



Kapfstraße

Feldkirch-Gisingen

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

Stand Jänner 2023



1. Allgemeine Projektbeschreibung

Wohnanlage Kapfstraße - Ein Stück mehr Lebensqualität

Die Swietelsky AG errichtet eine moderne Wohnanlage mit 25 Einheiten, Tiefgarage und Lift. Wunderschöne mögliche 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer-Garten-, Terrassen- und Dachgeschoss-Wohnungen mit großzügigen Sonnenterrassen und schönen Privatgärten.

1.1. GRUNDSÄTZLICHES

KG ALTENSTADT
Kapfstraße 56 + 56a
Schüttweg 21
A-6800 Feldkirch-Gisingen

Auf der Liegenschaft werden 3 Wohnhäuser errichtet:

HAUS A – 9 Wohnungen
HAUS B – 8 Wohnungen
HAUS C – 8 Wohnungen

1.2. ERSCHLIESSUNG

Der Hauszugang erfolgt über den jeweiligen Zugang im EG, aber auch über die Tiefgarage im UG. Alle Geschosse sind barrierefrei erschlossen.

Das Baugrundstück ist unterirdisch beinahe zur Gänze bebaut. Hier befindet sich die Tiefgarage mit gesamt 30 PKW-Abstellplätzen. 4 Außenstellplätze, sowie Fahrradabstellplätze stehen allgemein zur Verfügung. Im UG sind die Kellerräume der einzelnen Wohnungen, sowie die Allgemeinflächen (wie Fahrradräume, Motorradabstellplätze, ...) situiert.

Die im Innenhof verbleibenden unbebauten Flächen werden teils begrünt, teils befestigt bzw. lt. Wahl Architekt und Bauträger. Die Flächen sind teils den Wohnungen im Erdgeschoss zugeteilt. Die restlichen Flächen sind Allgemeinflächen, wobei ein Teil als Kinderspielplatz ausgewiesen wird.

Die Aus- und Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die öffentliche Straße.

1.3. VER- & ENTSORGUNG

Stromversorgung:

öffentlich

Abwasserbeseitigung:

in das öffentliche Kanalnetz

Dach- & Oberflächenentwässerung:

lt. genehmigten Baueingabeplänen

Wasserversorgung:

aus dem öffentlichen Netz

Heizung:

lt. Energieausweis-Bericht; Luftwärmepumpe mit Photovoltaikanlage

Kabel-TV:

von Übergabestation in die jeweilige Wohnung ins Wohnzimmer; Leerverrohrung je Schlafzimmer

Telefon:

Leerverrohrung von Übergabestation in die jeweilige Wohnung

Schließanlage:

Zentralschließsystem, je Wohnung 4 Schlüssel

Briefkästen:

im Erdgeschoss; Teil des Zentralschließsystems



1.4. ALLGEMEINE TEILE

Situierung lt. Plan

Kinderspielplatz:

Situierung lt. Plan

Außengestaltung:

Rasenflächen humusiert und erstbesät; sonstige Bepflanzung lt. Architekt

Einfriedungen:

Müllplatz ist eingehaust; lt. Architekt

1.5. ENERGIEEFFIZIENZ

Gemäß Berechnungen WSS Bauphysik werden die Kriterien der Wohnbauförderung vom Land Vorarlberg eingehalten.

Energieausweis:

Aussteller: Wärme- und Schallschutztechnik Schwarz, Frastanz

Heizwärmebedarf: lt. Bericht

Gesamtenergieeffizienz-Faktor: lt. Bericht

1.6. BAUBEWILLIGUNG

Behörde: Amt der Stadt Feldkirch

Geschäftszahl: AZ f131.9-108/2020-2-25

Bescheid Datum: 20.10.2021

1.7. QUALITÄTSMERKMALE

- es entsteht eine moderne, exklusive Wohnanlage mit 25 Einheiten
- Top Wohnanlage in Gisingen
- Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Tiefgaragenplätze, sowie Autoabstellplätze im Freien
- alle Wohnungen sind bequem mit dem Lift erreichbar
- teils barrierefrei, alters- und behindertengerecht
- moderne Architektur, hochwertige Massiv- bzw. Holzbauweise kombiniert
- wertbeständig vom Vorarlberger Baumeister
- schöne 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- großzügige Sonnenterrassen
- Garten-Wohnungen mit schönem Privatgartenanteil
- Luftwärmepumpe mit Photovoltaikanlage
- 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 Markenhersteller in unseren Bädern
- Villeroy & Boch, Hansgrohe, Tece, Keuco, Laufen, Hansa, Vigour, uvm.
- Duschwannen
- alles in schlüsselfertiger Ausführung
- und vieles, vieles mehr ...



2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

BAUMEISTERARBEITEN

Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen mit Stahlbeton ausgeführt. Die Tiefgarage ist Beton geglättet und beschichtet. Erdberührende Wände werden mit Stahlbeton, Dimensionierung nach statischen Angaben, hergestellt. Dies gilt ebenso für das Tragsystem notwendige Säulen, Unterzüge und Betonscheiben im gesamten Projekt. Die Außenwände werden lt. Berechnung errichtet, entweder als Stahlbetonkonstruktion oder mittels Holzkonstruktion kombiniert

Oberfläche außen als Holzfassade. Die Zwischenwände sind Gipskartonständerwände doppelt beplankt. Die Wohnungstrennwände bestehen aus einer Betonwand und einseitiger Trockenbauvorsatzschalen. In den Kellerräumen werden Lochblechwände bzw. verzinkte Gitterwände als Trennwände verwendet. Sämtliche Geschossdecken und Geschosstreppen werden aus Stahlbeton hergestellt.

VERPUTZ

Innen:
Ziegelwände werden zum Teil mit 2-Lagenputz versehen oder gespachtelt.

Außen:
Die Fassade wird als Holzfassade ausgeführt (Farbe lt. Architekt).
Verputzte Flächen erhalten einen Abrieb mit fein gekörnter Struktur (Oberfläche lt. Bemusterung); Farbabstimmung zusammen mit dem jeweiligen Bauamt, Bauträger und Architekten.

ESTRICHARBEITEN

Schwimmender Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung in allen Räumen vom Erd- bis zum Dachgeschoss.

DACHKONSTRUKTION / SPENGLER

Dacheindeckung mittels Foliendach gedämmt mit Bekiesung bzw. teils extensiv begrünt. Sämtliche Verblechungen werden in Reinzink, Uginox oder Roofinox bzw. teils beschichtete Blecher ausgeführt. Die Terrassen werden teils mit einer Abdichtung gegen Feuchtigkeit und, wo erforderlich, mit ausreichenden Wärmedämmplatten bzw. Einlegeelementen gegen Kälte versehen.

SCHLIESSANLAGE

Wohnungstüren, Kellerabteile, Briefkästen und alle von außen zugänglichen Türen erhalten Zylinder einer zentralen Sicherheitsschließanlage. Für jede Wohnung sind vier Schlüssel vorgesehen.

FENSTER

Die Fenster, sowie die Terrassentürelemente sind aus Holz gefertigt. Drei-Scheiben-Isolierverglasung, sowie die allseitig umlaufenden Gummidichtungen bieten einen bestmöglichen Wärmesowie Witterungsschutz. Die Innenfensterbänke sind in Weiß beschichtetem Holzwerkstoff vorgesehen, die Außenfensterbänke in Natur eloxiertem Aluminium bzw. beschichtet.

SCHLOSSER

Im Außenbereich werden sämtliche Konstruktionen wie Geländer und Absturzsicherungen teils aus Holz und teils aus Stahl erstellt. Im Innenbereich werden die Geländer als grundrierte Stahlkonstruktionen geliefert und lackiert. Die Farbe der Lackierungen wird vom Architekten vorgesehen. Die Handläufe innen werden in Edelstahl ausgeführt.



EINGANGS- & INNENTÜREN

Die Wohnungseingangstüre wird als Stockrahmentüre. Farbe außen und innen laut Angaben des Architekten, ausgeführt. Ein Türspion sowie ein Profilzylinder sind inkludiert. Mit umlaufenden Dichtungen bietet diese Ausführung beste Wärme- und Schalldämmung.

Die Innentüren sind aus Holz-Röhrenspan mit der Oberfläche weiß matt auf Stahlzargen montiert. Die Drückergarnitur ist aus Edelstahl rund vorgesehen.

MALERARBEITEN

Alle Innenwände werden 2x weiß gestrichen. Die Decken in den Wohnungen werden beschichtet. Die Stahlzargen werden lackiert. Das Untergeschoss und der Bereich der Kellerabteile mit Zugängen wird der Estrich / Monofinisch staubfrei versiegelt.

Stiegenhauswände werden in Beton sichtbar geplant bzw. lt. Angabe Architekt ausgeführt.

SANITÄR

Unsere Zusammenarbeit mit qualifizierten Fachkräften im Sanitärbereich ermöglicht uns eine Ausführung nach dem neuesten Stand der Technik. Siehe beiliegende Beschreibung und Bilder. Duschverglasung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

PERSONENAUFZUG

Im Stiegenhaus wird ein Personenlift vom Keller bis zum Dachgeschoss errichtet.

SONNENSCHUTZ

Allseitig befinden sich elektrische Screen.

ELEKTRO

Die Wohnungen werden generell laut 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.

KÜCHENANSCHLUSS

Eckventile, Abläufe für Spültische und Spülmaschine. Die Küche sowie der Anschluss der Küchengeräte sind im Kaufpreis nicht enthalten. Der Dunstabzug ist als Umluft vorgesehen.

REINIGUNG

Nach Baufertigstellung wird eine Grobreinigung bzw. Endreinigung durchgeführt.

HEIZUNGSANLAGE

Die Beheizung der Anlage erfolgt durch die zentrale Luftwärmepumpe mit Photovoltaik-Anlage. Eine Fußbodenheizung nach wärmetechnischen Erfordernissen wird in sämtlichen Zimmern verlegt. Die Verbrauchsmessung für die Heizung erfolgt mittels Wärmemengenzähler. In jede Wohnung wird, je nach Angabe des Sanitärplaners ein Unterverteiler mit Kalt- und Warmwasserzähler installiert.



BODENBELÄGE

Parkett: Wohn-, Ess-, Kinder- sowie Schlafzimmer als Einzelstabparkett in Eiche mit passendem Sockel laut Musterkollektion.

Bodenfliesen: Küche, Diele, Bad, WC und Abstellraum im Format 30x30cm oder 30x60cm in drei verschiedenen Farben laut Musterkollektion als Feinsteinzeug.

Wandfliesen: Bad mit raumhoher Verfliesung im Format 30x60cm in zwei verschiedenen Farben laut Musterkollektion; WC wird 1,25m hoch verflieset

Tiefgarage wird beschichtet, die Parkplätze werden markiert.

Der Zugang erhält textile Beläge bzw. einen Fußabstreifer.

Stiegen werden in Beton sichtbar geplant.

AUSSENANLAGEN

Der Garten sowie die Grünstreifen werden humusiert und eingesät. Der Rundkornstreifen um die Anlage wird mittels Randstein oder Flachstahl eingefasst. Die Autoabstellplätze werden entweder asphaltiert, mittels Egra Grün oder mit Splitt ausgeführt. Die Zugangswege zu den Haupteingängen werden asphaltiert.

Außenanlage, Bepflanzung, Abtrennungen, Einfriedungen nach Bemusterung und Freigabe Architekt und Bauträger.

Eine Liste der ausführenden Firmen wird Ihnen übergeben!

DIE SANITÄREN ANLAGEN



V & B Waschtisch Subway 2.0 - 80cm



HG Einhand-Waschtischbatterie Talis S verchromt



Smaragd Livio Handtuchhalter 2-arm verchromt



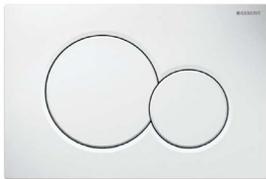
Laufen Handwaschbecken Pro S 48x28cm: HL rechts; weiß



Standventil Hansanova Styleatemptra 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



HG Brausegarnitur Raindance E120 Air 3Jet



Duschwanne



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 unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt nur gesamtheitlich, sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung mit dem Architekten und der Stadtplanung der Stadt Feldkirch.

Die m² 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. Abweichungen von den vorliegenden Plänen aus technischen Gründen, bedingt durch die

Auflagen der Behörden und Sonderplaner (statische, heizungs-, sanitär- und elektrotechnische Erfordernisse) bleiben vorbehalten. Alle in den Grundrissplänen verzeichneten Maße sind Rohbaumaße (ohne Innenputz). Maßtoleranz bis +/- 3% sind möglich, diese haben jedoch keinen Einfluss auf die Wohnungskaufpreise.

Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen inklusive Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist symbolhaft und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage.

Für die Gewährleistung gelten neben den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen und den baubehördlichen Auflagen vorrangig die vertraglichen Vereinbarungen.

Teile der Geschosdecken können als Elementdecken ausgeführt werden. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt, Produktions- und transportbedingt treten in den Räumen Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonderen glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen. Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen das Haarrisse nicht als Mangel anzusehen sind

Vorhandene Silikonverfugungen sind Wartungsfugen und sind dementsprechend einer regelmäßigen Prüfung und Erneuerung zuzuführen.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle nur mit Unterweisung und entsprechender Sicherheitsausrüstung mit vorheriger Absprache mit der Bauleitung gestattet.



ANSCHLUSSGEBÜHREN

Anschlussgebühren von den Versorgungsunternehmen (Ausnahme Festnetz/Telekom) sind im Kaufpreis enthalten.

SONDERWÜNSCHE

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. Dazu ist ein gesondertes Formblatt zu zeichnen.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre. Bewegliche Teile sowie technische Einrichtungen wie Heizung, TV-Anlagen, Abwasseranlage, etc. müssen ständig gewartet werden, wozu sich der Abschluss von Wartungsverträgen empfiehlt.

Auch Silikonfugen sind regelmäßig zu warten. Wartungsarbeiten sind bereits während der Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

Risse in Bauteilen, Putzen, etc. (z.B. Schwind- und Spannungsrisse), die auf bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe (Austrocknung, Aushärtung, usw.) zurückzuführen sind, gelten nicht als Mangel im Sinne der Gewährleistung.

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.

Für den Inhalt verantwortlich:
Swietelsky AG Bauträger
Niederlassung Vorarlberg
Rüttenenstraße 25, 6800 Feldkirch
vorarlberg.immo@swietelsky.at: T +43 5522 / 72 470
www.swietelsky.immo