



WOHNANLAGE STÖFL

IN VILLANDERS

am oberen Rand des Dorfkerns

TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG

00 ÜBERBLICK

Diese Baubeschreibung hält fest, wie die Wohnanlage Stöfl in Villanders gebaut und ausgestattet wird. Sie beschreibt die tragenden Strukturen, die Gebäudehülle, alle technischen Anlagen und die Ausstattung jeder einzelnen Wohneinheit.

A Nature

KLIMAHaus-
KLASSIFIZIERUNG

3 Gebäude

AUF 3 UND 4
STOCKWERKEN

22 Wohnungen Tiefgarage

ZWEI-, DREI- UND
VIERZIMMERWOHNUNGE
N

GARAGEN, KELLER UND
TECHNIKRÄUME

INHALT

01 Architektur und Lage

02 Tragende Strukturen

03 Mauerwerk und Abdichtungen

04 Wärme- und Schallschutz

05 Verputze und Malerarbeiten

06 Schlosserarbeiten

07 Türen und Abschlüsse

08 Fenster, Raffstoren und Rollos

09 Böden

10 Heizung, Kühlung und Raumlüftung

11 Hydrosanitäre Anlage

12 Sanitäre Gegenstände

13 Bewässerung und Feuerlöschanlage

14 Elektroanlage und Fotovoltaik

15 Kommunikation und Sicherheit

16 Garagen, Keller und Außenanlagen

17 Aufzug

18 Allgemeine Bestimmungen

01 ARCHITEKTUR UND LAGE

Die Wohnanlage Stöfl entsteht am oberen Rand des Villanderer Dorfkerns und umfasst drei Gebäude mit insgesamt 22 Wohnungen.

Die neue Wohnanlage „Stöfl“ entsteht in der Zone Stöfl am oberen Rand des Villanderer Dorfkerns in sehr ruhiger Lage, fußläufig 10 Minuten vom Dorfzentrum entfernt.

Die Wohnanlage umfasst drei Gebäude. Eines mit 5 Wohnungen auf 3 Stockwerken im unteren Bereich, orografisch auf der rechten Seite des Mühlbaches und zwei Gebäude mit 11 Wohnungen auf 4 Stockwerken und 6 Wohnungen auf 3 Stockwerken im oberen Bereich, orografisch links des Mühlbaches.

Das bestehende Gebäude im unteren Bereich wird abgerissen und neu errichtet. Die oberen Gebäude entstehen auf einer nicht bebauten Wiese. Alle Gebäude genießen freien Blick ins Tal und die Dolomitenberge.

In den Gebäuden sind Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit verschiedenen Grundrissen, großzügigen Balkonen und Terrassen und Privatgärten untergebracht.

In den Untergeschossen sind die Garagen, Keller und die Technikräume untergebracht. Jede Wohneinheit verfügt über einen zugeteilten Keller und eine oder mehr Garagenboxen. Auf Wunsch sind auch Doppelgaragen verfügbar.



DIE WOHNANLAGE STÖFL MIT FREIEM BLICK INS TAL UND AUF DIE DOLOMITEN

02 TRAGENDE STRUKTUREN

Fundamente, Wände, Decken und Treppen werden in Stahlbeton nach den Vorgaben der statischen Berechnung ausgeführt.

FUNDAMENTE

Die Fundamente werden in Ortbeton als massive Fundamentplatte ausgeführt und auf einer ausgleichenden Magerschicht errichtet. Die Stärke und Armierung mit Stahlbeton wird nach den Vorgaben der statischen Berechnung durchgeführt und so ausgelegt, um die vorgegebenen gesetzlichen statischen Parameter zu gewährleisten.



ARMIERUNG DER FUNDAMENTPLATTE



FUNDAMENTPLATTE VOR DEM BETONIEREN

VERTIKALE STRUKTUREN, AUFGEHENDES MAUERWERK

Das aufgehende Mauerwerk unter Erde wird in Stahlbeton ausgeführt. Das Mauerwerk außer Erde wird ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt und falls notwendig mit Ziegelmauerwerk ergänzt. Wo statisch notwendig werden Stahlbeton- bzw. Stahlstützen eingebaut, welche so positioniert werden, dass einerseits die statischen Notwendigkeiten erfüllt und andererseits die Nutzung der Wohnräume nicht beeinträchtigt wird.



AUFGEHENDES MAUERWERK IN STAHLBETON

HORIZONTALE STRUKTUREN, DECKEN

Die horizontalen Strukturen werden als Vollbetondecken mit Stahlarmierung ausgebildet. In den Massivdecken werden Träger und Deckenkränze eingebaut. Die so hergestellten Massivdecken stellen in Verbindung mit den Betonwänden der Treppenhäuser das statische Tragwerk dar.

Sofern technisch möglich, werden sämtliche Strukturen akustisch getrennt ausgeführt. Zur Gewährleistung der Schallisolierung sollen die Gebäudeeinheiten getrennt werden, um das Ausbreiten der Schallwellen über die statische Struktur zu unterbinden. Die Auflasten entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und der effektiven Nutzung der Gebäude.

TREPPEN

Die Treppen werden in Stahlbeton ausgeführt und gemäß statischen Vorgaben so dimensioniert und armiert, dass entsprechende Treppenverkleidungen möglich sind. Nach Wahl der Bauleitung können auch Fertigteile verwendet werden.



TREPPENLAUF IN STAHLBETON MIT SCHALUNG

03 MAUERWERK UND ABDICHTUNGEN

Außenwände in tragendem Stahlbeton mit außenliegender Wärmedämmung in der Stärke, die das KlimaHaus A Nature verlangt.

AUSSENLIEGENDES MAUERWERK

Das außenliegende Mauerwerk wird vorwiegend in tragendem Stahlbeton mit außenliegender Wärmedämmung, in der von der für die Klimaklasse „A Nature“ erforderlichen Stärke ausgeführt.

Wo nicht Stahlbetonmauern vorgesehen sind, werden Hochlochziegel mit hoher Wärmeisolierung verwendet. Die Dimensionierung der Hochlochziegel wird an die notwendige Mauerstärke angepasst und versetzt eingebaut.



HOCHLOCHZIEGEL MIT HOHER WÄRMEISOLIERUNG

INTERNES MAUERWERK

Die Wohnungstrennwände zwischen direkt angrenzenden Wohneinheiten werden mehrschalig (Betonwände mit Vorsatzschale) ausgeführt, um einen optimalen Schallschutz zu erzielen. Die Trennwände in den Wohnungen werden in Trockenbauweise als beidseitig doppelt beplankte und innen gedämmte Gipskartonwände ausgeführt.

Die Trennwände in den Kellergeschossen werden aus Zementziegeln, je nach Zweckbestimmung der Räumlichkeiten und Brandschutzvorschriften mit einer Stärke von 12 bis 20 cm gemauert.



TRENNWÄNDE IN TROCKENBAUWEISE

ABDICHTUNGEN

Die Isolierung der Decken mit darunterliegenden Räumlichkeiten erfolgt durch Ausbildung als weiße Wanne oder die Verlegung einer wasserdichten, synthetischen, flexiblen PVC-Haut.



ABDICHTUNG DER DACHDECKE

04 WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ

Die Gebäude erhalten die Klimazertifizierung A Nature, Böden und Wohnungstrennwände werden zusätzlich schalltechnisch entkoppelt.

WÄRMEISOLIERUNGEN

Die Gebäude der Wohnanlage erhalten die Klimazertifizierung A Nature. Dadurch wird ein optimaler Wohnkomfort, sei es im Sommer als auch im Winter gewährleistet und ein reduzierter Energieaufwand ermöglicht.

Um den sehr niedrigen Energieverbrauch zu erreichen ist es erforderlich, dass alle Elemente der Gebäudehülle die vorgesehenen Energiewerte aufweisen und die verwendeten Materialien über entsprechende Zertifizierungen verfügen.

Großes Augenmerk wird auf die korrekte Verarbeitung und auf den fachgerechten Einbau der Materialien gelegt damit Wärmebrücken vermieden bzw. reduziert werden können.

Die Energiewerte der Gebäude werden nach Fertigstellung der Arbeiten mittels geeigneter Prüfungen und Kollaudierungen getestet und durch die Ausstellung der Energiebescheinigung bestätigt.

Die Außenmauern werden durch die Verwendung von expandiertem Polystyrol oder Mineralstoffdämmplatten thermisch isoliert. Die Wärmedämmung wird entweder durch Einlegen der Dämmplatten direkt in das Mauerwerk oder durch die Anbringung der Dämmplatten, mit einer Stärke von mindestens 10 cm auf den Außenmauern realisiert.

Die Decken werden mittels Wärmedämmplatten in expandiertem Polystyrol mit einer Stärke, je nach Wärmeberechnung isoliert.

AKUSTIKISOLIERUNG

Die horizontale Trittschalldämmung der Böden wird mittels Einlage einer schalldämmenden, elastischen Kunststoffmatte oder gleichwertigem Material mit niedriger dynamischer Steifigkeit unterhalb des „schwimmenden“ Zementestrichs, mit Unterboden-Funktion für verschiedene Bodenbeläge, ausgeführt. Der Estrich wird somit von der darunterliegenden Decke durch eine Trennschicht schallentkoppelt; die durch Aufprall-Vibrationen entstehenden Schallbrücken werden dadurch gedämpft.

Die angrenzenden Wohneinheiten werden schalltechnisch isoliert. An der Betonwand oder am Mauerwerk, das die beiden Einheiten voneinander trennt, wird eine Vorsatzschale in Trockenbauweise als doppelt beplankte und innen gedämmte Gipskartonwand ausgeführt.

Die aus Steinwolle bestehende weiche Schicht (Dämmung) zwischen den Wandbauteilen hat die Funktion einer Feder, welche die Übertragung von Schwingungen zwischen den benachbarten Wänden stark einschränkt.



TRENNLAGE AUF DER ROHDECKE
VOR DEM ESTRICH

05 VERPUTZE UND MALERARBEITEN

Fertigputz auf Kalkbasis innen, atmungsaktive Silikatfarbe auf allen Wänden und Decken.

VERARBEITUNG DER DECKEN UND WÄNDE

Die in Gipskarton ausgeführten Trennwände werden mehrmals gespachtelt und abgeschliffen. Die Mauerwerkteile und Decken werden mit Fertigputz auf Kalkbasis verputzt.

Die Kellerräumlichkeiten, Nebenräume und Technikräume im Untergeschoss werden mit Betonblockziegeln in Sicht gemauert und nicht verputzt. Die Elemente in Hochlochziegeln werden verputzt.

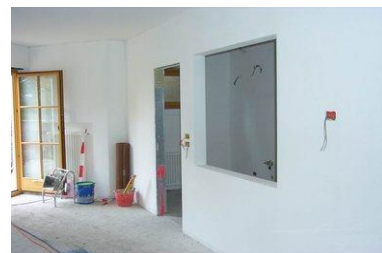
Die Außenputze, wo vorhanden, werden mit Fertigputzen auf Kalk-Zementbasis nach Wahl der Bauleitung verputzt.

MALERARBEITEN

Die Wände und Decken der Innenräume werden mit atmungsaktiver Silikatfarbe oder gleichwertigem Material, weiß, mittels Spritzmaschine oder Rollpinsel gestrichen.

Die Kellerräume der Gebäude (Garagen, Keller, Fahrbahnen) werden im Spritzverfahren in weißer Farbe fertiggestellt.

Alle vorgesehenen Stahlbauteile werden mit Rostschutz und mit Mattlack gestrichen oder pulverbeschichtet.



WEISS GESTRICHENE WÄNDE UND DECKEN

06 SCHLOSSERARBEITEN

SCHLOSSERARBEITEN

Die Treppenhäuser erhalten einen Handlauf aus pulverbeschichtetem Stahl oder Edelstahl mit geeignetem Durchmesser.

Die Balkonbrüstungen werden in Holz nach Vorgaben der Bauleitung ausgeführt.

Die Privatgärten werden durch eine niedere Gartenmauer mit aufgesetztem Metallzaun bzw. eine Gartenmauer aus veredeltem Beton, nach Angaben der Bauleitung umzäunt. Wo im Projekt vorgesehen werden in der Umzäunung abschließbare Zugangsgitter vorgesehen.

07 TÜREN UND ABSCHLÜSSE

Die Wohnanlage bekommt ein universales Schließsystem, dazu eine Sicherheitstür je Wohnung, Innentüren nach Wahl des Käufers und motorisierte Sektionaltore vor jeder Garage.

Die Wohnanlage wird mit einem **universalen Schließsystem** ausgestattet.

Somit bekommt jede Wohneinheit einen einzigen Schlüssel für sämtliche Türen (Wohnungstür, Eingangsgitter, Treppenhaus, Keller, Garage, Postkasten).

EINGANGSTÜR

Der Eingang zur Wohnung ist mit einer Sicherheitstür ausgestattet. Sie verfügt über ein Sicherheitsschloss mit Sicherheitszylinder und einem Spion und ist mit dem Magnetkontakt für die Alarmanlage ausgestattet.

Die Tür hat einen thermischen Isolierwert mit einer Klassifizierung für die Klima Klasse A Nature mit hervorragendem akustischen Isolierwert (max. 42 dB).

Die Außenbeschichtung der Tür erfolgt nach den Vorgaben der Bauleitung, die Innenausführung kann vom Kunden gewählt und an die Ausführung der Innentüren angepasst werden.

INNENTÜREN

Die Innentüren sind in Holz glatt furniert in Vollbau mit Futterstock oder überfälztem Pfostenstock vorgesehen und können bei dem vom Bauherrn ausgewählten Lieferanten ausgewählt werden.

Alle Türen werden nach Wahl des Käufers aus edelholz furniertem Rohspann (Esche, Eiche, Lärche, Buche oder weiß lackiert) ausgeführt. Die Oberfläche wird mit mattem Polyesterlack behandelt, die Beschläge sind aus Messing, Inox oder gleichwertigen Materialien. Wo im Projekt vorgesehen, werden die Innentüren als Schiebetüren ausgeführt.

GARAGENTORE

Jede Garage wird mit einem motorisierten und fernsteuerbaren Sektionaltor, Farbe nach Wahl der Bauleitung, mit entsprechenden Belüftungen wo erforderlich, ausgestattet.

08 FENSTER, RAFFSTOREN UND ROLLOS

Fenster und Balkontüren aus Holz-Aluminium mit Dreifachverglasung, dazu elektrisch betriebene Raffstoren im Wohnzimmerbereich und Rollos in den übrigen Räumen.

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Die Fenster und die Balkontüren sind aus Holz-Aluminium mit Dreifachverglasung; Farbe und Ausführung nach Wahl der Bauleitung, mit den technischen Merkmalen und thermischen Isolierwerten des Klimahauses der Kategorie A Nature ausgeführt. Im Innenbereich kann der Kunde auf Wunsch, gegen Aufpreis die Farbe bestimmen.



HOLZ-ALUMINIUM-FENSTER IM SCHNITT

RAFFSTOREN UND ROLLOS

Die Verdunkelung wird, wie im Projekt vorgesehen, im Wohnzimmerbereich durch elektromotorbetriebene Raffstoren realisiert. In den restlichen Räumen sind mit Elektromotor betriebene Rollos vorgesehen.

VORRICHTUNG ALARMANLAGE

Türen und Fenster werden mit Vorrichtung für die Magnetkontakte und entsprechenden Leerrohren ausgestattet, die den Einbau einer Alarmanlage ermöglichen.

09 BÖDEN

Holz oder Fliesen nach Wahl des Käufers, mit festgelegtem Listenpreis je Quadratmeter.

BÖDEN FAHRBAHNEN UND GARAGEN

Die Böden der Fahrbahnen und Garagen werden als veredelte Zementoberfläche ausgeführt, welche an den festgelegten Punkten Dehnungsfugen erhalten.

BÖDEN DER KELLERRÄUMLICHKEITEN

Die Kellerräumlichkeiten im Untergeschoss werden nach Wahl der Bauleitung mit Fliesen erster Qualität verfliest oder mit einem geschliffenen Betonboden fertiggestellt.

BÖDEN IM TREPPENHAUS

Die Fliesen bzw. Feinsteinzeug- oder Marmormaterialien für das Treppenhaus werden nach Wahl der Bauleitung ausgeführt.

BÖDEN IN DEN WOHNBEREICHEN

Die Böden in den Wohn- und Küchenräumen, Eingang, Gang, Zimmer, Bad werden als Holzböden oder Fliesenböden, nach Wahl des Käufers ausgeführt.

HOLZBÖDEN

- Bei dem vom Bauherrn ausgewählten Lieferanten wird eine Auswahl von Böden zur Verfügung gestellt aus Mehrschicht-Fertigparkett blockverleimt, Nutzschicht 4 mm, mit dauerelastischem lösemittel- und formaldehydfreiem EC1 Kleber verklebt.
- Holzarten: Ahorn, Buche, Eiche, Esche, Kernesche.
- Oberfläche: natur geölt oder lackiert.
- Bei dem vom Bauherrn ausgewählten Lieferanten wird eine Auswahl von Bodenbelägen zur Verfügung gestellt.
- Der Käufer hat dabei die Möglichkeit Holzböden bis zu einem Listenpreis von € 110,00 pro m² zu wählen.
- Die Verlegung und die Sockelleisten werden vom Verkäufer getrennt übernommen.



FLIESENBODEN IM WOHNBEREICH

FLIESEN FÜR BÖDEN UND BÄDER

- Bei dem vom Bauherrn ausgewählten Lieferanten wird eine Auswahl von Fliesen zur Verfügung gestellt.
- Der Käufer hat dabei die Möglichkeit Fliesen bzw. Feinsteinzeugmaterialien bis zu einem Listenpreis von € 75,00 pro m² zu wählen.
- Die Verlegung wird vom Verkäufer getrennt übernommen.
- Die Bäder werden nach Wahl des Käufers bis zu einer Höhe von 1,20 oder maximal 2,10 m, verflieset.



MEHRSCHICHT FERTIGPARKETT

BÖDEN DER TERRASSEN UND BALKONE

Die Terrassen im Erdgeschoss werden mit Fliesen aus rutschfestem, frostbeständigem Feinsteinzeug realisiert. Nach Wahl der Bauleitung können im Erdgeschoss auch einschichtige Fliesen, bzw. Plattenmaterial auf Zementbasis verwendet werden.

Die Terrassen und Balkone in den oberen Geschossen werden als aufgeständerte Doppelböden aus rutschfesten frostbeständigen Fliesen ausgeführt. Die Sockelleisten werden mit beschichtetem Alublech ausgeführt. Die gesamte Material- und Farbauswahl wird von der Bauleitung getroffen.

10 HEIZUNG, KÜHLUNG UND RAUMLÜFTUNG

Fußbodenheizung als Niedertemperatursystem, die Energie liefert eine Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage. Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung in jeder Wohneinheit.

ALLGEMEIN

Die Berechnung und Ausführung der Anlagen werden laut den geltenden gesetzlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der technischen Klimahaus-Richtlinien durchgeführt, wobei ein Standard „A – NATURE“ garantiert wird.

ANLAGESYSTEM

Die Raumheizung erfolgt mittels eines Niedertemperatursystems (Bodenheizung). In den einzelnen Wohneinheiten werden Kleinverteiler mit dem Fußbodenheizungsverteiler samt Steuer- und Regelorganen, installiert.



VERLEGTE FUßBODENHEIZUNG
VOR DEM ESTRICH

In den Hauptbädern wird zusätzlich ein Badeheizkörper eingebaut, welcher an den Heizungskreislauf angeschlossen wird. Weiters besteht die Möglichkeit diesen mit einem Elektrowiderstand auszustatten.



BADHEIZKÖRPER AM
HEIZUNGSKREISLAUF

ENERGIEBEISTELLUNG

Die nötige Energie wird durch eine Wärmepumpe, im Luft/Wasser System bereitgestellt, welche von einer Photovoltaikanlage eingespeist wird. Weiters ist eine modulierende Gastherme für die Spitzenlastabdeckung vorgesehen. Die Sicherung der Anlage erfolgt durch die gesetzlich vorgeschriebenen Sicherheits-, Schutz- und Kontrollarmaturen.

ELEKTROPUMPEN UND ANLAGENZUBEHÖR

Für den Versorgungskreislauf sind elektronische, differenzdruck geregelte Betriebspumpen, komplett mit Absperrungen, Entleerungen und Entlüftungen vorgesehen. Die Anlagen werden mit sämtlichen Zubehören, wie Bezeichnungsschilder, Füll-, Entleer- und Entlüftungsventilen usw. versehen.

HEIZFLÄCHEN

Die Verlegung der Flächenheizung erfolgt ausgehend vom jeweiligen Kleinverteiler zu den einzelnen Räumlichkeiten. Jeder Raum ist autonom regel- und abschließbar und im Fußboden werden keine Rohrverbindungsstücke montiert. Über das Rohrsystem erfolgt in den Sommermonaten eine „Softraumkühlung“.

KÜHLUNG WOHNRAUM DACHGESCHOSS

Für die Wohnungen im Dachgeschoss ist für den Wohnraum die Vorrichtung für die Montage einer autonomen Innen- und Außeneinheit vorgesehen.

ROHRLEITUNGEN

Die Hauptverteilung erfolgt aus hochwertigen Stahlrohren und wird in den Technikräumen in Sicht verlegt. Für die Stränge und Anbindungsleitungen zu den Einheiten sind Dreischicht- bzw. PP-Rohre vorgesehen. Sämtliche Rohrleitungen werden gegen Wärmeverluste laut den gesetzlichen Bestimmungen isoliert. Die Wärmeschutzisolierung der unter Putz verlegten Leitungen wird mit Polyolefin-Schaumstoffschlauch mit geschlossenen Zellen ausgeführt. Die frei verlegten Rohre werden zusätzlich mit einer PVC-Ummantelung versehen.

REGEL- UND VERBRAUCHSMESSANLAGEN

Die Regelung des jeweiligen Heizkreislaufes erfolgt durch eine automatische Außentemperaturabhängige Regelanlage, bestehend aus elektronischer Schaltzentrale mit motorgesteuertem Dreiwegeventil sowie Temperaturfühlern. Die individuelle Temperaturregelung in der Wohneinheit erfolgt durch ein Zonenventil mit Zeitschaltuhr. Weiters ist eine Einzelraumregelanlage, mit Thermostaten, vorgesehen.

Für die Erfassung der Verbrauchswerte ist ein elektronischer Wärmemengen- und Kalt- bzw. Warmwasserzähler mit Fernablesung vorgesehen.

RAUMLÜFTUNG

Für ein optimales Raumklima und möglichst viel Flexibilität werden entsprechend dem Klimahaus „A Nature“ Standard in jeder Wohneinheit dezentrale Lüftungseinheiten mit Wärmerückgewinnung installiert. Die Position und Anzahl der Geräte wird vom Planer definiert.

Mittels der integrierten Sensoren ist die automatische und individuelle Steuerung des Luftaustausches in den Räumen gegeben. Selbstverständlich ist auch eine manuelle Steuerung möglich. Die Position und Anzahl der Geräte erfolgt laut den Projektangaben.

INNENLIEGENDE RÄUME

Die innenliegenden Nass- und Abstellräume werden jeweils mit Unterputzventilatoren samt Verzögerungsrelais versehen. Die Entlüftungsleitung wird in schallgedämmtem HT-Rohr ausgeführt und direkt über Dach geleitet. Die Schaltung erfolgt individuell über den Lichtschalter.

II HYDROSANITÄRE ANLAGE

Kaltwasser, Warmwasserproduktion, Rohrleitungen und Anschlüsse.

KALTWASSER

Für die Gebäude ist ein Wasseranschluss bis zur Gemeindehauptleitung vorgesehen. Von dort wird eine unterirdische Zuleitung bis zur Kaltwasserstation im Technikraum verlegt. Sämtliche Abgänge sind durch den Einbau von Ventilen absperrbar. Der Betriebsdruck der Anlage beträgt ca. 4 bar und wird mittels eines Druckregulierventils konstant gehalten. Die Anlage wird vor Verunreinigung durch einen Schmutzfänger geschützt.

WARMWASSERPRODUKTION

Die Warmwasserproduktion erfolgt mittels eines Heizwasser-Pufferspeichers aus hochwertigem Stahl und externen Ladesystem mit Legionellen-Schutzsteuerung. Zur sofortigen Warmwasserentnahme an den Zapfstellen wird eine Zirkulationspumpe eingebaut. Die Laufzeit der Pumpe wird mittels einer Programmuhr geregelt.

Beim Einbau von Wohnungsstationen erfolgt die Warmwasserproduktion direkt in jeder Wohneinheit mittels eines integrierten Wärmetauschers.

ROHRLEITUNGEN

Die Kaltwasserverrohrung in Sicht im Technikraum und die Hauptverteilung erfolgt in Edelstahlrohren. Die Anbindungs- und Anschlussverrohrungen zu den einzelnen sanitären Gegenständen werden mit hochwertigen Polyäthylenrohren ausgeführt. Alle Rohrleitungen werden gegen Wärmeverluste und Schwitzwasserbildung laut den gesetzlichen Bestimmungen isoliert. Die Wärmeschutzisolierung der freiverlegten Rohre wird mit PVC-Ummantelung ausgeführt.

FÄKALLEITUNGEN

Sämtliche Einrichtungsgegenstände der Gebäude werden über das öffentliche Fäkalnetz entwässert. Die Sammelleitungen und die Fallstränge werden in Guss- bzw. schallgedämmten PP-Rohren erstellt. Die Leitungen für die Innenanlagen bestehen ebenfalls aus PP-Rohren. Die Fallstränge und die Hauptrohrverzüge im Boden werden zusätzlich mit hochwertiger Schalldämmummantelung isoliert und erreichen somit die vorgeschriebenen Akustikwerte.

WASCHMASCHINENANSCHLUSS UND KÜCHE

In den Bädern bzw. Nebenräumen ist der Anschluss für die Waschmaschine, mit einem Auslaufhahn mit Unterputzsiphon vorgesehen. In der Küche ist ein Kalt- Warmwasser- und Abflussanschluss für ein Becken und ein Gerätehahn für die Spülmaschine vorgesehen.

NICHT VORGESEHEN

In der jeweiligen Küche ist kein Abluftrohr für das Kochfeld und auch kein Gasanschluss vorgesehen.

12 SANITÄRE GEGENSTÄNDE

Wandhängende Keramik mit antibakterieller Beschichtung, Armaturen von Hansgrohe.

Als sanitäre Einrichtungen werden wandhängende WC- und Bidetanlagen und Waschbecken aus hochwertiger weißer glänzender Keramik mit antibakterieller Beschichtung der Marke GLOBO, Modell 4 All oder FLAMINIA, Modell App und Waschbecken der Marke CATALANO, Modell Zero, als Einzel- oder Doppelbecken der Maße 50/60/75 cm oder gleichwertigem montiert.

Eine besondere Emaillierung macht die Keramik beständig und gegen Säuren widerstandsfähig und hat eine antibakterielle hygienische Schutzbarriere.

Als Armaturen werden Einhandmischer in Chrom, Fabrikat HANS GROHE Modell TALIS oder gleichwertigen eingebaut. Neueste Technologien werden eingesetzt: Eco Smart-Technologie (hilft Wasser und Energie sparen), Air Power (mit Luft angereichertes Wasser macht es weicher), Quick Clean (einfache Kalk-Entfernung).

Die Duschen werden bodenbündig in den Maßen wie in den Verkaufsplänen vorgesehen, realisiert im Gefälle verfließt und mit Ablaufrinne versehen. Auf Wunsch können auch Duschtassen aus Acryl eingebaut werden.

In der Dusche wird eine Kopfbrause, Marke BOSSINI, Modell Cosmo 28x28 cm, mit Antikalk-Noppen, eine Stabhandbrause Modell Zen und ein Zweiwegmischer eingebaut. Deutsche Qualität und puristischer Formgebung charakterisieren die gewählte Mischer Serie in Messing verchromt.



WASCHTISCHMISCHER TALIS



BIDETMISCHER TALIS



UNTERPUTZ-EINHANDMISCHER TALIS

KOPFBRAUSE BOSSINI, MODELL
COSMO

STABHANDBRAUSE MODELL ZEN

NICHT GELIEFERT

Nicht geliefert werden Einrichtungsgegenstände wie Duschkabine, Möbel, Badeeinrichtungszubehöre, Spiegel, Regale, Klosettrollenhalterung, Klobürstenset, Handtuchhalter, usw.

Der Einbau der sanitären Einrichtungsgegenstände erfolgt wie in den Ausführungsplänen vorgesehen.

13 BEWÄSSERUNG UND FEUERLÖSCHANLAGE

BEWÄSSERUNGSANLAGE

Auf den Terrassen bzw. Balkonen wird ein Kaltwasseranschluss mit frostsicherem selbstentleerendem Auslaufhahn an der Hausaußenwand vorgesehen. Für die Privatgärten ist ebenfalls ein Kaltwasseranschluss vorgesehen. Für die Bewässerung der Grünflächen der Gemeinschaftsbereiche, ist der Einbau einer Bewässerungsanlage vorgesehen.

FEUERLÖSCHANLAGE GARAGE

Die unterirdische Garage wird mit den gesetzlich vorgeschriebenen Feuerlösch- und Sicherheitseinrichtungen, wie Hydranten, Feuerlöscher, Notbeleuchtung usw. ordnungsgemäß ausgestattet. Weiters werden die normgerechten Sicherheits- und Fluchtwegbeschilderungen vorgesehen.

14 ELEKTROANLAGE UND FOTOVOLTAIK

Schaltelemente und Abdeckrahmen der Firma Berker, Serie S1, in weißer Farbe.

Die Elektroanlage wird für jede Wohneinheit gemäß den Vorgaben der Normen ausgeführt. Die Schaltelemente und Abdeckrahmen sind von der Firma Berker Serie S1, in weißer Farbe.

Elektrische Ausstattung in den einzelnen Wohnungen:

WOHNZIMMER

- 2 Lichtpunkte (davon 1 als geschaltete Steckdose)
- 5 Steckdosen (2 bei TV)
- 1 Anschluss für die zentrale Fernseh- und Satellitenantenne
- 1 Anschluss für Daten
- 1 Raumthermostatauslass

DOPPELZIMMER

- 1 Mittelauslass für Licht an der Decke, schaltbar an 3 Positionen
- Je eine Steckdose am Nachttisch H=0,6m
- Je ein geschalteter Lichtpunkt beim Nachttisch (Schalter H=0,6m, LP H=1,1m)
- 1 Steckdose beim Raumeingang
- 1 Steckdose beim Fernsehanschluss
- 1 Anschluss für die zentrale Fernseh- und Satellitenantenne
- 1 Anschluss für Daten

BAD

- 1 Mittelauslass an der Decke mit Ausschalter
- 1 Wandauslass über dem Waschbecken mit einem Schalter
- 2 Steckdosen bei Waschtisch
- 1 Steckdose für Kraftstrom Waschmaschine
- 1 Entlüftungsgerät mit Taster und Nachlaufrelais in den WCs und Bädern

GANG

- 1 Mittelauslass an der Decke mit Ausschalter
- 1 Steckdose

GARAGEN

- 1 Wandauslass mit Lampe und Ausschalter
- 1 Steckdose
- Anschluss für elektrisches Tor
- 1 Leerrohrauslass vom Stromzähler bis zum Stellplatz für Ladestation

KÜCHE

- 1 Mittelauslass an der Decke mit Ausschalter
- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 8 Steckdosen für Kühlschrank, Herd, Spülmaschine, 2 Arbeitsfläche, Raumeingang, Rest im Raum verteilt
- 1 Auslass für Abzugshaube

EINZELZIMMER

- 1 Mittelauslass an der Decke, schaltbar an 2 Positionen
- 3 Steckdosen (Raumeingang, Nachttisch H=0,6m, TV)
- 1 geschalteter Lichtpunkt beim Nachttisch (Schalter H=0,6m, LP H=1,1m)
- 1 Anschluss für die zentrale Fernseh- und Satellitenantenne
- 1 Anschluss für Daten

EINGANG

- 1 Mittelauslass an der Decke mit Wechselschaltung oder Kreuzschaltung
- 1 Sprechstelle mit Monitor mit automatischem Türöffner
- 1 Steckdose
- 1 Klingel mit Taster vor der Wohnungstür
- 1 Unterverteiler mit Medienverteiler

TERRASSEN UND BALKONE

- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose
- Alle Terrassen und Balkone werden mit Wand- oder Deckenleuchten ausgestattet

KELLER

- 1 Wandauslass mit Lampe und Ausschalter
- 1 Steckdose 10 A

Wird die Anzahl der Schaltgeräte oder Installationen laut obiger Beschreibung vom Käufer erhöht, so wird die Differenz in Rechnung gestellt.

Für jede Wohneinheit ist über den Netzbetreiber eine Vertragsleistung von 3,0 KW vorgesehen. Erdungsanlage und Potentialausgleich werden laut CEI-Norm 64-8 ausgeführt.

Es ist für jedes Raffstore und/oder Rollos eine Bedientaste für die Öffnung/Schließung der elektrisch betriebenen Raffstoren oder Rollos eingebaut.

FOTOVOLTAIKANLAGE

Auf dem Dach wird für den Betrieb der Wärmepumpe eine Fotovoltaikanlage installiert.

15 KOMMUNIKATION UND SICHERHEIT

Glasfaservorbereitung, Videosprechanlage und Vorrichtung für die Alarmanlage.

TV- UND SAT-ANLAGE

Es wird eine terrestrische Gemeinschaftsantennenanlage und eine SAT-Antenne mit Astra und Hotbird auf dem Dach der Gebäude angebracht, womit alle üblichen Programme empfangen werden können.

VIDEOSPRECHANLAGE

Es wird eine Videosprechanlage bestehend aus Außensprechstelle (beim Zugang zum Gebäude) und Innensprechstelle mit Sprech- und Bildübertragung vorgesehen.

HEIZUNGSSTEUERUNG

Es werden in jedem Raum einzelne Raumthermostate für die Steuerung der Fußbodenheizung eingebaut. Die Badheizkörper sind wassergeführt und nicht elektrisch betrieben.

DATEN, TELEFON UND GLASFASERANSCHLUSS

Das Gebäude wird laut gesetzlichen Vorgaben für den Anschluss an das Glasfasernetz vorbereitet. Die Verkabelung desselben erfolgt bis in den Schaltkasten jeder Wohnung. Im Wohnraum und in den Schlafzimmern wird je ein Datenanschluss vorgesehen.

ELEKTRO-LADESTATION IN DER GARAGE

In allen Garagen und bei jedem Stellplatz werden die Leerrohre für die Stromversorgung von Elektrofahrzeugen vorgesehen.

ALARMANLAGE

Vorrichtung für den Einbau einer Alarmanlage bestehend aus: 1 Alarmkontakt bei der Eingangstür; 1 Leerrohr für den Alarmkontakt für jedes Fenster und Fenstertür, für den Schlüsselschalter und für die Innen- und Außensirene, für den Bewegungsmelder im Eingangsbereich, Schaltkasten für den Einbau der Alarmanlage mit Verbindung zu allen oben angegebenen Punkten.

BELEUCHTUNG

Die Beleuchtungskörper werden für alle allgemeinen Bereiche außer jene der Wohnung vorgesehen. Die Steuerung der Beleuchtung der allgemeinen Flächen erfolgt grundsätzlich über Bewegungsmelder. Die Keller, die Terrassen, die Garagen und die Balkone der einzelnen Einheiten werden ebenfalls mit Beleuchtungskörpern nach Wahl der Bauleitung ausgestattet.

16 GARAGEN, KELLER UND AUSSENANLAGEN

Garagenboxen mit motorisierten Sektionaltoren, begrünte und bewässerte Gemeinschaftsflächen.

GARAGEN UND KELLER

Im Untergeschoss sind die zu den Wohnungen gehörenden Keller und großzügigen Garagenboxen untergebracht, welche mit motorisierten, belüfteten Sektionaltoren abgeschlossen sind. Die Garagenzufahrt wird mit einem motorisierten Sektionaltor abgeschlossen.

SPRECHANLAGE UND BRIEFKÄSTEN

In der Nähe des Hauseinganges wird die Video-Sprechanlage und die Briefkastenanlage installiert. Die Außenanlagen werden gemäß Projektvorgaben realisiert.

AUSSENGESTALTUNG, UMZÄUNUNGEN UND ZUGÄNGE

Die Außengestaltung wird laut Projekt realisiert. Es ist ein Fußgängerzugang für Personen und eine Garageneinfahrt für Fahrzeuge der Wohnanlage vorgesehen.

Die Abgrenzungsmauern und Umzäunungen der Privatgärten werden in der Dimensionierung und Höhe wie im Projekt angegeben, in Sichtbeton mit einem aufgesetzten Metallzaun abgegrenzt. Die kondominialen Grünflächen werden mit einem Rollrasen begrünt und mit Bäumen und Hecken bepflanzt und werden mit einer automatischen Bewässerung ausgestattet.

INTERNE VERBINDUNGSWEGE

Die internen Verbindungswege im Privateigentum sind aus Steinmaterial, Bodenplatten aus Zementverbindungen oder eine verdichtete Wegoberfläche in der Typologie, Größe, Format, Oberfläche und Verarbeitung nach Wahl der Bauleitung und werden auf geeignetem Bodenaufbau verlegt. Die Verbindungswege werden mit Lichtkörpern nach Wahl der Bauleitung beleuchtet.

PRIVATGÄRTEN

Die Privatgärten werden begrünt, sind mit geeigneten Hecken abgegrenzt und verfügen über eine fixe Bewässerungsanlage aus Polyäthylen Leitungen mit statisch-dynamischen Sprinklerpunkten mit Vorrichtung für die Montage eines elektronischen Steuerungsgerätes für die Bewässerungsanlage.

Weiters sind Kalt-Wasseranschlüsse vorgesehen welche an der Außenfassade des Gebäudes, an den Positionen wie im Projekt vorgesehen, montiert werden und über eine automatische Winterentleerung verfügen.

ANSCHLÜSSE

Folgende Anschlüsse und Gebühren gehen zu Lasten der verkaufenden Partei:

- Trinkwasser
- Abwasseranschlüsse für Weiß- und Schwarzwasser
- Leerrohr für Glasfaser
- Stromanschluss mit 3 KW Leistung pro Wohnung
- Stromanschluss für die kondominialen Teile

17 AUFZUG

AUFZUG

Es wird ein elektrischer Aufzug eingebaut, mit Ein- und Ausstiegen im Untergeschoss, Erdgeschoss und allen Stockwerken. Die Kabine wird innen mit Blechverkleidung, Haltegriff und Spiegel ausgestattet.

18 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Was gilt, wenn der Käufer Änderungen wünscht, und was die Bilder in dieser Beschreibung bedeuten.

Die Wohneinheiten werden im Wesentlichen gemäß Projekt und gemäß Angaben der vorliegenden Baubeschreibung ausgeführt, vorbehaltlich den Änderungen die der Käufer, vor Beginn der Bauarbeiten, beantragen kann, welche aber nicht die Außenansichten verändern, die Stabilität des Gebäudes beeinträchtigen, und welche keine technischen oder Probleme funktioneller Natur mit sich bringen dürfen.

Falls die vom Kunden geforderten Änderungen vom Verkäufer akzeptiert werden, so werden diese nach Angabe eventueller Mehrkosten mit entsprechender schriftlicher Vereinbarung mit dem Kunden, durchgeführt.

Der Käufer verpflichtet sich eventuelle aus technischen oder statischen Notwendigkeiten erforderliche Anpassungen der baulichen Elemente, des Mauerwerkes, der tragenden Elemente, der Decken zu akzeptieren. Die Verkäuferin hat die Möglichkeit entsprechende Änderungen am Projekt vorzunehmen.

Die Verkäuferin behält sich das Recht vor das Projekt sei es von der Außenansicht als auch von der technischen Seite, in Bezug auf die Geschosse, als auch in Bezug auf Bereiche im Allgemein-Eigentum zu verändern, falls sich technische Notwendigkeiten ergeben sollten.

ZU DEN BILDERN IN DIESER BAUBESCHREIBUNG

Es wird festgehalten, dass die Bilder am Rande der Baubeschreibung nur indikativen Charakter haben, um die verwendeten Materialien zu beschreiben aber nicht notgedrungen mit den verwendeten Materialien und Marken übereinstimmen müssen, welche eingebaut werden, außer es ist ausdrücklich angegeben.

Villanders

MOSER BAU GMBH

DIE KAUFENDE PARTEI