

STAND 03.10.2025

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Hausfeld Nord BF F1

Geförderte Miete



Details wie Umgebung, Farben, Begrünung, etc. sind symbolhaft dargestellt – Änderungen dieser Details behält sich der Bauherr vor. Die Ausführung gemäß dieser Abbildung ist ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.

PROJEKTBE SCHREIBUNG

Der das Baufeld dreiseitig umschließende Bauteil des ÖVW gliedert sich in eine 3-geschossige Sockelzone mit darauf aufgesetzten, freistehenden und zueinander versetzten Punktbaukörpern in unterschiedlicher Höhe. Die Sockelzone ist eine umlaufende 2 m tiefe Arkadenstruktur, die eine Konstruktion aus Betonbalken und Pfählen begrenzt wird. Innerhalb dieser Struktur sind die wohnungsbezogenen Außenräume der Wohnungen konzipiert, die unregelmäßig in das Raumraster eingehängt sind. Im Erdgeschoss befinden sich entlang des Parks gewerblich genutzte Flächen.

Baukörperkonzept/ Erschließung:

Das Gebäude gliedert sich in einen 3-geschossigen Sockel und vier darauf aufgesetzte punktförmige Volumen. Dem Sockel ist eine rasterförmige Struktur aus Stahlbetonfertigteilen vorgeblendet. In diese 2m breite Struktur sind die wohnungsbezogenen Balkone eingehängt.

Die aufgesetzten Punktbaukörper sind gegeneinander versetzt und in ihrer Höhe differenziert. Die Fassaden der Häuser sind verputzte Lochfassaden die Balkone mit 65cm Hohen Brüstungen in Beton und aufgesetzten Relings.

Das Versetzen der aufgesetzten Baukörper ermöglicht freie Durchblicke zum Park für einen Großteil der Wohnungen. Die freistehenden Punktstrukturen über dem Sockel schaffen zudem eine hohe Qualität durch eine Vielzahl an zweiseitig orientierbaren Wohnungen.

Die optimale Besonnung der Gesamtstruktur, insbesondere der Höfe und eine freie Windzirkulation sind ebenso gewährleistet. Die Dachflächen der Sockelstruktur werden als begrünte Dächer ausgeführt, schaffen dadurch eine weitere Verbesserung des Mikroklimas und sind zusätzlich gut nutzbare Wohnungsbezogene Freiräume der angrenzenden Wohnungen. Die Tiefgarage verbindet mehrere Bauplätze, ihre Einfahrt befindet sich auf dem benachbarten Bauplatz F3.

Durchlüftung und Orientierung der Wohnungen:

Die Auflösung des Baukörpers nach oben, die teilweise Ausgestaltung der Sockelgeschosse als Laubengangtypus ermöglicht es, einen sehr hohen Anteil der Wohnungen 2-seitig, also durchgesteckt oder über-Eck orientiert auszugestalten. Ein großer Vorteil für die natürliche Durchlüftung der Wohnungen und ein wesentlicher Faktor zur Erhöhung der Wohnqualität.

Gestaltung und vertikale Begrünung

Fassade als Vollwärmeschutzfassade im Farbkonzept laut Vorgabe. Differenzierung von Sockel und Regelgeschossen durch unterschiedliche Strukturen und Fassadensysteme. Vorgestelltes Fassadenraster aus Sichtbetonelementen, Lochfassade in den Regelgeschossen. Farbgebung der zum Grätzlplatz orientierten Fassaden gemäß Farbkonzept.

Vertikalbegrünung erfolgt hofseitig im Bereich der Laubengänge und straßenseitig im Sockelbereich. Die Ausführung erfolgt immer erdgebunden mit automatischer Bewässerung. Weiters ermöglichen die Balkone den BewohnerInnen eigenständig weitere gärtnerische Aktivitäten.

Freiraumgestaltung

Der zentrale Innenhof ist durch eine starke Durchgrünung und naturnahe Gestaltung geprägt. Ein lockerer Hain aus Klimabäumen bildet attraktive räumliche Situationen mit hoher

Aufenthaltsqualität. Geländemodellierungen in Form von Anhögelungen ermöglichen Baumpflanzungen auch auf der Tiefgarage und unterstreichen den naturnahen, grünen Charakter des Hofes. Die Belagsfläche und somit die Versiegelung ist auf ein Minimum reduziert. Der Kinder- und Jugendspielplatz befindet sich im zentralen Hof und integriert sich durch eine naturnahe Gestaltung in die Atmosphäre des Hofes. Die bewegte Topographie wird dabei Teil des Spielkonzeptes und motiviert zur freien Bewegung. Zusätzlich entsteht ein Angebot an unterschiedlichen Spielgeräten.

ALLGEMEINES

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.
Küchen, Geräte und sonstige Einrichtungsgegenstände werden nicht ausgestattet.

Änderungen sind gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages vorbehalten.

KONSTRUKTION

Außenmauerwerk

Stahlbeton lt. Angaben Statik und Bauphysik

Wohnungstrennwände

Stahlbeton, lt. Angaben Statik, teilweise mit Gipskarton-Vorsatzschalen, lt. Angaben Bauphysik

Tragende Innenwände

Stahlbeton, lt. Angaben Statik, teilweise mit Gipskarton-Vorsatzschalen, lt. Angaben Bauphysik

Nichttragende Zwischenwände

Gipskartonständerwände

Geschoßdecken

Stahlbeton

Abgehängte Decken, Schächte und Schachtverzüge (in Teilbereichen möglich)

Gipskartonkonstruktion lt. Angaben Bauphysik

FASSADE

Wärmedämmverbundsystem, in Teilbereichen Fertigteilelemente aus Stahlbeton
Gestaltung, Oberflächen und Farben gemäß architektonischem Konzept

DACH

Flachdach, ausgeführt als Umkehrdach lt. Angaben Bauphysik,
in Teilbereichen extensives Gründach

AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

Wohnungseingangstür

einbruchhemmend RC 3 mit Mehrfachverriegelung
Türblatt beschichtet, Farbe stiegenhausseitig gemäß architektonischem Konzept,
wohnungsseitig weiß
Stiegenhausseitig Knauf, wohnungsseitig Drücker

Innentüren

Türblätter und Stahlzargen beidseitig weiß beschichtet
Beschläge: Oberfläche Edelstahl
Zimmer: Drücker (beidseitig) und Buntbartschloss
WC und Bad: WC-Beschlag (Drehknopf)
WC, Bad und Abstellraum: Türblatt gekürzt für Belüftung

Fenster und Fenstertüren

Holz-Aluminium-Fenster mit Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Mechanismus bzw. Fixverglasung (siehe Vergabeplan)
Dreischeiben-Isolierverglasung, U-Werte lt. Bauphysik
Farbe außen: Alu-Deckschale gemäß architektonischem Konzept
Farbe innen: weiß

Sonnenschutz

Außenliegender Sonnenschutz (Raffstore), elektrisch bedienbar, keine Wind- oder Sonnensteuerung

Boden

Alle Räume außer Sanitär (z.B. Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum, Schrankraum, Gang, Vorraum)
Laminat in Eiche-Dekor mit passender Sockelleiste
Vorlegestufe zu Terrasse/Balkon/Loggia farblich an Boden angepasst (in Einzelfällen – siehe Vergabeplan)

Wand

Gespachtelt und weiß gemalt

Decke

Gespachtelt und weiß gemalt

SANITÄRBEREICHE (BAD UND WC)

Boden

Keramischer Belag, Format ca. 30 x 30 cm

Wand

Bad: keramischer Belag, Format ca. 30 x 30 cm, im Spritzwasserbereich, restliche Bereiche mit Fliesensockel, darüber gespachtelt und weiß gemalt

WC: keramischer Belag, Format ca. 30 x 30 cm, an der Rückwand bis ca. 120 cm Höhe, restliche Bereiche mit Fliesensockel, darüber gespachtelt und weiß gemalt

Decke

Gespachtelt und weiß gemalt

ELEKTRO

Lage und Anzahl der Installationen siehe Informationsplan zu Elektro- und HKLS-Installation (nur Informationsplan, kein Vertragsinhalt)

Wohnungsverteiler

Je ein Elektro- und Medienverteiler in Unterputzausführung

SAT-Anlage

Gemeinschaftssatellitenanlage, für den Empfang von Astra ausgerichtet

Keine Receiver

Internet

Vorgerichtet für mehrere mögliche Provider, z.B. A1 Telekom/Magenta/Wien Energie
Vertragsabschluss jeweils durch NutzerIn

Gegensprechanlage

Außensprechstelle im Nahbereich der Hauseingänge

Innensprechstelle bei der Wohnungseingangstür

Rauchwarnmelder

batteriebetriebene Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung

Schalter und Steckdosen

Schalterprogramm in weiß

HEIZUNG, LÜFTUNG, SANITÄR, TEMPERIERUNG

Heizung

Heizung über Bauteilaktivierung in der Decke, Fußbodenheizung in einzelnen Bereichen gem. Bauphysik.

Steuerung über Einzelraumregelung

In den Bädern zusätzlicher Handtuchheizkörper mit E-Patrone, pulverbeschichtet weiß

Temperierung

Temperierung über Bauteilaktivierung in der Decke

die Umschaltung von Heizbetrieb auf Temperierung erfolgt zentral für das gesamte Objekt (Change-Over-System).

Warmwasser

Zentrale Warmwasserbereitung

Verbrauchserfassung

Die Verbrauchserfassung für Warm- und Kaltwasser erfolgt individuell durch Durchflussmengenähler mit Funkauslesung, welche sich in den Schächten befinden und über Revisionstürchen zugänglich sind. Die Abrechnung von Heizung und Temperierung erfolgt auf Basis der Nutzfläche. Die Verrechnung der Verbrauchskosten (Warm- und Kaltwasser, Wärme, Temperierung) erfolgt direkt mit dem/der BestandnehmerIn.

Lüftung

Abluft

Bäder und WCs werden mechanisch mit Einzelraumventilatoren über Dach entlüftet

- Bad: Grundlast, 2. Stufe über Lichtschalter bzw. Hygrostat (feuchtegesteuert) zugeschalten
- WC: Bedarfslüftung über Lichtschalter, mit Nachlaufrelais

Im Küchenbereich keine Abluft, daher auch keine Anschluss-Möglichkeit für Abluft-Dunstabzugshauben – d.h. nur Umluft-Dunstabzüge möglich

Zuluft

Zufuhr von Frischluft über schallgedämmte Nachströmelemente in der Fassade, Anzahl nach Vorgabe Bauphysik

Sanitär

Lage und Anzahl der Installationen siehe Vergabeplan

Bad

Waschtisch Keramik weiß

Waschtisch-Siphon (Geruchsverschluss)

Einhand-Waschtischbatterie

Duschtasse weiß emailliert

Einhand-Brausebatterie und Brauseset

Waschmaschinenanschluss

Badewanne weiß emailliert

Einhand-Wannenbatterie mit Brauseset

WC

Hänge-WC weiß mit Unterputz-Spülkasten

Küchenbereich/Kochnische

Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasser, teilweise Aufputz

WOHNUNGSBEZOGENE FREIBEREICHE

Balkone/Loggien/Terrassen

Belag: Betonplatten

Geländer/Brüstung: nach architektonischem Konzept

SONSTIGE AUSSTATTUNG

Schließanlage

Zentrale mechanische Schließanlage

Die Wohnungsschlüssel sperren auch den der Wohnung zugeordneten Einlagerungsraum, den Briefkasten sowie die Türen zu allgemein zugänglichen Räumen.

Einlagerungsraum

Standardmäßig im UG

Abtrennung mit Systemtrennwänden und Systemtür, sperrbar mit Wohnungsschlüssel

ALLGEMEINBEREICHE

Gestaltung gemäß architektonischem Konzept

Hausbrieffachanlage

Je Stiege eine innenliegende Brieffachanlage

Klingel

Je Stiege ein Klingelbedienfeld

Fahrradabstellmöglichkeiten

Fahrradabstellmöglichkeiten gemäß Vorgaben Bauordnung, im Innenbereich (in Fahrradabstellräumen), ergänzend Abstellmöglichkeiten im Freibereich

Gemeinschaftsraum und Waschküche

Gemeinschaftsraum

Ausgestattet mit Küche und barrierefreiem WC

Waschküche

Ausgestattet mit Waschmaschine(n) und Trockner(n), die Benutzung erfolgt über ein Verrechnungssystem

Garage

Anzahl Stellplätze gemäß Anforderungen aus quartiersspezifischen Regelungen

Aufzugsanlagen

Personenaufzüge, Größe gemäß gesetzlicher Vorgaben

Außenanlagen

Ausführung gemäß Freiraumplanung