



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

für das Regelgeschoss und Dachgeschoss

**1040, Kettenbrückengasse 22**

Stand: 11.12.2023



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 22 ist dem Biedermeier zuzurechnen, es wurde 1827 vom Bauherren Friedrich Sträussle erbaut. Erst in der Gründerzeit, Ende des 19. Jahrhunderts (1892), wurde der hintere Gebäudetrakt ergänzt. Dieser Hoftrakt wurde stets als Gewerbegebäude genutzt, während der Straßentrakt im Erdgeschoß als Geschäftsfläche diente und in den Obergeschoßen seit jeher Wohnungen beherbergte.

Bei der zeitgemäßen Sanierung und sorgfältigen Modernisierung von THE FUSION 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 der 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 zentral im Haustechnikraum im KG mittels eines Gasbrennwertkessels, 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 Müllraumbtür, 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 oder Ort beton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt. 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 und mit Dispersion beschichtet.

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

Die tragenden Wände zum Gang sind aus Stahlbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt, 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. 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 Kellertabteiltrennwände werden als Stahllamellen Trennwandsystem ausgeführt.

## **2.2 Decken**

Neu errichtete Decken sind als Elementdecken oder Ortbetondecken inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik mit einer Raumhöhe von ca. 2,50 m hergestellt. Bestandsdecken entsprechend dem Geschoss sind Tram- oder Gewölbedecken.

### **Ausnahmen Raumhöhe:**

EG Stiege 1 + 2      ca. 1,70 bis 3,40 m (Gewölbedecken)

EG Stiege 3            ca. 2,60 m

1.OG Stiege 1+2      ca. 3,35 m

2.OG Stiege 3        ca. 2,65 m

Je nach technischen Erfordernissen kann die angegebene Raumhöhe mittels abgehängten Decken unterschritten werden. Die Oberfläche ist gespachtelt, zusätzlich ist an der Decke über KG an der Unterseite eine Dämmstofflage lt. bauphysikalischem Erfordernis angebracht.

## **2.3 Dach**

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

### **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 sind aus Stahlprofilen hergestellt und werden lackiert oder pulverbeschichtet.

## **2.4 Aufzug**

Auf jeder Stiege wird ein Personenaufzug für ca. 8 Personen oder max. 630 kg errichtet. 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, Elz 30 (teilweise -C), RC 3-Standard, Beschlag Messing matt, Türspion und Türnummer.

#### **3.1.2 Innentüren und Zargen**

Die Innentüren werden mit Holzumfassungszargen weiß, Türblatt weiß und mit einem Beschlag Messing satiniert hergestellt. Türblatt und Zargen wandbündig.

Dort wo laut Verkaufsplan geplant, werden Innentüren als Schiebetüren mit Holzumfassungszargen weiß, Türblatt weiß und mit einem Beschlag Messing satiniert hergestellt.

### **3.2 Fenster**

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

Holz-Alu Fenster mit Isolierverglasung lt. Bauphysik, innen aus Holz weiß und außen aus Alu beigegrau, Beschlag Messing satiniert.

Beschattungen in allen Regelgeschossen mittels außenliegenden elektrisch gesteuerten Raffstores und im Dachgeschoß außenliegende elektrisch gesteuerte Rollläden bzw. Raffstores. Im Erdgeschoss und an den Dachflächenfenstern kommen Rollläden zum Einsatz. Außer bei den Portaldachflächenfenstern, hier werden Textilmarkisetten eingebaut.

#### **3.2.2 Fenster Bestand Fassade Kettenbrückengasse**

Sanierung der Bestandsfenster aus Vollholz lt. Bauphysik, innen weiß und außen beigegrau, Beschlag Messing satiniert. Fenster aus Vollholz neu.

Beschattungen der straßenseitigen Fenster mittels innenliegender Jalousien. Im Dachgeschoß außenliegende elektrisch gesteuerte Raffstores. Bei den Dachflächenfenstern kommen Rollläden zum Einsatz.

### **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**

Stabparkett Fischgrät geklebt, 45° Eiche oder gleichwertig nach Wahl des Architekten. Oberfläche natürlich matt, geölt und gewachst.

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

Keramischer Plattenbelag Saime Ferrocemento, Farbe Grigio, 90x90cm oder gleichwertig nach Wahl des Architekten.

## **3.4 Wandbeläge**

### **3.4.1 Fliesenbeläge**

Keramischer Fliesenbelag Xclusivaceramica – Color Trend, Farbe weiß glänzend, Format 6x25 cm Riemchen 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 weiß 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 erfolgt über ein appgesteuertes Zugangssystem (zb.: Mobiltelefon oder Tablet).

## **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 Bodenablauftrinne, Duschsystem für die Wandmontage mit Aufputz-Einhandhebelmischer-Armatur mit Umstellung, Duscharm, Kopfbrause und Handbrause
- ✦ Bei Wanne: Einbauwanne aus Sanitäracryl, 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 Klimasplitgeräte vorgesehen:

Klimaleitungen für die Wand- oder Deckengeräte, können in abgehängten Decken, Vorsatzschalen oder in sichtbaren Poterien in den Wohnungen verlegt sein.

## **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.*