

WOHNEN AM BACHERPLATZ
1050 WIEN, ARBEITERGASSE 9
PROJEKTINFORMATION



Strassenfassade

OBJEKTDESCHEIBUNG

Traumhafte Dachgeschoßwohnung mit unvergleichbarem Ambiente in einem neu sanierten Gründerzeitgebäude.

Die ruhig gelegenen Wohnungen mit großzügig angelegten Terrassen bieten einen fantastischen Wien-Rundumblick.

Das charmante Innenhofambiente, die Ruhelage, die hochwertige Ausstattung, die Verwendung von modernsten Baumaterialien in Design und Funktionalität sowie die neu errichtete Liftanlage bieten größtmöglichen Komfort in Verbindung mit repräsentativem Wohngefühl.



Fassadendetail

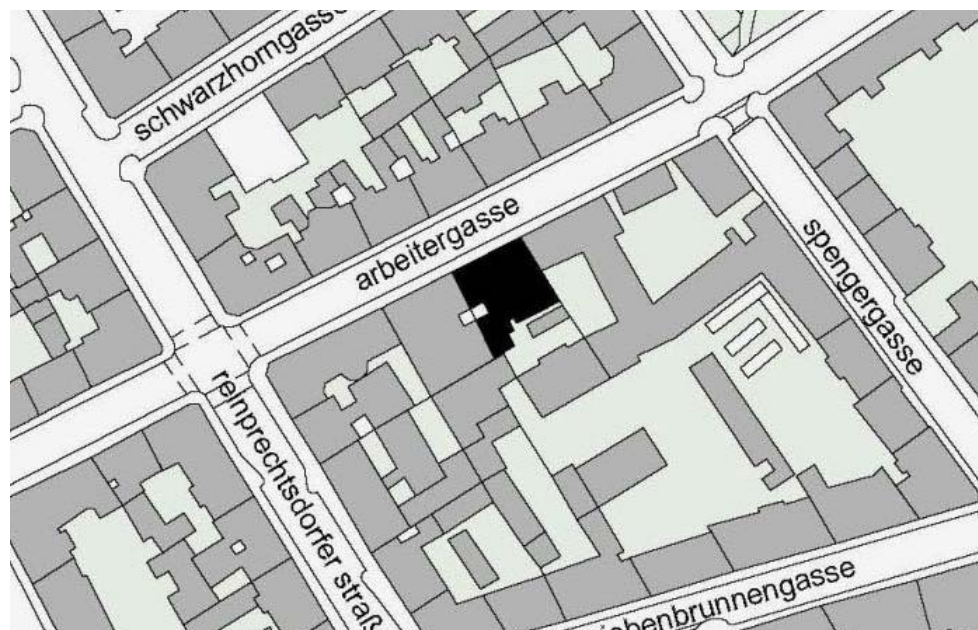
BESTANDSGEBÄUDE

Gründerzeit-Straßenstrakt mit angeschlossenem Hofstrakt, Baujahr: 1893

Architekt: Josef Fichtinger sen., in Ziegelmassivbauweise.



Hoffassade



Lageplan



Blick Richtung Bacherpark



Siebenbrunnengasse



Reinprechtsdorferstraße



Wiedner Hauptstraße



Bacherpark



Naschmarkt

ENTSPANNTES WOHNEN IN INNENSTADTNÄHE ruhig gelegener, hochklassiger Gründerzeitbau in infrastrukturell bester Lage. Wiens Innere Stadt, die Staatsoper und der Karlsplatz sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

EINKAUFEN Supermärkte und alle anderen Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in näherer Umgebung (vor allem Siebenbrunnengasse, Reinprechtsdorferstr. und Wiedner Hauptstraße)



Blick über die Dächer Wiens

KULTUR und ENTSPANNUNG Die in Gehweite gelegene Parkanlage wie Bacherpark, Einsiedlerpark, Siebenbrunnengasse und Haydnpark bieten erholsame Qualitäten. Das nahegelegene RadioKulturhaus des ORF ist wichtiger Bestandteil der Wiener Veranstaltungslandschaft. Ebenso ist das nahegelegene Spektakel Theater ein Treffpunkt für Kulturinteressierte.

VERKEHR U-Bahnlinie 4, Buslinien 12, 14, 59 und 62 sowie die Lokalbahn nach Baden halten in nächster Nähe. Der benachbarte Südbahnhof wird zu einem Knotenpunkt des transeuropäischen und lokalen Schienenverkehrs ausgebaut. In den nächsten Jahren ist eine zusätzliche Aufwertung der Umgebung zu erwarten.

BILDUNG Kinderhort, Kindergärten und Schulen in nächster Nähe.



Richtung NNW



Richtung Norden



Richtung NNO



Richtung NO



Richtung Osten



Richtung SW



Luftbild 2D



Luftbild 3D



Richtung SO



Richtung Süden



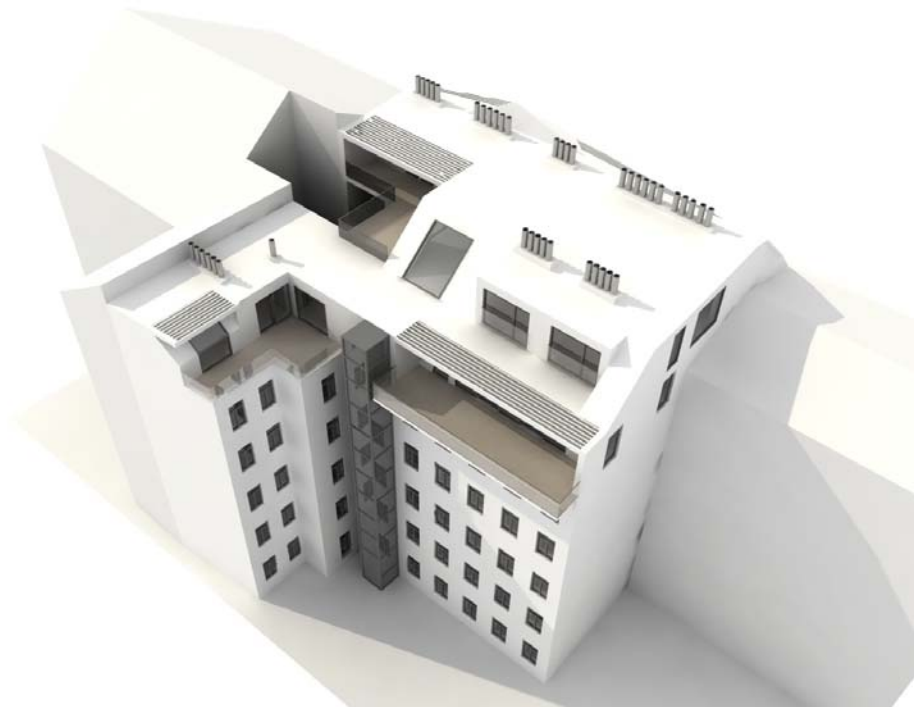
Richtung Westen



Richtung NW



Perspektive Straßenfassade



Perspektive Hoffassade

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG:

Bei der Planung und Konzeption des Dachgeschoßausbaus wurde größter Wert auf eine Bauweise nach dem Stand der aktuellen Technik und dem Einsatz hochwertiger Baumaterialien mit hochwertigen Ausstattungselementen gelegt.

DACHKONSTRUKTION / DECKUNG / DÄMMUNG

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Holzkonstruktion mit Holzausfachung und einseitiger Vollschalung, sowie einer raumseitigen Streuschalung.

Die Dachdeckung der Steildächer besteht aus Fassadentafeln.

Flachgeneigte Dächer auf Gaupen und dergleichen sind ebenfalls mit Fassadentafeln und einer Folienabdichtung versehen.

Die Zwischensparrendämmung mit einer Dicke von 24 cm besteht aus Mineralwolle. Die Unterkonstruktion ist mit einer diffusionsoffenen Dampfbremse ausgeführt. Die raumseitige Verkleidung ist aus 15mm Feuerschutz Ausbauplatten zweifach beplankt (F60) hergestellt.

Senkrechte Aussenwandelemente im Dachbereich sind als hinterlüftete Fassadenkonstruktion mit hochbeständigen Fassadentafeln ausgeführt.

WÄNDE / GESCHOSSDECKEN

GIEBELWÄNDE

Die Giebelwände bestehen aus Hochlochziegel-Mauerwerk mit Dämmung als Trennlage. Raumseitig sind Vorsatzschalen zur Gewährleistung der schall- und wärmetechnischen Anforderungen und zur Unterbringung von Installationen ausgeführt.

BESTEHENDE DECKEN

Bestehende Tramdecken sind statisch und schalltechnisch verstärkt (Tramaufdopplung bzw. Verbundestrich).

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Die Wohnungstrennwände sind gemäß den bestehenden Brandschutzbestimmungen und zur Gewährleistung der schall- und wärmetechnischen Kennwerte mehrschalig ausgeführt. Sie bestehen aus Gipskartonständerwänden (22,25 cm) und entsprechen den technologischen Standard. Zur Erfüllung von Wärme- bzw. Schallschutzeigenschaften und zur Unterbringung von Installationen sind gegebenenfalls zusätzlich Vorsatzschalen ausgeführt.

GESCHOSSDECKEN

Die Geschossdecke über dem 1.DG ist eine Holztramdecke. Auf der aufgedoppelten (über 4.OG) bzw. neuen Tramdecke (über 1.DG), Polystyrol, Heizestrich und Belag (Parkett bzw. Feinsteinzeug)

TERRASSE Die Terrassenbeläge bestehen aus hochwertigen Nuss-Vollholzdielen. (brasilianische Nuss, z.B. IPE) Die Geländer sind aus feuerverzinktem Stahl bzw. aus Glas hergestellt. Auf den Terrassen befinden sich Strom- und Wasseranschlüsse sowie Lichtauslässe.

ZWISCHENWÄNDE Die Zwischenwände sind beidseitig mit je 2 Lagen Ausbauplatten beplankt und mit einer Schalldämmeinlage versehen.

FENSTER, FENSTERTÜREN Die Wohnung ist mit exklusiven und stabilen Holz-Alu-Fenster und Fenstertüren der Fa. Josko, Farbe Ral 7021/Schwarzgrau außen und innen, ausgestattet.

Die Isolierverglasung entspricht den modernsten Standards sowie den Behördenvorschriften und der Bauphysik.

Die Fenster sind mit verdeckten Beschlägen und Innenfensterbänken aus Massivholz in Fensterfarbe ausgestattet. Sie sparen Energie, schützen die Umwelt und schaffen ein behagliches Wohnklima.

Durch hochwertige Raffstores mit automatischer Lamellenverstellung, elektrisch bedienbar über das EIB-System, kann der Lichteinfall in die Wohnräume gesteuert werden. Es ist auch die Verdunkelung der Räume durch eine entsprechende Lamellenstellung möglich.

Nordseitige Fenster sind gegebenenfalls raumseitig mit Innenjalousien als Sichtschutz ausgestattet.

DACHFLÄCHENFENSTER Die Velux Klapp-Schwingfenster mit Sicherheitsglas ergänzen die Vorzüge der Schwingfunktion mit ihrer komfortablen Griffleistenbedienung um eine zusätzliche Ausstellfunktion bis zu einem Öffnungswinkel von 45°, welche freien Zugang zum Fenster ermöglicht.

Das VELUX GPL verfügt über eine Dauerlüftungsklappe mit Filter für staub- und zugluftfreie Ventilation selbst bei geschlossenem Fenster. Zur mühelosen Reinigung von innen kann der Fensterflügel um 180° durchgeschwungen und mit einem Sicherheitsriegel fixiert werden.

Die Bedienung des außenliegenden Sonnenschutzes durch Markisetten mit elektrischer Antrieb ist per EIB-System (optional Fernsteuerung) einfach möglich. Die Markisetten bieten folgende Vorteile:

- Effektiver Hitzeschutz ohne komplette Verdunkelung
- Das Netzgewebe lässt Tageslicht in den Wohnbereich
- Gute Sicht nach außen durch das Netzgewebe

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN Die eingebauten Wohnungseingangstüren verbinden Form und Funktion in erstaunlicher Perfektion und erfüllen höchste Designansprüche. Die matt-weiß beschichtete Holz- Massiv Sicherheitstüre ist einbruchshemmend mit Mehrfachverriegelung und Sicherheitsbeschlag und entspricht der Brandschutzklasse T30, der Klimaklasse III (Prüfklima C, Schalldämmung 37dB) und der Widerstandsklasse 2.

INNENTÜREN Die flächenbündigen überhohen Holztüren Josko MET40 in Röhrenspanausführung (verbesserte Schalldämmung und vermindertes Arbeiten), teilweise mit Türstopper, sind hochwertig ausgeführt und zeitlos elegant. Die gefälzten Türblätter sind weiß lackiert und im Regelfall ca. 2,30m hoch. Alle Beschläge sind in Markenqualität Edelstahl ausgeführt.

SCHIEBETÜREN

Die exklusiven Schiebetüren, System HAWA, werden z.t. flächenbündig eingebaut.

FUSSBODEN UND WANDBELÄGE INNERHALB DER WOHNUNGEN

In Vorraum, Wohnzimmer, Wohnküche, Küche, Zimmer, Abstellraum sind großformatige Nuss bzw. Eiche Naturholzparkettdielen auf Heizestrich verlegt.

Die Wandflächen sind in den Stößen mit Glasvlies verstärkt und mit hochqualitativer Innendispersionsfarbe (weiß-gebrochen) gemalt.

Die Böden der Sanitärbereiche sind mit Feinsteinzeug der Firma Quester Top Champagne im Läuferverband belegt und mit Silikon zu den angrenzenden Wänden bzw. Silikonfugen beim Übergang Fliesen zu Parkett verfugt.

Die Wände der Sanitärbereiche sind mit Feinsteinzeug weiß, im Kreuzverband bis

Sturzunterkante ausgestattet.

Die Verfugung und die Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden sind in weiß gehalten.

Im Bereich der Waschtische sind großflächige Spiegel, mit Ober- und Unterleuchten vorgesehen.

FUSSBODEN UND WANDBELÄGE DER ALLGEMEINEN BEREICHE

Boden, Tritt- und Setzstufen:

orthogonale Verlegung, Feinsteinzeug, 60/30 cm, Farbe grau, Verfugung grau, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, Trennschiene Alu-Natur im Türbereich.

Wände und Decken:

Sockelstreifen 7 cm hoch, im Material der Bodenverfliesung; gemalt mit nasswischbeständiger Dispersionsfarbe, weiß gebrochen.

HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

In der ganzen Wohnung ist eine Fußbodenheizung installiert. In den Bädern ist ein zusätzlicher Anschluß für einen elektrischen Handtuchheizkörper vorgesehen.

Die Warmwasserbereitung sowie die Heizung werden mit einer energiesparenden Gasbrennwerttherme mit Pufferspeicher betrieben. Die Heizung wird über einen Außentemperaturfühler gesteuert.

LÜFTUNG Im Sanitärbereich (sofern ohne Fenster) ist ein Unterputzventilator mit weißer Abdeckung vorgesehen, die Entlüftung erfolgt im Einzelrohrsystem und wird über Nachlaufrelais gesteuert.

KLIMAAANLAGE In allen Aufenthaltsräumen sind energiesparende Klimageräte (sofern möglich unter Putz) mit Kühl- und zusätzlicher Heizfunktion sowie integriertem Luftreinigungssystem installiert.

FERNSEHEN / INTERNET / TELEFON In allen Aufenthaltsräumen sind Verkabelungen für Kabel-TV und SAT bereitgestellt. Je Wohneinheit ist ein Fernsprechanschluss (Amtsleitung) vorgesehen. Ein entsprechendes Anschlussübereinkommen ist seitens der Nutzer direkt mit dem Versorgungsbetrieb zu regeln.

SANITÄRAUSSTATTUNG Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Leitungsnetz der Gemeinde Wien. Die Bäder sind mit Kaldewei Körperformbadewannen, flächenbündigen gefliesten Duschtassen, keramischen Waschbecken (Laufen Living), Fantini Design- Armaturen sowie einem Waschmaschinen- und Trockneranschluss ausgestattet.

Oberhalb der Waschbecken sind Spiegel eingesetzt. Die WC´s sind mit Unterputz liegenden Spülkästen und Wasserspartaste versehen.

INSTABUS KNX/EIB

Das Steuerungssystem von Gira bietet intelligente Gebäudetechnik für mehr Komfort, Wirtschaftlichkeit und Sicherheit. In der Basisausstattung sind in allen Zimmern die Beleuchtung (Lichtszenen), schaltbare Steckdosen, der Sonnen- und

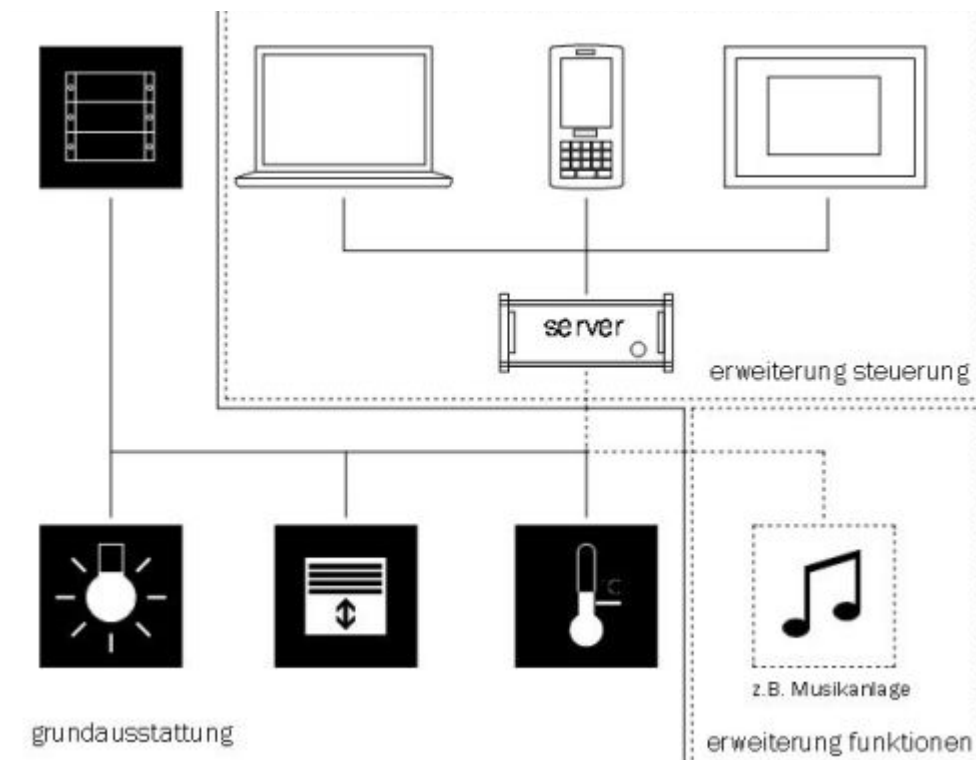
SANITÄRAUSSTATTUNG Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Leitungsnetz der Gemeinde Wien. Die Bäder sind mit Kaldewei Körperformbadewannen, flächenbündigen gefliesten Duschtassen, keramischen Waschbecken (Laufen Living), Fantini Design- Armaturen sowie einem Waschmaschinen- und Trockneranschluss ausgestattet.

Oberhalb der Waschbecken sind Spiegel flächenbündig eingesetzt. Die WC´s sind mit Unterputz liegenden Spülkästen und Wasserspartaste versehen.

INSTABUS KNX/EIB

Das Steuerungssystem von Gira bietet intelligente Gebäudetechnik für mehr Komfort, Wirtschaftlichkeit und Sicherheit. In der Basisausstattung sind in allen Zimmern die Beleuchtung (Lichtszenen), schaltbare Steckdosen, der Sonnen- und Sichtschutz, die Raumheizung sowie die Alarmanlage im Steuersystem eingebunden.

In einer erweiterten Ausstattung (optional) kann auch die Musikanlage eingebunden werden und über einen zusätzlichen Homeserver kann das EIB- System über verschiedene Medien (PC/Laptop, Mobiltelefon oder Gira Touchscreen) gesteuert werden.



den.

Grundausrüstung

Steuergerät: Taster (EIB)

Funktionen: Beleuchtung/Lichtszenen
Sicht- und Sonnenschutz
Heizung
Alarmanlage

Option 1 - Erweiterte Steuerung

Schnittstelle: Server

Steuergerät: PC/Laptop (nicht inkl.)
Mobiltelefon, z.B.: iPhone (nicht inkl.)
Touchscreen

Option 2 - Erweiterung Funktionen

Funktionen: +Musikanlage
+Bewässerung
+Klimatisierung
+allg. EIB/KNX-fähige Geräte

STROMVERSORGUNG

1 Kreis 3x400/230 V - 16 A E-Herd
1 Kreis 230 V - 16 A Mikrowelle
1 Kreis 230 V - 16 A Waschmaschine und Trockner
1 Kreis 230 V - 16 A Geschirrspülmaschine
2-4 Kreise 230 V - 13 A Steckdosen und Beleuchtung
1-2 Kreise 230 V - 16 A Reserve Reserveplatz für Netzfreeschalter für Schlafräume.

Strom 220 V/380 V (E-Herd):

Die gesamte Anlage wird über ein Erdkabel aus dem Ortsnetz eingespeist. Über einen Stahlschrankhauptverteiler, der alle Wohnungs- und Hausvorsicherungen sowie die Schaltelemente für die Allgemeininstallationen enthält, erfolgt die Anspeisung. Zähler wird vom E-Werk bestimmt und befindet sich gangseitig in der vorgesehenen Zähler-nische. Eine prov. Beleuchtung wird vorgesehen.

Schalterprogramm: Gira E2

Telefon:

Jeweils ein Telefonanschluss ist im Foyer vorgesehen. In jedes weitere Zimmer ist eine Leerverrohrung verlegt. Die Freischaltung erfolgt über das Telekomunternehmen.

Radio/TV-Anschluss/Internet:

Satellitenempfangsanlage (vorbereitet) für den Empfang analoger und digitaler Programme. Im Wohnzimmer, bzw. Wohnküche, sowie in jedem weiteren Zimmer ist eine Verkabelung (coaxial) vorgesehen. Die Internetanbindung kann wahlweise über die Coaxial-Verkabelung oder über die Telefonleitung (ADSL; Leerverrohrung vorbereitet) bezogen werden. Eine Schnittstelle ist im Foyer vorgesehen. Die Freischaltung erfolgt über das Telekomunternehmen.

Gegensprechanlage:

In der Wohnung ist eine Gegensprechanlage mit einer Türstelle je Geschoß (optional mit der Möglichkeit für den Anschluss eines Videomoduls) vorgesehen.

Alarmanlage:

Raumüberwachung mit Infrarot Bewegungsmeldern, Alarmzentrale im Dachgeschoßebene 1 mit Telefonrelais für Festnetz und Mobiltelefonnetz, und zusätzlichen Bedienteil im Dachgeschoßebene 2. Die geschoßweise Schaltung ist möglich.

ALLGEMEINE BEREICHE (GÄNGE, STIEGENHÄUSER)

Die Anzahl und Situierung der Lichtauslässe und den zugehörigen Schaltern, sind dem Elektroplan zu entnehmen.

Sämtliche Schalter sind mit einer eingebauten Beleuchtung versehen.

Die Beleuchtung erfolgt einerseits über Deckeneinbauleuchten, andererseits über Wandeinbauleuchten.

BLITZSCHUTZ

Alle Blitzschutzeinrichtungen entsprechen den technischen Vorschriften.

KELLERABTEIL Für die Wohnung ist ein Kellerabteil im Kellergeschoß vorgesehen.

GARAGE Parkmöglichkeiten gibt es in der Garage im Haus.



SCHALTERPROGRAMM Scharfkantig, rechteckig und geradlinige Ausgewogenheit unter Verzicht auf alle weiteren gestalterischen Attribute, das ist das hervorstechende Designmerkmal des Schalterprogramms Gira E2. Mit seiner Neuinterpretation eines zeitlosen Designverständnisses gibt Gira E2 Räumen einen klaren, geradlinigen und damit zeitlosen Charakter.



GEGENSPRECHANLAGE Bei den Stiegenaufgängen und der Wohnungseingangstüre, sowie im Vorraum der 2. Dachgeschoßebene werden Türstellen installiert. Die Außenstation mit Lautsprecher und Mikrofon wird zusätzlich zu der notwendigen Anzahl von Ruftasten mit beleuchteten Namensschildern, sowie mit einem Postschloss ausgestattet. Die Innensprechstellen werden als Wandgeräte inklusive Hörer/Sprechgarnitur, mit Taster für Türöffner und eingebautem Summer ausgestattet. Ausführung als Wandgerät Type: Gira



WOHNUNGSEINGANGSTÜRE Die Sicherheits- Wohnungseingangstüre besitzt optimale Wärmedämm- und Schallschutzeigenschaften. Bei Konstruktion und Technik wurde auf Optimierung, Qualität und technische Sicherheit großer Wert gelegt.



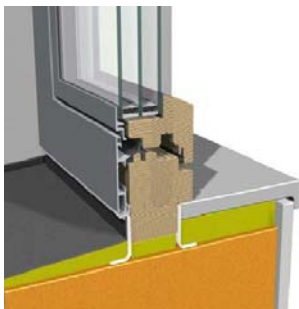
INNENTÜREN Josko MET40 - Eine Innentür die mit der Wand verschmilzt. Mit dem revolutionären, mauereinschlagenden Zargensystem MET40 folgt Josko auch bei seinen Innentüren dem Trend nach schlichter Optik. Das Herzstück des Türen-Systems ist eine spezielle Aluzarge, die verputzt bzw. gestrichen werden kann und so "unsichtbar" wird. Besonders schön ist dieser Effekt bei glatten Türen, die Ton in Ton mit der Mauer gestrichen werden.



TÜRBESCHLÄGE Glutz 5071 - Ein in jeder Hinsicht modernes Drückermotiv. Harmonisiert dank funktionell ästhetischer Linienführung mit jedem Einrichtungsstil.



FENSTER Josko Proform - Ein spannendes Design bietet dieses Holz-Alufenster durch die bündige Optik. Mit insgesamt 30 Prozent schlankerem Rahmenoptik ist eine höhere Lichtdurchflutung im Raum gegeben. Durch einen Thermoschaumkern wird eine hohe Senkung der Heizkosten erzielt und die Reinigung wird durch schlanke Profilkonturen und Beschlagteile erleichtert.



Josko Proform





DACHFLÄCHENFENSTER Das Klapp-Schwingfenster Velux GPL aus stabilem nordischen Kiefernholz mit fertiger Klarlackoberfläche ergänzt die Vorzüge der Schwingfunktion mit ihrer komfortablen Griffleisten-Bedienung um eine zusätzliche Ausstellfunktion bis zu einem Öffnungswinkel von 45°, welche freien Zugang zum Fenster ermöglicht.

Das Velux GPL verfügt über eine Dauerlüftungsklappe mit Filter für staub- und zugluftfreie Ventilation selbst bei geschlossenem Fenster sowie über werkseitig vormontierte Zubehörträger für eine einfache Sonnenschutz-Montage. Zur mühelosen Reinigung von innen kann der Fensterflügel um 180° durchgeschwungen und mit einem Sicherheitsriegel fixiert werden.



SKY F80 Der seilabgespannte Außenraffstore mit den flachen 80 mm Lamellen sorgt für eine elegante und filigrane Linie.



BRENNWERTTHERME Die Vitodens-Serie von der Firma Viessmann bietet hohen Warmwasserkomfort durch starke Dauerleistung und minimale Temperaturschwankungen mit sofort verfügbarem Warmwasser in Gebrauchstemperatur. Alle Bauteile sind von vorne zugänglich, dadurch ist kein seitlicher Serviceabstand erforderlich.



TEMPERATURREGLER Der Regler zur passenden Brennwerttherme hat eine großzügige und beleuchtete Displaydarstellung. Verschiedene Einstellmöglichkeiten für Tages- und Nachttemperatur sowie für Trinkwassertemperatur ist durch Klartextunterstützung bedienerfreundlich eingerichtet. Die Einstellungen können von einem beliebigen Raum aus getätigt werden.

GRUNDSÄTZLICHES Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den derzeit gültigen ÖNORMEN für den bautechnischen Bereich. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, Naturstein usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Verkäufer insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich. Der Wohnungskäufer wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.



GENERALPLANUNG, ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Architekten Rudolf Gitschthaler, Hannes Aichholzer & Partner
1010 Wien - Maria Theresien Str. 22/12 - tel 01/315 68 77 - fax dw 33
architekten@gitschthaler.aichholzer.at, www.gitschthaler.aichholzer.at

VERFASSER Architekten Rudolf Gitschthaler, Hannes Aichholzer & Partner
1010 Wien - Maria Theresien Str. 22/12 - tel 01/315 68 77 - fax dw 33
architekten@gitschthaler.aichholzer.at, www.gitschthaler.aichholzer.at
Diese Unterlagen stellen unser geistiges Eigentum dar und sind nach DIN 34 geschützt. Jede Vervielfertigung und Verwertung des Inhalts bedarf unserer Genehmigung. Gerichtsstand ist Wien.