

Bau- und Ausstattungs- Beschreibung



TENDLERGASSE 3
1090 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	9
4.12 Button Intelligent Living Steuerung	9
4.13 Bemusterung und Ausstattung	10

1. Allgemeine Baubeschreibung

Projektadresse Allgemein	1090 Wien, Tendlergasse 3
Projektart Allgemein	Zinshausanierung samt Balkonzubau und DG Ausbau

2. Allgemeine Technische Daten

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

3. Allgemeine Objektdaten

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

4. Ausstattungsbeschreibung

4.1 Bodenbeläge

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

Wohnung Bodenbelag	Mehrschichtparkett Eiche, Verlegung Französischer Fischgrät, Verklebt, ohne Randfries (ausgenommen Bad, WC)
Parkettleisten	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.

Bad, WC	Bodenfliesen ca. 120 x 120 cm Typ: Marmoroptik
Balkon/Terrasse	WPC Dielen Farbton: Silbergrau Fabrikat: Fano WPC Ultrashield 360 oder gleichwertig
Dachterrasse	Feinsteinzeugplatten ca. 60 x 60 cm

4.2 Wände

Bad	Wandfliesen ca. 120 x 120 cm Typ: Marmoroptik Wände teilweise verflies
WC	Wandfliesen ca. 120 x 120 cm Typ: Marmoroptik Wände teilweise verflies

Bezüglich Wartungsfugen weisen wir darauf hin, dass elastische Verfügunen 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 Verfügnungsarbeiten, sondern sind in regelmäßigen Abständen selbstständig zu kontrollieren.

Zimmer Allgemein	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

Eingangstüren	<p>Einflügelige Eingangstür, glattes Holztürblatt und Umfassungszarge; Höhe: 2,10m; Brandschutzklasse EI2 30 bzw. EI2 30-C mit Freilauftürschließer (wo erforderlich); Sicherheitsklasse WK3; Sicherheitsbeschlag, Türspion und Topnummernbezeichnung</p> <p>Türfarbe: gemäß Farbkonzept Stil: Neubau</p>
Innentüren Einfach	<p>Einflügelige Tür und Holzumfassungszarge; Höhe: 2,00m</p> <p>Türfarbe: Weiß Stil: Türblatt Glatt</p>
Terrassentüren	<p>Aluminium Dreh/Kipp und Hebe-/Schiebetüren mit 3-Scheiben Isolierverglasung</p> <p>Farbe: gemäß Farbkonzept</p>

4.5 Fenster

Fenster	<p>Vertikale Fenster: Aluminiumfenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung Farbe: gemäß Farbkonzept</p> <p>Dachflächenfenster: Holz-Alu Klapp/Schwingfenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung Farbe: gemäß Farbkonzept Sonnenschutz elektrisch betrieben</p>
----------------	---

4.6 Einrichtung/Anschlüsse – Sanitär

Badezimmer-Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> – Badewanne weiß Kunststoff mit Siphon sowie Ab-, Überlauf- und Einlaufgarnitur Fabrikat: Villeroy & Boch oder gleichwertig – Badewannenmischer Sichtteil mit Umstellfunktion und Unterputzkörper Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig – Handbrausegarnitur mit Schlauch und Brausehacken Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig – Duschbereich bodeneben verflies, mit Duschrinne Fabrikat: Geberit oder gleichwertig – Brausemischer Sichtteil mit Umstellfunktion und Unterputzkörper Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig – Wandanschlussbogen Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig – Kopfbrause mit Brausearm Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig – Handbrausegarnitur mit Schlauch und Brausestange Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig – Duschtrennung und -türen ESG Glas Klar – Aufsatzwaschtisch weiß, Mineralgussbecken Fabrikat: Villeroy & Boch oder gleichwertig – Einhandmischer Standarmatur Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig – Waschtischunterbau mit Aus- und Einzugsystem bei den Laden – Badspiegel mit Beleuchtung – Badheizkörper mit Elektropatrone
WC-Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> – Hänge WC-Schale weiß, mit Sitzbrett und Deckel Fabrikat: Villeroy & Boch oder gleichwertig – Unterputzspülkasten Geberit mit Drückerplatte – Handwaschbecken weiß Fabrikat: Villeroy & Boch oder gleichwertig – Einhandmischer Standarmatur Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig
Wohnküche/Küche/Kochnische	<ul style="list-style-type: none"> – Anschluss für Abwasch Warmwasser / Kaltwasser / Ablauf – Anschluss für Geschirrspüler über Doppelspindelventil
Abstellraum	<ul style="list-style-type: none"> – Waschmaschinenanschluss bestehend aus Unterputzsiphon und Ventil
Balkon/Terrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Anschluss für Kaltwasser mittels Kemperventil – Vorbereitung für Whirlpool

4.7 Elektroinstallationen

Wohnküche	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen - TV-Anschluss /Telekabel-Rohverrohrung - Lichttaster mit Rahmen - Digitaler Heizungsregler - Deckenauslass für Beleuchtung - Anschluss für zwei Wandlampen - Deckenspots über Küchenzeile - Stromanschluss für den Herd
Zimmer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen - TV-Anschluss /Telekabel-Rohverrohrung - Lichttaster mit Rahmen - Deckenauslass für Lampe - Digitaler Heizungsregler
Vorzimmer	<ul style="list-style-type: none"> - Lichttaster mit Rahmen - Deckenspots - Bodenleuchten Wandeinbau mit Bewegungsmelder - Gegensprechanlage - „Leaving Home“ Taster
Bad	<ul style="list-style-type: none"> - Einfach-Steckdosen mit Rahmen - Lichtschalter mit Rahmen - Deckenspots - Anschluss Beleuchtung Badezimmerspiegel - Zwei Hängeleuchten neben Badezimmerspiegel - Anschluss Ventilator - Digitaler Heizungsregler - Bluetooth Boxen, Einbau in Zwischendecke - Anschluss E-Patrone Badheizkörper
WC	<ul style="list-style-type: none"> - Lichttaster mit Rahmen - Deckenspots - Anschluss Ventilator

Abstellraum	<ul style="list-style-type: none"> - Lichttaster mit Rahmen - Deckenspots - Anschluss Waschmaschine - Anschluss Wäschetrockner
--------------------	--

Balkon/Terrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Anschluss für Außenlicht - Außensteckdose - Vorbereitung für Whirlpool
------------------------	--

4.8 Allgemeines

Schalter	<ul style="list-style-type: none"> - Für alle Räume sind Ein- und Austaster bzw. teilweise Wechseltaster vorgesehen
-----------------	--

Entlüftung	<ul style="list-style-type: none"> - Mechanische Entlüftung im Bad und WC, Unterputzventilator - Umluft in der Küche für Dunstabzug
-------------------	---

4.9 Innentreppen für Maisonette Wohnungen

Material	<ul style="list-style-type: none"> - Holzwangenstiege über 1 Geschoß
-----------------	---

Geländer	<ul style="list-style-type: none"> - Nurglasgeländer aus TVG/VSG - Glasabschluss mit Niroshiene
-----------------	---

4.10 Außentreppen der Wohnungen

Material	<ul style="list-style-type: none"> - Stahl- Außentreppe besteht aus Stahlwangen und Stufen mit Terrassenbelag sowie Austrittspodesten
-----------------	--

Geländer	<ul style="list-style-type: none"> - Feuerverzinktes und pulverbeschichtet Stahlgeländer mit Flachstahlfüllung
-----------------	---

4.11 Heizung, Warmwasseraufbereitung und Klimatisierung

Die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Hauszentralheizung (Fernwärme). Die Wärmeverteilung in der Wohnung erfolgt über eine 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 Handtuchtrockner 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 oder in Abstimmung mit der Hausverwaltung über die Betriebskosten.

Wohnungsstation	Danfoss
Regelung Heizung	Danfoss Icon 230V Raumthermostat mit Display
Stromzähler Wasser-/Wärmemengenzähler	<ul style="list-style-type: none"> – Stromzähler befindet sich im Keller – Wasser-/Wärmemengenzähler befindet sich in der Wohnungsstation und kann per Funk ausgelesen werden

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

Komponenten der Smart Home Steuerung

- 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
- Rollosteuerng mittels App-Zugriff

4.13 Bemusterung und Ausstattung (Symboldarstellung)

Parkett Eiche Fischgrät Französisch



Fliesen und Sanitär (Symboldarstellung)



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.

März 2025