

**BAU- und
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

WOHNUNGEN

BAUVORHABEN: **Neu-, Um- und Aufbau
6 Eigentumswohnungen**

GEMEINDE: **Hall, Heiligkreuz BA 02**

Schöner Wohnen Wohnbau GmbH
Firmenbuchnummer: **180953h**

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

I. Allgemeine Beschreibung

In der Stad Hall – Ortsteil Heiligkreuz errichten wir auf der GP .212, 6 Eigentumswohnungen nach Maßgabe der Pläne des Architekten DI Elmar Stock und des Baubescheides vom 23.02.2007 der Stadtgemeinde Hall samt den Plänen.

Es wurde ein Planungskonzept vom Architekten DI Elmar Stock, dass die bestehende Bausubstanz mit dem Neubau optimal harmonisiert und auf Grund der optimalen Ausrichtung eine perfekte Besonnung für alle Wohneinheiten gewährleistet. In einer Bauhöhe mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss entstehen:

Wohnung Top 1	55,34 m²	Bestand
Wohnung Top 2	88,58 m²	Neubau
Wohnung Top 3	95,12 m²	Neubau
Wohnung Top 4	55,39 m²	Bestand
Wohnung Top 5	53,98 m²	Bestand
Wohnung Top 6	140,26 m²	Neubau

Die GP .212 ist gemäß § 10 und § 11 des Tiroler Raumordnungsgesetz als Wohngebiet gewidmet.

Die nachstehend angegebene Ausstattungsbeschreibung (Pkt. IV) bezieht sich auf die neu zu errichtenden Einheiten W2, W3 und W6 wenn nicht explizit auf die anderen Wohneinheiten verwiesen wird.

II. Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft:

- Strom: Stadtwerke Hall
- Wasser: Gemeinde
- Kanal: Gemeinde
- Müll: Gemeinde
- Telefon/Internet: Leerverrohrung für Kabelfernsehen und Telekom – die Grabungsarbeiten auf eigenem Grund wird vom Bauträger durchgeführt. Die Anschlussarbeiten an das öffentliche Netz sind nicht Vertragsbestandteil und nicht im Kaufpreis enthalten.

III. Baubeschreibung

III.I. Kellergeschoss – Bestand

Bestand

III.II. Fundamentierung – W 2

Stahlbetonfundamentplatte, Betongüte C25/30/XC2 (früher B 300 WU); integrierte Einzelfundamente unter Säulen, alle Anschlüsse horizontal und vertikal mittels Fugenbändern (wasserundurchlässig), Dimensionierung nach statischer Berechnung.

III.III. Geschossdecken – W 2

D = ca. 20 cm über Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss C25/30/XC1 (früher B 300) als Stahlbeton massiv oder Elementdecken mit Aufbeton.

III.IV. Fußbodenkonstruktion

a) Fußbodenkonstruktion EG – W2

Splittschüttung gebunden, Polyphon 1 cm, Randdämmstreifen, EPS Wärmedämmplatten, schwimmenden Estrich. Ausführung nach den Energiesparrichtlinien des Landes Tirol, Wohnbauförderung (U-Wert 0,35 w/m²k)

a.a) Fußbodenkonstruktion EG – W1

Bestand

b) Fußbodenkonstruktion über EG und OG – W3 und W6

Splittschüttung gebunden, Awakust 34/30, Randdämmstreifen, Estrich schwimmend 60 mm.

b.a) Fußbodenkonstruktion – W4 und W5

Bestand

III.V. Außenmauerwerk – W 2 und zum Teil W 3 und W 6

D = mindestens 25 cm, gebrannter Ziegel z. B. Wienerberger mit Dämmmörtel vermauert, mit Ziegelsturzüberlagen, Vollwärmeschutz aussen - Fassadendämmplatten und Edelputz- Körnung 2 mm. Ausführung nach den Energiesparrichtlinien des Landes Tirol, Wohnbauförderung (U-Wert 0,27 w/m²k)

III.VI. Zwischenwände – W2, W3 und W6

D = 10 cm, gebrannter Ziegel z. B. Wienerberger, mit Ziegelsturzüberlagen. Zement – Kalkputz geschnitten in den Nassräumen, in den übrigen Räumen Kalk – Gipsputz 10 mm verrieben.

III.VII. Treppenanlage – Stiegenhaus Nord

Bestand

III.VIII. Dachstuhl – teilweise Bestand, teilweise Neubau

Satteldach mit eingesetzten Dachkapfern laut Plan; Wärmedämmung inkl. Dampfbremse. Ausführung nach den Energiesparrichtlinien des Landes Tirol, Wohnbauförderung (U-Wert 0,18 w/m²k)

Dachuntersicht: Innenraum Beplankung mit Gipskartonplatten, Oberfläche gespachtelt, Unterkonstruktion an der Dachkonstruktion befestigt.

Außenbereich Dachuntersicht: Holzschalung 19 mm stark

III.IX. Dacheindeckung

Satteldach: Flachdachpfannen inkl. Lattung, Kapfer verblecht.

III.X. Spenglerarbeiten

Verzinktes Stahlblech für Dachrinnen mit Regenrohren, Fensterbleche und Attikaverblechungen, Kamineinfassungen usw.

III.XI. Fenster- und Außentüren

Kunststoffkonstruktion ohne Blindstock. Farbe weiß; Dreh,- Drehkipp oder Fixteile. Isolierverglasung $K=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, ab einer Breite von 120 cm (Rohbaumaß) werden die Fensterelemente zweiflügelig ausgeführt, Schalldämmmaß entsprechend den geltenden Vorschriften. Fensterbank innen in Werzalith, Farbe weiß. Ausführung nach den Energiesparrichtlinien des Landes Tirol, Wohnbauförderung

III.XII. Heizungsanlage

a) Zentrale, automatisch gesteuerte, Außentemperaturabhängige Gasheizungsanlage angeschlossen an die bereits bestehende Anlage auf der Nachbarparzelle; die Beheizung der Räume erfolgt mittels Radiatoren, Stahlheizkörper weiß, mit je einem Thermostatventil pro Raum.

III.XIII. Nasseinheiten – W2, W3 und W6

WC und Bäder werden entweder mittels Fenster direkt ins Freie entlüftet bzw. innenliegende WC`s werden mechanisch entlüftet;

Küche: Anschluss für Dunstabzug direkt ins Freie, Rohr $\varnothing 125 \text{ mm}$ und Jalousienklappe.

IV. Ausstattungsbeschreibung

IV.I. Sanitäreinrichtung

a) Bad:

1 Waschtischanlage, weiß, 50/65 cm mit Einhebelmischer verchromt

1 Einbaubadewanne in Acryl, weiß 75/170 cm mit Wannenträger, Wannenfüll- und Brausebatterie (Schubstange), Einhebelmischer verchromt.

1 Waschmaschinenanschluss

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen 150 l Boiler.

b) WC:

1 Klosettanlage, wandhängend, weiß mit versenktem Spülkasten.

c) Küche:

Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler.

Untertischboiler 5 Liter

d) Garten:

1 Kaltwasseranschluss im Bereich der Terrasse im Erdgeschoss.

IV.II. Elektroeinrichtung

Schwachstrominstallationen:

Die Elektroausstattung umfasst eine ausreichende Anzahl von Decken- und Wandauslässen, Steckdosen und Schaltern. Klingelanlage, Telefonauslassdose, Rohinstallation für Radio/TV, Wohnungssicherungskasten

a) Windfang/Diele:

1 Deckenauslass, 1 Wechselschalter (2 Ausschalter), 1 Steckdose

b) WC:

1 Deckenauslass, 1 Ausschalter

c) Abstellraum:

1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdose

d) Küche:

je 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 4 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich, je 1 Geräteanschluss für E-Herd, Geschirrspüler, Kühlelement und Dunstabzug.

e) Wohnzimmer:

2 Deckenauslässe, 2 Ausschalter, 4 Steckdosen, 1 Antennensteckdose

f) Bad:

1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 2 Steckdosen, 1 Steckdose für Waschmaschine.

g) Schlafzimmer:

je 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 3 Steckdosen.

h) Terrasse:

je 1 Wandauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdose, (Feuchtraumausführung).

IV.III. Innentüren

a) Wohnungseingangstüre

Pfostenstock, Türblatt Oberfläche weiß und Anschlag unten, Rw Standard gemäß Önorm, Innen-Drücker, Außen-Knopf, optischer Türspion.

b) Innentüren

Holzfutterstock mit Röhrenspantürblatt, Oberfläche Buche funiert gedämpft, Ausführung als Streiftüre. Drücker 2 Modelle zur Auswahl.

IV.IV. Bodenbeläge

a) Windfang/Diele/Gang:

Keramische Bodenfliesen inkl. Sockel, laut Muster in 3 verschiedenen Farben.

b) Bad/WC:

Boden- und Wandfliesen, Güteklasse I, raumhoch gefliest, in 3 verschiedenen Farbmustern, Fugenfarbe passend zu den Fliesen. Güteklasse I.

c) Küche:

PVC-Boden inkl. Sockel, laut Muster in 3 verschiedenen Farben.

d) Schlafzimmer:

Niederflurteppich inkl. Randleisten verlegt, 3 Muster zur Auswahl.

e) Wohnzimmer:

Fertigparkett inkl. Randleisten verlegt, 2 Muster zur Auswahl.

f) Terrasse EG / DG:

Betonplatten ca. 50 x 50 in Splittbett verlegt.

g) allgemeines Treppenhaus:

Neuverfliesung - Feinsteinzeug inkl. Sockel

IV.V. Malerarbeiten

- a) Sämtliche Innenwände im EG – DG werden mit einer Innendispersionsfarbe weiß 2-fach ausgeführt. Die Decken werden entweder gespachtelt und erhalten eine Leichtbeschichtung weiß oder werden verputzt und gemalen.
- b) Betonwände und Betondecken im Kellergeschoss bleiben ungemalen. Betonwände im Außenbereich bleiben unverputzt natur.

IV. VI. Außenbereiche

Auf den Autoabstellplätzen im Freien werden Rasengittersteinen verlegt.

Die Zufahrt zu den Carports werden asphaltiert.

Die Decke der Carports werden so ausgeführt, dass die statischen Voraussetzungen für den Einbau eines Garagentores gegeben sind. (Garagentor ist nicht inkludiert und ist Sonderwunsch der Eigentümer)

Die übrigen Freiflächen werden mit dem vorhandenen Mutterboden wieder aufgefüllt und anplaniert. Das einsäen des Rasens ist nicht inkludiert und ist von jedem Eigentümer selbst durchzuführen. Wie die Erfahrung gezeigt hat, ist vor allem vor dem bzw. beim Übersiedeln keine Zeit für eine ordnungsgemäße Rasenpflege, so dass es ständig zu Erdverkrustungen, Unkrautwachstum, Löchern etc. führt. Sinnvoll ist daher, dass nach erfolgter Übersiedelung jeder Eigentümer selbst seinen Garten einsät und bearbeitet. Holen Sie sich dazu Tipps von Ihrem Gärtner und lassen sich dazu beraten. Um einen schönen Rasen zu erhalten, ist richtige Pflege und viel Geduld notwendig (Top W 2).

Sonderwünsche und Sonstiges

Die Firma Schöner Wohnen Wohnbau GmbH ermöglicht jedem Wohnungskäufer individuelle Änderungswünsche für Raumaufteilung und Zwischenwände, soweit durch die Umplanung keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnische Probleme auftreten. Für den einmaligen Planungsmehraufwand entstehen dem Kunden keine Kosten.

Sonderwünsche für Ausstattungsänderungen müssen vom Wohnungskäufer direkt mit den ausführenden Firmen abgeklärt und auch abgerechnet werden. Die Minderleistungen werden dem Wohnungskäufer durch den Bauträger vergütet.

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft (laut Übergabeprotokoll).

Die planliche Darstellung der Wohnungseinrichtung in den Wohnungsgrundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den geltenden Vorschriften.

Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden **nur** nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG, **weil geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Konsumenten zumutbar**, vorgenommen. Abweichungen werden bis **+/- 3 %** (§ 3 Abs. 2 Ziff 1 WEG idF. 3. WÄG [Wohnungseigentumsgesetz 1975 in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes]) beiderseits toleriert.

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt als vereinbart, dass die Gewährleistung seitens des Bauträgers nicht übernommen wird.

Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, die darin erwähnte Tiroler Bauordnung, (TBO), die Technischen Bauvorschriften (TBV) samt Nebengesetzen, den dazugehörigen Verordnungen, die genehmigten Pläne und die entsprechenden Ö-NORMEN.

BAUFERTIGSTELLUNG UND ÜBERGABE der WOHNANLAGE: Dezember 2007

ÜBERGABE der WOHNUNG: 3 Monate nach Vertragsunterfertigung

ANMERKUNG FÜR DEN ANWENDER:

Vertragsbestimmungen, welcher Art auch immer, gehören nicht in die Bau- und Ausstattungsbeschreibung!

Sollen für die Beheizung von Räumlichkeiten verschiedene Systeme (Radiatoren und Fußbodenheizung) Verwendung finden, ist unbedingt auf die Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes Bedacht zu nehmen (z. B. jeweils getrennte Erfassung des Energieverbrauches mit Hauptzählern für die (gesamte) Fußbodenheizung und die (gesamten) Radiatoren).

Allgemeine Hinweise:

a) Rückvergütung:

Für nicht in Anspruch genommene Normalausstattung werden jene Kosten vergütet, die in der Einheitspreislite angeführt sind.

b) Endreinigung:

Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein Reinigungsunternehmen mit der Grobreinigung beauftragt (Kosten im Fixpreis enthalten).

c) Austrocknung des Bauvorhabens:

Die Austrocknungszeit des Bauvorhabens beträgt ca. 3 Jahre.

Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:

1. Möbel sollen mindestens 10 cm von der Wand entfernt sein. Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
2. Während der Heizperiode ist in regelmäßigen Abständen mindestens 3 x mal am Tage mit Durchzug jeweils ca. 5 Minuten zu lüften.
3. Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen. Bei Fenstern mit Dreh-Kipp-Beschlägen Fenster in Kippstellung belassen.
4. Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken.
5. Bad und Küche wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfter durchlüften.
6. Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren und nur atmungsaktive Mineralfarben zum Färbeln der Wände verwenden.
7. Trocknen Sie keine Wäsche in den Wohnräumen, sondern ausschließlich im Trockenraum.

8. Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z. B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zier-springbrunnen.
9. Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luft-befeuchtungsgeräte.
10. Tritt oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.
11. Die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen soll bei **21 Grad Celsius** Raumtemperatur von **max. 55 - 60 % Prozent** betragen (verwenden Sie hierzu Thermometer und Hygrometer)
12. Silikonfugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen. Silikon ist ein organisches Produkt. Die fungizide Wirkung des Silikons ist begrenzt und geht mit der Zeit verloren. Silikon verändert sich in Form und Farbe. Darum ist es wichtig, dass der Eigentümer die Silikonfugen immer wieder prüft und bei Bedarf selbst oder durch einen befugten Professionisten erneuern lässt.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- ✓ Die anfallenden Kauf- und Finanzierungskosten. Das sind insbesondere die Grunderwerbssteuer von 3,5 % an das Finanzamt, die Eigentumseintragungsgebühr in Höhe von 1 % des Kaufpreises an das Grundbuch und die Vertragserrichtungskosten von 2 % + Mwst. an den Vertragserrichter und Treuhänder, den notwendigen Barauslagen, Gerichtsgebühren, Beglaubigungen die Finanzierungskosten wie Pfandrechtseintragungsgebühr in Höhe von 1,2 %, die Kreditsteuer von 0,8 % etc.. Näheres entnehmen Sie den beiliegenden Merkblatt für Nebenkosten.
- ✓ Die technisch und baubehördlich nicht erforderlichen Einfriedungen und Einzäunungen
- ✓ Stromanschluss und Belichtung im eigenen Kellerabteil
- ✓ Wohnungsendreinigung
- ✓ Garagentor

SCHÖNER WOHNEN - STANDARD

Heizungsanlage

statt Radiatoren – Fußbodenheizung in der gesamten Wohneinheit

Aufpreis gegenüber WBF-Standard

2 – Zimmerwohnung pauschal € 1.400,-- brutto

3 – Zimmerwohnung pauschal € 1.800,-- brutto

4 – Zimmerwohnung pauschal € 2.200,-- brutto

Inkludiert in diesen Kosten sind:

- das gesamte Material inkl. Verlegung der Fußbodenheizung;
- Mehrkosten für fußbodentauglichen Estrich;
- Mehrkosten für fußbodentaugliche Böden;
- notwendige Ausheizungskosten für Fußbodenheizung;
- eigene Heizschleife je Zimmer, Bad und 2 Heizschleifen im Wohnzimmer.
- jede Schleife ist separat manuell regelbar.

WC:

Handwaschbecken

Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss und Armatur verchromt

Aufpreis gegenüber WBF-Standard pauschal € 230,-- brutto

Bad:

Separate Dusche

zusätzlich Rohinstallation für separate Dusche inkl. Duschtasse 90 x 90
Acryl weiss

Aufpreis gegenüber WBF-Standard pauschal € 750,-- brutto

Küche:

Abänderung des Bodenbelages

Statt PVC-Boden – Keramische Bodenfliesen inkl. Sockel, laut Muster in
3 verschiedenen Farben. Güteklasse I.

Aufpreis gegenüber WBF-Standard je m² pauschal € 20,-- brutto

Schlafzimmer, Studio:

Abänderung des Bodenbelages

Statt Teppichboden – Fertigparkett inkl. Randleisten verlegt, 2 Muster
zur Auswahl

Aufpreis gegenüber WBF-Standard je m² pauschal € 30,-- brutto

Kamin:

Eigener Heizkamin in der Wohnung

Aufpreis je Steigmeter pauschal € 225,-- brutto

Inkludiert in diesen Kosten sind:

- das gesamte Material inkl. Arbeit für einen Isolierkamin mit einem
Durchmesser von 16 cm,
- Putztürchen,
- Kaminkopf,
- Kamindach in Alu.