

# WOHNANLAGE PALMERSBACHWEG GROSS IMST

## BAU – UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand 31.07.2024

### 1. ALLGEMEINE KURZBESCHREIBUNG

Auf einem großzügigen rd. 2.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück (GST 3442/2) in bester Wohnlage von Imst, Tirol wird diese Wohnanlage errichtet. Das Projekt umfasst zwei moderne Wohnhäuser (Haus A und Haus B) mit insgesamt 26 hochwertigen Wohnungen gemäß genehmigter Einreichplanung. Die Umsetzung erfolgt in zwei Baustufen beginnend mit Haus A und gefolgt von Haus B.

Unterhalb beider Gebäude befindet sich eine große Tiefgarage, welche 43 Tiefgaragen-KFZ-Stellplätze, 2 Abstellplätze für einspurige Fahrzeuge (z.B. Motorrad) sowie allgemeine Räumlichkeiten und die Kellerabteile beinhaltet. Zwischen den beiden Gebäuden werden auf Zufahrtsniveau 6 KFZ-Abstellplätze im Freien errichtet. Ein eigens gestalteter Kinderspielplatz bietet den Kindern der Wohnanlage reichlich Platz zum Verweilen und Spielen.

Bezeichnung Wohnhaus/Wohnanlage gilt folgend jeweils für Haus A und Haus B.

### 2. AUBENANLAGEN, AUßENBEREICHE, FREIFLÄCHEN, KFZ-ABSTELLPLÄTZE UND ALLGEMEINE FLÄCHEN

#### FREIFLÄCHEN UND ALLGEMEINFLÄCHEN

Diverse Einrichtungen aufgrund eventueller behördlicher Auflagen bzw. technischer Erfordernisse werden auf den Frei- und Allgemeinflächen errichtet. Für die Flächendefinition gilt die Festlegung lt. Nutzwertgutachten.

#### FEUERWEHRFLÄCHEN

Die behördlich vorgeschriebenen Aufstellflächen und Wendepunkte für die Feuerwehr befinden sich auf der Zufahrt bzw. zwischen den beiden Wohnhäusern – die genaue Lage und Ausprägung ist in der Einreichplanung (ROTE FLÄCHE) ersichtlich.

#### ZUFAHRT ZUM GRUNDSTÜCK

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die bestehende Gemeindestrasse Palmersbachweg Imst, anschließend über das Fremd-Grundstück 3442/1 (diverse Servitute vorhanden u.a. das Recht des Gehens und Fahrens) nord/nordöstlich des Bestandshauses hinauf zum gegenständlichen Grundstück 3442/2, auf welchem das Projekt errichtet wird. Diese Zufahrt (Servitutsfläche) dient auch der Zu- und Ableitung von Versorgungsleitungen zur Gemeindestrasse. Die genaue Lage und Ausprägung des Zufahrtsweges (Servitut) über das Fremdgrundstück GST 3442/1 ist im Lageplan der Einreichplanung ersichtlich. Die Oberfläche des Zufahrtsweges wird als Asphaltbelag hergestellt.

#### PKW – PARKPLÄTZE (IM FREIEN UND TIEFGARAGE)

Im Außenbereich werden 6 KFZ-Abstellplätze im Freien (A-AAP 1 bis A-AAP 6 laut Einreichplanung) errichtet. Die Lage und Ausprägung ist der Einreichplanung zu entnehmen.

In der Tiefgarage werden 43 KFZ-Abstellplätze und 2 Abstellplätze für einspurige Fahrzeuge (z.B. Motorrad) errichtet. Davon werden 4 KFZ-Abstellplätze als „Behindertenparkplätze“ mit überbreite errichtet (siehe Rollstuhlsymbol in den Parkplätzen der Einreichplanung) sowie einige Parkplätze mit teilweise erweiterten Platzangebot sowie alle anderen Parkplätze in den Standardabmessungen 2,50 x 5,0m errichtet. Die genaue Lage und Ausprägung ist der Einreichplanung zu entnehmen.

Die Zufahrt zur gesamten Tiefgarage erfolgt unterhalb HAUS A über eine Rampe direkt von der Zufahrt/Zufahrtsweg.

Alle Parkplätze werden mit üblichen weißen Trennstrichen optisch gekennzeichnet und je nach Ankauf mit der Topnummer beschildert.

#### BÖSCHUNGSBEREICHE SOWIE GELÄNDEHÖHEN UND RAMPENNEIGUNGEN

Sämtliche Böschungsbereiche, Geländehöhen und Rampenneigungen sowie Neigungen der Zufahrtswege und Zufahrtsflächen sind der genehmigten Einreichplanung zu entnehmen.

#### KINDERSPIELPLATZ

Im süd-südwestlichen Bereich zwischen den beiden Wohngebäuden wird ein Kinderspielplatz mit rd. 50

m<sup>2</sup> errichtet und mit diversen Spielgeräten ausgestattet. Die genaue Lage und Ausprägung des Kinderspielplatzes ist der Einreichplanung zu entnehmen.

#### **MÜLLHAUS**

Als Müllhaus für beide Häuser dient ein abgeschlossener Raum in der Tiefgarage mit 12,75 m<sup>2</sup> – die genaue Lage und Ausprägung ist der Einreichplanung zu entnehmen.

Bodenbelag als Stahlbeton oder Asphalt, Wände sowie die Decke in Stahlbeton schalrein.

Zugangstüre mit Überbreite lt. Einreichplanung als Brandschutztüre in EI2 30-c. Die Mülltonnen und Müllkübel werden über die zu bestellende Hausverwaltung bei der Stadtgemeinde Imst angeschafft und nicht durch den Bauträger gestellt.

#### **GÄRTEN/TERRASSEN**

Die direkt vor den Wohnungen gelegenen Gärten (Grünfläche Wiese) bzw. Terrassen sind Zubehör der entsprechenden Wohneinheiten – siehe auch Nutzwertgutachten und Einreichplanung. Die Erstbegrünung erfolgt mittels Streusamen durch den Bauträger bzw. mit Plattenbelag (siehe Punkt Balkone). Weiterführende Besamung bzw. Bewirtschaftung der Gärten, Sträucher etc. hat dann durch die Wohnungseigentümer zu erfolgen.

#### **ZUGANG ZUM WOHNHAUS**

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Hauseingangstüre jeweils im Erdgeschoss. Bodenbelag vor Zugangstüre als Asphaltbelag mit Gitterrostaussparung direkt vor der Türe.

#### **BRIEFKÄSTEN**

Die jeweiligen Postkastenanlagen befinden sich jeweils neben der Hauseingangstüre an der Fassade unterhalb des Vordaches (Wetterschutz) – siehe hierzu auch Ansichten der Einreichplanung. Jede Wohnung erhält einen eigenen Briefkasten in der Größe rd. A4, welcher über die Schließanlage mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist. Die Farbgebung der Postkästen erfolgt in Anlehnung an die Colorbleche der Wohnanlage und des Architekturkonzeptes und obliegt dem Bauträger. Die genaue Lage der Postkastenanlage ist der Einreichplanung zu entnehmen.

### **3. VER- UND ENTSORGUNG DER LIEGENSCHAFT**

#### **STROM**

Die Anlage wird an das örtliche Versorgungsnetz der Stadtwerke Imst angeschlossen. Die Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohneinheit sowie einmal gemeinsam für die Allgemeinbereiche. Die Jahresabrechnung erfolgt vom zu bestellenden Hausverwalter lt. Kaufverträgen.

#### **WASSER**

Die Versorgung des Wohnhauses erfolgt über das öffentliche Wassernetz der Stadtgemeinde Imst. Die Verbrauchszählung erfolgt wiederum getrennt für jede Wohneinheit in der Wohnungsstation sowie für die Anlage im Gesamten über den Hauptwasserzähler.

#### **HEIZUNG**

Das Wohnhaus wird an das Fernwärmenetz der Stadt Imst (BWI Biowärme Imst GmbH & Co KG) angeschlossen und beheizt. Ebenfalls wird am Dach laut Energieausweis eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) errichtet. Innerhalb der einzelnen Wohnungen befindet sich eine Wohnungsstation pro Wohnung mit raumweiser regelbarer Fußbodenheizung mittels großteils elektrischer Einzelraumthermostaten und Regelung in den Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, EKW, Bad) und durch manuelle Steuerung der Durchflussmenge der einzelnen Fußbodenheizungskreise in den restlichen Räumen.

#### **Kanal**

Die fäkale Entsorgung sowie die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das örtliche Kanalsystem der Stadtgemeinde Imst. Regen und Dachwässer werden je nach Vorgabe der Behörde auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht bzw. an das Kanalnetz angeschlossen. Eventuelle Sickerschächte bzw. Retentionsbecken und Sickerflächen etc. müssen zugänglich gehalten werden. Die Positionierung eventueller Sickerschächte bzw. Retentionsbecken erfolgt nach Vorgabe des Installateurs und gilt als Allgemeinfläche.

#### **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr der Stadtgemeinde Imst. Die Müllbereitstellung und -trennung steht im Verantwortungsbereich der Wohnungseigentümer und ist die Mülltrennung

entsprechend der einschlägigen Vorschriften und Gesetze selbst in den Wohnungen durchzuführen. Selbiges gilt für die Entsorgung verschiedener Sonder- und Problemmüllstoffe. Seitens der Firma IMMBAU GmbH wird ein gemeinschaftlicher Müllraum in der Tiefgarage für Restmüll und Biomüll errichtet. Die Organisation der Trennung bzw. Lagerung des Mülls ist im Zuständigkeitsbereich der Eigentümergemeinschaft (WEG). Mülltonnen sind nach Übergabe der Wohnanlage durch die WEG vom Hausverwalter zu organisieren.

#### 4. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

##### FUNDAMENTIERUNG

Stahlbetonstreifenfundamente, Stahlbetonpunktfundamente und Stahlbetonbodenplatte werden lt. statischen Erfordernissen und nach Einreichplanung ausgebildet.

##### KELLERGESCHOSS UND TIEFGARAGE

Außenwände in Stahlbeton. Außendämmung als Perimeterdämmung bzw. Flankendämmung. Stärke laut Einreichplanung. Innenwände in Stahlbeton – schalreiner Beton, Wandstärken nach statischen Erfordernissen Wandoberfläche – Beton bzw. Wärmedämmung.

Bodenbelag bei Kellerabteilen, Technikraum, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Zusatzkeller als Betonboden mit Anstrich im grauen Farbton.

Tiefgarage Bodenbelag als Epoxibodenbelag OS 9 bzw. OS 11 Beschichtung der Stahlbetonbodenplatte inklusive erforderlicher Hochzüge bei Säulen und Wänden.

##### RAUMHÖHEN

In allen Wohnungen und Wohnräumen lichte Raumhöhe von mindestens 2,50m. In den Kellerräumen, Tiefgarage, Kellergeschossen sowie im Technikraum beträgt die Raumhöhe zwischen 2,40 bis min. 2,10m.

##### GESCHOSSDECKEN

Die Geschossdecken werden in Stahlbeton ausgeführt; Stärken lt. statischen und schalltechnischen Erfordernissen.

Die Unterseite bzw. Stirnseite im Kellergeschoss bzw. nach Notwendigkeit mit Wärmedämmung oder in schalreinem Beton. In den Wohnungen lt. Einreichplanung werden die Decken geschliffen,

gespachtelt und weiß gemalt – somit glatte weiße Decke. Untersichten von massiven Vordächern (z.B. Balkon und Terrassen) und Vorsprüngen entweder gespachtelt und gemalt oder Vollwärmeschutz gespachtelt und gemalt/verputzt.

##### AUßENWÄNDE

Stahlbetonmauer, Stärke je nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen.

Innenseite in den Wohnungen verputzt oder gespachtelt und weiß gemalt; Außenseite Vollwärmeschutz mit Edelputz mit Körnung von 1,5 bis 2,5 mm verputzt lt. energietechnischen Erfordernissen; Balkon- und Terrassennischen im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie gesamtes Dachgeschoss mit Holzfassade.

Die Farbgebung und Holzsortenauswahl der Fassade liegt im Entscheidungsbereich des Bauträgers und wird nach architektonischen Gesichtspunkten entschieden.

##### INNENWÄNDE IN DEN WOHNGESCHOSSEN

Innenwände (Zwischenwände in den Wohnungen) als doppelt beplankte Gipskartonständerwände gespachtelt und weiß gemalt; Schachtabwandungen ebenfalls in Gipskarton wie vorher beschrieben. Mauerstärke nach schalltechnischen bzw. statischen Erfordernissen.

##### WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Aus Stahlbetonmauerwerk mit Vorsatzschale aus Gipskarton beidseitig verputzt/gespachtelt und weiß gemalt, Mauerstärke nach schalltechnischen bzw. statischen Erfordernissen.

##### TREPPEN/STEIGE IM ERSCHLIEßUNGSBEREICH

Treppen/Steigen werden als Ortbetontreppen in Stahlbeton hergestellt. Untersicht wird entgratet, gespachtelt und weiß gemalt. Stirnseite sofern sichtbar entgratet, gespachtelt und weiß gemalt. Oberseite mit Fliesen bzw. Feinsteinzeug in der entsprechenden Rutschfesteklasse. Die Auswahl der Treppe des Geländers und des Stufenbelages obliegt dem Bauträger und wird nach optischen Kriterien entsprechend des Architekturkonzeptes der Anlage festgelegt.

##### HAUPTDACH

Ausführung des Hauptdaches als Stahlbetondach in der technischen Ausführung eines Umkehrdaches ohne Attika mit entsprechender Wärmedämmung,

Abdichtung und Kieseindeckung als Flachdach. Die Entwässerung erfolgt über Gullys im Hauptdach (z.B. Pluvia) und Ableitung in Versorgungsschächten oder an der Fassade. Untersicht in der Wohnung entgratet, gespachtelt und weiß gemalt.

Form: Flachdach als Umkehrdach ohne Attika

Entwässerung: Lage und Ausführung laut Vorgabe HKLS-Gewerk.

#### **FENSTER UND BALKONTÜREN**

Als Dreh-, Dreh-Kipp- und Fixelemente in Kunststoff/Alu-Ausführung mit 3 – Scheiben-Isolierverglasung (Glas U-Wert  $U_g$  max.  $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) inkl. umlaufender Gummidichtung entsprechend Energieausweis, Außenfarbe nach Vorgabe des Bauträgers nach architektonischen Gesichtspunkten, Innenfarbe Fenster in weiß, Sohlbankbleche im Außenbereich wo erforderlich; im Innenbereich Ausführung mittels Fensterbänken weiß.

Die Fenster werden als Dreh-, Dreh-Kipp bzw. Fixverglasung ausgeführt (siehe hierzu Einreichplanung – Öffnungsmöglichkeiten in den Ansichten ersichtlich – siehe Öffnungslinien). Fenstergriff aus Edelstahl bzw. eloxiert, wenn technisch möglich mit verdeckt liegenden Beschläge ausgeführt. Penthousewohnungen im DG mit Hebeschiebetüre südwestseitig Haus A und südostseitig Haus B bei Wohnraum EKW.

#### **BALKON- UND TERRASSENBRÜSTUNGEN**

Die Balkon- und Terrassenbrüstungen (Geländer) werden in massiver Ausführung (z.B. Mauerwerk Ziege, Stahlbeton, Ytong etc. – wo technisch nötig mit Schließrost aus Beton) erstellt. Außen- und Innenseitig verputzt (Edelputz gem. Fassade). Sockelschutzblech innenseitig zu Terrassen-/Balkonbelag und Abdeckblech oberseitig als Colorblech. Oben aufgesetzter Handlauf (rund oder rechteckig) in Stahl (feuerverzinkt und pulverbeschichtet oder Edelstahl) auf Abdeckblech der Brüstung.

Farbgebung aller Materialien der Balkon- und Terrassenbrüstungen laut Bauträgervorgaben nach architektonischen Gesichtspunkten.

#### **BALKON- UND TERRASSENTRENNWÄNDE**

Bei allen Wohnungen, wo die Terrassen und Balkone nicht baulich voneinander getrennt sind (baulich getrennt bedeutet z.B. der Erker zwischen Top A-2 und A-3), wird eine Trennwand errichtet.

Die Trennwand wird als satinierte Glaswand geführt in erforderlichen Stahlprofilen im EG und OG ausgeführt und im DG mittels massiver Wand (verputzt in Edelputz laut Fassade) abfallend von Vorderkante Vordach zu Oberkante Balkonbrüstung hergestellt und mit einem Abdeckblech eingedeckt.

#### **ZÄUNE**

Alle Zaunanlagen des gesamten Projektes werden als Maschendrahtzaun (Maschenweite  $20 \times 20$  bis  $50 \times 50 \text{ mm}$ ) mit verzinkten Drahtgeflecht und verzinkten Stahlsäulen (Rund) ausgeführt.

Bestehende Holzzäune (z.B. Holzzaun zum süd-südwestlich gelegenen Nachbar) bleiben unverändert in der jetzigen Form erhalten.

#### **BEPFLANZUNGEN**

Zwischen den Gärten im Erdgeschoss werden Thujenhecken o.ä. als Abtrennung zwischen den Gartenflächen gesetzt. Die weitere Betreuung dieser Hecken obliegt dann den jeweiligen Wohnungseigentümern der Gartenwohnungen.

#### **EINRIEDUNGSMAUERN/STÜTZMAUERN ETC.**

Sämtliche Einfriedungsmauern und Stützmauern etc. zu Nachbargrundstücken und innerhalb des eigenen Grundstückes (z.B. bei Niveauunterschiede Geländehöhe der Bereiche Gärten zu Spielplatz, Feuerwehrzone, KFZ-Außenabstellplätzen, Zufahrt Tiefgarage etc.) als Stahlbetonmauer in Schalrein Beton. Wo gesetzlich erforderlich erfolgt das Aufsetzen einer Absturzsicherung als Zaun (siehe Punkt „Zäune“ in der Maschenweite  $20 \times 20 \text{ mm}$ ).

### **5. INNENAUSBAU**

#### **HAUSEINGANGSTÜRE – HAUPTZUGANG EG**

Ausführung als Anschlagtüre in Kunststoff – Alu bzw. Aluminium mit großem Glasausschnitt, umlaufende Gummidichtung, Beschläge alueloxiert, Zylinderschloss, Obertürschließer und E-Öffner. Die Farbgebung und Gesamtausführung obliegt dem Bauträger.

#### **WOHNUNGSEINGANGSTÜREN**

Pfostenstock mit Vollspantürblatt, mit umlaufender Dichtung, Beschläge alueloxiert, Farbe Weiß, mit Türspion und Zylinderschloss, ausgeführt als

Brandschutztüre mit Obertürschließer lt. Behördenvorschriften.

#### **SCHLIEßANLAGE**

In der Wohnanlage wird eine Schließanlage verbaut. Hierdurch können dem Wohnungsschlüssel diverse Türen zugeordnet werden, welche ebenfalls mit dem Wohnungsschlüssel gesperrt werden können (z.B. eigener Postkasten, Fahrradraum etc.)

#### **INNENTÜREN UND ZARGEN**

Holzumfassungszargen weiß; Oberfläche der Türblätter in Weiß, umlaufende Gummidichtung, hohlraumfreies Vollspantürblatt, Beschläge aluoxidiert.

#### **BODENKONSTRUKTION**

Ausführung in den Wohngeschoßen – schwimmender Estrich (größtenteils Heizestrich mit Bodenheizung) mit Trittschallisolierung.

#### **BODENBELAG WOHNÄRÄUME UND GÄNGE**

Echtholzparkette Landhausdiele Eiche mit div. Auswahlmöglichkeiten lt. Bemusterung bei ausführender Firma lt. Beauftragung Bauträger.

#### **BODENBELAG UND WANDBELAG BAD**

Boden und Wandfliesen Feinsteinzeug bzw. Keramik Fliesen im Format rd. 30/60 cm in diversen Farben lt. Bemusterung ausführende Firma im Schauraum des Fliesenlegers.

Wandfliesen raumhoch bis Unterkante Decke.

#### **WC (SOFERN SEPARATER RAUM LT. EINREICHPLANUNG)**

Boden und Wandfliesen Feinsteinzeug bzw. Keramik Fliesen im Format rd. 30/60 cm in diversen Farben lt. Bemusterung im Büro des Bauträgers bzw. im Schauraum des Fliesenlegers.

Wandfliesen auf der Seite auf welcher die WC-Schüssel angebracht wird mit Fliesenhöhe rd. 1,20m. Restliche Wände mit Sockelleiste wie Bodenbelag.

#### **ABSTELLRAUM/SPEIS (SOFERN LT. EINREICHPLAN VORHANDEN)**

Echtholzparkette, Landhausdiele Eiche (div. Auswahlmöglichkeiten lt. Bemusterung bei ausführender Firma lt. Beauftragung ImmBau) oder Feinsteinzeug Fliesen im Format 30/60 in diversen Farben lt. Bemusterung ausführende Firma im

Schauraum. Aufgrund der Raumnutzung ohne Fußbodenheizung.

#### **ELEKTRISCHE RAFFSTORES (JALOUSIEN)**

Bei allen Wohnungen werden die Fenster mit elektrischen Lamellen- Außenraffstores in Unterputzkästen angebracht. Die Steuerung erfolgt über Schalter an der Wand. Die genaue Lamellenart (C-/Z-/S- Lamelle etc.) sowie die Farbgebung der Lamellen und des gesamten Zubehörs erfolgt nach architektonischen Gesichtspunkten in Abstimmung mit dem Gesamterscheinungsbild der Gesamtanlage durch den Bauträger.

#### **BODENBELAG BALKONE / TERRASSEN**

Bodenbelag für die Terrassen/Balkone der einzelnen Wohnungen aus im Kiesbett verlegten Feinsteinzeugplatten (Leitprodukt DEL CONCA SOUL HSU 201 – genaue Auswahl des Materials obliegt dem Bauträger).

#### **BODENBELAG ERSCHLIEßUNG / STIEGENHAUS**

Bodenbelag Erschließungsbereiche, Stiegenhaus und Treppe mit Fliesen Feinsteinzeug im Format rd. 30x60 cm sowohl Setz- als auch Trittstufe. Seitlich an Wand mit Sockelleiste in Fliese Feinsteinzeug. Die exakte Auswahl obliegt alleine dem Bauträger. Treppenausführung siehe Beschreibung Treppen dieser BAB.

#### **KELLERABTEILE**

Im Kellergeschoss der Anlage situiert. Kellerabteile mit glatten Betonboden (z.B. Monofinish, Geschliffen o.ä.) und Anstrich in Grauton. Kellerabteile versperrbar mittels Profilylinderschloss. Wände und Decke in Beton (schalrein) bzw. Wärmedämmung (je nach Erfordernis). Kellerabtrennungen aus Holzlattekonstruktion.

#### **TECHNIKRUM**

Dieser Raum befindet sich im Kellergeschoss der Anlage. Wände und Decke in Beton (schalrein) bzw. Wärmedämmung. Bodenbelag als geglätteter Betonboden (z.B. Monofinish, geschliffen o.ä.) mit Anstrich in Grauton.

#### **MALERARBEITEN**

Wände und Decken in den Wohnungen werden entgratet, gespachtelt und weiß gemalt. Wände und

Decken im Kellergeschoß bzw. Parkebenen bleiben schalrein in Beton bzw. Wärmedämmung.

Metallteile im Freien werden feuerverzinkt oder mit Rostschutzgrundierung und Metallanstrich versehen bzw. in Farbe gespritzt oder Pulverbeschichtet je nach Vorgabe des Bauträgers nach architektonischen Gesichtspunkten.

## 6. HAUSTECHNISCHE INSTALLATIONEN

Sämtliche angeführten Sanitärprodukte können beim durch den Bauträger beauftragten Installationsunternehmen durch die Wohnungskäufer in den Schauräumen besichtigt werden. Weiters wird beim Bauträger ein Produktkatalog mit den Ausbauprodukten bemustert.

### HEIZUNG

Das Wohnhaus wird an das Fernwärmenetz der Stadt Imst (BWI Biowärme Imst GmbH & Co KG) angeschlossen und beheizt. Die Heizung der Wohnungen bzw. der einzelnen Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit raumweise regelbaren Heizkreisen (manuell in der Wohnungsstation bzw. Einzelraumsteuerung elektrisch). Die Abstellräume/Speis sind aufgrund der Raumnutzung ohne Fußbodenheizung und somit unbeheizt. Das Kellergeschoß ist aufgrund der Nutzung unbeheizt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt direkt in den einzelnen Wohnungsstationen mittels Wärmetauscher. Energiezähler, Kaltwasserzähler und Fussbodenheizungsverteiler befinden sich mitunter in dieser Wohnungsstation. Die Wohnungsstationen werden nach Vorgabe des HKLS-Gewerkes im Bereich Abstellraum / WC / Bad installiert. Die genaue Positionierung erfolgt im Zuge der Polierplanerstellung durch die Firma IMMBAU.

### LÜFTUNG

In sämtlichen Bädern und WC's (sofern separater Raum lt. Plan) ohne Fenster werden Lüfter (Grundlastlüfter) verbaut. Zusätzlich werden in der Fassade (Anordnung lt. Installateur) Nachströmelemente in der nötigen Anzahl laut Vorgabe HKLS-Gewerk verbaut.

Für Dunstabzüge der Küchen werden keine Leerverrohrungen/Anschlussrohre verbaut, d.h. es

müssen ausschließlich Umluftgeräte verwendet werden.

### SANITÄR

Prinzipiell wird bei der Verrohrung der Zu- und Ableitungen auf die Schalldämmung geachtet.

### KÜCHE

Anschluss für Spülbecken (Warmwasser und Kaltwasser) inkl. Ablauf, 1 Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler neben dem Waschbecken.

### BAD

Waschtischplatte Granit Nero Assoluto inkl. Aufsatzwaschbecken o.ä., Abmessung Waschtischplatte ca. 120-140 x 50 cm je nach Top verschieden.

Aufsatzbecken Rund D=40cm Duravit Cape (ohne Hahnloch) oä.

Wandarmatur pro Waschbecken Ideal Standard Ceraline Unterputz o.ä. ohne Ablaufgarnitur

1 x Spiegel im Format rd. 120 - 140 x 90cm jeweils oberhalb Waschtisch, eingefasst in die Fliesenwand.

1 x Waschmaschinenanschluss mit absperrbarem Geräteanschlussventil im Bad (Auf Wunsch auch Verlegung in Abstellraum möglich, sofern von Baufortschritt noch möglich).

Dusche in der Form lt. Einreichplanung; bodengleich (ohne Absatz) mit Ablaufrinne mit entsprechend vorgeschriebener Abdichtung und Bodenfliesen lt. Standardprodukt für dieses Wohnhaus mit Wand-Brausemischer Handbrause, Schlauch und Führungsstange (Aufputz).

Wenn WC im Badezimmer lt. Einreichplanung: 1 x Wand-WC aus Sanitärkeramik in weiß – ausgeführt als Tiefspüler mit Unterputzkasten in einer Vorsatzschale oder wenn möglich in Wand integriert und Betätigungsplatte sowie weißem Deckel.

1 x Papierrollenhalter verchromt mit Deckel.

1 x Bürstengarnitur verchromt mit Behälter als Wandmodell.

### WC (NUR WENN SEPARATER RAUM LT. EINREICHPLANUNG)

1 x Handwaschbecken rd. 45 cm aus Sanitärkeramik in weiß inkl. Einhebelmischer mit Ablaufgarnitur und Eckventile. Warm- und Kaltwasser.

1 x Wand-WC aus Sanitärkeramik in weiß – ausgeführt als Tiefspüler mit Unterputzkasten (in Vorsatzschale oder wenn möglich in Wand

integriert) und Betätigungsplatte sowie weißem Deckel.

1 x Spiegel über dem Handwaschbecken in Format rd. 60x60cm.

1 x Papierrollenhalter verchromt mit Deckel.

1 x Bürstengarnitur verchromt mit Behälter als Wandmodell.

#### **AUßENWASSERANSCHLUSS**

Es werden frostsichere Kaltwasseranschlüsse (Kemper) im Außenbereich (Terrasse bzw. Balkon) aller Wohnungen verbaut.

## **7. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIONEN**

#### **ALLGEMEIN**

Für jede Wohneinheit wird ein Unterverteilerkasten für den Strom sowie ein Verteilerkasten für Schwachstrom (Medienverteiler) an einem geeigneten Platz lt. Bauträger installiert. Die genaue Position wird im Zuge der Polierplanerstellung mit dem Elektrofachunternehmen fixiert. Der Hauptverteiler für die Wohnanlage wird laut Vorgabe des Elektrotechnikunternehmens (laut Einreichplanung im Technikraum vorgesehen) installiert.

#### **ERDUNGS- UND BLITZSCHUTZANLAGE**

Die Erdungs- und Blitzschutzanlage wird durch das beauftragte Elektrofachunternehmen hergestellt sowie die entsprechenden Überprüfungsunterlagen und Prüfbefunde und Anlagenbuch übergeben.

#### **PERSONENLIFT**

Die Wohnanlage erhält einen Personenlift pro Wohnhaus mit Haltestellen in den Geschossen. Größe der Fahrkabine für rd. 8 Personen. Art und Ausführung wird vom Bauträger entsprechend der gesetzlichen Vorgaben festgelegt. Die nötige elektrotechnische Installation wird durch das beauftragte Elektrounternehmen hergestellt.

#### **FASSADENBELEUCHTUNG**

Bei den Zugängen wird eine Fassaden- bzw. Deckenbeleuchtung angebracht. Art und Ausführung wird vom Bauträger nach architektonischen Gesichtspunkten festgelegt. Weitere Fassadenbeleuchtung erfolgt nach Entscheidung des Bauträgers nach gestalterisch,

architektonischen Gesichtspunkten und in Absprache mit dem Elektrofachunternehmen.

#### **KELLERABTEILE**

Jedes Kellerabteil wird mit einem Leuchtkörper (Deckenleuchte mit Leuchtmittel) sowie einer Steckdose unterhalb des Lichtschalters ausgestattet (Aufputz).

#### **TECHNIKRUM**

Ein Schalter bei der Eingangstüre (Aufputz) und ein Lichtauslass mit Leuchte und Leuchtmittel.

#### **ERSCHLIEßUNGSGÄNGE UND TREPPEN**

Ausreichende Beleuchtung (Lichtauslass mit Lampe und Leuchtmittel) inkl. Bewegungsmelder lt. Vorgabe Fach- und Sonderplaner bzw. laut Vorgaben für Fluchtwegsbeleuchtung.

#### **FERNSEHANSCHLUSS**

Es erfolgt der Anschluss an das örtliche Kabelnetz der Stadtgemeinde Imst mit Hauptverteiler im Technikraum inkl. Verkabelung der Wohn/Essräume sowie der Schlaf-/ Kinderzimmer inklusive Steckermaterial.

Der endgültige Vertrag zur Nutzung des Kabel TV Angebotes muss direkt mit dem Anbieter abgeschlossen werden.

#### **INTERNET**

Die Gesamtanlage wird an das örtliche Kabelnetz (CNI Glasfaser) der Stadtgemeinde Imst angeschlossen (der Anschluss an A1 Telekom erfolgt nur, sofern hierfür in unmittelbarer Nähe ein Anschlusspunkt vorhanden ist). Der endgültige Nutzungsvertrag ist direkt mit dem Anbieter abzuschließen.

#### **GEGENSPRECHANLAGE**

Für jede Wohnung wird eine Gegensprechanlage mit elektrischer Türöffnungsmöglichkeit der Eingangstüre installiert.

#### **SCHALTER**

Vom Schaltermaterial (Model Berker S.1) liegen Muster, welche vom beauftragten Elektrounternehmen zur Verfügung gestellt werden, beim Bauträger zur Besichtigung durch die Wohnungskäufer auf. Definierte Grundform ist weiß im viereckigem Design.

#### **GANG/EINGANG**

2 Schalter mit jeweils Steckdose unterhalb, 2 Lichtauslässe in der Decke.

#### **WOHNEN/KÜCHE/ESSEN**

**Wohnen** – 2 Doppelsteckdosen inkl. TV Auslass inkl. Netzwerkdose, 1 Lichtauslass mit 1 Schalter.

**Küche** – 2 Doppelsteckdosen, 1 Herdauslass, 1 Kühlschranksauslass, 1 Geschirrspülauslass, 1 Lichtauslass mit 1 Schalter, 1 Lichtauslass in der Wand.

#### **Essen**

1 Doppelsteckdose, 1 Lichtauslass mit Schalter.

#### **SCHLAFZIMMER/KINDERZIMMER**

1 Schalter bei Zimmertüre mit Steckdose unterhalb, je ein Schalter bei Nachtkästchen (Elternschlafzimmer sohin 2 Schalter, Kinderzimmer 1 Schalter) mit Steckdose seitlich, 1 Lichtauslass in der Decke, TV-Anschluss inkl. Netzwerkdose mit seitlicher Steckdose.

#### **ABSTELLRAUM/SPEIS (SOFERN LT. EINREICHPLANUNG VORHANDEN)**

1 Schalter, 1 Lichtauslass in der Decke, 2 Steckdosen.

#### **WC (SOFERN SEPARATER RAUM LT. EINREICHPLANUNG)**

1 Schalter, 1 Lichtauslass in der Decke.

#### **BAD**

1 Schalter mit Steckdose unterhalb bei Eingang, 1 Lichtauslass in der Decke, 1 Lichtauslass aus der Wand jeweils oberhalb des Spiegels mit 1 Schalter für Lichtauslass neben Waschbecken, 1 Doppelsteckdose neben Waschbecken.

1 Steckdose für Waschmaschine neben Waschmaschinenanschluss (Wenn Waschmaschine im Abstellraum/Speis, dann gilt die Installation für diesen Raum.)

1 Steckdose für einen eventuellen Trockner neben Waschmaschine.

#### **BELEUCHTUNG BALKON BZW. TERRASSE**

1 x Schalter für Deckenlicht außenseitig, 1 x Steckdose mit Schutzklappe für Außenbereich, 1 x Lichtauslass in der Decke inkl. Deckenlampe mit

Leuchtmittel pro 20 m2 Vordachfläche jeweils im Vordach des Außenbereichs.

#### **SPOTS IN DER BETONDECKE (INNEN/AUßENBEREICH) INKL. LEUCHTMITTEL**

Alternativ zu diversen Deckenstromauslässen stehen den Wohnungskäufern folgende Anzahl pro Wohnung an Spots in der Betondecke zur Verfügung, welche im Kaufpreis inbegriffen sind:

Garconnieren: 4 Stück Spots

2-Zimmer-Wohnungen: 12 Stück Spots

3-Zimmer-Wohnungen: 16 Stück Spots

4-Zimmer-Wohnungen: 16 Stück Spots

Top 11 und Top 13 im DG: 20 Stück Spots

Bei Nichtverwendung der inbegriffenen Anzahl verfallen diese und werden die Deckenlichtauslässe umgesetzt. Bei Übersteigen der inbegriffenen Spots laut oa Auflistung gelten alle zusätzlichen Spots als Sonderwünsche und werden direkt vom Elektrofachunternehmen an den Wohnungskäufer verrechnet.

Die genaue Position der Schalter, Steckdosen und TV-Auslässe innerhalb der Wohnung können von den Wohnungskäufern gemeinsam mit dem Elektrofachunternehmen fixiert werden, sofern der Baufortschritt dies noch zulässt. Ansonsten erfolgt Positionsfixierung durch die Firma IMMBAU entsprechend einer üblichen Positionierung.

#### **AUSGEFÜHRTE PRODUKTE**

Alle Ausbauprodukte können im Büro der Firma IMMBAU bzw. in den Schauräumen der ausführenden Firmen angeschaut und begutachtet werden.

#### **8. GENERELLE VEREINBARUNGEN**

Änderungen der Ausstattung, die der Verbesserung bzw. dem technischen Fortschritt dienen und/oder seitens der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben der Fa. ImmBau Immobilien- und Baumanagement GmbH vorbehalten. Eine Gleichwertigkeit oder Verbesserung der Produkte wird jedoch vorausgesetzt.

#### **9. FALLEITUNGEN, VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN UND ROHRE INNERHALB DES GEBÄUDES**



Für die Versorgung und Entsorgung der Wohnanlage und der einzelnen Wohnungen erfolgt eine entsprechende Installation mit diversen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -rohren.

In den Wohngeschossen werden diese Leitungen und Rohre in Versorgungsschächten (abgewandert) durch das Gebäude geführt und sind somit nicht ersichtlich.

In den Kellerbereichen werden diverse Leitungen und Rohre Aufputz durch das Gebäude geführt und sind ersichtlich. Notwendige Rohre und Leitungen können im Bedarfsfall auch außerhalb der Allgemeinflächen durch im Eigentum befindliche Kellerabteile geführt werden.

Diverse Rohre müssen nach Behördenvorgabe auch durch ein Fachunternehmen brandabgeschottet werden. Die Zugänglichkeit eventueller Brandabschottungen muss gewährleistet sein (auch innerhalb des Eigentums z.B. Kellerabteile etc.)

#### **10. SONDERWÜNSCHE DURCH KUNDEN**

Es besteht prinzipiell die Möglichkeit, bei der Gestaltung und Ausstattung der von Ihnen gewählten Wohneinheit bei Abweichung von den für dieses Bauvorhaben fixierten Ausbauprodukten auf Ihre individuelle Vorstellung einzugehen, sofern diese rechtzeitig mit der Fa. Immbau GmbH besprochen und im Einklang mit den gesetzlichen und technischen Vorschriften der Behörde stehen und das architektonische und gestalterische Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht verändern. Hierzu gilt die genaue Vereinbarung wie in den Kaufverträgen festgehalten.

#### **11. AUSTROCKNUNG DES GEBÄUDES**

Die Austrocknungszeit des Gebäudes muss auch nach Übernahme durch den Käufer in Hinsicht auf Einrichtung und Wohnen auf jeden Fall berücksichtigt werden, um Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden zu vermeiden. Die Austrocknungszeit beträgt erfahrungsgemäß mindestens 2 - 3 Jahre. Die Räume sind laufend ausreichend zu durchlüften, um möglicher Pilz- und Schimmelbildung, bzw. Auftreten von Insekten vorzubeugen. Genauere Ratschläge bzw. die Austrocknungs- und Lüftungsrichtlinien der Firma IMMBAU werden dem Eigentümer im Zuge der Wohnungsübergabe übergeben und besprochen.

#### **12. ANMERKUNGEN**

Die Einrichtung und sonstiges Mobiliar bei planlichen Darstellungen der Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Schaubilder gelten nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sondern stellen Einrichtungs-vorschläge dar und sind in den Preisen nicht inbegriffen. Maßgebend für die Einrichtung und Ausstattung ist die vorstehende Textierung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Angegebene Maße in allen Plänen sind Rohbaumaße sofern nicht anders gekennzeichnet, Abweichungen bis zu +/- 3% liegen innerhalb der Toleranzgrenze und haben keine Änderung des Kaufpreises zur Folge. Für alle Einbauten (z.B. Küche etc.) müssen jedenfalls die Naturmaße der Wohneinheit herangezogen werden. Anbauten (z.B. Markisen o.ä.) und Möbeleinbauten u.ä. sind aus Gründen von Schadenersatz und Gewährleistung ausschließlich erst nach Übergabe der Wohnung möglich.

Kellerabteile sind aufgrund der während der Jahreszeiten unterschiedlichen Luftfeuchteverhältnisse nicht für Lagerungen von Textilien, Schuhen, Papier- und Kartonwaren und ähnliches geeignet.

Die Verkäuferseite ist berechtigt, die Gestaltung des Bauvorhabens, insbesondere die Allgemeinflächen, entgegen der Einreichplanung abzuändern, sofern eine Änderung im Ausmaß der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit (Kaufgegenstand) nicht erfolgt.

#### **13. WARTUNGSANLEITUNGEN/INSTANDHALTUNG**

##### **Dauerelastische Fugen (Silikon, Acryl etc.)**

Die dauerelastischen Fugen sind in regelmäßigen Zeitabständen mindesten jährlich vom Eigentümer zu kontrollieren und zu warten, mit einem neutralen Reinigungsmittel zu behandeln. Trotzdem können sie sich im Laufe der Zeit durch Schwinden oder Bewegungen von Bauteilen öffnen oder reißen. Diese Öffnungen sind von Fachleuten entsprechend zu warten, bzw. zu überarbeiten und im Bedarfsfall zu erneuern. Dies fällt nicht in die Gewährleistung des Bauträgers.

##### **Parkettböden**

Die Parkettböden sind vor schädlicher Feuchtigkeitseinwirkung und übermäßiger Austrocknung zu

schützen, es ist besonderes Augenmerk auf optimale Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit zu legen (im Jahresdurchschnitt: ca. 20°C Raumtemperatur und 50 bis max. 60% relative Luftfeuchtigkeit). Parkettböden dürfen nicht mit Oberflächenwasser in Kontakt gebracht werden – kein Reinigen mit Oberflächenwasser.

#### **Gebäudesetzungen/ Risse / Spannung- und Setzungsrisse**

Bei neu errichteten Gebäuden kann es vor allem in den ersten zwei bis drei Jahren aufgrund von Bodenpressungen, Spannungsabbauten etc. zu Rissen (zumeist im Inneren des Gebäudes ersichtlich) kommen. Diese Risse fallen unter die normalen Instandhaltungsaufgaben der Wohnungseigentümer und nicht in die Gewährleistung des Bauträgers.

#### **Abflüsse auf den Terrassen, Balkone, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Rinnen etc.**

Die Abflüsse auf den Terrassen, Balkonen, Rigole, Dachrinnen, Dachabläufe und Parkgaragen etc. sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien bzw. entsprechend durch Fachfirmen zu warten; es dürfen keine ätzenden, härtenden Flüssigkeiten darin entsorgt werden. (Beschieferte) Bitumenbahnen sind ebenfalls regelmäßig zu reinigen, um einer optische Verunreinigung in Form von Ablagerungen entgegen wirken zu können.

--- Ende der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ---