



Mitten im Zweiten – Nordbahnstraße 17



86 freifinanzierte Mietwohnungen

1020 Wien
Nordbahnstraße 17

Ihre Ansprechpartnerin:
Rosemarie Kurz
01 545 15 67 - 123

mittenimzweiten@egw.at
www.egw.at
www.mittenimzweiten.at



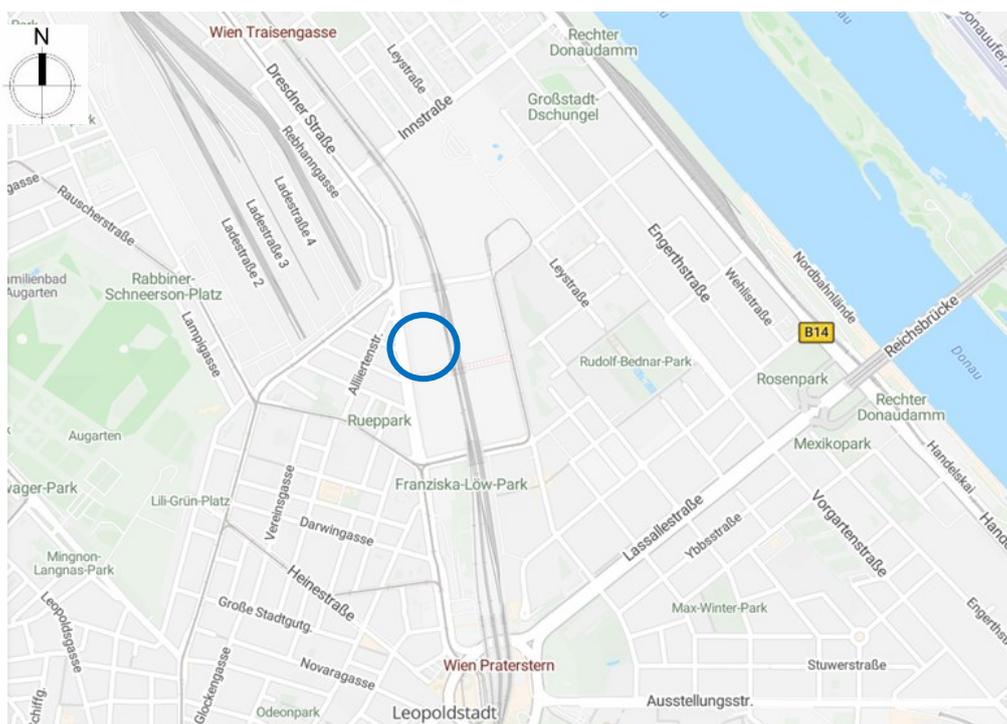
Allgemeines

Projekt	1020 Wien Nordbahnstraße 17 86 Mietwohnungen freifinanziert
Baubeginn	Ende 2022
Fertigstellung	voraussichtlich 4. Quartal 2024
Ein Projekt der:	WINO GmbH 1010 Wien, Schottenring 30 ein Tochterunternehmen der WIENER STÄDTISCHEN Versicherung AG Vienna Insurance Group
Planung	Freimüller Söllinger Architektur ZT GmbH 1130 Wien, Elßlergasse 26
Ausführende Firma	Voitl & Co. Baugesellschaft m.b.H. Handelskai 94-96, 1200 Wien
Vermarktung	EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH 1070 Wien, Andreasgasse 9 Rosemarie Kurz Tel. 01/545 15 67 - 123 mittenimzweiten@egw.at www.egw.at www.mittenimzweiten.at

Lage

Der Bauplatz liegt im **Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnviertel** im 2. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Nordbahnstraße im Westen sowie dem neu errichteten Park „Freie Mitte“. Er verfügt über ein sehr gut angebundenes öffentliches Verkehrs- und Radwegenetz. In der Taborstraße zwischen Nordbahnstraße und Vorgartenstraße wird ein neuer Radweg errichtet und über die Vorgartenstraße der Anschluss an Wiens ersten Mega-Rad-Highway in der Lassallestraße hergestellt.

Die **Nordbahnstraße wird neu gestaltet und aufgewertet**. Die Fahrspuren werden reduziert und mit einer großen Baumallee, einem breiten Gehsteig und einem Radweg zum attraktiven Straßenraum umgestaltet.



Mit den Straßenbahnlinien 2, O und 5 stehen direkte Verbindungen in die City und zum Praterstern (U1, U2, S-Bahnen) zur Verfügung. Die Straßenbahnlinie 12, mit der sowohl U4 als auch U6 erreichbar sind, wird ab 2025 im Ausbau der Weiterführung bis zur U1 Vorgartenstraße und weiter zur Hillerstraße geführt.

Besonderes Merkmal des Areal ist das **Konzept der Freien Mitte**, eine **9 Hektar große Freifläche mit Stadtwildnis**. Sie soll das Zentrum des neuen Wohnviertels am Nordbahnhof bilden und zum Anziehungspunkt für das weitere Umfeld werden. Möglichst **naturbelassen** und mit wenig Eingriffen gestaltet, präsentiert sich die Freie Mitte als natürlicher Grünraum mitten in der Stadt, in dem die Bevölkerung Natur in ihrer ursprünglichen Form erleben kann.



Entlang der Nordbahnstraße trifft das **Nordbahnviertel auf den Gründerzeitbestand** und wird in den nächsten Jahren mit dem Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof verbunden. Über die Grünflächen ist die zentrale Einkaufsstraße Bruno-Marek-Allee mittels zwei Durchgängen sehr gut erreichbar.

Von der Nordbahnstraße durch eine Häuserreihe getrennt, liegt das Projekt **„Nordbahnstraße 17“** an der Freien Mitte und wird von dem offenen **Freiraumkonzept mit Grünflächen, Bäumen, Kinderspiel** und urbaner Platzbucht umspült.

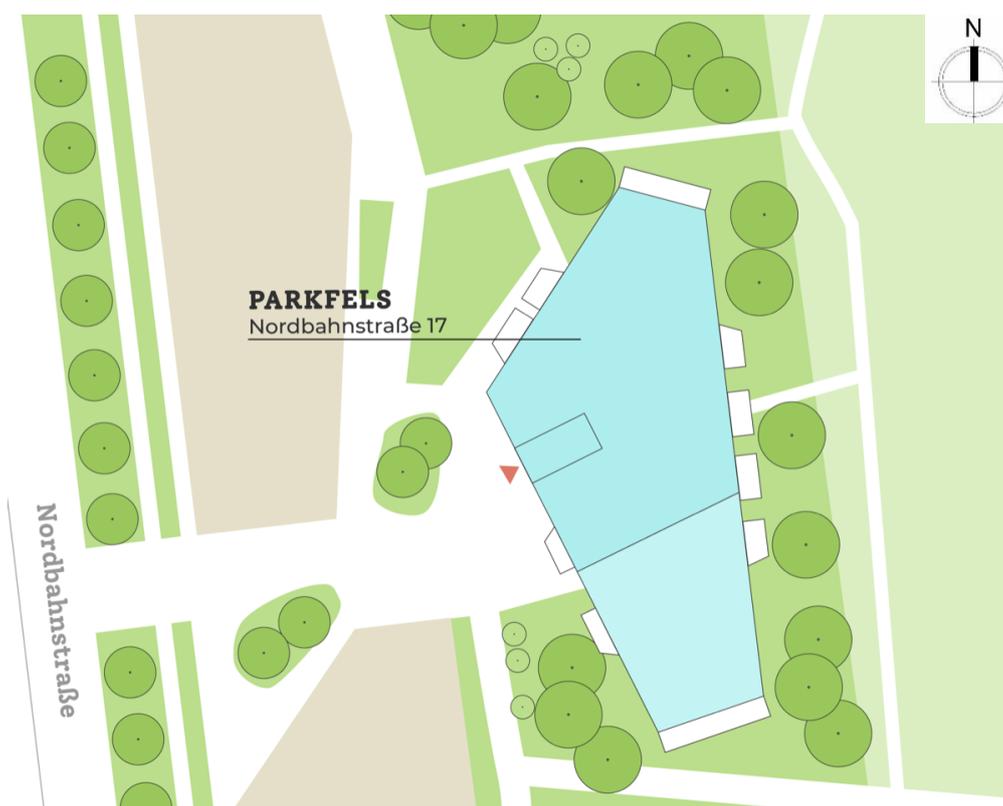


Projektbeschreibung

Mitten im Zweiten – NORDBAHNSTRASSE 17

Das Gebäude verfügt über **86 Wohnungen** und zahlreiche Allgemeinbereiche wie: einer Waschküche, einem Kinderwagen- und Fahrradabstellraum und einer Dachterrasse, wobei einige **Gemeinschaftseinrichtungen** gemeinsam mit dem benachbarten Wohngebäude Nordbahnstraße 19 genutzt werden.

Mit einem vielseitigen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß und einer Gemeinschaftsterrasse im 6. Obergeschoß bietet es eine hohe Aufenthaltsqualität in und außerhalb des Gebäudes.



Der Freiraum des Baufeldes ist bauplatzübergreifend **mit einem hohen Grad an Durchwegung, Orten der Begegnung, Erholung und Spiel** beplant. Kleinkinderspielplatz, Grüninseln, Staudenflächen und Bäume schaffen ein angenehmes Wohnumfeld auch im Freiraum. Kinder- und Jugendspielplatz befinden sich im nahen Umfeld der freien Mitte.

Das Wohnungsangebot

- 86 freifinanzierte unbefristete Mietwohnungen, keine Kaufoption
- Voraussichtlich bezugsfertig im 4. Quartal 2024
- Monatsmiete inkl. Betriebskosten, Quartiersmanagementkosten und Umsatzsteuer ab ca. € 590,- (exkl. Verbrauchskosten und Strom) bei Mietbeginn.
- 5 Einzimmer-Wohnungen (ca. 40 m²)
- 36 Zweizimmer-Wohnungen (ca. 47 m² bis 56 m²)
- 31 Dreizimmer-Wohnungen (ca. 64 m² bis 106 m²)
- 14 Vierzimmer-Wohnung (ca. 78 m² bis 112 m²)
- jede Wohnung verfügt über eine Freifläche
- jede Wohnung verfügt über einen Einlagerungsraum im EG
- zusätzlich anmietbare Magazine im UG
- großzügiges Foyer
- 187 Fahrradabstellplätze im Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im EG (zusätzlicher Zugang direkt vom Freiraum)
- 10 Abstellplätze für Lastenräder und/oder Fahrradanhänger
- 44 Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage
- 15 Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage mit E-Ladestation möglich
- Gemeinschaftsräume, derzeit sind geplant:
Bibliothek, Vortragssaal, Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsküche, Kinderspielraum
- Gemeinschafts-Dachterrasse im 6.OG
- Kinderwagenabstellplätze im Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im EG
- Waschküche im EG
- SAT-Anlage
- Heizung mittels Fernwärme

Ausstattung der Wohnungen

Boden- & Wandbeläge

- **Wohn- und Vorraum** Parkett Scheucher Bilaflor 1200 2-Stab
Eiche Classix Tenseo X Matt Natura
- **Feinsteinzeug** Wandfliesen: Marazzi System C
Architettura Avorio 20x20 cm
Bodenfliesen: Marazzi Sistem S
Farbe Osso, 30x60 cm

Bäder sind bis circa Zargenoberkante verflies, WCs sind bis ca. 1,20 m verflies.

- **Wände & Decken** in weißem Farbton ausgemalt
Fugen im Trockenbau teilweise ohne Dichtstoff ausgeführt.

Fenster & Beschattung

- **Fenster & Balkontüren** Holzfenster mit Aluminium-Deckschale
und hochwertiger 3-fach Isolier-
verglasung, Dreh-, Drehkippsbeschlag
oder Fixverglasung
- **Beschattung** Elektrisch betriebene, schienenge-
führte Außenraffstore mit Funkfern-
steuerung an allen Fenstern;
Windwächter: bei zu hoher
Windbelastung fährt die Beschattung
hoch und verbleibt in der Position.

Bäder & WC-Anlagen

- **Waschtische** Marke Geberit Renova Plan ca. 60cm
mit Kludi Einhandmischer Pure & Easy

- **Badewannen** Marke Kaldewei Saniform+ Allround
Maße ca. 180x80 cm, Wannenmischer
Kludi Dual Shower System mit Hand-
brause und Kopfbrause ca. 200mm
 - **Badewannenaufsatz** nicht ausgeführt
 - **Duschen** Marke Laufen Quadrat Platina ca.
90x90 cm, flache Ausführung,
Einstiegshöhe ca. 3,5 cm, mit
Brausemischer Kludi Dual Shower
System mit Handbrause und
Kopfbrause ca. 200mm
 - **Duschtrennwand** Marke Artweger Twistline silber
ca. 90x90x190 cm ESG Sicherheitsglas
6mm klar,
 - **Handtuchheizkörper** BEMM Ares Sprossenwandheizkörper,
Maße ca. B 49 oder 59 cm x ca. H 179
cm, elektrisch
 - **WCs** Marke Villeroy & Boch Subway 2,0
Tiefspül-WC, spülrandlos, inkl. Sitz und
Deckel, Betätigungsplatte Geberit
Sigma
 - **Handwaschbecken** nur wenn im Grundrissplan angeführt:
Marke Geberit Renova ca. 45cm mit
Kludi Einhandmischer Pure & Easy,
Kalt- und Warmwasseranschluß
 - **Waschmaschinenanschluss** WM-Installationsbox, Situierung lt.
Grundrissplan
-

Bauausführung

Das Betreten der Baustelle ist nicht gestattet!

Fundamente	Bodenplatte
Außenwände	Stahlbetonwände: innen verspachtelt und weiß gemalt, außen mit Vollwärmeschutzfassade
Zwischenwände	Gipskartonständerwände oder Stahlbetonwände
Wohnungstrennwände	Gipskartonständerwände oder Stahlbetonwände mit Vorsatzschale, verspachtelt und weiß gemalt
Geschoßdecken	Stahlbetondecke mit Trittschalldämmung und Estrich
Stiegen	Stahlbetonstiegen, elastisch gelagert
Entlüftung	Bad und WC: mechanische Entlüftung mit Grundlast Im Bad mit Feuchtefühler; im WC mit Nachlaufrelais
Belüftung	Schalldämmlüfter bzw. Fensterlüfter in Außenwänden in Wohnräumen, Höhe ca. 2,10 im Bereich der Fenster. Erklärung: Durch die dichte Bauweise und die Abluftventilatoren im Bad/WC ist eine Frischluftzufuhr erforderlich, die über diese Schalldämmlüfter/Fensterlüfter nachströmt.
Küchenmontage	Sanitäranschlüsse bauseits für Küchenmontage vorbereitet, teilweise Aufputz. Für den kundenseitigen Einbau von Küchen sind die Elektro- und Sanitäranschlüsse wie ausgeführt zu verwenden. Zum vorgegebenen Ausmesstermin, circa 3 Monate vor Übergabe, können vor Ort die Naturmaße genommen werden.
Dachkonstruktion	Flachdächer, extensiv begrünt

Hauseingangstüren	gedämmte Aluminiumportale mit hochwertiger Isolierverglasung und Motorunterstützung bei Haupteingang, Wohnungszugang über Stiegenhaus bzw. Gang
Wohnungseingangstüren	Einbruchshemmungsklasse 3, beidseitig Drücker
Fensterbänke	Innen: innen: melaminharzbeschichtetes Material weiß; außen: Aluminium pulverbeschichtet
Innentüren	Stahlzargen weiß lackiert, Röhrenspantürblatt weiß mit Buntbartschloss, einfach gefälzt.
Balkone/Loggien/ Terrassen	Betonplatten im Splittbett verlegt
Medienausstattung	SAT-Anlage: Gemeinschaftsantenne für den Empfang von SAT- Programmen. TV-, Telefon- und EDV-Anschluss fertig vorbereitet im Wohnzimmer, Kabel von A1 sowie Internet- / TV-Kabel von Magenta in allen Wohnungen
Zusatzstromerzeugung	Photovoltaikanlage am Dach,
Beleuchtung Allgemeinbereich	Zugangsbeleuchtung, Stiegenhausbeleuchtung, Fluchtwegsbeleuchtung
Heizung / Fernwärme	Beheizung über Fernwärme; Fußbodenheizung über Einzelraumregelung; Wärmemengenzähler je Wohnung; Badezimmer zusätzlich mit elektrischem Sprossenheizkörper
Kaltwasser Freifläche	Wohnungen mit Terrassen sind mit Kemperventilen ausgestattet
Kaltwasser	Abrechnung nach Nutzfläche
Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung mit Fernwärme, Verbrauchszähler in Wohnungen

Sonderwünsche können im Zuge der Bauausführung leider nicht entgegen-
genommen werden. Wir ersuchen um Ihr Verständnis!

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Nordbahnhof Baufeld 2b und 2c	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Baufeld 2c Wohngebäude	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Nordbahnstraße 17	Katastralgemeinde	Leopoldstadt
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldstadt	KG-Nr.	01657
Grundstücksnr.	1502/231	Seehöhe	165 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++		A ++	A ++	
A +				
A		A		A
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	8.102,0 m ²	Heiztage	207 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	6.481,6 m ²	Heizgradtage	3636 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	24.401,9 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	6,2 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	5.592,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,23 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	4,36 m	mittlerer U-Wert	0,290 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _c -Wert	13,60	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Endenergiebedarf	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	18,2 kWh/m ² a entspricht	HWB _{Ref,RK,Zul} =	20,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	18,2 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	62,8 kWh/m ² a entspricht	EEB _{RK} =	68,4 kWh/m ² a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,74		
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	170.342 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	21,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	130.919 kWh/a	HWB _{SK} =	16,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	82.802 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	350.086 kWh/a	HEB _{SK} =	43,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,38
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,90
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,38
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	184.531 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	528.484 kWh/a	EEB _{SK} =	65,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	401.469 kWh/a	PEB _{SK} =	49,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} =	186.303 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	23,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBer,SK} =	215.166 kWh/a	PEB _{er,SK} =	26,6 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	49.070 kg/a	CO _{2eq,SK} =	6,1 kg/m ² a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,73
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>
Ausstellungsdatum	30.08.2023
Gültigkeitsdatum	29.08.2033
Geschäftszahl	<input type="text"/>

ErstellerIn Dr. Ronald Mischek ZT GmbH

Unterschrift



Dr. Ronald Mischek ZT GmbH
ZT für Bautechnikwesen
A-1190 Wien, Billrothstraße 2
Telefon: +43 (0)1 360 70-300

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Anmietung



Änderungen bleiben vorbehalten, Haftung ausgeschlossen.

Gemäß der Informationspflicht nach Art. 13 DSGVO weisen wir Sie auf unsere Datenschutzerklärung unter <http://www.egw.at/datenschutz> hin.



EGW Erste gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Andreasgasse 9, 1070 Wien
www.egw.at

