KRIENBÜHL
IMMOBILIEN AG

Kurzbauschrieb Mietwohnungen „Konradspark 11“

Konzept

Das Mehrfamilienhaus an der Konradshalde 11 in Massivbauweise mit einer hinterlüfteten Dietfurter Kalkstein Natursteinfasse nach MINERGIE-Standard erstellt worden. Das Haus ist zweiteilig versetzt angeordnet, um die Seesicht nach Osten und die herrliche Südlage sicherzustellen. Die übers Eck angeordneten Terrassen und Sitzplätze mit Glasgeländern öffnen die Körper gegen Süden und erlauben einen atemberaubenden Weitblick. Das Mehrfamilienhaus ist in vier Stockwerke aufgegliedert, wobei sich im Untergeschoss die Keller-, Technik- und Disponibelräume befinden. Der Zugang sowie das Treppenhaus sind mit hochwertigen Natursteinen ausgekleidet sowie mit edlen Leuchten dezent ausgeleuchtet und bilden hierbei einen einladenden Eingangsbereich, in welchem sich die Briefkastenanlage und Sonnerie befindet. Die Autoeinstellhalle mit 22 Parkplätzen, worin zwei separat abschliessbare Autoboxen für je vier Fahrzeuge mit direktem Kellerzugang integriert sind, weisen einen direkten Zugang zum Treppenhaus / Personenliftanlage auf. Insgesamt erstrecken sich 5 grosszügige Mietwohnungen in äusserst gehobenem Eigentums–Ausbaustandard über die drei weiteren Geschosse.

Architektur

Die Gesamtüberbauung ist in unterschiedliche Ebenen gegliedert und folgt dem Geländeverlauf. Im Zentrum entstehen verschiedene Plätze und Zonen für die Bewohner. Die vertikalen Versätze werden mit formstarken Mauern gefasst und bilden so Schutz zwischen allgemeinen und privaten Gärten. Im Erholungsbereich finden sich die mit der Landschaft verfliessenden Betonelemente, welche die elegante Formensprache der Architektur des Gebäudes wieder aufnehmen. Einzelne Bäume setzen Akzente und buschartige Bepflanzungen gewähren den Sitzplätzen der Erdgeschosswohnungen Privatsphäre.

Wohnqualität

Zum Süden und Osten orientierte Wohn-, Ess- und Kochbereiche sowie die grossen, raumhohen Fensterfronten sorgen für lichtdurchfluteten Raum. Raumhöhen von rund 2.65 m heben die Wohnqualität heraus und ermöglichen eine herrliche Aussicht in die Landschaft. Die Wohnungen sind in einen privaten Bereich mit den Zimmern und Nasszellen, einen spatiösen Wohnbereich sowie ein Entrée mit Gäste-WC unterteilt und verfügen auch über ein Reduit mit Waschmaschine und Tumbler. Die Wohnungen werden zudem von grosszügigen Terrassen gesäumt.

Erschliessung / Entsorgung

Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt via Wilenstrasse, über die Konradshalde (Sackgasse). Über eine kurze Rampe gelangt man zur Tiefgarage. Auch der Fussweg befindet sich nördlich des Gebäudes und erschliesst nebst diesem die vier Besucherparkplätze sowie den Erholungs- und Spielbereich. Für die Fahrräder ist ein separater Raum in der Tiefgarage vorhanden. Der zentrale Unterflurcontainer für die Abfallentsorgung befindet sich am nordöstlichen Rand des Grundstücks.

Umgebung / Garten

Jede Wohnung verfügt über einen privaten Aussenraum in Form eines Sitzplatzes, Balkons oder einer Terrasse. Als gemeinsamer Aussenbereich dient der Innenhof, welcher mit feingliedrigen Gehölzen teils in Formtöpfen sowie innerhalb von Sitzelementen bepflanzt ist. Der Boden des Innenhofes sowie alle anderen nicht bepflanzten Flächen sind mit Kopfsteinpflaster oder auf den Zugangswegen mit Asphaltbelag ausgebildet.

Autoeinstellhalle

Als Bodenbelag werden Feinsteinzeugplatten in Granitoptik eingebaut und die Decke ist mit hellen Schall- und Wärmedämmungsplatten verkleidet. Ein mit Arabesken verziertes Metalltor, welches von aussen mittels Schlüsselschalter oder Funksender geöffnet wird, bietet den üblichen Komfort. Die Garageneinfahrt ist weitestgehend überdacht und filigran beleuchtet. Die Autoeinstellhalle wird mechanisch belüftet - gesteuert über einen CO/NO-Fühler mit Warnsignal bei überschrittenen Grenzwerten.

Untergeschoss

Jede Wohnung verfügt über einen ummauerten Kellerraum von ca. 13 m2. Optional stehen 6 Disponibelräume mit je ca. 22 m2 zur Verfügung. Die Räume im Untergeschoss werden mit einer Adsorptions-Lüftungs-Anlage belüftet und gleichzeitig entfeuchtet.

Treppenhaus / Liftanlage

Sämtliche Bodenflächen und Tritte sind mit wunderschönen Natur-Steinplatten belegt. Als Absturzsicherung wird ein Metallgeländer mit eingesetztem Glas verwendet. Polierte Natursteinwandplatten, die Chromstahl-Handläufe sowie die Beleuchtung im Treppenauge mittels Kugel-Leuchten geben dem Treppenhaus einen gleichermassen einladenden Charakter. Es steht eine Schindler-Personen-Liftanlage zur Verfügung. Die in dunkler Eiche – verziert mit Chromstahlelementen – gestaltete Innenkabine ist für 8 Personen ausgerichtet und rollstuhlgängig. Für den Umzug stehen Kabinenwandschutzvorhänge zur Verfügung.

Heizung

Die Wärmegewinnung erfolgt mittels einer energieeffizienten Erdsonden-Wärmepumpe und einer zusätzlichen Gasheizung, welche in extremen Kaltperioden oder als Notheizung eingesetzt werden kann. Die Messung des Wärmeverbrauchs erfolgt für jede Wohnung separat und kann aus dem Technikraum abgelesen werden. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung im Unterlagsboden. Die Regulierung erfolgt via elektrischen Thermostaten separat pro Raum. In den Nasszellen sind zusätzlich formschöne elektrische Handtuchradiatoren montiert.

Fenster / Sonnenschutz

Die Holz-Metall-Fenster sind dreifach verglast und erfüllen den MINERGIE-Standard sowie die Vorgaben für erhöhten Schallschutz gegen Aussenlärm. Jeder Raum verfügt über Fensterflügel mit Dreh-Kipp-Beschlägen und/oder Hebeschieber. Bei allen ebenerdigen Fenstern und Balkontüren sowie im ersten Obergeschoss ist Verbundsicherheitsglas als zusätzlicher Einbruchschutz verbaut. Bei allen überhöhten Fenstern sorgen Geländer aus Glas als Absturzsicherung. Elektrisch angetriebene Verbundraffstoren aus Aluminium dienen der Verdunkelung. Zusätzlich wurden gegen Süden Sonnenstoren zur Beschattung punktuell angebracht.

Elektroinstallationen

Die Beleuchtung in der ganzen Überbauung wurde von einem Lichtplaner konzipiert und erscheint entsprechend hochwertig und individuell. Es werden ausschliesslich LED als Leuchtmittel verwendet. Die Windfänge sowie die Autoeinstellhalle werden aus Sicherheitsgründen Video überwacht. Die Unterverteilung jeder Wohnung befindet sich im Reduit der Wohnung. Jedes Zimmer verfügt über einen Telefon- und TV- Anschluss mit Multimediadosen. Eine Video-Gegensprech-/ und Türöffnungsanlage erhöhen Komfort und Sicherheit. Der KNX dient als Grundlage zum Smart-Home-Standard beim KONRADSPARK, wie auch die Bereitstellung von Glasfaserkabel bis zur Unterverteilung der Wohnung. Es werden modernste KABA-Schliessanlagen montiert.

Wohnungslüftung

Jede Wohnung verfügt über eine im Untergeschoss angebrachte separate Komfortlüftung mit separater Steuerung. Dadurch bedarf es zur Lüftungs- oder Filterrevision keines Zugangs zu den einzelnen Wohnungen. Im Sommer kann die einströmende Luft, mittels der Erdsonden sowie eines Spezialgerätes zusätzlich gekühlt werden.

Sanitärinstallationen

Der Verbrauch von Warm- und Kaltwasser wird pro Wohnung gemessen. Die Installation einer Zirkulationsleitung garantiert beim Warmwasser kurze Wartezeiten beim Verbraucher. Sämtliche Fallstränge und Abwasserleitungen sind in schallhemmender Ausführung gemäss der SIA-Norm installiert. Das Angebot an Nasszellen ist grosszügig und deren Ausbau in einem sehr hohen Standard. So sind die formschönen Aufsatz-Waschtische aus Mineralguss und die Unterbauten mit Echtholz furniert. Zusätzlich zu den grosszügigen Spiegelschränken sorgen offene, beleuchtete Tablare aus Massivholz für eine wohnliche Stimmung. Die Böden der Duschen sind mit keramischen Platten belegt und in die Wand integrierte Nischen bieten wertvolle Ablageflächen. Die Duschtrennwände aus Glas werden raumhoch montiert. Sämtliche Armaturen haben eine Chromoberfläche und sind als UP-Montage ausgeführt. Im Masterbad ist ein Dusch-WC montiert - alle übrigen WC`s sind in Rimless-Ausführung bestückt, was deren Reinigung erleichtert.

Küche / Reduit

Die zeitgemäss gestalteten Küchen verfügen über einen Geschirrspüler mit Knock-to-open-Funktion, einen riesigen Doppel-Kühlschrank, Induktions-Kochfeld mit Dunstabzug mit System Bora, einen Combi-Dampfgarer sowie einen Backofen von MIELE. Die Möbel sind in hellem, Alduro platin matt sowie dunkler Eiche belegt, die Arbeitsflächen sind in CNS Suter Ice Design ausgeführt. Als Ergänzung zu den Küchen stehen Reduits als zusätzlicher Vorrats- oder Stauraum zur Verfügung. Auch wird im Reduit eine Waschmaschine und Tumbler bereitgestellt. Zusätzliche verfügt dieser Raum über ausreichende Ablageflächen sowie ein Ausgussbecken.

Schreinerarbeiten

Die Wohnungseingangstüren sowie Garderoben, Wandschränke, Unterbauten in den Nasszellen und Wandverkleidungen werden mit dunkler Eiche furniert und matt lackiert. Die Wohnungstüre erfüllt eine erhöhte Widerstandsklasse und sorgt mit einer Mehrpunktverriegelung und einem Spion für mehr Sicherheit. Die Türblätter der Zimmertüren sind stumpf einschlagend und ebenfalls in dunkler Eiche gefertigt. Planetdichtungen an sämtlichen Innentüren erhöhen die Schalldämmung zwischen den Räumen. Die Laufschienen der raumhohen Schiebetüren sind bündig in die Decke eingebaut.

Bodenbeläge

Das Entree, der Wohnraum mit der Küche, sämtliche Nasszellen und die gesamte Erschliessung sind mit beigen keramischen Bodenplatten (120x60 cm) belegt. In den Zimmern wird ein hochwertiger Eichenparkett verlegt. Keramische Sockelleisten sind in den Wänden bündig verbaut. Die Wohnungen erfüllen die erhöhten Schallschutzanforderungen gemäss SIA-Norm 181 und bieten somit für die Bewohner einen entsprechend hohen Wohnkomfort.

Decken-/ Wandbeläge

In allen Räumen wird an den Wänden und Decken ein Weissputz aufgetragen, in welchem vor den Fenstern die Vorhangschienen bündig eingebaut sind. In den Nasszellen werden die Apparatewände raumhoch mit Feinsteinzeugplatten in Calacatta d`oro belegt. Für die WC/Dusch-Nischen im Masterbadzimmer werden zudem edle Mosaiksteine verbaut.