



# MOUNTAIN HOMES

HORNBLICK ST. JOHANN

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**Stand:** 05/2024-1

**Baubeginn:** Sommer 2024

**Geplante Gesamtfertigstellung:** Herbst 2025



**Verkauf: Peter Mitterer**

Telefon: +43 (0)664 20 577 32

E-Mail: [p.mitterer@kaiserchalet.at](mailto:p.mitterer@kaiserchalet.at)

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



## GRUNDDATEN

### Liegenschaft/Adresse:

EZ 1373 (Gst 102/10) | KG 82114 St. Johann in Tirol  
Speckbacherstraße 36a  
A-6380 St. Johann in Tirol

### Geltungsbereich:

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung (kurz BuA) gilt für sämtliche Einheiten des Bauvorhabens. Die bildhaften Darstellungen dienen lediglich dazu, der kaufenden Partei vorab einen unverbindlichen visuellen Eindruck zu ermöglichen. In Bezug auf die Bauausführung und den Leistungsumfang sind jedoch explizit rein die verbalen Beschreibungen maßgebend.

### Bauträger / Projekt- und Bauleitung:

Kaiser Chalet Real Estate  
Eine Marke der CGO Wohnbau GmbH | Kronthalerstraße 4 | 6330 Kufstein

### Projektentwicklung / Verkauf:

Peter Mitterer | Tel.: +43 (0)664 20 577 32 | E-Mail: p.mitterer@kaiserchalet.at

### Planung:

Carma Projekte GmbH | Kaiserstraße 5 | 6380 St. Johann in Tirol

### Treuhänder und Vertragsabwicklung:

Rechtsanwälte Dr. Ellinger / Dr. Ellmerer | Pirmoserstraße 15 | 6330 Kufstein

### Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreisangaben gelten als Fixpreis und beinhalten Grund- und Baukosten laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, darüber hinaus die Erschließungskosten für Wasser, Kanal und Strom sowie die Honorarkosten für die Planung, Bauleitung, Vermessung, Statik, Energieausweis und Baukoordination. Nicht enthalten sind Gebühren für die Kaufvertragserrichtung und treuhändige Abwicklung in Höhe von 2% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen, Kosten für Grundbucheintragung in Höhe von 1,1% vom Kaufpreis, Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5% vom Kaufpreis, Notariatsgebühren für die Vertragsbeglaubigung, allfällige Finanzierungskosten eines Kreditinstituts, allfällige Maklergebühren sowie Bearbeitungskosten für etwaige Sonderwünsche.



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



## I. VORBEMERKUNG

Zeichnerische Ausdrucksmittel bzw. Fotos gelten nicht als Baubeschreibung. Maßgeblich ist der vorliegende Text bzw. mögliche ergänzende Punktbeschreibungen. Abänderungen der Vertragsgrundlagen, die keine objektive Wertminderung bedeuten, Kaminführungen, Schlitz- 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. Grundrissänderungen bedürfen der behördlichen Vorlage und können erst nach Bestätigung der Behörde freigegeben werden. Lageveränderung der Nasszellen können nicht vorgenommen werden. Geringfügige maßliche Änderungen bedürfen keiner besonderen Einwilligung der kaufenden Partei.

Bei Ausführungsvarianten entscheidet der Bauträger über die Variante, Änderungen der Variantenwahl müssen von der kaufenden Partei rechtzeitig und im Einvernehmen mit dem Bauträger vereinbart werden. Evtl. Mehr- oder Minderkosten sind vorab schriftl. zu akzeptieren. Mündliche Absprachen haben keine Rechtsgültigkeit.

## II. TECHNISCHE DATEN

Die Konstruktion der Anlage erfolgt in massiver Bauweise und wird nach dem aktuellen Stand der Technik ausgeführt.

Bei Planung und Bauausführung wird auf eine optimale Schall- und Wärmedämmung gemäß den einschlägigen Normen und Bauvorschriften genauso Bedacht genommen, wie auch auf die

Verwendung hochwertiger Baustoffe und Einrichtungsgegenstände.

## III. ROHBAU

### FUNDIERUNG

Bodenplatte, Streifenfundamente bzw. Einzelfundamente in Stahlbeton, entsprechend den statischen Erfordernissen und geologischen Anforderungen.

### KELLERWÄNDE, SÄULEN, TRÄGER

Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen, Oberflächen schalrein bzw. Innenputz mit weißer Innenwandfarbe.

### CARPORTS, AUSSENABSTELLPLÄTZE

Anzahl der KFZ-Stellplätze in ausreichender Anzahl, ca. 2 Stück je Wohnung.

### GESCHOSSWÄNDE – AUSSENWÄNDE

Stahlbetonwände entsprechend den statischen Erfordernissen.

Oberfläche außen: hinterlüftete Holzfasade und Teilflächen in WDVS-System laut Vorgabe des Bauträgers.

Oberfläche innen: Innenputz mit weißer Innenwandfarbe, wo schalltechnisch bedingt: Trockenbau-Vorsatzschalen gespachtelt, weiße Innenwandfarbe.

### WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Stahlbetonwände entsprechend den statischen Erfordernissen.

Oberfläche: Innenputz mit weißer Innenwandfarbe, wo schalltechnisch bedingt: Trockenbau-Vorsatzschale gespachtelt, weiße Innenwandfarbe.

### INNENLIEGENDE RAUMTRENNWÄNDE

12,5 cm Trockenbauwände doppelt beplankt, gespachtelt, mit weißer Innenwandfarbe.

Bedingt durch technische Maßnahmen und aus statischen Gründen werden innenliegende Raumtrennwände teilweise



stärker hergestellt oder in Beton ausgeführt.

Oberfläche: malfertig gespachtelt mit weißer Innenwandfarbe.

### **BALKONE, TERRASSEN, GARTENFLÄCHE**

Kragplatten in Stahlbeton laut statischen Erfordernissen und thermisch getrennt, bei Terrassen gedämmt mit Feuchtigkeitsisolierung. Geländer laut Architektengestaltung und Wahl des Bauträgers. Balkon- und Terrassenflächen werden als Feinsteinzeug auf Kies oder Stelzlager ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt mittels Tropfleisten bzw. Rinne und Ablauf an der Außenseite. Gartenflächen werden begrünt bzw. bekiest und teilweise bepflanzt.

### **GESCHOSSDECKEN**

Die einzelnen Geschossdecken werden in Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Technikraum-Decke im KG bleibt naturbelassen in einer schalreinen Oberfläche. Oberfläche: gespachtelt, weiße Innenwandfarbe.

### **TREPPEN**

Stahlbetontreppe, Untersicht und Wangen verputzt bzw. gespachtelt, weiße Innenwandfarbe.

### **DACHKONSTRUKTION**

Zimmermannmäßig abgebundener Pfettendachstuhl gemäß statischen Erfordernissen, konstruktive Teile werden in Leimholz oder Stahl ausgeführt.

Untersichtverkleidung Sparren mit Holzschalung.

### **DACHAUFBAU**

Zwischen Sparren und Lattung Wärmedämmung  $d = 28$  cm.

Untersichtverkleidung in Gipskarton gespachtelt und weißer Innenwandfarbe.

### **DACHEINDECKUNG**

Dacheindeckung mit 2-lagiger

bituminöser Feuchtigkeitsabdichtung und Kiesauflage.

Verblechungen, Dachrinnen, und Regenabfallrohre in farbbeschichtetem Aluminium-Blech.

### **RAUMHÖHEN**

Die Raumhöhen der Wohnungen betragen ca. 260cm.

Aufgrund technischer Notwendigkeiten kann die Ausführung von Deckensprüngen (Statik) oder abgehängter Gipskartondecken (z.B. in Bädern) erforderlich sein, was eine dementsprechende Verringerung der Raumhöhe mit sich bringt. Bereiche mit abgehängten Decken oder Deckenbereichen werden in den Polierplänen als solche vermerkt, sind in den Einreich- oder Verkaufsplänen aber nicht dargestellt.

## **IV. AUSBAU**

### **FUSSBODENAUFBAU**

Schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung.

### **STIEGENGELÄNDER INNEN**

Stahlbetonbauweise mit Innenputz und weißer Innenwandfarbe.

### **FENSTER, BALKONTÜREN**

Holzfenster mit Fix, Dreh- und Dreh- Kippbeschlägen, 3-Scheiben-Isolierverglasung, Tresorbandfenster, außen Alube-klipsung anthrazit.

### **SONNENSCHUTZ**

In die Fassade eingearbeitete Unterputzkästen und Sonnenschutzelemente, ausgenommen Bäder und WCs. In den Bädern und WCs werden blickdichte Plissees vorgesehen.

### **SCHLIESSANLAGE**

„Ein Schlüssel System“ - Schließanlage: Ein Schlüssel für: gemeinsame Haus-schließanlage, Haus- und Wohnungsein-gangstüren, Briefkasten und Kellerabteil.



## **BRIEFKÄSTEN**

Briefkastenanlage im Hauseingangsreich mit einem Fach für jede Wohnung.

## **KELLERABTEILE**

Jede Wohnung erhält ein Kellerabteil, welcher der Wohnung direkt zugeordnet wird.

Hinsichtlich der Kellerinnenwände wird festgehalten, dass hierauf keine Fliesen und dichtende Anstriche für die Dauer von zumindest 3 Jahren nach Übergabe bzw. Bezug angebracht werden dürfen. Die Kellerwände benötigen Zeit zur Austrocknung, damit die angefallene Baufeuchtigkeit ordnungsgemäß entweichen kann. Solange der bauseits erforderliche Trocknungsprozess nicht ausreichend abgeschlossen ist, dürfen Einrichtungsgegenstände in den Kellerräumen nicht an die Wände gestellt werden. Ebenso ist das Lagern von schimmelanfälligen Gegenständen (z.B. Textilien, Leder, Kartonagen, etc.) während dieser Zeit in den Kellern nur eingeschränkt möglich.

## **MÜLLBOXEN**

Befinden sich im Außenbereich des Erdgeschoßes; Die Einteilung und Bestellung der Müllgefäße erfolgt durch die Hausverwaltung (ortsübliche Gefäße nach Müllverordnung).

## **WOHNUNGSEINGANGSTÜREN**

Holzpfeilerstöcke furniert in Eiche - Doppelfalttürlätter furniert in Eiche mit Bodenanschlagschiene und Zargendichtung zur Erreichung der geforderten Dämm- und Schallschutzwerte. Inklusive dreifach Verriegelung, und Drückergarnitur in Edelstahl.

Standard-Durchgangshöhe beträgt ca. 220cm.

## **INNENTÜREN**

Holzfüllerstöcke furniert in Eiche - glatte Vollbautüren mit gerundeten Kanten furniert in Eiche und Drückergarnitur aus

Edelstahl. Bei Gäste-WC mit WC-Sperren. Glasausschnitt zu den Wohnräumen. Standard-Durchgangshöhe beträgt ca. 220cm.

## **OFFENER KAMIN**

Im Dachgeschoss wird ein weiß verputzter Kaminofen mit Sichtfenster ausgeführt, teilweise Schamott.

## **BÖDEN IN ALLGEMEINBEREICHEN**

### **Kellerabteile, Technik**

Feinsteinzeug bzw. keramische Fliesen.

### **Stiege, Stiegenhaus**

Feinsteinzeug bzw. keramische Fliesen.

## **BÖDEN BEI HAUSZUGÄNGEN**

Asphalt, Platten oder Pflastersteine.

## **BÖDEN IN DEN WOHNUNGEN UND AUF BALKONEN UND TERRASSEN**

### **Wohnen/Essen/Kochen**

Holzparkett mit fertiger Oberfläche (Diele/boden Eiche).

### **Vorraum**

Holzparkett mit fertiger Oberfläche (Diele/boden Eiche).

### **Zimmer**

Holzparkett mit fertiger Oberfläche (Diele/boden Eiche).

### **Bad und Dusche**

Feinsteinzeug bzw. keramischer Fliesen.

### **Küche**

Holzparkett mit fertiger Oberfläche (Diele/boden Eiche).

### **HWR, WC**

Holzparkett mit fertiger Oberfläche (Diele/boden Eiche).

### **Balkon + Terrasse**

Feinsteinzeugplatte auf Kies oder Stelzläger.



## WÄNDE

Die Wände in den Bädern werden im Bereich der Duschen raumhoch verflieselt. Die restlichen Wandflächen in den Bädern und in den WCs werden gespachtelt und Innenwandfarbe weiß gemalen. Schlafzimmer Betrückseite und Wohnzimmer teilweise Holzvertäfelung in Eiche. Alle übrigen Räume: Innenwandfarbe weiß.

Keller, Lichthöfe: sichtbare Betonwände schalrein naturbelassen.

## DECKEN

Malerfertig gespachtelt mit Innenwandfarbe weiß.

Kellerdecken in Stahlbeton schalrein bzw. weiß gestrichen oder abgehängte Decke mit Sichtplatten weiß.

## SANITÄRAUSSTATTUNG

Waschtischunterbauten und Glasduschwände sowie Accessoires nach Auswahl des Bauträgers sind im Leistungsumfang enthalten. Im Anhang folgt dazu eine bildhafte Darstellung der vorgesehenen Sanitäreinrichtungsgegenstände.

### Duschanlage

Dusche bodeneben mit Schwelle und Duschrinne Sichtteil in Edelstahl, Duschbereich verflieselt. Einhandmischer Chrom Unterputz, Kopfbrause und Handbrause in Chrom.

### Badewannenanlage

Badewanne aus Stahl 180/80cm in weiß mit wärmegeädmmtem Wannenträger, Ab- und Überlaufgarnitur in Chrom, Einhandmischer Unterputz und Handbrause in Chrom.

### Waschtischanlage

Waschtischbecken aus Keramik ca. 100-120/45 cm in weiß inkl. Einhandmischer in Chrom und Unterbau mit 2 Schubladen.

### WC Anlage

Wand WC spülrandlos mit Sitz und Deckel

soft-close in weiß, Unterputz-Spülkasten mit Betätigungsplatte.

### Küchenanschluss

Kalt- und Warmwasseranschluss, Abfluss, Geschirrspülmaschinenanschluss.

### Waschmaschinenanschluss

Zu- und Ablauf für Waschmaschine ist im HWR vorgesehen.

### Auslaufhähne im Freien

Ein Stück frostsicherer Wasseranschluss für jede Wohnung mit Garten, Terrasse oder Balkon.

### BE- UND ENTLÜFTUNG

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit dezentralen Lüftungsgeräten je Wohnung.

### Küche

Standardmäßig wird davon ausgegangen, dass die Küchenabluft über einen Dunstabzug mittels Kohlefilter (Umluftbetrieb) abgesaugt und gereinigt wird.

### HEIZUNGSINSTALLATION

Die Heizungs- und Brauchwasserwärme liefert das Fernheizwerk der Ortswärme St. Johann in Tirol.

Die Aufbereitung erfolgt zentral im Technikraum. Die Wärme- (Heizung) und Wasserverbrauchszählung erfolgt jeweils in der Wohnung im Heizkreisverteiler. Generell Fußbodenheizung, Raumtemperaturregler im Wohnraum/Küche und in den Schlafzimmern. Heizungssteuerung erfolgt über ein BUS-System.

### ELEKTROINSTALLATIONEN

Ausführung der Elektroinstallation erfolgt in gehobenen Standard. Steuerung der Beleuchtung und Beschattung erfolgt mittels BUS-System, welches raumweise und auch zentral via Touch Paneel (i-Pad mit Wandmontage) im Wohnraum sowie auch mittels mobile Device (z.B. Handy) gesteuert werden kann. Eine Steuerung der Beleuchtung, Beschattung,



Beheizung ist somit auch aus der Ferne oder zeitgesteuert sowie wetterabhängig möglich. Jede Einheit wird mit Decken- und Wandauslässen, Schaltern, Steckdosen, Videosprechanlage bei Wohnungseingang mit automatischem Türöffner zur Wohnungseingangstüre versehen. Eine Vorsorge für den Anschluss an das Ortskabelnetz der Ortswärme St. Johann in Tirol wird getroffen. Das gesamte Installationsmaterial kommt als gehobener Standard in der Farbe anthrazit zur Ausführung. Eine Grundbeleuchtung ist in den Wohneinheiten ebenfalls inkludiert. Die Beleuchtung der Zugangswege wird über Bewegungsmelder gesteuert und mittels Wand- oder Deckenleuchten ausgeführt. Auf dem Hausdach wird eine Photovoltaikanlage mit insgesamt 16 kWp, welche als Gemeinschaftsanlage dient, errichtet. Der produzierte Strom wird in der technischen Anlage selbst verbraucht, bei Überproduktion wird der Strom ins öffentliche Netz eingespeist.

### **AUFZUG**

Einbau eines komfortablen, geräumigen Personenaufzugs, um einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen zu gewährleisten.

Kabinentiefe: 210cm, geeignet für Fahrradtransport zu den Kellerabteilen.

### **AUSSENANLAGEN**

Die Erschließungswege erhalten befestigte Oberflächen. Die Eingangsbeleuchtung erfolgt durch Außenleuchten bei den Hauseingängen und Gehwegen mittels Zeitschaltuhr, Bewegungsmelder.

### **BAUREINIGUNG**

Generalgrundreinigung aller Räumlichkeiten vor Übergabe an den Käufer.

### **GEWÄHRLEISTUNG**

Die Gewährleistungsfrist beträgt ab Übernahme des Gebäudes durch die kaufende Partei 3 Jahre.

Feine Schwund- und Haarrisse in

verputzten Oberflächen, Fugen, Holzkonstruktion etc. stellen lt. Stand der Technik keine Mängel dar.

Dauerelastische Fugen, wie Acryl- und Silikonfugen, sind Bewegungsfugen und werden nach den geltenden Normen ausgeführt. Es handelt sich dabei um Wartungsfugen, die nicht unter die Gewährleistungsklausel fallen.

Außenfarbanstriche sind laufend der Sonne und Regen ausgesetzt und fallen nicht unter die Gewährleistungsklausel.

Maßgebend für die Standardausstattung der Wohnung ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. In den Verkaufsplänen dargestellte Einrichtungsgegenstände, die nicht in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung stehen, stellen nur Ausführungs- und Gestaltungsvorschläge dar und werden vom Bauträger nicht ausgeführt bzw. besteht für die kaufende Partei keinerlei Anspruch darauf.

### **BETRETEN DER BAUSTELLE**

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, das Betreten der Baustelle durch die kaufende Partei generell verboten. Dies gilt auch für die Ausführung von Sonderwünschen. Sollte dies missachtet werden, haftet die jeweilige kaufende Partei für alle auftretenden Schäden bzw. betritt sie die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

### **MONTIEREN VON EINBAUMÖBELN**

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind (alle Maße sind



Rohbaumaße, d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes, der Verfliesung u.a.). Daher Einbaumöbel bitte nur nach Naturmaßen bestellen. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmel an der Wandoberfläche zur Folge haben kann. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter Einbaumöbeln zu sorgen. Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

**SONDER- UND ZUSATZLEISTUNGEN**

Sonder- und Zusatzleistungen werden vom Bauträger weder vorgegeben noch angeboten.

Eventuelle Sonder- und Zusatzleistungen sind von der kaufenden Partei rechtzeitig und direkt bei den vom Bauträger vorgegebenen Professionisten zu beauftragen. Die Mehr- oder Minderpreise auf die Standardausführung sowie das Anschließen von Geräten ist von der kaufenden Partei eigens an die ausführenden Firmen zu beauftragen.

**SONSTIGE HINWEISE**

Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes der gesamten Anlage sind die Außenbeleuchtung, Beschattungen aller Art

sowie sämtliche Änderungen im Garten- und Außenbereich nur in Abstimmung mit dem Bauträger oder der Hausverwaltung auszuführen. Die Wohnflächen sind nach den in den Bauzeichnungen eingetragenen Raum- und Rohbaumaßen ermittelt und stellen die lichten Maße der unverputzten Mauerwerkswände bzw. Beton Feinschichtflächen dar. Abweichungen bis 3% sind von der kaufenden Partei ohne Ersatz bzw. Anpassung des Kaufpreises hinzunehmen. Änderungen vorbehalten!

Die Darstellungen im Anhang dienen als Ausdrucksmittel für die in dieser BuA beschriebenen Ausstattungsmerkmale und -gegenstände, um der kaufenden Partei einen visuellen Eindruck zu ermöglichen. Der Anhang ist jedoch nicht Bestandteil der BuA. Basis für die Ausführung bzw. den Leistungsumfang bildet rein die verbale Beschreibung in den vorangegangenen Seiten dieser BuA.

---

Die kaufende Partei bestätigt, die vorliegende BuA 01/2024-1 nach rechtzeitig erfolgter Auslieferung durch den Bauträger eingehend studiert, vollinhaltlich verstanden und ausdrücklich akzeptiert zu haben.

.....  
Datum

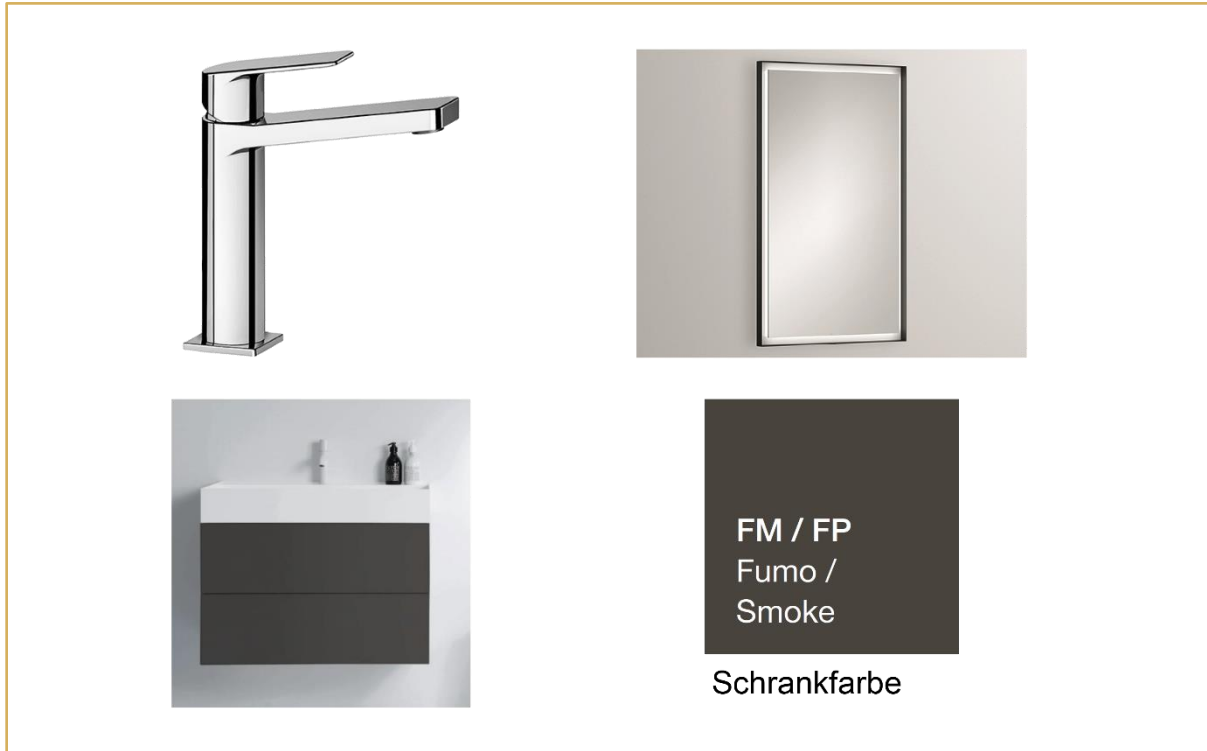
.....  
Kaufende Partei



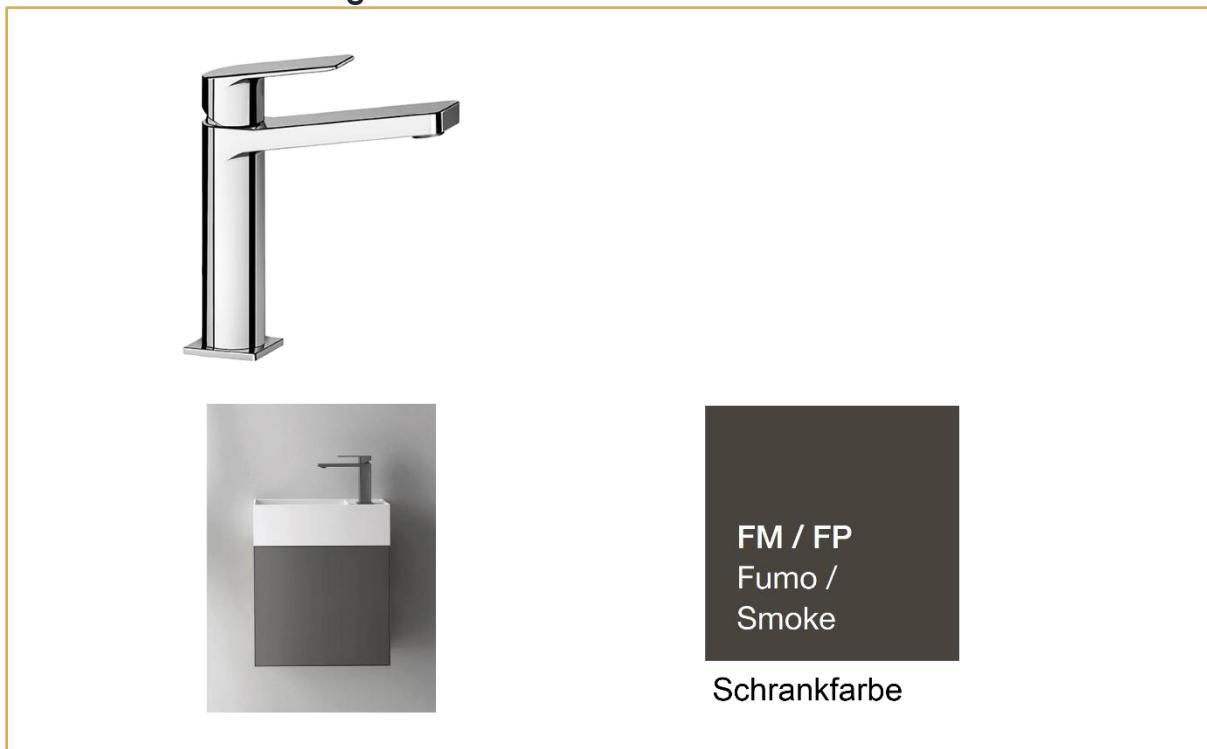


## MUSTERBEISPIELE SANITÄRAUSSTATTUNG

### Waschtischanlage



### Handwaschbeckenanlage

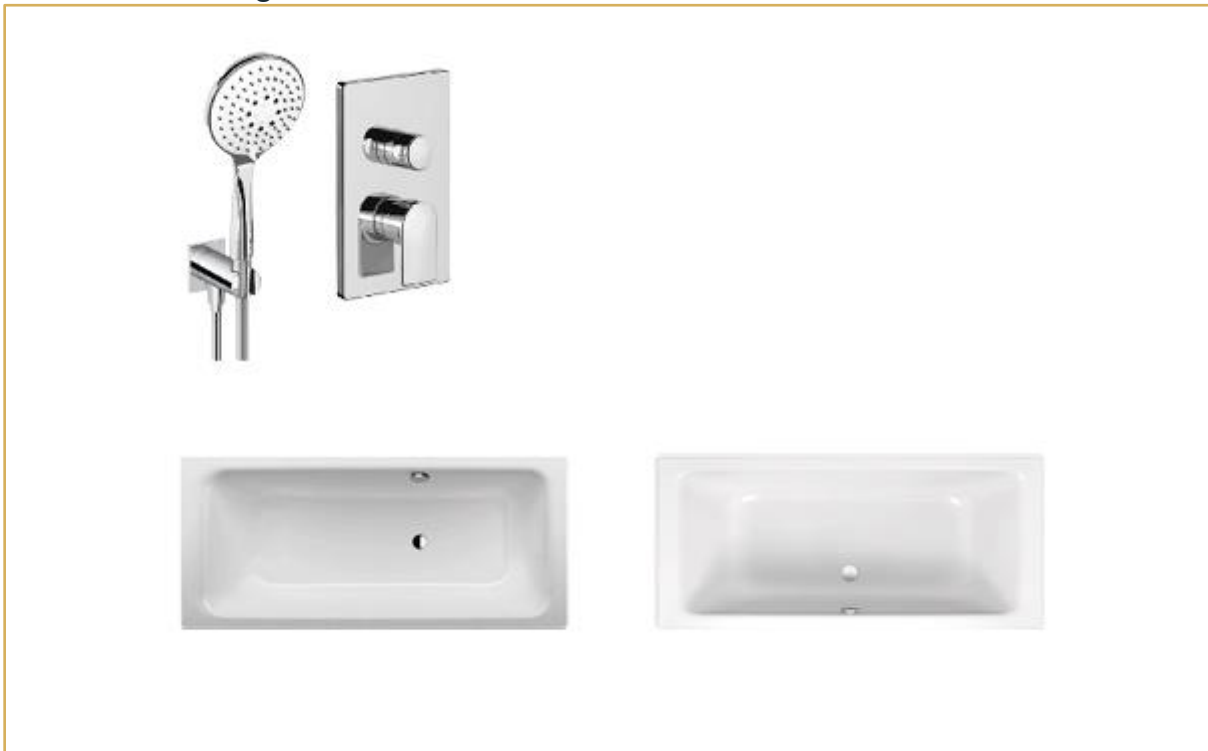




### Duschanlage



### Badewannenanlage

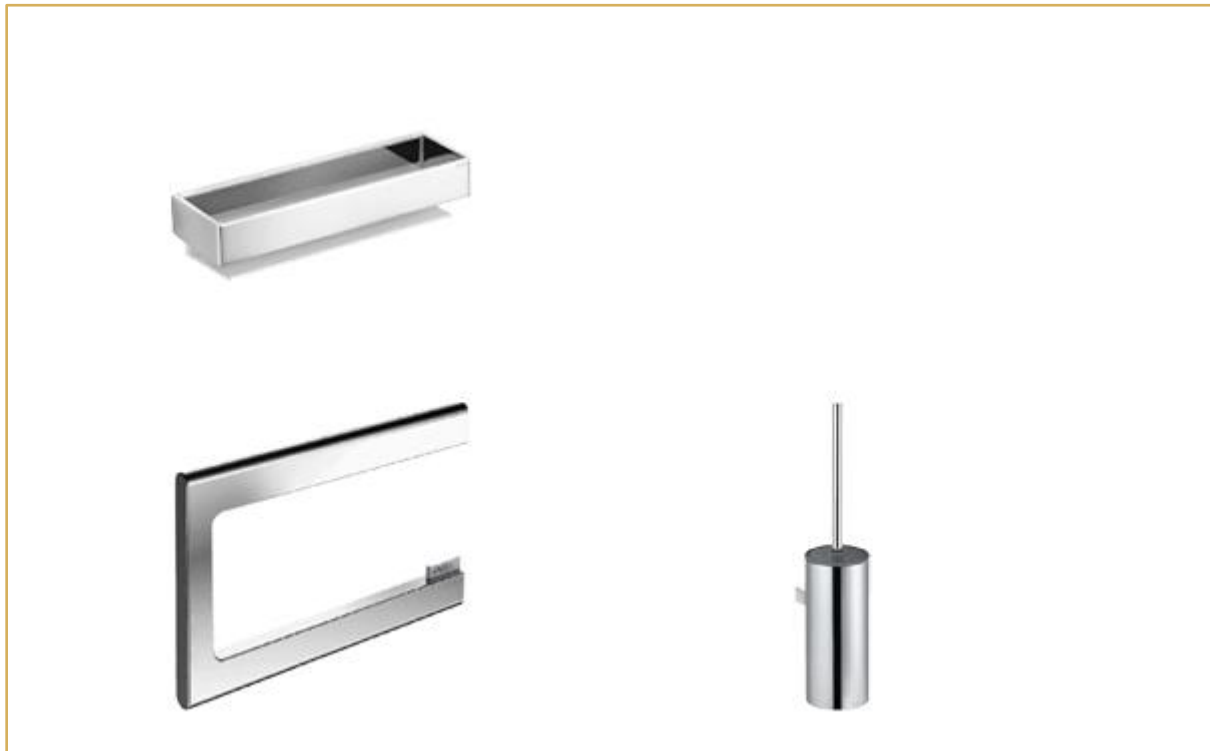




### WC-Anlage



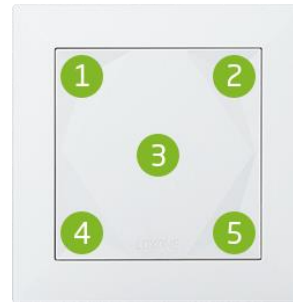
### Accessoires





## MUSTERBEISPIELE ELEKTROAUSSTATTUNG UND BELEUCHTUNG

Steckdosen, Schaltermaterial, Freisprechanlage, Wandaufbauleuchten (Terrassen & Balkone) und Wandhalterung





Lichtschienen inkl. Strahler

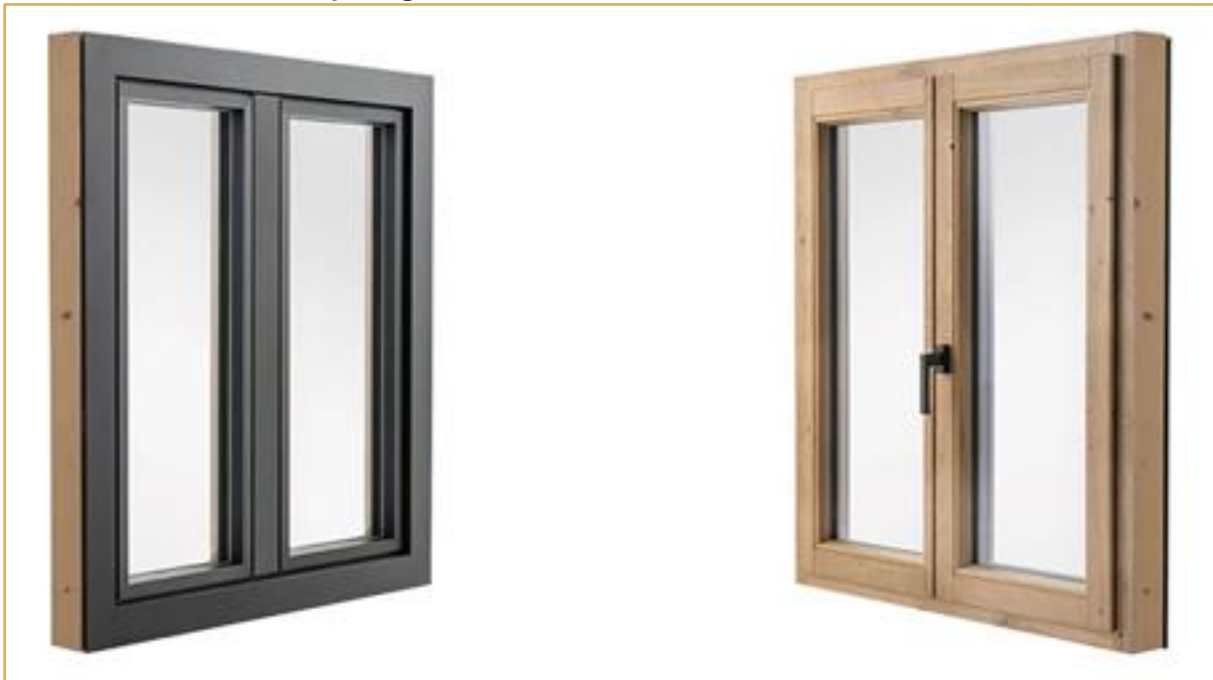




**Raffstoresystem mit E-Antrieb**



**Holzfenster mit Alubeklipfung**

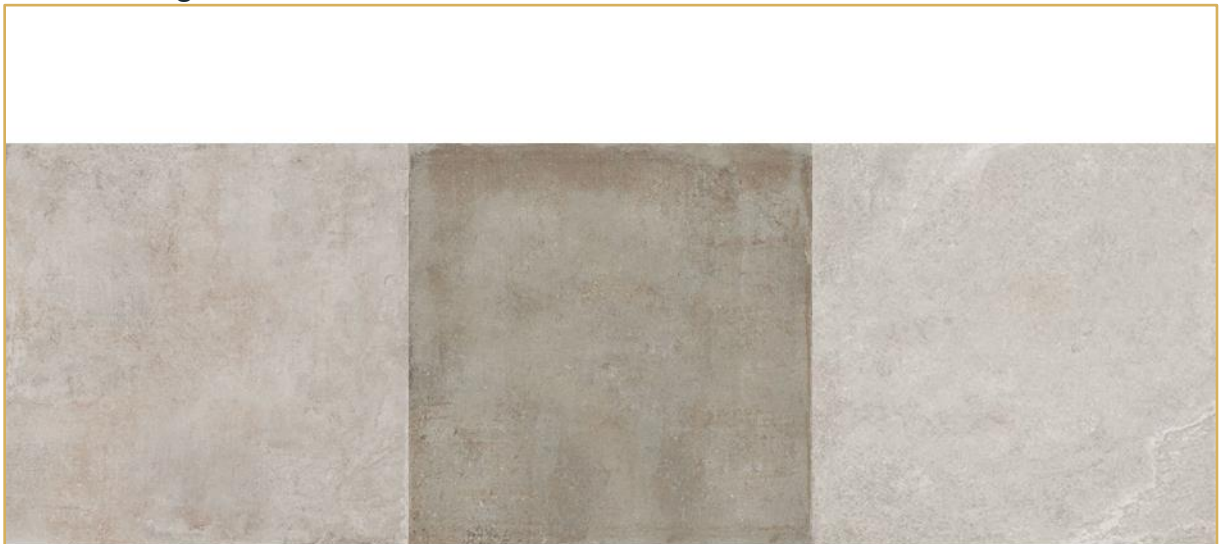




**Holzboden Eiche Landhausdielen**



**Feinsteinzeug**



Bad  
Wand | Boden

Bad  
Wand | Boden

Technik | WR | Gang  
Boden