



Bau- und Ausstattung
Mietwohnungen
LEVIS - Bürgergasse



Kurze Beschreibung der Anlage

Die Wohnanlage wird von der Firma **BUGA Immobilien OG** mit dem Sitz in Nenzing, Eugen Getznerstraße 7 errichtet.

Kontakt: Johann Burtscher,
Handy: 0043 664 83 67 064
email: jb.buga@aon.at
internet: www.buga-immobilien.at

Die Vermietung der Wohnungen wird **von I&F Immobilien in Feldkirch** abgewickelt

Kontakt: Spiss Bernhard,
Handy: +43 (0)5522 70166
email: bernhard.spiss@if-immobilien.at
internet: www.if-immobilien.at

Diese Kleinwohnanlage mit 9 Miet-Wohnungen wird in massiver Bauweise ausgeführt. Die Ausführung erfolgt nach den Richtlinien des VlbG. Baugesetzes, sodass die ökologischen Aspekte auch bei diesem Bauwerk berücksichtigt werden.

Das Wohnhaus ist unterkellert mit Erd- und 1. sowie 2.Obergeschoß.

Die Außenanlagen und Zufahrt

<u>Bepflanzung:</u>	Grünflächen sind maschinell humusiert und mit Rasensaat, ohne Bepflanzung. Besucherparkplatz-Bereich und Allgemeingrünflächen,) erfolgt durch einen Gärtnereibetrieb.
<u>Rundkorn:</u>	An den Außenwänden wird ein ca. 40-50cm breiter Rundkorngraben ausgeführt (Spritzschutz).
<u>Versorgungsleitungen</u>	Grabarbeiten mit anschl. Hinterfüllung und Verdichtung sowie die Verlegung der jeweiligen Kabel und Rohre für Wasser, Kanal, Strom, Post, Gas und TV bis zum Hausanschlusskasten
<u>Versickerung Dachwassers:</u>	erfolgt mittels Sickergrube auf eigenem Grund.
<u>Zufahrt</u>	erfolgt von der Bürgergasse und wird asphaltiert.
<u>Unterstellplätze:</u>	Es werden Carports ausgeführt – Boden asphaltiert lt. Lageplan
<u>Besucher-Parkplätze:</u>	Ausführung ebenfalls mit Asphalt
<u>Zugänge Haus:</u>	Zugangflächen zu den Häusern werden mit Beton-Pflastersteinen oder Asphalt ausgeführt

Die Bauausführung

I. Baumeisterarbeiten

Bodenplatten

In Stahlbeton inkl. Armierung, Monofinish bei allen Kellerräumen / Heizraum/Technik, etc. Fundamente auf Frosttiefe geführt.

Außenwände Keller

Stahlbeton inkl. Armierung, bzw. in Fertigteilen, 25 cm stark, unverputzt.

Außenwände ab Kellerdecke

Außenwände in Stahlbeton – incl. Armierung oder geb. Ziegel.
Je nach statischer Ausführung.

Tragende Innen- und Kellerzwischenwände

In Stahlbeton lt. Statischer Anforderung

Wohnungstrennwände

Stahlbeton mit beidseitig schwingungsgedämpfter (Schallschutz!) Gipskarton-Vorsatzschale.

Decken

Stahlbeton, incl. Armierung, Stärke bzw. Ausführung entsprechend statischen Erfordernissen.
Decke in den Gangbereichen Stahlbetonkonstruktion incl. Fertigteilstiege.

Geschosstreppen

Massive Stahlbetonstiegen in Fertigteilausführung oder Ortbeton inklusive Armierung.

Kellerfenster und Lichtschächte

In Kunststoff mit Isolierverglasung. Lichtschächte inklusive Abdeckgitter.

Terrassen und Balkone

EG-Terrassen mit Frostkoffer geschüttet und verdichtet – Betonfertigteileplatte in Splitt verlegt
Balkone: Fertigteileplatten in Beton Die Größe der Terrasse und Balkone lt. Plan

Liftschacht:

Ausführung in Stahlbeton lt. Plan

II. Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten

Spenglerarbeiten

Liefern und Montieren der entsprechenden Verblechungen und Regenfallrohre (bis Geländeoberkante) in rostfreiem Blech.

Schwarzdeckerarbeiten

Die Abdichtung der Dächer erfolgt mittels Bitumenabdichtungsbahnen 2-lagig inklusive aller erforderlichen Anschlüsse, Hochzüge und Kiesbeschüttung.

III. Fassadenbauarbeiten/Gerüstung

Fassadenverkleidung Dämmfassade

Ausführung als Polystyrol - Wärmedämmfassade, inklusive erforderliche Kleber, Gewebearmierung und Silikonharzputz-Endbehandlung (oder Gleichwertiges), Farbe nach Absprache mit der Baubehörde.

Gerüstung

Sicherheitsgerüst für das Haus gemäß Sicherheitsvorschriften.

IV. Schlosserarbeiten – Geländer und Kellerzargen

Kellertüren:

Eck-Stahlzargen mit Blech-Türblättern inkl. Drücker,

Stiegegeländer:

Betonfertigteile

Balkongeländer:

Stahlkonstruktion mit darauf montierten Holzlatten.

V. Heizungs- und Sanitärinstallationen

Heizung

Heizzentrale modulierender Gastherme – kondensierend mit Wärmerückgewinnung. Heizleistung nach Berechnung des Wärmebedarfs.

Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die jeweilige Wärme ist mechanisch pro Raumgruppe vom Benutzer regelbar – im Wohnzimmer zusätzlich mit einem Raumthermostat. Der Energieverbrauch jeder Wohnung wird mit Wärmemengenzählern erfasst, wodurch eine genaue und detaillierte Heizkostenabrechnung möglich ist.

Abgasführung über Stahlkamin an der Außenwand.

Sanitäre Installationen

Die erforderlichen Warm- und Kaltwasserleitungen in Kupfer-, Kunststoff- oder Blankrohren, samt Form- und Verbindungsstücken, inklusive erforderlichen Sicherheits-, Rückschlag- und Druckreduzierventilen. Abflussleitungen in Geberitrohren lt. Sanitärplanung

Die Warmwasserbereitung erfolgt mit einem zentralen Boiler mit Gasbeheizung. Die Abrechnung von Warm-Wasserbezügen erfolgt ebenfalls mit Zählern in der Wohnung.

Im Waschraum des Kellergeschosses ist ein Waschtrog inkl. Armatur montiert. Weiters ist eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine vorgesehen. Sämtliche Leitungen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen unterputz, Leitungen im KG aufputz verlegt.

Gartenleitung: im EG beim Fahrradabstellraum sowie in der EG Wohnung vorgesehen.

Eine Küchenabluft ist bei allen Wohnungen ins Freie ausgeführt.

BUGA Immobilien OG

Beschreibung der sanitären Einrichtungen:

Wannenanlage: Acryl Wanne 170 x 75 cm mit Armatur und Handbrause sowie Brauseschlauch.

Waschtisch: Keramikbecken weiß, 60 cm, inklusive wassersparendem Einhebelmischer sowie Spiegel, Seifen- und Handtuchhalter.

Wand-WC: Wand-WC Tiefspüler, inklusive Unterbau-Spülkasten (2 Spülmengen), und WC- Rollenhalter.

HW - Becken: Keramikbecken weiß, inklusive Standventil Chrom, Knopfhaken und Seifenschale.

Spültischanschluss: Kalt- und Warmwasser Zuleitung inkl. Eckventil mit Armatur.

Gartenleitung: Kaltwasserleitung mit frostsicherer Gartenarmatur.

Sanitäre Einrichtungen Stückzahlen	Wannenanlage	Wand-WC	Waschtisch	Handwaschbecken	Gartenleitung bei EG	Spültischanschluss	Geschirrspüler	Waschmaschinen- anschluss	Waschtrog Keller
Ausstattung Allgemein	-	-	-	-	1	-	-	1	1
Ausstattung 2 - Zimmerwohnungen	1	1	1	0	0	1	1	1	-
Ausstattung 3- Zimmerwohnungen	1	1	1	3	1	1	1	1	-
Gesamtanzahl Anschlüsse	9	9	9	3	2	9	9	10	1

VI. Elektro- und Hausinstallationen

Hauptverteiler: Zentraler Hauptverteilerkasten mit Automatenicherungen und entsprechend den ÖVE-Vorschriften angeschlossen im KG des Hauses.

Unterverteiler: für jede Wohnung separater Unterverteiler mit Automatenicherung

Blitzschutzanlage lt. ÖVE-Norm mit Erdung des Hauses bzw. der Heizungs- und Sanitär-
installation durch Verlegung des Erdungsbandes im Fundament/Bodenplatte.

Klingelanlage: Bei Briefkastenanlage – Hauseingangstüre von der aus Wohnung zu öffnen.

Brandmelder: Brandmelder mit Akkubetrieb in allen Wohnräumen vorgesehen.

Beleuchtungskörper In den Allgemeinräumen sind Beleuchtungskörper montiert.
Im Keller sowie in den Privatkellern sind ebenfalls Beleuchtungskörper montiert
In den Wohnungen sind lediglich die Beleuchtungskörper im Bad, im
separaten WC, im Gang sowie auf der Terrasse bzw. Balkon beigestellt und
montiert.
Die Lampen in den Schlafräumen und dem Küchen/Wohn/Essbereich sind
vom Mieter beizustellen und zu montieren.

BUGA Immobilien OG

Im Wohnbereich werden alle Elektroleitungen unterputz, im Kellerbereich Aufputz verlegt.
Im Waschraum wird jeweils eine Steckdose für eine Waschmaschine und einen Trockner installiert.

TV Steckdosen in den Wohn- und Schlafzimmern (Eltern- und Kinderzimmer) inklusive Verkabelung. Anschluss für Telefon ebenfalls im Wohnzimmer vorgesehen.

VII. Fenster

Fenster

Kunststofffenster mit Aluklipps außen - 3-fach Verglasung.
Alle Fenster mit Dreh-/Kippbeschlägen und 1-Griff-Bedienung, Gummidichtungen. Glasflächen teilweise als Fixverglasungen ausgeführt.

Fensterbänke innen

Melaminharzbeschichtet, Farbe weiß.

Fensterbänke außen

In Aluminium, pulverbeschichtet.

VIII. Trockenbau

Wohnungstrennwände

Gipskartonvorsatzschale auf Betonwände mit Schwingbügeln montiert. Incl. Isolation, malfertige Spachtelung incl. der notwendigen Eckschutzschienen

Zwischenwände

Gipskartonständerwand auf Stahlprofilen Incl. Isolation und beidseitiger, doppelter Beplankung mit GIKA - Platten, 2 x 12,5 mm stark

Malfertige Spachtelung incl. der notwendigen Eckschutzschienen

IX. Sonnenschutz

Jalousien

Alu-Faltjalousien mit Kurbelbedienung, inklusive Putzträgerblende.
Vorgesehen bei allen Wohn- und Schlafzimmerfenstern mit Kurbelbedienung.
Keine Jalousien bei den Bad- und WC- Fenstern sowie den Gangfenstern
Bei den Raum hohen Elementen in den Wohnbereichen mit Elektroantrieb.

XII. Haus- und Zimmerüren

Haupt- Hauseingangstüre

Stockrahmentüre in Alu/Holz mit Glasteil.

Wohnungseingangstüren

Stahlrahmen – Doppelfalz Holztürblatt mit Dichtungen, Drückergarnitur.

Zimmertüren

Holzürblatt Buche oder Eiche auf Stahlrahmen montiert, incl. Drücker

XIII. Estriche und Fußbodenisolierung

Estriche EG und 1.+2. OG

In sämtlichen Wohnräumen wird ein schwimmender Estrich auf einer Trittschalldämmung verlegt. Randstreifen zur Vermeidung von Trittschallübertragungen.

Monofinish KG

Im gesamten Kellerbereich Bodenplatte mit Monofinish.

XIV. Verputz

Innenputz

Einlagiger Kalk-Zement-Grundputz auf allen gemauerten Wänden im Keller-, Erdgeschoss und in den Obergeschossen. Inklusive verzinkten Kantenschutzleisten.

In den Sanitärräumen wird ein Zement-Kalk-Grundputz ausgeführt.

Betonwände im Kellergeschoss werden nicht verputzt.

XV. Keramische Fliesenbeläge

Bad und WC:

Liefern und Verlegen von Boden und Wandfliesen.

Wandverfliesung im Bad bis zur Decke; bei separaten WC sind die Wände circa 160 cm hoch verfliesen.

Wohnzimmer, Schlafzimmer und Gang

Liefern und Verlegen von Bodenfliesen. Inklusive einfarbiger Verfugung und Ausdornungen, Sockel ca. 50 mm hoch umlaufend inklusive elastischer Fugenausbildung.

XVI. Malerarbeiten innen

Malerarbeiten innen:

Spachtelarbeiten Wände

Verputzte Wände im EG und OG innen glatt spachteln für Dispersionsanstrich.

GIKA – Wände malfertig spachteln

Dispersionsanstrich Wände:

2-maliger Dispersionsanstrich auf sämtliche Wandflächen in den Erd- und Obergeschossen

Die Wände im Kellergeschoss sind ebenfalls gestrichen und gespachtelt.

Deckenspritzputz und Spachtelung Decken

Spritzputz (Styroputz) inklusive Spachtelung bei den Betondecken im Erd- und Obergeschossen

XVII. Schließanlage / Briefkastenanlage

Schlüssel:

Schließanlage - für jede Wohnung sind 3 Schlüssel vorgesehen. passend für Haustüre, Wohnungseingangstüre, eig. Kellerraum, allgemeiner Kellereingang, Fahrradraum und Briefkasten

Briefkasten:

Für jede Wohnung ist ein Briefkasten vorgesehen – Schlüssel passend zum Wohnungsschlüssel

XVIII. Möblierung

Einbauküche:

Systemküche lt. Plan mit Unter- und Oberschränken.

Arbeitsplatte mit Kunststoffbeschichtung

E-Geräte: 1 Elektroherd mit Backrohr

1 Geschirrspüler

1 Kühlschrank mit Gefrierfach

1 Dunstabzug (Abluft)

Spültisch: 1 Spültisanlage mit Waschbecken u. Ablagefläche (Chrom)

1 Spültischarmatur

Bademöbel:

Badeschrank mit Ablage, Waschtisch und Spiegelkasten – siehe auch Sanitäreinrichtungen

Garderobe:

Garderobe mit Ablage und Kleiderstange

XIX. Teppiche

Stiegenhaus

Liefern und Verlegen von Industriet Teppich. Incl. Spachtelung

Sockel ca. 50 mm hoch umlaufend

Stiege ebenso mit Industriet Teppich incl. Eckschutzschiene

XX. Lift

Personenlift mit Notrufanlage

XXI. Kellerabteil

Abteilung mit Alu- Profilen.

Zylinder gleichschließend wie Wohnungstüre

Lichtauslass mit Lampe

Elektroinstallation: 1 Lichtschalter

1 Steckdose

Serviceseiten für Mieter:

XVIII. Abwicklung Vermietung erfolgt über I&F Immobilien, Feldkirch

a) Mietvertrag

Zwischen dem Mieter und der BUGA wird ein Mietvertrag mit einer Mindestdauer von 3 Jahren abgeschlossen.

Die Kosten des Mietvertrages trägt der Mieter: Kosten lt. Vereinbarung I&F

b) Mietvertragsgebühr:

Der Mietvertrag wird von der BUGA beim Finanzamt zur Gebührenanzeige gebracht. Die Kosten der Gebühren trägt der Mieter – sie belaufen sich auf 1% der Bruttomiete für 3 Jahre und sind an das Finanzamt abzuführen.

c) Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden ca. 2 Monate vor dem Bezug der Wohnanlage von der Hausverwaltung errechnet. Sie erhalten eine Betriebskostenvorschau für das erste Jahr.

Nach dem ersten Jahr werden die prognostizierten und die tatsächlichen Aufwände gegenübergestellt und Differenzen für die weiteren Betriebskosten berücksichtigt.

Ev. zu viel bezahlte Betriebskosten werden an den Mieter zurückerstattet.

Der Stromverbrauch des eigenen Wohnungszählers ist in den allgemeinen Betriebskosten NICHT enthalten und wird von der VKW direkt vorgeschrieben!!

Wie setzen sich die Betriebskosten zusammen?

Gebäudehaftpflichtversicherung

Hausverwaltungskosten

Diverse Anschaffungen, ...

Allgemeine Stromkosten

Heizungskosten / Warmwasser / Kaltwasser

Hausmeisterkosten

Reparaturrücklage

Wartungskosten (Lift, Kaminkehrer, etc.)

Öffentliche Einrichtungen in Feldkirch - Levis

Amt der Stadt Feldkirch

6800 Feldkirch, Schmiedgasse 1-3

Tel. 05522/304-0, Fax: 05522/304-1249

Bezirkshauptmannschaft Feldkirch

6800 Feldkirch, Schlossgraben 1

Tel. 05522/3591-0, Fax: 05522/511-954095-

Schulen:

Volksschule Levis 05522/37377

Polytechnischer Lehrgang 05522/73390

Bundesgymnasium 05522/72368

Mittelschule Levis 05522/72223

Berufsschule 05522/72029

HAK / HASCH 05522/73047

Kindergärten:

Kindergarten Levis 05522/76054

Kindergarten Altenstadt 05522/78092

Kirche / Krankenpflege:

Pfarramt Domkirche 05522/72232

Sozialkreis Krankenpflege 05522/72546