



Villa Dostal

1130 Wien, Dostalgasse 15 / Jaunerstrasse 17
Wohnen im Eigentum

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Karbonfreie Wärme und Kühlung durch Geothermie
für ein optimales Raumklima

1. Lage und allgemeine Charakteristik	3
2. Nutzungsübersicht	5
3. Allgemeine Daten	6
4. Baukonstruktion	8
5. Bauwerk – Technik	10
6. Bauwerk – Ausbau / Ausstattung	12
7. Wohnungen – Raumbuch	16
8. Außenanlagen / Allgemeinbereiche.	20

Änderungen vorbehalten.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist integrierender Bestandteil der Wohnungskaufverträge. Die darin beschriebenen Spezifikationen können sich insoweit ändern, als dies zwingende behördliche Vorschriften sowie unabdingbare technische Erfordernisse zum Zweck der ordnungsgemäßen Errichtung und Übergabe der Bestandsobjekte notwendig machen.

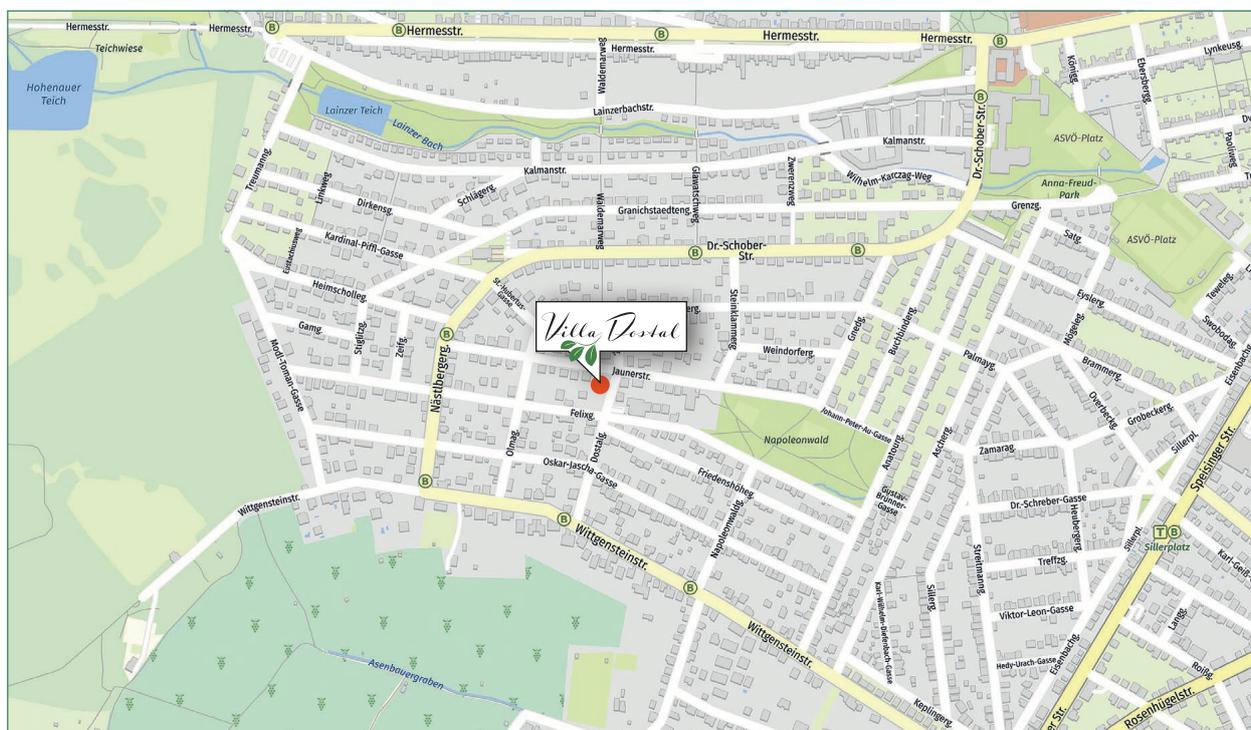
1 LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK

WOHNEN IM GRÜNEN HIETZING

Das Projekt VILLA DOSTAL liegt in ruhiger Grünlage in unmittelbarer Nähe zum Wienerwald inmitten des Villengebietes rund um das Erholungsgebiet Napoleonwald.

VILLA DOSTAL greift in zeitgemäßer Form die Tradition der eleganten Hietzinger Stadtvilla auf, die sie mit klarer moderner Architektur und zeitgemäßer Ausstattung neu interpretiert. Die Qualität der Materialien sowie das zukunftssichere karbonfreie Energiesystem für Heizen und Kühlen aus Erdwärme und Photovoltaik orientieren sich am hohen Niveau der historischen Vorbilder.

Die Lage bietet alles, was man von gehobenem Wohnstandard erwarten kann: gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung und Infrastruktur und die Umgebung lässt hinsichtlich Erholung und Freizeit keine Wünsche offen.



NUTZUNGSKONZEPT

Das Haus umfasst in 3 Geschöben insgesamt 5 Wohnungen und im Keller 7 Kfz-Stellplätze, 2 Archive und Einlagerungsräume als Zubehör je Wohnung. Die Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über Gartenflächen und Terrassen, die Wohnungen im 1. Obergeschoß über Balkone und die Wohnungen im DG über Terrassen.

Die Erschließung erfolgt über ein natürlich belüftetes Stiegenhaus samt Lift über alle Geschöbe. Der Haupteingang sowie die Einfahrt zur Tiefgarage befinden sich an der Dostalasse.

Das Kellergeschoß beinhaltet eine geräumige Garage mit ca. 2,70m breiten E-tauglichen Stellplätzen mit einer zulässigen Einfahrtshöhe von 2,10m sowie Fahrrad-Stellplätze, Kellerabteile und Technikräume.

Die Gartenfläche ist größtenteils den Wohnungen im Erdgeschoß zugeordnet und dient zum geringen Teil als Fläche für allgemeine Nutzung (Vorgarten, Müllsammelstelle).

INFRASTRUKTUR

Nahversorgung: BILLA liegt unmittelbar vis-a vis, Apotheke, Bank und sonstige Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich am nahe gelegenen Maurer Hauptplatz und in der Gesslgasse. Gastronomie und Heurigenlokale liegen in kurzer Fußwegdistanz.

Mit dem Merkur-Markt in der Speisingerstraße steht ein großer Supermarkt zur Verfügung.

Erholung: Der Napoleonwald ist ein attraktives Naherholungsgebiet mit Bewegungsmöglichkeiten auch für Kinder praktisch vor der Haustüre. Der in Spazierdistanz gelegene Maurer Wald oder der fußläufig oder mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbare Lainzer Tiergarten eröffnen außerordentliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die nahegelegenen öffentlichen Bäder Höpflerbad (Endresstraße) und Rosenhügelbad laden zum Schwimmen ein, Schloss Schönbrunn ist mit der Straßenbahn direkt erreichbar.

Schulen: Das Angebot in Fußweg- bzw. Busdistanz ist groß: Volksschule Mauer, Schulen St. Ursula (AHS und Gymnasium) Heudörfelstraße, Waldschule Hermesstraße, Rudolf-Steiner-Schule Endresstraße, Schumpeter Handelsakademie und Handelsschule Maygasse, VHS Hietzing Hofwiesengasse, Höhere Bundeslehranstalt für Tourismus und Wirtsch. Berufe Bergheidengasse.

Kindergarten: Pfarrkindergarten St. Hubertus in unmittelbarer Nähe in der Nöstlbergergasse, rund um den Maurer Hauptplatz und am Rosenhügel gibt es weitere private sowie kirchliche Kindergärten.

Sport: Umfangreiche Sportmöglichkeiten für alle Altersstufen bieten das Sportzentrum USZ Mauer und das Tenniszentrum UTC La Ville Mauer.

Gesundheit: Die ärztliche Versorgung mit Ärzten aller Kategorien in der Umgebung ist sehr gut, renommierte Krankenanstalten wie das Krankenhaus Hietzing, Orthopädisches Spital Speising und Neurologisches Zentrum Rosenhügel befinden sich in nächster Nähe.

Kirchen: Die katholische Pfarrkirche St. Hubertus (Architekten Kurt Klaudy und Georg Lippert) liegt in Fußwegdistanz, die Pfarrkirche Mauer (Ausbau Architekt Clemens Holzmeister) ist nicht weit. Zur Pfarre gehört auch die von Bildhauer Fritz Wotruba gestaltete Rektoratskirche auf dem nahen Georgenberg. Die evangelische A.B. Friedenskirche Lainz (Architekt Rudolf Angelides) ist gut mit dem Bus erreichbar. Diese Kirchen sind bemerkenswerte Beispiele moderner Sakralarchitektur.

ÖFFENTLICHER VERKEHR

VILLA DOSTAL ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Autobuslinien 56A und 56B in unmittelbarer Nähe verbinden zur U4 Zentrum Hietzing–Kennedybrücke bzw. zum Maurer Hauptplatz, die etwa 12 min. Fußweg entfernte Straßenbahnlinie 60 verbindet nach Hietzing zur U4 Kennedybrücke bzw. weiter zum Westbahnhof und U6.

Für den Individualverkehr bestehen über die Speisingerstraße und Rosenhügelstraße gute Verbindungen sowohl zur Innenstadt als auch zur Westautobahn, Süd-Ost-Tangente und Flughafen.

Bus: Linien 56A und 56B (Station Dostal-gasse)

Straßenbahn: Linie 60 (Stationen Maurer Hauptplatz, Friedhof Mauer)

U-Bahn / S-Bahn: U4, U6, S-Bahn sind über Linie 60 bzw. 56A und 56B direkt erreichbar.

2 NUTZUNGSÜBERSICHT

BESTANDOBJEKTE

Geschoß	Nutzungsart	Anzahl	m ² ca.	Anmerkung
KG	Kfz-Stellplätze	7	268	ca. 5,30 x 2,70 m, E-Tanke-Anschluss optional
	Einlagerungsräume	5	25	ca. 4 - 8 m ² , Zubehör Wohnungen
EG	Wohnungen (je 4 Zi)	2	232	ca. 158 m ² Terrassen, 253 m ² Garten
1.OG	Wohnungen (je 4 Zi)	2	236	ca. 40 m ² Balkon/Loggia
2.OG (DG)	Wohnung (5 Zi)	1	185	78 m ² Terrassen und Balkon

ERSCHLIESSUNG, ALLGEMEINE RÄUME UND FLÄCHEN

Geschoß	Nutzungsart	Anzahl	Anmerkung
KG – 2. OG	Stiegenhaus mit Aufzug	1	Verbindung über alle Geschoße
EG	Vorgarten- Dostalasse	1	Hauptzugang
	Dostalasse Südgrenze	1	Einfahrt Tiefgarage
	Gemeinschaftsgarten	1	Bepflanzung mit Bäumen und Büschen
	Brieffachanlage, Post-Box	1	integriert
	Vorgarten Jaunerstraße	1	Müllraum
KG	Fahrradabstellfläche	2	6-8 Fahrräder im Keller
	Anschluss- u. Technikräume	2	Wasser, Heizung, Lüftung und E-Installationen
	Hauskeller, Putzraum	1	Raum für Objektbetreuung

3 ALLGEMEINE DATEN

3.1 ENERGIEKENNWERTE

Kennwerte Energieausweis Stand Baubewilligung vom 20.01.2023):

Gesamt: $f_{GEE,SK}$ 0,58 (A+) / HWB_{SK} 26,2 kWh/m²a (B)

Der Energieausweis ist Grundlage der verbindlichen Ziele des Energiekonzeptes.



3.2. HEIZEN / KÜHLEN / WARMWASSER AUS ERDWÄRME / WÄRMEPUMPE / PHOTOVOLTAIK

Das Energie-Konzept „GEOCOOL®“ verbindet Erdwärme, Bauteilaktivierung und solare elektrische Energie für effiziente, kostengünstige und umweltschonende Heizung und Gebäudekühlung. Als Energiequelle dienen Erdsonden, Sonnenstrom aus Photovoltaik und Strom aus dem Netz. Die gewonnene Energie deckt den Heiz- und Kühlbedarf des Hauses und unterstützt auch den Allgemiestrombedarf. Das Haus ist damit weitgehend unabhängig von externen Energiequellen.

Heizung und Warmwasser werden durch eine elektrisch betriebene Wärmepumpe, Wärmetauscher und effiziente Regeltechnik in die Wohnungen eingebracht.

Hoher Komfort im Sommer und Winter, Versorgungssicherheit, niedrige Verbrauchskosten, geringer Wartungsaufwand und weitestgehende CO²-Neutralität sind die Vorteile des Systems:

- Bauteilaktivierung aus Erdwärme – Temperierung und Kühlung:

Die massiven Bauteile (Geschoßdecken) werden im Sommer großflächig und gleichmäßig durch ein integriertes Rohrsystem aus dem Erdwärmekreislauf im Freecooling-Betrieb (ohne zusätzliche Kältemaschine) mit 18-22°C warmem Wasser temperiert.

- Fußbodenheizung und Warmwasser:

Der Heizbedarf wird zur Gänze aus Erdwärme mit Wärmepumpe gedeckt. Der Betrieb der Wärmepumpe erfolgt durch Strom aus dem Netz und eine ergänzende Photovoltaik-Anlage auf dem Dach. In den Bädern erfolgt die Raumheizung durch Elektro-Fußbodenheizung (Heizmatten). Die Temperatur ist raumzonenweise regelbar und programmierbar.

3.3. UMWELT: BAUSTOFFE

Soweit möglich, werden Baustoffe, die durch das IBO (Institut für Baubiologie und Bauökologie) geprüft sind, verwendet. Verzicht auf (H)FCKW-haltige Baustoffe, lösungsmittelhaltige Kleber, Farben und Lacke. IBO-Gebäudezertifizierung und klimaaktiv-Zertifizierung wurde erfolgreich vorgeprüft.

3.4. BARRIEREFREIHEIT

Volle Barrierefreiheit im Sinn der baurechtlichen Anforderungen.

3.5. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

Wärme:	Erdwärme, Wärmepumpe, Strom und Photovoltaik, System „GEOCOOL®“
Kühlung:	Erdwärme, Wärmepumpe, Strom und Photovoltaik, System „GEOCOOL®“
Wasser:	Trinkwassernetz der Stadt Wien
Elektro:	Stromnetz Wiener Netze, Erstversorgung Wien Energie
Kommunikation:	Hauseigene Multi-Sat-Anlage; Breitbandnetze: A1 Telekom und UPC-Telekabel
Regenwasser:	Versickerung
Schmutzwasser:	Öffentliches Kanalnetz
Müll:	Müllraum an der Jaunerstraße über den Außenbereich (Vorgarten) zu erreichen.

3.8. LÜFTUNG

Dezentrales Lüftungssystem nach bauphysikalischem Erfordernis.

Be- und Entlüftung der Schlaf- und Wohnräume bei geschlossenen Fenstern mittels Einzelraumlüfter (System Lunos) mit Wärmerückgewinnung.

Für die Bereiche WC, Bad und Küche (Küchenstrang wird in separater Leitung über Dach geführt) erfolgt die Entlüftung mittels Fortluftautomaten.

Die Kellerräume werden statisch entlüftet.

3.9. VERBRAUCHSMESSUNG

Strom:

Individuelle Verbrauchsermittlung je Bestandseinheit mittels Zähler des Netzbetreibers.

Bauteilaktivierung, Wärme/Kühlung, Fußbodenheizung:

Verbrauchsermittlung mittels Hauptzähler, Kostenverteilung nach dem Verhältnis der temperierten Wohnflächen ohne Freiflächen gem. Wohnungseigentumsvertrag.

Kaltwasser/Warmwasser/Brauchwasser:

Verbrauchsermittlung unter Einschluss zugehöriger Garten- und Freiflächen mittels Hauptzähler und Wohnungszählern, Kostenverteilung im Verhältnis der wohnungsbezogenen Zählung.

4 BAUKONSTRUKTION

Dimensionen sowie Art und Weise der Wand- und Deckenkonstruktionen ergeben sich laut statischem Erfordernis, basierend auf den statischen und bauphysikalischen Anforderungen der Ö-Normen und der Wiener Bauordnung.

4.1. SYSTEM

Das Gebäude wird in Mischbauweise errichtet: Fundament und Kellergeschoß in Stahlbeton, Stiegenhauskerne und statisch notwendige Teile in den Wohngeschoßen in Stahlbetonbauweise, Außenwände in verfüllter Ziegel-Bauweise oder Stahlbeton nach statischem und bauphysikalischem Erfordernis, hinterlüftete wärmegeädämmte Fassade mit großformatigen Systemplatten (ALUCOBOND, Funder, oder Gleichwertiges). Gartenseitig Brüstungen und Trennelemente auf Balkonen und Terrassen auf die Fassade abgestimmt mit transluzenten Elementen (PC-Wabenelemente design-composite oder Lochgitter).

Balkone und sonstige auskragende Freiflächen sind als thermisch getrennte Stahlbetonplatten ausgebildet.

Balkone und Terrassen werden mit Ipè-Holzplattenrost oder Vergleichbarem ausgelegt.

Geschoßdecken: Massive Stahlbetondecken. Die Leitungen für die Bauteilaktivierung zur Kühlung der Aufenthaltsräume werden nahe der Deckenunterseite, die Leitungen für die Fußbodenheizung im Estrich verlegt. Für Aufhängungen (Lampen, etc.) an der Decke sind laut Plänen Bereiche rund um Deckenlichtauslässe freigehalten, das Anbohren der Decken an anderen Stellen ist unzulässig. Das Anbohren des Fußbodens ist generell unzulässig.

Flachdach mit Photovoltaikerelementen.

4.2. AUSSENWÄNDE

Stahlbeton im Kellergeschoß. Ab Erdgeschoß Massivbauweise in Stahlbeton im Rahmen statischer Erfordernisse, ansonsten verfüllter Ziegel-Bauweise, System Wienerberger Porotherm SBZ mit hinterlüfteter Fassade mit Wärmedämmung und Plattenverkleidung (ALUCOBOND oder Vergleichbares) nach bauphysikalischem Erfordernis. Farbe weiß matt nach Maßgabe des architektonischen Konzepts.

In den nicht massiven Bereichen der Wohngeschoße teilweise Pfosten-Riegel- oder Fensterkonstruktionen mit 3-fach Isolierverglasung gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

4.3. INNENWÄNDE / INNENSTÜTZEN

Trennwände zwischen Bestandseinheiten aus mehrschaligen Trockenbauwänden gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

Innenwände:

Leichtbauweise bzw. Gipskarton-Ständerwände, Stärken 10 cm, 12,5 cm oder 15 cm laut Polierplan.

Tragende Innenwände aus verfülltem Ziegel nach statischem Erfordernis.

Küchenbereiche:

In Leichtbauwänden von Küchenbereichen sind Wandverstärkungen für die Aufhängung von Küchenober-schränken mittels partiell eingelegten Blech- oder Holztafeln vorgesehen (Ausführungshöhe ca. 200 cm bis ca. 250 cm über Fußbodenoberkante).

4.4. GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecken ca. 20 cm gemäß statischem Erfordernis aus Ortbeton bzw. Elementdecken mit Aufbeton, additiv bituminöse Feuchtigkeitsabdichtung in Nassbereichen.

Fußboden- bzw. Deckenaufbau in Wohnungen gemäß bauphysikalischem Erfordernis:

Fußboden	Bodenbelag
	Heiz-Kühlestrich
	PE-Folie
	Trittschalldämmplatten
	Dampfbremse
	EPS-Granulat Schüttung
Decke	Ortbeton
	Leitungen für die Bauteilaktivierung (Kühlung) und E-Versorgung
	Spachtelung
	Malerei (Decken-/Wandfarbe)

4.5. RAUMHÖHEN

Wohnungen (Regelmaß):	~258-260 cm in Aufenthaltsräumen (allenfalls abgehängte Decken im WC). Teilweise erhöhte Raumhöhe ~320 cm im DG.
Kellergeschoß:	~245 cm
Einfahrtshöhe Garage:	~210 cm

Bereichsweise sind Einschränkungen der Raumhöhen aus technischen oder optischen Gründen, aufgrund abgehängter Decken, Poterien oder verkleideter Haustechnik bzw. Dämmung möglich – siehe Polierplan.

4.6. STIEGENHAUS

Stahlbeton-Treppen und Laufplatten elastisch gelagert.
Belag Feinsteinzeug, Betonwerksteine oder Vergleichbares.

5.1. AUFZUG

Im Treppenhaus erschließt ein Personenaufzug (6 Personen) alle Geschoßebenen. Der Aufzug erfüllt die Energieeffizienzklasse A und ist an ein Sicherheits- und Ferndiagnosesystem mit Notbefreiung angeschlossen. Kabinenausstattung mit Edelstahl, integriertem Spiegel, Handlauf, Steuerungspanel und LED-Beleuchtung. Bodenbelag Gummi oder Vinyl.

5.2. BRANDSCHUTZ

Rauchwarnmelder in den Wohnungen gemäß OIB-Richtlinie.

2. Feuerlöscher in der Garage und im Stiegenhaus.

Die Einlagerungsräume im Kellergeschoß sind in einem eigenen Brandabschnitt untergebracht.

5.3. ELEKTRO

In jeder Bestandseinheit:

Elektro-Reihenverteiler:

UP-Schrank mit Leitungsschutz- und Fehlerstrom-Schutzschalter. Stromzähler für individuelle Verbrauchsermittlung im Kellergeschoß (Niederspannungsraum).

Schwachstrom-Verteiler:

UP-Schrank für eine sternförmige, kabelgebundene Medienversorgung innerhalb jeder Bestandseinheit.

Sprechanlage:

Türklingel und hörerlose Sprechstelle mit Verbindung zur Außensprechstelle am Hauszugang.

Sat-Anschluss:

Direktanbindung an die hauseigene Multi-Sat-Anlage (nutzereigene Receiver erforderlich).

Multimedia-Anschlüsse:

Anbindung der Breitbandnetze von A1 Telekom und UPC Telekabel oder Vergleichbares.

Wand- und Deckenlichtauslässe werden (vor-)verdrahtet.

Für provisorische Beleuchtung in den Wohnungen wird im Vorraum eine Deckenleuchte RIDIhomelight Wannenleuchte RK-LED 20- 30 cm oder Vergleichbares samt Leuchtmittel montiert.

Rund um jeden Deckenlichtauslass ist ein Freihaltfeld (ca. 50x50 cm) für Lampen-Montage vorgesehen, Eingriffe/Montagen (Bohrungen) in/an Raumdecken außerhalb dieser Felder sind aufgrund der Deckenkühlung nicht zulässig.

Die Lage von Verteilern, Schaltern, Steckdosen, Lichtauslässen und Freihaltfeldern für Deckenmontagen sowie von Leer-Rohren bis zum Verteiler sind dem Elektro-Plan zu entnehmen, geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

5.4. HEIZUNG UND KÜHLUNG

Die über Tiefenbohrungen im Freecooling-Betrieb erschlossene Erdwärme liefert Energie, die mit einer Vorlauftemperatur der Decke von 18 - 22°C für die Kühlung an heißen Tagen dient.

Die Heizung in der Heizperiode erfolgt mittels Sole/Wasser-Wärmepumpe durch eine wasserführende Fußbodenheizung mit einer Vorlauftemperatur von 25 - 35°C. In den Bädern ist eine elektrische Fußbodenheizmatte vorgesehen.

Der saisonal alternierende Betrieb der Erdsonden als Wärmequelle im Winter und Wärmesenke im Sommer ergibt eine hohe Effizienz des Systems. Durch die flächige gleichmäßige Temperaturabgabe ohne Radiatoren ist Zugfreiheit und damit hohe Behaglichkeit gegeben.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die zentrale Wärmepumpe.

ACHTUNG: DAS ANBOHREN VON FUSSBÖDEN UND RAUMDECKEN IST WEGEN DES LEITUNGSSYSTEMS FÜR HEIZUNG UND KÜHLUNG NUR AN BESTIMMTEN STELLEN MÖGLICH. IM ZWEIFEL SIND UNBEDINGT DIE HAUSTECHNIK-PLÄNE ZU RATE ZU ZIEHEN.

Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt raumzonenweise, die Regelung der elektrischen Fußbodenheizung in den Bädern erfolgt mittels Raumthermostat individuell.

Die Regelung der Kühlung (Bauteilaktivierung) über die Geschoßdecken erfolgt mittels Ein/Ausschalter je Bestandseinheit und hat keine raumweise Steuerung.

Die Verbrauchsmessung für den Haushaltsstrom erfolgt individuell je Bestandseinheit mit geeichten Zählern des Versorgers (Smartmeter). Die Verbrauchskosten für die Bauteilaktivierung (Pumpenstrom) werden zentral erfasst, die Kostenverteilung erfolgt im Verhältnis der temperierten Wohnnutzflächen.

5.5. KAMINE

Anschlüsse für offene Kamine sind aus Umweltgründen nicht vorgesehen.

5.6. LÜFTUNGSSYSTEM

Die Frischluftversorgung der Wohn- und Schlafräume bei geschlossenen Fenstern erfolgt über dezentrale Einzelraumlüfter mit einer Wärmerückgewinnung von >80%. Als Leitprodukt dient das Produkt LUNOS e²60. Frischluftzufuhr durch Nachströmen der Außenluft über die Lunos e²60 Lüfter.

Kochnische/Küche:

Fortluftautomat gesteuert durch Taster im Küchenbereich. Einstellen der Laufzeit an dem im Wohnungsverteiler situierten Rücklaufverzögerungsrelais möglich. Der Fortluftautomat und das Lüftungssystem sind für einen Abluft-Anschluss aus Dunstabzugshauben nicht geeignet. Der Dunstabzug über dem Herd erfolgt im Umluftbetrieb.

Bad / Bad mit WC:

Fortluftautomat mit Feuchte-Steuerung und mit Lichtschalter gekoppeltes Nachlaufrelais.

WC:

Fortluftautomat mit Lichtschalter gekoppeltes Nachlaufrelais.

6.1. FASSADE

Hinterlüftete gedämmte Fassade verkleidet mit ALUCOBOND weiß bzw. nach Farbkonzept Architektur an den Wandflächen. Grober Sichtbeton an den Nutzungsbereichen (Garagenabfahrt etc.) und Einfriedungen, scharfe Kanten (keine Dreiecksleisten in der Schalung).

Terrassen und Balkonbrüstungen sowie Trenn- und Sichtschutzelemente transluzent abgestimmt auf die Fassadenfarbe aus PC-Wabenelementen, Metall, oder GFK.

Beweglicher Sonnenschutz (Sonnensegel) im Dachgeschoß, ansonsten fixe Beschattung durch die ausragenden Bauteile (Balkone, Loggia). Im Erdgeschoß zusätzlich Sonnensegel über die gesamte Breite der Terrasse, Trennung zwischen den Nachbarn durch Trennelement und Geräteschuppen als einfache Stahlrahmenkonstruktion mit Holzplattenfüllung.

Außentüren, Fensterrahmen und Fensterflügel mit Sturz und fassadenintegriertem Raffstore-Kasten generell außen. Raffstores 80mm windfest schienengeführt als Sonnen- bzw. Sichtschutz (Alu-natur bzw. Weißaluminium matt) bzw. nach Farbkonzept Architektur.

6.2. HAUSEINGANG

Eingang:

Portalkonstruktion Alu-natur, bzw. nach Farbkonzept Architektur mit Verglasung, Hausbrieffachanlage im Eingangsbereich von der Straße für Brieffächer und Post-Box, Klingeltableau zur Sprechanlage mit elektrischem Türöffner. Wetterschutzdach mit Beleuchtung.

6.3. STIEGENHAUS

Bodenbelag: Plateau und Stufen Feinsteinzeug rosa, bzw. nach Farbkonzept Architektur mit Sockelleiste.

Wand/Decke: Feinputz hell, Farbe gemäß architektonischem Konzept.

Beleuchtung mit Bewegungsmeldern angesteuert, Farbtemperatur ca. 3500 – max. 4000 Kelvin, Leuchtmittel Decken- oder Wandleuchten RIDI homelight Wannenleuchte RK-LED 30 cm oder Ähnliches.

6.4. KELLER (allgemein)

Bodenbelag: 2K-Epoxidharz-Beschichtung auf Bodenplatte.

Beleuchtung mit Bewegungsmeldern angesteuert, Leuchtmittel einfache Decken- oder Wandleuchten feuchtraumgeeignet, schlaggeschützt, Farbtemperatur ca. 3500 – max. 4000 Kelvin.

6.5. KELLER – TIEFGARAGE

Bodenbelag: Bodenbeschichtung gemäß öbv-Richtlinie „Garagen und Parkdecks“, Farbe mittelgrau mit weißen Trennmarkierungen, Zugänge und Übergänge streifenmarkiert.

Optionale Sonderausstattung: Ladestationen für jeden Kfz-Stellplatz 11 kW für Über-Nacht-Ladung mit eigener Zählung.

Feuchtraumleuchten bewegungsgeregelt bei Eingängen und Einfahrtstoröffnung. Statische Entlüftung. Gegenverkehrswarnung über Warnlicht bei Rampe.

Sektional- oder rollbares Gittertor mit alu-farbener Oberfläche, elektrisch betrieben mit Schlüsselschalter bei Einfahrt und Funkhandsender. Sicherheitseinrichtungen laut Erfordernis Wr. Garagengesetz.

Verdunstungsrigole mit Gitter bei Rampe, Garagentor und innen.

Sicherheitseinrichtungen laut Erfordernis Wr. Garagengesetz.

Verdunstungsrigole mit Nirogitter bei Garagentor und Fahrbahnbegrenzung innen mit entsprechendem Gefälle und Kapazität.

6.6. BRÜSTUNGEN / GELÄNDER / TRENNELEMENTE

Stieggeländer, Handlauf:

Flachstahlkonstruktion lackiert oder beschichtet. Oberfläche farblich an Portalkonstruktionen angepasst, bzw. nach Farb- und Materialkonzept Architektur.

Balkone, Terrassen:

Metall-, Gfk-Elemente oder transluzente Polycarbonat-Platten oder Kombinationen daraus, Loggienwände seitlich blickhindernd Glas oder Polycarbonat. Material und Farbe gemäß architektonischem Konzept und Sicherheitsanforderungen.

6.7. FENSTER - FENSTERTÜREN, FIXVERGLASUNGEN

Generell Holz-Alu-Konstruktion mit 3-fach-Verglasung, innen Fichte deckend lichtgrau lasiert, außen Alu-Deckschale alu-natur matt.

Zugänge zu Garten-Balkon-Terrassenbereich teilweise Hebe-Schiebetüren System Katzbeck oder Vergleichbares mit Fix-Elementen. Fassadenintegrierter schienengeführtem Raffstore-Sonnenschutz, steuerbar gemäß Fensterteilung, Fensterelemente als Dreh-Kippelemente analog mit Raffstore-Sonnenschutz, einzeln steuerbar.

U-Wert: 0,75-1,40 W/m²K; Schallschutz: 38db bzw. gem. bauphysikalischer Erfordernis.

Sicherheit: 3-fach-Verglasung, Pilzkopfpapfen-Verriegelung.

6.8. SICHT-/SONNENSCHUTZ

Schienengeführte, elektrisch bedienbare Außenraffstores 80mm aus Aluminium (RAL 9006 Weißaluminium), vor allen Fenstern/Fenstertüren- außer Oberlichten in Nebenräumen.

Beschattung der Freiflächen durch die auskragenden Balkonelemente, dazu händisch verstellbare Sonnensegel silbrig beschichtet im hinteren Terrassenbereich des EG mit ca. 3m Ausladung und entsprechend angepasst über allen Terrassen im DG.

Integrierte Insektengitter bei allen Hauptfenstern und Außentüren außer Oberlichten.

6.9. TÜREN

Allgemeintüren:

Funktionstüren, Zargen und Beschläge mit bedungenen Eigenschaften laut Bauordnung bzw. OIB-Richtlinien (Rauch-/Brandschutz, Schalldämmung und Klimastabilität). Materialität, Farbe und Anstriche gemäß architektonischem Konzept.

Wohnungs-Eingangstüren (H = 220 cm / B = 90cm):

Vollbautür lichtgrau laminiert bzw. nach Farbkonzept Architektur, doppelt gefälzt, Schalldämmung und Klimakategorie laut Bauphysik ($R_w=42\text{dB}$, $U=2,50\text{W/m}^2\text{K}$). Einbruchhemmung gemäß ÖNORM B5338, Widerstandsklasse 3, Mehrfachverriegelung, gerichtet für Profilzylinderschloss mit gleichzeitig beidseitiger Sperrbarkeit. Bodenanschlag auf Staffel.

Beschläge: Langschild mit Türdrücker innen, Grundmann WG 600 Aluminium poliert oder Vergleichbares, außen Knauf, Türspion.

Zarge: Stahlfassungszarge (lichtgrau lackiert), mit umlaufender Doppellippendichtung.

Wohnungs-Innentüren (H = 210 cm / B = 80 cm):

Umfassungsstahlzargen, Türblatt Holz-Röhrenspan (weiß matt lackiert), ohne Falz, stumpf einschlagend, verdeckte Scharniere.

Sperrbarkeit mit Bartschlüssel bzw. Bad- und WC-Türen mit WC-Schloss.

Beschläge: Beidseitig Rundrosette mit Türdrücker WG 600 Alu-poliert oder Vergleichbares.

Zarge: Metallumfassungszarge (reinweiß lackiert).

Einlagerungsräume:

Systemwände Lochblech System Braun o. ä.

6.10. KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLRAUM

Boden: Abriebfeste, fugenlose Beschichtung auf geglättetem Beton.

Wand/Decke: Beton ggf. geweißigt; tlw. Dämmelemente bzw. abgehängte/verkleidete Installationen.

Sonstiges: Bodenmarkierungen bzw. Fahrradabstell-/hängesystem.

6.11. TECHNIKRÄUME

Ausbau und Ausstattung gemäß behördlicher und betreiberspezifischer (z.B. Wienstrom) Vorgaben.

Stahlblechtür (grau) in Metallumfassungszarge mit einfachem Falz und umlaufender Dichtung, soweit nicht anders vorgeschrieben.

6.12. SCHLIESSANLAGE

Elektronisches Patent-Zentralschließsystem: Jeder Top-Schlüssel ist Teil der Hausschließanlage und sperrt Allgmeintüren sowie die Zylinder der Bestandseinheiten (Top-Zugangstür, Einlagerungsraum und Brieffach) sowie den inneren Zugang zur Garage.

Als Grundausstattung werden je Bestandseinheit-3- Stück codierbare Öffner bereitgestellt;

Nachbestellungen sind mit Einzelberechtigung im Wege der Hausverwaltung möglich.

Zutrittskontrolle:

Der Hauszugang mit „Postschlüssel“ (Z-Schlüssel) ist nicht möglich. Für den nachvollziehbaren Zutritt durch hausfremde Personen (z.B. Zustell- und Betreuungsdienste) wird an der Torstation der Sprechanlage das BeGeh-System integriert.

6.13. BRIEFFACHANLAGE

Positionierung in der Einfriedungsmauer neben dem Hauptzugang. Briefkästen (Einwurf außen/Entnahme innen, waagrecht montiert, gerichtet für Halbzylinder. 1 Paketbox Post elektronisch per App nutzbar.

6.14. ALLGEMEINBEREICHE

Müllplatz und Vorgarten über Zugangsweg entlang Dostalgasse erreichbar. Bepflanzung als Sicht-Störungsschutz. Trennung zu den privaten Bereichen durch Raseneinfassung ohne Zäune.

Zaun außen einfaches Stabgitter auf abgestuftem Sichtbetonsockel $h = 1,20\text{ m} - 1,40\text{ m}$ im Durchschnitt. Begleitende Bepflanzung durch immergrünes Buschwerk.

6.15 SONDERAUSSTATTUNGEN (Aufpreis) – direkt beim Bauträger zu bestellen:

GARAGE:

E-Ladestation (Wallbox) für Übernacht-Ladung 11 kW mit eigenem Zähler.

WOHNUNGEN:

Zusätzliche Pflanzentröge für Balkon.

Systemküchen Fonesse.

Sonderwünsche und Individualisierung der Ausstattung: diese sind direkt mit den am Bau beschäftigten Professionisten zu vereinbaren. Zu beachten ist dabei, dass Sonderwünsche dem Bauträger zur Freigabe bekanntzugeben sind und aus rechtlichen Gründen (BTVG) Zahlungsfälligkeit an die Professionisten erst mit Übergabe der Wohnungen vereinbart werden darf. Zu beachten sind weiters Deadlines des Baufortschritts, nach denen bestimmte Änderungen nicht mehr durchgeführt werden können.

Sonderwünsche können z.B. sein:

Spezielle Boden- und Wandbeläge. Zu beachten: Schallschutz, Höhe wegen Anpassung der Estrichstärke!

Sanitärausstattung.

Sicherheitsüberwachungssystem wohnungsinneitig.

7 WOHNUNGEN – RAUMBUCH

Produktdetails zu verwendeten Ausstattungselementen sind der separaten Ausstattungsliste zu entnehmen. Details zu Art und Lage der technischen Installationen sind den Ausführungsplänen zu entnehmen, geringfügige Lageänderungen vorbehalten.

7.1. VORRAUM (VR) - FLUR

ELEMENT	BESCHREIBUNG
Boden	Fertigparkett Eiche Diele ruhig, matt werksversiegelt, geklebt; Schweizerleiste
Wand	Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß)
Decke	Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß)
Heizung	Fußbodenheizung thermostatgeregelt über Wohnraum, sofern bauphysikalisch notwendig
Kühlung/Temperierung	Bauteilaktivierung
Lüftung	Indirekt
Elektro	1 Deckenlichtauslass im Eingangsbereich, 1-2 Auslässe im Flur, schaltbar 1 Schuko-Steckdose im Eingangsbereich, 1-2 Stecker im Flur 1 Innenstelle zur Sprechanlage (Hörerfrei) mit Türklingel über Taster

7.2. KOCHNISCHE (KÜCHE)

ELEMENT	BESCHREIBUNG
Boden	Fertigparkett Eiche Diele ruhig, matt werksversiegelt, geklebt; Schweizerleiste
Wand	Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß)
Decke	Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß)
Heizung	Fußbodenheizung thermostatgeregelt über Wohnraum
Kühlung/Temperierung	Indirekt über Bauteilaktivierung (Deckentemperierung) im Wohnzimmer
Lüftung	Fortluftautomat Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung Fortluftautomat bei Bedarf zuschaltbar (über Zeitrelais rückfallverzögert) Dunstabzug im Umluftbetrieb
Einrichtung	Systemküchen als Sonderausstattung bestellbar
Sanitär in Abstimmung mit Kücheneinrichtung	1 Anschluss für Kalt- und Warmwasser (Eckventile) 1 Anschluss für Abwasser
Elektro gem. Elektroplanung	1 Deckenlichtauslass, schaltbar 1 Wandauslass, Dauerstrom (z.B. für Beleuchtung über Arbeitsfläche) 1 Anschlussdose für E-Herd, 400 Volt, H=30cm- und 1 Schuko-Steckdose für z.B. Dampfgarer, H=30cm 4 Schuko-Steckdosen, H=110cm 1 Schuko-Steckdose für umluftbetriebenen Dunstabzug, H=222cm 1 Schuko-Steckdose für Geschirrspüler, H=30cm 1 Schuko-Steckdose für Kühlschrank, H=30cm 1 Schalter für Betätigung Fortluftautomat 1 Anschluss für Raumthermostat

7 WOHNUNGEN – RAUMBUCH

7.3. WOHNRAUM

ELEMENT	BESCHREIBUNG
Boden	Fertigparkett Eiche Diele ruhig, matt werksversiegelt, geklebt; Schweizerleiste.
Wand	Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß)
Decke	Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß)
Heizung	Fußbodenheizung thermostatgeregelt
Kühlung/Temperierung	Bauteilaktivierung (Deckentemperierung)
Lüftung	Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung.
Elektro	1 Deckenlichtauslass über Essbereich, schaltbar 1 - 2 Deckenlichtauslässe im Wohnbereich, ein-/mehrfach schaltbar 6 Schuko-Steckdosen, tlw. Doppelsteckdosen 1 Sat-Anschlussdose, 1 A1-Anschluss 1 Anschluss für Raumthermostat 1 Anschluss für Jalousienmotor je Sonnenschutzelement

7.4. ZIMMER

ELEMENT	BESCHREIBUNG
Boden	Fertigparkett Eiche Diele ruhig, matt werksversiegelt, geklebt; Schweizerleiste.
Wand	Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß)
Decke	Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß)
Heizung	Fußbodenheizung thermostatgeregelt
Kühlung/Temperierung	Bauteilaktivierung (Deckentemperierung)
Lüftung	Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung in der Außenwand
Elektro	1 Deckenlichtauslass, schaltbar 4- 5 Schuko-Steckdosen, tlw. Doppelsteckdosen 1 Sat-Anschlussdose, 1 A1-Anschluss 1 Anschluss für Raumthermostat 1 Anschluss für Jalousienmotor je Fensterlaibung

7.5. BAD

ELEMENT	BESCHREIBUNG
Boden	Fliesen (weiß-matt, kleinformatig); Verfugung hellgrau oder gem. Architekturkonzept
Wand	Verfliesung h = ca. 210 cm (weiß-matt, 30 x 60cm, Verfugung weiß) Über Waschtisch (ab H = ca. 120 cm) flächiger, rahmenloser Spiegel in Verfliesung integriert ca. 160 x 60 cm, Fliesensockel, oberhalb Verfliesung Innenvolldispersion (RAL 9010 Reinweiß)
Decke	Innenvolldispersion (RAL 9010 Reinweiß)
Heizung	E-Heizmatte mit Thermostatregler
Kühlung	Indirekt
Lüftung	1 Fortluftautomat, mit Lichtschalter gekoppelt, Nachlaufrelais
Sanitär	1 Doppelwaschtisch 2-Loch (Keramik weiß, ca. 130 x 48 cm) mit Einhebelmischer (Chrom) bzw. Einzelwaschtisch 85 x 48 cm Laufen PRO oder vergleichbar; 1 Einbauwanne (Sanitäracryl weiß, 180 x 80 cm) Einstiegshöhe ca. 45 cm mit Ab-/Überlaufgarnitur, Thermostat, Wannenfüll-/Brausebatterie, Handbrause auf Schubstange. 1 Anschluss für Waschmaschine
Elektro	1 Deckenlichtauslass, schaltbar 1 Wandlichtauslass über Waschtisch/Spiegel (H=225cm), schaltbar 2 Schuko-Steckdosen (Doppelsteckdose) mit Klappdeckel neben Waschtisch 1 Schalter für Betätigung Licht inkl. Fortluftautomat 1 Schuko-Steckdose für Waschmaschine, wenn nicht gesondert

7.6. WC (DUSCHE)

ELEMENT	BESCHREIBUNG
Boden	Fliesen (weiß-matt, kleinformatig); Verfugung hellgrau oder gem. Architekturkonzept
Wand	Verfliesung h = 210 cm (weiß-matt, 60 x 30 cm) an Wänden; Verfugung weiß Über Waschtisch (ab H = ca. 120 cm) flächiger, rahmenloser Spiegel 60 x 60 cm. Fliesensockel, oberhalb Fliesen Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß).
Decke	Innendispersion (RAL 9010 Reinweiß)
Heizung	E-Heizmatte mit Thermostatregler
Kühlung	Indirekt
Lüftung	1 Fortluftautomat, mit Lichtschalter gekoppelt, Nachlaufrelais

7 WOHNUNGEN – RAUMBUCH

Sanitär	<p>1 Handwaschbecken Laufen PRO oder vergleichbar (Keramik weiß, 45 x 34 cm) mit Einhebelmischer (Chrom)</p> <p>1 Hänge-WC (Keramikschaale weiß), Kunststoff-Sitzbrett und Deckel (weiß), Absenkbremse, UP-Spülkasten mit 2-Mengen-Spülung</p> <p>1 Anschluss für Waschmaschine, sofern nicht im Bad</p> <p>Wo vorhanden: 1 flache Duschwanne, Brausebatterie (Chrom), Brauseset mit Thermostat, Regen- und Handbrause; Glasduschwand mit Pendeltür als optionale Sonderausstattung</p>
Elektro	<p>1 Deckenlichtauslass, schaltbar</p> <p>1 Wandlichtauslass über Waschtisch/Spiegel (H=225cm), schaltbar</p> <p>2 Schuko-Steckdose (Doppelsteckdose) mit Klappdeckel neben Waschtisch</p> <p>1 Schuko-Steckdose für Waschmaschine, sofern nicht im Bad</p> <p>1 Schalter für Betätigung Licht inkl. Fortluftautomat</p>

7.7. BALKON / LOGGIA / TERRASSE

ELEMENT	BESCHREIBUNG
Konstruktion	Balkonplatten aus Sichtbeton thermisch getrennt, Oberfläche Lattenrost.
Wand	<p>Fixe Trenn- und Sichtschutzelemente aus Glas, GFK-Gitter oder Lochblech oder PC-Elemente transluzent. Brüstungen/Geländer als Stahlrahmenkonstruktion mit Stabgitter oder Metallfüllung oder Glas- PC- oder GFK-Gitterfüllung. Details aus den Plänen zu entnehmen.</p> <p>Im EG Trennung zur Nachbarwohnung-Terrasse als Aufbewahrungsnische ausgebildet.</p>
Sanitär	1 Kaltwasseranschluss (Armatur selbstentleerend, frostsicher)
Elektro	<p>1 Wandlichtauslass mit Leuchte, schaltbar (Schalter innen)</p> <p>2 Schuko-Steckdosen mit Klappdeckel</p>
Geräteschuppen EG	Verschließbarer robuster Gartengeräteschuppen aus Metall, Holz oder Verbundplatten als Trennelement zur Nachbarwohnung

7.8. EINLAGERUNGSRAUM im KG (wohnungszugehörig)

ELEMENT	BESCHREIBUNG
Boden	Abriebfeste, fugenlose Beschichtung auf geglättetem Beton
Wand	Trennwandsystem (Alublech-Lamellen) bzw. Beton (natur oder weiß gemalt)
Decke	Dämmelemente bzw. abgehängte Installationen
Lüftung	Statisch über Kellerfenster
Elektro	Feuchtraumleuchte über Türe, schaltbar mit Taster, 1 Schukosteckdose 240V im Türbereich nur für Kleingeräte

8.1. VORGARTEN

Hauszugang Ort beton mit feinem Besenstrich oder Pflasterung, sonstige Wege Betonsteinpflasterung.
Raseneinfassungssteine aus Beton oder Stahl.
Bepflanzung gemäß Anordnung MA 42 bzw. Gestaltungskonzept Architekt.

8.2. GARTEN

Einzäunung zu Nachbarn mit AVI-Doppelstabgitter, straßenseitig Stabgitterzaun durchschnittlich ca. h = 120 cm auf Betonsockel.
Sichtschutzwand zu Garagenabfahrt massiv oder analog Einfriedung, eigener versperrbarer Zugang zu den Eigengärten der EG-Wohnungen vom Vorgarten. Trennung der Gartenflächen intern mit Buschwerk und niederem Trenngitter bzw. laut Gartenkonzept.
Bepflanzung: pflegeleichte heimische Gräser, Sträucher und Bäume gem. Anordnung MA 42.
Automatische Mindestbewässerung im Vorgarten.

8.3. DACHFLÄCHE

Nicht allgemein begehbar, Photovoltaik auf geeigneter Tragkonstruktion, extensive Begrünung wo technisch möglich.

8.4. BELEUCHTUNG

Gemäß architektonischem Konzept; LED-Leuchtmittel und Schaltung mittels Bewegungsmelder bzw. Dämmerungsschalter.



1070 Wien, Breite Gasse 4/5
Tel. +43 1 3619850
office@kallingerprojekte.at
www.kallingerprojekte.at