

**BAB****Allgemeine Projektbeschreibung**

Auf das bestehende Jahrhundertwende Zinshaus im typischen Wiener Stil wird ein Dachgeschossausbau realisiert. Die modernen Dachgeschosswohnungen werden in qualitativ hochwertiger Ausstattung ausgeführt. Die Wohnhausanlage besteht aus fünf Altbaugeschossen und zwei neu errichteten Dachgeschossen zuzüglich Terrassengeschoss aufgeteilt auf zwei Stiegen. Das Haus ist weitgehend im Originalzustand erhalten. Änderungen sind in den Gewerbeflächen vorgenommen. Es werden zwei Lifte errichtet, wovon ein Lift auch das Tiefgeschoss erschließt. Der Fahrradabstellraum und der Kinderwagenabstellraum befinden sich im Tiefgeschoss Stiege 1. Im Erdgeschoss befindet sich der Müllraum. Im Eingangsbereich ist die Briefkasten- und Paketboxanlage zu finden.

**Technische Beschreibung / Konstruktion****Fundamente/Keller**

Die Fundierung des Gebäudes erfolgt über eine entsprechend statisch konstruktiv dimensionierte Bodenplatte. Der Keller wird bis auf die belegte Geschäftsfläche entkernt. Die Bodenoberfläche besteht aus einer versiegelten Nuttschicht. Die neue Aufteilung erfolgt mit neuen Brandschutztüren, Metallständerwänden, Fahrradhänger und neuer Aufputzbeleuchtung mit Bewegungsmeldern. Kellerfenster bleiben Bestand.

**Wände/Fassade**

Die Wände im Bestand sind geziegelt und bleiben unverändert. Die Straßenfassade ist gegliedert und wird saniert, der Stuck gereinigt, ausgebessert und ergänzt. Optisch funkelt der Anstrich in hellem sandigem Grau. Die Hoffassade wird ebenfalls instandgesetzt und erstrahlt anschließend ebenfalls in neuem Glanz. Die Fenster in den Regelgeschossen bleiben Bestand.

**Decken**

Die oberste Geschossdecke über dem Altbestand ist als Beton-Holz Verbunddecke ausgeführt, zwischen den Dachgeschossen befinden sich Leichtbaudecken. Sofern erforderlich werden Untersichten in Form von abgehängten Gipskartondecken ausgeführt.

**Dach/Tragkonstruktion**

Es handelt sich um eine Leichtbaukonstruktion aus Holz und Stahl. Die Eindeckung erfolgt mit Faserzementschindeln in Hellgrau. Dach: 45° Dächer in Eternitrohren hellgrau, 5° Dächer Kies, Lifttächer verblecht, raumbildende Dachaufbauten (Gauben) Zinkblech, Zierbau über Eck Straße aus Holzkonstruktion mit Zinkblechdeckung.

**Schall- und Wärmeschutz**

Wird gemäß den Anforderungen nach der Wiener Bauordnung ausgeführt.

**Raumhöhen**

In den Aufenthaltsräumen der Dachgeschosse beträgt die Raumhöhe mind. 2,5m. In Badezimmer, WC, Vorräumen oder sonstigen aufgrund von Installationen erforderlichen Bereichen sind teilweise abgehängte Decken ausgeführt, die die Raumhöhe vermindern.

**Stiegenhaus**

Die originalen Hauptstiegen bleiben erhalten und werden saniert. Milchglaselemente sorgen für eine natürliche Belichtung. Ein neues Lichtkonzept sorgt für behagliches ambiente.

**Balkone/Terrassen**

Die Freiflächen auf den Balkonen und Terrassen erhalten beständige Böden in Thermoese. Das Stabgeländer besteht aus verzinktem Stahl.

## **Ausstattung der Wohnungen**

Alle Wohnungen werden komplett ausgeschattet. Das beinhaltet: Fußbodenbeläge, Wände gemalt, Wandbeläge und Keramik im Sanitärbereich, Innentüren und Haustechnik.

### **Türen und Fenster**

#### **Wohnungseingangstüren**

Umfassungszarge, seidenmatt weiß; Türblatt seidenmatt weiß, WKIII, EI<sup>2</sup>30-C mit Freilaufschließer, Schalldämmmaß Rw 42dB, U-Wert 1,4 W/m<sup>2</sup>K, Spion, Beschlag Edelstall gewünscht außen mit Kugelgriff

#### **Innentüren**

Holztüren seidenmatt weiß, mit Umfassungszarge, bündigen Türblatt, verdeckten Bändern, Beschlag Amsterdam Edelstahl mit Flachrosette, Beispiel Dana

#### **Innentreppen**

Top 21 Stiege 1: Holzstufe, Tritt- und Setzstufe wie Parkett, Handlauf einseitig Edelstahl

Top 24 Stiege 1: 1DG-DACH: Flachstahlwangen geölt mit Trittstufen aus Holz wie Parkett, Geländer einseitig in Nurglas

Top 12 Stiege 2: 1DG2-2DG: Betonlauf mit Tritt- und Setzstufe wie Parkett, Handlauf einseitig Edelstahl; 2DG-DACH Flachstahlwangen geölt mit Trittstufen aus Holz wie Parkett, Absturzsicherung 1DG Glaswand, Handlauf einseitig Edelstahl

#### **Fenster**

Die Schrägelemente werden mittels großzügigen Aluminium-Portalen der Fa.Geha ausgeführt. Pfosten Riegel 3 fach - Verglasungen mit eingesetzten Flügeln mit Kettenantrieben in Hellgrau (Leitprodukt Fa. Geha). Die Glaselemente verfügen über einen entsprechenden Sonnen- und Schallschutz. Es sind die Glasfarben der schrägen und vertikalen Verglasungen einheitlich gewählt.

Bei den vertikalen Fensterflächen handelt es sich um Holz-Alufenster der Firma Haslinger mit Dreifachverglasung, innen weiß, aussen grau. Hebeschiebetüren und Fixelemente in Holz Alu Dreischeibenverglasung. Außen Hellgrau; Innen weiß (Leitprodukt: Gaulhofer Panorama)

Die Fensterbretter sind innen aus MDF Platten, in Weiß ausgeführt. Sofern im Aussenbereich erforderlich sind diese aus Aluminium.

Sämtliche Fenster werden mit einem aussenliegenden Sonnenschutz versehen. SCHRÄGVERGLASUNGEN: Außen nordseitig textil grau (Leitprodukt: Valletta Haiti Zip Stoff 320937, Leitschiene Hellgrau

### **Oberflächen von Böden, Wänden und Decken**

#### **Vorraum, Zimmer, Wohnzimmer, Wohnküche, Küche, Abstellraum**

Boden: 3 Schicht Landhausdiele mit min. 3mm Nutzschiene. Leitprodukt: Hafro Parkett Eiche astig; gebürstet und geölt, mit Faser samt Holzsockelleiste.

Wand: gespachtelt, gemalt, abgetöntes Weiß (ähnlich RAL 9016).

Decke: gespachtelt, gemalt, abgetöntes Weiß (ähnlich RAL 9016).

#### **Bad WC**

Böden und Wände: Feinsteinzeug Größe 60cmx60cm, Modell: Ronda Ivory Natural, Fa. Aparici Wandrestflächen mit wischfestem Latexanstrich (weiß RAL 9016) versehen. Unter dem Bodenbelag ist eine Feuchtigkeitsabdichtung mit entsprechenden Hochzügen aufgebracht.

Im Waschtischbereich wird ein großflächiger Spiegel mit in die Wandverfliesung eingesetzt. Silikonverfugung zu angrenzenden Wänden und zum Boden.

### **Balkone und Terrassen**

Bodenbeläge aus Holzlatten in Thermo-Esche inkl. Unterkonstruktion. Die Beläge am Dach über 1.DG und über 2.DG werden in Kalkstein Crema Beige 50er Bahn ausgeführt.

### **Allgemeinbereiche**

#### **Fahrradraum, Müllraum**

Boden: beschichteter Estrich

Wände: Naturstein bzw. weiß gemalt

## **Stiegenhaus**

Beim Stiegenhaus bleibt die natürliche, historische Optik erhalten. Zementfliesen in 20x20cm geben dem Stiegenhaus einen ganz besonderen Schliff.

Die Beständtüren werden an die aktuellen technischen Anforderungen angepasst und erstrahlen in einem glänzenden Schwarz.

Das Lichtkonzept stellt die optimale Ausleuchtung der Allgemeinbereiche sicher.

## **Sanitäreinrichtung**

### **WC Anlage**

Hänge-WC-Anlage mit Tiefspüler mit Zweimengen-Unterputzspülkasten. In jedem WC wird ein Handwaschbecken eingebaut.

### **Waschtisanlage**

Es kommen Waschtische aus Sanitärporzellan in Weiß zur Ausführung. Weiters werden verchromte Einhandmischer montiert.

Badewannenanlage

Freistehende Badewannen der Marke ..., mit Wannenfüll- und Brausebatterie, samt Handbrause, Brauseschlauch und Brausestange. Einige Bäder sind mit einer WalkIn Duschbadewanne ausgestattet wo die Badewanne in den großzügigen Duschbereich integriert ist.

### **Duschanlage**

Die Duschanlagen werden bodengleich ausgeführt. Der Ablauf erfolgt über einen von oben reinigbaren Bodenablauf. Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Brausestange. Duschwände und -türen sind aus Glas.

### **Waschmaschinenanschluss**

Im Badezimmer bzw. in einem eigenen Raum (z.B. Abstellraum) befindet sich ein Kaltwasserauslaufhahn mit eigenem Kunststoffablauf.

## **Balkon und Terrassen**

Außenflächen erhalten einen Kaltwasseranschluss mit selbstentleerender, frostsicherer Armatur.

## **Elektroinstallation**

Die Zähler werden vom E-Werk bestimmt und befinden sich in einer zentral erreichbaren Räumlichkeit im Stiegenhausbereich.

### **Abstellraum**

1 Deckenauslass über Ein-/Ausschalter

1 Steckdose

Wenn möglich wird im Abstellraum ein Hauptanschluss mit Telefon und Kabel, zur internen Wohnungsverteilung installiert.

### **Badezimmer**

2 - 4 LED-Spots über den Ein-/Ausschalter

1 Wandauslass für eine Spiegelleuchte

2 Steckdosen mit Klappdeckel im Waschtischbereich

1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (falls nicht im Abstellraum)

1 Ventilator

Elektrisch unterstützter Handtuchtrockner

### **Küchenbereich**

mind. 1 Wandauslass mit Wechselschalter oder Ein-/Ausschalter

1 Auslass für Lichtblende mit Ein-/Ausschalter  
Steckdosen im Arbeitsbereich  
1 Anschluss für E-Herd und Backrohr  
1 Anschluss für Kühlschrank  
1 Anschluss für Geschirrspüler  
1 Anschluss für einen Umluftfilter

### **Balkone und Terrassen**

Wandleuchte mit Ein-/Ausschalter innen  
1 FR-Unterputzsteckdose

### **Vorraum**

mind. 1 Steckdose  
1 Videogegegensprechanlage im Eingangsbereich

### **WC**

1 - 2 LED-Spots über Ein-/Ausschalter  
1 Ventilator mit Nachlaufrelais über Licht geschaltet

### **Wohnzimmer**

1 bis 2 Deckenauslässe mit Wechsel- oder Kreuzschaltung  
mind. 3 Doppelsteckdosen  
1 TV-Steckdose (für Installation von TV vorbereitet)

mind. 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung oder Ein-/ Ausschalter  
mind. 3 Doppelsteckdosen  
1 TV-Steckdose (für Installation von Telekabel-UPC vorbereitet)

### **Allgemeinbereiche**

#### **Stiegenhaus**

Im Stiegenhaus werden weiße würfelförmige Wandleuchten verbaut. Die Beleuchtung erfolgt mittels energiesparender Standard Leuchtmittel gemäß den aktuell gültigen technischen Richtlinien. Die Lichtschaltung erfolgt ebenso wie im Hof und beim Keller über Bewegungsmelder.

#### **Blitzschutz**

Blitzschutzanlage entsprechend der gültigen Norm.

#### **Heizung und Warmwasserversorgung**

Energieerzeugung, Heizung und Warmwasser

Die Energieversorgung des Heiz- und Warmwasserbereitstellungssystems erfolgt mittels des einzelnen Dachgeschosses zugeordneten Luftwärmepumpen. Die Luftwärmepumpen befinden sich auf dem Dach und sind mit einer Lärmschutzhaube der Marke Keller abgedeckt.

Die Wohnungen werden gemäß Wärmebedarfsberechnung laut ÖNORM mittels Fußbodenheizung beheizt. Die Regelung der Temperatur der Aufenthaltsräume erfolgt über Raumthermostate. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchtrockner ausgeführt.

Vaillant VWL 75/5 AS, mit Schallschutzhauben Fa. Keller

Vaillant VWL 105/5 AS, mit Schallschutzhauben Fa. Keller

#### **Lüftung**

Lüftung von Sanitärbereichen

Im WC und dem Badezimmer wird über Einzelventilatoren die Abluft mechanisch abtransportiert. Die Steuerung ist mit dem Licht geschaltet, in Fällen von nahen Schlafbereichen kann die Lüftung separat vom Licht gesteuert werden.

### **Kühlung der Dachgeschosswohnungen**

Die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer/ Wohnküchen sowie Zimmer) werden mit Klimageräten ausgestattet. Die Ausseneinheiten befinden sich auf dem Dach des Gebäudes. Dezentrale Kühlung mit Multi Split System in Wohn- und Schlafräumen, Fa. Daikin und Außengerät am Dach Daikin 5MXM-A, mit Schallschutzhauben Fa. Keller

### **Wasserversorgung und Entwässerung**

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Netz. Die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Stadt Wien mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

### **Weitere Wohnungsbezogene Ausstattung**

#### **Beleuchtung**

Alle nicht standardmäßig ausgestatteten Räume erhalten eine provisorische Beleuchtung. In den Sanitärräumen sind standardmäßige Einbauspots vorgesehen.

#### **Rauchwarnmelder**

Rauchwarnmelder werden lt. Wiener BO respektive gemäß OIB Richtlinie 2 ausgeführt.

#### **Gegensprechanlage**

Im Eingangsbereich ist für jedes Top eine Gegensprechstelle mit Videofunktion, die den Eingangsbereich in Echtzeit abbildet, angeordnet.

### **Allgemeine Ausstattung**

#### **Aufzuganlage**

Die Wohnungen werden über eine Liftanlage erschlossen und sind überwiegend barrierefrei erreichbar. Jedes Stiegenhaus erhält einen Durchladerlift mit einer Kabinengröße 110x140cm, zur barrierefreien Erschließung über den Hof. In Stiege 1 erfolgt eine Kellerfahrt. Im 2. Dachgeschoß und auf dem Dach gibt es Privatfahrten. Kabinenboden gefliest, gleicher Belag wie Stiegenhaus DG1.

#### **Druckbelüftungsanlage**

Aus brandschutztechnischen und baurechtlichen Gründen ist eine Druckbelüftungsanlage im gesamten Stiegenhaus von Parterre bis zum 1. Dachgeschoss herzustellen.

#### **Müllraum**

Der Müllraum wird nach den Vorgaben der MA 48 ausgeführt/ausgestaltet.

#### **Stiegenhaus**

Bestehende Geländer und Handläufe werden saniert. Kugelleuchten aus Milchglas erhellen den Bestand. Im Dachgeschoss werden moderne Wandleuchten installiert.

Das Haupteingangsportale bleibt erhalten und wird saniert. Hofseitig wird ein Glas-Alu-Portal in Hellgrau ausgeführt.

#### **Briefkastenanlage**

Die Briefkastenanlage ist in Metall ausgeführt und in das Mauerwerk integriert. Eine Box für Paketzustellungen und ein Papierkorb sind integriert.

#### **Leitsystem**

Die Stockwerk- und Topbezeichnungen erfolgen in Einzellettern aus gebürstetem Metall oder gemalt.

#### **Kinderwagenraum**

Dieser befindet sich im Keller und ist mit dem Lift erreichbar.

## **Fahrradabstellraum**

Dieser befindet sich im Keller und ist mit dem Lift erreichbar.

### Rechtliche Hinweise

Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung jederzeit möglich, insbesondere aus technischen, baulichen und behördlichen Gründen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der technischen Notwendigkeit Ein- bzw. Aufbauten zu den Ausführungen gelangen können, die in den Plänen nicht dargestellt sind.

Zusätzliche, in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht mitgeliefert.

Auf Leistungen, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Bei den abgebildeten Illustrationen handelt es sich um Symbolfotos. Die Ausstattungselemente können jederzeit durch gleichwertige oder hochwertigere ersetzt werden.

Änderungen und Irrtum vorbehalten