

Bau - und Ausstattungsbeschreibung

„Betreutes Wohnen Südstadt“

Südstadtzentrum 1/1,
2344 Maria Enzersdorf



SÜDSTADTZENTRUM

BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

Art der Objekte

Auf dem Grundstück wurden insgesamt fünf Baukörper errichtet.

Im nordwestlichen Bereich des Wohnhofes wird von der Gemeinde der Bauteil Südstadtzentrum 1/1 für Betreutes Wohnen gemietet. Das Objekt bietet 31 Wohneinheiten mit dazugehörigen Allgemeinrichtungen wie Gemeinschaftsräumen, und Betreiberbüro an. Die barrierefreien 2-Zimmer-Wohnungen haben ca. 48m² und, die 3-Zimmer-Wohnungen ca. 63m² oder 73m². Im Erdgeschoß gibt es Terrassen, in den Obergeschoßen Balkone.

Wohnungen und Außenanlagen sind rollstuhlgerecht erreichbar. Der Aufzug hat eine direkte Anbindung an das Kellergeschoß und die Tiefgarage.

Freiraumkonzept

Die offene Gestaltung sorgt für eine gute Orientierung im Südstadtzentrum, die Erschließung ermöglicht Bewegung in alle Richtungen. Großzügige Grünflächen bieten Erholung, beschattete Sitzmauern laden zum Verweilen ein. Das Betreute Wohnen verfügt über Freiflächen im Erdgeschossbereich, die gemeinsam genutzt werden können.

Aufschließung der Liegenschaft

Die Erschließung des Südstadtzentrums erfolgt von Osten her über das bestehende Fußwegesystem und über den bestehenden zentralen Parkplatz. Die Erschließung des Areals erfolgt weiters über die nördliche bestehende Straßenführung.

Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und anlagen soweit vorgesehen

Anzahl und Art der Einlagerungsräume:

Jeder Wohnung steht ein Kellerabteil zur Verfügung.

Fahrradabstellraum, -platz:

Im Untergeschoß befindet sich ein Fahrradabstellraum.

Müllräume:

Im Erdgeschoß gibt es Müllräume mit den entsprechenden Behältnissen, die nach Abfallstoffarten getrennt sind.

Aufzüge:

Im Baukörper für das Betreute Wohnen gibt es einen Aufzug, der vom Keller bis in das Dachgeschoß führt und sämtliche Wohnungen barrierefrei erschließt.

SÜDSTADTZENTRUM

Stellplätze in der Garage:

Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Betreuten Wohnens stehen insgesamt 15 Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung und können bei Bedarf zusätzlich zu den Wohnungen gemietet werden. Die Einfahrt erfolgt über eine Rampe von der Hohe Wand-Straße, die Ausfahrt über eine Rampe zur Erlaufstraße.

Hausantennenanlage:

In jedem einzelnen Baukörper, also auch in jenem des Betreuten Wohnens, wurde eine Gemeinschaftssatellitenanlage ausgeführt. Außerdem gibt es eine Leerverrohrung samt Verkabelung vom Keller in jede Wohnung. So kann der Wohnungsmieter zwischen Kabel Plus und Sat-Anlage wählen und diese anschließen lassen.

Waschmöglichkeit:

Waschmaschinen- und Trockneranschluss in jeder Wohnung.

SÜDSTADTZENTRUM

BESCHREIBUNG DES BAUWERKES

Ver-/ Entsorgung

Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Gemeinde. Jede Wohneinheit ist mit einem Funk – Kaltwasserzähler ausgestattet.

Heizung und Warmwasser:

Die Energiebereitstellung für Heizen erfolgt über Fernwärme der EVN. Die Beheizung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung. Die Steuerung der Heizung erfolgt über eine zentrale Regeleinheit in der Wohnung.

Die Abrechnung erfolgt pro Wohnung mit je einem Wärmezähler für Warmwasser und Heizung.

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Abrechnung erfolgt über einen separaten Stromzähler in jeder Wohnung. Für die Anmeldung des Energiebedarfs ist der Bewohner od. die Bewohnerin selbst verantwortlich.

Lüftung Sanitärräume:

Bad: Einzelraumlüfter über den Lichtschalter inkl. Nachlaufrelais und Hygrostat

WC: Einzelraumlüfter über Lichtschalter mit Nachlaufrelais

Abstellraum: Wenn im Abstellraum der Aufstellplatz für Waschmaschine und Trockner vorgesehen ist, erhält dieser einen Einzelraumlüfter über einen eigenen Schalter inkl. Nachlaufrelais und Hygrostat.

SÜDSTADTZENTRUM

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die in der Ausstattungsbeschreibung angeführten Materialien und Produkte sind beispielhaft.

Böden

Parkett:

Eiche Fertigparkett, 2-Schicht Staboptik, geklebt verlegt; Sesselleiste Vollholz Eiche Natur (Schweizerleiste)

Fliesen:

Bad, WC und teilweise AR (wenn Waschmaschine im AR): Feinsteinzeugfliesen 30/60 cm, beige

Für den Duschbereich wurden Fliesen mit der Oberflächenqualität R10B (barfußbereich) verwendet.

Terrassen und Balkone:

Graue Bodenplatten

Einlagerungsraum (Keller):

Betonboden versiegelt

Wände

Mit Innendispersion gemalt in Weiß.

Bad und WC:

Feinsteinzeugfliesen

Terrasse, Balkon:

Wärmeschutzfassade

Decken

Mit Innendispersion gemalt in Weiß.

Fenster, Fensterrahmen und Terrassentüren

Fenster, Terrassen- und Balkontüren aus Kunststoff (weiß), als Drehflügel bzw. Drehkipplügel, teilweise Fixverglasung (Diese wird außen von einer Firma gereinigt, wird von der Hausverwaltung koordiniert.), Fenstergriff in Alu Standard

Farbe und Material außen: weiß Farbe innen: weiß

SÜDSTADTZENTRUM

Verglasung

3-fach Wärmeschutzisolierverglasung

Fensterbänke:

Außen: Alu pulverbeschichtet

Innen: Verdichteter Holzkern mit Nase, Melamin-Harz Beschichtung, weiß oder hellfärbig (ausgenommen Nassräume werden verflies)

Beschattung:

Alle Fenster sind versehen mit einen außenliegenden elektrischen textilen Sonnenschutz. Die Erdgeschoßwohnungen erhalten einen außenliegenden elektrischen Sonnenschutz mit Kunststoffrollläden.

Innentüren

Wohnungseingangstüren

Vollbautüre in brandhemmender, einbruchshemmender und schalldämmender Ausführung, Farbe Weiß. Beschlag: Türdrückergarnitur in Edelstahl, Zylinderschloss.

Innentüren:

Röhrenspantürblatt in Weiß, Drücker mit runden Rosetten aus Edelstahl, Türen zu sämtlichen Zimmern mit Buntbartschlüssel versperrbar, WC und Badezimmer mit WC- Beschlag versperrbar.

Einrichtung

Küchenausstattung:

In jeder Wohnung ist eine Einbauküche laut Planung hergestellt. Geräte je nach Wohneinheit: Einbaugeschirrspüler, Cerankochfeld mit Abschaltautomatik, Dunstabzugshaube Umluft, Elektro-Einbauherd, Einbaukühlschrank mit Gefrierfach. Einbauspüle mit Einhebelmischer in Chrom. Oberfläche der sichtbaren Einbaugeräte in Edelstahl.

Küchen-Fronten und Korpus weiß matt, Metallbügelgriffe in Edelstahl. Arbeitsplatte und Nischenrückwand aus Schichtstoffplatte: Seidengrau. Selbstschließende Ganzmetallscharniere. Stahlzargenladen mit Vollauszug und Ladendämpfung, eine Lade mit Besteckeinsatz.

Badausstattung:

Die Badausstattung jeder Wohneinheit richtet sich nach den Angaben in den Plänen. Sämtliche Einrichtungsgegenstände wurden in der Farbe Weiß ausgeführt, sämtliche Armaturen mit verchromter Oberfläche.

Waschtisch:

Einzelwaschtisch unterbaufähig und Glasablage mit Haltegriff

Einhebelmischbatterie in Chrom, Eckventile verchromt.

SÜDSTADTZENTRUM

Dusche:

Die Duschbereiche sind bodeneben begehbar und verflies. Verfliesung entspricht mit der Oberflächenqualität R10B der geforderten Rutschfestigkeit für Nassbereiche. Haltegriffe sind montiert.

Handbrause samt Handbrauseschlauch (3 Strahl) und Normbau Duschhandlauf mit Brausehalter.

Waschmaschinenanschluss:

In allen Wohnungen ist ein Waschmaschinenanschluss mit Eckventil, Abfluss mit integriertem Geruchsverschluss vorhanden.

Trockneranschluss:

In allen Wohnungen ist ein Stromanschluss für Trockneranschluss jeweils bei der Waschmaschine vorhanden

WC Ausstattung:

Hänge-WC als Flachspüler mit WC-Sitz, Haltegriffe sind montiert.

Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss. Produkt Laufen Pro A, (BK 1 Laufen Pro Liberty).

Wasseranschluss Terrasse:

In den Erdgeschoßwohnungen wird pro Wohnung eine frostfreie Armatur auf der Terrasse errichtet.

Installation Elektro (ohne Geräte)

Schalter- und Steckdosenprogramm:

Wipp-Schalter und Steckdosen in Großflächenprogramm in Weiß

Lichtschalter:

In jedem Raum jeweils bei den Türen als Ein-/Ausschalter, bei mehreren Zugängen als Wechselschalter, Kreuzschalter bzw. Taster ausgeführt.

Lichtauslässe:

Die Ausführung erfolgte jeweils in Raummitte, bzw. nach Einrichtungsplan über Esstisch oder Sitzgruppe, im Bad zusätzlich über dem Waschtischspiegel, im Abstellraum als Wandauslass über der Türe. Auf Terrassen bzw. Balkonen wird jeweils ein Lichtauslass mit Leuchte hergestellt.

Einrichtung Elektro

Sprechanlage und Türklingel:

Im Vorraum ist eine Audio-Innensprechanlage mit integrierter Klingel ausgeführt.

SÜDSTADTZENTRUM

Telefon:

Die Telefonverrohrung ist als Leerverrohrung ins Wohnzimmer geführt.

TV:

Ein TV-Auslass ist im Wohnzimmer und jedem Zimmer vorgesehen. Sowohl Satellitenempfang als auch Kabelfernsehen ist möglich.

Internet:

Ist vorhanden.

Beleuchtung Wohnungen:

Lichtauslässe wurden mit einer Fassung inkl. Glühbirne ausgestattet.

Die Bäder und WC´s wurden mit Leuchten aus einem Standardprogramm vollausgestattet.

Sicherheitskonzept und Zentralsperrsystem

Das gesamte Objekt ist mit einem Zentralsperrsystem mit gesetzlichem Nachschlüsselschutz ausgestattet.

Je Wohnung sind 5 Schlüssel für Wohnungseingangstür / allgemein nutzbare Bereiche / Hauseingangstüren / Kellerabteil / Brieffach / Nebeneingänge / Gartentor vorgesehen.

Beim Garagentor ist ein Schlüsselschalter ausgeführt. Die Ausfahrt aus der Garage erfolgt „berührungslos“ mittels in der Fahrbahn eingebauter Induktionsschleife für das Garagentor.

Außenanlage

Gehwege bzw. Plätze mit Asphalt- oder Plattenbelag, Einfassungen mit Randsteinen, Rasenflächen humusiert mit Ansaat.

Einfriedungs- bzw. Abgrenzungszäune als Maschendrahtzaun ohne Sockel, Höhe ca. 1,25 bzw. Stabilgitterzaun, Höhe ca. 1,80 m, Ausführung verzinkt, Gertüren falls erforderlich im System.

Geländer / Terrassentrennwände

Balkone mit Geländer, Stahlunterkonstruktion verzinkt und Verkleidung mit Exteriorplatten.

SÜDSTADTZENTRUM

SONSTIGES

Änderungen

Änderungen, welche durch behördliche Auflagen, bauliche und technische Notwendigkeiten, Material- und Fabrikatsänderungen, etc. bedingt sind, bleiben, soweit dies keine Wertminderung darstellt, ausdrücklich vorbehalten.

Dargestellte Ausführungsdetails des Projektes können variieren.

In den Vertragsplänen eingezeichnete Möbeln und Geräte (z.B. Waschmaschine, etc.) sind Möblierungsvorschläge, welche ausgenommen der Küche nicht Mietgegenstand sind.

Einbaumöbel sollten erst nach Naturmaßnahme an Ort und Stelle bestellt werden. Raummaße und Quadratmeterangaben können vom Naturmaß geringfügig abweichen. Geringe Maßabweichungen gelten als zulässig.