

STEIG 18  
6840 GÖTZIS

# STEIG 18

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

# Inhalt

## 1 | ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Baubewilligung	4	Heizung   Warmwasser	3
Energieeffizienz	3	Photovoltaikanlage am Dach	3
Entsorgung	3	Qualitätsmerkmale	4
Erschließung	3		

## 2 | BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Aufzugsanlage	6	Kinderspielbereich	6
Außenwände	5	Küche	8
Balkon	6	Müllsammelstelle	6
Beschriftung	6	Rauchmelder	7
Brieffachanlage	7	Sanitärinstallationen	9
Dachkonstruktion	5	Sanitäre Ausstattung	10
Datennetz	7	Schließanlage	7
Decken	5	Schließsystem	7
Einlagerungsräume	9	Sonnenschutz	7
Elektroausstattung	9	Stiegenhaus	6
Entlüftung	9	Telefon	7
Fenster- und Terrassentüren	8	Wandbeläge	8
Feuerlöscher	6	Warmwasser	7
Fussbodenaufbau	5	Wasseranschluss Terrasse/Balkon	9
Fussbodenbeläge	8	Wohnungseingangstür	7
Gegensprechanlage	6	Wohnungstrennwände	5
Heizung	7	Zwischenwände	5
Innentüren	8		

3   ALLGEMEINE HINWEISE	18		
----------------------------	----	--	--

# 1 | Allgemeine Projektbeschreibung

Die Swietelsky AG errichtet eine moderne Anlage mit 30 Wohneinheiten. Wunderschöne 2-, 3-, und 4-Zimmer-Garten-, Terrassen- und Dachgeschoss-Wohnungen mit großzügigen Sonnenterassen und schönen Privatgärten.

## ERSCHLIESSUNG

Der Hauszugang erfolgt über den jeweiligen Haupteingang, sowie über die Tiefgarage im Untergeschoss. Alle Geschosse sind barrierefrei durch einen Personenaufzug erschlossen.

Die Wohnungen sind unterirdisch über die Tiefgarage mit gesamt 30 PKW-Abstellplätzen erschlossen. 4 Außenstellplätze, sowie Fahrradabstellplätze stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich zusätzlich teils die Kellerräume der einzelnen Wohnungen, sowie Allgemeinflächen (wie Fahrradräume, Technikräume, usw.).

Die im Innenhof verbleibenden unbebauten Flächen werden teils begrünt, teils befestigt bzw. nach Wahl des Architekten und Bauträgers ausgeführt. Die Gartenflächen sind teils den Wohnungen zugeteilt. Die restlichen Flächen sind Allgemeinflächen, wobei ein Teil als Kinderspielplatz ausgewiesen wird.

Die Aus- und Einfahrt erfolgt über die öffentliche Straße.

3

## ENTSORGUNG

Die Ableitung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt in das öffentliche Abwassersystem, sowie teilweise über Versickerungen auf eigenem Grund.

## HEIZUNG | WARMWASSER

Die Versorgung der Liegenschaft erfolgt über zentrale Luftwärmepumpen mit Photovoltaik-Anlagen.

Es werden alle Wohnungen der Häuser mit Fußbodenheizung versehen.

## PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH

Am Dach der Häuser 2 und 3 wird eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage errichtet.

## ENERGIEEFFIZIENZ

Energiekennzahlen:

Haus 1:

HWB Ref,SK= 34,21 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE,RK= 0,65

Haus 2:

HWB Ref,SK= 36,84 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE,RK= 0,66

Haus 3:

HWB Ref,SK= 30,47 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE,RK= 0,63

## BAUBEWILLIGUNG

Behörde: Baurecht am Kummer

Geschäftszahl: g131.9-24/2020-10-27

Bescheid Datum: 25.03.2024

## QUALITÄTSMERKMALE

- modernes Wohnhaus mit drei Baukörpern
- Top Wohnlage in Götzis
- Keller-, Erd-, Obergeschosse
- Tiefgaragenplätze, sowie Autoabstellplätze für die Allgemeinheit im Freien
- alle Wohnungen sind bequem mit dem Lift erreichbar
- teils barrierefrei, alters- und behindertengerecht
- moderne Architektur und hochwertige Massivbauweise
- wertbeständig vom Vorarlberger Baumeister
- schöne 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- großzügige Sonnenterrassen
- Garten-Wohnungen mit schönem Privatgartenanteil
- zentrale Luftwärmepumpe mit Photovoltaik-Anlage für die Beheizung der Anlage und die Warmwasseraufbereitung
- Bodenheizung in allen Wohnungen
- Topausstattung
- Parkettböden
- Auswahl an Feinsteinzeug und Wandfliesen
- Fenster in Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- alle Innentüren sind raumhoch mit Stahlzarge (Ausnahme DG im Haus 1)
- formschöne Sanitäreinrichtungsgegenstände
- exklusive Markenherstellern in unseren Bädern wie Villeroy & Boch, Hansgrohe, Tece, Keuco, Laufen, Hansa, Vigor, uvm.
- Duschwannen
- alles in schlüsselfertiger Ausführung
- und vieles, vieles mehr

# 2 | Bau- und Ausstattungs- beschreibung

## A | KONSTRUKTION

Tragende Struktur: Massivbauweise

### AUSSENWÄNDE

Untergeschoss: Stahlbetonwände bzw. Mauerwerk  
Erdgeschoss bis Dachgeschoss: lt. statischem Erfordernis; Wärmedämmung als Vollwärmeverbundsystem lt. Vorgabe Architekt.

### WOHNUNGSTRENNWÄNDE

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

### ZWISCHENWÄNDE

- TRAGEND: Wände nach statischem Erfordernis
- NICHTTRAGEND: beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt.

### DECKEN

Stahlbetondecken entsprechend statischen und bauphysikalischen Erfordernissen, gespachtelt. In den Wohnungen werden lichte Raumhöhen lt. Bautechnikverordnung ausgeführt (ausgenommen Bereiche mit abgehängten Decken, Deckenschürzen, etc.)  
Deckenuntersichten im Bereich der Balkone und Terrassen werden mit einer schalreinen Betonoberfläche ohne Anstrich ausgeführt.

### FUSSBODENAUFBAU

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

### DACHKONSTRUKTION

Stahlbetonkonstruktion als Flachdach (Haus 2 + Haus 3) ausgeführt. Dachaufbau lt. bauphysikalischem Erfordernis.  
Das Haus 1 wird als Steildach ausgeführt und mit Dachziegeln eingedeckt.

## BALKON

Sämtliche Balkone sind konstruktiv mittels Trennelementen ausgeführt.

- GELÄNDER:  
It. Vorgabe Architekt

## **B | AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE**

### STIEGENHAUS:

- Hauseingangsportale: It. Vorgabe Architekt
- Bodenbelag: Feinsteinzeug bzw. textiler Belag It. Vorgabe Architekt
- Fußabstreifer Hauszugang außen: Grobabstreifer bzw Gitterrost verzinkt
- Geländer: gemäß Bauordnung.
- Beleuchtung laut Vorgabe Architekt

### KINDERSPIELBEREICH:

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

6

### MÜLLSAMMELSTELLE

Ein Sammelmüllraum für alle Bewohner befindet sich im Untergeschoss.

### AUFZUGSANLAGE

Es wird ein behindertengerechter Personenaufzug errichtet.

### GEGENSPRECHANLAGE

Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner.

### FEUERLÖSCHER | BESCHRIFTUNG

Feuerlöscher werden an leicht erreichbaren Stellen für die Bekämpfung von Bränden montiert.  
Beschriftung der Häuser, Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.

## BRIEFFACHANLAGE

Briefkasten mit frontseitiger Entnahme, im Schließsystem sperrbar.

## SCHLIESSANLAGE | SCHLIESSSYSTEM

Jede Wohnung erhält 4 Schlüssel mit den entsprechend zugeteilten Sperrberechtigungen.

## **C | TECHNIK**

### HEIZUNG | WARMWASSER

Die Erzeugung der Wärmeenergie erfolgt über den zentralen Heizraum in Kombination mit den auf den Flachdächern positionierten Luftwärmepumpen.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Fußbodenheizung. Zonenregulierung mittels Ventilen im Verteiler. Die Wohn-, Schlafzimmer und Bäder erhalten eine Einzelraumregelung.

Die Zählung erfolgt wohnungsweise getrennt über Funkauslesung.

### TELEFON | DATENNETZ

Je Wohnung ein Telefonanschluss/Datenanschluss (Glasfaser bis zu jeder Wohnung)

### RAUCHMELDER

Je ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder an der Decke jedes Aufenthaltsraumes und Vorräumes/Ganges gemäß Bauordnung.

7

## **D | AUSSTATTUNG WOHNUNG**

### SONNENSCHUTZ

Außenliegender Sonnenschutz bei Fenster, Balkon- und Terrassentüren in elektrischer Ausführung.

### WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Hochwertige Marken-Sicherheitstür: Sicherheitstürblatt mit Mehrfachverriegelung mit Holzrahmen, doppelt gefälzt,  
Farbe: lt. Vorgabe Architekt, Widerstandsklasse RC2, Durchgangslichte 90/200 cm, Türdrücker Edelstahl.

## INNENTÜREN

Röhrenspanntürblatt gefälzt mit Stahlzarge,  
Farbe: weiß, Durchgangslichte 80 cm / raumhoch (Ausnahme DG im Haus 1; Durchgangslichte 80/200cm), Türdrücker Edelstahl, bei Nassräumen mit Bad/WC Beschlag.

## FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung gemäß Bauphysik.

- FARBE: It. Vorgabe Architektur
- INNENFENSTERBANK: Holzverbundplatte weiß
- AUSSENFENSTERBANK: Alu-Sohlbank, Farbe entsprechend Architektur Vorgabe

## WANDBELÄGE

- BAD: raumhohe Wandverfliesung.
- WC: 1,25 m hohe Wandverfliesung

Hochwertige Keramikfliesen in zwei verschiedenen Farben It. Musterkollektion, Format 60 x 30 cm

Sonstige Wandflächen werden in weißem Farbton mit Dispersionsfarbe gemalt.

8

## FUSSBODENBELÄGE

- WOHNKÜCHE, SCHLAFZIMMER, ZIMMER, SCHRANKRAUM, VORRAUM, GANG:  
Parkett in Eiche It. Musterkollektion; Sockelleiste passend zur Parkettoberfläche
- BAD, WC, ABSTELLRAUM:  
Feinsteinzeug Format 60 x 30 cm oder 30 x 30 cm in drei verschiedenen Farben It. Musterkollektion
- TERRASSE ERDBERÜHRT:  
Betonplatte sandgestrahlt It. Vorgabe Architekt im Splittbelag verlegt
- BALKON:  
Betonplatte sandgestrahlt It. Vorgabe Architekt

## KÜCHE

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

Sämtliche Wasserzu- und Ableitungen sind in Aufputzausführung hergestellt.

Dunstabzug: für Umluftbetrieb vorbereitet

## SANITÄRINSTALLATIONEN

Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan.

## ELEKTROAUSSTATTUNG

Die Wohnungen werden generell lt. 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 Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper ausgestattet.

Die Terrassen und Balkone werden mit Leuchten bestückt. Anzahl und Anordnung lt. Installationsplan.

## ENTLÜFTUNG

Jene Badezimmer, WCs und Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss, welche über kein Fenster verfügen, werden mit einem Abluftventilator ausgestattet. Die Steuerung erfolgt über einen Ein- und Ausschalter.

## TERRASSE | BALKON (WASSERANSCHLUSS)

Je 1 frostsicherer Wasseranschluss gemäß Plan für alle Wohnungen im Erdgeschoss.

9

## EINLAGERUNGSRÄUME

Die Abtrennung der Abteile erfolgt durch offene Systemwände aus verzinkten Stahlprofilen. Türen mit Zuziehgriff, sowie sperrbar im Schließsystem.

- BODEN: Monofinish versiegelt

## E | SANITÄRE AUSSTATTUNG

### Badewannenanlage



Badewanne  
Optima L 1.2  
1800 x 800 x 450 mm, weiss



Sichtteil Wannen Ab-Überlaufganitur  
Viega MULTIPLEX VISIGN M1  
Kunststoff, verchromt



Wannenmischer AP  
Hansa VANTIS  
Ausld. 154 mm, chrom



Wannenbrausegarnitur  
CROMA SELECT S  
weiss/chrom

## Duschanlage



Brausemischer AP  
Hansa VANTIS  
Brauseabgang 1/2"AG, chrom



Sichtteil Brausetassensifon  
Viega TEMPOPLEX  
Kunststoff, chrom



Brausegarnitur  
Hansgrohe RAINDANCE SELECT S  
chrom

## Waschtischanlage



Möbel-Waschtisch  
SAPHIR SUBWAY S-LINE  
800x470mm, 1 HL, m.ÜL, weiss Alpin



Waschtischmischer  
Hansa VANTIS XL  
m.Ablgarn., Ausld. 114 mm, chrom



Handtuchhaken Optima L verchromt

12

## OPTION Doppelwaschtischanlage



Möbel-Waschtisch  
SAPHIR SUBWAY S-LINE  
1300x475mm, 2 HL, m.ÜL, weiss Alpin



Waschtischmischer  
Hansa VANTIS XL  
o. Ablgarn., Ausld. 114 mm, chrom



Ablaufventil  
Optima  
5/4", nicht verschliessbar, chrom



Handtuchhalter 2-arm  
SMARAGD LIVIO ADESIO  
schwenkbar , Ausladung 420 mm, chrom

## Handwaschbeckenanlage



Handwaschbecken  
Laufen PRO S  
480x280 mm, m.HL, m.ÜL, weiss



Variante - Becken rechts  
Handwaschbecken  
Laufen PRO S  
480x280 mm, m.HL, m.ÜL, weiss



Standventil  
Hansa NOVA STYLE  
chrom, Ausladung 131 mm



Universal Sieb-Ablaufventil  
Viega  
5/4"AG, Teller D 60 mm  
verchromt

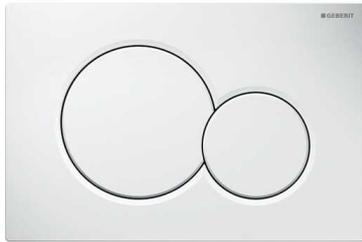


Haken  
Optima L 1.2  
chrom, Ausladung 35 mm

## WC-Anlage



Wand-WC Tiefspüler  
SAPHIR VERITY  
370x530 mm, spülrandl., weiss



Betätigungsplatte  
Geberit SIGMA01  
2-Mengen-Spülung, weiss



Rollenhalter  
Keuco PLAN  
chrom, ohne Deckel



Bürstengarnitur  
PLAN  
ohne Deckel, chrom

## Küche



Eckventil  
SMARAGD CASIS  
1/2"AG, mit Normalgewinde, chrom



Kombi-Eckventil  
Schell COMFORT  
1/2"AG, mit Normalgewinde, chrom

## Waschmaschinenanschluss



UP-Gerätesifon  
Hutterer&Lechner  
Abdeckplatte Edelstahl, Abg. D 40/50 mm



Geräteschrägsitzventil  
Schell  
1/2"AG, chrom, ohne Rosette

## Gartenhahn



Aussenarmatur  
Kemper FROSTI  
DN 15, EB 150-415 mm, Griffbetätigung

## Waschtroganlage Technikraum



Waschtrog  
Romay CLASSICO  
650x450x240 mm, weiss marmoriert



Wandmischer AP  
Optima S 1.2  
chrom, Ausladung 206 mm

# 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 örtlichen Stadtbildgestaltung.

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 September 2025

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.

Für den Inhalt verantwortlich:

Swietelsky AG

Rüttenenstraße 25, 6800 Feldkirch, T +43 5522 72 470  
vorarlberg.immo@swietelsky.at, www.swietelsky.immo

Ein Projekt der Swietelsky Developments