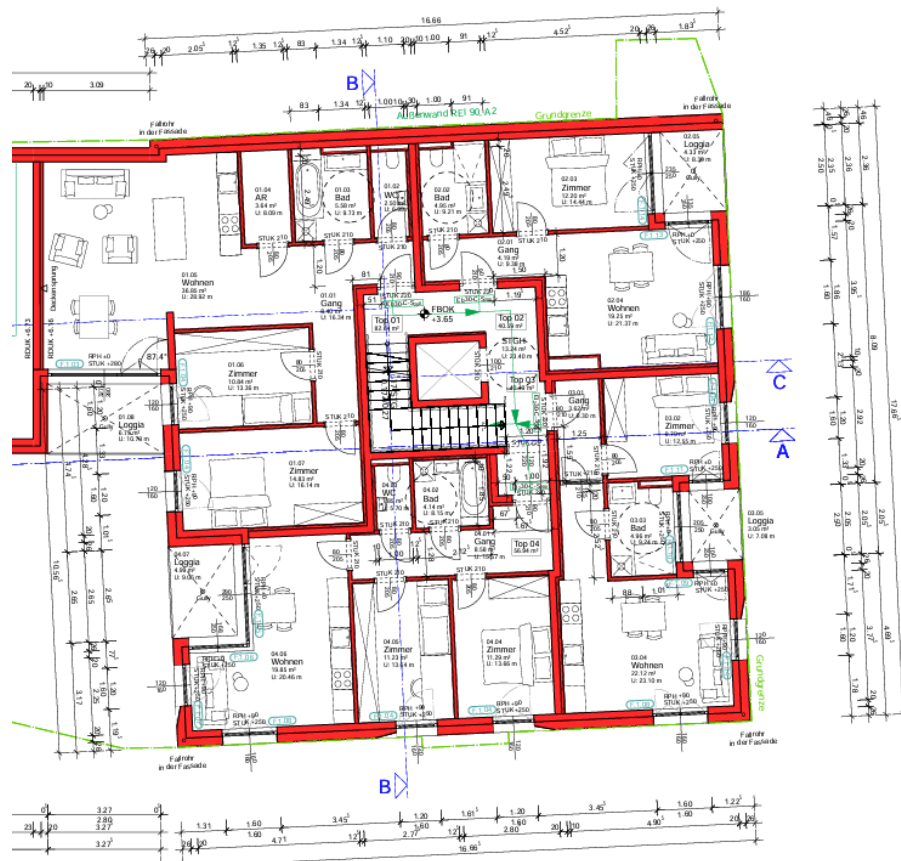


BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG Wohnungen „DORFMITTE KOLSASS“



Erstellt am 28.02.2025



1. Allgemeine Beschreibung

Die Raiffeisen Regionalbank Schwaz – Wattens eGen (RRB) errichtet auf dem Grundstück mit der Adresse „Kirchplatz Nr. 7“ ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer zweigeschossigen Tiefgarage.

Das Projekt mit 2 Untergeschossen, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und einem Dachgeschoss wird anstelle des bestehenden Gebäudes errichtet.

Es sind 10 Wohnungen sowie Geschäftsflächen und 20 Tiefgaragen – Abstellplätze geplant.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die „Florian – Waldauf – Straße“, der oberirdische Parkplatz an der „Rettenbergstraße“ bleibt bestehen.

Die Mietobjekte befinden sich sowohl im „Hauptgebäude“ als auch im 2 – geschossigen Baukörper zwischen dem bestehenden Bank – Neubau und dem „Hauptgebäude“.

Jede Wohnung verfügt über Loggia oder Terrasse und ist nach den Richtlinien des „anpassbaren Wohnbaus“ so ausgeführt, dass Adaptierungsarbeiten mit zumutbarem Aufwand erfolgen können. Die Nebenräume sind nur teilweise rollstuhlgerecht ausgeführt.

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 Gipskartenvorsatzschale 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 (in Bädern, WC's, Gängen, Vorräumen und Allgemeinflächen).

Dachkonstruktion: Steildächer in Stahlbeton oder als Holzkonstruktion mit Dämmung gemäß Angaben Bauphysik, Eindeckung mit beschichtetem, verzinktem Stahlblech. Flachdächer, Dachterrassen und Loggien als „Duodach“ oder „Umkehrdach“ mit Dämmung gemäß Angaben Bauphysik. Die Hauptdächer extensiv begrünt (mit trockenresistenten Pflanzen) bzw. Kiesschüttung. Flachdach bekieset.

Balkonkonstruktion: Thermisch vom Gebäude entkoppelte Stahlbetonplatten oder mit Dämmung lt. Bauphysik ausgeführt.

Stiegen: Stahlbeton (Fertigteil oder Ortbeton) mit Feinsteinzeugbelag, Untersicht gemalen.

3. Ausbau

Allgemein: Sämtliche Einheiten werden „schlüsselfertig“ an die Mieter übergeben. Die Wohnungen werden mit Einbauküchen, Waschtischen und Spiegelschränken sowie Beleuchtungskörpern (Ausnahme: Wohnraumleuchten) ausgestattet. Nicht enthalten ist die übrige Möblierung, textile Ausstattung (Vorhänge) und sonstige Elektrogeräte wie z.B. Waschmaschine, Trockner, etc.



	Eventuell erforderliche bauakustische Maßnahmen sind vom Mieter durch Anbringen von schallabsorbierenden (Wand-) Verkleidungen, Vorhängen, etc. zu leisten.
Zwischenwände:	Gipskartonwände mind. 10 cm stark mit Mineralwolldämmung, beidseitig zweifach beplankt. Im Bereich der Sanitärinstallationen und sonstigen Einbauten werden, wenn technisch erforderlich, stärkere Wände vorgesehen.
Vorsatzschalen:	Gipskarton, Lage und Ausführung den Schallschutzvorgaben des Bauphysikers entsprechend.
Kellerabteile:	Abtrennung zwischen den Kellerabteilen mittels Holzkonstruktion, mit Schloss und Drückergarnitur, integriert in die Schließanlage.
Estriche:	In allen Einheiten schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß den Vorgaben der Bauphysik.
Spenglerarbeiten:	Beschichtetes verzinktes Stahlblech.
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem, verputzt, Dickputz mit Struktur, Farbe und Struktur lt. Architekt bzw. Holzfassade in Teilbereichen lt. Architekt in den Obergeschossen. Teilweise Betonfertigteile – Fassade im Erdgeschoss.
Geländer, Handläufe:	Stiegenhaus: Beidseitiger Handlauf lt. OIB – Richtlinie Balkongeländer: Flachstahlgeländer, verzinkt und beschichtet mit Sichtschutzplatte bzw. geschlossen nach lt. Architekt.
Bodenbeläge:	
Garage:	Kunstharz - Beschichtung rissüberbrückend mit Hochzugsausbildungen, Farbgestaltung lt. Architekt.
Fahrrad- und Kinderwagenraum:	Estrich mit Dünnschichtversiegelung, Farbgestaltung lt. Architekt.
Zugänge im EG:	Asphalt, Betonsteine.
Keller:	Estrich mit Dünnschichtversiegelung, Farbgestaltung lt. Architekt.
Stiegenhaus:	Feinsteinzeug mit Sockel, Farbgestaltung lt. Architekt.
Wohnräume:	2-Schichtparkett Landhausdiele Eiche, Nutzschicht 3,0 mm, versiegelt, vollflächig verklebt. Mit Sockelleisten 5-6 cm hoch.
Bäder/WC:	Fliesen bzw. Feinsteinzeug nach Wahl Architekt bzw. Bauherr.
Loggien:	Feinsteinzeug, frostsicher, nach Wahl Architekt, im Gefälle verlegt.
Wandoberflächen:	
Garage:	Betonwände, schalrein, ohne Anstrich.
Allgemeinbereiche:	Dispersionsfarbe weiß, untergeordnete Nebenbereiche und Kellerräume schalrein und ohne Anstrich.
Wohnräume:	Verputzt bzw. gespachtelt, mit weißer Dispersionsfarbe (ähnlich RAL 9010) gemalen.
Bäder/Duschen:	Feinsteinzeug raumhoch verlegt, nach Wahl Architekt bzw. Bauherr.
Getrenntes WC:	Feinsteinzeug nach Wahl Architekt bzw. Bauherr. Verlegung an der WC - Rückwand raumhoch. Seitenwände mit Fliesensockel, Restflächen werden mit weißer Wandfarbe gemalen.



Deckenuntersichten:

Wohnungen: Betondecke gespachtelt, weiß gemalen.
Abgehängte Gipskartondecken nach technischem Erfordernis (Leitungen) nur in Teilbereichen oder Nebenräumen bzw. Nassräumen.

Treppenläufe: Beton, gemalen nach Wahl Architekt.

Fenster-, Terrassen- und Balkontüren:

Alu - Kunststoff – Elemente, Farbgestaltung lt. Architekt, ausgebildet als Fixverglasungen, Drehflügel oder Drehkipplügel; 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis, Bedienungsbeschläge Niro sichtbar. Stockaufdopplung im Sturzbereich für Sonnenschutz. Absturzsicherungen nach Erfordernis.

Eingangsportale: Aluminiumkonstruktionen verglast, Wärme- und Brandschutz nach Erfordernis, Farbgestaltung lt. Architekt.

Türen

Allgemeinbereiche: Stockzargen überfälzt mit Stahltürblatt, Brandschutz nach Erfordernis. Farbgestaltung lt. Architekt.

Eingangstüren: Zarge Massivholz Pfostenstock flächenbündig mit 2-facher umlaufender Dichtung und Senkdichtung, Einbruchklasse RC2, überfälzte Türblätter beschichtet, Farbe nach Wahl Arch., Sicherheitsbeschlag Edelstahl, Türspion. Brandschutz nach Erfordernis.

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

Sonnenschutz: In allen Wohnräumen Außenjalousie (Raffstore) bzw. Markisette (Screen) schienen- bzw. seilgeführt, mit Schaltersteuerung, Paketblende bzw. Unterputzkasten, RAL - Farbe lt. Architekt. Als Sonnenschutz bzw. Sichtschutz ausgeführt.

4. Heizung, Lüftung, Sanitär:

Heizungsversorgung: Fernwärme

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 Wohnungsstationen. Die Ausführung ist abhängig vom Wohnungstyp (Situierung im Vorraum oder Abstellraum). Für die Erfassung des Kaltwasserverbrauchs 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 m³/h und Grundlüftung mit ca. 15 m³/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, Drückerplatte schwarz oder weiß.
Bei getrennter WC-Anlage - Handwaschbecken aus Porzellan, Farbe weiß, Sifon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie schwarz oder verchromt, WC – Rollhalter, schwarz oder verchromt.
- Badewannenanlage:** Körperform-Badewanne aus Stahlblech (170x75), Farbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur schwarz oder verchromt, Einhebel-Badebatterie schwarz oder verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.
- Brauseanlage:** Bodenbündige Dusche verfliest im Gefälle mit Duschrinne. Einhebel-Badebatterie schwarz oder verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange, Glastrennwand.
- Waschtisanlage:** Becken wandhängend aus Porzellan, Farbe weiß, Waschtischsifon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie schwarz oder verchromt, Spiegelschrank mit integrierter LED-Beleuchtung.
- Waschmaschinen-Anschluss:** Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon mit Schlauchanschluss.
- Küchen Wohnungen:** Alle Wohnungen sind mit Küchenblöcken samt Geräten (Markenhersteller) ausgestattet.
Korpusse aus Dekorspanplatte, Sichtkanten 2 mm ABS, Schubladen mit Vollauszügen; Arbeitsplatte in Stein; Rückwand Dekorspanplatte; LED – Lichtleiste.
Geräte: Kühl/Gefrierkombination, Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzug Umluft, Geschirrspüler, Unterbau – Spüle mit Armatur.

5. Elektroinstallation:

- Allgemein:** Flächenprogramm, Standardfarbe schwarz oder 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 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.

Pro Wohnung wird ein mit den anderen Einheiten bzw. dem Stiegenhaus kommunizierender Rauchmelder installiert.



Kommunikation: Die Inhouseverkabelung erfolgt durch den Vermieter Versorgerneutral und besteht im Wesentlichen aus:

- Kupferkabel vom LWL Eintrittspunkt (Technikraum UG1) bis in den Wohnungsverteiler des jeweiligen Top.
- CAT 6a Kabel vom Patchfeld im 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.
- Es wird keine SAT bzw. Koax- Leitung installiert. TV muss jeder Mieter selbst über die CAT – Verkabelung über einen Netzwerkanbieter beziehen.
- Die Aufschaltung für Telekommunikation, Multimedia sowie TV muss vom Mieter direkt beim jeweiligen Anbieter beauftragt werden.

Sonstiges:

Türklingel: Video – Gegensprechanlage mit Ruftonunterscheidung, 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 Schiffsleute mit Schalter, verbunden mit dem Wohnungszähler – Installation Aufputz.

Blitzschutz: Blitz- und Erdungsschutz lt. Norm.

6. Gemeinschaftsanlagen:

Aufzug: Rollstuhlgerechter Aufzug vom Kellergeschoß bis in das oberste Geschoß. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen. Innenverkleidung Edelstahl gebürstet, Kabinenboden Feinsteinzeug zum Stiegenhausboden passend, die Außenseite der Teleskoptüren in einer Farbe lackiert oder Edelstahl gebürstet, Innenseite der Türen in Edelstahl.

Tiefgarage: PKW – Lift gemäß ÖNORM EN 81-20/50 mit Zufahrtsampeln, Notrufoommunikationssystem und Funkfernsteuerung (1 Stk pro AAP). Abmessungen Fahrkorb ca. 260*550*210 cm (t/b/h) Fahrgeschwindigkeit ca 0,15 m/sec, Die Auswahl der Geschosse erfolgt über das beidseitige Bedienfeld. Ausstattung PKW- Lift: Innenelemente grundiert bzw. Stahlblech verzinkt, Kabinenboden aus Siebdruckplatten, Anfahrerschutz aus Holz.

Beleuchtungskörper: In den Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und Tiefgarage entsprechend den Erfordernissen bzw. aktuell gültigen Normen.

**Beschilderung/
Notbeleuchtung:** nach Vorschrift.

Brieffächer: 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 Erdgeschoss

**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:

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 Ver fugungen sind trotz hoher Produktqualität Wartungsfugen die nicht der Gewährleistung unterliegen und sind vom Mieter instand zu halten, Wartungsintervall ca. 6 Monate.

Schwaz, am 28.02.2025