

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## für die Dachgeschosse



Visuelle Darstellung: aufgrund der weitergeführten Detailplanung und Ausführung kann es zu Abweichungen kommen

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Änderungen vorbehalten.

### **Aus aktuellem Anlass:**

Die Produkte können auf Grund von Ressourcenmangel (ausgelöst durch die Covid Pandemie) und Lieferschwierigkeiten, kurzfristig geändert werden. Die Gleichwertigkeit wird durch den beauftragten Architekten bzw. Konsulenten bestätigt.

### **Historie zu der Liegenschaft:**

Die Bezeichnung der Kettenbrückengasse geht auf die Kettenbrücke zurück, die 1830 über den seinerzeit noch nicht eingewölbten Wienfluss errichtet wurde und eine für das damalige Wien sehr fortschrittliche Brückenkonstruktion darstellte. Der historische Straßenzug, der die Margaretenstraße mit der Wienzeile verbindet, findet seine Anfänge im 19. Jahrhundert auf dem Gebiet ehemaliger erzbischöflicher Küchengärten und ist vor allem durch charmante drei- bis vierstöckige Häuser des Biedermeiers und Altbauten der Jahrhundertwende geprägt.

Auch das geschichtsträchtige Haus mit seiner schönen Fassade in der Kettenbrückengasse 1 ist dem Biedermeier zuzurechnen, es wurde laut Kulturgut Datenbank 1844 erbaut und war das Wohnhaus von Wilhelm Kisch.

Bei der zeitgemäßen Sanierung und sorgfältigen Modernisierung von ESSENZ NO. 1 wird besonders darauf geachtet, den wertvollen historischen Charakter des Gebäudes innen wie außen auf respektvolle Weise zu bewahren.

# **Vertragsleistung**

## **Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet**

- ✦ die Herstellung der Wand- und Deckenflächen samt Spachtelung wo notwendig, Grundierung und Endbeschichtung (Dispersion)
- ✦ die Herstellung des Rohfußbodens samt Parkett- oder Fliesenbelag
- ✦ die Herstellung der Heizungsleitungen inkl. Fußbodenheizung
- ✦ die Herstellung aller notwendigen Versorgungsleitungen
- ✦ Armaturen und Sanitäreinrichtungsgegenstände (gemäß Punkt 4.3.1)
- ✦ die Herstellung der Außenanlagen

Die Ausführung erfolgt nach den behördlich genehmigten Plänen, entsprechend der Einreichstatik, der Wiener Bauordnung, den Ö Normen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

## **1.1 Versorgung und Entsorgung**

### **1.1.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die neu errichteten Steigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wiener Wasser“. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

### **1.1.2 Wärmeversorgung**

Die Heizwassererzeugung erfolgt über Fernwärme, angeschlossen an das Versorgungsnetz der „Wien Energie“. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

### **1.1.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Haussteigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wien Energie“. Die Zähler befinden sich im Technikraum im KG.

### **1.1.4 Telefonanschluss Festnetz**

Es ist vom Mediaverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

### **1.1.5 Datenkabel**

Es ist vom Mediaverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt. 1 Anschluss wird von „Magenta“ oder „A1 Telekom“ in den Wohnküchenbereich bereits bis zur Dose verkabelt.

### **1.1.6 Abwasser**

Die Entsorgung sämtlicher Fäkalabwässer erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien.

### **1.1.7 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über im Objekt vorhandene Müllgefäße der MA 48, welche im Müllraum im EG situiert sind.

## **1.2 Allgemeines**

### **1.2.1 Schließsystem**

Das Objekt ist mit einem zentralen Schließsystem mit Schlüsselkarte ausgestattet. Für jede Wohnung werden fünf Schlüssel übergeben, diese sperren das Hauseingangstor, die Müllraumtür, den Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, den zur Wohnung gehörigen Briefkasten, das zur Wohnung gehörige Kellerabteil und die Wohnungseingangstür.

### **1.2.2 Kellerabteil**

Das Kellerabteil verfügt über ein Schloss mit Zylinder gemäß Schließsystem.

## **2. Technische Ausführung**

### **Änderungen aus behördlichen sowie statischen und bauphysikalischen Erfordernissen vorbehalten!**

#### **2.1 Wände**

##### **2.1.1 Außenwände**

Bei den neu zu errichtenden Wänden sind sämtliche Außenwände aus Betonfertigteilen, Ortbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt, oder aus Holzriegelkonstruktion, angepasst an die statischen Anforderungen. Bestandswände aus Ziegelmauerwerk erhalten einen neuen Putz. Gegen Außenluft ist ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Anforderungen und der Wiener Bauordnung. Die Wandinnenseite ist gespachtelt oder mit Gipskartonplatten versehen und mit Dispersion beschichtet.

##### **2.1.2 Tragende Gangwände sowie Wohnungstrennwände**

Die tragenden Wände zum Gang sind aus Ziegel hergestellt, verputzt und/oder gespachtelt und mit Dispersion beschichtet. Bestandswände aus Ziegelmauerwerk erhalten einen neuen Putz. Bei bauphysikalischem Erfordernis wird eine Vorsatzschale aus Gipskarton mit Dämmstofffüllung hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet, Wohnungstrennwände sind zum Teil aus Gipskarton hergestellt, gespachtelt und beschichtet.

Die Ausführung und die Dämmstofffüllung entsprechen den Richtlinien des Systemherstellers und der behördlichen Zulassung.

##### **2.1.3 Raumtrennwände**

Die statisch nicht tragenden Raumtrennwände sind generell aus Gipskartonmetallständerwerk gemäß den Richtlinien des Systemherstellers und behördlicher Zulassung hergestellt.

##### **2.1.4 Kellertabteiltrennwände**

Die Kellerabteiltrennwände werden als Holzlatten-Trennwandsystem ausgeführt.

## **2.2 Decken**

Neu hergestellte Decken sind als Stahlkonstruktion mit Vollholzsparren ausgeführt und mittels OSB Platten verplankt, die Trenndecke zum Bestand ist als Verbunddecke laut statischen Vorgaben ausgeführt.

## **2.3 Dach**

Der Dachaufbau wird laut Bauteilkatalog, statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt. Die Dachdeckung erfolgt im Steildachbereich mittels Eternitschindeln.

### **2.3.1 Terrassen / Balkone**

Bei Terrassen über beheiztem Wohnraum wird der Aufbau laut Bauteilkatalog, statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

### **2.3.2 Schlosserarbeiten**

Die Terrassen-, Balkongeländer werden als Formrohrrahmenkonstruktion mit einem pulverbeschichteten Lochbelch hergestellt.

## **2.4 Aufzug**

Auf jeder Stiege wird ein Personenaufzug für 8 Personen oder max. 630 kg errichtet. Der Lift auf Stiege 1 führt vom Erdgeschoss bis ins 2.Dachgeschoss. Der Lift auf Stiege 2 führt zudem auch in das Kellergeschoss. Es handelt sich um einen triebwerksraumlosen Aufzug.

## **3. Innenausbau**

### **3.1 Türen**

#### **3.1.1 Wohnungseingangstür**

Wohnungseingangstüren von innen erschlossen:

Design Alt Wien, Holzumfassungszarge mit Holztürblatt, weiß, EI<sub>2</sub> 30 (teilweise -C), RC 3-Standard, Beschlag chrom matt, Türspion und Türnummer.

#### **3.1.2 Innentüren und Zargen**

Die Innentüren werden zargenlos Farbe Muskat 16, Türblatt Farbe Muskat 16 und mit einem Beschlag Chrom hergestellt.

Dort wo laut Verkaufsplan geplant, werden Innentüren als Schiebetüren, Türblatt weiß und mit einem Beschlag, Fräsung im Türblatt als Griff hergestellt.

### **3.2 Fenster**

#### **3.2.1 Fenster & Terrassendrehkipptüren**

Holz-Alu Fenster mit Isolierverglasung lt. Bauphysik, innen aus Holz Farbe anthrazit und außen aus Alu beigegrau, Beschlag chrom.

Beschattungen im Dachgeschoß außenliegende elektrisch gesteuerte Rollläden bzw. Raffstores. Außer bei den Portaldachflächenfenstern, hier werden Textilmarkisetten eingebaut.

### **3.3 Fußbodenaufbau und -beläge**

Auf der Rohdecke mit Schüttung wird folgender Aufbau hergestellt: Trittschalldämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis und schwimmender Betonestrich mit Fußbodenheizung. In den Nassräumen wird der Fußboden zur Feuchtigkeitsisolierung je nach Erfordernis, abgedichtet.

#### **3.3.1 Parkett**

Landhausdiele Eiche geklebt, Produkt Austria Wood Edeldiele Eiche Einnostal/Calzit oder gleichwertig nach Wahl des Architekten. Oberfläche natürlich matt geölt.

### **3.3.2 Bodenfliesen (nur in Naßbereichen)**

Keramischer Plattenbelag Refin Plain Nickel Format 75x75cm oder gleichwertig nach Wahl des Architekten.

## **3.4 Wandbeläge**

### **3.4.1 Fliesenbeläge**

Keramischer Fliesenbelag Calacatta Extra Lux Format 75x150cm oder gleichwertig nach Wahl des Architekten.

**Verfliesung BAD:** Im Bereich der Dusche/Badewanne wird bis auf Zargenoberkante gefliest, im Bereich des Waschbeckens bis ca. 1,20 m und der Rest erhält einen Fliesensockel.

**Verfliesung WC:** Die Rückwand wird auf ca. 1,20m verfliesen, der Rest erhält einen Fliesensockel.

### **3.4.2 Wohnungswände**

Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt, grundiert und in Farbe Muskat 16 gemalt.

## **3.5 Wohnungsinnenstiege**

Sofern erforderlich als Systemstiege aus Stahlbeton oder Stahlkonstruktion, Trittstufen mit Parkett belegt.

## **4. Haustechnik**

Die Anmeldung von Kabel-TV, Internet, Strom und Telefon sowie die diesbezüglichen Montagen sind vom Käufer zu veranlassen und zu tragen.

### **4.1 Elektroinstallationen**

Die Installation führt vom Zähler im Technikraum in die Wohnung. Die Verkabelung verläuft im Isolierrohr unterputz bis zum wohnungsseitigen Verteiler. Alle Steckdosen- und Schalterrahmen, sowie die Haussprechanlage sind fertig montiert.

#### **4.1.1 Wohnungsverteiler**

Verteilerkasten mit Fehlstromschalter (FI-Schalter), sowie den erforderlichen Leitungsschutzschaltern.

#### **4.1.2 Datenkabel**

Leerverrohrung und Verkabelung vom Gang zum Mediaverteiler in die Wohnung, Anschlussdosenvorbereitung gemäß Plan.

#### **4.1.3 Telefon**

Leerverrohrung und Verkabelung vom Gang zum Mediaverteiler in die Wohnung, Anschlussdosenvorbereitung gemäß Plan.

#### **4.1.4 Gegensprechanlage mit Türöffner**

Die Gegensprechanlage wird mit Videofunktion via APP ausgeführt, auf das Mobiltelefon des Eigentümers.

## **4.2 Heizungsinstallationen**

Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zählrichtung.

### **4.2.1 Fußbodenheizung**

Die Ausführung erfolgt mittels Raumthermostat, pro Wohnung 1 Thermostat. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Weiters befindet sich im Badezimmer ein elektrisch betriebener Handtuchrockner.

### **4.2.2 Warmwasseraufbereitung**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Heizraum.

## **4.3 Sanitärinstallationen**

Grundsätzlich sind alle erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung lt. Ausstattungsbeschreibung beinhaltet.

### **4.3.1 Sanitärausstattung**

#### **WC**

- ✦ Ausführung Tiefspül WC
- ✦ Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte Kunststoff
- ✦ Handwaschbecken

#### **Bad**

- ✦ Bei Duschen: Duschrinne als Bodenablauf Rinne, Duschsystem für die Wandmontage mit Unterputz-Einhandhebelmischer-Armatur mit Umstellung, Duscharm, Kopfbrause und Handbrause
- ✦ Bei Wanne: Einbauwanne aus Stahlblech, Mit Wannenfüll- und Brausebatterie als Einhandhebelmischer (Bei Bädern mit zusätzlicher Dusche wird keine Brause in der Wanne ausgeführt)
- ✦ Waschtisch, unterbaufähig inkl. Waschtisch Einhandmischer

#### **Allgemein**

- ✦ 1 Waschmaschinenanschluss pro Wohnung
- ✦ 1 Trockneranschluss pro Wohnung
- ✦ 1 Kemperventil pro Garten / Balkon / Dachterrasse

## **4.4 Lüftung**

### **4.4.1 WC, Bad**

Im WC und Bad wird ein Einzelventilator, WC zusätzlich mit Nachlaufrelais hergestellt.

### **4.4.2 Küche**

Es werden keine Küchen ausgeführt, ein Anschluss für eine Umlufthaube wird vorbereitet, die Lage richtet sich nach dem Einrichtungsvorschlag.

### **4.4.3 Kühlung**

In allen Wohnungen sind Invertergeräte vorgesehen, die zur Kühlung der Aufenthaltsräume dienen. (Keine Außengeräte) Kältebezug über WienEnergie.

## **5. Sonstiges**

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Konsensplänen sind alle behördlichen Vorschriften aus der Baugenehmigung berücksichtigt.

Bei Sonderwünschen und daraus folgender Änderungen des baubewilligten Planes ist umzuplanen und bei der Behörde genehmigungsfähig einzureichen. Dies ist gesondert zu beauftragen, die Mehrkosten hierfür und für den verlängerten Baubetrieb werden zusätzlich in Rechnung gestellt.

Die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung und die baubewilligten Pläne sind maßgeblich, jedoch nicht mündliche Absprachen und/oder Skizzen.

Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

*Die technische Ausführung sowie die Innenausstattung gelten entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in Beilage zum Kaufvertrag beigelegt.*

*Die Verkäuferin behält sich vor ohne Angaben von Gründen Änderungen durchzuführen, insbesondere wenn dies aufgrund von technischen oder gesetzlichen Richtlinien notwendig ist.*

*Beschreibung vorbehaltlich etwaiger Druck- und Satzfehler.*