



HYGGE – Wels Neustadt

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

(Stand 29.05.2024)

Disclaimer: Die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich immer gleichermaßen auf weibliche und männliche Personen. Auf eine Doppelnennung und gegenderte Bezeichnungen wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

DAS BAUVORHABEN

„Hygge Wels Neustadt“

Die Dänen sind laut Untersuchung die glücklichsten Menschen in Europa. Das Wort „Hygge“ kommt aus dem dänischen und bezeichnet eine glückliche, zufriedene und ausgeglichene Atmosphäre. Eine Atmosphäre, die die Basis für ein gutes Leben darstellt.

Das Projekt

Das Wohnprojekt „Hygge Wels Neustadt“ bietet in zentrumsnaher Lage viele Angebote für Menschen, denen es ein Anliegen ist, gut, naturnah, nachhaltig, zukunftsorientiert und glücklich zu leben. Die in Holzbauweise errichtete Wohnanlage besteht aus 2 Baukörpern mit 29 Wohnungen, auf vier Geschossen verteilt und überzeugt durch seine Materialwahl und eine zeitgemäße Architektursprache. Im Erdgeschoss erweitern Eigengärten und Terrassen den persönlichen Wohnbereich ins Freie. In den Obergeschossen bieten überdachte Balkone großzügige Außenräume. Im Erdgeschoss entstehen Hygge-Zonen für soziale Kontakte. Ein besonderes Highlight dabei ist der sogenannte „MIDTPUNKT“ im Erdgeschoss zwischen den beiden Bauteilen.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 40 und 95 m² und können nach Wunsch individuell gestaltet werden, davon ausgenommen sind die, für die statische Lastabtragung und für die Ver- und Entsorgung notwendigen Bauteile.

Alle Wohnungen sind nach den Richtlinien der oberösterreichischen Bauordnung in hochwertiger Niedrigenergiehaus-Bauweise und gemäß ÖNORM B1600 (barrierefreies Bauen - anpassbarer Wohnraum) errichtet.

Das Grundstück weist eine Größe von ca. 3.006 m² auf und befindet sich ca. 5 Gehminuten vom Hauptbahnhof Wels entfernt. Die Zufahrt zur Wohnanlage erfolgt über die Grünbachstraße im Süden des Grundstücks und ist somit direkt von der öffentlichen Straße aus erreichbar. Es wurde darauf Wert gelegt, große Teile der Grundstücksfläche zu entsiegeln und als begrünte Fläche den Bewohnern als Erholungszone zur Verfügung zu stellen.

Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt barrierefrei, die Wohnungen in allen Geschoßen sind per Lift erreichbar. Der Aufzug ist darauf ausgelegt, dass Fahrräder oder Lastenräder bis zu einer Gesamtlänge von max. 200cm und einer Gesamtbreite von max. 100cm mittransportiert werden können. Diese können vor dem Wohnungszugang auf dafür vorgesehenen Flächen abgestellt und abgesperrt werden. Die Eingänge zu den Wohnungen im Obergeschoß liegen in Laubengängen auf der Ostseite des Wohnhauses.

Ebenerdig stehen 3 PKW-Parkplätze als oberirdische Freiparkplätze für Besucher zur Verfügung. Den Wohnungseigentümern sind in der Tiefgarage 32 Parkplätze vorbehalten. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich östlich vom Gebäude.

Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept besteht aus einem E-Lastenrad und zwei E-Bikes, die exklusiv dem Projekt vorbehalten sind. Diese Räder können kostenfrei genutzt werden und bieten somit zusätzliche Möglichkeiten, auf das eigene Auto zu verzichten. Stellplätze zum sicheren Verwahren von Fahrrädern sind ausreichend vorhanden, die Fahrrad-Werkstätte kann im Bereich der Fahrradabstellplätze realisiert werden und die Möglichkeit, auch bis zur Wohnung in den vierten Stock mit dem Fahrrad zu gelangen, erhöhen den Komfort. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch eine Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und andere Dienstleister sind fußläufig zu erreichen.

Damit entsteht eine Wohnanlage, bei der der Mensch mit seinen Bedürfnissen, aber auch die Reduktion von Umweltbelastungen im Mittelpunkt stehen.

„MIDTPUNKT“ und allgemeiner Grünbereich

Der MIDTPUNKT - das Herzstück und soziale Mittelpunkt der Wohnanlage - liegt direkt im Eingangsbereich des Wohnobjektes. Durch die geschwungene Form wird man zu einem der beiden Baukörper oder zum Lift und Stiegenhaus geleitet. Diese Form wird durch den Wechsel in Bodenbelag und durch eine Sitzbank gebildet, dahinter liegt die Bücherecke mit Sitzgelegenheit, die zum Verweilen einlädt.

Rechter Hand dieses Bereiches ist ein Platz für Radreparaturen vorgesehen. Geht man nach links, gelangt man zu einem zentralen Gemeinschaftsraum welcher unterschiedlich genutzt werden kann und einen kommunikativ-kreativen Mittelpunkt für alle Bewohner darstellt. Die darin befindliche Arbeitsfläche mit Spüle, Kalt- und Warmwasseranschluss kann gleichermaßen als Sommerküche dienen oder aufgrund der robusten Ausführung als Werkbank genutzt werden. Neben den ausreichenden Anschlussmöglichkeiten für Elektrogeräte sind fixe Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner vorgesehen.

Nach Süden ist der Raum durch großzügige Glasflächen mit der davorliegenden Laube verbunden. Diese Symbiose aus Gemeinschaftsraum und Laube können für soziale Kontakte, Kinderfeiern, Sommerfeste und für alle anderen Aktivitäten, die sich durch das Zusammenleben im Hygge Neustadt noch ergeben werden, genutzt werden.

Im Anschluss an die Laube erreicht man den gemeinsamen Gartenbereich – die Hygge Oase - mit seinen unzähligen Freizeit- und Spielmöglichkeiten.

Erschließung über fremden Grund

Die Erschließung des Grundstückes von Norden und von Süden erfolgt über fremden Grund, wofür es vertragliche Regelungen für die gegenseitigen Nutzungs-, Geh- und Fahrrechte gibt.

Konstruktion

Außenwände

Holzskelettkonstruktion mit Holzstützen und verleimten Trägern nach statischem Erfordernis (teilweise sichtbar), wo statisch erforderlich Holzmassivwände, Innenschale aus Gipskarton auf Lattung als Installationsebene, glatt verspachtelt, Dispersionsanstrich weiß – Gesamtkonstruktion lt. Dämmschutzanforderung der OÖ Bauordnung.

Geschossdecken über E00, E01

Holzskelettkonstruktion mit Holztramdecke oder Holzmassivkonstruktion, wo erforderlich mit Unterzügen nach statischen Erfordernissen (teilweise sichtbar farblos lasiert), mit abgehängter Gipskartondecke auf Lattung als Installationsebene, glatt verspachtelt, Dispersionsanstrich weiß – Gesamtkonstruktion nach Schallschutzanforderung der OÖ Bauordnung.

Dachgeschossdecke über E02

Holzskelettkonstruktion mit Holztramdecke oder Holzmassivkonstruktion, wo erforderlich mit Unterzügen nach statischen Erfordernissen, Deckenuntersicht mit abgehängter Gipskartondecke auf Lattung als Installationsebene, glatt verspachtelt, Dispersionsanstrich weiß, als Flachdach oder Pultdach gem. Dachgefälle verlegt, abgedichtet mit Bitumendachbahneindeckung oder Foliendach und Kiesschutzauflage mit Wärmedämmung laut Energieausweis bzw. gem. OÖ Bauordnung.

Dachkonstruktion

Flachdachabdichtung mit Bitumendacheindeckung oder Foliendach und Kiesschutzauflage mit Wärmedämmung laut Energieausweis. Entwässerung über außenliegende Regenabfallrohre. Verblechungen, Dachentwässerung und Ablaufrohre aus beschichtetem Alu- oder Stahlblech.

Fußbodenaufbauten

Ausgleichsschüttung, Trittschall- bzw. Wärmedämmung, Estrich für Fußbodenheizung, Fußbodenbeläge laut Ausstattungsbeschreibung.

Raumhöhen

Die Raumhöhe beträgt in den Wohngeschoßen ca. 2,60 m.

Innenwände tragend - aussteifend

Holzmassivkonstruktion nach statischem Erfordernis, Innenschale aus Gipskarton auf Lattung als Installationsebene, glatt verspachtelt, Dispersionsanstrich weiß, nach Schallschutzanforderung der OÖ Bauordnung.

Innenwände nichttragend

Gipskartonständerwerk, glatt verspachtelt bzw. bei technischem Erfordernis (Verteiler für Fußbodenheizung oder Elektro) bis zu 20 cm, glatt verspachtelt, Dispersionsanstrich weiß.

Metallständerwände mit Beplankung aus Gipskartonplatten nur zwischen WC und Bad bzw. WC und Abstellraum für einen nachträglichen rollstuhlgerichten Umbau, glatt verspachtelt, wo lt. Plan vorgesehen. Dispersionsanstrich weiß.

Wohnungstrennwände

Ausgeführt je nach statischem Konzept als Holzbauweise wie tragende Innenwände oder mehrschaliges Gipskartonständerwerk, glatt verspachtelt, Dispersionsanstrich weiß, wo erforderlich mit biegeweichen Vorsatzschalen aus Gipskarton lt. Schallschutzanforderung der OÖ Bauordnung.

Fassade

Fassade

Vorgehängte, hinterlüftete vertikal verlaufende Holzprofilelemente aus heimischer Silber- oder Weißtanne mit unregelmäßiger Dielenbreite bzw. vertikalen Fugen auf Holzunterkonstruktion gem. technischem und bauphysikalischer Erfordernis lt. Energieausweis bzw. OÖ Bauordnung. Oberfläche sägerau und gemäß Vorgaben des architektonischen Farbkonzeptes. Die Geschosse werden bewusst horizontal gegliedert.

Der Sohlbank- und der Sturzbereich bei den Fenstern ist bis zur Geschoßtrennfuge mit Material aus Alublech oder ähnlichem bekleidet. Die Sonnenschutzkästen sind in der Fassadenkonstruktion integriert.

Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster, Kunststofffenstertüren außen mit Aluschale verkleidet (Farbe nach Wahl des Architekten), 3-Scheiben Isolierverglasung nach Erfordernis Energieausweis U_w maximal 1,1 W/m²K, Farbe nach Wahl des Architekten, Drehkippfenster, Dreh- oder Kippfenster bzw. Fixverglasung je nach Lage. Zur Sicherung gegen Absturz werden bodentiefe Fenster in den Obergeschoßen mit Kämpfer ausgerührt, Grifffarbe nach Wahl des Architekten, Aufpreis für Griff in Edelstahl oder Alu. Außenfensterbänke Alu-beschichtet mit Tropfnase.

Ansprechende und pflegeleichte Innenfensterbänke aus Schichtstoffplatten mit glatter weißer Oberfläche, Vorderkante gefast.

Beschattung

Raffstorekästen (einschließlich Leerschlauch und Verkabelung für Sonnenschutz) sind bereits in die Fassade integriert (ausgenommen zum Laubengang hin orientierte Fenster).

Raffstoreanlagen z.B. Valetta oder gleichwertig, elektrisch bedienbar mittels Kippschalter, jedoch ohne Windwächter sind an West- und Südseite ausgestattet (nicht bei überdeckten Bereichen durch darüberliegende Balkone oder Vordächer). Weitere Raffstoreanlagen als Sonderwunsch der Wohnungseigentümer möglich. Einheitliche Produkt und Farbwahl gemäß Planungskonzept.

Freiflächen

Terrassen, Erschließung E00

Asphalt bzw. Betonplatten grau im Format 40/40cm oder 50/50cm. Beton mit Besenstrich oder sandgestrahlt - jeweils nach Wahl des Architekten.

Balkone

Stahlbetonfertigteile oder Ortbeton (je nach statischer Möglichkeit) mit glatter Untersicht, rutschfester Betonoberfläche, ausgeführt als Besenstrich oder sandgestrahlt, aufgelegt auf feuerverzinkter Stahltragkonstruktion der jeweiligen Geschoßdecke. Balkon-Entwässerung, wenn möglich über Fallrohre, anderenfalls über seitliche Speier.

Dachterrasse Top A3.1

Aufgeständerter Holzbelag, teilüberdacht mit Vordach aus Holzkonstruktion (CLT-Decke) oder verkleideter Stahlkonstruktion mit Holzuntersicht.

Brüstung an der Vorderseite teilweise geschlossen mit Flach- oder Rundstabgeländer, gemäß OÖ-Bautechnikgesetz laut Planungskonzept des Architekten.

Abstellraum als Stahlkonstruktion mit Plattenwerkstoff (Fundermax oder ähnlichem) verkleidet, Deckenkonstruktion analog dem Vordach, Bodenbelag aufgeständerter Plattenbelag aus Beton. Ausgestattet mit Deckenauslass mit Schaltstelle, Steckdose (Aufputzinstallation).

1 x Wasserentnahmestelle frostfrei und Steckdose

Brüstungsgeländer Balkone

Betonfertigteile, seitlich geschlossen, an der Vorderseite teilweise geschlossen mit Flach- oder Rundstabgeländer, gemäß OÖ-Bautechnikgesetz laut Planungskonzept des Architekten.

Sichtschutz zwischen den Balkonen mittels verzinkter Stahlformrohrkonstruktion, verkleidet mit Holzwerkstoff.

Stiegenhaus/Laubengang

Betonoberfläche mit einer Oberfläche rutschsicher R11 als Besenstrich ausgeführt oder sandgestrahlt, Untersicht glatt. Die Wohnungen werden über den befestigten Zufahrts-, Zugangsweg und den Laubengang erschlossen. Oberflächen und Farben nach Wahl des Architekten. Die Beleuchtung der Hauseingänge wird über Bewegungsmelder gesteuert.

Brüstungsgeländer Laubengang

Feuerverzinkte Stahlkonstruktion als Stahl-Stabgeländer lt. OÖ Bauordnung und Planungs- und Farbkonzept des Architekten.

Stiegenhaus Stiegenhausgeländer

Feuerverzinktes Stahl-Stabgeländer lt. OÖ Bauordnung im Stiegenhaus mit angesetztem Edelstahlhandlauf im Treppenauge.
Offenes Stiegenhaus, Boden und Wände bzw. Stiegen in Stahlbeton oder als Stahlbetonfertigteile, im Gehbereich Oberfläche mit Besenstrich oder sandgestrahlt rutschsicher ausgeführt, Untersicht glatt.

Rankhilfen Stiegenhaus

Beim Stiegenhaus werden Edelstahlseile als Rankhilfen mit Bepflanzung errichtet.

Laubengang, Garagen

Stahl- bzw. Stahlbetonkonstruktion aus Säulen, Wandteilen und Deckenkonstruktion; Ortbetonoptik, schalrein

Innenausbau

Schließanlage

Die gesamte Wohnanlage ist mit einer Schließanlage ausgestattet. Daher sind die jeweiligen Wohnungseingangstüren, die allgemeinen Räume und die dazugehörigen Kellerabstellräume mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar. Die Eingangstür zur Wohnanlage sowie die Garagen sind ebenfalls mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar. Jede Wohnung erhält fünf Schlüssel.
Das Sektionaltor der Tiefgarage öffnet mit einem Funkhandsender und schließt automatisch.

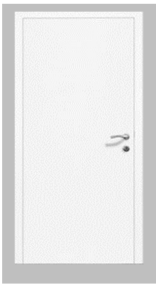
Aufzug

Alle Geschosse, sowie die Tiefgarage, sind bequem mit einem Aufzug erreichbar. Sämtliche Zugänge zum Aufzug werden barrierefrei errichtet. Aufzugsanlage, Tragkraft mind. 630 kg.
Aufzug mit Durchladefunktion konzipiert, um den Transport von Fahrrädern bis zur Wohnungstür in allen Geschossen zu erleichtern.

Wohnungseingangstüre

Einbruchshemmende einflügelige Vollbau-Eingangstüre mit beidseitigem Drücker. Funktionstüre gemäß brandschutzbehördlicher Genehmigung – Klimaklasse C3 mit 3-seitigem Doppelfalz. Schalldämmung nach gültiger Norm, Farbgebung passend zum Architekturkonzept nach Wahl des Architekten, 3-fach Verriegelung für Profilzylinder (Zentralsperranlage) mit Sicherheitsbeschlag und Spion am Türblatt, Namensschild im Bereich der Klingel extra angesetzt oder integriert.

Innentüren



(Symbolfoto)

Glatte Röhrenspan Türblätter in weiß auf Holzzarge montiert mit Buntbartschloss. Bei im Wohnbereich vorhandenen Abstellraum wird ein Lüftungsspalt von ca. 1cm im Bodenbereich vorgesehen.

Türbeschläge lt. Muster



(Symbolfoto)

Drückergarnitur bestehend aus Drücker mit Gehrung und Rund-Rosette, Oberfläche in Edelstahl.

Bodenbelag Wohnraum, Vorraum



(Symbolfoto)

2-Schicht Fertigklebeparkett 9mm, ca. 3 mm Nuttschicht, geeignet für Fußbodenheizung, Oberfläche fertig versiegelt. Verlegeart Riemenverband gerade, inkl. Randleisten Eiche natur.

Bodenbelag Bad/WC



(Symbolfoto)

Feinsteinzeug 8 mm, Format 60x30 (oder ähnlich), inkl. Sockelfliesen Höhe 7cm aus Bodenmaterial. Fabrikat Contract Rondine, Division Nine, Silver oder gleichwertiges, Oberfläche R9 bzw. R10 nach Erfordernis (Nassräume), Verfugung grau.

Bodenbelag MIDTPUNKT

Dünnschicht-Versiegelung auf Zement-Estrich

Wände Nassräume



(Symbolfoto)

Steingut 6mm, Format: 40x20cm.

Im Bad im Spritzwasserbereich bis Zargenoberkante, in übrigen Bereichen sowie im WC auf Höhe ca. 150cm verflies, Farbe weiß matt, Verfugung weiß, Fabrikat ABK, LB od. gleichwertig.

Feuchtigkeitsabdichtung im Bereich der Dusche (bzw. ggfalls Badewanne).

Wasser-, Heizungsinstallation

Heizung/Warmwasseraufbereitung



(Symbolfoto Raumthermostat Wohnen/Essen bzw. Raumthermostat Aufenthaltsraum)

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung angedacht mittels örtlicher Fernwärme. Der Technikraum befindet sich im Untergeschoss.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Wohnungsstation, welche der Wasserübergabe aus dem zentralen Netz bzw. zur Warmwassererzeugung dient. Diese ist im Regelfall oberhalb des WC-Spülkastens in einem Unterputzverteilerschrank untergebracht.

Beheizung über Fußbodenheizung. Jede Wohnung erhält einen Heizkreisverteiler, an einer geeigneten Stelle im Vorraum oder Abstellraum. Ein bedienbares Raumthermostat mit Zeitprogramm im Bereich Wohnen/Essen, sowie separate Raumthermostate (mit denen die eingestellte Standardtemperatur um ca. 2-3 Grad erhöht/gesenkt werden kann) in Kinder- und Schlafzimmer bzw. Bad vorgesehen. Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt mit angemieteten Wärmemengenzähler.

Für den Sommer- und Winterbetrieb steht ein Handtuchheizkörper (Maß ca. 120x50 cm) im Bad zur Verfügung, welcher elektrisch über einen Heizstab samt Thermostat gesteuert werden kann.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz der Stadt Wels. Jede Wohnung erhält eigene Wasserzähler. Die Verbrauchsmessung erfolgt mit angemieteten elektronischen Mengenzählern der Wohnungseigentümer.

MIDTPUNKT

Anschluss für Waschmaschine, Spülbecken mit Wasseranschluss. Warmwasseraufbereitung mittels elektrischem Untertischspeicher. Zur Regulierung der Raumtemperatur werden Anschlüsse für elektrische Infrarotheizkörper vorgesehen.

Elektroinstallation

Ver- und Entsorgung – Photovoltaik (PV)-Anlage

Strom aus dem öffentlichen Netz. Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler.

Derzeit in Prüfung ist das kostenlose zur Verfügung stellen der Dachfläche für einen externen Stromlieferanten (Wels Strom GmbH) zum Betrieb einer PV-Anlage zur Stromgewinnung auf Risiko des Anlagenerrichters (kostenlos für Eigentümer). Die Eigentümer würden bei Interesse und als Kunde des Stromlieferanten die Möglichkeit erhalten den produzierten Strom selbst zu nutzen (Angebot angängig von Teilnehmerzahl).

Allgemeinbereiche

In den allgemeinen Räumen (Eingang, Gänge, WC, etc.) sind entsprechende Deckenleuchten und Steckdosen für Reinigung vorgesehen.

Laubengang

1 abschließbare Außensteckdose je Wohnung.
Wand- oder Deckenleuchten mit Bewegungsmelder gesteuert lt. architektonischem Konzept.

Wohnungen

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach den geltenden Vorschriften und im Einvernehmen mit dem Energieversorger ausgeführt. Die Komplettierung der Steckdosen und der Schalter erfolgt mit einem formschönen Flächenschalter-Programm in studioweiß oder gleichwertig, rechteckige Formgebung.

TV/Internet

Die Gesamtwohnanlage wird an das Kabel-TV-Netz der Liwest angeschlossen. Die Freischaltung für Telefon- und Internetanschluss beim Netzanbieter hat der Eigentümer selbst zu beantragen.

Gang/Vorraum

Deckenauslässe mit Schaltstellen (eine pro Erschließungsbereich),
Reinigungssteckdosen (Anzahl abhängig von Vorraumgröße)
1 WLAN-tauglicher Schwachstromverteiler mit Anschlüssen für Internet, Telefon, Fernsehen, Netzwerk und WLAN-Router
1 Leerverrohrung Telefon
1 Innenteil Türsprechanlage TCS-Bus oder gleichwertig zur Überwachung des Zuganges zur Wohnanlage (Monitor gegen Aufpreis).

Essbereich

1 Deckenauslass mit Schaltstelle
1 Reinigungssteckdose

Abstellraum

(wenn im Wohnungsplan als sep. Raum dargestellt)

1 Deckenauslass mit Schaltstelle
1 Reinigungssteckdose
1 Steckdose je für Waschmaschine & Trockner (oder Anordnung im Bad)

WC (wenn nicht im Bad integriert)

1 Deckenauslass mit Schaltstelle
1 Auslass für Lüfter mit Schaltstelle (Nachlaufrelais) sofern keine Fensterlüftung möglich ist

Küche



(Symbolfoto)

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
 - 1 Wandauslass für Arbeitsbeleuchtung mit Schaltstelle
 - 1 Auslass E-Herd mit Backrohr
 - 1 Steckdose Dunstabzug (Umluftbetrieb)
 - 1 Steckdose Geschirrspüler
 - 1 Steckdose Kühlschrank
 - 2 2-fach Arbeitssteckdosen für Arbeitsplatte
- Hinweis: Dunstabzug nur als Umluftgerät möglich

Wohnraum



(Symbolfoto)

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 2 Reinigungssteckdosen
- 1 TV Dose mit 3-fach Steckdose
- 1 Leerverrohrung Telefon
- 1 Netzwerksteckdose
- 1 Ausschalter für Licht Terrasse/Balkon

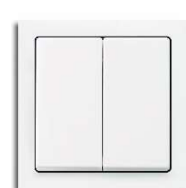
Schlafzimmer



(Symbolfoto)

- 1 Deckenauslass mit drei Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 2-fach Steckdosen (je Bettseite)
- 1 TV Dose mit 2-fach Steckdose
- 1 Netzwerksteckdose

Zimmer



(Symbolfoto)

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Reinigungssteckdose
- 2 Steckdosen beim Schreibtisch
- 1 Leerverrohrung Internetanschluss
- 1 Leerverrohrung TV/Sat ohne Anschlussdose

Bad bzw. Bad/WC

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Wandauslass mit Schaltstelle
- 2 Steckdosen Bereich Waschtisch
- 1 Steckdose je für Waschmaschine und Trockner

MIDTPUNKT (Allgemein)

- 1 Steckdose je für Waschmaschine und Trockner
- 1 Steckdose für nachträgliche Installation WLAN-Router
- 2 Steckdosen für nachträglichen Anschluss von Infrarotheizkörpern
- 1 Steckdose für Untertischspeicher
- 3 x 2 Steckdosen Bereich Arbeitsplatte Sommerküche / Werkbank
- 3 x Lichtauslass bei Arbeitsplatte mit Schaltstelle
- 1 x Deckenauslass mit Schaltstelle
- 2 x 2 Steckdose für diverse E-Geräte

Balkon/Terrasse

- 1 Lichtauslass mit Schaltstelle
- 1 Außensteckdose
- 1 Außenleuchte laut Plankonzept

Dachterrasse Top A3.1

- 1 Lichtauslass mit Schaltstelle
- 1 Außensteckdose
- 1 Außenleuchte laut Plankonzept

Kellerabstellraum

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Steckdose, Anschluss an Stromkreis der dazugehörigen Wohnung

Tiefgarage

Vorbereitung (Kabeltasche) für Batterieladungen (Elektroautos) zur nachträglichen Verkabelung zum zugehörigen Verteiler im Kellergeschoss

Sanitärausstattung

Sanitärinstallation

Gesamte Sanitärinstallation dem Stand der Technik entsprechend inklusive Kalt- und Warmwasserinstallation sowie sämtlicher Abwasserleitungen. Mechanische Be- und Entlüftung von innenliegenden Bädern/WCs. Natürliche Entlüftung der Abstellräume über Dach oder über Nebenstelle zur Bad/WC-Abluft ist sichergestellt. Waschtische und Handwaschbecken aus Sanitärporzellan in weißer Farbe. Frostsichere Außenarmatur bei Wohnungen mit Eigengärten.

Waschtisch



(Symbolfoto)

Fabrikat: Laufen Pro
Farbe: weiß

	Bad	WC
Breite:	850 mm	450 mm
Tiefe:	480 mm	340 mm

Armatur

Mischer für Waschtische



(Symbolfoto)

Fabrikat: Hansatwist
Type: Einloch Einhandarmatur
Farbe: Oberfläche verchromt

Dusche



(Symbolfoto)

Ausbildung von Duschwanne mit im Gefälle bodenbündig verlegten Fliesen, Ablauf über Duschrinne. Die Ausführung von Duschtrennwänden oder Glastrennwänden ist nicht im Auftragsumfang enthalten; diese können jedoch als Sonderwunsch mit dem ausführenden Installateur direkt vereinbart werden.

Brausegarnitur

Handdusche mit Schlauch, Duschhalterung bzw. Wandstange; Länge 70 cm.



(Symbolfoto)

Fabrikat: Hansa
Type: Basic Jet
Farbe: Oberfläche verchromt

Brausemischer



(Symbolfoto)

Fabrikat: Hansa
Type: Einhandarmatur
Farbe: Oberfläche verchromt

Tiefspül-WC wandhängend



(Symbolfoto)

Fabrikat: Laufen Pro
Farbe: weiß

Breite: 360 mm
Tiefe: 540 mm

Außenanlagen und Nebenräume

Müllraum

Barrierefrei von außen erreichbar, versperrbar, außen Knauf. Im ostseitigen Bereich gelegen, mit diversen Containern ausgestattet. Stahlkonstruktion mit Holzlattung natur oder sonstigem Holzwerkstoff verkleidet, Flachdach mit Bitumen- oder Folienabdichtung, Entwässerung über Fallrohre, Boden Betonplatte oder Asphalt.

Stellplätze

32 KFZ-Abstellplätze sind in der Tiefgarage für die Wohnungseigentümer vorgesehen. Im oberirdischen Freiparkbereich stehen drei PKW-Stellplätze für Besucher zur Verfügung.

Fahrradabstellplätze

Überdachte Fahrradabstellplätze im Zugangsbereich Erdgeschoss, sowie auf den Vorbehaltsflächen am jeweiligen Laubengang.

Kinderwagenabstellplätze

Kinderwagenabstellplätze sind im Untergeschoss vorgesehen.

Briefkästen

Zentrale Brieffachanlage im Eingangsgeschoss.

MIDTPUNKT

Ausgestattet mit einer Arbeitsfläche aus Beton bzw. Edelstahl oder gleichwertigem Material, sowie integrierter Spüle mit Küchenarmatur für den Sommerküchenbetrieb, Ablagefach über Arbeitsfläche aus Holzwerkstoff, Unterbauleuchten für ausreichende Beleuchtung im Arbeitsbereich. Die Anschlussmöglichkeiten für Elektrogeräte im Bereich der Arbeitsfläche und die robuste Ausführung ermöglichen die Nutzung der Arbeitsfläche als Werkbank. Untertischspeicher für Warmwassererzeugung und Anschlussmöglichkeit für 2 Infrarotheizkörper.

Je ein Anschluss für Waschmaschine sowie Wäschetrockner zzgl. Kaltwasseranschluss (Waschmaschine und Wäschetrockner können bei Bedarf von der Wohnungseigentumsgemeinschaft angeschafft werden). Oberfläche Wände und Decken aus schalreinem Beton

Stiegenhaus/Vorplatz

Vorplatz mit Asphalt- oder Betonoberfläche mit einer Rutschsicherheit R11 – mittels Betonplatten 40/40 cm bzw 50/50 cm. Die Wohnungen werden über den befestigten Zufahrts-, Zugangsweg und den Laubengang erschlossen. Oberflächen und Farben nach Wahl des Architekten. Die Beleuchtung der Hauseingänge wird über Bewegungsmelder gesteuert.

Abstellräume

Im Untergeschoss befindet sich für jede Wohnung ein eigener, versperrbarer und beleuchteter, Abstellraum. Boden Estrich, Oberfläche versiegelt.

Befestigte Flächen

Zugangsflächen mit Betonplattenbelag 40/40 oder 50/50 **oder sandgestrahlte Betonfläche**, in Teilbereichen als asphaltierte Wegführung, entlang der Zufahrtsstraße bis zum Zugang der Wohnanlage.

Fahrflächen und PKW-Abstellplätze mit Asphaltbelag.

Außenanlagen

Im Bereich der Grünflächen und Außenanlagen können Anschlussleitungen für Wasser, Kanal, Strom etc. verlegt werden und sind gemäß Polierplan, Traufenstreifen, Kanal- Lüftungs- oder Sickerschächte je nach Erfordernis angeordnet.

Allgemeine Grünflächen - Eigengärten

Rasenflächen humusiert und mit einer Rasenmischung besämt. Einfriedung wird grundsätzlich durch einen Maschendrahtzaun gebildet; wenn möglich, wird eine versperrbare Gartentüre zum öffentlich zugänglichen Bereich ausgeführt.

Die Einfriedung gegenüber den Nachbarn mit einem ca. 1,50 m hohen Doppelstabmatten- oder Maschendrahtzaun.

Im Bereich der Laube / Pergola werden Flächen bekiest als wassergebunden Decke ausgeführt, ebenso die Wegeführung bei Grünoase und im Innenhof.

Zwischen den Eigengärten trennt ein Maschendrahtzaun mit 1m Höhe diese gegenseitig ab.

Die südliche allgemeine Grundgrenze wird mit einem ca. 1,50 m hohen Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzgeflecht oder einem Maschendrahtzaun in Farbe nach Wahl des Architekten ausgeführt.

Gemeinschaftsgarten - Grünoase

Im Süd/Westen des Wohnobjektes befindet sich der Gemeinschaftsgarten der Gesamtanlage mit großzügiger Außenfläche. Diese Freiflächen werden gestaltet und es soll ein ausgewogenes Verhältnis von Entspannungs- und Erholungsflächen bzw. Spielzonen angeboten werden.

Spielplatz

Der Kinderspielplatz wird in die Grünoase integriert.

E-Bike-Sharing

Nachhaltiges E-Bike-Sharing-Projekt

Als Teil des Mobilitätskonzeptes stellt die Bauträgerin den Hausbewohnern ein E-Lastenrad sowie zwei E-Bikes samt Ladestationen zur Verfügung und übergibt diese an die Hauseigentumsgemeinschaft zur exklusiven Nutzung.

Die Nutzung erfolgt mittels persönlicher Registrierung, die Benützung erfolgt über Onlineanmeldung und -reservierung.

Die Servicierung, Wartung und Abrechnung der für die Nutzung anfallenden Betriebskosten werden durch die Hausverwaltung abgerechnet.



© Andreas Maringer

Bau- und Ausstattungsänderungen, Sonderwünsche

Bei der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung beispielhaft erwähnten Fabrikate können Abweichungen in Farbe und Struktur durchaus möglich sein und sind somit als nicht verbindlich anzusehen.

Änderungen auf Wunsch des Eigentümers sind grundsätzlich innerhalb der Ausbaugewerke gegen Aufpreis möglich, sofern diese nicht in Widerspruch zu technischen und baubehördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen, keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken und vorher das schriftliche Einverständnis des Bauträgers eingeholt wird.

Die gesamte Abwicklung ist ausschließlich mit den beauftragten Firmen vom Käufer direkt zu organisieren. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen ist ausschließlich zwischen dem Eigentumsgeber und den ausführenden Firmen zu vereinbaren. Eine Kompensation mit dem Kaufpreis ist ausgeschlossen. Die Professionistenliste (Firmenliste) wird Ihnen zeitgerecht vor Ausbaubeginn übermittelt.

Für die direkt mit den Professionisten vereinbarten und beauftragten Sonderwünsche übernimmt der Bauträger keinerlei Haftung.

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Wänden, Türen etc.) und mit einem Planwechsel der Baubehörde zur Bewilligung vorgelegt werden müssen, sind mit Kosten verbunden, welche der Eigentumsgeber zu tragen hat (die ausführende Firma wird die Umplanungskosten im Zuge des Angebots für Sonderwünsche mitanbieten und separat ausweisen).

Eine einmalige Umplanung des Wohnungsgrundrisses ist im Preis enthalten. Jede weitere Umplanung wird von den Architekten oder vom Bauträger nach Aufwand verrechnet.

Das Projekt wird nach den Bestimmungen der Barrierefreiheit und anpassbarem Wohnbau geplant und errichtet. Individuelle Sonderwünsche, die im Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen stehen, können vor allem hinsichtlich Einschränkung der Barrierefreiheit nicht umgesetzt werden.

Sämtliche Anschlusskosten wie Kanal, Wasser, Strom und Wärmeversorgung sind im Kaufpreis enthalten.

Allgemein/Gewährleistung

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt die Grundausstattung für das Gesamtprojekt.

Die Quadratmeterangaben in den Grundrissen beziehen sich auf Rohbaumaße (ohne Verputz u/o Verfliesung) bzw. dem derzeitigen Planungsstand und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen.

Die in den Planungsunterlagen eingezeichneten Möblierungen oder dargestellten Geräte und Einrichtungen zeigen nur mögliche Aufstellungsflächen auf und erheben keinen Anspruch auf Installation bzw. sind keine geschuldeten Vertragsleistungen. Ausgenommen sind die Gegenstände und Einrichtungen, die in dieser Baubeschreibung als Leistung ausdrücklich angeführt sind. In der BAB mit "oder" bzw. "gleichwertig" angeführte Ausstattungen sowie die Farbgebung werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten/Bauträger entschieden.

Aufgrund von Unterzügen oder abgehängten Decken können die Raumhöhen unterschritten werden.

Für einen von der Bauleitung oder einem ausführenden Unternehmen angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann vom Ersteller keine Garantie übernommen werden. Es gelten die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen zum Übergabetermin.

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte während des Austrocknungsprozesses aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen. Es ist daher für ausreichende und regelmäßige Lüftung in allen Räumen zu sorgen. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter vorgestellten Möbeln sowie Einbaumöbeln zu sorgen.

Gleichzeitig zum Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die sogenannte Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen.

Risse:

Bei der Ausführung der Geschossdecken als Fertigteil-Elementdecken können sich leichte, optische erkennbare Unterschiede und Haarrisse bei den Stößen abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen. Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschrumpfung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

Silikon- und Acrylfugen:

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, die mindestens alle 3 Jahre erneuert werden sollten, und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Abnutzung:

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf den Balkonen / Terrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bei Bestellung von Einbaumöbel beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken sowie Verflisungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden.

Betreten der Baustelle

Das Betreten der Baustelle ist zum eigenen Schutz generell untersagt. Sollte es notwendig sein eine Baustellensite durchzuführen, so ist dies nur unter vorheriger Anmeldung, in Begleitung einer Aufsicht und Verwendung einer Schutzausrüstung (Helm, Sicherheitsschuhe, udgl) nur in Ausnahmefällen möglich.

Sonstiges

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der Entwurfspläne erstellt.

Bis zur Übergabe der Wohneinheiten behält sich der Ersteller vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw. sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden BAB einzustufen sind, ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Käufers bedarf, der diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren hat.

Was nicht in der Baubeschreibung angeführt ist, wird nicht geliefert bzw. geleistet.

Das im Prospekt und auf der Bautafel dargestellte Bild der Wohnanlage beruht auf der ursprünglichen Konzeption mit allen künstlerischen Freiheiten und unterliegt daher allfälligen Änderungen in der Projektierung bis zur Fertigstellung.

Visualisierungen, Werbeprospekte, Verkaufsfolder sowie grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, die in Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Die Einreichpläne stellen keine rechtsverbindliche Grundlage dieser Baubeschreibung dar.

Stand: 29.05.2024

Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten am: _____

Unterschrift Interessent/Käufer: _____