



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Lederergasse 50 / Leibnizstraße 20
4020 Linz



BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:

„Das Severin“

Haus 1: Lederergasse 50

Haus 2: Leibnizstraße 20

4020 Linz

Einheiten:

34 Mietwohnungen

Bauträger

ELAG Immobilien AG

Hafnerstraße 11, 4020 Linz

+43 732 / 604 138

office@elag.at

Planung

Urmann Radler ZT GmbH

Landstrasse 16, 4020 Linz

+43 732 / 78 43 41-0

office@urmannradler.at

Beratung und Vertrieb

Zeininger Immobilien GmbH

Flora Krenmayr

Harrachstraße 4, 4020 Linz

+43 664 511 9882

krenmayr@zeininger.immobilien

Tizian Röckl, B.Sc.

Harrachstraße 4, 4020 Linz

+43 664 9272 515

roeckl@zeininger.immobilien

Bauleitung

Baumeister Mallinger GmbH

Wackersbuch 3, 4710 Pollham

+43 664 20 22 770

mallinger@bmg.co.at

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Befestigte Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen werden teilweise asphaltiert, bekiest oder mit Betonplatten verlegt.

Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden besämt bzw. geschottert. Die Grünfläche wird auf und aus vorhandenem Material gestaltet.

Außenanlage

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Sickerschächte. Die Vorplätze werden über Sickermulden oder in den Rasenflächen entwässert.

Keller

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

Waschküche, Trocken- & Müllraum

Waschküche mit keramischem Plattenbelag. Sonstige Räume mit Estrich, versiegelt.



INFO

Die Außenanlagengestaltung kann den Gegebenheiten vor Ort angepasst werden, wodurch sich Änderungen im Gefälle ergeben können. Die Entscheidung über Stützmauern oder Ausführung von Böschungen wird während der Bauphase den Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Gebäudehülle

Dach

Flachdach mit extensiver Begrünung

Fassade

Es wird ein Wärmedämmverbundsystem, Dämmstärke entsprechend dem Energieausweis, mit einem Reibputz laut Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Schalldämmlüfter (siehe Punkt Lüftung) entsprechend Energieausweis 3-Scheiben-Isolierverglasung
Farbe: innen weiß und außen weiß

Außenfensterbänke

Aluminium
Farbe: weiß

Müll

Ein Müllraum ist je Haus vorgesehen, von außen und vom Stiegenhaus zugänglich.

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Bauwerk – Rohbau

Gründung/Fundierung/Tiefgarage/ Keller

Stahlbeton Streifenfundament oder Plattenfundament nach statischem Erfordernis. Tiefgarage und Keller werden in Stahlbetonbauweise, roh, ausgeführt.

Mauerwerk

Außenmauerwerk, sowie Wohnungstrennwände und tragende Wände werden als Ziegel- oder Stahlbetonmauerwerk lt. Plan, bzw. nach statischem und schalltechnischem Erfordernis, verputzt ausgeführt. Nichttragende Zwischenwände werden in Ziegelbauweise, 10 cm stark, ausgeführt.

Geschoßdecken

Stahlbetongeschosdecken: Element- oder Ortbetondecken nach statischem Erfordernis.

Stiegenhaus

Stahlbetonfertigteiltreppen. Malerarbeiten, Bodenbeläge, Handläufe und Stiegengeländer, siehe Pkt. 8. Bauwerk – Ausbau.

Dachkonstruktion

Flachdachkonstruktion mit bituminöser Abdichtung, Aufbau lt. Plan bzw. Energieausweis.

Bauwerk – Technik

Schließanlage

Hauseingangstüre, Allgemeinräume, Kellerabteile sowie Briefkästen und gegebenenfalls Gartentüren (lt. Plan) werden mit einem Schlüssel gesperrt.

Briefkasten

Es befindet sich ein Briefkasten im Stiegenhaus im Erdgeschoss.

Lift

In jedem Gebäude ist ein Lift vorhanden, die Wohnungen befinden sich im EG bis 3. OG.

Heizungsanlage

Wärmeabgabe

Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über Fußbodenheizung mittels Fernwärme.

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

Terrassen/Balkone

Betonplatten grau im Splitt (EG)
 Betonplatten grau auf Stelzlager (OG)
 ohne Gefälle



Wohnen/Essen/Kochen/Zimmer/ Diele

Fertigklebeparkett Eiche, 2-Schicht, mit
 dazu passender Sockelleiste



Bad/WC/Vorraum

Feinsteinzeug
 Format: 30/60 cm
 Farbe: beige



Türen

Wohnungseingangstüre

Brandschutztüren je nach Gebäudeklasse
 Türblatt weiß, mit Spion u. Namensschild in

Edelstahl satiniert
 Durchgangslichte 90/200cm
 Rahmenstock bzw. Blockzarge aus Stahl

Innentüren

mind. 80/200 cm
 Holztürblatt matt lackiert
 Farbe: weiß



Zargen

Stahlzargen lackiert
 Farbe: weiß

Wandflächen

Wohnen/Essen/Kochen/Zimmer/ Vorraum/Diele

Gipsputz geglättet
 Farbe: weiß

Bad

Keramische Fliesen bis ca. 2 m Höhe im
 Spritzbereich
 Format: 30/60 cm
 liegend verfließt
 Farbe: z.B. weiß
 Spiegel über Waschbecken ca. 60x90 cm



WC

Keramische Fliesen bis ca. 1,20 m Höhe in
 Teilbereichen
 Format: 30/60 cm
 liegend verfließt
 Farbe: z.B. beige
 Spiegel über Waschbecken ca. 60x90 cm

IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Beschattung

Raffstore

Es werden generell Unterputzkästen für das Nachrüsten (durch den Mieter) eines Sonnenschutzes mit Kurbelantrieb vorgesehen.

C80-Lamelle, Farbe Behang: V-907

Farbe Führungsschienen: weiß

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

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

Bad / WC

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

Dunstabzug Küche

Nur Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter

Garten + Gartenzaun

Eigengärten

Die EG-Wohnungen erhalten zu den Terrassen eine Grünfläche zugeordnet. Die Abgrenzung dieser Flächen erfolgt durch einen Doppelstabmattenzaun.

Küche

Einbauküche

Jede Wohnung ist mit einer schönen Einbauküche ausgestattet (detaillierter Küchenplan auf Anfrage).

Sanitärausstattung

Badezimmerwaschtisch

Waschtisch aus Sanitärporzellan, Farbe: weiß. Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser) verchromt. z.B. Laufen, Kludi



Badewanne (lt. Plan)

Größe 170/75 cm, Einbau-Badewanne mit Wannenträger, Farbe: weiß, verchromter Aufputz, Einhebel-Wannenmischer mit Umstellung samt Handbrause, Schlauch und Wandhalterung, sowie Wannenfüll- und Ablaufgarnitur. z.B. Kaldewei, Kludi

Dusche (lt. Plan)

Größe ca. 90/90 cm, inkl. verchromter Aufputz- Einhebel-Mischarmatur samt Brausegarnitur. Bestehend aus Wandstange, Brauseschlauch und Handbrause. Inkl. Duschwand mit Pendeltür, Glas, ca. 190 cm. Dusche nicht barrierefrei.

WC

Wandklosett (Tiefspüler) mit Unterputzspülkasten und weißer Drückerplatte mit Zweimengen-Spültechnik. z.B. Laufen, MKW, Geberit
Farbe: weiß



IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Handwaschbecken - WC

inkl. Kaltwasserarmatur verchromt.

z.B. Laufen, Kludi

Farbe: weiß



Anschlüsse

Waschmaschinenanschluss

Absperrventil Kaltwasser und Abflussanschluss mit Siphon im Bad

Wasseranschluss Garten

Frostsichere Kaltwasser-Außenarmatur mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt



Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeleckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers

ELEKTROINSTALLATION

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschlussdosen sind in Kunststoff reinweiß, in eckiger Form vorgesehen.

Beleuchtungskörper werden im Bad, WC, Balkon und Terrasse seitens Vermieter ausgeführt.

Die Situierung des Mess- und Hauptverteilers (inkl. Schwachstrombereich) erfolgt im Technikraum. Ein Klingeltaster befindet sich beim Hauseingang, sowie vor der Wohnungstüre.

Schalterprogramm

Legrand, Typ: Niloe weiß

Zählerverteiler/EVU

Der Zählerverteiler für jede Einheit ist im Technikraum untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Einheiten sind seitens der Mieter bei der Linz AG (Strom) herzustellen.

Leitungsführung

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

Blitzschutz/Erdung

Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Außenbeleuchtung

Im Zugangsbereich wird die Leuchte bei den Eingängen über Bewegungsmelder oder Dämmerungsschalter geschaltet.

Internet (Glasfaser) / TV / Telefon

Das Objekt wird aus dem Netz Liwest und A1 versorgt.

A1-Telekom

Es befindet sich im Wohnzimmer eine fix verkabelte Multimedia-Anschlussdose des Versorgungsunternehmens A1 Telekom.

Die Schlafräume sind bis zum Medienverteiler (innerhalb der Wohnung) bauseits leerverrohrt.

LIWEST

Weiters wurde das Versorgungsunternehmen LIWEST Kabelmedien GmbH bis zum Medienverteiler (innerhalb der Wohnung) vorbereitet. Bei Kundenabschluss wird in die bauseitige Leerverrohrung seitens LIWEST ein LAN-Kabel vom Medienverteiler bis zum gewünschten Anschlusspunkt (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume) eingezo-

gen.

Die Aufschaltarbeiten, Modems etc. sowie die Montage der Anlage erfolgt durch den

Medienlieferanten und ist von den Mietern direkt zu beauftragen.

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. In Räumen unter Erdniveau sind aufbewahrte Objekte mit einem Mindestabstand von 12 cm zum Fußboden zu lagern!

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 stehen Ihnen
Frau Flora Krenmayr sowie **Herr Tizian Röckl, B.Sc.**
 jederzeit und unverbindlich zur Verfügung.

Weitere Detailinformationen finden Sie unter
www.dasseverin.at bzw. auf **www.zeinger.immobilien**



Flora Krenmayr
 +43 664 511 9882
 krenmayr@zeinger.immobilien

Tizian Röckl, B.Sc.
 +43 664 9272 515
 roeckl@zeinger.immobilien



Symbolfoto