

Allgemeine Baubeschreibung: Mietwohnungen „Athaler Mitte“

Errichtung eines Niedrigstenergiehauses HWB 30 kWh/m²a; f_{GEE} 0,80

1. Erschliessung

1.1. Kanal

Anschluss und Führung als Trennsystem zum öffentlichen Kanal in PVC-Rohren.

1.2. Wasser

Anschluss an die gemeindeeigene Trinkwasserversorgung und Führung in den Hausmeisterraum.

1.3. Strom

Anschluss und Führung vom nächstliegenden Hausanschlusskasten der Energie AG in den Hauptverteiler im Keller.

1.4. Telefon

Anschluss und Führung von dem nächstliegenden Anschlusskasten der Telekom / A1 in den Hauptverteiler im Keller mit **Glasfaserkabel**.

1.5. Antenne

Gemeinschafts-Sat-Anlage mit Leitung in den Hauptverteiler im Keller.

2. Konstruktion und Ausstattung

2.1. Fundamente

Bodenplatte und Streifenfundamente aus Stahlbeton laut Statik. Fundamenterdung laut ÖEV.

2.2. Wände

Kelleraussenwände aus Stahlbeton in WU-Qualität (nicht drückendes Wasser). Aussenwände EG, 1. und 2. OG als Ziegelmauerwerk aus EDER XP38, geklebt, teilweise Stahlbetonpfeiler nach statischen Erfordernissen, außen Kalkputz. Tragende und nichttragende Zwischenwände als Ziegelmauerwerk, geklebt bzw. gemauert. Schall- und Wärmeschutz entsprechend der einschlägigen Ö-NORMEN sowie der statischen Berechnung.

2.3. Decken

Geschossdecken und Balkone aus Stahlbeton. Die Untersicht der Fertigteilelemente wird gespachtelt und gestrichen.

2.4. Dächer

Flachdach als Warmdach ohne Hinterlüftung mit Rieselschüttung. Wärmedämmung laut Energieausweis. Alle Dachverwahrungen, Regenrinnen und Regenfallrohre usw. werden in kunststoffbeschichtetem Alublech ausgeführt.

2.5. Balkone/Terrassen

Stahlbeton-Balkonplatte mit Geländer aus Verbund-Sicherheitsglas satiniert. Belag der Balkone aus großformatigen Platten (auf Splitt verlegt), Belag der Dachterrassen aus großformatigen Platten auf Splitt verlegt.

Mit Höhendifferenzen von Wohnraum und Balkon/Terrasse ist aufgrund einschlägiger Vorschriften zu rechnen.

2.6. Treppen/Treppenhaus

Stahlbetontreppe schallentkoppelt mit Fliesen und Geländer aus Edelstahl.
Fliesenbelag des Treppenhauses und der Zugänge auf schwimmendem Estrich.
Brandschutztüren nach Vorschrift.

2.7. Fassade

Putzfassade auf Ziegelmauerwerk. Farbgestaltung und Oberflächenstruktur durch Festlegung des Bauträgers.

2.8. Aufzug

Aufzugschacht aus Stahlbeton im Treppenhaus. Kabinengröße entspricht den Bestimmungen der Barrierefreiheit. Aufzugshöhe von Keller bis ins 3. Obergeschoss (DG).

2.9. Heizungsanlage

Im Keller wird eine Heizzentrale errichtet, die im Eigentum des Betreibers steht und eine energieeffiziente Wärmeversorgung des Gebäudes sicherstellt. Zum Einsatz kommt eine bivalente Wärmeerzeugungstechnik, bestehend aus einem Pellet-Heizkessel mit Pufferspeichern sowie einer PV-Anlage. Die Anforderungen an die Wasserhygiene werden mit der Übergabestation erfüllt. Der Wasserzähler sowie der Wärmemengenzähler sind kompakt in der Übergabestation eingebaut. Dämmung der Heiz- und Warmwasserleitungen entsprechend der Vorschriften.

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit Thermostat.

Betreiber der Heizungsanlage und somit Wärmelieferant ist das

Planungsbüro Plasser e. U.
Athaler Strasse 14/1
5122 Hochburg-Ach

2.10. Sanitärinstallation

Der Ausstattungsumfang der Bäder geht aus den Wohnungsgrundrissen hervor. Für die Wohnungen sind folgende oder gleichwertige sanitären Einrichtungen vorgesehen:
PRO, LOGIS, Hans Grohe,.... Keramik: weiß, Armaturen: verchromt

WC

Wand-Tiefspühl-WC PRO mit Unterputz-Spühlkasten
SIGMA30 Neu Betätigungsplatte mit Zwei-Mengen-Funktion
WC-Sitz PRO mit Deckel; nicht abnehmbar
Papierrollenhalter LARIMAR ohne Deckel
WC-Bürstengarnitur LARIMAR

Waschtisch

Waschtisch PRO A mit Hahnloch 60 x 48 cm ohne Halbsäule
Waschtischmischer LOGIS 100/ComfortZone 100 mit Ablaufgarnitur
LARIMAR Handtuchhalter, Ausladung 410mm

Duschwanne

DIANA Duschwanne aus Stahl emailiert 90/90, superflach, HANSGROHE i-Box
Unterputzarmatur,
LOGIS UP-Brause- Fertigmontageset
CROMA 100 Wandstangen-Set
DIANA Line Pendeltür 1GR / 900 x 2000mm SIMG ESG klar

Badewanne

SANIFORM PLUS Stahl-Einbauwanne emailiert ca. 170 x 75 cm, HANSGROHE i-Box Unterputzarmatur, LOGIS UP-Wannen-Fertigmontageset, CROMA 100 Wannen-Brause-Set Vario Porter, Schlauch 1250mm

Waschmaschinenanschluss

1 x Schlauchventil Kaltwasser zum Anschluss einer Waschmaschine im Bad (Geruchsverschluss unter Putz)

Küche

Wasseranschluss laut Plan bzw. Küchenplan. Auf kurze Wege zum Installationsschacht ist zu achten.

Trinkwasserinstallation

Nach der Hauseinführung werden Hauswasserzähler, Rückspülfilter und eine Enthärtungsanlage eingebaut.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Nahwärme und wird über Edelstahlrohre verteilt. Die Hauptleitungen zu den einzelnen Übergabepunkten wird mit einer Zirkulation versehen. Sämtliche Trinkwasserleitungen werden in Edelstahl ausgeführt.

Abwasserinstallation

Die Abwasserinstallation wird in schallgedämmten Kunststoffleitungen ausgeführt. Bemessung und Verlegung nach Ö-NORM. Isolierung nach den anerkannten Regeln der Technik. Waschraum und Heizraum im Keller werden über eine Hebeanlage rückstausicher entwässert.

2.11. Entlüftung

Der Mindestluftwechsel bzw. die Feuchteabführung der Räume wird über Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung gewährleistet. Dunstabzugshauben sind nur als Umlufthauben zu betreiben.

2.12. Elektroinstallation

Ausführung der Elektroinstallation nach ÖVE neueste Fassung. Hauptverteilung und Zählerkasten werden im Keller untergebracht. Die Elektrounterverteilung ist im Garderobenbereich unter Putz eingebaut. Als Schaltermaterial ist das Fabrikat GIRA S55 reinweis oder gleichwertig vorgesehen. Alle Leitungen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt, Ausführung in NYM-Leitungen bzw. Leerrohrinstallation.

Schwachstrominstallation in den Wohnungen komplett in Rohr unter Putz. Kellerbereich, Carports und Technikräume ist die Ausführung der Installation in Kabelschutzrohren, Kabelkanälen und Rinnen auf Putz.

Folgende Installationsgeräte sind in den einzelnen Räumen vorgesehen:
(Aufstellung ist allgemein gehalten und nicht speziell auf eine Wohnung)

- a) Kochen
 - 1 Deckenauslass
 - 1 Schalter für Deckenlampe
 - 1 Dreifachsteckdosen
 - 2 Doppelsteckdosen
 - 1 Herdanschluss
 - 1 Spülmaschinensteckdose
 - 1 Kühlschranksteckdose
 - 1 Steckdose für Dunstabzug Umluft

- b) Wohnen/Essen
 - 1 Lampenauslass
 - 2 Schalter für Lampe
 - 3 Doppelsteckdosen
 - 2 Einfachsteckdosen
 - 1 Fernsehanschluss
 - 1 Telefonanschluss

- c) Schlafen
 - 1 Deckenauslass
 - 2 Schalter für Deckenlampe
 - 3 Doppelsteckdosen
 - 1 Einfachsteckdose
 - 1 Fernsehanschluss
 - 1 Telefonanschluss (Leerdose)

- d) Garderobe
 - 1 Deckenauslass
 - 1 Schalter für Deckenlampe
 - 2 Einfachsteckdosen

- e) Bad
 - 1 Deckenauslass
 - 1 Wandauslass
 - 1 Schalter für Deckenlampe
 - 2 Doppelsteckdosen
 - 1 Waschmaschinenanschluss
 - 1 Wäschetrockneranschluss

- f) Kind
 - 1 Deckenauslass
 - 1 Schalter für Deckenlampe
 - 2 Doppelsteckdosen
 - 1 Einfachsteckdose
 - 1 Fernsehanschluss

- g) Kellerabteil
 - 1 Deckenauslass
 - 1 Schalter für Deckenlampe
 - 1 Einfachsteckdose

- h) Balkon/Terrasse
 - 1 Einfachsteckdose mit Spritzwasserschutz
 - 1 Wandauslass
 - 1 Schalter für Wandauslass (im Wohnen)

- i) Treppenhaus
 - Grundbeleuchtung von Treppen und Zugang
 - mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr
 - Sprechanlage mit Klingel (beleuchtet)

- j) Antenne
 - Kabelanschluss 2 bis 3 x je Wohnung in Wohnen, Schlafen und Kind.
 - Zusätzliche Anschlüsse in anderen Zimmern als Sonderausstattung möglich.

- k) Telefon / Internet
Anschluss je Wohnung im Wohnbereich mit **Glasfaserkabel**.
Strukturierte Verkabelung CAT 7 zum Übergabepunkt.
Zusätzliche Anschlüsse in anderen Räumen als Sonderausstattung möglich.
- l) Rauchmelder
Batteriebetriebene Rauchmelder in allen Wohn- und Schlafräumen.
- m) Raffstore
Anschluss und Verkabelung für manuelle Einzelbedienung.
(Schalter im Bereich der Eingangstüren bzw. Fenster angeordnet)
Gruppensteuerung in der Wohnung gegen Aufpreis möglich.
- n) Blitzschutz
Eine äussere und innere Blitzschutzanlage ist gemäß ÖVE vorgesehen.

2.12 Fenster

Kunststoff-ALU-Verbundfenster weiß mit Metallkern und wärmegeämmten Profilen mit 3-fach Verglasung Fabrikat **JOSKO TOPAS**.

Tür- und Fensterflügel 1 x mit Drehkippsbeschlag.

Kellerfenster als Kunststoff-Verbundfenster mit 2-fach-Verglasung

2.13 Sonnenschutz

Raffstoreanlage mit Seitenführungsschienen und Verdunklungslamellen; Einbau in gedämmte, überputzte Alukästen; Alle Behänge mit E-Antrieb und Einzelsteuerung; Gruppensteuerung gegen Aufpreis.

2.14 Wohnungstüren

Wohnungseingangstür aus Holzwerkstoff, mit Spion, in entsprechender

Brandschutzklasse; Klingel mit Gegensprechanlage an der Haustür.

Briefkästen absperrbar im Eingangsbereich.

2.15 Innentüren

Türen in Heizungs- und Technikraum gemäß der Vorschriften als Brandschutztür.

Türen in den Wohnungen, weiß mit Holzumfassungszargen und Röhrenspantürblatt mit umlaufender Gummidichtung.

2.16 Böden

a) Wohnungen

Alle Zimmer ausgenommen Bad und WC mit Vinylboden in Holzoptik verklebt verlegt.

Unterböden als schwimmenden Zementestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung.

b) Kellerböden

Fliesenbelag; Unterboden als schwimmender Zementestrich mit Wärmedämmung.

2.17 Fliesen

a) Bäder und WC

Wandfliesen bis zu einer Höhe von ca. 2 m im Dusch- und Badewannenbereich bzw. nach Absprache.

Die Fliesenbeläge werden an den Anschlüssen Wand/Boden dauerelastisch verfugt. Diese Bewegungsfugen sind Wartungsfugen und bedürfen einer regelmäßigen Prüfung. Sie können sich durch verschiedene Lasten, Temperaturen, Kriechen, Schwinden als auch durch Belastungen aus Möbeln u. ä. verändern.

2.19 Abstellflächen

Alle Wohnungen haben ein eigenes Kellerabteil im Kellergeschoß. Die Abtrennung durch Kellertrennwände in Holzkonstruktion.

2.21 Innenputz

Ausführung als Kalkputz bzw. Kalkzementputz in den Feuchträumen, Oberfläche geglättet, mit Kantenschutzschienen.

2.22 Anstrich

Wände und Decken in den Wohnungen mit wischfester diffusionsoffener Mineralfarbe als weißer Farbanstrich.

Farbwünsche als Sonderwünsche gegen Aufpreis möglich.

Wände und Decke im Kellergeschoß mit wischfester Innendispersion als weißer Farbanstrich.

3. Aussenanlagen und Parkplätze

3.1 Parkplätze

Asphalt bzw. Betonpflaster mit Markierung.
Abtrennung zu öffentlichen Straßen.

3.2 Gehwege

Betonpflaster in verschiedenen Formaten.

3.3 Tiefgarage

Tiefgarage gemäß der Baugenehmigung. Barrierefreier Zugang ins Haus durch eine Schleuse.

4. Besonderheiten

4.1 Kontrollierte Wohnraum Be- und Entlüftung

Die Wohnungen erhalten eine zentrale automatische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung entsprechend der neuesten Vorschriften. Die Geräte werden im Bereich des WC´s montiert, die Verteilung in die Räume erfolgt in der Betondecke. Zu- und Abluft werden über Dach geführt.

4.2 Wasserbelegung

Das Trinkwasser im gesamten Gebäude wird belebt nach Grandier.

4.3 Dachterrasse

Im 3. Obergeschoss befindet sich eine ca. 160 m² große Dachterrasse mit traumhaften Blick zur Hauptburg von Burghausen. Diese Dachterrasse ist für die Eigentümergemeinschaft/Bewohner frei zugänglich.

4.4 Zusatz zur Baubeschreibung

Änderungen ohne Minderung des Gebäudewertes, die sich bei der konstruktiven oder architektonischen Entwicklung ergeben, sowie aus handwerklichen oder technischen Gründen oder wegen der Materialbeschaffenheit notwendig sind, bleiben dem Bauträger vorbehalten. Kleinere Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung, insbesondere aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden, die sich während der Baudurchführung ergeben, bleiben vorbehalten. Die Wohnflächen sind nach den in den Bauzeichnungen eingetragenen Rohbaumaßen ermittelt und stellen lichte Maße der unverputzten Wände dar. Die Maße der Wohnungen können sich durch Vor- und Schachtabmauerungen geringfügig ändern.

Die eingezeichnete Möblierung in den Zimmern, Küchen usw. stellen nur Einrichtungsvorschläge dar und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

4.5 Zusätzliche Vereinbarungen

- Die abgehängte Decke im Bad, welche wegen der Lüftung notwendig ist, ist im Preis inbegriffen.

Stand: 2018.10.