

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 37-39, Seestadt Aspern – Bauplatz J1

61 Wohnungen und 2 Geschäftslokale

BAUHERR:



SCHÖNERE ZUKUNFT®

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.

Hietzinger Hauptstraße 119, 1130 Wien

Tel.: 01 / 505 87 75 – 0

www.schoenerezukunft.at

PLANUNG:

DI JOSEF



VERSACHGASSE 2 1130 WIEN OFFICE@DSB-WIEN.AT

T +43. (01). 803 30 49
F +43. (01). 803 30 49 - 20

SEESTADT ASPERN:

Das Planungsgebiet der Seestadt Aspern befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt am Areal des ehemaligen Flugfelds Aspern. Es handelt sich um eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas.

INFRASTRUKTUR:

U-Bahnstation, Bildungscampus, Stadthaus, Apotheke, Supermarkt, Trafik, Seepark, Promenade

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE:

Der 1.808m² große Bauplatz J1, liegt am Rand der ersten Bebauungsetappe, grenzt im Osten - nur durch die Uferpromenade getrennt - direkt an den See und im Norden an den Yella-Hertzka-Park an. Erschlossen wird er im Süden von der Ilse-Arlt-Straße aus.

Die 61 Wohnungen und 2 Geschäftslokale verteilen sich auf 2 Gebäude. Im an die Uferpromenade angrenzenden Haus 1 befinden sich die beiden Geschäftslokale sowie 33 Wohnungen einschließlich 4 Maisonette-Wohnungen im Dachgeschoss mit Dachgarten und einem Gemeinschaftsraum/Kinderspielraum. In Haus 2 befinden sich 28 Wohnungen und der Müllraum der Anlage. Die Kellerabteile der Wohnungen befinden sich jeweils im Keller des Hauses.

Beide Häuser verfügen über großzügige Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder. Der Kleinkinderspielplatz befindet sich zwischen den beiden Häusern, der Jugendspielplatz befindet sich am Nebenbauplatz J7, Ilse-Arlt-Straße 31-35, nur durch einen zu querenden Fußweg getrennt. Jede Wohnung verfügt über großzügige Freiflächen (Gartenterrasse mit Eigengarten, Loggia, Balkon, Dachterrasse).

PKW-Stellplätze können in der Sammelgarage des Nebenbauplatzes J8 um je € 69,90 angemietet werden.

FLÄCHENAUFSTELLUNG ALLGEMEINBEREICHE:

Ilse-Arlt-Straße 37 / Haus 2

o Fahrradraum EG	24,87 m ²	21 Hängeparker für Fahrräder
o Fahrradraum KG	122,54 m ²	134 Hängeparker für Fahrräder
o KiWa Raum EG	14,21 m ²	
o Müllraum	52,89 m ²	

Ilse-Arlt-Straße 39 / Haus I

o Fahrradraum EG	46,24 m ²	43 Hängeparker für Fahrräder
o KiWa Raum EG	23,26 m ²	
o Gemeinschaftsraum	57,82 m ²	
o WC Gemeinschaftsr.	4,35 m ²	
o VR Gemeinschaftsr.	8,57 m ²	

Hofbereich

o Kleinkinderspielpl.	ca. 55m ²
o Terrasse Gemeinschaftsraum	ca. 73m ²

BAUWEISE:

Die Häuser werden als Niedrigenergiehäuser und entsprechend den geltenden OIB Richtlinien und der Bauordnung für Wien ausgeführt. Die Auswahl der Materialien wird unter ökologischen Gesichtspunkten getroffen. Alle Vorschriften der Wiener Bauordnung werden eingehalten und entsprechen dem Stand der Technik.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

WASSERVERSORGUNG:	Wasserleitung MA 31
ABWASSERENTSORGUNG:	Öffentlicher Schmutzwasserkanal: Abwässer werden in diesen eingeleitet. Regenwasser – Versickerung auf Eigengrund
ANSCHLUSS AN SONSTIGE VERSORGUNGS-	
EINRICHTUNGEN:	Strom, Internet
RAUMHÖHEN:	Aufenthaltsräume mind. 2,50 m (Achtung! – teilweise abgehängte Decken – siehe Plan)
ALLGEMEIN:	Niedrigenergiehaus
FUNDAMENTE:	Fundierung entsprechend den statischen Berechnungen

BAUAUSFÜHRUNG:

GESCHOSSMAUERWERK:

- Außenwände: Stahlbetonwände (20cm)
- Dämmstärken: 14 cm elastifizierter Polystyrol
- Wohnungsinnenwand tragend: Stahlbetonwände (20cm)
- Wohnungs- und Gangtrennwände tragend: Stahlbetonwände (20cm) + 6,5 cm Vorsatzschale

NICHTTRAGENDE ZWISCHENWÄNDE:

- Gipskartonwände 10cm

KAMINE:

- Der Anschluss eines Ofens kann aus technischen Gründen **nicht bewilligt** werden.

RAUCHMELDER:

- **Hinweis:** Bei schwacher Batterieleistung ist mit dem Auslösen (Warnton) des Rauchmelders zu rechnen! Der Batterietausch ist seitens des Mieters nach Herstellerangaben selbst vorzunehmen.

BALKONE, LOGGIEN UND TERRASSEN:

- Balkone und Loggien mit punktwiser Entwässerung, thermisch getrennt
- sämtliche Loggien- und Balkonplatten mit Tropfnasen
- Estrichplatten 40/40/4cm in Kiesbett
- Deckenuntersichten weiß gestrichen

MIETERGÄRTEN:

- Erdgeschoss: Rasen, ca. 20cm Humus, Einfriedung mittels Staudengewächsen (kein Zaun)
- Dachgärten: Rasen, ca. 20cm Substrat, Pflanzung von Sträuchern, Bäumen, etc. nicht möglich!

STIEGENHÄUSER:

- Stiegenhaus wird „unbeheizt“ ausgeführt
- Lichtkuppel an der obersten Stelle des Stiegenhauses
- Lichtkuppel als Dachausstieg für Revisionsarbeiten nutzbar inkl. an der Wand befestigter und verschließbarer Leiter, Lichtkuppel auch für Brandrauchentlüftung
- Fliesenbelag grossformatig 30/30 cm, inkl. Fliesensockel

DACHKONSTRUKTION:

- Haus 1: Flachdach mit Mietergärten und Terrassen
- Haus 2: extensive Begrünung

FASSADENGESTALTUNG:

- Vollwärmeschutzfassade mit Außensilikatputz

LOGGIEN- UND BALKONGELÄNDER:

- Haus 1 – Stahlbetonbrüstung und horizontale pulverbeschichteten Durchzüge
- Haus 2 – Stahlbetonbrüstungen und Flachstahlgeländer pulverbeschichtet

STIEGENGELÄNDER:

- Stahlkonstruktion mit Flachstahlfüllung beschichtet,
- Handläufe aus Stahl – Innen Rundrohr beschichtet – Außen verzinkt.

HAUSEINGÄNGE: (STIEGENHÄUSER)

- Portale aus wärme gedämmten Aluminium-Hohlprofilen, pulverbeschichtet
- 2-Scheiben Verglasung mit $U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Geh- und Stehflügel

ENTWÄSSERUNG:

- Dach- und Terrassenentwässerung punktweise über (System-)Gullys

ABWASSERBESEITIGUNG:

- Anschluß an den öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Regenwässer: Versickerung auf eigenem Grundstück,

WASSERVERSORGUNG:

- Öffentliches Wassernetz

WOHNUNGEN:

FENSTER- UND FENSTERTÜREN:

- Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung (3-fach)
- Fenster großteils mit Drehkippschlag, teilweise fixverglast, tlw. mit Drehbeschlag (siehe Plan - Ansichten)

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

- Eingangstüren als rauchdichte Ausführung EI2-30, weiß auf Innenseite, einbruchhemmend, Widerstandsklasse 2
- Metallzargen anthrazit beschichtet

INNENTÜREN:

- mit beschichteter Oberfläche, Türblätter und Stahlzarge weiß
- Ausführung als Röhrenspantüre
- Wohnzimmertüre mit Glasfüllungen aus Sicherheitsglas

SONNENSCHUTZ FÜR FENSTER UND FENSTERTÜREN:

- Leichtmetall Innenjalousien
- Die Wohnungen im Dachgeschoß erhalten zusätzlich Außenjalousien

FUßBÖDEN:

- Vorraum, WC, Abstellraum, Küche: Fliesenbelag großformatig 30/60cm, inkl. Fliesensockel
- Wohnräume, Schlafräume: Fertigparkett Eiche, inkl. Sesselleiste
- Bäder: Fliesenbelag großformatig 30/60cm anthrazit
- WC: Fliesenbelag großformatig 30/60cm anthrazit

BELÄGE AUF BALKONEN, LOGGIEN UND TERRASSEN:

- Estrichplatteneindeckung hellgrau 40/40/4cm im Splittbett, glatte Oberfläche

WÄNDE UND DECKEN:

- Wände und Decken einfarbige Dispersionsfarbe, wischfest gemalt
- Wände in Bädern: Verfliesung bis Zargenoberkante – ohne Bordüre, Fliesenbelag großformatig 30/60cm weiß matt
- Wände WC: Fliesensockel bzw. Vorsatzschale bei Spülkasten verflies, Fliesenbelag großformatig 30/60cm anthrazit, darüber Dispersionsfarbe

MAISONETTESTIEGEN:

- Holzstiegen, schalltechnisch getrennt
- Einseitige Handläufe - Rundrohr

HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG:

- Wienenergie - Fernwärme Wien - Verbrauchsmessung Heizung mittels Wärmemengenzähler
- Radiatoren mit Thermostatventil

SANITÄR - INSTALLATION:

Küche: Unterputzinstallation bei Gipskartonwänden ohne Geräte
Aufputzinstallation bei Stahlbetonwänden ohne Geräte

Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche

Bad: Stahlblecheinbauwanne 170/75, weiß emailliert, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausearmatur, Duschstange, Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine bestehend aus UP- Sifon und Kaltwasser-Auslaufventil

WC: Hänge -WC- Anlage mit Unterputz-Spülkasten

Dach- und Gartenterrassen (EG und DG): Auslaufventil in frostsicherer Ausführung

LÜFTUNG:

Bad: Abluftventilator im Bad mit 2 Leistungsstufen (Grund- und Bedarfslüftung)

WC: Abluftventilator über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais

ELEKTRO - INSTALLATION:

- Es ist ein einheitliches Produkt-Schalterprogramm vorgesehen. Es werden keine Leuchtkörper in den Wohnungen geliefert und montiert, die Lage und Anzahl der E-Installationen ist den Vergabeplänen zu entnehmen.

FERNSEHEMPFANG:

- Kabel TV durch UPC

ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:

HAUPTINGANG STIEGENHAUS:

Einrichtungsgegenstände: je Stiege eine im Freien angeordnete Briefkastenanlage mit schrägem Dach, weiß, pulverbeschichtet und je Stiege ein „Schwarzes Brett“ für Anschläge der Hausverwaltung

EINLAGERUNGSABTEILE:

Bodenbelag: Estrich versiegelt

Trennwände: Systemwände aus Metall

FAHRRADKELLER:

Bodenbelag: Estrich versiegelt

AUSSENANLAGEN:

WEGE:

Wege: gemäß Lageplan, Asphaltfeinbeton

WASSERANSCHLÜSSE:

- Jeder Mietergarten erhält einen eigenen frostsicheren Wasseranschluß
- Allgemeinflächenbewässerung mit eigener Verbrauchsmessung

GESCHÄFTSLOKALE:

Bodenbeläge: Fliesenbelag grossformatig 30/60cm anthrazit in den Sanitärräumen, ansonsten Estrich

WC: Hänge WC mit Unterputz-Spülkasten sowie Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss

Restliche Wände: einfarbig mit Mineralfarbe, wischfest gemalt

Decken: abgehängte Decke, Poterien lt. Plan

Verglasung: Isolierverglasung 2-fach, Leichtmetall

Eingangstüren: 2-Scheiben-Verglasung mit U=1,1, Leichtmetall

Aussenfassade: Vollwärmeschutz

Elektrotechnik: Ausstattung lt. Plan

Heizung: Radiatoren, Lager unbeheizt

Änderungen vorbehalten!