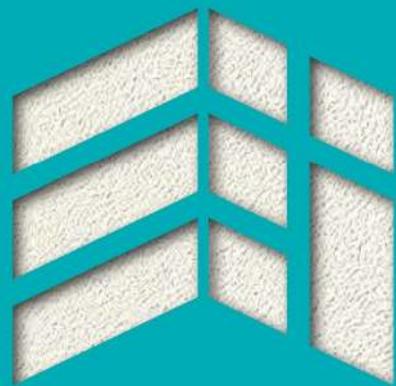


BAU- UND AUSSTATTUNGS-
BESCHREIBUNG



WOHNANLAGE
ARCHE 6

6130 Schwaz
07.01.2021

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNANLAGE Arche 6

A – 6130 Schwaz

BAUHERR

Urban FlatSZ GmbH, FN 48517 m
Münchner Straße 15, 6130 Schwaz
E | office@eglo-immobilien.at
T | +43 5242 69 96 881



Ansprechperson:

Geschäftsführer Daniel Kostenzer
Projektleiter Clemens Tussetschläger

VERKAUF

Immosence GmbH
Münchner Straße 15, 6130 Schwaz
E | r.abfalter@eglo-immobilien.at
T | +43 699 17 97 0000

PLANUNG

Peter Reiter Architekten ZT GmbH
Maria Theresien Straße 23, 6020 Innsbruck
E | office@peterreiter.at
T | +43 512 56 55 64

Ansprechperson:

Arch. DI. Peter Reiter
DI. Maria Buchhammer

GRUNDLAGEN

Sämtliche nachstehende Qualitäten beziehen sich auf

- OIB-Richtlinien
- jeweils zutreffende Ö-Normen
- das Tiroler Baurecht

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Objekt ist in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums von Schwaz, der öffentlichen Verkehrsmittel und des Bezirkskrankenhauses gelegen.

Die beiden Wohngebäude, bestehend aus jeweils 3 Voll- und einem Dachgeschoß, werden über eine sich im Westen befindende Einfahrt erschlossen.

Ein Vorplatz, aufgespannt zwischen den gedeckten Eingangsbereichen und der Tiefgaragenabfahrt, bildet das Zentrum des Projekts. Über diesen gelangt man in die beiden Treppenhäuser, welche nach Norden ausgerichtet und mit einem Lift ausgestattet sind. In den beiden Häusern befinden sich gesamt 28 Wohneinheiten mit deren zugehöriger Terrassen bzw. Loggien.

Die Tiefgarage bietet für 34 PKWs Abstellmöglichkeiten. Ebenfalls sind im Untergeschoß die Räume für Technik und die Kellerabteile angesiedelt.

Durch die unmittelbare Nähe zum "Herzen von Schwaz", der schönen Altstadt, sowie zum Bezirkskrankenhaus Schwaz und dem Umstand, dass die neue Wohnanlage nicht direkt an der Straße liegt, entsteht hier eine Ruheoase inmitten der Bezirkshauptstadt Schwaz.

ROHBAU - KONSTRUKTION

GARTENGESCHOSS / TIEFGERAGE

Die Untergeschoße und die Decke über dem UG werden in WU-Beton und / oder bituminös abgedichtet nach Wahl des Bauträgers entsprechend den Ö-Normen und Richtlinien errichtet.

OBERIRDISCHE GESCHOSSE

Die oberirdischen Geschoße werden in Massivbauweise errichtet. Die Außenwände werden

in Stahlbeton oder Mauerwerkziegel hergestellt. Wohnungstrennwände werden in Massivbauweise, Zwischenwände in Trockenbau- bzw. Massivbauweise und die Geschoßdecken als Stahlbetondecken hergestellt. Die Bodenkonstruktion wird mit konventionellem Estrichaufbau vorgesehen.

DACH

Die Dachkonstruktion wird als Satteldach flach geneigt hergestellt.

THERMISCHE GEBÄUDEHÜLLE

Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz lt. Energieausweis. Die Wohnanlage fällt nach dem Energieausweis für Wohngebäude in die Gebäudeklasse B. Eine wesentliche Voraussetzung ist eine optimierte Gebäudehülle mit entsprechender Dämmung und Fenstern mit 3-fach Isolierverglasung.

Die Anforderung der Wohnbauförderung wurde bei der Erstellung des Energieausweises nicht berücksichtigt.

ENERGIEAUSWEIS

Haus 1

HWB REF, SK 30,7 kWh/m²a **f_{GEE}** 0,71

Haus 2

HWB REF, SK 30,40 kWh/m²a **f_{GEE}** 0,71

FASSADE

Die Fassade wird mit einem hochwärmedämmenden Wärmedämmverbundsystem gedämmt und erhält eine Putzoberfläche.

DACH

Mit bituminöser Abdichtung, Außenhaut nach Wahl des Bauträgers/Architekten. Die Dimensionierung der Dämmung erfolgt nach bauphysikalischer Notwendigkeit (siehe Energieausweis).

UNTERGESCHOSS / TIEFGERAGE

Die Oberfläche der Kellerwände wird schalrein in Beton entgratet ausgeführt. Die Deckenuntersichten werden in Beton schalrein entgratet hergestellt.

Die Nebenräume werden n. W. des Bauträgers durch eine Trocken- oder Massivbauwand von der Tiefgarage abgetrennt. Die Türen, Brandschutzqualifikation nach OIB idgF. sind mit einem Zylinderschloss mit Drückergarnitur versehen.

Haustechnisch notwendige Installationen bzw. Installationsleitungen in den Nebenräumen (z.B. Kellerabteile, ...) und deren Wartung werden vom Wohnungseigentümer akzeptiert.

Im Kellerbereich (Tiefgarage, Kellerabteile, Nebenräume) ist mit Wasserkondensat an den erdberührten Außenwänden zu rechnen.

WOHNUNGEN

ZWISCHENWÄNDE

Zwischenwände werden in Trockenbauweise doppelt beplankt hergestellt. In Bad, WC und Abstellraum wird im Bereich der Fliesen bzw. Sockelfliesen einseitig einfach beplankt, um einen flächenbündigen Abschluss zu gewährleisten. Wandverstärkungen sind im Bereich der Oberschränke in der Küche vorgesehen. (weitere gegen Aufzahlung möglich)

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Wohnungstrennwände werden in Beton / Mauerwerksziegel und einer einseitigen Gipskarton Vorsatzschale gemäß den Anforderungen der Ö-Norm B 8115 hergestellt.

DECKENUNTERSICHTEN

Betondecken gespachtelt, glatt, weiß gestrichen und abgehängte Decken in Trockenbau, glatt, weiß gestrichen.

BODENAUFBAU

Schwimmender Heizzementestrich auf Trittschalldämmung und Schüttung. Bodenbelag Feinsteinzeug oder Fertigparkett geklebt.

BODENBELÄGE

Vorraum / Gang / Abstellraum / Speis
- Feinsteinzeug

- verschiedene Farben zur Auswahl
- Aufzahlung: Naturstein, Sonderfarben, Sonderformate

Bad / WC

- Feinsteinzeug
- verschiedene Farben zur Auswahl
- Aufzahlung: Naturstein, Sonderfarben, Sonderformate

Wohnen-Essen, Küche

- Fertigparkettboden auf Estrich vollflächig geklebt
- verschiedene Farben zur Auswahl

Zimmer

- Fertigparkettboden auf Estrich vollflächig geklebt
- verschiedene Farben zur Auswahl

Fertigparkettboden

Parkett 3-Stab Eiche (Standard/Terra), mind. 2 Sortierungen zur Auswahl, matt, lackiert bzw. geölt

Feinsteinzeug

Feinsteinzeug Format 30/60cm, nach Wahl des Bauträgers mind. 3 verschiedene Farben zur Auswahl.

Kellerabteile / Fahrräder

Technik HSL, Elektro / KiWa, Sport

- Monofinish oder alternativ Estrich versiegelt bzw. beschichtet n. W. des Bauträgers und Architekten

Parkdeck

- Feinasphalt oder Beschichtung n. W. des BT.

Erschließungsflächen und Stiegenhaus

- Feinsteinzeug bzw. Betonfertigteile n. W. des BT.

WANDBELÄGE

Die Wände werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wände im Badezimmer werden bis zur Oberkante Türstock / Zarge ca. 2,10m hoch verflies. Feinsteinzeug-Fliesen Format 30/60, glasiert, liegend, Farbe Weiß, wahlweise glänzend oder matt.

In den WCs werden die Wände im Bereich der WC-Schale und des Handwaschbeckens bis zur Schalterhöhe ca. 1,20m verflies. Feinsteinzeug-Fliesen Format 30/60, glasiert, liegend, Farbe Weiß, wahlweise glänzend oder matt.

Sonderwunsch (Aufzahlung): Naturstein, Sonderfarben, Sonderformate

INNENTÜREN

Vollbautürblatt (Röhrenspantürblatt) weiß lackiert bzw. HPL Schichtstoffoberfläche weiß nach Wahl des Bauträgers, stumpf einschlagend, Stahlzarge (Sonderfalzzarge) spiegelgleich, weiß lackiert. Drückergarnitur Gehrungsdrücker in Edelstahloptik mit Rundrosetten und Buntbartschloss.

Sonderwunsch (Aufzahlung): Sonderausführung verdeckt liegende Bänder, Holzfutterstock, ...

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Pfostenstocktüren in Holz bzw. Holzoptik, Spion, außen Knauf, innen Drücker, Schall-, Brand- und Einbruchsschutzklasse nach Erfordernis.

Sonderwunsch (Aufzahlung): integrierter Türschließer, erhöhter Einbruchsschutz RC3, Farbe innen nach Wahl, ...

SCHALLSCHUTZ

Die einzelnen Bauteile, Boden- und Wandaufbauten, Fenster und Wohnungseingangstüren entsprechen den schalltechnischen Anforderungen gem. OIB Richtlinie 5 idgF. und Ö-Norm 8115.

FENSTER

Fensterrahmen in Kunststoff/Alu oder nach Vorgabe der Behörde (Ortsbild-/Denkmalschutz) in Holz, Holz/Alu oder Alu bzw. nach Wahls des Bauträgers, 3-fach Isolierverglasung, Fenster standardmäßig mit Dreh-Kippfunktion bzw. als Fixverglasung.

Brandschutzverglasung nach Erfordernis gem. Baubescheid und OIB-Richtlinie 2015. ESG / VSG. Innenfensterbänke weiß, Sohlbank, außen in Colorblech. Farbe n. W. des Architekten / Bauträgers.

Sonderwunsch (Aufzahlung): Die Ausführung der Terrassentüren ist auf Wunsch und auf Kosten des Käufers als Hebeschiebetür möglich.

ALLGEMEINBEREICH

MÜLLRAUM

Der Müllraum befindet sich ebenerdig im Bereich der Allgemeinflächen.

SCHLIESSANLAGE

Das Gebäude wird mit einer Schließ- und Briefkastenanlage ausgestattet.

TREPPENLÄUFE

Die Treppenläufe werden aus Fertigteilbeton (optional Ortbeton) mit entsprechender schalltechnischer Auflagerung (Tronsolen) und schalltechnischer Entkoppelung gegenüber den angrenzenden Bauteilen erstellt.

Geländer nach OIB.

TIEFGARAGE

Die Garage hat eine natürliche Be- und Entlüftung.

HAUSTECHNIK

ELEKTROINSTALLATIONEN - WOHNUNGEN

Es ist ein zentraler Elektrohauptverteiler im Untergeschoß an allgemein zugänglicher Stelle vorgesehen. In diesem Hauptverteiler befinden sich die Wirkleistungszähler sowie die Sicherung und Steuereinrichtung für alle Allgemeinbereiche. In jeder Wohneinheit ist ein eigener Elektro-Unterverteiler vorgesehen. Diese Unterverteiler werden von der Hauptverteilung stichförmig angespeist. Die Ausführung der Unterverteiler erfolgt mit erforderlichem Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsabgängen für die Licht- und Kraftinstallation. Des Weiteren ist in jeder Wohnung ein 5-reihiger Medien- und Automatenverteiler mit Trennung vorgesehen.

Zur Versorgung der elektrotechnischen Anlagen, Geräte und Endverbraucher sowie für deren Steuerung sind in den Wohnflächen folgende Installationen als Grundausstattung vorgesehen:

STROMANSCHLUSS

Der Stromanschluss umfasst eine Leistung von 6kW je Wohneinheit.

KLINGEL

- Türklingel Wohnungseingang
- Gegensprechanlage
- Türöffner Hauseingang

TV

TV-Anschluss nach Möglichkeit wahlweise über UPC, A1 Netz o. glw. Falls kein Anschluss an ein Kabelnetz möglich ist wird eine Sat-Anlage digital – Astra (Receiver nicht inkludiert) vorgesehen.

SONNENSCHUTZ

In der Grundausstattung ist kein Sonnenschutz enthalten. Standardmäßig werden die Fenster und Fassaden aber mit Einbaukasten, sofern möglich, und einer Verkabelung als Vorbereitung für einen elektrisch betriebenen Sonnenschutz ausgestattet. Die Anbringung eines Sonnenschutzes ist damit gewährleistet. Art und Farbe des Sonnenschutzes werden vom Bauträger und Architekten einheitlich vorgegeben.

DIELE / GARDEROBE

1 Deckenauslass über 1 Schalter geschaltet
1 Steckdose

GANG

1 Deckenauslass über 2 Schalter geschaltet
1 Steckdose
1 Medienverteiler
1 Elektronterverteiler

KÜCHE

1 Deckenauslass über 2 Schalter geschaltet
1 Steckdose für Kühlschrank
1 Steckdose für Umluftdunstabzug
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 Steckdose für Mikrowelle
3 Arbeitssteckdosen in der Höhe 1,1m
1 Anschlussdose E-Herd
1 Arbeitslicht über 1 Schalter geschaltet

WOHNEN-ESSEN

5 Steckdosen
1 Deckenauslass über 2 Schalter geschaltet
1 TV-Anschluss
1 Internetdose

ZIMMER

4 Steckdosen
1 Deckenauslass über 2 Schalter geschaltet
1 TV-Anschluss
1 Internetdose

BAD

1 Deckenauslass über 1 Schalter geschaltet
1 Wandauslass direkt geschaltet
1 Steckdose Waschbecken
1 Steckdose
1 Steckdose Waschmaschine
1 Abluftabsaugung über Dach (bei innenliegendem Raum)

WC

1 Deckenauslass über 1 Schalter geschaltet
1 Abluftabsaugung über Dach (bei innenliegendem Raum)

ABSTELLRAUM / SPEIS

1 Deckenauslass über 1 Schalter geschaltet
1 Steckdose
1 Abluftabsaugung über Dach (bei innenliegendem Raum)

KELLERABTEIL

1 Deckenauslass inkl. Beleuchtung über 1 Schalter geschaltet
1 Steckdose

TERRASSE

1 Wandauslass über 1 Schalter im Innenbereich geschaltet
1 Steckdose

Die Rauch- u. Brandmelder und alle Punkte des Baubescheides in elektrotechnischer Hinsicht werden gemäß den Bauvorschriften und gem. dem Baubescheid und der gesetzlichen Bestimmungen installiert.

ELEKTROINSTALLATIONEN - ALLGEMEINFÄCHEN

Die Grundbeleuchtung der Allgmeinflächen erfolgt in LED-Technologie, Beleuchtungsstärke gemäß Ö-Norm.

Für die gesamte Wohnanlage wird eine Blitzschutzanlage nach ÖVE – E8049 Teil 1 ausgeführt. Die Blitzschutzanlage wird mit dem Fundament der verbunden, der auch für den Gebäudepotentialausgleich vorgesehen ist. Sämtliche große metallische Anlagen und Konstruktionsteile werden in den Potentialausgleich eingebunden.

Die Verlegung der Elektroleitung im Untergeschoß erfolgt auf Putz.

SANITÄR- UND LÜFTUNGS-AUSSTATTUNG

SANITÄR- UND LÜFTUNGS-AUSSTATTUNG

Die Bäder sämtlicher Wohnungen in der Wohnanlage werden mit bodenbündiger Acryl-Duschwanne 90/90 ausgestattet, auf Wunsch und falls es die räumlichen Gegebenheiten erlauben ist die Ausstattung mit einer Badewanne, ggf. mit Aufpreis, möglich.

WC

1 Tiefspülklosett als Hänge-WC mit eingebautem Spülkasten, weiß, weißer Bedienplatte und weißem Sitzbrett mit Deckel

1 Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss

BAD

1 Acryl-Duschwanne 90/90, Brausestange ca. 75cm, Einhandmischer-Garnitur, keine Duschverglasung.

1 Waschtisch unterbaufähig, Keramik, weiß, mit Ablaufgarnitur, ca. 60x48cm, Einhandmischer Garnitur, verchromt.

BAD MIT WC

1 Tiefspülklosett als Hänge-WC mit eingebautem Spülkasten, weißer Bedienplatte und weißem Sitzbrett mit Deckel

1 Acryl-Duschwanne 90/90, Brausestange ca. 75cm, Einhandmischer-Garnitur, keine Duschverglasung

1 Waschtisch unterbaufähig, Keramik, weiß, mit Ablaufgarnitur, ca. 60x48cm, Einhandmischer Garnitur, verchromt.

WASCHMASCHINENANSCHLUSS

1 im Bad oder AR n. W. Bauträger

TERRASSEN / GARTEN / BALKONE

1 Kaltwasserzuleitung inkl. frostsicherer Außenarmatur

Bei Loggien ist keine Wasserzuleitung möglich

TIEFGARAGE / ALLGEMEINFLÄCHE

1 Kaltwasserzuleitung inkl. frostsicherer Außenarmatur

KÜCHE

1 Anschluss Geschirrspüler

1 Anschluss Spüle Kalt- u. Warmwasser / Abfluss

LÜFTUNG

Innenliegende Räume werden durch eine Abluftabsaugung über das Dach belüftet. Die Lüftung der Aufenthaltsräume erfolgt durch Fensterlüftung.

HEIZUNGSINSTALLATION, WARMWASSER

HEIZUNG / WARMWASSERAUFBEREITUNG

Das Gebäude wird von einer zentralen Heizanlage versorgt. Bei der Auswahl des Heizsystems und Energieträgers (zentrale Gasheizanlage oder gleichwertiges nach Wahl des Bauträgers bzw. Vorgabe durch die Behörde) wird im Besonderen auf Energieeffizienz, Umweltschonung und Einbeziehung alternativer Energieträger geachtet. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einem im Referenzraum (Wohnraum) angeordneten digitalen Raumthermostat. Weitere Raumthermostate in den Zimmern und Bädern sind gegen Aufzahlung möglich. Die Wohnungen werden jeweils mit einem Kalt- u. Warmwasserzähler sowie einem Wärmemengenzähler ausgestattet.

Die Auslegungstemperaturen erfolgen nach Ö-Norm für:

- Wohnräume 21°C
- Zimmer 21°C
- Bad 24°C

Automatische Einschaltung ab 14°C Außentemperatur

VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Schwaz.

Kanalanschluss

Anschluss an die Kanalisation der Stadt Schwaz

Stromanschluss

Anschluss an kommunalen Stromversorger.

Oberflächenwasser

Versickerung auf eigenem Grund bzw. nach Notwendigkeit Einleitung in das Kanalnetz der Stadt Schwaz.

ERSCHLIESSUNGEN UND STIEGENHAUS

WÄNDE

unbehandelt, gespachtelt oder verputzt n. W. des Architekten

BÖDEN

Fliesen-, Plattenbelag, STB-Fertigteile, Farbe nach Wahl des Architekten

DECKEN

gespachtelt, gestrichen bzw. Beton unbehandelt

AUFZUG

gem. Ö-Norm B 1600 – barrierefrei Seilantrieb mit schachtinnenliegendem Antrieb

AUSSENANLAGEN

TERRASSEN

Feinsteinplatten nach Wahl des Architekten / Bauträgers. Leitprodukt Volcano Outdoor 60x60,

BALKONE

Feinsteinplatten oder Holzdielen nach Wahl des Architekten / Bauträgers.

GEHWEGE / ZUGANGSBEREICHE

Pflastersteine in verschiedenen Graustufen, optional asphaltiert oder Betonpflaster n. Wahl des Bauträgers.

GRÜNFLÄCHEN

Humus bzw. Sand-Humus Gemisch ca. 20cm, eingesät, Anwuchspflege durch Käufer. Hecken, Mauern oder Zäune bei Gartentrennungen nach Wahl des Architekten, Gärten teilweise gebösch.

FAHRBAHN

Die Fahrbahnflächen, Zugänge und Parkplätze werden asphaltiert bzw. betoniert, n. W. des Architekten.

EINFRIEDUNG

Zaun bzw. Mauer min. 1,0m hoch zu Nachbargrundstücken nach Wahl des Bauträgers.

SONDERAUSSTATTUNGEN

Die oben angeführte Ausstattung stellt eine sehr gute Ausstattungsqualität dar, kann aber bei Wahl der Ausstattung mittels Aufzählung auf ein höheres Niveau gehoben werden und lässt keine Wünsche mehr offen.

Diese Sonderwünsche können, soweit es die Örtlichkeit und Baulichkeit zulassen, im Einvernehmen durchgeführt werden. Die sich durch diese Sonderwünsche ergebenden Mehrkosten sind vom Änderungswerber zu tragen. Als Sonderwünsche gelten alle Leistungen, welche über die Standardausstattung hinausgehen. Die Kosten für diese sowie die dazugehörigen Bearbeitungsgebühren sind in den Kosten nicht enthalten. Aufgrund des entstehenden Mehraufwands für

- Planung/Bemusterung
- Koordination/Bauleitung
- Haftungs-/Gewährleistungsübernahme

Verrechnen wir die dafür anfallenden Kosten mit einer Pauschale in der Höhe von 15% der Sonderwünsche.

Durch Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten kann es zu Verzögerungen des Übergabetermins kommen. Der endgültige Übergabetermin wird dem Käufer ca. 2 Wochen vorher schriftlich bekanntgegeben.

Von Seiten des Bauträgers und Architekten ist für etwaige Änderungen (Bauwerk, Strom, Wasser, Auswahl der Ausstattung, ...) eine Bearbeitungszeit von 2 Stunden enthalten. Sollten die Änderungen diesen Zeitraum überschreiten, wird hierfür ein Stundensatz von € 110,- zzgl. der gesetzlichen MwSt. in Rechnung gestellt.

Sämtliche Änderungs-, Sonder- bzw. Ergänzungswünsche sind sowohl aus organisatorischen Gründen als auch aus Gründen der Gewährleistungsübernahme über den Bauträger bzw. über dessen beauftragte Firmen abzuwickeln.

ANMERKUNGEN

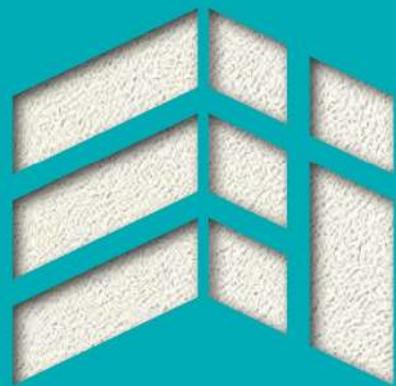
Zeichnerische Ausdrucksmittel (Pläne, Visualisierungen, Computerfotos, ...) gelten nicht als Baubeschreibung. Maßgeblich ist der vorliegende Text. Aufgrund des Planungsstandes sind Abänderungen, die keine objektive Wertminderung bedeuten vorbehalten. Abweichungen von den vorliegenden Plänen und dieser Ausstattungsbeschreibung aus technischen Gründen, bedingt durch Behörden und Sonderplaner (statische, heizungs-, sanitär- und elektrische Erfordernisse), sowie aufgrund der Beschaffungslage bleiben vorbehalten. Alle in den Grundrissplänen eingetragenen Maße sind Rohbaumaße. Maßtoleranzen bis 3 % sind möglich. Für die Planung und Ausführung der Einrichtung sind Naturmaße zu nehmen! Eventuelle Haarrisse in den Wänden und Decken bieten keinen Grund zur Beanstandung. Als Vertragsgrundlage gelten die vorliegenden Grundrisspläne 1:100 ohne Einrichtung, ohne Bepflanzung.

GEWÄHRLEISTUNGEN

Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre ab Übergabe der Wohnung. Drei bis vier Wochen vor Übergabe der Wohnung erfolgt eine Vorbegehung und Mängelaufnahme. Festgestellte behebbare Mängel werden bis zur endgültigen Übernahme durch die Verkäuferin behoben. Grundsätzlich bedarf die Mängelrüge der Schriftlichkeit.

Die Informationen und Daten entsprechen dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung (Datum lt. Deckblatt). Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Haftung oder Garantie für Umfang, Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

BAU- UND AUSSTATTUNGS-
BESCHREIBUNG



WOHNANLAGE
ARCHE 6

6130 Schwaz
07.01.2021

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNANLAGE Arche 6

A – 6130 Schwaz

BAUHERR

Urban FlatSZ GmbH, FN 48517 m
Münchner Straße 15, 6130 Schwaz
E | office@eglo-immobilien.at
T | +43 5242 69 96 881



Ansprechperson:

Geschäftsführer	Daniel Kostenzer
Projektleiter	Clemens Tussetschläger

VERKAUF

Immosence GmbH
Münchner Straße 15, 6130 Schwaz
E | r.abfalter@eglo-immobilien.at
T | +43 699 17 97 0000

PLANUNG

Peter Reiter Architekten ZT GmbH
Maria Theresien Straße 23, 6020 Innsbruck
E | office@peterreiter.at
T | +43 512 56 55 64

Ansprechperson:

Arch. DI.	Peter Reiter
DI.	Maria Buchhammer

GRUNDLAGEN

Sämtliche nachstehende Qualitäten beziehen sich auf

- OIB-Richtlinien
- jeweils zutreffende Ö-Normen
- das Tiroler Baurecht

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Objekt ist in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums von Schwaz, der öffentlichen Verkehrsmittel und des Bezirkskrankenhauses gelegen.

Die beiden Wohngebäude, bestehend aus jeweils 3 Voll- und einem Dachgeschoß, werden über eine sich im Westen befindende Einfahrt erschlossen.

Ein Vorplatz, aufgespannt zwischen den gedeckten Eingangsbereichen und der Tiefgaragenabfahrt, bildet das Zentrum des Projekts. Über diesen gelangt man in die beiden Treppenhäuser, welche nach Norden ausgerichtet und mit einem Lift ausgestattet sind. In den beiden Häusern befinden sich gesamt 28 Wohneinheiten mit deren zugehöriger Terrassen bzw. Loggien.

Die Tiefgarage bietet für 34 PKWs Abstellmöglichkeiten. Ebenfalls sind im Untergeschoß die Räume für Technik und die Kellerabteile angesiedelt.

Durch die unmittelbare Nähe zum "Herzen von Schwaz", der schönen Altstadt, sowie zum Bezirkskrankenhaus Schwaz und dem Umstand, dass die neue Wohnanlage nicht direkt an der Straße liegt, entsteht hier eine Ruheoase inmitten der Bezirkshauptstadt Schwaz.

ROHBAU - KONSTRUKTION

GARTENGESCHOSS / TIEFGERAGE

Die Untergeschoße und die Decke über dem UG werden in WU-Beton und / oder bituminös abgedichtet nach Wahl des Bauträgers entsprechend den Ö-Normen und Richtlinien errichtet.

OBERIRDISCHE GESCHOSSE

Die oberirdischen Geschoße werden in Massivbauweise errichtet. Die Außenwände werden

in Stahlbeton oder Mauerwerkziegel hergestellt. Wohnungstrennwände werden in Massivbauweise, Zwischenwände in Trockenbau- bzw. Massivbauweise und die Geschoßdecken als Stahlbetondecken hergestellt. Die Bodenkonstruktion wird mit konventionellem Estrichaufbau vorgesehen.

DACH

Die Dachkonstruktion wird als Satteldach flach geneigt hergestellt.

THERMISCHE GEBÄUDEHÜLLE

Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz lt. Energieausweis. Die Wohnanlage fällt nach dem Energieausweis für Wohngebäude in die Gebäudeklasse B. Eine wesentliche Voraussetzung ist eine optimierte Gebäudehülle mit entsprechender Dämmung und Fenstern mit 3-fach Isolierverglasung.

Die Anforderung der Wohnbauförderung wurde bei der Erstellung des Energieausweises nicht berücksichtigt.

ENERGIEAUSWEIS

Haus 1

HWB REF, SK 30,7 kWh/m²a **f_{GEE}** 0,71

Haus 2

HWB REF, SK 30,40 kWh/m²a **f_{GEE}** 0,71

FASSADE

Die Fassade wird mit einem hochwärmedämmenden Wärmedämmverbundsystem gedämmt und erhält eine Putzoberfläche.

DACH

Mit bituminöser Abdichtung, Außenhaut nach Wahl des Bauträgers/Architekten. Die Dimensionierung der Dämmung erfolgt nach bauphysikalischer Notwendigkeit (siehe Energieausweis).

UNTERGESCHOSS / TIEFGERAGE

Die Oberfläche der Kellerwände wird schalrein in Beton entgratet ausgeführt. Die Deckenuntersichten werden in Beton schalrein entgratet hergestellt.

Die Nebenräume werden n. W. des Bauträgers durch eine Trocken- oder Massivbauwand von der Tiefgarage abgetrennt. Die Türen, Brandschutzqualifikation nach OIB idgF. sind mit einem Zylinderschloss mit Drückergarnitur versehen.

Haustechnisch notwendige Installationen bzw. Installationsleitungen in den Nebenräumen (z.B. Kellerabteile, ...) und deren Wartung werden vom Wohnungseigentümer akzeptiert.

Im Kellerbereich (Tiefgarage, Kellerabteile, Nebenräume) ist mit Wasserkondensat an den erdberührten Außenwänden zu rechnen.

WOHNUNGEN

ZWISCHENWÄNDE

Zwischenwände werden in Trockenbauweise doppelt beplankt hergestellt. In Bad, WC und Abstellraum wird im Bereich der Fliesen bzw. Sockelfliesen einseitig einfach beplankt, um einen flächenbündigen Abschluss zu gewährleisten. Wandverstärkungen sind im Bereich der Oberschränke in der Küche vorgesehen. (weitere gegen Aufzahlung möglich)

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Wohnungstrennwände werden in Beton / Mauerwerksziegel und einer einseitigen Gipskarton Vorsatzschale gemäß den Anforderungen der Ö-Norm B 8115 hergestellt.

DECKENUNTERSICHTEN

Betondecken gespachtelt, glatt, weiß gestrichen und abgehängte Decken in Trockenbau, glatt, weiß gestrichen.

BODENAUFBAU

Schwimmender Heizzementestrich auf Trittschalldämmung und Schüttung. Bodenbelag Feinsteinzeug oder Fertigparkett geklebt.

BODENBELÄGE

Vorraum / Gang / Abstellraum / Speis
- Feinsteinzeug

- verschiedene Farben zur Auswahl
- Aufzahlung: Naturstein, Sonderfarben, Sonderformate

Bad / WC

- Feinsteinzeug
- verschiedene Farben zur Auswahl
- Aufzahlung: Naturstein, Sonderfarben, Sonderformate

Wohnen-Essen, Küche

- Fertigparkettboden auf Estrich vollflächig geklebt
- verschiedene Farben zur Auswahl

Zimmer

- Fertigparkettboden auf Estrich vollflächig geklebt
- verschiedene Farben zur Auswahl

Fertigparkettboden

Parkett 3-Stab Eiche (Standard/Terra), mind. 2 Sortierungen zur Auswahl, matt, lackiert bzw. geölt

Feinsteinzeug

Feinsteinzeug Format 30/60cm, nach Wahl des Bauträgers mind. 3 verschiedene Farben zur Auswahl.

Kellerabteile / Fahrräder

Technik HSL, Elektro / KiWa, Sport

- Monofinish oder alternativ Estrich versiegelt bzw. beschichtet n. W. des Bauträgers und Architekten

Parkdeck

- Feinasphalt oder Beschichtung n. W. des BT.

Erschließungsflächen und Stiegenhaus

- Feinsteinzeug bzw. Betonfertigteile n. W. des BT.

WANDBELÄGE

Die Wände werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wände im Badezimmer werden bis zur Oberkante Türstock / Zarge ca. 2,10m hoch verflies. Feinsteinzeug-Fliesen Format 30/60, glasiert, liegend, Farbe Weiß, wahlweise glänzend oder matt.

In den WCs werden die Wände im Bereich der WC-Schale und des Handwaschbeckens bis zur Schalterhöhe ca. 1,20m verflies. Feinsteinzeug-Fliesen Format 30/60, glasiert, liegend, Farbe Weiß, wahlweise glänzend oder matt.

Sonderwunsch (Aufzahlung): Naturstein, Sonderfarben, Sonderformate

INNENTÜREN

Vollbautürblatt (Röhrenspantürblatt) weiß lackiert bzw. HPL Schichtstoffoberfläche weiß nach Wahl des Bauträgers, stumpf einschlagend, Stahlzarge (Sonderfalzzarge) spiegelgleich, weiß lackiert. Drückergarnitur Gehrungsdrücker in Edelstahloptik mit Rundrosetten und Buntbartschloss.

Sonderwunsch (Aufzahlung): Sonderausführung verdeckt liegende Bänder, Holzfutterstock, ...

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Pfostenstocktüren in Holz bzw. Holzoptik, Spion, außen Knauf, innen Drücker, Schall-, Brand- und Einbruchsschutzklasse nach Erfordernis.

Sonderwunsch (Aufzahlung): integrierter Türschließer, erhöhter Einbruchsschutz RC3, Farbe innen nach Wahl, ...

SCHALLSCHUTZ

Die einzelnen Bauteile, Boden- und Wandaufbauten, Fenster und Wohnungseingangstüren entsprechen den schalltechnischen Anforderungen gem. OIB Richtlinie 5 idgF. und Ö-Norm 8115.

FENSTER

Fensterrahmen in Kunststoff/Alu oder nach Vorgabe der Behörde (Ortsbild-/Denkmalschutz) in Holz, Holz/Alu oder Alu bzw. nach Wahls des Bauträgers, 3-fach Isolierverglasung, Fenster standardmäßig mit Dreh-Kippfunktion bzw. als Fixverglasung.

Brandschutzverglasung nach Erfordernis gem. Baubescheid und OIB-Richtlinie 2015. ESG / VSG. Innenfensterbänke weiß, Sohlbank, außen in Colorblech. Farbe n. W. des Architekten / Bauträgers.

Sonderwunsch (Aufzahlung): Die Ausführung der Terrassentüren ist auf Wunsch und auf Kosten des Käufers als Hebeschiebetür möglich.

ALLGEMEINBEREICH

MÜLLRAUM

Der Müllraum befindet sich ebenerdig im Bereich der Allgemeinflächen.

SCHLIESSANLAGE

Das Gebäude wird mit einer Schließ- und Briefkastenanlage ausgestattet.

TREPPENLÄUFE

Die Treppenläufe werden aus Fertigteilbeton (optional Ortbeton) mit entsprechender schalltechnischer Auflagerung (Tronsolen) und schalltechnischer Entkoppelung gegenüber den angrenzenden Bauteilen erstellt.

Geländer nach OIB.

TIEFGARAGE

Die Garage hat eine natürliche Be- und Entlüftung.

HAUSTECHNIK

ELEKTROINSTALLATIONEN - WOHNUNGEN

Es ist ein zentraler Elektrohauptverteiler im Untergeschoß an allgemein zugänglicher Stelle vorgesehen. In diesem Hauptverteiler befinden sich die Wirkleistungszähler sowie die Sicherung und Steuereinrichtung für alle Allgemeinbereiche. In jeder Wohneinheit ist ein eigener Elektro-Unterverteiler vorgesehen. Diese Unterverteiler werden von der Hauptverteilung stichförmig angespeist. Die Ausführung der Unterverteiler erfolgt mit erforderlichem Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsabgängen für die Licht- und Kraftinstallation. Des Weiteren ist in jeder Wohnung ein 5-reihiger Medien- und Automatenverteiler mit Trennung vorgesehen.

Zur Versorgung der elektrotechnischen Anlagen, Geräte und Endverbraucher sowie für deren Steuerung sind in den Wohnflächen folgende Installationen als Grundausstattung vorgesehen:

STROMANSCHLUSS

Der Stromanschluss umfasst eine Leistung von 6kW je Wohneinheit.

KLINGEL

- Türklingel Wohnungseingang
- Gegensprechanlage
- Türöffner Hauseingang

TV

TV-Anschluss nach Möglichkeit wahlweise über UPC, A1 Netz o. glw. Falls kein Anschluss an ein Kabelnetz möglich ist wird eine Sat-Anlage digital – Astra (Receiver nicht inkludiert) vorgesehen.

SONNENSCHUTZ

In der Grundausstattung ist kein Sonnenschutz enthalten. Standardmäßig werden die Fenster und Fassaden aber mit Einbaukasten, sofern möglich, und einer Verkabelung als Vorbereitung für einen elektrisch betriebenen Sonnenschutz ausgestattet. Die Anbringung eines Sonnenschutzes ist damit gewährleistet. Art und Farbe des Sonnenschutzes werden vom Bauträger und Architekten einheitlich vorgegeben.

DIELE / GARDEROBE

1 Deckenauslass über 1 Schalter geschaltet
1 Steckdose

GANG

1 Deckenauslass über 2 Schalter geschaltet
1 Steckdose
1 Medienverteiler
1 Elektronterverteiler

KÜCHE

1 Deckenauslass über 2 Schalter geschaltet
1 Steckdose für Kühlschrank
1 Steckdose für Umluftdunstabzug
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 Steckdose für Mikrowelle
3 Arbeitssteckdosen in der Höhe 1,1m
1 Anschlussdose E-Herd
1 Arbeitslicht über 1 Schalter geschaltet

WOHNEN-ESSEN

5 Steckdosen
1 Deckenauslass über 2 Schalter geschaltet
1 TV-Anschluss
1 Internetdose

ZIMMER

4 Steckdosen
1 Deckenauslass über 2 Schalter geschaltet
1 TV-Anschluss
1 Internetdose

BAD

1 Deckenauslass über 1 Schalter geschaltet
1 Wandauslass direkt geschaltet
1 Steckdose Waschbecken
1 Steckdose
1 Steckdose Waschmaschine
1 Abluftabsaugung über Dach (bei innenliegendem Raum)

WC

1 Deckenauslass über 1 Schalter geschaltet
1 Abluftabsaugung über Dach (bei innenliegendem Raum)

ABSTELLRAUM / SPEIS

1 Deckenauslass über 1 Schalter geschaltet
1 Steckdose
1 Abluftabsaugung über Dach (bei innenliegendem Raum)

KELLERABTEIL

1 Deckenauslass inkl. Beleuchtung über 1 Schalter geschaltet
1 Steckdose

TERRASSE

1 Wandauslass über 1 Schalter im Innenbereich geschaltet
1 Steckdose

Die Rauch- u. Brandmelder und alle Punkte des Baubescheides in elektrotechnischer Hinsicht werden gemäß den Bauvorschriften und gem. dem Baubescheid und der gesetzlichen Bestimmungen installiert.

ELEKTROINSTALLATIONEN - ALLGEMEINFÄCHEN

Die Grundbeleuchtung der Allgemeinflächen erfolgt in LED-Technologie, Beleuchtungsstärke gemäß Ö-Norm.

Für die gesamte Wohnanlage wird eine Blitzschutzanlage nach ÖVE – E8049 Teil 1 ausgeführt. Die Blitzschutzanlage wird mit dem Fundament der verbunden, der auch für den Gebäudepotentialausgleich vorgesehen ist. Sämtliche große metallische Anlagen und Konstruktionsteile werden in den Potentialausgleich eingebunden.

Die Verlegung der Elektroleitung im Untergeschoß erfolgt auf Putz.

SANITÄR- UND LÜFTUNGS-AUSSTATTUNG

SANITÄR- UND LÜFTUNGS-AUSSTATTUNG

Die Bäder sämtlicher Wohnungen in der Wohnanlage werden mit bodenbündiger Acryl-Duschwanne 90/90 ausgestattet, auf Wunsch und falls es die räumlichen Gegebenheiten erlauben ist die Ausstattung mit einer Badewanne, ggf. mit Aufpreis, möglich.

WC

- 1 Tiefspülklosett als Hänge-WC mit eingebautem Spülkasten, weiß, weißer Bedienplatte und weißem Sitzbrett mit Deckel
- 1 Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss

BAD

- 1 Acryl-Duschwanne 90/90, Brausestange ca. 75cm, Einhandmischer-Garnitur, keine Duschverglasung.
- 1 Waschtisch unterbaufähig, Keramik, weiß, mit Ablaufgarnitur, ca. 60x48cm, Einhandmischer Garnitur, verchromt.

BAD MIT WC

- 1 Tiefspülklosett als Hänge-WC mit eingebautem Spülkasten, weißer Bedienplatte und weißem Sitzbrett mit Deckel
- 1 Acryl-Duschwanne 90/90, Brausestange ca. 75cm, Einhandmischer-Garnitur, keine Duschverglasung
- 1 Waschtisch unterbaufähig, Keramik, weiß, mit Ablaufgarnitur, ca. 60x48cm, Einhandmischer Garnitur, verchromt.

WASCHMASCHINENANSCHLUSS

- 1 im Bad oder AR n. W. Bauträger

TERRASSEN / GARTEN / BALKONE

- 1 Kaltwasserzuleitung inkl. frostsicherer Außenarmatur

Bei Loggien ist keine Wasserzuleitung möglich

TIEFGARAGE / ALLGEMEINFLÄCHE

- 1 Kaltwasserzuleitung inkl. frostsicherer Außenarmatur

KÜCHE

- 1 Anschluss Geschirrspüler
- 1 Anschluss Spüle Kalt- u. Warmwasser / Abfluss

LÜFTUNG

Innenliegende Räume werden durch eine Abluftabsaugung über das Dach belüftet. Die Lüftung der Aufenthaltsräume erfolgt durch Fensterlüftung.

HEIZUNGSINSTALLATION, WARMWASSER

HEIZUNG / WARMWASSERAUFBEREITUNG

Das Gebäude wird von einer zentralen Heizanlage versorgt. Bei der Auswahl des Heizsystems und Energieträgers (zentrale Gasheizanlage oder gleichwertiges nach Wahl des Bauträgers bzw. Vorgabe durch die Behörde) wird im Besonderen auf Energieeffizienz, Umweltschonung und Einbeziehung alternativer Energieträger geachtet. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einem im Referenzraum (Wohnraum) angeordneten digitalen Raumthermostat. Weitere Raumthermostate in den Zimmern und Bädern sind gegen Aufzahlung möglich. Die Wohnungen werden jeweils mit einem Kalt- u. Warmwasserzähler sowie einem Wärmemengenzähler ausgestattet.

Die Auslegungstemperaturen erfolgen nach Ö-Norm für:

- Wohnräume 21°C
- Zimmer 21°C
- Bad 24°C

Automatische Einschaltung ab 14°C Außentemperatur

VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Schwaz.

Kanalanschluss

Anschluss an die Kanalisation der Stadt Schwaz

Stromanschluss

Anschluss an kommunalen Stromversorger.

Oberflächenwasser

Versickerung auf eigenem Grund bzw. nach Notwendigkeit Einleitung in das Kanalnetz der Stadt Schwaz.

ERSCHLIESSUNGEN UND STIEGENHAUS

WÄNDE

unbehandelt, gespachtelt oder verputzt n. W. des Architekten

BÖDEN

Fliesen-, Plattenbelag, STB-Fertigteile, Farbe nach Wahl des Architekten

DECKEN

gespachtelt, gestrichen bzw. Beton unbehandelt

AUFZUG

gem. Ö-Norm B 1600 – barrierefrei Seilantrieb mit schachtinnenliegendem Antrieb

AUSSENANLAGEN

TERRASSEN

Feinsteinplatten nach Wahl des Architekten / Bauträgers. Leitprodukt Volcano Outdoor 60x60,

BALKONE

Feinsteinplatten oder Holzdielen nach Wahl des Architekten / Bauträgers.

GEHWEGE / ZUGANGSBEREICHE

Pflastersteine in verschiedenen Graustufen, optional asphaltiert oder Betonpflaster n. Wahl des Bauträgers.

GRÜNFLÄCHEN

Humus bzw. Sand-Humus Gemisch ca. 20cm, eingesät, Anwuchspflege durch Käufer. Hecken, Mauern oder Zäune bei Gartentrennungen nach Wahl des Architekten, Gärten teilweise geböscht.

FAHRBAHN

Die Fahrbahnflächen, Zugänge und Parkplätze werden asphaltiert bzw. betoniert, n. W. des Architekten.

EINFRIEDUNG

Zaun bzw. Mauer min. 1,0m hoch zu Nachbargrundstücken nach Wahl des Bauträgers.

SONDERAUSSTATTUNGEN

Die oben angeführte Ausstattung stellt eine sehr gute Ausstattungsqualität dar, kann aber bei Wahl der Ausstattung mittels Aufzählung auf ein höheres Niveau gehoben werden und lässt keine Wünsche mehr offen.

Diese Sonderwünsche können, soweit es die Örtlichkeit und Baulichkeit zulassen, im Einvernehmen durchgeführt werden. Die sich durch diese Sonderwünsche ergebenden Mehrkosten sind vom Änderungswerber zu tragen. Als Sonderwünsche gelten alle Leistungen, welche über die Standardausstattung hinausgehen. Die Kosten für diese sowie die dazugehörigen Bearbeitungsgebühren sind in den Kosten nicht enthalten. Aufgrund des entstehenden Mehraufwands für

- Planung/Bemusterung
- Koordination/Bauleitung
- Haftungs-/Gewährleistungsübernahme

Verrechnen wir die dafür anfallenden Kosten mit einer Pauschale in der Höhe von 15% der Sonderwünsche.

Durch Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten kann es zu Verzögerungen des Übergabetermins kommen. Der endgültige Übergabetermin wird dem Käufer ca. 2 Wochen vorher schriftlich bekanntgegeben.

Von Seiten des Bauträgers und Architekten ist für etwaige Änderungen (Bauwerk, Strom, Wasser, Auswahl der Ausstattung, ...) eine Bearbeitungszeit von 2 Stunden enthalten. Sollten die Änderungen diesen Zeitraum überschreiten, wird hierfür ein Stundensatz von € 110,- zzgl. der gesetzlichen MwSt. in Rechnung gestellt.

Sämtliche Änderungs-, Sonder- bzw. Ergänzungswünsche sind sowohl aus organisatorischen Gründen als auch aus Gründen der Gewährleistungsübernahme über den Bauträger bzw. über dessen beauftragte Firmen abzuwickeln.

ANMERKUNGEN

Zeichnerische Ausdrucksmittel (Pläne, Visualisierungen, Computerfotos, ...) gelten nicht als Baubeschreibung. Maßgeblich ist der vorliegende Text. Aufgrund des Planungsstandes sind Abänderungen, die keine objektive Wertminderung bedeuten vorbehalten. Abweichungen von den vorliegenden Plänen und dieser Ausstattungsbeschreibung aus technischen Gründen, bedingt durch Behörden und Sonderplaner (statische, heizungs-, sanitär- und elektrische Erfordernisse), sowie aufgrund der Beschaffungslage bleiben vorbehalten. Alle in den Grundrissplänen eingetragenen Maße sind Rohbaumaße. Maßtoleranzen bis 3 % sind möglich. Für die Planung und Ausführung der Einrichtung sind Naturmaße zu nehmen! Eventuelle Haarrisse in den Wänden und Decken bieten keinen Grund zur Beanstandung. Als Vertragsgrundlage gelten die vorliegenden Grundrisspläne 1:100 ohne Einrichtung, ohne Bepflanzung.

GEWÄHRLEISTUNGEN

Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre ab Übergabe der Wohnung. Drei bis vier Wochen vor Übergabe der Wohnung erfolgt eine Vorbegehung und Mängelaufnahme. Festgestellte behebbare Mängel werden bis zur endgültigen Übernahme durch die Verkäuferin behoben. Grundsätzlich bedarf die Mängelrüge der Schriftlichkeit.

Die Informationen und Daten entsprechen dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung (Datum lt. Deckblatt). Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Haftung oder Garantie für Umfang, Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten ist ausdrücklich ausgeschlossen.