

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## GEWERBE

### JANIS-JOPLIN-PROMENADE 14, 1220 WIEN 5 BÜROFLÄCHEN & 5 RETAIL

#### ALLGEMEIN

<b>LIEGENSCHAFTSADRESSE</b>	Janis-Joplin-Promenade 14 1220 Wien EZ 6486, KG 01651 Aspern
<b>GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b>	880,45 m <sup>2</sup>
<b>WOHNUNGEN</b>	37 Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.613 m <sup>2</sup>
<b>GEWERBE</b>	<b>Retail:</b> EG/Stiege 1-3 Gesamtnutzfläche von ca. 616 m <sup>2</sup> <b>Büro:</b> 1.OG/Stiege 1 Gesamtnutzfläche von ca. 383 m <sup>2</sup> <b>Apartments:</b> OG-6.OG/Stiege 2 Gesamtnutzfläche von ca. 880 m <sup>2</sup>
<b>FERTIGSTELLUNG</b>	Sommer 2019
<b>LAGE</b>	Prominente Lage am See im Seeparkquartier Aspern
<b>VERBINDUNGEN</b>	sehr gute Erreichbarkeit über die U2 und der Buslinie 84A.

Auf der Liegenschaft 1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 14 werden Gewerbeflächen mit einer Nutzfläche von ca. 1.880 m<sup>2</sup> erbaut. Neben den Gewerbeflächen wird es 37 Wohneinheiten inkl. Freiflächen geben.

Das Grundstück besticht durch seine ausgezeichnete Lage am See im Seeparkquartier Aspern und der guten Erreichbarkeit über die U2 Station „Seestadt Aspern“ sowie der Buslinie 84 A, welche nur ca. 450 m zu Fuß entfernt liegen.

Sämtliche Gebäudeteile können barrierefrei erreicht werden. Die einzelnen Gewerbeflächen werden teilweise einen eigenen Zugang besitzen oder über das Stiegenhaus zugänglich gemacht. Durch das einheitliche Leitsystem und der Beschilderung wird ein optimales Erscheinungsbild und eine gute Auffindbarkeit gesichert.

Die Retail- als auch die Büroräumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss und werden im Zuge des Gesamtprojektes vom Architekten belagsfertig mitgeplant und entsprechen „Standardvorgaben“ in Bezug auf Sichtverbindung, Belichtung, Belüftung und Brandrauchentlüftung. Diese werden bei der Baubehörde zur Bewilligung eingereicht.

Jede Gewerbefläche verfügt über eine WC-Anlage sowie die notwendigen Anschlüsse für eine Teeküche. Einlagerungsräume befinden sich im Kellergeschoss, die als weiterer Abstellraum dienen.

#### GEWERBEFLÄCHEN

##### TECHNISCHE ANGABEN

###### Raumhöhe

EG	ca. 3,10 – 4,00 m
1. OG	ca. 2,50 – 2,85 m

###### Aufteilung Gewerbeflächen

EG	Lokal 1.01	ca. 128,92 m <sup>2</sup>
	Lokal 1.02	ca. 106,86 m <sup>2</sup>
	Lokal 1.03	ca. 87,17 m <sup>2</sup>
	Lokal 2.01	ca. 124,30 m <sup>2</sup>
	Lokal 3.01	ca. 168,53 m <sup>2</sup>
1. OG	Büro 1.04	ca. 76,03 m <sup>2</sup>
	Büro 1.05	ca. 53,13 m <sup>2</sup>
	Büro 1.06	ca. 57,28 m <sup>2</sup>
	Büro 1.07	ca. 106,98 m <sup>2</sup>
	Büro 1.08	ca. 89,64 m <sup>2</sup>

###### Deckenbelastbarkeit

EG	ca. 4,0 kN/m <sup>2</sup>
1. OG	ca. 4,0 kN/m <sup>2</sup>

##### AUSBAU

###### Abgehängte Decken

sind in den Gewerbeflächen im EG (mit Ausnahme von Top 1.01.) vollflächig vorhanden. Zusätzlich erforderliche abgehängte Decken sind vom Nutzer herzustellen.

###### Innenliegende Trennwände

Trennwände der Sanitäreanlagen werden hergestellt; weitere Trennwände sind vom Nutzer herzustellen.

###### Fliesenbeläge im Sanitärbereich

Bodenbeläge u. Wandssockel wird hergestellt.

###### Bodenbeläge

Doppelboden - Bodenbeläge sind vom Nutzer herzustellen.

###### Bodenbeläge am Balkon im 1. OG

Betonplatten im Kiesbett verlegt.

###### Innentüren

Innentüren des Abstellraumes und Sanitäreanlagen werden hergestellt.

###### Doppelboden

Sämtliche Gewerbeflächen werden belagsfertig mit einem Doppelboden (Hohlraumboden) hergestellt.

###### Sanitäreinrichtung

- 1 Wandtiefspül-WC
- 1 Handwaschbecken

###### Elektroinstallationen

- 1 Elektroanschluss pro Mietfläche

In den Lokalen im EG Lichtauslässe gem. Planung

In den Büros im 1.OG ein Lichtauslass je Raum

Sprechanlage in den Büros im 1.OG

Rauchmelder gem. Planung

- 1 Telefonanschluss pro Mietfläche

Der Vertrag mit dem Stromversorger (Wien Energie) ist durch den Nutzer abzuschließen.

Elektrisch betriebene Außenjalousie, Steuerung per Funk, Ausnahme: nordseitige Teilbereiche in Top 1.01 mit innenliegender Jalousie.

Alle weiteren Installationen im Geschäftsbereich werden durch den Nutzer ausgeführt.

#### **Heizung / Warmwasser**

Wärmeversorgung durch das Netz der Fernwärme Wien.

Anspeisung für Heizung über das Untergeschoss.

Schnittstelle ist ein Übergabepunkt im Schacht der jeweiligen Geschäftsfläche.

Heizungsinstallation mittels Unterflurkonvektoren. Wo erforderlich zusätzlich Heizkörper. Steuerung über einen Raumthermostat.

#### **Lüftung**

Einzelraumlüfter über Dach in den Nassräumen.

#### **Teeküche**

Anschlüsse für Spüle, Geschirrspüler sowie Arbeitsgeräte + Kühlschrank.

#### **Sonstiges**

- Ein barrierefreier Zugang wird gewährleistet.
- Ein Energieausweis wird für das gesamte Objekt erstellt und übergeben.

Alle anderen Leistungen, betreffend den Geschäftsbereich werden durch den Nutzer ausgeführt.

#### **PLANUNGSBEAUFTRAGUNGEN / GENEHMIGUNGEN**

Der Nutzer beantragt die gewerberechtliche Genehmigung für den Betrieb sowie die Abstimmung mit dem Arbeitsinspektorat.

Für die Geschäfts- bzw. Gewerbefläche beauftragt der Nutzer auf eigene Kosten folgende Partner für den Ausbau:

- Architekt (für den Innenausbau ab Übergabe)
- Elektro-Planungsbüro
- Haustechnik-Planungsbüro
- Lärmtechniker (falls erforderlich)
- Lufttechniker (falls erforderlich)
- Verkehrstechniker (falls erforderlich)

---

## GEBÄUDE

#### **ROHBAU**

Decke als Ortbetonkonstruktion bzw. Hohldielendecke nach statischen Erfordernissen. Bodenplatte bzw. Decke KG / EG als Stahlbetonkonstruktion nach statischem Erfordernis dimensioniert für die erforderliche Nutzlast (Wärmedämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen). Tragende Wände und Stützen in Massivbauweise nach stat. Erfordernis – malerfertig.

#### **FASSADE / GLASPORTAL IM EG**

Teilweise Stahlbeton mit Vollwärmeschutz, dazwischen Alu Pfosten Riegelkonstruktion mit Isolierverglasung gemäß Bauphysik und Belichtungs- bzw. Belüftungsflächen über Oberlichtern.

#### **FASSADE IM 1.OG**

Stahlbeton mit Vollwärmeschutz sowie teilweise Eternitplatten

#### **FENSTER / FENSTERTÜREN IM 1.OG**

Holzfenster mit Aludeckschale und 3-facher Isolierverglasung, Dreh- bzw. Kippfunktion oder Fixverglasung gemäß Vergabeplan, alufarbene Beschläge

#### **BÜROEINGANGSTÜRE IM 1. OG**

Eingangstüre inkl. Stahlzarge mit Spion, Farbe innen weiß, einbruchhemmend, WK3, alufarbene Beschläge.

#### **SONNENSCHUTZ**

Umfang des Sonnenschutzes siehe Vergabeplan.

Außenrollos mit elektrischer Fernbedienung.

#### **TRENNWÄNDE**

Gipskartonständerwände oder Stahlbeton (wo statisch erforderlich), teilweise mit Gipskarton-Vorsatzschalen gem. Statik bzw. Bauphysik

#### **KELLERABTEILE**

##### **Boden**

Estrich versiegelt (nicht brennbar)

##### **Wand**

Sichtbeton

Sockel mit einem abwaschbaren Anstrich

##### **Türen, Zargen und Beschläge**

Metalltüren mit Stahlzargen

##### **Kellerabteiltrennwände und Kellerabteiltüren**

Metallgittertrennwände mit Türen 80/200 cm inkl. Zylinderschloss in die Schließanlage integriert

#### **HAUSAUSHANGKASTEN – INFOPOINT**

Informationen werden seitens der Hausverwaltung ausgehängt

#### **MÜLLRAUM**

Ist im Erdgeschoss für Wohnungs- und Gewerbemieten vorhanden.

#### **SCHMUTZFANGMATTEN**

Vor und nach allen Hauseingangstüren Schmutzfangmatten/-gitter (innen & außen)

#### **WERBEFLÄCHEN**

Firmenwerbung ist ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen möglich (z.B.: an den Fenstern). Weitere Werbeflächen werden auf Anfrage geprüft.

---

## ALLGEMEINES

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und gegenständlichen Vergabeplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder restlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann. In den Plänen dargestellte Möblierungen (inkl. Waschmaschinen) sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Bauträgers nicht enthalten.

**VIE** VIENNA INTERNATIONAL  
**ENGINEERS**

Ein nachhaltiges Investment von fair-finance 