

BAU - und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN:

*Neubau Wohnanlage „Loris Villen“ mit 13 Wohneinheiten sowie 4 Praxiseinheiten
samt Tiefgarage und Außenanlagen*

ADRESSE:

*Grundstück 747/1, KG Altaussee Nr. 67001
8992 Altaussee*

BAUHERR:

*WEGRAZ
Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H.
Leechgasse 29
8010 Graz*

PLANER:

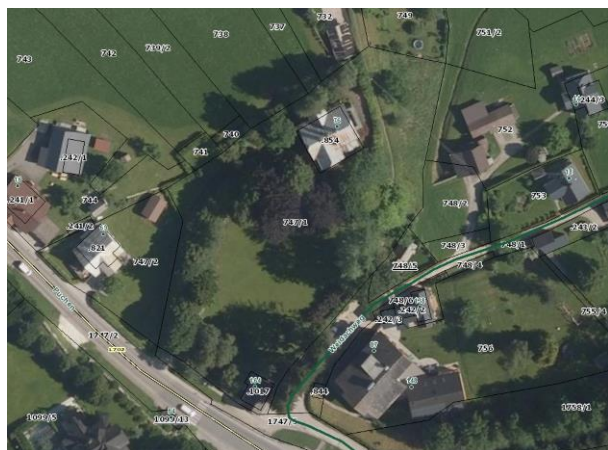
*Rodlauer Greimeister ZT GmbH
Hauptstraße 126
8983 Bad Mitterndorf*



PROJEKTBE SCHREIBUNG UND LAGE

Im Ortsteil Puchen in 8992 Altaussee (Grundstück Nr. 747/1 der KG 67001 Altaussee) ist der Neubau einer Wohnhausanlage samt Praxiseinheiten geplant.

Die „Loris Villen“ werden in einer weitläufigen Parkanlage nahe der historischen Villa „Gallia“ errichtet.



Luftbild Bauplatz und Umgebung

Die geplante Wohnhausanlage mit Praxisgebäude wird im südlichen bzw. südöstlichen Grundstücksbereich situiert. Insgesamt werden 13 Wohnungen und 4 Praxiseinheiten errichtet. Der Neubau besteht aus einem zusammenhängenden Untergeschoss (Tiefgarage) und 3 optisch separaten „Villen“-Baukörpern, welche sich aus einem Erdgeschoss sowie einem Ober- und Dachgeschoss zusammensetzen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist über den Weidachweg im Bereich der südlichen Grundstücksecke vorgesehen.

BAUKONSTRUKTION

Das Gebäude wird grundsätzlich in Massivbauweise errichtet, die Ausseer Veranden in Holzbauweise.

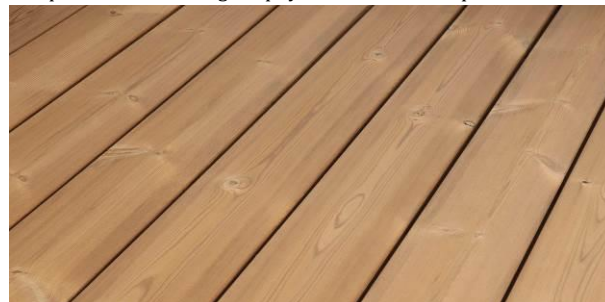
Tragende Innenwände bzw. Wohnungstrennwände werden in Ziegelbauweise, teilweise mit Vorsatzschalen, errichtet, nichttragende Wände als Trockenbauwände, in Nassräumen und Küchen doppelt beplankt, weiß gestrichen oder in Ziegelbauweise weiß verputzt.

VERANDEN, TERRASSEN, SONNENDECKS

Die (überdachten) Verandabereiche werden in gehobelter Lärche natur belegt, sämtliche Terrassen und Sonnendecks werden steinbelegt (Porphyr oder Sandstein).



Beispiel Terrassenbelag Porphyr bzw. Sandsteinoptik



Beispiel Terrassenbelag Lärche

Balkongeländer sowie die tragende Konstruktion der Veranden werden in gehobelter Lärche hergestellt.



Beispiel Zierschnitzereien und Balkongeländer



Beispiel Giebelverzierungen



Beispiel Balkongeländer mit Zierausschnitten

DÄCHER

Es werden bei den Hauptbaukörpern Satteldächer errichtet, die Dachdeckung erfolgt mit kleinformatigem, dunkelgrauem Material, die untergeordneten Flachdachbereiche werden teilweise als Terrassen/Sonnendecks ausgebildet und mit einem entsprechenden Flachdachaufbau hergestellt. Nicht genutzte Flachdachbereiche werden bekliest ausgeführt.



Beispiel Dachdeckung Kleinformat, anthrazit

FASSADEN

Die Holzverschalten Bereiche bekommen eine lotrechte Holzschalung samt Deckschalung aus gehobelter Lärche (Ausseer-Stil).

Die verputzten Bereiche werden in weißem bzw. sandfarbigem Grobputz gestaltet und mit Geschoss- bzw. Fensterfaschen in Feinputz akzentuiert.

Die Sockelbereiche (Hauptzugang bzw. Tiefgaragenbereich) werden in Steinoptik gestaltet. Die Dämmung erfolgt nach bauphysikalischen Vorgaben.



Beispiel Planauszug Hauptfassade



Beispiel Steinfassade

FENSTER- BZW. FENSTERTÜREN

Es gelangen hochwertige Kunststoff/Alu-Fensterelemente, innen weiß, außen zweifärbig grün/creme oder einfarbig graubraun zur Ausführung, Wärmedämmdurchgangskoeffizient lt. Bauphysik.

Die Innenfensterbänke sind aus Werzalit, weiß beschichtet, Außenfensterbänke sind Alu beschichtet.

Es sind außenliegende, elektrisch gesteuerte Raffstores als Sonnenschutz vorgesehen.

Bei den Dachflächenfenstern werden außenliegende Rollläden errichtet.

AUSBAU

BELÄGE WOHNHEIMHEITEN

Parkett:

Landhausdielen, Eiche astig, geklebt (Fußbodenheizung) lt. Bemusterung.

Fliesen:

Bodenfliesen in Garderobe, WC, Bad, Abstellraum, teilweise Küche:

Großformatfliese 60 x 60 cm, steingrau oder wahlweise sandsteinfärbig lt. Bemusterung.

Wandfliesen in WC und Bad bis 1,2 m Höhe (Duschbereich bis 2,10 m Höhe):

Wahlweise Großformatfliese 60 x 60 cm (bzw. 30 x 60 cm) gemäß Boden oder cremeweiß glänzend oder matt (30 x 60 cm) lt. Bemusterung.



Beispiel Dielenboden Eiche, astig



Beispiel Feinsteinzeug

BELÄGE ALLGEMEIN- FLÄCHEN/NEBENFLÄCHEN

In den Stiegenhäusern, Gangbereichen, Neben- und Technikräumen gelangen rutschfeste Fliesen, 30 x 60 cm, zur Ausführung.

DECKEN

Im Regelfall gelangt eine gespachtelte und gemalte Massivdecke zur Ausführung.

Im Tiefgaragenbereich 3-Schicht Dämmplatten Tektalan A2-SD (lt. Brandschutz).

MALERARBEITEN

Innenwände und Decken in den Wohnungen, Gänge im Untergeschoss und den Stiegenhäusern werden weiß gestrichen oder weiß verputzt.

Betonwände und Decken in Allgemeinbereichen wie Technik, Heizraum, Müllraum, Schleusen, Kellerabteile etc. werden in Beton ausgeführt. Untersicht der Tiefgaragendecke (Holzwolle 3-Schichtplatte) weiß gespritzt.

TÜREN

Eingangstüren:

Sicherheitstür EI230-C, Röhrenspantür, glattes Türblatt mit Doppelfalz und normgerechtem Anschlag, Oberfläche beschichtet, Farbe Weiß, Schalldämm- und Wärmedämmmaß gemäß OIB Richtlinie/ÖNORM, inklusive Zylinder, Einbruchschutz WK2, mit 3 verdeckten Bändern.

Innentüren:

Holzzarge, Röhrenspanntür, glattes Türblatt, stumpf einschlagend, Durchgangslichte 80 x 220 cm, Oberfläche weiß beschichtet, Bänder verdeckt bzw. teilweise raumhohe Nurglas-Wände vom Garderoben- zum Wohnbereich mit Glastüren.



Beispiel Haustüre, Wohnungsinnentüren

Die Türen zu den Kellerersatzräumen werden als Stahltüre oder Holztüre hergestellt.
Die Tiefgarage wird mit einem Rollgitter-Tiefgaragentor abgeschlossen.

KAMINE

Die Kaminanlagen werden einschläuchig samt Zuluftstrang ausgeführt.

SAUNA

Saunen können teilweise optional eingebaut werden, einzelne Wohneinheiten verfügen über dafür zugewiesene Plätze.

WOHNUNGSTREPPEN

Wohnungstreppen bei den Maisonetten werden in Massivbauweise (bzw. vereinzelt in Holzbauweise) errichtet, Tritt/Setzstufen werden mit dem jeweiligen Parkettholz belegt.

BRÜSTUNGEN

Brüstungen bei Wohnungstreppen und Galeriebereichen werden als vertikale Schwarzstahl-Stabgeländer und kantigem Eichenhandlauf gestaltet.



Beispiel Brüstung

HAUSTECHNIK

SANITÄRANLAGE

Vorgesehen ist eine hochwertige Sanitärkeramik, Armaturen Einhebelmischer mit Geräuschklasse I samt Ablaufgarnitur verchromt, Hänge-WC-Anlagen inkl. Unterputzspülkasten, Badewanne weiß mit Wannenfüll- und Brausegarnitur und Wannenträger (freistehende Wanne nur als Sonderwunsch), bodenebene Dusche mit Einlaufrinne inkl. Ganzglas-Duschtrennwand (Höhe Duschtrennwände mind. 2,10 m), Waschmaschinenanschluss mit UP-Siphon, die Warmwasserbereitung erfolgt zentral mittels Wärmetauscher über Gaszentralheizung.

Produkte

Handtuchtrockner ca. 60 x 120 cm, weiß, inkl. Nachrüstung E-Heizpatrone für Sommerbetrieb:



Beispiel

Kemperventil Terrassenanschlüsse (oder gleichwertig), jeweils 1 Stück pro Veranda/Terrasse:



Beispiel

WC-Anlage Wandklosett Tiefspüler:



Beispiel

WC-Druckknöpfe Geberit Sigma 30 – weiß oder gleichwertig:



Beispiel

Waschtisch – Anbauwaschtisch Duravit Vero – 60 x 47 cm oder gleichwertig:



Beispiel

Handwaschtisch – WCs Duravit Vero –
50 x 25 cm oder gleichwertig:



Beispiel

Bad und WC Einhand-Waschtischbatterie DN 15
Grohe Europlus Einlochmontage oder gleich-
wertig:



Beispiel

WC-Papierhalter Dornbracht Art. Nr.
83500979-00 oder gleichwertig,
Flaschensiphon Hans Grohe Flowstar Premium -
Siphon oder gleichwertig:



Beispiel

Duschrinne Edelstahl - Advandix oder gleich-
wertig, Duschtrennwände Nurglas, 2,10 m hoch:



Beispiel

Duscharmatur Hans Grohe, Kopfbrause mit
Brausearm oder gleichwertig:



Beispiel

VERBRAUCHSERMITTLUNG

In jeder Wohnung gelangen ein Kalt- und ein Warmwasserzähler (Funkausführung) zur externen Auslesung zur Ausführung.

GARTENWASSERANSCHLUSS

Bei den ebenerdigen Wohneinheiten im Erdgeschoss sowie auf Terrassen bzw. Sonnendecks wird je ein Anschluss auf der Terrasse mit Kemperventil frostfrei hergestellt.

SANITÄRRAUMLÜFTUNG

Die Bäder/WCs erhalten eine mechanische Abluftanlage mittels Unterputzventilatoren mit integriertem Nachlaufrelais und Hygrostaten. Die Fortluft wird über Dach geführt.

KÜCHENENTLÜFTUNG

Muss vom Wohnungseigentümer mittels Umluft-Dunstabzugshauben realisiert werden.

WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung der Anlage erfolgt durch eine zentrale Gasheizanlage inkl. aller erforderlichen Bestandteile sowie entsprechender Kaminanlage. Der Heizraum und die Wärmeverteilung befindet sich im Untergeschoss.

WARMWASSERBEREITUNG

Die Warmwasserbereitung erfolgt durch die zentrale Gasheizanlage inkl. aller erforderlichen Bestandteile. Es gelangt eine Warmwasser-Zirkulationsanlage zur Ausführung.

HEIZFLÄCHEN

Zur Wärmeabgabe in den einzelnen Räumen gelangt eine Niedertemperatur-Rohrfußbodenheizung zur Ausführung.

Die einzelnen Wohn- und Schlafräume werden mit einer Einzelraumregelung ausgestattet. In den Bädern wird jeweils zusätzlich ein Badheizkörper vorgesehen. Stiegenhäuser werden mittels Heizkörper beheizt.

ELEKTROINSTALLATION

Alle elektrischen Einrichtungen werden nach den in Österreich gültigen Normen, Vorschriften und Richtlinien sowie den technischen Anschlussbedingungen des EVUs ausgeführt.

Die Messeinrichtung und die Niederspannungshauptverteilung befinden sich im E-Technikraum im Untergeschoss. Die einzelnen Unterverteiler für Steckdosen-, Licht- und Kraftabgänge (Wohnungsverteiler) werden nach örtlicher Gegebenheit situiert.

Die Installation erfolgt generell als Unterputzinstallation.

Die elektrische Versorgung mit Energie kommt aus dem Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens, der Energie AG.

Beleuchtung

Die Beleuchtungskörper in den Allgemeinbereichen (Stiegenhäuser, Gänge, Tiefgarage, Technikräume sowie Außen- und Fassadenbeleuchtungen) werden montiert geliefert.

In den einzelnen Wohneinheiten wird eine Baustellenfassung inkl. Leuchtmittel je Raum als Erstbeleuchtung hergestellt.

Sprechanlagen

Bei allen Eingängen wird eine Torstelle samt Wohnungsstationen, aufrüstbar auf Video, hergestellt.

Antennenanlage

Es ist eine Versorgung mit Fernseh- und Rundfunkprogrammen über das örtliche Kabel TV-Netz oder via SAT-Anlage geplant.

Antennensteckdosen werden jeweils in jeder Wohneinheit (Wohnraum und Schlafzimmer) vorgesehen.

Aufzugsanlagen

Es sind 3 Aufzugsanlagen mit einer Nennbelastung von 630 kg/8 Personen vorgesehen.

Die Aufzüge haben ein Kabinen-Innenmaß von 1,40 x 1,10 m und entsprechen den technischen Richtlinien für barrierefreies Bauen.

AUSSTATTUNG E-TECHNIKKüche/Essbereich

- 3 Deckenlichtauslässe
- 2 Ausschalter
- 1 Raumthermostat
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Wandlichtauslass bei Spüle
- 1 E-Herd-Anschluss 400 Volt
- 1 Geschirrspüler-Anschluss
- 1 sonstiger Anschluss (Dampfgarer etc.)
- 4 Arbeitssteckdosen auf Höhe 1,05 m
- 1 Steckdose für Dunstabzug

Garderobe

- 2 Deckenlichtauslässe
- 4 Taster
- 1 Torsprechstelle mit Summer/Klingel und Türöffnertaste (Videoanlage aufrüstbar), Produkt Gira, Fermax oder optisch & funktionell gleichwertig
- 1 Telefonanschluss
- 2 Steckdosen
- 1 Elektroverteiler
- 1 Schwachstromverteiler

WC

- 1 Wand- oder Deckenlichtauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Anschluss Lüfter (geschaltet über Licht mit integriertem Nachlaufrelais und Hygrostaten)

Wohnzimmer/Wohngalerien

- 4 Deckenlichtauslässe
- 3 Ausschalter
- 1 Raumthermostat
- 4 Steckdosen 2-fach
- 1 Antennenanschluss oder zentrale SAT-Anlage
- 1 Leerdose für Internet

Zimmer

- 3 Deckenlichtauslässe
- 1 Ausschalter bzw.
- 2 Wechselschalter
- 1 Raumthermostat
- 3 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss

Bad

- 1 Ausschalter
- 2 Deckenlichtauslässe
- 1 Raumthermostat
- 1 Steckdose 3-fach
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Wandlichtauslass
- 1 Lüfterauslass
- 1 Badewannenerdung
- 1 Anschluss Handtuchheizkörper
- 1 Thermostat für Handtuchheizkörper

Ankleide (wenn vorhanden)

- 1 Lichtauslass
- 1 Schalter
- 1 Steckdose

Stiegenhäuser

Je Stockwerk 1 Lichtauslass samt Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder (Minutenlicht)

Produkt: Opal-Glas-Leuchte, rund, > 40 cm Durchmesser (Freigabe RG)

1 Steckdose je Geschoss (Reinigung)

Je Wohnung 1 x Türklingel (Etagenruf bei Sprechanlage)

Kellerabteil

Allgemeinbeleuchtung in den Zugängen mit Bewegungsmelder (Minutenlicht)

2 Steckdosen (für Reinigung)

Je Kellerabteil 2 Steckdosen

Je Kellerabteil 1 Deckenlichtauslass

Produkt: Opal-Glas-Leuchte, rund, > 20 cm Durchmesser

Technikräume, Kinderwagenabstellraum, Müllraum und Schleuse

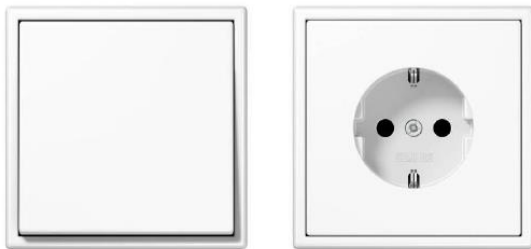
Je Raum:

- 1 Lichtauslass samt Beleuchtungskörper
*Produkt: Opal-Glas-Leuchte, rund,
> 20 cm Durchmesser*
- 1 Schalter
- 2 Steckdosen (versperrbar)

Veranden/Terrassen

- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose
- 2 Wand- oder Deckenlichtauslässe

Schaltermaterial und Steckdosen: Eckiges, flaches Design, z.B. Fabrikat Jung LS 990, alpinweiß oder gleichwertig:



Beispiel

SCHLIEßANLAGE

Das gesamte Objekt wird mit einer Zentral-Sicherheits-Systemsperr (Einschlüsselanlage, Wohnung, Hauseingang, Kellerabteil, Briefkasten etc.) versehen. Pro Wohneinheit sind 3 Schlüssel vorgesehen.

AUßENANLAGEN

Die Topographie des Hanges und der Charakter der Parkanlage bleiben grundsätzlich erhalten, die Bepflanzung wird gegebenenfalls ergänzt bzw. ausgedünnt. Der Innenhof bzw. die Parkanlage werden hochwertig gestaltet. Der südostseitige Eingangsbereich wird ansprechend mit ortstypischen Grünpflanzen gestaltet.

OBERFLÄCHEN

Zugänge: Betonpflastersteine Großformat (50 x 50 cm) im Sandbett verlegt.
Weganlage Innenhof bzw. Parkanlage: wassergebundene Decke ca. 3 cm gewalzt auf Trag- und Drainageschicht. Beidseitig mit verzinktem Flachstahl eingefasst.
Garagenabfahrt asphaltiert.

BEPFLANZUNGEN

Freiflächen werden grundsätzlich humusiert und begrünt.

VER- UND ENTSORGUNG

Versorgung aus dem öffentlichen Strom-, Gas-, A1/Telekom/TV- und Wassernetz.
Abwasserentsorgung in den öffentlichen Schmutzwasser-Kanal, Schleppwässer-Entsorgung aus der Tiefgarage über Pumpensümpfe (inkl. Pumpanlage) in vorgeschaltete Ölabscheider mittels Direkteinleitervertrag in den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

EINFRIEDUNG

Entlang des Fußgehweges im Nordosten der Anlage wird ein ortsüblicher, einfacher Holzzaun, (h = 1,20 m) aufgestellt.

AUßENBELEUCHTUNG

Im Außenbereich und im Bereich der Haupteingänge werden Fassadenleuchten vorgesehen.

Im Bereich der Veranden und Terrassen werden jeweils 2 Stück Fassadenleuchten (Licht warmweiß) angebracht.



Beispiel Wandleuchte

BRIEFKASTENANLAGE

Im Zugangsbereich wird ein Briefkasten mit Schlitzeinwurf aus Niro Blech in Unterputzausführung ausgeführt.

ALLGEMEINES

Bei notwendigen Abweichungen oder Änderungen der vorliegenden Ausstattungsbeschreibung wird gleichwertiger Ersatz verwendet.

Dieses Leistungsprogramm beschreibt den Qualitätsstandard sowie die Ausstattung des Objektes.

In der Leistung des Errichters nicht inkludiert sind Einrichtungsgegenstände (ausgenommen die angeführten Sanitäreinrichtungsgegenstände) sowie die Innenraumgestaltung (E-Geräte, Beleuchtungskörper). Die dargestellten Abbildungen sind exemplarisch und können von den ausgeführten Ausstattungen abweichen.