WA beim Bädle
Feldkirch-Nofels

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand Mai 2018

Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Stand Mai 2018

1. Allgemeine Projektbeschreibung

Wohnanlage beim Bädle:
Ein Stück mehr Lebensqualität

Die Swietelsky Baugesellschaft mbH errichtet eine moderne Wohnanlage mit 21 Einheiten, Tiefgarage und Lift. Wunderschöne 2- und 3-Zimmer-Garten-, Terrassen- und Dachgeschoss-Wohnungen mit großzügigen Sonnenterrassen und schönen Privatgärten.

Die Qualitätsmerkmale:

- es entsteht eine moderne, exklusive Wohnanlage mit 21 Einheiten
- Top Wohnlage direkt im Zentrum von Nofels in ruhiger Lage
- Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
- Tiefgarage, Autoabstellplätze/Parkplätze im Freien
- alle Wohnungen sind bequem mit dem Lift erreichbar
- großteils barrierefrei, alters- und behindertengerecht
- moderne Architektur, hochwertige Massivbauweise
- wertbeständig vom Vorarlberger Baumeister
- schöne 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- großzügige Sonnenterrassen
- sieben Garten-Wohnungen alle mit schönem Privatgartenanteil
- thermische Solaranlage
- zusätzliches Heizsystem ist die zentrale Gasbrennwerttherme
- Bodenheizung in allen Wohnungen
- Topausstattung
- Massivparkettböden
- große Auswahl an Feinsteinzeug und Wandfliesen
- Fenster in Holz mit 3 Scheiben Isolierverglasung
- alle Innentüren sind raumhoch mit Stahlzarge
- formschöne Sanitäreinrichtungsgegenstände
- exklusive Markenhersteller in unseren Bädern sind:
- Villeroy & Boch, Hansgrohe, Tece, Keuco, Laufen, Hansa, Vigour, ...
- bodenbündige Duschen
- alles in schlüsselfertiger Ausführung
- und vieles, vieles mehr ...

GRUNDSÄTZLICHES

GST Nr.: 3829; KG Nofels
Sebastian-Kneipp-Straße 23/23a; A-6800 Feldkirch

ERSCHLIESSUNG

Der Hauszugang erfolgt über den jeweiligen Zugang im EG, aber auch über die Tiefgarage im KG. Alle Geschoße sind barrierefrei erschlossen.

Das Baugrundstück ist unterirdisch beinahe zur Gänze bebaut. Hier befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt 22 PKW-Stellplätzen.
6 Außenparkplätze stehen allgemein zur Verfügung.

Die Aus- und Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Sebastian-Kneipp-Straße.

Im KG sind die Kellerräume der einzelnen Wohnungen sowie die Allgemeinflächen situiert.

Die im Innenhof verbleibenden oberirdisch unbebauten Flächen werden teils begrünt. Die Flächen sind soweit möglich, den Wohnungen im Erdgeschoss zugeteilt. Die restlichen Flächen sind Allgemeinfläche, wobei ein Teil als Kinderspielplatz ausgewiesen wird.

VER- und ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Stromversorgung:
öffentlich

Abwasserbeseitigung:
in das öffentliche Kanalnetz

Dach- u. Oberflächenentwässerung:
Lt. genehmigten Baueingabeplänen

Wasserversorgung:
aus dem öffentlichen Netz

Heizung:
Laut ÖKO Berichten, Solaranlagen mit zentraler Gastherme

Warmwasser:
zentrale Warmwasserbereitung

Kabel-TV:
Leerverrohrung von Übergabestation in die jeweilige Wohnung

Telefon:
Leerverrohrung von Übergabestation in die jeweilige Wohnung

Schließanlage:
Zentralschließsystem, je Wohnung 4 Schlüssel

Briefkästen:
im Erdgeschoss; Teil des Zentralschließsystems

ALLGEMEINE TEILE DER LIEGENSCHAFT

Situierung lt. Plan

Kinderspielplatz: zwischen den Wohnbebauungen, Situierung lt. Plan

Außengestaltung: Rasenflächen humusiert und erstbesät, sonstige Bepflanzung nach Architekt, Einfriedungen: Müllplatz seitlich an der TG Abfahrt.

ENERGIEEFFIZIENZ

Gemäß Berechnungen WSS Bauphysik

Energieausweis:
Aussteller: WSS Bauphysik
Heizwärmebedarf lt. Bericht
Gesamtenergieeffizienz-Faktor: lt. Bericht.

BAUBEWILLIGUNGSDATEN:

Behörde: Amt der Stadt Feldkirch
Geschäftszahl: AZ f131.9-80/2017-1-17
Bescheid Datum: 13.04.2018

2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

BAUMEISTERARBEITEN
Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen mit Stahlbeton ausgeführt. Erdberührende Wände werden mit Stahlbeton, Dimensionierung nach statischen Angaben, hergestellt. Dies gilt ebenso für das Tragsystem notwendige Säulen, Unterzüge und Betonscheiben im gesamten Projekt. Die Außenwände werden laut Berechnung errichtet, entweder als Stahlbetonkonstruktion oder mit gebrannten Ziegeln ausgeführt. Oberfläche außen als Wärmedämmverbundsystem. Die Zwischenwände sind Gipskarton-ständerwand doppelt beplankt. Die Wohnungstrennwände bestehen aus einer Betonwand und einseitiger Trockenbauvorsatzschalen. In den Kellerräumen werden Lochblechwände bzw. verzinkte Gitterwände als Trennwände verwendet. Sämtliche Geschossdecken und Geschosstreppen werden aus Stahlbeton hergestellt.

VERPUTZ
Innen: Ziegel- sowie Betonwände werden zum Teil mit 2-Lagenputz versehen oder gespachtelt.
Außen: auf die Wärmedämmung wird ein Abrieb mit fein gekörnter Struktur aufgebracht (Farbabstimmung zusammen mit dem jeweiligen Bauamt sowie Architekten).

DACHKONSTRUKTION /SPENGLERARBEITEN
Dacheindeckung bzw. Satteldach mittels Welleternit, Farbe lt. Architekt. Sämtliche Verblechungen werden in Reinzink, Uginox oder Roofinox ausgeführt. Die Terrassen werden teils mit einer Abdichtung gegen Feuchtigkeit und, wo erforderlich, mit ausreichenden Wärmedämm-platten bzw. Einlegeelementen gegen Kälte versehen.

SCHLIESSANLAGE
Wohnungstüren, Kellerabteile, Briefkästen und alle von außen zugänglichen Türen erhalten Zylinder einer zentralen Sicherheitsschließanlage. Für jede Wohnung sind vier Schlüssel vorgesehen.

ESTRICHARBEITEN
Schwimmender Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung in allen Räumen vom Erd-bis zum Dachgeschoss.

FENSTERKONSTRUKTION
Die Fenster, sowie die Terrassentürelemente sind aus Holz (Lärche) gefertigt. Drei-Scheiben- Isolierverglasung, sowie die allseitig umlaufenden Gummidichtungen bieten einen bestmöglichen Wärme- sowie Witterungsschutz. Die Innenfensterbänke sind in Weiß beschichtetem Holzwerkstoff vorgesehen, die Außenfensterbänke in Natur eloxiertem Aluminium.

SCHLOSSERARBEITEN
Im Außenbereich werden sämtliche Konstruktionen wie Geländer und Absturzsicherungen aus feuerverzinktem Stahl erstellt, Handlauf in Edelstahl. Im Innenbereich werden die Geländer als grundierte Stahlkonstruktionen geliefert und ebenfalls lackiert. Die Farbe der

Lackierungen wird vom Architekten vorgegeben. Die Handläufe innen werden in Edelstahl ausgeführt.

EINGANGS- UND INNENTÜREN

Die Wohnungseingangstüre wird als Stockrahmentüre, Farbe außen und innen laut Angaben des Architekten, ausgeführt. Ein Türspion sowie ein Profilzylinder sind inkludiert. Mit umlaufenden Dichtungen bietet diese Ausführung beste Wärme- und Schalldämmung. Die Innentüren sind aus Holz –Röhrenspan mit der Oberfläche weiß matt auf Stahlzargen montiert. Die Drückergarnitur ist aus Edelstahl nach Bemusterung Bauträger vorgesehen.

MALERARBEITEN

Alle Innenwände werden 2x weiß gestrichen. Die Decken werden beschichtet bzw. mit Spritzputz versehen. Die Stahlzargen werden lackiert. Der Heizraum und Technikraum und der Bereich der Kellerabteile mit Zugängen wird der Estrich/Monofinisch staubfrei versiegelt.

SANITÄRE EINRICHTUNGEN

Unsere Zusammenarbeit mit qualifizierten Fachkräften im Sanitärbereich ermöglicht uns eine Ausführung nach dem neuesten Stand der Technik. Siehe beiliegende Beschreibung und Bilder. Eine Duschverglasung ist nicht im Kaufpreis enthalten!

KÜCHENANSCHLUSS

Eckventile, Abläufe für Spültische und Spülmaschine. Die Küche sowie der Anschluss der Küchengeräte sind im Kaufpreis nicht enthalten. Der Dunstabzug ist als Umluft vorgesehen.

HEIZUNGSANLAGE

Die Beheizung der Anlage erfolgt durch die zentrale Gasheizung. Die Unterstützung der Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Solaranlage. Eine Fußbodenheizung nach wärmetechnischen Erfordernissen wird in sämtlichen Zimmern verlegt. Die Verbrauchsmessung für die Heizung erfolgt mittels Wärmemengenzähler. In jede Wohnung wird, je nach Angabe des Sanitärplaners, im Bad, WC oder Gang ein Unterverteiler mit Kalt- und Warmwasserzähler installiert.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Wohnungen werden generell laut Standardinstallationsplan vom Elektroplaner installiert. Ein separater Sicherungskasten befindet sich in jeder Wohnung. Die Kellerabteile, Heizraum, Schleuse und alle übrigen Allgemeinbereiche werden den Erfordernissen entsprechend beleuchtet. Die Stromzähler und Hauptverteiler befinden sich im Keller.

SONNENSCHUTZ

Grundsätzlich befinden sich bei allen Wohn- und Schlafzimmern Vertikalmarkisen. Die Loggien erhalten diesen Sonnenschutz ‚fassadenbündig' lt. Plan. Die Screen sind elektrischen ausgestattet.

PERSONENAUFZÜGE

Im Stiegenhaus wird ein Personenlift vom Keller-bis zum Dachgeschoss errichtet.

BODENBELÄGE
Parkett: Wohn-, Ess, Kinder- sowie Schlafzimmer als Einzelstabparkett in Eiche mit passendem Sockel laut Musterkollektion.
Bodenfliesen: Küche, Diele, Bad, WC und Abstellraum im Format 30x30cm oder 30x60cm in drei verschiedenen Farben laut Musterkollektion als Feinsteinzeug.
Wandfliesen: Bad mit raumhoher Verfliesung im Format 25x33cm in drei versch. Farben laut Musterkollektion WC ca. 1,25 m hoch verfliest im Format 25x33cm in drei versch. Farben lt. Musterkollektion

REINIGUNG
Nach Baufertigstellung wird eine Grobreinigung bzw. Endreinigung durchgeführt.

AUSSENANLAGEN
Der Garten sowie die Grünstreifen werden humusiert und eingesät. Der Rundkornstreifen um die Anlage wird mittels Randabschluss eingefasst. Die Autoabstellplätze werden in Betonstein mit Rasenfuge ausgeführt bzw. befestigt. Die Zugangswege zu den Haupteingängen werden lt. Architekt ausgeführt.

STIEGENHAUS
Oberflächen lt. Angabe Architekt, Estrich versiegelt und geschliffen und mit sichtbarem Beton mit Absturzsicherungen in Holz oder gespachtelt und gemalt nach Bemusterung

DIE SANITÄREN ANLAGEN

V&B Waschtisch Subway 2.0 – 80 cm

HG Einhand-Waschtischbatterie Talis S verchromt

Sam Handtuchhalter neu 3000 verchromt

Laufen Handwaschbecken Pro S 48 x 28 cm, HL rechts, weiß

Standventil Hansanova Styleatempra Style verchromt

Handtuchhaken style verchromt

V&B Omnia Architectura spülrandlos

Betätigungsplatte Weiß

Keuco Papierhalter Plan verchromt

Keuco Bürstengarnitur Plan verchromt

Mittelablaufwanne Acryl 180 x 80 cm weiß

HG Brausegarnitur Croma 100 Vario

HG Talis S Einhebel-Badewannenmischer

HG Brausegarnitur Raindance E 120 Air 3jet

Duschablauf Edelstahl

Hansgrohe Talis S Einhebel-Brausemischer

3. Allgemeine Hinweise

ANMERKUNGEN

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen. Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt nur gesamtheitlich, sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.
Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung mit dem Architekten und der Stadtplanung der Stadt Feldkirch.

Die m² Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Koten entsprechend zu prüfen.
Abweichungen von den vorliegenden Plänen aus technischen Gründen, bedingt durch die Auflagen der Behörden und Sonderplaner (statische, heizungs-, sanitär- und elektrotechnische Erfordernisse) bleiben vorbehalten. Alle in den Grundrissplänen verzeichneten Maße sind Rohbaumaße (ohne Innenputz). Maßtoleranz bis +/-3% sind möglich, diese haben jedoch keinen Einfluss auf die Wohnungskaufpreise.

Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen inklusive Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist symbolhaft und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage.

Für die Gewährleistung gelten neben den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen und den baubehördlichen Auflagen vorrangig die vertraglichen Vereinbarungen.
Teile der Geschossdecken können als Elementdecken ausgeführt werden. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt, Produktions- und transportbedingt treten in den Räumen Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonderen glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen. Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen das Haarrisse nicht als Mangel anzusehen sind.

Vorhandene Silikonverfugungen sind Wartungsfugen und sind dementsprechend einer regelmäßigen Prüfung und Erneuerung zuzuführen.
Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle nur mit Unterweisung und entsprechender Sicherheitsausrüstung mit vorheriger Absprache mit der Bauleitung gestattet.

ANSCHLUSSGEBÜHREN/ ANSCHLUSSKOSTEN

Anschlussgebühren von den Versorgungsunternehmen sind im Kaufpreis enthalten.

SONDERWÜNSCHE

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind bei Beauftragung im Voraus zu entrichten. Dazu ist ein gesondertes Formblatt zu zeichnen.

WARTUNG UND GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre. Bewegliche Teile sowie technische Einrichtungen wie Heizung, TV-Anlagen, Abwasseranlage, etc. müssen ständig gewartet werden, wozu Wartungsverträgen zu machen sind. Auch Silikonfugen sind regelmäßig zu warten. Wartungsarbeiten sind bereits während der Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.
Risse in Bauteilen, Putzen, etc. (z,B. Schwind-und Spannungsrisse), die auf bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe (Austrocknung, Aushärtung, usw.) zurückzuführen sind, gelten nicht als Mangel im Sinne der Gewährleistung.

Für die Beschichtung in der Tiefgarage ist ein entsprechender Wartungsvertrag abzuschließen und auch umzusetzen.
Auch die Wärmedämmfassaden sind entsprechend zu warten und instandzuhalten.

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.

Für den Inhalt verantwortlich:
Swietelsky Baugesellschaft mbH
Bauträger Österreich
www.swietelsky.immo

Ausgabe für Swietelsky Bauträger Vorarlberg