

## ALLGEMEINE DATEN

### WOHNHAUSANLAGE - BAUJAHR 2018

QUARTIER 11 ist eine auf zwei Liegenschaften weitläufig angelegte Wohnhausanlage, bestehend aus acht freistehenden, mehrgeschoßigen, teilweise unterkellerten Gebäuden mit 12 Stiegen und insgesamt 325 Wohnungen, einer Arztpraxis für Allgemeinmedizin sowie Gemeinschafts- und autofreier Außenanlagen.

Allen Wohnungen zugehörig sind Freiflächen in Form von Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse sowie je Wohnung ein Einlagerungsraum (Kellerabteil, ca. 1,5m<sup>2</sup>) im Erd- oder Kellergeschoß der Wohnhausanlage.

Die baubehördlich vorgeschriebenen Kfz-Abstellplätze sind in einer Tiefgarage für beide Liegenschaften mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt an der Gattergasse gewährleistet.

#### **Liegenschaft EZ 687 - Simmeringer Hauptstraße 170:**

6 Gebäude, 10 Stiegen, 248 Wohnungen, Ordination, Waschküche (Stg.3), Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder, Müllraum (Stg.1).

#### **Liegenschaft EZ 2303 - Gattergasse 2A:**

2 Gebäude, 2 Stiegen, 77 Wohnungen, Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Waschküche (Stg.2), Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder, 2 Müllräume.

## ÖKOLOGIE

Klimaaktiv Gold - Gebäudestandard (902 von 1000 Punkten) beurkundet am 23.01.2018.

## ENERGIEEFFIZIENZ: NIEDRIGENERGIEGEBÄUDE

Simmeringer Hauptstraße 170: Kennwerte Energieausweise Wohnungen, Stand Okt./Nov. 2018:

Gebäude	fGEE	HWB kWh/m <sup>2</sup> a
Stiege 1	0,808 (A)	29,24 (B)
Stiege 2	0,651 (A+)	23,03 (A)
Stiege 3	0,839 (A)	29,71 (B)

Gebäude	fGEE	HWB kWh/m <sup>2</sup> a
Stiege 4+5+6	0,820 (A)	25,21 (B)
Stiege 7	0,829 (A)	27,47 (B)
Stiege 8+9+10	0,819 (A)	25,92 (B)

Gattergasse 2A: Kennwerte Energieausweise Wohnungen, Stand 26.02.2018:

Gebäude	fGEE	HWB kWh/m <sup>2</sup> a
Stiege 1	0,795 (A)	33,09 (B)

Gebäude	fGEE	HWB kWh/m <sup>2</sup> a
Stiege 2	0,815 (A)	34,56 (A)

## HEIZEN / KÜHLEN / WARMWASSER / ERDWÄRMENUTZUNG

Heizung und Warmwasser:

Grundversorgung mit Fernwärme für den Betrieb der hauseigenen Heizzentrale für Warmwasser und Raumheizung mit Niedertemperatur-Fußbodenheizung. Zusatzversorgung durch Erdwärmennutzung mit Sole/Wasser-Wärmepumpe - KlimaLoop®

Kühlung - Bauteilaktivierung:

Im Sommer wird den Geschoßdecken des Gebäudes (über EG bis DG) Wärme durch das System KlimaLoop® entzogen und zur Regeneration des Erdwärmespeichers für den Winter verwendet. Die gekühlten Geschoßdecken sorgen im Sommer für ein gleichmäßig temperiertes Raumklima.

## VERSORGUNG - ENTSORGUNG

Wärme: Fernwärme Wien Energie + KlimaLoop®

Kühlung: Bauteilaktivierung KlimaLoop® ("free cooling")

Wasser: Versorgung: Trinkwassernetz der Stadt Wien.  
Entsorgung - Schmutzwasser: Öffentliches Kanalnetz.  
Entsorgung - Regenwasser: Versickerung.

Strom: Stromnetz Wien Energie.

Kommunikation: Multimedia-Breitbandnetze: A1 Telekom, UPC Telekabel.

Müll: Müllräume sind ebenerdig über den Außenbereich erreichbar.  
Abfallgefäße und Entleerung gemäß Vorgaben MA 48.

Verkehr: Anbindung an das öffentliche Straßennetz über Nebenfahrbahn,  
Zu- und Abfahrt Tiefgarage über Gattergasse.

## **LÜFTUNG**

Zentrale Lüftungsgeräte am Dach.

## **AUFZUG**

Alle Treppenhäuser mit Personenaufzug samt Anschluss an ein Sicherheits- und Ferndiagnosesystem mit Notbefreiung.

## **VERBRAUCHSMESSUNG**

Strom:

Individuelle Verbrauchsermittlung je Bestandseinheit mittels Zähler des Netzbetreibers.

Wasser - Heizung:

Individuelle Verbrauchsermittlung je Bestandseinheit mittels fernauslesbarer Mietzähler.

Bauteilaktivierung (Kühlung):

Verbrauchsermittlung Pumpenstrom mittels Zähler, Kostenverteilung im Rahmen der allg. Betriebskosten.

## **BAUWERK: KONSTRUKTION / TECHNIK / AUSBAU-AUSSTATTUNG**

Dimensionen sowie Art und Weise der Wand-, Stützen und Deckenkonstruktionen ergeben sich laut statischem Erfordernis, basierend auf den Bestimmungen der Bauphysik, Ö-Normen und Wiener Bauordnung für Wärme- und Schallschutz. Detailangaben sind den Ausführungsplänen zu entnehmen.

## **SYSTEM**

Mischbauweise:

Fundament und Kellergeschoß in Dichtbeton, Stiegenhauskerne in Stahlbetonbauweise, Erd- und Obergeschoße in SLIM BUILDING ®-Bauweise.

Geschoßdecken:

Massive Ortbetondecken.

Leitungen für die Bauteilaktivierung (Kühlung) sind an der Deckenunterseite verlegt, mit Freihaltebereichen für Aufhängungen (zB Lampen, Karnisen).

Leitungen für die Fußbodenheizung sind unterhalb des Bodenbelags im Estrich verlegt, darunter: PE-Folie - Trittschalldämmung - Dampfbremse - gebundene Leichtschüttung / Polystyrolbeton.

Dach:

Flachdach als Umkehrdach mit Kiesschüttung bzw Vegetationssubstrat und Aufbau laut Detailplänen. Teilweise DUO-Dach mit Aufbau bzw vereinzelt Hochwärmedämmsystem.

## **AUSSENWÄNDE**

Stahlbeton im Kellergeschoß und teilweise im Erdgeschoß. Im Übrigen Stahlskelettbauweise SLIM BUILDING ® mit aussteifender Außenwand, in Form eingehängter, nicht tragender Betonfertigteile. Außenwand-Wärmedämmverbundsystem mit Außenputz bzw hinterlüfteter Fassade (Stg.2).

## **INNENWÄNDE / STÜTZEN**

Trennwände zwischen Bestandseinheiten und zu Gängen mit mehrlagigen Gipskarton-Ständerwänden samt Dämmung: Gesamtstärken 21,5cm bis 25cm. Vereinzelt Ortbetonwände mit Gipskarton-Vorsatzschale.

Innenwände:

Gipskarton-Ständerwände, Stärken 10cm, 12,5cm oder 15cm.

Im Küchenbereich sind in Leichtbauwänden Wandverstärkungen für die Aufhängung von Küchenober-schränken mittels partiell eingelegten Blechtafeln vorgesehen, Ausführungshöhe ca 200cm bis 250cm über Fußbodenoberkante.

Innenstützen:

Formstahlstützen mit Promatec-Verkleidung teils in Wänden integriert oder freistehend.

## **RAUMHÖHEN**

Wohnungen ~254cm / Kellergeschoß ~210 - 298cm.

Bereichsweise Einschränkungen der Raumhöhen aus technischen oder optischen Gründen, aufgrund abgehängter Decken (zB WC), Poterien oder verkleideter Haustechnik bzw Dämmung.

## BRANDSCHUTZ

Prinzipiell gilt: Bei Wahrnehmung von Brandrauch oder Feuer ist unbedingt die Feuerwehr zu alarmieren!

In allen Wohnungen sind batteriebetriebene Rauchwarnmelder gemäß OIB-Richtlinie 2 montiert.  
Hand-Feuerlöscher stehen an gekennzeichneten Stellen in den Gängen bereit.

In Stiege 2 (Hochhaus) ist eine Brandmeldeanlage mit vernetzten Brandmeldern im Treppenhaus und in den Gängen behördlich vorgeschrieben. Im Alarmfall wird automatisiert die Feuerwehr alarmiert.

Die Einlagerungsräume im Erd- bzw. Kellergeschoß sind in eigenen Brandabschnitten untergebracht.

## ELEKTROINSTALLATION

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.

Elektro-Reihenverteiler:

UP-Schrank mit Leitungsschutz- und Fehlerstrom-Schutzschalter.

Stromzähler für individuelle Verbrauchsermittlung im E-Zählerraum.

Schwachstrom-Verteiler:

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

Sprechanlage:

Türklingel und hörloser Sprechstelle mit Verbindung zur Außensprechstelle am Hauszugang.

Multimedia-Anschlüsse:

Anbindung der Breitbandnetze - UPC in jedem Aufenthaltsraum / - A1 im Hauptwohnraum.

Wand- und Deckenlichtauslässe:

Verdrahtet. Für Beleuchtung ist je Raum eine Baufassung E27 samt Leuchtmittel montiert.

### **ACHTUNG !**

Rund um jeden Deckenlichtauslass sind Freihaltfelder zirka 40x40cm für die Lampen-Montage vorgesehen, im Übrigen sind aufgrund der Deckenkühlung Eingriffe/Montagen in/an Raumdecken nicht zulässig.

## HEIZUNG UND KÜHLUNG

Warmwasseraufbereitung und Zentralheizung primär mittels Fernwärme.

Zusätzlich wird die Wohnhausanlage mit Erdwärmenutzung beheizt und gekühlt = KlimaLoop ®.

Die Raumheizung erfolgt durch Niedertemperatur-Fußbodenheizung.

Im Bad ist zusätzlich eine thermostatgesteuerte E-Heizmatte unter dem Fliesenbelag verlegt.

Die Regelung der Fußbodenheizung ist mittels Raumthermostat in jedem Aufenthaltsraum möglich.

Die Regelung der Kühlung (Bauteilaktivierung) erfolgt mittels Ein-/Ausschalter je Bestandseinheit.

Die Verbrauchsmessung für Raumheizung und Kalt-/Warmwasser erfolgt individuell je Bestandseinheit mit geeichten Zählern (Mietgeräte mit Fernablesung). Verbrauchskosten für die Kühlung (Pumpenstrom) werden zentral erfasst, die Kostenverteilung erfolgt im Rahmen der allg. Betriebskosten.

### **ACHTUNG !**

Das Anbohren von Fußböden und Raumdecken ist wegen des Leitungssystems für Heizung und Kühlung nicht oder nur an bestimmten Stellen möglich. Im Zweifel sind die Haustechnik-Pläne zu Rate zu ziehen.

## LÜFTUNGSSYSTEM

Für behördlich vorgegebenen Luftwechsel sorgen zentrale Lüftungsgeräte am Dach. Damit wird permanent Luft aus den Bestandseinheiten abgesaugt, die Luftmenge ist mittels Lüftungsklappe im jeweiligen Abluftelement (Fortluftautomat) reguliert; im Übrigen Fensterlüftung möglich.

Abluft - Kochnische/Küche:

Fortluftautomat mit Schalter für erhöhte Abluftleistung. Der Fortluftautomat und das Lüftungssystem ist für einen Abluft-Anschluss nicht geeignet. Ein Dunstabzug über dem Herd ist nur mit Umluftbetrieb zulässig.

Abluft - Bad / Bad mit WC:

Fortluftautomat mit Feuchte-Steuerung + Schalter für erhöhte Abluftleistung.

Abluft - WC:

Fortluftautomat mit Schaltung über Lichtstrom für erhöhte Abluftleistung.

**Zuluft:**

Frischlufzufuhr durch passives Nachströmen der Außenluft über schallgedämmte Zuluft-Elemente in der Fensterlaibung/Außenwand der Aufenthaltsräume bzw über feuchtegesteuerte Fensterlüfter im Rahmen.

**FENSTER - FENSTERTÜREN, FIXVERGLASUNGEN**

Kunststofffenster (weiß).

Tlw raumhohe Elemente, Fensterteilung mit Kämpfer für Fixverglasung im Parapet als Absturzsicherung.

Öffnbare Elemente mit Dreh- bzw Dreh-/Kippbeschlag (Alu poliert).

Fenstertüren mit Doppelflügel: 1 dreh-/kipfähriger Flügel und 1 Drehflügel.

**SICHT- UND SONNENSCHUTZ**

Wohnungen im Erdgeschoß:

Rollladen aus Kunststoff (schienegeführt, manueller Kurbelantrieb) vor allen Fenstern/Fenstertüren - ausgenommen Alkovenfenster Stiege 2/Gattergasse 2A.

Wohnungen in den Obergeschoßen:

Außenraffstores aus Aluminium (schienegeführt, manueller Kurbelantrieb) vor allen Fenstern/Fenstertüren - ausgenommen Alkovenfenster Stiege 2/Gattergasse 2A, sowie fixverglaste Elemente Top 2.12 u. Top 2.28.

**TÜREN**

Wohnungs-Eingangstüren (H=210cm / B=90cm):

Vollbautür, doppelt gefälzt, Schalldämmung und Klimakategorie laut Bauphysik. Einbruchhemmung gemäß ÖNORM B5338, Widerstandsklasse 3, Mehrfachverriegelung, gerichtet für Profilzylinderschloss mit gleichzeitig beidseitiger Sperrbarkeit.

Beschläge: Langschild mit Türdrücker innen, außen Knauf, Türspion (Alu poliert).

Zarge: Holzzarge mit umlaufender Doppellippendichtung.

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

Dünnspanplatte mit Kraftkartonwabe (weiß-matt beschichtet) mit Falz.

Sperrbarkeit mit Bartschlüssel bzw WC-Schloss bei Bad-/WC-Türen.

Beschläge: Beidseitig Rundrosette mit Türdrücker (Alu poliert).

Zarge: Stahlnormzarge (weiß lackiert).

Einlagerungsräume im Kellergeschoß:

Trennwandsystem (Alublech-Lamellen), Türen gerichtet für Profilzylinderschloss mit Halbzylinder.

Beschläge: Abdeckrosette ohne Griffbügel.

**SCHLIESSANLAGE**

Patent-Zentralschließsystem: Jeder Wohnungsschlüssel (Grundausrüstung 5 Stück) ist Teil der Haus-schließanlage und sperrt Allgmeintüren sowie die Profilzylinder der Bestandseinheit (Wohnungstür, Brieffach, Kellerabteil).

Zutrittskontrolle:

Der Hauszugang mit "Postschlüssel" (Z-Schlüssel) ist nicht möglich. Für den nachvollziehbaren Zutritt durch Zustell- und Betreuungsdienste ist an der Torstation der Sprechanlage das BeGeh-System integriert.

**BRIEFFACHANLAGE**

Einwurf-Briefkästen im Erdgeschoß jeder Stiege, im Nahbereich des Aufzugs.

**RAUMBUCH - WOHNUNG**

Produktdetails zu Ausstattungselementen sind der separaten Ausstattungsliste zu entnehmen.

Details zu Art, Lage und Anzahl der haus- und elektrotechnischen Installationen sind den Ausführungs-plänen zu entnehmen, geringfügige Lageänderungen vorbehalten.

**VORRAUM (VR)**

Boden	Eichen-Parkett: matt lackiert, 2-Stab-Optik, 2,8mm Nutzschiicht. Sockelleiste: Eiche.
Wand/Decke	Dispersionsfarbe: stumpfmatt weiß.
Einrichtung	Keine.

**KOCHNISCHE**

Boden	Eichen-Parkett: matt lackiert, 2-Stab-Optik, 2,8mm Nutzschiicht. Sockelleiste: Eiche.
Wand/Decke	Dispersionsfarbe: stumpfmatt weiß.
Einrichtung	Einbauküche bestehend aus Ober- und Unterschränken mit Geräten: Ceran-Kochfeld, Backherd, Dunstabzug (Umluftbetrieb), Waschmulde mit Armatur, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach, Lichtleiste.

**WOHNKÜCHE / WOHNZIMMER / ZIMMER / ABSTELL-, SCHLAF-, SCHRANKNISCHE**

Boden	Eichen-Parkett: matt lackiert, 2-Stab-Optik, 2,8mm Nutzschiicht. Sockelleiste: Eiche.
Wand/Decke	Dispersionsfarbe: stumpfmatt weiß.
Einrichtung	Keine.

**BAD**

Boden	<b>Wohnungen Simmeringer Hauptstraße 170 / Stiege 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10:</b> Fliesen: Keramik, Boulevard White, 30x60cm, Drittelverband. Verfugung: hellgrau.
	<b>Wohnungen Simmeringer Hauptstraße 170 / Stiege 3, 7:</b> Fliesen: Keramik, Bauge Bianca, 30x60cm, Drittelverband. Verfugung: hellgrau.
	<b>Wohnungen Gattergasse 2A / Stiege 1, 2:</b> Fliesen: Keramik, Feinkorn Grey, 30x30cm, Kreuzverband. Verfugung: grau.
Wand	Teilverfliesung (Höhe=ca 210cm) an Wänden mit Spritzwasser: Keramik, weiß-matt, 30x60cm, Kreuzverband liegend. Verfugung: weiß.
	Im Übrigen Fliesensockel, darüber Dispersionsfarbe: stumpfmatt weiß, additiv: seidenmatter Latexanstrich.
	Über Waschtisch (ab H=120cm) flächiger, rahmenloser Spiegel.
Decke	Dispersionsfarbe: stumpfmatt weiß.
Einrichtung	Waschtisch: Keramik, weiß, 60x46cm. Armatur: Einhebelmischer (Chrom).
	Einbauwanne: Sanitäracryl weiß, 180x80cm. Ab-/Überlaufgarnitur und Wannenfüll-/Brausebatterie (Chrom) samt Handbrause mit Brauseschlauch und Schubstange.
	Waschmaschinen-Anschluss.

**WC**

Boden	Analog BAD.
Wand	Fliesensockel, darüber Dispersionsfarbe: stumpfmatt weiß, additiv: seidenmatter Latexanstrich.
Decke	Dispersionsfarbe: stumpfmatt weiß.
Einrichtung	Handwaschbecken: Keramik, weiß, 40x36cm. Armatur: Einhebelmischer (Chrom).
	Hänge-WC: Keramikschale Tiefspüler, weiß. Kunststoff-Sitzbrett und Deckel (weiß). UP-Spülkasten mit 2-Mengen-Spültechnik.

**FREIFLÄCHE: BALKON, LOGGIA, TERRASSE, GARTEN**

Boden	Balkon, Loggia: Hydrophobierter Beton.
	Terrasse: Betonplatten (50x50cm) im Kiesbett oder hydrophobierter Beton. Garten: Erdschicht mit Rasensaat.
Wand	Analog Fassade.
	Brüstung: Metallgeländer mit Lochblech- oder GFK-Gitterrostfüllung oder Betwonwand.
Einrichtung	1 x je Wohnung: Kaltwasseranschluss (Armatur selbstentleerend, frostsicher).

**EINLAGERUNGSRAUM (Kellerabteil)**

Boden	Abriebfeste Beschichtung auf geglättetem Beton.
Wand	Trennwandsystem (Alublech-Lamellen) bzw Beton (natur oder weiß gemalt).
Decke	Dispersion (weiß) oder Dämmelemente, tlw haus-/elektro-technische Installationen.
Einrichtung	Keine.