

Kaiser Residences

Ellmau/ Kirchbichl 61

Bau-und Ausstattungsbeschreibung,

1.0 ALLGEMEINES

Das Projektgrundstück befindet sich am Ellmauer „Kirchbichl“ – gelegen direkt an der Talabfahrt der Ski Welt Ellmau/ Bergbahnen Ellmau – der sogenannten „Hausberg/ Kirchbichl- Abfahrt“. Pistenspaß, Kinderwelt, Partyzone, Hüttentradition, verbunden mit modernster Infrastruktur erwarten die zukünftigen Wohnungseigentümer im Winter wie auch im Sommer- direkt vor der Haustüre.

Die geplante Bebauung nutzt die exponierte Lage am Hang mit einzigartigen Blickrichtungen aus jedem Wohnraum.

Allgemeine Beschreibung des Bauprojektes:

Ihr Fahrzeug parkt ab (voraussichtlich; gem. Bauzeitplan lt. Beilage) dem 30.11.2020 in einer großzügigen Tiefgarage, die direkt von der Gemeindestraße bequem, ohne maßgebliche Rampenneigung, angefahren werden kann. Zusätzlich zu den Tiefgaragenstellplätzen sind im Tiefgeschoß Lager und Ankleideräumlichkeiten zur Unterbringung von „schwerem“ (Sport-) Gerät vorgesehen. Auch der Technikraum befindet sich im untersten Geschoß des Hauses. Im östlichen Bereich des Untergeschoßes befinden sich die Kellerräume für jede Wohneinheit (jeder Wohneinheit wird ein separater Kellerraum zugeteilt).

Bereits in diesem Geschoß wird größtmöglicher Nutzungskomfort in Verbindung mit einem stilvollen Entree der Planung zu Grunde gelegt. Von der Tiefgarage gelangen Sie über einen großzügigen Eingangsbereich in das zentrale Stiegenhaus, welches sämtliche Geschoße erschließt. Im Stiegenhaus befindet sich zudem ein behindertengerechter Personenlift mit Haltestellen in jedem der 4 Vollgeschoße.

Über dem Tiefgeschoß entwickelt sich das Wohnhaus – beginnend mit dem Erdgeschoß – mit talseitiger (freier und ungestörter Aussicht auf den Wilden Kaiser) und seitlicher (östlich bzw. westlich) Belichtung. Im Erdgeschoß sind Schlafräume der Wohnungen Top 1, Top 2 und Top 3 vorgesehen. Bereits in dieser Ebene entstehen den Schlafräumen vorgelagerte Terrassenbereiche mit freiem Panoramablick.

Im „hinteren“ Teil des Hauses sind Ski- Lagerräume untergebracht, welche zusätzlich zum Zugang vom Stiegenhaus aus, über einen direkten Zugang von außen, erreicht werden können. Jede der 5 Wohneinheiten verfügt somit über einen Lagerraum im Untergeschoß und einen Skilagerraum im EG. Die Lage der Zugangsstiege von außen

zu den Ski- Lagerräumen wird im Rahmen der Bauführung (in Abhängigkeit von der Ausführung der Baugrubensicherung) situiert.

Über interne Stiegen gelangen Sie in jeder der einzelnen Tops in das Obergeschoß Ihrer zukünftigen Wohnung. Im OG ist jeweils die großzügige Wohnebene der Wohnungen Top 1, Top 2 und Top 3 konzipiert. Zusätzlich ist in allen 3 Wohnungen im OG noch ein weiterer Schlafbereich geplant. Auch im OG wird die Umgebung- und vor allem der „Wilder Kaiser“ mit jedem Fenster „eingerahmt“.

Im EG und OG entstehen somit 3 Maisonette-Wohnungen – verbunden jeweils durch interne Stiegen.

Wohnungsschlüssel UG/ EG:

Top 1: Maisonette- Wohnung mit 4 Schlafzimmern und Kellerraum	ca. 232 m ² zzgl. 6,6 m ² Skilager
Top 2: Maisonette- Wohnung mit 4 Schlafzimmern und Kellerraum	ca. 178 m ² zzgl. 6,6 m ² Skilager
Top 3: Maisonette- Wohnung mit 5 Schlafzimmern und Kellerraum	ca. 258 m ² zzgl. 6,6 m ² Skilager

Jede Schlafeinheit der geplanten Wohnungen verfügt über ein eigenes Bad und ist direkt belichtet und belüftet; im EG sowie auch im OG sind Terrassen und Balkone mit ungestörtem Blick auf die umliegende Bergwelt geplant. Die Wohnbereiche werden offen gestaltet und entsprechend hochwertig ausgestattet.

Bei allen Wohnungen besteht (zeitlich beschränkt bis zur entsprechenden Rohbauphase) auch die Möglichkeit das Schlafzimmer im OG wegzulassen und dadurch den Wohnbereich zu vergrößern.

Im Dachgeschoß entstehen mit Top 4 und Top 5 gesamt 2 luxuriöse Wohneinheiten mit jeweils ca. 250m² Wohnfläche, die ebenfalls mit interner Stiege als Maisonett-Wohnungen angelegt sind. Im Dachgeschoß sind Schlafbereiche und ein großzügiger Wohnraum vorgesehen. Über die interne Stiege gelangen Sie in die Wohnräume im Galeriegeschoß.

Das Dachgeschoß und das Galeriegeschoß werden als Altholz- Sichtdachstuhl ausgeführt und werden die giebelseitigen Außenwände in Holz/ Glas – Verbundbauweise errichtet. Dadurch entstehend atemberaubende Wohnräume mit Ausblick auf den „Wilder Kaiser“ und die umliegende Bergwelt. Jeweils 4 Schlafräume mit zugeordnetem Badbereich erwarten Sie mit exklusiver Ausstattung und Ausblick in jedem der beiden Tops.



Blick vom Ellmauer Kirchbichl

In allen Geschoßen werden großzügige Balkone angelegt, Natur inklusive.

Ausgeführt als sichtbarer Altholz- Dachstuhl mit weißen Trockenbaufüllungen zwischen den Altholz- Sparren wird, in Verbindung mit traditionell gestaltetem Kamin – Feuerstellen, „ländliche“ Wohnatmosphäre“ geschaffen. In Kombination mit modernen Einrichtungselementen und Küchenbereichen entstehen zeitlose Luxuswohnungen mit langfristiger Wertstabilität.



Beispielfoto mit hochwertigem Einrichtungspaket. (Gestaltungsbeispiel; Inneneinrichtung ist nicht enthalten.)

Im Galeriegeschoß ist in jedem der „Penthouse- Suiten“ ein Master Schlafbereich mit zugehörigem Bad und jeweils einer Sauna vorgesehen.

Wohnungsschlüssel DG/ Galerie:

W4: Maisonette- Wohnung mit 4 Schlafzimmern und Kellerraum ca. 245 m² zzgl. 6,6m² Skilager

W5: Maisonette- Wohnung mit 4 Schlafzimmern und Kellerraum ca. 249 m² zzgl. 6,6m² Skilager

Die Ausführung der Fassaden erfolgt als Mix aus traditionellen „gewaschelten“ Außenputzflächen in Verbindung mit Altholz- Fassadenflächen. Die Architektur der Häuser wurzelt in der Tradition der Region, die mit modernen Gestaltungsvarianten neu interpretiert wird.

Auf dem Projektgrundstück werden auf Basis der vorliegenden Einreichpläne somit 5 Maisonette- Wohnungen errichtet. Das Gebäude wird nach einem zu erstellenden Parifizierungsgutachten geteilt und Wohnungseigentum für die 5 geplanten Wohneinheiten begründet.

In der Tiefgarage befinden sich insgesamt 12 großzügige Stellplätze. Zusätzlich werden vor der Tiefgarageneinfahrt 2- 3 Besucherstellplätze errichtet.

Das Gebäude wird in massiver Bauweise errichtet. Bei der Planung und Bauausführung wird auf einschlägige Normen und Bauvorschriften ebenso Bedacht genommen, wie auf die Verwendung einwandfreier Baumaterialien.

Der Verkauf der Eigentumseinheiten erfolgt auf Grundlage des Parifizierungsgutachtens und der darüber hinaus geltenden (gesetzlichen) Bestimmungen bzw. auf Basis gesondert zu treffender Vereinbarungen mit der jeweiligen Käuferpartei.

- | | | |
|------------|---------------------------------|--|
| 1.1 | BAUWERBER / BAUTRÄGER | KB61 ELM Projekt GmbH,
Tuchlauben 7
1010 Wien |
| 1.2 | GRUNDPARZELLENUMMER | 428/15 |
| 1.3 | KATASTRALGEMEINDE | KG 83004 Ellmau |
| 1.4 | ADRESSE | Kirchbichl 61 |
| 1.5 | EINLAGEZAHL IM GRUNDBUCH | 564 |

2 STATISTISCHE ANGABEN

2.1 BAUPLATZ

- | | | |
|-------|----------------------------------|--|
| 2.1.1 | Flächenausmaß des Bauplatzes | 1.186 m ² (lt. Grundbuchsauszug) |
| 2.1.2 | Behördliche Bebauungsrichtlinien | gewidmetes Wohngebiet- Tourismus
Widmung; Bebauungsplan vorhanden |

2.2 OBJEKTANGABE

- | | | |
|-------|----------------|--|
| 2.2.1 | Wohnnutzfläche | Diese ist je nach Einheit verschieden und können aus den Plänen bzw. der beiliegenden Baubeschreibung mit flächenmäßiger Auflistung der Nutzflächen entnommen werden. Flächenangaben lt. Einreichplan; |
|-------|----------------|--|

geringfügige Änderungen im Zuge der Bauführung bzw. Detailplanung sind im Bereich von ca. +/- 5%, in Abhängigkeit technischer Vorgaben und Notwendigkeiten bzw. Einbauten möglich.

3.0 ERSCHLIESSUNGSANGABEN

3.1 ZUFAHRT

Zu- und Abfahrt zum Haus und zur Tiefgarage über Einfahrt von der Gemeindestrasse (Kirchbichl) aus, wie planlich dargestellt.

3.2 EINGÄNGE

Der Zugang zum Haus erfolgt laut Plan- sowohl im Untergeschoß von Norden aus und zusätzlich im Obergeschoß aus Richtung Süden. Die Zugangflächen werden als „Granika“- Pflaster (Fabrikat Fa. Rieder) ausgeführt.

3.2.1 ABSTÄNDE ZU DEN GRUNDGRENZEN

Das Gebäude wurde durch einen Zivilgeometer für Vermessungswesen eingemessen, die Abstände können aus dem beiliegenden Lageplan entnommen werden. Die Vorgaben der Tiroler Bauordnung, in zum Zeitpunkt der Einreichung gültiger Fassung, werden eingehalten. Nachbarrechte sind nicht beeinflusst.

Grundinanspruchnahmen während der Bauzeit bzw. durch Stützbauwerke für den Zeitpunkt der Bauführung werden privatrechtlich geregelt.

3.3 VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

3.3.1 Art der Raumheizung

Zentrale Gasbrennwerttherme für Fußbodenheizung und Warmwasser mit autonomer Ablesung und eigenem Kalorienzähler je Wohnung. Temperaturregler in jedem Raum.

- | | | |
|-------|-----------------------------------|--|
| 3.3.2 | Art der Wasserversorgung | Anschluss an die örtl. Trinkwasserleitung (Wasserversorgung der Gemeinde Ellmau). Getrennte Zählung pro Haus. |
| 3.3.3 | Art der elektr. Energieversorgung | Anschluss an das örtl. Stromversorgungsnetz der TIWAG. Getrennte Zählung pro Wohnung bzw. Allgemeinzähler für Allgemeinbereiche. |
| 3.3.4 | Kabelfernsehen, Telefon, Internet | Telekabel. |

3.4 ENTSORGUNGSEINRICHTUNG

- | | | |
|-------|--------------------------------------|---|
| 3.4.1 | Art der Schmutzwasserbeseitigung | Anschluss an das örtl. Kanalnetz. |
| 3.4.2 | Art der Oberflächenwasserbeseitigung | Laut Oberflächenwasserprojekt-Entsorgung über zu errichtendes Retentionsbauwerk und Einleitung in den bestehenden Kanal. |
| 3.4.3 | Art der Abfall- u. Müllbeseitigung | Vorrichtung/ Einstellmöglichkeit für Müllcontainer wird vorgesehen (im Bereich Tiefgarageneinfahrt; Entsorgung durch die örtliche Müllabfuhr. |

4 ROHBAUKONSTRUKTION

- | | | |
|-----|---------------------|--|
| 4.1 | KONSTRUKTION | massive, feuerbeständige Bauweise, unter besonderer Bedachtnahme auf gute Schall- und Wärmedämmung, sowie Verwendung einwandfreier Baustoffe. Es wird im Zuge der Bauverhandlung ein Energieausweis mit detaillierter Darstellung der Bauteile ausgearbeitet. Dieser dient als Basis für die Bau und Ausstattungsbeschreibung. |
| 4.2 | FUNDAMENTE | Stahlbeton lt. statischer Erfordernis. |

4.3 AUFGEHENDES MAUERWERK

- 4.3.1 Kellermauerwerk Stahlbetonwände in Beton aus Dichtbeton. Tiefgaragen- Oberfläche mit fertiger, „geschliffener“ Betonoberfläche; Stellplätze markiert (oberflächlich malermäßig).
- 4.3.2 Außenmauerwerk gebrannte Hochlochziegel bzw. Stahlbetonwände/ Säulen nach statischer Erfordernis; Wände ca. 20-30 cm stark, mit Wärmedämmung (Dicke der Dämmung nach Vorgabe Energieausweis). Dachgeschoss wird mit Holz verkleidet. Alle außen sichtbaren Betonteile, wie beispielsweise bei der Zufahrt zur Tiefgarage, werden sandgestrahlt.
- 4.3.3 Innenmauerwerk gebrannte Hochlochziegel bzw. Stahlbetonwände.
- 4.3.4 Wohnungstrennwände Kiesbetontrennwand oder gleichwertiges (Schallschutzziegel) bzw. Stahlbetonwände ca. 25cm stark mit Vorsatzschale bzw. Schalldämmplatte (einseitig oder beidseitig je nach Erfordernis).
- 4.3.5 Zwischenwände gebrannte Zwischenwandziegel ca. 12 cm stark.

4.4 DECKEN

- 4.4.1 Geschossdecken Stahlbetondecken lt. Statischem Erfordernis. Es können teilweise auch Fertigteillemente eingesetzt werden- lt. Detailplanung.
- 4.4.4 Dachstuhl Sparren – Pfetten Holzdachstuhl in Altholzoptik; Dach laut Projekt. Vordachschalung Altholz. Innen Rigipsdeckenplatten zwischen den Sparren-sh. Foto.



Musterfoto



Musterfoto

Dachaufbau mit Aufdachdämmung;
Untersicht wie dargestellt mit Trockenbau-
Deckenplatten zwischen den montierten
Scheinträmen.

4.5 DACHEINDECKUNG

4.5.1 Dachhaut

Stahlblech, braun beschichtet bzw. nach Wahl durch den Bauträger auch andere Farbe möglich.

4.5.2 Verblechungen

Beschichtetes Stahlblech. (Dachrinnen, Außenfensterbänke, Kaminverkleidungen usw.).

4.6 RAUCHFÄNGE

Mantelbetonsteine mit wärmegeprägten Schamottrohr, Hauptkamin/ Gaskamin DN 18 bzw. nach Notwendigkeit lt. Heizungsbauer.

4.7 OFEN

Ein offener Kamin pro Wohnung aufgemauert und verkleidet mit hochziehbarer Glasscheibe.



Musterfoto

4.8 BALKONE

Stahlbetonkragplatte mit einlagiger oberflächiger Feuchtigkeitsisolierung, Untersicht verkleidet mit „Scheinträmen“ und Holzschalung; alternativ dazu möglich als herkömmlicher Holzbalkon mit auskragenden Eisenträgern als Tragelement; verkleidet mit Altholz- Balkonträgern; Ausführung in Abstimmung mit Statik gewählt vom Bauträger.

Geschlossener Brüstung aus stehenden Brettern in Altholzoptik – sh. Foto bzw. nach Wahl durch den Bauträger.



Musterfoto



Musterfoto

Wahlweise „über luck“ sh. Foto nach Vorgabe/ Entscheidung Bauträger:



Musterfoto

Brüstungshöhe laut gesetzlichen Vorschriften.

Abdeckbrett in Lärche; nach Wahl durch den Bauträger auch möglich mit Blechabdeckung.

Boden der Balkone/Terrassen in Lärchenbelag/ Lärchendielen – sh. Foto.



Musterfotos

Musterfoto Ausführung Terrasse:



Musterfotos

auswählbar bis zu einem Materialwert von Euro 60/m² inkl. MwSt. (inkl. Polsterhölzer und Verbindungsmittel)

5.0 FASSADEN U. INNENAUSBAU

5.1 VERKLEIDUNG/ VERPUTZ DER WÄNDE

5.1.1 Kellerwände

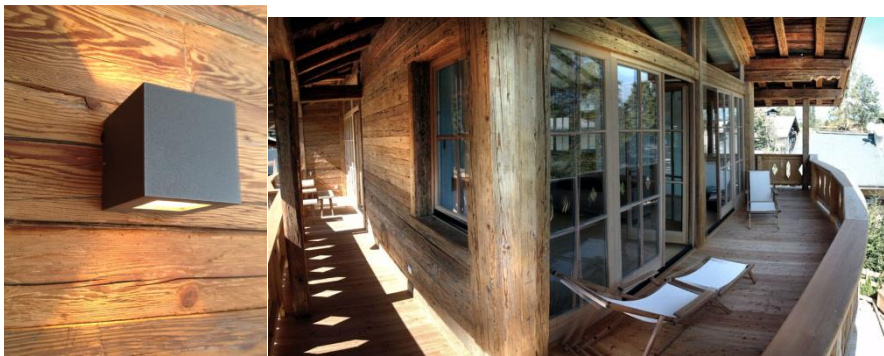
Kellerräume und Allgemeinräume im UG verputzt, Tiefgarage schaltafelreine Betonwände entgrätet und weiß gemahlen/ausgespritzt.

5.1.2 Garagenwände

Freibereich: Beton sandgestrahlt
Innenbereich: entgräteter Beton in schalreiner Oberfläche; weiß gestrichen

5.1.3 Außenwände

Vollwärmeschutz ca. 15-20 cm stark mit Dünnpfutzoberflächenbeschichtung. Holzteile in Altholz – Muster sh. Foto



Musterfotos

5.1.4 Innenwände

Einlagiger maschinell aufgebracht Kalk-Gipsputz bzw. in Nassräumen Zementputz, ca. 1,5 cm stark.

5.2 FUSSBODENAUFBAUTEN

- 5.2.1 Wohngeschosse Kiesschüttung, Trittschall- bzw. Wärmedämmplatten lt. Vorschrift, Kunststoffolie, schwimmender Betonestrich – Heizestrich (ca. 5 bis 8 cm stark).
- 5.2.2 Tiefgarage geschliffene „geflügelte“ Betonplatte; alternativ dazu Asphalt (nach Wahl Bauträger).

5.3 BODENBELÄGE, WANDBELÄGE; STIEGENBELAG

- 5.3.1 Wohnräume Holzböden Eiche antik; Produktlinie: Hafro „Dry aged“ smoked oder white washed- sh. Foto.

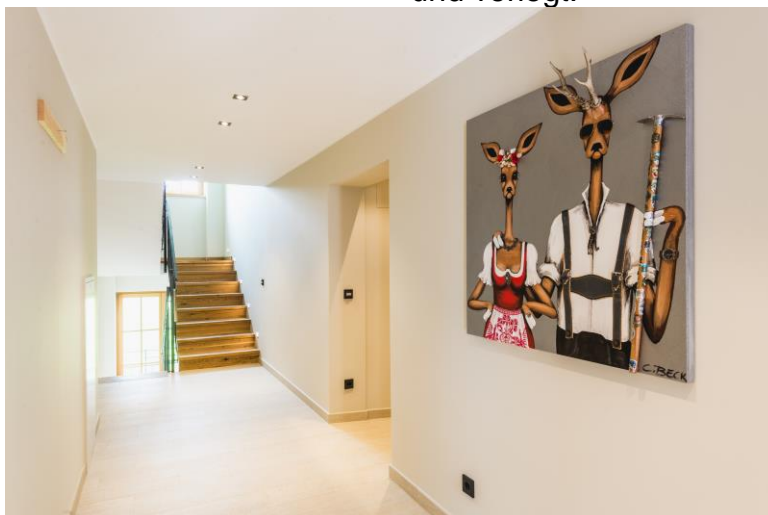


Interne Stiegen in Maisonette- Wohnungen:



Musterfoto

5.3.2 Eingangsbereich/ Stiegenhaus: Feinsteinzeug, Bianco Oro, Oberfläche rutschfest; Format 60*120; Sockelleisten werden aus den o. a. Fliesen ausgeschnitten und verlegt.



Musterfoto

5.3.2 Nassräume

keramische Feinsteinzeugfliesen; Fabrikat „Bianco Oro, Oberfläche naturale matt; Kanten rett.; Format 60*120*1,1; Sockelleisten sind aus den Platten 60*120 zu schneiden. Kanten der Fliesen auf Gehrung; Verfugung in passender Fugenfarbe (sh. Beispielfotos zur Verarbeitung folgend. Wände teils mit Artetwin Spachteltechnik Terrastone oder Terracotta (sh. Beispielfotos folgend)



Musterfotos



Musterfoto



Musterfoto

5.3.3 Treppen interne Stiegen

Altholztrittstufen mit Eichenanleimer.
Stiegen Spiegel verputzt und farblos lackiert.



Musterfoto

5.3.4 Treppengeländer Stiegenhaus Geschmiedetes Eisengeländer schwarz



5.3.5 Eingangsbereich Untergeschoß Pflaster „Rustica“- Fa. Rieder;
Tiefgaragenzufahrt asphaltiert

5.3.6 Balkone, Terrassen Lärchenholzbelag auf Terrassenflächen lt.
Einreichplanung, Restliche Außenfläche wird
begrünt.

5.4 TÜREN UND FENSTER

5.4.1 Haustüre Doppelfalz – Sicherheitstüre/Dreifach-
verriegelung mit Stock, Zylinderschloss und
Beschlügen lt. Muster, mit Schließanlage.
Altholz- Türe lt. Foto



Musterfoto

5.4.2 Fenster-Außenelemente

Holzfenster und Balkontüren mit Dreifachverglasung mit Sprossen bzw. wahlweise durch den Bauträger auch ohne Sprossen; in Lärche oder Fichte mit einfachem Falz als Dreh-Kipp-Flügel mit Einhand- Bedienungsbeschlägen lt. Muster mit elektrischen Rollläden/Raffstore in Aluminium. Balkontüren und Terrassen Schiebeelemente flächenbündig. 3- fach Verglasung (sh. Musterfotos folgend). Bei „schrägen“ Fenstern im Dachgeschoß bzw. Galeriegeschoß werden keine Rollläden eingebaut.





Musterfoto

5.4.3 Innentüren

Falztür mit Stock in Fichte antik oder Eiche inkl. aller Dichtungen sowie Befestigungsmaterialien, Schloss und Klinke laut Muster (Musterfotos folgend).



Musterfoto

Standardausführung:



Musterfoto



Variante Sonderwunsch antik (gegen Aufpreis- sh. Musterfotos folgend):
Fabrikat „Ischgl“ lt. Foto folgend



Alternative Ausführungsvarianten:



5.4.5 Fensterbänke Innen

vorne abgerundete Fensterbänke Massiv in
Lärche oder Fichte.



Musterfoto

5.4.6 Garagentor

Ein elektrisches Garagentor der Firma Hörmann oder gleichwertiges; falls technisch notwendig ein „offenes Gittertor“ zur Gewährleistung der Tiefgaragenentlüftung, Lichtschanke, Schlüsseltaster; mit 3 Stk. Fernbedienungen pro Wohnung. Bedienung innen durch Zugseil.

5.5 SANITÄRE INSTALLATIONEN

5.5.1 Bad, WC

Jeweils pro Wohnhaus eine Einbaubadewanne im Master- Schlafzimmer mit verchromter Mischbatterie und Handbrause, Abfluss in der Mitte der Wanne-Fabrikat sh. Bild:

Rechteck-Badewanne aus Kunststoff 180 cm x 80 cm, Farbe weiß, Wannenfüll-, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt

Gki Memo



Armaturen für Badeanlage:

Einhebel- Badebatterie verchromt, Unterputzarmatur
Hansa Designo UP-Mischer



Brausegarnitur mit Handbrause
Hansa Designo Stabbrause



Hansa Wandanschlussbogen



Hansa Brauseschlauch 125cm Silverflex

Duschen:

flächenbündige begehbare Duschen werden
gefließt; alternativ Duschtasse lt. Bild:

Analog Badeanlage. Duschwanne Kunststoff 90/90cm bzw.
Boden verfließt

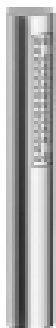
GKI Memo Brausetasse Quadrat



Armaturen für Duschanlage:

Einhebelwandmischer Unterputz verchromt, Brausegarnitur mit
Handbrause

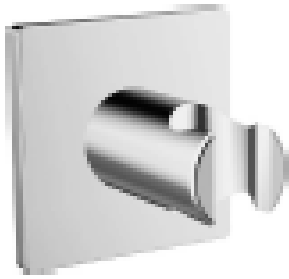
Hansa Stilo Handbrause



Hansa Silverjet Brauseschlauch



Hansa Wandbrausehalter



Hansa Viva Kopfbrause Hansgrohe



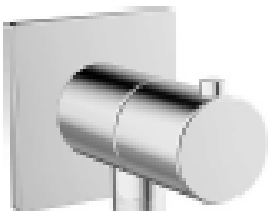
Zentralthermostat Hansa



Hansa Sichtteil für UP-Ventil (zur Ansteuerung Kopfbrause)



Hansa Wandanschlussbogen (zur Ansteuerung der Handbrause)



Keramik- Waschtische:

Waschtisch aus Porzellan, Farbe weiß, Waschtischsiphon verchromt, Eckregulierventile verchromt

Catalano zero Doppelwaschtisch 125 cm



Armatur für Waschtisanlage:

Einhandmischer verchromt.

Waschtischarmatur Hansa Designo



Becken aufgesetzt auf Holz – Waschtischplatte; darunter offene Ablage für Handtücher – sh. Foto (Aufsatzbecken wie vor beschrieben):



Musterfoto aufgesetztes Becken (Becken wie oben beschrieben)

WC- Waschtisch aufgesetzt auf Holz- Tischplatte:

Catalano zero Waschtisch 6QZE 3

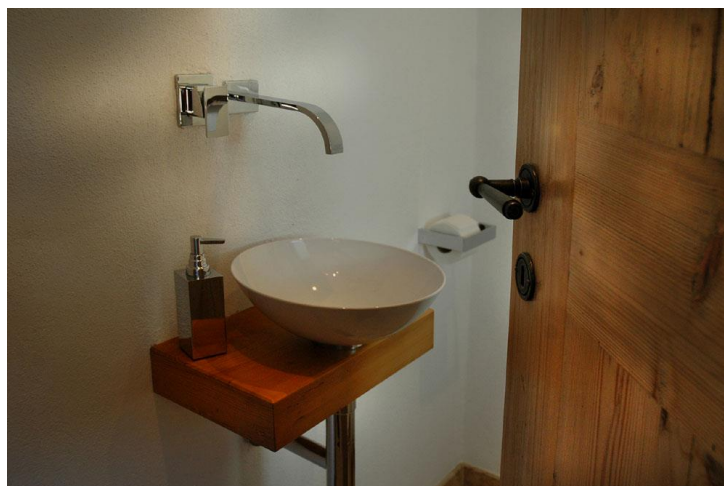


Armatur verchromt

Hansa WT-Mischer für HWB



Tischplatte lt. Foto folgend (Becken wie vor):



Musterfoto Ausführungsvariante Tischplatte- Becken mit Aufpreis

WC- Anlagenteile:

WC Wandklosett

Wandklosett aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe weiß
Catalano zero VS 55N



WC Sitzbrett:

Sitzbrett und Deckel aus Kunststoff, Farbe weiß

WC Spülkasten:

Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste
Drückerplatte Geberit Samba



Bidet

Wandbidet aus Porzellan, Farbe weiß
Catalano zero Wand-Bidet BS 55N



Bidet-Armatur

Einhebel Bidet-Mischer verchromt
Hansa 51733273 Bidetmischer



Urinal:

Urinal aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe weiß
Catalano big boy



In jedem Bad wird ein Handtuchrockner/Heizkörper in Chrom montiert, mit elektrischer Beheizung. Die Bäder werden mittels UP-Ventilator über das Dach entlüftet.

Ein Waschmaschinenanschluss pro Wohnhaus in einem der Bäder bzw. auf Wunsch bzw. Wahl des Bauträgers im Lagerraum im Untergeschoß.

5.5.2 Küche:

Zu- u. Ablaufleitungen für Küchenspüle und Geschirrspüler. Anschlussarbeiten für Spüle und Geschirrspüler sind nicht im Kaufpreis enthalten. Kamin für Küchenabluft für Dunstabzugshaube pro Wohnung (wenn technisch notwendig).

5.5.3 Zusätze

Jedes Wohnung wird mit einer frostsicheren Außenarmaturen (Kemper) ausgestattet. In der Tiefgarage wird eine Nutzwasserarmatur vorgesehen.

5.5.4 Zählung Warmwasserzählung, Kaltwasserzählung getrennt je nach Wohnung und Allgemeinflächen.

5.5.4 Sonderwünsche Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle unter Putz liegenden Installations- und Einbauteile, ausschließlich vom beauftragten Projekt-Installateur zu beziehen und zu montieren sind. Eigenleistung in diesem Bereich ist nicht möglich. (Gewährleistung und Haftung).

5.6 ELEKTROINSTALLATIONEN

Elektroinstallationsanlage komplett in gehobener Standardausstattung.

Ein großer Elektro- und Hauptverteilerkasten samt Sicherungsautomaten, Fi-Schalter. Ein Stromzähler pro Wohnung und einer für die Allgemeinbereiche (Zufahrt, Aufgang, Tiefgarage)

Überspannungsableiter und Blitzableiter.

Jede Wohnung erhält eine standardmäßige Elektrogrundausstattung, samt Elektro-Unterverteilerkasten und Verteilung. Vorgesehen ist eine Elektroinstallation mittels Lichtschalter/Taster/Dimmer, Schuko- Steckdosen lt. Muster- Bilder folgend; Ein/Aus bzw. Wechselschalter, Fassungen für Glühbirnen, Kücheninstallation und Schalter für Rollobedienung vorgesehen. Teilweise werden Bewegungsmelder eingebaut (Stiegenhaus, Diele).

Steckdosen, und Auslässe für Lampenschirme auf allen Balkonen, im Stiegenhaus mit Eingang, in den Kellerabteilen und Garagen.

Zuleitung für Lampen und Steckdosen im Garten und Zugangsberreich.

Schalterhersteller/Serie lt. Muster Bilder folgend.

Telefon/Internet und Fernseher (Kabelfernsehen) – Anschluss im Wohnzimmer und in jedem Schlafzimmer.

Es wird eine Unterputz Gegensprechanlage in jeder Wohnung vorgesehen. Jede Wohnung wird für die spätere Einrichtung einer Alarmanlage roh installiert. In den Wohnräumen und auch in Schlafräumen und Bädern wird Vorsorge für die spätere Installation einer Beschallung vorgesehen. Im Kaufpreis nicht enthalten sind sämtliche nicht beschriebene Beleuchtungen, sowie das Anschließen dieser und anderer Geräte wie Elektroherd, Geschirrspüler, etc..

5.6.1 Allgemeine Beschreibung der Installation und Musterbilder:

Schalterprogramm:

Großflächenprogramm, weiß

zB. GIRA E2

Schalter



Raumthermostat



Schukosteckdose



5.6.1 Beschreibung der E- Installation nach Räumen:

5.6.2 Vorraum:

- 1 Ausschalter oder 2 Schaltpunkte je nach Grundriss
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose
- 1 Torsprechanlage mit elektrischem Türöffner
- 1 Tasterauslass für Rufunterscheidung Wohnungseingang
- 1 Auslass inkl. Raumtemperaturregler
- 1 Telefon Anschluss (CAT5)
- 1 Zentraler Verteiler mit anstehenden elektronischen Verkabelungen (CAT 5 (PTA), KOAX (SAT)) für Herstellung individueller Zugang

5.6.3 Küche:

- 1 Doppelschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass für eine indirekte Beleuchtung
- 6 Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Steckdose für Kühlschrankanschluss
- 1 Steckdose für Dunstabzuganschluss
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Leerauslass (Blinddose) für TV/R
- 1 Leerauslass (Blinddose) TEL/EDV
- 1 Auslass inkl. Raumtemperaturregler

5.6.4 Wohnraum:

- 1 Ausschalter oder 1 Doppelschalter, je nach Grundriss
- 1-2 Deckenlichtauslässe je nach Grundriss
- 7 Steckdosen
- 1 Anschluss für TV/ Radio (SAT Anschluss - KOAX)
- 1 Anschluss (Blinddose) TEL/EDV
- 1 Auslass inkl. Raumtemperaturregler

5.6.5 Elternschlafzimmer:

- 2 - 3 Ausschalter je nach Grundriss
- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Wandlampen Nachttisch
- 5 Steckdosen
- 1 Anschluss (Blinddose) für TV/R
- 1 Anschluss (Blinddose) TEL/EDV
- 1 Auslass inkl. Raumtemperaturregler

5.6.6 Kinderzimmer:

- 2 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlampe Nachttisch
- 5 Steckdosen
- 1 Anschluss (Blinddose) für TV/R
- 1 Anschluss (Blinddose) TEL/EDV
- 1 Auslass inkl. Raumtemperaturregler

5.6.7 Bad:

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte
- 2 Steckdosen beim Waschbecken
- 2 Steckdose für Waschmaschinenanschluss + Trockner
- 1 Taster für Abluftventilator mit Zeitrelais
(innenliegende Bäder)
- 1 Auslass inkl. Raumtemperaturregler

5.6.8 WC:

- 1 Ausschalter
- 1 Taster für Abluftventilator
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Anschluss Abluftventilator mit Zeitrelais (innenliegende WC's)

5.6.9 Balkon/ Terrasse:

- 1 Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Wandlichtauslass mit Leuchte
- 1 Ausschalter (innenliegend)

5.6.10 Sonnenschutzverkabelung

Fensterleibungen außen mit Stromzuleitung für Sonnenschutz

5.6.11 Kellerraum/ Skiraum:

- 1 Ausschalter
- 1 Kellerleuchte
- 1 Steckdose
- Stromverbrauchsmessung über Verbrauchszähler der zugeordneten Wohneinheiten
- Gangbeleuchtung mit Bewegungsmelder (Allgemeinstrom)

5.6.12 Kommunikationssysteme:

1. TV: Kabel-TV digital, ein Anschluss für Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer
2. Satelliten Einzelanlagen sind nicht zulässig!
3. Telekommunikation - Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Stadtwerke Kitzbühel

5.6.13 Vorbereitungen für:

- Alarmanlage
- Rauchmelder
- Wohnungsüberwachung, Steuerung via SMS / Internet
- für Heizungssteuerung per SMS / Internet
- für Beschallungsanlagen
- für Jalousiensteuerung
- für Fernbedienung
- für Lichtregelung
- für Touchpanel
- Leerverrohrung für Europäische Installationsbus (EIB)

5.6.14 Allgemeinbereiche Hauszugang, Tiefgarage, Stiegenhäuser, Dielen

Beleuchtung mit Bewegungsmelder

6. Technische Ausstattung der Wohnhäuser

6.1 Personenlift:

Im Stiegenhaus wird ein Personenlift für 8 Personen installiert. behindertengerechte Liftkabine, Schachtgröße mind. 160 / 180 cm, Tür Durchgangsbreite 90 / 200
Kabinenausstattung Standard je nach Hersteller
Schachttüren pulverbeschichtet grau inkl. Leibungsverkleidung

6.2 Schließanlage:

Sicherheitsschließanlage mit Profilzylinder
Hauseingangstüre OG, Hauseingangstüre UG, Türe Tiefgarage,
Wohnungseingangstüren.
Briefkasten, Tiefgarage und Allgemeinräume mit einem
Schlüssel bedienbar
5 Schlüssel je Wohnung

7. SONSTIGES

7.1 Abstellräume, Lager, Nebenräume

Im Skiraum Vorsorge für Skidepot und Skischuhwärmer
Vorsorge für Müllboxen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt im
Müllhäuserl
Gärtnerisch gestaltete Freibereiche budgetiert mit € 10.000,--
Brutto.
Kellerraum/ Wirtschaftsraum: 1 Ausgussbecken mit OT-Boiler, 2
Steckdosen; Anschluss für 1 Waschmaschine je Wohnung, Gully
für Abfluss

7.2 Dachflächenfenster: Sonderwunsch möglich.

7.3 Schlosserkonstruktionen:

Alle Schlosserkonstruktionen und Stahlteile im Außenbereich
nach vorhergehender Bemusterung – einfache Ausführung.
Schmiedeeisen, wahlweise: zusätzlich grundiert und beschichtet.

7.10 Briefkästen und Klingelanlage:

z.B. JU Frontlader im RAL-Ton (oder glw.); lt. Bemusterung
vorab; pulverbeschichtet; bei Hauszugang
weitere Klingeltaster vor jeder Wohnungseingangstüre
Vorbereitung für Videoanlage (Videoanlage auf Wunsch gegen
Aufzahlung)

5.6 MALER UND ANSTREICHER

5.7.1 Innenräume

Die Innenwände und Deckenflächen werden
mit einem mineralischen Anstrich nach

entsprechender Vorbehandlung deckend weiß gestrichen.

5.7.2 Außenholzteile

Holzaußenschalungen, außen sichtbare Teile des Dachstuhls, sowie die gesamte Balkonkonstruktion in Altholzoptik- ohne Behandlung der Holzteile.

5.7 RAUMBEHEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

5.8.1 Heizungsanlage

Das Mehrfamilienhaus erhält eine zentrale außentemperaturabhängige Gasheiztherme mit Wasser als Wärmeträger. (Fußbodenheizung).

5.8.2 Warmwasser

Im Haus wird ein Warmwasserspeicher mit ca. 3.000l Nutzinhalt (bzw. nach Bedarf und Wärmebedarfsberechnung lt. Energieausweis) montiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch die Gasheiztherme.

Pro Wohnhaus wird ein eigener Verbrauchszähler für Kaltwasser vorgesehen.

5.8 AUSSENGESTALTUNG

5.9.1 Gartenanlage u Außenbeläge

Bodenbeläge, Ringsum einen Holzzaun und Hecken (Thujen Laylandi) mit ca. 1,50 m Höhe, Steinmauern wo vorgesehen, Verbundsteine, Gartenzaun und Außengestaltung wie im Einreichprojekt vorgesehen.

Außenbodenbeläge: Verbundsteine Rustana, Rustika, Granika oder gleichwertiges auswählbar bis zu einem Material-Preis von Euro 40/m² inkl. Mwst,

Lampen und Steckdosen im Eingangsbereich und im Garten.

2 frostsichere Kaltwasseranschlüsse pro Wohnhaus.

6.0 REINIGUNG

6.2 FEINREINIGUNG

Wird vom Bauträger übernommen.

7.0 SONDERWUNSCHAUSFÜHRUNG

7.1 ALLGEMEINES

Bezüglich der Abwicklung etwaiger Sonderwünsche bringen wir Nachstehendes zur Kenntnis:

Es können andere Bodenbeläge, Innentüren, Verfließungen, eine bessere Ausstattung der Sanitär- und Elektroinstallationen, sowie weitere Verbesserungen vorgenommen werden.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung definiert lediglich die Grundausstattung und Preisfestlegung der Materialien der Wohnungen und der Allgemeinräume. Bei der Auswahl von Materialien mit einem höheren Preis als hier festgelegt, ist der Aufpreis nach vorheriger Festlegung/ Beauftragung der jeweiligen Professionisten direkt zu begleichen.

Alle Sonderwünsche sind rechtzeitig schriftlich bekannt zu geben, damit das Baugeschehen darunter nicht leidet bzw. verzögert wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Einbau von Möbeln, Sonderbauteilen ausschließlich erst nach der Wohnungsübergabe erfolgen darf.

8.0 SONSTIGES

Zeichnerische Ausdruckmittel in vorgelegten Plänen gelten nicht als Baubeschreibung und bilden keinen integrierten Verkaufsgegenstand (wie Einrichtungsgegenstände, etc.) Maßgeblich ist der vorliegende Text.

Sämtliche Silikonverfugungen sind laut Ö-Norm keine Abdichtungen, sondern Wartungsfugen, d.h. diese Fugen sind von den Käufern permanent auf Dichtheit zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern. Schäden durch undichte Silikonverfugungen unterliegen nicht der Gewährleistung des Generalunternehmers und der ausführenden Firma bzw. des Bauträgers.

Eine geringe Durchfeuchtung der Kellerräumlichkeiten sowie auftretende Spannungs- Haar- und Schwundrisse in den Gebäudebauteilen bedeuten keine reklamierbaren Baumängel.

Abänderungen der Planung, die keine objektive Wertminderung bedeuten, sind vorbehalten.

Abweichungen von den vorgelegten Plänen aus technischen Gründen, bedingt durch Auflagen der Behörden und der Sonderplaner (statische-, heizungs-, sanitär- und elektrotechnische Erfordernisse) oder auf Wunsch des Käufers, bleiben vorbehalten.

Die in den Plänen aus gewiesenen Wohnnutzflächen und sonstigen Flächen beziehen sich auf die Rohbaumaße ohne Verputz. Die tatsächlichen fertigen Raumgrößen können um die Verputzstärke bzw. Stärke der Verfließungen abweichen; Differenzen bis zu 5 % der Raumgrößen sind zulässig und finden in den Nutzwerten (Parifizierung) und im Kaufpreis keine Berücksichtigung.

Austrocknung außerhalb der Heizperiode

Sommerlüftung: Reichliche Lüftung im Sommer ist die wirksamste und billigste Form, um die Wohnung zu Entfeuchten. Häufig Durchzug herstellen und Fenster langfristig in Kippstellung belassen.

Innerhalb der Heizperiode

Speziell im ersten Jahr sollte nicht an der falschen Stelle (Heizkosten) gespart werden. Die gesamte Wohnung sollte zirka 10 Minuten bei weit geöffneten Fenstern durchlüftet werden, anschließend sollten alle Fenster geschlossen und die gesamte Wohnung wieder voll aufgeheizt werden. Dieser Vorgang (Querlüftung) sollte täglich 3-4 Mal durchgeführt werden. Fenster nicht in Kippstellung belassen! Die Dauer der Austrocknung richtet sich jedoch nach dem Feuchtigkeitszustand der Wohnung. Ein Erfolg kann frühestens nach einigen Wochen sichtbar werden. Die Austrocknung kann durch folgende Empfehlungen beschleunigt werden: die Möbel (insbesondere die Schränke) ca. 20 cm von den Wänden abrücken; die Vorhänge am besten in der Fenstermitte zusammenschieben; die Raumecken am Fußboden freimachen, sowie Wäsche- und Kleiderschränke weit öffnen, In Räumen mit hohem Feuchtigkeitsanfall (Küche, Bad, usw.) ist die Durchlüftung noch intensiver vorzunehmen. Sollen trotzdem Schwarzsimmel auftreten, so sind die betroffenen Stellen mit antifungiziden Mitteln (z.B. 5%ige Sodalaug oder Essigessenz) zu behandeln, um vor der Austrocknung neuerlichen Schimmelbefall zu vermeiden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass speziell im ersten Winter nach dem Einzug in der Wohnung mit größerem Schwitzwasseranfall bei den Außenbauteilen zu rechnen ist. Die Lüftung und somit die Entfeuchtung der Kellerräume soll in der kalten Jahreszeit oder über Nacht erfolgen.

KB61ELM Projekt GmbH; Änderungen der Bau und Ausstattungsbeschreibung bleiben bis zum Beginn der Ausbauarbeiten ausdrücklich vorbehalten.