



## 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 Doppelte Beplankung.....	7
3.8 Zwischendecken.....	8
3.9 Bestandsdecken .....	8
3.10 Bestandsboden .....	8
3.11 Betonbauteile.....	8
3.12 Flachdachkonstruktion.....	8
3.13 Schrägdächer.....	8
3.14 Dacheindeckung.....	8
3.15 Stahlrahmen, Träger und Stützen .....	9
3.16 Balkongeländer .....	9
4. Allgemeinbereiche, Außenanlage und Gebäudehülle .....	9
4.1 Fassade.....	9
4.2 Innenhof.....	9
4.3 Hauszugang.....	9
4.4 Handläufe, Absturzsicherungen .....	10
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 Bodenbeläge im Stiegenhaus .....	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 Kellerabteile .....	14
6. Fenster und Türen .....	15
6.1 Fenster .....	15
6.1.1 Fenster in den Bestandsgeschossen .....	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 Handwaschbecken .....	20
8.4 Duschausstattung.....	21
8.5 Badewannenausstattung .....	21
8.6 WC Anlagen.....	21
8.7 Waschmaschinenanschluss.....	22
8.8 Entlüftung von Bädern und Toiletten .....	22
8.9 Heizen, Kühlen oder Lüften der Einheiten .....	22
8.10 Klimaanlage.....	23
9. Elektronische Ausführung .....	24
9.1 Wohnungsweise Grundausstattung.....	24
9.2 Einbauspots.....	24
9.3 <i>Schalterprogramm</i> .....	24
9.4 Smart Home .....	25

# 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 Doppelte Beplankung

- *Hält mehr Gewicht bei hängend befestigten Elementen*
- *Höherer Schall- und Brandschutz*
- *Ermöglicht insgesamt vielseitigeren Einsatz der gebauten Wand*

### 3.8 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.*

### 3.9 Bestandsdecken

*Bestandsdecken müssen auf ihren Zustand zwecks Schadensvorbeugung 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.*

### 3.10 Bestandsboden

*Das Herstellen eines neuen Estrichs erfolgt in den gesamten Bestandsgeschossen.*

---

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

---

### 3.11 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.*

### 3.12 Flachdachkonstruktion

*Neu herzustellende Flachdachkonstruktionen werden gemäß bauphysikalischem Konzept ausgeführt.*

### 3.13 Schrägdächer

*Neu herzustellende Schrägdachkonstruktionen werden gemäß bauphysikalischem Konzept ausgeführt.*

### 3.14 Dacheindeckung

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

### 3.15 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.*

### 3.16 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

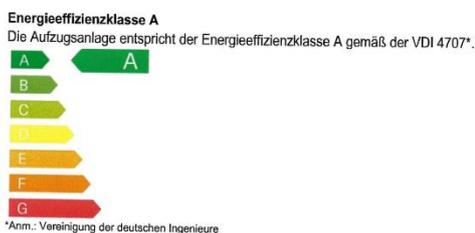
Der Kabinenrahmen ist eine stabile Profilkonstruktion mit Verstrebungen in geschraubter Ausführung. Der Bodenrahmen aus Stahlprofilen mit einer Auflage aus Stahlblech ist gemeinsam mit den Wänden im Kabinenrahmen schwingungs- und geräuschisoliert befestigt. Die Aufzugskabine ist mit einer bauartgeprüften 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€/m<sup>2</sup>*



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 geölt.*



## 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

---

*Dornbracht YARRE*



#### Waschbecken

---

*Laufen VAL*



#### Waschtisch Unterbau

---



### 8.3 Handwaschbecken

---

#### Handwaschbecken WC

*Laufen VAL*

*Dornbracht YARRE*



## 8.4 Duschausstattung

---

### Duschsystem

*Dornbracht YARRE Regenbrause*

*Dornbracht YARRE Schlauchbrause*

*Dornbracht YARRE Einhand mit Umstellung*



## 8.5 Badewannenausstattung

---

### Rechteck Badewanne

*ALVA Una Acry Wanne Duo*



## 8.6 WC Anlagen

---

### WC

*Laufen Pro Wandklosett*

*Laufen Pro WC-sitz mit Absenkautomatik*



## 8.7 Waschmaschinenanschluss

*In jeder Wohneinheit ist ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen.*

## 8.8 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.*



## 8.9 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. „Temperieren im Sommer“ mittels Kaltwassers durch die Fußbodenleitung pumpen*



Die Multisplit-Klimasysteme sind mit der effizienten Inverter-Technologie ausgestattet. Das spart Energiekosten. Bis zu 4 Innen-Geräte können an ein einziges Außengerät angeschlossen werden. Es wird Platz gespart, der Installationsaufwand verringert sich und eine einzige elektrische Verbindungsleitung zum Außengerät reicht aus.

Außenteile - Ideal wenn mehrere Räume gleichzeitig klimatisiert werden sollen



- Einfache Installation
- Die Inverter-Technik spart Energiekosten. Höchster Komfort, da die Temperaturschwankungen der austretenden Luft auf ein Minimum gesenkt werden
- Die Kühlung von bis zu 4 Räumen ist möglich
- Mikroprozessorgesteuerte Gerätetechnik
- Kältemittleinspritzung über elektronische Expansionsventile
- Die Außenteile sind werksseitig mit Kältemittel R32 vorgefüllt (bis 5 m Leitungslänge, je Kreis)
- Serienmäßige Winterregelung für den Kühl-/Heizbetrieb bis  $-15\text{ °C}$  Innengeräte
- Automatische Einstellung des Luftstroms im Kühl- und Heizmodus
- Serienmäßig mit Infrarot-Fernbedienung
- Programmierbare 24 Std. Timer-Funktion
- Kontakt für das externe Ein- und Ausschalten

## 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.*

