



Symbolansicht

www.oowohnbau.at

Büro und Ordination
Wels, Eferdinger Straße/ Gutenbergstraße



Inhaltsverzeichnis

Bauvorhaben und Ansprechpartner	1
Projektbeschreibung.....	2
Allgemeine Ausstattung.....	3
Wohnungsausstattung.....	3
Heizungsanlage	5
Elektroinstallation.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Bauvorhaben und Ansprechpartner

Projekt:	Büro/Ordination/Geschäft Eferdinger Straße/ Gutenbergstraße 4600 Wels
Einheiten:	2 Büros, 1 Ordination
Geplanter Baubeginn.:	Oktober 2014
Geplante Fertigstellung.:	Sommer 2016
Bauherr:	OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 0 Fax: 0732 / 700 868 - 6900 E-Mail: office@ooewohnbau.at
Planung:	Arch. DI Alexander Grießer Architekturstudio Grießer Schneeberger ZT GmbH Oberfeldstraße 56, 4060 Wels Telefon: 0732 / 7242 350155 Fax: 0732 / 7242 206322 E-Mail: griesser@gs-architekturstudio.at
Bauleitung:	Ing. Horst Geyer OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732/ 700868 - 160 E-Mail: horst.geyer@ooewohnbau.at
Beratung & Vertrieb:	Mag. Robert Kramer Mag. Kramer & Partner Immobilien GmbH 4600 Wels, Dr. Kross-Str. 1 Telefon: 07242 / 911 700 E-Mail: office@kramer-partner.at
Finanzierungsberatung:	Alfred Weingartmair Raiffeisenbank Wels eGen Bankstelle Wels-Neustadt 4600 Wels-Neustadt, Franz Keim-Straße 8 Telefon: +43 7242 754 31111 E-Mail: weingartmair@raiffeisenbank-wels.at
	August Huegel Raiffeisenbank Wels eGen Bankstelle Wels-Kaiser Josef-Platz 4601 Wels, Kaiser Josef-Platz 58 Tel: +43 7242 754 31222 E-Mail: huegel@raiffeisenbank-wels.at

Projektbeschreibung

In Wels errichtet die OÖ Wohnbau ein Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke Gutenbergstraße/Eferdingerstraße.

Neben den 23 Wohnungen werden auch 500 m² an Büro- und Ordinationsflächen zur Verfügung stehen, und damit das tolle infrastrukturelle Angebot rund um das Klinikum Wels abrunden. Alleine die alte Volksschule in unmittelbarer Nachbarschaft wertet den Standort unseres Projektes auf und gibt auch den unverbauten Blick nach Westen frei.

Der L-förmige Baukörper wird direkt an die Gutenberg- bzw. Eferdingerstraße angebaute und durch je einen Zugang aus diesen Straßen erschlossen. Im Erdgeschoß werden 1 Geschäftslokal, 1 Ordination und 1 Büro angeboten, den Straßen abgewandt Richtung Hof errichten wir 4 Wohnungen mit Eigengarten.

Im 1. OG entstehen 10 Wohnungen und eine Bürofläche mit rund 120 m², im 2 OG weitere 10 Wohnungen zzgl. entsprechender Freiflächen in Form von Loggien/ Balkonen. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 54 m² für die Zweiraumwohnungen bis zu 108 m² für die Fünfraumwohnung.

Energiestandard:

Die Wohnanlage wird an das Gasnetz der Stadt Wels angeschlossen und besitzt eine Energiekennzahl von HWB 36 kWh/m²a f_{GEE} 0,72.

Entfernungen:

Der Welser Stadtplatz ist in 7 Autominuten erreichbar, die nächste Bushaltestelle der Linie 1 ist nur wenige Minuten entfernt. Die Hauptschule, Realgymnasium und das Klinikum Wels sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Stellplätze:

Jedem Büro/Geschäftslokal ist eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen zugeteilt. Jeder Stellplatz in der Tiefgarage erhält einen Handsender für den automatischen Tiefgaragen-Torantrieb.

Aufzugsanlage:

Jedes Büro/ Geschäftslokal ist durch den Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz:

Die Fahrradabstellplätze befinden sich im Kellergeschoß und sind von der Tiefgarage zugänglich.

Außenanlage und Allgemeinflächen:

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplatz, Wäscheplatz, sind Allgemeinflächen und werden teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder begrünt.

Müll:

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen aufgestellt auf den den vorgesehenen Müllplätzen.

Sonderwünsche:

Sonderwünsche im Rahmen der Ausstattung sind nach technischer Möglichkeit gegen Aufpreis zulässig, soweit diese termingerecht beauftragt werden und architektonisch in das Farb- und Materialkonzept passen.

Allgemeine Ausstattung

Außenwände:	Beton- oder Ziegelmauerwerk lt. statischem Erfordernis
Trennwände:	25 cm Beton- od. Ziegelmauerwerk verputzt, tlw. mit einseitiger Vorsatzschale
Innenzwischenwände:	Schächte: 10 cm Ziegelmauerwerk verputzt, 10 cm Gipskartonwand zwischen Sanitäranlagen lt. Plan
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Regelfußbodenaufbau:	Belag (lt. Plan) Heizestrich PE-Folie, Trittschalldämmung tlw. Wärmedämmung (lt. Energieausweis) Ausgleichsschüttung
Stiegenhaus:	Bodenbelag Feinsteinzeug, Betonstiegen mit Feinsteinzeug Wände und Decken Farbe gemalt, Stabstahlgeländer
Fassadenputz:	Vollwärmeschutz lt. Energieausweis, Edelreibputz, Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept
Decken:	Stahlbetondecke gespachtelt, Farbe: weiß
Dach:	Flachdach bekies
Schließanlage:	Geschäfts- bzw. Bürotür, Briefkasten und Hauseingangstüre werden mit einem Schlüssel gesperrt, 5 Stk. Schlüssel pro Einheit. Bei Zugang vom Stiegenhaus: Klingeltastertableau und Gegensprechanlage mit elektrischer Haustüröffner Briefkastenanlage wird ausgeführt
Ver- und Entsorgung:	Anschluss an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal). Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Einheit. Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Einheit. Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Einheit.

Ausstattung

Bodenbeläge:

Terrasse, Dachterrasse,
Loggia, Balkon:

siehe Plan

Sanitärbereiche

Feinsteinzeug, Farbe: anthrazit, Format 30/60

Wandflächen:

Räume:

Gipsputz geglättet, Betonwände gespachtelt, Farbe: weiß

Sanitärraum/ WC:

Keramische Fliesen bis ca. 2 m Höhe, Farbe: weiß, Format 20/40, liegend verflies

Terassen-,Balkon-, Loggien- Trenn- und –seitenwände und Geländer lt. Plan:

Massiv oder in Leichtkonstruktion mit Putzträgerplatte tlw. mit aufgesetzten Handlauf und an der Gutenbergstraße als Glaskonstruktion; Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept

Fenster:

Kunststofffenster mit Alu- Vorsatzschalen
Wärme- bzw. Schallschutzverglasung entsprechend Energieausweis bzw. Bauphysik
Farbe innen weiß, außen entsprechend Farbkonzept

Portale:

Aluminium, Farbe entsprechend Farbkonzept

Außenfensterbänke:

Aluminium, Farbe: weiß

Innenfensterbänke:

Kunststoffbeschichtet, Farbe: weiß

Beschattung:

Ausführung von Unterputzkästen
EG: Ausstattung mit Rollläden (ausgenommen Portale)
1 u. 2 OG: Ausstattung mit Raffstore
Bei beiden Ausführungen elektrisch Antrieb mit Funkfernbedienung

Eingangstüren:

Holztürblatt mit Schichtstoffplatten, 3-fach Verriegelung,
Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept bzw.
Aluminiumportal bei Eckgeschäft

Innentüren:

80/200 cm, Holztürblatt lackiert, Farbe weiß, inkl. Beschlag

Türstöcke:

Stahlzarge lackiert, Farbe weiß

Sanitäreinrichtung:

WC: Flachspül-Wandklosett mit Unterputzspülkasten, Montagegestell und weißer Drückerplatte mit Zweimengenspültechnik, inkl. WC-Sitz samt Deckel in weiß

WC-Handwaschbecken: Farbe: weiß, inkl. Kaltwasserarmatur verchromt

Lüftung: Unterputz-Einzelraumlüfter im WC
Vorrüstung Steigleitung für eventuelles Lüftungsgerät im Büro (1OG) und Geschäft (EG)

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung: Zentrale Wärmeerzeugung über Solar und Gas-Brennwertkessel

Wärmeabgabe: Fußbodenheizung

Regelung: Referenzthermostat mit Zonenventil

Elektroinstallation

Es wird prinzipiell eine reine Infrastruktur für sämtliche Leitungsträger (Strom, Telekom, Kabel TV) mit Überlänge beim angegebenen Übergabepunkt hergestellt.

Die Standardinstallation ist in den Typenplänen ersichtlich.

Für die angegebenen Deckenlichtauslässe wird eine Verrohrung zum Übergabepunkt ausgeführt. Sämtliche farbige dargestellten Installationen werden in den bauseits errichteten Zwischenwänden hergestellt und bis zum Übergabepunkt verrohrt und verkabelt.

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschlussdosen sind in Kunststoff weiß und in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben werden keine Beleuchtungskörper beige gestellt.

Der Verteiler (Verteilerschrank inkl. Einbauten) ist Mieterseitig zu errichten.

Zusätzliche Steckdosen, Lichtauslässe und sonstige Installationen sind rechtzeitig und schriftlich auf Ihre Rechnung in Auftrag zu geben.

Infrastruktur (Strom, Telefon, Kabel TV): Bauseits werden die Versorgungsleitungen der Leitungsträger mit einer Überlänge von ca. 15m im Bereich des Übergabepunkte (siehe Typenpläne) hergestellt.

Eingangstür von Stiegenhausseite: Klingeltaster, Beleuchtung der Gänge und Flure mit Bewegungsmelder

Zählerverteiler/EVU: Der Messverteiler für Büro's sowie für die Ordination und den Shop wird im Elektroverteilteraum bzw. Kellergangbereich im Tiefgaragengeschoß untergebracht. Zuständiges Energieversorgungsunternehmen ist die Firma Wels Strom.

- Leitungsführungen: Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. In den Kellerräumen und Tiefgarage sind die Leitungen Aufputz ausgeführt.
- Blitzschutz/Erdung: Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.
- Außenbeleuchtung: Im Zugangsbereich werden die Wandleuchten bei den Eingängen über Bewegungsmelder geschaltet.

Datum: _____

zur Kenntnis genommen: _____
Name in Blockbuchstaben/ Unterschrift der Wohnungswerber