

# Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

Objekt:

**Thaliastraße 35, 1160 Wien**



## **1. Vorbemerkungen**

## **2. Beschreibung der Immobilie**

2.1 Allgemeine Technische Daten

2.2 Allgemeine Objektdaten

## **3. Wohnungen**

3.1 Innenausbau und Aufbauten, Wände und Decken

3.2 Türen

3.3 Fenster

3.4 Bodenbeläge

3.5 Technik:

    Elektroinstallation

    Heizung – Warmwasser

    Sanitärinstallation

    Schließanlage

## **4. Brandschutz**

## **5. Diverses**

## **6. Allgemeine Hinweise**

# 1. Vorbemerkungen

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technische Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägig baurechtlichen Vorschriften entsprechen. Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage erstellt.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaßen zu nehmen. Aus Gewährleistungsgründen dürfen vor Übergabe des Nutzungsobjektes Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragte Dritte (z.B. Kücheneinrichter usw.) nur nach Absprache mit den Bauherren durchgeführt werden.

# 2. Beschreibung der Immobilie

<b>Projektadresse</b>	Thaliastraße 35, 1160 Wien;
<b>Projektart</b>	Zinshaus- und Wohnungssanierung samt Dachgeschoss Ausbau
<b>Allgemeine Beschreibung</b>	15 exklusive sanierte Altbauwohnungen; 36 bis 143 m <sup>2</sup> Wohnfläche; Hochwertige Ausstattung; Traumhafte Freiflächen mit Weitblick, wie Balkone und Loggia 1 Geschäftslokal.

## 2.1 Allgemeine technische Daten

<b>Wasser</b>	Wiener Wasserwerke
<b>Strom</b>	Wien Energie
<b>Müllabfuhr</b>	Stadt Wien
<b>Festnetzanschluss</b>	Telekom Austria oder private Anbieter
<b>Kabelfernseher</b>	A1
<b>Abwasserbeseitigung</b>	Kanalisation der Stadt Wien

## 2.2 Allgemeine Objektdaten

<b>Stiegenhaus und Gänge</b>	Hauseingangsportal mit Schließmodus; Stufen- und Bodenbeläge bestehende Sandsteinstufen; Das bestehende Stiegenhaus wird komplett gereinigt, Wände werden neu gestrichen.
<b>Innenhof</b>	bestehender Belag wird instandgesetzt bzw. erneuert – dort befinden sich die Mülltonen; Die Innenhoffassade wurde saniert.
<b>Aufzugsanlage</b>	von Firma Schindler hergestellt; mit entsprechenden Haltestellen in den Stockwerken; Fassungsvermögen: 4 Personen, 630 Kg; Seilaufzug ohne Maschinenraum, Schacht aus Beton/Ziegel; Schachttüren: Teleskopschiebetüren aus Metall; Technische Ausrüstung lt. Behördenvorschrift.
<b>Balkone und Loggien</b>	Dachfolie auf Gefälledämmung. WPC-Belag mit Unterkonstruktion.
<b>Kamine</b>	bestehende Kamine, die Köpfe werden saniert.
<b>Keller</b>	Kellerabteile errichtet; der Boden ist betoniert und sie Wände werden staubfrei gemacht; Je Wohnung ein Kellerabteil, Zugang zu dem Keller über das Stiegenhaus

---

## 3. Wohnungen

### 3.1 Innenausbau und Aufbauten, Wände und Decken

<b>Fußbodenaufbau</b>	Ausgleichschüttung, Trittschalldämmung, Folie, Heizestrich und Bodenbeläge.
<b>Außenwände und Kamine</b>	werden innen verputzt oder mit einer Gipskartonvorsatzschale verkleidet.
<b>Innenwände</b>	keine tragende Gipskartonwände, Installationsschächte mit Gipskarton F90 verkleidet; tragende Wände - bestehende Wände bleiben erhalten.

Innenfarbe: weiß gestrichen mit Malerfarbe, voll deckend.

## **Decken**

An den Deckenuntersichten wird eine abgehängte Gipskartondecke ausgeführt

## 3.2 Türen

### **Eingangstüren**

in EI2 30 – 42 dB – KK c – RCO. Bänder: Blum 3.5200.27, Anuba 3tlg 18mm. Türdicke 64 mm, 900/2000 cm. Ausführung mit Sicherheitsbeschlag, einer Mehrfachverriegelung und einem Zylinderschloss mit 5Schlüsseln ausgeführt.

### **Innentüren**

Einflügelige Türen und Holzumfassungscharge;  
Im Bad und WC mit Badezimmerbeschlag;  
Türfarbe: weiß matt;  
Modell: DANA glatt – sperrbar.

### **Balkontüren**

Die Balkontüren der Dachgeschosswohnungen werden mit innen oder außen Beschattung ausgeführt.

## 3.3 Fenster

### **Dachflächenfenster**

Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzglas K=0,9 W/m<sup>2</sup>K 3-Scheibenverglasung; Fensterschallschutz RW 35 dB;  
Profil der Firma Rehau;  
Stockstärke mindestens 75mm.  
Velux Fenster mit innen oder außen Beschattung ausgeführt.

## 3.4 Bodenbeläge

### **Wohnräume**

Holzparkett Klasse 2 (Rustikal) mit Fußbodenleisten auf Estrich, Eiche, 10mm; oder nach Wahl;  
Bei Sonderwunsch Gutschrift von EUR 80,00 €/m<sup>2</sup> für Material.

### **Bäder und WC**

Feinsteinzeug oder Fliesen inklusive Verfugung;  
Format 60/30;  
Glänzend;  
rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit;  
oder nach Wahl;  
Bei Sonderwünschen werden Materialkosten bis EUR 60,00€/m<sup>2</sup> vom Mehrpreis in Abzug gebracht;  
Fliesenoberkante im Bad Türstockoberkante (oberste Fliese

voll), im WC bis 1,20m (oberste Fliese voll).

#### **Loggien und Balkone**

Es werden witterungsbeständige WPC-Dielen verlegt.

---

### 3.5 Technik

#### 3.5.1 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation der Wohnungen wurden nach dem Hausanschlusskasten neuhergestellt.

#### **Vorraum**

Wohnungsverteiler in alle Wohnungen;  
mit ausreichend Leitungsschutzschaltern, Verrohrung aus Panzerrohr, Verkabelung, Verdrahtung bis zum angegebenen Auslass bzw. mit Schalter oder mit Steckdose – Schalterprogramm Berker Modul 2 oder gleichwertiges; Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

#### **Wohnungsräume**

Es werden Zuleitungen für Kabel-TV/Internet, Telefon, Sprechanlage gelegt;  
Je Aufenthaltsraum ist eine Anschlussdose samt Koaxialverkabelung vorgesehen.

*Der Abschluss entsprechender Verträge obliegt den einzelnen Nutzern. Die laufenden Kosten werden dem Nutzer von den Versorgungsunternehmen direkt vorgeschrieben und sind nicht in den von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskosten enthalten.*

#### **Küche**

Küchenanschlüsse für E-Herd 400 V,  
Steckdosen für Kühlschrank,  
Dunstabzug (Umluft) und Geschirrspüler,  
diverse Steckdosen,  
Kalt- und Warmwasseranschluss/-abfluss.

### 3.5.2 Heizung – Warmwasser

Die neu ausgebauten Wohnungen werden mit Luftwärmepumpen (All-in-one Standgerät) der Firma DAIKIN (oder gleichwertig) ausgestattet, welche sowohl für die Heizung und Warmwasser zuständig sind.



Abbildung 1: DAIKIN Außen- und Innengerät

#### **Heizung**

Die Wohnungen werden über die Luftwärmepumpen durch Fußbodenheizungsrohre, welche im Estrich eingebettet werden, beheizt. Die Regelung der Heizung erfolgt über einstellbare Raumthermostate.

#### **Warmwasser**

Jede Luftwärmepumpe verfügt außerdem über einen integrierten Wasserspeicher, über welchen die Warmwasserversorgung erfolgt.

Das Außengerät der Wärmepumpe wird auf dem Balkon der Wohnungen installiert.

### 3.5.3 Sanitärinstallation

#### Badezimmerausstattung

WC (Tiefspüler);

(Waschbecken nur im WC-Räume: gestattet mit einem Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss)

Waschtisch mit Waschtischunterschrank, Armaturen der Marke Grohe (Serie Eurostyle Cosmopolitan) oder gleichwertig;  
Badewanne: 170x75 cm aus Kunststoff oder Walk-In Dusche mit Hartglastüren;

Handtuchheizkörper mit zusätzlichem Stromanschluss für den Sommerbetrieb vorgesehen.



Abbildung 3: Grohe Eurostyle Cosmopolitan Einhand-Waschtischbatterie



Abbildung 2: Villeroy & Boch Wand-Tiefspüler-WC



Abbildung 5: Villeroy & Boch Subway 2.0



Abbildung 4: Walk-in Dusche, Duschesystem mit Thermostatbatterie für Wandmontage



Als Sanitärkeramik werden standardmäßig Produkte der Marke Villeroy & Boch verwendet, Armaturen der Fa. Grohe Eurosmart.

Die Lüftung der sanitären Räume erfolgt über Ventilatoren.

3.5.4 Schließanlage      Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil, System „EVVA“ oder gleichwertig;  
Klingelanlage mit Gegensprechanlage.

---

## 4 Brandschutz

Alle tragenden Teile werden F60 verkleidet, das Hauptstiegenhaus F90.

---

## 5 Diverses

Der ganze Bauablauf wird von einem Ziviltechniker überwacht und für alle maßgeblichen Bauabschnitte lt. BTVG bzw. Regelung im Kaufvertrag eine Abnahme mit Protokoll durchgeführt. Die Inbetriebnahme der Aufzuganlage wird von TÜV AUSTRIA begutachtet und abgenommen.

---

## 6 Allgemeine Hinweise

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Die Gestaltung wird vom Bauträger bestimmt.

Hierzu gehört insbesondere die Farb- und Formgebung aller sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen, Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Es handelt sich hierbei um eine Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung, vorbehaltlich Änderungen auf Grund technischer und/oder architektonischer Erfordernisse. Der Bauträger behält sich ausdrücklich das Recht vor Änderungen in der Ausführung vorzunehmen, welche zu Abweichungen von Bildern in Verkaufsunterlagen führen können.