

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1220 Wien, Löschniggasse 9 / Mühlhausergasse 7

80 Geförderte Wohnungen

Tiefgarage mit 80 Plätzen

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.schoenererezukunft.at

PLANUNG:



LÖSCHNIGASSE 9 / MÜHLHAUSERGASSE 7 :

Das Planungsgebiet befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt nahe dem Bezirkszentrum Aspern. Die Löschniggasse ist eine Querstraße zur Hausfeldstraße nahe der Kreuzung Erzherzog Karl Straße / Aspernstraße. Fußläufig erreichbar sind die Stationen der Autobuslinien 26A, 84A, 93A, 97A und 98A. Die Station Aspernstrasse der Linie U2 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Im Zentrum von Aspern befinden sich mehrere Nahversorger.

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE:

Das Projekt hält sich an der Löschniggasse an die Baufluchtlinien, im Süden wird die Bebauungsstruktur der östlichen Nachbarliegenschaft aufgenommen und fortgesetzt. Die Baukörper sind geprägt durch schräge stockwerkweise wechselnde Vor- und Rücksprünge. Diese ermöglichen auch schräge Ausblicke und verlängern den Zeitraum direkter Sonneneinstrahlung.

Die 80 Wohnungen verteilen sich auf 2 Gebäude mit einem großzügigen Innenhof. Die Gebäude sind mittels zwei Stiegenhäuser und zwei behindertengerechten Liften erschlossen. Die Stiegenhausbereiche sind natürlich belüftet und belichtet.

Pro Stockwerk gibt es durchgesteckte bzw. über Eck gelegene 3-Zimmer Wohnungen und einseitig belichtete 2-Zimmer Wohnungen. Die Freiräume (Loggien und Balkone) sind überwiegend nach Süden gerichtet. Die Dachgeschosswohnungen sind mit Terrassen ausgestattet.

Im Erdgeschoss befinden sich Wohneinheiten mit Mietergärten und Allgemeinräume wie Gemeinschaftsraum, Waschküche, Fahrradräume und Müllraum. Die Parteienkeller sind großzügig und im Kellergeschoss den Stiegen zugeordnet positioniert.

Die Garage ist vom Keller aus direkt zugänglich, übersichtlich und frei von Angsträumen geplant. Die Einfahrt in die Tiefgarage liegt unmittelbar an der Kreuzung Löschniggasse / Mühlhausergasse (Stiege 1).

Die Kinderspielfläche befinden sich im Innenhof zwischen den beiden Bauplätzen.

BAUWEISE:

Die Baukörper werden als Niedrigenergiehäuser geplant 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 3 I
ABWASSERENTSORGUNG:	Öffentlicher Schmutzwasserkanal: Abwässer werden in diesen eingeleitet. Regenwasser – Versickerung auf Eigengrund
ANSCHLUSS AN SONSTIGE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN:	Strom, Internet und Kabel TV über UPC
RAUMHÖHEN:	Aufenthaltsräume mind. 2,50 m (Achtung! – teilweise abgehängte Decken – siehe Plan)
ALLGEMEIN:	Niedrigenergiehaus
FUNDAMENTE:	Fundierung entsprechend den statischen Berechnungen

BAUAUSFÜHRUNG:

GESCHOSSMAUERWERK:

- Außenwände: Stahlbetonwände (d=15 cm)
- Dämmstärken: 20 cm elastifizierter Polystyrol
- Wohnungsinnenwand tragend: Stahlbetonwände (d=18cm)
- Wohnungs- und Gangtrennwände tragend: Stahlbetonwände (d=18cm)+ 6,5 cm Vorsatzschale

NICHTTRAGENDE ZWISCHENWÄNDE:

- Gipskartonwände 10 cm, teilweise 8 cm

BALKONE, LOGGIEN UND TERRASSEN:

- Balkone und Loggien mit Entwässerung
- sämtliche Loggien- und Balkonplatten mit Tropfnasen
- Estrichplatten 40/40/4 cm in Kiesbett
- Deckenuntersichten weiß gestrichen oder mit Dämmung und Verputz

MIETERGÄRTEN:

- Erdgeschoss : Rasen, ca. 20 cm Humus, Sträucher am Zaun
- Teilweise über der Garage mit ca. 35 bis 45 cm dicke Humusschicht.
- **Bei nachträglichen Arbeiten, wie z.B. dem Verlegen von Platten oder zusätzliche Pflanzenanbringung, hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die unter der Wachstumsschicht vorhandene Abdichtung nicht verletzt wird. In diesem Zusammenhang ist auch bei Tierhaltung darauf zu achten, dass das Graben von Erdlöchern verhindert wird.**

STIEGENHÄUSER:

- Stiegenhaus wird „unbeheizt“ mit natürlicher Belichtung und Belüftung ausgeführt
- Lichtkuppel an der obersten Stelle des Stiegenhauses mit mehreren Funktionen
- Lichtkuppel als Dachausstieg für Revisionsarbeiten am Dach nutzbar inkl. an der Wand befestigter und verschließbarer Leiter, Lichtkuppel auch für Braundrauchentlüftung
- Fliesenbelag 30/30 cm, inkl. Fliesensockel
- Stahlgeländer und Wandhandläufe

DACHKONSTRUKTION:

- Flachdach mit Schotter

FASSADENGESTALTUNG:

- Vollwärmeschutzfassade mit Außensilikatputz

LOGGIEN- UND BALKONGELÄNDER:

- Stahlgeländer mit Lochblechfüllung, kombiniert mit Stahlbetonbrüstungen oder Stahlbetonwänden

STIEGENGELÄNDER:

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

HAUSEINGÄNGE: (STIEGENHÄUSER)

- Portale aus wärmegeprägten Aluminium-Hohlprofilen, pulverbeschichtet
- 2-Scheiben Verglasung
- Geh- und Stehflügel oder nur Gehflügel

ENTWÄSSERUNG:

- Dachentwässerung über Gullys
- Terrassenentwässerung über Systemgullys

ABWASSERBESEITIGUNG:

- Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Regenwasser: Versickerung auf eigenem Grundstück, Sickerschächte (siehe Übersichtspläne EG)

WASSERVERSORGUNG:

- Öffentliches Wassernetz

WOHNUNGEN:

FENSTER- UND FENSTERTÜREN:

- Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung (2-fach)
- Fenster Großteils mit Drehkippsbeschlag, teilweise fixverglast, tlw. mit Drehbeschlag (siehe Plan)

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

- Eingangstüren in Brandschutzausführung EI 2-30, weiß auf Innen- und Außenseite, einbruchhemmend, Widerstandsklasse 3
- Metallzargen weiß beschichtet

INNENTÜREN:

- mit beschichteter Oberfläche, Türblätter und Stahlzarge weiß Röhrenspann
- Wohnzimmertüre mit Glasfüllungen aus Sicherheitsglas lt. Plan

SONNENSCHUTZ FÜR FENSTER UND FENSTERTÜREN:

- Wenn keine außenliegende Beschattung generell: Leichtmetall Innenjalousien
- Außenbeschattung nach bauphysikalischer Erfordernis (siehe Plan)
- Alle Dachgeschoß Wohnungen mit außenliegender Beschattung
- Bei allen Fenstern mit Innenjalousien: Leerverrohrung und Platzhalter für nachträglichen Einbau (Sonderwunsch) einer Außenbeschattung mit Funksteuerung vorbereitet.

FUßBÖDEN:

- WC und Badezimmer : Fliesenbelag großformatig 30/60 cm, inkl. Fliesensockel
- Wohnräume, Schlafräume: Parkett Eiche, inkl. Sesselleiste
- Bäder: Fliesenbelag großformatig 30/60 cm, 1/3 versetzt, beige
- WC: Fliesenbelag großformatig 30/60 cm, 1/3 versetzt, beige

BELÄGE AUF BALKONEN, LOGGIEN UND TERRASSEN:

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

WÄNDE UND DECKEN:

- Wände und Decken einfarbige Dispersionsfarbe, wischfest gemalt
- Wände in Bädern: Verfliesung in Format 30/60 cm, weiß, bis Zargenoberkante – ohne Bordüre
- Wände WC: Fliesensockel, Wand Spülkasten sowie seitliche Wand an der sich das Handwaschbecken befindet wird verflieset, Fliesen 30/60cm weiß, bis ca. 1,20 m Höhe

RAUMHÖHEN:

- **ACHTUNG!** – in Wohnräumen min. 2,50 m, abgehängte Decken sowie Potterien lt. Plan!

HEIZUNG, WASSER:

- Wienenergie/Fernwärme Wien - Verbrauchsmessung Heizung mittels Wärmemengenzähler
- Radiatoren mit Thermostatventil
- Warmwasser mittels Zähler je Wohnung gemessen
(Stiege 4, Top 22 erhält 2 Warmwasserzähler, da 2 Badezimmer vorhanden sind.)

SANITÄR - INSTALLATION:

Küche: Unterputzinstallation bei Gipskartonwänden ohne Geräte
Aufputzinstallation bei Stahlbetonwänden ohne Geräte
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche

Untertischspeicher für Warmwasservorbereitung in Küchen bei folgenden Wohnungen:

Stiege 1: Top 2, 4, 6, 8, 10, 12, 15

Stiege 2: Top 19

Stiege 3: Top 2, 6, 10, 14, 18

Stiege 4: Top 2, 8, 14, 19, 24

⇒ **ACHTUNG!** Bei der Küchenplanung ist zu beachten, dass eine für drucklose Untertischspeicher **geeignete Armatur** verwendet werden muss! Die Speicher werden in den Wohnungen hinterlegt und **nicht montiert** um die geeignete Platzwahl bei der Küchenmontage zu erleichtern.

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, Stiege 4 Top 22 zusätzlich Duschtasse

WC: Hänge -WC- Anlage mit Unterputz-Spülkasten
Untertisch Speicher bei Handwaschbecken in folgenden Wohnungen:
Stiege 4 – Top 2 und 14

Dach- und Gartenterrassen (EG und DG): selbstentleerendes Auslaufventil

LÜFTUNG:

Bad: Abluftventilator im Bad mit 2 Leistungsstufen
(Grundlüftung = Dauerlauf / Bedarfslüftung = zuschaltbar)

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.

ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:

HAUPTINGANG STIEGENHAUS:

Einrichtungsgegenstände: je Stiege eine im Freien angeordnete Briefkastenanlage mit schrägem Dach, pulverbeschichtet und je Stiege ein Schaukasten für Nachrichten der Hausverwaltung

EINLAGERUNGSABTEILE:

Bodenbelag: Estrich versiegelt
Trennwände: Systemwände aus Metall

FAHRRADABSTELLRÄUME:

im Erdgeschoß und in jedem Geschoß , Bodenbelag: Estrich versiegelt

GEMEINSCHAFTSRAUM:

im Erdgeschoss Stiege 2 mit WC Anlage, Bodenbelag: Keramische Fliesen

WASCHKÜCHE:

im Erdgeschoss Stiege 1 mit direktem Zugang zum Behinderten-WC, Bodenbelag: Keramische Fliesen

BEHINDERTEN WC:

im Erdgeschoss Stiege 1, Bodenbelag: Keramische Fliesen

AUSSENANLAGEN:

WEGE: gemäß Lageplan, Asphaltfeinbeton

WASSERANSCHLÜSSE:

- Jeder Mietergarten erhält einen eigenen selbstentleerenden Wasseranschluß (=> Gartenschläuche müssen über Wintersaison abmontiert werden, da Entleerung sonst nicht möglich!).
- Allgemeinflächenbewässerung mit eigener Verbrauchsmessung
- Wasserentnahmestelle gegenüber Eingang Stiege 4 – **kein Trinkwasser!**

!! HINWEIS !!

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-Sanitär und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweilige aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. **Änderungen während der Bauausführung vorbehalten!** Angegebene Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmasse erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Die dargestellten Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.