

BAUBESCHREIBUNG & AUSSTATTUNGSLISTE

„Raiffeisenstraße 3, Lustenau“

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 Luftwärmepumpe 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 (Luftwärmepumpe und Photovoltaiknutzung) und die hochdämmende Fensterverglasung sind im Kaufpreis bereits enthalten.

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

BARRIEREFREIER WOHNBAU – FÜR ALLE LEBENSPHASEN GEEIGNET –

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 mit 1-seitig freistehende, biegeeweiche Vorsatzschale
- beplankt mit Gipskartonplatten und mit Mineralfaserdämmung.
- Innenwände in Trockenbauweise beidseitig 2-fach beplankt mit Gipskartonplatten.

DACHKONSTRUKTION

- Stahlbetonflachdachkonstruktion mit Warmdachaufbau.
- Wärmedämmung nach bauphysikalischer Anforderung gemäß Vorgaben des Energieausweises.

DACHEINDECKUNG

- Kunststoff-Folienabdichtung oder mehrlagige Bitumenabdichtung, teilweise mit Kiesauflage und extensiver Begrünung.
- Spenglerarbeiten in Roofinox, Uginox, PREFA Bleche 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 Wärmedämmfassade und grobkörnigem Edelputz.
- Dachgeschoßdecke mit Wärmedämmung.
- Drei-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung bei allen Fenster- und Fenstertüren in den Wohnungen.
- Schwimmende Estriche mit Wärmedämmung bei den Geschossdecken.

VERPUTZ

- Außenputz als Wärmedämmfassade und grobkörnigem Edelputz (Rieselwurf).
- Farbliche Gestaltung der Außenfassade laut Farbkonzept.
- Innenputz an den Außenwänden mit Grundputz und Feinabrieb oder Glattspachtelung.

FENSTER

- Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit Alu-Deckschale mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung und mit doppelter umlaufender elastischer Dichtung.
- Oberflächen der Fensterrahmen innen Kunststoff weiss, außen Alu Deckschale in RAL Farbe nach Wahl des Architekten.
- Außenfensterbänke aus Aluminiumprofilen in RAL Farbe des Architekten.
- Innenfensterbänke MAX, weiss

TIEFGARAGENTOR

Ampelgeregeltes, automatisches Tiefgaragentor mit Funkbetrieb:

- Das Garagentor wird mit automatischem Torantrieb und Funkfernbedienung ausgeführt.

TERRASSEN

Terrassen in allen Obergeschossen:

- Betonplatten 50x50cm auf Stelzlager, Oberfläche rutschfest, Farbton grau.

Terrassen im Erdgeschoß:

- Betonplatten 50x50cm auf Filterbeton, Oberfläche rutschfest, Farbton grau, Steinfix Abschlussprofil

Terrassenbrüstung in den Obergeschossen:

- Stahlbeton, verputzt Farbe laut Farbkonzept und Handlauf

Garten- und Außenwasserhahn:

- Bei den Wohnungen im Erdgeschoss sowie bei der 4-Zimmer Dachgeschoß Wohnung ist ein frostsicherer Garten- und Außenwasserhahn vorhanden.

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 Eichenholz furnier oder gemäß Farbkonzept Architekt belegt, 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

- Wohnungen (ausgenommen Bad, WC und Abstellräume mit WM-Anschluss) sind mit Fertigparkett Bauwerk Multipark und Sockelleiste in Eiche ausgestattet (laut Bemusterung).
- Treppenhäuser sind mit Kugelvlies-Teppich laut Farbkonzept belegt.
- Fahrradraum im Erdgeschoss mit Estrich und Versiegelung
- 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 werden mit großformatigen Feinsteinzeug laut Kollektion belegt. Boden- und Wandfliese 30 x 60 cm.
- Wände in den Bädern werden auf eine Höhe von ca. 2,40m verflieset.
- Wände in den WC's und Rückwände in den Abstellräumen mit WM-Anschluss werden ca. 1,25 m hoch verflieset.
- Fliesenbündiger Spiegel im Bad (ca. 80 x 80 cm) und WC (ca. 80 x 30 cm).

SANITÄRE EINRICHTUNG (LAUT BEMUSTERUNG)

- Eine Badewanne samt Zubehör in den 4- und 5 Zimmerwohnungen
Rechteck, 180 x 80 cm, acryl weiß
- Geflieste Dusche samt Zubehör und Duschverglasung in allen Wohnungen
- Ein Waschbecken samt Zubehör weiß, 80 x 48 cm, unterbaufähig. Bei kleineren Wohnungen, zB kompakten 2-Zi Wohnungen ist mitunter ein 60 x 48 cm vorgesehen. Siehe Plan.
- Ein Waschmaschinenanschluss
- WC-Anlage/n gemäß Plan. Wand-WC Tiefspüler mit 2-Mengen-Spülung, spülrandlos, weiß, mit Absenkautomatik, abnehmbar, antibakteriell
- Ein Handwaschbecken: 45 x 32 cm, weiß (bei vom Badezimmer getrennten WC's)

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

- Stark- und Schwachstromanlage nach moderner Technik der ÖVE-E Vorschriften.
- Hauptverteiler mit Zähleranlagen im Allgemeinbereich.
- Elektroinstallationen in der Wohnung laut Bestückung der einzelnen Wohnung.
- Schaltermaterial Berker S1 (laut Bemusterung).
- 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.

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

Die Verkäuferin wird einen Vertrag über die Errichtung eines E-Mobilitätsverteilerschrank mit einer Vertragsbindung von maximal 12 Jahren abschließen. Dieser Vertrag wird von der WEG übernommen. Die einmaligen Errichtungskosten für den Schaltschrank samt Netzbereitstellungsentgelt trägt die Verkäuferin. Bauseits wird die nach dem heutigen Stand der Technik erforderliche Kabeltrasse für eine Leerverrohrung im Tiefgaragenbereich vorgesehen, um Elektrofahrzeuge direkt am Stellplatz laden zu können. Die Wohnungseigentümer können bei Bedarf eine Wallbox anmieten oder erwerben.

HEIZUNG

- Zentralheizung und zentrale Warmwasserbereitung mit Luftwärmepumpe
- Wärmeverteilung über Fußbodenheizung mit getrennten Heizkreisen in allen Wohn- und Schlafräumen sowie im Bad
- Regelung der Fußbodenheizung mittels Raumthermostat mit elektrischer Verkabelung zu den Heizkreisen je Wohn- und Schlafräum (Einzelraumregelung). Im Bad erfolgt die Temperaturregelung über Ventile im Fußbodenheizungsverteiler.
- Warmwasserverteilung mittels Zirkulationsleitung und -pumpe.
- Getrennte Wärme- 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

MALERARBEITEN

- Wohnungswände und Wohnungsdecken mit deckendem Dispersionsanstrich, weiss.
 - Statisch notwendige Säulen in den Wohnungen in Farbe weiss.
 - Stiegenhaus, Fahrradraum im Erdgeschoss 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 Hauptschlüssel bedienbar.
 - Je Wohnung 5 Hauptschlüssel und pro Tiefgaragenplatz je 1 Handsender für das Tiefgaragentor.
-

KELLERABTEILE

- Nicht einsehbare Metallständerkonstruktion
 - Eine 230 V Steckdose je Kellerabteil.
-

ALLGEMEINRÄUME

- Ein großzügiger Fahrrad-, Kiki- und Kinderwagenraum ist im Erdgeschoss situiert. Überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder befinden sich im Außenbereich in der Nähe der Hauseingangstüre.
 - Ein großzügiger Fahrrad-, Moped-, Motorrad und Hausmeisterabstellplatz ist im Untergeschoss situiert.
 - Ein großzügiger, überdachter und versperrbarer Müllraum ist im Außenbereich in der Nähe der Tiefgaragenrampe situiert.
-

VER- UND ENTSORGUNG

- Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Marktgemeinde Lustenau
 - Abwässer über öffentliches Kanalnetz
 - Müllentsorgung über die zuständige Müllabfuhr
 - Stromversorgung über das Netz der Vorarlberger Kraftwerke.
 - TV-Anschluss über Zuleitung A1 und Magenta möglich
-

AUSSENANLAGE

- Die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlage sowie der Gartenanlage erfolgt nach dem Freiraumkonzept des Architekten.
- Nordseitige Erschließung und Zufahrt zur Tiefgarage asphaltiert.
- KFZ-Stellplatzflächen mit Sickersteinen gepflastert.
- Raseneinsaat der allgemeinen Grünflächen und der privaten Grünflächen.
- Bepflanzung der allgemeinen Grünflächen.
- Abtrennung zwischen privaten Gartenflächen mit winterharten Hecken.
- Kleinkinderspielplatz mit Sandkasten und Sitzgelegenheit
- ein frostsicherer Garten- und Außenwasserhahn im Allgemeinbereich

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 Spritzwasserschutzbereich der Badewanne bzw. Dusche 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.

05.06.2024, sk