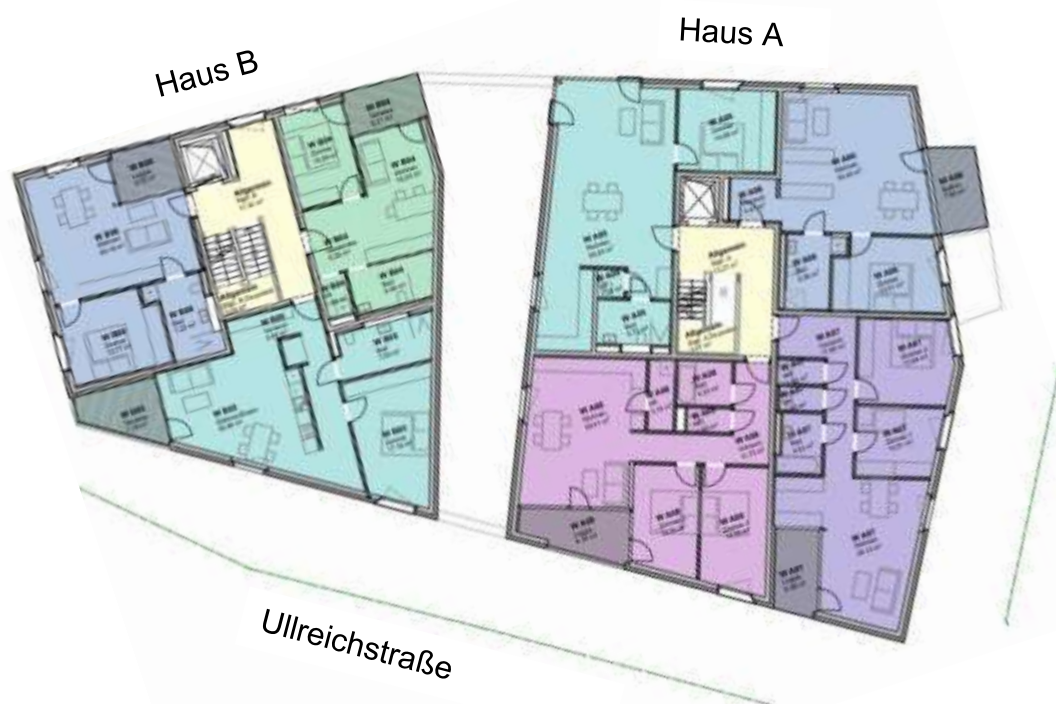




# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## Mietwohnungen

### Quartier am Raiffeisenplatz Schwaz



Erstellt am 27.09.2022

## 1. Allgemeine Beschreibung

Die Raiffeisen Regionalbank Schwaz eGen (RRB) errichtet auf dem bestehenden „Raika - Parkplatz“ eine 2 – geschossige Tiefgarage, Serviceräumlichkeiten der ÖGK, Ordinationen, Praxen sowie Mietwohnungen.

Das Projekt wird gemeinsam mit dem Zu- und Umbau des im Eigentum der EGLO – Immobilien befindlichen Liegenschaft Innsbrucker Straße 15 (ehemals „Angerer – Haus“) abgewickelt.

Die Zufahrten zur Tiefgarage erfolgen über die Postgasse und Ullreichstraße, die Ausfahrt nur über die Ullreichstraße, der oberirdische Parkplatz wird über die Postgasse erschlossen.

Neben den Serviceräumlichkeiten der ÖGK samt Zahnambulatorium werden diverse Arztpraxen, ein Physiotherapiestudio, ein Tagescafé sowie 28 Mietwohnungen errichtet.

Die Mietobjekte sind in 3 Baukörpern untergebracht, die von „Durchwegungen“ unterbrochen sind. Diese dienen als fußläufige Verbindungen zwischen der Postgasse und Ullreichstraße, der Innsbrucker Straße, dem Raiffeisenplatz und gehen bis zum Mathoihaus.

Die Wohnungen verfügen entweder über eine Loggia, eine Terrasse oder einen Balkon. Wohnungen, die keine Außenflächen aufweisen wurden mit französischen Fenstern ausgestattet.

## 2. Konstruktion Rohbau

- Fundamente:** Stahlbetonfundamentplatten nach statischen Erfordernissen.
- Außenwände:** Stahlbeton, Wärme- und Schallschutz nach den Anforderungen der ÖNORM bzw. der Tiroler Bauordnung.
- Tragende Wände und Stützen:** Wände aus Stahlbeton, Stützen aus Stahl oder Stahlbeton.
- Wohnungstrennwände:** Stahlbeton, einseitig mit Gipskartonvorsatzschale oder Gipskarton, Wohnungstrennwände nach Vorgaben der Bauphysik ausgeführt.
- Deckenkonstruktion:** Stahlbetondecken nach statischem Erfordernis, Wärme- und Trittschallschutz lt. ÖNORM bzw. Tiroler Bauordnung. Abgehängte Decken in Gipskarton nach Erfordernis.
- Dachkonstruktion:** Steildächer in Stahlbeton mit Dämmung gemäß Angaben Bauphysik, Eindeckung mit Rheinzink oder Edelstahl (UGITOP). Flachdächer als „Duodach“ mit Dämmung gemäß Angaben Bauphysik. Die Hauptdächer extensiv begrünt (mit trockenresistenten Pflanzen) bzw. Kiesschüttung.
- Balkonkonstruktion:** Thermisch vom Gebäude entkoppelte Stahlbetonplatten
- Stiegen:** Stahlbeton

### 3. Ausbau

<b>Allgemein:</b>	<p>Sämtliche Einheiten werden „schlüsselfertig“ an die Mieter übergeben. Die Wohnungen werden mit Einbauküchen*, Badmöbel und Beleuchtungskörpern (Ausnahme: Wohnraumleuchten) sowie Vorhangschiene ausgestattet.</p> <p>Nicht enthalten ist die übrige Möblierung, textile Ausstattung (Vorhänge) und sonstige Elektrogeräte wie z.B. Waschmaschine, Trockner.</p> <p><b>*) Kühlschrank, Gefrierschrank, Backrohr, Ceranfeld, Geschirrspüler, Mülltrennsystem, Umluft - Dunstabzug, Arbeitsplatten aus Granit.</b></p>
<b>Zwischenwände:</b>	Gipskartonwände mind. 10cm stark mit Mineralwollämmung, beidseitig zweifach beplankt. Im Bereich der Sanitärinstallationen und sonstigen Einbauten werden, wenn technisch erforderlich, stärkere Wände vorgesehen.
<b>Vorsatzschalen:</b>	Gipskarton, Lage und Ausführung den Schallschutzvorgaben des Bauphysikers entsprechend.
<b>Kellerabteile:</b>	Abtrennung zwischen den Kellerabteilen mittels Holzkonstruktion, mit Schloss und Drückergarnitur, integriert in die Schließanlage.
<b>Estriche:</b>	In allen Einheiten schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschallämmung gemäß den Vorgaben der Bauphysik.
<b>Spenglerarbeiten:</b>	Edelstahl
<b>Fassaden:</b>	Wärmedämmverbundsystem, verputzt, Dickputz mit Struktur, Farbe und Struktur lt. Architekt bzw. in Abstimmung mit dem SOG.
<b>Geländer:</b>	<p>Stieggeländer: Metallgeländer, pulverbeschichtet nach Farbkonzept Architekt, Holzgriff.</p> <p>Balkongeländer: Massiv bzw. geschlossen, dem Fassadensystem angepasst bzw. Metallgeländer nach Wahl Architekt</p>
<b>Bodenbeläge:</b>	
Garage:	Kunstharz - Beschichtung mit Hochzugsausbildungen
Fahrrad- und Kinderwagenraum:	Versiegelter Estrich
Zugänge im EG:	Betonsteine
Keller:	Versiegelter Estrich
Stiegenhaus:	Terrazzobelag
Wohnräume:	2-Schichtparkett Eiche, Nutzschicht 3,0 mm, versiegelt, vollflächig verklebt
Bäder/WC:	Fliesen
Loggien:	Plattenbelag

**Wandoberflächen:**

Garage:	Betonwände, schalrein, ohne Anstrich
Allgemeinbereiche:	Dispersionsfarbe weiß, untergeordnete Nebenbereiche und Kellerräume schalrein und ohne Anstrich.
Wohnräume:	Verputzt bzw. gespachtelt, mit weißer Dispersionsfarbe (RAL 9010) gemalen
Bäder/Duschen:	Wandfliesen, 1. Qualität
Getrenntes WC:	Wandfliesen 1. Qualität

**Deckenuntersichten:**

Wohnungen:	1. bis 3. Obergeschoss: Betondecke gespachtelt, weiß gemalt Oberstes Geschoss: Decke in Sichtbeton, geschliffen, ohne Anstrich Abgehängte Gipskartondecken nach technischem Erfordernis (Leitungen) nur in Teilbereichen oder Nebenräumen bzw. Nassräumen
Treppenläufe:	Schalreiner Beton

**Fenster-, Terrassen- und Balkontüren:**

Holz- und/oder Aluelemente, ausgebildet z.T. als Fixverglasungen, Drehflügel oder Drehkipplügel; 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis, Bedienungsbeschläge Niro. Stockaufdopplung im Sturzbereich für Sonnenschutz. Absturzsicherungen nach Erfordernis.

**Eingangsportale:** Aluminium- oder Stahlkonstruktionen verglast, Wärme- und Brandschutz nach Erfordernis

**Türen**

**Allgemeinbereiche:** Blockzargen flächenbündig mit Stahltürblatt, Brandschutz nach Erfordernis.

**Eingangstüren:** Zarge Massivholz Pfostenstock flächenbündig mit 2-facher umlaufender Dichtung und Senkdichtung, einbruchhemmende Mehrfachverriegelung, überfälzte Türblätter beschichtet, Farbe nach Wahl Arch., Sicherheitsbeschlag Edelstahl, Türspion. Brandschutz nach Erfordernis.

**Innentüren:** Stahlfassungszargen mit Schattennut, stumpf einschlagende Türblätter, Farbe lt. Arch., Standardbeschläge in Edelstahl

**Sonnenschutz:** Je nach Wohnung in unterschiedlicher Ausführung

**4. Heizung, Lüftung, Sanitär:**

**Heizungsversorgung:** Diese erfolgt über eine automatisch gesteuerte, Außentemperaturabhängige Grundwasser – Wärmepumpe. Von den Stadtwerken Schwaz werden die benötigten Entnahmemengen sowie das Versorgungsnetz bis zum Projekt bereitgestellt.  
Die Verteilung erfolgt vom Technikraum im 1. UG (Tiefgarage) zu den vertikalen Versorgungssträngen.

**Heizungsverteilung:** Erfolgt über Fußbodenheizung und kann über Raumthermostatregler (pro Wohnung ein Thermostat) nach Bedarf geregelt bzw. abgedreht werden. Die Absperrungen für die Heizung befinden sich im Fußbodenheizungsverteiler. Der Wärmeverbrauch wird mit Wärmemengenzähler im Fußbodenheizungsverteiler individuell je Einheit erfasst.

**Warmwasser:** Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral über Elektroboiler. Die Ausführung ist abhängig vom Wohnungstyp (Situierung im Abstellraum, sonst im Bad). Für die Erfassung des Kaltwasserverbrauches werden Wasserzähler ausgeführt.

**Abwässer:** Die Schmutzwässer werden direkt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

**Lüftungsanlage:** Die Be- und Entlüftung der Wohnungen erfolgt grundsätzlich natürlich über Fenster.  
In den Nasseinheiten/WC wird je ein Abluftventilator mit ca. 60 m<sup>3</sup>/h und Grundlüftung mit ca. 15 m<sup>3</sup>/h eingesetzt, die Nachströmung der Zuluft erfolgt über Nachströmelemente, welche in den Fensterlaibungen der Wohn- und Schlafzimmer verbaut werden.

### **Sanitäre Ausstattung:**

**WC:** Wandklosett aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe weiß Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Farbe weiß, Bei getrennter WC-Anlage - Handwaschbecken aus Porzellan, Farbe weiß, Sifon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt, WC – Rollhalter, verchromt.

**Badewannenanlage:** Körperform-Badewanne aus Stahlblech (170x75), Farbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Badebatterie verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

**Brauseanlage:** Bodenbündige Duschtasse oder Einlaufgully, flächenbündig verflies, Einhebel-Badebatterie verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange, Glastrennwand.

**Waschtischanlage:** Waschtischverbau mit integriertem Becken aus Porzellan, Farbe weiß, Waschtischsifon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt, Spiegel, Spiegelleuchte.

**Waschmaschinen-Anschluss:** Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon mit Schlauchanschluss.

**Küchen Wohnungen:** Alle Wohnungen sind mit Küchenblöcken – Aufteilung laut Plan – gebrauchsfertig ausgestattet, d.h. inkl. Einbaugeräten, Einbauspülbecken mit Einhebelmischer, Umluft – Dunstabzug.

### **5. Elektroinstallation:**

**Allgemein:** Flächenprogramm, Standardfarbe weiß.

Installationen in den Untergeschoßen und in der Tiefgarage werden teilweise in Aufputz- Montage ausgeführt.

- Installation:** Die Anzahl und Situierung der Schalter, Stechdosen, Lichtauslässe etc. sind gemäß Ö-Norm E 8015, der Technischen Bau- und Ausstattungsbeschreibung BAB Elektro sowie den E - Installationsplänen zu entnehmen.
- Verteiler:** Verteilerkasten und Medienverteiler in Unterputz - Ausführung, Stromkreis-aufteilung gemäß Technischer BAB Elektro.
- Rauchmelder:** Rauchmelder sind in den Wohnungsaufenthaltsräumen, Arbeits- und Behandlungsräumen sowie Gängen im Fluchtbereich gemäß OIB-Richtlinien vorgesehen. Die Ausführung erfolgt gemäß Technischer BAB Elektro.
- Kommunikation:** Die Inhouseverkabelung erfolgt durch den Vermieter Versorgerneutral und besteht im Wesentlichen aus:
- LWL/4 – adrig (OS2 gemäß ITUT-T G652.D) sternförmig vom Patchfeld im jeweiligen Technikraum bis in den MUM Wohnungsverteiler des jeweiligen Top samt LWL Stecker.
  - CAT 6a Kabel vom Patchfeld im jeweiligen Technikraum bis in den MUM Wohnungsverteiler des jeweiligen Top. Von diesem erfolgt die Verkabelung sternförmig zu jeder Enddose. In jedem Wohnraum und Zimmer befindet sich eine Enddose. Die CAT 6a Verkabelung wird fix und fertig montiert und gemessen.
  - Koax- Leitung (2YCFGY, 27,1 dB/850 MHz) vom Antennenverteiler im jeweiligen Technikraum bis in den MUM Wohnungsverteiler des jeweiligen Top. Von diesem erfolgt die Verkabelung sternförmig zu jeder Enddose. In jedem Wohnraum und Zimmer befindet sich eine Enddose. Die Aufschaltung für Telekommunikation, Multimedia sowie TV muss vom Mieter direkt beim jeweiligen Anbieter beauftragt werden.
- Sonstiges:**
- Türklingel: Video – Gegensprechanlage mit Rufonunterscheidung, Türöffnerfunktion und Türklingel, Klingeltaster im Stiegenhaus neben der Eingangstüre.
- Handtuchheizkörper: elektrisch betriebener Handtuchheizkörper in den Bädern.
- Beleuchtung: Loggia/Balkon: Wandlampe lt. Angabe des Architekten.
- Kellerabteil: Eine Steckdose, sowie Schiffsleuchte mit Schalter, verbunden mit dem Wohnungszähler

## **6. Gemeinschaftsanlagen:**

- Aufzug:** Rollstuhlgerichter Aufzug vom Kellergeschoß bis in das oberste Geschoß. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen. Innenverkleidung mit Kunstharzplatten, die Außenseite der Teleskoptüren in einer Farbe lackiert, Innenseite der Türen in Edelstahl.
- Tiefgarage:** Automatisches Rollgittertor, Bedienung automatisch mittels Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren bzw. über Induktionsschleife und Schnurzug/Schalter/Radar beim Ausfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch.

- Beleuchtungskörper:** In den Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und Tiefgarage entsprechend den Erfordernissen bzw. aktuell gültigen Normen.
- Beschilderung/  
Notbeleuchtung:** nach Vorschrift.
- Briefkächer:** Briefkästen mit Briefschlitz am Eingangsportal, eingebunden in die Schließanlage
- Schließanlage:** Zentralsperranlage gemäß Schließplan (Mieteinheiten, Briefkasten, Kellerabteil, Allgemeinbereiche im Untergeschoss, Schlüsselschalter Garagentor).
- Fahrräder,  
Kinderwägen:** Eigener Abstellraum für Fahrräder und Kinderwägen im 1. Untergeschoss

#### **7. Vorbereitung für Ladung von E – Autos:**

Der Hauszuleitungsquerschnitt wird so dimensioniert, dass für 30% der PKW-Stellplätze in der Tiefgarage der Strombedarf (bis je 5,0 KW) für derzeit marktübliche Bereitschaftsladegeräte (keine Schnellladung) für Elektroautos zur Verfügung gestellt werden kann. Im Elektrohauptverteiler sind die Absicherungen dazu bereits ausgeführt, die Leitungswege in die Tiefgarage sind mittels Kabeltassen vorbereitet. Die Herstellung der zusätzlich notwendigen Leitungen vom Hauptverteiler zum Tiefgaragenstellplatz samt der Ladestation und aller für den Betrieb notwendiger Installationen, sowie der Zukauf der für das Laden zusätzlich erforderlichen Bezugsleistung, obliegt dem jeweiligen Mieter auf eigene Kosten selbst und ist als Sonderwunsch abzuwickeln. Die vor beschriebenen Vorbereitungen ermöglichen jedoch, dass dies auch nachgerüstet werden kann. Die Bereitstellung der zusätzlichen Bezugsleistung obliegt dem Versorgungsunternehmen und wird vom Vermieter nicht gewährleistet.

#### **8. Sonstige Anmerkungen:**

Energiewerte:

Der HBW liegt in der Klasse B. Der PEP, CO<sup>2</sup>, fGEE Wert liegt in der Klasse B.

Die planliche Darstellung der Wohnungs- und Gebäudegrundrisse sowie der Visualisierung gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung stellt einen Einrichtungsvorschlag dar, ebenso stellen die dargestellten Bepflanzungen nur einen Vorschlag dar und sind nicht Vertragsbestandteil. Maßgebend für die Errichtung und Ausstattung ist die vorstehende Textierung.

In den Sanitärräumen und auch sonstigen Anwendungen angebrachte, elastische Verfugungen sind trotz hoher Produktqualität Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen und sind vom Mieter instand zu halten.

Sonstige Unterlagen:

Hausordnung, Bedienungsanleitungen verbauter Geräte, Pflegehinweise.

Fassung vom 27.09.2022