

# Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

LINDENGASSE 25 TOP 19  
1070 WIEN  
REGELGESCHOSS

# 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	4
4.4	Türen	5
4.5	Fenster	6
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

---

<b>Projektadresse Allgemein</b>	1070 Wien, Lindengasse 25, Top 19
<b>Projektart Allgemein</b>	Wohnungssanierung

---

## 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 Gas</b>	Die Strom- und Gasversorgung 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 im Altbestand samt Innen- und Außenputz Feuermauern im Altbestand in massiver Ziegelausführung
<b>Innenwände</b>	<i>Altbestand:</i> Ziegelmauerwerk oder Schlackenbetonwand <i>Neue Wände:</i> Gipskarton-Metallständerwände oder Porenbeton-Wände
<b>Decken</b>	Tramdecke mit abgehängten 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.

<b>Wohnung Bodenbelag</b>	Mehrschichtparkett Eiche, lackiert, seidenmatt, Format 60x12cm, Verlegung Fischgrät, Verklebt (ausgenommen Bad, WC)
<b>Parkettleisten</b>	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.*

<b>Bad, WC:</b>	Bodenfliesen ca. 80 x 80 cm Typ: l'argilla Metropolitan Ivory
-----------------	--

### 4.2 Wände

<b>Bad</b>	Wandfliesen ca. 80 x 80 cm Typ: l'argilla Metropolitan Ivory
<b>WC</b>	Wandfliesen ca. 80 x 80 cm Typ: l'argilla Metropolitan Ivory

*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.*

<b>Zimmer Allgemein</b>	Alle Wände werden genetzt, gespachtelt, geschliffen und 1-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**

Einflügelige Eingangstür mit Kassetten und Holzumfassungszarge; 3-fach Verriegelung, Sicherheitsklasse WK2; Türspion und Topnummernbezeichnung

Türfarbe: Innen Weiß, Außen weiß

Stil: Altbau

Beschlag: Innen Silber

---

##### **Innentüren Einfach**

Einflügelige Tür mit Kassetten und Holzumfassungszarge;

Türfarbe: Weiß

Stil: Altbau

Beschlag: Altbau Silber, Bänder mit Schubrosette Altbau

---

#### 4.5 Fenster

<b>Fenster</b>	<p>Kunststofffenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung          Farbe: Innen Weiß, Außen angepasst an Bestand          Griffmuschel: Farbe Weiß          Beschläge: weiß-ALU</p>
<b>Fensterlaibungen</b>	<p>Laibungen mit Vertäfelungen          Stil: Alt Wien          Farbe: weiß</p>

#### 4.6 Einrichtung/Anschlüsse – Sanitär

<b>Badezimmer-Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dusche mit Duschwanne</li> <li>– Brausemischer Chrome Unterputz mit Umstellfunktion und Unterputzkörper Fabrikat: HansGrohe Talis S</li> <li>– Handbrausegarnitur samt Schlauch und Brausehacke Fabrikat: HansGrohe in Armaturenfarbe</li> <li>– Kopfbrause, Chrome, mit Brausearm Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig</li> <li>– Wandanschlussbogen, Chrome Fabrikat: HansGrohe</li> <li>– Duschtrennung ESG Glas Klar Beschlag: Chrome</li> <li>– Aufsatzwaschtisch, weiß, Mineralgussbecken Fabrikat: Villeroy &amp; Boch Momento 2.0</li> <li>– Einhandmischer Standardarmatur, Chrome Fabrikat: HansGrohe Talis S</li> <li>– Waschtischunterbau mit Aus- und Einzugsystem bei der Lade Farbe: Weiß Hochglanz mit beigem Einsatz</li> <li>– Badspiegel mit Beleuchtung, rund, d=60cm</li> <li>– Badheizkörper 160/50cm Symmetrisch, Weiß</li> <li>– Hänge WC-Schale, Weiß, mit Sitzbrett und Deckel mit Soft Close Fabrikat: Laufen</li> </ul>
-------------------------------	---

---

**Wohnküche**

- Anschluss für Abwasch Warmwasser/Kaltwasser/Ablauf
  - Anschluss für Geschirrspüler über Doppelspindelventil
- 

4.7 Elektroinstallationen

---

**Wohnküche**

- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß,
  - Lichtschalter mit Rahmen, Weiß
  - Stromanschluss für Herd
  - Stromanschluss für Umluft Dunstabzug
  - Deckenspots über Küchenzeile
  - Deckenspots
- 

**Zimmer**

- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß
  - Lichtschalter mit Rahmen, Weiß
  - TV/Telekabel-Rohverrohrung
  - Deckenauslass für Lampe
- 

**Bad**

- Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß
  - Lichtschalter mit Rahmen, Weiß
  - Deckenspots
  - Anschluss Badezimmerspiegel
  - Badezimmerradio mit 2 Lautsprecher mit Bluetooth  
Deckeneinbau in Zwischendecke  
*Fabrikat: Wuzhi Audio*
  - Anschluss eines Ventilators
  - Anschluss Gas – Brennwerttherme (je nach Grundriss)
-

---

<b>Vorzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lichtschalter mit Rahmen, Weiß</li> <li>– Deckenspots</li> <li>– Bodenleuchten Chrom Wandeinbau mit Bewegungsmelder</li> <li>– Sprechanlage</li> </ul>
------------------	---

---

#### 4.8 Allgemeines

---

<b>Schalter</b>	– Für alle Räume sind Ein- und Ausschalter bzw. teilweise Wechselschalter vorgesehen.
<b>Entlüftung</b>	– Mechanische Entlüftung im Bad und WC, Unterputzventilator mit Schalterbetätigung
<b>Gas- und Stromzähler</b>	– Gaszähler und Stromzähler befinden sich im am Gang, wodurch keine Anwesenheit bei der Ablesung vom Energieversorger erforderlich ist.

---



#### 4.9 Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine wohnungseigener Gas-Brennwerttherme.

Die Wärmeverteilung in der Wohnung erfolgt mittels Heizkörper.

Die Regelung und Steuerung der Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein digitales Raumthermostat mit Tag- und Wochenprogramm sowie Absenkmöglichkeit welches im Wohnzimmer installiert ist.

Im Badezimmer ist zusätzlich 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 wobei der Gaszähler im Kombikasten am Gang sitzt wodurch keine Anwesenheit bei der Ablesung erforderlich ist.

<b>Fabrikat Therme</b>	Nordgas, Atlantis
<b>Fabrikat Regelung Heizung</b>	Auraton Libra
<b>Gas- und Stromzähler</b>	Gaszähler und Stromzähler befinden sich im am Gang, wodurch keine Anwesenheit bei der Ablesung vom Energieversorger erforderlich ist.

#### 4.10 Bemusterung und Ausstattung (Symboldarstellung)

##### Parkett Eiche Fischgrät



##### Fliesen und Sanitär



Wandleuchten



Bodenleuchten



Innentür



**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 erfolgen 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.*

*Dezember 2023*