

ING.-BALLER-STRASSE 12  
6460 IMST

# WOHNANLAGE

## IBS 12

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

# Inhalt

## 1 | ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Energieeffizienz           | 3 |
| Entsorgung                 | 3 |
| Erschließung               | 3 |
| Heizung   Warmwasser       | 3 |
| Photovoltaikanlage am Dach | 3 |

## 2 | BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| Aufzugsanlage                   | 6   |
| Außenwände                      | 4   |
| Bad                             | 10  |
| Balkon                          | 5   |
| Beschriftung                    | 6   |
| Brieffachanlage                 | 6   |
| Dachkonstruktion                | 4   |
| Datennetz                       | 8   |
| Decken                          | 4   |
| Elektroausstattung              | 11  |
| Entlüftung                      | 11  |
| Fahrradabstellräume             | 5   |
| Fenster- und Terrassentüren     | 9   |
| Feuerlöscher                    | 6   |
| Fussbodenaufbau                 | 4   |
| Fussbodenbeläge                 | 9   |
| Garage                          | 6   |
| Gegensprechanlage               | 6   |
| Heizung                         | 3+6 |
| Innentüren                      | 8   |
| Kinderspielbereich              | 5   |
| Kinderwagenabstellräume         | 5   |
| Küche                           | 9   |
| Müllraum                        | 6   |
| Rauchmelder                     | 7   |
| Sanitärinstallationen           | 10  |
| Schließanlage                   | 6   |
| Schließsystem                   | 6   |
| Sonnenschutz                    | 8   |
| Stiegenhaus                     | 5   |
| Telefon                         | 7   |
| Terrassen                       | 5   |
| TV                              | 7   |
| Wandbeläge                      | 8   |
| Warmwasser                      | 7   |
| Wasseranschluss Terrasse/Balkon | 11  |
| Wohnungseingangstür             | 8   |
| Wohnungstrennwände              | 4   |
| WC                              | 10  |
| Zwischenwände                   | 4   |

## 3 | ALLGEMEINE HINWEISE

# 1 | Allgemeine Projektbeschreibung

Die Liegenschaft Ing.-Baller-Straße 12 befindet sich in 6460 Imst.

Auf der Liegenschaft wird ein Wohnhaus mit 16 Wohnungen errichtet.

## ERSCHLIESSUNG

---

Der Zugang des Hauses wird barrierefrei ausgeführt. Die interne Erschließung erfolgt über das Stiegenhaus bzw. den Aufzug. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß, und vier darüber liegende Geschoße, davon ein Dachgeschoß.

Das Haus verfügt über eine Tiefgarage. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Ing.-Baller-Straße auf die Liegenschaft. Es werden 16 PKW-Abstellplätze errichtet.

Die Obergeschoße werden durch ein zentrales Stiegenhaus mit einem Personenlift erschlossen.

Im Erdgeschoß befindet sich neben den PKW-Abstellplätzen, den Technikräumen, dem Müllraum auch ein Fahrradabstellraum, sowie erwerbbarer Abstellräume.

Es befindet sich ein Kleinkinderspielplatz im Süd-östlichen Bereich der Liegenschaft.

## ENTSORGUNG

---

Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt in das öffentliche Abwassersystem. Dach- u. Oberflächenwässer werden am Bauplatz versickert.

## HEIZUNG | WARMWASSER

---

Die Versorgung der Liegenschaft erfolgt über einen Fernwärmeanschluss ( Bio Wärme Imst). Es werden alle Geschoße des Hauses mit Fußbodenheizung versehen.

## PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH

---

Am Dach wird eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage, mit einer Modulleistung von 12,6 kWp errichtet. Überschüssige Energie wird in das Netz rückgespeist.

## ENERGIEEFFIZIENZ

---

Energieausweis vom Büro Fiby ZT GmbH, Innsbruck |

Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz-Faktor lt. Energieausweis.vom 24.10.2023

Energiekennzahl:

HWB Ref,SK= 41 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE,RK= 0,66

# 2 | Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## A | KONSTRUKTION

---

Tragende Struktur: Stahlbeton und Ziegel gem. statischem Erfordernis

### AUSSENWÄNDE

---

Untergeschoss: Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis inkl. Perimeterdämmung entsprechend den technischen Erfordernis; Obergeschoss bis Dachgeschoss: Stahlbetonwände bzw. Ziegelmauerwerk lt. statischem Erfordernis, Wärmedämmverbundsystem, Außenputz

### WOHNUNGSTRENNWÄNDE

---

- TRAGEND: Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis, Vorsatzschale lt. Bauphysik: Gipskarton, gespachtelt.

### ZWISCHENWÄNDE

---

- TRAGEND: Stahlbetonwände/Ziegelwände nach statischem Erfordernis, verputzt oder gespachtelt.

- NICHTTRAGEND: beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt.

### DECKEN

---

Stahlbetondecken entsprechend statischen und bauphysikalischen Erfordernissen, gespachtelt. In den Wohnungen werden lichte Raumhöhen von mind. 2,50 m ausgeführt (ausgenommen Bereiche mit abgehängten Decken, Deckenschürzen, etc.)

### FUSSBODENAUFBAU

---

Schüttung, Trittschalldämmung, Trennlage, Heizestrich, entsprechend bauphysikalischem Erfordernis.

### DACHKONSTRUKTION

---

Stahlbetonkonstruktion als Flachdach bzw. Steildach ausgeführt. Dachaufbau lt. bauphysikalischem Erfordernis.

## BALKON

---

Sämtliche Balkone sind konstruktiv thermisch getrennt.

### - GELÄNDER:

Stahlkonstruktion verzinkt, Farbe und Design lt. Vorgabe Architektur. Auf den Balkonen anfallendes Wasser tropft an entsprechenden Tropfkanten ab. Teilweise Betonbrüstungen mit Ausspeiern lt. Architektur.

## TERRASSEN

---

Die Dachterrassen werden mit Holzlattenrosten hergestellt.

- GELÄNDER: Stahlkonstruktion verzinkt,  
Farbe und Design nach Architektur Vorgabe.

Die Entwässerung der Dachterrassen erfolgt innenliegend mittels Pluvia oder über ein gleichwertiges System.

## B | AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

### STIEGENHAUS:

---

- Hauseingangstüren: Alu-Portale pulverbeschichtet, Farbe lt. Architektur Vorgabe; Edelstahl-Griffstange außen.
- Bodenbelag: Feinsteinzeug samt Sockelleisten lt. Architektur
- Bodenbelag Treppe: Betonfertigteiltreppe auf Sicht.
- Fußabstreifer: Hauszugang außen: Gitterrost verzinkt;
- Geländer: gemäß Tiroler Bauordnung.
- Beleuchtung laut Plan

### KINDERSPIELBEREICH:

---

Entsprechend den Vorgaben der Tiroler Bauordnung wird in den Freibereichen ein Kinderspielplatz mit dazugehöriger Ausstattung hergestellt.

### KINDERWAGEN- | FAHRRADABSTELLRÄUME

---

Im Erdgeschoß befinden sich die der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

- WÄNDE / DECKEN: Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten oder abgehängte Decke
- BODEN: Stahlbetonoberfläche versiegelt.

## MÜLLRAUM

---

Ein Sammelmüllraum für alle Bewohner befindet sich im Erdgeschoß. Der Müllraum wird mechanisch entlüftet.

## GARAGE

---

PKW Stellplätze in den Untergeschoßen (Mindestbreite 2,50 m).  
Die Durchfahrtshöhe ist mit 2,10 m begrenzt.

Je Stellplatz gibt es einen Handsender zum Öffnen des Garagentores.

Eine spätere Nachrüstung von Elektroladestationen ist möglich, wobei die maximale Hausanschlussleistung nicht überschritten werden darf.

- WÄNDE / DECKEN: Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten
- FAHRBAHN: asphaltiert, Stellplätze markiert und nummeriert.

## AUFZUGSANLAGE

---

Es wird ein barrierefreier Personenaufzug lt. Vorgabe der aktuell gültigen TBO errichtet.

## GEGENSPRECHANLAGE

---

Klingeltableau mit Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner; Fermax Loft oder gleichwertig.

## FEUERLÖSCHER | BESCHRIFTUNG

---

Feuerlöscher werden an leicht erreichbaren Stellen für die Bekämpfung von Bränden lt. Vorgabe der Behörde montiert.  
Beschriftung des Gebäudes, Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.

## BRIEFFACHANLAGE

---

Hausbriefkastenanlage im Schließsystem sperrbar.

## SCHLIESSANLAGE | SCHLIESSSYSTEM

---

EVVA 4KS oder gleichwertig. Jede Wohnung erhält 3 Schlüssel mit den entsprechend zugeteilten Sperrberechtigungen.

## C | TECHNIK

### HEIZUNG | WARMWASSER

---

Die Erzeugung der Wärmeenergie erfolgt über die Hausstation Fernwärme im Erdgeschoss.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Fußbodenheizung. Zonenregulierung mittels Ventilen im Verteiler. Der Wohnbereich erhält eine Einzelraumregelung.

Die Zählung erfolgt wohnungsweise getrennt. Die Zähler werden von den Wohnungseigentümern angemietet.

### TELEFON | DATENNETZ

---

Eine Versorgungsleitung von der Übergabestation in die jeweilige Wohnung wird vorgesehen.

### KABEL-TV

---

Anschluss an Kabelfernsehen möglich.

### RAUCHMELDER

---

Gemäß Tiroler Bauordnung je ein batteriebetriebener, unvernetzter Rauchwarnmelder an der Decke jedes Aufenthaltsraumes und Vorraumes/Ganges sofern dieser nicht bereits von dem Wirkungsradius eines anderen Melders erfasst wird.

# D | AUSSTATTUNG WOHNUNG

## SONNENSCHUTZ

---

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 ist vom Architekten mit RAL 8022 (Schiene/Behang/Gehäuse/Stoff) vorgegeben. Eine Elektroverkabelung für die Nachrüstung von Funkrolläden wird vorgesehen.

## WOHNUNGSEINGANGSTÜR

---

Wohnungseingangstüren WK II, Wohnungsseitig Farbe weiss, Stiegenhausseitige Farbe lt. Architektur, in erforderlicher Klimaklasse (Uw-Gesamt lt. EAW) einbruchhemmend mit Zylinderschloss und Türspion; mit Türanschlag und umlaufender Dichtung; Brandschutz lt. behördlicher Vorgaben.

## INNENTÜREN

---

Innentüren: glatte, weiße Oberfläche, zweiteiliger silberfarbener Beschlag, Modell Dana Strategie oder gleichwertig. Buntbartschloss und Einbohrbänder;

## FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

---

Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung gemäß Bauphysik.

- FARBE INNEN: weiß, Farbe außen: lt. Vorgabe Architektur.
- TERRASSENTÜREN: Drehkipptüren lt. Plan
- INNENFENSTERBANK: Holzverbundplatte weiß, bei Sanitär gefliest ohne Fensterbank
- AUSSENFENSTERBANK: Alu-Sohlbank, Farbe entsprechend Architektur Vorgabe.

Im Dachgeschoß Gang Fenster (RWA) gemäß Bauphysik.

- FARBE INNEN: weiß
- FARBE AUSSEN: lt. Vorgabe Architektur

## WANDBELÄGE

---

- BAD: raumhohe Wandverfliesung  
im Bereich der Dusche bzw. der Badewanne, des WC und des Waschtischs.
- WC: 1,20 m hohe Wandverfliesung

Feinsteinzeug, Format 30 x 60 cm liegend im freien Verband verlegt.

Sonstige Wandflächen werden in weißem Farbton mit Dispersionsfarbe gemalt.



## FUSSBODENBELÄGE

---

- WOHNKÜCHE, SCHLAFZIMMER, ZIMMER, SCHRANKRAUM, VORRAUM, GANG:  
Weitzer Pro 500 (Stabparkett) oder gleichwertig inkl. Bodenleiste Eiche mit Trittschalldämmband, inkl. erforderlicher Abschlussprofile.
- BAD, WC, ABSTELLRAUM:  
Feinsteinzeug, Format 30 x 60 cm, liegend im freien Verband; Sockel im Abstellraum aus Fliesen geschnitten
- TERRASSE, BALKON:  
OG 1 erdberührend: Gartenplatte im Splittbett bzw. auf Stelzlagern verlegt.

OBERGESCHOSSE Balkone und Dachgeschossterrassen: Holzlattenrost in Lärche.

## KÜCHE

---

Anschlussmöglichkeit für eine Spüle und einen Geschirrspüler (gemeinsame Zu- und Ableitungen) lt. Installationsplan (ohne Geräte).

Sämtliche Wasserzu- und Ableitungen sind in Aufputzausführung hergestellt.

Armaturen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Dunstabzug ist im Kaufpreis nicht enthalten und nur Umluftbetrieb möglich.

## BAD

---

- WASCHTISCH:  
Kartell by Laufen oder gleichwertig, unterbaufähig. Abmessungen lt. Installationsplan, samt Kartell by Laufen Einhand-Waschtischmischer oder gleichwertig.
- BADEWANNE:  
Emaillierte Stahlbadewanne, weiß, 170 x 75 cm Fabrikat: Kaldewei Saniform plus mit Wannenträger  
Einhand-Wannen-Batterie für Wandaufbau, Fabrikat: HG Focus  
Handbrausegarnitur Hans Grohe Brauseschlauch 125 cm, Wandbrausehalter
- DUSCHE:  
Kaldewei Typ Superplan mit Wannenträger oder gleichwertig  
Brausearmatur: chrom, Fabrikat: HG Focus oder gleichwertig  
Brausegarnitur: Handbrausegarnitur mit Wandstange Fabrikat: HG Focus, 90 cm Stange, mit Seifenhalter

Duschtrennwände/Duschkabinen nicht im Preis enthalten.

## WC

---

### - HÄNGE-WC

Traggestell und Unterputzkasten in Modulbauweise, Fabrikat: Huter oder gleichwertig;  
Wand-WC: Tiefspüler weiß, Fabrikat: V+B O.novo oder gleichwertig  
WC-Sitz mit Deckel: Kunststoff weiß, abnehmbar, Fabrikat: V+B O.novo oder gleichwertig

### -BETÄTIGUNGSPLATTE:

Geberit Sigma 01 oder gleichwertig (weiß)

### - HANDWASCHBECKEN– SOFERN PLANLICH DARGESTELLT / SONST OPTIONAL ALS SONDERWUNSCH

Fabrikat V+B Verity 45x35 cm weiß oder gleichwertig.  
Kaltwasserarmatur: Fabrikat: HG Focus oder gleichwertig.

## SANITÄRINSTALLATIONEN

---

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

## ELEKTROAUSSTATTUNG

---

Gemäß aktuell gültiger ÖVE-NORM, ausgenommen E8015 Teil 1-3 , in den Wohngeschossen als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren, Keller und Tiefgarage auf Putz.  
Schalterprogramm bei Unterputzausführung Berker S1 weiß oder gleichwertig.;

Die Fluchtwegbeleuchtung, Allgemeinbereiche, Gänge, Stiegenhäuser etc. werden mit Leuchten in LED-Ausführung ausgestattet.

Die Tiefgarage und Kellerräume werden mit FR-Wannenleuchten in LED-Ausführung ausgestattet und über Bewegungsmelder bzw. Schalter geschaltet.

Bei den Hauseingängen werden über Bewegungsmelder geschaltete Wandleuchten ausgeführt.

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

Medienverteilung: Ein Medienverteiler pro Wohnung mit der Möglichkeit der Anbindung zur Übergabestation um freie Auswahl zu haben! (Beauftragung an jeweiligen Netzbetreiber z.B. Stadtwerke Imst, A1, etc. muss durch den künftigen Eigentümer erfolgen!)

## ENTLÜFTUNG

---

Bäder und WCs werden mechanisch entlüftet. Die Ventilatoren laufen auf geringster Stufe im Dauerbetrieb. Im Bedarfsfall wird die Luftmenge, entweder automatisch über eine Feuchtesteuerung oder über einen Schalter, erhöht (Bedarfslüftung, geringfügige Geräuschentwicklung im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig). Nachstromöffnung an der Außenwand bzw. im Fenster. Für Dunstabzüge der Küchen werden keine Vorkehrungen getroffen. Ein Umluft-Dunstabzug bei der Küche kann durch den Käufer ausgeführt werden.

## TERRASSE | BALKON (WASSERANSCHLUSS)

---

Je 1 frostsicherer Kaltwasseranschluss an der Fassade im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss bei den Wohneinheiten inkl. Garten und bei den Dachgeschosswohnungen gemäß Plan.

## 3 | Allgemeine Hinweise

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 hinsichtlich Farben und Materialien aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie der Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung des Architekten mit der Behörde.

Die m<sup>2</sup> 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.

Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände, wie Möbel, Küche etc. sind lediglich beispielhaft. Ein Anspruch des Erwerbers auf die dargestellte Einrichtung besteht nicht, die Wohnung wird ohne Einrichtung übergeben.

Allfällige auf Webseiten, Broschüren oder durch Modelle vorgenommene Visualisierungen haben nur Beispielcharakter und begründen daher keinen Rechtsanspruch auf bestimmte Eigenschaften.

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.

Bis zur Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Zeitgerecht vor Fertigstellung wird nach Absprache ein Termin für Naturmaßaufnahme ermöglicht.



Stand 06.03.2024

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.

Für den Inhalt verantwortlich:

Swietelsky AG

Tuchlauben 11/15, 1010 Wien, T +43 1 58021-1717  
wien.immo@swietelsky.at, www.swietelsky.immo

Ein Projekt der Swietelsky Developments