

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

JOSEF-SCHÖPF-STRASSE 8
6410, TELFS



STAND: 15.01.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE PROJEKTDESCHEIBUNG	3
	Erschliessung	3
	Entsorgung	3
	Heizung Warmwasser	3
	Photovoltaikanlage am Dach	3
	Energieeffizienz	3
2.	BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG	4
A.	KONSTRUKTION	4
	Aussenwände	4
	Wohnungstrennwände	4
	Zwischenwände	4
	Decken	4
	Fussbodenaufbau	4
	Dachkonstruktion	4
	Balkon Loggia	4
	Terrassen	4
B.	AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE	5
	Stiegenhaus	5
	Kinderspielbereich	5
	Kinderwagen- Fahrradabstellplätze	5
	Müllraum	5
	Garage	5
	Aufzugsanlage	5
	Gegensprechanlage	6
	Feuerlöscher Beschriftung	6
	Brieffachanlage	6
	Schliessanlage Schliesssystem	6
C.	TECHNIK	6
	Heizung Warmwasser	6
	Telefon Datennetz	6
	Kabel-TV	6
	Rauchmelder	6
	Elektroausstattung	7
D.	AUSSTATTUNG WOHNUNG	7
	Sonnenschutz	7
	Wohnungseingangstür	7
	Innentüren	7
	Fenster- und Terrassentüren	7
	Wandbeläge	8
	Fussbodenbeläge	8
	Küche	8
	Bad	8
	WC	8
	Sanitärinstallationen	9
	Elektroausstattung	9
	Terrasse / Balkon (Wasseranschluss)	9
	Einlagerungsräume	9
3.	ALLGEMEINE HINWEISE	10

1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in 6410 Telfs, Josef-Schöpf-Straße 8. Auf der Liegenschaft wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 25 Wohnungen, Ordinations-, Büro- bzw. Geschäftsflächen und einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet.

ERSCHLIESSUNG

Der Zugang zum Haus wird barrierefrei ausgeführt. Die interne Erschließung erfolgt jeweils über das Stiegenhaus bzw. den Aufzug. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß, und drei darüber liegende Geschoße.

Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Josef-Schöpf-Straße. Es werden 40 PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage und drei oberirdische Außenstellplätze errichtet.

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

Im Untergeschoss befinden sich neben den PKW-Abstellplätzen, die Technikräume, Fahrradabstellplätze, sowie Kellerabteile. Der Müllraum und ein weiterer Fahrradabstellraum, sowie weitere Fahrradabstellplätze befinden sich im Erdgeschoß der Liegenschaft.

ENTSORGUNG

Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt in das öffentliche Abwassersystem.

Regenwässer werden am Grundstück versickert.

HEIZUNG | WARMWASSER

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt über eine zentrale Wasser / Wasser-Wärmepumpenanlage (Tiefenbohrungen). Es werden alle Geschoße der Häuser mit Fußbodenheizung versehen.

PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH

Auf den Dächern der Häuser wird für die nicht ausschließliche Energieversorgung der Allgemeinbereiche eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage, mit Modulleistungen von 4 KWp errichtet. Überschüssige Energie wird in das Netz rückgespeist.

ENERGIEEFFIZIENZ

Energieausweis vom Ingenieurbüro für Bauphysik Auer.

Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz-Faktor lt. Energieausweis

Ingenieurbüro für Bauphysik Auer.

HWB Ref,SK= 37,9 kWh/m²a | fGEE,RK= 0,67 | PV-Leistung 4KWp

2. BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

A. KONSTRUKTION

Tragende Struktur: Stahlbeton gem. statischem Erfordernis

AUSSENWÄNDE

Untergeschoß: Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis inkl. Perimeterdämmung entsprechend den technischen Erfordernis; Erdgeschoß bis Dachgeschoß: Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis, Wärmedämmverbundsystem, Außenputz.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

TRAGEND:

Wände in Stahlbeton oder Ziegelbauweise lt. statischem Erfordernis, Vorsatzschale lt. Bauphysik: Gipskarton, gespachtelt.

ZWISCHENWÄNDE

TRAGEND:

Wände in Stahlbeton oder Ziegelbauweise 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.). Raumhöhen von mehr als 2,50m sind in der Schnittdarstellung – Beilage ./A3 explizit ausgewiesen.

FUSSBODENAUFBAU

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

DACHKONSTRUKTION

Stahlbetonkonstruktion als Flachdach ausgeführt. Dachaufbau lt. bauphysikalischem Erfordernis.

BALKON | LOGGIA

Sämtliche Balkone sind konstruktiv thermisch getrennt oder entsprechend bauphysikalischen Vorgaben gedämmt.

GELÄNDER:

Stahlgeländer - Farbe und Design lt. Vorgabe Architektur.

Auf den Balkonen bzw. Loggien anfallendes Wasser tropft ab.

TERRASSEN

Die Terrassen in den Dachgeschoßen liegen auf Wohnungsniveau.

GELÄNDER:

Stahlgeländer, Farbe und Design nach Architektur Vorgabe.

Auf den Terrassen anfallendes Wasser tropft ab.

B. AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

STIEGENHAUS

HAUSEINGANGSTÜREN:

Alu-Portale pulverbeschichtet, Farbe lt. Architektur Vorgabe; Edelstahl-Griffstange außen

BODENBELAG:

Feinsteinzeug samt Sockelleisten lt. Architektur

FUSSABSTREIFER:

Hauszugang außen: Grobabstreifer und Gitterrost verzinkt

Hauszugang innen: Feinabstreifer, Farbe lt. Architektur

GELÄNDER:

gemäß Tiroler Bauordnung

BELEUCHTUNG:

Aufbauleuchte

KINDERSPIELBEREICH

Entsprechend den Vorgaben der Tiroler Bauordnung wird in den Freibereichen ein Kleinkinderspielplatz hergestellt.

KINDERWAGEN- | FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Im Untergeschoß befinden sich die Kinderwagen- und Fahrradabstellmöglichkeiten.

WÄNDE / DECKEN:

Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten

BODEN:

Beton versiegelt.

MÜLLRAUM

Ein Sammelmüllraum für alle Bewohner befindet sich im Erdgeschoß.

Der Müllraum wird entsprechend technischer Vorgaben entweder natürlich oder mechanisch belüftet.

GARAGE

PKW Stellplätze im Untergeschoß (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:

Beschichtet oder asphaltiert, Stellplätze markiert und nummeriert

AUFZUGSANLAGE

Es wird ein barrierefreier Personenaufzug errichtet.

GEGENSPRECHANLAGE

Es wird eine Gegensprechanlage ausgeführt.

FEUERLÖSCHER | BESCHRIFTUNG

Handfeuerlöscher werden an leicht erreichbaren Stellen lt. Vorgabe der Behörde montiert.
Beschriftung des Gebäudes, Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.

BRIEFFACHANLAGE

Briefkastenanlage im Schließsystem sperrbar.

SCHLIESSANLAGE | SCHLIESSSYSTEM

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

C. TECHNIK

HEIZUNG | WARMWASSER

Die Erzeugung der Wärmeenergie erfolgt mittels Wasser- / Wasserwärmepumpe, die zur Versorgung der Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt Wohnungsweise mittels Elektroboiler.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Fußbodenheizung. Zonenregulierung mittels Ventilen im Verteiler und Einzelraumregelung in Wohn/Kochbereich.

Die Zählung erfolgt wohnungsweise getrennt.

TELEFON | DATENNETZ

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

KABEL-TV

Eine LWL-Versorgungsleitung (Kabel-TV) von der Übergabestation in die jeweilige Wohnung wird vorgesehen.

RAUCHMELDER

Gemäß Tiroler Bauordnung je ein batteriebetriebener, unvernetzter, Rauchwarnmelder an der Decke jedes Aufenthaltsraumes und Vorraumes/Ganges.

ELEKTROAUSSTATTUNG

Gemäß aktuell gültiger ÖVE-NORM, ausgenommen E8015 Teil 1-3.

In den Wohngeschossen als Unterputzinstallation, Keller und Tiefgarage auf Putz.

Schalterprogramm bei Unterputzausführung einheitlich von einem Hersteller – Farbe: weiß

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

E-Auto-Ladestation: Die zusätzlich bereitzustellende elektrische Leistung seitens des Energieversorgers für den Betrieb von E-Auto-Ladestationen ist nicht Vertragsbestandteil, es wird lediglich die benötigte Leistung für den Betrieb der Wohneinheiten vorgehalten. Falls der Käufer eine Schnellladestation für E-Fahrzeuge in der TG installieren möchte, ist mit dem Energieversorger abzuklären, ob die zusätzliche bereitzustellende Anschlussleistung verfügbar ist und diese separat zu vereinbaren.

Die Grundausleuchtung der Außenbereiche erfolgt lt. technischem Erfordernis Anzahl.

D.AUSSTATTUNG WOHNUNG

SONNENSCHUTZ

Fenstern und Fenstertüren werden mit einer Stockaufdoppelung ausgeführt um die spätere Montage eines Sonnenschutzes durch den Käufer zu ermöglichen.

Die Ausführung des Sonnenschutzes erfolgt lt. einheitlicher Vorgabe seitens des Architekten bzw. Behördenvorschreibung (Farbkonzept).

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Wohnungseingangstüren RC II, wohnungsseitig Farbe weiß, stiegenhausseitig Farbe lt. Architektur, einbruchhemmend mit Zylinderschloss und Türspion; mit Türanschlag und umlaufender Dichtung; Brandschutz lt. behördlicher Vorgaben.

INNENTÜREN

Innentüren mit Stahlzargen: weiß gemalen, zweiteiliger silberfarbener Edelstahl Beschlag, Modell Dana Strategie oder gleichwertig. Buntbartschloss und Einbohrbänder.

FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Kunststofffenster, 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

WANDBELÄGE

BAD:

Wandverfliesung erfolgt raumhoch.

WC:

Wandverfliesung Höhe 120cm

Verlegeart in Bad und WC

Feinsteinzeug, Format 30 x 60 cm senkrecht im Kreuzverband verlegt.

Sonstige Wandflächen werden in weißem Farbton mit Dispersionsfarbe gemalt.

FUSSBODENBELÄGE

ALLGEMEINBEREICHE, KELLER, NEBENRÄUME

Beton versiegelt, Stiegenhaus: Feinsteinzeug lt. Architekt

KOCHEN – ESSEN – WOHNEN, ZIMMER, ANKLEIDE, VR., GANG:

Fertigparkett Eiche, Bauwerk oder gleichwertig, Sockelleiste Eiche

BAD, WC, ABSTELLRAUM:

Feinsteinzeug oder gleichwertig, Format 30 x 60 cm, senkrecht im Kreuzverband verlegt. Sockel im Abstellraum aus Fliesen geschnitten.

TERRASSEN:

Gartenplatte 50x50, Weissenböck oder gleichwertig im Splittbett oder auf Stelzlagern verlegt.

BALKONE:

Holzplattenroste auf einer Unterkonstruktion verlegt.

KÜCHE

Anschlussmöglichkeit für eine Spüle und einen Geschirrspüler (gemeinsame Zu- und Ableitungen) lt. Plan (ohne Geräte). Sämtliche Wasser-Zu- und Ableitungen sind in Aufputzausführung hergestellt.

Sämtliche Küchenmöbel und Geräte sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Nur Dunstabzug mit Umluftfunktion möglich!

BAD

WASCHTISCH:

Kartell by Laufen oder gleichwertig, unterbaufähig. Abmessungen lt. Plan, samt Kartell by Laufen Einhand-Waschtischmischer oder gleichwertig.

BADEWANNE SOFERN PLANLICH DARGESTELLT:

Acrylbadewanne, weiß, 180 x 80 cm, Fabrikat: Laufen mit Wannenkörper oder gleichwertig.

Thermostat-Wannen-Batterie für Wandaufbau, Fabrikat: HG Focus samt Handbrause, Brauseschlauch und Wandhalter oder gleichwertig

DUSCHE SOFERN PLANLICH DARGESTELLT:

Duschtasse Kaldewei Typ Superplan mit Wannenträger oder gleichwertig

Brausearmatur: chrom, Fabrikat: HG Focus oder gleichwertig.

Brausegarnitur: Handbrausegarnitur mit Wandstange Fabrikat: HG Focus, 90cm Stange mit Seifenhalter, oder gleichwertig.

Duschtrennwände: Optional und nicht im Kaufpreis enthalten.

WC

HÄNGE-WC

Traggestell und Unterputzkasten in Modulbauweise

Wand-WC: Tiefspüler weiß, Fabrikat: V+B O.novo oder gleichwertig;

WC-Sitz mit Deckel: Kunststoff weiß, Fabrikat: : V+B O.novo oder gleichwertig.

BETÄTIGUNGSPLATTE:

Geberit Sigma 01 oder gleichwertig (weiß)

HANDWASCHBECKEN– SOFERN PLANLICH DARGESTELLT

Fabrikat V+B Verity 45x35 cm weiß oder gleichwertig; samt Kartell by Laufen Einhand-Waschtischmischer 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 Unterputzausführung einheitlich von einem Hersteller – Farbe: weiß

Medienverteilung: Ein Medienverteiler oder Hybridverteiler pro Wohnung mit der Möglichkeit der Anbindung zur Übergabestation um freie Auswahl zu haben. Beauftragung an jeweiligen Netzbetreiber muss durch den künftigen Eigentümer erfolgen.

Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper (3 Fassungen pro Wohnung mit Leuchtmittel) ausgestattet.

Anzahl der Elektroausstattung in den einzelnen Wohnungen gemäß Installationsplan.

TERRASSE / BALKON (WASSERANSCHLUSS)

Frostsicherer Kaltwasseranschluss bei den Einheiten wo im Installationsplan dargestellt.

EINLAGERUNGSRÄUME

Die Abtrennung der Abteile erfolgt durch offene Systemwände. Türen mit Türdrücker sperrbar im Schließsystem.

WÄNDE / DECKEN

Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten

BODEN

Estrich versiegelt

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 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.

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.



SWIETELSKY AG, GESCHÄFTSBEREICH DEVELOPMENTS
NEURAUT 1, 6170 ZIRL, AT
+43 5238538 73 - 6021
TIROL.IMMO@SWIETELSKY.AT

DRUCK- UND SCHREIBFEHLER VORBEHALTEN.