

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung



*rosalia 11*

WOHNEN AM MEIDLINGER MARKT

Rosaliagasse 11, 1120 Wien

Stand: April 2026

## 1 Allgemeine Baubeschreibung

---

Projektadresse Allgemein	1120 Wien, Rosaliagasse 11
Projektart Allgemein	Zinshaus- und Wohnungsanierung samt Balkonzubau + Lifteinbau

---

## 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.

---

## 3 Allgemeine Objektdaten

---

Außenwände	Ziegelmauerwerk Altbestand samt Innen- und Außenputz sowie nachträglich angebrachte Wärmedämmung (VWS 12cm bzw. 16cm), Feuermauern massives Ziegelmauerwerk
Innenwände	Altbestand: Ziegelmauerwerk Neue Wände: Gipskarton-Metallständerwände oder Ziegelmauerwerk
Decken	Bestehende Tram- bzw. Dippelbaumdecken, darauf abgehängte Gipskarton-Decken

---

## 4 Wohnungen / Apartments

### 4.1 Bodenbeläge

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

---

Wohnung	Parkett Eiche <b>Weitzer Stab 750 - Eiche ruhig, gefast, gebürstet</b> Format 750 x 125mm, Verlegung Fischgrät mit Fries, verklebt
Parkettleisten	<b>ALT WIEN MDF Sockelleiste foliert</b> , Höhe: 10cm
Bad, WC	Bodenfliese: <b>Modell</b> : La Fabbrica AVA MOON CREAM Naturale, 60 x 120cm
Balkon, Terrasse	<b>Thermoesche</b> , ca. 12cm breite Holzbretter Alu-Unterkonstruktion und Montageclips, verdeckt geschraubt Farbton: braun
Eigengärten (im EG)	<b>Kunstrasen</b> : Resigrass Pro 906

---

### 4.2 Wände

---

Zimmer Allgemein	Alle Wände werden genetzt, gespachtelt, geschliffen und 2-mal weiß mit Dispersion gestrichen.
Bad	- Wandfliese: <b>Modell</b> : La Fabbrica AVA MOON CREAM Naturale, 60 x 120cm - Wände teilweise verflies; Höhe: 120cm; Dusche 240cm

---

<b>WC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wandfliese: <b>Modell:</b> La Fabbrica AVA MOON CREAM Naturale, 60 x 120cm</li> <li>- Wände teilweise verflies; Höhe: 120cm</li> </ul>
-----------	---

### 4.3 Decken

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

### 4.4 Türen

<b>Eingangstüren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Einflügelige Eingangstür</b> mit 2 Kassetten und Holzumfassungszarge</li> <li>- Brandschutzklasse EI2 30; Sicherheitsklasse WK3; Sicherheitsbeschlag, Türspion und Topnummernbezeichnung</li> <li>- <b>Stil:</b> Altbau Wien</li> <li>- <b>Farbe:</b> weiß</li> <li>- <b>Beschlag:</b> Drücker Vienna (Alt-Wien) Messing poliert (außen: Knauf),</li> </ul>
<b>Innentüren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Einflügelige Tür</b> mit 3 Kassetten und Holzumfassungszarge abgerundet</li> <li>- <b>Stil:</b> Alt-Wien</li> <li>- <b>Farbe:</b> weiß</li> <li>- <b>Beschlag:</b> Drücker Vienna (Alt-Wien) Messing poliert Buntbart (bei Bad/WC: mit Verriegler)</li> </ul>
<b>Balkon-/Terrassentüren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kunststoff (PVC) - Dreh/Kipp Türen</b> mit 3-Scheiben Isolierverglasung</li> <li>- <b>Farbe:</b> Innen weiß; außen weiß</li> </ul>

### 4.5 Fenster

<b>Fenster</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kunststoff (PVC) 2-flügelige Fenster</b> mit kippbarer Oberlichte, 3-Scheiben Isolierverglasung</li> <li>- <b>Farbe:</b> Innen weiß; außen weiß</li> <li>- <b>Beschläge:</b> Kunststoff; weiß</li> </ul>
<b>Fensterleibungen</b>	Dichter Mauerwerksanschluss an Fenster, farblich abgestimmt mit Wandfarbe / Fassadenfarbe

### 4.6 Einrichtung/Anschlüsse – Sanitär

<b>Badezimmer - Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dusche:</b> Begehbbare Duschen, Duschwand aus ESG-Glas, bodengleich mit Abflussrinne</li> <li>- <b>Duscharmaturen:</b> Duschkopf, Einhebelmischer schwarz matt</li> <li>- <b>Aufsatzwaschtisch:</b> Keramik weiß</li> <li>- <b>Waschtischunterbau</b> mit 2 Auszügen, Breite: 60-80cm; Eiche</li> <li>- <b>Waschtischarmatur:</b> Einhandmischer schwarz matt</li> <li>- <b>Handtuchstangen:</b> schwarz matt</li> <li>- <b>Elektrischer Handtuchtrockner:</b> Maße 60 x 140cm; Farbe: weiß</li> <li>- <b>Waschmaschinenanschluss:</b> in jeder Einheit bestehend aus Unterputzsiphon und Ventil</li> <li>- <b>Entlüftung;</b> Limodor F/M, manuell bedienbar per Schalter</li> </ul>
---------------------------------	---

<b>WC - Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Hänge WC-Schale:</b> <i>Laufen Pro</i> in Weiß, Sitzbrett und Deckel mit Absenkautomatik</li> <li>- <b>Unterputzpülkasten:</b> 2-Mengen Drückerplatte weiß</li> <li>- <b>Toilettenpapierhalter und Klobürsten-Set:</b> schwarz matt</li> <li>- <b>Handwaschbecken:</b> Keramik weiß mit Überlauf</li> <li>- <b>Waschbeckenarmatur:</b> Einhandmischer schwarz matt</li> <li>- <b>Entlüftung:</b> Limodor F/M, manuell bedienbar per Schalter</li> </ul>
<b>Küche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss für Abwasch Warmwasser/Kaltwasser</li> <li>- Anschluss für Geschirrspüler über Doppelspindelventil</li> </ul>
<b>Balkon, Terrasse</b>	Anschluss für Kaltwasser mittels frostfreiem Kemperventil auf allen hofseitigen Balkonen/Terrassen (straßenseitig keine)

#### 4.7 Elektroinstallationen

<b>Wohnküche/Küche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, weiß</li> <li>- TV-Anschluss / Telekabel-Leerverrohrung</li> <li>- Lichtschalter mit Rahmen, weiß</li> <li>- Heizungsregler</li> <li>- Deckenauslass für Beleuchtung</li> <li>- Aufbaudeckenspots über Küchenzeile</li> <li>- Stromanschluss für den Herd (Starkstrom)</li> </ul>
<b>Zimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, weiß</li> <li>- TV-Anschluss / Telekabel-Leerverrohrung</li> <li>- Lichtschalter mit Rahmen, weiß</li> <li>- Deckenauslass für Beleuchtung</li> </ul>
<b>Bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach-Steckdosen mit Rahmen und Deckel, weiß, auch bei Waschtisch</li> <li>- Lichtschalter mit Rahmen, weiß</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Anschluss Badezimmerspiegel mit Licht</li> <li>- Anschluss eines Ventilators/Belüftung</li> <li>- Elektr. Handtuchtrockner</li> </ul>
<b>Vorzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, weiß</li> <li>- Lichtschalter mit Rahmen, weiß</li> <li>- Deckenspots</li> </ul>
<b>WC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtschalter mit Rahmen, weiß</li> <li>- Einbauspots LED an Decke</li> <li>- Anschluss eines Ventilators/Belüftung</li> </ul>
<b>Balkon, Terrasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss für Außenlicht (nur hofseitig)</li> <li>- Außensteckdose mit Deckel</li> </ul>
<b>Glasfasernetz</b>	- A1 Glasfasernetz
<b>Rauchmelder</b>	- Vernetzte Rauchmelder in allen Zimmern (außer Bad und WC)

#### 4.8 Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt über Fernwärme.

Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt durch Fußbodenheizung in allen Räumen.

Die Regelung und Steuerung der Heizung erfolgt über ein Raumthermostat, welches im Wohnzimmer installiert ist. Im Bad befindet sich ein eigener Regler.

Die Verrechnung der Heizungs- bzw. Warmwasserkosten erfolgt entsprechend dem individuellen Verbrauch.

<b>Fußbodenheizung</b>	In allen Einheiten installieren, eigener Kreislauf in jedem Zimmer (insb. Bad und Wohnzimmer) inkl. Regler
<b>Raumthermostat</b>	Einzelraumregelung; Uponor Raumfühler Smatrix Base T-27 Digital

#### 4.9 Sonstiges

<b>Schalter</b>	Für alle Räume sind Ein- und Ausschalter bzw. teilweise Wechselschalter vorgesehen.
<b>Entlüftung</b>	Mechanische Entlüftung in jedem Bad und WC, Unterputzventilator mit Schalterbetätigung.
<b>Stromzähler</b>	Stromzähler befindet sich im Keller.
<b>Wasser-/Wärmemengenzähler</b>	Wärmemengenzähler befinden sich im Fußbodenheizungsverteiler (per Funk auslesbar); Warmwasserzähler befinden sich im Wohnungs-WC.

## 5 Allgemeinbereich

<b>Eingangsbereich</b>	Bodenfliesen: Feinsteinzeug; MARAZZI Mystone Ceppo di Gré; Farbe: weiß Fußabstreifer: HAGOMat Texform 17, Farbe: antrazit
<b>Stiegenhaus</b>	Bodenfliesen: Feinsteinzeug; MARAZZI Mystone Ceppo di Gré; Farbe: weiß
<b>Innenhof</b>	Pflasterung: Pflasterstein; Farbe: Muschelkalk
<b>Keller</b>	Kellerabteilsystem der Fa. BRAUN; Modell: Ferrum – Stahllamelle
<b>Fassade</b>	Straßenseitig: Vollwärmeschutz 12cm Hofseitig: Vollwärmeschutz 16cm
<b>Personenaufzug</b>	Fa. NIBRA EG bis 3.OG; Tragkraft: 630kg/8 Personen
<b>Feuerlöscher</b>	1 Stk. pro Stockwerk
<b>Sprechanlage</b>	Beim Hauseingang befindet sich eine Audiosprechanlage mit elektrischem Haustüröffner. Jede Wohnung ist mit einer Türsprechanlage (optional mit Video) ausgestattet.
<b>Briefkastenanlage</b>	Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich mit eigenem Schlüssel
<b>Energiestandard</b>	EG bis 3.OG: HWB Ref,SK = 44,50 kWh/m <sup>2</sup> fGEE,SK = 0,76
<b>Barrierefreiheit</b>	Barrierefreie Ausgestaltung vom Hauseingang bis zum Aufzug und zu allen Wohnungen/Appartements.

## **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. Bei Verwendung von Produkten, bei welchen eine Gleichwertigkeit zu den in der BAB angeführten Produkten gegeben ist, stellt dies keine Wertminderung dar und behält sich dieses Recht der Projekterrichter vor.*

*Alle Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler.*