



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Nestroystraße 3
4050 Traun



BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:	„nestroy“ Nestroystraße 3 4050 Traun
Einheiten:	12 Eigentumswohnungen

Bauträger

S-Quadrat Immobilien & Projektmanagement GmbH

Jakob Schlager
Volksfeststr. 17, 4020 Linz
+43 732 / 788 2047
office@s-quadrat.immo

Beratung und Vertrieb

Zeinger Immobilien GmbH

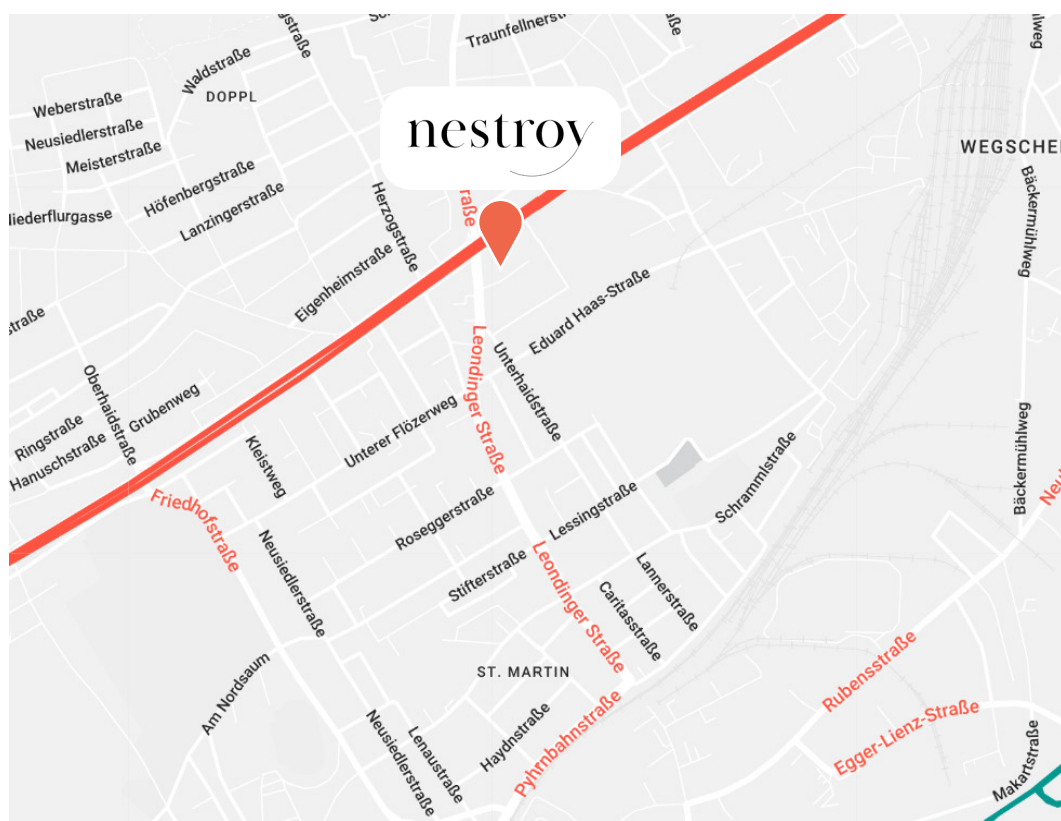
Helmut Ries
Harrachstraße 4, 4020 Linz
+43 664 3461 911
ries@zeinger.immobilien

PROJEKT BESCHREIBUNG

Stilvolle Wohnungen mit höchstem Komfort

Mit dem Projekt NESTROY entstehen in Traun, St. Martin, Eigentumswohnungen mit besonderem Flair, hochwertiger Ausstattung und bester Infrastruktur. Der 4-geschossige Bau verbindet moderne Architektur mit effizienter Bauweise und praktischer Raumaufteilung. Es entstehen insgesamt 12 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 39 – 96 m² in schlüsselfertiger Ausführung. Jede Wohnung wird mit Garten, Balkon oder Terrasse ausgeführt. Parkplätze im Freien und eine Tiefgarage runden dieses perfekte Angebot ab und stehen zur Verfügung. Ob die gemütliche Gartenwohnung mit viel Platz und Ruhe, die einfache Singlewohnung mit Balkon oder das Dachgeschoss mit Dachterrasse und einmaligen Ausblick – NESTROY bietet Wohnungen für alle Bedürfnisse.

Energiestandard:
HWB_{SK}: 31 f_{GEE}: 0,68



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Befestigte Allgemeinflächen

Die Verkehrsflächen und Hauszugänge werden asphaltiert. Weitere Wege werden bekiest. Die Freiparkplätze mit Rasengittersteinen befestigt.

Hausvorplatz

Der Bereich unmittelbar vor der jeweilige Hauseingangstüre wird asphaltiert.

Öffentlicher Spielplatz/ Allgemeingrünfläche

Im Bereich des Spielplatzes kommen diverse Spielgeräte wie eine Sandkiste, eine Doppelschaukel, und einer Wippe zur Ausführung.

Zusätzlich werden zwei Sitzbänke mit je einem Müllkorb bereitgestellt.

Keller

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, absperrbar mit Wohnungsschlüssel, inkl. 1 Steckdose mit Wohnungsstrom.

Einfriedung

Als Einfriedung zwischen den Eigengärten der Wohnungen im Erdgeschoß und als Abgrenzung zur Grundgrenze, wo noch kein Zaun besteht, kommt ein Maschendrahtzaun zur Ausführung.

Überdachter Müllsammelbereich

Beim Haus kommt ein überdachter Müllsammelbereich in offener Bauweise zur Ausführung.

Keller- und Nebenräume

Estrichbeschichtung, mit Ausnahme des Stiegenhauses (Fliesen).

Gebäudehülle

Dach

Flachdach mit extensiver Begrünung

Fassade

Es wird ein Wärmedämmverbundsystem, Dämmstärke=20cm, mit Reibputz einfarbig. Die farbliche Gestaltung der Fassade obliegt dabei ausschließlich dem Bauträger, wobei die für die Werbung verwendeten Außenvisualisierungen als Vorschlag dienen.

Fenster

Kunststofffenster in Wohngeschossen mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung. Keller: 2-Scheiben Wärmeschutzverglasung. Farbe: Wahl des Bauträgers

Fensterbänke

Innenfensterbänke: Helopal (weiß)
Außenfensterbänke: Alu-Color eloxiert (gleiche wie Fensterfarbe)

Hauseingangstüre

Ausführung der Haupt-Eingangstüre in Aluminium mit Glaseinsatz (Alu-Glas-Portal) Eingangstüre mit seitlicher Fixverglasung.

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Bauwerk – Rohbau

Keller

Betonbodenplatte und -wände, Kunststoff-Hauskanal, Perimeterdämmung (b=12cm), Raumhöhe ca. 2,40 m.

Wohngeschosse

Warmblockziegel, Schallschutzziegel, Stahlbetondecken, Raumhöhe ca. 2,6 m. Tragende Mauern: 17 bzw. 25 cm starke Hochlochziegel. Nicht-tragende Mauern: 12 cm Hochlochziegel / Trockenbau.

Geschoßdecken

Stahlbeton entsprechend statischen Erfordernissen.

Stiegenhaus

Ortbeton oder Betonfertigteil, abgestimmt auf Fliesenbelag. Die Innengeländer im Stiegenhaus (KG - DG) werden einseitig aus beschichteten Stahlgeländern mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf bzw. als Mauerbrüstung mit einem einseitigen Edelstahlhandlauf ausgeführt.

Dachkonstruktion

Flachdachkonstruktion Wohngebäude: Dampfsperre, EPS-Dämmplatten, extensive Begrünung. Ausgenommen Bereiche unter den PV Anlagen, die bekiest und nicht begrünt werden. Flachdachabdichtung auf den Terrassen / Balkonen inkl. erforderlicher Hochzüge.

Spenglerarbeiten

Montage erfolgt samt Zubehör in Alu-Color. Die farbliche Gestaltung der Ablaufrohre, Attikaverblechungen obliegt dabei ausschließlich dem Bauträger, wobei die für die Werbung verwendeten Außenvisualisierungen als Vorschlag dienen.

Die Ablaufrohre werden jeweils bis zur Geländeoberkante geführt.

Bauwerk – Technik

Lift

Edelstahlkabine, barrierefrei, 8 Personen. Von KG - DG.

Innenputz

Kalk-Gips, Kalk-Zementputz in Feuchträumen

Heizungsanlage

Wärmeabgabe

Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Anmeldung ist seitens Wohnungseigentümer beim Versorgungsunternehmen (z.B. Linz AG) herzustellen.

Regelung

Zentrales Raumthermostat im Wohnbereich

Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Netz.

Stromverbrauchsmessung

Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Wohnung.

Wasserverbrauchsmessung

Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Wohnung.

IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Bodenbeläge

Fußbodenaufbau

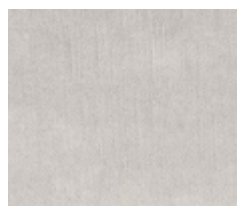
In den Wohnbereichen setzt sich der Fußbodenaufbau aus der Stahlbetondecke, einer Beschüttung, Trittschalldämmplatten (TDPL), einer PE-Folie und einem 7 cm starken Heizestrich zusammen.

Terrassen/Balkone

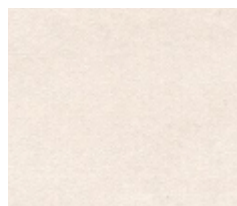
Bei den Terrassen und Balkonen werden Terrassenplatten aus Beton im Format 40x40 cm verlegt. Sollten andere Platten gewünscht sein ist dies nach Absprache gegen Aufpreis möglich.



Fliese „Abitare Greige“



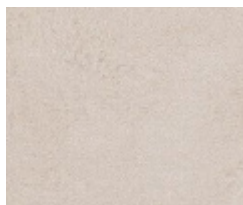
Fliese „Abitare Grey“



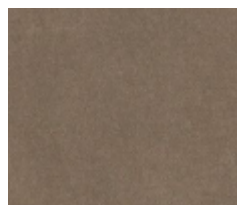
Fliese „Abitare Sand“

Bad/WC/Vorraum/Diele/AR

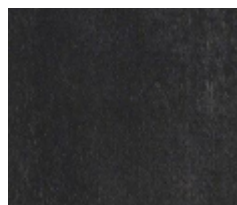
Feinsteinzeug
Format: 60x60 cm
Farbe: 6 Farben zur Wahl (Marke: Arbitare oder gleichwertiges im Falle einer Produktionseinstellung)



Fliese „Abitare Beige“



Fliese „Abitare Walk Moka“

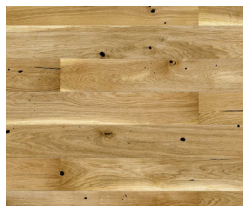


Fliese „Abitare Black“

IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Wohn-/ Schlaf- & Kinderzimmer

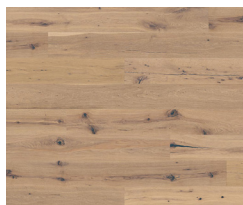
Parkett oder Vinylböden, je nach Käuferwunsch. 4 versch. Parkettvarianten, 6 versch. Vinylvarianten:



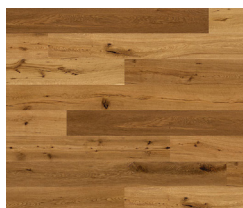
Parkett Eiche natur, geölt



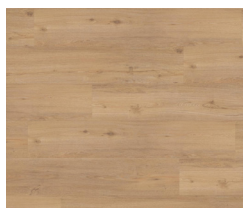
Parkett Eiche rustikal, mattlack



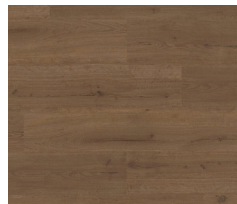
Parkett Eiche, weiß geölt



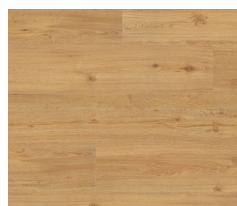
Parkett Eiche rustikal, geölt



Vinyl „Eiche geschliffen classic“



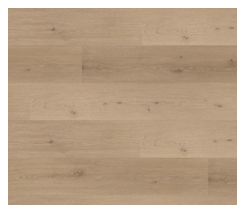
Vinyl „Eiche Infinity antik“



Vinyl „Eiche natur gebürstet“



Vinyl „Eiche weiß“



Vinyl „Eiche Landhausdielen natur“



Vinyl „Kernbuche Biel“

IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Türen

Wohnungseingangstüre

Brand- und Schallschutztüren, Türblatt weiß, Drücker (innen) und Knopf (außen) Edelstahl, 3-fach Verriegelung. Feuerwiderstandsklasse: EI2 30, WK II Rahmenstock bzw. Blockzarge aus Stahl oder Holz-Ufassungszarge, lackiert Maße: ca. 90x200cm

Innentüren

Maße: mind. 80x200 cm
Türblatt - Innenlage aus Röhrenspan
Stahlzarge soft line, glatt lackiert in weiß
2 Stk. Bänder, glanzverzinkt
Drückergarnitur: Edelstahl matt, fertig montiert
nicht enthalten: Verglasung, Sprossen, o.ä. (gegen Aufpreis möglich)

Wandflächen

Wohnen/Essen/Kochen/Zimmer/ Vorraum/Diele

Sämtliche Decken und Wände werden mit einer einfarbigen weißen atmungsaktiven Mineralfarbe gestrichen, sowie Elementdecken, Stahlbetonträger und Stützen zuvor malerfertig gespachtelt.

Bad/WC

Keramische Fliesen bis ca. 1,20 m Höhe, im Duschbereich bis ca. 2,20 m.
Format: 30x60 cm
liegend verfließt
Lasselsberger White Line oder vergleichbar. Weitere Farben zu Wahl (siehe Muster unter Punkt „Bodenbeläge“)

Beschattung

Raffstore

Der Sonnenschutz wird elektrisch vorbereitet um diesen mit Schaltern zu bedienen. Weiters wird der Platz für den Vorsatzrollladen mit Putzträger (nach Abstimmung im Voraus) oder dem Alupanzerkasten über den jeweiligen Fenstern ausgespart.
Kasten und Schienen in der Farbe der Fenster und Panzer in Silber naturell, genauso wie Insektenschutz, gegen Aufpreis möglich.

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Für die Be- und Entlüftung sowie für die Zuluftnachströmung im Falle von laufenden WC / Badlüfter werden entsprechende Schalldämmlüfter eingebaut.

Bad / WC

Einzellüfter mit Nachlaufrelais bzw. im Bad zus. mit Hygrostat (z.B. Limodor)

Dunstabzug Küche

Nur Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich (ist nicht im Lieferumfang enthalten).

Außenflächen

Eigengärten

Die EG- und DG-Wohnungen erhalten zu den Terrassen eine Gartenfläche zugeordnet, mit frostsicherer Gartenarmatur.

Balkone

Bei den Balkonen und Dachterrassen kommt eine verputzte Brüstung aus Ziegel

IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

oder als Fertigteil (Overtec oder ähnliches) zur Ausführung.

wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Unterputzdrückergarnitur mit Wasserstopp

Sanitärausstattung

Badezimmerwaschtisch

Keramik-Waschtisch, Einhandmischer mit Ablaufgarnitur, Chrom



Handwaschbecken - WC

Keramik-Handwaschbecken weiß, Kalt-Warmwasser, Einhandmischer



Badewanne

Größe 180x80 cm, Kunststoff-Badewanne weiß, Wannenmischer: Aufputzausführung inkl. Brauseanschluss



Anschlüsse

Waschmaschinenanschluss

Waschmaschinenauslaufhahn DN15 1/2' poliert, Chrom, inkl. Schlauchverschraubung, HL Einbausifon für Waschmaschine DN50/40

Dusche

Die Brauseanlage kommt in unterschiedlicher Größe als barrierefreier Duschbereich (ohne Stufe) mit einer Rinne als Abfluss zur Ausführung. Brausegarnitur in Chrom, (siehe Ausstattungstabelle für Leistungsumfang je Wohnung)



Wasseranschluss Garten

Frostsichere Kaltwasser-Außenarmatur



Küche

Anschluss/Abfluss für Küchenabwäsche, Geschirrspüler-Kaltwasseranschluss und Abflussleitung

WC

ELEKTROINSTALLATION

Allgemeines

Videogegensprechanlage

Jede Wohnung verfügt über eine Videogegensprechanlage mit elektrischem Türöffner.

Schalter und Steckdosen

Busch & Jäger future® linear
Farbe: studioweiß, glänzend

Zählerverteiler

Jede Wohnung verfügt über einen Wohnungsverteilerkasten. Anschlussregelungen sind seitens der Eigentümer beim Versorgungsunternehmen herzustellen.

Leitungsführung

Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. Ausnahme: Technikraum, Abstellraum, Tiefgarage, Kellerräume

Blitzschutz/Erdung

Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Allgemeinbeleuchtung

Allgemein beleuchtet sind der Technikraum, der Gang, der Fahrradabstellbereich, das Stiegenhaus, der Hauszugang, die Tiefgarage sowie die Außenbereiche bei den Stellplätzen.

PV-Anlage

Photovoltaik Anlage

Auf das Hausdach kommt eine Photovoltaik-Anlage zur Ausführung. Die Photovoltaik-Anlage ist im Eigentum eines externen Betreibers welcher sich verpflichtet, den durch die Anlage gewonnenen Strom

vorrangig an die Eigentümer der Hausgemeinschaft zu verkaufen bzw. in das öffentliche Stromnetz einzuspeisen.

Internet / TV / Telefon

Kabel TV

Bauseits werden Leerverrohrungen für die nachträgliche Leitungsverlegung durch das Versorgungsunternehmen, z.B. A1 Telekom, vorbereitet.

Anschluss an ein Kabel-TV-Netz ist nicht im Leistungsumfang enthalten und ist dementsprechend von dem einzelnen Wohnungseigentümer selbst herzustellen bzw. sind die anfallenden Kosten zu tragen.

E-Ladestation

E-Mobilitätsverteiler in der TG

Für jede Wohnung wird ein Leerrohr vom Technikraum (Hauptverteiler mit Wohnungszähler) in die Tiefgarage gezogen. Im Bereich der Fahrtrasse kommen Kabeltrassen zur Ausführung als Vorbereitung des Anschlusses vom E-Mobilitätsverteiler bzw. Technikraum zu den einzelnen Stellplätzen.

Der tatsächliche Anschluss bis zu einer einzelnen E-Ladestation und die Ladestation selbst sind nicht im Kaufpreis inkludiert und sind vom einzelnen Wohnungskäufer selbst zu beauftragen (vorbehaltlich der Verfügbarkeit der gewünschten Netzleistung).

Die allenfalls zusätzlich anfallende Netzanschlussgebühr für die höhere Netzleistung ist vom Wohnungseigentümer zu bezahlen.

ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu gebaute Haus benötigt Zeit, um auszutrocknen und sich zu setzen. Dieser natürliche Prozess kann durch bestimmte Nutzungsfehler beeinträchtigt werden. Insbesondere kann unzureichendes Lüften und Heizen dazu führen, dass sich feuchte Stellen bilden, die ein ideales Umfeld für die Pilzsporen bieten, die sich in der Luft befinden. Es ist daher unerlässlich, für eine ausreichende Luftzirkulation in allen Räumen zu sorgen. Es wird dringend davon abgeraten, die Wände vor deren vollständiger Trocknung zu tapezieren oder großflächig mit Bildern zu bedecken, da dies die Abgabe der in den Baustoffen enthaltenen Feuchtigkeit behindern oder verzögern kann.

Parallel zu diesem Austrocknungsprozess tritt nach der Fertigstellung auch die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung ein. Während dieser beiden Stabilisierungsvorgänge können kleine Schwindrisse auftreten, die völlig normal sind und nicht unbedingt einen Mangel darstellen. Dies gilt auch für alle dauerelastischen Verfügen (wie Silikon, Acryl, etc.). Solche Fugen sind Wartungsfugen und müssen regelmäßig vom Mieter überprüft und gewartet werden.

Aus den oben genannten Gründen empfehlen wir, die von uns bereitgestellte Malerarbeit für ein bis zwei Jahre unberührt zu lassen und erst nach dieser Zeit mit Tapezier- und Malerarbeiten nach Ihrem persönlichen Wunsch zu beginnen. Möbel sollten nur dann an Außenwänden montiert werden, wenn zwischen Wand und Möbelstück mindestens 5 cm Luftzirkulation gewährleistet sind, um Schimmelbildung zu vermeiden.

INFO



Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen. Die Produkte können in Natura von den Abbildungen in Farbe (Intensität, Verlauf, etc.), Glanz, Struktur, Oberflächenbeschaffenheit, etc. abweichen.

ANSPRECHPARTNER

Sie sind interessiert?



Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für nähere Informationen steht Ihnen **Herr Helmut Ries** gerne jederzeit und unverbindlich zur Verfügung.

Weitere Detailinformationen finden Sie unter **www.nestroy-traun.at** bzw. auf **www.zeininger.immobilien**

Helmut Ries

Harrachstraße 4, 4020 Linz
+43 664 3461 911
ries@zeininger.immobilien



visualisierung