



WINTERSTELLER

KIRCHDORF **ACHEN** KITZBÜHEL

Bau- und
Ausstattungsbeschreibung

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung	3
	Erschliessung	3
	Entsorgung	3
	Heizung Warmwasser	3
	Photovoltaikanlage am Dach	3
	Energieeffizienz	4
2.	BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG	5
A.	KONSTRUKTION	5
	Aussenwände	5
	Gebäudetrennwände B C, D E, F G, h i, J K, M n, O P	5
	Zwischenwände	5
	Decken	5
	Fussbodenaufbau	5
	Dachkonstruktion	5
	Balkon und Terrassen	5
B.	TECHNIK	6
	Heizung Warmwasser	6
	Telefon Datennetz Kabel-Tv	6
	Rauchmelder	6
C.	AUSSTATTUNG VILLA	6
	Sonnenschutz	6
	Eingangstür	6
	Innentüren	6
	Fenster- und Terrassentüren	6
	Wandbeläge	6
	Fussbodenbeläge	7
	Küche	7
	Bad	7
	WC	7
	Sanitärinstallationen	7
	Elektroausstattung	8
	Wohnraumlüftung – KOMFORTLÜFTUNG	8
	Terrasse / Balkon (Wasseranschluss)	8
	Kellerabteil / Lager	8
	Kamin	8
3.	ALLGEMEINE HINWEISE	9

1. Allgemeine Projektbeschreibung

Die Liegenschaft „Wintersteller Achen“ befindet sich in 6382 Kirchdorf, Rupert Wintersteller Straße 12-42. Auf der Liegenschaft werden zwei Einzelvillen und 14 Doppelhausvillen, jeweils auf eigenen Grundparzellen errichtet.

ERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt und der Zugang zu den Villen erfolgt jeweils über die neu zu errichtende Rupert Wintersteller Straße, die ausschließlich für die Erschließung dieser Villen vorgesehen ist. Die Gebäude verfügen über ein Eingangs- bzw. Untergeschoß, ein Garten- bzw. Erdgeschoß, und ein Obergeschoß.

Die Villen verfügen jeweils über ein eigenes begrüntes Garagennebengebäude im Eingangsgeschoß, das Platz für mindestens 2 PKW Stellplätze, für Fahrräder sowie weitere einspurige Fahrzeuge, etc. bietet. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Rupert Wintersteller Straße. Vor der Garage ist Platz für weitere 2 PKW Besucherstellplätze. Der Zugang erfolgt über einen Gehweg der am eigenen Vorgarten vorbeiführt, ebenfalls von der Rupert Wintersteller Straße aus.

Im Eingangs- bzw. Untergeschoß befinden sich unter anderem auch die Technikräume, für die jeweiligen Villen.

ENTSORGUNG

Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt in das öffentliche Abwassersystem. Die Ableitung der Dach- u. Oberflächenwässer erfolgt in die Versickerung.

HEIZUNG | WARMWASSER

Die Wärme- und Kälteerzeugung, sowie die Warmwassererzeugung der Villen erfolgt jeweils über energieschonende Wärmepumpen, welche über Tiefenbohrungen auf dem eigenen Grundstück und Photovoltaikanlagen am Dach versorgt und gespeist werden.

Es werden alle Geschoße des Hauses mit einer energiesparenden Fußbodenheizung und einer kontrollierten Komfortlüftung versehen.

Es wurde darauf geachtet einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele zu leisten. Daher bedient sich das Projekt beim Betrieb an erneuerbarer Energien durch die Nutzung des Grundwassers und der Installation von Photovoltaikanlagen.

PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH

Am Dach wird eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage, mit folgenden Modulleistung errichtet. Überschüssige Energie wird in das Netz rückgespeist.

Villa a: 11,7 kWp lt. E-Ausweis

Villa b bis p: jeweils 8 kWp lt. E-Ausweis

ENERGIEEFFIZIENZ

Energieausweis vom Büro Fiby ZT-GmbH bzw. Energy Consultants GmbH
Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz-Faktor lt. Energieausweise:

Villa a HWB Ref, sk= 47,9 | fGEE, RK=0,57
Villa b HWB Ref, sk= 31,4 | fGEE, RK=0,54
Villa c: HWB Ref, sk= 31,4 | fGEE, RK=0,54
Villa d: HWB Ref, sk= 31,2 | fGEE, RK=0,54
Villa e: HWB Ref, sk= 31,2 | fGEE, RK=0,54
Villa f: HWB Ref, sk= 30,9 | fGEE, RK=0,54
Villa g: HWB Ref, sk= 30,9 | fGEE, RK=0,54
Villa h: HWB Ref, sk= 31,6 | fGEE, RK=0,54
Villa i: HWB Ref, sk= 31,6 | fGEE, RK=0,54
Villa j: HWB Ref, sk= 31,5 | fGEE, RK=0,54
Villa k: HWB Ref, sk= 31,5 | fGEE, RK=0,54
Villa l: HWB Ref, sk= 35,5 | fGEE, RK=0,57
Villa m: HWB Ref, sk= 31,1 | fGEE, RK=0,53
Villa n: HWB Ref, sk= 31,1 | fGEE, RK=0,53
Villa o: HWB Ref, sk= 31,7 | fGEE, RK=0,54
Villa p: HWB Ref, sk= 31,7 | fGEE, RK=0,54

2. Bau- und Ausstattungs- beschreibung

A. Konstruktion

Tragende Struktur: Stahlbeton oder Mauerwerk gem. statischem Erfordernis.

AUSSENWÄNDE

Untergeschoß: Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis inkl. Perimeterdämmung entsprechend dem technischen Erfordernis.

Erdgeschoß und Obergeschoß: Stahlbetonwände bzw. Ziegelmauerwerk lt. statischem Erfordernis. Wärmedämmverbundsystem, Außenputz und teilweise vorgehängte Fassadenplatten. Farbgebung lt. Architektur.

GEBÄUDETRENNWÄNDE B|C, D|E, F|G, H|I, J|K, M|N, O|P

TRAGEND:

Stahlbeton oder Mauerwerk laut statischen und bauphysikalischen Vorgaben; verputzt oder gespachtelt.

ZWISCHENWÄNDE

TRAGEND:

Stahlbetonwände/Ziegelwände nach statischem Erfordernis, verputzt oder gespachtelt.

NICHTTRAGEND:

Beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände; gespachtelt.

DECKEN

Stahlbetondecken entsprechend statischen und bauphysikalischen Erfordernissen; gespachtelt. In den Villen werden lichte Raumhöhen von mind. 2,50 m ausgeführt (ausgenommen Bereiche mit abgehängten Decken, Deckenschürzen, etc.)

FUSSBODENAUFBAU

Schüttung, Trittschalldämmung, Trennlage, Heizestrich entsprechend bauphysikalischem Erfordernis.

DACHKONSTRUKTION

Stahlbetonkonstruktion als Flachdach bzw. Pultdach ausgeführt. Dachaufbau lt. bauphysikalischem Erfordernis.

BALKON UND TERRASSEN

Sämtliche Balkone sind konstruktiv thermisch getrennt oder entsprechend bauphysikalischen Vorgaben gedämmt. Der Belag wird mittels Holzplattenrost hergestellt.

GELÄNDER:

Glas- Stahl oder Plattenbrüstung; Farbe und Design lt. Vorgabe Architektur.

B. Technik

HEIZUNG | WARMWASSER

Die Erzeugung der Wärmeenergie erfolgt mittels Wärmepumpe und Soleleitung über Tiefenbohrung.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Fußbodenheizung. Zonenregulierung mittels Ventilen im Verteiler mit Einzelraumregelung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Pufferspeicher, welcher ebenfalls über die Wärmepumpe beheizt wird und zusätzlich elektrisch über die Photovoltaikanlage gespeist wird. Die Kühlung der Räume erfolgt über ein energieschonendes passives moderates Kühlen über die Soleleitung der Tiefenbohrung.

TELEFON | DATENNETZ | KABEL-TV

Eine LWL-Versorgungsleitung von der Übergabestation in die jeweilige Villa wird vorgesehen.

RAUCHMELDER

Gemäß Tiroler Bauordnung je ein batteriebetriebener, unverteilter Rauchwarnmelder an der Decke jedes Aufenthaltsraumes und Vorraumes/Ganges sofern dieser nicht bereits von dem Wirkungsradius eines anderen Melders erfasst wird.

C. Ausstattung Villa

SONNENSCHUTZ

Bei allen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume erfolgt die Ausstattung eines Sonnenschutzes mit Außenjalousie inkl. Regelung der Jalousien mit Fernbedienung (sofern technisch möglich). Die Ausführung der Jalousien erfolgt lt. einheitlicher Vorgabe bzw. Behördenvorschreibung (Farbkonzept). Die Regelung erfolgt mittels Fernbedienung (sofern technisch möglich). Die Ausführung der Markisen erfolgt lt. einheitlicher Vorgabe bzw. Behördenvorschreibung (Farbkonzept). Die nachträgliche Anbringung von Markisen ist ergänzend nach Vorgaben als Sonderwunsch möglich.

EINGANGSTÜR

Eingangstüren WK II; Innenseite Farbe Weiß und Außenseite Farbe lt. Architektur in erforderlicher Klimaklasse (Uw-Gesamt lt. EAW). Einbruchhemmend mit Zylinderschloss, Türanschlag und umlaufender Dichtung. Brandschutz lt. behördlicher Vorgaben.

INNENTÜREN

Innentüren (Röhrenspantüren) mit Holzargen: glatte, weiße Oberfläche, zweiteiliger Edelstahl Beschlag, Modell Dana Strategie oder gleichwertig; Buntbartschloss und Einbohrbänder.

FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Holz-Fenster mit außenseitiger Aluschale, mit 3-fach Isolierverglasung gemäß Bauphysik

FARBE INNEN: weiß lasiert, Farbe außen: lt. Vorgabe Architektur.

TERRASSENTÜREN: Drehkipptüren lt. Plan, Hebe-Schiebetüre im Hauptwohnraum.

INNENFENSTERBANK: Holzverbundplatte weiß, bei Sanitär gefliest ohne Fensterbank.

AUSSENFENSTERBANK: Alu-Sohlbank, Farbe entsprechend Architektur Vorgabe.

WANDBELÄGE

Feinsteinzeug Marazzi oder gleichwertig; Format 30 x 60 cm bzw. 60 x 60 cm bei größeren Bädern.

BAD: raumhohe Wandverfliesung.
WC: raumhohe Wandverfliesung.

FUSSBODENBELÄGE

GARAGE, KELLER, NEBENRÄUME

Betonversiegelung.

KOCHEN – ESSEN – WOHNEN, ZIMMER, ANKLEIDE, VORRAUM, GANG, ABSTELLRAUM:

Landhausdiele Eiche; Firma Weitzer Parkett oder gleichwertig. Bodenleiste Eiche mit Trittschalldämmband inkl. erforderlicher Abschlussprofile.

BAD, WC, ABSTELLRAUM:

Feinsteinzeug Marazzi oder gleichwertig; Format 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm in größeren Bädern. Sockel im Abstellraum aus Fliesen geschnitten.

TERRASSE, BALKON:

Holzplattenrost in Lärche.

KÜCHE

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

Sämtliche Wasserzu- und Ableitungen sind in Aufputzausführung hergestellt.

Armaturen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Dunstabzug (Umluft) ist im Kaufpreis nicht enthalten.

BAD

WASCHTISCH:

Kartell by Laufen oder gleichwertig; unterbaufähig. Abmessungen lt. Installationsplan samt Kartell by Laufen Einhand-Waschtischmischer oder gleichwertig.

BADEWANNE SOFERN PLANLICH DARGESTELLT:

Emaillierte Stahlbadewanne in Weiß; Größe 170 x 75 cm; Fabrikat: Kaldewei Saniform plus mit Wannenträger oder gleichwertig.

Einhand-Wannen-Batterie für Wandaufbau; Fabrikat: HG Focus.

Handbrausegarnitur Hans Grohe Brauseschlauch 125 cm und Wandbrausehalter.

DUSCHE SOFERN PLANLICH DARGESTELLT:

Kaldewei Typ Superplan mit Wannenträger oder gleichwertig.

Brausearmatur: Chrom, Fabrikat: HG Focus oder gleichwertig.

Brausegarnitur: Handbrausegarnitur mit Wandstange; Fabrikat: HG Focus 90 cm Stange mit Seifenhalter.

Duschtrennwand aus ESG.

WC

HÄNGE-WC

Traggestell und Unterputzkasten in Modulbauweise; Fabrikat: Huter oder gleichwertig;

Wand-WC: Tiefspüler weiß; Fabrikat: Kartell by Laufen oder gleichwertig.

WC-Sitz mit Deckel: Kunststoff weiß und abnehmbar; Fabrikat: Kartell by Laufen oder gleichwertig.

BETÄTIGUNGSPLATTE:

Geberit Sigma 60 in Chrom gebürstet oder gleichwertig.

HANDWASCHBECKEN – SOFERN PLANLICH DARGESTELLT

Fabrikat Kartell by Laufen 45x35 cm weiß oder gleichwertig. Kaltwasserarmatur; Fabrikat: HG Focus oder gleichwertig.

SANITÄRINSTALLATIONEN

Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände in den einzelnen Villen gemäß Plan.

Armaturen in Chrom - Sanitärkeramik in Weiß.

ELEKTROAUSSTATTUNG

Gemäß aktuell gültiger ÖVE-NORM ausgenommen E8015 Teil 1-3, in den Wohngeschossen als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren, Keller und Garage auf Putz. Schalterprogramm bei Unterputzausführung einheitlich Gira oder gleichwertig - Farbe: weiß.

Die Garage und Kellerräume werden mit FR-Wannenleuchten in LED-Ausführung ausgestattet und über Bewegungsmelder bzw. Schalter geschaltet. Eine Steckdose (230 Volt), sowie eine Elektroladestation pro Villa bzw. Garage wird vorgesehen.

Bei den Hauseingängen werden über Bewegungsmelder geschaltete Wandleuchten ausgeführt.

Die Grundausleuchtung der Außenbereiche erfolgt lt. technischem Erfordernis.

Anzahl und Situierung der Elektroausstattung in den einzelnen Villen gemäß Plan. Die Villen werden ohne Beleuchtungskörper ausgestattet.

Medienverteilung: Ein Medienverteiler pro Villa mit der Möglichkeit der Anbindung zur Übergabestation um freie Auswahl zu haben. Beauftragung an jeweiligen Netzbetreiber muss durch den künftigen Eigentümer erfolgen.

WOHNRAUMLÜFTUNG – KOMFORTLÜFTUNG

Sämtliche Wohnräume werden mit kontrollierter Wohnraumbelüftung ausgeführt. Dabei wird die gefilterte Frischluft in die Wohnräume eingebracht und die verbrauchte Abluft über Scheindeckenkanäle in Sanitäranlagen und/oder Küchen wieder abgesaugt.

TERRASSE / BALKON (WASSERANSCHLUSS)

Frostsicherer Kaltwasseranschluss an der Fassade gemäß Plan.

KELLERABTEIL / LAGER

Die Abtrennung der Abteile erfolgt durch offene Systemwände aus verzinkten Stahlprofilen. Türen mit Türdrücker zu sperren im Schließsystem.

WÄNDE / DECKEN

Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten.

BODEN:

Verbundestrich oder Stahlbeton versiegelt.

KAMIN

Es ist ein Kaminanschluss im Erd- bzw. Gartengeschoß laut Darstellung im Plan vorhanden.

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 Behörde.

Die m² Angaben und Plan Maße 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 Villa 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 Villa ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Zeitgerecht vor Fertigstellung wird nach Absprache ein Termin für Naturmaßaufnahme ermöglicht.

UNSER BÜRO IN TIROL

NEURAUT 1, 6170 ZIRL

+43 5238 538 73-6021

TIROL.IMMO@SWIETELSKY.AT

