

# Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

PRUNK  
STÜCK



TENDLERGASSE 3  
1090 WIEN  
REGELGESCHOSS

Stand: März 2025

# 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	5
4.4 Türen	5
4.5 Fenster	5
4.6 Einrichtung/Anschlüsse – Sanitär	6
4.7 Elektroinstallationen	7
4.8 Allgemeines	8
4.9 Heizung und Warmwasseraufbereitung	8
4.10 Bemusterung und Ausstattung	9

## 1. Allgemeine Baubeschreibung

<b>Projektadresse Allgemein</b>	1090 Wien, Tendlergasse 3
<b>Projektart Allgemein</b>	Zinshaussanierung 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 Fernwärme</b>	Die Strom- und Fernwärmeversorgung 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>	Vollziegelmauerwerk im Altbestand samt Außenputz Feuermauern im Altbestand in massiver Ziegelausführung
<b>Innenwände</b>	<i>Altbestand:</i> Ziegelmauerwerk oder Schlackenbetonwand <i>Neue Wände:</i> Gipskarton-Metallständerwände
<b>Decken</b>	Tramdecke bzw. Ziegeleinhängedecke mit abgehängten Gipskarton-Decken samt Deckenstuckleisten Ziegelgewölbe-Decke im Kellergeschoss Tramdecke inkl. Verbunddecke zu Dachgeschoss

## 4. Ausstattungsbeschreibung

### 4.1 Bodenbeläge

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

<b>Wohnung Bodenbelag</b>	Mehrschichtparkett Eiche, Verlegung Französischer Fischgrät, Verklebt, ohne Randfries (ausgenommen Bad, WC)
<b>Parkettleisten</b>	Parkettleiste Weiß mit Profilierung
<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>Bad, WC</b>	Bodenfliesen ca. 120 x 120 cm Typ: Marmoroptik
<b>Balkon/Terrasse</b>	WPC Dielen Farbton: Silbergrau Fabrikat: Fano WPC Ultrashield 360 oder gleichwertig

### 4.2 Wände

<b>Bad</b>	Wandfliesen ca. 120 x 120 cm Typ: Marmoroptik Wände teilweise verflies
<b>WC</b>	Wandfliesen ca. 120 x 120 cm Typ: Marmoroptik Wände teilweise verflies
<p><i>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.</i></p>	
<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. In den Zimmern ist eine Deckenstuckleiste beim Anschluss Wand zu Decke vorgesehen.

### 4.4 Türen

<b>Eingangstüren</b>	Einflügelige Eingangstür mit Kassetten und Holzumfassungszarge; Höhe: 2,40m; Brandschutzklasse EI2 30 bzw. EI2 30-C mit Freilauftürschließer (wo erforderlich); Sicherheitsklasse WK2; Sicherheitsbeschlag, Türspion und Topnummernbezeichnung Türfarbe: Weiß Stil: Altbau
<b>Innentüren Einfach</b>	Einflügelige Tür mit Holzumfassungszarge; Laibungen mit Profilierung und Kassettenverkleidung; Höhe: 2,40m Türfarbe: Weiß Stil: Altbau
<b>Doppelflügeltüren</b>	Doppelflügelige Türe mit Glaseinsatz Alt Wien mit Kassetten und Holzumfassungszarge; Höhe: 2,40m Türfarbe: Weiß Stil: Altbau
<b>Balkon/Terrassentüren</b>	Holz Dreh/Kipp Türen mit 3-Scheiben Isolierverglasung

### 4.5 Fenster

<b>Kastenfenster (straßenseitig)</b>	Kastenfenster, 2 oder 3-flügelig samt Oberlichte Farbe: weiß Beschlüge: Alt Wien
<b>Fenster (hofseitig)</b>	Holz- Dreh/Kipp Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung Farbe: weiß Beschlag: Alt Wien
<b>Fensterlaibungen</b>	Laibungen mit Profilierung und Kassettenverkleidung Farbe: weiß Stil: Alt Wien

#### 4.6 Einrichtung/Anschlüsse – Sanitär

<b>Badezimmer-Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Badewanne weiß Kunststoff mit Siphon sowie Ab-, Überlauf- und Einlaufgarnitur Fabrikat: Villeroy &amp; Boch oder gleichwertig</li> <li>– Badewannenmischer Sichtteil mit Umstellfunktion und Unterputzkörper Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig</li> <li>– Handbrausegarnitur mit Schlauch und Brausehacken Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig</li> <li>– Duschtasse weiß Kunststoff mit Siphon, Abdeckung Chrom Fabrikat: Kaldewei oder gleichwertig</li> <li>– Brausemischer Sichtteil mit Umstellfunktion und Unterputzkörper Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig</li> <li>– Wandanschlussbogen Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig</li> <li>– Kopfbrause mit Brausearm Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig</li> <li>– Handbrausegarnitur mit Schlauch und Brausestange Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig</li> <li>– Duschtrennung und -türen ESG Glas Klar</li> <li>– Aufsatzwaschtisch weiß, Mineralgussbecken bzw. Einbauwaschtisch bei integriertem Verbau von Waschmaschine (Top 5, 6, 10, 12, 13, 17, 19, 20, 24, 26, 31, 33) Fabrikat: Villeroy &amp; Boch oder gleichwertig</li> <li>– Einhandmischer Standarmatur Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig</li> <li>– Waschtischunterbau mit Aus- und Einzugssystem bei den Laden</li> <li>– Badspiegel mit Beleuchtung</li> <li>– Badheizkörper mit Elektropatrone</li> </ul>
<b>WC-Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hänge WC-Schale weiß, mit Sitzbrett und Deckel Fabrikat: Villeroy &amp; Boch oder gleichwertig</li> <li>– Unterputzpülkasten Geberit mit Drückerplatte</li> <li>– Handwaschbecken weiß Fabrikat: Villeroy &amp; Boch oder gleichwertig</li> <li>– Einhandmischer Standarmatur Fabrikat: HansGrohe oder gleichwertig</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>Abstellraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Waschmaschinenanschluss bestehend aus Unterputzsiphon und Ventil</li> </ul>
<b>Balkon/Terrasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anschluss für Kaltwasser mittels Kemperventil</li> </ul>

#### 4.7 Elektroinstallationen

<b>Wohnküche/Küche/Kochnische</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen</li> <li>- TV-Anschluss /Telekabel-Rohverrohrung</li> <li>- Lichtschalter mit Rahmen</li> <li>- Digitaler Heizungsregler</li> <li>- Deckenauslass für Beleuchtung</li> <li>- Anschluss für zwei Wandlampen</li> <li>- Deckenspots über Küchenzeile</li> <li>- Stromanschluss für den Herd</li> </ul>
<b>Zimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfach- und Einfach-Steckdosen mit Rahmen</li> <li>- TV-Anschluss /Telekabel-Rohverrohrung</li> <li>- Lichtschalter mit Rahmen</li> <li>- Deckenauslass für Lampe</li> <li>- Digitaler Heizungsregler</li> </ul>
<b>Vorzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtschalter mit Rahmen</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Bodenleuchten Wandeinbau mit Bewegungsmelder</li> <li>- Gegensprechanlage</li> </ul>
<b>Bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfach-Steckdosen mit Rahmen</li> <li>- Lichtschalter mit Rahmen</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Anschluss Beleuchtung Badezimmerspiegel</li> <li>- Zwei Hängeleuchten neben Badezimmerspiegel</li> <li>- Anschluss Ventilator</li> <li>- Digitaler Heizungsregler</li> <li>- Bluetooth Boxen, Einbau in Zwischendecke</li> <li>- Anschluss E-Patrone Badheizkörper</li> </ul>
<b>WC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtschalter mit Rahmen</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Anschluss Ventilator</li> </ul>
<b>Abstellraum/-nische</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtschalter mit Rahmen</li> <li>- Deckenspots</li> <li>- Anschluss Waschmaschine</li> </ul>
<b>Balkon/Terrasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss für Außenlicht</li> <li>- Außensteckdose</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</li> <li>– Umluft in der Küche für Dunstabzug</li> </ul>

#### 4.9 Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Hauszentralheizung (Fernwärme). Die Wärmeverteilung in der Wohnung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Die Regelung und Steuerung der Heizung erfolgt über ein digitales Raumthermostat mit Tag- und Wochenprogramm sowie Absenkmöglichkeit welches im Wohnzimmer installiert ist. Eine Einzelraumtemperatursteuerung ist möglich mittels eigenen Regelungseinheiten in den Zimmern.

Im Badezimmer ist 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 oder in Abstimmung mit der Hausverwaltung über die Betriebskosten.

<b>Wohnungsstation</b>	Danfoss
<b>Regelung Heizung</b>	Danfoss Icon 230V Raumthermostat mit Display
<b>Stromzähler Wasser-/Wärmemengenzähler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Stromzähler befindet sich im Keller</li> <li>– Wasser-/Wärmemengenzähler befindet sich in der Wohnungsstation und kann per Funk ausgelesen werden</li> </ul>



#### 4.10 Bemusterung und Ausstattung (Symboldarstellung)

##### Parkett Eiche Fischgrät Französisch (Symboldarstellung)



##### Fliesen und Sanitär (Symboldarstellung)



Wandleuchten



Bodenleuchten



Innentüren



**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.*

*März 2025*