AUFBAU
Gemeinnützige Bau-,Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.

# WOHNHAUSANLAGE KRAUTGASSE 12 und 14, 1110 Wien
# BAU- U. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## Gestaltung

| | |
|---|---|
| Gebäudestruktur | Lineare Gebäudestruktur längs der Krautgasse, in 2 Bauteile gegliederte, geschlossene Bauweise, bestehend aus einem Garagengeschoss und 4 Obergeschossen.<br>Erschlossen werden die Bauteile durch je 1 Stiegenhaus und einen behindertengerechten Lift.<br>Sämtliche Wohneinheiten sind querdurchlüftete, ost – west orientierte Maisonettewohnungen ergänzt durch einige Geschoßwohnungen.<br>Sämtliche Erdgeschoss-Wohnungen verfügen vorgelagerte Eigengärten.<br>Krautgasse 12 :14 Wohneinheiten ca. 78 – 118 m2 WNFL, 2 – 4 Zimmer<br>Krautgasse 14 :14 Wohneinheiten ca. 47 – 125 m2 WNFL, 2 – 4 Zimmer<br><br>Das Kellergeschoss sieht eine Garage, Ein- und Ausfahrt in der Krautgasse, mit 28 PKW-Stellplätzen und diverse Nebenräume wie Haustechnik, Einlagerungsräume, Waschküche, Kinderwagen- und Fahrrad-Abstellräume und einen Freizeitraum vor. |

## Bauweise

| | |
|---|---|
| Struktur | Scheibenbauweise, Massiv- bzw. Fertigteilbau mit Elementdecken<br>Dachgeschoss in Leichtbauweise |
| Fassade | Fassaden in Massivbau bzw. Holzriegelbauweise mit Wärmedämmverbundsystem, U-Wert < 0,20 W/m²K |
| Ausbau | GK-Ständerwände sowie GK-Vorsatzschalen |
| Fenster/Fenstertüren | 3-fach Isolierverglasung, $U_W$ = 1,1 W/m²K |

## Ausführungsplanung

Architekten Maurer&Partner ZT GMBH
A-1030 Wien, Kolonitzgasse 2A

**Gemeinschaftseinrichtungen**

| | |
|---|---|
| Kleinkinderspielplatz: | 1 x auf Liegenschaft |
| Waschküche: | 1 x im Kellergeschoß |
| Hobbyraum: | Krautgasse 12, Erdgeschoß |
| Freizeitraum: | Krautgasse 14, Kellergeschoß |
| Fahrradräume/ Kinderwagenabstellraum: | 1 x Krautgasse 12 und Krautgasse 14, Kellergeschoß |
| Müllräume: | je 1 x Krautgasse 12 und 1xKrautgasse 14, Erdgeschoß für Restmüll<br>ein Müllplatz im Freien zw. Krautgasse12 und 14 Papiermüll und Biomüll |

**Ver-/Entsorgung**

Strom: Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz erfolgt mit Stromeinspeisung über einen EVU-Anschlusskasten an der Krautgasse
Wasser: Die Wohnanlage ist über einen Wasserzählerraum im Kellergeschoss an das Leitungsnetz der Stadt Wien angeschlossen.
Fernwärme: Die Fernwärme wird vom Energieversorger FernWärmeWien geliefert und im Kellergeschoss für die Warmwasser- und Heizungsversorgung aufbereitet.
Kanal: Anschluss an den öffentlichen Kanal

**Bauweise**
**Ausstattung**

Keller: wasserundurchlässige Betonbauweise

Wohnungsaußenwand: Massivbau bzw. Holzriegelbauweise (1.Dg und 2.Dg)

Wohnungstrennwand zwischen Wohnungen: Betonwände,
an einer Seite mit Gipskartonvorsatzschale

Wohnungsinnen (Scheide)wände: GK-Ständerwände.

Decken: Elementdecken bzw. Ortbetondecken mit schwimmendem Estrich auf Trittschalldämmplatten

Außenwände 1.Dg und 2.Dg gartenseitig und Oberste Geschoßdecke 2.Dg: die Wände und Decken raumseitig sind durch Brandschutzplatten und eine darüber liegende Dampfbremse abgeschlossen, nachträgliche Durchdringungen mit Schrauben, Nägel, etc… für z.B. Leitungsänderungen, Montage von div. Vorrichtungen oder sonstiges sind nicht gestattet

Dächer: tlw. bekiestes Flachdach tlw. Steildach mit Eternit- Rhombus-Deckung

Fenster: Es werden innen weiß lackierte Holz-Alufenster mit Wärmeschutz-Isolierverglasung eingebaut. Die Fenstergrundkonstruktion besteht aus Holz,

mit Witterungsschutz aus pulverbeschichtetem Alu. Die Verglasung erfolgt mit neutral beschichtetem Wärmeschutz-Isolierglas**, 3**-Scheiben Isolierverglasung, Holz-Alu-Fenster auch als Dachflächenfenster

Innentüren: Es werden weiß lackierte Stahlzargen und deckend weiß beschichtete Türblätter, Röhrenspantüren, eingebaut, Standardgröße 80/200, teilweise Glaslichten
mit silberfarbigen Alu- Beschlägen wegen der Kombinierbarkeit mit allen Einrichtungsstilen gewählt.

Wohnungseingangstüren: Die Wohnungseingangstüren, 90/200, sind rot beschichtet, sie sind einbruchhemmend gemäß ÖNORM B 5338 in Widerstandsklasse WK3 ausgeführt und mit Wechselschloss (außen Knopf + innen Drücker) versehen.

Innenstiegen: Massive Fertigteilstiege mit Eichenparkett geklebt, matt versiegelt, inkl. Holzhandlauf, rund Eiche

Zentralsperre: Das Wohnhaus wird mit einer Zentralsperranlage ausgestattet.

Sonnenschutz: Die Fenster und Fenstertüren an direkt besonnter Fassaden Richtung Ost und West erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz in Form von Rollläden. Dachflächenfenster sind mit Markisetten ausgestattet
Zusätzlich gewünschter außenliegender Sonnenschutz (z.B. Markise)muss schriftlich bei der „Aufbau“ angesucht werden.

Bodenbeläge: Wohnräume Echtholzfertigparkett, Eiche 3-Schicht geklebt, matt versiegelt. Als Randleiste wird eine niedrige Sockelleiste aus gleichem Material angebracht.

WC und Bad keramische Platten seidenmatt und im
Format 30 x 60 cm verlegt. Standardfarbe beige, alternativ : hellgrau und anthrazit

Wandoberflächen: Wandmalerei: Alle Wohnungsräume werden mit weißer Halbdispersionsfarbe gemalt.
Die Wände der Bäder werden im Spritzwasserbereich bis zur Türzargenoberkante gefliest; bei WC Wänden nur Rückwand 1,20m seitlich mit Fliesensockel, Standard Fliesenmaterial mit seidenmatter Glasur und im Format 30 x 60 cm .Die Verfugung der Wandfliesen ist in Fliesenfarbe vorgesehen.

Balkonbrüstungen: Stahlkonstruktion, Stabgeländer verzinkt, Verkleidungen sind nicht gestattet

Hauptstiege: Fliesen 60/30 und Sockel
Stabgeländer mit Holzhandlauf

**Technische Ausrüstung**

**Aufzug:**
Jeder Bauteil ist mit einem behindertengerechten Aufzug ausgestattet. Die Liftanlage verbindet alle Geschosse vom Keller/Garagengeschoß bis zum 2.Dachgeschoss.

Heizung und Warmwasserbereitung:
Die Wärmeversorgung für Heizung und Brauchwasser erfolgt über einen Fernwärmeanschluss im Kellergeschoss. Die Wohnungsbeheizung erfolgt über Radiatoren, die Raumtemperatur wird über einen zentralen Außenfühler und Thermostatventile an den Heizkörpern gesteuert. Der Wärmeverbrauch wird mittels Wärmemengenzähler gemessen. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral in der Umformerstation im Keller. Die Kalt- Warmwasserleitungen sowie die Heizungsleitungen werden über Steigleitungen zu den Wohnungen geführt. Die Zähler für Warmwasser und Heizung sind über Revisionsöffnungen an den wohnungsseitigen Steigschächten zugänglich.

Telefon:
Verrohrung und Verkabelung für das Telefonnetz der TA sind in jeder Wohnung vorhanden, die Telefonanmeldung erfolgt eigenständig durch den Wohnungswerber.

Kabelfernsehen:
Telekabel: Jede Wohnung ist mit einem Kabelfernsehanschluss für die Programme des ORF ausgestattet. Zusatzprogramme können vom Mieter bei Telekabel bestellt werden.

SAT-Anschluss:
SAT: Zusätzlich erhält jede Wohnung einen betriebsfertigen Anschluss im Wohnzimmer an die Haus-SAT-Parabolantennenanlage. Es werden die ORF Programme und der Empfang der Satelliten Astra und Hotbird ermöglicht. (nur ein SAT Empfänger) Der zum FS-Empfang erforderliche Receiver ist nicht im Leistungsumfang enthalten. (ist durch den Wohnungswerber anzuschaffen). Sofern ein weiterer SAT-TV Anschluss gewünscht wird, muss vom Mieter ein Receiver installiert und die Verkabelung zum Medienverteiler in der Wohnung hergestellt werden. (Informationen in der Mieterbroschüre).

Internet:
Für den Internetanschluss sind 2 Möglichkeiten vorgesehen. Über die Telekabel-leitung oder die Telefonleitung kann mit einem Modem in der Wohnung ein Anschluss hergestellt werden.

Lüftungsanlagen:
WC und Bad: WC und Bad werden über Einzelraumlüfter und einen Sammel-Rohrstrang über Dach entlüftet. Im Bad mit Außenfenster wird der Ventilator 2-stufig ausgeführt, die erste Ventilatorstufe dient der Dauerentlüftung, die 2.Stufe wird über ein Hygrostat automatisch zugeschaltet. Im Bad ohne Außenfenster

erfolgt die 2.Stufe über den Lichtschalter. Im WC wird der Ventilator 1-stufig mit Nachlaufrelais ausgeführt, über den Lichtschalter geschaltet.

Küchen: Die Küchenlüftung erfolgt mittels Umlufthauben und ist durch den Mieter herzustellen.

Zuluft: je Wohnung ist in einem Aufenthaltsraum im Fensterstock ein Schalldämmlüfter zur Frischluftnachströmung vorhanden.

der Einbau einer Klimaanlage durch den Mieter wird nur nach schriftlichem Ansuchen bei der „Aufbau" genehmigt

Garage: Die Garagenlüftung erfolgt statisch über die Zuluftöffnungen an den Außenwänden und Abluftöffnung im Tor der Garagenzufahrt.

**Sanitärausstattung**

Küche: in der Küche werden die Anschlüsse für die Spüle und den Geschirrspüler (Kalt-/Warmwasser und Abwasserleitung) vorgesehen. Im Bereich der Unterschränke erfolgt die Leitungsmontage über Putz, dadurch werden Leitungsänderungen leichter möglich und die Schallübertragung durch die Leitungen wird verringert.

WC: hergestellt wird ein Tiefspül-Hänge-WC aus weißem Sanitärporzellan. weiters ein Unterputz-Traggestell samt Spülkasten (3/6 L) aus Kunststoff mit Wasserspareinrichtung sowie dem WC-Sitzbrett mit Deckel - beides aus weißem Kunststoff.
Die WC-Räume werden zusätzlich mit Handwaschbecken 38x28 cm, samt Einhandbatterie ausgestattet.

Bad: Waschtisch – weißes Sanitärporzellanwaschbecken, mit einer verchromten Einhandbatterie Armatur samt Zugstangengarnitur und verchromtem Siphon. Badewanne – weiße Badewanne 80/180cm mit Drehhebelablaufgarnitur, einer Wannenfüll- u. Brausearmatur (Einhand-mischer), Brauseschlauch, Brausekopf und Schubstange, Krautg.12/14 zusätzlich eine Duschtasse mit Brausearmatur, Brauseschlauch, Brausekopf und Schubstange. Im Bad bzw. im Wirtschaftsraum wird ein kombinierter Waschmaschinenanschluss/-ablauf vorgesehen.
Die magnetische Revisionsklappe seitlich der Badewanne ist nur durch einen Fachbetrieb mit Saugnapf zu öffnen, da es sonst zu Beschädigung an der Fliese kommen kann.

- Fabrikat Sanitärgegenstände Star-LAUFEN „JIKA"
- Fabrikat Armaturen GROHE „Eurosmart"
- Fabrikat Badewannen KALDEWEI „Saniform Plus"
- Fabrikat Duschtasse COMFORT „Star" (nur Top B14 90x90x14cm)
- Fabrikat Einzelraumlüfter WERNIG „Silent ECO"

**Elektroausstattung:**

Anzahl der Stromkreise je Wohneinheit 6 – 7 Kreise
Wohnungsverteiler mit Reserve von 25% für Schaltelemente

Eingangsbereich
Wohnungen, die direkt von der Straße begehbar sind erhalten Klingelanlage mit Klingeltaster im Außenbereich und Klingel bei der Türe innen
Wohnungen, die über das Stiegenhaus erreichbar sind erhalten einen Torlautsprecher mit Gegensprechanlage beim Wohnungseingang kombiniert mit Türglocke

Windfang/Vorraum Wohnungen:
1 (2) Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. mit Taster (Stromstoßschaltung)
1 Schukosteckdose
1 Gegensprechapparat (für Whg. , welche über das Stgh. erreichbar sind )

AR
1 Elektro-Wohnungsverteiler
1 NT-Verteiler mit Verrohrung zu den Zimmern, zweireihig, als Vorsorge für nachrichtentechnische Sonderwünsche in den Zimmern.
1 Wandauslass mit Ausschalter

Flur / Gang:
:
1 (2) Deckenauslass mit Aus- oder Wechselschaltern
1 Schukosteckdose

Wohnzimmer:
2 Deckenauslässe mit Ausschalter (teilw. Wechselschalter),
1 TV Steckdose Telekabel
1 Doppelsteckdose in Verbindung mit TV-Steckdose
1 SAT-TV Steckdose
1 Telefonsteckdose
1 Leerdosen/-verrohrung für EDV -Verkabelung in der Wohnung
2 Schukosteckdosen

Zimmer:
1 Deckenauslass mit Ausschalter
1 Doppelschukosteckdose
3 Schukosteckdosen
1 Leerdosen+Leerrohr zum Nachrichtenverteiler im Vorraum

Küche:
1 Deckenauslass mit Ausschalter(teilw. Wechselschalter)
1 Herdanschlussdose (Drehstrom)
1 Schukosteckdose f. Geschirrspüler
1 Schukosteckdose f. Dunstabzugshaube in 2,1 m Höhe
1 Schukosteckdose für Kühl/Gefrierschrank
1 Doppelschukosteckdose über Arbeitsplatte
1 Schukosteckdose über Arbeitsplatte
1 Direkt Licht-/Wandauslaß über Herd oder Abwäsche, direkt schaltbar

Badezimmer:
1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 Wandauslass über Waschtisch, geschaltet über Schalter/Steckerkombination
2 Kombinationen Schalter/1-fach Stecker mit Klappdeckel neben dem Waschtisch
1 Ventilatoranschluss (Dauerläufer), die 2.Stufe wird über Lichtschalter bzw. über ein Hygrostat automatisch zugeschaltet (Bad mit Fenster)
1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine

Terr./Loggia/Balkone:
1 Wand- oder Deckenauslass mit 1 Ausschalter (im anschl. Wohnraum)
1 FR-Steckdose
Leerverrohrung für Gartenbox (EG)

Terrassen Dachgeschoss:
1 Wandauslass an der Fassade mit Ausschalter (im anschließenden Wohnraum)
1 FR-Steckdose
WC:
1 Wand- oder Deckenauslass mit Ausschalter
1 Ventilatoranschluss mit Licht geschaltet

Einlagerungsräume KG:
Allgemeinbeleuchtung auf der Gangzone

Waschmaschinenraum/Trockenraum:
mit Abluft, inkl. Waschmaschine und Trockner

Wegebeleuchtung der Aussenanlagen:
Ausleuchtung Pollerleuchten

Bauliche Änderungen innerhalb des Nutzungsobjektes bedürfen der vorherigen Zustimmung der „Aufbau“, wobei diese Zustimmung schriftlich einzuholen ist.

Änderungen in der Ausführung wegen technischer und gestalterischer Notwendigkeiten, sofern sie die Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigen, bleiben dem Bauträger vorbehalten. Maßtoleranzen sind möglich. Einrichtungen und deren Planungen müssen daher nur anhand von Naturmaß erfolgen.

Wien, 20.07.2016

.