

**1010 WIEN, SCHILLERPLATZ 4**

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**„WIENER KLASSIK“ – 1.+4.OG /  
„PENTHOUSE“ – 5.+6.OG, DG**

### **ALLGEMEINES**

Das dreiseitig freistehende Gebäude (Nibelungengasse – Schillerplatz - Elisabethstrasse) wurde vom Theophil-Hansen-Schüler Karl Tietz – einem der renommiertesten Architekten seiner Zeit - als streng historischer Monumentalbau der Epoche des reifen Historismus konzipiert. Das mit Baukonsens aus dem Jahre 1872 ursprünglich als „Hotel Britannia“ im Vorfeld der Wiener Weltausstellung von 1873 errichtete Objekt ist gekennzeichnet von einer stark horizontal gegliederten Fassade mit turmartig akzentuierten Eckrisaliten.

In Folge der wirtschaftlichen Krise wurde das Hotel jedoch schon ab 1874 anderen Nutzungen zugeführt. Zunächst beherbergte es den Amtssitz des Verfassungsgerichtshofes und die Statistik-Buchbestände der heutigen Parlamentsbibliothek. Im Jahr 1929 bezog das Fernmeldeamt das Gebäude und so ist das Objekt Schillerplatz 4 bis heute als wichtiger Kommunikationsstütz- und -knotenpunkt der Telekom Austria TA AG in Verwendung. Teilflächen des Hauses werden auch weiterhin dafür genutzt werden.

### **ERSCHLIESSUNG - INFRASTRUKTUR**

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt vom Haupteingang „Schillerplatz 4“ aus. Für die neu geschaffenen Wohnungen und Büroeinheiten erfolgt die vertikale Anbindung über das bestehende Stiegenhaus samt neuer Personenliftanlage im Trakt Schillerplatz. Über den großen Innenhof erreicht man das zweite Stiegenhaus mit neuer Liftanlage; diese Erschließung ist auch über einen Gebäudezugang von der Elisabethstraße her zu erreichen. Da die beiden vorhandenen Stiegenanlagen nur bis in den 5. Stock führen, werden der 6. Stock und das Dachgeschoss durch zwei neue Stiegenanlagen erschlossen. Die beiden Personenliftanlagen erreichen vom Erdgeschoss beginnend alle Stockwerke bis in den 6. Stock (Schillerplatz) bzw. in das Dachgeschoss (Elisabethstraße). Für die Telekom steht ein eigener Personen-/Lastenlift zur Verfügung, so dass es zu keiner Vermengung der unterschiedlichen Nutzungsbedürfnisse kommt.

Im Haupteingangsbereich ist neben der zentralen Post-Brieffachanlage auch die Gebäude-Leitzentrale (Haustechnik-Steuerungen, Alarm- und Störungsmeldungen und dgl.) vorgesehen; weiters besteht in diesem Bereich die Möglichkeit zur Einrichtung eines Concierge-Dienstes.

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Müllraum und wohnungszugeordnete Abstellräume sind zentral vom Innenhof her erschlossen. Die Innenhoffläche selbst dient als Verteilerzone auf Erdgeschossniveau und bleibt grundsätzlich autofrei; lediglich für Anlieferungs-, Wartungs- und Servicetätigkeiten wird die Einfahrt gestattet.

## ALLGEMEINBEREICHE

### FASSADE:

Die reich gegliederten Fassaden an den Gebäudefronten Nibelungengasse – Schillerplatz – Elisabethstraße, die sich in einem äußerst guten Erhaltungszustand befinden, werden im Zuge der Baumaßnahmen bzw. bei Beendigung partiell ausgebessert, ergänzt und komplett gereinigt.

Im Innenhofbereich erfolgt eine Sanierung bzw. Anpassung der Fassadenflächen im Bereich der neu herzustellenden Öffnungen im Erdgeschoss (Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradraum) sowie des neuen Liftschachtes und der Überdachung des Zuganges zum zweiten Stiegenhaus. Ebenso erfolgt eine optische Aufwertung und Anpassung der Fassadenverkleidung im Bereich des Traktes Nibelungengasse / oberhalb des Hauptgesimses über dem 4. Stock (Haustechnikbereich Telekom TA AG) an die Innenhoffassaden durch großflächige Fassadentafeln (Eternit od. glw.)

Bei der Farbgebung, Gliederung und technischen Ausführung – insbesondere hinsichtlich der Fensterausführung und Fensterteilung - werden hierbei die Vorgaben des Bundesdenkmalamtes berücksichtigt, stehen doch die Fassaden des Gebäudes und die beiden Stiegenhäuser unter Denkmalschutz.

Die Fassadenflächen der Neubaugeschosse 5. + 6. Stock und Dachgeschoss bestehen überwiegend aus großflächigen Alu-Glaskombinationen; statisch erforderliche Säulen oder Wandscheiben werden den Alu-Glaskombinationen entsprechend mit Metallpaneelen incl. Wärmedämmung verkleidet bzw. mit Vollwärmeschutz-System verputzt (Farbe der Bestandsfassade angepasst in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt).

### HAUPTTEINGANG:

Bestehendes Holztor (dreiteilig) komplett überarbeitet, Beschläge leicht gangbar gemacht bzw. ergänzt oder erneuert.

Als Hauptzugang dient der rechte Torteil (Gehtüre), der große, zweiflügelige Mittelteil steht als Einfahrtsmöglichkeit für fallweise Anlieferungen, Service- und Montagearbeiten im Einzelfall zur Verfügung.

Das Eingangstor von der Elisabethstraße her, das Durchgangstor zum großen Innenhof und das Eingangstor zur zweiten Stiege werden komplett neu als Holz- bzw. Metall-Glaskonstruktion gemäß Architektenvorschlag in Abstimmung mit Behörde ausgeführt.

Im Bereich des Eingangsfoyers befindet sich die Portier-/Conciergeloge, in der die wesentlichen Haustechnik- und Sicherheitsmeldetableaus für das Facility-Management zusammengeführt werden.

### INNENHOF:

Sanierung bzw. Erneuerung des Hofbelages und Gestaltung der Oberfläche mit Pflasterung od. dgl. sowie Bepflanzung entsprechend dem architektonischen Gesamtkonzept.

### STIEGENHAUS:

Die bestehenden Stiegenhäuser, welche bis in das 5.Obergeschoß führen werden in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt optisch im ursprünglichen Erscheinungsbild wieder hergestellt (Denkmalschutz). In das Dachgeschoss wird jeweils eine moderne einläufige Stiege in Stahlbeton mit keramischem Belag als architektonisch-gestalterisch logische Fortsetzung der bestehenden Stiegenanlagen errichtet.

Wenn behördlich vorgeschrieben werden die Stiegenhäuser und Gänge jeweils mit einer Druckbelüftungsanlage errichtet.

### LIFTANLAGEN:

Insgesamt werden im Objekt drei neue Liftanlagen errichtet, wobei einer davon (Gebäudetrakt Schillerplatz / linker Bereich) ausschließlich für die Nutzung durch Telekom Austria TA AG vorgesehen ist.

Die beiden anderen Personenliftanlagen im Gebäudetrakt Schillerplatz / rechter Bereich und Gebäudetrakt Elisabethstraße / rechts – Nähe Nebeneingang Elisabethstraße dienen der Erschließung der Wohngeschosse und Allgemeinbereiche.

Die Aufzüge sind als elektrisch betriebene Selbstfahreranlagen mit allen behördlich vorgeschriebenen Sicherheitseinrichtungen geplant.

### ALLGEMEINE NEBENRÄUME:

- Müllraum: Widerstandsfähiger Feinsteinzeugbodenbelag mit Wandsockel.  
Wände und Decken mit wischfestem, einfarbigem (hellen) Anstrich.  
Holz- bzw. Metallscheuerleiste und Befestigungshaken zur Fixierung der Müllbehälter.  
Brandschutztüre aus Holz bzw. Metall passend zum Gang/Stiegenhaus und den anderen Türen im Gang-/Stiegenhausbereich.  
Mechanische Lüftung über Dach mit Licht- bzw. Zeitsteuerung.  
Art, Größe und Anzahl der Müllbehälter entsprechend der Gesamtgebäudegröße und Nutzung in Abstimmung mit der Behörde (MA48).
- Kinderwagenraum: Widerstandsfähiger Feinsteinzeugbodenbelag mit Wandsockel.  
Wände und Decken mit wischfestem, einfarbigem (hellen) Anstrich.  
Brandschutztüre aus Holz bzw. Metall passend zum Gang/Stiegenhaus und den anderen Türen im Gang-/Stiegenhausbereich.
- Fahrradabstellplatz: Fahrradabstellplatz im Gebäude.
- Einlagerungsräume: Jede Wohneinheit erhält im Gebäudetrakt Elisabethstraße einen eigenen Einlagerungsraum (Abstellabteil). Der Zugang erfolgt über das zweite Stiegenhaus bzw. sind die beiden Abstellraum-Ebenen auch durch zwei Liftstationen des Aufzugs Elisabethstraße zu erreichen.  
Widerstandsfähiger Feinsteinzeugbodenbelag mit Wandsockel.  
Wände und Decken mit wischfestem, einfarbigem (hellen) Anstrich.  
Abschluss zu Gang / Stiegenhaus bzw. anderen Allgemeinflächen mit Brandschutztüre aus Holz bzw. Metall passend zu den anderen Türen im Gang-/Stiegenhausbereich.  
Trennwände zwischen den Abteilen in Holz- bzw. Metallkonstruktion mit Sichtschutz bis ca. 2,00 m Höhe; Türe mit ins Schließsystem integriertem Schloss.  
Beleuchtung der einzelnen Einlagerungsabteile und eine Doppelsteckdose (230 V) an die jeweilige Wohneinheit angebunden.
- Technikräume: Die Technikräume für die primären und allgemeinen haustechnischen Einrichtungen (z.B. Übergaberäume Strom, Wasser, Fernwärme, usw. und Haustechnikräume für Lüftungen, Liftaggregate, usw.) werden entsprechend den behördlichen Vorschriften und den nutzungsbedingten Erfordernissen hergestellt und ausgestattet.

### WÄNDE:

Außenmauerwerk des Bestandes (EG bis 4. OG, Ecktürme) in Vollziegelmauerwerk, innen und außen verputzt.

Aufstockung für das 5. und 6. OG sowie das DG großteils als Stahlkonstruktion mit den raumbildenden Wand- und Deckenelementen lt. Statik und Bauphysik in gewichtsparender

Leichtbauweise, Fassaden mit großflächigen Fenster- und Terrassentürelementen und massive, tragende Wandelemente mit passender Verkleidung bzw. Vollwärmeschutzsystem mit Verputz in Anpassung an den Altbestand.

#### DECKE / DACH:

Das gesamte statische System des Hauses wird im Zuge des Um- und Ausbaus gemäß den statisch-konstruktiven Berechnungen teilweise verstärkt bzw. Altteile entfernt und durch neue konstruktive Elemente (z.B. Aussteifungsrahmen, Deckenverstärkungen und dgl.) auf den aktuellen Stand der behördlichen Vorschriften angehoben.

Die Decke über dem 4.OG wird nach dzt. Planungsstand als Stahlprofil Elementdecke ausgeführt, die darüber liegenden Decken über dem 5. und dem 6. OG werden als Stahlkonstruktionen mit entsprechendem wärme- und schalltechnischen Fußbodenaufbau in Verbund mit den tragenden Wandelementen errichtet.

Die gesamte Dachkonstruktion wird gemäß den statischen und bauphysikalischen Anforderungen als weitgehend vorgefertigte Stahl-Elementkonstruktion in Verbund mit den Wänden ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt bereichsweise in Abhängigkeit von der Nutzungserfordernis als Flachdachkonstruktion mit Folien- oder Bitumenbahnabdichtung bzw. Blecheindeckung.

Blitzschutzanlage gemäß behördlicher Auflage.

#### VER- und ENTSORGUNG:

- Abwasser: Alle Fäkalwässer werden in den bestehenden öffentlichen Kanal eingeleitet.  
Sämtliche Dachentwässerungen werden ebenfalls in den bestehenden öffentlichen Kanal geleitet.
- Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Gemeinde Wien. Für den Steigstrang wird eine Hauptabspernung vorgesehen. Jede Wohnung hat einen eigenen zugehörigen Kaltwasserzähler zur Verbrauchsfeststellung.
- Strom: Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz.  
Die Kostenverrechnung erfolgt direkt zwischen Nutzer und Stromlieferanten.
- Fernwärme: Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt aus dem Netz der Fernwärme Wien.
- Fernsehen: Es ist möglich die Wohnungen mit Kabel-TV zu versorgen.  
In allen Wohnungen sind im Wohnzimmer sowie allen Schlafzimmern Antennenanschlussdosen vorgesehen.

## **WOHNUNGEN**

#### BODENBELÄGE:

Dem Charakter des Gebäudes entsprechend, ist für die Wohn- und Aufenthaltsräume der Wohnungen im 1. und 4. OG ein vollflächig auf dem Estrich verklebter Riemenparkettboden in klassischer Fischgrätverlegung (geeignet für Fußbodenheizung) mit fertig versiegelter Oberfläche (ca. 11mm Gesamtstärke / ca. 5,5 mm Nuttschicht) vorgesehen. Fabrikat z.B. Weitzer-Parkett, WIP 550, Oberfläche Pro-Active+, Holz Eiche Natur oder Eiche Akzent (od. glw.).

Der modernen Gestaltungslinie für die „Penthouse-Wohnungen folgend ist als Bodenbelag in allen Räumen (ausgenommen Sanitär- und Wirtschaftsräume) ein vollflächig auf dem Estrich verklebter Naturholz-Mehrschichtparkettboden (geeignet für Fußbodenheizung) mit fertig versiegelter Oberfläche in Langriemenoptik mit ca. 13mm Gesamtstärke / ca. 5,5 mm Nuttschicht vorgesehen. Fabrikat: z.B. Fa. Weitzer-Parkett, Langriemenoptik WIP 5100, Oberfläche Pro-Strong, Holz Eiche Akzent (od. glw.).

Die Beläge der Trittstufen der wohnungsinternen Verbindungstreppen bei den Maisonnettetypen werden aus dem zum Bodenbelag passenden Stufenelementen aus dem Parkettsystem hergestellt. Fabrikat: z.B. Fa. Weitzer-Parkett, WST Multi-Charisma 14/58 bzw. 29/40 in Langriemenoptik (od. glw.).

Als Sockelleisten werden Massivholz-Parkettleisten zum System passend verwendet. Fabrikat: z.B. Fa. Weitzer-Parkett, P 20 (od. glw.).

In den Sanitärräumen (Bäder, Duschen, WC) und Wirtschaftsräumen kommt als Bodenbelag ein großformatiger Feinsteinzeugboden, im Dünnbett (fußbodenheizungsg geeignet) verlegt zur Ausführung. Farbe Uni-Sand (Wiener Klassik) bzw. Uni-Grau, Format 60 x 60 cm, (od. glw.).

Die Terrassen erhalten einen Oberflächenbelag aus thermobehandelten Holz-Terrassenlangdielen mit fertig geölter Oberfläche, auf witterungsimprägniertem Unterbau-Holzrost verlegt. Fabrikat: z.B. Fa. Tilo Xterior Thermoesche od. Thermotanne, 23 bzw. 25 mm Materialstärke (od. glw.) sowie einen Wasser-, und Stromanschluss.

### WÄNDE:

Innenwände als Trockenbau-Systemwände mit beidseitiger doppelter Beplankung mit Gipskarton-Ausbauplatten 12,5 bzw. 15 mm stark; Schachtwände und Vorsatzschalen einseitig doppelt beplankt. Fabrikat: z.B. Knauf (od. glw.). Generell erfolgt die Ausführung entsprechend den Vorgaben aus der Bauphysik für den erforderlichen Schall- und Wärmeschutz und für den Brandschutz, in den Nassräumen kommen feuchtigkeitsimprägnierte Ausbauplatten zur Verwendung. Teilweise werden im Anschluss an bestehende Bestandswände ergänzende Wandteile aus keramischem Ziegelmauerwerk od. dgl. (der Bausubstanz angepasst) hergestellt und verputzt / gespachtelt.

Grundsätzlich werden alle Wände (soweit nicht mit anderen Wandbelägen versehen) mit Silikatfarbe, einfarbig weiß, voll deckend, neu gemalt.

In den Bädern, Duschen und WCs erfolgt eine Verfliesung mit hochwertigen, großformatigen keramischen Fliesen, glänzende Oberfläche, Verfliesungshöhe in Bädern und Duschen mindestens bis Türzargen-Oberkante, in den WC's mind. bis ca. 1,20 m über Fußboden entsprechend dem Fliesen-Verlegeplan des Architekten; Farbe weiß-glänzend bzw. farblich entsprechend dem Bodenbelag angepasst, Format 30 x 60 cm, (od. glw.).

### DECKEN:

Die Deckenuntersichten aller Räume werden als Gipskarton-Trockenbaukonstruktion mit einfacher bzw. doppelter Beplankung gemäß den Vorgaben der Bauphysik und für den erforderlichen Brandschutz. In Teilbereichen – nach technischem Erfordernis, insbesondere in Vorräumen, Sanitär- und Wirtschaftsräumen – werden im Decken-Trockenbausystem auch tiefer abgehängte Decken bzw. Horizontalschächte und Poterien zur Aufnahme von haustechnischen Leitungsführungen und Gerätemontagen mit oberflächenebenen Revisionstüren ausgeführt. Alle Deckenflächen erhalten eine vollflächige Spachtelung als Vorbereitung für die Oberflächen-Deckenbeschichtung.

Grundsätzlich werden alle Deckenflächen mit Silikatfarbe, einfarbig weiß, voll deckend, neu gemalt.

Für die Decken der Aufenthaltsräume im 1. + 4. OG – „Wiener Klassik“ ist als gestalterisches Element ein umlaufendes Gips-Stuckprofil als Zierelement vorgesehen, zusätzlich ist für die Decke des Wohnraumes eine Decken-Mittelrosette geplant.

### FENSTER und FENSTERTÜREN (außen):

„Wiener Klassik“: Die vorhandenen Fenster- und Balkontürelemente werden in Absprache und nach Vorgaben des Denkmalschutzes erhalten, vollständig tischler-, beschlags- und oberflächenmäßig überarbeitet. Vorgesehen ist, dass die inneren Flügel der Kastenfenster mit hochwertigen Zweischeiben-Isoliergläsern ausgerüstet werden und diese Flügelebene mit Falzdichtungen ausgestattet wird. Gegebenfalls werden komplette Fensterelemente komplett neu im alten Erscheinungsbild hergestellt und als Ersatz für nicht sanierbare Fenster-/Türelemente eingesetzt. Im Bereich des Kastenfensters zwischen Innen- und

Außenflügel wird – das Einverständnis des Bundesdenkmalamtes vorausgesetzt – eine elektrisch bedienbare Jalousie (Alu-Lamellen-Raffstore) mit Seilführung als zusätzlicher Sonnen- und Blendschutz eingebaut.

Die bestehenden Nischenverkleidungen der Kastenfenster werden ebenso komplett renoviert bzw. bei Bedarf erneuert und bleiben so als prägendes Stilelement erhalten.

Die Beschläge der Fenster und Türen werden in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt der Gestaltungslinie „Wiener Klassik“ entsprechend ausgewählt.

„Penthouse“: Fenster und Fenstertüren (Terrassentüren) als Holz, Alu-Holz- bzw. Alu-Konstruktionen in thermisch getrennter Ausführung mit verdeckt liegenden Beschlägen, Ausführung als Schiebe-, Hebe-Schiebe- bzw. Dreh-Kipp-Elemente mit dazwischen angeordneten Fixteilen, umlaufender Dichtung, hochwertige Zwei- bzw. Drei-Scheiben Isolierverglasung (Sonnen- bzw. Wärmeschutzverglasung, bemessen entsprechend den Vorgaben der Bauphysik).

Die sichtbaren Beschlagsteile werden gem. dem architektonischen Gesamtgestaltungskonzept in Alu- bzw. Niro-Ausführung ausgeführt.

Außen liegender Sonnenschutz als schienen- bzw. seilgeführte Aluminium-Raffstores mit elektrischem Antrieb, Steuerung mittels Taster, incl. Sonnen- und Windwächter für die einzelnen Fassadenbereiche.

Sanierung der bestehenden Kastenfenster in den beiden Turmbereichen entsprechend den Fenstern „Wiener Klassik“ und in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt. Sonnenschutz bei den Kastenfensterkonstruktionen als zwischenliegende, seilgeführte Alu-Raffstores mit elektrischem Antrieb bzw. als Sonderkonstruktionen (bei Rundbogenfenstern) oder mittels Sonnenschutzverglasung.

Sofern aufgrund der Parapethöhe erforderlich (Absturzhöhe) sind vor den Fenstern Absturzsicherungen in Abstimmung mit Bundesdenkmalamt angebracht.

#### TÜREN (innen):

Wohnungseingangstüren: Ausführung lt. Plan als ein- bzw. doppelflügelige Holztüren ca. 245cm hoch im Altbaubereich bzw. 220cm hoch in den Dachgeschossen, mit glatter, einfarbiger Oberflächenbeschichtung, Türspion, Türschild, Boden-Absenkichtung und Dichtung im Bereich des Anschlages Geh-Stehflügel.

Klimakategorie „c“, Brandwiderstandsklasse EI2 30-C (T30 - „brandhemmend“), Schalldämmwert mind. 42db, einbruchhemmend Widerstandsklasse WK3 (ÖNORM B5338) mit entsprechender Band- und Aushebesicherung und Sicherheitsschloss/-beschlag gem. dem architektonischen Gesamtgestaltungskonzept in Alu- (mit Stahlkern) bzw. Niro-Ausführung.

Türstock als Stahlzarge (Schattennutzarge) bzw. Holzstock mit Stahleinlage, dreidimensional justierbaren Türbändern und dreiseitig umlaufender Dichtung ausgeführt, Oberfläche einfarbig beschichtet (zum Türblatt passend).

Im Altbestand des 1. und 4. OG werden die Türen mit einer dezenten Gliederung ausgeführt.

Wohnungsinnentüren: Ausführung lt. Plan mit einfarbiger Oberflächenbeschichtung, Klimakategorie „a“, Schalldämmwert mind. 28db, Beschläge gem. dem architektonischen Gesamtgestaltungskonzept in Alu- bzw. Niro-Ausführung.

Doppelflügeltüren im 1. und 4. OG werden wenn möglich saniert bzw. als neue Türelemente mit dezenter Gliederung in Holz-Rahmenstöcken bzw. Holzzargen hergestellt (ca. 220 – 245cm hoch).

Einflügelige Türen werden stumpf einschlagend als Röhrenspan-Türelemente, ca. 220cm - 245cm hoch ausgeführt. Türstock als Stahl-Schattennutzarge mit beidseitig gleicher Zargenoberkante, dreiteiligen Türbändern und dreiseitig umlaufender Dichtung ausgeführt, Oberfläche einfarbig beschichtet (zum Türblatt passend).

Glastüren, wenn planlich vorgesehen als Ganzglaskonstruktion (Sicherheits-Klarglas), mit dreiseitig umlaufender Dichtung in Schattennutz-Stahlzarge.

SANITÄRAUSSTATTUNG:

- Küchenausstattung: Herstellung der Anschlüsse für die im Verkaufsplan angeführten Geräte, jedoch ohne Geräte und Armaturen.
- Badewanne: Badewanne 190x90cm, Farbe weiß, (mit Whirlpooltechnik im Main-Bathroom – Polypex Wellness Plus), Fabrikat Polypex Happy oder glw. Einhebel- Wannenmischer als Unterputzarmatur, Fabrikat Dornbracht MEM, als Unterputz-Thermostatarmatur (oder glw.). Handbrause mit Halterung und Brauseschlauch.
- Waschtisch: Einzel- oder Doppelwaschtische lt. Verkaufsplänen. Waschtische Villeroy & Boch Subway (oder glw.) jeweils mit Einhebel- Waschtischmischer, Dornbracht MEM oder glw., Eckventile verchromt.
- Handwaschbecken: Villeroy & Boch Subway (oder glw.), mit Einhebel- Waschtischmischer, Dornbracht MEM (oder glw.), Eckventile verchromt.
- WC-Ausführung: Flachspülklosett, wandhängend, Villeroy & Boch Subway (oder glw.), WC-Sitz mit Deckel weiß und Soft-Closing Funktion; Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte geeignet für 2-Mengenspültechnik.
- Dusche: als bodeneben, verflieste Dusche mit Bodenablauf; wenn technisch (Ablauflänge) notwendig wird der Duschbereich als erhöhter verfließer Sockel mit Bodenablauf ausgeführt; als Unterputz-Thermostatarmatur, Fabrikat Dornbracht MEM. Haltstange für Handbrause und Brauseschlauch
- Waschmaschinen-  
Anschluss: Waschgeräteeinbausiphon mit Wasserzulauf.
- Trockneranschluss: Der Trockneranschluss wird für einen Kondensattrockner hergestellt (Steckdose).
- Badheizkörper: Handtuchheizkörper in Badezimmer, Farbe weiß, 1800 x 600mm, mit Elektro-Heizpatrone zur Nutzungsmöglichkeit in der heizfreien Zeit.
- Entlüftungen: Die Entlüftung innenliegender Räume ohne Fenster wird entsprechend den Behördenvorgaben ausgeführt.  
Für den möglichen Anschluss von Dunstumlauhauben in den Küchen werden Anschlüsse vorgesehen. Die Abluftfunktion in Küchen- und Sanitärbereichen wird über kontrollierte Wohnraumlüftungen gewährleistet. Innenliegende Abstellräume ohne Wasseranschluss werden über Türschlitze be- und entlüftet.

ELEKTROAUSSTATTUNG:

- Schalterprogramm: Schalter und Steckdosen in Großflächenprogramm reinweiß, Fabrikat Gira oder glw.

Steckdosen:

- Wohnraum: 8 Stück
- Schlafzimmer: 7 Stück
- Vorzimmer: 2 - 4 Stück
- Diele: 1 Stück

- Abstell-,  
Technikraum: 2 Stück  
1 Stück für Waschmaschine  
1 Stück für Trockner
- Bad: 1 Stück Doppelsteckdose je Waschtisch
- Küche: 6 Stück Nähe Arbeitsplatte  
1 Stück Dampfgerar  
1 Stück Mikrowelle  
1 Stück Geschirrspüler  
1 Stück Kühlschrank  
1 Stück Weinkühler  
1 Anschluss E-Herd (380 V)  
1 Anschluss Ceranfeld  
1 Stück Dunstabzug
- Lichtschalter: In den Aufenthalts-, Schlafräumen und Küchen wird ein BUS-System für die Lichtschaltung, Jalousiesteuerung und Heizungs- und Kühlungssteuerung vorgesehen. Die Schaltung erfolgt dabei an einer Tür je Raum über ein Raumbediengerät, an den anderen Türen des Raumes über BUS-Taster. Zentral wird ein Monitor zur Steuerung der gesamten BUS- Anlage installiert, der auch als Bildschirm für die Gegensprechanlage dient.
- Lichtauslässe: Die Ausführung erfolgt jeweils in Raummitte, bzw. im Wohnbereich über Esstisch oder Sitzgruppe, im Bad und WC zusätzlich über dem Waschtischspiegel. Auf Terrassen bzw. Balkonen wird jeweils je nach Größe Lichtauslässe ohne Leuchte hergestellt.
- Sprechanlage: Jede Wohnung erhält eine Video-Gegensprechanlage mit Türklingel, welche vom Tableau der BUS-Steuerung zu bedienen ist. Neben der Wohnungseingangstüre wird im Stiegenhaus ein Klingeltaster ausgeführt. Die Sprechstellen werden als Wandsprechstellen mit integrierter Türöffnertaste für das Haustor ausgeführt. Die Rufunterscheidung Haus- und Wohnungseingangstür erfolgt mit unterschiedlichen Klingeltönen.
- Telefon: Die Telefonverrohrung wird als sternförmige Leerverrohrung von Elektrohauptverteiler zu den Anschlussdosen geführt.
- TV: TV-Anschlüsse sind in allen Wohn- und Schlafräumen vorgesehen, die Versorgung der Grundprogramme (ORF, ATV, etc.) erfolgt durch UPC Telekabel. Für eine Kabelfernsehnutzung ist mit UPC Telekabel oder einem anderen Anbieter (z.B. Mobilkom) ein Vertrag abzuschließen.

#### Elektroheizung Bad:

Im Badezimmer ist eine Elektro-Fußbodenheizung für die Übergangszeit ausgeführt. Der Schalter wird neben der Zugangstür situiert. Zusätzlich ist ein Wandanschluss für die Elektroheizpatrone des Handtuchheizkörpers installiert.

#### Grundsätzliches:

Die genaue Anordnung der Installationen kann den Haustechnikplänen entnommen werden. Die Stromzählung der einzelnen Wohneinheiten befindet sich im zentralen Niederspannungsraum.

#### Beleuchtung Stiegenhaus:

Die Steuerung der Beleuchtung in den Stiegenhäusern erfolgt über Bewegungsmelder.



#### Erdung Blitzschutz:

Die Erdung wird als Vertikalerder nach TAEV ausgeführt. Im Keller wird eine Potentialausgleichsschiene nach ÖVE-EN2 montiert. Wasserleitungen, Aufzug usw. werden an die Potentialausgleichsschiene angeschlossen. Die Blitzschutzanlage wird nach ÖVE-E49 und den ÖNORMEN 2950 und 2970 ausgeführt.

#### Alarmanlage:

Jede Wohnung wird bereits in der Basisausstattung mit einer Alarmanlage welche die Außenhaut, alle Fenster und Fenstertüren, sowie die Wohnungseingangstüre mittels Reed-Kontakte gegen unbefugtes Öffnen überwacht. Die Alarmanlage kann mittel Fingerprint bedient werden. Auf Kundenwunsch kann auch das Schloss der Wohnungseingangstüre über Fingerprint angesteuert werden.

#### HEIZUNG, WARMWASSER, KÜHLUNG:

**Heizung:** Die Beheizung erfolgt über einen FernwärmeWien-Anschluss. Die Versorgung zu den einzelnen Wohnungen erfolgt über im Kellergeschoss und in Steigschächten verlegten Heizungsleitungen. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über Fußbodenheizung, bzw. wo erforderlich zusätzlich mit formschönen Stahlblechradiatoren (glatte Oberfläche) oder Konvektoren.

Der Wärmemengenverbrauch wird für jede Wohnung gesondert ermittelt. Die Wärmemengenzähler sind mit Fernablesung ausgestattet. Bei den Zählern sind auch die Hauptabsperungen für jede Wohnung situiert.

**Kühlung:** Die Kühlung erfolgt mittels Kaltwasseraggregat im Kellergeschoss, der Rückkühler ist im Technikbereich/Dach situiert ist. In den Wohnungen werden die Wohn- und Aufenthaltsräume mittels Kühldecken bzw. wo erforderlich zusätzlich mittels Fan-Coils gekühlt; die genaue Dimensionierung bzw. eventuell erforderliche zusätzliche Kühlung durch Fan-Coils erfolgt gemäß den Wärme-/Kühlbedarfsberechnungen auf Basis der Haustechnikplanung und Bauphysik. Der Verbrauch wird für jede Wohnung gesondert ermittelt.

**Lüftung:** Pro Wohnung wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorgesehen. Das Lüftungsgerät wird in den Wohnungen im Abstell- bzw. Technikraum montiert. Die Luftzufuhr erfolgt in den Wohn- und Schlafräumen mit einer stündlichen Luftwechselrate von ca. 0,5. Die Absaugung erfolgt über die Nebenräumen (Küche, WC und Bäder).

**Regelung:** Je Zimmer befindet sich ein Raumtemperaturregler, mit dem die gewünschte Raumtemperatur eingestellt werden kann. Bei der Kühlung wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese bei einer angenommenen Außentemperatur von 32 °C 40% rel. Feuchte eine Temperaturunterschied von  $\Delta T 6^{\circ}\text{C}$  in den gekühlten Räumen erreicht wird.

**Warmwasser:** Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt wohnungsweise mittels Durchlauf-Heißwasserbereiter auf Basis der Fernwärmeversorgung. Bei weit voneinander getrennt liegenden Sanitäreinheiten werden ggf. pro Sanitärgruppe ein Heißwasserbereiter angeordnet; die Situierung ist ggf. in Nebenräumen geplant. Der Warmwasserverbrauch wird für jede Wohnung gesondert ermittelt.

## **SONSTIGES**

### ÄUSSERE GESTALTUNG:

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassade, Geländer, Dach, Fenster, Türen und Stiegenhaus obliegt dem planenden Architekten bzw. Bauherrn, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und dem Denkmalschutz.

### ÄNDERUNGSVORBEHALT:

Technische Änderungen, welche durch bauliche Notwendigkeiten, behördliche Vorschriften, Material- und Fabrikationsänderungen etc. bedingt sind, bleiben, soweit dies keine Wertminderung darstellt, ausdrücklich vorbehalten und sind nicht an die Zustimmung zukünftiger Eigentümer gebunden. Der Wohnungskäufer wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.

### SONDERWÜNSCHE:

Veränderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauträgers nicht widersprechen. Diesbezüglich ist mit Bauträger Einvernehmen in Schriftform herzustellen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind gemäß BTVG zu begleichen.

### AUSSTATTUNGEN:

Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil, sofern nicht ausdrücklich erwähnt. Bei den in den Verkaufsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (Herd, Kühlschrank, Spüle, Waschmaschine etc.) handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Geräte und Möbel sind nicht im Lieferumfang der Wohnung enthalten.

### EINBAUMÖBEL:

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummasse zwischen Plan und Naturmassen zulässig und unvermeidbar sind. Alle Masse sind Rohbaumasse, d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes. Daher Einbaumöbel bitte nur nach Naturmassen bestellen.

### TOLERANZEN:

Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Endausführung geringfügig abweichen.

### GEWÄHRLEISTUNG:

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Normen.

### VERWERTUNG:

Der Verkäufer / Bauherr behält sich das Recht vor, einzelne Wohnungen ggf. als Büros, Ordination, Anwaltskanzlei o.ä. zu verwerten.

### ANSCHLUSSKOSTEN:

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt, die Anmeldegebühren von Wienstrom (Zähler), Telefon, Telekabel, etc. sind durch den Eigentümer zu tragen.