



auer & steiner
W O H N B A U G M B H

WOHNBAUPROJEKT TELFES

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**P R O J E K T
T E L F E S**

25/26



Allgemeine Einrichtungen Erschließung



ALLGEMEIN

Der Hauptzugang im Erdgeschoß erfolgt auf der Nordseite direkt vom Franz-de-Paula-Penz-Weg. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt vom Franz-de-Paula-Penz-Weg über eine Rampe an der Ostseite. Auf dieser Zufahrtsrampe ist eine Dienstbarkeit des Geh- und Fahrwegs für die östlichen und südlichen Nachbarn eingetragen.

**UNTERGESCHOSS/
TIEFGARAGE**

Im Untergeschoß wird eine teilweise offene Tiefgarage mit zugeordneten Parkplätzen, die Kellerabteile und der Technikraum errichtet. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über ein innenliegendes Stiegenhaus mit einem Lift.

ZUGANG/ZUFAHRT

Die Zugänge und die Zufahrtsrampe werden asphaltiert oder mit Betonplatten/Pflaster ausgeführt.

STIEGENHAUS/ERSCHL.

Innenliegender Treppenaufgang mit Lift.

BRIEFKÄSTEN

Es wird im Hauptzugangsbereich eine Briefkastenanlage, mit Wohnungsschlüssel sperrbar, errichtet.

SICHTSCHUTZ

Im Erdgeschoß zwischen Top 01 und Top 02 wird ein Sichtschutzelement aus Holz mit einer Höhe von ca. 1,80m errichtet.

**SCHMUTZ-/REGEN-/
OBERFLÄCHENWÄSSER**

Schmutzwässer werden an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Regen- und Oberflächenwässer werden nach Möglichkeit auf eigenem Grund versickert oder an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird am öffentlichen Gemeindefachwerk angeschlossen.

STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung wird an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

TELEFON/INTERNET/TV

Hausinterne Verkabelung mit Glasfaser bis in den Technikraum. Eine entsprechende Anschlussleitung an das örtliche Glasfasernetz wird bis in den Technikraum verlegt. Die Telefon bzw. Internetversorgung erfolgt auf eigenen Antrag des Käufers.



Technische Übersicht bzw. Ausstattung



BAUWEISE	Tragende Bauteile in Massivbauweise in Stahlbeton oder Ziegel, je nach statischen Erfordernissen.
FASSADE	Fassadenverbundsystem EPS-F, Stärke lt. Energieausweis. In Teilbereichen der Fassade wird eine unbehandelte Holzschalung ausgeführt.
WOHNUNGSTRENNWÄNDE	Betonwand mit einer Vorsatzschale, doppelt beplankt für optimale Schalldämmung.
NICHTTRAGENDE WÄNDE	Trockenbauständerwände beidseitig doppelt beplankt.
DACHKONSTRUKTION	Satteldach in Stahlbeton, Warmdachausführung, Dämmstärke lt. Energieausweis, Untersicht in den Wohnungen gespachtelt, Dachdeckung aus Bitumen.
ESTRICH	Schwimmender Estrich mit angepasster Wärme- und Trittschallisolierung.
TERRASSEN/BALKONE	Die Balkongeländer im EG und DG werden als verzinktem schwarzbeschichtetem Stabgeländer ausgeführt. Die Terrassenbrüstung im DG wird in Massivbauweise ausgeführt.
FENSTER/BALKONTÜREN	Kunststofffenster innen u. außen weiß mit 3-Scheibenisolierverglasung; teilweise als Fix-Dreh- oder Drehkipplügel ausgeführt.
FENSTERBÄNKE	Außenfensterbänke Aluminium beschichtet; Innenfensterbretter Holzwerkstoff weiß beschichtet.
SONNENSCHUTZ	Es werden bei allen Fenstern und Terrassentüren elektrische Raffstore mit einer Z-Lamelle in der Farbe Alu-eloxiert ausgeführt. Bei den Fenstern wird eine entsprechende Stockaufdopplung hierfür ausgeführt.
WOHNUNGSEINGANGSTÜR	Massive Vollbautüre in weiß matt lackiert oder in Eiche mit Spion und Namensschild, 3-fach Verriegelung, außen Langschild mit Knopf und innen Langschild mit Drücker.
INNENTÜREN	Vollbautürblätter (Röhrenspan) mit Holzwerkstofftürzargen in weiß matt lackiert inkl. Metalldrückergarnitur. Sämtliche Innentüren werden als Streiftüren ausgeführt.

ÖFFENTLICHE BEREICHE

GEHWEGE/ZUFAHRT/ TIEFGARAGE:	Der Zugang und die Zufahrt werden asphaltiert, die Tiefgarage wird asphaltiert.
---	---

INTERIOR

BODENBEL. WOHNUNGEN

Wohn/Essbereich, Küche, Zimmer, Gang, Vorraum, Abstellraum: Landhausdiele in Eiche Natur geölt oder in Rohoptik geölt, Fa. Scheucher, Made in Austria.

Bad, WC: Feinsteinzeugfliesen im Format ca. 60x120cm, es stehen mehrere Farben zur Auswahl.

Terrassen: Feinsteinzeugplatten in Grau schwimmend mit Fuge verlegt.

WANDOBERFLÄCHEN

Alle Wohnräume werden verputzt - Glättputz, die Trockenbauwände werden gespachtelt. Die Wandflächen in den Bädern werden bis ca. Türstockhöhe gefliest. Die Wandflächen in den WC's werden in Teilbereichen, bei WC und Waschbecken, auf ca. 1,2m Höhe verfliesen. Die restlichen Flächen werden verputzt bzw. gespachtelt. Verputzte und gespachtelte Flächen werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Wandfliesen: glasierte weiße Kermaikfliese im Format ca. 20x40cm. Die Wandoberflächen im Untergeschoss bleiben in Beton unbehandelt.

DECKENOberflächen

Alle Decken in den Wohnräumen werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Decken im Untergeschoss, der Tiefgarage und der Terrassen bleiben in Beton - bzw. Dämmungsuntersicht unbehandelt.

BODENBELÄGE ALLGEMEIN

Technik und Kellerraum: Betonoberfläche mit einem „Staubanstrich“; Stiegenhaus: Feinsteinzeugfliesen im Format ca. 60x60cm in grau.

LUFT & WASSER

HEIZUNG / WARMWASSER

Das Gebäude wird über eine zentrale Heizungsanlage beheizt. Heizungssystem: Luftwärmepumpe. In jeder Wohnung befindet sich eine Heizungsverteilerunterstation in welcher die Wärmeverteilung für die Fußbodenheizung in den Wohnungen und der Wärmemengenzähler untergebracht sind. Weiters wird ein Mengenzähler für Kaltwasser je Wohnung installiert. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt über einen zentralen Raumthermostat und der Möglichkeit der manuellen Einzelsteuerung der Heizkreise über die Durchflussmengen. Für das Warmwasser wird in jeder Wohnung ein elektrischer Warmwasserboiler im Abstellraum ausgeführt.

LÜFTUNG

Es wird eine Komfort Wohnraumlüftung installiert.

Hinweis: Küchendunsthauben sind in Bedacht auf die Nachbarwohnungen und der Bauphysik ausschließlich als Umlufthauben auszuführen. Die Tiefgarage wird natürlich über Wandöffnungen oder Lüftungsrohre querentlüftet.

KAMIN

Für die Top 02 und Top 03 wird je ein Kamin für den Anschluß eines Holzofens ausgeführt.

PHOTOVOLTAIKANLAGE

Am Hauptdach wird eine Photovoltaikanlage mit ca. 16kWp in Ost-/Westausrichtung montiert. Der produzierte Strom wird für den Allgemeinbereich verwendet.

Elektroinstallationen



WOHNUNG

TERRASSEN

- 1 Wandlichtauslass
- 1 Steckdose

VORRAUM/GANG

- 2 Wechselschalter
- 1 Deckenlichtauslass, ab 3m Ganglänge 2 Deckenlichtauslässe
- 1 Steckdose
- 1 Türsprechanlage inkl. Türöffner
- 1 Vorbereitung für Telefonanschluss

BAD

- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte
- 1 Doppelsteckdose beim Waschbecken

WC

- 1 Lichtschalter
- 1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte
- 1 Steckdose beim Waschbecken

WOHNEN/ESSEN

- 1 Lichtschalter
- 1 Lichtschalter für Terrassen/Balkonbeleuchtung
- 2 Deckenlichtauslässe
- 5 Steckdosen
- 1 TV Anschlussdose

KOCHEN

- 1 Lichtschalter
- 1 Wandlichtauslass für indirekte Beleuchtung
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Doppelsteckdose im Arbeitsplattenbereich
- 1 Steckdose für den Kühlschrank
- 1 Steckdose für den Geschirrspüler
- 1 Steckdose für den Dunstabzug
- 1 Steckdose für den Dampfgarer oder die Mikrowelle
- 1 Backrohranschlussdose
- 1 Kochfeldanschlussdose

ABSTELLRAUM

- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Stromanschluss für Warmwasserboiler
- 1 Steckdose für die Waschmaschine und Trockner
- 2 Steckdosen

ZIMMER

- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 4 Steckdosen

SCHLAFZIMMER

3 Wechsellichtschalter
1 Deckenlichtauslass
3 Steckdosen
1 TV Anschlussdose

FENSTER

je Fenster wird eine Stromzuleitung für Raffstore/Rollo vorgesehen

ALLGEMEIN**TECHNIKRAUM**

Allgemeinbeleuchtung Leuchtstoffröhren
1 Lichtschalter
1 Allgemeinsteckdose beim Hauptzugang
1 Starkstromsteckdose

KELLERABTEILE

Allgemeinbeleuchtung Leuchtstoffröhren
1 Bewegungsmelder
1 Doppelsteckdose pro Kellerabteil
1 Lichtschalter und Lichtauslass pro Kellerabteil

STIEGENAUFANGANG

Decken-/Wandlampen über Bewegungsmelder
Fluchtwegbeleuchtung lt. Vorschrift

TIEFGARAGE

Leuchtstoffröhren über Bewegungsmelder
Fluchtwegbeleuchtung lt. Vorschrift

AUSSENBELEUCHTUNG

Beleuchtung Zugangsweg/Zufahrtsweg mittels Pollerleuchten, Wandlampen oder Einbauspots in Betonbauteilen.
Diese Beleuchtung wird über eine Zeitschaltuhr bzw. Bewegungsmelder gesteuert.

HINWEIS

Deckeneinbauspots sind generell nicht erlaubt.

Unterverteilerkästen sind in den Wohnungen jeweils im Vorraum oder Abstellraum. Die vorgeschriebenen Rauchmelder werden mit Batterien betrieben und an den Decken montiert. Fluchtwegbeleuchtung lt. Vorschrift durch Behörde.



Sanitärinstallationen



WC

1 WC inkl. Deckel weiß, inkl. Unterputzspülkasten mit Zweimengenspülung
1 Keramikhandwaschbecken klein inkl. Einhebelmischer Chrom

BAD

1 Keramikwaschbecken ca. 65x50cm inkl. Einhebelmischer Chrom
1 flache Duschwanne 90x90cm aus Marbond, inkl. Einhebelmischer und Duschset bestehend aus Duschstange, Schlauch und Brausekopf. Anstelle der Dusche kann auch eine Badewanne ausgeführt werden.

ABSTELLRAUM

Anschlussmöglichkeit Kaltwasser und Abfluss für eine Waschmaschine; Boiler für die dezentrale Wasserversorgung.

KÜCHE

Anschlussmöglichkeit Kalt- und Warmwasser für Becken
Anschlussmöglichkeit Kaltwasser für Geschirrschüler
Anschlussmöglichkeit für Abwasser Becken und Geschirrspüler
Die Kücheninstallationen werden Aufputz ausgeführt

Produktlinien Armaturen von Concept 200 by Ideal Standard, Brausegarnituren von Concept 200 by Hansa, Waschtisch, WC und Wannen von Concept 200 by Vitras oder ähnlich.

**TECHNIKRAUM**

1 Waschbecken mit Kaltwasseranschluss



Allgemeines
Sonderwünsche
Kaufpreis

ALLGEMEINES

Die planliche Darstellung der Häuser gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. der Preisliste. Maßgebend für die Errichtung ist die vorstehende Textierung. Abweichungen von den Verkaufsplänen zu dieser Beschreibung, die keine Wertminderung der Wohneinheit und des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Baubehörde erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände stellen Einrichtungsvorschläge dar und sind in den Preisen nicht inbegriffen.

Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumasse und berücksichtigen nicht weitere Beläge wie Putz, Fliesen und sonstige Beläge. Geringfügige Änderungen der Maße und Flächen bleiben vorbehalten und können sich ergeben, wenn diesbezüglich behördliche Vorschriften und Empfehlungen ergehen oder aus technischen Gründen notwendig werden. Für Möblierungen sind Naturmaße zu nehmen.

Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre ab dem Tag der Übergabe der Wohneinheiten. Sämtliche Anschluss-, Übergangs- und Dehnfugen sind Wartungsfugen und sind nicht Bestandteil einer Gewährleistung.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht dem heutigen Stand der Technik. Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziffer 3 KSchG, weil geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Konsumenten zumutbar, vorgenommen.

Abweichungen vom Planmaß werden bis +/- 3 % (§ 3 Abs. 2 Ziffer 1 WEG Wohnungsrechts-Änderungsgesetzes) beiderseits toleriert.

SONDERWÜNSCHE

Die Fa. Auer & Steiner Wohnbau GmbH ermöglicht den Käufern Änderungswünsche für Raumaufteilung und Zwischenwände, soweit diese keine bautechnischen bzw. terminlichen Probleme hervorrufen. Diese Änderungswünsche sind schriftlich und rechtzeitig mit dem Bauträger zu vereinbaren. Die Abrechnung der Änderungswünsche erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.

Direkt vereinbarte Sonderwünsche können bei Ausführung durch die vom Bauträger namhaft gemachten Firmen, nach terminlicher und technischer Abstimmung mit dem Bauträger, vor Übergabe der Wohneinheit durchgeführt werden.

Vertragsbestandteil zwischen Käufer und Verkäufer bleibt immer die Ausstattung laut dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. ergänzende Änderungen welche im Kaufvertrag vereinbart werden..

KAUFPREIS

Der Kaufpreis beinhaltet die Herstellung der schlüsselfertigen Wohnung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkl. einem oder der zugeordneten Autoabstellplätze und einem Kellerabteil. Die angeführten Wohnungspreise sind Preise für „Selbstwohner“. Anlegerpreise können auf Nachfrage berechnet und angeboten werden.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind sämtliche Nebenkosten wie z.B. die Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragsgebühr, die Kosten und Gebühren für die Erstellung und Abwicklung des Kaufvertrages und dessen Verbücherung, Kosten für Bankgarantien, Beglaubigungsgebühren, welche vom Käufer zu tragen sind. Im Kaufpreis sind Provisionskosten von Maklern nicht enthalten.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Käufer

*„An den schönsten Plätzen Tirols, verwirklichen wir
neue Projekte im Bereich Wohnungseigentum.“*

BERATUNG

Bmstr. DI (FH)
bernhard auer



+ 43 664 30 03 727
auer@auer-steiner-wohnbau.gmbh

Bmstr. DI (FH)
christian steiner

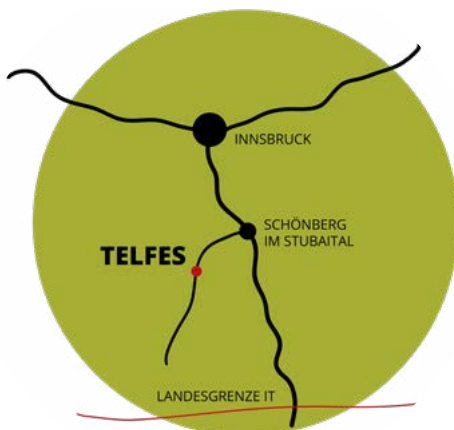


+ 43 5238/52499
steiner@auer-steiner-wohnbau.gmbh



auer & steiner
W O H N B A U G M B H

Trins 83 | 6152 Trins Tirol | Österreich



PROJEKTSTANDORT

Franz-de-Paula-Penz-Weg 6
6165 Telfes im Stubai | Tirol

P R O J E K T
T E L F E S
25/26