

STANDARD - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNHAUSANLAGE: 1160 WIEN, SULMGASSE 10

- Lage** Das Wohnhaus in der Sulmgasse 10 ist in einer sehr gut erschlossenen Wohnlage in Ottakring eingebunden. Die Lage zwischen Koppstraße und Hasnerstraße, sowie der Thaliastraße (ca. 200m) in fußläufiger Entfernung gewährleistet ein vielseitiges Angebot an Nahversorgung, sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Station Ottakring mit Anbindung an die U-Bahn-Linie U3 + Schnellbahnlinie S45, sowie den Straßenbahnlinien 2 + 46 ist in 5 Gehminuten erreichbar, ebenso die Busstationen der Linien 10A + 48A. In nächster Umgebung befindet sich der Rohrauerpark (ca.450m) und die Sportanlage auf der Schmelz (ca.700m Entfernung)
- Grundstück** Das Grundstück schließt eine Baulücke, grenzt an zwei bestehende Nachbargebäude an und hat eine Gesamtgröße von 1.294m².
- Bauweise/ Gestaltung** Die Wohnhausanlage des Bauträgers Aufbauwerk Bau-, Wohnungs- und Siedlungsges.m.b.H. ist in moderner, energiesparender Betonbauweise konzipiert. Die hohen Wärmedämm-Werte werden durch den an der Außenseite angebrachten Vollwärmeschutz aus 18cm EPS-F, mit Systemputz erreicht. Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton und darüber mit schwimmendem Heizestrich und Bodenbelag hergestellt.
- In der Außenerscheinung wird die Fassade durch Stahl- und Glasgeländer akzentuiert. Im ersten Dachgeschoß wird eine hinterlüftete Fassade hergestellt.
- Die Erdgeschosszone bietet ein großzügiges transparentes Erschließungsfoyer, sowie eine Waschküche. Im großen Gemeinschaftsgarten, befindet sich ein Hofgebäude, in welchem sich ein Gemeinschaftsraum, inkl. Gemeinschaftsküche und Nasszelle befinden. Daran angeschlossen gibt es eine große Gemeinschaftsterrasse (ca 47m²).
- Sämtliche Wohneinheiten verfügen über Freibereiche in Form von privaten Loggien, Balkonen oder Terrassen.
- Gemeinschaftseinrichtungen**
- Waschküche** Im Erdgeschoss ist eine ca. 6,80 m² große Waschküche mit Waschmaschine, Trockner und Waschbecken ausgestattet.
- Gemeinschaftsraum** Im großen Innenhof befindet sich ein Hofgebäude mit Klinkermauerwerk, das von allen BewohnerInnen als Gemeinschaftsraum mit angrenzender großer Gemeinschaftsterrasse, genutzt werden kann. Ebenfalls wird allen Mietern ein großzügiger Garten, mit Hochbeeten und Sitzstufen zur

Verfügung gestellt. Weiters ist ein Kleinkinderspielplatz inkl. Sandkiste vorhanden.

Fahrradabstellraum /
Kinderwagenraum

Im gesamten Gebäude stehen insgesamt 63 Fahrradabstellplätze (als Stellplätze oder mit Hängevorrichtung) zur Verfügung. Diese sind aufgeteilt auf 49 Plätze im Untergeschoß und 14 Plätze im Erdgeschoß inkl. Kinderwagenabstellmöglichkeit.

Gemeinschaftsterrasse

Im Erdgeschoß, an das Hofhaus angeschlossen, befindet sich eine ca 47m² große Gemeinschaftsterrasse.

Erschließung

Die Erschließung des Hauses erfolgt zentral von der Sulmgasse. Der transparente Eingangsbereich erlaubt eine Blickbeziehung in das natürlich belichtete Stiegenhaus. Vom Eingangsfoyer aus werden der Aufzug und das Treppenhaus direkt erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Kinderwagen und Fahrradabstellraum, die Waschküche, sowie der Müllraum. Ein weiterer Fahrradabstellraum sowie die Einlagerungsräume befinden sich im Kellergeschoß und werden so wie die Tiefgarage über das Stiegenhaus erschlossen. Die Zu-, und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über eine Abfahrtsrampe von der Sulmgasse aus.

Ver-/Entsorgung

Strom: Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz erfolgt mit Stromeinspeisung über einen EVU-Anschlusskasten an der Sulmgasse.
Wasser: Die Wohnanlage ist über einen Wasserzählerraum im Kellergeschoß an das Leitungsnetz der Stadt Wien angeschlossen.
Wärme: Die Energieversorgung erfolgt über einen Erdgas-Anschluss an das Leitungsnetz der Wien Energie. Diese wird im Kellergeschoß für die Warmwasser- und Heizungversorgung aufbereitet.
Kanal: An den öffentlichen Kanal wird mit einer im Keller und Garage an der Decke gehängten Leitung angeschlossen.
Müll: Der Müllraum befindet sich Erdgeschoß des Gebäudes und ist sowohl durch das Gebäude, als auch die Rampeneinfahrt an der Sulmgasse zugänglich.

Tiefgarage

Unter dem Wohnhaus wurde eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen erstellt. Die lichte Höhe innerhalb der Garage beträgt mindestens 2,10 m. Die Stellplätze sind über das Stiegenhaus bzw. den Aufzug erreichbar. An der Zufahrtsrampe wird für die Zu-, und Ausfahrt ein automatisches Tor eingebaut und dieses über Schüsselschalter und zusätzlich mit Handsendern angesteuert.

Bauweise/Ausstattung

Außenwand: Betonwände, innen gespachtelt und außen mit einer Vollwärmeschutzfassade versehen. Im 1. Dachgeschoß hinterlüftete Fassade.

Trennwand zwischen Wohnungen und Stiegenhaus: Betonwände, an einer Seite mit Gipskartonvorsatzschale.

Innenwände: Gipskarton-Ständerwände und Stahlbetonwände gespachtelt.

Decken: tragende Stahlbetonplattendecken mit schalldämmendem Estrichaufbau. Schalldämmeinlag mittels Steinwolle Trittschalldämmplatte TDPS 30.

Dächer: Flachdächer mit Umkehr bzw. Duodachaufbau mit Schotterkies. Bei Terrassen wird ein Oberbelag aus Holzdielen hergestellt. Das Steildach straßenseitig ist als Blechdach ausgeführt.

Fenster: In den Wohneinheiten sind Kunststoff/Alufenster mit Wärmeschutz-Isolierverglasung eingebaut. Die Öffnungsrichtungen und die Art der Fensteröffnung sind im Wohnungsplan ersichtlich. Verglasung mit neutral beschichtetem Wärmeschutz-Isolierglas. Im Stiegenhäuser sind Aluminiumfenster ausgeführt.

Innentüren: Es sind weiß lackierte Stahlzargen und deckend weiß beschichtete Türblätter mit Edelstahl - Beschlägen wegen der Kombinierbarkeit mit allen Einrichtungsstilen gewählt. Durchgangslichten und Aufgehrichtung sind im Wohnungsplan eingetragen.

Wohnungseingangstüren: Die Wohnungseingangstüren sind färbig beschichtet, einbruchhemmend ausgeführt und mit Wechselschloss (außen Knopf + innen Drücker) versehen.

Zentralsperre: Das Wohnhaus ist mit einer Zentralsperranlage ausgestattet.

Sonnenschutz: Die Fenster und Fenstertüren direkt besonnter Fassaden in den Obergeschoßen haben einen außenliegenden Sonnenschutz in Form von Jalousien. Im Erdgeschoß sind Rollläden ausgeführt. Im Bereich der Loggien und vorkragender Balkone sind keine zusätzlichen Beschattungen ausgeführt.

Technische Ausrüstung

Lift: Das Haus ist mit einem Personenaufzug in behindertengerechter Ausführung ausgestattet. Die Liftanlage verbindet die Ebenen vom Untergeschoß bis zum 2. Dachgeschoss.

Heizung und Warmwasserbereitung:

Die Wärmeversorgung für Heizung und Brauchwasser erfolgt über einen Erdgasanschluss im Kellergeschoss, sowie einer Solaranlage am Dach. Die Wohnungsbeheizung erfolgt über Fußbodenheizung, die Raumtemperatur wird über einen zentralen Außenfühler und ein Raumbediengerät gesteuert. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen Brennwert-GasHeizkessel im Keller. Das Warmwasser wird über die Steigleitung zu den Wohnungen geführt.

Telefonanlage: Die Verrohrung für das Telefonnetz der Telekom ist in jeder Wohnung vorhanden. Die Telefonanmeldung erfolgt eigenständig durch den Wohnungswerber.

Torsprechanlage: In den Vorräumen der Wohnungen sind Gegensprechapparate installiert. Maisonetten haben im oberen Geschoß einen Parallelapparat.

Lüftungsanlagen: WC und Bad werden über Einzelraumlüfter und einen Sammel-Rohrstrang über Dach entlüftet. Im Bad ist der Ventilator 2-stufig ausgeführt, die erste Ventilatorstufe ist die Grundstufe, die 2.Stufe wird über einen Schalter mit Kontrolllicht zugeschaltet. Im WC wird der Ventilator 1-stufig mit Nachlaufrelais über den Lichtschalter geschaltet.

Küche: Die Küchenumlufthaube ist durch den Mieter herzustellen.

TV-Anlage
Es wird die Verkabelung für eine SAT-TV-Anlage vorbereitet. In jeder Wohnung wird im Vorzimmer ein Verteiler für Nachrichtentechnik vorgesehen, in dem sämtliche TV- und Telefon-Verrohrungen aller Zimmer zusammengeführt werden.

Sanitärausstattung

Küche: In der Küche sind ein Kalt/Warmwasseranschluss und ein Abfluss vorgesehen. Die Verrohrung ist vor der Wand im Sockelbereich der Küchenmöbel geplant.

WC: Es sind Flachspül-Hänge-WC aus weißem Sanitärporzellan sowie ein Einbau-Niederspülkasten aus Kunststoff mit Wasserspareinrichtung sowie dem WC-Sitzbrett mit Deckel vorhanden. Beides aus weißem Kunststoff.

Bad: Im Badezimmer befindet sich ein weißes Sanitärporzellanwaschbecken (ca. 60x50cm), mit einem Einhandmischer. Die Badewanne ist eine weiß emaillierte Stahlblechwanne (ca. 75x170cm) mit einer Drehhebelablaufgarnitur, einer Wannenfüll- u. Brausearmatur (Einhandmischer), einem Brauseschlauch, Brausekopf und starrer Wandhalterung. Im Bad ist ein kombinierter Waschmaschinenanschluss/-ablauf vorgesehen.

Elektroausstattung

Abstellraum, Schrankraum:

1 Wandauslass mit Kontrolllichtschalter (außen)
1 Steckdose

Badezimmer:

1 Deckenauslass über Kontrolllichtschalter (außen)
1 Wandauslass über Waschtisch
1 Steckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
1 Badewannenerdung
1 Ventilatoranschluss 2stufig (Grundlast und Betriebslüftung) über Kontrolllichtschalter und Hygrostat geschaltet
1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine

Eingangsbereich außen:

1 Glockentaster

Flur, Gang:

1 (2) Deckenauslass mit Aus- oder Wechselschaltern
1 Steckdose

Flur, Gang (Maisonetten oberes Geschoß):

1 (2) Deckenauslass mit Aus- oder Wechselschaltern
1 Steckdose
1 Sprechapparat

Küche:

1 Deckenauslass mit Ausschalter
1 Herdanschlussdose mit 2,5 m Kabel
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 Steckdose für Umlufthaube
1 Steckdose für Kühl-/Gefrierschrank
2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
1 Wandauslass bei Abwäsche (direkt schaltbar)

Stiege (bei Maisonetten):

1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern

Terrassen, Loggien, Balkone:

1 Deckenauslass mit 1 Ausschalter oder 2 Wechselschaltern (innen)
1 Terrassenleuchte
1 FR-Steckdose

Terrassen Dachgeschoß:

mind. 1 Wandauslass mit Aus-, Wechselschalter oder Taster innen
(Stromstoßschaltung)
Anbauleuchte
mind. 1 FR-Steckdose

Vorraum:

1 (2) Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern, teilweise mit Tastern
(Stromstoßschaltung)
1 Steckdose
1 Gegensprechapparat
1 Wohnungsverteiler Starkstrom
1 Wohnungsverteiler Nachrichtentechnik (gleicher Verteilerkasten wie
Starkstrom) mit Anspeisungen zu E-Steigschacht

WC:

1 Deckenauslass mit Kontrolllichtschalter (außen)
1 Ventilatoranschluss über Nachlaufrelais geschaltet

Wohnzimmer:

2 Deckenauslässe mit Ausschaltern, teilweise mit Wechselschaltern
2 Doppelsteckdosen
1 TV-Steckdose Telekabel
1 SAT-TV-Steckdose
1 Telefonsteckdose
1 EDV-Dose

Zimmer:

1 Deckenauslass mit Ausschalter
5 (7) Steckdosen
1 SAT-TV-Steckdose
1 EDV-Dose

Einlagerungsräume KG:

Die Einlagerungsräume sind durch Gittertrennwände abgeteilt, die
Beleuchtung erfolgt über FR-Leuchten im Gangbereich, die über einen
Bewegungsmelder geschaltet werden.

Wandoberflächen

Wand- und Deckenmalerei: Alle Wohnräume sind mit weißer,
wischfester Halbdispersionsfarbe gemalt.
Fliesen: Die Wände im Bad sind bis zur Türzargenoberkante gefliest. Das
Standard-Fliesenmaterial ist Feinsteinzeug im Format 60x30.
Im WC ist an der Rückwand ein Fliesenschild von 1,20m Höhe, sowie ein
Fußbodensockel hergestellt. Die restlichen Wandflächen erhalten einen
Latexanstrich.

Bodenbeläge

Wohnzimmer, Wohnküchen, Vorräume:

Fertigparkett mit einer Randleiste als niedrige Sockelleiste aus gleichem
Material.

WC, Bad und AR: Feinsteinzeug-Platten im Format 60x30 cm

Loggien, Balkone, Terrasse:
Holzdielen auf Alu-Kreuzrost, Thermoese.

Stiegenhaus, Foyer:
Feinsteinzeug-Platten im Format 60x30cm

Bei der Ausführung von Sonderwünschen sind Maßnahmen zur Einhaltung des Schallschutzes zu beachten. Daher ist es erforderlich, vor Abwicklung der Sonderwünsche und eventuellen Eigenleistungen die Zustimmung des Bauträgers einzuholen und die technischen Bedingungen einzuhalten.

Änderungen in der Ausführung wegen technischer und gestalterischer Notwendigkeiten, sofern sie die Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigen, bleiben dem Bauträger vorbehalten. Maßtoleranzen bis +/- 3% sind möglich. Einrichtungen und deren Planungen sollten daher nur anhand von Bau- Naturmaß erfolgen.

Wien, 24.04.2017