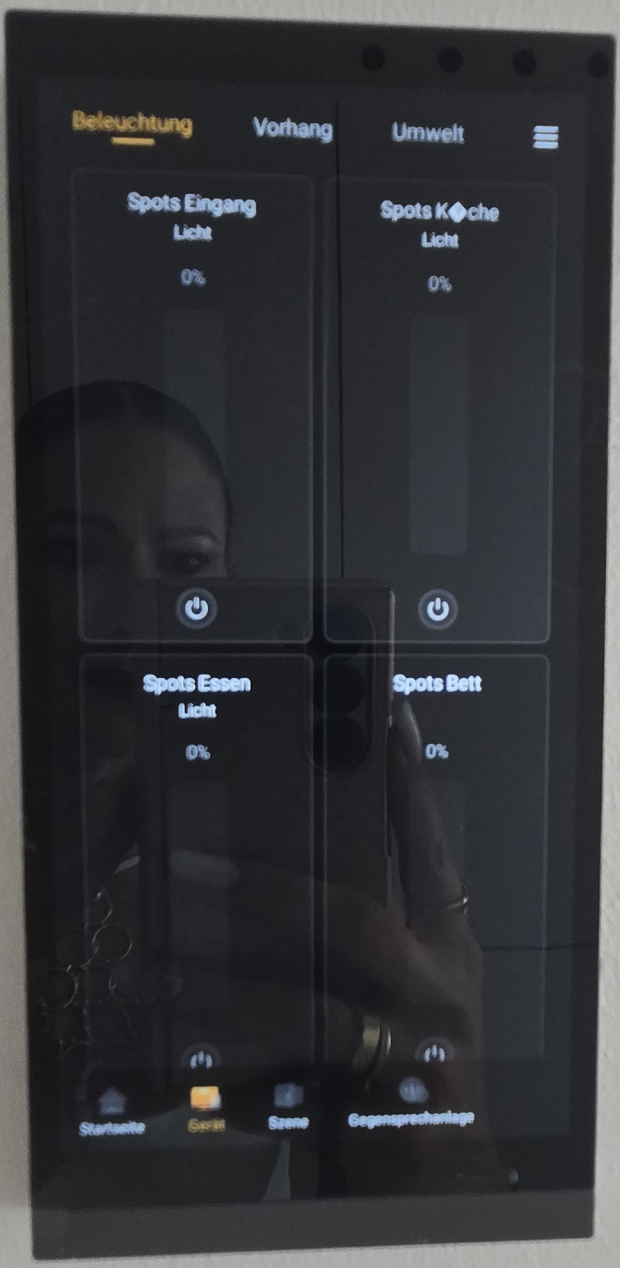
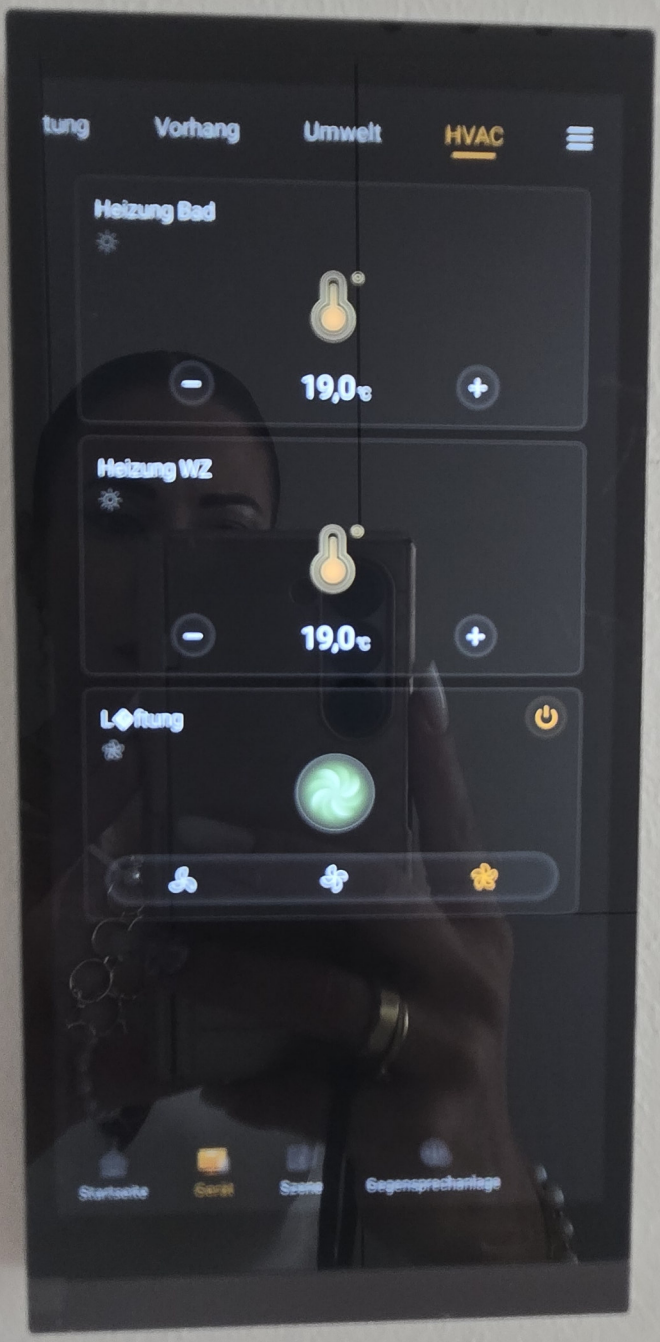
TOP 10
56,68 m2

10:20
Freitag, 04.09.2026
Temperatur
31℃
Luftfeuchtigkeit
30%
UV
1.7
Innsbruck
overcast sky
31℃
30%
1.7
10
20
04/9 Fr.
2026
04-09
Fr.
Startseite
Gerät
Szene
Gegensprechanlage


Beleuchtung
Vorhang
Umwelt
Spots Eingang
Licht
0%
Spots K◆che
Licht
0%
Spots Essen
Licht
0%
Spots Bett
0%
Startseite
Gerät
Szene
Gegensprechanlage

Beleuchtung
Vorhang
Umwelt
Jalo WZ klein Beschattung
0%
98%
Jalo WZ Beschattung
0%
98%
Jalo alle Beschattung
0%
0%
Startseite
Gerät
Szene
Gegensprechanlage


tung
Vorhang
Umwelt
HVAC
Heizung Bad
19,0°C
Heizung WZ
19,0°C
L◆ftung
Startseite
Szene
Gegensprechanlage

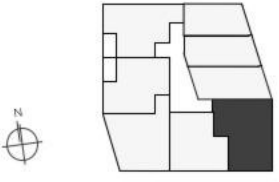
Ambiente
Relax
Party
Alles aus
Startseite
Gerät
Szene
Gegensprechanlage

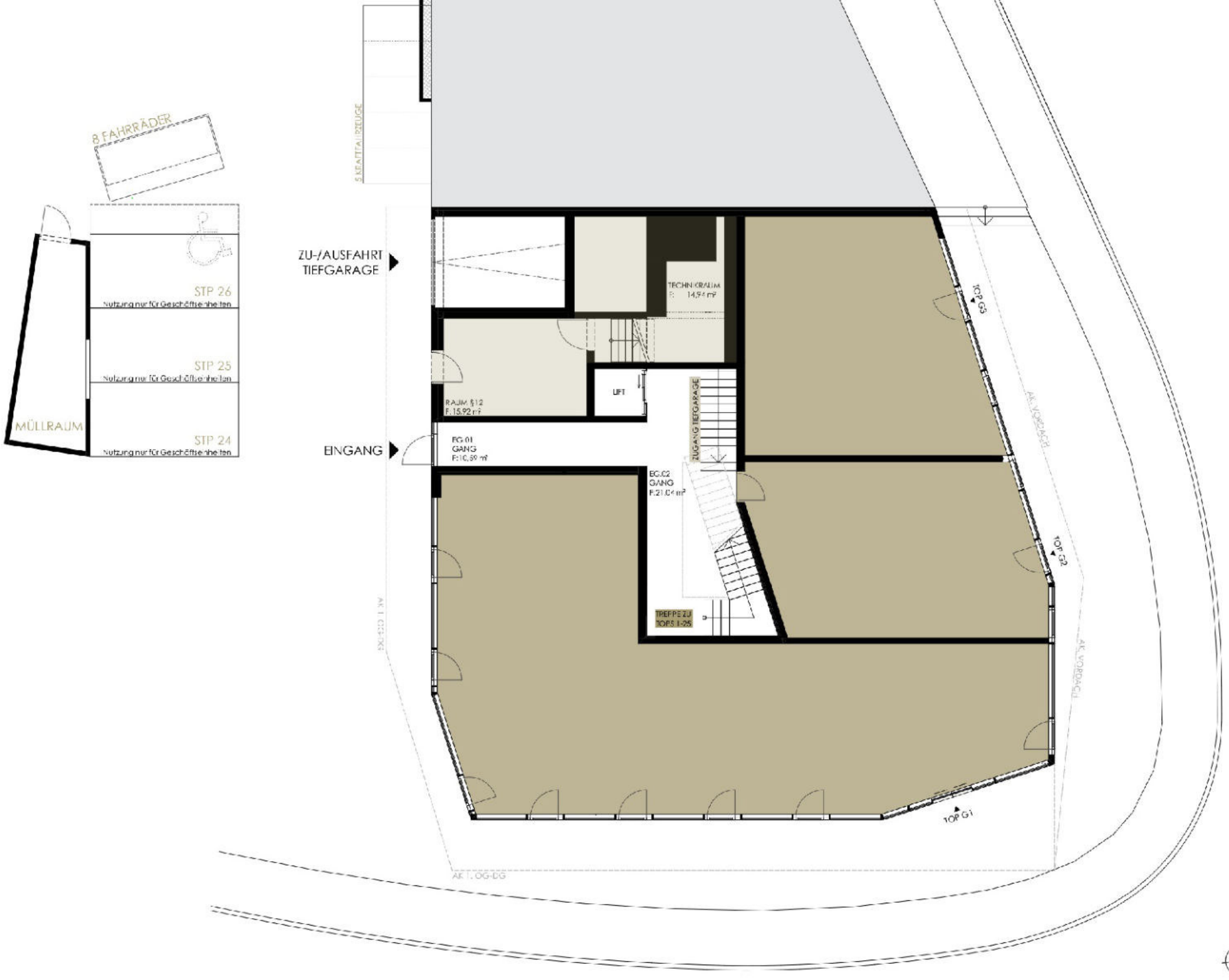
Favoriten
Sicherheitsüberwach...
Kontaktliste
Überwachungsprotok...
Überwachungsgeräte...
Broadcast
Alarm-Aufzeichnung
Tastatur
Startseite
Gerät
Szene
Gegensprechanlage

SCHRACK
EG VT-F15
WLAN
proofed

TOP 10
56,68 m2
ZIMMER
13,44 m²
Parkett
BAD
5,19 m²
Fliese
WM
WO/KO/ES
38,05 m²
Parkett/Fliese

0
1
2


N


8 FAHRRÄDER
STP 26
Nutzung nur für Geschäftseinheiten
STP 25
Nutzung nur für Geschäftseinheiten
MÜLLRAUM
STP 24
Nutzung nur für Geschäftseinheiten
5 KRAFTFAHRZEUGE
ZU-/AUSFAHRT
TIEFGARAGE
EINGANG
TECHNIKRAUM
F: 14,94 m²
LIFT
RAUM §12
F: 15,92 m²
EG.01
GANG
F: 10,59 m²
ZUGANG TIEFGARAGE
EG.02
GANG
F: 21,04 m²
TREPPE ZU
TOPS 1-25
TOP G3
TOP G2
TOP G1
AK. VORDACH
AK. 1. OG-DG
N

LAGER
TGAP 2
F:3,66 m²
LAGER
TGAP 1
F:3,66 m²
TGAP 2
TGAP 1
TGAP 3
LAGER
TGAP 4
F:6,27 m²
TGAP 4
LAGER
TGAP 5
F:4,89 m²
TGAP 5
LAGER
TGAP 6
F:4,86 m²
TGAP 6
TIEFGARAGE
F: 599,53 m²
LAGER
TGAP 18
F: 29,74 m²
BH = 0,30 m
TGAP 18
ZU- AUSFAHRT
TIEFGARAGE
LAGER
TGAP 20
F:2,32 m²
Treppenhaus
F:3,24 m²
LIFT
TGAP 19
TGAP 20
SCHLEUSE
F: 5,04 m²
F: 2,44 m²
TGAP 3
TGAP 21
TGAP 22
TGAP 23
TGAP 7
TGAP 8
TGAP 9
TGAP 10
TGAP 11
TGAP 12
TGAP 13
TGAP 14
TGAP 15
TGAP 16
TGAP 17
LAGER
TGAP 7
F:7,10 m²
LAGER
TGAP 8
F:6,99 m²
LAGER
TGAP 9
F:6,25 m²
LAGER
TGAP 10
F:6,09 m²
LAGER
TGAP 11
F:6,11 m²
LAGER
TGAP 12
F:6,25 m²
LAGER
TGAP 13
F:6,09 m²
LAGER
TGAP 14
F:6,11 m²
LAGER
TGAP 15
F:6,03 m²
LAGER
TGAP 16
F:5,09 m²
LAGER
TGAP 17
F:5,37 m²
N

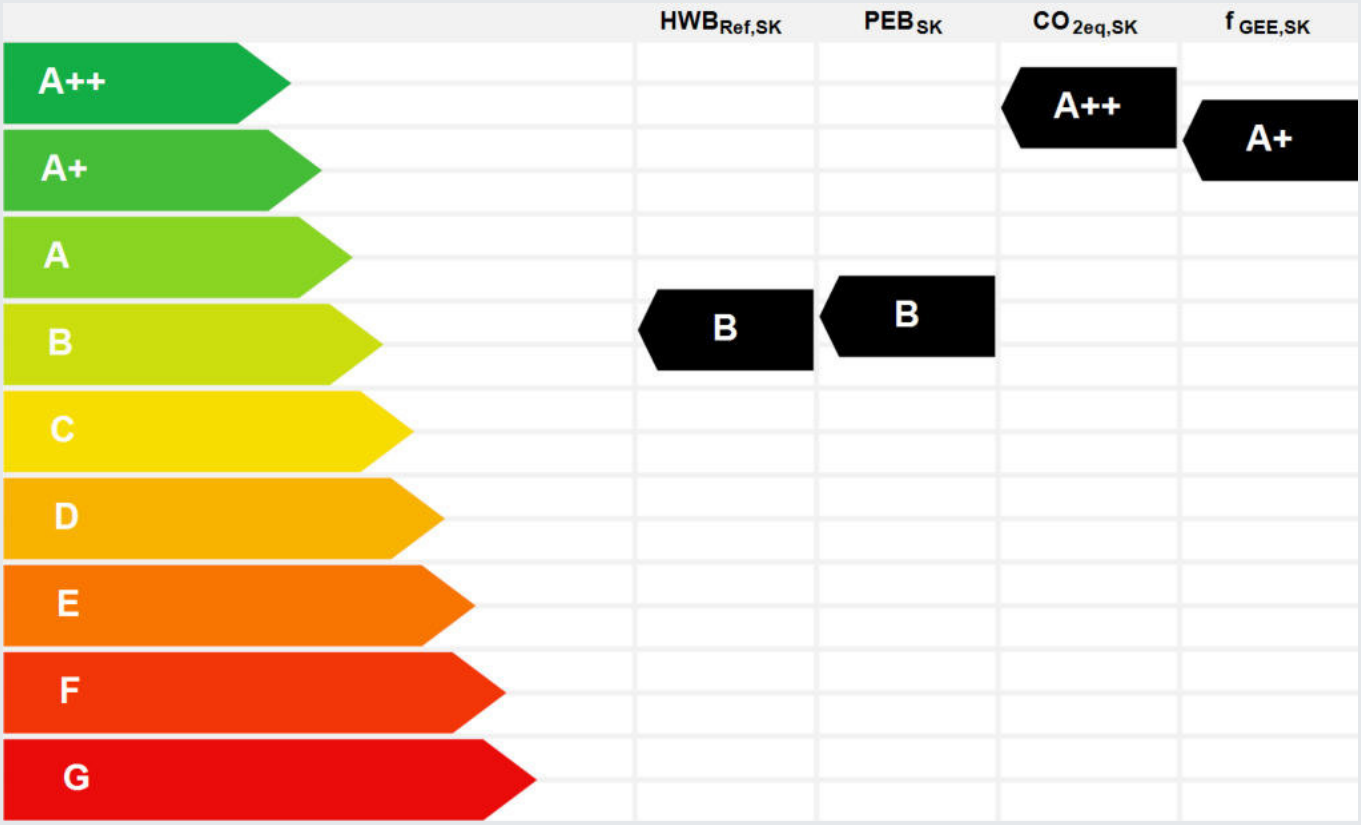
Energieausweis für Wohngebäude

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	GÖ01 Wohn- Geschäftsgebäude Neuwirt	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude (-teil)		Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Kirchplatz 8	Katastralgemeinde	Götzens
PLZ, Ort	6091 Götzens	KG-Nummer	81108
Grundstücksnummer	.129/1	Seehöhe	703,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEBern.) und einen nicht erneuerbaren (PEBn.ern. Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.743,8 m²	Heiztage	171 d	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Bezugsfläche (BF)	1.395,0 m²	Heizgradtage	4.577 Kd	Solarthermie	0 m²
Brutto-Volumen (VB)	5.623,0 m³	Klimaregion	NF	Photovoltaik	30,5 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.525,2 m²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,27 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	3,69 m	mittlerer U-Wert	0,32 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK_T-Wert	16,88	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über fGEE

	Ergebnisse			
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{ref,RK}$ =	24,4 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{ref,RK,zul}$ = 29,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	13,3 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	53,3 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,61	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ = 0,75
Erneuerbarer Anteil			entspricht	Punkt 5.2.3 a, b und c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	57 677 kWh/a	$HWB_{ref,SK}$ =	33,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	32 891 kWh/a	HWB_{SK} =	18,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	17 821 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	75 689 kWh/a	HEB_{SK} =	43,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{SAWZ,WW}$ =	2,62
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{SAWZ,RH}$ =	0,50
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{SAWZ,H}$ =	1,00
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	39 716 kWh/a	$HHSB_{SK}$ =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	100 349 kWh/a	EEB_{SK} =	57,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	161 488 kWh/a	PEB_{SK} =	92,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern,SK}$ =	51 040 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	29,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern,SK}$ =	110 448 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	63,3 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2,SK}$ =	11 129 kg/a	$CO2_{SK}$ =	6,4 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,57
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	11 212 kWh/a	$PV_{Export,SK}$ =	6,4 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	maquina GmbH Architektin Julia Spirk
Ausstellungsdatum	04.12.2023		
Gültigkeitsdatum	04.12.2033	Unterschrift	
Geschäftszahl			

WEG Kirchplatz 8

BETRIEBSKOSTENVORSCHAU 2026

		Nettokosten	€ p.a.2026
	Betriebskosten		
	Müllgrundgebühr und Müllabholung		1 200,00
	Hausbetreuung inkl. Kleininstandhaltung + Winterdienst nach § 93 StVO		7 640,00
	Grundsteuer		915,60
	Liftkosten		1 617,00
	Gebäudeversicherung		8 688,00
	Bankspesen-WEG-Konto		475,00
	Wartung und Prüfung/ techn. Anlagen		6 988,65
	Hausverwaltung		9 267,18
	Kaltwasser und Kanal		9 500,00
	Allgemein Strom		4 883,20
	Summe		
	Heizkosten		
	Heizkosten		16 903,50
	Rauchfangkehrer		405,00
	Techem Abrechnung samt Funkaktivierung Melder (einmalig)		2 879,14
	Summe		
	Warmwasserkosten		
	Warmwasserkosten		3 157,00
	Rücklage pro Jahr	**0,55/NW/Mo**	
	1921,7	qm Nfl.	12 683,22
	Nutzfläche qm*0,55*12		
	Summen		87 202,49

WEG Kirchplatz 8

BWK Bewirtschaftungskosten
WW Warmwasser
HK Heizkosten

WE	Eigentümer	Widmung	NW	m²	BWK *€ 2,22* qm	USt. Satz	WW *€ 0,16* qm	USt. Satz	HK *€ 1,05* qm	USt. Satz	USt.	RL 0% *€ 0,55* NW	Gesamt Vor-schreibung Monat brutto	Gesamt Vor-schreibung Monat netto
Top W1		Wohnung	49	47,59	114,94	10%	7,83	10%	50,06	20%	22,29	28,49	223,61	201,32
Top W2		Wohnung	42	46,57	98,52	10%	7,66	10%	48,98	20%	20,41	24,42	199,99	179,58
Top W3		Wohnung	42	50,01	98,52	10%	8,23	10%	52,60	20%	21,20	24,42	204,97	183,77
Top W4		Wohnung	41	45,45	96,18	10%	7,48	10%	47,81	20%	19,93	23,84	195,24	175,31
Top W5		Wohnung	51	56,68	119,63	10%	9,32	10%	59,62	20%	24,82	29,65	243,04	218,22
Top W6		Wohnung	51	47,59	119,63	10%	7,83	10%	50,06	20%	22,76	29,65	229,93	207,17
Top W7		Wohnung	44	46,57	103,21	10%	7,66	10%	48,98	20%	20,88	25,58	206,31	185,43
Top W8		Wohnung	45	50,01	105,56	10%	8,23	10%	52,60	20%	21,90	26,16	214,45	192,55
Top W9		Wohnung	43	45,45	100,87	10%	7,48	10%	47,81	20%	20,40	25,00	201,56	181,16
Top W10		Wohnung	54	56,68	126,67	10%	9,32	10%	59,62	20%	25,52	31,39	252,52	227,00
Top W11		Wohnung	32	34,10	75,06	10%	5,61	10%	35,87	20%	15,24	18,60	150,38	135,14
Top W12		Wohnung	32	33,74	75,06	10%	5,55	10%	35,49	20%	15,16	18,60	149,86	134,70
Top W13		Wohnung	28	29,46	65,68	10%	4,85	10%	30,99	20%	13,25	16,28	131,05	117,80
Top W14		Wohnung	53	47,59	124,32	10%	7,83	10%	50,06	20%	23,23	30,81	236,25	213,02
Top W15		Wohnung	52	46,57	121,98	10%	7,66	10%	48,98	20%	22,76	30,23	231,61	208,85
Top W16		Wohnung	50	50,01	117,29	10%	8,23	10%	52,60	20%	23,07	29,07	230,26	207,19
Top W17		Wohnung	43	45,45	100,87	10%	7,48	10%	47,81	20%	20,40	25,00	201,56	181,16
Top W18		Wohnung	54	56,68	126,67	10%	9,32	10%	59,62	20%	25,52	31,39	252,52	227,00
Top W19		Wohnung	32	34,10	75,06	10%	5,61	10%	35,87	20%	15,24	18,60	150,38	135,14
Top W20		Wohnung	32	33,74	75,06	10%	5,55	10%	35,49	20%	15,16	18,60	149,86	134,70
Top W21		Wohnung	28	29,46	65,68	10%	4,85	10%	30,99	20%	13,25	16,28	131,05	117,80
Top W22		Wohnung	94	77,94	220,50	10%	12,82	10%	81,98	20%	39,73	54,65	409,68	369,95
Top W23		Wohnung	81	71,19	190,00	10%	11,71	10%	74,88	20%	35,15	47,09	358,83	323,68
Top W24		Wohnung	99	91,32	232,23	10%	15,02	10%	96,05	20%	43,94	57,56	444,80	400,86
Top W25		Wohnung	84	75,67	197,04	10%	12,45	10%	79,59	20%	36,87	48,84	374,79	337,92
Top G1	**Bank unecht steuerb.**	**Geschäft**	**132**	**140,58**	**309,64**	**0%**	**23,12**	**0%**	**147,87**	**0%**	**-**	**76,74**	**557,37**	**557,37**
Top G2		Geschäft	48	53,83	112,60	20%	8,85	20%	56,62	20%	35,61	27,91	241,59	205,98
Top G3		Geschäft	57	58,05	133,71	20%	9,55	20%	61,06	20%	40,86	33,14	278,32	237,46
Top G4		Geschäft	34	34,10	79,76	20%	5,61	20%	35,87	20%	24,25	19,77	165,26	141,01
Top G5		Geschäft	34	33,74	79,76	20%	5,55	20%	35,49	20%	24,16	19,77	164,73	140,57
Top G6		Geschäft	29	29,46	68,03	20%	4,85	20%	30,99	20%	20,77	16,86	141,50	120,73
TG AP 01		Abstellpl	10	14,42	23,46	20%		20%			4,69	5,81	33,96	29,27
TG AP 02		Abstellpl	12	17,68	28,15	20%		20%			5,63	6,98	40,76	35,13
TG AP 03		Abstellpl	11	15,89	25,80	20%		20%			5,16	6,40	37,36	32,20
TG AP 04		Abstellpl	10	13,38	23,46	20%		20%			4,69	5,81	33,96	29,27
TG AP 05		Abstellpl	9	12,88	21,11	20%		20%			4,22	5,23	30,56	26,34
TG AP 06		Abstellpl	10	14,33	23,46	20%		20%			4,69	5,81	33,96	29,27
TG AP 07		Abstellpl	12	16,01	28,15	20%		20%			5,63	6,98	40,76	35,13
TG AP 08		Abstellpl	10	12,93	23,46	20%		20%			4,69	5,81	33,96	29,27
TG AP 09		Abstellpl	10	13,38	23,46	20%		20%			4,69	5,81	33,96	29,27
TG AP 10		Abstellpl	10	13,00	23,46	20%		20%			4,69	5,81	33,96	29,27
TG AP 11		Abstellpl	10	12,92	23,46	20%		20%			4,69	5,81	33,96	29,27
TG AP 12		Abstellpl	10	12,92	23,46	20%		20%			4,69	5,81	33,96	29,27
TG AP 13		Abstellpl	10	12,50	23,46	20%		20%			4,69	5,81	33,96	29,27
TG AP 14		Abstellpl	10	12,92	23,46	20%		20%			4,69	5,81	33,96	29,27
TG AP 15		Abstellpl	10	13,76	23,46	20%		20%			4,69	5,81	33,96	29,27
TG AP 16		Abstellpl	10	13,18	23,46	20%		20%			4,69	5,81	33,96	29,27
TG AP 17		Abstellpl	11	17,24	25,80	20%		20%			5,16	6,40	37,36	32,20
TG AP 18		Abstellpl	13	16,27	30,49	20%		20%			6,10	7,56	44,15	38,05
TG AP 19		Abstellpl	8	12,82	18,77	20%		20%			3,75	4,65	27,17	23,42
TG AP 20		Abstellpl	9	14,54	21,11	20%		20%			4,22	5,23	30,56	26,34
TG AP 21		Abstellpl	8	14,05	18,77	20%		20%			3,75	4,65	27,17	23,42
TG AP 22	**Bank unecht steuerb.**	**Abstellpl**	8	12,85	**18,77**	**0%**		**0%**			**-**	**4,65**	**23,42**	**23,42**
TG AP 23		Abstellpl	7	12,45	16,42	20%		20%			3,28	4,07	23,77	20,49
STP 24	Allgemein	Abstellpl	0	-	-									-
STP 25	Allgemein	Abstellpl	0	-	-									-
STP 26	Allgemein	Abstellpl	0	-	-									-
Summen			1818	1921,7	**4 264,55**		**263,08**		**1 682,30**		826,91	1 056,94	**8 093,83**	**7 266,92**

Wohn- und Geschäftshaus ~ Kirchplatz 8 ~ Götzens

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

I. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

Grundstück, Lage, Art und Kurzbeschreibung des Objektes
Die Liegenschaft in der Mittelgebirgsgemeinde Götzens, mit der Adresse Kirchplatz 8 und der Grundstücksnummer .129/1 ist vorgetragen im Grundbuch 81108 Götzens. Die Liegenschaft weist derzeit eine Größe von ca. 837 m² auf (vgl. GB) und ist gem. dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Götzens als Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen gemäß § 51 TROG 2022, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen ausgewiesen. Für das Grundstück besteht ein Bebauungsplan.

Die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses erfolgte gemäß den Baubescheiden der Gemeinde Götzens vom 05.02.2024, Gzl: 131-9-1/2023-40-6 und vom 07.08.2024 Gzl: 131-9-1/2024-13-4 mitsamt den eingereichten und baugenehmigten Plänen, sowie der Bauanzeige vom 30.04.2026, Gzl: 131-9-2/2026-9-1, mitsamt den eingereichten und baugenehmigten Plänen, welche der Kaufpartei bekannt sind.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft ist die Wohnanlage mit 25 Wohneinheiten und sechs Geschäftseinheiten bereits erbaut. Der Baukörper verfügt über fünf oberirdische Geschoße und ist voll unterkellert.

Im Untergeschoß sind 22 PKW-Abstellplätze, 18 Lagerräume, eine Stellfläche, ein Abstellraum und das Stiegenhaus samt Aufzug untergebracht.

Im Erdgeschoß sind drei Geschäftslokale TOP G1, TOP G2 und TOP G3 untergebracht. Westlich des Wohn- und Geschäftshauses sind drei PKW-Abstellplätze im Freien (mit einer ausschließlichen Nutzungsregelung für die Geschäftsflächen), fünf Abstellplätze für einspurige KFZ, eine Abstellfläche für Fahrräder sowie der Müllraum angeordnet. Ebenfalls an der Westseite des Hauses befindet sich die geneigte Zufahrtsrampe zur Tiefgarage, ein Abstellraum für Kinderwagen, Rollstühle und Sportgeräte mit separatem Zugang von außen und der Technikraum.

Im ersten Obergeschoß befinden sich drei weitere Geschäftseinheiten (TOP G4, TOP G5, TOP G6) sowie fünf Wohnungen (TOP W1-W5). Im zweiten und dritten Obergeschoß sind jeweils acht Wohnungen (TOP W6-W13 bzw. TOP W14-W21) untergebracht. Im Dachgeschoß befinden sich vier Wohnungen (TOP W22-W25). Die ostseitigen Wohnungen im Dachgeschoß sind infolge der größeren Raumhöhe mit einer Galerie ausgestattet.

Ein Kinderspielplatz ist nicht vorhanden, es liegt ein genehmigter Befreiungstatbestand durch die Gemeinde Götzens vor.

Die Zufahrt erfolgt an der Südwestseite über die Landesstraße, sowie an der Nordwestseite über das Grundstück 155/8 der Gemeinde Götzens.

Wohnungseigentum
Für die Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet.

Allgemeineinrichtungen
Die Allgemeineinrichtungen des ggstl. Objektes sind in den Parifizierungsplänen bzw. dem Nutzwertgutachten entsprechend erwähnt und teilweise planlich dargestellt.

Zufahrts-, Zugangswege und die Bereiche vor dem Haupteingang wurden asphaltiert und/oder mit Stöckelpflaster belegt.

Stiegenläufe (Treppenanlagen) wurden als Ortbetontreppen mit einem gefliesten Endbelag ausgeführt.

Tiefgarage
Die Tiefgarage bildet einen Brandabschnitt. Das Stiegenhaus ist ein Fluchtweg aus der Tiefgarage und bleibt von innen unversperrt. Die Tiefgarage ist natürlich be- und entlüftet. Die vorhandenen Lüftungsquerschnitte dürfen nicht verringert oder verbaut werden. Die Tiefgarage weist eine nutzbare Zufahrtshöhe von zumindest 2,10m auf. Die Fahrgasse, PKW-Tiefgaragenabstellflächen und Kellerräume/Kellerabteile werden teilweise durch Installationen oder Bauteile eingeengt und/oder in ihrer Höhe begrenzt. Unabhängig der in den Plänen oder dem Nutzwertgutachten ausgewiesenen Maße, können diese daher in der Natur eingeschränkt sein. Die Verkäuferin garantiert demgemäß nur für die nutzbaren Abmessungen der KFZ-Abstellplätze gemäß der OIB Richtlinie 4/2011, Punkt 2.7.4, wobei Einschränkungen gem. Pkt. 2.7.6 zulässig sind.

Die Einstellung von mit Flüssiggas betriebenen Fahrzeugen ist in der Tiefgarage nicht erlaubt.

II. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Strom
Das Objekt wird an das örtliche Versorgungsnetz der TINETZ (Tiroler Netze GmbH) angeschlossen. Die Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohnungseigentumseinheit sowie 1x gemeinsam für die allg. Bereiche u. Gemeinschaftsanlagen. Strombezugsrecht: 13 kW für den Allgemeinteil des Hauses; weitere 5 kW pro Wohnung, 13kW für die Top G1, 6 kW für die Top G2 und Top G3 und 5kW für die Tops G4 bis G6.

Wasser
Die Versorgung des Objektes erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Ortswassernetz. Die Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohnungseigentumseinheit, sowie für die Gesamtanlage.

Fernwärme
Die Versorgung des Objektes zum Betrieb der Heizanlage erfolgt über das Fernwärmenetz der Fa. Holzmann GmbH. Es gibt im Haus eine Fernwärmeübergabestation.

Kanal – Schmutzwässer und Oberflächenwässer
Die Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer und Oberflächenwässer erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Kanalsystem.

Müllsammeleinrichtung
Der Müllraum für die Liegenschaft befindet sich im Westen des Grundstücks.

Heizung und Warmwasser
Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Fernwärme. Die Verbrauchszählung erfolgt durch Zähler (Kaltwasser-, Warmwasser- und Wärmemengenzähler), getrennt für jede Wohnungseigentumseinheit.
Beheizt werden nur die Wohnnutzflächen der Wohnungen. Allgemeinräume, allgemeine Stiegenhäuser und Gänge, sowie Keller werden nicht beheizt.

Glasfaser(-netzwerk)
Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz, welches betreiberneutral ist.

Brieffachanlage
Jede Wohnung verfügt über ein versperrbares Brieffach in der gemeinsamen Brieffachanlage in der Haupteingangsebene.

Einrichtungen
Einrichtungsgegenstände bzw. Vorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sanitäre Einrichtungen wurden nur nach Maßgabe dieser BuA ausgeführt, auch wenn diese in den Grundrissen anders dargestellt wurden. Die Planmaße sind Rohbaumaße (ohne Verputz, Spachtelung oder Fliesen, o.ä.). Für den eigenen Ausbau oder die Einrichtung sind die Naturmaße zu verwenden.

III. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES BAUWERKES

Fundamente
Je nach statischen und geologischen Erfordernissen wurden entweder Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente in Stahlbeton ausgeführt.

Außenwände und tragende Innenwände
Stahlbetonwände gemäß statischem, sowie Wärmedämmung und Wärmedämmverbundsystem gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

Nichttragende Innenwände
Trockenbau-Ständerwände

Geschossdecken in den Wohneinheiten
Stahlbetondecken, Stärken und Aufbauten gem. statischen Erfordernissen

Haupttreppen
Ortbetontreppen mit Fliesenbelag

Dach
Zeltdach aus Stahlbeton. Dämmstärke und Dachaufbau gem. bauphysikalischen Erfordernissen.

IV. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG DER WOHN- UND GESCHÄFTSEINHEITEN

Böden
Unterboden: Schüttung, Trittschalldämmung und schwimmender Zementestrich
Abflussleitungen, welche auf der Rohdecke verlaufen ragen teilweise über die Schüttung und wird die EPS-Trittschalldämmung in diesen Bereichen durch eine dünnere Spezialtrittschalldämmung ersetzt (Fabrikat: Fonostop Duo).
Oberböden: Feinsteinzeug (Großformat 60x120cm), Mosaik in d. Dusche oder Eichen-Parkett, Farbe Caramel
Loggien und Dachterrassen: Feinstein auf Stelzlager mit offener Fuge

Wände und Decken
Innenräume innerhalb der Wohneinheit: gespachtelt und weiß gemalen
Bäder und WCs: Wände gespachtelt und mit weißem Latex-Anstrich beschichtet, teilweise gefliest (nach Wahl der Verkäuferin). Anmerkung: Unterschiede in den Oberflächentexturen von Spachtelungen und gemalten Flächen sind wahrscheinlich und von der Kaufpartei zu akzeptieren. Gleiches gilt für Malerausbesserungen oder Streiflicht. Sämtliche Endoberflächen (Wände, Decken und Böden) wurden nicht auf Streiflichtanforderungen gespachtelt oder gemalen. Ausbesserungen der fertigen Oberflächen haben stattgefunden und können je nach Lichteinfall weniger oder besser sichtbar sein. Dies stellt keinen Verbesserungsmangel o.ä. dar und ist zu akzeptieren.

Fenster und Fenstertüren
Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, sowie allfälligen Stockaufdoppelungen.

Sonnenschutz:
Der Sonnenschutz wird von der Verkäuferseite mitgeliefert und besteht entweder aus den bereits montieren, elektrisch bedienbaren Raffstores und/oder Sonnenschutzrollos (sind im Westen im Bereich der Loggien auf der Außenwandflucht eingebaut und nicht direkt vor den Fenstern).

Um zukünftig ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind im Falle einer Neuherstellung sind zwingend wieder die gleichen oder möglichst gleichen Behänge einzubauen, welche bereits vor Ort bei dieser Einheit verbaut wurden (Profil, Farbton, Technik). Es wird empfohlen diesen Sonnenschutz auch zu verwenden, zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung.

Ein Insektenschutz ist im Lieferumfang nicht enthalten. Werden diese nachträglich montiert, müssen die sichtbaren Teile des Insektenschutzes in derselben Farbe, wie die montierten Raffstoreschienen vor Ort bzw. wenn sich in diesem Bereich keine Schiene befindet, möglichst ähnlich zur Fensterrahmenfarbe ausgeführt werden.

Wohnungseingangstüren und Schließanlage
Türen, innen und außen weiß. Profilzylinder mit mind. 5 Schlüsseln (nicht digital).

Innentüren
Umfassungsstahlzargen (DL 80/200), weiß lackiert, Türblätter in Weiß mit Buntbartdrückergarnitur. Alle Innentüren wurden als Streiftüren ohne unteren Anschlag, mit einem Abstand von 2-10mm zum fertigen Fußboden ausgeführt. Bei Bad- und WC-Türen kommt ein WC-Schlosskasten mit innenseitigem Drehschließer zur Ausführung.

V. HAUSTECHNISCHE INSTALLATION

Installationen auf Tiefgaragenebene und innerhalb der Keller(-abteile/-räume) wurden mehrheitlich frei sichtbar und gegenüber Wänden, Decken, Säulen, etc. vorstehend (Aufputz) montiert.
Die Wohneinheiten erhalten getrennte Absperrungen, sowie Funkmessgeräte für die Messung des Verbrauches an Kaltwasser, Warmwasser und Heizwärmemenge.

Heizung
Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung mittels Fernwärme.

Wohnraumlüftung
Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über ein modernes, zentrales Lüftungssystem, welches jede Wohn- und Geschäftseinheit über ein gemeinsames Hauptgerät und ein verzweigtes Kanalsystem automatisch mit Frischluft versorgt. Es saugt verbrauchte Luft ab, leitet frische Außenluft hinein und gewinnt über Wärmetauscher wertvolle Heizenergie zurück. Das sorgt für ein dauerhaft gesundes Raumklima und schützt die Bausubstanz.

Funktionsweise im Detail
Zuluft (Frischluft): Außenluft wird von einem zentralen Punkt am Dach des Gebäudes angesaugt, gefiltert (ideal für Allergiker) und über Kanäle in die Wohn- und Schlafräume geleitet.
Abluft (Verbrauchte Luft): Gleichzeitig wird belastete Luft aus den sogenannten „Feuchträumen" (Küche, Bad, WC) abgesaugt.

Die Zuluftmenge kann pro Wohnung in der Intensität über das Bussystem mittels drei Stufen separat gesteuert werden, an sich ist die Lüftung aber für den Dauerbetrieb ausgerichtet und kann/darf nicht ganz abgeschalten werden. Die Lüftungszentrale befindet sich auf Ebene 04 im „Dachspitz" und ist nur für technisches Personal zugänglich. Ein regelmäßiger Filtertausch und notwendige Wartungen sind unerlässlich für einen dauerhaft guten Betrieb. Hinweis: aufgrund der vorhandenen Wohnraumlüftung muss die Küchenesse von der Kaufpartei mit Umluftbetrieb (keine Abluft) ausgeführt werden. Es wird auch empfohlen, die Fenster nur zu Reinigungs- und nicht zu Lüftungszwecken zu öffnen.

Sanitäre innerhalb der Einheit
Anschluss für Küchen-Spülbecken: Kalt- und Warmwasser
Gemeinsamer Abfluss für Spülbecken und Geschirrspülmaschine

Sanitäre Gegenstände (sofern im Grundriss dargestellt)
Waschtisch aus Sanitärkeramik in weiß, samt Einhebelmischer in Chromoptik beides nach Wahl Verkäuferseite.
Bodenbündige Duschanlage, bestehend aus einem bodenbündigen Bodenablauf mit Edelstahlrost, Unterputz-Einhebel-Brausemischer, Duschgarnitur inkl. Schlauch mit Schubstange in Chromoptik.
WC-Anlage bestehend aus wandhängender Klosettanlage aus Sanitärkeramik in weiß, mit versenktem Unterputzspülkasten und Betätigungsplatte in weiß, WC-Sitz und –Deckel.
Waschmaschinenanschluss mit Unterputzsiphon und absperrbarem Geräteanschlussventil

Anmerkung Wäschetrockner: Es dürfen ausschließlich Kondensat-Wäschetrockner mit Anschluss an einen Abfluss installiert werden (ohne Abgabe der warmen und feuchten Luft in den Raum). Dieser Abfluss ist im Lieferumfang der Verkäuferseite nicht enthalten.

VI. ELEKTROINSTALLATION

Allgemein
Die Hauptsicherungen und Zählerplätze sind im Hauptverteiler auf Ebene 01 im Technikraum eingebaut.

Innerhalb der Wohnungen wurden die Elektroinstallationen Unterputz und mit weißem Schaltermaterial ausgeführt. Elektroinstallationen in den allgemeinen Räumen erfolgen Aufputz (sichtbar) an den Wänden und Decken. Das Anschließen von elektrischen Geräten welcher Art auch immer ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Ausstattung Stark- bzw. Schwachstrominstallation (wie vor Ort ausgeführt und ersichtlich)
Die Elektroausstattung, wurde nicht gemäß Ö-Norm 8015 Teil 2 ausgeführt, sondern gilt die Ausführung wie vor Ort ersichtlich.

Brandmelder
Aufenthaltsräume, wie Wohnzimmer und Schlafzimmer wurden mit einem Brandmeldern ausgestattet. Die in den Aufenthaltsräumen an den Decken angebrachten Brandmelder haben eine Lebensdauer von ca. drei Jahren und sind bei Bedarf fachgerecht zu entsorgen und durch einen neuen zu ersetzen.

KNX-Bussystem
Die Wohnungen und Geschäftseinheiten wurden mit einem Smarthome System ausgestattet, hierfür wurde der Standard KNX verwendet. Pro Einheit wurde im Eingangs- bzw. Wohnzimmerbereich an einer Wand ein nicht abnehmbares Bedienungstouchpanel montiert. Über dieses Bussystem kann die Kaufpartei sowohl das Licht (auch dimmen), die Heizung, die Lüftung und die Beschattung steuern. Es besteht weiters die Möglichkeit das Smarthome mit einem Endgerät wie zum Beispiel dem Handy oder einem I-Pad u.dgl. innerhalb der Wohnung als auch extern anzusteuern. Die Steuerung der Beschattung erfolgt über das Bussystem wahlweise automatisch über eine vorhandene Wetterstation. Alle bereits vorhandenen Einbaustrahler (Spots) sind dimmbar ausgeführt weiters ist eine SIP-Videosprechanlage eingebaut.

Zutrittskontrolle der allgemeinen Bereiche
Alle Türen zu den Allgemeinräumen sind mir einer digitalen Zutrittskontrolle ausgestattet. Die Kaufpartei erhält in Summe drei Transponder. Auf Sonderwunsch können mehrere Transponder nachbestellt werden.

VII. SONDERWÜNSCHE / VARIANTEN / DARSTELLUNGEN / WARTUNG / HAUSVERWALTUNG / GEWÄHRLEISTUNG / FIXPREIS / NEBENKOSTEN

Sonderwünsche
Sonderwünsche sind vom Kunden gewünschte Leistungen, die nicht Gegenstand dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind. Sonderwünsche, dürfen nur ausgeführt werden, wenn diese statisch und technisch machbar, sowie zulässig sind. Seitens der Kaufpartei dürfen vor Übergabe des Kaufgegenstandes (Übergabe des Anlagenschlüssels) keine eigenständigen Änderungen am Kaufobjekt vorgenommen werden. Es erfolgt keine Vergütung für von Kundenseite gewünschten Entfall von Lieferungen und Leistungen.

Änderungen seitens der Verkäuferin
Planungs- und/oder Ausführungsänderungen, aufgrund technischer Notwendigkeiten oder behördlicher Vorschriften, sind zulässig. Änderungen der Ausstattung, die der Verbesserung oder dem technischen Fortschritt dienen, bleiben der Verkäuferin vorbehalten (vergl. § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG).

Darstellungen
Darstellungen oder Bezeichnungen in Grundrissen, Schnitten, Schaubildern und Ansichten (z.B. Abbildungen von Sanitäreinrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen, von Mobiliar, Farben von Oberflächen, architektonische Details, etc.) gelten nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung oder des Wohnungseigentumsvertrages. Darstellungen folgen dem Detailgrad einer einfachen Einreichplanung. Das bedeutet, dass nicht alle Bauteile im Plan ersichtlich sind. Zum Beispiel wird auf die Darstellung von Dachrinnen, Dachablaufrohren, Lüftungsrohren, Handläufen, Randsteinen, Schächten, Rigolen, Ablaufgitter, Leitungen, Brieffachanlagen, Deflektorhauben, Entlüftungen, technische Ausstattungen, Versorgungskästen, etc. verzichtet.

Toleranzen
Angegebene Flächen-, Linien- und Neigungsmaße sind Rohbaumaße. Abweichungen bis zu +/-3% bezogen auf diese Maße gelten als zulässig und vereinbart. Ebenso werden Abweichungen der Winkelmaße um bis zu 3 Grad vereinbart. Für jede Art von Möblierung sind die Naturmaße nach Übergabe zu nehmen.

Gewährleistung
Die Verkäuferin leistet keine Gewähr und haftet nicht für einen besonderen, im Vertrag oder der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht bedungenen Zustand.

Der Kaufgegenstand wurde bescheidgemäß und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (OIB-Richtlinien, Tiroler Bauordnung, Tiroler Bauvorschriften) zum Zeitpunkt der Erteilung der ersten Baubewilligung errichtet. Die Ö-Normen wurden in der Bauausführung nur in jenem Umfang berücksichtigt, als diese zur Erreichung der gesetzlichen oder bescheidgemäßen Bestimmungen unabdingbar und nicht durch andere Maßnahmen substituierbar sind. Die Verkäuferin greift in der Ausführung auf technische Sonderlösungen zurück.

Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre ab Übergabe. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte ca. Ende Mai 2026. Nicht der Gewährleistung unterliegen Bauteile oder Materialien, welche typischerweise in kürzeren Abständen zu warten oder zu erneuern sind. Beispielsweise gehören dazu auch Leuchtmittel, LED-Leuchteneinheiten (Leuchte und Leuchtmittel sind ein Bauteil) im Bereich der Erschließungen, Balkone und Vordächer. Es wird darauf hingewiesen, dass Acryl- oder Silikonfugen Wartungsfugen sind und üblicherweise alle ein bis zwei Jahre zu erneuern sind. Die Verkäuferin übernimmt für thermisch entstandenen Glasbruch keine Gewährleistung.

Die Austrocknungszeit eines Neubaus beträgt üblicherweise 2 - 3 Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchtigkeitsschäden zu achten (ordnungsgemäße Verwendung der Wohnraumlüftung, Kontrolle der Luftfeuchtigkeit mittels eines Hygrometers, Wandabstand von Möbeln und Einbauten, kein Wäschetrocknen in geschlossenen Räumen, etc.).

Die Käuferseite übernimmt es, auf eine ausreichende Durchlüftung und Beheizung aller Räume zu achten. Kellerräume sind nicht klimatisiert und nicht beheizt. Daher kann es fallweise (z.B. in feuchten Sommern) zu einer Konzentration hoher Luftfeuchtigkeit über einen längeren Zeitraum kommen. Es wird empfohlen, auf eine Lagerung von Textilien, Zellulose (Bücher, Kartonagen) und anderen feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen zu verzichten. Sollte eine zu hohe Luftfeuchtigkeit vorhanden sein, muss der Kellerraum auf Kosten des jeweiligen Eigentümers mittels eines Entfeuchtungsgeräts oder anderen geeigneten Maßnahmen entfeuchtet werden. Es wird angeraten, den Keller mit einem Hygrometer auszustatten und die Luftfeuchtigkeit zu kontrollieren.

Bei der Lagerung von Gegenständen an Außenbauteilen oder bei der Möblierung an Außenbauteilen ist eine Hinterlüftung erforderlich, da es sonst zu unbeabsichtigten bauphysikalischen Problemen kommen kann.