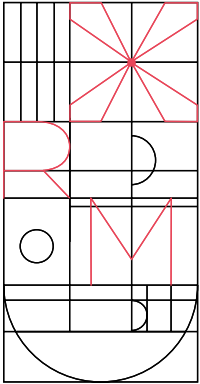


RED MILL

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

STAND 24.11.2025

ROTENMÜHLGASSE 56 - 1120 WIEN



ROTEMÜHLGASSE 56 - 1120 WIEN

### 1. ALLGEMEIN

**Projektadresse:** Rotenmühlgasse 56, 1120 Wien

**Projektart:** Neubau eines Wohnhauses mit 14 Wohnungen

**Baubeginn:** Frühjahr 2025

**Fertigstellung:** Ende 2026

### 2. ERSCHLIESSUNG/VERSORGUNG

**Erschließung:** Barrierefreie Erschließung aller Wohnungen über ein zentrales Stiegenhaus mit Lift vom Keller- bis Dachgeschoss

**Energieversorgung:** Pellets

**Wasserversorgung:** erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz

**Abwasserentsorgung:** Die Einleitung von Schmutzwässern erfolgt über den öffentlichen Mischwasserkanal  
Das Regenwasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet

### 3. GEBÄUDETECHNIK

**Fundamente:** Stahlbetonfundament lt. STATIK

**Konstruktion:** Stahlbeton/Trockenbau

**Fassade:** Vollwärmeschutzfassade

Fassadengestaltung und Fensterelemente gemäß Einreichung

**Aufzugsanlage:** Personen-Aufzug mit Notruf und Überwachungssystem, barrierefrei, vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss

### 4. HAUSTECHNIK

**Heizung und Warmwasser:** Warmwasseraufbereitung dezentral über einen Wärmetauscher in jeder Wohnung in der Wohnungsstation

Die Abrechnung erfolgt über Sub-Wärme- und Wasserzähler, welche sich in jeder Wohnung befinden.

Die Sub-Wärme-Wasserzähler sind im Auftrag nicht enthalten.

**Fußbodenheizung:** Heizkreisverteiler in jeder Wohnung

Ein Raumthermostat pro Wohneinheit im Eingangsbereich neben der Sprechanlage

**Sanitärausstattung:** lt. Beiliegendem Produktkatalog

### 5. ELEKTROTECHNIK

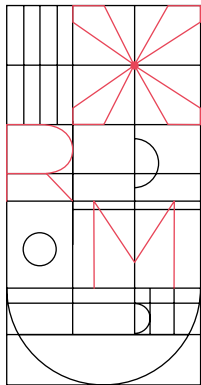
**Allgemeines:** Alle Wohnräume erhalten eine betriebsfertige Installation

- Produktlinie für Schalter und Steckdosen: lt. Produktkatalog

- Einleitung der Internet-Anschlüsse vom E-Technikraum bis in die Wohnräume, bei denen lt. Planung ein Internetanschluss vorgesehen ist

**Wohn/Schlafbereich:** Deckenauslässe über Aus- bzw. Wechselschaltung, Steckdosen (Einzel- oder Mehrfach), Dose Internetkommunikation, Schalter für elektrische Bedienung Rollläden, Schalter für Licht Terrasse/Balkon, Rauchwarnmelder laut OIB-Richtlinie

**Kinder/Schlafbereich:** Deckenauslässe über Aus- bzw. Wechselschaltung, Steckdosen (Einzel oder Mehrfach), Dose Internetkommunikation, Schalter für elektrische Bedienung Rollläden, Rauchwarnmelder lt. OIB-Richtlinie



## ROTENMÜHLGASSE 56 - 1120 WIEN

**Wohnküche:** Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung, eigener Stromkreis für E-Herdanschluss, Steckdose für Backrohr, Doppelsteckdosen (4 Stück über der Arbeitsplatte), Geschirrspülersteckdose, Kühlschranksteckdose, direkter Lichtauslass über Spüle mit Schalter, Steckdose für Umluftdunstabzugshaube, Schalter für elektrische Bedienung Raffstore, Rauchwarnmelder (nicht im Bereich der Kochgelegenheit) laut OIB-Richtlinie

**Bad:** Deckenauslass, Wandauslass direkt beim Waschtisch, Waschmaschinenanschluss Ventilator Anschluss (Feuchtesensorgesteuert), Steckdose (Schutzart IP47) bei Waschtisch, Auslass für Badeheizkörper direkt angeschlossen an den Stromkreis

**Abstellraum:** Lichtauslass, Steckdose, Waschmaschinen- und Trockneranschluss wenn planlich vorgesehen

**WC:** Lichtauslass, Schalter mit Nachlaufrelais für Ventilator

**Terrasse, Balkon:** Lichtauslass mit Schalterinnen, Steckdose mit Klappdeckel (Schutzart IP67)

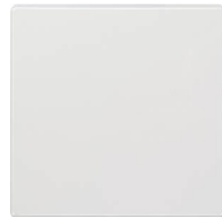
**Internet:** Glasfaseranschlusses (A1/Magenta – falls vorhanden) bis ins Wohnzimmer ausgebaut

**Beleuchtung:** Beleuchtung in den Allgemeinbereichen über Bewegungsmelder oder Schalter  
Zusätzliche Notbeleuchtung im Treppenhaus (lt. OIB-RL)

**Gegensprechanlage:** Videogegensprechanlage mit Innenstationen und Farbdisplay



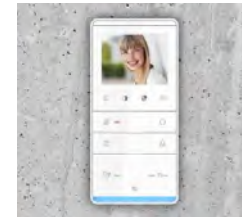
Jalousieschalter  
Weiß



Schalter  
Weiß



Videosprechanlage  
Aussen



Videosprechanlage  
Innen

### 5.1. AUSSTATTUNG ELEKTRO

#### Schalterprogramm

Standardflächenprogramm Farbe weiß lt. Produktkatalog

#### Wohnungsverteiler

Mind. 3-reihiger Unterputzverteiler für Stromkreisabsicherungen

#### Ausstattung Wohnzimmer/Essbereich

2 Deckenauslässe (getrennt schaltbar) inkl. Lichtschalter

1 Lichtschalter für Licht Balkon/Terrasse

6 Steckdosen 230 V

1 Dose für Internetanschluss inkl. Verkabelung + Netzwerkleerdose in das Kinderzimmer

Anschluss Raffstore fix + Schalter im Bereich der Fenster – bei den Balkon- und Terrassentüren zweigeteilt

#### Ausstattung Küche bzw. Kochnische

1 Wandlichtauslass inkl. Lichtschalter

1 Deckenauslass inkl. Lichtschalter

2 x 2 Steckdosen 230 V über der Arbeitsplatte

4 Steckdosen 230 V (Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank, Umluft-Dunstabzug an der Wand, bei Inselküche zusätzlich an der Decke oder/und im Boden mit Leerrohr, laut Elektroplan)

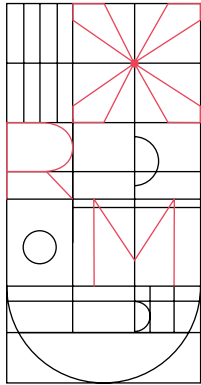
1 E-Herd Anschluss 400 V an der Wand

#### Ausstattung Schlafzimmer

1 Deckenlichtauslass inkl. 3 Lichtschalter (1 x Tür, 2 x Bett beidseitig)

4 Steckdosen 230 V

Anschluss Raffstore fix + Schalter im Bereich der Fenster



ROTENMÜHLGASSE 56 - 1120 WIEN

## 5.1. AUSSTATTUNG ELEKTRO

### Ausstattung Kinderzimmer

1 Deckenlichtauslass inkl. 2 Lichtschalter  
(1 x Tür, 1 x Bett)  
3 Steckdosen 230 V  
1 Netzwerk leer Dose für Internetanschluss  
Anschluss Raffstore fix + Schalter im Bereich der Fenster

### Ausstattung Vorraum

mind.1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter oder BMW  
1 Steckdose 230 V  
1 Sprechanlage Hörer Los  
1 Hauptschalter bzw. Steuerungsgerät für die Beheizung der gesamten Wohnung

### Ausstattung WC

Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter  
Der Lüfter wird direkt mit dem Lichtschalter bedient und verfügt über ein Nachlaufrelais. (Nur wenn kein Fenster im Raum vorhanden ist)

### Ausstattung Bad

1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter  
1 Spiegelleuchtenauslass(Dauerstrom)  
1 Steckdose 230 V (beim Waschbecken)  
1 Anschluss 230 V für Handtuchheizkörper (Blinddeckel) - Handtuchrockner ist nicht enthalten!  
2 Steckdosen 230 V (für Waschmaschine und Wäschetrockner)  
Der Lüfter wird direkt mit dem Lichtschalter bedient inkl. Feuchtigkeitssensor. (Nur wenn kein Fenster im Raum vorhanden ist)

### Ausstattung Abstellraum

1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter  
1 Steckdose 230 V

### Ausstattung Balkon/Terrasse

1 Wand-oder Deckenlichtauslass inkl. Lampe (Lichtschalter innen)  
1 Steckdose 230 V IP67

## Ausstattung vor Wohnungstür

1 Klingel  
Bei Unterschreitung vom Anfahrtsbereich B1600 < 50 cm, wird die Leerverrohrung für den nachträglichen Ausbau eines elektr. Türöffners hergestellt.

## Dachflächenfenster

Anschluss Dachflächenfenster + Anschluss Sonnenschutz Dachflächenfenster

## 6. TERRASSE

### Außen-Kemperarmatur:

1 frostsichere Außenarmatur bei der Wohnung: Top 01 Erdgeschoss



Kemper Frotsi. Aussenarm. 1/2" RG  
Bausatz m. Bediengriff chrom

## 7. TÜREN, FENSTER, PORTALE

**Hauseingangstüre:** Alu-Glas-Konstruktion mit elektrischem Türöffner über die Video-Sprechanlage

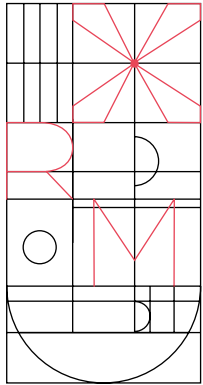
**Wohnungseingangstüren:** Einflügelige Wohnungseingangstüre und Umfassungszarge, weiß, Fabrikat DANA (oder gleichwertig), Brandschutzklasse EI2-30, Sicherheitsklasse WK2, Sicherheitsbeschlag, Türspion und Topnummernbezeichnung, Obertürschließer

**Innentüren:** Röhrenspanntüren mit glatten Türblättern, beidseitig seiden matt weiß lackiert, Türhöhe 2,00 m, Fabrikat DANA. WC-Türen mit WC-Schloss. Abstellraumtüren mit jeweils 2 Lüftungsgitter

**Fenster/Balkone/Terrassen:** Kunststoff-Alufenster mit 3 Scheiben-Wärmeschutzverglasung, Fabrikat INTERNORM It. Energieausweis Farbe: Lt. Bemusterung

**Sonnenschutz:** Alle Fenster und Terrassentürelemente werden mit elektrischen Raffstores, welche durch einen Wandschalter bedienbar sind, ausgestattet

Diese Bilder dienen nur als Illustration  
Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen



## ROTENMÜHLGASSE 56 - 1120 WIEN

### 8. BÖDEN, WÄNDE, DECKEN

**Wohnräume:** Parkettboden lt. Bemusterung 2-3 Varianten zur Auswahl

Wand- und Deckenoberflächen, einfarbig weiß, Dispersion

**Badezimmer:** Bodenfliesen, ca. 60 x 60 cm lt. Bemusterung 2-3 Varianten zur Auswahl

Wandfliesen, ca. 60 x 60 cm, weiß, ca. 120 cm hoch

Übrige Wand- und Deckenflächen, einfarbig, weiß, Dispersion

**WC:** Bodenfliesen, ca. 60 x 60 cm lt. Bemusterung 2-3 Varianten zur Auswahl

Wandfliesen, ca. 60 x 60 cm, weiß, ca. 120 cm hoch

Übrige Wand- und Deckflächen, einfarbig, weiß, Dispersion

**Abstellraum:** Bodenfliesen, ca. 30 x 60 cm, lt. Bemusterung

Wand- und Deckenflächen, einfarbig, weiß, Dispersion

**Balkone, Dachterrassen:** Keramikplatten, ca. 60 x 60 cm, auf Stelzlager lt. Bemusterung

**Terrassen EG:** Keramikplatte, ca. 60 x 60 cm, in Splitt-Beton lt. Bemusterung

### 9. SONSTIGES

**Balkongeländer:** Geländer auf den Loggien, Balkonen und Terrassen lt. Plan

Farbe: lt. Bemusterung

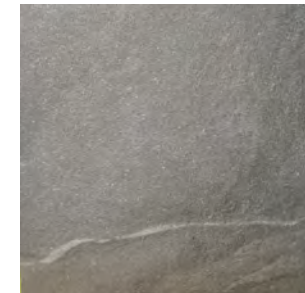
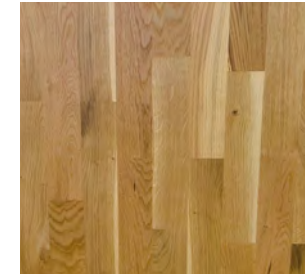
**Eigengärten:** Aufbringung vom Humus und Ansaat vom Rasen (ohne Bepflanzung)

**Kellerabteil:** jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet (Vorhangschloss nicht enthalten)

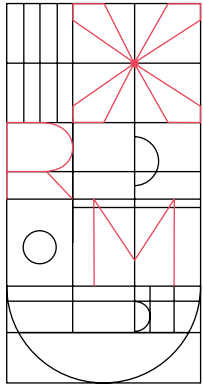
**Schließsystem:** Zentrale Schließanlage für Wohnung, Hauseingang, Müllraum, Fahrradraum, E-Technikraum, Kinderwagenabstellraum und Postfach.

**Postkästen:** im Hauseingangsbereich

**Fahrradständer:** Die Fahrrad Abstellfläche befindet sich lt. Planung



BARI WHITE 60x60cm Boden und Wandfliese für Bad und WC



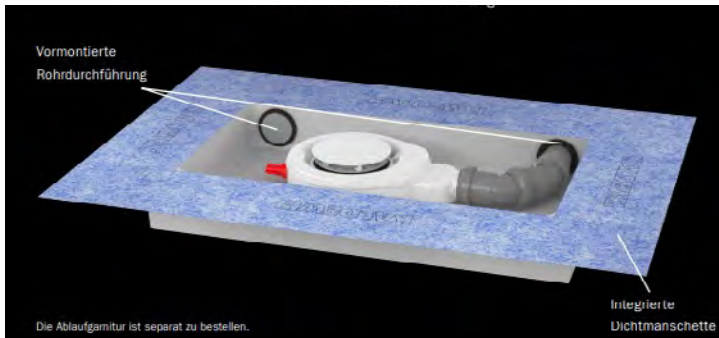
ROTENMÜHLGASSE 56 - 1120 WIEN

### 10. ERGÄNZUNG SANITÄR AUSSTATTUNG

Handwaschbecken 37 x 22 Armatur:  
Grohe WT-Mischer Essence S-Size chrom



System-Installations-Box S-IX,  
Höhe = 100 mm, DN 50



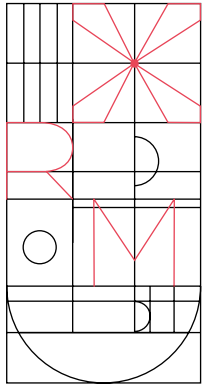
Resigres Mineralgussduschwanne  
Zero weiss 90 x 90 x 2,4 cm



Pendeltür 1-flg. f.Ni./SW 1.0 900 x 1900 mm,  
silber matt ESG klar VIGOUR

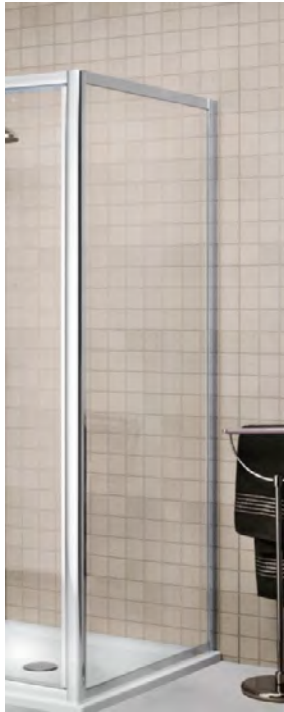


Diese Bilder dienen nur als Illustration  
Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen



ROTEMÜHLGASSE 56 - 1120 WIEN

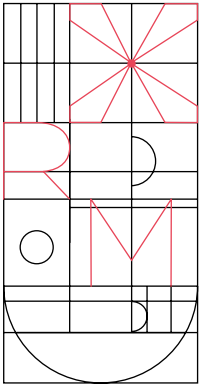
Seitenwand f. Gleit./Pendel. 1.0 900 x 1900,  
silber matt ESG klar VIGOUR



ALTERNATIVE: (bei 90 x 90 cm Tassen) Concept  
100 EckEinstiegshälfte Pendeltür 2-teilig 885 x 1900 mm silber matt  
Einscheiben-Sicherheitsglas transparent H1 reversibel



Diese Bilder dienen nur als Illustration  
Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen



ROTENMÜHLGASSE 56 - 1120 WIEN

Amoa Badheizkörper 120 x 60 cm, rein Elektrisch. 750 W, Weiß



Grohe Brausestangenset Tempesta 110



HÖLTER

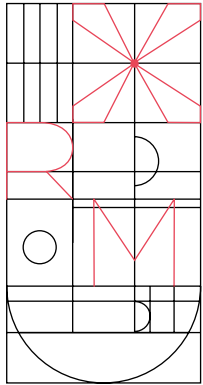
Concept 200 Papierhalter ohne Deckel



HÖLTER

Grohe EH-Wannenbatt. Eurosmart chrom





ROTENMÜHLGASSE 56 - 1120 WIEN

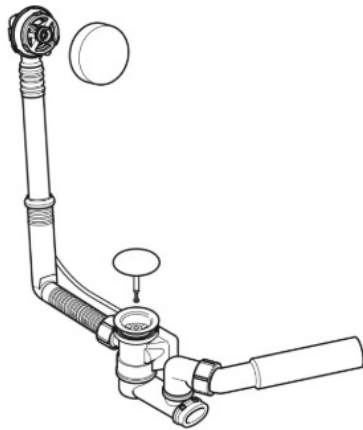
Acryl Wanne Körperform, 170 x 75 cm



Uni für Wannen von 180 x 80 bis 170 x 70 cm, inkl. 2 Hubböden

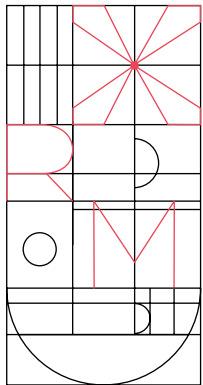


Ab- und Überlaufgarnitur, komplett,  
mit Sichtteil 40/50 mm, Chrom



Top 13: ALVA Klima Set Multi Nova 5,3 kW mit Inneneinheit, 2 x 2,5kW



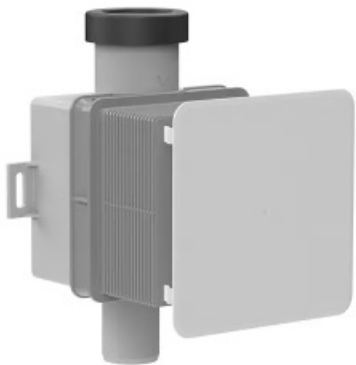


ROTENMÜHLGASSE 56 - 1120 WIEN

Top 14: ALVA Klima Set Multi Nova 7,9 kW,  
mit Inneneinheit 1 x 2,0 kW, 2 x 2,5 kW



HL138N Klimaanlage Siphon Unterputz  
bei jedem Klima-Innengerät

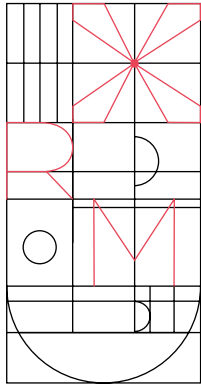


Uni für Wannen von 180 x 80 bis 170 x 70 cm, inkl. 2 Hubböden



HL Unterputzrohrbelüfter HL905N PP/ABS, flach,  
senkrecht, mit Abdeckung, Funktionseinsatz herausnehmbar DN50/75 13l/s  
Bauschutz ablängbar





### 11. HINWEISE/MERKBLATT

Die Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung so wie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten und sind vor Ort zu kontrollieren. Änderungen in Bezug auf Oberflächen und Produkte, die sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit und Lieferzeiten ergeben gelten als vereinbart und stellen keinen Grund zur Wertminderung dar. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen – inklusive Pläne und Grundrisse – dargestellte Möblierung und Sanitärgegenstände, sind im Kaufpreis nicht enthalten. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem Ausstattungskatalog stellen keine Wertminderung dar, insbesondere in Abhängigkeit der unterschiedlichen Grundrisse und Raumaufteilungen kann eine teilweise geänderte Ausführung zum Tragen kommen.

Wir weisen daraufhin, dass Visualisierungen/Renderings und sämtliche Bilder ausschließlich der Illustration dienen und daraus keine Ansprüche abgeleitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass Holz ein reines Naturprodukt ist und daher gewissen natürlichen Schwankungen hinsichtlich Farbe, Maserung, Quellverhalten und Fugenbildung unterliegt. Holz ohne Pflege „vergraut“ im Laufe der Zeit, hierbei handelt es sich allerdings nicht um einen Mangel, sondern um eine natürliche Reaktion des Werkstoffes auf Umwelteinflüsse wie Sonneneinstrahlung und Abnutzung. Weiters sind eine konstante Raumtemperatur und Raumfeuchtigkeit zur Erhaltung des Aussehens und der Holzoberfläche notwendig.

Bezüglich Wartungsfugen, weisen wir darauf hin, dass elastische Verfugungen aufgrund ihrer stofflichen Eigenschaften als Wartungsfugen anzusehen sind und diese nicht als dauerhafte Abdichtung gelten, sondern diese regelmäßige Kontrollen und ggf. Nachbesserungen erfordern. Daher fallen Wartungsfugen nicht in den Gewährleistungsumfang üblicher Verfugungsarbeiten, sondern sind in regelmäßigen Abständen selbstständig zu kontrollieren.

### 12. SONDERWÜNSCHE/MASSE

Änderungen durch den Wohnungsbewerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Genehmigung beider Projektleitung eingeholt wird. Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Baubeschreibung angeführten Ausstattung und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Wiener Bauordnung möglich. Alle Änderungen sind nach dem „Merkblatt für die Durchführung von Sonderwünschen“ vorzunehmen. Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch- und gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Der Bauträger behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind wie z.B.:

- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Produkte, Geräte und dergleichen

### KUNDENWÜNSCHE MIT EXTERNEN AUSFÜHRENDEN FIRMEN

Der Bauträger übernimmt keine Haftung für Sonder- und Kundenwünsche, welche mit externen ausführenden Firmen abgesprochen wurden.

# KONTAKT



**Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!**



**immobilien  
bär**



Ing. Johann Gattermaier BEng.  
Geschäftsführer

**M** +43 699 11 94 94 13

**E** office@immobaer.at

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.