

## GHS Ti-0218

# Wohnanlage Ellmau Blaiknerfeld Bau+Ausstattungsbeschreibung



Innsbruck, am 26. Jänner 2026

## *Inhaltsverzeichnis*

1.	PROJEKTDESCREIBUNG.....	3
2.	ALLGEMEIN TECHNISCHE DATEN.....	6
3.	BAUWERK - ROHBAU .....	7
4.	BAUWERK - AUSBAU .....	9
5.	HEIZUNG, SANITÄR- UND LÜFTUNGSINSTALLATION .....	18
6.	ELEKTROINSTALLATIONEN .....	24
7.	AUßENANLAGEN .....	27
8.	ALLGEMEIN .....	28
9.	SONDERWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNG .....	29
10.	KEINE RÜCKVERGÜTUNG FÜR SONDERWÜNSCHE .....	31

# 1. Projektbeschreibung

## Lage Baugrundstück

Das 3.812m<sup>2</sup> große Baugrundstück befindet sich in Ellmau, Ortsteil Blaiknerfeld auf GP 1785/1, KG 83004 Ellmau.

Auf der grünen Wiese entsteht ein Wohnprojekt aus 3 Baukörpern.

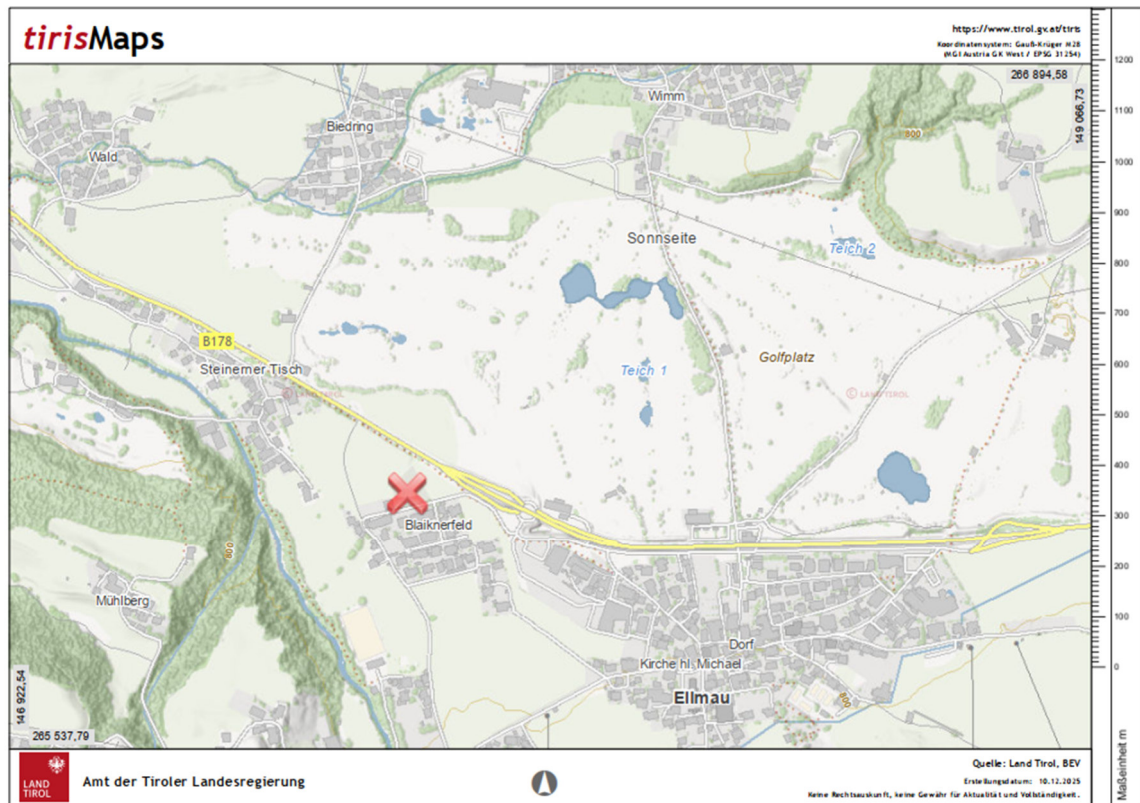


Abb. Quelle Tiris Maps, Land Tirol, BEV

## Aufschließung

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße auf GP 1786/3, KG 83004 Ellmau, welche von nördlicher Richtung von der Bundesstraße B 178, Loferer Straße erschlossen wird.

## Entwurfsanordnung

Die aus den 3 Häusern „2a-Ellmauer Tor“, „2b-Ellmauer Halt“ und „2c-Hartkaiser“ bestehende Wohnanlage wurde vom Architektbüro Bergwerk Architekten ZT GmbH, Lofer entworfen.

Das geplante Projekt besteht insgesamt aus 44 Wohneinheiten, einer gemeinsamen Tiefgarage mit 48 Autoabstellplätzen und 17 Stellplätze im Freien.



Abb. Übersichtsplan Bergwerk Architekten

Auf dem Blaiknerfeld im direkten Anschluss an die dominante südliche Bebauung der „drei Zinnen“ entsteht ein neues Wohnensemble. Drei punktförmige Baukörper gruppieren sich um einen zentralen Siedlungsplatz, von dem aus sämtliche Eingangssituationen erschlossen werden. Die Gebäude werden zueinander verdreht, sodass die neuen Voluminas sich nach allen Seiten hin einfügen und den Bestand logisch ergänzen. Alle drei Baukörper werden viergeschossig mit teils zurückversetztem Dachgeschoss (E+3) geplant und mit einem Flachdach nach oben abgeschlossen.

Besonderheit aller Wohnungen sind die in das Volumen des Hauptbaukörpers eingeschlossenen, vor Blicken geschützten Loggien. Diese werden vor den jeweiligen Wohnbereichen angeordnet und erweitern so diesen Wohnraum fließend nach außen. Die Wohnungen werden in unterschiedlichen Größen von 2 Zimmer- bis 4 Zimmerwohnungen angeboten, erdgeschossige Einheiten verfügen über private Gärten. Erschlossen werden alle Häuser barrierefrei über zentrale Podesttreppen mit angeschlossenenem Lift über alle Geschoße. .

## Allgemeinteile

Nebenräume wie Räume für Fahrräder, Müll oder überdachte Flächen für Postkästen werden eingangsnah unter die Hauptbaukörper integriert. Vom zentralen Siedlungsplatz aus erreicht man sämtliche Zugänge und schafft einen belebten Siedlungsinnenraum, der zum Treffpunkt der Siedlung wird. Die Besucherparkplätze schließen südlich an den Platz an, während die Tiefgarage östlich erschlossen wird und direkte Zugang zu allen drei Baukörpern bietet. Der Spielplatz für die Siedlung wird nordseitig im direkten Übergang zum freien Blaiknerfeld angeboten.

Im Untergeschoss sind neben den Tiefgaragenabstellplätzen die Parteienkeller, die Elektroverteilerräume, der Technikraum sowie das Pelletslager, weitere Fahrradabstellräume sowie ein Raum für den Hausmeister angeordnet.

Jeder Wohnung werden 1 Kellerabteil sowie ein Autoabstellplatz zugeteilt.

Die Wohnanlage soll im Ganzen nach Maßgabe der Wohnbauförderungsrichtlinien und unter Einhaltung der angemessenen Gesamtbaukosten als Objektgeförderte Wohnanlage errichtet werden.

Die Wohnungen im Haus 1 werden Mietwohnungen, Haus 2 und 3 Mietwohnungen mit Kaufoption.

## Wohnungsmix

### Wohnungsmix Haus 2a – Mietwohnungen

#### Top 1-17

15 - 2-Zimmer Wohnungen

2 - 3-Zimmer Wohnungen

### Wohnungsmix Haus 2b – Mietwohnungen mit Kaufoption

#### Top 18-31

4 - 2-Zimmer Wohnungen

8 - 3-Zimmer Wohnungen

2 - 4-Zimmer Wohnungen

### Wohnungsmix Haus 2c – Mietwohnungen mit Kaufoption

#### Top 18-44

3 - 2-Zimmer Wohnungen

7 - 3-Zimmer Wohnungen

3 - 4-Zimmer Wohnungen

## Baubeginn, Übergabe

Der Baubeginn erfolgte im September 2025.

Mit der Übergabe der Wohnungen ist im Sommer 2027 zu rechnen. Der **Übergabemonat** wird 3 Monate vor der Fertigstellung der Wohnanlage bekannt gegeben.

## Wohnungsvergabe

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt durch die Gemeinde Ellmau.



## 2. Allgemein technische Daten

---

### *Wärmeschutzmaßnahmen*

Passiv-Haus Standard;  
die Wärmeschutzmaßnahmen erfüllen die im Vergleich zu den technischen Bauvorschriften erhöhten Anforderungen der Wohnbauförderungsrichtlinien 2024.  
(7 Punkte)  $HWB_{\text{ref,RK, max}} = 23 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  mit Komfortlüftungsanlage.  
Sämtliche Wand- und Deckenaufbauten lt. Bauteilkatalog FIBY.

### *Schallschutzmaßnahmen*

Alle Geschossdecken erhalten schwimmende Estriche mit ausreichender Trittschalldämmung.  
Die Anforderungen nach ÖNORM B 8115 sowie der OIB-Richtlinie 5, Schallschutz werden eingehalten.  
Sämtliche Fenster und Fenstertüren haben einen Schalldämmwert lt. Bauphysikalischem Gutachten FIBY.

### *Materialien*

Sämtliche eingesetzte Baustoffe sind prinzipiell frei von FKW/FCKW/ HFKW/HFCKW oder SFG.

### *Heizsystem*

Die GHS verwendet für ihre Wohnanlagen ausnahmslos erneuerbare Energieträger.  
Die Wohnanlage wird mit einer witterungsabhängig geführten zentralen Pelletsheizung beheizt, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung.  
Die Dimensionierung der Heizleistung erfolgt lt. technischen Regelwerken.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in jeder Wohneinheit über Elektro-Hängespeicher mit 120 Liter Fassungsvermögen für 2-Zimmer Wohnungen und 150 Liter für größere Wohnungen.

### *Lüftungssystem*

Alle Wohnungen erhalten eine schallgedämmte Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung lt. Richtlinie der Tiroler Wohnbauförderung.  
Die gebäudezentralen Lüftungssystemen werden am Dach errichtet.  
In den Wohnungen erfolgt die Zuluft einbringung über die Schlaf- und Wohnzimmer. Abgesaugt wird in den Nasseinheiten, in der Küche und sofern vorhanden, im Abstellraum.

### *Versorger*

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die Gemeindewasserleitung vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an den Ortskanal. Die Regenwässer werden auf Eigengrund versickert. Die Energieversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Stromnetz des lokalen Netzanbieters.

#### *Photovoltaik*

Unterstützend produziert eine Photovoltaikanlage Strom zum Eigengebrauch und zur Einspeisung in das Netz, zusätzlich wird pro Haus ein E-Speicher installiert. Der PV-Ertrag kommt zur Gänze der Wohnanlage zugute.

#### *Versickerung*

Rohrriolenversickerung unter der Tiefgarage.

#### *Medien und Kommunikation*

Es wird eine hauseigene SAT-Anlage zum Empfang von Satellit Astra 19,2° errichtet.

Die für den SAT-Empfang notwendigen digitalen SAT-Receiver sind von den Wohnungsmietern selbst anzuschaffen.

ORF ist über Digitalreceiver mit ORF-Karte empfangbar.

Jede Wohnung erhält eine LWL-Datenleitung als Zuleitung vom Technikraum zum Schwachstromverteiler in der Wohnung. Durch diese Datenleitungen sind Festnetz- oder Internetanschlüsse bei den verfügbaren Netzbetreibern möglich.

Die Anschlüsse bei dem jeweiligen Anbieter sowie die Anschlussgebühren sind von den Wohnungsnutzern selbst zu bestellen bzw. zu tragen.

### **3. Bauwerk - Rohbau**

---

Alle Fundamente, tragende Wände und Decken werden durch einen behördlich befugten Ziviltechniker nach statischen Erfordernissen bemessen und deren jeweilige Betongüte vorgegeben.

#### *Baugrube Gründung*

Gründung, Baugrubensicherung, Bodenaustausch, Bodenverbesserungsmaßnahmen nach Erfordernis.

#### *Bauwerksabdichtung*

Abdichtung Erdberührende Decken mit System Wilotekt-Plus bituminöse Verbundabdichtung, Hoch- und Tiefzüge mit 2-lagiger bituminöser Abdichtung, 2-lagig.

Erforderliche Chlorid-Abdichtung Hochzug Wände und Säulen im Bereich der Tiefgarage, Müll- und Fahrradraum.

#### *Bodenplatte - Fundierung*

Gründung je nach Bodenverhältnis mittels Bodenplatte Stärke 30cm auf Sauberkeitsschicht, ansonsten Fundierung nach

Erfordernis Ausbildung von Vouten, Streifen bzw. Einzelfundamente, Frostschrüzen und Schleppplatten.

*Wände, Pfeiler und Stützen  
vertikale Rohbaukonstruktionen*

Materialgüte und Ausführung lt. Vorgabe Statik, Büro Plantec  
Keller- bzw. Tiefgaragenaußenwände, Stahlbeton 25cm  
Kellerinnenwände, Stahlbeton 20cm  
Tiefgarage Stahlbetonsäulen, 25/50cm bzw. 30/50cm  
Wände Aufzug, Stahlbeton 20cm  
Wände Obergeschosse, Stahlbeton 20cm

keine Fertigteilelemente im Bereich von Wohnungen

Alle Wände welche mit Tausalz in Berührung kommen lt. Angabe Statik B5 oder B7.



Abb. GHS Standardausstattung TG am Beispiel WA Achenkirch

*Decken und Dächer horizontale  
Baukonstruktion*

Tiefgaragendecke zu Wohnraum 30cm

Tiefgaragendecke nicht überbaut Ausbildung im Gefälle

Zwischendecken Stahlbeton 20cm



Hauptdach als Stahlbetondecke im Gefälle Stärke ca. 24cm im Mittel

Umkehrdachaufbau lt. Energieausweis

Vordach – Kragplatte mit Isokorb

Balkonkragplatten, Ortbeton mit Isokorb,  
Bituminöse Feuchtigkeitsabdichtung beschiefert, bituminöser Wandanschluss bzw. mit Flüssigkunststoff System Triflex, Kemperol oder Gleichwertiges. Umlaufendes Tropfblech, teilweise aufgekantet.

Balkonuntersichten schalrein roh, keine Hydrophobierung.

#### *Betonoberflächen und Bewehrung*

Sämtliche Betonoberflächen im Außenbereich und in der Tiefgarage bleiben sichtbar und unbehandelt.

Schalqualität für Wände / Decken roh

Innenbereich Klasse 3P/S2/F1/A1

Außenbereich Klasse 3P/S2/F1/A1

#### *Treppenanlagen*

Sämtliche Treppenläufe werden als Betonfertigteile bzw. in Stahlbeton und schallentkoppelt ausgeführt. Belag Feinsteinzeug 30/60cm.

## **4. Bauwerk - Ausbau**

---

#### *Dächer – Dachflächen –Dachbelege - Dacheinbauten*

Hauptdach als Flachdach mit Umkehrdachaufbau.

lt. Angaben Energieausweis.

#### *Deckendämmungen*

Decke über Außenbereich, Decke Tiefgarage zu Wohnraum, Kellerdecke zu Wohnraum, sowie die erforderlichen Flankendämmungen.

Dämmung aus Tektalan in erforderlicher Stärke bzw. lt. Energieausweis.

#### *Loggien und Terrassen*

Belag aus Feinsteinzeug 60/60cm, Plattenstärke 20mm auf Alu-Unterkonstruktion bzw. Splitt verlegt.

Loggien im Gefälle entwässern mit Speier.

Terrassenrigole lt. Önorm.

Balkongeländer aus einer Unterkonstruktion aus Stahl verzinkt mit senkrechten Holzlatten (z.B. Lärche) mit zusätzlichem Handlauf.

Dachterrassenabtrennungen:

Holzrahmenkonstruktion mit Füllungen aus horizontalen Holzlatten (z.B. Lärche)



Abb. GHS Standardausstattung Balkonbelag am Beispiel WA Achenkirch

### *Spenglerarbeiten*

Attika, Regenrinne und Fallrohre aus Colorblech  
Einklebebleche aus Uginox.

### *Wärmedämmverbundsystem WDVS*

Fassade mit Außenwand-Wärmedämmverbundsystem, Systemkomponenten lt. Hersteller. EPS-Fassadendämmplatte in erforderlicher Stärke lt. Energieausweis, Oberputz mit Silikonharzreibputz.

### *Fenster, Fensterelemente*

Alle Fenster und Außentüren werden in die Rohbaulichte eingesetzt und erhalten eine entsprechende Stocküberdämmung. Die Montage der Fenster und Außentüren erfolgt ohne Blindstock. **Kunststofffenster** mit Kunststoffrahmen.

Kunststoffrahmen 3 Kammern mit Alu-Verstärkung nach Erfordernis, Farbe außen und innen Weiß.

3-Scheiben-WS-Verglasung Ug mind. = 0,50 W/m<sup>2</sup>K, g-Wert 50%, lt. Energieausweis. Schallschutzwerte lt. Bauphysikalischem Gutachtengutachten Büro Fiby.

Fenster und Terrassentüren z.T. als Fixverglasung, als Dreh- und Drehkipplügel mit Einhandbeschlag und doppelter umlaufender Stock- oder Flügelfalzdichtung.

Stockaufdoppelung unten (raumhohe Elemente) aus Purenit oder gleichwertig. Höhe analog Fußbodenaufbau.

Die Terrassen- und Balkontüren erhalten eine barrierefreie Sockelanschlagschiene.

Fenster nach Erfordernis u.a. in ESG und VSG. Fenster mit Absturzgefahr: zusätzlicher horizontaler Kämpfer

Stockaufdoppelung im Fenster oben (14cm).

Für eventuellen Sonnenschutz, welcher vom Bestandnehmer nach Bauführung errichtet werden kann, gibt es eine Vorgabe durch die GHS für Farbe und Erscheinungsbild.

Fensterbänke aus Duropol-Holzspanplatten mit Kunstharzplattenbeschichtung oder gleichwertig, Farbe Weiß, außenliegende Fensterbleche in Alu.

#### *Haupteingang - Hauseingang*

Alu-Glas-Portal, Farbe Weiß, ESG-Isolierverglasung  
Schmutzfang Teppich oder Kokosmatte im Bereich Zugang.

#### *Bodenaufbau*

Gesamtstärke Bodenaufbau mindestens 20cm.

Gebundene Styroloeschüttung bzw. Splittschüttung. Zusätzliche EPS-Wärmedämmplatte nach Erfordernis, 30mm Trittschalldämmplatte. Estrich Mindeststärke 7cm bei Heizestrich auf Trennfolie.

#### *Bodenbeläge*

Gesamter Wohnbereich - außer Vorräume, Nassräume und Abstellräume

Klebeparkett Eiche (z. Bsp. Fischer Parkett Eiche Vital) vollflächig lösemittelfrei verklebt, Oberfläche matt versiegelt - Nutzschichtstärke mindestens 3mm auf Tragschicht aus Nadelholz oder HDF, Sockelleisten aus passendem Holz.



Abb. GHS Standardausstattung Fußböden am Beispiel GHS WA Barwies

### *Fliesen*

Im Bad Wände teilweise raumhoch verflieset.  
 Fliesen weiß, Format 60/30cm, Qualität 1a.  
 Boden - Fliesen vorwiegend grau, Format 60/30cm, Qualität 1a.

Im WC-Rückwand und Wand bei Handwaschbecken auf ca.1,20m Höhe verflieset.  
 Fliesen weiß, Format 60/30cm, Qualität 1a.  
 Boden - Fliesen grau Format 60/30cm, Qualität 1a.  
 Sockelfliesen zum Bodenbelag passend.

Vorraum und Abstellräume erhalten ebenfalls Fliesen als Bodenbelag.

Gänge im Stiegenhaus bzw. im Allgemeinbereich werden mit Feinsteinzeug Format 60/30cm verflieset. Sockelfliesen zum Bodenbelag passend.

### *Treppenbeläge*

Sämtliche Treppenläufe aus Ortbeton erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug bzw. Treppenläufe aus Betonfertigteilen erhalten fallweise keinen weiteren Belag.

Die Oberflächen erfüllen die Anforderungen an die Rutschfestigkeit.

### *Treppengeländer und Handläufe*

Treppengeländer –Geländer aus Flachstahlrahmen mit Flachstahlfüllungen verzinkt und Pulverbeschichtet. Handläufe aus 40mm Rundrohren in Niro.



Abb. GHS Standard Treppengeländer am Beispiel GHS WA Achenkirch

### *Tiefgarage*

Feinasphalt 3cm auf Betonpflaster 10-12cm im Gefälle, inkl. notwendiger Chloridabdichtung an den Wänden und Säulen.

### *Nichttragende Trockenbau*

### *Innenwände*

Zwischenwände 12,5cm Gipskartonständerwand beidseitig 2-fach – mit 12,5mm beplankt bzw. bei Sanitärbereichen innenseitig doppelt (2x12,5mm) mit Feuchtraumplatte beplankt.

Für die Montage der Küchenhängeschränke sind 3-Schicht Platten-Verstärkungen eingelegt.



Bei den Bädern mit Duschen im Haus 2a sind UA-Profile + 3-Schichtplatten Verstärkungen für die barrierefreie Adaptierbarkeit eingelegt.

Wohnungstrennwände werden einseitig mit einer freistehenden Gipskartonvorsatzschale 2-fach – 12,5 mm auf 5cm Ständerwerk beplankt.

Wände zum Stiegenhaus werden Wohnungs- bzw. Stiegenhausseitig mit einer freistehenden Gipskartonvorsatzschale 2-fach – 12,5 mm auf 7,5cm Ständerwerk beplankt.

Schachtwände außen 2-fach - 2x12,5mm beplankt.

Abgehängte Decken zur Verkleidung der Lüftungskanäle in Vorräumen und teils in den Bädern bzw. nach Erfordernis (Mindestraumlichte 2,20m).

#### *Oberflächen Wände, Decken*

Tragende Innenwände, Verputz geglättet.

Wandanstrich Innendispersion weiß auf geglättetem Gipsputz bzw. GKB-Platten.

Deckenuntersicht Spachtelung glatt weiß und anschließende Beschichtung mit Innendispersion fertig gemalt.

Durch den Strukturunterschied der Untergründe können Oberflächen farblich unterschiedlich aussehen.

Stockwerksbezeichnung, TG-Platznummern, Bodenmarkierungen werden aufgemalt.

#### *Innentür*

Vollbautürblätter (Innenlage Röhrenspan), überfäلت 40 mm stark, Gummidichtung, Streiftüren. DGL 85/200, Max-Beschichtung weiß, Umfassungszargen aus Stahl verzinkt, einbrenngrundiert und lackiert. Zargenanstrich weiß bzw. hellgrau. Drückergarnitur L-Form, Alu F 1, Einstemmschloss mit 1 Stk. Schlüssel, Bad und WC-Türen mit WC-Beschlag.

#### *Wohnungseingangstür*

Das Wohnungseingangstürelement im Stiegenhaus besteht aus einem Pfostenstock und einem Schall- und Wärme gedämmten Wohnungseingangstürblatt mit Doppelfalz, Montage mit Blindstock.

Klimakategorie C, DGL 90/210, Brandschutz nach Erfordernis, U-Wert mind. 1,0 W/m<sup>2</sup>K, Rw ≥ 42 dB,

Türblatt, ca. 60mm stark, beidseitig mit Max Beschichtung weiß, Namenstürschild Kombi mit optischem Türgucker. Winkelschiene Boden thermisch getrennt, 1-2cm Anschlag.

Sicherheitsbeschlag außen Knopf, innen Drücker L-Form, Alu F 1 und Obentürschließer nach Bedarf.



Abb. GHS Standardausstattung Stiegenhaus – Wohnungseingangstür am Beispiel GHS WA Achenkirch

### *Kellertüren*

Als Kellertüren werden EI2 30C-Stahlblechtürblätter (Domoferm Prestige UT oder gleichwertig) mit Blockzargen eingebaut, wo erforderlich in feuerhemmender Ausführung. Fluchttürverschluss nach EN 179.

Folienbeschriftung



Abb. GHS Standardausstattung Kellerlattentrennwände Beispiel GHS WA Achenkirch

### *Trennwände Keller*

Trennwände Kellerabteile aus Holzlattenwänden. Türen nach außen öffnend inkl. Topbezeichnung und Vorrichtung für Schließzylinder bzw. Vorhängeschloss.

### *Schließanlage*

GHS Verwalterschließanlage Anlagensystem KABA  
Je Wohnung 5 Schlüssel bereitgestellt durch GHS,  
1 Vorhängeschloss für Kellerabteil

### *Briefkastenanlage*

Wandmontage, ein Fach pro Wohneinheit



Abb. GHS Standardausstattung Aluportal Eingang mit Briefkastenanlage am Beispiel GHS WA Achenkirch

### *Aufzugsanlage*

Aufzugsanlage Türen und Zargen in Niro, GSM-Modul zur Alarmierung, mit TÜV-Abnahmeprüfung. Behindertengerechte Ausführung – Kabineninnenmaß mindestens 110\*140cm. Kabinenausstattung mit Beleuchtung, Spiegel, Handlauf und Gummiboden.



Abb. GHS Standardausstattung Liftportal

## 5. Heizung, Sanitär- und Lüftungsinstallation

---

### *Warmwasserbereitung*

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral pro Wohneinheit mit einem 150 Liter Elektro-Hängespeicher. Bei 2-Zimmer Wohnungen können auch 120 Liter Boiler zur Ausführung gelangen.

Beistellung Funkzähler durch GHS.



Abb. Funkzähler für Kaltwasser, Fa. Techem





### *Wärmeabgabe*

Die Wärmeabgabe erfolgt in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung. Der Heizkreis des Wohnzimmers kann über einen Thermostat im Wohnraum geregelt werden. Die Heizkreise der anderen Räume werden im Fußbodenheizverteiler voreingestellt. Für die restl. Zimmer sowie Bäder soll eine Verkabelung zur Nachrüstung einzelner Raumthermostate verlegt werden.

### *Ausstattung WC*

Tiefspül-Wandklosettbecken Porzellan weiß inkl. WC-Sitz und Deckel mit Unterputzspülkasten mit 2-Mengen-Spültaste und Abdeckplatte.

Handwaschbecken (nur bei getrenntem WC-Raum) mit Warmwasser, Porzellan weiß, ca. 35x27cm, Einhebelbatterie, Geruchsverschluss und Eckventile verchromt.



### *Ausstattung Bad*



Waschtischanlage Porzellanwaschtisch weiß 60x45cm,  
Einhebelbatterie Geruchsverschluss und Eckventile verchromt





Einbaubadewanne in Körperform mit PU- bzw. PS Wannenträger auf Estrich gesetzt, Stahlblech Emailliert bzw. Kunststoff, Farbe Weiß, Mindestgröße 170x75cm, Wannenfüll-Einhandmischer sowie Ab- und Überlaufgarnitur. Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange verchromt.



Zwischen Badewanne und Verfliesung sowie Boden und Wandbelag wird über dem Dichtband eine Wartungsfuge mit Silikon ausgeführt.

Für den Anschluss einer Waschmaschine sind ein Kaltwasseranschluss und ein Wandsiphon mit Schlauchanschluss vorgesehen.



Abb. GHS Standardausstattung Bad am Beispiel GHS WA Achenkirch (Handtuchtrockner Sonderwunsch)

*Duschanlage  
(bei 2-Zimmer-Wohnungen)*

Duschanlage bei 2-Zimmer-Wohnungen

Zur Ausführung kommt eine Installationsbox welche in den Bodenaufbau eingearbeitet und in die Verbundabdichtung integriert wird. Der Estrich wird unter der Duschtasse durchgelegt. Der Einbau der Duschtasse erfolgt über dem Estrich. Der flache Wannenträger (90x90cm) hat einen ca. 2cm hohen Sockel. Duschabtrennung mit barrierefreien Einstieg.

Brausegarnitur mit 90cm Schubstange, Brausearmatur Einhebelmischer



### *Optional (Sonderwunsch)*

#### *Duschtasse*

Optional kann auf Anfrage durch den Bewohner anstelle der Badewanne eine Duschtasse eingebaut werden. Die Duschtasse muss barrierefrei sein (Sockel max. 2cm) und eine Mindestgröße von 90x90cm haben. Der Einbau einer Spritzschutzwand ist beim Einbau einer Duschtasse zwingend vorzuschreiben.

Der Einbau eines Gullys bzw. einer Duschrinne mit verfliesstem Bodenbelag ist, auf Grund der laut Ö-Norm geforderten zweiten Abdichtungsebenen und daraus resultierenden Problemen im Zuge von etwaigen Wasserschäden bei der Abwicklung mit dem Gebäudeversicherer, nicht gestattet.

### *Lüftung*

Alle Wohnungen sind an die Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung lt. Richtlinie der Tiroler Wohnbauförderung angeschlossen. Die Ab- und Zuluft Öffnungen befinden sich an den abgehängten Gipskartondecken. Jede Wohnung wird mit einem Stufenschalter zur bedarfsgerechten Lüftungsreglung ausgestattet.



### *Küche*

Eckventil für Kalt- und Warmwasser, sowie Anschluss für Geschirrspüler und Abfluss. In Trockenbauwänden unterputz ausführen.

Als Dunstabzug sind Umlufthauben zwingend erforderlich.





Abb. GHS Standardausstattung Wasseranschluss Küche

#### *Außenbereich*

Ein frostsicherer Garten-Wasserauslauf (nur bei Wohnungen im EG mit eigenem Garten sowie den Dachterrassen). Das Gartenwasser hängt an der Kaltwasserzählung der Wohnung.

#### *Allgemeinbereiche*

Für Hausmeister im Technikraum Universal-Mehrzweckbecken mit 10 Liter Elektroboiler.

Im Allgemeinbereich sind frostsichere Garten-Wasserausläufe mit Steckschlüsselventil vorgesehen.

## 6. Elektroinstallationen

#### *Versorgung, Leitungsführung*

Die Elektroinstallation wird in den Geschoßen als Unterputz-Installation mit Rohr ausgeführt. In den Ortbetonwänden und Decken werden die Rohre vor dem Betonieren in die Schalung eingelegt. Im Untergeschoß und in der Tiefgarage erfolgt die Elektroinstallation Aufputz.

### *Türsprechanlage*

Beim Haupteingang wird eine Audio Außensprechstelle ausgeführt. Innensprechstellen in Wohnungen als Freisprechstelle ohne Hörer, mit Rufunterscheidung Tür-Etagenruf.

### *Wohnungsausstattung Elektro*

Die Wohnungszähler sind im Elektrohauptverteiler im Untergeschoß situiert.

Die Wohnungsverteiler sind im Gang, Vorraum oder Abstellraum der jeweiligen Wohneinheiten situiert.

Der EDV-Verteiler mit Anschluss für Internet/W-Lan-Router ist entweder im Wohnungsverteiler integriert oder befindet sich in dessen Nahbereich.

Im Vorraum bzw. Gang befindet sich die Türsprechstelle mit Türöffner für die Hauseingangstür.

In allen Aufenthaltsräumen (außer Küchen) und in Gängen wird je ein Batterie-Rauchmelder laut OIB- Richtlinie eingebaut.

#### Vorraum

2 Wechselschalter

1 Kreuzschalter (je nach Raumgröße / Grundriss)

2 Steckdosen

1-2 Lichtauslässe Decke

#### Abstellraum (falls vorhanden)

1 Steckdose

1 Ausschalter

1 Lichtauslass Decke

1 Steckdose für Wäschetrockner (bei Wohnungen über 60 m<sup>2</sup>)

#### Küche

1 Serienschalter oder 2 Ausschalter

4 Steckdosen

1 Herdanschlussdose

1 Steckdose für Geschirrspüler

1 Steckdose für Kühlschrank

1 Steckdose für Dunstabzug (Umluft)

1 Lichtauslass Wand

1 Lichtauslass Decke

#### Wohnraum

1 Serienschalter oder 2 Ausschalter

5 Steckdosen

1 TV-Anschlussdose

1 Datenanschlussdose

2 Lichtauslässe Decke

1 Bedienteil Lüftung

1 Raumthermostat Regelung Fußbodenheizung

**Zimmer**

- 2 Wechselschalter (1x bei Türe, 1x bei Bett)
- 4 Steckdosen
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Lichtauslass Decke

**Bad**

- 1 Serienschalter oder 2 Ausschalter, je nach Grundriss
- 2 Steckdose beim Waschtisch
- 1 Steckdose für Handtuchrockner (Sonderwunsch)
- 1 Lichtauslass Wand bei Waschtisch
- 1 Lichtauslass Decke

**WC (falls eigener Raum)**

- 1 Ausschalter
- 1 Lichtauslass Decke

**Anschluss für Waschmaschine und Boiler sind je nach Wohnungsgrundriss im Bad oder im Abstellraum situiert.**



Abb. Schaltermaterial, Torsprechanlage Innensprechstelle als Freisprechstelle, Rauchmelder Wohnungen. Hier zum Beispiel Fa. Busch-Jäger reinweiß bzw. gleichwertig.

**Balkon/Terrasse**

Am Balkon bzw. auf der Terrasse ist eine Feuchtraum Steckdose vorgesehen.

### *Fensterläden, Jalousien bzw. Rollläden*

Zur Vorkehrung für Funk gesteuerte Sonnenschutzeinrichtungen erhalten sämtliche Fenster in Aufenthaltsräumen eine Vorbereitete Verkabelung für Sonnenschutzantrieb.

### *Kellerabteil*

In jedem Kellerabteil werden eine Wandleuchte mit Ausschalter und eine Steckdose an der Kellertrennwand installiert, welche am jeweiligen Wohnungszähler angeschlossen werden.

### *Allgemeine Einrichtungen*

Die Schaltung der Beleuchtung im Stiegenhaus erfolgt über Taster oder Bewegungsmelder.

Die Schaltung der Beleuchtung in allgemeinen Bereichen erfolgt über Präsenz-/Bewegungsmelder.

Die Schaltung der Außenbeleuchtung erfolgt über einen Dämmerungsschalter.

### *E-Lademöglichkeit*

Die Leitungsinfrastruktur des Gebäudes ist so ausgelegt, dass die Errichtung von Ladepunkten für Elektro-Fahrzeuge möglich ist. Die Kosten für die Errichtung der Lade- und Leitungsinfrastruktur vom Elektro-Verteiler zum Abstellplatz inkl. des Anschlusspunktes sind vom Wohnungswerber selbst zu bezahlen.

## **7. Außenanlagen**

---

### *Allgemeinflächen und Bepflanzung*

Im Bereich der Allgemeinflächen wird eine entsprechend dem Aufbau taugliche Bepflanzung ausgeführt. Autoabstellplätze, Fahrflächen, Gehwege und Außenrampen mit Gefälleausbildung zur Versickerung.

Im Bereich der Allgemeinflächen werden die Rasenflächen eingesät bzw. begrünt.

Trennung der Gartenflächen mittels Hainbuchenhecken

Bepflanzung der Böschungen mit Bodendecker.

### *Traufpflaster*

Rollierung mit Kies 16/32.

Die Abtrennung zu Grünflächen erfolgt mittels Beton Leistensteinen.

### *Fußwege*

Die Beleuchtung des befestigten Weges erfolgt über Wandleuchten und Deckenleuchten an der Außenfassade bzw. bei Erfordernis über Pollerleuchten entlang des Weges.

### *Kinderspielplatz*

Der Sicherheitsbereich der Spielgeräte wird mit Fallschutzmatten ausgelegt.

Ausstattung Wippe, Schaukel, Sitzgelegenheit und dgl. lt. Vorschlag Architekt.

Der Spielplatz erhält vor Übergabe eine TÜV-Abnahmeprüfung.

### *Einfriedungen*

Maschendrahtzaun verzinkt oder grün Beschichtet entlang der Grundgrenzen nach Erfordernis. Bei erforderlicher Absturzsicherung Stabgeländer mit einer Mindesthöhe von einem Meter (Maschenweite <2cm).

### *Böschungen*

Geländegestaltung bzw. Gefälleausbildung lt. Außenanlagenplan. Das Gelände wird an die Bestandshöhen der Nachbargrundstücke an- bzw. abgebösch.

### *Müllhaus+KIWA*

Für alle 3 Häuser bei Haus 2c situiert.

Wände in Sichtbeton, Asphaltbelag im Gefälle – Gully,

### *Fahrradraum*

Für Haus 2a+2b im Erdgeschoss, Belag Asphalt

Für Haus 2c im Untergeschoss, Belag Bodenplatte beschichtet Steckdosen für E-Bikes sind in den Fahrradräumen vorhanden.

## **8. Allgemein**

---

Einrichtungsgegenstände:

Die in den Plänen enthaltenen Einrichtungsgegenstände wie z.B. Duschen, Waschbecken, Waschmaschinen, Küchenspülen, Herde u.a.m. sind nur unverbindliche Gestaltungs- bzw. Installationsvorschläge. Vertragsgegenstand sind nur jene Einrichtungsgegenstände bzw. Installationen, welche in dieser Beschreibung ausdrücklich angeführt sind.

Maler- und Anstreicherarbeiten:

Die Wände und Decken erhalten Anstriche in weißer Farbe. Durch den unterschiedlichen Aufbau der Wände ergibt sich eventuell ein Strukturunterschied an der Oberfläche.

Stockwerksbezeichnung, TG-Platznummern, Bodenmarkierungen werden aufgemalt.

Wartungsfugen:

Wartungsfugen aus Silikon (Wartung durch den Eigentümer)



Schließanlage KABA GHS Verwalterschließanlage Anlagensystem  
Je Wohnung 5 Schlüssel, 1 Vorhangschloss für Kellerabteil

Beschilderung

Folienbeschriftung auf Allgemeintüren

Baureinigung

Einmalige Endreinigung der Wohnanlage samt Nebenräumen und Außenanlagen

Geringfügig technisch notwendige und baulich bedingte Änderungen der Wohnnutzfläche bis +/- 3% gem. § 16 (2) WGG bzw. § 9 (2) WEG dürfen vorgenommen werden, ohne dass dadurch eine Neuberechnung der Nutzfläche erfolgt und sohin bei der Verrechnung der Bau- und Grundkosten, sowie Kosten gem. § 32 (1) WEG (Aufwendungen für die Liegenschaft) nicht berücksichtigt werden.

Zu behördlich vorgeschriebenen oder technisch notwendigen Planänderungen ist die GHS jederzeit nach eigenem Ermessen und ohne Zustimmung oder ohne weiteres Einverständnis des Wohnungswerbers berechtigt, zu Abweichungen in der Ausstattung und zu Materialänderungen nur dann, wenn dies zur Realisierung des Bauvorhabens erforderlich ist und keine Qualitätsminderung eintritt.

Weiteres behält sich die GHS das Recht vor, zur Erreichung oder Einhaltung der kalkulierten Gesamtbaukosten Änderungen an Allgemeinteilen des geplanten Bauvorhabens durchzuführen.

Bei jeglichem Schriftverkehr ist nach dem Bauvorhaben die entsprechende Top-Nummer anzuführen.

## 9. Sonderwünsche und Sonderausstattung

---

Bauliche Sonderwünsche müssen der GHS rechtzeitig in Form einer genauen Aufstellung sowie Darstellung in Planform schriftlich bekannt gegeben werden und bedürfen ihrer schriftlichen Genehmigung.

Der GHS steht hierfür eine ausreichende Bearbeitungszeit zur Verfügung. Sonderwünsche sind grundsätzlich nur dann genehmigungsfähig, wenn hierdurch nicht in Rechte Dritter eingegriffen wird und deren Ausführung technisch möglich, unbedenklich und nach den für die Errichtung des Bauwerkes gültigen Vorschriften (z.B. Schallschutz, technische Bauvorschriften usw.) zulässig sind.

Die GHS behält sich das Recht vor, auch ohne Angabe von Gründen, Sonderwünsche abzulehnen.

Sonderwünsche können erst in Auftrag gegeben werden, wenn die Anzahlung zur Gänze bezahlt worden ist. Die GHS ist berechtigt, die Genehmigung von der Erfüllung bestimmter Bedingungen und Auflagen abhängig zu machen. Kosten für Sonderwünsche sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Für alle Sonderwünsche ist zu beachten, dass die Ausführung gleich- oder höherwertig als die Standardausstattung sein muss.

Einvernehmlich festgehalten wird, dass die Auftragserteilung sowie sämtliche damit verbundenen Informationsbeschaffungen und Koordinierungsmaßnahmen ausschließlich in den Herrschafts- und Verantwortungsbereich des Wohnungswerbers bzw. seiner mit der Planung und Ausführung des Sonderwunsches beauftragten Firma fallen.

Die Beauftragung von jeglichen Sonderwünschen erfolgt ausschließlich durch den Wohnungswerber, so dass ausschließlich dieser Auftraggeber ist und er daher die Haftung für eine sach- und fachgemäße sowie termingerechte Ausführung für alle Leistungen und Lieferungen, die mittelbar oder unmittelbar damit zusammenhängen zu übernehmen hat (z.B. Verlegen von Leitungen, Erreichen projektierter Heizwerte, Änderung der Estrichhöhen usw.).

Der Wohnungswerber garantiert im Zusammenhang mit der Ausführung der Sonderwünsche sowohl der GHS als auch den übrigen Wohnungswerbern die volle Einhaltung aller vertraglichen Vereinbarungen und technischen Bauvorschriften und Normen nach dem Stand der Technik sowie jener Schall- und Wärmeschutzwerte, die die GHS vorgesehen hat.

Die GHS ist auch jederzeit berechtigt durch seine Angestellten die ordnungsgemäße Ausführung der Sonderwünsche zu überprüfen oder durch Dritte, insbesondere Professionisten und Bausachverständige, überprüfen zu lassen.

Der Wohnungswerber verpflichtet sich, diesem Personenkreis, auch nach erfolgter Übergabe den ungehinderten Zutritt zu ermöglichen und die nach Ermessen der GHS erforderlichen bzw. zweckdienlichen Messungen und Sachverhaltsaufnahmen bzw. Befundaufnahmen sowie Beweissicherungen mit den hierzu erforderlichen Gerätschaften zu ermöglichen.

Zur Ausführung von Sonderwünschen bis zur Baufertigstellung und Übergabe des Vertragsgegenstandes sind jene Firmen mit

Sonderwünschen zu beauftragen, die von der GHS mit den entsprechenden Arbeiten betraut und am Bau beschäftigt sind.

Sollten durch Sonderwunscharbeiten, die der Wohnungswerber beauftragt hat, Schäden oder Beeinträchtigungen, insbesondere in anderen Wohnungseigentumseinheiten oder an allgemeinen Teilen der Liegenschaft verursacht und Schadenersatzansprüche von Dritten oder anderen Wohnungswerbern gestellt werden, so hat der Wohnungswerber die GHS und alle übrigen Wohnungswerber hierfür Schad- und Klaglos zu halten. Sollte es dennoch zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommen, wird der Wohnungswerber volle Prozessvertretung leisten.

Sollten vor Übergabe Sonderwunschausführungen beschädigt werden, haftet die GHS nur im Falle des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit seiner Mitarbeiter soweit dieses für den Schadenseintritt kausal war und nur bis zur Höhe der ersetzten Normalausstattung.

Außenliegende Rollläden, Raffstores, Jalousien etc. dürfen, sofern durch die GHS genehmigt, erst nach der Schlüsselübergabe der jeweiligen Wohneinheit und nur durch dafür geeignete Fachfirmen montiert werden.

## 10. Keine Rückvergütung für Sonderwünsche

---

Als Sonderwünsche gelten alle Leistungen, welche über die hier beschriebenen Ausstattungen hinausgehen. Die Kosten hierfür, sind in den Baukosten nicht enthalten.

Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses bzw. des Rücktritts vom Kauf (Kaufvertragsauflösung) besteht kein Anspruch des Sonderwunschbestellers auf Kostenersatz für die durchgeführten Sonderwünsche.

## Notizen

[illegible]

## ACHTUNG

Maßgeblich für die tatsächliche Ausführung sind die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Oberflächen, Installationen und Einrichtungsgegenstände. Die in den Wohnungsplänen und in Symbolbildern dargestellten Gegenstände und Oberflächen können davon abweichen.

