

**VORLÄUFIGE BAUBESCHREIBUNG**  
**BVH KARRÖSTEN T 444**  
**HWB = 14 PASSIVHAUSQUALITÄT**

**BAULEITUNG**

Bmst. Ing. Klemens Vögele  
Tel: +43(0)512/571411-520  
klemens.voegele@alpenlaendische.at

**ALLGEMEIN**

In der Gemeinde Karrösten, GSt-Nr 1074 errichtet die Alpenländische eine Wohnanlage mit 16 Mietwohnungen sowie 18 Tiefgaragenabstellplätzen.

Die Wohnanlage besteht aus zwei Baukörpern, aus Haus A und B, welche je durch ein Stiegenhaus und einen Personenaufzug erschlossen werden.

Die Zufahrt zur Wohnanlage bzw. die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die im Osten gelegene Straße.

Jeder Wohnungseinheit sind ein Balkon oder eine Terrasse, ein Autoabstellplatz sowie ein Kellerabteil zugeordnet.

Im Freien befinden sich ein Kinderspielplatz, 11 Besucherparkplätze sowie Parkflächen für einspurige KFZ.

**Haus A:**

EG + 2 Obergeschoße ..... 8 Wohnungen

**Haus B:**

EG + 2 Obergeschoße ..... 8 Wohnungen

**TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

**Im Untergeschoß befinden sich (vorläufig):**

16.....Kellerabteile  
18..... Tiefgaragenabstellplätze  
2..... Elektroverteilerräume  
1..... Technikraum  
1..... Wasch- und Trockenraum  
1..... Müllraum  
2..... Fahrradabstellräume  
1..... Hausmeisterraum

**Haus A:**

2.....2-Zimmerwohnungen  
4.....3-Zimmerwohnungen  
2.....4-Zimmerwohnungen

**Haus B:**

2.....2-Zimmerwohnungen  
4.....3-Zimmerwohnungen  
2.....4-Zimmerwohnungen

Die Ausstattung des gesamten Objektes sowie der einzelnen Wohnungen wird nach den neuesten Erkenntnissen der Technik erstellt. Auf eine verbesserte Schall- und Wärmedämmung gegenüber den Erfordernissen der TBO (Tiroler Bauordnung) und den einschlägigen ÖNORMEN wird besonderer Wert gelegt.

**Fundierung:**

Stahlbetonmassivbauweise mit Bodenplatte, in wasserundurchlässiger Ausführung.

**Kellerwände:**

Stahlbetonwände 25 cm in wasserundurchlässiger Ausführung

**Decke über Tiefgarage:**

Stahlbetonmassivdecken im Gefälle, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen.

**Außenwände:**

Stahlbetonwände 20 cm stark mit Wärmedämmverbundsystem 22 cm

**Wohnungstrennwände:**

Stahlbetonwände 20 cm stark mit Gipskartonvorsatzschalen

**Zwischenwände:**

Gipskartonständerwände 12,5 cm

**Decken:**

Stahlbetonmassivdecken, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen, mit beschichteter Untersicht. Teilweise werden Gipskartondecken abgehängt.

**Stiegenhaustreppen:**

Stahlbetontreppen schalltechnisch entkoppelt

**Dach:**

Satteldach in Stahlbetonmassivbauweise mit aufliegender Steildachdämmung und hinterlüfteter Holzlattung. Eindeckung mit Dachplatten.

**INNENAUSBAU**

**Wandoberflächen:**

Betonwände werden verputzt bzw. Trockenbauwände gespachtelt, weiß gemalen, die Bäder und WC's werden raumhoch bis Unterkante Decke verflieset.

**Fußböden:**

Schwimmende Estriche mit Trittschall- und Wärmedämmung

- Wohn-/Ess-/Küchenbereiche/Vorräume/Zimmer:  
Parkett
- Abstellräume: Fliesen
- Bäder und WC: keramischer Boden- und Wandbelag
- Balkone: Holzroste aus Lärche
- Terrassen(EG+DG): Betonplattenbelag im Kiesbett
- Stiegehäuser: Feinsteinzeug

### **Balkongeländer:**

Verzinkte Geländer Konstruktion mit Füllung aus vertikal angereihten Lärchenlatten.

### **Fenster und Türen:**

Fenster und Balkontüren aus Kunststoff, Farbe innen weiß, Dreh- bzw. Drehkipplügel, 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung

### **Wohnungseingangstüre:**

Türblatt mit Doppelfalz, beidseitig mit MAX-Platten belegt. Farbe innen weiß. , Klimaklasse c/d/e, ca. 64 mm stark, 2 Gummidichtungen rundum, mit eingebautem Türspion, Beschlag Edelstahl matt gebürstet.

### **Innentüren:**

Stahlzarge lackiert, Gummidichtung dreiseitig, Türblatt Oberfläche weiß lackiert, mit Innentürbeschlag Edelstahl matt gebürstet. Alle Türen sind Streiftüren.

### **Heizung:**

Im Untergeschoß befindet sich eine Heizzentrale, in welcher das Heizungswasser mittels einer Haupt-Wärmepumpe (Luftwärmepumpe) auf nur 20-35°C erhitzt wird und mit nur niedrigen Leitungsverlusten in die Fußbodenheizungen der einzelnen Wohnungen geleitet wird.

In jeder Wohnung befinden sich für das Brauchwasser Warmwasserboiler mit nochmals einer in den Boiler integrierten Wärmepumpe. Sie verwendet die Restwärme aus der Fußbodenheizung. Dies führt zu einer Einsparung von ca. 25% gegenüber dem System der zentralen Brauchwassererwärmung. Damit kann man im Sommer sogar „sanft kühlen“ (ca. 2°C)

### **Sanitär- und Lüftungsinstallation:**

- Bad:
  - Waschtisanlage:
    - 1 Waschtisch - Villeroy & Boch
    - 1 Einhand-Waschtischbatterie - Grohe
  - Badewannenanlage:
    - 1 Badewanne - Kaldewei
    - 1 Wannenträger und Anschlussprofil
    - 1 Wannenmischer - Grohe
    - 1 Brausegarnitur - Grohe
    - 1 Wannen Ab- und Überlaufgarnitur
  - Zu- und Abfluss für eine Waschmaschine
- WC:
  - Wand-WC-Anlage:
    - 1 Tiefspülklosett - Villeroy & Boch

1 Klosettsitz

### Handwaschbecken:

1 Handwaschbecken - Villeroy & Boch  
1 Kaltwasser Standventil - Grohe

- Küche:
  - Anschluss für Spüle, Abfluss, Kalt- und Warmwasserleitung

### **Lüftungsanlage:**

Kontrollierte Wohnraumlüftung (Komfortlüftung) mit zentralem Lüftungsgerät je Stiegenhaus. Die Zuluftbringung erfolgt im Wohnbereich und in den Schlafzimmern, die Abluftabsaugung erfolgt in Bad, WC, Küche und Abstellraum.

In den Küchen dürfen nur Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb eingebaut werden.

### **Elektroinstallation:**

- Diele:
  - 1-2 Deckenauslässe mit Wechselschalter
  - 1-2 Steckdosen
  - 1 Torsprechstelle
- Wohnraum:
  - 2 Deckenauslässe mit Serienschalter
  - 4 Steckdosen
  - 1 Antennensteckdose
  - 1 Telefonsteckdose
- Schlafzimmer:
  - 1 Deckenauslass mit Wechsel- bzw. Ausschalter
  - 3-4 Steckdosen
  - 1 Verrohrung + Verkabelung für TV-Anschluss
  - 1 Verrohrung + Verkabelung für Telefon
- Küche:
  - 1 Deckenauslass mit Serienschalter
  - 1 Wandauslass bei Küchenteil mit Serienschalter
  - 4 Steckdosen
  - 1 Anschluss Elektroherd
  - 1 Steckdose Kühlschrank
  - 1 Steckdose Geschirrspüler
  - 1 Steckdose Dunstabzug
- Abstellraum:
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  - 1 Steckdose
- Bad:
  - 1 Deckenauslass mit Serienschalter
  - 1 Wandauslass mit Serienschalter
  - 1 Steckdose beim Waschtisch
  - 1 Waschmaschinensteckdose
- WC:
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  - 1 Steckdose
- Terrasse/Balkon:
  - 1 Wandleuchte mit Schalter
  - 1 Steckdose

- Keller:
  - 1 Leuchte mit Schalter
  - 1 Steckdose

#### **Gemeinschaftsanlagen:**

- Brieffachanlage mit großformatigem Fach je Wohnung
- ein versperrbares Kellerabteil je Wohnung
- Zentralschließanlage
- Gemeinschaft – SAT-Anlage ohne Receiver
- ORF1, ORF2, ATV+ können über den selbstbeizustellenden Digitalreceiver und ORF-Digitalkarte empfangen werden
- die Außenanlagen werden gärtnerisch gestaltet

#### **Ausstattungsänderungen sind vorbehalten!**

#### **AUSSTATTUNGSSONDERWÜNSCHE**

Alle Abweichungen von Leistungen, welche auf Wunsch des Werbers über die von der Gesellschaft geplante bzw. ausdrücklich beschriebene Ausführung bzw. Ausstattung in qualitativer und quantitativer Hinsicht hinausgehen, gelten als Sonderwünsche.

**Ausstattungsänderwünsche** sind z.B. die Änderung von:

- Bodenbelägen
- Fliesen
- Türen
- Sanitärinstallationen
- Sanitäre Einrichtungsgegenstände (Badewanne, Waschbecken etc.)

Ausstattungsänderwünsche sind schriftlich direkt mit den am Bau beschäftigten Firmen abzuwickeln. Eventuell anfallende Mehrkosten werden Ihnen von diesen direkt in Rechnung gestellt.

Grundsätzlich ist nur eine Aufwertung des Standards möglich.

Bei Nichtinanspruchnahme von Standardausstattungen erfolgt die Vergütung der Normalausstattung durch unsere Gesellschaft im Zuge der Bauendabrechnung vorbehaltlich der Genehmigung durch die Wohnbauförderung des Landes Tirol.

Für diesen Bearbeitungsaufwand verrechnet unsere Gesellschaft einen Unkostenbeitrag von 3 % zuzüglich Mehrwertsteuer jener Kosten, die in dieser Abrechnung aufscheinen.

Ein Ersatz von Aufwendungen aus Sonderwünschen, insbesondere auch im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses, wird unter Beachtung des Mietrechtsgesetzes ausgeschlossen.

Der Mieter trägt die Kosten der Instandhaltung bzw. Wiederherstellung seiner Veränderungen. Bei einem Rücktritt sind die Kosten für den Rückbau in die Standardausführung vom Wohnungswerber zu übernehmen.