

B A U B E S C H R E I B U N G

Neubau eines Mehrfamilienhauses 9 Wohneinheiten

„Panoramablick“ in 6380 St. Johann/Tirol

Wir errichten auf der Gst.- Nr. 2776/7 in St. Johann in sonniger zentraler Ortsrandlage ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 9 Eigentumswohnungen, Wohneinheiten (2, 3- und 4- Zimmerwohnungen im EG + OG und Penthousewohnungen im DG) und mit Tiefgaragenstellplätzen, Kellerräumen, Garage und überdachte Stellplätze im EG, Balkon bzw. Terrasse und Gartenanteil. Das Gebäude wird nach dem neuesten Niedrigenergiestandard mit dezentraler, kontrollierter Wohnraumbelüftung (Komfortlüftung mittels Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung) und mit Personenlift (KG bis DG) ausgeführt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die im Norden gelegene Zufahrtstraße (Pass-Thurn-Straße) und über die Zufahrtsstraße der Marktgemeinde. In der gemeinsamen Tiefgarage sind Pkw-Abstellplätze und Räume/Flächen für Räder und Motorräder/Mopeds vorhanden und sind im Kellergeschoß die Kellerräume und die Allgemeinräume wie: Trockenraum und Technikraum untergebracht.

Der Baubeginn ist nach Baugenehmigung und Verkauf für Frühjahr 2019 vorgesehen. Die Bauzeit beträgt ca. 14 Monate und wird die Bezugsfertigstellung bzw. Übergabe nach Baubeginn noch genau festgelegt. Die Übergabe der Wohnungen wäre bei einem günstigen Verlauf mit Ende Juni 2020 geplant.

Die Planung wurde mit den Behörden abgestimmt, jedoch liegt derzeit noch keine Baugenehmigung vor. Grundlage der Ausführung bilden die anerkannten Regeln der Baukunst, die folgende Baubeschreibung, die Entwurfs/Eingabepläne, die darauf aufbauende Werkplanung und die Statik. Das eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungen, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, stellen einen Einrichtungsversuch des Architekten dar und sind in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Aufstellung EG: 3 WE

TOP 1 3-Zimmerwohnung	ca. 79 m ²	Terrasse ca. 22 m ²	Gartenanteil ca. 64 m ²
TOP 2 2-Zimmerwohnung	ca. 53 m ²	Terrasse ca. 21 m ²	Gartenanteil ca. 27 m ²
TOP 3 4-Zimmerwohnung	ca. 86 m ²	Terrasse ca. 50 m ²	Gartenanteil ca. 80 m ²

Aufstellung OG: 4 WE

TOP 4 4-Zimmerwohnung	ca. 91 m ²	Balkon ca. 16 m ²
TOP 5 3-Zimmerwohnung	ca. 79 m ²	Balkon ca. 17 m ²
TOP 6 2-Zimmerwohnung	ca. 53 m ²	Balkon ca. 17 m ²
TOP 7 4-Zimmerwohnung	ca. 86 m ²	Balkon ca. 24 m ²

Aufstellung DG: 2 WE

TOP 8 3-Zimmerwohnung	ca. 84 m ²	Terrasse ca. 21 m ²
TOP 9 4-Zimmerwohnung	ca. 125 m ²	Terrasse ca. 138 m ²

Kennzahlen Energieausweis: HWB: 23 fGee: 0,61

1. Mauer, Beton- und Stahlbeton

Die Kellerbodenplatte und die Kellerumfassungswände werden nach statischer Berechnung in wasserundurchlässigem Beton erstellt. In den Fundamenten wird ein Fundamentanker nach ÖVE-Vorschrift eingelegt.

Die tragenden Kellerwände werden in Stahlbeton nach Statik hergestellt, die Kellerzwischenwände werden ebenfalls betoniert. Der Kellerfußboden wird im Heiz- bzw. Technikraum mit begehbarem Gussasphalt fertiggestellt. Das Hauseingangspodest wird betoniert und mit Betonplatten versehen.

Das Außenmauerwerk der Wohngeschosse wird aus einer 25 cm starken Hohlsteinziegelwand ausgeführt, soweit aus statischen Gründen erforderlich werden tragende Wände betoniert. Alle Innenwände incl. der Zwischenwände werden mit Ziegelmauerwerk ebenfalls gemauert. Die Geschossdecken und Treppen werden aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen hergestellt. Die Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton bzw. aus Schallschutzsteinen hergestellt und verputzt.

Die Wohnungen im Dachgeschoß werden in Hohlziegelsteinen mit Stahlbetonringanker incl. Wärmedämmung bzw. in Stahlbeton mit Wärmedämmung (Schallschutz) ausgeführt. Die Außenfassade wird mit Vollwärmeschutz verkleidet. Den oberen Abschluss bildet eine Stahlbetondecke einschl. erforderlicher Wärmedämmung und entsprechenden Dachaufbau.

Die Fassade enthält einen Vollwärmeschutz mit Oberputz als Edelputz 2mm Körnung. Die Innenwände der Wohngeschosse erhalten einen Einlagen-Gips- bzw. -Kalkzementputz. Die gemauerten Wände des Kellers werden mit Einlagen-Zementputz versehen.

Beide Penthousewohnungen erhalten einen ein-zügigen Isolierkamin.

2. Isolierungen - Dachausbau

Die gesamte Wärmedämmung des Wohnhauses wird nach den Vorschriften der TBO und TBV/OIB-Richtlinien als Niedrigenergiehausstandard sorgfältig und fachmännisch ausgeführt. Das Dachgeschoss wird wärmegeklärt mit Basisdämmung und zusätzlicher Gefälledämmung ausgebildet. Zur Vermeidung von Kondenswasser im Keller werden die Kelleraußenwände mit 5 cm starken Hartschaumplatten gedämmt.

3. Zimmermeister

Die Attikaabdeckung, Unterkonstruktion Aufzugsschacht, Balkontrennwände und Sichtverkleidung der Sockelmauern mit Eternitplatten.

4. Spengler

Sämtliche Verblechungen wie Regenfallrohre, Dachrinnen, Kamineinfassungen, Kaminkopfverkleidung udgl. werden mit verzinkt beschichtetem Stahlblech, Stärke 0,5 mm, ausgeführt.

5. Dachdecker

Die Eindeckung des Gebäudes erfolgt als zweilagige besandete Bitumendeckung und wird die Dachfläche als Schutz mit einer Kiesschicht abgedeckt. Als Dachausstieg wird ein zum System passender Kaminkehrer Ausstieg mit Verglasung eingebaut.

6. Fenster- und Außentüren mit Blindstöcke

Alle Fenster und Fenstertüren im Wohnbereich in allen Geschossen werden in Holz/Alu mit 3-fach Wärme- und Schallschutzisolierverglasung Uw-Wert ca. 0,80 W m²/K (Dämmwert Fenster + Glas) und 41 dB ausgeführt. Alle Elemente werden mit verdeckt liegenden Dichtungen ausgeführt, je Raum mindestens ein Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag mit eloxierten Aluminiumbeschlägen.

Die Fensterbleche außen werden aus Alu pulverbeschichtet hergestellt. Das Hauseingangselement wird in Aluminium (Farbe lt. Konzept) ausgeführt mit Klingeltaster und Sprechmodul, Briefkästen sind separat im überdachten Eingangsbereich-Außen angebracht.

6.1 Sonnenschutz

Die Fenster erhalten Jalousiekästen aus Alu-pulverbeschichteten incl. elektrisch betriebener Außenjalousien. Diese sind bereits im Kaufpreis enthalten. (Insektenschutzgitter auf Sonderwunsch).

7. Fensterbänke innen

Bei allen Fenstern werden die Fensterbänke innen in Naturstein 3cm stark hergestellt.

8. Balkone

Die Balkone werden mit Betontragplatten aus Sichtbeton ausgeführt, die Isolierung zum Gebäude erfolgt mittels ISO-Körben, die Balkonbrüstung besteht aus einer gemauerten/betonierten Brüstung (beidseitig verputzt). Der Balkonboden wird mit großformatigen Feinsteinzeug Platten/Thermoholzböden versehen.

9. Dachterrassen

Die Dachterrassen in den Gebäuden werden als Warmdach mit Dämmung und Abdichtung Bitumenpappe/Folienkombination ausgeführt. Als Bodenbelag werden großformatige Feinsteinzeug Platten im Fugenabstand verlegt. Die Brüstungskonstruktion ist als lackierte verzinkte Stahlkonstruktion mit Stahlblech Lochplatten bzw. Streckmetallgitter lackiert geplant.

10. Heizungs- und Warmwasserversorgung

Die Beheizung und Warmwasserbereitung der Anlage erfolgt über eine Übergabestation an die Ortswärme St. Johann in Tirol, Wärmemengenzähler sowie sämtlicher sicherheitstechnischen Einrichtungen.

Die Heizungs- sowie die Warmwasserversorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels eigenen Wohnungsstationen inkl. Wärmemengenzähler (gemietet). Die Wohnungsstation ermöglicht die Raumheizung und stellt bei Bedarf sofort Warmwasser für den häuslichen Gebrauch zur Verfügung. Hoher Komfort, einwandfreie Trinkwasserhygiene und maximale Energieeffizienz sind damit gewährleistet.

Die einzelnen Räume werden mittels Fußbodenheizung beheizt. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt über elektronische Raumthermostate in den Wohn- bzw. Schlafräumen und Bad.

Ein Handtuchheizkörper wird in den Bädern durch den Bauträger eingebaut (z.T. über der Badewanne). Für die Erfassung des Wasserverbrauches werden Wasserzähler (gemietet) pro Wohnung ausgeführt. Die Versorgungsleitungen in die einzelnen Wohnungen können jeweils an der Wohnungsübergabestation abgesperrt werden.

11. Sanitärinstallationen (siehe Bebilderung in Beilage)

Badewannenanlage:

Körperform-Badewanne aus Kunststoff- Standard mit Schaumstoff Wannenträger, Farbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Badebatterie Unterputz verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

Duschen:

Anstatt einer Duschtasse wird der Duschbereich gefliest. An der Stirnwand wird ein Rigol zur Abwasserbeseitigung installiert, Unterputz Brausethermostat, sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange verchromt, in den Penthousewohnungen im DG wird zusätzlich eine Deckenbrause ausgeführt, inkl. Glastrennwand

Waschtisanlage:

Waschtisch aus Porzellan, Farbe weiß, Sifon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt.

Waschmaschinenanschluss:

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon in Unterputzausführung mit Schlauchanschluss.

WC:

Wandklosett aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe weiß Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung, WC Sitz und Deckel, Farbe weiß.

Handwaschtischanlage:

Waschtisch aus Porzellan, Farbe weiß, Sifon, Eckreguliertventil verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt.

Küche:

Vormontage Zu- und Ablauf, Eckreguliertventil mit Anschluss Geschirrspüler. Die Küchenarmatur ist in der Ausstattung nicht enthalten. Die Ablufthaube ist als Umluftsystem mit Aktivkohlefilter vom Käufer einzubauen.

Die **Sanitären Ausstattungen** wie Glashalter, Seifenschale, WC-Rollenhalter, WC-Bürstengarnitur, Spiegel sind nicht enthalten.

Bei Änderungen der sanitären Einrichtungen (Sonderwünsche) oder bei Entfall dieser werden die tatsächlichen Angebotspreise vergütet.

Gartenwasser:

Bei den Erdgeschosswohnungen befindet sich im Gartenbereich an der Außenwand ein Gartenwasseranschluss mit frostsicherer Armatur. Ebenso erhalten die Dachterrassenwohnungen einen außenliegenden frostsicheren Wasseranschluss.

Trockenraum im Keller:

Da jede Wohnung im Bad über einen eigenen Waschmaschinenanschluss verfügt, ist keine Waschküche vorgesehen. Ein Gemeinschaftskeller ist als beheizter Trockenraum mit Ausgussbecken und WW-Boiler sowie Anschlussmöglichkeit für elektr. Luftentfeuchter vorgesehen.

Abluftanlage:

Zur Ausführung kommt eine dezentrale Komfortlüftungsanlage mit hohem Wärmerückgewinnungsgrad. Die Montageposition richtet sich nach dem Raumvolumen der Wohneinheit.

Die Luftführung erfolgt jeweils über zwei Zimmer (Schlafen / Wohnen) und wird, um eine optimale Wärmerückgewinnung gewährleisten zu können, automatisch von Zuluft auf Abluft und umgekehrt geändert.

Die Lüftungsgeräte verfügen über mehrere Lüftungsstufen, welche durch den Benutzer gewählt werden können. Das Bedientableau wird im Wohnraum installiert. Nassräume werden zusätzlich mit Einzelraumlüftern in Unterputzausführung ausgeführt.

Zusatzausstattungen bzw. Sonderwünsche wie bei Elektro

12. Elektroinstallationen

Die Elektroinstallation wird nach neuestem Stand der ÖVE-EN 8001, den SNT Vorschriften und den geltenden Regeln der Technik ausgeführt.

Sämtliche Leitungen in den Wohngeschossen werden als Unterputzleitungen ausgeführt. In den Kellerräumen bzw. der Tiefgarage werden die Leitungen teilweise Aufputz geführt. Die Kellerabteile werden mit einer eigenen Sicherung LSFI B13 A Abrechnungsmäßig mit den zugehörigen Wohnungsverteiltern verbunden.

Jede Wohnung erhält einen Multimedia Verteiler 3-Reihig inkl. Steckdosen für die Verteilung TV und Internetsignal, Verkabelung mind. Kat 6, und einen Stromkreisverteiler 3 Reihig inkl. Sicherungen und Fi-Schutzschaltern nach Erfordernis.

In den Wohnungen wird eine Klingelanlage inkl. Sprechmodul mit Video-Monitor mind. 7" und eine Taste zur Steuerung des elektrischen Türöffners an der Haustüre installiert, ebenso ein Etagenruftaster für den Tür ruf mit Ruf tonunterscheidung an der Wohnungstüre.

Alle Rollläden bzw. Raffstore werden elektrisch ausgeführt, Bedienung über Schalter oder per Funkfernsteuerung!

Alle Fluchtwege werden mit einer netzunabhängigen Fluchtwegorientierungsbeleuchtung in Bereitschaftsschaltung lt. TRVB installiert.

Das Stiegenhaus wird mit einer RWA Anlage lt. TRVB ausgestattet.

Beleuchtungskörper für die Gemeinschaftsräume wie: Tiefgarage, Technikraum, Trockenraum, Gänge, Stiegenhaus, Hauseingang, Kellerabteile, Müllhaus, Terrassen, und Balkone werden in Energiesparender LED Technik vom Bauträger eingebaut.

In den Wohnungen sind die Beleuchtungskörper durch den Käufer einzubauen.

Im Technikraum wird ein Zählerverteiler mit den Wohnungszählern und dem Allgemeinstrom-Zähler installiert.

Ein weiter Energieverteiler mit Zählerplätzen wird für die Versorgung von E-Tankstellen montiert, die Zuleitung zum Energieverteiler wird bereits vom Hausübergabekasten der TINETZ bis zum Zählerverteiler im Keller-Technikraum hergestellt. Die Leitungen für die E-Tankstellen sind mit 18KW Anschlussleistung bemessen und bis zum Anschlusspunkt in der Tiefgarage bereitgestellt.

Der Wohnungskäufer muss je nach Leistungswunsch das Strombezugsrecht beim Netzbetreiber(TINETZ) zu kaufen (derzeit je KW 195 Euro.- +MWST).

Weiters ist vom Wohnungseigentümer die Stromtankstelle an sich bauseitig zu liefern.

Ausstattung der einzelnen Wohnungen:

Wohnbereich:

1 Deckenauslass
1 Ausschalter
6 Steckdosen
1 Antennenanschluss
1 Raumthermostat
1 Rauchmelder (Batteriebetrieben)
1 Anschluss für KWL
1 Anschlussdose Kat 6 (2, 3 u. 4 Zimmer Whg.)
Anschlüsse für Rollo/ Raffstore inkl. Schalter
mechanisch Tast/Rast

Kochbereich/Essen:

2 Deckenauslässe
1 Wandauslass
3 Ausschalter
1 Herdanschluss
1 Geschirrspüleranschluss
1 Dampfgahreranschluss
8 Steckdosen
Anschluss für Rollo/ Raffstore inkl.
Schalter mechanisch Tast/Rast
1 Anschluss für KWL

Diele:

- 1-2 Deckenauslass (3 u. 4 Zimmer Whg.)
- 2-3 Wechselschalter/Taster
- 1 Steckdose
- 1 Haussprechanlage mit Videomonitor
- 1 Rauchmelder (Batteriebetrieben)
- 1 Bediengerät für Wohnraumlüftung

Abstellraum:

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose
- 1 Anschlussdose Telefon
- 1-2 Anschlussdosen Kat 5-2
(3 u. 4 Zimmer Whg.)

Bad:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass am Waschtisch
- 2 Ausschalter
- 3 Steckdosen
- 1 Waschmaschinenanschluss 16A
- 1 Trockneranschluss 16A
- 1 Raumthermostat
- 1 Anschluss für Abluft Ventilator

WC:

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Stromversorgung für Spül WC
- 1 Anschluss für Abluft Ventilator

Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass
- 2 Wechselschalter
- 1 Kreuzschalter
- 5 Steckdosen
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchmelder (Batteriebetrieben)
- 1 Antennenanschluss
- 1 Anschlussdose Kat 6
- Anschlüsse für Rolll/ Raffstore inkl.
Schalter mechanisch Tast/Rast
- 1 Anschluss für KWL

Kinderzimmer:

- 1 Deckenauslass
- 2 Wechselschalter
- 1 Anschluss für KWL
- 5 Steckdosen
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchmelder (Batteriebetrieben)
- 1 Antennenanschluss
- 1 Anschlussdose Kat 6
- Anschlüsse für Rolll/ Raffstore inkl.
Schalter mechanisch Tast/Rast

Terrassen/ Balkone:

- 1 Ausschalter Innen für Deckenlicht
- 2 Steckdosen Innen schaltbar
- 2 Deckenleuchten (Aufbauspot rund).

Dachterrasse: große Penthouse

- 1 Ausschalter innen, für Deckenspot
- 2 Steckdosen
- 1 Anschluss für Markise schaltbar mit Funkfernbedienung (FB und Markise bauseits).
- Einbau- Downlights LED quadratisch

Beleuchtung in der Wohnung:

Der Einbau von Downlights / Deckenspot in die Deckenkonstruktion ist möglich, Einbautiefe max. 10cm Leuchtmittel nur LED Einbauegehäuse berücksichtigen z. Bsp. Kaiser Halox 100 (Brandschutz)!!

Einbauleuchten sind bauseits zu stellen.

Zusatzausstattung bzw. Sonderwünsche:

Sämtliche Zusatzwünsche oder Sonderausstattungen sind mit der ausführenden Elektrofirma direkt zu besprechen bzw. in Auftrag zu geben.

Für eine bauliche Berücksichtigung der Sonderwünsche sind eine frühestmögliche Kontaktaufnahme mit den ausführenden Firmen, bzw. diverse Unterlagen wie Küchenpläne oder Einrichtungspläne wünschenswert.

13. Estrich/Gußasphaltarbeiten

Den Unterboden bildet in allen Wohngeschossen ein schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung. Der Fußboden in den Kellerräumen und in der Tiefgarage wird aus Monofinishbeton geglättet hergestellt.

14. Schlosserarbeiten

Die Stiegeengeländer und sonstige Handläufe im Gebäude werden aus Stahlprofilen mit Grundierung und Lackierung ausgeführt. Die Brüstungskonstruktion ist als lackierte verzinkte Stahlkonstruktion lackiert (senkrechte Stäbe) mit Holz/Nirohandlauf geplant. Die Brüstungskonstruktion bei den Balkonen und Terrassen ist als lackierte verzinkte Stahlkonstruktion mit Stahlblech Lochplatten bzw. Streckmetallgitter lackiert geplant.

15. Malerarbeiten

Alle Wände in den Wohngeschossen erhalten einen weißen waschbeständigen Anstrich, alle Stahlbetonfertigteildecken erhalten eine Glattspachtelung mit weißem Anstrich. Alle sichtbaren Holzteile wie Sparren und die gehobelte Holzverschalung werden mit offenporiger Holzschutzlasur eingelassen. Die Fassade wird mit wetterbeständiger weißer oder getönter Fassadenfarbe gestrichen. Wände und Decken im Keller und in der Tiefgarage werden weiß gestrichen. Gipskartonflächen (Wand- und Decken) werden mit einer Kunstharzdispersion weiß gestrichen.

Achtung: Dauerelastische Verfugungen mit Silicon bzw. Acrylfugenmasse sind lt. ÖNORM Wartungsfugen und somit von der Gewährleistung (3 Jahre) ausgenommen!

16. Wand- und Bodenfliesen

Das Bad wird mit gefälligen Fliesen nach Mustervorlage Raumhoch, das WC ca. 1,20 - 1,50m hoch verflieset. Das Stiegenhaus wird mit Fliesen belegt. Die Balkone in den Obergeschoßen werden mit frostsicheren Fliesen belegt. Bei Änderungen von Fliesen (Sonderwünsche) oder bei Entfall der Fliesenarbeiten werden die tatsächlichen Angebotspreise für die Fliesen vergütet.

Preisklasse für Wandfliesen € 40,00 / m² inkl. Mwst ohne Verlegung.

Preisklasse für Bodenfliesen € 40,00 / m² inkl. Mwst ohne Verlegung.

Der Betrag der Preisklasse ist nicht unbedingt ident mit dem Vergütungsbetrag sondern wird der EH-Preis der Ausschreibung zur Rückerstattung herangezogen.

Achtung: Dauerelastische Verfugungen mit Silicon bzw. Acrylfugenmasse sind lt. ÖNORM Wartungsfugen und somit von der Gewährleistung (3 Jahre) ausgenommen

!

17. Innentürarbeiten

Alle Innentüren werden als glatte, echtholzfurnierte Zimmertüren in Eiche (waagrecht Furniert) hell mit 3-seitig umlaufender Dichtung, Aluminiumbeschlägen neusilber eloxiert, Zargen als

echtholzfurnierte Umfassungszargen. Zur Belichtung von Dielen sind Glasfüllungen in den Türen vorgesehen (je Wohnung 1 Glasfüllung).

Die Wohnungseingangstüren (EI 30) werden entsprechend schalldämmend mit einem echtholzfurnierten Türblatt Eiche hell und Stahlaufassungszargen mit Doppelfalz ausgeführt und sind mit einem Sicherheitsschließzylinder ausgestattet.

18. Bodenbelag

Alle Oberböden der Wohnzimmer mit Essen + Kochen und die Schlafräume werden mit Parkettboden belegt. Wahlweise können die Oberböden auch mit Fliesen belegt werden. Preisklasse für Parkett € 50,00 / m² inkl. MWSt. ohne Verlegung. Der Betrag der Preisklasse ist nicht unbedingt ident mit dem Vergütungsbetrag sondern wird der EH-Preis der Ausschreibung zur Rückerstattung herangezogen.

19. Personenaufzug

Im Wohngebäude ist ein Personenaufzug vom KG bis DG mit Seilsystem und dadurch günstigen Betriebskosten eingeplant (behindertengerecht).

20. Kellerabteil

Jede Wohnung erhält einen eigenen Kellerraum, Aufteilung und Größe nach Plan. Die Teilung erfolgt mittels Lattenrost in stabiler Ausführung mit Drückergarnitur und Profilzylinderschloss.

21. Tiefgarage

In der Tiefgarage befinden sich die PKW-Stellplätze sowie Räume/Flächen für Fahrräder und Mopeds.

Das Tiefgaragentor wird als Sektionaltor oder Kipptor, Gitterfüllung, mit Elektroantrieb, Schlüsselschalter und vorgerichtet für Funkfernbedienung eingebaut. Ein Handsender wird vom Torlieferanten je Stellplatz beigestellt.

22. Gemeinschaftseinrichtungen

Im Keller steht jeweils ein Trockenraum zur allgemeinen Nutzung. Ein Kinderspielplatz und außerhalb der Terrassenbereiche liegende Rasenflächen, stehen, soweit sie nicht den im Erdgeschoß liegenden Wohneinheiten zugeordnet sind, zur gemeinsamen Benützung. Zudem stehen für das Mehrfamilienwohnhaus Mülleimer im versperrbaren Müllraum im Außenbereich zur Verfügung.

23. Außenanlage

Gärtnerische Gestaltung der gesamten Anlage mit Bäumen, Ziersträuchern, Rasenflächen und Gehwegen mit Kiesel- bzw. Plattenbelag nach Außenanlageplan. Die Befestigung der Stellplätze erfolgt mit Asphaltbelag und werden diese markiert, weiters werden die Gehwege im Bereich des Hauszuganges mit Betonverbundsteinpflaster ausgeführt. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird asphaltiert.

24. Abfallbeseitigung

Mit Absprache der Gemeinde werden entsprechend der Größe der Wohnanlagen Müllbehälter aufgestellt. (pro Wohnung eine Mülltonne).

25. Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Strom, Telefon, Wasser und Kanal werden vom Bauträger ausgeführt. Sämtliche Anschlussgebühren, Erschließungskosten bzw. behördliche Vorschriften werden vom Bauträger getragen.

26. Planungsänderung und Sonderwünsche

Änderung in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind zwingend und werden vom Käufer anerkannt.

Änderungswünsche (Planung, Ausstattung) des Käufers sind möglich, sofern es der Bautenzustand zulässt, soweit technisch durchführbar und soweit diese Änderungswünsche nicht gegen die Interessen der übrigen Käufer gerichtet sind. Die Änderungen sind mit dem Bauträger abzustimmen. Die sich daraus ergebenden eventuellen Mehrkosten sind direkt mit den ausführenden Firmen abzurechnen.

Der Mehraufwand für Umplanungen wird nach einem reduzierten Stundensatz von € 50,00 zzgl. 20 % MwSt. dem jeweiligen Käufer in Rechnung gestellt.

Für die Ermittlung der Rückerstattungssumme für Änderungsleistungen wird vom jeweiligen Bruttobetrag ein Betrag von 10 % für den Büroaufwand in Abzug gebracht.

27. Gewährleistung

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften des ABGB und dauert 3 Jahre.

POLAK und RITZER Wohnbau GmbH
6382 Kirchdorf/Tirol, Gebirgsjägerstraße 25; MAIL: planung.polak@aon.at
Büro Polak-Kirchdorf: Tel. 05352/64029-0 und Mobil. 0664/5225260
Büro Ritzer-Kufstein: Tel. 05372/65541

28. Zahlungsabwicklung gemäß Bauträgervertragsgesetz (BTVG) NEU ab 1. Juli 2008

Gemäß Bauträgervertragsgesetz i.d.g.F. §10 wird der Ratenplan B verwendet.

RATENPLAN B - Der Kaufpreis ist wie folgt zu entrichten:

1. Rate: 10,00 % Bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
2. Rate: 30,00 % Bei Fertigstellung des Rohbaus und des Daches.
3. Rate: 20,00 % Nach Fertigstellung der Rohinstallationen
4. Rate: 12,00 % Nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster incl. Verglasung
5. Rate: 17,00 % Nach Bezugsfertigstellung od. vereinbarte vorzeitige Übergabe des
eigentlichen Vertragsgegenstandes
6. Rate: 9,00 % Nach Fertigstellung der gesamten Anlage
7. Rate: 2,00% Drei Jahre ab Übergabe des „eigentlichen“ Vertragsgegenstandes,
sofern der Bauträger den gesetzlichen Haftrücklass nicht durch eine
Garantie oder Versicherung einräumt.

Ausnahme:

Bei Kauf einer Wohnung nach Gesamtfertigstellung des Gebäudes entfällt der Ratenplan und der gesamte Kaufpreis ist fällig. Die Zahlungsmodalitäten hierfür werden im Kaufvertrag geregelt.

29. Kaufpreise und Nebenkosten

Alle Kaufpreise auf Anfrage.

Zu den Kaufpreisen ist mit folgenden Nebenkosten zu rechnen:

- 3,5 % des Kaufpreises für Grunderwerbsteuer
- 1,1 % des Kaufpreises für die Grundbucheintragung
- 1,8 % des Kaufpreises für Kaufvertragsgebühren (Rechtsanwalt, Notar)
- 6,4 % Gesamt

AUFSTELLUNG DER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGSSCHÜSSEL

Wasser Allgemein nach Parifizierungsanteile (Nutzwerte)

Wasser Privat nach Verbrauch, Ablesung Zähler in der Wohnung

Strom Allgemein nach Parifizierungsanteile (Nutzwerte)

Strom Privat/Kabel TV Verrechnung direkt mit Versorger

Personenlift nach Parifizierungsanteile (Nutzwerte) bzw. nach Hausversammlungsbeschluss aber einstimmig !!

Versicherung nach Parifizierungsanteile (Nutzwerte)

Heizung Gesamte Kosten aller beheizbaren Nutzflächen

1) Verbrauchsunabhängige Kosten mind. 25% unteres Limit

max. 45% oberes Limit

2) Verbrauchsabhängige Kosten mind. 55% unteres Limit

max. 75% oberes Limit

Aufteilungsschlüssel wird mit der ersten Hausversammlung fixiert.

Hausmeister nach Parifizierungsanteile (Nutzwerte)

Stiegenreinigung nach Parifizierungsanteile (Nutzwerte)

Hausverwaltung nach Parifizierungsanteile (Nutzwerte)

Rücklagen nach Parifizierungsanteile (Nutzwerte)

Sondersanierungskosten nach Parifizierungsanteile (Nutzwerte)

Schätzung der Betriebskosten pro/m² Wohnnutzfläche ca. 2,50 €/m²

Kirchdorf 07-11-2018

589_Baubeschreibung 06-11-2018 PolakFertig