



Jardin  
HERMES



IMMOBILIEN  
HOLDING

Bau- und  
Ausstattungs-  
beschreibung

Hermesstraße 36C  
1130 Wien



# Vivre au Paradis

Jardin Hermes ist ein exklusives Eigentums-Wohnprojekt in Wien-Hietzing, nahe dem Lainzer Tiergarten, bestehend aus drei Luxuswohnungen, die jeweils eine gesamte Etage umfassen und sich durch hochwertige Ausstattung, umfassende Freiräume sowie nachhaltige, energieeffiziente Bauweise auszeichnen.

Schon die elegante, zeitlose Formensprache der Fassade, die Teile der Architektur spielerisch und dezent verhüllt, lässt auf die luxuriöse Natur der Räume schließen. Eine gelungene Melange aus historischen,

akzentuiert eingesetzten Stilelementen und moderner, funktionaler Gestaltung bildet die Grundlage für ein hohes Maß an Komfort und bester Lebensqualität.

Im Kern ist Jardin Hermes eine nach modernsten Richtlinien geplante und realisierte Neubau-Immobilie, die, sowohl was Nachhaltigkeit, Bauökologie und Energieeffizienz, aber auch den gestalterischen Anspruch betrifft, keine Kompromisse eingeht.

# Bautechnische Beschreibung

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang. Angaben vorbehaltlich Änderungen, notwendiger Anpassungen und Druckfehler.



## | Baukonzept

Jardin Hermes ist ein exklusives Eigentums-Wohnprojekt in Wien-Hietzing, nahe dem Lainzer Tiergarten, bestehend aus drei Luxuswohnungen, die jeweils eine gesamte Etage umfassen und sich durch hochwertige Ausstattung, umfassende Freiräume sowie nachhaltige, energieeffiziente Bauweise auszeichnen.

Zeil des Projektes ist die Schaffung von hochqualitativem, luxuriös ausgestattetem Wohnraum in ökologischer und nachhaltiger Bauweise mit einem hohen Anteil an regionalen in Österreich erzeugten Baustoffen, kombiniert mit modernster digitaler Haustechnik.

## 1. Baustoffe – Konstruktion – Fassade – Dach

### | 1.1 Erdarbeiten

Aushub der Baugrube einschließlich Abtransport des Aushubmaterials auf eine Deponie. Die Arbeitsräume werden mit dränfähigem Material verfüllt.

### | 1.2 Rohbau

#### | 1.2.1 Gründung

Die Fundierung des Gebäudes erfolgt über eine entsprechend statisch-konstruktiv dimensionierte Stahlbetonplatte mit einer dem Verwendungszweck der jeweiligen angrenzenden Räume entsprechenden Außenabdichtung.

#### | 1.2.2 Erdberührende Außenwände

Die erdberührenden Außenwände werden in Stahlbeton, mit einer Abdichtung gegen Feuchtigkeit ausgeführt. Die Durchführungen von Leitungen durch die Außenwände unter Terrain erfolgen mit Überschubrohren und Ring-raumdichtungen zur Sicherstellung des wasserdichten Anschlusses (dies gilt für Strom, Wasser, Telekommunikation etc.).

Auf der Innenseite wird ein Putz bzw. bei Stahlbetonwänden eine Spachtelung aufgebracht. Stahlbetonwände in untergeordneten Allgemeinbereichen verbleiben schalrein.

#### | 1.2.3 Außenwände

Die Außenwände werden den bauphysikalischen und statischen Erfordernissen entsprechend aus Ziegel, wo statisch notwendig aus Beton ausgeführt (z.B. Stiegenhaus). Auf der Innenseite wird ein Putz aufgebracht. Stahlbetonwände in untergeordneten Räumen der Allgemeinbereiche verbleiben schalrein.

#### Der Ziegel

Der Porotherm 38 W.i Plan ist ein mit Mineralwolle verfüllter Planziegel für 38 cm dicke Außenwände ohne Zusatzdämmung. Die monolithische Wand mit integrierter Wärmedämmung zeichnet sich durch optimale bauphysikalische und baubiologische Eigenschaften aus und stellt somit eine zeitgemäße und nachhaltige Wandlösung dar.

## Der Innenputz

In den Schlafräumen wird auf der Innenseite Lehmputz aufgetragen. Lehmputz reguliert die Luftfeuchtigkeit und hat positive Auswirkungen auf die Luftqualität. Lehm nimmt Feuchtigkeit aus der Umgebung auf und gibt diese langsam wieder ab. Damit wird das Raumklima auf natürliche Weise reguliert und die Luftfeuchtigkeit bei rund 50 Prozent gehalten, ein optimaler Wert für Schlafräume. Zusätzlich besitzt Lehm isolierende Eigenschaften, wodurch er im Sommer die Hitze fernhält und im Winter die Wärme im Haus speichert. Gerüche oder Schweiß werden vom Lehm neutralisiert. Er bindet Feinstaub und beugt sogar Schimmel vor, dadurch ist er auch perfekt für Allergiker geeignet.

Die übrigen Wohnräume werden mit Kalk-Zementputz oder hochwertigen Alternativen verputzt.

## | 1.2.4 Fassade

Die Ziegelwände, die aus dem Porotherm 38 W.i Planziegel errichtet werden, werden mit Thermoputz verputzt. Somit ist keine vollflächige Wärmedämmverbundsystem-Fassade aus Kunststoff notwendig. Die Atmungsaktivität der Mauer wird gewährleistet und die Bauweise ist ökologisch und nachhaltig.

Statisch notwendige Beton-Bauteile die außen liegen, müssen entsprechend den bauphysikalischen Vorgaben auch außen gedämmt werden.

## | 1.2.5 Zwischenwände und Trennwände

In den Obergeschoßen werden nichttragende Zwischenwände aus Gipskartonständerwänden, beidseitig (Schachtwände einseitig) doppelt beplankt errichtet. Erforderliche Vorsatzschalen (aus bauphysikalischen- oder haustechnischen Gründen) werden aus Gipskartonplatten errichtet. Tragende Wände werden aus Ziegelmauerwerk oder wo

aus statischen Gründen unbedingt notwendig aus Stahlbeton errichtet.

## | 1.2.6 Decken

Alle Geschoßdecken werden als Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Deckenuntersichten werden malerfertig gespachtelt. Wenn technisch erforderlich werden abgehängte Gipskartonzwischendecken bzw. Poterien eingebaut.

Kellerdecken mit darüber liegenden Wohnräumen erhalten an der Unterseite eine Wärmedämmung gemäß bauphysikalischen Erfordernissen.

## | 1.2.7 Stiegen

Die Hauptstiegen werden aus Stahlbeton nach Vorgaben der Statik hergestellt. Die Auflager werden akustisch entkoppelt. Die Unterseiten werden entgratet, gespachtelt und gemalt. Ausgleichs- und Vorlegstufen vor Terrassen oder Balkonen werden passend zum Boden mit trittsicherer Unterkonstruktion hergestellt.

## | 1.2.8 Estrich

In allen Wohnungen wird ein schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung ausgeführt. In den Stiegenhäusern und in den Allgemeinräumen kommt ein ca. 5,0cm starker Zementestrich zur Ausführung.

## | 1.3 Dächer

### | 1.3.1 Flachdächer

Die Stahlbetonplatte wird nach statischen Erfordernissen mit bituminöser Abdichtung ausgeführt. Die Wärmedämmung wird entsprechend den Vorgaben der Bauphysik definiert.

### | 1.3.2 Geneigte Dächer

Geneigte Dächer werden als Stahlbetonkonstruktion nach statischen Erfordernissen als Sargdeckel ausgeführt, mit Dämmung entsprechend der bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt. Sie erhalten eine Aluminiumblecheindeckung mit RAL Farbe gemäß dem Entwurf des Architekten.

### | 1.3.3 Spenglerarbeiten

Die sichtbaren Verblechungsarbeiten zur Ableitung von Niederschlagswässern, Abdeckungen und dergleichen werden aus Alublech mit RAL Farbe gemäß dem Entwurf des Architekten hergestellt. Die Bleche sind untereinander leitend verbunden.

Die Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte sind entsprechend den jeweiligen Vorschriften berechnet und dimensioniert. Regenabfallrohre (aus Titanzink oder Alu) werden in einer passenden Farbe beschichtet.

## 2. Böden, Wände und Decken

### | 2.1 Bodenaufbauten

Durch den Aufbau der verhältnismäßig schweren Stahlbetondecke und dem schwimmenden Estrich mit an den Begrenzungsflächen hochgezogenen Randstreifen, als auch durch die Erstellung von Wohnungstrennwänden lt. obiger Beschreibung, werden die Anforderungen lt. Wiener Bauordnung bezüglich Luft- und Trittschall erfüllt.

### | 2.1.1 Fußbodenbeläge Wohnungen

2.1.1.1 Küche, Vorraum, Wohnzimmer, Wohnküchen, Zimmer, Gang, Abstellraum: siehe Designkonzept  
2.1.1.2 Bäder, WCs: siehe Designkonzept

### | 2.1.2 Gartenterrassen

siehe Designkonzept

## | 2.1.3 Balkone / Terrassen / Loggien

siehe Designkonzept

## | 2.1.4 Dachterrassen

siehe Designkonzept

In den Leibungen der Terrassentüren werden Rigole in Leibungsbreite ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt durch Gully und/oder Ablaufrohr in außen geführtes Regenablaufrohr sowie zusätzlichem Notüberlauf.

## | 2.1.5 Fußbodenbeläge der allgemeinen Bereiche innerhalb des Gebäudes

2.1.5.1 Gänge, Stiegenhäuser, Schleusen, Fahrradabstellräume, Kinderwagenabstellraum:  
Boden, Tritt- und Setzstufen: siehe Designkonzept

Anschlüsse an andere Konstruktionen, wie Zargen und Stöcke, Fugenprofile, Haustechnik-Anschlüsse, usw. sowie sämtliche Übergänge von Wand zu Bodenfliesen und Raumecken werden mit einem dauerelastischen Fugenmaterial ausgebildet. Ebenso werden Dehnfugen dauerelastisch geschlossen.

2.1.5.2 Garage  
Kunstharzbeschichtung, oder Alternativen

2.1.5.3 Nebenräume (Parteienkeller, Lager, Technikräume)  
Metallständerkonstruktion mit Metall- oder Holzverblendung und mit Wohnungsschlüssel sperrbarem Schloss

2.1.5.4 Gärten über Kellerräume  
mind. 40 cm Humus mit Ziegelsplit (zur Wasserspeicherung) auf Wurzelschutzvlies

## | 2.2 Wandbeläge

### | 2.2.1 Malerei

Gemalt wird mit wischfester Halbdispersionsfarbe, Farbe: weiß gebrochen, in den Schlafräumen mit atmungsaktiver an den Lehmputz angepasste Mineralfarbe.

### | 2.2.2 Wände in Bädern und WCs

siehe Beilage Designkonzept

### | 2.2.3 Kellerräume

Gemalt wird mit wischfester Halbdispersionsfarbe, Farbe: weiß gebrochen.

### | 2.2.4 Allgemeinbereiche (Gänge, Stiegenhäuser, Gemeinschaftsräume, Müllräume)

Siehe Designkonzept, Rest gemalt wird mit wischfester Halbdispersionsfarbe, Farbe: weiß gebrochen.

## 3. Absturzsicherungen

### | 3.1 Balkone / Terrassen / Dachterrassen

Stäbchengeländer anthrazit matt

### | 3.2 Stiegen

#### | 3.2.1 Hauptstiegen (Stiegenhaus)

siehe Designkonzept

## 4. Fenster, Terrassentüren und Sonnenschutz

### | 4.1 Fenster und Terrassentüren

Rahmen: Hochwertige Holzfenster sowie in Teilbereichen

Pfosten-Riegelsystemkonstruktion. Farbe der Deckschalen lt. Designkonzept.

Dichtungen: Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

Verglasung: Isolierverglasung nach bauphysikalischem Erfordernis mit dreistufigem Glasverbund. Bei Konstruktionen, welche bis zum Fußboden reichen, wird Sicherheitsglas eingebaut.

Beschlag: Systembeschlag Aluminium  
Die Fenster und Terrassentüren werden als Drehkippelemente bzw. als die großen Terrassen und Balkontüren als einflügelige Schiebtüren mit Fixverglasungen ausgeführt.

Fenster im Bereich von Brandüberschlägen werden fix verglast ausgeführt.

Die Außensohlbänke sind aus Aluminium, Farbe nach Designkonzept, herzustellen.

### | 4.2 Sonnenschutz

Alle Fenster und Terrassentüren sowie die französischen Fenstertüren, erhalten elektrisch steuerbare außenliegende Rollos in RAL-Farbe nach Farbkonzept.

Die Bedienung erfolgt elektrisch über Schalter oder das BUS-System. Zusätzliche Schaltung für die Rollos im Vorraum in der Nähe der Wohnungseingangstüre (alle Hinauf/Hinter).

Für Schrägverglasungen und Dachflächenfenster wird elektrisch betriebener, außenliegender Sonnenschutz gemäß bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt. z.B. Velux System.

## 5. Türen

### | 5.1 Hauseingangstüren

Aluportale mit thermisch getrennten Profilen, System Schüco oder gleichwertiges, pulverbeschichtet nach Farbkonzept des Architekten in Fensterfarbe, mit Isolierverglasung und umlaufender Gummidichtung  
Beschlag: Fa. FSB oder gleichwertiges, Oberkopftürschließer Dorma mit Schließfolgeregelung oder gleichwertiges.

### | 5.2 Brandschutztüren

Die Schleusentüren werden als EI30 Stahlblechtüren (Farbe Weiß) ausgeführt.

### | 5.3 Sicherheits-Wohnungseingangstüren

Klimaklasse C, Brandschutzeigenschaften entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, Schalldämmwert mindestens 42 dB, einbruchhemmend (SC 3)

Zargen: Stahldoppelfalz zarge werkseitig rostgeschützt und lackiert mit umlaufender Gummi-dichtung, Zargen für dreidimensionale Türbänder gerichtet

Türblatt: Einflügelig, doppelt gefalztes Türblatt 90×210, stabverleimte Hartholzkonstruktion, beidseitige Decklage weiß nach Farbkonzept der Innen-Architekten beschichtet

Beschlag: 5-fach Verriegelung, nicht aushebbare, dreidimensionale Objektbänder, Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)

Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschlag (ABUS Schutzbeschlag oder Gleichwertiges), Langschild und Türspion

### | 5.4 Innentüren

Stöcke: Stumpf eingeschlagene Holzzargen

Türblatt: Röhrenspan, Stockbündiges Holz Türblatt, 80×210 cm, beidseitige Decklage, weiß beschichtet.

Beschlag: Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer

Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel und Buntbartschlüssel. Farbe gemäß Designkonzept  
Sichtbarer Beschlag: Drücker und Rundrosetten in Edelstahl

## 6. Ver- und Entsorgung

### | 6.1 Anschlüsse

Trinkwasser: wird aus dem öffentlichen Netz gespeist

Strom: Wien Energie

Telefon/Internet: Telekom Austria

### | 6.2 Abwasser

Die Fäkalwässer werden ebenso wie die Oberflächen- und Dachwässer mittels Hauskanäle am Privatgrund in das öffentliche Kanalsystem abgeführt.

## 7. Haustechnik

### | 7.1 Sanitär

Die Installation ab Wassermesser erfolgt aus hochwertigen Kunststoffrohren mit Tragschalen und entsprechend erforderlicher Wärme- und Schallisolation. Im Kellergeschoss werden alle Leitungen frei, in den Wohngeschossen in den Wänden geführt. Jede Einheit ist wasserseitig absperrrbar eingerichtet und wird einzeln in der Wohnung gemessen. Die gesamten Fäkalwässer werden der öffentlichen Kanalisation zugeleitet. Die Ablaufstränge werden über Dach ins Freie entlüftet.

### | 7.1.1 Wasseranschlüsse

7.1.1.1 Küche

Ein Warm- und ein Kaltwasseranschluss, sowie einen Ablaufanschluss für Spüle und Geschirrspüler. Die Installation

wird auf Putz geführt, um eine leichtere Anpassung an die Kücheneinrichtung (Lage Spüle) zu ermöglichen.

7.1.1.2 Bad

Kalt- und Warmwasseranschlüsse sowie Abläufe für das Waschbecken, die Badewanne und/oder Dusche (laut Vertragsplan). Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine nach Vertragsplänen im Abstellraum oder im Bad.

7.1.1.3 WC

Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Handwaschbecken und Kaltwasseranschluss für WC sowie Abläufe.

7.1.1.4 Freibereiche:

Alle Terrassen, Balkone und Loggien erhalten an der Außenfassade einen Kaltwasseranschluss mit selbstentleerender Armatur.

### | 7.1.2 Sanitärgegenstände

7.1.2.1 WC-Schale

Siehe Designkonzept

7.1.2.2 Betätigungsplatte

Passend zum Designkonzept

7.1.2.3 Waschtisch Bad

Siehe Designkonzept

7.1.2.4 Handwaschbecken

passend zu Designkonzept

7.1.2.5 Badewanne

siehe Designkonzept

7.1.2.6 Duschanlage

siehe Designkonzept

# Bautechnische Beschreibung

## | 7.1.3 Armaturen

7.1.3.1 Waschtisch-Armatur  
siehe Designkonzept

7.1.3.2 Wannen-Armatur  
siehe Designkonzept

7.1.3.3 Armaturen Brauseanlage  
siehe Designkonzept

7.1.3.4 Waschmaschine  
Kaltwasserablaufhahn für Waschmaschine, Farbe: verchromt,  
sowie ein Kunststoffablauf, Farbe Weiß.

## | 7.2 Lüftungen

### | 7.2.1 Bäder

Es kommt eine mechanische Entlüftung über Einzelventilatoren (Unterputzmontage) über eigenem Schalter geschaltet zur Ausführung.

### | 7.2.2 WC

Es kommt eine mechanische Entlüftung über Einzelventilatoren (Unterputzmontage) über Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet zur Ausführung.

## | 7.3 Heizungsanlage

Die Heizung- und Kühlung erfolgt mit einer hoch effizienten zentralen Luftwärmepumpe. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung; in den Bädern zusätzlich elektrische Sprossenheizkörper. Die Dimensionierung erfolgt lt. Heizlastberechnung nach ÖNORM. Regelung über Raumthermostat. Die Verbrauchsmessung erfolgt über Wärmemengenzähler.

## | 7.4 Kühlanlage

Alle Aufenthaltsräume der Wohnungen (Zimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche) werden über die Betondecken behaglich gekühlt. Regelung über Raumthermostat.

Dachgeschoß: Klimaanlagevorbereitung in den Wohnräumen und den Zimmern inkl. Verrohrung, Kühlleitungen, Syphon ( z.B.: HL 138 ), der Stellplatz für Kühlgeräte am Dach wird im Zuge der Bauarbeiten definiert.

## | 7.5 Elektroanlage

Die gesamte Anlage wird über ein Erdkabel aus dem Ortsnetz angespeist. Jede Wohnung wird über einen eigenen Zähler versorgt und abgerechnet. Die Zähler werden vom E-Werk bestimmt und im dafür vorgesehenen Zählerraum installiert.

### | 7.5.1 Elektroinstallationen innerhalb der Wohnungen

#### 7.5.1.1 Allgemeines

Strom 240 V / Kraftstrom für E-Herd

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen Radio/TV und Multimedia sind nachstehend angeführt.

Jede Wohnung ist mit einem Verteiler mit beschrifteten Stromkreisen ausgestattet.

7.5.1.2 Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen gemäß Elektroplanung, jedoch mindestens:

- Wohnungseingangstür: UP-Klingeltaster
- Vorräume: 1 bis 2 Deckenauslässe, 1 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis, 2 1-fach Steckdosen, 1 Wandapparat Innensprechstelle (Farbvideobildschirm), Kamera bei Hauseingang, 1 Wohnungsverteiler Unterputz (bzw. im Abstellraum oder Gang), 1 Zentraler Raffstoreschalter (in den oben definierten Wohnungen)

- Gang: 1 bis 2 Deckenauslässe, 1 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis, 1 Reinigungssteckdose, 1 Wohnungsverteiler Unterputz (bzw. im Vorraum oder Abstellraum)
- WCs: 1 Wand- oder Deckenauslass, 1 Ventilatoranschluß (geschaltet über Nachlaufrelais), 1 Kontrollausschalter (wenn außenliegend möglich)
- Abstellräume: 1 Deckenauslass, 1 2-fach Steckdose, 1 Ausschalter, 1 Multimedia-UP-Verteilerdose mit eingebauter Steckdose, 1 Wohnungsverteiler Unterputz (bzw. im Vorraum oder Gang), 1 Steckdose für Waschmaschine (bzw. im Bad)
- Bäder: 1 bis 2 Deckenauslässe, 1 Wandauslass (über Spiegel), 2 Ausschalter, 1 bis 2 Steckdosen mit Klappdeckel, 1 Ventilatoranschluß (geschaltet über eigenen Schalter), 1 Steckdose für Waschmaschine (bzw. im Abstellraum)
- Zimmer: 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 1 1-fach Steckdose, 3 2-fach Steckdosen, 1 Multimedia-Leerdosen, 1 TV Anschlussdose
- Wohnzimmer: 2 bis 6 Deckenauslässe, 2 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar), 4 bis 8 2-fach Steckdosen, 1 Multimedia-Leerdosen, 1 TV Anschlussdose
- Küche: 1 bis 2 Deckenauslässe, 1 Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende, 1 Ausschalter, 2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche, 1 Steckdose für Mikrowellenherd (im Bereich der Oberkästen), 1 2-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis), 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft), 1 Steckdose für Geschirrspüler, 1 Anschlussdose E-Herd  
Küchenplanung ist Beilage der Ausschreibung
- Kellerabteil: Doppelsteckdose und Licht
- Balkon, Loggia, Terrassen: 2 Stk. Deckenbündige Spots in Schwarz (EG + 1. Stock) 2 Stk. Up-/Down in Schwarz (Dachgeschoss) Bei DG Wohnung zwei Wandauslässe inkl. Leuchte und 2 Außensteckdosen

# Bautechnische Beschreibung

## 7.5.1.3 Smart-Home

Jede Wohnung erhält ein modernes BUS-System mit Homeserver über das Licht, die Außenrollos bzw. die Heizung und Kühlung digital gesteuert und programmiert werden kann.

## 7.5.1.4 Alarmanlage

Vorbereitung für eine Alarmanlage. (Leerverrohrung für Alarmanlagenzentrale und Türkontakt bei Wohnungseingangstüre)

## 7.5.1.5 Schalterprogramm

Schalter- und Steckdosenprogramm angepasst an BUS-System.

## 7.5.1.6 Rauchmelder

Die Wohnungen werden mit Rauchmelder ausgestattet.

## 7.5.1.7 Gegensprechanlage:

Jede Wohnung erhält eine Farbvideo-Türsprechstelle mit elektrischen Türöffner zur Haustüre;

Die mehrgeschossigen Einheiten werden in jedem Geschoß mit einer Gegensprechstelle ausgestattet.

Fabrikat Biticino Classe 300 oder Gleichwertiges.

## | 7.5.2 Allgemeine Bereiche

### 7.5.2.1 Deckenleuchten

In den Kellerräumen und in der Tiefgarage werden Feuchtraumwannenleuchten in Aufputzinstallation ausgeführt. Die Lichtschaltung erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitschalter oder Taster. In den Technikräumen werden die Leuchten schaltbar ausgeführt. Details für zusätzliche Beleuchtung siehe Designkonzept

## 7.5.2.2 Blitzschutz

Fangleitung aus Rundstahl (Durchmesser 8 mm), Ableitung mit leicht erreichbaren Prüfklemmen im Mauerkasten (an der Fassade in den Eigengärten oder straßenseitig). Die Ableitungen sind am Fundament der Erde angeschlossen.

## 8. Allgemeine Bereiche

### | 8.1 Lifтанlagen

Auf der Liegenschaft wird ein rollstuhlgerechter Aufzug mit elektronischer Steuerung hergestellt. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen; die Innenverkleidung wird nach Übermittlung von Designvorschlägen nach Vorgaben der Interior-Designerinnen ausgeführt, die Außenseite der Teleskoptüren in einer Farbe beschichtet. Der Bodenbelag entspricht dem Stiegenhausbelag. Die Türen der Kabine sind als Teleskopschiebetüren ausgeführt, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Wohnungsfahrten (DG-Penthouse) erfolgen über einen Schlüsselschalter.

### | 8.2 Außenanlagen

Bei den Gartenflächen wird Rollrasen aufgebracht. Die Einfriedung zu den Anrainern erfolgt im Einvernehmen mit den Nachbarn, Ausführung geplant als Holzzaun. Die erforderlichen Zugangs- und Verbindungswege werden mit Plattenbelag ausgeführt und erhalten eine Beleuchtung nach Vorschlag der Garten Architektin.

### | 8.3 Briefkästen

Im Eingangsbereich des Hauses wird eine Briefkastenanlage mit Taschenablage vorgesehen. Die Sperrung erfolgt über den Wohnungsschlüssel. Weiters befinden sich im Eingangsbereich eine Postbox, ein schwarzes Brett und ein Schaukasten.

### | 8.4 Kellerabteile

Für jede Wohnung ist ein Kellerabteil vorhanden. Die Räume für die Kellerabteile werden natürlich be- und entlüftet. Die Kellerabteilmwände inkl. der Türen sind aus Metall z.B. System Braun oder gleichwertiges. Die Türen sind über Zylinder oder Vorhangschlösser, welche in das Zentralschließsystem eingebunden sind, versperrbar.

### | 8.5 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Im Keller befindet sich der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Beleuchtungskörper werden in ausreichender Anzahl montiert (Aufputzinstallation). Die Schlösser der Türen sind in die Zentralsperranlage eingebunden.

### | 8.6 Garagen

#### | 8.6.1 Wände, Decke, Boden

Die Decken und Wände der Garage erhalten einen deckenden Anstrich in Weiß. Vom Boden bis zu einer Höhe von ca. 50 cm wird in der Garage ein farblich abgesetzter Anstrich hergestellt. Der Boden besteht aus einer Kunstharzbeschichtung (oder Alternative), wird im Gefälle ausgeführt und erhält einen Wandhochzug von ca. 10cm.

Die Markierung der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen erfolgen am Boden, die Stellplatz-Nummerierung wird an der Wand angebracht. Messing gebürstet – analog Türnummerierung.

Anfahrtschutz zum Schutz der Tore, Leitungen, Lüftungskanälen und sonstige haustechnischen Einrichtungen nach Erfordernis, aus entsprechend dimensionierter Stahlkonstruktion; Oberfläche verzinkt und gestrichen.

Alle erforderlichen Metallteile (z.B. Brandschutz Tore, Brandschutz Türen u. ä.) erhalten einen werkseitigen Metallanstrich. Behördlich notwendigen Beschilderungen werden hergestellt.

## | 8.6.2 Entwässerung

Anfallende Oberflächenwässer werden in Verdunstungsrinnen mit einer Sammelgrube (Pumpensumpf) im Boden aufgefangen.

## | 8.6.3 Erschließung

Die Garage wird von der Straße erschlossen. Die Bedienung des Garageneinfahrtstores erfolgt automatisch mittels Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren bzw. über Zugschaltung oder Induktionsschleife beim Ausfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch.

## | 8.6.4 Technische Ausrüstung

Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die vorgeschriebene Notbeleuchtung wird gemäß den gültigen Vorschriften hergestellt. Alle notwendigen Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenauflage ausgeführt.

## | 8.6.5 E-Anschluss im Bereich der Stellplätze

Es wird eine Leerverrohrung bis in die Garage geführt, um den späteren Einbau und Zählung für E-Tankstellen zu ermöglichen.

## 9. Dachterrasse, Wellness, Gartengestaltung

### | 9.1 Gartengestaltung

Die Gartengestaltung wird nach der Planung einer Landschaftsarchitektin umgesetzt. Es werden umfangreiche gestalterische Elemente, Bewässerung, Rasenmäroboter, Bepflanzung, Vorbereitung Beleuchtung, etc. umgesetzt. Auch die notwendigen Ersatzpflanzungen erfolgen im Garten der Erdgeschoßwohnung. Siehe Beilage Visualisierungen Garten.

### | 9.2 Pool

Es wird ein Salzwasserpool (Folie oder Kunststoffwanne) mit einer Größe von rund 2,4x6 Metern und einer Wassertiefe von 1,5 Metern errichtet.

### | 9.3 Wellness

In der Erdgeschoßwohnung wird eine Indoor-Sauna - Größe gemäß Verkaufsplan - errichtet.

### | 9.4 Dachterrasse

Errichtung eines Whirlpools mit rund 2 Metern x 2 Metern Länge. Herstellen einer Solardusche. Vorbereitung eines Stromanschlusses für eine optionale Outdoorküche, sowie Vorbereitung von Punktfundamenten für eine optional zu errichtende Pergola.

## 10. Die Beilage „Designkonzept“ ist integrierter Bestandteil der BAB

## 11. Allgemeine Hinweise

Die Bestimmungen über Wärme- und Schallschutz gemäß Bauordnung sowie etwaige sonstige gesetzliche Bestimmungen, welche zum Zeitpunkt des Baubescheides gültig sind, werden eingehalten. Die vorstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten.

Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Bauwerks und der Außenanlagen wird vom Bauträger

bestimmt und kann von Darstellungen / Visualisierungen und Fotos abweichen. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen (inklusive Plänen und Grundrissen) dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden.

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen und werden vom Verkäufer mit einem Aufschlag von 10% auf das Angebot der Bau-firma weiterverrechnet. Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, von den Quadratmeter-Angaben (innerhalb von +/- 3 % je Einheit) sowie von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen stellen keine Wertveränderung dar.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den vom Käufer unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Bei sämtlichen benannten Produkten steht es dem Bau-träger frei, ein qualitativ gleichwertiges Produkt zu wählen, auch wenn dies nicht explizit („... oder gleichwertiges“) angeführt ist, dies gilt auch für die Produkte im beigelegten Designkonzept.

Es gilt als vereinbart, dass der Bau-träger die Herstellkosten, Baukostenzuschüsse, Zähleranmeldegebühren und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt, die Anmeldegebühren von Telefon, Telekabel, Internet oder ähnlichen Anbietern sind durch den Eigentümer bzw. seine Mieter zu tragen.

# Eindrucksvolle Luxuswohnungen



Um jedem Eigentümer ein Maximum an Privatsphäre, Raum und freien Ausblick zu ermöglichen, nimmt jede der drei exzellent ausgestatteten Eigentumswohnungen eine gesamte Etage des prachtvollen Hauses ein. Jede davon verfügt über ihre eigene Persönlichkeit, Ausstrahlung und spezielle

Highlights, die sie einzigartig und besonders machen. malerischen Ausblick in den ruhigen Garten, den man aus der Wohnküche ebenso wie vom gartenseitigen Balkon der Wohnung aus genießen kann.

## | Gartenwohnung

Im Rez-de-chaussée der Luxus-Immobilie befindet sich die exklusive Gartenwohnung des Jardin Hermès. Höhepunkt dieser gediegenen Wohnung ist die wunderbare Aussicht hinaus in den Garten, der mit einem Salzwasserpool ausgestattet ist.

Die großzügige Wohnküche verfügt über einen Essbereich sowie einen Lounge- und Fernsehbereich. Zwei große Schiebetürelemente geben den Weg auf die Terrasse frei und stellen so eine offene Verbindung zwischen Garten und Wohnraum her. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das große Masterschlafzimmer mit en suite Badezimmer und der separate Wellnessbereich mit Badewanne und Sauna.

## | Beletage

Das Refugium auf der ersten Etage bietet ebenfalls einen malerischen Ausblick in den ruhigen Garten, den man aus der Wohnküche ebenso wie vom gartenseitigen Balkon der Wohnung aus genießen kann.

Das großzügige Master Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Schrankraum der direkt mit dem en suite Badezimmer verbunden ist. Ein zweites Schlafzimmer, ein Gästebad, ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum komplettieren die großzügige Wohnetage.

## | Dachterrassenwohnung

Die Dachwohnung des Jardin Hermès bietet naturgemäß den schönsten Ausblick über Hietzing und vor allem in Richtung Westen zum Lainzer Tiergarten. Was dieses Domizil auszeichnet, ist unter anderem die große, über die Wohnküche zugängliche Terrasse, von der aus man über eine Stiege die Dachterrasse des High-End-Boutique-Wohnbauprojektes erreicht. Sie bietet einen unvergleichlichen Rundumblick über den Nobelbezirk und ist mit einem Whirlpool, Solardusche und Anschlüssen für eine Outdoorküche ausgestattet.

Das Master Schlafzimmer mit Schrankraum und Bad en suite ist ein weiteres Highlight.



Abb. 1

## | Dach

Anthrazit, Bleche und Regenrinnen in Fassadenfarbe

## | Fassade

Farbe wie: Farrow & Ball No. Elephant's Breath N°. 229

## | Lamellen

Fichte gebürstet / lackiert in Anthrazit

## | Hauszugang

Lt. Gartenkonzept

## | Eingangsbereich/Foyer

Grundbeleuchtung Einbauspots  
zusätzlich schwarze Laternen

## | Stiegenhaus

Stiegen Geländer / Handläufe: moderne Schlosserkonstruktion, pulverbeschichtet (Abb. 1)  
Boden / Zementfliesen mit einfarbiger Einfassung  
Wie zB „Agadir – Classic O4“ mit heller Einfassung (Abb. 2)  
Beleuchtung Laternen (Abb. 3)  
Wände / heller Beigeton

## | Fenster

Holz / Außen Anthrazit innen Fichte Weiß lasiert / schmale Rahmen (Abb. 4)  
Französische Fenster (Balkontüren mit Glasabsturzicherungen)  
Rollo oder Raffstores wie Lamellenfarbe oder eine Nuance dunkler (Lamellen von Fassade)

## | Gänge

Grundbeleuchtung Einbauspots  
1 Stk. Schwarze Laterne pro Stock / wie Eingangsbereich

## | Lift

Lifftüren: RAL Farbe laut Wand  
Boden Fliesen Französisch – wie Stiegenhaus  
Beleuchtung Spots  
Spiegel ja

## | Beschriftung

Schrift von Grafiker, Messing gebürstet oder schwarz

Abb. 2



## | Lichtschalter

BERKER Q.3 matt Weiß oder Anthrazit (je nach Hintergrund)  
(Abb. 5)

## | Terrassenbeleuchtung

2 Stk. Deckenbündige Spots in Schwarz (EG + 1. Stock)  
2 Stk. Up-/Down in Schwarz (Dachgeschoss)

## | Terrassenbelag

2 cm-Platten Ocean Black Sand (Abb. 6)



Abb. 5

Abb. 6



Abb. 3



Abb. 4



## | Terrassengeländer

Stäbchen Farbe Anthrazit oder Sandfarbe

## | Garten/Pflanzen

Design durch Gartenarchitekten in französischem Stil, Pflanzenbeleuchtung von unten

## | Haustüre

in Glas / Rahmen in schwarz

## | Wohnungseingangstüren

Sicherheitstüre mit Fräsungen

hell-/mittelgrau

Maße 90 x 240 (Abb. 8)

Drücker in Schwarz Matt wie Laternen

## | Beschriftung/Nr.

Neben Türe an Wand / Schrift von Grafiker in Schwarz matt

## | Innentüren

Glatt weiß matt Ral 9010 Maße 80x 200 (Abb. 9)

Schmale Zarge – flächenbündiger Einbau

Drücker schmal Edelstahl/Chrom matt

Abb. 8



Abb. 9



## Keller

### | Beleuchtung

Standard (Leuchtröhren oder Deckenleuchten - LED)

### | Schalter

Berker S1

### | Steckdosen

Auf-Putz-Feuchtraum Schalter

### | Trennwände

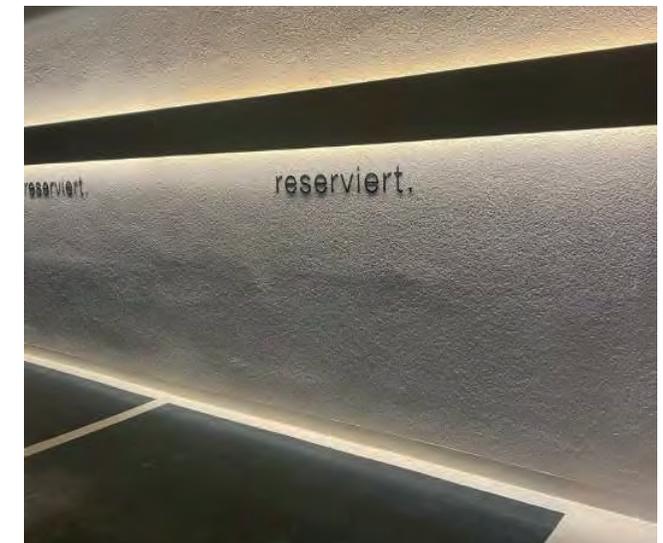
Verzinkte Lochbleche / klare teiltransparente Flächen

Türe mit PZ-Schloss und Drückergarnitur

### | Garage

Deckenbeleuchtung + Parkplatzbeleuchtung mit Beschriftung in Messing gebürstet (Abb. 10)

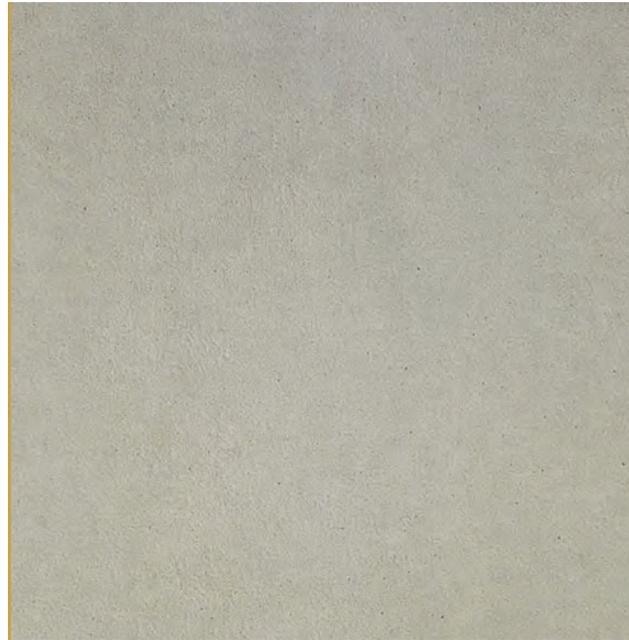
Abb. 10





## Boden in Wohnräumen

Alle Wohnräume außer Badezimmer/Toiletten/WM Räume  
HARO Parkett Stab Allegro 4000 NF eiche invisible Trend  
strukturiert naturaDur, Fischgrät  
Weiße eckige schlichte Sesselleisten (ca. 4-6cm Höhe / max.  
2cm Tiefe)



## Badezimmer, Toiletten und WM Räume

Hauptfliese Gigacer Concrete Dust 4,8 mm 60/120 und  
120/120 (Abbildung mitte)  
An einer Wand Versace Calacata Megabarocco 120/120 rett  
(Abbildung rechts)





Abb. 26

## Waschbecken

Aufsatzbecken Burgbad rund, Mineralguss weiß  
Konsolenplatten Burgbad, Massivholz Eiche Cacao auf Wunschmaß (Abb. 17)

## Dusche

Walk-In optional mit Pendeltür oder Schiebeelement  
Rauchglas bronze, Profile schwarz (Abb. 26)  
Hansgrohe RainDrainRock Duschrinne befliesbar (Abb. 20)  
Nobili Velis-Duschsystem:  
Einhandmischbatterie, Wall Rail, Kopfbrause, Brausearm, Wasseranschlussbogen und Handbrause (Abb. 18)  
zusätzlich Flush fit Thermostat und Seitenbrause Bodyjet fürs Masterbad (Abb. 19)

## Badewanne

Vallone "Positano 1600 x 700 x 580mm,  
weiß Mineralwerkstoff - Solid Surface (Abb. 15)  
Nobili Velis Einhebelmischer bodenstehend, alternativ Nobili Velis 3-loch Mischbatterie (Abb. 16)

## Armaturen

Einhebelmischer Nobili Velis für Waschbecken,  
schwenkbarer Auslauf, , schwenkbarer (Abb. 21)

## Toiletten

Masterbad: Laufen Dusch-WC Cleanet Riva mit  
Absenkautomatik und Fernbedienung mit Touchscreen,  
Tiefspüler ohne Spülrand (Abb. 22)  
Gästebad: Laufen Kartell Wand-WC Tiefspüler  
ohne Spülrand (Abb. 23)  
Betätigungsplatte Geberit Sigma30 weiß (Abb. 24)

## Heizkörper

Nobili Handtuchhalter, 2 oder mehr Stück übereinander  
montiert, kombiniert mit elektrischer Wandheizung,  
integrierten Heizpaneelen maß genau auf Breite der Hand-  
tuchhalter (Abb. 25)

Alle Armaturen in Tramonto glänzend PVD



Abb. 15



Abb. 16

Abb. 17



Abb. 22



Abb. 23

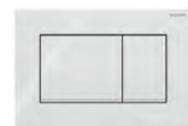


Abb. 24



Abb. 21



Abb. 25



Abb. 18



Abb. 19



Abb. 20

Ein Projekt der



T.T. Immobilien Holding GmbH  
A-8295 – St. Johann/Haide 111  
[www.tt-immobilienholding.at](http://www.tt-immobilienholding.at)

#### | **Architekt**

U.M.A Architektur- Ziviltechniker GmbH

#### | **Marketing**

Die Wölfe Immobilienmarketing GmbH  
Postgasse 8b, 1010 Wien

#### | **Exklusive Vermarktung durch**

Wohnsalon Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 57-59|16  
1060 Wien

#### | **Kontakt**

Alexandra Kassler, BA MA  
[kassler@wohn-salon.at](mailto:kassler@wohn-salon.at)  
0699 / 145 000 62

Nina Hafenrichter  
[hafenrichter@wohn-salon.at](mailto:hafenrichter@wohn-salon.at)  
0676 / 32 64 699

Elly Wenzel  
[wenzel@wohn-salon.at](mailto:wenzel@wohn-salon.at)  
0676 / 555 00 55

