

# the one

---

## home above

Modecenterstraße 20

1030 Wien

### Bau- und Ausstattungsbeschreibung PKW-Stellplatz

Angaben vorbehaltlich

Änderungen und Druckfehler



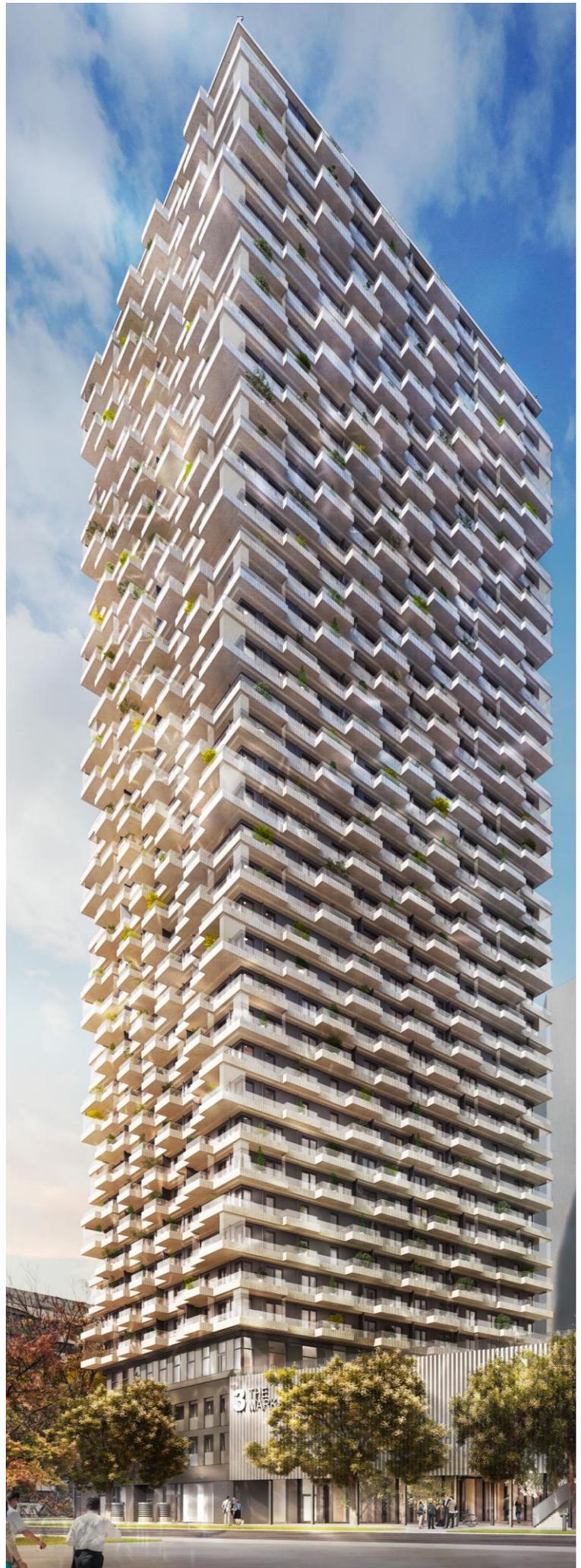
NEUES  
LEBEN

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
"Neues Leben" registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung

**WBV-GP**  
WOHNBAUVEREINIGUNG  
FÜR PRIVATANGESTELLTE

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

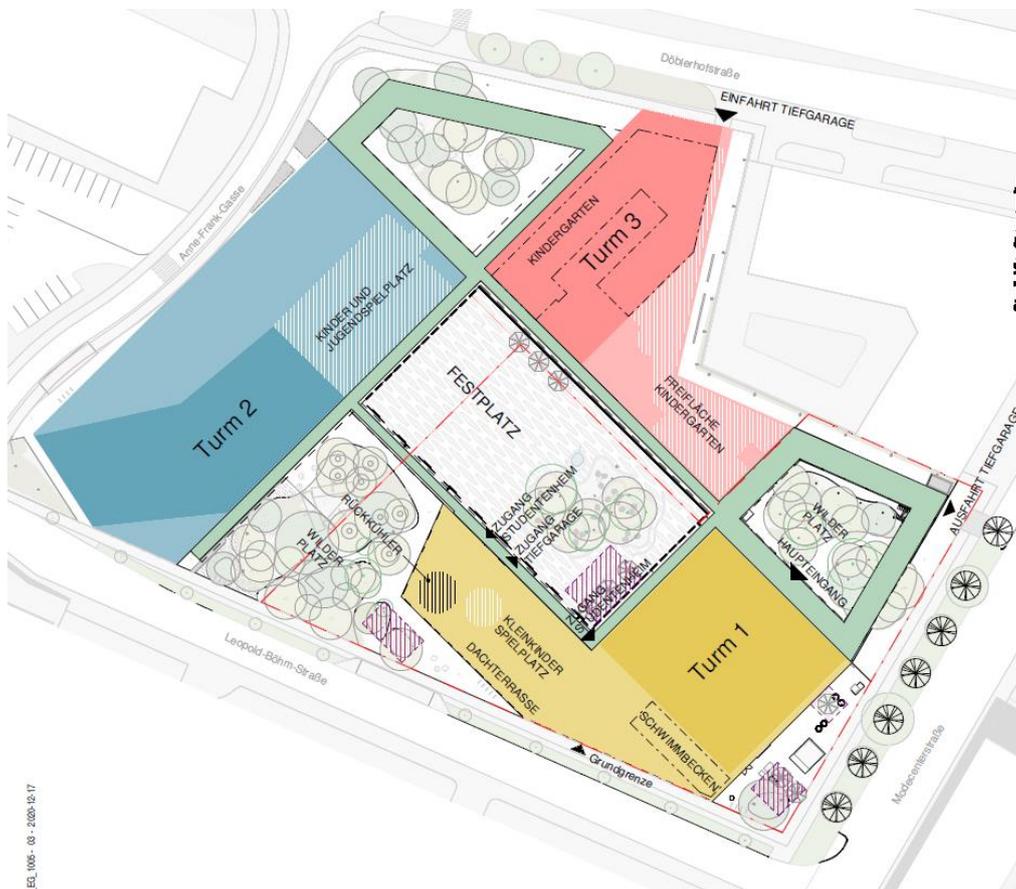
BAB – PKW-Stellplatz  
Stand: 02.09.2021 – Rev. I



# the one

## 1) ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

### 1.a) LAGEPLAN



T1 = Turm 1 = the one

### 1.b) BESCHREIBUNG GESAMTPROJEKT

Das Hochhausprojekt „the one“ (Turm 1) liegt im 3. Wiener Gemeindebezirk an der Ecke Modecenterstraße und Leopold-Böhm-Straße, und ist Teil der Gesamtprojekts „The Marks“ mit drei, jeweils auf getrennten Liegenschaften errichteten Hochhäusern. Das Gesamtprojekt wird von der Döblerhofstraße, der Anne-Frank-Gasse sowie der Modecenterstraße und der Leopold-Böhm-Straße eingefasst.

Die drei Hochhäuser setzen auf einer dreigeschossigen Sockelzone auf, die durch ein gemeinsames Arkadenbauwerk erschlossen wird. Im Arkadenbauwerk sind die Fahrradabstellplätze, sowie private Freiflächen der Wohnungen, Geschäftsflächen und Erschließungsflächen vorgesehen. Zwischen dem Sockel und dem aufgehenden Hochhaus wird ein Fugengeschoss (3. Obergeschoss) situiert.

Das Gesamtprojekt verfügt über mehrere bauplatzübergreifende Einrichtungen, wie die Außenanlagen, Kinder- und Jugendspielplatz, die Garagenein- und -ausfahrt, gebäudetechnische Einrichtungen, Teile der Ver- und Entsorgung, Allgemeinräume, Allgemeinflächen etc. zur gemeinsamen Nutzung.

Nähere Regelungen dazu, einschließlich zur Kostentragung, finden Sie im Dienstbarkeitsvertrag, Fassung vom 05.06.2020.

# the one

Die Außenanlagen im Erdgeschoss und Teile der Freiflächen im 3. Obergeschoss sind nach einem gemeinsamen Freiraumkonzept gestaltet und stehen den Nutzern aller Türme zur Verfügung. Weiteres sind die Baukörper so angelegt, dass großzügige Freiflächen und öffentliche Platzräume entstehen.

Einheitliche Beläge durchziehen die Erdgeschoss-Freiraumzone, in welchem frei begehbare, organisch gestaltete Kiesflächen eingeschrieben sind. Als „Wilde Plätze“ mit intensiver, gemischter Bepflanzung bieten drei dieser Flächen „Entrees“ für die Foyers der Türme. Für eine direkte befestigte Durchwegung sind zusätzlich querende Verbindungen vorgesehen. Der Festplatz liegt im Zentrum des Gesamtprojekts. Wie ein großer Teppich spannt sich der Festplatz von Sockel-Fassade zu Sockel-Fassade, diese Wirkung wird durch eine Oberflächengestaltung weiter verstärkt. Der Festplatz schafft einen großen, offenen Raum für unterschiedlichste Nutzungen. Die Schatteninsel mit großen Bäumen bildet gleichsam den Kontrapunkt auf dem Festplatz. In der amorphen Kiesfläche stehen Bäume, die als dichte Gruppe eine besondere Atmosphäre schaffen. Eine freie Möblierung unter dem Bäumen macht die Schatteninsel zum Treffpunkt. Ein Zierbrunnen in der Schatteninsel belebt den Platz auch an heißen Tagen.

Flächen für die Nutzung als Schanigärten sind in der offenen Fläche vorgesehen.

Darüber hinaus übernehmen die Freiflächen im 3. Obergeschoss verschiedenste Nutzungen. Diese Freiflächen werden über die oberste Ebene der Arkade erschlossen. Der Kinder- und Jugendspielbereich befindet sich am Sockeldach von Turm 2.

Weiteres verbindet die Türme eine unterirdische Zentralgarage für ca. 541 Stellplätze, davon 239 auf Eigengrund. Die gemeinsame Einfahrt erschließt die Garage aus der Döblerhofstraße, die gemeinsame Ausfahrt in die Modecenterstraße.

## 1.c) ECKDATEN ZU DEN TÜRME

	<b>Turm 1 „the one“</b>	<b>Turm 2</b>	<b>Turm 3</b>
Adresse	Modecenterstraße 20, 1030	Leopold-Böhm-Straße 5	Döblerhofstraße 10
Bauplatz	Bauplatz B	Bauplatz C	Bauplatz A
Bauträger	Neues Leben & WBV-GPA	ÖSW	Buwog
EZ	4732	4721	4731
Geschosse	3 UG / EG / 38 OG	3UG / EG / 34 OG	3 UG / EG / 33 OG

## 1.d) ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Die Station Gasometer der U3 ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Noch näher liegt die Busstation Döblerhofstraße der Linie 72A. Eine Radroute führt vom Grundstück direkt zum Zentrum von Wien. Durch die nahegelegene Anschlussstelle St. Marx und den Knoten Prater ist die Modecenterstraße direkt an das höherrangige Straßennetz (A4/A23) angeschlossen.

Eine gute Infrastruktur ist durch mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Hofer, OBI, Mall im Gasometer) in unmittelbarer Nähe sichergestellt.

# the one

## 2) ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG WOHNHOCHHAUS „the one“

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung bezieht sich ausschließlich auf den Turm 1.

Im Wohnhochhaus „the one“ werden ca. 402 Wohnungen (178 Mietwohnungen, davon 8 Wohngemeinschaften, und ca. 224 Eigentumswohnungen), 6 Geschäftsflächen als auch 239 PKW-Stellplätze umgesetzt.

Das ca. 130m hohe Gebäude wird durch seine hellen, vor- und zurückspringenden, rundumlaufenden Balkone vor der Fassade, beginnend ab dem OG4 bis zum OG38, gegliedert. Die Vor- und Rücksprünge der Balkone bieten den Bewohnern differenzierte, private Außenbereiche.

### 2.a) STIEGENHÄUSER, ERSCHLIESSUNGEN UND AUFZÜGE

Erschlossen werden sämtliche Ebenen im Turm von den 3 Untergeschossen bis zum letzten Wohngeschoss (OG38) über ein zweigeteiltes, verschränktes Stiegenhaus mit 4 Personenaufzügen. Das OG39 ist ein Technikgeschoss und wird mit den Stiegen und einem der Aufzüge erschlossen. Das Stiegenhaus des Turmes verfügt über 2 Fluchtwege und eine Druckbelüftungsanlage.

Zwei weitere Stiegenhäuser befinden sich im Sockelbereich, eines der beiden erschließt die drei Untergeschosse der Tiefgarage, das Erdgeschoss und die zwei Obergeschosse des Sockels. Das andere erschließt nur das Erdgeschoss und die zwei Obergeschosse des Sockels. Beide Stiegenhäuser verfügen über einen Personenaufzug.

#### 2.a.1) AUSSTATTUNG STIEGENHAUS UND GÄNGE GARAGE

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Feinsteinzeug mit Sockel;
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Decken	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Türen mit Türschließer, Zylinder- oder Elektroschloss nur nach Erfordernis; Beschläge in Leichtmetall, Drückergarnitur nach Vorschrift;
Fenster	---
Elektroinstallationen	Lesegeräte für Zutrittskontrolle; Deckenleuchten mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder;
Haustechnik	---
Heizung	Unbeheizt;
Lüftung	Mechanische Lüftung im Fall einer CO Konzentrationüberschreitung oder im Brandfall;
Sanitär	---
Sonstige Ausstattung	---

## 2.b) TIEFGARAGE

Die Einfahrt der von allen Bauplätzen genutzten Zentralgarage befindet sich an der Döblerhofstraße auf Bauplatz A (Turm 3), die Ausfahrt befindet sich auf Bauplatz B (Turm 1) und mündet in der Modecenterstraße. Die Tiefgarage ist mit einem Tor für die Einfahrt und einem Tor für die Ausfahrt, sowie jeweils einer Schrankenanlage gesichert. Jeder Stellplatzeigentümer oder -mieter erhält eine Zugangskarte oder einen Schlüssel, mit welcher die Tore in der Nacht geöffnet werden können. Untertags stehen die Tore offen. An der internen Erschließungsrampe, die in die Untergeschoße 2 und 3 führt, befindet sich eine weitere Schrankenanlage. Die interne Erschließung der drei unterirdischen Garagengeschoße erfolgt über eine Rampenanlage auf Bauplatz B (Turm 1).

Die Durchfahrtshöhe beträgt im Durchfahrtsbereich min. 210 cm.

An Decke und Wand der Garage werden Leitungen aller Art samt erforderlicher Putzstücke, Ventilen oder ähnlichem geführt, die im Deckenbereich 210 cm und im Randbereich der Stellplätze 180 cm nicht unterschreiten. Der Zugang zu den Putzstücken, Ventilen oder ähnlichem ist bei Bedarf zu gewährleisten.

Bauteil	Beschreibung
Garagenbelag	Garagenbeschichtung mit Hochzug, mehrfarbig (Fahrbahn und Stellplatz farblich getrennt)
Wände	Einfarbig gemalt ab Hochzug Garagenbeschichtung; Säulen und Scheibenköpfe im Bereich der Fahrbahn in Signalfarbe; Teilweise Schlitzwand in A2 Qualität nicht gemalt; Teilweise Flankendämmung, wo bauphysikalisch erforderlich;
Decken	Wärmedämmung, wo bauphysikalisch erforderlich, sonst Beton einfarbig gemalt;
Garagentore auf Bauplatz A – Turm 3	Die Ein- und Ausfahrt ist baulich getrennt, die Tore bilden einen reinen Nachtabschluss und sind mittels Kartenleser oder Schlüssel elektrisch öffnbar; Im Notfall sind die Tore manuell öffnbar
Schranken auf Bauplatz A – Turm 3 und Bauplatz B – Turm 1	Die Schrankenanlagen befinden sich bei der Einfahrt, Ausfahrt und der Rampe zwischen UG1 und UG2; Die Schranken sind mittels Kartenleser oder Schlüssel elektrisch öffnbar;
Kennzeichnung	Stellplatznummer an der Wand oder am Boden
Elektroinstallationen	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder nach Vorschrift; Anschlüsse für Schrankenanlagen;
Stellplätze für Elektrofahrzeuge	Durch Wien Energie nachrüstbare Ladestationen für elektrische PKWs; Anzahl der Ladestationen begrenzt nach Leistung der elektrischen Versorgung; Leitungslänge zwischen Verteiler und Ladestelle auf 90m beschränkt; Es sind nur Fahrzeuge zugelassen bei welchen keine Ladegase entstehen, und keine Blei-Säure Traktionsbatterien verbaut haben;
Lüftung	CO Warnanlage mit schachtgeführter mechanischer Abluft, Zuluft über Lüftungsbauwerke; Brandrauchverdünnungsanlage mit schachtgeführter mechanischer Abluft, Zuluft über Lüftungsbauwerke;
Haustechnik	Sprinklerung;
Sonstige Ausstattung	Sammelgruben mit befahrbarer Abdeckung; Rigole wo erforderlich mit befahrbarer Abdeckung; Sammelgruben und Rigole nicht an Kanal angeschlossen; Sonst Verdunstungsmulden ohne Abdeckung entlang der Wände;

# the one

## **2.c) BAUWEISE**

Das Bauwerk wird in Massivbauweise (Stahlbeton für alle tragenden Bauteile) errichtet. Die gesamten Untergeschoße des Turmes werden technisch dicht ausgeführt. Die Unterschosse erhalten eine Schlitzwand mit Anforderungsklasse A2 als Außenwand.

Die Stiegenlaufplatten werden aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen hergestellt.

Nichttragende Wände und abgehängte Decken in den Wohnungen werden in Leichtbauweise als Gipskartonkonstruktionen hergestellt.

Flachdächer und Dachterrassen werden nach bauphysikalischer Erfordernis ausgebildet.

Die Fassaden werden als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie die Dachflächen, Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Zinktitan/Aluminium/Uginox und Edelstahl (bei allen ständig feuchten Bereichen) hergestellt.

Türen zu Allgemeinbereichen werden als Stahlblechtüren als auch Aluportal-Türen ausgeführt, mit Türschließern nach behördlichen Auflagen.

## **2.d) DIENSTBARKEITEN**

Das Gesamtprojekt aller drei Liegenschaften verfügt über mehrere gemeinsam genutzte Einrichtungen wie z.B. die Außenanlagen inkl. Kinder und Jugendspielplatz, Kleinkinderspielplätze, die Erschließung, Garagen Ein- und Ausfahrt, gebäudetechnische Einrichtungen, Teile der Ver- und Entsorgung, Allgemeinräume und Allgemeinflächen, etc.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten, welche die Benützung, die Pflege, die Wartung, Instandhaltung und -setzung, Kostentragung der gemeinsamen Einrichtungen des Gesamtprojekts betreffen, werden durch einen separaten Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Eigentümern der Liegenschaften geregelt.

## **3. ALLGEMEINE ANMERKUNGEN**

### **3.a) MATERIALIEN UND TOLERANZEN**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen, nicht ausgeschlossen werden können. Insbesondere wird auch darauf hingewiesen das das gesamte Bauwerk zulässigen Toleranzen (Längenangaben, Ebenheiten, Flächen, Spannungs- und Schwindrissbildungen und dergl.) unterliegt.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung möglich.

### **3.b) EINRICHTUNG**

In den Plänen ersichtliche Einrichtungsvorschläge werden nicht geliefert und sind sinngemäß nicht enthalten.

### **3.c) ENERGIEEFFIZIENZ**

Der Energieausweis entspricht dem Stand der behördlichen Einreichung. Zum Bestandsenergieausweis nach Baufertigstellung können sich geringfügige Abweichungen ergeben. Die Energiekennzahlen des Energieausweises dienen ausschließlich der Information.

### **3.d) BAUTRÄGER SCHRIFTZUG**

Am Dach des Turms befinden sich an zwei Stellen beleuchtete „Neues Leben“ und „WBV-GPA“ Werbeschriftzüge. Der Strom für die Beleuchtung wird separat gezählt und von den Bauträgern getragen.

### **3.e) WERBEFLÄCHEN AM HAUS**

An der Fassade der Sockelgeschosse, lt. beiliegendem Plan, sind Flächen zum Anbringen von Werbeträgern der Betreiber/Mieter/Eigentümer der Geschäftsflächen vorgesehen. Der Strom für die Beleuchtung wird separat gezählt und von dem entsprechenden Betreiber/Mieter/Eigentümer der Geschäftsflächen getragen.

### **3.f) WERBEFLÄCHEN AN DER RADARKADE UND IM FREIRAUM**

An den Radarkaden sind Werbeflächen zur Vermietung durch die Verwalter der drei Türme vorgesehen. Diese sind im Dienstbarkeitsvertrag vom 05.06.2020 dargestellt. Der Strom für die Beleuchtung wird separat gezählt und von dem entsprechenden Mieter der Werbeflächen getragen.

### **3.g) STÄNDIG BESETZTE STELLE (24H Dienst)**

Im Foyer des Hauses befindet sich, gem. den behördlichen brandschutztechnischen Auflagen, ein Büro für die ständig besetzte Stelle. Diese Stelle erfüllt die Aufgabe des Brandwerts für alle drei Türme.

# the one

Zum Zeichen des Einverständnisses bitten wir um Fertigung dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wien am

---

Für den Stellplatzwerber