



## Vorläufige Baubeschreibung

Bauvorhaben Waidring T 418 II  
„Dorfstraße 56“

### Bauleitung



Ing. Simon Smekal  
+43 512 571411 - 530  
simon.smekal@alpenlaendische.at



**HWB = 31 kWh/m<sup>2</sup>a (Passivhausqualität)**

### Allgemein

In der Gemeinde Waidring, Dorfstraße 56, GSt-Nr 97/4 errichtet die Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH eine Wohnanlage mit insgesamt 17 Mietwohnungen und 24 Tiefgaragenabstellplätzen.

Die Wohnanlage besteht aus einem Baukörper, welcher durch ein Stiegenhaus und einen Personenaufzug erschlossen wird.

Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Dorfstraße aus.

Jede Wohnung verfügt entweder über eine Terrasse oder einen Balkon. Außerdem sind jeder Wohnungseinheit ein Tiefgaragenabstellplatz sowie ein Kellerabteil zugeordnet. Im Erdgeschoß befindet sich ein Müll- und ein Fahrradraum sowie im Freien 2 Besucherparkplätze und ein Kinderspielplatz.



**Massivbauprojekt**  
Baubeginn: Mai 2025  
Fertigstellung (geplant): Oktober 2026

Zur Projektseite:



### Technische Beschreibung

Erdgeschoß ..... 5 Wohnungen  
1. Obergeschoß ..... 6 Wohnungen  
2. Obergeschoß ..... 6 Wohnungen

Im Erdgeschoss befinden sich eine 1-Zimmer-Wohnung, zwei 2-Zimmer-Wohnungen und zwei 3-Zimmer-Wohnungen. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils drei 2-Zimmer-Wohnungen, zwei 3-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-Wohnung.

1 ..... 1-Zimmer-Wohnung  
8 ..... 2-Zimmer-Wohnungen  
6 ..... 3-Zimmer-Wohnungen  
2 ..... 4-Zimmer-Wohnungen  
**17 ..... Wohnungen insgesamt**

Im Untergeschoß befinden sich:

24 ..... Tiefgaragenabstellplätze  
1 ..... Abstellfläche für einsp. KFZ  
17 ..... Kellerabteile  
1 ..... Technikraum  
1 ..... Elektroverteilteraum  
1 ..... Fahrradraum

Die Ausstattung des gesamten Objektes sowie der einzelnen Wohnungen werden nach den neuesten Erkenntnissen der Technik erstellt.

#### Fundierung:

Stahlbetonmassivbauweise mit Bodenplatte, in wasserundurchlässiger Ausführung

#### Kellerwände:

Stahlbetonwände 25 cm in wasserundurchlässiger Ausführung

#### Decke über Tiefgarage:

Stahlbetonmassivdecken im Gefälle, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen, in Dichtbetonausführung System Zementol

#### Außenwände:

Stahlbetonwände 20 cm stark mit Wärmedämmverbundsystem 20 cm

#### Wohnungstrennwände:

Stahlbetonwände 20 cm stark mit Gipskartonvorsatzschalen

#### Zwischenwände:

Gipskartonständerwände 12,5 cm

#### Decken:

Stahlbetonmassivdecken, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen, mit beschichteter Untersicht. Teilweise werden Gipskartondecken abgehängt.

#### Stiegenhaustreppen:

Stahlbetontreppen schalltechnisch entkoppelt

#### Dach:

Flachdach in Stahlbetonbauweise. Oberkante im Gefälle, bituminös abgedichtet und ausgeführt als begrüntes Warmdach.

## Innenausbau

#### Wandoberflächen:

Betonwände werden verputzt bzw. Trockenbauwände gespachtelt, weiß gemalen, die Bäder und WC's werden raumhoch bis Unterkante Decke verflies.

#### Fußböden:

Schwimmende Estriche mit Trittschall- und Wärmedämmung

- Wohn-/Ess-/Küchenbereiche/Zimmer: Parkett
- Garderoben/Dielen: Parkett
- Bäder/WC/Abstellräume: Fliesen
- Balkone: Holzroste aus Lärche
- Terrassen: Betonplattenbelag im Kiesbett
- Stiegenhäuser: Feinsteinzeug

#### Balkongeländer:

Verzinkte Geländer Konstruktion mit Füllungen aus Alu-Lochblech

#### Fenster und Türen:

Fenster und Balkontüren aus Kunststoff, Farbe innen weiß, Dreh- bzw. Drehkipplügel, 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung

#### Wohnungseingangstüre:

Türblatt mit Doppelfalz, beidseitig mit MAX-Platten belegt, Farbe innen weiß, Klimaklasse c/d/e, ca. 64 mm stark, 2 Gummidichtungen rundum, mit eingebautem Türspion, Beschlag Edelstahl matt gebürstet.

#### Innentüren:

Stahlzarge lackiert, Gummidichtung dreiseitig, Türblatt Oberfläche weiß lackiert, mit Innentürbeschlag Edelstahl matt gebürstet. Alle Türen sind Streiftüren.

#### Heizung:

Im Untergeschoss befindet sich die Heizzentrale, in welcher das Heizungswasser mittels der Übergabestation von der Fernwärme Waidring auf nur 28-35°C erhitzt wird und mit nur niedrigen Leitungsverlusten in die Fußbodenheizungen der einzelnen Wohnungen geleitet wird.

In jeder Wohnung befinden sich für die Brauchwassererwärmung ein Warmwasserboiler.

### Sanitär- und Lüftungsinstallation:

#### Bad:

##### Waschtischanlage:

- 1 Waschtisch - Villeroy & Boch
- 1 Einhand-Waschtischbatterie - Grohe

##### Brauseanlage:

- Duschboden im Gefälle verflies
- 1 Bodenablauf - Geberit
- 1 Brausegarnitur – Grohe

##### Zu- und Abfluss für eine Waschmaschine

#### WC:

##### Wand-WC-Anlage:

- 1 Tiefspülklosett - Villeroy & Boch
- 1 Klosettsitz

##### Handwaschbecken:

- 1 Handwaschbecken - Villeroy & Boch
- 1 Kaltwasser Standventil - Grohe

#### Küche:

- Anschluss für Spüle, Abfluss, Kalt- und Warmwasserleitung

### Lüftungsanlage:

Kontrollierte Wohnraumlüftung (Komfortlüftung) mit Einzellüftungsgerät je Wohnung. Die Zuluft einbringung erfolgt im Wohnbereich und in den Schlafzimmern, die Abluftabsaugung erfolgt in Bad, WC, Küche und Abstellraum.

In den Küchen dürfen nur Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb eingebaut werden.

### Elektroinstallation:

#### Garderobe/Diele:

- 1-2 Deckenauslässe mit Wechselschalter
- 1-2 Steckdosen
- 1 Torsprechstelle

#### Wohnraum:

- 2 Deckenauslässe mit Serienschalter
- 4 Steckdosen
- 1 TV-Steckdose
- 1 Telefonsteckdose

#### Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Ausschalter
- 3-4 Steckdosen
- 1 Verrohrung für TV-Anschluss
- 1 Verrohrung für Telefon

#### Küche:

- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 1 Wandauslass bei Küchenteil mit Serienschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Anschluss Elektroherd
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Dunstabzug

#### Abstellraum:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose
- 1 Waschmaschinensteckdose

#### Bad:

- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 1 Wandauslass mit Serienschalter
- 1 Steckdose beim Waschtisch

#### WC:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose

#### Terrasse/Balkon:

- 1 Wandleuchte mit Schalter
- 1 Steckdose

#### Keller:

- 1 Leuchte mit Schalter
- 1 Steckdose

### Photovoltaik:

In Kooperation mit der Fa. TINEXT, ein Tochterunternehmen der TIWAG für innovative und nachhaltige Energielösungen, wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage errichtet. Der am Dach erzeugte Strom kann zu günstigeren Konditionen bezogen werden und bietet in Verbindung mit dem E-Boiler Einsparungspotential.

#### Gemeinschaftsanlagen:

- Brieffachanlage mit großformatigem Fach je Wohnung
- ein versperrbares Kellerabteil je Wohnung
- Zentralschließanlage
- Erschließung mittels Gemeinde-Glasfaser – Kabel TV kann von diversen Anbietern über das Gemeindenetz bezogen werden
- die Außenanlagen werden gärtnerisch gestaltet

Ausstattungsänderungen sind vorbehalten!

### Ausstattungs-sonderwünsche

Alle Abweichungen von Leistungen, welche auf Wunsch des Werbers über die von der Gesellschaft geplante bzw. ausdrücklich beschriebene Ausführung bzw. Ausstattung in qualitativer und quantitativer Hinsicht hinausgehen, gelten als Sonderwünsche.

Mögliche Ausstattungssonderwünsche sind:

- Änderung der Bodenbeläge
- Änderung der Fliesenbeläge
- Änderung der Innentüren: Oberfläche, Holztürstöcke, Glasausschnitte, Beschläge
- Änderung der Sanitärinstallationen: Sanitärausstattungsgegenstände (Farbe, Modell)
- Änderung Elektroinstallation
- Änderung Malerarbeiten: Oberflächen Wände, Decken und Stahlzargen

Ausstattungssonderwünsche sind schriftlich direkt mit den am Bau beschäftigten Firmen abzuwickeln. Eventuell anfallende Mehrkosten werden Ihnen von diesen direkt in Rechnung gestellt.

Grundsätzlich ist nur eine Aufwertung des Standards möglich.

Bei Nichtinanspruchnahme von Standardausstattungen erfolgt die Vergütung der Normalausstattung durch unsere Gesellschaft im Zuge der Bauendabrechnung vorbehaltlich der Genehmigung durch die Wohnbauförderung des Landes Tirol. Für diesen Bearbeitungsaufwand verrechnet unsere Gesellschaft einen Unkostenbeitrag von 3 % zuzüglich Mehrwertsteuer jener Kosten, die in dieser Abrechnung aufscheinen.

Ein Ersatz von Aufwendungen aus Sonderwünschen, insbesondere auch im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses, wird unter Beachtung des Mietrechtsgesetzes ausgeschlossen.

Der Mieter trägt die Kosten der Instandhaltung bzw. Wiederherstellung seiner Veränderungen. Bei einem Rücktritt sind die Kosten für den Rückbau in die Standardausführung vom Wohnungswerber zu übernehmen.