



Wohnhausanlage Waldstraße A – 6430 Ötztal Bahnhof

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

 **PROJEKTDATEN**

Bauträger

ff Bau GmbH – Tirol Trend Immobilien
Obere Feldgasse 6, 6500 Landeck

Planung

Architekt DI Harald Kröpfl
Urichstraße 100, 6500 Landeck

Statik

SGG Statik Geotechnik GmbH
Bruggfeldstraße 5, 6500 Landeck

Vertragserrichter/Treuhänder

Fink Rechtsanwälte
Sirapuit 7, 6460 Imst

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die ff Bau GmbH – Tirol Trend Immobilien errichtet eine moderne Wohnanlage mit 12 Eigentumswohnungen, 13 Tiefgaragenplätzen sowie 9 Außenstellplätzen. Die Wohnflächen reichen von ca. 53 m² bis ca. 84 m². Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse – die Tops 1 bis 4 zusätzlich über einen Eigengarten.

SONDERWÜNSCHE

Der Baukörper wurde im Innenbereich flexibel geplant und wird so errichtet, dass Sonderwünsche grundsätzlich nach Maßgabe des Kaufvertrages und des Baufortschrittes berücksichtigt und realisiert werden können. Sie dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstößen und keinen Eingriff in die äußere Erscheinung der Wohnhausanlage darstellen.

Materialien, Konstruktion & Baustoffe

FUNDIERUNG

Stahlbeton-Fundamente und teilweise Bodenplatte.

AUSSEN- UND TRAGENDE WÄNDE

Die STB-Wände werden nach statischen Gegebenheiten mit 20-25 cm ausgeführt.
Im Innenbereich Oberfläche gespachtelt und gemalt.

FASSADENMATERIAL

Die Ausführung des Wärmedämmverbundsystems erfolgt gemäß den Bestimmungen des Energieausweises und in der vom Architekten abgestimmten Farbgebung.

ZWISCHENWÄNDE

Gipskartonständerwände gespachtelt und gemalt.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Stahlbetonwände mit Vorsatzschale lt. bauphysikalischen Angaben.
Oberfläche gespachtelt und gemalt.

DECKEN

Stahlbetondecken, teils mit abgehängter Gipskartondecke, gespachtelt und gemalt.

ESTRICH

Innerhalb der Wohnung und im Gangbereich schwimmender Estrich lt. ÖNORM.

DACHFORM UND KONSTRUKTION

Flachdach als Umkehrdach lt. ÖNORM.

STIEGENANLAGEN

Stahlbeton, Geländer mit Flachstahl-Stabfüllung.

PARTEIENKELLER

Jeder Wohnung ist ein individueller Einlagerungsraum im Kellergeschoss zugeordnet.

Hinweis: Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung und Einlagerung von feuchtigkeitsunempfindlichen Gegenständen!

AUSTATTUNG DER WOHNUNGEN

BÖDEN

- Wohn- und Schlafräume: Eiche-Parkett (Staboptik), geklebt, mit Sockelleisten
- Bad und WC: Fliesen (Format 30x60 cm, 3 Farben wählbar)
- Nebenräume: Fliesen oder Parkett

WÄNDE

- Bad: Fliesen bis ca. 1,20 m, im Duschbereich raumhoch
- WC: Teilverfliesung ca. 1,20m hinter WC
- Keller: Betonoberfläche unbeschichtet

FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Kunststoff-Alu-Fensterprofile Farbe innen weiß, außen lt. Vorgabe Architekt.

Die Verglasungen sind aus 3-Scheiben Isolierverglasung, mit Stockaufdoppelung inkl. elektrische Vorbereitung für Beschattung.

Wo erforderlich, wird die Verglasung in Sicherheitsglas hergestellt.

Objektbeschlag in Aluminium oder Niro.

Der Einbau aller Fenster erfolgt gemäß ÖNORM.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Glattes Türblatt, Wärmedämmung und Dampfsperre, beidseitig kunststoffbeschichtet lt. ÖNORM.

INNENTÜREN

Glattes Türblatt, Farbe Weiß, Beschläge Aluminium oder Niro, Bad und WC erhalten Schlosser mit Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel sowie Buntbarschlüssel.

EIGENGARTEN

Die Erdgeschosswohnungen (Top 1 bis Top 4) haben zusätzlich einen Eigengarten. Dieser wird mit Rasen bepflanzt.

Im Garten gibt es eine Steckdose, einen Lichtauslass und eine Wasserentnahmestelle mit frostsicherer, selbstentleerender Armatur. Die Terrasse wird mit Terrassenplatten im Kiesbett verlegt.

BALKON

Es wird ein Holzrost als Bodenbelag verlegt. Das umlaufende Geländer erhält eine Stabfüllung aus Flachstahl. Auf jedem Balkon ist ein Lichtauslass vorgesehen.

ELEKTROAUSSTATTUNG

ALLGEMEIN

Die Elektroinstallation umfasst die vollständige Verlegung aller Leitungen (Unterputz, im Keller Aufputz) vom Wohnungsverteiler zu den jeweiligen Auslässen gemäß Elektroplanung. Installiert werden Schuko-Steckdosen sowie Schalter in der Standardausführung (weiße Wippschalter). Beleuchtungskörper sind in den Wohneinheiten nicht im Leistungsumfang enthalten.

Rauchmelder und brandschutztechnische Einrichtungen werden entsprechend den Vorgaben des Baubescheids ausgeführt. Außenleuchten auf Balkonen, Loggien und Terrassen sowie Kellerleuchten sind im Kaufpreis enthalten (siehe hierzu die jeweilige Elektro-Ausstattung).

Die Anschlussmöglichkeiten für Internet und TV befinden sich im Medienverteiler. Alle Räume werden mit einer ausreichenden Anzahl an Lichtauslässen, Schaltern und Steckdosen ausgestattet. Auf dem Hausdach wird zudem eine Photovoltaikanlage zur Versorgung der Allgemeinbereiche errichtet.

DATEN- UND MULTIMEDIAVERKABELUNG

Ein Glasfaseranschluss wird bis zum EDV-Verteilerkasten im Keller geführt. Von dort erfolgt die Anbindung der Wohnungs-Schwachstromverteiler über ein leistungsfähiges Cat-7-Kabel. Vom jeweiligen Schwachstromverteiler werden Cat-7-Leitungen zu den TV-Anschlüssen im Wohnzimmer sowie in den Schlafzimmern verlegt. Im Schwachstromverteiler ist ausreichend Platz für ein Modem vorgesehen; dieses ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Wohnanlage wird mit einer zentralen Sat-Anlage (mit Ausrichtung auf Astra 19.2° Ost), ausgestattet. Für den Sat- bzw. DVB-T-Empfang sind in den Wohnungen Receiver erforderlich, diese sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



HEIZUNGSANLAGE UND SANITÄRAUSSTATTUNG

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine außentemperaturgeregelte Luft-Wasser-Wärmepumpe.

HEIZUNG/KÜHLUNG

Die Wohnhausanlage wird über eine Luft-/Wasser-/Wärmepumpe versorgt. Die Wärmepumpe wird sowohl zur Heizung und auch zur Kühlung der Wohnhausanlage verwendet. Für die Beheizung bzw. die Kühlung der Wohnungseinheiten ist eine verlegte Flächenheizung/-kühlung vorgesehen. Einige Räume (z.B. Bad) können im Kühlfall gesperrt werden. Um Kondensatbildung zu vermeiden, wird zum Kühlbetrieb ein Taupunktfühler vorgesehen.

Die Beheizung/Kühlung der Räumlichkeiten erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral vom Heizraum aus.

DUNSTABZÜGE

Dunstabzüge in den Küchen können ausschließlich als Umluftsysteme ausgeführt werden; Abluftöffnungen durch die Außenwände sind nicht vorgesehen. Der Einbau der Küchen erfolgt nach Übergabe der Wohneinheiten.

EINRICHTUNG BAD/WC

Brauseanlage/Dusche: verfliest, mit Walk-in-Fixverglasung

Einfacher Waschtisch

WC-Anlage

Waschmaschinenanschluss

Für die Sanitäranlage sind alle notwendigen Armaturen wie Druckminderer, Filter, Absperrventile, Regulierventile, Rückschlagventile, Entleerungsventile, Bezeichnungsschilder, Thermometer, Manometer usw. eingeplant.

ABLUFTRANLAGE – WC/Bäder

Die Entlüftung der innenliegenden Nasszellen und WCs wird als Einzelraumlüftung ausgeführt. Einrohr-Lüftungs-System (ELS) mit Einzelgeräten im jeweiligen Raum. Die Ansteuerung der Abluftventilatoren erfolgt über den Lichtschalter im jeweiligen Raum. Bei getrennten WCs und Bädern wurde eine Zweitraumabsaugung über den Lüfter im WC projektiert.



ALLGEMEINES

Stockwerksbezeichnungen, Türnummerierungen, allgemeine Räume und Kellerabteile sind mit Schildern gekennzeichnet.

Ein Hausnummernschild inkl. Straßename an der Fassade wird angebracht.

BRIEFKASTENANLAGE

Im Eingangsbereich wird eine moderne Briefkastenanlage installiert. Jede Wohneinheit erhält ein eigenes, über die zentrale Schließanlage versperrbares Brieffach.

MÜLLRAUM/FAHRRADABSTELLRAUM

Im Erdgeschoss befindet sich der Müllraum und ein Fahrradabstellraum.

GARAGE

Die Garagen und die gesamten Zufahrten sind mit Asphalt ausgeführt.

❖ SONDERWÜNSCHE

Als Sonderwünsche gelten alle Leistungen, welche über die normale Ausführung bzw. Ausstattung hinausgehen bzw. von dieser abweichen. Sonderwünsche im Rahmen der technischen Bauvorschriften sind möglich und können nach vorheriger Abstimmung mit dem Architekten bzw. dem Hersteller direkt beauftragt werden. Für die Ausführung sämtlicher Änderungen ist jedoch, um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten, die Zustimmung des Herstellers erforderlich. Wünsche müssen schriftlich zur Kenntnis gebracht werden und alle Kosten für eventuelle Umplanungen der Grundrisse und technischer Ausführungen, das Einholen von Nachtragsangeboten usw. werden dem Käufer verrechnet.

Der Einbau von Raffstoren (die Stockaufdoppelung ist vorhanden) bei Fenstern und Terrassentüren ist als Sonderwunsch zu betrachten, kann aber vom Käufer jederzeit nachgerüstet werden.

HINWEIS

Sämtliche elastischen Fugen werden als **Wartungsfugen** ausgeführt. Nach ihrer erstmaligen Herstellung durch das ausführende Unternehmen obliegt die laufende Pflege, Nachbesserung oder Erneuerung bei Bedarf dem jeweiligen Eigentümer.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Verkäufer insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen der Pläne bzw. der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

Im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung kann es zu geringfügigen Änderungen kommen, die unter anderem auch zu kleinen Abweichungen bei der Wohnnutzflächenberechnung führen können.