

02., Vorgartenstraße 174 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Regelgeschosse

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 falls erforderlich 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

Regelgeschoss: erfolgt über Gaskombitherme oder Brennwertgeräte und Radiatoren.

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. Sanitärausstattung

WC: Hänge-WC, weiß aus Sanitärkeramik mit Unterputzspülkasten
Handwaschtisch, weiß aus Sanitärkeramik, mit Standventil, Kaltwasser



Bad: Sofern laut Verkaufsplan vorgesehen Badewanne:
Badewanne aus Kunststoff, 75 x 170 cm, weiß, mit Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer und Brausegarnitur



Dusche: 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

Balkone:
Jede 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),
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),
1 Anschlussdose Telefon, 1 Deckenauslass

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

Schlafzimmer:

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

Vorraum: 1 Rauchwarnmelder, Wohnungsverteiler, Medienverteiler, Gegensprechanlage,
Klingel, gegebenenfalls 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

Abstellraum: 1 Wandauslass oder Deckenauslass

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

WC: 1 Deckenauslass oder Wandauslass

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

2. Ausbau – Ausstattung

2.1. Fenster/Dachflächenfenster

Fenster: Bestehende Kunststofffenster wurden gereinigt und eingestellt.

Bestehende Holzkastenfenster wurden gegen Kunststofffenster getauscht:

- 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
- Wärmeschutzverglasung 2-fach Glas
- Stock und Flügel innen und außen weiß, Fensterbankanschluss 35 mm
- Qualitätsbeschlag, Siegenia TITAN AF, Griffolive weiß

Für alle anderen Bereiche gilt:

- Terrassentüren
- 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
- 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

Keine Außenrollläden

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

Küche: Bodenfliesen: anthrazit, matt, 30 x 60 cm
Verlegung im Ziegelverband, nicht diagonal, oder
HARO Parkett 3000 Eiche

Wohnküche: HARO Parkett 3000 Eiche

Zimmer: HARO Parkett 3000 Eiche

Schrankraum: HARO Parkett 3000 Eiche

Abstellraum: Bodenfliesen: anthrazit, matt, 30 x 60 cm
Verlegung im Ziegelverband, nicht diagonal, oder
HARO Parkett 3000 Eiche

Balkone/Terrassen:
Balkone: Holzbelag Lärche unbehandelt

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 Holztramdecken.

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 Steinwolle-Dämmung)

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 2020.