



# BAU- UND AUSSTATTUNG

## Stadtjuwel Urfahr



## 1.1 PROJEKTBESCHREIBUNG

### Neun hochwertige Eigentumswohnungen neben der LentiaCity

Die **LAURIACUM Immobilien GmbH** errichtet in der Urfahrner 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.

ERRICHTET DURCH BAUTRÄGER:

LAURIACUM Immobilien GmbH  
Mauthausnerstraße 66 | 4470 Enns





## **1.1. AufschlieÙung**

### **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 Türoberkante

#### **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**

Kunststeinbank 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 Briefachanlage 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.

### 4. Sanitärkeramik

Bad	Waschtisch 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**

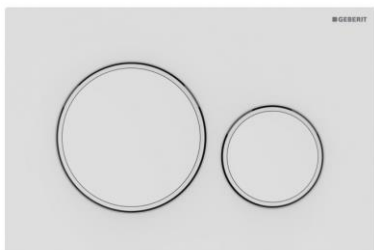
Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich diese Bau & Ausstattungsbeschreibung sowie die im Kaufanbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen.

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



Geberit Sigma 20| 2 Mengen  
hochglanz/verchromt weiß



V & B Taro WC und WC Sitz  
Slim Seat mit Absenkautomatik



Venticello Waschtisch 50 x 42 cm



hansgrohe Vernis Blend Waschtischarmatur 100



Venticello Waschtisch



### Alternativ:



hansgrohe Vernis Blend Waschtischarmatur 100

[www.lauriacum-immobilien.at](http://www.lauriacum-immobilien.at)



Venticello Waschtisch

Badewanne  
1800 x 800 mm weiß, mit Hansgrohe venice shape  
Wannenmischer, chrom oder schwarz

**hansgrohe**



Dusche Raindance Brausesystem  
Vernis Shape Duschsystem mit Thermostat chrom oder schwarz

**hansgrohe**



Duschrinne



Handtuchradiator

## 2. Ausstattungsbeispiele

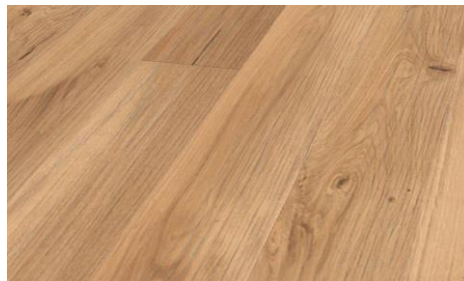
### BÖDEN

Boden hochwertiges Feinsteinzeug 60 x 60 cm :

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](http://www.lauriacum-immobilien.at)

---

Beratung & Verkauf:

**Birgit Galos**

Leitung Verkauf & Marketing

+43 676 814 282 990

[b.galos@lauriacum-immobilien.at](mailto:b.galos@lauriacum-immobilien.at)

---