

## ALLGEMEINE DATEN

### • WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, BAUJAHR 2020-2022

123 Mietwohnungen, Polizeidienststelle, 2 Gewerbelokale, 79 Kfz-Abstellplätze (davon 40 in der Tiefgarage).  
Allgemeinflächen: Gartenterrasse im 1.OG, Kinderspielraum, Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder.

### • AUFSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Verkehr:	Anbindung an das öffentliche Straßennetz: Ziegelhofstraße und Quadenstraße, die Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt erfolgt über die Ziegelhofstraße.
Wärme:	Fernwärme Wien Energie + System KLIMA LOOP®.
Kühlung:	System KLIMA LOOP®: Freecooling mittels Erdwärme (Bauteilaktivierung).
Wasser:	Trinkwassernetz der Stadt Wien.
Elektro:	Stromnetz Wien Energie, additiv Photovoltaik für alternative Energiegewinnung.
Kommunikation:	Breitbandnetze: A1 Telekom und Magenta.
Regenwasser:	Versickerung.
Schmutzwasser:	Öffentliches Kanalnetz.
Müll:	Müllräume sind ebenerdig über den Außenbereich erreichbar. Abfallgefäße und Entleerung gemäß Vorgaben MA 48.

### • ÖKOLOGIE

klimaaktiv GOLD - Auszeichnung (Planung).

Verzicht auf (H)FCKW-haltige Baustoffe sowie lösungsmittelhaltige Kleber, Farben, Lacke.

### • ENERGIEEFFIZIENZ: NIEDRIGENERGIEGEBÄUDE

Kennwerte Energieausweis Wohnungen, Stand 22.04.2020:

Bauteil Quadenstraße 29: fGEE 0,683 (A+) / HWB 22,28 kWh/m<sup>2</sup>a (A)

Bauteil Ziegelhofstraße 20: fGEE 0,712 (A) / HWB 20,06 kWh/m<sup>2</sup>a (A)

Bauteil Ziegelhofstraße 22: fGEE 0,712 (A) / HWB 17,92 kWh/m<sup>2</sup>a (A)

### • HEIZEN / KÜHLEN / WARMWASSER / ERDWÄRMENUTZUNG - KLIMA LOOP®

Heizung und Warmwasser:

Grundversorgung mit Fernwärme für den Betrieb der hauseigenen Heizzentrale für Warmwasser und Raumheizung mit Niedertemperatur-Fußbodenheizung. Zusatzversorgung durch Erdwärmennutzung mit Sole/Wasser-Wärmepumpe - KLIMA LOOP®

Kühlung - Bauteilaktivierung:

Im Sommer wird den Geschoßdecken des Gebäudes (über EG bis DG) Wärme durch das System KLIMA LOOP® entzogen und zur Regeneration des Erdwärmespeichers für den Winter verwendet. Die gekühlten Geschoßdecken sorgen im Sommer für ein gleichmäßig temperiertes Raumklima.

### • LÜFTUNG

Abluft (mechanisch): Einzelraumlüfter in Bad, WC, Kochnischen.

Zuluft (passiv): Hygrostatisch gesteuerte Nachstromöffnungen an Fenstern/Fenstertüren.

Grundsätzlich Fensterlüftung möglich.

### • VERBRAUCHSMESSUNG

Strom:

Individuelle Verbrauchsermittlung je Bestandseinheit mittels Zähler des Netzbetreibers.

Wasser - Heizung:

Individuelle Verbrauchsermittlung je Bestandseinheit mittels fernauslesbarer Mietzähler.

Bauteilaktivierung (Kühlung):

Verbrauchsermittlung Pumpenstrom mittels Zähler, Kostenverteilung im Rahmen der allg. Betriebskosten.

### • AUFZUG

Alle Treppenhäuser mit Personenaufzug samt Anschluss an ein Sicherheits- und Ferndiagnosesystem mit Notbefreiung.

## **BAUWERK: KONSTRUKTION / TECHNIK / AUSBAU-AUSSTATTUNG**

Dimensionen sowie Art und Weise der Wand-, Stützen und Deckenkonstruktionen ergeben sich laut statischem Erfordernis, basierend auf den Bestimmungen der Bauphysik, Ö-Normen und Wiener Bauordnung für Wärme- und Schallschutz. Detailangaben sind den Ausführungsplänen zu entnehmen.

### **• SYSTEM**

Mischbauweise:

Fundament und Kellergeschoß in Dichtbeton, Stiegenhauskerne und Erdgeschoß in Stahlbetonbauweise, Obergeschoße in SLIM BUILDING®-Bauweise.

Geschoßdecken:

Massive Ortbetondecken.

Leitungen für die Bauteilaktivierung (Kühlung) sind an der Deckenunterseite verlegt, mit Freihaltebereichen für Aufhängungen (zB Lampen, Karnisen).

Leitungen für die Fußbodenheizung sind unterhalb des Bodenbelags im Estrich verlegt, darunter: PE-Folie - Trittschalldämmung - Dampfbremse - gebundene Leichtschüttung / Polystyrolbeton.

Dach:

Flachdach als Umkehrdach mit Kiesschüttung bzw Vegetationssubstrat und Aufbau laut Detailplänen.

### **• AUSSENWÄNDE**

Stahlbeton im Keller- und Erdgeschoß. Im Übrigen Stahlskelettbauweise SLIM BUILDING® mit aussteifender Außenwand, in Form eingehängter, nicht tragender Betonfertigteile. Außenwand-Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke: 16cm), additiv mineralischer Außenputz.

### **• INNENWÄNDE / STÜTZEN**

Trennwände zwischen Bestandseinheiten und zu Gängen mit mehrlagigen Gipskarton-Ständerwänden samt Dämmung: Gesamtstärken 21,5cm bis 25cm. Vereinzelt Ortbetonwände mit Gipskarton-Vorsatzschale.

Innenwände:

Leichtbauweise bzw Gipskarton-Ständerwände, Stärken 10cm, 12,5cm oder 15cm.

Küchenbereiche:

Gipskarton-Ständerwände, Stärken 10cm, 12,5cm oder 15cm.

Im Küchenbereich sind in Leichtbauwänden Wandverstärkungen für die Aufhängung von Küchenober-schränken mittels partiell eingelegten Blechtafeln vorgesehen, Ausführungshöhe ca 200cm bis 240cm über Fußbodenoberkante.

Innenstützen:

Formstahlstützen mit Promatec-Verkleidung teils in Wänden integriert oder freistehend.

### **• RAUMHÖHEN**

Wohnungen ~252cm / Kellergeschoß ~277cm.

Bereichsweise Einschränkungen der Raumhöhen aus technischen oder optischen Gründen, aufgrund abgehängter Decken (zB WC), Poterien oder verkleideter Haustechnik bzw Dämmung.

### **• BRANDSCHUTZ**

Prinzipiell gilt: Bei Wahrnehmung von Brandrauch oder Feuer ist unbedingt die Feuerwehr zu alarmieren! Hand-Feuerlöscher stehen an gekennzeichneten Stellen in den Gängen bereit.

In allen Wohnungen sind Rauchwarnmelder gemäß OIB-Richtlinie 2 montiert. Die Rauchwarnmelder sind batteriebetrieben und lösen nur in der jeweiligen Wohneinheit einen akustischen Alarm aus. Die Rauchwarnmelder sind stets betriebsbereit zu halten, der Batterietausch obliegt dem Nutzer.

Die Einlagerungsräume im Kellergeschoß sind in eigenen Brandabschnitten untergebracht.

Im Brandfall dient eine Trockensteigleitung in jedem Treppenhaus für die Löschwassereinspeisung der Feuerwehr.

## • ELEKTROINSTALLATION

Die Lage von Verteilern, Schaltern, Steckdosen, Lichtauslässen und Freihaltfeldern für Deckenmontagen sowie von Leerrohren bis zum Verteiler sind den Elektro-Montageplänen zu entnehmen, geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

Für jede Wohnung gilt:

Elektro-Reihenverteiler:

UP-Schrank mit Leitungsschutz- und Fehlerstrom-Schutzschalter.

Stromzähler für individuelle Verbrauchsermittlung im E-Zählerraum.

Schwachstrom-Verteiler:

UP-Schrank für eine sternförmige, kabelgebundene Medienversorgung innerhalb der Bestandseinheit.

Sprechanlage:

Türklingel und hörloser Sprechstelle mit Verbindung zur Außensprechstelle am Hauszugang.

Multimedia-Anschlüsse:

Anbindung der Breitbandnetze von Magenta und A1 im Hauptwohnraum.

Wand- und Deckenlichtauslässe:

Verdrahtet. Für Beleuchtung ist je Raum eine Baufassung samt Leuchtmittel montiert.

### **ACHTUNG !**

Rund um jeden Deckenlichtauslass sind Freihaltfelder zirka 40x40cm für die Lampen-Montage vorgesehen, im Übrigen sind aufgrund der Deckenkühlung Eingriffe/Montagen in/an Raumdecken nicht zulässig.

## • HEIZUNG UND KÜHLUNG

Warmwasseraufbereitung und Zentralheizung primär mittels Fernwärme.

Zusätzlich wird durch das System KLIMA LOOP® mit Erdwärme geheizt und gekühlt.

Die Raumheizung erfolgt durch Niedertemperatur-Fußbodenheizung.

Die Regelung der Fußbodenheizung ist mittels Raumthermostat in jedem Aufenthaltsraum möglich.

Im Bad ist zusätzlich ein elektrisch betriebener Sprossenheizkörper mit Thermostatregler montiert.

Die Regelung der Deckenkühlung (Bauteilaktivierung) erfolgt mittels Ein-/Ausschalter je Bestandseinheit.

Die Verbrauchsmessung für Raumheizung, Kalt-/Warmwasser erfolgt individuell je Bestandseinheit mit geeichten Zählern (Mietgeräte mit Fernablesung). Verbrauchskosten für die Gebäudekühlung (Pumpenstrom) werden zentral erfasst, die Kostenverteilung erfolgt im Rahmen der allg. Betriebskosten.

### **ACHTUNG !**

Das Anbohren von Fußböden und Raumdecken ist wegen des Leitungssystems für Heizung und Kühlung nicht oder nur an bestimmten Stellen möglich. Im Zweifel sind die Haustechnik-Pläne zu Rate zu ziehen.

## • WARMWASSER

Jede Wohnung wird im Bad, WC und in der Kochnische mit zentral aufbereitetem Warmwasser angespeist.

Die Verbrauchsmessung je Bestandseinheit erfolgt mit funkauslesbarem, geeichtem Wasserzähler.

## • LÜFTUNG

Abluft der Sanitärbereiche (Bad/WC) und Kochnischen mit Einzelraumlüfter im Dauerbetrieb auf Grundlast.

Feuchtegesteuert erhöht sich die Abluftleistung oder bei Bedarf mittels Schalter.

Frischluftezufuhr über Fensterlüftung sowie durch passives Nachströmen der Außenluft über Zuluft-Elemente in den Fenstern.

## • FENSTER / FENSTERTÜREN

Kunststofffenster (weiß). Ggf. Fensterteilung mit Kämpfer für Fixverglasung im Parapet als Absturzsicherung.

U-Werte bzw. Mehrfachverglasung für Schall-/Wärmeschutz gemäß Bauphysik. Öffensbare

Fenster/Fenstertüren mit Drehbeschlag oder mit Dreh-/Kippbeschlag. Beschläge: Alu poliert.

## • SICHT- UND SONNENSCHUTZ

Elektrisch betriebene, schienengeführte Außen-Jalousien aus Aluminium (RAL 9006 Weißaluminium) vor allen Fenstern/Fenstertüren, ausgenommen Glaslichter ohne natürliche Belichtung.

Bedienung mittels Funk-Handsender (1 Stück je Wohnung), der Batterietausch obliegt dem Nutzer.

### • TÜREN

Wohnungs-Eingangstüren (H=210cm / B=90cm):

Vollbautür, doppelt gefälzt, Schalldämmung und Klimakategorie laut Bauphysik. Einbruchhemmung gemäß ÖNORM B5338, Widerstandsklasse 3, Mehrfachverriegelung, gerichtet für Profilzylinderschloss mit gleichzeitig beidseitiger Sperrbarkeit.

Beschläge: Langschild mit Türdrücker innen, außen Knauf, Türspion (Edelstahl).

Zarge: Holzzarge mit umlaufender Doppellippendichtung.

Wohnungs-Innentüren (H=210cm / B=80cm):

Dünnspanplatte mit Kraftkartonwabe (weiß-matt beschichtet) mit Falz.

Sperrbarkeit mit Bartschlüssel bzw WC-Schloss bei Bad-/WC-Türen.

Beschläge: Beidseitig Rundrosette mit Türdrücker (Edelstahl).

Zarge: Stahlnormzarge (weiß lackiert).

Einlagerungsräume im Kellergeschoß:

Trennwandsystem (Alublech-Lamellen), Türen gerichtet für Profilzylinderschloss mit Halbzylinder.

Beschläge: Abdeckrosette ohne Griffbügel.

### • SCHLIEßANLAGE

Patent-Zentralschließsystem: Jeder Wohnungsschlüssel (Grundausstattung 5 Stück je Wohnung) ist Teil der Hausschließanlage und sperrt Allgmeintüren sowie die Profilzylinder der Bestandseinheit (Wohnungstür, Brieffach, Kellerabteil).

Zutrittskontrolle:

Der Hauszugang mit "Postschlüssel" (Z-Schlüssel) ist nicht möglich. Für den nachvollziehbaren Zutritt durch Zustell- und Betreuungsdienste ist an der Torstation der Sprechanlage das BeGeh-System integriert.

### • BRIEFFACHANLAGE

Positionierung in den Eingangsbereichen der Treppenhäuser. Die Brieffächer sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar, Einwurf/Entnahme erfolgt von vorne.

## RAUMBUCH - WOHNUNG

Produktdetails zu Ausstattungselementen sind der separaten Ausstattungsliste zu entnehmen.

Details zu Art, Lage und Anzahl der haus- und elektrotechnischen Installationen sind den Ausführungsplänen zu entnehmen, geringfügige Lageänderungen vorbehalten.

#### VORRAUM (VR)

Boden	Fertigparkett Eiche, Mattlack versiegelt, verklebte Verlegung im Riemenverband. Sockel: Schweizerleiste Eiche.
Wand / Decke	Innendispersion: Objektweiß.
Einrichtung	Keine.

#### KOCHNISCHE

Boden	Fertigparkett Eiche, Mattlack versiegelt, verklebte Verlegung im Riemenverband; Schweizerleiste.
Wand / Decke	Innendispersion: Objektweiß.
Einrichtung	Einbauküche bestehend aus Oberschränken mit Lichtleiste sowie Unterschränken und Geräten: Ceran-Kochfeld, Backherd, Dunstabzug (Umluftbetrieb), Waschmulde mit Armatur, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach in 1- und 2-Zimmerwohnungen - sonst: Kühl-/Gefrierkombination.

#### WOHNKÜCHE / WOHNZIMMER / ZIMMER / ABSTELL-, SCHLAF-, SCHRANKNISCHE

Boden	Fertigparkett Eiche, Mattlack versiegelt, verklebte Verlegung im Riemenverband. Sockel: Schweizerleiste Eiche.
Wand / Decke	Innendispersion: Objektweiß.
Einrichtung	<b>1-Zimmerwohnungen:</b> Tlw (laut Plan) ist zwischen Wohn-/Schlafbereich ein mobiles Trennwandsystem montiert, bestehend aus einer Glastafel eingespannt in zwei Teleskopstützen.

**BAD**

Boden	Fliesen: Keramik, beige, 30x60cm, Drittelverband. Verfugung: basalt.
Wand	Teilverfliesung (bis Höhe 205-210cm) an Wänden mit Spritzwasser: Keramik, weiß-matt, 30x60cm, Kreuzverband liegend. Verfugung: weiß. Im Übrigen: Fliesensockel, darüber Innendispersion: Objektweiß.
	Über Waschtisch flächiger, rahmenloser Spiegel, fliesenbündig verklebt.
Decke	Innendispersion: Objektweiß.
Einrichtung	Waschtisch: Keramik weiß, 60x46cm. Armatur: Einhebelmischer (Chrom). 4-Zimmerwohnungen: Zwei Einzelwaschtische nebeneinander montiert.
	<b>BAD mit Wanne:</b> Einbauwanne: Stahl/Emaile, weiß, 180x80cm. Ab-/Überlaufgarnitur und Wannenfüll-/Brausebatterie (Chrom) samt Handbrause mit Brauseschlauch und Schubstange.
	<b>BAD mit Dusche:</b> Bodengleiche Dusche (90x90cm) mit Bodenablauf. Brausebatterie (Chrom) samt Handbrause mit Brauseschlauch und Schubstange. Duschtrennwand aus Klarglas in Aluprofilen mit Eckeinstieg (2 Pendeltüren).
	Waschmaschinen-Anschluss.

**WC**

Boden	Analog BAD.
Wand	Fliesensockel, darüber Innendispersion: Objektweiß.
Decke	Innendispersion: Objektweiß.
Einrichtung	Handwaschbecken: Keramik, weiß, 40x36cm. Armatur: Einhebelmischer (Chrom).
	Hänge-WC: Keramikschale Tiefspüler, weiß. Kunststoff-Sitzbrett und Deckel (weiß), UP-Spülkasten mit 2-Mengen-Spültechnik.

**FREIFLÄCHE: BALKON, LOGGIA, TERRASSE, GARTEN**

Boden	Betonplatten (50x50cm) im Kiesbett oder mit Abstandshalter verlegt. Garten: Erdschicht mit Rasensaat.
Wand	Analog Fassade.
	Brüstung: Metallgeländer Lochblechverkleidung (Alu natur) oder Betonwand.
Einrichtung	Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Armatur (selbstentleerend).

**EINLAGERUNGSRaum (Kellerabteil)**

Boden	Abriebfeste, fugenlose Beschichtung auf geglättetem Beton.
Wand	Trennwandsystem (Alublech-Lamellen) bzw Beton (natur oder weiß gemalt).
Decke	Dispersion (weiß), tlw Dämmelemente bzw haus-/elektro-technische Installationen.
Einrichtung	Keine.