

BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

für

**1170 Wien, Schultheißgasse 7
1170 Wien, Leopold Kunschak Platz 3**

DG- und

Bestandswohnungen



Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Information für eine Vorverwertung.



PROJEKT BETEILIGTE

**Bauherr und
Wohnungsverkauf:**

Familienwohnbau gemeinnützige
Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H.
in der Folge kurz „FWB“ genannt
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER
Tel. 01 / 403 41 81 / 19; Fax: 01 / 403 41 81 9918
e-mail: office@familienwohnbau.at
internet: www.familienwohnbau.at

ARCHITEKT:

FSA Freimüller Söllinger Architektur ZT GmbH
1130 Wien, Eißergasse 26

STATIK:

Hnik, Hempel und Meler ZT GmbH
1230 Wien, Vorarlberger Allee 46

BAUPHYSIK:

BURIAN & KRAM Bauphysik GmbH
Marktplatz 7, 2620 Wartmannstetten

**Projektant für
HKLS und Elektro:**

Käferhaus GmbH
1020 Wien, Ybbsstraße 29/1

PROJEKTBEschREIBUNG: Die Familienwohnbau gemeinnützige Bau- u. Siedlungsges.m.b.H. mit Sitz in 1150 Wien, Märzstraße 1, beabsichtigt in 1170 Wien, Schultheißgasse 7/ Leopold Kunschak Platz 3, eine Generalsanierung mit baulichen Änderungen in den Dachböden (Dachgeschossausbau) und Bestands-geschossen auszuführen sowie im Hof Aufzüge anzubauen.

Im Zuge der Dachgeschoßausbauten werden auch die Bestandsfassaden saniert, gedämmt und erhalten neue Holz-Alufenster und -türen, bzw. werden die bestehenden straßenseitigen Kastenfenster am Leopold Kunschak Platz 3 saniert und bauphysikalisch ertüchtigt. Ebenso werden in den Erdgeschoßzonen die Haus-, Hof- und Lokalportale durch neue Aluportale erneuert.

In beiden Höfen soll ein vertikaler Zubau in Form eines Aufzugschachtes in Massivbauweise für einen vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss führenden Personenaufzug an das jeweilig bestehende Gebäude ange-baut werden.

Weiters sollen in sämtlichen Geschoßen bauliche Änderungen in Form von Wohnungsanierungen, -zusammenlegungen, Balkonanbauten und Erneuerungen von Versorgungsleitungen durchgeführt werden.

Die Gangbereiche beider Häuser werden komplett erneuert und erhalten einen neuen Bodenaufbau mit Verfliesung, Malerei an Wänden und Decken. Der Eingangsbereich in der Schultheißgasse wird durch Ausbildung einer Rampe barrierefrei gemacht, Fahrradraum und KIWA im EG werden eingebaut.

Die derzeit getrennten Hofbereiche werden zu einem gemeinsam be-grüntem Innenhof mit Müllplatz und Fahrradabstellplätzen zusammenge-legt.

FINANZIERUNG: Das Projekt soll unter teilweiser Verwendung öffentlicher Wohnbauför-dermittel errichtet werden.

ALLGEMEINE RÄUME u. FLÄCHEN:

Es sind für die allgemeine Nutzung folgende Räume vorhanden:

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im EG Schultheißgasse
- Gemeinsamer Innenhof mit Müllplatz und Grünanlage und Fahr-radabstellplätzen

BAUSTOFFE/BAUTEILE u. KONSTRUKTION:

-) **Fundamente:** Bestandsmauerwerk der Gründerzeithäuser mit integrierten Bodenplatten
-) **DG-Konstruktion:** Leichtbauweise mit Stahl-/ Holzriegelkonstruktion
Ziegelmauerwerk bei Feuermauer
-) **Dachdeckung:** Aluminiumschindeln
-) **Wärmedämmung/
thermische Sanierung:** Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht dem Standard ei-nes Niedrigenergiehauses gemäß Energieausweis

Beide Häuser erhalten an den nicht gegliederten Fassadenflächen ein Wärmedämmverbundsystem. Die strukturierte Straßenfassade am Leopold Kunschak Platz 3 wird saniert.

-)Wohnungstrenn- & Innenwände:** Gipskartonständerwände beidseitig gespachtelt und gemalt
Ziegelmauerwerk mit Vorsatzschale
-) Decken:** Bestandsdecken EG - 3. Stock: Tram- bzw. Platzdecken im Stiegenhaus
DG: Dippelbaumdecken mit leichtem Fußbodenaufbau lastenneutral
-) Fußbodenaufbau:** Bodenbelag
Heizestrich für Fußbodenheizungssystem, Feuchtigkeitsabdichtung nur in Nassräumen, Trittschalldämm- und zementgebundene Leichtbauplatten.
-) Fenster & -türen neu:** Holzfenster mit Alu Deckschale, Schallschutz & Isolierverglasung gemäß Bauphysik, außenliegender elektronischer Sonnenschutz, Farbe wird von FWB festgelegt
-) Kastenfenster Bestand:** Am Leopold Kunschak Platz 3 werden die straßenseitigen Kastenfenster ertüchtigt, indem die äußere Ebene tischlermäßig saniert und die Einfachverglasung getauscht wird. Die Innenflügel und der Fensterstock werden entfernt und durch Holzfenster mit Isolierverglasung und Rahmen ersetzen. Kastenfenster erhalten einen innenliegenden Sonnenschutz
-) Dachflächenfenster:** Velux oder Roto, außenliegender elektrischer Sonnenschutz
-) Schrägverglasung:** Aluminiumkonstruktion, Klappfenster, Außenrollladen elektrisch
-) Türen:** Wohnungseingangstüren: Vollholztüre mit 5-fach Verriegelung, WK3, Doppelfalzzarge, die Farbe wird von der FWB festgelegt
Im Bestand tlw. Altbautüren, doppelflügelig
Innentüren: Röhrenspantüren, weiß beschichtet
-) Oberflächengestaltung:** Wände: gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion; weiße Farbe
Decken: Untersicht gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion; weiße Farbe
Wände Bad: Keramischer Belag 30/60 bis Zargenoberkante
Wände WC: Keramischer Belag 30/60 bis 120 cm
drei Farben zur Auswahl
-) Bodenbeläge:** Aufenthaltsräume, Vorräume: Fertigparkettboden geklebt (Fischgrätoptik) mit Sockelleiste
Bad und WC: Keramischer Belag 30/60, drei Farben zur Auswahl
Terrassen/ Balkone: Betonplatten
- .) Energieversorgung:** Das Energiesystem beider Altbauten wird von den bestehenden Gasanschlüssen auf ein Alternativsystem in Form von sechs Monoblock Luft-Wasser-Wärmepumpen mit zwei Pufferspeichern und einer Photovoltaik - Anlage umgestellt. Die Luft-Wasserwärmepumpen laufen im modulierenden Betrieb und sind für die Warmwasserbereitung, Heizung und Temperierung zuständig. Der Strom aus der Photovoltaikanlage wird für den Betrieb der Wärmepumpen herangezogen.

-) **Heizung/ Temperierung:** Die Wohnungen verfügen über eine Fußbodenheizung, die zur effizienten Wärmeverteilung beiträgt. Im Sommer erfolgt die Temperierung der Wohnräume in den Bestandswohnungen über eine Fußbodenkühlung, um eine angenehme Raumtemperatur zu gewährleisten.
Die Dachgeschosswohnungen werden mittels Klimageräten je Wohneinheit gekühlt.
In den Bädern werden Handtuchsprossenheizkörper mit E-Heizstab angebracht.

-) **Warmwasserbereitung:** Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im allgemeinen Technikraum und versorgt über neue Steigleitungen die Wohnungen im Bestand und Dachgeschoss. Die erforderliche Energie kommt aus den Pufferspeichern.

-) **Lüftung:** Mechanische Abluft im WC und Bad; Zuluft über im Fensterstock, eingebaute Lüftungselemente bei Holz/ Alufenster

-) **Klima:** Ausführung von Klimaanlage für die DG-Wohnungen in der DG- Ebene, Außeneinheiten werden am Dach zur Aufstellung gebracht.

-) **Sanitärinstallationen:** Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle samt Anschluss für Geschirrspüler, teilweise Aufputz verlegt
WC: Hänge-WC Tiefspüler mit Spartaste, Handwaschbecken
Bad: Waschtisch mit Einhandmischer, Badewanne mit Wannentabatterie, Ab- und Überlauf, Brausegarnitur mit Schubstange verchromt, Anschluss für Waschmaschine; bodenebene Duschwanne, Brausegarnitur mit Schubstange verchromt
Terrassen: Kaltwasseranschluss (Kemperventil)

-) **Elektroinstallation:** Die bauseits vorgesehene Lage sowie die Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse ist den späteren Installationsplänen zu entnehmen.

-) **Aufzugsanlagen:** Errichtung von zwei hofseitigen Aufzugschächten und Einbau eines behindertengerechten Aufzuges je Haus. Haltestellen sind in jedem Geschoss vorhanden. Am Leopold Kunschak Platz 3 sind die Aufzugsfahrten Wohnungsfahrten. Der barrierefreie wohnungseigene Zugang erfolgt über eine außenliegende Metallkonstruktion.

- .) **Balkon- und Laubengangkonstruktion:** im Innenhof als Schlosserkonstruktion ausgeführt, feuerverzinkt

-) **TV, Radio, SAT-Anlage:** Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA digital hergestellt. Der erforderliche Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen. Weiters sind ein Telefonauslass (Glasfaser nach Verfügbarkeit Telekom) und eine Anschlussdose für Telekabel vorhanden.

-) **Zentralsperranlage:** Jede Wohnung wird mit 5 Stk. Schlüssel ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten, sowie sämtliche gemeinschaftliche Nebenräume.

-) **Postkästen:** Die Brieffachanlagen befinden sich im jeweiligen Eingangsbereich.

-) Allgemeines:

Der Inhalt des Prospektes oder sonstigen Werbematerials für den Wohnungsverkauf, inklusive jeglicher Illustration, die Möblierungsvorschläge sowie sonst aufscheinende Vorschläge zur gärtnerischen bzw. sonstigen Gestaltung der Außenanlage gelten nicht als Vertragsbestandteil. Diese Unterlagen und ihr Inhalt haben rein illustrativen Charakter; eine Übereinstimmung mit der Ausführung in der Natur wird daher nicht garantiert.

Hinsichtlich der Schalldämmung sowie der Feuchtigkeitsisolierung gelten die Mindestanforderungen der Bauordnung für Wien zum Einreichzeitpunkt als vereinbart. Dies auch dann, wenn sich aus den verwendeten Baumaterialien, den Angaben dieser Baubeschreibung oder sonstigen vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte ableiten lassen.