

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## BAUVORHABEN EIGENHEIMWOHNANLAGE UNTERLÄNGENFELD

IN A-6444 LÄNGENFELD

GP 12421/2; KG 80102 LÄNGENFELD



**RIML & THALER GMBH – 02. Februar 2017**

## 1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Eigenheimwohnanlage Unterlängenfeld in Längenfeld.

Wir errichten und verkaufen zwölf hochwertige Eigentumswohnungen für Eigennutzer oder Investoren. Aufgrund der Wohngebietswidmung ist die Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht erlaubt.

Mit diesem architektonisch ansprechenden Neubauprojekt entstehen besondere Wohnungen für Ihre individuellen Wünsche, in sonnenverwöhnter Lage, mit traumhaftem Blick auf die Bergwelt des hinteren Ötztals. Die offene Raumgestaltung mit großzügigen Balkonen und Terrassen gibt dem Nutzer ein außergewöhnliches Wohnerlebnis und gewährt trotzdem sehr viel Privatsphäre.

Wohneinheiten vom Spezialisten - wertbeständig, rentabel und mit hoher Qualität!

Grundbesitz ist eine Währung, die morgen mehr wert sein sollte als heute.

Immobilien haben zudem einen Substanzwert, der nicht von den Kapitalmärkten abhängig ist. Dieser Umstand spricht für eine große Sicherheit Ihrer Veranlagung. Ob zur Deckung von Pensionslücken, Vorsorge für Ihre Kinder oder einfach als sichere Kapitalanlage. Lassen Sie sich beraten und profitieren Sie von unserem Angebot.

Die gesamte Grundstücksgröße beträgt ca. 1084 m<sup>2</sup> lt. Vermessungsplan.

### WOHNANLAGE:

Der Energiebedarf und die Dämmwerte aller Bauteile entsprechen der Tiroler Bauordnung.

Die Aufbauten sind dem Energieausweis zu entnehmen:

**HWB** (Heizwärmebedarf Referenzklima spezifisch): **26,8 kWh/m<sup>2</sup>a**

Alle Wohnungen sind mit Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet.

Zu allen Wohnungen gehört ein versperrbares Kellerabteil. Für jede Wohnung wird ein Brieffach zentral im Zugangsbereich installiert.

Das Bauprojekt wird entsprechend dem Baubescheid der Gemeinde Längenfeld sowie den Richtlinien der Tiroler Bauordnung nach der letzten Fassung errichtet.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Liegenschaft umfassen Strom, TV, Internet, Wasser und Kanal durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen.

## 2. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

### **Kellerabteil**

Bodenbelag Fliesen; Abtrennungen aus Holz- bzw. Blechlattenrost; keine Elektroausstattung bzw. kein Wasseranschluss in den Kellerabteilen vorhergesehen.

### **Heizraum**

Bodenbelag Fliesen.

### **Allgemeine Freifläche**

Sickerflächen und Nichtparkflächen werden bekieset; Außenparkflächen werden mit sickerfähigen Platten versehen; Gehwege und Zufahrten werden asphaltiert;

(Die im Plan eingezeichnete Bepflanzung gilt nur als Gestaltungsvorschlag und ist unverbindlich.)

### **Müllraum**

Eigener Raum im Kellergeschoss.

(Die Entsorgung soll durch jeden Eigentümer selbst erfolgen.)

### **Parken**

Es ist geplant ca. 26 Außenparkplätze zu errichten. Jeder Wohnungskäufer muss gemäß der Stellplatzvorschreibung der Gemeinde Längenfeld entsprechende Parkplätze erwerben.

### **Aufzug**

Ein Personenaufzug für die Erschließung aller Geschosse ist vorgesehen.

## 3. BAUBESCHREIBUNG

### **Fundamente**

Neubau nach statischen Erfordernissen als Einzel- und Streifenfundamente ausgebildet bzw. als Stahlbetonbodenplatte.

### **Geschossdecken**

Decken werden als Massivstahlbetondecken ausgeführt - die Stärken richten sich nach statischen Erfordernissen.

### **Geländer**

Geländer und Handläufe in Stahlrohrausführung verzinkt oder aus beschichtetem Aluminium oder in Niro mit flächigen Füllungen oder aus VS-Glas.

### **Außenwände**

Die Außenwände werden in einer Stärke von 20 cm oder 25 cm, aus gebrannten Holzlochziegeln oder aus Stahlbeton - je nach statischem Erfordernis – ausgeführt.

Wärmedämmverbundsystem; Vollwärmeschutz; Dämmstärke - laut Anforderungen des Energieausweises; Putzoberfläche oder Holzschalung.

### **Trennwände**

Wände nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen.

### **Innenwände**

Ziegel-Zwischenwandmauerwerk: 10 cm bis 25 cm stark, beidseitig verputzt;  
tragende Innenwände: 17 cm bis 25 cm stark, beidseitig verputzt.

### **Dachkonstruktion**

Flachdach mit ca. 3 % Gefälle als Stahlbetondecke – gemäß statischen Erfordernissen; Dachhaut aus Schieferbahnen; der Terrassenbereich wird normgerecht als Umkehrdach oder Warmdach (Dämmstärke laut Anforderungen des Energieausweises) ausgeführt.

### **Spengler**

Sämtliche Verblechungen werden mit beschichteten Blechen ausgeführt.

### **Fenster und Außentüren**

Dreh-, Drehkipp- und Fixelemente sowie Türelemente in Kunststoffausführung, außen mit farbiger Folienbeschichtung; Beschläge in Alu eloxiert; Isolierverglasung - laut Anforderungen des Energieausweises.

Auf der Innenseite kommen Werzalit- oder Purenit-Fensterbänke zur Anwendung; auf der Außenseite Sohlbankbleche.

### **Heizung**

Die Wohnanlage wird vom **Fernheizwerk Längenfeld** mit Hackschnitzel als Brennstoff beheizt.

Die Raumtemperaturregulierung erfolgt über ein Thermostat im Wohnraum. Die Verbraucherausführung erfolgt pro Wohnung über Wärmezähler und Verteiler der Wohnung.

### **Lüftung**

Die innenliegenden Bäder und WC-Anlagen werden mechanisch entlüftet. Die Bedienung ist gekoppelt mit dem Lichtschalter.

## 4. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### **Wohnungseingangstür**

furnierte Holzbaukonstruktion inkl. Drücker - laut Brandschutz- und Schallschutzauflagen.

### **Zimmertüren**

Holzfutterstocktüren mit Drücker in Alu eloxiert; Sperrvorrichtung als Buntbartschloss gegen Aufpreis als Zylinderschloss.

### **Bad- und WC-Türen**

Holzfutterstocktüren mit Beschlägen in Alu eloxiert; WC - Sperrvorrichtung

Grundsätzlich sind alle Türen als Streiftüren ausgeführt; Eingangstüren erhalten Anschläge.

### **A) SANITÄREINRICHTUNG**

Wasserleitungen werden in verzinkten und isolierten Eisenrohren oder in geprüften Kunststoffrohren oder aus Kupferrohren ausgeführt; Abflussleitungen in PVC- bzw. Gussrohren (Abfallstränge).

#### **Bad:**

1 Waschbecken in weiß, mit Einhebelmischer verchromt; 1 Badewannenanlage aus Acryl, weiß, ca. 180/80 cm mit Wannenfüll- und Brausebatterie bzw. 1 Duschanlage 90/90 cm mit Brausebatterie, Brausegarnitur mit Schubstange, Einhebelmischer; ein Waschmaschinenanschluss (entweder in der Küche oder im Bad).

#### **WC:**

1 Klosettanlage (wandhängend), weiß, mit versenktem Spülkasten.

#### **Küche:**

Anschlüsse für Spülbecken - Warm- und Kaltwasser; Kaltwasserzulaufventil für den Geschirrspüler.

### **B) ELEKTROAUSSTATTUNG**

#### **Elektroinstallation:**

Das gesamte Installationsmaterial kommt als Standard in weiß zur Ausführung.

#### **Schwachstrominstallation:**

Sicherungskasten in den Wohnungen; Klingel mit Sprechanlage und Gegensprechanlage; Lichttaster für die Stiegenhausbeleuchtung neben jeder Eingangstür.

#### **Beleuchtung:**

ausreichende Beleuchtung der Allgemeinteile; Notleuchten - laut Vorschrift.

#### **Blitzschutz:**

laut Vorschrift.

### 3 und 4-Zimmer-Wohnungen:

#### **Gang:**

1-2 Deckenauslässe; 2-3 Wechselschalter; 2 Steckdosen; 1 Rauchmelder.

#### **Bad:**

1 Deckenauslass; 1 Wandauslass über Waschtisch; 1 Serienschalter; 2 Steckdosen, 1 Waschmaschinenanschluss; innenliegende Bäder sind mit einem Ventilator ausgestattet.

#### **WC:**

1 Deckenauslass; 1 Schalter; innenliegende WCs sind mit einem Ventilator ausgestattet.

#### **Lager:**

1 Deckenauslass; 1 Schalter; 2 Steckdosen.

#### **Zimmer:**

1 Deckenauslass; 3 Schalter; 4 Steckdosen; 1 Antennendose (FS); 1 Rauchmelder.

#### **Wohnbereich:**

1 Deckenauslass; 2 Schalter; 5 Steckdosen; 1 Antennendose (FS); Thermostatheizungsregler; 1 Rauchmelder.

#### **Küche:**

1 Deckenauslass; 1 Wandauslass; 1 Serienschalter; 2 x 3er Steckdosen; je ein Anschluss für Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler und Umluftdunstabzugshaube.

### C) BODENBELÄGE

Zur besseren Schallisolierung werden in den Wohngeschossen schwimmende Estriche mit Wärme- und Schallisolierung errichtet.

#### **Gang:**

Parkettboden (Eiche).

#### **Wohnbereich:**

Parkettboden (Eiche).

#### **Zimmer:**

Parkettboden (Eiche).

#### **WC:**

Bodenfliesen; Wandfliesen bis Höhe 1,20 m; Feinsteinzeug - Saime Kaleido 60/30 cm oder gleichwertig.

#### **Bad:**

Boden- und Wandfliesen bis UK Decke; Feinsteinzeug - Saime Kaleido 60/30 cm oder gleichwertig.

**Terrassen:**

Feinsteinplatten grau, in Kiesbett verlegt.

**Küche/Lager:**

Bodenfliesen mit Sockel, Feinsteinzeug - Saime Kaleido 60/30 cm oder gleichwertig; oder Parkett (Eiche).

**Bodenbelag Haupttreppenhaus:**

Feinsteinzeug - Saime Kaleido 60/30 cm oder gleichwertig.

**D) WÄNDE UND DECKEN**

Alle Wände und Decken in den Wohnräumen werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Alle Metallteile im Freien werden verzinkt oder rostschutzgrundiert und mit Metallanstrich versehen.

**4. SONDERWÜNSCHE**

Die vorliegende Baubeschreibung entspricht dem heutigen Stand der Technik. Änderungen, die der Verbesserung oder dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten.

Die Fa. Riml & Thaler GmbH sieht auch in diesem Projekt eine technisch anspruchsvolle und komplette Ausstattung vor.

Sollten Sie dennoch eine Änderung der vorgelegten Bau- und Ausstattungsbeschreibung wünschen, werden wir diese gerne nach Möglichkeit berücksichtigen.

Wir bitten Sie in diesem Falle, die Sonderwünsche mit uns zu besprechen, diese gegebenenfalls mit uns zu vereinbaren und sodann diese bei den bauausführenden Professionisten mit der Durchführung zu beauftragen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle von Ausstattungsänderungen seitens des Bauträgers mindestens gleich- oder höherwertige Materialien verbaut werden.

Sollte es durch Sonderwünsche zu Verzögerungen des Bauablaufes kommen, behält sich der Bauträger vor, den vertraglichen fixierten Übergabetermin bei Bedarf um die entsprechende Bauverzögerung zu verlängern.

Die Fa. Riml & Thaler GmbH (der beauftragte Planer) ist berechtigt, für Umplanungsarbeiten ein Honorar in Rechnung zu stellen. Dies wird nach Aufwand mit € 50.- netto / Std. verrechnet.

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt als vereinbart, dass die Gewährleistung der Fa. Riml & Thaler GmbH für Sonderwünsche nur dann übernommen wird, wenn diese schriftlich vereinbart wurde.

Die planerische Darstellung des Wohnungsgrundrisses gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgebend für die Errichtung und Ausstattung der Häuser ist die vorstehende Textierung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Planungs- und Ausführungsänderungen, soweit diese keine Qualitätsminderung beinhalten und sachlich gerechtfertigt, von der Behörde verlangt oder konstruktiv notwendig sind, bleiben der Fa. Riml & Thaler GmbH vorbehalten.

## **5. ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE**

Zur Verminderung von Baufeuchtigkeitsschäden sind nach Wohnungsübergabe, sohin während der Austrocknungszeit nachstehende Maßnahmen zu treffen:

Die Wohnungen sind in der kalten Jahreszeit entsprechend zu heizen und regelmäßig (im ersten Winter mindestens zweimal täglich) stoßzulüften.

Nach Wohnungsübergabe wird der Strom seitens des Bauträgers abgemeldet und die jeweiligen Käufer dem örtlichen Stromversorger als neuer Kunde bekanntgegeben.