

NOMA

Bau- & Ausstattungsbeschreibung Schlachthausgasse 13, 1030 Wien

Stand Juli 2026

(hofseitige Wohnungen + Dachgeschosswohnungen + Urban Lofts)

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Projektbeschreibung	3
1. Nutzungsübersicht	3
1. Konstruktion & Gestaltung	3
2. Wohnausstattung	4
3. Allgemeinbereiche	10
4. Aufschließung	11
5. Allgemeine technische Daten	11
6. Sonderwünsche & Sonstiges.....	12

Allgemeine Projektbeschreibung

Lage und Charakteristik

Auf der Liegenschaft Schlachthausgasse 13/Würtzlerstraße 10, 1030 Wien, wo einst das bekannte Gasthaus Amon Gäste bewirtet hat, entsteht dieses elegante Wohnprojekt. Initiator des Projekts „noma“ ist die Familie Amon selbst.

Das renommierte Architekturbüro HAWLIK GERGINSKI Architekten ZT GmbH hat das Projekt geplant. Auf Seiten der Schlachthausgasse 13, 1030 Wien entstehen hochwertige Eigentumswohnungen. Über einen gesonderten Eingang werden 16 Apartments errichtet. Auf Seiten der Würtzlerstraße werden qualitative Mietwohnungen realisiert. Beide Bauteile werden durch eine gemeinsame Tiefgarage unterführt, die Stellplätze für die Bewohner:innen zur Verfügung stellt und von der Schlachthausgasse befahrbar ist.

Errichtet werden die Wohnungen in klassischer Stahlbetonbauweise mit nachhaltiger und betriebskostenschonender Energieversorgung. Großzügige, offene Grundrisse mit großflächigen Fenstern sorgen für eine natürliche Belichtung. Jede Wohnung hat entweder eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse.

Doch ganz verschwindet das Gasthaus Amon nicht. Denn erhalten bleibt die Fassade in den ersten beiden Geschossen sowie der Weinkeller, wo künftig die Bewohner:innen ihre Gäste bewirten können.

1. Nutzungsübersicht

Wohnungen

27 Eigentumswohnungen auf insgesamt 8 Geschossen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 1.601,38 m² bzw. einer gewichteten Nutzfläche von ca. 1.755,26 m². Die Wohnungen beginnen ab dem 2. Geschoss und werden über eine Aufzugsanlagen erschlossen. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen ca. 41 m² und ca. 141 m².

Stellplätze

Die Einfahrt zur baufeldverbindenden Tiefgarage befindet sich an der Schlachthausgasse. Die Ausfahrt an der Würtzlerstraße. Es werden insgesamt 21 PKW-Stellplätze im Untergeschoss errichtet. Davon wird 1 PKW-Stellplatz behindertengerecht ausgeführt. Jeder fünfte Stellplatz erhält eine Leerverrohrung für eine E-Ladesäule. Bei der Zu- und Ausfahrt befindet sich je ein automatisches Tor, das mittels Fernbedienung oder Ähnlichem geöffnet werden kann. Den Eigentumswohnungen sind insgesamt 16 PKW-Stellplätze zugeordnet.

2. Konstruktion & Gestaltung

Allgemein

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen, den gültigen Ö-Normen sowie den zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

Fundierung

Die Fundierung des Hauses wird auf Basis des Bodengutachtens als Bodenplatte ausgeführt. Für die vorgesehene Beschichtung wird zusätzlich eine rissbreitenbeschränkende Bewehrung eingebaut. Bänder der oder Runder der werden laut ÖVE-Vorschrift im Fundament verlegt und bis Geländeoberkante hochgeführt.

Konstruktion	Die erdberührenden Außenwände werden in wasserundurchlässigen Stahlbeton zur Vermeidung des Eintritts von Oberflächenwässern ausgeführt. Die Außenseiten der erdberührenden Außenwände werden, wo erforderlich, mit einer Perimeterdämmung laut bauphysikalischer Vorgabe versehen.
Geschossdecke	Ortbeton bzw. Halbfertigteile nach statischen Erfordernissen. Die Deckenuntersichten werden, wo notwendig, malfertig gespachtelt. Wenn technisch erforderlich, werden Gipskartonzwischendecken und/oder Poterien gemäß Architektenplan eingebaut.
Wände	Tragende Wandscheiben bzw. Säulen werden in Stahlbeton, nicht tragende Zwischenwände aus Gipskartonständerwänden, beidseitig einfach oder doppelt beplankt errichtet. Erforderliche Vorsatzschalen werden aus Gipskartonplatten errichtet. Im Kellergeschoss werden nichttragende Zwischenwände aus Beton oder Mauerwerk (Betonstein) ausgeführt.
Innenputz	Die Betonwände in untergeordneten Räumen wie Keller, Garage, Fahrradabstellraum, etc. bleiben schalrein unverputzt. Betonwände in repräsentativen Bereichen wie den Gängen, dem Foyer und Vorräumen der Aufzugsanlage (Weg von Garage bis zur Aufzugsanlage inkl. Schleuse) werden gespachtelt und gemalt.
Fassade	Wärmedämmverbundsystem gem. bauphysikalischer Berechnung.
Flachdach Garage	Über den Garagengeschossen kommt eine Flachdachausführung nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen mit bituminöser Abdichtung gemäß Ö-Norm und entsprechendem Wurzelschutz in Umkehr- oder Warmdachausführung, teilweise begrünt gemäß Außenanlagenkonzept des Architekten, teilweise als befestigte Fläche, zur Ausführung.

3. Wohnungsausstattung

3.1 Bodenaufbauten.

Allgemein	Die Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 sowie der Ö-Norm B 8115-2 bezüglich Luft- und Trittschall werden durch die schwere Stahlbetonmassivplattendecke und den schwimmenden Estrich, mit an den Rändern hochgezogenen Randstreifen, erfüllt. Eine Styroporzementschüttung dient als Ausgleichsschicht.
------------------	--

3.2 Böden.

Wohnräume	Wohnzimmer, Wohnküchen, Zimmer, Gänge, Vorräume und begehbare Schrankräume erhalten einen Mehrschicht-Fertigparkett im Riemenverband verlegt (z.B. Landhausdiele Hafro Wildeiche oder gleichwertiges). Der mit einer ca. 2,7 mm dicken Nutzschicht versehene Parkettboden wird vollflächig geklebt und mit passender Holzsockelleiste abgeschlossen.
Nassräume	Bad und WC erhalten Feinsteinzeug bzw. keramischen Fliesenbelag (ca. 60 x 60 cm, z.B. Abitare la ceramica, Factory oder gleichwertiges), mit Kreuzfuge verlegt. Abstellräume erhalten Feinsteinzeug bzw. keramischen Fliesenbelag (ca. 30 x 60 cm, z.B. Abitare la ceramica, Factory oder gleichwertiges), mit Kreuzfuge verlegt. Anschlüsse an andere

Konstruktionen wie Zargen, Fugenprofile, HT-Anschlüsse usw. sowie sämtliche Übergänge von Wand zu Bodenfliesen und Wandachsen werden mit einem dauerelastischen Fugenmaterial ausgebildet. Ebenso werden Dehnfugen dauerelastisch geschlossen. Beim Übergang von Fliesen zu Parkett wird entweder eine Edelstahl- oder Alutrennschiene eingebaut.

Eine Feuchtigkeitsabdichtung wird im Spritzwasserbereich der Bäder aufgebracht. Wandbereiche ohne Abdichtung erhalten einen Abdichtungshochzug. Bei Boden-/Wandübergängen wird zur Rissminderung ein Gewebe eingebettet.

Nassräume DG
(Top 23, Top 26)

Bad und WC erhalten Feinsteinzeug bzw. keramischen Fliesenbelag (ca. 120 x 60 cm, z.B. Abitare la ceramica, Factory oder gleichwertiges), mit Kreuzfuge verlegt. Abstellräume erhalten Feinsteinzeug bzw. keramischen Fliesenbelag (ca. 30 x 60 cm, z.B. Abitare la ceramica, Factory oder gleichwertiges), mit Kreuzfuge verlegt. Anschlüsse an andere Konstruktionen wie Zargen, Fugenprofile, HT-Anschlüsse usw. sowie sämtliche Übergänge von Wand zu Bodenfliesen und Wandachsen werden mit einem dauerelastischen Fugenmaterial ausgebildet. Ebenso werden Dehnfugen dauerelastisch geschlossen. Beim Übergang von Fliesen zu Parkett wird entweder eine Edelstahl- oder Alutrennschiene eingebaut.

Eine Feuchtigkeitsabdichtung wird im Spritzwasserbereich der Bäder aufgebracht. Wandbereiche ohne Abdichtung erhalten einen Abdichtungshochzug. Bei Boden-/Wandübergängen wird zur Rissminderung ein Gewebe eingebettet.

3.3 Wände und Decken.

Bad

Keramischer Fliesenbelag, großformatig (ca. 60 x 60 cm, z.B. Abitare la ceramica, Factory oder gleichwertiges), im Bereich der Dusche und Badewanne (wenn vorhanden) raumhoch, im Bereich des Waschbeckens und WCs bis ca. 1,20 m. Die restlichen Wandflächen und die Decke werden nasswischfest gestrichen.

WC

Feinsteinzeug bzw. keramischer Fliesenbelag, großformatig (ca. 60 x 60 cm, z.B. Abitare la ceramica, Factory oder gleichwertiges), bis ca. 1,20 m hinter dem Waschbecken und dem WC. Die restlichen Wandflächen und die Decke werden nasswischfest gestrichen.

Bad DG
(Top 23, Top 26)

Keramischer Fliesenbelag, großformatig (ca. 120 x 60 cm, z.B. Abitare la ceramica, Factory oder gleichwertiges), im Bereich der Dusche und Badewanne (wenn vorhanden) raumhoch, im Bereich des Waschbeckens und WCs bis ca. 1,20 m. Die restlichen Wandflächen und die Decke werden nasswischfest gestrichen.

WC DG
(Top 23, Top 26)

Feinsteinzeug bzw. keramischer Fliesenbelag, großformatig (ca. 120 x 60 cm, z.B. Abitare la ceramica, Factory oder gleichwertiges), bis ca. 1,20 m hinter dem Waschbecken und dem WC. Die restlichen Wandflächen und die Decke werden nasswischfest gestrichen.

Zimmer

Alle anderen Räume erhalten an den Wänden und Decken einen Kalkanstrich bzw. einen Dispersionsanstrich in gebrochenem Weiß.

3.4 Türen.

Wohnungs- eingangstüre

Sicherheitseingangstüre in brandhemmender (EI30) sowie einbruchshemmender (RC2) und schallgedämmter Ausführung (Schalldämmwert mind. 42 dB) Klimakategorie III (KK3), doppelt gefalztes Türblatt ca. 90 x 200 cm, Vollbautürblatt, Türblattoberfläche beschichtet oder lackiert, Riegel-Fallenschloss mit Wechsel- und Profilzylinderschloss, ausgeführt als Sicherheitsschloss mit Türspion, Sicherheitsbeschlag in Edelstahl matt, außenseitig Türknauf, innenseitig Drücker, Stahl-Doppelfalzzarge rostgeschützt und lackiert mit zweifach umlaufender Dichtung.

Innentüren

Röhrenspantürblatt, generell 80 x 200 cm, mit Stahlzarge gefalzt, beidseitig beschichtet mit Riegel-Fallenschloss und Bundbartschloss bzw. im Bad und WC mit abstellbarer Falle und Notöffner, Türdrücker mit Rundrosette in Edelstahl matt.

Schiebetüren

Wenn Schiebetüren im Architektenplan dargestellt sind, werden diese in der Wand laufend, mit einer Durchgangslichte von ca. 80 x 200 cm, hergestellt. Schiebetüren erhalten beidseitig einen Muschelgriff (nicht sperrbar) und eine zu den anderen Türen passende Oberfläche.

3.5 Fenster und Fenstertüren.

Dachfenster

Kunststoff-Alu, Schwing-Fenster innen weiß beschichtet, Aludeckschale außen

Fenster und Fenstertüren

In den Wohnungen im Hof (Top 3, Top 4, Top 4A) und im 1. und 2. Dachgeschoss (Top 23, Top 24, Top 25, Top 26) wird im Wohnzimmer eine Hebeschiebetüre eingebaut, teilweise mit Fixglaselement und ergänzender Dreh-Kipp-Balkontüre gemäß Architektenplan. Die hofseitigen Wohnungen im Regelgeschoss erhalten eine Dreh-Kipp-Balkontüre, teilweise mit Fixglaselement gemäß Architektenplan. Die Fenster- und Terrassentürelemente werden als Kunststofffenster mit Alu-Clip, generell in allen Geschossen als 3-fach Wärmeschutzverglasung, ausgeführt.

3.6 Sonnenschutz.

Zur Beschattung der Räume wird gemäß bauphysikalischer Berechnung ein Raffstore als Sonnenschutz ausgeführt. Zur Beschattung der Dachflächenfenster wird ein Rollladen ausgeführt. Die elektrische Bedienung des Sonnenschutzes erfolgt über Funkfernbedienungen. Die Ansteuerung erfolgt raumweise oder gesamtheitlich über eine Funkfernbedienung.

3.7 Elektroausstattung.

Schalter, Steckdosen

Schalter- und Steckdosenprogramm weiß (z.B. Schrack Cubic Visio S 55 oder gleichwertiges).

Gegensprechanlage

Gegensprechanlage im Außenbereich des Haupteinganges vor dem Foyer mit Kamera. Innensprechstelle hörerlos und für die Erweiterung auf Video vorbereitet. Die Dachgeschosswohnungen (Top 23, Top 26) erhalten eine Videosprechanlage.

Verteiler

Jede Wohnung ist mit einem Wohnungsverteiler mit beschrifteten Stromkreisen sowie einem ausbaubaren Multimediateilverteiler im Abstellraum bzw. gemäß Verkaufsplan ausgestattet.

3.8 Elektroinstallation.

Vorraum	1x Deckenauslass mit Aus-, Wechsel- oder Tastschalter nach Erfordernis 1x 1-fache Steckdosen 1x Innensprechstelle Rauchwarnmelder gemäß OIB 2 bzw. TRVB 122S
Wohn-/Esszimmer	2x Deckenauslässe mit Aus- bzw. Wechselschalter, nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar) 1x 1-fache Steckdose (Reinigungssteckdose) 3x 2-fache Steckdosen 1x Multimedia-Leergerätedosen und Vorspann zum Multimediateilverteiler 1x E-Anschluss Klimaanlage geschaltet über Funkfernbedienung (Top 3, Top 4, Top 4A, Top 23, Top 24, Top 25, Top 26) Funkfernbedienung für Beschattung, Dachgeschosswohnungen (Top 23, Top 26) erhalten eine zweite Funkfernbedienung Rauchwarnmelder gem. OIB 2 bzw. TRVB 122S Raumthermostat mit digitaler Anzeige
Küche	1x Deckenauslass samt Ausschalter 1x Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende (ungeschaltet) 1-2x 2-fache Steckdosen bei Arbeitsfläche (je nach Küchengröße, gemäß Architektenplan) 1x 1-fache Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination 1x 1-fache Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft) 1x 1-fache Steckdose für Geschirrspüler 1x Anschlussdose E-Herd und 1 x getrennter Anschluss für das Ceranfeld
Schlafzimmer	1x Deckenauslass samt Ausschalter an der Wand 1x 1-fache Steckdose 3x 2-fache Steckdosen 1x Multimedia-Leergerätedosen und Vorspann zum Multimediateilverteiler 1x E-Anschluss Klimaanlage geschaltet über Funkfernbedienung (Top 3, Top 4, Top 4A, Top 23, Top 24, Top 25, Top 26) Rauchwarnmelder gem. OIB 2 bzw. TRVB 122S
Bad	1x Deckenauslass und 1x Wandauslass über Spiegel (separat geschaltet) mittels Doppelwippschalter vor Badtür 1x 2-fache Steckdose mit Klappdeckel bei Waschtisch 1x 1-fach Steckdose mit Klappdeckel für Heizkörper 1x Steckdose für die Waschmaschine (bzw. Abstellraum) 1x Steckdose für Kondensattrockner (bzw. Abstellraum) 1x Schalter für Ventilator, bei Montage außerhalb des Bades mit Kontrolllicht
WC	1x Deckenauslass samt Ausschalter 1x Abluftventilator (geschaltet über das Licht mit Nachlaufrelais) 1x Vorspanndraht hinter der Muschel für die spätere Installation eines Dusch-WC-Sitzes
Abstellraum	1x Deckenauslass samt Ausschalter

	1x 1-fache Steckdose 1x Steckdose für Waschmaschine (bzw. im Bad) 1x Steckdose für Kondensattrockner (bzw. im Bad)
Balkon / Loggia	1x Wand- oder Deckenauslass inkl. Leuchte beim Ausgangsportal 1x Kontroll-Ausschalter innenliegend 1x FR-Steckdose
Kellerabteil	1x Steckdose für bspw. E-Bike oder Tiefkühltruhe 1x Anbauleuchte samt Ausschalter

3.9 Sanitärausstattung.

Einzelwaschtisch	Waschtisch, weiß, unterbaufähig mit Ab- und Überlaufgarnitur (z.B. Ideal Standard Connect Air oder gleichwertiges), Maße ca. 60 x 46 cm, Verchromte Einhebelmischarmatur (z.B. Grohe Concetto oder gleichwertiges).
WC- Handwaschbecken	Waschtisch, weiß, unterbaufähig mit Ab- und Überlaufgarnitur (z.B. Ideal Standard E211201 oder gleichwertiges), Maße ca. 37 x 21 cm, inkl. Siphon (z.B. ALVA oder gleichwertiges), Verchromte Einhebelmischarmatur (z.B. Grohe Concetto oder gleichwertiges).
Doppelwaschtisch	Waschtisch, weiß, unterbaufähig mit Ab- und Überlaufgarnitur (z.B. Ideal Standard oder gleichwertiges), Maße ca. 100 x 47 cm, inkl. Siphon (z.B. ALVA oder gleichwertiges), Verchromte Einhebelmischarmatur (z.B. Grohe Concetto oder gleichwertiges).
Dusche	Bodengleiche Dusche, Größe gemäß Wohnungsplan, mit Bodenfliesen belegt und einer Bodenablaufrinne in Edelstahl, Duschtrennwand aus Glas und je nach Erfordernis mit Glastür, Ausführung gemäß Verkaufsplan, Rainshower Aufputz, Thermostataratur mit Handbrause (z.B. Ideal Standard Cerafine Model O oder gleichwertiges).
WC	Tiefspüler-Hänge-WC (z.B. Ideal Standard oder gleichwertiges) spülrandlos, Unterputz-Spülkasten mit 2-Mengen-Drückerplatte (z.B. MEPA Orbit oder gleichwertiges).
Badheizkörper	Elektrischer Sprossen-Handtuchheizkörper, ca. 113 x 50 cm, moniert auf Oberkante ca. 2,00 m (z.B. Vogel & Noot VDELLAELB110L60 oder gleichwertiges).

3.10 Sanitärausstattung DG & Urban Lofts (Top 3, Top 4, Top 4A, Top 23, Top 26).

Einzelwaschtisch	Waschtisch, weiß, unterbaufähig mit Ab- und Überlaufgarnitur (z.B. Villeroy & Boch Memento 2.0 oder gleichwertiges), Maße ca. 60 x 42 cm, Verchromte Einhebelmischarmatur (z.B. Grohe Essence Unterputz oder gleichwertiges).
WC- Handwaschbecken	Waschtisch, weiß, unterbaufähig mit Ab- und Überlaufgarnitur (z.B. Villeroy & Boch Memento 2.0 oder gleichwertiges), Maße ca. 40 x 26 cm, inkl. Siphon (z.B. ALVA oder gleichwertiges), Verchromte Einhebelmischarmatur (z.B. Grohe Essence oder gleichwertiges).

Doppelwaschtisch	Waschtisch, weiß, unterbaufähig mit Ab- und Überlaufgarnitur (z.B. Villeroy & Boch Memento 2.0 oder gleichwertiges), Maße ca. 100 x 47 cm, inkl. Siphon (z.B. ALVA oder gleichwertiges), Verchromte Einhebelmischarmatur (z.B. Grohe Essence Unterputz oder gleichwertiges).
Badewanne	Freistehende Badewanne (z.B. Duravit DuraKanto oder gleichwertiges), weiß, Maße ca. 170 x 80 x 46,5 cm, Ab- und Überlauf in der Mitte, angenehme Liegeposition mit mittigem Ablauf, Einhand-Wannenbatterie (z.B. Grohe Essence Unterputz oder gleichwertiges)
Dusche	Bodengleiche Dusche, Größe gemäß Wohnungsplan, mit Bodenfliesen belegt und einer Bodenablaufrinne in Edelstahl, Duschtrennwand aus Glas, Ausführung gemäß Verkaufsplan, Rainshower Unterputz Thermostataratur mit Handbrause (z.B. Grohe Smart Control oder gleichwertiges).
WC	Tiefspüler-Hänge-WC (z.B. Duravit Classics Viu oder gleichwertiges) spülrandlos, Unterputz-Spülkasten mit 2-Mengen-Drückerplatte (z.B. MEPA Orbit oder gleichwertiges).
Badheizkörper	Elektrischer Sprossen-Handtuchheizkörper, ca. 176 x 60 cm, moniert auf Oberkante ca. 2,00 m, seitlich offen (z.B. Vogel & Noot Fatala oder gleichwertiges).

3.11 Heizung, Kühlung und Warmwasser.

Warmwasser	Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über ein Speicherladesystem. Das notwendige Heizungswasser für die Warmwasserbereitung kommt zentral im Untergeschoss über die Luftwärmepumpe. Über Heizungsleitungen erfolgt die Versorgung der Wohnungen. Für Wärmemengen- und Kaltwasserzähler werden Zählerpasstücke vorgesehen.
Heizung	Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über die Betonkernaktivierung der Geschossdecken. Zusätzlich erfolgt die Beheizung der Wohnungen im 1. Obergeschoss (Top 2, Top 5) über eine Fußbodenheizung entsprechend der Ö-Norm. Dimensionierung gemäß Wärmebedarfsberechnung. Jede Wohneinheit hat eine separate Steuerung. Zur Heizkostenabrechnung werden Zählerpasstücke in den Fußbodenheizungsverteilern vorgesehen.
Wärmeübergabe, Kaltwasserübergabe	Absperrungen für Kalt- und Warmwasser sowie Heizung eingebaut unter Putz über WC-Spülkasten. Fußbodenheizungsverteiler in Einbau-Ausführung in der Wand oder in der Schachtkonstruktion samt Absperrungen und Zählerpasstück für Heizungs- bzw. Kälteversorgung. Der Abgang zum BKA-Verteiler erfolgt nach den Absperrungen und nach dem Wärmemengenzähler.
Kühlung	Jede Wohnung wird im Sommer über eine Bauteilaktivierung im horizontalen Deckenbereich temperiert. Hierdurch wird eine energiesparende, gleichmäßige und flächendeckende Konditionierung der Wohnung ermöglicht. Die Dachgeschoss-wohnungen (Top 23, Top 24, Top 25, Top 26) erhalten zusätzlich eine Temperierung durch Splitklimateure jeweils in den Schlafzimmern und in der Wohnküche, wobei diese im 1. Dachgeschoss vorbereitet und im 2. Dachgeschoss ausgeführt werden. Vorbereitet werden diese ebenfalls in den außenstehenden Wohnungen im Hoftrakt jeweils in den Schlafzimmern und in der Wohnküche im 1. Obergeschoss (Top 3, Top 4, Top 4A).

3.12 Lüftung.

Die mechanische Entlüftung im Bad erfolgt über einen Unterputzabluftventilator mit einem eigenen Schalter. In Toiletten funktioniert der Unterputzabluftventilator über den Lichtschalter mit Nachlauffunktion.

3.13 Außenbereiche / Freiflächen.

Balkone, Terrassen und Loggien erhalten einen Plattenbelag auf Kiesbett (50 x 50 cm) auf Unterkonstruktion gemäß Architektenplanung. Die Geländer werden pulverbeschichtet hergestellt. Die Entwässerung erfolgt durch ein Gefälle in der Betonplatte und Ablaufrohre. Balkone, Terrassen und Loggien erhalten je ein frostsicheres Auslaufventil.

4. Allgemeinbereiche

Hauszugänge	Der Hauptzugang zu den Wohnungen erfolgt über die Schlachthausgasse. In der Eingangsnische befindet sich der Zugang zum Müll- und Putzraum. Im Eingangsbereich befindet sich die Postkastenanlage sowie der Zugang zum Lift und Treppenhaus.
Aufzüge	Das Wohngebäude erhält einen behindertengerechten Aufzug, der vom 1. Untergeschoss bis in das oberste Wohngeschoss fährt. Top 26 erhält einen eigenen Aufzugsausstieg im 2. Dachgeschoss in der Wohnküche. Die Ausführung erfolgt gemäß Ö-Norm. Die Kabine ist mit einem Spiegel und Haltestangen versehen. Der Bodenbelag gleicht jenem der Allgemeinbereiche in den Wohngeschossen. Die Türen werden als Teleskopschiebetüren ausgeführt und erfüllen sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen. Das installierte Sicherheits- und Überwachungssystem gewährleistet netzausfallssicher eine Kommunikationsmöglichkeit mit einer rund um die Uhr besetzten Meldezentrale.
Gänge vor den Wohnungen	Großformatige Feinsteinzeugfliesen (z.B. Abitare la Ceramica, Factory oder gleichwertiges) samt passender, ca. 5 cm hoher, Sockelfliese, Ausleuchtung mit Leuchten gemäß Architekturkonzept. Die Lichtschaltung erfolgt über Bewegungsmelder.
Garage	Einzelstellplätze mit einer Abmessung von ca. 5 x 2,50 m, wobei generell eine Durchfahrts Höhe von ca. 2,10 m eingehalten wird. In den Randbereichen der Stellplätze kann die lichte Höhe unterschritten werden. Der Bodenbelag wird mit einer Epoxidharzbeschichtung ausgeführt, die Markierung der Stellplätze sowie die Nummerierung erfolgt am Boden. Die Beleuchtung der Garage wird zonenweise über Bewegungsmelder gesteuert. Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenauflage ausgeführt.
Kellerabteile	Jeder fünfte Stellplatz erhält eine Leerverrohrung für eine E-Ladesäule. Jede Wohnung verfügt über ein zugewiesenes Kellerabteil im Untergeschoss. Die Räume für die Kellerabteile werden statisch be- und entlüftet und mit Wandaufputzleuchten ausgestattet. Die Wände inkl. Türen sind aus Metall oder gleichwertigem. Die Vorhangschlösser werden in die Zentralschließanlage eingebunden. Die Abteile sind so dimensioniert, dass eine Abstellfläche für ein Fahrrad berücksichtigt wurde.

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum	Im Untergeschoss befindet sich der Kinderwagen- und Fahrradraum. Der Boden wird mit einer Betonversiegelung versehen, die Wände sind mit wischfester Halbdispersion, weiß gebrochen, gemalt. Der Zylinder ist in die Zentralsperranlage eingebunden, die Beleuchtungskörper (Wandaufputzleuchten) werden über Bewegungsmelder angesteuert.
Haustechnikräume	In den Untergeschossen der Gesamtanlage werden alle notwendigen Technikräume, wie Haus- und Elektrotechnikraum, untergebracht. Technikräume erhalten einen staubfreien Anstrich am Boden und teilweise einen weißen Farbanstrich an den Wänden. Die Decken bleiben roh bzw. erhalten eine Dämmung, wenn bauphysikalisch notwendig. Die Zugänglichkeit wird im Schließplan geregelt.
Putzraum	Im Erdgeschoss befindet sich der Putzraum, gedacht für Hunde und/oder Fahrräder mit Abspritzvorrichtung. Der Boden wird verflies, die Wände sind bis zu einer Höhe von 1,20 m verflies, darüber mit wischfester Halbdispersion, weiß gebrochen, gemalt. Der Zylinder ist in die Zentralsperranlage vom Wohngebäude eingebunden, die Beleuchtungskörper werden über Bewegungsmelder angesteuert.
Kleinkinderspielfeld	Ein Kinderspielfeld (Sandkiste, Schaukel und Pergola mit Sitzgelegenheit) ist im Hof platziert.
Müllraum	Im Erdgeschoss befindet sich der Müllsammelraum. Die Wände erhalten in erforderlicher Höhe umlaufende Rammleisten, auf dem Boden wird eine Kunstharzbeschichtung aufgebracht. Die Zylinder der Türe sind in die Zentralsperranlage vom Wohngebäude eingebunden. Ein Waschplatz mit Wasseranschluss/Schlauchanschluss, ein Bodenablauf und eine versperrte Feuchtraumsteckdose sind für Reinigungszwecke vorgesehen. Die Entlüftung findet mechanisch über Dach statt.

5. Aufschließung

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz.
Abwasserbeseitigung	Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.
Regenwasser	Versickerung.
Wärme	Versorgung durch Luftwärmepumpen.
Strom (PV-Anlage)	Anschluss an das Netz der Wien Energie. Es werden zusätzlich PV-Paneele auf dem Flachdach der im Hoftrakt situierten Wohnungen errichtet.
TV/Internet	Magenta und A1 versorgen die Liegenschaft sowie jede Wohnung bis zum Multimediaverteiler.

6. Allgemeine technische Daten

Energieausweis	Wärmeschutzklasse „A“, Heizwärmebedarf (HWB): 26,0 kWh/m ² a (Standortklima), Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 0,75 (Standortklima).
-----------------------	--

Heizungsanlage	Die Wärmeversorgung erfolgt über die Luftwärmepumpen auf dem Dach des Gebäudes der Würtzlerstraße 10, 1030 Wien. Von dort wird ein Pufferspeicher in der Technikzentrale gespeist, der wiederum die Wohnungen zentral mit Wärme versorgt.
Regelung Heizung	Die Vorregelung für die Heizungsversorgung erfolgt bedarfs- und temperaturabhängig.
Schließanlage	Die zentrale Schließanlage ermöglicht den Zugang mit einem Zentralschlüssel zu der Wohnung, den wohnungszugehörigen Parteienkeller, dem Postkasten, die Hauszugangstüren sowie Müllraum, Kinderwagenabstellraum und Fahrradabstellraum. Je Wohnung werden drei Schlüssel übergeben.

7. Sonderwünsche & Sonstiges

Allgemein	Die Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz gemäß Bauordnung, OIB-Richtlinien bzw. Ö-Normen sowie etwaige gesetzliche Bestimmungen oder Bauvorschriften, welche zum Zeitpunkt der Einreichung gültig sind, werden eingehalten. Die hierin ausgeführte Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objekts. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.
------------------	--

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen gemäß dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger in Abstimmung mit der Stadt Wiener Neustadt festgelegt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Änderungen der Oberflächen (Sonderwünsche) können gerne, aber ausschließlich

- zeitlich begrenzt/nach Baufortschritt,
- bei technischer Ausführungsmöglichkeit,
- bei Einhaltung behördlicher Vorschriften und
- bei rechtzeitiger Beauftragung durch den Wohnungseigentümer

berücksichtigt werden. Die daraus entstehenden Zusatzkosten sind gemäß der Vereinbarung im Kaufvertrag zu begleichen. Änderungen in der Raumaufteilung müssen vom Architekten sowie den Haustechnik-Konsulenten aufgrund der Sprinkleranlage, Kühldecke etc. geprüft und freigegeben werden.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie in den Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen Ö-Normen und den Vereinbarungen des Kaufvertrages.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gegenständliche elektrotechnische Ausstattung von den Richtlinien der ÖVE/ÖNORM 8015-2 (Empfehlung) abweicht und somit keinen

Mindestausstattungsanspruch darstellt. Alle vorgesehenen Installationen bieten einen hochwertigen / überdurchschnittlichen Standard und entsprechen allen vorgeschriebenen ÖVE/ÖNORMEN gemäß Behördenauflagen und Elektrotechnikgesetz.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Bei sämtlich benannten Produkten steht es dem Bauträger frei, ein qualitativ gleichwertiges Produkt zu wählen, auch wenn dies nicht explizit mit „... oder gleichwertiges“ angeführt ist.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger die Herstellkosten, Baukostenzuschüsse, Zähleranmeldegebühren und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die Anmeldegebühren von Telefon, Internet, Telekabel oder ähnlichen Dienstleistern sind durch den Eigentümer zu tragen.

Wir freuen uns auf Sie!

BAUHERR:

noma living SHG13 GmbH & Co KG
Tuchlauben 14/11, 1010 Wien
FN 631303 m | UID ATU81181301 | HG Wien
bau@amon.at

KONTAKT:

hero management GmbH
Tuchlauben 14/11, 1010 Wien
FN 576861 a | UID ATU78324118 | HG Wien
office@herogroup.at

Disclaimer.

Wir weisen darauf hin, dass die gegenständliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung nach bestem Wissen aufgrund des Projektstandes per Februar 2026 erstellt wurde. Es wird jedoch keine wie auch immer geartete Haftung, Gewährleistung oder Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Genauigkeit und Aktualität dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung übernommen. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient ausschließlich zur Information und stellt kein Angebot, keine Handlungsaufforderung oder -empfehlung dar. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die einem allfälligen Kaufvertrag zugrundeliegenden Pläne und Unterlagen. Allfällige Haftungen, Gewährleistungen oder Garantien werden ausschließlich im Kaufvertrag vereinbart. In den Visualisierungen sind teilweise Sonderwünsche dargestellt, die nicht in der vertraglichen Basisausstattung enthalten sind.