

# Bau- und Ausstattungs- Beschreibung



LANDSTRASSER HAUPTSTRASSE  
1030 WIEN  
DACHGESCHOß

# Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Baubeschreibung	3
2.	Allgemeine Technische Daten	3
3.	Allgemeine Objektdaten	3
4.	Ausstattungsbeschreibung	4
4.1	Bodenbeläge	4
4.2	Wände	4
4.3	Decken	5
4.4	Türen	5
4.5	Fenster	5
4.6	Einrichtung/Anschlüsse – Sanitär	6
4.7	Elektroinstallationen	7
4.8	Allgemeines	8
4.9	Innentreppen für Maisonette Wohnungen	8
4.10	Außentreppen der Wohnungen	8
4.11	Heizung, Warmwasseraufbereitung und Klimatisierung	8
4.12	Button Intelligent Living Steuerung	9
4.13	Komponenten	9
4.14	Bemusterung und Ausstattung (Symboldarstellung)	10

## 1. Allgemeine Baubeschreibung

<b>Projektadresse Allgemein</b>	1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 144
<b>Projektart Allgemein</b>	Zinshaussanierung samt Balkonzubau und DG Ausbau

## 2. Allgemeine Technische Daten

<b>Kanal</b>	Alle Fäkal- und Dachwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
<b>Wasser</b>	Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz.
<b>Strom und Fernwärme</b>	Die Strom- und Fernwärmeversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze.
<b>Müllabfuhr</b>	Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung MA 48.

## 3. Allgemeine Objektdaten

<b>Außenwände</b>	Vollziegelmauerwerk im Altbestand samt Außenputz Feuermauern im Altbestand in massiver Ziegelausführung Feuermauern im Dachgeschoss in Schalsteinausführung mit Vorsatzwand
<b>Innenwände</b>	<i>Neue Wände:</i> Gipskarton-Metallständerwände
<b>Decken</b>	Holzbalken zwischen Stahlträger Abgehängte Gipskarton-Decken

## 4. Ausstattungsbeschreibung

### 4.1 Bodenbeläge

Im gesamten Wohnungsbereich ist unter den jeweiligen Bodenbelägen schwimmender Estrich verlegt.

<b>Wohnung Bodenbelag</b>	Dielenboden Kaschmir, Verlegung Wilder Verband, Verklebt (ausgenommen Bad, WC) Fabrikat: Weitzer Parkett
<b>Parkettleisten</b>	Hohe Parkettleiste Weiß ohne Profilierung

*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 eine natürliche Reaktion des Werkstoffes auf Umwelteinflüsse, wie Sonneneinstrahlung und Abnutzung. Weiters ist eine konstante Raumtemperatur und Raumfeuchtigkeit zur Erhaltung des Aussehens und der Holzoberfläche notwendig.*

<b>Bad, WC:</b>	Bodenfliesen ca. 120 x 120 cm Typ: in Abstimmung
<b>Balkon/Terrasse:</b>	WPC Dielen Farbton: Silbergrau Fabrikat: Fano WPC Ultrashield 360 oder gleichwertig

### 4.2 Wände

<b>Bad</b>	Wandfliesen ca. 120 x 120 cm Typ: in Abstimmung Wände teilweise verflies
<b>WC</b>	Wandfliesen ca. 120 x 120 cm Typ: in Abstimmung Wände teilweise verflies

*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 regelmäßigen Kontrollen und ggf. Nachbesserungen erfordern.*

*Daher fallen Wartungsfugen nicht in den Gewährleistungsumfang üblicher Verfugungsarbeiten, sondern sind in regelmäßigen Abständen selbstständig zu kontrollieren.*

<b>Zimmer Allgemein</b>	Alle Wände werden genetzt, gespachtelt, geschliffen und 2-mal Weiß mit Dispersion gestrichen.
-------------------------	---

### 4.3 Decken

Alle Decken (abgehängte Gipskartondecke) gespachtelt, geschliffen und 2-mal Weiß mit Dispersion gestrichen.

### 4.4 Türen

<b>Eingangstüren</b>	<p>Einflügelige Eingangstür und Holzumfassungszarge            Brandschutzklasse EI2-30 und;            Sicherheitsklasse WK2; Sicherheitsbeschlag, Türspion und            Topnummernbezeichnung,            Türfarbe: Innen Weiß, Außen weiß            Stil: Neubau</p>
<b>Innentüren Einfach</b>	<p>Einflügelige Tür und Holzumfassungszarge            Türfarbe: Weiß            Stil: Türblatt Glatt</p>
<b>Terrassentüren</b>	<p>Alu Dreh/ Kipp Türen            mit 3-Scheiben Isolierverglasung            Farbe: Innen weiß, Außen weiß</p>

### 4.5 Fenster

<b>Fenster</b>	<p>Vertikale Fenster:            Aluminiumfenster mindestens 3-Scheiben Isolierverglasung            Farbe: Innen weiß/ Außen weiß</p> <p>Dachflächenfenster – Klapp/Schwingfenster            mit 3-Scheiben Isolierverglasung            Farbe: Innen Weiß/Außen: Anthrazit            Sonnenschutz mit Außenrollladen</p>
----------------	--

## 4.6 Einrichtung/Anschlüsse – Sanitär

<b>Badezimmer-Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Badewanne weiß Kunststoff mit Siphon sowie Ab- Überlauf- und Einlaufgarnitur Fabrikat: Villeroy &amp; Boch oder gleichwertig</li> <li>– Badewannenmischer Sichtteil mit Umstellfunktion und Unterputzkörper Fabrikat: HansGrohe Metropol in Armaturenfarbe oder gleichwertig</li> <li>– Brausetasse weiß, Kunststoff samt Siphon Fabrikat: Excellent oder gleichwertig</li> <li>– Brausemischer Unterputz mit Umstellfunktion und Unterputzkörper Fabrikat: HansGrohe Metropol in Armaturenfarbe oder gleichwertig</li> <li>– Handbrausegarnitur samt Schlauch und Brausehacke Fabrikat: HansGrohe in Armaturenfarbe oder gleichwertig</li> <li>– Kopfbrause mit Brausearm Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig</li> <li>– Wandanschlussbogen Fabrikat: HansGrohe in Armaturenfarbe oder gleichwertig</li> <li>– Duschabtrennung ESG Glas Klar Beschlag: auf Armaturen abgestimmt</li> <li>– Aufsatzwaschtisch, weiß, Mineralgussbecken Fabrikat: Villeroy &amp; Boch Memento 2.0 oder gleichwertig</li> <li>– Einhandmischer Standarmatur Fabrikat: HansGrohe Metropol oder gleichwertig</li> <li>– Waschtischunterbau mit Aus – und Einzugsystem bei den Laden</li> <li>– Badspiegel mit Beleuchtung</li> <li>– Badheizkörper mit zusätzlicher Elektropatrone und Funksteuerung</li> </ul>
<b>WC-Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Handwaschbecken, weiß Fabrikat: Laufen Pro oder gleichwertig</li> <li>– Einhandmischer Standarmatur Fabrikat: HansGrohe Metropol oder gleichwertig</li> <li>– Hänge WC-Schale, Weiß, mit Sitzbrett und Deckel Fabrikat: Laufen Pro Rimless, Laufen Pro Slim Sitz oder gleichwertig</li> <li>– Unterputzspülkasten mit Drückerplatte Fabrikat Villeroy &amp; Boch oder gleichwertig</li> </ul>
<b>Abstellraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Waschmaschinenanschluss bestehend aus Unterputzsiphon und Ventil</li> </ul>
<b>Wohnküche/Küche/Kochnische</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anschluss für Abwasch Warmwasser/Kaltwasser/Ablauf</li> <li>– Anschluss für Geschirrspüler über Doppelspindelventil</li> </ul>
<b>Balkon/Terrasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anschluss für Kaltwasser mittels Kemperventil</li> </ul>

## 4.7 Elektroinstallationen

<b>Wohnküche/Küche/Kochnische</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen</li> <li>- Lichttaster mit Rahmen</li> <li>- Stromanschluss für Herd</li> <li>- Deckenspots über Küchenzeile</li> <li>- Deckenauslass für Beleuchtung</li> <li>- Digitaler Heizungsregler</li> </ul>
<b>Zimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen</li> <li>- TV-Anschluss /Telekabel-Rohverrohrung</li> <li>- Lichttaster mit Rahmen</li> <li>- Deckenauslass für Lampe</li> <li>- Digitaler Heizungsregler Einzelraumregelung</li> </ul>
<b>Bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfach-Steckdosen mit Rahmen</li> <li>- Lichttaster mit Rahmen</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Anschluss Badezimmerspiegel</li> <li>- Badezimmerradio mit 2 Lautsprecher und Fernbedienung Einbau in Zwischendecke</li> <li>- Anschluss eines Ventilators</li> <li>- Digitaler Heizungsregler Einzelraumregelung</li> </ul>
<b>Vorzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichttaster mit Rahmen</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Bodenleuchten Wandeinbau mit Bewegungsmelder</li> <li>- Gegensprechanlage</li> <li>- „Leaving home“ Taster</li> </ul>
<b>WC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichttaster mit Rahmen</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Anschluss Ventilator</li> </ul>
<b>Abstellraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichttaster mit Rahmen, weiß</li> <li>- Anschluss Waschmaschine</li> <li>- Anschluss Wäschetrockner</li> <li>- Deckenspots</li> </ul>
<b>Balkon/Terrasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss für Außenlicht</li> <li>- Außensteckdose</li> </ul>

#### 4.8 Allgemeines

<b>Schalter</b>	– Für alle Räume sind Ein- und Austaster bzw. teilweise Wechseltaster vorgesehen.
<b>Entlüftung</b>	– Mechanische Entlüftung im Bad und WC, Unterputzventilator mit Taster Bestätigung – Umluft in der Küche für Dunstabzug
<b>Stromzähler Wasser-/Wärmemengenzähler</b>	– Stromzähler befinden sich im Keller – Wasser-/Wärmemengenzähler befindet sich in der Wohnungsstation und kann per Funk ausgelesen werden.

#### 4.9 Innentreppe für Maisonette Wohnungen

<b>Material</b>	– Holzwangenstiege über 1 Geschoß
<b>Geländer</b>	– Nurglasgeländer aus TVG/VSG – Glasabschluss mit Nirosciene

#### 4.10 Außentreppe der Wohnungen

<b>Material</b>	– Stahl- Außentreppe besteht aus Stahlwangen mit eingeschraubten Gitterroststufen sowie Austrittspodesten
<b>Geländer</b>	– Feuerverzinktes und pulverbeschichtetes Stahlgeländer mit Flachstahlfüllung (Anthrazit)

#### 4.11 Heizung, Warmwasseraufbereitung und Klimatisierung

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Hauszentralheizung. Die Wärmeverteilung in der Wohnung erfolgt über die Fußbodenheizung.

Die Regelung und Steuerung der Heizung erfolgt über ein digitales Raumthermostat mit Tag- und Wochenprogramm sowie Absenkmöglichkeit, welches im Wohnzimmer installiert ist. Eine Einzelraumtemperatursteuerung ist möglich mittels eigenen Regelungseinheiten in den Zimmern.

Im Badezimmer ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper installiert, welcher über eine Elektropatrone samt Funksteuerung verfügt und sowohl als Handtuchrockner als auch zur Beheizung des Bades in der Übergangszeit dient.



Alle Aufenthaltsräume sind mit Split-Klimageräten klimatisiert und einzeln regelbar. Die Klimaaußengeräte werden im Dachbereich aufgestellt.

Die Verrechnung der Heizungs- bzw. Warmwasserkosten erfolgt entsprechend dem individuellen Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen.

<b>Wohnungsstation</b>	Danfoss
<b>Stromzähler</b>	Stromzähler befindet sich im Keller
<b>Wärmezähler</b>	Wärmezähler für die Zentralheizung befindet sich im Keller

#### 4.12 Button Intelligent Living Steuerung

Die Wohnung verfügt über eine Smart Home Steuerung von System Button Intelligent Living. Dabei handelt es sich um ein Beleuchtungsmanagement samt Temperatursteuerung- und Feuchteerfassung. Die Zentralsteuerung erfolgt über ein Apple iPad, welches im Wohnraum mittels kombinierter Wandhalterung mit Ladefunktion installiert ist.

Ebenso können die schaltbaren Funktionen, wie Licht und Ventilator, über die App per Fernverwaltung gesteuert bzw. abgerufen werden. Das System ist in seiner Grundkonfiguration sehr umfangreich. Es kann durch Erweiterungen mit einfachen Mitteln ergänzt werden, wodurch weitere Komponenten und Funktionen ausgeführt werden können. Bereits im Paket enthalten sind die Ferneinstellungen per App, verschiedene Beleuchtungsszenarios, ein Paniktaster und ein Leaving Home Taster am iPad.

Weiters ist im Vorzimmer ein Taster als Leaving Home Taster ausgeführt, wodurch beim Verlassen der Wohnung mittels eines Tastendrucks das gesamte Licht ausgeschaltet wird.

Details dazu finden Sie auch unter [www.button.co.at](http://www.button.co.at)

#### 4.13 Komponenten

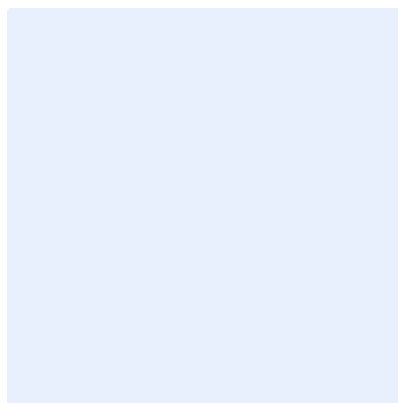
- Apple iPad mit wandhängender Ladestation
- Schalt-Dimmermodul für Wand- und Deckenlampen im Wohnzimmer
- Schaltmodule Beleuchtung Zimmer, Nebenräume, Deckenspots
- Ventilator- und Beleuchtungssteuerung im Bad
- Temperatur- und Luftfeuchtesensor im Vorzimmer
- Leaving Home Taster im Vorzimmer
- Steuerungsapp für Beleuchtungs- und Anwesenheitssimulation
- Rolloststeuerung mittels App-Zugriff

#### 4.14 Bemusterung und Ausstattung (Symboldarstellung)

##### Parkett Kaschmir Dielenboden



##### Fliesen und Sanitär



##### Wandleuchten



##### Bodenleuchten



### **Allgemeine Hinweise:**

*Das Bauvorhaben wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie 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. Ausgenommen davon sind bereits vor Ort montierte Ausstattungsgegenstände oder dezidiert angeführte Ausstattungsgegenstände laut Ausstattungskatalog. Die Ausstattung und Aufteilung erfolgten in Abhängigkeit der verschiedenen Raumaufteilung und Grundrisse, und aufgrund dessen ist die Ausführung vor Ort ausschlaggebend und zu kontrollieren. 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.*

*Sämtliche Informationen wurden von Seiten des jeweiligen Projekterrichters zur Verfügung gestellt.*

*Alle Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler.*

*Oktober 2023*