



# soVie<sup>SO</sup>

SCHALLERGASSE N°28



Version 11/24

## Bau- & Ausstattungsbeschreibung Schallergasse N°28 | 1120 Wien

Belagsfertig

[www.wohsonst.at/sovie](http://www.wohsonst.at/sovie)

**wohSONst**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. PROJEKTbeschreibung</b>	3
<b>2. TECHNISCHE Beschreibung</b>	4
<b>3. AUSSTATTUNGSBeschreibung</b>	8
<b>4. RECHTLICHES</b>	13

## 1. PROJEKTbeschreibung

Die Geschichte des Gebäudes in der Schallergasse N°28 reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück. Nun wird dieser 125-jährigen Geschichte ein neues Kapitel hinzugefügt. Dabei werden die alten Strukturen behutsam berücksichtigt und mit viel Feingefühl moderne Innovationen in die Bausubstanz integriert.

Es erfolgt der Ausbau der Dachgeschosse, die Schaffung von Grünflächen auf neu errichteten Fassaden, Balkonen und Dachterrassen, die thermische Aufbereitung der Außenhüllen sowie die Implementierung von intelligenter Gebäudetechnik.



- 28 hochwertige Eigentumswohnungen im Stilaltbau
- davon 5 exklusive Dachgeschosswohnungen
- 1-4 Zimmer Wohneinheiten
- Wohnflächen von 40 bis 108 m<sup>2</sup>
- Freiflächen durch Balkone, (Dach-) Terrassen und Gärten
- Aufzug
- Smarte Gebäudetechnik

## 2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

### Böden | Decken

#### Böden Keller

Stahlbetonplatte, geglättet

#### Decken Keller

Ziegelgewölbe aufbereitet

#### Böden Wohnflächen

**Altbau:**

Schwimmender (Heiz-)Estrich auf  
Tramdecken bzw. Holz-Beton-Verbunddecke  
Interne Stiegen: Holzkonstruktion

#### Decken Wohnflächen

**Altbau:**

Abgehängte Gipskarton-Decken,  
weiß gemalt

**Neubau:**

Schwimmender (Heiz-)Estrich auf Stahlbe-  
tondecke

**Neubau:**

Stahlbeton gespachtelt,  
weiß gemalt

#### Böden Allgemeinbereiche

**Altbau:**

Stiegenhaus Podeste: Jugendstil Fliesen  
Stiegenhaus Stufen: Naturstein saniert

#### Decken Allgemeinbereiche

**Altbau:**

Abgehängte Gipskarton-Decken,  
weiß gemalt

**Neubau:**

Stiegenhaus Podeste: Jugendstil Fliesen  
Stiegenhaus Stufen: Fliesen

**Neubau:**

Stahlbeton gespachtelt,  
weiß gemalt

### Dächer

#### Flachdächer

Stahlbeton bzw. Stahl-Holzkonstruktion,  
Aufbau wärmegeädämmt  
Begehbare Flächen begrünt, bekiest oder mit  
Plattenbelag  
Bleche aus beschichtetem Aluminium

#### Steildächer

Stahl-Holzkonstruktion  
Aufbau wärmegeädämmt mit  
Dachdeckung

Bleche aus beschichtetem Aluminium

## Wände

### Außenwände Regelgeschosse

**Altbau:**

Bestandsziegelmauerwerk:  
Innen verputzt und weiß gemalt  
Außen mit Vollwärmeschutz, verputzt

**Neubau:**

Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton  
Innen verputzt und weiß gemalt  
Außen mit Vollwärmeschutz verputzt

### Innenwände Regelgeschosse

**Altbau:**

Bestandsziegelmauerwerk, verputzt  
und weiß gemalt

### Wände Dachgeschosse

**Altbau:**

Bestandsziegelmauerwerk:  
Innen verputzt und weiß gemalt  
Außen mit Vollwärmeschutz, verputzt

**Neubau:**

Holzriegelbau gedämmt  
Innen aus Gipskarton, verspachtelt und  
weiß gemalt  
Außen mit Vollwärmeschutz verputzt

### Innenwände Dachgeschosse

**Altbau:**

Gipskartonmetallständerwände,  
verspachtelt und weiß gemalt

## Türen

### Wohnungseingangstüre

Alt-Wien-Stil Türen, brandhemmend,  
Sicherheit: WK-2,  
innen/außen weiß  
Drücker, Türspion und Namensschild

### Haupteingangportal

Aluminium-Tür mit Verglasung und  
Längsgriff, brandbeständig und selbst-  
schließend

## Fenster | Sonnenschutz

### Fenster und Fenstertüren

Kunststoff-Alu-Fenster, Dreh-/ Kippbeschlag  
tlw. Fixverglasung

Terrassentüren in den Dachgeschossen  
mit Hebeschiebefunktion ausgestattet

### Fensterleibungen

Verputzt und weiß gemalt

### Fensterbänke

Innen: Schichtstoffplatten, weiß  
Außen: Aluminium, pulverbeschichtet

### Sonnenschutzkasten

Sonnenschutzkasten inkl. Leerverrohrung  
für Jalousien werden vorbereitet

## Freiflächen

### Balkone | Terrassen

Stahl- bzw. Stahlbetonkonstruktion  
Grünflächen mit Humus planiert,  
angedeckt und besämt

Umwehungen:  
Stahlstabgeländer, Doppelstabzaun

### Französische Fenster

Stahlbetonkonstruktion

Umwehungen:  
VSG-Gläser

## Heizung | Lüftung | Photovoltaik

### Heizung und Warmwasser

Fernwärme

### Wärmeabgabe

Fußbodenheizung

### Lüftung

Fensterlüftung, mechanisch in Bad/WC

### Photovoltaikanlage

PV-Anlage auf Dach montiert

## Sanitär | Elektro

### Sanitär

- Installationen inkl. Zähler und Verteiler
- Spüler- Waschmaschinenanschluss
- Frostsichere Außenarmatur (in den EG- und DG Wohnungen)

### Wärmeabgabe

- Installationen, inkl. Zähler und Verteiler
- Schalterprogramm in weiß
- Türsprechanlage mit Videoaufschaltung in der Wohnung

## Fahrradabstellplätze | E-Ladestation

### E-Ladestation Räder

Leerverrohrung für E-Ladestation ist vorgesehen

### Fahrradabstellplätze

Sperrbarer Fahrradabstellraum ist im Erdgeschoss verfügbar

## Digitale Brieffachanlage mit Paketstation | Digitales schwarzes Brett

### Brieffachanlage mit Paketstation

Anlage beim Hauptzugang,  
Material: Metall beschichtet  
Zustellbenachrichtigungen per App

### Schwarzes Brett

Anlage beim Hauptzugang,  
Monitor mit wichtigen Infos und Widgets  
(Wetter, Verkehrsinfos, Termine, etc.)

## Türsprechanlage

### Türsprechanlage

Anlage beim Hauptzugang

## Kellerabteile | Aufzugsanlage

### Kellerabteile

Sperrbare Kellerabteile sind im Kellergeschoss verfügbar

### Aufzugsanlage

Aufzug

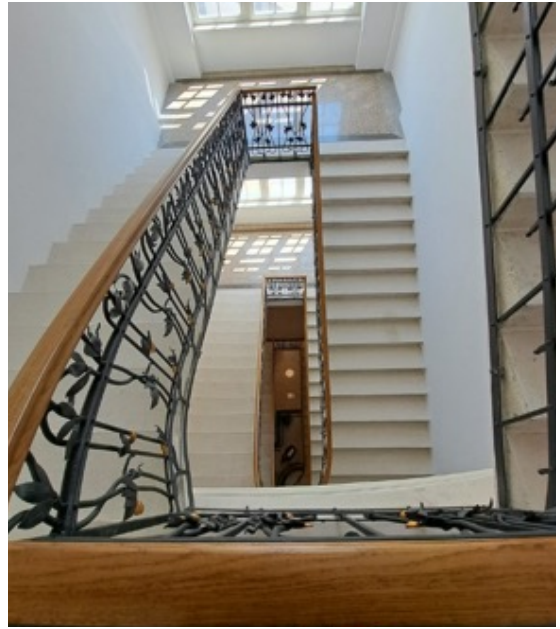
### 3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

#### BELÄGE ALLGEMEINBEREICHE

##### Böden | Decken



Symbolbild Stiegenhaus



Symbolbild Stiegenhaus

##### Dächer



Symbolbild Gründach



Symbolbild Steildächer



## Türen und Fenster

### Wohnungs- / Eingangstüre

Mit Drücker, Türspion und Namensschild



Wohnungstür, Symbolbild



Türspion, Symbolbild



Beschlag, Symbolbild

### Haupteingangstür

Aluminium-Tür mit Verglasung und Längsgriff, brandbeständig und selbst-schließend



### Fenster, Terrassentüren

Kunststoff, 3fach verglast, inkl. Griffe/Oliven



Fenster-, Türprofil, Symbolbild



Fensterbeschlag  
Symbolbild

### Sonnenschutzkasten

Schacht überputzt



Raffstore,  
Symbolbild

## Freiflächen

### Balkone | Terrassen



Symbolbild Stahlstabgeländer

### Französische Fenster



Symbolbild: VSG-Geländer

## Digitale Brieffachanlage mit Paketstation | Digitales schwarzes Brett

### Schwarzes Brett



### Brieffachanlage mit Paketstation



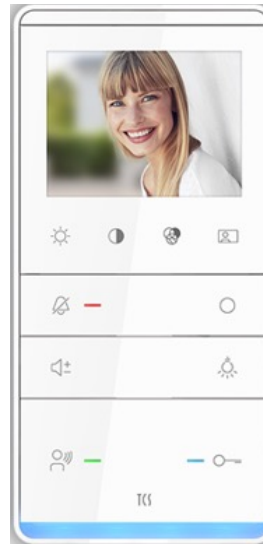
## Türsprechanlage

### Außenstelle



Produkt: TCS oder gleichwertig

### Innenstelle



Produkt: TCS oder gleichwertig

## Kellerabteile | Aufzugsanlage

### Kellerabteile



### Innenstelle



## Elektroausstattung

### Anordnung | Teilung

#### Vorraum

- 1x Lichtauslass
- 2x Steckdose
- 2x Lichtschalter
- 1x Gegensprechanlage
- 1x Rauchwarnmelder

#### Küche

- 2x Lichtauslass
- 2x Lichtschalter
- 1x E-Herd-Anschluss
- 5x Steckdose
- 1x Rauchwarnmelder

#### Schlafen | Kind

- 1x Lichtauslass
- 6x Steckdose
- 3x Lichtschalter
- 1x TV / IT Dose
- 1x Rauchwarnmelder

#### WC

- 1x Lichtauslass
- 1x Lichtschalter
- 1x Lüfter

#### Wohnen | Essen

- 3x Lichtauslass
- 6x Lichtschalter (1x für Außenbereich)
- 7x Steckdose
- 1x TV / IT Dose
- 1x Raumthermostat
- 1x Rauchwarnmelder

#### BAD

- 2x Lichtauslass
- 1x Lichtschalter
- 4x Steckdose

## Schalterprogramm

### Taster / Dosen



Produkt: Jung LS oder gleichwertig

### Taster / Dosen



Produkt: Jung oder gleichwertig

## 4. RECHTLICHES

Die kaufende Partei verpflichtet sich, binnen 4 Wochen nach Vertragsunterfertigung die ihrerseits vorzunehmende Planung der Installationsleitung und Elektroleitung in Abstimmung mit der verkaufenden Partei vorzulegen. Für den Fall, dass diese Frist und eine weitere 14-tägige Ersatzfrist nicht eingehalten wird, kann die verkaufende Partei zur Vermeidung von Verzögerungen die Planung eigenständig vornehmen.

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger Änderungen, im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise, die bei der Ausarbeitung der Ausführungsplanung bzw. während der Ausführung des Bauwerkes festgestellt werden, errichtet. Änderungen in diesem Zusammenhang bleiben daher vorbehalten.

Die Gestaltung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen hinsichtlich Farb- und Formgebung bleibt dem Bauträger vorbehalten. Eventuell in den Plänen der Verkaufsunterlagen enthaltene Einrichtungsvorschläge, insbesondere von Sanitärräumen, sind nur symbolische Vorschläge und nicht bindend Teil der auszuführenden Ausstattung und somit nicht Teil des Kaufpreises.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Das Betreten der Baustelle ist nur über Einladung des Verkäufers und in entsprechender Kleidung, festem Schuhwerk und Schutzhelm möglich.