

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Freifinanzierte Wohnungen im Eigentum auf Baurechtgrund
21., Hans-Czermak-Gasse 8



Symbolbild

ÖVW Bauträger GmbH

1200 Wien
Brigittenauer Lände 50

Tel. (01) 908 14 38
Fax (01) 908 14 38-100

E-Mail bautraeger@oeww.at
www.oeww.at

UID ATU37252502
DVR-Nr. 0727334
FN 38240k
Firmenbuchgericht Wien

1. ALLGEMEINE DATEN

Standort:	1210 Wien Hans-Czermak-Gasse 8
	Grundstücksgröße: 7.121 m ²
Anzahl Einheiten:	74 freifinanzierte Wohnungen im Baurechtseigentum in den Größen von ca. 38 bis 111 m² (3.OG – DG) 79 freifinanzierte Mietwohnungen (<u>EG – 2.OG</u>)
Bauherr:	Österreichisches Volkswohnungswerk Bauträger GmbH 1200 Wien, Brigittenauer Lände 50-54, Stg.2, 1.Stock Tel. Nr.: 01 / 908 14 38 Fax Nr.: 01 / 908 14 38 DW 100 E-mail: oevw@oevw.at
	Beratung: Fr. Zinkl Tel. Nr.: 01 / 908 14 38 DW 721 E-mail: oevw@oevw.at
Planung:	Delta Projektconsult GmbH

2. PROJEKTbeschreibung

Baubeginn:	31.07.2018
Voraussichtliches	Fertigstellung: Frühjahr/Sommer 2020

Kurzbeschreibung der Wohnhausanlage

Die mehrgeschossige Wohnhausanlage wird auf den ehemaligen Schichtgründen im 21. Wiener Gemeindebezirk errichtet. Die drei Baukörper, mit insgesamt 3 Stiegen, umfassen 74 freifinanzierte Wohnungen im Baurechtseigentum (3.OG- DG) und 79 freifinanzierte Mietwohnungen (EG-2.OG). Die Wohnungsgrundrisse reichen von 1- bis zu 4-Zimmer Wohnungen.

Im Erdgeschoss aller drei Bauteile befinden sich je ein Gemeinschaftsraum inklusive vorgelagerter Gemeinschaftsterrasse (jener in Stiege 2 mit Küche) sowie ein Kinderwagenabstellraum. Neben den mittels Aufzügen erschließbaren Fahrradabstellräumen im UG stehen Fahrradstellplätze im Bereich der Haupteingänge zur Verfügung.

Unter den Bauplätzen 4A und 4B wird eine gemeinsame Tiefgarage errichtet. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich an der Adrienne-Gessner-Gasse in der Stiege 2.

Ein Müllraum ist im EG an der Ecke Hans-Czermak-Gasse/Adrienne-Gessner-Gasse situiert und sowohl von außen als auch über den Gang in der Stiege 1 von innen erreichbar.

Die Anlage ist sowohl von der Adrienne-Gessner-Gasse als auch von der Hans-Czermak-Gasse und dem Bauplatz 5 aus zu Fuß erschließbar. Ebenso können Bewohner von Bauplatz 4A die Wegeführungen auf dem Grundstück nutzen.

Nahversorgungseinrichtungen und Kindergärten, sowie die Veterinärmedizinische Universität Wien befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Kurzbeschreibung der Außenanlagen

Die Flächen zwischen den einzelnen Bauteilen werden mit Eigengärten der Mietwohnungen, einer offenen Durchwegung sowie den Vorplätzen der jeweiligen Gemeinschaftsräume bespielt. Mietergärten im EG sind von den von den öffentlich zugänglichen Flächen mittels Stauden- und Gräserpuffer sowie Zäunen getrennt. Die aufgelockerte Anordnung von Wegen, Hecken, Sträuchern, Beeten und möblierten Verweilzonen bilden das verbindende Element der Anlage. Für die Bewässerung der Grünflächen stehen Unterflurhydranten zur Verfügung. Pollerleuchten sorgen für eine angemessene Ausleuchtung der asphaltierten Wege.

Der gesamte Freiraum steht allen Bewohnern des Quartiers zu Verfügung. Hier befinden sich auch die Kleinkinder- und Jugendspielflächen. Ebenso können Bewohner von Bauplatz 4A die Spielflächen auf dem Grundstück nutzen.

3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

3.1 ALLGEMEINBEREICHE

3.1.1 Konstruktion

Fundierung:	Plattenfundament
Keller/Garage:	Alle tragenden Wände in Stahlbeton.
Außenmauerwerk:	Stahlbeton
Wohnungstrennwand:	Stahlbeton mit einseitiger Gipskarton-Vorsatzschale.
Innenwände:	Gipskarton-Ständerwand, weiß ausgemalt
Decken:	Stahlbeton gespachtelt und weiß ausgemalt
Flachdach:	Flachdächer als Umkehrdächer, extensiv begrünt
Fassaden:	Vollwärmeschutz mit Systemdünnputz

3.1.2 Eingang:

Die offene Wegführung erlaubt es den Bewohnern, jede der drei Stiegen aus allen Richtungen zu erreichen. Der Zugang zu Stiege 1 erfolgt über einen überbauten Durchgang an der Hans-Czermak-Gasse. Die Eingänge der Stiegen 2 und 3 befinden sich im Bereich des großen, gemeinsamen Vorplatzes der den jeweiligen Gemeinschaftsräumen vorgelagert ist.

3.1.3 Kanal:

Die Dach-, Terrassen-, Balkon- und Oberflächenwässer werden über Sickerschächte entsorgt. Das Schmutzwasser inklusive Garageneinfahrtsrigol wird in den vorhandenen Straßenkanal in der Adrienne-Gessner-Gasse sowie die Angyalföldstraße eingeleitet.

3.1.4 Einbauten:

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Fernwärme erfolgt über die Hans-Czermak-Gasse.

3.1.5 Lüftung:

Die Abluft der Bäder und WCs erfolgt über Einzellüfter über Dach.

3.1.6 Heizung:

Ein Fernwärmeanschluss wird errichtet. Stiegenhaus und Kinderwagenraum, sind beheizt. Die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

3.1.7 Wand- und Deckenaufbauten:

Die Wand- und Deckenaufbauten entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen für Wärme- und Schallschutz.

3.1.8 Aufzug

Ein Aufzug für 13 Personen (barrierefrei) in jedem Stiegenhaus, sorgt für die barrierefreie Zugänglichkeit aller Wohnungen.

3.1.9 Müllraum:

Ein Müllraum für die gesamte Anlage befindet sich im Erdgeschoss von Stiege 1.

3.1.10 Garage:

Die Tiefgarage enthält 42 Stellplätze. Sie ist Teil einer Tiefgarage, die dem gesamten Bauplatz 4B mit insgesamt 153 Wohneinheiten sowie dem gesamten Bauplatz 4A mit insgesamt 97 Wohneinheiten, einem Studentenheim sowie Gewerbeflächen, zur Verfügung steht. Die Ein- und Ausfahrt für die gesamte Tiefgarage befindet sich in der Adrienne-Gessner-Gasse (Stiege 2 auf Bauplatz 4B) und wird mit einer automatischen Garagentoranlage verschlossen. Die Durchfahrt zwischen den jeweiligen Bauteilen, wird mit zwei brandfallgesteuerten Toren ausgestattet (jeweils einem für jeden Bauplatz).

Im Bereich der Tiefgarage befinden sich zwei Ladestationen für E-Mobilität (eine auf Bauplatz 4A und eine auf Bauplatz 4B), welche ebenfalls allen Nutzern der Tiefgarage zur Verfügung stehen.

3.2 WOHNUNGEN

3.2.1 Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster mit Isolierglas in Dreh- und Drehkipppausführung sowie fallweise Fixverglasungen.

Innenfensterbänke: weiss

3.2.2 Türen:

Innentüren Stahlzarge, glattes Türblatt: weiss

Wohnungseingangstüren Türblatt wird entsprechend den besonderen Anforderungen an den Brandschutz ausgeführt. Stahlblockzarge, Türblatt mit kunststoffbeschichteten Platten belegt. Einbruchhemmend Widerstandsklasse RC3 , Brandschutz EI2-30.

3.2.3 Sonnenschutz:

Außenliegender, manuell bedienbarer Sonnenschutz

3.2.4 Fußböden:

Wohnräume und Zimmer: Parkettboden

Vorraum/Gang: Parkettboden

Küche/Kochnischen: Parkett

Abstellraum: Parkettboden
Fliesen wo lt. Plan Waschmaschine vorgesehen

Bad / WC: Fliesen

3.2.5 Wände und Decken:

Badezimmer: einfarbige glatte keramische Fliesen umlaufend raumhoch

WC: einfarbige glatte keramische Fliesen raumhoch auf der WC-Rückwand

übrige Räume: weiß ausgemalt

3.2.6 Heizung und Warmwasserbereitung (lt. Haustechnik):

Energieversorgung mit Fernwärme
Verbrauchserfassung Heizung individuell durch
Wärmemengenzähler, Fernablesung über Funk.
Verbrauchserfassung Warmwasser individuell durch
Warmwasser-Durchflussmengenzähler, Fernablesung über
Funk

Fußbodenheizung

In den Bädern gibt es zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

3.2.7 Kalt-/Brauchwasser:

Verbrauchserfassung individuell durch
Kaltwasserdurchflussmengenzähler

3.2.8 Sanitär-Installation (lt. Haustechnik):

Küche: Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche
Unterputz-Installationen

Bad: 1 Waschbecken
Waschtisch Einhandmischer
weiß emailierte Einbaubadewanne oder Duschtasse (lt. Plan)
Duschtrennwand und Duschtür in Glas
Wannen- und Brausebatterie
Anschluss für Waschmaschine über Eckventil und
Unterputzsiphon
Frostsicherer Wasserauslass für Balkone und Dachterrassen

WC: Hänge WC
Handwaschbecken im WC laut Plan

3.2.9 Lüftung (lt. Haustechnik):

Bad und WC: Einzelventilatoren, in aller Regel 2-Raum-Lüfter mit
Hygrostatsteuerung im Bad und Nachlaufrelais im WC,
standardmäßig in Unterputz-Ausführung
Die Zuluft erfolgt über einen Schalldämmlüfter im Fenster
bzw. Laibungslüfter nach bauphysikalischem Erfordernis

Küchen / Kochnischen:

Anschlussmöglichkeit von ausschließlich Umluft-betriebenen Dunstabzugshauben

3.2.10 Terrassen, Balkone: Belag mit Betonplatten im Kiesbett, Flachstahlgeländer

3.2.11 Elektro- Ausstattung in den einzelnen Wohnungen:

Wohnungsverteiler:	im Vorraum, Flur oder Abstellraum
Schwachstromverteiler:	im Vorraum, Flur oder Abstellraum
<u>Medienanschlüsse:</u>	Mindestens 1 Anschluss Telefon- und Datennetz (Internet) (Anzahl nach Wohnfläche und Erfordernis) Mindestens 1 Anschluss SAT (Astra) (Anzahl nach Wohnfläche und Erfordernis)
<u>Abstellraum, Schrankraum:</u>	1 Lichtauslass (Anzahl nach Raumlänge und Erfordernis) 1 Steckdose für Waschmaschine (eigener Stromkreis) wo lt. Plan vorgesehen 1 Steckdose Wäschetrockner (eigener Stromkreis) wo lt. Plan Waschmaschine vorgesehen
<u>Vorraum:</u>	Mindestens 1 Lichtauslass (Anzahl nach Raumlänge und Erfordernis) Mindestens 1 Steckdose 1 Innenteil Türsprechanlage, Türöffner und integrierte Türglocke 1 Klingeltaster im Gang vor der Wohnungstür 1 Rauchwarnmelder (Batteriebetrieb)
<u>Gang/Flur:</u>	Mindestens 1 Lichtauslass (Anzahl nach Raumlänge und Erfordernis) 1 Steckdose 1 Rauchwarnmelder (Batteriebetrieb)
<u>Badezimmer:</u>	Mindestens 1 Lichtauslass Decke (Anzahl nach Raumgröße und Erfordernis) 1 Lichtauslass Wand über Waschtisch 1 Steckdose 1 Steckdose für Waschmaschine (eigener Stromkreis) wo lt. Plan vorgesehen 1 Steckdose Wäschetrockner (eigener Stromkreis) wo lt. Plan Waschmaschine vorgesehen Badewannen- bzw. Duscherdung mit Potentialausgleichsleitung zum Wohnungs-Verteiler (nach Erfordernis)
<u>WC:</u>	1 Lichtauslass
<u>Wohnbereich:</u>	Mindestens 1 Lichtauslass (Anzahl nach Raumgröße und Erfordernis) Mindestens 5 Steckdosen (Anzahl nach Raumgröße und Erfordernis) 1 Rauchwarnmelder (Batteriebetrieb) 1 Antennendose SAT 1 Telefon/Internetanschluss LWL 1 Antennendose UPC

<u>Küchenbereich:</u>	2 Lichtauslässe (1x Decke, 1x Wand) Mindestens 2 2fach Steckdosen für Küchenarbeitsplatz 1 Steckdose für Kühl/ Gefriergerät 1 Anschluss für Herd (eigener Stromkreis) 1 Auslass für Dunstabzug (Umluftbetrieb) 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine (eigener Stromkreis) 1 Steckdose für Mikrowellengerät
<u>Hauptschlafzimmer:</u>	Mindestens 1 Lichtauslass (Anzahl nach Raumgröße und Erfordernis) Mindestens 5 Steckdosen (Anzahl nach Raumgröße und Erfordernis) 1 Rauchwarnmelder (Batteriebetrieb) 1 Leerdose für Schwachstrom 1 Antennendose SAT
<u>Weitere Zimmer:</u>	Mindestens 1 Lichtauslass (Anzahl nach Raumgröße und Erfordernis) Mindestens 4 Steckdosen (Anzahl nach Raumgröße und Erfordernis) 1 Rauchwarnmelder (Batteriebetrieb) 1 Leerdose für Schwachstrom
<u>Terrassen, Balkone:</u>	1 Lichtauslass inklusive Leuchte (Schaltstelle mit Kontrolllicht im Innenbereich) 1 Steckdose mit Wetterschutz
<u>Türen Stiegenhäuser (gangseitig):</u>	Brandfallgesteuerte Offenhalteeinrichtung

3.3 ALLGEMEINRÄUME

3.3.1 Stiegenhaus

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug
Portale Stiegenhäuser:	Portalkonstruktion mit Selbstschließautomatik (Türschließer)
Briefkastenanlage:	je Stiege im Eingangsfoyer

3.3.2 Kinderwagenabstellraum

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug
----------------	---------------

3.3.3 Fahrradabstellraum

Fußbodenbelag:	Asphaltbeton bzw. Beton versiegelt
----------------	------------------------------------

3.3.4 Müllraum

Fußbodenbelag	Oberfläche Gussasphalt Anzahl der Müllbehälter nach Richtlinien der MA 48
---------------	---------------------------------------------------------------------------

3.3.5 Gemeinschaftsräume

Fußbodenbelag:	Linoleumbelag
----------------	---------------

3.4 KELLERRÄUME

3.4.1 Gänge

Fußbodenbelag: Estrich versiegelt

3.4.2 Parteienkeller

Fußbodenbelag: Estrich versiegelt
Belüftung: statisch
Trennwände: Systemtrennwände

3.4.3 Haustechnikräume / Abstellräume

Fußbodenbelag: Beton versiegelt
Belüftung: statisch

3.5 GARAGE

3.5.1 Stellplatzflächen

Bodenbelag: Asphaltbeton

Achtung: Strichliert dargestellte Symbole in den Verkaufsplänen werden nicht ausgeführt.

4. SONDERWÜNSCHE

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonderwünsche vom Käufer nur beim Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonderwünsche können jedenfalls berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung der Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage dadurch bedingt ist und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist.

Änderungen vorbehalten!