



# Küchlerstraße

## Feldkirch-Altenstadt

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

Stand Juli 2020



# 1. Allgemeine Projektbeschreibung

## Wohnanlage Küchlerstraße - Ein Stück mehr Lebensqualität

Die Swietelsky AG errichtet eine moderne Wohnanlage mit 51 Einheiten, Tiefgarage und Lift. Wunder-schöne mögliche 2- und 3-Zimmer-Garten-, Terrassen- und Dachgeschoss-Wohnungen mit großzügigen Sonnenterrassen und schönen Privatgärten.

### 1.1. GRUNDSÄTZLICHES

---

#### KG ALTENSTADT

Küchlerstraße, A-6800 Feldkirch-Altenstadt

Auf der Liegenschaft werden 3 Wohnhäuser er-  
richtet:

HAUS A – 27 Wohnungen

HAUS B – 9 Wohnungen

HAUS C – 15 Wohnungen

### 1.2. ERSCHLIESSUNG

---

Der Hauszugang erfolgt über den jeweiligen Zugang im EG, aber auch über die Tiefgarage im UG. Alle Geschosse sind barrierefrei erschlossen.

Das Baugrundstück ist unterirdisch beinahe zur Gänze bebaut. Hier befindet sich die Tiefgarage mit gesamt 62 PKW-Abstellplätzen. 7 Außenstellplätze stehen allgemein zur Verfügung. Im UG sind die Kellerräume der einzelnen Wohnungen, sowie die Allgemeinflächen (wie Fahrradräume) situiert.

Die im Innenhof verbleibenden unbebauten Flächen werden teils begrün, teils befestigt bzw. lt. Wahl Architekt und Bauträger. Die Flächen sind soweit möglich, den Wohnungen im Erdgeschoss zugeteilt. Die restlichen Flächen sind Allgemeinflächen, wobei ein Teil als Kinderspielplatz ausgewiesen wird.

Die Aus- und Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Küchlerstraße.

### 1.3. VER- & ENTSORGUNG

---

#### **Stromversorgung:**

öffentlich

#### **Abwasserbeseitigung:**

in das öffentliche Kanalnetz

#### **Dach- & Oberflächenentwässerung:**

lt. genehmigten Baueingabeplänen

#### **Wasserversorgung:**

aus dem öffentlichen Netz

#### **Heizung:**

lt. ÖKO-Berichten; Solaranlage mit zentraler Gastherme

#### **Kabel-TV:**

von Übergabestation in die jeweilige Wohnung

#### **Telefon:**

Leerverrohrung von Übergabestation in die jeweilige Wohnung

#### **Schließanlage:**

Zentralschließsystem, je Wohnung 4 Schlüssel

#### **Briefkästen:**

im Erdgeschoss; Teil des Zentralschließsystems

#### 1.4. ALLGEMEINE TEILE

---

Situierung lt. Plan

**Kinderspielplatz:**

Situierung lt. Plan

**Außengestaltung:**

Rasenflächen humusiert und erstbesät; sonstige Bepflanzung lt. Architekt

**Einfriedungen:**

Müllplatz ist überdacht

#### 1.5. ENERGIEEFFIZIENZ

---

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

**Energieausweis:**

Aussteller: WSS Bauphysik

Heizwärmebedarf: lt. Bericht

Gesamtenergieeffizienz-Faktor: lt. Bericht

#### 1.6. BAUBEWILLIGUNG

---

Behörde: Amt der Stadt Feldkirch

Geschäftszahl: AZf131.9-28/2019-1-43

Bescheid Datum: 27.01.2020

#### 1.6. QUALITÄTSMERKMALE

---

- es entsteht eine moderne, exklusive Wohnanlage mit 51 Einheiten
- Top Wohnanlage in Altenstadt
- Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Tiefgaragenplätze sowie Autoabstellplätze im Freien
- alle Wohnungen sind bequem mit dem Lift erreichbar
- teils barrierefrei, alters- und behindertengerecht
- moderne Architektur, hochwertige Massivbauweise
- wertbeständig vom Vorarlberger Baumeister
- schöne mögliche 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- großzügige Sonnenterrassen
- Garten-Wohnungen mit schönem Privatgartenanteil
- thermische Solaranlage für die Beheizung der Anlage und die Warmwasseraufbereitung
- zusätzliches Heizsystem ist die zentrale Gasbrennwerttherme
- Bodenheizung in allen Wohnungen
- Topausstattung
- Massivparkettböden
- große Auswahl an Feinsteinzeug und Wandfliesen
- Fenster in Kunststoff und Aluschale mit 3 Scheiben Isolierverglasung
- alle Innentüren sind raumhoch mit Stahlzarge
- formschöne Sanitäreinrichtungsgegenstände
- exklusive Markenhersteller in unseren Bädern
- Villeroy & Boch, Hansgrohe, Tece, Keuco, Laufen, Hansa, Vigour, uvm.
- bodenbündige Duschen
- alles in schlüsselfertiger Ausführung
- und vieles, vieles mehr ...

## 2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### BAUMEISTERARBEITEN

---

Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen mit Stahlbeton ausgeführt. Die Tiefgarage ist Beton geglättet und beschichtet. 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 lt. Berechnung errichtet, entweder als Stahlbetonkonstruktion oder mit gebrannten Ziegeln ausgeführt.

Oberfläche außen als Wärmedämmverbundsystem. Die Zwischenwände sind Gipskartonständerwände doppelt beplankt. Die Wohnungstrennwände bestehen aus einer Betonwand und einseitiger Trockenbauvorsatzschalen. In den Kellerräumen werden Lochblechwände bzw. verzinkte Gitterwände als Trennwände verwendet. Sämtliche Geschossdecken und Geschosstreppen werden aus Stahlbeton hergestellt. Eine Liste der ausführenden Firmen wird übergeben.

### VERPUTZ

---

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

Außen:  
Auf dem Putz wird ein Abrieb mit feiner Körnung 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. 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, Briefkästen 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 Kunststoff und Aluschale gefertigt. Dreischeiben-Isolierverglasung, sowie die allseitig umlaufenden Gummidichtungen bieten einen bestmöglichen Wärme- sowie Witterungsschutz. Die Innenfensterbänke sind in Weiß beschichtetem Holzwerkstoff vorgesehen, die Außenfensterbänke in Natur eloxiertem Aluminium.

### SCHLOSSER

---

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

Die Balkonverkleidungen erfolgen in Blech nach Bemusterung und Freigabe von Architekt und Bauträger.

Die Laubengangbepflanzung erfolgt nach Bemusterung und Freigabe von Architekt und Bauträger.



## EINGANGS- & INNENTÜREN

---

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

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

## 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 Kalt- und Warmwasserzähler installiert.

## SONNENSCHUTZ

---

Allseitig bei allen Wohn- und Schlafzimmern befinden sich Jalousien. Die Terrassenseite wird mit einer elektrischen Jalousie 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)..

## PERSONENAUFZUG

---

Im Stiegenhaus wird ein Personenlift vom Keller bis zum Dachgeschoss errichtet..



## 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 30x30cm oder 30x60cm in drei verschiedenen Farben laut Musterkollektion als Feinsteinzeug.

Wandfliesen: Bad mit raumhoher Verfliesung im Format 25x33cm in drei verschiedenen Farben laut Musterkollektion.

Tiefgarage wird beschichtet, die Parkplätze werden markiert.

Der Laubengang erhält einen Feinsteinzeugbelag 60/60/2 und wird abgedichtet.

## AUSSENANLAGEN

---

Der Garten sowie die Grünstreifen werden humusiert und eingesät. Der Rundkornstreifen um die Anlage wird mittels Randstein eingefasst. Die Autoabstellplätze werden asphaltiert, teils befestigt und teils mit Splitt ausgeführt. Die Zugangswege zu den Haupteingängen werden befestigt bzw. teils mit Splitt ausgeführt.

Außenanlage. Bepflanzung. Abtrennungen, Einfriedungen nach Bemusterung und Freigabe Architekt und Bauträger.

Eine Liste der ausführenden Firmen wird Ihnen übergeben!

## 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 Styleatemptra 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 E120 Air 3Jet



Duschablauf Edelstahl



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 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. 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 Geschosdecken 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 (Ausnahme Festnetz/Telekom) 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