

09., Währinger Gürtel 102

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Projektbeschreibung

Bei dem gegenständlichen Zinshaus wird eine durchgreifende Sanierung vorgenommen. In den Regelgeschossen (1.Obergeschoß bis 3. Stock) werden bei bestehenden Wohnungen die Raumeinteilungen abgeändert sowie Bäder und WCs eingebaut. Sämtliche allgemeine Hausteile werden saniert, Steigleitungen erneuert, eine Aufzugsanlage in Massivbauweise errichtet die alle Geschoße (1.UG bis 2.DG) erschließt.

Über die bestehenden Regelgeschoße wird ein neues Vollgeschoß in massiver Bauweise errichtet. Darauf, unter Aufklappung der Dachfläche auf 70° (1.DG) bzw. 45° (2.DG) wird ein zweigeschoßiger Dachgeschoßausbau aufgesetzt. Im straßenseitigen Eckbereich wird mittels einer vertikalen Gaube über beide Dachgeschoße eine architektonische Betonung des Objektes gesetzt.

Insgesamt werden in den neu errichteten Geschoßen acht Wohnungen geschaffen, die alle mit Freiflächen, Terrassen oder Balkonen mit Glasgeländer, ausgestattet sind.

In den Regelgeschossen erhalten die sanierten Wohnungen zum Innenhof gelagerte Balkone mit verzinkten Flachstahl Geländern.

Im 2. UG werden hausallgemeine Bereiche sowie ein Gemeinschaftsraum (Weinkeller) mit den jeweiligen Wohnungen zugeordneten gemauerten Weinabteilen errichtet. Darüber hinaus wird im 2.UG eine zusätzliche Sanitärzelle mit zwei Toiletten sowie eine Küchennische errichtet.

1. Technischer Ausbau

1.1. Heizung und Warmwasser

Regelgeschosse: erfolgt über eine Gaskombitherme pro Wohnung
4.OG/Dachgeschoss: erfolgt über Brennwertgeräte und Fußbodenheizung

1.2. Lüftung

Innenliegende Nassräume werden über eine elektrische Lüftung entlüftet.

1.3. Wasser

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

1.4. Sanitär

WC:

4.OG/Dachgeschoß:

Hänge-WC: LAUFEN Pro, weiß aus Sanitärkeramik mit Unterputzspülkasten

Handwaschtisch: LAUFEN Pro, weiß aus Sanitärkeramik, mit Standventil, nur Kaltwasser

Waschtischbatterie: GROHE Essence

Regelgeschoß:

Stand-WC: LAUFEN Pro Kombination, weiß aus Sanitärkeramik mit inkludiertem Spülkasten

Handwaschtisch (teilweise): LAUFEN Pro, weiß aus Sanitärkeramik, mit Standventil, nur Kaltwasser

Waschtischbatterie: GROHE Essence

Bad:

4.OG/Dachgeschoß:

Bodenebene Dusche: Fliesen, Anthrazit, 30x60cm

Glastrennwand: PRISMA, ESG, H=2,10m

Badewanne: (optional zusätzlich) PRISMA Neptun, weiß, Acryl, 75 x 170 cm

Glastrennwand: PRISMA, ESG, 2-teilig, schwenkbar

Wannenmischer: GROHE Essence

Brausegarnitur: GROHE Essence

Waschtisch: DURAVIT Vero, Keramik, 60, 80 oder 2x 50cm, weiß

Waschtisch-Einhandmischer: GROHE Essence

Badheizkörper, elektrisch

Regelgeschoß:

Badewanne: PRISMA Neptun, weiß, Acryl, 75 x 170 cm

Glastrennwand: PRISMA, ESG, 2-teilig, schwenkbar

Oder

Brausetasse mit niedrigem Einstieg: PRISMA, 90 x 90 cm mit

Duschtrennwand: PRISMA, Eckeinstieg

Wannenmischer: GROHE Essence

Brausegarnitur: GROHE Essence

Waschtisch: DURAVIT Vero, Keramik, 60, 80 oder 2x 50cm, weiß

Waschtisch-Einhandmischer: GROHE Essence

Badheizkörper, elektrisch

In jeder Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen.

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

Terrassen/Balkone:

Jede Terrasse/Balkon erhält eine frostsichere Wasserentnahmestelle („Kemperventil“)

1.5. Elektroinstallation

Die Ausstattung der Wohnung und der einzelnen Räume erfolgt lt. Standard:
Schalterprogramm: SIEMENS Delta

Wohnküche: 1 Rauchwarnmelder, 6 Steckdosen, 1 Anschlussdose TV (UPC),
1 Anschlussdose Telefon, Herdauslass (380V), je 1 Steckdose für Kühl-/
Gefrierkombination, Geschirrspüler, Dunstabzug (Umluft),
4 Arbeitssteckdosen, 2 Deckenauslässe

Wohnzimmer:

1 Rauchwarnmelder, 6 Steckdosen, 1 Anschlussdose TV (UPC),
1 Anschlussdose Telefon, 1 Deckenauslass

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

Zimmer: 1 Rauchwarnmelder, 3 Steckdosen, 1 Anschlussdose TV, 1 Deckenauslass

Vorraum: 1 Rauchwarnmelder, Wohnungsverteiler, Gegensprechanlage, Klingel,
1 Steckdose, Deckenspots LED

Abstellraum: 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

Bad: 2 Feuchtraumsteckdosen, 1 Wandauslass über Waschtisch, 4 Deckenspots LED

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

Aufzugsanlage HAUSHAHN SPKplus, Ausstattungslinie City
Personenaufzug ohne Maschinenraum, 8 Haltestellen (1.UG bis 2.DG),
barrierefrei nach OIB Richtlinie 4, 675kg Nennlast, 9 Personen, Kabinenmaß
120x140cm

1.7 Klimaanlage

Dachgeschoß:
1 Innengerät pro Aufenthaltsraum, 1 Außengerät pro Wohnung am Dach.

2. Ausbau – Ausstattung

2.1. Fenster/Dachflächenfenster

Fenster: Regelgeschoß:
Fenster Kunststoffprofil Trocal 7-Kammernsystem
Bautiefe: 92mm Blendrahmen, 78mm Flügelrahmen
Feuerverzinkte Stahlarmierung nach statischen Erfordernissen
Nachhaltigkeit:"Greenline" bleifreie PVC-Stabilisatoren
Vollständig recyclingfähig
3 umlaufende geschlossene Dichtungsebenen
Wärme- und Schallschutzverglasung 3-fach Glas mit einem Ug 1,10 W/m²K
Uw = 1,0 W/m²K, Schallschutz: Rw = 40dB, Warme Glaskante
Stock und Flügel innen und außen weiß, Fensterbankanschluss 35 mm
Qualitätsbeschlag, Siegenia TITAN AF, Griffolive weiß

4.OG/Dachgeschoß:
Fenster Kunststoffprofil Trocal 7-Kammernsystem
Bautiefe: 88mm Rahmen, 112mm Rahmen und Flügel
Feuerverzinkte Stahlarmierung nach statischen Erfordernissen
Nachhaltigkeit:"Greenline" bleifreie PVC-Stabilisatoren
Vollständig recyclingfähig
3 umlaufende geschlossene Dichtungsebenen
Wärme- und Schallschutzverglasung 3-fach Glas mit einem Ug 1,1 W/m²K
Uw = 1,0 W/m²K, Schallschutz: Rw = 40dB, Warme Glaskante
Stock und Flügel außen Anthrazitgrau, innen weiß, Fensterbankanschluss 35
mm
Qualitätsbeschlag, Siegenia TITAN AF, Griffolive weiß

Inkl. Vorsatzrolladen, Anthrazitgrau

Stiegenhaus:
Brandschutzfenster EI 30, Satinato

Dachflächenfenster:

Je nach bauphysikalischen Erfordernissen:

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, Anthrazitgrau
Verglasung: 4 mm ESG außen, 12 mm gasgefüllter Zwischenraum, 3mm TVG, 12 mm gasgefüllter Zwischenraum, 2 x 3 mm VSG innen
Wärmedurchgangskoeffizient Fenster $U_w = 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$,
Wärmedurchgangskoeffizient Verglasung $U_g = 0,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Gesamtenergiedurchlassgrad $g = 0,51$
Lichttransmissionsgrad $t_v = 0,71$
Schalldämmmaß $R_w = 37\text{dB}$
Ausstattung mit elektrisch betriebenen Außenrollläden in Aluminium, Anthrazitgrau

Oder

VELUX Kunststofffenster 3-fach Verglasung 62, Schall- und Wärmedämmung
Oberfläche raumseitig: weißes Kunststofffenster; Holzkern mit nahtloser Polyurethan-Ummantelung (frei von PVC und FCKW)
Oberfläche dachseitig: Außenverblechung in Aluminium, Anthrazitgrau
Verglasung: 8 mm ESG außen, 10 mm gasgefüllter Zwischenraum, 3mm TVG, 10 mm gasgefüllter Zwischenraum, 2 x 3 mm VSG innen
Wärmedurchgangskoeffizient Fenster $U_w = \text{mind. } 0,81 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$,
Wärmedurchgangskoeffizient Verglasung $U_g = 0,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Gesamtenergiedurchlassgrad $g = 0,52$
Lichttransmissionsgrad $t_v = 0,70$
Schalldämmmaß $R_w = 42\text{dB}$
Ausstattung mit elektrisch betriebenen Außenrollläden in Aluminium, Anthrazitgrau

2.2. Türen

Wohnungseingangstüre:

Wohnungseingangstür Standard: KUNEX Poesie
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,
DG: Holzumfassungszarge, weiß
RG: Metallzarge, weiß lackiert

2.3. Oberflächen Wand/Boden/Decke

Wände/Decken:

Wände/Decken, 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 Ziegelfverband, 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 Ziegelfverband, nicht diagonal

Vorraum, Küche/Wohnküche, Wohnzimmer, Zimmer, Abstellraum:
Parkett: WEITZER WP Strip 45, Eiche ruhig

Balkone/Terrassen:

Holzbelag Lärche unbehandelt

3. Konstruktion

3.1. Fundierung

Bestehende Ziegelfundamente mit ausreichender statischer Tragfähigkeit.

3.2. Tragende Wände

Die bestehenden Wände bis 3.OG sind ausschließlich aus Ziegelmauerwerk in unterschiedlichen Dimensionen, die Außenwände des 4.OG sind aus STB bzw. Ziegelmauerwerk. Die Decke über dem Kellergeschoss ist eine Ziegelgewölbedecke, die Decken über EG bis 3.Stock sind Holztramdecken. Die Abschlussdecke über 3.Stock ist eine Dippelbaumdecke. Die neue Decke über 4.OG ist eine massive STB-Decke. Ab dem Dachgeschoss zusätzlich Stahl-Holzkonstruktion.

3.3. Zwischenwände
Regelgeschosse: Ziegelmauerwerk, Gipskartonwand (Gipskarton und C-Profil mit Mineralwolle-Dämmung)
Dachgeschoss: Gipskartonwand (Gipskarton und C-Profil mit Mineralwolle-Dämmung)

3.4. Dachkonstruktion
Wird als Holz-Stahl Konstruktion ausgeführt; Gipskarton-Platten, Dampfbremse, Holzsparren mit Wärmedämmung, Vollschalung diffusionsoffene Unterspannbahn, Konterlattung, Flache Plattendeckung (Eternit)

3.5. Fassadengestaltung
Regelgeschosse: Ziegelmauerwerk verputzt
Dachgeschoss: Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz

3.6. Innenwände
Regelgeschosse: Sanierung der Bestandsinnenwände
Dachgeschoss: Leichtbauwände, Gipskarton Gipsputz/Spachtelung

3.7. Handlauf (Stiegenhaus)
Sanierung des Bestandes
Neue Geländer: Flachstahl, beschichtet, schwarz

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. Situiert im 1.UG
Bodenbelag: tlw. Betonestrich
- 4.6 Müllplatz**
Überdachter Müllraum im Innenhof
- 5. Außenanlagen**
- 5.1 Außenbeleuchtung**
Wandleuchten und Bewegungsmelder.
- 5.2 Ladestation E-Bike**
Innenhof, überdacht
- 5.3 Fahrradabstellplätze**
Im 1.UG befinden sich Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze.
- 5.4 Garten**
Innenhof, begrüntes Flachdach

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 Änderungsauflagen 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.

September 2019.