

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNHAUSANLAGE HAMMERSCHMIDTGASSE,

Hammerschmidtgasse 27 ident Kahlenberger Straße 17, 1190 Wien
(Stand 27.07.2020)

1. BAUBESCHREIBUNG

1.1 Allgemeine Lagebeschreibung

Die Wohnhausanlage liegt in Döbling in 1190 Wien. Das Grundstück befindet sich in der Hammerschmidtgasse 27, ident Kahlenberger Straße 17.

1.2 Allgemeine technische Daten

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz.

Kanal: Alle Schmutzwässer und Teile der Niederschlagswässer werden entweder in den öffentlichen Kanal eingeleitet bzw./oder die Niederschlagswässer auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.

Heizung und Warmwasser: Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gas-Brennwertkessel in der Wohnhausanlage welcher durch eine thermische Solaranlage ergänzt wird. Die Kalt- und Warmwasser- bzw. Wärmemengenzählung erfolgt getrennt für jede einzelne Wohnung. Die Ablesung erfolgt im Technikraum oder über die Verteilereinheit in der Wohnung.

Strom: Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wienstrom.

Müllentsorgung: Zur Sammlung der Abfälle wird ein eigener Müllplatz im Freien, nahe dem Zugang Hammerschmidtgasse, vorgesehen. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung 48.

1.3 Nutzungsübersicht

Beim Projekt Hammerschmidtgasse 27 handelt es sich um ein Wohnprojekt mit voraussichtlich 11 topographischen Einheiten. Es werden zwei Häuserzeilen mit je 3 aneinander gebauten Häusern ausgeführt, welche im Kellergeschoß durch ein gemeinsames Untergeschoss verbunden sind. Ein Haus (Stiege 1) besteht aus Erdgeschoß und drei darüber liegenden Geschoßen. Vier Häuser (Stiege 2 und 3 sowie Haus 1 und 3) bestehen aus Erdgeschoß, und zwei darüber liegenden Geschoßen, Ein Haus (Haus 2) besteht aus Erdgeschoß und einem darüber liegenden Geschoß. Sämtliche Zugangsgeschoße in den Häusern sind durch Aufzüge verbunden. Die Tiefgarage weist 13, teilweise unterschiedlich große PKW-Stellplätze aus. Zu- und Abfahrt erfolgt über die angrenzende Kahlenberger Straße.

Im Kellergeschoß sind neben der Tiefgarage auch Nebenräume wie Allgemein-, Technikräume, Weinkeller samt Verkostungsraum, usw. untergebracht. Weiters befinden sich hier die unterschiedlich großen Einlagerungsräume für die Wohnhausanlage, sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellmöglichkeiten.

1.4 Aufschließung

Die Erschließung der Wohnhausanlage erfolgt über einen gemeinsamen Hauptzugang von der Kahlenberger Straße, sowie über einen Nebenzugang von der Hammerschmidtgasse über den auch der Müllplatz erreichbar ist. Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Eine Verrohrung für eine mögliche Anmeldung eines Telefon- oder Internetanschlusses wird im Kellergeschoß oder in den Verteilerkästen vorbereitet. Die Einleitung in die jeweilige Wohnung ist gegen Aufzahlung möglich (Leerverrohrung wird vormontiert). Die Telefondosen werden mit Blindabdeckungen versehen.

Der Parabolspiegel für die gemeinschaftliche SAT-Anlage (Astra) wird auf einem Gebäudedach situiert.

1.5 Bauwerk-Rohbau

Fundierung: Fundamente bzw. Fundamentplatten in statisch erforderlicher Breite und Tiefe aus Stahlbeton.

Außenwände: Stahlbetonwände lt. statischen Erfordernissen mit wärme gedämmten Fassaden.

Die nord- und ostseitigen Außenwände aus Ziegel des Hauses 2 wurden gemäß behördlichen Vorgaben großteils im Bestand belassen und entsprechend statischen und bauphysikalischen Erfordernissen verstärkt bzw. saniert.

Wohnungstrennwände, bzw. tragende Innenwände: Stahlbetonwände. Wo erforderlich mit einer Trockenbauvorsatzschale.

Zwischenwände: Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend in Trockenbauweise.

Kellerabteile: Trennwände aus Holzprofilen mit Metallunterkonstruktion und -stehern.

Deckenkonstruktion: Stahlbetonplatten, wo erforderlich mit abgehängten Decken bzw. Poterien in Leichtbauweise.

Dachkonstruktion: kombinierte Flachdach-Steildachkonstruktion aus Stahlbetondecken mit darüber liegender Wärmedämmung, Oberfläche Steildächer mit beschichteter Dachraute, Flachdächer als Bitumendach teilweise mit Wärmedämmung und Bekiesung bzw. Aluverblechungen.

Kamin: Wohnungsverbände Stiege 2 und 3 sowie Haus 1, 2 und 3, welche über Dachgeschoß verfügen, werden mit einem Kamin für feste Brennstoffe geeignet ausgestattet. Der jeweilige Anschluss und Zugang durch die Wohnung (auch für sonstige Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten am Dach) ist mit den zuständigen Firmen abzustimmen.

Kellermauern: Stahlbetonaußenwände

Balkone, Terrassen: Die Unterkonstruktion besteht aus Stahlbetonmassivplatten, teilweise thermisch vom Gebäude getrennt mit Plattenbelag.

Wärmedämmung, Schallschutz: Es werden die bei der Einreichung gültigen Bauordnung festgelegten Anforderungen erfüllt.

Fassaden: Wärmedämmverbundsystem, oder hinterlüftete Fassade.

1.6 Bauwerk-Technik

Aufzug: Für jedes Haus besteht ein barrierefreier Personenaufzug für Haltestellen vom Kellergeschoß bzw. Garagengeschoß bis ins oberste Zugangsgeschoß. Teilweise werden direkte Wohnungsfahrten ausgeführt (Notbergung aus darüber liegender Wohnung somit erforderlich).

Garagenzu- und -ausfahrt: Erfolgt über die Rampe im nördlichen Bereich der Liegenschaft über die Kahlenberger Straße.

Heizung: Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Heizzentrale im Untergeschoss. Zählung erfolgt durch Wärmemengenzähler einzeln für jede Wohnung. Dimensionierung lt. Heizlastberechnung nach ÖNORM. Wärmeabgabe erfolgt über Wohnungsstationen durch Fußbodenheizung, mit Temperaturregelung für jeden Wohnraum getrennt. In den Bädern sind zusätzlich elektrische Wandheizkörper vorgesehen.

Kühlung: In den Wohn- und Schlafräumen aller Wohnungen werden Vorkehrungen mittels Leerverrohrungen getroffen um ein nachträgliches Anbringen von eigenständigen Multisplit-Klima-Geräten zu ermöglichen. Es besteht die Möglichkeit die Klima-Außengeräte unter Einhaltung der Auflagen der eigens zu

erreichenden Bewilligung auf den Dächern aufzustellen.

Warmwasser: Dezentrale Warmwasserbereitung gespeist von der Heizzentrale über Wohnungsstationen mit Zählung in der Wohnung.

Lüftung: Mechanische Entlüftung der Bäder und WCs mittels Ventilatoren. Abstellräume, bei denen ein Waschmaschinenanschluss geplant ist, werden mechanisch entlüftet.

Die Garage wird mit einer natürlichen Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung ausgestattet.

Erdungs- und Blitzschutzanlage: Anlagen gemäß ÖNORM-Vorgaben.

1.7 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Gärten: Wohnungen in den Erdgeschoßen verfügen über einen Garten mit zumindest einer Terrasse. Die rasenbegrünter Gärten haben jeweils zumindest einen Zugang direkt aus der Wohnung.

Gegensprechanlage: Video, im Eingangsbereich an der Kahlenberger Straße sowie der Hammerschmidtgasse.

Brieffachanlage: Briefkästen mit Briefschlitz im Eingangsbereich Kahlenberger Straße.

Home Delivery Space: Anlieferungskästen im Eingangsbereich Kahlenberger Straße.

Schließanlage: Zentralsperranlage gemäß Schließplan.

Allgemeine Türen: Brandschutztüren lackiert wo erforderlich, selbstschließend wo erforderlich.

Hauptstiegen und Gänge außen: Stahlaufplatten mit Plattenbelag und Stahlstützen. Im Untergeschoss Stahlbeton.

Geländer Stiegen: Geländer mit Flachstahlrahmen, und vertikaler Flachstahlfüllung.

Dachaufstieg: Dachaufstiegsleiter als Zugang für Rauchfangkehrer und sonstige Firmen zur Wartung, Instandhaltung, usw. in den Wohnungen im Dachgeschoß, je nach Erfordernis bzw. Vorschrift. Stiege 1 Dachaufstieg außen.

2. AUSSTATTUNG

2.1 Innenverkleidung

Bodenbeläge:

- Parkett: Fertigparkett Eiche, vollflächig verklebt

- Fliesen: Bäder, AR und WC keramischer Belag.

- Plattenbelag: Bei allen Balkonen und Terrassen.

Wandoberflächen:

- Wohnräume: Geputzt oder gespachtelt, weiß gemalt.

- Bad und WC: teilweise keramischer Belag, Restflächen mit weißer Wandfarbe.
- Verputz: Maschinenputz bzw. Spachtelung auf Massivbauwänden.

Deckenuntersichten:

- Deckenuntersichten (sichtbar): Geschoßdecken gespachtelt und gemalt.
- Abgehängte Decken: In Leichtbauweise oder Poterien in Bereichen, in welchen Installationsleitungen verdeckt geführt werden (z.B. in Bädern, WCs, Abstellräumen, Gängen und bei Erfordernis).

2.2 Ausbauteile innen

Innentüren: Türdurchgangslichte min. 2,00 m. Stahlzargen, stumpf einschlagende Türblätter, Edelstahlbeschläge.

Innentreppen: Stahlbetontreppe, Trittstufen in Holz, Setzstufen abgedeckt weiss

2.3 Ausbauteile außen

Wohnungseingangstüren: Türen Widerstandsklasse gegen Einbruch WK3 (RC3) mit Mehrfachverriegelung, als Doppelfalzausführung.

Oberfläche Türblatt lackiert, beschichtet, Edelstahlbeschlag nach Widerstandsklasse.

Fenster, Terrassen- und Balkontüren:

Kunststofffenster, außen mit Aludeckschale, ausgebildet als Drehflügel bzw. Drehkipplflügel oder Hebe-/Schiebetüren, einzelne mit Fixverglasung, 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis. (siehe Verkaufsplan).

Fenster Haus 2 EG, gartenseitig:

2 – flügelige Dreh - /Kippfenstertüren aus Holz mit einer Oberlichte. Die Fenster werden mit einer Sprossenteilung versehen, 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis.

Die Fenster Haus 2 EG straßenseitig werden blind (innen vermauert) ausgeführt.

Dachflächenfenster sowie das Kniestockfenster werden als Holzfenster mit Aludeckschale ausgeführt.

Sonnenschutz: In Wohnungen bei vertikalen rechteckigen Fenstern und Fenstertüren Stiege 1-3 sowie Haus 1 und 3 hochstosssichere Außenraffstore mit elektrischer Bedienung. Die vertikalen Kniestockfenster erhalten Sandard-Außenraffstore. Die Fenstertüren mit Oberlicht im Haus 2 EG gartenseitig erhalten Fenster-Faltläden aus Holz mit Lamellen. Dachflächenfenster werden mit Außenrollos ausgestattet (tw. zusammenhängende Bedienung), außer das Dachausstiegs-Dachflächenfenster im Haus 2. Lichtkuppeln werden ohne Sonnenschutz ausgeführt.

Fensterbänke: Außen: Aluminiumsohlbänke pulverbeschichtet.

Innen: beschichtete Fensterbänke oder gleichwertig, weiß.

Geländer Balkone u. Terrassen, Absturzsicherungen: Geländer mit Flachstahlrahmen, und vertikaler Flachstahlfüllung.

2.4 Einrichtungsgegenstände

Waschbecken im Bad: Keramische Einzel- oder Doppelwaschbecken gemäß Verkaufsplänen mit Einhandmischbatterie

Badewanne: mit Wannenfüll- und/oder Brausebatterie, Einhandmischbatterie

Dusche: Duschwanne, Maße variabel, Brausebatterie mit Thermostat

Waschmaschinenanschluss:

Waschmaschinenanschluss als Unterputz-Einheit mit Absperrung.

WC - Ausstattung: Hänge-WC (Tiefspüler). Unterputzspülkasten, Sitzbrett mit Deckel, Kunststoff. Einzelhandwaschbecken: Kalt- und Warmwasseranschluss, Einhandmischbatterie

Steckdosen, Lichtschalter und -auslässe: Flächenprogramm.

Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreis-aufteilung lt. Vorschriften.

Türklingel: Video-Sprechanlage (mit Display) und Türklingel im/beim Vorraum, Klingeltaster neben der Wohnungseingangstüre sowie straßenseitig bei den Zugängen Kahlenberger Straße und Hammerschmidtgasse.

Telefon, SAT, Telekabel (oder gleichwertiges): Ansteckdose für Telefon-, TV- oder Internetanschluss in Wohnzimmer jeder Wohnung für einen Anschluss mittels Leerverrohrung vorbereitet.

Wasseranschluss Außen: Bei Wohnungen mit Garten wird eine frostsichere Außenarmatur für den Wasseranschluss ausgeführt.

3. GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend dem zum Zeitpunkt der Einreichung befindlichen Regeln der Technik. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch gleichwertige oder höherwertigere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung möglich.