

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Hechenbergweg 1a  
Innsbruck



DARSTELLUNG DES BAUVORHABENS

#### **Grundstück**

Das Wohnhaus wird auf der Liegenschaft Gst.Nr. 873/6,  
EZ 3670, KG 81111 Hötting, errichtet.  
Die Grundstücksgröße beträgt ca. 754 m<sup>2</sup>

#### **Bauträger, Generalunternehmer**

Johann Huter & Söhne  
Josef-Franz-Huter-Straße 31  
6020 Innsbruck

#### **Planung**

Imgang Architekten ZT GmbH  
Anichstraße 5a/I,  
6020 Innsbruck

#### **Beratung und Verkauf**

Imgang Architekten ZT GmbH  
DI Clemens Plank  
Anichstraße 5a/I  
6020 Innsbruck

#### **Vertragserrichter und Treuhänder**

Dr. Christoph Sigl, Notar  
Museumstraße 4/2  
6020 Innsbruck

## 1. Baubeschreibung

Die Planung des Wohnhauses Hechenbergweg 1a in Hötting/Sadrach sieht einen Neubau mit insgesamt 3 hochwertigen Wohneinheiten in einer Größe von 142 m<sup>2</sup> bis 162 m<sup>2</sup> Nutzfläche vor. Alle Wohnungseinheiten verfügen über schöne Terrassen und Privatgärten. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Hechenbergweg an der Südseite des Grundstückes. 6 Stellplätze befinden sich ebenerdig zur Zufahrtstraße und sind in einer Garage unterirdisch untergebracht. 1 Parkplatz befindet sich im Bereich vor der Garageneinfahrt und wird als Besucherparkplatz ausgewiesen. Das Gebäude besteht aus Untergeschoß, Erdgeschoß (Gartengeschoß) und einem Obergeschoß. Im Untergeschoß befinden sich neben den Autoabstellplätzen die den Wohneinheiten zugeordneten Kellerabteile und sonstigen Nebenräume. Der Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten erfolgt im Erdgeschoß über einen ostseitig gelegenen Fußweg oder direkt von der Garage aus zu den Wohnungseingängen im Untergeschoß.

### 3-D Modell

Die 3-D Visualisierungen stellen einen idealisierten Zustand dar und sind nicht Gegenstand des Kaufvertrages. Die Fassadendarstellung mit Tür- und Fensterkonstruktionen sowie Balkon-/Terrassengeländer können von der tatsächlichen Ausführung (auch farblich) abweichen, maßgebend ist auf alle Fälle die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die in diesen Bildern aufscheinende Umgebungslandschaft muss nicht der Natur entsprechen.

## 2. Technische Daten

Die tragende Konstruktion wird in massiver Bauweise errichtet. Bei der Planung und Bauausführung wird auf eine Schall- und Wärmeisolierung nach Ö-Norm und Bauvorschriften Bedacht genommen.

### Fundamente

Fundierung entsprechend den statischen Erfordernissen

### Kellermauerwerk

Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen

### Geschossmauern

Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen  
Glättoputz auf Gipsbasis

### Zwischenwände

Trockenbauwände, doppelt beplankt

### Wohnungstrennwände:

Betonwände und Vorsatzschale in Trockenbauweise mit Hohlraumdämmung nach schalltechnischem Erfordernis

### Geschossdecken

Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen, gespachtelt

### Dacheindeckung

Wärmedämmung im Gefälle und Schwarzisolierung oder Folie Verblechungen in UGINOX oder Colorblech

### Fußböden

auf schallgedämmten, schwimmenden Estrichen, in Wohnräumen und Bad als Heizestrich

### Stiegenhaus

Betonbauteile

Geländer:

Stahlgeländer und Handlauf, im Freien verzinkt, im Innenbereich lackiert

### Fassaden

Wärmedämmverbundsystem ca. 16 cm

## 3. Energieausweis

2

Energieeffizienzklasse B, HWB 26 kWh/a

Niedrigenergiehaus – Standard lt. Energie Tirol

## 4. Böden

### **Terrassen, Balkone**

Feinsteinplatten auf Abstandhalter oder Kiesbett

### **Stiegenhaus**

Tritt- und Setzstufen aus Eiche, ohne Sockelleisten

### **Bad**

Keramischer Boden- und Wandbelag bzw. Feinsteinzeug, ca. bis Zargen OK, grau-weiß, Rechteckformat im freien Verbund verlegt.

### **Extra-WC, Garderobe KG, Abstell- und Wirtschaftsraum**

WC-Spülkasten verflies. Keramischer Bodenbelag oder Feinsteinzeug mit Sockelleisten, grau.

### **Wohn- u. Schlafzimmer, Küche- u. Vorräume**

Eichen-Parkettboden z.B. Bauwerk Unopark Eiche FSC`15 natur geölt oder gleichwertiges, Holzsockelleiste, z.B. Classicline Kubus oder gleichwertiges.

### **Garage**

Asphalt im Gefälle mit Verdunstungsrinne

### **Keller und Allgemeinräume**

versiegelter Estrich oder Feinsteinzeug

### **Zugang im Freien**

Betonplatten im Kiesbett und Betontreppen/-pflaster

## 5. Wände und Decken

### **Maler- u. Anstreicherarbeiten**

Die Decken in den Wohnungen werden gespachtelt und erhalten, wie auch die verputzten und Trockenbauwände, einen weißen Dispersionsanstrich

### **Kellerwände und Tiefgarage**

Beton schalrein

### **Kellerabteile**

Trennwände, inkl. Tür, aus Fertigteilssystembau

### **Deckenuntersicht Tiefgarage und Keller sowie Terrassen**

Beton schalrein bzw. mit Dämmeinlagen nach bauphysikalischem Erfordernis

## 6. Türen und Fenster

### **Wohnungseingangstüren Keller**

Rahmenstock mit Vollbautürblatt, kunststoffbeschichtet weiß oder nach Wahl des Planverfassers, umlaufende Gummidichtung, Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, (Mehrfachverriegelung gegen Aufpreis), außen Knauf, Zylinderschloss für Schließanlage

### **Wohnsinnentüren**

Umfassungs-Holzzarge, Türblatt mit Vollspankern, weiß lackiert, stumpf einschlagend, 3D-Bänder und Drücker in Edelstahl, Buntbart bzw. WC-Beschlag

### **Türen KG (Allgemeinfläche)**

normgerechte Türen mit Stahlzargen und Stahltürblatt, in Standardfarbe, teilweise Ausführung als Brandschutztüren, sofern erforderlich, Zylinderschloss für Schließanlage

### **Fenster und Hauseingangstüren**

thermisch getrennte Aluminiumelemente, pulverbeschichtet in RAL Standardfarbe, mit 3 Scheiben Isolierglas,  $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$  Ausführung als Dreh-Drehkipp- bzw. Fixelemente, Standard-Systembeschläge, im Erdgeschoß in einbruchhemmender Ausführung

### **Sonnenschutz**

elektrisch betriebene Raffstores, Z-Lamellen in Standardfarben, Funkfernbedienung

### **Schließanlage**

Zentrale Anlage für Wohnungseingangstüren, Türen in allgemeine Räume im Kellergeschoss, Briefkästen, Garage.

## 7. Elektroinstallationen

Jede Wohneinheit wird mit Decken- und Wandauslässen, Schaltern und Steckdosen, Klingelanlage mit Video- u. Gegensprechfunktion sowie Telefondose versehen. Für die Raffstores werden an den Fassaden Anschlüsse vorgesehen. Vorsorge zum Anschluss an das Ortskabelnetz (LWL oder gleichwertiges) wird getroffen.

Für jede Wohneinheit wird ein Wohnungsverteiler installiert. Im Hauptverteiler (Keller) sind die Zählerplätze untergebracht.

Allgemeinbeleuchtung in der Garage und in den Gängen mit Bewegungsmeldern oder Lichttastern im Nachbereich der Wohnungstüren und Außenbeleuchtung im Eingangsbereich.

### Die Anschlüsse im Besonderen

#### Schalterprogramm

kratzfestes, bruchbeständiges Thermoplastmaterial, weiß

#### Diele

1 Ausschalter oder 2 Wechselschalter je nach Grundriss,  
1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose

#### Küche

1 Ausschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass  
3 Doppelsteckdosen,  
1 Backrohranschluss, 1 Kochfeldanschluss,  
1 Kühlschrankanschluss, 1 Dunstabzugsanschluss,  
1 Geschirrspüleranschluss

#### Wohnraum

1 Ausschalter,  
1 – 2 Deckenlichtauslässe je nach Grundriss, 5  
Steckdosen,  
1 TV/EDV Anschluss, Telefonanschluss

#### Jedes Zimmer

1 Ausschalter, 1 Deckenlichtauslass, 3 Steckdosen, 1  
TV/EDV Anschluss

#### Bad

1 Serienschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1  
Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte, 1  
Doppelsteckdose beim Waschbecken,

#### WC (bei seperatem WC)

1 Ausschalter, 1 Deckenlichtauslass

#### Wohnungstreppen/Gänge

je Geschöß: 1 – 2 Wechselschalter, 1 Lichtauslass, 1  
Steckdose

#### Abstellräume

1 Ausschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose  
je 1 Anschluß für Waschmaschine u. (Umluft-)  
Trockner

#### Terrasse

1 Steckdose, 1 Lichtauslass, 1 Ausschalter

#### Kellerabteil

1 Ausschalter, 1 Kellerleuchte  
1 Steckdose

#### Kommunikationssysteme

Telefonsteckdose im Wohnzimmer, TV-Anschluß und  
Netzwerksteckdose im Wohnzimmer bzw. jedem  
Zimmer, zentrale Satellitenempfangsanlage oder  
Kabel-TV nach Wahl des Bauträgers. Die für den  
Empfang notwendigen Receiver sind durch den Käufer  
anzuschaffen.

## 8. Sanitäre Installationen

Die Wasserleitungen werden in geprüften Kunststoffrohren ausgeführt, Abflussleitungen in PE bzw. Gussrohren (Abfallstränge).

### **Küche**

Vormontage für Küchenspüle sowie für Geschirrspüleranschluß

### **Abstellraum KG**

Waschmaschinenanschluss

### **Gärten**

je Wohneinheit ein außenliegender Wasseranschluss, selbstentleerend

### **Sanitärgegenstände**

Grundlage für die Anzahl der Sanitär-Ausstattungsgegenstände bildet der dem Kaufvertrag beiliegende Grundriss des Verkaufsplans!

Die hier angeführten Gegenstände/Modelle verstehen sich als beispielhafte Modelle und können durch den Bauträger durch ähnliche, gleichwertige ersetzt werden. In den Plänen gezeichnete Glastrennwände sind in der Grundausstattung nicht enthalten.

In der Ausführung jedes Bades ist wahlweise eine Badewanne oder eine bodenbündige Dusche/ Duschrinne enthalten.

## 9. Heizung, Warm- und Kaltwasser

Die Wärmeenergieversorgung (Heizung und Warmwasser) erfolgt über eine zentrale Wärmepumpe. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung, wobei die Zimmer jeweils über einen Thermostat gesteuert werden können.

Die Verbrauchserfassung erfolgt über Zähler (Wärmemengenzähler, Kaltwasser) wohnungsweise. Die Installation einer anderen Heizanlage steht dem Bauträger frei.

Option: Gegebenenfalls besteht die Möglichkeit gegen Aufpreis eine „Fußbodenkühlung“ während der Sommermonate zu installieren, bitte fragen Sie nach.

## 10. Lüftung

Es wird eine am Dach zentral angeordnete, kontrollierte Wohnraumlüftung für alle Wohneinheiten installiert.

Küchen – Dunstabzug und Wäschetrockner: Es dürfen nur Umluft-Geräte verwendet werden!

## 11. Besondere Betriebseinrichtungen

### **Briefkästen**

Briefkastenanlage mit einem Fach für jede Wohnung.

### **Grünflächen**

Die Gländemodellierungen werden durch die Angaben der Bauleitung vor Ort vorgenommen, notwendige Stützbauten werden mit Steinschichtungen oder Stützmauern in Stahlbeton errichtet.

Zäune, soweit erforderlich, werden als Maschendrahtzaun auf Einzelfundamenten errichtet. Die Grünflächen erhalten eine Humusschicht, die Anwuchspflege erfolgt nach Übergabe durch den Käufer. Eine leichte, punktuelle Bepflanzung ist vorgesehen.

### **Garagentor**

Sectionaltor (1 Handsender je Stellplatz), Steuerung innen über Seilzug, außen über Schlüsselschalter

(außen als „Notbedienung“)

## 12. Allgemeine Anmerkung

Zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbiliar, sanitäre Einrichtungsgegenstände) gelten nicht als Baubeschreibung. Maßgeblich ist der vorliegende Text.

Die Fassadengestaltung inkl. Tür- und Fensterkonstruktionen können von den Planunterlagen lt. Einreichung in Größe, Zahl, Form, Material und Farbe abweichen.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch architektonische Gestaltung, technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen in den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung möglich.

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Alle Maße sind Rohbaumaße, d.h. ohne Berücksichtigung von Maßtoleranzen und des Verputzes. Daher sind Einbaumöbel nur nach Naturmaßen zu bestellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach dem planlich dargestellten Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, werden allfällige Änderungen vom Verkäufer berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig bekanntgegeben werden und nicht gegen Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind vom Käufer zu tragen.

## 13. Architektonische Gestaltung

Die Gestaltung der Anlage inkl. der Farbgebung obliegt dem Planer und Bauträger. Bei Anbringen von Sonnenschutz, Markisen, Sichtschutz oder sonstiger gestalterischer Elemente im Außenbereich, hat der Käufer das gestalterische Gesamtkonzept des Planers einzuhalten (Rücksprache mit Planer unbedingt erforderlich).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkaufspläne sowie die Einreichplanung im Hinblick auf Materialien, Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen ist. Dies gilt auch für Modellphotos und sonstige bildliche Darstellungen.

## 14. Nicht im Kaufpreis enthalten sind

Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierung), Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungseinheit, Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, sonstige in den Planunterlagen dargestellten bzw. hier ausdrücklich aufgelisteten Ausstattungs- oder Einrichtungsgegenstände (z.B. im Bad), Telefon-, IT- und sonstigen Versorgungsanschlüssen, Markisen, Sichtschutz und Trennzäune zwischen den Privatgärten.

## 15. Grundsätzliches

Durch die Installationsschächte kann es zu geringfügigen Abweichungen bei den Nutzflächen kommen!

Die angegebenen Maße sind Rohbaumaße, Abweichungen bis zu 3 % der Gesamfläche sind zu akzeptieren und haben keine Änderung des Kaufpreises zur Folge.

Im Keller- sowie Garagenbereich verlaufen an der Decke und an den Wänden Ver- und Entsorgungsleitungen, welche sich auch zum Teil in den Kellerabteilmitteln befinden. Diese Leitungen müssen bei Notwendigkeit zugänglich gehalten werden.

Eine geringe Durchfeuchtung des Untergeschoßes sowie Spannungs-, Haar- und Schwundrisse in Decken und Wänden in den Wohnungen bedeuten keine reklamierbaren Baumängel, ebenso Silikonfugen, welche einer regelmäßigen Wartung und Erneuerung bedürfen.

Bezüglich der Beheizung der Wohnungen, nach der Übergabe- bitten wir Folgendes zu beachten: Jede Neubauwohnung hat eine höhere Baufeuchtigkeit als eine bereits langjährig bewohnte. Zusätzlich zu dieser Neubaufeuchtigkeit kommt eine weitere Feuchtigkeitsentwicklung durch das Bewohnen. Um eine trockene Wohnung und ein gesundes Raumklima zu erhalten, müssen die Wohnungen entsprechend beheizt und belüftet werden (d.h. Richtige Lüftung ist eine Zuglüftung, Querlüftung, öfters am Tag, jeweils

ca. 10 Minuten). Es wird auch darauf hingewiesen, dass lt. ÖNORM Räume im Kellergeschoß keine vollwertigen Räume sind und somit nur eingeschränkt nutzbar sind (z.B. keine Lagerung von Kleidung).

Möbel, welche direkt an Außenwänden aufgestellt werden, verhindern eine ausreichende Belüftung der Wandoberflächen und dies ist tunlichst zu vermeiden.

## 16. Sonderwünsche

Zur Abwicklung allfälliger Sonderwünsche dürfen wir Folgendes bemerken:

Wir sind gerne bereit, individuellen Sonder- oder Änderungswünschen nachzukommen, soweit dies technisch und rechtlich möglich ist und das Baugeschehen darunter nicht leidet oder verzögert wird.

Sollten Sie eine Änderung der Standardausstattung Ihrer Einheit nach Ihren persönlichen Vorstellungen wünschen, so sind grundsätzlich die bauausführenden Firmen damit zu beauftragen.

Der Käufer ist bei Sonderwünschen Auftraggeber der ausführenden Firmen.

Alle Ihre Änderungswünsche müssen jedoch unbedingt zuvor mit der örtlichen Bauaufsicht unserer Gesellschaft und auch mit dem Planer besprochen werden.

Sodann ist der Auftrag zur Ausführung der Sonderwünsche den bauausführenden Firmen termingerecht schriftlich zu erteilen.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass nur solche Änderungswünsche berücksichtigt werden können, unter denen das Baugeschehen nicht leidet und die keine statisch konstruktiven Teile betreffen bzw. bauphysikalische Beeinträchtigungen hervorrufen. Werden trotz Hinweis auf eintretende Terminverzögerungen Abänderungen verlangt und durchgeführt, trägt die daraus entstehenden Mehrkosten der Wohnungswerber. Grundsätzlich bedürfen alle Sonderwünsche der Zustimmung des Bauträgers bzw. der örtlichen Bauaufsicht als dessen Vertreter.

Sollten die geäußerten Sonderwünsche mit Mehrkosten verbunden sein, so sind diese vom Wohnungswerber direkt an die betreffenden Firmen bzw. Handwerker zu bezahlen. Die Normalausführung wird von den Professionisten mit unserer Gesellschaft abgerechnet. Für nicht in Anspruch genommene Leistungen, erhalten Sie von uns im Rahmen der Schlussabrechnung, aufgrund der vorliegenden Angebote, die entsprechende Gutschrift, sofern wir rechtzeitig von den Minderleistungen in Kenntnis gesetzt werden. Bereits begonnene oder ausgeführte Standardausstattungen werden nicht vergütet.

Die Planer sowie die Sonderplaner sind berechtigt, für die Bearbeitung von Sonderwünschen ein angemessenes Honorar in Rechnung zu stellen.

Sollte durch Sonderwünsche die Nutzwertfestsetzung geändert werden müssen, ist der Auftraggeber für die daraus resultierenden Kosten zahlungspflichtig.

Wir dürfen alle Wohnungswerber in ihrem eigenen Interesse bitten, alle Sonder- und Änderungswünsche rechtzeitig vorzubringen und in Auftrag zu geben, damit eine bestmögliche und reibungslose Abwicklung erfolgen kann.

Zur Besprechung weiterer technischer Einzelheiten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## 17. Nebenkosten

Grunderwerbsteuer 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %

Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung 1,8 %  
zuzüglich 20 % MwSt. und Gebühren

8

**März 2018**

Johann Huter & Söhne  
Josef-Franz-Huter-Straße 31  
6020 Innsbruck  
Austria  
T +43.512.53800  
office@huter.soehne.at