

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## WOHNHAUSANLAGE Paradisgasse 24+26, 1190 WIEN (Stand 11.05.2020)

### 1. BAUBESCHREIBUNG

#### 1.1 Allgemeine Lagebeschreibung

Die Wohnhausanlage befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk in der Paradisgasse 24 und 26.

#### 1.2 Allgemeine technische Daten

**Wasser:** Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Stadt Wien.

**Kanal:** Alle Schmutz- und Niederschlagswässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Durch das Grundstück und durch das Untergeschoss laufen Servitutskanäle.

**Heizung und Warmwasser:** Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral über Gas-Brennwertgeräte, Technikzentrale in Haus Alcina für Paradisgasse 24 sowie in Haus Rinaldo für Paradisgasse 26.

**Strom:** Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wienstrom.

**Müllentsorgung:** Zur Sammlung der Abfälle gibt es einen Müllraum im Haus Alcina und einen Müllraum im Haus Ariadne, welche nur von außen zugänglich sind. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung 48.

#### 1.3 Nutzungsübersicht

Beim Projekt Paradisgasse handelt es sich um ein Wohnprojekt mit 4 Häusern mit insgesamt 49 Wohnungen. Es werden ein Untergeschoss, ein Erd- und höchstens 2 Ober- und 2 Dachgeschosse errichtet.

Der Zugang zu den Häusern erfolgt ebenerdig und barrierefrei. Bei den Häusern Alcina und Ariadne befinden sich die Briefkastenanlagen.

Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume befinden sich verteilt auf Erdgeschoss und Untergeschoss, im Außenbereich sind weitere Fahrrad-Abstellmöglichkeiten mit Pergolen bzw. Flugdächern situiert.

In Haus Alcina befindet sich im Untergeschoss ein gemeinsam nutzbarer Weinkeller mit Verkostungsraum.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Paradisgasse 26, zwischen Haus Ariadne und Rinaldo, und bietet ausreichend Platz für PKWs.

Im Untergeschoss befinden sich die Technik- und Einlagerungsräume.

Hof- und auch strassenseitig entstehen Eigengärten, sowie ein Kleinkinderspiel- und Grillplatz im rückwertigen Parkbereich.

#### 1.4 Aufschließung

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt entweder über ein Foyer direkt von der Paradisgasse aus, oder über einen barrierefrei angelegten Zugangsweg.

Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Eine Verrohrung für eine mögliche Anmeldung eines Telefon- oder Internetanschlusses wird im Kellergeschoß und in den Verteilerkästen vorbereitet. Die Leerverrohrung vom Übergabepunkt im Untergeschoss bis in jedes Top zu jeder TV Dose wird zur Verfügung gestellt. Die Telefonleerverrohrung erfolgt nach den Vorschriften der Telekom Austria. Die Parabolspiegel für die SAT-Anlage (Astra+Hotbird) werden auf den Aufzugsüberfahrten aufgestellt.

#### 1.5 Bauwerk-Rohbau

**Fundierung:** Fundamente bzw. Fundamentplatten werden in statisch erforderlicher Breite und Tiefe aus Stahlbeton hergestellt.

**Außenwände:** Stahlbetonwände werden lt. statischen Erfordernissen wärme gedämmt ausgeführt.

**Wohnungstrennwände bzw. tragende Innenwände:** Stahlbetonwände, fallweise Trockenbauwände und Ziegelwände werden wo erforderlich mit einer Trockenbau-Vorsatzschale hergestellt.

**Zwischenwände:** Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend in Trockenbauweise.

**Kellerabteile:** Ein Trennwandsystem mit Holzprofilen ist vorgesehen.

**Deckenkonstruktion:** Die Decken werden als Stahlbetonplatten laut Statik ausgeführt. Wo erforderlich entstehen abgehängte Decken bzw. Poterien in Leichtbauweise.

**Dachkonstruktion:** wärmegeämmte Flach- und Steildachkonstruktionen aus Stahlbetondecken laut Statik. Die Oberfläche der Steildächer mit Blecheindeckung.

Die Flachdächer werden mit Warmdachaufbau als Kies oder extens. Gründach bzw. mit Terrassenbelag errichtet.

**Kelleraußenwände:** Herstellung in Beton oder Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen.

**Balkone, Terrassen:** Die Balkone werden in Stahlbeton hergestellt und fallweise thermisch vom Gebäude getrennt. Die Sichtflächen erscheinen in Sichtbetonqualität.

**Wärmedämmung, Schallschutz:** Es werden die bei der Einreichung gültige Bauordnung festgelegten Anforderungen erfüllt.

**Fassaden:** Es werden Fassaden als Wärmedämmverbundsystem hergestellt.

## 1.6 Bauwerk-Technik

**Aufzug:** Jedes Haus erhält einen barrierefreien Personenaufzug mit Haltestellen vom Kellergeschoß bzw. Garagengeschoß bis ins oberste Zugangsgeschoß.

**Garagen Zu- und Ausfahrt:** Die Tiefgarage ist von der Paradisgasse über eine Rampe zu befahren.

**Heizung:** Die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung. In den Bädern sind zusätzlich elektrische Wandheizkörper vorgesehen.

**Kühlung:** Die Wohn- und Schlafräume aller Wohnungen im obersten Geschoss (DG/2.DG) sind mit jeweils eigenständigen Multisplit-Geräten zur Kühlung ausgestattet. Für die restlichen Geschosse besteht auf Sonderwunsch die Möglichkeit Klima-Außengeräte unter Einhaltung der Auflagen, der eigens zu erreichenden Bewilligung, auf den definierten Standorten aufzustellen.

**Warmwasser:** Dezentrale Aufbereitung gespeist von der Heizzentrale mit Zählung in der Wohnung.

**Lüftung:** Mechanische Entlüftung der Bäder und WCs mittels Ventilatoren. Abstellräume, bei denen ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist, werden mechanisch entlüftet. Die Garage wird mit einer natürlichen Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung ausgestattet.

**Erdungs- und Blitzschutzanlage:** Dieser ist vorhanden.

## 1.7 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

**Gärten:** Wohnungen in den Erdgeschoßen verfügen über einen Garten, mit zumindest einer Terrasse. Die rasenbegrünten Gärten haben jeweils zumindest einen Zugang direkt aus der Wohnung.

**Videogegensprechanlage:** Befindet sich beim Hauptzugang und beim hofseitigen Zugang.

**Brieffachanlage:** Briefkästen mit Briefschlitz vor dem Hauseingang Alcina für das Haus Alcina und im Foyer von Haus Ariadne für die restlichen Häuser.

**Home Delivery:** Anlieferungskästen für das Deponieren und Entnehmen von Lieferungen sind vorgesehen.

**Schließanlage:** Zentralsperranlage gemäß Schließplan.

**Allgemeine Türen:** Wo erforderlich werden Brandschutztüren ausgeführt.

**Hauptstiegen und Gänge:** Die Stiegen werden in Stahlbeton laut Statik ausgeführt. Die Stiegen und Gänge erhalten einen keramischen Belag.

**Geländer Stiegen:** Es wird ein beidseitiger Handlauf und wo erforderlich ein Geländer zur Absturzsicherung ausgeführt.

**Dachaufstieg:** Eine Dachaufstiegsleiter als Zugang für Rauchfangkehrer und sonstige Firmen zur Wartung, Instandhaltung und dergleichen wird durch die Lichtkuppel bzw. Stiegenhausfenster ermöglicht.

## 2. AUSSTATTUNG

### 2.1 Innenverkleidung

#### **Bodenbeläge:**

Parkett: Fertigparkett, Eiche vollflächig verklebt

Feinsteinzeug: in Bäder, WC und Abstellräumen

Plattenbelag: Bei allen Balkonen und Terrassen.

#### **Wandoberflächen:**

Wohnräume: Alle Räume werden verputzt oder gespachtelt und in weiß gemalt.

Bad und WC: Teilweise mit Feinsteinzeug verflies (im Bad bis ca. Zargenoberkante, im WC bis ca. 1,20m), die Restflächen gespachtelt und weiß gemalt. Fliesenbündiger Spiegel im Bad oberhalb vom Waschbecken.

Verputz: Maschinenputz bzw. Spachtelung auf Massivbauwänden.

#### **Deckenuntersichten:**

Deckenuntersichten (sichtbar): Die Geschoßdecken werden gespachtelt und gemalt. Abgehängte Decken oder Poterien

werden wo erforderlich in Leichtbauweise errichtet und ebenfalls gespachtelt und gemalt.

## 2.2 Ausbauteile innen

**Innentüren:** Die Durchgangshöhe beträgt ca. 210cm. Die Türen werden mit Holz-Umfassungszargen hergestellt. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt.

## 2.3 Ausbauteile außen

**Wohnungseingangstüren:** Die Türen sind gegen Einbruch gesichert. Die Ausführung erfolgt mit Mehrfachverriegelung als Doppelfalz und mit Edelstahlbeschlägen.

**Fenster, Terrassen- und Balkontüren:** Ausführung der Fenster in Holz-Alu als Drehkipplügel, Schiebetüren oder Fixverglasung ausgebildet, mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Der U-Wert ist im Energieausweis angeführt (siehe Verkaufsplan).

**Sonnenschutz:** Im Erdgeschoss bei den Fenstertüren, sowie bei den Dachflächenfenstern im Dachgeschoss sind Rollläden vorgesehen. Bei allen anderen Fenstertüren werden außenliegende Außenraffstores errichtet.

**Geländer, Balkon und Terrassen sowie Absturzsicherungen:** Diese werden als Metallgeländer ausgeführt. Absturzsicherungen bei französischen Fenstern werden als Glasgeländer ausgeführt.

## 2.4 Einrichtungsgegenstände

**Waschbecken im Bad:** Das keramische Einzel- oder Doppelwaschbecken ist Waschtisch unterbaufähig.

**Badewanne:** Stahlbadewanne mit Wannen – Einhandmischer.

**Dusche:** Die Walk-In-Dusche mit bodenebener Duschrinne aus Edelstahl und verchromtem Einhandmischer wird mit Kopfbrause, sowie Wandstange inkl. Handbrause ausgeführt. Die Duschbereiche sind teilweise durch Einscheibensicherheitsglas abgetrennt.

### **Waschmaschinenanschluss:**

Waschmaschinenanschluss wird als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und Absperrung ausgeführt.

**WC - Ausstattung:** Diese werden mit einem Wand- Tiefspül- WC mit Softclose Deckel in weißer Keramik, sowie einem Einzelhandwaschbecken und Einhand-

Waschtischbatterie mit Kalt- und Warmwasseranschluss ausgestattet.

**Steckdosen, Lichtschalter und -auslässe:** Ausführung laut Elektroplan und Stand der Technik.

**Verteilerkasten:** Unterputz Kasten mit Stromkreisaufteilung laut Vorschriften.

**Türklingel:** Der Klingeltaster ist neben der Wohnungseingangstüre im Allgemeinbereich situiert. Eine Videogegensprechanlage (mit Display) und Türklingel wird im Vorraum der Wohnung installiert.

**Telefon, SAT, Telekabel (oder gleichwertig):** Die Ansteckdose für Telefon-, TV- und/ oder Internetanschluss befindet sich in Abstell- oder Vorraum. Jede Wohnung ist für einen Anschluss mittels Leerverrohrung vorbereitet.

**Wasseranschluss Außen:** Bei Wohnungen mit Garten sowie teilweise bei Balkonen und Terrassen wird eine frostsichere Außenarmatur für den Wasseranschluss ausgeführt.

## 3. Grundsätzliches

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch gleichwertige oder höherwertigere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.