



BERGÄCKER

Feldkirch-Nofels

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

Stand Jänner 2020



1. Allgemeine Projektbeschreibung

Wohnanlage Bergäcker - Ein Stück mehr Lebensqualität

Die Swietelsky Bau GmbH errichtet eine moderne Wohnanlage mit 34 Einheiten in 4 Gebäudekörpern, Tiefgarage und Lift. Wunderschöne 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Garten/Terrassen/Dachgeschoss-Wohnungen mit großzügigen Sonnenterrassen.

1.1. GRUNDSÄTZLICHES

EZ 2957, KG 92105 NOFELS
GST Nr. 4484; 4485

Auf der Liegenschaft werden 4 Wohnhäuser errichtet:

HAUS A - 8 Wohnungen
EG, OG (kein Lift)

HAUS B - 10 Wohnungen
EG, OG, DG

HAUS C - 7 Wohnungen
EG, OG, DG

HAUS D - 9 Wohnungen
EG, OG, DG

1.2. UMGEBUNG

Das Grundstück liegt am südlichen Ende der Gemeinde Feldkirch-Nofels. Obgleich am Stadtrand gelegen, ist die Lokalität mittels ÖPNV bestens ans Zentrum angebunden. Individuell erreicht man zu Fuß, mit dem Rad oder Auto alle wichtigen Einrichtungen der näheren Umgebung problemlos. Höchste Qualität generiert die Liegenschaft ob ihrer Ruhe und Naturverbundenheit. Landschaftlich prägende Elemente sind der südlich aufsteigende und bewaldete Hang und die weite Ebene in Richtung Liechtenstein und die Schweiz. Bestechend ist die nach Süden hervorragenden, nach derzeitigem Stand, unverbaubaren Sichtbeziehungen ins Grün und die Weitsicht in die Berge des Appenzells und der Alviergruppe.

1.3. BAUIDEE

Am Anfang aller Überlegungen stand die Idee des Wohnens, in dem sowohl die Gemeinschaft als auch die Privatheit im Mittelpunkt steht. Trotz einer maßvollen Verdichtung behält die Bebauung eine angenehme Kleinmaßstäblichkeit; so wie sie in der Umgebung schon vorhanden ist.

Die Abstufungen in der Höhe der Baukörper sowie Vor- und Rücksprünge in der Fassade lassen eine Bebauung entstehen, die einen menschlichen Maßstab hat. Gut belichteten und angenehm dimensionierte Außenräume und qualitativ gestaltet Bereiche für die Spielplätze der Kinder und Kleinkinder sind hervorzuheben.

Das Projekt Bergäcker hebt sich auf diese Weise angenehm vom oft praktizierten anonymen und standardisierten Geschosswohnbau ab.

Das Herzstück des Entwurfs ist ein Quartiershof, welcher durch die Baukörpersetzung räumlich gefasst und gegliedert wird. Der autofreie Hof soll Treffpunkt und Begegnungsort für das „Wohnen am Bergäcker“ werden und ihm eine gemeinsame Mitte geben. Sämtlicher motorisierter Verkehr findet in einer großen Sammelgarage Platz, von welcher aus sowohl Bewohner als auch Besucher angenehm und auf kurzem Wege in die einzelnen Wohnungen gelangt.

Geradezu eine Besonderheit im mehrgeschossigen Wohnbau ist die mehrseitige Orientierung der Wohnungen selbst, die mit deren Qualitäten jenen des freistehenden Einfamilienhauses sehr nahe kommen.

1.4. MATERIALISIERUNG

Ziel des Materialisierungskonzeptes ist es, mit den Bebauungen der Umgebung zu korrespondieren und einem qualitätsvollen Wohnen Ausdruck zu verleihen. Während die statische Struktur in Massivbauweise mit tragenden Betondecken, teils Beton- und teils Ziegelwänden erstellt wird, besteht die Außenhülle des Gebäudes aus verputztem zweischaligem Mauerwerk. Putzoptik, welche in Oberflächentextur und Farbigkeit zwischen dem Sockelgeschoss und den darüber liegenden Geschossen leicht variiert, bildet die äußere Hülle des Gebäudes. Darin sind Holz-Fenster eingelassen, welche die Innenräume mit Licht durchfluten und den Bezug nach außen hin herstellen.

Der Einsatz von teils hochwertigen und ökologischen Materialien, gepaart mit einfachen Detailausführungen lässt Gebäude entstehen, die eine solide, langlebige Substanz aufweisen und somit einen positiven Beitrag zum Thema der Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit gewährleisten.

1.5. ERSCHLIESSUNG

Der Hauszugang erfolgt über den jeweiligen Zugang im EG, aber auch über die Tiefgarage im KG.

Das Baugrundstück ist unterirdisch beinahe zur Gänze bebaut. Hier befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt 41 PKW-Stellplätzen, 6 Besucherplätzen sowie Motorradabstellplätzen und großzügigen Fahrradräumen.

Im KG sind die Kellerräume der einzelnen Wohnungen sowie Allgemeinflächen situiert.

Die im Innenhof verbleibenden oberirdischen unbebauten Flächen werden teils begrünt. Die Flächen sind soweit möglich, den Wohnungen im Erdgeschoss zugeteilt. Die restlichen Flächen sind Allgemeinflächen, wobei ein Teil als Kinderspielplatz ausgewiesen wird.

1.6. QUALITÄTSMERKMALE

- ruhige, sonnige Wohnlage mitten im Grünen
- ideal für Familie und Kinder
- ideal auch für Grenzgänger
- Tiefgarage mit großen Fahrradräumen und Motorradabstellplätzen
- moderne Architektur, hochwertige Bauweise
- Architekt Bernardo Bader, Bregenz
- wertbeständig in Massivbau vom Vorarlberger Baumeister A.S.T. Bau
- Außenwand mit ökologischer Isolierung aus verputztem zweischaligem Mauerwerk
- tolle Grundrisseinteilungen
- alle Wohnungen (außer Haus A) bequem mit dem Lift erreichbar
- barrierefrei, alters- und behindertengerecht (außer Haus A)
- großzügige Sonnenterrassen, offene sowie teils überdachte Terrassen
- Gartenwohnungen mit Privatgartenanteilen
- Gasbrennwerttherme
- thermische Solaranlage für die Beheizung (Heizungsunterstützung)
- Warmwasseraufbereitung über die Solaranlage
- Bodenheizung
- Mehrschichtparkettböden
- Holzfenster mit 3 Scheiben Isolierverglasung
- alle Innentüren raumhoch mit Stahlzarge
- teils elektrische Screen
- formschöne Sanitäreinrichtungsgegenstände
- Nassräume der Wohnungen in Fliesen und Feinsteinzeug lt. Bemusterung
- alles in schlüsselfertiger Ausführung
- und vieles mehr ...



1.7. VER- & ENTSORGUNG

Stromversorgung:
öffentlich

Abwasserbeseitigung:
in das öffentliche Kanalnetz

Dach- & Oberflächenentwässerung:
lt. genehmigten Baueingabeplänen

Heizung:
lt. ÖKO-Berichten; Solaranlage mit zentraler Gastherme

Warmwasser:
mit zentraler Entkalkungsanlage

Kabel-TV:
Leerverrohrung von Übergabestation in die jeweilige Wohnung

Telefon:
Leerverrohrung von Übergabestation in die jeweilige Wohnung

Schließanlage:
Zentralschließsystem; je Wohnung 4 Schlüssel

Briefkästen:
im EG / Stiegenhausbereich; Teil des Zentralschließsystems

1.8. ALLGEMEINE TEILE

Kinderspielplatz:
Situierung lt. Plan

Außengestaltung:
Rasenflächen humusiert und erstbesät; sonstige Bepflanzung lt. Architekt

Einfriedungen:
Müllplatz ist eingehaust

1.9 BAUBEWILLIGUNGSDATEN

Behörde:
Amt der Stadt Feldkirch

Geschäftszahl:
AZ f131.9-44/2017-1-43

Bescheid Datum:
09.03.2018

1.10 ENERGIEEFFIZIENZ

Aussteller:
Wärme- & Schallschutztechnik
Thomas Schwarz
Alte Landstraße 39, 6820 Frastanz

HAUS A
Heizwärmebedarf (HWB): 44 kWh/m²a

HAUS B
Heizwärmebedarf (HWB): 39 kWh/m²a

HAUS C
Heizwärmebedarf (HWB): 41 kWh/m²a

HAUS D
Heizwärmebedarf (HWB): 42 kWh/m²a

Gemäß Berechnungen WSS Bauphysik werden die Kriterien der Wohnbauförderung vom Land Vorarlberg eingehalten.

2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

BAUMEISTERARBEITEN

Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen mit Stahlbeton ausgeführt. Erdberührende Wände werden mit Stahlbeton, Dimensionierung nach statischen Angaben, hergestellt. Dies gilt ebenso für das Tragsystem notwendige Säulen, Unterzüge und Betonscheiben im gesamten Projekt. Die Außenwände werden laut Berechnung unter Vorgabe der Wohnbauförderung errichtet, entweder als Stahlbetonkonstruktion oder mit gebrannten Ziegeln ausgeführt.

Oberfläche außen verputzt. Die Zwischenwände sind Gipskartonständerwand doppelt beplankt. Die Wohnungstrennwände bestehen aus Betonwänden, teils Trockenbauvorsatzschalen. In den Kellerräumen werden Lochblechwände bzw. verzinkte Gitterwände als Trennwände verwendet. Sämtliche Geschossdecken und Geschosstreppen werden aus Stahlbeton hergestellt.

VERPUTZ

Innen:
Ziegel- sowie Betonwände werden zum Teil mit 2-Lagenputz versehen oder gespachtelt.

Außen:
Auf dem Putz wird ein Abrieb mit fein gekörnter Struktur aufgebracht (Farbabstimmung zusammen mit dem jeweiligen Bauamt und Architekten).

ESTRICHARBEITEN

Schwimmender Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung in allen Räumen vom Erd- bis zum Dachgeschoss.

DACHKONSTRUKTION / SPENGLER

Dacheindeckung mittels Foliendach gedämmt mit Bekiesung und teils begrünt. Sämtliche Verblechungen werden in Reinzink, Uginox oder Roofinox ausgeführt. Die Terrassen werden teils mit einer Abdichtung gegen Feuchtigkeit und, wo erforderlich, mit ausreichenden Wärmedämmplatten bzw. Einlegeelementen gegen Kälte versehen.

SCHLIESSANLAGE

Wohnungstüren, Kellerabteile, Breifkästen und alle von außen zugänglichen Türen erhalten Zylinder einer zentralen Sicherheitsschließanlage. Für jede Wohnung sind vier Schlüssel vorgesehen.

FENSTER

Die Fenster, sowie die Terrassentürelemente sind aus Holz gefertigt. Drei-Scheiben-Isolierverglasung, sowie die allseitig umlaufenden Gummidichtungen bieten einen bestmöglichen Wärme- sowie Witterungsschutz. Die Innenfensterbänke sind in Holzwerkstoff vorgesehen, die Außenfensterbänke in Natur eloxiertem Aluminium.

SCHLOSSER

Im Außenbereich werden sämtliche Konstruktionen wie Geländer und Absturzsicherungen aus feuerverzinktem Stahl erstellt. Im Innenbereich werden die Geländer als grundierte Stahlkonstruktionen geliefert und lackiert. Die Farbe der Lackierungen wird vom Architekten vorgegeben. Die Handläufe innen werden in Edelstahl ausgeführt.

EINGANGS- & INNENTÜREN

Die Wohnungseingangstüre wird als Stockrahmentüre, Farbe außen und innen laut Angaben des Architekten, ausgeführt. Ein Türspion sowie ein Profilylinder sind inkludiert. Mit umlaufenden Dichtungen bietet diese Ausführung beste Wärme- und Schalldämmung.

Die Innentüren sind Raumhoch aus Holz-Röhrenspan mit der Oberfläche weiß matt auf Stahlzargen montiert. Die Drückergarnitur ist aus Edelstahl vorgesehen.

MALERARBEITEN

Alle Innenwände werden 2x weiß gestrichen. Die Decken in den Wohnungen werden beschichtet bzw. mit Spritzputz versehen. Die Stahlzargen werden lackiert. Der Trockenraum, Heizraum und Technikraum sowie der Hausmeisterraum und der Bereich der Kellerabteile mit Zugängen wird der Estrich/Monofinisch staubfrei versiegelt.

SANITÄR

Unsere Zusammenarbeit mit qualifizierten Fachkräften im Sanitärbereich ermöglicht uns eine Ausführung nach dem neuesten Stand der Technik. Siehe beiliegende Beschreibung und Bilder. Duschverglasung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

ELEKTRO

Die Wohnungen werden generell laut Standardinstallationsplan vom Elektroplaner installiert. Ein separater Sicherungskasten befindet sich in jeder Wohnung. Die Kellerabteile, Heizraum, Schleuse und alle übrigen Allgemeinbereiche werden den Erfordernissen entsprechend beleuchtet. Die Stromzähler und Hauptverteiler befinden sich im Keller. Die Abstrahlung der Beleuchtung des Zugangsweges sowie der Hauseingänge und Terrassen werden nach unten und auf möglichst geringer Höhe installiert.

KÜCHENANSCHLUSS

Eckventile, Abläufe für Spültische und Spülmaschine. Die Küche sowie der Anschluss der Küchengeräte sind im Kaufpreis nicht enthalten. Der Dunstabzug ist als Umluft vorgesehen.

REINIGUNG

Nach Baufertigstellung wird eine Grobreinigung bzw. Endreinigung durchgeführt.

HEIZUNGSANLAGE

Die Beheizung der Anlage erfolgt durch die thermische Solaranlage und die zentrale Gasheizung. Die Unterstützung der Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Solaranlage. Eine Fußbodenheizung nach wärmetechnischen Erfordernissen wird in sämtlichen Zimmern verlegt. Die Verbrauchsmessung für die Heizung erfolgt mittels Wärmemengenzähler. In jede Wohnung wird, je nach Angabe des Sanitärplaners, im Bad, WC oder Gang ein Unterverteiler mit Wasserzähler installiert.

SONNENSCHUTZ

Allseitig bei allen Wohn- und Schlafzimmern befinden sich Beschattungen lt. Architekten. Terrassenseitige Beschattungen sind elektrisch ausgestattet. Der Antrieb in den restlichen Zimmern ist mittels Kurbel vorgesehen. Die Leerverrohrung für eine einfache Nachrüstung der E-Motoren ist standardmäßig vorgesehen. (Bad, WC, Abstellraum, Gangbereiche erhalten keinen Sonnenschutz)

Die den Wohnungen zugewiesenen überdachten Terrassen können gegen Aufpreis mit Vertikalmarkisen lt. gesondertem Vorschlag des Architekten ausgestattet werden. Die Terrassen, die nicht überdacht werden, können lt. gesondertem Vorschlag des Architekten mit entsprechenden Beschattungen ausgestattet werden.



PERSONENAUFZUG

Im Stiegenhaus wird ein Personenlift vom Keller bis zum obersten Geschoss errichtet. Die Penthousewohnungen erhalten einen direkten Ausstieg vom Lift in die Wohnung mit Zugangscode. Vor der Lifttüre ist eine Dreh-Türe montiert.

BODENBELÄGE

Parkett: Wohn-, Ess-, Kinder- sowie Schlafzimmer als Einzelstabparkett in Eiche mit passendem Sockel laut Musterkollektion.

Bodenfliesen: Küche, Diele, Bad, WC und Abstellraum im Format 30x60cm in drei verschiedenen Farben laut Musterkollektion als Feinsteinzeug.

Wandfliesen: Bad und WC teils raumhohe Verfliesung im Format 25x33cm in drei versch. Farben laut Musterkollektion

Tiefgarage in Betonoberfläche, wenn erforderlich lt. Norm mit Beschichtung.

Der Garten sowie die Grünstreifen werden humusiert und eingesät. Für einen Zaun wird für die jeweiligen Käufer im EG die Zustimmung erteilt, dass gegen Aufpreis eine Einfriedung lt. Architekt mit maximaler Höhe von 1,20m mit Bewuchs (Kletterpflanze) errichtet werden darf. Keinesfalls dürfen PVC-Geflechte oder Ähnliches eingefügt werden.

Die Zugangswege zu den Haupteingängen werden befestigt bzw. mittels Splittbelag lt. Architekt ausgeführt.

Die Abfahrtsmauer im Bereich der Tiefgaragenbafahrt wird, teils auf öffentlichem Grund der Stadt Feldkirch, verlängert und in einer Höhe von 1,80m errichtet. Der Sammel-Container wird eingehaust und das Dach begrünt.

An der nördlichen Grundstücksgrenze wird teils eine 1,80m hohe Hecke errichtet, welche durch die Hausgemeinschaft der Wohnanlage Bergäcker gewartet und gepflegt wird. Ein Baum wird im Bereich des dreigeschossigen Baukörpers gepflanzt. Zwei Terrassen im 1. OG im Haus B erhalten Bepflanzungströge mit Rankgerüst.

Eine Liste der ausführenden Firmen wird Ihnen übergeben!

AUSSENANLAGEN

DIE SANITÄREN ANLAGEN



V & B Waschtisch Subway 2.0 80cm



HG Einhand-Waschtischbatterie Talis S verchromt



Sam Handtuchhalter neu 3000 verchromt



Laufen Handwaschbecken Pro S 48x28cm; HL rechts; weiß



Standventil Hansanova Styleatempa Style verchromt



V & B Omnia Architectura spühlrandlos



Betätigungsplatte Weiß



Keuco Papierhalter Plan verchromt



Keuco Bürstengarnitur Plan verchromt



Mittelablaufwanne Acryl 180 x 80 cm weiß



HG Brausegarnitur Croma 100 Vario



HG Talis S Einhebel-Badewannenmischer



Handtuchhaken Style verchromt



HG Brausegarnitur Raindance E12 Air 3Jet



Duschwanne



HG Talis S Einhebel-Brausemischer Unterputz

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 unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt nur gesamtheitlich, sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung aller außen Sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung mit dem Architekten und der Stadtplanung der Stadt Feldkirch.

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. Abweichungen von den vorliegenden Plänen aus technischen Gründen, bedingt durch

die Auflagen der Behörden und Sonderplaner (statische, heizungs-, sanitär- und elektrotechnische Erfordernisse) bleiben vorbehalten. Alle in den Grundrissplänen verzeichneten Maße sind Rohbaumaße (ohne Innenputz). Maßtoleranz bis +/- 3% sind möglich, diese haben jedoch keinen Einfluss auf die Wohnungskaufpreise.

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 können als Elementdecken ausgeführt werden. 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 nur mit Unterweisung und entsprechender Sicherheitsausrüstung mit vorheriger Absprache mit der Bauleitung gestattet.



ANSCHLUSSGEBÜHREN

Anschlussgebühren von den Versorgungsunternehmen (Kanal, Strom, Wasser) sind im Kaufpreis enthalten.

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. Dazu ist ein gesondertes Formblatt zu zeichnen.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre. Bewegliche Teile sowie technische Einrichtungen wie Heizung, TV-Anlagen, Abwasseranlage, etc. müssen ständig gewartet werden, wozu sich der Abschluss von Wartungsverträgen empfiehlt.

Auch Silikonfugen sind regelmäßig zu warten. Wartungsarbeiten sind bereits während der Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

Risse in Bauteilen, Putzen, etc. (z.B. Schwind- und Spannungsrisse), die auf bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe (Austrocknung, Aushärtung, usw.) zurückzuführen sind, gelten nicht als Mangel im Sinne der Gewährleistung.

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.

Für den Inhalt verantwortlich:
Swietelsky AG Bauträger
Niederlassung Vorarlberg
Rüttenenstraße 25, 6800 Feldkirch
vorarlberg.immo@swietelsky.at; T +43 5522 / 72 470
www.swietelsky.immo