

IN DER  
**GARBE**

BAUPROJEKT  
PROGETTO IMMOBILIARE  
Sterzing - Vipiteno

## **Technische Baubeschreibung**

**PROJEKT FÜR DEN ABBRUCH UND WIEDERAUFBAU  
MIT ERWEITERUNG gemäß Art. 3, Absatz c, DPR  
380/2001 und energetische Verbesserung mit  
Einrichtung von Garagen als Zubehör Bp.14 und 324,  
KG Sterzing**

## I. ALLGEMEINES

Bei vorliegendem Kaufgegenstand handelt es sich um eine Wohnung samt Zubehör in der Wohnanlage „IN DER GARBE“.

Die Wohnanlage soll auf der Gp. 14 und 324 in der K.G. Sterzing erstellt werden. Das Objekt liegt in einer ruhigen und sonnigen Lage in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Sterzing. Es handelt sich um eine Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten. Die Bebauung erfolgt durch zwei Baukörper, welche durch eine gemeinsame Tiefgarageneinfahrt erschlossen werden. Ein Stiegenhaus (mit Aufzug) erschließt die jeweiligen Baukörper.

## II. KAUFGEGENSTAND

Kaufgegenstand bildet die im Anhang näher beschriebene Wohnung samt angegebenem Zubehör. Wesentliche Vertragsbestandteile bilden das genehmigte Einreichprojekt, die vorliegende technische Verkaufsbeschreibung sowie die im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung sich als notwendig erweisenden Änderungen und Ergänzungen, wie sie vom Bauleiter angeordnet werden. Dies gilt insbesondere für technische und ästhetische notwendige Änderungen (z.B. aus statischen Gründen, zur Einhaltung des Klima-Haus-Standards, oder der Einbau eines Kamines auch für andere Wohnungen). Für alle diese Änderungen und Ergänzungen gilt, dass das Kaufversprechen davon unberührt bleibt. Ebenso verstehen sich zu Lasten des Verkäufers sämtliche für die Bauausführung erforderlichen Fachplanungen und -Bauleitungen bis zu den Abnahmen einschließlich aller Unterlagen für die Erteilung der Benutzungsgenehmigung.

Das Kaufobjekt wird als so wie im Einreichplan angegeben bestimmt; interne Änderungen z.B. der Einteilung können bis zum Beginn der Ausführungsplanung unentgeltlich berücksichtigt werden, danach muss der entsprechende Aufwand (z.B. von der Planung bis zum möglichen Abbruch und Neuerrichten von bereits errichteten Bauteilen) getrennt in Rechnung gestellt werden.

Weiters übernimmt der Verkäufer die Erschließungskosten und Baukostenabgaben. Es versteht sich, dass der Kaufgegenstand sowie das gesamte Bauvorhaben nur unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetzgebung errichtet werden kann, und der zukünftige Käufer nimmt dies zur Kenntnis.

In der vorliegenden Baubeschreibung sind alle jene Bauleistungen enthalten, welche das erstellende Bauunternehmen durchführt. Weiters sind jene Arbeiten enthalten,

welche im Folgenden zwar nicht ausdrücklich erwähnt, aber zur projektgemäßen Bauausführung erforderlich sind.

Während die Ausstattung der Nasszellen beispielsweise mit WC, Waschbecken usw. Gegenstand des Kaufvertrages sind, ist die indikativ in den Plänen angegebene Einrichtung wie z.B. Zimmereinrichtung, Wohnzimmereinrichtung, Küche, Garderobe usw. nicht enthalten.

Art und Qualität der Baumaterialien, besonders der Ausstattungselemente, entsprechen dem ortsüblichen Durchschnitt für Bauten ähnlicher Bauweise. Bei Meinungsverschiedenheiten wird der Bauleiter/Stellvertreter desselben befragt, welcher nach Anhören der Parteien eine Entscheidung trifft.

### III. BAUTECHNISCHE MERKMALE

Als Bauweise wird Mischbau gewählt, tragende Strukturen und Außenwände werden in Stahlbeton erstellt, der Innenausbau erfolgt in Trockenbauweise und teilweise mit Ziegelmauerwerk.

Es wird ein Klima Haus A Nature errichtet < 30 kWh (m<sup>2</sup>A) (= 3 Liter Heizöl/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr bez. Bozen). Dabei fließen auch Kriterien in die Betrachtung mit ein, welche emissionsarme Materialien und die Raumluftqualität, die Nutzung natürlichen Tageslichts, den Schallschutz und Maßnahmen zum Schutz vor Radon berücksichtigen. Zum Erhalt des Zertifikats müssen die Qualitätsstandards für sämtliche Bewertungsbereiche erfüllt sein.

#### III.1 Allgemeine Baumeisterarbeiten

In der Tiefgarage und im Kellergeschoss werden die Außenmauern in Stahlbeton auf Streifenfundamenten oder Fundamentplatte hergestellt; die tragenden Innenmauern werden mit Betonblocksteinen oder in Ortbeton, die nichttragenden Trennwände in Ziegelsteinen oder in Ortbeton errichtet. Das Stiegenhaus wird ebenfalls in Stahlbeton und Ziegelmauerwerk ausgeführt. Für jede Wohneinheit ist im Sammelbriefkasten beim Haupteingang ein Briefkastenfach vorgesehen, Auswahl und Standort bestimmt der Bauleiter.

#### III.2 Dach

Das Dach wird in Holzbauweise ausgeführt. Der Dachaufbau erfolgt nach der derzeit geltenden Bestimmung, damit ein Klimahaus A Nature gewährleistet ist, und nach derzeit bekannten bauphysikalischen Grundsätzen, um Kondensbildung und Kälte- oder Wärmebrücken zu vermeiden.

### III.3 Garagen und Keller

Die Garage wird in Form von Autoabstellplätzen in der Gemeinschaftsgarage errichtet. Die Kellerräume werden mit einer Standard-Metalltür abgeschlossen, die Kellerfenster werden entweder in PVC oder Metall ausgeführt.

Garageneinfahrtstor als Sektionaltor, Falttor oder Schiebetor nach Wahl der Bauleitung, belüftet laut gesetzlichen Vorgaben, Stahloberfläche feuerverzinkt und lackiert in einer Farbe RAL nach Wahl der Bauleitung, motorisiert samt Lichtschranken, Fernsteuerung, Notentriegelung und Öffnungsmöglichkeit manuell mit Schlüssel von außen und Taster von innen. Für jeden Autoabstellplatz wird eine 4-kanalige Fernsteuerung zur Verfügung gestellt mit welcher das Hauptgaragentor geöffnet werden kann.

### III.4 Fenster und Fenstertüren

Sämtliche Fenster und Türen werden in Holz mit Wärmedämmverglasung ausgeführt; die Verdunkelung erfolgt mit Rollläden mit Elektromotor. Die Außenfensterbänke werden mit feuerverzinktem beschichtetem Stahlblech, Farbe lt. Wahl und Angabe der Bauleitung abgedeckt. Die Innenfensterbänke werden in Holz ausgeführt.

### III.5 Innentüren und Hauseingangstüren

Wohnungseingangstüren vom Treppenhaus Türblatt Vollholzaufbau Lärche 3-schichtig 62mm, Futterstock oder Moralstock massiv, umlaufende Dichtung, Bänder mit Zierhülsen Chrom, 3-fach Sicherheitsbolzenverriegelung, Schutzrosette mit Kernzieh- und Aufbohrschutz, Knaufzylinder, Spion mit Weitwinkelfunktion, Sockelblech in Edelstahl.

Innentüren Türblatt Vollaufbau 45mm, Futterstock oder Moralstock massiv, Dichtung 3-seitig umlaufend, Bänder mit Zierhülsen Chrom, Schloss GEGE, Drückergarnitur HOPPE Verona. Holzart Esche oder Eiche, außen und innen glattfurniert. Eine Innentür je Wohnung kann mit Glasausschnitt ausgeführt werden.

Das gesamte Gebäude wird mit einer Schließanlage versehen. Darin eingebunden werden sämtliche Zugänge zu den Allgemeinbereichen, die Briefkastenanlage sowie die Wohnung und das Zubehör laut vorliegendem Verkaufsgegenstand.

### III.6 Balkone und Geländer / Einfriedungen

Die Balkone werden betoniert und die Balkongeländer werden in verzinkt beschichtetem Stahl / Streckmetall hergestellt.

Die Einfriedung erfolgt mit einem Holzzaun aus Lärche oder ähnliches, laut Angabe der Bauleitung

### III.7 Böden und Wandverkleidungen

Der Bodenaufbau wird mit einer Trittschalldämmung für die kalten Böden wie Fliesen und Holzbeläge errichtet. Über der Verrohrung wird zudem Schaumbeton oder Isobeton als Schutzschicht eingebracht. In den Nassräumen wird eine Feuchtigkeitsabdichtung vorgesehen.

Der Verkäufer stellt bei den Bodenlieferanten für den Käufer eine Auswahl verschiedener Muster zur Verfügung. Sofern diese jedoch nicht den Wünschen der Käufer entsprechen, werden die Änderungen vom Verkäufer unter folgenden Bedingungen angenommen.

**a) Fliesen für Böden, Wände und Terrassen:** Fliesen für die Bäder können bis zu einem Einheitslistenpreis von Euro 45,00/m<sup>2</sup> frei ausgesucht werden. Die Kosten der Verlegung übernimmt der Verkäufer. Bei Verlegung von Kleinformatfliesen (= kleinere als Musterfliesen), Sonderverlegung nach Detailplänen usw. werden die Mehrkosten gesondert in Rechnung gestellt. Sofern sogenannte „Cotto-Böden“ gewählt werden, wird die Reinigung derselben für die Übergabe getrennt in Rechnung gestellt. Die Wandverfliesung kann auf der gesamten Raumhöhe erfolgen. Wenn die Fliesenverlegung erst nach Montage der Kücheneinrichtung erfolgt, werden die Mehrkosten (z.B. höherer Stundenpreis für die Verlegung, da nicht zugleich mit dem gesamten Bau ausgeführt), getrennt in Rechnung gestellt.

**b) Warme Böden:** hierfür übernimmt der Verkäufer deren Kosten bis zu einem Gesamtpreis von Euro 80,00/m<sup>2</sup> einschließlich Verlegekosten. Die entsprechenden Kehrleisten in Holz Typ Lignoform o.ä. sind im Einheitspreis mit inbegriffen.

Die Mehrkosten, welche die oben angeführten Grenzwerte übersteigen, werden getrennt in Rechnung gestellt. Ausnahmen dazu müssen vereinbart werden. Bei Auswahl von Belägen und Wandverkleidungen, welche die oben angeführten Grenzwerte nicht erreichen, wird dem Käufer kein Minderpreis gutgeschrieben.

Die Balkon bzw. Terrassenböden werden in Fliesen, Naturstein oder Holz nach Wahl der Bauleitung ausgeführt, Die Terrassen sowie die befestigten Gehwege werden grundsätzlich mit Betonformsteinen, frostsicheren „Gres“ - Fliesen oder Natursteinplatten (nach Wahl der Bauleitung) befestigt.

### III.8 Malerarbeiten

Alle Innenwände und Decken werden grundsätzlich mit einem zweifachen wasserlöslichen Anstrich (Farbe innen weiss) versehen, soweit nicht eine Holzverschalung angebracht oder verflies (z.B. WC, Küche, Bad) wird.

Der Außenanstrich erfolgt einheitlich nach Angabe der Bauleitung, ebenso wie jener der gemeinschaftlichen Gebäude- und Bauteile.

Die Holzbauteile werden gereinigt, naturbelassen und nur im Bedarfsfalle mit einem Schutzanstrich versehen. Besondere Farb- und Ausführungswünsche werden getrennt in Rechnung gestellt.

### III.9 Elektroanlagen

Alle Installationen und elektrischen Leitungen werden bis auf das Kellergeschoss, wo sie in Aufputzmontage erfolgen, unter Putz verlegt. Sämtliche Anlagenteile werden entsprechend den CEI-Richtlinien erstellt und bemessen, das Installationsunternehmen erlässt die Konformitätserklärung gemäß Gesetz Nr.46/90, von welcher dem Käufer eine Kopie bei Übergabe der Wohnung ausgehändigt wird. Die eingebauten Schalter und Steckdosen entsprechen dem Typ VIMAR oder BERKER. Die Positionierung und Anzahl der Auslässe in den einzelnen Wohneinheiten wird in gemeinsamer Absprache festgelegt, wobei als im Preis inbegriffen folgende Grundausstattung gilt:

#### a) Wohnraum:

- 1-2 Mittelauslässe an der Decke mit Ausschalter / Wechselschalter
- 3 Steckdosen für Lichtstrom
- 2 Steckdosen für Kraftstrom
- 1 TV- und SAT Anschluss
- 1 Leerrohrauslass für eventuell Internet

#### b) Küche:

- 1 Mittelauslass an der Decke mit Ausschalter + 2 Wandauslässe
- 1-3 Steckdosen für Lichtstrom
- 8 Steckdosen für Kraftstrom (Kühlschrank, Staubsauger, Herd)

#### c) Schlafzimmer:

- 1 Mittelauslass an der Decke mit 3 Wechselschaltern
- 2-4 Steckdosen für Lichtstrom
- 1 Steckdose für Kraftstrom
- 1 TV- und SAT Anschluss

d) Bad:

- 1 Mittelauslass an der Decke mit Ausschalter
- 1 Wandauslass über dem Waschbecken mit Ausschalter
- 2 Steckdose für Lichtstrom
- 2 Steckdose für Kraftstrom (Waschmaschine) mit Schutzschalter

e) Gang:

- 1 Mittelauslass an der Decke mit Wechselschalter
- 1 Steckdose für Lichtstrom
- 1 Steckdose für Kraftstrom
- 1 Sprechstelle ( Audio und Video ) mit automatischem Türöffner, sofern

erforderlich

- 1 Klingel mit Taster vor der Eingangstür
- 1 Leerrohrauslass für Internet
- 1 Unterverteiler (siehe unten)

f) Keller:

- 1 Mittelauslass für Beleuchtungskörper an der Decke mit Ausschalter
- 1 Steckdose für Kraftstrom

g) Terrasse / Balkon:

- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose für Lichtstrom
- 1-2 Wandlampen (laut Wahl der Bauleitung)

Zentrale Antennenanlage zum Empfang der üblichen inländischen, ausländischen und privaten Fernsehprogramme (SAT und terrestrisch, dt. und ital.) Astra und Hotbird Receiver.

In allen Nasszellen wird eine elektromechanische Belüftung, gekoppelt an den Lichtschalter, vorgesehen, welche bereits im Kaufpreis enthalten ist. Die Lichtstromanlagen weisen 10 A, jene für Kraftstrom 16 A auf.

Werden die angegebenen Installationseinheiten überschritten, werden die Mehrmengen gesondert in Rechnung gestellt; Mindermengen werden hingegen nicht gutgeschrieben.

Der Unterverteiler der jeweiligen Wohneinheit befindet sich innerhalb der Wohnung an einer für die Installation geeigneten Stelle.

Der Hauptverteiler wird im Kellergeschoss in der Nähe des Zählerkastens an allgemein zugänglicher Stelle errichtet.

Für die Positionen von Zählerkasten, Haupt- und Unterverteiler erfolgen die Anweisungen durch den Bauleiter.

Die Beleuchtung von Kellergeschoss mit Garage sowie des Treppenhauses erfolgt mittels Zeitschalter.

Die Hausglocken beim Eingang, so vorgesehen, sind beleuchtet und mit der Sprechanlage der Wohnung verbunden; jedenfalls ist die Gemeinschaftsbeleuchtung im Stiegenhaus mit der Sprechanlage / Toröffnungsanlage, so vorgesehen, verbunden.

Im Kaufpreis enthalten sind weiters die Beleuchtungskörper der Gemeinschaftsflächen sowie eine zentrale Antennenanlage für die lokalen Programme und Satellitenprogramme; die Auswahl der Elemente sowie deren Positionierung trifft der Bauleiter.

Die Beleuchtungskörper für Terrassen und Balkone sind im Kaufpreis auch enthalten, laut Angabe der Bauleitung.

### III.10 Heizanlage – kontrollierte Wohnraumbelüftung

Die Wohnanlage wird mit Fernwärme beheizt. Jede Wohneinheit wird mit einer Wohnungsstation in jeder Wohneinheit einzeln erschlossen, weshalb durch Anbringen von Wärmemengenzählern eine bedarfsgerechte Abrechnung nach Möglichkeit gegeben ist.

Alle Wohneinheiten werden mit Fußbodenheizung beheizt und können mit Thermostatventilen für jeden Raum einzeln eingestellt werden.

In allen Duschen und Bäder wird ein Anschluss für einen Badheizkörper vorgesehen.

Die Wärmebedarfsberechnung nach Gesetz Nr.10/91 ergibt den erforderlichen Wärmebedarf, wofür die Fußbodenheizung auszulegen ist; der Installateur wird die entsprechende Konformitätserklärung nach Gesetz Nr.37/08 ausstellen, wovon eine Kopie dem Käufer bei Übergabe der Wohnung ausgehändigt wird.

Alle Leitungen Unterputz werden mit Kunststoffrohren und alle Rohrleitungen auf Sicht werden mit verzinkten Stahl installiert. Sämtliche Leitungen sind laut Norm isoliert.

Die Wohneinheiten werden mit einem Einzelraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung ausgestattet (Klimahaus A Nature). Die Positionierung erfolgt möglichst jeweils im Wohnbereich der Wohnungen.

Die Entlüftung aller Keller wird mittels eines Lüftungsgerätes mit Abluftventilator ausgestattet. Rohre werden Aufputz an der Deckenunterseite montiert, Leitungsführung nach Wahl der Bauleitung.

### III.11 Sanitäre Anlagen

Die sanitären Einrichtungsgegenstände WC, Bidet und Waschbecken sind aus weißem Keramik wandhängend montiert, Typ Duravit. Die Installation erfolgt mittels UP-Kastensystem. Alle Armaturen sind verchromt und von höchster Qualität, Typ Hansa-Hansaplo. Der Duschablauf erfolgt mittels mittig in der Dusche positioniertem Bodenablaufset mit Rost in Edelstahl.

Die Wahl der Sanitärgegenstände erfolgt nach den vorgesehenen Produktpaletten der vom Verkäufer ausgewählten Lieferfirma.

Der Käufer kann selbstverständlich die Produktpalette seinen Wünschen entsprechend gegen eventuellen Mehrpreis ändern. Minderpreisausführungen werden nicht verrechnet. Für jede Wohneinheit wird ein Waschmaschinenanschluss im jeweiligen Keller vorgesehen.

Im Verkaufspreis nicht inbegriffen sind Badeinrichtungen (Möbel) sowie Zubehör (z. B. Seifenhalter, Badmöbel, WC-Rollenhalter, Bürstenset, Handtuchhalter, Handtuchtrockner, Duschkabinen, oder Ähnliches).

Sonderfarben und Sonderausführungen werden getrennt in Rechnung gestellt, der ggf. zu tätige Abzug vom Kaufpreis muss mit dem Verkäufer vereinbart werden.

### DUSCHAUSSTATTUNG



## BODENABLAUFSET DUSCHE



## WC



## BIDET + ARMATUR



## WASCHTISCH + ARMATUR



**Küche:** Die Küche erhält einen Kalt- und Warmwasseranschluss und einen Anschluss für die Geschirrspülmaschine sowie die Abflüsse. Die Küchenmöbel, das Becken und die Armaturen sind nicht vorgesehen. Als Küchenentlüftung ist Umluft geplant.

**Waschmaschine:** Für jede Wohnung ist ein Anschluss und Abfluss für die Waschmaschine vorgesehen.

1 Wasseranschluss mit frostsicherer Armatur pro Wohnung im EG.

## IV ANSCHLÜSSE

Die Wohneinheiten werden an das öffentliche Fernwärme-, Wasser-, Strom-, Kanalisations- und Telefonnetz angeschlossen. Sämtliche technische Anlagen wie Wasser-, Strom-, Blitzschutz- und Heizungsinstallation werden nach den Richtlinien des Gesetzes vom 05.03.1990 Nr.46 und der Durchführungsverordnung eingebaut und entsprechen den Sicherheitsvorschriften. Die ausführenden Unternehmen werden nach Abschluss der Bauarbeiten eine entsprechende Bescheinigung ausstellen.

Die dafür erforderlichen Arbeiten sind zu Lasten des Verkäufers; die Anschlussgebühren werden vom Verkäufer vorgestreckt und bei Wohnungsübergabe demselben durch den Käufer rückvergütet.

## **V BESONDERE BEDINGUNGEN**

Es wird vereinbart, dass die Änderungen bzw. Mehrkosten - wie auch in den vorhergehenden Punkten angeführt – vom Verkäufer getrennt an den Käufer verrechnet werden.

Die Ausführung jedweder Änderung auf Wunsch des Käufers sowie jener, die technisch erforderlich sind, erfolgt nach ausschließlichem Ermessen des Bauleiters in Absprache mit dem Verkäufer.

Der Verkäufer behält sich das Recht vor, das Projekt sowohl unter ästhetischen als auch technischen Gesichtspunkte zu ändern, und zwar mit Bezug auf die Stockwerke und auf Rauminhalte, auf die Anzahl der Wohneinheiten, die Zweckbestimmung, die gemeinschaftlichen Gebäudeteile und die Bautechnologien, wobei alle auch substantiellen Veränderungen möglich sind, die der Verkäuferpartei nach ihrem unfechtbaren Urteil für notwendig hält. Die Materialien dieser Baubeschreibung können sich auch ändern, die Wahl, Farbe, Typ, usw. ist immer laut Wahl der Bauleitung. Sofern im Kaufversprechen anders lautende Abmachungen gegenüber dieser technischen Verkaufsbeschreibung getroffen werden, gelten diese, wenn sie im ausdrücklichen Einvernehmen der Vertragsparteien getroffen werden.