

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN DREI REIHENHÄUSER IN OETZ

GP 1306/10

KG OETZ



RIML & THALER GmbH – 03. November 2015

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Drei Reihenhäuser in 6433 Oetz, Hauptstrasse.

Wir errichten und verkaufen drei hochwertige Reihenhäuser für Eigennutzer oder Investoren. Aufgrund der Wohngebietswidmung ist die Vermietung an wechselnde Urlaubsgäste und die Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht erlaubt.

Mit diesem architektonisch ansprechenden Neubauprojekt entstehen besondere Häuser für Ihre individuellen Wünsche, in sonnenverwöhnter Lage, mit traumhaftem Blick auf die Bergwelt Oetz. Die offene Raumgestaltung mit großzügigen Balkonen und Terrassen geben dem Nutzer ein außergewöhnliches Wohnerlebnis und gewähren trotzdem sehr viel Privatsphäre.

Wohneinheiten vom Spezialisten - wertbeständig, rentabel und hohe 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. 572 m² 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): **OFFEN kWh/m²a**

Alle drei Häuser sind mit Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet.

Für jedes Gebäude wurden drei Autostellplätze vorgesehen. Zwei von diesen drei Reihenhäusern verfügen jeweils über eine eigene Garage.

Das Bauprojekt wird entsprechend dem Baubescheid der Gemeinde Oetz 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. 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, mit senkrechten Stäben oder 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 statischen Erfordernis - ausgeführt. Das oberste Geschoß kann eventuell aus Kreuzleimholz oder als Holzriegelbau ausgeführt werden.

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 oder Kreuzleimholz – 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, eventuell mit Alu- Abdeckungen; Beschläge in Alu eloxiert; Isolierversglasung - laut Anforderungen des Energieausweises.

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

Heizung

Als Besonderheit wird in diesen Reihenhäusern und im Sinne der Verwendung zukunftsweisender Technologien, niedriger Betriebskosten und umweltfreundlicher Beheizung eine **Gasheizung** eingebaut.

Die Raumtemperaturregulierung erfolgt über ein Thermostat im Wohnraum. Die Verbraucherausstattung erfolgt pro Haus über Wärmezähler und Verteiler im Haus.

Die drei Häuser sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung der einzelnen Räume, erfolgt händisch über Fußbodenheizungsverteiler.

Lüftung

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

3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Eingangstür

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

Zimmertüren

Holzfutterstocktüren; mit Drücker in Alu eloxiert; Sperrvorrichtung als Buntbartschloss

Bad- und WC-Tür

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 Kupferrohre 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; 1 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 Häusern; Klingel mit Sprechanlage und Gegensprechanlage; Lichttaster für die Stiegenhausbeleuchtung neben jeder Eingangstür;

Beleuchtung:

ausreichende Beleuchtung der Allgemeinteile; Notleuchten - laut Vorschrift.

Blitzschutz:

laut Vorschrift

Wohneinheit 1-3:

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 Steckdose.

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:

Betonplatten 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. NEBENKOSTEN

Der Kaufpreis ist ein Fixpreis.

Mit dem Kauf sind folgende Nebenkosten verbunden:

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Vertragserrichtung, grundbücherliche Durchführung und Übernahme der Treuhandschaft:
2,4 % inkl. USt + Barauslagen

Die Maklerprovision beträgt 3,6% vom Kaufpreis.

6. ZU BEACHTEN NACH ÜBERGABE DER HÄUSER

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

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

Nach Übergabe der Häuser wird der Strom seitens des Bauträgers abgemeldet und die jeweiligen Käufer dem örtlichen Stromversorger als neuer Kunde bekannt gegeben.