

# Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

LEIBENFROSTGASSE 8  
1040 WIEN  
TOP 16

# 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	8
4.8 Allgemeines	9
4.9 Heizung und Warmwasseraufbereitung	10
4.10 Bemusterung und Ausstattung	11

## 1. Allgemeine Baubeschreibung

<b>Projektadresse Allgemein</b>	1040 Wien, Leibenfrostgasse 8
<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, Gipskartonwand 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. 120 x 60 cm Typ: Tofino 71SC01 Natural
-----------------	--

### 4.2 Wände

<b>Bad</b>	Wandfliesen ca. 120 x 60 cm Typ: Tofino 71SC06 Grooved Typ: Tofino 71SC01 Natural Wände teilweise verflies
<b>WC</b>	Wandfliesen ca. 120 x 60 cm Typ: Tofino 71SC06 Grooved Wände teilweise verflies

*Bezüglich Wartungsfugen weisen wir darauf hin, dass elastische Ver fugungen 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 Ver fugungsarbeiten, sondern sind in regelmäßigen Abständen selbstständig zu kontrollieren.*

<b>Zimmer Allgemein</b>	Alle Wände werden genetzt, gespachtelt, geschliffen und 2-mal Weiß mit Dispersion gestrichen.
-------------------------	---

### 4.3 Decken

Alle Decken (abgehängte Gipskartondecke) gespachtelt, geschliffen und 2-mal Weiß mit Dispersion gestrichen. Stuckleiste in Ecke umlaufend.

#### 4.4 Türen

---

##### **Eingangstüren**

Einflügelige oder doppelflügelige Eingangstür mit Kassetten und Holzumfassungszarge; Brandschutzklasse EI2-30 und Sicherheitsklasse WK2; Sicherheitsbeschlag, Türspion und Topnummernbezeichnung, 3-fach Verriegelung  
Türfarbe: Innen Weiß, Außen weiß  
Stil: Altbau  
Beschlag: Innen Gold

---

##### **Innentüren Einfach**

Einflügelige Türe mit Kassetten und Holzumfassungszarge;  
Türfarbe: Weiß  
Stil: Altbau  
Beschlag: Altbau Gold, Bänder mit Messingglatt

---

#### 4.5 Fenster

<b>Fenster</b>	<p>Kunststofffenster mit 3 Scheiben Iso-Glas, Beschläge und Griffe, angepasst an den Altbestand</p> <p>Fabrikat: Schüco</p> <p>Farbe: Innen Weiß, Außen weiß</p> <p>Griffmuschel: Angepasst an den Beschlag</p> <p>Beschläge: Alu Weiß</p>
<b>Fensterlaibungen</b>	<p>Laibungen mit Vertäfelungen</p> <p>Stil: Alt Wien</p> <p>Farbe: weiß</p>

#### 4.6 Einrichtung/Anschlüsse – Sanitär

<b>Badezimmer-Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Brausemischer: Farbe: Hard Graphite gebürstet, Unterputz mit Umstellfunktion und Unterputzkörper Fabrikat: Grohe</li> <li>– Handbrausegarnitur samt Schlauch und Brausehacken: Farbe: Hard Graphite gebürstet Fabrikat: Grohe Euphoria</li> <li>– Kopfbrause: Farbe: Hard Graphite gebürstet, mit Brausearm Fabrikat: Grohe</li> <li>– Wandanschlussbogen: Farbe: Hard Graphite gebürstet Fabrikat: Grohe</li> <li>– Ein, Ab und Überlaufgarnitur: Farbe: angepasst an Armaturen, Fabrikat Geberit</li> <li>– Glasschwert ESG Glas Klar Beschlag: Hard Graphite gebürstet Fabrikat: Kermi oder gleichwertig</li> <li>– Aufsatzwaschtisch, weiß, Mineralgussbecken, 60/42 Fabrikat: Villeroy &amp; Boch Memento 2.0</li> <li>– Einhandmischer Standarmatur, Farbe: Hard Graphite gebürstet Fabrikat: Grohe Essence</li> <li>– Waschtischunterbau mit Aus – und Einzugsystem bei den Laden und indirekter Beleuchtung, 120cm Farbe: Esche: braun</li> <li>– Badspiegel mit Beleuchtung</li> <li>– Badheizkörper 152 x 45 cm Symmetrisch, Weiß, mit zusätzlicher Elektropatrone und Funksteuerung</li> <li>– Badewanne: Acryl, 170/70 Fabrikat: Villeroy &amp; Boch</li> </ul>
-------------------------------	--

---

---

### **WC-Ausstattung**

- Handwaschbecken, weiß 40/26  
Fabrikat: Villeroy & Boch Memento 2.0
  - Einhandmischer Farbe: Hard Graphite gebürstet  
Fabrikat: Grohe Essence
  - Siphon Farbe: Hard Graphite gebürstet  
Fabrikat: Grohe
  - Hänge WC-Schale, Weiß, mit Sitzbrett und Deckel  
Fabrikat: Villeroy & Boch Memento 2.0
  - Unterputzspülkasten mit Drückerplatte Farbe: Hard Graphite gebürstet  
Fabrikat: Grohe Skate Cosmopolitan
-

---

<b>Abstellraum/Nische</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waschmaschinenanschluss bestehend aus Unterputzsiphon und Ventil</li> <li>- Anschluss Gas – Brennwert-oder Heizwerttherme</li> </ul>
---------------------------	---

---

<b>Wohnküche/Küche/Kochnische</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss für Abwasch Warmwasser/Kaltwasser/Ablauf</li> <li>- Anschluss für Geschirrspüler über Doppelspindelventil</li> </ul>
-----------------------------------	---

---

#### 4.7 Elektroinstallationen

---

<b>Wohnzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2x Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß, sowie 2x TV/Telekabel-Rohverrohrung</li> <li>- Lichtschalter mit Rahmen, Weiß</li> <li>- Heizungsregler</li> <li>- Deckenauslass für Beleuchtung</li> <li>- Anschluss für zwei Wandlampen</li> <li>- Raumthermostat</li> </ul>
-------------------	---

---

<b>Wohnküche/Küche/Kochnische</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß,</li> <li>- Lichtschalter mit Rahmen, Weiß</li> <li>- Stromanschluss für Herd</li> <li>- Stromanschluss für Umluft Dunstabzug</li> <li>- Deckenspots über Küchenzeile</li> <li>- Deckenauslass für Beleuchtung</li> <li>- Raumthermostat</li> </ul>
-----------------------------------	--

---

<b>Zimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß</li> <li>- Lichtschalter mit Rahmen, Weiß</li> <li>- Deckenauslass für Lampe</li> <li>- Raumthermostat</li> </ul>
---------------	--

---

<b>Bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß</li> <li>- Lichtschalter mit Rahmen, Weiß</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Anschluss Badezimmerspiegel</li> <li>- Badezimmerradio mit 2 Lautsprecher und Fernbedienung Deckeneinbau in Zwischendecke <i>Fabrikat: Herdio</i></li> <li>- Anschluss eines Ventilators</li> <li>- Raumthermostat</li> </ul>
------------	--

---

<b>Vorzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtschalter mit Rahmen, Weiß</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Bodenleuchten weiß Wandeinbau mit Bewegungsmelder</li> <li>- Sprechanlage</li> <li>- Raumthermostat</li> </ul>
<b>WC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtschalter mit Rahmen, weiß</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Anschluss Ventilator</li> </ul>
<b>Abstellraum/Nische</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtschalter mit Rahmen, weiß</li> <li>- Mehrfachsteckdose für Anschluss Waschmaschine + Trockner</li> <li>- Anschluss Gas – Brennwert-oder Heizwerttherme</li> <li>- Deckenspots</li> </ul>

#### 4.8 Allgemeines

<b>Schalter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für alle Räume sind Ein- und Ausschalter bzw. teilweise Wechselschalter vorgesehen.</li> </ul>
<b>Entlüftung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mechanische Entlüftung im Bad und WC, Unterputzventilator mit Schalterbetätigung</li> </ul>
<b>Gas- und Stromzähler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gaszähler und Stromzähler befinden sich im Kombikasten am Gang, wodurch keine Anwesenheit bei der Ablesung vom Energieversorger erforderlich ist.</li> </ul>

#### 4.9 Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine wohnungseigene Gas-Brennwerttherme.

Die Wärmeverteilung in der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Die Regelung und Steuerung der Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein digitales Raumthermostat mit Tag- und Wochenprogramm sowie Absenkmöglichkeit welches im Wohnzimmer installiert ist. Die Bereiche, welche mit Fußbodenheizung ausgestattet sind, sind zusätzlich über ein digitales Raum-Thermostat zu steuern.

Im Badezimmer ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper installiert, welcher über eine Elektropatrone samt Funksteuerung verfügt und sowohl als Handtuchtrockner 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.

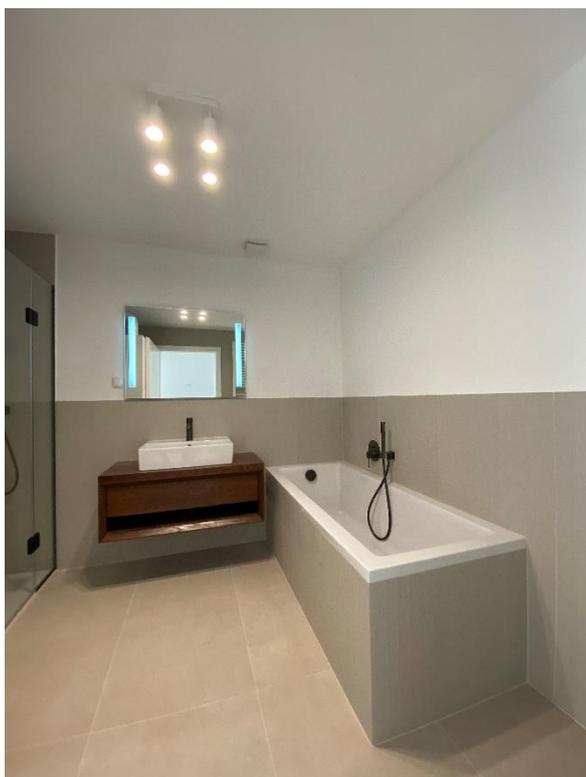
<b>Fabrikat Therme</b>	Junkers
<b>Fabrikat Regelung Heizung</b>	Siemens RDE 100.1DHW
<b>Gas- und Stromzähler</b>	Gaszähler und Stromzähler befinden sich im Kombikasten am Gang, wodurch keine Anwesenheit bei der Ablesung vom Energieversorger erforderlich ist.

#### 4.10 Bemusterung und Ausstattung (Symboldarstellung)

##### Parkett Eiche Fischgrät



##### Fliesen und Sanitär



##### Innentüren



Wandleuchten



Bodenleuchten



**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.*

*November 2023*