



Projekt Titel

Küchlerstraße Feldkirch-Altenstadt

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand November 2017

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand November 2017

1. Allgemeine Projektbeschreibung

Wohnanlage Küchlerstrasse:

Ein Stück mehr Lebensqualität

Die Swietelsky BaugmbH errichtet eine moderne Wohnanlage mit 24 Einheiten in 3 Gebäudekörpern, Tiefgarage und Lift. Wunderschöne 2-, 3- und 4-Zimmer-Garten- und Terrassen- und Dachgeschoss-Wohnungen mit großzügigen Sonnenterrassen.

Die Qualitätsmerkmale:

- sehr ruhige, sonnige Wohnlage mitten im Grünen
- ideal für Familie und Kinder
- Tiefgarage mit großem Fahrradraum und Motorradabstellplätzen
- moderne Architektur, sehr hochwertige Bauweise
- wertbeständig in Massivbau vom Vorarlberger Baumeister A.S.T. Bau
- tolle Grundrisseinteilungen
- alle Wohnungen bequem mit dem Lift erreichbar
- barrierefrei, alters- und behindertengerecht
- großzügige Sonnenterrassen
- Gartenwohnungen mit Privatgartenanteilen
- thermische Solaranlage für die Beheizung (Heizungsunterstützung)
- Warmwasseraufbereitung über die Solaranlage
- Bodenheizung
- Massivparkettböden
- Fenster mit 3 Scheiben Isolierverglasung
- alle Innentüren sind raumhoch mit Stahlzarge
- teils große Schiebetüren auf die Terrassen
- teils elektrische Jalousien
- formschöne Sanitäreinrichtungsgegenstände
- bodenbündige Dusche
- große Auswahl an Fliesen und Feinsteinzeug
- alles in schlüsselfertiger Ausführung
- und vieles mehr ...

GRUNDSÄTZLICHES

EZ. 1711, GST Nr. 874/2
Küchlerstraße Altstadt

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 31 PKW-Stellplätzen.
5 Außenparkplätze stehen allgemein zur Verfügung.

Die Aus- und Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Küchlerstraße.

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/ Stiegenhausbereich; Teil des Zentralschließsystems

ALLGEMEINE TEILE DER LIEGENSCHAFT

Situierung lt. Plan

Kinderspielplatz: im Innenhof, Situierung lt. Plan;

Außengestaltung: Rasenflächen humusiert und erstbesät;
sonstige Bepflanzung nach Architekt;
Einfriedungen: Müllplatz ist eingehaust, Gartenmauern vor allem westseitig bleiben bestehen

ENERGIEEFFIZIENZ

Gemäß Berechnungen WSS Bauphysik werden die Kriterien der Wohnbauförderung vom Land Vorarlberg eingehalten.

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

BAUBEWILLIGUNGSDATEN:

Behörde: Amt der Stadt Feldkirch
Geschäftszahl: AZ f131.9-9/2017-1-20
Bescheid Datum: 13.06.2017

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 unter Vorgabe der Wohnbauförderung errichtet, entweder als Stahlbetonkonstruktion oder mit gebrannten Ziegeln ausgeführt.

Oberfläche außen als Wärmedämmverbundsystem. Die Zwischenwände sind Gipskartonständerwand 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.

Eine Liste der ausführenden Firmen wird übergeben.

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 mittels Foliendach gedämmt mit Bekiesung. Sämtliche Verblechungen werden in Reinzink, Uginox oder Roofimax ausgeführt. Die Terrassen werden teils mit einer Abdichtung gegen Feuchtigkeit und, wo erforderlich, mit ausreichenden Wärmedämmplatten 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 Kunststoff mit Aluschale 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 mit Beschichtung erstellt. 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 auf Gehrung vorgesehen.

MALERARBEITEN

Alle Innenwände werden 2x weiß gestrichen. Die Decken werden beschichtet bzw. mit Spritzputz versehen. Die Stahlzargen werden lackiert. Der Trockenraum, Heizraum und Technikraum sowie der Hausmeisterraum 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. 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 thermische Solaranlage und 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

Allseitig bei allen Wohn- und Schlafzimmern befinden sich Jalousien. Die Terrassenseite wird mit einer elektrischen Jalousie ausgestattet. Der Antrieb in den restlichen Zimmern ist mittels Kurbel vorgesehen. Die Leerverrohrung für eine einfache Nachrüstung der E-

Motoren ist standardmäßig vorgesehen. (Bad, WC, Abstellraum, Gangbereiche erhalten keinen Sonnenschutz)

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 und WC teils raumhohe Verfliesung im Format 25x33cm in drei versch. Farben laut Musterkollektion

Tiefgarage in monofinish: Bei Monofinish kann kein frosttausalzbeständiger Beton verwendet werden. Ohne weitere Gegenmaßnahmen (entsprechende Beschichtung) kann eine Beschädigung durch Frost und/oder Tausalz eintreten. Die durch solche Beschichtungsmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch den Gesamtkaufpreis nicht abgedeckt und müssen somit von der Käuferseite aliqout selbst getragen werden.

REINIGUNG

Nach Baufertigstellung wird eine Grobreinigung bzw. Endreinigung durchgeführt.

AUSSENANLAGEN

Der Garten sowie die Grünstreifen werden humusiert und eingesät. Die Autoabstellplätze werden asphaltiert bzw. befestigt. Die Zugangswege zu den Haupteingängen werden befestigt ausgeführt.

DIE SANITÄREN ANLAGEN



V&B Waschtisch Subway 2.0 80cm



HG Einhand-Waschtischbatterie Talis S verchromt



Sam Handtuchhalter neu 3000 verchromt



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



Standventil Hansanova Styleatemptra 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 für Einhand-UP-Badebatterie verchromt



Handtuchhaken style verchromt



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.

Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre. Bewegliche Teile sowie technische Einrichtungen wie Heizung, TV-Anlagen, Abwasseranlage, etc. müssen ständig gewartet werden, wozu sich der Abschluss von Wartungsverträgen empfiehlt. Auch Silikonfugen sind regelmäßig zu warten. Wartungsarbeiten sind bereits während der Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

Risse in Bauteilen, Putzen, etc. (zB Schwind- und Spannungsrisse), die auf bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe (Austrocknung, Aushärtung, usw.) zurückzuführen sind, gelten nicht als Mangel im Sinne der Gewährleistung

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.

Für den Inhalt verantwortlich:
Swietelsky Baugesellschaft m.b.H.
Bauträger Österreich
www.swietelsky.immo

Ausgabe für Swietelsky Bauträger Vorarlberg