

Wohnen am Linzer Wasserwald

BÜCHNERSTRASSE 4 / NEUHOFERSTRASSE 25



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. LAGE UND INFRASTRUKTUR

Es werden 6 Kleinwohnungen in attraktiver zentraler Stadtlage inmitten einer Wohnsiedlung am Linzer Wasserwald errichtet. Das Objekt wird ausschließlich von professionellen Planern und ausführenden Unternehmen mit größter Sorgfalt entsprechend den Regeln der Technik umgesetzt. Die modernen Wohnungen zeichnen sich aus durch attraktive Grundrisse, beste, dreiseitige Belichtung jeder Wohnung, großzügige Freiflächen und hochwertige Ausstattung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich das Naherholungsgebiet Wasserwald mit ausgedehnten Wald- und Wiesenwegen sowie die Sportanlage Lissfeld. Lebensmittelmarkt, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind fußläufig erreichbar. Die nahe Bushaltestelle der Linz Linien mit direkter Anbindung zum Hauptbahnhof, zur Linzer Innenstadt und zum Campus der Kepleruniversität sowie die Nähe zur Autobahnanbindung gewährleisten kurze Wege.

2. GEBÄUDE

Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem Dachgeschoß mit jeweils 2 Wohnungen und ist vollunterkellert. Der Hauptzugang befindet sich in der Büchnerstraße, an dem sich auch 6 Freistell-Parkplätze befinden. Der Nebenzugang wird über die Neuhoferstraße 25 erschlossen. Großzügiger Allgemeinkeller mit Fahrrad-, Kinderwagen- und Wäschetrockenraum sowie ein Allgemeingarten als Treffpunkt im Freien stehen zur Verfügung.

Außenwände:

Ziegelmassivmauerwerk mit Stahlbeton nach statischen Erfordernissen mit Wärmedämmverbundsystem und Edelreibputz gemäß Energieausweis

Energiekennzahl: 37kWh/m² a fgee 0,78

Zwischenwände:

12 cm Ziegel massiv; zwischen Bad und WC Trockenbauwände

Kalk-Gipsputz / in den Nassräumen Kalk-Zementputz

Wohnungstrennwände:

Ziegelmassivmauerwerk mit Schallschutzmaßnahmen entsprechend gesetzlichen Vorgaben

Geschoßdecken:

Stahlbetonfertigdecken unterseits gespachtelt

Stiegenhaus-Treppen:

Stahlbeton-Treppen mit Belag aus Feinsteinzeug 30/60

Dach:

Modernes Satteldach mit innenliegender Kastenrinne; Rombus Dachziegel; als Warmdach ausgeführt, teilweise mit Gaupen und Dachflächenfenstern versehen

3. VER- UND ENTSORGUNG:

Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz, jede Wohnung verfügt über eigene Zähler zur wohnungsweisen Abrechnung von Strom, Wasser und Heizung

Bereitstellung der Wärme für Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme durch die Firma KELAG

4. DIE AUSSTATTUNG

Alle Wohnungen werden schlüsselfertig hergestellt und übergeben

Fenster:

Kunststoff-Alu Markenfenster und Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung der Firma WICK Norm, Innenfarbe weiß, Außenfarbe anthrazit; U-Wert entsprechend Energieausweis

Alle Fenstertüren sind als Hebe-Schiebetüren ausgeführt

Dachflächenfenster der Marke Velux.

Sonnenschutz:

Raffstores bei allen Räumen eingebaut, über Wandtaster elektrisch bedienbar.

Dachflächenfenster mit eingebautem manuell bedienbaren Sonnenschutz; in Schlaf- und Kinderzimmern zusätzlich ein innenliegendes Verdunklungsrollo.

Wohnungseingangstür:

Modell DANA DOMINANT, Klimaklasse III, weiß

Namensschild und Spion in Edelstahl

5-fach Verriegelungsschloss; Sicherheitswechselgarnitur Knopf/Drücker „Amsterdam“, Edelstahl inkl. Kernziehschutz

Zentrale Schließanlage, je 5 Schlüssel pro Wohnung, separate Sicherheitskarte je Top für allfällige spätere Schlüsselnachbestellung

Innentüren:

Vollbautüren Röhrenpaneinlage; weiß matt lackiert; Drücker in Edelstahl

Teilweise Nurglastüren

Heizung und Warmwasseraufbereitung:

Beheizung der Wohnungen über Fußbodenheizung in allen Räumen (ausgenommen Abstellräume)

Zusätzlicher Handtuchtrockner im Bad

Eigene Wohnungsstation samt Fußbodenheizungsverteiler in jeder Wohnung

Einzelraumregelung in Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnzimmer

Wärmemengen- und Wasserzähler in jeder Wohnung

Sanitärausstattung:

Sanitärkeramik der Marke



mit Markenarmaturen.

Alle Badezimmer sind mit Badewanne und Waschtisch ausgestattet,
Toiletten mit Wand-WC Tiefspüler, teilweise mit Handwaschbecken

Waschtisch:

Villeroy & Boch AVENTO

B:60 cm T:47 cm



Handwaschbecken:

Villeroy & Boch compact

B: 50 cm T: 25 cm



WC:

Tiefspülklosett randlos

Marke Villeroy & Boch

Serie Subway comfort



Badewanne:

170 cm x 75 cm

mit Unterputz-Wannenmischer chrom
und Brausegarnitur mit Duschhalter



Fußböden:

Hochwertiges Feinsteinzeug (60x60 cm) in Vorraum, Bad, WC und Abstellraum



Geölte Eichendiele im Wohnbereich, Schlafzimmer und Kinderzimmer



Treppenlift:

Vom Erdgeschoß in den Keller führt – den Behördenauflagen entsprechend - ein Plattformtreppenlift.

Kellerabteil:

Jeder Wohnung ist ein großzügiges, durch Holzwände abgetrenntes und versperrbares Kellerabteil zugeordnet

Großzügige Allgemeinflächen im Keller:

Fahrradraum, Kinderwagenraum, Waschküche (mit Ausgussbecken zur komfortablen Reinigung der Allgemeinflächen) sowie Technikraum im Keller

Anschlusskosten:

Anschlusskosten für Wasser, Kanal, Strom, Fernwärme sowie die Leerverrohrung ins Haus für Kabel-TV und Telekom sind inkludiert.

Nicht inkludiert sind die Anschluss- und Freischaltkosten für Kabel-TV und Telekom.

5. PROJEKT BETEILIGTE:

Bauträger:	LAURIACUM Immobilien GmbH, Enns
Baumeister:	LAGERHAUS Bau GmbH Traunviertel
Elektro:	Elektro Kneidinger GmbH & Co. KG, Enns
Haustechnik:	Fa. DEGENHART, Rohrbach