

MARIENSTRASSE 10 & 10a  
6800 FELDKIRCH



# MARIENSTRASSE

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



# Inhalt

## 1 | ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Baubewilligung	4	Heizung   Warmwasser	3
Energieeffizienz	4	Photovoltaikanlage am Dach	4
Entsorgung	3	Qualitätsmerkmale	4
Erschließung	3		

## 2 | BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Aufzugsanlage	6	Kinderspielbereich	6
Außenwände	5	Küche	8
Balkon	6	Müllsammelstelle	6
Beschriftung	6	Rauchmelder	7
Brieffachanlage	7	Sanitärinstallationen	9
Dachkonstruktion	5	Sanitäre Ausstattung	10
Datennetz	7	Schließanlage	7
Decken	5	Schließsystem	7
Einlagerungsräume	9	Sonnenschutz	7
Elektroausstattung	9	Stiegenhaus	6
Entlüftung	9	Telefon	7
Fenster- und Terrassentüren	8	Wandbeläge	8
Feuerlöscher	6	Warmwasser	7
Fussbodenaufbau	5	Wasseranschluss Terrasse/Balkon	9
Fussbodenbeläge	8	Wohnungseingangstür	7
Gegensprechanlage	6	Wohnungstrennwände	5
Heizung	7	Zwischenwände	5
Innentüren	8		

3   ALLGEMEINE HINWEISE	13		
----------------------------	----	--	--



# 1 | Allgemeine Projektbeschreibung

Die Swietelsky AG errichtet im Baurecht eine moderne Anlage mit 24 Wohneinheiten. Wunderschöne 2-, 3-, und 4-Zimmer-Garten-, Terrassen- und Dachgeschoss-Wohnungen mit großzügigen Sonnenterrassen und schönen Privatgärten.

Diese Ausstattungsbeschreibung ist für die Wohnungen Top 1 – 24 gültig.

## ERSCHLIESSUNG

Der Hauszugang erfolgt über den jeweiligen Zugang im Erdgeschoss. Alle Geschosse sind barrierefrei durch einen Personenaufzug erschlossen.

Das Baugrundstück ist unterirdisch teilweise bebaut. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Abstellplatz mit Pflanzenbewuchs mit 18 Autoabstellplätzen, sowie 10 Autoabstellplätze im Freien, von welchen 5 der Allgemeinheit zugeordnet sind. Im Untergeschoss sind die Kellerräume der einzelnen Wohnungen, sowie die Gemeinflächen (wie Technikräume, ...) situiert.

Die im Innenhof verbleibenden unbebauten Flächen werden teils begrünt, teils befestigt bzw. nach Wahl des Architekten und Bauträgers ausgeführt. Die Flächen sind teils den Wohnungen im Erdgeschoss zugeteilt. Die restlichen Flächen sind Gemeinflächen, wobei ein Teil als Kinderspielplatz ausgewiesen wird.

Die Aus- und Einfahrt erfolgt über die öffentliche Straße.

## ENTSORGUNG

Die Ableitung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt in das öffentliche Abwassersystem.

## HEIZUNG | WARMWASSER

Die Versorgung der Liegenschaft erfolgt über zentrale Luftwärmepumpen mit Photovoltaik-Anlagen.

Es werden alle Wohnungen des Hauses mit Fußbodenheizung versehen.

## PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH

Am Dach wird eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage errichtet.



## ENERGIEEFFIZIENZ

Energiekennzahlen:

Haus 1:

HWB Ref,SK= 30,01 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE,RK= 0,64

Haus 2:

HWB Ref,SK= 32,00 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE,RK= 0,65

## BAUBEWILLIGUNG

Behörde: Amt der Stadt Feldkirch

Geschäftszahl: AZ f131.9-64/2021-2-28

Bescheid Datum: 24.08.2022

## BEWILLIGUNG VON PLANABWEICHUNGEN

Behörde: Amt der Stadt Feldkirch

Geschäftszahl: AZ f131.9-64/2021-3-4

Bescheid Datum: 06.12.2022

## QUALITÄTSMERKMALE

- modernes Wohnhaus mit zwei Baukörpern
- Top Wohnlage in Feldkirch
- Keller-, Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und Dachgeschoss
- Autoabstellplätze, teils Carport und im Freien
- alle Wohnungen sind bequem mit dem Lift erreichbar
- teils barrierefrei, alters- und behindertengerecht
- moderne Architektur und hochwertige Massivbauweise mit vorgehängter Holzfassade
- wertbeständig vom Vorarlberger Baumeister
- schöne 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- großzügige Sonnenterrassen
- Garten-Wohnungen mit schönem Privatgartenanteil
- zentrale Luftwärmepumpe mit Photovoltaik-Anlage für die Beheizung der Anlage und die Warmwasseraufbereitung
- Bodenheizung in allen Wohnungen
- Topausstattung
- Parkettböden
- große Auswahl an Feinsteinzeug und Wandfliesen
- Fenster in Holz mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- alle Innentüren sind raumhoch mit Stahlzarge
- formschöne Sanitäreinrichtungsgegenstände
- exklusive Markenherstellern in unseren Bädern wie Villeroy & Boch, Hansgrohe, Tece, Keuco, Laufen, Hansa, Vigor, uvm.
- Duschen mit Duschtassen
- alles in schlüsselfertiger Ausführung
- und vieles, vieles mehr



# 2 | Bau- und Ausstattungs- beschreibung

## A | KONSTRUKTION

Tragende Struktur: Massivbauweise, teils Stahlbeton und teils Mauerwerk

### AUSSENWÄNDE

Untergeschoss: Stahlbetonwände bzw. Mauerwerk  
Erdgeschoss bis Dachgeschoss: lt. statischem Erfordernis; Wärmedämmung mit Holzverschlag  
lt. Vorgabe Architekt.

### WOHNUNGSTRENNWÄNDE

- TRAGEND: lt. statischem Erfordernis,  
Vorsatzschale lt. Bauphysik: Gipskarton, gespachtelt.

### ZWISCHENWÄNDE

- TRAGEND: Wände nach statischem Erfordernis
- NICHTTRAGEND: beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt.

### DECKEN

Stahlbetondecken entsprechend statischen und bauphysikalischen Erfordernissen, gespachtelt.  
In den Wohnungen werden lichte Raumhöhen lt. Bautechnikverordnung ausgeführt (ausgenommen Bereiche mit abgehängten Decken, Deckenschürzen, etc.)

### FUSSBODENAUFBAU

Schüttung, Trittschalldämmung, Trennlage, Heizestrich, entsprechend bauphysikalischem Erfordernis.

### DACHKONSTRUKTION

Stahlbetonkonstruktion als Flachdach ausgeführt. Dachaufbau lt. bauphysikalischem Erfordernis.



## BALKON

Sämtliche Balkone sind konstruktiv getrennt.

- GELÄNDER:  
It. Vorgabe Architekt.

## **B | AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE**

### STIEGENHAUS:

- Hauseingangsportale: It. Vorgabe Architekt
- Bodenbelag: Feinsteinzeug bzw. textiler Belag It. Vorgabe Architekt
- Fußabstreifer Hauszugang außen: Grobabstreifer bzw Gitterrost verzinkt
- Geländer: gemäß Bauordnung.
- Beleuchtung laut Vorgabe Architekt

### KINDERSPIELBEREICH:

Entsprechend den Vorgaben der Bauordnung wird in den Freibereichen ein Kinderspielplatz mit dazugehöriger Ausstattung hergestellt.

6

### MÜLLSAMMELSTELLE

Ein Sammelmüllraum für alle Bewohner befindet sich im Erdgeschoß.

### AUFZUGSANLAGE

Es wird ein behindertengerechter Personenaufzug errichtet.

### GEGENSPRECHANLAGE

Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner.

### FEUERLÖSCHER | BESCHRIFTUNG

Feuerlöscher werden an leicht erreichbaren Stellen für die Bekämpfung von Bränden montiert. Beschriftung der Häuser, Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.



## BRIEFFACHANLAGE

Briefkasten mit frontseitiger Entnahme, im Schließsystem sperrbar.

## SCHLIESSANLAGE | SCHLIESSSYSTEM

Jede Wohnung erhält 4 Schlüssel mit den entsprechend zugeteilten Sperrberechtigungen.

## **C | TECHNIK**

### HEIZUNG | WARMWASSER

Die Erzeugung der Wärmeenergie erfolgt über den zentralen Heizraum.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Fußbodenheizung. Zonenregulierung mittels Ventilen im Verteiler. Die Wohn-, Schlafzimmer und Bäder erhalten eine Einzelraumregelung.

Die Zählung erfolgt wohnungsweise getrennt über Funkauslesung.

### TELEFON | DATENNETZ

Je Wohnung ein Telefonanschluss/Datenanschluss (Leerverrohrung) im Wohnbereich.

7

### RAUCHMELDER

Je ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder an der Decke jedes Aufenthaltsraumes und Vorräumes/Ganges gemäß Bauordnung.

## **D | AUSSTATTUNG WOHNUNG**

### SONNENSCHUTZ

Außenliegender Sonnenschutz bei Fenster, Balkon- und Terrassentüren in elektrischer Ausführung.

### WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Hochwertige Marken-Sicherheitstür: Sicherheitstürblatt mit Mehrfachverriegelung mit Holzrahmen, doppelt gefälzt,  
Farbe: weiß, Widerstandsklasse RC2, Durchgangslichte 90/200 cm, Türdrücker Edelstahl.



## INNENTÜREN

Röhrenspanntürblatt gefälzt mit Stahlzarge,  
Farbe: weiß, Durchgangslichte 80 cm / raumhoch, Türdrücker Edelstahl, bei Nassräumen mit Bad/WC Beschlag.

## FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Holz-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung gemäß Bauphysik.

- FARBE: It. Vorgabe Architektur
- INNENFENSTERBANK: Holzverbundplatte weiß
- AUSSENFENSTERBANK: Alu-Sohlbank, Farbe entsprechend Architektur Vorgabe

## WANDBELÄGE

- BAD: raumhohe Wandverfliesung.
- WC: 1,20 m hohe Wandverfliesung

Hochwertige Keramikfliesen in der Farbe weiß, Format 60 x 30 cm

Sonstige Wandflächen werden in weißem Farbton mit Dispersionsfarbe gemalt.

## FUSSBODENBELÄGE

8

- WOHNKÜCHE, SCHLAFZIMMER, ZIMMER, SCHRANKRAUM, VORRAUM, GANG:  
Parkett Weizer WP 350 oder gleichwertig  
Sockelleiste passend zur Parkettoberfläche.
- BAD, WC, ABSTELLRAUM:  
Feinsteinzeug Format 60 x 30 cm
- TERRASSE EG:  
Plattenbelag im Format 60 x 60 cm im Splittbelag verlegt bzw. Betonplatte sandgestrahlt It.  
Vorgabe Architekt
- BALKON:  
Betonplatte sichtbar sandgestrahlt

## KÜCHE

Anschlussmöglichkeit für eine Spüle und einen Geschirrspüler (gemeinsame Zu- und Ableitungen) It. Installationsplan (ohne Geräte).

Sämtliche Wasserzu- und Ableitungen sind in Aufputzausführung hergestellt.

Dunstabzug: für Umluftbetrieb vorbereitet



## SANITÄRINSTALLATIONEN

Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände werden auf Unterputzmontagegestellen montiert. Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan.

## ELEKTROAUSSTATTUNG

Die Wohnungen werden generell lt. Standardinstallationsplan vom Elektroplaner installiert. Ein separater Sicherungskasten befindet sich in jeder Wohnung.

Die Kellerabteile, Heizraum, Schleuse und alle übrigen Allgemeinbereiche werden den Erfordernissen entsprechend beleuchtet. Die Stromzähler und Hauptverteiler befinden sich im Keller.

Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper ausgestattet.

Die Terrassen und Balkone werden mit Leuchten bestückt. Anzahl und Anordnung lt. Installationsplan.

## ENTLÜFTUNG

Jene Badezimmer, WCs und Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss, welche über kein Fenster verfügen, werden mit einem Abluftventilator ausgestattet. Die Steuerung erfolgt über einen Ein- und Ausschalter.

## TERRASSE | BALKON (WASSERANSCHLUSS)

Je 1 frostsicherer Wasseranschluss gemäß Plan für alle Wohnungen im Erdgeschoss.

9

## EINLAGERUNGSRÄUME

Die Abtrennung der Abteile erfolgt durch offene Systemwände aus verzinkten Stahlprofilen. Türen mit Zuziehgriff, sowie sperrbar im Schließsystem.

- BODEN:                      Monofinish versiegelt



## E | SANITÄRE AUSSTATTUNG



V&B Waschtisch - 80cm



HG Einhand-Waschtischbatterie Talis S verchromt



Smaragd Livio Handtuchhalter 2-arm verchromt



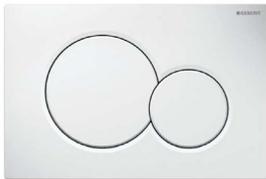
Laufen Handwaschbecken Pro S 48x28cm; HL rechts; weiß



Standventil Hansanov Styleatempa Style verchromt



V & B Omnia Architectura spülrandlos



Geberit Betätigungsplatte Weiß



Keuco Papierhalter Plan verchromt



Keuco Bürstengarnitur Plan verchromt



Mittelablaufwanne Acryl 180 x 80 cm weiß



HG Brausegarnitur Croma 100 Vario



HG Talis S Einhebel-Badewannenmischer



Handtuchhaken Style verchromt

12



HG Brausegarnitur Raindance E120 Air 3Jet



Duschtasse



HG Talis S Einhebel-Brausemischer Unterputz



## 3 | Allgemeine Hinweise

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den sonstigen Unterlagen im Kaufvertrag Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gelten die Unterlagen in der festgelegten Reihenfolge gemäß Kaufvertrag.

Die äußere Gestaltung hinsichtlich Farben und Materialien aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie der Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung des Architekten mit der örtlichen Stadtbildgestaltung.

Die m<sup>2</sup> Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Koten entsprechend zu prüfen.

Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände, wie Möbel, Küche etc. sind lediglich beispielhaft. Ein Anspruch des Erwerbers auf die dargestellte Einrichtung besteht nicht, die Wohnung wird ohne Einrichtung übergeben.

Allfällige auf Webseiten, Broschüren oder durch Modelle vorgenommene Visualisierungen haben nur Beispielcharakter und begründen daher keinen Rechtsanspruch auf bestimmte Eigenschaften.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind bei Beauftragung im Voraus zu entrichten.

Bis zur Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Zeitgerecht vor Fertigstellung wird nach Absprache ein Termin für Naturmaßaufnahme ermöglicht.



Stand Jänner 2023  
Druck- und Schreibfehler vorbehalten.  
Für den Inhalt verantwortlich:

Swietelsky AG  
Rüttenenstraße 25, 6800 Feldkirch, T +43 5522 72 470  
vorarlberg.immo@swietelsky.at, www.swietelsky.immo

Ein Projekt der Swietelsky Developments