



Vorläufige Baubeschreibung

Bauvorhaben Reutte T 463

„Schoberstadl 11“

Bauleitung



Bmst. Ing. Klemens Vögele
+43 512 571411 - 520
klemens.voegele@alpenlaendische.at



HWB = 36 kWh/m²a

Allgemein

In der Stadtgemeinde Reutte, Schoberstadl 11, GSt-Nr. 1546/1 errichtet die Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH eine Wohnanlage mit insgesamt sieben Mietwohnungen und sieben überdachten Autoeinstellplätzen.

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

Die Zufahrt zur Wohnanlage erfolgt über den im Süden gelegenen Schoberstadl.

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



Massivbauprojekt

Baubeginn: Dezember 2025

Fertigstellung (geplant): Juni 2027

Zur Projektseite:



Technische Beschreibung

Erdgeschoß 1 Wohnung
1. Obergeschoß 3 Wohnungen
2. Obergeschoß 3 Wohnungen

Im Erdgeschoss befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung mit zugeordnetem Gartenanteil, im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei 3-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-Wohnung.

4 3-Zimmer-Wohnungen
3 4-Zimmer-Wohnungen
7 **Wohnungen insgesamt**

Im Untergeschoß befinden sich:

7 Kellerabteile
1 Technikraum
1 Elektroverteilteraum
1 Raum für Sportgeräte und Kinderwägen

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 Garage:

Stahlbetonmassivdecken im Gefälle, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen

Außenwände:

Stahlbetonwände 20 cm stark mit Wärmedämmverbundsystem 22 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 isoliert. Ausgeführt als bekieses Umkehrdach.

Innenausbau

Wandoberflächen:

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

Fußböden:

Schwimmende Estriche mit Trittschall- und Wärmedämmung

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

Balkongeländer:

Betonbrüstungen

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 eine Heizzentrale, in welcher das Heizungswasser mittels einer Hauptwärmepumpe (Luftwärmepumpe) auf nur 20-35°C erhitzt wird und mit nur niedrigen Leitungsverlusten in die Fußbodenheizungen der einzelnen Wohnungen geleitet wird.

In jeder Wohnung befinden sich für das Brauchwasser ein Elektroboiler.

Sanitär- und Lüftungsinstallation:

Bad:

Waschtischanlage:

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

Brauseanlage:

- Duschboden im Gefälle verfliesen
- 1 Bodenablauf - Geberit
- 1 Brausegarnitur - Grohe

Bad oder Abstellraum:

- 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 zentralem Lüftungsgerät am Dach. Die Zuluft einbringung erfolgt im Wohnbereich und in den Schlafzimmern, die Abluftabsaugung erfolgt im 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

Photovoltaikanlage:

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Der erzeugte Strom reduziert den Allgemeinstromverbrauch und somit auch die Betriebskosten.

Gemeinschaftsanlagen:

- Brieffachanlage mit großformatigem Fach je Wohnung
- ein versperrbares Kellerabteil je Wohnung
- Zentralschließanlage
- SAT Anlage
- Erschließung mittels Gemeinde Kabel. TV kann von diversen Anbietern über das Gemeindefach 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: Sanitärestattungsgegenstände (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.

IV-vk-ks
Innsbruck, Februar 2026