

Mitten im Zweiten – LEYSTRASSE



124 freifinanzierte Mietwohnungen

1020 Wien

Leystraße 143, Stiege 1

Leystraße 145, Stiege 1 und 2

Eva-Popper-Weg 5, Stiege 1 und 2

Ihre Ansprechpartnerin:

Rosemarie Kurz

01 545 15 67 - 123

mittenimzweiten@egw.at

www.egw.at

www.mittenimzweiten.at

Allgemeines

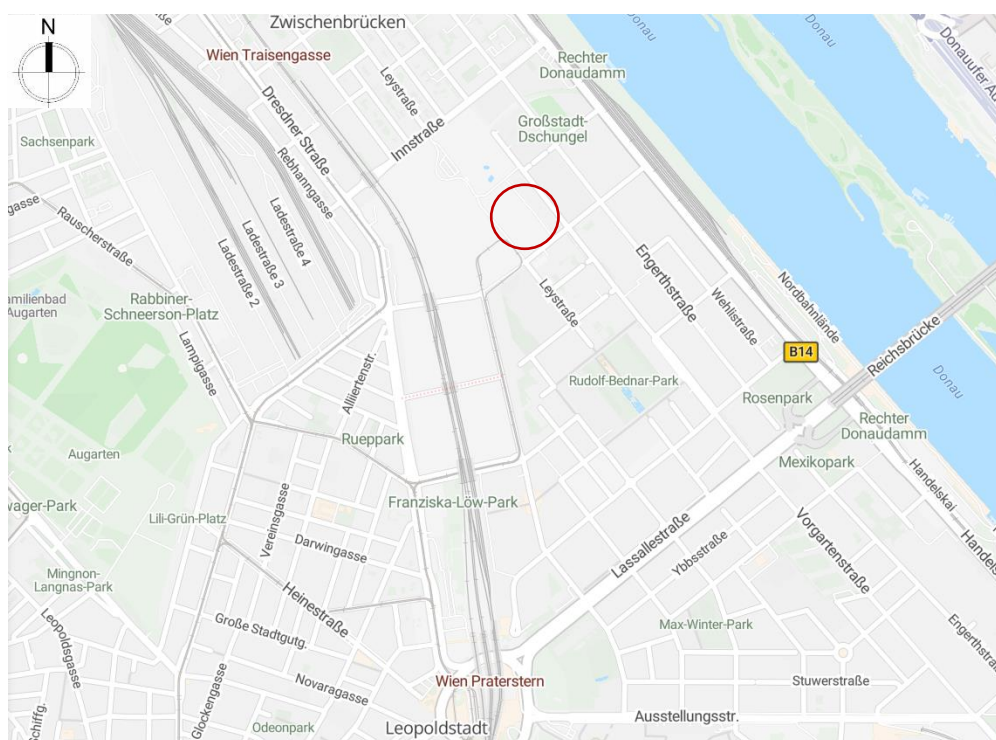
Projekt	1020 Wien, Leystraße 143, Stiege 1 Leystraße 145, Stiege 1 und Stiege 2 Eva-Popper-Weg 5, Stiege 1 und Stiege 2 124 Mietwohnungen freifinanziert
Baubeginn	Frühjahr 2021
Fertigstellung	voraussichtlich 26./27. Januar 2023
Vermarktung	EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH 1070 Wien, Andreasgasse 9 Rosemarie Kurz Tel. 01/545 15 67 - 123 Telefax 01/545 15 67 - 150 E-Mail: mittenimzweiten@egw.at www.egw.at www.mittenimzweiten.at
Planung	Architekt Walter Stelzhammer 1070 Wien, Neubaugasse 40/5
Ausführende Firma	Strabag AG 1220 Wien, Donau-City-Straße 9
Ein Projekt der:	WINO GmbH 1010 Wien, Schottenring 30 ein Tochterunternehmen der WIENER STÄDTISCHEN Versicherung AG Vienna Insurance Group

Lage

Im 2. Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt, auf dem Areal des ehemaligen Nordbahnhofs, entsteht in mehreren Bauetappen ein trendiges, neues Grätzl mit Wohnraum, Einkaufsstraßen, Schulen, öffentlicher Anbindung und Kulturangeboten.

Die einzigartige Lage zwischen Prater, Augarten und Donauinsel bietet ein neues Wohnerlebnis, in dem Natur und Stadt aufeinandertreffen. Ein Raum, wo die pulsierende Innenstadt auf naturbelassene Wohlfühloase trifft. Hier wird Natur mit all ihren Facetten erlebt und genutzt und so der Wunsch nach grünem Wohnen mitten in der Stadt erfüllt.

Die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen an die U1 (Vorgartenstraße) sowie an die Buslinien 5A, 5B, 11A, 11B, 37A, 82A und Straßenbahnlinie 0, 2 und 5 ermöglichen eine direkte Verbindung ins Zentrum der Wiener Innenstadt sowie zu dem einzigartigen Angebot an Naherholung: innerhalb von 15-20 Minuten erreichen Sie Hotspots wie Augarten, Donaukanal, Praterallee und Donauinsel.



Besonderes Merkmal des Areals 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. Rundherum können die Bewohner aus ihren Wohnungen direkt auf die Stadtwildnis des Nordbahnviertels blicken.



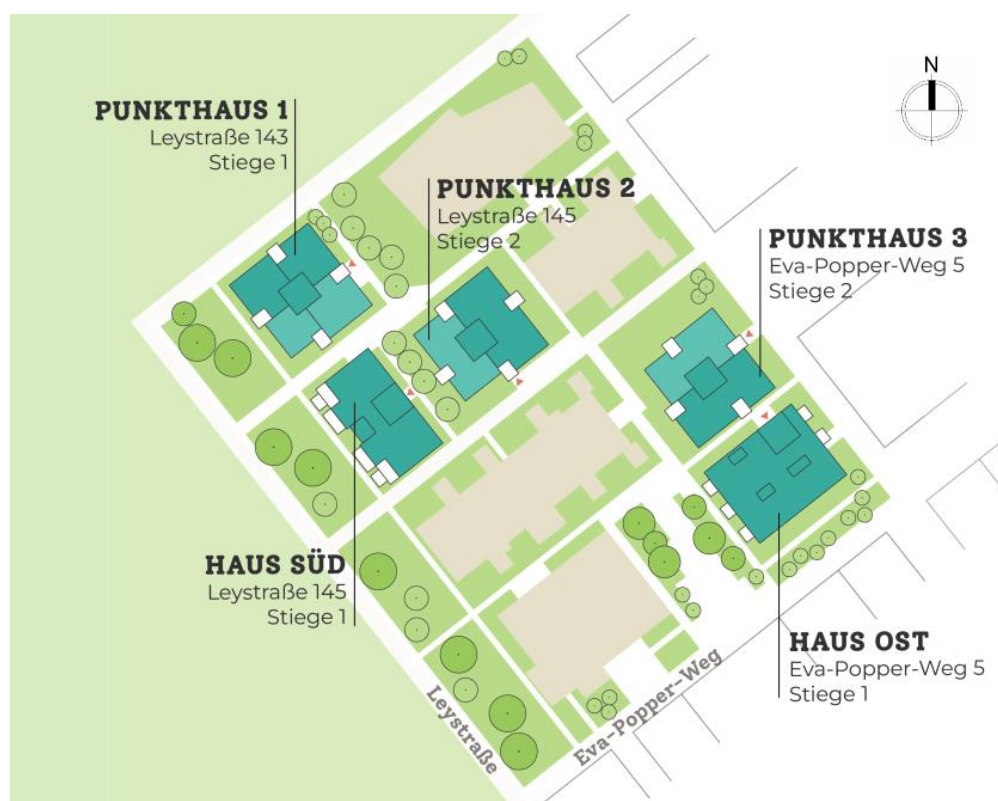
Projektbeschreibung

Mitten im Zweiten – LEYSTRASSE

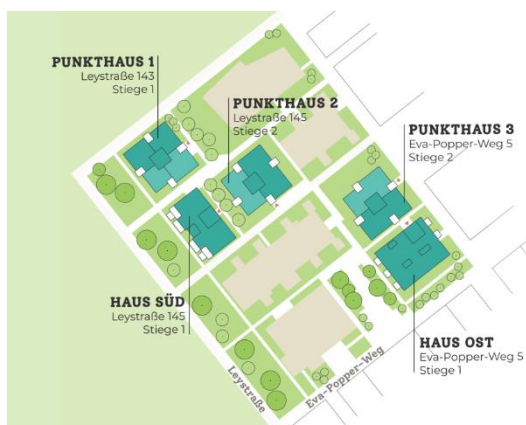
Das Projekt LEYSTRASSE liegt **unmittelbar an der Freien Mitte** und bietet eine ruhige Wohnlage mit bestem Zugang und Aussicht auf den Grünraum.

Im autofreien Freibereich bietet der Quartiersplatz mit Kinderspielflächen und einer Promenade mit Hochbeeten viel Platz für Begegnungen. Trotz der **ruhigen Wohnlage** sind die Straßenbahnstation, der Schulcampus und die belebte Bruno-Marek-Allee mit vielfältigem Einkaufsangebot nur wenige Gehminuten entfernt.

In **insgesamt 5 Häusern** finden sich von Maisonettewohnungen, Gartenwohnungen bis hin zu Dachgeschoßwohnungen im 10. Stock vielfältige Wohnangebote.



Das Wohnungsangebot



Das Projekt Leystraße wird zeitgleich mit Wohnanlagen von weiteren Bauträgern am Areal errichtet und ist mit diesen durch eine Tiefgarage verbunden.

Es besteht aus 5 Häusern, welche in den Keller-geschossen miteinander verbunden sind. Die Häuser werden jeweils durch ein Stiegenhaus samt Aufzug

erschlossen. In den Erdgeschossen sind auf die Häuser aufgeteilt 2 Gemeinschaftsräume mit Terrasse, 1 Waschküche sowie 2 Müllräume vorhanden.

Die Punkthäuser sind in Splittlevel-Bauweise errichtet, jeweils 2 Wohnungen bilden einen Halbstock. Durch die mittige Situierung der Balkone hat jede Freifläche ausreichend Abstand zu Nachbarbalkonen.

Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen (Balkon, Terrasse oder Garten) sowie Kellerabteile.

Der Wohnungsmix:

- Punkthaus 1: 31 Wohnungen in 8 Geschossen, 2 und 3-Zimmer-Whg.
- Punkthaus 2: 43 Wohnungen in 11 Geschossen, 2 und 3-Zimmer-Whg.
- Haus Süd: 9 Wohnungen in 3 Geschossen, 2, 3, 4 und 5-Zimmer-Whg.
- Haus Ost: 9 Wohnungen in 3 Geschossen, 2 und 4-Zimmer-Whg.
- Punkthaus 3: 31 Wohnungen in 8 Geschossen, 2 und 3-Zimmer-Whg.

Während das „Haus Ost“ Maisonettewohnungen mit großzügigen Lichtkuppeln bietet, finden sich in „Punkthaus 1“ Wohnungen mit direktem Parkblick. Dank der gestaffelten und versetzten Baukörper können auch in „Punkthaus 2“ und „Punkthaus 3“ ab dem 4. OG Panoramawohnungen angeboten werden.

Das Projekt zusammengefasst

- 124 freifinanzierte, unbefristete Mietwohnungen, keine Kaufoption
- 285 Fahrradabstellplätze
- 6 Lastenräder-Abstellplätze
- 53 Kfz-Tiefgaragenstellplätze
- 10 Kfz-Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestation
- geplante Bezugfertigstellung Dezember 2022
- Monatsmiete inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer ab € 540.- (exkl. Heizung und Strom)
- 53 Zweizimmer-Wohnungen 30 m² bis 53 m²
- 61 Dreizimmer-Wohnungen 71 m² bis 75 m²
- 8 Vierzimmer-Wohnungen 90 m² bis 96 m²
- 2 Fünzimmer-Wohnungen ca. 98 m²
- SAT-Anlage
- Heizung & Stützkühlung mittels Bauteilaktivierung; teilweise zusätzlich Fußbodenheizung;

Ausstattung

Die exklusive Wohnlage des Projekts Leystraße hebt die Wohnungen in das absolute Premiumsegment. Um dem gerecht zu werden, haben wir alle Wohnungen mit **eleganten Oberflächen, hochwertigen Sanitärgegenständen** und vielen **Extras**, wie zum Beispiel einer elektrisch bedienbaren **Beschattung** ausgestattet.

Zusätzlich bietet die **Bauteilaktivierung** nicht nur ein **angenehmes Raumklima**, sondern durch die Möglichkeit eines Anschlusses an die **Fernkälte** auch die Möglichkeit der **Temperierung der Wohnung**

Darüber hinaus sind zwei Ausstattungskategorien ausgeführt:

Ausstattungslineie **Design Line** – siehe gesonderte Aufstellung

Ausstattungslineie **Design Line PLUS** – siehe gesonderte Aufstellung; diese Wohnungen verfügen zusätzlich über eine **Einbauküche**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Das Betreten der Baustelle ist nicht gestattet!

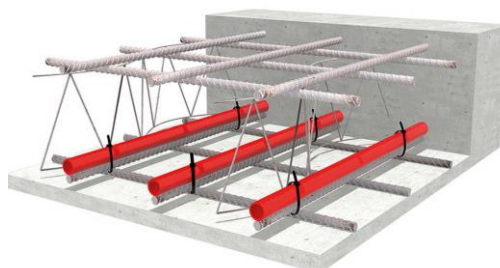
Fundamente	Stahlbeton-Bodenplatte
Außenwände	Stahlbetonwände: innen verspachtelt und weiß gemalt, außen mit Wärmedämmungs-Verbundsystem
Wände innen	Gipskartonständerwände oder Stahlbetonwände verspachtelt und weiß gemalt
Geschoßdecken	Stahlbetondecke
Stiegen	elastisch gelagerte Stahlbetonstiege
Belüftung	Schalldämmlüfter 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 Luftzufuhr erforderlich, die über diese Schalldämmlüfter nachströmt.
Entlüftung	Bad und WC: mechanische Entlüftung Im Bad mit Feuchtefühler; im WC mit Nachlaufrelais
Raumluftgütemessung	Vereinzelt sind Wohnungen zusätzlich mit Messgeräten für die Raumluftgüte ausgestattet.
Dachkonstruktion	Flachdächer, extensiv begrünt
Hauseingangstüren	gedämmte Aluminiumportale mit hochwertiger Isolierverglasung und Motorunterstützung für automatische Öffnung über Schlüsselschalter außen bzw. Taster innen, Wohnungszugang über Stiegenhaus oder direkter Zugang von außen
Wohnungseingangstüren	Innen: weiß, Widerstandsklasse 3, außen und innen Drücker bei Zugang über Stiegenhaus, außen Knauf bei Zugang über Außenbereich, alle Türen innen Drücker und Drehknopfzylinder,
Fensterbänke	Innen: Holz weiß beschichtet bzw. verflies, außen: Aluminium beschichtet
Fenster, Balkontüren	Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschale und 3-fach Isolierverglasung, Dreh-, Drehkippsbeschlag oder Fixverglasung

Beschattung	Elektrisch betriebene, schienengeführte Außenraffstore mit Funkfernsteuerung
Dachflächenfenster	Dachflächenfenster in einzelnen Wohnungen wie in Grundrissplänen dargestellt; Kipp- und teilweise Fixverglasung mit Beschattung, Funkhandsender oder Wandschalter, Wind- und Regenwächter
Innentüren	Stahlzargen weiß lackiert, Wabentürblatt weiß mit Buntbartschloss, einfach gefälzt.
Schiebetüren	Holzschiebetüren, weiß, in einzelnen Wohnungen wie in Grundrissplänen dargestellt
Loggien/Terrassen	Betonplatten im Kiesbett
Medienausstattung	SAT-Anlage: Gemeinschaftsantenne für den Empfang von SAT- Programmen. Vom Benutzer ist ein Digitalreceiver zu besorgen. TV-, Telefon- und EDV-Anschluss mit Glasfaserkabel fertig ausgestattet im Wohnzimmer, in den anderen Aufenthaltsräumen Vorbereitung (Leerrohre)
Zusatzstromerzeugung	Photovoltaikanlage am Dach,
Heizung	Beheizung über Fernwärme; Flächenheizung (Bauteilaktivierung – eine Einzelraumregelung ist nicht möglich); teilweise zusätzlich Fußbodenheizung in einzelnen Wohnungen und Räumen wie in Grundrissplänen dargestellt.; Raumthermostat im Wohnzimmer. Wärmemengenzähler je Wohnung Badezimmer zusätzlich mit elektrischem Sprossenheizkörper.
Kühlung	Kühlung von ca. 3 °C gegenüber der Außenluft möglich, Abschluss eines Kälteliefervertrags mit Wien Energie erforderlich.
Kaltwasser Terrassen	Terrassen in Erdgeschoßwohnungen sind mit selbstentleerenden Ventilen ausgestattet
Kaltwasser Zählung	Verbrauchszähler in Wohnungen oder Stiegenhausschächten
Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung Fernwärme, Verbrauchszähler in Wohnungen oder Stiegenhausschächten

Bauteilaktivierung

Was bedeutet Bauteilaktivierung?

Bauteilaktivierung ist eine Methode der Beheizung eines Gebäudes unter Heranziehung der Gebäudemassen zur Temperaturregelung. Das bedeutet, dass in den Betondecken Rohrleitungen eingelegt werden, durch die das Heizwasser fließt. Dadurch wird die massive Decke aufgeheizt und gibt dann gleichmäßig und großflächig die Wärme an den Raum ab. Der Baustoff Beton eignet sich dafür besonders gut, da er Wärme und Kälte speichert und gleichzeitig leitet.

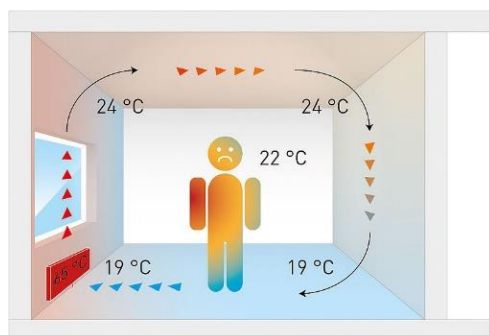


Betondecke von innen mit Rohrleitungen

Abb.: Quelle: https://images04.wohnet.at/scale_s7o73l8u.jpg/image_scale_95/46.667.618

Welche Vorteile hat eine Bauteilaktivierung?

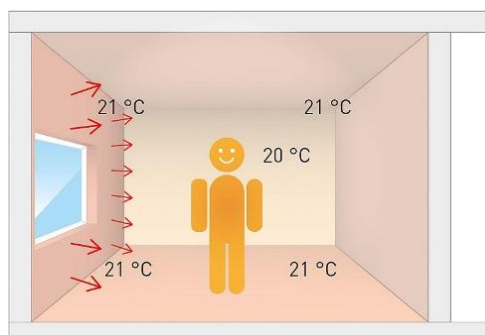
- Wenn erwärmte Gegenstände – im Falle der Bauteilaktivierung die Betondecke – Wärme abgeben, so spricht man von sogenannter „Strahlungswärme“. Diese wird von Menschen tendenziell als angenehmer empfunden als würde die Wärme in Form von Konvektion durch Heizkörper abgegeben werden.
- Aufgrund der Tatsache, dass das Rohrsystem in der Decke großflächig verlegt wird kann die Systemtemperatur niedrig gehalten werden, was sich wiederum energiesparend niederschlägt. Der Raum fühlt sich bei niedrigerer Raumtemperatur wärmer an als bei einer konventionellen Heizung, da es zu einer flächenmäßigen Strahlung kommt und nicht nur eine Wärmequelle in Form eines Heizkörpers vorhanden ist.
- Es kann eine freiere Raumgestaltung erfolgen, da es keine Heizkörper gibt die die Wand verstellen.
- Die Oberflächentemperatur ist höher als die Raumtemperatur, was zur Vorbeugung von Schimmelproblematiken beiträgt.



Konvektionswärme (konventionelles Heizsystem)

Abb.: Quelle:

<https://www.variotherm.com/de/wissen/strahlungswaerme-versus-konvektionswaerme.html>



Strahlungswärme (Bauteilaktivierung)

Abb.: Quelle:

<https://www.variotherm.com/de/wissen/strahlungswaerme-versus-konvektionswaerme.html>

Wie erfolgt die Bedienung?

Die Steuerung der Bauteilaktivierung erfolgt über ein zentrales Raumthermostat, welches sich in der Regel im Wohnzimmer über dem Lichtschalter befindet. Mit diesem wird die Temperatur der gesamten Wohnung geregelt. Aufgrund der Trägheit und Art des Systems ist die Regelung einzelner Räume nicht vorgesehen.

Der Zentrale Verteiler befindet sich in der Decke unter einem Revisionstürchen. Hier sind seitens Mieter keine Einstellungen notwendig – diese dürfen nur von geschultem Fachpersonal vorgenommen werden.

Was gilt es sonst zu beachten?

- Aufgrund der im Beton befindlichen Leitungen sind Bohrungen für z.B. Befestigungen von Lampen oder Vorhangstangen oder gar die Montage von Unterkonstruktionen für Zwischenwände strengstens untersagt. Es gibt jedoch definierte Bereiche wo gebohrt werden darf; hierzu sind unbedingt die Angaben in den Vergabeunterlagen (Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Wohnungsvergabeplan) zu beachten.
- Wie bei allen Flächenheizungen (z.B. auch Fußbodenheizung) handelt es sich bei der Bauteilaktivierung um ein sehr träges Heizsystem aufgrund der sehr niedrigen Temperaturen in den Heizungsrohren. Das System benötigt also relativ lange um eingestellte Temperaturen zu erreichen – deswegen ist auch eine Nachtabsenkung nicht sinnvoll. Es ist daher nicht ratsam, laufend die Temperaturen am Thermostat zu ändern.

Anmietung

Ablauf

- Y Voranmeldung unter www.egw.at
- Y Die Verständigung über den Vergabestart erfolgt durch den Bauträger per Mail.
- Y Der Kunde hat die Möglichkeit über unsere Homepage drei Wunschwohnungen auszuwählen.

Nach erfolgter Auswahl einer bestimmten Wohnung

- Y Zusendung des Mietanbots für eine der ausgewählten Wohnungen
- Y Rücksendung folgender Unterlagen durch den Mieter:
 - Unterfertigtes Mietanbot
 - Einkommensnachweis
(Gehaltszettel der letzten 3 Monate)
 - aktueller Meldezettel
 - Ausweiskopie
- Y Einzahlung der Kautions
- Y Der Mietvertrag wird erstellt und dem Mieter zur Gegenzeichnung übermittelt.

Die Beschreibung entspricht der freigegebenen Planung.
Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Haftung für die Verfügbarkeit von Produkten/Material oder für Lieferverzögerungen wird ausgeschlossen, Stand 05.05.2022

Gemäß der Informationspflicht nach Art. 13 DSGVO weisen wir Sie auf unsere Datenschutzerklärung unter <http://www.egw.at/ueber-uns/datenschutzerklaerung> hin. Änderungen vorbehalten! Stand Juni 2020



EGW Erste gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Andreasgasse 9, 1070 Wien
www.egw.at

