



PICHLER BAU GmbH

BAUTRÄGER · PLANUNG · BAULEITUNG · GENERALUNTERNEHMER



BAU-UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Wohnanlage Obermarktstraße Telfs -

Eigentumswohnungen für Telfer Bürger zur eigenen Hauptwohnsitznutzung

Stand 05.05.2023

Projektbeschreibung

ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

Auf der GP 114/2 wird eine Wohnanlage mit 5 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche errichtet. Das Gebäude besteht aus einer Gewerbefläche im Erdgeschoß, je einer zwei Zweizimmer- und Dreizimmerwohnung im 1.Ober- und 2.Obergeschoß und einer Dreizimmerwohnung im Dachgeschoß. Die Kellerabteile sind im Erdgeschoß angeordnet und befinden. Es werden 4 Stellplätze durch die Auskragung des neuen Gebäudes zur Verfügung gestellt.

ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über die Zollergasse sowie fußläufig über die Obermarktstraße. Die einzelnen Wohnungen werden über eine innenliegende Treppe und einem Aufzug erreicht.

VER- UND ENTSORGUNG

Das Objekt wird an das öffentliche Leitungsnetz der TINETZ für Strom bzw. der Gemeindewerke Telfs für Wasser, Kanal und Internet angeschlossen.

Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr.

GEMEINSCHAFTSEINREICHTUNGEN / AUSSENANLAGEN

Außenanlagen

Die Parkplätze werden befestigt hergestellt und mittels Leistenstein zum öffentlichen Gut abgetrennt.

Kellerabteile

Jede Wohnung erhält ein Kellerabteil welches direkt zugeordnet wird

Technikraum

Der Technikraum befindet sich im Erdgeschoß.

PROJEKTBECHREIBUNG

Müllraum

Es wird ein Müllraum nordwestlich im Erdgeschoss hergestellt und bietet Platz für 7 Mülltonnen Mülltonnen (1 Mülltonne pro Top plus eine allgemeine Tonne).

Baukörper, Konstruktion und Fassade

FUNDAMENTE / BODENPLATTE

Stahlbetonfundamentplatte bzw. Streifenfundamente (je nach statischem Erfordernis)

GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecken als Ort- oder Fertigteilkonstruktion, Stärke lt. statischem Erfordernis

BALKONE

Stahlbetondecken mit thermischer Trennung

AUSSENWÄNDE

Hochlochziegelmauerwerk oder Betonwände, je nach statischem und Bauphysikalischem Erfordernis

DACH

Das Dach wird als Stahlbetonsargdeckel ausgeführt mit Aufdachdämmung und Ziegeleindeckung.

TRENNWÄNDE

Betonwände mit einfach beplankter Trockenbauvorsatzschale, Stärke nach bauphysikalischem Erfordernis

TREPPENANLAGE

Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, die Treppen werden Schalltechnisch entkoppelt hergestellt.

FASSADE

Wärmedämmverbundsystem verputzt oder hinterlüftete Vorhangfassade; Dämmung nach bauphysikalischer Anforderung, Farbe und Konstruktion laut Architekt.

TERRASSEN – UND BALKONGELÄNDER

Wird als massive Brüstung mit aufgesetztem Handlauf hergestellt.

SPENGLERARBEITEN

Alle Bleche werden in Colorblech ausgeführt, bei Bedarf Edelstahl

FENSTER- UND BALKONTÜREN

Dreifach isolierverglaste Kunststofffenster, innen weiß, außen lt. Architekt. Die Fenster werden als Dreh-, Drehkipplügel oder als Fixverglasung ausgeführt. Alle Balkontüren werden mit einer barrierefreien Sockelausbildung verbaut. Für die Montage des Sonnenschutzes wird entweder eine Stockaufdopplung oder ein Unterputzkasten hergestellt.

Der Sonnenschutz ist nicht im Kaufpreis enthalten.

FENSTERBÄNKE INNEN

Hochfeuchtfeste schichtstoffbeschichtete Innenfensterbank in weiß nach E1 EN 312 mit hoher Abrieb-, Stoß und Kratzfestigkeit.

Innenausbau

NICHTTRAGENDE WÄNDE IN DEN WOHNUNGEN

Doppelt beplankte Gipskartonständerwände

WAND – UND DECKENOBERTÄCHEN

Gipskartonwände werden gespachtelt; Beton bzw. Ziegelwände verputzt. Farbliche und strukturelle Unterschiede zwischen den o.a. Oberflächen sind unvermeidlich und werden akzeptiert.

MALERARBEITEN

Mit Dispersionsfarbe weiß gemalt

OBERFLÄCHEN IM ERDGESCHOSS UND TECHNIK

Verputzte Oberflächen

ESTRICH

Schwimmender Zementestrich auf Ausgleichsschüttung und Trittschalldämmung verlegt

FLIESENLEGERARBEITEN

Im WC an der Wand beim Spülkasten und Handwaschbecken bis zur Höhe ca. 1,20 m, sonst mit Fliesensockel. Bad Wände werden bis Höhe ca. 1,20 und im Bereich der Dusche/Badewanne (lt. Plan) bis Deckenunterkante verfliesen.

BODENBELAG IN DEN WOHNÄUMEN

Klebeparkett Eiche mit passender Sockelleiste

BODENBELAG AUF BALKONE

Betonplatten mit offener Fuge im Splittbett verlegt

BODENBELAG IM AUSSENBEREICH

Asphalt

DECKENUNTERSICHTEN BALKONE/ TERRASSEN

schalreine Betonoberflächen

BODENBELAG NEBENRÄUME / ERDGESCHOSS

Versiegelter Estrich

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Stahlzarge lackiert mit umlaufenden Dichtungen, Vollbautürblatt mit Spion und Namensschild; Schallschutz entsprechend OIB Richtlinien bzw. ÖNorm.

INNENTÜREN

Beidseitig weiß beschichtete Streiftüren (Durchgangslichte 80/200)

HEIZUNG – LÜFTUNG – SANITÄR

Heizungsanlage / Warmwasseraufbereitung

Außentemperatur abhängige automatisch gesteuerte Heizungsanlage mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Warmwasser-Fußbodenheizung. Die Vorregelung der Heizung erfolgt an der Regelung der Wärmepumpe, zur individuellen Temperaturregelung sind die Wohnungen mit Raumthermostaten in den Wohnzimmern/Küchen bzw. Schlaf- und Kinderzimmern ausgestattet.

Jede Wohneinheit erhält eine Absperrbox mit Sub-Wasserzählern (Unterputz).

Für die Heizung werden Sub-Verteilerschränke installiert, in diesen Subverteiltern sind je eine Fußbodenheizungsverteiler, eine Heizungs-Absperrung, sowie der Sub-Wärmemengenzähler eingebaut.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mittels Elektro-Hängespeicher welcher sich in jedem Top über der Waschmaschine befindet.

Entlüftung

Die innenliegenden (fensterlosen) Bäder und WC's werden mechanisch über Dach entlüftet; Bäder und WC's mit Fenstern erhalten keine zusätzliche Lüftung. Die Dunsthauben in den Küchen müssen aus bauphysikalischen Gründen als Umluftabzug mit Aktivkohlefilter ausgeführt werden.

Gartenwasseranschlüsse

die Wohnung im Dachgeschoß erhält einen Gartenwasseranschluss im Terrassenbereich (Verbrauchszählung mit Wohnung).

Weiters wird 1 Stk. Gartenwasseranschlüsse für die allgemeinen Freiflächen im Erdgeschoß hergestellt.

Bad

- 1 bodenebene Dusche mit Tece Duschrinne, Hansapaleno, Einhand-Brause-Batterie, Brausegarnitur HansaBasicJet, Fixverglasung ESG.
- 1 Duravit No.1 Waschbecken ca. 60 cm Breite, weiß - mit Ablaufgarnitur und Hansapaleno Einhebelmischer; alle Armaturen verchromt.
- 1 Waschmaschinenanschluss.
- 1 Duravit Durastyle Tiefspülklosettanlage weiß - mit Unterputzspülkasten, Sitzbrett mit Deckel und Absenkautomatik.

Küche

- 1 Kalt- und Warmwasserzuleitung
- 1 Abfluss
- 1 Abluftventilator in innenliegenden fensterlosen Bädern und WC's (nicht in Nassräumen mit Fenstern), Schaltung gekoppelt mit Lichtschalter inkl. Nachlauffunktion.

ELEKTRO

generell Unterputzinstallationen (UP) in allen Wohnungen sowie den Treppenhäusern und Schleußen bzw. Aufputzinstallationen im Technikraum und den Kellerabteilen

Klingel und Torsprechanlage

Für die Hauseingangstüre gibt es eine Gegensprechanlage mit Türöffner, für die Wohnungseingangstüre gibt es eine Klingel.

Telefonanlage

Verkabelung bzw. hausinterne Vorbereitung jeweils von der Zentrale (ELO-Raum UG) in jede Wohneinheit.

TV-Anlage

Verrohrung und Verkabelung jeweils von der Zentrale (Verteiler UG) in jede Wohneinheit.

Beleuchtung der Treppenhäuser / Allgemeinräume

Je 1 Wand- oder Deckenleuchte in jedem Geschoß bzw. bei jedem Zwischenpodest mit Bewegungsmeldern im erforderlichen Ausmaß.

Ausstattung der Wohnungen

1 Wohnungsverteiler (UP) in AR, Diele oder Vorraum (je nach Möglichkeit) mit Automaten und 2 FI-Schalter sowie 1 Multimediaverlei für Internet und TV-Anschluss neben dem Wohnungsverteiler, die Verkabelung wird bis zum Hauptverteiler hergestellt

Garderobe / Gang

- 2 Ausschalter (mit Wechselschaltung)
- je nach Raumgröße 1-3 Deckenauslässe je nach Erfordernis bzw. Elektrostandardplanung
- 1 Steckdose
- 1 Gegensprechanlage wandhängend in Diele oder Vorraum mit elektrischem Türöffner für die Hauseingangstüre
- 1 Klingelanlage für Wohnungseingangstüre - mit Klingeltaster neben der Wohnungstüre

Abstellraum (wenn vorhanden)

- * 1 Ausschalter
- *1 Deckenauslass
- *1 Steckdose

Bad

- 1 Serienschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschbecken
- 1 Einzelsteckdose neben Waschtisch
- 1 Einzelsteckdose für Waschmaschine
- 1 Ventilatorauslass (bei innenliegenden Bädern)

WC:

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Ventilatorauslass (bei innenliegenden WC's)

Küche

- 1 Serienschalter

INNENAUSBAU

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass für indirekte Beleuchtung
- 4 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich
- 1 Steckdose für Kühl-/Gefrierschrank
- 1 Steckdose für Dunstabzug (Umluftbetrieb)
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Anschlussdose für E-Herd Anschlusskabel für Kochfeld

Essen, Wohnen

- 1 Serienschalter
- 2 Deckenauslässe
- 4 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Heizungsanlage
- 1 TV Dose, Verkabelung bis zum Multimedia Verteiler
- 1 Netzwerkanschluss, Verkabelung bis zum Multimedia Verteiler

Schlafzimmer

- 3 Ausschalter mit Wechselschaltung
- 1 Deckenauslass
- 4 Steckdosen
- 1 TV Dose, Verkabelung bis zum Multimedia Verteiler
- 1 Netzwerkanschluss, Verkabelung bis zum Multimedia Verteiler

Kinderzimmer

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenauslass
- 4 Steckdosen
- 1 Vorbereitung TV Verkabelung bis zum Multimedia Verteiler
- 1 Vorbereitung inkl. interner Verrohrung vom Multimediaverteiler für einen Telefon - bzw. Internetanschluss

Terrasse / Balkon

- 1 Ausschalter (innenseitig neben Türe)
- 1 Wandlampe (bei Dachgeschoßwohnungen 2 Wandlampen)
- 1 Steckdose - Feuchtraumausführung (bei Dachgeschoßwohnungen 2 Steckdosen)

Kellerabteil

- 1 Steckdose je Abteil
- 1 Wandlampe

Allgemeine Hinweise

Die Aufbauten können je nach statischem, technischem oder bauphysikalischem Erfordernis noch abgeändert und optimiert werden. Es werden jedenfalls der Stand der Technik bezüglich der Dach- und Terrassenabdichtungen, der statischen Dimensionierung, und die OIB-Richtlinien bezüglich des Wärmeschutzes eingehalten. Außerdem werden die baurechtlichen Erfordernisse hinsichtlich des Brandschutzes eingehalten.

Alle angeführten Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können von der Baufirma durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller getauscht werden. Die Baufirma behält sich Änderungen der Ausführung, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen, ausdrücklich vor.

Einige Gebäudeteile müssen regelmäßig nachweislich gewartet werden. Dies sind beispielsweise Silikonfugen, Teile der Regenabflussanlage, technische Einrichtungen der Haus- und Elektrotechnik, Fenster, Türen, Rauchabzugsanlagen, usw. Wenn diese Wartungen nicht regelmäßig durchgeführt werden, können auftretende Mängel, welche auf die mangelnde Wartung zurück zu führen sind, nicht im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung geltend gemacht werden.

Die Austrocknungszeit des Gebäudes beträgt ca. 2 - 3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit unbedingt folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel sollen mindestens 3 cm von der Wand entfernt sein, bei Einbaumöbeln (Küchen u. dgl.) ist für eine ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
- Mauerecken sollen nicht mit Vorhängen u. dgl. überdeckt werden.
- Wände und Decken sollen nicht tapeziert und nur mit atmungsaktiven Farben gemalt werden.
- während der Heizperiode ist in Abständen von 4 - 5 Stunden (möglichst 3 - 4x am Tag) mit Durchzug ca. 5 - 10 Minuten zu lüften.
- Außerhalb der Heizperiode sind die Fenster längere Zeit zu öffnen bzw. in Kippstellung zu belassen.
- Bad, WC und Küche sind wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfters durchzulüften.
- Innerhalb der Wohnung soll keine Wäsche offen getrocknet werden.
- Auf übermäßigen Blumenschmuck (z.B. Hydrokulturbepflanzungen) und/ oder Zierspringbrunnen soll verzichtet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

- Luftbefeuchtungsgeräte sollen nicht verwendet werden.

Die planliche Darstellung der Wohnungsgrundrisse ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt grundsätzlich nicht als Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgebend für die Errichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die vorstehende Textierung. Änderungen oder Abweichungen von der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten. Abweichungen von den Planmaßen werden bis +/- 3% beiderseitig toleriert.

GLEICHWERTIGKEIT

Bei allen in der Beschreibung genannten Produkten bzw. Leistungen können bei der Ausführung aus technischen oder terminlichen Gründen gleichwertige Produkte bzw. Leistungen verwendet werden.

MOBLILIAR

Das in den Plänen eingezeichnete Mobiliar (Kachelofen, Beleuchtungskörper, Vorhänge, etc.) sind als Einrichtungsvorschläge des Planers zu betrachten und in unserem Leistungsumfang nur wie in der nachstehenden Bau- und Leistungsbeschreibung aufgelistet enthalten, bzw. zur Gänze nicht enthalten.