



Vorläufige Baubeschreibung

Bauvorhaben Holzgau T 470
„Holzgau 71b“

Bauleitung



Bmstr. Ing. Klemens Vögele
+43 512 571411 - 520
klemens.voegele@alpenlaendische.at



HWB = 30 kWh/m²a (Passivhausqualität)

Allgemein

In der Gemeinde Holzgau, Haus Nr. 71b errichtet die Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau GmbH eine Wohnanlage mit 16 Mietwohnungen, davon 7 betreute Einheiten und 4 Starterwohnungen, einem Gemeinschaftsraum sowie 16 Tiefgaragenabstellplätzen.

Die Wohnanlage besteht aus zwei Baukörpern, welche über ein Stiegenhaus und mittels Personenaufzug miteinander erschlossen werden.

Die Zufahrt zur Wohnanlage bzw. zur Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die im Westen gelegene Straße.

Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon. Außerdem sind jeder Wohnungseinheit ein Kellerabteil und zusätzlich jeder Wohnung im Haus B ein Tiefgaragenabstellplatz zugeordnet. Die Betreuung der sieben Wohnungen erfolgt über den Sozialgesundheitsprengel Außerfern. Außerdem werden diese Einheiten mit Küchen ausgestattet.

Im Freien befinden sich 6 Besucherparkplätze. Einen öffentlichen Spielplatz findet man in unmittelbarer Nähe vor.



Massivbauprojekt
Baubeginn: August 2023
Fertigstellung (geplant): Dezember 2024

Zur Projektseite:



Technische Beschreibung

Haus A (betreutes Wohnen):

Erdgeschoß 1 Wohnung
..... und 1 Gemeinschaftsraum
1. Obergeschoß 3 Wohnungen
2. Obergeschoß 3 Wohnungen

Haus B:

Erdgeschoß 3 Wohnungen
1. Obergeschoß 3 Wohnungen
2. Obergeschoß 3 Wohnungen

11 2-Zimmer-Wohnungen
5 3-Zimmer-Wohnungen
16 Wohnungen insgesamt

Im Untergeschoß befinden sich:

16 Tiefgaragenabstellplätze
16 Kellerabteile
1 Elektrotechnikraum
1 Haustechnikraum
1 Hausmeisterraum

Im Erdgeschoß befinden sich:

1 Müllraum
1 Fahrradraum

Die Ausstattung des gesamten Objektes sowie der einzelnen Wohnungen werden nach den neuesten Erkenntnissen der Technik erstellt. Auf eine verbesserte Schall- und Wärmedämmung gegenüber den Erfordernissen der TBO (Tiroler Bauordnung) und den einschlägigen ÖNORMEN wird besonderer Wert gelegt.

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:

Stahlbetonwände 20 cm stark mit Wärmedämmverbundsystem 22 cm

Wohnungstrennwände:

Stahlbetonwände 20 cm stark mit Gipskartonvorsatzschalen

Zwischenwände:

Gipskartonständerwände 12,5 cm

Decken:

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

Stiegenhaustreppen:

Stahlbetontreppen schalltechnisch entkoppelt

Dach:

Pultdach; hinterlüfteter Holzdachstuhl der auf die oberste Geschoßdecke aufgesetzt wird, die Wärmedämmung wird auf die Stahlbetondecke aufgelegt, die Abdichtung erfolgt mittels Bitumenabdichtungsbahnen.

Innenausbau

Wandoberflächen:

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

Fußböden:

Schwimmende Estriche mit Trittschall- und Wärmedämmung

- Wohn-/Ess-/Küchenbereiche/Vorräume/Zimmer: Parkett
- Abstellräume: Fliesen
- Bäder und WC: keramischer Boden- und Wandbelag
- Balkone: Holzroste aus Lärche
- Terrassen: Betonplattenbelag im Kiesbett
- Stiegenhäuser: Feinsteinzeug

Balkongeländer:

Verzinkte Geländer Konstruktion mit Plattenfüllungen

Fenster und Türen:

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

Wohnungseingangstüre:

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, Beschlag Edelstahl matt gebürstet.

Innentüren:

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

Heizung:

Im Untergeschoß befindet sich eine Heizzentrale, in welcher das Heizungswasser mittels einer Haupt-Wärmepumpe (Luftwärmepumpe) auf nur 20-35°C erhitzt wird und mit nur niedrigen Leitungsverlusten in die Fußbodenheizungen der einzelnen Wohnungen geleitet wird.

In jeder Wohnung befinden sich für das Brauchwasser Warmwasserboiler mit nochmals einer in den Boiler integrierten Wärmepumpe. Sie verwendet die Restwärme aus der Fußbodenheizung. Dies führt zu einer Einsparung von ca. 25% gegenüber dem System der zentralen Brauchwassererwärmung. Damit kann man im Sommer sogar „sanft kühlen“ (ca. 2°C)

Sanitär- und Lüftungsinstallation:

Bad:

Waschtisanlage:

- 1 Waschtisch - Villeroy & Boch
- 1 Einhand-Waschtischbatterie - Grohe

Brauseanlage:

- Duschboden im Gefälle verflies
- 1 Bodenablauf - Geberit
- 1 Brausegarnitur – Grohe

Zu- und Abfluss für eine Waschmaschine

WC:

Wand-WC-Anlage:

- 1 Tiefspülklosett - Villeroy & Boch
- 1 Klosettsitz

Handwaschbecken:

- 1 Handwaschbecken - Villeroy & Boch
- 1 Kaltwasser Standventil - Grohe

Küche:

- Anschluss für Spüle, Abfluss, Kalt- und Warmwasserleitung

Lüftungsanlage:

Kontrollierte Wohnraumlüftung (Komfortlüftung) mit zentralem Lüftungsgerät je Stiegenhaus. Die Zuluft-einbringung 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 Torsprechstelle

Wohnraum:

- 2 Deckenauslässe mit Serienschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 Telefonsteckdose

Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Ausschalter
- 3-4 Steckdosen
- 1 Verrohrung + Verkabelung für TV-Anschluss
- 1 Verrohrung + Verkabelung für Telefon

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:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose
- 1 Waschmaschinensteckdose

Bad:

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

WC:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose

Terrasse/Balkon:

- 1 Wandleuchte mit Schalter
- 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 selbstbeizustellenden Digitalreceiver und ORF-Digitalkarte empfangen werden
- 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
- Änderung der Fliesenbeläge
- Änderung der Innentüren: Oberfläche, Holzstück, Glasausschnitte, Beschläge
- Änderung der Sanitärinstallationen: Sanitäreinrichtungsgegenstände (Farbe, Modell)
- Änderung Elektroinstallation
- Änderung Malerarbeiten: Oberflächen Wände, Decken und Stahlzargen

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.