



simply.better.lifestyle

DESIGNGUIDE

Abelegasse 20



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 Akelegasse 20 wird ein charmantes Haus aus der Jahrhundertwende wieder zum Leben erweckt!

Die moderne Architektur, eine sehr hochwertige Ausstattung sowie ein klarer Stil sind das Markenzeichen dieses Projekts.

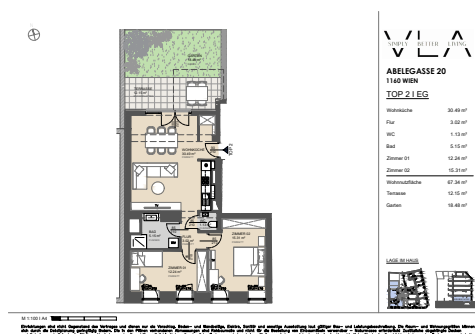
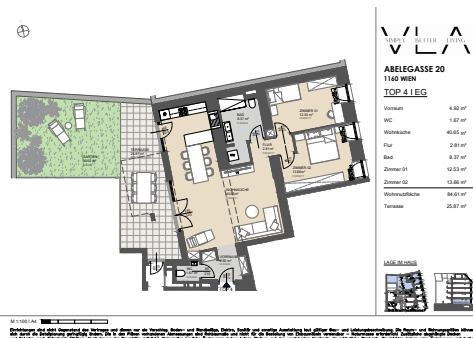
Die 24 exklusiven, eleganten und zeitlosen Wohnungen mit einer Größe zwischen 39qm und 145 qm in einer trendigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur bieten für Sie und Ihre Familie ein wunderschönes und komfortables Zuhause!

Das komplette Haus wird hochwertig modernisiert und erhält einen neuen Lift vom EG bis ins Dachgeschoss. Die erstklassig ausgestatteten Wohnungen haben jeweils einen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Zusätzlicher Wohnraum entsteht mit dem Ausbau von einem zusätzlichen Obergeschoß sowie zwei neue Dachgeschosse. Im DG 2 entstehen 2 exquisite Smart-Home-Wohnungen mit hofseitigem Balkon und einer eigenen Dachterrasse „on 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 Ausstattung.

Eine moderne Badausstattung aus deutscher und österreichischer Herstellung kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen garantieren Ihnen einen lifestyle mit absoluter Wohlfühlgarantie.



II. Lage

Unsere Gründerzeitperle in der **Abelegasse 20** liegt in einer ruhigen Seitenstraße des 16. Bezirks. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt um die Ecke, ebenso wie der bekannte **Brunnenmarkt** – der mit rund 170 Marktständen und 948 Metern längste ständige Straßen-Detailmarkt Europas.

Außerdem findet man in kaum anderen Bezirken Wiens einen so coolen Mix an verschiedenen Kaffeehaus-Stilen wie in Ottakring!

Auch die traditionelle, 1837 gegründete, **Ottakringer Brauerei** erreichen Sie bequem ist in 5 Gehminuten.

Der **Wiener Naschmarkt** sowie das Herzstück Wiens – den **Stephansplatz** - liegen eine nur ca. 10-minütige Autofahrt entfernt (öffentlich ca. 20 Minuten).

Volksschulen und weiterführende Schulen wie die **HTL Wien West** sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 5-10 Minuten optimal zu erreichen.



Vienna Lifestyle Apartments

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

III. Fenster & Terrassentüren

Hochwertige Fenster und Türen 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, Fehlbedienungsperre, Flügelheber.



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



reddot design award

Vierfacher Gewinner
des Produktdesignpreises



Designpreis Deutschland



JOSKO Innenjalousien zur Straßenseite / Elektrische Raffstores außen zum Hof

- + 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



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.

IV. Türen

Türenvielfalt "Made in Austria"

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

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 119“

- WK 2
- EI2-30
- 4-fach Verriegelung
- Farbe: weiß
- Zarge: Holzumfassungszarge
- Türblatt: Altbaustill mit Kassettenfüllung
- Spionloch



Rosettendrucker



Farbe: Chrom verchromt/edelstahl od. matt

Innentüren



Rosettendrucker „100-R“



Farbe: Chrom verchromt/edelstahl od. matt

Fußböden

Wohnräume und Schlafräume, Vorraum und Küche

- **Eiche**
- Holzparkett mit Sockelleisten passend zum Parkett
- Fischgrett oder Langdielen



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

Badezimmer / WC (Wand- und/oder Bodenfliesen)

- Bad: Wandfliesen bis 2,40m Höhe
- Maße: 120 x 60 cm
- Gäste-WC: Wandfliesen bis zu einer Höhe von 1.20m



- **Terrasse:**

- Belag: Feinsteinzeug Holzoptik od. WPC
- Geländer: Stab- oder Glasgeländer



Vienna Lifestyle Apartments

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

V. Sanitärausstattung

WC-Anlage

WC-Sitz inkl. Absenkautomatik



LAUFEN Pro

- Farbe: Weiß
- spülrandlos

Betätigungsplatte



SIGAM 30

- Farbe: chrom od. schwarz

Handwaschbecken



GSI Passion

- Farbe: Weiß
- 1 Hahnloch

Waschtischbatterie



Herzbach

- Farbe: chrom od. schwarz

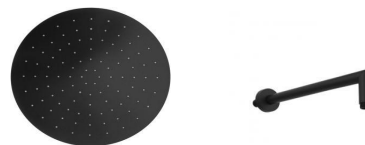
Duschanlage

Duschwanne od. Duschrinne



LAUFEN od. GEBERIT

Kopfbrause



HERZBACH

- Farbe: chrom od. schwarz

Duschkörper



HERZBACH

- Farbe: chrom od. schwarz

Brausearmmischer



HERZBACH

- Farbe: chrom od. schwarz

Badezimmer

Badewanne



- Ab- und Überlauf mittig
- Farbe: weiß

Wannenmischer



- HERZBACH
- Farbe: chrom od. schwarz

Brausearmischer



- HERZBACH
- Farbe: chrom od. schwarz

Badheizkörper



- ZEHNDER
- elektrisch
 - Farbe: weiß od. 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
- Farbe: chrom od. schwarz

Design Siphone und Eckventile



- HERZBACH
- Farbe: chrom od. schwarz

VI. Systemlösung von Heizung & Warmwasserversorgung

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine LW-Pumpe. Die Wärmeverteilung findet über eine Fußbodenheizung. Die Regelung und Steuerung der Heizung erfolgt über Raumthermostate.

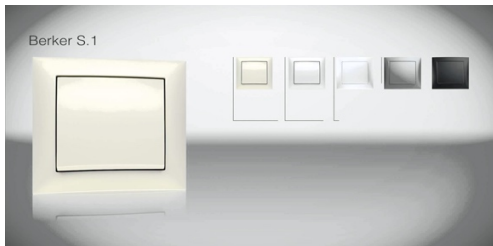
Wärmepumpen sind die erste Wahl, wenn es darum geht, Heizkostensparnis und umwelt-schonende Wärmeerzeugung zusammenzubringen. Denn die Energie, die eine Wärmepumpenheizung nutzt, stellt die Umwelt unbegrenzt und kostenfrei zur Verfügung. Das vollwertige Heizsystem benötigt nur einen geringen Anteil Strom für den Antrieb und die Pumpe, um diese Energie nutzbar zu machen. Eine Wärmepumpe arbeitet unabhängig von fossilen Brennstoffen und trägt aktiv zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und zum Klimaschutz bei.

VII. 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 und Schlafzimmer sind für TV sowie das Internet vorbereitet.



IX. Gegensprechanlage

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

X. 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.

VIII. Klimaanlage

In den Dachgeschosswohnungen werden Klimaanlage von Toshiba, Daikin od. Panasonic eingebaut. Die neuste Baureihe 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.



I. SMARTHOME SYSTEM

Die Intelligent Living Steuerung in den obersten Dachgeschosswohnungen ermöglicht eine neue Dimension modernen Wohnens. Das intelligente Konzept vernetzt und steuert die gesamte Wohnung, erhöht den Wohnkomfort und sorgt gleichzeitig für mehr Sicherheit und niedrige Energiekosten. Im Ihrem Smart-Home ist es möglich, die Beleuchtung in der Wohnung zu steuern.



Je nach Auswahl des Systemes nutzt Ihr Smart-Home die Sonnenenergie, um Ihre Räume auf Komforttemperatur zu heizen.



Die Bedienung sowie die Visualisierung des Systems kann über I-Pad und/oder das Smartphone erfolgen, zuhause oder unterwegs. Einzelne Quellen (z.B. Licht, Heizung, etc.) können individuell programmiert werden.



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. AUFZUG



Im Zuge der Modernisierung wird ein neuer exklusiver Aufzug eingebaut. Die Aufzugsanlage wird jeweils vom Erdgeschoß 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 beschriebene Qualitätsnorm wird jedoch **jederzeit** gewährleistet.

