

BAU – UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. STANDORT

Viele Attribute machen unser Projekt zu etwas ganz Besonderem. Es ist wohl die beeindruckende Naturkulisse des Hochmontafons (schneesichere Höhenlage auf über 1500 m Seehöhe und herrliche Sommeralmwiesen) besonders hervorzuheben, aber auch die direkte Lage an der Schipiste ist außergewöhnlich.

Gargellen im Montafon gilt als Geheim-Tipp für Skifahrer und Wanderer. In landschaftlich reizvoller Umgebung ohne Durchgangsverkehr garantiert es Ruhe und Abgeschiedenheit. Im Sommer wie im Winter ist es ein hervorragender Ausgangspunkt für ausgedehnte Wanderungen und Skitouren. Für Familien gibt es ein gemütliches Skigebiet, auch sportliche Fahrer fühlen sich auf anspruchsvollen Pisten und diversen Varianten wohl. Die umliegenden Skigebiete, wie Silvretta- Montafon mit den Gebieten Nova und Hochjoch oder der Golm sind mit dem Skibus gut erreichbar und bieten insgesamt über 250 Pistenkilometer. Langläufer und Schlittenfahrer sowie Rodler und Spaziergänger können sich nach Lust und Laune ihrem sportlichen Vergnügen widmen.

Die Appartements werden auf einem großzügigen Grundstück mit schöner Ausrichtung erstellt. Die Lage an der Piste und am Waldrand ist besonders attraktiv, denn von hier aus müssen Sie weder zu Fuß gehen, noch den Bus nehmen. Ski in - Ski out ist hier Programm. Außerdem verfügen die Wohnhäuser über eine ideale Besonnung. Das Gebäude wird von der südlichen Grundstücksseite erschlossen und bekommt eine direkte Zufahrt in die großzügige Tiefgarage.

2. PROJEKT

Das von der MA Lodge GmbH und der Gamon Immobilien GmbH entwickelte Investorenprojekt besteht aus drei Baukörpern mit einem Zwischentrakt und einer darunter liegenden großzügigen Tiefgarage. In den Häusern befinden sich gesamt 60 Wohnungen. Im Haus 1 befinden sich darüber hinaus 4 Personalwohnungen, die Kellerabteile aller Appartements der Häuser 1 und 2. Im Haus 2 bindet sich die Haustechnikzentrale des gesamten Projektes. Im Zwischentrakt ist der Haupteingang angeordnet. Hier befinden sich Zone für den allgemeinen Aufenthalt (Rezeption, Lobby - Bar, Stube, etc.). Darunter befindet sich die Tiefgarage zur Abstellung der PKW`s. Alle Wohnungen sind über die Personenaufzüge aus der Tiefgarage erreichbar, auch die Ausstattung entspricht in dieser Hinsicht allen Anforderungen. Grundsätzlich wird das Projekt schlüssel- bzw. gebrauchsfertig in einer hohen Ausstattungsqualität erstellt. Dabei wird auch für eine entsprechende Dekoration der Wohnungen gesorgt.

3. KONSTRUKTION – WÄRMESCHUTZ – SCHALLSCHUTZ

Die Gebäude werden nach den einschlägigen ÖNORMEN, der statischen Bemessung und bauphysikalischen Erfordernissen fachgerecht gebaut. Die Wände sind gemauert bzw. betoniert oder in Sandwichkonstruktionen ausgeführt.

Die Außenwände erhalten eine 25 cm starke Wärmedämmisolation.

Zwischenwände werden in Stahlbeton mit beidseitiger Vorsatzschale in Trockenbauweise ausgeführt.

Das Dach wird als Warmdach mit Dampfsperre und ca. 30 cm Wärmedämmung hergestellt. Die Abdichtung erfolgt mit Bitumendichtbahnen, die Dachfläche des Zwischentraktes wird begrünt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Gargellen/ St.Gallenkirch. Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet und die Regenwässer werden vor Ort versickert.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Vorarlberger Kraftwerke.

5. HEIZ- UND LÜFTUNGSTECHNIK

Die Gebäude werden durch eine Biomasse-Heizanlage beheizt. Zusätzlich sind alle Wohnungen in den Häusern 1 und 2 kontrolliert be- und entlüftet. Die zum Einsatz kommende Energiegewinnung erfüllt höchste und zukunftsweisende Ansprüche in punkto Sicherheit, Wirtschaftlichkeit und Umweltfreundlichkeit.

Die erforderliche Energie wird durch Holzhackgut bereitgestellt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Niedertemperatur bewirkt ein optimales Raumklima. Die Steuerung der Heizung erfolgt außentemperaturabhängig und wird zudem mit Innentemperaturthermostaten unterstützt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen zentralen Boiler im jeweiligen Wohnhaus.

Die gesamte Anlage wird nach den Grundsätzen des ökologischen Bauens und den Ökologiestandards der Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Vorarlberg ausgeführt.

6. ELEKTRISCHE ANLAGE

Für das Objekt ist eine elektrische Stark- und Schwachstromanlage nach moderner Technik der ÖVE-E Vorschriften vorgesehen.

Der Hauptverteiler mit den Messeinrichtungen ist im Untergeschoss situiert. Die allgemeinen Räume und das Stiegenhaus werden mit normgerechter Licht- und Kraftinstallationen ausgestattet.

Für die Wohnungseinheiten werden laut Planung alle Licht-, Steckdosen-, und Kraftauslässe ausgeführt. Die genaue Bestückung und Anordnung ist entsprechend den Raumfunktionen aus den dafür gesondert erstellten Elektroplänen ersichtlich. Beleuchtungskörper sind in allen Räumen, sowie den allgemeinen Teilen (Eingang, Stiegenhaus, Trockenraum, Fahrradraum, etc.) eingebaut.

Sämtliche Wohnungseinheiten werden an ein WLAN-Netz angeschlossen und haben dadurch alle technischen Möglichkeiten (Kabel TV, Telefonie, etc.).

Für das Gebäude ist eine Blitzschutzanlage nach den ÖVE- E-8049 Vorschriften mit Vollschutz vorgesehen. Ebenfalls sind auf Grund der gebrauchsfertigen Ausstattung alle Anschlüsse in der Küche für Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank vorhanden.

7. SANITÄRE EINRICHTUNGEN

Alle Ablaufleitungen werden in Kunststoffrohren ausgeführt. Schmutzwasserleitungen werden in Fallsträngen an die Kanalisation angeschlossen.

Die Wasserzuleitungen erfolgen in modernsten Rohrsystemen und werden zu sämtlichen Verbraucherstellen geführt.

Die Eigentumseinheiten erhalten folgende Sanitärausstattungen:

1 Einbauwanne mit Ab- und Überlaufgarnitur. Siphon, Wannenfüll- und Brausebatterie mit Schlauch. 1 Waschbecken mit Einhandmischer und Siphon, 1 Handtuchhalter und 1 Wandspiegel bzw. eine Dusche mit Unterputzeinhandmischer, Brauseliftstange mit Brause.

Das WC wird mit einem Wandtiefspülklosett mit Unterputz-Spülkasten sowie bei einem separaten WC mit einem kompletten Handwaschbecken ausgestattet.

Die Küchen bzw. Kochnischen erhalten einen Warm- und Kaltwasseranschluss sowie den Abwasseranschluss.

8. VERFLIESUNG IN DEN NASSRÄUMEN

Alle Bäder und WC werden mit hochwertigen keramischen Fliesen ausgestattet. Die Verfliesung erfolgt in den Bädern bis zur Decke und in den WC bis zu einer Höhe von 1,2 m.

9. KONTROLLIERTE BE- UND ABLUFTANLAGEN

Die Wohnungen in Haus 1 und 2 sind an die zentrale Be- und Entlüftung angeschlossen. Alle innenliegenden Räume werden mechanisch entlüftet.

10. FENSTER – TÜREN – PORTALE – TERRASSENBAUTEN

Die Fenster- und Terrassentüren werden mit Holz-Alu-Fenster in Fichte lackiert mit Isolierverglasung (3-fach) Ug-0,6 W/m² K ausgeführt.

Die Öffnungsart der Fenster und Fenstertüren ist je nach Bedarf mit einem Dreh- oder Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet. Die Außenfensterbank wird in Aluminium beschichtet ausgeführt, die Innenfensterbank mit Altholz.

Die Innentüren und Wohneingangstüren der Wohnungen werden als Vollbautüren mit Holzrahmen und Holzfutter ausgeführt. Die Oberflächen sind in Eiche natur gebürstet und lackiert.

11. BODENBELÄGE

Wohnungen:

In den Nassbereichen der Wohnungen werden Fliesenböden ausgeführt, ansonsten wird ein hochwertiger Belag in Holzoptik ausgeführt

Terrassen und Balkone:

Auf die Terrassen und Balkone werden Kunststeinbeläge als Platten auf Punktlager verlegt.

Keller:

Die Kellerböden werden mit einer zwei- Komponenten- Versiegelung versehen.

12. WAND- UND DECKENBESCHICHTUNGEN

Alle Wände in den Wohnbereichen an denen sich keine Holztäfelung befindet erhalten mineralischen Anstrich mit Pinselstrichoptik

Alle Decken der Wohnbereiche werden gespachtelt und mit einem 2- fachen Anstrich versehen.

Nassräume werden mit feuchtigkeitsbeständigem Material behandelt. Die Decken erhalten eine Holztäfelung.

13. SONNENSCHUTZ

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten als Sonnenschutz Jalousien. Die Bedienung erfolgt mittels elektrischem Antrieb. Die Farben werden entsprechend dem Gesamt-Farbkonzept der Wohnanlage angepasst. Im Haus 3 werden zum Teil Schiebeläden ausgeführt

14. AUSSENANLAGEN

Die gesamte Anlage wird nach einem Begrünungsplan gestaltet. Die Bepflanzung der gemeinsamen Anlage erfolgt nach diesem Bepflanzungsplan, alle Grünflächen werden humusiert und besät.

Entlang der Fassade wird ein Kiesstreifen von ca. 30 cm verlegt.

Die Erschließungswege auf dem Grundstück werden asphaltiert oder mit Betonplatten ausgeführt.

15. MÖBELEINBAUTEN, INNENEINRICHTUNG

Es sind sämtliche für den Betrieb notwendigen Einbauten vorhanden.

16. OBJEKTREINIGUNG

Die Objektreinigung wird durch den Bauträger veranlasst.

17. SONDERWÜNSCHE UND EIGENLEISTUNGEN

Sind auf Grund der Art der Immobilie (Hotelbetrieb) nicht vorgesehen. Können aber im Detail mit dem Projektentwickler sowie dem Betreiber gerne besprochen werden

18. ALLGEMEINE HINWEISE

Der in der Projektbeschreibung und Ausstattungsliste festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der ermittelten Gesamtherstellungskosten und stellt somit die Standardausführung für die einzelnen Wohneigentumseinheiten dar.

Die gebäudeeigene Tiefgarage ist für die Parkierung von PKW konzipiert.

In den Preisen inbegriffen sind alle Anschlusskosten für Strom, Wasser und Anschluss an die öffentliche Kanalisation, sowie Fernseh- und Telefonanschluss.

Alle Maße und Angaben über Baustoffe entsprechen den derzeitigen Richtwerten. Erforderliche bauliche und technische Änderungen und Verbesserungen bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Alle Maße und Flächenangaben sind Zirka-Angaben (Rohmasse ohne Wandbeläge).

Nenzing, am 15. Februar 2020