

HORIZONE RESIDENCE

BAUAUSSTATTUNG

NEUBAU REIHENHÄUSER JOSEF-LISTER-GASSE 78 bis 80, 1130 WIEN

AUFTRAGGEBER

LEVVE IMMO GMBH, STUBENRING 16/2, 1010 WIEN

STAND: 05.05.2026

1. PROJEKTBESCHREIBUNG

Die Reihenhausanlage befindet sich am höchsten Punkt der Josef-Lister-Gasse mit einem freien Blick auf Wien. Funktionalität trifft Ästhetik: Zeitlose klare Architektur und Design mit großzügigen Fensterflächen für helle, offene Räume und beeindruckenden Ausblicken.

Ruhige grüne Umgebung in Hietzing. In nächster Nähe, nur über die Straße, liegt das Erholungsgebiet Hörndlwald und in 15 Minuten ist entweder das St. Veiter Tor oder das Lainzer Tor des Naherholungsgebietes Lainzer Tiergarten erreichbar. Der Ober St.Veiter Tennisclub ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

In der weiteren Umgebung sind für die Nahversorgung eine Spar-Filiale, eine Trafik sowie eine Apotheke vorhanden. Die Klinik Hietzing (ehemals Spital Lainz) befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Im Eingangsbereich befinden sich die Hausbriefkästen und im gedeckten Zugang die Ruftableaus, der Müllplatz und der Fahrradabstellplatz. Über diesem Bereich ist eine Photovoltaikanlage für die einzelnen Häuser eingerichtet. Eine Stiegenanlage führt entlang der Parkplätze über eine kurze Brücke zur Promenade und den Hauszugängen. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt über eine seitliche Abfahrtsrampe. Auf Wunsch ist die Herstellung einer privaten E-Ladestation möglich.

Die Außenbereiche sind mit Sichtschutzzäunen abgegrenzt, die Promenade einheitlich gegliedert. Die einzelnen Gärten und Terrassen sind ebenfalls durch Sichtschutzzäune getrennt. Die allgemein zugänglichen Bereiche mit niedrigem Bewuchs ausgestattet.

Die Häuser bestehen jeweils aus einem Wohn- und Gartengeschoß, einem Eingangsgeschoß mit Zugang von der Promenade, einem Obergeschoß und einer großen Dachterrasse mit Fernsicht.

Alle Ebenen sind mit einer innenliegenden Stiege verbunden.

2. ROHBAU

2.1. Außenwände:

Erdberührende Außenwände und die Bodenplatte sind in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung in wasserdichtem Stahlbeton mit zusätzlicher Isolierung gemäß Ö-Norm und Wärmedämmung laut bauphysikalischer Berechnung hergestellt. Die weiterführenden oberirdischen Wände sind gemäß statischer Berechnungen in Ziegelmauerwerk mit teilweise erforderlichen Stahlbetonelementen hergestellt. Außen mit hochwertigem Vollwärmeschutz gemäß bauphysikalischer Berechnung ausgeführt und innenseitig verputzt. Wohnungstrennwände gemäß Bauphysik schallentkoppelt.

2.2. Tragende Innenwände:

Stützen sind in Stahlbeton ausgeführt, im Bereich der Belichtungsöffnungen sind brandschutzverkleidete Formrohrstützen und Stahlträger gemäß statischer Berechnung und OIB-Richtlinien eingebaut.

2.3. Innenliegendes Stiegenhaus:

Podestplatten und Ortbetonstiegenläufe gemäß Statik sind schalltechnisch entkoppelt aufgelagert, raumseitig mit einem geschossweisen Raumteiler abgegrenzt.

2.4. Geschoßdecken:

Stahlbetondecken, Stärken gemäß statischer Berechnung. Die oberste Geschoßdecke mit einer Bauteilaktivierung für die Raumkühlung vorgesehen.

2.5. Steildächer:

Konstruktive Ausführung in Stahlbeton mit Isolierung, Sparrenaufgabe und Dämmung gemäß bauphysikalischer Berechnung, Abdichtung gemäß Ö-Norm, Dachdeckung mit beschichtetem strukturiertem Alublech (Prefa).

2.6. Flachdächer und Dachterrassen:

Wärme gedämmte Stahlbetondecken mit Abdichtung gemäß Ö-Norm, teilweise mit Bekiesung und Begrünung, Dachterrassen mit Feinsteinzeugbelag.

2.7. Balkone je nach Haustyp:

Thermisch entkoppelte Balkonkonstruktionen gemäß Statik aus Stahlbeton mit oberseitiger Entwässerung, umlaufendem Glasgeländer und Feinsteinzeugbelag.

3. AUSBAU / SCHLÜSSELFERTIG

3.1. Innenwände:

Gipskartonständerwände beidseitig mehrfach je nach Verwendung beplankt, gespachtelt, malfertig vorbereitet und abschließend gemalt. Im Obergeschoß sind Schiebeelement als Trennelement zum Stiegenaufgang bei schlüsselfertiger Ausstattung eingebaut, sonst konstruktiv vorgesehen.

3.2. Vorsatzschalen:

Einbau dort, wo für das Erreichen des vorgegebenen, erforderlichen Wärme- bzw. Schallschutzes oder der Führung von Installationen notwendig. Die Ausführung der Gipskartonvorsatzschale erfolgt laut Ö-Norm, gespachtelt und abschließend gemalt.

3.3. Geländer für Terrassen, Balkone und Außenbereiche:

Brüstungen der Dachterrassen und Balkone aus Verbundsicherheitsglas.
Außengeländer in allgemeinen Bereichen aus beschichtetem Aluminium.

3.4. Türen und Tore Allgemeinbereiche:

Gefälzt angeschlagene Tore analog Geländerausführung, selbstschließend mit E-Öffner und Systemschloß. Einfahrtstor elektrisch öffnend mit Fernbedienung. Stahlblechtüre bei Technikraum. Schlüsseltresore für Wien-Energie, A1 und Feuerwehr in Wand bei Briefkastenanlage eingebaut.

3.5. Lüftungsgitter und Schachtabdeckungen.

Beschichtete Metallkonstruktionen, wenn erforderliche Wetterschutzgitter. Schachtabdeckungen in Belagsmaterial befüllt, in Außenbereichen Betonabdeckungen nach Ö-Norm.

3.6. Hauseingangstüren:

Holz Türen mit Einbruchschutz WK3, Edelstahlstoßgriffe und Innendrücker, Systemzylinderschloß nach Schließplan.

3.7. Innentüren:

Röhrenspantüren mit verdeckt liegenden Beschlägen, Breite gemäß Plan, Höhen generell 225cm, bündig einschlagend mit Holzumfassungszargen, Edelstahlbeschläge, Standardschlösser, bei Bad und WC mit Frei-Besetzt-Anzeige.

3.8. Fenster und Fenstertüren:

Holz-Alufenster und Fenstertüren, Schiebeelemente mit 3-Scheibenisolierverglasung, innen und außen weiß beschichtet. Sämtliche Terrassen- und Balkontüren im Außenbereich mit Rinnensystemen.
Im Schrägdachbereich sind weiße Holz-Alu-Schwingfenster vorgesehen.

3.9. Sonnen- und Insektenschutz:

Bei allen Fenstern und Fenstertüren werden elektrisch bedienbare senkrechte textile Sonnenschutzbehänge mit integriertem Insektenschutz vorgesehen. Im Bereich der Gartenterrassen Vorbereitung für elektrisch ausfahrbare Markisen.

Die Dachfenster sind mit außenliegenden Rollläden und Insektenschutzgittern ausgestattet.
Alle Elemente sind komfortabel zusätzlich über Smart-Home-Ausstattung bedienbar.

3.10. Bodenbeläge:

In den Nassräumen großformatiges Feinsteinzeug,
in den Zimmern, Gängen und Stiegen, hochwertiges Scheucher-Naturholzparkett aus heimischer Produktion, Eiche Natur geölt bei Schlüsselfertiger Ausstattung, bei belagsfertiger Ausstattung ist das Parkett bis € 40.- frei wählbar gemäß Schauraum Fa. Scheucher, vollflächig verklebt, für ein warmes und elegantes Raumgefühl.

3.11. Wand- und Deckenbeläge:

Wand und Deckenoberflächen der Aufenthaltsräume mit Silikatfarbe gemalt, Decken in Nassräumen mit Dispersion

3.12. Abgehängte Decken:

Abgehängte Decken und Verkleidungen aus Gipskarton, wenn erforderlich in Brandschutzqualität lt. Ö-Norm, je nach Anforderung.

3.13. Dachterrassen:

Vorbereitung für individuelle Kundenwünsche wie Dusche Whirlpool, Outdoor-Küche.
Großformatige Feinsteinzeugbeläge für eine pflegeleichte und stilvolle Gestaltung.

4. HAUSTECHNIK:

4.1. Hausanschlüsse:

Wasser- und Stromzähler in jedem Haus, Hausanschluss für jedes Haus im Technikraum Eingangsbereich, Wasseranspeisung von der Possanergasse im Außenschacht, Kanalanschluß für jedes Haus übergreifend und ebenfalls in die Possanergasse mündend. Strom und Glasfasernetz über den Technikraum im Außenbereich neben dem Müllraum.

4.2. Warmwasser und Heizsystem:

Jedes Haus verfügt über eine Erdwärmesonde und Aufbereitung über eine Wärmepumpe (Viessmann) im Technikraum, welche die Fußbodenheizung und die Warmwasserversorgung inklusive Zirkulationsleitung ständig bereitstellt.

4.3. Photovoltaik und Ladestationen:

Für jedes Haus ist eine eigene Photovoltaik vorgesehen sowie eine Sammelanlage im Eingangsbereich der Josef-Lister-Gasse zur Versorgung der allgemeinen Teile.

Der Zusatz von Ladestationen an den Parkplätzen ist gesondert möglich.

4.4. Kontrollierte Wohnraumlüftung:

Die Häuser verfügen über eine kontrollierte Wohnraumlüftung (Viessmann), Zentrale in der Zwischendecke über dem Bad im EG zugänglich.

4.5. Elektroausstattung:

Smart-Home-System – komfortable Steuerung von Licht, Heizung und Sonnenschutz über mobile Geräte möglich. Ausstattungssystem durchgehend Fabrikat Gira. Rufanlage mit optischer Besucheranzeige und elektrischem Türöffner am Eingang Josef Lister Gasse.

5. SANITÄRE EINRICHTUNG:

5.1. WC / Bad:

Hochwertige Ausstattung gemäß Planbeilagen, Sanitärelemente Villeroy Boch, Unterputzarmaturen von Hans Grohe, bodenebene Duschen mit Glastrennwänden bei schlüsselfertiger Ausstattung, belagsfertig sind die Trennwände nur vorgesehen.

5.2. Küchen:

Sofern noch nicht eingerichtet, sind sämtliche Anschlüsse für Spülbecken, Geschirrspüler, Warm und Kaltwasser sowie Abwasser vorgesehen. Analog dem Musterhaus, für jeden Bedarf individuell anpassbar mit Kochinsel, Weinkühler, freistehende Side-by-Side-Kühlschränke etc.

5.3. Waschmaschinenanschluss:

Sind entweder in Abstellräumen, Technikraum oder Küchen mit Kaltwasserauslaufventil und Schlauchanschluss vorhanden.

5.4. Außenwasseranschluss (Terrassen und Freiflächen):

Die Häuser erhalten frostsichere Wasseranschlüsse (Kemperventile) in den Außenbereichen. Vorbereitung für automatische Bewässerung.

5.5. Kamin:

Im Wohngeschoß ist ein offener Kamin vorhanden. Die Reinigung erfolgt über Dach. Der Abgaskamin ist ein kompaktes geschlossenes gedämmtes Edelstahlsystem.

5.6. Kühlung:

In den Dachbereichen ist zur Kühlung eine Baukernaktivierung der Decke eingebaut.

6. AUSSENANLAGEN:

6.1. Allgemeine Bereiche und Hauszugänge:

Beleuchtung, Bodenbeläge und Bepflanzungen erfolgen gemäß Architektenplan.

Glasdächer beim Hauszugang.

Zugang von Josef-Lister-Gasse mit Briefkastenanlage, Videosprechanlage, Müllplatz und Fahrradabstellbereich mit Pergolaüberdachung und Photovoltaikanlage, automatisch öffnenbares Einfahrtstor zu den PKW-Stellplätzen.

7. INDIVIDUELLE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN:

Dieses Projekt bietet den Käufern die Möglichkeit Ihre Räume individuell auszugestalten. Ob Küchendesign, Möblierung des ganzen Hauses (Tischlerarbeit), Vorbereitung für Lichtgestaltungen, individuelle Bepflanzungen und Gestaltungen möglich.