



# **„WOHNHAUS MITTERNDORFERWEG“**

A-6380 St.Johann in Tirol

Stand: 24.09.2013

## Projekt – Baubeschreibung

### 1.) PROJEKTBE SCHREIBUNG

Das Projekt „**Wohnhaus Mitterndorferweg**“ wird auf der GP. 189/7 in EZ 1289 KG: 82114 St. Johann in Tirol, errichtet. ( Grundstücksgröße ca. 1033 m2 )

Das Gebäude mit 5 Wohneinheiten wird grundsätzlich allseits freistehend angeordnet, lediglich die überdachten Autoabstellplätze sind an der Ostseite des Gebäudes angeordnet. Hier sind auch die Besucherparkplätze, ein Fahrradraum und der Müllraum untergebracht. Die Zu- und Ausfahrt zum Grundstück erfolgt vom Berglandweg über die GP. 189/4.

Der Zugang zum Haupteingang und zum Stiegenhaus erfolgt über ebendiese Zufahrt.

Das Objekt besteht aus 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, ist Teilunterkellert und mit 6 überdachten Autoabstellplätzen ausgestattet. Insgesamt sind zusätzlich 4 Autoabstellplätze oberirdisch als Besucherstellplätze vorgesehen.

Die zu errichtende Gesamtnettonutzfläche für das Gebäude wird ca. 456 m2 betragen.

Die Erschließung aller Geschosse und Gebäude erfolgt mittels mittig angeordnetem Stiegenhaus und mit einem behindertengerechten Personenaufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss.

Des weitern sind im UG Allgemeinräume wie Fahrradraum, Wasch- und Trockenraum, Kellerabteile und Haustechnikraum untergebracht.

### 2.) PROJEKTBE TREUUNG

Für die Abwicklung des Projektes zeichnet die



**Salzburgerstrasse 22b**

**A-6380 St. Johann / T.**

**Tel.: +43 53 52 / 63 0 70 Fax: -16**

**www.pbt.at**

verantwortlich.

### 3.) PROJEKTABWICKLUNG

Bei Vorliegen der Rechtskraft des Baubescheides wird die Bauzeit fix mit ca. 12 Monaten berechnet.

Der Baubeginn soll im Frühjahr/Sommer 2014 erfolgen, dies ergibt einen Fertigstellungstermin bzw. möglichen Übergabetermin mit Winter 2015.

### 4.) BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

#### Planung:

Die Einreichpläne, Polierpläne, erforderliche Detailzeichnungen, statische Berechnungen und das Erreichen der Baugenehmigung werden durch die Projektbetreuung erstellt bzw. beantragt.

#### Baubetreuung:

Die Baubetreuung während der gesamten Bauzeit wird durch die



Salzburgerstrasse 22b  
A-6380 St. Johann / T.  
Tel.: +43 53 52 / 63 0 70 Fax: -16

[www.pbt.at](http://www.pbt.at)

durchgeführt.

#### Erschließungskosten öffentliche Abgaben:

Sämtliche von der Gemeinde eingehobenen öffentlichen Abgaben, Erschließungskosten und Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser und Strom werden von der Projektbetreuung beglichen.

Für den Erschließungskostenbeitrag der Gemeinde kann der Käufer entsprechend den Bestimmungen der Marktgemeinde St. Johann in Tirol um Subvention ansuchen. (Es gibt aber grundsätzlich keinen Anspruch auf Subvention)

### 5.) ROHBAU

#### Fundamente:

Das Fundament des Gebäudes wird teils mit Streifen- und Punktfundamenten und/oder teils als wasserdichte Bodenplatte (Kellerabteile, Stiegenhaus) lt. Statik ausgeführt.

Als Anschlussabdichtung Bodenplatte/Kellerwand wird ein Fugenband eingebaut.

#### Fundamenterder:

In die Bodenplatte und Fundamente wird ein umlaufender Fundamenterdungsring aus einem verzinkten Stahlband oder Rundeisen als geschlossener Ring samt Anschlussfahnen für Blitzschutz und Potentialausgleich lt. Vorschrift ÖVE eingebaut.

**Kellerwände:**

Die Kelleraußenwände werden mit wasserdichtem Stahlbeton ca. 25-30 cm stark ausgeführt. Ebenso werden die tragenden Innenwände im Kellergeschoss in Beton ca. 20-25 cm stark hergestellt.

**Kellerdecke:**

Die Kellerdecke wird in Ortbeton ca. 30 cm stark (bzw. lt. statischer Erfordernis) ausgeführt. Die Deckenuntersicht im überbauten Bereich wird entsprechend wärmegeämmt.

**Kellerstiege:**

Die Kellerstiege wird in Ortbeton oder Fertigteilen ausgeführt und für die Aufbringung von Fliesen und/oder Kunststoffbelag gerichtet.

**Kelleraußenwanddämmung:**

Die Kelleraußenwände werden umlaufend mit ca. 10 cm starken extrudierten Hartschaumplatten über die gesamte Wandhöhe gedämmt. Als Schutz der Dämmung im Hinterfüllungsbereich wird zusätzlich eine Noppenmatte aufgebracht.

**Erd-, Ober- und Dachgeschoss Außenwände:**

Die Außenwände im Erd-, Ober-, sowie im Dachgeschoss werden mit ca. 25 cm starken gebrannten Ziegeln mit Vollwärmeschutz aus Mineralwolleplatten und/oder mit Isospanmauerwerk 25 cm bzw. 36,5 cm stark ausgeführt.

**Erd-, Ober- und Dachgeschoss tragende Innenwände:**

Es werden im Bereich des Personenliftes, des Stiegenhauses und zum Teil der Wohnungstrennwände und tragende Innenwände in Ortbeton mit entsprechender biegeweicher und schalldämmender Vorsatzschale ausgeführt. Das Tragsystem im Inneren des Gebäudes besteht nur aus Ortbetonstützen und/oder Ortbetonscheiben in entsprechender Dimension lt. Statik.

**Erd-, Ober- und Dachgeschoss nicht tragende Innenwände:**

Die nicht tragenden Innenwände/Wohnungstrennwände werden mit doppelt beplankten Gipskartonständerwänden ca. 22 cm bzw. ca. 10 cm stark hergestellt.

**Decken Erd-, Ober- und Dachgeschoss:**

Die Decken werden in Ortbeton mit ca. 20 – 33 cm Stärke je nach statischer Erfordernis ausgeführt. Die Deckenuntersicht wird gespachtelt und/oder mit abgehängter Deckenkonstruktion in Gipskarton ausgeführt.

**Geschosstiegen:**

Die Stiegen werden in Ortbeton und /oder Fertigbetonteilen für die Aufbringung von Fliesen und/oder Teppich und/oder Kunststoffbelag gerichtet ausgeführt.

**Dachkonstruktion:**

Die Dachkonstruktion wird als geneigte Betondecke als Warmdachkonstruktion mit entsprechender Wärmedämmung gemäß TBV 1999 mit geringer Neigung und 2-lagige Bitumenabdichtung und/oder Bekiesung ausgeführt.

## 6.) AUSBAU

### Wände KG:

Die Betonwände und Betondecken im KG bleiben unverputzt. Die gemauerten Wände im KG werden verputzt.

### Wände EG, OG, DG:

Sämtliche innenliegenden Beton- oder gemauerten Wände im EG, OG und DG werden verputzt oder mit einer Vorsatzschale versehen. Sämtliche tragenden Außenwände werden verputzt.

### Bodenaufbauten KG:

KG Bereich Abstellräume: Betonplatte Oberflächevergütet

### Bodenaufbauten EG, OG, DG:

Ausgleichsschüttung, Trittschalldämmung, Wärmedämmung, Betonheizestrich und/oder Betonestrich in erf. Stärke.

### Fenster und Fenstertüren:

Sämtliche Fenster- und Fenstertüren werden in Kunststoff weiß mit einem U-Wert von max. 1,0 W/m<sup>2</sup>K und einer 3-fach Verglasung mit einem U-Wert von 0,7 W/m<sup>2</sup>K lt. Ansichten ausgeführt.

### Innentüren:

Die Kellertüren werden mit einer Stahlzarge mit einem einfachen Stahltürblatt und einfachen Drücker ausgeführt.

Die Innentüren im EG, OG und DG werden als Vollbautüren mit einer Holzzarge und einem glatten, furnierten Türblatt mit einfacher Drückergarnitur ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren werden als Doppelfalzstahlzargen mit Röhrenspantürblatt furniert als Schallschutztüre mit 3-fach Verriegelung (33 dB-Wert) ausgeführt.

### Lichtschächte:

Die Kellerlichtschächte werden in Betonfertigteilen und/oder Ortbeton mit Gitterrost ausgeführt.

### Boden-/Beläge Wohnungen:

*Wohnzimmer und Essen:* Echtholzklebeparkett ca. 10 mm stark mit umlaufenden Holzsockelleisten

*Alle Zimmer:* Echtholzklebeparkett ca. 10 mm stark mit umlaufenden Holzsockelleisten

*Bad/WC:* keramische Fliesen bis Unterkante Decke

*AR, Küche:* keramische Fliesen

*Terrasse:* Betonplatten ca. 40/40 cm grau bzw. Holzbodenbelag in Lärchenbrettern o.ä. im Bereich der Dachterrassen

*Parkplatzbefestigung:* Asphaltierung

*Handläufe:* Einfacher, runder Stahlhandlauf lackiert, oder Holz Natur lackiert

## 7.) HEIZUNG – SANITÄRE AUSSTATTUNG

<i>Heizung:</i>	Warmwasserzentralheizungsanlage mit Anschluss an die Versorgung der Ortswärme St. Johann in Tirol und Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mittels Raumthermostaten geregelt.
<i>Kamin:</i>	Keine vorgesehen bzw. möglich
<i>Steuerung:</i>	Die Regelung der Vorlauftemperatur erfolgt in Abhängigkeit von der Außentemperatur.
<i>Verrohrung:</i>	Die Verrohrung der Heizung erfolgt mittels Kunststoffleitungen, wo notwendig in Kupfer(Heizzentrale).
<i>Dämmung:</i>	Die Dämmung der Rohre wird den einschlägigen ÖNORMEN entsprechend ausgeführt.
<i>Sanitäre:</i>	Die Sanitären Einrichtungen werden in Farbe weiß in Qualität „H“ ausgeführt.
<i>Klosette:</i>	Wandeinbauspülkästen mit Tiefspüler.
<i>Waschbecken:</i>	Waschbecken weiß frei hängend inkl. Armaturen lt. Bemusterung.
<i>Waschmaschinenanschluss:</i>	Im Abstellraum bzw. lt. Planunterlagen
<i>Badewannen:</i>	In Kunststoff weiß mit wärme- und schalldämmenden Unterbauten.
<i>Sanitäre Armaturen:</i>	Verchromte Oberfläche -Einhebelmischer
<i>Wasserversorgung:</i>	Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz
<i>Sanitäre Abflussleitungen:</i>	Schalldämmender Kunststoff bzw. Guss
<i>Abwasserentsorgung:</i>	Anschluss an den örtlichen Schmutzwasserkanal
<i>Oberflächenwasser:</i>	Versickerung auf eigenem Grund und/oder Anschluss an den Oberflächenwasserkanal.
<i>Abluft:</i>	Die Küche wird mit Leerrohren zum Anschluss eines Dunstabzuges ausgeführt. Die Leitungsführung erfolgt über Dach und/oder über die Außenwand.

## 8) ELEKTRISCHE AUSSTATTUNG:

Jede Wohneinheit wird mit Decken- und Wandauslässen lt. Ö-Norm, ohne Beleuchtungskörper, ausgestattet mit den notwendigen Schaltern und Steckdosen. Des weitern die Vorbereitung für einen amtlichen Telefonanschluß.

Die Beleuchtungskörper in den Allgemeinbereichen werden durch die Baubetreuung geliefert und montiert.

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten je eine Leerverrohrung für TV und Telefon.

Das Kabel – TV und/oder Gemeinschaftssatanlage wird bis in den Hauptverteiler im KG oder EG geführt. Die Anschluss- und Installationskosten sind vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Die Programme ORF1 und ORF2 sind mittels bauseitiger Antennenanlage und/oder Digitale Empfangsantenne (DVB-T) installiert.

Der Stromanschluss erfolgt an das Netz der TIWAG.

## 9) SONSTIGES:

Sonder- und Änderungswünsche, soweit solche technisch möglich sind, können gegen rechtzeitige Bestellung und/oder Aufzahlung bei der Baubetreuung getätigt werden. Abänderungen ohne Wissen und Genehmigung der Projektbetreuung sind grundsätzlich nicht gestattet. Die mit dem Erwerb verbundenen Absicherungen und Zahlungen werden an das Bauträgervertragsgesetz gebunden. (Zahlung nach Ratenplan B)

### Der Kaufpreis enthält des weiteren:

- die anteiligen Grundkosten
- die Baukosten gemäß dieser Ausstattungsbeschreibung
- sämtliche Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Strom und Gas und/oder Ortswärme
- sämtliche Honorare für Vermessung, Planung, Bauleitung, Statik, Baukoordination und soweit erforderlich Sonderplanung.

### Im Kaufpreis sind nicht enthalten:

die Kosten der Vertragserrichtung durch Anwalt oder Notar sowie die Verbücherung des Vertrages **1,75 %** des Kaufpreises zzgl. 20 % UST und Barauslagen  
Grunderwerbsteuer **3,50 %** des Kaufpreises  
Grundbuchseintragungsgebühr **1,10 %** des Kaufpreises  
Legalisierungsgebühren und aller sonstigen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile anfallenden Gebühren.

Festgehalten wird, dass zwischen dem Käufer und dem Vertragsverfasser für die Errichtung des Kaufvertrages samt Verbücherung desselben ein Honorar von **1,75 %** des Gesamtkaufpreises zuzüglich MWST, Barauslagen und Legalisierungskosten aller erforderlichen Unterschriften als vereinbart gilt.

Kosten, Gebühren und Abgaben im Zusammenhang mit der Treuhandabwicklung der Kaufpreiszahlung sowie mit einer allfälligen (Zwischen-)Finanzierung des Kaufpreises mit Banken, Bausparkassen oder sonstigen Darlehensgebern sind von den Käufern nach Maßgabe der jeweils in Geltung stehenden, gesetzlichen Honorarsätzen an den Treuhänder gesondert zu entrichten.

Der Käufer verpflichtet sich, dem Treuhänder binnen 14 Tagen nach allseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages eine Bankgarantie über die Höhe des vereinbarten Kaufpreises zu übergeben. Der Treuhänder wird die Kaufpreisraten sodann entsprechend den Baufortschritten wie folgt von der Bank anfordern:

1. Rate: **10 %** bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
2. Rate: **30 %** nach Fertigstellung des Rohbaues und des Daches;
3. Rate: **20 %** nach Fertigstellung der Rohinstallation
4. Rate: **12 %** Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
5. Rate: **17 %** nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
6. Rate: **9 %** nach Fertigstellung der Gesamtanlage .
7. Rate: **der Rest (2 %)** nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch Garantie oder Versicherung gesichert hat.

Die Zahlungen haben jeweils über Aufforderung durch den Treuhänder auf das vom Treuhänder noch bekannt zu gebende Anderkonto zu erfolgen.

**Die Abwicklung aller Rechtsangelegenheiten (Vertragserrichtung etc.) obliegt der Rechtsanwaltskanzlei Dr. ( derzeit noch nicht fixiert )**

## **10) ANMERKUNGEN:**

Pläne gelten nicht als Baubeschreibung, sind jedoch Bestandteil. Maßgeblich ist der vorliegende Text. Abänderungen sind vorbehalten. Abweichungen von den vorliegenden Plänen sind möglich:

- aus technischen Gründen
- durch behördliche Auflagen
- durch statische Erfordernisse
- auf Wunsch des Erwerbers