BAU- UND AUSSTATTUNG

Stadtjuwel Urfahr

LAURIACUM
Immobilien GmbH

www.lauriacum-immobilien.at

1.1 PROJEKTBESCHREIBUNG

Neun hochwertige Eigentumswohnungen neben der LentiaCity

Die **LAURIACUM Immobilien GmbH** errichtet in der Urfahraner Schmiedegasse 6 neun moderne Eigentumswohnungen in TOP-Wohnlage. Die grundlegende Zielsetzung dieser Generalsanierung mit Aufstockung und Dachgeschossausbau besteht darin, attraktiven, zeitgemäßen und zukunftsorientierten Wohnraum zu schaffen. Dabei wird besonderer Wert auf eine hochwertige und funktionale Innenraumgestaltung gelegt, die den Ansprüchen der zukünftigen Bewohner gerecht wird.

Das Objekt überzeugt zudem durch einen ausgewogenen Wohnungsgrößen-Mix, der die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen berücksichtigt.
Obwohl die Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung keine Wünsche offenlässt – Schulen, Kindergärten, Ärzte, die LentiaCity sowie öffentliche Verkehrsmittel – ist die Wohnlage ruhig und zum begrünten Innenhof hin orientiert.
Durch die bauliche Absenkung des Erdgeschosses mit direktem Zugang zum Lift wird eine **barrierefreie Erschließung aller Wohnungen** – vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss – gewährleistet.

1.1. Aufschließung

Internet-, Telefon- und TV-Anschluss
Der Internet-, Telefon- und TV-Anschluss erfolgt über die Zuleitungsverkabelung LIWEST.

Stromversorgung
Die Stromversorgung erfolgt über das städtische Stromnetz.

Wärmeversorgung
Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz bzw eine zentrale Wärmepumpe.

Kühlung / Temperierung
Die Kühlung der Wohnungen ist über eine zentrale Gebäudetemperierung möglich. Das Penthaus wird zusätzlich mit einer Klimaanlage ausgestattet.

PV-Anlage
Am Dach wird eine Photovoltaikanlage zur Versorgung der hauseigenen Wärmepumpe/Allgemeinstrom errichtet.

Wasserentsorgung
Sämtliche Abwässer werden über das städtische Kanalnetz entsorgt. Die Oberflächenwässer werden auf Eigengrund versickert.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt über das städtische Trinkwasserleitungsnetz.

1.2. Bauwerk – Rohbau

Sämtliche Rohbauelemente werden nach statischen Erfordernissen dimensioniert.

Fundamente/ Mauerwerk
Das bestehende Gebäude wird generalsaniert und aufgestockt.

Decken:
Die Decken werden als Stahlbeton - Massivdecken ausgeführt und nach statischen Erfordernissen dimensioniert.

Dach:
Das Dach wird als ausgebautes Satteldach ausgeführt.

1.3. Bauwerk – Technik

Aufzugsanlage:
Im Treppenhaus wird eine rollstuhlgeeignete Personenaufzugsanlage errichtet. Der Zugang zum Lift im Erdgeschoß ist ebenfalls barrierefrei möglich.

Elektroinstallationen:
Die Stromversorgung des Wohngebäudes erfolgt zentral über den Hausanschluss des städtischen Stromnetzes, dessen Übergabepunkt samt Zähler in einem Technikraum im Untergeschoss verortet wird. Die genaue Lage der Elektroverteiler innerhalb der Wohnung wird im Zuge der Detailplanung vom Errichter festgelegt.

Die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt nach Wohneinheit samt zugehörigem Kellerabteil.

Heizung:
Es wird eine eigene PV-Anlage am Dach errichtet, die eine im Technikraum befindliche Luftwärmepumpe betreibt. Zusätzlich notwendige Wärmemengen werden über die ins Haus eingeleitete Fernwärme bedient.

Warmwasseraufbereitung:
Die Warmwasseraufbereitung der Wohnungen erfolgt mittels eigener PV-Anlage und Wärmepumpe. Bei Notwendigkeit erfolgt eine Unterstützung durch Fernwärme
.

Absturzsicherungen, Brüstungen und Geländer:
Die Balkongeländer werden je nach Erfordernis durch entsprechende Schlosserarbeiten ausgeführt. Die Farbgebung erfolgt gemäß dem Farbkonzept des Architekten.

Absturzsicherungen bestehen aus Stahl oder Alugeländer. Die Farbgebung erfolgt laut dem Farbkonzept des Architekten.

Innenwände:
Die nichttragenden Innenwände werden entweder als Ziegelwände und Gipsputz oder als Leichtbauwände ausgeführt. Die Oberflächen werden glatt ausgeführt. In den Bädern kommt ein Kalkzementputz zum Einsatz.

Wohnungstrennwände:
Diese werden einseitig mit einer Vorsatzschale laut Erfordernis der Bauphysik versehen.
Schachtwände und teilweise WC-Vormauerungen werden in doppelt beplankter Trockenbauweise umgesetzt.

2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN

2.1. Bodenflächen

Aufenthalts- und Nebenräume:
Eichenparkett, Sockelleisten Eiche – optional Vinylböden

Abstellraum, Vorraum Bad, WC:
Feinsteinzeug 60/60 cm

Balkone/Terrasse
Feinsteinzeug

2.2. Wand- und Deckenoberflächen

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen werden verputzt oder gespachtelt (Glattputz) und mit weißer Mineralfarbe gestrichen.

Bad
Wände: Keramische Fliesen Format 30/60cm, liegend verlegt, bis Tür Oberkante

WC
Keramische Fliesen weiß, Format 30/60cm, liegend verlegt, Verfliesung bis ungefähr 120cm oder Spülkastenoberkante

Balkone
Sämtliche Balkonuntersichten verbleiben als Betonoberflächen

Kellerabteile
Verzinkte Stahllamellen auf Winkelprofilen, sämtliche Wände und Decken verbleiben als unbehandelte Beton-, beziehungsweise Ziegeloberflächen

2.3. Fenster:
Hochwertige Kunststoff/Alufenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, verdeckte Dreh-Kippbeschläge, Fenstertüren sind als Hebe-Schiebetüren oder als Dreh-Kipp Balkontüren ausgeführt.

Fensterbänke innen
Kunststein weiß

Fensterbänke außen
Aluminium entsprechend dem Farbkonzept des Architekten

2.4. Sonnenschutz
Alle Fenster werden mit elektrisch bedienbaren Raffstores mit Z-Lamellen ausgestattet.

2.5. Türen
Wohnungseingangstüren
Einflügelige Vollbau-Eingangstüre mit Türspion

Innentüren
Holzzarge, Farbe weiß, dreiseitig umlaufende Dichtungsnut, verdeckte Bänder
L-förmige Innentürdrücker Edelstahl oder Metall schwarz mit Rundrosetten,
Beschläge im modernen Design.

2.6. Schließanlage
Es werden pro Wohnung fünf Schlüssel übergeben, welche allesamt den Hauseingang, die Brieffachanlage sowie die eigene Wohnung und das zugeordnete Kellerabteil sperren.

3. Haus- und Elektrotechnik

3.1.Haustechnik

Gesamte Sanitärinstallation inkl. Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Zu- und Abwasserleitungen
Zu-/Ableitungen Wasser für Waschmaschinenanschluss
Wasser- und Ablaufanschluss für Spüle- und Geschirrspüleranschluss in der Küche
Frostsichere Außenarmatur für Kaltwasser auf der Dachterrasse,
Penthouse: Whirlpool-Aufstellung möglich

3.2. Elektrotechnik

Das Schalter-/Steckdosenprogramm für die Allgemein- und Wohnbereiche wird in reinweiß oder schwarz matt ausgeführt.

Kabelfernsehen und Internet über LIWEST

Die Sichtsprechanlage befindet sich beim Eingangsportal.

Die Freischaltung für Telefon, Fernseh- und Internetanschluss hat der/die EigentümerIn beim Netzanbieter selbst zu beantragen.

Die Wohnungen werden mit Rauchwarnmeldern laut OIB-Richtlinie ausgestattet.

Penthouse:
Whirlpool-Aufstellung möglich

4. Sanitärkeramik

Bad	Doppelwaschtisch der Marke Villeroy & Boch oder gleichwertig barrierefreie Dusche Badewanne im Penthaus
WC	1 Handwaschbecken der Marke Villeroy & Boch oder gleichwertig 1 Wand-WC Tiefspüler weiß der Marke Villeroy & Boch, randlos oder gleichwertig 1 zwei-Mengen Betätigungsplatte für Spülung von z.B. GEBERIT oder gleichwertig

5. Außenanlagen

5.1.
Allgemeine Grünflächen:
Bepflanzung mit Sträuchern
.
5.2.
Müllraum barrierefreie Anbindung an die Straße im EG laut Plan

6. Sonderwünsche

Abweichend zu den Ausstattungsvarianten sind Sonderwünsche zulässig.

Sonderwünsche innerhalb der Ausbaugewerke sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gegen Aufpreis zulässig, soweit diese termingerecht schriftlich bekannt gegeben werden.

Die vorgeschlagenen Sanitäreinrichtungsgegenstände können gegen Aufrechnung auf ein Produkt nach Wahl ausgetauscht werden.

7. Anschlusskosten

Sämtliche Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Strom,
Heizung und Verkehrsflächenbeitrag sind im Kaufpreis enthalten.

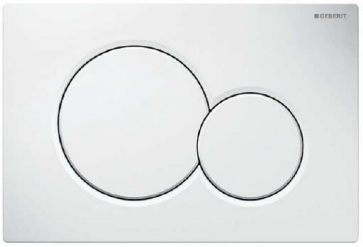
8. Haftungsausschluss

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich diese Bau & Ausstattungsbeschreibung sowie die im Kaufanbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen.

3-D Schaubilder, Werbeprospekte, Verkaufsfolder sowie grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, Badmöblierung, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Abweichungen von dieser Bau- & Ausstattungsbeschreibung, sofern diese dem/der ErwerberIn zumutbar sind – besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind - sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften oder technischer Notwendigkeiten bleiben der Errichterin vorbehalten.

2. Ausstattungsbeispiele



Villeroy & Boch
1748

hansgrohe

Villeroy & Boch
1748

Villeroy & Boch

hansgrohe

Badewanne
1800 x 800 mm weiß, mit Hansgrohe
Wannenmischer, chrom

Dusche
Raindance

Duschrinne

Handtuchradiator

2. Ausstattungsbeispiele

. BÖDEN

Boden hochwertiges Feinsteinzeug 60 x 60 cm Farbe:

Vorraum,
Bad, WC

BODENBELAG
Wohn- und Schlafräume
Eichendielen

2. Ausstattungsbeispiele

TÜREN & DRÜCKER

SCHALTERPROGRAMM

z.B. Busch & Jäger „Future Linear“
od. gleichwertig in reinweiß oder
schwarz matt

TÜRKLINGELBEISPIEL

z.B. bticino od. gleichwertig
- Innen mit Videofunktion

2.6. Kontakt:

Bauträger:

4470 Enns, Mauthausnerstraße 66
www.lauriacum-immobilien.at

Beratung & Verkauf:

Birgit Galos
Leitung Verkauf & Marketing
+43 676 814 282 990
b.galos@lauriacum-immobilien.at

09/2025
Satz- und Druckfehler vorbehalten.