



T 452
Reutte



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Bauvorhaben T 450 Nauders



Bauleitung



Bmst. Ing. Klemens Vögele
+43 512 571411 - 520
klemens.voegele@alpenlaendische.at



HWB = 32 kWh/m²a (Haus A)
HWB = 31 kWh/m²a (Haus B)
(Passivhausqualität)

Adresse

HNr. 18 a und 18 b
6543 Nauders



Lage

Grundbuch 84108 Nauders
Bezirksgericht Landeck
GSt-Nr. .215/1



ALLGEMEINE BESCHREIBUNG



In der Gemeinde Nauders, HNr. 18 a u. 18 b, GSt.-Nr. .215/1 errichtet die Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau GmbH eine Wohnanlage mit 26 Mietwohnungen mit Kaufoption n. TWFG 1991 und 31 Tiefgaragenabstellplätzen.




Die Wohnanlage besteht aus zwei Baukörpern (aus A und B), welche jeweils durch ein Stiegenhaus und mittels Personenaufzug erschlossen werden. Das Untergeschoß ist mit beiden Häusern verbunden.

Die Zufahrt zur Wohnanlage und zur Tiefgarage erfolgt über den im Süden gelegenen Mühlenweg.

Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon. Außerdem ist jeder Wohnungseinheit ein Tiefgaragenabstellplatz sowie ein Kellerabteil zugeordnet. **Nur die Wohnungen Top 1 und Top 28 haben kein Kellerabteil, da in der Wohnung ein großzügiger Abstellraum vorhanden ist.**

Im Freien befinden sich 2 Besucherparkplätze, ein Müllraum sowie im 1. OG ein Kinderspielplatz.

Öffentliche Einrichtungen

			
Gemeindeamt Nauders	ca. 6 min, 450 m	ca. 3 min, 700 m	ca. 52 min., 52,5 km
BKH Zams			ca. 50 min, 50,7 km
Kindergarten Nauders	ca. 9 min., 700 m	ca. 2 min., 700 m	ca. 3 min., 750 m
Volksschule Schulstraße	ca. 9 min., 700 m	ca. 2 min., 700 m	ca. 3 min., 750 m
Mittelschule Pfunds			ca. 24 min., 18,9 km

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Baukörper

Haus A:

Erdgeschoß	7 Wohnungen
1. Obergeschoß	4 Wohnungen
2. Obergeschoß	4 Wohnungen
3. Obergeschoß	3 Wohnungen

1	1-Zimmer-Wohnung
9	2-Zimmer-Wohnungen
6	3-Zimmer-Wohnungen
2	4-Zimmer-Wohnungen
18	Wohnungen insgesamt

Haus B:

Erdgeschoß	2 Wohnungen
1. Obergeschoß	2 Wohnungen
2. Obergeschoß	2 Wohnungen
3. Obergeschoß	2 Wohnungen

1	2-Zimmer-Wohnungen
7	3-Zimmer-Wohnungen
8	Wohnungen insgesamt



Allgemeinflächen

Im 1. Untergeschoß (UG) befinden sich:

31	Tiefgaragenabstellplätze
26	Kellerabteile
1	Technikraum
2	E-Verteiler-Räume
2	Fahrradräume
2	Abstellräume für Kinderwägen/Sportgeräte
1	Hausmeisterraum

Im Erdgeschoß befinden sich 2 Besucherparkplätze sowie ein Müllraum. Im Freien im 1. OG befindet sich der Kinderspielplatz.

Müllentsorgung

In Nauders besteht für Restmüll und Biomüll ein Sacksystem. Sie erhalten pro Jahr entsprechend der Hausgröße eine gewisse Anzahl an Müllsäcken (Restmüll und Biomüll). Der Müllraum kann von jedem Mieter zum Abstellen seiner Müllsäcke verwendet werden. Diese werden durch die Gemeinde wöchentlich bzw. der Biomüll wöchentlich bzw. außerhalb der Saison 14-tägig geleert.

Die restlichen Wertstoffe (Plastik, Papier, Karton, Glas, Alu, etc.) sind im örtlichen Abfallwirtschafts-zentrum zu entsorgen.

Keller

Fundierung:

Stahlbetonmassivbauweise mit Bodenplatte, in wasserundurchlässiger Ausführung.

Wände:

Stahlbetonwände 25 bis 30 cm in wasserundurchlässiger Ausführung

Decken:

Stahlbetonmassivdecken im Gefälle, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen

Trennwände Kellerabteile:

Trennwandsystem aus 4-seitig gehobelten Holzleisten

Wohngeschosse

Wände:

- Thermowand, Wandstärke 45 cm, bestehend aus zwei Stahlbetonscheiben mit innenliegender Pur-Wärmedämmung 18 cm
- Wohnungstrennwände und Trennwände Wohnungen zu Stiegenhaus: Stahlbetonwände 20 cm mit Gipskartonvorsatzschalen, nach den Bestimmungen der TBO bzw. ÖNORM
- Nichttragende Zwischenwände: Gipskartonständerwände 12,5 cm

Haustreppen:

Stahlbetontreppen, schalltechnisch entkoppelt, Belag Feinsteinzeug, Handlauf aus Edelstahl

Decken:

Stahlbetonelementdecken, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen, mit gemalter Untersicht. Teilweise werden Gipskartondecken abgehängt.

In den Gängen und teilweise in den Abstellräumen, Bädern, WCs und Zimmern werden Gipskartondecken abgehängt.

Dachkonstruktion:

Flachdach; Duodach bekiest - die Wärmedämmung wird auf die Stahlbetondecke aufgelegt, die Abdichtung erfolgt mittels Bitumenabdichtungsbahnen

Aufzugsanlage:

Haus A und Haus B je 1 Personenaufzug, für 6 Personen

Fassade:

Sichtbeton

Spenglerarbeiten:

Ausführung in verzinnem Stahlblech, Uginox und in beschichtetem Alublech

Heizung

Automatisch gesteuertes, zentrales Heizsystem

Energieträger:

Luft-Wärmepumpe

Heizungszentrale:

Heizanlage mit Luft-Wärmepumpe im Untergeschoß.

Wärmeverteilung:

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Regelung:

Vorlaufkonstanttemperaturregelung des Haupt-Verteilsystems. Im Wohnzimmer kann die gewünschte Raumtemperatur mittels Raumthermostat reguliert werden. Für die restlichen Räume ist eine Handregulierung im Fußbodenheizungsverteiler möglich.

Brauchwasserbereitung

System:

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in jeder Wohnung mittels eines elektrisch betriebenen Warmwasserboilers.

Zählung:

Geeichte Durchflussmengenähler für Kaltwasser in jeder Wohnung, Fabrikat: TECHEM

Gartenwasser:

Für die allgemeinen Bereiche werden frostsichere Auslaufhähne installiert. Jede Wohnung mit Gartenanteil erhält ebenfalls einen frostsicheren Auslaufhahn, wohnungsintern versorgt, Fabrikat: KEMPER

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung (Komfortlüftung) zentralgesteuert mit Außengeräten auf dem Dach.

Die Zuluft Einbringung erfolgt im Wohnbereich und in den Schlafzimmern, die Abluftabsaugung erfolgt im Bad, WC, Küche und wenn vorhanden im Abstellraum.

Keine Küchenlüftung, ggf. Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb.

AUSSTATTUNG WOHNBEREICHE

Preise exkl. Mehrwertsteuer

Türen

Wohnungseingangstüren:

- Zarge: 160 mm breit mit Doppelfalz, 2 Dichtungen rundum
- Türblätter: Klimaklasse III, 64 mm stark, mit Türspion, beidseitig mit MAX-Platten belegt
- Beschlag: Glutz Schutzbeschlag Topaz Modell 30.030, Oberfläche Edelstahl matt gebürstet

Innentüren:

- Zargen: Stahlblechzargen für überfälzte Türblätter
- Türblätter: Vollbau-Türblätter 40 mm stark, Gummidichtung dreiseitig, Streiftüren, weiß lackiert
- Beschlag: Drückergarnitur mit Rundrosetten Glutz Modell Topaz 30.030, Buntbart, Oberfläche Edelstahl matt gebürstet, WC- und Badtüren mit WC-Drückergarnitur

Preise:

Zimmertürblätter mit Stahlzargen, DL 80/200 cm	je Stk.	€ 459,90
WC- und Badtürblätter mit Stahlzargen, DL 80/200 cm	je Stk.	€ 457,89

Innenputz- bzw. Spachtelungsarbeiten

- Wohn- und Nebenräume: Kalk-Gips-Putz od. Wandspachtelung
- Bäder: Kalk-Zement-Putz od. Wandspachtelung

Malerarbeiten

Wandanstrich Innendispersion weiß (verputzte od. gespachtelte Wände)	je m ²	€ 4,73
Wandanstrich Innendispersion weiß (Trockenbau)	je m ²	€ 6,23
Deckenspachtelung	je m ²	€ 10,45
Deckenanstrich weiß	je m ²	€ 4,73
Zargenanstrich weiß, Zargenbreite bis 16 cm	je Stk.	€ 7,15

Estrichlegerarbeiten

Schwimmender Zementestrich auf Unterlagestrich und Trittschalldämmung

Fliesenlegerarbeiten

Bad & WC:

Wände (Teilverflisung):

Agrob 25/33 cm, Farbe: weiß	je m ²	€ 65,30
-----------------------------	-------------------	---------

Boden:

District 60/30 cm, Farbe: beige je m² € 70,20

Abstellraum / Flur:

District 60/30 cm, Farbe: beige je m² € 70,20

Sockel ca. 6 cm je lfm € 12,20

Bodenlegerarbeiten

Wohn- / Ess- und Küchenbereich / Schlafzimmer / Flur:

Fertig-Klebeparkett Marke BAUWERK-MULTIPARK - Eiche
einschließlich Schweizerleisten je m² € 53,20

Terrassen

Belag: Betonplattenbelag im Kiesbett

Balkone

Betonkragplatte thermisch getrennt und bituminös abgedichtet

- Belag: Holzlattenrost Lärche
- Balkongeländer: Stahlkonstruktion verzinkt, Füllung mit Lochblech

Fenster und Balkontüren

Kunststoff-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung, U-Wert Verglasung = 0,5 W/m²K, Fensterfarbe innen weiß, Innenfensterbänke in Kunststoff weiß, Außenfensterbänke Aluminium pulverbeschichtet oder natur, Schalldämm-Maß lt. ÖNORM

Sanitärausstattung

Preise exkl. Mehrwertsteuer, inkl. Montage

Wand-WC-Anlage:



1 Tiefspülklosett, Villeroy+Boch inkl. WC-Sitz – O.NOVO 556010	€ 234,22
1 Betätigungsplatte, Geberit Sigma 01 115.770.11.5 weiss	€ 30,85

Marke	Produktname	Beschreibung	Abbildung
	O.Novo 566010	Tiefspülklosett wandhängend	
	Sigma 01 115.770-11.5	Betätigungsplatte	

Handwaschbecken:

1 Handwaschbecken 45x35cm, Villeroy & Boch O.Novo 536045 weiss	€ 120,76
1 Kaltwasser Standventil, Grohe Concetto 32 207 chrom	€ 129,06

Marke	Produktname	Beschreibung	Abbildung
	O.Novo 536045	Handwaschbecken	



	<p>Concetto 32207001</p>	<p>Standventil ½"</p>	
---	------------------------------	-----------------------	---

Brauseanlage:

Duschboden im Gefälle verflies

1 Duschrinne Geberit Cleanline60 154.457.00.1 inkl. Zubehör Rohbauset	€ 690,50
1 Duschvorhangstange L-Form PBA 4CN.436.00BB	€ 176,85
1 Einhand-Brausebatterie Grohe Essence New 33636001 chrom	€ 183,96
1 Brausegarnitur 900 mm, Grohe Tempesta New 27925000 chrom	€ 77,62

Marke	Produktname	Beschreibung	Abbildung
	<p>Cleanline60 154.457.00.1</p>	<p>Duschrinne</p>	
	<p>4CN.436.00BB</p>	<p>Duschvorhang- stange L-Form Deckenabhän- gung 100x100 cm</p>	
	<p>Tempesta New 27925000</p>	<p>Brausestange 900 mm Handbrause ½ " Relaxflex- Schlauch 1750 mm</p>	

	<p>Essence New 33636001</p>	<p>Einhand-Brause- Batterie 1/2"</p>	
---	---------------------------------	--	---

Waschtisanlage:

1 Waschtisch 60 cm, Villeroy & Boch O.Novo 516060	€ 123,20
1 Waschtischmischer, Grohe Essence NEW Ecojoy 32898001 chrom	€ 171,76

Marke	Produktname	Beschreibung	Abbildung
	<p>O.Novo 516060</p>	<p>Waschtisch</p>	
	<p>Essence New Eco- Joy 32898001</p>	<p>Einhand-Wasch- tischbatterie</p>	

Waschmaschinenanschluss:

1 Anschlusskugelhahn 1/2 Zoll und 1 Wandeinbausifon (Abfluss)	€ 104,90
--	----------

Küchenanschluss:

1 Eckventil 1/2 Zoll verchromt und 1 Geräteventil 1/2 Zoll (Geschirrspüler-Anschluss) verchromt	€ 88,80
--	---------

Elektroinstallationen

Preise exkl. Mehrwertsteuer

Wohnungsinstallation:

Ausführung siehe beigelegter Installationsplan

Kellerabteile:

Schiffsleuchte, Schalter und Steckdose auf Wohnungsstromkreis angeschlossen

Sonnenschutz:

Im Bereich der Fenster, Balkon- und Terrassentüren wird die Verrohrung und Verkabelung für die Installation von elektrisch betriebenen, funkgesteuerten Rollläden vorbereitet. Die Rollläden werden NICHT ausgestattet!

Kommunikationssysteme – TV:

Gegensprechanlage mit automatischem Türöffner

- 1 TV/SAT-Anschlussdose im Wohnzimmer
- 1 Telefon/Internet-Anschlussdose im Wohnzimmer
- Verrohrung für Telefon/Internet und TV/SAT in jedem Schlaf-/Kinderzimmer
- Gemeinschaft-SAT-Anlage am Hauptdach (SAT-Einzelanlagen sind nicht zulässig)

Sämtliche Fernsehprogramme sind unaufbereitet und nur mittels eines Digitalreceivers (ORF 1 und 2 über ORF-Karte), welcher selbst beizustellen ist, empfangbar.

Die Wohnanlage wird von den Kabelfernsehen- bzw. Internetanbietern der Gemeinde versorgt.

Schalter und Steckdosen:

Fabrikat: Busch-Jaeger Balance Si

Sonderwünsche (Elektroinstallationen):

Die nachstehend angeführten Positionen betreffen alle zusätzlichen Ausführungswünsche der Wohnungswerber gegenüber der Normalausstattung und beinhalten alle erforderlichen Beratungs-, Planungs- und Ausführungskosten ohne Verputz- und Malerarbeiten, soweit die Änderungs- bzw. Zusatzwünsche vor Installationsbeginn bekannt gegeben und beauftragt werden.

Pauschalsummen:

inklusive anteiligen Einlegearbeiten, Stemmarbeiten in Ziegelwänden, Rohr-, Draht-, Klein- und Befestigungsmaterial etc. sowie Besprechung mit den Wohnungswerbern (separate Verrechnung bei Stemmarbeiten in Betonwänden)

Schalter und Steckdosen

Mehrleistung je Aus-/Wechselschalter	€	52,90
Mehrleistung je Serienschalter	€	63,00
Mehrleistung je Kreuzschalter	€	69,00
Mehrleistung je Wippentaster	€	51,00

Mehrleistung je Schukosteckdose	€ 49,90
Mehrleistung je Schukosteckdose 1-fach auf 2-fach	€ 42,00
Mehrleistung je Schukosteckdose 2-fach	€ 72,00
Mehrleistung je Geräteanschlussdose	€ 89,00
Mehrleistung je Telefonauslassdose	€ 165,00
Mehrleistung je Antennensteckdose SAT-Anschluss komplett	€ 150,00
Mehrleistung je Dimmer 600 VA	€ 125,00
Mehrleistung je Deckenlichtauslass	€ 550,00
Mehrleistung je Wandlichtauslass	€ 420,00
Mehrleistung je Leitungsschutzschalter 1-pol. im Unterverteiler	€ 45,00
Mehrleistung je Leitungsschutzschalter 3-pol. im Unterverteiler	€ 110,00
Mehrleistung je Netzfreischalter 16A/230V	€ 195,00



INFORMATION SONDERWUNSCHABWICKLUNG

Alle Abweichungen von Leistungen, welche auf Wunsch des Wohnungswerbers über die von der Gesellschaft geplante bzw. ausdrücklich beschriebene Ausführung bzw. Ausstattung in qualitativer und quantitativer Hinsicht hinausgehen, gelten als Sonderwünsche.

Diese und die Art deren Vergabe sind der Gesellschaft bis zu einem von ihr bestimmten Termin so rechtzeitig schriftlich bekanntzugeben, dass eine ausreichende Bearbeitungszeit zur Verfügung bleibt. Sonderwünsche sind grundsätzlich nur dann genehmigungsfähig, wenn nicht in Rechte Dritter eingegriffen wird und deren Ausführung technisch möglich, unbedenklich und nach den Bauvorschriften (z.B. über Schallschutz) zulässig ist. Die Bautätigkeit und die Bauüberwachung dürfen durch diese Sonderwünsche weder erschwert, behindert noch verzögert werden.

Ausstattungs-sonderwünsche:

Ausstattungs-sonderwünsche sind nur dann genehmigungsfähig, sofern sie keine Qualitätsminderung gegenüber dem Ausstattungsstandard darstellen.

Mögliche Ausstattung-sonderwünsche sind:

- Änderung der Bodenbeläge
- Änderung der Fliesenbeläge
- Änderung der Innentüren: Oberfläche, Holztürstöcke, Glasausschnitte, Beschläge
- Änderung der Sanitärinstallationen: Sanitärausstattungsgegenstände (Farbe, Modell)
- Änderung Elektroinstallation
- Änderung Malerarbeiten: Oberflächen Wände, Decken und Stahlzargen

Ausstattungs-sonderwünsche sind schriftlich direkt mit den am Bau beschäftigten Firmen abzuwickeln. Eventuell anfallende Mehrkosten werden Ihnen von diesen direkt in Rechnung gestellt.

Ein Ersatz von Aufwendungen aus Sonderwünschen bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht nur, wenn es sich um ersatzfähige Aufwendungen im Sinne des § 20 Abs. 5 Z 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) handelt und die Zustimmung zum Sonderwunsch nicht an die Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden war (§ 20 Abs. 5 Z 3 WGG).

Der Wohnungswerber trägt die Kosten der Instandhaltung bzw. im Falle des § 20 Abs. 5 Z 3 WGG der Wiederherstellung des früheren Zustandes. Bei einem Rücktritt vom Vertrag sind die Kosten für den Rückbau in die Standardausführung vom Wohnungswerber zu übernehmen.

Kostenrückerstattung

Bei Nichtinanspruchnahme von Standardausstattungen erfolgt die Vergütung der Normalausstattung durch unsere Gesellschaft im Zuge der Bauendabrechnung vorbehaltlich der Genehmigung durch die Wohnbauförderung des Landes Tirol. Für diesen Bearbeitungsaufwand verrechnet unsere Gesellschaft einen Unkostenbeitrag von 3 % zuzüglich Mehrwertsteuer jener Kosten, die in dieser Abrechnung aufscheinen.

Der Wohnungswerber hat dafür einzustehen und garantiert sowohl der Gesellschaft, als auch den übrigen Wohnungswerbern dafür, dass bei diesen Ausstattungssonderwünschen die technischen Bauvorschriften und Normen nach dem jeweiligen Stand der Technik eingehalten werden. Dies ist der Gesellschaft vom Wohnungswerber auf dessen Kosten und Gefahr nachzuweisen.

Die Gesellschaft ist zum Schutz der übrigen Wohnungswerber vor nachteiligen Auswirkungen berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Sonderwünsche selbst oder durch Dritte zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen. Hierzu können die Räumlichkeiten des Wohnungswerbers auch nach erfolgter Übergabe zum Zwecke von Messungen, Befundaufnahmen und Beweissicherungen gegen vorherige Anmeldung, außer bei Gefahr im Verzug, betreten werden. Die Bestellung von Sachverständigen erfolgt möglichst einvernehmlich mit dem Wohnungswerber.