

## 02., Vorgartenstraße 174 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### Projektbeschreibung

Bei dem Zinshaus wird eine durchgreifende Sanierung durchgeführt. In den Regelgeschossen (Erdgeschoss bis 4. Stock) werden bei leerstehenden, bestehenden Wohnungen die Raumeinteilungen abgeändert, Bäder und WCs eingebaut sowie teilweise Wohnungszusammenlegungen mit Einbeziehung von Gangteilen durchgeführt. Sämtliche allgemeine Hausteile werden saniert, Steigleitungen erneuert.

Das Dachgeschoss wird unter Aufklappung der Dachfläche auf 45° straßenseitig zweigeschossig und hofseitig eingeschossig ausgebaut. Insgesamt werden drei neue Wohnungen geschaffen, die alle mit Freiflächen (Terrassen, Balkonen) ausgestattet sind. In den Regelgeschossen erhalten die sanierten Wohnungen des Hoftraktes zum Innenhof Balkone und die sanierten Wohnungen des Straßentraktes zur Vorgartenstraße hin Balkone. Im Innenhof wird ein Aufzugsschacht in Massivbauweise angebaut, der alle Geschosse (Keller – 1. Dachgeschoss) anfährt.

### 1. Technischer Ausbau

#### 1.1. Heizung und Warmwasser

Dachgeschoss: erfolgt über Luftwärmepumpen und Fußbodenheizung -> Wohn-, Aufenthalts-, Sanitärräumen separate Regelbarkeit.

#### 1.2. Lüftung

Innenliegende Nassräume werden über eine elektrische Lüftung beziehungsweise gegeben falls über Fenster entlüftet.

#### 1.3. Wasser

Die Wasserversorgung der Objekte erfolgt über das öffentliche Wasserleitungsnetz der Stadt Wien. Abwässer und Regenwasser werden in das städtische Mischwasserkanalnetz eingespeist.

#### 1.4. Sanitär

WC: Hänge-WC, weiß aus Sanitärkeramik mit Unterputzspülkasten  
Handwaschtisch, weiß aus Sanitärkeramik, mit Standventil, DG: Kalt- und Warmwasser



Bad: Sofern laut Verkaufsplan vorgesehen Badewanne:

Badewanne aus Kunststoff, 75 x 170 cm, weiß, mit Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer und Brausegarnitur



Dusche: Sofern laut Verkaufsplan vorgesehen  
Im Dachgeschoss TOP 29, TOP 30, TOP 31 (zusätzlich zu Badewanne) bodengleiche Duschtasse 90 x 90 cm (bzw. Sondermaß), mit Brause-Einhandmischer, keine Duschtrennwand



In den Regelgeschossen bodengleiche Dusche oder Duschtasse mit niedrigem Einstieg 90 x 90 cm (bzw. Sondermaß) mit Brause-Einhandmischer  
Keine Duschtrennwand

Waschtisch: Waschtisch aus Sanitärkeramik, 60 cm, weiß mit Waschtisch-Einhandmischer



In jeder Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen.

Küche: Anschluss für Spüle, Warm- und Kaltwasser;  
Anschluss für Geschirrspüler erfolgt über ein Eckventil

Terrassen/Balkone:

Hofseitige Terrassen DG Wohnungen: eine Terrasse pro Wohnung erhält eine frostsichere Wasserentnahmestelle

Straßenseitige Terrassen DG Wohnungen: eine Terrasse pro Wohnung erhält eine frostsichere Wasserentnahmestelle

### **1.5. Elektroinstallationen**

Die elektrische Ausstattung der Wohnung und der einzelnen Räume ist standardisiert:

Wohnküche: 1 Rauchwarnmelder, 4 Steckdosen, 1 Anschlussdose TV (Leerverrohrung UPC), 1 Anschlussdose Telefon, Herdauslass (380V), je 1 Steckdose für Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler, Dunstabzug (Umluft), 4 Arbeitssteckdosen, 2 Deckenauslässe

Wohnzimmer:

1 Rauchwarnmelder, 4 Steckdosen, 1 Anschlussdose TV (Leerverrohrung UPC), 1 Anschlussdose Telefon, 1 Deckenauslass

Küche: Herdauslass (380V), je 1 Steckdose für Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler, Dunstabzug (Umluft), 4 Arbeitssteckdosen, 1 Deckenauslass

Schlafzimmer:

1 Rauchwarnmelder, 3 Steckdosen, 1 Anschlussdose TV (Leerverrohrung UPC), 1 Deckenauslass

Vorraum: 1 Rauchwarnmelder, Wohnungsverteiler, Medienverteiler, Haustelefon, Klingel, 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

Abstellraum: 1 Steckdose, 1 Wandauslass oder Deckenauslass

Bad: 1 Feuchtraumsteckdose, 1 Wandauslass über Waschtisch, 1 Deckenauslass

WC: 1 Deckenauslass

Waschmaschine:

Die Platzierung der Steckdose für die Waschmaschine erfolgt je nach projektiertem Aufstellungsort im Bad, Abstellraum oder Vorraum.

Terrasse/Balkon:

1 Wandauslass mit raumseitigem Schalter, 1 Feuchtraumsteckdose

### **1.6 Aufzug**

Personenaufzug ohne Triebwerksraum mit 6 anzufahrenden Stationen; bis zu 9 Personen oder max. 675 kg, 120 x 140 Kabineninnenmaß, barrierefrei

### **1.7 Klimaanlage**

In den Tops 29-31 wird die Rohinstallation für alle Aufenthaltsräume vorbereitet. Keine Innen- und Außengeräte

## **2. Ausbau – Ausstattung**

### **2.1. Fenster/Dachflächenfenster**

Fenster: An der Straßenfassade:  
Fenster Kunststoffprofil Trocal 7-Kammernsystem  
Bautiefe: 88mm Rahmen, 112mm Rahmen und Flügel  
Feuerverzinkte Stahlarmerung nach statischen Erfordernissen  
Nachhaltigkeit:"Greenline" bleifreie PVC-Stabilisatoren  
Vollständig recyclingfähig  
3 umlaufende geschlossene Dichtungsebenen  
Wärmeschutzverglasung 2-fach Glas  
Stock und Flügel innen und außen weiß, Fensterbankanschluss 35 mm  
Qualitätsbeschlag, Siegenia TITAN AF, Griffolive weiß

Hausallgemeine Bereiche:  
Fenster Kunststoffprofil Trocal 7-Kammernsystem  
Bautiefe: 88mm Rahmen, 112mm Rahmen und Flügel  
Feuerverzinkte Stahlarmerung nach statischen Erfordernissen  
Nachhaltigkeit:"Greenline" bleifreie PVC-Stabilisatoren  
Vollständig recyclingfähig  
3 umlaufende geschlossene Dichtungsebenen  
Wärmeschutzverglasung 2-fach  
Stock und Flügel innen und außen weiß, Fensterbankanschluss 35 mm  
Qualitätsbeschlag, Siegenia TITAN AF, Griffolive weiß

Für alle anderen Bereiche gilt:  
Drehkipfenster, Terrassentüren, Fixverglasungen  
Kunststoffprofil Trocal 7-Kammernsystem  
Bautiefe: 88mm Rahmen, 112mm Rahmen und Flügel  
Feuerverzinkte Stahlarmerung nach statischen Erfordernissen  
Nachhaltigkeit:"Greenline" bleifreie PVC-Stabilisatoren  
Vollständig Recyclingfähig  
3 umlaufende geschlossene Dichtungsebenen  
Wärmeschutzverglasung 2-fach  
Stock und Flügel innen und außen weiß, Fensterbankanschluss 35 mm  
Qualitätsbeschlag, Siegenia TITAN AF, Griffolive weiß

Ausstattung mit elektrisch betriebenen Unterputzvorsatzaußenrollläden, Alu-Panzer geschäumt, in RAL 7016, nach Bauphysikalischer Erfordernis

Aussenrollläden in DG-Wohnungen

Alle Fenster und Terrassentüren in Aufenthaltsräumen sind mit elektrisch gesteuerten Außenrollläden ausgestattet

Valetta RVTI Vorsatzrollläden

Dachflächenfenster:

VELUX Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung 66 Energiebalance

Oberfläche raumseitig: weißes Kunststofffenster; Holzkern mit nahtloser Polyurethan-Ummantelung (frei von PVC und FCKW)

Oberfläche dachseitig: Außenverblechung in Aluminium, umbragrau, NCS S 7500-N, ungefähr RAL 7043

Verglasung: 4 mm ESG außen, 12 mm gasgefüllter Zwischenraum, 3mm TVG, 12 mm gasgefüllter Zwischenraum, 2 x 3 mm VSG innen

Ausstattung mit solarbetriebenen Außenrollläden in Aluminium, umbragrau, ungefähr RAL 7043

## **2.2. Türen**

Wohnungseingangstüre:

Wohnungseingangstür Standard:

DL Breite 900, DL Höhe 2010

Farbe: weiß innen/außen schokoladenbraun (RAL8017)

Anschlag links oder rechts möglich

Beschlag: Sicherheitsbeschlag

Ausführung: EI2 30; 38 dB; WK2 (RC2)

Innentüren: Röhrenspantüre 80/200 cm, weiß, Beschläge in Alu, Metallzarge, weiß lackiert

## **2.3. Oberflächen Wand/Boden/Decke**

Wände/Decken:

Wände/Decken wischfest, werden mit Innendispersion weiß ausgemalt

Bad/ WC Wände werden ab Fliesenoberkante mit Innendispersion weiß ausgemalt

WC: Verfliesung bis RH= ca. 120 cm,

Wandfliesen: weiß, glänzend, 30 x 60 cm

Verlegung im Kreuzverband mit durchgehenden Fugen (weiß), liegend

Bodenfliesen: anthrazit, matt, 30 x 60 cm

Verlegung im Ziegelverband, nicht diagonal

Bad: Verfliesung bis Zargen-Oberkante  
Wandfliesen: weiß, glänzend, 30 x 60 cm  
Verlegung im Kreuzverband mit durchgehenden Fugen (weiß), liegend  
Bodenfliesen: anthrazit, matt, 30 x 60 cm  
Verlegung im Ziegelverband, nicht diagonal

Vorraum:  
1.DG: Bodenfliesen: anthrazit, matt, 30 x 60 cm  
Verlegung im Ziegelverband, nicht diagonal  
2.DG: HARO Parkett 3000 Eiche

Küche (wenn im Verband mit Vorraum):  
Bodenfliesen: anthrazit, matt, 30 x 60 cm  
Verlegung im Ziegelverband, nicht diagonal  
HARO Parkett 3000 Eiche

Wohnküche: HARO Parkett 3000 Eiche

Zimmer: HARO Parkett 3000 Eiche

Schrankraum und Abstellraum unter Innenstiege:  
HARO Parkett 3000 Eiche

Abstellraum: Bodenfliesen: anthrazit, matt, 30 x 60 cm  
Verlegung im Ziegelverband, nicht diagonal

Innenstiegen:  
In Top 30 und 31: gewendelte Innenstiegen in Eiche massiv mit einem Handlauf

Balkone/Terrassen:  
Balkone: Holzbelag Lärche unbehandelt  
Terrassen TOP 29: Holzbelag Lärche unbehandelt, Betonplatten  
Balkone TOP 30 und TOP 31 straßenseitig: Holzbelag Lärche unbehandelt  
Terrasse TOP 30 und TOP 31 hofseitig: Betonplatten

### **3. Konstruktion**

#### **3.1. Fundierung**

Bestehende Ziegelfundamente mit ausreichender statischer Tragfähigkeit.

#### **3.2. Tragende Wände**

Die bestehenden Wände sind ausschließlich aus Ziegelmauerwerk in unterschiedlichen Dimensionen, die Decke über dem Kellergeschoss ist eine Ziegelgewölbedecke, die Decken über EG bis 3.Stock sind Holztrammeden.

Die Abschlussdecke über 3.Stock ist eine Holztramdecke, welche mit einer Stahlbetonverbunddecke verstärkt wird. Ab dem Dachgeschoss zusätzlich Stahl-Holzkonstruktion.

**3.3. Zwischenwände**

Dachgeschoss: Gipskartonwand (Gipskarton und C-Profil mit Steinwolle­dämmung)

**3.4. Dachkonstruktion**

Wird als Holz-Stahl Konstruktion ausgeführt; Gipskarton-Platten, Dampfbremse, Holzsparren mit Wärmedämmung, Vollschalung diffusionsoffene Unterspannbahn, Konterlattung, Ziegeldeckung (Steildach), Verzinktes Stahlblech (Flachdach/Gaupendach)

**3.5. Fassadengestaltung**

Regelgeschosse und Dachgeschoss: Ziegelmauerwerk verputzt  
Dachgeschoss: Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz

**3.6. Innenwände**

Dachgeschoss: Gipsputz/Spachtelung

**3.7. Handlauf (Stiegenhaus)**

Sanierung des Bestandes  
Neue Geländer: Beschichteter Stahl mit Holzhandlauf

**3.8. Hauseingang**

Stilgerechte Renovierung der Hauseingangstür

**4. Allgemeine Bereiche**

**4.1 Haupteingang**

Brieffachanlage im Eingangsbereich

**4.2 Foyer EG**

Fußbodenbelag Verfliesung  
Wände: wischfest  
Deckenbeleuchtung mit Drucktaster / Minutenlicht

**4.3 Stiegenhaus/Gangflächen**

Fußbodenbelag Verfliesung  
Deckenbeleuchtung mit Drucktaster / Minutenlicht

**4.4 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**

Betonestrich

#### **4.5 Einlagerungsräume**

Für jede Wohnung ist ein Einlagerungsraum vorhanden. Die einzelnen Einlagerungsräume sind gemauert

Bodenbelag: Betonestrich

#### **4.6 Müllplatz**

Überdachter Müllplatz im Innenhof

### **5. Außenanlagen**

#### **5.1 Außenbeleuchtung**

Wandleuchten und Bewegungsmelder beim Müllplatz

#### **5.2 Fahrradabstellplätze**

Im Keller befinden sich Fahrradabstellplätze.

#### Allgemeinhinweise:

Die Ausführungen entsprechen dem derzeit gültigen Stand der Technik und werden unter Einhaltung der aus der Bauordnung für Wien erwachsenden Auflagen und Vorschriften verwirklicht. Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlich Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung, sowie in der Bauausführung bleiben daher ausdrücklich vorbehalten. Die Gestaltung wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehört insbesondere die Farb- und Formgebung aller sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen, Plänen und Grundrissen dargestellt Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Der Bauträger behält sich vor, Änderungen in der Ausführung und Abweichung von Bildern in Verkaufsunterlagen vorzunehmen. Es handelt sich hierbei um eine Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung, vorbehaltlich Änderungen auf Grund technischer und/oder architektonischer Erfordernisse.

Februar 2019.