



## Vorläufige Baubeschreibung

Bauvorhaben Reutte T 452

„Lutterottstraße 10“

### Bauleitung



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



**HWB = 30 kWh/m<sup>2</sup>a (Passivhausqualität)**

### Allgemein

In der Marktgemeinde Reutte, Lutterottstraße 10, GSt-Nr. 1043/1 errichtet die Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH eine Wohnanlage mit 9 Mietwohnungen und 9 Tiefgaragenabstellplätzen.

Die Wohnanlage besteht aus einem Baukörper, welcher durch ein Stiegenhaus und mittels Personenaufzug erschlossen wird.

Die Zufahrt zur Wohnanlage erfolgt über die im Nordwesten gelegene Lutterottstraße. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich auf dem westlich gelegenen Nachbargrundstück (Lutterottstraße 6 & 8).

Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon. Außerdem sind jeder Wohnungseinheit ein Tiefgaragenabstellplatz sowie ein Kellerabteil zugeordnet.

Im Freien befinden sich 4 Besucherparkplätze, ein Müllraum sowie ein Kinderspielplatz.



**Massivbauprojekt**  
Baubeginn: Jänner 2023  
Fertigstellung (geplant): Mai 2024

Zur Projektseite:



### Technische Beschreibung

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

In jedem Geschoss befinden sich jeweils zwei 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine 3-Zimmer-Wohnung.

6 ..... 2-Zimmer-Wohnungen  
3 ..... 3-Zimmer-Wohnungen  
**9 ..... Wohnungen insgesamt**

Im Untergeschoß befinden sich:

9 ..... Tiefgaragenabstellplätze  
9 ..... Kellerabteile  
1 ..... Lagerraum  
1 ..... Technikraum  
1 ..... E-Verteiler-Raum  
1 ..... Fahrradraum  
1 ..... Abstellraum für Kinderwagen/Sportgeräte  
1 ..... Hausmeisterraum

Die Ausstattung des gesamten Objektes sowie der einzelnen Wohnungen werden nach den neuesten Erkenntnissen der Technik erstellt. Auf eine verbesserte Schall- und Wärmedämmung gegenüber den Erfordernissen der TBO (Tiroler Bauordnung) und den einschlägigen ÖNORMEN wird besonderer Wert gelegt.



#### Fundierung:

Stahlbetonmassivbauweise mit Bodenplatte, in wasserundurchlässiger Ausführung

#### Kellerwände:

Stahlbetonwände 25 cm in wasserundurchlässiger Ausführung

#### Decke über Tiefgarage:

Stahlbetonmassivdecken im Gefälle, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen

#### Außenwände:

Stahlbetonwände 20 cm stark mit Wärmedämmverbundsystem 22 cm

#### Wohnungstrennwände:

Stahlbetonwände 20 cm stark mit Gipskartonvorsatzschalen

#### Zwischenwände:

Gipskartonständerwände 12,5 cm

#### Decken:

Stahlbetonmassivdecken, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen, mit beschichteter Untersicht. Teilweise werden Gipskartondecken abgehängt.

#### Stiegenhaustreppen:

Stahlbetontreppen schalltechnisch entkoppelt

#### Dach:

Pulldach; hinterlüfteter Holzdachstuhl der auf die oberste Geschoßdecke aufgesetzt wird, die Wärmedämmung wird auf die Stahlbetondecke aufgelegt, die Abdichtung erfolgt mittels Bitumenabdichtungsbahnen

## Innenausbau

#### Wandoberflächen:

Betonwände werden verputzt bzw. Trockenbauwände gespachtelt, weiß gemalen, die Bäder und WC's werden raumhoch bis Unterkante Decke verflies.

#### Fußböden:

Schwimmende Estriche mit Trittschall- und Wärmedämmung

- Wohn-/Ess-/Küchenbereiche/Vorräume/Zimmer: Parkett
- Abstellräume: Fliesen
- Bäder und WC: keramischer Boden- und Wandbelag
- Balkone: Holzroste aus Lärche
- Terrassen: Betonplattenbelag im Kiesbett
- Stiegenhäuser: Feinsteinzeug

#### Balkongeländer:

Verzinkte Geländer Konstruktion mit Plattenfüllungen

#### Fenster und Türen:

Fenster und Balkontüren aus Kunststoff, Farbe innen weiß, Dreh- bzw. Drehkipplügel, 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung

#### Wohnungseingangstüre:

Türblatt mit Doppelfalz, beidseitig mit MAX-Platten belegt. Farbe innen weiß. , Klimaklasse c/d/e, ca. 64 mm stark, 2 Gummidichtungen rundum, mit eingebautem Türspion, Beschlag Edelstahl matt gebürstet.

#### Innentüren:

Stahlzarge lackiert, Gummidichtung dreiseitig, Türblatt Oberfläche weiß lackiert, mit Innentürbeschlag Edelstahl matt gebürstet. Alle Türen sind Streiftüren.

#### Heizung:

Im Untergeschoß befindet sich eine Heizzentrale, in welcher das Heizungswasser mittels einer Haupt-Wärmepumpe (Luftwärmepumpe) auf nur 20-35°C erhitzt wird und mit nur niedrigen Leitungsverlusten in die Fußbodenheizungen der einzelnen Wohnungen geleitet wird.

In jeder Wohnung befinden sich für das Brauchwasser Warmwasserboiler mit nochmals einer in den Boiler integrierten Wärmepumpe. Sie verwendet die Restwärme aus der Fußbodenheizung. Dies führt zu einer Einsparung von ca. 25% gegenüber dem System der zentralen Brauchwassererwärmung. Damit kann man im Sommer sogar „sanft kühlen“ (ca. 2°C)

### Sanitär- und Lüftungsinstallation:

#### Bad:

##### Waschtischanlage:

- 1 Waschtisch - Villeroy & Boch
- 1 Einhand-Waschtischbatterie - Grohe

##### Brauseanlage:

- Duschboden im Gefälle verflieset
- 1 Bodenablauf - Geberit
- 1 Brausegarnitur – Grohe

##### Zu- und Abfluss für eine Waschmaschine

#### WC:

##### Wand-WC-Anlage:

- 1 Tiefspülklosett - Villeroy & Boch
- 1 Klosettsitz

##### Handwaschbecken:

- 1 Handwaschbecken - Villeroy & Boch
- 1 Kaltwasser Standventil - Grohe

#### Küche:

- Anschluss für Spüle, Abfluss, Kalt- und Warmwasserleitung

### Lüftungsanlage:

Kontrollierte Wohnraumlüftung (Komfortlüftung) mit zentralem Lüftungsgerät je Stiegenhaus. Die Zuluft-einbringung erfolgt im Wohnbereich und in den Schlafzimmern, die Abluftabsaugung erfolgt in Bad, WC, Küche und Abstellraum.

In den Küchen dürfen nur Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb eingebaut werden.

### Elektroinstallation:

#### Flur:

- 1-2 Deckenauslässe mit Wechselschalter
- 1-2 Steckdosen
- 1 Torsprechstelle

#### Wohnraum:

- 2 Deckenauslässe mit Serienschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 Telefonsteckdose

#### Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Ausschalter
- 3-4 Steckdosen
- 1 Verrohrung + Verkabelung für TV-Anschluss
- 1 Verrohrung + Verkabelung für Telefon

#### Küche:

- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 1 Wandauslass bei Küchenteil mit Serienschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Anschluss Elektroherd
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Dunstabzug

#### Abstellraum:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose
- 1 Waschmaschinensteckdose

#### Bad:

- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 1 Wandauslass mit Serienschalter
- 1 Steckdose beim Waschtisch

#### WC:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose

#### Terrasse/Balkon:

- 1 Wandleuchte mit Schalter
- 1 Steckdose

#### Keller:

- 1 Leuchte mit Schalter
- 1 Steckdose

### Gemeinschaftsanlagen:

- Brieffachanlage mit großformatigem Fach je Wohnung
- ein versperrbares Kellerabteil je Wohnung
- Zentralschließanlage
- Gemeinschaft – SAT-Anlage ohne Receiver
- ORF1, ORF2, ATV+ können über den selbstbeizustellenden Digitalreceiver und ORF-Digitalkarte empfangen werden
- die Außenanlagen werden gärtnerisch gestaltet

Ausstattungsänderungen sind vorbehalten!

## Ausstattungs-sonderwünsche

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

Mögliche Ausstattungssonderwünsche sind:

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

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

Grundsätzlich ist nur eine Aufwertung des Standards möglich.

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.

Ein Ersatz von Aufwendungen aus Sonderwünschen, insbesondere auch im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses, wird unter Beachtung des Mietrechtsgesetzes ausgeschlossen.

Der Mieter trägt die Kosten der Instandhaltung bzw. Wiederherstellung seiner Veränderungen. Bei einem Rücktritt sind die Kosten für den Rückbau in die Standardausführung vom Wohnungswerber zu übernehmen.