

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Dachgeschoßausbau 1070 Wien, Lindengasse 25

KURZBESCHREIBUNG

Bei dem Bestandsobjekt handelt es sich um einen geschlossenen Blockrandbebauung, welcher gegen Ende des 19. Jahrhunderts in Massivziegelbauweise mit sechs oberirdischen Bestandgeschossen errichtet wurde. Im Zuge der Umbaumaßnahmen wird der bestehende hölzerne Dachstuhl vollständig rückgebaut und durch eine zeitgemäße Dachkonstruktion ersetzt. Dadurch entsteht ein vollständig neues, ausgebautes Dachgeschoss.

Die vier neu geschaffenen Einheiten im Dachgeschoss werden intern erschlossen und beinhalten Wohn- und Schlafräume sowie zugeordnete Terrassenflächen. Über interne Treppenanlagen (nur Top 23, Top 24, Top 26) werden sowohl die jeweiligen weiteren Wohngeschosse als auch die Dachterrassen erschlossen.

Die bestehenden Stiegenhäuser verbleiben im aktuellen Zustand und werden im Rahmen des Projekts nicht saniert. Eine vorhandene Aufzugsanlage (EG – DG 1) ist bauseits gegeben und bleibt unverändert.

TRAGKONSTRUKTION:

STAHLRAHMENKONSTRUKTION

mit Holzausfachung oder gedämmten Hohlkastenelementen;
Zwischensparrendämmung MW 22cm; OSB 16mm; Dampfbremse;
raumseitige Beplankung / Installationsebene mit 2x 15mm GKF Beplankung
und Brandschutzmaßnahmen (EI 60 bzw. EI 90).

Zwischen Stahlrahmen-Außenseite und Vollschalung ist generell eine Steinwolle-Dämmung 5cm eingelegt (ausgen. bei WDVS)

FEUERMAUER

Steinwolle bzw. WDVS Steinwolle 12cm + HLZ-Mauerwerk 25 cm +raumseitige Vorsatzschale bzw. GKB 12,5mm Trockenputz

AUSSENWÄNDE HOLZ

mehrschichtiger Aufbau: Holzriegelkonstruktion zwischen Stahlrahmen mit Zwischensparrendämmung.

Innen: Holzspanplatte oder OSB 16mm, Dämmung 5cm zwischen UK, Dampfbremse, 2 Lagen GKF (EI 60),

Außen hofseitig: STO Holzfaserweichplatten N+F 6-10cm

Sockelbereich: Außen hofseitig XPS 6—10cm

Fassadenfarbe Baupraxis 0917 HBW 54

DÄCHER:

STEILDÄCHER STRASSESEITIG:

Stahl-Glaskonstruktion, Pfosten Riegel mit Glasfeldern im Bereich des gesamten Schrägdaches, geschlossene Paneele in den Randbereichen.

3-fach Isolierverglasung

Farbe der Tragkonstruktion RAL 7016 (Anthrazitgrau)

Profile: Schüco

STEILDÄCHER HOFSEITIG:

Dacheindeckung Blechbahnen, Zinkblech.

Blechfarbe Prefalz #10 Anthrazitgrau

FLACHDÄCHER ÜBER DACHGESCHOSS

Holzbalkendecke mit Warmdachaufbau:

Dampfbremse / Notabdichtung, PIR Gefälledämmung i. M. mind. 21cm,

Folienabdichtung; Gummigranulatmatte (Schutzlage), Filtervlies, Substrat und Hinterlüftungsebe.

FLACHDACH ÜBER STIEGENHAUS:

Warmdach auf STB-Decke, Dampfbremse, EPS Gefälledämmung i.M. 16cm,

Folienabdichtung EPDM (schwarz), Gummigranulatmatte (Schutzlage),

Filtervlies, Substrat und Hinterlüftungsebe.

Kamine:

Nur Kamine zur Lindengasse: Abbrechen der Kamine bis zur Tragfähigkeit ca. 1m unter Bestandsfirstkante. Aufmauern auf Höhe laut Plan und Herstellen einer Kaminabdeckplatte in Ortbeton mit Tropfkante.

Die restlichen Kamine bleiben in Bestand-

Verkleidung: Blechfarbe prefalz P10 Anthrazit

Kuppeldach über Stiegenhaus:

Dieses bleibt in bestand

DECKEN:

TRENNDECKE ÜBER BESTANDSGESCHOSS

STB-Verbunddecke 7cm lt. Statik auf bestehender Tramdecke und Dippelbaumdecke

FUSSBODENAUFBAU IM DG:

Heizestrich 7cm auf EPS-TS Trägerplatten und Niveauausgleichsschüttung

TROCKENBAU - Innenausbau:

Deckenverkleidungen und abgehängte Decken

in den Bereichen von tragenden Bauteilen sind in der Brandschutzklasse EI60 (2x15mm GKF) bzw. EI 90 t hergestellt, ansonsten mindestens doppelt beplankt mit 2x GKB 12,5mm. Imprägnierte Platten (GKI) werden nach Erfordernis (Naßräume) verwendet. Dampfbremsen werden gemäß bauphysikalischen Anforderungen verwendet. Gipskartonoberflächen werden generell in der Qualität 02 vollflächig gespachtelt.

Bei allen senkrechten Gipskarton—Vorsatzschalen mit Installationsebenen werden mind. 5cm Mineralwolle eingelegt bzw. sind satt ausgestopft.

Alle Gipskartonwände werden beidseitig und alle Vorsatzschalen einseitig doppelbeplankt (2x12,5mm GKB).

Imprägnierte Platten (GKI) werden nach Erfordernis (Nassräume) verwendet. Dampfbremsen werden gem. bauphysikalischen Anforderungen verwendet. Gipskartonoberflächen sind generell in der Qualität Q2 vollflächig gespachtelt.

WOHNUNGEN

WOHNUNGSTRENNWÄNDE:

Mehrschaliger Aufbau, Installationen in eigener Vorsatzschale

SCHEIDEWÄNDE

Gipskartonständerwände generell beidseitig doppelt-beplankt mit GKB 12,5mm

BODEN:

Bauwerk Parkett Casapark Eiche Farina, 14, gebürstet, geölt 2200x181x14mm

WÄNDE / DECKEN:

Halbdispersionsfarbe, waschbeständig, weiß gebrochen

WOHNUNGSINTERNE STIEGEN:

Holzkonstruktion, Belag wie Fußboden

NASSRÄUME:

BODEN:

Leonardo ICON BEIGE, alle Bäder und WCs außer Masterbad Top 15: 60 x 60

Leonardo ICON BEIGE, Masterbad Top 15: 120 x 120cm

Eckschutzschienen Boden Randabschlußschienen Alu natur

WÄNDE

Leonardo ICON WHITE, alle Bäder und WCs nach Fliesenspiegel: 30 x 60cm Halbdispersionsfarbe bzw. 2k-Anstrich z.B. Lucite 2k-PUR Xtrem Satin im Spritzwasserbereich, RAL 9016 weiß gebrochen, ab OK Fliesen bis DUK bzw. gesamte Wand

Eckschutzschienen Wände Randabschlußschienen Alu pulverbeschichtet passend zu Wandfliesen

DECKE

Volldispersionsfarbe, waschbeständig, RAL 9016 weiß gebrochen

FENSTER:

Schiebetür, Dreh-Kipp bzw. Fixverglasung lt. Plan

Farbe der Tragkonstruktion RAL 7016 (Anthrazitgrau)

Profile: Schüco

Raffstores Alu Flachlamelle 80mm,

Raffstorekästen innerhalb der WDVS Fassade versteckt,

Raffstorelamellen: RAL 9007 Graualuminium

Blenden und Führungsschienen: RAL 7016

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Stabverleimt Hartholz+Stahleinlage+WD+Dampfsperre mit Holzzarge einzelfalz, Türblatt beidseitig Standard RAL 9016 weiß

matt Hersteller: DANA Type Absolut 3 WK3

Außen Türknauf zylindrisch, Langschild, niro (EI 30);

innen Drücker Sicherheitsrosette rund,

Niro (EI 30); Senkdichtung; 33dB, EI230-C

INNETÜREN

Holz + Decklage, Röhrenspankern beidseitig Standard RAL 9016 matt weiß

Bänder verdeckt, Magnetschloß, Schließblech Niro

Mindestanforderung gem. WBO bzw. ÖNORM B 8115-2

Hersteller: DANA Type EUROBA Einzelfalz

SCHIEBETÜREN HOLZ

Einbau versenkbar, beidseitig Standard RAL 9016 matt weiß, Griffmuschel rechteckig Alu pulverbeschichtet RAL 9016

SCHIEBETÜREN GANZGLAS

Strukturglas ESG

DREHTÜREN GANZGLAS

Klarglas ESG,

SONNEN / SICHTSCHUTZ

Beschreibung bei den Fensterkonstruktionen

SCHRÄGDACH / GLAS

Außenliegender, textiler Sonnenschutz, motorgesteuert.

TERRASSEN:**BODENBELAG:**

WPC Hohl Deck Dunkelbraun WPC 21 x 140,3 x 2900

AUSSENSTIEGEN (TERRASSE)

Flachstahlgeländer; Stahl feuerverzinkt, RAL 7016 Pulver beschichtet

HAUSTECHNIK:**HKLS****WASSERVERSORGUNG:**

Kaltwasserzähler im Keller

ENTWÄSSERUNG:

Hart PVC-Rohre, Anschluss an das bestehende Mischwassersystem;

Schallschutzrohre bzw.

Schallschutzummantelungen nach Erfordernis

REGENWÄSSER:

Hart PVC-Rohre (im Gebäudeinnern; Schallschutzrohre bzw.

Schallschutzummantelungen Anschluss an best. Kanal (Mischwasser) im KG

GASVERSORGUNG:

Keine vorgesehen

WARMWASSER

Erfolgt über Luft/ Wärmepumpe

HEIZUNG:

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über Luft Wärmepumpe je TOP

OFFENER KAMIN:

Keine Ausführung

LÜFTUNG:

Keine Ausführung

KLIMAAANLAGE:

Innengeräte mit Kühlgeräte – Umluftgeräte über Thermostat regelbar

Außengerät am Dach je TOP

Hersteller Daikin Emura

E-ZÄHLER VERTEILERKASTEN

Im DG- Bereich vor den Wohnungen

SCHALTER- und STECKDOSENELEMENTE:

Modell GIRA E 22 reinweiß, Anordnung gemäß Elektroplan

TELEFON:

Leerverrohrung, Anschlussdosen in jedem Zimmer

RADIO/TV/SAT

Coaxial-Verkabelung und Netzwerkanschluß in Wohnküche bzw. Wohnküche und jedem Zimmer vorgesehen

SAT ANLAGE

Leerverrohrung vorgesehen, Anlage und Receiver durch / von Wohnungseigentümer

INTERNET

Leerverrohrung vorgesehen

GEGENSPRECHANLAGE

Die bestehende Video - Anlage wird um Sprechstellen erweitert

ALARMANLAGE

Nicht vorgesehen

RAUCHMLEDER

Ein Rauchwarnmelder pro Zimmer lt. OIB Richtlinien

PHOTOVOLTAIK

Verkabelung vorgesehen

BELEUCHTUNG WOHNUNGEN

Wand- und Deckenauslässe für Aufputz Leuchten vorgesehen.
Gemäß Elektroplan

SANITÄRE AUSSTATTUNG:**WC:**

"Flachspülklosett wandhängend, inkl. Sitzbrett und Deckel
Fabrikat Villeraoy & Boch, Subway WC V&B 6603 10 01WC Sitz V&B 9M55 S1 0

HANDWASCHBECKEN:

Fabrikat Villeraoy & Boch, Subway V&B 5333 41 01; 40x26cm, weiß, ohne Überlauf

SPIEGEL

Spiegel an der Wand, mit Wandauslass knapp über dem Spiegel, lt. Sanitärplanung

BÄDER:

WASCHTISCH

V&B AVENTO Waschtisch 60 x 47cm, weiß alpin, 4158 60 01"

Waschtischunterschrank V&B Avento mit zwei Auszügen, 58 x 51,4 x 45,2cm

WASCHTISCH

V&B MEMENTO Aufsatzwaschtisch 60 x 42cm, weiß alpin,
5135 60 01

EINHEBEL WASCHTISCHMISCHER,

DU – Hansgrohe Art.Nr: 31060000

BADEWANNE:

V&B Subway Duo Rechteck, 170 x 75cm, Acryl, mit Wannenrand, weiß alpin

UBA 170 SUB 2V-01 Hansgrohe Metris S, 4—Loch Wannenrandarmatur, chrom,
inkl. Handbrause

KOPFBRAUSE DUSCHE

Raindance E 300 Air 1jet Kopfbrause mit Brausearm 390mm, chrom,
Wandauslass Art.Nr. 26238000

HANDBRAUSE DUSCHE

Hansgrohe Raindance Select S120 3jet Handbrause

Unica'S Puro Brausestange 0,90m

Isiflex Brauseschlauch 1,60m; chrom, 26631000

KÜCHE:

Anschlüsse vorgesehen (Kalt- Warmwasser, Abluft, Ablaufleistung,
Stromanschlüsse > siehe hierzu auch Elektroplan

TERRASSE:

Zur wasserentnahme sind frostsichere Armaturen vorgesehen. 1 Anschluss/Terrasse

STIEGENHAUS:

STIEGENLAUF NEU – Zugang Dachgeschoss

Dem Bestand angegliche Ausbesserungen nach Umbauarbeiten im DG

AUFZUG

Stahl-Glas-Schacht bestand in der Stieghenspindel

AUFZUGSKABINE

Bestand

DRUCKBELÜFTUNGSANLAGE - SICHERHEITSTIEGENHAUS

Keine vorgesehen

TROCKENSTEIGLEITUNG:

Errichtung einer Trockensteigleitung mit geschoßweisen Abzweigern –gemäß Behördenauflage im Stiegenhaus – Löschwasseranlage 0 trocken

SONSTIGE AUSSTATTUNG**Keller Einlagerungsräume:**

Jede Wohnung verfügt im Keller über einen zugeordneten privaten Lagerraum. Wände verputzt. Decke roh; Raum versperrt – Wohnungsschlüssel;

Zentralsperranlage:

Jede Wohnung wird mit 5 Stk. Schlüssel z.B. des Schließsystems 3-Kurvensystem der Fa. EVVA ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten, sowie sämtliche gemeinschaftliche Nebenräume

Postkästen:

Postkästen sind im Hauseingangsbereich angebracht.

ALLGEMEINE HINWEISE

Die Bau- und Ausstattung beziehen sich auf den aktuellen Stand der Planung. Im Zuge der Ausführung kann es bedingt durch Behördenauflagen, oder auf Grund technischer Erfordernisse zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen. Technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleiben muss.

Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist.

Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind durch den Auftraggeber extra zu bezahlen.

Änderungen und Ergänzungen zu dieser Bauausstattungsbeschreibung (BAB) bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sofern in dieser Beschreibung bestimmte Hersteller oder Produkttypen namentlich genannt sind, bleibt vorbehalten, im Falle von Lieferengpässen, Produktänderungen oder nicht mehr gegebener Verfügbarkeit – nach vorheriger Abstimmung mit dem Bauherrn – gleichwertige Produkte anderer Hersteller zur Ausführung zu bringen.

Ein Anspruch auf Ausführung mit einem bestimmten Fabrikat besteht insofern nicht.

Stand 16.02.2026