

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohnanlage Sonnenallee, Göfis

Projekt: Wohnanlage Sonnenallee, Göfis | Stand: 2025

1. Allgemeines

Die Wohnanlage Sonnenallee umfasst acht hochwertig ausgeführte Eigentumswohnungen, darunter zwei Penthouse-Einheiten. Das Gebäude wird gemäß ÖNORM, OIB-Richtlinien, BTVG, den aktuellen baurechtlichen Vorgaben sowie den anerkannten Regeln der Technik errichtet.

Im Fokus stehen:

- energieeffiziente Bauweise
- hochwertige und langlebige Materialien
- ruhiges, stabiles Wohngefühl
- optimal nutzbare Grundrisse
- klare, moderne Architektur

2. Bauweise & Konstruktion

Die Bauweise kombiniert eine energetisch optimierte Holzrahmenkonstruktion der Außenwände mit massiven Stahlbetondecken.

Diese Bauweise verbindet moderne Energieeffizienz mit hoher Tragfähigkeit und sehr gutem Schallschutz.

2.1 Außenwände - Holzrahmenbau

Die Außenwände werden als diffusionsoffene Holzrahmenbauweise ausgeführt. Aufbau von innen nach außen:

- Gipskartonplatte als Innenoberfläche
- gedämmte Installationsschicht
- Dampfbremse gemäß ÖNORM B 8110
- aussteifende OSB-Platte
- KVH-Tragkonstruktion mit Gefachdämmung
- DHF-Holzfaserverleimplatte (winddicht, diffusionsoffen)
- Winddichtung
- hinterlüftete Kreuzlattung
- Fassadenverkleidung aus vertikal montierter Weißtanne

Diese Konstruktion bietet sehr gute Dämmwerte, ein angenehmes Raumklima und ein modernes, natürliches Fassadenbild.

2.2 Innenwände

Innenwände werden je nach Anforderung in zwei Systemen ausgeführt.

Holzwände:

- KVH-Konstruktion
- OSB-Beplankung
- Gipskartonoberfläche
- Dämmung zur Verbesserung des Schallschutzes

Gipskarton-Ständerwände:

- Metallständerwerk
- Mineralwolldämmung
- doppelte Gipskartonbeplankung

Die Wandaufbauten ermöglichen flexible Raumgestaltung, saubere Leitungsführung und gute akustische Eigenschaften.

2.3 Geschossdecken – Stahlbetondecken

Alle Geschossdecken werden in massiver Stahlbetonbauweise errichtet.

Vorteile:

- sehr guter Trittschall- und Luftschallschutz
- hohe Tragfähigkeit und Formstabilität
- hoher Brandschutz
- ruhiges, wertiges Wohngefühl

Fußbodenaufbau:

- Trittschalldämmung
- Fußbodenheizung auf Systemträgerplatten
- Zement- oder Fließestrich (Nassestrich)
- Oberbelag (Parkett bzw. Feinsteinzeug)

Es kommen keine Holzdecken und keine Trockenestrichsysteme zum Einsatz.

2.4 Dach

Das Dach wird als Holz-Fachwerkstuhl mit vollflächiger Schalung ausgeführt.

Die Dachhaut besteht aus einer hochwertigen Blecheindeckung (z. B. Prefa) mit Unterdach gemäß ÖNORM B 4119 und integriertem Schneefangsystem.

3. Fenster, Türen & Beschattung

Die Gebäudeöffnungen sind auf hohe Energieeffizienz, Komfort und ein modernes Erscheinungsbild ausgelegt.

3.1 Fenster

Es kommen Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung zum Einsatz.

- außen Aluminium (pflegeleicht, witterungsbeständig)
- innen Holz (wohnlich, hochwertig)
- große Hebe-Schiebe-Elemente in den Wohnbereichen für viel Tageslicht und großzügige Öffnungen zur Terrasse

3.2 Beschattung

Zur Beschattung dienen elektrische Raffstores oder Rollläden. Optional ist eine Einbindung in das Smart-Home-System möglich.

Dies verbessert den sommerlichen Wärmeschutz und den Wohnkomfort.

3.3 Innentüren - raumhoch & flächenbündig

Alle Innentüren werden raumhoch und flächenbündig ausgeführt:

- flächenbündige Zargen
- verdeckte Türbänder
- Magnetfallenschloss
- hochwertige Oberflächen (z. B. CPL oder Lack)

Diese Ausführung sorgt für ein ruhiges, modernes Gesamtbild im Innenraum.

4. Haustechnik

Die Haustechnik ist auf Energieeffizienz, Komfort und Zukunftssicherheit ausgelegt.

4.1 Heizung - Erdwärme

Die Beheizung erfolgt über eine Sole/Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme).

- sehr effizientes, nachhaltiges System
- flächendeckende Fußbodenheizung in allen Räumen
- Einzelraumregelung möglich
- niedrige laufende Heizkosten

4.2 Lüftung

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für:

- kontinuierliche Frischluftzufuhr
- kontrollierte Luftfeuchtigkeit
- reduzierten Wärmeverlust

Dies steigert den Wohnkomfort und unterstützt den Werterhalt des Gebäudes.

4.3 Sanitärinstallation

Die Sanitärausstattung umfasst:

- bodengleiche Walk-In-Duschen
- hochwertige Linienabläufe
- Markenarmaturen
- Wand-WCs
- qualitativ hochwertige Sanitärkeramik
- Waschmaschinenanschlüsse in den Wohneinheiten

5. Elektro & Smart Home

Die Elektroinstallation ist zeitgemäß und für zukünftige Anforderungen gerüstet.

Die Wohnanlage wird mit einem Smart-Home-Basissystem auf Basis von Loxone ausgestattet. Dieses ermöglicht die zentrale Steuerung ausgewählter Funktionen innerhalb der Wohnung.

Das Basissystem umfasst beispielsweise:

- Steuerung der Raumtemperatur (Heizung/Kühlung)
- Grundfunktionen der Beleuchtung
- Steuerung der Beschattung
- zentrale Bedienung über Taster sowie über App

Das System ist modular aufgebaut und kann je nach individuellen Wünschen erweitert werden (z. B. zusätzliche Lichtsteuerung, Szenen, Audio-Integration oder Energiemanagement).

Weitere Ausstattung:

- Netzwerk- und TV-Anschlüsse in Wohn- und Schlafräumen
- Video-Gegensprechanlage
- LED-Beleuchtung in Allgemeinbereichen
- Vorbereitung für E-Ladestationen in der Tiefgarage
- normgerechter Blitzschutz nach ÖVE/ÖNORM

6. Innenausstattung

Die Innenausstattung ist hochwertig und zeitlos gewählt.

Böden:

- Eichenparkett in Landhausdielen in den Wohnräumen
- großformatiges Feinsteinzeug in Badezimmern und WCs

Wände und Decken:

- Spachtelqualität Q2–Q3
- weiße Innenmalerei
- in Nassräumen Fliesen bis ca. 210 cm Höhe

7. Terrassen & Außenanlagen

Die Außenbereiche sind funktional und hochwertig gestaltet.

7.1 Terrassen – freie Wahl

Für die Terrassenbeläge stehen zwei hochwertige Varianten zur Verfügung:

- Thermokiefer (natürlich, warm, rutschhemmend)
- Betonplatten (modern, pflegeleicht, langlebig)

Die Auswahl erfolgt durch den Käufer im Rahmen der Bemusterung.

7.2 Außenanlage

Die Außenanlagen umfassen:

- Grünflächen
- Wege mit LED-Beleuchtung
- Fahrradabstellmöglichkeiten

- Besucherparkplätze

7.3 Spielplatz

Ein Spielbereich wird gemäß EN 1176 / 1177 errichtet und mit geeignetem Fallschutz ausgestattet.

8. Tiefgarage & Keller

Die Tiefgarage wird in massiver Stahlbetonbauweise errichtet und verfügt über:

- mechanische Zu- und Abluft
- Vorbereitung für E-Ladestellen

Die Kellerabteile werden in geschlossener Systembauweise ausgeführt, mit:

- stabilen Trennwänden
- abschließbaren Türen
- klarer Zuordnung je Wohneinheit
- hoher Privatsphäre

9. Grundrissflexibilität

Innerhalb der statisch und haustechnisch möglichen Bereiche können nichttragende Innenwände bis zu einem definierten Baufortschritt angepasst werden.

Mögliche Varianten:

- Verschieben nichttragender Wände
- Zusammenlegen von Räumen
- Änderung von Türpositionen
- Schaffung zusätzlicher Stauraum- oder Garderobenbereiche

Tragende Bauteile, Steigzonen und wesentliche Installationsstränge bleiben unverändert.

10. Eigenregiearbeiten

In Abstimmung mit der Bauleitung können Käufer bestimmte Leistungen in Eigenregie ausführen.

Mögliche Eigenleistungen:

- Bodenbeläge
- Malerarbeiten
- alternative Innentüren
- Badezimmermöbel (Unterschränke, Spiegel etc.)

Nicht zulässig in Eigenregie:

- Elektrogrundinstallation
- Sanitärgrundinstallation
- Abdichtungen
- Estricharbeiten
- Eingriffe in tragende Bauteile

11. Penthouse-Sonderoptionen

Für die Penthouse-Wohnungen bestehen zusätzliche Ausstattungsmöglichkeiten, unter anderem:

- Sauna (innen oder als Modul)
- Whirlpool auf der Terrasse
- entsprechende technische Vorbereitungen
- verstärkte Terrassenbereiche nach statischer Prüfung

12. Normen & Qualitätssicherung

Alle Bauleistungen werden entsprechend den gültigen österreichischen Vorschriften ausgeführt, insbesondere:

- ÖNORM
- OIB-Richtlinien
- ÖVE
- BTVG

sowie den jeweils gültigen baurechtlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik.

13. Übergabe & Gewährleistung

Zur Übergabe gehören:

- gemeinsames Übergabeprotokoll
- technische Dokumentationen und Bedienungsanleitungen

Es gelten:

- 3 Jahre Gewährleistung auf bewegliche Teile
- 5 Jahre Gewährleistung auf Bauleistungen gemäß ABGB und ÖNORM B 2110