



MOUNTAIN HOMES

RETTENSTEIN KIRCHBERG

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand: 04/2023-1

Baubeginn: März 2023

Geplante Gesamtfertigstellung: Oktober 2024



Verkauf: Peter Mitterer

Telefon: +43 (0)664 20 577 32

E-Mail: p.mitterer@kaiserchalet.at

www.kaiserchalet.at



GRUNDDATEN

Liegenschaft/Adresse:

EZ 2066 (Gst 3696/15-3696/21 + 3696/30) | KG 82005 Kirchberg in Tirol
Achenweg 88a-g (Haus 4,5,6), Achenweg 89a-h (Haus 1,2,3)
A-6365 Kirchberg in Tirol

Geltungsbereich:

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung (kurz BuA) gilt für sämtliche Einheiten des Bauvorhabens. Die bildhaften Darstellungen dienen lediglich dazu, der kaufenden Partei vorab einen unverbindlichen visuellen Eindruck zu ermöglichen. In Bezug auf die Bauausführung und den Leistungsumfang sind jedoch explizit rein die verbalen Beschreibungen maßgebend.

Bauträger / Projekt- und Bauleitung:

Kaiser Chalet Real Estate
Eine Marke der CGO Wohnbau GmbH | Kronthalerstraße 4 | 6330 Kufstein

Projektentwicklung / Verkauf:

Peter Mitterer | Tel.: +43 (0)664 20 577 32 | E-Mail: p.mitterer@kaiserchalet.at

Planung:

Mika Projektmanagement GmbH | Mühlbach 87 9/2 | 5733 Bramberg am Wildkogel

Treuhänder und Vertragsabwicklung:

Hainbuchner & Kaiser Rechtsanwälte | Hauptstraße 11 | 6365 Kirchberg in Tirol

Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreisangaben gelten als Fixpreis und beinhalten Grund- und Baukosten laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, darüber hinaus die Erschließungskosten für Wasser, Kanal und Strom sowie die Honorarkosten für die Planung, Bauleitung, Vermessung, Statik, Energieausweis und Baukoordination. Nicht enthalten sind Gebühren für die Kaufvertragserrichtung und treuhändige Abwicklung in Höhe von 2% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen, Kosten für Grundbucheintragung in Höhe von 1,1% vom Kaufpreis, Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5% vom Kaufpreis, Notariatsgebühren für die Vertragsbeglaubigung, allfällige Finanzierungskosten eines Kreditinstituts, allfällige Maklergebühren sowie Bearbeitungskosten für etwaige Sonderwünsche.



www.kaiserchalet.at



I. VORBEMERKUNG

Zeichnerische Ausdrucksmittel bzw. Fotos gelten nicht als Baubeschreibung. Maßgeblich ist der vorliegende Text bzw. mögliche ergänzende Punktbeschreibungen. Abänderungen der Vertragsgrundlagen, die keine objektive Wertminderung bedeuten, Kaminführungen, Schlitz- und Schachtvergrößerungen sowie brand- und schalltechnische Maßnahmen, sind vorbehalten.

Abweichungen von den vorliegenden Plänen aus technischen Gründen, bedingt durch Auflagen der Behörden, statischen Erfordernissen oder auf Wunsch eines Erwerbers, bleiben vorbehalten. Grundrissänderungen bedürfen der behördlichen Vorlage und können erst nach Bestätigung der Behörde freigegeben werden. Lageveränderung der Nasszellen können nicht vorgenommen werden. Geringfügige maßliche Änderungen bedürfen keiner besonderen Einwilligung der kaufenden Partei.

Bei Ausführungsvarianten entscheidet der Bauträger über die Variante, Änderungen der Variantenwahl müssen von der kaufenden Partei rechtzeitig und im Einvernehmen mit dem Bauträger vereinbart werden. Evtl. Mehr- oder Minderkosten sind vorab schriftl. zu akzeptieren. Mündliche Absprachen haben keine Rechtsgültigkeit.

II. TECHNISCHE DATEN

Die Konstruktion der Anlage erfolgt in massiver Bauweise und wird nach dem aktuellen Stand der Technik ausgeführt.

Bei Planung und Bauausführung wird auf eine optimale Schall- und Wärmedämmung gemäß den einschlägigen Normen und Bauvorschriften genauso Bedacht genommen, wie auch auf die

Verwendung hochwertiger Baustoffe und Einrichtungsgegenstände.

III. ROHBAU

FUNDIERUNG

Bodenplatte, Streifenfundamente bzw. Einzelfundamente in Stahlbeton, entsprechend den statischen Erfordernissen und geologischen Anforderungen.

KELLERWÄNDE, SÄULEN, TRÄGER

Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen, Oberflächen schalrein.

TIEFGARAGE, CARPORTS

Anzahl der KFZ-Stellplätze in ausreichender Anzahl, ca. 2 Stück je Wohnung.

GESCHOSSWÄNDE – AUSSENWÄNDE

Stahlbetonwände entsprechend den statischen Erfordernissen.

Oberfläche außen: hinterlüftete Holzfasade in Lärche gehackt und Teilflächen in WDVS-System laut Vorgabe des Bauträgers.

Oberfläche innen: Innenputz mit weißer Innenwandfarbe, wo schalltechnisch bedingt: Trockenbau-Vorsatzschalen gespachtelt, weiße Innenwandfarbe.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Stahlbetonwände entsprechend den statischen Erfordernissen.

Oberfläche: Innenputz mit weißer Innenwandfarbe, wo schalltechnisch bedingt: Trockenbau-Vorsatzschale gespachtelt, weiße Innenwandfarbe.

INNENLIEGENDE RAUMTRENNWÄNDE

12,5 cm Trockenbauwände doppelt beplankt, gespachtelt, mit weißer Innenwandfarbe.

Bedingt durch technische Maßnahmen und aus statischen Gründen werden innenliegende Raumtrennwände teilweise stärker hergestellt oder in Beton ausge-



führt.

Oberfläche: malfertig gespachtelt mit weißer Innenwandfarbe.

BALKONE, TERRASSEN, GARTENFLÄCHE

Die Balkone (Balken und Träger) werden als Holzkonstruktion in Lärche gehackt ausgeführt bzw. Stahlträger mit Lärche gehackt verkleidet wo statisch erforderlich.

Bodenbelag der Balkone in Lärche mit glatter Oberfläche auf Aluschienen. Ausführung als doppelter Boden mit entsprechender Feuchtigkeitsisolierung (Flämmbahn).

Geländerkonstruktion in Lärche natur, senkrechte Verschalung in Lärche gehackt, Balkonabdeckladen in Lärche gebürstet.

Bodenbelag der Terrassen in Lärche mit glatter Oberfläche auf Aluschienen.

GESCHOSSDECKEN

Die einzelnen Geschossdecken werden in Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Die TG-Decke bleibt naturbelassen in einer schalreinen Oberfläche.

Oberfläche: Gespachtelt, weiße Innenwandfarbe.

TREPPEN

Stahlbetontreppe, Untersicht und Wangen verputzt bzw. gespachtelt, weiße Innenwandfarbe.

DACHKONSTRUKTION

Zimmermannmäßig abgebundener Pfettendachstuhl gemäß statischen Erfordernissen, konstruktive Teile werden in Leimholz oder Stahl ausgeführt und mit Lärche gehackt verkleidet.

DACHAUFBAU

Zwischen Sparren und Lattung Wärmedämmung $d = 28 \text{ cm}$.

Untersichtverkleidung in Lärche gebürstet und gedämpft. Pfetten und Schein-

sparren in Lärche gehackt und gedämpft.

DACHEINDECKUNG

Dacheindeckung mit 2-lagiger bituminöser Feuchtigkeitsabdichtung und Kiesauflage.

Verblechungen, Dachrinnen, und Regenabfallrohre in farbbeschichtetem Aluminium-Blech.

RAUMHÖHEN

Die Raumhöhen der Wohnungen betragen ca. 255cm. Aufgrund technischer Notwendigkeiten kann die Ausführung abgehängter Gipskartondecken erforderlich sein, was eine dementsprechende Verringerung der Raumhöhe mit sich bringt (z.B. in Bädern). Bereiche mit abgehängten Decken oder Deckenbereichen werden in den Plänen als solche vermerkt und sind in den Einreich- oder Verkaufsplänen nicht dargestellt.

IV. AUSBAU

FUSSBODENAUFBAU

Schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung.

STIEGENGELÄNDER INNEN

Holzkonstruktion oder Stahlbeton mit Innenputz und weißer Innenwandfarbe.

FENSTER, BALKONTÜREN

Holzfenster in Lärche natur und Sprossen mit Fix-, Dreh- und Dreh- Kippbeschlägen, 3-Scheiben-Isolierverglasung.

SONNENSCHUTZ

In die Fassade eingearbeitete Unterputzkästen und Sonnenschutzelemente, ausgenommen Bäder und WCs. In den Bädern und WCs werden blickdichte Plissees vorgesehen.

SCHLIESSANLAGE

„Ein Schlüssel System“ - Schließanlage:
Ein Schlüssel für: gemeinsame Haus-



schließenanlage, Haus- und Wohnungseingangstüren, Briefkasten, Kellerabteil und Tiefgarage.

BRIEFKÄSTEN

Einzelbriefkastenanlage im Wohnungseingangsbereich.

KELLERABTEILE

Jede Wohnung erhält ein Kellerabteil, welcher der Wohnung direkt zugeordnet wird.

Hinsichtlich der Kellerinnenwände wird festgehalten, dass hierauf keine Fliesen und dichtende Anstriche für die Dauer von zumindest 3 Jahren nach Übergabe bzw. Bezug angebracht werden dürfen. Die Kellerwände benötigen Zeit zur Austrocknung, damit die angefallene Baufeuchtigkeit ordnungsgemäß entweichen kann. Solange der bauseits erforderliche Trocknungsprozess nicht ausreichend abgeschlossen ist, dürfen Einrichtungsgegenstände in den Kellerräumen nicht an die Wände gestellt werden. Ebenso ist das Lagern von schimmelfälligen Gegenständen (z.B. Textilien, Leder, Kartonagen, etc.) während dieser Zeit in den Kellern nur eingeschränkt möglich.

MÜLLBOXEN

Befinden sich im Außenbereich des Erdgeschoßes; Die Einteilung und Bestellung der Müllgefäße erfolgt durch die Hausverwaltung (ortsübliche Gefäße nach Müllverordnung).

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Holzfostenstöcke furniert in Lärche gedämpft - Doppelfalztürblätter furniert in Lärche gedämpft mit Bodenanschlagschiene und Zargendichtung zur Erreichung der geforderten Dämm- und Schallschutzwerte. Inklusive dreifach Verriegelung, und Drückergarnitur in Edelstahl.

INNENTÜREN

Holzfutterstöcke furniert in Lärche gedämpft und gebürstet - glatte Vollbautüren mit gerundeten Kanten furniert in Lärche gedämpft und gebürstet und Drückergarnitur aus Edelstahl. Bei Gäste-WC mit WC-Sperren.

OFFENER KAMIN

In jedem Top wird ein weiß verputzter Kaminofen mit Sichtfenster ausgeführt, teilweise Schamott.

BÖDEN IN ALLGEMEINBEREICHEN

Tiefgarage

Hochwertige Epoxidharzbeschichtung.

Kellerabteile, Abstellräume EG

Feinsteinzeug bzw. keramische Fliesen bzw. Feinasphalt.

Schleuse, Technik

Hochwertige Epoxidharzbeschichtung oder Feinsteinzeug bzw. keramische Fliesen.

Stiege, Stiegenhaus

Holzbodenbelag oder Feinsteinzeug bzw. keramischer Fliesenbelag.

BÖDEN BEI HAUSZUGÄNGEN

Asphalt, Platten oder Pflastersteine.

BÖDEN IN DEN WOHNUNGEN UND AUF BALKONEN UND TERRASSEN

Wohnen/Essen/Kochen

Holzboden in Lärche gedämpft.

Vorraum

Holzboden in Lärche gedämpft.

Zimmer

Holzboden in Lärche gedämpft.

Bad

Feinsteinzeug bzw. keramischer Fliesenbelag.



Küche

Holzboden in Lärche gedämpft.

Abstellraum, WC

Holzboden in Lärche gedämpft.

Wellness

Holzboden in Lärche gedämpft.

Balkon + Terrasse

Aufgeständerte Holzroste auf Aluschieben.

WÄNDE

Die Wände in den Bädern werden im Bereich der Duschen und Badewannen verfliest. Die restlichen Wandflächen verputzt mit hellem Farbton.

Alle übrigen Räume: Innenwandfarbe weiß.

Keller, Lichthöfe: sichtbare Betonwände schalrein naturbelassen.

DECKEN

Malerfertig gespachtelt mit Innenwandfarbe weiß.

Kellerdecken in Stahlbeton schalrein bzw. weiß gestrichen oder abgehängte Decke mit Sichtplatten weiß.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Waschtischunterbauten und Glasduschwände sowie Accessoires nach Auswahl des Bauträgers sind im Leistungsumfang enthalten. Im Anhang folgt dazu eine bildhafte Darstellung der vorgesehenen Sanitäreinrichtungsgegenstände.

Duschanlage

Dusche bodeneben mit Schwelle und Duschrinne Sichtteil in Edelstahl, Duschbereich verfliest. Einhandmischer Chrom Unterputz, Kopfbrause und Handbrause in Chrom.

Badewannenanlage

Badewanne aus Stahl 180/90cm in weiß mit wärmegeädmmtem Wannenträger,

Ab- und Überlaufgarnitur in Chrom, Einhandmischer Unterputz und Handbrause in Chrom.

Waschtisanlage

Waschtischbecken aus Keramik ca. 100-120/45 cm in weiß inkl. Einhandmischer in Chrom und Unterbau mit 2 Schubladen.

WC Anlage

Wand WC spülrandlos mit Sitz und Deckel soft-close in weiß, Unterputz-Spülkasten mit Betätigungsplatte.

Wellness

Der Wellnessbereich ist mit einer Badewanne inkl. Whirlpool-Funktion und einer Sauna ausgestattet.

Küchenanschluss

Kalt- und Warmwasseranschluss, Abfluss, Geschirrspülmaschinenanschluss.

Waschmaschinenanschluss

Zu- und Ablauf für Waschmaschine ist im Abstellraum, Technikraum vorgesehen.

Auslaufhähne im Freien

Ein Stück frostsicherer Wasseranschluss für jede Wohnung mit Garten, Terrasse oder Balkon.

BE- UND ENTLÜFTUNG

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit zentralem Lüftungsgerät.

Küche

Standardmäßig wird davon ausgegangen, dass die Küchenabluft über einen Dunstabzug mittels Kohlefilter (Umluftbetrieb) abgesaugt und gereinigt wird.

HEIZUNGSINSTALLATION

Die Beheizung des Objektes erfolgt mittels einer Tiefensondenwärmepumpenanlage als Niedertemperatursystem. Hierfür werden zwei Wärmepumpenanlagen in einem zentralen Technikraum untergebracht. In den Sommermonaten ist ein



Freecoolingbetrieb (Aktivierung des Fußbodens in den Schlaf- und Wohnräumen) möglich. Dieser kann pro Wohnung getrennt betrieben werden. Die Wärme- (Heizung) und Wasserverbrauchszählung erfolgt jeweils in der Wohnung im Heizkreisverteiler. Generell Fußbodenheizung, Raumtemperaturregler im Wohnraum, Küche, Bad und in den Schlafzimmern. Heizungssteuerung über ein BUS-System. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Elektroboiler pro Wohnung. Die Wärmepumpenanlage sowie die Elektroboiler werden teilweise über die Photovoltaikanlage eingespeist.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Ausführung der Elektroinstallation erfolgt in gehobenen Standard. Steuerung der Beleuchtung und Beschattung erfolgt mittels BUS-System, welches raumweise und auch zentral via Touch Paneel (I-Pad mit Wandmontage) im Wohnraum sowie auch mittels mobile Device (z.B. Handy) gesteuert werden kann. Eine Steuerung der Beleuchtung, Beschattung, Beheizung ist somit auch aus der Ferne oder zeitgesteuert sowie wetterabhängig möglich. Jede Einheit wird mit Decken- und Wandauslässen, Schaltern, Steckdosen, Videosprechanlage bei Wohnungseingang mit automatischem Türöffner zur Wohnungseingangstüre versehen. Eine Vorsorge für den Anschluss an das Ortskabelnetz der Gemeinde Kirchberg in Tirol wird getroffen. Das gesamte Installationsmaterial kommt als gehobener Standard in der Farbe anthrazit zur Ausführung. Eine Grundbeleuchtung ist in den Wohneinheiten ebenfalls inkludiert. Die Beleuchtung der Zugangswege wird über Bewegungsmelder gesteuert und mittels Wand- oder Deckenleuchten ausgeführt. Auf jedem Hausdach wird eine Photovoltaikanlage mit insgesamt 36 kWp, welche als Gemeinschaftsanlage dient, errichtet. Der produzierte Strom wird in der technischen Anlage (z.B. Heizung, ...) selbst

verbraucht, bei Überproduktion wird der Strom ins öffentliche Netz eingespeist.

AUFZUG HAUS 3,5,6

Einbau eines komfortablen, geräumigen Personenaufzugs, um einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen zu gewährleisten.

AUSSENANLAGEN

Die Erschließungswege erhalten befestigte Oberflächen. Die Eingangsbeleuchtung erfolgt durch Außenleuchten bei den Hauseingängen und Gehwegen mittels Zeitschaltuhr, Bewegungsmelder.

BAUREINIGUNG

Generalgrundreinigung aller Räumlichkeiten vor Übergabe an den Käufer.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistungsfrist beträgt ab Übernahme des Gebäudes durch die kaufende Partei 3 Jahre.

Feine Schwund- und Haarrisse in verputzten Oberflächen, Fugen, Holzkonstruktion etc. stellen lt. Stand der Technik keine Mängel dar.

Dauerelastische Fugen, wie Acryl- und Silikonfugen, sind Bewegungsfugen und werden nach den geltenden Normen ausgeführt. Es handelt sich dabei um Wartungsfugen, die nicht unter die Gewährleistungsklausel fallen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Lärche ein Naturprodukt ist und daher Harzen sowie Vergrauen ein natürliches Erscheinungsbild ist.

Außenfarbanstriche sind laufend der Sonne und Regen ausgesetzt und fallen nicht unter die Gewährleistungsklausel.

Maßgebend für die Standardausstattung der Wohnung ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. In den Verkaufsplänen dargestellte Einrichtungsgegenstände, die nicht in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung stehen, stellen nur Ausführungs- und Gestaltungsvorschläge dar und werden vom Bauträger



nicht ausgeführt bzw. besteht für die kaufende Partei keinerlei Anspruch darauf.

BETRETEN DER BAUSTELLE

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, das Betreten der Baustelle durch die kaufende Partei generell verboten. Dies gilt auch für die Ausführung von Sonderwünschen. Sollte dies missachtet werden, haftet die jeweilige kaufende Partei für alle auftretenden Schäden bzw. betritt sie die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

MONTIEREN VON EINBAUMÖBELN

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind (alle Maße sind Rohbaumaße, d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes, der Verfliesung u.a.). Daher Einbaumöbel bitte nur nach Naturmaßen bestellen. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmel an der Wandoberfläche zur Folge haben kann. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter Einbaumöbeln zu sorgen. Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

SONDER- UND ZUSATZLEISTUNGEN

Sonder- und Zusatzleistungen werden vom Bauträger weder vorgegeben noch

angeboten.

Eventuelle Sonder- und Zusatzleistungen sind von der kaufenden Partei rechtzeitig und direkt bei den vom Bauträger vorgegebenen Professionisten zu beauftragen. Die Mehr- oder Minderpreise auf die Standardausführung sowie das Anschließen von Geräten ist von der kaufenden Partei eigens an die ausführenden Firmen zu beauftragen.

SONSTIGE HINWEISE

Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes der gesamten Anlage sind die Außenbeleuchtung, Beschattungen aller Art sowie sämtliche Änderungen im Garten- und Außenbereich nur in Abstimmung mit dem Bauträger oder der Hausverwaltung auszuführen. Die Wohnflächen sind nach den in den Bauzeichnungen eingetragenen Raum- und Rohbaumaßen ermittelt und stellen die lichten Maße der unverputzten Mauerwerkswände bzw. Beton Feinschichtflächen dar. Abweichungen bis 3% sind von der kaufenden Partei ohne Ersatz bzw. Anpassung des Kaufpreises hinzunehmen. Änderungen vorbehalten!

Die Darstellungen im Anhang dienen als Ausdrucksmittel für die in dieser BuA beschriebenen Ausstattungsmerkmale und -gegenstände, um der kaufenden Partei einen visuellen Eindruck zu ermöglichen. Der Anhang ist jedoch nicht Bestandteil der BuA. Basis für die Ausführung bzw. den Leistungsumfang bildet rein die verbale Beschreibung in den vorangegangenen Seiten dieser BuA.



Die kaufende Partei bestätigt, die vorliegende BuA 03/2023-1 nach rechtzeitig erfolgter Aus-
händigung durch den Bauträger eingehend studiert, vollinhaltlich verstanden und ausdrück-
lich akzeptiert zu haben.

.....
Datum

.....
Kaufende Partei



MUSTERBEISPIELE SANITÄRAUSSTATTUNG

Waschtischanlage

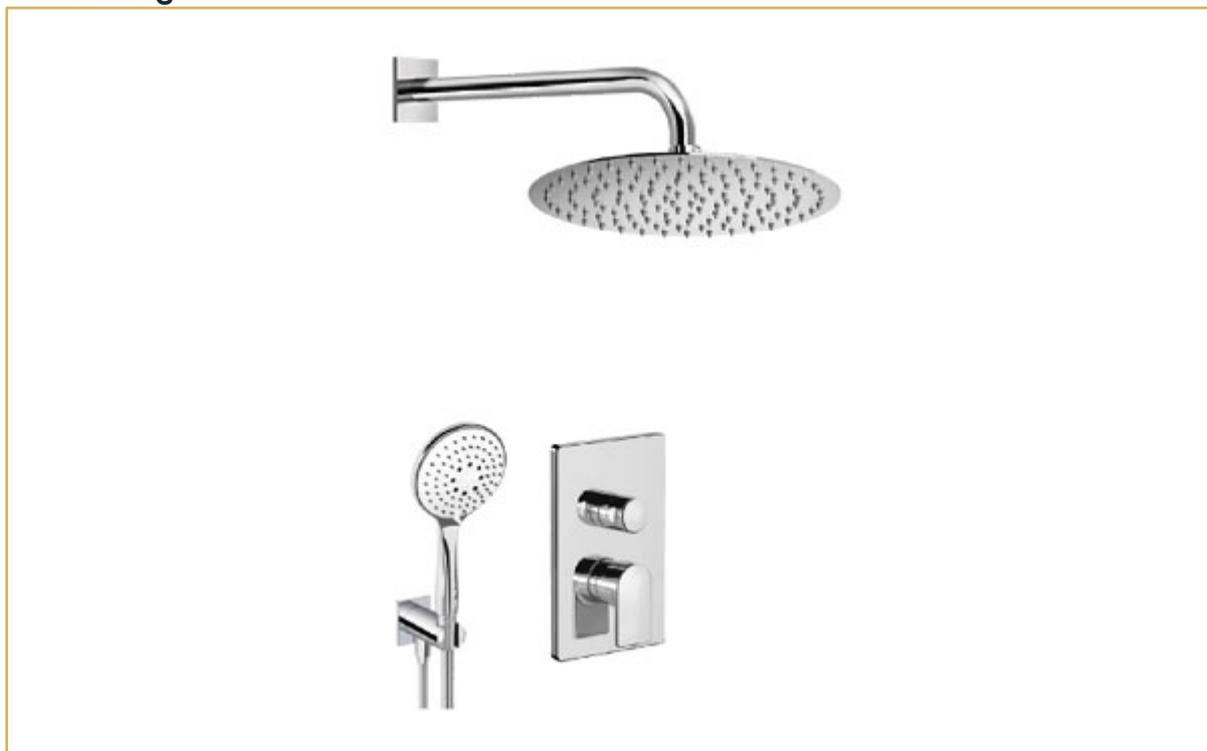


Handwaschbeckenanlage

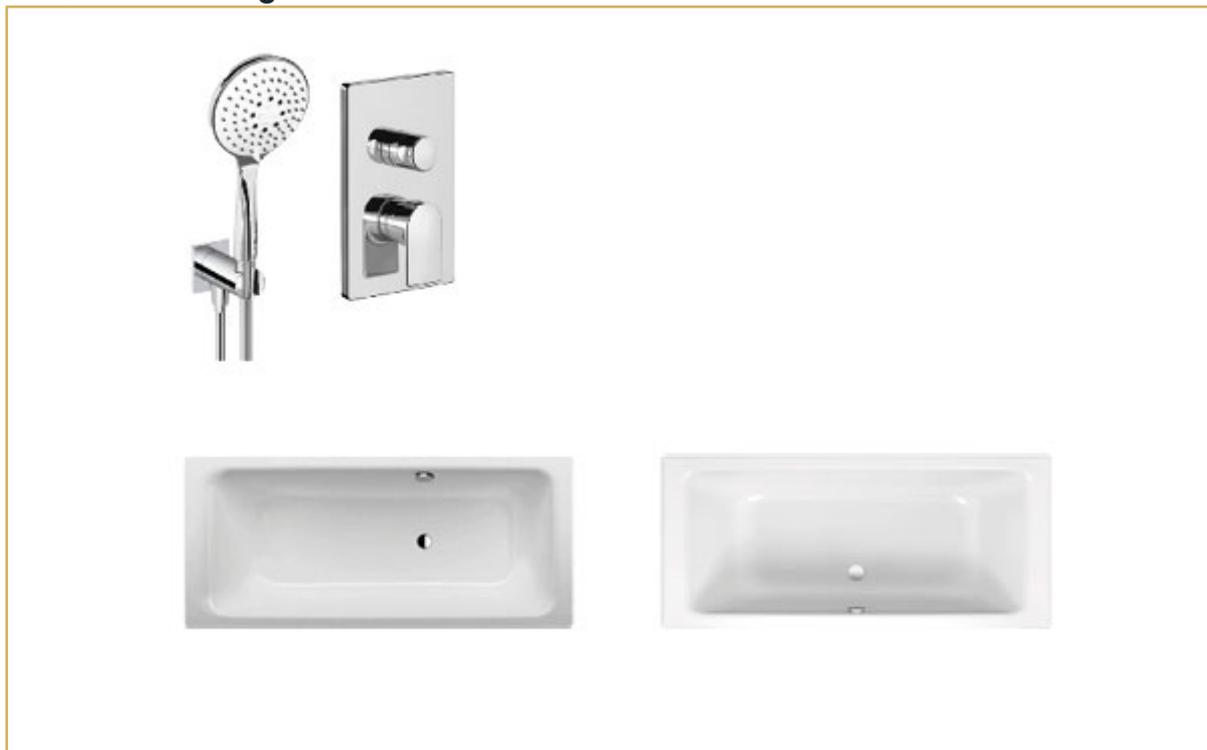




Duschanlage



Badewannenanlage

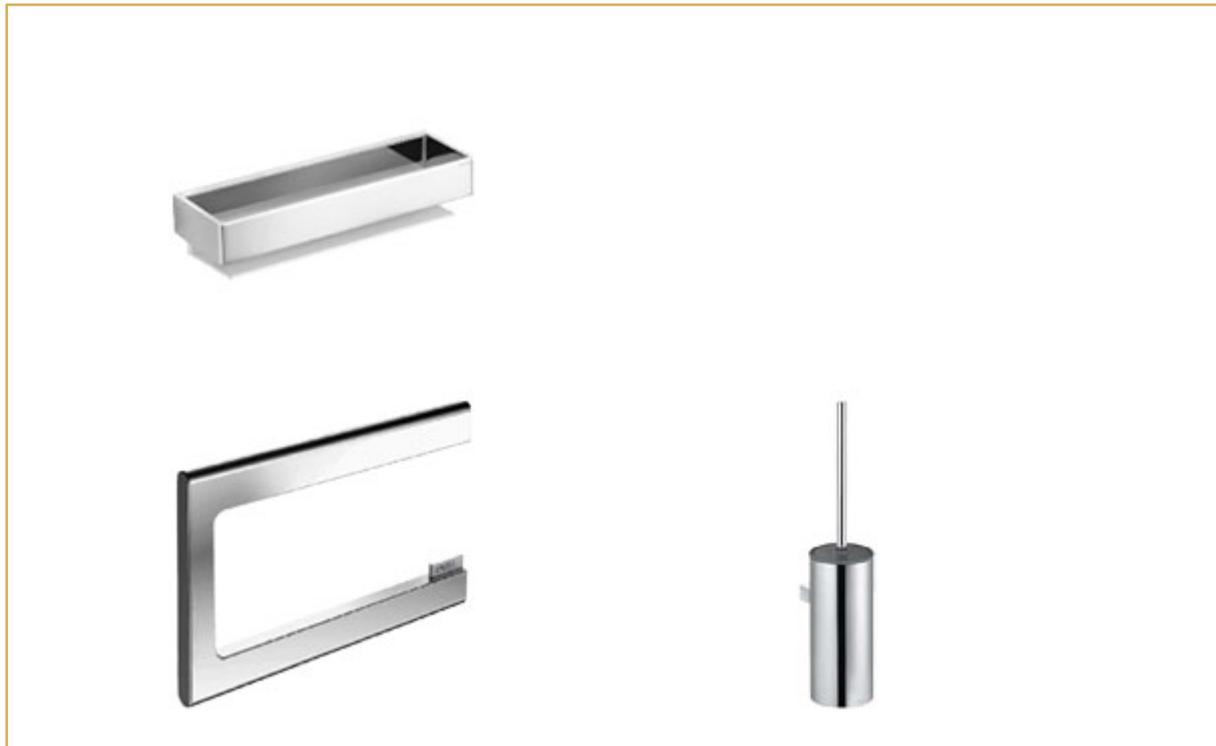




WC-Anlage



Accessoires





MUSTERBEISPIELE ELEKTROAUSSTATTUNG UND BELEUCHTUNG

Steckdosen, Schaltermaterial, Freisprechanlage, Wandaufbauleuchten (Terrassen & Balkone) und Wandhalterung





Lichtschienen inkl. Strahler



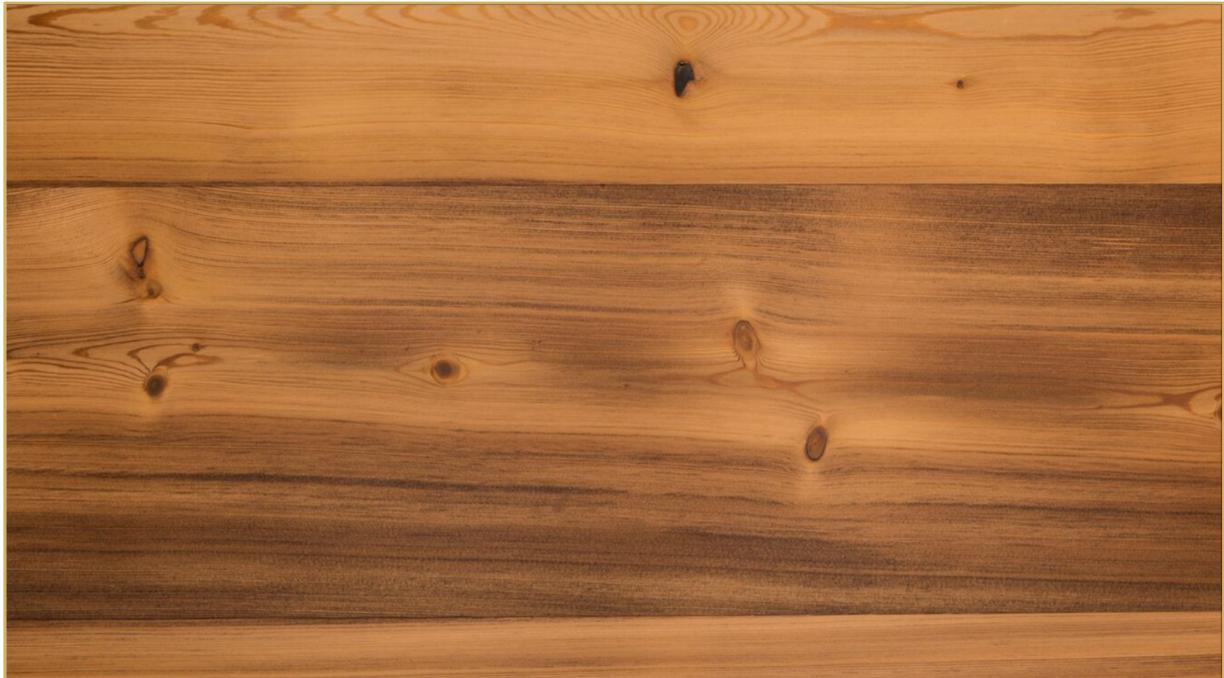


Raffstoresystem mit E-Antrieb



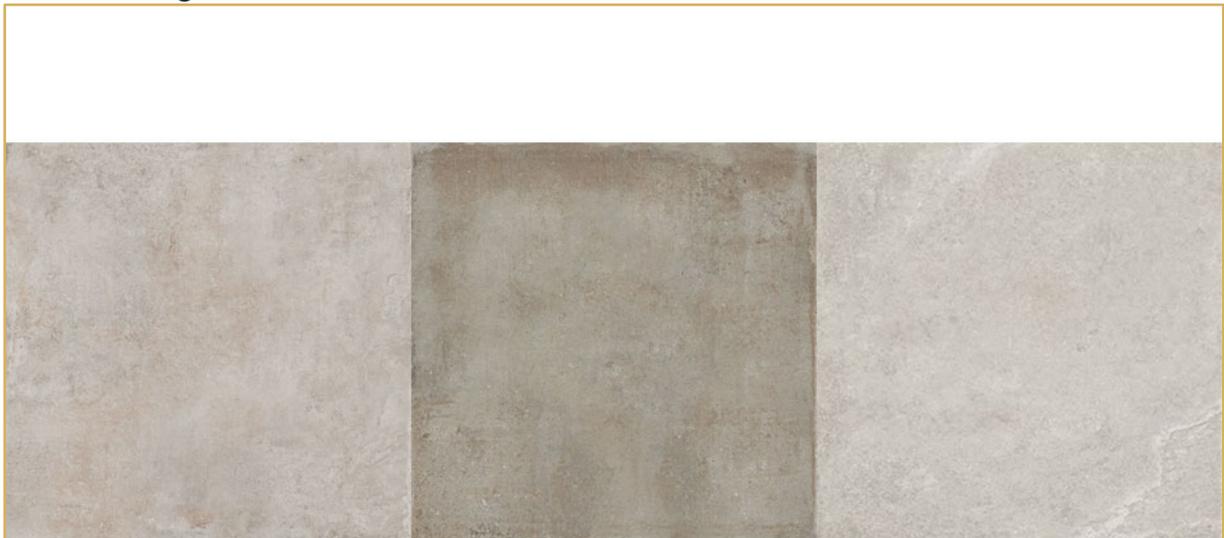


Holzboden



Lärche Vulcano Landhausdielen

Feinsteinzeug



Bad
Wand | Boden

Bad
Wand | Boden

Technik | WR | Gang
Boden