

.....**Exklusiv ist inklusive.....**

Wohnen am Wattentalweg 5

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Im südlichen Teil von Wattens – am Eingang des Wattental – ist ein qualitativ hochwertiges, kleines aber feines Bauträgerprojekt mit nur 6 Wohnungen mit besonderer Ausstattung entstanden.

Fußläufig erreicht man das sehr schöne, einladende Zentrum von Wattens in wenigen Gehminuten. Eine optimale Verkehrsanbindung besteht an das Inntal durch die Bundesstraße sowie die Autobahnab- und -auffahrt.

Sämtliche wichtige Nahversorger, Apotheke, Banken, Schulen sowie Kinderbetreuungsstätten sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Dieser Standort bietet seinen BewohnerInnen eine sehr hohe Lebensqualität, insbesondere auch durch die umliegenden Naherholungsgebiete und einen herausragenden Ausblick auf die umliegende Bergwelt.

Die Wohnungen zeichnen sich durch schöne Privatgärten im Erdgeschoß, sowie großzügigen Terrassen im Obergeschoss, aus.

Um Untergeschoss befinden sich insgesamt 8 Autoabstellplätze und großzügige Kellerabteile.

Die lichtdurchfluteten, mit hochwertigsten Materialien ausgeführten Wohnungen versprechen eine Wohnqualität, die Ihresgleichen sucht. Eine weit über das übliche Maß hinausgehende, inkludierte Sonderausstattung ist standardmäßig ausgeführt.

Eine saubere, energiesparende, moderne Heizungsanlage (Wärmepumpe) kombiniert mit einer Photovoltaikanlage sichern ein angenehmes, behagliches Wohnen mit niedrigen Betriebskosten.

BESCHREIBUNG INFRASTRUKTUR:**STROM:**

Das Objekt wird an das örtliche Versorgungsnetz der Kraftwerk Haim KG angeschlossen. Die Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohneinheit sowie 1x gemeinsam für die Allgemeinbereiche und Gemeinschaftsanlagen.

Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert, deren Ertrag in das Netz der Kraftwerke Haim KG eingespeist wird.

WASSER:

Die Versorgung des Objektes erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Marktgemeinde Wattens. Die Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohneinheit sowie gemeinsam für den Allgemeinbereich und die Gemeinschaftsanlagen.

HEIZUNG/WARMWASSER:

Die Raumheizung, sowie auch die Warmwasseraufbereitung passiert über Luft-Wärmepumpen, welche im Eingangsbereich des EG situiert sind.

Die Verbrauchszählung erfolgt durch Zähler getrennt für jede Wohneinheit.

TV/Internet:

Über die hauseigene Satellitenanlage werden alle Wohnungen mit Satellitenfernsehen versorgt. ORF- Karten sowie GIS- Anmeldungen sind von den Käufern selbst zu organisieren.

Die Versorgung mit Internet erfolgt in Kürze durch Anschluss an das Glasfasernetz der Kraftwerke Haim KG. Der Anschlussantrag, sowie die Grundanschlussgebühr für die einzelnen Wohneinheiten sind von den Käufern selbst zu erstellen bzw. zu übernehmen.

KANAL:

Die Entsorgung der anfallenden Fäkalien erfolgt durch den Anschluss an das Kanalsystem der Marktgemeinde Wattens.

MÜLLENTSORGUNG:

Die Mülltrennung hat durch die einzelnen Wohnungskäufer selbst in den Wohnungen zu erfolgen, ebenso ist die Entsorgung der verschiedenen Sonder- und Problemüllstoffe von den Wohnungskäufern selbst vorzunehmen.

Für die Unterbringung bzw. Lagerung der bei der Marktgemeinde Wattens erhältlichen Mülltonnen bzw. -säcke welche vor Ort abgeholt werden, steht im Kellergeschoß ein eigener Müllraum zur Verfügung.

VERSICKERUNG:

Versickerung unter Bodenplatte auf eigenem Grund in Rigolenversickerung bzw. Sickerschacht mit techn. Filter für Verkehrsflächen laut Versickerungsprojekt.

BESCHREIBUNG ALLGEMEINBEREICHE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN**AUSSENABSTELLPLÄTZE UND VORPLATZFLÄCHE:**

OFFENE – Abstellplätze im Freiflächenbereich – gemäß Lageplan.

FAHRRAD – UND KINDERWAGENABSTELLRAUM:

Im Außenbereich des EG direkt bei Haupteingang, überdacht und versperrbar.

POSTKASTENANLAGE:

Im Außenbereich des EG direkt bei Haupteingang.

TIEFGARAGE:

Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich im Westen des Grundstückes und führt über eine kurze Rampe ohne Garagentor in zu den Autoabstellplätzen, welche sich auf dieser Gebäudeseite fast zur Gänze über dem Erdreich befinden. Die Garage ist asphaltiert und bietet einen direkten Zugang zum Treppenhaus und zum Aufzug.

MÜLLRAUM:

Im Untergeschoß, direkt bei Tiefgarageneinfahrt, geschlossen, versperrbar und mechanisch belüftet.

TECHNIK-(„HEIZ-„)RAUM:

Der Technikraum für die Heizung und Warmwasseraufbereitung befindet sich im UG und ist direkt von der Tiefgarage aus erreichbar.

ELEKTRO-RAUM:

Der Hauptverteiler befindet sich in einem eigenen Elektroraum im UG. (von Treppenhaus aus erreichbar)

KELLERABTEILE:

Im Untergeschoss, über Tiefgarage erreichbar, jeweils mit Licht und Steckdose ausgeführt und mechanisch belüftet.

AUFZUGSANLAGE:

Die Aufzugsanlage ist direkt von der Tiefgarage und von allen anderen Geschoßen vom Treppenhaus aus erreichbar. (DG von Wohnung aus)

BAUBESCHREIBUNG – ROHBAU:**FUNDIERUNG:**

Bodenplatte bzw. Streifenfundamente.
Kellergeschoß im Betonquerschnittsabdichtungsverfahren hergestellt.

AUSSENWÄNDE

In Stahlbeton ausgeführt, mit WDVS laut Energieausweis

WOHNUNGSTRENNWÄNDE:

aus Stahlbeton mit Trockenbauvorsatzschale laut Bauphysiker ausgeführt.

ZWISCHENWÄNDE:

Die nichttragenden Zimmertrennwände werden als beidseitig beplankte Gipskartonständerwände ausgeführt.

DECKEN und BÖDEN:

Die Geschossdecken sind in Stahlbeton als Massivdecken ausgeführt.

TREPPENANLAGE HAUPTSTIEGENHAUS:

aus Stahlbeton, schwimmend auf den Stahlbetondecken bzw. –podesten aufgelagert.

FUSSBODENAUFBAUTEN UND ESTRICHE:

Generell ist in allen Räumen ein Fußbodenaufbau getrennt nach Installationsebene, Dämmebene und Heizestrich (außer Treppenhaus und Keller) ausgeführt.

BAUBESCHREIBUNG HAUSTECHNIK:**SICHERHEITSTECHNIK:**

Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage und einer Orientierungsbeleuchtung im Treppenhaus und in den Allgemeinbereichen laut geltenden Vorschriften ausgestattet. Des Weiteren verfügt das Treppenhaus über eine Rauchabzugsvorrichtung, welche über Druckknopfmelder im letzten und im Eingangsgeschoß im Brandfalle betätigt werden kann.

Überdies verfügt die Tiefgarage über eine Brandmeldeanlage mit interner Alarmierung und Koppelung mit dem Aufzug.

Sämtliche Wohnräume sind mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet.

HEIZUNGSANLAGE/ZÄHLUNG/ABSPERRUNG:

Außentemperaturabhängig Fußbodenheizung, welche zusätzlich über einen Raumthermostat im Hauptwohnraum steuerbar ist. Die Zählung der Abgabemenge sowie die Absperrmöglichkeit ist im Fußbodenheizungsverteiler, individuell für jede Wohnung untergebracht.

KALT- UND WARMWASSERVERSORGUNG/ZÄHLUNG/ABSPERRUNG:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral, kombiniert mit der Heizungsanlage über die Luftwärmepumpen. Die Zählung der Abgabemenge ist im Fußbodenheizungsverteiler, individuell für jede Wohnung untergebracht.

SANITÄRE AUSSTATTUNG NASSRÄUME:

- Tiefspülklosettanlage, mit Unterputzspülkasten, Sitzbrett mit Deckel mit Soft-Close
- sofern sich das WC in einem eigenem Raum befindet (je nach beiliegendem Plan) ein Handwaschbecken weiß, mit grau/braunem melaminharzbeschichtetem Unterschrank,
- Einzel- oder Doppelwaschtischanlage (je nach beiliegendem Plan) weiß, mit Einhebelmischer, Ablaufgarnitur verschließbar mit Notüberlauf, ausgeführt als Einbauwaschbecken in melaminharzbeschichtetem Schubladenunterschrank in Holzoptik, dazu passend ein Spiegelschrank inkl. Beleuchtung
- schwellenlose Dusche mit Ablaufrinne, Utensilienwandnische und Glasduschwand
- wo in Plan vorgesehen eine Badewanne weiß, mit Einhebelmischer
- Anschlussgarnitur für Waschmaschine im Bad oder im Abstellraum, je nach Plan
- Kleinraumventilatoren in sämtlichen Nassräumen und Abstellräumen, unabhängig ob mit oder ohne Fenster. Die Ventilatoren sind mit der Hauptbeleuchtung gekoppelt und mit Nachlaufrelais ausgestattet.

KÜCHEN:

- Vorbereitung Kalt- und Warmwasserzuleitung
- Anschluss für nebenstehenden Geschirrspüler
- Abfluss
- Küchenplanung liegt vor
- Nur „Umluft“-Dunstabzug möglich

TERRASSE/BALKON:

- Frostsicherer Gartenwasseranschluss

EINFACHE WOHNRAUMLÜFTUNG:

Die Kleinraumventilatoren in den Nassräumen sind ständig auf niedriger Stufe aktiv (nicht hörbar). Der dadurch entstehende Unterdruck wird durch „Nachström“-Öffnungen in den Wohnräumen ausgeglichen. **Es wird darauf hingewiesen, dass dies nicht unbedingt notwendige Fensterlüftung ersetzt, sondern diese nur unterstützt!**

BELEUCHTUNG ALLGEMEINRÄUME:

Die Tiefgarage sowie die Allgemeinbereiche im Kellergeschoß sind mit Wannenleuchten laut Vorschrift ausgestattet.

Alle anderen Allgemeinbereiche im Innen- und Außenbereich sind mit LED Decken- bzw. Wandleuchten ausgestattet.

Die Allgemeinbereiche werden mittels Bewegungsmelder oder Taster betätigt.

BELEUCHTUNG WOHNUNGEN:

Sämtliche Räume sind mit Deckenspots mit dimmbaren GU10 Leuchtmitteln ausgestattet, welche über Serien- und/oder Wechselschalter zu betätigen sind. Eine mögliche Dimmung ist nur vorbereitet – hierzu kann der zugehörige „Dimmer“-Schalter auf eigene Kosten montiert werden.

TORSPRECHSTELLE:

Jede Wohnung verfügt über eine Torsprechstelle mit Video- und Audioverbindung, von welcher die Haupteingangstür im Erdgeschoß geöffnet werden kann.

ELEKTROINSTALLATIONEN:

Jede Wohnung verfügt über einen Strom- und einen separaten Medienunterverteiler ausgestattet. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit einem Antennen- und einem CAT- Anschluss versehen. Weitere siehe vorliegende Elektroplanung.

BAUBESCHREIBUNG AUSBAU:**DACHEINDECKUNG/VERBLECHUNGEN:**

Die Dächer sind allesamt als bekieste Flachdächer ausgeführt. Sämtliche Verblechungen sind aus verzinktem und beschichtetem Stahlblech bzw. Aluminium in RAL 7016 (anthrazit) ausgeführt.

BALKONGELÄNDER/TREPPENGELÄNDER:

Verzinkte und beschichtete Flachstahlkonstruktion in RAL 7016

BODENBELAG TERRASSEN BALKONE:

Grau melierte Feinsteinzeugplatten 60/60/2cm im Kiesbett verlegt.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

Die Wohnungseingangstüren sind als Brandschutztüren mit massiven lackierten Holzpfeilerstock und melaminharzbeschichtetem doppelt gefalzten Türblättern (innen weiß, außen anthrazit) ausgeführt. Die Türen sind mit Edelstahltürdrückern (außen Knauf), Türschließer und Türspion ausgestattet.

INNENTÜREN:

Die Zimmertüren sind stumpf einschlagend und weiß melaminharzbeschichtet, mit verdeckten Türbändern Edelstahlrückern ausgeführt. Der zugehörigen Stahlzargen sind mit Schattennut und wandbündig ausgeführt und weiß lackiert.

Zimmertüren sind mit Buntbartschlüssel, Nassraumtüren mit WC-Verriegelung ausgestattet

FENSTER- UND FENSTERTÜRELEMENT:

Zur Ausführung gelangen außen anthrazit folienbeschichtete Kunststoffelemente mit einer 3-fach Isolierverglasung mit umlaufenden Gummiabdichtungen, vorgesehen als Dreh- bzw. Drehkipplügel oder mit Fixverglasung. Die schalltechnischen Anforderungen gemäß bauphysikalischen Anforderungen.

SONNENSCHUTZ:

Alle Fensterelemente sind mit funkferngesteuerten Raffstores geführt ausgestattet, wobei die Kästen in der Fassade integriert und von außen nicht sichtbar sind. Eine Funkfernbedienung pro Anlage ist zur Selbstmontage (Wandschalter) vorhanden. Mehrkanalsender können auf Wunsch selbst organisiert werden.

FENSTERBÄNKE:

Die Innenfensterbänke sind in Weiß und melaminharzbeschichtet ausgeführt.

WANDFLÄCHEN UND DECKENUNTERSICHTEN:

Die gesamten Wände der Wohnungen sind gespachtelt und in Standardweiß gemalt.

Bad und WC sind im Bereich der Sanitärausstattungsgegenstände raumhoch mit anthrazitfarbenen Feinsteinzeug- Fliesen im Format 60/60cm belegt.

Die Deckenuntersichten werden gespachtelt und weiß gestrichen.

BODENBELÄGE INNEN:

Bad und WC, sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss sind mit anthrazitfarbenen Feinsteinzeug- Fliesen im Format 60/60cm ausgestattet.

Alle anderen Innenräume sind mit einer vollflächig verklebten Landhausdiele in Eiche, oxidativ weiß geölt ausgeführt.

AUSTROCKNUNG DES GEBÄUDES – HINWEIS:

Die Austrocknungszeit des Gebäudes beträgt ca. 2 Jahre.

Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind **während der Austrocknungszeit unbedingt** folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel müssen mindestens 3cm von der Wand entfernt sein, bei Einbaumöbeln (Küchen u. dgl.) ist für eine ausreichende Hinterlüftung zu sorgen
- Mauerecken sollen nicht mit Vorhängen u. dgl. überdeckt werden
- Wände und Decken sollen nicht tapeziert und nur mit atmungsaktiven Mineralfarben gemalt werden.
- Die Wohnräume sollten besonders in den ersten 2 Jahren nach der Fertigstellung 2-3x täglich, für ca. 10-15 Minuten stoßgelüftet werden (keine Kippstellung der Fenster!!)
- Bad, WC und Küche sind wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles gegebenenfalls öfters durchzulüften
- Innerhalb der Wohnung soll keine Wäsche offen getrocknet werden
- Auf übermäßigen Blumenschmuck (z.B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen soll verzichtet werden. Luftbefeuchtungsgeräte sollen nicht verwendet werden
- Tritt trotzdem oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall auf, so sind die davon betroffenen Stellen abzuspachteln und mit fungizidem Wirkstoff zu versehen.
- Haarrisse gelten nicht als Mangel

WARTUNGSBAUTEILE:

- Dachgullys sowie Entwässerungsrost auf Flachdächer und Terrassen sind Wartungsbauteile und sind daher mindestens einmal im Jahr von Laub und Schmutz zu säubern und auf Ihre Funktionalität zu überprüfen.
- Bei nachträglicher Bepflanzung von Gründächern durch den Nutzer ist auf die Verwendung von geeigneter Vegetation zu achten. Trotz einer Aufbaustärke von 20-30cm, ist die Begrünung ca. alle 2 Jahre mit zusätzlichem Dünger zu versehen, um eine nachhaltige und dichte Bepflanzung zu gewährleisten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Fenster- und Türelemente als Wartungsbauteile zu verstehen sind. Das Instandhalten dieser Elemente, wie z.B. Schmieren der beweglichen Teile, sowie geringfügiges Nachjustieren nach einiger Zeit sollte in regelmäßigen Abständen bzw. nach Bedarf durchgeführt werden.
- Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsbauteile, die auf Grund von Bewegungen im Bauwerk, oder durch benutzungsbedingte Verschleißerscheinungen aufreißen. Diese sind bei Bedarf zu entfernen und nachzuarbeiten.
- Die in den Wohnungen befindlichen Rauchmelder sind batteriebetrieben und monatlich einer Funktionsprüfung zu unterziehen. Die Batterien sind gegebenenfalls auszutauschen.
- Die Holzbodenbeläge sind weiß geölt und dürfen nur nebenfeucht mit Wasser gereinigt werden. Durch Reinigungsmittel wird der Boden zerstört! Der Hersteller empfiehlt, dass die Böden einmal im Jahr nachgeölt werden. Dies darf nur nach den Herstellerrichtlinien durchgeführt werden.

ALLGEMEINE HINWEISE:

Die planliche Darstellung der Wohnungsgrundrisse ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt grundsätzlich nicht als Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung; maßgebend für die Errichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die vorstehende Textierung. Insbesondere können aus Visualisierungen und sonstigen Darstellungen des Projektes keinerlei Ansprüche hinsichtlich Ausführung von Fassadengestalterischen Elementen wie Balkonbrüstungen, Fenstern oder Fassadensystemen abgeleitet werden. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Für einen von der Bauleitung angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann keine Garantie übernommen werden.

Abweichungen von der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten. Geringfügige statisch oder schalltechnisch bedingte Änderungen (Vorsatzschalen, Stürze, Säulen etc.) sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren.

Abweichungen von den Planmaßen werden +/-3% beiderseitig toleriert.

Die Schlüssel werden erst bei erfolgter Wohnungsübergabe durch die WA5 Immo GmbH. an den Käufer ausgehändigt.

Die technische Abnahme der Wohnungen erfolgt ca. drei Wochen vor der tatsächlichen Wohnungsübergabe im Beisein des jeweiligen Käufers. Etwaige festgestellte Mängel werden bis zu Wohnungsübergabe behoben.

Gewährleistung

Gewährleistung für nicht bewegliche Teile drei Jahre, für bewegliche und mechanische Teile ein Jahr ab Datum der Fertigstellung.

Übernahmebestätigung:

Hiermit bestätige/n ich/wir diese Bau-und Ausstattungsbeschreibung erhalten, dies gelesen und verstanden und dieser vollinhaltlich zugestimmt haben.

Innsbruck, am

.....
WA 5 Immo GmbH.

.....
KÄUFER: