

BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

LANDHAUS ELLMAU WIMM

I.) PROJEKTbeschreibung

- **GRUNDSTÜCKSNUMMER:** 1593/2 u. 1593/33, KG 83004 Ellmau
- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:** 1.616 m²
- **WOHNNUTZFLÄCHE:** 1.191 m²

Auf dem vorhandenen Grundstück entstehen 10 luxuriöse Wohnungen, samt Tiefgarage.

Die beiden herrlichen Landhäuser sind umgeben von großen Baumbeständen und befinden sich am Fuße des Bergmassives Wilder Kaiser.

Der grandiose nach Süden hin ausgerichtete Fernblick in die Schiwelt von Ellmau und über den äußerst beliebten 27 Loch Golfplatz wird Sie in seinen Bann ziehen.

Das Wohnhaus ist nach Süden ausgerichtet und bietet Sonneneinstrahlung über den gesamten Tag. Da das Grundstück direkt an das Grünland angrenzt, ist für absolute Ruhe gesorgt.

Umfangreiche Sportmöglichkeiten für alle Altersgruppen, wie z.B.: Golfen, Wandern, Klettern, Tennis und Langlauf befinden sich in direkter Umgebung. Auch ein Hallenschwimmbad mit angeschlossenem Wellness- und Therapiebereich ist lediglich 200 Meter entfernt. Durch die ca. 20 km Entfernung zu der Autobahnausfahrt Kufstein können die Städte München, Salzburg und Innsbruck in ca. 1 Stunde bequem erreicht werden.

Haus A Top 1		Wohnung	Balkon Terrasse	Nebenr.	Garten	Parken
	Diele/Gard.	3,49 m ²				
	WC	2,19 m ²				
	HWR	3,21 m ²				
	Bad 1	5,32 m ²				
	Schlafen 1	12,07 m ²				
	Bad 2	9,20 m ²				
	Schlafen 2	11,80 m ²				
	Wohnen/Kü/Essen	46,42 m ²				
	Vorraum	4,83 m ²				
	Flur	4,88 m ²				
	Abstell UG			11,07m ²		
	Terrasse		72,57 m ²			
	Garten				12,92 m ²	
	Tiefgaragenstellplatz					2 Stk.
		103,41 m²	72,57 m²	11,07 m²	12,92 m²	2 Stk.

Haus A Top 2		Wohnung	Balkon Terrasse	Nebenr.	Garten	Parken
	Diele/Gard.	10,19 m ²				
	WC	2,70 m ²				
	HWR	3,02 m ²				
	Bad 1	6,40 m ²				
	Schlafen 1	19,18 m ²				
	Bad 2	6,69 m ²				
	Schlafen 2	13,25 m ²				
	Schlafen 3	14,96 m ²				
	Wohnen/Kü/Essen	39,72 m ²				
	Abstell UG			18,75 m ²		
	Terrasse		173,93 m ²			
	Garten				54,64 m ²	
	Tiefgaragenstellplatz					2 Stk.
		115,84 m²	173,93 m²	18,75 m²	54,64 m²	2 Stk.

Haus A Top 3		Wohnung	Balkon Terrasse	Nebenr.	Garten	Parken
	Diele/Gard.	3,49 m ²				
	WC	2,19 m ²				
	HWR	3,21 m ²				
	Bad 1	5,32 m ²				
	Schlafen 1	12,07 m ²				
	Bad 2	9,20 m ²				
	Schlafen 2	11,80 m ²				
	Wohnen/Kü/Essen	46,42 m ²				
	Vorraum	4,84 m ²				
	Flur	4,88 m ²				
	Abstell UG			11,53		
	Terrasse		22,63 m ²			
	Tiefgaragenstellplatz					2 Stk.
		103,42 m²	22,63 m²	11,53 m²		2 Stk.

Haus A Top 4		Wohnung	Balkon Terrasse	Nebenr.	Garten	Parken
	Diele/Gard.	10,25 m ²				
	WC	2,70 m ²				
	HWR	3,02 m ²				
	Bad 1	6,40 m ²				
	Schlafen 1	19,18 m ²				
	Bad 2	6,69 m ²				
	Schlafen 2	13,25 m ²				
	Schlafen 3	14,69 m ²				
	Wohnen/Kü/Essen	39,72 m ²				
	Abstell UG			11,30 m ²		
	Terrasse		35,04 m ²			
	Tiefgaragenstellplatz					2 Stk.
		115,90 m²	35,04 m²	11,30 m²		2 Stk.

Haus A Top 5		Wohnung	Balkon Terrasse	Nebenr.	Garten	Parken
	Diele/Gard.	11,07 m ²				
	WC	2,25 m ²				
	HWR	4,81 m ²				
	Bad 1	5,36 m ²				
	Schlafen 1	14,84 m ²				
	Bad 2	4,59 m ²				
	Schlafen 2	15,16 m ²				
	Bad 3	9,80 m ²				
	Schlafen 3	20,68 m ²				
	Wohnen/Kü/Essen	65,05 m ²				
	Vorraum 1	1,43 m ²				
	Vorraum 2	4,89 m ²				
	Abstell UG			11,50 m ²		
	Terrasse		105,14			
	Tiefgaragenstellplatz					2 Stk.
		159,93 m²	105,14 m²	11,50 m²		2 Stk.

Haus B Top 1		Wohnung	Balkon Terrasse	Nebenr.	Garten	Parken
	Diele/Gard.	3,39 m ²				
	WC	2,13 m ²				
	HWR	4,10 m ²				
	Bad 1	5,18 m ²				
	Schlafen 1	11,92 m ²				
	Bad 2	5,18 m ²				
	Schlafen 2	13,92 m ²				
	Wohnen/Kü/Essen	52,30 m ²				
	Vorraum	2,60 m ²				
	Abstell UG			9,87 m ²		
	Terrasse		121,94 m ²			
	Garten				31,61 m ²	
	Tiefgaragenstellplatz					2 Stk.
		100,72 m²	121,94 m²	9,87 m²	31,61 m²	2 Stk.

Haus B Top 2		Wohnung	Balkon Terrasse	Nebenr.	Garten	Parken
	Diele/Gard.	10,25 m ²				
	WC	2,70 m ²				
	HWR	3,01 m ²				
	Bad 1	6,40 m ²				
	Schlafen 1	19,18 m ²				
	Bad 2	6,69 m ²				
	Schlafen 2	13,25 m ²				
	Schlafen 3	14,69 m ²				
	Wohnen/Kü/Essen	39,72 m ²				
	Abstell UG			9,89 m ²		
	Terrasse		102,63 m ²			
	Garten				37,32 m ²	
	Tiefgaragenstellplatz					2 Stk.
		115,89 m²	102,63 m²	9,89 m²	37,32 m²	2 Stk.

Haus B Top 3		Wohnung	Balkon Terrasse	Nebenr.	Garten	Parken
	Diele/Gard.	3,39 m ²				
	WC	2,13 m ²				
	HWR	4,10 m ²				
	Bad 1	5,18 m ²				
	Schlafen 1	11,92 m ²				
	Bad 2	5,18 m ²				
	Schlafen 2	13,92 m ²				
	Wohnen/Kü/Essen	52,30 m ²				
	Vorraum	2,60 m ²				
	Abstell UG			11,45 m ²		
	Terrasse		14,69 m ²			
	Tiefgaragenstellplatz					2 Stk.
		100,72 m²	14,69 m²	11,45 m²		2 Stk.

Haus B Top 4		Wohnung	Balkon Terrasse	Nebenr.	Garten	Parken
	Diele/Gard.	10,22 m ²				
	WC	2,70 m ²				
	HWR	3,01 m ²				
	Bad 1	6,40 m ²				
	Schlafen 1	19,18 m ²				
	Bad 2	6,69 m ²				
	Schlafen 2	13,25 m ²				
	Schlafen 3	14,69 m ²				
	Wohnen/Kü/Essen	39,72 m ²				
	Abstell UG			10,57 m ²		
	Terrasse		35,80 m ²			
	Tiefgaragenstellplatz					2 Stk.
		115,86 m²	35,80 m²	10,57 m²		2 Stk.

Haus B Top 5		Wohnung	Balkon Terrasse	Nebenr.	Garten	Parken
	Garderobe	16,40 m ²				
	WC	2,31 m ²				
	HWR	4,98 m ²				
	Bad 1	5,55 m ²				
	Schlafen 1	14,85 m ²				
	Bad 2	4,59 m ²				
	Schlafen 2	15,16 m ²				
	Bad 3	9,70 m ²				
	Schlafen 3	20,36 m ²				
	Wohnen/Kü/Essen	59,48 m ²				
	Vorraum 1	1,43 m ²				
	Vorraum 2	4,89 m ²				
	Abstell UG			10,54 m ²		
	Terrasse		101,63 m ²			
	Tiefgaragenstellplatz					2 Stk.
		159,70 m²	101,63 m²	10,54 m²		2 Stk.
GESAMTFLÄCHE		1.191,39 m²	786,00 m²	116,47 m²	136,49 m²	20 Stk.

II.) BAUWEISE

Die Konstruktion der Anlage erfolgt in massiver Bauweise und wird nach den neusten Erkenntnissen der Bautechnik ausgeführt.

Bei der Planung und Bauausführung wird auf eine optimale Schall- und Wärmedämmung gemäß den einschlägigen Normen und Bauvorschriften genauso Bedacht genommen, wie auch auf die Verwendung einwandfreier Baustoffe und Einrichtungsgegenstände.

III.) ROHBAU

• FUNDIERUNG

Bodenplatte, Streifenfundamente bzw. Einzelfundamente in Stahlbeton, Stärke nach statischen Erfordernissen und geologischen Anforderungen mit entsprechender Feuchtigkeitsisolierung (Flämbahn) unter Fußbodenaufbauten.

• KELLERWÄNDE

Außenwände in Stahlbeton, Stärke nach statischen Erfordernissen, außenseitig entsprechende Feuchtigkeitsisolierung (Flämbahn), Perimeterdämmung $d = 10$ cm, Noppenmatte, innenseitig verputzt.

• AUSSENMAUERWERK

Tonziegelmauerwerk $d = 25$ cm oder in Stahlbeton wo statisch erforderlich. Im EG außenseitig Vollwärmeschutzsystem $d = 16$ cm mit Edelputz, innenseitig verputzt.

Im OG und DG außenseitig gehackte Altholzschalung und dahinterliegender Mineralwolleisolierung $d = 14$ cm, innenseitig verputzt.

• INNENMAUERWERK:

Tragende Wände in Tonziegelmauerwerk $d = 25$ cm oder in Stahlbeton wo statisch erforderlich, beidseitig verputzt.

Nichttragende Zwischenwände in Tonziegelmauerwerk $d = 12$ cm, beidseitig verputzt.

• GESCHOSSDECKEN:

In Stahlbeton, Stärke nach statischen Erfordernissen, Untersicht verputzt.

• TREPPEN:

In Stahlbeton, Untersicht und Wangen verputzt.

• VERPUTZARBEITEN:

Innenputz in Kalkgipsputz bzw. Kalkzementputz je nach Anforderung, Wände Oberfläche Bauernputz gewachself, Kanten abgerundet, Decken Oberfläche verrieben.

Außenputz als Vollwärmeschutzsystem mit Edelputz, Oberfläche gewachself, Kanten abgerundet.

- **BALKON, TERRASSEN:**

Die Balkone (Balken und Träger) werden als Holzkonstruktion in gehacktem Altholz ausgeführt bzw. Stahlträger mit Altholz verkleidet wo statisch erforderlich.

Bodenbelag der Balkone in Lärche mit Nut und Feder. Ausführung als doppelter Boden mit entsprechender Feuchtigkeitsisolierung (Flämbahn).

Geländerkonstruktion in Lärche gebürstet, senkrechte Verschalung in Lärche, Balkonabdeckladen in Lärche.

Bodenbelag der Terrassen in Lärche mit glatter Oberfläche auf Polsterhölzern.

- **FASSADE:**

Wie planlich dargestellt verputzt bzw. mit Altholzschalung verkleidet.

- **DACHKONSTRUKTION:**

Zimmermannmäßig abgebundener Altholzdachstuhl gemäß statischen Erfordernissen, konstruktive Teile können in Leimholz oder Stahl ausgeführt und mit Altholzschalung verkleidet werden.

- **DACHAUFBAU, DACHEINDECKUNG:**

Zwischen Sparren und Lattung Wärmedämmung $d = 26$ cm.

Untersichtverkleidung in Gipskarton fertig gespachtelt und weiß gemalen, dazwischen gehackte Altholzscheinsparren.

Dacheindeckung mit 2-lagiger bituminöser Feuchtigkeitsabdichtung und Kiesauflage.

- **SPENGLERARBEITEN:**

Verblechungen, Dachrinnen und Regenabfallrohre verzinkt beschichtetem Blech, Farbe anthrazit.

- **FENSTER UND HAUSTÜREN:**

Holzfenster in Lärche Dreifachwärmeschutzverglasung.

Haustüre aus isoliertem Haustürkern mit Altholz verkleidet,

Sicherheitsbeschlag mit Mehrfachverriegelung, elektrischem Türöffner und Sicherheitsdrücker mit Ziehschutz.

Fenster und Haustüren werden nach Abschluss der Fassadenarbeiten in Blindstöcke versetzt.

Fenster- und Haustürgriffe passend zu Innentürgriffen in Edelstahl.

Fensterbänke innen Fichte gedämpft bzw. Feinsteinzeug in Bäder und WC's.

Fensterbänke außen aus verzinkt beschichtetem Blech bzw. Altholz wo Holzfassadenschalung.

- **SONNENSCHUTZ:**

Sämtliche Fenster (ausgenommen DG) sind mit Raffstorekästen und Raffstores versehen.

- **INSEKTENSCHUTZ**

- **AUSSENANLAGEN:**

- Grünbereiche werden entsprechend dem Plan modelliert und eingesät bzw. teilweise mit Kies bedeckt. Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nicht vorgesehen (optional möglich).
- Zufahrt zu Carport, Eingangsbereich und Parkplätze Ausführung Granitkleinsteinpflaster 10/10 cm bzw. Asphalt.
- Terrassenflächen in Lärche mit glatter Oberfläche auf Polsterhölzern.
- Die Grundstücksaußengrenzen werden durch einen Lärchenholzzaun begrenzt.

-

IV.) INNENAUSBAU

- **FUSSBODENAUFBAU:**

Fußböden werden generell mit Fußbodenheizung ausgestattet (ausgenommen Nebenräume). Schwimmender Betonestrich $d = 7$ cm, darunterliegende Dämmung (erhöhter Trittschallschutz, im KG zusätzliche Wärmedämmung) auf gebundener Kiesschüttung.

- **BODENBELÄGE:**

- Wohnräume Altholzfußboden in unterschiedlichen Breiten und fallenden Längen mit massiven Holzsockelleisten
- Treppenbelag im Hauptstiegenhaus Feinsteinzeug
- Vorräume, Dielen und Gänge mit Feinsteinzeug großformatig 60/60 cm
- Bäder und WC mit Feinsteinzeug großformatig 60/60 cm bzw. Beschichtung der Wände mit Spachteltechnik
- Sonstige Nebenräume Verfliesung mit Feinsteinzeug 60/30 cm

- **WÄNDE UND DECKENoberflächen:**

Wandfliesen im Bad hochwertiges Feinsteinzeug 60/60 cm im unmittelbaren Duschbereich bis ca. 230 cm Höhe verflieset, die restlichen Wandflächen beschichtet mit dazupassender Spachteltechnik. Putzoberflächen gemalen auf Mineral- oder Silikatbasis in gebrochenem weiß.

- **INNENTÜREN:**

Altholztüren Durchgangshöhen 220 cm mit Futterstock in jeweiliger Leibungsstärke, Türblatt mit zwei abgeplatteten Massivholzfüllungen und Drückergarnitur in Edelstahl.

- **ELEKTROINSTALLATION:**

Es wird eine gehobene Elektroausstattung mit kompletter Mess- und Verteileranlage mit folgenden Komponenten installiert:

- Internetanschlüsse
- Telefon, TV und Radioanschlüsse
- Decken- und Wandauslässe
- Steckdosen, Schalter, Raumthermostate
- Gegensprechanlage mit Klingel, Videosprechstelle optional möglich
- Schalterprogramm Gira E2, Farbe anthrazit

- Raumthermostate und Sprechanlage im Schalterdesign
- Blitzschutz für das Gebäude ist inkludiert
- Raffstoreauslässe bei Fenstern in allen Räumen im EG und OG sowie Schlafräume im DG vorgesehen über Wippschalter

In den Wohnungen ist eine betriebsfertige Elektroinstallation vorhanden.

Beleuchtungskörper als Deckenspots bei Top 1-4 in Schlafräumen, Bädern und Vorräumen bzw. Stromschiene bei Firstpfette mit Aufbaustrahler bei Top 5 sind enthalten.

Weiters ist eine einheitliche Außenbeleuchtung mittels Up and Down Strahler sowie die Beleuchtung der Allgemeinbereiche und der Tiefgarage inkludiert.

Stromversorgung über das örtliche Netz der Tiwag.

Internet und Kabelfernsehen über Tiwag.

- **HEIZUNG:**

Wärmeversorgung über zentrale Gastherme in Brennwerttechnik.

Wärmeverteilung über Fußbodenheizung mit witterungsgeführter Regelung. Raumregelung erfolgt über Raumthermostate.

Warmwasserversorgung erfolgt durch einen im Heizraum befindlichen und vor der Heizungsanlage betriebenen Boiler.

Gasversorgung über das örtliche Netz der Tigas.

- **SANITÄRINSTALLATION:**

Sämtliche Einrichtungsgegenstände in hochwertiger Sanitärkeramik, Wandarmaturen und Sichtteile in verchromter Ausführung.

Folgende Komponenten werden installiert:

- Brauseanlagen, Badewannenanlage
- Waschtischanlagen
- WC-Anlagen
- Handwaschbeckenanlagen
- Waschmaschinenanschluss
- Küchenrohinstallation

Sämtliche Bäder und WC Anlagen ohne natürliche Belüftung werden mit einem Unterputzlüfter mit Nachlaufrelais ausgestattet.

Wasserversorgung über das örtliche Wassernetz Gemeinde Ellmau.

Fäkal- und Oberflächenwasserentsorgung über das örtliche Kanalnetz Gemeinde Ellmau.

V.) NACHBEMERKUNG

Zeichnerische Ausdrucksmittel gelten nicht als Baubeschreibung. Maßgeblich ist der vorliegende Text bzw. die beiliegende ergänzende Punktbeschreibung. Abänderungen der Vertragsgrundlagen, die keine objektive Wertminderung bedeuten, Kaminführungen, Schlitze und Schachtvergrößerungen sowie brand- und schalltechnische Maßnahmen, sind vorbehalten.

Abweichungen von den vorliegenden Plänen aus technischen Gründen, bedingt durch Auflagen der Behörden, statischen Erfordernissen oder auf Wunsch eines Erwerbers, bleiben vorbehalten. Geringfügige maßliche Änderungen bedürfen keiner besonderen Einwilligung des Käufers oder Mieters.

Die in den Plänen eingezeichneten Ausstattungen, Möblierungen, Gartengestaltungen, Bepflanzungen sind Vorschläge, bzw. dekorative Gestaltungselemente, welche zur Veranschaulichung und besseren Orientierung des Bauvorhabens dienen und sind grundsätzlich nicht Gegenstand des Kaufvertrages. Vertragsbestandteile sind ausschließlich die in der obigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung an- und aufgeführten Bau- und Ausstattungsteile.