

# STADTHAUS KARG

## Wohnen in Kufstein



## BAUBESCHREIBUNG

Stand: 16.12.2022

**Rieder In(n)vest GmbH**

Egerbach 12

6334 Schwoich

[www.riederbau.at](http://www.riederbau.at)

## Ansprechpartner

Bauträger	<b>Rieder In(n)vest GmbH</b> Egerbach 12, 6334 Schwoich/Kufstein Tel.: +43 (0)5372 62688 E-Mail: <a href="mailto:office@riederbau.at">office@riederbau.at</a>
Verkauf	<b>MO Immobilien GmbH</b> Egerbach 12, 6334 Schwoich/Kufstein Tel.: +43 (0)5372 58501 E-Mail: <a href="mailto:info@moimmobilien.com">info@moimmobilien.com</a>
Planung und Entwurf	<b>Rieder Bau GmbH &amp; Co KG</b> <i>(Einreichung / Ausführung / Änderungen)</i> Egerbach 12, 6334 Schwoich/Kufstein Tel.: +43 (0)5372 62688 E-Mail: <a href="mailto:office@riederbau.at">office@riederbau.at</a>

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 145/6 ist die Adresse August Scherl-Straße 9 in 6330 Kufstein zugewiesen.

Das Grundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft zur höheren Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe und ist derzeit mit dem „Foto Karg“ Gebäude bebaut.

Angeordnet auf 4 Ebenen (EG, 1. OG, 2. OG und DG) entstehen 10 Neubauwohnungen mit 2-, 3- und 4-Zimmern.

Im Untergeschoss finden 12 Kfz-Abstellplätze sowie ein großer Fahrradraum ihren Platz. Jeder Wohnung ist ein Keller zugeordnet. Auch die technischen Räumlichkeiten und der Müllraum befinden sich auf dieser Etage.

Die Erreichbarkeit der einzelnen Einheiten gestaltet sich barrierefrei, ebenerdig oder über den Aufzug. Bei den Wohnungen selbst sind die Grundrisse so ausgelegt, dass sie auf Barrierefreiheit angepasst werden können.

Die Warmwasseraufbereitung und die Energieversorgung der Fußbodenheizung erfolgt durch den Anschluss an das Kufsteiner Fernwärmenetz.

Die Verwendung zeitgemäßer Baumaterialien und eine nachhaltige, energiesparende Bauweise sind gewährleistet. Die Ausführung wird von der renommierten Baufirma RIEDERBAU aus Kufstein/Schwoich übernommen.

1 KONSTRUKTION ROHBAU		
1.1.	<b>Fundamente</b>	Einzel-, Streifen oder Plattenfundamente in Stahlbeton; Dimensionen nach statischen Erfordernissen
1.2.	<b>Kellerwände, Stützen, Träger</b>	Wände, Stützen und Träger in Stahlbeton; Dimensionen nach statischen Erfordernissen Anbringen einer Wärmedämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen
1.3.	<b>Decke über UG</b>	Stahlbeton; Untersicht wärmegeklämmt mit Tiefzügen; Dimensionen nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen
1.4.	<b>Geschosdecken</b>	Stahlbeton; Dimensionen nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen
1.5.	<b>Außenwände ab Erdgeschoss</b>	Stahlbeton Dimensionen nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen
1.6.	<b>Tragende Innenwände</b>	Stahlbeton Dimensionen nach statischen Erfordernissen
1.7.	<b>Wohnungstrennwände</b>	Stahlbeton mit Vorsatzschale oder Wohnungstrennwand als Trockenbauwand. Schallschutz lt. ÖNORM; Wärmeschutz nach bauphysikalischer Erfordernis
1.8.	<b>Dach</b>	Stahlbetonkonstruktion; Dimension nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen; Dämmung nach bauphysikalischer Erfordernis
1.9.	<b>Stiege</b> (Keller bis Dachgeschoss)	Stahlbetontreppenläufe, schalltechnisch entkoppelt; Oberfläche Stiege: Sichtbeton oder Fliese; Handläufe/Geländer in Holz oder Stahl lackiert

2 AUSBAU		
2.1.	<b>Fassade</b>	<p>Wärmedämmverbundsystem, tlw. Holz-Fassade, tlw. vorgehängte Fassadenbegrünung</p> <p>Material und Dimensionen der Dämmung lt. Energieausweis</p> <p>Ausführung und Farbe lt. Architekt</p>
2.2.	<b>Geländer/Balkonbrüstung</b>	<p>Geländer/Brüstung aus Stahlkonstruktion</p> <p>teilweise Terrassentrennwände lt. Plan Höhe ca. 2.0 m Ausführung lt. Architekt</p> <p>alle Stahlteile außen sind verzinkt und pulverbeschichtet</p>
2.3.	<b>Spenglerarbeiten</b>	Material: Blech beschichtet
2.4.	<b>Fenster und Terrassentüren</b>	<p>Holzfenster mit Alu-Schale und 3-facher Wärmeschutzverglasung sowie umlaufender Gummidichtung.</p> <p>Einhandbeschläge lt. Hersteller</p> <p>Stockaufdoppelung nach Erfordernis</p> <p>Ausführung von Hebe- Schiebetüren und Dreh-, Drehkipplügeln oder Fixverglasungen lt. Verkaufsplan.</p> <p>Innenfensterbank: Holz</p> <p>Außenfensterbank: Blech beschichtet, Farbe lt. Architekt</p> <p>Kellerfenster (Schachtfenster) in Kunststoff</p>
2.5.	<b>Sonnenschutz</b>	<p>Einbau von Raffstorekästen und Leerverrohrungen für elektrische Steuerungen (über Funk) der Beschattung. Behang Raffstore im Kaufpreis ist inkludiert.</p> <p>Bei der Farbwahl eines evtl. zusätzlichen Sonnenschutzes ist ausschließlich die vorgegebene Farbe des Bauträgers zu verwenden (einheitliche Farbgestaltung der Fassade).</p>

3 INNENAUSBAU		
3.1.	<b>Tragende Wände</b>	Stahlbeton Dimensionen nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen
3.2.	<b>Nichttragende Wände</b>	Gipskartonständerwände, zweifach beplankt
3.3.	<b>Wandoberfläche</b> Wohnungen / Nebenräume	Dispersion weiß, Innenputz glatt, Qualitätsstufe Q2 Unterschiede zwischen den o.a. Oberflächentexturen sind möglich
3.4.	<b>Wandoberfläche</b> <b>Kellergeschoss</b> Tiefgarage / Nebenräume / Kellerabteile / Technikräume / Allgemeinbereiche	Betonwände schalrein
3.5.	<b>Deckenuntersichten oberirdisch</b> Wohnungen / Nebenräume / Allgemeinbereiche	Betondecken glatt gespachtelt bzw. Putz verrieben; z.T. abgehängte Gipskartondecken; Dispersion weiß
3.6.	<b>Deckenuntersichten</b> <b>Kellergeschoss</b> Tiefgarage / Nebenräume / Kellerabteile / Technikräume	Betondecke schalrein bzw. Deckendämmung lt. bauphysikalischen Anforderungen
3.7.	<b>Balkonuntersichten</b>	Weiß gestrichen, schalrein
3.8.	<b>Estrich</b>	Schwimmender Zementestrich auf Ausgleichsschüttung, Trittschalldämmung gemäß ÖNORM B 8115
3.9.	<b>Bodenbelag Stiegenhaus</b>	Belagswahl lt. technischer Anforderung (Fliese, Teppich), Farbe lt. Architekt
3.10.	<b>Bodenbelag Nebenräume</b> Keller- und Müllraum	Beton händisch geglättet mit Epoxyanstrich
3.11.	<b>Bodenbelag Nebenräume</b> Technik	Beton händisch geglättet mit Epoxyanstrich
3.12.	<b>Bodenbelag Zugangsbereich</b> (Besucherstellplätze/Zugang)	Asphalt. Wenn technisch erforderlich, Rasengitter und Pflastersteine

3.13.	<b>Wohnungseingangstüre</b>	Türblatt mit wärmedämmenden und schalldämmenden Innenlagen, Doppelfalz, 4-seitig umlaufende Dichtungen, Stirnseite Massivholzanleimer, seidenmatt lackiert, innenseitig Drücker, Sicherheitsbeschlag RC2, Türschließer innen lt. behördlicher Vorschreibung, Mehrfachverriegelung Oberfläche: außen weiß, innenseite analog zur Innentürenvariante laut Ausstattungskategorie Durchgangslichte 90/200 cm
3.14.	<b>Wohnungseingangstüre Zarge</b>	Stahlzarge, lackiert
3.15.	<b>Kellertüren</b>	Zarge: Eckzarge mit Dübelmontage Brandschutzklasse lt. Baubescheid Farbe: verzinkte Oberfläche, fertig grundiert
3.16.	<b>Kellerabteile</b>	Kellerabteiltrennwände aus Metall oder Holz

4 GEBÄUDETECHNIK (Heizung, Lüftung, Sanitär)		
4.1.	<b>Heizungsversorgung</b>	Zentralheizung über Fernwärmeanschluss, Übergabeort im Technikraum UG.  Fußbodenheizung in allen Räumen der Wohnung, außer im Abstellraum.  Heizkreise in den Wohn-, Koch- und Essbereichen über ein Thermostat und Stellmotoren regelbar.
4.2.	<b>Warmwasseraufbereitung</b>	Das erforderliche Warmwasser wird zentral im Technikraum erzeugt.
4.3.	<b>Verbrauchszählung</b>	Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler, sowie Wärmemengenzähler im Fußbodenheizungsverteiler
4.4.	<b>Waschmaschinenanschluss</b>	Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Waschmaschinentischsiphon für Schlauchanschluss, Ort wie im Verkaufsplan angegeben
4.5.	<b>Küche</b>	Eckreguliertventil Aufputz verchromt, Spültischfertigablauf mit Anschlussstelle für Geschirrspüler, Dunstabzug nur über Umluft
4.6.	<b>Terrasse</b>	Kemperanschluss, frostsicher, wenn im Verkaufsplan eingezeichnet
4.7.	<b>Wohnraumlüftung</b>	Jede Wohnung erhält eine kontrollierte Wohnraumlüftung, welche von einem zentralen Lüftungsgerät auf dem Gebäudedach versorgt wird. Je Wohnung kann die Luftmenge über einen Stufenschalter individuell eingestellt werden. Die Zuluft einbringung erfolgt in den Wohn- und Schlafzimmerbereichen mittels Wand- bzw. Deckenauslässen, die Abluft wird im Bad, WC, Abstellraum und in der Küche abgesaugt.
4.8.	<b>Kellerabteile</b>	Die Kellerabteile sind mit einer Kellerlüftung ausgestattet. Es kann trotzdem zu Kondensat an den Wänden und Böden kommen. Keine direkte Lagerung an den Wänden oder Böden zulässig.
4.9.	<b>Müllräume / Allgemeinbereich</b>	Für den Allgemeinbereich wird ein frostsicherer Wasseranschluss im EG und im UG ausgeführt.



5 GEBÄUDETECHNIK (Elektro)		
		Stromanschluss je Wohnung – Tarifschalter 3x20A Strommesseinrichtung Zähler im Hauptverteiler Unterverteileranlage 2 X Kunststoff in der Wohnung für Unterbringung der FI-Schutz- und Leitungsschutzschalter, Schalter- und Steuerungseinrichtungen, Anbindung TV- und IT Versorger, Übergabepunkt in der Wohnung
5.1.	<b>Schalterprogramm</b>	Großflächenprogramm, weiß Hersteller: Siemens Delta line Farbe weiß od. glw. Anordnung und Anzahl von Schaltern und Steckdosen, Antennendosen, EDV ,Dosen, Deckenlichtauslässe lt. Beleuchtungsplan
5.2.	<b>Wohnküche/Loftwohnen</b>	2x Schalter Küche 2x Schalter Wohnzimmer 3x Lichtauslass (Decke) 1x Lichtauslass (Wand) 10x Steckdosen 1x Herdanschluss 400V 4x Steckdose Geräte 1x Antennendose 1x Rauchmelder 1x Steuerleitung Raumthermostat Lüftung 1x EDV – Dose 1x Steuerleitung inkl. Raumthermostat Fußbodenheizung
5.3	<b>Zimmer 1</b>	3x Schalter (Kreuzschaltung) 2x Lichtauslass 4x Steckdosen 1x Rauchmelder 1x Antennendose 1x EDV-Anschluss 1x Steuerleitung inkl. Raumthermostat Fußbodenheizung
5.4	<b>Zimmer 2 und 3 (wenn vorhanden)</b>	1x Schalter mit Lichtauslass 4x Steckdosen 1x Antennendose 1x Rauchmelder 1x EDV-Anschluss 1x Steuerleitung inkl. Raumthermostat Fußbodenheizung
5.5.	<b>Abstellraum (wenn vorhanden)</b>	1x Schalter mit Lichtauslass 1x Steckdose 1x Wohnungsverteiler UP (Starkstrom) 1x Wohnungsverteiler UP (Schwachstrom) 1x Steckdose Waschmaschine 1x Steckdose Wäschetrockner
5.6.	<b>WC (wenn separat vorhanden)</b>	1x Schalter mit Lichtauslass

5.7.	<b>Badezimmer</b>	1x Serienschalter 2x Lichtauslass 2x Steckdose 1x Steuerleitung inkl. Raumthermostat Fußbodenheizung
5.8.	<b>Garderobe / Gang</b>	2x Schalter (Kreuzschaltung) 2x Lichtauslass 2x Steckdose 1x Türsprechtelefon
5.9.	<b>Terrasse / Loggia</b>	1x Schalter (innenliegend) 1x Wandauslass 1x Steckdose mit Klappdeckel
5.10.	<b>Kellerraum</b>	1x Schalter mit Lichtauslass 1x Steckdose
5.11.	<b>Alle Zimmer</b>	1x Rollo-Anschluss 230V je Fenster steuerbar via Funk-Fernbedienung
5.12.	<b>Rauchmelder</b>	In allen Wohn- und Schlafräumen außer Küche Rauchmelder Hager 10 Jahresmelder oder gleichwertig 
5.13.	<b>Allgemeinbereiche</b>	Klingelanlage (Audiogegensprechanlage) beim Hauseingang, Videosprechanlage gegen Aufpreis Beleuchtung der Parkplätze mit Bewegungsmelder Taster, sowie Lichtzeitschalter
5.14.	<b>Telefon, Internet und TV</b>	Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz des örtlichen Anbieters. Lage Anschluss Internet und Telefon lt. Elektroplanung
5.15	<b>E-Ladestation Tiefgarage</b>	Es wird je Stellplatz ein fixer Ladepunkt errichtet. Genauere Ausführung laut Elektroplan

6 SONSTIGES		
6.1.	<b>Schließanlage</b>	Sicherheitsschließanlage mit Profilzylinder; Hauseingangstüre, Briefkasten und Allgemeinräume mit einem Schlüssel bedienbar; 5 Schlüssel je Wohneinheit
6.2.	<b>Abdeckungen Lichtschächte</b>	Gitterrost verzinkt
6.3.	<b>Briefkästen und Klingelanlage</b>	pulverbeschichtet (od. glw.) beim Haupteingang; Klingeltaster und Gegensprechanlage beim Haupteingang; Klingeltaster vor jeder Wohnungszugangstüre
6.4.	<b>Personenlift</b>	Im Stiegenhaus wird ein barrierefreier Personenlift errichtet. Kabinausstattung: Grundausstattung je nach Hersteller; Farbe lt. Architekt
6.5.	<b>Dachaufstieg</b>	Dachaufstieg befindet sich an der Fassade außen.
6.6.	<b>Garagentor</b>	automatisches Sektional- bzw. Rolltor Bedienung und Steuerung: Funkfernsteuerung, Zugseil und Schlüsselschalter 1 Drücker je Stellplatz
6.7.	<b>Gemeinschaftsanlagen</b>	Müllraum, Technikräume, Fahrradraum, Spielplatz, Kinderwagen-/ Waschräum, 2 Kfz-Abstellplätze für Besucher
6.8.	<b>Müllraum im UG</b>	Türelemente versperrbar, von der TG aus zugänglich
6.9.	<b>Bepflanzung</b>	Allgemeine Grünflächen werden begrünt. Die einzelnen Gärten werden begrünt und eingezäunt. Begrünung Fassade lt. Architekt
6.10.	<b>Terrasse</b>	Bei den Terrassen wird zu den angrenzenden Nachbarn ein Zaun und ein ca. 2,0 m hohes Trennelement ausgeführt.

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung über das öffentliche Leitungsnetz, Abwässer über das öffentliche Kanalnetz, Müllentsorgung durch die öffentliche Müllabfuhr, Stromversorgung über das Netz des lokalen Stromlieferanten.

## 8 ALLGEMEINE HINWEISE

In den Wohnungsgrundrissplänen dargestellte Einrichtungsgegenstände und Geräte sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Für Einrichtungsgegenstände und Möblierung sind unbedingt die Naturmaße zu nehmen. Die in den Plänen angeführten Maße und Rohbaumaße entsprechen der Einreichplanung. Maßtoleranzen bis zu 3% werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind: sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierung), Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungseinheit, Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und -armaturen, sonstige in den Planunterlagen dargestellte Ausstattungs- oder Einrichtungsgegenstände (z.B. Waschmaschine, ...), Telefonanschluss, Markisen und dergleichen.

Die Objektreinigung (Baureinigung) vor Übergabe der Wohnung an den Wohnungseigentümer wird durch die Firma Rieder In(n)vest GmbH veranlasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einreichplanung im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung, sowie anderen architektonischen Details, nicht als verbindlich anzusehen ist. Dies gilt auch für die Modellfotos und sonstige bildliche Darstellungen.

Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es statisch oder schallschutztechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt, oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, o.a.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitten.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung und der sonstigen Gestaltung hat der Kunde keinen Einfluss. Die Auswahl der Fassadenfarbe wird ausschließlich von der Firma Rieder In(n)vest GmbH in Absprache mit dem Architekten getroffen.

Die Oberflächen für Innenputz entsprechen der Standardqualität „Q2“. Dabei sind vereinzelte Abzeichnungen, wie z.B. Traufelstriche, nicht auszuschließen. Schattenfreiheit bei Streiflicht kann nicht erreicht werden, es handelt sich um reine Handarbeit mit plastischem Mörtel.

Technische Einbauten wie zum Beispiel Kanaldeckel, Wartungsöffnungen und Be- bzw. Entlüftungsschächte in Gärten, Rohrleitungen bei den Stellplätzen in der TG oder im Keller werden akzeptiert und sind für etwaige Wartungsarbeiten freizuhalten bzw. ist der Zutritt zu gewähren.

In der Tiefgarage kann es durch Grundwasser zu Kondensat an den Wänden und Böden kommen. Es ist keine Lagerung an den Wänden der Tiefgarage zulässig.

Die Tiefgarage erhält eine Beschichtung. Schwindrisse im Stahlbeton bzw. in der Beschichtung sind zulässig und stellen keinen Mangel dar.

## 9 SONDERWÜNSCHE

**Wir möchten höflich darauf hinweisen, dass durch die Rieder In(n)vest GmbH keine Genehmigung für Sonderwünsche erteilt wird.**

Seitens des Bauträgers werden diverse durchdachte Grundrisse inklusive mehrerer Badezimmervarianten für jede Wohneinheit bereitgestellt.

Die Rieder In(n)vest GmbH trägt im Vorfeld Sorge dafür, dass die Funktionalität der Grundrisse in Bezug auf HSL-Planung (inkl. Badezimmer), Küchenplanung, Elektro- & Lichtplanung gegeben ist.

Die Ausstattungskategorie BASIC gilt als Standardausstattung und stellt eine qualitativ sehr gute Ausstattung dar. Diese kann durch eine höherwertige Kategorie (COMFORT oder PREMIUM) noch aufgewertet werden.

## 10 GEWÄHRLEISTUNG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher von der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird Gewährleistung einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgegeben.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die Firma Rieder In(n)vest GmbH keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonnenstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörpern, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit.

Wir möchten Ihnen mitteilen, dass alle Arbeiten von konzessionierten Handwerksbetrieben durchgeführt werden und geringfügige Abweichungen in Material und Verarbeitung zu dulden sind.

**11 ZU BEACHTEN NACH  
WOHNUNGSÜBERGABE**

Die Austrocknungszeit eines Neubaus beträgt ca. 2-3 Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten (Lüftungsverhalten, Wandabstand von Möbeln, Einsatz von Wäschetrocknern, ...) Im Kellerraum ist für Lagerungen ein Abstand von Wand und Fußboden wegen möglicher Kondensfeuchte einzuhalten. Die Kellerräume sind nur als Lagerräume ausgeführt.

Bei Terrassen und Loggien sind die Regenabläufe stets freizuhalten.  
Die bei Übergabe ausgefolgten Wartungs- und Pflegeanleitungen sind verantwortlich zu beachten.

Der Wohnungseigentumsverwerber erklärt, sowohl die Bau-, als auch die Ausstattungsbeschreibung erhalten, eingesehen und akzeptiert zu haben. Diese gilt als Beilage zum Bauträgervertrag gemäß Bauträgervertragsgesetz.

---

Ort, Datum

Unterschrift Wohnungseigentumsverwerber