



BAU- & AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

31. & 32. OG

Dr.-Adolf-Schärf-Platz 5, 1220 Wien

Stand 28.10.2021

Änderungen vorbehalten

INHALTSVERZEICHNIS

1. Projektbeschreibung	5
2. Nutzungsübersicht	6
2.1 Allgemein	6
2.2 Wohnungen	6
2.3 Stellplätze	6
3. Konstruktion und Gestaltung	6
3.1 Allgemein	6
3.2 Fundierung	6
3.3 Konstruktion	6
3.4 Geschossdecke	7
3.5 Wände	7
3.6 Innenputz	7
3.7 Fassade	7
3.8 Dach	7
4. Wohnungsausstattung	7
4.1 Bodenaufbauten	7
4.2 Böden	8
4.2.1 Wohnräume	8
4.2.2 Nassräume	8
4.3 Wände und Decken	8
4.3.1 Badezimmer	8
4.3.2 Toiletten	8
4.3.3 Wohnräume	9
4.4 Türen	9
4.4.1 Wohnungseingangstür	9
4.4.2 Innentüren	9
4.5 Fenster und Fenstertüren	9
4.6 Sonnenschutz	10
4.7 Loggien	10
4.8 Elektroausstattung	10
4.8.1 Schalter und Steckdosen	10
4.8.2 Gegensprechanlage	10
4.8.3 Verteiler	10
4.8.4 Smarthome	10
4.9 Elektroinstallation	11
4.9.1 Wohnungseingangstür	11
4.9.2 Vorraum/Gang	11
4.9.3 Wohn-/Esszimmer	11
4.9.4 Küche	12
4.9.5 Schlafzimmer/Zimmer	12
4.9.6 Badezimmer	13
4.9.7 Toilette	13
4.9.8 Abstellraum	13

4.9.9 Loggia	14
4.10 Sanitärausstattung	14
4.10.1 Waschtisch.....	14
4.10.2 Handwaschbecken Toilette	14
4.10.3 Badewanne	14
4.10.4 Dusche.....	14
4.10.5 Toilette	15
4.10.6 Badeheizkörper.....	15
4.10.7 Armaturen.....	15
4.10.7.1 Waschtisch und Waschbecken in Nassräumen	15
4.10.7.2 Dusche.....	15
4.10.7.3 Badewanne.....	15
4.10.7.4 Bidet.....	15
4.11 RAUMKLIMA	16
4.11.1 Wärmeübergabe	16
4.11.2 Warmwasser	16
4.11.3 Heizung	16
4.11.4 Raumregelung Heizung	16
4.11.5 Kühlung.....	16
4.11.6 Raumregelung Kühlung.....	17
4.11.7 Lüftung.....	17
5. Allgemeinbereiche	17
5.1 Foyer	17
5.2 Aufzüge.....	18
5.3 Stiegenhaus.....	18
5.4 Gänge in den Wohngeschossen.....	18
5.5 Gemeinschaftsraum.....	18
5.6 Fitnessraum	18
5.7 Saunabereich.....	18
5.8 Toilette	18
5.9 Waschküche.....	18
5.10 Garage	19
5.11 Einlagerungsmöglichkeiten	19
5.12 Fahrradabstellraum.....	19
5.13 Müllraum.....	19
5.14 Kleinkinderspielplatz und Jugendspielraum	19
5.15 Haustechnikräume.....	19
5.16 Aussenanlagen	19
5.17 Gemeinschaftsterrasse / Rooftop Pool.....	20
6. Aufschließung	20
6.1 Zentrale Technikanlagen	20
6.2 Wasserversorgung.....	20
6.3 Abwasserbeseitigung.....	20
6.4 Regenwasser	20
6.5 Wärme und Kälte	20
6.6 Strom.....	20
6.7 TV, Internet und Mobilfunk	21
7. Allgemeine Technische Daten	21
7.1 Energieausweis	21

VIENNA TWENTY TWO

Living

7.2 Elektroanschluss	21
7.3 Sprinkleranlage	21
7.4 Schliessanlage.....	21

1. PROJEKTDESCHEIBUNG

Der Wohnturm (Bauteil 6) ist Teil des Hochhausensembles VIENNA TWENTYTWO am Dr.-Adolf-Schärf-Platz, 1220 Wien, welches als neues Stadtteilzentrum einen wesentlichen städtebaulichen Schwerpunkt in Wien darstellt. Das Gesamtprojekt besteht aus zwei diagonal positionierten Hochhäusern und vier, in differenzierter Höhenstaffelung, freistehenden Flachbauten mit max. 45 Meter Gebäudehöhe.

In einer ensembleübergreifenden Sockelzone werden die Einzelgebäude durch überdeckte Erschließungszonen zusammengefasst. Dazwischen bilden unterschiedlich ausgestaltete Freiräume eine abwechslungsreiche, qualitativ hochwertige Stadtlandschaft, die sich aus teils überdachten Promenaden, Terrassen und begrünten Flächen auf mehreren Ebenen zusammensetzt.

Das Ensemble zeichnet sich durch eine ganzheitliche Fußgängerzone in beide Hauptrichtungen aus und öffnet sich großzügig zur U-Bahn sowie Straßenbahn Station Kagran. Wege und Kommunikationsräume reihen sich im gesamten Ensemble aneinander und der breite Nutzungsmix mit seinem vielfältigen Angebot trägt zu einem belebten Stadtteil bei.

Durch seine Lage an der Südwestecke des Ensembles, besitzen die Wohnungen einen attraktiven Weitblick zur Donau, zum Stadtzentrum oder bis in den Wienerwald. Mit 34 oberirdischen Geschossen (inkl. Technikgeschoss am Dach) weist das Gebäude eine Höhe von knapp 110 Meter Höhe auf. In den drei Untergeschossen stehen neben den erforderlichen Technikflächen auch 122 Tiefgaragenstellplätze sowie Einlagerungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Dächer der Sockelzone werden in unterschiedlichen Intensitäten begrünt und können im unmittelbaren Anschluss an die Gemeinschaftsräume des Hauses auch als Terrasse genutzt werden. Die Vordächer und Lamellen dienen zugleich den Windschutzmaßnahmen und optimieren den Komfort in den Erschließungszonen. Ein hoher Grünanteil sowie Wasserbecken tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Regenwasserretention.

Der Hauptzugang erfolgt über einen attraktiven, mit Bäumen begrüntem, Vorplatz, der das südliche Entrée des Ensembles darstellt. Von einem großzügigen, übersichtlichen Foyer aus, werden die 32 Wohngeschosse über drei Aufzüge erschlossen. In der Eingangsebene finden sich ein Kinderwagenabstellraum, ein Fahrradraum mit Fahrradwerkstatt, ein Hundewaschplatz, der zentrale Müllsammelraum sowie eine allgemein nutzbare Toilette. Der Fahrradabstellraum ist direkt vom Außenraum gesondert begehbar.

Im ersten Obergeschoss ist eine Gemeinschaftsküche angeordnet, die mittels zwei Türen vom Jugendspielraum abgetrennt ist. Zusätzlich sind eine Gemeinschaftsterrasse mit einem Kleinkinderspielplatz, ein Fitnessraum sowie ein Saunabereich konzipiert.

Neben der Technikzentrale im 33. Obergeschoss befindet sich eine Terrassenlandschaft mit Sitz- und Liegeflächen und einem Rooftop Pool zur gemeinschaftlichen Nutzung. Toilette, Dusch- und Umkleidemöglichkeiten sind vorgesehen.

2. NUTZUNGSÜBERSICHT

2.1 ALLGEMEIN

Der Wohnturm verfügt über diverse Allgemeinräume wie Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum und einen Müllraum. Darüber hinaus sind eine Waschküche, ein Sauna- und Fitnessraum, ein Hundewaschplatz und drei allgemeine Toiletten vorgesehen. Im Fahrradabstellraum gibt es einen Waschplatz und eine Fahrrad-Werkbank. Die den Wohnungen zugeordneten Einlagerungsmöglichkeiten befinden sich im 2. und 3. Untergeschoss.

2.2 WOHNUNGEN

Es gibt 298 Wohnungen in unterschiedlichen Größen, aufgeteilt in vier Ausstattungskategorien:

- **Kategorie 1 (City Living):** 1. bis 11. Obergeschoss
- **Kategorie 2 (Urban Living):** 12. bis 21. Obergeschoss
- **Kategorie 3 (Sky Living):** 22. bis 30. Obergeschoss
- **Kategorie Penthouse (Prestige Living):** 31. bis 32. Obergeschoss

2.3 STELLPLÄTZE

Die Tiefgarage verfügt insgesamt über 500 Stellplätze, mit einem Kurzparkbereich für Gäste sowie Kunden, und erstreckt sich über 5 Liegenschaften. Die gemeinsame Ein- und Ausfahrt befindet sich in der Straße der Menschenrechte. Insgesamt werden in einem abgegrenzten Bereich auf der Liegenschaft des Wohnturms 122 PKW-Stellplätze auf drei Untergeschossen errichtet.

Bei der Einfahrt in den ausgewiesenen Tiefgaragenbereich befinden sich in allen Geschossen automatische Tore, die mittels Fernbedienung oder Chipkarte bzw. Induktionsschleife bei der Ausfahrt geöffnet werden können. Die Abfahrt in das zweite Untergeschoss ist zusätzlich mit einer fernbedienbaren Schrankenanlage abgesichert.

3. KONSTRUKTION UND GESTALTUNG

3.1 ALLGEMEIN

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen, den gültigen Ö-Normen, sowie den zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

3.2 FUNDIERUNG

Es ist eine kombinierte Tief- und Flachfundierung ausgeführt, zudem Bohrpfähle im Bereich der lastabtragenden Wände und Stützen. Bänder werden laut ÖVE - Vorschrift im Fundament verlegt und bis zur Geländeoberkante hochgeführt.

3.3 KONSTRUKTION

Die erdberührenden Außenwände werden in Stahlbeton bzw. als Schlitzwände ausgeführt. Die Außenseiten der erdberührenden Außenwände werden, wo erforderlich, mit einer Perimeterdämmung laut bauphysikalischer Vorgabe versehen. Gegen eindringendes Wasser wird die Schlitzwand mit der Bodenplatte als dichte Betonwanne ausgebildet.

3.4 GESCHOSSDECKE

Geschossdecken werden als Ortbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Deckenunterschichten werden malfertig gespachtelt. Wenn technisch erforderlich, werden abgehängte Decken und / oder Poterien eingebaut.

3.5 WÄNDE

Tragende Wandscheiben bzw. Säulen werden in Stahlbeton ausgeführt. Nicht tragende Zwischenwände werden beidseitig (Schachtwände einseitig) aus Gipskartonständerwänden, je nach technischem Erfordernis, einfach oder doppelt beplankt errichtet. Erforderliche Vorsatzschalen werden aus Gipskartonplatten errichtet. Im Kellergeschoß werden nicht tragende Zwischenwände aus Stahlbeton bzw. gespachtelten Trockenbauwände errichtet. Für die Einlagerungsmöglichkeiten sind Gittertrennwände vorgesehen.

3.6 INNENPUTZ

Die Betonwände in den repräsentativen Bereichen wie Gängen, Foyer und Vorräumen der Aufzugsanlage (Weg von der Garage bis zur Aufzugsanlage inkl. Schleuse) werden gespachtelt und gemalt. Die Betonwände in den untergeordneten Allgemeinbereichen und Technikräumen bleiben schalrein unverputzt.

3.7 FASSADE

Es werden wärmegeämmte Stahlbeton-Außenwände mit vorgehängter Aluminium Fassade errichtet. Die Geometrie und Oberflächengestaltung sind gemäß Architektur Konzept. Die Holz-Alu Fensterelemente sind mit Fixverglasungen, Drehkipp- und Drehelementen gemäß Wohnungsplan vorgesehen. Die Verglasungen zur Loggia werden als raumhohe Holz-Alu Fixverglasungen mit Fenster und Türen als Einselemente gemäß Wohnungsplan hergestellt. Die Türen auf die Loggien werden als Drehelemente (ohne Kippfunktion) oder Schiebetüren ausgeführt. Die Brüstungen der Loggia werden optisch in das Fassadensystem integriert, die dort vorgesehenen Verglasungen als Verbund sicherheitsglas ausgeführt.

3.8 DACH

Im Terrassenbereich kommt eine Flachdachausführung nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen mit bituminöser Abdichtung und entsprechendem Wurzelschutz in Umkehr- oder Warmdachausführung, teilweise intensiv begrünt, teilweise mit befestigten Flächen zur Ausführung. Nicht begehbare Flachdächer in der Sockelzone werden begrünt und die Dachflächen im Bereich der Technik werden als Warmdach-Kompaktdach ausgeführt. Im Dachterrassenbereich der Poolebene kommt in den begehbaren Teilen ein Kompaktdach mit darüber liegendem aufgeständertem Holzlaternenost zur Ausführung.

4. WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

4.1 BODENAUFBAUTEN

Durch den Aufbau der verhältnismäßig schweren Stahlbetonmassivplattendecke und dem schwimmenden Estrich mit an den Begrenzungsflächen hochgezogenen Randstreifen, als auch durch die Erstellung von Wohnungstrennwänden laut obiger Beschreibung (siehe Pkt. 3.5), werden die Anforderungen für den Mindestschallschutz der Ö-Norm B 8115 bzw. OIB RL5 bezüglich Luft- und Trittschall erfüllt.

In den Wohnungen wird ein schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung ausgeführt.

4.2 BÖDEN

4.2.1 Wohnräume

Wohnzimmer, Wohnküchen, Gänge, Vorräume, begehbare Schrankräume und Abstellräume (wenn kein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist), erhalten einen Mehrschicht-Fertigparkettboden.

Fertigparkett Eiche Kaschmir, Dielenoptik, geklebt, passende Sockelleiste; Weitzer Parkett Charisma Einblatt Eiche Kaschmir, ruhig gefast gebürstet, PA+

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Wohnzimmer, Wohnküchen, Gänge, Vorräume, begehbare Schrankräume und Abstellräume erhalten einen Mehrschicht-Fertigparkettboden (15 mm Komfort Diele, Format ca. 22 x 241, Trapa, Kalkeiche, gebürstet, natur).

4.2.2 Nassräume

Badezimmer, Toilette und Abstellraum erhalten einen keramischen Belag orthogonal verlegt (Kreuzfuge, Format ca. 60 x 60 cm). Als Fliesen wurden Marazzi SistemS, Farbe Solid Osso ausgewählt.

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Erhalten einen Naturstein Kalkstein laut Architektur Vorgabe

Die Anschlüsse an andere Konstruktionen, wie Zargen, Fugenprofile, HT-Anschlüsse, usw. sowie sämtliche Übergänge von der Wand zu den Bodenfliesen und Wandachsen werden mit einem dauerelastischen Fugenmaterial ausgebildet. Ebenso werden Dehnfugen dauerelastisch geschlossen. Beim Übergang der Fliesen zum Parkett wird eine Edelstahltrennschiene ausgeführt. Eine Feuchtigkeitsisolierung mit Hochzug im Spritzwasserbereich der Bäder wird angebracht. Bei Boden- bzw. Wandübergängen wird ein Gewebe eingebettet.

4.3 WÄNDE UND DECKEN

4.3.1 Badezimmer

Die Bäder erhalten einen keramischen Fliesenbelag bzw. eine Verfliesung aus Naturstein, orthogonal-horizontal (Kreuzfuge) verlegt. Wandfliesen werden in den Sanitärräumen partiell in den Spritzwasserbereichen raumhoch verlegt. Oberhalb vom Waschtisch wird teilweise ab einer Höhe von ca. 124 cm ein großformatiger Spiegel ausgeführt. Die restlichen Wandflächen sowie die Decke werden nasswischfest gestrichen. Format 6 x 24 cm; Marazzi Lume, Farbe Greige bzw. laut Architektur Vorgabe

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Erhalten einen geschliffenen, imprägnierten Kalkstein laut Architektur Vorgabe

4.3.2 Toiletten

Die Toiletten erhalten einen keramischen Fliesenbelag bzw. eine Verfliesung aus Naturstein, orthogonal-horizontal (Kreuzfuge) verlegt. Die Wandfliesen werden in den Toiletten bis zur Oberkante (ca. 124 cm) verlegt. Die restliche Wandfläche und die Decke werden nasswischfest gestrichen. Format 6 x 24 cm; Marazzi Lume, Farbe Greige bzw. laut Architektur Vorgabe

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Erhalten einen geschliffenen, imprägnierten Kalkstein laut Architektur Vorgabe

4.3.3 Wohnräume

Alle anderen Räume werden gespachtelt und gestrichen.

4.4 TÜREN

4.4.1 Wohnungseingangstür

Sicherheitseingangstüre in brandhemmender (EI2 30), einbruchshemmender (WK 3 bzw. RC3) und schallgedämmter Ausführung.

Klimakategorie III (c) mit einem gefälzten Türblatt und mehrlagigem Spezialaufbau und Absenkdichtung. Die Oberfläche wird Pigment lackiert in Zargenfarbe. Die Türlichte beträgt ca. 90x229 inklusive drei Objektbändern, einem Riegel-Fallenschloss mit Wechsel und Profilzylinderschloss, welches als Sicherheitsschloss ausgeführt wird. Weiters sind die Eingangstüren mit einem Türspion, einem Sicherheitsbeschlag in Aluminium matt, einem außenseitigen Türknauf, einem innenseitigen Drücker sowie einem Türstopper ausgestattet. Die Stahlumfassungszarge ist werkseitig rostgeschützt und mit zweifach umlaufender Dichtung lackiert. In der Türe ist ein Reedkontakt, für eine Nachrüstung einer Alarmanlage, vorbereitet.

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Ein Einbruchsalarm über die Wohnungseingangstüre und KNX ist vorgesehen. Die Meldung erfolgt über das KNX-Tableau oder über ein mobiles Endgerät.

4.4.2 Innentüren

Röhrenspantürblatt (ca. 80x210) mit einer Stahl-Umfassungszarge und beidseitig beschichtet mit einem Riegel-Fallenschloss und Bundbartschloss bzw. in den Nassräumen mit abstellbarer Falle und Notöffner. Türdrücker mit Rundrosette in Aluminium matt.

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Drehtüren: Holztürblatt (ca. 80 x 228), stumpf einschlagend, mit Stahl-Umfassungszarge und beidseitig lackiert mit einem Riegel-Fallenschloss und Bundbartschloss bzw. in den Nassräumen mit abstellbarer Falle und Notöffner. Türdrücker mit Rundrosette in Aluminium matt.

Schiebetüren: beidseitig lackiertes Holztürblatt (ca. 80-90 x 228-232) in der Wand einlaufend; gemäß Wohnungsplan hergestellt.

Glastüren: mit Edelstahlrahmen bzw. Nurglastüren; gemäß Wohnungsplan hergestellt.

4.5 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Holz-Alu Fensterelemente mit Fixverglasungen, Drehkipp – und Drehelementen gemäß Wohnungsplan. Die Verglasungen zur Loggia werden als raumhohe Holz-Alu Fixverglasungen mit Fenster und Türen als Einselemente gemäß Wohnungsplan hergestellt. Die Türen auf die Loggia werden als Drehelement (ohne Kippfunktion) ausgeführt. Die Fassadenlüfter (dezentrale Schalldämmlüftung) gemäß Bauphysik Vorgaben werden im Bereich der Loggia Verglasung eingebaut.

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Die Verglasungen zu zweigeschossigen Loggien werden als Pfosten/Riegelkonstruktion mit Drehtüren (ohne Kippfunktion) und Schiebetüren gemäß Wohnungsplan hergestellt.

4.6 SONNENSCHUTZ

Es ist ein außenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern vorgesehen. Fenster der Loggia werden teilweise mit Sonnenschutz ausgestattet (laut Anforderung der Bauphysik). Der Sonnenschutz ist ein windstabiler Screen (Senkrechtmarkise) mit Stoffbehang und es gibt übergeordnete, globale Windwächter.

4.7 LOGGIEN

Die Loggien erhalten einen hellen Plattenbelag (Rako Object Kaamos, Farbe ivory, Format 60 x 60 x 2 cm) aus unglasiertem Feinsteinzeug auf einer Metallunterkonstruktion. Im Bereich der Verglasungen zum Innenraum wird ein verzinkter Einlegerost (Maschenrost) ausgeführt. Die Brüstungen der Loggien werden optisch in das Fassadensystem integriert und die dort vorgesehenen Verglasungen als Verbundsicherheitsglas ausgeführt. Es wird eine Loggia-Verglasung mit Falt-Schiebeelementen ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt durch ein Gefälle in der Betonplatte und Ablaufrohre. Der Notüberlauf ist über die hinterlüftete Fassade ausgebildet.

4.8 ELEKTROAUSSTATTUNG

4.8.1 Schalter und Steckdosen

Das Schalter- und Steckdosenprogramm ist reinweiß matt, z.B. Kopp HK07 oder gleichwertiges.

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Das Schalterprogramm wird mit KNX-Bedienelementen ausgeführt.

Das Schalter- und Steckdosenprogramm ist reinweiß mit Abdeckraumen aus Glas, z.B. Gira Esprit oder gleichwertiges.

4.8.2 Gegensprechanlage

Es ist eine digitale Videogegensprechanlage beim Hauseingang vorgesehen, welche beim Öffnen auch für ein bestimmtes Zeitfenster die Zugangsportale der Aufzugslobby freischaltet. Im Foyer ist eine zweite Videosprechanlage vorgesehen. Die Aufschaltung des Ruf- und Videosignales erfolgt auf einer Standard-Videosprechstelle.

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Die Aufschaltung des Ruf- und Videosignales erfolgt beim Haupteingang auf dem KNX-Tableau und bei den weiteren Wohnungszugängen auf einer Standard-Videosprechstelle.

4.8.3 Verteiler

Jede Wohnung ist mit einem kombinierten Wohnungsverteiler mit beschrifteten Stromkreisen sowie einem ausbaubaren Multimediavertheiler ausgestattet.

4.8.4 Smart-Home

Die Wohnungen sind mit einem intelligenten Hausautomationssystem (Smart Home) ausgestattet. Das Smart-Home-System wird als KNX Funksystem ausgeführt (Beschreibung siehe Anlage 1).

Folgende Bereiche können mittels Smart Home-System bedient werden:

- Beschattung
- Beleuchtung
- Steuerung der Heizung und Kühlung
- Alarmeinbindung

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Die Wohnungen sind mit einem KNX (Bus)-System ausgestattet. Eine entsprechende KNX Bus Verkabelung ist vorgesehen.

4.9 ELEKTROINSTALLATION

4.9.1 Wohnungseingangstür

Vor der Tür wird es einen Unterputz-Klingeltaster geben. Des Weiteren ist eine Leerverrohrung vom Magnetkontakt (Reedkontakt) zum Verteiler für die mögliche Nachrüstung einer Alarmanlage vorgesehen.

4.9.2 Vorraum/Gang

- 1-4x Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel- oder Tastschalter (nach Erfordernis)
- 2x 1-fache Steckdosen
- 1x Wandapparat für die Farbvideo-Innensprechstelle
- 1x Leergehäusdose für das Alarmanlagen Bedienteil (in Eigenbeschaffung)
- Rauchwarnmelder gemäß Behördenauflagen

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Vorraum

- 3-6x Deckenauslässe mit KNX-Bedienelementen (nach Erfordernis - jeder Auslass ist getrennt schaltbar)
- 2x 1-fache Steckdosen
- 1x KNX Bedientableau mit Alarmsystem
- 1x Wandapparat für die Farbvideo-Innensprechstelle bei zweitem Zugang
- 1-2x Rauchwarnmelder gemäß Behördenauflagen
- 1-2x 2-fache Steckdosen

Gang

- 3-7x Deckenauslässe mit KNX-Bedienelementen (nach Erfordernis - jeder Auslass ist getrennt schaltbar)
- 1-3x 1-fache Steckdosen
- Rauchwarnmelder gemäß Behördenauflage
- 1-2x Auslässe Klimagerät

4.9.3 Wohn-/Esszimmer

- 3-4x Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel- oder Tastschalter (nach Erfordernis)
- 1x 3-fache Steckdose
- 2x 2-fache Steckdosen
- 1x 1-fache Steckdose

- 2x Anwender- und dienstneutrale Medieninfrastruktur
- Rauchwarnmelder gemäß Behördenauflage
- 1-3x Jalousie Auslässe mit Jalousie-Bedienelementen

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Wohnzimmer

- 8-10x Deckenauslässe KNX-Bedienelementen (nach Erfordernis - jeder Auslass ist getrennt schaltbar)
- 2x 3-fache Steckdosen
- 2x 2-fache Steckdosen
- 2x Anwender- und dienstneutrale Medieninfrastruktur
- Rauchwarnmelder gemäß Behördenauflage
- 1-2x Jalousie Auslässe mit KNX-Bedienelementen

Esszimmer

- 3-4x Deckenauslässe mit KNX-Bedienelementen (nach Erfordernis - jeder Auslass ist getrennt schaltbar)
- 1x 3-fache Steckdose
- 2x 2-fache Steckdosen
- 2x Anwender- und dienstneutrale Medieninfrastruktur
- Rauchwarnmelder gemäß Behördenauflage
- 4-6x Jalousie Auslässe mit KNX-Bedienelementen

4.9.4 Küche

- 1-2x Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel- oder Tastschalter (nach Erfordernis)
- 1x Wandauslass oberhalb der Arbeitsfläche für eine Lichtblende (ungeschalten)
- 1x 2-fache Steckdose bei der Arbeitsfläche
- 1x 1-fache Steckdose bei der Arbeitsfläche
- 1x 2-fache Steckdose für die Kühl- und Gefrierkombination (ein Stromkreis)
- 1x Steckdose für die Dunstabzugshaube (Umluft)
- 1x Steckdose für den Geschirrspüler
- 1x Anschlussdose für den E-Herd
- Rauchwarnmelder gemäß Behördenauflage

TOP 31.02, 31.05, 31.06

- 7-9x Deckenauslässe mit KNX-Bedienelementen (nach Erfordernis - jeder Auslass ist getrennt schaltbar)
- 2x Wandauslass oberhalb der Arbeitsfläche für eine Lichtblende (ungeschalten)
- 3x 2-fache Steckdosen bei der Arbeitsfläche
- 2x 1-fache Steckdosen für die Kühl- und Gefrierkombination (ein Stromkreis)
- 1x Steckdose für die Dunstabzugshaube (Umluft)
- 1x Steckdose für den Geschirrspüler
- 1x Anschlussdose für den E-Herd
- Rauchwarnmelder gemäß Behördenauflage
- 1-2x Jalousie Auslässe mit KNX-Bedienelementen

4.9.5 Schlafzimmer/Zimmer

- 1x Deckenauslass mit Aus-, Wechsel- oder Tastschalter (nach Erfordernis)
- 2x 1-fache Steckdose
- 3x 2-fache Steckdosen

- 2x Anwender- und dienstneutrale Medieninfrastruktur
- Rauchwarnmelder gemäß Behördenauflage
- 1x Jalousie Auslass mit Jalousie-Bedienelementen

TOP 31.02, 31.05, 31.06

- 2-3x Deckenauslässe mit KNX-Bedienelementen (nach Erfordernis - jeder Auslass ist getrennt schaltbar)
- 1-3x 1-fache Steckdosen
- 3-5x 2-fache Steckdosen
- 2x Anwender- und dienstneutrale Medieninfrastruktur
- Rauchwarnmelder gemäß Behördenauflage
- 1-4x Jalousie Auslass mit KNX-Bedienelementen

4.9.6 Badezimmer

- 1x Deckenauslass und 1x Deckenauslass oberhalb des Spiegels, separat geschaltet neben den Steckdosen
- 2x Feuchtraum-Steckdosen beim Waschtisch
- 1x Doppelsteckdose für die Waschmaschine und den Trockner (wenn Waschmaschinenanschluss vorgesehen)
- 1x Unterputzdose neben der Toilettenmuschel für eine spätere Installation eines Dusch-WC-Sitzes (falls eine Toilette im Bad)

TOP 31.02, 31.05, 31.06

- 1-2x Deckenauslässe & 1x Deckenauslass oberhalb des Spiegels, separat geschaltet neben den Steckdosen
- 2x Feuchtraum-Steckdosen beim Waschtisch
- 1x Doppelsteckdose für die Waschmaschine & den Trockner (wenn Waschmaschinenanschluss vorgesehen)
- 1x Unterputzdose neben der Toilettenmuschel für eine spätere Installation eines Dusch-WC-Sitzes (falls eine Toilette im Bad)
- 1x Auslass Klimagerät

4.9.7 Toilette

- 1x Deckenauslass samt Ausschalter
- 1x Unterputzdose neben der Toilettenmuschel für eine spätere Installation eines Dusch-WC-Sitzes

TOP 31.02, 31.05, 31.06

- 1x Wandauslass mit KNX-Bedienelementen (nach Erfordernis - jeder Auslass ist getrennt schaltbar)
- 1x Deckenauslässe mit KNX-Bedienelementen (nach Erfordernis - jeder Auslass ist getrennt schaltbar)
- 1x Unterputzdose neben der Toilettenmuschel für eine spätere Installation eines Dusch-WC-Sitzes

4.9.8 Abstellraum

- 1x Deckenauslass samt Ausschalter
- 1x 1-fache Steckdose
- 1x Doppelsteckdose für die Waschmaschine (wenn Waschmaschinenanschluss vorgesehen)

TOP 31.02, 31.05, 31.06

- 1x Deckenauslässe mit KNX-Bedienelementen (nach Erfordernis - jeder Auslass ist getrennt schaltbar)
- 1x 1-fache Steckdose
- 1x 2-fache Steckdose
- 1x Doppelsteckdose für die Waschmaschine (wenn Waschmaschinenanschluss vorgesehen)
- 1x Auslass Klimagerät

4.9.9 Loggia

- 1x Wandauslass inkl. Leuchte
- 1x Kontrollausschalter innenliegend
- 1x Feuchtraum Steckdose

TOP 31.02, 31.05, 31.06

- 1-2x Wand-/Deckenauslässe mit KNX-Bedienelementen (nach Erfordernis - jeder Auslass ist getrennt schaltbar)
- 1x 2-fache Feuchtraum Steckdose
- 4-6x Jalousie Auslässe mit KNX-Bedienelementen

4.10 SANITÄRAUSSTATTUNG

4.10.1 Waschtisch

Waschtisch: Laufen Kartell, Maße ca. 60 x 46 cm bzw. 120 x 46 cm weiß, Ablage rechts, mit verdecktem Ablauf, unterbaufähig

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Doppelwaschtisch Vallone Nano Cover, Maße ca. 160 x 45 cm, weiß
Ausstattung gemäß Wohnungsplan.

4.10.2 Handwaschbecken Toilette

Waschbecken Laufen Kartell, Maße ca. 29 x 46 cm, weiß, asymmetrisch, mit verdecktem Ablauf, unterbaufähig
Ausstattung gemäß Wohnungsplan.

4.10.3 Badewanne

Einbaubadewanne Bette Lux 2.0, glasierter Titanstahl, Maße ca. 170 x 75 cm, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur mit Zulauf

Badezimmer ohne Dusche: Badewannen-Faltwand, 2-flügelig, Maße ca. 110 x 160 cm, 1. Teil: 180° schwenkbar, 2. Teil: 360° schwenkbar. Ausstattung gemäß Wohnungsplan.

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Freistehende Badewanne Vallone Engadin, Mineralguss, Maße ca. 175 x 73 cm, weiß

4.10.4 Dusche

Bodengleiche Dusche mit Bodenfliesen belegt und einer Bodenablaufrinne. Die Duschtrennwand ist aus Einscheiben-Sicherheitsglas, teilweise mit Duschtüre. Größe und Ausführung gemäß Wohnungsplan.

4.10.5 Toilette

Tiefspüler-Hänge-WC Laufen Kartell, Maße ca. 54.5 x 37 cm, Unterputz-Spülkasten mit 2-Mengen-Drückerplatte TECESquare Edelstahl gebürstet, inkl. dazu passendem Toilettensitz oder gleichwertig.

[TOP 31.02, 31.05, 31.06](#)

Wandbidet Laufen Kartell, Maße ca. 54.5 x 37 cm

4.10.6 Badeheizkörper

Ein Sprossen-Handtuchheizkörper (Produkt: Antrax Trim Bath) mit Direktanschluss an die Wohnungsstation für den Sommerbetrieb, unabhängig der Flächenheizung, ist geplant. Der Heizkörper wird über ein Thermostatventil geregelt.

4.10.7 Armaturen

4.10.7.1 Waschtisch und Waschbecken in Nassräumen

Edelstahl (gebürstet) Mischbatterie, Vallone Como 01 Einhand Einlochbatterie

[TOP 31.02, 31.05, 31.06](#)

Doppelwaschbecken: Edelstahl (gebürstet) Beckenauslauf, Como 08 zur Wandmontage (Unterputzeinheit) und Como 12 Wandmischer für Waschbecken ohne Umsteller

4.10.7.2 Dusche

Edelstahl (gebürstet) Einhebel- Brause-/Wannenmischer (Thermostat), Vallone Como 15

Edelstahl (gebürstet) Umsteller, Vallone Como 14

Edelstahl Handbrause mit Schlauch und Wandbefestigung, Vallone Como 16

Edelstahl Brausearm zur Wandmontage rund mit Brausekopf ("Rainshower"), Vallone Como 21 & 24

Edelstahl (gebürstet) Duschstange, Vallone, 90 cm

4.10.7.3 Badewanne

Edelstahl (gebürstet) Einhebel- Brause-/Wannenmischer (Thermostat), Vallone Como 15

Edelstahl (gebürstet) Umsteller, Vallone Como 14 (3-Wege Umsteller)

Edelstahl Handbrause mit Schlauch und Wandbefestigung, Vallone Como 16

Badezimmer ohne Dusche: Edelstahl Brausearm zur Wandmontage rund mit Brausekopf (Rainshower), Vallone Como 21 & 24

Edelstahl (gebürstet) Duschstange, Vallone, 90 cm

[TOP 31.02, 31.05, 31.06](#)

Edelstahl (gebürstet) Wannenrandmischer mit herausnehmbarer Handbrause & Wannenauslauf, Vallone Como 26

4.10.7.4 Bidet

[TOP 31.02, 31.05, 31.06](#)

Edelstahl (gebürstet) Einhebelmischer mit beweglichem Auslauf, Vallone Como 25

4.11 RAUMKLIMA

4.11.1 Wärmeübergabe

Die Wohnungsstation für Warmwasser und Fußbodenheizung wird als Wandeinbau ausgeführt. Der Zähler für Hochtemperaturwärme und Kaltwasser ist in der Wohnungsstation eingebaut. Ein Hybridzähler für Kälte und Niedertemperaturwärme ist in der Zuleitung des Betonkernaktivierungsverteilers integriert. Diese sind in den Zwischendecken der Nassräume oder im Gang vor der Wohnung situiert.

4.11.2 Warmwasser

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in der Wohnungsstation im Durchlaufprinzip über einen Plattenwärmetauscher und einem Regelventil, welches die Heizungswassermenge proportional der gezapften Warmwassermenge reguliert.

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in der Wohnungsstation oder mittels Frischwassermodulen im Durchlaufprinzip über einen Plattenwärmetauscher und einem Regelventil, welches die Heizungswassermenge proportional der gezapften Warmwassermenge reguliert. Ist aufgrund der Leitungslängen zusätzlich zur Wohnungsstation ein Frischwassermodul verbaut, so befindet sich in diesem ein zusätzlicher Kaltwasser- und Wärmemengenzähler.

4.11.3 Heizung

Die Beheizung der Wohnflächen erfolgt über eine Betonkernaktivierung und Fußbodenheizung, wobei erstere für die Grundlastabdeckung verwendet wird. Die Umschaltung der Betonkernaktivierung von Heizung auf Kühlung erfolgt zentral ab einer definierten Außentemperatur. Wird eine Beheizung innerhalb der Kühlperiode gewünscht, erfolgt diese durch die Fußbodenheizung. Die Regelung der Vorlauftemperatur erfolgt witterungsgeführt über den Hauptregler in der Heizzentrale.

In den Badezimmern wird zusätzlich ein Sprossen-Handtuchheizkörper installiert. Über einen Direktanschluss an die Wohnungsstation ist ein Sommerbetrieb gewährleistet, auch wenn die Flächenheizung über das Raumbediengerät außer Betrieb genommen wurde.

TOP 31.02, 31.05, 31.06

In den Badezimmern mit Warmwasserversorgung über Frischwassermodul wird der Handtuchheizkörper elektrisch beheizt.

4.11.4 Raumregelung Heizung

Am Masterbediengerät im Wohnraum wird eine Temperatureinstellung vorgenommen, diese kann auch über individuelle Wochenzeitprogramme erfolgen. Sollte der Heizbedarf die Grundlastabdeckung der Betonkernaktivierung übersteigen, schaltet sich die Fußbodenheizung automatisch zu. Die Grundeinstellung zwischen den einzelnen Räumen erfolgt bei 2-Zimmerwohnungen manuell in der Wohnungsstation. Bei 3- und 4-Zimmerwohnungen erfolgt die Regelung der einzelnen Wohn- und Schlafräume mittels thermischer Zonenventile über die Einzelraumbediengeräte.

4.11.5 Kühlung

In den Wohnungen werden die Aufenthaltsräume mittels betonkernaktivierten Decken gekühlt. Der Kühlkreisverteiler ist in der abgehängten Decke in einem der Nassräume oder vor der Wohnung situiert.

Die Betonkernaktivierung liegt 5 cm oberhalb der Deckenunterkante und erlaubt dem Nutzer eine Einbohrtiefe von max. 4 cm. Entlang der Fensterfront und Loggienverglasung ist eine verlegefreie Zone von 15 cm zur Montage von Vorhangschienen freigehalten.

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Es ist über die Grundlastabdeckung durch die Betonkernaktivierung hinaus, zusätzlich eine Kühlung durch Umluft Gebläsekonvektoren (Fancoil) vorgesehen. Die Lüftungsgitter in Deckennähe verfügen dabei über horizontal und vertikal verstellbare Lamellen.

4.11.6 Raumregelung Kühlung

Die Temperaturregelung der Kühlung erfolgt wohnungsweise über ein zentrales Bediengerät in der Wohnküche. Vor dem Kühlkreisverteiler befindet sich ein Regelventil, welches nach Sollwertvorgabe den Kühlwasserdurchfluss regelt. Eine übergeordnete Regelung der Vorlauftemperatur erfolgt witterungsgeführt in der Kältezentrale. Die Taupunkttemperatur wird durch einen Feuchtefühler im Raumbediengerät überwacht, bei Gefahr von Kondensatbildung durch zu hohe Luftfeuchtigkeit wird der Kühlwasserdurchfluss für die gesamte Wohnung gestoppt.

TOP 31.02, 31.05, 31.06

Die Temperaturregelung der Kühlung erfolgt raumweise über ein dezentrales Bediengeräte. Zusätzlich zur Betonkernaktivierung werden entsprechend der gewählten Temperaturanforderung und der Regeldifferenz die Gebläsekonvektoren (Fancoil) in der erforderlichen Gebläsestufe zugeschalten.

4.11.7 Lüftung

Nass- sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss werden über Abluftelemente entlüftet. Die Ventilatoren dafür befinden sich am Dach der Wohnhausanlage. Die Frischluftnachströmung erfolgt über den Fassadenlüfter.

TOP 31.02, 31.05, 31.06

In den Tops 31.02, 31.05, 31.06 wird die notwendige Zuluft zum Ausgleich der Luftbilanz durch ein zentrales Zuluftgerät jeweils in den Galeriebereichen der Wohnungen über ein Lüftungsgitter eingebracht. Das Zuluftgerät verfügt über eine Wärmerückgewinnung mittels Plattenwärmetauscher aus der Wohnraumabluft, über ein Heizregister sowie eine F7 Filterstufe in der Außenluftansaugung.

Die Entlüftung der Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss läuft dauerhaft auf Grundlaststufe. Abstellräume ohne Waschmaschinenanschluss werden über den unteren Türspalt statisch entlüftet.

Die Entlüftung der Toiletten läuft ebenso dauerhaft auf Grundlaststufe und wird durch Betätigung des Lichtschalters auf Betriebsstufe hochgefahren. Das Abluftelement fährt zeitverzögert, abhängig von der vorangegangenen Aufenthaltsdauer, nach 5 bis 30 Minuten auf Grundlaststufe zurück.

Die Entlüftung der Badezimmer ohne Toilette erfolgt über Abluftelemente, welche mechanisch feuchtegeregelt werden. Die Entlüftung der Badezimmer mit Toilette erfolgt über, den Aufenthaltsdauer, abhängigen Lichtschalternachlauf und die Abluftelemente sind in der Grundlaststufe zusätzlich mechanisch feuchtegeregelt.

5. ALLGEMEINBEREICHE

5.1 FOYER

Der Zugang in den Wohnturm erfolgt über den Vorplatz an der Siebeckstraße. Über das großzügige Foyer, in dem die Postkastenanlage inkl. Postboxen sowie Sitzgelegenheiten situiert sind, gelangt man in den Vorbereich der Aufzüge. Als Bodenbelag wird Terrazzo ausgeführt, die Beleuchtung ist mittels Pendelleuchten bzw. Einbaudownlights und die Gestaltung ist gemäß Architektur Konzept.

5.2 AUFZÜGE

Der Wohnturm ist mit drei behindertengerechten Aufzügen ausgestattet, die vom 3. Untergeschoss bis in das oberste Wohngeschoss fahren. Die Ausführung erfolgt gemäß Ö-Norm. Jede Kabine ist mit einem Spiegel und den erforderlichen Haltestangen versehen. Die Türen werden als Teleskopschiebetüren ausgeführt, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen.

5.3 STIEGENHAUS

Die Fluchstiegen zwischen den Geschossen werden als Stahlbetontreppen ausgeführt und erhalten eine Betonversiegelung. Die Beleuchtung ist mittels Aufbauwannenleuchten. Die Handläufe werden in Edelstahl ausgeführt.

5.4 GÄNGE IN DEN WOHNGESCHOSSEN

Die Gänge erhalten einen großformatigen keramischen Belag (Feinsteinzeug) mit grafischer Gestaltung samt passender Sockelfliese. Die Gänge im 31. und 32. Obergeschoss erhalten einen Terrazzo samt passender Sockelfliese. Aluminiumrasterdecke in farblicher Gestaltung gemäß Architektur Konzept. Die Beleuchtung hinter der Rasterdecke erfolgt mit entsprechenden Linien-Leuchten. Die Lichtschaltung erfolgt halbgewölbeweise über Bewegungsmelder.

5.5 GEMEINSCHAFTSRAUM

Der Multifunktionsraum, bestehend aus einem Jugendspielraum und einer Gemeinschaftsküche, ist im 1. Obergeschoss mit unmittelbarem Ausgang auf die Gemeinschaftsterrasse angesiedelt. Der Bodenbelag ist Linoleum, die Ausführung erfolgt gemäß Architektur Konzept. Die Beleuchtung ist mittels Aufbauleuchten bzw. Einbaudownlights.

5.6 FITNESSRAUM

Den Wohnungseigentümern steht ein Fitnessraum mit unmittelbarem Ausgang auf die Gemeinschaftsterrasse zur Verfügung. Der Bodenbelag ist Linoleum, die Beleuchtung erfolgt mittels Aufbauleuchten und die Ausführung erfolgt gemäß Architektur Konzept.

5.7 SAUNABEREICH

Es wird ein in sich abgeschlossener Saunabereich mit Ruhezone und entsprechenden Umkleide- und Sanitärräumen errichtet. Die Ausführung erfolgt gemäß Architektur Konzept. Als Boden- und Wandbelag werden Fliesen gemäß Architektur Konzept ausgeführt. Die Beleuchtung ist mittels Aufbauleuchten bzw. Einbaudownlights.

5.8 TOILETTE

Im Bereich der Gemeinschaftsräume steht eine barrierefreie Toilette mit Waschgelegenheit zur Verfügung. Als Boden- und Wandbelag werden keramische Fliesen ausgeführt. Die Beleuchtung ist mittels Aufbauleuchten bzw. Einbaudownlights. Im Erdgeschoss ist ebenso eine Toilette vorgesehen.

5.9 WASCHKÜCHE

Im 1. Obergeschoss befindet sich die Waschküche, welche mit Waschmaschinen und Trocknern ausgestattet ist. Ein Wasseranschluss mit Ausgussbecken und Schlauchanschluss, ein Bodenablauf und eine Feuchtraumsteckdose sind vorgesehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer Wohnungsstation im Durchlaufprinzip. Als Bodenbelag werden keramische Fliesen mit einem Sockel ausgeführt. Die Beleuchtung ist mittels Einbaudownlights.

5.10 GARAGE

Die Einzelstellplätze haben eine Abmessung von mind. 5,00 x 2,50 Meter, wobei generell eine Durchfahrthöhe von mind. 2,10 Meter eingehalten wird. In den Randbereichen der Stellplätze kann die lichte Höhe unterschritten werden. Der Bodenbelag wird in den Fahrbereichen mit einer Beschichtung ausgeführt, die Markierung der Stellplätze sowie die Nummerierung erfolgt am Boden. Die Gestaltung und Orientierung erfolgt gemäß Leitsystemplaner Konzept. Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die vorgeschriebene Notbeleuchtung wird über eine Zentralbatterie versorgt. Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenauflage ausgeführt.

5.11 EINLAGERUNGSMÖGLICHKEITEN

Für jede Wohnung ist eine Einlagerungsmöglichkeit vorhanden. Die Räume für die Kellerabteile werden mechanisch be- und entlüftet. Die Wände inkl. Türen sind Teil eines Gittertrennwandsystems und die Halbzylinder werden in die Zentralschließanlage eingebunden. Stahlbetonwände als Sichtbeton. Die Beleuchtung ist mittels Aufbauwanneleuchten.

5.12 FAHRRADABSTELLRAUM

Im Erdgeschoss befindet sich ein zentraler Fahrradabstellraum. Dieser ist mit Ladestationen für E-Bikes, einem Fahrradwaschplatz und einer Fahrradwerkbank ausgestattet. Der Boden wird mit Gussasphaltestrich ausgeführt, die Wände werden mit wischfester, weißer Halbdispersion gemalt. Die Ausstattung ist mit einer Doppelstockabstellanlage aus verzinktem Stahl. Die Beleuchtung ist mittels Aufbauwanneleuchten und die Ansteuerung erfolgt über einen Bewegungsmelder.

5.13 MÜLLRAUM

Im Erdgeschoss befindet sich der Müllsammelraum. Die Wände erhalten in erforderlicher Höhe umlaufenden Rammleisten und der Boden wird mit Gussasphaltestrich ausgeführt. Ein Wasseranschluss mit Ausgussbecken und Schlauchanschluss, Bodenabläufe und eine Feuchtraumsteckdose sind vorgesehen. Die Entlüftung erfolgt mechanisch über das Dach.

5.14 KLEINKINDERSPIELPLATZ UND JUGENDSPIELRAUM

Der Kleinkinderspielplatz befindet sich auf der Gemeinschaftsterrasse unmittelbar angrenzend an den Jugendspielraum im 1. Obergeschoss. Die Gestaltung ist gemäß Architektur Konzept. Der Jugendspielplatz für das Wohngebäude gemäß Wiener Bauordnung befindet sich im Kirschblütenpark.

5.15 HAUSTECHNIKRÄUME

Die Technikräume sind im 1. und 2. Untergeschoss sowie im Dachgeschoss situiert.

5.16 AUSSENANLAGEN

Die Gestaltung ist gemäß projektübergreifendem Außenanlagenkonzept des Landschaftsplaners.

5.17 GEMEINSCHAFTSTERRASSE / ROOFTOP POOL

Neben der Technikzentrale im 33. Obergeschoss befindet sich eine Terrassenlandschaft mit Sitz- und Liegeflächen sowie einem Rooftop Pool zur gemeinschaftlichen Nutzung. Toilette, Dusch- und Umkleidemöglichkeiten sind vorgesehen. Die Gestaltung ist gemäß Architektur Konzept.

6. AUFSCHLIEBUNG

6.1 ZENTRALE TECHNIKANLAGEN

Die Energieversorgung ist als Contracting Anlage ausgeführt.

Der Wohnturm wird heizungsseitig aus der Energiezentrale im Bauteil 2 über eine Ringleitung (Kollektorleitungen im 3. Untergeschoss) versorgt. Die Technikanlagen sind im 1. und 2. Untergeschoss vorgesehen.

Die Versorgung mit Kälteenergie erfolgt ebenfalls aus der Energiezentrale im Bauteil 2 über eine Ringleitung (Kollektorleitungen im 3. Untergeschoss).

Die Lüftungsaufwärmung für die mechanischen Zuluftanlagen der Allgemeinbereiche erfolgt über die Wärmerückgewinnungsregister, welche über die Energiezentrale Bauteil 2 versorgt werden.

Sprinkler und Hydranten werden ebenfalls aus der zentralen Anlage im Bauteil 2 versorgt. Die Notstromversorgung wird über ein zentrales Aggregat in Bauteil 2 sichergestellt.

6.2 WASSERVERSORUNG

Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz der Stadt Wien.

6.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Anschluss an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Wien.

6.4 REGENWASSER

Versickerung auf Eigengrund und Einleitung in den Straßenkanal. Zusätzliche Regenwassernutzung über die Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen.

6.5 WÄRME UND KÄLTE

Wärme- und Kälteenergie wird vom Contracting Betreiber durch Nutzung regenerativer Energieträger (Geothermie, Brunnenwasser) mittels Wärmepumpen bereitgestellt.

6.6 STROM

Anschluss an das Netz der Wiener Netze.

6.7 TV, INTERNET UND MOBILFUNK

Der Wohnturm wird von A1, Magenta und Wien Energie angebunden. Die Anbindung mit Glasfaser erfolgt bis zum Medienverteiler in den Wohnungen. Der Anschluss der Mediendosen in den Wohn- und Aufenthaltsräumen der Wohnungen erfolgt nach Vertragsabschluss durch den Käufer mit dem jeweiligen Anbieter nach Übergabe der Wohnungen.

Es wird eine Indoor- Telekommunikationsanlage (Mobilfunkverstärkeranlage) im gesamten Gebäude ausgeführt. Hierfür wird eine Nutzungsvereinbarung mit der ARGE Telekommunikationsanlagen GesbR für den Betrieb durch A1 und T-Mobile abgeschlossen.

7. ALLGEMEINE TECHNISCHE DATEN

7.1 ENERGIEAUSWEIS

Heizwärmebedarf zum Standortklima auf Basis der Referenzausstattung (HWB Ref, SK): ca. 23 bis 50 kWh/m²a

Klassifizierung: B bis A

Gesamtenergieeffizienzfaktor: ca. 0,83 bis 0,85

Nähere Details siehe Energieausweis.

7.2 ELEKTROANSCHLUSS

Die Wohnungen werden über eine liegenschaftseigene Wienstrom-Trafostation versorgt, welche im Erdgeschoss des Wohnturmes angeordnet wird. Die Stromzählung erfolgt etagenweise über ein Zählergerüst im E-Schacht.

7.3 SPRINKLERANLAGE

Im gesamten Wohnturm ist eine Sprinkleranlage installiert. In den Wohnungen sind Sprinklerköpfe entlang der Fassade in der Decke situiert. Diese dienen der Verhinderung eines vertikalen Brandüberschlags im Brandfall und lösen thermisch aus. Im Falle einer Auslösung erfolgt eine Meldung an die Brandmeldezentrale.

7.4 SCHLIESSANLAGE

Es gibt eine zentrale Schließanlage. Ein Schlüssel sperrt die Wohnung, das wohnungszugehörige Kellerabteil, den Postkasten, die Hauszugangstüren inkl. Zugänge von Tiefgarage, Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Waschküche, Gemeinschaftstoiletten sowie die Gemeinschaftsräume. Je Wohnung werden fünf Schlüssel übergeben.

Anlage 1: Smart-Home Basisvariante (Funksystem)

ANLAGE 1: SMART-HOME-BASISVARIANTE (FUNKSYSTEM)

Die Wohnungen können mit einem intelligenten Hausautomationssystem (Smart-Home) ausgestattet werden. Das Smart-Home-System wird als **KNX Funksystem** ausgeführt.

1. BESCHATTUNG

Durch die Aufrüstung der Grundaufführung auf die Smart-Home-Basisvariante ist es möglich, die einzelnen Beschattungselemente einzeln, sowie raum- und wohnungsweise über eine App, mit dem Smartphone oder dem Tablet zu steuern. Es können via App beliebige Szenarien individuell erstellt oder auch automatisiert werden. In der Praxis erfolgt z.B. bei einer individuell eingestellten Tageszeit ein automatisches Ab- bzw. Auffahren der Jalousien. Selbstverständlich ist auch eine Bedienung über die manuellen Beschattungstaster weiterhin möglich.

Zusätzlich kann die automatische Beschattungssteuerung auch in die Raumtemperaturregelung eingebunden werden. Bei Überschreiten der vom Nutzer vorgegebenen Soll-Raumtemperatur, werden dann die Beschattungselemente automatisch heruntergefahren.

2. BELEUCHTUNG

Durch die Verwendung von sogenannten Schalt-Aktoren kann die Beleuchtung, abgesehen von der herkömmlichen Wandbedienung, auch per App gesteuert werden. In der Smart-Home-Basisvariante sind für die Aufenthaltsräume (Wohn-Ess-Bereich und Schlafzimmer bzw. weitere Zimmer in 3- und 4- Zimmerwohnungen) sowie Vorräume schaltbare Beleuchtungskreise vorgesehen.

Mit Hilfe der Leaving-Home-Funktion werden mit einem Tastendruck alle Beleuchtungen, welche mit einem Funk-Schaltaktor ausgestattet sind, automatisch ausgeschaltet. Durch die vom Nutzer aktivierbare Anwesenheitssimulation wird durch das zufällige Ein- und Ausschalten der Beleuchtung (soweit mit Funk-Schaltaktoren ausgestattet) auch bei längeren Abwesenheiten Präsenz simuliert.

3. TEMPERATURREGELUNG

Die Temperaturregelung der Wohnung bzw. der einzelnen Räume erfolgt über einen zentralen Einzelraumregelungscontroller, der bereits in der Grundaufführung vorgesehen ist. Durch die Aufrüstung der Grundaufführung auf die Smart-Home-Variante kann die Eingabe des Wochenzeitprogrammes, der Soll-Raumtemperaturen sowie die Vorgabe der Betriebsart (zusätzlich zur Bedienung auf den Raumbediengeräten) auch über eine App erfolgen. Zudem erfolgt in der App die Anzeige der Soll- und Ist-Raumtemperaturen sowie der Außentemperatur.

4. ALARMEINBINDUNG

Mit Hilfe eines Türkontaktes (Reed-Kontakt) erfolgt die Überwachung der Wohnungstür und bei unbefugtem Betreten wird eine Alarmmeldung über die App ausgegeben. Die Scharfschaltung bzw. Unscharfschaltung erfolgt ebenfalls über die App. Wird ein unbefugter Zutritt erkannt, wird automatisch ein Panikszenario ausgelöst, wobei alle Beleuchtungen, die mit einem Funk-Schaltaktor ausgestattet sind, angeschaltet und die Beschattungselemente hochgefahren werden.

Eine Alarmanlage (inkl. Alarmmelder) ist nicht im Smart-Home-System enthalten. Diese kann jedoch in das System eingebunden werden (Voraussetzung dafür ist die Kompatibilität mit dem KNX System).

5. LEISTUNGEN DES WOHNUNGSEIGENTÜMERS

Für die Inbetriebnahme und Einweisung des Nutzers muss eine Internetverbindung sowie ein internetfähiges Gerät (Smartphone, PC, Tablet) vorhanden sein. Des Weiteren muss eine dauerhafte Verbindung gewährleistet sein. Es ist nicht ausreichend, wenn eine Verbindung über ein Mobilfunkgerät zur Verfügung gestellt wird.

Es wird nach der Beauftragung eine Anforderungsliste übermittelt, welche drei Wochen vor der Inbetriebnahme ausgefüllt retourniert werden soll - Passwörter für Router und Gira-Registrierung, Name, E-Mail-Adresse, Telefonnummer. Der Nutzer muss sich auf der GIRA Homepage registrieren, da diese Anmeldedaten für die Inbetriebnahme benötigt werden.

6. OPTION - EXTERNER ZUGRIFF

In der Smart-Home-Basisvariante erfolgt der Zugriff über die App, welche mit dem WLAN der jeweiligen Wohnung verbunden ist. Als Bedienung kann jedes browserfähige Endgerät (Computer, Tablet, Smartphone, o.ä) mit einer WLAN-Schnittstelle verwendet werden.

Für die Bedienbarkeit außerhalb der Wohnung ist ein zusätzliches Modul erforderlich. Damit kann weltweit über das Internet auf das Smart-Home-System zugegriffen werden.

Ein Termin zur Inbetriebnahme sowie Einschulung nach Wohnungsbezug ist im Smart-Home-Paket enthalten.