

Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Beilage Kaufanbot
Stand 17.03.2025

Liegenschaftsadresse:
Littastraße 12, 12a
6840 Götzis



Symbolbild

Inhaltsverzeichnis

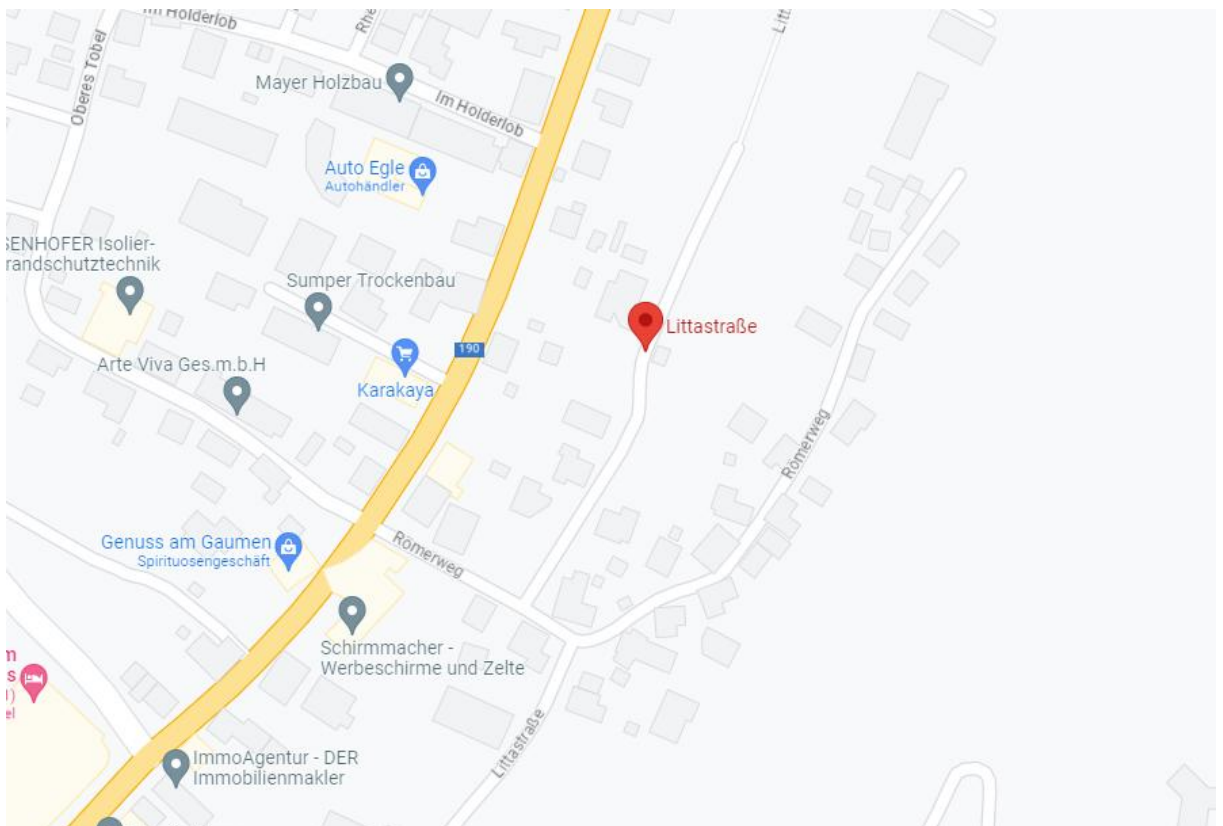
1.	PROJEKTÜBERSICHT	3
2.	2. ERSCHLIEßUNG	4
3.	AUFSCHLIEßUNG	5
4.	ALLGEMEINE BEREICHE U. ANLAGEN	6
4.1.	Eingangsbereiche	6
4.2.	Aufzug	6
4.3.	Garage	6
4.4.	Geschlossene Gänge und Treppenhäuser	7
4.5.	Fahrradabstellraum	7
4.6.	Müllraum	7
4.7.	Freiflächen / Allgemeine Außenflächen	7
4.8.	Schließanlage	7
5.	KONSTRUKTION	8
5.1.	Fundamente	8
5.2.	Keller/Garage	8
5.3.	Geschoßdecken und Raumhöhen	8
5.4.	Geschoßaußenwände	8
5.5.	Innenwände	8
5.6.	Treppenanlagen	8
5.7.	Fußbodenkonstruktion	8
5.8.	Dachkonstruktion	8
6.	FASSADENHÜLLE	9
6.1.	Fassadenverkleidung	9
6.2.	Fenster und Fenstertüren / Sonnenschutz	9
6.3.	Geländer, Brüstungen, seitliche Abschlüsse	9
7.	GEBÄUDETECHNIK	10
7.1.	Heizungs- und Warmwasserversorgung	10
7.2.	Kaltwasserversorgung	10
7.3.	Schmutzwasser	10
7.4.	Regenwasser	10
7.5.	Verbrauchszählung Heizung, Warm- und Kaltwasser	10
7.6.	Entlüftung der Technik- und Allgemeinräume	10
7.7.	Brandschutzeinrichtung	10
7.8.	Elektroinstallation / Stromversorgung	10
7.9.	Beleuchtung der Allgemeinbereiche (innen)	11
7.10.	Beleuchtung der Allgemeinbereiche (außen)	11
7.11.	Medienverteilerdose	11
7.12.	E-Mobilität	11
8.	AUSSTATTUNG WOHNUNGEN	12
8.1.	Bodenbeläge	12
8.2.	Wandbeläge	12
8.3.	Deckenbeläge	13
8.4.	Abgehängte Decken und Poterien	13
8.5.	Türen	13
8.6.	Elektroinstallationen	14
8.7.	Heizsystem	15
8.8.	Lüftung	15
8.9.	Sanitärausstattung	15
8.10.	Einlagerungsräume (WE-Zubehör)	17
8.11.	Private Gartenflächen	17
8.12.	Einrichtungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
9.	SONDERWUNSCHABWICKLUNG	18
10.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	20

1. Projektübersicht

Das Bauvorhaben befindet sich in 6840 Götzis, Littastraße 12 und 12a. Das Projekt besteht aus 2 Baukörpern mit insgesamt 17 Wohnungen.

Das Projekt verfügt über eine gemeinsame Tiefgarage mit 25 KFZ- und 8 Motorrad-Stellplätzen sowie KFZ-Außenstellplätzen, Einlagerungsräume, Fahrradräume, Haustechnikräume, andere Neben- und Infrastrukturf Flächen wie beispielsweise Müllräume sowie Fahrradabstellflächen im EG und UG. Die Postkästen befinden sich in den jeweiligen Eingangsbereichen.

Die Gebäude werden in massiver Bauweise errichtet. Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergleichen) unter Einhaltung der geltenden Gesetze.



2. Erschließung

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Littastraße. Der fußläufige Zugang erfolgt barrierefrei zu den überdachten Eingängen.

Innerhalb der Gebäude besteht eine direkte Verbindung zur Tiefgarage. Jede Erschließungsebene (Untergeschoß mit Technik- und Einlagerungsräumen als auch Garage, Erdgeschoß, jedes Obergeschoß mit Wohnungszugängen) ist barrierefrei mittels Aufzug erreichbar.

Die Zufahrt in die Garage erfolgt von der Gemeindestraße ebenerdig zwischen Haus A und Haus B.

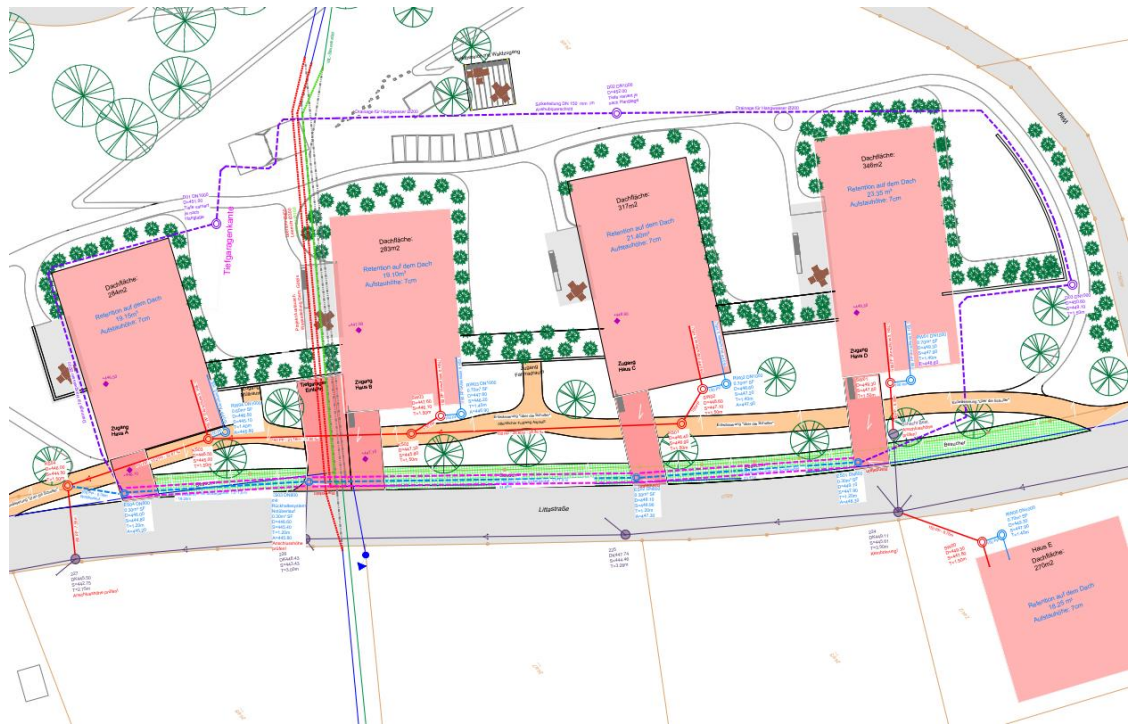


Symbolbild

3. Aufschließung

Die Wärmezeugung erfolgt zentral für jedes Gebäude durch den Anschluss an das Nahwärmenetz.

Die Versorgung (Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über öffentliche oder private Versorgungsträger. Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über ein Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Straßenkanalsystem, anfallendes Regenwasser wird, soweit möglich, auf eigenem Grund versickert (Überlauf in den Mischwasserkanal).



Auszug Entwässerungsplanung

4. Allgemeine Bereiche u. Anlagen

4.1. Eingangsbereiche

Gestaltung der Eingangsbereiche lt. Planung Architekt:

- Alu-Portale inkl. Vollverglasung mit Selbstschließer
- Abstreifgitter oder Abstreifmatte
- Gegensprechanlage (Videofunktion bei Eingang des jeweiligen Hauses vorbereitet)
- Postkästen im Eingangsbereichen beim jeweiligen Haus
- Schaukasten (gegebenenfalls digitales schwarzes Brett) in den Treppenhäusern im UG für Mitteilungen der Hausverwaltung
- Schlüsseltresore für Versorgungs- und Infrastrukturunternehmen nach Erfordernis

4.2. Aufzug

Aufzugsanlagen mit Anfahrt aller Geschoße des Treppenhauses; technische Ausführung (herstellerabhängig):

- Kapazität rd. 8 Personen, max. Förderlast rd. 630 kg,
- Elektroantrieb, triebwerksraumlos
- zweiteilige Teleskop-Schiebetüre (oder gleichwertig), lackiert in RAL-Farbe gem. Farbkonzept
- Notruf-Einrichtung lt. behördlichen Vorschriften und techn. Richtlinien
- Aufzugskabine in behindertengerechter Ausführung
- Kabineninnenverkleidung lt. Planung Architekt inkl. Spiegel und integrierter Beleuchtung
- ohne mechanische Kühlung oder Lüftung
- der Aufzugsschacht ist schalltechnisch vom Gebäude entkoppelt

4.3. Garage

- elektrisches Garagentor (Rolltor, Sektionaltor oder Kipptor mit Zuluftöffnung im erforderlichen Ausmaß); Bedienung über Schlüsselschalter und Funkfernsteuerung (1 Funksender je Stellplatz)
- Brandschutzschiebetore entsprechend des Erfordernisses zur brandschutztechnischen Abtrennung im Bedarfsfall gem. Planung und behördlichen Vorschriften
- Be- und Entlüftung der Garage gem. Lüftungskonzept bestehend aus Ventilatoren, verzinktem Rohrleitungsnetz und Brandschutzklappen nach Erfordernis; Nachströmung über Garagentore
- Sicherheitsbeleuchtung, sowie technische Anlagen lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien
- Entwässerung der Garage über Einlaufschächte und Anschluss an das geplante Entwässerungsnetz
- Markierungen und Beschilderungen
- PKW-Stellplätze lt. behördlicher Vorgabe mind. 2,5x5,0m,
- lichte Durchfahrtshöhe: mind. 2,1m

Oberflächengestaltung:

- Fahrbahnen, Stellplätze und Gehflächen: Asphalt oder Betonbodenplatte, flügelgeglättet und beschichtet (OS11), lt. Planung Architekt
- Decken (gegebenenfalls mit Wärmedämmplatten): Beton, weiß gestrichen
- Wände (gegebenenfalls mit Wärmedämmplatten): Beton unbehandelt
- Stützen: Beton, gestrichen in Farbe Ocker

4.4. Geschlossene Gänge und Treppenhäuser

Boden

- Gangbereiche: Fliesen (Feinsteinzeug), Sockelleiste – Im Keller teils Beschichtung bis zum Treppenhaus
- Treppenläufe: Betonfertigteile bzw. Tritt- und Setzstufen Fliesen (Feinsteinzeug; Setzstufe alternativ auch gemalt oder mit Blende) mit Sockelleiste (gem. Materialkonzept Architekt)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: Beton unbehandelt bzw. Estrich beschichtet

Wände

- Stahlbetonwände: Q2-Spachtelung oder Putz mit Feinabrieb und Dispersionsanstrich (Farbkonzept lt. Architekt)
- Gipskartonwände: Q2-Spachtelung und Dispersionsanstrich (Farbe lt. Architekt)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: Beton unbehandelt (gegebenenfalls mit Wärmedämmplatten)

Decken

- Q2-Spachtelung und Dispersionsanstrich (Farbkonzept lt. Architekt)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: (gegebenenfalls mit Wärmedämmplatten), offene Installationsführung

Treppenhausgeländer und Absturzsicherungen

- Ausführung lt. Planung Architekt

4.5. Fahrradabstellraum

- Fahrradabstellraum: Situierung im UG und im Aussenbereich
- Bodenbelag: Estrich, Beton oder Beschichtung (lt. Planung Architekt)
- Oberfläche Wand: Dispersionsanstrich bzw. Beton Sicht oder Stahl- oder Holzlattung (Farbkonzept lt. Architekt)

4.6. Müllraum

- Situierung des Müllraumes im Erdgeschoss, Ausstattung mit Müllgefäßen durch die Gemeinde Götzis

4.7. Freiflächen / Allgemeine Außenflächen

Gestaltung gemäß Außengestaltungsplan (lt. Planung Architekt)

- allgemeine Außenwasseranschlüsse zur Reinigung und Grünflächenpflege bei Freiflächen
- Bepflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe auf Allgemeinflächen

4.8. Schließanlage

Sicherheitsschließanlage mit 5 Schlüsseln je Top (diese sperren neben den Tops und dem zugehörigen Einlagerungsraum sämtliche für die Bewohner zugänglichen Allgemeinbereiche und den Postkasten).

Bei den Zugängen zur Anlage wird eine Gegensprechanlage installiert.

Das Sprechanagentableau des jeweiligen Hauszuganges wird mit einem Videomodulanschluss vorbereitet, die Sprechstellen können auf Sonderwunsch mit einem entsprechenden Videomodul nachgerüstet werden.

Der Zugang von Dritten in die Anlage wird von der Hausverwaltung mittels Schlüsselkasten oder ähnlichem geregelt (Zutritt nur für berechnigte Unternehmen).

5. Konstruktion

5.1. Fundamente

Stahlbetonfundamentplatte und Tiefengründung nach statischer Erfordernis.

5.2. Keller/Garage

Außenwände: Stahlbetonwände nach statischer Erfordernis, zulässige Feuchtigkeitsstellen entsprechend Klasse A3 der Richtlinie „Wasserundurchlässige Betonwerke“.

5.3. Geschoßdecken und Raumhöhen

- Stahlbetonmassivplattendecken oder gleichwertige Decken nach statischem Erfordernis
- Raumhöhen mind. 2,40 Meter gemäß Bauordnung (in Galerie- und Luftraumbereichen entsprechend höher, in Bereichen mit geneigten Wänden, in Nebenraumzonen mit oder ohne abgehängten Decken, in Bereichen von Installationsführungen (Poterien) etc. im zulässigen Ausmaß gegebenenfalls auch darunter).

5.4. Geschoßaußenwände

Mauerwerk- und Stahlbetonwände nach statischer Erfordernis oder Holzwandelemente.

5.5. Innenwände

- tragend: Stahlbetonwände nach statischer Erfordernis, schalldämmende Maßnahmen gem. Bauphysik
- nicht-tragend: Gipskarton-Ständerwände Oberfläche Q2 - mit Dispersionsfarbe gemäß Farbkonzept gestrichen

5.6. Treppenanlagen

Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen bzw. in Beton belassen (lt. Planung Architekt)

5.7. Fußbodenkonstruktion

Trittschalldämmung gem. Bauphysik und Estrich (in den Tops und Treppenhaus schwimmend verlegt).

5.8. Dachkonstruktion

- Flachdachkonstruktion als Umkehrdach (abweichende Dachkonstruktionen möglich); je nach Situation und behördlicher Vorgabe mit Kiesschicht oder extensiver Dachbegrünung
- Bei zugeordneten Terrassen erfolgt der Dachaufbau gemäß Bauphysik und Plattenbelag bzw. im EG teilweise mit intensiver Begrünung; kleine Terrassen mit Kiesschüttung (Haus B)
- Abdichtung und Wärmedämmung lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik mit zusätzlicher extensiver Begrünung oder Bekiesung

6. Fassadenhülle

6.1. Fassadenverkleidung

- Hinterlüftete Fassade, bestehend aus Unterkonstruktion (Holz) und Holzschalung
- Dämmstärken lt. Bauphysik; der Nachweis des energetischen Standards erfolgt mittels Energieausweis

6.2. Fenster und Fenstertüren / Sonnenschutz

- Je Aufenthaltsraum mindestens ein Fenster/-türe mit Dreh-/Kippflügel, teilweise Fixverglasungen (lt. Plan)
- Fensterbeschläge (lt. Planung Architekt)

Fenster

- Kunststofffenster mit Aludeckschale oder Holzfenster (Farbe und Art lt. Planung Architekt)
- Dreischeiben-Isolierverglasungen, im Einzelfall Sonderkonstruktionen (lt. Plan)
- Wärme- und Schallschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik

Sonnenschutz

Sonnenschutz lt. behördlichen Vorschriften bei bauphysikalischer Erfordernis (lt. Plan)

- außenliegender Sonnenschutz Standardfenster (wenn vorgesehen): Alu-Raffstoren mit seitlicher Schienen- oder Seilführung, Bedienung aller Raffstoren elektrisch, Teilung der außenliegenden Raffstoren nach funktionalen Gesichtspunkten
- Hinweis: Gebäudeteile (Erker, Loggien-, Balkonplatten etc.) oder fest verbundene Sonnenschutzkonstruktionen können in technischer Hinsicht den erforderlichen Sonnenschutz ebenfalls erfüllen
- Markisen, Sonnensegel, Innenjalousien (wenn nicht lt. Bauphysik vorgesehen), Vorhänge sowie Sichtschutzelement sind nicht Vertragsgegenstand (Wichtig: Bei Ausführung ist das Farbkonzept des Architekten zwingend einzuhalten)

6.3. Geländer, Brüstungen, seitliche Abschlüsse

Ausführung der Geländer bei Loggien, Balkonen, Terrassen, teilweise Fenstertüren etc., Brüstungen oder seitlichen Abschlüssen lt. Planung Architekt.



Symbolbild

7. Gebäudetechnik

7.1. Heizungs- und Warmwasserversorgung

Anschluss an das Fernwärmenetz mit zentraler Warmwasserbereitung

- 1 Anschluss je Hausanlage (= Zählerpunkt) - teilweise mehrere erforderlich.

7.2. Kaltwasserversorgung

Zentrale Kalt (Trink)-wasserversorgung über das Wasserversorgungsnetz.

- Im Regelfall 1 Anschluss (= Zählerpunkt) an jede Hausanlage, teilweise mehrere erforderlich

7.3. Schmutzwasser

Hauskanalisation im erforderlichen Ausmaß mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Vereinzelte kann die Schmutzwasserableitung mittels Einsatzes von Abwasser-Hebeanlagen entsprechend technischem Erfordernis erfolgen.

7.4. Regenwasser

Ableitung Regenwasser im Regelfall mittels Pluvia-Entwässerungssystem (Saugsystem) und Versickerung auf dem eigenen Grund mit Überlauf in das öffentliche Kanalnetz. Vereinzelte erfolgt aus technischen oder baurechtlichen Gründen eine Versickerung in Gärten oder allgemeinen Grünflächen bzw. eine Ableitung des Regenwassers mittels Einsatzes von Abwasserhebeanlagen. Notüberläufe der Dach- und Terrassenflächen erfolgt über Wasserspeicher.

7.5. Verbrauchszählung Heizung, Warm- und Kaltwasser

Topweise Verbrauchsmessung Warm- und Kaltwasser mittels Wasserzähler (m³ - Zähler) und Heizung mittels Kleinwärmezähler (= Durchflussmengenähler).

Der Heizungswärmeverbrauch in Allgemeinbereichen wird als Differenz zwischen dem jeweiligen Gesamtverbrauch und dem Verbrauch der Einzelzähler erhoben und nach dem entsprechenden Verrechnungsschlüssel über die allgemeinen Verbrauchskosten abgerechnet.

Sämtliche Zähler werden als Funkzähler mit Fernablesung ausgeführt.

7.6. Entlüftung der Technik- und Allgemeinräume

Be- und Entlüftung der Allgemeinräume wie Müllraum, sonstiger Technikräume, Garagenschleusen (wenn vorhanden), Einlagerungsräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume etc. lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. funktionaler Erfordernis.

7.7. Brandschutzeinrichtung

Die Allgemeinflächen und Einheiten werden gemäß den behördlichen und technischen Vorgaben ausgerüstet.

7.8. Elektroinstallation / Stromversorgung

- Anspeisung über das öffentliche Netz. Zur energetischen Verbesserung wird ergänzend eine Photovoltaikanlage auf dem Dach errichtet.
- Die Allgemeinzähler und Topzähler werden im zentralen Zählerraum montiert
- getrennte Verbrauchszählung für jedes einzelne Top und Kellerabteil, Aufzüge, Heizung sowie restliche Allgemeinbereiche
- aus technischen und Effizienzgründen im Betrieb bleibt eine zählertechnische Zusammenfassung von einzelnen Allgemeinbereichen durch den Projektsteuerer vorbehalten

7.9. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (innen)

- Beleuchtungskonzept für die Eingangs-, und Treppenhaus- bzw. Gangbereiche (lt. Planung Architekt)
- Sicherheitsbeleuchtung in den Allgemein- und Garagenbereichen gemäß behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien
- Lichtsteuerung im Treppenhaus mittels Bewegungsmelder
- In den sonstigen Bereichen je nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit (Automaten oder Zeit-, Dämmerungs- und / oder Bewegungssteuerung)

7.10. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (außen)

- Beleuchtungskonzept für den Außenbereich (lt. Planung Architekt)
- Lichtsteuerung entsprechend Erfordernis (Zeit-, Dämmerungs- und / oder Bewegungssteuerung)

7.11. Medienverteilerdose

Jedes Top verfügt über eine zentrale Medienverteilerdose, welche auch dem individuellen Anschluss an die von externen Dienstleistern angebotenen Telekommunikationsdienste dient. Ausgehend von der Medienverteilerdose erfolgt eine sternförmige Verrohrung in die Aufenthaltsräume.

7.12. E-Mobilität

Die Verkäuferin schließt einen Vertrag mit einem Unternehmen über die Errichtung von Infrastruktur zur Ermöglichung des Betriebs von Ladestationen für E-Mobilität an den einzelnen KFZ-Einstellplätzen in der Tiefgarage ab. Neben Kabeltrassen und Leerverrohrungen im Tiefgaragenbereich werden technische Anlagen, wie z.B. Steuerungs- und Lastmanagementeinheiten durch die Verkäuferin errichtet. Die stellplatzseitige Errichtung der eigentlichen Ladestation an den jeweiligen KFZ-Stellplätzen (insbesondere Anschaffung der Ladestation, Montage der Ladestation an einer Wand oder Säule beim Stellplatz einschließlich der Leitungsführungen zum und Anschluss an die Steuerungs- und Lastmanagementeinheit) erfolgt hingegen im Auftrag und auf Kosten der Eigentümerin des jeweiligen Stellplatzes durch den Dienstleistungsanbieter.

8. Ausstattung Wohnungen

Produkte, Formate und Farbgestaltung von Belägen können aus gestalterischen und / oder technischen Gründen voneinander abweichen.

8.1. Bodenbeläge

Bad / WC / Abstellraum mit WM

- Fliesen, Feinsteinzeug: ca. 30 x 60 cm (Standard Raum.punkt Immobilien GmbH und lt. Planung Architekt)

Wohn- und Schlafräume / Küche bzw. Wohnküche / Flur, Abstellraum ohne WM-Anschluss / Vorraum

- 2-Schicht-Klebeparkett; Holzart Esche/Eiche oder gleichwertig (Standard Raum.punkt Immobilien GmbH und lt. Planung Architekt), Oberfläche naturgeölt, rd. 2,7 mm Nutzschrift
- mit Sockelleiste

Balkone, Dach- und Gartenterrassen

- Plattenbelag (Feinsteinzeug), Format ca. 60 x 60 cm (Standard Raum.punkt Immobilien GmbH und lt. Planung Architekt)

8.2. Wandbeläge

Badezimmer

- Fliesen, Feinsteinzeug: 25 x 40 cm (Standard Raum.punkt Immobilien GmbH und lt. Planung Architekt) allseitig, raumhoch

WC

- Fliesen, Feinsteinzeug: ca. 25 x 40 cm (Standard Raum.punkt Immobilien GmbH und lt. Planung Architekt) allseitig auf Höhe des Spülkastens (ca. 1,25 m)
- sonstige Wandflächen mit Dispersions-Anstrich, Standardfarbe weiß



Symbolbild

Abstellraum mit WM-Anschluss

- Wandflächen mit einem Anstrich in Dispersionsfarbe weiß
- Sockel verflies

in allen weiteren Räumen (lt. Plan)

- Massivbauteile / Wände, Säulen etc. im Wohnungsbereich: Q2-Spachtelung oder Putz mit Feinabrieb und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe
- Gipskartonwände (Wohnungs- und Zimmertrennwände, Installationswände): gespachtelt (Q2) und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe

8.3. Deckenbeläge

In allen Räumen der Wohnung (lt. Plan): Q2-Spachtelung und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe

8.4. Abgehängte Decken und Poterien

In Einzelfällen kann zur Führung von Installationsleitungen etc. die Ausführung abgehängter Decken oder Poterie (geschlossener Installationskanal) erforderlich sein (lt. Plan). Die Ausführung der Untersicht erfolgt glatt gespachtelt (Q2) und mit einem Anstrich mittels weißer Dispersionsfarbe

8.5. Türen

Eingangstüren - Wohnungseingangstüren

Einbruchhemmende Sicherheitstüre (EI30) in Stahl-Umfassungszarge mit Mehrfachverriegelung (mind. 3-fach):

- Durchgangslichte Höhe im Regelfall ca. 210 cm, Abmessungen lt. Plan
- falls erforderlich mit Türschließer (EI30)
- Türspion, Namensschild und Top-Nummernbeschriftung
- soweit technisch möglich, Ausführung der Türe in Widerstandsklasse 3 (WK3 | RC3) mit einer der tatsächlichen Einbausituation entsprechenden Zertifizierung, in Abhängigkeit der Einbausituation ist auch eine niedrigere Zertifizierung zulässig (RC1, RC2)
- Brandschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien
- Sicherheitsschloss mit Sicherheitsschlüsselsystem
- Wärme- und Schallschutz lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik
- Farbe Türblatt und Zarge lt. Architekt

Innentüren / Drehtüren / sonstige Öffnungen

Röhrenspantüren mit gefälztem Türblatt in Stahl-Umfassungszarge:

- Durchgangslichte Höhe im Regelfall ca. 210 cm, in Einzelfällen (z.B. bei abgehängten Decken, Abstellraum unter Treppen oder Dachschrägen) auch darunter (mind. 200 cm), Abmessungen lt. Plan
- beidseitige Decklage Türblatt weiß beschichtet
- sichtbarer Beschlag: Alu oder gleichwertig
- Türdrücker Gehrungsdrücker nach Materialkonzept
- Metallumfassungszarge weiß lackiert
- Sonderelemente (Glastüren, Glasschlitze, Oberlichten und Schiebetüren etc.) vom Käufer auf Sonderwunsch und technischen Möglichkeiten nachrüstbar

8.6. Elektroinstallationen

Allgemein

Situierung der Elektroanschlüsse erfolgt lt. Plan (Abweichungen aus technischen Gründen sind zulässig)

- Schalterprogramm Berker S1
- Heizungsregler, Lüftungsschalter u. dgl. werden in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht gesondert angeführt
- Sicherungs- und Medienverteilerdose in jeder Wohnung
- pro Wohnung werden je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner (Umlufttrockner ohne Abwasseranschluss) installiert
- je ein Schalter zur Bedienung des Sonnenschutzes

Vorraum/Diele

- 1 Auslass Decke entsprechend Konfiguration
- 1 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1 Steckdose entsprechend Konfiguration
- 1 Türklingel (außen neben der Eingangstüre)

Flur/Abstellraum/WC (gegebenenfalls mit Waschmaschinen-Anschluss -> siehe 8.6.1.)

- 1 Auslass Decke entsprechend Konfiguration
- 1 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1 Steckdose entsprechend Konfiguration (nicht im WC)
- 1 Medienverteilerdose und 1 Sicherungskasten (gegebenenfalls auch an anderer geeigneter Stelle)

Bad (gegebenenfalls mit Waschmaschinen-Anschluss -> siehe 8.6.1.)

- 1 Auslass Decke entsprechend Konfiguration
- 1 Auslass Wand über Waschtisch
- 1 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 2 Steckdosen außerhalb des Schutzbereichs im Bereich des Waschtisches
- 1 Steckdose für Elektro-Patrone Handtuchheizkörper

Kochnische/Wohnküche

- 1 Deckenauslass entsprechend Konfiguration
- 1 Lichtschalter für Deckenlicht entsprechend Konfiguration
- 1 Auslass Wand für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Lichtschalter für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Anschlussdose E-Herd (in Einzelfällen lt. Plan als Bodenauslass)
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank (Anschluss für getrennte Kühl- und Gefriereinheit)
- 1 Steckdose Dunstabzugshaube (Umluft)
- 1 Leerrohr für optionale Mikrowelle/Dampfgarer etc.
- 4 Steckdosen über Arbeitsplatte (Zusammenfassung zu 2 Doppeleinheiten)

Wohn-/Esszimmer

- 2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 5 Steckdosen entsprechend Konfiguration
- 1 Datendose für TV-/Telefon-/Internetanschluss
- 1 Türsprechanlage (Wohnungsstelle, Standardausführung ohne Videomodul)

Schlafzimmer (Doppelbett/Eltern)

- 1 Auslass Decke
- 3 Lichtschalter
- 4 Steckdosen Wand (1x bei TV, 2x Bett und je nach Konfiguration 1x Eingang)
- 1 Datendose leerverrohrt für TV-/Telefon-/Internetanschluss

Schlafzimmer (Einzelbett/Kind)

- 1 Auslass Decke
- 1 Lichtschalter
- 4 Steckdosen Wand (1x Doppelsteckdose bei TV und 1x Einfachsteckdose bei Eingang)
- 1 Datendose leerverrohrt für TV-/Telefon-/Internetanschluss

Loggien / Balkone / Terrassen / Eigengärten

- 1 Außenraum-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Lichtauslass mit Außenraumleuchte

8.7. Heizsystem**Fußbodenheizung**

Dimensionierung lt. behördlichen Vorgaben und technischen Richtlinien.

Die Fußbodenheizung bzw. die Raumtemperatur kann mittels eines Raumthermostats im Wohnzimmer (Wohnküche) gesteuert und im Bedarfsfalle abgesenkt werden. Dieses Raumthermostat fungiert in der Grundausführung als Referenzthermostat für alle mit einer Fußbodenheizung ausgestatteten Flächen (Referenz-Raumtemperaturen siehe unten). Eine Einzelraumregelung kann auf Wunsch gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Heizlastberechnung

Die Heizlastberechnung zur Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt gemäß ÖNORM H 7500 oder/und ÖNORM EN 12831 in Anlehnung an die technischen Richtlinien des Lieferanten und Betreibers der Wärmeerzeugung.

Folgende Ausgangsdaten werden der Berechnung zugrunde gelegt:

- Berechnungsrelevantes Temperaturminimum: -15°C
- Referenz-Raumtemperaturen: Bad +24°C, Wohnzimmer/Wohnküche/Zimmer +22°C, Küche +22°C, Vorraum, WC, AR +18°
- Höhere Raumtemperaturen sind je nach Außenlufttemperaturen, Lage der Wohnung im Haus etc. möglich, jedoch nicht Gegenstand dieses Vertrages
- die maximale Fußboden-Oberflächentemperatur, welche nach ÖNORM EN 1264-2 mit max. 29° C in Aufenthaltsräumen, max. 35° C in Randzonen sowie Badezimmer begrenzt wird, kann zeitweise überschritten werden

8.8. Lüftung**Abluft Bad, Abstellraum, WC (geschlossene Räume ohne Fenster)**

Einzelraumabluftventilator:

- Unterputz Raumentlüfter mit Anlaufverzögerer und Nachlaufrelais

Lüftung Küche

Keine Ausführung von Lüftungssträngen für den Anschluss von Abluftgeräten; Dunstabzugshauben in der Küche sind als Umluftgeräte mit entsprechenden Filtereinheiten auszuführen. (Ausstattung laut Beschreibung unter Punkt 8.12)

8.9. Sanitärausstattung

Die Situierung der sanitären Anschlüsse bzw. Einrichtungsgegenstände erfolgt lt. Plan. Aus technischen Gründen kann es zu Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung kommen.

Sanitärgegenstände – soweit nicht in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung explizit angeführt – sind nicht Vertragsgegenstand. Zur Bemusterung der Raum.punkt-Standard-Einrichtungsgegenstände dient die Raum.punkt Sanitärausstattung vom 07.05.2025.

Bad

- Badewanne (wenn vorgesehen): Stahl-E-Mail weiß (Standardgröße 180x80 cm, Abweichungen bzw. kleinere Varianten aus technischen/räumlichen Gründen möglich), Badewannensiphon mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenmischer Aufputz mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalterung; Spritzwasserschutz (Duschabtrennung) gegen Aufpreis
- Waschtisch: Sanitärporzellan weiß inkl. Ablaufgarnitur sowie Waschtischmischer
- WC im Bad (wenn vorgesehen): Ausstattung wie in gesondertem WC, ohne Handwaschbecken
- Dusche (wenn vorgesehen): Duschtrennwand Echtglas; Ausführung Fliesendusche mit W4-Verbundabdichtung
- Waschmaschinenanschluss (wenn vorgesehen): Kaltwasseranschluss mit Absperrventil und UP Siphon
- kleine(re) Bäder oder Zweitbäder: Ausstattung nach dem verfügbaren Raumangebot (lt. Plan)
- Ausführung Armaturen „Aufputz“

WC

- Wand-WC-Tiefspüler: Sanitärporzellan weiß; WC-Sitz mit Deckel weiß, Unterputzspülkasten mit 2-Mengen Spülung
- Handwaschbecken: Sanitärporzellan weiß mit Standventil für Kaltwasseranschluss

Kochbereich in Wohnküchen

- Kaltwasseranschluss für kundenseitige Spüle u. Geschirrspüler
- Warmwasseranschluss für kundenseitige Spüle
- Abwasseranschluss Spüle mit Siphonabzweiger für Anschluss Geschirrspüler

Abstellraum mit WM-Anschluss

Kaltwasseranschluss mit Absperrventil und UP Siphon

Eigengärten, Penthouseterrassen

Außenwasseranschluss (soweit technisch möglich in frostsicherer Ausführung), lt. Plan



Symbolbild

8.10. Einlagerungsräume (WE-Zubehör)

Die Wohnungen verfügen über einen exklusiv zugeordneten und versperrbaren Einlagerungsraum im jeweiligen Haus des Projektes. Die Trennwände aus Holz oder Metall der Einlagerungsräume werden als Systemtrennwände bis ca. 20 cm unter die Decke ausgeführt (die Trennwände sind nicht zur Anbringung von Hängeregalen geeignet); an den Wänden und Decken werden Kanäle und Abluftleitungen geführt, welche die Nutzung teilweise einschränken. Eine Steckdose ist beim Lichtschalter vorgesehen.

8.11. Private Gartenflächen

Gestaltung lt. Planung Architekt und Landschaftsplaner;

- inkl. Vegetationsschicht und ausgesätem Rasen
- teilweise Baumbestand lt. behördlichen Vorgaben und lt. Planung Architekt
- Einfriedung bzw. Abtrennung der Gärten mittels Zaun oder Hecke (lt. Planung Architekt)

9. Sonderwunscharwicklung

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung von Sonderwünschen. Sonderwünsche können seitens des Projektsteuerer abgelehnt werden, wenn die Ausführung zur Verzögerung des Baufortschrittes führen kann, die statische Konstruktion des Gebäudes, der architektonische Entwurf oder allgemeine Teile der Anlage verändert werden, ein unverhältnismäßig großer organisatorischer bzw. baulicher Aufwand entsteht, gegen den Sonderwunsch rechtliche, technische oder funktionale Bedenken bestehen oder Interessen anderer Wohnungseigentümer berührt werden.

Es bleibt dem Projektsteuerer vorbehalten, die Ausführung von Sonderwünschen insbesondere aus bau-, haftungs- oder gewährleistungstechnischen Gründen auf einzelne Ausstattungsmerkmale (z.B. Oberflächenbeläge, Sanitärporzellan etc.) oder auf die Auswahl einer bestimmten Anzahl von Alternativen einzuschränken, die Verwendung bestimmter Materialien oder Produkte vorzuschreiben oder auszuschließen, die Auswahl von Materialien oder Produkten im Rahmen von Bemusterungen durchzuführen oder die Ausführung von Sonderwünschen in sonstiger Weise zeitlich, sachlich und organisatorisch zu steuern, einzuschränken oder abzuweisen.

Ausgeschlossen sind Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie an Gebäudeteilen, die das äußere Erscheinungsbild beeinflussen, insbesondere allgemeine Außenanlagen, Allgemeinflächen des Gebäudes (Eingänge, Treppenhäuser, Gänge, Wohnungseingangstüren etc.), Fassaden, Fenster (Größe, Material und Teilung), Brüstungen, Geländer etc.

Alle Sonderwünsche sind schriftlich zu beauftragen und vom Projektsteuerer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter freizugeben. Die Freigabe eines Sonderwunsches berechtigt den Projektsteuerer zu einer sachlich und zeitlich angemessenen Erstreckung des Übergabetermins.

Sämtliche im Zusammenhang mit der Planung und Ausführung von Sonderwünschen entstehenden Planungs- und Herstellungskosten sind zur Gänze zu tragen. Hierzu wird der Projektsteuerer einen schriftlichen Kostenvoranschlag ausarbeiten, welcher zu unterfertigen ist.

Die Koordination der schriftlich beauftragten Sonderwünsche obliegt ausschließlich dem Projektsteuerer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter. Mündlich oder schriftlich direkt an die ausführenden Firmen beauftragte Sonderwünsche oder erteilte Arbeitsanweisungen sind unwirksam. Ausgenommen sind Sonderwünsche, die vor Vergabe an die ausführende Firma schriftlich mit dem Sonderwunschbeauftragten abgesprochen wurden.

Die freigegebenen und beauftragten Sonderwünsche dürfen bis zur Übernahme des Vertragsgegenstandes ausschließlich von durch den Projektsteuerer beauftragten Unternehmen umgesetzt werden. Direkt beauftragten Firmen ist der Zutritt zur / sind Arbeiten in der Anlage bis zur rechtskräftigen Übernahme aus haftungstechnischen Gründen untersagt. Die Beistellung von Materialien ist aus haftungstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Der Projektsteuerer übernimmt die Koordination und Abwicklung der beauftragten Sonderwünsche. Die in diesem Zusammenhang erbrachten Leistungen unterliegen den für das jeweilige Gewerk im Rahmen des Gesamtobjekts geltenden Haftungs- und Gewährleistungsbedingungen.

Der Projektsteuerer ist berechtigt, für seinen erhöhten Koordinationsaufwand sowie die Haftungs- und Gewährleistungsübernahme einen Aufschlag in der Höhe von 15% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen. Des Weiteren ist der Projektsteuerer berechtigt, eine Anzahlung des Sonderwunsches in der Höhe von 50% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen. Minderpreise bei wegfallender Ausstattung bzw. Gegenverrechnung im Zuge einer höherwertigen Ausstattung gelangen ausschließlich in folgenden Fällen zur Verrechnung: Boden- und Wandbeläge (Fliesen bzw. Feinsteinzeug, Parkett), Sanitärarmaturen und Sanitärgegenstände in Badezimmern. Die Höhe der Minderpreise sind durch die dem Projektsteuerer selbst von der ausführenden Firma in Rechnung gestellten Material-Einheitspreise bestimmt.

Eine allfällige Kompensation mit dem Werkpreis oder dessen Zurückhaltung, Minderung oder Anpassung aufgrund von oder im Zusammenhang mit Sonderwünschen ist ausgeschlossen.



Symbolbild

10. Schlussbestimmungen

Leistungen und Ausstattungsmerkmale, welche in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich angeführt sind, werden vom Projektsteurer im Sinne einer ordnungsgemäßen Errichtung des Gebäudes festgelegt.

Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinsichtlich Planung, Materialien und Ausführung sind aus technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Gründen zulässig, sofern diese keine erhebliche Qualitätsminderung darstellen. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind zulässig.

Einrichtungsgegenstände, welche in Verkaufsplänen dargestellt sind, verstehen sich als unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und sind nicht Gegenstand dieses Vertrages. Nicht Vertragsgegenstand sind demnach insbesondere Tische, Sessel, Couches, Betten, Kästen, TV-Geräte, Waschmaschinen, über eine Begrünung hinausgehende Bepflanzungen wohnungszugeordneter Gartenflächen oder Pflanzen, Markisen, Sonnenschutz auf Loggien, Balkonen oder Terrassen.

Die Bezeichnung "wenn vorgesehen" in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung weist darauf hin, dass der beschriebene Raum bzw. die beschriebene Ausstattung nur in einzelnen Wohnungen bzw. Räumen zur Ausführung gelangt und daher nicht in jedem Fall vorhanden und damit Vertragsgrundlage ist. Die Bezeichnung "lt. Plan" weist darauf hin, dass die beschriebene Ausstattung grundsätzlich vorhanden ist, jedoch in der laut jeweiliger Ausführungsplanung (bautechnischer Polierplan, Elektro-Installationsplan, Sanitär-Installationsplan) vorgesehenen Anzahl, Art und Weise ausgeführt bzw. situiert wird. Der Projektsteurer ist nicht verpflichtet, diese technischen Ausführungspläne bei Vertragsabschluss vorzulegen oder in weiterer Folge freigegeben zu lassen. Es besteht seitens des Projektsteurers somit kein vertragliches Recht auf eine bestimmte technische Ausführung, eine bestimmte Positionierung von technischen Installationen wie Lichtschalter, Steckdosen, Heizkörper etc. oder die Verwendung bestimmter Fabrikate. Der Auftraggeber erhält jedoch spätestens im Zuge der Übergabe einen wohnungsbezogenen Bestandsplan sowie einen Elektro- und Heizungsinstallationsplan.

Die angeführten Planmaße sind Rohbaumaße ohne Innenputz. Für beispielsweise Küchen- oder Möbeleinbauten, Badezimmereinbauten, Verfliesungen oder Verspiegelungen usw. sind daher auch hinsichtlich zulässiger Baulöcher jedenfalls Naturmaße heranzuziehen bzw. zu nehmen.

Es obliegt dem Auftraggeber, die technischen Voraussetzungen für den Betrieb besonderer, über eine zeitgemäße Ausstattung hinausgehender elektrischer, elektronischer oder sonstiger technischer Geräte zu überprüfen (Belastbarkeit der Stromanlage etc.). Im Hinblick auf die Einbringung schwerer Lasten (z.B. Einbau oder Aufstellung von schweren Tresoren, großen Pflanzgefäßen, Wasserbecken) ist vorab vom Auftraggeber jedenfalls eine Stellungnahme des Statikers zur Tragfähigkeit der Decken einzuholen und die Möglichkeit eines schadlosen Antransports zu prüfen (Nutzlast Lifte, Bodenbeläge etc.).

In vorstehend genannten oder sachlich ähnlich gelagerten Fällen wird der Projektsteurer für vom Auftraggeber getätigte Fehlbestellungen, -einbauten oder sonstige entstandene sachliche oder finanzielle Schäden an allgemeinen oder dem Käufer zugeordneten Flächen und Einrichtungen schad- und klaglos gehalten.

Raum.punkt Immobilien GmbH
Am Garnmarkt 3
6840 Götzis

+43 5523 55029
office@raum-punkt.at
raum-punkt.at