



# Wohnquartier Schwarzen

## Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### **Planung:**

SCHNETZER KREUZER  
Architektur und Projektentwicklung GmbH & Co KG  
Bregenzer Straße 67  
6900 Bregenz

### **Bauträger + Bauerrichter:**

Sohm Objektbau GmbH  
Bübel 818  
6861 Alberschwende

### **Bauökologie:**

Der Heizwärmebedarf (HWB) liegt bei Haus A bei ca. 35 kWh/(m<sup>2</sup>a) und bei Haus B bei ca. 29 kWh/(m<sup>2</sup>a). Die HWB-Angaben beziehen sich auf das Standortklima. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{GEE}$ ) liegt bei Haus A bei ca. 0,72 bei Haus B bei ca. 0,70. Nähere Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen.

### **Bauart:**

Die Wohnanlage wird nach Erfordernis auf eine Flachgründung mit Streifenfundamenten aufgesetzt. Dabei werden Außenwände und Bodenplatte im Kellergeschoss und in der hangseitigen Lage mittels wasserundurchlässigem Beton ausgebildet. Die Errichtung der aufgehenden Wohngeschosse erfolgt in Massivholzbauweise. Die Geschosdecken der darüberliegenden Geschosse in Holz-Beton-Verbund. Stiegenläufe der Stiegenhäuser und die Stiegenpodeste werden in Beton ausgeführt.

Die Außenwände bestehen aus DiagonalDübelholz® mit Wärmedämmpaket. Die Wandinnen-seite bleibt eine sichtbare und unbehandelte Holzoberfläche. Wohnungstrennwände werden mit zweischaligen Massivholzplatten mit Vorsatzschalen mit Beplankung ausgeführt. Die Trennwände zwischen Wohnungen und Stiegenhaus werden als Stahl-Beton-Wände mit wohnungsseitigen Vorsatzschalen mit Beplankung ausgeführt. Alle nichttragenden Innenwände der einzelnen Wohneinheiten werden als Holzständerwände mit beidseitiger Beplankung hergestellt.

Die Balkonbrüstungen wird im gleichen Stil wie die Fassade geschindelt und ist somit blickdicht bis ca. 80 cm. Die darüberliegende Absturzsicherung wird mittels Stahlgeländer umgesetzt.

In allen Wohnräumen wird auf der Holz-Beton-Verbunddecke eine schwimmende Estrichkonstruktion mit Trittschall- und Wärmedämmeigenschaften gemäß Ö-Norm verlegt, welche sich für die Verlegung der Fußbodenheizung eignet. Der Gebäudeaufbau wurde bauphysikalisch überprüft.



### **Dachdecker-, Spengler- und Schlosserarbeiten:**

Das Zeltdach wird in einer Warmdachkonstruktion mit Ziegeleindeckung hergestellt. Die Spenglerarbeiten werden mit „UGINOX“ oder „ROOFINOX“ oder mit beschichteten Blechen ausgeführt.

Sämtliche Geländerkonstruktionen in Stahl für Stiegen, Balkone, u. ä. werden im Außenbereich als feuerverzinkte oder beschichtete Stahlkonstruktionen hergestellt. Stahlteile im Innenbereich werden nach Farbvorschlag des Architekten beschichtet.

### **Wärmedämmung und Fassade:**

Die Außenfassade besteht aus einem Wärmedämmpaket mit hinterlüfteter Schindelfassade in Fichte.

Die Struktur und Farbe der Außenbauteile richtet sich nach dem Gestaltungsvorschlag und dem Farbkonzept des Architekten in Absprache mit den zuständigen Genehmigungsbehörden.

### **Elektroinstallation:**

Für die Wohnanlage wird die Starkstrominstallation mit Hauptverteiler, Zählertafel, den erforderlichen Schutzeinrichtungen, automatischen Sicherungen und eine Blitzschutzanlage mit Potentialausgleich komplett erstellt.

Das Stiegenhaus und die allgemeinen Räume werden mit ausreichend Beleuchtungskörpern und Steckdosen ausgestattet. Die Außenbeleuchtung im Allgemeinbereich wird in Kombination mit einem Dämmerungsschalter und einer Zeitschaltuhr installiert.

In jeder Wohnung befindet sich ein eigener Unterverteiler mit FI- Schutzschalter und automatischen Sicherungen. Sämtliche elektrischen Anschlüsse inkl. der Beleuchtung des Kellerabteils sind am wohnungseigenen Zähler angeschlossen.

Die Elektroinstallation verteilt sich folgendermaßen auf die einzelnen Bereiche der Wohneinheiten (Unten angeführte Bezeichnungen korrespondieren mit jenen in den Verkaufsplänen):

### **E-Mobilität Lademöglichkeiten:**

E-Ladestationen sind sowohl in den Tiefgaragen- sowie Außenstellplätzen möglich. Zuleitung und Wallbox sind nicht enthalten. Mögliche Ladeleistung variiert je nach Anzahl gleichzeitiger Ladungen und ist mit dem Stromanbieter abzuklären.

In den Fahrradräumen ist keine Lademöglichkeit vorhanden.

**Gang:**

- 1 Lichtauslass + #\* Spots
- 2 Lichtschalter
- 1 Steckdose
- 1 Gegensprechstation mit Klingel

**Küche**

- 2 Lichtauslässe
- 2 Lichtschalter
- 3 Steckdosen
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Umluft-Dunstabzugshaube
- 1 Herdanschlussdose mit Anschlusskabel

**Kinderzimmer**

- 1 Lichtauslass
- 1 Lichtschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Leerverrohrung

**Loggia**

- 1 Außenleuchte + #\* Spots
- 1 Lichtschalter
- 2 Steckdosen

**Abstellraum**

- 1 Lichtauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Steckdose
- ggf. zusätzlich 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner

**Wohn-/Esszimmer**

- 2 Lichtauslässe
- 2 Lichtschalter
- 5 Steckdosen
- 1 Multimedia-Dose (Internet, TV, Radio, SAT), internetfähig
- 1 Telefondose
- 1 Leerverrohrung
- 1 Raumthermostat

**Schlafzimmer**

- 1 Lichtauslass
- 3 Lichtschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Leerverrohrung

**Bad**

- 2 Lichtauslässe + #\* Spots
- 2 Lichtschalter
- 1 Steckdosen
- ggf. zusätzlich 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner

**WC**

- 1 Lichtauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Steckdose

**Kellerabteil**

- 1 Lichtauslass mit Leuchte
- 1 Lichtschalter
- 1 Steckdose

#\* Anzahl der Spots variiert mit Raumgröße und Raumaufteilung.

**Schließanlage:**

Als Schließanlage wird eine Zentralschließanlage eingesetzt, wobei Eingangstüren, Briefkasten und Kellerabteil zu einem Sicherheitssystem zusammengefasst und daher bequem mit einem Schlüssel bedient werden können. Die Innentüren werden mit Buntbartschlössern ausgestattet.

Das Tiefgaragentor wird über eine Fernbedienung und einen Schlüsselschalter angesteuert.

**Zugänglichkeit und Erschließung:**

Die Wohnanlage wird zur bequemeren Erreichbarkeit der Wohngeschosse mit einem komfortablen Personenlift je Baukörper ausgestattet. Der Zugang zum Lift wird schwellenlos ausgeführt. Alle Baukörper werden vom Kellergeschoss bis zu den Wohngeschossen mit einem innenliegenden Stiegenhaus ausgestattet.



### **Heizungsanlage:**

Die Wärmebereitstellung erfolgt über einen zentralen Fernwärmeanschluss im Haus B, wobei Haus A mitversorgt wird.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Niedertemperatur-Fußbodenheizung. Die Verbrauchsermittlung erfolgt mit Wärmedurchflussfunktählern je Wohneinheit getrennt im eigenen Heizungsverteilerkasten. Die Anzahl der regulierbaren Zonen pro Wohneinheit richtet sich nach der Berechnung der Fußbodenheizung, und wird je nach Grundriss aufgeteilt.

Die generelle Steuerung der Heizanlage erfolgt automatisch über einen Außentemperaturfühler.

### **Warmwasseraufbereitung:**

Die zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt über den Fernwärmeanschluss mittels zentralen Wärmespeichern.

Damit in jeder Wohnung das Warmwasser schnellstmöglich zur Verfügung steht, wird die Warmwasserleitung mit einem Zirkulationssystem ausgeführt.

Der Verbrauch von Warm- und Kaltwasser wird mittels Warm- und Kaltwasserfunktähler je Wohneinheit getrennt ermittelt.

Durch die Funkablesung ist ein Betreten der Wohnung für die Zählerablesung nicht mehr nötig.

### **Sanitäre Anlagen und Lüftung:**

Als generelles Lüftungskonzept für die Wohnungen ist die manuelle Fensterlüftung vorgesehen. Zur Ermöglichung einer Wohnungslüftung für den Feuchteschutz, auch in Abwesenheit der Bewohner, wird in den innenliegenden Räumen ohne Fenster wie z.B. WC, Bad oder Abstellraum bzw. an geeigneter Stelle ein elektrischer Einzelraumlüfter installiert.

Die passive Zuluftnachströmung erfolgt über Fensterfalzlüfter im Bereich des Fensterstockrahmens. Die Anzahl der Zuluftnachströmungen ergibt sich aus der Berechnung des Fachingenieurs.

Fensterfalzlüfter ersetzen nicht die manuelle Fensterlüftung sondern unterstützen bei der täglichen Wohnungslüftung, und stellen im Wesentlichen ein Feuchteschutz dar.

Alle innenliegende Abstellräume, WCs und Bäder ohne Fenster erhalten eine mechanische Entlüftung. Alle Wohnungen haben die Möglichkeit ein Umluftgerät zu installieren. Die Umluftgeräte der Küche sind nicht im Lieferumfang enthalten.

Wohneinheiten im Erdgeschoss erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss im Freien. Es wird ein allgemeiner frostsicherer Wasseranschluss erstellt. Im Trockenraum wird ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss installiert. Weiteres wird die Grundinstallation für die Küchenspüle und den Geschirrspüler im Küchenbereich und die Waschmaschine im Bad bzw. teilweise im Abstellraum hergestellt. Neben der kompletten Installation der Zu- und Ableitungen sind folgende sanitäre Einrichtungen vorgesehen:

#### Badewannenanlage:

- Wannenisolierbox Schedel
- Badewanne weiß, Nacryl Plus, Rechteck, Smaragd Life, 170x80cm (Option 180x80cm)
- Wannenmischer chrom, Smaragd Omega, mit Umsteller, Aufputz
- Brausegarnitur chrom bestehend aus Handbrause Hansgrohe Croma100 Multi und Brausestange Optima L
- Badetuchstange chrom, Smaragd LIV

**Im Wohnungsgrundriss strichlierte Badewanneneinrichtungen sind nicht Bestandteil des Kaufpreises, jedoch als Sonderwunsch möglich.**



#### Duschanlage:

- Dusche bodengleich 80x80 cm (optional 90x90 cm) mit Standardfliesen und mittigem Gullyeinlauf
- Brausegarnitur chrom bestehend aus Handbrause Hansgrohe Croma100 Multi und Brausestange Optima L
- Brauser thermostat chrom, Smaragd Tricolore Verde, Aufputz

Im Wohnungsgrundriss strichlierte Duscheinrichtungen sind nicht Bestandteil des Kaufpreises, jedoch als Sonderwunsch möglich.

#### Waschtischanlage – Bad:

- Waschtisch weiß, Duravit Vero
- Waschtischmischer chrom, Smaragd Omega
- Spiegel 60x80 cm mit polierten Kanten
- Handtuchhalter chrom, Smaragd LIV
- Waschtisch-Flaschensifon verchromt, Viega

#### Waschtischanlage – WC:

- Handwaschbecken weiß, Laufen Pro-A
- Standventil chrom, Hansa Nova Style
- Spiegel 80x20 cm mit polierten Kanten
- Haken chrom, Smaragd LIV
- Waschtisch-Flaschensifon verchromt, Viega

#### Wand – WC – Anlage:

- Unterputzspülkasten
- Tiefspülklosett (2 Mengen-Spültechnik Optima S, weiß)
- WC-Sitz weiß, Optima S, mit Deckel
- Rollenhalter chrom, Smaragd LIV
- Bürstengarnitur weiß, Laufen Universal
- Betätigungsplatte weiß/glanzchrom/weiß, Kunststoff, Geberit Sigma 20

Die strichlierten Tiefspülklosetts sind nicht Bestandteil des Kaufpreises.

#### **Fenster und Türen:**

Sämtliche Fenster werden als Holz-Alu-Fensterelemente entsprechend dem Farbkonzept des Architekten ausgeführt und sind mit einer 3-fach-Isolierverglasung (mindestens 0,6W/m<sup>2</sup>K) versehen. Die Fenster werden mit einem Drehkipp- oder Drehbeschlag, teilweise als Schiebelelemente oder als Fixverglasung ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren sind furnierte Vollbautüren deckend beschichtet oder mit Max-Platten belegt und mit Weitwinkelspion, einer 3-fach Verriegelung (erhöhte Sicherheit) sowie einer Schalleinlage ausgestattet. Die Eingangstüren werden mit einem Stockrahmen mit Doppelfalz und Profilmidichtung ausgeführt.

Die Ausführung der Innentüren erfolgt stumpf einschlagend mit flächenbündigem Türblatt in einer aus der Wand hervorstehenden Holzumfassungszarge. Die Oberfläche des Türblattes ist Buche natur oder weiß lackiert. Die Oberfläche der Holzumfassungszarge wird beschichtet oder furniert.

Als Türdrückergarnitur (Rosettendrucker) wurde ein Edelstahl-Gehrungsdrucker oder gleichwertiges ausgewählt.



Die Gestaltung der Außenbauteile bzw. der allgemeinen Fläche, dazu gehören die Fenster, Türen, Stiegenhäuser usw., richtet sich dabei nach dem Gestaltungsvorschlag und dem Farbkonzept des Architekten.

#### **Sonnenschutz:**

Als Sonnenschutz für die Brüstungsfenster sind außenliegende elektrisch bediente Raffstoren vorgesehen. Die offene Loggienbrüstungsseite wird mit einem elektrisch bedienten Screen als Beschattung ausgestattet.

#### **Bodenbeläge:**

Alle Räume mit Ausnahme von Bad und WC werden mit einem Einstabschiffsbodenparkett in Eiche wahlweise geölt oder versiegelt ausgestattet.

Für die Vorraumflächen können kostenneutral Steinzeugfliesen nach aufliegenden Mustern gewählt werden.

Die Terrassenflächen werden mit Holzrost aus Thermokiefer mit einer Alu-Unterkonstruktion versehen.

Die Ausführung des Tiefgaragenbodens erfolgt mit einer beschichteten Monofinish-Beton-Oberfläche. Die Böden der Kellerabteile, der Fahrradräume und der Trockenräume werden versiegelt ausgeführt.

#### **Fliesenarbeiten:**

Bad und WC erhalten einen Wand- und Bodenbelag aus keramischen Fliesen oder Feinsteinzeug nach aufliegenden Mustern. Die Wände der Bäder werden bis ca. 2 m Höhe verflieset. Das WC erhält einen Sockel aus keramischen Fliesen und die Rückwand wird bis auf ca. 120 cm Höhe verflieset.

Die Anschlussfugen an den Stoßstellen von Wand zu Wand und Wand zu Boden werden mit Silikon hergestellt (Wartungsfugen).

Die Verfliesung der Küchen ist nicht im Lieferumfang enthalten.

#### **Malerarbeiten:**

In den Wohnungen werden Innen- und Wohnungstrennwände mit umweltfreundlicher wasserlöslicher Dispersion weiß gestrichen.

#### **Außenanlagen:**

Die außenliegenden Gehwege werden teilweise asphaltiert, betoniert, bekiest oder mit Pflastersteinen ausgeführt. Die oberirdischen Autoabstellplätze werden mit Rasengittersteinen befestigt.

Die Grünflächen werden humusiert und besät. Das Gesamtkonzept kann dem Außenanlagenplan entnommen werden. Die individuelle Bepflanzung der Privatgärten ist im Lieferumfang nicht enthalten.

#### **Ver- und Entsorgung, Anschlussgebühren:**

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Vorarlberger Kraftwerke AG, die Wasserversorgung durch den Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das öffentliche Kanalnetz.



Sämtliche Anschlussgebühren, mit Ausnahme der Vorschreibung für Einzelanschlüsse des Telefons, TV-Kabel- und Internetanschlusses sind im Kaufpreis enthalten.

### **Beauftragung von Parkettböden:**

Parkettböden sind vom Wohnungskäufer direkt bei der zuständigen Parkettlegefirma auszusuchen und rechtzeitig zu beauftragen.

### **Reinigung:**

Die Firma Sohm Objektbau GmbH veranlasst vor Übergabe der einzelnen Wohnungen eine Objektreinigung. Diese Objektreinigung stellt eine Grundreinigung dar. Die Feinreinigung der einzelnen Wohneinheiten ist von den Eigentümern selber durchzuführen.

### **Wartung:**

Um die einwandfreie Funktion technischer Einrichtungen (z.B. Heizung, Lüfte, etc.) zu gewährleisten, müssen diese laufend gewartet werden. Hierzu empfiehlt es sich entsprechende Wartungsverträge (über die Hausverwaltung) abzuschließen.

Silikonfugen und Acrylfugen sind Wartungsfugen und sind deshalb vom Wohnungseigentümer mindestens halbjährlich zu überprüfen und bei Bedarf auszubessern oder zu erneuern. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird die Gewährleistung einvernehmlich nur für die Dauer eines halben Jahres ab Übernahme vereinbart.

### **Gewährleistung:**

Zwischen den unterschiedlichen Bauteilen (z.B. zwischen Fensteranschlüssen, oder zwischen Trockenbauwänden und Außenwänden oder zwischen Wand und Decke) können feine Risse entstehen. Diese gehen auf das unterschiedliche Materialverhalten verschiedener Baustoffe, die Austrocknung der Bauteile und auf Bauteilbewegungen zurück, die durch sich ändernde Luftfeuchtigkeit und Raumtemperaturen (z.B. Benutzerverhalten) verursacht werden. Die vollständige Vermeidung solcher feiner Risse ist nicht möglich. Sie stellen keinen Reklamationsgrund oder Gewährleistungsfall dar.

Für Leistungen, welche nicht durch die Sohm Objektbau GmbH beauftragt bzw. durchgeführt werden, erfolgt der Ausschluss der Gewährleistung.

### **Allgemeine Hinweise:**

Sämtliche in den Planunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Kücheneinbauten mit Ausnahme der hier beschriebenen Sanitärgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Grundausstattung der einzelnen Wohneinheiten sowie der Allgemeinteile ist über diese Allgemeine Baubeschreibung festgelegt. Allfällige Abänderungen durch den Wohnungseigentümer sind nur mit Zustimmung der Sohm Objektbau GmbH möglich.

Technisch notwendige oder behördlich angeordnete Änderungen und Verbesserungen können von der Firma Sohm Objektbau GmbH ohne Zustimmung des jeweiligen Wohnungsbesitzers vorgenommen werden. Dasselbe gilt für die Verwendung anderer Materialien, die mindestens gleichwertig sind.

Technische Änderungen, Verbesserungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Alle Maße und Angaben über enthaltene Baustoffe und Bauteile entsprechen den derzeit gültigen Richtwerten und Richtlinien.



Beim Bauträger aufliegende Modelle, Renderings (Visualisierungen) bzw. Einreichpläne der Wohnanlage sind in Bezug auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung anzusehen.

Die in den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmaße sind unverbindlich und können sich bei konstruktiver Durchbildung geringfügig verändern. Maße für Inneneinrichtungen sind auf jeden Fall am Bau zu nehmen.

Im Übrigen erfolgt die technisch und fachlich sorgfältige und einwandfreie Ausführung gemäß dem Vorarlberger Baugesetz sowie den hierzu ergangenen Verordnungen und Richtlinien, den technischen Normen bzw. nach Wahl der Bauträgers gemäß den anerkannten Regeln der Technik jeweils zum Zeitpunkt der Baubewilligung.