



Anton Melzer Straße 10 - Innsbruck

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Gewerbeflächen

Innsbruck, Februar 2020

**PRISMA Zentrum für Standort-
und Regionalentwicklung GmbH**

Competence Center INNSBRUCK, Grabenweg 3, 6020 Innsbruck

T. +43/512/290 296, F. +43/512/290 296 52

Prisma.tirol@prisma-zentrum.com, www.prisma-zentrum.com

ALLGEMEIN

Der Standort befindet sich im südlich gelegenen Stadtteil Wilten in Innsbruck am Eck Anton-Melzer-Str und Neuhauserstraße. Auf Basis der eines ausgelobten Architektenwettbewerbs, aus dem das Architekturbüro Dietrich- Untertrifaller als Sieger hervorging, wird dieses hochwertige Gebäude errichtet.

Das Gebäude weist im Erdgeschoß eine Gewerbefläche mit 400 m² sowie 91 Wohnungen – verteilt über das EG bis 6. Obergeschoß – auf. Eine Tiefgarage mit 89 privatgenutzten Stellplätzen und ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ist über die Zufahrt über die Anton-Melzer-Straße sowie Ausfahrt über die Neuhauserstraße erschlossen. Mittels einer Aufzugsanlage erreicht man bequem das Erdgeschoß sowie barrierefrei die Wohnungen die Tiefgarage und die Kellereinheiten.

Die Gewerbeeinheiten sind entlang der Anton-Melzer-Straße nach Süden hin orientiert. Der Zugang erfolgt bequem direkt über einen von der Stadt Innsbruck neu zu errichteten Geh- und Radweg.

Zu den allgemeinen Einrichtungen gehören ein Technikraum, ein Hausmeisterraum, Fahrradabstellplätze und ein Müllraum.

Gewerbeflächen

Heizung	<ul style="list-style-type: none">- Die Beheizung erfolgt zentral über eine Gas-Brennwertanlage- innerhalb der Mieteinheit mittels Radiatoren
Kühlung	<ul style="list-style-type: none">- Kälteversorgung der Gewerbeflächen zentral durch eine elektrisch betriebene Kältemaschine- innerhalb der Mieteinheit über ein an der Decke integriertes Kassetten Innengerät bzw. Alternative Ausführungen- Abkühlung maximal um 6°C gegenüber der Außenlufttemperatur bei einer Außenlufttemperatur von 32°C
Lüftung	<ul style="list-style-type: none">- Mechanische Be- und Entlüftungsanlage für die Büroflächen, mit 1,5 fachen Luftwechsel, mit konditionierter Zuluft, ohne Befeuchtung- mechanische Entlüftung von Innenräumen (WC) mit natürlicher Nachströmung
Elektro	<ul style="list-style-type: none">- Unterverteiler mit Sicherungen in den Einheiten, Zählerplätze im Hauptverteiler (Kellergeschoss).- 5 kW Anschlussleistung pro Top, Erhöhung um 1 kW pro angefangener 100 m² Nutzfläche zzgl. der erforderlichen Leistung für die Kühlung
Telefon	<ul style="list-style-type: none">- Installation einer Telefonleitung in die Einheit
Internet	<ul style="list-style-type: none">- Installation einer Internetzuleitung CAT6 sowie Koaxial Verkabelung vom Kellergeschoß in die Top Einheit
Beleuchtung	<ul style="list-style-type: none">- Installation von Aufputzleuchten in innenliegenden Lager- Server- und Sanitäräumlichkeiten
Trennwände	<ul style="list-style-type: none">- Toptrennwände mit Schallschutz laut Bauordnung bzw. nach bauphysikalischer Berechnung.
Innenwände	<ul style="list-style-type: none">- nicht tragende Zwischenwände innerhalb der Einheiten im Trockenbausystem zweifach beplankt
Glaskonstruktionen	<ul style="list-style-type: none">- im Ausmaß von max. 10 % der Nutzfläche als Einfachverglasung ohne besondere statische Anforderungen
Abgehängte Decken	<ul style="list-style-type: none">- nur in Bereichen der technischen Erfordernis (Einbauten)
Eingangstüren	<ul style="list-style-type: none">- Ausführung mit Stahlzarge, Beschläge in Edelstahl- Zylinderschloss für mechanische Schließanlage, Drückergarnitur in Edelstahl,
Innentüren	<ul style="list-style-type: none">- Ausführung mit Stahlzarge und furniertem oder lackiertem Türblatt, keine Glastüren oder Schiebetüren; Beschläge in Edelstahl- ohne Zylinder und Blindzylinder, WC-Beschlag bei den WC- und Bad-Türen, Drückergarnitur in Edelstahl.

Fenster und Fenstertüren	- Fenster und Fenstertüren in Kunststoff Aludeckschalen– Ausführung mit Isolierverglasung (dreifach) laut Angabe des Bauphysikers, Beschläge in Edelstahl, Drücker in Edelstahl
Sonnenschutz	- Raffstore, elektrisch betrieben bei Büronutzung, bei Geschäftsflächen wird kein außenliegender Sonnenschutz installiert
Bodenaufbau	- Hohlraum / Doppelboden zur Aufbringung von Teppichfliesen
Bodenbelag	- Büro- und Nebenräume: Teppichfliesen - Nassräume: Fliesen
Wandbeläge	- Nassgruppen bis Zargenhöhe als Latexanstrich.
Malerarbeiten	Wände und Decken, verputzt oder gespachtelt (Qualität Q2), zweifach mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.
Elektroinstallation	- im Doppelboden und/oder in der Gipskartonwänden - 1 Stk. Bodendose pro 12,5 m² Nutzfläche mit 2 Stk. Steckdosen normal, davon 1 Stk. geschaltet und 2 Stk. Steckdosen EDV
Werbeeinrichtung	- das Konzept zur Werbeeinrichtung ist noch in Erarbeitung und wird einheitlich von der Vermieterin vorgegeben
Sanitäreinrichtung	WC - 1 WC Anlage pro Büroeinheit bzw. gemäß den gesetzlichen Bestimmungen für Büronutzung - Wand Hängeklosettanlage, Laufen Pro oder vergleichbares aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe weiß - Sitz und Deckel aus Kunststoff, Farbe weiß - Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste - Papierrollenhalter - Handwaschbecken, Laufen Pro, mit Einhebelmischarmatur Hans Grohe Focus 70 - Warmwasserbereitung mittels Untertischboiler
Teeküche	- Anschlüsse für eine Teeküche, Abwasser und Kaltwasser, elektrischer Anschluss
Nicht enthalten	- Zusätzlich notwendige Kühlung bzw. erhöhter Luftwechsel bspw. für Sonderräume (z.B. im Serverraum) - Innerhalb der Mieteinheit verlaufende EDV bzw. IT- und Telefonverkabelung und -ausstattung (z.B. Serverkasten, Patchpanel, Telefonanlage) - Innenliegender Blendschutz - Beleuchtung innerhalb der Einheit mit Ausnahme von WC-, Lagerflächen - Möblierung und Einrichtung der Einheit inkl. Teeküche