

# „wohnen in Amras WG8“

## Wohnanlage

## 6020 Innsbruck – Wallpachgasse 8

### **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Das Wohnprojekt in der Wallpachgasse 8 im Stadtteil Amras, wird auf dem Grundstück 1631/3 EZ 877 KG 81102 Amras BG Innsbruck auf Grundlage des Baubescheides Stadtmagistrat Innsbruck Zl. MagIbk/1220/BW-BV-BA/3/5 errichtet.

Das viergeschossige Wohnhaus mit den geplanten 10 Wohnungen ist mit einem modernen Personenaufzug erschlossen und wird barrierefrei ausgeführt, ebenso die Tiefgarage samt Neben- u. Technikräumen und Kellerabteilen.

Die Wohnungen sind nach Westen orientiert und verfügen über Balkone, Terrassen und Erdgeschoss über große Privatgärten mit Abböschungen.

Der Kauf der Wohnungseigentumseinheiten, resp. die Kaufabwicklung erfolgt nach den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) mit Zahlungen nach Ratenplan gemäß Baufortschritt und den entsprechenden Sicherstellungen für die Käufer.

Die Ver- und Entsorgung für Wasser- u. Kanalanschluss, Restmüll, Strom und Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

### **Allgemeine Bereiche**

#### **Zugangs- und Zufahrtsbereich**

Asphaltbelag, begrünte Teilflächen im Allgemeinbereich. Zufahrtsbereiche und Verkehrswege mit Asphaltdeckschicht.

Eingänge überdacht. Gehbereiche: Zugangsbereich im Freien mit Betonplatten 50X50 cm im Splittbett.

#### **Laubengang**

Betonplatten 50x50 cm. Brüstung Max-Platten mit aufgesetztem Geländer, verzinkt.

#### **Abfallentsorgung**

Abholfläche für Restmüll an der Westseite im Zugangsbereich auf Kies oder Betonplatten und entsprechendem Unterbau.

#### **Abfriedungen**

Einzäunung mit Drahtzaun, teilweise auf Betonmauern aufgesetzt.

## **Rohbau**

### **Fundierung**

Streifen- Platten- oder Einzelfundamente in Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen des Statikers.

### **Kelleraußen- und Innenwände**

Sämtlich Wände in Stahlbeton, gemäß Erfordernissen des Statikers, schalrein. Wände im Keller zum Stiegenhaus mit Wärmedämmung. Wandoberflächen im gesamten Untergeschoss ab Vorraum in Beton ohne Putz und Anstrich.

### **Geschoßdecken**

Massivdecken in Stahlbeton nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen, Deckenuntersicht im Keller roh mit Wärmedämmung, in den Wohngeschossen gespachtelt und gemalt.

### **Außenwände EG - OG**

Massivbauweise in Stahlbeton, innenseitig gespachtelt, außen Wärmedämmung im Wärmedämmungsverbundsystem, Wandstärke nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen. Material, Farbgebung und Art der Fassade liegen im Entscheidungsbereich des Bauträgers.

### **Innenwände EG - OG**

In Trockenbauweise, Rigipsständerwände bestehend aus Metallständerwerk mit beidseitig zweilagiger Beplankung aus 12,5mm Gipskartonplatten und dazwischenliegender Mineralwolldämmung. Wo statisch erforderlich in Stahlbeton. Alle Wände gespachtelt und gemalt. Stärken entsprechend schalltechnischen und statischen Erfordernissen.

### **Garagenabfahrt**

Dachaufbau als Betondecke mit beschiefelter Bitumeneindeckung, Deckenuntersicht ohne Verputz, schalrein.

### **Dachaufbau als Warmdach**

Bitumeneindeckung, beschiefert.

PUR-Gefälledämmung 2%, Wärmedämmung lt. Energieausweis.

PUR-Dämmung alukaschiert

Bitumenvoranstrich

Dampfsperre

Stahlbetondecke im Gefälle lt. Statik

Spachtelung

Anstrich

### **Sonstige Bauteile**

Konstruktive und tragende Bauteile, wie Säulen, Träger, Unterzüge, in Stahlbeton oder Stahl feuerverzinkt. Alle Verblechungen, wie Attikaabdeckungen, Regenabläufe, usw.

in Colorblech, architektonisch und farblich zu den Fassaden abgestimmt nach Vorgabe durch Architekten.

### **Privatgärten**

Die Eigengärten erhalten einen fertigen Rollrasen, und sind darüber hinaus von den Käufern individuell auf eigenen Kosten zu gestaltet.

## **Ausbau**

### **Fenster und Terrassenelemente**

Mehrteilige Elemente als Dreh-Kipp/Fixelement, einteilige Elemente als Dreh-Kipp oder Fixelement in Kunststoffausführung ( $0,71 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) mit Isolierverglasung ( $0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) und umlaufender Gummidichtung, Parapet-Fenster mit Sohlbankblechen außen, Fensterinnenbänke entweder als Mauerfensterbank verputzt oder Kunststoff weiß. Beschläge als Designerelemente mit Griffen in Edelstahl und versteckten Bändern. Die Rahmen- und Stockfarben innen und außen werden vom Architekten festgelegt.

### **Hauseingangstüren**

Wohnungseingangstüren aus Kunststoff, Alu oder Holz, umlaufende Gummidichtung, schall- und wärme gedämmtes Volltürblatt mit Türspion. Beschläge Alu eloxiert oder Edelstahl, Zylinderschloss mit 3-fach Verriegelung.

### **Innentüren**

Stahlzargen weiß lackiert mit dreiseitiger Gummidichtung. Röhrenspantürblatt Farbe Weiß, bündig schließend, Türdrücker in Edelstahloptik, mit Buntbartschloss. WC-Beschlag bei den WC- und Badetüren. Ausführung als Streiftüren.

### **Estrich**

In sämtlichen Innenräumen, nicht jedoch im Untergeschoss, wird ein schwimmender Estrich mit Trittschallisolierung ausgeführt.

### **Malerarbeiten**

Wände und Decken EG und OG mit Innendispersionsfarbanstrich, Farbe weiß.

### **Boden- und Wandbeläge**

Diele, Abstellraum, Küchenbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, sonstige Zimmer, mit Klebeparkett Eiche versiegelt mit Randleisten.

Bäder: Boden: Feinsteinzeug, Format 60 x 30 cm  
Wände: 60 x 30 cm, Höhe 1,2 m restliche Wände gemalt, Bereich  
Dusche: Fliesen Höhe 2,0m.

WC: Boden: Feinsteinzeug, Format 60 x 30 cm mit Wandsockel,  
Wände: Verfliesung bei Spülkasten bis Höhe ca. 1,2m inkl. Ablage,  
ansonsten gemalt.

Terrassen: Feinsteinzeug 30 x 60 cm im Splittbett oder auf Stelzlager.

Keller: Bodenbelag als Betonboden mit Versiegelung, oder Asphaltbelag.

Tiefgarage: Asphaltierte Oberfläche mit Markierungen.

### **Heizungsanlage**

Die Heizung besteht aus einem Fußbodenheizungssystem auf Basis Niedrigtemperatur mit zentraler Aufbereitung über das Untergeschoss. Der Betrieb der Gaszentralheizung erfolgt mit einer Brennwertanlage mit hohem Wirkungsgrad und wird vollautomatisch witterungs- und temperaturgeführt gesteuert. Die Leitungen sind mit einer zusätzlichen Zirkulationsleitung bis zur Hauptabspernung ausgeführt. Zusätzlich Energie wird über die Solaranlage am Dach des Gebäudes gewonnen. Die Kellerräume sind unbeheizt.

### **Sanitäre - Ausführung**

Bei den Leitungsverlegungen wird insbesondere auf körperschalldämmenden Verrohrungen geachtet. Abflussleitungen werden entsprechend den schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt. Sanitäreinheiten ohne Fenster werden mechanisch über Dach entlüftet.

## **Ausstattungen**

### **Sanitärausstattungen**

#### **Badezimmer mit Dusche**

1 Waschtisch aus Sanitärkeramik in weiß - Laufen Pro S Waschtisch 65x46,50cm.

1 Einhandmischer Chrom - Hansgrohe Talis E Waschtischgarnitur mit Keramikdichtung, inkl. Ablaufgarnitur und absperbarem Eckventil.

1 Brausetasse 90x90x2,5 cm barrierefrei mit Bodenablauf - Concept 200.

1 Duschwand - Palme Drive 1.0 Eckeinstieg.

1 Brausethermostat - Hansgrohe Ecostat Comfort AP.

1 Handbrause - Hansgrohe Raindance Select.

1 Wandklosett – Laufen Pro Wand-WC.

1 WC-Sitz mit Deckel und Absenkautomatik – Laufen Pro WC-Sitz.

1 Betätigungsplatte – Geberit Sigma 30.

1 Papierrollenhalter – HB Madeira ohne Deckel chrom hochglanz.

1 Bürstengarnitur – HB Madeira wandhängend chrom hochglanz.

#### **Küche**

1 Anschluss für Spüle für Warm- u. Kaltwasser und Abfluss, 1 Anschluss für Geschirrspüler neben Spüle. Die Küchenabluft erfolgt durch Umluftdunstabzüge, welche beim Küchenlieferanten durch den Käufer zu bestellen sind.

**1 Waschmaschinenanschluss** mit absperbarem Geräteanschlussventil.

#### **Terrassen im EG**

1 frostsicherer Gartenwasseranschluss.

## **Elektroinstallationen**

### **Elektroverteiler**

1 Hauptverteilerkasten Wohnung – Eingangsbereich mit Beschriftung.

### **Diele**

2 Wechselschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose, 1 Klingeltaster, 1 Klingel.

### **Bad/WC**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass über dem Waschbecken, 2 Steckdosen neben dem Waschbecken. 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Anschluss für Luftventilator bei Bäder ohne Fenster.

### **Schlafzimmer**

1 Wechselschalter bei Eingangstüre, 1 Deckenlichtauslass, 2 Wechselschalter neben dem Bett, 3 Steckdosen, 1 Antennenauslass.

### **Zimmer**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 3 Steckdosen, 1 Antennenauslass.

### **Wohnbereich**

2 Wechselschalter, 2 Deckenauslässe, 4 Steckdosen, 1 Telefondose, 1 Internetdose, 1 Antennendose, 1 Auslass für Raumthermostat.

### **Abstellraum in der Wohnung**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, im Abstellraum zusätzlich 1 Steckdose.

### **Küchenbereich**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 3 Arbeitssteckdosen, 1 Auslass für Herd und Backrohr, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Geschirrspüler, 1 Steckdose für Dunstabzug.

### **Terrasse**

1 Wandleuchte entsprechend Planung des Architekten mit Schalter, 1 Steckdose im Außenbereich bei Terrasse.

### **Leerverrohrung**

In den Wohnungen Vorkehrung durch Leerrohrauslass mit Schalter für die spätere Montage von Raffstoren an den Fenstern.

### **Untergeschoss-Kellerabteil**

1 Schalter, 1 Lichtauslass, 1 Steckdose.

### **Hauszugang**

1 Wandleuchte oder Deckenleuchte mit Bewegungsmelder entsprechend Planung des Architekten.

### **Hausanschluss – Medien**

- Satellitenanlage am Dach SAT-TF Verteiler
- Telefon/Internetanschluss A1, UPC oder Magenta; Cat 5 Verkabelung für Internet

**Rauchmelder**

Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen, erhalten batteriebetriebene Rauchwarnmelder, Typ und Positionierung nach Vorgabe des Baubescheides.

**Blitzschutzanlage**

Blitzschutzanlage gem. gesetzlichen Vorschriften.

**Beleuchtung und Geräte**

Sonstige Beleuchtungskörper und Leuchtmittel, sowie Receiver und elektronische Geräte sind nicht im Umfang der gegenständlichen Ausstattungsbeschreibung enthalten.

**Feuerlöscher**

Es werden Feuerlöscher gemäß den Erfordernissen des Baubescheides bereitgestellt.

**Schließanlage**

Die Wohnanlage wird mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet. Die Eigentümer erhalten 3 Stück Schlüssel, welche alle Bereiche sperren, zu welchen der Zutritt vorgesehen ist.

**Verbrauchszählung**

Jede Wohnung, wie auch die zugehörigen Kellerabteile sind mit separaten Zählern ausgestattet und wird der jeweilige Verbrauch erfasst und Top-genau abgerechnet. Allgemeine Kosten der Liegenschaft werden nach Wohnungseigentumsanteilen, bzw. Heizkostenabrechnungsgesetz durch die Hausverwaltung abgerechnet.

**Produkte**

Die tatsächlich ausgeführten Ausstattungsgegenstände, wie Armaturen, Schaltermaterial, Sanitärgegenstände, Bodenbeläge, etc. können sich von den in der Bau- u. Ausstattungsbeschreibung bezeichneten oder bemusterten Produkten unterscheiden und werden akzeptiert, sofern es sich um technisch gleichwertige Ausführungen handeln.

Die Bemusterung der Fliesen, Böden und Sanitärgegenstände erfolgt entsprechend der Ausstellung bei den Professionisten.

**Sonderwünsche**

Alle von Käuferseite gewünschten Leistungen, welche über die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, gelten als Sonderwünsche. Diese sind mit dem Kaufpreis gemäß nicht abgegolten.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Ablaufes ist es im Fall von Sonderwunschausführungen erforderlich, Änderungen mit dem Bauträger – oder mit dem von diesem beauftragten Dritten – rechtzeitig zu vereinbaren.

Die Entscheidung über die Ausführungsmöglichkeiten und Materialvarianten, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt sind, obliegen ausschließlich dem Architekten, bzw. Bauträger.

Aufgrund der Zielsetzung des Bauträgers die Wohnungen weitgehendst nach den persönlichen Anforderungen der Käufer hin herzustellen, ist es grundsätzlich möglich, individuelle Änderungswünsche durchzuführen, sofern dies der jeweilige Bauzustand des Projektes zulässt und diese im Rahmen der technischen Möglichkeiten und behördlichen Vorschriften erfolgen.

Mit der Durchführung allfälliger Sonderwünsche können bis zur Übergabe der Wohnung - aus Gründen der Gewährleistung - ausschließlich jene Firmen betraut werden, welche am Bau beschäftigt sind. Bei Sonderwunschausführungen über direkten Auftrag des Käufers, also nicht über den Bauträger, gilt vereinbart, dass diese Ausführungen erst und nur nach mängelfreier Übergabe an den Käufer durchgeführt werden können. Die Ausführungen dürfen nur von konzessionierten Firmen ausgeführt werden. Der Bauträger übernimmt hierfür keine Haftung oder Gewährleistung.

Alle Sonderwünsche (Mehr- aber auch Minderleistungen) bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Vereinbarung. Bei der Ausführung von Sonderwünschen sind sämtliche Bauvorschriften - insbesondere hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz - einzuhalten. Sollte ausnahmsweise mit schriftlicher Vorabzustimmung des Bauträgers ein Sonderwunsch von der Käuferseite durch einen von ihr beauftragten konzessionierten Professionisten ausgeführt werden, so trifft die Haftung für die sach- und fachgerechte Ausführung, die Qualität des gelieferten Materials sowie hierdurch verursachte Beschädigungen am Baubestand sowie für Folgeschäden im Innenverhältnis ausschließlich die Käuferseite. Die Käuferseite verpflichtet sich, dem Bauträger, den anderen Professionisten die im Haus arbeiten sowie den anderen Miteigentümern des Objekts sämtliche Schäden zu ersetzen, die durch sie selbst oder durch die von ihr beauftragten Professionisten im Haus entstehen. Es darf zu keinen Behinderungen anderer Professionisten kommen.

Die spätestens möglichen Termine für die Bekanntgabe von Sonderwünschen durch den Käufer, bzw. für die Fixierung der genauen Installationsanordnungen werden dem Käufer vom Bauträger bzw. von seinen Planern noch gesondert mitgeteilt. Nach Ablauf dieser Termine sind Änderungen in der Ausführung bzw. in der Ausstattung nicht mehr möglich.

## **Sonstiges**

Die planliche Darstellung der Grundrisse, Schnitte, etc. bzw. der Schaubilder und Ansichten, auch von Einrichtungsgegenständen und Geräten, etc. gelten nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung; maßgebend für die Ausstattung der Wohnungen ist die vorangeführte Textierung dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Bei Visualisierung und Schaubildern, welche die Anlage abbilden, handelt es sich lediglich um Schaubilder, dh. seitens der Käufer können daraus keine Ansprüche einer bestimmten Ausführungsart oder der Verwendung bestimmter Materialien, Farben udgl. abgeleitet werden. Die Auswahl der Materialien für die im Außenbereich sichtbaren Elemente obliegt ausschließlich dem Architekten, bzw. Bauträger.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße, diese sind ohne Putz, Wandfliesen, etc. angegeben. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen. Maßtoleranzen bis zu  $\pm 3 \%$  werden beiderseits akzeptiert und führen zu keiner Veränderung des Kaufpreises.

Anstelle der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können andere, jedenfalls gleichwertige verwendet werden, wenn diese auf Grund der Erkenntnis und Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen, bzw. der schnelleren Baudurchführung dienen. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Behördenauflagen, Änderung der Bauvorschriften und Ö- Normen bedingt sind.

Der Käufer stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff, der in der Baubeschreibung als „bzw.“ oder „oder“ angegeben ist zu, wenn diese Maßnahme zumindest gleichwertig ist.

Statisch, technisch oder schalltechnisch bedingte Änderungen, wie zB. Vorsatzschalen, Schächte, Stürze, Säulen, etc. sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren.

## **Gewährleistung**

Die Gewährleistungszeit beträgt ab Datum der Fertigstellung und Übergabe der Gesamtanlage 3 Jahre.

Ein Gewährleistungsanspruch für Sonderwünsche seitens des Käufers besteht nur bei den über Auftrag der Verkäuferseite ausgeführten Sonderwünschen, ausdrücklich jedoch nicht bei eventuellen vom Käufer direkt beauftragten Sonderwunschausführungen.

Mit Übergabe wird eine ausführliche Übergabebroschüre zu den einzelnen Positionen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung übergeben, welche Hinweise zur Wartung und Instandhaltung des Objektes (z.B. Hinweise für die Pflege von Holzfußböden, Wartung und Pflege von Fenstern, Gebrauchsanleitung der Rauchwarnmelder, etc.) enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einzug noch Restfeuchtigkeit in den Wänden und Böden vorhanden ist. Diese Restfeuchtigkeit wird erst nach einigen Jahren entweichen. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden sind nach Übergabe während der Austrocknungszeit Maßnahmen der Übergabebroschüre zu befolgen, welche anlässlich der Übergabe ausgehändigt werden. Jedenfalls sind alle Räume laufend und ausreichend zu belüften, um mögliche Schimmelbildungen oder dem Auftreten von Insekten vorzubeugen.

Dauerelastische Fugen, wie z.B. Silikon,- oder Acrylfugen sind in regelmäßigen Zeitabständen, zumindest jährlich, vom Eigentümer zu kontrollieren und fachgerecht zu warten. Im Laufe der Zeit können sich diese durch Bewegungen von Bauteilen oder Schwinden öffnen oder reißen. Die Gewährleistung umfasst solche Mängel nicht, wenn diese aufgrund unsachgemäßer oder nichterfolgter Wartung oder Behandlung des Eigentümers auftreten.

Parkettböden sind vor Feuchtigkeitseinwirkung und übermäßiger Austrocknung zu schützen. Besonderes Augenmerk ist auf optimale Raumfeuchtigkeit (50-60% relative Luftfeuchtigkeit) und Raumtemperatur (Jahresdurchschnitt 20° Celsius) zu legen. Parkettböden dürfen keines-

falls mit Oberflächenwasser in Berührung kommen. Darauf wird auch in der Übergabebroschüre unter allgemeine Hinweise für Holzfußböden verwiesen.

Abflüsse auf den Terrassen, Abläufe und Gullys sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen frei zu machen und entsprechend durch Fachfirmen zu warten.

Terrassenplatten sind im Splittbett verlegt und können sich durch Beanspruchung und Frost lockern, bzw. geringfügig senken oder heben. Sie sind von Verunreinigungen zu säubern und von Bewuchs freizumachen.

Rauchmelder sind aufgrund der Herstellerverordnung laufend zu kontrollieren, zu testen und gelegentlich mit einem feuchten Tuch zu reinigen, um Beeinträchtigungen der Funktionalität durch Verschmutzungen zu vermeiden.

Die Kellerräume im Untergeschoss sind aufgrund Temperaturschwankungen nicht für Lagerung von Elektronik, Papier, Textilien, und dgl. geeignet.

Fehlerstromschutzschalter sind nach Herstellerangabe, wie im Stromkreisverteiler angeführt, regelmäßig zur Überprüfung der Funktion auszulösen.

Anlässlich der Übergabe wird der Stromverbrauch abgelesen und im Übergabeprotokoll dokumentiert. Der Bezug der Wohneinheit ist innerhalb von 3 Tagen nach Übernahme bei Gemeinde anzumelden.

Vor Übergabe der Wohnanlage beauftrag der Bauträger mittels Ausschreibung ein Hausverwaltungsunternehmen. Der Hausverwaltung wird die eingedeckte Gebäudebündelversicherung zur weiteren Verwaltung übergeben. Die Übergabe der Liegenschaft an die Wohnungseigentumsgemeinschaft erfolgt stellvertretend direkt an die Hausverwaltung samt technischer Beschreibungen und Dokumentationen.

Die kaufgegenständlichen Wohnungen werden zunächst mit Begehung anlässlich einer Vorübergabe gemeinsam besichtigt; anschließend erfolgt binnen längsten 14 Tagen die Schlüsselübergabe.

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift(en)