

Wohnanlage Hans-Czermak-Gasse 6/ Angyalföldstraße 97

Preiswerte Mietwohnungen Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand 30.04.2020



ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Auf dem Bauplatz 4A wurde ein multifunktionales Projekt mit 97 Mietwohnungen von 2.OG bis DG, einem Studentenheim (EG und 1.OG), einem Kindergarten und einem Geschäftslokal auf den ehemaligen Schichtgründen im 21. Wiener Gemeindebezirk errichtet. Der U-förmige Baukörper wird durch 3 Stiegen erschlossen.

Der gesamte Freiraum steht allen Bewohnern des Quartiers (Bauplatz 4A und Bauplatz 4B) zu Verfügung. Hier befinden sich auch zwei Kleinkinderspielplätze und ein Kinder- und Jugendspielplatz. Im Innenhof stehen einige Hochbeete den Mietern von 4A zur Verfügung.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Fenster- und Terrassentüren

- Kunststofffenster weiß
- Isolierverglasung gemäß Bauphysik, Einhandbeschlag mit Griffolive aus Alu, als Drehkippenfenster ausgeführt, U-Wert kleiner/gleich 1,1 W/m² K, dB- Werte gemäß Bauphysik.
- Raumlüftung mittels Lüftungselementen im Fenster oder über die Fassade mittels Schalldämmlüfter
- Innenfensterbänke, Farbe Weiß, in Melaminharz beschichteten Spanplatten mit gerundeter Vorderkante ausgeführt
- Außenfensterbänke in Aluminium, pulverbeschichtet, Farbe Weiß
- Sonnenschutz: Außenjalousien mit manuellem Kurbelbetrieb, Außenraffstore F-80, Farbe Weiß

Innentüren

- Glatte Holztüren mit Wabenfüllung, weiß matt lackiert, Standardgröße 80/200cm
- Stahlumfassungszargen, Farbe Reinweiß RAL 9010
- Bei Bad und WC Einstemmschlösser für WC-Beschläge ausgeführt, bei Zimmertüren Ausführung mit Buntbartschlössern

Wohnungseingangstüren

- Die Wohnungseingangstüren 90/200cm als Holztüren mit Stahlblockzarge ausgeführt, brand- und einbruchshemmend (WK3) mit dreiteiligen Bändern und Dreifachverriegelung, entsprechend den bauphysikalischen und behördlichen Vorgaben inkl. Türschilder mit jeweiliger Türnummer und eingebautem Spion

Farbe Eingangstür: außen Fundermax 0023FH, innen Fundermax 0085 FH Weiß

Farbe Zarge: Reinweiß RAL 9010

- Die Beschläge sind Sicherheitswechselbeschläge
- Fliesentürstaffel samt Dichtung bei den Wohnungseingangstüren
- Bodentürpuffer - Anordnung gemäß Erfordernis

Bodenbeläge

- Die Wohn-, Schlafräume, Küche und Vorraum, in den Wohnungen sind mit Parkett Eiche inkl. Sockelleiste in Eiche ausgestattet. Nutzschrift 4,5 mm
- Bad: Fliesen 30/60cm, Farbe Grau
- WC: Fliesen 30/60cm samt Sockel, Farbe Grau
- Balkonplatten in Ortbeton mit Innenentwässerung
- Balkon- und Terrassen Belag im Kiesbett: Estrichplatten 50x50 cm, Farbe Grau
- Untersicht Balkonplatten gespachtelt und gestrichen

Wände und Decken

- Tragende Wände sind lt. Statik in Betonfertigteil und/oder Ortbeton, Zwischenwände aus Gipskarton-Ständerwänden ausgeführt, Decke aus Stahlbeton.
- Beplankung mit GK – Vorsatzschalen, wo bauphysikalisch erforderlich
- Abgehängte Decken in Teilbereichen oder Deckenverkleidungen in GK. lt. Bauphysik
- Sämtliche Wände und Decken sind mit Innendispersion, wischfest, Farbe Reinweiß RAL 9010, gestrichen.
- Wände im Bad im Spritzwasserbereich raumhoch verflies, Fliesen 30/60cm Farbe Weiß Matt inkl. Fliesenkantenprofil
- Wannenabmauerung: siehe Wandfliesen
- Fliesenschild im WC (WC-Rückwand) H=ca.1,20m, Fliesen 30/60cm, Farbe Weiß Matt

Balkon- und Terrassen Geländer

- Flachstahlgeländer feuerverzinkt, beschichtet

Heizung

- Zur Wärmeversorgung sowie zur Warmwasseraufbereitung der einzelnen Wohnungen (Bad und WC) ist eine zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage ausgeführt (Fernwärme). Die Küchen sind im Regelfall an die Warmwasseranlage angeschlossen, in Einzelfällen sind 10l-Elektro-Untertischspeicher ausgeführt.
- Die Regelung der Heizung erfolgt über Thermostatventile an den Heizkörpern.
- Jede Wohnung ist mit einem elektronischen Wärmemengenzähler für die Heizung ausgestattet. Dieser befindet sich in der Heizungsniße im Stiegenhaus und wird vom beauftragten Betreiber bereitgestellt, für die Ablesung durch den Versorger ist ein Zutritt zur Wohnung nicht erforderlich

Sanitärausstattung

- Badewanne 170x75 cm (wo vorhanden) weiß emailliert in Stahlblech inkl. Wannenfüll- und Brausemischarmatur mit Aufhängung, sowie Brauseschlauch mit Handbrause
- Duschtasse (wo vorhanden) 90x90x5,5 cm mit Brause-Mischarmatur und Brauseschlauch mit Handbrause inkl. Aufhängung
- Waschtisch 60x46cm weiß, Keramik inkl. Einhandmischergarnitur mit Ablaufgarnitur
- Hänge-WC, Tiefspüler Weiß mit Unterputzspülkasten mit Sitzdeckel und Betätigungsplatte
- Handwaschbecken im WC, wo vorhanden, mit Waschtischarmatur
- Sämtliche Armaturen mit Durchflussbegrenzer, verchromt als Einhandmischer-Armaturen

Sanitärinstallationen

- Rohinstallation für eine Küchenspüle (wo möglich erfolgt die Kücheninstallation unterputz), einen Geschirrspüleranschluss (Doppelspindelventil), ein WC, eine Badewanne (ggf. Dusche), einen Waschtisch, eine Waschmaschine (Doppelspindelventil) ausgeführt.
- Wasserversorgung inkl. Wasserzähler - Kalt- und Warmwasser
- Die Ablesung seitens der Versorger kann über Fernablesung erfolgen, ein Zutritt zur Wohnung ist dafür nicht erforderlich
- Hauptabsperrhähne für Kalt- und Warmwasser im Sanitärschacht
- Nur bei Terrassen oder Mietergärten im Erdgeschoß ist ein Kaltwasseranschluss mit selbstentleerendem Auslaufventil vorgesehen.

Lüftungsinstallation

- Lüftung: WC-Räume mit UP Einzelraumlüfter, gesteuert vom Lichtschalter mit Nachlaufrelais
- Lüftung Bäder mit UP Einzelraumlüfter,
 1. Stufe Grundlast
 2. Stufe mittels Hygrostat, bzw. Schalter
- Lüftung der Küche mit Aufputz-Einzelraumlüfter Betätigung mittels Ein/Ausschalter. Dunstabzugshaube nur Umluft möglich
- Abluft über Sammelleitungen über Dach geführt
- Zuluft über einen Wandschalldämmlüfter oder Fensterlüfter gewährleistet (1Stk. je Wohnung)

Elektroinstallation

- Jede Wohnung ist mit Elektroverteiler mit automatischen Sicherungen und FI - Schutzschaltern nach den EVU-Richtlinien ausgestattet. Steckdosen und Schalter in Weiß ausgeführt
- Der Vorspann für Telefon bzw. Antenne ist bis in jede Wohnung über den IT-Verteiler bis zur Leerdose im Zimmer vorgesehen. Ein bereitgestelltes Kabel für Telefon und Kabel-TV wird anstelle des Vorspannes bis in die Wohnküche eingezogen. Die Medien-Anmeldung ist bei Bedarf durch den jeweiligen Bewohner erforderlich
- Es wird eine SAT-Anlage (nicht aufbereitet => Receiver von Mieter nötig) für den Satelliten Astra errichtet. Verteilung im Gebäude über Multi-Schalter über den IT- Verteiler bis zur Antennendose.
- Die Stromabrechnung erfolgt über Stromzähler im Kellergeschoß, ein Zutritt zur Wohnung ist dafür nicht erforderlich
- Jeder Balkon oder Terrasse ist mit einer Steckdose und einer Balkonleuchte inkl. Leuchtmittel ausgestattet.
- Gegensprechanlage
- Rauchmelder in jedem Aufenthaltsraum

ALLGEMEINE BEREICHE

Außenanlagen

- Gehsteig mit Asphalt, interne Gehbereiche mit Asphalt oder Betonplatten bzw. Rasenliner
- Sämtliche Wege (Asphaltbeton-Plattenbeläge) und Platzflächen (Plattenbelag oder EDPM Flächen-Fallschutzkies) werden bündig eingefasst

- Die Beleuchtung der Hauptwege im Freiraum erfolgt mittels Pollerleuchten
- Ausstattung mit Abfallbehältern
- Gartengestaltung: Humusschicht oder Intensivsubstrat, begrünt mit Rasen, Staudenpuffern, Kleinstrauchpflanzungen und Bäumen
- Bewässerung der Grünflächen mittels Unterflurhydranten
- Kleinkinderspielplatz mit EDPM Belag in Farbe Eggshell ausgeführt. Ausstattung mit Sandkiste mit absenkbarem Sonnensegel, Federwippe Motorboat und 4-er Federwippe
- Tisch-Bank-Kombinationen neben Kleinkinderspielplatz
- Im Freiraum stehen 8 Hochbeete den Mietern zur Verfügung.
- Fahrradbügel im Freien

Garage

- Erdberührte Außenwände sind in dichter Ausführung hergestellt
- Wände in schalreiner Betonoberfläche bis ca. 2,30m geweißigt.
- Garagendecke wo erforderlich mit Dämmplatten verkleidet
- Rollgittertor für die Garageneinfahrt (auf Bauplatz 4B)
- Die Bedienung des Einfahrtstores erfolgt mit Schlüsselschalter an der Fassade oder Funksteuerung
- Die Kennzeichnung der Parkplätze erfolgt mittels Nummerierung und Bodenmarkierung.
- Die Beleuchtung der Garage erfolgt mit Feuchtraum Aufbauleuchten mittels Bewegungsmelder,
- Der Garagenbelag in Asphalt ausgeführt
- Es ist eine flächige Abdichtung ausgeführt
- Verdunstungsrinnen gemäß Planung
- Garagenrampe in Gussasphalt, geriffelt (auf Bauplatz 4B)

Ausstattung der allgemeinen Bereiche

- Allgemeine Erschließungswege und Anlagen werden befestigt ausgeführt und mit ausreichender Beleuchtung versehen. Die Steuerung der Beleuchtung erfolgt mittels Bewegungsschalter o. Dämmerungsschalter. Die Abrechnung erfolgt über allgemeine Zähleranlagen.
- Liftanlage ist behindertengerecht nach Bauordnung, Boden in der Kabine gemäß dem Belag im Stiegenhaus, Spiegel an der Rückwand. (Kabinengröße für den Fahrradtransport geeignet).
- Fassade in Wärmedämmverbundsystem lt. Bauphysik (EPS-F Dämmplatten gemäß Bauphysik)
- Sonderfassaden in Teilbereichen (EG und 10G) als hinterlüftete Wellblechfassade
- Stiegegeländer: Stahl grundiert und beschichtet
- Handlauf: Stahlrohr auf gekröpften Wandhalterungen samt Rosetten, grundiert und beschichtet
- Beleuchtung des Stiegenhauses und Gänge
- Dach und Terrassenabdichtung als Warmdach inklusive Innen- bzw. Außenentwässerung
- Fußbodenkonstruktion: TDPS oder TDPT-Trittschalldämmung lt. bauphysikalischer Berechnung
- Belag Stiegenhaus und Allgemeinräume Fliesen 30/60cm samt Sockel, Farbe Grau
- Wände Stiegenhaus und Allgemeinräume: Beschichtung mit Innendispersionsfarbe Reinweiß RAL 9010 inkl. wo erforderlich.
- Belag Keller- und Haustechnikräume: Estrich bzw. Beton versiegelt

- Wände Keller- und Haustechnikräume: Betonoberfläche
- Parteienkeller: Holztrennwände mit Vorhängeschloss
- Beschilderung der Allgemeinräume und Garage, sowie Orientierungstafel bei Zugang zum Gewerbelokal
- Zentrale Schließanlage
- Brieffachanlage im Stiegenhaus
- Fassade Stiegenhaus: Portalkonstruktion
- Rohrtresore für Hausverwaltung bzw. Versorger
- Anschlagtafel

Sonstiges

- Fahrradraum: Fahrradbügel und Reihen-Hängeparker
- Kinderwagenraum mit Handlauf zum Absperren der Kinderwägen.
- Müllraum: Wände aus Stahlbeton mit sichtbarer schalreiner Betonoberfläche. Zusätzliche Rammschutz aus Riffelblech umlaufend im Bereich der Wanddämmung.
- Bodenbelag: Gussasphalt mit Bodenablauf.
- Mech. Abluft über Dach geführt, Zuluftgitter im Türbereich
- Wasseranschluss mit Auslaufhahn zur Reinigung