

# 1190 Wien, Felix-Dahn-Straße 53

## EXQUISITE WOHNUNGEN

- **Top-Ausstattung**
- **elegante Raumaufteilung**
- **traumhafter Ausblick über Wien**



**Bauführer: Lord-Bau GesmbH**

Karl-Schweighofer-Gasse 10/8, 1070 Wien  
Tel.: 0043-1-526 56 40 Fax: DW 9  
e-mail: office@lordbau.at

# 1190 Wien, Felix-Dahn-Straße 53

Das Projekt Felix-Dahn-Straße 53 besteht aus 8 exklusiven Wohnungen, ausgestattet mit Balkon, Garten und/oder Dachterrasse, in bester Lage Wiens.

## Baubeschreibung und Ausstattungsliste

Das Objekt wurde mit Niedrigenergieverbrauch konzipiert: HWB 23 kWh/m<sup>2</sup>a

- Vollwärmeschutzfassade mit 16 cm Bauplast OPEN REFLECT
- 3-fach verglaste Holz/Alu-Fenster und -Türen
- Innen liegende Zwischenwände aus 10 und 12 cm Ziegel mit beidseitigem Verputz sorgen für angenehmes Raumklima (*keine Gipskartonständerwand*)
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Kühlfunktion
- Erdwärmepumpe mit Tiefensonden – zwei getrennte Systeme für Warmwasser und Heizung

**Vorteile der Erdwärme gegenüber Heizsystemen mit fossilen Brennstoffen:**

- Umweltfreundlichkeit
- Aus Erdwärme gewonnene Energie ist kostengünstig, sauber und unerschöpflich
- Keine CO<sub>2</sub>- oder sonstige Emissionen
- Keine Beeinflussung der Flora & Fauna durch den Wärmeentzug
- Keine Feuerstätte in der Wohnung
- Kein Kaminfang und daher kein Platz- und Energieverlust (wie bei Öl-, Gas- oder Festbrennstoffheizungen)
- Geringe Betriebskosten (um mehr als 50% weniger als für Gas-Heizsysteme)
- Unabhängig von Lieferengpässen fossiler Brennstoffe
- Optimale Behaglichkeit in Verbindung mit einer Fußbodenheizung
- Im Sommer kann die Wärmepumpenanlage auch zur Kühlung verwendet werden

### Erklärung Naturkühlung:

Auch zur Kühlung im Sommer wird die im Erdreich gespeicherte Wärme - jetzt im Vergleich zu den Außentemperaturen kühl empfunden - genutzt. Die Wärme wird den Räumen über die Heizflächen entzogen und abgeführt und bietet somit die perfekte Möglichkeit einer Wohnraumkühlung ohne Kälteerzeugung. Nur die Regelung und die Umwälzpumpe werden benutzt.

Diese als „Naturkühlung“ bezeichnete Funktion der Wärmepumpe ist besonders energiesparend und die kostengünstigste Methode, ein Gebäude bzw. die Wohnung im Sommer um 2 - 4°C abzukühlen.

### **Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Kühlung**

- Je Wohnung separate WRL Anlage (außerhalb der Wohnung)
- Reduktion des Heizwärmebedarfs
- Erhöhung der Luftqualität
- Senkung der Schadstoffkonzentration im Raum
- Abbau der Luftfeuchtigkeit
- Kühlung

Bei der kontrollierten Wohnraumlüftung wird im Gegensatz zu reinen Abluftsystemen nicht nur die Abluft ab-, sondern auch Frischluft in Form von Zuluft zugeführt. Unabhängig von Windverhältnissen oder der Witterung geschieht dies automatisch. Die Anlage verfügt zusätzlich über einen Wärmetauscher, welcher der Abluft die Wärme entzieht und an die Zuluft überträgt. Dadurch kann eine Wärmerückgewinnung von 80 bis 90% realisiert werden und die Zuluft ist außerdem dadurch zugfrei.

Grundsätzlich wird Zuluft in den Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) eingebracht, während die Abluft aus belasteten Räumen (Badezimmer, WC, Küche) entnommen wird.

Die in diesem Projekt (im Stiegenhausschacht) installierte Wohnraumlüftungsanlage verfügt über die zusätzlichen Funktionen der Entfeuchtung und Kühlung. Da die Wohnhausanlage mit einer Fußbodenkühlung ausgestattet ist, ist es wichtig die Luft ausreichend zu entfeuchten, damit ein angenehmes kühles Raumklima erreicht wird.

Um zu vermeiden, dass warme Luft in die Räume eingebracht wird, wird die Zuluft zusätzlich gekühlt.

Folgende Einstellungen können vorgenommen werden: Luftmenge, gewünschte Temperatur, gewünschte Luftfeuchte.

## WÄNDE

<b>Kellermauerwerk</b>	Erdreich Noppenbahn-Mauerschutz 5,0 cm Dämmplatten Abdichtung 30 cm Stahlbetonwand (Dichtbeton)
<b>Wohnungsaußenwände</b>	Reibputz – Silikonputz 16 cm Vollwärmeschutzfassade Baunit OPEN REFLECT (entspricht 20 cm klassischer weißer Styroporfassade), atmungsaktive Wärmedämmung 20 cm Porotherm Objekt Plan Ziegel bzw. 20 cm Stahlbetonwand 1,5 cm Gips-Innenputz
<b>Wohnungstrennwände</b>	Wohnungstrennwände gemäß bestehenden Brandschutz, Wärme- und Schallschutzbestimmungen 1,5 cm Gips-Innenputz 5,0 cm Tektalan Platten 20 cm Stahlbeton 1,5 cm Gips-Innenputz
<b>Wohnungsinnenwände</b>	1,5 cm Gips-Innenputz 10 cm bzw. 12 cm Porotherm Ziegelmauerwerk 1,5 cm Gips-Innenputz bei Nassräumen Kalkzementputz
<b>Stiegenhauswände (zu Wohnungen)</b>	1,5 cm Gipsputz, 7,5 cm Tektalan Platten, 20 cm Stahlbetonwand 1,5 cm Gips-Innenputz

## DECKEN

<b>Decke über Garage</b>	Parkett bzw. Fliesen (horizontale Abdichtung), Estrich mit Fußbodenheizung, Folie, Trittschalldämmung, Beschüttung, Stahlbetondecke als Ortbeton (keine Fertigteildecken) Tektalan 21,
--------------------------	---

<b>Decke Regelgeschoß</b>	Parkett bzw. Fliesen (horizontale Abdichtung), Estrich mit Fußbodenheizung, Folie, Trittschalldämmung, Beschüttung, Stahlbetondecke, Gips-Innenputz, teilweise abgehängte Zwischendecke
<b>Decke über DG</b>	3,0 cm Granitsteinplatten in Streusplitt verlegt Vlies, horizontale Abdichtung, Wärmedämmung - Fa.Bauder (PIR) im Gefälle verlegt, 20 cm Stahlbeton 1,5 cm Gips-Innenputz
<b>Balkone</b>	Balkonplatte thermisch getrennt, 3,0 cm Granitsteinplatte in Streusplitt verlegt Vlies, horizontale Abdichtung, Wärmedämm-Platten Stahlbetondecken, Verspachtelung, Anstrich
<b>Dachschräge</b>	Dachziegel, Lattung, Konterlattung, diff. offene Bahn, ÖSB-Platte, 24 cm Dachsparren, dazwischen 24 cm Steinwolle, 1,0 cm Abdichtung, 20 cm STB-Sargdeckel, 1,5 cm Gips-Innenputz

## **FENSTER UND TÜREN**

<b>Fenster:</b>	Holz-Alu-Fenster, 3-fach Verglasung, Ug – 0,5 W/m <sup>2</sup> K – Gesamt ca. Uw 0,73 W/m <sup>2</sup> K, elektrische Außenrollladen mit Unterputz-Rollkasten
<b>Hebeschiebetür</b>	Holz-Alu-Hebeschiebetüren, 3-fach Verglasung, Ug -0,5 W/m <sup>2</sup> K Gesamt ca. Uw 0,73 W/m <sup>2</sup> K, ESG-Verglasung mit elektrischem Außenrollladen mit Unterputz-Rollkasten
<b>Dachflächenfenster:</b>	Velux-Dachflächenfenster, Niedrigenergiefenster, Holz/Alu-Ausführung mit Außenrollladen und Fernbedienung. Glasscheiben mit Anti-Tau-Beschichtung und natürlichem Reinigungseffekt
<b>Fensterbänke</b>	<u>HELOPAL</u> Außen: SlideAlu-U-System Innen: Classic mit seitlich polierter Schnittkante

<b>Wohnungseingangstür</b>	Geprüfte zertifizierte Sicherheitstüre TYP 5-EI 230-42-c WK3, einbruchshemmende Doppelfalz mit 6-fach-Verriegelung, Türspion mit Namensschild, Widerstandsklasse 3, weiß, Sicherheitsbeschlag, Knopf/Drücker
<b>Innentüren</b>	Röhrenspaneinlage, inkl. Holzumfassungszarge, fabriklackiert weiß, Kanten gerundet
<b>Hauseingangstor</b>	Aluminium-Hauseingangstor mit Sicherheitsglas ESG mit Obertürschließer
<b>Garagentor</b>	Rolltor mit Ampelvorrichtung, Schlüssel und Fernbedienung

## WOHNUNGEN

<b>Parkett</b>	Weitzer Parkett, WP Strip 45, 11 mm, Eiche Natur geklebt, mit Sockelleiste
<b>Fliesen</b>	<b>Boden:</b> 60 x 60 cm, beige, RAK, Gems beige natur, R 10 <b>Wände:</b> 60 x 120 cm, weiß, ENM, Niveo Blanco bis Höhe 240 cm
<b>Malerei</b>	Mineralfarbe, weiß, in Bad und WC ab Fliesenoberkante
<b>Sanitärausstattung</b>	<b><u>Villeroy &amp; Boch:</u></b> Hänge-WC ARCHITEKTURA mit WC-Sitz softclosing, Waschtisch in Badezimmer und WC: SUBWAY 2.0, weiß, 100/47 cm, 60/47 cm <b><u>Fa. Geberit:</u></b> MONOLITH Sanitärmodul Glas/mint <b><u>Fa. Poresta:</u></b> Bodenbündige Eckbrausetasse 100/100 cm und 90/90 cm, weiß, Modell LUNA <b><u>Fa. HSK:</u></b> Echtglas Duschtrennwand PREMIUM CLASSIC, In jedem Badezimmer Handtuchtrockner YENGA, weiß, mit Heizpatronen und Thermostat  Raumsparbadewanne 160/90 cm, weiß, mit integriertem Ein- und Ablauf
<b>Armaturen</b> (Unterputz)	<b><u>HANSGROHE</u></b> <i>Axor Citterio E, chrom:</i> Waschbecken-, Brausen- und Badewannen-Unterputzarmaturen mit Thermostatmodul, mit Brauseschlauch, -stange und -kopf, und <i>Axor Citterio 3 Jet</i> Kopfbrause
<b>Heizung</b> <b>Sonstiges</b>	Fußbodenheizung Im Bad - Unterputz Wasseranschluss für Waschmaschine mit Abfluss

Auf Balkon und Dachterrassen Kaltwasseranschluss mit Kemper Frosti Außenarmatur (Winterentleerung nicht notwendig)  
Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kalt- und einen Heizungs-/Warmwasserzähler (Ablesung erfolgt per Funk durch beauftragte Firma).

## **ELEKTROINSTALLATION**

Moderne Elektroinstallation mit **Loxone Home Automation System**

- Jede Wohnung erhält ein Tablet
- Schalten und Steuern der elektrischen Anlage über konventionelle Schalter oder über Tablet
- Optional kann die Steuerung auch über Ihr eigenes Smartphone erfolgen
- Zentralfunktion für Licht und Rollläden
  - Schalten von Licht und Lichtszenen
  - Steuern der Rollläden
- Bewegungsmelder zum automatischen Schalten von Licht (z.B. Vorzimmer)
- Regeln der Heizung.
  - Einzelraum-Temperatursteuerung / Temperaturabfrage
- Steuerung der Alarmanlage

Zahlreiche Möglichkeiten für verschiedene Funktionsvarianten, individuell einstellbar.

<b>In jedem Zimmer:</b>	Deckenauslass, Raumfühler, TV (A1)-, Telefon- u. SAT-Anschluss, Steckdosen, Außenrollladen-Schalter (Veluxfenster über original Velux-Display-Fernbedienung steuerbar), Anschluss für Wohnraumlüftungsanlage/Zuluft
<b>Im Badezimmer:</b>	Waschmaschinenelektroanschluss, Deckenauslass, Wandauslass, Steckdosen, Anschluss für Wohnraumlüftungsanlage/Abluft
<b>In der Toilette:</b>	Deckenauslass, Wandauslass, Anschluss für Wohnraumlüftungsanlage/Abluft
<b>In der Küche:</b>	Anschluss für Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Elektroherd (380 V), Arbeitssteckdose, Deckenauslass u. Dunstabzug-Steckdose (Umluft) vorbereitet,

<b>Außenanlage:</b>	Wandauslässe mit montierter Außenbeleuchtung und Steckdosen auf allen Balkonen und Dachterrassen, Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay Inneninstallation
<b>Alarmanlage</b>	Jede Wohnung verfügt über eine Alarmanlage mit Außensirene. Eingangstüre, Fenster, Schiebe- und Balkontüren mit Bewegungsmeldern, steuerbar mit mitgeliefertem Tablet.

## **ALLGEMEINTEIL**

<b>Aufzug</b>	Barrierefrei, behindertengerecht, für 8-Personen, vom Keller bis zum Dachgeschoss, Fa. Schmitt + Sohn Aufzugsanlage
<b>Beleuchtung</b>	Als Energiesparmaßnahme sind alle Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder ausgestattet
<b>Kinderwagen- und Fahrradabstellraum</b>	Natursteinplatten am Boden mit Sockel, Wände weiß gestrichen, EI 230 Tür, weiß, mit Türschließer
<b>Kellerabteile</b>	Natursteinplatten am Boden mit Sockel Wände weiß gestrichen, EI 230 Tür, weiß, mit Türschließer, eigene Steckdose an jeweiligen Wohnungsstromkreis angeschlossen
<b>Garage</b>	Bodenbelag Gussasphalt (Brandkl. Bfl) Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder
<b>Müllraum</b>	Natursteinplatten am Boden mit Sockel Wasseranschluss, Beleuchtungskörper, Ventilator mit Schalldämpfer, über Dach geführt
<b>Zentrale Schließanlage</b>	Zentralschlüssel für Haupteingang-Gittertor, Haustor, Wohnungseingangstür, Kellerabteil, Kinderwagen-/Fahrradabstellraum, Garagentor, Müllraum, Postkasten
<b>SAT-Anlage</b>	Zentrale SAT-Anlage (ASTRA) mit Dachantenne, Anschlüsse in jeder Wohnung
<b>Geländer</b>	Terrassen-/Balkongeländer aus Nirosta-Vierkantprofil mit Glasfüllung