

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
1110 Wien, Csokorgasse 8

Freifinanziertes Eigentum Csokorgasse 8
Stand November 2021

1. ALLGEMEINE DATEN

Standort:	1110 Wien Csokorgasse 8
Anzahl Einheiten:	24 freifinanzierte Eigentumswohnungen in den Größen von ca. 56 bis 91 m ² ,
Bauherr:	ÖVW Bauträger GmbH 1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23
Planung Architektur:	BKK 3 Architektur ZT GmbH Missindorfstrasse 10/4 1140 Wien Tel.: 01/786 93 93-0
Generalplanung:	Dr. Ronald Mischek ZT GmbH Donau – City – Straße 1, 3. OG Tel.: 01/ 360 70 - 0

2. PROJEKTKURZBESCHREIBUNG

Baubeginn:	01/2018
Fertigstellung:	3. Quartal 2020

Standort / Lage

Das Grundstück ist situiert auf dem ehemaligen Gelände der Ariadne Kabelwerke. Es wird im Westen von der Csokorgasse, im Süden von der Simmeringer Hauptstraße und im Osten von der Bahnlinie begrenzt. Es liegt direkt an der Wiener Stadtgrenze, unmittelbar angrenzend beginnt das Stadtgebiet von Schwechat. Das Gebiet ist über die S7 direkt mit der Innenstadt von Wien verbunden, so ist der Knoten „Wien Mitte“ in ca. 15 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Stadtstruktur

Städtebauliche Grundidee ist die Entwicklung einer schalenförmigen Gebäudestruktur wobei zur umliegenden Bebauung, entsprechend den Vorgaben der Stadtplanung, die Gebäudemassen reduziert wurden. Die Struktur und die Höhen des im Norden angrenzenden Quartiers aus Einfamilienhäusern wird aufgenommen und zur Simmeringer Hauptstraße hin verdichtet. Im Inneren des Areals ist ein öffentlich zugänglicher Grünraum vorgesehen.

Struktur des Wohnhauses

Das Wohnhaus steht inmitten des zur Gänze neu errichteten Quartiers, und ist somit von Schallemissionen von Straße und Bahn abgeschirmt. Über einem Kellergeschoss, welches die Tiefgarage, Technik- Einlagerungs- und Fahrradräume beinhaltet, erheben sich bis zu 5 oberirdische Geschosse, die sich nach Norden hin auf 3 Geschosse abtreppen, die Erschließung erfolgt über ein durchgestecktes Foyer, in der Mitte des Baukörpers, von wo auch das Stiegenhaus und der Aufzug zu erreichen sind. Sämtliche Wohnungen besitzen zugeordnete Freiräume in Form von Eigengärten, Balkonen/Loggien oder Terrassen.

Freiraumstruktur

Das Gebäude ist umgeben von Eigengärten, im Gesamtquartier wurde besonders auf vielfältige und attraktive Aufenthaltsqualitäten gesetzt, ein Kleinkinderspielplatz ist direkt dem Projekt zugeordnet, der Kinder- und Jugendspielplatz ist quartiersübergreifend.

Gestaltung:

Der Baukörper weist einen Knick auf, in dessen Bereich sich auch das Stiegenhaus befindet, raumhohe Fenster bei den Wohnungen gliedern die Fassade, die durch farbliche Differenzierung in abgestuften Farbtönen aufgelockert wird, Die Balkone sind durch teilweise massive, teilweise in Lochblech ausgeführte Brüstungen gekennzeichnet. Der Baukörper ist auch in seiner Höhenentwicklung gestaffelt, im Bereich des Stiegenhauses erzeugt ein Einschnitt eine Anmutung von Kleinteiligkeit.

3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

Allgemein/ Technische und konstruktive Angaben

Konstruktion

Fundierung:	Stahlbeton-Fundamentplatte
Keller/Garage:	Stahlbetonwände gem. Statik und Bauphysik,
Mauerwerk ab EG:	Stahlbetonwände, innen gespachtelt und weiß gemalt oder Roh (Abhängig von Raumnutzung), außen Wärmedämmverbundsystem
Wohnungstrennwände:	Stahlbetonwand. teilweise gespachtelt und weiß gemalt (Abhängig von Raumnutzung), teilweise. Mit Gipskarton-Vorsatzschalen, gespachtelt und weiß gemalt.
Innenwände:	Teilweise Stahlbetonwände, gespachtelt und weiß gemalt (entsprechend der Raumnutzung), teilweise Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt und weiß gemalt.
Geschoßdecken:	Stahlbetondecke teilweise gespachtelt und weiß gemalt (Abhängig von Raumnutzung)
Flachdach:	Stahlbetondecke, extensiv begrüntes Dach.
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem gem. Bauphysik und Energieausweis Farbe und Oberfläche gem. Farbkonzept Architekt.
Stiegen/Treppen:	Fertigteilbetonstiegen schalltechnisch entkoppelt

Geländerung: Stahlprofile mit Stabausfachungen, grundiert und lackiert - Farbe lt. Farbkonzept Architekt

Abgehängte Decken: Glatte Gipskartondecken in Teilbereichen der Wohnungen (Bad, WC), wo aufgrund von Installationen erforderlich.

Aufzug: Für 13 Personen

Wasser

Wasser Anschluss an öffentliches Wassernetz, Wasserzähler im Kellergeschoß. Die Zählung erfolgt wohnungsweise mittels Fernauslesung

Elektro Haus

Elektro Versorgung über das öffentliche Netz – Wiener Netze.

Zählerraum mit Zählerkästen im Keller.

Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzählern (Fernauslesung) im Kellergeschoss.

Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Stromvertragspartner.

Heizung allgemein

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Gasbrennwertgerät (Heizzentrale für alle Bauteile im UG1 von Bauteil E1) Die Heizung erfolgt über Radiatoren.

Erdung/Blitzschutz

Erdungs- und Blitzschutzanlage gemäß techn. Beschreibung /Planung Fachplaner.

Telekom

Telekom Versorgung, Anschluss für Liftnotruf. Gebäudeverteiler im UG.

Jede Wohnung verfügt über A1 Internet

Telekabel

Telekabel Leerverrohrung in jede Wohnung

SAT Anlage

Hauseigene SAT-Anlage, der erforderliche SAT-Receiver ist vom Nutzer beizustellen.

Lüftung

.

Bäder: Einzelraum- oder Zweiraumlüfter über Dach entlüftet-

WCs: Einzelraum- oder Zweiraumlüfter mit Nachlaufrelais über Dach entlüftet.

Elektrotechnik – Schwachstrom Wohnungen allgemein

Medienverteiler: Leerverrohrung (für TV und Internet) vom Schwachstromverteiler sternförmig in alle Zimmer.

- Gegensprechanlage: Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner, Klingeltableau mit Namensschild, beleuchtet beim Stiegen-, bzw. Hauseingang; Klingeltaster bei der Wohnungseingangstüre.
In jeder Wohneinheit wird bei der Wohnungseingangstüre eine Innensprechstelle mit integrierter Klingel und Türöffner installiert.
- Brandschutz: Rauchwarnmelder (batteriebetrieben) mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften. Der Tausch der Batterien hat durch den Wohnungseigentümer zu erfolgen.

GARAGE

Stellplatzflächen / Garage

- Bodenbelag: Kunstharzbeschichtung, der Aufbau entspricht den Vorgaben der ÖVBB für befahrbare Garagenbeläge in der letztgültigen Fassung, Bodenbelag Rampe: Gussasphalt, geriffelt
- Wände und Decken: Stahlbetonkonstruktion, roh
- Elektroinstallationen: Elektrische Beleuchtung LED nach Erfordernis. Feuchtraum-Aufputzinstallation, Schaltung mittels Bewegungsmelder.
- Lüftung: Natürliche Be- und Entlüftung
- Zufahrt, Türen, Tore: Ein- und Ausfahrt mit automatischen Rolltoren mit Gitterbehäng. Öffnen von außen mit Funkhandsender (1 Stück je Stellplatz) Schlüsselschalter an einer Torsäule, von innen mit Seilzug.

WOHNUNGEN

Fenster und Fenstertüren

Holzfenster mit Aludeckschalen (Farbig beschichtet gemäß Farbkonzept Architekt) mit 3-Scheibenisolierverglasung lt. Bauphysiker, bzw. ÖNorm B8115 in Drehkipppausführung mit Einhandbeschlag mit Griffolive, sowie fallweise Fixverglasungen, Fenster innen weiß lackiert.

Beschläge: Aluminium

Im Erdgeschoß versperrbare Beschläge.

Innenfensterbänke: Farbe weiß, mit melaminharzbeschichteter Spanplatte mit gerundeter Vorderkante ausgeführt.

Aussenfensterbänke in Alu (Farbe lt. Farbkonzept Architekt).

Sonnenschutz aussenliegend, innenliegend, nur wo bauphysikalisch erforderlich.

Türen

Innentüren:

Glatte Holztüren Röhrenspan, Oberfläche reinweiß matt lackiert, Holzarge

Bei Bad und WC: Einstemmschlösser mit WC-Beschlägen.

ansonsten erfolgt die Ausführung mit Buntbartschlössern.

Wohnungseingangstüren:

Holztürblatt melaminharzbeschichtet mit Türspion und Namensschild,

Farbe: Innen weiß, außen gem. Farbkonzept Architekt, Durchgangslichte mind. 90/200cm,

Stahlzarge, lackiert, Farbe innen weiss, außen gemäß Farbkonzept Architekt.

Einbruchschutz: einbruchhemmend, Widerstandsklasse 3 (RC3)

Zylinderschloß (Zentralsperre)

3 Stück Einbohrbänder, aushubgesichert; Beschläge (Sicherheitswechselbeschläge) in Leichtmetall mit einseitiger Drückergarnitur, mit Kernziehschutz, außen mit Knauf gekröpft

Sonnenschutz (lt. Bauphysik)

Alle Fenster besitzen Außenraffstores (Elektroantrieb mit Funksteuerung) In den Erdgeschoßwohnungen sind alle Fenster- und Fenstertüröffnungen mit einer Panzerjalousie (Elektroantrieb mit Funksteuerung) ausgestattet.

Fußböden (Art nach Nutzung und Planung Architekt)

Wohnzimmer/Wohnküche:	Klebeparkett Eiche inkl. passender Sockelleisten.
Küche / Kochnische:	Klebeparkett Eiche inkl. passender Sockelleisten.
Zimmer:	Klebeparkett Eiche inkl. passender Sockelleisten.
Gang:	Klebeparkett Eiche inkl. passender Sockelleisten.
Vorraum:	Klebeparkett Eiche inkl. passender Sockelleisten.
Abstellraum/Schrankraum:	Klebeparkett Eiche inkl. passender Sockelleisten.
WC:	Feinsteinzeug ca. 30/60cm grau
Bad:	Feinsteinzeug ca. 30/60cm grau
Loggiaplatten:	in Fertigteil oder Ortbeton, mit Innenentwässerung System Loro
Loggienbelag:	Estrichplatten, Mindeststärke ca. 30mm
Terrassenbeläge:	Estrichplatten, Mindeststärke ca. 30mm

Wände und Decken

Wände:	Sämtliche Wände und Decken werden mit einer Innendispersion, wischfest, Farbe weiss, gestrichen.
WC:	Innendispersion, weiss

Bad:	Fliesen weiss, ca.30x60cm bis Oberkante Zarge, darüber Innendispersion.
Decken aller Räume:	gespachtelt und weiß gemalt

Heizung

Zur Wärmeversorgung sowie zur Warmwasseraufbereitung der einzelnen Wohnungen ist eine zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage vorgesehen (Gas-Solarthermie).

Jede Wohnung wird mit einem elektronischen Wärmemengenzähler für die Heizung ausgestattet

Die Regelung der Heizung erfolgt über Thermostatventile an den Heizkörpern

Badezimmer inkl. E-Handtuchheizkörper

Die Ablesung seitens der Versorger mittels Fernauslesung.

Kaltwasser

Kaltwasser wird über das Netz der öffentlichen Wasserversorgung bezogen.

Hauptabsperrhähne für Kalt- und Warmwasser im Sanitärschacht

Die Verbrauchserfassung erfolgt individuell durch Kaltwasser-Durchflussmengen-zähler, welche sich in den Wohnungsschächten (Revisionsöffnung in Bad, WC oder Küche) befinden. Die Verbrauchszählung für jede Nutzungseinheit erfolgt mittels Fernablesung
Kein Wohnungszutritt für Versorger erforderlich.

Sanitärinstallation

- Küche: Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler (Doppelspindelventil) Kaltwasser und Eckventile für Kalt- und Warmwasser für Spüle; Ablaufanschluss., Unterputz- oder Aufputz-Installationen (z.B. im Bereich von Stahlbetonwänden)
- Bad: Waschbecken Keramik Größe ca. 60/50cm + Einhandmischer, bei 4- oder 5-Zimmerwohnungen Doppelwaschbecken
- Badewanne, weiß emailliert ca. 80/170cm in Stahlblech, inkl. Wannenfüll- und Brausemischarmatur mit Aufhängung sowie Brauseschlauch mit Handbrause.
- separater Anschluss für Waschmaschine mit Unterputzventil und Unterputzsiphon.
- Sämtliche Armaturen mit Durchflussbegrenzer, verchromt als Einhandmischer-Armaturen.
- WC: Hänge WC, Sanitärporzellan weiß mit Frontdruckplatte weiß, Kunststoff Sitzbrett mit Deckel, mit Traggestell und Unterputz - Spülkasten, EI90, im Schacht integriert oder als Vorwandinstallation.
- Handwaschbecken nur bei WCs, ca. 40/25cm

- Revisionstürchen: Situierung der Absperr- und Zähleinrichtungen für Kalt- und Warmwasser im WC, Bad, Abstellraum oder Küche lt. Installationsplan mittels weißer Revisionstürchen in der notwendigen Größe und Brandschutzqualifikation. Türchen im Fliesenbereich werden als Fliesentüren ausgeführt.
- Wohnungsbezogener Freibereich: selbstentleerender Kaltwasserauslass (Kemper-Ventil) nur bei Eigengärten und Dachterrassen

Loggia, Balkon, Terrasse

Loggien/Balkone: Estrichplatten, Entwässerung lt. Plan über Loro-System

Dachterrassen: Estrichplatten bzw. extensives Gründach

Geländer: Kombination aus massiven Brüstungen und Geländern mit Lochblechfüllung bzw. Formrohrkonstruktionen mit Lochblechfüllung, Metallteile beschichtet, Farbe nach Wahl Architekt.

Eigengärten

Die Wohnungen im Erdgeschoss weisen Eigengärten auf, diese sind gegen die allgemeinen Freiflächen mit einem Maschendrahtzaun abgetrennt und sind mit Erd/Substratschüttung sowie einer Gras-Ansaat versehen. Die Trennung der Gärten untereinander erfolgt mittels Spanndrähten

Wichtiger Hinweis: In den Eigengärten sind Bereiche als Aufstellflächen für Feuerwehrlaternen definiert (ersichtlich in den Verkaufsplänen) In diesen Bereichen ist die Aufstellung von Hochbeeten, schweren Blumentrögen oder anderen nicht verschieblichen Gegenständen nicht gestattet.

Elektro-Installation in den einzelnen Wohnungen

Jede Wohnung ist mit Elektroverteiler mit automatischen Sicherungen und FI - Schutzschaltern nach den EVU-Richtlinien ausgestattet. Die Steckdosen und Schalter werden als Flächenschalter in weiß ausgeführt.

Der Vorspann für Telefon bzw. Antenne sind bis in jede Wohnung über die Schwachstromhauptverteilerdose bis zur Leerdose im Zimmer vorgesehen.

Die Anmeldung ist bei Bedarf durch den jeweiligen Bewohner erforderlich.

Es wird eine SAT-Anlage (nicht aufbereitet => Receiver von Mieter bzw. Eigentümer nötig) für den Satelliten Astra errichtet. Die Stromabrechnung erfolgt über Stromzähler im Kellergeschoß, ein Zutritt zur Wohnung ist dafür nicht erforderlich.

A1: jede Wohnung erhält im Wohnzimmer einen Anschluss von A1.

Allgemeinräume

Eingang

Briefkastenanlage je Stiege im Foyer (in das zentrale Schließsystem integriert), Pulverbeschichtet, Farbe lt. Farbkonzept Architekt. In Gipskarton-Vorsatzschale integriert.

Stiegenhaus: (inkl. UG)

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug mit passendem Sockel.
Wände:	Innendispersion weiss
Geländer:	Stahlgeländer mit Stabausfachungen, grundiert und lackiert-Farbe lt. Farbkonzept Architekt
Handlauf:	Stahlrohr auf gekröpften Wandhalterungen samt Rosetten, grundiert und lackiert - Farbe lt. Farbkonzept Architekt
Beschilderung:	Der Allgemeinbereiche und Garage inkl. Stiegen- und Stockwerksbeschriftung, Tür- und Raumbeschriftungen, sowie Orientierungssystem im Außenbereich inkl. Bezeichnung der einzelnen Stiegen und Zugänge zu Müll- und Fahrradräumen u. dgl., gemäß Gestaltungskonzept Architekt.
Elektroinstallationen :	Elektrische Beleuchtung mit Anbauleuchten

Allgemeine Erschließungsflächen im Untergeschoß

Elektroinstallationen:	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis und Raumart mit Bewegungsmeldern und Zeitschaltung nach Angabe Elektroplanung als Feuchtraum - Aufputzinstallation.
Fluchtwegsbeleuchtung:	Fluchtwegsleuchten in der Tiefgarage und Nebenräumen gemäß Fluchtwegskonzept.

Gänge

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug mit passendem Sockel Architekt, analog Stiegenhaus.
Wände:	Innendispersion weiss
Decke:	Deckendämmung - falls erforderlich – gemäß Bauphysik gem. Bauphysik, sonst Rohdecke gespachtelt und weiß gemalt analog Wand.

Parteienkeller

Fußbodenbelag:	Versiegelung auf Estrich/Betonboden inkl. Sockel
Belüftung:	statisch, Dimension und Lage gem. Angabe Haustechnik
Elektroinstallationen:	Elektrische Beleuchtung LED nach Erfordernis und Bewegungsmeldern mit Zeitschaltung.
Wände:	Beton roh, Dämmung, wo erforderlich

Decke: Deckendämmung - falls erforderlich – gemäß Bauphysik), sonst Rohdecke

Trennwände / Systemtüren: Trennwandsystem in Holz, System Braun Vorhangschloss (in das zentrale Schließsystem integriert), raumhoch zu den Gängen hin.

Haustechnikräume / Abstellräume

Fußbodenbelag: Versiegelung auf Estrich/Betonboden inkl. Sockel.

Belüftung: statisch, Dimension und Lage gem. Angabe Haustechnik.

Elektroinstallationen : Elektrische Beleuchtung LED nach Erfordernis und Bewegungsmeldern mit Zeitschaltung.

Wände: Beton roh, teilweise Wärmedämmung

Decke: Deckendämmung - falls erforderlich – gemäß Bauphysik gem. Bauphysik, sonst Rohdecke

Kinderwagenabstellräume

Fußbodenbelag: Feinsteinzeug wie Gangflächen

Wände: Innendispersion weiß

Decke: Rohdecke gespachtelt und weiß gemalt analog Wand.

Türen: Holztüren, Oberfläche wie Wohnungseingangstüren in EG und Obergeschossen

Lüftung: ausreichende natürliche Be- und Entlüftung

Elektroinstallationen : Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis und Bewegungsmeldern mit Zeitschaltung.

Fahrradabstellräume (UG1)

Fußbodenbelag: Versiegelung auf Estrich/Betonboden inkl. Sockel.

Wände: Beton roh, Wärmedämmung nach Erfordernis, bzw. Kellertrennwandsystem

Decke: Deckendämmung - falls erforderlich – gemäß Bauphysik, sonst Rohdecke

Türen: Türen in Kellertrennwandsystem

Lüftung: ausreichende natürliche Be- und Entlüftung

Elektroinstallationen : Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis und
Bewegungsmeldern mit Zeitschaltung.