

**BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**  
**1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 503, Stiege 3-6, Csokorgasse 4**

## **Geförderte Mietwohnungen Bauteile C, D1, E1, F2** **Stand November 2019**

## 1. ALLGEMEINE DATEN

Standort:	1110 Wien Csokorgasse 4 Simmeringer Hauptstraße 503, Stiegen 3-6
Anzahl Einheiten:	gesamt 279 geförderte Mietwohnungen
Bauherren:	ÖVW Österreichisches Volkswohnungswerk gem. GmbH 1200 Wien, Brigittenauer Lände 50-54, Stg.2, 1.Stock  Wiener gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. GenmbH 1200 Wien, Brigittenauer Lände 50-54, Stg.2, 1.Stock
Planung Architektur:	BKK 3 Architektur ZT GmbH Missindorfstrasse 10/4 1140 Wien Tel.: 01/786 93 93-0  Hermann&Valentiny und Partner 1040 Wien, Rainergasse 4/8 Tel.: 01/503 91 80
Generalplanung:	Dr. Ronald Mischek ZT GmbH Donau – City – Straße 1, 3. OG Tel.: 01/ 360 70 - 0

## 2. PROJEKTKURZBESCHREIBUNG

Baubeginn:	01/2018
Voraussichtliche 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 der Baukörper

Die Wohnbauten sind Teil eines zur Gänze neu errichteten Quartiers, bei dem eine differenzierte Höhenausbildung und die Schaffung von vielfältigen Freiraumqualitäten, sowie individuelle Gestaltung der einzelnen Baukörper ein wesentliches Kriterium bildeten. Über einem Kellergeschoss, welches die Tiefgarage, Technik- Einlagerungs- und Fahrradräume beinhaltet, erheben sich bis zu 6 oberirdische Geschosse, die sich nach Norden hin auf 3 Geschosse abtreppen, die Erschließung erfolgt über Foyers im Erdgeschoss, sowie Stiegenhäuser und Mittelgänge mit grossteils natürlicher Belichtung, Sämtliche Wohnungen besitzen zugeordnete Freiräume in Form von Eigengärten, Balkonen/Loggien oder Terrassen.

### Freiraumstruktur

Die Gebäude sind teilweise von Eigengärten umgeben, im Gesamtquartier wurde besonders auf vielfältige und attraktive Aufenthaltsqualitäten gesetzt, es gibt mehrere Kleinkinderspielplätze, der Kinder- und Jugendspielplatz ist quartiersübergreifend.

### Gestaltung:

Die Baukörper sind durch Balkone, Loggien und teilweise Loggienboxen gegliedert, raumhohe Fenster bei den Wohnungen gliedern die Fassade, die durch farbliche Differenzierung in abgestuften Farbtönen aufgelockert wird, Die Balkone sind durch teilweise massive, teilweise als Geländer ausgeführte Brüstungen gekennzeichnet. Im inneren bestimmen großzügige Erschließungsgänge, die zum Großteil natürliche Belichtung aufweisen das Bild.

## 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 Architekten.
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:	8-9 Personen, bzw. 1000kg

### **Wasser**

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

### **Elektro Haus**

Elektroversorgung über das öffentliche Netz – Wiener Netze.

Zählerraum 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**

Jede Wohnung verfügt über A1 Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 100MBit/s und Fernsehen in HD Qualität.

### **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 Drehkippsausführung 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).

### Türen

Innentüren:

Glatte Holztüren mit Wabenfüllung und furnierter Oberfläche, reinweiß matt beschichtet, die Stahlzargen werden nach Standard RAL-Farben, nach Wahl des Architekten gestrichen. Standardgrößen bis 80/200cm. 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)

Aussen:

Grundsätzlich Sonnenschutz gem. Bauphysik, d.h. je nach bauphysikalischer Anforderung sind Fenster- und Fenstertüröffnungen mit Außenraffstores (Elektroantrieb mit Funksteuerung) oder/und Innenjalousien ausgestattet.

Innen:

Innenjalousien werden nur bei jenen Fenstern eingebaut, wo diese lt. Bauphysik zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung notwendig sind. Die Montage erfolgt raumweise.

### Fußböden (Art nach Nutzung und Planung Architekt)

Wohnzimmer/Wohnküche:	Laminatboden inkl. passender Sockelleisten.
Küche / Kochnische:	Laminatboden inkl. passender Sockelleisten.
Zimmer:	Laminatboden inkl. passender Sockelleisten.
Gang:	Laminatboden inkl. passender Sockelleisten.
Vorraum:	Laminatboden inkl. passender Sockelleisten.
Abstellraum/Schrankraum:	Laminatboden inkl. passender Sockelleisten.
WC:	Fliesen 20/20cm mit Fliesensockel, Höhe ca. 7cm
Bad:	Fliesen 20/20cm

Loggiaplatten:	in Fertigteil oder Ortbeton, mit Innenentwässerung System Loro
Loggienbelag:	Estrichplatten, Mindeststärke 30mm
Terrassenbeläge:	Estrichplatten, Mindeststärke 30mm

### Wände und Decken

Wände:	Sämtliche Wände und Decken werden mit einer Innendispersion, wischfest, Farbe weiss, gestrichen.
WC:	Innendispersion, weiss
Bad:	Fliesen 20/20cm im Spritzwasserbereich bis ca. Oberkante Zarge
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). Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren.

Jede Wohnung wird mit einem elektronischen Wärmemengenzähler für die Heizung ausgestattet

Die Regelung der Heizung erfolgt über Thermostatventile an den Heizkörpern

Die Ablesung seitens der Versorger erfolgt über Gangseitig gelegenen Heizungsflächen, ein Zutritt zur Wohnung ist dafür nicht vorgesehen, Fernauslesung mit Funk.

### 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 Badewanne, weiß emailliert ca. 80/170cm in Stahlblech, inkl. Wannenfüll- und

Brausemischarmatur mit Aufhängung sowie Brauseschlauch mit Handbrause.

Anschluss für Waschmaschine

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.
- 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: Je nach Wohnung, Kombination aus massiven Brüstungen und Geländern. Metallteile beschichtet oder verzinkt, Farbe nach Wahl Architekt.

### **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.



### **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

### **Fahrrad-/ Kinderwagenabstellräume**

Fußbodenbelag: Feinsteinzeug wie Gangflächen

Wände: Innendispersion weiß

Decke: Deckendämmung - falls erforderlich – gemäß Bauphysik gem. Bauphysik, sonst Rohdecke gespachtelt und weiß gemalt analog Wand.

Türen: Holztüren, Oberfläche wie Wohnungseingangstüren in EG und Obergeschossen, sonst Stahltüren

Lüftung: ausreichende natürliche Be- und Entlüftung

Elektroinstallationen: Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis und Bewegungsmeldern mit Zeitschaltung.

### **Müllräume**

Fußbodenbelag: Gußasphalt

Wände: Innendispersion weiß

Decke: Deckendämmung - falls erforderlich – gemäß Bauphysik gem. Bauphysik, sonst Rohdecke gespachtelt und weiß gemalt analog Wand.

Türen: Stahltüren

Lüftung: ausreichende natürliche Be- und Entlüftung bzw. mechanische Entlüftung nach Erfordernis

Elektroinstallationen: Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis und Bewegungsmeldern mit Zeitschaltung.