BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Objekt: **CEBA BUILDING**

Adresse: Kirchberggasse 33
1070 Wien

Stand: 29.03.2013

1. ALLGEMEINE OBJEKTDATEN

1.1 Gebäudebeschreibung

Das Gebäude wurde ca. 1912 - 1914 errichtet, liegt in einer Schutzzone und befindet sich am sogenannten „Spittelberg“. Es besteht aus ursprünglich zwei unabhängigen Gebäuden die zusammengelegt wurden und heute eine integrierte Objekteinheit darstellen.

Das Gebäude ist in geschlossener Bauweise errichtet und besteht aus zwei parallel zur Kirchberggasse verlaufenden Trakten. Der Straßentrakt ist durch zwei Stiegenhäuser mit dem Hoftrakt verbunden.

Eine umfassende Revitalisierung des Gebäudes und ein Umbau zu einem Bürohaus wurde in den Jahren 1996 – 1998 durchgeführt.

Der Zugang und die Erschließung des Gebäudes erfolgt durch den Haupteingang und das Hauptstiegenhaus mit 2 Personenaufzügen. Bei der Garageneinfahrt befindet sich der Nebeneingang zum Nebenstiegenhaus, ebenfalls mit einer Liftanlage ausgestattet.

2 ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

2.1 Konstruktion und Gestaltung

Die tragenden Wände des Gebäudes bestehen aus Ziegel, die Decken sind in Stahlbeton ausgeführt.

2.2 Decken

- Abgehängte Unterschicht mit Metallraster und eingelegten Mineralfaserplatten in der Farbe weiß, Massivdecke wo keine abgehängte Decke.
- Grober und feiner Verputz mit Gipskalkmörtel samt Herstellung der Irxen (scharfkantig) bzw. Stahlbetonteile gespachtelt.
- Anstrich mit wischbeständiger Innendispersion.

2.3 Wände

- Raumhöhen ca. 2,95 m bis 3,20 m.

- glatter Wandverputz, grob und fein bzw. Trockenputz – Rigips.
- eingelegter Kantenschutz aus Streckmetall, raumhoch.
- Anstrich mit wischbeständiger Innenhalbdispersion.
- Wandbelag aus feinkeramischen glasierten Fliesen; einfärbig.

2.4 Außentüren

- Aluminiumzargen und -türen, beschichtet bzw. lackiert.
- Beschläge aus eloxiertem Aluminium, Einstemmschloss mit Falle, Riegel und Panik-Fluchttürfunktion, für Einbauprofilzylinder gerichtet.

2.5 Fenster

Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung.

3 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

3.1 Heizung

Zentralheizung mit Duplex-Gaskessel im Kellergeschoss.

Temperaturregelung nach drei Betriebsniveaus

Frostbetrieb	7° C
Bereitschaftsbetrieb	15° C
Normalbetrieb	20° C

Flachheizkörper mit Kunststoffbeschichtung, Plattenradiatoren oder gleichwertiges. Die Leistungen und Größen der einzelnen Heizkörper sind so ausgelegt, dass die Teilung der Räumlichkeiten bei den Fensterachsen jederzeit gewährleistet ist. Die Abrechnung erfolgt über die Betriebskosten.

3.2 Warmwasser

Dezentrale Warmwasserbereitung mit einzelnen E-Durchlauferhitzern pro Entnahmestelle.

3.3 Lüftung

Sämtliche Sanitäranlagen mit Vorräumen, Küchen, Abstellräume, usw. sind zentral entlüftet.

3.4 Starkstrom

Ab dem Anschlusspunkt von Wien Strom ist pro Mieteinheit eine eigens gezählte Zuleitung zu einer Niederspannungshauptverteilung (NSHV) geführt.

3.5 Schwachstrom

Für folgende Schwachstrominstallationen sind Kabeltassen in der Decke sowie Kabelkanäle entlang der Fenster ausgeführt: Telefonverkabelung seitens des Mieters, Türbesetztzeichen (teilweise) Leerverrohrung, Sprechanlage extra bzw. Haussprechanlage, EDV-Verkabelung mit KAT 6 Standard.

3.6 Beleuchtung

Allgemeinflächen sind teilweise mit Halogenspots, teilweise mit Leuchtstoffröhren in Form von verspiegelten Rasterdeckeneinbauleuchten beleuchtet.

3.7 Zutrittskontrolle

Zentrale Zutrittskontrolle an allen Eingangstüren.

3.8 Videoüberwachung

Überwachung aller Eingangstüren sowie sicherheitstechnisch relevanter Durchgangstüren, wie z.B. Garagenschleusen, etc.

4 INNENAUSSTATTUNG UND EINRICHTUNG

4.1 Eingangstüren

- Stahlzargen, lackiert.
- Ein- und zweiflügelige Türblätter aus Holz mit Dekor Nussholz.
- Beschläge aus eloxiertem Aluminium, Türpuffer, Einstemmschloss mit Falle und Riegel mit Fluchttürfunktion, für Einbauprofilzylinder gerichtet.

4.2 Innentüren

- Einflügelige Türblätter aus Holz mit Dekor Buche oder Aluminium, Beschläge aus Aluminium.
- Teilweise Nurglastürblätter (ESG 8 mm), Beschläge aus Aluminium; teilweise vollflächige Beschichtung mit Sichtschutzfolie.

4.3 Trennwände

- Gipskartonständerwände auf Estrich aufstehend, einfach beplankt, teilweise doppelt beplankt, gespachtelt, bandagiert, Kantenschutz oder gleichwertiges, Anstrich mit wischbeständiger Innenhalbdispersion.
- Wandbelag in Nassräumen aus feinkeramischen, glasierten Fliesen, einfärbig.

4.4 Fußböden und Bodenbeläge

- Kontaktzementestrich durchgehend pro Geschoss mit Dehnfuge, mit stuhlrollenfester Spachtelung.
- Keramischer Bodenbelag im WC und Waschraum .
- Standardausstattung mit Teppichboden bzw. in manchen Räumen Laminatboden.

4.5 WC-Anlagen

- Flachspülklosetts, weiß, mit Sitzbrett Kunststoff, weiß.
- In Herren-WCs zusätzlich Pissoires mit elektronischer Spülregelung.
- WC-Rollenhalter mit Deckel verchromt.
- WC-Bürstenhalter.

- Kleiderhaken.

4.6 WC-Vorräume

- Waschbecken mit Einhebel-Mischarmatur.
- Teilweise Papier-Handtuchspender.
- E-Durchlauferhitzer.
- Seifenhalter.
- Spiegel.

4.7 Möblierung

Teeküche mit Geschirrspüler.

5 GEBÄUDELEITSYSTEM

Firmentafeln an den im Haus vorgesehenen Stellen (Gestaltung und Größe nach Angabe der Hausverwaltung).

6 ALLGEMEINES

Die CEBA Bau-Revitalisierung und Finanzierungsberatung GmbH behält sich Änderungen der Ausstattungsbeschreibung vor.