



BAU- UND AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Oberlaaer Straße 143, 1100 Wien

www.imgruenenlaa.at

05.2026



IM GRÜNEN
LAA

1. Baubeschreibung



1.1 Allgemeine Lagebeschreibung

Die Wohnhausanlage befindet sich in der Oberlaaer Strasse 143 im 10. Wiener Gemeindebezirk.

1.2 Allgemeine technische Daten

Bereich	Beschreibung
Wasser	Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Stadt Wien.
Kanal	Schmutzwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Niederschlagswässer werden auf Eigengrund versickert.

Heizung, Warmwasser & Kühlung

Die zentrale Wärmeerzeugung für das Gebäude erfolgt vorrangig mittels Luftwärmepumpe. Konditionierung erfolgt ebenfalls mittels Luftwärme-Pumpe. Heizung und Kühlung aller Wohnungen erfolgt durch Betonkern-Aktivierung über die Decke. In den Bädern sind zusätzlich elektrische Handtuchheizkörper vorgesehen. Im Erdgeschoß wird die Heizung durch eine Fußbodenheizung unterstützt. Wohnungen im DG erhalten zusätzlich die Vorbereitung für den optionalen Anschluss eines Splitklimagerätes.

Strom	Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze GmbH. Zusätzlich gibt es am Dach eine Photovoltaikanlage lt. Behördenvorschrift.
Müllentsorgung	Zur Sammlung der Abfälle gibt es im Erdgeschoß einen Müllraum. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung 48.
1.3 Nutzungsübersicht	Beim Projekt Oberlaaer Straße 143 handelt es sich um ein Wohnhaus mit insgesamt 7 Wohnungen. Es werden ein Gartengeschoß, ein Erdgeschoß, 1 Obergeschoß und ein Dachgeschoße errichtet. Der Zugang zum Haus erfolgt ebenerdig und barrierefrei. Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, mit kombinierten Fahrrad- und Einlagerungsstellplätzen für Top 01-07 befinden sich im Gartengeschoß bzw. Erdgeschoß und sind barrierefrei erreichbar. Hofseitig entstehen Eigengärten und begrünte Terrassen (Situierung gem. Verkaufsplänen). Sämtliche Technik-Räume befinden sich im Gartengeschoß.
1.4 Aufschließung	Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen barrierefreien Zugang von der Oberlaaer Straße 143. Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.
1.5 Bauwerk-Rohbau	
Bauteil	Beschreibung
Fundierung	Fundamente bzw. Fundamentplatten werden in statisch erforderlicher Breite und Tiefe aus Stahlbeton hergestellt.
Außenwände	Stahlbetonwände werden in statisch erforderlichen Dimensionen hergestellt und lt. bauphysikalischen Erfordernissen wärme gedämmt.
Wohnungstrennwände bzw. tragende Innenwände	Gemäß statischen und bauphysikalischen Anforderungen. Stahlbetonwände mit Vorsatzschale oder in Trockenbau.
Zwischenwände	Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend in Trockenbauweise, einfach beplankt.
Kellerabteile	Ein Trennwandsystem aus Holz oder Metall nach Wahl des Bauträgers in Standardhöhe ist vorgesehen. Als Absperreinrichtung wird ein Vorhängeschloss verbaut.

Deckenkonstruktion	Die Decken werden als Stahlbetondecken ausgeführt, Dimensionen laut Statik. Wo erforderlich, werden abgehängte Decken bzw. Poterien in Leichtbauweise errichtet.
Dachkonstruktion	Wärme gedämmte Flach- und Steildachkonstruktionen aus Stahlbeton bzw. Holz, Dimensionen laut Statik. Die Dachhaut der Steildächer wird verzinkt oder alubeschichtet ausgeführt. Die Flachdächer werden als Warm- bzw. Umkehrdachaufbau mit Kies, extensiver Begrünung oder Terrassenbelag errichtet.
Kelleraußenwände	Herstellung aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen und in weiß gespritzt.
Balkone, Loggia	Die Loggien / Balkone werden aus Stahlbeton hergestellt und thermisch vom Gebäude getrennt. Die Sichtflächen erscheinen in einer Betonoberfläche. Die Absturzsicherung wird mittels Geländerkonstruktion aus Stahl verzinkt oder beschichtet nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.
Wärmedämmung, Schallschutz	
	Es werden die zum Zeitpunkt der Einreichung, in der damals gültigen Bauordnung bzw. OIB-Richtlinien, geltenden Anforderungen erfüllt.
Fassaden	Fassadenflächen als Wärmedämmverbundsystem. Die Dämmstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Erfordernissen. Die Fassadengestaltung richtet sich grundsätzlich nach den Ausarbeitungen des Architekten und in Abgleich mit den Vorgaben des Bebauungsplanes. Eine Farbgebung lt. Verkaufsprospekt ist geplant, aber nicht bindend.
1.6 Bauwerk-Technik	
Anlage / Technik	Beschreibung
Aufzug	Das Wohnhaus erhält einen barrierefreien Personenaufzug mit Haltestellen vom untersten bis in oberste Zugangsgeschoß.
Heizung	Die Wärmeabgabe erfolgt durch Bauteilaktivierung der Stahlbetondecken. In den Bädern sind zusätzlich elektrische Handtuchheizkörper vorgesehen. Im Gartengeschoss wird die Heizung durch eine Fußbodenheizung unterstützt. Die Steuerung erfolgt mittels Raumthermostat (1 Stk. pro Wohnung).

Kühlung Sanfte Kühlung über die Decken durch Bauteilaktivierung mittels Luft-Wärme-Pumpe. Mittels Bauteilaktivierung können die Wohnräume im Sommer temperiert werden. Wohnungen im Dachgeschoss erhalten eine Vorbereitung (Kälte und Kondensatleitungen sind in den Wänden eingelegt) zur nachträglichen Installation einer aufpreispflichtigen Split Klimaanlage in den Aufenthaltsräumen.

Warmwasser Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt zentral mittels Speicher-Lade-System, welche in der Technikzentrale im Gartengeschoß situiert wird.

Lüftung Mechanische Entlüftung der Bäder und WCs mittels Ventilatoren ausgeführt. Abstellräume, bei denen ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist, werden mechanisch entlüftet.

Erdungs- und Blitzschutzanlage Wird lt. technischen Anforderungen errichtet.

1.7 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Außenfläche Wohnungen im Gartengeschoß und teilweise im Erdgeschoss verfügen über einen Garten, welcher zumindest einen Zugang direkt aus der Wohnung hat. Alle Wohnungen besitzen eine Terrasse oder einen Balkon/Loggia. Grünflächen werden humusiert und besämt.

Gegensprechanlage Befindet sich beim straßenseitigen Hauszugang.

Briefanlagen Briefkasten mit Briefschlitz befinden sich im Bereich des Hauseingangs.

Schließanlage Zentralsperranlage gemäß Schließplan.

Allgemeine Türen Wo erforderlich, werden Brandschutztüren ausgeführt.

Hauptstiegen und Gänge Die Stiegen werden in Stahlbeton laut Statik ausgeführt. Die Stiegen und Gänge erhalten einen keramischen Belag lt. Auswahl des Bauträgers.

Geländer Stiegen Es wird ein beidseitiger Handlauf und wo erforderlich ein Geländer zur Absturzsicherung beschichtet lt. Wahl des Bauträgers ausgeführt.

Dachaufstieg Eine Dachaufstiegsleiter als Zugang für Rauchfangkehrer und sonstige Firmen zur Wartung, Instandhaltung und dergleichen wird durch die Lichtkuppel ermöglicht.

2. Ausstattung



2.1 Innenverkleidung

Bodenbeläge

Belag

Ausstattung

Parkett

2-Schicht-Fertigparkett (Kurzstab in Eichenholz Natur matt versiegelt, Sortierung Struktur) Holzsockelleiste/Schweizerleiste in Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Vorraum (sowie Abstellraum sofern vorhanden) Parkett geklebt verlegt, für Fußbodenheizung geeignet.

Feinsteinzeug

Bäder, WCs werden mit Feinsteinzeug im Spritzbereich ausgestattet. Größe ca. 60x30cm, Rutschfestigkeit lt. Norm. Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Plattenbelag

Bei allen Loggien / Balkonen und Terrassen kommen Estrichplatten zur Ausführung.

Wandoberflächen

Bereich

Beschreibung

Wohnräume

Alle Räume werden verputzt oder gespachtelt und in weiß gemalt.

Bad und WC	Im Spritzbereich mit Feinsteinzeug verflies, die Restflächen gespachtelt und weiß gemalt.
Verputz	Maschinenputz bzw. Spachtelung auf Massivbauwänden
Deckenuntersichten (sichtbar)	Die Geschoßdecken werden gespachtelt und in weiß gemalt. Abgehängte Decken oder Poterien werden, wo erforderlich, in Leichtbauweise ausgeführt und ebenfalls gespachtelt und in weiß gemalt.
2.2 Ausbauteile innen	
Innentüren	Werden als Röhrenspanntüren in weiß glatt ausgeführt. Die Durchgangshöhe beträgt ca. 200 cm. Die Türen werden mit Holzumfassungszargen hergestellt. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt. Alle Türen mit Buntbartschlüssel. WC / Bad Türen werden mit WC/Badbeschlag ausgestattet.
2.3 Ausbauteile außen	
Wohnungseingangstüren	Die Türen werden mit Türspion und Beschriftungsfeld ausgeführt und sind gegen Einbruch gesichert. (Qualifikation WK2). Die Ausführung erfolgt als Doppelfalz und mit Edelstahlbeschlägen. Farbe nach Wahl des Baurägers.
Fenster, Fenstertüren	Kunststoff-Alu-Fenster/Türen als Drehkipplügel oder Fixverglasung ausgebildet, mit Mehrscheibenisolierverglasung. Der U-Wert ist im Energieausweis angeführt. Innenansicht in weiß. Fensterbank außen: Ausführung verzinkt oder Alu beschichtet nach Wahl des Baurägers. Fensterbank Innen: Ausführung in Werzalit weiß oder glw.
Dachflächenfenster	Als Schwingfenster ausgeführt (siehe Verkaufsplan) mit Mehrscheibenisolierverglasung. Der U-Wert ist im Energieausweis angeführt.
Sonnenschutz	Es wird an allen Fenstern und Fenstertüren eine außenliegende, von innen elektrisch bedienbare Sonnenschutzanlage in Form von Außenraffstore (Farbe nach Wahl des Baurägers) montiert. Dachflächenfenster erhalten einen manuell bedienbaren Sonnenschutz (z.B. Markisetten).
Absturzsicherungen	Bei Stiegen, Loggien und Terrassen werden Metallgeländer ausgeführt. Absturzsicherungen im Innenbereich werden beschichtet (Farbe nach Wahl des Baurägers) und Außen verzinkt oder beschichtet ausgeführt.
Zaun	Der Zaun der Eigengärten wird als Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1m ausgeführt. Es gibt pro Garten eine versperrbare Türe für den Ausgang in den Allgemeinbereich.

2.4 Einrichtungsgegenstände

Waschbecken im Bad	Keramischen Einzelwaschbecken der Firma Laufen, Serie Pro oder glw. in weiß (je nach Verkaufsplan der Wohnung)
Badewanne (sofern im Verkaufsplan dargestellt)	Acryl -oder Stahlbadewanne der Firma Laufen, Serie Pro oder glw. in weiß, 180/80 cm bzw. 170/75 cm je nach Platzverhältnissen und jeweiligen Verkaufsplan der Wohnung.
Dusche (sofern im Verkaufsplan dargestellt)	Flache Duschwanne der Firma Alva, Serie Idea oder glw. in weiß (Größe ca. 90x90cm, je nach Platzverhältnissen und jeweiligen Verkaufsplan der Wohnung) Einhandmischer, Brause und Brausestange der Firma Grohe, Serie Eurostyle/Cosmopolitan oder. glw.
Waschmaschinenanschluss	Waschmaschinenanschluss wird als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und Absperrung ausgeführt. Positionierung gemäß Verkaufsplänen.
Küchenanschluss	Küchenwasseranschluß und Geschirrspüleranschluß wird mittels Doppelspindelventil hergestellt.
WC – Ausstattung	Diese werden mit einem Wand-Tiefspül-WC der Firma Laufen, Serie Pro oder glw. aus weißer Keramik und einem Einzelwaschbecken mit Einhand-Waschtischbatterie ausgestattet.
Steckdosen, Lichtschalter und -auslässe	Ausführung laut Elektroplan und Stand der Technik. (Schalterprogramm Siemens Delta Line Titanweiß oder glw.)
Verteilerkasten	Unterputz Kasten mit Stromkreisaufteilung laut Vorschriften.
Türklingel/ Gegensprechanlage	Der Klingeltaster ist neben der Wohnungseingangstüre im Allgemeinbereich situiert. Eine Gegensprechanlage und Türklingel wird im Vorraum der Wohnung installiert. (Fa. TCS) oder glw. nach Wahl des Bauträgers.
Satellitenanlage	Es wird eine Satelliten-TV Anlage (Astra) errichtet.
Telefon, SAT, ETC.	Anschlussdosen für Internet lt. Elektroplan. Anschlussdosen für SAT-Empfangsanlage lt. Elektroplan. Leerdosen lt. Elektroplan

Wasseranschluss Außen

Bei Wohnungen mit Garten, bei Loggien und Terrassen über 10 m² wird eine frostsichere Außenarmatur zum Wasseranschluss ausgeführt.

Grundsätzliches:

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls gleichwertige oder höherwertigere Materialien zur Ausführung gelangen können.

Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Verkaufsplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

