

# BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## ECKDATEN

Auf den Grundstücken Nr. 738/4 und 738/9 in Aldrans entstehen die Häuser Ranserfeld 9 mit 5 Wohnungen und 9a mit 5 Wohnungen. Beide Wohnhäuser sind unterkellert und gliedern sich in vier Etagen. In der gemeinsamen Tiefgarage befinden sich die Stellplätze sowie die Kellerräumlichkeiten.

Die Wohnungen verfügen über flexibel gestaltbare Grundrisse. Jede Wohnung verfügt entweder über einen Garten oder über eine große Terrasse sowie über ein Kellerabteil. Im Vorfahrtbereich befinden sich Besucherparkplätze.

## ALLGEMEIN

Die einzelnen Wohnungen entsprechen auch in ihrer Raumaufteilung höchsten technologischen Ansprüchen modernen Wohnens. Auf optimale Schall- und Wärmedämmung und die Verwendung qualitativ hochwertiger Baustoffe, die den aktuellen baubiologischen Erkenntnissen entsprechen, wird besonderer Wert gelegt. Sämtliche Bauteile entsprechen statischen Erfordernissen, den geltenden Ö-Normen, der Tiroler Bauordnung. Ver- und Entsorgung: Gas, Strom, Wasser, Kanal, Müll, Anschlussmöglichkeit für Telefon, Fernsehen.

## ROHBAU

### Fundamente

(Stahl-)Beton (statisch erforderlich)

### Außenwände

Wärmegedämmter und schallgeschützter Stahlbeton

### Wohnungstrennwände

Wärmegedämmter und schallgeschützter Stahlbeton bzw. Hochlochziegelmauerwerk mit einseitiger Vorsatzschale bzw. Trockenbau-Wohnungstrennwand.

### Innenwände

Nichttragende Zwischenwände aus Gipskartonständerwänden, zweilagig beplankt mit innen liegender Isolierung

### Geschossdecken

Wärmegedämmte und schallgeschützte Massivdecken in Stahlbeton

### Dachkonstruktion

Holz- bzw. Stahlbetonwarmdach nach statischen Erfordernissen mit Schieferpappendeckung

### Stiege

Schalltechnisch isolierter Stahlbeton in Sichtbetonqualität bzw. gespachtelt.

Stiegenhausverkleidung in Holz.

### Balkone

Thermisch getrennte Stahlbetonkonstruktion, Balkonbrüstung verputzt mit Abdeckung bzw. Glasbrüstung

### Sonstige Bauteile

Säulen, Träger, Unterzüge etc. in Stahl(beton) gemäß statischen Erfordernissen

## AUSBAU

### Fassade

Wärmegedämmte, schallgeschützte Vollwärmeschutzfassade verputzt weiß im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit integrierten Holzlamellen.

### Wand- und Deckenverkleidungen

Wohnungsinnenwände: Maschinen-Einlagenputz auf Kalk/Gips oder Kalk/Zement Basis.

Gespachtelte Gipskartonverkleidungen bzw. Vorsatzschalen

Wohnungsdeckenuntersichten: Maschinen-Einlagenputz auf Kalk/Gips oder Kalk/Zement Basis.

### Fußböden

Garagengeschoß: Gußasphalt oder Giesharzboden

Abstellplätze: Asphalt

Stiegenanlagen: Feinsteinzeug

Wohnungen: Schwimmender Zementestrich mit Trittschalldämmung und Wärmedämmschichten

Keller: Öldichte Versiegelung

## GEBÄUDETECHNIK

### Sanitäre

Wasserzuleitung in gepressten Kupfer- bzw. geprüften Kunststoffrohren

Abflussleitungen in schwerer PVC-/Gussrohrausführung

Kaltwasser-Verbrauchserfassung über eigene Zählgeräte

### Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung und Warmwasseraufbereitung über Gaszentralheizung mit Brennwertgerät

Verbrauchserfassung pro Einheit mittels Wärmemengenzähler

Beheizung mittels Fußbodenheizung

### Lüftung

Entlüftung der innenliegenden Bäder und WCs (eigener Schalter) mechanisch über Dach oder Außenwand. Dunstabzugshauben der Küchen über Dach.

Küchenbelüftung: Der Einbau einer Rückstauklappe durch den Eigentümer (zB durch Küchenfirma) wird empfohlen

### Elektro

Unterverteiler mit Sicherungen und Überspannungsschutzmodulen in den Wohnungen

Zählerplätze im Hauptverteiler (Garagengeschoß)

## AUSSTATTUNG

### Wohnungseingangstüren

Vollbautürblätter, Beschläge und Türdrücker in Edelstahl; Schließanlage mit Dreifach-Verriegelung

(Zylinderschloss), Türspion, Namensschild

### Innentüren

Holzürblätter weiß beschichtet; Holzumfassungszargen weiß beschichtet;

Beschläge und Türdrücker in Edelstahl;

Buntbartschlüssel bei den Zimmertüren, WC-Beschlag bei den WC- und Badtüren

### Fenster und Außentüren

Fenster und Fenstertüren: Kunststofffenster mit Isolierverglasung gemäß Heizwärmebedarfsberechnung; Beschläge in Edelstahl

Fensterinnenbänke: Kunststoff weiß beschichtet (wo vorhanden)

Außenfensterbänke: verzinktes Color-Blech (wo vorhanden)

Balkon- und Terrassentüren sowie Fixelementkonstruktionen aus Kunststoff, mit 3-Scheiben-Isolierverglasung gemäß Heizwärmebedarfsberechnung; Beschläge in Edelstahl

### Sonnenschutz

Außen fest montierter Sonnenschutz.

### Wand- und Bodenbeläge

Schlaf-/Wohnräume, Küche, Abstellraum: Parkett

Windfang: Granit

Bad und WC: Bodenfliesen, Wände raumhoch verflies, Decken Feinputz

Terrassen: Holzrost

### Terrassengeländer

Betonbrüstung weiß gestrichen oder Glasgeländer

### Malerarbeiten

Wände und Decken in den Wohnräumen: Dispersionsfarbe

deckend weiß

### Elektroinstallation

*Vorraum:* 1 Deckenlichtauslass, 1 Reinigungssteckdose, 1 Telefonanschluss inkl. Steckdose,

*Gang:* 2 Deckenlichtauslässe, 1 Reinigungssteckdose, 1 Telefonanschluss inkl. Steckdose, *Wohnzimmer:* Decken- und Wandlichtauslässe entsprechend Einrichtungsvorschlag des Architekten getrennt schaltbar, 5 Steckdosen, 1 Antennenanschlussdose, je nach Bedarf Schalter für Jalousien

*Schlaf- und Kinderzimmer:* je 1 Deckenlichtauslass geschaltet bei Türe und Bett, 3 Steckdosen, 1 Antennenanschlussdose, je nach Bedarf Schalter für Jalousien

*Küche:* 1 Decken- und 1 Wandlichtauslass getrennt schaltbar, 1 Anschluss für E-Herd, je 1 Steckdose für: Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank, sowie 3 Arbeitssteckdosen, je nach Bedarf Schalter für Jalousien

*Abstellraum:* 1 Deckenlichtauslass geschaltet, 1 Steckdose, wo vorgesehen 1 Steckdose für Waschmaschine

*Bad:* 1 Decken- und 1 Wandlichtauslass getrennt schaltbar, 2 Steckdosen bei Waschtisch, wenn im Bad vorgesehen 1 Steckdose für Waschmaschine, je nach Bedarf Schalter für Jalousien

*WC - falls getrennt vom Bad:* 1 Deckenlichtauslass geschaltet, 1 Schaltstelle für Abluftventilator mit Nachlaufrelais (nur bei innen liegendem WC)

Terrasse: 1 Wandlichtauslass geschaltet vom innen liegendem Wohnraum, 1 Deckenlichtauslass, 2 Steckdosen

Kellerabteil: 1 Kellerleuchte, 1 Steckdosen-/Schalterkombination.

Stiegenhaus und Laubengang: Lichttaster mit Orientierungsbeleuchtung und/oder Bewegungsmelder, Decken/Wandleuchten in ausreichender Anzahl, Fluchtwegbeleuchtung wie vorgeschrieben, Dämmerungs- bzw. Zeitschaltung  
Tiefgarage: Lichtleisten mit Schutzrohr gesteuert über Schalter und Bewegungsmelder, Notbeleuchtung laut Erfordernis

10 zusätzliche Steckdosen werden nach Kundenwunsch installiert

#### **Sanitäreinrichtung**

Für alle Armaturen werden Hans Grohe – Serie Axor UNO als Standard verwendet

Für die Sanitärgegenstände werden Laufen Keramik als Standard verwendet

Bad: Kunststoff Einbauwanne (160x80) und Kunststoff Duschtasse 80x80 (inkl. Duschwand) mit Ab- und Überlaufgarnitur mit Unterputzarmaturen, sowie energiesparenden, exklusiven Einhandhebelmischern, Duschkopf mit Stange, Waschtisch aus Kristallporzellan mit exklusivem Einhandhebelmischer, wenn gewünscht Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.

WC falls getrennt: Hängeklosettanlage mit eingebautem Spülkasten sowie Handwaschbecken. Im Bad und WC sind keine sonstigen Einrichtungsgegenstände enthalten.

Küche: Wasseranschlüsse für Zu- und Abfluss, wandbündig verpropft, Anschluss für Geschirrspüler gerichtet

Bei sämtlichen Wohnungen ist ein frostsicherer Gartenwasseranschluss vorgesehen

### **GEMEINSCHAFTSANLAGE**

#### **Fahrräder**

Für Fahrräder wird ein Bereich im Vorfahrtsbereich als Allgemeinfläche zur Verfügung gestellt.

#### **Müllraum**

Eigener Bereich im Kellergeschoß, Tonnen sind nach Vorschreibung der Gemeinde durch den Hausverwalter für die Hausgemeinschaft anzuschaffen.

#### **Briefkasten**

Im Eingangsbereich des Stiegenhauses

#### **Schließanlage**

Codierte Sicherheits-Schließanlage mit Profilzylinder; Wohnungseingangstüre, Kellertüre, Briefkasten und Kellerabteil

Sämtliche Allgemeinräume sind mit dem Wohnungsschlüssel schließbar

#### **Torsprechanlage**

Vor der Eingangstüre, Torsprechstellen mit Türöffnertaste in jedem Wohnungseingang

#### **Außenanlagen**

Private Gärten werden wo notwendig eingezäunt, mit Rasen begrünt und eine Hecke gepflanzt, allgemeine Grünflächen werden mit Rasen begrünt

### **SONDERWÜNSCHE**

Individuelle Änderungswünsche können im Rahmen der technischen Bauvorschrift und mit vorheriger Zustimmung der Fa. EFP durchgeführt werden. Mit der Durchführung allfälliger Sonderwünsche können ausschließlich die am Bau beschäftigten Firmen betraut werden. Insbesondere ist bei geänderter Ausführung auf Schall- und Wärmedämmung zu achten. Die Abrechnung der Sonderwünsche erfolgt direkt mit den beauftragten Firmen. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, ist die Durchführung solcher Wünsche nur über die Firma EFP bei schriftlicher und gegengezeichneter Vereinbarung möglich.

Innenausbauarbeiten in Eigenregie können erst nach erfolgter technischer Abnahme und Wohnungsübergabe durch die EFP erfolgen, ein frühzeitiger Beginn dieser Arbeiten bereits während der Bauphase des Projektes ist nur durch Zustimmung des Büros EFP möglich. Die Abrechnung für nicht erfolgte Leistungen durch Eigenausbau bzw. komplett gestrichener Leistungen, erfolgt innerhalb von 3 Monaten ab Endabrechnung des Bauvorhabens. Der Aufwand der Firma EFP (Organisation, Planänderungen und Anbotseinholung) wird nach tatsächlichen Kosten abgerechnet. Die Änderungen im Anfangsstadium sind kostenlos bzw. werden von der Firma EFP getragen. Für Sonderwünsche übernimmt die Firma EFP keinerlei Gewährleistung.

### **ABSTELLPLÄTZE**

Da von Seiten der Gemeinde Aldrans bei der Errichtung eines Wohnhauses eine Mindestanzahl an Stellplätzen vorgeschrieben wird, ist jeder Wohnungskäufer verpflichtet mindestens 1 Tiefgaragenabstellplatz zu kaufen.

### **ALLGEMEINE HINWEISE**

Zeichnerische Ausdrucksmittel (Einrichtungsgegenstände) sowie Visualisierungen (Schaulbilder) sind nicht Bestandteil der für die Einrichtung und Ausstattung der Wohnungen maßgeblichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen. Maßtoleranzen bis zu 3 % werden gemäß WEG in der derzeit geltenden Fassung beiderseits toleriert. Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff, der in der Baubeschreibung als „bzw. – oder “ angegeben ist zu. Für einen von der Bauleitung angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann keine Garantie übernommen werden.

Bei jeglichem Schriftverkehr ist die Nummer des Hauses anzuführen. Geringfügige statisch oder schalltechnisch bedingte Änderungen (Vorsatzschalen, Stürze, Säulen, etc.) sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren. Schlüssel werden dem Käufer erst bei erfolgter Wohnungsübergabe durch EFP ausgehändigt, das Betreten der Wohnung um Abmessungen für Einrichtungsgegenstände durchzuführen ist nach Absprache mit der EFP jedoch möglich.

Die technische Abnahme der Wohnungen erfolgt ca. drei Wochen vor der tatsächlichen Wohnungsübergabe im Beisein des jeweiligen Käufers und der Bauleitung. Festgestellte Mängel werden bis zur Wohnungsübergabe behoben. Nach der technischen Abnahme werden die Wohnungen endgereinigt. Die Wohnungen dürfen ab diesem Zeitpunkt durch den Käufer bis zum Übergabetermin nicht mehr betreten werden.

### **GEWÄHRLEISTUNG**

Gewährleistung für nicht bewegliche Teile: drei Jahre, für bewegliche und mechanische Teile ein Jahr ab Datum der Fertigstellung und erstmaliger Übergabe. Allenfalls auftretende Haarrisse werden gemäß Ö-Norm B2210 vom Käufer toleriert. Angelegenheiten, über die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und vorangegangenen Bedingungen keine Vereinbarungen getroffen sind, regeln sich nach den Bestimmungen der einschlägigen Ö-Normen des ABGB sowie des KSchG.

Für Sonderwünsche übernimmt die Firma EFP keinerlei Gewährleistung.

### **ZU BEACHTEN NACH DER WOHNUNGSÜBERGABE**

Bitte Informationsblatt zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden während der Austrocknungszeit nach Wohnungsübergabe beachten. In diesem sind auch Hinweise für Möbeleinbauten angeführt, die zu beachten sind. Die Regenabläufe sind frei zu halten und Silikonfugen vom Eigentümer regelmäßig zu überprüfen und zu warten.