

Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

ROTENLÖWENGASSE 16
1090 WIEN

REGELGESCHOSSE



Stand: März 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	9
4.10	Bemusterung und Ausstattung	10

1. Allgemeine Baubeschreibung

Projektadresse Allgemein	1090 Wien, Rotenlöwengasse 16
Projektart Allgemein	Zinshaus- und Wohnungssanierung 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.
Internet	A1 Glasfaser und UPC bis Medienverteiler

3. Allgemeine Objektdaten

Außenwände	Ziegelmauerwerk Altbestand samt Innen- und Außenputz sowie nachträglich angebrachte Wärmedämmung, Feuermauern im Altbestand in massiver Ziegelausführung
Innenwände	<i>Altbestand:</i> Ziegelmauerwerk oder Schlackenbetonwand <i>Neue Wände:</i> Gipskarton-Metallständerwände oder Porenbeton-Wände
Decken	Tram- bzw. Dippelbaumdecken, darauf abgehängte Gipskarton-Decken samt Deckenstuckleisten Ziegelgewölbe-Decke (z.B. über Keller)

4. Ausstattungsbeschreibung

4.1 Bodenbeläge

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

Wohnung Bodenbelag	Mehrschichtparkett Eiche, großes Format, Verlegung französisch Fischgrät, Verklebt (ausgenommen Bad, WC)
Parkettleisten	Hohe Parkettleiste Weiß mit Fase

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 60 cm Typ: l'argilla Arezzo Ivory
Balkon/Loggia/Terrasse:	Fliesen, 60 x 120 x 2 cm Kiesbett oder Stelzlager samt Unterkonstruktion und Montageclips Farbton: Beige Fabrikat: Cosenza

4.2 Wände

Bad	Wandfliesen ca. 120 x 60 cm Typ: l'argilla Coleos Calcatta Gold Wände teilweise verflies
WC	Wandfliesen ca. 120 x 60 cm Typ: l'argilla Coleos Calcatta Gold 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.

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

Zweiflügelige Eingangstür (1 x Stehflügel + 1 x Gehflügel) mit Kassetten und Holzumfassungszarge; Brandschutzklasse EI2-30 Sicherheitsklasse WK2; Sicherheitsbeschlag, Türspion und Topnummernbezeichnung
Türfarbe: Innen Weiß, Außen weiß
Stil: Altbau
Beschlag: Edelstahl gebürstet

Innentüren Einfach

Einflügelige Tür mit Kassetten und Holzumfassungszarge; h=240cm
Türfarbe: Weiß
Stil: Altbau
Beschlag: Altbau Silber, Bänder mit Schubrosette Altbau

Balkon/Terrassentüren

Holz- Dreh/Kipp Türen oder Hebe-Schiebetür mit 3-Scheiben Isolierverglasung
Farbe: Innen Weiß, Außen Weiß
Beschlag: Silber

4.5 Fenster

Kastenfenster (Straßenseitig)

Kastenfenster samt Oberlichte, Beschläge und Griffe, angepasst an den Altbestand
Farbe: Innen und außen weiß
Beschlag: Alt Wien Silber

Fenster (Hofseitig)

Holz- Dreh/Kipp Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
Farbe: Innen und außen weiß
Beschlag: Alt Wien Silber

Fensterleibungen

Holzvertäfelung
Stil: Altwien
Farbe: Weiß

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 – Badewannenmischer Sichtteil, Brushed Bronze mit Umstellfunktion und Unterputzkörper Fabrikat: HansGrohe Metropol – Geflieste Dusche samt Duschrinne ACO und Siphon (außer Ablaufhöhe geht sich nicht aus) – Brausemischer Brushed Bronze Unterputz mit Umstellfunktion und Unterputzkörper Fabrikat: HansGrohe Metropol – Handbrausegarnitur samt Schlauch und Brausehacke, Brushed Bronze Fabrikat: HansGrohe Metropol – Kopfbrause, Brushed Bronze Brausearm Fabrikat: HansGrohe Metropol – Wandanschlussbogen, Brushed Bronze Fabrikat: HansGrohe – Duschtrennung ESG Glas Klar Beschlag: Brushed Bronze Fabrikat: Kermi oder gleichwertig – Aufsatzwaschtisch, weiß, Mineralgussbecken Fabrikat: Villeroy & Boch Memento 2.0 – Einhandmischer Standarmatur, Brushed Bronze Fabrikat: HansGrohe Metropol – Waschtischunterbau mit Aus – und Einzugsystem bei den Laden und indirekter Beleuchtung Farbe: Beige mit weißem Einsatz – Badspiegel mit Beleuchtung – Badheizkörper Symmetrisch, Weiß, mit zusätzlicher Elektropatrone und Funksteuerung
WC-Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> – Handwaschbecken, weiß Fabrikat: Villeroy & Boch Memento 2.0 – Einhandmischer Brushed Bronze Fabrikat: HansGrohe Metropol – Hänge WC-Schale, Weiß, mit Sitzbrett und Deckel Fabrikat: Villeroy & Boch Memento 2.0 – Unterputzpülkasten mit Drückerplatte, Brushed Bronze
Küche/Wohnküche	<ul style="list-style-type: none"> – Anschluss für Abwasch Warmwasser/Kaltwasser/Ablauf – Anschluss für Geschirrspüler über Doppelspindelventil
Loggia/Balkon/Terrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Anschluss für Kaltwasser mittels Kemperventil

Abstellraum	<ul style="list-style-type: none"> – Waschmaschinenanschluss bestehend aus Unterputzsiphon und Ventil
4.7 Elektroinstallationen	
Wohnzimmer/Wohnküche	<ul style="list-style-type: none"> – Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß – Lichtschalter mit Rahmen, Weiß, Fabrikat: Berker S1 – Heizungsregler (Einzelraumregelung), Fabrikat: Danfoss – Deckenauslass für Beleuchtung – Anschluss für zwei Wandlampen – Stromanschluss für Herd – Deckenspots über Küchenzeile – Deckenauslass für Beleuchtung
Küche/Kochnische	<ul style="list-style-type: none"> – Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß, – Lichtschalter mit Rahmen, Weiß, Fabrikat: Berker S1 – Stromanschluss für Herd – Deckenspots über Küchenzeile – Deckenauslass für Beleuchtung
Zimmer	<ul style="list-style-type: none"> – Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß – Lichtschalter mit Rahmen, Weiß, Fabrikat: Berker S1 – TV/Telekabel-Rohverrohrung – Deckenauslass für Lampe – Heizungsregler (Einzelraumregelung), Fabrikat: Danfoss
Bad	<ul style="list-style-type: none"> – Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß – Lichtschalter mit Rahmen, Weiß, Fabrikat: Berker S1 – Deckenspots – Anschluss Badezimmerspiegel – Badezimmerradio mit 2 Lautsprecher und Fernbedienung Deckeneinbau in Zwischendecke <i>Fabrikat: KB Eissound Select BT oder glw.</i> – Anschluss eines Ventilators, Fabrikat: Limodor – Heizungsregler (Einzelraumregelung), Fabrikat: Danfoss – Handtuchheizkörper optional
Abstellraum/-nische	<ul style="list-style-type: none"> – Lichtschalter mit Rahmen, Weiß, Fabrikat: Berker S1 – Deckenspots – Anschluss Waschmaschine

Vorzimmer	<ul style="list-style-type: none"> – Lichtschalter mit Rahmen, Weiß, Fabrikat: Berker S1 – Deckenspots – Bodenleuchten Chrom Wandeinbau mit Bewegungsmelder – Sprechanlage – Heizungsregler (Einzelraumregelung), Fabrikat: Danfoss
WC	<ul style="list-style-type: none"> – Lichtschalter mit Rahmen, Weiß, Fabrikat: Berker S1 – Deckenspots – Anschluss Ventilator, Fabrikat: Limodor
Balkon/Loggia/Terrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Anschluss für Außenlicht – Außensteckdose

4.8 Allgemeines

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

4.9 Heizung und Warmwasseraufbereitung

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

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 Handtuchrockner 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.

Wohnungsstation	Danfoss
Fabrikat Regelung Heizung	Danfoss Devireg Touch
Stromzähler	Stromzähler befindet sich im Keller
Wärmemengenzähler	Bereitgestellt von Wien Energie

4.10 Bemusterung und Ausstattung (Symboldarstellung)

Parkett Eiche französisch Fischgrät



Fliesen und Sanitär



Wandleuchten



Bodenleuchte (Beispielfoto, Farbe: weiß)



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.

Oktober 2024