

**Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung  
Studios  
Siebenbrunnen 21.  
Siebenbrunnengasse 21, 1050 Wien**



Stand 06.10.2021

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Grundsätzliches .....</b>	<b>3</b>
1.1.1	Haus & Stiegen Nummern:.....	3
<b>1.2</b>	<b>Erschließung / Infrastruktur .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Versorgung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>Entsorgung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Baustoffe und Konstruktion .....</b>	<b>5</b>
2.1.1	Fundamente .....	5
2.1.2	Wände und Stützen .....	5
2.1.3	Decken .....	5
2.1.4	Dächer .....	5
<b>2.2</b>	<b>Allgemeinbereiche .....</b>	<b>6</b>
2.2.1	Gänge / Stiegenhäuser .....	6
2.2.2	Aufzug .....	6
2.2.3	Müllraum .....	6
2.2.4	Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze .....	6
2.2.5	Kinderspielplatz und Freifläche .....	7
2.2.6	Tiefgarage .....	7
2.2.7	Fitnessraum .....	7
<b>2.3</b>	<b>Studios .....</b>	<b>7</b>
2.3.1	Allgemein .....	7
2.3.2	Wände .....	7
2.3.3	Wandbeläge .....	8
2.3.4	Decken und Raumhöhen .....	8
2.3.5	Fußböden .....	8
2.3.6	Türen .....	9
2.3.7	Fenster und Fenstertüren .....	9
2.3.8	Sonnenschutz .....	9
2.3.9	Haustechnik .....	10
2.3.10	Elektro .....	11
2.3.11	Schließanlage .....	12
<b>2.4</b>	<b>Allgemeine Hinweise .....</b>	<b>12</b>

# 1 Allgemeine Projektbeschreibung

---

## 1.1 Grundsätzliches

Das Areal besteht aus vier Bestandsgebäuden (Bauteil A,B,C und D) die ehemals als Teil der Altman Textilfabriken errichtet und gewerblich genutzt wurden. Die Bauteile stammen aus unterschiedlichen Epochen und wurden zum Teil als Mauerwerksbau und zum Teil als Stahlbetonskelettbau zwischen 1912 und 1950 errichtet. Die bestehende Garage wurde 1997 errichtet.

Der an der Siebenbrunnengasse orientierte bzw. gelegene Bestandsbauteil A = Stiege 1 und 2, wird generalsaniert und umgebaut. Die Baulücke zwischen diesem Bauteil A und dem westlich angrenzenden Nachbargebäude wird mit neuen Bauteil L = Stiege 3 geschlossen. Der hinter Bauteil A liegende Bauteil B = Stiege 4, wird gänzlich abgebrochen ein neues Wohnhaus errichtet. Die bebaute Fläche vom neuen Bauteil B ist geringer, wodurch ein weiterer, ruhiger Hof mit Kleinkinderspielplatz geschaffen wird. Der anschließende Bestandsbauteil C = Stiege 5, ein ehemaliges Fabriks- und später Bürogebäude, wird ebenfalls generalsaniert und in Wohnungen umgebaut. Das Dachgeschoss von Bauteil C wird komplett abgebrochen und durch ein neues Dach ersetzt. Dieses neue Dach ist 45° aufgeklappt und mit großzügigen Gaupen versehen.

Der an der Stolberggasse gelegene Bauteil D (nicht Teil der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft) wird gewerblich weitergeführt.

Der derzeitige Ladehof im Bereich von Bauteil A-D wird teilweise aufgelassen und zu einem teilbegrüntem Wohnhof umgestaltet. Der Baumbestand bleibt vollständig erhalten und wird durch Neupflanzungen erweitert.

Die Studios befanden sich Bauteil C, Stiege 5.

### 1.1.1 Haus & Stiegen Nummern:

Bauteil A:	Siebenbrunnengasse 21 / Stiege 1 und 2
Bauteil L:	Siebenbrunnengasse 21 / Stiege 3
Bauteil B:	Siebenbrunnengasse 21 / Stiege 4
Bauteil C:	Siebenbrunnengasse 21 / Stiege 5

Nicht Teil der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft:

Bauteil D:	Stolberggasse 26 / Bestandsgebäude Büro
------------	---

## 1.2 Erschließung / Infrastruktur

Der neu entstehende Wohnhof wird vom bestehenden Zugang von der Siebenbrunnengasse aus erschlossen. Die Stiegen 1-5 werden getrennt und barrierefrei von diesem Wohnhof erschlossen. Die Stiegen 3 und 4 verfügen über je ein neu errichtetes Stiegenhaus. Die Stiegen 1 und 2 verfügen über bestehende Stiegenhäuser, mit je einem bestehenden Direktzugang von der Siebenbrunnengasse und je einem neu errichteten Rampenzugang vom Wohnhof. Die Stiege 5 verfügt über ein neu errichtetes Stiegenhaus im Bestandsobjekt.

Die bestehende Einfahrt in die Tiefgarage, welche sich entlang des Innenhofs erstreckt, befindet sich in der Siebenbrunnengasse. Die Ausfahrt befindet sich im Hof Richtung Stolberggasse und führt unmittelbar durch die bestehende Durchfahrt in Bauteil D auf die Stolberggasse. Diese Durchfahrt dient auch als Feuerwehrausfahrt, deren Einfahrt neben der Garageneinfahrt Siebenbrunnengasse unter Stiege 3 liegt.

Die gewerbliche Ladetätigkeiten im neuen Wohnhof wird stark reduziert, da für den weiterhin gewerblich genutzten Bauteil D eine neuer Ladehof östlich von Bauteil D errichtet wurde. Zufahrt für Müllabfuhr und Feuerwehr bleibt bestehen. Für Nutzer ist in Abstimmung mit der Hausverwaltung, z.B. für Umzug oder

vereinzelte Lieferungen, die Nutzung eingeschränkt möglich. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Einfahrt in der Siebenbrunnengasse und Ausfahrt in die Stolberggasse.

### 1.3 Versorgung

Heizung:	Als Wärmeenergiequelle dient der bestehende Fernwärmeanschluss der Fernwärme Wien. Ausgehend von der bestehenden Zentrale in Stiege 1 werden die einzelnen Bauteile versorgt. In der Stiege 4 gibt es noch eine weitere Heizunterzentrale
Warmwasser:	Zentrale Warmwasserbereitung / Fernwärme
Trinkwasser:	Öffentliches Trinkwassernetz Stadt Wien
Kühlung:	Wohnungen in den Dachgeschossen werden standardmäßig mit Kühlung über eine Multisplitanlage versorgt. Die Außeneinheiten dazu befinden sich am jeweiligen Dach der Gebäude. Alle Wohnungen und Studios werden mit einer Temperierung durch eine Change Over Lösung in der Fußbodenheizung versorgt. Dazu wird eine Kältemaschine im UG der Stiege 5 und ein Rückkühler am Dach der Stiege 5 positioniert.
Strom:	Versorgung mit elektrischer Energie vom öffentlichen Netz. Bestehender Traforaum im Untergeschoss der in Stiege 1. Von dort Verteilung über Niederspannungshauptverteilung bis hin zu den individuellen Wohnungsverteilern.

### 1.4 Entsorgung

Die im Objekt anfallenden Schmutzwässer der Stiegen 1-5 werden in Richtung Siebenbrunnengasse entwässert. Die anfallenden Regenwässer von Dachflächen werden über das bestehende Regenwassernetz in den öffentlichen Grundkanal geleitet. Die Entwässerung der Balkone und Terrassen erfolgt über außenliegende Falleitungen. Die Einbindung in den bestehenden Hängekanal bzw. Grundkanal erfolgt über Regensinkkästen. Pro Fassade werden die Regenfalleitungen zusammengeführt und gesammelt in den Straßenkanal eingeleitet. Die anfallenden Regenwässer der Innenhöfe werden über die bestehende Sammelleitung an der Garagendecke gesammelt.

Die Müllentsorgung erfolgt über leicht erreichbare Müllräume im Erdgeschoss bei Stiege 2 und Stiege 5.

## 2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

---

### 2.1 Baustoffe und Konstruktion

#### 2.1.1 Fundamente

Die Dimensionierung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen.

Stiege 1 und 2	Bestandsfundamente
Stiege 3	Bestandsfundamente
Stiege 4	Stahlbeton Bodenplatte, Streifenfundamente und Pfahlgrundierung
Stiege 5	Bestandsfundamente und neue Stahlbeton Bodenplatte und Streifenfundamente

#### 2.1.2 Wände und Stützen

Stiege 1 und 2	Bestandsziegelmauerwerk mit außenliegendem Vollwärmeschutz
Stiege 3	Stahlbetonwände mit außenliegendem Vollwärmeschutz
Stiege 4	Stahlbetonwände mit außenliegendem Vollwärmeschutz
Stiege 5	Bestandsziegelmauerwerk und Bestandsstahlbetonstützen mit außenliegendem Vollwärmeschutz. Bestehende Stahlbetonstützenreihen im Gangbereich. Neue Leichtbauaußenwände ab dem 5.OG

#### 2.1.3 Decken

Stiege 1 und 2	Bestehendes Ziegelgewölbe im Eingangsbereich im EG. Bestehende Ziegeldecken (Rößelerdecke) im 1.OG - 2.OG. 3.OG und tw. 4.OG bestehende Rippendecke. Neue Stahlbeton Decken tw. im 4.+ 5.OG. Bestehende Deckenauswechslungen werden abgebrochen und durch neue Stahlbetondecken ersetzt
Stiege 3	Stahlbetondecken
Stiege 4	Stahlbetondecken
Stiege 5	Bestehende Stahlbetonrippendecke in den Geschoßen EG bis 4.OG. Neue Stahlbetontrapezblechdecke im 5.OG.

#### 2.1.4 Dächer

Stiege 1 und 2	Bestehendes Dach wird abgebrochen und durch neues hinterlüftetes Dach ersetzt. Die Dachdeckung wird an den Bestand angepasst.
Stiege 3	Neues hinterlüftetes Blechdach
Stiege 4	Neues Flachdach bekliest.
Stiege 5	Bestehendes Dach wird abgebrochen und durch neues hinterlüftetes Blechdach ersetzt.

## 2.2 Allgemeinbereiche

### 2.2.1 Gänge / Stiegenhäuser

- Stiegen 1 und 2: Die Böden der Stiegen und Gänge sind Bestand, erweiterte Gänge und neue Gangflächen werden mit Feinsteinzeug ausgestattet. Die Wände und Decken (ggfs. abgehängte Decken) sind gestrichen mit Dispersionsfarbe gemäß dem architektonischen Konzept.
- Stiegen 3, 4 und 5: Die Böden der Stiegen und Gänge werden mit Feinsteinzeug ausgestattet. Die Wände und Decken (ggfs. abgehängte Decken) sind gestrichen mit Dispersionsfarbe gemäß dem architektonischen Konzept.

### 2.2.2 Aufzug

Alle Bauteile werden mit neuen Aufzügen Fabrikat Schindler oder gleichwertig ausgestattet.

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| Stiege 1:                 | 1 Personenaufzug, Nennlast 630 kg/ 8 Personen    |
| Stiege 2:                 | 1 Personenaufzug, Nennlast 630 kg/ 8 Personen    |
| Stiege 3:                 | 1 Personenaufzug, Nennlast 630 kg/ 8 Personen    |
| Stiege 4:                 | 1 Personenaufzug, Nennlast 630 kg/ 8 Personen    |
| Stiege 5:                 | 1 Personenaufzug, Nennlast 680 kg/ 9 Personen    |
| Garagenlift bei Stiege 5: | 1 Feuerwehraufzug, Nennlast 1000 kg/ 13 Personen |
|                           | 1 Personenaufzug, Nennlast 630 kg/ 8 Personen    |

### 2.2.3 Müllraum

Es werden neue Müllräume errichtet.

Stiege 1 und 2: Der Müllraum ist vom Hof zugänglich. Die Stiege 4 und Stiege 3 sind ebenfalls diesem Müllraum zugeteilt. Die Entleerung erfolgt über den Hof.

Stiege 5: Der Müllraum für Stiege 5 befindet sich im Halbgeschoss auf Hofniveau und ist vom Hof begehbar. Die Entleerung erfolgt über den Hof.

Boden: Gussasphalt

Wände & Decke:

Die neuen Stahlbetonwände werden gespachtelt und gemalt. Bestandswände werden instandgesetzt und gestrichen. Die Decken stellen sich als Bestandsziegeldecke bzw. als Betonuntersichten, teilweise gedämmt, dar. An den Wänden wird ein Prallschutz in entsprechender Höhe angebracht. Weiters wird ein Wasseranschluss ausgeführt.

### 2.2.4 Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze

Es stehen insgesamt 3 ebenerdige Einstellräume für das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen zur Verfügung. Diese sind auf die Stiegen 1, 2 und 5 aufgeteilt. Zusätzlich werden überdachte Fahrradabstellflächen hergestellt. Diese können im Bedarfsfall auch von Besuchern genutzt werden.

Boden: Gussasphalt

Wände & Decke: Bestandsdecken und Wände instandgesetzt und gestrichen in Farbe Weiß.

## 2.2.5 Kinderspielplatz und Freifläche

Der Freiraumentwurf wird laut landschaftsplanerischem Gestaltungskonzept umgesetzt. Die bestehenden Oberflächen und Entwässerungseinrichtungen bleiben erhalten und werden saniert bzw. wiederhergestellt. Die ergänzenden Gestaltungsmaßnahmen berücksichtigen die bestehenden Topografien, Einbauten und Vegetationsstrukturen und werden ergänzend hinzugefügt. Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität werden geschaffen, gleichzeitig bleibt die Funktion zur Erschließung, Ladetätigkeit und als Feuerwehrezufahrt gewährleistet.

Der Kleinkinderspielplatz wird im geschützten und beschatteten Innenhof hinter Bauteil B positioniert.

Der bestehende Kinder- und Jugendspielplatz im Zentapark sowie der exklusiv für die Wohnungseigentümergeinschaft nutzbare Naschgarten sind von der Wohnhausanlage aus über den Durchgang in die Stolberggasse bei Bauteil D erreichbar.

## 2.2.6 Tiefgarage

Die bestehende, von der Siebenbrunnengasse befahrene, dreigeschossige Tiefgarage im Hof (Hofgarage) bleibt erhalten. Die bestehende Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt durch den Bauteil D in die Stolberggasse.

Es existieren drei bestehende Fluchtstiegenhäuser unter Stiege 3, bei Stiege 5 und bei Bauteil D. Bei Stiege 3 wird das bestehende Stiegenhaus in den Neubau integriert.

Das 1.- 3. Untergeschoss ist durch den Aufzug auf der Stiege 3 erschlossen.

Das 1. und 2. Untergeschoss ist durch einen Aufzug vor der Stiege 5 erschlossen.

Die KFZ\_Stellplätze haben zumindest eine Größe 230/500.

Die Motorradstellplätze haben eine Größe von 115/230.

Die Garagentore sind bestehende Rolltore. Die Bedienung erfolgt über Schüsselschalter und / oder Funkfernbedienung.

Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert.

Alle Sicherheitseinrichtungen sind gemäß Behördenauflage lt. Bestand errichtet.

## 2.2.7 Fitnessraum

Der Fitnessraum befindet sich im Erdgeschoß bei Stiege 4 und ist mit hochwertigen Trainingsgeräten (Fabrikat TECHNOGYM oder gleichwertig) sowie Umkleiden, Duschen und Toiletten ausgestattet.

Boden: Linoleum, zB. Forbo Novilon oder gleichwertig

Wände & Decke: Stahlbetondecken und Stahlbetonwände bzw. innen Gipskartonwände gestrichen in Farbe Weiß

## 2.3 Studios

### 2.3.1 Allgemein

Die Ausführung der beschriebenen Qualitäten und Beistellung der bezeichneten Einrichtungsgegenstände erfolgt jeweils entsprechend dem architektonischen Gestaltungskonzept.

### 2.3.2 Wände

Außenwände: Bestandsziegelwand und Stahlbetonstützen bzw. Stahlbetonwände verputzt und gestrichen bzw. gespachtelt und gestrichen mit Dispersion weiß.

Trennwände Studio zu Studio: Gipskartonständerwand gespachtelt und gestrichen mit Dispersion weiß. Schallschutzdämmmaß und Brandschutz nach Behördenanforderung.

Trennwände Studio zu Gang: Gipskartonständerwand gespachtelt und gestrichen mit Dispersion weiß. Schallschutzdämmmaß und Brandschutz gemäß Behördenanforderung

Innenwände: Gipskartonständerwand gespachtelt und gestrichen mit Dispersion weiß.

### 2.3.3 Wandbeläge

Bäder: In den Bädern sind alle Wände bis zu einer Höhe von Oberkante Türstock verflies. Feinsteinzeug, unglasiert, Format 30x60cm.  
Leitprodukt: SAIME Morestone, Oberfläche matt, Farbe „sand“ oder gleichwertig.

WC: Im WC wird die Wand hinter dem WC bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m verflies. Die restlichen Wände sind mit einer nasswischbeständigen Innendispersion in Weiß versehen. Die Sockelleisten sind aus Feinsteinzeug mit einer Höhe von ca. 8 cm.  
Feinsteinzeug, unglasiert, Format 30x60cm.  
Leitprodukt: SAIME Morestone, Oberfläche matt, Farbe „sand“ oder gleichwertig.

### 2.3.4 Decken und Raumhöhen

Gipskarton Abhangdecken in Wohnräumen unter den Bestandsdecken, gespachtelt und gestrichen mit Dispersion weiß.  
Gipskarton Abhangdecken gespachtelt und gestrichen mit Dispersion weiß in Bädern, WCs, und den meisten Abstellräumen.

#### Raumhöhen:

Allgemein: In manchen Bereichen müssen Leitungen im Deckenbereich verzogen werden. In den Fällen, wo das nicht in der abgehängten Decke erfolgen kann, müssen Potterien hergestellt werden. Die Potterien unterschreiten die unten angeführte Mindesthöhe.

EG:

Raumhöhe Aufenthaltsräume: mindestens 3,70m

Raumhöhe Bad, WC, AR, VR: mindestens 2,50m

UG:

Raumhöhe Aufenthaltsräume: mindestens 3,25m

Raumhöhe Bad, WC, AR, VR: mindestens 2,50m

### 2.3.5 Fußböden

#### Grundaufbau:

Neuer Bodenbelag auf Heizestrich, Trittschalldämmung und Leichtschüttung auf Bestandsdecken bzw. auf neuen Stahlbetondecken.

#### Studioraum:

2-Schicht-Parkett mit ca. 3,6mm Nuttschicht, mehrfach abschleifbar, für Fußbodenheizung geeignet, lackiert, matt.

Leitprodukt: Weitzer Parkett / WP 450 Farbe: Eiche ruhig, pro active+ oder gleichwertig

Sockelleiste: zugehörige Schweizerleiste

#### Bäder, WCs und Abstellräume:

Feinsteinzeug, Format 30x60cm;

Leitprodukt: SAIME Morestone, Oberfläche matt, Farbe „sand“.



Balkone, Terrassen:

Plattenbelag

Leitprodukt: Weissenböck Scalina, mit Tiefenimprägnierung, Format 60/40cm

### **2.3.6 Türen**

Wohnungseingangstüren:

Die Wohnungseingangstüren entsprechen hinsichtlich Einbruchschutz der Widerstandsklasse RC3 und sind gemäß Brandschutzkonzept in Stiege 4 mit einem Freilauftürschließer mit Anschluss an die Brandmeldeanlage ausgestattet. Zylinderschloss gemäß Zentralschließplan mit Mehrfachverriegelung, Doppelfalzzarge.

Die Türblätter (Durchgangslichte 90/210 cm) werden aus Holz bzw. Holzwerkstoffen hergestellt.

Türblatt: Stärke ca. 62mm, gefälzt, Spezialeinlage, Oberfläche Schichtstoff ähnlich RAL9010 (reinweiß), Kanten Hartholzeinleimer oder verdeckt liegendem Anleimer. Absenktdichtung durchgängig

Türzarge: Stahlzarge, grundiert & lackiert matt RAL9010 (reinweiß)

Brandschutz: EI<sup>2</sup>30-C (in Stiege 4 Freilauftürschließer)

Schallschutz: RW  $\geq$  42dB

Einbruchhemmung: RC3

Leitprodukt Türblatt: Dana Modell Strategie oder gleichwertig

Leitprodukt Drückergarnitur: Südmetall Sicura Ronny oder gleichwertig

Leitprodukt Freilauftürschließer: Geze TS 5000 EFS oder gleichwertig

Innentüren:

Türblatt: Röhrenspan, Stärke ca. 42mm, stumpf, Oberfläche lackiert matt RAL9010 (reinweiß)

Türzarge: Holzumfassungszarge, lackiert matt RAL9010 (reinweiß).

Leitprodukt Türblatt: Dana Strategie oder gleichwertig

Leitprodukte Drückergarnitur: Türdrücker: Südmetall Sicura Ronny, Edelstahl.

Türdrücker WC: Südmetall Sicura Ronny, Edelstahl.

Schlüsselrosette: Südmetall Sicura Ronny, Edelstahl, geclipst. Schlüsselrosette WC: Südmetall Sicura Ronny, Edelstahl, geclipst

### **2.3.7 Fenster und Fenstertüren**

Holz-Alufenster und Fenstertüren mit 3 Scheiben Isolierverglasung

Für alle Fenster und Fenstertüren Leitprodukt Oliven: Südmetall Sicura Ronny, Edelstahl oder gleichwertig.

### **2.3.8 Sonnenschutz**

Außer bei den Bestandsfenstern in den Stiegen 1 und 2 Siebenbrunnengasse und Lichthof wird überall ein außenliegender Sonnenschutz hergestellt.

Außenliegende Raffstores aus Aluminium, schienengeführt mit elektrischem Antrieb und Funkfernsteuerung.

Leitprodukt: Warema oder gleichwertig, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Dachflächenfenster werden mit außenliegenden Markisetten mit elektrischem Antrieb ausgestattet. Leitprodukt Velux oder gleichwertig

## 2.3.9 Haustechnik

### Allgemein

Heizung: Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung ausgenommen AR. Die Versorgung der Wohnung erfolgt über Steigschächte im Gangbereich. Fußbodenheizungsverteiler werden in den Abstellräumen oder in den Vorräumen situiert. Wärmemengenzähler gemäß den Vorgaben der Fernwärme Wien zur Bestimmung der Heizenergie in Zäblerschränken befinden sich im Gangbereich in den Steigschächten.

Warmwasser: Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über zwei Technikräume mit je einem Speicherlade- und Zirkulationssystem.

Lüftung: Abluftventilatoren in innenliegenden Nassräumen sowie in Abstellräumen mit Waschmaschinenanschluss.

Wohnungen in den Dachgeschossen werden standardmäßig mit Kühlung über eine Multisplitanlage mit Wandinnengeräten je Wohn- und Schlafräum und Einzelraumregelung mittels Fernbedienung versorgt. Die Außeneinheiten dazu befinden sich am jeweiligen Dach der Gebäude. Alle Wohnungen und Studios werden mit einer Temperierung durch eine Change Over Lösung in der Fußbodenheizung versorgt. Diese ist jeweils bedienbar über das Raumbedienelement der jeweiligen Wohnung oder Studio. Die einzelnen Kreise, darunter auch das Bad, können über den Verteiler händisch abgeschaltet werden. Die Umschaltung zwischen Heizbetrieb und Kühlbetrieb erfolgt zentral in Abstimmung mit dem Facility Management. Dazu wird eine Kältemaschine im UG der Stiege 5 und ein Rückkühler am Dach der Stiege 5 positioniert.

Waschmaschinenanschluss: Ein Anschluss für die Waschmaschine befindet sich entweder im Bad oder im Abstellraum, entsprechend Grundriss.

Kamine: Kaminanschlüsse für Tops Nr 1.18, 1.19, 2.23, 3.09, 4.34, 5.89, 5.91 und 5.92.

Raumluftunabhängiges Kaminsystem mit Festbrennstoffen ohne Kondensatanschluss. Die käuferseitige Ausführung von Kaminen oder Kachelöfen ist vorab im Detail mit dem Rauchfangkehrer abzustimmen.

### Ausstattung Bad

#### Waschtisch (laut Grundriss):

Wandhängend, Keramik weiß, mit Einhandmischer & Siphon verchromt.

Leitprodukt Waschtisch: Geberit Renova Plan unterbaufähig oder gleichwertig (ohne Unterbau).

Leitprodukt Einhandmischer: Kludi Diana Top, verchromt, mit Zugstangen-Ablaufgarnitur oder gleichwertig.

Leitprodukt Siphon: Diana verchromt oder gleichwertig.

#### Dusche (laut Grundriss):

Superflache Duschtasse 90/90cm mit Glastür & Glas-Seitenteil, inkl. Armatur & Brauseset.

Leitprodukt Duschtasse: Kaldewei Cayonoplan, weiß emailliert oder gleichwertig. Einbaumaße laut Grundriss.

Leitprodukt Duschkabine: Sprinz Fortuna oder gleichwertig, bei Duschtasse 90/90cm entweder Pendeltür mit Seitenteil oder Glasseitenwand aus Einscheibensicherheitsglas ohne Türe je nach Grundriss, bei Duschtasse 120/90cm Glasseitenwand aus Einscheibensicherheitsglas ohne Türe, Höhe 2000 mm, Einbaumaße laut Grundriss. Profifarbe Chrom glänzend.

Leitprodukt Brausearmatur: Grohe Grohtherm 800 Thermostat-Brausebatterie oder gleichwertig.

Leitprodukt Brauseset: Diana aktiv oder gleichwertig

#### Handtuchwärmer:

Elektroheizkörper, wandhängend,

Leitprodukt: Purmo, Flores E, Größe ab ca. 120x50cm, Farbe Weiß.

#### Lüfter:

Unterputzlüfter Wand- oder Deckeneinbau 2 stufig. Erste Stufe gesteuert mit eingebautem Hygrostat, 2 Stufe schaltbar.

Leitprodukt Wernig Silent Eco

### Ausstattung WC

WC (bei 5.01-5.04 und 5.06-5.07 im Bad ohne zusätzlichem Handwaschbecken)

WC, wandhängend, Keramik weiß, mit Sitz & Deckel. Spülkasten verdeckte Installation.

Leitprodukt WC: WC Geberit Renovaplan Tiefspüler oder gleichwertig.  
 Leitprodukt WC-Sitz und Deckel: Geberit Renovaplan, weiß oder gleichwertig.  
 Bestätigungsplatte für UP-Spülkasten: Geberit Sigma 01 weiß oder gleichwertig.

#### Handwaschbecken

wandhängend, Keramik weiß, mit Einhandmischer & Siphon verchromt.  
 Leitprodukt: Geberit Renova Plan Handwaschbecken mit Überlauf oder gleichwertig.  
 Leitprodukt Einhandmischer: Kludi Diana Top, mit Zugstangen verchromt oder gleichwertig.  
 Leitprodukt Siphon: Diana verchromt oder gleichwertig.

#### Lüfter:

Unterputzlüfter Wand- oder Deckeneinbau 1 stufig, geschaltet mit Licht und Nachlaufrelais.  
 Leitprodukt Wernig Silent Eco

### **Ausstattung Küche**

Wasseranschluss und Geschirrspüleranschluss mittels Doppelspindelventil. Bei 5.01-5.07  
 Waschmaschinenanschluss.

## **2.3.10 Elektro**

### **Allgemein**

1 Wohnungsverteiler (Unterputz zwei- oder dreireihig) im Vorraum, Gang, WC oder Abstellraum.  
 Medienverteiler im Vorraum, Gang, WC oder Abstellraum. Batteriebetriebene Brandmelder für alle  
 Schlaf- und Wohnräume sowie Gänge.  
 Leitprodukt Schalterprogramm: Schrack Visio, Farbe Reinweiß oder gleichwertig. Für sämtliche  
 Steckdosen, Schalter, etc.  
 Leitprodukt Rauchmelder: Abus GRWM 30500, oder gleichwertig, batteriebetrieben  
 Leitprodukt Videogegensprechanlage: SKS, oder gleichwertig.  
 TV Anschluss und Datenanbindung: Für die Verkabelung seitens Magenta und A1 wird in  
 sämtlichen Wohnräumen eine Leerverrohrung für den TV-Anschluss vorgesehen. A1  
 Telekom/Glasfaser wird bis in den Medienverteiler im Vorraum geführt. Eine Magenta-  
 Endanschlussdose wird im Wohnzimmer gemäß Elektroplanung eingebaut.

### **Gang**

1- 2 Deckenauslässe nach Raumgeometrie  
 Wechselschalter bzw. Taster je nach Raumgeometrie  
 1 Schukosteckdosen 1-fach  
 1 Rauchwarnmelder

### **Bad**

1 Deckenauslass  
 1 Wandauslass  
 1 Serienschalter für Decken-Wandlicht  
 1 Ausschalter mit Kontrolllicht für Lüfter 2. Stufe  
 1 Schukosteckdose 2-fach über Waschtisch  
 1 Schukosteckdose zweifach für Waschmaschine (WM) und Wäschetrockner (TR) wenn nicht in  
 der Küchenzeile (5.01-5.07) situiert  
 1 fixer Anschluss Handtuchheizkörper  
 1 Ventilatoranschluss

### **WC**

1 Decken- oder Wandauslass  
 1 Ventilatoranschluss beschalten über ein Nachlauf-Relais  
 1 Ausschalter

### **Studioraum**

2 Deckenauslässe (getrennt schaltbar)

- 3 Schukosteckdosen 2-fach
- 2 Multimedialeerdosen mit Vorspann und Blindabdeckung entsprechend Schalterprogramm
- 1 Thermostat für die Fußbodenheizung
- 1 Anschluss Sonnenschutz
- 1 Rauchwarnmelder
- 1 Deckenauslass Küchenbereich
- 1 Wandauslässe über Arbeitsfläche
- 1 Schukosteckdose Umluftdunstabzugshaube
- 1 Schukosteckdose 2-fach für Gefrier-Kühlschrankskombination (TK+KS)
- 2 Schukosteckdosen 2-fach über Arbeitsfläche
- 1 Schukosteckdose Geschirrspüler
- 1 E-Herdanschluss 5-polig 400V/16A
- 1 Schukosteckdose für WM Anschluss bei 5.01-5.07
- Anschlüsse Sonnenschutz nach Erfordernis
- 1 Rauchwarnmelder

#### **Schlafzimmer**

- 1 Deckenauslässe (über Wechselschalter beim Bett)
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 3 Schukosteckdosen 2-fach
- 1 Multimedialeerdose mit Vorspann und Blindabdeckung
- Anschlüsse Sonnenschutz nach Erfordernis

#### **Abstellraum**

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- (1 Schukosteckdose Waschmaschine (WM) wenn nicht im BAD situiert)

#### **Terrasse, Balkon**

- 1 Wandauslass
- 1 Ausschalter bzw. Wechselschalter je Terrassenausgangstüre
- 1 UP-FR Schukosteckdose mit Klappdeckel

### **2.3.11 Schließanlage**

Schlüssel-Schließsystem, Leitprodukt Dormakaba quattro plus oder gleichwertig.

Pro Tiefgaragenstellplatz wird ein Funkhandsender zum Öffnen der Garagentore geliefert.

## **2.4 Allgemeine Hinweise**

Die vorstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.

Sofern in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wahl-/Alternativpositionen angeführt sind, hat die Verkäuferin ein diesbezügliches Wahlrecht.

Eine eventuell in den Verkaufsunterlagen inklusive Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht ausdrücklich enthalten ist, ist im Kaufpreis

nicht inkludiert. Vor Möblierung sind jedenfalls Naturmaße zu nehmen.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung, insbesondere bei den beschriebenen Produkten sowie der m<sup>2</sup>-Angaben, sind zulässig und stellen keine Wertminderung dar.

Da es sich um die Sanierung eines Altbaus handelt, ist allfällig aufgrund örtlicher unvorhergesehener Gegebenheiten eine von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Ausführung notwendig.