



## Vorläufige Baubeschreibung

Bauvorhaben Sautens T 456

### Bauleitung



Bmst. DI Harald Stöckl  
+43 512 571411 - 535  
harald.stoeckl@alpenlaendische.at



**HWB = 29 kWh/m<sup>2</sup>a (Haus 1)**

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

### Allgemein

In der Gemeinde Sautens, GSt-Nr. 962 errichtet die Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH eine Wohnanlage mit 23 Mietwohnungen, 3 Carports und 31 Tiefgaragenabstellplätzen.

Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden, welche jeweils über ein Stiegenhaus und mittels Personenaufzug erschlossen werden.

Die Zufahrt zur Wohnanlage bzw. zur Tiefgarage Haus 1 erfolgt über die im Norden gelegene Zufahrtsstraße. Die Eingänge sowie die Tiefgarageneinfahrt Haus 2 befinden sich jeweils ostseitig.

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

Im Freien befinden sich sechs Besucherparkplätze und ein Spielplatz.



### Massivbauprojekt

Baubeginn: Dezember 2024

Fertigstellung (geplant): September 2026

Zur Projektseite:



### Technische Beschreibung

#### Haus 1:

- 1. Untergeschoß ..... 2 Wohnungen
- Erdgeschoß ..... 4 Wohnungen
- 1. Obergeschoß ..... 4 Wohnungen
- 2. Obergeschoß ..... 2 Wohnungen

9 ..... 3-Zimmer-Wohnungen

3 ..... 4-Zimmer-Wohnungen

**12 ..... Wohnungen insgesamt**

Im 2. Untergeschoß von Haus 1 befinden sich 22 Tiefgaragenabstellplätze sowie Abstellflächen für einspurig KFZ. Die Kellerabteile, der Müllraum, der Fahrradraum sowie ein Kinderwagen/Sportgeräteraum befinden sich im 1. Untergeschoß.

#### Haus 2:

- 1. Obergeschoß ..... 3 Wohnungen
- 2. Obergeschoß ..... 4 Wohnungen
- 3. Obergeschoß ..... 4 Wohnungen

5 ..... 2-Zimmer-Wohnungen

6 ..... 3-Zimmer-Wohnungen

**11 ..... Wohnungen insgesamt**

Im Erdgeschoß von Haus 2 befinden sich 3 überdachte Carports, 9 Tiefgaragenabstellplätze sowie ein Fahrradraum und ein Müllraum. Die Kellerabteile für Haus 2 befinden sich im 1. Obergeschoß.

Die Ausstattung des gesamten Objektes sowie der einzelnen Wohnungen werden nach den neuesten Erkenntnissen der Technik erstellt.

#### **Fundierung:**

Stahlbetonmassivbauweise mit Bodenplatte, in wasserundurchlässiger Ausführung

#### **Kellerwände:**

Stahlbetonwände 25-30 cm in wasserundurchlässiger Ausführung

#### **Außenwände:**

Stahlbetonwände und in den oberen Geschossen Ziegelwände 20 cm stark mit Wärmedämmverbundsystem, Dämmplattenstärke 22 cm

#### **Wohnungstrennwände:**

Stahlbetonwände 20 cm stark mit Gipskartonvorsatzschalen

#### **Zwischenwände:**

Gipskartonständerwände 12,5 cm, doppelt beplankt

#### **Decken:**

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

#### **Stiegenhaustreppen:**

Stahlbetontreppen schalltechnisch entkoppelt

#### **Dach:**

Stahlbetondecke mit aufgesetztem Holzdachstuhl, Satteldachkonstruktion mit bituminöser Abdichtung.

## **Innenausbau**

#### **Wandoberflächen:**

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

#### **Fußböden:**

Schwimmende Estriche mit Trittschall- und Wärmedämmung

- Wohn-/Ess-/Küchenbereiche/Zimmer: Parkett
- Vorraum/Diele/Gang: Parkett
- Bäder, WC und Abstellraum: Feinsteinzeug
- Balkone: Holzroste aus Lärche
- Terrassen: Betonplattenbelag im Kiesbett
- Stiegenhäuser: Feinsteinzeug

#### **Balkongeländer:**

Flachstabgeländer verzinkt

#### **Fenster und Türen:**

Fenster und Balkontüren aus Kunststoff, Farbe innen und außen 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:**

Automatisch gesteuertes Heizsystem (zentral), Energieträger Holzpellets, Raumheizung bzw. Wärmeverteilung in der Wohnung mittels Fußbodenheizung.

Die Warmwasserbereitung erfolgt auch zentral, Verteilung zu Wohnungen über Zirkulationsleitungen.

#### **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) in jeder Wohneinheit. 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 TV-Steckdose
- 1 Telefonsteckdose

**Schlafzimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Ausschalter
- 3-4 Steckdosen
- 1 Verrohrung für TV-Anschluss
- 1 Verrohrung 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
- Gemeinschafts-SAT-Anlage ohne Receiver
- Internet: die Leerverrohrung und interne Verkabelung für eine spätere Versorgung wird vorbereitet
- 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, Holztürstöcke, Glasausschnitte, Beschläge
- Änderung der Sanitärinstallationen: Sanitäreinrichtungsgegenstände (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.

IV-sth-js  
Innsbruck, März 2025