

Projektbeschreibung

Mietwohnungen Mühlweg St. Pölten

In St. Pölten ist eine Wohnhausanlage mit zwei Wohnblöcken und insgesamt 32 Wohneinheiten geplant. Diese Wohnhausanlage ist über den Mühlweg erschlossen. Auf Eigengrund stehen in einem großzügigen Innenhof, welcher über eine Durchfahrt erreichbar ist, ausreichend PKW-Abstellplätze zur Verfügung. Die Grünflächen sind für die Allgemeinheit zugänglich. Für zwei Wohnungen sind Eigengärten vorgesehen, welche über die Terrassen im Erdgeschoß erschlossen sind. Die Abstell- und Lagerräume sind im Erd- bzw. Kellergeschoß untergebracht.

Im Einfahrtsbereich befindet sich noch ein großzügiger Fahrrad- und Müllraum.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über eine Treppenanlage, wobei in jedem Wohnblock noch eine Liftanlage eingebaut wird. Es sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar.

Alle Wohnungen sind entweder mit einer Terrasse oder einem Balkon ausgestattet.

Die Wohnhausanlage wird als Niedrigenergiehaus energietechnisch optimiert, mit einer Wohnraumlüftung und einer Fußbodenheizung ausgestattet und auch in ihrer gesamten Ausführung hochwertig ausgeführt. Die Energiekennzahl entspricht der Güteklasse A, und ist damit auf dem aktuellen Stand der Technik.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Außenwände:	Hochlochziegel 25 cm mit 16 cm Vollwärmeschutz
Innenwände:	Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt
Wohnungstrennwände:	Schallschutzziegelmauerwerk mit 25 cm und Vorsatzschale mit Gipskartonständerwand
Fußbodenaufbauten:	Fußbodenbelag lt. Plan, Heizestrich, Trittschall- bzw. Wärmedämmung, Beschüttung
Dächer:	Flachdach massiv, wärmegeklämt
Geschoßdecken:	Massiv (Stahlbeton), Elementdeckenstöße gespachtelt
Fassadenputz:	Reibputz 1,5 mm
Innenputz:	Bad: Kalkzementputz verrieben; in den übrigen Räumen: Kalkgipsputz geglättet

Balkongeländer:	verzinktes Stahlformrohr mit Füllelementen
Innenstiegen:	Stahlbetonfertigteil
Stiegegeländer:	1 m hohe massive Brüstungsmauern; Handlauf: Mauerhandlauf 70/40 mm, gerade, in Buche
Ver- und Entsorgung:	Schmutzwasser, Wasser, Strom: Aus dem und in das öffentliche Netz; die Regenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung mit Brennwerttherme, Fußbodenheizung über Raumthermostat regelbar und 150l Fernwärmespeicher
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	Es kommt ein Kompakt-Wohnungslüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung zur Ausführung. Die Filter des Lüftungsgerätes sind <u>gemäß Herstellervorschriften</u> in regelmäßigen, wiederkehrenden Abständen auf eigene Kosten zu tauschen.

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Böden:

Wohnzimmer, Kinder- u. Schlafzimmer, Flur, Diele:	Klebeparkett Eiche (oder gleichwertig)
Alle öffentlich zugängigen Bereiche, wie Treppenhaus	Feinsteinzeug, Farbe grau
Bad, WC, AR, Technikraum:	Bodenfliesen hellgrau
Terrassen:	Betonplatten (Farbe grau) im Kiesbett
Balkone:	Feinsteinzeug, Farbe grau

Wände und Decken:

	Mineralfarbe weiß;
Bad:	Wandfliesen bis Zargenoberkante, Farbe weiß,
WC, etc.	in Räumen mit Bodenverfliesung (außer Bad): umlaufender

	Fliesensockel
Fenster und Türen:	Kunststofffenster, weiß, einflügelige Ausführungen mit Dreh/Drehkippsbeschlag, 2-Scheiben-Thermoverglasung lt. Energieausweis
Außenfensterbänke:	aus Aluminium
Innenfensterbänke:	Holzspannplatten, weiß
Hauseingangstüre:	Kunststoff/Aluminium, weiß, mit Glaslichte
Innentüren:	Zargen und Türblätter mit Holzfaserhartdeckplatten, Oberfläche weiß
Schließanlage:	Zylinderschließanlage mit 3 Schlüssel
Postkästen:	Sammelsystem beim Zugang
Malerarbeiten:	Die Wände sind verputzt und mit weißer Mineralfarbe gestrichen
Elektroinstallationen:	Schalter und Steckdosen: weiß; Beleuchtungskörper werden für den Innenbereich der Wohnungen nicht beige gestellt. Die Standardinstallation inkl. Wohnungsverteiler ist in den Wohnungstypenplänen ersichtlich. Zusätzliche Steckdosen, Lichtauslässe und sonstige Installationen sind nicht möglich.
Hauszugang:	Leuchten mit integriertem Bewegungsmelder
Klingel:	Klingeltaster beim Hauseingang, Zweiklanggong in der Wohnküche
Elektro-Verteilerkasten:	im Technikraum in Aufputz Ausführung
TV-Anlage:	es hat jede Wohnung einen digitalen SAT-Anlagenanschluss. Der erforderliche Receiver ist vom Nutzer auf eigene Kosten anzuschaffen.
Sanitäre Einrichtung:	
WC:	Wand- Tiefspülklosett, Unterputzspülkasten mit 2-Mengen-Spültechnik, Kunststoffbetätigungsplatte vorne bedienbar, sanitärweiß, WC Sitz samt Deckel in weiß

Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie, verchromt

Bad: 1 Stk. Einbaubadewanne aus Stahlblech mit Tragkörper, sanitärweiß, 170/75 cm, mind. 3,5 mm inkl. Wannenträger, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Badewannenfüll- und Brausegarnitur
1 Waschbecken mit Einhandmischbatterie 2 Eckventilen und Ablaufsiphon, Anschluss für Waschmaschine

Küche: Jede Wohnung ist mit einer Einbauküche inkl. Elektroherd, Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzugshaube ausgestattet,

Aussenbereich: frostsicheres Gartenventil ½“, mit automatischer Entleerungsfunktion

Lüftungsinstallation

Kontrollierte Wohnraumlüftung: 1 Lüftungsgerät pro Wohnung, Führung der Luftkanäle in der Betondecke bzw. hinter Rohrverkleidungen – Ausnahme: im Technikraum/Kellergeschoß sind sämtliche Leitungen Aufputz und sichtbar verlegt. Zuluftauslässe in Wohn/Esszimmer und in den Zimmern, Abluftansaugung in der Küche, Technikraum, Bad und WC

Entlüftung Küchen: aufgrund der Wohnraumlüftung wird in der Küche lediglich ein Umluftdunstabzug mit Aktivkohlefilter zur Ausführung gelangen

Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung: Zentralheizungssystem; jede Wohnung wird über die Zentralheizungsanlage mit Energie versorgt; die Warmwasserbereitung erfolgt über einen 150 l Fernwärmespeicher je Wohnung

Wärmeabgabe: Fußbodenheizung; Regelung erfolgt über Raumthermostat

Kamin: wird nicht ausgeführt

Erschließungsflächen:

- Zäune: die Eigengärten werden mittels eines Maschendrahtzaunes mit zusätzlichem Gartenausgang eingezäunt
- Fahrrad- und Müllraum im Zugangsbereich: ist über eine Durchfahrt erreichbar
- Parkplatz / Innenhof: ist mit einer Schrankenanlage gegen unberechtigte Nutzung gesichert, jeder Wohnungsinhaber erhält eine Fernbedienung

Vorbehalten bleiben allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung begründet durch behördliche Vorschriften oder andere Erfordernisse soweit sie Lage und Bestand der Wohneinheiten nicht nennenswert verändern und keine Verschlechterung der Ausstattung bewirken.

Irrtum und/oder Änderungen vorbehalten
Enns, 30.07.2017