



Alpenbau Tirol GmbH

Wohnanlage Steina
Steinach am Brenner



Stand: 10.11.2020

00 Inhaltsverzeichnis

00 Inhaltsverzeichnis

01 Einleitung

02 Allgemeine Beschreibung und Termine

03 Allgemeinteile

04 Außenanlagen

05 Bauteile

06 Tür- und Fensterelemente

07 Anschlüsse, allgemeine technische Anlagen

08 Bodenbeläge und Wandoberflächen

09 Sanitärausstattung

10 Elektroausstattung

11 Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen

12 Schlussbestimmungen

13 Abweichungen

Impressum:
ABT Alpenbau Tirol GmbH
Oberlängenfeld 6
A-6444 Längenfeld
Tel.: +43 664 34 05 770
Email.: friedl@fk-general.at

01 Einleitung

01.01 Allgemein

Vorab möchten wir uns für Ihr Interesse an einem ABT Alpenbau Tirol – Wohnobjekt herzlich bedanken. In der folgenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung haben wir unsere Ausstattung für Ihre Immobilie zusammengestellt.

Alle in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung dargestellten Fotos sind als Symbolfotos zu verstehen. Abweichungen zum Original sind möglich. Wir bitten Sie die dargestellten Produkte bei unseren Systempartnern zu besichtigen.

02 Allgemeine Beschreibung und Termine

02.01 Allgemeine Beschreibung

Die ABT Alpenbau Tirol GmbH errichtet in der Gemeinde Steinach a. Brenner in bester Lage auf einem insgesamt ca. 1.400 qm großen Grundstück in der KG Steinach, GST 1/7, eine Wohnanlage mit 28 Wohnungen. Das Wohngebäude integriert sich harmonisch in die Umgebung.

Jeder Wohneinheit sind Autoabstellplätze und ein eigener Kellerabteil bzw. großzügige Terrassen- oder Balkonbereiche zugeordnet.

Die Anlage wird über die B182 (Brennerbundesstraße) bzw. die Gemeindestraße „Zirmweg“ erschlossen. Die Zufahrt des 28-Parteien-Hauses befindet sich im Untergeschoß.

02.02 Termine

Stand des Bauverfahrens: Baubescheid noch nicht vorhanden

Baubeginn: ca. Frühjahr 2021

Voraussichtliche Übergabe: ca. Frühjahr 2022

03 Allgemeinteile

03.01 Straße

Beleuchtete, asphaltierte Gemeindestraße.

03.02 Fußweg

Über die Zugangswege, die Zufahrt, die asphaltierte Gemeindestrasse bzw. die Brennerbundesstraße B182 gelangt man zum nahegelegenen Bahnhof sowie zur Bushaltestelle.

04 Außenanlagen

04.01 Zufahrt

Zufahrten: Asphalt bzw. nach Wahl des Bauträgers

Zugangswege werden asphaltiert oder mit Betonplatten gepflastert (Material nach Wahl des Bauträgers)

04.02 Rasen

Die den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen werden humusiert und kurz vor der Übergabe der Wohnanlage eingesät – die Pflege der Saat bzw. des jungen Rasens obliegt den zukünftigen Eigentümern. Der Humus ist nicht gesiebt und darf daher auch Steine im natürlichen Ausmaß enthalten.

04.03 Terrasse

Betonplatten im Kiesbett verlegt bzw. Holzlattenrost (Material nach Wahl des Bauträgers)

04.04 Balkone

Holzlattenrost in Lärche, geriffelt oder glatt nach Wahl des Bauträgers

04.05 Zaun

natürliche Abgrenzung mit Büschen und Hecken bzw. Maschendrahtzaun nach Wahl des Bauträgers

05 Bauteile

05.01 Fundamente

Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen mit Stahlbeton ausgeführt.

05.02 Tiefgarage

Wände / Decke: Betonoberfläche bzw. nach Wahl des Bauträgers

Boden: Asphaltbelag

05.03 Keller

Sämtliche Kellerwände in Beton ausgeführt. Vollwärmeschutz an den Außenbauteilen bzw. Bauteilschutz im Erdreich.

05.04 Außenwände

Aufbau von innen nach außen: Putz, Stahlbetonwand, Vollwärmeschutz, Putz bzw. Holzlattung (nach Wahl des Bauträgers).

05.05 Decken und Stiegen

Sämtliche Geschossdecken und –treppen werden aus Stahlbeton nach stat. Erfordernis hergestellt.

05.06 Zwischenwände

Beidseitig doppelt beplankte Gipskartonwände

05.07 Dach

Dacheindeckung mittels Warmdach, Dachhaut Bitumen beschiefert.

Sämtliche Verblechungen sind feuerverzinkt. Farben nach Wahl des Bauträgers.

05.08 Schächte

Beton bzw. in Trockenbauweise

06 Tür- und Fensterelemente

06.01 Fenster und Fensterrahmen

Dreh-, Kipp- oder Fixglaselemente, Massivholz bzw. Kunststoff (foliert oder mit Alubeklippsung) nach Wahl des Bauträgers, dreifachverglast. Drücker in Alu eloxiert

06.02 Sonnenschutz

Gegen Aufpreis als Sonderwunsch möglich (E-Anschluss im Fenstersturzbereich außen vorhanden – Ansteuerung über Funk vorgesehen – keine Taster im Innenbereich)
Ausführung nach Ausführungsvorschlag des Bauträgers

06.03 Eingangstür

Mehrschichtiges Türblatt, Sicherheitsschloss
Drückergarnitur in Alu eloxiert, innen mit Drücker, außen mit Drücker und Kernziehschutz
Klimaklasse d
Oberfläche: nach Wahl des Bauträgers

06.04 Innentüren

Mehrschichtiges Vollbau-Türblatt, weiß beschichtet oder weiß lackiert nach Wahl des Bauträgers.
Durchgangslichter 80-90/200 nach Erfordernis
Drückergarnitur in Alu eloxiert
Bad und WC Türen mit Innenverriegelung
2 d Bänder, mit Normkopf
Umfassungstahlzargen

07 Anschlüsse, allgemeine technische Anlagen

07.01 Ver- und Entsorgung

Wasser, Strom, Kanal. Anbindung an das Versorgungsnetz des jeweiligen Betreibers. Telefon, Internet sowie eine Sat-Anlage von einem Anbieter nach Wahl des Bauträgers. Der Anschlussantrag und die Grundanschlussgebühr sind von den Käufern selbst zu erstellen bzw. zu übernehmen.
Es gibt kein Allgemeinwasser.
Die Mülltrennung hat durch die einzelnen Käufer selbst zu erfolgen.

07.02 Heizung

Wärmeversorgung über das Nahwärmenetz der Bio Heizwerk Steinach a. Br. GmbH
Heizverteilung über Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Regelung über Raumthermostat in allen Aufenthaltsräumen.

07.03. Lüftung

Für innenliegenden WC`S und Bäder ist eine mechanische Raumentlüftung über Dach vorgesehen.

07.04 Warmwasseraufbereitung

Zentral über die Heizungsanlage oder Wohnungsstation nach Wahl des Bauträgers

07.05 Sprechanlage

Videosprechanlage inkl. Gegensprechstelle in jeder Wohnung.

08 Bodenbeläge und Wandoberflächen

08.01 Anstrich Wand und Decken

Beschichtung mit Innendispersionsfarbe, Grundierung und Schlussbeschichtung
Farbe: weiß in der gesamten Wohnung

Außer an verfliesenden Wandflächen werden die Wände in der Wohnung malerweiß mit atmungsaktivem Dispersionsanstrich ausgeführt.

Sonderwünsche für Farben können erst nach Wohnungsübergabe auf Wunsch mit unserem Systempartner oder durch eine Drittfirma ausgeführt werden.

Oberflächen bei Stahlbetonbauteilen im Aussenbereich: Sichtbeton bzw. gespachtelt und gemalen nach Wahl des Bauträgers (z. Bsp. bei Untersichten von Balkonen, Stützwänden, etc.)

Durch den unterschiedlichen Aufbau der Wände und Decken kann sich ein Strukturunterschied an der Oberfläche ergeben!

08.02 Fliesen Wand

Bad, WC: hochwertige weiße Steingut-Fliesen, matt oder glänzend nach Wahl des Kunden

Fläche nach Wahl des Kunden (rechnerisches Maß zur Vergütung: zu verfliesende Wandfläche im Bad 2,05m Höhe; im WC 1,20m Höhe)

08.03 Fliesen Boden

Bad, WC, Garderobe: Kunstschiefer-Belag in anthrazit

08.04 Parkett Boden

Wohnzimmer, Küche, Eltern, Kinder, Arbeitsraum

Parkett geklebt, ca. 3,0 mm Edelholznutzschicht, inkl. Sockelleisten nach Wahl des Bauträgers
Gesamtstärke ca. 1,2 cm

08.05 Estrich Boden

im Lagerraum Estrich mit einem staubbindenden Anstrich

09 Sanitärausstattung

Die Anzahl der Anschlüsse bzw. der Sanitärgegenstände (und deren Fabrikate) werden vom Bauträger lt. den Vertragsplänen festgelegt.

09.01 Sanitärausstattung

Küche:

Anschluss Spülbecken, Anschluss für Geschirrspüler (Zu- und Ablauf ohne Gerät), keine Entlüftung für Dunstabzug (Standard mit Umluft)

Bad:

Einzelwaschtisch inkl. Einhebelmischer, Badewanne 170/75 oder 180/80 bzw. geflieste Dusche inkl. Duschtrennwand (lt. Verkaufsplan), Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause mit Schlauch und Schubstange, Handtuchrockner

Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse (falls kein Abstellraum vorhanden, ansonsten im AR);

WC:

Hängeklosettanlage Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten, weiß

Handwaschbecken inkl. Einhebelmischer (wenn lt. Grundriss extra WC vorgesehen)

Terrasse bzw. Balkon:

frostsicheres Kemperventil (wenn techn. möglich)

Warmwasseraufbereitung:

Zentral über die Heizungsanlage oder Wohnungsstation nach Wahl des Bauträgers.

Wohnungsstation (Lage lt. Bauträger):

Kaltwasser- und Wärmemengenzähler, Absperrventile für Kalt-, Warmwasser- und Fussbodenheizung

10 Elektroausstattung

10.01 Elektroausstattung

Produkt: Standardschaltermaterial weiß

Garderobe

1x Verteiler Elektro

1x Deckenauslass

2x Wechselschalter

1x Steckdose

1x Gegensprechstelle

Flur

1x Deckenauslass oder 1x Wandauslass

1x Schalter

1x Steckdose

Wohnzimmer/Essen

2x Deckenauslass

2x Schalter

4x Steckdose

1x CAT und Antenne

Küche

1x Wandauslass
1x Deckenauslass
4x Steckdose im Arbeitsplattenbereich
1x Serienschalter
Je ein Anschluss für Herd mit Backrohr, Dunstabzug, Kühlelement und Geschirrspüler

Terrasse

1x Wandauslass oder Deckenauslass
1x Lichtschalter
1x Steckdose
1x E-Anschluss für bauseitigen Sonnenschutz je Fenster (inkl. Taster in Top nach Wahl des Käufers)

Je Schlafzimmer

1x Deckenauslass
1x Schalter
4x Steckdose
1x CAT und Antenne

Bad

1x Deckenauslass
1x Wandauslass über Waschtisch
1x Serienschalter
1x Doppelsteckdose über Waschtisch
2x Steckdose Waschmaschine/Trockner

WC (wenn lt. Grundriss extra WC vorgesehen)

1x Deckenauslass
1x Schalter

Abstellraum (wenn lt. Grundriss vorgesehen)

1x Deckenauslass
1x Schalter
2x Steckdose

Kellerabteil (Versorgung über Zähler Top)

1x Leuchte
1x Ausschalter
1x Steckdose

Allgemeinbereiche:

Tiefgarage

Feuchtraum-Wannenleuchten nach Erfordernis inkl. Bewegungsmelder

Gänge

Beleuchtung mit Nurglasleuchten in LED nach Erfordernis inkl. Taster bzw. Bewegungsmelder

Für die Planung von Steckdosen, Lichtauslässen und dergleichen ist es notwendig, Maße von Einrichtungsgegenständen an die ausführende Firma oder an die ABT Alpenbau Tirol GmbH weiterzuleiten, um die genaue Lage dieser fixieren zu können.

Die hier angeführte Elektroausstattung ist exemplarisch. Je nach Wohnungstyp kann diese variieren. Die genaue Ausstattung entnehmen Sie dem Elektroplan des ausführenden Elektrounternehmens.

Rauchmelder, Notlichtanlagen, Blitzschutzanlage sowie Erdungs- und Potentialausgleichsanlage werden lt. OIB, Önorm bzw. Baubeschreibung ausgeführt.

Sämtliche Installationen werden gemäß den Vorschriften, Gesetzen, ÖNORMEN sowie nach dem derzeitigen Stand der Technik ausgeführt.

11 Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen

11.01 Allgemeines

Sonderwünsche für bauliche Änderungen sowie Ausstattungsänderungen (Änderung von Oberflächen, Sanitärausstattung etc.) sind grundsätzlich möglich. Dies gilt insoweit, als dies im Rahmen des Gesamtprojekts technisch und terminlich vertretbar ist. Das Ermessen hierfür obliegt dem Bauträger. Daher sind dem Bauträger Ausstattungsänderungen rechtzeitig mitzuteilen bzw. innerhalb einer festgelegten Frist bekannt zu geben. Nur so kann eine Umsetzung ermöglicht werden.

11.02 Kosten

Grundsätzlich sind Kosten für Sonderwunschausführungen vom Käufer zu übernehmen, außer dies ist schriftlich anders vereinbart. Entstehen durch die Sonderwünsche des Käufers Mehrkosten, werden diese an den/die Käufer weiterverrechnet. Bitte beachten Sie, dass alle kausal mit einem Änderungswunsch verbundenen Bauleistungen verrechnet werden. Sonderwünsche können nur nach schriftlicher Kostenfreigabe durch den Kunden ausgeführt werden.

11.03 Ausführungsangaben und Fristen

Ausführungsvarianten bzw. -abweichungen ihres Objektes können in Detailgesprächen mit dem Bauträger festgelegt werden, sofern dies in technischer und terminlicher Hinsicht möglich ist. Sollte der Kunde VOR Freigabe des Wohnungsgrundrisses bzw. danach im Einvernehmen mit dem Bauträger keinen Sonderwunsch äußern, gilt eine Ausführung des Standards nach Wahl des Bauträgers als vereinbart.

Bitte beachten Sie, dass bei nicht fristgerechter Bekanntgabe einer Änderung Verzögerungen bei der Wohnungsübergabe entstehen und der vereinbarte Übergabetermin dadurch verschoben werden muss.

Im Zuge der Sonderwunschkonfiguration ihres Objektes kann die Material- und Produktberatung vom Bauträger an die ausführenden Firmen delegiert werden. (z.B. Auswahl Fliese, Parkett, Sanitärausstattung, Elektroausstattung, etc.).

Über direkt vereinbarte Änderungen des Ausstattungsstandards mit Systempartnern des Bauträgers ist der Bauträger termingerecht schriftlich zu verständigen. Bei nicht schriftlich bekanntgegebenen Änderungen übernimmt der Bauträger keine Haftung für resultierende Nachteile, wie Mehrkosten, Terminverzug, etc.

11.04 Sonderwunschabwicklung über den Bauträger

Sonderwünsche für bauliche Änderungen sowie Ausstattungsänderungen (Änderung von Oberflächen, Sanitärausstattung etc.), welche über den Bauträger abgewickelt werden, obliegen einer Planungs- und Bauleitungsgebühr, die gesondert zu vereinbaren ist.

11.05 Sonderwunschabwicklung direkt

Der Bauträger behält sich vor, bei Veränderung der Ausstattung nach Wunsch des Käufers, die direkte Termin- und Ausführungskoordination für die jeweilige Wohneinheit an den Käufer abzugeben. Erst nach Übergabe der Wohnung dürfen die vom Käufer direkt beauftragten Firmen mit ihrer Ausführung beginnen. Bei Arbeiten VOR Übergabe der Wohnung ist eine schriftliche Zustimmung des Bauträgers einzuholen und es ist ein Haftungsübernahmeprotokoll der Drittfirma zu unterfertigen.

11.06 Hinweise bei Änderungen

Für Verminderung des Schallschutzes durch Bodeneinbauten, Bodenleuchten, bodenbündige Steckdosen übernimmt der Bauträger keine Haftung.

12 Schlussbestimmungen

12.01 Bestimmungen

Die Einrichtungsgegenstände bzw. zeichnerische Ausdrucksmittel in den Grundrissen sind als Vorschläge zu verstehen und gelten nicht als Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgebend für die Einrichtung und Ausstattung der Einheiten ist der vorliegende Text bzw. ist die Ausstattungsmatrix. Alle in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung dargestellten Fotos sind als Symbolfotos zu verstehen. Abweichungen zum Original sind möglich. Wir bitten Sie, die vom Bauträger vorgeschlagenen Produkte bei unseren Systempartnern zu besichtigen.

Die Firma ABT Alpenbau Tirol GmbH behält sich allfällige Änderungen der Bau & Ausstattungsbeschreibung vor.

Die Planmaße sind Rohbaumaße, für Einbauten sind die Naturmaße abzunehmen. Abweichungen bzw. Maßtoleranzen von +/- 3 % der Nutzflächen haben keine Änderung des Kaufpreises zur Folge. Ebenso erfolgt bei Abweichungen der Bauführung gegenüber den Grundlagen der Nutzwertermittlung im Ausmaß von +/- 3 % keine Nutzwertanpassung (siehe § 9 WEG Ermittlung und Änderung der Nutzwerte, Absatz 2.3).

Planungs-, Ausstattungs- und Ausführungsänderungen, welche im Laufe der Bauführung bis zur Projektfertigstellung aus technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Überlegungen sinnvoll bzw. sachlich gerechtfertigt erscheinen oder aber von der Behörde verlangt bzw. konstruktiv notwendig werden, bleiben dem Bauträger vorbehalten, sofern sie dem Käufer zumutbar sind.

Auf Leistungen, die in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Vorliegende Mängel sind vom Bauträger im Rahmen seiner Gewährleistung binnen angemessener Frist zu beheben. Sollte trotz dreimaliger Aufforderung und Setzung einer angemessenen Frist eine Mängelbehebung nicht erfolgen, steht der Käuferseite die Möglichkeit einer Minderung des Preises oder einer Ersatzvornahme auf Kosten des Bauträgers zu.

12.02 Benützungs- und Wartungshinweise

Entgegen den Planunterlagen kann es aus technischen Gründen (Gefälleausbildung, Wärmedämmung) beim Übergang von Wohnraum zu Terrasse/Balkonen zur Ausführung einer Stufe kommen.

In den im Untergeschoss gelegenen Räumlichkeiten sind in den Sommermonaten Taupunktunterschreitungen nicht ausgeschlossen. Vor der Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen sind die Verhältnisse an Ort und Stelle zu beobachten.

Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden sind die Wohnräume in der kalten Jahreszeit auf durchschnittliche Zimmertemperatur zu heizen und ist in allen Räumen für eine ordnungsgemäße Lüftung Sorge zu tragen. Vom Bauträger vorgesehene Einrichtungen zur Raumentlüftung sind zwingend zu verwenden.

Das Betreten der Baustelle vor Übergabe der Wohnung ist ausnahmslos nur nach Terminabsprache mit der Bauleitung erlaubt und erfolgt auf eigene Gefahr. Die Wohnung befindet sich bis zur Übergabe im Eigentum des Bauträgers.

In den Sanitärräumen angebrachte, elastische Verfugungen sind trotz der hohen Produktqualität Wartungsfugen die nicht der Gewährleistung unterliegen, da Silikon ein organisches Produkt ist. Die fungizide Ausstattung des Silikons ist begrenzt und geht mit der Zeit verloren. Silikon verändert sich in Form und Farbe. Zur Beibehaltung Ihrer Dichtheitsfunktion bedürfen sie regelmäßiger Überprüfung. Bei Bedarf müssen sie erneuert werden.

Die Bodenflächen, der dem Wohnprojekt zugeordneten PKW- Abstellplätze, sind eben oder zur Mitte geneigt. Eine Pfützenbildung ist nicht ausgeschlossen.

Holz ist grundsätzlich ein lebender Baustoff. Er verändert sich mit der Zeit. Um Holzoberflächen nachhaltig zu schützen sind regelmäßige Wartungsarbeiten und Erneuerungsarbeiten durchzuführen. Steinböden auf Terrassen sind regelmäßig zu versiegeln.

Sickerschächte, Pumpensümpfe, Lichtschächte sind regelmäßig zu reinigen. Die einwandfreie Funktion von Pumpen in Pumpensümpfen ist zu überprüfen. Terrassen und Dachrinnenabläufe sind regelmäßig zu kontrollieren und gegebenenfalls zu reinigen.

Alle Wartungsarbeiten, auch wenn hier nicht ausführlich beschrieben gehen nach Übergabe der Wohnung auf den Käufer über. Wir raten hier, sich von der Hausverwaltung einen detaillierten Wartungsplan vorlegen zu lassen.

Vor Bohrungen oder Montagearbeiten an Wänden sollte die Lage der Leitungen markiert werden. Die Leitungen sind im Installationsplan verzeichnet. Vor allem ist dabei auf die Anschlussleitungen zu den Zu- und Abläufen in Küche und Bäder sowie zum Kemperventil zu achten.

Die kompletten Wohneinheiten werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Leitungen der Fußbodenheizung verlaufen mit einem Abstand von ca. 10cm im Estrich. Aussparungen in der Fußbodenheizung zur späteren Montage z. Bsp. von Glaselementen und Ganzglastüren müssen vor Einbringen des Estrichs angegeben werden.

Von nachträglichen Arbeiten auf dem fertigen Fußboden wird dringend abgeraten.

Es wird nicht gestattet, dass vom Käufer beauftragte Firmen vor Übergabe der Wohnungen Arbeiten durchführen. Für Schäden, welche durch Fremdfirmen oder Dritte verursacht wurden, wird vom Bauträger keine Gewährleistung und Haftung übernommen. Des Weiteren dürfen keine Gegenstände vor Übergabe in den Wohnungen gelagert werden.

Für Schäden, welche durch abdichtungszerstörende Pflanzen (z.B. Schilf, Bambus) entstehen, wird keine Haftung übernommen.

13 Abweichungen

13.01 Abweichungen

Vereinbarte Änderungen vor Unterfertigung des Kaufvertrages: