

Projektbeschreibung
Eigentumswohnungen in Pichl b. Wels

Der Ort Pichl b. Wels

In nächster Nähe zu Wels (15km) liegt der Ort Pichl b. Wels mit ca. 2.900 Einwohner auf 26,3km² Gemeindefläche.

Direkt im Ortszentrum werden in einer ruhigen Siedlungslage 7 Wohneinheiten mit je 2 zugeordneten Freiparkplätzen errichtet.

Sie genießen die Annehmlichkeiten einer ländlichen Wohngemeinde mit guter Infrastruktur und leben am Puls der Zeit mit schneller Verbindung zur Landeshauptstadt Linz (ca. 35 min zum Zentrum) bzw. in die Stadt Wels (ca. 16min zum Zentrum).

Folgende Einrichtungen haben Sie in Ihrer unmittelbaren Umgebung (zu Fuß innerhalb 5 min. erreichbar):

Für den täglichen Bedarf:

- Supermarkt mit Postpartner
- Bank
- Kirche
- Gemeindeamt
- Gemeindefarzt (10min zu Fuß)
- Freiwillige Feuerwehr
- Bäcker, Landgasthof, usw.

Für Ihre Kinder:

- Krabbelstube
- Kindergarten
- Volksschule
- Neue Mittelschule
- Kinderspielgruppe

Für die Freizeit:

- Freiwillige Feuerwehr
- Musikverein
- Lauftreff
- Tauchclub
- Wanderverein
- Sportverein: Tennis, Turnen, Fußball, Stockschißen

.....und vieles mehr!!!

Baubeschreibung

Es werden insgesamt 7 Wohnungen in hochwertiger Ausstattung errichtet.

Anbei einige Grundmerkmale:

- Massivbauweise mit 25cm Ziegelmauerwerk.
- Die Wohnungen werden über ein Stiegenhaus erschlossen
- Der Hauszugang für die Erdgeschoß Wohnungen wird barrierefrei gestaltet
- 2 PKW-Abstellplätze für jede Wohnung
- Für jede Wohnung steht im Keller ein geräumiges, versperrbares Kellerabteil zur Verfügung
- Eigener Garten mit Terrasse und Grünfläche zur individuellen Gestaltung für die erdgeschossigen Wohnungen
- Großzügige Balkone für die Wohnungen im 1. OG
- Hervorragender Anbindung an das öffentliche Straßennetz
- Innovative und nachhaltige Pellets Heizung
- Absolute Zentrallage in Pichl b. Wels

Wir erfüllen höchste Ansprüche.....

-gehobene Ausstattung unserer Wohnungen
-Garantierter Fixpreis bis zur Schlüsselübergabe
-wie bieten individuelle Beratung
-sie haben Mitspracherecht bei der Raumaufteilung und der Ausstattung
-hochwertige Materialien für eine lange Lebensdauer

Technische Details

Dachkonstruktion:

- Flachkonstruktion mit Wärmedämmung lt. Energieausweis, Abdichtung und Bekiesung.
- Verblechungen in Alu beschichtet (Dachrinnen und Ablaufrohre)

Geschossdecken:

- Stahlbetondecken – die Deckenstärke resultiert aus den statischen Erfordernissen.

Wände:

- Die Außenwände bestehen aus 25cm starken Hochlochziegel mit zusätzlicher - Außenwanddämmung mit Polystyrol-Hartschaumstoffplatten mit 20 cm Stärke.
- Nicht tragende Innenwände werden mit gebranntem Hochlochziegel 10 cm stark errichtet.
- Wohnungstrennwände bzw. Wände zum Stiegenhaus werden aus 25cm starken Schallschutzziegel oder aus Beton mit einer Schallschutzvorsatzschale (d=ca. 4,0cm) hergestellt.
- Die Kellerwände werden aus 25cm starken Stahlbeton hergestellt und abgedichtet.

Oberfläche von Wänden und Decken:

- Alle Kellerwände aus Beton bleiben unverputzt und werden in weiß gemalt.
- Sämtliche Wandflächen in den Wohnungen verfügen über einen glatt verriebenen Kalkputz mit geringem Gipsanteil. Die Wände werden weiß gemalt.
- Wände in Nassräumen (Bad) werden mit Kalkzementputz verputzt. Die Wände werden weiß gemalt.
- Stahlbetondecken werden gespachtelt und in der Farbe weiß gemalt.
- Die Außenwände erhalten eine Endbeschichtung mit Außenputz (2mm Körnung).

Vordach Hauszugang:

- Das Vordach wird mit einer eleganten Glaskonstruktion hergestellt.

Fußbodenaufbauten im Gebäude:

Böden im Erdgeschoss:

ca. 1 cm Bodenbelag lt. Plan
ca. 7 cm Estrich mit Fußbodenheizung
PE-Folie
Ca. 3 cm EPS-Trittschalldämmung
Ca. 10 cm EPS-Wärmedämmung
Ca. 9 cm zementgebundenes Polystyrolgranulat
Stahlbetondecke nach statischem Erfordernis

Böden im 1. Obergeschoss:

Ca. 1 cm Bodenbelag lt. Plan
Ca. 7 cm Estrich mit Fußbodenheizung
PE-Folie
Ca. 3 cm EPS-Trittschalldämmung
Ca. 9 cm zementgebundenes Polystyrolgranulat
Stahlbetondecke nach statischem Erfordernis

Böden im Kellergeschoss:

Anstrich bzw. Fliesen im Stiegenhaus
Ca. 6 cm Estrich
PE-Folie
Fundamentplatte

Bodenaufbau auf Balkone und Terrassen:

Balkone im 1.OG:

- Plattenbelag auf Abstandhalter
- Bituminöse Balkonabdichtung
- Stahlbetonplatte im Gefälle

Terrasse EG:

- Plattenbelag auf Abstandhalter oder Splittbett
- Unterbeton im Gefälle

Treppenlage:

- Die Treppe besteht aus einer Stahlbetonlaufplatte mit Stufenkernen deren Tritt- und Setzstufen vom KG - 1. EG verfliesen werden.
- Stabgeländer lackiert mit Edelstahlhandlauf.

Außenanlagen:

Eigengärten:

- Die Freiflächen werden als Rasenflächen gestaltet und mit Machendrahtzaun H=1,0m eingezäunt.

Vorplatzbereich:

- Der Bereich vor dem Haus sowie der Hauszugangsbereich wird asphaltiert. Die allgemeinen Freiflächen werden als Rasenflächen gestaltet.

Ausstattungsbeschreibung

Fenster und Eingangstüre:

Kellerfenster:

- Kunststofffenster außen und innen weiß
- Dreh/Kippbeschlag
- 2-fach Verglasung

Fenster EG+1.OG: (Produkt Internorm)

- Kunststofffenster und Balkontüren außen und innen weiß
- 3-fach Verglasung mit Glasfüllung gem. Energieausweis
- Dreh/Kippbeschlag
- ESG-Verglasung bei den Balkontüren
- Ausführung im EG mit WKII Beschlag (sperrbare Olive, zusätzliche Pilzzapfenverriegelung und einbruchhemmendes Glas)

Balkontüren Wohnzimmer EG+1.OG: (Produkt Internorm)

- Ausführung der Balkontüren mit Dreh/Kippbeschlag 2-teilig mit Fixverglasung
- 3-fach Verglasung wobei die innere und äußere Scheibe mit ESG ausgeführt ist.
- Ausführung im EG mit WKII Beschlag (sperrbare Olive, zusätzliche Pilzzapfenverriegelung und einbruchhemmendes Glas)

Haupteingang:

- Aluportal innen und außen pulverbeschichtet (Farbe nach Wahl des Bauträgers)
- Eingangstüre samt Obertürschließer mit Griffstange sowie seittl. Fixverglasung.
- Video-Gegensprechanlage

Fensterbänke innen und außen:

- Innenfensterbänke aus wasserfesten weiß beschichteten Homogenplatten
- Außenfensterbänke aus Aluminium weiß

Sonnenschutz:

- Es werden Leerkästen für den nachträglichen Einbau von Rollläden bzw. Raffstore versetzt.
- Die elektrischen Anschlüsse werden mittels Leerverrohrung vorgesehen.
- Sonnenschutz kann auf Sonderwunsch beim Bauträger bestellt werden.

Fußboden-, Terrassen- und Balkonbeläge:

Allgemeinbereiche

Balkone 1.OG:

- Plattenbelag auf Abstandhalter

Terrassen EG:

- Plattenbelag auf Abstandhalter bzw. in Kiesbett

Stiegenhaus KG-1.OG:

- Keramische Verfliesung, Größe ca. 30/60cm, anthrazit oder hellgrau mit grauer Verfugung.

Keller:

- Estrich + Anstrich (Versiegelung) bzw. Fliesen

Wohnbereiche:

Wohn-Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer:

- 2-schicht-KlebeParkett in Eiche

Bad, WC, Abstellraum: Bodenfliesen

- Keramische Fliesen, Größe ca. 30/60cm bzw. 45/45cm, Farbe nach Wahl.

Vorraum, Eingangsbereich: Bodenfliesen

- Keramische Fliesen, Größe ca. 30/60cm bzw. 45/45cm, Farbe nach Wahl.

Wandfliesen Bad und WC:

Verfliesungshöhe WC ca. 1,50m, Bad ca. 2,10m bzw. Zargen OK

- Keramische Fliesen, Größe ca. 30/60cm, Farbe weiß matt.

Malerarbeiten:

Wohnungen:

- Wände und Decken Innendispersion Farbe weiß

Stiegenhaus:

- Decken Innendispersion weiß
- Wände Latexanstrich weiß

Keller:

- Wände und Decken Innendispersion Farbe weiß

Balkongeländer:

- Feuerverzinkte Geländerkonstruktion mit VSG Glasfüllung mit matter Folie.
- Handlaufabdeckung in Edelstahl.
- Trennwand zwischen den Balkonen im 1.OG mittels verzinktem Formrohrrahmen mit Max-Platten-Füllung oder VSG Glas Füllung (blickdicht).

Innentüren:

Türen zu Wohnräumen:

- Holztüren (Röhrenspan) mit Holzumfassungszargen
- Oberfläche weiß lackiert
- Drücker mit Rosettenausführung
- Drücker in Edelstahl gebürstet

Wohnungseingangstüre 1.OG:

- EI30 Brandschutztüre, Zylinder für Schließanlage gerichtet, in Stahlumfassungszarge eingebaut
- Sicherheitstüre WKII mit 3 Türbändern, 3-fach Verriegelung, Zusatzschloss und Türspion
- Ausführung Türblatt mit Drücker innen und Knopf außen
- Schallschutz entsprechend schalltechnischen Vorschriften
- WET im EG von Fa. Internorm

Elektroinstallation:

Das Haus wird aus dem Stromnetz der Energie AG versorgt. Das Gebäude wird mit einer Erdungsanlage und Blitzschutzanlage gemäß ÖVE ausgestattet. Es ist eine Videogegensprechanlage mit Türöffner und Türklingel vorgesehen. Eine SAT Anlage mit 1-3 Anschlüssen pro Wohnung wird errichtet.

Wohnrauminstallation

Vorraum: über eigene FI LS Schutzschalter 13A geschaltet (für Ausfallsicherheit)

- 1 Deckenauslass über 3 Taster mit Stromstoßschalter geschaltet
- 1 Videosprechanlage mit akustischem Signalton
- 1 Klingeltaster vor der Wohnungseingangstüre
- 1 Schukosteckdose
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Unterverteiler 2-reihig

Abstellraum:

- 1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet inkl. Opalglasleuchte
- 1 Schukosteckdose

Wohnzimmer:

- 2 Deckenauslässe über Wechselschalter geschaltet
- 5 Schukosteckdosen
- 1 SAT-Dose
- 1 Telefonanschlussdose Res.
- 1 Leerrohr Sonnenschutz
- 1 Rauchmelder

Küche:

- 1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
- 1 Wandauslass direkt geschaltet
- 3 Arbeitssteckdosen
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 E-Herd-Auslass
- 1 Steckdose Dunstabzug (Umluft)
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Leerrohr im Sockelbereich

Terrasse oder Balkon:

- 1 Feuchtraum-Wandauslass über einen Ausschalter im Wohnzimmer geschaltet + Wandleuchte IP44
- 1 Feuchtraum-Schukosteckdose

Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass über 2 Wechselschalter geschaltet
- 4 Schukosteckdosen
- 1 SAT-Dose
- 1 Telefonanschluss-Leerrohr
- 1 Leerrohr Sonnenschutz
- 1 Rauchmelder

Kinderzimmer:

- 1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
- 3 Schukosteckdosen
- 1 SAT-Dose
- 1 Telefonanschluss-Leerrohr
- 1 Leerrohr Sonnenschutz
- 1 Rauchmelder

Bad:

- 1 Deckenauslass und
- 1 Wandauslass über 1 Serienschalter geschaltet
- 1 Schukosteckdose beim Waschtisch
- 1 Schukosteckdose für Waschmaschine, eigener Stromkreis

WC:

- 1 Deckenauslass inkl. Opalglasleuchte 300dm E27 über 1 Ausschalter geschaltet
- 1 Anschluss für Lüfter über Lichtschalter mit Nachlaufrelais geschaltet

Kellerabteile: Aufputzinstallation

über eigene FI LS Schutzschalter 13A geschaltet

- 1 Lichtauslass (Decke) über Schalter geschaltet inkl. Gitterleuchte + Halogenleuchtmittel
- 1 Schukosteckdose FR AP

Sanitärinstallation:

Die Wasserversorgung erfolgt über das örtliche Wasserleitungsnetz.
Folgende Einrichtungsgegenstände sind in der Standardausführung enthalten:

Waschtisanlage im Bad, bestehend aus:

- 1 Einzel-Waschtisch in weiß, ca. 80x45cm unterbaufähig
- 1 Hans Grohe Einhand-Waschtischmischer chrom
- 1 Sifon verchromt, einschließlich Rosette
- 2 Eckventile verchromt

Badewannenanlage, bestehend aus:

- 1 Badewanne weiß ca. 180x80 cm
- 1 Hans Grohe Unterputz-Wannenmischer crom
- 1 Brausegarnitur mit Duschhalter

Waschmaschinenanschluss:

- 1 Waschmaschinenanschluss, bestehend aus Kaltwasserauslaufventil mit Schlauchanschluss und Unterputz-Sifon

WC-Anlage, bestehend aus je:

- 1 Wand hängendes Tiefspül-WC, Keramik weiß Marke Laufen mit Schalenabsaugung
- 1 Kunststoffszbrett mit Deckel weiß
- 1 Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte
- 1 Handwaschbecken ca. 45*35cm Hans Grohe mit Einhand-Waschtischmischer chrom

Küche:

- 1 Eckventil verchromt für Warmwasser
- 1 Doppelspindel-Eckventil verchromt für Kaltwasser und Geschirrspüleranschluss
- 1 Sifon (gerichtet für Einfachspülbecken), mit Geschirrspüleranschluss. Die Küchenarmatur wird nicht beige gestellt, diese wird in druckfester Ausführung benötigt.

Terrassen EG:

- 1 Gartenwasserentnahmestelle frostfrei ausgeführt (Kemperventil)

Heizungsanlage und Warmwasserbereitung:

Zentrale Pellets Heizungsanlage über Außentemperatur gesteuert.

Die Wohnungen werden mit einer zentralen Warmwasserbereitung mit Pufferspeicher im Keller ausgestattet.

Für die Abrechnung Wärmeverbrauch Heizung, Warmwasser und Kaltwasser werden in den Wohnungen geeichte Zähler eingebaut.

Fußbodenheizung in allen Räumen der Wohnung:

In den Wohnungen wird eine Fußbodenheizung mit einem eigenen Heizungsverteiler pro Wohnung verbaut.

Über diesen Heizungsverteiler kann jeder Raum getrennt mechanisch angesteuert werden. Die Regelung erfolgt über ein zentrales Raumthermostat.

PKW-Abstellplätze:

- 2 Stellplätze gedeckt den Wohnungen zugeordnet
- 12 Stellplätze im Freien vor dem Gebäude mit barrierefreiem Zugang. Oberfläche asphaltiert, den Wohnungen zugeordnet.
- 3 Stk. Fertigteileinzelgaragen ca. 3,0*6,0m als Sonderwunsch möglich

Fahrradabstellraum im Keller:

- Bodenbelag Estrich beschichtet
- Zugang versperrbar

Müllraum/Fahrradraum:

- Im Freien neben den Parkplätzen
- Versperrbare Holz- oder Metallkonstruktion mit Blecheindeckung

Kellerabteile:

Jeder Wohnung ist ein eigenes versperrbares Kellerabteil zugeordnet

Boden:

- Estrich versiegelt

Trennwände:

- Metalltrennwände mit Drücker und Zylinderschloss.

Schließanlage/Briefkasten:

- Ausführung einer zentralen Schließanlage für Hauszugang, Wohnungseingangstüre, Kellerräume, Kellerabteile, Briefkästen, Fahrradabstellraum.
- Im EG wird eine zentrale Briefkastenanlage errichtet.

Außenanlage/Gartengestaltung/Zaunanlage:

- Div. Strauchgruppen, Bäume und Hecken werden in der allgemeinen Grünfläche gepflanzt.
- Fräsen und besämen des Gartens mit Sportrasenmischung.
- Es werden Maschendrahtzäune in Alu natur mit einer Höhe von 1,0m zwischen den Eigengärten errichtet. Jeder Garten erhält ein versperrbares Gartentürl mit einer Breite von 90cm.

Voraussichtliche Termine:

Baubeginn: Frühjahr/Sommer 2020
Schlüsselübergabe: Sommer/Herbst 2021