

# **DAS IGLS – Natur erleben, urban wohnen**

## **BAU - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **1. Lage und allgemeine Beschreibung**

Die BH Invest GmbH errichtet in der Lanser Straße 3 und 5 im Zentrum von Igls auf dem Grundstück Nr. 183/4 ein Wohnprojekt mit ca. 25 exklusiven Wohneinheiten.

Über einer zweigeschoßigen Tiefgarage mit direkter Zufahrt von der Landesstraße aus, entstehen unterschiedliche Wohnungstypen mit Nutzflächen von 49 - 124 m<sup>2</sup>. Diese werden je nach Lage durch einen Garten, eine Terrasse bzw. einen Balkon ergänzt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel und eine ausgeprägte Infrastruktur (Bank, Arzt, Apotheke, Trafik, Postpartner, diverse Handelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe, etc.).

Die großzügige Tiefgarage bietet KFZ-Stellplätze für die Wohnungseigentümer und für das benachbarte Sporthotel.

### **2. Gebäude - Architektur**

DAS IGLS überzeugt mit einer zeitlosen eleganten Architektur, die sich harmonisch in die alpine Umgebung einfügt und einen Panoramablick ins Inntal und die umliegende Bergwelt bietet. Die beiden separaten Baukörper wurden mit Blick auf Ästhetik, Funktionalität und Nachhaltigkeit konzipiert, um höchsten Wohnkomfort zu bieten.

Der allgemeine zugängliche Vorraum für die Erschließung der Wohnungen in den Obergeschossen bietet in seiner Offenheit und Ausrichtung eine besondere Aufenthaltsqualität.

Im Erdgeschoß befinden sich Allgemeinflächen wie Fahrradraum, Kinderwagenraum, Müllraum und Kinderspielplatz.

Die beiden Häuser werden jeweils durch ein eigenes Treppenhaus erschlossen.

### **3. Allgemeine technische Daten**

Die Heizung, sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein zentrales System und wird mittels Wärmepumpen betrieben.

Die Stromversorgung erfolgt über die Anbindung an das Strom-Versorgungsnetz der Innsbrucker Kommunalbetriebe AG oder eines alternativen Anbieters. Ergänzend wird eine hauseigene Photovoltaikanlage am Dach installiert.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz der Innsbrucker Kommunalbetriebe AG.

Anschluss an vorhandene Kommunikationsnetze von öffentlichen oder privaten Betreibern (z.B. IKB, Drei, etc.) je nach Verfügbarkeit.

Eine LWL-Anschlussmöglichkeit besteht im Technikraum Elektro. Die Zuleitungen von dort in jede Wohneinheit sind vorhanden. Die Wohnungseigentümer können Ihren Internetanbieter frei wählen und einen eigenständigen Vertrag abschließen.

#### 4. Bauweise

Die Ausführung der Tiefgarage und der oberirdischen Gebäude erfolgt in Stahlbeton-Massivbauweise.

Die Fassaden werden gemäß den bauphysikalischen Vorgaben als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, Oberfläche verputzt.

Flachdächer mit Kiesauflage und/oder extensiv begrünt.

Tragende Wände in Beton gespachtelt oder verputzt.

Wohnungstrennwände Stahlbeton mit Gipskarton Vorsatzschale.

Innenwandkonstruktionen ausgeführt in Trockenbauweise.

#### 5. Technische Ausstattung

##### **Wärmeversorgungsanlage / Lüftungsanlage / Wasserversorgung**

Fussbodenheizung mit Heizungsverteiler und Einzelraumregelung in Wohn- und Schlafzimmer.

Zählung erfolgt mit entsprechenden Wärmezählern.

Sämtliche innenliegende Nassräume werden mittels Kleinraumlüfter mechanisch entlüftet. Die Abluftventilatoren laufen dauerhaft mit Grundlast und im Nutzungsfall auf Stufe 2, der Luftausgleich erfolgt über Nachströmelemente. Dadurch ist ein entsprechender Luftaustausch gewährleistet.

##### **Aufzug**

In Haus A und B kommt jeweils ein Personenaufzug von der Tiefgarage (UG-2) bis zum Dachgeschoss (OG 3) zur Ausführung und ermöglicht so einen barrierefreien Zugang zu allen Geschossen.

##### **Schließ- und Briefkastenanlage**

Briefkästen zentral im Zugangsbereich der Wohnanlage je Baukörper.

Zentral, gesicherte mit Video-Sprechanlage mit Klingeltaster und elektrischem Türöffner inkl. Gegensprechanlage.

##### **Elektroausstattung**

Schalterprogramm

Berker S1 oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

##### **Raum**

Garderobe und Flur

1 Klingeltaster bei Eingangstür

2 Schalter

1 Deckenlichtauslass

2 Steckdosen

1 Innensprechstelle (Video mit Ruftonunterscheidung für Etagenruf)

1 Elektro Unterverteiler

1 Multimediateilverteiler



## Wohnen / Küche / Essplatz

- 1 Serienschalter bzw. je 1 Ausschalter für Decken- und Wandlichtauslässe
- 1 Deckenlichtauslass Küche
- 1 Wandauslass bei der Küche
- 1 Deckenlichtauslass über Esstisch
- 1 Deckenlichtauslass Wohnzimmer
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Backrohranschlussdose
- 3 Arbeitssteckdosen Küche
- 4 sonstige Steckdosen
- je 1 Steckdose für Geschirrspüler, Kühl-/Tiefkühlschrank, Dunstabzug
- 4 Steckdosen Wohnzimmer
- 1 Antennenanschluss
- 1 Telefon/Internet-Dose (lt. Vorgabe des Versorgers)
- 1 Raumthermostat für Heizung
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Vorbereitung Sonnenschutz

## Schlafzimmer

- 3 Schalter
- 1-2 Lichtauslässe Decke
- 2 Wandauslässe
- 4-5 Steckdosen
- 1 Leerdose m. Blindabdeckung und Leerverrohrung bis zum Multimediateiler
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Vorbereitung Sonnenschutz

## Kinderzimmer

- 2 Schalter
- 1 Lichtauslass Decke
- 4 Steckdosen
- 1 Leerdose m. Blindabdeckung und Leerverrohrung bis zum Multimediateiler
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Vorbereitung Sonnenschutz

## Bad/WC

- 3 Schalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Steckdosen (Waschbecken)
- 1 Abluftventilator
- 1 Wandauslass
- 1 Abluftventilator (nur bei innen liegenden WCs)

## Terrasse/Balkon

- 1 Ausschalter (innen)

- 1 Steckdose
- 1 Wandlichtauslass mit Leuchte

#### Abstellraum

- 1 Schalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose Waschmaschine
- 1 Anschluss Heizkreisverteiler
- 1 Abluftventilator

#### Kellerabteil

- 1 Deckenauslass mit Leuchte
- 1 Schalter mit Steckdose Aufputz

Die Anschlussmöglichkeit im Verteilerraum für die E-Mobilität je Wohnung werden vom Bauträger entsprechend vorgesehen. Die Zuleitung zum Stellplatz ist vom Wohnungskäufer beim Anbieter auf seine Kosten zu beauftragen. Die Ladeleistung ist vom Eigenverbrauch des Stromanschlusses je Wohnungseinheit begrenzt. Der Wohnungskäufer kann mit dem E-Versorger einen zusätzlichen Ladestromvertrag abschließen.

Jede Wohneinheit wird mit einem Strom- und einem Medien-Verteiler (Internet und TV) lt. ÖVE Vorschrift ausgestattet.

#### Sonnenschutz

Im Erdgeschoss werden isolierte Einbaukästen für Rolläden vorgesehen, und im restlichen Gebäude werden Isolierte Einbaukästen für Raffstoresysteme vorgesehen.

Zusätzlich wird bei allen Fenstern und Terrassen eine thermisch getrennte Zuleitung für den Antrieb eines Sonnenschutzes vorgesehen (für Funkmotoren).

Das Sonnenschutzsystem kann in vorgegebener Farbe bei einem noch zu bekanntgegebenen Fachhändler zu Großmengenbedingungen erworben werden.

### **Sanitärausstattung Wohnungen**

#### Küchen

Die Küchenabfluthauben sind als Umlufthauben von den Eigentümern auszuführen.

Ein Wasseranschluss kalt/warm und ein Ablauf für Spüle und Geschirrspüler wird ebenfalls vorgesehen.

Im Abstellraum befindet sich der Anschluss für eine Waschmaschine.

Die Terrassen erhalten einen frostsicheren Wasserauslass je Wohnung. Die Entwässerung der Terrassen erfolgt über einen Terrassengully und/oder ein Rigol, und die Entwässerung der Balkone erfolgt über eine Regenrinne.

#### Bäder

Keramik Waschtisch Fab. Bocci, Villeroy & Boch oder gleichwertiges Fabrikat in Farbe weiß;

Einhandmischer Hans Grohe oder gleichwertiges Fabrikat , Oberfläche chrom;

Duschtasse in Farbe weiß bodenbündig verflies;

Badewannen (Dachgeschoßwohnungen) eingebaut oder freistehend;

Duschabtrennungen aus Echtglas auf Duschtasse aufgesetzt;  
WC als Tief- oder Flachspülklosett spülrandlos, Unterputz Spülkasten schalldämmend mit 2-Mengen Drückerplatte in weiß inkl. WC-Sitz und Deckel mit Softclose Fabrikat Bocci, Villeroy & Boch oder gleichwertiges Fabrikat in Farbe weiß;  
Dusche mit Unterputzarmatur, Wannenfüll- und Brausebatterie als Aufputzarmatur, Waschtischausläufe am Waschtisch, Handbrausen und Schubstange sowie Sonderarmaturen nach Wahl des Bauträgers.

## **6. Gebäudeausstattung**

### Wohnungen

Wohnräume mit Landhausdiele in Eiche vollflächig verklebt mit kantiger Sockelleiste.  
Beton- und Trockenbauwände als auch Betondeckenuntersichten glatt gespachtelt oder verputzt (Oberfläche Q2) und in heller Wandfarbe gemalt.  
Nassräume mit Fliesenbelägen aus großformatigem und hochwertigem Feinsteinzeug, nach Wahl des Bauträgers. Die Wände im Bad werden 2,30m hoch (Badewanne/Dusche) verflies, sonst 1,2m hoch.  
Penthouse-Wohnungen mit Leerverrohrung für nachträgliche Klimatisierung ausgestattet.

### Terrassen und Balkone

Penthouse-Terrassen mit Feinsteinzeug.  
Wohnungsbalkone mit WPC-Dielenboden auf Stelzlägern oder Plattenbelag verlegt.  
Balkongeländer aus beschichtetem Stahl mit Blechverkleidung in Farbe nach Wahl des Bauträgers.  
Privatgärten mit Rasen und Terrassenplatten.  
Penthousewohnungen mit eingefärbtem Glasgeländer, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

### Gänge, Stiegenhäuser

Bodenfliesen aus Feinsteinzeug in entsprechender Rutschsicherheitsklasse nach Wahl des Bauträgers. Sockelleisten aus dem selben Material.  
Betonwände als auch Betondeckenuntersichten glatt gespachtelt und in heller Wandfarbe gemalt.  
Geländer aus beschichtetem oder verzinktem Stahl, und Handläufe in Niro.

### Nebenträume, Kellerabteile

Stahlbetonwände (sichtbar)  
Bodenbeläge je nach Nutzung mit Betonbeschichtung, Fliesen oder Asphaltbelag.

### Tiefgarage

Boden mit Asphaltbelag, Wände aus Stahlbeton mit hellem Anstrich, Deckenuntersichten teilweise mit sichtbarer Wärmedämmung.

## **7. Bauelemente**

### Fenster und Balkonelemente

Isolierglasfenster Holz-Alu mit 3-fach Verglasung.  
Fenstergriffe in Edelstahloptik oder Alu.  
Fensterbänke innen aus Schichtstoff passend zur Fensteroberfläche.  
Fensterbänke außen in beschichtetem Stahlblech.  
Fenster als Dreh- oder Drehkipplügel.

Türen Dachterrassen als Hebe-Schiebetüren.

Sonnenschutz siehe Pkt. 5 Seite 4.

Farbe und Ausführung des Sonnenschutzes in Abstimmung mit dem architektonischen Farbkonzept.

Innentüren

Röhrenspantürblätter in heller Farbe lackiert, Futterstockzargen mit Gummidichtung, Farbe weiss.

Türen sperrbar mit Einfachschloss Buntbartschlüssel, Bad- und WC-Türen mit WC-Riegel.

Türdrücker in Edelstahloptik.

Raumhohe Ausführung mit Blockzarge für Penthousewohnungen.

Wohnungseingangstüren Vollbautüre aus Holz, lackiert, Farbe nach Wahl des Bauträgers, Sicherheitsklasse 3.

Doppelfalztürblatt mit Türspion und Namensschild. Einstemmschloss für Sicherheitszylinder, Mehrfachverriegelung.

Hauseingang als Alu-Element.

Kellerabteile mit Systemabtrennung aus beschichteten Metallprofilen oder Holzkonstruktion.

## **8. Außenanlage**

Vorplatz straßenseitig mit Plattenbelag in unterschiedlichen Formaten nach Wahl des Bauträgers.

Gliederung mit Pflanzenelementen, Baumtrögen.

Hof und Gartenflächen intensiv begrünt, Tiefgaragendecke intensiv begrünt

Interne Wege mit Pflasterung nach Wahl des Bauträgers.

Abtrennung Privatgärten mit Maschendrahtzaun nach Wahl des Bauträgers.

Müllraum

Ausstattung mit Müllbehältern des lokalen Entsorgungsbetriebes IKB.

## **9. Allgemeine Anmerkungen**

Die Visualisierungen und Beispielbilder können Sonderausstattungen, Möbelstücke und Begrünungen zeigen, die nicht im Kaufpreis enthalten sind. Ausschließlich der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angegebene Leistungsumfang stellt die Grundausstattung dar und ist Teil des Kaufpreises.

Diese Bau- & Ausstattungsbeschreibung umfasst die Ausstattung der einzelnen Wohnungseinheiten sowie der gemeinsamen Bereiche des Gebäudes. Möbelstücke und Geräte, die in den Grundrissplänen abgebildet sind, gehören nicht zur Ausstattung. Für Möbel und Einrichtungen ist es wichtig, die exakten Naturmaße zu überprüfen. Die in den Plänen angegebenen Maße basieren auf der Einreichplanung. Alle angegebenen Maße verstehen sich als Rohbaumaße, d.h. ohne Wandverkleidungen wie Fliesen, Putz etc. Flächen, die durch

Nischen, Türöffnungen, Durchbrüche, Treppen oder Handläufe entstehen, sind in den Plänen berücksichtigt und zählen zur Bodenfläche gemäß den Vertragsplänen.

Die in den Vertragsplänen angeführten Maßangaben entsprechen den endgültigen Planungen, wobei Abweichungen zu den tatsächlichen Rohbaumaßen im Rahmen der anzuwendenden Normen auftreten können. Allfällige Abweichungen haben keine Auswirkung auf den Kaufpreis.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschädigungen der Oberflächen wie Glas (z.B. Kratzer), beschichtete und gespachtelte Wände oder Betonflächen, sowie Unebenheiten, Überstände und Haarrisse, Toleranzen unterliegen.

Alle Möbel, Beleuchtungseinrichtungen, Kücheninstallationen, Küchengeräte, Armaturen, Ablageflächen, Waschtischverbauten in den Nassräumen, sowie andere in den Planunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände wie z.B. eine Waschmaschine, sind nicht Teil des Kaufvertrags.

Ebenso sind 3D-Visualisierungen, Modellfotos und andere Darstellungen nicht Vertragsbestandteil. Es kann auch zu Abweichungen bei der Fassadengestaltung, sowie bei Tür- und Fensterkonstruktionen und Balkon- oder Terrassengeländern kommen.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleibt hier maßgeblich. Auch die Darstellung der Umgebung in den Bildern entspricht nicht zwangsläufig der tatsächlichen Beschaffenheit.

Die tragenden Bauteile können sich von den in den Planunterlagen dargestellten abweichen, sofern dies aus statischen oder schallschutztechnischen Gründen erforderlich ist. Diese Änderungen müssen für den Käufer zumutbar sein.

Gleiches gilt für Änderungen bei Sanitär- und Heizungsschlitten. Der Käufer hat keinen Einfluss auf die Fassadengestaltung und andere bauliche Details; die Auswahl der Fassadenfarbe wird vom Bauträger in Abstimmung mit dem Architekten festgelegt.

Alle Angaben zu Maßen und Materialien beruhen auf den Richtwerten zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags. Technische Änderungen oder Verbesserungen bleiben dem Bauträger vorbehalten, sofern sie für den Käufer zumutbar sind und mindestens gleichwertig bleiben. Der Käufer stimmt solchen Änderungen zu.

Um die technischen Bauvorschriften für niederschwellige Austritte bei Terrassen- und Balkontüren zu erfüllen, werden praxistaugliche, alternative Konstruktionsmethoden für Abdichtungs- und Anschlussdetails verwendet.

Während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Eigentumseinheit darf der Bauträger Werbeanlagen auf den Allgemeinflächen anbringen, die spätestens 14 Tage nach dem Verkauf der letzten Einheit entfernt werden.

Der Käufer akzeptiert die Installation von Aufputzinstallationen für Elektro- und Haustechnik in den Untergeschossen, in Kellerabteilen und Nebenräumen. Es kann im Sommer zu Kondensatbildung in den Untergeschossen kommen.

Der Bauträger weist darauf hin, dass das Regenwasser von den Dachflächen über eine Versickerungsanlage abgeführt wird, die regelmäßig gewartet werden muss und kostenpflichtig ist. Die Außeneinheit der Luft/Wasser-Wärmepumpe befindet sich auf der Dachfläche.

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Bauträger Änderungen der Ausstattung vornehmen darf, solange diese mindestens gleichwertig sind.

## **10. Sonderwünsche und Änderungen**

Änderungen durch den Käufer einer Wohnung sind grundsätzlich möglich, solange diese die festgelegten Zwischen- und Endtermine nicht beeinträchtigen, keine behördlichen Vorgaben verletzen und keine negativen Auswirkungen auf die Technik, Statik, den Schall- und Wärmeschutz oder die Haustechnik haben. Zudem müssen die beauftragten Unternehmen, die die Sonderwünsche ausführen, die entsprechenden Gewährleistungsverpflichtungen übernehmen.

Die Umsetzung von Sonderwünschen erfolgt unter Ausschluss der Gewährleistung seitens des Bauträgers und ist abhängig vom Baufortschritt und kann nur unter Berücksichtigung einer angemessenen Vorlaufzeit realisiert werden. Der Bauträger behält sich vor, bestimmte Sonderwünsche abzulehnen, wenn diese aus den oben genannten Gründen nicht umsetzbar sind.

Die Beauftragung, Koordination, Ausführung und Abrechnung von Sonderwünschen erfolgt direkt zwischen dem Käufer und den jeweiligen Fachfirmen (wie Generalunternehmern, Elektrikern, Installateuren, Tischlern, Fliesenlegern, Bodenlegern, etc.).

Für Planänderungen im Zusammenhang mit Sonderwünschen, die Architektur- oder Fachplanungsleistungen betreffen, muss der Käufer diese direkt beauftragen. Alle weiteren Sonderwünsche sind ebenfalls direkt mit den jeweiligen Fachfirmen abzustimmen, wobei der Bauträger stets informiert werden muss.

Falls durch einen Sonderwunsch auf vorgesehene Standardausstattungen verzichtet wird, erfolgt eine Gutschrift nur dann, wenn diese im Gesamtangebot der ausführenden Firmen berücksichtigt werden kann. Planerische Änderungen sowie erforderliche vertiefte Beratungsgespräche werden nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

## **11. Gewährleistung**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Silikonfugen in den Wohnungseinheiten als Wartungsfugen betrachtet werden müssen.

Die Silikonfugen sollten daher mindestens einmal jährlich durch den Käufer überprüft und bei Bedarf nachgebessert werden. Der Bauträger übernimmt keine Gewährleistung für die dauerhafte Dichtheit der Silikonfugen.

Haarrisse in Wänden, Decken und bei Acrylfugen sind zulässig und werden nicht als Mangel gewertet. Die Erneuerung ist durch den Wohnungskäufer auf seine Kosten im Rahmen der Wartung zu veranlassen.

Absenkungen des Estrichs innerhalb der zulässigen Toleranz fallen ebenfalls nicht unter die Gewährleistung.

Für thermisch verursachten Glasbruch bei Isolierglasscheiben, wie etwa durch Verklebungen oder Wärmestau übernimmt der Bauträger keine Haftung. Es ist darauf zu achten, dass keine übermäßige Wärme hinter den Isolierglasscheiben entsteht und eine ungleichmäßige Erwärmung der Glasscheibenflächen vermieden wird. Falls ein innenliegender Sonnenschutz angebracht wird, muss ausreichend Platz zwischen der Glasscheibe und dem Sonnenschutz bestehen.

Bei Isolierglasscheiben, die bemalt oder abgeklebt wurden, besteht aufgrund der zu erwartenden lokalen Hitzestauung bei Sonneneinstrahlung die Gefahr eines Glasbruchs.

Da Holz ein natürlicher Baustoff ist, verändert es sich im Laufe der Zeit. Das bedeutet, dass es zu Verformungen, Verfärbungen, Rissen oder anderen typischen Erscheinungen kommen kann. Siehe Wartungshinweise des Fensterherstellers (Übergabeunterlagen).

Der Bauträger übernimmt daher keine Haftung für Farb- oder Formveränderungen bei Terrassenbelägen im Rahmen der natürlichen Eigenschaften des Materials.

## **12. Hinweise zur Wohnungsübergabe**

Die Trocknungszeit eines Neubaus beträgt in der Regel etwa 2 bis 3 Jahre. In dieser Phase ist es besonders wichtig, Schimmelbildung und andere Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Dazu gehört ein korrektes Lüftungsverhalten, ausreichend Abstand von Möbeln zu den Wänden und der vorsichtige Einsatz von Wäschetrocknern.

Aufgrund saisonal bedingter Kondensfeuchtigkeit ist es im Keller notwendig, bei der Lagerung von Gegenständen einen gewissen Abstand zu den Wänden und dem Fußboden zu wahren. Die Regenabläufe auf den Terrassen müssen jederzeit freigehalten werden. Es ist wichtig, die beim Übergabe-Termin übergebenen Wartungs- und Pflegehinweise sorgfältig zu beachten.

Der Käufer der Wohnung bestätigt, dass er die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten, eingesehen und akzeptiert hat. Diese Beschreibung gilt als Bestandteil des Kaufangebots, des Kaufvertrags oder des Bauträgervertrags gemäß den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes.

-----  
Unterschrift Wohnungseigentumswerber

-----  
Ort und Datum