



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1200 Wien, Dresdnerstrasse 19 und

Dresdnerstrasse 17

BrigitteNOW!



BRIGITTE
NOW

1 ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

DWK Die Wohnkompanie GmbH (DWK) entwickelt am Höchstädtplatz 3 Areal, im 20. Wiener Gemeindebezirk, mit Brigittenow! ein modernes Neubauprojekt mit Schwerpunkt Wohnen.

Das Projekt besteht aus zwei Gebäuden unterschiedlicher Erscheinung mit Zugang von der Dresdnerstrasse (Nr 17 und 19), schließen an den Denkmalgeschützten Gebäudekomplex am Höchstädtplatz an. Der Bestandtrakt an der Meldemannstraße ermöglicht dem Neubau eine attraktive ruhige Innenhoflage.

In beiden Gebäuden zusammen entstehen ca. 217 Mietwohnungen (~11.683m²WNFL inkl. Loggia). Im EG der Dresdnerstrasse 19 wird ein Supermarkt untergebracht (Mietfläche 1527m²). Der Mietvertrag liegt bereits vor. In der 2 geschossigen Tiefgarage werden 145 Stellplätze errichtet, wovon 56 Stellplätze in einem abgetrennten Bereich exklusiv dem Supermarkt zugeordnet und im Mietvertrag mitvermietet sind.

Die Baugenehmigung liegt seit 29.09.2020 vor. Die Baufertigstellung bzw. der Exit ist für Ende 2022 geplant.

Die Wohngebäude werden in moderner, massiver Bauweise errichtet und den Anforderungen einer Niedrigenergiegebäudehülle entsprechen. Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden eingereichten und genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergl.) unter Einhaltung der zutreffenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.

Beide Gebäude werden einer DGNB Zertifizierung unterzogen. Das Vorzertifikat in Gold wurde bereits ausgestellt.

Der im Erdgeschoß befindliche Supermarkt, wird im Edelrohbau an den Marktmietler übergeben. Die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegt dem Mietvertrag bei.

2 ENERGIEAUSWEIS

Für die Wohngebäude wurde Energieausweise erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzerverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können. Details können dem Energieausweis entnommen werden.

BT1

HWB: 20,3 (Klasse A)

fGEE: 0,79 (Klasse A)

BT2

HWB: 19,7 (Klasse A)

fGEE: 0,82 (Klasse A)

3 BAUBESCHREIBUNG – KONSTRUKTION UND GESTALTUNG

Fundamente	Bodenplatte und Baugrubensicherung lt. Erfordernis.
Tragkonstruktion	Tragende Wände, Geschoßdecken und Dachkonstruktion in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton).
Stiegenanlagen	Stiegenanlagen in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton).
Innenwände	Trockenbau. 1-fach beplankt. Vorsatzschalen lt. bauphysikalischen und haustechnischen Anforderungen.
Estrich	Estrich lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Raumhöhe	Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt mind. 250 cm. Abgehängte Decken bzw. Poterien reduzieren die Raumhöhen.
Flachdach	Kiesschüttung; extensiv begrüntes Flachdach. Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Fassade	Als Vollwärmeschutzfassade entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen. ggf. mit gestalterischen Elementen

4 VER- UND ENTSORGUNG

Stromversorgung	Anschluss an das öffentliche Stromnetz. Trafoanlage lt. Bedarf.
Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Wärmeerzeugung	Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz Fußbodenheizung; Für alle 2-Zimmer Wohnungen Steuerung über ein zentrales Raumthermostat. Für die 3- und 4-Zimmerwohnungen wird in jedem Aufenthaltsraum ein Raumthermostat ausgeführt. In den Bädern wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Badheizkörper installiert.
Warmwassererzeugung	Warmwassererzeugung durch die Fernwärme
Schmutzwasserentsorgung	Anbindung an das öffentliche Kanalnetz.
Regenwasserentsorgung	Einleitung in das öffentliche Kanalnetz.

5 ALLGEMEINBEREICH

Eingänge, Stiegenhaus, Gänge	Boden: Fliesen (nach Wahl des Architekten), Fugenfarbe angepasst an Farbton des Bodenbelags. Wände und Decken: wischfeste Innendispersionsfarbe (Farbkonzept lt. Architekt) Abriebklasse 3
------------------------------	---

Fußabstreifmatten Hauseingang innen	Fußabstreifmatten bei den Haupteingängen werden flächenbündig ausgeführt. Außen Gitterrost feinmaschig, Innen zB Scheybal oder gleichwertig Farbe nach Wahl des Architekten.
Briefkastenanlage	Im Innenbereich bei den Zugängen zu den Stiegenhäusern.
IFTanlagen	Anzahl lt. Erfordernis. Kabinengröße 13 Personen; behindertengerecht nach Wr Bauordnung Wände lackiert (Farbe lt. Arch.). Portal lackiert (Farbe lt. Arch.). Spiegel lt. Erfordernis. Fußbodenbelag wie Stiegenhaus.
Tiefgarage	Im Kellergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit in Summe 145 Stellplätzen, welche über eine Rampe befahrbar ist. Die automatische Garagentoranlage ist mit eigenem Schlüssel oder Funksender bedienbar. (Notbetätigung innen: Seilzug) Kapazität für 10 Stellplätze für E-Fahrzeuge vorhanden (zur Ladung von Elektro-Autos 3,7 KW/STPL – keine Schnellladung). Die Stellplätze werden für den späteren Ausbau mit Ladestationen mit den entsprechenden Kabelwegen vorbereitet. 2 Elektroladestationen sollen im Rahmen des übergeordneten Mobilitätskonzeptes angeboten werden. Boden: Beschichtung in OS11b und auf den Rampen in OS13 Wände: Beton weiß gemalt, Bohrpfahlwände keine Malerei Markierungen nach Erfordernis.
Einlagerungsräume	Jede Wohnung erhält einen Einlagerungsraum. Die Trennwände werden als Holzplatten bzw. Metallkonstruktion, mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar (Vorhängeschloss o.ä.), ausgeführt. Boden: Estrich versiegelt.
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum	Boden: EG wie Stiegenhaus, UG'S Estrich versiegelt Wände: Beton weiß gemalt, Abriebklasse 3
Müllräume	Boden: Gussasphalt Wände: Beton weiß gemalt, Abriebklasse 3; Anprallschutz
Technikräume	Boden: Estrich versiegelt Wände: Beton weiß gemalt, Abriebklasse 3; Anprallschutz
Beleuchtung Allgemeinbereich	LED-Aufbauleuchten nach Wahl des Architekten, Steuerung über Bewegungsmelder.
Beleuchtung Außenbereich	LED Pollerleuchten, Steuerung über Bewegungs- oder Dämmerungsschalter.
Innenhof	Allgemeine Erschließungswege mit Asphalt oder Betonplatten im Kiesbett – gemäß Freiraumkonzept
Kleinkinderspielplatz	Lt. Freiraumkonzept bzw. gesetzlicher Erfordernis.
Jugendspielplatz	Lt. Freiraumkonzept bzw. gesetzlicher Erfordernis.
Allgemeinterrassen	Lt. Freiraumkonzept bzw. gesetzlicher Erfordernis.
Allgemeine Flachdächer	Kiesschüttung; extensiv begrüntes Flachdach. Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Blitzschutzanlage	Blitzschutzanlage lt. gesetzlichen Vorschriften.

6 AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Wohnungseingangstüre	Sicherheitstüren einbruchhemmend - Widerstandsklasse WK3. Sie entsprechen den Brandschutzanforderungen. Type: Dana Dominant 3, doppelt gefälzt, Farbe nach Wahl des Architekten oder gleichwertig
Beschlag Wohnungseingangstüre	Sicherheitsbeschläge außen mit Knauf, innen mit Drücker, Zylinderschloss integriert in die Schließanlage und Weitwinkeltürspion Type: Glutz oder gleichwertig
Innentüren	glatte, weiß beschichtete Holztüren (gefälzte Röhrenspanholztürblätter) in Stahlzargen Type: Dana Euroba oder gleichwertig
Beschlag Innentüren	Aluminium – passend zu den Fensterbeschlägen Bad und WC Garnitur mit abstellbarer Falle und Notöffner
Fenster und Fenstertüren	Ausführung in Kunststoff mit Alu-Deckschale, Farbe innen: weiß, Farbe außen: nach Wahl des Architekten 3-Scheiben Isolierverglasung, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischem Erfordernis. Grundsätzlich bzw. bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Fensterflügel mit einem Einhand-Drehkippsbeschlag ausgestattet. Fenstertüren werden als Drehkipptüren ausgestattet. Im EG sind die Beschläge versperrbar. Alle Beschläge in Aluminium. Fensterlüfter / Nachströmöffnungen lt. bauphysikalischer Erfordernis
Sonnenschutz	Im EG: elektrisch bedienbare Außenrollläden (Aufputzausführung). OG/DG: elektrisch bedienbare Außenbeschattung - Raffstores
Parkettboden Vorzimmer, Wohnküche, Zimmer, Gang/Flur; bzw. gemäß Verkaufsplan	Parkett (Mehrschicht Fertigklebeparkett, Alu-Übertrittschienen wo erforderlich) Type: Weitzer WP 450 HL, Eiche oder gleichwertig Sockelleiste: Schweizerleiste
Fliesenboden Bad, WC, Abstellraum; bzw. gemäß Verkaufsplan	Feinsteinzeug Type: Iris Ceramica Calx, Farbe grau - Grigio, Format 30 x 60 cm, oder gleichwertig, Kreuzfuge oder Verband. Fugenfarbe dem Farbton der Fliesen angepasst. Der gesamte Boden der Bäder und WCs sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung abgedichtet.
Wandfliesen Bereich: Bad, WC	Feinsteinzeug sonst Latexanstrich weiß Type: Iris Ceramica Calx,, Farbe weiß- Bianco, Format 30 x 60 cm, oder gleichwertig, Kreuzfuge oder Verband. Fugenfarbe dem Farbton der Fliesen angepasst.

	<p>Bad: Fliesen an zumindest 2 Wänden bis ca. Zargenoberkante (Spritzwasserbereich)</p> <p>WC: Fliesen bei Vormauerung WC oder FFOK +120cm</p> <p>Im Bad oberhalb des Waschtisches kommt ein flächenbündiger Spiegel. Abmessungen ca. 90 x 100 cm bzw. an die Raumsituation angepasst.</p>
Wände - Decken	Innendispersion weiß gemalt.
Möblierung Küchen	<p>Einbauküche in weiß matt mit Edelstahlgriffen.</p> <p>Kochfeld, E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach: Fa Leonhard</p> <p>Dunstabzugshaube (Umluft): Fa Flexa</p> <p>Edelstahlspüle: Fa. Franke</p> <p>Armatur: Grohe Eurosmart Cosmopolitan, chrom oder gleichwertig</p>

6a AUSSTATTUNG DER FREIBEREICHE (LOGGIA, BALKON, TERRASSE, GARTEN)

Boden	Estrich-Feinbetonplatten glatt in Kiesbett	
Geländer	Betonbrüstungen bzw. Flachstahlkonstruktion mit gestalterischen Elementen lt. Konzept Architekt und Brandschutztechnischen Anforderungen	
Entwässerung	über Gullys, sichtbare Einlaufgitter (Rigole) oder frei abtropfend	
Wasseranschluss	Bei Eigengärten und Dachterrassen frostsicherer Wasseranschluss mit Auslaufhahn	
Elektroinstallationen	1	Ausschalter für Beleuchtung (innenliegend)
	1	Wand- bzw. Deckenleuchte (lt. Konzept Arch.)
	1	FR –Schukosteckdose
Eigengarten	<p>begrünt mit Rasen</p> <p>Abgrenzung mittels Stabgitterzaun, 1,0 m hoch, grün beschichtet</p>	

7 HAUSTECHNIK DER WOHNUNGEN – ALLGEMEIN

Waschmaschine	1 Anschluss pro Top entweder im Abstellraum oder im Bad
Anschlüsse Küche (in Ausnahmefällen Aufputz Installation)	Warm- Kaltwasser und Abflussanschluss für die Spüle, Anschluss für Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil am Kaltwasseranschluss der Küche
Lüftung Bad und WC	<p>Lüftung WC: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter, gesteuert vom Lichtschalter mit Nachlaufrelais</p> <p>Lüftung Bäder: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter, gesteuert über relative Feuchte und Lichtschalter mit Nachlaufrelais</p> <p>Type: Wernig SILENT ECO U 60 UP, weiß oder gleichwertig</p>

	Die Abluft wird über Dach geführt.
Umluft Küche	Kein Abluftanschluss bauseits. Dunstabzüge sind als Umluftgeräte auszuführen
Vorbereitung Kühlung DG	DG Wohnungen werden so vorbereitet dass nachträglich eine Multisplit-Kühlanlage nachgerüstet werden kann.

7a SANITÄRAUSSTATTUNG

Waschbecken	Type: Laufen Pro S weiß; Abmessungen 60 x 46,5 cm, oder gleichwertig
Waschbecken-Armatur	Type: Grohe Bauedge, chrom, Einhandhebelmischer oder gleichwertig
Badewanne	Type: Ideal Standard Hotline Neu, Körperform Badewanne, weiß, Sanitäracryl, Abmessungen 180 x 80 cm oder gleichwertig
Badewannen-Armatur (mit Brausestange)	Einhandhebelmisch-Wannen- bzw. Duschbatterie, samt Handbrause, Brauseschlauch und -stange Type: Grohe Bauedge, chrom + Grohe Tempesta, oder gleichwertig
Dusche	Duschtasse mit Duschtrennung aus Kunststoff mit Kunstglas Type: Kaldewai Cayonoplan, weiß, Abmessungen 90 x 90 cm oder gleichwertig
Duscharmatur	Einhandhebelmischer, Handbrause und Brausestange Type: Grohe Bauedge, chrom + Grohe Tempesta, oder gleichwertig
WC	Wand Hänge-WC Type: Duravit D-Code, 253509..00 Tiefspüler, weiß oder gleichwertig
WC-Drückerplatte	Type: Geberit Sigma, weiß oder gleichwertig
WC Handwaschbecken (nur in 3 und 4 Zimmer WHG)	Type: Duravit D-Code, weiß oder gleichwertig Abmessungen: abhängig von Raumsituation
WC HWB Armatur	Kaltwasseranschluss Type: Grohe Bauedge, Standventil, chrom oder gleichwertig

7b ELEKTROINSTALLATIONEN DER WOHNUNGEN

Stromversorgung	Die Allgmeinzähler und Wohnungszähler werden im zentralen Zählerraum im Keller situiert. Jede Wohnung ist mit einem Wohnungsverteiler (beschriftete Stromkreise) ausgestattet.
Schalterprogramm	Type: Siemens Delta, Titanweiß oder gleichwertig
Gegensprechanlage	Im Vorraum der Wohnungen kommt eine Videosprechanlage zur Ausführung. Farbe weiß

Kabel TV	Anschlüsse an das örtliche Kabel-TV-Netz werden grundsätzlich bis zu den Wohnungsverteilern geschaffen – ausgenommen 1 Kabel-TV Dose im Wohnbereich (UPC). Die Anschluss- und Betriebsgebühren sind vom Wohnungsnutzer zu tragen.
----------	---

Die nachstehende Anzahl der Lichtauslässe, Lichtschalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio / TV dient der Beschreibung der Ausstattung. Die Ausführung erfolgt nach dem Ausführungsplan des Haustechnikers. Anschlussgebühren und die Beistellung von Geräten zur Inbetriebnahme von Telefon, Radio, TV o.a. sind vom Käufer bzw. Nutzer zu leisten.

Vor Wohnungseingangstüre	1	UP-Klingeltaster
Vorraum	1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	1	Innenstelle Gegensprechanlage mit Ruftonunterscheidung
	1	Einzelrauchmelder
Wohn-Essbereich	Mind. 1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	Mind. 1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	Mind. 1	Schukosteckdosen sinnvoll situiert
	1	Doppelschukosteckdose (neben TV Anschlussdosen)
	1	Kabel-TV Dose (UPC)
	1	Leerdose für Telefon oder Internet (abgedeckt)
	Mind. 1	Einzelrauchmelder
	1	Raumthermostat für Fußbodenheizung
	1	Schalter für elektrischen Sonnenschutz
Küchenbereich	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
	1	Vandauslass über Spüle (direkt schaltbar, Dose abgedeckt)
	1	Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
	1	Schukosteckdose Geschirrspüler
	1	Schukosteckdose Backrohr
	1	Schukosteckdose Kühlschrank
	1	Schukosteckdose für Dunstabzug
	4	Schukosteckdosen in der Küchenzeile

Zimmer	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	1-2	Schukosteckdosen sinnvoll situiert (z.B. neben dem Bett)
	1	Schukosteckdose bei Leerdosen situiert
	1	Leerdose für Kabel TV (abgedeckelt)
	1	Einzelrauchmelder
	1	Schalter für elektrischen Sonnenschutz
Schrankraum	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
Bad	1	Ausschalter
	1	UP Lüfter; über Lichtschalter
	1	Doppel-Schukosteckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Trockner (falls nicht im AR)
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (falls nicht im AR)
	1	Potentialausgleichsgarnitur für Badewanne und/ oder Duschtasse
	1	Deckenauslass
	1	Wandauslass für Spiegelleuchte (schaltbar über Deckenlicht)
WC	1	Ausschalter
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe) oder Deckenauslass
	1	UP-Lüfter; geschaltet über Lichtschalter mittels Nachlaufrelais
Abstellraum	1	Ausschalter
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe)
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Trockner (falls nicht im Bad situiert)
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (falls nicht im Bad situiert)
	1	UP Lüfter (wenn WM im AR)
Gang, Flur	Mind. 1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung

	Mind. 1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb eines Lichtschalters
	1	Einzelrauchmelder

8 GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Bauausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen OIB Richtlinien, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (Wiener Bauordnung), sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst. Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenauflage ausgeführt.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. In den Plänen ersichtliche Einrichtungsvorschläge, Pflanzentröge oä. sind sinngemäß und nicht im Kaufpreis enthalten.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, stellen keine Wertveränderung dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlich bedingter Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger die Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die zählerabhängigen Anmeldegebühren für Strom (Wiener Netze), für Warmwasser/Heizung sowie Anmeldegebühren für Telefon- und Internet, etc. sind durch den Eigentümer / Nutzer selbst zu tragen.

9 PROJEKT BETEILIGTE

Ein Projekt von	DWK Die Wohnkompanie GmbH 1010 Wien, Hohenstaufengasse 6, 4. OG
Projektgesellschaft	Scarron Holding GmbH, 1010 Wien, Hohenstaufengasse 6 4.OG
Architekt	Huss Hawlik Architekten ZT GmbH 1010 Wien, Fichtegasse 9/2
Statik, Bauphysik, Prüfingenieur	Dorr, Schober – Partner Ziviltechniker GmbH 1060 Wien, Linke Wienzeile 10/1/3
TGA Planung	Immo-Objekttechnik GmbH 1230 Wien, Lemböckgasse 49/Haus1/Stiege B/3. OG/Top B-32
Brandschutzkonzept	BSM GmbH 2414 Traiskirchen, Falkengasse 14
Freiraumplanung	DI Hannes Batik Ingenieurbüro 1230 Wien, Schuhfabrikgasse 17/11A
BauKG	IG – Control GmbH 1120 Wien, Schönbrunnerstrasse 225/5
ÖBA	N.N.
Baufirma Generalunternehmer	PORR AG 1100 Wien, Absberggasse 47