# WOHNANLAGE

WATTENS V4 LIVING

Stand 24.09.2026

BAU – UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN
FÜR DAS BAUVORHABEN



Verkauf durch

IMMOBILIDEA
IMMOBILIEN · VERMITTLUNG · VERWALTUNG

Innsbrucker Straße 37/4

6130 Schwaz

# 1.Allgemein

Die planerische Darstellung der Grundrisse sowie der Visualisierung gilt nicht als Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgebend für die Errichtung der Ausstattung der Wohnungen ist die nachstehende Textierung:

In der Marktgemeinde WATTENS entsteht eine Wohnanlage bestehend aus 10 Wohneinheiten entsprechend den Vorschriften der Marktgemeinde bzw. der Tiroler Bauordnung und den derzeit geltenden Baugesetze.

Die Wohnanlage wird in Wattens am Volderer Weg 4b errichtet. Die Lage ist sehr zentral und ist verkehrstechnisch optimal gelegen. Nahversorger, Bank, Gasthäuser, Kinderkrippe, Kindergarten, Schulen sowie ein Freibad sind zu Fuß erreichbar. Es besteht eine gute Verbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. In wenigen Minuten ist der Bahnhof Wattens zu Fuß (ca. 15min.) erreichbar, der Autobahnzubringer ist in unmittelbarer Nähe.

Der Baukörper ist nach Süden und Westen hin ausgerichtet und besitzt großzügige Fensterelemente. Die sonnigen Terrassen und Gärten erweitern den Wohnraum ins Freie. Ein besonderes Augenmerk wurde daraufgelegt, dass sämtliche Erkenntnisse hinsichtlich angenehmen Wohnens berücksichtigt wurden. Besonders wurde auf einen großzügigen und funktionellen Grundriss Wert gelegt. Zum einen bieten wir kleinere Wohnungen mit einer Fläche ab ca. 48 m² und andererseits größere Wohneinheiten mit bis zu ca. 89 m² Wohnnutzfläche an.

Bauträger:

PLANEN BAUEN WOHNEN

Planen Bauen Wohnen L&W GmbH

| | |
|---|---|
| Grundeigentümer: | Planen-Bauen-Wohnen L&W GmbH |
| Grundparzellen-Nr.: | 343/6 |
| Katastralgemeinde: | KG 81020 Wattens |
| Einlagezahl im Grundbuch: | 1354 |

Die Firma Planen Bauen Wohnen L&W GmbH behält sich das Recht vor, Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung durchzuführen, sofern diese aus technischer oder rechtlicher Sicht notwendig sind.
Es liegt ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Bauträger Planen Bauen Wohnen L&W GmbH und dem Maklerunternehmen Immobilidea LWR GmbH vor, darauf möchten wir ausdrücklich hinweisen.

# 2. Technische Beschreibung

Die Konstruktion der Wohnanlage erfolgt in feuerbeständiger, massiver Bauweise. Bei der Planung und Bauausführung wird auf den Stand der Technik sowie den geltenden Bauvorschriften Bedacht genommen.

Fundament:
Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen.

Keller/ Garagenmauerwerk:
Betonmauerwerk und Mischmauerwerk nach statischen Erfordernissen.

Geschossmauerwerk:
Betonmauerwerk oder Ziegelmauerwerk nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen.

Zwischenwände:
Ziegelmauerwerk oder Rigips-Mauerwerk.

Wohnungstrennwände:
Betonmauerwerk mit Schalldämmender Vorsatzschale oder Schallschutzziegel.

Geschossdecke:
Stahlbeton lt. statischen Erfordernissen.

Dach:
Flachdach – Bitumen – 3-lagig vollflächig verklebt, Flies und Rollierung

Fußböden:
Schall- und wärmeisolierter, schwimmender Estrich. Sonderwünsche für Beläge sind nur nach schriftlicher Bewilligung des Bauträgers, unter Bedachtsame auf die geltenden Bauvorschriften möglich.

Allgemeine Elektroinstallationen:
Die Kellerbeleuchtung, Beleuchtung der Gänge, Allgemeinräume, Stiegenhaus sowie des Haustores erfolgt mit automatischer Zeitschaltuhr bzw. Bewegungsmeldern.

Allgemein:
Haupt-Stiegenhaus und Gänge werden in Massivbauweise ausgeführt, Wand- und Deckenflächen weiß gestrichen. Stiegen-Geländer sowie Balkon-Geländer werden in einer Metallkonstruktion verzinkt ausgeführt, die detaillierte Umsetzung obliegt der planerischen Oberleitung und dem Bauträger. Einfahrt und Parkflächen werden in Asphalt bzw. schwimmend verlegte Platten oder Rasengittersteine bekiest ausgeführt. Das Stiegenhaus wird gefliest.

# 3. Innenausstattung:

Die Qualität der Ausstattung wird in Form von Mustern vorgelegt.

**Fußböden:**

| | |
|---|---|
| Keller/Abstellräume: | Fliesen |
| Wohnräume: | Vinyllaminat oder Echtholzparkett |
| Schlafräume: | Vinyllaminat oder Echtholzparkett |
| Küche: | Vinyllaminat oder Echtholzparkett |
| Garderobe: | Vinyllaminat oder Echtholzparkett |
| Gang und Vorraum: | Vinyllaminat oder Echtholzparkett |
| Abstellraum: | Vinyllaminat oder Echtholzparkett |
| Bad: | Fliesen bis auf max. Türstockhöhe verfliest |
| WC: | Fliesen an 2 Seiten bis auf Höhe +1,20m über FFB verfliest |

Zur Auswahl der Böden stehen verschiedene Muster zur Verfügung. Die Beläge werden auf schwimmenden Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung verlegt.

| | |
|---|---|
| Terrassenflächen: | Feinsteinzeug in farblicher Abstimmung zum Gebäude |

**Wand und Deckenoberflächen:**
Der Innenputz wird maschinell ca. 1,5cm stark ausgeführt, mit Dispersionsfarbe weiß deckend gestrichen.

**Türen:**
Haustüren und Wohnungseingangstüren im Freien:
Alu-Haustüre mit Mehrfachverriegelung. Ausgeführt entsprechend den technischen Anforderungen.

Wohnungseingangstüren:
Vollbautürblatt beidseitig furniert. Ausführung entsprechend den technischen Anforderungen.

Innentüren:
Türblatt Röhrenspan weiß glatt, Metallzarge weiß glatt Standard. Ausführung entsprechend den technischen Anforderungen.

Balkontüren:
Drehtüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung und umlaufender Gummidichtung.

Fenster:
Fenster aus Kunststoff in weiß mit umlaufender Gummidichtung und Isolierverglasung, teilweise als Dreh- und Drehkippflügel.

# 4. Heizungsanlage

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung der Wohnanlage erfolgt mittels Fernwärme. Alle Wohnungen werden mit eigenen unabhängigen zentralen Kaltwasser-Warmwasser- und Heizwärmemengenzähler ausgestattet.
Die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

## 5. Lüftungsanlage

Die innenliegenden WC´s und Nassräume ohne Fenster werden mechanisch entlüftet. Die Küchen werden nicht mechanisch entlüftet! (Umluft – Dunstabzug)

## 6. Sanitärinstallationen

Sämtliche Installationen werden laut Stand der Technik ausgeführt.

Bad:
Acryl Badewanne weiß Standard mit Handmischer sowie Ab- und Überlaufgarnitur Chrom oder Duschtasse weiß Standard mit Handbrause samt Brausestange. Einzelwaschbecken Keramik weiß mit Einhebelmischer Chrom und Ablaufgarnitur. Waschmaschinenanschluss kompl. Standard.

WC im Bad:
Wand-Tiefspül-WC weiß mit Drückerplatte weiß und Zweispültechnik, WC-Sitz mit Deckel weiß;

Küche:
Zu- und Abflussleitungen für Spülbecken (Kalt- und Warmwasser). Küche im Kaufpreis nicht enthalten.

## 7. Elektroinstallationen

Jedes Top erhält einen separaten Unterverteiler. Jede Wohneinheit wird mit Decken- und Wandauslässen, Schaltern und Steckdosen (siehe Aufstellung) versehen.

Die Elektroausführung wird entsprechend den technischen Anforderungen ausgeführt. Nachstehende Beschreibung stellt eine Mindestausführung dar. Sollten durch Änderungen im Ausführungsplan sich Ausführungen an der Elektrik ändern so hat dieser der Käufer direkt mit dem beauftragten Elektriker abzurechnen.

Vorraum und/oder Gang:
1 Schalter, 1 Deckenauslass, 1 Steckdose;

WC:
1 Schalter, 1 Deckenauslass, bei innenliegenden WC´s zusätzlich 1 Ventilator;

Bad:
1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 1 Steckdose für Waschmaschine, bei innenliegenden Bädern 1 Ventilator;

Schlafzimmer:
1 Schalter, 1 Deckenauslass, 3 Steckdosen;

Wohnräume:
1 Schalter, 2 Deckenauslässe, 4 Steckdosen, 1 TV-Anschluss.

Küche:

1 Doppelschalter, 1 Deckenauslass, 1 Wandauslasss, 5 Steckdosen im Arbeitsbereich, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Dunstabzug, 1 Steckdose für Mikrowellenherd, 1 Anschlussdose für E-Herd.

Abstellraum:
1 Schalter, 1 Deckenauslass, 1 Steckdose.

## 8. Schwachstrominstallationen

Die Leerverrohrung für Telefon/Internet wird vom Technikraum bis in den jeweiligen Wohnungen (Vorraum bzw. Gang) verlegt. Der Anschlussantrag bei den jeweiligen Netzanbietern ist vom Käufer selbst rechtzeitig zu beantragen und diese sind von den Käufern zu übernehmen.
Klingel- und Torsprechanlage mit elektrischem Türöffner ist bei allen Wohnungen vorgesehen.

## 9. Besondere Betriebseinrichtung

Briefkästen:
Briefkastenanlage am Hauseingang mit einem großformatigen Fach für jedes Top.

Kellerabstellräume:
Jedes Top hat einen zugeordneten Kellerraum.

Allgemeinräume:
Es entsteht ein Raum für Kinderwägen und Fahrräder, die Standorte der Räumlichkeiten sind in den Plänen ersichtlich.

Müllraum:
Es gibt einen eigenen Müllraum im Untergeschoss.

Außenanlagen:
Die Gartenflächen zu den Tops bzw. Grünflächen der Außenanlagen allgemein werden nur humusiert, einsähen sowie die Anwachspflege und Nachbehandlung ist durch die jeweiligen Eigentümer auszuführen.

Schließanlage:
Zentralschließanlage für die Wohneinheiten, Keller und allgemeine Nebenräume.

## 10. Umplanungen

Die vorliegende Bauausführungsbeschreibung und die von der Baubehörde derzeit bzw. künftig genehmigten Baupläne im Maßstab 1:100 bilden die Grundlage für die diesbezügliche Kostenrechnung. Geringfügige, statisch bedingte Änderungen (Unterzüge und Säulen) sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren. Zeichnerische Ausdrucksmittel in den Plänen (sanitäre Einrichtungsgegenstände, Küchen, Möbel etc.) sind nicht Gegenstand dieser Ausstattungsbeschreibung. Grundlage für die Endabrechnung bilden die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegende Verkaufspläne im Maßstab 1:100. Änderungswünsche werden nur dann berücksichtigt, sofern sie keine Benachteiligung für andere Mitbewohner (zB. schalltechnisch etc.) mit sich bringen und bautechnisch durchführbar sind. Für Plankonzept, Situierung, Organisation verantwortlich zeichnet das Planungsbüro: P&P Generalplaner GmbH

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass planerische Änderungswünsche binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung mit den Architekten besprochen werden müssen. Die erste Stunde ist kostenlos. Jede weitere Stunde wird nach der aktuellen Honorarordnung der Architektenkammer verrechnet. Später bekanntgegebene Änderungswünsche können nicht berücksichtigt werden. Das Einholen von Nachtragsangeboten, die Angebots- und die Rechnungskontrolle wird dem Käufer nach dem tatsächlichen Aufwand verrechnet. Mit diesen Arbeiten sind die Bauleitung bzw. das Architekturbüro zu beauftragen.
Weiteres können je Bauabschnitt Termine für eine Baustellenbesprechung bekanntgegeben werden.

Die Baustelle darf während des laufenden Betriebes aus sicherheitstechnischen Gründen von den Erwerbern nicht betreten werden.

## 10. Sonderwünsche

Sonderwünsche sind schriftlich bekanntzugeben und zu beauftragen und gegen Aufpreis abzugelten, ansonsten kann eine Gegenverrechnung nicht vorgenommen werden.
Weiteres weisen wir darauf hin, dass sämtliche Professionsarbeiten ausschließlich vom oben genannten Planungsbüro vergeben werden. Farbwahl und gestalterische Entscheidungen obliegen ausschließlich der Bauleitung sowie dem Bauträger. Mit der Ausführung von Sonder- oder Zusatzwünschen sind ausschließlich die am Bau beschäftigten Firmen und Planer zu beauftragen. Jeder Eigentümer erhält laufend eine aktuelle Firmenliste. Sonderwünsche für Arbeiten, die nicht durch die am Bau beschäftigten Firmen durchgeführt werden können, können erst nach Übergabe ausgeführt werden. Abänderungen ohne Genehmigung des Bauträgers sind nicht gestattet.

## 10. Allgemeine Hinweise

Alle in den genehmigten Baueingabeplänen eingetragenen Einrichtungsgegenstände, sowohl in den Nassräumen, als auch in allen sonstigen Räumen, verstehen sich als Einrichtungs- bzw. Möblierungsvorschläge und sind keinesfalls Bestandteil der Grundausstattung! Die Grundausstattung ergibt sich ausschließlich aus den Punkten der Ausstattungsbeschreibung! Änderungen jeder Art sind vorbehalten, Details richten sich nach dem jeweiligen Bauträgervertrag.

a) Rückvergütung
Für nicht in Anspruch genommene Normalausstattung werden jene Kosten vergütet, die in der Einheitspreisliste angeführt sind. Die Vergütung erfolgt nach den Bestimmungen des Bauträgervertrages.

b) Sonderausstattung
Für die Bearbeitung von Sonderwünschen kann der planende Architekt ein Honorar nach der Gebührenordnung für Architekten (GOA) verlangen.

c) Grundreinigung
Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein Reinigungsunternehmen mit der Grundreinigung (besenrein) beauftragt (Kosten im Fixpreis enthalten).

d) Austrocknung des Bauvorhabens:
Die Austrocknungszeit des Bauvorhabens beträgt ca. 2 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:

1. Möbel sollen mindestens 5 cm von der Wand entfernt sein. Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.

2. Während der Heizperiode ist in Abständen von 2 - 3 Stunden möglichst mit Durchzug jeweils ca. 5 - 10 Minuten zu lüften.

3. Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.

4. Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken.

5. Bad und Küche wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles häufiger durchlüften.

6. Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren und nur atmungsaktive Farben zum Färben der Wände verwenden.

7. Trocknen Sie keine Wäsche in den Wohnräumen.

8. Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z.B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.

9. Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.

10. Tritt oberflächlich wachsender Schwarzschimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen ab spachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.

11. Auch wenn das Bauwerk allen technischen Erfordernissen und Normen entsprechend errichtet wird, beträgt die Austrocknungszeit von Kellerräumen sogar bis zu fünf Jahre. Zusätzlich kann bei extrem heißer Witterung oder starken Witterungsschwankungen oder durch die Baurestfeuchte in Zusammenwirken mit dem Eintrag warmer feuchter Luft an den Innenseiten der Kellerwände Kondenswasser entstehen und die Schimmelbildung an Bauteilen, aber auch an eingelagerten Gegenständen auslösen oder begünstigen. Aus diesem Grund ist es unbedingt erforderlich, gerade in den ersten Jahren in Bezug auf die Einlagerung von Gegenständen vorsichtig vorzugehen, möglichst keine Gegenstände zu lagern, die leicht durch Schimmelbildung befallen werden können (Textilien etc.), Verrostung oder Verrottung ausgesetzt sind, oder die selbst feucht sind. Auch ist es notwendig, regelmäßig in möglichst kurzen Abständen die Kellerräume zu überprüfen.

12. Alle Silikonfugen bzw. Acrylfugen (innen und außen) sind „Wartungsfugen“ und müssen deshalb in regelmäßigen Zeitabständen vom Wohnungsinhaber kontrolliert und gegebenenfalls ausgebessert werden!

13. Abweichungen oder Änderungen, weitere Ausführungsbestimmungen, Haftungen und Gewährleistung, sowie alle weiteren Vereinbarungen richten sich in erster Linie nach den Bestimmungen des Bauträgervertrages.

Käufer und Bauträger nehmen mit der Unterschrift des Bauträgervertrages bzw. des darauffolgenden Kaufvertrages oben genannte Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die Hinweise verbindlich an.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Eintragungsgebühr, 2,1% Rechtsanwalt inkl. Treuhandschaft, 3,6% Vermittlungsgebühr Makler