



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohnprojekt

THE EIGHT

Stammersdorf 8

Dr.-Skala-Straße 56 / Julius-Schlegel-Gasse 19 · 1210 Wien

4 Doppelhäuser mit privaten Gartenflächen und Terrassen im Grünen — insgesamt 8 Häuser, 8 Stellplätze.

Lage / Anschrift	1210 Wien, Dr.-Skala-Straße 56 / Julius-Schlegel-Gasse 19
Liegenschaft	EZ 4206 bzw. 1718, Gst.-Nr. 536/3 bzw. 536/1
Anzahl der Häuser	8
Anzahl der KFZ-Stellplätze	8



Bauträger

H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

Stand: September 2026 — Änderungen und Irrtum vorbehalten

Inhaltsverzeichnis

01 Projektübersicht allgemein	3
02 Das Bauwerk	4
2.1 Konstruktion	4
2.2 Technik	5
03 Das Haus	7
3.1 Fußbodenbeläge	7
3.2 Wandbeläge	7
3.3 Deckenbeläge	7
3.4 Fenster und Fenstertüren	8
3.5 Sonnenschutz	9
3.6 Türen	9
3.7 Wärmeversorgung und Temperierung	9
3.8 Bad und WC	10
3.9 Sonstige Sanitärinstallationen	11
3.10 Elektroinstallation	11
04 Allgemeinbereiche und Außenanlage	13
4.1 Müllplatz	13
4.2 Eigengärten im Erdgeschoß	13
4.3 Allgemeine Freibereiche	13
05 Allgemeine Hinweise	14

01 Projektübersicht allgemein

Der Bauträger H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH errichtet im 21. Wiener Gemeindebezirk 4 Doppelhäuser, verteilt auf drei oberirdische Geschoße (EG, 1. DG und 2. DG).

Jedem Doppelhaus sind Gartenflächen mit Terrassen zugeordnet und bieten privaten Freiraum im Grünen.

Für jedes Doppelhaus ist ein Stellplatz innerhalb der Anlage vorgesehen. Von dort aus sind alle Häuser bequem und über kurze Wege erreichbar.

Lage / Anschrift	1210 Wien, Dr.-Skala-Straße 56 / Julius-Schlegel-Gasse 19
Liegenschaft	EZ 4206 bzw. 1718, Gst.-Nr. 536/3 bzw. 536/1
Anzahl der Häuser	8
Anzahl der KFZ-Stellplätze	8

02 Das Bauwerk

2.1 Konstruktion

FUNDAMENT

Plattenfundament nach statischem Erfordernis.

AUSSENWAND

Stahlbetonwand lt. statischem Erfordernis, die EG-Zone mit außenliegender Vollwärmeschutzfassade, verputzt, die DG-Zone mit einer Prefa-Schindeldeckung. Farbgebung lt. architektonischem Gestaltungskonzept. Schall- und Wärmeschutz lt. Vorschriften der Wiener Bauordnung.

INNENWÄNDE TRAGEND

Stahlbetonwand lt. statischem Erfordernis.

INNENWAND NICHT TRAGEND

Gipskartonständerwände, 10,0 – 15,0 cm.

WOHNUNGSTRENNWAND, TRENNWÄNDE ZU STIEGENHAUS UND AUFZUG

Stahlbetonwand lt. statischem Erfordernis, Gipskarton-Vorsatzschale bzw. Schalldämmplatten lt. bauphysikalischem Erfordernis.

GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecke, Stärke lt. Statik mit Trittschalldämmung und Estrich.



DACH

Stahlbetonsargdeckelkonstruktion samt vollflächiger Wärmedämmung mit Hinterlüftung und Prefa-Schindeldeckung bzw. Blechdeckung, Stärke lt. Statik mit Dachaufbau lt. Bauphysik.



STIEGEN

Holzstiegen, Tritt- und Setzstufe analog Parkett, Holzwangen, offene Untersicht, schalltechnisch entkoppelt samt Handlauf.

2.2 Technik

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wiener Wassernetz. Strom und Abwasser (Schmutzwasser) werden am öffentlichen Leitungssystem der Stadt Wien angeschlossen. Das Regenwasser wird am Eigengrund versickert.

HEIZUNG UND WARMWASSER

Das Bereitstellungssystem besteht aus den jeweiligen Häusern zugeteilten Luftwärmepumpen mit Pufferspeicherung in den Technik- bzw. Abstellräumen.

KLIMA

Das 2. Dachgeschoß von Haus 1 und Haus 8 wird zusätzlich mit einer Klimaanlage ausgestattet.



ENTLÜFTUNG

Sämtliche innenliegende Räume werden statisch oder mechanisch be- und entlüftet. Die Bäder und WCs werden mittels mechanischer Abluft bzw. öffentbaren Fenstern entlüftet.

In jedem Aufenthaltsraum ist ein Wohnraumlüfter in der Außenfassade vorhanden. Dieser sorgt für eine effiziente Frischluftzufuhr und führt verbrauchte Luft ab, wobei integrierte Schallschutzelemente dafür sorgen, dass Außenlärm auf ein Minimum reduziert wird.

ELEKTROANLAGE

Stromversorgung über das öffentliche Stromnetz der Wiener Netze.

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Stromzähler. Die Stromzähler für die Ablesung des Energielieferanten befinden sich in den Technik- bzw. Abstellräumen der jeweiligen Häuser.

PHOTOVOLTAIKANLAGE

Für die Häuser werden Photovoltaikanlagen mit einer Spitzenleistung von jeweils ca. 3,5 – 4,0 kWp errichtet. Situierung, Ausrichtung, Modultyp und Modulanzahl erfolgen nach Maßgabe der Ausführungsplanung und der behördlichen Vorgaben; das Befestigungssystem wird auf die gewählte Dachdeckung abgestimmt.

Wechselrichter und Zubehör werden in den Technik- bzw. Abstellräumen situiert. Die Anlage speist in das jeweilige Hausnetz ein; die Abwicklung nicht selbst verbrauchter Energie erfolgt über den zuständigen Netzbetreiber. Der Abschluss der erforderlichen Verträge obliegt dem Käufer.

Ein Batteriespeicher ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs; eine Nachrüstung bzw. Beauftragung als Sonderwunsch ist grundsätzlich möglich.



Beispielfoto

ALLGEMEINBELEUCHTUNG

Beleuchtung für Wege werden in erforderlichem Ausmaß mit LED-Technik errichtet.

Beleuchtung Selux RKLZ4 LED, Bewegungsmelder Wand und Decke Aufputz, Fluchtwegschilder Fa. Schrack, Deckenleuchte BEGA, Pollerleuchte BEGA ... oder gleichwertig.



Beispielfotos

03 Das Haus

3.1 Fußbodenbeläge



AUFENTHALTSRÄUME, VOR- UND ABSTELLRÄUME

Fertigklebeparkett, werkseitig fertig versiegelt mit einer Nutzschicht von ca. 2,5 mm. Eiche, rustikal (z. B. Fa. Weitzer oder gleichwertig), inkl. dazu passender Sockelleiste.



BAD UND WC

Fliesenbelag Qualitätskeramik, rutschhemmend, Format 30×60 cm. 3 Farben stehen zur Auswahl.



TERRASSEN UND BALKONE

Die Oberflächen der Balkone sind versiegelt, auf den Terrassen sind Betonplatten, Format 50×50 cm, im Kiesbett verlegt.

3.2 Wandbeläge

AUFENTHALTSRÄUME, VOR- UND ABSTELLRÄUME

Malerei mit Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig weiß.



BAD UND WC

Fliesenbelag Qualitätskeramik analog Bodenfliesen, Format 30×60 cm, Verfliesungshöhe im Bad raumhoch, im WC mind. 120 cm im erforderlichen Ausmaß, darüber Innendispersion weiß. 3 Farben stehen zur Auswahl.

3.3 Deckenbeläge

Deckenuntersicht gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig weiß.

Abgehängte Gipskartondecken und Poterien kommen in Teilbereichen zur Ausführung und verringern die Raumhöhe.

3.4 Fenster und Fenstertüren



KUNSTSTOFFFENSTER MIT ALUDECKSCHALE

Wärmegeädämmte Kunststofffenster mit Aludeckschale, 3-Scheiben-Isolierverglasung, teilweise öffenbare und teilweise fixe Elemente lt. Plan. Farbe: innen weiß, außen nach architektonischem Gestaltungskonzept.

Verdeckt liegender Eingriff-Drehkippschlag samt Rasterolive in fehlbedienungs- und aushebsicherer Ausführung sowie eingebauter Zuschlagsicherung und Öffnungsbegrenzungsschere.

Bei Gartenwohnungen werden die Beschläge mit Sperrfunktion ausgeführt.

SCHWINGFENSTER

Schwingfenster, z. B. Fakro oder gleichwertig, teilweise mit — in der senkrechten Fassade versetzten — Fixverglasungen, innen weiß, außen nach architektonischem Gestaltungskonzept.



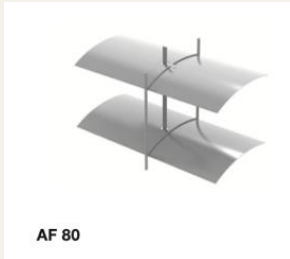
Beispielfoto

3.5 Sonnenschutz



ERDGESCHOSS

Außenrollläden bei allen Fenstertüren im Erdgeschoß, mit Gurtzug.
Farbe nach architektonischem Gestaltungskonzept.



DACHGESCHOSS

Außenjalousien bei allen Fenstern und Fenstertüren im Dachgeschoß mit Kurbel oder Gurtzug.

Dachflächenfenster in den Aufenthaltsräumen erhalten einen Rollladen des jeweiligen Fensterherstellers. Diese sind solarbetrieben und per Fernbedienung steuerbar.

3.6 Türen



WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Kunststofftüre, Farbe innen weiß, außen nach architektonischem Gestaltungskonzept, mit umlaufender Dichtung, einbruchhemmend, mit Zylinderschloss, Sicherheitsbeschlag WK3, außen Knauf — innen Türdrücker, Schall- und Brandschutz gemäß bauphysikalischen Erfordernissen.



INNENTÜREN

Stahlumfassungszarge mit umlaufender Dichtung, Vollspantür mit Falz, Oberfläche glatt, Farbe weiß, Beschlagset in Edelstahl, Bad- und WC-Türen mit WC-Beschlag.

3.7 Wärmeversorgung und Temperierung

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Zusätzlich Handtuchheizkörper elektrisch im Badezimmer.

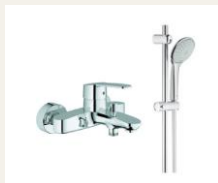
Kaltwasserzähler befinden sich in den jeweiligen Häusern.

Die Fußbodenheizungsverteiler befinden sich lt. Verkaufsplan entweder im Vorraum oder Abstellraum bzw. in den Dachgeschoßen in den Stiegenbrüstungen.

In den Sommermonaten kann über dieselben Flächen temperiert werden.

Die Temperierung ist systembedingt eine sanfte Kühlung und in ihrer Leistung begrenzt, da zur Vermeidung von Tauwasserbildung eine Mindestvorlauftemperatur einzuhalten ist. Die erreichbare Raumtemperatur ist von Außentemperatur, Luftfeuchtigkeit, Verschattung und Nutzung abhängig; eine bestimmte Raumtemperatur wird nicht zugesichert.

3.8 Bad und WC



BADEWANNE (FALLS LT. VERKAUFSPLAN VORGESEHEN)

Rechteckwanne, Produkt Laufen oder gleichwertig, Farbe weiß, Einhandwannenbatterie Produkt Grohe oder gleichwertig. Wannenbrauseset bestehend aus Brauseschlauch, Ab- und Überlaufgarnitur, Armaturen verchromt.



DUSCHE (FALLS LT. VERKAUFSPLAN VORGESEHEN)

Die Duschen werden verflies, der Ablauf erfolgt über eine Rinne oder entsprechenden Bodenablauf. Einhandbrausebatterie Produkt Grohe oder gleichwertig. Brauseset bestehend aus Handbrause, Brausestange und Brauseschlauch. Armaturen verchromt.

Die Duschabtrennungen werden als Einscheibensicherheitsglas (ESG) mit einer Mindestlänge von 70 cm gefertigt. Ist die Mindestlänge aufgrund der Abmessungen nicht möglich, ist eine Glastür vorgesehen.



WASCHBECKEN UND HANDWASCHBECKEN IM WC

Duravit Happy D.2, Aufsatzwaschbecken passend für Waschtischunterbau, Farbe weiß, Breite 120 cm oder gleichwertig aus Sanitärkeramik.



Einhandwaschtischbatterie Produkt Grohe oder gleichwertig. Armaturen verchromt.



Handwaschbecken der Serie Duravit Happy D.2, 50x22, weiß



SPIEGEL MIT HINTERGRUNDBELEUCHTUNG, Ø 80 CM, ODER GLEICHWERTIG

Spiegel mit umlaufender Hintergrundbeleuchtung, Durchmesser ca. 80 cm, oder gleichwertig.



WC

Produkt Villeroy & Boch oder gleichwertiges Wandhänge-WC (Tiefspüler), Kunststoffsitz mit Deckel und Unterputzspülkasten (2-Mengen-Spülung), Farbe weiß.



Rollenhalter, Beispielfoto: Alva Aqua Pura — Emco oder gleichwertig.



3.9 Sonstige Sanitärinstallationen

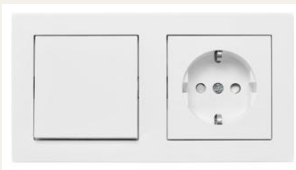
WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Jedes Haus verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Die Situierung eines entsprechenden Kaltwasseranschlusses erfolgt lt. Verkaufsplan entweder im Badezimmer oder im Abstellraum.

FREIFLÄCHEN

Jedes Haus hat einen Freibereich (Eigengarten oder Terrasse), welcher mit einem frostbeständigen Außenwasseranschluss ausgestattet ist.

3.10 Elektroinstallation



AUSSTATTUNG

Licht-, Steckdosen- und Schalterauslässe in entsprechender Anzahl lt. Elektroplanung. Schalter- und Steckdosenprogramm aus dem Großflächenprogramm, z. B. Fa. Schrack vision cubic oder gleichwertig, reinweiß.

Wohnungs-Stromverteiler sowie Medienverteiler als Unterputzverteiler mit entsprechender Anzahl an Stromkreisen und Absicherung. Die Situierung erfolgt lt. Verkaufsplan im Vorraum oder Abstellraum. Alle Leitungen werden Unterputz in den Wänden, Decken bzw. im Bodenaufbau geführt.

Die notwendigen Installationen für eine Internet-, Telefon- und sonstige Medienanschlussmöglichkeit werden in den Häusern vorgesehen. Der Liefervertrag ist von den Käufern abzuschließen.

Jedes Haus verfügt über einen Klingeltaster vor der Eingangstür.

Die Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechend der geltenden Gesetze errichtet.

Jeder Freibereich (Eigengarten, Balkon und/oder Terrasse) verfügt über eine Außenbeleuchtung.

In den Häusern werden in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen im Bereich der Kochnischen) und in den Vorräumen, über welche Fluchtwege führen, Rauchwarnmelder angeordnet.

Die Ausstattung erfolgt ohne Beleuchtungskörper und ohne Einbaugeräte.



Beispielfotos

**STARKSTROMANSCHLUSS KFZ-STELLPLATZ**

Vom Verteiler des jeweiligen Hauses wird eine Zuleitung zum zugeordneten KFZ-Stellplatz geführt und dort mit einer für den Außenbereich geeigneten Starkstromsteckdose (400 V, 5-polig) abgeschlossen. Leitungsführung, Querschnitt und Absicherung erfolgen lt. Elektroplanung.

Der Strombezug erfolgt über den Zähler des jeweiligen Hauses.

Eine Ladestation (Wallbox) für Elektrofahrzeuge ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und kann optional gegen Aufpreis beauftragt werden.

04 Allgemeinbereiche und Außenanlage

4.1 Müllplatz

Der Müllplatz befindet sich in den jeweiligen Einfahrtsbereichen der Dr.-Skala-Straße 56 bzw. Julius-Schlegel-Gasse 19. Die Einhausung besteht aus einer Stahltragkonstruktion, die mit Seilen bespannt ist und zur Beschattung begrünt wird. Es ist ein Mülltrennungssystem vorgesehen.

4.2 Eigengärten im Erdgeschoß

Die den Häusern zugeordneten Gärten sind gegeneinander und an der Grundgrenze mit einem Doppelstabgitter-Zaun eingefriedet. Die Gärten erhalten eine intensive Begrünung sowie die vorgeschriebene Baumbepflanzung der Wiener Bauordnung gemäß Verkaufsplan.

4.3 Allgemeine Freibereiche

Die Einfahrt besteht aus einem kombinierten Belag mit Rasengittersteinen und Pflasterung. Der Belag der Parkplätze besteht aus Rasengittersteinen.

Die Zugänge zu den Häusern sind teilweise eingezäunt. Der Belag besteht aus einer Pflasterung. Alle Eingänge sind überdacht, entweder durch ein Vordach aus Sichtbeton oder den darüberliegenden Balkon.



LÄRMSCHUTZWAND

Hinter den Parkplätzen befindet sich eine Lärmschutzwand, die sich auf der den Gärten zugewandten Rückseite der Stellplätze erstreckt. In Teilbereichen dient die Lärmschutzwand zugleich als Einfriedung zu den angrenzenden Nachbargrundstücken. Beispielfoto: Josef Steiner — natur oder gleichwertig



POSTKÄSTEN UND PAKETBOX

Postkästen, inklusive Paketbox, sind bei den Müllplätzen situiert. Beispielfoto: Metzler Paketbox mit 4 Briefkästen, Farbe anthrazit, oder gleichwertig.

05 Allgemeine Hinweise

5.1 Änderungsvorbehalt

Alle Ausführungen und technischen Einrichtungen werden gemäß den anerkannten Regeln der Technik sowie unter Berücksichtigung der architektonischen und gestalterischen Vorgaben und der geltenden baurechtlichen und behördlichen Vorschriften ausgeführt.

Änderungen bedingt durch die technische Ausführung oder durch die Nichtverfügbarkeit von Materialien sowie Änderungen durch behördliche Auflagen bleiben zum momentanen Zeitpunkt vorbehalten.

Für die dargestellte Ausstattung behält sich der Auftragnehmer Ausführungsänderungen, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen, ausdrücklich vor.

Gleiches gilt für Änderungen, die zur rechtzeitigen Fertigstellung erforderlich sind — z. B. notwendige Ersatzmaßnahmen und dadurch bedingte Materialänderungen, sofern dadurch keine wesentliche Qualitätsänderung eintritt.

5.2 Planmaße

Die angegebenen Planmaße entsprechen den Rohbaumaßen. Für Einbauten, Geräte und Möblierungen sind die tatsächlichen Naturmaße zu verwenden. Maßtoleranzen von bis zu 3 % werden beiderseits anerkannt und haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.

5.3 Einrichtung

Die in allen Verkaufsunterlagen dargestellten Möblierungen (ausgenommen die Sanitäreinrichtungsgegenstände lt. dieser Ausstattungsbeschreibung), Ausstattungen, Ausstattungsdetails sowie Gartengestaltungen und Bepflanzungen sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Sie dienen ausschließlich der Illustration und stellen beispielhafte Einrichtungsvorschläge dar. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.

5.4 Sonderwünsche

Sonderausstattungen sind grundsätzlich möglich und mit dem zuständigen Sonderwunschbearbeiter abzustimmen. Seitens des Bauträgers bestehen nur geringe Einschränkungen, sofern die gewünschten Änderungen:

- baugenehmigungsfähig sind,
- technisch ausführbar sind,
- das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verändern,
- keine Wertminderung der übrigen Flächen verursachen und
- den Bauablauf bzw. den Gesamtfertigstellungstermin nicht verzögern.

Etwaige Mehrkosten werden dem Käufer vorab bekanntgegeben. Erforderliche Planänderungen (z. B. Ausführungs- und Detailpläne oder behördliche Bestands- und Nutzwurterstellungspläne) werden nach tatsächlichem Zeitaufwand einschließlich Nebenkosten dem Käufer in Rechnung gestellt.



H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

Wir freuen uns, Ihnen THE EIGHT näherzubringen und stehen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.