

MH Energie & Wohnbau GmbH
Dorf 3d
6210 Wiesing

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnlage St. Pankrazberg

Bauherr:
MH Energie & Wohnbau GmbH
Dorf 3d
6210 Wiesing

Verkauf:
MH Energie & Wohnbau GmbH
GF Michael Hotter
hotter-michael@aon.at

Planung:
Ing. Christoph Eller

Stand:
17.03.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Beschreibung.....	3
2.	Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft.....	3
3.	Baubeschreibung.....	3
3.1	Fundamentierung.....	3
3.2	Kellermauerwerk.....	4
3.3	Geschoßdecken.....	4
3.4	Fußbodenkonstruktion.....	4
3.5	Aufgehendes Mauerwerk.....	4
3.6	Zwischenwände / Wohnungstrennwände.....	4
3.7	Treppenhaus.....	4
3.8	Fenster.....	4
3.9	Dachstuhl / Dacheindeckung.....	5
3.10	Heizungsanlage.....	5
3.11	Solarunterstützung.....	5
3.12	Entlüftung Bäder / WC.....	5
3.13	Terrassen.....	5
3.14	Entwässerung.....	5
4.	Ausstattungsbeschreibung.....	5
4.1	Sanitärausstattung.....	5
4.2	Elektroinstallation.....	6
4.3	Türen und Tore.....	7
4.4	Fußbodenbeläge.....	7
4.5	Wandbeläge Bad / WC.....	7
4.6	Malerarbeiten.....	7
4.7	Sonstiges.....	8
5.	Allgemeinbereiche und Gemeinschaftsanlagen.....	8
6.	Sonstiges.....	9
	Voraussichtlicher Baubeginn.....	9
	Voraussichtliche Baufertigstellung und Übergabe.....	9
	Späteste Baufertigstellung und Übergabe.....	9
7.	Anmerkung für den Anwender.....	9
	Allgemeine Hinweise.....	10

Bauvorhaben: **Fügenberg – Wohnlage St. Pankrazberg**
Errichtung einer Kleinwohnanlage mit voraussichtlich insgesamt 10 Wohneinheiten inkl. einer Tiefgarage. Die Erschließung erfolgt über ein geschlossenes Treppenhaus mit Personenaufzug.

Gemeinde / Adresse: A-6264 Fügenberg, Hochfügenerstraße 162

Bauträger: MH Energie & Wohnbau GmbH
Dorf 3d
6210 Wiesing

1. Allgemeine Beschreibung

In der Gemeinde Fügenberg errichtet der Bauträger auf Gst. 218/3 statt der bestehenden Gebäude, welche bereits zur Gänze abgerissen wurden, eine moderne Kleinwohnanlage mit voraussichtlich insgesamt 10 Wohneinheiten nach Maßgabe des Bebauungsplanes mit Kundmachung von 27.05.2016 und des bereits rechtskräftigen Baubescheides 131/0/62-H-2016 vom 30.11.2016. Die Wohneinheiten sind im Erdgeschoß, im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß situiert und mit einem geschlossenen Treppenhaus und einem Personenaufzug (Kellerabteile) und weitere Allgemeinräumlichkeiten befinden sich im Bereich des Untergeschosses.

Die Grundparzelle 218/3 ist gemäß § 38. des Tiroler Raumordnungsgesetz als Wohngebiet gewidmet.

2. Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft

Strom: Tiwag

Wasser: Gemeinde Fügenberg (Privat)

Kanal: Gemeinde Fügenberg

Die Ableitung von Regen- und Dachwässern sowie der Verkehrsflächen erfolgt lt. Vorschreibung der Behörde. Sickerschächte sowie Sickermulden können auf Privatflächen zum Liegen kommen und müssen zugänglich gestaltet werden.

Müll: Gemeinde Fügenberg

Über den gemeinsamen Müllbereich werden lediglich der Restmüll und der Biomüll entsorgt.

Telefon: Leitungen für Telekom auf Eigengrund

Die Telefonversorgung erfolgt auf eigenen Antrag der Käufer. Der Anschluss an das Netz der Telekom und allfällige Kosten für die Leitungsverlegung auf Fremdgrund sind nicht Leistungsumfang des Bauträgers.

Heizung: Lüftwärmepumpe

TV/Radio: Eine gemeinschaftliche, digitale TV-SAT-Anlage wird installiert

Briefkasten: Im Bereich des Hauptzugangs

3. Baubeschreibung

3.1 Fundamentierung

Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen bemessen und als Stahlbetonfundamentplatte ausgeführt. Alle Anschlüsse horizontal und vertikal mittels Fugenbändern (wasserundurchlässig), Dimensionierung nach statischer Berechnung.

Untergeordnete Bauteile: Streifen- bzw. Punktfundamente.

3.2 Kellermauerwerk

Außenwände aus Stahlbeton bzw. mit Beton ausgegossen Hohlwendeelemente. Stärke und Betongüte sowie Säulen, Pfeiler und Unterzüge nach statischen Erfordernissen.

3.3 Geschossdecken

Die Geschossdecken werden in Stahlbeton bzw. als vorgespannte Elementdecken ausgeführt.

3.4 Fußbodenkonstruktion

Schwimmende Zementestriche, Trittschall- und Wärmedämmung gemäß Anforderungen.

3.5 Aufgehendes Mauerwerk

Aufgehendes Mauerwerk aus Stahlbeton, Ziegel bzw. mit Beton ausgegossenen Hohlwendeelementen. Hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutz wird den Anforderungen der Tiroler Bauordnung entsprochen.

3.6 Zwischenwände / Wohnungstrennwände

a) Zwischenwände innerhalb der Wohneinheiten: Wände in Ziegelbauweise. Vorgaben des Planers. Wenn statisch erforderlich, werden auch Zwischenwände in Stahlbeton ausgeführt. Jener Teil der Trockenbauwände, in denen die dezentralen Übergabestationen (siehe Pkt. 3.10) verbaut sind, werden in einer Stärke von 17,5 cm ausgeführt.

b) Wohnungstrennwände zu anderen Wohneinheiten: Die Wohnungstrennwände werden in Beton oder Betonziegel und einer einseitigen Trockenbau-Vorsatzschalung gemäß schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt.

c) Holzeinlagen (Montagegründe) im Ausmaß von 3 m² sind bauseitig inkludiert. Etwaige zusätzliche Holzeinlagen gelten als Sonderwunsch.

WICHTIG: In Wohnungstrennwänden und Vorsatzschalen dürfen keine Sanitär- und Heizungsinstallationen eingestimmt bzw. eingelegt werden.

3.7 Treppenhaus

Überdachtes, geschlossenes Treppenhaus mit Personenaufzug.

3.8 Fenster

Holzfenster ohne Blindstock. Dreh-, Drehkipp oder Fixteile laut Plan, Isolierverglasung, ab einer Breite von 120 cm bzw. 130 cm bei Oberlichtfenstern (jeweils Rohbaumaß) werden die Fensterelemente zweiflügelig bzw. zwei- oder mehrteilig ausgeführt, Schalldämmmaß entsprechend den geltenden Vorschriften. Fensterbank innen, Vorgabe des Bauträgers: 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung mit Edelstahlrandverbund. Auf Grund des erhöhten Gasgewichtes bei 3-fach-Verglasungen können technische Anpassungen der angebotenen Elemente notwendig werden, dies kann erst nach erfolgter Naturmaßnahme festgestellt werden. Alle Fenster und Türgriffe in Metallausführung, Farbe Silber.

Die Fensterstöcke sind für die Anbringung von Raffstore-Rollos (Sonderwunsch) geeignet. Bei Fenstern und Terrassentüren im Wohnbereich ist eine Stockaufdoppelung vorgesehen. Es wird empfohlen, hierfür auch gleich die elektrischen Leitungen zur Bedienung der Resistograf-Rollos zu beauftragen (Sonderwunsch).

Jeweils Modell und Farbe nach Vorgabe Bauträger.

3.9 Dachstuhl / Dacheindeckung

Pulldach mit aufgesetztem Zimmermannsdach in Holz mit Isolierung und Wärmedämmung. Die Eindeckung des Daches erfolgt nach Vorgaben des Bauträgers.

3.10 Heizungsanlage

Zentrale Heizungsanlage, automatisch gesteuerte Luftwärmepumpe, Ausführung der Beheizung der Wohneinheiten als Fußbodenheizung. Dezentrale Übergabestationen für Heizung, Warmwasser- und Kaltwasserversorgung mit Zähleinheiten. Die Übergabestationen werden im Regelfall in den Abstellräumen, Garderoben oder WC's untergebracht.

3.11 Entlüftung Bäder / WC

Außenliegende WC und Bäder werden mittels Fenster direkt ins Freie entlüftet, innen liegende WC und Bäder werden mechanisch entlüftet.

3.12 Terrassen

Im Dachgeschoß als Umkehrdach oder Warmdach mit Wärmedämmung und Bitumenbedachung. Im Erdgeschoß werden im Kiesbett verlegte Betonplatten verwendet. Die Balkone werden in Holz ausgeführt.

3.13 Entwässerung

Die Terrassen werden nach Vorgaben des Bauträgers entwässert.

4. Ausstattungsbeschreibung

4.1 Sanitärausstattung

a) Bad:

1x Waschbecken Keramik weiß 65 x 48 cm mit Einhebelmischer verchromt. 1x Einbaubadewanne in Acryl, weiß 180 x 80 cm mit Wannenträger, Wannenfäll- und Brausebatterie (Schubstange), Einhebelmischer verchromt, 1x Waschmaschinenanschluss.

b) WC:

1x Tiefspül-WC, wandhängend, weiß, mit versenktem Spülkasten mit 2-Mengen-Betätigungstaste inkl. WC-Sitz aus weißem Kunststoff.

c) Küche:

Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler.

d) Heizungs- und Wasserleitungen:

Sämtliche Heizungs- und Wasserleitungen (Zu- und Abflussleitungen) wie auch der Kanal werden (nicht in Wohnräumen) Aufputz gemäß Vorgaben des Sanitärplaners gelegt. Die Leitungen wie auch der Kanal verlaufen zum Teil auch in den Bereichen der im Wohnungseigentum stehenden Kellerabteile, im Garagenschoß und in Allgemeinflächen.

e) Dunstabzug:

Dunstabzüge im Küchenbereich werden bauseits ausschließlich als Umluftvariante gestattet.

4.2 Elektroinstallation

a) Garderobe / Gang / Vorraum:

1x Deckenauslass, 1x Steckdose, 2x Wechselschalter

Ab 3-Zimmer-Wohnungen:

Zusätzlich: 1x Deckenauslass, 1x Steckdose, 2x Wechsel-Ausschalter (in Wechselschaltung)

b) WC:

1x Deckenauslass, 1x Ein-Ausschalter, Elektroanschluss für Lüfter (nur innenliegende WC's)

c) Abstellraum:

1x Deckenauslass, 1x Steckdose, 1x Ein-Ausschalter

d) Küchenbereich:

1x Deckenauslass, 1x Wandauslass, 1x Ein-/Ausschalter, 4 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich, je 1x Geräteanschluss für E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank/Gefrierschrank, Backrohr/Dampfgarer, Mikrowelle und Dunstabzug (auf Basis Umluft).

e) Wohnen / Essen:

2x Deckenauslässe, 2x Ein-/Ausschalter, 4x Steckdosen, 1x SAT-Anschluss, 1x Telefon-/Internetanschlussdose

f) Bad:

1x Deckenauslass, 1x Wandauslass über Waschtisch, 1x Doppelschalter, 2 Steckdosen neben Waschtisch, 1x Steckdose für Waschmaschine

g) Schlafzimmer / Zimmer / Büro:

je 1x Deckenauslass, 2 Wechsel- und 1x Kreuzschalter, 3x Steckdosen

h) Terrasse:

je 1x Lichtauslass, 1x Ein-/Ausschalter, 1x Steckdose

i) Kellerabteile:

1x Deckenauslass, Deckenbeleuchtung, 1x Ein-/Ausschalter und 1x Steckdose Aufputz

j) Eingangs- / Zugangsbereich zu den Wohneinheiten (im Freien):

Wandleuchten mit Bewegungsmelder oder Ein-/Ausschalter

k) Allgemeiner Zugangsbereich, Treppenhaus, allgemeiner Keller, etc.:

Wand- und Deckenauslässe mit Bewegungsmelder oder Ein-/Ausschalter und Beleuchtungskörper nach Bedarf.

l) Technik-/Elektroraum und Allgemeinräume:

Wand- oder Deckenauslass mit Ein-Ausschalter und Beleuchtungskörper nach Bedarf und eine allgemeine Steckdose V220. Sicherungskasten mit Stromzählern lt. Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens.

m) Schwachstrominstallation:

Türklingel- und Gegensprechanlage

Die Beleuchtungskörper sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

4.3 Türen und Tore

a) Wohnungseingangstüre:

Anforderungen gemäß vorgegebener Gebäudeklasse. Wohnungseingangstüre in Holz oder Kunststoff, nach Vorgabe des Bauträgers. Innen Drücker, außen Türknauf

b) Innentüren:

Holz-Streif Türen mit Holzumfassungszarge, mehrere Farben zur Auswahl, inkl. Drückergarnitur. Bad- und WC-Türen erhalten einen Drehverschluss.

4.4 Fußbodenbeläge:

a) Wohnen / Essen / Zimmer / Schrankraum:

Vinyl in Eiche, nach Vorgabe Bauträger auf Estrich verlegt.

b) Bad / WC / Abstellraum:

Keramische Bodenfliesen im Format 60 x 30 cm. Modell und Farben nach Vorgabe Bauträger, 3 Farben zur Auswahl.

c) Nebenräume im Keller / Kellerabteile / Technikraum:

Beschichtet oder Estrich.

d) Garderobe / Vorraum:

Vinyl-Boden.

4.5 Wandbeläge Bad / WC

Keramische Wandfliesen im Format 60 x 30 cm, Güteklasse I, bei Vormauerungen WC und Waschbecken im OG gefliest, Höhe ca. 1,80 m, im Spritzbereich der Badewanne raumhoch gefliest, Farbe weiß matt oder glänzend. Die restlichen Wände werden mit einer Innendispersionsfarbe (Qualität Q2) weiß ausgeführt.

4.6 Malerarbeiten

a) Wandoberflächen:

Alle Wohnräume werden verputzt bzw. gespachtelt und 2x geweißt (Qualität Q2).

b) Deckenuntersichten:

Alle Deckenuntersichten in den Wohnbereichen werden gespachtelt und 2x geweißt.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung – A-6264 Fügenberg, Hochfügenerstraße 162 – Stand 03/2018 – Seite 7/10

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

4.7 Sonstiges

a) Kellerabteile:

Die Kellerabteile werden den Wohnungen direkt zugeordnet und sind nicht Allgemeinteil der Liegenschaft. Das Trennwandsystem (mit vertikalen Latten) wird in Holz inkl. Holztür ausgeführt.

b) Zaunanlage:

Im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß werden die Balkongeländer in Holz ausgeführt.

c) Raumhöhen:

Die Raumhöhen der Wohnungen betragen ca. 250 cm. Aufgrund technischer Notwendigkeiten kann die Ausführung abgehängter Gipskartondecken erforderlich sein, was eine demensprechende Verringerung der Raumhöhe mit sich bringt / z.B. in Bädern). Bereiche mit abgehängten Decken oder Deckenbereichen werden in den Plänen als solche vermerkt und sind in den Einreich- oder Verkaufsplänen nicht dargestellt.

5. Allgemeinbereiche und Gemeinschaftsanlagen

a) Tiefgaragen / Außenabstellplätze / Besucherabstellplätze:

Die Flächen werden mit Asphalt oder Rasengittersteinen belegt. Die PKW-Abstellplätze werden den Eigentümern direkt zugeordnet bzw. werden die 2 Besucherparkplätze der Allgemeinfläche zugeführt.

b) Kinderspielbereich:

Im Grundstücksbereich gemäß dem Lageplan ist auf der Ostseite ein Kinderspielbereich vorgesehen. Eine Ausgestaltung mit Geräten ist von Seiten des Bauträgers ist nicht vorgesehen.

c) Sonstige Flächen:

Grünflächen (nicht die Gartenanteile) sind Allgemeinflächen und werden humusiert und begrünt und können teilweise zur Versickerung der Regenwässer verwendet werden (je nach Vorschreibung der Behörde).

d) Fahr- und Gehwege:

Die mit PKW's befahrenen Flächen werden mit Asphalt, Kies oder Rasengittersteinen belegt. Die restlichen Erschließungswege werden mit Estrichplatten 40 x 40 cm im Kiesbett verlegt oder asphaltiert.

e) Zugangsbereich:

Im Außenbereich werden die Zugänge entweder in Asphalt oder mit Estrichplatten 40 x 40 cm im Kiesbett mit Fuge nach Wahl des Bauträgers belegt. Elektroinstallation werden nach Notwendigkeit (Decken- oder Wandleuchten) mit Bewegungsmeldern ausgeführt.

f) Stiegengeländer:

Metallkonstruktion mit Stabfüllung.

g) Fahrradraum:

Befindet sich im Untergeschoß, integriert in der Tiefgarage.

h) Kinderwagen-/Sportgeräteaum:

Befindet sich im Untergeschoß.

i) Müllbereich:

Müllboxen oder eine Mülleinhausung im Außenbereich.

j) Elektroanlagen Allgemeinflächen:

Gemäß Vorgaben des Elektroplaners. Die Zugangswege werden mittels Wand- oder Deckenleuchten und Bewegungsmelder beleuchtet.

k) Deckenuntersicht:

Alle Deckenuntersichten in den Allgemeinbereichen (Tiefgarage, Kellergänge, Fahrradraum, Technikraum, Terrassenuntersichten) bleiben in Beton- oder Dämmungsuntersicht.

l) Fassade:

Die Fassadenflächen werden als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt und mit Dünnputz abgerieben. Im Spritzwasserbereich als Perimeterdämmung mittels XPS-Platten. Fassadenfarbe nach Vorgaben des Architekten.

6. Sonstiges

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tag der Übergabe der Wohneinheit. Die planliche Darstellung der Wohnungseinrichtung in den Wohnungsgrundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den geltenden Vorschriften. Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG, weil geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Konsumenten zumutbar, vorgenommen. Abweichungen werden bis +/- 3 % (§ Abs. 2 Ziff. 1 WEG idF. 3. WÄG, Wohnungseigentumsgesetz 1975 in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes) beiderseits toleriert. Abweichungen der Fläche innerhalb dieses Toleranzbereiches haben keine Auswirkungen auf den Kaufpreis zur Folge. Abweichungen von den Verkaufsplänen, Änderung der Fassadenfarbe und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung der Wohneinheit und des Objekts bedeuten oder aus technischen Grundsätzen bzw. durch Auflagen der Behörden erforderlich sind, aber auch Irrtümer, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt als vereinbart, dass hierfür die Gewährleistung durch den Bauträger nicht übernommen wird. Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, die darin erwähnte Tiroler Bauordnung (TBO), die Technischen Bauvorschriften (TBV) samt Nebengesetzen, den dazugehörigen Verordnungen und den genehmigten Plänen.

Voraussichtlicher Baubeginn:

Sommer 2018

Voraussichtliche Baufertigstellung und Übergabe:

Winter 2019

Späteste Baufertigstellung und Übergabe:

30.09.2019 (schlüsselfertig)

7. Anmerkung für den Anwender

Vertragsbestimmungen sind grundsätzlich im Kaufvertrag geregelt. Zur Konkretisierung werden diese zum Teil in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt. Sollten für die Beheizung von Räumlichkeiten verschiedene Systeme (Radiatoren und Fußbodenheizung) Verwendung finden, ist von Seiten der Hausverwaltung unbedingt auf die Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes Bedacht zu nehmen.

Allgemeine Hinweise:

a) Endreinigung:

Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein Reinigungsunternehmen mit der Grobreinigung beauftragt (Kosten sind im Fixpreis enthalten).

b) Austrocknung des Bauvorhabens:

Die Austrocknungszeit des Bauvorhabens beträgt ca. 3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:

- 1) Möbel sollen mindesten 10 cm von der Wand entfernt sein. Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
- 2) Während der Heizperiode ist in regelmäßigen Abständen mindestens 3x am Tag mit Durchzug jeweils ca. 5 Minuten zu lüften.
- 3) Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen. Bei Fenstern mit Dreh-Kipp-Beschlägen Fenster in Kippstellung belassen.
- 4) Mauerecken nicht Vorhängen und dergleichen überdecken.
- 5) Bad und Küche wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfter durchlüften.
- 6) Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren und nur atmungsaktive Mineralfarben zum Färben der Wände verwenden.
- 7) Trocknen Sie keine Wäsche in den Wohnräumen, sondern ausschließlich im Trockenraum.
- 8) Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z.B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.
- 9) Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.
- 10) Tritt oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.
- 11) Die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen soll bei 21 Grad Celsius Raumtemperatur max. 55-60 % betragen (verwenden Sie hierzu Thermometer und Hygrometer).

c) Silikonfugen:

Silikonfugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen. Silikon ist ein organisches Produkt. Die fungizide Wirkung des Silikons ist begrenzt und geht mit der Zeit verloren. Silikon verändert sich in Form und Farbe. Darum ist es wichtig, dass der Eigentümer die Silikonfugen immer wieder prüft und bei Bedarf selbst oder durch einen befugten Professionellsten erneuern lässt.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt vorbehaltlich technischer Änderungen, Druck- und Satzfehler.