



STEINER
WOHNBAU & IMMOBILIEN
GmbH

WO.IN.SI.

WOHNBAUPROJEKT
WOHNEN IN SILZ



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2 Mehrfamilienhäuser mit je 4 Eigentumswohnungen
6424 Silz, Josef-Marberger-Straße, GP 7067/3 und 7067/4

KONTAKT

m: office@steiner-wohnbau.at
w: www.steiner-wohnbau.at
t: +43 512 302540

Gießenweg 1 | 6176 Völs Tirol | Österreich

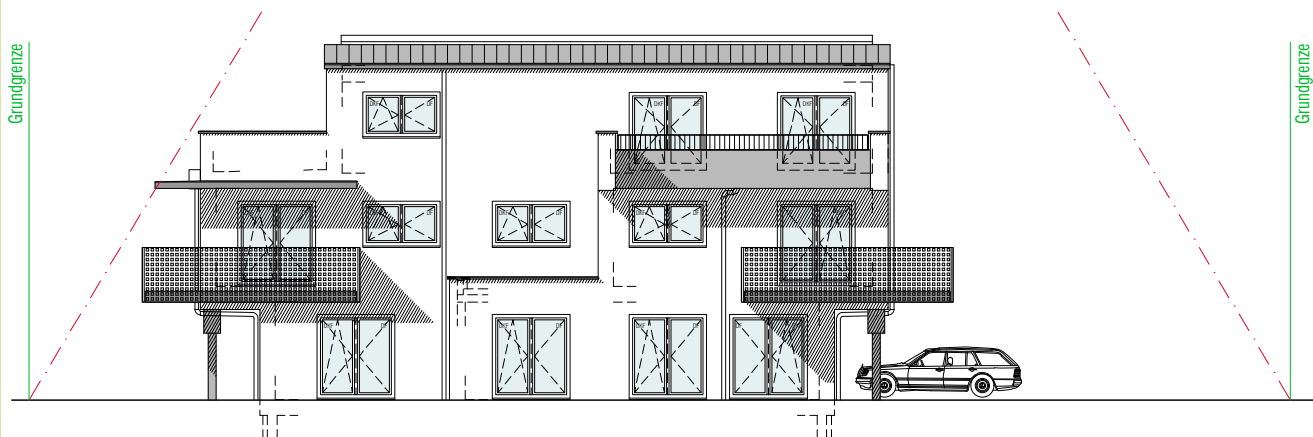
PROJEKT - WO.IN.SI.

19/20

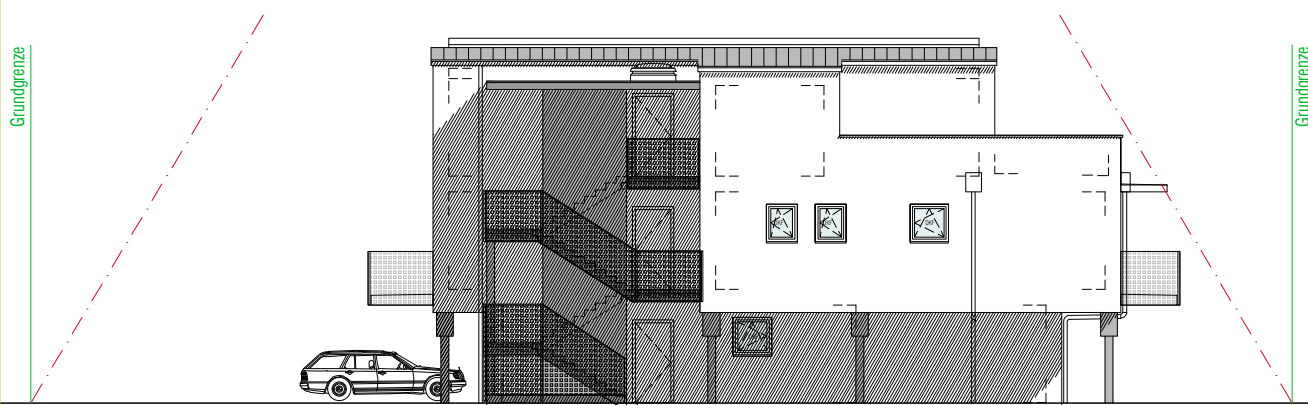


Ansichten & Projektbeschreibung

Südansicht



Nordansicht

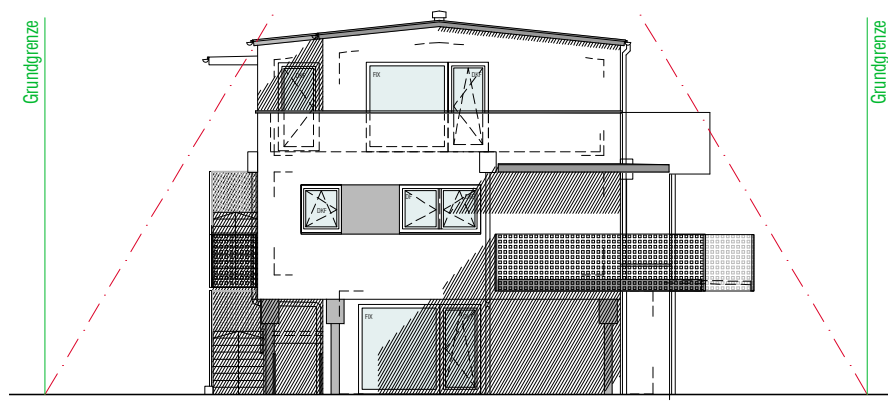


WO.IN.SI.

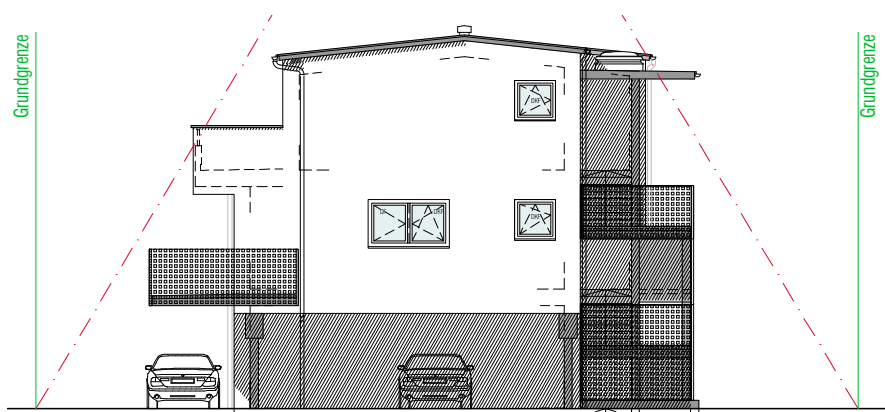
WOHNBAUPROJEKT
WOHNEN IN SILZ

Im westlichen Teil der Gemeinde Silz entsteht ein besonderes Wohnbauprojekt. In sonniger Lage mit einzigartiger Aussicht errichtet die Firma Steiner Wohnbau & Immobilien GmbH zwei Mehrfamilienhäuser mit je 4 Eigentumswohnungen in optimaler Süd- und Westausrichtung. Der moderne Charakter fügt sich harmonisch in die Umgebung des schönen Inntals ein.

Westansicht



Ostansicht



Das Projekt bietet im Erdgeschoss je eine 4 Zimmerwohnung mit großzügiger Terrasse und zugeordnetem Gartenfläche. In den Obergeschoßen werden 2 und 3 Zimmerwohnungen mit geräumigen Balkonen errichtet. Das Dachgeschoss verfügt über je eine 4 Zimmerwohnung mit großzügiger Dachterrasse. Jede Wohnung hat ein eigenes Kellerabteil und ein bzw. zwei Autoabstellplätze. Zudem sind ein Technikraum und eine Müllbox vorgesehen. Die Erschließung der Stockwerke erfolgt über offene außenliegende Stiegenhäuser.



Standortbeschreibung & Besonderheiten

STANDORTBESCHREIBUNG

Die Gemeinde Silz hat inzwischen ca. 2600 Einwohner und liegt im Oberinntal zwischen Telfs und Imst. In den warmen Jahreszeiten bietet Silz ein großes Angebot an Klettersteigen, Rad- und Wandertouren sowie eine Minigolfanlage. Das Naturschutzgebiet "Silzer Innau" ist vorallem für Naturliebhaber sehr empfehlenswert. Im Winter gibt es eine Eis Arena, weitreichende Langlaufloipen und ein ausgezeichnetes Skigebiet im Kühtai (Gemeindegebiet Silz). Auch ein eigener Eisstockschiessplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe. Entsprechende Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Kinderkrippe, Kindergarten, Volks-, Mittel- und Politechnische Schule findet man direkt im Ort. Mit "Silz mobil" bietet die Gemeinde eine Anlaufstelle für alle Fragen rund um das Thema klimafreundliches Verkehrsverhalten.



GRUNDSTÜCK

Grundparzelle Nr. GP 7067/3 und 7067/4
Josef-Marberger-Straße, 6424 Silz
Grundstückfläche GP 7067/3 - 656m²
GP 7067/4 - 656m²

TECHNIK & BESONDERHEITEN

Zwei Baukörper mit je 4 Eigentumswohnungen

Optimale Süd- und Westorientierung

Erschließung über außenliegende Stiegenhäuser

Großzügige Terrassen und Gartenanteile im Erdgeschoss

Großzügige Dachterrassen

Helle, modern gestaltete Wohnungen, geplant nach aktuellen Wohnbedürfnissen

Geringe Betriebskosten durch Energiesparauslegung

Gasheizung in Kombination mit einer Solaranlage

Wärmeverteilung über Fußbodenheizung in den Wohnräumen

Hoher Qualitätsstandard durch Massivbauweise in besonderem Hinblick auf Wohnraumklima, Wärme- und Schallschutz

3-Scheiben-Isolierverglasungen

HEIZWÄRMEBEDARF

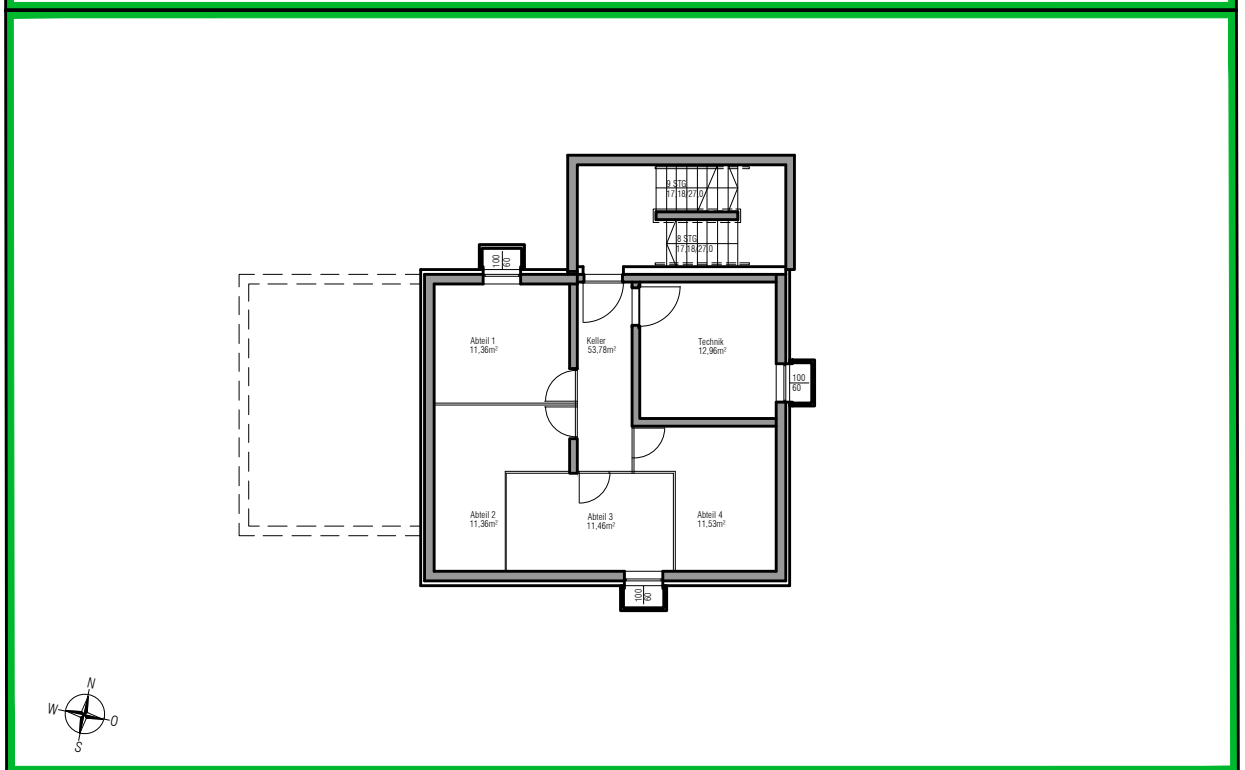
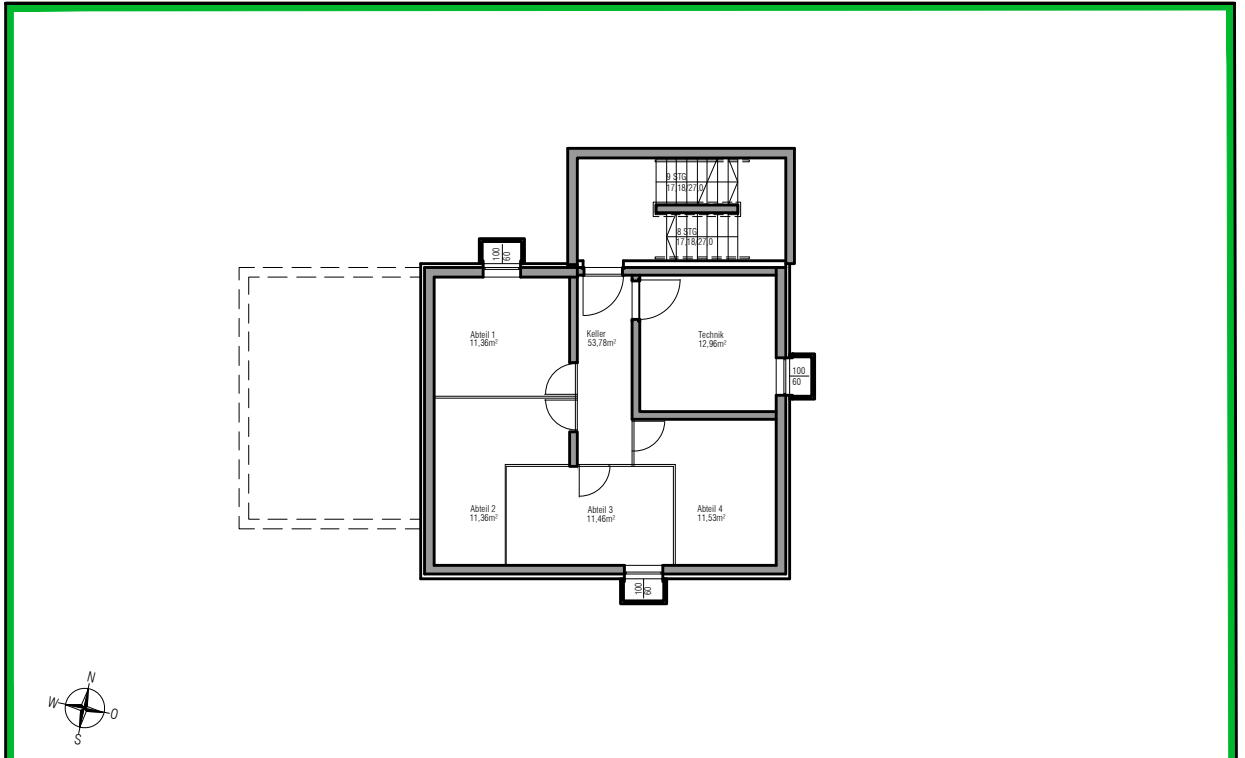
Die Berechnung des Heizwärmebedarfes ist nach den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung i.d.g.F. erstellt worden.

Haus A: HWBSK 34 fGEE Klasse B; 0,55 Klasse A++

Haus B: HWBSK 34 fGEE Klasse B; 0,55 Klasse A++



UNTERGESCHOSS



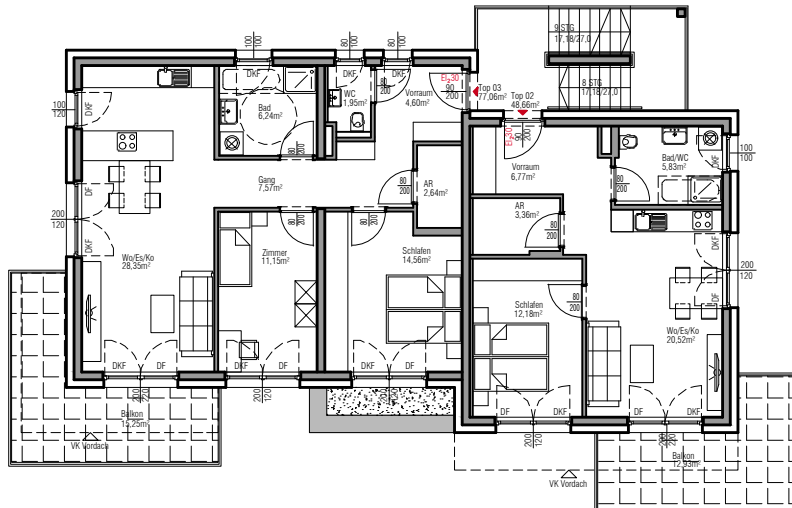
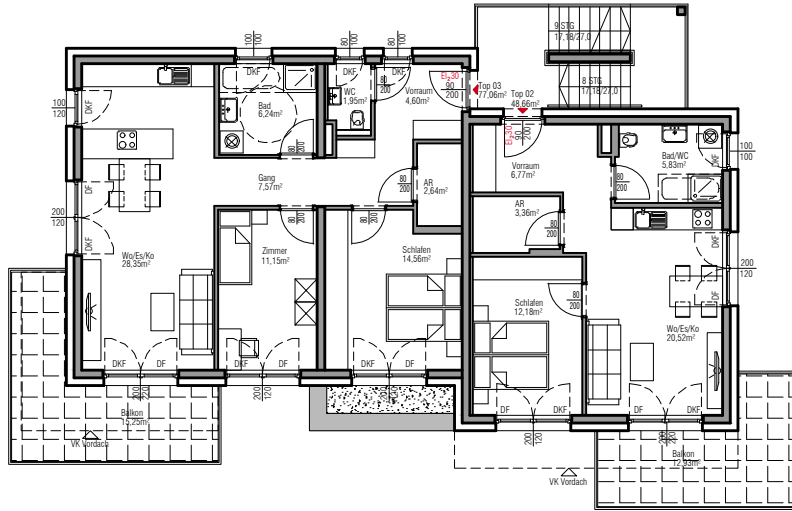
0 1 2 3 4 5

ERDGSSCHOSS





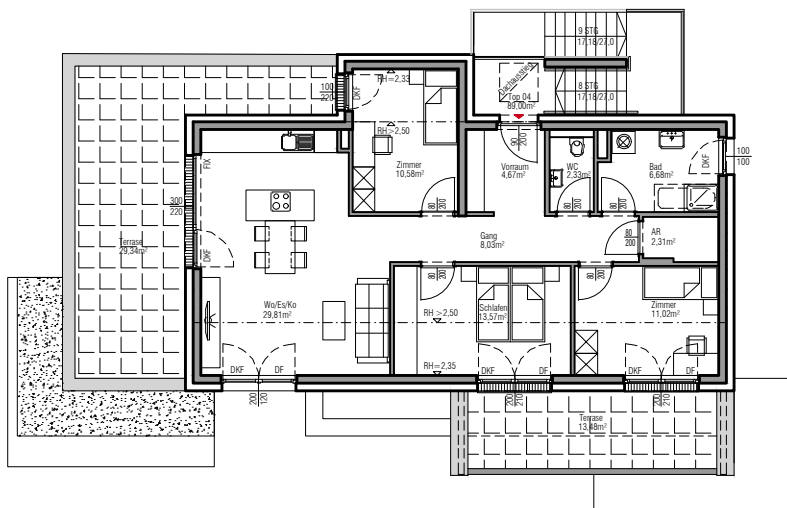
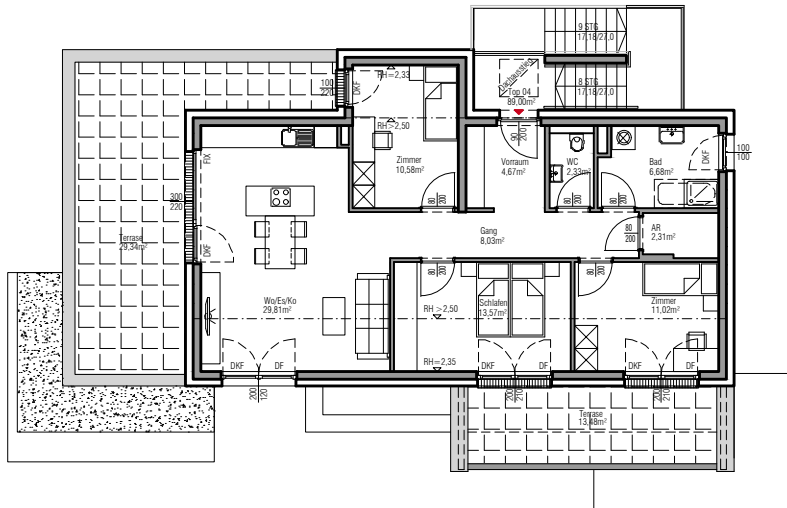
OBERGESCHOSS



0 1 2 3 4 5

ÜBERSICHT
Obergeschoss

DACHGESCHOSS



0 1 2 3 4 5

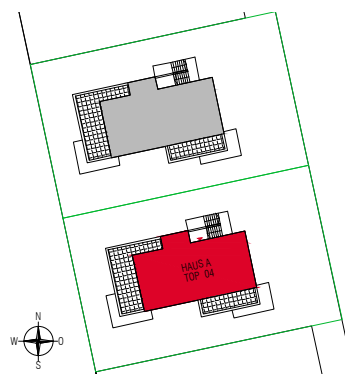
ÜBERSICHT
Dachgeschoss



HAUS A TOP 04

4 Zimmer Dachgeschoss

FLÄCHEN, ZUBEHÖR, PREIS, GRUNDRISS



FLÄCHEN

WOHNNUTZFLÄCHE	89,00 m ²
----------------	----------------------

TERRASSE	29,34 m ²
----------	----------------------

TERRASSE	13,48 m ²
----------	----------------------

ZUBEHÖR

KELLERABTEIL	11,53 m ²
--------------	----------------------

STELLPLATZ	St.Pl.
------------	--------

STELLPLATZ	St.Pl.
------------	--------

RAUMFLÄCHEN

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	29,81 m ²
---------------------	----------------------

SCHLAFEN	13,57 m ²
----------	----------------------

ZIMMER	11,02 m ²
--------	----------------------

ZIMMER	10,58 m ²
--------	----------------------

BAD	6,68 m ²
-----	---------------------

WC	2,33 m ²
----	---------------------

GANG	8,03 m ²
------	---------------------

ABSTELLRAUM	2,31 m ²
-------------	---------------------

VORRAUM	4,67 m ²
---------	---------------------

GESAMTKOSTEN

inkl. Zubehör

€ 367.060,-

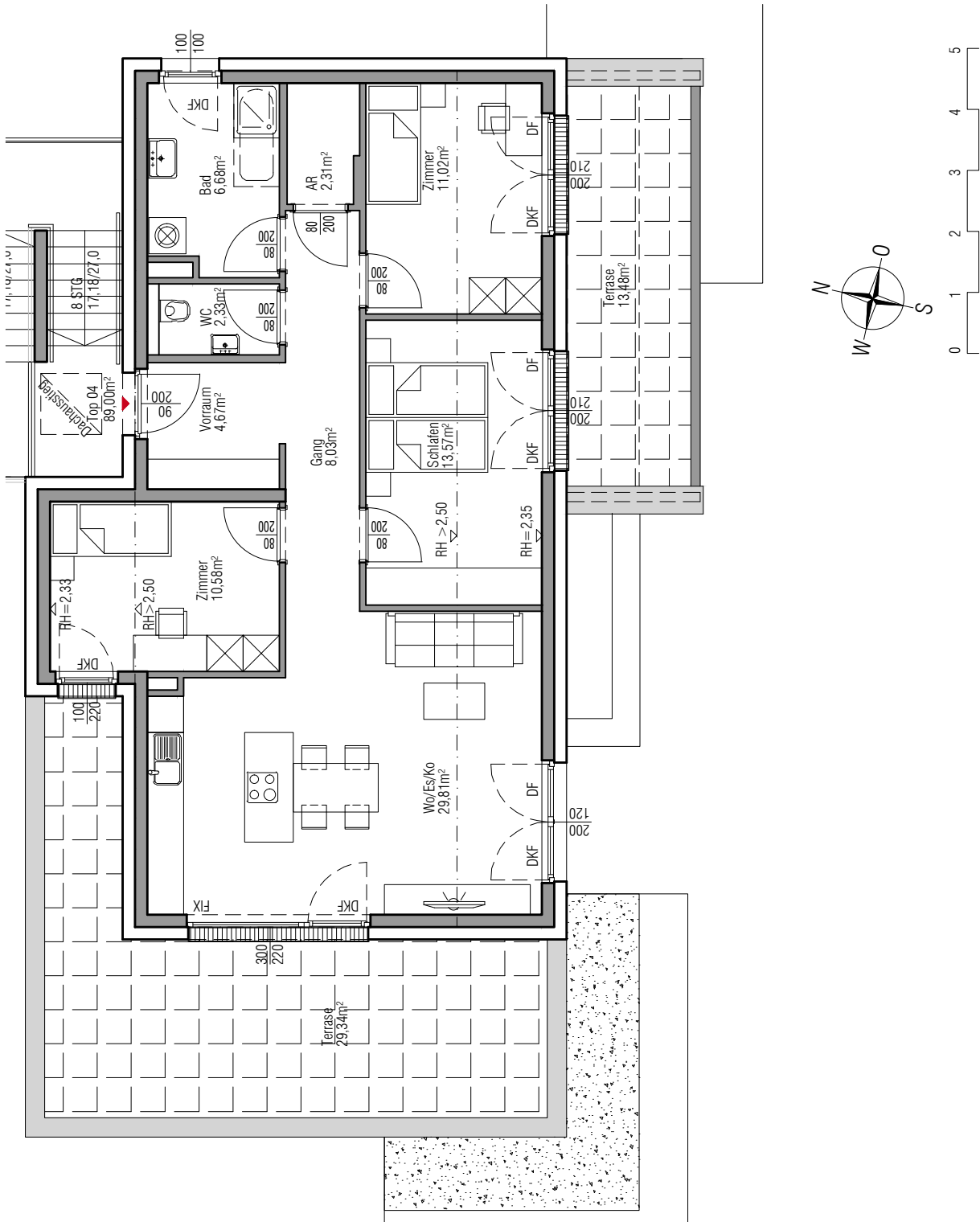
Kein Wohnbauförderungsdarlehen möglich!

Im Kaufpreis nicht enthalten:

Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuchseintragung 1,1%, Vertragserrichtung 1,6% zzgl. Mwst, etwaige Barauslagen, Eintragung allfälliger Pfandrechte 1,2%, eventuelle Maklerprovision 3% zzgl. Mwst
Alle Preise berufen sich immer auf die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung und deren Textierung.

HAUS A TOP 04

4 Zimmer Dachgeschoss





Allgemeine Einrichtungen Erschließung - Gärten

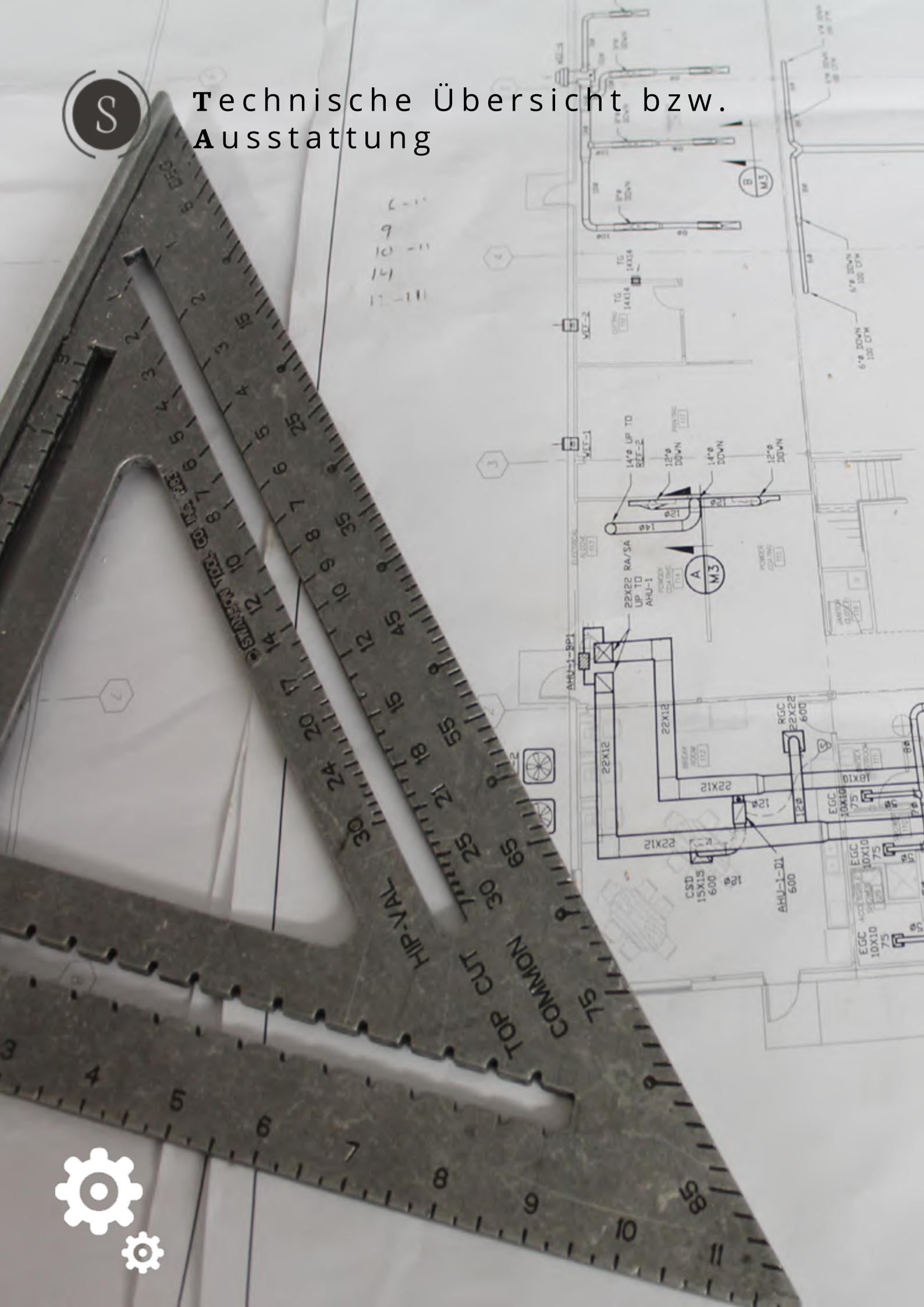




UNTERGESCHOSS	Technikraum/Heizraum; Hauptsicherungskasten mit zugeordneten Stromzählern; Kellerraum mit zugeordneten Kellerabteilen; diese Räume sind gegen Außen abgeschlossen; natürliche Belüftung über Fenster und Lichtschächte.
AUTOABSTELLPLÄTZE	Autoabstellplätze befinden sich im Außenbereich und werden mit Rasengittersteinen ausgeführt, der Servitutweg/Zufahrt wird asphaltiert.
ZUGÄNGE	Im Erdgeschossniveau Asphalt
STIEGENHAUS/ERSCHL.	Außenliegender offener, überdachter Treppenaufgang
MÜLLRAUM	Eine geschlossene Müllsammelbox im Außenbereich
BRIEFKÄSTEN	Briefkastenanlage im Zugangsbereich im Erdgeschoß über Wohnungsschlüsselsperre
ZAUNANLAGE	Es wird kein Zaun hergestellt, dieser ist nicht Leistungsumfang des Bauträgers.
GARTENANTEILE	Die Gartenanteile werden maschinell humusiert und einmal eingesät. Zum Ausgleich des Geländeniveaus können Gartenflächen geneigt bzw. geböscht sein. Das Terrassenniveau kann höher liegen als die angrenzende Gartenfläche.
REGEN- OBERFLÄCHENWÄSSER	Regen- und Oberflächenwässer werden am eigenen Grund versickert.
SCHMUTZWÄSSER	Schmutzwässer werden am öffentlichen Kanalnetz angeschlossen. Eventuell wird eine Hebeanlage erforderlich.
KANAL-/SICKERSCHÄCHTE	Kanal- und Sickerschächte können auf zugeordneten Privatflächen situiert werden und müssen zugänglich gehalten werden.
WASSERVERSORGUNG	Die Wasserversorgung wird am öffentlichen Gemeindenetz angeschlossen.
STROMVERSORGUNG	Die Stromversorgung wird an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.
TELEFON/INTERNET/TV	Hausinterne Verkabelung bis in den Technikraum. Eine entsprechende Leerverrohrung für eine Anschlussleitung an das Netz eines Anbieters wird von der Grundgrenze bis in den Technikraum verlegt. Die Telefon bzw. Internetversorgung erfolgt auf eigenen Antrag des Käufers. Der Anschluss an das öffentliche Netz ist nicht Leistungsumfang des Bauträgers.



Technische Übersicht bzw. Ausstattung



BAUWEISE	Tragende Bauteile in Massivbauweise in Stahlbeton, je nach statischen Erfordernissen.
FASSADE	Fassadenverbundsystem EPS-F, Stärke lt. Energieausweis.
WOHNUNGSTRENNWÄNDE	Betonwand mit einer Vorsatzschale, doppelt beplankt für optimale Schalldämmung.
NICHTTRAGENDE WÄNDE	Trockenbauständerwände beidseitig doppelt beplankt.
DACHKONSTRUKTION	Satteldach aus Holz, Dachhaut Bitumen.
ESTRICHE	Schwimmender Estrich mit angepasster Wärme- und Trittschallisolierung.
TERRASSENBRÜSTUNG	Massive blickdichte Brüstungsmauer bzw. teilweise mit verzinktem Stabgeländer bei den Dachterrassen, bei den Balkonen werden verzinkte Stabgeländer ausgeführt.
FENSTER/BALKONTÜREN	Kunststofffenster innen weiß mit 3-Scheibenisolierverglasung; teilweise als Fix-, Dreh- oder Drehkipplügel ausgeführt.
FENSTERBÄNKE	Außenfensterbänke Aluminium beschichtet; Innenfensterbretter Holzwerkstoff weiß beschichtet.
SONNENSCHUTZ	Für die Fenster der Zimmer und Wohnräume ist ein Stromversorgungskabel für einen Anschluss eines geeigneten Sonnenschutzes mit Fernbedienung vorgesehen. Der Sonnenschutz inkl. erforderlichem Zubehör kann nach der Wohnungsübergabe vom Käufer selbst angebracht werden - dieser ist nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Hierzu wird eine Nische bzw. eine Stockaufdoppelung bei den Fenstern vorgesehen.
WOHNUNGSEINGANGSTÜR	Massive Vollbautüre in weiß matt lackiert mit Spion und Namensschild, 3 fach Verriegelung, außen Langschild mit Knopf und innen Langschild mit Drücker.
INNENTÜREN	Vollbautürblätter (Röhrenspan) mit Holzwerkstofftürzargen in weiß matt lackiert inkl. Metalldrückergarnitur. Sämtliche Innentüren werden als Streiftüren ausgeführt.

ÖFFENTLICHE BEREICHE

GEHWEGE/ZUFAHRT/ AUTOABSTELLPLÄTZE:	Außenstellplätze: Rasengittersteine, Hauptzugänge: Asphalt
KELLERABTEILE	Versperrbare Abteile in Metall- oder Holzsprossenausführung. Hinweis: Die Kellerabteile sind auf Grund der wechselnden Luftfeuchtigkeit (bedingt durch die Jahreszeiten) nicht für die Lagerung von Textilien, Schuhen, Papier- und Kartonwaren udgl. geeignet.
AUSSENSTIEGEN:	Die Aussenstiegen werden als Fertigteil-Sichtbeton-Stiegen ausgeführt.
ZUGÄNGE OG/DG	Bei den Zugängen OG und DG werden Betonplatten grau schwimmend mit Fuge verlegt.



INTERIOR

BODENBEL. WOHNUNGEN

Top 01 bis 03: Wohn/Essbereich, Küche, Zimmer: Laminat Eichenoptik. Bad, WC, Vorraum, Abstellraum: Feinsteinzeugfliesen im Format ca. 30x30cm in dunkelgrau. Terrassen bzw. Balkone: Betonplatten grau schwimmend mit Fuge verlegt. Top 04: Wohn/Essbereich, Küche, Zimmer: Parkett Eiche (11mm, 3mm Nutzschicht) vollflächig verklebt. Bad, WC, Vorraum, Abstellraum: Feinsteinzeugfliesen im Format ca. 30x60cm in dunkelgrau. Terrassen bzw. Balkone: Betonplatten grau schwimmend mit Fuge verlegt. Bei allen Terrassen/Balkonen wird zwischen Terrassenplatten und Fassaden ein Kiesstreifen von 5 bis 10cm ausgeführt.

WANDOBERFLÄCHEN

Alle Wohnräume werden verputzt - verriebene Oberfläche oder Glättputz, die Trockenbauwände werden gespachtelt. Die Wandflächen in den Bädern werden bis ca. Türstockhöhe gefliest. Die Wandflächen in den WC's werden in Teilbereichen, bei WC und Waschbecken, auf ca. 1,2m Höhe verflies. Die restlichen Flächen werden verputzt bzw. gespachtelt. Verputzte und gespachtelte Flächen werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Wandfliesen Top 01 bis 03: glasierte weiße Kermaikfliese im Format ca. 25x33cm. Top 04: glasierte weiße Keramikfliese im Format ca. 30x60cm. Die Wandoberflächen im Untergeschoss bleiben in Beton unbehandelt.

DECKENOBERFLÄCHEN

Alle Decken in den Wohnräumen werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Decken im Untergeschoss, der Tiefgarage, der Balkone oder auch Vordächer bleiben in Beton - bzw. Dämmungsuntersicht unbehandelt. Im DG sind die Decken der Dachneigung verlaufend. Die Dachstuhluntersicht wird mit Gipskartonplatten verkleidet.

BODENBELÄGE ALLGEMEIN

Keller und Nebenräume: Betonoberfläche mit einem „Staubanstrich“

LUFT & WASSER

HEIZUNG / WARMWASSER

Die Wohnanlage wird über eine zentrale Gasheizungsanlage in Kombination mit einer Solaranlage beheizt. In jeder Wohnung befindet sich eine Heizungsverteilerunterstation in welcher die Wärmeverteilung für die Fußbodenheizung in den Wohnungen, der Wärmemengenzähler und die Mengenzähler für Warmwasser und Kaltwasser je Einheit untergebracht sind. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt über einen zentralen Raumthermostat und der Möglichkeit der manuellen Einzelsteuerung der Heizkreise. Das Warmwasser wird dezentral in der Wohnung über Wärmetauscher erzeugt.

ENTLÜFTUNG

Bäder / WC / Abstellräume ohne Fenster werden elektrisch über Abzüge entlüftet.

Hinweis: Küchendunsthäuben sind in Bedacht auf die Nachbarwohnungen und der Bauphysik ausschließlich als Umlufthäuben auszuführen. Kamine können nur in Wohnungen im Dachgeschoß als Sonderwunsch, nach statischer Abklärung, ausgeführt werden.

Elektroinstallationen





WOHNUNG

TERRASSEN/BALKONE

1 Wandlampe

VORRAUM

2 Wechselschalter
1 Deckenlichtauslass, ab 3m Ganglänge 2 Deckenlichtauslässe
1 Steckdose
1 Klingel
1 Vorbereitung für Telefonanschluss

BAD

1 Lichtschalter
1 Deckenlichtauslass
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte
1 Doppelsteckdose beim Waschbecken
1 Doppelsteckdose für die Waschmaschine u. Trockner

WC

1 Lichtschalter
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte
1 Steckdose beim Waschbecken

WOHNEN/ESSEN

1 Lichtschalter
1 Lichtschalter für Terrassen/Balkonbeleuchtung
2 Deckenlichtauslässe
5 Steckdosen
1 TV Anschlussdose

KOCHEN

1 Lichtschalter
1 Wandlichtauslass für indirekte Beleuchtung
1 Deckenlichtauslass
1 Doppelsteckdose im Arbeitsplattenbereich
1 Steckdose für Kühlschrank
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 Steckdose für Dunstabzug
1 Steckdose für Dampfgarer oder Mikrowelle
1 Backrohranschlussdose
1 Kochfeldanschlussdose

ABSTELLRAUM

1 Lichtschalter
1 Deckenlichtauslass
2 Steckdosen

ZIMMER

1 Lichtschalter
1 Deckenlichtauslass
4 Steckdosen

SCHLAFZIMMER

3 Wechsellichtschalter
1 Deckenlichtauslass
3 Steckdosen
1 TV Anschlussdose

**KELLERABTEILE**

Allgemeinbeleuchtung Leuchtstoffröhren
1 allgemeiner Lichtschalter beim Hauptzugang Raum
1 Allgemeinsteckdose beim Hauptzugang Raum

TECHNIKRAUM

Allgemeinbeleuchtung Leuchtstoffröhren
1 Lichtschalter
1 Allgemeinsteckdose beim Hauptzugang Raum
1 Starkstromsteckdose

STIEGENAUFANGANG

Decken-/Wandlampen über Bewegungsmelder
Fluchtwegbeleuchtung lt. Vorschrift

AUSSENBELEUCHTUNG

Beleuchtung Zugangsweg/Zufahrtsweg mittels Pollerleuchten, Wandlampen oder Einbauspots in Betonbauteilen.
Diese Beleuchtung wird über eine Zeitschaltuhr bzw. Bewegungsmelder gesteuert.

HINWEIS

Deckeneinbauspots sind generell nicht erlaubt.

Unterverteilerkästen sind in den Wohnungen jeweils im Vorraum oder Abstellraum. Die vorgeschriebenen Rauchmelder werden mit Batterien betrieben und an den Decken montiert. Fluchtwegbeleuchtung lt. Vorschrift durch Behörde.



sanitärinstallationen



WC

1 Wandklosettanlage inkl. Deckel weiß inkl. Unterputzspülkasten
mit Zweimengenspülung
Top 04: 1 Keramikhandwaschbecken Klein inkl. Einhebelmischer Chrom

BAD

1 Keramikwaschbecken ca. 65x50cm inkl. Einhebelmischer Chrom
1 gefliester Duschbereich 90x75cm mit mittigem Einlauf, inkl. Einhebelmischer
und Duschset bestehend aus Duschstange, Schlauch und Brausekopf;
Duschtrennwände sind nicht enthalten.
Anschlussmöglichkeit Kaltwasser und Abfluss für eine Waschmaschine.

KÜCHE

Anschlussmöglichkeit Kalt- und Warmwasser für Becken
Anschlussmöglichkeit Kaltwasser für Geschirrschüler
Anschlussmöglichkeit für Abwasser Becken und Geschirrspüler
Die Kücheninstallationen werden Aufputz ausgeführt

TERRASSEN

1 frostsichere Außenwasserarmatur für Kaltwasser

ALLGEMEIN

1 Waschbecken mit Kaltwasseranschluss im Technikraum

Produktlinien Armaturen von Concept 200 by Ideal Standard, Brausegarnituren von Concept 200 by Hansa, Waschtisch, WC und Wannen von Concept 200 by Vitras oder ähnlich.





Allgemeines
sonderwünsche
Kaufpreis





Die planliche Darstellung der Häuser gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. der Preisliste. Maßgebend für die Errichtung ist die vorstehende Textierung. Abweichungen von den Verkaufsplänen zu dieser Beschreibung, die keine Wertminderung der Wohneinheit und des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Baubehörde erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände stellen Einrichtungsvorschläge dar und sind in den Preisen nicht inbegriffen.

Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumasse und berücksichtigen nicht weitere Beläge wie Putz, Fliesen und sonstige Beläge. Geringfügige Änderungen der Maße und Flächen bleiben vorbehalten und können sich ergeben, wenn diesbezüglich behördliche Vorschriften und Empfehlungen ergehen oder aus technischen Gründen notwendig werden. Für Möblierungen sind Naturmaße zu nehmen.

Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre ab dem Tag der Übergabe der Wohneinheiten. Sämtliche Anschluss-, Übergangs- und Dehnfugen sind Wartungsfugen und sind nicht Bestandteil einer Gewährleistung.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht dem heutigen Stand der Technik. Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziffer 3 KSchG, weil geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Konsumenten zumutbar, vorgenommen.

Abweichungen vom Planmaß werden bis +/- 3 % (§ 3 Abs. 2 Ziffer 1 WEG Wohnungsrechts-Änderungsgesetzes) beiderseits toleriert.

SONDERWÜNSCHE

Die Fa. Steiner Wohnbau & Immobilien GmbH ermöglicht den Käufern Änderungswünsche für Raumaufteilung und Zwischenwände, soweit diese keine bautechnischen bzw. terminlichen Probleme hervorrufen. Diese Änderungswünsche sind schriftlich und rechtzeitig mit dem Bauträger zu vereinbaren. Die Abrechnung der Änderungswünsche erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.

Direkt vereinbarte Sonderwünsche können bei Ausführung durch die vom Bauträger namhaft gemachten Firmen, nach terminlicher und technischer Abstimmung mit dem Bauträger, vor Übergabe der Wohneinheit durchgeführt werden.

Vertragsbestandteil zwischen Käufer und Verkäufer bleibt immer die Ausstattung laut dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. ergänzende Änderungen welche im Kaufvertrag vereinbart werden.

KAUFPREIS

Der Kaufpreis beinhaltet die Herstellung der schlüsselfertigen Wohnung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkl. einem oder der zugeordneten Autoabstellplätze und einem Kellerabteil. Die angeführten Wohnungspreise sind Preise für „Selbstwohner“. Anlegerpreise können auf Nachfrage berechnet und angeboten werden.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind sämtliche Nebenkosten wie z.B. die Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragsgebühr, die Kosten und Gebühren für die Erstellung und Abwicklung des Kaufvertrages und dessen Verbücherung, Kosten für Bankgarantien, Beglaubigungsgebühren, welche vom Käufer zu tragen sind. Im Kaufpreis sind Provisionskosten von Maklern nicht enthalten.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Käufer



WO.IN.SI.

WOHNBAUPROJEKT
WOHNEN IN SILZ

„An den schönsten Plätzen Tirols, verwirklichen wir neue Projekte im Bereich Wohnungseigentum.“

BERATUNG - KONTAKT



Bmstr. DI (FH)

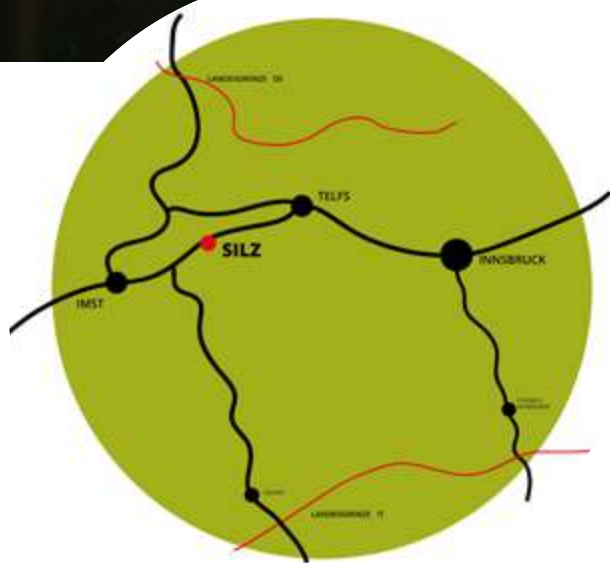
Christian Steiner

t: + 43 512 302540

m: office@steiner-wohnbau.at

www.steiner-wohnbau.at

Gießenweg 1 | 6176 Völs Tirol | Österreich



PROJEKTSTANDORT

Josef-Marberger-Straße
6424 Silz Tirol



STEINER
WOHNBAU & IMMOBILIEN
GmbH

PROJEKT - WO.IN.SI.

19/20