

# Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

SCHRÖTTERGASSE 46  
1100 WIEN  
DACHGESCHOSS



# Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Baubeschreibung	3
2.	Allgemeine Technische Daten	3
3.	Allgemeine Objektdaten	3
4.	Ausstattungsbeschreibung	4
4.1	Bodenbeläge	4
4.1	Stiegen	4
4.2	Wände	4
4.3	Decken	5
4.4	Türen	5
4.5	Fenster	6
4.6	Einrichtung/Anschlüsse – Sanitär	7
4.7	Elektroinstallationen	8
4.8	Allgemeines	9
4.9	Heizung und Warmwasseraufbereitung	10
4.10	Klima	10
4.11	Button Intelligent Living Steuerung	10
4.12	Komponenten	10
4.13	Bemusterung und Ausstattung (Symboldarstellung)	12

## 1. Allgemeine Baubeschreibung

<b>Projektadresse Allgemein</b>	1100 Wien, Schröttergasse 46
<b>Projektart Allgemein</b>	Zinshaus- und Wohnungssanierung samt Balkonzubau und DG Ausbau

## 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 Stromversorgung 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 sowie Stahl/Holz - Leichtbaukonstruktionen inkl. Dämmung und Verkleidung, Feuermauern massives Ziegelmauerwerk
<b>Innenwände</b>	<i>Altbestand:</i> Ziegelmauerwerk <i>Neue Wände:</i> Gipskarton-Metallständerwände oder Porenbeton-Wände
<b>Decken</b>	Tramdecken, darauf abgehängte Gipskarton-Decken. Die Raumhöhe in den Nebenräumen kann durch Leitungen und Schächte variieren und weist eine geringere Höhe als in den Aufenthaltsräumen auf.

## 4. Ausstattungsbeschreibung

### 4.1 Bodenbeläge

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

<b>Wohnung Bodenbelag</b>	Mehrschichtparkett Eiche, gebürstet, Format 27x180-220 cm, Dielenoptik, Verklebt (ausgenommen Bad, WC)
<b>Parkettleisten</b>	Hohe Parkettleiste Weiß

*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. 60 x 120 cm Typ: l'argilla Canela Crema
<b>Terrassen/Loggia</b>	WPC Dielen, 4.480 x 138 x 23 mm samt Unterkonstruktion und Montageclips Farbton: Silbergrau Fabrikat: Fiano WPC Ultrashield 360 Geländer: Stabstahlgeländer anthrazit Sichtschutz zu Nachbarterrassen: Milchglas-Sichtschutz mit Rahmen anthrazit

### 4.1 Stiegen

<b>Innenstiegen</b>	Treppenlauf: Holzkonstruktion Tritt- & Setzstufe: Mehrschichtplatte Nuttschicht Eiche, gebürstet Handlauf: Vollholz Eiche
<b>Außenstiegen</b>	Gitterroststiege Geländer: Stabstahlgeländer anthrazit

### 4.2 Wände

<b>Bad</b>	Wandfliesen ca. 60 x 120 cm Typ: l'argilla Canela Crema Wände teilweise verflies
------------	--

---

<b>WC</b>	<p>Wandfliesen ca. 60 x 120 cm</p> <p>Typ: L'argilla Canela Crema</p> <p>Wände teilweise verflieset</p>
-----------	---

---

*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.

#### 4.4 Türen

---

<b>Eingangstüren</b>	<p>Einflügelige Eingangstür und Holzumfassungszarge</p> <p>Brandschutzklasse EI2-30</p> <p>Sicherheitsklasse WK2; Sicherheitsbeschlag, Türspion und Topnummernbezeichnung</p> <p>Türfarbe: Innen Weiß, Außen weiß</p> <p>Stil: Neubau</p> <p>Beschlag: Innen Silber</p>
----------------------	---

---

<b>Innentüren Einfach</b>	<p>Einflügelige Tür und Holzumfassungszarge; Höhe: 2,00m</p> <p>Türfarbe: Weiß</p> <p>Stil: Neubau</p> <p>Beschlag: Silber</p>
---------------------------	--

---

<b>Innentüren Einfach</b>	<p>Schiebetür, je nach Grundriss</p> <p>Türfarbe: Weiß</p> <p>Stil: Neubau</p> <p>Beschlag: Silber</p>
---------------------------	--

---

<b>Terrassen-/ Loggiatüren</b>	<p>Alu Schiebetüren mit Isolierverglasung, je nach Grundriss</p> <p>Farbe: Innen Weiß, Außen Anthrazit (hofseitig)</p> <p>Beschlag: Edelstahl Gebürstet</p>
--------------------------------	---

---

---

Sonnenschutz mit Raffstoreelementen

Kunststoff Dreh-/Kipptür, je nach Grundriss

Farbe: Innen/Außen: Alu in Anthrazit

Beschlag: Edelstahl Gebürstet

Sonnenschutz mit Raffstoreelementen

---

#### 4.5 Fenster

---

Fensterelemente vertikal, je nach Grundriss

Alufenster mit 2-Scheiben Isolierverglasung

Farbe: Innen Weiß, Außen weiß (straßenseitig)

Farbe: Innen Weiß, Außen Anthrazit (hofseitig)

Griffmuschel: Farbe Weiß

Beschläge: Weiße Abdeckung

Fensterelemente im Schrägdach, je nach Grundriss

Fakro Dachflächenfenster – Klapp/Schwingfenster, oder Schwingfenster,  
je nach Grundriss

Mit Isolierverglasung

Farbe: Innen/Außen: Anthrazit

Beschlag: Fakro

Sonnenschutz mit Markisette Fakro

Gauppenfenster, je nach Grundriss

Alu Pfosten- / Riegelkonstruktionen  
mit Isolierverglasung

Mit elektrisch zu öffnenden Fensterelement

Farbe: Innen Weiß, Außen Anthrazit

Beschlag: Edelstahl Gebürstet

Sonnenschutz elektrisch angetrieben

---

#### Fenster

## 4.6 Einrichtung/Anschlüsse – Sanitär

---

### Badezimmer-Ausstattung

- Badewanne weiß Kunststoff mit Siphon sowie Ab- Überlauf- und Einlaufgarnitur, je nach Grundriss  
Fabrikat: Villeroy und Boch
- Badewannenmischer Sichtteil, Chrom, mit Umstellfunktion und Unterputzkörper, je nach Grundriss  
Fabrikat: HansGrohe Talis S
- Geflieste Dusche mit Duschrinne  
Fabrikat: Aco Showerdrain S+
- Brausemischer Chrom Unterputz mit Umstellfunktion und Unterputzkörper, je nach Grundriss  
Fabrikat: HansGrohe Talis S
- Handbrausegarnitur samt Schlauch und Brausehaken  
Fabrikat: HansGrohe Croma
- Kopfbrause, Chrom, Eckig 22 x 22 cm mit Brausearm  
Fabrikat: Kludi oder gleichwertig
- Wandanschlussbogen, Chrom  
Fabrikat: Kludi
- Duschabtrennung ESG Glas Klar  
Beschlag: Silber  
Fabrikat: Kermi oder gleichwertig
- Aufsetz- bzw. Einlegewaschtisch, weiß, Mineralgussbecken  
Fabrikat: Villeroy & Boch
- Einhandmischer Standarmatur, Chrom  
Fabrikat: HansGrohe Talis S
- Waschtischunterbau mit mechanischem Aus- und Einzugssystem bei den Laden  
Farbe: Weiß Hochglanz mit beigem Einsatz
- Badspiegel mit Beleuchtung
- Badheizkörper Symmetrisch, Weiß, mit Elektropatrone und Funksteuerung

### WC-Ausstattung

- Handwaschbecken, weiß  
Fabrikat: Laufen Pro
  - Einhandmischer Chrom Standarmatur  
Fabrikat: HansGrohe Talis S
  - Hänge WC-Schale, Weiß, mit Sitzbrett und Deckel  
Fabrikat: Laufen Pro Rimless, Laufen Pro Slim
  - Unterputzspülkasten mit Drückerplatte, weiß
  - Waschmaschinenanschluss bestehend aus Unterputzsiphon und Ventil, je nach Grundriss
-

<b>Abstellraum/Schrankraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Waschmaschinenanschluss bestehend aus Unterputzsiphon und Ventil, je nach Grundriss</li> </ul>
<b>Wohnküche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anschluss für Abwasch Warmwasser/Kaltwasser/Ablauf</li> <li>– Anschluss für Geschirrspüler über Doppelspindelventil</li> </ul>
<b>Terrasse/Loggia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anschluss für Kaltwasser mittels Kemperventil</li> </ul>

#### 4.7 Elektroinstallationen

<b>Wohnküche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß, sowie Satelliten-TV Anschluss /Telekabel-Rohverrohrung</li> <li>– Lichttaster mit Rahmen, Weiß</li> <li>– Heizungsregler (Einzelraumregelung)</li> <li>– Stromanschluss für Herd</li> <li>– Deckenspots über Küchenzeile</li> <li>– Deckenauslass für Beleuchtung</li> <li>– Anschluss für zwei Wandlampen</li> </ul>
<b>Zimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß</li> <li>– Lichttaster mit Rahmen, Weiß</li> <li>– Telekabel-Rohverrohrung</li> <li>– Deckenauslass für Lampe</li> </ul>
<b>Bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einfach-Steckdosen mit Rahmen, Weiß</li> <li>– Lichttaster mit Rahmen, Weiß</li> <li>– Deckenspots</li> <li>– Anschluss Badezimmerspiegel</li> <li>– Badezimmerradio mit 2 Lautsprecher und Fernbedienung Deckeneinbau in Zwischendecke (Bluetooth)</li> <li>– Anschluss eines Ventilators Fabrikat: Limoto</li> <li>– Anschluss Waschmaschine, je nach Grundriss</li> </ul>

<b>Vorzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lichttaster mit Rahmen, Weiß</li> <li>– Deckenspots</li> <li>– Bodenleuchten Chrom Wandeinbau mit Bewegungsmelder</li> <li>– Videosprechanlage</li> </ul>
<b>WC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lichttaster mit Rahmen, weiß</li> <li>– Deckenspots</li> <li>– Anschluss Ventilator</li> </ul>
<b>Abstellraum/Schrankraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anschluss Waschmaschine, je nach Grundriss</li> <li>– Lichttaster mit Rahmen, weiß</li> <li>– Deckenspots</li> </ul>
<b>Terrasse/Loggia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anschluss für Außenlicht</li> <li>– Außensteckdose</li> </ul>

#### 4.8 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 Tasterbetätigung</li> </ul>
<b>Gas- und Stromzähler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Stromzähler befinden sich im Keller</li> <li>– Wärmemengenzähler befindet sich in der Wohnungsstation und kann per Funk ausgelesen werden.</li> </ul>

#### 4.9 Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Hauszentralheizung. Die Wärmeverteilung in der Wohnung erfolgt mittels Radiatoren, die mit Thermostatköpfen versehen sind und/oder Fußbodenheizung.

Die Regelung und Steuerung der Heizung erfolgt über Einzelraumthermostate.

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

#### 4.10 Klima

In den Wohnungen sind die Wohnräume (nicht WC, Bad etc.) mit Vollklimatisierung ausgestattet. Die Anzahl der Innengeräte ergibt sich aus der Berechnung des Raumvolumens. Die Bedienung erfolgt mittels Fernbedienung und der App LG Smart ThinQ oder gleichwertig.

#### 4.11 Button Intelligent Living Steuerung

Die Wohnung verfügt über eine Smart Home Steuerung von System Button Intelligent Living. Dabei handelt es sich um ein Beleuchtungsmanagement samt Temperatursteuerung- und Feuchteerfassung. Die Zentralsteuerung erfolgt über ein Apple iPad, welches im Wohnraum mittels kombinierter Wandhalterung mit Ladefunktion installiert ist.

Ebenso können die schaltbaren Funktionen, wie Licht und Ventilator, über die App per Fernverwaltung gesteuert bzw. abgerufen werden. Das System ist in seiner Grundkonfiguration sehr umfangreich. Es kann durch Erweiterungen mit einfachen Mitteln ergänzt werden, wodurch weitere Komponenten und Funktionen ausgeführt werden können. Bereits im Paket enthalten sind die Ferneinstellungen per App, verschiedene Beleuchtungsszenarios, ein Panikschalter und ein Leaving Home Schalter am iPad.

Weiters ist im Vorzimmer ein Taster als Leaving Home Taster ausgeführt, wodurch beim Verlassen der Wohnung mittels eines Tastendrucks das gesamte Licht ausgeschaltet wird.

Details dazu finden Sie auch unter [www.button.co.at](http://www.button.co.at)

#### 4.12 Komponenten

- Apple iPad mit wandhängender Ladestation

- Schalt-Dimmermodul für Wand- und Deckenlampen im Wohnzimmer
- Schaltmodule Beleuchtung Zimmer, Nebenräume, Deckenspots
- Ventilator- und Beleuchtungssteuerung im Bad
- Temperatur- und Luftfeuchtesensor im Vorzimmer
- Leaving Home Taster im Vorzimmer
- Steuerungsapp für Beleuchtungs- und Anwesenheitssimulation
- Rollostuerung mittels App-Zugriff

<b>Wohnungsstation</b>	Danfoss
<b>Fabrikat Regelung Heizung</b>	Danfoss Devireg Touch
<b>Stromzähler</b>	Stromzähler befindet sich im Keller

#### 4.13 Bemusterung und Ausstattung (Symboldarstellung)

##### Parkett Eiche



##### Fliesen und Sanitär



## Leuchten



### **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.*

*September 2023*