

# Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

ROTENLÖWENGASSE 16  
1090 WIEN

DACHGESCHOSS



Stand: Februar 2025

# 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	Heizung und Warmwasseraufbereitung und Klimatisierung	9
4.10	Bemusterung und Ausstattung	11

## 1. Allgemeine Baubeschreibung

<b>Projektadresse Allgemein</b>	1090 Wien, Rotenlöwengasse 16
<b>Projektart Allgemein</b>	Zinshaus- und Wohnungssanierung samt Loggien-/ 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>	Ziegelmauerwerk Altbestand samt Innen- und Außenputz sowie nachträglich angebrachte Wärmedämmung, Feuermauern massives Ziegelmauerwerk
<b>Innenwände</b>	<i>Altbestand:</i> Ziegelmauerwerk oder Schlackenbetonwand <i>Neue Wände:</i> Gipskarton-Metallständerwände oder Porenbeton-Wände
<b>Decken</b>	Tram- bzw. Dippelbaumdecken, darauf abgehängte Gipskarton-Decken Teilweise Verbunddecke, darauf abgehängte Gipskarton-Decken Ziegelgewölbe-Decke (z.B. über Keller)

## 4. Ausstattungsbeschreibung

### 4.1 Bodenbeläge

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

<b>Wohnung Bodenbelag</b>	Mehrschichtparkett Eiche Bianco, gebürstet, Format 28x180-220 cm, Dielenoptik, Verklebt (ausgenommen Bad, WC)
<b>Parkettleisten</b>	Hohe Parkettleiste Weiß

*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: l'argilla Loft Ivory
<b>Balkon/Terrasse/Dachterrasse</b>	Fliesen, 60 x 120 x 2 cm Kiesbett oder Stelzlager samt Unterkonstruktion und Montageclips Farbton: Beige Fabrikat: Cosenza

### 4.2 Wände

<b>Bad</b>	Wandfliesen ca. 120 x 120 cm Typ: l'argilla Loft Ivory Wände teilweise verflies
<b>WC</b>	Wandfliesen ca. 120 x 120 cm Typ: l'argilla Loft Ivory 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.*

<b>Zimmer Allgemein</b>	Alle Wände werden gespachtelt, geschliffen und 2-mal Weiß mit Dispersion gestrichen.
<b>4.3 Decken</b>	
Alle Decken (abgehängte Gipskartondecke) gespachtelt, geschliffen und 2-mal Weiß mit Dispersion gestrichen.	
<b>4.4 Türen</b>	
<b>Eingangstüren</b>	Einflügelige Eingangstür mit Kassetten und Holzumfassungszarge; Brandschutzklasse EI2-30 Sicherheitsklasse WK2; Sicherheitsbeschlag, Türspion und Topnummernbezeichnung  Türfarbe: Innen Weiß, Außen weiß Stil: Altbau außen, innen glatt Beschlag: Edelstahl gebürstet
<b>Innentüren Einfach</b>	Einflügelige Tür mit Holzumfassungszarge und verdeckten Bändern  Türfarbe: Weiß Stil: Neubau  Drückergarnitur: Solida Norwegen Modell Türblatt: Kunex Studio 04 weiß
<b>Terrassentüren</b>	Aluminium- Dreh/ Kipp Türen oder Hebe-Schiebetüren mit 3-Scheiben Isolierverglasung  Farbe: Innen / Außen Anthrazit Beschlag: Edelstahl gebürstet  Sonnenschutz mit Jalousien  Je nach Grundriss
<b>4.5 Fenster</b>	
<b>Pfosten-Riegel Konstruktion</b>	Aluminiumfenster 3-Scheiben Wärmeschutz- Isolierverglasung  Farbe: Innen/ Außen Anthrazit  Sonnenschutz mit vorgesetzten Markisetten  Je nach Grundriss
<b>Dachflächenfenster – Klapp/Schwingfenster oder Schwingflügel</b>	3-Scheiben Isolierverglasung  Farbe: Innen Weiß/Außen: Anthrazit  Beschlag: Edelstahl gebürstet  Sonnenschutz mit Rollos

---

<b>Vertikale Fenster</b>	Aluminiumfenster mindestens 3-Scheiben Isolierverglasung Farbe: Innen/ Außen Anthrazit Beschlag: Edelstahl gebürstet Sonnenschutz mit Jalousien
--------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

#### 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 Ausführungsvariante siehe Möblierungsplan</li> <li>– Badewannenmischer Sichtteil, Black brushed Chrome, mit Umstellfunktion und Unterputzkörper Fabrikat: Hans Grohe Metropol Ausführungsvariante siehe Möblierungsplan</li> <li>– Geflieste Dusche samt Duschrinne ACO und Siphon (wenn ausreichend Höhe vorhanden)</li> <li>– Handbrausegarnitur samt Schlauch und Brausehaken Black brushed Chrome Fabrikat: Hans Grohe Metropol Ausführungsvariante siehe Möblierungsplan</li> <li>– Kopfbrause, Black brushed Chrome, viereckig Fabrikat: Hans Grohe Metropol Ausführungsvariante siehe Möblierungsplan</li> <li>– Wandanschlussbogen, Black brushed Chrome Fabrikat: Hans Grohe Metropol Ausführungsvariante siehe Möblierungsplan</li> <li>– Duschabtrennung ESG Glas Klar Beschlag: passend zu Armaturen Fabrikat: Kermi oder gleichwertig Ausführungsvariante siehe Möblierungsplan</li> <li>– Aufsatzwaschtisch, weiß, Mineralgussbecken Fabrikat: Villeroy &amp; Boch Memento 2.0</li> <li>– Einhandmischer Standarmatur, Black brushed Chrome Fabrikat: Hans Grohe Metropol</li> <li>– Waschtischunterbau mit mechanischem Aus- und Einzugssystem bei den Laden Farbe: Schwarz mit weißem Einsatz</li> <li>– Badspiegel mit Beleuchtung</li> <li>– Badheizkörper Symmetrisch, Farbe passend zur Ausstattung, mit Elektropatrone und Funksteuerung</li> </ul>
<b>WC-Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Handwaschbecken, weiß Fabrikat: Laufen Pro oder gleichwertig</li> </ul>

---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhandmischer Black brushed Chrome Fabrikat: Hans Grohe Metropol</li> <li>- Hänge WC-Schale, Weiß, mit Sitzbrett und Deckel Fabrikat: Villeroy &amp; Boch Memento 2.0</li> <li>- Unterputzspülkasten mit Drückerplatte, schwarz</li> </ul>
<b>Küche/Wohnküche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss für Abwasch Warmwasser/Kaltwasser/Ablauf</li> <li>- Anschluss für Geschirrspüler über Doppelspindelventil</li> </ul>
<b>Loggia/Balkon/Terrasse/Dachterrasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss für Kaltwasser mittels Kemperventil</li> </ul>
<b>Abstellraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waschmaschinenanschluss bestehend aus Unterputzsiphon und Ventil</li> </ul>

#### 4.7 Elektroinstallationen

<b>Wohnküche/Wohnzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß, sowie TV-Anschluss /Telekabel-Rohverrohrung</li> <li>- Lichttaster mit Rahmen, Weiß</li> <li>- Heizungsregler</li> <li>- Deckenauslass für Beleuchtung</li> <li>- Wandlampenanschluss zwei Mal</li> <li>- Deckenspots über Küchenzeile</li> <li>- Stromanschluss für den Herd</li> </ul>
<b>Zimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß</li> <li>- TV-Anschluss /Telekabel-Rohverrohrung</li> <li>- Lichttaster mit Rahmen, Weiß</li> <li>- Deckenauslass für Lampe</li> <li>- Heizungsregler</li> </ul>
<b>Bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß</li> <li>- Lichttaster mit Rahmen, Weiß</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Anschluss Badezimmerspiegel</li> <li>- Anschluss eines Ventilators</li> </ul>
<b>Abstellraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichttaster mit Rahmen, Weiß</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Anschluss Waschmaschine</li> </ul>

---

<b>Vorzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichttaster mit Rahmen, Weiß</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Bodenleuchten Chrom Wandeinbau mit Bewegungsmelder</li> </ul>
<b>WC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichttaster mit Rahmen, weiß</li> <li>- Deckenspots</li> </ul>
<b>Balkon/ Terrasse/Dachterrasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss für Außenlicht</li> <li>- Außensteckdose</li> </ul>

---

#### 4.8 Allgemeines

---

<b>Schalter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für alle Räume sind Ein- und Ausschalter bzw. teilweise Wechseltaster vorgesehen.</li> </ul>
<b>Entlüftung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mechanische Entlüftung im Bad und WC, Unterputzventilator mit Tasterbetätigung</li> </ul>
<b>Stromzähler Wasser-/Wärmemengenzähler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stromzähler befinden sich im Keller</li> <li>- Wasser-/Wärmemengenzähler befindet sich in jedem Geschoss im Allgemeinbereich und kann per Funk ausgelesen werden.</li> </ul>

---

#### 4.9 Heizung und Warmwasseraufbereitung und Klimatisierung

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

Alle Aufenthaltsräume sind mit Splitklimageräten klimatisiert und einzeln regelbar. Die Klimaaußengeräte werden im Dachbereich oder auf den Terrassen aufgestellt.

Die Regelung und Steuerung der Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein digitales Raumthermostat mit Tag- und Wochenprogramm sowie Absenkmöglichkeit welches im Wohnzimmer installiert ist. Die Bereiche, welche mit Fußbodenheizung ausgestattet sind, sind zusätzlich über ein digitales Raum-Thermostat zu steuern.

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

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

<b>Fabrikat Regelung Heizung</b>	Danfoss
<b>Stromzähler</b>	Stromzähler befindet sich im Keller
<b>Wärmemengenzähler</b>	Bereitgestellt von Wien Energie

#### 4.10 Smart Home System

Die Wohnung verfügt über eine Smart Home Steuerung. Dabei handelt es sich um ein Beleuchtungsmanagement samt Temperatursteuerung- und Feuchteerfassung.

Der genaue Hersteller und das System werden noch bekanntgegeben.

#### 4.11 Komponenten

- Schalt-Dimmermodul für Wand- und Deckenlampen im Wohnzimmer
- Schaltmodule Beleuchtung Zimmer, Nebenräume, Deckenspots
- Ventilator- und Beleuchtungssteuerung im Bad
- Temperatur- und Luftfeuchtesensor im Vorzimmer
- Steuerungsapp für Beleuchtungs- und Anwesenheitssimulation
- Jalousiensteuerung

#### 4.12 Bemusterung und Ausstattung (Symboldarstellung)

##### Parkett Eiche Dielenoptik



##### Fliesen und Sanitär



##### 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 erfolgt 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.*

*November 2024*