

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



ANDEA

parkside residences

STELZHAMERGASSE 4
1030 WIEN



ANDEA

parkside residences

www.andea.at

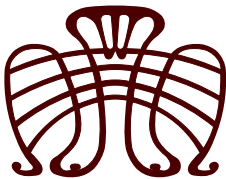


INHALT

1	Projektübersicht	8	4	Wohnungen	16
1.1	Lage	8	4.1	Bodenbeläge	16
1.2	Projekt-Kenndaten	8	4.2	Wandbeläge	17
1.3	Allgemeine Hinweise	8	4.3	Deckenbeläge	17
1.4	Allgemeine Beschreibung	8	4.4	Innentüren (Drehtüren)	17
1.5	Energieausweis	8	4.5	Wohnungseingangstür	18
1.6	Aufschließung	9	4.6	Terrassen und Loggien	19
2	Bauwerk / Konstruktion	10	4.7	Innenstiegen	19
2.1	Fundierung	10	4.8	Küchen	19
2.2	Außenwand erdberührt	10	5	Allgemeinflächen	20
2.3	Innenwände Keller	10	5.1	Fitnessraum	20
2.4	Liftschacht	10	5.2	Fahrradabstellraum	20
2.5	Außenwände	10	5.3	Kellerabteile	20
2.6	Fassade	10	5.4	Haustechnik	20
2.7	Wohnungstrennwände	10	5.5	Stiegenhaus / Gang	21
2.8	Innenwand tragend	11	5.6	Eingangsbereich	21
2.9	Innenwand nicht tragend	11	5.7	Türen	21
2.10	Geschoßdecken	11	5.8	Absturzsicherungen	22
2.11	Stiegenläufe	11	5.9	Hof	23
2.12	Balkone / Loggien	11	5.10	Entwässerung	24
2.13	Dach	12	5.11	Liftanlage	24
2.14	Technische Aufbauten	12	5.12	Treppenlift	24
3	Fenster und Fenstertüren	13	5.13	Hausbrieffachanlage	25
3.1	Holz-Kastenfenster	13	5.14	Schließanlage	25
3.2	Isolierglasfenster	13	5.15	Stockwerksbeschriftung	25
3.3	Dachflächenfenster	13	6	Sanitärinstallation	26
3.4	Fenster Souterrain	14	6.1	Allgemeinflächen	26
3.5	Stiegenhaus	14	6.2	Wohnungen	26
3.6	Sonnenschutz	14			



7	Elektroinstallation	29
7.1	Allgemeinflächen	29
7.2	Wohnungen	30
7.3	Telekommunikation	33
7.4	Sicherheitstechnik	33
8	Heizen	34
8.1	Allgemeinflächen	34
8.2	Wohnungen	34
9	Kühlen	34
10	Lüftung	34
10.1	Allgemeinflächen	34
10.2	Wohnungen	35
11	Brandschutz	36
11.1	Einbauteile	36
12	Bemusterungskatalog	37
12.1	Fenster	37
12.2	Sonnenschutz	38
12.3	Bodenbeläge	38
12.4	Wandbeläge	39
12.5	Türen	39
12.6	Sanitärinstallationen	40
12.7	Elektroinstallationen	42





1 PROJEKTÜBERSICHT

1.1 Lage

Stelzhamergasse 4
1030 Wien
direkt beim Verkehrsknotenpunkt und Einkaufszentrum Wien Mitte

1.2 Projekt-Kenndaten

Nutzungseinheiten:
18 Wohnungen über vier Geschoße und zwei Dachgeschoße
2 Geschäftsflächen im Hochparterre
Topographie siehe Beilage

1.3 Allgemeine Hinweise

Die Ausführung erfolgt gemäß den einschlägigen, aktuellen technischen und rechtlichen Normen, Arbeitnehmervorschriften, den gültigen OIB-Richtlinien, lokalen Bebauungsbestimmungen sowie anderer brandschutztechnischer und bauphysikalischer Anforderungen.
Unter Berücksichtigung der künstlerischen Oberleitung durch die Architektur findet die Freigabe von Farb-, Material- und Gestaltungskonzepten durch den Auftraggeber statt.
*Sämtliche Produkte der Ausstattung sowie Materialien sind zu bemustern.
Farbmuster (Anstriche) sind in drei Farbvarianten (festgelegt durch künstlerische Oberleitung) zu bemustern.*

1.4 Allgemeine Beschreibung

Bestandsgebäude Baujahr 1907, Architekt Carl Caufal
Sanierung Bestand, Neuaufteilung der Wohnungen
Zubau von einem Vollgeschoß und zwei Dachgeschoßen
Statisch-konstruktive Maßnahmen in den Bestandsgeschoßen
Zubau von Loggien in den Bestandsgeschoßen
Tausch Heizsystem
Einlagerungsräume und Fitnessraum im Souterrain

1.5 Energieausweis

Siehe Beilagen



1.6 Aufschließung

1.6.1 Kanal

Bestehender Anschluss.

1.6.2 Wasserversorgung

Bestehender Anschluss.

1.6.3 Wärmeversorgung

Die Wärmeerzeugung für das gesamte Objekt erfolgt über Luft-/Wasserwärmepumpen am Dach aufgestellt.
Die Wärmepumpe wird auch für die Klimatisierung verwendet.
Der Technikraum befindet sich im Souterrain/Keller. Die Wohnungen sind mit Niedertemperatur-Flächenheizung ausgestattet. Jede Nutzungseinheit wird separat gezählt und abgerechnet. In allen Bädern kommen elektrische Handtuchheizkörper zur Ausführung.

1.6.4 Stromversorgung

Bestehender Anschluss. Jede Nutzungseinheit wird separat gezählt und abgerechnet. Nach Übergabe kann der Stromanbieter vom Eigentümer frei gewählt werden, Abrechnung zwischen Nutzer und Energielieferant.
Technikraum im Souterrain.

1.6.5 Medien

Die Einheiten werden seitens den Anbietern A1 Telekom und Kabelplus bis zum Medienverteiler in der Wohnung versorgt. Nach Übergabe kann der Anbieter vom Eigentümer frei gewählt werden.



2 BAUWERK/KONSTRUKTION

Alle Bauteile werden lt. bauphysikalischer, brandschutztechnischer und statischer Anforderung dimensioniert und ausgeführt. Verweis auf die Planungsgrundlage der Ausschreibungspläne.

2.1 Fundierung

Bestand. Eventuell Ertüchtigung laut statischem Konzept.
Liftgrube WU-Stahlbeton laut statischem Konzept.

2.2 Außenwand erdberührt

Bestand. Eventuell Ertüchtigung laut statischem Konzept. Ausführung einer Trockenlegung und hoch diffusionsoffenem Sanierputz.

2.3 Innenwände Keller

Bestand. Eventuell Ertüchtigung laut statischem Konzept. Ausführung einer Trockenlegung und hoch diffusionsoffenem Sanierputz.
Ergänzungen Mauerwerk verputzt, feuchteunempfindlich.

2.4 Liftschacht

Außenwände Stahlbeton und Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton (Kellerräume A1 gemäß Richtlinie Wasserundurchlässige Betonbauwerke), Fundamenterdung Aufzug mittels Tiefenerder

2.5 Außenwände

Bestand. Eventuell Ertüchtigung laut statischem Konzept.
Zubau ab 4.OG: Stahlbeton (innen gespachtelt) und Mauerwerk verputzt
Fassade Hofseite im Bereich der Wohnungen (ohne Stiegenhaus/ Lift)
Wärmedämmverbundsystem nicht brennbar A2, Dimensionierung laut Bauphysik, Dünnputz

2.6 Fassade

Sanierung der bestehenden Putzfassade inklusive historischer Gliederung.
Färbelung in zwei hellen Grautönen lt. Material- und Farbkonzept.
Im 4.OG eine hinterlüftete Fassade mit Faserzementschindeln (Eternit) analog der Dachdeckung.

2.7 Wohnungstrennwände

Bestandswände Ziegelmauerwerk verputzt. Eventuell Ertüchtigung mit Vorsatzschale laut bauphysikalischem Konzept.

Neubau wenn möglich massiv (Stahlbeton oder Mauerwerk) mit Vorsatzschale oder wenn nicht anders möglich Trockenbau Metallständerwand mit Beplankung und Hohlraumdämmung laut Anforderungen Schallschutz. Feuchträume mit imprägnierten Platten und verringertem Ständerabstand.
Bei Installationen in diesen Wänden wird zusätzlich eine Gipskartonvorsatzschale vorgesehen.

2.8 Innenwand tragend

Bestandswände Ziegelmauerwerk verputzt.
Neubau Stahlbeton, Spachtelung.
Im Fall von Installationen wird eine Gipskartonvorsatzschale vorgesehen.

2.9 Innenwand nicht tragend

Innenwände werden als Metallständerwand mit zweifacher Beplankung und Mineralwolle-Dämmung ausgeführt.
Konstruktion und Aufbau laut Bauphysik. Im Bereich der Sanitär- und Kücheninstallation Vorsatzschalen nach Notwendigkeit. Im Bereich der Küchen und oberhalb der Waschbecken in den Bädern werden 3-Schicht-Platten zur Befestigung von Küchenoberflächen eingelegt.

2.10 Geschoßdecken

Bestandsdecken sind Holztramdecken oder Platzdecken in typischer Ausführung der Entstehungszeit.
Zubau Decke über 3.OG, Decke über 4.OG und Decke über 1.DG (Sargdeckel) Stahlbeton.
Abgehängte Decken Trockenbau in Bädern (Bestand) und falls technisch erforderlich (Zubau) bzw. aus Gründen des Brandschutzes (siehe Planung).
Für Nutzungen auf den Terrassen des 2.DG ist die Decke für bis zu 500kg pro m² ausgelegt (zu beachten bei zB Whirlpool u. ä.).
Wenn im Raum vorhanden, wird der historische Stuck bei abgehängten Decken wiederhergestellt.
Im Stiegenhaus ist bei der Decke über 3.OG der Unterzug nach Baumaßnahmen wieder historisch mit Stuck zu ergänzen.

2.11 Stiegenläufe

Stiegenhaus Bestand bis 4.OG. Stiegenlauf ins 1.DG Stahlbeton.
Im 1.DG wohnungsinterne Stiegen Leichtbau mit Glasbrüstung – siehe 4.7

2.12 Balkone / Loggien

4.OG und 1.DG Stahlbetonplatten mittels Isokorb entkoppelt.
Bestandsgeschoße Loggien mit Seitenwänden Stahlbeton.
Übertritt barrierefrei, wenn technisch möglich.
Untersicht gespachtelt.





2.13 Dach

1.DG Sargdeckel Stahlbeton.
2.DG Stahlrahmenkonstruktion mit Holztramausfachung.
Steildach beider Kontruktionsarten mit Hinterlüftung und Rautendeckung
Faserzementschindeln.
Spenglerarbeiten Aluminium beschichtet, Farbe analog Faserzementschindeln.
Leitprodukt: Swisspearl (Eternit), ED Rhombus-Schablone, Grau 6515
Flachdach 1.DG hofseitig Stahlbeton. Gedämmter Aufbau mit Abdichtungsebene und Terrassenbelag.
Bei Holzbelag aufgeständerte Unterkonstruktion; bei Plattenbelag Kiesschüttung.
Umfang und Art der Absturzsicherungen für Wartungszwecke
(Rauchfangkehrersteg) sind gemäß den Anforderungen und der Unterlage für spätere Arbeiten auszuführen.

2.14 Technische Aufbauten

Laut Konzept Haustechnik. Für Klimageräte ist eine Unterkonstruktion (Konsolen), Stahl verzinkt, vorzusehen.
Es ist straßenseitig pro Klima-Außengerät ein zweiseitiger (Längs- und Schmalseite) Sichtschutz nach Behördenauflage Lochblech analog Dachfarbe herzustellen.



3 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Wärme- und Schallschutz laut Bauphysik. Angaben zum Brandschutz beachten.
Neuherstellung aller Fenster in den Bestandsgeschoßen.

3.1 Holz-Kastenfenster

Bestandsgeschoße. Dimensionen Stock und Profile analog Bestand.
(Alt Wiener Kastenfenster lt. Vorgaben und Freigabe MA 19, Stadtgestaltung Wien)
Außenflügel Einscheibenverglasung, Innenflügel Isolierverglasung 2-fach
Distanzhalter weiß, Dichtungen weiß
Außenflügel farbig laut Farbkonzept, Innenflügel weiß beschichtet
Fensterbank, Parapet- und Leibungsverkleidungen (Füllungen) und Zierstöcke sanieren und ergänzen wo erforderlich, analog Bestand.
Sohlbank sanieren, Titanzinkblech analog Bestand.
Beschlag: Messing, analog Altbestand.
Leitprodukt: Wiener Komfortfenster, Kastenstockfenster
Beschlag: Serie analog Türdrücker, WG, Serie Alt Wien, 900

3.2 Isolierglasfenster

Zubau ab 4.OG und Fenstertüren (1-flügelig und 2-flügelig mit Stulp) zu hofseitigen Freiräumen, barrierefreie Schwelle.
Holz-Alu-Fenster, 3-fach-Verglasung
Holz innen weiß lackiert, Alu-Deckschale außen farbig laut Farbkonzept
Distanzhalter weiß, Dichtungen weiß
Umlaufende Flügelfalzdichtung an den Ecken geschweißt
Beschläge: Dreh-Kipp, nur Dreh- bei zweitem Flügel Stulp sowie Hebe-Schiebe bei Terrassen
Leitprodukt: IPM Schober, Vienna 5000, Holz Aluminium
Bodenschwelle Limes (rollstuhlgerecht, wenn Fenstertür)
Beschlag: Altbau: Serie analog Türdrücker; ab 4.OG: Serie analog Türdrücker
Großformatige Terrassenverglasungen Hebe-Schiebe-Elemente
Leitprodukt: IPM Schober, Panorama 9000, Holz Aluminium
Beschlag: Serie analog Fensteroliven
Fensterbank Werkstoff, weiß
Leitprodukt: Helopal, linea, Gussmarmor, weiß
Sohlbank Alu beschichtet laut Farbkonzept

3.3 Dachflächenfenster

Klapp-Schwingfenster; wenn schwer erreichbar elektrisch öffnenbar;
Smart-Home-eingebunden
(Sonnenschutz immer), ein Klapp-Schwing-Fenster mit Fluchtfunktion
3-fach-Verglasung, Holzfenster, weiß lackiert
Außenverblechung (Deckschale), Aluminium beschichtet, Farbe analog Dachdeckung
Eindeckrahmen, Aluminium beschichtet, Farbe analog Dachdeckung
Leitprodukt: Velux, bei Doppelfenstern Velux Twin 10cm



3.4 Fenster Souterrain

Alu-Fenster, Isolierglasfenster, 2-fach-Verglasung
Farbe laut Farbkonzept
Distanzhalter grau, Dichtungen grau
Umlaufende Flügelfalzdichtung an den Ecken geschweißt
Beschläge: Dreh-Kipp bzw. Fix
Leitprodukt: Finstral, FIN-Project Step-line 78, Aluminium-Aluminium
Fenster in Fitnessraum und Einlagerungsräumen mit Oberlicht Fix und ein Flügel
Dreh-Kipp mit Fake-Mittelteilung, in drei Fenstern jeweils mit Ansauglamellenklappe für Druckbelüftungsanlage (2x Stiegenhaus, 1x Aufzug)

3.5 Stiegenhaus

Alu-Fenster EI 60 + A2, Brandschutzverglasung, zu Hof und Küchenfenster Top 1 versperrt, offenbar für Wartungszwecke
Farbe laut Farbkonzept
Leitprodukt: Schüco, AWS 75 EI60
Fensterbank Bestand Marmor wird erhalten, neue Fensterbänke analog
Wohnungsfenster siehe 3.2
Sohlbank Alu beschichtet laut Farbkonzept

3.6 Sonnenschutz

3.6.1 Bestandsgeschoße

Rollos innenliegend, weiß. Lichtdurchlassgrad gering, Dimout, in Fensterleibung, wenn Kastenfenster zwischen Außen- und Innenflügel hochversetzt positioniert
Leitprodukt: Leha, Cubus-I, Kettenzug-Rollo, weiß-matt, Dimout-Stoff, weiß

3.6.2 Zubau ab 4.OG

Vor sämtlichen Wohnungsfenstern werden außenliegende schienengeführte Raffstores mit elektrischem Antrieb eingebaut, Smart-Home-eingebunden. Wärmedämmtes Unterputzsystem. Alu-Z-Lamellen Farbe lt. Farbkonzept.
Leitprodukt: Hella

3.6.3 Dachterrassen 2.DG

Bauliche Vorkehrungen für Montage Sonnenschutz (zB Sonnensegel, Pergola, etc.) sind zu treffen.
Metallschwerter und Überschubstutzen, Stahl verzinkt, sind in Abdichtungsebenen einzubinden. In Leichtbauwänden ist eine Formrohr-Unterkonstruktion einzubauen. Pro Terrasse sind vier Ankerpunkte (zwei auf der Wand oberhalb der Terrassentür, zwei auf Traufenseite bei Absturzsicherung) für Sonnenschutz vorzusehen.

3.6.4 Dachflächenfenster

Außenliegender Sonnenschutz, elektrischer Antrieb, kabelgebunden, Smart-Home-Einbindung
Farbe analog Dacheindeckung
Außenrollläden
Leitprodukt: Velux, Außenrollladen, 0700 Titanzink (ähnlich RAL 7038)





4 WOHNUNGEN

Die genaue Lage der abgehängten Decken ist der Planung zu entnehmen.

4.1 Bodenbeläge

4.1.1 Estrich

Heizestrich, schwimmend auf Trittschalldämmung, gemäß Bauphysik

4.1.2 Wohn- und Schlafräume, Wohnküche, Vorraum und Gang

Parkett, Eiche, französisches Fischgrät, Randfries 12 cm
Sockelleiste: Altbau: 12 cm hoch, profiliert, weiß lackiert; Zubau: glatt, Höhe wie Türzarge (8 cm hoch), weiß beschichtet
Innenstiegen (Wohnraum) wo vorhanden: Stahlstiege mit Glasbrüstung, Trittstufen und Setzstufen
Dielenformat (kein Fischgrät), im Material des angrenzenden Bodenbelages.
Leitprodukt: Meyer Parkett; Bemusterung erforderlich!

4.1.3 Badezimmer und WC

Sämtliche Duschen werden bodeneben verfliest ausgeführt, Estrich im Gefälle, Fliesen mit erforderlicher Rutschklasse
Feinsteinzeug, Großformat (Materialstärke 1,2 cm), 120 x 120 cm
Verlegung siehe Leitdetails
Fliesensockel siehe Wandfliesen
Leitprodukt: Wand L'argilla, Sicilia 55LO01 Light
Boden Sicilia 55LO06 Light Spaccio

4.1.4 Abstellraum

analog zu Sanitärräumen siehe 4.1.3
Feinsteinzeug, Fliesensockel 8 cm

4.1.5 Terrassen und Loggien

Rigole und Abflüsse nach Erfordernis
Mezzanin bis 3.OG: Plattenbelag Feinsteinzeug 2cm, großformatig, frostbeständig, R11+B
Leitprodukt: L'argilla, Rivoli natural 20mm, R11 A+B+C, 60 x 90 cm
Ab 4.OG: Holzdielen, glatt, werkseitig geölt, Breite circa 14 cm,
Verlegung parallel Fensterfront
auf Stelzlager verlegt, Trocknung bei Feuchte muss gewährleistet sein
Leitprodukt: Thermoescape



4.2 Wandbeläge

alle Räume – Bestandswände, Stahlbeton oder Trockenbau – außer in weiterer Folge anders gelistet:
gespachtelt, Dispersion 2-fach deckend, wischfest, weiß

4.2.1 Badezimmer

Feuchtigkeitsisolierung laut ÖNorm, W4
Teilverfliesung in den Nass- und Spritzwasserbereichen (2-3 Wände)
Verfliesung bündig mit Trockenbau, wenn nicht verflies ist eine dritte Trockenbauplatte zu verwenden
Oberkante Verfliesung bei Wänden hinter WCs, bei Waschtischen und im Duschbereich bis Deckenunterkante
Wand-Außenecken auf Gehrung
Nische in der Dusche Ausführung Trockenbau, Tiefe 10cm,
Verlegung siehe Leitdetails
Leitprodukt: Wand L'argilla, Sicilia 55LO01 Light,
Boden Sicilia 55LO06 Light Spaccio

4.2.2 WC

Art und Weise siehe Badezimmer
Oberkante Verfliesung umlaufend 1,20 m; Revisionstür Wohnungsstation in Trockenbaurevision gespachtelt und gemalt
Wand-Außenecken mit Viertelkreis-Stäbchen (Cubrecanto/Bullnose) ausführen
Leitprodukt: Total Solution, d line, WC-Bürstengarnitur + WC-Rollenhalter für 1 Rolle + WC-Reserve-Rollenhalter, Edelstahl poliert

4.3 Deckenbeläge

alle Räume – Bestandsdecken, Stahlbetondecken oder abgehängte Decken – außer in weiterer Folge anders gelistet:
gespachtelt, Dispersion 2-fach deckend, wischfest, weiß

4.3.1 Terrassen und Loggien

Stahlbeton, glatt gespachtelt, Latexfarbe seidenglänzend, grauweiß

4.4 Innentüren (Drehtüren)

Alle Türen, die aufgrund räumlicher Konfiguration nur bis 95° zu öffnen sind, erhalten einen Türstopper
Leitprodukt: Total Solution, d line, D47, Wandstopper mit Gummipuffer, in Höhe und Achse Dorn Türdrücker, Edelstahl poliert



4.4.1 Altbau

Doppelflügeltüren und Einflügeltüren, Vollholz, mit Füllungen, profiliert, analog Altbestand, weiß beschichtet
Zierstock, profiliert, analog Altbestand, weiß beschichtet
Beschlag: Drücker-Drücker, Messing, analog Altbestand, WC-Beschlag bei Bad und WC aus gleicher Serie
Leitprodukt: WG, Serie Alt Wien, 900, Langschild, Messing

4.4.2 Zubau

Holz-Wabentüre, raumhoch (Raumhöhe minus Zarge), Magnetfallenschloss, verdeckte 3D-Bänder, gefälzt, glatt, weiß beschichtet
Leitprodukt: Dana, Euroba, weiß, 42mm
Holz Umfassungszarge, weiß beschichtet
Leitprodukt: Dana, Modul P14, Zargenbreite 75mm
Beschlag: Drücker-Drücker, Bronze, WC-Beschlag bei Bad und WC aus gleicher Serie
Leitprodukt: Formani, Inc, PVD-Beschichtung Bronze, Langschild; Bemusterung erforderlich!

4.5 Wohnungseingangstür

Es ist bei der Dimensionierung darauf zu beachten, dass das Stiegenhaus mit einer Druckbelüftungsanlage
DBA ausgestattet ist (siehe Beilage Haustechnik und Brandschutz).
Alle Türen, die aufgrund räumlicher Konfiguration nur bis 95° zu öffnen sind, erhalten einen Türstopper
Leitprodukt: Total Solution, d line, D47, Wandstopper mit Gummipuffer, in Höhe und Achse Dorn Türdrücker, Edelstahl poliert

4.5.1 Altbau

Sicherheitstür, einbruchhemmend Widerstandsklasse RC3, Klimaklasse B oder C nach Erfordernis,
Brandschutzqualifikation EI230-C, Freilauftürschließer integriert, gekoppelt an die BMA
Einflügeltüren, Vollholz, mit Füllungen, profiliert, Zierelemente analog Altbestand (untere Füllung), beschichtet, seidenglänzend G50
Zierstock, profiliert, analog Altbestand, beschichtet, seidenglänzend G50
Farbe laut Material- und Farbkonzept
Gestaltung Füllungen laut Leitdetail
Türspion und Namensschild, Material analog Drücker
Beschlag: Sicherheitsbeschlag, Knauf-Drücker, Messing, analog Altbestand
Leitprodukt: WG, Serie Alt Wien, 900, Langschild, Messing
Beschriftung Tümmummer links oder rechts an der Wand in Einzelziffern
Türschwelle einteilig, Kunststein, fluchtend mit Vorderkante Sockelleiste/Zierstock

4.5.2 Zubau

Sicherheitstür, einbruchhemmend Widerstandsklasse RC3, Klimaklasse B oder C nach Erfordernis,
Brandschutzqualifikation EI230-C, Freilauftürschließer integriert, gekoppelt an die BMA
Einflügeltüren, raumhoch, beschichtet, seidenglänzend G50, verdeckte 3D-Bänder
Leitprodukt: Dana, Dominanta 3, weiß, 64mm
Umfassungszarge, beschichtet, seidenglänzend G50
Leitprodukt: Dana, Modul P14m-F, Zargenbreite 75mm
Farbe laut Farbkonzept
Türspion und Namensschild, Material analog Drücker
Beschlag: Sicherheitsbeschlag, Knauf-Drücker, Bronze
Leitprodukt: Formani, Inc, PVD-Beschichtung Bronze, Langschild;
Bemusterung erforderlich!
Beschriftung links an der Wand in Einzelziffern
Türschwelle einteilig, Kunststein, fluchtend mit Vorderkante Sockelleiste

4.6 Terrassen und Loggien

Absturzsicherung Mezzanin bis 1.DG: Brandschutzverglasung EW30
Absturzsicherung Terrassen 2.DG: Stabgeländer, verzinkt, pulverbeschichtet, mit integrierter Drehtür (zweiter Fluchtweg)
Terrassentrennwand 2.DG, Höhe 1,80m: Stahlrahmenkonstruktion verzinkt, beschichtet, Farbe laut Gestaltungskonzept
mit Füllung Holzlamellen analog Bodenbelag, glatt, geölt, Breite circa 6 cm, voller Anteil maximal 49% (nicht raumbildend)

4.7 Innenstiegen

In drei Wohnungen 1.DG-2.DG
Stahlstiege mit Glasbrüstung
Trittstufen und Setzstufen siehe Bodenbelag 4.1.2
Handlauf Eiche einseitig, wandseitig, Konsolen mit Rundrosette, weiß lackiert
Absturzsicherung einseitig, raumseitig, Sicherheitsglas VSG entsprechend Norm, Wange mit eingesetztem Glas als Stahlschuh mit Abdeckblech, Metallteile weiß lackiert, ohne oberem Abschluss, Sichtkante Glas
Trockenbau ist mit entsprechender Unterkonstruktion auszuführen
Absturzsicherung zu Luftraum analog Innenstiege wie vor. Schräger Abschluss in Flucht der Dachschrägen

4.8 Küchen

Es werden keine Küchen eingebaut. Die vorzusehenden Anschlüsse sind nach einer exemplarischen
Küchenplanung vorzusehen. Vorsatzschalen sind mit Verstärkungen für Oberschränke auszustatten.





5 ALLGEMEINFLÄCHEN

5.1 Fitnessraum

Wand: gemalt, weiß, Trennwand mit Holzverkleidung Eichenfurnier (Bemusterung erforderlich) mit Spiegelfläche (Bronze, Firma Eckelt)
Boden: Stahlbetondecke, Aufbau lt. Aufbautenkatalog, Bodenbelag Vinyl (Bemusterung erforderlich)
Decke: Deckenertüchtigung EI90 und A2, nicht brennbar, gespachtelt, gemalt, weiß, Schallschutz lt. Angabe Bauphysik (Aufbautenkatalog)
Ausstattung (Geräte): lt. Grundriss, Umkleide mit Sitzbank, Spinde (Garderobenschränke mit Sitzbank, Holzfurnier Eiche analog Wandflächen), Waschtisch mit Spiegel, Klarglas

5.2 Fahrradabstellraum

Wand: gemalt, weiß
Boden: Estrich kratz und rutschfest beschichtet mit seitlichem Hochzug 60cm, laut Farbkonzept, Bodenabläufe lt. Planung
Decke: Dämmplatten in Bereichen unter beheizten Räumen nach bauphysikalischem Erfordernis, nicht brennbar, gespachtelt, gemalt, weiß

5.3 Kellerabteile

Wand: gemalt, weiß
Boden: Estrich kratz und rutschfest beschichtet mit seitlichem Hochzug 60cm, laut Farbkonzept
Decke: Dämmplatten in Bereichen unter beheizten Räumen nach bauphysikalischem Erfordernis, nicht brennbar, gespachtelt, gemalt, weiß
Holztrennwandsystem: raumhohe Holzlatten mit Fugen inkl. Türe, zB Fa Braun Schloss sperrbar mit Wohnungsschlüssel, Beschriftung analog zur Wohnungsbeschriftung
Die Kellerabteile sind fixen Wohnungen zugeordnet und dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen (ab 60% Luftfeuchtigkeit erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung).

5.4 Haustechnik

Wand: gemalt, weiß
Boden: Estrich kratz und rutschfest beschichtet mit seitlichem Hochzug 15cm, Bodenabläufe lt. Planung
Decke: Dämmplatten in Bereichen unter beheizten Räumen nach bauphysikalischem Erfordernis, nicht brennbar, gespachtelt, gemalt, weiß



5.5 Stiegenhaus / Gang

Alle Oberflächenbeläge gemäß brandschutztechnischen Anforderungen.
Wand: gespachtelt und gemalt, weiß
Boden: Belag der bestehenden Podeste erhalten / sanieren, wenn möglich. Wegen Leitungsverlegungen alte Zementfliesen auslösen. L'argilla, Jugendstil Navarra Dec. 69CA20, Jugendstil 69CA04 Uni Cream Tritt- und Setzstufenverkleidung 4.OG-1.DG analog dem Bodenbelag, jedoch einfarbig Grigio Cenere, Antritt und Austritt durch Fliesen in anderer Farbe gekennzeichnet, Verlegung laut Verlegeplan
Leitprodukt: Canela Grigio Cenere 60x60, Fries Uni Cream 20x20 5114V sand beige, 211V avalon beige.
Decke: gespachtelt und gemalt, weiß

5.6 Eingangsbereich

Wand: Stuck Bestand saniert, gespachtelt und gemalt in zwei Farbtönen (weiß/hellgrau) laut Bestand bzw. Farbkonzept
Sockelbereich Bestand Marmor, gereinigt, saniert wo notwendig (zB Bohrlöcher schließen und farblich anpassen)
Boden: Natursteinpflaster, quadratisch, minimale Abmessung 10x10cm, fest verfugt bzw. passender Bodenbelag zum Innenhof.
Leitprodukt: Granitpflaster, 10x10cm, Mundo, geflammt
Fußabstreifer im Boden eingelassen, Haupteingang = Eingangsbreite bis Beginn Rammschutzkante, Hofzugang = gesamte Mauerleibung, Brandklasse Bfl-s1
Leitprodukt: Scheybal, Mega-Mat, Tex-FDA, H=27mm, Profilabstand 4mm, Textil Bfl-s1 R8 grau oder R10 hellgrau (Bemusterung mit Granitbelag)
Decke: Stuck Bestand saniert, gespachtelt und gemalt in zwei Farbtönen (weiß/hellgrau) laut Bestand bzw. Farbkonzept

5.7 Türen

Alle Türen, die aufgrund räumlicher Konfiguration nur bis 95° zu öffnen sind, erhalten einen Türstopper
Leitprodukt: Total Solution, d line, D46, Wandstopper mit Gummipuffer, in Höhe und Achse Dom Türdrücker

5.7.1 Souterrain / Garage / Hof Lift

Nach brandschutztechnischen Anforderungen, selbstschließend
Vorgesetzte Brandschutztür Hof mit Haltermagnet (gekoppelt mit BMA) und 180° offenbar. Auf den maximalen Abstand lt. Norm zwischen Lifttür und Drehtür ist zu achten.
Einflügelig, wenn Schloss vorhanden sperrbar mit Wohnungsschlüssel, außer Technikräume
Beschriftung in Einzelbuchstaben nach Bedarf
Stahlblechtüren, verzinkt, beschichtet, laut Farbkonzept
Blockzargen, verzinktes Stahlblech, lackiert, laut Farbkonzept
Leitprodukt: Fa Peneder, Blockzarge, Ansichtsbreite 6cm, stumpf einschlagend, laut Farbkonzept
Beschlag: Knauf-Drücker oder Drücker-Drücker je nach Funktion, Edelstahl matt
Leitprodukt: Fa Glutz, Drücker Lugano 5038 bzw. Türknopf 5825, Edelstahl matt, Langschild



5.7.2 **Haupteingang EG**

historisches Portal sanieren, lackiert laut Farbkonzept
Normschild Hausnummer entfernen; historisches Schild darüber reinigen und sanieren
engmaschiges Gitter an der Innenseite entfernen
mit Türschließer, Schwelle Naturstein im Gefälle max. 2%, Granit, mit Sockelstein in Portalleibung lt. Material- und Farbkonzept
Sauberlaufmatte innen siehe 5.6, Video-Gegensprechanlage siehe Elektro, Schlüsseltresor für Feuerwehr, etc. nach Erfordernis
Siehe Leitdetails
Schwelle in Leibungstiefe Naturstein, 2-teilig, geflammt, Sockel Naturstein geflammt, Höhe bündig
Schlagleiste Haustor
Drückergarnitur Alt Wien analog Wohnungen, Anforderungen an Außenraum und Sicherheit einer Hauseingangstüre
Beleuchtung: 2x Uplight in den Leibungsbogen, Dämmerungsschalter und Zeitschaltung, max. 3000K
Leitprodukt: Elux, Kedi Led, 13W, 3000K, Aluminium-Druckguss, grau, Sicherheitsglas

5.7.3 **Hofzugang EG**

Neue Tür auf Basis des Altbestandes, Holz-Alu-Profile,
Brandschutzqualifikation EI230-C
Türschließer integriert, Schloss sperrbar mit Wohnungsschlüssel
Siehe Leitdetails
Drückergarnitur Alt Wien analog Wohnungen, Anforderungen an Außenraum
Beschriftung in Einzelbuchstaben nach Bedarf

5.8 **Absturzsicherungen**

5.8.1 **Stiegenhaus**

Altbau:
Laufaußenseite: bestehenden Handlauf (Holz) sanieren
Laufinnenseite: Ergänzung mit Handlauf, Stahl verzinkt, schwarz lackiert
Laufinnenseite: Ergänzungen am historischen Bestandsgeländer mit Eisenstäben, schwarz lackiert,
Drahtgitter (historischer Lift) entfernen, siehe Leitdetails
Zubau:
Stabgeländer Flachstahl lackiert, Farbe lt. arch. Farbkonzept, Handlauf Stahl verzinkt, schwarz lackiert
Inkl. Stahlwange entlang von Stiegenläufen und Decken mit ca. 1cm Überhöhung über FBOK, siehe Leitdetails

5.8.2 **Flachdächer**

An den Flachdächern befinden sich Sekuranten nach Erfordernis zum Einhängen gemäß der Unterlage für spätere Arbeiten.
Verblechungen für Attika, Abdeckungen, beschichtet analog Dachdeckung, lt. arch. Farbkonzept
Blitzschutzanlage nach Anforderung.
Rinnen-, Ablauf- und Entlüftungsquerschnitte lt. rechnerischem Nachweis ermittelt.



5.8.3 **Fassade**

Historische ornamentale Geländer sanieren, Rostschutzanstrich, lackiert, Farbe laut Farbkonzept
Ertüchtigung nach OIB mit Stäbchengeländer H=110cm in Architekturlichte der Tür, Flacheisenrahmen mit Rundstäben DM 10mm, verzinkt, lackiert, Farbe analog Fensterprofile laut Farbkonzept

5.8.4 **Loggien und Terrassen**

Brandschutzverglasung EW30, in Stahlschuh umlaufend gehalten, Außenverblechung Abdeckblech, Farbe laut Farbkonzept

5.8.5 **Fluchtsteg / Rauchfangkehrersteg**

Formrohrkonstruktion mit Gitterrost, Brust- und Mittelwehr laut Richtlinien verzinkt

5.9 **Hof**

Wand: hochdiffusionsoffener Verputz, gemalt
Sockel mit einer Reihe Bodenbelag, hochkant
Boden: Plattenbelag Feinsteinzeug, 2cm, großformatig, frostbeständig, R11+B
Leitprodukt: L'argilla, Rivoli natural, 20mm, R11 A+B+C, 60x60 cm Verlegung lt. Plan.
Vordach: zwischen Hoftür und Liftzugang, auskragende Flugdachkonstruktion, Stahl verzinkt nach statischem Erfordernis, Trapezblech beidseitig beplankt, LED-Lichtleiste an Oberkante
Schiebeelemente zur indirekten Beleuchtung der Dachuntersicht, siehe Leitdetail
Leitprodukt: LED-Profil ca. 40x30mm, außenraumtauglich, Geometrie opale Abdeckung lt. Bemusterung
Sichtschutz: Trennwände Metallbau (Formrohrkonstruktion) mit Struktur- oder Lochblech belegt laut Leitdetails, Edelstahl poliert
Bepflanzung: Pflanztröge, Wandbegrünung
Leitprodukt: Antonio Lupi, Igiganti, Polifemo01, Beton grau



5.10 Entwässerung

Flachdachentwässerung über Hängerinnen und außenliegende Regenrohre
Straßenseite Entwässerung Steildach innenliegend, Verzug in Deckenaufbau 4.OG,
System Pluvia
Hofseite Entwässerung Steildach Saumrinne und außenliegende Regenrohre
Entwässerung der Balkone und Terrassen über Gullys und Regenrohre der
Steildachentwässerung

5.11 Liftanlage

Es ist ein barrierefreier Feuerwehraufzug nach Anforderungen Brandschutz mit
Haltestellen in allen allgemein zugänglichen Geschoßen außer Hochparterre
vorgesehen.
Technische Ausführung: ohne Triebwerksraum, Teleskop-Schiebetüre,
Notruf-Einrichtung, Kabinenauskleidung und Türen aus Edelstahl inkl. Handläufe,
Spiegel, Bodenbelag gleich mit Stiegenhaus, indirekte Beleuchtung,
Fahrgeschwindigkeit 1m/s, während der Errichtungsphase und für die ersten 3
Monate im Betrieb ist die Aufzugskabine mit OSB-Platten zu schützen.
Alle Elemente lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien.
Leitprodukt: Kone, Monospace 500 DX
Seitenwand 1: vorgehängtes Paneel, farbiges Glas, Carbon Black, GP5
Seitenwand 2: Spiegel volle Breite, volle Höhe links und rechts von Signalisation
Handlauf einseitig, rund, Edelstahl gebürstet, HR61
Türblätter und Türrahmen Edelstahl gebürstet
Signalisation KSS D-Serie, Kabinenhöhe, bündig montiert, Edelstahl gebürstet
indirekte Beleuchtung CL109 Edelstahl gebürstet
Fußboden bauseitig

5.12 Treppenlift

Vorrichten des Treppenlifts.
Alle Anschlüsse und baulichen Vorkehrungen sind für eine Nachrüstung des
Treppenlifts herzustellen.
Elemente lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien.
Vorrichtung für: Plattform-Treppenlift vom Erdgeschoß ins Hochparterre
entsprechend den Richtlinien zur Barrierefreiheit
Plattform min. 1,40 x 1,10 m
Farbe laut Gestaltungskonzept
Leitprodukt: Fa Weigl, Stratos



5.13 Hausbrieffachanlage

lt. arch. Gestaltungskonzept, siehe Leitdetails
freistehende Formrohrkonstruktion, Metallbau, Stahl verzinkt, pulverbeschichtet
Möbel inkl.:
20 Stk. Postkästen
4 Stk. Paketboxen
Hausmitteilungskasten (schwarzes Brett), vorgerichtet für Einbau Bildschirm
(Leerverrohrung)
FW-Planschrank
FW-Bedienfeld
LED-Lichtprofil mit opaler Abdeckung in Rückfront für indirektes Licht auf
Marmorwand
E-Anspeisung über Boden (hochgeführt in Formrohrkonstruktion)
Leitprodukt: Fa Renz, Serie Plan, Farbe lt. Farbkonzept

5.14 Schließanlage

Zentralsperranlage mit 5 Schlüssel pro Wohneinheit inkl. Sicherungskarte.
Der Wohnungsschlüssel sperrt Gebäudeeingang, Wohnungseingang, Kellerabteil,
Postkasten, allgemein zugängliche Räume wie Fahrradabstellraum, Fitnessraum,
Elektrotechnik, etc.

5.15 Stockwerksbeschriftung

Altbau: Bestand erhalten, Demontage, Reinigung, Montage an Position lt. Planung
Zubau: Einzelbuchstaben, Höhe 12cm, Font lt. Material- und Farbkonzept,
Schattenfuge zu Wandoberfläche,
Edelstahl, schwarz lackiert



6 SANITÄRINSTALLATION

Anzahl und Lage der Sanitärausstattung sind der Planung zu entnehmen - strichliert dargestellte Sanitärausstattungen sind reine Situierungsvorschläge und werden nicht geliefert. Ausstattung lt. Ausstattungskatalog.

6.1 Allgemeinflächen

6.1.1 Haustechnikraum (Wärmepumpe)

Anschlüsse und Abläufe nach Anforderung Haustechnik/ Fernwärme

6.1.2 Raum Facility Management

Wasseranschluss, Armatur und Ausgußbecken

6.1.3 Hof

Wasserauslass: 1 frostsicheres Auslaufventil mit Rückflussverhinderer und Schlauchverschraubung
Entwässerung: über Gullys, Rigole und Regenablaufrohre lt. Planung

6.2 Wohnungen

6.2.1 Küche

Spülen-Anschluss: Doppelspindelventil mit Rosette und Anschluss für Geschirrspüler, verchromt bzw. Eckreguliertventil mit Rosette, verchromt. Die Installation endet mit dem Herstellen eines abgedichteten Eckventils.

6.2.2 Bad

Waschtisch: Keramischer Einzel- oder Doppel-Waschtisch (aber nur ein Becken!), unterbaufähig, Wandbefestigung, Farbe Weiß mit Überlauf, Einhand-Armatur, UPWandauslass
Leitprodukt: Geberit, icon, light (schmalste Ausführung), weiß, mit Unterbau, 2 Schubladen, weiß, hochglänzend, Griffleiste chrom
Handtuchhalter, Geberit, icon, chrom
Armatur: 2-Loch-Wandauslass, verchromt
Leitprodukt: Laufen, Kartell, verchromt, Bemusterung erforderlich!

Dusche: Brausethermostatmischer, mit Kopfbrause und Handbrause inkl. Halterungen, bodenebene Dusche barrierefrei im Gefälle verfließt mit Duschablauf in der Wand ausgeführt nach Norm, Revisionsöffnungen (falls erforderlich) mit Fliesen belegt
Armatur: unterputz, verchromt
Leitprodukt: analog Serie Armatur Waschtisch Handbrause Laufen Kartell
Kopfbrause, rund, Durchmesser min. 30cm
Wandablauf, Geberit, Edelstahl poliert
Duschwände: Einscheibensicherheitsglas ca. 8 mm, rahmenlos, bei Duschen U-Profil an der Wand und am Boden eingelassen (auf Estrich), Format 200 x circa 100 cm, falls erforderlich Stab-Halterung der offenen Ecke, chrom
Leitprodukt: analog Serie Armatur Waschtisch
WC im Bad: Dusch-WC, wandhängend, Tiefspüler, weiß, Unterputz-Spülkasten, WC- Sitz mit Absenkautomatik
Leitprodukt: Duravit SensoWash Starck f
Betätigungsplatte: weiß, Spülmengentaster, eckig, fliesenbündig
Leitprodukt: Geberit, Sigma60, weiß/chrom
Spiegel: wandhängend, integriertes direktes Licht, 3000K, Anti-Beschlag-Oberfläche oder beheizt
Leitprodukt: Geberit, Option Round, 90cm Durchmesser
Handtuchheizkörper elektrisch – siehe Elektroinstallation
Waschmaschine im Abstellraum – siehe 6.2.4

6.2.3 WC

WC: Dusch-WC, wandhängend, Tiefspüler, weiß, Unterputz-Spülkasten, WC- Sitz mit Absenkautomatik
Leitprodukt: Duravit SensoWash Starck f
Betätigungsplatte: weiß, Spülmengentaster, eckig, fliesenbündig
Leitprodukt: Geberit, Sigma60, weiß/chrom
Handwaschbecken: Keramik oder Stahl-Email, Wandtiefe min. 30 cm, weiß, Hahnloch
Leitprodukt: Alape, Waschplatz SET.WP.PN2 weiß/weiß
Einhand- Waschtischarmatur, verchromt
Eckventil bzw. Kombi – Eckventil mit Rosette, Metall verchromt
Leitprodukt: analog Serie Armatur Waschtisch





6.2.4 Abstellraum

Waschmaschine: Kaltwasseranschluss für Waschmaschine,
Abwasseranschluss inkl. Unterputz
Waschmaschinensiphon
Mechanische Entlüftung

6.2.5 Balkone und Terrassen

Wasserauslass: 1 frostsicheres Auslaufventil mit Rückflussverhinderer und
Schlauchverschraubung
Entwässerung: über Gullys, Rigole und Regenablaufrohre lt. Planung



7 ELEKTROINSTALLATION

Art, Anzahl und Lage der Elektroinstallationen (Schalter, Steckdose, Lichtauslässe)
erfolgt gemäß Elektroplan.
Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.
In den Allgemeinbereichen wird eine Sicherheitsbeleuchtung und
Brandmeldeeinrichtungen nach den behördlichen Vorschriften und technischen
Richtlinien ausgeführt.

7.1 Allgemeinflächen

7.1.1 Fitnessraum

Beleuchtungskörper gemäß arch. Gestaltungskonzept geschalten über Schalter
bzw. Taster in Kombination mit Bewegungsmeldern.
Schukosteckdosen nach Elektroplanung.
Anschlüsse für Geräte nach Erfordernis mittels Bodendosen nach Elektroplanung

7.1.2 Kellerabteile

Deckenleuchten nach Erfordernis mit Schalter
1 Schukosteckdose pro Abteil
beides abgesichert über den zugehörigen Stromzähler

7.1.3 Technikraum

Beleuchtungskörper gemäß Anforderung geschalten über Schalter.
Sonstige Anschlüsse lt. Anforderung Haustechnik.

7.1.4 Stiegenhaus und Gänge

Beleuchtungskörper gemäß arch. Gestaltungskonzept geschalten über Schalter
bzw. Taster in Kombination mit Bewegungsmeldern.
Erforderliche brandschutztechnische Einrichtungen, Rauchmelder, etc.
Notbeleuchtung
Fluchtwegsschilder und -leuchten, Aufbau oder abgehängt je nach Situation
Leitprodukt: Din, String 2, Größe 22 Meter Entfernung, Wandaufbau,
Sicherheitsleuchte integriert wenn Sicherheitsleuchte ohne Fluchtwegsschild
notwendig: Din, eco spot, SL2, Aufbauvariante
Leuchten Altbau, Kugelleuchten Bestand, sanieren wenn möglich bzw. neu bei
Bedarf
Leitprodukt: Bega, 50 82x.x K3, Rohrpendel, Edelstahl, Opalglas seidenmatt,
3000K
Leuchten Zubau, Halbkugelleuchten (aufgrund Raumhöhe), Aluminiumguss, Glas,
weiß
Leitprodukt: Bega, 67 9xx, Abschlussring weiß, 3000K



7.1.5 Eingangsbereich

Beleuchtungskörper Hängeleuchten gemäß arch. Gestaltungskonzept geschalten über Taster in Kombination mit Bewegungsmeldern.
Leitprodukt: 101 Copenhagen, Drop Chandelier Bulp
Schwarzes Brett, Leerverrohrung als Vorbereitung für Bildschirm (digitales Schwarzes Brett) vorsehen
(Schukosteckdosen lt. Elektroplanung), siehe Leitdetail
Gegensprechanlage mit Video, erweitertes Tableau mit integrierten Schlüsselsafes im unteren Bereich, siehe Leitdetail
Leitprodukt: TCS, AML, 2-reihig, Grundplatte: Edelstahl, PVD-Bronze + E3, Sonderformat; Funktionsmodule: Aluminium, schwarz

7.2 Wohnungen

Die Lage und genaue Anzahl der Elektroausstattung ist der Planung zu entnehmen. Sicherungskasten und Medienverteiler sind, wenn möglich, im Abstellraum situiert. In allen Aufenthaltsräumen sowie allen Gängen über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen werden unvernetzte 10-Jahres Rauchwammelder situiert (Rauchmelder Vorgabe durch OIB-Richtlinie 2). Raumthermostate für Heizungs- und Kühlungssteuerung der Fußbodenheizung in jedem Aufenthaltsraum. Im Badezimmer Raumthermostat nur für Heizung. Lichtauslässe in Decke und/oder Wand im Wohnungsinneren verdrahtet und pro Raum einmal mit Fassung mit Leuchtmittel jedoch ohne Beleuchtungskörper und Geräte. Schalterprogramm: Kunststoff, weiß; Leitprodukt: Gira, E2, weiß seidenmatt Die Steuerung des außenliegenden Sonnenschutzes erfolgt über Funksteuerung. Altbau: Vorbereitung (Leerverrohrung) auf Smart Home Standard Zubau ab 4.OG: Ausführung Smart Home System (Loxone) Heizung, Kühlung, Sonnenschutz, Licht

7.2.1 Stromkreise

1 Stromkreis 400V / 16 A für E-Herd
1 Stromkreis 230V / 16 A für Geschirrspüler
1 Stromkreis 230V / 16 A für Kühl-/Gefrierschrank
1 Stromkreis 230V / 16 A für Wäschetrockner (wenn vorgesehen)
1 Stromkreis 230V / 16 A für Waschmaschine (wenn vorgesehen)
1 Stromkreis 230V / 16 A für Arbeitsfläche Küche
1 Stromkreis 230V / 16 A für Mikrowelle
1 Stromkreis 230V / 16 A für Bad-HK
1 Stromkreis 230V / 13 A für Kellerabteil bzw. Absicherung bei den Zählerplätzen
1 Stromkreis 230V / 16 A für Raffstore
4-7 Stromkreise 230V/ 13A bzw. 16 A für Schuko- und Lichtstromkreise
Leerverrohrung vorsehen: 1 Stromkreis 400V / 16 A für Whirlpool (nur 2 Tops mit Dachterrasse)

7.2.2 Wohnzimmer inkl. Essbereich

2-3 Deckenlichtauslässe für Wohnbereich (abhängig von Raumgröße)
1-4 Schalter bzw. Taster für Deckenlichtauslass
1 Deckenlichtauslass über Esstisch
1-2 Schalter bzw. Taster für Deckenlichtauslass über Esstisch
1-2 Schukosteckdose 1-fach
1-2 Schukosteckdosen 2-fach
1 Schukosteckdosen 3-fach
1 TV-Anschlussdose
1-2 Medienanschlussdose
1 Raumtemperaturregler
1 Schalter für Beleuchtung Außenbereich

7.2.3 Küchenbereich

1 Deckenlichtauslass
1-2 Schalter bzw. Taster für Deckenlichtauslass
1-2 Wand- Lichtauslass Küchenzeile
1 Schukosteckdose Mikrowelle
1 Schukosteckdose Dunstabzug
1 Schukosteckdose Kühlschränk
1 Schukosteckdose Geschirrspüler
1-3 Schukosteckdosen 2-fach (Arbeitsfläche)
1 E-Herdanschlussdose 400V
Alternativ bei Kochinsel:
1 Bodenauslass für Anschluss E-Herd 400V
1 Bodenauslass für Anschluss Arbeitssteckdose
1 Deckenauslass für Anschluss Dunstabzug

7.2.4 Zimmer

1 Deckenlichtauslass
1-2 Schalter bzw. Taster für Lichtdeckenauslass
1 Schukosteckdose 1-fach
2 Schukosteckdosen 2-fach für Zimmer Doppelbett
1 Schukosteckdosen 2-fach für Zimmer Einzelbett
1 Schukosteckdose 3-fach
1 Medienanschlussdose
1 TV-Anschlussdose
1 Raumtemperaturregler

7.2.5 Vorraum

1 Deckenlichtauslass
1-2 Schalter bzw. Taster für Deckenlichtauslass
1 Schukosteckdose
1 Innensprechstelle mit Videofunktion – siehe Schalterprogramm, Leitprodukt Gira E2
1 Klingeltaster vor Eingangstüre





7.2.6 Bad

3 Deckenlichtauslässe mit Leuchte
1 Schalter für Deckenlichtauslass
1 Wand-Lichtauslass
1 Schalter für Wand-Lichtauslass
1 Schukosteckdose 2-fach bei Waschbecken
2 Schukosteckdosen 2-fach, wenn Waschmaschine und Trockner im Bad situiert
1 Lüftung extra vom Licht geschalten (Doppelwippe)
1 Schukosteckdose für Handtuchheizkörper
1 Raumtemperaturregler
Handtuchheizkörper, verchromt, asymmetrisch
Leitprodukt: Zehnder, Yucca Asym, chrom, ca. 130 x 50 cm, rechts oder links je nach Badplanung
Leuchten, Deckenaufbau, zylindrisch, weiß, 3000K, 3 Stk. pro Bad
Leitprodukt: Lodes, A-Tube, DM 6cm, Höhe 30cm (Altbau RH 3m), Höhe 14cm (Zubau RH 2,6m), matte white, IP20
Potentialausgleich für Sanitärerausstattung nach Bedarf

7.2.7 WC

1 Deckenlichtauslass
1 Schalter für Deckenlichtauslass
1 Lüftung extra geschalten (Doppelwippe)
Leuchten, Deckenaufbau, zylindrisch, weiß, 3000K, 1 Stk. pro WC
Leitprodukt: Lodes, A-Tube, DM 6cm, Höhe 30cm (Altbau RH 3m), Höhe 14cm (Zubau RH 2,6m), matte white, IP20

7.2.8 Abstellraum

1 Deckenlichtauslass
1 Schalter für Deckenlichtauslass
1 Schukosteckdose
2 Schukosteckdosen 2-fach, wenn Waschmaschine und Trockner im Abstellraum

7.2.9 Gang

1 Deckenlichtauslass
1-2 Schalter bzw. Taster für Deckenlichtauslass
1 Schukosteckdose

7.2.10 Loggia, Balkon, Terrasse

1 Wand-Lichtauslass inklusive Leuchte über Schalter innen
Leuchte auf Terrassen nach unten leuchtend
Leuchte auf Loggien nach oben leuchtend (indirektes Licht über Deckenuntersicht)
Leitprodukt: Bega, 24 023, anthrazit, Leuchtstärke zu definieren mittels Bemusterung
1 Feuchtraum – Schukosteckdose mit Deckel, wetterfest
Blitzschutz für Stahlkonstruktion nach Bedarf

7.3 Telekommunikation

7.3.1 Telefon

Ein Telefonanschluss je Top wird vorgesehen. Die Nutzung ist direkt zwischen Wohnungsnutzer und Anbieter abzustimmen.

7.3.2 Kabelanschluss

Ein digitaler Kabelanschluss an das TV-Netz wird errichtet, mit Verrohrung und Verkabelung bis zu den Medienverteilerkästen der Wohneinheiten. Die Nutzung ist direkt zwischen Wohnungsnutzer und Anbieter abzustimmen.

7.4 Sicherheitstechnik

In allen Wohnungen kommt eine Leerverrohrung für eine Alarmanlage zur Ausführung. Anschlüsse von Reed-Kontakten bei Wohnungseingangstür und Terrassentür sowie eines Bewegungsmelders im Vorraum und im Raum mit Terrassentür müssen gewährleistet sein. Im Bereich der Gegensprechanlage im Vorraum ist Vorkehrung für ein Code-Schloss der Alarmanlage zu treffen.



8 HEIZEN

Die Wärmeerzeugung für das gesamte Objekt erfolgt über Luft-/Wasserwärmepumpen am Dach aufgestellt. Die Wärmepumpe wird auch für die Klimatisierung verwendet. Der Technikraum befindet sich im Souterrain/Keller. Die Wohnungen sind mit Niedertemperatur-Flächenheizung ausgestattet. Jede Nutzungseinheit wird separat gezählt und abgerechnet.

8.1 Allgemeinflächen

Falls nach bauphysikalischem Erfordernis notwendig, Heizkörper in Allgemeinflächen.

8.2 Wohnungen

Die Raumheizung der Wohnungen erfolgt über die Flächenheizung. Jeder Aufenthaltsraum und die Badezimmer können individuell mittels Raumthermostat geregelt werden. In den Bädern kommt zusätzlich ein elektrisch versorgter Handtuchheizkörper zum Einsatz.

9 KÜHLEN

Für die Wohnungen im Zubau ab dem 4.OG kommen wassergekühlte Gebläsekonvektoren (Wandgeräte) zur Klimatisierung der Wohnungen zum Einsatz. Die Regelgeschosse werden vorgerichtet, eine Nachrüstung ist als Sonderwunsch möglich. Positionierung der Geräte bzw. Thermostate laut Haustechnik-Planung. Die Abrechnung erfolgt mittels Kältemengenzähler je Top.

10 LÜFTUNG

10.1 Allgemeinflächen

10.1.1 Fitnessraum

Be- und Entlüftung lt. den behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien. Mechanische Lüftung in den Hofbereich. Es ist eine Steuerung vorzusehen, die den notwendigen Luftwechsel zur Feuchteabfuhr gewährleistet und nicht dauerhaft in Betrieb ist. Der Eintrag von heißer Sommerluft ist aufgrund Kondensatbildung zu verhindern.

10.1.2 Stiegenhaus und Gänge

Nicht vorhanden. Druckbelüftung im Brandfall.

10.1.3 Stiegenhaus und Gänge

Be- und Entlüftung lt. den behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien. Mechanische Lüftung in den Hofbereich. Es ist eine Steuerung vorzusehen, die den notwendigen Luftwechsel zur Feuchteabfuhr gewährleistet und nicht dauerhaft in Betrieb ist. Der Eintrag von heißer Sommerluft ist aufgrund Kondensatbildung zu verhindern.

10.1.4 Kellerabteile

Be- und Entlüftung lt. den behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien. Mechanische Lüftung in den Hofbereich. Es ist eine Steuerung vorzusehen, die den notwendigen Luftwechsel zur Feuchteabfuhr gewährleistet und nicht dauerhaft in Betrieb ist. Der Eintrag von heißer Sommerluft ist aufgrund Kondensatbildung zu verhindern. Die Kellerabteile dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen (ab 60% Luftfeuchtigkeit erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung). Die Trennwände sind nicht dicht um eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten. Dort wo ein Holztrennwandsystem aus raumhohen Holzlatten mit Fugen zur Ausführung kommt, dürfen diese Wände zwecks Belüftung nicht voll verbaut oder zugestellt werden.

10.1.5 Technikräume

Elektro- und Technikraum. Be- und Entlüftung lt. den behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien.

10.2 Wohnungen

Lüftung allgemein mittels Fensterlüftung. Zubau ab 4.OG: Notwendiger minimaler Luftwechsel in jedem Aufenthaltsraum über Leibungslüfter Typ Lunos mit verbessertem Schallschutz, Lunotherm-S; Fassadengitter in Fassadenfarbe (nicht mit Fassadenfarbe gestrichen) Bestandsgeschoße: Notwendiger minimaler Luftwechsel über Fassadenlüfter Typ Lunos mit verbessertem Schallschutz, Fassadengitter in Fassadenfarbe (nicht mit Fassadenfarbe gestrichen), nur hofseitig wegen gegliederter Fassade strassenseitig. Innenliegende Räume werden mechanisch über Dach entlüftet. Feuchtraumventilatoren mit Nachlaufrelais. Frischluftnachströmung bei innenliegenden Räumen (Bad, WC, Abstellraum) über Spalt nach Erfordernis beim Türblatt.





11 BRANDSCHUTZ

Die allgemein zugänglichen Flächen sind mit einer Sicherheitsbeleuchtung lt. Richtlinien ausgestattet.
An gut zugänglichen Stellen sind tragbare Feuerlöscher bereitgestellt.
Die Wohnungen sind entsprechend den Richtlinien mit Rauchmeldern in allen Aufenthaltsräumen, sowie in Nebenräumen über die Fluchtwege führen, ausgestattet.

11.1 Einbauteile

Grundsätzlich siehe Brandschutzkonzept und Haustechnikplanung.
Druckregelklappe am obersten Punkt des Stiegenhauses, Lichtkuppel als Dachklappe selbstschließend als zweiter Fluchtweg aus den Maisonetten im 2.DG.
Ventilatoren im Souterrain, Zuluft von Souterrainfenstern Stelzhamergasse
Promat-verkleidete Luftkanäle bis zum Stiegenhaus



12 BEMUSTERUNGSKATALOG

12.1 Fenster

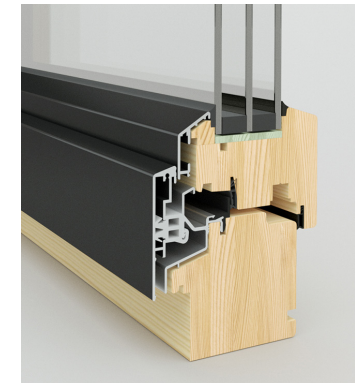
Holz-Kastenfenster

Wiener Komfortfenster,
Kastenstockfenster



Isolierglasfenster

IPM Schober, Vienna 5000,
Holz Aluminium



Isolierglasfenster Terrasse

IPM Schober, Panorama
9000, Holz Aluminium



Dachflächenfenster

Velux, bei Doppelfenstern
Velux Twin 10cm





12.2 Sonnenschutz

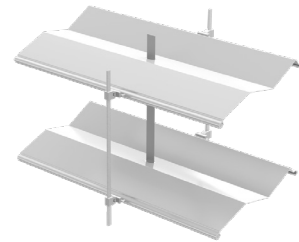
Bestandsgeschosse

Leha, Cubus-I, Kettenzug-Rollo,
weiß-matt, Dimout-Stoff, weiß



Zubau ab 4. Obergeschoss

Hella, Alu-Z-Lamellen Farbe
lt. Farbkonzept



Dachflächenfenster

Velux, Außenrollladen, 0700
Titanzink (ähnlich RAL 7038)



12.3 Bodenbeläge

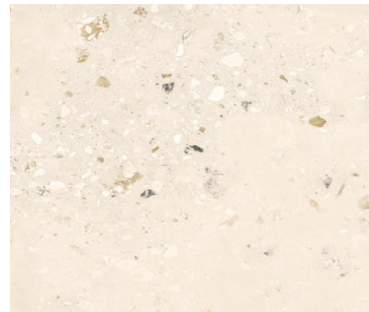
Wohnräume

Meyer Parkett, Eiche, französisches
Fischgrät, Randfries 12 cm



Badezimmer und WC

L'argilla, Sicilia 55LO06, Light
Spaccato, 120 x 120 cm



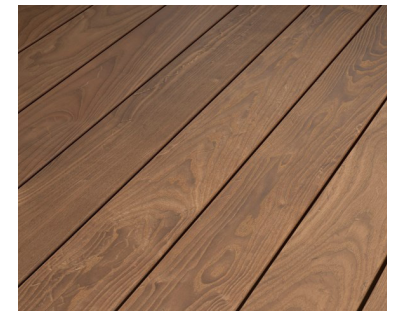
Terrassen und Loggien bis 3. OG

L'argilla, Rivoli Natur, 20mm, R11
A+B+C, 60 x 90 cm



Terrassen und Loggien ab 4. OG

Thermoesche



12.4 Wandbeläge

Badezimmer

L'argilla, Sicilia 55LO01, Light,
120 x 120 cm



12.5 Türen

Altbau

WG, Serie Alt Wien, 900,
Langschild, Messing





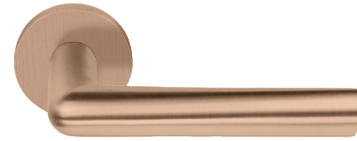
Zubau

Dana, Euroba, weiß, 42mm



Zubau

Formani, Inc, PVD-Beschichtung
Bronze, Langschild



WC im Bad

Duravit SensoWash Starck f



Betätigungsplatte
Geberit, Sigma60, weiß/chrom



12.6 Sanitärinstallationen

Waschtisch Bad

Geberit, icon, light (schmalste Ausführung), weiß, mit Unterbau, 2 Schubladen, weiß, hochglänzend, Griffleiste chrom



Waschtisch Armatur

Laufen, Kartell, verchromt



Spiegel

Geberit, Option Round, 90cm Durchmesser



Dusche Armatur

Handbrause Laufen Kartell



Handwaschbecken WC

Alape, Waschplatz SET.WP.PN2
weiß/weiß



Kartell Laufen, Einhand-
Waschtischarmatur, verchromt





12.7 Elektroinstallationen

Schalterprogramm

Gira, E2, weiß seidenmatt



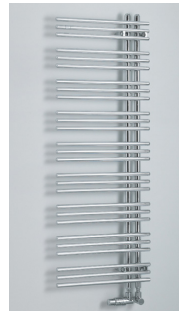
Innensprechstelle mit Videofunktion

Gira



Bad Handtuchheizkörper

Zehnder, Yucca Asym, chrom



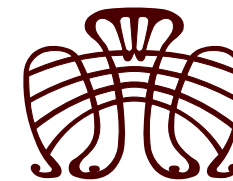
Leuchten Bad und WC

Lodes, A-Tube, DM 6cm, Höhe 30cm
(Altbau RH 3m), Höhe 14cm (Zubau RH
2,6m), matte white, IP20



Leuchten Loggia, Terrasse

Bega, 24 023, anthrazit





Architektur

BEHF
ARCHITECTS

Visualisierungen und Corporate Design

ZOOMVP

ZOOM visual project gmbh

SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind im Rahmen des Kaufvertrages, gemäß Bauträgervertragsgesetz gesondert in Auftrag zu geben. Alle Sonderwünsche sind mit dem zuständigen Vertreter des Bauträgers abzustimmen.

Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig, entsprechend dem Bauablauf, bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist.

Die Ausführung von Sonderwünschen erfolgt im Auftrag der Verkäuferin und bedingen eine Erhöhung des Kaufpreises und eine Abänderung der Zahlungsbeträge nach dem Bauträgervertragsgesetz.

Einer direkten Beauftragung von Professionisten durch den/die Käufer/in vor Übergabe des Vertragsgegenstandes wird nicht zugestimmt.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine durchgeführt.

ALLGEMEINE HINWEISE

Die Darstellung in den Verkaufsunterlagen bezieht sich auf den aktuellen Stand der Planung. Im Zuge der Ausführung kann es bedingt durch Behördenauflagen oder aufgrund technischer bzw. gestalterische Erfordernisse zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage, beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes, können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen bzw. Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den/ die Käufer/in zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Die angegebenen Produkte dienen als Leitprodukte. Durch mögliche Lieferengpässe aufgrund der angespannten Marktsituation, kann das Produkt vom angeführten Produkt abweichen (die technische und optisch ähnliche Gleichwertigkeit ist aber gegeben).

Die m2 Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße und beziehen sich auf den Planungsstand. Die Angaben können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Die in den Verkaufsunterlagen, Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist symbolhaft und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungs-plänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage.



www.andea.at