Wohnpark St. Anna

Oberthalheim – Timelkam

In perfekt angebundener Lage, zwischen Vöcklabruck und Timelkam in der Ortschaft Obertalheim, angrenzend an die St. Anna Kirche und der Klosteranlage errichtet die Wohnpark St. Anna Projektentwicklung Ges.mbH eine Wohnanlage mit **27 Wohnungen und einer Tiefgarage** mit Barrierefreiheit und bester Ausstattung bzw. ökologischer, nachhaltiger Materialien und Bauweisen.

Die verkehrstechnisch günstige und trotzdem ruhige Lage, eingebettet im Klosterhof machen den Reiz dieser Wohnanlage aus. Die unmittelbare Nähe zur umliegenden Infrastruktur, einerseits der Klosteranlage und Therapieangeboten, am Stadtrand zur Bezirkstadt Vöcklabruck und Timelkam mit besten Einkaufsmöglichkeiten und der Nähe zum Salzkammergut Klinikum und zahllosen Dienstleistungsbetrieben machen die große Qualität dieses Projekts aus.

Die Gebäude werden gemäß den Anforderungen der Niedrigenergiestufe III ausgeführt, wodurch beste Wärmedämmung und niedrigste Energiekosten gegeben sind. Die Wärmedämmung erfolgt mittels ökologisch verträglicher Mineralwolledämmung. Auf den Dächern werden Photovotaikanlagen montiert, welche nachhaltig für optimale Stromkosten sorgen.

Das Gesamtprojekt besteht aus drei dreigeschossigen Objekten.

Diese ruhen auf einem Sockelgeschoss, welches durch die Tiefgarage mit ihren 28 Stellplätzen gebildet wird.

Die drei Gebäude bestehen aus je drei Geschossen mit zwei 3- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 62 m² sowie einer 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 46 m² Wohnnutzfläche. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen großzügigen, überdachten Balkon bzw. die Erdgeschoßwohnungen haben einem eigenen Garten. Die Häuser sind teilunterkellert.

Neben den allgemeinen Räumen wie Trockenräumen und Abstellräumen ist für jede Wohnung ein Kellerabteil vorgesehen.

Sowohl Außenwände wie auch die Decken sind bestens wärmeisoliert. Eine einwandfreie Schallisolierung garantiert höchsten Wohnkomfort.

Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in der Tiefgarage zugeteilt. Von der Tiefgarage aus erreicht man durch eine Schleuse direkt die einzelnen Wohnobjekte.
Car Sharing mit Elektroauto wird angestrebt und rundet die einzigartigen Wohnprojekte ab.

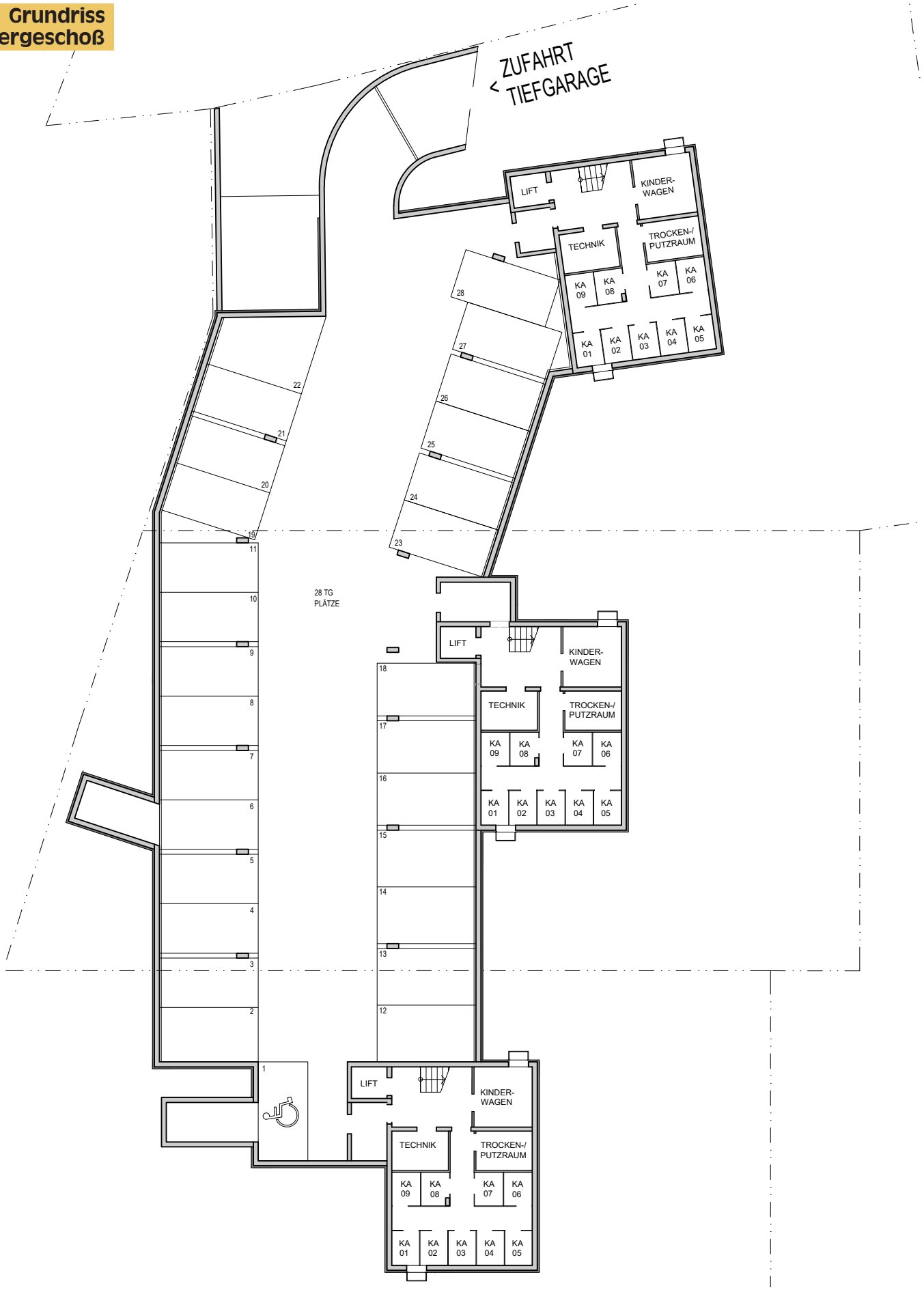
Im Außenbereich der Wohnanlage befinden sich weitere Parkplätze für Besucher.

Sämtliche Wohnungen sind als **frei finanzierte Eigentumswohnungen** geplant.

Lageplan

B1 >
< UNGENACH
ZUFAHRT
ZUFAHRT TIEFGARAGE
ZUGANG HAUS 3 TOPS 19-27
1152/5
MÜLL
FAHRRÄDER
HAUS 3
ZUGANG HAUS 2 TOPS 10-18
FAHRRÄDER
1152/4
MÜLL
HAUS 2
FAHRRÄDER
ZUGANG HAUS 1 TOPS 1-9
1152/3
HAUS 1

Grundriss Untergeschoß



BAUAUSFÜHRUNG:

Baumeisterarbeiten:
Fundamente als Streifenfundamente bzw. Fundamentplatte.
Kellerwände sind in Stahlbeton ausgeführt.
Außenwände in 25 cm Ziegel mit 20 cm Wärmedämmverbundsystem. Mineralwolle
Geschoßdecken massiv in Stahlbeton, Untersicht gespachtelt.
Die Wände werden horizontal isoliert.
Feuchtigkeitsisolierung in den nicht unterkellerten Teilen, Wärmeisolierung im Erdgeschoß 20 cm stark, Dachdämmung 30 cm stark, U-Werte unter 0,16 (Hauptbauteile zur Außenluft).

Dachaufbau:
Dachstein Bramac Classic oder Eternit Donau,
Ausführung lt. Energienachweis

Dachdecker- und Spenglerarbeiten:
Die gesamte Verblechung in Aluminium beschichtet.

Aufzugsanlage:
Vom Kellergeschoß bis ins 2. Obergeschoß – gemäß EN81-70 bzw. ÖNORM B1600.

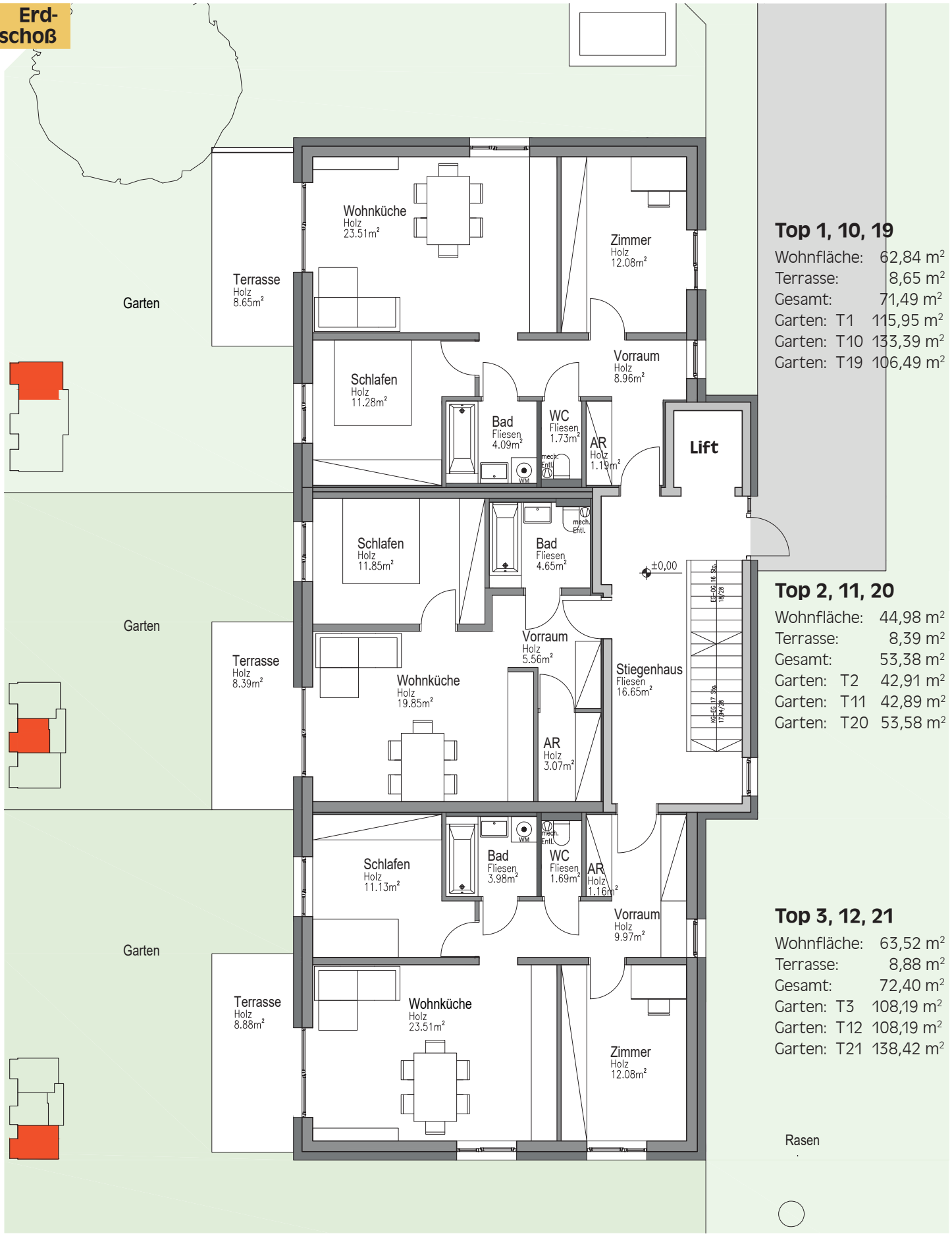
Fenster und Außentüren:
Ausführung in Kunststoff weiß laut Plan.
Eingangsportale in Alu-weiß.
Verglasung mit wärmegedämmtem Dreifach-Isolierglas U-Wert 0,6 (Glas).
Innenfensterbänke Werzalith weiß.
Außenfensterbänke in Alu-weiß.

Wohnungseingangstüren:
Schallgedämmte Türen EI2 30 mit Sicherheitsschloss und Türgucker.
Klimaklasse C .

Innentüren:
Sämtliche Innentüren als weiße Schleiflacktüren an weiße Zargen angebracht.

Fliesen:
Alle Bäder und WC erhalten Fliesenbeläge mit 20/33 cm Fliesen weiß bis auf eine Höhe von 2,00 m, Bodenbelag in Fliese 30/60 cm.
Loggien und Balkone mit frostsicheren Platten belegt, Farbe nach Bemusterung.

Erd-geschoß



Top 1, 10, 19

Wohnfläche:	62,84 m²
Terrasse:	8,65 m²
Gesamt:	71,49 m²
Garten: T1	115,95 m²
Garten: T10	133,39 m²
Garten: T19	106,49 m²

Top 2, 11, 20

Wohnfläche:	44,98 m²
Terrasse:	8,39 m²
Gesamt:	53,38 m²
Garten: T2	42,91 m²
Garten: T11	42,89 m²
Garten: T20	53,58 m²

Top 3, 12, 21

Wohnfläche:	63,52 m²
Terrasse:	8,88 m²
Gesamt:	72,40 m²
Garten: T3	108,19 m²
Garten: T12	108,19 m²
Garten: T21	138,42 m²

Sanitäre Installation:
Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der örtlichen Wasserleitung bzw. mit dem im Klosterhof befindlichen Tiefbohrbrunnen.
Vermeidung von Schallübertragungen durch entsprechende Isolierung der Leitungen im Bereich der Wand- und Deckendurchbrüche.
Abwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Kalt- und Warmwasserleitungen in Alu-Kunststoffverbundrohre.
Jede Wohnung ist absperrbar. Abflussleitungen in PE-Rohren.
Sämtliche innenliegende Bäder und WC werden entlüftet und die Abluft über Dach geführt.
Küchen können mit Umluft-Dunstabzügen ausgestattet werden.
Pro Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss im Bad vorgesehen.

Küche:
Anschluss für Spülbecken und Geschirrspüler.
Warmwasserbereitung über Wohnungsstation.

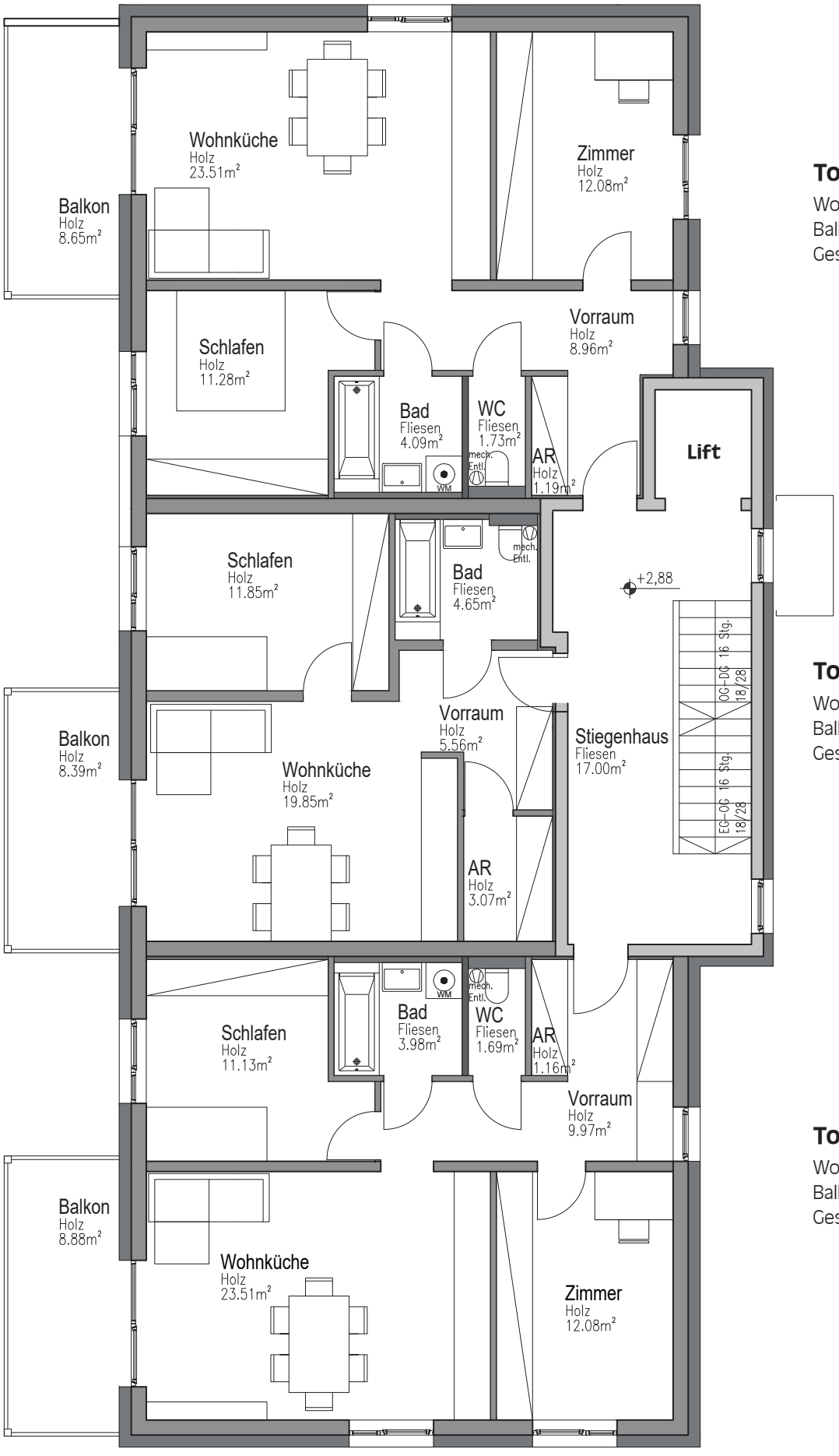
Bad/WC/barrierefrei:
Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Kunststoffabdeckung. Waschtisch 65 cm breit mit Einhandmischer verchromt. Einbauwanne (weiß) mit Füll- und Brausebatterie verchromt. Bäder mit Badewanne (optional Dusche).

Photovoltaikanlage:
Es besteht die Option zur Gründung einer Energieerzeugungsgenossenschaft. Zu diesem Zweck stellt der Errichter die entsprechenden Dachflächen sowie das technische und rechtliche Know-How zur Verfügung.

Heizungsinstallation:
Fußbodenheizung: Regelung über zentrales Raumthermostat im Wohnzimmer, Nebenräume manuell regelbar.
Die Beheizung der Gebäude erfolgt mittels kostenoptimierter Fernwärme.

Elektroinstallation:
Die Ausführung erfolgt nach ÖVE-Vorschriften. Sämtliche Schalter und Steckdosen werden in Weiß ausgeführt. Die E-Installation ist unter Putz auszuführen.

1. Ober-geschoß



Top 4, 13, 22
Wohnfläche: 62,84 m²
Balkon: 8,65 m²
Gesamt: 71,49 m²

Top 5, 14, 23
Wohnfläche: 44,98 m²
Balkon: 8,39 m²
Gesamt: 53,38 m²

Top 6, 15, 24
Wohnfläche: 63,52 m²
Balkon: 8,88 m²
Gesamt: 72,40 m²

Beleuchtungsanlage:
Vorgesehene Nennbeleuchtungsstärke:
Stiegenhaus, Verkehrswege 100 Lx, in den Wohnungen keine Beleuchtungskörper.

Installation der Wohnungen:
Wohnungszuleitungen: HT 1x5x10 mm2 Cu.
Wohnungsverteiler UP 2- bzw. 3-reihig mit FI-Schutzschalter für Steckdosen bzw. Bäder mit Auslösestrom von 30 mA mit G-Verzögerung.
Leitungsschutzschalter mit abschaltbarem Nulleiter.

Schwachstrom Allgemein:
Anschluss für Satellitenempfang einschl. Sat-Anlage.
Die Hochführung der Leitungen zu den einzelnen Wohnungen erfolgt im Stiegenhaus (Sternsystem).

Telefon: Internet
Der Telekom-EV befindet sich jeweils im UG-Stiegenhaus, die Weiterführung zu den Wohnungen erfolgt ebenfalls im Stiegenhaus.
Die E-Installation beinhaltet die Leerverrohrung zu den einzelnen Anschlüssen, Anschluss ist im Vorraum.

Maler:
Decken und Wände in den Geschoßen werden mit Mineralfarbe ausgeführt. Zargen werden weiß gestrichen.
Wände in den allgemeinen Gängen und Stiegenhäusern werden mit abwaschbarem Anstrich ausgeführt.

Stiegenhaus:
Podeste und Stufen mit Klinker in gefälliger Farbe und Form verlegt.

Fußboden:
Sämtliche Estriche als schwimmende Estriche ausgeführt.
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer – Dielenparkett, Eiche natur oder gleichwertig (nach Verfügbarkeit)
Küche und Diele – Fliese oder Dielenparkett oder gleichwertig (nach Verfügbarkeit)
Bad, WC - Fliesenbelag
Balkon - frostsicherer Plattenbelag

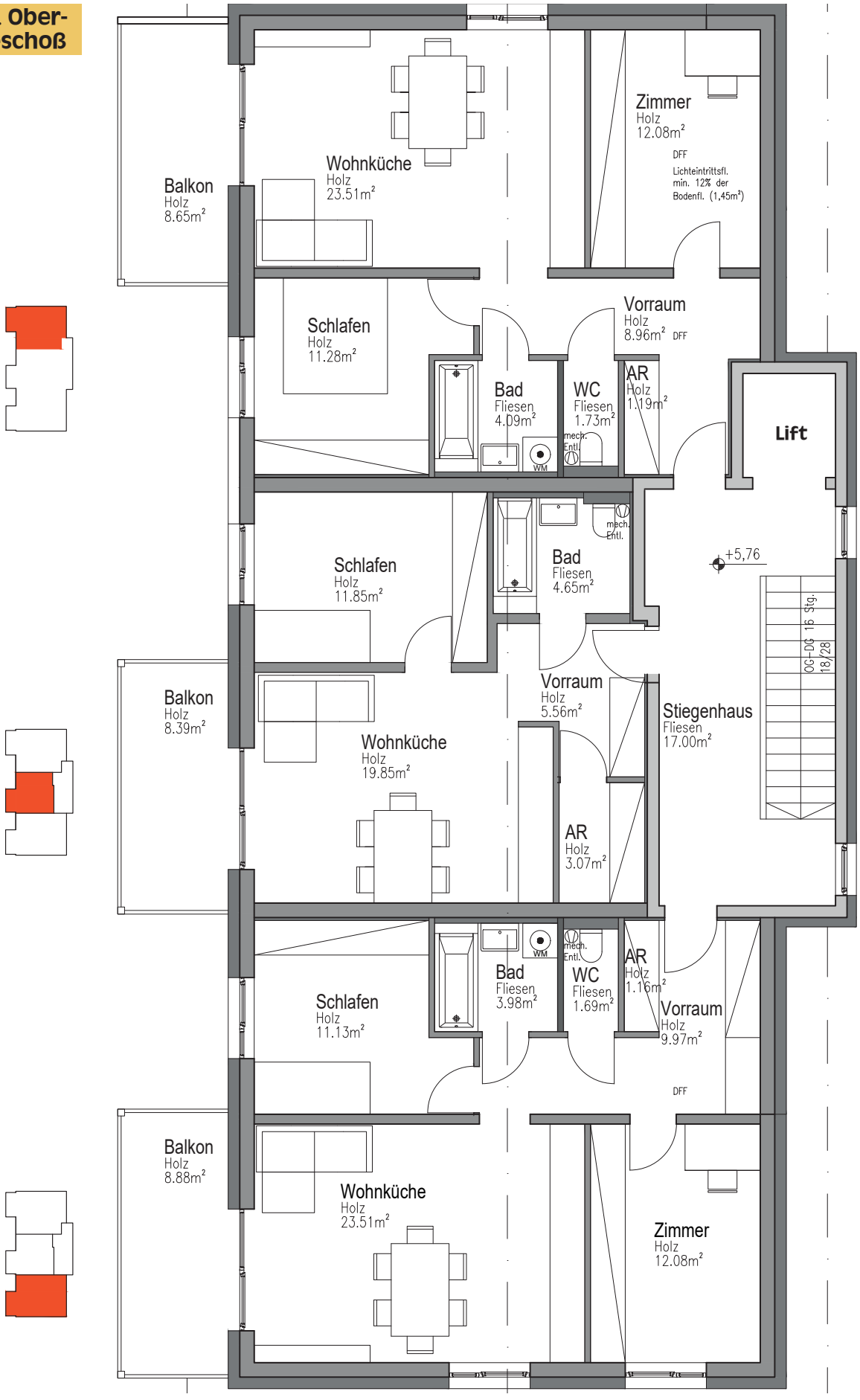
Außenanlagen:
Zufahrtsflächen sowie Zugänge, Wege und Abstellflächen asphaltiert.
Bepflanzung der Umgebung angepasst.
Rasenfläche als Grünfläche.
Kinderspielplatz mit Spielgeräten, Schaukel und Rutsche.

PKW-Abstellplätze:
Pro Wohnung steht ein PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung.
Besucherparkplätze befinden sich im Freien.

Rad-Abstellplätze mit Stromversorgung für e-Bike

Änderungen aufgrund von baubehördlichen, technischen und wirtschaftlichen Erkenntnissen sowie aufgrund der bestehenden Gegebenheiten sind möglich. Eine Reduzierung der Ausführungsqualität wird jedoch hierbei ausgeschlossen. Änderungen können auch durch nachträgliche Bauvorschriften hervorgerufen werden.

2. Ober-geschoß



Top 7, 16, 25

Wohnfläche: 62,84 m²
Balkon: 8,65 m²
Gesamt: 71,49 m²

Top 8, 17, 26

Wohnfläche: 44,98 m²
Balkon: 8,39 m²
Gesamt: 53,38 m²

Top 9, 18, 27

Wohnfläche: 63,52 m²
Balkon: 8,88 m²
Gesamt: 72,40 m²

Wohnpark St. Anna

Oberthalheim – Timelkam

4840 Vöcklabruck, Stadtplatz 3
Mobil: +(43) 664 415 06 09
Web: www.immo-top.at
Auskunft:
Mail: i.hittenberger@immo-top.at

4812 Pinsdorf, Sternberg 4

Wohnpark St. Anna
Projektentwicklung Ges.mbH
Oberthalheim 16
4850 Timelkam