

2391 Kaltenleutgeben  
HAUPTSTRASSE 139

"Kalen 139"

# Ausstattungsbeschreibung

Stand 11.01.2024

## 01 – AUSSENHÜLLE

---

### Stiege A westlicher Fassadenputz

BAUMIT Silikon TOP  
Reibputz, hellbeige 0157, K 1.5mm



### Stiege A Eingangsbereich Fassadenputz

BAUMIT Silikon TOP  
Reibputz, Ivory White W1205, K 1.5mm



### Stiege A östlicher Fassadenputz

BAUMIT Silikon TOP  
Reibputz, hellbraun 0155, K 1.5mm



### Stiege B Fassadenputz

BAUMIT Silikon TOP  
Reibputz, Ivory White W1205, K 1.5mm



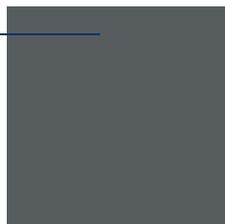
### METALLOBERFLÄCHEN

Regenrohre, Fensterbänke, Durchzüge Loggien  
Aluminiumblech pulverbeschichtet  
Farbe RAL 7012 (Basaltgrau)



### FENSTER u. FENSTERTÜREN

Holzfenster mit ALU Deckschale  
außen ALU Deckschale RAL 7012 (Basaltgrau)  
innen Holz natur lackiert  
3-Scheibenisolierverglasung



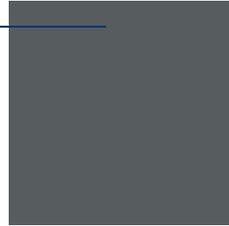
## SONNENSCHUTZ

Rollladen  
Rollladenkasten sichtbar, RAL 7012 (Basaltgrau)  
Rollladen z.B. T37 – 18 Hellgrau  
elektrisch betrieben je Fenster per Taster



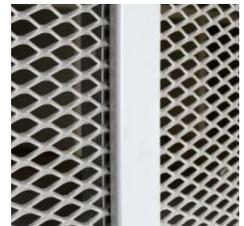
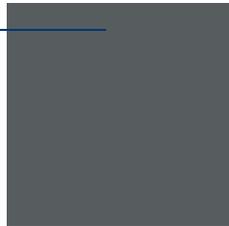
## PORTALE

Aluminiumportale  
Farbe RAL 7012 (Basaltgrau)  
3-Scheibenisolierverglasung



## TORE

Decken-Sektionaltor / Aluminium-Rahmenkonstruktion  
RAL 7012 (Basaltgrau)  
Streckmetallfüllung



## GELÄNDER Balkone

Stahlgeländer  
Flachstahlfüllung verzinkt



## VORDACH

Leichtbau lt. Detailplanung  
Untersicht weiß verputzt  
Beleuchtung Einbau-Downlight 2x

### DACHFLÄCHE schräg

Blechfalzdeckung  
Aluminiumblech. pulverbeschichtet bzw. Titanzinkblech  
Farbe 7 hellgrau aus Farbkarte Prefa – p.10



### Dachfläche, flach

Warmdachaufbau, bekiest  
Rundkies bzw., lose aufgeschüttet



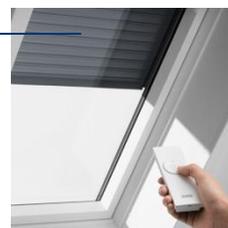
### DACHFLÄCHENFENSTER

Klapp - Schwingfenster  
Holzfenster mit ALU Deckschale  
außen RAL 7022 (Umbragrau)  
innen Holz natur lackiert  
Manuell betrieben



### DACHFLÄCHENFENSTER Sonnenschutz außen

Außenrollladen RAL 7022 (Umbragrau)  
solarbetrieben



### DACHFLÄCHENFENSTER Sonnenschutz innen

Innenjalousie  
manuell bedienbar  
(Sonderwunsch)



### GELÄNDER Dachterrassen

Brüstung aus Holzbetonsystembauplatten (z.B. System ELEA)  
It. Detailplan in VWS eingebunden / verkleidet bis OK ca. +0,80 ü. FBOK  
aufgesetzte Stahldurchzüge bis OK +1,02 ü. FBOK  
Putzträger Reibputz, innen Ivory White W1205, K 1.5mm  
Putzträger Reibputz, außen Ivory White W1205, K 1.5mm



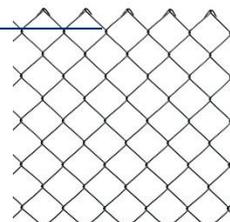
### EINFRIEDUNG – Positionierung lt. Plan

Stabgitterzaun, h=1,0m  
erdversetzt, Punktfundamente  
anthrazit



### EINFRIEDUNG – Positionierung lt. Plan

Maschendrahtzaun, h=1,0m  
erdversetzt, Punktfundamente  
anthrazit



### BODENBELAG

Betonplatten, Hellgrau im Kiesbett verlegt  
Format nach Wahl AG  
Verlegung im Halbverband mit 1% Gefälle  
Entwässerungsebene im Gefälle lt. Norm



### BELEUCHTUNG

Außenleuchte Wally  
Farbe anthrazit, Metall pulverbeschichtet  
1x je Balkon / Loggia / Terrasse



### SCHALTERPROGRAMM

Außensteckdose  
z.B. BERKA S1  
polarweiß bzw. Standardfarbe lt. Wahl AG  
1x je Balkon / Loggia / Terrasse



## WASSERENTNAHME

z.B. Kemper Armatur, selbstentleerend  
verchromt, matt  
1x je Balkon / Loggia / Terrasse

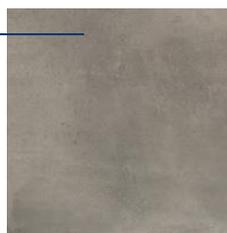


## 05 – EINGANG / STIEGENHAUS / ALLGEMEIN

---

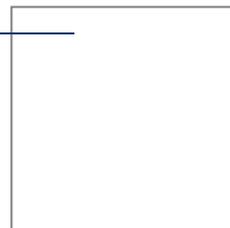
### BODENBELAG

Fliesen Feinsteinzeug 60x30cm  
Farbe nach Wahl AG  
Sockelhöhe h = 8,0cm  
Stiegenläufe mit Tritt- und Setzstufen aus selber Fliese  
Kontraststreifen (An-/Austrittsstufe) b = 5,0cm



### WÄNDE / Decken

wischfeste Innendispersion, weiß  
Nassabriebklasse NAK II



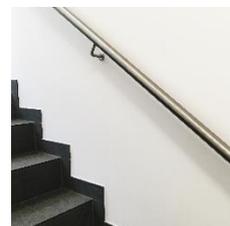
### WÄNDE

Wandschutzfarbe  
Farbe nach Wahl AG  
Höhe in den Allgemeinbereichen 1,30m  
Höhe im Verbindungsgang Zargenoberkante



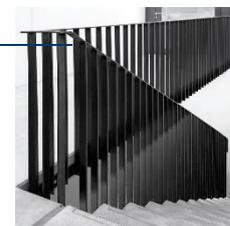
### HANDLAUF

Rundrohr  
Edelstahl, matt



### STIEGENGELÄNDER

Flachstahlgeländer grundiert und lackiert  
Farbe nach Wahl AG



### Brandschutzportale

Stahlblechtüren pulverbeschichtet, weiß  
bzw. Holzwerkstofftüre, Röhrenspannfüllung, Oberfläche MAX 0085FH, weiß  
Stahlzarge / Doppelfalz, brandschutztechnische Anforderungen lt. Plan



## TÜREN

Stahlblechtüren pulverbeschichtet, weiß  
bzw. Holzwerkstofftüre, Röhrenspannfüllung, Oberfläche MAX 0085FH, weiß  
Stahlzarge / Doppelfalz



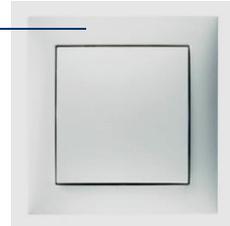
## TÜRBESCHLAG

Nebenraumtüren  
z.B. HOPE „Amsterdam“  
Edelstahl, matt



## SCHALTERPROGRAMM

Schalter und Steckdosen  
z.B. BERKA S1  
polarweiß



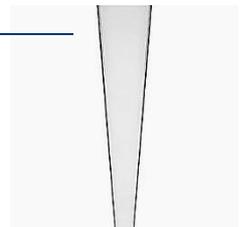
## BELEUCHTUNG

Gänge, STGH 1. Stock - Dachgeschoss  
z.B. ZUMTOBEL Perluce  
LED



## BELEUCHTUNG

Eingangsbereich EG  
z.B. ZUMTOBEL Sloin E SL  
LED



## BELEUCHTUNG

Gänge EG v. KIWA – Raum u. Kellerabteile  
z.B. ZUMTOBEL Panos  
LED



## BELEUCHTUNG

Fluchtwegsbeleuchtung  
z.B. ZUMTOBEL Crosign  
LED



## BELEUCHTUNG

Tiefgarage, KG, EG - Nebenräume  
z.B. ZUMTOBEL AquaForce II  
LED



## AUFZUG

KONE  
Serie MonoSpace  
Größere Innenfläche mit 2100 x 1100  
Haltestellen in allen Geschossen



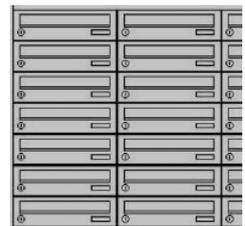
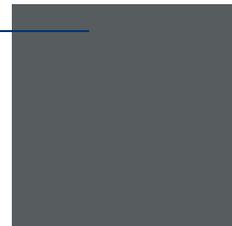
## KABINE

Verkleidung Edelstahl geschliffen  
Spiegel in Teilbereichen  
Bodenbelag aus Fliese wie STGH  
Kabinendecke Deckenpaneel „CL80“ m. Einbauspots 2x, rund  
Stahlblech lackiert, Farbe nach Wahl AG



## BRIEFKASTEN

Stahlblech / Aluminium, pulverbeschichtet  
Farbe RAL 7012 (Basaltgrau)  
in Portalkonstruktion integriert



## POST EMPFANGSBBOX – IM WINDFANG

Hinterlegung von Paketen, Briefen und Einschreibsendungen



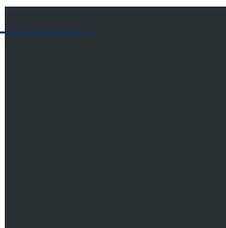
### BESCHRIFTUNG I

Aluminium, pulverbeschichtet  
neben Türe an Wand montiert  
bzw. als Klebeschrift an Wand



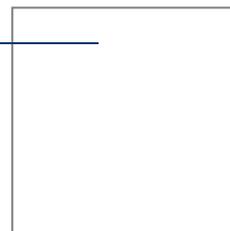
### BESCHRIFTUNG II

schwarzes Brett nach Wahl AG



WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Holzwerkstofftüre  
Einbruchschutz WK II  
Oberfläche MAX 0085FH, weiß  
Umfassungszarge  
Integrierter Weitwinkelspion



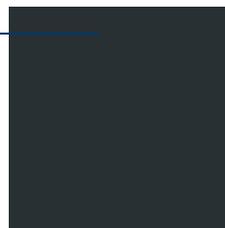
TÜRBESCHLAG

Wohnungseingangstüre  
z.B. HOPE „Amsterdam“  
Edelstahl, matt  
Knauf / Drücker  
Kernziehschutz



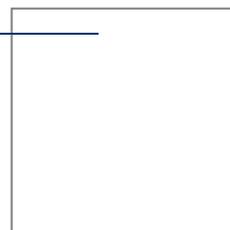
TÜRSCHILD

Aluminium, pulverbeschichtet  
neben Türe an Wand montiert



WOHNUNGSINNENTÜREN

Holzwerkstoffinnentüre, Röhrenspannfüllung  
Holzumfassungszarge  
Oberfläche lackiert, weiß



TÜRBESCHLAG

Wohnungsinnentüre  
z.B. HOPE „Utrecht“  
Edelstahl, matt



FENSTERTÜR- / FENSTERBESCHLAG

Standardbeschlag  
Alu Natur, matt



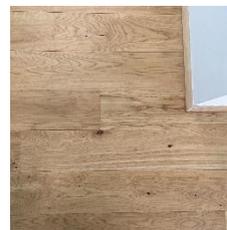
### BODENBELAG

Bad, WC, Vorraum  
Fliesen Feinsteinzeug 60x30cm,  
hellbeige, orthogonal verlegt, Verfugung hellbeige  
Sockelhöhe 8,0cm



### BODENBELAG

Zimmer, Küche, Wohnen  
z.B. Parkett BAUWERK Casapark 139, Landhausdiele  
Eiche, lebhaftere Sortierung (45), geölt



### WÄNDE / Decken

wischfeste Innendispersion, weiß  
in Wohn- und Nebenräumen, min. NAK II  
in Nassräumen (Bad, WC), min. NAK II



### WANDBELAG

Bad, WC  
Fliesen Feinsteinzeug 60x30cm  
hellbeige, orthogonal verlegt, Verfugung hellbeige  
Sockelhöhe 8,0cm



## 07 – WOHNUNGEN - SANITÄR

### DUSCHTASSE

„Walk In“ Dusche  
Fliesen Feinsteinzeug 60x30cm, im Gefälle  
Duschrinne, z.B. Geberit Clean LINE

Abweichend zur Ö-Norm B3692 wird keine Bauwerksabdichtung umgesetzt, sondern eine Verbundabdichtung plus, welche ebenfalls dem Stand der Technik entspricht



### DUSCHARMATUR

z.B. Hansgrohe Crometta E-Showerpipe 240 1jet mit Thermostat, verchromt  
z.B. Hansgrohe Crometta Vario Porter, Handbrause, verchromt



### BADEWANNE

z.B. IDEAL Standard Connect Air Duo, alpinweiß  
180 x 80cm



### BADEWANNENARMATUR

z.B. Hansgrohe Ecostat 1001 CL (aus Serie Crometta), verchromt  
z.B. Hansgrohe Crometta Vario Porter, Handbrause, verchromt



### WASCHTISCH

z.B. Einzelwaschtisch - Laufen PRO S / 600x465x175, weiß  
z.B. Doppelwaschtisch - Laufen PRO S / 1200x465x175, weiß



### WASCHTISCHARMATUR

für Einzel- u. Doppelwaschtisch  
z.B. Hansgrohe Metris 230, Einhebelmischer, verchromt



## WASCHTISCH

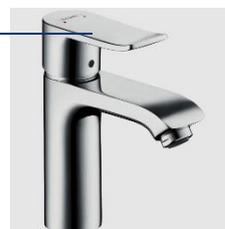
z.B. WC Waschtisch - Laufen PRO / 360x250x146, weiß



## WASCHTISCHARMATUR

für WC - Waschtisch

z.B. Hansgrohe Metris 110, Einhebelmischer, verchromt



## WC

z.B. IDEAL Standard Connect (Muschel + Deckel)  
Tiefspüler, weiß



## WC - BETÄTIGUNGSPLATTE

z.B. Geberit SIGMA 01, weiß



## HANDTUCHHEIZKÖRPER

Steckdosenvorbereitung für E - Handtuchheizkörper

(Ausstattung Handtuchheizkörper als Sonderwunsch möglich)

## HEIZUNGSANLAGE

Die Heizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale hausinterne Bereitstellung. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung erfolgt mit mittels Raumtemperaturregler (1x je Wohnung), innenliegende Abstellräume sind unbeheizt.

## WÄRME

Wärmeerzeugung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen

Wärmeabgabe über Fußbodenheizung

## KÜHLUNG

Sämtliche TOP's erhalten eine Fußbodentemperierung.

Diese erlaubt im Sommerbetrieb mittels „Change-Over“ Verfahrens eine Umschaltung der Fußbodenheizung auf Fußbodenkühlung. Die Umstellung erfolgt zu einem definierten Datum mittels eines manuell durch die Käufer zu betätigenden Schalters. Der Schalter befindet sich am Raumtemperaturregler

## 08 – ELEKTROINSTALLATIONEN

---

Die Stromzählung wird für jede Wohnung einzeln im Niederspannungsraum in der Ebene 3 bzw. den Stockwerksverteilern erfolgen. Wohnungsspezifische Absicherung mit Reservekapazität.

Es wird je Deckenauslass eine Fassung inkl. Glühbirne angebracht. Es werden alle Fenster und Fenstertüren mit elektrischen Rollläden ausgestattet, dafür ist jeweils ein Auf / Zu Taster vorgesehen.

Für die Garage ist eine CO -Warnanlage vorgesehen. Sonstige Sicherheitseinrichtungen z.B. Sicherheitsbeleuchtung sind nach gesetzlicher Vorgabe herzustellen.

<u>Wohnungseingangstür:</u>	Klingeltaster <i>sofern lt. OIB erforderlich Leerverrohrung für Freilauftürschließer</i>
<u>Vorräume:</u>	Deckenspots (wo abgehängte GK Decke, sonst Auslass) Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis 1-2 1-fach Steckdosen 1 Videoinnenstelle (GSP) bei Wohnungseingangstür 1 Medienverteiler unterputz inkl. einer integrierten Steckdose für den nachträglichen Einbau eines WLAN-Routers 1 Subverteiler mit entsprechenden Sicherungsabgängen (beschriftet) 1 Rauchwarnmelder
<u>Gänge:</u>	Deckenspots (wo abgehängte GK Decke, sonst Auslass) Aus-, Wechsel- Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis 1 Reinigungssteckdose 1 Rauchwarnmelder
<u>WCs:</u>	Deckenspots (wo abgehängte GK Decke, sonst Auslass) 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais) 1 Ausschalter (im WC)
<u>Abstellräume:</u>	1 Deckenauslass 1 Kontrollschalter (im Gang) 1 2-fach Steckdose für WM-Anschluss
<u>Bäder:</u>	Deckenspots (wo abgehängte GK Decke, sonst Auslass) 1-2 Wandauslässe (über Waschtisch, 2 Stk. bei Doppelwaschtisch) 2 Ausschalter (für getrennte Schaltung Decken- und Wandauslässe) 1 Doppel-Steckdose mit Klappdeckel (bzw. 2 Doppel-Steckdosen mit Klappdeckel bei Doppelwaschtisch) 1 Ventilatoranschluss (geschaltet ü. eigenen Kontrollschalter) 1 2-fach Steckdose für Waschmaschine (bzw. im AR) 1 Anschluss für Handtuchheizkörper (SCHUKO)
<u>Küche bzw. Kochbereich in Wohnküche:</u>	1 Deckenauslass 1 Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende 1 Ausschalter 2 3-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche 2 Steckdosen für Kühl- und Gefrierschrank 1 Steckdose für Umlufthaube 1 Steckdose für Geschirrspüler (eigener Stromkreis) 1 Anschlussdose E-Herd (eigener Stromkreis)
<u>Wohnzimmer:</u>	2 Deckenauslässe (Wohn- und Essbereich) 2 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar) 5 Steckdosen 1 TV-Anschluss mit 4-Fachsteckdose 1 Telefonanschluss 1 Rauchwarnmelder 1 Raumtemperaturregler für die Fußbodenheizung
<u>Zimmer:</u>	1 Deckenauslass 1 Aus- / Wechselschalter 1 Reinigungssteckdose 2 2-fach Steckdosen 1 Rauchwarnmelder 2 2-fach Steckdosen (je Bettseite) 1 Wechselschalter bei der Zimmertüre abgelegenen Bettseite

### Balkone, Loggien, Terrassen

1 - 2 Wandauslass inkl. Leuchte je Terrasse, Balkon, Loggia  
1 Aus-/ Wechselschalter beim Aus-und Aufgang  
1 FR-Steckdose beim Ausgang  
1 frostsicheren, selbstleerenden Kaltwasseranschluss

### SAT – Anlage / Kabel:

1 SAT – Anschluss in Wohnzimmer  
LV in den restlichen Zimmern  
1 UPC / A1 bis Medienverteiler, LV in WZ und Zimmer

### Alarmanlage:

(TOP A06, A07, A10 – A15 & B01 – 04)

Platz für Zentrale in Medienverteiler  
Außensirene verkabelt (Leerverrohrung)  
Bedientableau verkabelt (Leerverrohrung)  
Fenster und Türkontakte Funk  
**Leerverrohrung wird ausgeführt (Anlagenkomponenten als Sonderwunsch möglich)**

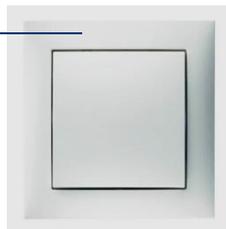
### GEGENSPRECHANLAGE

Außen ALU eloxiert  
Innen Kunststoff, weiß  
Video  
Fabrikat: z.B. TCS



### SCHALTERPROGRAMM

Schalter und Steckdosen  
z.B. BERKA S1  
polarweiß



### BELEUCHTUNG

#### **Vorraum, WC, Bad, Gänge:**

Deckenspots (LED) wo abgehängte GK Decke

**Zimmer und sonstig Räume ohne GK - Decke:**

je Raum ein Kabelauslass mit prov. Fassung und Leuchtmittel  
Leuchtenbeibringung durch Eigentümer



## # – IMPRESSUM / RECHTLICHE Hinweise

---

### BAUTRÄGER/Verfasser

---

Sedlak Immobilien GmbH  
Quellenstraße 163  
1100 Wien

T+43 (0) 1/604 32 82-0  
T+43 (0) 1/604 32 82-33  
immobilien@sedlak.co.at  
sedlak-immobilien.at



### EIGENTÜMER

---

SEDIN Errichtungs- und Verwertungs GmbH  
Quellenstraße 163  
1100 Wien

T+43 (0) 1/604 32 82-0  
T+43 (0) 1/604 32 82-33  
immobilien@sedlak.co.at  
sedlak-immobilien.at



### HAUSVERWALTUNG

---

IVB Immobilienverwaltung & -vermittlung Bründl GmbH  
Leyserstraße 1/8  
1140 Wien

T +43 (0) 1/890 48 40  
F +43 (0) 1/890 48 40 - 15  
office@iv-bruendl.at  
www.iv-bruendl.at

Diese Ausstattungsbeschreibung ist geistiges Eigentum der Sedlak Immobilien GmbH. Sie wird Ihnen ausschließlich zu Ihrer Information zur Verfügung gestellt, jede Verwendung oder Reproduktion bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

Alle Visualisierungen sind Vorschläge einer bestimmten Preiskategorie und können in der Realisierung des Objekts noch abgeändert werden. Die Sedlak Immobilien GmbH, deren Gesellschafter, Angestellte, Vertreter, Berater, oder sonstige Personen, über welche dieses Dokument erhältlich ist, übernehmen daher keine Haftung für die Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit dieser Informationen, insbesondere kann auch keine Haftung für den zukünftigen Eintritt oder Nichteintritt bestimmter Ereignisse, Erwartungen, Annahmen etc. übernommen werden.

Gerichtsstand für alle wie auch immer gearteten Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Dokument ist Wien. Es gilt österreichisches Recht.