

“CityLife”

Freifinanzierte Wohnungen im Eigentum
1020 Wien, Schweidlgasse 23, Stiege 1 bis 3
Nordbahnhof BF 7.4., Bauplatz J, Bauteile 1-3



1. PROJEKTBE SCHREIBUNG

Baubeginn: Frühling 2020

Voraussichtliche Fertigstellung: 2. Quartal 2022

1.1. Stadtstruktur und das Baufeld 7

Das Baufeld 7 in seiner Gesamtheit (BF 7.1 bis 7.4.):

Das Baufeld 7 ist eines von vielen Baufeldern des Stadtentwicklungsgebietes Nordbahnhof „Freie Mitte – vielseitiger Rand“. Das Stadtentwicklungsgebiet ist rund 32 Hektar groß und liegt zwischen Nordbahnstraße beziehungsweise Dresdner Straße, Innstraße, Vorgartenstraße, Taborstraße, Bruno-Marek-Allee und Am Tabor. Bis voraussichtlich 2026 werden in Summe rund 5.000 Wohnungen und 2.500 Arbeitsplätze entstehen. Durch die Konzentration der vielfältigen Bebauung am Rand kann in der Mitte des Areals, sowie entlang der Bahntrasse (Praterstern – Handelskai), ein – im Endausbau – etwa 10 Hektar großer – öffentlicher Grün- und Freiraum, die „Freie Mitte“ geschaffen werden.

Das Baufeld 7 befindet sich im Osten der Bahntrasse (Praterstern – Handelskai) und wird im Norden von der Taborstraße, im Osten von der Bruno-Marek-Allee und im Süden von der Schweidlgasse begrenzt. Im Westen schließt das Baufeld 7 direkt an die „Freie Mitte“ an. Die Stadt Wien plant den an das Baufeld 7 angrenzenden Bereich der „Freien Mitte“ im Jahr 2021 zu errichten.

Die Bruno-Marek-Allee ist eine öffentliche Straße mit einer Straßenbahnanlage (Linie O), die seit Herbst 2020 in Betrieb ist.

Gemäß dem Stadtentwicklungskonzept Nordbahnhof wird die Schweidlgasse als Rad- und Fußweg ausgebildet werden, wobei die endgültigen Oberflächen erst mit Fertigstellung der anschließenden Baufelder (z.B. Baufeld 8 und 1) hergestellt werden können. Einsatzfahrzeuge, sowie die Müllabfuhr, können die Schweidlgasse jedoch befahren.

Südlich der Schweidlgasse entstehen am Baufeld 8 seit dem Herbst 2020 großvolumige Wohnbauten. Voraussichtlich ab Anfang 2022 werden westlich der Bahntrasse (Praterstern-Handelskai) ebenfalls großvolumige Wohnhausanlagen errichtet.

Das gesamte Baufeld 7 wird von den Baurägern EGW und ÖVW bzw. der ÖVW Bauräger GmbH gemeinsam mit fünf Architekturbüros bauplatzübergreifend geplant und entwickelt. Der Städtebau für das gesamte Baufeld 7 folgt den Intentionen des Masterplanes zum Nordbahnhofgelände. Die Umsetzung der Vorgaben und Intentionen wird von einem Qualitätssicherungsbeirat beurteilt und bis zur Fertigstellung begleitet.

Die Bebauung am gesamten Baufeld 7 gliedert sich in eine geschlossene Bebauung mit unterschiedlichster Höhenentwicklung entlang der Bruno-Marek-Allee. Im Anschluss an die „Freie Mitte“ entstehen fünf Punkthäuser, wobei drei davon acht oberirdische und zwei davon elf oberirdische Geschoße aufweisen.

Der Baubeginn für die Wohnbauten auf den direkt angrenzenden Baufeldern 7.1. und 7.2. erfolgte im März 2021, die Fertigstellung ist aktuell für Frühling 2023 geplant.

1.2. Struktur der freifinanzierten Wohnhausanlage am Baufeld 7.4. (Bauplatz J)

Hier errichtet die ÖVW Bauträger GmbH das Wohnungseigentumsprojekt mit der Adresse 1020, Schweidlgasse 23 / Stiege 1 bis 3 (Bauteile 1 bis 3)

Die freifinanzierte Wohnhausanlage besteht aus drei Punkthäusern die verkehrsberuhigt direkt an der „Freien Mitte“ situiert sind. Die drei Bauteile sind fußläufig über die Schweidlgasse bzw. über öffentliche Durchgänge im Bereich der Bebauung an der Bruno-Marek-Allee erschlossen. Eine Zufahrt mit PKWs über die Schweidlgasse sieht die Verkehrsplanung der Stadt Wien nicht vor.

Die drei Bauteile sind unterschiedlich hoch. Der Bauteil 1 (Stiege 1) hat elf oberirdische Geschoße, die Bauteile 2 und 3 (Stiege 2 und Stiege 3) haben je acht oberirdische Geschoße.

Jedes der drei Gebäude verfügt über ein Stiegenhaus und eine Aufzugsanlage, über welche auch das Untergeschoß erreichbar ist. Über dieses Untergeschoß sind die drei Bauteile verbunden und auch an die Untergeschoße der Nachbarbebauungen auf den Baufeldern 7.1. 7.2. und 7.3. angebunden.

Die Erschließung der einzelnen Bauteile erfolgt über großzügige gedeckte Vorbereiche und teils zweigeschoßige Foyer-Bereiche welche den Stiegenhäusern vorgelagert sind. Für die optimale Zugänglichkeit der Fahrradabstellräume im Untergeschoß ist im Bereich des Bauteil 1 eine Fahrradrampe vorgesehen, welche auch von den Bestandnehmern auf Baufeld 7.3. (1020, Bruno-Marek-Allee 12-18) genutzt werden kann.

1.3. Freiraumstruktur

Das Projekt bietet attraktive Freiräume unterschiedlicher Qualität im direkten Lebensumfeld. Als privates Grün sind einem Teil der Erdgeschoß-Wohnungen Eigengärten vorgelagert. Aufbauend auf dem Masterplan für das Entwicklungsgebiet Nordbahnhof verbinden die baufeldbezogenen allgemeinen Freibereiche die Wohnbebauungen und stehen für alle Bewohner von Baufeld 7 als kommunikativer Raum offen. Hier befinden sich auch die Kleinkinderspielplätze der Teilbaufelder. Diese halböffentliche Grünanlage liegt etwas höher als die „Freie Mitte“ welche vom Baufeld 7.4. aus über Treppenanlagen erreichbar ist.

Der Masterplan für das Entwicklungsgebiet Nordbahnhof sieht die Durchlässigkeit zwischen den Bauplätzen und auch den angrenzenden Quartieren vor. Daher ist die „Freie Mitte“ - von der Bruno-Marek-Allee aus - nicht nur über die Taborstraße und über die Schweidlgasse - sondern auch über zwei am Baufeld 7 befindliche öffentliche Durchgänge (gem. Bebauungsbestimmungen der Stadt Wien) erreichbar. In der „Freien Mitte“ befindet sich im Nahbereich zum Baufeld 7 ein Jugendspielplatz .

1.4. Kurzbeschreibung der Wohnhausanlage 1020, Schweidlgasse 23

Das Projekt wird in Stahlbetonbauweise errichtet und gliedert sich in drei Bauteile mit insgesamt 151 Wohnungen, wovon sich 60 Wohneinheiten im Bauteil 1, 45 Wohneinheiten im Bauteil 2 und 46 Wohneinheiten im Bauteil 3 befinden.

In jedem Bauteil befindet sich im Erdgeschoß ein kombinierter Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Weitere Fahrradabstellräume sind im Untergeschoß untergebracht und über die Fahrradrampe im Bereich des Bauteil 1 erreichbar

Die drei Wohnhäuser sind unterkellert. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage, die Einlagerungsräume, Technikräume sowie Fahrradabstellräume. Die barrierefreie Erschließung des Unterschoßes erfolgt über den Aufzug des jeweiligen Bauteils (Stiege 1 bis 3).

Ein Müllraum befindet sich im Erdgeschoß der Stiege 1, dieser steht den Bewohnern der Wohnungen auf Stiege 1 und 2 zur Verfügung. Den Bewohnern von Stiege 3 steht der Müllraum auf Baufeld 7.3 in 1020, Bruno-Marek-Allee 12 zur Verfügung.

Die Gemeinschaftsräume (Multifunktionaler Gemeinschaftsraum, Kinderspielraum, Waschküche, und barrierefreies WC) im 1. OG am Nachbarbaufeld 7.3. (1020, Bruno-Marek-Allee 18) können mitbenutzt werden.

Die Raumhöhe in den Wohnräumen (Aufenthaltsräume) der Wohnungen beträgt 2,60 m, mit einer Ausnahme, die Wohnräume im Erdgeschoß von Stiege 3 sind 2,80 m hoch. Je nach Situation und Wohnung ist die Raumhöhe in den Vorräumen, Gängen, WCs, Bädern und ggf. in Abstellräumen oder Küchenbereichen durch abgehängte Trockenbaukonstruktionen reduziert. (siehe Verkaufsplan)

Jeder Wohnung ist zumindest ein Freibereich zugeordnet, im Erdgeschoß Terrassen, in den Obergeschoßen Balkone.

Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Allgemeinbereiche werden nicht beheizt.

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen sind mit einem außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet.

Innenliegende Bäder und WCs werden mechanisch entlüftet.

Die Wohnhausanlage ist mit einer Gemeinschafts- SAT-Anlage ausgestattet (Astra und Hotbird), sowie an die Telekommunikationsnetze von A1/Telekom (Glasfaser) und Magenta angeschlossen.

Die Wohnungen sind für eine Nutzung von Fernkälte (Wien Energie) vorbereitet.

In der Tiefgarage im Untergeschoß befinden sich 105 PKW-Stellplätze.

2. AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

der im Verkaufsplan dargestellten Zimmer und Räume:

2.1. Wohnungseingangstüren

In Stahlfassungsrahmen mit Durchgangslichte 90/210 cm mit Dreifachverriegelung, Vollbautürblatt, innen weiß beschichtet, außen gem. architektonischem Konzept einbruchhemmend gem. Ö-Norm, Widerstandsklasse 3 (RC3).

2.2. Innentüren

In Stahlfassungsrahmen mit Durchgangslichte 80/210 cm, Röhrenspanplatte, weiß beschichtet

2.3. Parkettböden (Wohnküche, Zimmer, Vorraum, Gang, Abstellraum)

Klebeparkett auf Heizestrich, in Eiche
Landhausdielen Einblatt, Abmessungen ca. 20cm auf 225cm (gem. Bemusterung).

2.4. Verfliesung (Bad und WC)

Großformatige Feinsteinzeugplatten (gem. Bemusterung)
Boden: Format 60/60 auf Heizestrich
Wände: Format 60/30 liegend, im Bad raumhoch

2.5. Fenster und Fenstertüren

Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung
Außen Pulverbeschichtet (Farbe gem. dem jeweiligen architektonischem Konzept), innen weiß

2.6. Sonnenschutz

Außenliegender Sonnenschutz mit Elektroantriebe, Steuerung über Funk.
Im Erdgeschoß: Außenrolläden im Aufbaukasten,
Ab dem 1. Obergeschoß Außenjalousien im Unterputzkasten,
Farben gem. dem jeweiligen architektonischem Konzept.

2.7. Wohnungsbezogene Freibereiche (Balkone, Terrassen, Eigengärten)

Gestaltung und Ausführung: gem. jeweiligem architektonischem Konzept
Bodenbelag: Thermoeste auf Stelzlager (gem. Bemusterung).
Elektroausstattung: Wandleuchte, Steckdose mit Klappdeckel (gilt für Freibereiche über 4 m²).
Installationen: selbstentleerender Kaltwasseranschluss (gilt für Freibereiche über 10 m²).
Eigengärten mit Metall-Zaunanlage (Gestaltung gem. Freiraumkonzept).

2.8. Elektroinstallation:

Ausstattung gem. Elektro-Informationsplan, z.B.:
Videosprechanlage, Innenteil hörerlos und mit integrierter Klingel (im Vorraum),
Anschluss an A1 (Glasfaser) und Magenta ausgestattet (Vertrag vom Nutzer abzuschließen),
Je Wohnung zwei SAT-Anschlüsse ausgestattet (Wohnbereich und Hauptschlafzimmer),
Bad und WC: Ausstattung mit Einbaustrahler in abgehängter Gipskartondecke (Anzahl und Lage gem. Elektro-Informationsplan,

2.9. Heizung:

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung (Wohnküche, Zimmer, Bad)
Im Bad: zusätzlich ein Handtuchheizkörper (elektrisch)

2.10. Lüftung

Unterputzeinzelraumventilatoren (Abluft in Bad und WC), sowie
Mind. eine schallgedämmte Nachströmöffnung (Wandelement).

2.11. Sanitärausstattung Bad

Hochwertige Ausstattung mit Marken-Sanitärprodukten (Umfang gem. Darstellung im Verkaufsplan). zB.:
Einzel- oder ggf. Doppelwaschbecken in Keramik, weiß
Badewanne (80/180cm) weiß emailliert mit Wannenthermostat und Brauseset
Bodenebene Dusche Brausethermostat und Brauseset inkl. Regendusche sowie
Duschtrennwand in Glas

2.12. Sanitärausstattung WC

Hänge-WC-Schale in Keramik, weiß
Handwaschbecken in Keramik, weiß

2.13. Vorbereitung für Kühlung

Alle Wohnungen sind für eine Kühlung mittels Fan Coils unter Nutzung von Fernkälte (Wien Energie) vorbereitet.
Verrohrung bis zu den Installationsboxen (über den Türen in den Aufenthalts-räumen (Wohnzimmer und Zimmer) sowie Klimasisophone vorhanden,
Elektro-Leerverrohrung und Verkabelung bis zur Installationsbox vorhanden.
Lage der vorbereiteten techn. Einbauten siehe auch Elektro-Informationsplan.
Eine allfällige Ausstattung mit Endgeräten (Fan Coils) sowie der Abschluss eines Einzelliefervertrages mit Fa. Wien Energie kann nach Übergabe der Wohnung erfolgen. Der Käufer hat sich gegebenenfalls direkt mit Fa. Wien Energie in Verbindung zu setzen.

Änderungen vorbehalten!