

## BAUBESCHREIBUNG & AUSSTATTUNGSLISTE

### „Weidachstraße 15, Schwarzach“

Die nachfolgende Baubeschreibung ergibt ein umfassendes Bild über die Handwerkerarbeiten, die Baumaterialien und somit über die Qualität des Gebäudes.

---

#### ÖKOLOGISCHER WOHNBAU

---

Die Wohnanlage wird als Niedrigenergiehaus ausgeführt. Dies erfolgt durch die Einbindung einer bauökologischen Beratung in den Planungsprozess, die Materialwahl und durch die Konzeption aller wärme- und lüftungstechnischen Einrichtungen. Dadurch ergeben sich Wärmedämmwerte und Energiekennzahlen, die weit unter den gesetzlich festgelegten Richtwerten liegen.

Dank der zentralen Heizungsanlage mit einer Luftwärmepumpe und der Photovoltaikanlage ist die Wohnanlage vollkommen unabhängig von fossilen Energieträgern.

Die Mehrkosten für den Ausbau als Niedrigenergiehaus, für die hohe Wärmedämmung, die besonders energiesparende Heizung und Warmwasseraufbereitung (Luftwärmepumpe und Photovoltaiknutzung) und die hochdämmende Fensterverglasung sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Die Vorteile für Sie: Ökologischer Wohnbau bedeutet ein angenehmes Raumklima und geringere Heiz- und Warmwasserkosten.

---

#### BARRIEREFREIER WOHNBAU

---

Die Wohnanlage wird altersgerecht ausgeführt.

- Der Zugang zu den Wohnungen wird stufenlos ausgeführt.
- Alle Geschosse sind mit dem Personenaufzug erreichbar.
- Alle Türen und Durchgänge weisen eine lichte Durchgangsbreite von zumindest 80 cm auf.

---

#### ROHBAU

---

Beton- und Stahlbeton bzw. Mauerwerk nach statischen Erfordernissen:

- Tiefengründung nach bodenmechanischen Erfordernissen.
- Bodenplatte und Kelleraußenwände aus wasserundurchlässigem Stahlbeton.
- Geschossdecken in Stahlbeton bzw. als Fertigteilelement mit Aufbeton.
- Balkondecken in Stahlbeton bzw. als Fertigteilelement.
- Stahlbetontreppen als Fertigteilelemente, Treppenpodeste in Stahlbeton.

Wände:

- Außenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk.
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton, beidseitig eine freistehende, biegeeweiche Vorsatzschale 2-fach beplankt mit Gipskartonplatten und mit Mineralfaserdämmung.
- Innenwände in Trockenbauweise beidseitig 2-fach beplankt mit Gipskartonplatten.

---

## DACHKONSTRUKTION

---

- Stahlbetonflachdachkonstruktion mit Warmdachaufbau.
- Wärmedämmung nach bauphysikalischer Anforderung gemäß Vorgaben des Energieausweises.

---

## DACHEINDECKUNG

---

- Kunststoff-Folienabdichtung oder mehrlagige Bitumenabdichtung, teilweise mit Kiesauflage und extensiver Begrünung.
- Spenglerarbeiten in Roofinox, Uginox oder gleichwertiger Blechart.

---

## SCHALLSCHUTZ

---

- Wohnungstrennwände, Decken und Treppenhauswände aus Stahlbeton.
- Innenliegende biegeeweiche Vorsatzschalen beidseitig an den Wohnungstrennwänden.
- Installationsschachtwände aus mehrlagiger Trockenbaukonstruktion.
- Schwimmende Estriche mit Trittschall- und Wärmedämmung.
- Weich gelagerte, körperschallgetrennte Stahlbetontreppenläufe (soweit statisch nicht erforderlich, keine harte Verbindung zu Podestplatten oder Wänden) mit Teppichvlies als Oberbelag
- Aufzugsschacht schalltechnisch vom Gebäude entkoppelt

---

## WÄRMESCHUTZ

---

- Wärmetechnische Ausführungen gemäß der bauökologischen Beratung und Energieausweis.
- Wohnungsaußenwände mit Wärmedämmfassade und grobkörnigem Edelputz.
- Dachgeschoßdecke mit Wärmedämmung.
- Drei-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung bei allen Fenster- und Fenstertüren in den Wohnungen.
- Schwimmende Estriche mit Wärmedämmung bei den Geschossdecken.

---

## VERPUTZ

---

- Außenputz als Wärmedämmfassade und grobkörnigem Edelputz.
- Farbliche Gestaltung der Außenfassade laut Farbkonzept.
- Innenputz an den Außenwänden mit Grundputz und Feinabrieb oder Glattspachtelung.

---

## FENSTER

---

- Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung und mit doppelter umlaufender elastischer Dichtung.
- Oberflächen der Fensterrahmen innen und außen Kunststoff weiss.
- Außenfensterbänke aus Aluminiumprofilen natur eloxiert oder weiss.
- Innenfensterbänke MAX, weiss

---

## TIEFGARAGENTOR

---

Ampelgeregeltes, automatisches Tiefgaragentor mit Funkbetrieb:

- Das Garagentor wird mit automatischem Torantrieb und Funkfernbedienung ausgeführt.
- 

## TERRASSEN

---

Terrassen in allen Geschossen:

- Betonplattenbelag, Oberfläche rutschfest, Farbton grau.

Terrassenbrüstung in den Obergeschossen:

- Stahlbeton, verputzt Farbe laut Farbkonzept und Handlauf

Garten- und Außenwasserhahn:

- Bei den Wohnungen im Erdgeschoss ein frostsicherer Garten- und Außenwasserhahn.
- 

## SONNENSCHUTZ / SICHTSCHUTZ

---

- Bei sämtlichen Fenstern bzw. Fenstertüren werden Außenverbund-Raffstoren mit gekanteten Alu-Lamellen und seitlichen Führungsschienen montiert.
  - Bei allen Fenstern bzw. Fenstertüren wird der Sonnen- bzw. Sichtschutz mit Elektromotoren und Jalousieschalter ausgestattet.
  - Farbe der Außenverbund-Raffstoren laut Farbkonzept.
- 

## TÜREN UND ZARGEN

---

- Hauseingangstüre:  
ALU-Portal mit Verglasung, selbstschließend, mit integrierter Gegensprechanlage und Postkasten
  - Wohnungseingangstüren:  
Innen und außen mit MAX-Schichtstoffplatten belegt, außen Farbe laut Farbkonzept, innen Farbe weiss, mit Spion versehen, als überfällzte Tür mit verstärktem Türblatt, schallhemmender Einlage und Mehrfachverriegelung, auf Holzstockrahmen montiert, doppelte Dichtung, Edelstahl-Gehrungsdrücker mit Rosette.
  - Innentüren (laut Bemusterung):  
Innentüren als Futtertüren mit Falz- und Zierverkleidung, Türblätter und Türfutter in weiss lackiert. Edelstahl-Gehrungsdrücker mit Rosette. Alle Zimmertüren mit Bundbartschloss, im WC und im Bad mit WC-Garnitur.
- 

## ESTRICHE

---

- Schwimmende Estriche in allen Wohnbereichen (mit Fußbodenheizung).

---

## BODENBELÄGE

---

- Wohnungen (ausgenommen Bad, WC und Abstellräume mit WM-Anschluss) sind mit Fertigparkett Bauwerk Multipark und Sockelleiste in Eiche ausgestattet (laut Bemusterung).
- Treppenhäuser sind mit Kugelvlies-Teppich laut Farbkonzept belegt.
- Fahrradraum im Erdgeschoss mit Estrich und Versiegelung
- Kellergang, private Kellerabteile und Fahrradraum im Untergeschoss in Beton mit Monofinish, maschinell geglättet.
- Tiefgarage in Beton mit Monofinish und Beschichtung.

---

## VERFLIESUNG (LAUT BEMUSTERUNG)

---

- Böden und Wände in den Bädern, WC's und Abstellräumen mit WM-Anschluss mit großformatigen, keramischen Fliesen laut Kollektion belegt. Bodenfliese 30 x 60 cm, Wandfliese weiß 25 x 40 cm.
- Wände in den Bädern im Dusch- und Badewannenbereich raumhoch, an den anderen Wänden auf die Höhe von ca. 1,25 m verflieset. Wände in den WC's und Abstellräumen mit WM-Anschluss auf die Höhe von ca. 1,25 m verflieset.
- Fliesenbündiger Spiegel im Bad (ca. 80 x 75 cm) und WC (ca. 40 x 75 cm).

---

## SANITÄRE EINRICHTUNG (LAUT BEMUSTERUNG)

---

- Eine Badewanne samt Zubehör in den 4- und 5 Zimmerwohnungen  
Rechteck, 180 x 80 cm, acryl weiß
- Eine Dusche samt Zubehör und Duschverglasung in allen Wohnungen  
barrierefreie, bodenebene Verfliesung
- Ein Waschbecken samt Zubehör  
weiß, 85 x 48 cm, unterbaufähig
- Ein Waschmaschinenanschluss
- Eine WC-Anlage samt Zubehör  
Ein Wand-WC Tiefspüler mit 2-Mengen-Spülung, weiß  
Ein Handwaschbecken: 45 x 32 cm, weiß (bei vom Badezimmer getrennten WC's)

---

## ABLUFTANLAGE

---

- Aus energietechnischen Gründen können nur Küchendunstabzüge mit Umluftbetrieb (mit Filtersystem) zum Einsatz kommen.
- Innenliegende Bäder, WC's und Abstellräume werden mechanisch über das Dach entlüftet.

---

## ELEKTRISCHE ANLAGE

---

- Stark- und Schwachstromanlage nach moderner Technik der ÖVE-E Vorschriften.
- Hauptverteiler mit Zähleranlagen im Allgemeinbereich.
- Elektroinstallationen in der Wohnung laut Bestückung der einzelnen Wohnung.
- Schaltermaterial Berker S1 (laut Bemusterung).
- Sprechanlage zur Hauseingangstüre.
- Alle Steckdosen mit integrierter Kindersicherung.
- Das gesamte Projekt ist mit einer Erdungs- und Blitzschutzanlage ausgestattet.
- Allgemeinbereiche:  
Freibereich, Stiegenhaus und Tiefgarage entsprechend dem Beleuchtungskonzept des Architekten.  
Ausreichende Ausstattung mit Beleuchtungskörpern und Steckdosen.

---

## MULTIMEDIA

---

In unserer Zeit entwickeln sich die Kommunikationstechnologien rasant weiter. Aufgrund der Vielzahl an Möglichkeiten ist es sinnvoll, in diesem Bereich die größtmögliche Flexibilität vorzubereiten. Bei dieser Wohnanlage eine mediale Leerverrohrung installiert. Von einer zentralen Stelle wird eine Leerverrohrung sternförmig in alle Schlaf- und Arbeitsräume verlegt. Somit kann auch nachträglich ohne aufwändige Arbeiten auf verschiedene Bedürfnisse reagiert werden.

---

## ENERGIEMANAGEMENTSYSTEM UND E-MOBILITÄT

---

Die Verkäuferin lässt auf ihre Kosten die Softwarelösung „linkx“ installieren. linkx ist eine modulare Energiemanagementlösung, die Gebäude effizienter und nachhaltiger macht. Mit innovativen Funktionen verbindet linkx modernste Technologien zu einem benutzerfreundlichen System und unterstützt dabei, Energie optimal zu nutzen, Kosten zu senken und Prozesse zu automatisieren. Nähere Informationen über dieses System finden Sie in der Beilage „Factsheet linx“. Die Wohnungseigentumsgemeinschaft schließt hierzu einen entsprechenden Dienstleistungsvertrag ab.

Die Errichtungskosten für den E- Mobilitätsverteilerschrank trägt die Verkäuferin. Bauseits wird die nach dem heutigen Stand der Technik erforderliche Kabeltrasse für eine Leerverrohrung im Tiefgaragenbereich vorgesehen, um Elektrofahrzeuge direkt am Stellplatz laden zu können. Die Wohnungseigentümer können bei Bedarf eine Wallbox erwerben.

---

## HEIZUNG

---

- Zentralheizung und zentrale Warmwasserbereitung mit Luftwärmepumpe.
- Die eingebaute Kühlfunktion sorgt in den Sommermonaten für ein angenehmes Raumklima.
- Wärmeverteilung über Fußbodenheizung mit getrennten Heizkreisen in allen Wohn- und Schlaf- räumen sowie im Bad.
- Regelung der Fußbodenheizung mittels Raumthermostat mit elektrischer Verkabelung zu den Heizkreisen im Wohnraum. In allen anderen Räumen erfolgt die Temperaturregelung über Ventile im Fußbodenheizungsverteiler.
- Warmwasserverteilung mittels Zirkulationsleitung und -pumpe.
- Getrennte Wärme-, Kühl- und Wasserverbrauchsmessung für jede Eigentumseinheit.

---

## PHOTOVOLTAIKANLAGE

---

Zur Senkung der Betriebskosten und als Maßnahme für den ökologischen Wohnbau kommt eine Photovoltaikanlage zur Ausführung. Die Kollektoren werden auf dem Dach installiert.

---

## PERSONENAUFZUG

---

Personenaufzug mit 24 Stunden-Notruf-Kommunikationssystem

---

## MALERARBEITEN

---

- Wohnungswände und Wohnungsdecken mit deckendem Dispersionsanstrich, weiss.
- Statisch notwendige Säulen in den Wohnungen in Farbe weiss.
- Stiegenhaus, Fahrradraum im Erdgeschoss mit Dispersionsanstrich laut Farbkonzept.
- Säulen in der Tiefgarage mit Dispersionsanstrich.

---

## SCHLIESSANLAGE

---

- Sicherheitsschließanlage mit Profilzylinder. Wohnungseingangstüre, Allgemeinräume, Kellertüre, Briefkasten, Hauseingangstüre und der Schlüsselschalter beim Garagentor sind mit einem Hauptschlüssel bedienbar.
- Je Wohnung 5 Hauptschlüssel und pro Tiefgaragenplatz je 1 Handsender für das Tiefgaragentor.

---

## KELLERABTEILE

---

- Nicht einsehbare Metallständerkonstruktion

---

## ALLGEMEINRÄUME

---

- Ein großzügiger Fahrrad-, Kiki- und Kinderwagenraum ist im Erdgeschoss situiert. Überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder befinden sich im Außenbereich in der Nähe der Hauseingangstüre.
- Ein großzügiger Fahrrad-, Moped-, Motorrad und Hausmeisterabstellplatz ist im Untergeschoss situiert.
- Ein großzügiger, überdachte und versperrbarer Müllraum ist im Außenbereich in der Nähe der Tiefgaragenrampe situiert.

---

## VER- UND ENTSORGUNG

---

- Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Gemeinde Schwarzach
- Abwässer über öffentliches Kanalnetz
- Müllentsorgung über die zuständige Müllabfuhr
- Stromversorgung über das Netz der Vorarlberger Kraftwerke.
- TV-Anschluss über Ringleitung der Magenta

---

## AUSSENANLAGE

---

- Die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlage sowie der Gartenanlage erfolgt nach dem Freiraumkonzept des Architekten.
- Nordseitige Erschließung und KFZ-Stellplatzflächen mit Sickersteinen gepflastert.
- Zufahrt zur Tiefgarage asphaltiert
- Raseneinsaat der allgemeinen Grünflächen und der privaten Grünflächen.
- Bepflanzung der allgemeinen Grünflächen.
- Abtrennung zwischen privaten Gartenflächen.
- Kleinkinderspielplatz mit Sandkasten und Sitzgelegenheit
- ein frostsicherer Garten- und Außenwasserhahn im Allgemeinbereich

---

## NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN

---

- Kücheneinrichtungen
- Anschluss von Küchenarmaturen und Küchengeräten
- Sämtliche Wohnungseinrichtungsgegenstände (Möblierung)
- Beleuchtungskörper in den Wohnungen
- Telefonanschlussgebühr
- Wohnungsanschluss- sowie Wartungsgebühr für Kabel-TV, Datenleitungen
- Bepflanzung der Privatgärten

05.03.2024, wh/mv