

# **BAUBESCHREIBUNG HAVIENNE, 1190 WIEN**

## **ALLGEMEINE LAGEBESCHREIBUNG UND ANLAGENCHARAKTERISTIK**

Die denkmalgeschützte ehemalige Marinekaserne Tegetthoff wurde in den 1930iger Jahren errichtet, im Jahre 2012 wurde der Standort aufgelassen und das gesamte Areal veräußert. In den Jahren 2015 bis Frühjahr 2017 wird das Bestandsgebäude zu einem modernen Wohnhaus mit privaten Badeplätzen am Kuchelauer Hafengebäude umgebaut.

Die PBE Tegetthoff Projektentwicklung GmbH errichtet ca 20 Appartements samt Terrassen/Balkonen im bestehenden Altbau, 2 Neubau-Bungalows samt Terrasse, Garten und privatem Badeplatz, weitere 10 private Badeplätze, sowie einen allgemeinen Badeplatz direkt am Wasser.

Des Weiteren stehen PKW-Garagenstellplätze, Motorrad-Garagenplätze, Stellplätze mit E-Tankstelle, sowie Stellplätze für Kleinboote zu Verfügung.

Die Liegenschaft befindet sich in einzigartiger Lage im 19. Bezirk.

Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, sowie die Möglichkeit der Nahversorgung ist gegeben.

### **Hochwasserschutz**

Errichtung von 2 Garagenbauwerken in Verbindung mit einem Hochwasserschutzdamm

### **Grundwassersicherung**

Errichtung einer Dichtwand bis zum gewachsenen Felsboden, Absenkung des Grundwassers, Regulierung mittels Brunnen und Pumpen

Genauere Unterlagen, sowie der wasserrechtliche Bescheid liegen zur Einsichtnahme auf!

## **ALLGEMEINE TECHNISCHE DATEN DES GEBÄUDES**

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Wien angeschlossen. Regen- und Schmutzwasser werden getrennt geführt. Ein Teil des Regenwassers wird in das Kuchelauer Hafengebäude eingeleitet.

Die Liegenschaft ist an das Strom-Versorgungsnetz der Wien Energie angeschlossen, die Abrechnung des Stromverbrauches erfolgt topweise.

Die Zähler werden im E-Zählerraum (Tiefparterre) angeordnet. Die Allgemein- und Aufzugszähler befinden sich ebenfalls in diesem Raum.

Die Liegenschaft ist an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Wien angeschlossen, die Abrechnung des Wasserverbrauches erfolgt topweise.

Die Zähler werden geschossweise in den Allgemeinbereichen angeordnet.

Ein Telekomanschluss mit Glasfaser, Telekabelanschluss, sowie SAT-Anlage werden errichtet. Leerverrohrungen werden in den Steigschächten in alle Geschosse geführt.

Die gesamte Liegenschaft wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

## **BESTANDSGEBÄUDE**

Die Bestandsliegenschaft wird an das Gas-Versorgungsnetz der Wien Energie angeschlossen, die Abrechnung für Heizung und Warmwasser erfolgt topweise. Die Zähler werden geschossweise in den Allgemeinbereichen angeordnet.

## **BUNGALOWS**

Die Energieversorgung der beiden Bungalows erfolgt jeweils autark mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe.

## **NUTZUNGSÜBERSICHT**

### **BESTANDSGEBÄUDE**

Die 3 vorhandenen Stiegenhäuser bleiben bestehen und dienen der Erschließung aller Geschosse. Für jedes der 3 Stiegenhäuser wird ein barrierefreier Aufzug vom Tiefparterre bis ins Dachgeschoss errichtet. Der barrierefreie Zugang zum Gebäude erfolgt über eine Hebeeinrichtung für behinderte Personen vom Vorplatz in das Tiefparterre.

### **BUNGALOWS**

Die Bungalows werden über das mittlere Stiegenhaus und den Allgemeinweg erschlossen. Des Weiteren wird je ein direkter Zugang samt barrierefreiem Aufzug von der Garage ins Gebäude ausgeführt.

### **Garagenstellplätze**

Am nördlichen bzw. südlichen Außenflügel des Gebäudes wird je ein unterirdisches Garagenbauwerk errichtet. Die Garagenbauwerke sind Teil der Hochwasserschutzmaßnahme für das Areal. In der nördlichen Garage werden ca 20 PKW-, sowie 3 Motorrad-Garagenstellplätze, in der südlichen Garage werden ca 16 PKW-, sowie 3 Motorrad-Garagenstellplätze errichtet. An der Zufahrtsstraße stehen weitere 2 Stellplätze mit E-Tankstelle zur Verfügung.

### **Bootsstellplätze**

Errichtung von 2 Bootsstellplätzen im nördlichen Garagenbauwerk.

## **Kellerräume**

Jedem Eigentümer stehen im Tiefparterre großzügige Kellerräume bzw. Kellerabteile zur Verfügung.

## **Badeplätze**

Direkt am Wasser werden private Badeplätze mit Strom- und Wasseranschluss, sowie ein allgemeiner Badeplatz mit Dusche errichtet.

## **Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze**

Im Tiefparterre des südlichen bzw. nördlichen Flügels werden jeweils ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum angeordnet.

## **Müllplatz**

Der Müllraum wird an der Zufahrtsstraße angelegt.

## **BAUWERK ROHBAU**

### **BESTANDSGEBÄUDE**

#### **Vertikale Baukonstruktion**

Außenwände Bestand	Ziegel- und Betonmassivbauweise
Außenwände Neu	Betonmassivbauweise (Garage) Holzriegelbauweise (Dachgeschoß)
Innenwände Bestand	Ziegel- und Betonmassivbauweise
Innenwände Neu	Ziegelmassivbauweise, Gipskartonständerwände Wohnräume doppelt beplankt

#### **Horizontale Baukonstruktion**

Deckenkonstruktionen Bestand	Betonmassivbauweise
Dachkonstruktion Neu	Stahl- Holzkonstruktion mit Wärmedämmung

#### **Balkonkonstruktion**

Balkone 1. Obergeschoß	Stahl- Holzkonstruktion
------------------------	-------------------------

### **BUNGALOWS**

#### **Vertikale Baukonstruktion**

Außenwände	Betonmassivbauweise Holzriegelbauweise
------------	---

Innenwände

Gipskartonständerwände Wohnräume doppelt  
beplankt

Betonmassivbauweise

### **Horizontale Baukonstruktion**

Dachkonstruktion

Stahl- Holzkonstruktion mit Wärmedämmung

Extensivbegrünung

### **Terrassenkonstruktion**

Terrassen

Stahl- Holzkonstruktion

## **BAUWERK TECHNIK**

### **BESTANDSGEBÄUDE**

Errichtung eines barrierefreien Aufzuges in jedem Stiegenhaus

Hebebühne für barrierefreien Zugang vom Vorplatz in Tiefparterre

Wohnungsinterner Aufzug in Top 19

Wärmeversorgung mit Gaszentralheizung und Warmwasserboiler in jeder Wohnung

Gaszentralheizungsanlage im Tiefparterre

Steigleitung für Heizung/Warmwasser und Zuleitung in jede Wohneinheit, inklusive Zähler

Klimatisierung mit Fancoils im Dachgeschoss

Einzelraumlüfter in allen Bädern und WC`s

Komfortlüftung im Dachgeschoss

### **BUNGALOWS**

Errichtung eines barrierefreien Aufzuges in jedem Bungalow

Wärme- und Kälteversorgung mit Kompaktgerät (Luft/Wasserwärmepumpe)

Kompaktgerät im Untergeschoß

Klimatisierung mit Kühldecke, zusätzlicher Fancoil im Wohn- Essbereich

Komfortlüftung

## **VERSORGUNGSLEITUNGEN ALLGEMEIN**

### **Elektrotechnik**

Elektrosteigleitungen und Zuleitung in jede Wohneinheit.

Leerverrohrung der Steigleitungen Telekom und Telekabel

Elektrozuleitung zu den privaten Badeplätzen

## **Haustechnik Lüftung/Sanitär**

Abwasserstränge inkl. Überlüftung über Dach in Versorgungsschächten  
WC Abluft über Dach in Versorgungsschächten  
Zuleitung Kaltwasser in jede Einheit, inklusive Zähler  
Zuleitung Kaltwasser zu den privaten Badeplätzen, inkl. Zähler  
Brunnen mit Pumpen für Grundwassersicherung  
Hebeanlagen für Regen- und Schmutzwasser  
Statische Lüftung Garage

## **ALLGEMEINE TEILE DER LIEGENSCHAFT**

Errichtung einer Einfriedung samt automatischem Einfahrtstor und Eingangstor  
Errichtung einer Video-Gegensprechanlage  
Errichtung von automatischen Einfahrtstoren bei den Garageneinfahrten  
Errichtung eines Müllraumes

Errichtung einer Briefkastenanlage  
Asphaltierung der Zufahrtsstraße und Rampenabfahrten  
Befestigung der allgemeinen Wege  
Begrünung der Allgemeinflächen  
Beleuchtung der Allgemeinflächen und Stiegenhäuser

Errichtung von 2 Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen im Tiefparterre

Errichtung eines allgemeinen Badeplatzes mit Dusche und Badeplattform mit ausreichenden Bootsanlegeflächen

Technikräume im Tiefparterre

## **BESTANDSGEBÄUDE**

Vollwärmeschutzfassade 20cm  
Dachdeckung mit Tondachziegel  
Gaupenverkleidungen mit Antrazink  
Verblechungen Antrazink bzw. Zinkblech  
Fallrohre Zinkblech  
Trockenlegung mittels Injektage

Rauchfangkehrerstege nach Erfordernis

## **BUNGALOWS**

Hinterlüftete wärmegeämmte Holzfassade

Hinterlüftetes Flachdach mit Feuchtigkeitsisolierung und Extensivbegrünung

Verblechungen Antrazink bzw. Zinkblech

*Änderungen im selben Standard vorbehalten*