

Projekt:

Sanierung, Umbau, Dachgeschoßausbau und Zubau
Erdbergstraße 172, 1030 Wien

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand:



*Visuelle Darstellung: aufgrund der weitergeführten Detailplanung und Ausführung kann es zu Abweichungen kommen.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des gesamten Bauvorhabens 1030 Wien, Erdbergstraße 127. Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler.

Das gesamte Projekt wird unter Anwendung energieeffizienter Bauweisen mit besonderem Fokus auf ökologische Aspekte realisiert. Bei der Ausführung der Arbeiten müssen alle in der Baugenehmigung festgelegten Anforderungen eingehalten werden.

Bauwerber:

V-ML Alpha Projektentwicklung GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 33/1
A-1230 Wien
office@v-ml.at

Bauführer:

ML Bau GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 33/1
A-1230 Wien
office@ml-bau.at

I Bauzeitplan

Baubeginn: September 2024

Übergabe: geplant März 2026, spätestens Juni 2026

II Projektumfang

Das Bauvorhaben umfasst die Generalsanierung, bauliche Erweiterung (Zubau straßenseitig), den Ausbau des Dachgeschoßes sowie die Neuerrichtung von Wohnungen:

- 2 neue Wohnungen im KG (Hofgebäude)
- 3 neue Wohnungen im EG (Straßenseite)
- 7 neue Wohnungen im DG
- 26 generalsanierte Bestandswohnungen

Gesamt: 38 Wohneinheiten

Alle Ebenen sind durch einen Aufzug erschlossen. Für 10 Wohnungen (EG–4.OG) erfolgt der Zugang über einen Stiegenlauf vom Liftausstieg. Dafür besteht eine bauliche Vorbereitung für Treppenlifte. Zusätzlich werden zwei Treppenlifte fix ausgeführt: EG → KG (TOP 1–2) und DG1 Straßenseite → DG1 Hofseite (TOP 33–34). Für weitere 5 Etagen im Hofgebäude ist die Vorrüstung vorhanden.

III Baukonstruktion

1. Tragwerk und Wände

Bestehende tragende Ziegelwände (45–90 cm) bleiben erhalten.

Tragende Gang- und Wohnungstrennwände: Bestand + Vorsatzschale (Schall-/Wärmeschutz).

Neue Trennwände: Gipskartonsysteme (16,5 cm bzw. 10 cm).

DG-Erweiterung: Stahl- und Metallkonstruktionen.

Zubau Straßenseite: Neubau in Stahlbeton und Ziegel lt. Statik und Baubewilligung.

2. Decken

Bestehende Decken: erhalten, mit Blindboden und abgehängten Decken.

In Nassräumen: Estrichaufbau.

Über 4.OG: Dübelbaumdecke.

KG: Fundamentverstärkung und neue STB-Bodenplatte $d = 30 \text{ cm}$ inkl. Dämmung und Abdichtung.

3. Dach

Steildach 45° (Ziegeldeckung), Flachdach (Blech), extensiv begrüntes Flachdach lt. Detailplanung.

Terrassenaufbau: Abdichtung, Dämmung, Holz-/Plattenbeläge.

4. Fassade

Vollständige Thermoisolierung und neue Fassadengestaltung.

Straßenseite: Sanierung + WDVS innen/außen.

Hof-/Gartenseite: WDVS 16–20 cm EPS/Premiumdämmung.
Mineralischer Putz, Farbton lt. Architekt.

5. Außenanlagen

Hofgestaltung mit Rollrasen, Zaun, neuen Wegen.

Der Hof wird in drei Zonen unterteilt und ausschließlich den Wohnungen TOP 1, 2, 3 zugeordnet.
Kein allgemeiner Gemeinschaftsgarten.

IV Innenausbau

- Hauseingang: Alu-Profilsystem (z. B. Schüco), Mehrfachverriegelung, Wärmeschutzverglasung.
- Wohnungseingangstüren: Kunex/Dana, WK2, Klimaklasse C, Schallschutz ca. 42 dB.
- Innentüren: Kunex/Dana, weiß lackiert, Röhrenspankern, Edelstahlbeschläge.
- Fenster: Kunststoff-/Alu-Fenster (3-fach-Verglasung, Uw ca. 0,83). RG weiß, DG außen anthrazit.
- Rollläden elektrisch (außer RG Straßenseite).
- Dachflächenfenster: VELUX inkl. Sonnenschutz.
- Parkett: Eiche, 14 mm, 3 mm Nutzschicht.
- Fliesen: Feinsteinzeug 60×60 cm (Boden), 30×60 cm (Wand), beige.
- Malerarbeiten: gespachtelt, weiß beschichtet.
- Sanitärausstattung: Geberit/Hansgrohe Standard.

V Haustechnik

- Heizung/Warmwasser: zentrale Luft-Wärmepumpen, Radiatoren (RG), Fußbodenheizung (DG).
- Elektro: komplett neu, FI/LS-Schutz, Sprechanlage, A1-Glasfaser vorbereitet.
- PV-Anlage: ca. 7 kW, Einspeisung in Allgemeinzähler (Allgemeinstrom).
- Abwasser: Mischkanal.
- Lüftung: mechanische Entlüftung in innenliegenden Nassräumen.

VI Besonderheiten

Komplette thermische Sanierung der Bestandsfassade.
Zubau straßenseitig gemäß bewilligtem Ausführungsplan.
PV-Anlage zur Senkung der Betriebskosten.
Barrierefreie Erschließung mit Aufzug und Treppenliften.