

**Stelz  
hamer's**  
Bürohaus

**Stelz  
hamer's**  
Bürohaus

# Bau- & Ausstattungsbeschreibung **STELZHAMER'S BÜROHAUS**

Bezug ab  
Jänner 2023

**Ihr Ansprechpartner:**  
Hr. Rainer Kutschera  
0664 20 51 562  
kutschera@zeininger.immobilien



**Zeininger  
Immobilien**



## PROJEKTbeschreibung

**BVH:** Büro- und Geschäftsflächen

**Größen:** ca. 2.500 m<sup>2</sup> auf 4 Ebenen

**Ausstattung:** moderne Ausstattung, wie elektr. Sonnenschutz (ausgenommen 3. OG), Zutrittskontrolle, Lüftungsanlage, TG- und Außenstellplätze

**Adresse:** Kremstal Bundesstraße 25, 4061 Pasching

## Kontakte:



HASLEHNER

**Bauträger:**

HASLEHNER  
Wohnbau-Bauträger GMBH  
Bruck 18  
4722 Peuerbach  
+ 43 7276 30 820



**Vertrieb:**

Zeinger Immobilien GmbH  
Harrachstraße 4/2/1, A-4020 Linz  
+43 732 272 123

# A-Z AUSSTATTUNG

## A

### ABSPERRUNGEN

Wasserabsperrungen je Mieteinheit; Topzähler KW im Sanitärbereich

### ALARMANLAGE

Vorinstallation (Versorgungsleitung) ausgeführt.  
Zentrale im Gebäude vorhanden, Endausbau je Mieteinheit nicht enthalten.

## B

### BELEUCHTUNG

Gänge & WC-Bereiche mit LED Downlight, geschaltet über Bewegungsmelder, Grundbeleuchtung Büros (200lux) mit LED Einbauleuchten

### BODENBELÄGE

Fliesen im Stiegenhaus sowie in den Nassbereichen der Mieteinheiten, Standardteppichfliesen in den Büros; Büros mit Doppelboden ausgeführt. Estrich roh ohne FBH in Geschäftseinheiten im EG.

### BODENKONSTRUKTION

Estrich und FBH im Stiegenhaus sowie in den Nassbereichen der Mieteinheiten, Geschäfts- und Büroräume mit Doppelboden ausgeführt

### BRANDMELDEANLAGE

Das gesamte Objekt ist mit einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehr überwacht. Die Bedienung erfolgt im Technikraum Keller; ein Bedientableau zur Bedienung vor Ort ist erhältlich.

### BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

RWA Anlage inkl. Dachausstieg zur Wartung der Lüftungsanlage im 3.OG

## E

### ELEKTROINSTALLATION

Stromzähler im Keller mit einer max. Leistung von 35kW je Mieteinheit, Unterverteiler in der jeweiligen Mieteinheit je Raum 1x Reservesicherung, Tiefgarage: Leerverrohrungen für E-Ladestationen, WC: je 1x Steckdose für Untertischspeicher, sowie 1x Reinigungssteckdose, Küchenbereich: je 1x Steckdose für Ceranfeld, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie 2x Arbeitssteckdose. Anschluss der beigestellten, Geräte ist nicht enthalten (z.B. E-Herd, Stehlampen, etc.), Büros: 2x Steckdosen je Raum, Bodendosen/Steckdosen für etwaige PC-Arbeitsplätze sind nicht enthalten und gegen Aufpreis erhältlich; 1x Lichtschalter je Raum, Bewegungsmelder Gänge.

### ENERGIEAUSWEIS

HWB 23,2; fGEE 0,61

## H

### HEIZRAUM IM BÜRO

Wärmeverteilung aus Wohnhaus; Kälteverteilung samt Kältemaschine und Pufferspeicher

### HEIZRAUM IM WOHNHAUS

Gas-Brennwertkessel versorgt Wohn- und Bürogebäude mit Wärme

### HEIZUNG & KÜHLUNG

mittels Zwischendecken-Gebläsekonvektoren; 1 Raumthermostat je Raum

## K

### KÜCHEN

Einbauküchen und Geräte sind vom Mieter herzustellen; Strom und Kaltwasser ist vorhanden; Anschluss nicht inkludiert

## L

### LÜFTUNG

WC + Bad Abluft mit Kleinraumventilatoren zur Geruchs- bzw. Feuchtigkeitsabsaugung, Zentrale Lüftungsanlage mit Wärme-, Kälte- und Feuchterückgewinnung für alle Büroräume für hygienischen Luftwechsel (Gerätestandort am Flachdach)  
Zuluft vorkonditioniert

## N

### NETZWERK / INTERNET

- Glasfaserleitung der beiden Anbieter Liwest und A1:
- Glasfaseranschluss bis in die Mieteinheit verlegt (Vordefinierte Lage von Serverschrank laut Plan)
  - für die Netzwerkverkabelung sind nur die Kabelwege vorhanden, Ausführung der Verkabelung durch Mieter

### NOTBELEUCHTUNG

Sicherheitsbeleuchtung entsprechend ArbSchG im gesamten Gebäude

## P

### POSTKÄSTEN

1 Postkasten für jede Büroeinheit im Zugang EG im Eingangportal integriert

## S

### SONNENSCHUTZ

Raffstore elektrisch. Zentral bedienbar je Mieteinheit; ausgenommen 3. OG (Sonnenschutzglas; Blendschutz innen mieterseitig bei Bedarf)

### SPRECHANLAGE

Audio Sprechanlage im Eingangportal enthalten, Video in einzelnen Tops gegen Aufpreis erhältlich

## T

### TECHNIKRÄUME UG

Hauptstromanschluss

### TOR TIEFGARAGE

elektr. Gittertor mit Chip und Codetaster

### TROCKENBAUWÄNDE/GLASWÄNDE

Als Trennwände der Büros werden Standard GK-Ständerwände, 50 mm Mineralwolle beidseitig 2x beplankt mit Gipskartonbauplatte hergestellt. Teilweise Glaswände laut Grundriss.

## W

### WÄRME- UND KÄLTEVERSORGUNG

UP-Verteiler in jedem Top für Topzähler (Kälte, Wärme, Wasser) sowie Absperrungen (Heizung und Sanitär) je Top kann zwischen Heizen oder Kühlen umgeschaltet werden (nicht je Raum)

### WARMWASSER

elektrisch mit UT-Speicher (nur WC, Küche mieterseitig)

### WC

Allgemein:  
1x barrierefreies WC als Allgemeinraum im EG inkl. normgerechtem Waschbecken barrierefreier Ausstattung

Ausstattung:

- Waschtisch inkl. Einhandmischer
- Wand-WC Tiefspüler Standardausladung
- Urinalanlage inkl. Annäherungselektronik

### WERBEFLÄCHEN

Pylon von Objekt; Fläche ca. 150x45 cm je Mieteinheit

## Z

### ZUGANGSBEREICH UND INNENTÜREN

Der Zugangsbereich zu den Tops wird als Glaselement inkl. Glastür zum Foyer hergestellt. Die Innentüren werden als Standard weiße Holztüren ausgeführt.

### ZUTRITTSKONTROLLE

Es werden folgende Türen mit einer ZuKo ausgestattet:

- Haupteingangstür EG und Zugang vom Garten
- TG-Einfahrt
- Zugang von Tiefgarage
- Codetaster
- je Mieteinheit eine Zugangstüre vom Foyer aus Artikelstammverwaltung durch Hausverwaltung für das gesamte Objekt. Je Mieteinheit sind 20 Stück Rfi D-Chips enthalten (Türöffner).