

BAU – UND
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

OETZ MOOS

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die **DS3 Bauträger GmbH** errichtet auf der GP.1098/23 und 1098/24 der KG Ötz eine Mehrparteienhaus bestehend aus zwei an der Grenze zusammengebauten Gebäuden mit insgesamt **6 Wohnungen** und **13 Stellplätzen**.

Haus Ost: Ötz - Moos Hausnummer 6;

Haus West: Ötz - Moos Hausnummer 8;

Die Gebäude bestehen aus einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß. Jede Wohnung ist über eine eigene Haustüre von außen zugänglich. Im EG sind den Wohnungen Terrassen und Gärten vorgelagert. Im OG ist jede Wohnung mit einem Balkon ausgestattet. Ein Lagerraum ist für jede Wohnung vorgesehen.

Die Wohnungen sind wie folgt angeordnet:

Ost Top 1	88,90	m2	+ ca.17,50 m2 Terrasse	+ ca. 130,70 m2 Garten	+ 2 Parkplätze
Ost Top 2	83,10	m2	+ ca. 9,60 m2 Loggia		+ 2 Parkplätze
Ost Top 3	59,70	m2	+ ca. 6,90 m2 Loggia		+ 1 Parkplatz
West Top 1	104,60	m2	+ ca.16,50 m2 Terrasse	+ ca. 156,00 m2 Garten	+ 2 Parkplätze
West Top 2	82,50	m2	+ ca. 11,90 m2 Loggia		+ 2 Parkplätze
West Top 3	84,26	m2	+ ca. 8,50 m2 Loggia		+ 2 Parkplätze

Jeder Wohnung sind entsprechende **Abstellplätze** zugeordnet.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Gemeindewassernetz. Die Schmutzwässer werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird auf eigenem Grund versickert oder in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Tiroler Wasserkraft. Die Beheizung der Anlage erfolgt mittels Zentralheizung. Für die Abfall- und Restmüllbeseitigung ist die Gemeinde Ötz zuständig.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG WOHNUNGEN

1. Baukörper und Konstruktion

Fundamente:	Stahlbetonfundamentplatte nach statischem Erfordernis
Außenwände ab EG:	Teilw. Stahlbeton, teilw. gebrannte Ziegel ca. 20 cm + 18-20 cm Wärmedämmung. Innenseitig verputzt und gemalt.
Wohnungstrennwände:	ca. 20 cm Stahlbeton verputzt und gemalt, mit einseitiger Vorsatzschale lt. schalltechnischem Erfordernis.
Innenwände nicht tragend:	Trockenbauwände / optional Ziegelmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Treppe EG-OG:	Stahlbetontreppe mit Feinsteinzeug-Belag od. Beton
Terrassen EG:	Beton-Gartenplatten 50*50 bzw. 40*40 cm
Balkone OG:	Lärchenholzlattenrostbelag

2. Dachkonstruktion

Hauptdach:	Flachdach mit Umkehrdachaufbau, Attika
------------	--

3. Innenausstattung

	(siehe Muster)
Fußböden	schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung
Bodenbeläge:	
Lagerräume:	Betonpflaster mit 2-komp. Versiegelung
Stiegenhaus:	Feinsteinzeug oder Sichtbeton
Vorraum:	keramischer Belag
Essen, Kochen u. Wohnraum:	Klebeparkett Eiche
WC:	keramischer Belag (Wände bis ca. 1,20m verflies))
Küche:	keramischer Belag od. Parkett
Abstellraum:	keramischer Belag

Schlafzimmer: Klebparkett Eiche
 Bad: keramischer Belag (Wände bis OK Türe verflieset)

Wandbeläge:

Bad: Wandfliesen: Format 60/30 cm, weiß Matt oder Glanz, bis OK Türe gefliest, zwischen Boden und Wand wird eine Wartungsfuge mit Silikon ausgeführt.

WC: Wände werden bis 1,20 m Höhe verflieset

Fenster: Kunststoff-ALU-Fenster, umlaufende Dichtung, 3-fach-Isolierglas. Innen weiß, außen anthrazitgrau in ALU.

Wohnungseingangstüren: Bauart gemäß den Schallschutzverordnungen ÖNORM, Pfostenstock, Klimaklasse lt. Erfordernis. Türblatt beidseitig MAX - Oberfläche. Mit Spion.

Innentüren: Türblätter weiß, Umfassungstahlzarge weiß lackiert. Edelstahlrücken.

4. Sanitärinstallationen

Waschtischanlage: Waschtisch aus Sanitärkeramik ca. 75 x 50 cm, weiß mit verchromtem Einloch-Einhebelmischer, verchromter Geruchsverschluss und Eckventile

Duschanlage: Flache Acrylwanne, Unterputzmischer mit Regenbrause, Handbrause und Duschstange. Armaturen verchromt. Duschwand aus Glas.

Badewannenanlage: Acryl- oder Stahlblech-Einbauwanne weiß, Größe 170 x 75 cm, Wannenträger für Badewanne, Aufputz Einhandwannenfüll- und Brausebatterie mit Brausestange, Brauseschlauch und Brause, Badewannenablauf verchromt.

WC-Anlage:	Tiefspül-Wand-WC mit Unterputzspülkasten, weiß, Schallschutzset, WC-Sitz mit Deckel (softclose) und Brille aus weißem Kunststoff, Handwaschbecken, WC Papierrollenhalter verchromt.
Wasser für Küche:	Warm- und Kaltwasseranschluss mit Anschluss für eine Geschirrspülmaschine, Warmwasser-Bereitung im Technikraum.
Warmwasser für Bad und Küche:	Die Warmwasserbereitung erfolgt über die zentrale Heizung.
Waschmaschinenanschluss:	Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil und Unterputzsiphon im Bad oder Abstellraum.
Wärmemengen- und Kaltwasserzählung:	Unterputzzähler im WC /Bad oder Abstellraum oder im Fußboden-Heizungsverteiler.
Außenbewässerung:	Gartenwasseranschluss 1 Stk je Wohnung. (nur Wohnungen EG)

5. Heizungs- und Entlüftungsanlagen

Heizungsanlage:	Automatisch gesteuerte, außentemperaturabhängige Zentralheizung mit Wärmeverteilung über Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe mit Photovoltaik). Die Zählung erfolgt über Wärmemengenzähler im Heizkreisverteiler. WC, und Abstellräume – keine Beheizung. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt über eine zentrale Regelung im Flur- oder Wohnbereich.
Entlüftung:	Innen liegende Bäder/WCs werden mechanisch mit Einzellüfter inkl. Nachlaufrelais über Dach entlüftet. Die außen liegenden Bäder/WCs erhalten keine Lüftung; Küchenabsaugen dürfen nur als Umluft-Dunstabzug (Aktivkohlefilter) ausgeführt werden.

6. Elektroinstallationen

Allgemeines:

Der Elektrozähler der Wohnungen wird im Elektroverteiler im Technikraum montiert. Der Unterverteiler der Wohnung ist jeweils in den Vorräumen oder Abstellräumen der Wohnungen geplant. Die Elektroinstallation wird als Unterputz-Installation mit Rohr ausgeführt. In den Ortbetonwänden und Decken werden die Rohre vor den Betonierarbeiten eingelegt.

Elektroverteiler:

Ausgeführt als Unterputz-Verteiler im Vorraum, BxHxT=50x80x10cm, waagrecht geschottet in Abgangsfeld. Stromkreise und Schwachstromfeld für die Verteilung der Antennen-, Telefon- und Internet Leitungen. Als Schutzmaßnahme kommt die Fehlerstromschutzschaltung zur Anwendung.

Stromkreise:

3-4 Stromkreise für Licht und Steckdosen, sowie je eigene Stromkreise für die Waschmaschine, Herd, Geschirrspüler und ein Reservestromkreis für einen eventuellen Untertischboiler.

Vorraum:

- 2 Wechselschalter, bei größeren Vorräumen zusätzlich 1 Kreuzschalter
- 1-2 Deckenlichtauslässe, je nach Raumgröße
- 2 Steckdosen
- 1 Gegensprechanlage

Küche:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1 Serienschalter | |
| 1 Deckenlichtauslass | 1 Steckdose für Dunstabzug |
| 1 Wandlichtauslass | 1 Steckdose für Geschirrspüler |
| 4 Steckdosen | 1 Herdanschlussdose |
| 1 Steckdose für Kühlschrank | 1 Reservesteckdose für einen eventuellen Untertischboiler |

Wohnraum:

- | | |
|-------------------------|--|
| 5 Steckdosen | 1-2 Deckenlichtauslässe |
| 1 Antennenanschlussdose | 1 Internetanschlussdose |
| 1 Telefonanschlussdose | 1 Ausschalter oder 1 Serienschalter, je nach Grundriss |

Terrasse/Balkon:

1 Feuchtraum-Steckdose	1 Ausschalter
1 Wandlichtauslass	

Abstellraum:

1 Ausschalter	1 Deckenlichtauslass
2 Steckdose	

WC:

1 Ausschalter	1 Deckenlichtauslass
1 Ventilatoranschluss	

Elternzimmer:

3 Ausschalter mit Wechselschaltung	1 Deckenlichtauslass
4 Steckdosen	1 Antennenanschlussdose
1 Internetanschlussdose	

Kinderzimmer:

2 Ausschalter mit Wechselschaltung	1 Deckenlichtauslass
3 Steckdosen	1 Antennenanschlussdose
1 Internetanschlussdose	

Bad:

1 Serienschalter	1 Kontrollausschalter für Abluftventilator
1 Deckenlichtauslass	1 Wandlichtauslass für Spiegelleuchte
2 Steckdose beim Waschbecken	1 Steckdose Waschmaschine
1 Ventilatoranschluss	

Lagerraum:

1 Ausschalter	1 Kellerleuchte
1 Steckdose	

Extras:

5 zusätzliche Steckdosen können auf Wunsch des Käufers bei rechtzeitiger Bekanntgabe vor der Rohinstallation gesetzt werden.

Fernsehanlage:

Das gesamte Bauvorhaben erhält eine gemeinsame Antennenanlage mit terrestrischer Antenne für ORF 1, ORF 2, ATV und UKW, wobei für diese 3 Fernsehsender DVB-T Boxen in den Wohnungen erforderlich sind. Weiters wird eine gemeinsame SAT-Anlage installiert, für welche in den Wohnungen SAT-Receiver erforderlich sind. Die DVB-T Boxen und die SAT-Receiver sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Im Wohnraum und in den Schlafzimmern wird je eine Antennenanschlussdose installiert.

Internetverkabelung:

Im Elektroverteiler ist ein Schwachstromfeld geplant, welches für Telefon- und Internetzugang mit 2 Leitungen CAT 5 vom Telekomverteiler angespeist wird. Von diesem Schwachstromfeld wird für das Telefon eine Leitung in den Flur, für den Internetzugang je eine Leitung in den Wohnraum und in die Schlafzimmer verlegt.

7. Photovoltaikanlage

Die Wohnanlage wird mit einer PV-Anlage ausgestattet. Diese dient der Stromgewinnung für die Wärmepumpe.

8. Maler- und Anstreicherarbeiten

Die Wände und Decken erhalten Anstriche. Durch den unterschiedlichen Aufbau der Wände ergibt sich eventuell ein Strukturunterschied an der Oberfläche.

Stahlzargen werden mit einem Metalllack gestrichen.

Die Wände und Decken in den Kellerräumen erhalten keinen Anstrich.

9. Auto Abstellplätze

Jeder Wohnung werden entsprechende Abstellplätze zugeordnet.

10. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gärtnerisch gestaltet. Für die Wohnungen im EG gibt es zugeordnete Privatgärten mit Terrassen.

11. Hinweis

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Einrichtungsgegenstände, wie z. B. Waschmaschinen, Küchenspülen, Herde, Betten, Tische u. a. m. nur unverbindliche Gestaltungs- bzw. Installationsvorschläge und im vorläufigen Kaufpreis nicht enthalten sind (Ausnahme sind die fest eingebauten Sanitäreinrichtungen wie WC, Waschbecken, Dusche und Badewannen). Vertragsgegenstand sind nur jene Einrichtungsgegenstände bzw. Installationen, welche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausdrücklich angeführt sind.

12. Ausführung und Sonderwünsche

Die technische Ausarbeitung dieser Pläne kann geringfügige Änderungen im Grundriss, Bauausführung, Installation, Ausstattung und Wohnnutzfläche zur Folge haben. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Für Möblierung (Einbaumöbel, Küchen usw.) sind Naturmaße zu nehmen. Ein Gewährleistungsanspruch seitens des Käufers besteht nur bei den über Auftrag des Bauträgers ausgeführten Sonderwünschen. Wir bitten um Berücksichtigung, dass Änderungen der Wohnnutzfläche aufgrund von Sonderwünschen (z.B. zusätzliche Wohnungstrennwände etc.) nicht im Verantwortungsbereich des Bauträgers liegen und daraus resultierende Mehraufwendungen z. Bsp. Parifizierungsänderungen etc. nicht in das Leistungsfeld des Bauträgers fallen.

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt vereinbart, dass die Gewährleistung von der Firma DS 3 Bauträger GmbH für Sonderwünsche nur dann übernommen wird, wenn dies schriftlich vereinbart wurde. Als spätesten möglichen Termin für die Bekanntgabe von Sonderwünschen durch den Käufer z. Bsp. für die Fixierung der genauen Installationsanordnungen wird der jeweilige Gewerkstart 4 Wochen vor Eintreffen des Professionisten auf der Baustelle vereinbart. Nach diesem Zeitpunkt sind Änderungen in der Ausführung bzw. in der Ausstattung grundsätzlich ohne Freigabe der ÖBA nicht mehr möglich. Sollte es durch Sonderwünsche zu Verzögerungen des Bauablaufes kommen, behält sich der Bauträger vor, den vertraglich fixierten Übergabetermin bei Bedarf um die entsprechend resultierende Bauverzögerung zu verlängern.

Die planmäßige Darstellung des Wohnungsgrundrisses und Möblierungsvorschläge gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung; maßgebend für die Errichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die vorstehende Textierung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Planungs- und Ausführungsänderungen, soweit diese keine Qualitätsminderung verursachen und die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt geschuldet sind und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind, von der Behörde verlangt oder konstruktiv bedingt sind, bleiben der Firma DS 3 Bauträger GmbH vorbehalten. Sämtliche Maße auf Plänen sind Rohbaumaße. Für Möbel (Küche, Bett, Schränke, etc.) sind Naturmaße zu nehmen.

13. Austrocknung

Die Austrocknungszeit des Gebäudes beträgt ca. 2-3 Jahre.

Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit unter anderem folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel sollen mindestens 3 cm von der Wand entfernt sein, bei Einbaumöbeln (Küchen u. dgl.) ist für eine ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
- Mauerecken sollen nicht mit Vorhängen u. dgl. überdeckt werden.
- Wände und Decken sollen nicht tapeziert und nur mit atmungsaktiven Farben gemalt werden.
- Während der Heizperiode ist in Abständen von 4-5 Stunden (möglichst 3-4x am Tag) mit Durchzug ca. 5 bis 10 Minuten zu lüften (Stoßlüftung). Nicht in Dauerkippstellung belassen.
- Außerhalb der Heizperiode sind die Fenster längere Zeit zu öffnen bzw. in Kippstellung zu belassen.
- Bad, WC und Küche sind wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfters durchzulüften.
- Innerhalb der Wohnung sollte keine Wäsche offen getrocknet werden.
- Auf übermäßigen Blumenschmuck (z.B. Hydrokulturbepflanzungen) und / oder Zierspringbrunnen sollte verzichtet werden.
- Luftbefeuchtungsgeräte sollen nicht verwendet werden.

14. Nebenkosten

Der Kaufpreis ist ein Fixpreis.

Mit dem Ankauf sind folgende Nebenkosten verbunden:

Grunderwerbssteuer 3,5 % des Kaufpreises

Einverleibungsgebühr 1,1%

Rechtsanwaltskosten für die Kaufvertrags-Errichtung bzw. Abwicklung 1,9 % excl. 20%Ust, zzgl.

Barauslagen, Beglaubigungskosten und Umsatzsteuer, inkl. Treuhandschaft

.....
Käufer

.....
Ort, Datum

SANITÄREINRICHTUNGEN

Elegante weiße Sanitärkeramik rundet die moderne Gestaltung der Badezimmer ab.

Klare Designlinien stehen für zeitlose Ästhetik und hygienische Pflegeleichtigkeit.

Komfortable und funktionelle Ausstattung verwandelt das Badezimmer zu Ihrer persönlichen Wellnessoase.

Bilder beispielhaft



Waschtisch Laufen



Duschtasse weiß



Armatur Waschtisch



Armatur Dusche



Kopfbrause / Regendusche / Handbrause



WC Tiefspüler Laufen



Drückerplatte



Duschtrennwand Echtglas

BODENBELÄGE INNENRAUM

In den Aufenthaltsräumen kommen ausschließlich edle Echtholzparkettböden zum Einsatz.
Stabparkett oder Dielen Größe ca. B100 / L1250 / D10 mm in verschiedenen Oberflächen erhältlich.
Großformatiges Feinsteinzeug veredelt Bad und WC sowie Nebenräume und den Eingangsbereich.

Bilder beispielhaft



Bauwerk Cleverpark Eiche Natur
(oder gleichwertig)



Feinsteinzeug 30/60 in verschiedenen Farbtönen

BODENBELÄGE AUSSENBEREICH

Terrassen mit angrenzendem Garten werden mit großformatigen Platten in Betonoptik verlegt.
Die Balkone erhalten einen Holzlattenrost in Thermokiefer oder Lärche. (lt. Architekt)

Bilder beispielhaft



BELEUCHTUNG

Dezente, moderne Beleuchtungskörper für den Außen- und Innenbereich.
Flexibel für jeden Einrichtungsstil unterstützen sie ihr persönliches Ambiente.

Bilder beispielhaft

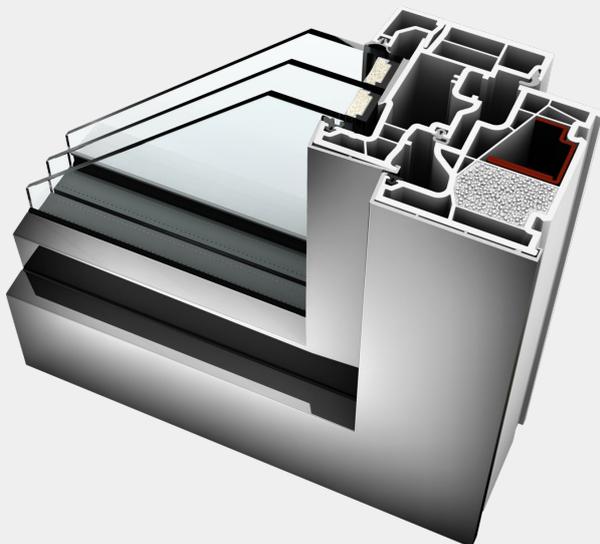


Beleuchtung Außen - Wandleuchte schwarz

FENSTER

Alle Fenster werden in hochwertiger Kunststoff-Alu-Konstruktion mit 3-fach Verglasung ausgeführt. Internorm /
Innen Kunststoff / Außen Alu

Bilder beispielhaft



RAFFSTORE

Außenliegende Raffstores südseitig sind im Kaufpreis enthalten.

Bilder beispielhaft

