



## Vorläufige Baubeschreibung

Bauvorhaben Hopfgarten T 468 Kelchsau  
„Wohn- und Geschäftsgebäude“

### Bauleitung



Ing. Simon Smekal  
+43 512 571411 - 530  
simon.smekal@alpenlaendische.at



**HWB = 23 kWh/m<sup>2</sup>a (Passivhausqualität)**

### Allgemein

In der Gemeinde Hopfgarten, Kelchsau, GSt-Nr. 5425/7 errichtet die Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH ein Wohn- und Geschäftshaus mit 8 Mietwohnungen und 15 Tiefgaragenabstellplätzen sowie einem Lebensmittelmarkt mit Café inkl. öffentlichem WC und einem Tourismus-Bankbereich.

Das Wohn- und Geschäftshaus besteht aus einem Baukörper, welcher durch ein Stiegenhaus und mittels Personenaufzuges erschlossen wird.

Die Zufahrt erfolgt von Norden. Die Parkplätze für das Geschäft sind ebenfalls im Norden, die Besucherparkplätze straßenseitig im Westen angeordnet.

Jede Wohnung verfügt einen Balkon. Außerdem sind jeder Wohnungseinheit ein Tiefgaragenabstellplatz sowie ein Kellerabteil zugeordnet.

Der Dorfplatz zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus und dem neuen Feuerwehrhaus dient als Vorsowie Festplatz und, dem Geschäftshaus vorgelagert, als Spielplatz für die Wohnungen und Terrasse für das südorientierte Café.



### Holzbauprojekt

Baubeginn: Mai 2023  
Fertigstellung (geplant): September 2024

### Zur Projektseite:



### Technische Beschreibung

Erdgeschoß ..... 1 Lebensmittelmarkt mit Café  
..... 1 Tourismus-Bankbereich  
1.Obergeschoß ..... 4 Wohnungen  
2.Obergeschoß ..... 4 Wohnungen

In den beiden Obergeschossen befinden sich jeweils vier 3-Zimmer-Wohnungen.

**8 .....Wohnungen insgesamt**

#### Im Untergeschoß befinden sich:

15 ..... Tiefgaragenabstellplätze  
8 ..... Kellerabteile  
1 ..... E-Verteilerraum  
1 ..... Fahrradraum  
1 ..... Technikraum

Im Erdgeschoß befinden sich außerdem:

- 1 ..... öffentliche WC-Anlage
- 1 ..... Raum für Kinderwägen
- 1 ..... Müllraum

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

#### 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:

Holz-Riegel-Wand mit Mineralwolle ausgedämmt. Außen Lärchenbrettschalung vertikal, innen Installationssebene mit Trockenbauverkleidung

#### Wohnungstrennwände:

Mehrschalige Holz-Riegel-Wand mit Mineralwolle ausgedämmt und beidseitig mit Trockenbau verkleidet

#### Zwischenwände:

Holzriegelwände / Gipskartonständerwände mit Mineralwolle ausgedämmt und beidseitig mit Trockenbau verkleidet

#### Decken:

Massivholzdecken mit Untersicht in Sichtqualität bzw. abgehängte Decken gespachtelt und gemalen

#### Stiegenhaustreppen:

Holz-Fertigteilkonstruktion - schallentkoppelt

#### Dach:

Satteldach; hinterlüfteter Holzdachstuhl inkl. Mineralwolldämmung. Untersicht mit Trockenbau verkleidet. Abdichtung erfolgt mittels regendichter Dachunterbahn und Tondachziegel

## Innenausbau

#### Wandoberflächen:

Trockenbauwände gespachtelt (Q2), weiß gemalen, die Bäder und WC's werden raumhoch bis Unterkante Decke verflies.

#### Fußböden:

Schwimmende Estriche mit Trittschall- und Wärmedämmung

- Wohn-/Ess-/Küchenbereiche/Zimmer: Parkett
- Vorräume: Fliesen
- Abstellräume: Fliesen
- Bäder und WC: keramischer Boden- und Wandbelag
- Balkone: Holzroste aus Lärche
- Stiegenhäuser: Kugeln Teppichboden

#### Balkongeländer:

Verzinkte Geländer Konstruktion mit Füllung aus vertikal aneinandergereihten Lärchenlatten.

#### Fenster und Türen:

Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung, innen weiß, außen schwarz, Dreh- bzw. Drehkippflügel,

#### Wohnungseingangstüre:

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

#### Innentüren:

Holzfutterzarge weiß, 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 30-35°C erhitzt wird und mit nur niedrigen Leitungsverlusten in die Fußbodenheizungen der einzelnen Wohnungen geleitet wird.

Die Brauchwasseraufbereitung erfolgt je Wohnung mittels Warmwasserboiler.

### Sanitär- und Lüftungsinstallation:

#### Bad:

##### Waschtisanlage:

- 1 Waschtisch
- 1 Einhand-Waschtischbatterie

##### Brauseanlage:

- Duschboden im Gefälle verfließt
- 1 Bodenablauf
- 1 Brausegarnitur

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

#### WC:

##### Wand-WC-Anlage:

- 1 Tiefspülklosett
- 1 Klosettsitz

##### Handwaschbecken:

- 1 Handwaschbecken
- 1 Kaltwasser Standventil

#### Küche:

- Anschluss für Spüle, Abfluss, Kalt- und Warmwasserleitung

### Lüftungsanlage:

Kontrollierte Wohnraumlüftung (Komfortlüftung) mit Lüftungsgerät je 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 Antennensteckdose
- 1 Internetanschluss  
(Internet über A1 / KBH als FTTH - Fiber to the Home - verfügbar)

#### Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Ausschalter
- 3-4 Steckdosen
- 1 Verrohrung + TV-Anschluss/Internet

#### 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 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, Holzstück, Glasausschnitte, Beschläge
- Änderung der Sanitärinstallationen: Sanitäreinrichtungen (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-sme-ak  
Innsbruck, Jänner 2024