

# Bau- & Ausstattungsbeschreibung Wohnungssanierung

2025-04-30 - AR



## **SANIERUNG:**

### **1. Ver- und Entsorgung**

- Wasserversorgung:  
Die Wasserversorgung erfolgt durch die neue Steigleitung angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wiener Wasser“. Die Zähleinrichtung befindet sich im Kellergeschoss.  
Notwendige neue Leitungen sind Unterputz verlegt.
- Gasversorgung:  
Die Gasversorgung erfolgt durch die neue Steigleitung bis zum Gaszähler am Gang. Ab dem neu errichteten Kombikasten am Gang sind die Leitungen neu verlegt.
- Stromversorgung:  
Die Stromversorgung erfolgt durch die bestehende Steigleitung bis zum Stromzähler am Gang. Ab dem neu errichteten Kombikasten am Gang sind die Leitungen neu verlegt.
- Telefon- und Telekabelanschluss:  
Es ist vom Medienverteiler in der Wohnung bis zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung vorbereitet. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.
- Abwasser:  
Die Entsorgung aller Abwässer erfolgt über den neuen Fallstrang in den Hauskanal und das öffentliche Kanalnetz der Stadt Wien. In der Wohnung sind alle Leitungen neu verlegt.
- Kamin:  
Jeder Wohnung steht ein Notkamin zur Verfügung.

## **2. Beläge in den Tops 1, 3, 5 und 8**

- Aufenthaltsräume und Küche:

Parkett: Austria Wood Edeldiele, Eiche, wie gewachsen-naturell-selektiert, Chevron 45°, ProVital finish, geölt, 700\*120\*15 mm  
Sockelleisten: Berliner Profil h=mind. 15 cm Farbe: weiß matt.

Verlegeart: Französisch Fischgrät in 45° ohne Randfries

- Bad und WC:

Wandfliesen: L´argilla Sicilia Pearl, 60\*60 cm  
Bodenfliesen: L´argilla Sicilia Spaccato Pearl, 60\*120 cm  
Kantenschutz: Farbe nach Wahl AG  
Fugenmaße: Farbe nach Wahl AG

Verlegeart: Die Fliesen wurden laut architektonischer Vorgabe verflies.

Badezimmer/ WC:

Der gesamte Boden und die Wände sind umlaufend raumhoch verflies.

## **3. Beläge in den Tops 4, 6, 7, 9, 10, 12A und 14**

- Aufenthaltsräume und Küche:

Parkett: Austria Wood Edeldiele, Eiche, wie gewachsen-naturell-selektiert, Chevron 45°, ProVital finish, geölt, 700\*120\*15 mm  
Sockelleisten: Berliner Profil h=mind. 15 cm Farbe: weiß matt.

Verlegeart: Französisch Fischgrät in 45° ohne Randfries

- Bad und WC:

Wandfliesen: L´argilla Patina White, 60\*60 cm  
Bodenfliesen: L´argilla Patina Grey, 60\*60 cm  
Kantenschutz: Farbe nach Wahl AG  
Fugenmaße: Farbe nach Wahl AG

Verlegeart: Die Fliesen wurden laut architektonischer Vorgabe verflies.

Masterbad:

Der gesamte Boden und Wände sind umlaufend bis zu einer Höhe von 120 cm über FOK mit der L´argilla Patina Grey, 60\*60 cm verflies.

Die Wände sind umlaufend ab 120 cm über FOK mit der L´argilla Patina White, 60\*60 cm raumhoch verflies.

Bad 2:

Der gesamte Boden und die Wände sind raumhoch mit der L´argilla Patina White, 60\*60 cm verflies.

WC:

Der gesamte Boden und die Wände sind umlaufend bis 120 cm über FOK mit der L´argilla Patina White, 60\*60 cm verflies. Die WC-Rückwand ist raumhoch verflies.

#### **4. Wände und Decken**

- Wände:

Alle Wände sind lt. statischen und bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt und bestehende Vollziegelwände sind gegebenenfalls saniert und bei Bedarf durch eine Vorsatzschale ergänzt worden.

Die Wände und Decken sind genetzt, gespachtelt und mit Innendispersion zweimal gestrichen. Individuelle Farbauswahl, Weiß gebrochen – Keim 9475, Decken und Wände inkludiert.

Die Wände im WC sind mit Latexfarbe bzw. wasserabweisende Farbe gestrichen.

Bei Trockenbauwänden im Küchenbereich sind entsprechend dem Einrichtungsvorschlag Verstärkungen für die Ober,- bzw. Unterschrankmontage verbaut. Mindestens 2 cm stark und 50 cm hoch.

- Decken:

Alle Decken sind lt. statischen und bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt.

Der Übergang zu den neu aufgestellten Trockenbauwänden wurde mittels Hohlkehlen ausgeführt.

Abgehängte Gipskartondecken sind gemäß Verkaufsplan ausgeführt.

## 5. Türen

- Wohnungseingangstüre:  
Eine neue Wohnungseingangstür (WK 3/ „Alt-Wien-Optik“) wurde eingebaut. Abmessungen sind gemäß Verkaufsplan.

Farbe innen: RAL 9016

Farbe außen: an Bestand angepasst

Beschläge: Alt-Wien Langschild Messing poliert

**Produkt:** DANA Profund 3, Fräsung: Audienz 03

- Innentüren:  
Neue Innentüren wurden verbaut. Die neuen Innentüren sind in „Alt-Wien-Optik“ (Kassetten und Holzumfassungszarge) hergestellt. Abmessungen sind gemäß Verkaufsplan.

Farbe: RAL 9016

Beschläge: Alt-Wien Langschild Messing poliert

**Produkt:** DANA Euroba, Fräsung: Audienz 03

## 6. Fenster

- Holzverbundfenster:  
Neue Holzfenster mit 3-Fach Isolierverglasung und außenliegender Alu-Clip-Schale wurden geliefert und verbaut, inkl. Fensterbänke und aller Normgerechten Anschlüsse an die Gebäudehülle. Abmessungen sind gemäß Verkaufsplan.

Farbe innen: RAL 9016

Farbe außen: RAL 9016

Beschläge: Messing poliert

**Produkt:** NIBLA EUROOKNA, EURO 88 Thermo

- Sonnenschutz:  
Eine Leerverrohrung für automatische Jalousien ist vorbereitet. UP-Dose in der Laibung für Kabel zu UP-Dose neben Fenster für Schalter/Taster zur Stromversorgung.  
Fenster zu Lichthöfen bzw. engen Innenhöfen sind mit einer Milchglasfolie / Sichtschutzfolie ausgestattet.

## 7. HKLS in den Tops 1, 3, 5 und 8

Die Ausstattung listet sich wie folgt:

Pos:	Produkt:	Anmerkung:
	<b>Badezimmer</b>	
1	Walk-In Dusche samt Verglasung und verbauten Aquapanelen. Alle Beschläge sind in Schwarz matt.	
2	hansgrohe RainDrain Flex Duschrinne, kürzbar zur Wandmontage, nach Möglichkeit über die gesamte Duschbreite	Farbe: Brushed Black Chrome
3	hansgrohe Croma Select S Showerpipe 280 1 Jet mit Thermostat und Handbrause, Eco Smart	Farbe: Brushed Black Chrome
4	hansgrohe Xelu Q Einzel-Waschtischunterschrank mit 2 Schubkästen	Farbe Schrank: <b>Diamantgrau matt</b> Farbe Griff: Schwarz matt
5	hansgrohe Xelu Q Einzel-Waschbecken, Maß nach Waschtischunterschrank, ungeschliffen, mit 1 Hahnloch	Farbe: Weiß
6	hansgrohe Talis E Einhebel-Waschtischmischer 110 mit Push-Open-Ablaufgarnitur	Farbe: Brushed Black Chrome
7	hansgrohe Ablaufgarnitur Push-Open	Farbe: Weiß
8	Zehnder Ribbon Badheizkörper mit E-Patrone	Farbe: Schwarz matt
9	Duravit Badspiegel "Best" mit LED-Indirektlicht und Spiegelheizung	Maße: gemäß Waschtisch-Unterschrank
10	Lüftung z.B.: Limodor F/M – EC (Bad, WC, AR)	

	<b>WC</b>	
1	Duravit Soleil by Starck WC-Set wandhängend, inkl.WC-Sitz Soleil mit Absenkautomatik	Farbe: Weiß
2	Duravit Soleil by Starck WC-Sitz mit Absenkautomatik	Farbe: Weiß
3	Geberit Betätigungsplatte Sigma70, für 2-Mengenspülung	Farbe: Edelstahl Schwarzchrom
4	hansgrohe Xelu Q Waschtischunterschrank 34 x 60,5 cm,	Farbe Schrank: <b>Diamantgrau matt</b> Farbe Griff: Schwarz matt
5	hansgrohe Xelu Q Handwaschbecken mit Ablage 36 x 25 cm	Farbe: Weiß
6	hansgrohe Talis E Einhebel-Waschtischmischer 110 mit Push-Open-Ablaufgarnitur	Farbe: Brushed Black Chrome
7	hansgrohe Ablaufgarnitur Push-Open	Farbe: Weiß
8	Lüftung z.B.: Limodor F/M – EC (Bad, WC, AR)	

## 8. HKLS in den Tops 4, 6, 7, 9, 10, 12A und 14

Die Ausstattung listet sich wie folgt:

Pos:	Produkt:	Anmerkung:
	<b>Badezimmer</b>	
1	Walk-In Dusche samt Verglasung und verbauten Aquapanelen. Alle Beschläge sind in Schwarz matt.	
2	hansgrohe RainDrain Flex Duschrinne, kürzbar zur Wandmontage, nach Möglichkeit über die gesamte Duschbreite	Farbe: Brushed Black Chrome
3	hansgrohe Croma Select S Showerpipe 280 1 Jet mit Thermostat und Handbrause, Eco Smart	Farbe: Brushed Black Chrome
4	hansgrohe Xelu Q Einzel-Waschtischunterschrank mit 2 Schubkästen	Farbe Schrank: <b>Nussbaum</b> Farbe Griff: Schwarz matt
5	hansgrohe Xelu Q Einzel-Waschbecken, Maß nach Waschtischunterschrank, mit 1 Hahnloch	Farbe: Weiß
6	hansgrohe Talis E Einhebel-Waschtischmischer 110 mit Push-Open-Ablaufgarnitur	Farbe: Brushed Black Chrome
7	hansgrohe Ablaufgarnitur Push-Open	Farbe: Weiß
8	hansgrohe Xelu Q Doppel-Waschtischunterschrank mit 2 Schubkästen	Farbe Schrank: <b>Nussbaum</b> Farbe Griff: Schwarz matt
9	hansgrohe Xelu Q Doppel-Waschbecken, Maß nach Waschtischunterschrank, ungeschliffen, mit 2 Hahnlöcher	Farbe: Weiß
10	hansgrohe Talis E Einhebel-Waschtischmischer 110 mit Push-Open-Ablaufgarnitur	Farbe: Brushed Black Chrome
11	hansgrohe Ablaufgarnitur Push-Open	Farbe: Weiß
12	Zehnder Ribbon Badheizkörper mit E-Patrone	Farbe: Schwarz matt
13	Duravit Badspiegel "Best" mit LED-Indirektlicht und Spiegelheizung	Maße: gemäß Waschtisch-Unterschrank
14	Lüftung z.B.: Limodor F/M – EC (Bad, WC, AR)	

	<b>WC</b>	
1	Duravit Soleil by Starck WC-Set wandhängend, inkl.WC-Sitz Soleil mit Absenkautomatik	Farbe: Weiß
2	Duravit Soleil by Starck WC-Sitz mit Absenkautomatik	Farbe: Weiß
3	Geberit Betätigungsplatte Sigma70, für 2-Mengenspülung	Farbe: Edelstahl Schwarzchrom
4	hansgrohe Xelu Q Waschtischunterschrank 34 x 60,5 cm,	Farbe Schrank: <b>Nussbaum</b> Farbe Griff: Schwarz matt
5	hansgrohe Xelu Q Handwaschbecken mit Ablage 36 x 25 cm	Farbe: Weiß
6	hansgrohe Talis E Einhebel-Waschtischmischer 110 mit Push-Open-Ablaufgarnitur	Farbe: Brushed Black Chrome
7	hansgrohe Ablaufgarnitur Push-Open	Farbe: Weiß
8	Lüftung z.B.: Limodor F/M – EC (Bad, WC, AR)	

- Heizquelle:  
Im Zuge der Sanierung wurde ein neues Brennwertgerät geliefert und verbaut.

**Produkt:** Vaillant ecoTEC plus

- Heizsystem Top 5:  
Die Wohnung wurde mit neuen Plan-Heizkörpern ausgestattet. Weiters befindet sich in jedem Badezimmer ein Handtuchheizkörper mit Warmwasseranschluss an das Heizsystem und zusätzlicher E-Patrone.
- Heizsystem Top 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12A und 14:  
Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Heizkreisdimensionierung ist gemäß Heizlastberechnung ausgeführt und die Verlegung gemäß ÖNORM sowie der Verarbeitungsrichtlinien der jeweiligen Hersteller und Stand der Technik.  
Die Steuerung erfolgt über ein digitalen Hauptraumthermostat im Wohnzimmer (Bosch Smart Home Controller II) und jeweils ein Raumthermostat in jedem Aufenthaltsraum (Bosch Raumthermostat II).

**Geforderte Mindesttemperaturen:**

Wohn- und Aufenthaltsräume: 22°  
Bad: 26°  
WC und Vorraum: 22°

- Badezimmer Top 3, 5 und 8:  
In der Wohnung wurde ein Anschluss für eine Waschmaschine (und Wäschetrockner) vorgesehen. Die Positionierung ist so, dass die Geräte übereinander Platz haben.
- Vorraum Top 1, 3, 5 und 8:  
Fußbodenverteiler, Elektro- bzw. Medienverteiler sind im VR positioniert.
- Abstellraum Top 1:  
In der Wohnung wurde ein Anschluss für eine Waschmaschine (und Wäschetrockner) vorgesehen. Die Positionierung ist so, dass die Geräte übereinander Platz haben.
- Abstellraum Top 4, 6, 7, 9, 10, 12A und 14:  
In der Wohnung wurde ein Anschluss für eine Waschmaschine (und Wäschetrockner) vorgesehen. Die Positionierung ist so, dass die Geräte übereinander Platz haben.  
Fußbodenverteiler sind entweder im VR oder AR positioniert  
Elektro- bzw. Medienverteiler sind im AR positioniert.
- Küche:  
Die Installationen sind gemäß Kücheninstallationsplan vorbereitet und hergestellt.

## 9. Elektro

- Schaltersysteme:  
Busch-Jaeger, Busch-art linear in Weiß matt
- Gegensprechanlage:  
Gegensprechanlage mit Audiosystem.
- Vorbereitung Alarmanlage:  
Im Eingangsbereich ist eine Dose mit einem Netzwirkkabel zum Medienverteiler vorbereitet (für späteres Bedienelement). Der Medienverteiler ist im Raum AR bzw. VR platziert.  
Neben dem Medienverteiler ist eine Dose für einen Stromanschluss 230 V samt Netzwirkkabel vorbereitet (für spätere Alarmzentrale).
- Vorbereitung Smart-Home:  
In der Wohnung wurde ein Smart-Home-System vorbereitet. Versetzen der notwendigen UP-Dosen und Aktoren Schnittstellen. Notwendige Aktoren sind nicht verbaut.
  - Sonnenschutz
  - Beleuchtung
  - Raumthermostate
- Sonstiges:  
Jeder Aufenthaltsraum ist mit einem batteriebetriebenen Brandmelder ausgestattet.

Alle Decken-Lampenauslässe sind mit einer ELUX Lato Brass Gold Metall & Smoky Glass Hängeleuchte mit Glasschirm ausgestattet. Hiervon ausgenommen sind Spots.

Die Deckenspots sind ELUX Merlot GU10, in Weiß matt mit Reflektor in Messing, in Sanitärräumen Schwarz matt mit Reflektor in Messing.

Alle Wand-Lampenauslässe sind UP vorbereitet. Die jeweiligen Lichtschalter dazu sind versetzt.

## **BEILAGEN:**

- Verkaufsplan