

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### **WOHNHAUS** **KOLSASS SCHNEIDERWEG 7**



### **ALLGEMEINES**

In einer ausgesprochen schönen und ruhigen Wohnlage wurde ein bestehendes Einfamilienhaus von Grund auf saniert, aufgestockt und in ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten umgebaut.

Durch die günstige Lage sind die Erfordernisse des täglichen Lebens im Zentrum von Kolsass, wie z.B. ein Einkaufsmarkt M-Preis, Schule, Bank und Bushaltestelle sehr rasch fußläufig erreichbar.

Auf fachgerechte, sorgfältige Ausführung unter Einhaltung der bautechnischen Vorschriften wurde besonderer Wert gelegt. Die hohen Dämmstärken, das hocheffiziente, alternative Heizsystem (Luftwärmepumpe) die Photovoltaikanlage und Holzeinzelöfen (in Top 2 und 3 mit Abbrandautomatik) garantieren Ihnen niedrige Betriebskosten und ein behagliches Wohnen.

Die Wohnungen Top 1 im Erdgeschoss und Top 2 im Obergeschoss sind über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen.

Zur Wohnung Top 3 im Dachgeschoss führt ein behindertengerechter Personenaufzug und eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Außentreppe.

## Technische Beschreibung:

### A) Konstruktion

<i>FUNDIERUNG:</i>	Bestand, Beton-Streifenfundamente.
<i>KELLERWÄNDE:</i>	Bestand, Betonmauerwerk ca. 30cm stark + Abdichtung und Dämmung mit 10cm XPS-Platten.
<i>AUSSENWÄNDE EG+OG:</i>	Bestand, Ziegelmauerwerk ca. 30cm stark + Vollwärmeschutz mit 18cm Mineralwolle-Dämmplatten und mineralischem Deckputz in Besenstrich-Optik.
<i>ZWISCHENWÄNDE EG+OG:</i>	Bestand, Ziegelmauerwerk ca. 12cm stark oder Ständerwände mit Hohlraumfüllung und beidseitiger doppelter Gipskartonbeplankung.
<i>AUSSENWÄNDE DG:</i>	Holzriegelwände mit Zellulose-Dämmung außen: Hinterlüftete Holzschalung mit Vorvergrauung innen: Installationsebene mit Gipskartonbeplankung.
<i>ZWISCHENWÄNDE DG:</i>	Ständerwände mit Hohlraumfüllung und beidseitiger doppelter Gipskartonbeplankung.
<i>DECKE KG:</i>	Bestand, Stahlbetondecke + Fußbodenaufbau mit Wärme- und Trittschalldämmung, schwimmender Heizestrich. + Wärmedämmung an der Deckenuntersicht.
<i>DECKE EG:</i>	Bestand, Stahlbetondecke + Fußbodenaufbau mit Trittschalldämmung, schwimmender Heizestrich.

<i>DECKE OG:</i>	Brettsperrholzelemente in Wohnsichtqualität + Fußbodenaufbau mit Trittschalldämmung, schwimmender Heizestrich
<i>DACH:</i>	Brettsperrholzelemente in Wohnsichtqualität + Warmdachaufbau bestehend aus Dampfbremse, im Mittel 16cm starken Gefälledämmplatten und Bitumenbahnendeckung bzw. Stehfalzdeckung aus Colorblech bei Steildach und Gaupen
<i>CARPORT:</i>	Brettsperrholzelemente in Sichtqualität + Bitumenbahnendeckung
<i>TREPPE KG-OG:</i>	Bestand, Stahlbeton
<i>LIFTBAUWERK:</i>	Brettsperrholzelemente in Sichtqualität, nordseitig verglast, Vordach aus Glas
<i>AUSSENTREPPE TOP 3:</i>	Stahlkonstruktion, Vordach aus Glas

## **B) Innenausbau**

<i>1. WANDOBERFLÄCHE:</i>	Einlagenputz oder Gipskartonplatten, Spachtelung, Dispersionsanstrich in Weiß - ähnlich RAL 9010. Wandflächen in den Bädern sind bis zur Decke verfließt, das WC in der Top 3 bis 1,20m Höhe. Es wurden die gleichen Fliesen wie bei den Böden verwendet. (Feinsteinzeug 30x60cm, lasergeschnitten)
<i>2. UNTERSICHTEN:</i>	<b>Decke EG:</b> Spachtelung, Dispersionsanstrich in Weiß - ähnlich RAL 9010. <b>Decke OG und Dach:</b> Farblose Holzlasur
<i>3. FUSSBÖDEN:</i>	<b>Wohn- und Schlafräume:</b> Parkettboden Multiflor 1200, Landhausdiele, Eiche lebhaft natur, geölt mit 3,6mm Nutzschiene <b>Diele, Küche, Bad und WC:</b> Feinsteinzeug 30x60cm, lasergeschnitten R10B <b>Terrasse EG:</b> Feinsteinzeug 60x60x2cm, R11C, Grigio <b>Balkone und Dachterrasse:</b> Thermo Esche auf Alu-Unterkonstruktion, unsichtbar verschraubt

**Treppe KG-OG:**

Feinsteinzeug 30x60cm, lasergeschnitten R10B

**Kellerräume:**

Feinsteinzeug 30x30cm, R10B

**Technikraum:**

Bodenbeschichtung, grau

**Außentreppe Top 3:**

Ringgummimatten

**Garage Top 1:**

3-schichtige Industriebeschichtung R11, Signalgrau

**Gartenraum Top 3:**

Asphalt

**Parkplätze und Allgemeinfläche außen:**

Asphalt

**4. TÜREN und FENSTER:****Fenster:**

Internorm Holz/Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, Dreh- oder Drehkipplügel

**Küchenfenster Top 1 und 2:**

Aluminiumfenster EI30 – fixverglast lt. den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2.

**Terrassen- und Balkontüren:**

Wohnraum: Internorm Holz/Alu Hebeschiebetür mit 3-fach Isolierverglasung.

Zimmer: Internorm Holz/Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, Dreh- oder Drehkipplügel, teilweise fixverglast.

**Wohnungseingangstüre Top 1 und 2:**

Futterstock, Türblatt gefälzt, 64mm stark  
CPL, Weiß - RAL 9010

**Innentüren Top 1 und 2:**

Futterstöcke, Türblätter gefälzt, 40mm stark  
CPL, Weiß - RAL 9010

**Wohnungseingangstüre Top 3:**

Internorm Kunststoff/Alu Türe, Home pure.

**Innentüren Top 3:**

Futterstöcke, Türblätter stumpf einschlagend, 40mm stark, CPL, Weiß - RAL 9010

**5. SONNENSCHUTZ:****Wohn- und Schlafräume:**

Raffstore mit Z-Profil, 90° Schwenkbereich, E-Antrieb eb mit Funkfernbedienung.

**Bad und Abstellraum:**

Rollläden mit ausgeschäumten Aluminiumprofil, E-Antrieb mit Funkfernbedienung.

## 6. HEIZUNG:

Automatisch gesteuerte, Außentemperaturabhängige Zentralheizung sowie Warmwasseraufbereitung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Energiepufferspeicher.

Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Die Heizungsverteiler sind unterputz in den Abstellräumen der Wohnungen untergebracht.

Kalt- und Warmwasserzähler sind in den Abstellräumen, die Wärmemengenzähler im allgemeinen Technikraum untergebracht.

## 7. ENTLÜFTUNG:

Der Abstellraum der Top 3 wird mechanisch entlüftet, alle anderen Räume über Fensterlüftung.

## 8. SANITÄRINSTALLATION:

### **Warmwasseraufbereitung:**

zentral mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Energiepufferspeicher.

### **Badewanne (nur Top 3):**

Diana S100 Acryl-Einbauwanne 180x80cm, weiß

Unterputzarmatur Logis

Croma Select Wannen-Brause-Set

### **Dusche:**

Bodenbündige Duschtasse Geberit Setaplano, weiß  
100 x 100cm. (Top 3: 90 x 120cm)

Unterputzarmatur Logis

Croma Select Wandstangen-Set Vario

### **Waschtisch:**

Diana S200 Keramik-Waschtisch, weiß, 100cm breit  
mit Unterschrank und Spiegelschrank, weiß Hochglanz.  
(Top 3: Doppelwaschtisch Diana M500, 152cm breit)

Logis Waschtischmischer 100

### **WC:**

Wand-Tiefspül-WC, Icon, weiß, spülrandlos, WC-Sitz  
abnehmbar, softclose mit Betätigungsplatte für 2-  
Mengen-Spülung.

### **Handwaschbecken (nur Top 3)**

Geberit Renova Compact 55cm

Logis Waschtischmischer 100, Warm- u. Kaltwasser

### **Waschmaschinenanschluss:**

Unterputzgarnitur im Abstellraum mit 2. Anschluss-  
möglichkeit für Wäschetrockner.

### **Gartenwasserauslässe:**

Top 1: 2 Stk. frostsicher + 1 Stk. in der Garage  
entleerbar im Technikraum.

Top 2 und 3: je 1 Stk. frostsicher

## 9. KÜCHE:

Vollausgestattete Eggersmann-Küchen, geliefert und montiert von der Fa. Zebisch. Serie Milano in Farbe Terra, Stein-Arbeitsplatte Nero 20mm Leather schwarz  
Kochfeld: Pure Induktion mit integriertem Umluft-Abzug  
Backofen: Miele Edelstahl/CleanSteel  
Kühl-Gefrierkombi: Liebherr, Easyfresh und Smartfrost  
Spüle: Franke Fragranitbecken  
Geschirrspüler: Miele mit AutoOpen-Trocknung  
LED-Beleuchtung, 4 Müllbehälter, Besteckeinsatz

## 10. ELEKTROINSTALLATION:

### **ALLGEMEIN**

#### **Treppe KG-OG:**

LED-Wandleuchten mit Taster und automatischer Zeitschaltung. (Nachlauf) 3 Steckdosen

#### **Gang KG:**

LED-Wannenleuchte, 1 Ausschalter, 1 Steckdose.

#### **Technikraum:**

LED-Wannenleuchte, 1 Ausschalter, 1 Steckdose.

#### **Außentreppe Top 3:**

LED-Up/Down-Wandleuchten mit Bewegungsmelder und automatischer Zeitschaltung. (Nachlauf)

#### **Carport:**

LED-Deckenschienen mit Bewegungsmelder und automatischer Zeitschaltung. (Nachlauf)

### **WOHNUNGEN**

Gegensprechanlage, Hausteleson in Weiß

Taster Etagenruf für Top 1 und Top 2

Elektro-Unterverteiler mit 2 Stk. FI / Wohnung

Stromanschluss ca. 6kW / Wohnung

Rauchmelder gem. OIB-Richtlinie

#### **Diele:**

Bewegungsmelder

Umlaufende LED-Wandschiene (Top 1: Deckenauslass)

4 Steckdosen (Top 3: 2 Steckdosen)

#### **WC: (nur Top 3)**

1 Ausschalter, Umlaufende LED-Wandschiene.

#### **Bad:**

1 Ausschalter

Umlaufende LED-Wandschiene (Top 1: 4 Einbauspot)

1 Wandauslass (direkt geschaltet) über dem Waschtisch

3 Steckdosen

**Elternzimmer:**

2 Wechselschalter, 1 Kreuzschalter  
Umlaufende LED-Wandschiene (Top 1: Deckenauslass)  
5 Steckdosen, 1 TV-SAT Anschluss, 1 Internetdose

**Kinderzimmer:**

1 Ausschalter, Umlaufende LED-Wandschiene  
2 Wechselschalter, 1 Wandauslass  
(Top 1: 2 Wechselschalter, 1 Deckenauslass)  
4 Steckdosen, 1 TV-SAT Anschluss, 1 Internetdose

**Küche, Essbereich:**

4 Serienschalter  
Umlaufende LED-Wandschiene (nur Top 2 und 3)  
3 Aufbauspot (Top 3: 4 Stk.) 1 Deckenauslass  
4 Steckdosen  
Alle Küchengeräte sind angeschlossen bzw. mit eigenen  
Steckdosen versorgt.

**Wohnbereich:**

Umlaufende LED-Wandschiene (Top 1: 6 Einbauspot)  
4 Steckdosen, 1 TV-SAT Anschluss, 1 Internetdose

**Garage Top 1:**

LED-Wannenleuchte, 1 Ausschalter, 1 Steckdose,  
1 Kraftsteckdose.

**Carport Top 2 und 3:**

Anschlüsse mit 7KW/400V  
Top 2: 1 Stk. Top 3: 2 Stk.

**Kellerräume:**

LED-Wannenleuchte, 1 Ausschalter, 1 Steckdose.

**Geräteraum Top 3:**

LED-Wannenleuchte, 1 Ausschalter, 1 Steckdose.

**11. AUFZUG: (NUR TOP 3)**

Schindler 3000 Personenaufzug, 630kg, 8 Personen  
2 Haltestellen (EG und DG)  
Glas- Teleskoptüren, LED-Beleuchtung  
Liftschacht nordseitig verglast

**12. PV-ANLAGE:**

54 Solarmodule EXE HalfCUT 415W mono  
montiert auf Haupt- und Carportdach  
Gesamtmodulfläche: 105m<sup>2</sup>  
Leistung: 23kWp, ca. 22.000 kWh Ertrag /Jahr  
Wechselrichter Kostal CI 30

**13. MÜLLBOX:**

Box aus Sichtbeton für 3 Stk. 120l-Mülleimer mit 3  
einzeln zu öffnenden Türen. Farblich zum  
Gesamtkonzept passend. (anthrazit)

**14. ANMERKUNG:**

Abweichungen von den Verkaufsplänen und dieser  
Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung  
der Wohneinheit und des Objektes bedeuten oder aus  
technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Behör-  
den erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Es handelt sich um einen Umbau, daher konnten in  
wenigen geringfügigen Punkten die aktuellen Normen  
nicht ganz eingehalten werden. Insbesondere betrifft das  
den Keller und die Kellertreppe. (Schwellen höher als  
2cm, ungleiche letzte Kellerstufe)