

# **BAU- & AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG**

**ZUM**

**BÜROHAUS und GEWERBEHOF**

**TECH** 

**IN DER**

**IGNAZ-KÖCK-STRASSE 10, A - 1210 WIEN**

WIEN, 04. JULI 2006

## **ALLGEMEINE BESCHREIBUNG**

Das als Bürohaus und Gewerbehof konzipierte Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und vier Obergeschossen.

Im Erdgeschoss sind Technikräume, Haupteingang, Nebeneingang, sowie die Eingangshalle. In Teilen des Erdgeschosses, sowie den Obergeschossen befinden sich Büros bzw. gewerblich nutzbare Flächen.

Generell werden die Anforderungen der Wiener Bauordnung bzw. der relevanten Ö-Normen und sonstigen behördlichen Vorschriften erfüllt.

## **KONSTRUKTION**

Das Gebäude wird als Stahlbetonskelettbau in Kombination von Ortbetonstützen und Flachdecken mit einem massiven Stiegenhauskern errichtet.

Die Fassade im Bereich des EG wird tlw. als Pfosten-Riegel-Konstruktion, tlw. auch mit massivem Parapet und Sturz mit Vollwärmeschutzfassade, ausgeführt.

## **ALLGEMEINE EINRICHTUNGEN**

### **EINGANG**

Der Haupteingang befindet sich an der Ignaz-Köck-Straße; ein zweiter Eingang liegt an der rückwärtigen, dem Parkplatz zugewandten Seite des Gebäudes.

Über beide Eingänge betritt man das Objekt durch einen Windfang in die großzügig gestaltete Eingangshalle. Von hier aus erfolgt die Erschließung der Obergeschosse über das zentrale Stiegenhaus und einen Panorama-Aufzug.

Die Briefkastenanlage befindet sich im Bereich des Windfanges an der Ignaz-Köck-Straße.

Boden:	Feinsteinzeug, mit Sockelleiste
Wände:	Innendispersion, wischfest
Decken:	abgehängte Mineralfaserdecke mit Sichtschienen, tlw. GK-Decken, gestrichen, mit Einbauleuchten
Windfang:	Alu-Glas-Konstruktion, Schiebetüren an der Ignaz-Köck-Straße, Drehtüren beim Parkplatz, Reinigungsmatte
Beleuchtung:	Dekorative Einbaudownlights mit Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhr, ca. 200 lux

## **AUFZUGSANLAGE**

Der von der Eingangshalle in die Obergeschosse führende Aufzug ist als Panorama-Aufzug ausgeführt und verfügt über 5 Haltestellen (EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG). Die maschinenraumlose Aufzugsanlage ist ein kombinierter Personen- / Lastenaufzug, europalettentauglich, mit einer Tragkraft von max. 1.000kg (13 Personen).

Kabinenausstattung:           Edelstahl, Innenspiegel, Panoramafenster, Notrufsprechanlage

## **STIEGENHAUS / GÄNGE**

Podeste:                        Feinsteinzeug, mit Sockelleiste  
Stiegen:                        Tritt- und Setzstufen, Feinsteinzeug, mit Sockelleiste  
Wände:                         gespachtelt, Innendispersion  
Decken:                        gespachtelt, Innendispersion  
Geländer:                     Stahl-Konstruktion aus Formrohren und Flachstählen  
Beleuchtung:                 Stiegenhaus Wandanbauleuchten und in den Gängen Einbaudownlights mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr, ca. 200 lux

## **WC-ANLAGEN - ALLGEMEINBEREICH**

Je Stockwerk verfügt das Gebäude über eine allgemeine, nach Damen und Herren getrennte, WC-Anlage. Darüber hinaus befindet sich im EG ein behindertengerechtes WC.

Auf Kosten des Mieters kann in jedem Top (im Bereich der dafür vorgesehenen Schächte) auch eine eigene WC-Gruppe errichtet werden.

Allgemeines:                 Damen: 3 x WC; Herren: 1 x WC, 2 x Urinal  
Boden:                         Feinsteinzeug mit Sockelleiste  
Wände:                        Fliesen, raumhoch, WC-Trennwand-Elemente mit Kunststoffoberfläche und Alu-Einfassung  
Decken:                       abgehängte Alu-Paneeldecke mit eingebauter Abluft und Einbauleuchten  
Türen:                         Holztürblatt mit Kunststoffoberfläche, Oberkopftürschliesser, Beschläge: Geos alu natur od.glw.  
Sanitärausstattung:        Tiefspül-WC, Urinale und Waschtische; UP-Spülkasten; Einhandmischer; Spiegel, fliesenintegriert; Seifenspender, Papierspender, Papierkorb, Papierrollenhalter, Bürstengarnitur; Kleiderhaken,  
Beleuchtung:                 Einbauleuchten, Taster, ca. 200 Lux

## **SERVERRAUM**

Im 1.OG befindet sich ein zentraler Serverraum (ca. 20 m<sup>2</sup>) der durch sämtliche Mieter im Bedarfsfall gemietet werden kann.

Boden:	PVC, leitfähig
Wände:	gespachtelt, Innendispersion
Decken:	gespachtelt, Innendispersion
Türen:	Holztürblatt mit Kunststoffoberfläche, Oberkopftürschliesser, Beschläge: Geos alu natur od.glw.
Kühlung:	5kW Kälteleistung stehen zur Verfügung; die erforderlichen Leitungen sind im Schacht vorbereitet

## **TECHNIKRÄUME**

Diese befinden sich im rückwärtigen Teil des Gebäudes im EG und umfassen E-Technik-Raum, Fernwärmeübernahme-Raum, sowie ein kleines Lager (Putzkammerl).

Boden:	versiegelter Zementestrich (bzw. Feinsteinzeug im Lager/Putzkammerl)
Wände:	gespachtelt, Innendispersion
Decken:	gespachtelt, Innendispersion
Türen:	Holztürblatt mit Kunststoffoberfläche, Oberkopftürschliesser, Beschläge: Geos alu natur od.glw.

## **SICHERHEITSTECHNIK**

Die Feuerlöschanlagen sind gemäß den Auflagen der zuständigen Behörden (MA 68, MA37) ausgeführt. Je Stockwerk befinden sich im Gangbereich zwei Hydrantenkästen mit jeweils 30m Schlauchlänge. Zusätzlich sind die Allgemeinbereiche mit Handfeuerlöschern in erforderlicher Anzahl und Güteklasse ausgestattet.

Weiters verfügt das Gebäude über eine Brandmeldeanlage in Vollschutzausführung, die über einen TUS-Anschluss direkt mit der Feuerwehr verbunden ist.

Die allgemeinen Bereiche des Gebäudes sind darüber hinaus mit einer Fluchtwegsbeschilderung, sowie einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet.

## **SCHLIESSANLAGE**

Für das gesamte Gebäude ist eine zentrale Schließanlage vorgesehen.

## **HAUSLEITSYSTEM**

Im Foyer des Hauses ist ein Beschilderungssystem vorgesehen.

## **VERSORGUNG / ENTSORGUNG**

### **STROM**

Die elektrische Energieversorgung erfolgt aus dem Netz der Wienstrom GmbH. Die Hauptanspeisung erfolgt über eine an der Ignaz-Köck-Straße gelegenen Trafostation in den E-Technikraum (Zählerraum) im EG.

### **WÄRME**

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt aus dem Fernwärmenetz der Fernwärme Wien GmbH. Der Hausanschluss erfolgt von der Ignaz-Köck-Straße; die Umformerzentrale befindet sich in einem Technikraum im EG.

### **KÄLTE**

Die Kälteversorgung erfolgt über eine am Dach des Gebäudes situierte Kältemaschine.

### **WASSER**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Stadt Wien, wobei sich der Hauptanschluß an der Ignaz-Köck-Straße befindet.

### **MÜLL**

An der Ignaz-Köck-Straße gelegen, befindet sich auf dem Grundstück ein Müllsammelplatz. Hier sind Müllbehälter für Papier und Restmüll vorgesehen; im Bedarfsfall können weitere Behälter für gewerbliche Abfälle aufgestellt werden.

### **ABWASSER / KANAL**

Die Entwässerung des gesamten Gebäudes erfolgt in das öffentliche Kanalsystem (Mischwasserkanal). Im Gebäude selbst ist ein Trennsystem (eigene Leitungen für Regen- bzw. Schmutzwasser) ausgeführt.

## **EDV / TELEFON**

Grundausrüstung für Telefon und EDV sind je Top zwei CAT 6 - Kabel mit ca. 6m Überlänge und Montageende im Doppelboden bzw. bei Estrich an der Rohdecke.

Die zentralen Anschlussmöglichkeiten der Telekommunikation befinden sich im E-Technikraum im EG.

Die weitere Verteilung der EDV- bzw. Telefon-Verkabelung in den Tops erfolgt durch den Mieter selbst.

## **GEGENSPRECHANLAGE**

Bei den zwei Haupteingängen im EG, sowie den Eingängen zu den einzelnen Tops sind Gegensprechanlagen vorgesehen. In jedem Top ist eine Gegensprechstelle mit Öffnerfunktion vorgesehen.

## **TV / ANTENNENANLAGE**

Am Dach des Gebäudes ist eine zentrale digitale Sat-Anlage, mit einem Anschluss in jedes Top, situiert.

Die TV-Verkabelung in den Tops und die Anschaffung des Receivers erfolgt durch den Mieter.

## **BÜRO- & GEWERBEFLÄCHEN**

Diese Beschreibung stellt die vorgesehene Standardausstattung dar; eine darüber hinausgehende Zusatzausstattung ist auf Mieterwunsch gegen Aufpreis möglich.

### **BÜRO- / GEWERBE-NUTZUNG** (vorgesehen im EG)

Wände:	Top-Trennwände in Trockenbauweise (GK-Ständerwand) lt. Bauphysik; sonstige Trennwände auf Mieterkosten möglich
Boden:	Linoleum, wischfest (Forbo Marmoleum Fresco od. glw.) 2,5mm, Fugen verschweißt, PVC Sockelleiste, Bodenbelastbarkeit: 10 kN/m <sup>2</sup>
Decke:	gespachtelt, Innendispersion
Beleuchtung:	Aufputz-Beleuchtungskörper, bildschirmplatztauglich, ca. 500 lux
Heizung:	4-Leiter Fan-Coils im Parapetbereich, Regelung: jeder Fan-Coil kann individuell gesteuert werden, Zählung/Abrechnung: über Flächenschlüssel
Kühlung:	4-Leiter Fan-Coils im Parapetbereich, Regelung: jeder Fan-Coil kann individuell gesteuert werden, Zählung/Abrechnung: über Flächenschlüssel; zur Nachrüstung eines eigenen Serverraumes sind Lei-

	tungen in den Schächten vorgesehen; je Top steht hierfür eine Kälteleistung von 5kW zur Verfügung. Die Anschlüsse enden mit Absperrvorrichtungen an der Rohdecke. Des weiteren ist je Top ein Kondensatablaufanschluss im Versorgungsschacht vorgesehen.
Lüftung:	Sämtliche Räume sind natürlich be- und entlüftet, für innenliegende Räume ist ein mechanischer Be- und Entlüftungsanschluss vorgesehen (Leistungsgrenze Austritt Schacht mit Brandschutzklappe).
Stromversorgung:	pro Top ein Kabel EYY 5x16mm <sup>2</sup> , inkl. 4-reihigen E-Verteiler mit 1 Lastschalter, 1 JF 4x40A/0,3 mA, 3 Automaten 1x13A/L und 3 Automaten 1x16A/G, Zählung/Abrechnung: über Stromzähler im Technikraum im EG; pro Arbeitsplatz (d.h. je ca. 24 m <sup>2</sup> Brutto-Nutzfläche) sind folgende Installationen im Brüstungskanal vorgesehen: 2 Schuko-Steckdosen 230 V, 2 EDV-Schuko-Steckdose 230 V, 2 Datenanschlussmöglichkeiten-Platzvorhalt, Anordnung der Anschlüsse gemäß Mieterwunsch
EDV / Telefon:	Die EDV- bzw. Telefon-Verkabelung in den Tops erfolgt durch den Mieter selbst, wobei die Verlegung in Brüstungskanälen vorgesehen ist
Raumhöhe:	ca. 4,09 m
Fenster:	Pfosten-Riegel-Konstruktion: Alufenster mit Sonnenschutzglas, jedes 2. Fenster mittels Olive offenbar; innenliegende Blendschutz-Rollos mit Schnurzug (ausgenommen nordseitige Oberlichter);
Top-Eingangstür:	Holztürblatt, T30 brandhemmend, Kunststoffoberfläche, einbruchshemmend, Sicherheitswechselbeschlag, elektrischer Türöffner, Drücker alu natur eloxiert
Gegensprechanlage:	Türöffnungseinrichtungen für beide Haupteingänge, Einfahrtsschranken und den jeweiligen Top-Eingang
Anlieferungstor EG:	Alurahmentüre, 2-flügelig, thermisch getrennte Profile mit wärmegeprägten Paneel-Füllungen, Beschläge Alu natur eloxiert

Auf Mieterwunsch kann in jedem Top (im Bereich der dafür vorgesehenen Schächte) eine eigene WC-Gruppe und/oder Teeküche errichtet werden. Be- und Entlüftungsanschlüsse (Leistungsgrenze Austritt Schacht mit Brandschutzklappen) sind je Top vorgesehen. Für die WC-Abluft dürfen nur Einzelraumentlüfter mit integrierter Rückschlagklappe seitens des Mieters eingebaut werden.

## **BÜRO- / GEWERBE-NUTZUNG** (vorgesehen im 1. OG)

Wände:	Top-Trennwände in Trockenbauweise (GK-Ständerwand) lt. Bauphysik; sonstige Bürotrennwände auf Mieterkosten möglich
Boden:	Teppich-Fliesen (Caprita Vienna od. Glw.) mit dazupassender Sockelleiste oder wahlweise Linoleum, wischfest (Forbo Marmoleum Fresco od. glw.) 2,5mm, Fugen verschweißt, PVC Sockelleiste jeweils auf Doppelboden, Rohdecke versiegelt, Bodenbelastbarkeit: 5 kN/m <sup>2</sup> (eine direkte Belastung der Rohdecke ist bis zu 7,5 kN/m <sup>2</sup> möglich).
Decke:	gespachtelt, Innendispersion
Beleuchtung:	Aufputz-Beleuchtungskörper, bildschirmplatztauglich, ca. 500 lux
Heizung:	4-Leiter Fan-Coils im Parapetbereich, Regelung: jeder Fan-Coil kann individuell gesteuert werden, Zählung/Abrechnung: über Flächenschlüssel
Kühlung:	4-Leiter Fan-Coils im Parapetbereich, Regelung: jeder Fan-Coil kann individuell gesteuert werden, Zählung/Abrechnung: über Flächenschlüssel; zur Nachrüstung eines eigenen Serverraumes sind Leitungen in den Schächten vorgesehen; je Top steht hierfür eine Kälteleistung von 5kW zur Verfügung. Die Anschlüsse enden mit Absperrvorrichtungen an der Rohdecke. Des weiteren ist je Top ein Kondensatablaufanschluss im Versorgungsschacht vorgesehen.
Lüftung:	sämtliche Räume sind natürlich be- und entlüftet, für innenliegende Räume ist ein mechanischer Be- und Entlüftungsanschluss vorgesehen (Leistungsgrenze Austritt Schacht mit Brandschutzklappe).
Stromversorgung:	pro Top ein Kabel EYY 5x16mm <sup>2</sup> , inkl. 4-reihigen E-Verteiler mit 1 Lastschalter, 1 JF 4x40A/0,3 mA, 3 Automaten 1x13A/L und 3 Automaten 1x16A/G, Zählung/Abrechnung: über Stromzähler im Technikraum im EG; pro Arbeitsplatz (d.h. je ca. 24 m <sup>2</sup> Brutto-Nutzfläche) ist ein Bodentank (mit 2 Schuko-Steckdosen 230 V, 2 EDV-Schuko-Steckdose 230 V, 2 Datenanschlussmöglichkeiten-Platzvorhalt) vorgesehen, Anordnung der Bodentanks gemäß Mieterwunsch
EDV / Telefon:	Die EDV- bzw. Telefon-Verkabelung in den Tops erfolgt durch den Mieter selbst, wobei die Verlegung im Doppelboden vorgesehen ist
Raumhöhe:	ca. 3,14 m
Fenster:	Kunststofffenster mit Sonnenschutzglas, jedes 2.Fenster mittels Olive öffnenbar; innenliegende Blendschutz-Rollos mit Schnurzug,

Top-Eingangstür:	Holztürblatt, T30 brandhemmend, Kunststoffoberfläche, einbruchshemmend, Sicherheitswechselbeschlag, elektrischer Türöffner, Drücker alu natur eloxiert
Gegensprechanlage:	Türöffnungseinrichtungen für beide Haupteingänge, Einfahrtsschranken und den jeweiligen Top-Eingang

Auf Mieterkosten kann in jedem Top (im Bereich der dafür vorgesehenen Schächte) eine eigene WC-Gruppe und/oder Teeküche errichtet werden. Be- und Entlüftungsanschlüsse (Leistungsgrenze Austritt Schacht mit Brandschutzklappen) sind je Top vorgesehen. Für die WC-Abluft dürfen nur Einzelraumventilatoren mit integrierter Rückschlagklappe seitens des Mieters eingebaut werden.

### **BÜRO-NUTZUNG** (vorgesehen im 2., 3. und 4.OG)

Wände:	Top-Trennwände in Trockenbauweise (GK-Ständerwand) lt. Bauphysik; sonstige Bürotrennwände auf Mieterkosten möglich
Boden:	Teppich-Fliesen (Caprita Vienna od. Glw.) mit dazupassender Sockelleiste auf Doppelboden, Rohdecke versiegelt, Bodenbelastbarkeit: 5 kN/m <sup>2</sup> ,
Decke:	gespachtelt, Innendispersion
Beleuchtung:	Aufputz-Beleuchtungskörper, bildschirmplatztauglich, ca. 500 lux
Heizung:	4-Leiter Fan-Coils im Parapetbereich, Regelung: jeder Fan-Coil kann individuell gesteuert werden, Zählung/Abrechnung: über Flächenschlüssel
Kühlung:	4-Leiter Fan-Coils im Parapetbereich, Regelung: jeder Fan-Coil kann individuell gesteuert werden, Zählung/Abrechnung: über Flächenschlüssel; zur Nachrüstung eines eigenen Serverraumes sind Leitungen in den Schächten vorgesehen; je Top steht hierfür eine Kälteleistung von 5kW zur Verfügung. Die Anschlüsse enden mit Absperrvorrichtungen an der Rohdecke. Des Weiteren ist je Top ein Kondensatablaufanschluss im Versorgungsschacht vorgesehen.
Lüftung:	sämtliche Räume sind natürlich be- und entlüftet, für innenliegende Räume ist ein mechanischer Be- und Entlüftungsanschluss vorgesehen (Leistungsgrenze Austritt Schacht mit Brandschutzklappe).
Stromversorgung:	pro Top ein Kabel EYY 5x16mm <sup>2</sup> , inkl. 4-reihigen E-Verteiler mit 1 Lastschalter, 1 JF 4x40A/0,3 mA, 3 Automaten 1x13A/L und 3 Automaten 1x16A/G, Zählung/Abrechnung: über Stromzähler im Technikraum im EG; pro Arbeitsplatz (d.h. je ca. 24 m <sup>2</sup> Brutto-Nutzfläche) ist ein Bodentank (mit 2 Schuko-

	Steckdosen 230 V, 2 EDV-Schuko-Steckdose 230 V, 2 Datenanschlussmöglichkeiten-Platzvorhalt) vorgesehen, Anordnung der Bodentanks gemäß Mieterwunsch
EDV / Telefon:	Die EDV- bzw. Telefon-Verkabelung in den Tops erfolgt durch den Mieter selbst, wobei die Verlegung im Doppelboden vorgesehen ist
Raumhöhe:	ca. 2,97 m
Fenster:	Kunststofffenster mit Sonnenschutzglas, jedes 2.Fenster mittels Olive öffenbar; innenliegende Blendschutz-Rollos mit Schnurzug,
Top-Eingangstür:	Holztürblatt, T30 brandhemmend, Kunststoffoberfläche, einbruchshemmend, Sicherheitswechselbeschlag, elektrischer Türöffner, Drücker alu natur eloxiert
Gegensprechanlage:	Türöffnungseinrichtungen für beide Haupteingänge, Einfahrtsschranken und den jeweiligen Top-Eingang

Auf Mieterkosten kann in jedem Top (im Bereich der dafür vorgesehenen Schächte) eine eigene WC-Gruppe und/oder Teeküche errichtet werden. Be- und Entlüftungsanschlüsse (Leistungsgrenze Austritt Schacht mit Brandschutzklappen) sind je Top vorgesehen. Für die WC-Abluft dürfen nur Einzelraumventilatoren mit integrierter Rückschlagklappe seitens des Mieters eingebaut werden.

## **AUSSENANLAGEN**

### **PARKPLATZ**

Die Zufahrt zum hauseigenen Parkplatz erfolgt über die, an der Ignaz-Köck-Straße gelegene Einfahrt, die mit zwei Schranken versehen ist. Das Öffnen der Schranken erfolgt mittels Schlüsselschalter (Dauerparker) bzw. über eine Gegensprechanlage (Gäste, Lieferanten etc.).

Das Öffnen der Ausfahrtsschranken erfolgt automatisch mittels Induktionsschleife.

Der Parkplatz verfügt über 65 Stellplätze in der Größe ca. 4,8m x ca. 2,4m; hiervon sind 2 Stellplätze behindertengerecht in der Größe ca. 4,8m x ca. 3,5m vorgesehen.

Die Fahrbahnen sind LKW-tauglich, sodass ein Befahren mit Fahrzeugen bis 12m Länge bzw. 38t Gesamtgewicht möglich ist.

Der Parkplatz wird in das öffentliche Kanalsystem entwässert und verfügt über eine ausreichende Beleuchtung.

## **TRAFOSTATION**

Die als Fertigteilstation errichtete Trafostation ist an der Ignaz-Köck-Straße gelegen; zur Versorgung der Liegenschaft aus dem Netz der Wienstrom GmbH.

## **MÜLLSAMMELPLATZ**

An der Ignaz-Köck-Straße gelegen, befindet sich auf dem Grundstück ein Müllsammelplatz. Hier sind Müllbehälter für Papier und Restmüll vorgesehen; im Bedarfsfall werden weitere Behälter für gewerbliche Abfälle aufgestellt.

## **WERBE-PYLON**

Vor dem Haupteingang an der Ignaz-Köck-Straße gelegen bietet diese, hinterleuchtete Werbefläche, allen Mietern die Möglichkeit ihr Unternehmen zu präsentieren.

## **GRÜNFLÄCHEN**

Sämtliche Grünflächen werden gärtnerisch gestaltet und bepflanzt. Zur Bewässerung der Grünflächen sind Kaltwasseranschlüsse in Form von Unterflurhydranten vorgesehen.

## **EINFRIEDUNG**

Das Grundstück ist an den seitlichen und an der hinteren Grundstücksgrenze eingezäunt; wobei an der östlichen Grundstücksgrenze ein direkter Zugang zur angrenzenden S-Bahn-Station „Brünner Straße“ vorhanden ist.

Änderungen vorbehalten!