

# BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## ALPINE COLLECTION APARTMENT HAUS



COLLECTION  
WILDSCHÖNAU

2 SCHLAFZIMMER APARTMENT:  
W01, W02, W05, W06, W09, W12, W16, W19

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des gesamten Bauvorhabens.

Alle Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler.

Die Ausfertigung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgte durch die  
Hochtal Hotels & Hospitality GmbH, 6233 Kramsach, Amerling 130.

<b>Bauherr</b>	Hochtal Hotels & Hospitality GmbH A-6233 Kramsach, Amerling 130
----------------	--

<b>Projektierung</b>	Walmett Immobilien GmbH A-6233 Kramsach, Amerling 130 GF Ing. Mag. (FH) Stefan Schuler Tel: 0676 / 70 62 254 office@walmett.com
----------------------	---

<b>Baubeginn</b>	September 2021
------------------	----------------

<b>Übergabe der Anlage</b>	Wintersaison 2022/23
----------------------------	----------------------

## Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS .....	III
<b>1</b> PROJEKT BESCHREIBUNG .....	1
1.1 Allgemeine Beschreibung .....	1
<b>2</b> KONSTRUKTION – DACH – FASSADE .....	2
2.1 Konstruktion .....	2
2.2 Dach.....	2
2.3 Fassade .....	2
2.4 Böden und Wände .....	3
2.4.1 Fußböden Wohnungen .....	3
2.4.2 Fußböden Allgemeinbereiche .....	3
2.4.3 Wände und Decken Wohnungen.....	3
2.4.4 Wände und Decken Allgemeinbereiche .....	3
2.5 Fenster .....	4
2.6 Türen .....	4
2.7 Fassade .....	4
<b>3</b> TECHNISCHE ANGABEN UND ERSCHLIEßUNG .....	4
3.1 Haustechnik Installation.....	5
3.1.1 Küche.....	5
3.1.2 Bad und WC .....	5
3.1.3 Wasseranschlüsse Terrasse, Außenbereiche und Müllraum.....	6
3.2 Lüftung und Brandrauchentlüftung.....	6
3.3 Heizung.....	6
3.4 Klimatisierung.....	6
3.5 Elektroanlage .....	7
3.6 Feuerlöscher:.....	7
3.7 Möblierung.....	8
3.7.2 Elektroinstallation Apartments: .....	11
3.8 Metallbau.....	11
3.9 Außenanlagen .....	12
<b>4</b> RAUMBUCH ÖFFENTLICHE BEREICHE .....	12
4.1 Untergeschoß.....	12
4.1.1 Müllraum .....	12
4.1.2 Ski-/ Radraum .....	12
4.1.3 Freizeitbereich: Fitnessraum.....	12

4.1.4	Waschraum: .....	13
4.1.5	Wäschelager: .....	13
4.1.6	Kofferlager: .....	13
4.1.7	Gästetoiletten: .....	13
4.2	Erdgeschoß .....	13
4.2.1	Beschreibung des Eingangsbereich mit Lobby und Rezeption: .....	13
<b>5</b>	<b>VERKEHRSANBINDUNG UND PARKPLATZSITUATION .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>TECHNISCHE AUSSTATTUNG .....</b>	<b>14</b>
6.1	Heizungsanlage .....	14
6.2	Lüftungsprojekt .....	14
6.3	Automatische Tore und Türen .....	14
6.4	Aufzug im Apartmenthaus .....	14
6.5	Außenaufzug .....	14
7.1	Brandschutzkonzept: .....	15
7.2	Automatische Brandmeldeanlage: .....	15
7.3	Feuerlöscher .....	15
7.4	Fluchtwegsituation .....	15
7.5	Organisatorischer Brandschutz .....	16
7.5.1	Sicherheitsanalyse: .....	16
<b>8</b>	<b>SAUNA + WHIRLPOOL PROJEKT .....</b>	<b>16</b>
8.1	Warmsprudelbad (Whirlpool) .....	16
8.2	Saunaanlage .....	16
<b>9</b>	<b>ANRAINER - WOHNBEBAUUNG TOURISTISCHE NUTZUNG .....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>VERSORGUNG DER ANLAGE, ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>16</b>
10.1	Versorgung .....	16
<b>11</b>	<b>HINWEISE UND ANMERKUNGEN .....</b>	<b>17</b>

# 1 Projekt Beschreibung

## 1.1 Allgemeine Beschreibung

Die Hochtal Hotels und Hospitality GmbH errichtet in 6314 Hopfgarten im Brixental, Grafenweg 323C ein Apartment Hotel mit 21 Einheiten/ 58 Betten geplant:

- 8x Zwei Schlafzimmer Apartments
- 8x Einzelschlafzimmer Apartments, sowie
- 5x Doppelbettschlafzimmer

Es ist kein öffentlicher Speisebereich oder Frühstücksraum vorgesehen. Eingenommen wird das Frühstück in den Apartments und Zimmern.

Es besteht in der Lobby die Möglichkeit, Getränke und kleine Speisen an der Honesty Bar in der Form von Selbstbedienung einzunehmen.

Die Lobby mit 44,20m<sup>2</sup> verfügt je nach Anordnung der Bestuhlung von zwischen 12 und 20 Sitzgelegenheiten.

Parkplatz Anzahl oberirdisch im EG ist mit 4+1 (behindertengerecht) beziffert und 17, sowie E-Lademöglichkeiten in der Parkgarage im UG. Zwei weitere Plätze befinden bei der Einfahrt Tiefgarage im EG.

## **2 Konstruktion – Dach – Fassade**

### **2.1 Konstruktion**

Die Konstruktion des Gebäudes erfolgt in Massivbauweise, d.h. die Fundamente, Geschossdecken sowie die Haupttreppe bestehen aus Stahlbeton. Die tragenden Wände bestehen aus Stahlbeton und teilweise aus Ziegelmauerwerk, je nach statischem Erfordernis und bauphysikalischen Notwendigkeiten.

Die Fundamentherstellung erfolgt durch eine Flachgründung aus Streifen-, Platten- und Einzelfundamenten in Stampf- bzw. Stahlbeton lt. den statischen Erfordernissen.

Die Hauptstiege wird als Stahlbetontreppe ausgeführt.

Nichttragende Zwischenwände werden als Trockenbauwände ausgeführt.

### **2.2 Dach**

Das Hauptdach wird als Holzkonstruktion mit Sichtschalung, Blockwand mit leichter Faserung, 23 mm Fichte, Klasse AB ausgeführt. Die Eindeckung erfolgt mit beschieferten Bitumen. Auf dem Dach wird eine Photovoltaik Anlage mit 24,8kWp errichtet. (Modul: Monokristallines Qualitäts-Modul).

Dachrinnen, Fallrohre und Verblechungen werden mit beschichtetem Blech ausgeführt.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Regenabfallrohre zu Boden geführt und über Grundkanäle in die hierfür vorgesehenen Versickerungsanlagen eingeleitet und zur Versickerung gebracht (lt. Versickerungsprojekt).

### **2.3 Fassade**

Wärmedämmungen werden nach bauphysikalischen Angaben in der erforderlichen Stärke (Dämmsystem EPS Lamda 031) gem. dem Energieausweis ausgeführt.

Die Produktwahl erfolgt in Absprache mit der Bauphysik und den architektonischen Vorgaben.

Die Holzelemente der Fassadengestaltung werden in Wandschalung Fichte Vario Natur/ Bandsägeschnitt ausgeführt.

Edelputz mit Stolate Effekt Besenstrichoptik inklusive Grundieren.

## 2.4 Böden und Wände

### 2.4.1 Fußböden Wohnungen

Gang:	Parkett (Landhausdielen Eiche Natur Weiß geölt)
Wohnküche:	Parkett (Landhausdielen Eiche Natur Weiß geölt)
Bad/WC:	Fliesen: Casa Dolce Casa, Serie Sensi
Zimmer:	Teppichfliesen Interface, Serie Raffia
Terrassen und Balkone:	Alfa Stonequarz Perla

Der Fußbodenaufbau in den Wohnungen besteht aus einer Wärme- und Trittschalldämmung mit schwimmendem Estrich und dem Fußbodenbelag. Bei den Bodenbelägen werden zum Material passende Sockelleisten angebracht.

### 2.4.2 Fußböden Allgemeinbereiche

Rezeption / Lobby:	Parkett (Landhausdielen Eiche Natur Weiß geölt)
Stiegenhaus und Gänge:	Fliesen: Casa Dolce Casa, Serie Sensi, Tritt- u. Setzstufen, gerade Stufen, Mörtelbett inkl. Edelstahlschienen 10er gebürstet als Abschluss
Abstellabteile:	Bodenfliesen Alfa Lux Stone Quartz verlegt auf verlegegerecht vorbereitetem Untergrund im Dünnbett
Müllraum:	Feinsteinzeug Feinkorn grau Oberfläche R9
Tiefgarage:	Bodenbeschichtung Asphalt gem. den geltenden Normen
Fitness:	Vinylboden Creation
WC:	Bodenfliesen Stonequarz Perla

### 2.4.3 Wände und Decken Wohnungen

Die massiven Wände werden teils glatt gespachtelt und gestrichen und / oder verputzt und in hellem Farbton gestrichen.

Wände in Bädern werden bis ca. 120 cm gefliest, im Bereich der Dusche und Badewannen raumhoch.

### 2.4.4 Wände und Decken Allgemeinbereiche

Die Deckenuntersicht in den Allgemeinbereichen bleiben teilweise in Beton- oder Konstruktionsuntersicht. Die Wände werden gespachtelt und in hellem Farbton gestrichen, Gangbereiche mit Wandtapeten versehen.

Das Stiegenhaus wird in einem hellen Farbton gestrichen, je Stockwerk erhält eine Wand eine Motivtapete. Sichtbetonbereiche, sowie ~~Holzlamellen~~ Holzlamellen im Bereich der Stiegen sind vorgesehen.

## 2.5 Fenster

Sämtliche Fenster, Balkon- bzw. Terrassentüren werden innen in Kunststoff mit Aluminium Aussenschalen ausgeführt.

Die Fenster- und Terrassentüren werden mit einer 3-Scheiben-Isolierverglasung (0,5W/m²K) teilweise als Dreh- und Drehkipppflügel mit Einhandbeschlag und umlaufender Gummidichtung oder als Fixverglasung ausgeführt.

Die Innenfensterbänke (wo vorhanden) bestehen aus abgerundeten und beschichteten Standardfensterbänken.

Rollokästen: Lamellenbeschattung westseitig, Ventec 12mm

## 2.6 Türen

Das Hauseingangsportal wird als Drehflügeltüre in Aluminium wärmegeklämt und pulverbeschichtet in RAL 7016 ausgeführt.

Die Apartment Eingangstüren EI30-C werden als Vollbautüren mit 2 teiliger Stahlzarge, Zier- und Falzverkleidung mit 40mm Spiegel, eckiger Kantenausführung und umlaufender Gummidichtung montiert. Türblatt flächenbündig einschlagend als glattes Furnier, Oberfläche Eiche furniert, gebeizt und seidenmatt lackiert. Das Hotelschließsystem Salto wird elektronisch ausgeführt.

Die Innentüren mit 2 teiliger Stahlzarge, Zier- und Falzverkleidung mit 40mm Spiegel, eckiger Kantenausführung montiert. Türblatt flächenbündig einschlagend als glattes Furnier, Oberfläche Eiche furniert, gebeizt und seidenmatt lackiert. Türbänder als 3dimensional verstellbare Edelstahl-Türbänder, Türgummi 3-seitig umlaufend. Bei Verbindungstüren in andere Apartments wird das Hotelschließsystem Salto elektronisch ausgeführt.

Gemäß den behördlichen Vorgaben werden bestimmte Räume mit Brandschutztüren ausgeführt. Dies trifft insbesondere auf die Apartment Eingangstüren und die Räume im Keller zu.

## 2.7 Fassade

Die Gestaltung der Fassade wird von Planer und Bauträger in Absprache mit den zuständigen Behörden vorgenommen. Jedenfalls wird die Fassade mit den Elementen Holz, Stein und Putz ausgeführt.

# 3 Technische Angaben und Erschließung



### Heizung:

Pelletsheizung als Zentralheizung. Die Versorgung erfolgt zusammen mit Häusern A und B.



### Trinkwasser:

Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz der Gemeinde. Die Trinkwassererwärmung erfolgt zentral über einen Warmwasserspeicher.





**Strom:** Stromanschluss am Verteilernetz der TINETZ-Tiroler Netze GmbH



**Telefon, Internet und TV** Anschluss am örtlichen Anbieter



**Abwasser** Einleitung in das öffentliche Kanalnetz



**Dachwässer:** Versickerung am Grundstück, lt. Versickerungsprojekt.



**Abstellabteile** Im UG stehen den Eigentümern Abstellabteile zur Verfügung. Abmessungen: Abteillbreite 800mm, Tiefe 600mm, Höhe 2050mm. Bei Apartments mit zwei Schlafzimmern werden dem Eigentümer des Apartments je zwei Abteile zugeteilt.



**Müll** Für die Müllsammelbehälter wird eine leicht zugängliche Abstellfläche im UG ausgewiesen. Entsorgung durch Müllabfuhr der Gemeinde. Mülltrennung gemäß den entsprechenden Verordnungen.



**Technikraum** Der Technikraum befindet sich im Untergeschoss. Hier wird auch das Wasser für den Whirlpool am Dach aufbereitet.

### 3.1 Haustechnik Installation

Der Wasserverbrauch (Warm- und Kaltwasserzähler) sowie der Wärmemengenzähler wird gesamt ermittelt.

#### 3.1.1 Küche

In Ein- sowie Zweischlafzimmerapartments erhält jede Küche einen Warm- und Kaltwasseranschluss, einen Ablaufanschluss für eine Spüle sowie für den Geschirrspüler. In Doppelbettzimmern erhält die Pantryküche einen Warm- und Kaltwasseranschluss, einen Ablaufanschluss für eine Spüle.

#### 3.1.2 Bad und WC

Das Bad wird mit einem Warm- und Kaltwasseranschluss sowie den Abläufen für Dusche bzw. Badewanne und Waschbecken ausgestattet. Im Bad wird ein WC aus weißer Sanitärkeramik mit Sitzbrett und Deckel, einen Papierrollenhalter sowie einem Unterputzspülkasten vorgesehen.

Die Ausstattung der Bäder erfolgt mit qualitativ hochwertigen Sanitärartikeln wie folgt: Wand WC: V&B Subway 2.0 spülrandlos weiß, WC Sitz mit Softclose, Drückerplatte: 2 Mengenspülung schwarz matt. Rollenhalter schwarz matt, Keuco Plan, Bürstengarnitur schwarz matt, Keuco Plan.

Waschtisch: Ideal Standard Connect 580. Armatur: Einhandmischer schwarz matt Hans Grohe Talis, Auslaufhöhe 12cm, beheizter Spiegel.

Brauseanlage: Brausegully in Edelstahl Rost Eckig. Aufputz Showerpipes: Thermostat mit Umsteller schwarz matt, Kopfbrause: Regenbrause 28cm Durchmesser schwarz matt; Handbrause verstellbar mit Schlauch schwarz matt Hans Grohe Croma Select S, Duschkorb schwarz matt.

Badheizkörper/Handtuch rein elektrisch 130x50cm mit 750W mit einfacher Regelung in schwarz matt.

Badewanne freistehend: V&B Theano 175x80cm, Push-Open-Ablaufventil, sowie Notüberlauf, bodenstehende Armatur als Einhandmischer mit Umstellung, Brauseset schwarz matt, Ideal Standard Tonic.

W06: Badewanne: V&B 160x65cm, mit Notüberlauf, Armatur als Einhandmischer mit Umstellung, Brauseset schwarz matt.

### **3.1.3 Wasseranschlüsse Terrasse, Außenbereiche und Müllraum**

Für den Terrasse, Außenbereiche und Müllraum sind Kaltwasseranschlüsse vorgesehen.

## **3.2 Lüftung und Brandrauchentlüftung**

Bei Notwendigkeit wird gemäß den behördlichen Vorschriften eine Rauchabzugseinrichtung an der obersten Stelle des Stiegenhauses eingebaut. Die Lüftung der Abstellabteile erfolgt mittels Drehkipppfenster. Bei innenliegenden Bad- bzw. WC Räumen erfolgt eine mechanische Entlüftung mittels Einzelraumventilatoren. Im Untergeschoss und im Wellnessbereich werden jeweils eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage, mit Wärmerückgewinnung installiert.

## **3.3 Heizung**

Die Heizung, sowie die Warmwasserbereitung erfolgt über eine zentrale Pelletsheizungsanlage. Für das Haus C wird der Gesamtverbrauch ermittelt. Die Wohnungen werden mit einer Warmwasserfußbodenheizung auf Niedertemperaturbasis mit individueller Regelung und entsprechenden Fußbodenregelkreisen ausgestattet. Badheizkörper/Handtuch rein elektrisch 130x50cm mit 750W mit einfacher Regelung in schwarz matt.

Für weitere Details zur HKLS Ausstattung wird auf die beigelegten HKLS Pläne verwiesen.

## **3.4 Klimatisierung**

Für den Eingangsbereich, Technikraum und das oberste Stockwerk des Apartmenthauses ist eine Klimatisierung mittels Umluftklimageräten mit Kältemittel R32 vorgesehen. Die Appartements im Dachgeschoss und die Lobby im Eingangsbereich werden über Splitklimageräte gekühlt. Der Gast der Appartements kann auf das jeweilige Gerät individuell zugreifen.

### 3.5 Elektroanlage



Die Elektroinstallation umfasst die komplette Installation aller Leitungen vom Wohnungsverteiler zu den Auslässen gem. der geltenden Elektrotechnikverordnung.

Der Strom wird aus dem örtlichen Netz gespeist. Die Verbrauchsmessung erfolgt für das gesamte Haus C. Der Stromzähler befindet sich in den Allgemeinbereichen.

Die Beleuchtung in den Zugängen und Eingangsbereiches im Erdgeschoss und Untergeschoss sowie Parkflächen erfolgt über LED- Beleuchtungen mit Bewegungsmeldern.

Die Installation einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung und die Herstellung einer Blitzschutzanlage erfolgt auf Basis der behördlichen Genehmigung.

Für das gesamte Gebäude wird ein Basisbezugsrecht vom zuständigen Stromversorgungsunternehmen (TIWAG) gekauft und bereitgestellt.

### 3.6 Feuerlöscher:



In den Allgemeinbereichen werden Feuerlöscher gemäß Baubescheid bereitgestellt.

### 3.7 Möblierung

Die Innenarchitektur wurde in Zusammenarbeit mit APPIA erstellt. APPIA ist ein spezialisiertes Unternehmen für die Gestaltung von Beherbergungsbetrieben. Die Ausgestaltung der Wohnungen wurde im Detail konzipiert.

Möbeloberflächen entsprechend Entwurf Appia in Asteiche furniert, gebeizt und offenporig lackiert sowie Dekorplatte oder HPL nach Erfordernis. Die verwendeten Materialien für den Möbelbau entsprechen der Brandschutzklasse B2 - normal entflammbar. Weitergehende objektspezifische Brandschutzanforderungen wurden nicht berücksichtigt.

#### Ausführung 2 Schlafzimmer Apartment: W01, W02, W05W06, W09, W12, W16, W19

##### 3.7.1.1 Einbaumöbel Wohnen & Essen

- **Garderobenschrank:** Ausführung als raumhoher Schrank mit 2 Stk. Drehtüren. Inneneinteilung mit einer Kleiderstange und 2 Stk. Fachböden darüber
- **Mantelhaken** 3 Stk
- **Spiegel mit Ablage** Ausführung als rechteckiges Spiegelpaneel mit aufgesetzter Ablage, wandhängend. Oberfläche: Furnier + Spiegel
- **Küchenzeile** Bestehend aus Unterschränke, Hochschrank und Hängeschränke.
  - Unterschränke mit Türen und Schüben lt. Entwurf, inkl. 1 Stk. Besteckeinsatz. Teils vorgerichtet zur Aufnahme von Küchengeräten.
  - Hochschrank mit einer Türe und 2 Stk. Schüben. Oben vorgerichtet zur Aufnahme eines Kühlschranks. Hängeschränke mit Drehtüren, dahinter mit je 2 Stk. verstellbaren Fachböden bzw. vorgerichtet zur Aufnahme des Dunstabzuges. Korpen an der Unterseite vorgerichtet für Arbeitsplatzbeleuchtung.
  - Inkl. Deckenanschlussblende über die gesamte Küchenlänge. Oberfläche: Sichtflächen in Dekor Antifingerprint matt, Innenflächen in Standarddekor miniperl
  - Maße: B x H x T ca. 305 x 250 x 26/62 cm
  - Arbeitsplatte und seitlicher Abschluss bei Unterschränk
  - Wandspritzschutz, HPL Belag auf Trägerplatte Ausführung mit HPL-Belag auf Trägerplatte, HPL in Holzdekor miniperl.
  - Arbeitsplatzbeleuchtung bei Hängeschränke unten als LED-Lichtband, inkl. Trafo
- **Trennwand bei Eckbank,** Ausführung als doppelschaliger Raumteiler mit einen Fensterausschnitt, raumhoch. Oben mit Gesimsabschluss. Flächen glatt furniert mit aufgesetzten Profilleisten. Fenster als Kastenfenster ausgebildet, mit eingesetzter Sprossenteilung (ohne Glas). Flurseitig unten mit offener Nische als Schuhregal. Oberfläche: Furnier + Massivholz Maße: B x H x T ca. 115 x 255 x 15 cm
- **Wandverkleidung hinter Eckbank,** Ausführung als glatte, elektrifizierbare Wandverkleidung mit aufgesetzten Profilleisten, raumhoch. Oben mit Gesimsabschluss. Oberfläche: Furnier + Massivholz Maße: B x H x T ca. 195 x 255 x 10/35 cm
- **Eckbank L-Form:** Ausführung aus Massivholz mit geschwungenen Wangen. In vorgenannte Positionen Trennwand und Wandverkleidung integriert. Oberfläche: Massivholz Maße: B x H x T ca. 195 x 47 x 145 cm
- **In W08:** Eckbank in Z-Form Maße: B x H x T ca. 275 x 47 x 240 cm

- **gepolstertes Rückenkissen** Ausführung als fest montiertes Rückenkissen, bestehend aus Polsterplatte und Schaumstoff. Fest an vorgenannter Wandverkleidung befestigt. Maße: B x H x T ca. 100 x 40 x 5 cm
- **Sideboard unter TV Wohnen**, Ausführung als Sideboard mit Türen. Teils mit verstellbaren Fachböden, teils vorgerichtet zur Aufnahme eines kleinen Weinklimaschranks sowie eines Kamineinsatzes (Wasserdampfkamin). Fronten glatt furniert. Oberfläche: Sichtflächen Furnier, Rest in Dekor
- **Kamin Attrappe** THE FLAME Hip 3 Seiten (C-Form) 1 x Flamme 30 cm inkl. Modifikation für vollautomatische Befüllung Feuerraum Black Leistung: 250W; C-Form - Black": Außenmaße ca. B68,0 cm, H 68,0 cm, T 45,0 cm; Länge Flammenband: Flamme ca. 30 cm Einbaumaße ca. B66,0 cm, H 64,0 cm, T 43,0 cm

### 3.7.1.2 Möbel Schlafen

- **Wandverkleidung hinter Bett** Ausführung als glattes, elektrifizierbares Wandpaneel, raumhoch. Seitlich vorgerichtet für indirekte Beleuchtung. Oberfläche: Furnier Maße: B x H x T ca. 210 x 255 x 6 cm  
**indirekte Beleuchtung** für Wandverkleidung als LED-Lichtband, inkl. Trafo
- **Deckensegel über Bett** Ausführung als glattes Deckenpaneel, seitlich und vorne vorgerichtet für indirekte Beleuchtung. Oberfläche: Furnier Maße: B x H x T ca. 210 x 6 x 250 cm  
**indirekte Beleuchtung** für Deckensegel als LED-Lichtband, inkl. Trafo
- **Bettkopfteil** Ausführung als Vollpolsterelement in organischer Form, mit waagrecht Pfeifenabsteppung. An vorgenannter Wandverkleidung befestigt. Maße: B x H x T ca. 197 x 125 x 10 cm
- **Nachttisch** Oberfläche: HPL Standard (schwarz + weiß) Maße: B x H x T ca. 42 x 27 x 35 cm
- **Nachttisch breit** Ausführung als fest angebauter, offener Kubus. Zweifarbigter Aufbau mit schwarzer Oberfläche außen und an der Rückwand sowie weißer Oberfläche innen. Oberfläche: HPL Standard (schwarz + weiß) Maße: B x H x T ca. 55 x 27 x 35 cm:
- **Schrank freistehend Schlafen**, Ausführung als raumhoher Schrank mit einer Drehtüre. Inneneinteilung zum Legen mit 6 Stk. verstellbaren Fachböden. Inkl. Wand- und Deckenanschlussblende. Oberfläche: Front Dekor Antifingerprint, Korpus Dekor Standard
- **Schrank freistehend Schlafen**, Ausführung als raumhoher Schrank mit 2 Stk. Drehtüren. Inneneinteilung mit einer Mittelseite, Aufteilung wahlweise zum Legen mit 6 Stk. Oberfläche: Front Dekor Antifingerprint, Korpus Dekor. Jeweils mit Zulage für Schubkastensatz.
- **Waschtisch**, Bestehend aus Metallgestell, Waschtischplatte oben mit Aufkantung und Handtuchablage unten. Metallgestell aus Standard-Verkantrohr, pulverbeschichtet, inkl. Reeling als Handtuchstange. Waschtischplatte mit 2-seitiger Abkantung und teils einer gerundeten Ecke. Hinten mit Aufkantung, oben vorgerichtet für indirekte Beleuchtung. Waschtischplatte inkl. erforderliche Ausschnitte und Bohrungen. Handtuchablage teils mit einer gerundeten Ecke, Materialstärke ca. 4,0cm. Oberfläche: HPL Holzstruktur & HPL Antifingerprint auf wasserfester Trägerplatte  
**indirekte Beleuchtung** für Waschtisch als LED-Lichtband, inkl. Trafo
- **Badspiegel** Spiegel beheizt, auf Trägerplatte aufgeklebt und an Wand montiert. Maße: B x H x T ca. 150 x 110 x 2,5 cm

### 3.7.1.3 Möbel Schlafen Master Bedroom

- **Wandverkleidung hinter Bett** Ausführung als glattes, elektrifizierbares Wandpaneel, raumhoch. Seitlich vorgerichtet für indirekte Beleuchtung. Oberfläche: Furnier Maße: B x H x T ca. 210 x 255 x 6 cm  
**indirekte Beleuchtung** für Wandverkleidung als LED-Lichtband, inkl. Trafo

- **Deckensegel über Bett** Ausführung als glattes Deckenpaneel, seitlich und vorne vorgerichtet für indirekte Beleuchtung. Oberfläche: Furnier Maße: B x H x T ca. 210 x 6 x 250 cm  
**indirekte Beleuchtung** für Deckensegel als LED-Lichtband, inkl. Trafo
- **Bettkopfteil** Ausführung als Vollpolsterelement in organischer Form, mit waagrecht Pfeifenabsteppung. An vorgenannter Wandverkleidung befestigt. Maße: B x H x T ca. 197 x 125 x 10 cm
- **Nachttisch** Oberfläche: HPL Standard (schwarz + weiß) Maße: B x H x T ca. 42 x 27 x 35 cm
- **Nachttisch breit** Ausführung als fest angebauter, offener Kubus. Zweifarbiger Aufbau mit schwarzer Oberfläche außen und an der Rückwand sowie weißer Oberfläche innen. Oberfläche: HPL Standard (schwarz + weiß) Maße: B x H x T ca. 55 x 27 x 35 cm:
- **Schrank freistehend Bad**, Ausführung als raumhoher Schrank mit einer Drehtüre. Inneneinteilung zum Legen mit 6 Stk. verstellbaren Fachböden. Inkl. Wand- und Deckenanschlussblende. Oberfläche: Front Dekor Antifingerprint, Korpus Dekor Standard. Abhängig von der jeweiligen Raumhöhe Abmessung bis zu 250cm breit, 255cm hoch, 40cm tief.
- **Schrank freistehend Bad**, Ausführung als raumhoher Schrank mit 2 Stk. Drehtüren. Inneneinteilung mit einer Mittelseite, Aufteilung wahlweise zum Legen mit 6 Stk. verstellbaren Fachböden oder zum Hängen mit 2 Stk. Kleiderstangen und einen Hutboden darüber. Inkl. Wand- und Deckenanschlussblende. Oberfläche: Front Dekor Antifingerprint, Korpus Dekor. Jeweils mit Zulage für Schubkastensatz.
- **Vorhangblende Schlafen/Bad**: Ausführung als MDF Winkel wo notwendig
- **Waschtisch 150 bzw 135**: Bestehend aus Metallgestell, Waschtischplatte oben mit Aufkantung und Handtuchablage unten. Metallgestell aus Standard-Verkantrohr, pulverbeschichtet, inkl. Reeling als Handtuchstange. Waschtischplatte mit 2-seitiger Abkantung und teils einer gerundeten Ecke. Hinten mit Aufkantung, oben vorgerichtet für indirekte Beleuchtung. Waschtischplatte inkl. erforderliche Ausschnitte und Bohrungen. Handtuchablage teils mit einer gerundeten Ecke, Materialstärke ca. 4,0cm. Oberfläche: HPL Holzstruktur & HPL Antifingerprint auf wasserfester Trägerplatte
- **Indirekte Beleuchtung Waschtisch**: LED Lichtband inkl. Trafo
- **Badspiegel 150 bzw 135** beheizt: Spiegel auf Trägerplatte geklebt und montiert

#### 3.7.1.4 Lose Möbel

- **Kastenbett** Ausführung als geschlossener Kasten mit zurückspringenden Sockel. Unten 3-seitig vorgerichtet für indirekte Beleuchtung. Innen vorgerichtet zur Aufnahme von Lattenrost und Matratze. Oberfläche: Furnier Maße: B x H x T ca. 185 x 40 x 215 cm  
**indirekte Beleuchtung** für Kastenbett als LED-Lichtband, inkl. Trafo
- **Lattenrost 90x210** Holzlattenrost ohne Verstellfunktion Maße: B x L ca. 90 x 210 cm
- **Federkernmatratze** Modell: Appia Trav Maße: B x H x L ca. 90 x 19 x 210 cm
- **Esstischstuhl** Eiche Produkt nach Vorschlag Appia in Eiche gebeizt und lackiert 3 Stk
- **Sessel** Produkt nach Vorschlag Appia
- **Pouf** runder Vollpolsterhocker mit Bodengleiter
- **Schlafsofa**, LF170 Produkt nach Vorschlag Appia Aufklappfunktion mit hochwertigen Metallbeschlag Liegefläche ca. 170 x 195 cm. Stoff nach Vorschlag Appia
- **Esstisch 120/75** Bestehend aus Tischplatte und 4-Fuß Zargengestell, komplett aus Massivholz. Oberfläche: Massivholz Maße: B x H x T ca. 120 x 75 x 75 cm. In W08: Maße: B x H x T ca. 120 x 75 x 120 cm
- **Couchtisch** Bestehend aus Tischplatte und Metallgestell. Tischplatte furniert. Metallgestell aus Standard-Vierkantrohr, pulverbeschichtet, ohne Querstege am Boden Oberfläche: Furnier + Metall pulverbeschichtet Maße: B x H x T ca. 85 x 50 x 55 cm

#### 3.7.1.5 Beleuchtung

- **Pendelleuchte** über Esstisch
- **Stehleuchte** bei Wohnen
- **Leseleuchte** bei Bett 2 Stk

#### 3.7.1.6 Dekoration

- **Vorhangdekoration Wohnen, 360** Bestehend aus Store, Dimout und Schiene. Store und Dimout mit ca. 2-facher Faltung. Dimout mittig geteilt.
- **Vorhangdekoration Schlafen, 340** Bestehend aus Store, Dimout und Schiene. Store und Dimout mit ca. 2-facher Faltung. Dimout mittig geteilt
- **Vorhangdekoration Schlafen, 380** Bestehend aus Store, Dimout und Schiene. Store und Dimout mit ca. 2-facher Faltung. Dimout mittig geteilt (nur in Einheiten mit erhöhter Raumhöhe)
- **Sitzkissen auf Eckbank und Esstischstuhl als Filzaufgabe**
- **Dekokissen Stoff nach Vorschlag Appia**

#### 3.7.1.7 Geräte

- **Wertfach** Produkt nach Vorschlag Appia
- **Weinklimaschrank** Produkt nach Vorschlag Appia mit Glastüre in vorgeanntes Sideboard Wohnen integriert
- **Kühlschrank mit Gefrierfach** Bosch KIL24NFFO
- **4-er Induktionsfeld** Bosch PIF645BB1E
- **Flachschirm-Dunstabzug** Bosch DFL064WS3
- **Spülmaschine** SMW 4 HUX00D
- **Microwelle** – BFL523MSO
- **Müllsammelr** Produkt nach Vorschlag Appia
- **Spülbecken** Produkt nach Vorschlag Appia
- **Armatur für Spüle** Produkt nach Vorschlag Appia
- **Fernseher Schlafzimmer je 1x, Fernseher Wohnbereich:** Produkt Vorschlag Sijo – Samsung Hotel TV

#### 3.7.2 Elektroinstallation Apartments:



Die Elektroinstallation ist an die geplante Möblierung angepasst. Für Details zur Ausführung wird auf den beigefügten Elektro Plan verwiesen.

Dekorative und indirekte Beleuchtungen sind im Punkt 3.7.1.4 enthalten

### 3.8 Metallbau

Die Ausführung der Absturzsicherungen erfolgt in Metallbauweise, um eine Langlebigkeit zu gewährleisten. Die Füllung erfolgt entsprechend der architektonischen Gesamtgestaltung

### 3.9 Außenanlagen

Die Gartenflächen im Erdgeschoss werden mit dem vorhandenen Humus begrünt. Die Terrassen werden mit Betonplatten befestigt.

Die Flächen für die PKW- Abstellflächen und die Gehwege werden mit Asphalt befestigt.

Die Abtrennungen zwischen den Gärten werden bei Bedarf durchlässig bepflanzt. Teilweise werden Einfriedungen als Betonmauer, als Zauns oder mit Bepflanzungen hergestellt.

## 4 Raumbuch Öffentliche Bereiche

### 4.1 Untergeschoß

17 Parkplätzen 444,46 m<sup>2</sup> TG mit 111,62 m<sup>2</sup> Rampe (49,77 m<sup>2</sup> überdacht)

Neben- und Lagerräume inklusive Müllraum, Wäscheraum, Ski- und Abstellraum, Umkleideraum Herren, Umkleideraum Damen, Waschraum, Technikraum, Elektrorum, Putzraum, Sportraum, Trockenlager und Wasseraufbereitungsraum.

Am unmittelbaren Eingang befindet sich eine Waschegelegenheit für Fahrräder. Bodenbelag: Fliesen R11, ABC mit Bodenablauf.

#### 4.1.1 Müllraum

Der Müllraum ist direkt and der Nordseite – Eingang Tiefgarage situiert. Der Zugang erfolgt ins Freien über eine Brandschutztür.

Ausstattungsbeschreibung: Fliesen R10, A1fl , Bodenablauf, Regal für Kleinteile  
1 Stück Restmülltonnen je 1100 Liter  
1 Stück Buntglas, 1 Stück Weißglas je 240 Liter  
1 Stück Altpapier/ Karton 1100 Liter, 1 Stück Plastik 120 Liter  
1 Stück Biotonne 120 Liter, 1 Stück Gartenabfälle 120 Liter

Die Mülltonnen werden ebenerdig zu einer Hebebühne geschoben, zur Abholung bereitgestellt und über die allgemeine Müllabfuhr nach Abfallkalender Hopfgarten, sowie MUT Kufstein Plan, entsorgt.

Das Abfallwirtschaftskonzept wurde von der Gewerbebehörde genehmigt.

#### 4.1.2 Ski-/ Radraum

Der Abstellraum für Sportgeräte ist direkt and der Nordseite – Eingang Tiefgarage situiert. Der Zugang erfolgt vom Freien über die Rampe oder im Apartmenthaus über Lift oder Stiegenhaus in das Untergeschoß.

Ausstattungsbeschreibung: Elektro-Schuhrockner, Wandpaneel für Ski, Snowboards, Kinderski, Snowboards und Fahrräder, Waschbecken. Fliesen R10, A1fl

#### 4.1.3 Freizeitbereich: Fitnessraum

Der Fitness und Kinderspielraum sind direkt and der Südseite – nahe Fahrstuhl situiert. Der Zugang erfolgt über das Stiegenhaus oder Fahrstuhl.

Ausstattungsbeschreibung beispielhaft: Ergometer, Crosstrainer, Kraftstation, Laufband



#### 4.1.4 Waschraum:

Ausstattungsbeschreibung: Waschmaschine und Trockner, Bodenbelag Fliesen R10, A1fl. Aufgrund der geringen Wöchentlichen Arbeitszeit von ca. 2-3 Stunden in der Woche handelt es sich um einen nicht ständigen Arbeitsplatz.

#### 4.1.5 Wäschelager:

Ausstattungsbeschreibung: Fliesen R10, A1fl

Der Raum wird nur zur Aufbewahrung der Wäschewägen von Dritten verwendet.

#### 4.1.6 Kofferlager – Eigentümer Lagerboxen:

Ausstattungsbeschreibung: Fliesen R10, A1fl

Hier ist der Einbau von Lagerboxen für Stammgäste oder für Apartment Eigentümer vorgesehen.

**28 Stück Lagerboxen, Marke Paroli, Typ Stabilo** Abmessungen innen: 205 cm x 60cm x 80cm. Hinterlüftet. Ausführung in verzinktem Stahlblech, Korpus und Sockel in RAL 7016 anthrazitgrau. Jeder Einheit wird eine Lagerbox zugewiesen. Einheiten mit 2 Schlafzimmern werden 2 Lagerboxen zugewiesen. Schließsystem Salto XS4 integriert.

#### 4.1.7 Gästetoiletten:

Zwei öffentliche Gästetoiletten sind an der Westseite des Untergeschoß situiert. Der Zugang erfolgt im Haus über das Stiegenhaus oder Fahrstuhl.

1x Behinderten- bzw. Familien Toilette mit behindertengerechten Anlage, sowie Wickeltische für Familien und wird bei Bedarf auch als Damentoilette benutzt.

## 4.2 Erdgeschoß

Das Erdgeschoss besteht aus mehreren Bereichen und unterschiedlichen Nutzungen.

Die Lobby mit integrierter Rezeption für Check-in und Check-Out und sämtliche administrative Arbeiten.

#### 4.2.1 Beschreibung des Eingangsbereich mit Lobby und Rezeption:

Lobby Aufenthaltsbereich

Inventar:	Bank, Stühle und Tische, Rezeptionstisch,
Beleuchtung:	elektrisch
Fensterfläche:	10,2 m² (57%)
Boden:	Fliesen R10, A1fl
Raumhöhe:	2,52 m
Inventar:	Küche mit Kühlschrank, Herd, Dunstabzug/ Entlüftung, Mikrowelle, Spülbecken mit Kalt und Warmwasser, geschlossener Restmüll- und Küchenabfallbehälter,

## 5 Verkehrsanbindung und Parkplatzsituation

Die Parkplatzsituation mit 24 Plätzen, vom Grafenweg erreichbar mit 500m² - laut OIB - besteht aus: 17 Plätze + 1 behindertengerechter Parkplatz – Tiefgarage (ausschließlich für Apartmentgäste)

4 Plätze + 1 behindertengerechter Parkplatz – im Freien Norden des Gebäudes

2 Plätze – im Freien - Ostseite des Gebäudes, nahe Grafenweg

## **6 Technische Ausstattung**

### **6.1 Heizungsanlage**

Das Aparthotel wird über eine Pelletsheizungsanlage, welche sich im angrenzenden Wohnhaus befindet, mit Wärme versorgt. Die Beheizung der sämtlicher Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung auf Niedertemperaturbasis. Zusätzlich werden die Bäder mit einem elektrischen Handtuchheizkörper ausgestattet.

Die Trinkwassererwärmung erfolgt zentral über einen Warmwasserspeicher.

Sämtliche Nassräume bekommen eine mechanische Abluft ins Freie, mittels Lüfter im WC.

Im Untergeschoss und im Wellnessbereich werden jeweils eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage, mit Wärmerückgewinnung installiert.

Die Appartements im Dachgeschoss und die Lobby im Eingangsbereiche werden über Splitklimagerate gekühlt. Der Gast der Appartements kann auf das jeweilige Gerät individuell zugreifen..

### **6.2 Lüftungsprojekt**

Die Entlüftung der innenliegenden Nasszellen in den Apartments erfolgt über Standard Einzelraum - Ventilatoren und werden im Zuge der HKLS Ausführung errichtet.

Die Küchen in den Apartments werden mit einem Umluft System ausgestattet. Für die Einheiten im obersten Stockwerk und den Technikraum ist eine separate Klimatisierung vorgesehen.

### **6.3 Automatische Tore und Türen**

Doppelflügelige Alu/ Glastür im Haupteingangsbereich, redundante Ausführung

### **6.4 Aufzug im Apartmenthaus**

#### **KONE Lösung 1 x KONE EcoSpace™**

Entsprechend den einschlägigen Vorschriften mit technischer Abnahme vor Inbetriebnahme.

Elektrisch betriebener Aufzug zum Personentransport

Tragkraft 630 kg / 8 Personen

Förderhöhe 9,51m

4 Haltestellen

### **6.5 Außenaufzug**

#### **KONE Monospace 300DX-1**

Entsprechend den einschlägigen Vorschriften mit technischer Abnahme vor Inbetriebnahme.

Tragkraft 1000 kg / 13 Personen

Förderhöhe 3,82m

## 7 Brandschutz

### 7.1 Brandschutzkonzept:

Gebäudeklasse: 3

Die Tiefgarage Appartement Hotel muss als eigener Brandabschnitt ausgebildet werden und zur Tiefgarage des Wohngebäudes mit einem Brandschutztor getrennt werden. Eine natürliche Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung muss gewährleistet werden.

Eine Rauchableitung aller Räume aus unterirdischen Geschossen ins Freie muss gewährleistet werden.

Der Müllraum, der Technik und Elektroraum müssen als eigene Brandabschnitte ausgebildet werden.

Eine Rauchabzugseinrichtung muss an der obersten Stelle im Stiegenhaus eingebaut werden.

In Absprache mit der Feuerwehr müssen in der Tiefgarage und im Stiegenhaus ausreichende und geeignete Mittel der ersten Löschhilfe angebracht werden. (Tragbarer Feuerlöscher)

### 7.2 Automatische Brandmeldeanlage:

Eine automatische Brandmeldeanlage im Vollschutzzumfang wird gem. der behördlichen Genehmigung ausgeführt.

### 7.3 Feuerlöscher

Die Aufstellung der Handfeuerlöscher erfolgt gemäß TRVB und wird in Abstimmung mit den Bezirksfeuerwehrkommandanten abgesprochen, dokumentiert und ausgeführt bei Abnahme der Baubehörde.

Die Aufstellung erfolgt sichtbar und leicht zugänglich. Die wiederkehrenden Prüfungen werden alle 2 Jahre veranlasst.

### 7.4 Fluchtwegsituation

Hinsichtlich der Fluchtwege ergehen nachstehende Ansätze. Die Fluchtweglängen und Personenanzahl sind in den Fluchtwegplänen als Beilage ersichtlich.

- Der Fluchtweg aus der Tiefgarage führt über Schleusen in das Stiegenhaus und beträgt weniger als 40 m. Ein zusätzlicher unabhängiger Fluchtweg aus der Tiefgarage und führt direkt ins Freie.
- Der Fluchtweg aus den oberen Geschossen erfolgt über das in sich geschlossene Stiegenhaus in das Erdgeschoss und von dort direkt ins Freie.
- Beleuchtung im Verlauf von Fluchtwegen: Eine Fluchtweg- Orientierungsbeleuchtung muss in der Tiefgarage und in allen Geschossen des Stiegenhauses angebracht werden.

## 7.5 Organisatorischer Brandschutz

Alle Mitarbeiter werden für das Verhalten im Brandfall unterwiesen. In der Betriebsanlage werden die Hinweisblätter „Verhalten im Brandfall“ angeschlagen und in den Zimmern aufgelegt.

### 7.5.1 Sicherheitsanalyse:

Vorgesehen ist, dass im Garagenbereich Temperaturmelder zum Einsatz kommen. Durch die Abgasentwicklung könnten Fehlalarme ausgelöst werden.

*Es wird ausdrücklich festgehalten, dass in Abstimmung mit den Behörden der Brandschutz nach den modernsten Richtlinien konzipiert wurde. Dies ist wichtig, damit ein optimaler Schutz der Gäste gewährleistet ist.*

## 8 SAUNA + WHIRLPOOL

### 8.1 Warmsprudelbad (Whirlpool)

Am Dachgeschoss wird ein Whirlpool für gewerbliche Anlagen errichtet. Die Wasseraufbereitung erfolgt im Untergeschoss. Der Whirlpool samt der Technik wird den österreichischen Normen zum Zwecke der Gästennutzung entsprechen.

### 8.2 Saunaaanlage

Am Dachgeschoss ist eine Sauna für gewerbliche Anlagen konzipiert. Die Sauna samt der Technik wird den österreichischen Normen zum Zwecke der Gästennutzung entsprechen.

## 9 ANRAINER - Wohnbebauung Touristische Nutzung

Der Abstand zu Anrainern beträgt wie folgt:

Grafenweg, Grundstück 1826/ 6 Haus A und B, Wohnhaus mit 3 und 7 Einheiten

Grafenweg 320, Grundstück 1826/7, Privathaus angrenzend im Norden – 25 Meter

Grafenweg 316, Grundstück 1825/10, Haus Andrea, östlich am Grafenweg zum Grundstück: 40 Meter

Grafenweg 324, Grundstück 1826/2, Aktivhotel Christoffel, südlich an der L41 Grafenweg: 20 Meter

Grafenweg 325, Grundstück 1966/2, Hotel Harfenwirt, südwestlich an der L41: Grundstück angrenzend

Das Grundstück ist für den touristischen Betrieb gewidmet.

## 10 Versorgung der Anlage, öffentliche Infrastruktur

### 10.1 Versorgung

Strom: TIWAG, sowie Photovoltaik auf dem Dach

Wasserversorgung: Marktgemeinde Hopfgarten

Abwasserbeseitigung: Marktgemeinde Hopfgarten

Müll: Marktgemeinde Hopfgarten und MUT, Kufstein

## **11 Hinweise und Anmerkungen**

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar, besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch oder optisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt sind. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

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

Der Käufer stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind.

## **12 Beilagen**

12.1 Leitungsführung HKLS Stand August 2022

12.2 Elektro- und Auslass Plan Stand August 2022

12.3 Geschossgrundrisse Appia Stand August 2022