

1. LAGE

Das Wohn- und Geschäftshaus St.-Ulrich-Straße 22 „novum“ befindet sich in zentraler Lage von Götzis, zwischen dem handelswirtschaftlichen Zentrum „Am Garnmark“ und der verkehrstechnischen Drehscheibe des Bahnhofes mit einer Vielzahl öffentlichen Verkehrsverbindungen.

2. OBJEKTDESCHEIBUNG

Der 4-geschossige Baukörper teilt sich auf in ein Untergeschoss, Erdgeschoss und drei Obergeschossen. Im UG befindet sich die Tiefgarage mit 12 KFZ-Stellplätzen, Fahrradstellplatz, Müllraum, Lagerfläche Geschäft, 10 Kellerabteile Wohnungen, Trocken- und Technikraum, sowie des Erschließungsbereichs mit Personenliftes (barrierefrei). Im EG befindet sich ein Geschäftslokal und eine Wohnung, im OG1 befinden sich 4 Wohnungen, im OG2 weitere vier, sowie im Dachgeschoss eine Penthouse Wohnung.

Zum Gebäude gehören 7 teilüberdachte KFZ-Außenstellplätze für Besucher, sowie 9 überdachte Kfz-Außenstellplätze für Mitarbeiter und Kunden der Geschäftsfläche.

3. BAUBESCHREIBUNG & AUSSTATTUNGSLISTE

3.1. Rohbau

- Fundamente und Bodenplatte in wasserundurchlässigem Stahlbeton
- Kellermauerwerk: Außen- und Innenwände in wasserundurchlässigem Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteile in Elementbauweise; nicht tragende Innenwände in Betonhohllochziegeln oder Gleichwertigem
- Außenwände & Fassade in Massivbauweise, Vollwärmeschutzfassade mit Putzfassadengestaltung
- Innenwände: Nicht tragende Zwischenwände im Trockenbausystem, malerfertig gespachtelt, weiß gemalt.
- Geschoßdecken: Massivdecke in Stahlbeton
- Sonstige Bauteile: sonstige konstruktive bzw. tragende Bauteile in Stahlbeton bzw. Stahl laut Angaben des Statikers, wie z.B. Säulen, Träger, Unterzüge etc.

3.2. Ausbau

- Wand- und Deckenverkleidungen: Betondeckenuntersichten und Betonwände im Kellergeschoss schalrein gemalt; Geschäftsinnenwände glatt verputzt; Gipskartonverkleidung bzw. Vorsatzschalen gespachtelt; Deckenuntersichten in Sichtbeton gespachtelt.
- Fußböden: Tiefgarage in Monofinish, im Kellerbereich Monofinish beschichtet. Fußbodenaufbauten in der Geschäftsfläche: Zementestrich mit entsprechenden Trittschall- und Wärmedämmschichten.
- Türe Stiegenhaus aus Holzrahmentüren mit Holztürblatt, Beschläge in Edelstahl, Zylinderschloss für mechanische Schließanlage, ohne Türspion.
- Fenster/Fenstertüren in Holz-Alu Ausführung mit Isolierverglasung.
- Bodenbeläge: Parkettboden in Geschäftsfläche

- Terrasse teilüberdacht mit rutschhemmenden Feinsteinzeugplatten.
- WC-Fliesen: Wandfliesen weiß glänzend; Wand bis zu einer Höhe von ca. 130 cm verflies, Decke gespachtelt und weiß gemalt; Bodenfliesen Feinsteinzeug anthrazit matt rektifiziert.
- Malerarbeiten: Wände und Decken weiß gemalt; Trockenbaubereiche malerfertig gespachtelt und weiß gemalt; Betonoberflächen malerfertig gespachtelt und weiß gemalt.
- abgehängte Decken: bei Bedarf Mieterseits zu installieren; in Teilbereichen in der Kernzone (Position mieterseitiges Deckenkühlgerät) vermierterseitig vorgesehen. Entlang der Fensterfronten schmaler geringfügig abgehängter Deckenbereich zur Aufnahme der elektrischen mieterseitigen bzw. vermierterseitigen Installationen (Revisionsöffnungen enthalten).
- Haustechnikschächte lt. aktuellem Bestand, optisch mit Trockenbau verkleidet.
- WC: Laufen oder gleichwertig; WC-Bürste, WC-Papierhalter, WC-Reservepapierhalter
- Waschtisch (Einzelwaschbecken) Duravit aus Kristallporzellan; Waschtischmischer Hansgrohe mit Ablaufgarnitur.
- Teeküche

3.3. Gebäudetechnik

- Sanitäre: Abflussleitungen in Geberit. Verbrauchserfassung Kalt-/Warmwasserversorgung über Zählgeräte.
- Heizung und Warmwasserversorgung: durch Anschluss an das Fernwärmenetz. Verbrauch in jeder Wohnung/Geschäftsfläche einzeln mittels Durchflusszähler erfasst. Beheizung mittels Fußbodenheizung.
- Aufzugsanlage: barrierefreier Personenaufzug
- Elektro: Geschäftsfläche erhält zwei Unterverteile mit Sicherungen. Im Hauptverteiler (UG) sind die Stromzähler. Vorbereitung für ergänzende – mieterseitige – elektrische Installationen inklusive Beleuchtung.
- Sonnenschutz: Rafflamellen mit elektrischem Antrieb
- Beleuchtung: Deckenleuchten auf dem Terrassenbereich, in der WC-Anlage und in den Lagerräumlichkeiten im UG. Ergänzende Beleuchtungen inkl. Elektroinstallationen sind mieterseitig zu erbringen, inkl. Werbeanlage.
- Werbeanlage: positioniert auf dem Betonfundament lt. Bestand und behördlichen Vorgaben in Abstimmung mit der Vermieterseite mieterseitig zu erbringen.
- Kühlung: Splitkühlanlage inkl. haustechnischer Installation bei Bedarf ist mieterseitig zu erbringen. Aufstellungsort ist in der UG-Lagerzone Technikraum der Geschäftsfläche.
- Lüftung Geschäftsfläche: Belüftung Geschäftsfläche über Fensterlüftung bzw. Stoßlüftung über Schiebetüren
- Technikschacht: Warenlift bei Bedarf vom UG ins EG von der Mieterseite zu erbringen.

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Geschäftsfläche, St.-Ulrich-Straße 22, Götzis

St. Ulrich
zweiundzwanzig

3.4. Gemeinschaftsanlage

- Fahrräder: Unterbringung in separaten, überdachten Bereichen und in der Tiefgarage.
- Müllraum
- Briefkasten: im Eingangsbereich des Stiegenhauses, absperrbar mit Geschäftsschlüssel
- Schließanlage: Sicherheits-Schließanlage mit Profilzylinder; Haustüre, Geschäftstüre, Kellertüre, Briefkasten und Kellerabteil. Die Allgemeinräume sind mit dem Geschäftsschlüssel bedienbar.
- Außenanlagen: Kinderspielplatz begrünt. Parkplätze mit Rasenfugensteinen belegt oder asphaltiert. Gehwege auf dem Grundstück mit Betonpflastersteinen verlegt oder asphaltiert.