

DG - AUSBAU KLEISTGASSE 6 1030 WIEN

Inhaltsverzeichnis

PROJEKTBE SCHREIBUNG

1. ALLGEMEIN
2. FOTOS
3. PLÄNE

BAUBESCHREIBUNG

1. BAUKONSTRUKTION
2. ALLGEMEIN

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. TÜREN / FENSTER
2. HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATION
3. ELEKTROINSTALLATION
4. INNENAUSSTATTUNG
5. AUSSEN BESCHATTUNG
6. SANITÄRAUSSTATTUNG
7. MALERARBEITEN

PROJEKTbeschreibung

1. ALLGEMEIN

Grundbuchsbestand EZ 2808 Grundbuch 01006 Landstraße

Liegenschaftsadresse: Kleistgasse 6, 1030 Wien

Grundbuch: 01006 Landstraße Einlagezahl:
2808

Grundstücksnummer: 1195/13 Bezirksgericht:
Innere Stadt

Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 2808 Grundbuch 01006 Landstraße mit Grundstück(en) Nr. 1195/13 befindet sich in Kleistgasse 6, 1030 Wien.

Beschreibung der Zufahrt und der Lage

Die Kleistgasse befindet sich im "Fasanviertel" am Rande des Botschaftsviertels des 3. Wiener Gemeindebezirks. In der Nähe befinden sich der Botanische Garten und das Belvedere. Der Schwarzenbergplatz ist mittels der Straßenbahnlinie 71 zwei Stationen entfernt zu erreichen. Im Umkreis von 500m befinden sich zahlreiche Nahversorger. Die Kleistgasse ist als Anliegerstraße vom Verkehr schwach befahren und verläuft als Einbahn ungefähr in Nord- Südrichtung. Das Wohnviertel wird als sehr ruhig wahrgenommen. KFZ- Parkmöglichkeiten sind im Zuge der Wiener Parkraumbewirtschaftung gebührenpflichtig und zahlreich vorhanden. Die Kleistgasse wird durch einen gut entwickelten Baumbestand aufgewertet.



Gebäude- bzw. Objektbeschreibung

Der gut erhaltene Altbau weist eine schön gegliederte Fassade auf. Von der Eingangshalle gelangt man über eine einläufige Treppe zum zentralen Stiegenhaus im Hochparterre. Von dort werden die Wohnungen des Straßen- und Hoftraktes jeweils als Zweispänner, im dritten und vierten Stock des Straßentraktes als Dreispänner, erschlossen.

Die Baumaßnahmen

betreffend einen Dachgeschoßausbau im Straßen- und im Hoftrakt. Die vertikale Erschließung erfolgt mittels eines Aufzuges mit barrierefreier Erschließung. Der Hoftrakt ist bereits fertiggestellt und bezogen, der Straßentrakt befindet sich derzeit im Ausbau.

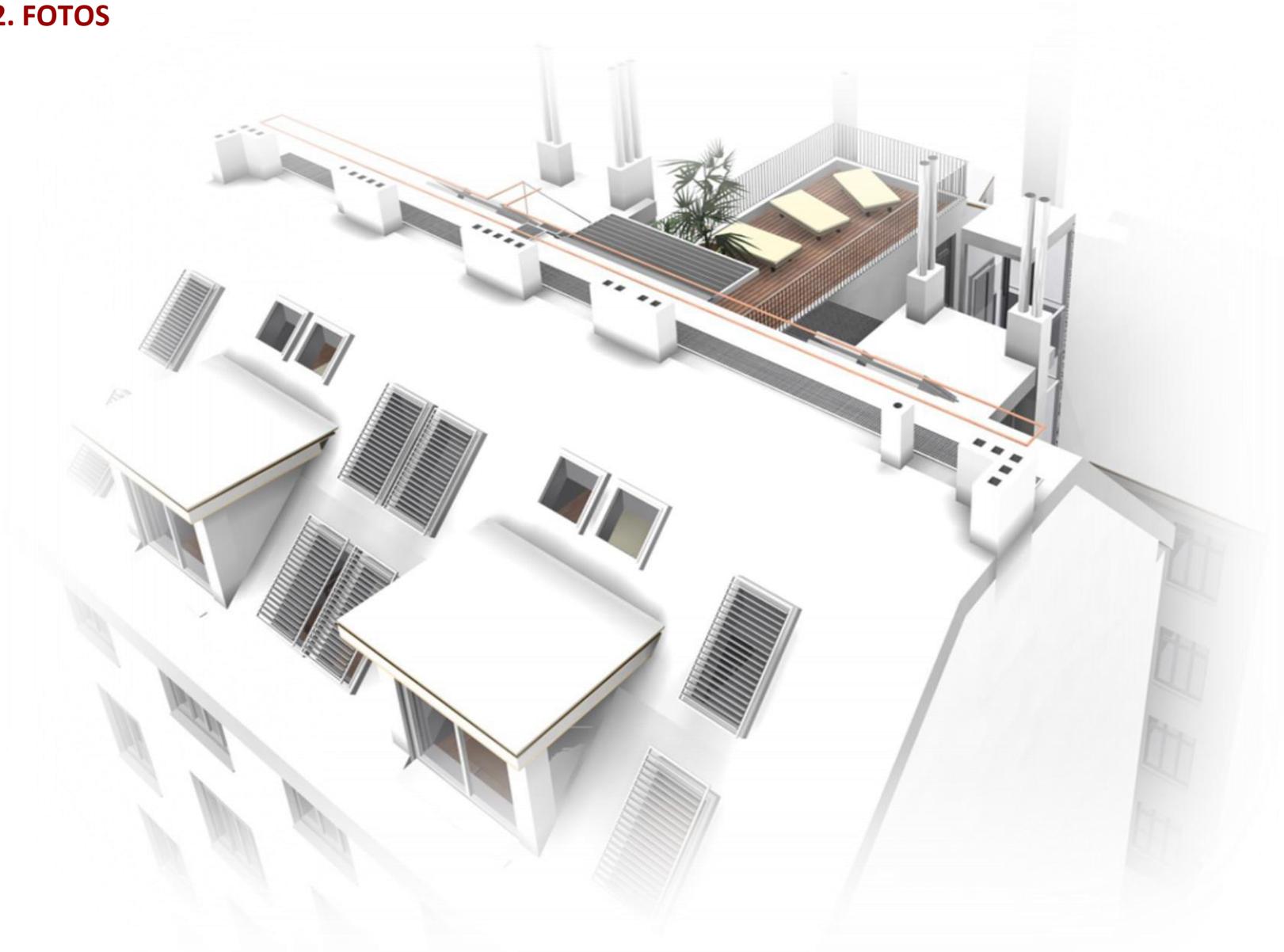
Im straßenseitigen Trakt werden zwei Maisonetten (Top 25 und 26), die je über eine Dachgeschoßebene und eine Galerieebene und weiters Terrassen verfügen, errichtet.

Die Wohnungen bestehen aus Vorraum Garderobe, WC, Küche, Wohn- Essbereich, Individualräume und Bäder und großen, nach Westen orientierten Terrassen, deren Zuordnung zu den Wohnungen derzeit noch variabel ist.

Über einen Stiegenaufgang gelangt man auf die Galerie mit frei gestaltbarer Raumaufteilung. Von dort erschließt man eine große hofseitige nach Südwesten orientierte Terrasse, die sich über dem Stiegenhaus befindet. Die Terrasse bietet einen wunderschönen Blick auf den Stephansdom über die Stadt bis hin zum Kahlenberg.

Das Verhältnis der Wohnungsgrößen ist zum Zeitpunkt noch veränderbar.

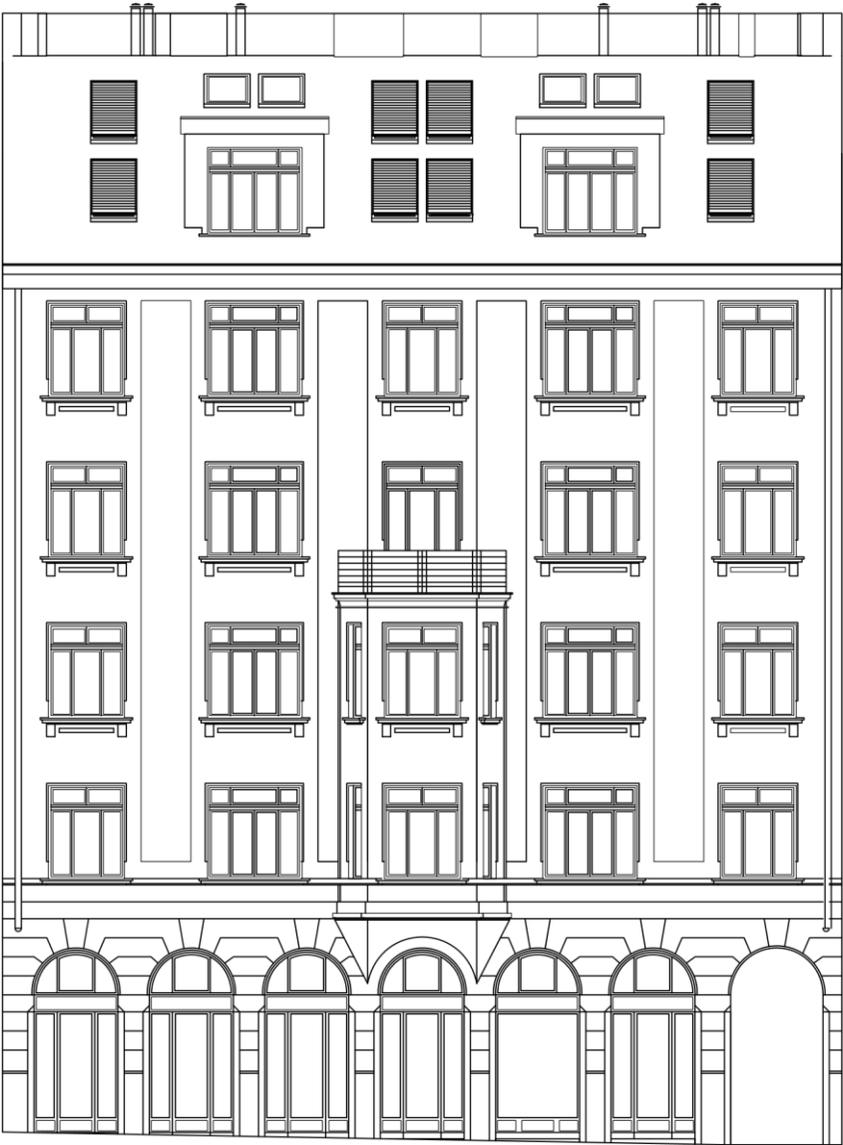
2. FOTOS



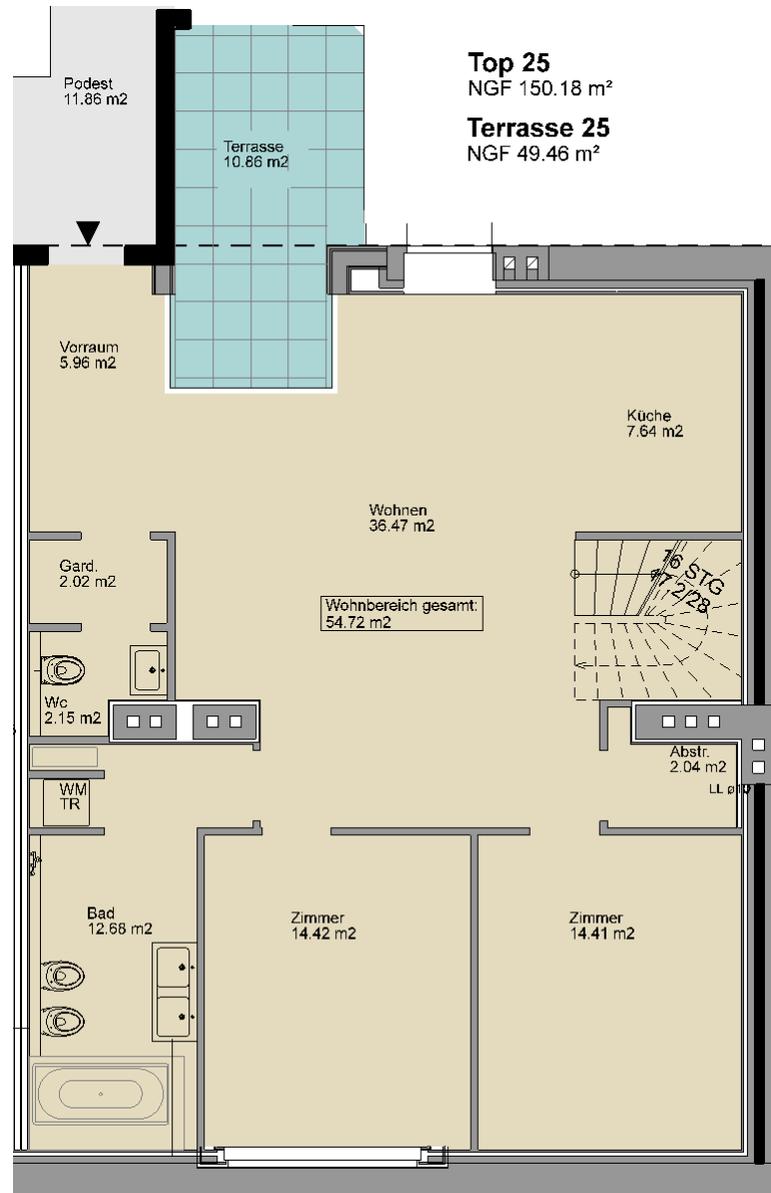




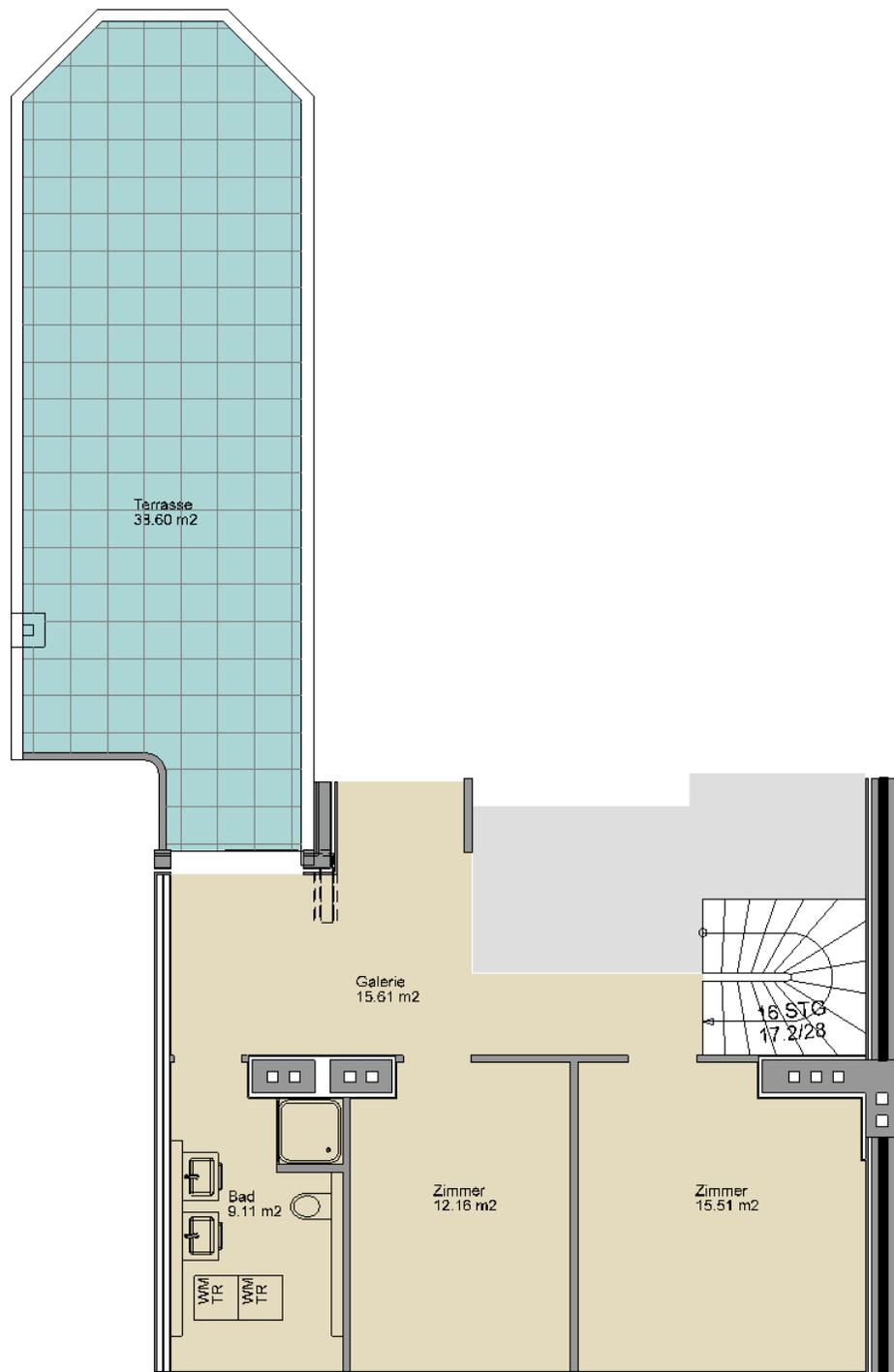
3. PLÄNE



Dachgeschoss



Galeriegeschoss



BAUBESCHREIBUNG

BAUKONSTRUKTION

Grundlage der Bauausführung bilden in der nachfolgenden Reihenfolge die bezugshabenden Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die Baubeschreibung und die Planung sowie die anerkannten Regeln der Bautechnik und die OIB. Änderungen bei gleichen Qualitätsmerkmalen sind vorbehalten. Dieses trifft insbesondere auch bei konstruktiven Erfordernissen zu.

Außenwände neu

Ziegelmauerwerk Wienerberger-Porotherm-Planziegel
Nut und Feder 25 cm dick, inkl. erforderlicher
Einbauteile wie Überlagen, auf der Baustelle mit DRY FIX
verarbeitet samt beidseitigem Verputz.

Mehrschalige Leichtbauwand: Tragstruktur Ständerwand.
Vollwärmeschutzfassade außen inkl. Endbeschichtung.
Vorsatzschale mit GKF- Platten innen. Wandaufbauten gemäß
Baugesetzen, statischen und bauphysikalischen Vorgaben.
WDVS und Silikatputz außen. Trockenputz innen. Übergänge
zwischen Wand und Decke mit dauerelastischer Fuge.

Innenzwischenwände

Zwischenwände: Gipskartonständerwände, mehrschalig, mit dazwischenliegender Mineralwolle-Dämmung. Übergänge von Wand zur Decke mit dauerelastischer Fuge, gespachtelt und mit weißer Innendispersion beschichtet.

Geschossdecke

- über Bestand: Holz/ Stahlbeton- Verbunddecke entsprechend den statischen Erfordernissen.
Ausgleichsschüttung, schwimmender Zement- oder Anhydritestrich auf Trittschalldämmplatten bzw. Trockenestrich.
- über DG, 1. Ebene: Holztraverse zwischen Stahlträgern. Dünnbettestrich auf Trittschalldämmplatten bzw. Trockenestrich.

Flachdachaufbau Terrassen

Dampfsperre, Gefällewärmedämmplatten gemäß bauphysikalischen Erfordernissen Abdichtungsbahnen 2-lagig verschweißt gewaschener Rollschotter auf Vlies, darüber Estrichplatten
Spenglerarbeiten aus Zinktitandblech
Gullys, Wandkessel und Ablaufrohre aus Zinktitandblech

Schrägdach

Tragende Stahlträgerkonstruktion, dazwischen das Gespärre und mineralische Dämmung gemäß bauphysikalischen Erfordernissen. Raumseitig abgehängte Gipskarton-Decke.

Zimmermann

Tragende Stahlträgerkonstruktion, dazwischen Sparrenkonstruktion und mineralische Dämmung gemäß bauphysikalischen Erfordernissen. Dachstuhl aus Fichtenholz mit Unterdach vom Zimmermann abgebunden und auf der Baustelle aufgeschlagen. 24 mm Vollschalung und Dachfolie, Konterlattung zur Dachhinterlüftung sowie Latten für eine Einfachdeckung.

Spengler

Alle Blecharbeiten werden aus Zinktitaneblech hergestellt. Saumrinnen bzw. Kastenrinnen, runde Abfallrohre.

2. ALLGEMEIN

Anschlüsse

Öffentlicher Kanal, Wasser und Strom

Einfassungen der Dachfarbe angepasst. Insektenschutzgitter im Hinterlüftungsbereich der Dachhaut.

Dachdeckung

Strangfalzdachziegel mit Entlüftungssteinen.

Dachziegel mit Sicherheitshaken, Insektenschutzgitter. Schneefangnasen in Farbe der Dachdeckung angepasst.

Geländer

Geländer mit rechteckigen Stehern und zwei horizontalen Durchzügen als Rechteckprofil. Geländerstäbe und Handlauf als Rundprofil. Material Stahl, verzinkt.

Ausstattung Terrassen

1 Kaltwasseranschluss (frostsichere Kemperventile), 1 Doppelsteckdose, 1 Lichtauslass pro Terrasse/ Loggia/ Balkon.

Personenaufzug

8 Personenlift (behindertengerecht), Durchlader, Glasschacht

Gegensprechanlage

In beiden Wohnebenen

Stiegenhaus

wird nach den Umbauarbeiten neu beschichtet.

Steigleitung (EG-DG)

Gas- und Elektrosteigleitung wurden in den letzten Jahren erneuert und werden bei Bedarf verstärkt.

AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. TÜREN / FENSTER

Für alle angeführten Produkte gilt die Gleichwertigkeit.

Eingangstüren

Hersteller: DANA Modell DOMINANT Widerstandsklasse WK 3 STL 90x220. Zarge metallverstärkt weiß, 5-fach Verriegelung.

Türblatt: Oberfläche weiß lackiert, 3-seitiger Doppelfalz, mit Brandschutz-Quellstreifen, mit 3-seitigem Hartholzleinleimer und furnierten Falzkanten mit mehrschichtiger Spezial-Dämmeinlage, Türblattstärke ca. 64 mm. 3-teilige EI-30 Bänder.

Spion mit Namensschild, Wechselgarnitur Edelstahl

Drücker/ Knopf, ÜA und WK3 Kennzeichnung

Innentüren

Marke DANA Softline. Röhrenspanplatten, Oberfläche furniert, weiß matt lackiert. Holzummantelungszarge, Schließblech, Türblatt stumpfeinschlagend (Türblatt und Zarge bilden im geschlossenen Zustand eine flächenbündige Einheit), verdeckte Bänder.

Bundbartschloss bzw. WC- Beschläge, Drücker und Rundrosetten in Edelstahl.

Terrassen-/Balkontüren

Holz-Alufenster Internorm HF 310
Drehkipptür, Wärmedämmung: Ug 1,1 W/m²K, Schallschutz:
39 dB, Sicherheit: RC2, hoch wärmedämmender
Thermoschaum (HFCKW-, HFKW- und
FKW-frei), 3fach-Dichtungssystem, Widerstandsklasse bis
RC2

Fensterelemente

Holz-Alufenster Internorm HF 310
Drehkipfenster, Wärmedämmung: Ug 1,1 W/m²K,
Schallschutz: 39 dB, Sicherheit: RC2, hoch
wärmedämmender Thermoschaum (HFCKW-, HFKW- und
FKW-frei), 3fach-Dichtungssystem, Widerstandsklasse bis
RC2

Gaupe/Eckverglasung

Fixverglasung, Alu/Glas- Konstruktion – wie vor.

Innenstiege

Holzstiege, Trittstufen aus Massivholz in gleicher Farbe und
Holzart wie Parkettboden, Holzhandlauf. Ausführung einer
Dünnschichtlasur bei allen sichtbaren Holzteilen.
Glasgeländer auf der Galerie.

Dachflächenfenster

Schwingfenster - Hersteller Velux GGL, 35 Db,
Dauerlüftungsklappe mit Filter für staub- und
zugluftfreie Ventilation selbst bei geschlossenem
Fenster; Fensterflügel um 180° durchschwing- und
fixierbar und mit Sicherheitsriegel. 2 Scheiben-
Isolierverglasung.

2. HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATION

Heizung

Abwasser- und Versorgungsleitungen nach Ö-Norm.
Gasbrennwertgerät mit Warmwasserspeicher und
Pufferspeicher für die Fußbodenheizung.

Fußbodenheizung auf beiden Wohnebenen. Die Steuerung
erfolgt zentral über ein Innenraumthermostat. Weiters
werden alle Räume mit einer Einzelraumsteuerung
versehen. Möglichkeit der tlw. Steuerung der
Fußbodenheizung.

Klima

Vorbereitung im Wohnbereich und in allen Schlafräumen.

Bad

Heizkörper - Zender: Handtuchtrockner (je Bad) (elektrisch und an Heizkreis angeschlossen)

WC

Unter-Putz-Spülkasten Hersteller Geberit oder gleichwertig.

Lüftung

Bäder und WC s, die nicht direkt ins Freie entlüftbar sind, werden atmosphärisch mittels „geräuscharmen“ LIMODOR entlüftet.

3. ELEKTROINSTALLATION

Wohnzimmer

18 Stk Schukosteckdosen

6 Stk Lichtauslässe an der Decke oder Wand 3 Stk Aus/

Wechselschalter

3 Stk TV/EDV/TEL

1 Stk Thermostat für Heizung

1 Stk Gegensprechanlage

Je Schlafrum

4 Stk Schukosteckdosen

1 Stk Lichtauslass an der Decke 1 Stk Aus/
Wechselschalter

1 Stk TV/EDV/TEL

1 Stk Telefonanschluss

1 Thermostat für Heizung

Badezimmer

4 Stk Schukosteckdose

1 Stk Lichtauslass an der Decke

2 Stk Lichtauslass an der Wand über Waschtisch

1 Stk Erdung für Badewanne und/oder Duschtasse

WC

1 Stk Lichtauslass 1

Stk Lichtschalter

1 Stk Schukosteckdose

Vorraum

1 Stk Sicherungskasten UP incl. Einbauten lt. ÖVE 8001

5 Stk Schukosteckdosen

3 Stk Lichtauslass

5 Stk Wechselschalter

1 Stk Gegensprechanlage Video (Farbe) 1 Stk EDV/TEL

Stiegenaufgang

5 Stk Lichtauslass an der Wand (UP-Beleuchtung) 2 Stk Wechselschalter

Terrasse

3 Stk FR UP Schukosteckdose
2 Stk Lichtauslass an der Wand
2 Stk Lichtschalter

Küche

6 Stk Gerätesteckdosen
3 Stk Lichtauslass an der Decke
3 Stk Lichtauslass an der Wand
1 Stk Elektroherdanschluss 400V 1 Stk Anschluss für Geschirrspüler 1 Stk Anschluss für Dampfgarer
1 Stk Anschluss für Dunstabzug

Nebenräume (AR)

1 Stk Lichtauslass
1 Stk Lichtschalter
1 Stk Schukosteckdose

TEL- und KABELANSCHLUSS (UPC) Einleitung eines TEL – und KABELANSCHLUSSES bis in die Wohnungseinheit (Selbstverständlich werden nach Absprache mit dem Kunden die jeweiligen Steckdosen/ Lichtauslässe – nach einem gemeinsam erarbeiteten E-Plan - installiert.)

Fliesen-/ Feinsteinzeugböden

Bäder, WC, Vorzimmer und tlw. Abstellräume
Die Böden werden nach vorangegangener Feuchtraumisolierung verflies. Im Badezimmer werden die Fliesen im Bereich Dusche, Badewanne und Waschtisch verlegt. Im Restbereich erfolgt ein Abschluss mit einer Sockelleiste. Im WC erfolgt die Verfliesung an der Rückseite im Bereich des Spülkastens. Die nicht verfliesen Wände werden mit einer abwaschbaren Innendispersion beschichtet.

Terrassenbelag

Feinsteinzeug im Splittbett oder Holzbelag (z.B: Zeder)

4. INNENBESCHATTUNG

Beschattung gegen
Aufpreis möglich.

Parkettböden

Dreischicht Parkettböden, Eiche kerngeräuchert
Fertigklebeparkett 12 mm, im Riemenverband verlegt in
allen Wohnbereichen.

6. SANITÄRAUSSTATTUNG (dient als Einrichtungsvorschlag)

Es handelt sich hierbei nur Einrichtungsvorschläge. Gerne
werden wir gemeinsam Ihre Badezimmer gestalten.

Gemauerte Badewanne KERAMAG iCon 170/75/45,
Ablauf Mitte

5. AUSSENBESCHATTUNG

Beschattung

Balkontüren/Schiebetüren (Außenrollos) Veluxfenster –
gegen Aufpreis möglich.



Waschtisch Firma KERAMAG iCon 90/48,5 oder 60/48,5
2-fach, mit Unterbauplatte 120/48,5/4 bzw. 150/48,5/4



LAUFEN PRO - Hänge WC (Tiefs- oder Flachspüler)



Armatur Waschtisch HANSA Stela,



Mischbatterie Badewanne HANSA Stela, 160mm, inkl.



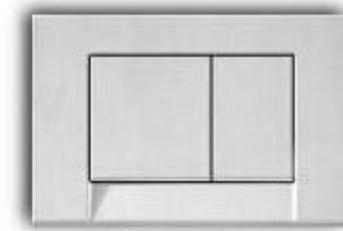
Duschschlauch und Brause Duschpanel HANSA
Smartshower



HG Talis S 2 Duscharmatur Sichtteil 32475



Drückerplatte WC, GEBERIT Bolero, seidenglanz-verchromt



Duschtasse, Acryl Ultra Flat, IEDAL, weiß



7. MALERARBEITEN

Die gesamte Wohnung wird mit einer mineralischen, wischfesten Innendispersionsfarbe (2-maliger Anstrich) ausgemalt.

Farbe in Weiß (Firnweiß – SEFRA)

BELAGSFERTIGE VARIANTE

Es besteht auch die Möglichkeit, die Wohnung in belagsfertigem Zustand zu erwerben.

In diesem Falle werden Fußböden und Treppenbeläge, Verfließungen, die Sanitärausstattung und die Malerei nicht ausgeführt.