

## BAUBESCHREIBUNG

### BAUVORHABEN

Neubau von vier Wohngebäuden mit Tiefgarage mit insgesamt 38 Wohnungen  
6884 Damüls, Oberdamüls

### BAUHERR

Fussenegger & Bertsch Wohnbau GmbH  
Güttelestrasse 7a, 6850 Dornbirn, Österreich

## 1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Die Leistung der Fussenegger & Bertsch Wohnbau GmbH, im nachfolgenden Verkäuferin genannt, wird ausschließlich durch diese Baubeschreibung bestimmt.

1.2 Bei Abweichungen zwischen Planwiedergaben und Baubeschreibung ist für den Leistungsumfang der Verkäuferin die Baubeschreibung maßgeblich.

1.3 Soweit in der Baubeschreibung Leistungen fehlen oder nicht genau definiert sind, bestimmt die Verkäuferin die Leistung unter Berücksichtigung des allgemeinen Standards des Bauwerkes, der aus dieser Baubeschreibung abzuleiten ist. Dies gilt auch, wenn aufgrund der weiterführenden Planung (Arbeits- und Detailplanung) neue Leistungen oder konstruktive Änderungen und Abweichungen erforderlich werden. Die Verkäuferin behält sich konstruktive und gestalterische Änderungen des Bauwerkes im Rahmen der weiterführenden Planung ausdrücklich vor.

1.4 Soweit die Baubeschreibung alternative Ausführungen enthält, werden diese „oder“- oder „bzw.“-Positionen von der Verkäuferin entschieden.

1.5 Zur Wahrung der Einheitlichkeit der Gemeinschaftsbereiche und der äußeren Gestaltung der Häuser bleibt die Farbgebung und Materialauswahl der Verkäuferin vorbehalten.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Versorgung mit Wasser und Strom und die Abwasserkanalisation erfolgen durch die Gemeinde Damüls, die Vorbereitung der Versorgung mit Medientechnik durch die zuständigen Netzbetreiber.

### 2.2 NICHT ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

Abwasserkanalisation in Kunststoff-Kanalrohren. Wasser- und Stromleitungen nach den Vorschriften der zuständigen Stadtwerke bzw. Versorger bis Hausanschlussraum. Telekommunikationsleitungen nach den Vorschriften der zuständigen Versorger bis zum Hausanschluss bzw. Übergabepunkt.

## 3 ROHBAUARBEITEN

### 3.1 ROHBAU ALLGEMEIN

Bauweise: Massivbauweise mit Vollwärmeschutz und Satteldach, Tiefgarage und Vollunterkellerung. Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahlbewehrungen sowie Beton- und Mörtelklassen werden entsprechend den statischen Anforderungen ausgeführt.

### 3.2 ERDARBEITEN

Aushub der Baugrube und Fundamente, Verfüllung der Arbeitsräume und Rohrgräben, Bodenaustausch nach Erfordernis, Abfuhr des überschüssigen Materials.

### 3.3 KANALISATIONSARBEITEN

Entwässerungsrohre und Grundleitungen in den erforderlichen Materialien und Dimensionen. Anschluss an öffentliche Kanalisation inkl. Druckprüfung und Kamerabefahrung. Grabarbeiten für die Strom-, Medien-, Gas- und Wasserversorgung.

### 3.4 GRÜNDUNG

Fundamente aus Beton bzw. Stahlbeton nach statischem Erfordernis und Bodenverhältnissen. Verbau nach Erfordernis.

### 3.5 UNTERGESCHOSS/TIEFGARAGE - BODEN, AUSSENWÄNDE, DECKE

Bodenplatte UG: Betonplatte auf Sauberkeitsschicht.  
Außenwände: Stahlbeton, soweit erforderlich mit Wärmedämmung.  
Decke Tiefgarage: Stahlbeton-Massivdecke nach statischer Berechnung aus Ortbeton, alternativ als Fertigteil bzw. Halbfertigteile, Abdichtung. Das UG wird mit wasserdichtem WU-Beton hergestellt.

### 3.6 GESCHOSSDECKEN

Stahlbeton-Massivdecken nach statischer Berechnung aus Ortbeton, alternativ als Fertigteil bzw. Halbfertigteile.

### 3.7 AUSSENWÄNDE

Die Außenwände werden in Stahlbeton und Ziegelbauweise gemäß Energieausweis des Energieberaters und nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

### 3.8 FASSADE

Die Fassade wird als hinterlüftete Lärchen-Schindelfassade ausgeführt und in Teilbereichen als Nut-Feder-Schalung ebenfalls in der Holzart Lärche. Die Sockelbereiche sind verputzt, Farbe Grau bzw. nach Farbkonzept.

### 3.9 TRAGENDE INNENWÄNDE

Die tragenden Innenwände werden als Mauerwerk bzw. in Stahlbeton nach statischem Erfordernis erstellt.

### 3.10 STÜTZEN

Stützen aus Stahlbeton, bzw. Stahl, nach statischem Erfordernis.

### 3.11 NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE

Alle nichttragenden Innenwände werden in Trockenbauweise (doppelt beplankt) erstellt.

### 3.12 VORMAUERUNG UND INSTALLATIONSSCHÄCHTE

Werden in Trockenbauweise erstellt.

### 3.13 TREPPEN + GÄNGE

Die Ausführung der Treppen erfolgt mittels schallentkoppelten Fertigteiltreppen aus Stahlbeton mit einem Belag in Teppich und/oder Fliesen. Der Belag für die Gänge ist ebenfalls in Teppich und/oder Fliesen.

### 3.14 BALKONE

Balkon in Stahlbeton, thermisch getrennt. Der Balkonbelag wird als Holzrost in Lärche ausgeführt.

### 3.15 DACHKONSTRUKTION

Pfettendachstuhl Holzart Fichte mit sichtbaren Sparren im Innenbereich. Sichtschalung auf Sparren mit Fichte N+F Bretter; GK Platten vollflächig verlegt für guten Hitzeschutz; Aufdachdämmung 14 mm stark.

### 3.16 SPENGLERARBEITEN

Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen und sonstige Blechabdeckung und Verkleidung aus Alu- oder Uginoxblech, beschichtet nach Farbkonzept.

### 3.17 METALLBAU

Kellertrennwände und Eingangstüre zum privaten Kellerabteil werden mit senkrechten Metalllamellen auf Stahlrahmen bzw. Stahltrapezbleche oder Alusystem ausgeführt.

## 4 AUSBAU

### 4.1 GIPSERARBEITEN

Innenputz in den Wohngeschossen: Gemauerte Außenwände und Wände aus Ortbeton mit Maschinengipsputz geglättet. Betonierte Untergeschosswände ohne Verputz. Trockenbauwände (doppelt beplankt) mit Gipskartonplatten beplankt, Stoßfugen in Q2 gespachtelt. Ortbetondecken Oberfläche in Q2 gespachtelt. Decken in den Untergeschossen und Tiefgarage unverputzt.

### 4.2 FENSTERBAUARBEITEN

Kunststofffenster mit Aluschale außen und 3-fach-Verglasung. Ein- oder mehrflügelige Fenster, teilweise festverglast. Farbe innen weiß, Aluschale außen grau RAL 7016 oder nach Farbkonzept. Dimensionierung der Wärmeschutzverglasung gemäß energetischem Konzept des Energieberaters. Die Wandanschlussfugen werden nach RAL montiert. Fensterbänke aus beschichteten Maxplatten ca. 18 mm stark.

### 4.3 HAUSTÜREN

Hauseingangstüren in Aluminium mit Obertürschließer, Stoßgriff außen und Panikbeschlag innen, mit Profilzylinder nach Schließplan. Freistehende Briefkasten-, Klingel- und Sprechanlage.

### 4.4 FENSTERSIMSEN AUSSEN

Aluminium, Farbe nach Farbkonzept.

### 4.5 SONNENSCHUTZ

In den Wohnräumen erhalten die Fenster Aluminium Jalousien mittels elektrischen Antriebes. Die Fenster in Allgemeinräumen und im Untergeschoss erhalten keine Rollläden oder Jalousien.

### 4.6 TÜREN

Die Wohnungseingangstüren sind Holztürblätter mit gemalten Stahlzargen nach Farbkonzept. Die Innentüren sind Holztürblätter mit Umfassungszargen in Holz, echtholz furniert oder lackiert, je nach Ausstattungsvariante. Drückergarnitur in Edelstahl und Buntbart Schloss. Im Untergeschoss: Stahlzargen, lackiert oder beschichtet nach Farbkonzept, Türblatt Oberfläche Stahlblech lackiert oder fertig beschichtet, soweit erforderlich in T-30-Ausführung.

### 4.7 SCHLIESSANLAGE

Umfasst Haustüre, Wohnungseingangstür, Tiefgaragentor (zus. mit Handsender), Kellerabteil. Jede Wohnung erhält 4 Schlüssel.

### 4.8 ESTRICHARBEITEN

Wohngeschosse: Alle Räume schwimmender Zementestrich mit Trittschall-, und Wärmedämmung.

Nebenräume in UG: Beton, Oberfläche monofinish.

Treppenhäuser: schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung.

### 4.9 BODENBELÄGE

Alle Räume in den Wohnungen, außer Bad, Dusche, WC: strapazierfähiger Vinyl-Boden inkl. Sockelleiste nach Mustervorlage.

Treppenhäuser: Teppich oder Fliesen nach Farbkonzept. Silikonfuge zwischen Belag und Sockel.

Tiefgarage: Beton geschliffen. Keller und Gemeinschaftsräume im UG erhalten einen Staubschutzanstrich, Farbe nach Farbkonzept.

### 4.10 FLIESENARBEITEN

Boden- und Wandfliesen nach Mustervorlage der Verkäuferin, orthogonal verlegt, wo erforderlich mit Fliesensockel.

Dusche/WC: Wandfliesen weiß glanz 30 x 60 cm, Bodenfliesen 30 x 60 cm R10 nach Farbauswahl Grundausrüstung. Feinsteinzeug bei Ausführung Interio Exclusive und Alpine.

WC: Wandfliesen weiß Glanz 30 x 60 cm, 1,5 m hoch; Bodenfliesen 30 x 60 cm nach Farbauswahl Ausstattung. Alle dauerelastischen Fugen sind Wartungsfugen, die eine halbjährige Wartung benötigen.

### 4.11 MALERARBEITEN

Nicht geflieste Wände und Decken in den Wohnbereichen werden weiß gestrichen. Treppenhäuser und Gänge werden weiß gestrichen. Kellerräume: Decken und Wände weiß gestrichen.

Tiefgarage: Wände und Decken bleiben unbehandelt, in dem Bereich der Treppenhäuser werden die Wände teilweise weiß gestrichen.

### 4.12 SCHLOSSERARBEITEN

Treppengeländer Treppenhäuser innen: lackiertes Stahlgeländer mit Handlauf, nach Farbkonzept. Alle sonstigen Geländer und Stahlkonstruktionen außen: verzinkt oder endbehandelt, nach Farbkonzept.

### 4.13 TIEFGARAGENSTELLPLATZ

Dauerhafte farbliche Markierung zwischen den Stellplätzen. Nummerierung nach Teilungsplan.

## 5 HAUSTECHNIK

### 5.1 HEIZUNGSANLAGE / ENERGIEPRODUKTION

Die Energiebereitstellung erfolgt über das Fernwärmenetz Damüls. Die Regelung der Wärmeverteilung erfolgt über Fußbodenheizung mit witterungsgeführten Außenthermostaten. In den Wohnungen mittels Raumthermostat. Jede Wohnung erhält einen Unterputzverteilerschrank.

Die Abrechnung erfolgt mittels Wärmemengenzähler in jeder Wohnung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über den zentralen Speicher-Wärmetauscher im Technikraum. Sämtliche wärmeleitenden Leitungen sind nach den geltenden Vorschriften wärmedämmend.

### 5.2 SANITÄRINSTALLATION

#### 5.2.1 HAUSANSCHLUSS

Anschluss an das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nach den Vorschriften der jeweiligen Versorger mit Hauptwasserzähler, Filter, Druckminderer und Verteilarmaturen.

#### 5.2.2 ENTWÄSSERUNGSLEITUNG

Aus mineralstoffverstärkten PE-Rohren, Kunststoffrohren oder vergleichbaren Materialien.

#### 5.2.3 TRINKWASSERLEITUNGEN

Edelstahl bzw. Metallverbundrohr. Leitungen wärmedämmend. Horizontale Leitungsführung im UG unter Decke, ab EG auf dem Rohfußboden.

#### 5.2.4 WARMWASSERBEREITUNG

Über zentralen Speicher-Wärmetauscher im Technikraum und zeitgesteuertem Pumpenzirkulationssystem.

### 5.3 SANITÄRAUSSTATTUNG

Zusätzlich erhält jedes Haus (Haus 1 und 2 zusammen) einen allgemeinen Außenwasserhahn frostsicher im Erdgeschoss. Ausführung der Sanitäreinrichtungen gemäß der Verkaufsunterlagen und Ausstattungsvariante. Diese umfasst die nachgenannten Ausstattungsgegenstände nebst Zubehör.

Bad: Duschtasse 900 x 900 mm weiß mit Handbrause und Brausestange verchromt, Duschverglasungen in ESG Echtglas 2-tlg, Badetuchheizkörper, Eck-Duschmittelkorb, Duschwischer, Handtuch-Hakenleiste, Spiegel.

Waschtischanlage: Waschtisch 600 x 480 mm, Waschtischmischer Chrom, Handtuchhalter.

Handwaschbecken bei Einzel-WC: Handwaschbecken 450 x 340 mm, 1 Hahnloch, Waschtischarmatur für Kaltwasser verchromt.

WC-Anlage: Wand-WC-Tiefspüler weiß mit WC-Deckel, Bestätigungsplatte Geberit, Rollenhalter verchromt, Bürstengarnitur.

Weitere visualisierte Ausstattungen, wie Sauna, etc. sind nur ein Gestaltungsvorschlag seitens des Verkäufers und nicht im Kaufpreis enthalten.

## 5.4 LÜFTUNG

Abluft über Abluftventilatoren in den innenliegenden Räumen Bad, Dusche, WC. Die Dunstabzugshauben in der Küche werden als Umluftshauben ausgeführt.

## 5.5 ELEKTROINSTALLATION

### 5.5.1 STROMVERSORGUNG

Anschluss an das örtliche Kabelnetz der Netzbetreiber. Die Übergabe erfolgt im Hausanschlussraum im Untergeschoss.

### 5.5.2 NIEDERSPANNUNGSINSTALLATION HAUPTVERTEILUNG

Verteiler im UG mit Messeinrichtungen und Absicherungen der Allgemeinbereiche.

### 5.5.3 NIEDERSPANNUNGSINSTALLATION UNTERVERTEILUNG

Jede Wohnung ein Verteiler innerhalb der Wohnung, mit Absicherungen und UP-Anschluss (Kastendose) zur Montage der Telefon- (nur leerverbohrt), Daten-, und Antennen-Komponenten.

### 5.5.4 KABEL UND LEITUNGEN

Untergeschosse: Aufputz-Installation, Leitungen in Kanälen oder Rohrsystemen, Aufputz-Schalter und Schuko-Steckdosen.

Wohngeschosse und Treppenhäuser: Installationen unter Putz mit Schalterprogramm in Reinweiß.

### 5.5.5 BELEUCHTUNGSANLAGE

Innen (Treppenhaus, allgemeine Flure): Beleuchtung gesteuert mit Sensorleuchten je Stockwerk oder Treppenpodest.

Außen: Beleuchtung befestigt am Gebäude nach Konzept Außenanlagen.

Wohnungskeller: Wandleuchte oder Deckenleuchte, 1 Steckdose in Aufputz-Installation. Technikräume, Müll- und Gemeinschaftsräume sowie

Tiefgarage: Langfeldleuchten, mit Bewegungsmelder.

### 5.5.6 SICHERHEITSBELEUCHTUNG TIEFGARAGE

Beleuchtung für Verkehrs- und Fluchtwege nach behördlichen Auflagen.

## 5.6 TÜRSPRECHANLAGE

Gegensprechanlage in Briefkastenanlage eingebaut mit Türöffner.

## 5.7 AUFZUGSANLAGE

Personenaufzug mit je einer Haltestelle pro Geschoss. Aufschaltung auf ein Notrufsystem des Herstellers.

5.8 WOHNUNGEN (Steckdosen können nach Wohnungstypen variieren und sind nach Wohnungskonzept im Elektroplan enthalten.)

### 5.8.1 KÜCHE

- 1-2 Anschlüsse für Deckenleuchten mit Schalter
- 4 Steckdosen als Arbeitssteckdosen (als 2- oder 3-fach Steckdosen)
- 1 Steckdose für Kühlschrank

- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Umlufthaube
- 1 Herdanschlussdose (400 Volt)

### 5.8.2 WOHNEN/ESSEN

- 2 Anschlüsse für Deckenleuchten mit Schalter
- 4 Steckdosen
- 1 TV-Anschluss
- 1 Datenanschluss

### 5.8.3 DIELE/FLUR (FALLS VORHANDEN)

- 1 Anschluss für Deckenleuchte mit Schalter bzw. in grundrissabhängiger Anzahl
- 3 Steckdosen
- 1 Gegensprechanlage mit Türöffner

### 5.8.4 SCHLAFEN

- 1 Anschluss für Deckenleuchte mit 3 Wechselschalter
- 7 Steckdosen
- 1 Lehrverrohrung für TV-Anschluss vorgesehen
- 1 Datenanschluss

### 5.8.5 ZIMMER

- 1 Anschluss für Deckenleuchte mit 3 Wechselschalter
- 7 Steckdosen
- 1 Lehrverrohrung für TV-Anschluss vorgesehen
- 1 Lehrverrohrung für Datenanschluss vorgesehen

### 5.8.6 NASSZELLE

- 1 Anschluss für Deckenleuchte mit Schalter
- 1 Anschluss für Spiegelleuchte mit Schalter
- 2 Steckdosen

### 5.8.7 SEPARATES WC

- 1 Anschluss für Deckenleuchte
- 1 Ausschalter

### 5.8.8 ABSTELLRAUM (FALLS VORHANDEN)

- 1 Anschluss für Deckenleuchte
- 1 Steckdose

### 5.8.9 TERRASSE, DACHTERRASSEN, BALKONE

- 1 Steckdose, spritzwassergeschützt an Terrasse
- 1 Außenleuchte
- Kontrollschalter für Steckdose und Leuchte

5.8.10 Die dargestellten Beleuchtungskörper können in Farbgebung, Stückzahl oder Aussehen variiert und von der Visualisierung abweichend.

### 5.8.11 STELLPLATZ IN DER TIEFGARAGE

Eine Lehrverrohrung für die Elektromobilität ist vorgesehen und die Anschlussleistung richtet sich nach den angeschlossenen Fahrzeugen.

## 5.9 NEBENRÄUME IM UG/TIEFGARAGE:

1 Anschluss für Deckenleuchte geschaltet mittels Bewegungsmelder

**HINWEIS:** Den Anschlussantrag für Telekom, Internet etc. ist vom Wohnungseigentümer selbst zu beantragen. Die zentrale Medien-Unterverteilung wird Abstellraum oder im Flur situiert. Um ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleisten zu können, ist eine Balkon-Wandleuchte montiert. Treppenhaus, Treppenhausflur sind mit Sensorleuchten ausgestattet und die Tiefgarage wird mit Bewegungsmeldern ausgestattet. Am Hauseingang wird eine entsprechende Außenbeleuchtung angebracht. Die Verkehrswege werden teils mit einer umlaufenden Dachbeleuchtung bzw. Scheinwerfer, welche am Haus montiert sind, beleuchtet.

## 6 AUSSENANLAGEN

### 6.1 HAUSZUGÄNGE

Betonplattenbelag, grau gestrahlt oder gleichwertig.

### 6.2 WEGE

Die Stellplätze werden (nach Außenanlagenplanung) asphaltiert, bzw. mit wasserdurchlässigem Betonpflasterbelag auf Splittbett hergestellt. Wege wahlweise geschottert.

### 6.3 GRÜNFLÄCHEN

Die geplanten Grünflächen werden mit geeignetem Mutterboden planiert und mit Rasensamen eingesät.

### 6.4 GELÄNDEVERLÄUFE

Geländeverläufe werden in den Verkaufsunterlagen nicht dargestellt. Hier kann es zu An- und oder Abböschungen sowie schräg verlaufende Flächen kommen.

### 6.5 SONSTIGES

Bei Bedarf Stützmauern in Beton schalrein oder Naturstein zum Ausgleich von Geländedifferenzen.

## 7 REINIGUNG

Vor der Übergabe der Wohnungen wird eine Objektreinigung durchgeführt.

Diese Objektreinigung stellt eine besenreine Grundreinigung dar. Die Feinreinigung ist vom Wohnungseigentümer selbst vorzunehmen.

## 8 WARTUNG

Um eine einwandfreie Funktion der technischen Anlagen zu gewährleisten, müssen diese laufend gewartet werden. Hierzu empfiehlt es sich, Wartungsverträge über die Hausverwaltung abzuschließen.

## HINWEIS

Die Grundausstattung der einzelnen Wohnungen sowie der Allgemeinflächen ist in dieser Baubeschreibung festgelegt.

In den Verkaufsunterlagen dargestellte Wand- und Bodenbeläge sowie Zimmertüren können farblich abweichen.

In den Verkaufsunterlagen dargestellte Sträucher, Bäume und andere Bepflanzungen kommen nicht zwingend zur Ausführung.

Sonderwünsche und Abweichungen zur Ausstattungsliste müssen un- aufgefordert und im zeitlich möglichen Rahmen der Umsetzung durch den Wohnungskäufer geäußert werden. Erforderliche Planänderungen werden nach Aufwand an den Kunden verrechnet

Technisch notwendige oder behördlich angeordnete Änderungen und / oder Verbesserungen können von der Firma Fussenegger & Bertsch Wohnbau GmbH ohne Zustimmung der Käufer vorgenommen werden. Dasselbe gilt für die Verwendung anderer Materialien, die mindestens gleichwertig sind.

Sonderwünsche und Vergütungen sind mit der Projektleitung zu vereinbaren.