



T 477 / T 490
St. Johann



Vorläufige Baubeschreibung

Bauvorhaben St. Johann T 477 und T 490
„Elbogen Höfe“

Bauleitung



Ing. Michael Cretnik
+43 512 571411 - 540
michael.cretnik@alpenlaendische.at



HWB = 41 kWh/m²a (Haus A)
HWB = 40 kWh/m²a (Haus B)
HWB = 39 kWh/m²a (Haus F)
HWB = 40 kWh/m²a (Haus G)
HWB = 39 kWh/m²a (Haus H)
HWB = 40 kWh/m²a (Haus I)

Allgemein

In der Gemeinde St. Johann, Elbogen Höfe, GSt-Nr. 2791/1, 2791/3, 2791/5 und 2791/6 errichtet die Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH eine Wohnanlage mit insgesamt 92 Wohneinheiten und 99 Tiefgaragenabstellplätzen.

Die Wohnanlage des 1. Bauabschnittes (T 477) besteht aus vier Baukörpern (Haus F, G, H und I) mit insgesamt 53 Mietwohnungen. Die Häuser werden jeweils durch ein Treppenhaus und mittels Personenaufzug erschlossen.

Der 2. Bauabschnitt (T 490) umfasst die Häuser A u. B mit 39 Mietwohnungen. Auch diese Häuser werden jeweils durch einen Lift und ein Treppenhaus erschlossen.

Die Zufahrt zur Wohnanlage bzw. die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt südöstlich des Grundstücks.

Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon. Außerdem sind jeder Wohnungseinheit ein

Tiefgaragenabstellplatz sowie ein Kellerabteil zugeordnet.

Im Freien befinden sich 8 Besucherparkplätze und ein Kinderspielfeld. In der Tiefgarage sind 3 weitere Besucherparkplätze und die Müllräume situiert.



Hybridbauprojekt

Baubeginn: September 2025

Fertigstellung (geplant):

Ende 2027/Anfang 2028 (BA 1 u. BA 2)

Zur Projektseite:

BA 1 - T 477



BA 2 - T 490



Technische Beschreibung

Haus A (BA 2):

Erdgeschoß	4 Wohnungen
1. Obergeschoß	5 Wohnungen
2. Obergeschoß	5 Wohnungen
3. Obergeschoß	5 Wohnungen
9	2-Zimmer Wohnungen
7	3-Zimmer-Wohnungen
3	4-Zimmer-Wohnungen
19	Wohnungen insgesamt



Haus B (BA 2):

Erdgeschoß	5 Wohnungen
1. Obergeschoß	5 Wohnungen
2. Obergeschoß	5 Wohnungen
3. Obergeschoß	5 Wohnungen
1	1-Zimmer Wohnungen
7	2-Zimmer-Wohnungen
12	3-Zimmer-Wohnungen
20	Wohnungen insgesamt

Haus F (BA 1):

Erdgeschoß	3 Wohnungen
1. Obergeschoß	3 Wohnungen
2. Obergeschoß	3 Wohnungen
3. Obergeschoß	3 Wohnungen
12	Wohnungen insgesamt

Haus G (BA 1):

Erdgeschoß	5 Wohnungen
1. Obergeschoß	6 Wohnungen
2. Obergeschoß	6 Wohnungen
3. Obergeschoß	6 Wohnungen
3	1-Zimmer Wohnungen
12	2-Zimmer-Wohnungen
8	3-Zimmer-Wohnungen
23	Wohnungen insgesamt

Haus H (BA 1):

Erdgeschoß	3 Wohnungen
1. Obergeschoß	3 Wohnungen
2. Obergeschoß	3 Wohnungen
3	2-Zimmer Wohnungen
3	3-Zimmer-Wohnungen
3	4-Zimmer-Wohnungen
9	Wohnungen insgesamt

Haus I (BA 1):

Erdgeschoß	3 Wohnungen
1. Obergeschoß	3 Wohnungen
2. Obergeschoß	3 Wohnungen
6	2-Zimmer Wohnungen
3	4-Zimmer-Wohnungen
9	Wohnungen insgesamt

In der Tiefgarage befinden sich 100 Tiefgaragenabstellplätze sowie 3 Besucherparkplätze, Abstellflächen für einspurige KFZ, die Kellerabteile, die Müllräume, Fahrradräume, Abstellräume für Kinderwagen und Sportgeräte, 1 ELT-Raum pro Baukörper, 2 Hausmeisterräume und Haustechnikräume. Die Aufteilung ist gesamtanlagenbezogen, aufgeteilt auf mehrere Standorte.

Die Ausstattung des gesamten Objektes sowie der einzelnen Wohnungen werden nach den neuesten Erkenntnissen der Technik erstellt.

Fundierung:

Stahlbetonmassivbauweise mit Bodenplatte, in wasserundurchlässiger Ausführung

Kellerwände:

Stahlbetonwände 25 cm in wasserundurchlässiger Ausführung

Decke über Tiefgarage:

Stahlbetonmassivdecken im Gefälle, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen

Außenwände:

Vorgesetzte Holzriegelwand 34 cm mit integrierter Wärmedämmung und senkrechter Fassadenschalung, innenseitig mit Gipskartonvorsatzschale

Wohnungstrennwände:

Stahlbetonwände 20 cm stark mit Gipskartonvorsatzschale

Zwischenwände:

Gipskartonständerwände 12,5 cm



Decken:

Stahlbetonmassivdecken, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen, mit beschichteter Untersicht. Teilweise werden Gipskartondecken abgehängt.

Stiegenhaustreppen:

Stahlbetontreppen schalltechnisch entkoppelt

Dach:

Haus A, B, F u. G:

Kombination aus verschiedenen Dachformen und Konstruktionsarten:

- Holzdachstuhl als Sattel- bzw. Pultdachkonstruktion mit Dämmung und beschiefelter Bituminenabdichtung.
- Flachdach in Stahlbeton mit Warmdachkonstruktion, bestehend aus Dämmung, bituminöser Abdichtung, und extensiver Begrünung bzw. Bekiesung.

Haus H u. I:

Flachdach in Stahlbeton mit Warmdachkonstruktion, bestehend aus Dämmung, bituminöser Abdichtung, und extensiver Begrünung bzw. Bekiesung.

Innenausbau

Wandoberflächen:

Betonwände und Trockenbauwände gespachtelt, weiß gemalen, die Bäder und WC's werden raumhoch bis Unterkante Decke verflieset.

Fußböden:

Schwimmende Estriche mit Trittschall- und Wärmedämmung

- Vorräume/Wohn-/Ess-/Küchenbereiche/Zimmer: Parkett
- Abstellräume: Fliesen
- Bäder und WC's: keramischer Boden- und Wandbelag
- Balkone: Betonfertigteil ohne Belag

ACHTUNG:

- ca. 12 cm Stufe von Wohnung zu Balkon
- Terrassen: Betonplattenbelag im Kiesbett
- Stieghäuser: Feinsteinzeug

Balkongeländer:

Verzinkt & pulverbeschichtete Staketengeländerkonstruktion, stellenweise mit Holzschalung beplankt

Fenster und Türen:

Fenster und Balkontüren aus Kunststoff-Alu, Farbe innen weiß/außen schwarz, Dreh- bzw. Drehkipplügel, 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung

Wohnungseingangstüren:

Türblatt mit Doppelfalz, beidseitig mit MAX-Platten belegt. Farbe innen weiß, Klimaklasse c/d/e, ca. 64 mm stark, 2 Gummidichtungen rundum, mit eingebautem Türspion (ausgenommen Wohnungseingangstüren im Laubengang – Kondensatbildung!), Beschlag Edelstahl matt gebürstet. Türschließer nach Erfordernis.

Innentüren:

Stahlzarge lackiert, Gummidichtung dreiseitig, Türblatt Oberfläche weiß lackiert, mit Innentürbeschlag Edelstahl matt gebürstet. Alle Türen sind Streiftüren.

Heizung:

Im Untergeschoss befindet sich die Heizzentrale, in welcher das Heizungswasser mittels der Fernwärme-Übergabestation der Ortswärme St. Johann erhitzt und in die einzelnen Wohnungen geleitet wird. Dezentrale Warmwasserbereitung mittels Wohnungsstation in jeder Wohnung. Die Raumheizung bzw. Wärmeverteilung in der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Sanitär- und Lüftungsinstallation:

Bad:

Waschtisanlage:

- 1 Waschtisch - Geberit
- 1 Einhand-Waschtischbatterie - Hansgrohe

Brauseanlage:

- Duschboden im Gefälle verflieset
- 1 Bodenablauf - Geberit
- 1 Brausegarnitur - Hansgrohe
- Glas-Duschtrennwand

Zu- und Abfluss für eine Waschmaschine



WC:

Wand-WC-Anlage:

- 1 Tiefspülklosett - Geberit
- 1 Klosettsitz

Handwaschbecken:

- 1 Handwaschbecken - Geberit
- 1 Einhand-Waschtischbatterie - Hansgrohe

Küche:

- Anschluss für Spüle, Abfluss, Kalt- und Warmwasserleitung

Lüftungsanlage:

Kontrollierte Wohnraumlüftung (Komfortlüftung) mit zentralem Lüftungsgerät im Untergeschoss bei Haus A, B, F & G bzw. im Dachgeschoss bei Haus H & I. Die Zuluftbringung erfolgt im Wohnbereich und in den Schlafzimmern, die Abluftabsaugung erfolgt in Bad, WC, Küche und Abstellraum.

In den Küchen dürfen nur Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb eingebaut werden!

Elektroinstallation:

Flur:

- 1-2 Deckenauslässe mit Wechselschalter
- 1-2 Steckdosen
- 1 Türsprechstelle

Wohnraum:

- 2 Deckenauslässe mit Serienschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 Telefonsteckdose
- 1 Blinddose mit Leerverrohrung ins Zimmer

Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Ausschalter
- 3-4 Steckdosen
- 1 Blinddose mit Leerverrohrung für Telefon bzw. TV-Anschluss

Küche:

- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 1 Wandauslass bei Küchenteil mit Serienschalter

- 4 Steckdosen
- 1 Anschluss Elektroherd
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Dunstabzug

Abstellraum (wenn vorhanden):

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose

Bad:

- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 1 Wandauslass mit Serienschalter
- 1 Steckdose beim Waschtisch

WC:

- 1 Deckenauslass mit Schalter

Terrasse/Balkon:

- 1 Steckdose

Keller:

- 1 Leuchte mit Schalter
- 1 Steckdose

Gemeinschaftsanlagen:

- Brieffachanlage mit großformatigem Fach je Wohnung
- ein versperrbares Kellerabteil je Wohnung
- Zentralschließanlage
- Gemeinschaft – SAT-Anlage ohne Receiver
- ORF1, ORF2, ATV+ können über den selbst beizustellenden Digitalreceiver und ORF-Digitalkarte empfangen werden
- Internetanbieter: A1, Magenta, Ortswärme St. Johann
- die Außenanlagen werden gärtnerisch gestaltet

Ausstattungsänderungen sind vorbehalten!

Ausstattungs-sonderwünsche

Alle Abweichungen von Leistungen, welche auf Wunsch des Werbers über die von der Gesellschaft geplante bzw. ausdrücklich beschriebene Ausführung bzw. Ausstattung in qualitativer und quantitativer Hinsicht hinausgehen, gelten als Sonderwünsche.



Mögliche Ausstattungssonderwünsche sind:

- Änderung der Bodenbeläge (nur Parkett)
- Änderung der Innentüren: Oberfläche, Holztürstöcke, Glasausschnitte, Beschläge
- Änderung Elektroinstallation

Ausstattungssonderwünsche sind schriftlich direkt mit den am Bau beschäftigten Firmen abzuwickeln. Eventuell anfallende Mehrkosten werden Ihnen von diesen direkt in Rechnung gestellt.

Grundsätzlich ist nur eine Aufwertung des Standards möglich.

Bei Nichtinanspruchnahme von Standardausstattungen erfolgt die Vergütung der Normalausstattung durch unsere Gesellschaft im Zuge der Bauendabrechnung vorbehaltlich der Genehmigung durch die Wohnbauförderung des Landes Tirol. Für diesen Bearbeitungsaufwand verrechnet unsere Gesellschaft einen Unkostenbeitrag von 3 % zuzüglich Mehrwertsteuer jener Kosten, die in dieser Abrechnung aufscheinen.

Ein Ersatz von Aufwendungen aus Sonderwünschen, insbesondere auch im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses, wird unter Beachtung des Mietrechtsgesetzes ausgeschlossen.

Der Mieter trägt die Kosten der Instandhaltung bzw. Wiederherstellung seiner Veränderungen. Bei einem Rücktritt sind die Kosten für den Rückbau in die Standardausführung vom Wohnungswerber zu übernehmen.