

# Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

WATTMANNGASSE 25  
1130 WIEN  
TOP 2



SANIERUNGSARBEITEN

**Stand:** Juni 2023

# Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Baubeschreibung	3
2.	Allgemeine Technische Daten	3
3.	Allgemeine Objektdaten	3
4.	Ausstattungsbeschreibung	4
4.1	Bodenbeläge Holz	4
4.2	Bodenbeläge Fliesen	4
4.3	Wände	5
4.4	Wandverfliesung	5
4.5	Decken	7
4.6	Türen	7
4.7	Fenster	8
4.8	Einrichtung/Anschlüsse – Sanitär	8
4.9	Elektroinstallationen	9
4.10	Allgemeines	11
4.11	Heizung und Warmwasseraufbereitung	11
4.12	Bemusterung und Ausstattung	12

## 1. Allgemeine Baubeschreibung

<b>Projektadresse Allgemein</b>	1130 Wien, Wattmangasse 25
<b>Projektart Allgemein</b>	Sanierung bestehender Altbauwohnung samt Terrassenzubau

## 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 tlw. Altbestand samt Innen- und Außenputz
<b>Innenwände</b>	<p><i>Altbestand:</i> Ziegelmauerwerk oder Schlackenbetonwand</p> <p><i>Neue Wände:</i> Gipskarton-Metallständerwände oder Porenbeton-Wände</p>
<b>Decken</b>	<p>Tram- bzw. Dippelbaumdecken, darauf abgehängte Gipskarton-Decken samt Deckenstuckleisten</p> <p>Anschluss Wand-Decke <i>Profil als Übergang zwischen Wand und Decke</i> <i>Material: Gips im Modell Alt Wien</i> <i>Firma: Brezina Stuck GmbH</i></p> <p>Deckenrosette</p>

## 4. Ausstattungsbeschreibung

### 4.1 Bodenbeläge Holz

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

<b>Bodenbelag Tafelboden</b>	<p>In den Aufenthaltsräumen wird rautenförmiger Tafelboden verlegt  <i>Format: 360x416x15mm gebürstet, geölt und lackiert</i>  <i>Fabrikat: Trappa Terra Eiche naturell natur</i>  <i>Farbe: dunkelbraun</i>  <i>Verlegung: Vorraum, Wohnküche, Veranda/Esszimmer und Gang</i></p>
<b>Bodenbelag Fischgrät</b>	<p>In den Aufenthaltsräumen wird französischer Fischgrätparkett Angolo verlegt  <i>Format: 140x745x15mm gebürstet und geölt</i>  <i>Fabrikat: Trappa Terra Eiche naturell natur</i>  <i>Farbe: dunkelbraun</i>  <i>Verlegung: Masterraum, Schrankraum und Nebenzimmer</i></p>
<b>Parkettleisten</b>	<p>Im Masterzimmer und Kinderzimmer sind 12 cm hohe lackierte Sockelleisten verlegt.  <i>Farbe und Material: weiß, Holz</i></p>
<p><i>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.</i></p>	
<b>4.2 Bodenbeläge Fliesen</b>	
<b>Vorraum</b>	<p>Bisazza Prussia Quadrata als Randfliesen  <i>Format: 200x200x14</i>          Bisazza Honey Bismarck Esagonali als Teppichverfliesung  <i>Format: 200x230x14</i></p>
<b>Wirtschaftsraum</b>	<p>Rex Bijoux Marron Imperial  <i>Format: 1200x2800x6</i></p>
<b>Kinderzimmerbad</b>	<p>L'argilla Rombo White  <i>Format: 140x240x10</i>          Im Duschbereich wurden L'argilla Rombo White smooth verlegt  <i>Format: 140x240x10</i></p>

<b>Masterbad</b>	Verfliester Boden inkl. Duschbereich. Fabrikat: REX Origines OR weiß Format: 1200x2800x6mm
<b>WC</b>	Rex Bijoux Marron Imperial Format: 1200x2800x6
<b>Balkon/Terrasse</b>	Verfliest Fabrikat: L`argilla Rombo Piasentina Terra, 59IS06

#### 4.3 Wände

<b>Wandvertäfelung</b>	Lackiertes Holz im historischem Stil, Oberkante auf 85cm Farbe: weiß Verlegung in: Vorraum, Wohnküche, Veranda, Masterzimmer
<b>Wandstuckatur</b>	Gipsstuckatur über der Wandvertäfelung bis zur Decke Farbe: Muskat-16 Fa. Brezina Stuck Verlegung in: Vorraum, Masterzimmer, Wohnküche, Veranda, Gang und Stiegeingangsbereich

#### 4.4 Wandverfliesung

<b>Kinderbadezimmer</b>	L`argilla Rombo White Format: 140x240x10 Verlegungshöhe: 2,4m
<b>Masterbadezimmer</b>	REX Origines OR weiß nur im Duschbereich Format: 1200x2800x16 Im restlichen Bad wurden glatte Holzwandpaneele verlegt. gebürstet und geölt in Dunkelbraun, Ami Nuß
<b>WC</b>	Rex Bijoux Marron Imperial Format: 1200x1200x6 Verlegungshöhe: ca. 85cm

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.

---

**Zimmer Allgemein**

Alle Wände werden genetzt, gespachtelt, geschliffen und 4-mal mit Dispersion gestrichen. Wandqualität Q4

---

#### 4.5 Decken

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

#### 4.6 Türen

<b>Eingangstüren</b>	Doppelflügelige Eingangstür; Sicherheitsklasse WK3 <i>Stil: Alt Wien</i> <i>Hersteller: Firma Ecker</i>
<b>Innentüren Alt Wien</b>	Einflügelige Tür mit Kassetten und Holzumfassungszarge; Höhe: 2,40m Türfarbe: Weiß Stil: Altbau- Alt Wien Beschlag: Altbau Messing poliert, Bänder mit Schubrosette Altbau <i>Hersteller: Firma Ecker</i>
<b>Doppelflügelige Innentüren Alt Wien</b>	Doppelflügelige Tür mit Kassetten und Holzumfassungszarge; H=2,40m Türfarbe: Weiß Stil: Altbau- Alt Wien Beschlag: Altbau Messing poliert, Bänder mit Schubrosette Altbau <i>Firma Ecker</i>
<b>Innentür Kinderbadezimmer</b>	ADL Tür. Mitica light bronze Strukturglas Typ Metropolitan Fume <i>Firma Ecker</i>
<b>Innentür Masterbadezimmer</b>	Moderne Holztür, flächenbündige Ausführung, innenseitig glatt Farbe: Nuss Abmessung: 85x200cm <i>Firma Ecker</i>
<b>Terrassentüren</b>	Hebeschiebetüren mit Oberlichte mit 3-Scheiben Isolierverglasung, ESG Sicherheitsglas. Farbe: Innen Weiß, Außen an Bestand angepasst (Aluminiumgrau) Beschlag: Silber, modern
<b>Balkontür</b>	Dreh-Kipp Holz-Alu Tür mit 3-Scheiben ESG Verglasung Farbe: Innen weiß Beschlag: Altbau Messing poliert,

#### 4.7 Fenster

<b>Fenster</b>	Holzkastenfenster mit Oberlichte Bestandsaußenhülle saniert, Innenhülle neu verglast Farbe: Innen Weiß, Außen weiß Beschlag: Messing poliert
<b>Fensterleibungen</b>	Holzvertäfelung im Alt Wien Stil

#### 4.8 Einrichtung/Anschlüsse – Sanitär

<b>Badezimmer-Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Badewanne weiß Sanitäracryl mit Siphon sowie Ab- Überlauf- und Einlaufgarnitur Firma: Villeroy &amp; Boch „Loop &amp; Friends“ <i>Abmessungen: 180x80cm</i></li> <li>– Badewannenarmatur mit Handbrausegarnitur, Dark Platinum gebürstet Fabrikat: Dornbracht Serie Vaia</li> <li>– Brausemischer Unterputz, Dark Brass Fabrikat: Dornbracht Serie Vaia</li> <li>– Handbrausegarnitur samt Schlauch und Brausehacke, Dark Platinum gebürstet Fabrikat: Dornbracht Serie Vaia</li> <li>– Kopfbrause, rund und Deckenmontage, Dark Platinum gebürstet Fabrikat: Dornbracht Serie Vaia</li> <li>– Duschabtrennung ESG Glas Klar</li> <li>– Aufsatzwaschtischplatte weiß Corian, mit Mineralgussbecken Fabrikat: Inbani Origin weiß</li> <li>– Unterschrank mit zwei Schubladen: Echtholz furniert, gebürstet und geölt Farbe: Ami Nuß Dunkelbraun Abmessung: 180x55x27cm</li> <li>– Wand Einhandmischer, Dark Platinum gebürstet Fabrikat: Dornbracht Serie Vaia</li> <li>– Badspiegel</li> <li>– Badheizkörper, Tubes Radiatori Kubik</li> <li>– Wand-Hänge WC- Schale, weiß mit Sitzbrett und Deckel mit Absenkautomatik Fabrikat: Laufen Kartell</li> <li>– Drückerplatte WC: TECE Lux Mini schwarz</li> </ul>
-------------------------------	---



<b>Kinderbadezimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brausemischer Unterputz, Dark Platinum gebürstet Fabrikat: Dornbracht Serie Vaia</li> <li>- Handbrausegarnitur samt Schlauch und Brausehacke, Dark Platinum gebürstet Fabrikat: Dornbracht Serie Vaia</li> <li>- Kopfbrause, rund und Deckenmontage, Dark Platinum gebürstet Fabrikat: Dornbracht Serie Vaia</li> <li>- Duschabtrennung ESG Glas Klar mit Wandanschlussbogen</li> <li>- Wand-Hänge WC- Schale, weiß mit Sitzbrett und Deckel mit Absenkautomatik Fabrikat: Laufen Kartell</li> <li>- Drückerplatte WC: TECE Lux Mini schwarz</li> <li>- Aufsatzwaschtischplatte weiß Corian</li> <li>- Unterschrank mit zwei Schubladen: Echtholz furniert, gebürstet und geölt Farbe: Ami Nuß Dunkelbraun</li> </ul>
<b>WC-Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufsatzhandwaschbecken, weiß Fabrikat: Inbani Origin 45</li> <li>- Wand Einhandmischer, Dark Platinum gebürstet Fabrikat: Dornbracht Serie Vaia</li> <li>- Spiegel mit Beleuchtung</li> <li>- Wand-Hänge WC- Schale, weiß mit Sitzbrett und Deckel mit Absenkautomatik Fabrikat: Laufen Kartell</li> <li>- Unterputzspülkasten mit Drückerplatte WC: TECE Lux Mini schwarz</li> </ul>
<b>Hauswirtschaftsraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waschmaschinenanschluss bestehend aus Unterputzsiphon und Ventil</li> <li>- Anschluss Gas – Brennwerttherme</li> <li>- Pufferspeicher</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>
<b>Balkon/Terrasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss für Kaltwasser mittels Kemperventil</li> </ul>

#### 4.9 Elektroinstallationen

<b>Wohnzimmer/Wohnküche/ Veranda</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß Firma: JUNG LS Zero</li> <li>- Taster KNX, Raumcontroller Fabrikat: JUNG LS990 in weiß</li> <li>- Deckenauslass für Beleuchtung</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deckenspots über Küchenzeile weiß</li> <li>- Einbauspots Georg Bechter Licht Dot Slim 2020 weiß zur Beleuchtung der Wandstuckatur</li> <li>- Stromanschluss für Herd</li> </ul>
<b>Zimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß Firma: JUNG LS Zero</li> <li>- Lichttaster mit Rahmen, Weiß System KNX Fabrikat: JUNG LS990</li> <li>- TV/Telekabel-Rohverrohrung</li> <li>- Deckenauslass für Lampe</li> </ul>
<b>Bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß Firma: JUNG LS Zero</li> <li>- Lichttaster mit Rahmen, Weiß System KNX Fabrikat: JUNG LS990</li> <li>- Anschluss Badezimmerspiegel</li> <li>- Anschluss eines Ventilators</li> </ul>
<b>Vorzimmer/Gänge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichttaster mit Rahmen, Weiß System KNX Fabrikat: JUNG LS990</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Deckenauslässe für Lampe</li> <li>- Videosprechanlage</li> </ul>
<b>WC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichttaster mit Rahmen, Weiß System KNX Fabrikat: JUNG LS990</li> <li>- Deckenspots</li> </ul>
<b>Hauswirtschaftsraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichttaster mit Rahmen, Weiß System KNX Fabrikat: JUNG LS990</li> <li>- Anschluss Waschmaschine</li> <li>- Anschluss Gas – Brennwerttherme</li> <li>- Deckenspot</li> <li>- Medienverteilerschrank</li> </ul>
<b>Balkon/Terrasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss für Außenlicht</li> <li>- Außensteckdose</li> </ul>

## Allgemeines

<b>Taster</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Für alle Räume sind Ein- und Austaster bzw. teilweise Wechseltaster vorgesehen.</li> </ul>
<b>Entlüftung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mechanische Entlüftung im Bad und WC, Unterputzventilator mit Schalterbetätigung</li> <li>– Abluftanschluss Vorbereitung für Dunstabzug in der Wohnküche</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>

### 4.10 Heizung und Warmwasseraufbereitung

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

Die Wärmeverteilung in der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung in Kombination mit einer Deckenheizung.

Alle Aufenthaltsräume sind mit Multisplit Klimageräten klimatisiert, welche in den abgehängten Decken montiert sind.

Die Regelung und Steuerung der Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über ein digitales Raumthermostat von KNX.

Im Badezimmer ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper installiert, welcher über eine Elektropatrone 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>	Olymp
<b>Steuerung</b>	Sämtliche Steuerung wird durch das KNX System durchgeführt
<b>Gas- und Stromzähler</b>	Gaszähler und Stromzähler befinden sich im Kombikasten am Gang, wodurch keine Anwesenheit bei der Ablesung vom Energieversorger erforderlich ist.

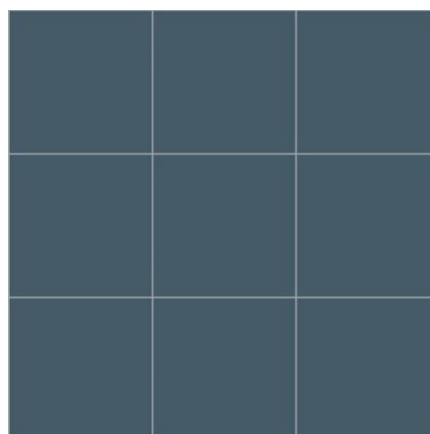
#### 4.11 Bemusterung und Ausstattung (Symboldarstellung)

##### Fliesen



Fliesen Vorzimmer

Fliesen Vorzimmer



##### Waschbecken



Tafelboden Raute



Stuckatur und Deckenrosetten



**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 erfolgt 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.*

*Juli 2023*