

## **BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG DG WOHNUNGEN**

2025

DACHGESCHOSSAUSBAU LERCHENFELDER STRASSE 48, 1080 WIEN

### **1 Baustoffe und Konstruktion**

Bei der Wahl der Baustoffe wird darauf geachtet, eine möglichst hohe Lebensqualität zu erreichen und gleichzeitig den Energieverbrauch niedrig zu halten.

#### **1.1 Mauerwerk**

- Außenwand-/ Drempel-Mauerwerk  
bestehendes Mauerwerk/Vollziegel, Vorsatzschale (GK-Platte zweifach, Dampfbremse, Wärmedämmfilz), Aufbau lt. Bauphysik
- Außenwände 2.Dachgeschoß  
Kunstharzputz außen, EPS F+ Wärmedämmung 8 bis 22 cm, OSB-Platten, Holzkonstruktion, dazwischen Wärmedämmung 16 cm, OSB-Platten, Dampfbremse, Lattung mit Luftschicht 3cm, GKF-Platten zweifach, Aufbau lt. Bauphysik
- Wohnungstrennwand mit 5-fach-Beplankung, 22,5 cm, schalltechnisch entkoppelt  
GK-Platten zweifach, Wärmedämmfilz, GK-Platte, Wärmedämmfilz, GK-Platten zweifach, Aufbau lt. Bauphysik
- Zwischenwände 12,5 cm  
GK-Platten zweifach, Wärmedämmfilz, GK-Platten zweifach, Aufbau lt. Bauphysik

#### **1.2 Fußbodenaufbau**

- Ausgleichsschicht Styroporbeton
- Trittschalldämmung TDPS 35/30 mm
- PE-Folie
- Randstreifen
- Heizestrich, 6 cm stark für FB-Heizung (lt. Norm)
- Holz, Stein, Fliesen

#### **1.3 Schallschutz**

Durch die o.a. Aufbauten, den schwimmenden Estrich mit den Begrenzungsflächen, die hochgezogenen Randstreifen sowie die Herstellung von Wohnungstrennwänden laut obiger Beschreibung werden die Anforderungen der ÖN B 8115 bezüglich Luft- und Trittschall erfüllt.

#### **1.4 Dachkonstruktion**

- Flachdach mit Terrassen  
Feinsteinzeug Platten 60 x 90 x 2 cm (siehe unten) auf Stelzlager

## 2 Fußböden und Wandbeläge

### 2.0 Materialien

- Parkett:  
Produkt: Landhausdielen Eiche,  
geölt und verklebt,  
Sortierung astfrei,  
samt Sockelleisten
- Feinsteinzeug:  
Produkt: Feinsteinzeug Platten  
Firma: Ceramica Fioranese  
Modell: Frammenta beige natural  
Format: innen: 60 x 120 cm x 9 mm  
außen: 60 x 90 cm x 20 mm



- Produkt: Glasierte keramische
- Modell: Artisan Grigio
- Format: 25 x 60 x 2mm



## 2.1 Wohnküchen, Wohnzimmer, Zimmer

- Boden: Parkett (siehe oben)
- Wände/Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gebrochen

## 2.2 Bäder und WCs

- Boden/Wände: Feinsteinzeug (siehe oben)  
Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden,  
Trennschiene Alu Natur im Türbereich
- Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gebrochen

## 2.3 Vorräume, Küchen und Abstellräume

- Boden: Feinsteinzeug (siehe oben)  
Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden,  
Trennschiene Alu Natur im Türbereich
- Wände/Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gebrochen

## 2.4 Stiegen innerhalb der Wohnungen

- Konstruktion: Holzkonstruktion
- Trittplächen: Trittstufe und Setzstufe analog Parkett
- Geländer: Holzhandlauf Eiche
- Wand Treppenaug: GK-Wand mit MDF-Abdeckung  
weiß lackiert



## 3 Fenster und Fenstertüren

Für alle Fenster gelten die Anforderungen des Wärmeschutzes der ÖN B 8110 und des Schallschutzes der ÖN B 8115.

- Modell: Heroal Alu RAL 9002 Grauweiß  
innen beige/ außen beige pulverbeschichtet
- Dichtungen: rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt
- Verglasung: 3-Scheiben-Isolierverglasung, Wärmeschutzglas 48mm mit dreifachem Dichtungssystem, U-Wert 0,79 W/(m<sup>2</sup>K)

- Beschläge: verdeckt liegender Eingriff-Drehkippschlag samt Rasterolive in fehlbedienungs- und aushebungssicherer Ausführung, voll verdeckt liegende Verriegelung
- Terrasse: Hebe-Schiebetüren von Heroal (Austritt auf Terrasse stufenlos – 3cm)
- Beschattung: Raffstores in Farbe analog zu Fenstern, elektrisch betrieben  
Flexible Verschattung durch Alu-Schiebeelemente
- Vorh. schienen: weiß doppelläufig in allen Aufenthaltsräumen

## 4 Dachflächenfenster

- VELUX Holz/Alu, weiß lackiert, Kippflügelausführung, 3-fach Isolierverglasung, manuell betätigt mit außenliegendem Sonnenschutz, Solar - Markisette – Netzgewebe schwarz mit Fernbedienung (solar)
- Innenliegend Sonnenschutz – Verdunkelungsrollos mit weißen Führungsschienen

## 5 Türen

### 5.1 Sicherheitswohnungseingangstüren

- Anforderungen: HEROAL Alu Eingangstüre RAL 9002 Grauweiß  
Mind. Klimaklasse III, WK3, EI30, Schalldämmwert mind. 43 dB,  
U-Wert mind. 1,90 W/(m²K)
- Beschlag: 3-fach Verriegelung, 3 Stk. nicht aushebbare Bänder,  
Sicherheitszylinder (ist von Käufer beizustellen), Sicherheitsbeschlag  
Langschild verchromt, Türspion verchromt

### 5.2 Innentüren

- Stock: Josko MET Alu Zargen, weiß beschichtet, flächenbündig ohne Blindstock mit umlaufender Gummidichtung
- Türblatt: Holztürblatt, beidseitig weiß beschichtete Decklage mit Türdrücker aus Edelstahl
- Beschlag: Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Nottüröffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel und Buntbartschlüssel

## 6 Blower-Door-Test

Als Nachweis der ausreichenden Dichtheit der Wohnungen wird ein Blower-Door-Test durchgeführt. Diesbezüglich ist Sorge zu tragen, dass sämtliche Durchführungen entsprechend luftdicht ausgeführt werden.

## 7 Wasserversorgung

Hochquellwasser aus dem städtischen Wassernetz.

## 8 Heizung und Warmwasserversorgung

- LWP - Luftwärmepumpe: Daikin Altherma 3R  
Warmwasserbereitung und Heizung erfolgt über eine Luftwärmepumpenanlage mit Schichtenspeicher
- Eine Zirkulationsleitung für Warmwasser kann zur Energieoptimierung über Zeitschaltuhr individuell gesteuert werden
- Steuerung erfolgt über Raumthermostate in allen Aufenthaltsräumen/Badezimmern



## 09 Sanitäreinrichtungsgegenstände

### 09.01 WC allgemein

#### **Wandtiefspül-WC, Sitz mit Absenkautomatik**

Firma: Catalano  
Modell: CATALANO Green  
Größe: 55 x 37 cm  
Farbe: weiß



### 09.02 WC Masterschlafzimmer

#### **Sensor Wash Wandtiefspül-WC, Sitz mit Absenkautomatik**

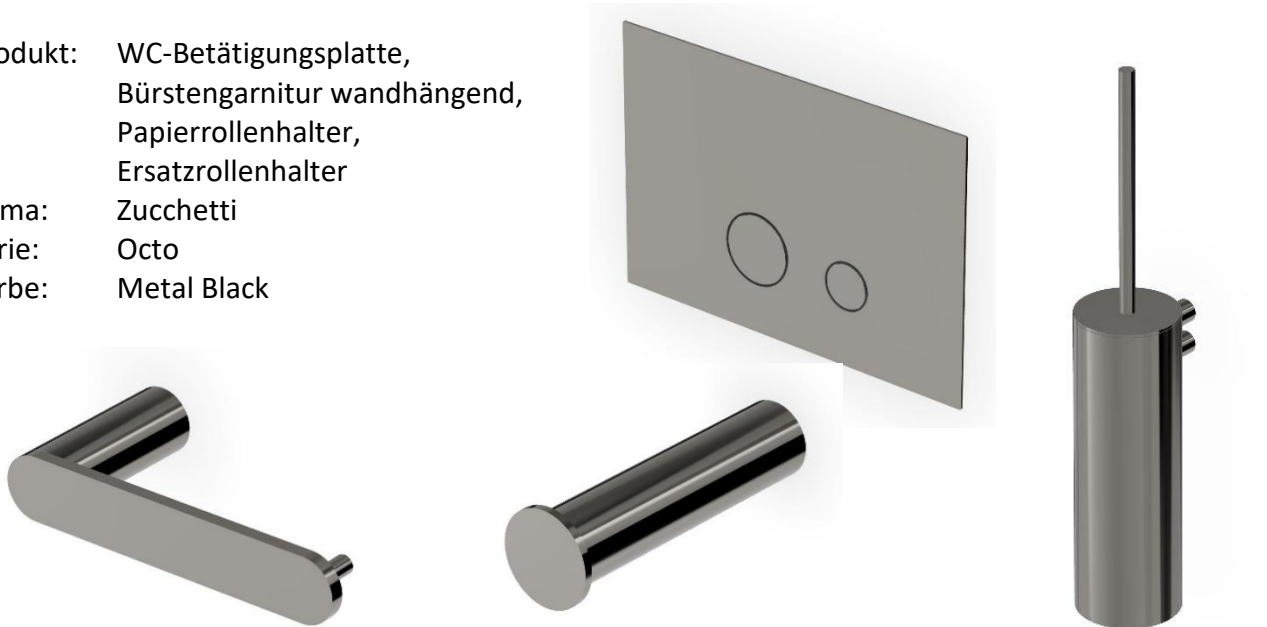
Firma: Duravit  
Modell: Sensor Wash Starck f Compact  
Dusch WC Plus  
Größe: 55 x 37 cm  
Farbe: weiß





## 09.03 WC-Zubehör

Produkt: WC-Betätigungsplatte,  
Bürstengarnitur wandhängend,  
Papierrollenhalter,  
Ersatzrollenhalter  
Firma: Zucchetti  
Serie: Octo  
Farbe: Metal Black



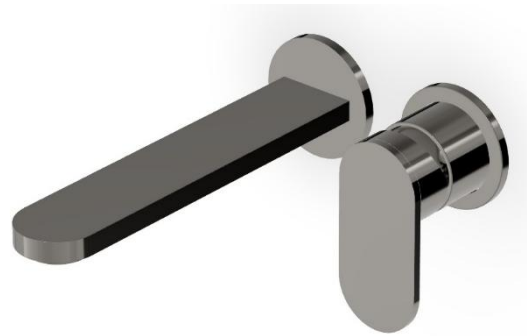
## 09.04 Einzel- und Doppelwaschtische

Produkt: Wandhängender Einzel- bzw. Doppel-Waschtisch  
mit Wandarmatur  
Firma: Ideavit  
Serie: Solidbliss-120 D bzw. Solidbliss-60  
Artikel-Nr.: 290283 bzw. 290281  
Größe: 120x45 cm bzw. 60x40 cm  
Farbe: weiß



## 09.05 Wandarmatur

Produkt: Einhebel-Wandarmatur Unterputz  
Ausladung 230 mm  
Firma: Zucchetti  
Serie: Octo  
Farbe: Metal Black



## 09.06 Handwaschbecken

Produkt: Wandhängendes Handwaschbecken  
mit Wandarmatur  
Firma: Ideavit  
Serie: Soliddual 1.0  
Artikel-Nr.: 290274  
Größe: 50x36x15,5 cm  
Farbe: weiß



Produkt: Wandhängendes Handwaschbecken  
mit Waschtischarmatur  
Firma: Ideavit  
Serie: Solidcube  
Artikel-Nr.: 276047  
Größe: 50x30 cm  
Farbe: weiß



Produkt: Einhebel-Waschtischarmatur  
Firma: Zucchetti  
Serie: Octo  
Farbe: Metal Black





## 09.07 Badewanne

Produkt: Einbau-Badewanne  
Firma: Bette  
Serie: BetteLux  
Artikel-Nr.: 3442  
Größe: 190x90x45 cm  
Farbe: weiß



## 09.08 Wannenanlage

Produkt: Einhebel-Unterputzmischer mit Umstellung;  
Handbrause-Set bestehend aus:  
Stab-Handbrause  
Brausehalter fix  
Brauseschlauch „Idealflex“ 1250mm;  
Ab- und Überlaufgarnitur  
mit Wanneneinlauf  
Firma: Zucchetti  
Serie: Octo  
Farbe: Metal Black



## 09.09 Duschrinne

Produkt: Duschrinne  
Firma: Geberit  
Modell: CleanLine50, 30-90 cm  
Farbe: Edelstahl gebürstet



## 09.10 Duschanlage

Produkt: Einhebel-Unterputzmischer mit Umstellung;  
Wandanschlussbogen;  
Duschstangenset;  
Kopfbrause 300 mm mit Brausearm 350 mm  
Firma: Zucchetti  
Serie: Octo  
Farbe: Metal Black



### 09.11 Handtuchheizkörper

- In jedem Badezimmer ist neben der FB-Heizung ein elektrischer Handtuchheizkörper (Touch Sensor mit 5 Stäben) installiert.

Modell: 5 Heizstäbe  
Breite: 555mm  
Farbe: schwarz  
matt



## 10 Terrassen und Balkone

- Auf jeder Terrassenebene pro Wohneinheit gibt es eine Doppelsteckdose, Lichtschalter und schaltbare Lichtauslässe
- Auf jeder Terrassenebene pro Wohneinheit gibt es eine entleer- und absperrbare Wasserentnahmestelle mit Doppel-Wasserhahn. (Rubinetti Eco Doppio)
- Auf jeder Terrassenebene ist eine Bewässerungsanlage der Marke Pipelife oder gleichwertig mit computergesteuerter Zeitschaltuhr vorgesehen (Hunter BTT - Batteriebetrieben je Terrassenebene).

### 10.01 Außenwasserhahn

Produkt: Doppelwasserhahn  
Firma: Colortap  
Modell: ECO Doppio (Double)  
Farbe: Nero / Weiß



## 10.02 Bewässerungsanlage

Produkt: Hunter BBT Watertimer  
Bluetooth Bewässerungsuhr  
Batteriebetrieben



## 10.03 Whirlpool

Firma: Treesse  
Modell: Heaven Ghost Plus  
Maße: 210x210x86cm  
mit Stiege und Abdeckung



## 10.04 Outdoorküche

Produkt: Outdoorküche aus 5 Schrankmodulen mit Spüle,  
Kühlschrank und Gasgrill von Flammkraft inkl. Abdeckung  
Firma: UNIKAAD  
Modell: KAARL 026 weiß/beige  
Länge: 3,06 m



**10.05 Pflanztröge**

Produkt: Fiberglas Pflanztröge  
Betonoptik Creme Weiß  
Firma: OFIVO  
Modell: FELDA  
Länge: 90 x 40 x 40 cm



Produkt: Fiberglas Pflanztröge  
Betonoptik Creme Weiß  
Firma: OFIVO  
Modell: ALVA  
DM: D 550 - H 550 /  
D 550 - H 680 /  
D 550 - H 250

**10.06 Sonnenschirm Dachterrasse**

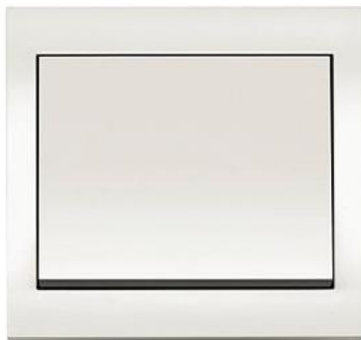
Produkt: Seitenmast  
Sonnenschirm  
Creme Weiß  
Firma: GLATZ  
Modell: Sombrano S  
Länge: 3,50 m x 3,50 m



## 11 Elektroinstallationen

### 11.01 Anschlüsse in den Wohnungen

- Strom 230 V / 380 V (E-Herd):  
Die gesamte Anlage wird über ein Erdkabel aus dem Ortsnetz gespeist. Über einen Stahlschrankhauptverteiler, der alle Wohnungs- und Hausvorsicherungen sowie die Schaltelemente für die Allgemeininstallationen enthält, erfolgt die Anspeisung. Zähler wird vom E-Werk bestimmt und befindet sich gangseitig in den vorgesehenen Zählernischen.
- Radio / TV- Anschluss:  
Leerverrohrung in das Wohnzimmer bzw. in die Wohnküche sowie jedes weitere Zimmer für einen Kabelanschluss zur Einleitung von TV und Internet.  
Gegensprechanlage:  
Gegensprechanlage mit Videomodul der Marke TCS oder gleichwertig
- Alarmanlage:  
Funkalarmanlage der Marke SSAM PowerMax Complete oder gleichwertig, mit Eingangstüre verkabelt
- In jedem Raum gibt es ausreichend Schalter für die Beleuchtung, in Durchgangsräumen werden Wechsel-/Kreuzschalter/Taster angeordnet. Im Wohnzimmer bzw. in den Wohnküchen wird die Raumbelichtung dimmbar ausgeführt (Deckenauslässe).
- Anschluss für EDV und WiFi-/WLAN-Hotspot unter der Treppe
- Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter und Steckdosen richtet sich nach dem Elektroplan
- Die Situierung aller Anschlüsse ist dem Elektroplan (wird nachgereicht) zu entnehmen.
- Schalterprogramm: Fa. BERKER, Modell K.1 weiß (Rahmen max. 5-fach)



*Lichtschalter  
Steckdose*



- Deckenleuchten:

An den Decken befindet sich entweder ein zentraler, dimmbarer Lichtauslass oder es sind beigestellte Spotleuchten montiert:

in Bereichen mit abgehängter Decke: Deckeneinbauleuchte Numinos XS (Fa. SLV)

in Bereichen ohne abgehängte Decke: Deckenaufbauleuchte KAMI (Fa. SLV)



- Bei den Betten/Nachttischen sind beigestellte Wandleuchten montiert:  
Modell Somnila Spot (Fa. SLV):



- Auf den Terrassen sind beigestellte Wandleuchten, Modell D-RING S (Fa. SLV) montiert.



- In den Randbereichen  
Badezimmern, teils WC's, internen Stiegen im Deckenbereich und Eingangstüren  
Stiegenhaus werden LED – Bänder integriert in die Gipskartondecke vorgesehen



## 11.02 Lüftung von WC, Bad und Küche

Mechanische Entlüftung über Einzelventilatoren, Unterputzmontage, über Nachlaufrelais und Lichtschalter geschaltet.

## 11.03 Küchenausstattung

In den Wohnungen sind folgende Installationen für Küchengerätschaften vorhanden:

- Elektroherd samt Backrohr oder Mikrowelle, Dampfgarer, Kühlschrank, Tiefkühlschrank und Geschirrspüler, Ablufthaube sowie Spüle
- Ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Trockneranschluss befinden sich im Technikraum (eigene Absicherung)

## 11.04 Klimaanlage

Lieferung, Einbau von Daikin Design Klimageräten, Vorbereitung von Kältemittelleitungen und Kondensat Leitungen, Elektroanschluss und Anschluss für Steuerung der Marke Daikin – Stylish – Hocheffiziente Klimageräte – extrem leise in Weiß bzw. Silber



## 11.05 Netzwerkschrank

Im Technikraum der DG-Wohnungen befindet sich ein Netzwerkschrank der Marke DIGITUS – Wandgehäuse 600 x 450 mm



## 12 Aufzug

Die DG-Wohnungen werden über die bestehende Liftanlage im Stiegenhaus erschlossen.

## 13 Kellerabteile

Für jede Wohnung ist über einen separaten Zugang nur für DG-Eigentümer ein Kellerabteil im Erdgeschoß vorhanden. Die Kellerabteilmwände inkl. der Türen sind aus Metall und absperrenbar und mit einem Lichtschalter und Lichtbalken ausgestattet.

## 14 Allgemeine Bereiche

- Müllraum  
Die Mülltonnen befinden sich im Straßentrakt im Erdgeschoß.
- Rauchfangkehrer-Ausstieg  
Erfolgt über 2. Fluchtweg - Stiegenhaus Fenster – welche ausschließlich von Rauchfangkehrer und den DG-Bewohnern benutzt werden kann (separater Sicherheit Schlüssel)
- Stiegenhaus  
Das Stiegenhaus wird saniert und neu gefärbelt. Im Zuge dessen werden im gesamten Stiegenhaus beige gestellte Beleuchtungskörper montiert.
- Steigleitungen:  
Alle Versorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser und Abwasser werden nach Bedarf erneuert (keine Bleirohre).

## 15 NWG-Nutzwertgutachten und WEG-Vertrag

- Nutzwertgutachten (NWG)  
Seit Juni 2024 liegt das neue NWG auf Basis der genehmigten Einreichplanung vor, welches im Zuge der Fertigstellung der Anlage angepasst wird.
- Wohnungseigentumsvertrag  
Seit Juni 2024 liegt ein neuer WEG-Vertrag vor.

## 16 Änderungen

Der Planverfasser behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch muss die ursprüngliche ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauausführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.