

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Altbauwohnungen

1030 Wien – Barmherzigengasse 18



## 1. Allgemeine Baubeschreibung

---

|         |                                 |
|---------|---------------------------------|
| Adresse | 1030 Wien, Barmherzigengasse 18 |
|---------|---------------------------------|

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Projekt | Wohnungssanierung |
|---------|-------------------|

---

## 2. Allgemeine Technische Daten

---

|       |                                                                          |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kanal | Alle Fäkal- und Dachwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet. |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|

|        |                                                                       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|
| Wasser | Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz. |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|

|            |                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------|
| Müllabfuhr | Die Entsorgung durch die Magistratsabteilung MA 48. |
|------------|-----------------------------------------------------|

|       |                                            |
|-------|--------------------------------------------|
| Strom | Die Versorgung erfolgt durch Wiener Netze. |
|-------|--------------------------------------------|

---

## 3. Allgemeine Objektdaten

---

|            |                                                                                            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände | Ziegelmauerwerk Altbestand samt Innen- und Außenputz, Feuermauern massives Ziegelmauerwerk |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

|            |                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Innenwände | Altbestand: Ziegelmauerwerk<br>Neue Wände: Gipskarton-Metallständerwände |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|

---

## 4. Ausstattungsbeschreibung

---

### 4.1 Bodenbeläge

Im gesamten Wohnungsbereich wird unter den jeweiligen Bodenbelägen ein HZ-Estrich verlegt.

|                    |                                                                                                                                           |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnung Bodenbelag | Stabparkett massiv 22 mm, Eiche Klasse A, geklebt, geschliffen, grundiert und mit Wasserlack seidenmatt lackiert (Verlegung in Fischgrat) |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Parkettleisten | Weißer Sockelleisten oder in Eiche |
|----------------|------------------------------------|

|          |                                                                                   |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| WC / BAD | Bodenfliesen 60 x 120 cm<br>Typ: Cerabella (Mar) KEJY Lápidas weiß, Feinsteinzeug |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|

---

## 4.2 Wände

|               |                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bad</b>    | Wandfliesen 60 x 120 cm<br>Typ: Cerabella (Mar) KEJY Lápida weiß, Feinsteinzeug, R10/B<br>Wandfliesen bis Zargenhöhe verlegt (inkl. vorheriger Feuchtigkeitsisolierung)<br>Im Badezimmer wird ein Spiegel in die Fliesenfläche eingelegt. |
| <b>WC</b>     | Wandfliesen 60 x 120 cm<br>Typ: Cerabella (Mar) KEJY Lápida weiß, Feinsteinzeug<br>Restliche Wände gemalt (weiß)                                                                                                                          |
| <b>Zimmer</b> | Abscheren der alten Wandbeläge; sämtliche Innenwände und Deckenflächen werden tiefengrundiert, bei Bedarf mit Vlies versehen, 2x gespachtelt und 2x mit Dispersion weiß gestrichen                                                        |

## 4.3 Decken

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

## 4.4 Türen

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eingangstüren</b> | Neue Wohnungseingangstür, Firma Nibla<br>Brandschutzklasse EI <sub>2</sub> -30, Sicherheitsklasse WK3;<br>Sicherheitsbeschlag, Türspion und Topnummernbezeichnung<br>Türfarbe: Innen weiß / außen nach Farbkonzept<br>Beschlag: Messing (Alt-Wien) |
| <b>Innentüren</b>    | Tischler-Innentüren in Alt-Wien-Optik inkl. Zarge und Beschläge<br>Fabrikat: Bautischlerei Nibla, Beschlag Alt-Wien Messing<br>Türfarbe: Weiß                                                                                                      |

## 4.5 Fenster

|                     |                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Innenfenster</b> | Tischler Holzfenster, 3-fach Isolierverglasung, weiß, Beschläge Messing |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|

## 4.6 Einrichtung/Anschlüsse – Sanitär

Sämtliche Sanitäreinrichtungen werden in Standard weiß ausgeführt. Neue Abflussleitungen bis zum bestehenden Abfallstrang sowie neue Wasserleitungen in der Wohnung für Küche, Bad und WC werden verlegt. Mechanische Entlüftung im Bad und WC mittels Limodor Ventilator (Unterputzventilator mit Tasterbetätigung).

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Badewanne</b>            | Einbaubadewanne mit Brauseschlauch und Schubstange, weiß<br>Armatur: GROHE Focus E2<br>Armaturen verchromt                                                                                                                                                        |
| <b>Dusche</b>               | Bodenebene Dusche mit Duschrinne AlcaAPZ101-650<br>Armatur: Hansgrohe Vivenis Unterputz Duscharmatur (Art.-Nr. 75415000), verchromt<br>Regenbrause: Hansgrohe Raindance<br>Duschabtrennung: 8 mm ESG Float blank, inkl. Beschläge, Griff und Dichtungen, Naturmaß |
| <b>Waschtisch (Bad)</b>     | Fabrikat: Laufen PRO A, Waschtisch<br>Unterschrank: BN04432WM neoro n80 mit 1 Auszug<br>Armatur: Hansgrohe Vivenis, Wandmontage, verchromt                                                                                                                        |
| <b>Handwaschbecken (WC)</b> | Laufen Pro Handwaschbecken 36 x 25 cm, inkl. HL rechts, weiß<br>Armatur: GROHE Focus E2, verchromt                                                                                                                                                                |
| <b>Waschmaschine</b>        | Gesonderter Waschmaschinenanschluss (WM-Anschluss mit Geräteschrägsitzventil) und Abfluss vorgesehen                                                                                                                                                              |
| <b>Badheizkörper</b>        | Sprossen-Heizkörper 60 x 130 cm mit E-Patrone, weiß                                                                                                                                                                                                               |
| <b>WC-Ausstattung</b>       | Laufen Wand-WC, Tiefspüler, spülrandlos, weiß<br>Geberit Unterputzspülkasten<br>Betätigungsplatte: Geberit Sigma01, 2-Mengen-Spülung, weiß<br>WC-Deckel mit Absenkautomatik<br>Lüftung: Limodor Ventilator                                                        |
| <b>Küche / Wohnküche</b>    | Anschluss für Abwasch, Warm- und Kaltwasser, Ablauf<br>Anschluss für Geschirrspüler                                                                                                                                                                               |

## 4.7 Elektroinstallationen

Sämtliche Leitungen in der Wohnung werden neu verlegt. Für alle Räume sind Ein- und Ausschalter bzw. teilweise Wechseltaster vorgesehen. Schalterprogramm: **Berker S1 Polarweiß**.

Der Vorzählersicherungskasten wird den geltenden Vorschriften angepasst. Brandmelder werden in den

Aufenthaltsräumen an der Decke montiert.

Absicherung: 1 Fehlerstromschutzschalter, 3 Leitungsschutzschalter (16A), 5 Leitungsschutzschalter (13A–16A, 1+N).

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wohnzimmer / Schlafzimmer</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>– 1 Schalter, 1 Lichtauslass mit Fassung</li><li>– 4 Steckdosen</li><li>– 1 TV-Anschluss mit Antennendose</li><li>– Heizungsregler</li></ul>                                                                                                        |
| <b>Wohnküche</b>                 | <ul style="list-style-type: none"><li>– 2 Lichtauslässe</li><li>– 4 Steckdosen</li><li>– 1 TV-Anschluss mit Antennendose</li><li>– Lichttaster mit Rahmen, Weiß</li></ul>                                                                                                                 |
| <b>Abstellraum / Gang / Flur</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>– 1 Schalter, 1 Steckdose</li><li>– 1 Lichtauslass mit Fassung</li></ul>                                                                                                                                                                            |
| <b>Vorraum / Vorzimmer</b>       | <ul style="list-style-type: none"><li>– 2 Schalter, 2 Steckdosen</li><li>– 1 Lichtauslass mit Fassung</li><li>– 1 Telefonanschluss</li></ul>                                                                                                                                              |
| <b>Bad</b>                       | <ul style="list-style-type: none"><li>– 2 Schalter (Deckenlicht, Licht über Spiegel)</li><li>– 1 Wandauslass bei Waschbecken</li><li>– 2 Feuchtraumsteckdosen mit Deckel</li><li>– 1 Ventilator (wenn keine natürliche Belüftung möglich)</li><li>– Anschluss Badezimmerspiegel</li></ul> |
| <b>WC</b>                        | <ul style="list-style-type: none"><li>– 1 Schalter, 1 Lichtauslass mit Fassung</li></ul>                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Küche</b>                     | <ul style="list-style-type: none"><li>– 1 Schalter, 1 Lichtauslass</li><li>– 1 Steckdose in Bodennähe</li><li>– Steckdosen im Küchenbereich</li></ul>                                                                                                                                     |

#### 4.8 Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Wärmeversorgung, Warmwasseraufbereitung und Stützkühlung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe (**Daikin Altherma 3 H MT Set 12 kW**, mit Speicher 230 L, Außeneinheit + Inneneinheit). Die Wärme-/Kälteverteilung in der Wohnung erfolgt über Fußbodenleitungen (Firma Multitherm). Die Regelung und Steuerung der Heizung erfolgt über ein Raumthermostat, welches im Wohnzimmer installiert ist. Beheizung im Bad zusätzlich mit elektrisch zuschaltbarem Handtuchheizkörper (Sprossen-Heizkörper 60 x 130 cm mit E-Patrone).

Erneuerung der Heizleitungen in der gesamten Wohnung. Die Verrechnung der Heizungs- bzw.

Warmwasserkosten erfolgt entsprechend dem individuellen Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen.

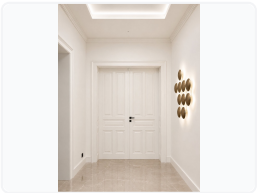
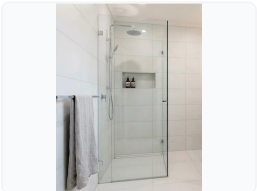
#### 4.9 Allgemeine Teile im Haus

|                          |                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stiegenhaus</b>       | Wandfläche im Stiegenhaus im Bereich der umgebauten Wohnung wird an den Bestand angepasst. Wände werden tlw. gespachtelt, geschliffen und 2-mal Weiß mit Dispersion gestrichen. |
| <b>Lift</b>              | Neuer 6-Personen-Lift                                                                                                                                                           |
| <b>Fassaden</b>          | Straßen- und Hoffassaden gemäß Bestand                                                                                                                                          |
| <b>Müllraum</b>          | Die Müllcontainer befinden sich im Innenhof/EG                                                                                                                                  |
| <b>Haustor</b>           | wird saniert                                                                                                                                                                    |
| <b>Gegensprechanlage</b> | Bestehende Gegensprechanlage wird erweitert                                                                                                                                     |
| <b>Steigleitungen</b>    | Neue Elektro- und Wassersteigleitungen für die neu sanierten Wohnungen. Bestandseinheiten sind davon nicht betroffen (bleiben an den bestehenden Leitungen angeschlossen)       |

#### 4.10 Bemusterung und Ausstattung

Die Ausstattungsgegenstände für das Projekt 1030 Wien, Barmherzigengasse 18 werden in folgender Linie ausgeführt:

| Schaubild                                                                           | Gegenstand                        | Ausstattung                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Fliesen (Boden &amp; Wand)</b> | Cerabella (Mar) KEJY Lápida weiß, Feinsteinzeug, rektifiziert<br>Bodenfliesen 60×120 cm (R10/B) /<br>Wandfliesen 60×120 cm                |
|  | <b>Parkett</b>                    | Stabparkett massiv 22 mm, Eiche Klasse A, geklebt, geschliffen, grundiert und mit Wasserlack seidenmatt lackiert (Verlegung in Fischgrat) |

| Schaubild                                                                           | Gegenstand                  | Ausstattung                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Parkettleisten</b>       | Weiße Sockelleisten oder in Eiche                                                                                                                                                                                  |
|    | <b>Innentüren</b>           | Tischler-Innentüren in Alt-Wien-Optik inkl. Zarge und Beschläge<br>Fabrikat: Bautischlerei Nibla,<br>Beschlag Alt-Wien Messing<br>Türfarbe: Weiß                                                                   |
|    | <b>Wohnungseingangstür</b>  | Firma Nibla, Brandschutzklasse EI <sub>2</sub> -30, Sicherheitsklasse WK3<br>Sicherheitsbeschlag, Türspion, Topnummernbezeichnung<br>Türfarbe: Innen weiß / außen nach Farbkonzept<br>Beschlag: Messing (Alt-Wien) |
|   | <b>Dusche</b>               | Bodenebene Dusche mit Duschrinne AlcaAPZ101-650<br>Armatur: Hansgrohe Vivenis Unterputz<br>Duscharmatur, verchromt<br>Regenbrause: Hansgrohe Raindance<br>Duschabtrennung: 8 mm ESG Float blank                    |
|  | <b>WC-Betätigungsplatte</b> | Geberit Sigma01, 2-Mengen-Spülung, weiß                                                                                                                                                                            |
|  | <b>Wand-WC</b>              | Laufen Wand-WC, spülrandlos, weiß + Geberit Unterputzspülkasten<br>WC-Deckel mit Absenkautomatik                                                                                                                   |
|  | <b>Handwaschbecken (WC)</b> | Laufen Pro 36x25 cm, weiß<br>Armatur GROHE Focus E2, verchromt                                                                                                                                                     |

| Schaubild                                                                           | Gegenstand                           | Ausstattung                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Waschtisch (Bad)</b>              | Fabrikat: Laufen PRO A, Waschtisch<br>Unterschrank: BN04432WM neuro n80 mit 1 Auszug<br>Armatur: Hansgrohe Vivenis, Wandmontage, verchromt |
|    | <b>Vivenis<br/>Waschtischarmatur</b> | Hansgrohe Vivenis, Wandmontage, chrom                                                                                                      |
|    | <b>Duscharmatur</b>                  | Hansgrohe Vivenis Unterputz, Art.-Nr. 75415000, chrom                                                                                      |
|   | <b>Regenbrause</b>                   | Hansgrohe Raindance                                                                                                                        |
|  | <b>Duschrinne</b>                    | AlcaAPZ101-650, bodenebene Dusche                                                                                                          |
|  | <b>Badheizkörper</b>                 | Sprossen-Heizkörper 60x130 cm, weiß, mit E-Patrone                                                                                         |
|  | <b>Lüftung</b>                       | Limodor Ventilator, Unterputzventilator mit Tasterbetätigung                                                                               |

| Schaubild                                                                         | Gegenstand       | Ausstattung                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|
|  | Schalterprogramm | Berker S1 Polarweiß                           |
|  | Luftwärmepumpe   | Daikin Altherma 3 H MT 12 kW + Speicher 230 L |

### **Allgemeine Hinweise:**

*Der Bauträger behält sich vor, aufgrund neuer technischer Erkenntnisse, behördlicher Vorgaben oder aus Gründen einer wirtschaftlichen Bauweise Änderungen gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen. Dabei wird jedenfalls sichergestellt, dass zumindest die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm eingehalten wird.*

*Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen, technischer Erfordernisse oder sonstiger sachlich gerechtfertigter Umstände bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich ist die tatsächliche Ausführung vor Ort.*

*Änderungen bei Materialien, Oberflächen oder Produkten, die insbesondere aufgrund einer verbesserten Verfügbarkeit oder geänderter Lieferzeiten erforderlich werden, gelten als vereinbart, sofern sie qualitativ gleichwertig sind. Derartige Änderungen begründen weder einen Anspruch auf Preisminderung noch stellen sie einen Mangel oder eine Wertminderung dar.*

*Eine in Verkaufsunterlagen, Plänen oder Grundrissen dargestellte Möblierung dient ausschließlich der Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Kaufpreises. Ausgenommen hiervon sind ausschließlich jene Ausstattungsgegenstände, die bereits fest eingebaut sind oder im Ausstattungskatalog ausdrücklich angeführt werden.*

*Die tatsächliche Ausstattung und Raumaufteilung richtet sich nach dem jeweiligen Grundriss und der konkreten Ausführung vor Ort. Geringfügige Abweichungen gegenüber Darstellungen in Verkaufsunterlagen oder dem Ausstattungskatalog sind möglich und stellen keinen Mangel sowie keine Wertminderung dar.*

*Alle Angaben erfolgen vorbehaltlich Änderungen, Irrtümer sowie Druck- und Satzfehler.*