



Vienna Lifestyle Apartments

Vienna Lifestyle Apartments

mob: +43 664 522 69 22 | racanel@vla-group.at | www.vla-group.at | A-1060 Wien, Linke Wienzeile 36/6

CHARMING 16

simply.better.lifestyle



Designguide

Hettenkofergasse 19, 1160 Wien
Fertigstellung: Dezember 2021

Vienna Lifestyle Apartments

mob: +43 664 522 69 22 | racanel@vla-group.at | www.vla-group.at | A-1060 Wien, Linke Wienzeile 36/6

I. Projektbeschreibung

In der Hettenkofergasse 19 wird ein charmantes Haus aus der Jahrhundertwende wieder zum Leben erweckt! Mit seiner schön gegliederten Fassade fällt das alte Gebäude durchaus ins Auge. Nach seiner Rundum-Sanierung samt Dachausbau wohl noch ein wenig mehr!

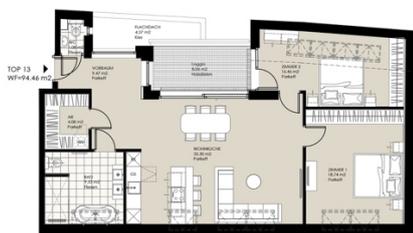
Die 7 eleganten und zeitlosen Wohnungen mit einer Größe zwischen 40qm und 85 qm in einer trendy Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur bieten für Sie und Ihre Familie ein wunderschönes Zuhause!

Das komplette Haus wird hochwertig modernisiert und erhält einen neuen Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss. Die erstklassig ausgestatteten Wohnungen haben jeweils einen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof sowie ein eigenes Kellerabteil. Zusätzlichen Wohnraum schaffen wir mit dem Zubau eines nagelneuen Dachgeschosses. Hier entstehen zwei exquisite Smart-Home-Wohnungen mit hofseitigem Balkon und jeweils einer eigenen Dachterrasse „on the Top“!

Alle Wohnungen sind mit viel Liebe zum Detail und - hinsichtlich ihrer Räumlichkeiten und Aufteilungen - optimal geplant.

In den Wohn- und Schlafräumen gehören edles Echtholzparkett sowie Fußbodenheizung zur exklusiven Standardausstattung.

Eine moderne Badausstattung mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen aus Stein sowie Armaturen und Waschbecken des österreichischen Herstellers Kludi garantieren Ihnen einen *lifestyle* mit absoluter Wohlfühlgarantie.



Vienna Lifestyle Apartments

mob: +43 664 522 69 22 | racanel@vla-group.at | www.vla-group.at | A-1060 Wien, Linke Wienzeile 36/6

II. Lage

Nur ein Augenzwinkern vom S-/U-Bahnhof Ottakring entfernt, erhebt sich das charmante Zinshaus in einer ruhigen Einbahnstraße des 16. Bezirks. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt in Fußnähe um die Ecke. Auch Volksschulen und weiterführende Schulen wie ein Bundesrealgymnasium oder die HTL Wien West sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch den Stephansplatz, das Herzstück Wiens, erreichen Sie mit der U-Bahn bequem in weniger als 15 Minuten.



III. Konstruktion

- Fundierung Keller:
- Nach statischem Erfordernis bzw. STB-Fundamentplatte
 - Beton C25/30 B2

-
- Keller allgemein:
- Sämtliche Wände werden saniert und mit Innendispersion gespritzt
 - Neue Metaltüren werden eingebaut
 - Bodenleuchten wurden vorgesehen

-
- Fassaden:
- Vollwärmeschutzfassade im Innenhof
 - Die Straßenfassade wird vollständig restauriert

-
- Zwischenwände im
- Ziegel-Mauerwerk

DG (nicht tragend):

- Wohnungstrennwände:
- GFK-Platte
 - C-Profil + Mineralwolle

-
- Dachkonstruktion:
- Eterniteindeckung Rombus 40/40

IV. Fenster & Terrassentüren

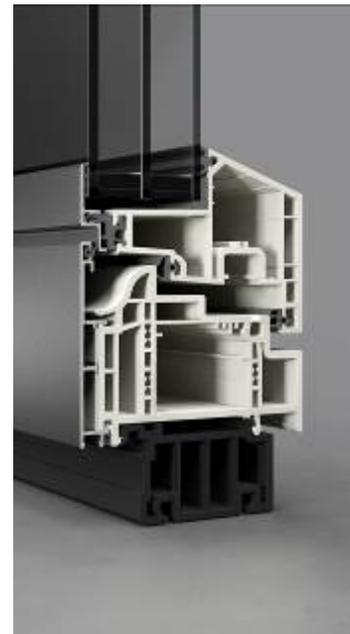
Hochwertige Fenster und Türen von **Josko** geben dem Haus ein Gesicht, sorgen für mehr Sicherheit, helfen beim Energiesparen und verleihen den Räumen ein angenehmes Wohnklima, in dem man sich wohlfühlt.

JOSKO Fenster & Terrassentüren

Durchdachtes Design und innovative Technik aus österreichischer Fertigung

Geeignet für Niedrigenergie- u. Passivhäuser:

- + Innen und außen bündiges, schlankes Design sowie Glasbündigkeit.
- + Stark. Stabil. Einzigartig. 100 mm Bautiefe beim Stock und Flügel sind Spitzenwerte bei der Dimensionierung. Einmalige Stabilität durch integrierte Verstärkungsstege im Stock für die Abtragung von hohen Lasten.
- + Sicher. Serienmäßig. Erhöhte Einbruchhemmung durch serienmäßiges Sicherheitsschließteil.
- + Schön. Modern. Harmonisch. Verdeckte Entwässerung, drei dezente graue Dichtungen halten Kälte, Lärm und Regen draußen.
- + Energiesparend. Warm. Behaglich. Profilierte Wohnlichkeit durch große Luftpolster und mit neuer Beschichtungstechnologie. Verbessertes, am Flügel 2 mal verklebtes Glas.
- + Pflegeleicht. Stilsicher. Elegant. Dank reinigungsfreundlicher Beschläge und Profilkonturen.
- + Beim Drehkipp-Beschlag serienmäßige Zusatznutzen für Ihren Komfort:
Zuschlagsicherung aus der Kippstellung, Fehlbedienungssperre, Flügelheber.
- + Gemäß den Bestimmungen im JOSKO Service-Pass gewähren wir bis zu **10 JAHRE GARANTIE**



An der Außenseite moderner Isolierverglasungen kann es besonders im Frühling und im Herbst zu teils mehrstündiger und vollflächiger Kondensabildung kommen, wodurch der Durchblick durch das Glas verhindert wird. Dies ist ein Resultat guter Wärmedämmung und unvermeidbarer Witterungs- und Umgebungseinflüsse und tritt um so mehr auf, je besser der Wärmedämmwert der Verglasung gewählt wird.



Vierfacher Gewinner
des Innovationspreises



Vierfacher Gewinner
des Produktdesignpreises



Designpreis Deutschland



JOSKO Innenjalousien

- + Sie bieten sowohl Wärmeschutz im Sommer als auch Kälteschutz in der kühleren Jahreszeit.
- + Die Lamellen lassen sich in jeder beliebigen Höhe verstellen und sorgen so zu jeder Tageszeit für die gewünschte Helligkeit im Raum.
- + Innenjalousien bieten optimalen Sichtschutz und gleichzeitig einen nahezu ungehinderten Blick in die Natur.
- + Durch die optimale Lichtregulierung können schwankungsfreie Lichtverhältnisse erreicht werden, welche sich äußerst positiv auf das körperliche und geistige Wohlbefinden auswirken.



ROTO Dachfenster mit elektrischen Aussenrollladen

Funktionalität & individuelles Design

Verglasung: 3-fach

Farbe der Innenrahmen: weiß

Farbe des Panzers: Anthrazit-Metallic

Farbe des Gehäuses: Anthrazit-Metallic



Sämtliche Dachfenster werden mit Aussenrollladen ausgestattet und ermöglichen dadurch einen funktionalen Schutz der Wohn- und Arbeitsräume:

- als Sichtschutz, um die Privatsphäre zu sichern,
- als Blendschutz für ein konzentriertes Arbeiten
- in Form eines Verdunkelungsprodukts, um einen ungestörten Schlaf zu ermöglichen.

Fenster können bei geschlossenem Rollladen vollständig geöffnet werden.

V. Türen

Kunex - Türenvielfalt "Made in Austria"

DACHGESCHOSSWOHNUNGEN

Modern, Stilvoll und Elegant

Die Weite des Raumes wird mit der Farbe Weiß dezent unterstrichen. Diese Trendfarbe bei Innentüren ist wie keine andere Oberfläche ideal zu jeder Raumausstattung kombinierbar.

Außerdem ist weiß äußerst edel, hochwertig und in vielfältiger Ausführung wählbar.

Wohnungseinganstüren

Kunex „ESPRIT 43“

- DGL: 80/220 Sondermaße
- Farbe: weiß glatt mit Reliefdekor
- Zarge: Holzumfassungszarge
- Türblatt:



Rosettendrucker „120-R“

- Farbe: schwarz

Innentüren

Kunex „ESPRIT 43“

- WK 3
- EI2-30
- 6-fach Verriegelung
- 38 dB
- Farbe: weiß
- Zarge: Holzumfassungszarge
- Türblatt: Altbaustill mit Kassettenfüllung



Rosettendrucker „120-R“

- Farbe: schwarz

Vienna Lifestyle Apartments

mob: +43 664 522 69 22 | racanel@vla-group.at | www.vla-group.at | A-1060 Wien, Linke Wienzeile 36/6

BESTANDSWOHNUNGEN

Klassische Eleganz trifft auf moderne und stillvolles Design

Die neuen Altwien-Türen in den Wohnräumen sind ein unvergesslicher und geschmackvoller Hingucker mit Klassik-Charakter!

Wohnungseingangstüren

Zimmertür „POESIE 114“

- WK 3
- EI2-30
- 6-fach Verriegelung
- 38 dB
- Farbe: weiß
- Zarge: Holzumfassungszarge
- Türblatt: Altbaustill mit Kassettenfüllung



Rosettendrucker „100-R“

Farbe: Chrom poliert/edelstahl matt

Innentüren

Zimmertür „POESIE 119“

- DGL: 80/250 Sondermaße
- Farbe: crème glatt
- Zarge: Holzumfassungszarge
- Türblatt: Altbaustill mit Kassettenfüllung



Rosettendrucker „100-R“

Farbe: Chrom poliert/edelstahl matt

Vienna Lifestyle Apartments

mob: +43 664 522 69 22 | racanel@vla-group.at | www.vla-group.at | A-1060 Wien, Linke Wienzeile 36/6

VI. Fußböden

Unter jedem Bodenbelag ist ein Heizestrich mit Trittschalldämmung und Wärmedämmung sowie entsprechender Ausgleichschüttung vorgesehen.

Wohnräume und Schlafräume, Vorraum und Küche

- **HARO PARKETT Bernstein Eiche (od. ähnlich)**
- Holzparkett versiegelt oder geölt mit weißen Sockelleisten
- Französischer Fischgrett oder Langdiele



- **Badezimmer / WC / Keller** (Wand- und/oder Bodenfliesen)

Badezimmer / WC (Wand- und/oder Bodenfliesen)

- **FIANDRE Urban Active** (od. ähnlich)

- Bad: Wandfliesen bis Zargenoberkante
- Maße: 120 x 60 cm
- Gäste-WC: Wandfliesen bis zu einer Höhe von 1.20m



Urban Active Ivory



Urban Active Indigo

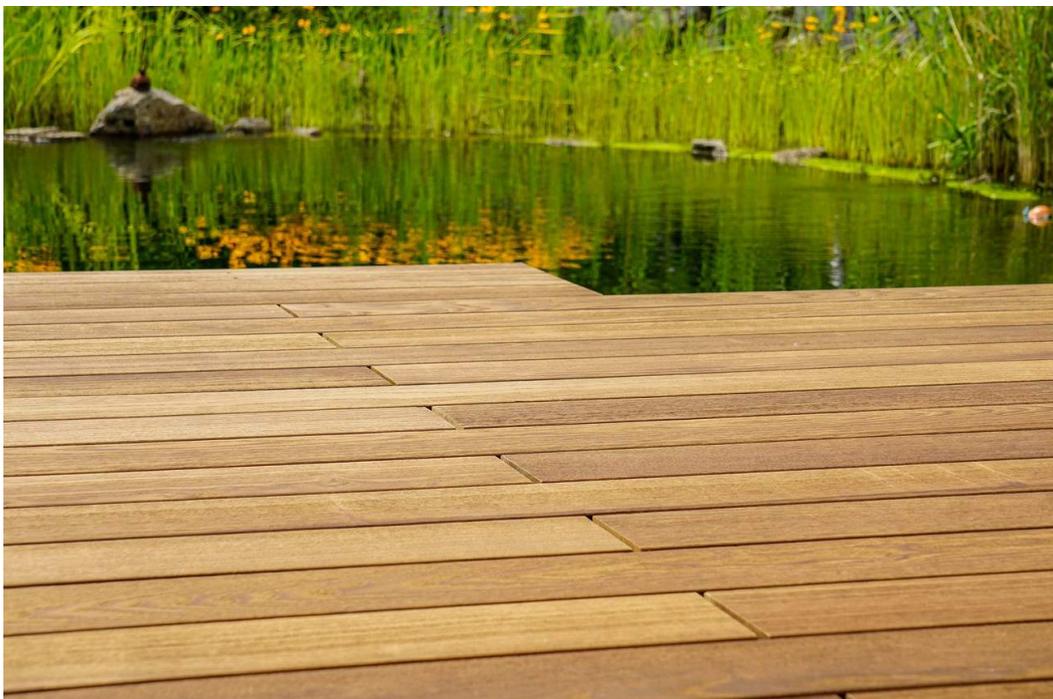


Urban Active Dove



➤ **Terrasse:**

- Belag: IPE Diamantnuss
- Geländer: Stabgeländer



VII. Sanitärausstattung

WC-Anlage

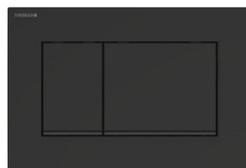
WC-Sitz inkl. Absenkautomatik



LAUFEN Pro

- Farbe: Weiß
- spülrandlos

Betätigungsplatte



SIGAM 30

- Farbe: schwarz

Handwaschbecken



GSI Passion

- Farbe: Weiß
- 1 Hahnloch

Waschtischbatterie



HerzbachDeep Black

- Farbe: schwarz

Duschanlage

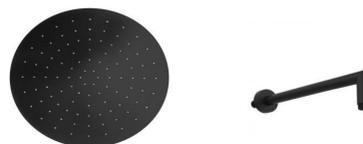
Duschwanne



LAUFEN Passion aus Marbond

- Farbe: Weiß / schwarz

Kopfbrause



HERZBACH Deep Black

- Farbe: schwarz matt

Duschkörper



HERZBACH Deep Black

- Farbe: schwarz

Brausearmmischer



HERZBACH Deep Black

- Farbe: Schwarz

Badezimmer

Badewanne



Acryl Wanne Duo

- Ab- und Überlauf mittig
- Farbe: weiß
- Maße: 180x80 cm bzw. 170x70 cm

Wannenmischer



HERZBACH Deep Black

- Farbe: schwarz

Brausearmischer



HERZBACH Deep Black

- Farbe: schwarz

Badheizkörper



ZEHNDER

- elektrisch
- Maße: 150 x 60 cm od. 120 x 50 cm (je nach Bedarf)
- Farbe: schwarz

Doppelter Waschbecken



LAUFEN Living City Möbel-Waschtisch

- Doppelter Waschtisch
- 2 x Hahnloch
- Farbe: weiß

Waschtisch



LAUFEN Living City

- Farbe: weiß
- 1 Hahnloch

Armaturen



HERZBACH Deep Black

- Farbe: schwarz

Design Siphone und Eckventile



HERZBACH Deep Black

- Farbe: schwarz

VIII. Systemlösung von Heizung & Warmwasserversorgung

Die Systemlösung von Heizung und Warmwasserversorgung mit dem Brennwertkessel von VAILLANT, den Wohnungsstationen von DANFOSS und der Fussbodenheizung bestätigen die State-of-the-Art der Technik für das Gebäude.

Brennwertkessel von Vaillant

Die Wasserversorgung erfolgt mittels einer neuen Gas-Brennwertkessels (ecoCRAFT) von Vaillant.

Die neueste Generation des Gas-Brennwertkessels „ecoCRAFT exklusiv“ überzeugt mit einer besonders hohen Einsatzvielfalt. Das Kesselkonzept steht für höchste Effizienz. Ergänzend dazu gewährleistet die Vaillant Komfortsicherung eine hohe Betriebssicherheit. Das macht den ecoCRAFT zur idealen Brennwertlösung beispielsweise für den Wohnraum, Schulen und Gewerbeobjekte.

Zusätzlich wird ein Pufferspeicher eingebaut, in dem die Wärme als Heizwasser gesammelt und an die einzelnen Wohnungen, über die Wohnungsstationen von Danfoss, verteilt wird. Die Leistung des Wärmeerzeugers kann dadurch gesenkt werden.

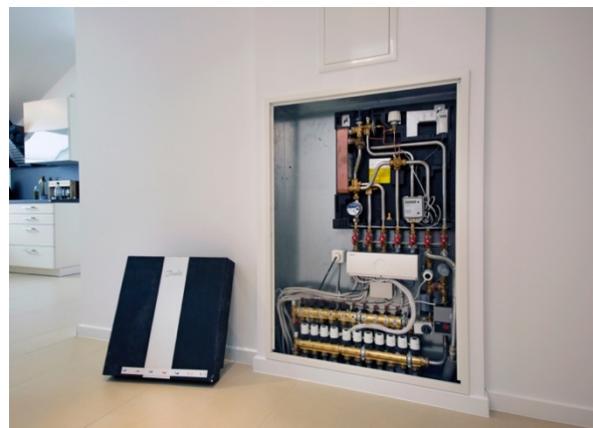


Wohnungsstation von Danfoss

Jede Wohnung verfügt über eine eigene **Wohnungsstation von Danfoss**, die als hydraulische Schnittstelle sicherstellt, dass das Heizwasser mit der gewünschten Temperatur an die **Fussbodenheizung** in der Wohnung verteilt wird. Jede dieser Wohnungsstationen ist darüber hinaus mit einer Trinkwassererwärmung ausgestattet, dass das Warmwasser jederzeit, bedarfsgerecht, in ausreichender Menge und vor allem hygienisch sicher erwärmt.

Das neue, modernste dezentrale Heizsystem von Danfoss bietet für Sie als Eigentümer viele Vorteile:

- senkt die Wärmeverluste und somit die Heizkosten
- erhöht den Komfort und die Trinkwasserhygiene
- die separaten Zähler in jeder Wohnung sorgen für mehr Verbrauchstransparenz und eine bessere Kontrolle über Heizungs- und Warmwasserrechnungen

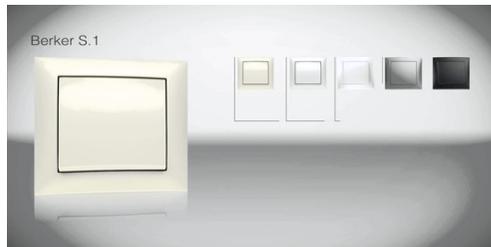


IX. Elektroausstattung

Schalter und Steckdosen aus dem Regelprogramm in reinweiß (z.B. Siemens-Berker S1 oder gleichwertiges).

Küche: Anschlüsse für Kühlschrank, Geschirrspüler, Herd, Backofen, Mikrowelle, sowie Arbeitsplatzsteckdosen wurden entsprechend vorgesehen.

TV Anschluss & Internet: Wohnzimmer, Schlafzimmer und der Keller sind für TV sowie das Internet vorbereitet.



XI. Gegensprechanlage

Im Eingangsbereich wird eine Videosprechanlage mit Öffnungsfunktion und einem Klingertaster vorgesehen.

XII. Alarmanlage Vorbereitung

Alle Wohnungen werden zwecks eines späteren Einbaus einer Alarmanlage vorbereitet. Mit einer Alarmanlage können Sie beispielsweise in einer speziellen Einstellung alles sichern. So bekommen Sie auch beim gemütlichen Beisammensein auf Ihrer Terrasse alles mit, was im Haus passiert.

X. Klimaanlage

In den Dachgeschosswohnungen werden Klimaanlage von Panasonic od. Toshiba eingebaut. Die neuste Baureihen der bewährten Innengeräte für die Raumklimatisierung der Hersteller arbeitet mit einer erhöhten Energieeffizienz von A+++ . Dank des modernen, schlanken Designs lässt sich das Gerät unauffällig in jeden Wohnraum integrieren. Mit einem Schalldruckpegel von 19 dB(A) im Flüsterbetrieb sind die neuen Klimageräte zudem kaum zu hören. Die Geräte arbeiten mit dem umweltschonenden Kältemittel R32. Neben der geringeren Belastung für die Umwelt auch merklich effizienter, vor allem bei extremen Außentemperaturen. Eingestellt werden die Geräte mit der im Lieferumfang enthaltenen Fernbedienung mit LCD-Display. Diese wurde komplett überarbeitet und ist jetzt noch einfacher zu handhaben. Neben der Temperatur, die der Nutzer in Schritten von 0,5 Grad Celsius festlegt, lässt sich auch die Lammellenrichtung der Lüftung bei Bedarf mit der Fernbedienung ändern. Zudem können die Geräte mittels optionalem Infrarot-Converter und der Service-Cloud über das Internet eingestellt werden. Das ermöglicht die Bedienung über das Smartphone.



XIII. Multimedia System Vorbereitung

INVEOO

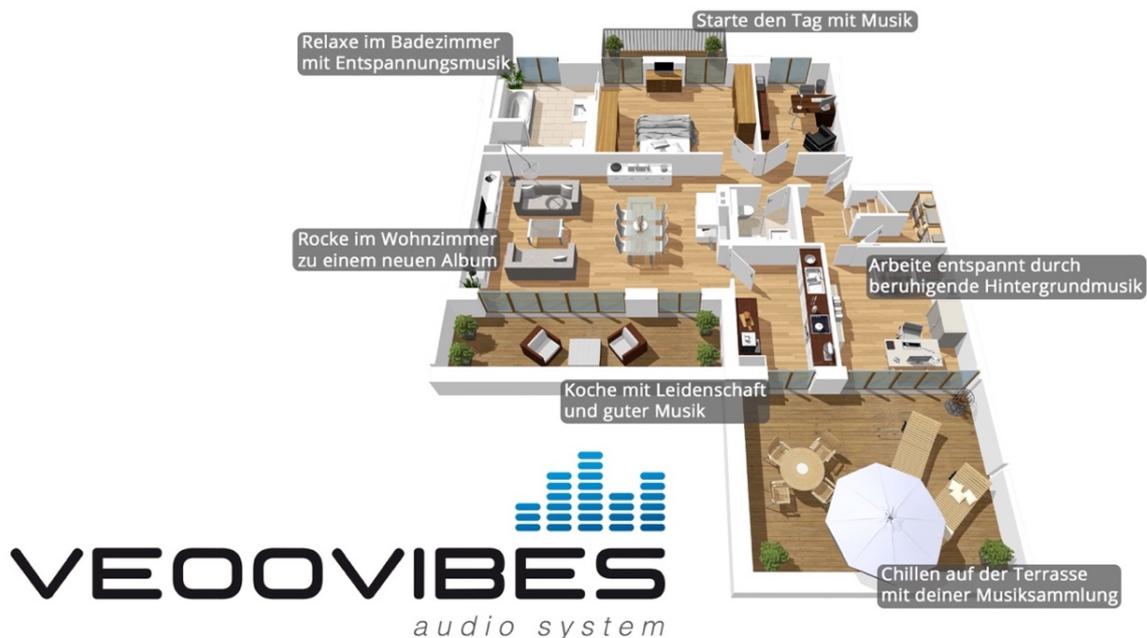
Jeder Raum kann nach Belieben mit Musik erfüllt werden!

In jeder Wohnung wurde die notwendigen Verkabelungen für den späteren Einbau von „unsichtbaren Lautsprechern“ sowie für ein Multiroom Audiosystem veovibes von INVEOO montiert.

INVEOO bringt die Musik der ganzen Welt einfach und bequem in jeden Raum und ist somit das perfekte Soundsystem für Ihr Zuhause. Viele Features wie der Wecker und der Sleptimer sowie die einfache Bedienung über Schalter, Tablet, Smartphone verschönern den Alltag. Lassen Sie im Wohnzimmer Partymusik für die Gäste laufen, während Sie in der Küche Ihren Radiosender hören und über Smartphone die Lautstärke regulieren.

Die ohne einen bedeutenden Aufwand in die Decken einzubauenden Lautsprecher erzeugen durch ihre absolute Unsichtbarkeit einen Überraschungseffekt, die das Herz jedes ambitionierten Hi-Fi Fans höher schlagen lassen!

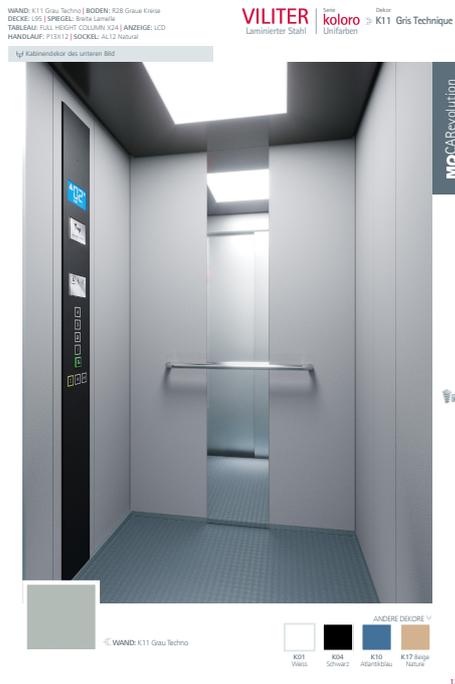
Multiroom Audio bietet jede Menge an Möglichkeiten



Vienna Lifestyle Apartments

mob: +43 664 522 69 22 | racanel@vla-group.at | www.vla-group.at | A-1060 Wien, Linke Wienzeile 36/6

XV. AUFZUG



Im Zuge der Modernisierung wird ein neuer exklusiver Aufzug eingebaut. Die Aufzugsanlage wird jeweils vom Kellergeschoß bis in das Dachgeschoß geführt, ist mit einem Spiegel und einem Notrufsystem ausgestattet.

Um das Höchstmaß Ihrer Sicherheit gewährleisten zu können, wurden ausschließlich qualitativ hochwertige Materialien verwendet.

Die Bilder und die Möbelleinrichtung sind lediglich als Projektpräsentation zu berücksichtigen und sind somit nicht Gegenstand des Verkaufs. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich aus-geschriebene Qualitätsnorm wird jedoch **jederzeit** gewährleistet.



Vienna Lifestyle Apartments

mob: +43 664 522 69 22 | racanel@vla-group.at | www.vla-group.at | A-1060 Wien, Linke Wienzeile 36/6