

# **Wohnanlage Löwengasse, Altach**

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

B&S 69 Wohnbau GmbH  
Holzstraße 22  
A-6890 Lustenau  
Mail: [office@bs69-wohnbau.com](mailto:office@bs69-wohnbau.com)  
Telefon: 0043 664 5434579



Stand: 28.09.2023

## Inhalt

A Lage- und Projektbeschreibung .....	3
A.1 Lage der Wohnanlage .....	3
A.2 Das Projekt.....	3
A.4 Barrierefreiheit.....	4
A.5 Bauökologie.....	4
A.6 Außenräume: Terrassen, Loggien und Außenraumgestaltung.....	4
A.8 Individuelle Planung .....	4
A.9 Neben- und Allgemeinflächen.....	5
B Bauweise und Ausstattung.....	5
B.1 Außenanlagen .....	5
B.2 Gebäudekonstruktion .....	5
B.3 Wärmedämmung, Schallschutz .....	6
B.4 Dachaufbau und -eindeckung.....	6
B.5 Gebäudehülle und Fassade.....	6
B.6 Fenster und Türen .....	6
B.7 Geländerkonstruktionen.....	7
B.8 Schließanlage.....	7
B.9 Sonnenschutz.....	7
B.10 Terrassen .....	7
B.11 Verputz- und Malerarbeiten .....	7
B.12 Verfliesung .....	7
B.13 Bodenbeläge .....	8
B.14 Aufzugsanlage.....	8
B.15 Sanitäre Anlagen und Lüftung .....	8
B.16 Heizungsanlage.....	10
B.17 Warmwasseraufbereitung .....	10
B.18 Kühlung .....	10
B.19 Photovoltaikanlage .....	10
B.20 Elektroinstallation .....	11
B.20 Multimedia/Telefonanschlüsse/TV .....	13
C Ergänzende Informationen.....	14
C.1 Allgemeines.....	14
C.2 Änderungen.....	14
C.3 Baufeuchtigkeit.....	14
C.4 Riss-Bildung .....	15

C.5 Wartungsarbeiten .....	15
C.6 Eigenleistungen des Wohnungskäufers.....	15
C.7 Ver- und Entsorgung, Anschlussgebühren .....	16

## A Lage- und Projektbeschreibung

### A.1 Lage der Wohnanlage

Südlich des Zentrums der Gemeinde Altach wird in der Löwengasse eine kleine Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten durch die B&S 69 Wohnbau GmbH errichtet. Die Wohnanlage besteht aus einem Baukörper und verfügt über eine Tiefgarage die barrierefrei mittels Liftanlage erreichbar ist. Die Terrassen der 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sind bestmöglich in südliche bzw. westliche Richtung angeordnet.

Die Löwengasse bietet abseits der Hauptverkehrswege eine ruhige Wohnlage die durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser geprägt ist und nahe zum landwirtschaftlichen Freibereich liegt. Trotzdem sind alle wichtigen Infrastrukturen in 10 bis 15 Minuten fußläufig erreichbar. Das Zentrum von Altach bietet mit Nahversorgern, Restaurants, Schule, Kindergarten und Ärzten eine vollständige Versorgung für das tägliche Leben. Ebenso sind die naheliegenden Ortschaften Hohenems und Götzis schnell erreichbar.

Die A14 ist in 5 Minuten über die Anschlussstelle „Altach/Götzis“ erreichbar. Der Bahnhof von Altach ist in ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar, über den der überregionale ÖPNV angeschlossen ist. Durch die zentrale Lage im 3-Ländereck sind der Bodensee, die Ski- und Wandergebiete der Alpen sowie die Schweiz und Deutschland in kurzer Zeit erreichbar.

### A.2 Das Projekt

Die Wohnanlage, bestehend aus einem Baukörper, mit insgesamt 9 Wohneinheiten wurde von Architekt DI Clemens Huber aus Lustenau geplant. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohneinheit und in den beiden Obergeschossen jeweils 4 Wohneinheiten. Die Grundrisse der 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen erfüllen dabei die hohen Anforderungen an eine moderne Lebensweise.

Im Eingangsbereich des Gebäudes wurden die Funktionsräume für Fahrräder und Müll angeordnet. Auch befindet sich hier der Zugang zur Tiefgarage. Der Kleinkinderspielplatz wurde abseits des öffentlichen Straßenraumes angelegt und ist direkt über das Treppenhaus zu erreichen. Des Weiteren befindet sich im Eingangsbereich ein Gemeinschaftsplatz, der allen Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung steht.

### A.3 Die Kontaktdaten

#### **Bauherr**

B&S 69 Wohnbau GmbH  
Holzstraße 22  
A-6890 Lustenau  
Mail: [office@bs69-wohnbau.com](mailto:office@bs69-wohnbau.com)  
Telefon: 0043 664 5434579



#### **Architekt**

Huber ZT GmbH  
Kaiser-Franz-Josef-Straße 4a  
A-6890 Lustenau  
Mail: [office@architekt-huber.at](mailto:office@architekt-huber.at)  
Telefon: 0043 5577 82225-0



#### A.4 Barrierefreiheit

Die Wohnanlage Löwengasse wurde barrierefrei geplant. Alle Wohneinheiten, Kellerabteile, Stellplätze und anderen Nebenräume können schwellenfrei erreicht werden. Zuständig hierfür ist ein Lift der zentral am Stiegenhaus angegliedert ist und jedes Geschoss bedient.

Im Sinne der Neubauförderrichtlinie 2023 gilt barrierefreies Bauen, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Der Zugang zur Wohnung erfolgt stufenlos und schwellenfrei (maximal 3 cm) und allfällige Rampen eine Steigung von max. 10 % aufweisen.
- Die Wohnungseingangstüre ist mindestens 90 cm breit.
- Der Wendekreis im Bad beträgt 150 cm.
- Die Durchgangslichter der Wohnungssinnentüren betragen mindestens 80 cm.

Im Übrigen wird auf die dafür erarbeitete ÖNORM 1600 B in der geltenden Fassung verwiesen.

#### A.5 Bauökologie

Die Wohnanlage wird über eine Kombination aus Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage beheizt. Der Heizwärmebedarf (HWB) liegt bei ca. 34 kWh/m<sup>2</sup>. Die HWB-Angaben beziehen sich auf das Standortklima.

#### A.6 Außenräume: Terrassen, Loggien und Außenraumgestaltung

Jede Wohneinheit wird mit einer großzügigen, überdachten Terrasse oder Loggia ausgestattet. Die Wohneinheit im Erdgeschoss hat darüber hinaus einen privaten Gartenanteil. Alle Fensterflächen zu den Terrassen oder Loggien sind raumhoch und garantieren in den Wohnbereichen ein Optimum an Tageslicht.

Der Außenraum um das Wohngebäude mit Eingangsbereich und Tiefgarage wurde durch den beauftragten Architekt DI Clemens Huber gestaltet. Die einzelnen Gestaltungsflächen (Spielplatz, private Gartenanteile, Zugangsbereich, etc.) wurden aufeinander abgestimmt und entsprechend gestaltet. Die gesamte Ausführung der Gärtnerarbeiten wird durch einen konzessionierten Gärtner begleitet.

#### A.8 Individuelle Planung

Die Konstruktion ermöglicht das Verbinden oder Öffnen einzelner Innenbereiche und Räume und erlaubt eine für jede Wohnung individuelle Gestaltung und Raumkonzeption. Fixpunkte sind die notwendigen Installationsschächte und statisch notwendigen Konstruktionsteile.

Bei fortgeschrittenem Baufortschritt sind Änderungen in den Wohnungen nur noch bedingt möglich.

### A.9 Neben- und Allgemeinflächen

Jeder Wohnung wird ein Kellerabteil sowie mindestens ein Autoeinstellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Im Erdgeschoss sind im Eingangsbereich zwei Besucherstellplätze vorgesehen.

Die Fahrradabstellmöglichkeiten sind ebenfalls im Erdgeschoss beim Eingangsbereich situiert. Es befinden sich dort zwei geschlossene Fahrradräume. Auch ist hier der Müllraum zu finden.

Im südöstlichen Grundstücksbereich sind eine Gemeinschaftsfläche sowie ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen, sodass die Wohnanlage auch für junge Familien sowie Paare mit Kinderwunsch geeignet ist

## **B Bauweise und Ausstattung**

### B.1 Außenanlagen

Die Zufahrt wird asphaltiert. Der Hauszugang sowie die Gemeinschaftsfläche werden mit einem Pflasterbelag oder Asphalt befestigt. Die beiden oberirdischen Abstellplätze werden mit einem Pflasterbelag befestigt. Der Privatgarten wird entsprechend dem Außenraumgestaltungsplan begrünt.

Das Außenraumkonzept mit dem Bepflanzungsvorschlag und die Oberflächen der restlichen Wege und Bereiche können dem genehmigten Außenraumgestaltungsplan entnommen werden.

### B.2 Gebäudekonstruktion

Die Wohnanlage wird auf eine Flachgründung mit Bodenaustausch aufgesetzt. Dabei werden Außenwände und Bodenplatte im Kellergeschoss aus wasserdichtem WU-Beton ausgebildet. Die Errichtung der Wohngeschosse erfolgt in Massivbauweise. Die Geschossdecken, die Stiegenläufe des Stiegenhauses und die Stiegenpodeste sowie die Balkone werden in Stahlbeton hergestellt.

Die Außenwände werden als Ziegelmauerwerk (dann erfolgt innen ein Verputz mit 1 mm Feinabrieb) bzw. bei statischen Erfordernissen in Stahlbeton (dann erfolgt innen eine Spachtelung in Qualitätsstufe Q2) ausgeführt. Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton mit einer einseitigen einfach beplankten Gipskartonvorsatzschale ausgeführt und auf der anderen Wandseite gespachtelt (Qualitätsstufe Q2).

Alle nichttragenden Innenwände der einzelnen Wohnungen werden als beidseitig doppelt beplankte Trockenbau-Gipskarton-Ständerwände hergestellt und Q2 glatt gespachtelt.

Die Stahlbetondecken werden mit einer glatten Q2 – Dünnbettspachtelung hergestellt.

In allen Wohnräumen wird auf der Stahlbetondecke eine schwimmende Estrichkonstruktion mit guten Trittschall- und Wärmedämmeigenschaften verlegt.

### B.3 Wärmedämmung, Schallschutz

Die Wärmedämmung sämtlicher Einzelbauteile übertrifft die in der Bautechnikverordnung geforderten Grenzwerte. Alle Bauteile erfüllen ausnahmslos die Anforderungen der Ö-Normen an den Schallschutz für Wohnbau (ausgenommen Maßnahmen für erhöhten Schallschutz). Der Gebäudeaufbau wurde bauphysikalisch durch das Büro Wärme-, & Schallschutztechnik Schwarz aus Frastanz begleitet bzw. überprüft.

### B.4 Dachaufbau und -eindeckung

Das Flachdach wird in einer Warmdachkonstruktion mit Folienabdichtung hergestellt und extensiv begrünt. Die Verblechungen werden nach dem Gestaltungsvorschlag und dem Farbkonzept des Architekten ausgeführt.

### B.5 Gebäudehülle und Fassade

Die Gebäudehülle wurde vom Architekten als hinterlüftete Fassade mit einem Holzschirm aus Schindeln (Fichte, vorvergraut) geplant. Die Wärmedämmung erfolgt nach Systemvorschrift des Herstellers unter Einhaltung der Vorgaben der Wohnbauförderungsrichtlinien bzw. der gesetzlichen Bestimmungen.

Die Struktur und Farbe der Fassade richtet sich nach dem Gestaltungsvorschlag und dem Farbkonzept des Architekten in Absprache mit den zuständigen Genehmigungsbehörden.

### B.6 Fenster und Türen

Sämtliche Fenster werden als Holz-Fenster ausgeführt. Die Holzart ist Fichte. Die Stock- und Flügelrahmen werden innen und außen deckend lackiert (in Umbragrau). Gegen Aufpreis und je nach Baufortschritt können die Fenster innen weiß beschichtet werden.

Die Fenster sind mit einer hochwertigen 3-fach-Isolierverglasung ausgestattet. Die Fensterelemente werden mit einem Dreh-/ Drehkippsbeschlag oder als Fixverglasung, ausgeführt. Gegen Aufpreis können die Terrassen- bzw. Balkontüren als Hebe-Schiebetüren ausgeführt werden.

Die Ei<sub>2</sub>30-Wohnungseingangstüren werden als Holzstockrahmen mit weißer Oberflächenbeschichtung ausgeführt und das Holztürblatt ist beidseitig weiß belegt. Die Türe erhält eine Mehrfachverriegelung mit beidseitigem Edelstahl-Gehrungsdrücker.

Die Anforderungen an die Ei<sub>2</sub>30-Wohnungseingangstüren für Brandschutz, Schallschutz und OIB werden berücksichtigt.

Die Innentüren werden als zweiteiliges raumhohes Element mit einer Holzzarge ausgeführt und weiß lackiert (überfälztes Röhrenspannkern-Türblatt). Die Türen selber haben eine Durchgangslichte von 80 x 200 cm. Die darüber liegenden Flächen werden als Blindelemente ausgeführt. Als Sonderwunsch gegen Aufpreis können diese Blindelemente herausgenommen werden und raumhohe Türen installiert werden.

Als Türdrückergarnitur (Rosettendrücker) wird ein Edelstahl-Gehrungsdrücker montiert.

### B.7 Geländerkonstruktionen

Die Geländer im Stiegenhaus werden als beschichtete Stahl-Staketengeländer mit einem Handlauf ausgeführt. Die Balkongeländer bestehen aus einer Stahlunterkonstruktion bzw. einem außenliegenden und pulverbeschichteten Lochblech. Als oberer Abschluss wird zusätzlich ein 2-zeiliges Geländer aufgesetzt.

Bei den Brüstungsfenstern wird außen ein 2-zeiliges Geländer zwischen die Fensterleibungen montiert, damit die gesetzlich geforderte Brüstungshöhe erreicht wird.

Die Farbgebung sämtlicher Geländerkonstruktionen erfolgt nach Vorschlag des Architekten.

### B.8 Schließanlage

Als Schließanlage kommt eine Zentralschließanlage zur Ausführung, wobei Eingangstüren, Briefkasten und Kellerabteil zu einem Sicherheitssystem zusammengefasst sind und daher bequem mit einem Schlüssel bedient werden können.

Die Innentüren werden mit Buntbartschlössern ausgestattet. Beim Zugang zur Tiefgarage kommt eine Kombination von Schlüsselschalter und Funkfernbedienung zum Einsatz.

### B.9 Sonnenschutz

Als Sonnenschutz für die Wohnungsfenster sind Außenjalousien (Flachlamellen 80 mm) mit seitlicher Schienenführung vorgesehen. Im Bereich der Terrassenverglasungen werden die Außenjalousien mit Seilführung ausgestattet. Alle Jalousien werden elektrisch mit Motorantrieb bedient.

### B.10 Terrassen

Alle Terrassenflächen erhalten einen Belag aus sandgestrahlten Terrassenplatten gemäß Vorlagemuster (Format ca. 60 x 40 cm). Im Erdgeschoss werden die Betonplatten auf Splitt verlegt. In den Obergeschossen erfolgt die Verlegung auf Stelzlager. Entlang der raumhohen Terrassenverglasungen werden Entwässerungsrinnen eingebaut.

Die Entwässerung der überachten Terrassen erfolgt über horizontale Speier direkt ins Freie. Die normgerechten Notüberläufe werden separat erstellt.

### B.11 Verputz- und Malerarbeiten

Sämtliche Außenflächen werden nach dem Gestaltungsvorschlag und dem Farbkonzept des Architekten ausgeführt. In den Wohnungen werden die Decken und Wände mit umweltfreundlicher, wasserlöslicher Dispersion weiß gestrichen. Die Neben- und Kellerräume werden an Decke und Wand mit einem weißen Dispersionsanstrich beschichtet. Ebenso werden die Wand- und Deckenflächen der Tiefgarage hell gestrichen.

### B.12 Verfliesung

Die Bäder erhalten einen Boden- und Wandbelag (bis ca. 2 m Höhe) aus keramischen Fliesen nach Vorlagemuster. Ebenso werden die Fensterbänke in den Bädern gefliest.

Die Gäste-WCs werden mit Bodenbelag und Sockel aus keramischen Fliesen nach Vorlagemuster versehen. Die WC-Rückwand wird bis auf ca. 120 cm Höhe verflieset.

Abstellräume erhalten, sofern die Waschmaschine in diesem vorgesehen ist, einen Bodenbelag und Sockel aus keramischen Fliesen.

Die Anschlussfugen an den Stoßstellen der Verfliesung von Wand zu Wand und Wand zu Boden werden mit Silikon hergestellt (Wartungsfugen).

Die Verfliesung der Küchen ist nicht im Lieferumfang enthalten.

### B.13 Bodenbeläge

Mit Ausnahme von Bad, WC und gegebenenfalls Abstellraum werden alle Räume mit einem hochwertigen 2-Stab-Holzparkett aus Eiche (lackiert) nach Vorlagemuster ausgestattet.

Da Holz ein Naturprodukt ist, kann es sowohl in der Färbung als auch in der Schichtung innerhalb gleicher Qualität Unterschiede geben.

HINWEIS: Bei wohnbauförderungswürdigen Objekten dürfen nur Parkettböden ausgewählt werden, die den Wohnbauförderungsrichtlinien entsprechen.

Die Böden der Kellerabteile, des Müllraums und des Fahrradraumes erhalten eine versiegelte Monofinish-Beton-Oberfläche bzw. eine versiegelte Estrichoberfläche.

Die Stiegenhäuser, Geschosstiegen und Podeste werden mit einem strapazierfähigen Kugeln- oder Nadelfilzteppich belegt.

### B.14 Aufzugsanlage

Die Wohnanlage ist zur bequemer Erreichbarkeit der Wohngeschosse mit einem Aufzug ausgestattet. Der Zugang zum Aufzug wird schwellenlos (max. 3 cm Schwelle) ausgeführt.

### B.15 Sanitäre Anlagen und Lüftung

Innenliegende WC's und Bäder sowie Abstellräume ohne natürliche Belüftung, erhalten eine mechanische Entlüftung.

Die Dunstabzüge der Küchen sind als Umluftgeräte geplant, diese sind jedoch nicht im Lieferumfang enthalten.

Weiters wird die Grundinstallation für die Küchenspüle und den Geschirrspüler im Küchenbereich und die Waschmaschine im Bad bzw. teilweise im Abstellraum hergestellt.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss erhält einen frostsicheren Wasseranschluss im Freien.

Im Außenbereich wird mindestens ein frostsicherer Wasseranschluss erstellt.

Für die Tiefgarage ist eine natürliche Be- und Entlüftung vorgesehen.

Neben der kompletten Installation der Zu- und Ableitungen ist folgende sanitäre Einrichtung vorgesehen (Ausstattungsliste Sanitär laut Firma Inhaus):

**Badewannenanlage**

- Wannenträger Optima L 1.2; 1800 mm x 800 mm; weiß
- Badewanne Optima L 1.2; 1800 mm x 800 mm x 450 mm, weiß
- Wannenmischer AP Hansa VANTIS STYLE, chrom
- Brausenset Hansgrohe CROMA 1, chrom
- Badetuchstange Emco LOFT, 800 mm, chrom

**Duschanlage**

- Brausetasse Stahl-Email Optima L, weiss, m. WTR, Größe 900 x 900 x 25 mm
- Brauserthermostat AP Hansa PRISMA, chrom
- Brausegarnitur Hansgrohe CROMA 1, chrom
- HINWEIS: Duschabtrennungen sind nicht inkludiert (Kundensonderwunsch)

**Waschtischanlage**

- Aufsatzwandbecken SMARAGD PREMIUM weiß CATAglaze+ 600 mm x 470 mm
- Waschtischmischer Hansa VANTIS STYLE, chrom
- Handtuchhalter Emco LOFT 2-arm, chrom, Armlänge 410 mm
- Rechteckspiegel, Kanten poliert, 800 mm x 600 mm

**Doppelwaschtischanlage (nur dann, wenn im Verkaufsplan dargestellt)**

- Aufsatzwandbecken SMARAGD PREMIUM weiß CATAglaze+ 1200 mm x 470 mm
- 2 Stück Waschtischmischer Hansa VANTIS STYLE, chrom
- 2 Stück Handtuchhalter Emco LOFT 2-arm, chrom, Armlänge 410 mm
- Rechteckspiegel, Kanten poliert, 1200 mm x 800 mm

**Handwaschbeckenanlage (Gäste WC):**

- Handwaschbecken SMARAGD PREMIUM, ohne Überlauf, weiß 400 x 230 mm
- Standventil Hansa NOVA STYLE, Ausladung 131 mm, chrom
- Rechteckspiegel, Kanten poliert, 700 x 400 mm
- Knopfhaken ELEGANCE, verchromt

**WC – Anlage**

- Wand-WC Tiefspüler SMARAGD SFERA ECO weiss CATAglaze+, spülrandlos
- Betätigungsplatte Geb. SIGMA 30, Kunststoff, weiß/glanzchrom/weiß
- Rollenhalter Keuco ELEGANCE chrom, ohne Deckel
- Bürstengarnitur Laufen UNIVERSAL, weiß. Mit Bürste

**Waschmaschinenanschluss**

- UP-Gerätesifon Hutterer&Lechner, Abdeckplatte Edelstahl, Abg. D40/50 mm
- Geräteschrägsitzventil Schell COMFORT 1/2"AG, chrom

**Küchenanschluss**

- Geräte-Kombi-Eckventil Schell COMFORT 1/2"AG, chrom, mit Normalgewinde
- Eckventil SMARAGD CASIS 1/2"AG, chrom, mit Normalgewinde

**Garten**

- Außenarmatur KEMPER, Frosti Plus, DN 15

Im Wohnungsgrundriss strichliert dargestellte Einrichtungen sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes, jedoch als Sonderwunsch möglich.

Bei wohnbaugeförderten Objekten ist darauf zu achten, dass falls vom Kunden Umplanungen in den Bädern veranlasst werden, die „Nasszelle“ (WC mit Dusche oder Badewanne) mit einem Wendekreis von min. 1,5 m erhalten bleibt, da ansonsten der Verlust der Wohnbauförderung droht.

#### B.16 Heizungsanlage

Die Bereitstellung der Energie für Heizung und Warmwasser erfolgt über eine Luft-Wärme-Pumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Niedertemperatur-Fußbodenheizung. Die Verbrauchsermittlung erfolgt mit Wärmemengen-Funkzählern je Wohneinheit getrennt im eigenen Heizungsverteilerkasten. Die Anzahl der regulierbaren Zonen pro Wohneinheit richtet sich nach Berechnungen des Haustechnikplaners.

Im Wohnzimmer wird ein Raumthermostat installiert. Die restlichen Räume können im Heizungsverteiler manuell gesteuert werden. Die Nachrüstung mit einem Raumthermostat ist optional (gegen Aufpreis) je nach Baufortschritt möglich.

Die generelle Steuerung der Heizanlage erfolgt automatisch über einen Außentemperaturfühler.

#### B.17 Warmwasseraufbereitung

Die zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Hygiene-Speicher oder eine Frischwasserstation.

Die Warmwasserleitung wird bis zum Top-Verteiler als Zirkulationssystem ausgeführt. Der Verbrauch von Warm- und Kaltwasser wird mittels Warm- und Kaltwasser-Funkzähler je Wohnung getrennt ermittelt.

Durch die Funkzählung ist ein Betreten der Wohnung für die Zählerablesung nicht mehr nötig.

#### B.18 Kühlung

Die Luftwärmepumpe kann außerhalb der Heizperiode zusätzlich für die Kühlung der Wohnräume genutzt werden. Damit ist in den Sommermonaten eine Reduktion der Raumtemperatur von ca. 2 bis 3 Grad Celsius über das vorhandene Fußbodenheizsystem möglich.

#### B.19 Photovoltaikanlage

Auf gegenständlicher Wohnanlage wird eine Photovoltaikanlage mit 13,80 KWp errichtet.

## B.20 Elektroinstallation

Für die Wohnanlage wird die Starkstrominstallation mit Hauptverteiler, Zählertafel, den erforderlichen Schutzeinrichtungen, automatischen Sicherungen und eine Blitzschutzanlage mit Potentialausgleich komplett erstellt.

Im Eingangsbereich und Stiegenhaus werden Standard LED-Aufbauleuchten montiert und werden mit Bewegungsmeldern ausgestattet.

Die Tiefgarage, die Tiefgaragenrampe, der Müllraum, der Technikraum, jedwede Nebenräume und der Fahrradraum sind mit Bewegungsmeldern und ausreichend LED-Leuchten ausgestattet.

In der Tiefgarage wird eine eigene Kabeltrasse für die spätere Installation der E-Mobilität vorgesehen. Mit dieser Kabeltrasse wird jeder TG-Einstellplatz erreicht.

Am Hauseingang wird ein Briefkastensystem mit Sprechanlage vorgesehen. Die Sprechanlage enthält ein Tastenmodul (mit Klingelknopf) sowie Türsprechmodul und ist im Briefkastensystem integriert. Die Sprechanlage ist für den Einbau einer Video/Kamera-Anlage vorbereitet.

Das Stiegenhaus und die allgemeinen Räume werden mit ausreichend Beleuchtungskörpern und Steckdosen ausgestattet.

Am Hauseingang wird eine entsprechende Außenbeleuchtung angebracht. Die Erschließungswege und -plätze im Außenbereich werden ausreichend beleuchtet.

In jeder Wohnung befindet sich ein eigener Unterverteiler mit FI-Schutzschalter und automatischen Sicherungen. Sämtliche elektrischen Anschlüsse sind am wohnungseigenen Zähler angeschlossen.

Die Elektroauslässe verteilen sich folgendermaßen auf die einzelnen Bereiche der Wohneinheiten (unten angeführte Raumbezeichnungen korrespondieren mit jenen in den Verkaufsplänen):

### **Gang/Garderobe (je nach Größe):**

- 2-4 Stk. Lichtschalter
- 2-3 Stk. Steckdosen
- 1-3 Stk. Lichtauslässe
- 1 Stk. Telefonanschluss
- 1 Stk. Gegensprechstation mit integrierter Klingel (hörerlos). Nur Audio.
- 1 Stk. Unterputz-Wohnungsverteilerkasten mit integriertem Multimediaverteiler
- 1 Stk. Leerrohr in den Technikraum (vom Verteilerkasten aus)
- 1 Stk. Rauchmelder

### **Wohnen/Essen:**

- 2 Stk. Lichtauslässe
- 2 Stk. Lichtschalter
- 1 Stk. Lichtschalter für Terrassenbeleuchtung
- 5 Stk. Steckdosen
- 1 Stk. Kabel-TV Dose
- 1 Stk. Internet Dose (A1)
- 1 Stk. Leerrohr bis Multimediaverteiler inkl. Leerdose mit Blinddeckel
- 1 Stk. Raumthermostat (für Heiz- und Kühlbetrieb)

- 1 Stk. Rauchmelder
- 1-2 Stk Jalousieschalter (je nach Größe der Terrassenverglasung)

#### **Kochen**

- 2 Stk. Lichtauslässe
- 2 Stk. Lichtschalter
- 5 Stk. Arbeitsteckdosen
- 1 Stk. Steckdose für Kühlschrank
- 1 Stk. Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Stk. Steckdose für Dunstabzug
- 1 Stk. Steckdose bzw. Anschlusskabel für E-Herd (400V). Ohne Anschluss
- 1 Stk. Steckdose für Backrohr
- 1 Stk. Steckdose für Dampfgarer
- 1 Stk Jalousieschalter (wenn Fenster vorhanden)

#### **Bad**

- 2 Stk. Lichtauslässe
- 2 Stk. Lichtschalter
- 2 Stk. Steckdosen
- 2 Stk. Steckdosen für Waschmaschine + Trockner (sofern die Aufstellung im Bad erfolgt)
- 1 Stk. Lüfterschalter (wenn Ventilator vorhanden)
- 1 Stk Jalousieschalter (wenn Fenster vorhanden)

#### **Separates WC**

- 1 Stk. Lichtauslass
- 1 Stk. Lichtschalter
- 1 Stk. Steckdosen

#### **Schlafen**

- 1 Stk. Lichtauslass
- 3 Stk. Lichtschalter
- 4 Stk. Steckdosen
- 1 Stk. Leerrohr bis Multimediaverteiler inkl. Leerdose mit Blinddeckel
- 1 Stk. Rauchmelder
- 1 Stk Jalousieschalter

#### **Zimmer**

- 1 Stk. Lichtauslass
- 2 Stk. Lichtschalter
- 4 Stk. Steckdosen
- 1 Stk. Leerrohr bis Multimediaverteiler inkl. Leerdose mit Blinddeckel
- 1 Stk. Rauchmelder
- 1 Stk Jalousieschalter

#### **Abstellraum**

- 1 Stk. Lichtauslass
- 1 Stk. Lichtschalter
- 1 Stk. Steckdose
- 2 Stk. Steckdosen für Waschmaschine + Trockner (sofern die Aufstellung im Abstellraum erfolgt)

**Terrasse**

- 1 Stk. spritzwassergeschützte Steckdose
- 1 Stk. Lichtauslass inkl. LED-Wand bzw. Decken Aufbauleuchte (Schalter im Wohnzimmer).

**Kellerabteil**

- 1 Stk. Steckdose
- 1 Stk. Lichtschalter
- 1 Stk. Lichtauslass inkl. LED-Decken Korb-Schiffsleuchte
- Die Abrechnung des Kellerraums erfolgt über den jeweiligen Wohnungszähler

Räume mit natürlicher Belichtung über Fenster und dementsprechender Beschattung erhalten Jalousie-Schalter zur Betätigung der elektrischen Jalousie.

Die Anordnung der Steckdosen und der Anschlüsse für Leuchtkörper, auf die einzelnen Räume, erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, Elektroplaner und Elektroinstallateur. Zusätzliche Elektroinstallationen sind gegen Aufpreis möglich.

Um das einheitliche Erscheinungsbild gewährleisten zu können, wird eine Standard LED-Balkon-, Wand- bzw. Deckenleuchte (je Einheit) vorgeschlagen.

Es ist keine Brandmeldeanlage vorgesehen, jedoch sind sämtliche Brandmelder und Rauchmelder in den Wohnungen bzw. Allgemeinflächen im gesamten Gebäudekomplex enthalten.

**B.20 Multimedia/Telefonanschlüsse/TV**

Die Wohnungen werden, sofern verfügbar, an die Ringleitungsanlage (Kabel-TV) angeschlossen. Die Empfangsmöglichkeiten richten sich nach den jeweiligen Gegebenheiten.

Ebenso ist ein Internet-Anschluss über das Festnetz der Telekom enthalten (vorbehaltlich Verfügbarkeit).

Die allgemeinen Hausanschluss- und Herstellkosten sind im Kaufpreis enthalten. Die jeweiligen Wohnungsanschlussanträge für TV und Festnetz-Telefonie hat der Wohnungseigentümer selbst vorzunehmen. Die Kosten hierfür, sowie die laufenden Gebühren werden von der Betreiberfirma direkt mit dem Eigentümer oder über die Hausverwaltung (Betriebskosten) abgerechnet.

Ausgehend von einem zentralen Unterverteiler wird sternförmig jeder Wohn- bzw. Schlafräum mit einem Leerrohr mit den entsprechenden Leerdosen verbunden. Somit stehen Möglichkeiten zur Nachrüstung für Daten- bzw. Hi-Fi- und TV-Kabel in allen Wohn- und Schlafräumen zur Verfügung.

## **C Ergänzende Informationen**

### C.1 Allgemeines

Die Fa. B&S 69 Wohnbau GmbH behält sich Abweichungen von dieser Baubeschreibung aufgrund technischer Notwendigkeiten und/ oder gesetzlicher Vorschriften und behördlicher Auflagen, sowie aufgrund von Lieferschwierigkeiten der beschriebenen Ausstattungsgegenstände vor.

Anstelle der in dieser Beschreibung genannten Leistungen und Ausführungen können gleichwertige Produkte verwendet werden, wenn dies auf Grund der Erkenntnisse und Erfahrung der fortschreitenden Technik geboten erscheint, oder der schnelleren Baudurchführung dient. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderung der Bauvorschriften und ÖNORM bedingt sind.

Im Kaufpreis sind keine Möblierungen, Beleuchtungskörper, Vorhänge etc. enthalten.

Sofern in den Plänen Bepflanzungen, Einrichtungen, Boden- u. Wandbeläge eingezeichnet sind, so sind diese nur dann Teil der vom Bauträger zu erbringenden Leistung, als sie auch im Lieferumfang laut der Baubeschreibung und Ausstattungsliste definiert sind.

Verkaufsunterlagen sind im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung oder andere architektonische Details als nicht verbindlich für die Bauausführung anzusehen.

Die in den Bauplänen eventuell eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde oder einzubauende Einrichtungen sind in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt.

### C.2 Änderungen

Änderungen sind bedingt durch behördliche Auflagen bzw. durch statische Vorgaben möglich und führen bei einer allfälligen Nutzflächenänderung bis zu 3 % zu keiner Kaufpreisänderung, eine Zustimmung der Käufer zu solchen Änderungen ist nicht erforderlich.

Die Bauausführung erfolgt nach den Werk- und Detailplänen. Maßliche Differenzen gegenüber dem Einreichplan, die sich aus konstruktiven Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben im Rahmen der ÖNORM -Toleranzen vorbehalten.

Änderungswünsche seitens des Wohnungskäufers sind umsetzbar, wenn sie fristgerecht bekannt gegeben werden, dem architektonischen Gesamtkonzept der Wohnanlage nicht widersprechen und vom statischen und technischen Gefüge her realisierbar sind. Änderungswünsche sind ausschließlich mit dem Bauträger zu vereinbaren, allenfalls entstehende Mehrkosten sind vom Käufer zu tragen.

### C.3 Baufeuchtigkeit

Neubauten, insbesondere solche in Massivbauweise, beinhalten große Mengen gebundene Feuchtigkeit und benötigen Zeit, um vollständig auszutrocknen. Die normale Abgabe von Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn bestimmte Benützungsvorgaben nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Heizen und Lüften feuchte Flecken entstehen, die die Bildung von Schimmel begünstigen. Es ist daher unbedingt auf eine ausreichende Luftumwälzung zu achten (Stoßlüften). Einrichtungsgegenstände sollen

nur mit ausreichendem Luftzwischenraum zur Hinter Lüftung (insbesondere an Außenwänden) aufgestellt werden.

#### C.4 Riss-Bildung

Parallel zum Austrocknungsprozess durchläuft ein Bauwerk in den ersten Jahren die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Dadurch können kleine Schwind- u. Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen, sofern die entsprechenden ÖNORM eingehalten wurden. Dies gilt auch für Fugenbildungen bei Parkettböden und Farbänderungen der Holz- und Putzfassade als Folge des Alterungsprozesses.

#### C.5 Wartungsarbeiten

Um die einwandfreie Funktion technischer Einrichtungen (z.B. Heizung, Lift, etc.) zu gewährleisten, müssen diese laufend gewartet werden. Hierzu empfiehlt es sich entsprechende Wartungsverträge (über die Hausverwaltung) abzuschließen.

Wartungsarbeiten insbesondere im Bereich der elastischen Abdichtungen (Silikonfugen) in regelmäßigen Abständen vom Käufer durchzuführen, da ansonsten Schäden durch eindringende Feuchtigkeit entstehen können. Weiteres wird darauf hingewiesen, dass die ÖNORM eine jährliche Wartung für Fenster und Fenstertüren vorsieht. Diese kann vom Wohnungskäufer selbst beauftragt werden, ist aber immer kostenpflichtig.

#### C.6 Eigenleistungen des Wohnungskäufers

Bei Erbringung von Eigenleistungen sind vom Wohnungskäufer die Richtlinien für die Ausführung von Eigenleistungen und Eigenvergaben der zwei-a projektmanagement gmbh unbedingt zu beachten.

HINWEIS: Bei Wohnanlagen, die gemäß den Neubauförderrichtlinien 2023 des Landes Vorarlberg errichtet werden, sind gewisse objektive Voraussetzungen für die Gewährung von Krediten zu erfüllen. Im § 10 Abs. 3 und 4 sind beispielsweise die ökologischen Mindestanforderungen und im Anhang 3 zum § 12 Abs.2 lit.f) die Rahmenbedingungen für „barrierefreies Bauen“ festgeschrieben. Bei Nichteinhaltung droht der Verlust der Förderung bzw. eine Kürzung des Förderungsdarlehens. Bitte informieren Sie sich diesbezüglich im Detail beim zuständigen Projektleiter bzw. bei der zuständigen Stelle für Neubauförderung beim Land Vorarlberg.

Weiters ist auf die Einhaltung der entsprechenden Normen und Vorschriften, die Vorkehrungen zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen und die Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Gewährleistungsschutzes zu achten.

Eigenleistungen sind innerhalb den von der Wohnbaugesellschaft festgelegten Fristen durchzuführen. Je nach Art der Eigenleistung ist diese in Abstimmung mit dem zuständigen Projektleiter unter Berücksichtigung des aktuellen Bauzeitplanes zu bewerkstelligen. Die vom Wohnungskäufer beauftragten Handwerker müssen vor Arbeitsbeginn bzw. Auftragsannahme die in den Plänen angegebenen Maße und die Vorleistungen am Bau prüfen.

Das Durchführen von Einbauten wie Möbel oder Küche durch den Wohnungskäufer ist erst nach der offiziellen Übergabe der Wohnung möglich.

### C.7 Ver- und Entsorgung, Anschlussgebühren

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Vorarlberger Kraftwerke AG, die Wasserversorgung durch den Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz. Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das öffentliche Kanalnetz. Die Niederschlagswässer werden in Schächten zusammengeführt und auf dem Grundstück versickert.

Sämtliche Anschlussgebühren, mit Ausnahme der Vorschreibung für Telefon und TV (siehe Punkt „Multimedia/Telefonanschlüsse/TV“), sind im Kaufpreis enthalten.