

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

WOHNHAUSANLAGE TALGASSE 30 2620 NEUNKIRCHEN

30 freifinanzierte Mietwohnungen mit Tiefgarage



Bauträger/ÖBA

AUFBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
Tuchlauben 8/6.Stk
1010 Wien



Architektur

ARCHITEKTURBÜRO KARHAN
Arch. DI Kurt Karhan
Feilbachgasse 3/4
2620 Neunkirchen



Generalunternehmer

SWIETELSKY AG
Filiale Hochbau Wien
Hietzinger Kai 133
1130 Wien



ÜBERBLICK

Die Wohnhausanlage mit insgesamt 30 Wohneinheiten ist aufgeteilt auf ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß, ein Dachgeschoß sowie einer Tiefgarage und wird in zwei Stiegen ausgeführt. Diese werden jeweils über ein zentrales Stiegenhaus erschlossen, dabei ist die Barrierefreiheit mittels Lift gegeben.

Die Fahrradabstellplätze und ein Müllraum sind im Hof situiert. Der Kinderwagenraum befindet sich im Erdgeschoss Stiege 1.

Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärmezentralheizung. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt mittels Radiatoren.

Insgesamt werden 37 Tiefgaragen-PKW-Stellplätze inklusive zwei barrierefreier Stellplätze ausgeführt. Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telefon erfolgt über die örtlich gegebenen Versorgungsnetze.

Die im hinteren Bereich des Grundstückes gelegene Grünflächen kann gemeinschaftlich genutzt werden.

BESCHREIBUNG ZUFAHRT / LAGE

Das Grundstück mit einer spitzwinkligen Dreiecksform liegt in der Talgasse mit der Ordnungsnummer 30 und wird westseitig vom Werkskanal mit der Widmung Grünland, ostseitig von einem offen fließenden Stichkanal zum Werkskanal, an dem zwei Grundstücke mit Baulandwidmung angrenzen, umgeben.

Der Werkskanal (Dorsche) fließt auf einer ca 3m hohen Dammaufschüttung. Der ostseitige Stichkanal befindet sich auf Terrainhöhe und ist im Bereich der Talgasse verrohrt.

Das vorliegende Grundstück befindet sich in Zentrumsnähe. Alle wichtigen Einrichtungen wie Naherholungszentrum, Stadtpark, Stadtzentrum, Ärzte und Apotheken, Einkaufszentrum, etc., sind auf kurzem Wege fußläufig erreichbar.

WOHNUNGSTYPEN

Die Wohnungsgrößen variieren bei Zwei- bis Vierzimmerwohnungen von 61,43 m² bis 99,92 m².

Die Räumlichkeiten gliedern sich in Vorraum, Badezimmer, WC, Abstellraum sowie Wohnküche und haben je nach Wohnfläche 1, 2 oder 3 zusätzliche Zimmer. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Die Wohnungen im Erdgeschoß sind mit Loggien, Terrassen und großteils einem Eigengarten ausgestattet, in den Obergeschoßen mit Loggien und Balkonen, sowie im Dachgeschoss mit einer Dachterrasse.

BAUBESCHREIBUNG

Decken, Wände

Außenwände:	Stahlbeton 20 cm mit außenliegender Vollwärmeschutzfassade
Tragende Wände:	Stahlbeton 18 cm, gespachtelt
Nichttragende Wände:	Ständerwand mit Gipskartonplatten
Geschoßdecken:	Elementdecke bzw. Ortbetondecke gemäß statischen Erfordernissen
Stiegen:	Stahlbetontreppen

Dach, Fenster und Türen:

Warmdach mit Kiesauflage

Hauseingangstüre:

Glas/Aluminiumportale, einbruchhemmend.

Wohnungseingangstüre:

Stahlumfassungszarge mit glattem Türblatt, Farbe Weiß, einbruchhemmend, schalldämmend, mit Drückergarnitur.

Innentüren:

Stahlumfassungszarge, Einfachfalz, Türblätter Weiß mit Drückergarnitur.

Fenster:

Kunststofffenster mit Alu-Deckschale und 3-Scheiben-Isolierverglasung. Farbe Außen/Deckschale Anthrazit, Farbe innen Weiß.

Sonnenschutz:

Raffstores mit mechanischer Kurbel.

Geländer

Stiegenhaus:

Geländer mit Flachstabfüllung, lackiert, mit Handlauf.

Balkone, Loggien, Terrassen

Loggien und Balkone: Estrichplatten aus Stahlbeton, 4cm Dick, thermisch getrennt. Brüstungen aus Overtec-Platten, beidseitiges Wärmedämmverbundsystem.

Loggiensichtschutzwände aus Ytong, beidseitig verputzt.

Terrassen:

Estrichplatten 40 x 40 cm im Splittbett;

Terrassentrennwände im Dachgeschoss aus Formrohr- konstruktion einseitig beplankt mit Fassadenplatten aus Kunstharz, Oberfläche weiß.

Heizung und Lüftung

Die Beheizung erfolgt über die Fernwärme der EVN. Diese wird im Kellergeschoß in den Haustechnikraum eingeleitet und von diesem verteilt. Die Heizkörper verfügen über Thermostat-Heizkörperventile und jede Wohnung ist über einen Heizungsverteiler mit integriertem Wärmemengenzähler an die Heizungsanlage angebunden.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Haustechnikraum. Der Wasseranschluss ist über das örtliche Wasserleitungsnetz. Die Abwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Alle Wohnungen werden natürlich belüftet. Pro Wohnung sind zwei Fensterlüfter (Krobath) vorgesehen.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Bodenbeläge innen

Stiegenhaus, Gänge und allgemeine Bereiche mit Fliesen.
Vorräume, Bäder und WCs mit Fliesen .
Küche, Abstellräume und Wohnräume mit Laminatboden Eiche.
Allgemein- und Einlagerungsräume mit Estrich versiegelt.
Tiefgarage mit Asphaltbeton.

Bodenbeläge außen

Gehwege und Einfahrt mit Asphalt.

Fliesen

Wandfliesen: 30x60cm
Bodenfliesen:30x60cm inkl. Sockelfliesen
Fliesen im Spritzwasserbereich bis Zargen-Oberkante verlegt.
Im WC ist die Verfliesung bis ca. 120cm, darüber Dispersion weiß.

Maler

Wände und Decken werden mit Innendispersion gemalt,
Farbton: Weiß

Anstrich:

Geländer lackiert, Farbton: Anthrazit

Sanitäre Einrichtungen

Bad

Waschtische in der Farbe Weiß mit einer Einhebel Waschtischarmatur, Badewanne mit Wannenfüll-/Brausegarnitur oder Dusche mit Brausegarnitur, Waschmaschinenanschluss.

WC

WCs als Tiefspüler mit Unterputzspülkasten, 2 Stufen-Betätigungsplatte.

Küchenbereich

Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser für Spülbecken und Geschirrspüler werden vorgerichtet (Aufputz).

Garten

Ein frostsicherer Wasseranschluss wird hergestellt (Kemper-Ventil).

Elektroausstattung

Abstellraum, Schrankraum	1 Deckenauslass mit Kontrolllichtschalter (außen) 1 Steckdose
Badezimmer	1 Deckenauslass mit Kontrolllichtschalter (außen) 1 Wandauslass über Waschtisch 1 Steckdose mit Klappdeckel 1 Ventilatoranschluss mit Kontrolllichtschalter (außen) 1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine 1 Steckdose mit Klappdeckel für Trockner
Eingangsbereich außen	1 Glockentaster
Vorraum/Gang	1-2 Deckenauslässe mit Aus- oder Wechselschalter oder Taster 1 Sprechapparat 1 Elektro Medienverteiler 1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)
Küche bzw. Kochnische	1 Deckenauslaß mit Ausschalter 1 direkter Wandauslaß über Abwäsche 1 Herdanschlußdose mit 2,5 m Kabel 1 Steckdose für Geschirrspüler 1 Doppelsteckdose für Kühl-/Gefrierschrank 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft) 1 Steckdose über Arbeitsplatte mit USB-Anschluß 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
Balkone/Loggien/Terrassen	1 Wandleuchte mit Ausschalter oder Wechselschalter (innen) 1 Steckdose
WC	1 Deckenauslass mit Kontrolllichtschalter (außen) 1 Ventilatoranschluss über Nachlaufrelais geschaltet
Wohnzimmer	2 Deckenauslässe mit Ausschalter, teilweise mit Wechselschaltern 3 Doppelsteckdosen 1 Einzelsteckdose 1 Mediensteckdose Homeway (Glasfaserverkabelung: Erweiterung der Internet- und Medienmöglichkeiten in der Wohnung) 1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)
Zimmer	1 Deckenauslass mit Ausschalter 3 Doppelsteckdosen 1 Einzelsteckdose 1 Mediensteckdose Homeway 1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)
Einlagerungsräume	1 Deckenauslaß mit FR-Ovalleuchte LED 1 Ausschalter Feuchtraum Aufputz 1 Steckdose Feuchtraum Aufputz
Tiefgarage:	Jeder Stellplatz ist mit einer Leerverrohrung für nachträgliche Installation einer Wallbox ausgerüstet.

ALLGEMEIN- UND AUSSENBEREICHE

Aufzugsanlage:	Pro Stiege ist ein Personenaufzug ist vorhanden.
Müllraum:	Der Müllraum befindet sich im Hofbereich der Wohnhausanlage.
Fahrradstellplatz:	Es sind drei überdachte Fahrradgaragen im Hof vorhanden.
KIWA-Abstellplatz:	Der Kinderwagenabstellraum befindet sich im Erdgeschoß der Stiege 1.
PKW-Stellplätze:	Jeder Wohnung steht ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung.
Briefkästen:	Die Briefkästen sind im inneren Eingangsbereich jeder Stiege des Wohnhauses angeordnet. Diese sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar. Eine Postempfangsbox wird vorgesehen.
Außenanlagen:	Die Eigengärten im Erdgeschoß werden mit einem Doppelstabmattenzaun eingezäunt. Die Gärten im Innenhof erhalten dabei eine Türe, die Gärten an der Straße erhalten ein offenbares Zaunelement. Die Grünflächen werden humusiert und besäht.
Grünfläche:	Die im hinteren Bereich des Grundstückes gelegene Grünflächen kann gemeinschaftlich genutzt werden und wird mit einer Sitzgelegenheit (Tisch mit 2 Bänken) ausgestattet.
Beleuchtung:	Die Innenbeleuchtung im Stiegenhaus- und Gangbereich sowie in den Allgemeinräumen im Erdgeschoss wird über Bewegungsmelder geschaltet. Die Terrassen, Balkone und Loggien erhalten eine Wandleuchte und eine Unterputzsteckdose. Zugangswege im Außenbereich werden mit Pollerleuchten ausgestattet.