

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

STAND März 2025

1150 Wien, Akkonplatz 2

1.0. BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION

1.1. Fundamente

Bestehende Ziegelfundamente bzw. Fundamentplatte aus Stahlbeton im gesamten Keller gemäß Angaben Statiker

1.2. Mauerwerk

Außenwände: Innenputz/Spachtelung
Bestehendes Ziegelmauerwerk 45-60
Fassadenputz straßenseitig instandgesetzt
Hoffassade EPS-Dämmung 12-16 cm
Außenwände Dachgeschoß Stahlbeton mit EPS-Dämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen

Wohnungstrennwand
zum Stiegenhaus: Bestehendes Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt
Gipskartonvorsatzschale samt Dämmung aus Mineralwolle laut Bauphysik
Innenputz/Spachtelung

Wohnungstrennwand
zu Wohnung: Bestehendes Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt
Gipskartonvorsatzschale samt Dämmung aus Mineralwolle laut Bauphysik, Innenputz/Spachtelung bzw.
Wohnungstrennwände aus Gipskarton 22,5cm

Zwischenwände: Gipskarton-Ständerwände 12,5 cm (doppelt beplankt)
in Nassräumen samt Dämmung aus Mineralwolle
Spachtelung

Aus statischen Gründen können teilweise Stahlbetonwände/-säulen zur Ausführung kommen.

1.3. Decken

Bestehende Tramdecken nach statischem Erfordernis mit 27mm OSB-Platten verstärkt
Zwischen den Trämen wurden zusätzlich mit Isocell-Dämmung ausgeblasen
Decken in den Nassbereichen teilweise in Stahlbeton 20cm, Decke über 3. OG als Verbunddecke ausgeführt
Dachgeschoß : Stahlbetonmassivplatte, Deckenuntersichten gespachtelt
Decke über Kellergeschoß : Ziegelgewölbedecke Mit Dämmung aus 10cm Steinwolle bzw. bei Top 3-5 Dämmung aus Glasschaum 50cm über der Decke

1.4. Estriche

Schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung und folgendem Aufbau:

- Styroporbeton bzw. Splitt gebunden
- Trittschalldämmung TDPS 30/30 mm / TDPT 30/30 mm
- PE-Folie 0,2 mm
- Randstreifen
- Zementheizestrich E300 7 cm stark

1.5. Dachkonstruktion

Stahlbetonsargdeckel, Dampfbremse geflämt, Wärmedämmung laut Bauphysik und Hinterlüftungsebene, Schalung, Unterspannbahn, Eternitdeckung Rechteckplatten dunkelgrau bzw. Titanzinkblech

2.0. FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE

2.1. Innerhalb der Wohnungen:

- Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum:
Boden: Holzklebeparkett Eiche, Firma HARO Parkett (Allegro Eiche), Farbbezeichnung Puroweiß, 490x70x10mm riemenartig verlegt samt Sockelleisten

Wände: Dispersionsfarbe in „TOPRAPID“: stumpfmatte, diffusionsfähige siloxanverstärkte sowie scheuerungsbeständige Dispersionsfarbe

Decken: abgehängte Gipskartondecken in allen Räumen mit Ausnahme Decken im DG (Stahlbeton) in den Wohn- und Schlafräumen, gemalt mit „TOPRAPID“ wie oben beschrieben.
- Bäder, WC:
Boden: Feinsteinzeug „Livingceramics“ Serie Bera&Beren Dark Grey 30/60 cm oder gleichwertiges, orthogonal verlegt, Verfugung anthrazit, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, Trennschiene Alu Natur im Türbereich.

Wände: im Bad und WC: Feinsteinzeug „Livingceramics“ Serie Floss Bone 30/60 oder gleichwertiges, Verfliesung laut Vorgabe Architekt, Verfugung weiß, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, bei Außenecken Alu-Natur-Eckschutzschiene. Wände oberhalb bzw. außerhalb der Verfliesung: „SIGMATEX“: eine hochoberflächenbeständige, wasserdampfdurchlässige und umweltschonende Latexbeschichtung.

- Abstellräume:
Wände: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gebrochen.
Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gebrochen
- Terrassen, Balkone:
Boden Dachterrasse: Betonplatten grau, Fa. Ebenseer oder gleichwertiges.
Boden Balkone und Terrassen 1. und 2. DG: Cumaru 20mm mit seitlicher Nut und LigoN Befestigungselementen auf Alu-Unterkonstruktion schwarz pulverbeschichtet

2.2. Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser):

Boden, Tritt- und Setzstufen:

orthogonale Verfliesung, Feinsteinzeug „Fioranese“ Serie Cementine 20, gemusterte Fliesen 20/20 mit einer Umrandung (Randfries) „Atlas Concorde“ Serie Kone beige matt, Verfugung hellgrau, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, Trennschiene Alu-Natur im Türbereich.

Wände und Decken:

Sockelstreifen 7 cm hoch, im Material der Bodenverfliesung; gemalt mit nasswischbeständiger Dispersionsfarbe, weiß gebrochen.

3.0. FENSTER UND FENSTERTÜREN

Für alle Fenster gelten die Werte gemäß Bauphysik für die Anforderungen des Wärmeschutzes und des Schallschutzes.

Bei Terrassen: raumhohe Fenstertüren

Rahmen: Kunststoff-Alu Fenster Firma Actual, innen weiß, Alu-Schale straßenseitig weiß, hofseitig beige grau 7006 matt, Dreh-Kipp- bzw. Drehflügel, Dachflächenfenster Velux GGU Schwingflügel sowie GPU Klappflügelfenster, alle Fenster Solar betrieben, Markisetten in Wohnräumen, Verdunkelungsmarkisetten in den Schlafräumen, ebenfalls Solarantrieb

Verglasung: 3-Scheiben-Isolierverglasung (Wärmeschutzglas) mit einem Schalldämmwert von 38 dB / Velux-Fenster 37 dB

4.0. TÜREN

4.1. Sicherheitswohnungseingangstüren:

Anforderungen: Mind. Klimaklasse II, EI230, Schalldämmwert 42 dB

Türblatt: Einbruchhemmende Türe auf Holzzarge 100/245 in den Regelgeschoßen und 90/210 in den Dachgeschoßen, stabverleimte Hartholzkonstruktion, Wärmedämmung und Dampfsperre, beidseitige Decklage weiß beschichtet.

Beschlag: Bänder (mind. 3 Stück), Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus), Mehrfachverriegelung
Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschlag Alt-Wien, im DG Hoppe Modell Dallas oder ähnliches, Langschild: Messing verchromt, Türspion: Messing verchromt.

4.2. Innentüren:

Stock: Holzzarge 80/220 weiß lackiert, mit umlaufender Gummidichtung, teilweise Schiebetüren
Türblatt: Holztürblatt gefälzt 80/220, beidseitige Decklage weiß beschichtet, zB Firma Dana, Modell Audienz 03, Alt-Wien Optik
In den Dachgeschoßwohnungen Holztürblatt stumpf einschlagend 80/210, Decklage weiß beschichtet
Beschlag: Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, Bundbartschlüssel.
Sichtbarer Beschlag: Alt-Wien-ähnlich, Messing verchromt, im Dachgeschoß Hoppe Modell Dallas oder ähnliches
Sonstiges: Türstopper und Gummipuffer wo erforderlich.

5.0. WASSERVERSORGUNG

Hochquellwasser aus dem städtischen Netz.

6.0. ENTWÄSSERUNG

Kanalisationsanschluss an das städtische Kanalsystem.

7.0. HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die gesamte Gebäudeheizlast wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingebracht. Die gesamte MSR (Mess- und Regelungstechnik) wird vom Hauptregler der Wärmepumpen, Firma Stiebel Eltron, ausgeführt.

Die genauen Angaben zu den einzelnen Einstellwerten, Parametern und Regelungsfunktion ist in der Dokumentation im Inbetriebnahmeprotokoll ersichtlich.

7.1. Primär Energie:

Als Primär-Energiequelle wird die Umgebungsluft verwendet, Aufstellungsort der Wärmepumpenkaskadenanlage mit insgesamt 4 Geräten ist das Flachdach.

7.2. Wärmeerzeugung und Kühlung:

Für die Wärmeerzeugung wurde eine Luftwärmepumpenanlage (Hersteller Stiebel Eltron) mit einer Nennwärmeleistung von 81,84kW (A2/W35) eingebaut.

Zur Absicherung wurde ein Membranausdehnungsgefäß mit 500 Liter heizungsseitig und ein Sicherheitsventil DN25 mit einem voreingestellten Öffnungsdruck von 4,0 bar installiert.

Das Heizungswasser für alle Wohneinheiten wird mittels einer Umwälzpumpe vom Technikraum durch die Fußbodenheizung transportiert.

Als Rohrmaterial wurde ein Presssystem mittels C-Stahl Rohren und ein Mehrschichtverbundrohr verwendet, welche mit Mineralwolle samt PVC-Mantel isoliert wurden.

Die Wärmeanforderung an die Heizungsanlage erfolgt über das Regelungssystem der Firma Stiebel Eltron.

Die verbaute Wärmepumpenanlage wird ebenso für die Kühlung vom gesamten Gebäude verwendet.

7.3. Wärme- und Kälteverteilung:

Für die Wärme- und Kälteverteilung der gesamten Wohnhausanlage ist ein witterungsgeführter Heizkreis mit einer Beimischschaltung installiert.

Die Wärmeversorgung ist auf vier Verteilstiegstränge aufgeteilt.

7.4. Wärme- und Kälteabgabe:

Die Wärmeabgabe erfolgt in allen Wohnungen über ein Fußbodenheizungssystem im Estrich und über den Paneelen in der Decke (Kühldecke in Wohn- und Schlafräumen), in den DG Wohnungen über eine Bauteilaktivierung in der Geschoßdecke (teilweise auch in den Wänden). Es befinden sich in jeder Wohnung Verteiler. In diesen Verteilern sind die einzelnen Fußboden- und Deckenkreise absperbar installiert und beschriftet. Die Hybrid Wärme- und Kältezähler befinden sich im Fußbodenheizungsverteiler. Die einzelnen Wassermengen sind durch die Durchflussmesser am Rücklauf des Verteilers einstellbar.

Die Raumtemperaturregelung erfolgt über einen Raumthermostat. In jedem Schlafzimmer und im Wohnbereich sind Raumthermostate montiert.

Die Kühlung erfolgt in allen Wohnungen über ein Fußbodenkühlsystem im Estrich sowie in den Wohn- und Schlafräumen über die Kühldecke (Dachgeschoß über Bauteilaktivierung).

Die Raumtemperatur kann um bis zu 8°C (abhängig von der Luftfeuchtigkeit) gesenkt werden.

7.5. Warmwasserbereitung:

Die Warmwasserversorgung erfolgt in jeder Wohnung über einen Elektro-Hängespeicher.

Das Sicherheitsventil (kaltwasserseitig) ist mit einem Öffnungsdruck von 6 bar ausgeführt.

Für etwaiges Ausblasen (Trinkwasser) des Sicherheitsventiles wurde eine Abblaseleitung vom Sicherheitsventil in einen Trichter installiert, der wiederum in den Abfluss abgeleitet wird.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch. Die bereitgestellte Warmwassertemperatur in die Wohnungen beträgt 60°C.

8.0. PHOTOVOLTAIKANLAGE

Zur Reduzierung des allgemeinen Strombedarfs wurde eine 6,45 kWp Photovoltaikanlage auf dem Dach der Anlage installiert. Die Anlage versorgt die Luftwärmepumpen.

Die Anlage des Herstellers Fronius produziert jährlich circa 6800 Megawattstunden Strom und wurde ohne Dachdurchdringung mittels Kieswannen aufgeständert.

Die Module wurden mit Einzeloptimierern ausgestattet, um auch bei Teilverschattungen weiterproduzieren zu können.“

9.0. SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

<u>9.1. WC:</u>	Firma: Laufen samt Sitzbrett und Deckel / Tiefspüler	Produkt: Pro Farbe: weiß
<u>9.2. Waschtisch:</u>	Firma: Laufen Größe: 600 x 480 mm Größe: 500 x 450 mm	Produkt: Pro A Farbe: weiß Farbe: weiß
<u>9.3. Handwaschbecken:</u>	Firma: Laufen Größe: 450 x 340 mm Größe: 480 x 280 mm	Produkt: Pro A / S Farbe: weiß Farbe: weiß
<u>9.4. Badewanne:</u>	Firma: Vigour Duo-Wanne Größe: 1800 x 800 mm bzw. 1700	Produkt: One Mittelanschluss Farbe: weiß
<u>9.5. Waschtisch-Batterie:</u>	Einhandmischer Firma: Hansgrohe	Produkt: Logis Farbe: verchromt
<u>9.6. Handwaschbecken-Batterie:</u>	Einhandmischer Firma: Hansgrohe	Produkt: Logis Farbe: verchromt
<u>9.7. Wannenarmatur:</u>	Einhandmischer AP Firma: Hansgrohe Handbrause Firma: Hansgrohe	Produkt: Logis Farbe: verchromt Produkt : Crometta Vario
<u>9.8. Brauseanlage:</u>	Einhandmischer AP Firma: Hansgrohe Handbrause samt Schubstange 60cm Firma: Hansgrohe	Produkt: Logis Farbe: verchromt Produkt : Crometta Vario

9.9. Waschmaschinenanschluss: in allen Wohnungen samt E- Anschluss, separater Stromkreis für Trockner im Abstellraum

10.0. LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER UND KÜCHE

Bäder und WC: Mechanische Entlüftung über Einzelventilatoren, Unterputzmontage, über Nachlaufrelais und Lichtschalter geschaltet.

11.0. ELEKTROINSTALLATIONEN

11.1. Innerhalb der Wohnungen:

Strom 220 V/400 V (E-Herd): Die gesamte Anlage wird über ein Erdkabel aus dem Ortsnetz eingespeist. Über einen Stahlschrankhauptverteiler, der alle Wohnungs- und Hausvorsicherungen sowie die Schalterelemente für die Allgemeininstallationen enthält, erfolgt die Anspeisung. Die Zähler werden vom E-Werk bestimmt und befinden sich gangseitig in den vorgesehenen Zählernischen bzw. in einem gesonderten Zählerraum.

Die Anzahl und Situierung der Lichtauslässe und der zugehörigen Schalter, Steckdosen und Anschlußdosen für Telefon und Radio/TV sind dem Elektroplan zu entnehmen.

Schalterprogramm: reinweiß (z.B. Siemens Delta)

Für jeden Raum gibt es einen Schalter für die Beleuchtung, bei Durchgangsräumen werden Wechselschalter angeordnet.

Telefon: Ein Telefonanschluss im Wohnzimmer bzw. Wohnküche. In jedes weitere Zimmer wird eine Leerverrohrung verlegt (z.B. Magenta oder A1).

Gegensprechanlage: Fa. Bticino

11.2. Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser):

Die Anzahl und Situierung der Lichtauslässe und der zugehörigen Schalter sind dem Elektroplan zu entnehmen.

Schalterprogramm: reinweiß.

Sämtliche Schalter sind mit einer eingebauten Beleuchtung versehen.

11.3. Blitzschutz:

Fangleitung aus Rundstahl, Ableitung laut Plan mit leicht erreichbaren Prüfklemmen im Mauerkasten. Die Ableitungen sind am Fundament der angeschlossen.

12.0. TERRASSEN, BALKONE, LOGGIEN

Geländer: Sämtliche Geländer, Stabgeländer mit Handlauf, oberen und unteren Gurt dazwischen senkrechte Füllungsstäbe (Stababstand nicht größer als 12 cm) sind aus Stahl und feuerverzinkt bzw. pulverbeschichtet nach Vorgabe Architekt.

Auf den hofseitigen Balkonen befinden sich eine Steckdose und ein Lichtauslass.

13.0. LIFT

Die Wohnungen werden über eine Liftanlage für 8 Personen erschlossen. Dabei handelt es sich um einen elektrisch betriebenen Aufzug mit elektronischer Steuerung. Die Kabine ist mit pulverbeschichteten Metallpaneelen sowie einem Spiegel und die erforderliche Haltestange versehen. Weiters besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, die die erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Das Drucktastentableau besitzt bündig gesetzte Kurzhubtasten sowie eine Stockwerksanzeige. Die Beleuchtung erfolgt über Energiesparlampen.

14.0. AUSSENANLAGEN

Die der Wohnung im Erdgeschoß zugeordneten Gartenflächen werden gärtnerisch gestaltet (Ausführung Rasen samt Bepflanzung).

15.0. BESCHATTUNG

Elektrisch steuerbare Außenjalousien hofseitig bei den Balkonen und im DG straßenseitig Dachgeschoß bei Panoramaverglasungen Außenrollos Firma Warema, 1. und 2. DG. bei den Dachflächenfenstern solarbetriebene Außenmarkisetten.

16.0. KLIMAANLAGE

Klimaanlagenvorbereitung für 2. Dachgeschoss in den Wohnräumen (Top 21, 23 und 24)

17.0. ALLGEMEINE BEREICHE

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum befinden sich im Kellergeschoß Die Einlagerungsräume der Wohnungen befinden sich ebenfalls im Kellergeschoß. Ausführung Ferrum Trennwandsystem aus verzinkten Stahlprofilen.

18.0. ÄNDERUNGEN

Der Bauherr bzw. der Planverfasser behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Wohnungsausstattungsbeschreibung vor, jedoch muss die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht werden.

Sollten sich gegenüber der Baubeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.