



# Stadthaus 1905

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohneinheiten  
Baumgartnerstrasse 4



## Allgemeine Beschreibung

Architektonische klassische Altbausubstanz mit hohen Räumen und Giebeldächer. Gebäudedetail: Keller, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Ober- und Dachgeschoss. Das mehrgeschossige Gebäude wurde 1911 in diversen Bauweisen errichtet. Das Fundament, die Wände sind aus teilweise Backsteinmauerwerk, teilweise Tonziegelmauerwerk. Die Geschosdecken sowie die Haupttreppe wurde in holzbauweise gefertigt. Nichttragende Wände werden in Leichtbauweise ausgeführt. Sämtliche Gewerbe- und Wohneinheiten erhalten 3-Scheiben Isolierverglasungen.

Der Zugang zum Stiegenhaus erfolgt im Erdgeschoss (je nach Lage entweder über die Baumgartnerstrasse, Speckbacherstrasse durch Innenhof). Durch eine Gegensprechanlage mit Videokamera kann mit den Besuchern kommuniziert und diesen Einlass gewährt werden. Im Eingangsbereich Baumgartnerstrasse sind auch die Briefkästen angeordnet.

Die Ein- und Ausfahrt in den Innenhof mit 3 nicht überdachten PKW-Stellplätzen erfolgt über die Speckbacherstrasse. Hinter den Stellplätzen befinden sich eine versperrbare Rad- und/oder Kinderwagen Box mit E-Anschluss für Elektroauto und diverse elektrische Geräte.

Die Erschließung erfolgt über das Stiegenhaus ohne Aufzug – das Stadthaus ist nicht als barrierefrei zu bezeichnen.

## Technische Angaben

### *Stromversorgung:*

Das Gebäude ist an das Stromnetz der Stadtwerke Kufstein angeschlossen. Die Hauptversorgung erfolgt über Hauptverteiler im Kellergeschoss inkl. separater Absicherung und Zählung jeder Nutzereinheit. In den Einheiten befinden sich jeweils Unterverteiler. Die Stromanmeldung ist vom Eigentümer durchzuführen. Als Basisschutz wird Nullung mit Zusatzschutz (FI-Schutzschaltung) vorgesehen.

### *Wärmeversorgung:*

Zur Heizenergieversorgung des Objektes dient ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung der Bioenergie Kufstein. Die Fernwärmeübergabestation befindet sich im Technikraum im Keller. Die Beheizung erfolgt über Wandheizkörper mit Thermostat. Die Heizenergie wird je Einheit gezählt.

### *Trinkwasserversorgung:*

Als Wasserversorgung für das Objekt dient der Anschluss an die Stadtwerke Kufstein. Der zentrale Hausanschluss befindet sich im Keller, die Zählung erfolgt je Einheit einmal.

### *Abwasserentsorgung:*

Die Schmutzwässer aus dem Objekt werden in den Abwasserkanal der Stadtwerke Kufstein eingeleitet. Die anfallenden Regenwässer werden grossteils auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.



### *Kommunikation:*

Es werden Kommunikations- Kupferkabel (CAT 7) und LWL für Internet vom Zählverteilererraum im Keller bis zum Klemmpunkt in der Einheit geführt.

### *Müllentsorgung*

Die versperrbaren Mülltonnen pro Einheit für Hausmüll befinden sich im Innenhof. Gewerblicher Müll, Kartonagen, Papier etc. ist von den Nutzern selbst zu organisieren. Die Müllabholung ab Erdgeschoss erfolgt durch das städtisch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

## **Ausstattungen Allgemein**

Die Stiegenhäuser und Gänge ab Erdgeschoss erhalten einen Fliesenbelag im Format 30 x 30cm. Als Treppenbelag ist ein Massivholztrittbrett – teilweise eingefärbt – vorgesehen. Die Wände und Decken im Stiegenhaus und Gang werden hell gemalen.

Kellerabteile sowie sämtliche Allgemein- und Nebenräume im Keller erhalten einen geglätteten Wandbelag und werden hell gemalen. Teilbereiche der Deckenuntersichten werden nach bauphysikalischer Vorgabe gedämmt.

Elektroinstallation und Beleuchtung werden teilweise als Aufputz- und teilweise als Unterputzinstallation ausgeführt.

Als Kellertüren werden Stahlblechtürblätter mit Stahlzargen eingebaut. Die Oberflächen werden beschichtet. Die Beschläge der Kellertüren sind aus Kunststoff mit Stahlkern.

## **Ausstattungsbeschreibung Wohneinheiten**

### *Wand- & Deckenoberflächen:*

Sämtliche massive Wände werden verputzt und in hellem Farbton gestrichen. Die Decken sind glatt gespachtelt oder verputzt und in hellem Farbton gestrichen. Teilweise erhalten die Räume abgehängte Decken (inkl. Einbauspots) oder Abkofferungen (Rohrverkleidungen) mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten. Bäder und WC's erhalten einen Fliesenbelag an der Wand bis ca. 120 cm Oberkante, im Bereich Dusche raumhoch.

### *Fußböden:*

Als Fußbodenbelag wird Vinylboden und/oder Parkettboden in Landhausstil und/oder Fliesen auf Estrich geklebt verlegt. Die Nasseinheiten erhalten Fliesen im Format 30 x 60cm. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus der Wärme- und Trittschallisierung, dem schwimmenden Estrich und dem Fußbodenbelag. Bei sämtlichen Bodenbelägen werden zum Material passende Sockelleisten angebracht.

### *Fenster/Sonnenschutz:*

Sämtliche Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren sind Fenstersysteme aus Kunststoff. Der obere Stockrahmen wird aufgedoppelt, um nachträglich einen Sonnenschutz montieren zu können. Fenster und Terrassentüren werden mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, teilweise als Fixverglasung und teilweise als Dreh- und Drehkipplügel mit Einhandbeschlag



und umlaufender Gummidichtung ausgeführt. Die Hauptbelichtungsflächen bzw. falls bauphysikalisch notwendig, erhalten eine Leerverrohrung als Vorbereitung für eventuell elektrisch betriebenen Sonnenschutz mit Funkbedienung (Sonnenschutz auf Sonderwunsch).

#### *Türen:*

Die Eingangstüre wird als Brandschutztüren T30/ Ei2-30c in Holzdesign ausgeführt. Die Innentüren werden als Röhrenspantüren mit Falz und Gummidichtung ausgeführt. Als Innentürstöcke werden Stahlumfassungszargen hell lackiert und mit Schattennut montiert. Die Eingangstüren erhalten einen 2 cm Bodenanschlag, die Innentüren sind als Streiftüren ohne Bodenanschlag ausgeführt. Sämtliche Türblätter sind weiß. Die Durchgangshöhen der Türen liegen bei 210 cm.

#### *Heizung:*

Die Wohneinheiten und deren Erschließungen werden nach Bedarf über Wandheizkörper mit einem regelbaren Thermostat beheizt.

#### *Warmwasser:*

Die Warmwasseraufbereitung für die Sanitärräume der Wohneinheiten erfolgt dezentral in jeder Einheit mittels elektrisch beheizten Untertischspeichern oder Hängespeichern.

#### *Sanitärinstallation:*

WC-Anlage mit Handwaschbecken und WC als Wandtiefspülklosett mit Spülkasten, Einlege- oder Aufsatz-Waschtische aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe weiß, Duschbereiche gefliest inkl. Gully mit Duschtrennwand mit Drehtüre, Thermostat mit Kopf- und Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange. Waschtische mit Einhandhebelmischer (auch bei WC-Handwaschbecken), Waschmaschinenanschluss.

#### *Lüftung:*

Innenliegendes WC und Badezimmer wird über zweistufige Abluftventilatoren ins Freie entlüftet. Bei Nichtbenützung läuft der Ventilator auf Stufe 1, wodurch eine Minimalluftmenge abgesaugt wird. Bei Benützung wird über den Lichtschalter der Abluftventilator auf Stufe 2 geschaltet und die Sollabluftmenge abgesaugt. Büroflächen werden natürlich über Fenster be- und entlüftet.

#### *Elektroinstallationen:*

Die Elektroinstallationen werden gemäß den ÖVE- und EVU-Vorschriften durchgeführt. Ein Unterverteiler je Einheit mit 5 kW Standard Stromleistung und Erhöhung um je 1 kW pro 100m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Elektrotechnische Ausstattung der Wohneinheiten allgemein: 1 Lichtschalter mit Steckdose je Raum, 1 Stromsteckdose Allgemein, 1 Stromsteckdose TV/Internet/EDV, 1 Steckdose Beleuchtung mittels Stehlampe, Kabel-TV oder SAT-Antennenanschluss.

#### *Küche:*

Neue möblierte Einbauküche mit mindestens Spüle, Kochplatten (Ceranfeld), Backofen und Kühlschrank.



### *Schließanlage:*

Zentrale Schließanlage mit Zylinderschließsystem für sämtliche notwendigen Türen und Tore des Gebäudes (ausgenommen Türen innerhalb der Nutzungseinheit). Beigabe von 3 Schlüsselkarten pro Einheit. Diese Schlüsselkarten sperrt neben dem Hauseingang und der Wohnungseingangstüre auch die Postkästen sowie die zugehörigen Nebenräume im Gebäude.

### *PKW-Stellplatz:*

PKW-Stellplätze im Innenhof mit Zufahrt über Speckbacherstrasse mit Elektroanschluss für das Beladen von Elektrofahrzeugen und Einzelabrechnung über einen eigenen Stromzähler, Rad und/oder Kinderwagenabstellbox hinter PKW-Stellplatz.

### *Gegensprechanlage:*

Digitale-Videogegensprechanlage im Freien vor dem Eingang in der Baumgartnerstrasse mit Farb-Videoinnen-sprechstelle.

### *Kellerabteile:*

Für jede Wohneinheit ist ein Kellerabteil vorhanden, das mit einer FR-Schukosteckdose ausgestattet ist. Die Anspeisung erfolgt über den Wohnungsverteiler. Die Wände inkl. Türen sind aus Metall oder gleichwertigem. Wände werden mit einer wischfesten Halbdispersionsfarbe weiß gebrochen gemalt.

## **Nicht inkludierte Ausstattungen**

Durch den Innenausbau der Einheit eventuell notwendige Anpassungen des Brandschutzes

- Netzwerk- und Telefonverkabelung innerhalb der Einheit Netzwerkdosen, Telefondosen, Serverschrank inkl. Ausstattung sowie deren Anschluss
- Beleuchtung innerhalb der Einheit mit Ausnahme der Deckenbeleuchtung (Einbauspot) innenliegenden WC-, Lager- und Serverraumflächen
- Möblierung und Einrichtung der Büroeinheit
- Notwendige Kühlung bzw. erhöhter Luftwechsel für Sonderräume (wie z. B. Serverraum)
- Möblierung

## **Allgemeines und Sonderwünsche**

Individuelle Änderungswünsche können, soweit es die Baulichkeiten zulassen, nach vorheriger Absprache mit der Errichtungsgemeinschaft durchgeführt werden. Mehrkosten, die sich durch die Sonderwünsche ergeben, sind vom Mieter zu tragen. Die jeweiligen ausführenden Firmen sind vom Mieter direkt zu beauftragen. Für die Ausführung sämtlicher Änderungswünsche ist jedoch, um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten, die schriftliche Zustimmung des Eigentümers erforderlich.

Für die anfallenden Mehrkosten - durch Abänderungen der normalen Ausstattung - ist der Eigentümer berechtigt, einen Unkostenbeitrag nach vorher festgelegten Honorarsätzen zu



verlangen. Als Sonderwünsche gelten alle Leistungen, welche über die normale Ausstattung und Grundrissgestaltung hinausgehen.

Beim Anbringen von Jalousien, Rollos, Markisen und dergleichen ist die entsprechende Art und Farbe mit dem Eigentümer zu fixieren. Die planliche Darstellung der Einrichtung gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgebend für die Errichtung und Ausstattung ist die vorstehende Ausstattungsbeschreibung.

Abweichungen von den Verkaufsplänen und von dieser Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung der Einheit und des Objektes darstellen oder aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Behörde erforderlich sind, bleiben uns vorbehalten.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung. Maßtoleranzen bis zu 3 % werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen.

### **Gewährleistung**

Die gesetzliche Gewährleistung beträgt 3 Jahre, auf alle beweglichen Teile (Beschläge für Fenster und Türen, Heizkörper usw.) ist die Gewährleistung auf 2 Jahre beschränkt. Wartungsarbeiten sind vom Mieter durchzuführen und sind von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Nach geltendem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung, materialbedingt usw.) unvermeidbar, worauf auch in der Önorm hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

Silikon- und Acrylfugen (z. B. WC, Fliesen, Materialwechsel,...) sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

### **Eigentümer und Vermieter:**

Esther und Alexander Drastil Vermietungsgemeinschaft  
Inngasse 7  
6330 Kufstein

#### *Kontakt:*

Austroswiss Betriebsgesellschaft m.b.H.  
Theatergasse 1  
6330 Kufstein

Tel.: +43 5372 62358

[office@austroswiss.com](mailto:office@austroswiss.com)  
[www.austroswiss.com](http://www.austroswiss.com)