Wohnanlage Schregenbergstraße

Tosters

Kontakt: Panorama Wohnbau GmbH • +43 664 4040644 • ammann@panorama-wohnbau.at

Highlights

Wohnanlage Schregenbergstraße, Feldkirch-Tosters

In sonniger, ruhiger und stadtnaher Lage in Feldkirch-Tosters entsteht unsere neue Wohnanlage.
Die Gebäude sind so konzipiert, dass alle Wohnungen genügend Freiräume mit schönen Ausblicken bieten.
Alle Wohneinheiten verfügen über geräumige Terrassen, die den Außenraum zum Wohnraum machen. Lassen Sie sich überzeugen von der hochwertigen Architektur sowie der sonnigen und unvergleichlichen Lage in einer der beliebtesten Wohngemeinden im Rheintal. Es entstehen 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen sowie schöne Dachgeschoss-Wohnungen. Die Wohneinheiten haben teilweise einen Gartenanteil oder großzügige Terrassen mit PANORAMA-Blick.
Die Wohnanlage verfügt über einen Lift und eine Tiefgarage.

Highlights

- ✓ Sonnige, stadtnahe und dennoch ruhige Lage
- ✓ Grenznähe zur Schweiz und zum Fürstentum Liechtenstein
- ✓ Großzügige Tiefgarage, Lift und schöne Terrassen
- ✓ Nahversorger, Schulen, Bushaltestellen und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe

Kontakt: Panorama Wohnbau GmbH • 0664 40 40 644 • ammann@panorama-wohnbau.at

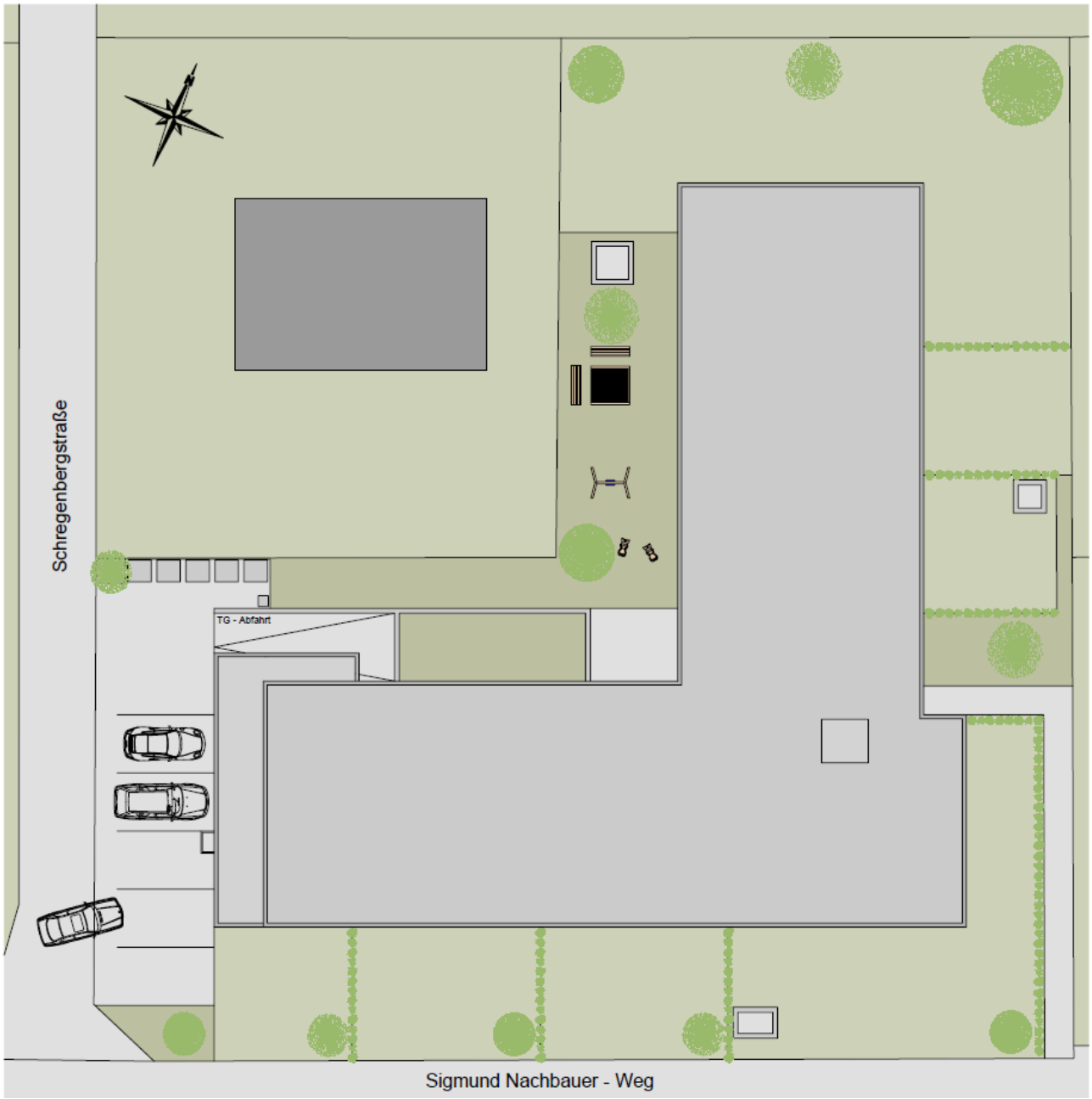
Lage

Wohnanlage Schregenbergstraße, Feldkirch-Tosters

Kontakt: Panorama Wohnbau GmbH • 0664 40 40 644 • ammann@panorama-wohnbau.at

Lageplan

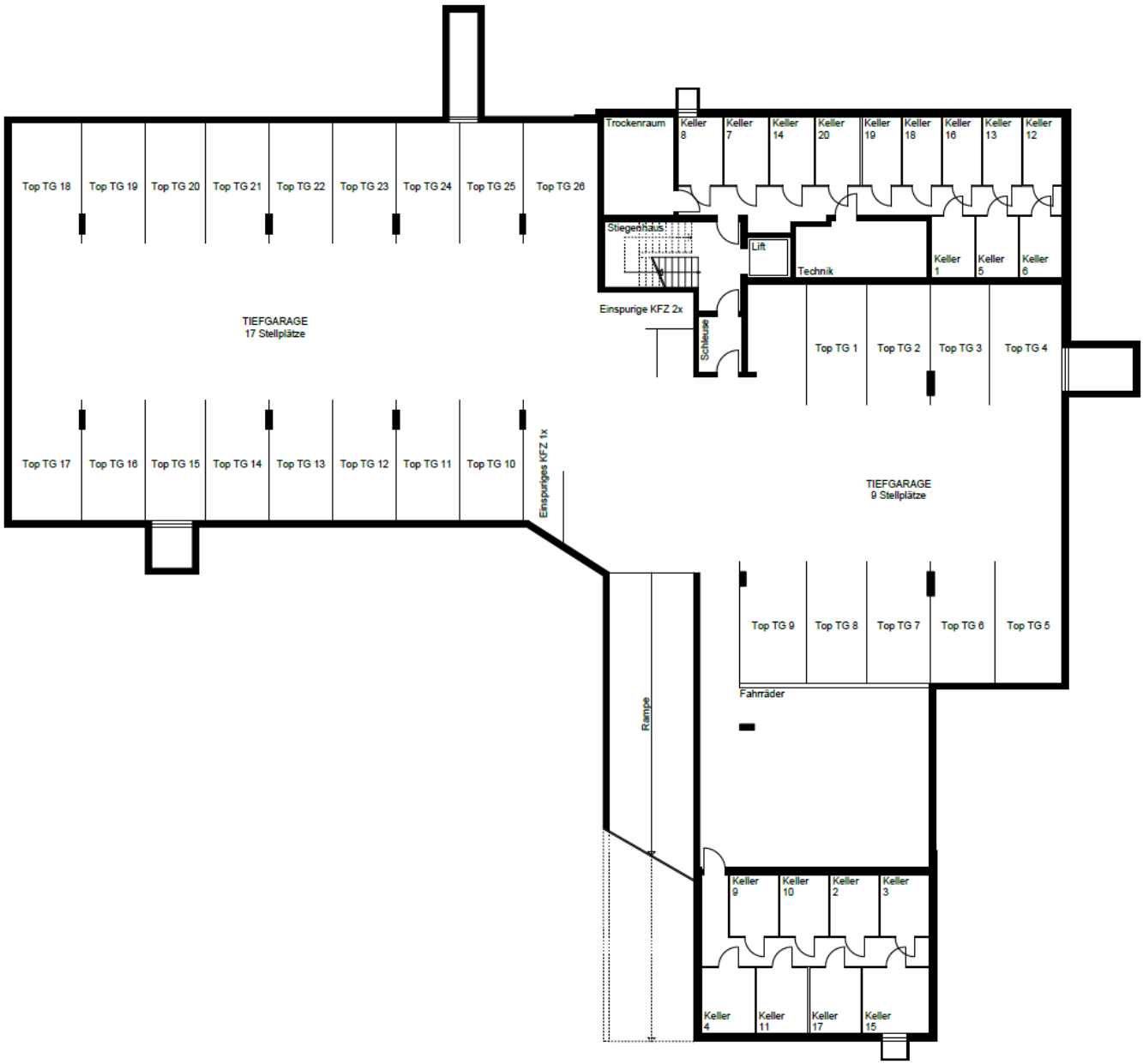
Wohnanlage Schregenbergstraße, Feldkirch-Tosters



Kontakt: Panorama Wohnbau GmbH • 0664 40 40 644 • ammann@panorama-wohnbau.at

Tiefgarage

Wohnanlage Schregenbergstraße, Feldkirch-Tosters



Kontakt: Panorama Wohnbau GmbH • 0664 40 40 644 • ammann@panorama-wohnbau.at

Wohnen

Wohnanlage Schregenbergstraße, Feldkirch-Tosters

Kontakt: Panorama Wohnbau GmbH • 0664 40 40 644 • ammann@panorama-wohnbau.at

Baubeschreibung

WOHNANLAGE SCHREGENBERGSTRASSE, FELDKIRCH-TOSTERS

01. Rohbau

Beton- und Stahlbeton nach statischen Erfordernissen

- Fundamente und Bodenplatte
- bereichsweise Wände nach statischen Erfordernissen
- Geschossdecken in Ortbeton bzw. als Fertigteilelement mit Aufbeton
- Wohnungstrennwände in Beton/Leichtbau, lt. statischen, konstruktiven, bauphysikalischen bzw. architektonischen Erfordernissen
- Treppen und Podeste in Beton

Außenwände

- Außenwände aus gebrannten Ziegeln lt. technischen Erfordernissen bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
- tragende Zwischenwände in Beton oder im Trockenbausystem mit integrierten Stützen
- nichttragende Zwischenwände in Trockenbausystem doppelt beplankt

02. Dachkonstruktion

- Flachdach als Stahlbetondecke mit Wärmedämm- und Abdichtungsebenen lt. Bautechnik bzw. bauphysikalischen Vorschreibungen jeweils in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages
- Balkon- und Terrassenüberdachung in Beton, Untersichten mit unbehandelter Oberfläche, gemalt

03. Dacheindeckung

- Folienabdichtung mit Kiesauflage oder gleichwertig
- sämtliche Spenglerarbeiten in Zink-, Uginox- oder Roofinoxverblechung bzw. gleichwertig

04. Schallschutz

- schalltechnische Ausführungen lt. Vorarlberger Bautechnikverordnung und OIB-RL-5
- Decken aus Stahlbeton
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton mit biegeweichen Vorsatzschalen oder Leichtbauwänden
- schwimmende Estriche mit Trittschall- und Wärmedämmung
- Stahlbetontreppenläufe bei Stiegenaufgängen schallentkoppelt

05. Wärmeschutz

- wärmetechnische Ausführungen lt. Vorarlberger Bautechnikverordnung und die OIB Richtlinie 6 jeweils in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages
- Wohnungsaußenwände aus gebrannten Ziegeln bzw. Stahlbeton mit Wärmedämmfassade und Edelputz oder gleichwertigem
- schwimmende Estriche mit Trittschall- und Wärmedämmung
- oberste Geschoss-Decken mit Wärmedämmung
- Ausführungen laut gültigem EAW

Kontakt: Panorama Wohnbau GmbH • 0664 40 40 644 • ammann@panorama-wohnbau.at

06. Elektrische Anlagen

- Stark- und Schwachstromanlage nach moderner Technik der ÖVE-E-Vorschriften
- Allgemeinräume und Stiegenhäuser werden ausreichend mit Lichtschaltern, Beleuchtungskörpern und Steckdosen bestückt
- Hauptverteiler mit Zähleranlagen im Allgemeinbereich montiert
- Unterverteiler mit Sicherungsautomaten in den einzelnen Wohneinheiten
- Licht-, Strom- und Kraftauslässe
- Außenleuchte und Einfachsteckdose auf Balkon bzw. Terrasse
- ein Fernsehanschluss über den Kabelanbieter im Wohnzimmer, falls Kabelanbieter nicht vorhanden: TV-Sat-Anlage
- zusätzlich werden die Schlaf- und Kinderzimmer mit einer Leerverrohrung für wahlweisen Fernseh- bzw. Internetanschluss ausgestattet
- Klingelanlage
- Blitzschutzanlage nach ÖVE-E-49 Vorschriften mit Vollschutz bzw. lt. Bauauflage Baubehörde
- Die Elektroinstallation wird nach gesetzlich verbindlichen Normen und Vorschriften ausgeführt. Grundlage für die Wohnungsinstallation ist die angeführte Ausstattungsliste bzw. der vorliegende Elektroplan und nicht die ÖNorm E 8015-2.

07. Sanitäre Einrichtungen

Hochwertige Ausstattung
Keramik: Catalano, Laufen bzw. gleichwertig
Armaturen: Hansgrohe bzw. gleichwertig

Ausstattung 2-Zimmerwohnung: Dusch- oder Badewannenanlage
Ausstattung 3-Zimmerwohnung: Dusch- oder Badewannenanlage
Ausstattung 4-Zimmerwohnung: Dusch- oder Badewannenanlage

Badewannenanlage
- Acrylbadewanne GKI (Nacryl Plus Smaragd Life) – 170/180 x 80 cm
- Wannenmischer AP Hansgrohe Metris chrom
- Brausegarnitur Saphir Livio chrom bestehend aus Stabhandbrause mit Wandbrausehalter und Brauseschlauch
- Badetuchhalter Keuco Plan chrom

Duschanlage
- Duschtasse Optima X 90/90 Stahl-Email weiss
- Brausemischer AP Hansgrohe Metris chrom
- Brausegarnitur verchromt bestehend aus Handbrause Hansgrohe Raindance Select S120 mit Brausestange, Brauseschlauch und Seifenschale Casetta

Waschtischanlage – Bad
- Waschtisch Smaragd Premium weiß 60 x 47 cm
- Front-Relingshandtuchhalter, Saphir Zero/Smaragd Premium/UP chrom, Breite 550 mm
- Einhand-Waschtischmischer Hansgrohe Metris chrom
- Waschtischsiphon verchromt

Waschtischanlage – WC
- Handwaschbecken Smaragd Premium weiss CATAglaze, weiß mit Überlauf 40 x 32/50 x 25 cm
- Waschtischmischer Hansgrohe Metris chrom
- Knopfhaken verchromt
- Waschtischsiphon verchromt

Wand – WC – Anlage
- Unterputzspülkasten
- Tiefspülklosett Smaragd Sfera Eco weiß CATAglaze, spülrandlos

- WC-Sitz abnehmbar mit Absenkautomatik
- Rollenhalter Keuco Plan ohne Deckel, chrom
- Bürstengarnitur weiß Laufen Universal
- Betätigungsplatte Geberit Sigma 30 weiß (2-Mengenspültechnik)

Küchenanschluss
- Smaragd Casis Eckventil verchromt
- Schell Kombi Eckventil Comfort Modell ½“, chrom

Waschmaschinenanschluss
- Hutterer & Lechner UP Gerätesiphon, Anschlussventil Inhaus, chrom

08. Heizung

- Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch eine Wärmepumpe der neuesten Generation. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Fußbodenheizsystem. Ein Raumcontroller ermittelt die aktuelle Raumtemperatur, ein Stellrad zur Nachjustierung der gewünschten Raumtemperatur sorgt für höchsten Bedienungskomfort. Damit sind eine Kompensation von Fremdwärme und eine gewünschte Begrenzung der Raumtemperatur sowie ein minimaler Energieaufwand gewährleistet.
- Solar- oder Photovoltaikanlage
- Außentemperaturfühler für die Heizungssteuerung
- Der Heizenergieverbrauch jeder Wohneinheit wird mittels eines eigenen Wärmemengen-zähler erfasst.

Zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizung mittels Erdsondenwärmepumpe
- Das Warmwasser für die gesamte Anlage wird zentral über eine Erdsondenwärmepumpe erwärmt und über eine Zirkulationsleitung den Entnahmestellen zum sofortigen Gebrauch bereitgestellt.

Aus diesem System ergeben sich folgende Vorteile
- hoher Komfort durch ausreichend und rasch verfügbares Warmwasser
- Platzgewinn in den Bädern, individuelle Badeinteilung
- deutliche Ersparnis bei den Warmwasser-Betriebskosten

09. Aufzugsanlage

- Personenaufzugsanlage mit 24-Stunden-Notruf-Kommunikationssystem
- automatische Schiebetüren
- hochwertige Kabinenausstattung
- EDV-unterstütztes Sicherheits-, Kommunikations- und Ferndiagnosesystem

10. Zu-/ Abluftanlage

- Innenliegende und nicht natürlich belüftete Bäder und WCs werden mit einer mechanischen Abluftanlage ausgeführt
- Bei den Küchen und Kochnischen (nicht im Leistungsumfang enthalten) wird neben der natürlichen Entlüftung durch die Fenster eine Umluftanlage in Verbindung mit dem Kücheneinbau (Käuferseits) vorgesehen.

11. Fenster / Balkontüren

- Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung (lt. Energie/Gebäudeausweis) und umlaufender Gummidichtung bzw. Farbe lt. Farbkonzept Architekt
- Außenfensterbänke aus Aluminiumprofilen, Farbe lt. Farbkonzept
- Innenfensterbänke MAX, weiß (im Bad gefliest) oder gleichwertig

12. Sonnenschutz

- Bei allen Fenstern werden Außenjalousien mit Flachlamellen oder Screens mit seitlichen Führungsschienen oder Seil montiert, Ausführung und Farbe lt. Farbkonzept des Architekten.
- Bei allen raumhohen Verglasungen im Wohn-/Essbereich zu den Terrassen wird der Sonnenschutz mit Elektromotoren ausgestattet. Bei den restlichen Fenstern erfolgt die Bedienung mittels Kurbel. Bei den Bad- und Küchenoberlichten werden keine Jalousien oder Sichtschutzmaßnahmen vorgesehen.

13. Verputz / Fassade

- Außenputz als Wärmedämmfassade und Edelputz
- farbliche Gestaltung der Außenfassade nach Farbkonzept der Stadt Feldkirch und des Architekten
- Innenputz zweilagig mit Feinabrieb oder gespachtelt

14. Malerarbeiten

- Decken in den Wohneinheiten glatt gespachtelt, weiß
- verputzte Wände und Trockenbau mit Dispersionsfarbe deckend gestrichen
- WC-Wände ab Fliesenoberkante mit feuchtigkeitsbeständiger Dispersion deckend gestrichen
- Wände und Decken im allgem. Kellerbereich teilweise Dispersionsanstrich
- sichtbare Stahlteile in den Wohnungen deckend gestrichen
- außenliegende Stahlteile (Säulen, Träger, Geländer) feuerverzinkt
- Stahlzargen lackiert, Farbe lt. Farbkonzept

15. Estriche

- im gesamten Wohnbereich werden schwimmende Estriche mit Trittschalldämmung verlegt
- Kellerräume u. Allgemeinbereiche Betonboden mit geglätteter Betonoberfläche

16. Verfliesung

- Bäder werden am Boden und an den Wänden bis zur Decke mit keramischen Fliesen 1. Qualität verfliest, lt. Grundausstattung
- Verfliesung in den WCs am Boden sowie an den Wänden bis auf die Höhe von ca. 1,20 m, mit keramischen Fliesen 1. Qualität, lt. Grundausstattung
- 1 Spiegel im Bad, Format ca. 60 x 90 cm, lt. Fliesenmaß, wird in die verflieste Wand eingearbeitet
- in separaten WCs 1 Spiegel, Format ca. 40 x 60 cm

17. Bodenbeläge

- Schlafräume, Wohn-/Essbereich und Küchenbereiche kommen mit Eichenfertigparkett natur oder gleichwertigem lt. Grundausstattung zur Ausführung, inkl. passender Sockelleisten
- Dielen und Vorräume kommen mit Eichenfertigparkett natur, oder gleichwertigem, wahlweise mit Fliesen bzw. Steinzeug inkl. Wandsockel lt. Grundausstattung zur Ausführung
- Terrassen, Balkone mit Betonplatten sandgestrahlt
- allgemeine Kellerräume in Betonboden mit geglätteter Oberfläche, Sammelgarage mit Beschichtung
- Zugangsbereiche befestigt, Laubengänge mit Betonsteinen

18. Türen und Zargen

Innentüren

- hochwertige Türblätter weiß lackiert, mit modernen Drückergarnituren, Stahlzargen mit Gummidichtungen, deckend lackiert, schwellenlos

Wohnungseingangstüre

- Türblatt im Stockrahmen oder auf Stahlzarge angeschlagen mit wärmedämmenden und schallhemmenden Innenlagen, umlaufende Dichtungen, Weitwinkelspion, moderne Drücker-/Knopfgarnitur, mit Schwellenausbildung, Farbe lt. Farbkonzept

19. Schließanlage

- Sicherheitsschließanlage mit Profilzylinder, beidseitig schließbar
- Eingangstüre, Kellertüre, Briefkasten, Tiefgarage und Allgemeinräume mit einem Schlüssel bedienbar
- 4 Schlüssel je Wohneinheit und 1 Handsender je TG-Platz für das Tiefgaragentor

20. Kellerabteile

- Kellerabteiltrennwände als Holzlattenkonstruktion oder gleichwertiges
- in jedem Keller ein Lichtschalter und eine Steckdose, Stromverbrauchsmessung über Verbrauchszähler der zugeordneten Wohneinheiten
- Boden in Beton geglättet oder gleichwertig, Wände und Decke in Beton roh
- Die Kellerabteilräume werden ggf. mechanisch be- und entlüftet

21. Stiegenaufgänge

- Treppen in Stahlbeton
- Metalltreppengeländer, verzinkt oder deckend lackiert, Farbe. lt. Farbkonzept

22. Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung über das öffentliche Leitungsnetz
- Abwässer über öffentliches Kanalnetz
- Schmutz- und Regenabwässer Versickerung auf Baugrundstück
- Müllentsorgung über die zuständige Müllabfuhr
- Stromversorgung über das Netz der Stadtwerke Feldkirch
- Kabelfernsehen über das Netz von Lampert/A1 oder gleichwertig, lt. Wahl Bauträger

23. Allgemeinräume

- Fahrradabstellbereich im Keller und EG
- Trockenraum mit Waschtrog
- Technikraum
- Müllübergabestelle im EG

24. Außenanlagen

- PKW-Abstellplätze und Zufahrt zur Tiefgarage befestigt
- Gehwege befestigt
- Spielplatz begrünt, teilweise auch befestigt und mit Spielgeräten ausgestattet
- allgemeine Außenanlage und Platzgestaltung wird durch einen befugten Gartenbaugestalter durchgeführt (Bepflanzungskonzept)

25. Nicht im Kaufpreis enthalten sind

- sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierung) sowie Kücheneinbauten
- Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Nasszellen
- Telefonanschlussgebühr
- Wohnungsanschluss- und Betriebsgebühr des Kabelfernsehanschlusses sowie zusätzliche Fernsehanschlüsse in den Schlafzimmern
- Markisen und Sichtschutz (Art und Farbe lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers erforderlich)
- strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im Bad (z.B. Dusche)
- Anschließen der Küchengeräte und Küchenarmaturen
- Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungseinheit
- Bepflanzung der Privatgärten

26. Allgemeine Hinweise

- Der in der Baubeschreibung und Ausstattungsliste festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der ermittelten Gesamtherstellungskosten und stellt somit die Grundausstattung für die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten dar. Allfällige Abänderungen in diesem Bereich sind nur mit Zustimmung des ausführenden Bauträgers möglich.
- Leistungen, die jeder einzelne Eigentümer selbst erbringen will, sind im Rahmen der festgelegten Fristen zu erbringen, sodass in der Fertigstellung der Anlage keine Verzögerungen eintreten. Bautechnische Änderungen im Bereich der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten sind, soweit technisch möglich, nur innerhalb der gesetzten Fristen durchführbar.
- Falls Eigenleistungen erbracht werden, sind vor Arbeitsvergabe bzw. Arbeitsbeginn die in den Plänen angegebenen Maße am Bau zu prüfen.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Eigenleistungen den in den ÖNORMEN genannten Mindesterfordernissen unbedingt entsprechen müssen und der Eigentümer hierfür selbst haftet.
- Eine Gewährleistungshaftung, insbesondere in Bezug auf Schallübertragungen bzw. bauphysikalische Bestimmungen, kann nur durch die ausführenden Vertragspartner des ausführenden Bauträgers übernommen werden. Bei Einbauten ist auf entsprechende allseitige Hinterlüftung zur Vermeidung von Schimmelbildung zu sorgen. In den ersten drei Jahren sollte auf eine ausreichende, gute und richtige Lüftung geachtet werden, da mit einer Baurestfeuchte zu rechnen ist. Kondenswasserbildung an Fenstern sollte täglich entfernt werden! Feuchteeinträge wie z.B. durch Wäschetrocknung in der Wohnung muss vermieden werden!
- Eigenleistungen, die nicht fristgerecht zur Ausführung kommen, haben keinen Einfluss auf die Zahlungsvereinbarung laut Vorvertrag zum Kaufvertrag, die in den Terminen des Baufortschrittes der gesamten Anlage erfolgen.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher von der Käuferseite regelmäßig zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Dies insbesondere in den Sanitärräumen und hier im Bereich der Dusche und Badewanne.
- Für die Dichtheit der Silikonfugen wird Gewährleistung einvernehmlich nur für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgegeben.
- Isolierglasscheiben: Aufgrund von thermisch entstandenem Glasbruch kann der ausführende Bauträger keine Gewährleistung übernehmen. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird.
- Wird ein innenliegender Sonnenschutz angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen.

- Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonnenbestrahlung ebenfalls Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörpern, Heizstrahlern und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit.

- Kratzer im Glas sind auf Grund der vor Ort vorhandenen Bedingungen möglich und stellen unter Berücksichtigung der Erfüllung der Ö-Norm B 3839 keinen Grund zur Bemängelung dar.

- Die Objektreinigung wird durch den ausführenden Bauträger veranlasst, die Feinreinigung in den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten ist vom Eigentümer selbst zu veranlassen.

- Alle Maße und Angaben über Baustoffe entsprechen den Richtwerten in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages. Erforderliche technische Änderungen und Verbesserungen, insbesondere in technischer Hinsicht, bleiben dem ausführenden Bauträger vorbehalten.

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in den privaten Gartenanteilen ggf. Kanal-, Sicker- und andere Betonschachtabdeckungen je nach Außenanlagen- und Leitungskonzept ausgeführt werden können. Der jeweilige Eigentümer gibt hiermit seine Zustimmung auch für anstehende Wartungen und Überprüfungen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Visualisierungen, aufliegende Modelle bzw. die Einreichplanung der Wohnanlage im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie anderer architektonischen Details nicht als verbindlich für die Ausführung anzusehen sind. Diese Darstellungen gelten als Symbolbilder.

- Es wird weiters darauf hingewiesen, dass das spätere Anbringen von Markisen oder anderen Sonnenschutzeinrichtungen sowie die spätere Gestaltung von Gartenabgrenzungen (Gartenzaunanlagen,…), das Aufstellen von Gartengeräteeinrichtungen und dergleichen (Gartenhäuser/Boxen,…) immer auch mit dem Bauträger im Sinne der Gesamtarchitektur abzuklären sind und dazu die Genehmigung einzuholen ist.

- Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff, der in der Baubeschreibung als „bzw./oder“ angegeben ist zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind. Er stimmt auch dem Farbkonzept des Architekten und der Baubehörde zu. Gesonderte Farbgestaltungen im allgemeinen Zugangsbereich und bei Terrassenbrüstungen sind möglich.

- Sonderwünsche zur beschriebenen Ausstattung können sowohl bei den Vertragshändlern von uns als auch bei Professionisten nach Ihrer Wahl ausgeführt werden, wobei im Falle der Ausführung der Sonderwünsche durch Professionisten, welche nicht unsere Vertragshändler sind, diese uns zuvor bekannt gegeben werden müssen und unsere Zustimmung eingeholt werden muss. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle des Beiziehens von Professionisten, welche nicht Vertragshändler von uns sind, diese Vereinbarungen hinsichtlich der Nutzung von gemeinsamer Baustelleninfrastruktur (Baustrom, Wasserbezug usw.) abzuschließen haben.

- Der ausführende Bauträger ist berechtigt, auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit, Werbeanlagen anzubringen. Diese sind spätestens 14 Tage nach Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit auf Kosten des Wohnbauträgers zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

Feldkirch, April 2024