

BAUBESCHREIBUNG & AUSSTATTUNGSLISTE

„Bahnhofstraße 13b + 13c, 6911 Lochau“

Die nachfolgende Baubeschreibung ergibt ein umfassendes Bild über die Handwerkerarbeiten, die Baumaterialien und somit über die Qualität des Gebäudes.

ÖKOLOGISCHER WOHNBAU

Die Wohnanlage wird als Niedrigenergiehaus ausgeführt. Dies erfolgt durch die Einbindung einer bauökologischen Beratung in den Planungsprozess, die Materialwahl und durch die Konzeption aller wärme- und lüftungstechnischen Einrichtungen. Dadurch ergeben sich Wärmedämmwerte und Energiekennzahlen, die weit unter den gesetzlich festgelegten Richtwerten liegen.

Dank der zentralen Heizungsanlage mit einer Wärmepumpe und der Photovoltaikanlage ist die Wohnanlage vollkommen unabhängig von fossilen Energieträgern.

Die Mehrkosten für den Ausbau als Niedrigenergiehaus, für die hohe Wärmedämmung, die besonders energiesparende Heizung und Warmwasseraufbereitung und die hochdämmende Fensterverglasung sind im GU-Preis bereits enthalten.

Die Vorteile für Sie: Ökologischer Wohnbau bedeutet ein angenehmes Raumklima und geringere Heiz- und Warmwasserkosten.

BARRIEREFREIER WOHNBAU

Die Wohnanlage wird altersgerecht ausgeführt.

- Der Zugang zu den Wohnungen wird stufenlos ausgeführt.
- Alle Geschosse sind mit dem Personenaufzug erreichbar.
- Alle Türen und Durchgänge weisen eine lichte Durchgangsbreite von zumindest 80 cm auf.

ROHBAU

Beton- und Stahlbeton bzw. Mauerwerk nach statischen Erfordernissen:

- Tiefengründung nach bodenmechanischen Erfordernissen.
- Bodenplatte und Kelleraußenwände aus wasserundurchlässigem Stahlbeton.
- Geschossdecken in Stahlbeton bzw. als Fertigteilelement mit Aufbeton.
- Balkondecken in Stahlbeton bzw. als Fertigteilelement.
- Stahlbetontreppen als Fertigteilelemente, Treppenpodeste in Stahlbeton.

Wände:

- Außenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk.
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton, einseitig eine freistehende, biegegewiche Vorsatzschale 2-fach beplankt mit Gipskartonplatten und mit Mineralfaserdämmung.
- Innenwände in Trockenbauweise beidseitig 2-fach beplankt mit Gipskartonplatten.

DACHKONSTRUKTION

- Satteldach als Holzkonstruktion.
- Wärmedämmung nach bauphysikalischer Anforderung gemäß Vorgaben des Energieausweises.

DACHEINDECKUNG

- Satteldach mit Ziegeleindeckung.
- Spenglerarbeiten in Aluminium, Roofinox oder gleichwertiger Blechart.

SCHALLSCHUTZ

- Wohnungstrennwände, Decken und Treppenhauswände aus Stahlbeton.
- Innenliegende biegeeweiche Vorsatzschalen einseitig an den Wohnungstrennwänden.
- Installationsschachtwände aus mehrlagiger Trockenbaukonstruktion.
- Schwimmende Estriche mit Trittschall- und Wärmedämmung.
- Weich gelagerte, körperschallgetrennte Stahlbetontreppenläufe (soweit statisch nicht erforderlich, keine harte Verbindung zu Podestplatten oder Wänden) mit Teppichvlies als Oberbelag.
- Aufzugsschacht schalltechnisch vom Gebäude entkoppelt.

WÄRMESCHUTZ

- Wärmetechnische Ausführungen gemäß der bauökologischen Beratung und Energieausweis.
- Wohnungsaußenwände mit Wärmedämmung aus mineralischer Steinwolle.
- Dachgeschossdecke mit Wärmedämmung.
- Drei-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung bei allen Fenster- und Fenstertüren in den Wohnungen.
- Schwimmende Estriche mit Wärmedämmung bei den Geschossdecken.

FASSADENVERKLEIDUNG

- Hinterlüftete Holzfassade mit Wärmedämmung
- Farbliche Gestaltung laut Farbkonzept

VERPUTZ

- Innenputz an den Außenwänden mit Grundputz und Feinabrieb oder Glattspachtelung.

FENSTER

- Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff-Alu mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung und mit doppelter umlaufender elastischer Dichtung.
- Oberflächen der Fensterrahmen innen weiss, außen Alu-Deckschale laut Farbkonzept.
- Außenfensterbänke aus Aluminiumprofilen natur eloxiert bzw. laut Farbkonzept.
- Innenfensterbänke MAX, weiss.

TIEFGARAGENTOR

Ampelgeregeltes, automatisches Tiefgaragentor mit Funkbetrieb:

- Das Garagentor wird mit automatischem Torantrieb und Funkfernbedienung ausgeführt.
-

BALKONE/TERRASSEN (LAUT BEMUSTERUNG)

Balkone/Terrassen in allen Geschossen:

- Betonplattenbelag, Oberfläche rutschfest, Farbton grau.

Balkon/Terrassenbrüstung in den Obergeschossen:

- Stahl- bzw. Holzgeländer laut Farbkonzept

Garten- und Außenwasserhahn:

- Bei den Wohnungen im Erdgeschoss ein frostsicherer Garten- und Außenwasserhahn.
-

SONNENSCHUTZ / SICHTSCHUTZ

- Bei sämtlichen Fenstern bzw. Fenstertüren werden Außenverbund-Raffstoren mit gekanteten Alu-Lamellen und seitlichen Führungsschienen montiert.
 - Bei allen Fenstern bzw. Fenstertüren wird der Sonnen- bzw. Sichtschutz mit Elektromotoren und Jalousieschalter ausgestattet.
 - Farbe der Außenverbund-Raffstoren laut Farbkonzept.
-

TÜREN UND ZARGEN

- Hauseingangstüre:
ALU-Portal mit Verglasung, selbstschließend, mit integrierter Gegensprechanlage und Postkasten.
 - Wohnungseingangstüren:
Innen und außen mit MAX-Schichtstoffplatten belegt, außen Farbe laut Farbkonzept, innen Farbe weiss, mit Spion versehen, als überfälzte Tür mit verstärktem Türblatt, schallhemmender Einlage und Mehrfachverriegelung, auf Holzstockrahmen montiert, doppelte Dichtung, Edelstahl-Gehungsdrücker mit Rosette.
 - Innentüren (laut Bemusterung):
Innentüren als Futtertüren mit Falz- und Zierverkleidung, Türblätter und Türfutter in weiss lackiert. Edelstahl-Gehungsdrücker mit Rosette. Alle Zimmertüren mit Bundbartschloss, im WC und im Bad mit WC-Garnitur.
-

ESTRICHE

- Schwimmende Estriche in allen Wohnbereichen (mit Fußbodenheizung).

BODENBELÄGE (LAUT BEMUSTERUNG)

- Wohnungen (ausgenommen Bad, WC und Abstellräume mit WM-Anschluss) sind mit Fertigparkett Bauwerk Multipark und Sockelleiste in Eiche ausgestattet
- Treppenhäuser sind mit Kugelvlies-Teppich laut Farbkonzept belegt.
- Kellergang, private Kellerabteile und Fahrradraum im Untergeschoss in Beton mit Monofinish, maschinell geglättet.
- Tiefgarage in Beton mit Monofinish und Beschichtung.

VERFLIESUNG (LAUT BEMUSTERUNG)

- Böden und Wände in den Bädern, WC's und Abstellräumen mit WM-Anschluss mit großformatigen, keramischen Fliesen laut Kollektion belegt. Bodenfliese 30 x 60 cm, Wandfliese weiss 30 x 60 cm.
- Wände in den Bädern im Duschbereich raumhoch, an den anderen Wänden auf die Höhe von ca. 1,20 m verflieset. Wände in den WC's und Abstellräumen mit WM-Anschluss auf die Höhe von ca. 1,20 m verflieset.
- Spiegel im Bad (ca. 80 x 75 cm) und WC (ca. 40 x 75 cm).

SANITÄRE EINRICHTUNG (LAUT BEMUSTERUNG)

- WC-Anlage samt Zubehör
Wand-WC Tiefspüler mit 2-Mengen-Spülung, weiss
Handwaschbecken: 45 x 32 cm, weiss (bei vom Badezimmer getrennten WC's)
- Waschbecken samt Zubehör
weiss, 85 x 48 cm, unterbaufähig
- Dusche samt Zubehör und Duschverglasung in allen Wohnungen
barrierefreie, bodenebene Verfliesung
- Eine Badewanne samt Zubehör im Haus 13b in Top 01 und 07, im Haus 13c in Top 02 und 06
Rechteck, 180 x 80 cm, acryl weiß
- Waschmaschinenanschluss
- Spültischanschluss

ABLUFTANLAGE

- Aus energietechnischen Gründen können nur Küchendunstabzüge mit Umluftbetrieb (mit Filtersystem) zum Einsatz kommen.
- Innenliegende Bäder, WC's und Abstellräume werden mechanisch über das Dach entlüftet.

ELEKTRISCHE ANLAGE (LAUT BEMUSTERUNG)

- Stark- und Schwachstromanlage nach moderner Technik der ÖVE-E Vorschriften.
- Hauptverteiler mit Zähleranlagen im Allgemeinbereich.
- Schaltermaterial Berker S1
- Sprechanlage zur Hauseingangstüre.
- Alle Steckdosen mit integrierter Kindersicherung.
- Das gesamte Projekt ist mit einer Erdungs- und Blitzschutzanlage ausgestattet.
- Allgemeinbereiche:
Freibereich, Stiegenhaus und Tiefgarage entsprechend dem Beleuchtungskonzept des Architekten.
Ausreichende Ausstattung mit Beleuchtungskörpern und Steckdosen.

ELEKTROBESTÜCKUNG DER WOHNUNGEN

Die Situierung der Elektroanschlüsse erfolgt laut Plan. Heizungsregler, Lüftungsschalter und dergleichen werden in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht gesondert angeführt. Sicherungs- und Medienverteilerdose sind in jeder Wohnung vorhanden. Pro Wohnung wird je eine Steckdose für Waschmaschine und Trockner installiert.

Vorraum/Diele

- 1-3 Auslass Decke entsprechend Grundriss
- 1-3 Lichtschalter entsprechend Grundriss
- 1 zentrale Schwachstromdose (TV, Telefon)
- 1 Türklingel (außen neben der Wohnungseingangstüre)
- 1 Medienverteilerdose und 1 Sicherungskasten
- 1 Rauchmelder

Abstellraum

- 1 Auslässe Decke entsprechend Grundriss
- 1 Lichtschalter entsprechend Grundriss
- 1 Steckdosen entsprechend Grundriss
- 1 Auslass Ventilator 230 V (wird über Lichtschalter gesteuert)

Gäste-WC

- 1 Auslässe Decke entsprechend Grundriss
- 1 Lichtschalter entsprechend Grundriss
- 1 Auslass Ventilator 230 V (wird über Lichtschalter gesteuert)

Bad

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Grundriss
- 1 Auslass Wand über Waschtisch
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Grundriss
- 2-4 Steckdosen außerhalb des Schutzbereichs im Bereich des Waschtisches
- 1 Auslass Ventilator 230 V (wird über Lichtschalter gesteuert)
- 1 Raumthermostat

Kochnische/Küche

- 1 Deckenauslass entsprechend Küchenplan
- 1 Lichtschalter für Deckenlicht entsprechend Küchenplan
- 1 Auslass Wand für Arbeitsplatzbeleuchtung

- 1-2 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 Steckdose für Mikrowelle/Dampfgarer
- 4-6 Steckdosen über Arbeitsplatte (Zusammenfassung zu 3 Doppeleinheiten)

Wohn-/Esszimmer

- 1-3 Deckenauslässe
- 1-3 Lichtschalter für Deckenlichter
- 1 Lichtschalter für Außenlicht
- 2 Lichtschalter für schaltbare Steckdosen
- Auslässe und Schalter für elektrische Jalousien je nach Grundriss
- 2-4 Steckdosen entsprechend Grundriss
- 2 schaltbare Steckdosen
- 1 Datendose für TV-/Telefon-/Internetanschluss
- 1 Türsprechanlage
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchmelder

Schlafzimmer

- 1 Auslass Decke
- 3 Lichtschalter
- 2-4 Steckdosen Wand je nach Grundriss
- 1 Datendose leerverrohrt für TV-/Telefon-/Internetanschluss
- 1 Raumthermostat
- Auslass und Schalter für elektrische Jalousie
- 1 Rauchmelder

Balkon/Terrasse

- 1 Außenraum-Steckdose
- 1-2 Lichtauslässe mit Außenraumleuchten entsprechend Grundriss
- 1 Leerverrohrung für Markise/Screen

Kellerabteil

- 1 Steckdose
- 1 Lichtauslass mit Leuchte
- 1 Lichtschalter

MULTIMEDIA

In unserer Zeit entwickeln sich die Kommunikationstechnologien rasant weiter. Aufgrund der Vielzahl an Möglichkeiten ist es sinnvoll, in diesem Bereich die größtmögliche Flexibilität vorzubereiten. Bei dieser Wohnanlage eine mediale Leerverrohrung installiert. Von einer zentralen Stelle wird eine Leerverrohrung sternförmig in alle Schlaf- und Arbeitsräume verlegt. Somit kann auch nachträglich ohne aufwändige Arbeiten auf verschiedene Bedürfnisse reagiert werden.

E-MOBILITÄT

E-Mobilität vorbereitet, sodass die Wohnungskäufer bei Bedarf eine Wallbox erwerben können.

HEIZUNG

- Zentralheizung und zentrale Warmwasserbereitung mit einer Erdwärmepumpe.
- Die eingebaute Kühlfunktion sorgt in den Sommermonaten für ein angenehmes Raumklima.
- Wärmeverteilung über Fußbodenheizung mit getrennten Heizkreisen in allen Wohn- und Schlaf-
räumen sowie im Bad.
- Regelung der Fußbodenheizung mittels Raumthermostat mit elektrischer Verkabelung zu den
Heizkreisen.
- Warmwasserverteilung mittels Zirkulationsleitung und -pumpe.
- Getrennte Wärme-, Kühl- und Wasserverbrauchsmessung für jede Eigentumseinheit.

PHOTOVOLTAIKANLAGE

Zur Senkung der Betriebskosten und als Maßnahme für den ökologischen Wohnbau kommt eine
Photovoltaikanlage zur Ausführung. Die Kollektoren werden auf dem Dach installiert.

PERSONENAUFZUG

Personenaufzug mit 24 Stunden-Notruf-Kommunikationssystem je Haus.

MALERARBEITEN

- Wohnungswände und Wohnungsdecken mit deckendem Dispersionsanstrich, weiss.
- Statisch notwendige Säulen in den Wohnungen in Farbe weiss.
- Stiegenhaus mit Dispersionsanstrich laut Farbkonzept.
- Säulen in der Tiefgarage mit Dispersionsanstrich.

SCHLIESSANLAGE

- Sicherheitsschließanlage mit Profilzylinder. Wohnungseingangstüre, Allgemeinräume, Kellertüre,
Briefkasten, Hauseingangstüre und der Schlüsselschalter beim Garagentor sind mit einem Haupt-
schlüssel bedienbar.
- Je Wohnung 5 Hauptschlüssel und pro Tiefgaragenplatz je 1 Handsender für das Tiefgaragentor.

KELLERABTEILE

- Nicht einsehbare Metallständerkonstruktion

ALLGEMEINRÄUME

- Fahrradräume und Fahrradabstellflächen
- Müllraum
- Technik- und Hausmeisterraum

VER- UND ENTSORGUNG

- Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Gemeinde Lochau
- Abwässer über öffentliches Kanalnetz
- Müllentsorgung über die zuständige Müllabfuhr
- Stromversorgung über das Netz der Vorarlberger Kraftwerke.
- TV-Anschluss über Ringleitung der Magenta oder A1

AUSSENANLAGE

- Die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlage sowie der Gartenanlage erfolgt nach dem Freiraumkonzept des Architekten.
- Erschließungsflächen (Zufahrt/Gehwege) und KFZ-Stellplatzflächen asphaltiert oder mit Sickersteinen gepflastert.
- Raseneinsaat und Bepflanzung der Grünflächen.
- Kleinkinder- und Kinderspielplatz mit entsprechender Ausstattung
- ein frostsicherer Garten- und Außenwasserhahn im Allgemeinbereich pro Haus

NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN

- Kücheneinrichtungen
- Anschluss von Küchenarmaturen und Küchengeräten
- Sämtliche Wohnungseinrichtungsgegenstände (Möblierung)
- Beleuchtungskörper in den Wohnungen
- Telefonanschlussgebühr
- Wohnungsanschluss- sowie Wartungsgebühr für Kabel-TV, Datenleitungen
- Bepflanzung der Privatgärten

ALLGEMEINE HINWEISE

- Der in der Baubeschreibungs- und Ausstattungsliste festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der ermittelten Gesamtherstellungskosten und stellt somit die Ausstattung für die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten dar. Allfällige Abänderungen in diesem Bereich sind nur mit Zustimmung des Bauherrn möglich.
- Leistungen, die jeder einzelne Eigentümer selbst erbringen will, sind im Rahmen der festgelegten Fristen zu erbringen, sodass in der Fertigstellung der Anlage keine Verzögerungen eintreten. Bautechnische Änderungen im Bereich der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten sind, soweit technisch möglich, nur innerhalb der gesetzten Fristen durchführbar.
- Falls Eigenleistungen erbracht werden, sind vor Arbeitsvergabe bzw. Arbeitsbeginn die in den Plänen angegebenen Maße am Bau zu prüfen.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Eigenleistungen den in den ÖNORMEN genannten Mindestanforderungen unbedingt entsprechen müssen und der Eigentümer hierfür selbst haftet. Eine Gewährleistungshaftung, insbesondere in Bezug auf Schallübertragungen bzw. bauphysikalische

Bestimmungen, kann nur durch die ausführenden Vertragspartner des Bauherrn übernommen werden. Der Käuferseite steht es frei, sich bei der Ausführung der Sonderwünsche der Vertragspartner der Verkäuferseite oder sonstiger Professionisten zu bedienen.

- Eigenleistungen, die nicht fristgerecht zur Ausführung kommen, haben keinen Einfluss auf die Zahlungsvereinbarung laut Vorvertrag zum Kaufvertrag, die in den Terminen des Baufortschrittes der gesamten Anlage erfolgen.
- Die Objektgrundreinigung wird durch den Bauherrn veranlasst, die Feinreinigung in den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten ist vom Eigentümer selbst zu veranlassen.
- Alle Maße und Angaben über Baustoffe entsprechen den aktuellen Richtwerten. Erforderliche technische Änderungen und Verbesserungen (insbesondere in technischer Hinsicht) bleiben dem Bauherrn vorbehalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die 3D-Animationen und die Einreichplanung der Wohnanlage im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung, Materialwahl sowie andere architektonischen Details nicht als verbindlich für die Ausführung anzusehen sind.
- Weiters wird darauf hingewiesen, dass sich auf den Allgemeinflächen, als auch auf denjenigen Freiflächen, welche einzelnen Wohnungen im Zubehörwohnungseigentum zugeordnet sind, Schächte, Auslässe, Leitungen, Verteilerkästen und sonstige Versorgungsnebeneinrichtungen befinden können. Durch die Kellerabteile sind Leitungsführungen möglich.
- Die Kellerabteile dienen nicht zur Lagerung von kälte- oder feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Auswahl der Beleuchtungskörper über dem Waschtisch, der der Badewanne bzw. Dusche der Spritzwasserschutzbereich zu berücksichtigen ist.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher von der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird Gewährleistung einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgegeben.
- Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff, der in der Baubeschreibung als „bzw.“ oder „oder“ angegeben ist zu, wenn diese Maßnahme mindestens gleichwertig ist.
- Die Anbringung von individuellen Wind- und Sonnenschutzmaßnahmen und SAT-Anlagen kann nur in Abstimmung mit der Hauseigentümergeinschaft erfolgen.

10.07.2025, wh/mv