

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



P22-004 - WA „VOLDÖPP“ KRAMSACH

6233 Kramsach
Version 1.0

18. 11. 2022

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNANLAGE VOLDÖPP Kramsach

A – 6233 Kramsach

BAUHERR

LANDLEBEN Immobilien GmbH
Münchner Straße 15, 6130 Schwaz
E | office@eglo-immobilien.at
T | +43 5242 69 96 881



Ansprechperson:
Dipl.-Ing. Gamper Günter
g.gamper@eglo-immobilien.at

PLANUNG

EGLO Immobilien GmbH
Zweigniederlassung Wien
Hufelandgasse 1/2/6, 1120 Wien
E | office@eglo-immobilien.at



Ansprechperson:
Dipl.-Ing. Welter Friederike BA
f.welter@eglo-immobilien.at

SONDERWÜNSCHE

EGLO Immobilien GmbH
Münchner Straße 15, 6130 Schwaz
E | office@eglo-immobilien.at



Ansprechperson:
Stefanie Endmayr
s.endmayr@eglo-immobilien.at

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die kompakte Wohnanlage liegt in freier Insellage in der Gemeinde Kramsach im Ortsteil Voldöpp. Die neun Wohneinheiten verteilen sich gleichmäßig auf drei Wohngeschossen, die über einen freien Laubengang mit Lift im Nordosten erschlossen werden und sich großzügig Richtung Südwesten öffnen.

Jedes Geschoss gliedert sich in zwei 3-Zimmerwohnungen, die sich über Eck in Richtung Süden und Westen öffnen und eine mittig liegende 2-Zimmerwohnung mit südwestlicher Ausrichtung. Während die Erdgeschosswohnungen sowohl mit Terrassen als auch Privatgärten überzeugen, verfügen die Einheiten in den oberen Geschossen über sonnige Balkone mit schützenden Vordächern.

Die Tiefgarage bietet neben ausreichend Stellplätzen auch ein Kellerabteil je Wohneinheit, sowie weitere Neben- und Technikräume. Ein Abstellraum für Fahrräder ist ebenerdig beim Hauptzugang angeordnet und trennt schützend einen Kinderspielplatz von den Eigengärten. In den allgemeinen Außenflächen sind zudem Besucherstellplätze sowie der Müllraum separat angeordnet.

Die Wohnanlage besticht durch eine angenehme Maßstäblichkeit und die klare Linienführung mit architektonischer Raffinesse. Dabei ist die Auswahl der Farbigkeit und Materialität eine moderne Interpretation der baulichen Umgebung, die dem Projekt ein stimmiges Erscheinungsbild verleiht und ein harmonisches Wohnambiente schafft.

GRUNDLAGEN

Für die Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet.

Sämtliche nachstehende Qualitäten beziehen sich auf

- OIB-Richtlinien
- jeweils zutreffende Ö-Normen
- das Tiroler Baurecht

THERMISCHE GEBÄUDEHÜLLE

Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz lt. Energieausweis. Die Wohnanlage fällt nach dem Energieausweis für Wohngebäude in die Gebäudeklasse B. Die Anforderung der Wohnbauförderung wurde bei der Erstellung des Energieausweises nicht berücksichtigt. **HWB_{REF, SK} und f_{GEE}** lt. Energieausweis.

KONSTRUKTION ROHBAU

Fundamente/Bodenplatte:

Stahlbeton als Einzel- und Streifenfundamente und/oder Bodenplatte nach technischen und statischen Erfordernissen.

Kellermauerwerk/Wände gegen Erdreich:

Stahlbetonmauerwerk nach technischen und statischen Erfordernissen, Abdichtung nach Erfordernis.

Deckenkonstruktion:

Stahlbetondecken nach technischen und statischen Erfordernissen. Wärme- und Trittschallschutz lt. Ö-Norm bzw. Tiroler Bauordnung.

Außenwände:

Stahlbetonwände und / oder Ziegelwände nach technischen und statischen Erfordernissen.

Tragende Wände/Wohnungstrennwände:

Stahlbetonwände, Ziegelwände und / oder Trockenbauwand nach technischen und statischen Erfordernissen. Die Wohnungstrennwände entsprechen dem Schallschutz lt. OIB Richtlinie 5 „Schallschutz“ und werden nach Vorgaben der Bauphysik ausgeführt.

Dach:

Stahlbetondecke nach technischen und statischen Erfordernissen.

Balkone:

Stahlbetondecke nach technischen und statischen Erfordernissen, wärmetechnisch entkoppelt.

Stiegen:

Stahlbeton, Ortbeton oder Betonfertigteile nach technischen und statischen Erfordernissen, schalltechnisch und wärmetechnisch entkoppelt.

Säulen/Träger:

Stahlbetonsäulen und / oder Stahlsäulen nach technischen und statischen Erfordernissen.

AUSBAU

Bodenaufbau:

Bodenbelag, schwimmender Heizzementestrich, Trittschalldämmung, Schüttung gemäß dem Stand der Technik.

Kellerabteile:

Kellerabteiltrennwände aus Metall- oder Holzkonstruktion nach Wahl des Bauträgers, versperrbar, mit Drückergarnitur und Halbzylinder in Schließanlage integriert.

Keller:

Wandoberfläche Betonwände schalrein und/oder gestrichen, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Keller:

Deckenuntersichten Betondecke schalrein bzw. Dämmung unbehandelt und/oder gestrichen, n. W. des BT.

Stiegenhaus:

Wände in Beton schalrein, verputzt oder verspachtelt und/oder gemalt, Farbe nach Angaben Architekt. Geländer nach Erfordernis in Stahlkonstruktionen, Handlauf aus Holz oder Metall, Bodenbelag für Stiegenlauf nach Angabe Architekt (Sichtbeton oberflächenbehandelt oder Feinsteinzeug), Gänge in Feinsteinzeug bzw. Nutzestrich versiegelt.

Stiegenlauf:

Stahlbeton oberflächenbehandelt oder Feinsteinzeug nach Wahl des Bauträgers / Architekten.

Dachaufbau:

Wärmedämmtes, flach geneigtes Dach in Beton mit Bekiesung oder extensiver Begrünung nach bauphysikalischen Angaben und lt. behördlicher Vorschreibung.

Fassade:

Wärmedämmverbundsystem nach bauphysikalischen Angaben, verputzt, Art und Farbe nach Angaben des Architekten. Nachströmöffnungen integriert nach Erfordernis.

Wohnungseingangstür:

Pfostenstocktüren mit umlaufender Dichtung, Spion, Drückergarnitur mit Langschild in Edelstahl, außen Knauf und innen Drücker, Knaufzylinder, Schallschutz und Einbruchsschutzklasse (RC 2) oder nach Erfordernis, Türschließer gemäß behördlicher Vorschreibung, Farbe außen gemäß Farbkonzept Architekt, Farbe innen Weiß. Sonderwunsch: erhöhter Einbruch- oder Schallschutz, Innenseite Farbe, integrierter Türschließer, etc.

Fenster, Balkon- und Terrassentüren:

Kunststofffenster innen weiß, außen nach Wahl des Architekten, 3-Scheibenisolierverglasung, Dreh- oder Drehkipplügel, teils Fixverglasungen, Fenstereinteilung nach Vorgaben Architekt, Stockaufdoppelung oder Raffstorekästen für Sonnenschutz bei Wohn- und Schlafräumen. Brandschutzverglasung nach Erfordernis gem. Baubescheid und OIB-Richtlinie 2019. ESG / VSG Verglasung nach Erfordernis. Nachströmöffnungen integriert nach Erfordernis.

Innentüren:

Stahlzargen Schattennutzargen, weiß lackiert, Röhrenspantürblatt, Farbe Weiß lackiert, stumpf einschlagend, Türdrücker in Edelstahloptik mit Rundrosette und Bundbartschloss, Bad- und WC Türen mit WC Garnitur. Alle Innentüren werden als Streiftüren ausgeführt.

Innenfensterbänke:

Kunststoff weiß beschichtet z. Bsp. Material Werzalit oder gleichwertiges Erzeugnis nach Wahl des Bauträgers / Architekten.

Außenfensterbänke:

Colorblech, bei Bedarf Alu oder Edelstahl, Farbe entsprechend Farbkonzept und nach Wahl und Farbkonzept des Architekten.

Balkon- und Terrassengeländer:

Metallgeländer verzinkt und/oder pulverbeschichtet, oder Lochblech Aluminium eloxiert, Farbe nach Angabe des Architekten.

Sichtschutz:

Sichtschutz zwischen den Wohnungseinheiten pflanzlich oder baulich nach Angabe des Architekten.

Spenglerarbeiten:

Sichtbare Spenglerarbeiten in Colorblech, bei Bedarf Aluminium oder Edelstahl entsprechend Farbkonzept.

Nicht tragende Wände

Gipskarton Ständerwände, mind. 10cm stark mit Mineralwollgedämmung, zweifach beplankt und malfertig (gem. Stufe 2 lt. Ö-Norm B3415) und gespachtelt. Im Bereich der Küche (für Oberschränke) werden, wenn technisch erforderlich, Wandverstärkungen (Holzeinlagen) vorgesehen. Im Badbereich als Sonderwunsch möglich.

Sonnenschutz:

Der Sonnenschutz kann gesondert und gegen eigene Rechnung über den Bauträger (mit BT Aufschlag) beauftragt werden. Die Produkt- und Farbvorgaben durch den Architekten sind dabei verpflichtend! Vom Bauträger werden Raffstore vorgegeben. Rollläden werden nicht zugelassen.

OBERFLÄCHEN

DECKENUNTERSICHTEN

Garage, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Müllraum, sonstige Nebenräume:

Stahlbeton- oder Paneeldecke mit/oder ohne Anstrich, teilweise mit Dämmmaterial verkleidet.

Stiegenhaus:

Beton n. Erfordernis, gespachtelt und/oder gestrichen, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Treppenläufe Untersichten:

Beton n. Erfordernis, gespachtelt und/oder gestrichen, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Wohnungen:

Betondecke gespachtelt (Maßtoleranzen gemäß Ö-Norm 18202) bzw. abgehängte Gipskartondecke nach technischem Erfordernis gespachtelt (gem. Stufe 2 lt. Ö-Norm B 3415), Anstrich Dispersionsfarbe weiß.

Balkonuntersichten:

Beton, schalrein, entgratet und/oder geschliffen bzw. gespachtelt und gemalt oder verputzt, n. W. des BT.

BODEN

Tiefgarage / Garagendeck:

Beschichtung mit Hochzugsausbildungen oder Asphaltbelag nach Wahl des Bauträgers.

Fahrrad- und Kinderwagenraum:

Nutzestrich versiegelt, beschichtet oder gemalt, Betonboden oder Plattenbelag nach Wahl des Bauträgers.

Zugänge:

Asphalt, Kleinsteinpflaster, Betonsteine nach Wahl des Bauträgers.

Kellerabteile, Nebenräume:

Nutzestrich versiegelt, beschichtet oder gemalt, Betonboden oder Plattenbelag nach Wahl des Bauträgers.

Treppenlauf:

Ortbeton oder Fertigteil, oberflächenbehandelt oder Fliesenbelag nach Angabe des Architekten.

Stiegenhaus:

Nutzestrich versiegelt oder Belag, Feinsteinzeug oder Betonplatten nach Wahl des Bauträgers.

Wohnräume/Küche:

Fertigparkett Eiche, Nutzschicht ca. 3,0 mm, vollflächig verklebt, mind. 2 Sortierungen zur Auswahl, matt lackiert.

Bäder/WC/AR/Vorraum:

Feinsteinzeug 30/60, nicht rektifiziert, 1. Qualität, 3 Farben zur Auswahl.

Balkone:

Lattenroste aus Lärche, unbehandelt, gerillt, sichtbar befestigt oder Beton-/ Kunststeinplatten nach Wahl des Bauträgers.

Terrassen, Dachterrasse:

Beton- oder Kunststeinplatten o. gleichwertiges Erzeugnis Material nach Vorgabe und Farbkonzept des Architekten.

WÄNDE

Aufenthaltsraum, Abstellräume:

Stahlbetonwände gespachtelt/gemalt oder verputzt (Maßtoleranzen gemäß Ö-Norm 18202) bzw. Trockenbauwände gespachtelt (gem. Stufe 2 lt. Ö-Norm B 3415), Anstrich Dispersionsfarbe Farbe weiß

Bad und / oder Dusche:

Wände im Spritzbereich auf ca.2,10 m Zargenhöhe verflies, keramische Fliesen, 30/60cm, Farbe Weiß matt, nicht rektifiziert, 1.Qualität

WC:

Wände mit Sanitärgegenständen auf 1,20m Höhe verflies, 30/60cm, nicht rektifiziert, 1.Qualität, Farbe Weiß matt, sonstige Wände Anstrich Dispersionsfarbe Farbe Weiß.

Stiegenhaus:

Betonoberfläche schalrein oder gespachtelt und gestrichen, oder verputzt, Farbe nach Wahl des Architekten.

Tiefgarage / Garagendeck:

Stahlbetonwände schalrein, ohne Anstrich, teilweise mit Dämmmaterial verkleidet nach Wahl des Bauträgers.

Fahrrad- und Kinderwagenraum, Müllraum, sonstige Nebenräume:

Stahlbetonwände ohne Anstrich, teilweise mit Dämmmaterial verkleidet nach Wahl des Bauträgers.

Fassade:

Deckputz, Struktur und Körnung lt. Angabe Architekt.

ELEKTRO - HAUSTECHNIK

Entgegen der ÖNORM E 8015-2 gilt für die Ausstattung diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

ELEKTROINSTALLATIONEN - ALLGEMEIN

Es ist ein zentraler Elektrohauptverteiler im Untergeschoß an allgemein zugänglicher Stelle vorgesehen. In diesem Hauptverteiler befinden sich die Wirkleistungszähler sowie die Sicherung und Steuereinrichtung für alle Allgemeinbereiche. In jeder Wohneinheit ist ein eigener Elektro-Unterverteiler vorgesehen. Diese Unterverteiler werden von der Hauptverteilung stichförmig angespeist. Die Ausführung der Unterverteiler erfolgt mit erforderlichem Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsabgängen für die Licht- und Kraftinstallation. Des Weiteren ist in jeder Wohnung ein 5-reihiger Medien- und Automatenverteiler mit Trennung vorgesehen.

Elektroleitungen werden in den Untergeschoßen „Aufputz“ geführt.

Zur Versorgung der elektrotechnischen Anlagen, Geräte und Endverbraucher sowie für deren Steuerung sind in den Wohnflächen folgende Installationen als Grundausstattung vorgesehen:

STROMANSCHLUSS

Der Stromanschluss umfasst eine Leistung von ca. 6kW (3x20Ampere) je Wohneinheit.

KLINGELANLAGE

- Türklingel Wohnungseingang

ELEKTROINSTALLATIONEN WOHNUNGEN

TV:

TV-Anschluss wahlweise über Magenta, Gemeindewerke/Stadtwerke, A1 Netz oder ähnliches. Seitens des Bauträgers ist keine Sat-Anlage digital vorgesehen.

Sonnenschutz: (Sonderwunsch)

In der Grundausstattung ist kein Sonnenschutz enthalten. Standardmäßig werden die Fenster und Fassaden aber mit Einbaukasten oder einer Stockaufdoppelung und einer Verkabelung inkl HWD versetzt, als Vorbereitung für einen elektrisch betriebenen Sonnenschutz ausgestattet. Die Möglichkeit einer Anbringung eines Sonnenschutzes ist damit gewährleistet.

Diele/ Garderobe:

- 1 Deckenauslass über 1 Schalter geschaltet
- 1 Steckdose

Gang:

- 1 Deckenauslass über 2 Schalter geschaltet
- 1 Steckdose
- 1 Elektro- inkl. Medienunterverteiler

Küche:

- 1 Deckenauslass über 2 Schalter geschaltet
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Umluftdunstabzug
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Mikrowelle
- 3 Arbeitssteckdosen in der Höhe 1,1m
- 1 Anschlussdose E-Herd
- 1 Arbeitslicht über 1 Schalter geschaltet

Wohnen – Essen:

- 5 Steckdosen
- 2 Deckenauslass über 2 Schalter geschaltet
- 1 TV-Anschluss
- 1 Internetdose

Zimmer:

- 4 Steckdosen
- 1 Deckenauslass über 1 Schalter geschaltet (1 x SZ über 2 Schalter geschaltet)
- 1 TV-Anschluss
- 1 Internetdose

Bad bzw. Dusche:

- 1 Deckenauslass über 1 Schalter geschaltet
- 1 Wandauslass direkt geschaltet
- 1 Steckdose Waschbecken
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose Waschmaschine
- 1 Abluftabsaugung über Dach (nur bei innenliegendem Raum)

WC:

- 1 Deckenauslass über 1 Schalter geschaltet
- 1 Abluftabsaugung über Dach (nur bei innenliegendem Raum)

Abstellraum und / oder Speis:

- 1 Deckenauslass über 1 Schalter geschaltet
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose Waschmaschine (optional anstelle Bades/Dusche)
- 1 Steckdose Boiler
- 1 Abluftabsaugung über Dach (nur bei innenliegendem Raum)

Kellerabteil:

- 1 Deckenauslass inkl. Leuchte über 1 Schalter geschaltet
- 1 Steckdose

Terrasse:

- 1 Wandauslass über 1 Schalter im Innenbereich geschaltet inkl. Beleuchtung (nach Angabe des BT)
- 1 Steckdose á 20m² Terrassenfläche

Balkone:

- 1 Wandauslass über 1 Schalter im Innenbereich geschaltet inkl. Beleuchtung (nach Angabe des BT)
- 1 Steckdose á 20m² Balkonfläche

Smart Home Ready, Smart Home Beleuchtung – optional auf Kosten des Erwerbers (SONDERWUNSCH)

Alle Wohnungen können mit smart home ready ausgestattet werden, dh. die Wohn- und Aufenthaltsräume sind mit einer komfortablen Lichtsteuerung ausgestattet. Über Touch-Taster können einzelne Lichtquellen komfortabel geschaltet werden. Ein Zentralschalter ermöglicht das gemeinsame Schalten aller smarten Lichtkreise.

Vor dem Baubeginn kann ihre Wohnung smart gemacht werden. Denn bereits in der Rohinstallation können Vorkehrungen für eine einfache Erweiterung zu einer noch smarteren Wohnung berücksichtigt werden. Sie können über speziell geschnürte Pakete weitere Komfortfunktionen integrieren. Auch einer individuellen Lösung für ihr persönliches Smart Home steht nichts im Wege.

VORBEREITUNGEN FÜR LADUNG VON E-AUTO – SONDERWUNSCH!

Es ist geplant, den Hauszuleitungsquerschnitt so zu dimensionieren, dass für alle PKW-Stellplätze in der Tiefgarage/Parkdeck der Strombedarf (bis je 5,0 KW) für derzeit marktübliche Bereitschaftsladegeräte (keine Schnellladung) für Elektroautos zur Verfügung gestellt werden kann (Anfrage TIWAG wird seitens Bauträger vor Baubeginn gestellt). 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 Autoabstellplatz samt der Ladestation und aller für den Betrieb notwendiger Installationen, sowie der Zukauf der für das Laden zusätzlich erforderlichen Bezugsleistung, obliegt dem jeweiligen Käufer 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 Bauträger nicht gewährleistet.

ELEKTROINSTALLATIONEN - ALLGEMEINFLÄCHEN

Die Grundbeleuchtung der Allgemeinflächen erfolgt in LED-Technologie, Beleuchtungsstärke gemäß Ö-Norm. Die Grundbeleuchtung wird von der Fa. EGLO ausgesucht und geliefert. Montage durch den Auftragnehmer. Für die gesamte Wohnanlage wird eine Blitzschutzanlage nach ÖVE – E8049 Teil 1 ausgeführt. Die Blitzschutzanlage wird mit dem Fundamentanker verbunden, der auch für den Gebäudepotentialausgleich vorgesehen ist. Sämtliche große metallischen Anlagen und Konstruktionsteile werden in den Potentialausgleich eingebunden

Die Leitungen werden in den Untergeschoßen „Aufputz“ geführt

Haustechnisch notwendige Elo-Installationsleitungen in den Nebenräumen (z.B. Kellerabteile, Tiefgaragenabstellplätze, etc.) und deren Wartung werden vom Wohnungseigentümer akzeptiert

Die Rauch- u. Brandmelder, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, RWA – Anlage und alle Punkte des Baubescheides in elektrotechnischer Hinsicht werden gemäß den Bauvorschriften und gem. dem Baubescheid und der gesetzlichen Bestimmungen installiert

Müllraum, Fahrradraum, Sportgeräteraum, Kinderwagenraum:

Anordnung und Lage in den Planunterlagen ersichtlich, Beleuchtungskörper werden vom Bauträger beigestellt und vom Elektriker montiert. Beleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet

Tiefgarage / Parkdeck, Erschließungsflächen, Stiegenhäuser:

Anordnung und Lage in den Planunterlagen ersichtlich, Beleuchtungskörper werden vom Bauträger beigestellt und vom Elektriker montiert. Beleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet

Garagentor: (nur wenn lt. Planung vorhanden)

Elektrische Anschlüsse vom Elektriker, z. Bsp. Bewegungsmelder Licht, Funkantenne Tor inkl. Schlüsseltaster. Ein Funk-Handsender kann gegen Gebühr bei der Hausverwaltung erworben werden

Technikraum Elektro:

- 1 Starkstromanschluss

Technikraum HSL:

- 1 Starkstromanschluss

SANITÄR- UND LÜFTUNGS-AUSSTATTUNG

Entgegen der ÖNORM E 8015-2 gilt für die Ausstattung diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

HEIZUNG / WARMWASSERAUFBEREITUNG

Das Gebäude wird von einer zentralen Heizanlage versorgt. Bei der Auswahl des Heizsystems wurde das System einer Luft-Wasser Wärmepumpe vorgesehen. Es wird im Besonderen auf Energieeffizienz, Umweltschonung und Einbeziehung alternativer Energieträger geachtet. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einem im Referenzraum (Wohnraum) angeordneten digitalen Raumthermostat. Weitere Raumthermostate in den Zimmern und Bädern sind gegen Aufzahlung möglich.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral, je Wohnung mittels Elektroboiler in der Wohnung. Die Positionierung der 120 Liter Boiler innerhalb der Wohnung erfolgt z.B. im Abstellraum, Bad, etc. nach Vorgabe des vom Bauträger beauftragten HSL-Planers. Mit einer dezentralen Warmwasserversorgung werden unnötig lange Wasserwege vermieden, die hohe Wasserkosten bzw. erhebliche Wärmeverluste einer Heißwasserzirkulation verursachen

In den Wohnungen werden entsprechend dem Stand der Technik die notwendigen Zähler von Kalt- und Warmwasser und Wärmemengenzähler inkl. Funkmodul montiert. Die laufenden Kosten der Zählermiete werden mit den Betriebskosten abgerechnet.

Leitungsführung:

Haustechnisch notwendige Installationen bzw. Installationsleitungen in den Nebenräumen (z.B. Kellerabteile, Tiefgaragenabstellplätze...) und deren Wartung werden vom Wohnungseigentümer akzeptiert. In den Kellerabteilen wird die Aufstellung eines Entfeuchtungsgerätes vom jeweiligen Erwerber geduldet, wenn eine solche Vorkehrung bauphysikalisch erforderlich und vorgeschrieben wird

Leitungen in Untergeschoß und im Stiegenhaus werden nach Erfordernis auch Aufputz geführt

Auslegungstemperaturen nach Ö- Norm:

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| • Badezimmer, Wellnessräume | 24° C |
| • Wohnzimmer, Kinderzimmer, Heimbüro | 20° C |
| • Schlafzimmer, Küche, Arbeitszimmer | 18° C |
| • Abstellräume, Windfang, WC | 15° C |

Information: Fußbodenheizung in AR und WC nur nach Erfordernis bzw. Angabe HSL Planer – Vermeidung der Überhitzung.

SANITÄR- UND LÜFTUNGS-AUSSTATTUNG

Die Bäder sämtlicher Wohnungen in der Wohnanlage werden entweder mit einer Körperform-Badewanne ca. 170/75cm oder einer Duschtasse lt. Plan ausgestattet, Die Duschverglasung ist nicht im Kaufpreis enthalten. Die nachfolgend angeführte Produktbezeichnungen gelten als Leitprodukte. Gleichwertige Erzeugnisse werden vom Erwerber akzeptiert.

WC - Anlage:

- 1 Wandklosett aus Sanitärkeramik, Tiefspüler Laufen Pro, Farbe weiß Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste Sigma 01, weiß, Sitzbrett und Deckel, Farbe Weiß.
- Bei getrennter WC-Anlage - Handwaschbecken Laufen Pro S aus Sanitärkeramik, Farbe Weiß, Siphon, Eckregulierventile verchromt, HansGrohe Focus EH-WT-Mischer klein, Kalt- und Warmwasseranschluss

Dusch-Anlage: (je nach Wohnungsvariante, lt. Verkaufsplan)

- 1 Geberit Duschrinne CleanLine 90cm o. glw., Brausetset HansGrohe Croma 900mm, Einhandmischer-Garnitur HansGrohe AP Focus chrom, ohne Duschverglasung,

Badewannen-Anlage: (je nach Wohnungsvariante, lt. Verkaufsplan)

- 1 Acryl Körperform-Badewanne Laufen Pro, ca. 170/75cm, weiß, Brausetset HansGrohe Croma 900mm, HansGrohe Wannenmischer AP Focus Chrom, ohne Duschverglasung,

Waschtisch-Anlage:

- 1 Waschtischanlage, Keramik, Laufen Pro Waschtisch, weiß, mit Ablaufgarnitur, ca. 600x480, Einhandmischer HansGrohe Focus WTM 100 Chrom DN 15, verchromt

Ausgeführte Produkte:

Die tatsächlich ausgeführten Ausstattungsgegenstände, wie Armaturen, Sanitärgegenstände, Schaltermaterial etc. können durch gleichwertige Produkte und Ausführungen jedenfalls sichergestellt werden.

Waschmaschinenanschluss:

- 1 im Bad oder Abstellraum

Gartenwohnungen:

- 1 Kaltwasserzuleitung inkl. frostsicherer Außenarmatur

Tiefgarage / Müllraum:

- 1 Kaltwasserzuleitung inkl. frostsicherer Außenarmatur, absperrbar (Hausmeisteranschluss)

Allgemeinbereich Erdgeschoss/Spielplatz:

- 1 Kaltwasserzuleitung inkl. frostsicherer Außenarmatur, absperrbar

Küche:

- 1 Anschluss Geschirrspüler
- 1 Anschluss Spüle Kalt- u. Warmwasser / Abfluss vorbereitet. Siphon und Anschlüsse sind beim Installateur auf Kosten des Käufers extra zu bestellen

Lüftung:

- Innenliegende Räume werden, nach Erfordernis, durch eine Abluftabsaugung über das Dach belüftet. Die Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume erfolgt durch Fensterlüftung

Tiefgarage:

- Die Garage hat eine natürliche Be- und Entlüftung gemäß den dzt. gültigen Richtlinien.

Schleuse:

- Wenn vorhanden: Schleusenentlüftung ausgeführt gemäß den dzt. gültigen Richtlinien

Allgemeines:

- Ausgussbecken inkl. Kalt- u. Warmwasseranschluss im Heizraum/Hausmeisterraum

ALLGEMEINBEREICH

Müllraum / Müllbereich:

Müllraum im Erdgeschossbereich bzw. Freibereich

Schließanlage / Briefkastenanlage:

Das Gebäude wird mit einer Schließ- und Briefkastenanlage ausgestattet. Jeder Käufer bekommt 5 Schlüssel pro Einheit bei der Übergabe überreicht.

Treppenläufe:

Die Treppenläufe Stahlbeton mit entsprechender schalltechnischer Auflagerung (Tronsolen) und schalltechnischer Entkoppelung gegenüber den angrenzenden Bauteilen erstellt. Geländer nach OIB

Kinderspielplatz:

Kinderspielplatz gemäß der Tiroler Bauordnung bzw. Gemeindeverordnung, TÜV-geprüft, Spielgeräte nach Wahl des Bauträgers

Ver- und Entsorgung:

- Wasserversorgung: Anschluss an die Gemeindeleitung bzw. an die kommunale Wasserversorgung
- Kanalanschluss: Anschluss an den Gemeindekanal bzw. an das kommunale Kanalnetz
- Stromanschluss: Anschluss an das Stromnetz der TINETZ-Tiroler Netze GmbH bzw. kommunalen Anbieter
- Oberflächenwasser: Versickerung auf eigenem Grund

Aufzug

gem. Ö-Norm B 1600 – barrierefrei mit Seilantrieb mit schachtinnenliegendem Antrieb. Notrufsystem über GSM-Modul (bereits inkludiert)

AUSSENANLAGEN:

Terrassen:

Beton- oder Kunststeinplatten o. gleichwertiges Erzeugnis, Material nach Vorgabe und Farbkonzept des Architekten.

Gehwege / Zugangsbereiche:

Asphalt oder Pflastersteine nach Vorgabe und Farbkonzept des Architekten.

Grünflächen:

Humus bzw. Sand-Humus-Gemisch ca. 20cm, eingesät und gewalzt, Anwuchspflege durch Käufer. Bepflanzung nach Wahl des Bauträgers, Gärten sind teilweise geböscht.

Fahrbahn:

Die Fahrbahnflächen, Zugänge und Parkplätze werden asphaltiert bzw. mit sickerfähiger Oberfläche ausgestattet. Der Zugangsbereich vor dem Hauseingang wird optional mit Kunststein n. W. des Architekten verlegt.

Einfriedung / Absturzsicherung:

Einfriedungen und Absturzsicherungen ca. 1,0m hoch zu Nachbargrundstücken und den angrenzenden Wohnungseinheiten, nach Wahl Bauträger. Ein eventueller Sichtschutz erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

SONDERAUSSTATTUNGEN

Die oben angeführte Ausstattung stellt eine sehr gute Ausstattungsqualität dar, kann aber bei Wahl der Ausstattung mittels Aufzahlung auf ein höheres Niveau gehoben werden und lässt keine Wünsche mehr offen.

Nach Wunsch kann durch weitere individuelle Gestaltung die Ausstattung so weit geändert werden, bis alle Wünsche erfüllt sind. Diese Sonderwünsche können, soweit es die Örtlichkeit und Baulichkeit zulassen, im Einvernehmen durchgeführt werden. Die sich durch diese Sonderwünsche ergebenden Mehrkosten sind vom Änderungswerber zu tragen. Als Sonderwünsche gelten alle Leistungen, welche über die Standardausstattung hinausgehen. Von Seiten des Architekten ist für etwaige Änderungen in der Planung eine Bearbeitungszeit von 2 Stunden vorgesehen. Sollten die Arbeiten diesen Zeitraum überschreiten, wird hierfür ein Stundensatz von € 110,- zzgl. der gesetzlichen MwSt. pro angefangene Stunde in Rechnung gestellt.

Zur Bearbeitung und Ausführung der Änderungswünsche wird für den erhöhten Koordinationsaufwand (beteiligte Firmen, Bauaufsicht, Baukoordination, Projektleitung, sowie für die erhöhte Haftungsleistung des Bauträgers) generell ein Bauträgeraufschlag von 15% des Aufpreises in Rechnung gestellt.

Sämtliche Änderungs-, Sonder- bzw. Ergänzungswünsche sind sowohl aus organisatorischen Gründen als auch aus Gründen der Gewährleistungsübernahme über den Bauträger bzw. über dessen beauftragte Firmen abzuwickeln.

Die Abrechnung dieser Sonderwünsche erfolgt ebenso ausnahmslos über den Bauträger! Dies ist aus Haftungsgründen notwendig.

Durch Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten kann es zu Verzögerungen des Übergabetermins kommen. Der endgültige Übergabetermin wird dem Käufer mindestens zwei Wochen vorher schriftlich bekanntgegeben.

ANMERKUNGEN

Zeichnerische Ausdrucksmittel (Pläne, Visualisierungen, Computerfotos, ...) gelten nicht als Baubeschreibung. Maßgeblich ist der vorliegende Text. Aufgrund des Planungsstandes sind Abänderungen, die keine objektive Wertminderung bedeuten vorbehalten. **Abweichungen von den vorliegenden Plänen und dieser Ausstattungsbeschreibung aus technischen Gründen, bedingt durch Behörden und Sonderplaner (statische, heizungs-, sanitär- und elektrische Erfordernisse sowie Brandschutzaufgaben der Behörden), sowie aufgrund der Beschaffungslage bleiben vorbehalten und werden vom Käufer akzeptiert! Technische Einbauten wie zum Beispiel Kanaldeckel, Wartungsöffnungen und Be- bzw. Entlüftungsschächte in Gärten, Rohrleitungen bei den Parkplätzen in der TG oder Ähnliches werden akzeptiert und sind für etwaige Wartungsarbeiten freizuhalten bzw. ist der Zutritt zu gewähren! Dämmmaßnahmen an Säulen im Bereich der AAP in der TG sind thermisch notwendig (Flankendämmungen, Einschränkung Raumhöhe) und werden vom Käufer akzeptiert!**

Alle in den Grundrissplänen eingetragenen Maße sind Rohbaumaße. Maßtoleranzen bis 3 % sind möglich. Für die Planung und Ausführung der Einrichtung sind Naturmaße zu nehmen! Eventuelle Haarrisse in den Wänden und Decken bieten keinen Grund zur Beanstandung. Als Vertragsgrundlage gelten die vorliegenden Grundrisspläne 1:100 ohne Einrichtung, ohne Bepflanzung.

GEWÄHRLEISTUNGEN

Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre ab Übergabe der Wohnung. ca. zwei Wochen vor Übergabe der Wohnung erfolgt eine Vorbegehung und Mängelaufnahme. Festgestellte behebbare Mängel werden bis zur endgültigen Übernahme durch den Bauträger behoben. Grundsätzlich bedarf die Mängelrüge der Schriftlichkeit.

Bagatelle-Mängel:

Bei der Geltendmachung einer Wertverminderung „ist die Wesentlichkeit des Ereignisses, durch welches eine merkantile Wertverminderung bewirkt wurde“ entscheidend. *„Gänzlich geringfügige Beeinträchtigungen des Gebrauchs bzw. des daraus gezogenen Nutzens haben in der Regel in der Praxis keine außerordentliche Wertverminderung zur Folge, weswegen eine merkantile Wertverminderung auch nur in Ausnahmefällen angesprochen werden kann“ - zum Beispiel sind eine Bagatelle die durch das Montageunternehmen verursachte Kratzer auf der Rückseite eines Kleiderschranks, der zur Wand steht. „Die Bagatellgrenze berechnet sich jeweils nach dem Wiederbeschaffungswert des Gebrauchsgegenstandes, wobei die 5 – 10 %-Grenze, ähnlich wie im KFZ-Bereich vorgeschlagen, als grundsätzliche Orientierungshilfe herangezogen werden kann.“*

Haarrisse in Silikon- oder Acrylfugen sind keine Mängel! Dies sind Wartungsfugen und unterliegen einer regelmäßigen Nacharbeitung durch den Käufer! Diese Risse sind technisch bedingt und unvermeidbar!

Absetzungen im Randbereich des Bodens (Estrich und Belag) bis max. 5mm sind zulässig und stellen keinen Mangel dar!

Material- und Ausstattungsänderungen welche höherwertig sind als der Standard, sind zulässig!

Im Kellerbereich (Tiefgarage, Kellerabteile, Nebenräume) ist mit Wasserkondensat an den erdberührenden Wänden zu rechnen.

Die Informationen und Daten der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entsprechen dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung (Datum lt. Deckblatt).

Änderungen bleiben vorbehalten!

Eine Haftung oder Garantie für Umfang, Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

HAUSVERWALTUNG

Für die Übergabe des Kaufgegenstandes wird seitens des Bauträgers folgende Hausverwaltung beauftragt:

Vesta Objektmanagement GmbH
Münchener Straße 15
6130 Schwaz
+43 (0)5242 6996 871

office@vesta-objektmanagement.at
www.vesta-objektmanagement.at

RECHTSANWALT / TREUHÄNDER

Mag. Michael Tinzl
Museumstraße 21
6020 Innsbruck
+43 (0)512 561045
office@tinzlfrank.at
www.tinzlfrank.at

