

Kloster am Spitz

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand 23.05.2018

PROJEKT, INFRASTRUKTUR, ARCHITEKTUR

Auf der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse Waldsiedlung 2 in 7083 Purbach am Neusiedlersee wird ein modernes Wohnbauprojekt mit 13 Ferienwohneinheiten in außergewöhnlicher Lage mit traumhaftem Ausblick auf den Neusiedlersee errichtet.

Das direkt angrenzende Leitha-Gebirge mit seinen idyllischen Wanderwegen und interessanten Ausblicken, sowie der nahe gelegene Neusiedlersee, bieten vielfältige und attraktive Möglichkeiten einer Freizeitgestaltung im Grünen.

Das Objekt befindet sich im UNESCO Welterbe Fertö-Neusiedlersee.

Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse bzw. einen Gartenanteil im Gartengeschoß.

Großzügige Fensterflächen sorgen für eine optimale natürliche Belichtung.

Die effiziente Raumaufteilung gewährleistet einerseits ein offenes Wohnen und bietet andererseits auch entsprechende Rückzugsmöglichkeiten, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre mit hohem Komfort geschaffen wird.

Sämtliche tragenden Bauteile sind in Massivbauweise, nicht tragende Innenwände in Trockenbauweise ausgeführt.

Die südöstliche Außenwand des Dachgeschosses wird konstruktionsbedingt und nach statischen Erfordernissen in Holzriegelbauweise errichtet.

Die Fassadenflächen werden unter Berücksichtigung der Bauphysik mit einem Vollwärmeschutz und einem Silikatputz im Farbton Bauint 085212, Körnung 1,5 mm versehen.

Das Objekt wird mit Holz-Alu-Fenstern (3-fach verglast) mit pulverbeschichteter Aludeckschale im Farbton RAL 7016 an der Außenseite und mit weiß lasierter Holzoberfläche im Inneren ausgestattet.

An der Außenfassade dienen raumhohe Schiebelamellenelemente aus Metall in RAL 1019 als Sonnenschutz.

Die Dachfläche wird als EPDM-Foliendach unter Berücksichtigung der bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt.

Die Terrassenflächen werden in den Geschoßen EG, 1 OG, 2 OG mit Holzböden (Lärchenholzboden - Halbriфтqualität) und im Gartengeschoß mit Steinzeugplatten belegt. Die zugehörigen Stabstahlgeländer werden farblich ident der Sonnenschutzelemente hergestellt.

Jede Terrasse wird baulich durch eine Holz Stahl Trennwand zu den jeweiligen Nachbarn getrennt und verfügt über eine Steckdose, einen Wasseranschluss in DN15 1/2 Zoll Durchmesser, sowie eine bereits vorhandene Außenbeleuchtung

Ergänzt wird das Objekt durch einen Carport-Stellplatz je Wohneinheit.

Die Haus- und Elektrotechnikräume befinden sich im Erdgeschoß. Die Einlagerungsräume befinden sich im Gartengeschoßbereich.

Der Zugangsbereich wird mit einer Audio-Gegensprechanlage ausgestattet.

Der Zugang zu den Wohnungen ist zusätzlich zum Stiegenaufgang auch mit einem Aufzug in das jeweilige Geschoß möglich.

Die Versorgung mit Energie und Medien erfolgt über die öffentlichen Versorgungsträger. Dabei erhält jede Wohneinheit eigene Zählorgane für die Verbrauchsermittlung für Heizung und Strom. Kaltwasser wird nach Nutzwerten der Liegenschaft abgerechnet.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

Der Müll wird über den baulich getrennten Müllraum entsorgt.

ALLGEMEINBEREICHE

Hauszugang

Die Außenbeleuchtung im Zugangsbereich erfolgt über Wand- oder Deckenleuchten mit Bewegungsmelder.

Aufzug

Das Objekt wird mit einem Aufzug mit elektronischer Steuerung und Teleskopschiebetüren als Einklemmschutz erschlossen. Die Abrechnung erfolgt nach Nutzwerten.

Carport

Jede Wohnung verfügt über einen überdachten PKW-Abstellplatz.

Technikräume

Diese Räume im Erdgeschoss sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften errichtet und ausgestattet. Die Stromkosten der Allgemeinräumlichkeiten (hiervon ausgenommen ist der Aufzug) werden über den Allgemeinzähler abgerechnet.

Aushangkasten

Ein Aushangkasten befindet sich im Eingangsbereich.

ALLGEMEINE TECHNISCHE AUSSTATTUNG

Türe / Tore

Alle Nebentüren werden als Stahlblechtüren, und, sofern erforderlich, als Brandschutztüren samt entsprechenden Beschlägen ausgeführt.

Schließanlage

Es wird ein hochwertiges mechanisches Schließsystem eingebaut.

Briefkastenanlage

Beim überdachten Haupteingangsbereich im Erdgeschoss wird mittels Wandmontage eine Briefkastenanlage mit 13 Posteinwurfschächten eingebaut. Produktreferenz: Renz, Farbe RAL 7016

Heizung

Die Beheizung in den Wohnungen ist mittels Fußbodenheizung und einem Referenz-Raumthermostat je Wohnung vorgesehen. Zusätzlich wird in den Badezimmern, sofern räumlich möglich, ein Handtuchsprossenheizkörper mit rein-elektrischem Betrieb eingebaut.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch Biomasse (Pellets) Fernwärme aus dem Nebengebäude der Fa. Kelag.

Die Wärmemengenzählung findet in jeder Wohnung separat, über einen in der Wohnungsstation verbauten Wärmemengenzähler, statt.

Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung findet dezentral in jeder Wohnung statt. Die in den WCs verbauten Wohnungsstationen bereiten das Warmwasser im Durchlaufprinzip. Die Zählung der Kaltwassermenge erfolgt ebenfalls TOP-weise über einen in der Station verbauten Kaltwasserzähler.

Rauchmelder

In den Wohnungen werden unvernetzte, batteriebetriebene Rauchmelder gemäß OIB-Richtlinie je nach Erfordernis hergestellt.

RWA-Anlage

Im Stiegenhaus wird ein Rauchabzug gemäß TRVB 111 errichtet.

Fluchtwegorientierungsbeleuchtung

Das Stiegenhaus ist mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung gemäß TRVB E 102 ausgestattet.

Lüftung

In den Bädern werden feuchtigkeitsgesteuerte Unterputzlüfter mit Aufputz-Hygrostaten verbaut. In den WCs werden Unterputzlüfter mit einem Nachlaufrelais eingebaut.

Die Abluftführung der Bäder und WCs erfolgt über das Dach.

In den Küchen können Umluftdunstabzüge realisiert werden (keine Ablufthauben).

Klima-Anlage

In den einzelnen TOPs werden Mono-Split-Klimaanlagen hergestellt. Die Außengeräte werden am Flachdach positioniert. Die jeweiligen Innengeräte werden in den Wohnzimmern montiert (Kälteleistung richtet sich nach der jeweiligen Raumgröße).

WOHNUNGEN

Türen

Als Wohnungseingangstüren werden Türen (Modell Dana Reell, Höhe 2,00m) in einer weiß beschichteten Stahl-Doppelfalz-Zarge mit dreiteiligen Objektbändern und Mehrfachverriegelung der Widerstandsklasse II versetzt.

Die Türen werden mit einer Drücker/Drückergarnitur mit Langschild, Produkt Fa. Südmetall Mod. Ronny, einem Zylinder für Zentralsperre, einem Spion und Freilauftürschließer (Modell Geze) inkl. Rauchwarnmelder, ausgestattet.

Als Innentüren werden glatte weiße (ähnlich RAL 9016) Holztüren (Dana Röhrenspan, Höhe 2,00 m) mit Stahlzargen mit Einfachfalz samt Drücker/Drückergarnitur mit Rosette, Produkt Fa. Südmetall Mod. Moskau ausgeführt.

Wände / Decken

Alle Wände und Decken werden gespachtelt (Qualitätsstufe Q2) und mit weißer, emissionsarmer Innendispersion mit Österreichischem Umweltzeichen (Nassabriebklasse 3) ausgemalt.

Parkett

Der Eichen-Mehrschicht-Fertigklebeparkett - Landhausdielen Weitzer Parkett Komfortdielen Eiche gefasst und gebürstet mit 3,6 mm Nuttschicht und werkseitiger Versiegelung Pro Active - wird vollflächig verklebt verlegt (Dimension: 1700 x 160 x 14 mm).

Die Sesselleisten werden in Eiche mit ca. 5 cm Höhe ausgeführt.

Küchen

Die Küchen sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Kücheninstallationen (Aufputz) erfolgen gemäß Verkaufsplan. Die Küchenplanungen haben sich an der bereits hergestellten Elektroinstallation in diesem Bereich zu orientieren. Die Wände wurden im Bereich der Hängekästen der Küchen vorsorglich mit Holz verstärkt.

VERFLIESUNG UND MALEREI

Badezimmer / WCs

In den Sanitärräumen werden Wandfliesen/Feinsteinzeug - Atlas, Block IN, Farbe: bianco, Format: 30x60 cm im Reihenverband verlegt. Die Farbe der Verfugung ist mit der Farbe des Feinsteinzeugs abgestimmt.

Die Höhe der Verfliesung beträgt in den Badezimmern 240 cm, in den WCs 120 cm.

Im Waschtischbereich in den Bädern werden großflächige Spiegel eingelassen.

Die Wände seitlich und oberhalb der Verfliesung werden mit wischfester Dispersion gemalt.

Als Bodenfliesen in den Badezimmern und WCs wird Feinsteinzeug - Atlas, Block IN, Farbe: beige, Format: 30x60 cm, Rutschsicherheit R10/B verlegt.

Unter dem Fußbodenbelag der Sanitärbereiche ist eine Feuchtigkeitsisolierung mit entsprechenden Wandhochzügen aufgebracht. Im Spritzwasserbereich wird dieser Wandhochzug raumhoch aufgebracht.

Die Deckenoberflächen werden mit wischfester Dispersionsfarbe ausgemalt.

Foyer / Eingang

Der Eingangsbereich, sowie das Stiegenhaus und Podeste werden mit Bodenfliesen/Feinsteinzeug - Atlas, Block IN, Farbe: beige, Format: 30x60 cm, Rutschsicherheit R10/B ausgestattet.

Parteinkeller und Gänge im Gartengeschoß

Werden mit Bodenfliesen/Feinsteinzeug - Osmose, BaseLine, Farbe: Earth/schlamm, Format: 30x30 cm, Rutschsicherheit R9 ausgestattet.

SANITÄRGEGENSTÄNDE

Waschtisch

Siehe beiliegenden Produktkatalog - Haustechnik

Handwaschbecken

Siehe beiliegenden Produktkatalog - Haustechnik

WC

Siehe beiliegenden Produktkatalog - Haustechnik

Duschbereiche

Siehe beiliegenden Produktkatalog - Haustechnik

Handtuchheizkörper

In den Badezimmern wird, sofern räumlich möglich, ein Handtuchsprossenheizkörper mit rein-elektrischem Betrieb vorgesehen.

Waschmaschinenanschluss

Der Waschmaschinenanschluss wird in den jeweiligen TOPs im Badezimmer mit Siphonanschluss hergestellt.

Die Wohnungen ohne Waschmaschinenanschluss im TOP, erhalten in den Einlagerungsräumen einen Waschmaschinen-Anschluss, welcher samt allen Anschlüssen und Abläufen als Aufputz-Variante ausgeführt wird.

Loggien-Wasseranschluss

Alle Loggien erhalten einen frostsicheren Auslaufhahn. Kemper Ventil ½ Zoll

Loggien-Bodenbelag

Terrassendiele: Lärche Glatt/Glatt Rift/Halbriftqualität, Format 24mm/90 mm Länge 4 m

Terrassenbelag im Gartengeschoss

Bodenplatte/Feinsteinzeug - Century Uptown, Farbe: Hudson natur grip ungl., Format: 50x100 cm, Stärke 2 cm, Rutschsicherheit R11

ELEKTROINSTALLATION

Allgemein

Die gesamte Anlage wird über ein Erdkabel vom Hausanschlusskasten beim Restaurant versorgt. Die Anspeisung erfolgt über die Zählerverteiler, welche im Erdgeschoß im E-Technikraum positioniert sind. In diesem Raum befinden sich die E-Zähler der TOPs, des Aufzugs, sowie der Allgemeinzähler. Ebenfalls in diesem Raum befinden sich die RWA-Zentrale, die Gegensprechanlagezentrale, Kabel Plus-Rangierverteiler, und etwaige Sicherungen für Allgemeininstallationen.

In den TOPs befinden sich die Hybridverteiler, welche die Stark- und Schwachstrom-Verteilung der jeweiligen Wohnungen übernehmen.

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für TV sind den Ausführungsplänen zu entnehmen.

Bei Übergabe der Wohnungen ist lediglich eine provisorische Beleuchtung mittels Glühbirnen und Fassungen vorgesehen. Die Endinstallation der Beleuchtungskörper obliegt jedem Wohnungseigentümer selbst.

Fernsehempfang, Telekommunikation

Das Objekt ist an das Telekabelnetz von Kabelplus angeschlossen. Der Hybridverteiler wird im Eingangs- bzw. Vorraumbereich installiert. In diesem Verteiler werden je Wohnung die Versorgungsleitungen für die Medien geführt. Es besteht für den Käufer die Möglichkeit, die Medien EDV, Telefon und TV von diesem Medienverteiler zu den, mittels Leerverrohrungen vorbereiteten Auslässen, zu verkabeln. Lediglich im Wohnzimmer wurde ein TV-Anschluss fertig hergerichtet. Die Schwachstrom-Verteilung erfolgt sternförmig vom Wohnungs-Hybridverteiler.

Situierung der E-Installationen

Die Steckdosen sitzen generell ca. 35 cm über FOK, die Arbeitssteckdosen auf ca. 1,10 m Höhe, die Steckdosen für Kühlschrank und Gefrierschrank ca. bei 25 cm, die Steckdosen über den Waschtischen und Handwaschbecken auf ca. 1,10 m Höhe. Die Steckdose für den Dunstabzug (Umluft) kann bei Bedarf vom 400V-E-Anschluss des E-Herds abgezweigt werden bzw. von der Backrohr-Steckdose angeschlossen werden. Alle Einzelschalter sitzen in der Regel auf einer Höhe von ca. 1,10 m (bzw. die Mitte bei Schaltergruppen), die Lichtschalter neben dem Doppelbett auf einer Höhe von ca. 70 cm. Die Gegensprechanlage-Innenstelle befindet sich auf ca. 1,50 m und die Raumthermostate sind auf 1,40 m Höhe situiert.

Blitzschutz

Der Blitzschutz wird gemäß gültigen Normen und Richtlinien für das gesamte Gebäude neu errichtet. Dazu wurde ein neuer Ringerder um das Haus gelegt und neue Ableiter installiert. Die Blitzschutz - Prüfklemmen werden hinter den Fassaden-Blitzschutztürchen hergestellt. Die Haupt-Potentialausgleichsschiene wird im E-Technikraum im Erdgeschoß neu vorgerichtet.