

BAUBESCHREIBUNG

RAAS

GEMEINDE NATZ-SCHABS, SÜDTIROL



IMMOBILIENWERKSTATT

INHALT

RAAS

1. UNSERE PHILOSOPHIE 3
2. RAAS 3
3. RAIA APPARTEMENTS 4
4. ENERGIEKLASSEN 4
5. SCHALLSCHUTZ 4
6. GEBÄUDESTRUKTUR 4
7. HEIZUNG, BELÜFTUNG und KÜHLUNG 6
8. SANITÄR 6
9. ELEKTROANLAGE 8
10. VERGLASUNGEN, FENSTER UND BESCHATTUNGEN 9
11. TÜREN 9
12. BODENBELÄGE 10
13. AUSSENGESTALTUNG 10
14. BEMUSTERUNG 11
15. MEHR- UND MINDERKOSTEN 11
16. HINWEISE 11
17. ANSCHLÜSSE 11
18. PROJEKTIERUNG UND SPESEN 11
19. GEMEINDEABGABEN 12
20. PLANUNGSANPASSUNG 12
21. VEREINBARUNGEN 12
22. ÜBERGABE 13



Dorf Raas in der Gemeinde Natz -Schabs

1. UNSERE PHILOSOPHIE

Unser Anspruch, ein Höchstmaß an Qualität und Kundenzufriedenheit zu erreichen, ist unser Leitbild und täglicher Antrieb.

Wir begleiten Sie kompetent durch die gesamte Bauphase, die Sie sorgenfrei und voller Vorfreude erleben sollen – wissend, dass Ihr neues Zuhause höchste Ansprüche an Qualität, Funktionalität und Ästhetik erfüllen wird. Für Ihr schlüsselfertiges Gebäude haben wir eine hochwertige Vorauswahl im höheren Preissegment und modernen, ansprechenden Design getroffen, sodass Ihnen die Auswahl Freude machen wird.

Für ein Zuhause, das begeistert ...

2. RAAS

Raas ist ein kleines, sonnenverwöhntes Dorf, das auf einer landschaftlich reizvollen Hochfläche wenige Fahrminuten oberhalb von Brixen liegt. Das Dorf ist eingebettet in blühende Apfelpflanzungen, erstklassige Weingebiete, satte Wiesen und dunkelgrüne Wälder. Es liegt an einer ruhigen Naherholungszone, dem Biotop „Raier Moos“, mit Naturlehrpfad und gemütlichen Bänken zum Verweilen.

Im familienfreundlichen Dorf, das zur Gemeinde Natz-Schabs gehört, befinden sich ein Supermarkt, eine Bibliothek, ein Kindergarten und eine Grundschule, diverse Vereine und Spielplätze, ein Freisportsalon sowie Höfe mit frischen Lebensmitteln im Angebot. Wer möchte, kann sich morgens knusprige Bio-Brötchen, regionale Milchprodukte und die druckfrische Tageszeitung vor die Tür legen lassen.

Die kulturell reizvolle mittelalterliche Bischofsstadt Brixen mit ihren malerischen Gassen, stylischen Geschäften und gemütlichen Cafés ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, auch mit den regelmäßig verkehrenden öffentlichen Verkehrsmitteln.

Raas ist ein idealer Ort für Sportbegeisterte, Naturliebhaber und Abenteurer. Es ist mit zahlreichen leichten Wanderwegen

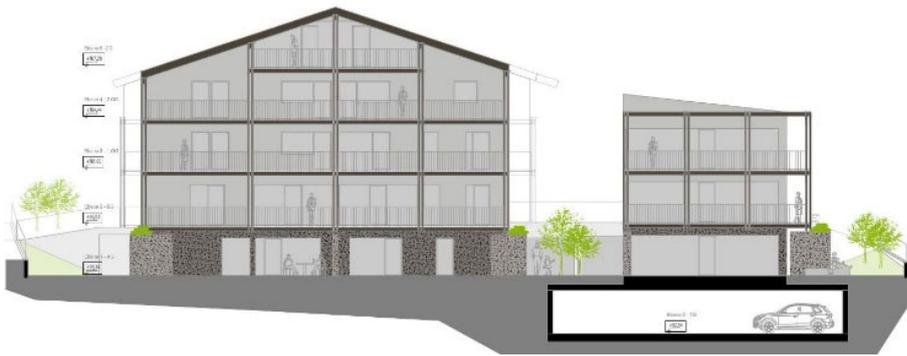
verbunden, etwa dem Blütenwanderweg auf dem Hochplateau oder dem gut einstündigen Weg durch die Weinberge nach Brixen.

Zwischen dem Eisack- und Pustertal gelegen, ist das Dorf auch ein idealer Ausgangspunkt für anspruchsvolle Touren und Klettersteige in den Dolomiten. Sowohl die berühmten Drei Zinnen in den Sextner Dolomiten, der Schlern auf der Seiser Alm als auch die Langkofelgruppe in den Grödner Dolomiten liegen nur rund eine Fahrstunde von Raas entfernt. Nur etwa 50 Fahrminuten und anschließend gut 2,5 Wanderstunden benötigen Frühaufsteher, um den überwältigenden Sonnenaufgang auf dem Peitlerkofel im Naturpark Puez Geisler zu erleben.

In 20 bis 40 Minuten sind mehrere Skigebiete erreicht, wie die Plose, Gitschberg Jochtal und das zu den schönsten Skigebieten der Welt zählende Skigebiet Gröden/Seiser Alm mit seinen 180 Pistenkilometern: ein grenzenloses Skivergnügen inmitten der imposanten Kulisse des Dolomiten UNESCO Welterbes. Im Eisacktal stehen zudem rund 50 Naturrodelbahnen und zahlreiche Langlaufloipen bereit.

In Brixen bietet das Erlebnisschwimmbad Acquarena neben zahlreichen Indoor- und Outdoorpools auch eine gepflegte Saunalandschaft und ein Fitnessstudio. In der Kletterhalle „Vertikale“ werden Kurse für jedes Kletterniveau angeboten und regelmäßig internationale Wettkämpfe ausgetragen. Im benachbarten Schabs und auch in Brixen gibt es mehrere Flutlicht-Tennisplätze; diverse Golfplätze liegen in 40 bis 60 km Entfernung.

Nicht nur Sportbegeisterte, auch kulinarische Genießer kommen in und um Raas voll auf ihre Kosten. Im Dorf gibt es mehrere Restaurants und traditionelle Buschenschänke, in denen etwa im Herbst beim traditionellen „Törggelen“ Südtiroler Gerichte zu köstlichem Eigenbauwein und süße Krapfen mit Kastanien aufgetischt werden. In Brixen laden hervorragende traditionsreiche Restaurants zum Gaumenschmaus, ausgezeichnete Vinotheken zu lauen Sommerabenden in ihre Innenhöfe und kreative, junge Bars zum Aperitivo lungo bei legerer Musik und regionalen Leckerbissen.



Südansicht

3. RAIA APPARTEMENTS

Die „Raia Appartements“ am südlichen Dorfrand bestehen aus 2 Häusern. Das Bestandsgebäude wird durch einen eigenständigen Baukörper erweitert. Im Zubau entstehen 3 Wohneinheiten. Nach Umbau des Bestandsgebäudes entstehen dort 8 Wohneinheiten in Neubauqualität.

Das Grundstück grenzt im Norden an die Gemeindestraße. Für die Autos wird eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen errichtet. Der fußläufige Zugang vom neuen Gehweg und der Gemeindestraße zu den Gebäuden erfolgt über Treppen bzw. Rampen, hier werden auch Stellplätze für Fahrräder errichtet.

Die Fassade des Bestandsgebäudes wird energetisch saniert. Die Balkone werden zu Terrassen vergrößert, wofür eine neue Struktur geschaffen wird.

Der Neubau präsentiert sich als dreigeschossiger, geometrisch klar definierter Baukörper mit großzügigen Verglasungen, sowie Freiflächen in Form von Terrassen. Als Dachform wird ein abfallendes Flachdach gewählt.

Um die beiden Volumina als zusammengehörig ersichtlich zu machen, erfolgt die Gestaltung beider Gebäude mit einem warmen Putz. Des Weiteren wird auch die vorgebaute Struktur einen optischen Bezug zwischen den Bauwerken herstellen.

4. ENERGIEKLASSEN

ENERGIEKLASSEN

Das Gebäude wird gemäß dem Standard „Klima Haus B“ umgebaut bzw. saniert und zertifiziert.

Diese energiebewusste Bauweise reduziert die Heiz- und Klimatisierungskosten deutlich, ebenso hält die optimale Dämmung das Haus angenehm warm bzw. kühl und verbessert so den Wohnkomfort.

Alle Bauteile (Wärmedämmverbundsystem, Verglasungen und

Fenster, Türen, Dach-, Wand- und Deckendämmung) werden entsprechend den Richtlinien ausgeführt.

Das Gebäude wird nachhaltig gebaut, unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien: der Energiebedarf sinkt, während Umweltfreundlichkeit und Wohnkomfort deutlich ansteigen. Die Ausführung der Arbeiten, die eingebauten Materialien sowie Bauteile werden von der zuständigen Agentur geprüft und zertifiziert.

5. SCHALLSCHUTZ

Auf den Schallschutz wird besonderer Wert gelegt, was sich unmittelbar spürbar auf das Wohlbefinden der Bewohner und Besucher auswirkt. Die Bodenaufbauten in allen Wohnungen werden mittels Trittschalldämmung und umlaufenden Dämmstreifen entkoppelt. Im Bestandsgebäude werden zusätzlich abgehängte Decken in Gipskarton errichtet. Die Installationen werden mit besonderer Sorgfalt und unter Berücksichtigung der Geräuschbildung ausgeführt. Die Abflussrohre werden schallsoliert. Einbauelemente in den Betondecken sind aus schalltechnischen Gründen nicht erlaubt. Einbauradios sind an Wänden zu angrenzenden Wohneinheiten aus Gründen des Schallschutzes nicht möglich. Auch innerhalb der Wohnung sind diese als problematisch zu betrachten.

6. GEBÄUDESTRUKTUR

Die Baumeisterleistungen werden laut den genehmigten Plänen des Projektanten ausgeführt. In den Plänen nicht aufscheinende Details werden vom Projektanten, Statiker, Bauleiter und Bauträger bestimmt.

FUNDAMENT UND DECKEN

Fundamente, Stützen, Träger, tragende Wände und Decken werden in Stahlbeton und laut den statischen Anforderungen ausgeführt. Die Fundamentplatte bzw. Garagendecke werden mit 10 cm



XPS gedämmt. Fundamente und außenliegende Stahlbetonwände werden fachgerecht abgedichtet. Im Bestandsgebäude bleibt die statische Struktur erhalten und die Bodenplatte wird gedämmt.

AUSSENWÄNDE

Die Außenwände des Neubaus werden als Ziegel- oder Betonmauerwerk und mit Wärmedämmung mit einer Gesamtstärke von ca. 45 cm realisiert. Im Bestandsgebäude werden die bestehenden Außenwände neu gedämmt.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Die Wohnungstrennwände haben folgenden Aufbau:

- Gipskartonplatte
- OSB oder Gipskartonplatte
- Steinwolle in Rahmenprofilen aus Aluminium (schallentkoppelt)
- Stahlbetonwand, ca. 20 cm (darf durch keinerlei Installationen beeinträchtigt werden) oder Ziegelmauerwerk
- Steinwolle in Rahmenprofilen aus Aluminium (schallentkoppelt)
- OSB oder Gipskartonplatte
- Gipskartonplatte

TRENNWÄNDE

Trennmauern innerhalb der einzelnen Wohnungen werden mit 12 cm starken Hochlochziegeln und beidseitigem Innenputz realisiert. Die Trennmauern werden auf Isolierstreifen errichtet. Wenn bautechnisch notwendig, werden die Trennwände in Gipskarton errichtet.

BODENAUFBAUTEN

Die Böden der Wohnungen sind folgendermaßen aufgebaut:

- Rohrausgleichsschicht
- Trittschalldämmung
- PE-Folie, vollflächig verklebt
- Estrich schwimmend ausgeführt als traditioneller Zementestrich mit Bodenheizung
- Holz- oder Fliesenboden

FASSADEN, PUTZE UND FARBGESTALTUNG

Als Fassadenputz wird ein Silikatputz angebracht. Struktur und Farbe werden vom Bauräger festgelegt.

Der Innenputz wird als Kalkzementputz ausgeführt und in zwei Lagen als Grob- und Feinputz aufgetragen.

Alle Wände und Decken der Wohnungen werden mit weißer Silikatfarbe gestrichen.

Betonwände und -decken in der Tiefgarage werden laut Wahl des Baurägers ausgeführt, ebenso die Betonziegelwände im Keller und im Technikraum.

DACH

Das Dach des Neubaus wird in Stahlbeton realisiert, wärmege-dämmt und fachgerecht abgedichtet. Das Flachdach hat folgenden Aufbau:

- Kalkzementputz
- Betondecke
- Gefällebeton mit einem Mindestgefälle von 1,5 %
- Dampfsperre auf Bitumenbasis
- Zwei Lagen XPS-Dämmung
- PVC-Abdichtungspaket (Vlies, PVC-Haut, Schutzmatte)
- Gewaschener Schotter oder Begrünung

Das Dach des Bestandsgebäudes wird mit Holzfasern neu ge-dämmt. Zudem wird es fachgerecht abgedichtet und eingedeckt. Wärmebrücken werden ordnungsgemäß unterbunden. Die beste-hende Dachstruktur bleibt erhalten.

TREPPEN

Die Haupttreppen werden in Stahlbeton oder Stahl errichtet. Die Ausführung erfolgt laut Wahl des Baurägers.

BALKONE UND GELÄNDER

Die Struktur der Balkone wird in Holz und/oder Stahl realisiert. Alle sonstigen Geländer, Brüstungen und Fassadenelemente werden laut dem genehmigten Projekt bzw. laut Anweisung des Baurägers ausgeführt.



Flaminia Serie App



GSI Ceramica, Modell Kube X

7. HEIZUNG, BELÜFTUNG UND KÜHLUNG

Das Gebäude wird für die Heizung und die Warmwasserversorgung an die Fernwärme angeschlossen. Die Übergabestation befindet sich im Technikraum auf Ebene 1. Zusätzlich behält sich der Bauträger das Recht vor, eine Luftwärmepumpe zu errichten.

HEIZUNG:

In allen Räumen der Wohnungen wird eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung verlegt. Zusätzlich wird nach Möglichkeiten ein Wandheizkörper im Hauptbad (Handtuchwärmer) installiert. Die Heizung in den einzelnen Wohnungen wird per Zeitschaltuhr gesteuert, in den einzelnen Räumen (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad) wird die Temperatur mittels Thermostaten reguliert. Die Position der Verteilerschränke wird durch den Bauträger bestimmt. Die Dimensionierung der Anlage erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen.

BELÜFTUNG:

In jeder Wohneinheit wird eine Wohnraumlüftung vorgesehen. Die Installation der dezentralen Belüftungsanlage kann je nach gesetzlichen Bestimmungen mit oder ohne Verrohrung erfolgen, die Ausführung wird vom Bauträger bestimmt.

Die Küchen sind mit einer Umluftanlage auszuführen. Innenliegende Bäder oder WCs, sofern vorhanden, werden mit einem Entlüftungsgerät ausgestattet, falls die Bäder nicht an die Wohnraumlüftung angeschlossen sind.

KÜHLUNG:

Eine Kühlung des Gebäudes ist nicht vorgesehen.

8. SANITÄR

SANITÄRANLAGE

Jede Wohnung verfügt über einen Kalt- und einen Warmwasserzähler. Die Position der Verteilerschränke wird durch den

Bauträger bestimmt und müssen auch zukünftig zugänglich sein.

BAD

Wir haben für Sie eine Auswahl an ansprechender Badkeramik in moderner und zugleich zeitloser und pflegeleichter Oberfläche ausgewählt. Folgender Liste nach „Raum-Typ“ können Sie die jeweiligen Sanitärgegenstände entnehmen.

HAUPTBAD

WASCHBECKEN

GSI Ceramica, Modell Kube X (60 x 47 cm) mit Armatur „Lineaviva“ von Cisa

WC

Flaminia Serie App wandhängend

Ausführung mit Unterputz-Spülkästen mit doppelter Druckknopfbedien- tung von Geberit „Sigma01“

BIDET

sofern räumlich möglich

Flaminia Serie App wandhängend mit Armatur „Lineaviva“

DUSCHE

Bodenbündig im Gefälle verflies; Duschrinne „Kerdi-Line“ der Marke Schlüter

Kopfbrause „Cisa Less new“, Durchmesser 30 cm; Stabhand- brause „Bossini“

In jedem Hauptbad ist eine Fixverglasung mit einer Länge von 110 bis 120 cm inbegriffen. Aufpreise für Duschkabinen oder Türen trägt der Wohnungskäufer.

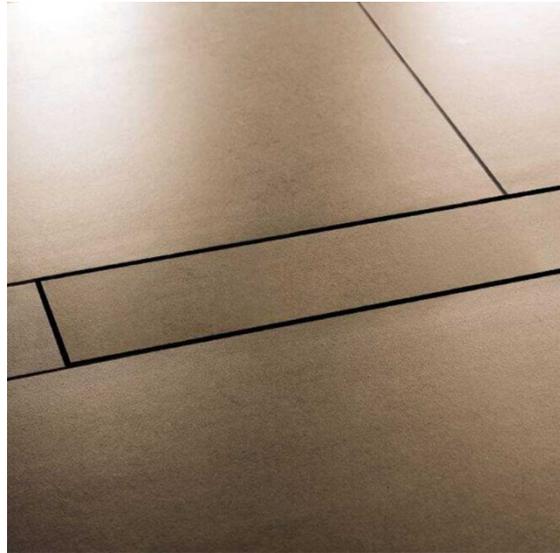
BADHEIZKÖRPER

inbegriffen sofern räumlich möglich

ZWEITBAD (SO FERN VORHANDEN)

WASCHBECKEN

GSI Ceramica, Modell Kube X (60 x 47 cm) mit Armatur „Lineaviva“ von Cisa



Kerdi-Line; Marke Schlüter

WC

Flaminia Serie App wandhängend

Ausführung mit Unterputz-Spülkästen mit doppelter Druckknopf-
 tätigung von Geberit „Sigma01“

DUSCHE

Bodenbündig im Gefälle verflies; Duschrinne „Kerdi-Line“ der
 Marke Schlüter

Brausestange „Concept“ mit Handbrause

In jedem Zweitbad ist eine Fixverglasung mit einer Länge von 110
 bis 120 cm inbegriffen. Aufpreise für Duschkabinen oder Türen
 trägt der Wohnungskäufer.

TAGES-WC (SOFERN VORHANDEN)

AUFSATZWASCHBECKEN

GSI Ceramica, Modell Kube X (45 x 35 cm) mit Armatur „Lineaviva“
 von Cisa

WC

Flaminia Serie App wandhängend

Ausführung mit Unterputz-Spülkästen mit doppelter Druckknopf-
 tätigung von Geberit „Sigma01“.

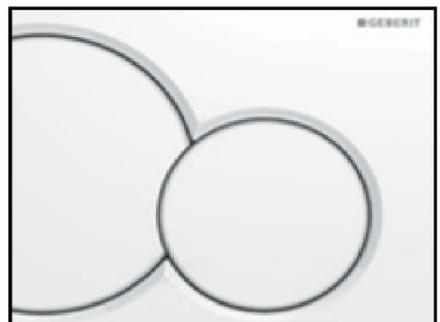
ANSCHLÜSSE

In der Küche werden die notwendigen Anschlüsse für das Wasch-
 becken und die Spülmaschine vorgesehen.

Des Weiteren wird innerhalb der Wohnung ein Anschluss für eine
 Waschmaschine vorgesehen.

Sollte der Käufer andere Sanitärgegenstände (z. B. Badewannen,
 Doppelwaschbecken) bei unserem Badpartner vorziehen, gehen
 eventuelle Aufpreise zu Lasten des Käufers. Die Badmöbel gehen
 wie alle anderen Möbelstücke zu Lasten des Käufers.

Weiteres Zubehör wie Spiegel, Handtuchhalter, Papierrollenhalter,
 WC-Bürsten und dgl. sind nicht inbegriffen.





Gira, Modell E2

9. ELEKTROANLAGE

In der Wohnung erfolgt die Verkabelung unterputz in Leerrohren, in Garage und Keller kann diese auch aufputz erfolgen.

Jede Wohneinheit verfügt über eine Sicherungszentrale und Unterverteiler, die Position wird vom Bauträger definiert. Die Hauptzähler werden laut Anweisung des Stromversorgers positioniert, die für die Miteigentümer und das Personal der Versorgungsgesellschaft zugänglich sein müssen. Die Elektroanlage wird als Standardinstallation ausgeführt.

SCHALTER UND STECKDOSEN

Es werden Schalter und Steckdosen der Marke Gira, Modell E2 reinweiß glänzend oder Gleichwertiges verbaut. Schalter und Steckdosen in der Wohnung werden laut Elektroplan in Abstimmung mit dem Kunden positioniert. In den Garagen und Kellerräumen wird die Ausführung und Position vom Bauträger bestimmt.

RAUM AUSSTATTUNG

Die Anzahl der vorgesehenen Lichtpunkte, Steckdosen, Schalter bzw. weiterer Auslässe ist im Anhang dieser Baubeschreibung aufgelistet. Sollte die Anzahl überschritten werden, wird die Differenz dem Käufer in Rechnung gestellt.

BELEUCHTUNG

Für das Beleuchtungskonzept innerhalb der Wohnung ist der Käufer zuständig. In der Ausführungsphase übernimmt der Elektriker die Vorgaben des Beleuchtungskonzepts. Die Beleuchtungskörper in der Wohnung gehen zu Lasten des Käufers.

Auf Gemeinschaftsflächen, Terrassen bzw. Balkonen werden die Beleuchtungskörper vom Bauträger definiert und verbaut.

ALARMANLAGE

Ebenerdig erreichbare Fenster und alle Wohnungseingangstüren werden mit je einem Magnetkontakt ausgestattet. Es werden die entsprechenden Leerrohre für eine spätere Verkabelung zur Installation einer Alarmanlage verlegt.

GEGENSPRECHANLAGE

Bei den Hauseingangstüren wird eine Audiogegensprechanlage installiert.

ANTENNE/SATELLIT

Auf dem Dach wird eine Gemeinschaftsantennenanlage und eine Satellitenantenne montiert.

INTERNET

Jede Wohnung wird für einen möglichen Internetanschluss vorbereitet (Verkabelung). Der Anschluss ans Internet, der Router usw. gehen zu Lasten des Käufers.

PHOTOVOLTAIK

Auf dem Dach des Neubaus wird eine Photovoltaikanlage vorgesehen.



10. VERGLASUNGEN, FENSTER UND BE- SCHATTUNGEN

Die Verglasungen werden als 3-fach-Verglasung entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen realisiert. Fenster und Balkontüren werden in ansprechender Holz-Aluminium- oder Aluminiumprofilbauweise gefertigt. Die Fenster und Balkontüren werden als Dreh-Kippelemente ausgeführt. Schiebetüren können gegen einen Aufpreis verbaut werden, sofern es planerisch möglich ist. Die Oberflächen und Farben werden vom Bauträger bestimmt. Oberfläche und Modell der Griffe sind teils systembedingt und werden vom Bauträger definiert.

FENSTERBÄNKE

Außenliegende Fensterbänke werden in Blech ausgeführt. Innen werden lackierte Holzfensterbänke passend zu den Fenstern eingebaut. Die Fensterbänke in den Bädern werden verfliest.

BESCHATTUNGEN

Fenster und Verglasungen werden mit elektrisch betriebenen Rollos, Raffstores oder Textilmarkisen beschattet. Ausgenommen davon sind Dachverglasungen und Verglasungen bei Treppenaufgängen. Typologie und Farbe der Beschattung werden vom Bauträger definiert.

11. TÜREN

Sämtliche Türen erfüllen die geltenden Normen in Hinblick auf die thermische Gebäudehülle, den Schallschutz sowie den Brandschutz.

AUSSENTÜR

Die Hauseingangstür wird vom Bauträger bestimmt, es handelt sich um eine Klimahaustür. Die Sicherheitstür ist von den einzelnen Wohneinheiten aus elektrisch öffnbar. Oberfläche und Farbe werden vom Bauträger ausgewählt.

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Die hausinternen Eingangstüren zu den Wohneinheiten werden als Pfostenstock ausgeführt. Das Türblatt ist mehrschichtig aufgebaut und verfügt über eine spezielle Schallschutzeinlage. Die Oberfläche wird laut Wahl des Bauträgers geschlossporig ausgeführt und in einer RAL-Farbe lackiert. Die Türen verfügen über einen Spion.

INNENTÜREN

Die Innentüren werden als Pfostenstocktüren mauer mittig verbaut. Sie bestehen aus mehrschichtig verleimtem Massivholz.

Als Oberfläche ist eine offenporig weiß lackierte Esche vorgesehen, die Bänder sind in Sicht. Als Drückergarnitur kommt das Modell „Toulon“ oder Gleichwertiges in Edelstahl zum Einsatz. Werden andere Oberfläche oder Drückergarnituren ausgesucht, übernimmt der Käufer eventuelle Aufpreise.

Sofern Schiebetüren vorgesehen sind, werden diese mit derselben Oberfläche ausgeführt. Der Verbau erfolgt mit Gipswänden.

KELLERTÜREN

In den Kellerräumen werden Türen laut Wahl des Bauträgers verbaut.



Serie Appeal



Serie Colorplay



12. BODENBELÄGE

FLIESEN

Wir haben eine ansprechende Vorauswahl an Fliesen getroffen. Die Bodenfliesen des Markenherstellers Marazzi (Beispiel Serie Appeal oder Stream) haben ein Format von 75 x 75 cm. Auch die Wandfliesen mit einem Format von 90 x 30 cm stammen von der Marke Marazzi (Beispiel Serie Colorplay, Pure oder Workwall).

Der Preis von 115 €/m² setzt sich aus dem Listenpreis der Fliese, der Verlegung (inklusive Kleber, Fugenmasse und Verschnitt) und dem Schutzvlies zusammen.

Gefliest werden der Eingangsbereich, die Bäder und das Tages-WC. Die Wände in den Bädern werden bis auf eine Höhe von 1,20 m, jene in der Dusche raumhoch verflieset. Falls auf die Wandverfliesung verzichtet wird, sind die dazu passenden Sockelleisten im Preis inbegriffen.

Als Abschluss der Wandfliesen wird eine Aluminiumschiene verbaut.

Sollten Sie eine andere Fliese vorziehen, finden Sie in der Ausstellung unseres Partners eine große Auswahl an ansprechenden Fliesen innerhalb des Budgets, eventuelle Aufpreise werden dem Käufer verrechnet.

HOLZBÖDEN

Für alle weiteren Räume innerhalb der Wohnung ist ein hochwertiger Holzboden in Eiche vorgesehen. Der Holzboden wird auf dem Estrich verklebt. Die Sockelleisten sind im Preis inbegriffen.

Der Preis von 95€/m² setzt sich aus dem Listenpreis des Holzbodens, der Verlegung (inklusive Kleber und Verschnitt) und dem Abdeck- bzw. Schutzvlies zusammen.

Bei unserem Partner haben Sie die Möglichkeit, aus einer Vielzahl an gleichwertigen Produkten auszuwählen. Eventuelle Aufpreise, für Material und Verlegung trägt der Käufer.

TERRASSENBÖDEN

Auf den Balkonen und Terrassen werden ansprechende Außenfliesen verlegt, die vom Bauträger ausgesucht werden.

GEBÄUDEZUGÄNGE, KELLER, GARAGEN

Die Bodenbeläge in den allgemeinen Bereichen, wie Gebäudezugänge, Treppen usw. werden vom Bauträger definiert.

In den Garagen und Kellern wird der Boden einheitlich als Industrieboden oder als Monofinish-Ausführung realisiert. Im Keller können alternativ dazu auch Fliesen zum Einsatz kommen.

VERLEGUNG:

Sowohl die Fliesen als auch die Holzböden werden rechtwinklig zu den Wänden verlegt. Aufpreise für Sonderwünsche bei der Verlegung werden vom Käufer getragen. Dies gilt auch für Klein- und Großformatfliesen. Die Verlegung der angegebenen Formate für Boden- und Wandfliesen ist im Kaufpreis inbegriffen. Bei Holzböden ist die Verlegung von Standardformaten inbegriffen.

13. AUSSENGESTALTUNG

Private Grundstücke und Gärten sind untereinander oder von Gemeinschaftsflächen durch einen leichten Zaun abgegrenzt.

Die Grünflächen werden mit Humuserde aufgefüllt, an das bestehende Gelände angepasst und begrünt. Im Außenbereich ist je ein Wasseranschluss pro Wohneinheit, angeschlossen an das Trinkwassernetz, vorgesehen. Auf Wunsch und gegen Aufpreis kann in den Privatgärten eine Bewässerungsanlage installiert werden. Die Außengestaltung der Gemeinschaftsflächen bestimmt der Bauträger. Die Materialien für Treppen, Zugänge, Rampen und Mauern im Außenbereich werden ebenfalls vom Bauträger festgelegt. Fahrflächen werden asphaltiert, betoniert oder gepflastert. Falls ein Garagen- oder Zufahrtstor vorhanden ist, wird auch dieses vom Bauträger definiert.



Ausblick vom Baugrund

14. BEMUSTERUNG

Für die Auswahl der Produkte innerhalb der Wohnung (Böden, Türen etc.) erhält der Kunde eine Liste mit den Kontaktdaten der ausführenden Firmen. Nach der Terminvereinbarung von Seiten des Kunden erfolgt die Bemusterung bzw. Auswahl der Produkte direkt bei den zuständigen Unternehmen.

15. MEHR- UND MINDERKOSTEN

Die vordefinierten Materialien ermöglichen eine hochwertige Bauausführung. Wählt der Käufer im Rahmen seiner Anpassungsmöglichkeiten höherpreisige Materialien aus, so werden damit verbundene Mehrkosten vom Käufer getragen und über den Bauträger abgerechnet. Alle Mehrpreise oder Zusatzleistungen müssen vom Käufer vor Ausführung schriftlich bestätigt werden. Minderpreise werden nicht vergütet und auch nicht mit anderen Leistungen verrechnet.

16. HINWEISE

Die Austrocknungszeit eines Gebäudes kann mehrere Jahre dauern. Um Schäden durch Baufeuchte zu vermeiden (auch an Einrichtungsgegenständen), sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die Wohnraumlüftungsgeräte dürfen nicht deaktiviert werden, zudem wird regelmäßiges Lüften mit Durchzug empfohlen.
- Räume mit einer hohen Luftfeuchtigkeitsbildung sind mehrmals am Tag zu durchlüften; innerhalb der Wohnung soll keine Wäsche getrocknet werden.
- Beim Einbau von Möbeln sollte ein kleiner Abstand zu den Wänden eingehalten werden.
- Mauerecken sollten frei von Vorhängen sein.

Zur Vermeidung von Glasbruch müssen Einrichtungsgegenstände und Möbel mindestens 30 cm von den Fenstern und Glasflächen entfernt stehen.

Nicht als Baumängel sind Schwund oder kleinere Setzungsrisse zu betrachten.

17. ANSCHLÜSSE

Die Wohnungen werden an das öffentliche Strom-, Fernwärme-, Wasser- und Abwassernetz sowie Internet angeschlossen. Die Anschlussgebühren werden vom Bauträger im Voraus bei den zuständigen Stellen bezahlt. Diese werden vom Käufer bei der Inbesitznahme der Immobilie zurückerstattet. Die einzelnen Lieferverträge werden vom Käufer direkt mit den zuständigen Gesellschaften abgeschlossen.

18. PROJEKTIERUNG UND SPESEN

Inbegriffen sind sämtliche für die Ausführung der Bauarbeiten nötige Planungsunterlagen, die statische und brandschutztechnische Abnahme sowie sämtliche Gutachten und Dokumente, die für die Erteilung der Bezugsfertigkeit notwendig sind.

Auch die Kosten zur Bildung der Bauparzelle, die Gebäudekatastermeldung, die materielle Teilung der einzelnen Wohneinheiten und die Tausendsteltabelle für die Hausverwaltung übernimmt der Bauträger.

Alle Spesen (Notariatskosten, Registrierungsgebühr, Steuern usw.) betreffend Kaufvorvertrag und Kaufvertrag gehen zu Lasten des Käufers.

Je nach Immobilie kann ein Dienstleister für die Kondominiumsverwaltung notwendig sein. Entsprechende Kosten übernehmen die Eigentümer.

19. GEMEINDEABGABEN

Die primären und sekundären Erschließungsabgaben gehen zu Lasten des Bauträgers. Diese sind der Gemeinde zu entrichten.

Im Vertrag wird schriftlich festgehalten, ob eine Wohnung frei ist oder konventioniert wird.

20. PLANUNGSANPASSUNG

Nach dem Verkaufsgespräch bieten wir dem Kunden die Möglichkeit, kleinere Anpassungen vorzunehmen. Diese betreffen das Innere der Wohnung. Die Änderungswünsche des Kunden dürfen weder Einfluss auf die Fassade, die Statik noch auf den Schallschutz im Gebäude haben. Ebenso dürfen die Wünsche keine Auswirkung auf die gesetzlichen Richtlinien haben.

ANPASSUNGEN IN DER PLANUNGSPHASE

Im Rahmen der Planungsphase sind zwei Treffen mit einem Architekten der Immobilienwerkstatt vorgesehen. Bei diesen Treffen werden eventuelle Änderungswünsche mit dem Kunden besprochen und in die Planung miteingebracht. Sofern es in dieser Phase bereits möglich ist, werden eventuelle Aufpreise beziffert. Der Kunde gibt mit seiner Unterschrift den neuen Planungsstand frei.

Unserer Erfahrung nach reichen zwei Treffen, um die gewünschten Anpassungen vorzunehmen. Sollte seitens des Kunden weiterer Bedarf an Änderungen bestehen, so werden dem Kunden die Stunden je nach Aufwand in Rechnung gestellt.

ANPASSUNGEN IN DER AUSFÜHRUNGSPHASE

Die Treffen in der Ausführungsphase werden vom Techniker der Immobilienwerkstatt je nach Bedarf vereinbart. Unserer Erfahrung nach reichen auch in dieser Phase zwei Treffen aus. Der Kunde gibt wiederum mit seiner Unterschrift den Planungsstand frei.

Sollte seitens des Kunden weiterer Bedarf an Änderungen bestehen, so werden dem Kunden die Stunden je nach Aufwand in

Rechnung gestellt.

In dieser Phase muss sowohl der Sanitärplan als auch der Küchenplan bereitstehen. Für die Sanitärplanung bitten wir Sie, Kontakt mit dem zuständigen Betrieb aufzunehmen und die Produkte auszuwählen. Den Küchenplan erstellt der Einrichter Ihrer Wahl und er dient als Grundlage für den Installateur. Sollten Sanitär- und Küchenplan nicht vorhanden sein, werden die Anschlüsse laut Ausführungsprojekt errichtet.

Ein weiteres Thema ist die Lichtplanung. Auch für diesen Bereich bitten wir Sie, die entsprechende Planung vorzubereiten.

21. VEREINBARUNGEN

Die vorliegende Baubeschreibung basiert auf dem von der Gemeinde genehmigten Einreichprojekt.

Als Grundlage für den Verkauf wird die Bruttofläche herangezogen. Die Nettoflächen können sich im Rahmen der Ausführungsphase eventuell leicht ändern.

Die in den Plänen dargestellten Möbel haben nur indikativen Charakter und bilden keinen Bestandteil des Vertrags. Ausgenommen sind die Sanitärgegenstände entsprechend der Auflistung.

Falls Produkte nicht verfügbar sind, werden diese durch gleichwertige Produkte anderer Hersteller ersetzt.

Die verkaufsversprechende Partei behält sich das Recht vor, jegliche statischen, technischen und gestalterischen Abänderungen in der Bauphase vorzunehmen. Die Qualität bleibt dabei unverändert.

Sämtliche ausführende Firmen werden vom Bauträger bestimmt. Aus Vertrags-, Koordinations- und Sicherheitsgründen dürfen Arbeiten nicht von anderen Firmen verrichtet werden.

Das in dieser Baubeschreibung angeführte Bildmaterial hat ausschließlich indikativen Charakter und dient zur besseren Veranschaulichung. Abweichungen zum Bildmaterial sind möglich.



BAUSTELLENBESUCHE

Das Betreten des Baugrundstücks bzw. der Baustelle ist nur in Begleitung eines Technikers mit uneingeschränktem Hausrecht möglich. Im Rahmen der Bauphase werden vom zuständigen Techniker der Immobilienwerkstatt die mit dem Kunden erforderlichen Baustellenbesuche zur Umsetzung des Bauvorhabens organisiert.

Aus rechtlichen Gründen bzw. aus Gründen der Sicherheit ist das eigenständige Betreten der Baustelle strengstens untersagt!

22. ÜBERGABE

Bei der Abnahme der Wohnung wird ein Protokoll erstellt, in dem eventuelle Mängel aufgelistet werden. Das Abnahmeprotokoll wird vom Bauträger und Käufer unterzeichnet. Die Mängel werden vom Bauträger beseitigt.

Die Möblierung der Wohnung kann erst nach der Übergabe der Wohnung durch den Käufer erfolgen, da der Bauträger nicht für eventuelle Schäden im Rahmen der Wohnungseinrichtung haftet. Die Übergabe erfolgt nach Erhalt der Bezugsfertigkeit und Unterzeichnung des Kaufvertrags.

WIR FREUEN UNS AUF EINE GUTE ZUSAMMENARBEIT!

DATUM

UNTERSCHRIFT IMMOBILIENWERKSTATT

UNTERSCHRIFT KUNDE

WIR BAUEN ZUKUNFT.

IMMOBILIENWERKSTATT

Immobilienwerkstatt | Pairdorf Satzlstraße 4 | 39042 Brixen | Südtirol | Italien
mail@immobilienwerkstatt.com | www.immobilienwerkstatt.com