

propeller z, am 01 Januar 2026

Mietobjekt Blaasstraße 29

Mariahilferstr. 101/3/55
1060 Wien, Österreich
www.propellerz.at

T +43-1/595 2727-0*
F +43-1/595 2727-27
mail@propellerz.at

Akkalay, Tschofen, Wiederin OEG
Firmenbuch Hg Wien FN 141204d
UID-ATU 4050 3503

Bau- und Ausstattungsbeschreibung TOP 4

Blaasstraße 29, 1190 Wien

Errichtung 1923, Umbau 2026

Allgemeines:

Das als Eigenwohnhaus für Frau Bertha Tugendhat im Jahr 1923 errichtete Gebäude zählt laut Bescheid des BDA vom 14.8.2013 „zu den bedeutendsten architektonischen Leistungen Wiens aus der Zwischenkriegszeit“. An der Realisierung der Villa Tugendhat waren abgesehen von den beiden prominenten Architekten Robert Oerley und Ernst Plischke zahlreiche prominente zeitgenössische Künstler beteiligt (zB. Franz Barwig, die Gebrüder Schwadron oder Robert Obsieger), deren nach wie vor erhaltene, aus den verschiedenartigsten Materialien (Holz, Stein, Metal, Keramik usw) gefertigte Arbeiten/Baudetails aus der Villa Tugendhat, wie es das BDA in seinem Bescheid vom 8.8.2022, S 6 ausdrückt, zu einem „Gesamtkunstwerk“ von „besonderer kunsthistorischer Bedeutung“ machen.

Das Gebäude wurde im Zuge der Komplettsanierung von diversen Zu- und Umbauten befreit und in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt saniert und zu einem Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten transformiert. Ein eigenständiger Baukörper ergänzt die Villa um eine weitere separate Wohneinheit, eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen wurde hinzugefügt. Die historische Gartenanlage mit zentralem Brunnen wurde wiederhergestellt und um ein Schwimmbassin ergänzt.

Projektdaten:

Grundstücksnummer 866/11 und 866/12; EZ 1682

Grundstücksgröße: 3.036,14 m²

bebaute Fläche Projekt: 653,24 m²

Unterirdische Bebauung in "G": 334,04 m²

vorhandene unversiegelte Fläche: 2.175,87 m²

vorhandene versiegelte Fläche: 205,05 m²

Top 4 (DG1, DG2):

NF 335,7m²;

Terrasse 22,7m² (DG1) +17,6m² (DG2)

Zugeordnete Bereiche:

Kellerabteil NR.2: 120/180/240,

Stellplätze NR. 6 und 7, Wallbox Schrack inkl. RFID

Konstruktion und äußere Erscheinung:

Villa:

Die Villa ist historisch in Ziegelmassivbauweise errichtet. Die bauzeitlichen Eisenbetondecken wurden großteils aus statisch-konstruktiven Gründen durch 25cm starke Ortbetondecken ersetzt, die zudem größere Raumhöhen und verbesserten Schallschutz bringen. Lediglich im Bereich der bauzeitlichen Stuckarbeiten von Franz Barwig wurden die Eisenbetondecken erhalten, und in ihren Eigenschaften durch Trockenaufbauten mit geringem Eigengewicht unterstützt. Der Dachstuhl wurde vollständig abgetragen und in zeitgemäßer, technisch und bauphysikalisch entsprechender Ausführung neu errichtet. Die Hauptgespärre im DG2 wurden sichtbar belassen und brandschutzkonform in die Tragstruktur aus Stahlrahmen eingebunden. Die hinterlüftete Eindeckung erfolgte durch erhaltene und ergänzte Dachziegel (Wiener Tasche) nach historischem Vorbild. Erhaltene historische Formteile aus getriebenem Kupfer wurden wiederverwendet und durch vollständig in Kupfer ausgeführte Spenglerarbeiten ergänzt. Die beiden zur Belichtung neu geschaffenen Dacheinschnitte im DG1 (Süd) und DG2 (Nord) sind ebenfalls in Kupfer eingefasst. Zusätzlich wurde die verschwundene, kassettierte Rinnenabdeckung umlaufend rekonstruiert. Die technisch notwendigen Formteile der Überlüftungen und Kaminausmündungen sind mit dem historischen Bild entsprechenden Aufsätzen unsichtbar gemacht. Fenster und Türen sind restauriert und mit zusätzlichen Dichtungen ertüchtigt, im Bereich der Wohnungen sind die inneren Fensterflügel mit Dünnglas-isolierscheiben ausgestattet. Neue Fensterelemente, etwa im Bereich des Lichthofs der Notausgangs sind als Holzelemente mit 3fach Isolierglas ausgeführt. Die von Natur- oder Werkstein eingefassten Edelputzfelder der Fassade wurden dem historischen Vorbild entsprechend wiederhergestellt, die abgebrochene nordseitige Treppenanlage in den Garten vollständig rekonstruiert. Ebenso rekonstruiert wurde das Gartenhäuschen aus weiß lackiertem Holz. Alle erdanliegenden Wände des TP wurden, so wie auch die Bodenplatte, vertikal und horizontal gedichtet und gedämmt.

Technik:

Wärmeversorgung: Die Heizung im gesamten Objekt erfolgt durch eine zentrale Sole/Wasser Wärmepumpe (Viesmann) im Technikraum im TP. Die WP bezieht ihre Energie über 24stk 150m Tiefenbohrungen im Garten und unter der Bodenplatte der Tiefgarage. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Wohnungen erfolgt über in Zementestrich oder Fermacellestrich verlegte Fußbodenheizungen, sowie im Bedarfsfall über automatisch oder manuell zuschaltbare Fancoils (Kampmann) in den baueitlichen Fensternischen bzw in spezifisch dafür ausgerüsteten Einbauten. Im westseitig gelegenen Bad wird die Heizleistung zusätzlich durch Handtuchrockner mit elektrischer Heizpatrone unterstützt.

Die Steuerung der Heizung erfolgt durch Einzelraumregelung durch Thermostate (Honeywell TR80)

Kühlung: Die Energiebereitstellung erfolgt über die Wärmepumpe und einen gewidmeten Pufferspeicher. Die Kühlung erfolgt in Aufenthaltsräumen über den Fußboden bzw ergänzend über die eingebauten Kampmann Umluftkühlgeräte, die Steuerung erfolgt raumweise über die Steuergeräte Honeywell TR 80. Die Kühlfunktion wird aussentemperaturabhängig automatisch zugeschaltet.

Warmwasser: Auch das Warmwasser wird über die Wärmepumpe und einen Pufferspeicher bereitgestellt. Zirkulationsleitungen sorgen für kurze Wartezeiten bei der Warmwasserentnahme. Die Ablesung erfolgt Wohnungsweise über mehrere Wärmezähler.

Elektrik/Beleuchtung: Die Elektroinstallationen sind als KNX System ausgeführt, Schaltermaterial Gira E2 in weiss und schwarz.

Auf dem Dach des Pavillons ist eine 12 KWP-Photovoltaikanlage installiert, deren Ertrag den Betrieb der Wärmepumpe unterstützt.

Das Gebäude sowie die einzelnen Wohnungen sind umfassen mit Beleuchtung ausgestattet:

Deckenstrahler: Flos Light Shadow Zellenstrahler

Schienenstrahler: Leds c4 Atom Track

Spiegelleuchten: OTY Pop Bijou oder Artemide Dioscuri

Bettleuchten: Artemide Demetra Faretto

Wandleuchten: Deltalight Hedra oder Flos Camouflage

Terrassenleuchten: Flos Spine Pro oder Flos Camouflage

Handlaufbeleuchtung in der Wohnungstreppe TOP 4

Alle Leuchten sind in LED Technologie und in 2700K Lichtfarbe ausgeführt

Fluchtwegbeleuchtung: DIN String ARC

Internet/TV: Das Gebäude verfügt über einen Glasfaseranschluss. Der LWL ist direkt in die Wohnung geführt, im Hauswirtschaftsraum ist ein 19" Schrank untergebracht, in dem nach Wahl ein Modem installiert werden können. Zu einzelnen Bereichen der Wohnung gibt es eine Cat7 Verkabelung für EDV und TV.

Alarm: Die Wohnung ist mit einem Alarmsystem (Vanderbilt) ausgestattet. Die Sicherung erfolgt bei der Eingangstüre sowie bei Türen zu Terrassen über Magnetkontakte und über zusätzliche Bewegungsmelder. Im Eingangsbereich befindet sich ein Bedientableau und eine Alarmsirene. Zusätzlich ist die Wohnung mit einem Alarmtaster ausgestattet. Der Eingangsbereich aussen und die Garage ist videoüberwacht.

Brandschutz: Alle Aufenthaltsräume sowie Allgemeinbereiche sind mit vernetzten Brandmeldern ausgestattet.

Zugang/Schließsystem: Garage und Haupteingang sind über Ewa Kartenleser zugänglich, die Garage zusätzlich über Funkfernsteuerung. Eingangstüre, Kinderwagenraum und Einlagerungsbereich sind durch elektronische

Zylinder (Evva) gesichert. Ein zusätzlicher mechanischer Schlüssel gestattet bei Auftreten eines Stromausfalls den Zutritt in die Allgemeingereiche.

Ausstattung der Wohneinheit:

Bodenbeläge:

Nassräume, Waschküchen: Terrazzo, Stärke 2-3cm, geschliffen und versiegelt

Aufenthaltsräume: Eichenparkett 2schicht, vollflächig geklebt, geölt bzw versiegelt. Verlegung im Schiffsverband.

Belag Bad West Bisazza Glasmosaik 2/2 schwarz.

Terrassenbeläge: Thermobehandelte Esche, verdeckt befestigt.

Wand und Deckenbeläge:

Silikatfarbe, tw Täfelung in Eiche bzw Holzwerkstoff spitzlackiert G10

Im DG 2 sind Gespärre aus dem Errichtungsjahr 1923 sichtbar (gebürstet) belassen

Terrassen:

Beleuchtung, je 1 Kemperventil , Steckdose.

Vor der Verglasung DG1 liegt eine Aussenbeschattung durch elektrisch ausfahrbare Vertikalmarkisen.

Bad und Sanitärausstattung:

Waschtische maßgefertigt durch Tischler, Compactplatte Fenix schwarz mit integrierten Laden und Handtuchhängung. Im WC Bereich abgehängte Decken aus Holzwerkstoff mit revidierbarem feuchtigkeitsgesteuerten Ventilator.

Waschbecken Stahlblech emailliert rund (Alape)

Armaturen; Herzbach Modul 7 schwarz

Grossflächiger Spiegel über Waschtisch, Staumöbel eichenfurniert mit integrierter Steckdose.

WC: Duravit ME by Starck bzw Duravit Sensowash by Starck (Dusch-wc)

Duscharmaturen: Herzbach Modul 7 Thermostatarmatur mit Kopfbrause und, Ablaufrinne Kessel Linearis Infinity.

Badewannen Riho Bilbao mit Armatur Herzbach Deep Black.

Waschküche:

Möbel vorbereitet zur Aufnahme von Waschmaschine inkl. Spüle und Armatur (Hansgrohe Talis M54 Schwarz)

Fronten und Arbeitsfläche in Compactplatte Fenix schwarz. Bodenbelag Terrazzo, Stärke 2-3cm, geschliffen und versiegelt. Stellplatz und Steckdose für Trockner.

Teeküche DG2:

Möbel mit integriertem Kühlschrank inkl. Spüle und Armatur (Hansgrohe Talis M54 Schwarz)
Fronten und Arbeitsfläche in Compactplatte Fenix schwarz.

Raumbildende Tischlereinbauten, Stauräume

Raumhohe bzw. brüstungshohe Täfelungen in Eiche schlicht, Brettoptik geölt. Teilweise mit Spiegel belegt.
Stauräume in Holzwerkstoff, innen beschichtet, Fronten spritzlackiert nach NCS G10 bzw. furniert und geölt.
Griffdetail mit Eiche hinterlegt, teilweise integrierte Beleuchtung.

Innenladen Legrabox bzw. furniert. In der Wohnküche DG1 und im Wohnzimmer DG2 offene Regale in Eiche geölt, Lamellenverbauten für Fancoils in Eiche bzw. G10 spritzlackiert.

Küchenausstattung

Küchenverbau mit integrierter beleuchteter Nische, Fronten spritzlackiert G10, Spüle Blanco mit Armatur
Hansgrohe Talis M54 Schwarz und Müllsortiereinheit.
Arbeitsfläche Keramik Ceraflex Nero Assoluto geledert.

Geräte:

Geschirrspüler Miele G 7777 SCVi XXL AD 125 Gala ED.

Backofen Miele H 7660 BP OBSW

Dampfgarer Miele DG 7440 OBSW

Kühlschrank Siemens KB96NSDD0 iQ500 Breite 75cm

Kücheninsel mit Kochfeld Bora Pure. Arbeitsfläche Keramik Ceraflex Nero Assoluto geledert. Staumöbel in Eiche furniert.

Safe

In der Ankleide ist ein Tresor Wertheim BM20, Innenmaße 685/495/310 fix mit der Bodenkonstruktion verbunden

Ausstattung Allgemeine Bereiche:

Freibereich: Durch das Gartentor aus verzinktem und pulverbeschichtetem Stahl (DB703) mit integrierter Videosprechanlage (Gira System 106) gelangt man in den historischen Vorgartenbereich mit zur Eingangstüre führender Holzpergola. Rechts befindet sich ein historischer Wandbrunnen, links Rankgerüste und Bepflanzung mit Rosenstöcken. Dem Eingangsbereich südlich angelagert sind die Postfachanlage und der Müllplatz.

Bodenbelag: Granitpflaster

Pfeiler und Wandbekleidungen historisch: Naturstein, Mosaikfliesen

Müllplatz: Einfassung durch eine berankte Gitterkonstruktion aus verzinktem und pulverbeschichtetem Stahl (DB703), Boden Stahlbeton mit Besenstrich. Platz für 3 Container 240l (2x Restmüll, 1x Altpapier)

Historischer Eingang: Windfang, innere Pendeltüre und Zugang zum historischen Stiegenhaus. Die bauzeitliche Vollholzstiege ist restauriert und in den historischen Zustand rückgeführt. Südlich befindet sich die Wohnungseingangstüre Top 1. Auf dem ersten Zwischenpodest befindet sich ein WC mit Vorraum und Augussbecken sowie der Gaszählerraum.

Bodenbelag: Historische Fliesen „Schwadron Hundeknochen“, Massivparkett Eiche

Wand- und Deckenbeläge: Historische Lamperien im Treppenbereich, Leimfarbe

34m²

Zugangsbereich zu neu geschaffenem Treppenhaus und Lift: Verteilerraum mit Verbindung zu Tiefgarage, Technikbereich, Einlagerungsraum, Kinderwagenraum, Fitness- und Saunabereich. Im Westen Anschluss an einen abgesenkten Lichthof von 32m², der für natürliche Belichtung sorgt und als Verbindung zu Top 1 und Top 5 (Pavillon) dient.

Bodenbelag: Terrazzo, Stärke 2-3cm, geschliffen und versiegelt

Wand- und Deckenbeläge: Südlich raumhohe Verkleidung aus kanneliertem, geöltem Eichenholz mit 3 integrierten Brandschutztüren, restliche Wände Silikatfarbe. Abgehängte Decke aus Streckmetallkassetten aus farbeloxiertem Aluminium mit integrierter Beleuchtung und Piktogramm Leuchten.

Lichthof: Bodenbelag: Rundkies mit eingelegten Trittplatten aus Terrazzo, Stärke 2-3cm, geschliffen und versiegelt, Stufenanlage südlich aus gestocktem Ortbeton.

Wand- und Deckenbeläge: Wandverkleidung aus vorvergrautem Vollholz (Oregon Pine)

Deckenrost aus verzinkten und farbbeschichteten (RAL 7030) Formrohren mit Beleuchtung (Flos Spine pro)

Lift und Haupttreppenhaus:

Am westlichen Ende des Zugangsbereiches befindet sich der Personenlift und die OIB-konforme Treppenanlage.

Personenaufzug barrierefrei: Schindler 3000, Kabinengröße 1400/1200, 4 Haltestellen

Portale und Kabine Edelstahl Leinenprägung, Boden Terrazzo, Stärke 2-3cm, geschliffen und versiegelt, Bedientableau Glas. Der Liftschacht ist in glattgeschaltem Sichtbeton ausgeführt

Treppenanlage: R30 Brandschutzbeschichtete Stahlkonstruktion mit Fertigteilstufen aus Terrazzo, Stärke 2-3cm, geschliffen und versiegelt. Sprossengeländer aus pulverbeschichtetem (RAL 7030) Flachstahl. Einseitiger

Handlauf aus Edelstahl mit integrierter Handlaufbeleuchtung.

Im dreigeschossigen Luftraum hinter dem Liftschacht befindet sich als Blickfang eine über die gesamte Höhe reichende Lichtinstallation aus ca. 1000 abgependelten Zylindern aus Muranoglas.

Die Zwischenpodeste sind in HP und OG sind ebenfalls mit abgehängten Decken aus Streckmetallkassetten ausgestattet.

Angeschlossen an das Podest im HP ist eine Fluchttreppe aus beschichtetem Stahlblech (RAL7030) mit rutschfesten Edelstahlritten

Tiefgarage: Die Tiefgarage ist eben von der Blaasstraße befahrbar, das funkgesteuerte maßgefertigte Schiebetor ist in die Steinverblendung der historische Einfassungsmauer eingefügt. Die Garage verfügt über 10 Stellplätze (Min260/530cm), die Raumhöhe beträgt 2,24 bis 2,34m. Die unterzugfreie Decke in Sichtbeton wird von zwei abgerundeten Stahlbetonstützen getragen, 5 Runde Oberlichten mit sandgestrahlter Innensicht bringen Natürliches Licht.

Bodenbelag: Rutschhemmende Beschichtung, Verdunstungsrinnen (RAL 7030)

Wand- und Deckenbeläge: Sichtbar belassene Betonoberfläche.

Die Garage ist mit 5 Stk. (jeder Wohneinheit zuordenbar) Ladestationen (Schrack iCharge CION 11kw mit RFID-identifikation) ausgestattet. Zusätzlich Stellbereich für Fahrräder mit Lademöglichkeit.

260m²

Einlagerungsraum:

Abteilungen für 4 Einlagerungsbereiche (Top 1 bis Top 4) in verzinktem Stahl.

Bodenbelag: Beschichtung (RAL 7030)

Wand- und Deckenbeläge: Silikatfarbe weiß ähnlich RAL 9010

16,4m²

Kinderwagenraum:

Bodenbelag: Beschichtung (RAL 7030)

Wand- und Deckenbeläge: Silikatfarbe weiß ähnlich RAL 9010 bzw sichtbar belassene Betonoberfläche