



Natürlich dahoam

Gries, 6553 See

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

Stand 05.02.2020



1. Allgemeine Projektbeschreibung

GRUNDSÄTZLICHES

EZ. 611, KG 84012 See,
Gries

Auf der Liegenschaft werden 2 Wohnhäuser errichtet. 1 Wohnhaus mit 4 Wohnungen und 1 Wohnhaus mit 7 Wohnungen.

Die Wohnhausanlage verfügt über eine Tiefgarage im Untergeschoss. Die Garage besitzt 13 PKW Abstellplätze. 3 PKW Abstellplätze befinden sich im Freien.

Die Wohnhausanlage wird mit einem Aufzug vom Untergeschoss bis in das oberste Geschoss ausgestattet.

ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft wird über die Gemeindestrasse erschlossen. Der interne Zugang zu den einzelnen Wohnungen erfolgt über das Hauptstiegenhaus, bzw. barrierefrei über den Aufzug.

Im Untergeschoss befindet sich eine Wohnung mit Eigengarten, eine Tiefgarage mit 13 PKW Abstellplätzen, Wasch- und Trockenraum sowie die Technikzentrale der Versorgungseinheit. Die den Wohnungen zugeordneten Einlagerungsräume, Müllraum und die Fahrradabstellbereiche befinden sich im Erdgeschoss.

Der Wohnung im Untergeschoss wird ein Eigengarten zugeordnet.

Die übrigen unbebauten Flächen werden begrünt bzw. befestigt und bleiben überwiegend Allgemeinfläche.



VER- UND ENTSORGUNGS- EINRICHTUNGEN

Stromversorgung:
TiwaG

Abwasserbeseitigung:
in das öffentliche Kanalnetz

Dach- u. Oberflächenentwässerung:
Versickerung auf Eigengrund bzw.
in das öffentliche Kanalnetz

Wasserversorgung:
aus dem öffentlichen Netz

Erdgas:
Tigas

Heizung:
Gasheiztherme mit Solarunterstützung

Warmwasser:
Warmwasserbereitung mittels Wohnungs-
stationen

Kabel-TV:
Versorgungsleitung von der Übergabestation
in die jeweilige Wohnung wird vorgesehen.

Telefon:
Versorgungsleitung von der Übergabestation
in die jeweilige Wohnung wird vorgesehen

Schließanlage:
Zentralschließsystem, je Wohnung 3 Schlüssel

Briefkästen:
im Erdgeschoss Stiegenhausbereich;
Teil des Zentralschließsystems

ALLGEMEINE TEILE DER LIEGENSCHAFT

Waschküche und Trockenraum:
im Untergeschoss, Situierung lt. Plan

Außengestaltung: Rasenflächen
humusiert und erstbesämt;
Plattenbelag in Kies bzw. Asphaltbelag;

ENERGIEEFFIZIENZ

Energieausweis:
Aussteller: Gerhard Poller, Pians
Datum: 6.6.2019
Heizwärmebedarf und Gesamtenergie-
effizienz-Faktor lt. Energieausweis

2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

FUNDAMENTE

In Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis;

KANAL

Innerhalb und außerhalb des Gebäudes aus PVC-Rohren; entsprechend den jeweiligen Erfordernissen, erforderliche Putzschächte nach den jeweiligen Vorschriften und Anschluss an den öffentlichen Kanal.

KELLERWÄNDE AUSSEN

Außenwände in Stahlbeton lt. statischer Erfordernis, Perimeterdämmung entsprechend den technischen Erfordernissen.

KELLERWÄNDE INNEN

je nach statischer Erfordernis in Ziegelmauerwerk, Stahlbeton und Stahlbetonsäulen inkl. erforderlicher Bewehrung;

WOHNGESCHOSSE

Außenwände lt. Plan in Stahlbeton bzw. Ziegelmauerwerk lt. statischem Erfordernis in einer Stärke lt. Statik

Wohnungstrennwände als Schallschutzwände in erforderlicher Dimension überwiegend in Beton, jeweils mit erforderlichen Vorsatzschalen (für Installationszwecke). Sonstiges tragendes Mauerwerk je nach statischer Anforderung in Stahlbeton.

Nicht tragende Zwischenwände als Gipskarton-ständerwände zweifach beplankt; Wandstärke lt. Plan; Gipskartonständerwände im Bereich Küchenoberschranke entsprechend mit Holzeinlage verstärkt. Gipskartonwände werden gespachtelt und gemalt;

DECKEN UND TREPPEN

Aus Stahlbeton ausgeführt, Untersichten vom EG bis DG mit weißer Dispersion gestrichen; Untersichten im Untergeschoß (Keller) unbehandelt.

WÄRMEDÄMMUNGEN

Alle erforderlichen Wärmedämmungen werden gemäß Energieausweis ausgeführt;

DACHDECKUNG (ÜBER DG) ALS FLACHDACHKONSTRUKTION

Ausführung als Warmdach mit teilweise innen liegender Entwässerung (System Pluvia) und einer horizontal umlaufenden Attika abgedeckt mit beschichteten Alu-Blech; Einlauf-rinnen der Dächer inklusive Ableitungsrohre in verzinkter Ausführung oder Colorblech lt. Architektur

TERRASSENABDICHTUNGEN IM DG

Bituminös 2 lagig samt Dampfsperre und Gefälleausbildung; Holzlattenrost in Lärche;

LOGGIEN / BALKONE

Feuchtigkeitsabdichtung, auf Beton mit Gefälleausbildung.
Holzlattenrost in Lärche.
Sämtliche Balkone sind, wenn statisch möglich, konstruktiv thermisch getrennt.

FASSADEN

Die Fassadenflächen werden als WDVS-Fassade (Vollwärmeschutz) ausgeführt; Dimension lt. Erfordernis Energieausweis; mit Reibputz lt. Architektur



VERPUTZ IM INNENBEREICH

Betonwände teilweise gespachtelt bzw. verputzt, Ziegelmauerwerk verputzt, Nassbereiche werden in KZM verputzt für raumhohe Verfliesung.
Gipskartonwände malerfertig gespachtelt.
Betonwände und Decke im KG sowie Tiefgaragenbereich unverputzt.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan. Alle Armaturen in Chrom, Sanitärkeramik weiß.

WC:

Traggestell und Unterputzkasten in Modulbauweise, Fabrikat: Huter oder gleichwertig;
Wandspülkasten mit Geberit 2-Mengen-Betätigungsplatte: Sigma01 weiß
Wand-WC: Tiefspüler weiß, Fabrikat: V+B O.novo o. glw.
WC-Sitz mit Deckel: Kunststoff weiß, abnehmbar, Fabrikat: V+B O.novo o. glw.

WC Handwaschbecken:

Fabrikat V+B Verity 45 x 35 cm weiß oder glw.
Kaltwasserarmatur: Fabrikat: HG Focus o. glw.

Badewanne:

Emailierte Stahlbadewanne, weiß, 170 x 75 cm
Fabrikat: Kaldewei Saniform plus mit Wannenträger
Einhand-Wannen-Batterie für Wandaufbau, Fabrikat: HG Focus
Handbrausegarnitur Hans Grohe Brause-schlauch 125 cm, Wandbrausehalter

Waschtisch:

Fabrikat: V+B, Verity weiß, 60 x 47 cm o.glw.
Waschtischarmatur Einhand-Einlochbatterie, chrom Fabrikat: HG Focus

Dusche:

Kaldewei Typ Superplan mit Wannenträger o. glw.
Brausearmatur: chrom, Fabrikat: HG Focus o. glw.

Brausegarnitur: Handbrausegarnitur mit Wandstange Fabrikat: HG Focus, 90 cm Stange, mit Seifenhalter
Duschtrennwände/Duschkabinen nicht im Preis enthalten

Waschmaschinenanschluss

Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Eckventil für Geschirrspüler; ohne Armatur; in einzelnen Wohnungen ist auf Grund der geltenden Hygieneverordnung die zentrale Warmwasserversorgung in der Küche über die Wohnungsstation nicht möglich; hier erfolgt der Einbau eines 5 Liter UT-Speichers (Siemens oder glw.). In diesem Fall ist Ihrerseits eine drucklose Armatur vorzusehen; bitte bei Küchenplanung beachten;

Dachterrassen und Terrasse im Untergeschoss:

Je 1 frostsicherer Kaltwasserauslass an der Fassade je Wohneinheit gemäß Plan.

HEIZUNG UND WARMWASSER

Gas Zentralheizung mit Speicher + Solarpaneele am Dach lt. haustechnischem Erfordernis.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Fußbodenheizung. Zonenregulierung mittels Ventilen im Verteiler.

Je Wohneinheit wird eine dezentrale Wohnungsübergabestation für Heizung und Warmwasseraufbereitung mit integriertem Fußbodenheizungsverteilerschrank und einem Bedienfeld ausgeführt.

Heizkosten- und Warmwasserabrechnung erfolgt mittels eigener Eingangsmessung im vorgegebenen Verhältnis fixe und variable Kosten.

Der Kaltwasserverbrauch wird über Kaltwasseruhren je Wohneinheit ermittelt. Sämtliche Wohnungszähler werden in den Wohnungsübergabestationen eingebaut.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Gemäß letztgültiger ÖVE-NORM, ausgenommen E8015 Teil 1-3, in den Wohngeschossen als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren, Keller und Tiefgarage auf Putz.

Schalterprogramm bei Unterputzausführung Gira E1 weiß o. glw.;

Klingeltableau mit Gegensprechanlage im Eingangsbereich Fermax Loft Inox Türstation o.glw.;

Die Fluchtwegbeleuchtung, Allgemeinbereiche, Gänge, Stiegenhäuser etc. werden mit Leuchten in LED-Ausführung ausgestattet. Die Tiefgarage und Kellerräume werden mit FR-Wannenleuchten in LED-Ausführung über Bewegungsmelder bzw. Schalter geschaltet. Bei den Hauseingängen werden über Bewegungsmelder geschaltete Wandleuchten ausgeführt.

Die Grundausleuchtung der allgemeinen Außenbereiche erfolgt lt. Erfordernis

Anzahl und Situierung der Elektroausstattung in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan. Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper (nur drei Fassungen mit Leuchtmittel) ausgestattet.

Privatkeller:
Keine separate Beleuchtung bzw. Schuko-steckdosen (Beleuchtung erfolgt über Gangbeleuchtung). Bei Kellerabteilen wo dies nicht möglich ist (keine Gangerschließung), wird eine separate Beleuchtung vorgesehen.

Medienverteilung:
Enthalten ist eine Leerverrohrung sternförmig sowie die Möglichkeit einer Komponentenbestückung (Beauftragung an jeweiligen Netzbetreiber muss durch den künftigen Eigentümer erfolgen!)

SCHLOSSERARBEITEN

Handläufe bei Hauptstiegenhaus Stahl grundiert und lackiert;

Stieggeländer im Bereich des Luftraumes im Hauptstiegenhaus und Laubengang: als verzinkte Stahlkonstruktion

Terrassen- und Balkongeländer: als verzinkte Stahlkonstruktion.

Hausbriefkastenanlage im Zentralschließsystem im Zugangsbereich;

Stahlblechtüren samt Stahlzargen farblich abgestimmt lackiert in erforderlicher Brandschutzklasse zum Müllraum mit Doppelzylinder;

Stahlblechtüren samt Stahlzargen in erforderlicher Brandschutzklasse im gesamten Keller- u. Tiefgaragenbereich;

FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Rahmen in Kunststoff, weiß oder Farbe lt. Architektur; Dreifachisolierungsverglasung; Uw-Gesamt $\leq 0,9$ bezogen auf ein Standardfenster (1,23 x 1,48) bzw. lt. Energieausweis; je Raum mindestens einmal mit Drehklippbeschlag;

Innenfensterbänke Holzverbundplatte weiß; bei Sanitärräumen gefliest ohne Fensterbank; Außenfensterbänke in Aluminiumblech beschichtet, Farbe lt. Architektur;

SONNENSCHUTZVORKEHRUNGEN

Die Ausrüstung der Sonnenschutzmaßnahmen erfolgt lt. Konzept „Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung“.

Alle Fenster/ Fenstertüren in den Wohnungen erhalten Stockaufdoppelungen für die nachträgliche Montage von Minirolläden bzw. Raffstoren durch den Käufer; Die Farbgestaltung der Minirolläden bzw. Raffstoren muss mit der Hausverwaltung abgestimmt werden!



Zusätzliche Sonnenschutz- oder Verdunkelungsmaßnahmen, die über die Grundausrüstung lt. Vorgabe „Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung“ hinausgehen, können nur als Sonderwunsch realisiert werden

TISCHLERARBEITEN

Wohnungseingangstüren WK II, Farbe Weiß, in erforderlicher Klimaklasse (Uw-Gesamt lt. EAW) einbruchhemmend mit Zylinderschloss und Türspion; sowie einer Fußschwelle mit Dichtung; Brandschutz lt. behördlicher Vorgaben.

Innentüren: glatte, weiße Kunststoffoberfläche, zweiteiliger silberfarbener Beschlag, Modell Dana Strategie od. glw. Buntbartschloss und Einbohrbänder;

BODENBELÄGE

Allgemeinbereiche:

Stiegenhaus und Gänge:

Estrichplatte grau 40/40 oder 50/50,
auf Abstandhalter oder in Kies

Keller: Beton versiegelt in grauer Farbe;

Garage: bituminöser Belag;

Außenwege: Betonplatten in Sand- bzw.
Kiesbett bzw. Asphalt;

Wohnungen:

Loggien/Balkone: Lärchenholzrost;

Terrassen Gartenwohnungen: Estrichplatte
grau, 40/40, auf Abstandhalter oder in Kies

Terrassen DG: Lärchenholzrost bzw. Estrich-
platte grau 40/40, auf Abstandhalter oder
in Kies

Bad / WC: Boden Feinsteinzeug 30/60 cm,
Wände Fliesen 30/60 cm liegend verlegt,
raumhoch

Abstellraum: Feinsteinzeug 30/60 cm;

Alle übrigen Räume: Weitzer Parkett WP 350
Eiche Classic S, inkl. Bodenleiste Eiche mit
Trittschalldämmband, inkl. erforderlicher
Abschluss- u. Übergangprofile

MALERARBEITEN

Allgemeinbereiche:

Alle Wände und Decken EG - DG werden
mit Innendispersion weiß gestrichen; Decken
und Betonwände im Keller und Tiefgaragen-
bereiche roh und nicht gemalt;

Wohnungen:

Alle Wohnräume mit Innendispersion hell-
färbig (weiß) gestrichen, Stahlzargen weiß
lackiert.

3. Allgemeine Hinweise

ANMERKUNGEN

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen. Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den sonstigen Unterlagen im Kaufvertrag Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gelten die Unterlagen in der festgelegten Reihenfolge gemäß Kaufvertrag

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Ortsbildgestaltung.

Die m² Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Koten entsprechend zu prüfen.

Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen inklusive Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist symbolhaft und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole

und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage.

Für die Gewährleistung gelten neben den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen und den baubehördlichen Auflagen vorrangig die vertraglichen Vereinbarungen. Teile der Geschossdecken sind als Elementdecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt, Produktions- und transportbedingt treten in den Räumen Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonderen glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen. Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen das Haarrisse nicht als Mangel anzusehen sind.

Vorhandene Silikonverfugungen sind Wartungsfugen und sind dementsprechend einer regelmäßigen Prüfung und Erneuerung zuzuführen.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine durchgeführt.

ANSCHLUSSGEBÜHREN/ ANSCHLUSSKOSTEN

Anschlussgebühren und von den Versorgungsunternehmen in Rechnung gestellte Anschlussherstellungskosten für Strom, Wasserversorgung und Kanal sind im Kaufpreis enthalten.

Anschlussgebühren und Anschlussherstellungskosten für Telefon und Kabel-TV sind von den Käufern zu tragen und nicht vom Kaufpreis umfasst.



SONDERWÜNSCHE

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind bei Beauftragung im Voraus zu entrichten.

WIDMUNG

Das gegenständliche Bauareal ist Bauland Wohngebiet gewidmet.

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.

Für den Inhalt verantwortlich:

Swietelsky AG
Bauträger Tirol
Grabenweg 64, 6020 Innsbruck, T +43 512 41511 - 6001
tirol.immo@swietelsky.at
www.swietelsky.immo