



Bau und Ausstattungs- Beschreibung

Projekt: Stern 3
Sternwartestraße 3, Wien 1180
Regelgeschosswohnungen Altbauwohnungen
und Dachgeschossausbau

Inhalt

1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Lage des Gebäudes	5
1.2 Gebäudebeschreibung	5
1.3 Energieeffizient	5
1.4 Brandschutz	5
1.5 Barrierefreiheit.....	5
2. Medien – Versorgung und Entsorgung	6
2.1 Elektrischer Anschluss	6
2.2 Heizung	6
2.3 Trinkwasser	6
2.4 Schmutzwasser	6
2.5 Druckbelüftung	6
2.6 Internet und Medien.....	6
3. Allgemeine Bautechnische Ausführung	7
3.1 Allgemeine Beschreibung.....	7
3.2 Massivwände	7
3.3 Dämmmaterialien	7
3.4 Massive Zwischenwände.....	7
3.5 Leichte Zwischenwände	7
3.6 Wohnungstrennwände aus Trockenbau	7
3.7 Zwischendecken	7
3.8 Bestandsdecken	8
3.9 Bestanddecken.....	8
3.10 Betonbauteile.....	8
3.11 Flachdachkonstruktion.....	8
3.12 Schrägdächer.....	8
3.13 Dacheindeckung.....	8
3.14 Stahlrahmen, Träger und Stützen	8
3.15 Balkongeländer	9
4. Allgemeinbereiche, Außenanlage und Gebäudehülle	9
4.1 Fassade.....	9
4.2 Innenhof.....	9
4.3 Hauszugang	9
4.4 Handläufe, Absturzsicherungen	9
4.4.1 Bestandsbereiche.....	10
4.4.2 In den Stiegenhaus Bereichen der Aufstockung	10
4.5 Kennzeichnung der Allgemeinbereiche	10
4.6 Kennzeichnung der Einheiten und Allgemeinbereiche	10

4.7	Fluchtwegbeleuchtung der Allgemeinteile	10
4.8	<i>Bodenbeläge im Stiegenhaus</i>	11
4.9	Erschließungsbereiche im Bestand	11
4.10	Bodenbelag in Allgemeinbereichen Zubauten	11
4.11	Türen in den Allgemeinbereichen	11
4.12	Aufzugsanlage	12
4.12.1	Technik	12
4.12.2	Mikroprozessortsteuerung	12
4.12.3	Aufzugskabine	13
4.12.4	Kabinentür	13
4.13	Balkone	13
5.	Kellergeschoss des Wohnhauses	14
5.1	Allgemein	14
5.2	Beleuchtung und elektrische Versorgung	14
5.3	Kellerbodenbelag	14
5.4	Türen im Kellergeschoss	14
5.5	Fenster im Kellergeschoss	14
5.6	Be- u. Entlüftung im Kellergeschoss.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.7	Kellerabteile	14
6.	Fenster und Türen	15
6.1	Fenster	15
6.1.1	Fenster in den Bestandsgeschoss	15
6.1.2	Fenster / Fenstertüren – Beschläge in den Regelgeschossen	15
6.1.3	Fenster und Balkontüren Dachgeschossausbau	15
6.1.4	Dachflächenfenster Dachgeschossausbau	15
6.1.5	Hebeschiebetüranlagen Dachgeschossausbau	15
6.2	Türen	16
6.2.1	Eingangstüre zur Einheit in Regelgeschossen Altbau.....	16
6.2.2	Innentüre u. Innentürbeschläge in den Regelgeschossen Altbau	16
6.2.3	Eingangstüre des Dachgeschossausbaus	17
6.2.4	Innentüren des Dachgeschossausbaus	17
6.2.5	Tür und Fensterbeschläge des Dachgeschossausbaus.....	17
6.2.6	Beschläge	17
7.	Oberflächen Ausbau.....	18
7.1	Wand und Deckenmalerei (in den Wohnungen)	18
7.2	Parkett.....	18
7.2.1	Parkettbelag im Dachgeschossausbau	18
7.2.2	Parkettbelag.....	18
7.2.3	Raumübergänge.....	18

7.2.4 Innenstiegen	18
7.2.5 Parkett in den Bestandswohnungen	19
7.3 Fliesenbeläge	19
7.4 Wand und Bodenfliesen in den Sanitärräumen der Wohnungen	19
8. Haustechnische Ausführung	20
8.1 Sanitärgegenstände	20
8.2 Waschtische	20
8.3 Wascharmaturen	20
8.4 Handwaschbecken	20
8.5 Duschausstattung.....	21
8.6 Badewannenausstattung	21
8.7 WC Anlagen.....	21
8.8 Waschmaschinenanschluss.....	22
8.9 Entlüftung von Bädern und Toiletten	22
8.10 Heizen, Kühlen oder Lüften der Einheiten	22
9. Elektronische Ausführung	23
9.1 Wohnungsweise Grundausstattung.....	23
9.2 Einbauspots.....	23
9.3 <i>Schalterprogramm</i>	23
9.4 Smart Home	24

1. Allgemeine Angaben

1.1 Lage des Gebäudes

Das Gebäude befindet sich im 18. Bezirk in der Sternwartestraße 3. Es liegt in direkter Nähe zum Währinger Park.



1.2 Gebäudebeschreibung

Der bestehende Gebäudekomplex besteht aus einem straßenseitigen Wohnhastrakt und aus einem zum Innenhof hin orientierten Trakt. Sie sind durch ein gemeinsames Stiegenhaus dazwischen L-förmig verbunden. Die Gebäude werden revitalisiert und im Zuge des Umbaus wird ein zweigeschossiger Dachausbau erstellt. Im Folgenden wird bei der Beschreibung der Bauausstattung zwischen folgenden Bereichen unterschieden; der Keller- und die Allgemeinbereiche, das Regelgeschoss des Altbaus und der Dachgeschossausbau. Die Regelgeschosse umfassen den Altbau vom Erdgeschoss bis zum 3. Stock mit seinen im Zuge der Revitalisierung umgebauten und neu ausgestalteten Wohneinheiten. Die beiden Geschossen des Dachausbaus unterscheiden sich baulich zu großen Teilen in der Materialität, den Oberflächen und der Außenhülle vom Altbau und werden in diesen Bereichen gesondert beschrieben

1.3 Energieeffizient

Die Energieeffizienz ist gemäß aktuellen bauphysikalischen Untersuchungen zur gegenständlichen Einreichung bzw. nach OIB und nationaler Normenlage einzuhalten.

1.4 Brandschutz

Der Brandschutz ist gemäß Brandschutzkonzept ausgeführt.

1.5 Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit ist gemäß Einreichplanung, sowie nach OIB und ÖNORM B-1600 eingehalten.

2. Medien – Versorgung und Entsorgung

2.1 Elektrischer Anschluss

Sämtliche Einheiten werden über das bestehende Stromnetz mittels Energie versorgt. Die bestehenden Leitungen werden revitalisiert sowie für den gegenständlichen Verwendungszweck adaptiert.

2.2 Heizung

Das Wärmepumpenmodul arbeitet als Wasser/Wasser Wärmepumpe und realisiert Heizung und WW-Bereitung pro Wohneinheit. Jeder Bewohner kann somit unabhängig seine bevorzugten Temperaturen einstellen und rechnet individuell mit seinem Energieversorger ab. Die Wärmepumpe wird an die Quellenleitung angeschlossen und ist sofort betriebsbereit. Durch die Inverter Technik kann die Wärmepumpe flexibel an den Wärmebedarf der Wohneinheit angepasst werden.

Dezentrales Inverter-gesteuertes Wasser/Wasser Wärmepumpenmodul mit wartungsfreiem, vollhermetischem Kältekreis für effizientes Heizen und dezentrale WW-Bereitung über das emaillierte Trinkwasserspeichermodul.

2.3 Trinkwasser

Sämtliche Einheiten werden über das bestehende Trink- u. Brauchwassernetz mittels Wasser versorgt. Die bestehenden Leitungen werden revitalisiert sowie für den gegenständlichen Verwendungszweck adaptiert.

2.4 Schmutzwasser

Sämtliche Einheiten werden an das bestehende Schmutzwassersystem angeschlossen. Die bestehenden Leitungen werden revitalisiert sowie für den gegenständlichen Verwendungszweck adaptiert.

2.5 Druckbelüftung

Die allgemeinen Erschließungsbereiche des Stiegenhauses werden je nach Erfordernis druckbelüftet, gemäß den aktuellen bauphysikalischen Anforderungen.

2.6 Internet und Medien

Im gesamten Gebäude werden für eine spätere Verwendung von Telekabel (MAGENTA) die vorbereitenden Maßnahmen getroffen.

3. Allgemeine Bautechnische Ausführung

3.1 Allgemeine Beschreibung

Bei dem gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um einen zu revitalisierenden Altbau, welcher gemäß vorliegenden Genehmigungsplanung umgebaut und erweitert wird.

3.2 Massivwände

An allen vorhandenen Massivwänden wird der schadhafte Bestandputz entfernt bzw. etwaige Verspachtelungen abgeschert. Die gesamten Wandflächen an den bestehenden Massivwänden werden vollflächig (Q3) mehrmals gespachtelt und armiert. Sämtliche Vermauerungen und Öffnungsverkleinerungen werden kraftschlüssig verzahnt, dies erfolgt mit gleichem Material wie der zu bearbeitende Bauteil. Neu herzustellende Öffnungen werden grundsätzlich mittels Spannbetonüberlagern ausgeführt. Neu herzustellende Massivwände werden mittels Ziegelmaterial, dem Bestand angepasst bzw. hergestellt. Sämtliche Wände erhalten an den Außenecken raumhohe Eckschutzschienen.

3.3 Dämmmaterialien

Neuherzustellende Bauteile, welche mittels Dämmungen gemäß beiliegenden Energieausweis auszustatten sind, erhalten gemäß Brandschutzkonzept Dämmlagen in EPS, Mineralwolle oder Steinwolle.

3.4 Massive Zwischenwände

Neuherzustellende massive Trennwände werden mittels Glättputz vollflächig (Q3) verputzt sowie mittels Innendispersion, gemäß Farbkonzept gestrichen. Sämtliche Wände erhalten an den Außenecken raumhohe Eckschutzschienen.

3.5 Leichte Zwischenwände

Wenn nicht anders durch bauphysikalische normative Anforderungen gefordert, werden Zwischenwände als Gipskartonwände (CW 75, MWSO einfach beplankt mit je 2x 12,5 GK-Platten) ausgeführt. Im Küchenbereich erfolgt auf einer Höhe von 225cm ü. FFOK eine 250mm hohe Holzeinlage als Verstärkung für die Montage der Küchenschränke. Sämtliche Wände erhalten an den Außenecken raumhohe Eckschutzschienen.

3.6 Wohnungstrennwände aus Trockenbau

Trennwände zwischen den jeweiligen Einheiten, welche in Leichtbauweise hergestellt werden, werden als mehrschalige Leichtbauwände, gemäß den Brandschutzanforderungen hergestellt. Sämtliche Wände erhalten an den Außenecken raumhohe Eckschutzschienen.

3.7 Zwischendecken

Situationsbedingt werden vor allem in den Erschließungsbereichen und Sanitärräumen abgehängte Gipskartondecken mit bis zu max. 15cm Abhang Höhe vorgesehen. Die Anzahl der Revisionsöffnungen, welche flächenbündig verbaut werden, richtet sich nach den zu reversierenden Gegenständen, welche sich dahinter befinden. Sämtliche Decken erhalten einen Dispersionsanstrich mit einer finalen Oberflächenqualität Q3.

3.8 Bestandsdecken

Bestandsdecken müssen auf ihren Zustand zwecks Schadensvermeidung geprüft werden. Sofern keine Beschädigung vorliegt, die die Tragfähigkeit der Decke dahingehend beeinflusst, dass diese nicht mehr gewährt werden kann, erfolgt kein Austausch der Decke.

3.9 Bestanddecken

Das Herstellen eines neuen Estrichs erfolgt ausschließlich in den notwendigen Bereichen wie beispielsweise den Nasszellen. Bestehender Estrichbelag, welcher für den geplanten Einsatzzweck alle Anforderungen erfüllt, wird nicht erneuert.

	<i>Betongüte: E225a</i>
	<i>Estrichstärke: mind. 60mm</i>
<i>Estrich</i>	<i>TDPL: 50mm MW</i>
	<i>Schüttung: gebundener Perliteschüttung</i>
	<i>Randdämmstreifen: Etafoam 8mm</i>

3.10 Betonbauteile

Sämtliche statischen erforderlichen Betonbauteile, welche im Genehmigungsplan dargestellt sind, werden als Ortbeton- oder Betonfertigteile ausgeführt. Die Festigkeitsklassen sowie Expositionsklassen entsprechen den statischen Vorgaben. Sichtbare Betonbauteile in übergeordneten Bereichen wie beispielsweise Gängen ab Erdgeschoss, werden mittels Innendispersion dem Bestand angepasst beschichtet. Betonbauteile in untergeordneten Räumen wie beispielsweise Lagerräumen, Technikräumen und Fahrradräume erhalten keine Oberflächenbehandlung.

3.11 Flachdachkonstruktion

Neu herzustellende Flachdachkonstruktionen werden gemäß bauphysikalischem Konzept ausgeführt.

3.12 Schrägdächer

Neu herzustellende Schrägdachkonstruktionen werden gemäß bauphysikalischem Konzept ausgeführt.

3.13 Dacheindeckung

Die Schrägdächer des Dachausbaus erhalten nach Vorgaben der MA 19 eine Prefa Doppeldeckung, farblich angepasst mit Fensterprofilen und Geländern.

3.14 Stahlrahmen, Träger und Stützen

Die Herstellung etwaiger Stahlrahmen, Träger, sowie Stützen erfolgt mittels konstruktivem Baustahl gemäß DIN EN 1090 nach den statischen Anforderungen, sowie entsprechend den Anforderungen des aktuellen Brandschutzkonzeptes.

3.15 Balkongeländer

Die Herstellung der notwendigen Balkongeländer erfolgt mittels konstruktiven Stahlbaus. Die Geländer und Brüstungen bestehen aus Metallplatten mit aus Glas Geländer. Die Oberflächen sind verzinkt bzw. gemäß Farbkonzept lackiert oder pulverbeschichtet.

Beispielhafte Abbildung



4. Allgemeinbereiche, Außenanlage und Gebäudehülle

4.1 Fassade

Die bestehende Fassade des Straßentraktes wird technisch instandgesetzt, sowie optisch adaptiert. Das Fassadensystem im Hoftrakt erhält gemäß bauphysikalischem Konzept ein Wärmedämmverbundsystem.

4.2 Innenhof

Die bestehenden Innenhöfe der Anlage werden gemäß den gegenständlichen Einreichunterlagen ertüchtigt. Bei neu herzustellenden Rasenflächen wird auf die vorbereiteten Außenanlagenflächen Rasensamen aufgebracht.

4.3 Hauszugang

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt wie im Umbauplan eingezeichnet auf befestigten Wegen. Als versiegelte Oberfläche wird hierbei Betonpflaster samt der notwendigen Rutschfestigkeit gewählt. Die Ausführung von benötigten Rampen bzw. die Ausführung der Handläufe erfolgt gemäß ÖNORM B1600.

Die Müllcontainer werden gemäß behördlichen Auflagen im Innenhof situiert.

4.4 Handläufe, Absturzsicherungen

Die bestehenden Handläufe werden tischlermäßig Instandgesetzt, um den Altbaustil aufrecht zu erhalten. Die Absturzsicherungen werden im treuen Altbaustilmuster renoviert.

4.4.1 Bestandsbereiche

Die bestehenden Handläufe in den Allgemeinflächen (Stiegenhaus) werden auf Sicherheit und Tauglichkeit geprüft. Sämtliche Handläufe, Absturzsicherungen u.dgl. werden formschön geschliffen und mehrmals – dem Bestand angepasst – lackiert. Fehlende oder beschädigte Handläufe – werden dem Bestand nach in Form und Farbe angepasst –bzw. neu hergestellt. Sämtliche Ausführungen entsprechen dem aktuellen Stand der Technik, sowie den geltenden OIB-Richtlinien und ÖNORMEN.

4.4.2 In den Stiegenhaus Bereichen der Aufstockung

In den Bereichen in denen die bestehenden Stiegenläufe verlängert werden, werden die dort neu zu errichtendem Geländer als Metallgeländer ausgebildet, welche sich optisch an den Bestand anpassen und ihn in moderner Form interpretieren. Die genaue Ausgestaltung ist noch in architektonischer Abstimmung.

4.5 Kennzeichnung der Allgemeinbereiche

Sämtliche Einheiten werden mit selbstklebenden Edelstahlbuchstaben bzw. TOP-nummer (z.B TOP11) gekennzeichnet.

Sämtliche Allgemeinbereiche wie z.B. Fahrradabstellraum, Müllraum, Geschossbezeichnungen beim Aufzug u.dgl. werden mittels freistehende Edelstahlbuchstaben (selbstklebend)ausgewiesen. Zusätzlich werden pro Stockwerk zwei wegweisende Schilder angebracht. Die Ausführung ist identisch mit der Beschilderung der Einheiten gemäß Abbildung.

Abbildung Bsp.:



4.6 Kennzeichnung der Einheiten und Allgemeinbereiche

Sämtliche Gang- und Flurbereiche im Inneren des Hauses werden mittels ausreichender LED-Lichtquellen gemäß ÖNORM EN 12464 versorgt. Zusätzlich erfolgt die Herstellung einer dekorativen Beleuchtung in Abstimmung mit der Innenarchitektur.

4.7 Fluchtwegbeleuchtung der Allgemeinteile

Etwaige notwendige Fluchtwegbeleuchtungen und die daraus resultierende elektrische Versorgung erfolgt gemäß Brand- u. Fluchtwegkonzept.

Schrack Notleuchte LED



4.8 Bodenbeläge im Stiegenhaus

Abbildung Bsp.:



4.9 Erschließungsbereiche im Bestand

Der bestehende Pflasterbelag im Erdgeschoss, in den Gangbereichen und im Treppenhaus wird ertüchtigt, sowie aufbereitet. Sämtliche Tritt- u. Setzstufen im Gebäude bleiben bestehen und werden dem Bestand angepasst, ertüchtigt sowie aufbereitet. Der Straßenseiten Zugang/ Korridor zum Stiegenhaus wird adaptiert und der Belag erneuert mit Betonfliesen im historischen Erscheinungsbild.

4.10 Bodenbelag in Allgemeinbereichen Zubauten

Für die Erschließungsflächen der Aufstockung werden Steinzeugfliesen gewählt, welche sich optisch an die Bestandsbeläge anpassen und der Anforderung der Rutschklasse entsprechen. Graniti fiandre (z.B. Fahrenheit Frost R10) – Verlegung im Kreuzfugenverband.

Bodenfliese

Gravit Marrakech

Format 20x20 1,5cm

Rutschfestigkeit: R10/R11

Verlegeart: Kreuzfugenverband

Fuge: Zementfuge 2-4mm.



4.11 Türen in den Allgemeinbereichen

Alle Türen in den Allgemeinteilen müssen den brandschutztechnischen Anforderungen entsprechen. Vorgesehen sind Altbaustil Türen. Die Türblätter werden in RAL-Ton beschichtet, in den Bereichen, in denen eine Durchsicht erforderlich bzw. sinnvoll ist, werden Metall-Glas-Portale eingesetzt. Nur im Keller werden Metalltüren mit Metallzargen verwendet.

4.12 Aufzugsanlage

Es wird eine neue Aufzugsanlage mit folgenden Kenndaten eingebaut.

<i>Produkt</i>	<i>Slime2</i>
<i>Nennlast</i>	<i>630kg / 8 Personen</i>
<i>Geschwindigkeit</i>	<i>1m/s</i>
<i>Haltestellen</i>	<i>7</i>
<i>Förderhöhe</i>	<i>ca. 20,17m</i>
<i>Einstiege</i>	<i>zweiseitig angeordnet</i>
<i>Antrieb</i>	<i>getriebelose Antriebsmaschine mit Synchronmotor im Schacht angeordnet</i>
<i>Anschlussleistung</i>	<i>4,6kW</i>
<i>Anlauf-/ Nennstrom</i>	<i>9,2A / 7,0 A</i>
<i>Steuerung</i>	<i>vollelektronische Absammelsteuerung</i>
<i>Kabinenabmessung</i>	<i>1.100mm Breit, 1.400mm tief, 2.100mm hoch</i>
<i>Schacht- und Kabinentüren</i>	<i>900mm breit, 2.000 hoch</i>
<i>Notrufsystem</i>	<i>über GSM mit Fernüberwachung</i>
<i>Kabinenwände</i>	<i>Edelstahl gebürstet</i>
<i>Kabinenvorderwand</i>	<i>Edelstahl gebürstet</i>
<i>Kabinendecke</i>	<i>Edelstahl gebürstet mit LED Spots</i>
<i>Kabinenboden</i>	<i>vorbereitet für bauseitigen Bodenbelag 30mm</i>
<i>Handlauf</i>	<i>an der Seitenwand</i>
<i>Spiegel</i>	<i>an der Seitenwand</i>

4.12.1 Technik

Der triebwerksraumlose Aufzug ist für alle Gebäudetypen geeignet und bietet höchsten Aufzugskomfort. Das bedeutet größere Gestaltungsfreiheit bei der Gebäudeplanung und höhere Wirtschaftlichkeit des Gebäudes durch zusätzlich nutzbare Fläche. Der Aufzug überzeugt durch einen geräuscharmen, vibrationsfreien und energiesparenden Aufzugsbetrieb.

4.12.2 Mikroprozessortsteuerung

Die modular aufgebaute, technisch hochentwickelte Mikroprozessortsteuerung garantiert einen störungsfreien Betrieb und ist standardmäßig in einer abschließbaren Einheit in einer Haltestelle angeordnet.

4.12.3 Aufzugskabine

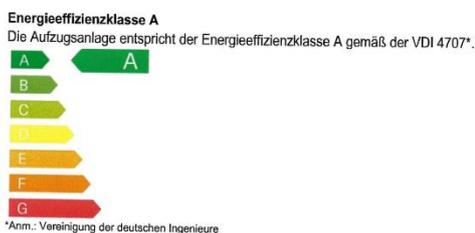
Der Kabinenrahmen ist eine stabile Profilkonstruktion mit Verstrebungen in geschraubter Ausführung. Der Bodenrahmen aus Stahlprofilen mit einer Auflage aus Stahlblech ist gemeinsam mit den Wänden im Kabinenrahmen schwingungs- und geräuschisoliert befestigt. Die Aufzugskabine ist mit einer bauartgeprüften Fangvorrichtung ausgestattet.

4.12.4 Kabinentür

Die automatische Kabinentür verfügt über eine Sicherheitseinrichtung gegen Einklemmen. Der frequenzgeregelter Türantrieb am Kabinendach ermöglicht eine leise und optimale Türbewegung.

Türsicherheitseinrichtung

Der Infrarot-Sicherheitslichtvorhang gewährleistet eine vollflächige Überwachung des Türzugangs. Statische und dynamische Hindernisse unterbrechen die Infrarotstrahlen und führen zu einem sofortigen Stopp des Türschließvorgangs. Die Verletzungsgefahr von Personen und zugleich ein Beschädigung an den Aufzugstüren werden dadurch verhindert.



4.13 Balkone

Die Balkone sind im Umbauplan dargestellt und werden nach den statischen, bauphysikalischen sowie brandschutztechnischen Bestimmungen hergestellt. Die Oberflächen der Metallkonstruktion sind pulverbeschichtet oder lackiert. Sämtliche Anschlüsse werden mittels Flüssigkunststoff hergestellt. Herzustellende Rigole erfolgen gemäß ÖNorm B-3691 bzw. 3692. Der Oberflächenbelag der Balkone bestehen aus Terrassendielen mit einer Mindeststärke von 20mm, z.B. Thermoesche glatt, geschraubt. Die Entwässerung der Anlage hat dem Stand der Technik sowie den gültigen Normen zu entsprechen

Massivholz

Terrassendiele Stärke 25mm

Terrassendiele Stärke 14cm

Oberseite gebürstet



5. Kellergeschoss des Wohnhauses

5.1 Allgemein

Sämtlicher noch vorhandener Putz an den Wänden des Kellergeschosses ist vollständig zu entfernen und zu entsorgen. Die Ziegelflächen werden hydrophobiert, Lagerfugen sind instand zu setzen. Aufgrund von statischen Anforderungen werden neu herzustellende Betonbauteile an den Bestand angepasst.

5.2 Beleuchtung und elektrische Versorgung

Das Kellergeschoss ist mit LED-Aufbauleuchten für Feuchträume ausgestattet. Hierbei wird gewährleistet, dass sämtliche Kellerabteile mit Licht ausgestattet sind. Die Bedienung des Lichtes funktioniert über Lichtschalter.

5.3 Kellerbodenbelag

Die neu hergestellten Betonbodenplatte im Keller erhält als Oberflächenversiegelung eine abriebfeste Epoxidbeschichtung (Remmers BS 3000, Farbe Lichtgrau), welche versiegelt wird.

5.4 Türen im Kellergeschoss

Alle Türen in den Allgemeinteilen müssen den brandschutztechnischen Anforderungen entsprechen. Vorgesehen sind Metalltüren mit Metallzargen, inklusive Edelstahl-Drückergarnituren z.B. Domoferm Ei30

5.5 Fenster im Kellergeschoss

Sämtliche bestehende Fenster im Kellergeschoss werden gemäß der Neuplanung angepasst, entfernt sowie neu hergestellt.

5.6 Kellerabteile

Das Kellerabteil verfügt über ein Vorhangschloss samt Schlüssel



6. Fenster und Türen

6.1 Fenster



6.1.1 Fenster in den Bestandsgeschossen

Alle bestehenden Fenster/Türen/Balkontüren etc. werden entfernt und entsorgt. Zur Herstellung gelangen neue Holzfenster, 3-fach verglast, gemäß den aktuellen bauphysikalischen Anforderungen.

6.1.2 Fenster / Fenstertüren – Beschläge in den Regelgeschossen

Die Beschläge der neuen Holzfenster bzw. Balkontüranlagen im Regelgeschoss werden an die klassische Optik des Altbaus angepasst.

6.1.3 Fenster und Balkontüren Dachgeschossausbau

Im Bereich der neu gebauten Wohnungen werden hochqualitative Schüco Alu Elemente und - Türen 3-fach verglast mit außenliegenden Aludeckschalen eingebaut.

6.1.4 Dachflächenfenster Dachgeschossausbau

Die Dachflächenfenster bestehen aus Schüco Alu Elemente, welche innen in anthrazit farbbeschichtet sind und Außen eine Aludeckschale besitzen. Sie sind als Klappschwingflügel ausgebildet und erhalten Außenrollläden, welche elektrisch bedient werden.

6.1.5 Hebeschiebetüranlagen Dachgeschossausbau

In den Dachgeschossen werden zu den Terrassenflächen Hebeschiebetüranlagen, bzw. je nach Grundrissituation Balkontüren mit seitlich fixverglasten Feldern eingebaut, diese werden als qualitativ hochwertige Schüco Alu Elementen eingebaut. Die Verglasungen und Türanlagen im Dachgeschoss erhalten Sonnenschutz in Form von Raffstores, elektrisch gesteuert und mit Windwächtern.

6.2 Türen

6.2.1 Eingangstüre zur Einheit in Regelgeschossen Altbau

Zur Herstellung gelangen neue Türanlagen (mind. 90x220cm) in Klimaklasse C2 und Sicherheitsklasse RC3 (entspricht WK3). Die Anforderungen des Brandschutzkonzeptes sind zu berücksichtigen. Sollten sich durch die im Altbau herrschenden Gegebenheiten Abstände von der Zarge zum Mauerwerk über 5mm ergeben, wird dieser Spalt zwischen Zarge und Wand mittels einer der Türe angepassten Holzleiste geschlossen. Die Herstellung der Zarge erfolgt in Form und Optik angepasst an das Türblatt in Form von einer Umfassungszarge. Die Oberfläche ist an den Altbaucharakter angepasst mit formgepresstem Kassettenmuster. Die Türen werden lackiert in RAL Farbe laut Farbkonzept.

Holzzargen Sicherheitstür T30 WK3 – 1. Flügelig



6.2.2 Innentüre u. Innentürbeschläge in den Regelgeschossen Altbau

Zur Herstellung gelangen neue Türen (mind. 80x220cm) in der Qualität Röhrenspann, samt Einlage. Sollten sich durch die im Altbau herrschenden Gegebenheiten Abstände von der Zarge zum Mauerwerk über 5mm ergeben, wird dieser Spalt zwischen Zarge und Wand mittels einer der Türe angepassten Holzleiste geschlossen. Die Herstellung der Zarge erfolgt in Form und Optik angepasst an das Türblatt in Form von einer Umfassungszarge.



6.2.3 Eingangstüre des Dachgeschossausbaus

Zur Herstellung gelangen neue Türanlagen (mind. 80x210cm) in Klimaklasse C2 und Sicherheitsklasse RC3 (entspricht WK3). Die Anforderungen des Brandschutzkonzeptes sind zu berücksichtigen. Die Oberfläche ist glatt. Die Türe wird lackiert in RAL Farbe laut Farbkonzept. Es werden hier schlichte moderne Edelstahlbeschläge vorgesehen.

6.2.4 Innentüren des Dachgeschossausbaus



Aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen sind die Innentüren (mind. 80x200cm) in der Qualität Röhrenspann, samt Einlage, sie erhalten in diesen Neubaubereichen eine glatte Oberfläche.

6.2.5 Tür und Fensterbeschläge des Dachgeschossausbaus

Moderner glatter Edelstahlbeschlag für Tür- und Fenstergriffe gleiche Designlinie Sicherheitsbeschlag mit Langschild.

6.2.6 Beschläge

FSB Design 1005 Edelstahl oder gleichwertig

Türbeschlag Alt Wien, Chrom Poliert



7. Oberflächen Ausbau

7.1 Wand und Deckenmalerei (in den Wohnungen)

Sämtliche Wände werden tiefengrundiert, bei Bedarf mit Vlies genetzt, 2x gespachtelt und 2x mit handelsüblicher weißer Dispersion, Nassabriebklasse 3 beschichtet. Herstellung von Q3. Der Wandanschluss an der Oberkante von Holzsesselleisten und deren von Türstöcken werden aus optischen Gründen mit Acrylfugen geschlossen.

7.2 Parkett

7.2.1 Parkettbelag im Dachgeschossausbau

Vor Verlegung von neuen Parkettböden werden Estriche sowohl auf ihre Zugfestigkeit als auch auf ihren Feuchtigkeitsgehalt überprüft. Diese Prüfung erfolgt mittels CM-Messung. Verlege freigabe wird lt. den geltenden Normen entweder durch den Estrichleger oder durch den Bodenleger erteilt. Zur Herstellung gelangt ein hochwertiger Eichenparkettbelag, leicht geräuchert, Natur geölt.

7.2.2 Parkettbelag

*Landhausdiele Eiche astig gebürstet
Fischgrät weiß Naturbelassen geölt
bis zu 50€/m²*



Sockelleisten Alt Wien



7.2.3 Raumübergänge

Bei sämtlichen Raumübergängen (Wohnungseingangstür) werden Staffelhölzer, dem Parkettbelag angepasst, in Mauerwerkstärke eingebaut.

7.2.4 Innenstiegen

Die Innenstiegen in den Maisonetten des Dachausbaus werden aus einer Holzbaukonstruktion hergestellt, gespachtelt und gemalt. Als Oberbelag werden auf Tritt- und Setzstufen mit dem Holzfertigparkett belegt.

7.2.5 Parkett in den Bestandswohnungen

In den Wohneinheiten des Altbaus wird wie im Bestand neues Eichenfischgrätparkett verlegt und lackiert.



7.3 Fliesenbeläge

Für Wand- und Bodenbeläge in den Wohneinheiten werden Steinzeugfliesen gewählt, sie werden an Wand und Boden verlegt. Die großflächigen (120/60) im Kreuzverband verlegten Fliesen sind rektifiziert.

7.4 Wand und Bodenfliesen in den Sanitärräumen der Wohnungen

In den Sanitärräumen der Einheiten erfolgt die Verlegung von keramischen Fliesen. Bodenfliesen werden im Kreuzverband verlegt. Die Fugenfarbe wird an die Fliesenfarbe angepasst. Sofern Wandflächen nicht mit Fliesen belegt werden, erfolgt die Herstellung eines Wandsockels mittels des gleichen keramischen Belages.

Situationsbedingt werden vor Ort in Abstimmung mit der Innenarchitektur die Fliesenspiegel und die genauen Fliesenformate abgestimmt. Es erfolgt keine Nischenausbildung.

Die dazugehörigen normativen Mindestanforderungen an Abdichtungen sind vorgesehen. Der Untergrund wird entsprechend den Normen mit Dichtebene vorbereitet.

Bodenfliesen

Stonetech 4.0

120x60, 9mm



Wandfliesen

Brave Onyx

120x60, 8mm



8. Haustechnische Ausführung

8.1 Sanitärgegenstände

Sämtliche Badezimmer der Einheiten werden betriebsfertig mit Sanitärgegenständen ausgestattet. Sofern technisch umsetzbar, erfolgt die Herstellung der Duschen mit Duschtassen mit einer maximalen Überstand von 5cm.

8.2 Waschtische

Waschbecken Armatur



Waschbecken



Waschtisch Unterbau



8.3 Wascharmaturen

8.4 Handwaschbecken

Handwaschbecken WC



8.5 Duschausstattung

Duschsystem



8.6 Badewannenausstattung

Rechteck Badewanne



8.7 WC Anlagen

WC



8.8 Waschmaschinenanschluss

In jeder Wohneinheit ist ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen.

8.9 Entlüftung von Bädern und Toiletten

Die Entlüftung von Bädern und Toiletten wird grundsätzlich über Dach ins Freie geführt. Außen wird das Rohr mit einem Insektenschutzgitter umhüllt. Sollte eine Verkleidung in Stiegenhäusern erforderlich sein, so werden diese gemäß Vorschrift in der Brandschutzqualität „Ei-90 + A2“ ausgeführt.



8.10 Heizen, Kühlen oder Lüften der Einheiten

Die Modulare Wohnungswärmepumpe MWL 35 von REMKO ist das innovative, zukunftsweisende und flexible Wärmepumpen System mit integrierter (zentraler) kontrollierter Wohnraumlüftung inkl. Wärmerückgewinnung in kompakter All-In-One "Plug and Play"-Modulbauweise: Heizen, Warmwasser und Lüftung.



Lüftungsmodul – bedarfsgerechte Lüftung

Das zertifizierte, zentral integrierte Lüftungsmodul mit rekuperativer WRG realisiert Volumenströme. Die intelligente Regelung realisiert eine bedarfsgerechte Lüftung zum Feuchteschutz. Damit wird einer Schimmelbildung bei gut isolierten Gebäuden der Sanierung vorgebeugt.

Wärmepumpenmodul – zum Heizen

Das Wärmepumpenmodul arbeitet als Wasser/Wasser Wärmepumpe und realisiert Heizung und WW Bereitung pro Wohneinheit. Jeder Bewohner kann somit unabhängig seine bevorzugten Temperaturen einstellen und rechnet individuell mit seinem Energieversorger ab.

Speichermodul – Trinkwasserbereitung

Die Erwärmung des Trinkwassers erfolgt dezentral in dem integrierten emallierten Trinkwasserspeicher. Durch dieses Verfahren wird sowohl das Wasservolumen als auch die Legionellen Gefahr auf ein Minimum reduziert.



9. Elektronische Ausführung

Sämtliche Einheiten werden mit elektrischer Energie versorgt.

9.1 Wohnungsweise Grundausstattung

Die genaue Anzahl der Schalter und Steckdosen gliedert sich wie folgt:

<i>Balkon</i>	<i>1 – Lichtauslass, 1 – Steckdose IP44</i>
<i>Vorraum</i>	<i>2 – Lichtauslass, 1 – Steckdose 230V, 1 – Gegensprechanlage samt Klingel.</i>
<i>Wohnküche</i>	<i>2 – Lichtauslass, 4 – Steckdose, 2 – Steckdose im Küchenbereich</i>
<i>Zimmer</i>	<i>1 – Lichtauslass, 2 – Steckdose</i>
<i>Schlafzimmer</i>	<i>1 – Lichtauslass, 4 – Steckdose, 2 – Schalter</i>
<i>Bad</i>	<i>3 – Spots, 2 – Steckdosen im Waschbereich</i>
<i>WC</i>	<i>1 – Lichtauslass, 1 – Steckdose</i>
<i>Abstellraum</i>	<i>1 – Lichtauslass, 1 – Steckdose</i>
<i>Schalterprogramm</i>	<i>Berker S1, weiß oder technisch und optisch gleichwertig</i>

9.2 Einbauspots

Neben den Lichtauslässen werden in den Allgemeinbereichen und in den LED – Deckeneinbauspots vorgesehen.

SPOTS



9.3 Schalterprogramm

Einfachsteckdose

Berker S.1



Doppelsteckdose

Berker S.1



Schalterdose

Berker S.1



9.4 Smart Home

Der 7 – Hometouch

Mit dem 7 Farb-Touchscreen des HOMETOUCH können von einem einzigen Punkt aus, Licht, Temperatur, oder externe Kameras gesteuert und verwaltet werden. Er ermöglicht auch die Einstellung von Szenarien und enthält die volle Funktionalität einer Video-Innenstelle eines Sprechanlagen-systems.



Vorteile der APP HOME + CONTROL

Mit der smarten Home + Control-App macht die Hausautomation einen entscheidenden Schritt nach vorne und bringt echte Vorteile. Für Sie bietet sie eine anwenderfreundliche Steuerung und Verwaltung sowie umfassende Funktionalität mit hohem Mehrwert.

Alle vernetzten Funktionen können über die Home + Control-App gesteuert und verwaltet werden. Eine Steckdose schalten, eine Lampe dimmen, den Status des Systems überprüfen, eine Szene erstellen – all das geht ganz einfach über Ihr Smartphone. Die App ist sowohl für Android als auch für IOS, kostenlos im jeweiligen Store, verfügbar.

