

## ALLGEMEINE DATEN

### **WOHNHAUS – BAUJAHR 2018**

im Stadtentwicklungsgebiet Hauptbahnhof - Sonnwendviertel Ost.

29 Eigentumswohnungen, 3 Büros, 1 Lokal, 7 Lagerräume.

Allgemein: 2 Dachterrassen, 4 Gemeinschaftsräume, Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder.

Die baubehördlich vorgeschriebenen Kfz-Abstellplätze sind in der nahe gelegenen Sammel-Hochgarage (Gehdistanz ~120m) zu gesicherten Mietkonditionen gewährleistet.

### **UMWELT**

Klimaaktiv Gold – Gebäudestandard (905 von 1000 Punkten) beurkundet am 23.01.2018.

### **ENERGIEEFFIZIENZ: NIEDRIGENERGIEGEBÄUDE**

Kennwerte Energieausweis Wohnungen, Stand 06.02.2018:

Südtrakt: fGEE 0,723 (A) / HWB 29,13 kWh/m<sup>2</sup>a (B)

Westtrakt: fGEE 0,801 (A) / HWB 28,64 kWh/m<sup>2</sup>a (B)

### **HEIZEN / KÜHLEN / WARMWASSER / ERDWÄRMENUTZUNG**

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.

### **VERSORGUNG - ENTSORGUNG**

Wärme: Fernwärme Wien Energie + KLIMA LOOP ®

Kühlung: Bauteilaktivierung KLIMA LOOP ® ("free cooling")

Wasser: Trinkwassernetz der Stadt Wien.

Elektro: Stromnetz Wien Energie.

Kommunikation: Breitbandnetze: A1 Telekom und UPC Telekabel.

Regenwasser: Versickerung.

Schmutzwasser: Öffentliches Kanalnetz.

Müll: Müllraum über Außenbereich (Westtrakt) erreichbar.

### **LÜFTUNG**

Zentrale Lüftungsgeräte im Kellergeschoß und am Dach.

### **AUFZUG**

Beide Treppenhäuser mit Personenaufzug (Energieeffizienzklasse A) samt Anschluss an ein Sicherheits- und Ferndiagnosesystem mit Notbefreiung.

### **VERBRAUCHSMESSUNG**

Strom:

Individuelle Verbrauchsermittlung je Bestandseinheit mittels Zähler des Netzbetreibers.

Wärme:

Individuelle Verbrauchsermittlung je Bestandseinheit mittels fernauslesbarer Mietzähler.

Kaltwasser, Bauteilaktivierung:

Verbrauchsermittlung mittels Hauptzähler, Kostenverteilung nach dem Verhältnis der Nutzflächen.

## 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 Ortbeton- bzw Elementdecken mit Aufbeton, additiv bituminöse Feuchtigkeitsabdichtung in Nassbereichen.

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. Teilweise DUO-Dach mit Aufbau bzw vereinzelt Hochwärmedämmsystem.

### **AUSSENWÄNDE**

Stahlbeton im Kellergeschoß und teilweise im Erdgeschoß. Im Übrigen Stahlskelettbauweise SLIM BUILDING ® mit aussteifender Außenwand, in Form eingehängter, nicht tragender Betonfertigteile. Außenwand-Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke: 18cm) mit mineralischem Außenputz.

### **INNENWÄNDE / STÜTZEN**

Trennwände zwischen Bestandseinheiten und zu Gängen in Leichtbauweise bzw mehrlagige Gipskarton-Ständerwände samt Dämmung: Gesamtstärken 21,5cm bis 25cm.

Innenwände:

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

Küchenbereiche:

In Leichtbauwänden sind Wandverstärkungen für die Aufhängung von Küchenoberschrankn mittels partiell eingelegten Blechtafeln vorgesehen, Ausführungshöhe ca. 200cm bis 250cm über Fußbodenoberkante.

Innenstützen:

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

### **RAUMHÖHEN**

Kellergeschoß ~345cm  
Erdgeschoß ~337cm  
Ober-/Dachgeschoße ~258cm.

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

### **BRANDSCHUTZ**

Rauchwarnmelder (batteriebetrieben) in den Wohnungen gemäß OIB-Richtlinie 2.

Wohnungstüren im Bauteil 'Südtrakt' verfügen über Brandalarm-gesteuerte Türschließer.

Die Einlagerungsräume im Kellergeschoß sind in einem eigenen Brandabschnitt untergebracht.

Für Löscheinsätze stehen Hand-Feuerlöscher in den gekennzeichneten Gangnischen bereit.

Die Löschwassereinspeisung erfolgt über eine Trockensteigleitung in der Hauptstiege.

## ELEKTRO

Die Lage von Verteilern, Schaltern, Steckdosen, Lichtauslässen und Freihaltefeldern für Deckenmontagen sowie von Leer-Rohren bis zum Verteiler sind dem Elektro-Plan zu entnehmen, geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

Elektro-Reihenverteiler:

UP-Schrank mit Leitungsschutz- und Fehlerstrom-Schutzschalter. Stromzähler für individuelle Verbrauchsermittlung im Kellergeschoß (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.

Sat-Anschluss:

Direktanbindung an die hauseigene Multi-Sat-Anlage (nutzereigene Receiver erforderlich).

Multimedia-Anschlüsse:

Anbindung der Breitbandnetze von A1 Telekom und UPC Telekabel.

Wand- und Deckenlichtauslässe:

Verdrahtet. Für Beleuchtung ist je Raum eine Baufassung E27 samt Leuchtmittel montiert.

Rund um jeden Deckenlichtauslass sind Freihaltefelder (sh. Elektroplan) für die Lampen-Montage vorgesehen, im Übrigen sind Eingriffe/Montagen in/an Raumdecken nicht zulässig.

## HEIZUNG UND KÜHLUNG

Warmwasseraufbereitung und Zentralheizung primär mittels Fernwärme (Umformerstation im Kellergeschoß). Zusätzlich wird das Haus mit Erdwärmennutzung beheizt und gekühlt = KLIMA LOOP ®.

Die Raumheizung erfolgt durch Niedertemperatur-Fußbodenheizung.

Im Bad ist zusätzlich eine thermostatgesteuerte E-Heizmatte unter dem Fliesenbelag verlegt.

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

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

Die Verbrauchsmessung für Raumheizung und Warmwasser erfolgt individuell je Bestandseinheit mit geeichten Zählern (Mietgeräte mit Fernablesung). Verbrauchskosten für die Kühlung (Pumpenstrom) sowie für Kaltwasser werden zentral erfasst. Kostenverteilung erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen.

### 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 unbedingt die Haustechnik-Pläne zu Rate zu ziehen.

## LÜFTUNGSSYSTEM

Für behördlich vorgegebenen Luftwechsel sorgen zentrale Lüftungsgeräte am Dach und im Kellergeschoß. Damit wird permanent Luft aus den Bestandseinheiten abgesaugt, die Luftmenge ist mittels Lüftungsklappe im jeweiligen Abluftelement (Fortluftautomat) reguliert; im Übrigen Fensterlüftung möglich.

Abluft - Kochnische/Küche:

Fortluftautomat mit Schalter für erhöhte Abluftleistung. Der Fortluftautomat und das Lüftungssystem ist für einen Abluft-Anschluss nicht geeignet. Ein Dunstabzug über dem Herd ist nur mit Umluftbetrieb zulässig.

Abluft - Bad / Bad mit WC:

Fortluftautomat mit Feuchte-Steuerung + Schalter für erhöhte Abluftleistung.

Abluft - WC:

Fortluftautomat mit Schalter für erhöhte Abluftleistung.

Zuluft:

Frischlufzufuhr durch passives Nachströmen der Außenluft über schallgedämmte Zuluft-Elemente in der Fensterlaibung/Außenwand der Aufenthaltsräume.

## FENSTER - FENSTERTÜREN, FIXVERGLASUNGEN

Raumhohe Holzfenster (Fichte, deckend lichtgrau lasiert) mit Alu-Deckschale außen (schwarz-matt eloxiert), Fensterteilung mit Kämpfer für Fixverglasung im Parapet als Absturzsicherung.  
Öffenbare Elemente mit Drehbeschlag und Öffnungsbegrenzer bzw Dreh-/Kippbeschlag.  
Fenstertüren mit Doppelflügel: 1 dreh-/kippfähiger Flügel und 1 Drehflügel.  
Gangseitige Oberlichten in Kochnischen: Alufenster mit Fixverglasung.

## SICHT- UND SONNENSCHUTZ

Schienengeführte, funkgesteuerte Außenraffstores aus Aluminium (RAL 9006 Weißaluminium) vor allen Fenstern/Fenstertüren.

## TÜREN

Wohnungs-Eingangstüren (H=220cm / B=90cm):

Vollbautür (lichtgrau laminiert), 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, WG 600, außen Knauf, Türspion.

Zarge: Holzzarge (lichtgrau lackiert) mit umlaufender Doppellippendichtung.

Wohnungs-Innentüren (H=220cm / B=80cm):

Holz-Röhrenspan (weiß lackiert), ohne Falz, stumpf einschlagend.

Sperrbarkeit WC-Schloss bei Bad-/WC-Tür.

Beschläge: Verdeckte Bänder. Beidseitig Rundrosette mit Türdrücker WG 600 Alu-poliiert.

Zarge: Metallumfassungszarge (reinweiß lackiert).

Einlagerungsräume im Kellergeschoß:

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

Beschläge: Abdeckrosette, ohne Griffbügel.

## SCHLIESSANLAGE

Patent-Zentralschließsystem: Jeder Wohnungsschlüssel (Grundausstattung 5 Stück) ist Teil der Hausschließanlage und sperrt Allgemeintüren 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

Durchwurfbriefkästen (Einwurf außen/Entnahme innen) im Portal neben dem Hauptzugang positioniert.

## 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, natur lackiert, verklebte Verlegung im Riemenverband; Schweizerleiste.
Wand/Decke	Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß).

### WOHNKÜCHE / ZIMMER

Boden	Fertigparkett Eiche, natur lackiert, verklebte Verlegung im Riemenverband; Schweizerleiste.
Wand/Decke	Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß).

#### KOCHNISCHE

Boden	Fertigparkett Eiche, natur lackiert, verklebte Verlegung im Riemenverband; Schweizerleiste.
Wand/Decke	Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß).
Einrichtung	Maßmöblierung inkl. Geräte: Ceran-Kochfeld, Backherd, Dunstabzug (Umluftbetrieb), Waschmulde mit Armatur, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach.

#### BAD/WC

Boden	Fliesen (weiß-matt, kleinformatig ca. 2,5x2,5cm); Verfugung hellgrau.
Wand	Teilverfliesung raumhoch (weiß-matt, 30x60cm, liegend) an Wänden mit Spritzwasserbereich; Verfugung weiß.
	Über Waschtisch (ab H=120cm) flächiger, rahmenloser Spiegel. Im Übrigen Fliesensockel, darüber Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß).
Decke	Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß).
Einrichtung	Waschtisch (Keramik weiß, 60x46cm) mit Einhebelmischer (Chrom).
	Bodengleiche Dusche mit Geberit-Wandablauf, Brausebatterie (Chrom) samt Handbrause mit Brauseschlauch und Schubstange.
	Glasduschwand mit Pendeltür.
	Hänge-WC (Keramikschale weiß), Kunststoff-Sitzbrett und Deckel (weiß), UP-Spülkasten mit 2-Mengen-Spülung.
	Waschmaschinen-Anschluss.

#### BALKON

Boden	Betonplatten (40x40cm) im Kiesbett oder mit Abstandshalter.
Wand	Analog Fassade.
	Brüstung: Metallgeländer, Verkleidung Langlochblech (Alu natur).
Einrichtung	Kaltwasseranschluss (Armatur selbstentleerend, frostsicher).

#### 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.

- - -