

Wohnpark „FLUCKINGERWEG“ mit 8 Wohneinheiten



**WOHNPAK**  
**FLUCKINGERWEG** WÖRGL

In absoluter Sonnen- und Ruhelage, nur wenige Gehminuten entfernt vom Wörgler Stadtzentrum errichten wir für Sie in der Bodensiedlung den "WOHNPAK FLUCKINGERWEG". Geplant sind 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit sehr familienfreundlichen Gartenflächen oder großen Balkonen bzw. Terrassen, sowie 2 wunderschöne Maisonette-Penthouse Wohnungen mit sehr großer, teilweise überdachter Dachterrasse.

Familie oder doch Kapitalanleger? Unser perfekter Wohnungsmix bietet für jung und jung Gebliebene den absoluten Wohn(t)raum.

Baubeginn ist Mitte 2024 geplant. Voraussichtliche Bezugfertigstellung wird Mitte/Ende 2025 sein.



Erfüllen auch Sie sich Ihren Wohn(t)raum in Toplage von Wörgl!

**Beratung und Verkauf**  
Stefan Gründhammer  
Tel.: +43 (0) 664 / 993 12 42  
Email: stefan@wohnbau-tirol.at

## **1. Allgemeine Darstellung**

### **1.1. Allgemeines:**

#### **Bauträger:**

Gründhammer Wohnbau GmbH.  
Salurner Strasse 38  
A-6330 Kufstein

Tel.: +43 (0) 664 993 12 42  
Mail: [office@wohnbau-tirol.at](mailto:office@wohnbau-tirol.at)  
Web: [www.wohnbau-tirol.at](http://www.wohnbau-tirol.at)

#### **Treuhänder:**

Kneissl Tuncer Ebermayer  
Rechtsanwälte GmbH.  
Vorderstadt 21 / Zugang Im Gries 21  
A-6370 Kitzbühel

Tel.: +43 (0) 5356 20 4 06  
Mail: [office@kte-law.at](mailto:office@kte-law.at)  
Web: [www.kte-law.at](http://www.kte-law.at)

#### **Architekt:**

Architekten Adamer°Ramsauer  
Oberer Stadtplatz 5a  
A-6330 Kufstein

Tel.: +43 (0) 5372 64784  
Mail: [office@aar.at](mailto:office@aar.at)  
Web: [www.aar.at](http://www.aar.at)

### **1.2. Lage:**

KG 83020 Wörgl-Kufstein, Grundstücksnummern: 360/3  
Adresse: Fluckingerweg 3, 6300 Wörgl

## **2. Baubeschreibung:**

#### **Fundamente:**

Streifen- oder Plattenfundamente aus Stahlbeton lt. stat. Erfordernis.

#### **Keller- und Tiefgaragenaußenwände:**

Die erdberührenden Keller- und Tiefgaragenaußenwände werden in WU-Beton ausgeführt, die Innenwände werden ebenso in Beton lt. stat. Erfordernis hergestellt.

#### **Außenwände in den Wohnbereichen:**

Oberes Geländeniveau: 25 cm Hochlochziegel (HLZ) außenseitig mit 12 cm Vollwärmeschutz und Silikat-Putz, innenseitig mit Glättputz, in Nassräumen in W4-Eignung (für Fliesen bzw. Stein gerichtet).

#### **Zwischenwände:**

12,5 cm Trockenbauwände, gespachtelt und weiß gemalt.

**Wohnungstrennwände:**

Schallschutzblock 20 cm, mit einseitiger Vorsatzschale und Glättputz versehen.

**Geschossdecken:**

Massive Stahlbetonfertigteileplatten mit malfähiger Untersicht. Stärke lt. stat. Erfordernis.

**Stiegen /Treppen (allgemein):**

Die Treppen werden als Stahlbetonmassivtreppen mit malfähiger Untersicht, die Stärke lt. stat. Erfordernissen ausgeführt. Die Auflagerung erfolgt mit Trittschalldämmelementen.

**Trennwände in den Keller- bzw. Lagerräumen:**

Die Keller- bzw. Lagertrennwände bestehen aus Holz- oder Metallkonstruktionen, absperrbar.

**PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage:**

Insgesamt werden in der Tiefgarage 10 Autoabstellplätze ausgewiesen und bereits den jeweiligen Wohneinheiten zugeteilt. **Die Kosten für einen TG-Abstellplatz betragen € 28.000,00.**

**Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen:**

In der Tiefgarage werden dementsprechende, absperrbare Räume errichtet.

**Dachkonstruktion:**

Die Dachkonstruktion wird als Stahlbetondecke ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mittels Sarnofil-Folie und einer erschwerisbringenden Bekiesung. Der Schallschutz und die Wärmedämmung erfolgt nach Richtlinien des entsprechenden Energieausweises.

**Heizung, Warmwasser:**

Zentrale Fernwärme-Heizanlage, worüber auch die Warmwassererzeugung erfolgt.

**Wasserversorgung:**

Durch das örtliche Wasserleitungsnetz der Stadtgemeinde Wörgl. Jede Wohnung hat einen eigenen Zähler für Kalt- und Warmwasser und rechnet direkt mit dem Versorger ab.

### **3. Ausstattungsbeschreibung:**

#### **3.1. Sanitärinstallation:**

Diese beinhaltet die komplette Herstellung der Kaltwasser-, Warmwasser- und Ablaufleitungen. Für folgende Einrichtungen werden die Anschlüsse vorgesehen.

**Küche:**

1 Kalt- und Warmwasseranschluss für Küchenspüle mit Einbindungsmöglichkeit für einen Geschirrspüler.

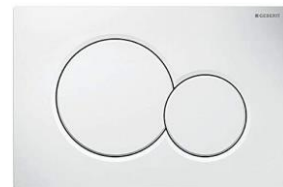
**Badezimmer:**

Begehbare Dusche mit einer 90 cm breiten Abflussrinne und einer hochwertigen Aufputz-Armatur, 1 Glasduschwand 120 x 200 cm, 1 Waschtisch weiß (Unterbau ist nicht im Kaufpreis enthalten) mit einer hochwertigen Armatur, Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.





**WC:**  
Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss (wenn vorhanden).



**Fußbodenheizung:**

Sämtliche Räume jeder Wohneinheit werden mit Fußbodenheizung ausgestattet (außer Speis und Abstellraum). Heizkreise im Wohn-, Koch- und Essbereich sind über ein Thermostat und Stellmotoren automatisch geregelt, die Heizkreise in den übrigen Räumen sind manuell im Fußbodenheizungsverteiler regulierbar. Die Abrechnung erfolgt mittels Zähler, der sich im FBHV. befindet.

**Gartenbewässerung:**

Die Gartenwohnungen werden jeweils mit einer Wasserentnahmestelle ausgestattet. (Abrechnung über den jeweiligen Wohnungszähler).

**3.2. Elektroinstallationen:**

Die allgemein nutzbaren Flächen (Zugänge), Hausbeleuchtung usw. werden mit entsprechenden Beleuchtungskörpern ausgestattet. Bei jeder Wohnungseingangstüre wird ein Klingeltaster für eine Gegensprechanlage montiert. Die Elektroinstallation umfasst die komplette Installation aller Leitungen (Unterputz) vom Wohnungsverteiler zu den Auslässen. Steckdosen, TV- und Netzwerkdosen sowie Wippschalter der Firma Busch-Jäger Modell Balance 914. Der Wohnungsverteiler beinhaltet zwei FI-Schutzschalter und Leitungsschutzschalter nach technischen Erfordernissen lt. ÖVE-Richtlinien. Das Ausstattungsprogramm der Wohnungen enthält keine Beleuchtungskörper.



<b>Kellerabteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Schalter</li> <li>1 Lichtauslass</li> <li>1 Steckdose</li> </ul>
<b>Schlafzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 Steckdosen</li> <li>2 Schalter (Wechselschaltung)</li> <li>1 Lichtauslass</li> <li>1 TV- und Netzwerkdose</li> </ul>
<b>Kinderzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Schalter</li> <li>1 Lichtauslass</li> <li>4 Steckdosen</li> <li>1 TV- und Netzwerkdose</li> </ul>
<b>Wohnküche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Herdanschluss</li> <li>1 Steckdose für Kühlschrank</li> <li>1 Steckdose für Geschirrspüler</li> <li>1 Steckdose für Dunstabzug</li> <li>10 Steckdosen</li> <li>4 Lichtauslässe</li> <li>4 Schalter</li> <li>1 TV- und Netzwerkdose</li> <li>1 Raumthermostat zur Heizungsregelung</li> </ul>
<b>Terrasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Schalter für Außenlicht (innenliegend)</li> <li>1 Steckdose IP44 mit Klappdeckel</li> <li>1 Lichtauslass mit Leuchtmittel CUBE</li> </ul>
<b>Bad/WC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Serienschalter</li> <li>2 Steckdosen</li> <li>1 Steckdose f. Waschmaschine und Trockner</li> <li>2 Lichtauslässe</li> </ul>
<b>WC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Schalter</li> <li>1 Lichtauslass</li> </ul>
<b>AR / Speis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Schalter</li> <li>1 Lichtauslass</li> <li>1 Steckdose</li> <li>1 Elektro- und Medienverteiler</li> </ul>
<b>Gang / Diele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Schalter (Wechselschaltung)</li> <li>2 Lichtauslass</li> <li>2 Steckdose</li> <li>1 Hauptsprechstelle weiß m. Türöffner</li> </ul>



### **3.3. Kabel-TV:**

Die Anlage wird an ein dementsprechendes Netz angeschlossen, damit jede Wohneinheit über einen oder mehrere TV-Zugänge und einen Internetzugang verfügen kann. Der Programmempfang, Internetanschluss, Telefonie, etc. ist direkt mit dem Anbieter vertraglich zu vereinbaren. Die Herstellung einer Sat-Anlage am Dach des Gebäudes ist grundsätzlich möglich, ist aber von den jeweiligen Wohnungseigentümern selbst zu bezahlen. Die eigenständige Montage einer Satelliten Einzelanlage ist untersagt!

### **3.4. Wohnungseingangs- und Innentüren:**

Innentüren sind Vollbautüren (Röhrenspan) weiß mit gleichfarbigen Holzzargen. Die Wohnungseingangstür wird innen weiß, die Außenseite nach Ermessen des Bauträgers und mit einem Weitwinkelspion gefertigt.

### **3.5. Boden- und Fliesenarbeiten:**

Die Bodenfliesen aus hochwertigem Feinsteinzeug sind ca. 60 x 30 cm groß. Wandfliesen für die Nasszellen sind ebenso 60 x 30 cm groß. Wählbar aus vier verschiedenen Farbmodellen. In den Bädern wird grundsätzlich bis zu einer Höhe von ca. 120 cm gefliest, im Duschbereich deckenhoch. Die Wohnräume werden mit einem Eichen-Klebeparkett ausgestattet.

#### **3.5.1. Boden- und Fliesenarbeiten (Penthouse):**

Die Bodenfliesen aus hochwertigem Feinsteinzeug sind ca. 60 x 60 cm groß. Wandfliesen für die Nasszellen sind ebenso 60 x 60 cm groß. Wählbar aus vier verschiedenen Farbmodellen. In den Bädern wird grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von ca. 120 cm gefliest, im Duschbereich deckenhoch. Die Wohnräume werden mit einer Eichen-Landhausdiele ausgestattet.

### **3.6. Malerarbeiten:**

Der Deckenbereich in den jeweiligen Wohneinheiten wird gespachtelt und mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen. Innenliegende Wände werden ebenso in weiß gestrichen.

### **3.7. Verglasungen, Terrassentüren:**

Hochwertige Verglasungen, Kunststoff-Alu-Fenster bzw. Kunststoff-Alu-Türen mit 3-fach-Verglasung (U-Wert Glas lt. Energieausweis), teilweise Fixverglasungen. Die Beschattung der jeweiligen Fenster und Türen erfolgt mittels elektrisch betriebenen Rollos.

### **3.8. Fensterbänke innen und außen:**

Die Fensterbänke außen sind beschichtete Alu-Fensterbänke. Die Fensterbänke in den Wohnräumen sind Naturholzfensterbänke weiß furniert.

### **3.9. Balkone und Terrassen:**

Terrassen- und Balkonbeläge sind auf Splitt verlegte Feinsteinzeug-Platten mit einer Größe von ca. 60 x 60 x 2 cm in einem Farbton nach Ermessen des Bauträgers.

### **3.10. Absturzsicherungen, Geländer, Balkone:**

Das allgemeine Stiegenhaus wird mit einem Edelstahl-Handlauf ausgestattet. Die Balkonbrüstungen werden lt. statischen Anforderungen mit dementsprechenden Maxplatten versehen.

### **3.11. Allgemeine Hinweise:**

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt die Grundausrüstung für die einzelnen Wohnungen und die Allgemeinteile der Liegenschaft. In den Wohnungsgrundrissplänen dargestellte Einrichtungsgegenstände und Geräte sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Für Einrichtungsgegenstände und Möblierungen sind unbedingt die Naturmasse zu nehmen. Die in den Plänen angeführten Maße und die Rohbaumaße entsprechen der Einreichpläne. Maßtoleranzen bis zu 3 % werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Beschädigungen von Glas, z. B. Verkratzungen, die Genauigkeit von gemalten und gespachtelten Oberflächen (Streiflicht) und Betonoberflächen, ebenso Unebenheiten, Überstände und Haarrisse in Bezug auf Norm und Klasse für Oberflächenqualitäten einer Toleranz unterliegen.

#### **Nicht im Kaufpreis enthalten sind:**

Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierung), Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungen, Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Nasszellen, sonstige in den Planunterlagen strichliert dargestellten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände wie z. B. Waschmaschine, Trockner, Badewanne, Markisen und dergleichen.

Die Bauendreinigung vor Übergabe der Liegenschaft wird durch den Bauträger veranlasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Büro der Gründhammer Wohnbau GmbH. aufliegende Einreichplanung und Schaubilder im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen sind. Dies gilt auch für die Modellfotos und sonstige bildlichen Darstellungen. Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es statisch oder schallschutztechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt, oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen o.a.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitzten. Hinsichtlich der Fassadengestaltung und sonstigen Gestaltung hat der Kunde keinen Einfluss.

Der Einbau einer Küche ist erst nach Wohnungsübergabe bzw. nach schriftlicher Freigabe vom Bauträger gestattet.

Alle Maße und Angaben über Baustoffe entsprechen den Richtwerten in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages. Erforderliche technische Änderungen und Verbesserungen, insbesondere in technischer Hinsicht, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindesten gleichwertig sind.

Die Gründhammer Wohnbau GmbH. ist berechtigt, auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Wohnung, Werbeanlagen anzubringen. Diese sind spätestens 14 Tage nach Veräußerung der letzten Wohnung auf Kosten der Gründhammer Wohnbau GmbH. zu entfernen und ist auf deren Kosten der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

### **3.12. Sonderwünsche:**

Alle Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Sonderwünsche. Die Gründhammer Wohnbau GmbH. ist bemüht, Sonderwünsche zuzulassen, wenn dadurch nicht in unzumutbarer Weise in Rechte Dritter eingegriffen, der Baufortschritt erschwert oder verzögert wird und die Bauvorschriften eingehalten werden. Sonderwünsche sind schriftlich bekannt zu geben und dürfen grundsätzlich nur nach Genehmigung auf Kosten des Käufers ausgeführt werden. Sofern Änderungen der Wohnungsgrundrisse aufgrund des Baufortschrittes noch möglich sind, sind diese bis spätestens 2 Wochen nach Vertragsunterfertigung bekannt zu geben. Im Falle der Ausführung von Sonderwünschen, die nicht der Normalausstattung entsprechen, gibt es seitens der Gründhammer Wohnbau GmbH. keinerlei Rückvergütungsansprüche. Für Sonderwünsche übernimmt der Bauträger keinerlei Gewährleistung.

### **3.13. Gewährleistung:**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnung befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher vom Käufer 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. Eventuelle Absenkungen des Estrichs in der Toleranz lt. NORM sind auch von der Gewährleistung ausgenommen. Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die Gründhammer Wohnbau GmbH. keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonnenstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörpern, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isoliergaseinheit.

Haarrisse lt. NORM können nicht als Mangel gewertet werden und geben in diesem Sinne keinen Anspruch auf Behebung im Zuge der Gewährleistungsfrist.

Für bewegliche und mechanische Teile beträgt die Gewährleistung 1 Jahr ab der Fertigstellungsanzeige bei der Behörde (nicht Übergabedatum).

### **3.14. Zu beachten nach Wohnungsübergabe:**

Die Austrocknungszeit eines Neubaus beträgt ca. 2 – 3 Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten (Lüftungsverhalten, Wandabstand von Möbeln, Einsatz von Wäschetrocknern). Im Kellerabteil ist für Lagerungen ein Abstand von Wand und Fußboden wegen möglicher Kondensfeuchte einzuhalten.

Bei Terrassen und Loggien sind die Regenabläufe stets frei zu halten.

Die bei Übergabe ausgefolgten Wartungs- und Pflegeanleitungen sind verantwortlich zu beachten.

Der Wohnungskäufer erklärt, die Bau und Ausstattungsbeschreibung erhalten, eingesehen und akzeptiert zu haben. Diese gilt als Beilage zum Kaufvertrag.