

# WOHNANLAGE FRITZENS

ZEITLOS. HELL. KOMFORTABEL



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

TIMO GmbH | Gartenweg 17, 6070 Ampass

BAUVORHABEN: WOHNANLAGE FRITZENS | Griesbachweg 21, A-6122 Fritzens, Tirol

## 1. ALLGEMEINES

Bauvorhaben	Wohnanlage Fritzens – 4 Reihenhäuser in gekuppelter Bauweise
Energiestandard	Niedrigenergie durch Luftwärmepumpe und Photovoltaik je Einheit
Grundstück	Griesbachweg 21, 6122 Fritzens, Tirol
Bauherr	TIMO GmbH, Gartenweg 17, 6070 Ampass

## 2. LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK

In sonniger und familienfreundlicher Lage von Fritzens entstehen vier hochwertig ausgeführte Reihenhäuser mit Wohnflächen zwischen ca. 116 m<sup>2</sup> und 148 m<sup>2</sup>. Die Anlage vereint zeitgemäße Architektur mit kompromissloser Bauqualität – funktional, energieeffizient und nachhaltig konzipiert.

Das durchdachte Haus-im-Haus-Konzept schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und macht jede Einheit zur lohnenden Investition in Ihre Zukunft. Großzügig gestaltete Terrassen und Grünflächen bieten einen angenehmen Rückzugsort und unterstreichen die Exklusivität der Anlage.

Besondere Merkmale:

- Haus-im-Haus-Konzept mit hoher Privatsphäre
- Optimierte Grundrisse für Familien und Eigennutzer
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Wohnräume
- Private Gärten, Terrassen und Balkone je Einheit
- Helle Kellerflächen mit direktem Gartenzugang
- Haus 4 mit besonders weitläufigem Gartenanteil

## 3. NUTZUNGSÜBERSICHT

Die Übertragung der einzelnen Häuser erfolgt im Wohnungseigentum. Jeder Einheit sind 2 bis 3 PKW-Abstellplätze zugeordnet.

## 4. AUFSCHLIEßUNG

---

Straßenanbindung	Die Erschließung des Objektes erfolgt über den Griesbachweg mit Anschluss an das öffentliche Straßennetz.
Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Ortswassernetz der Gemeinde Fritzens. Abwasserentsorgung über das öffentliche Kanalsystem.
Stromversorgung	Einspeisung über das örtliche Versorgungsnetz mittels Erdkabel. Die Verbrauchsmessung erfolgt getrennt je Wohneinheit. Ergänzend steht je Einheit eine Photovoltaikanlage mit 10 kWp zur Verfügung.
Elektromobilität	Wallboxen für jede Einheit vorbereitet.
Kommunikation	Glasfaseranschluss (Magenta) im Gebäude vorhanden.
Hinweis	Sämtliche Anschlusskosten – mit Ausnahme des Kommunikationsanschlusses – sind im Kaufpreis enthalten.

## 5. AUSSTATTUNG

---

### Baumeisterarbeiten

Fundierung	Frostschürzen und Stahlbetonfundamente gemäß statischen Erfordernissen.
Geschossdecken	Massivstahlbetondecken in den jeweils statisch erforderlichen Stärken.
Außenwände	Hochlochziegelmauerwerk mit Mineralwolle gedämmt, beidseitig verputzt.
Tragende Innenwände	Hochlochziegelmauerwerk, beidseitig verputzt.
Haustrennwände	Schalltechnisch entkoppelt und getrennt ausgeführt.
Dach	Betoniertes Flachdach (Warmdach) mit hochwertiger Wärmedämmung und Abdichtung gemäß Erfordernis.
Innenputz	Kalkzementputz gerieben
Entwässerung	Gullys, Regenrinnen und Ablaufrohre nach technischen Erfordernissen vorgesehen.

### Fenster und Außentüren

<b>Fensterelemente / Terrassentüren</b>	Kunststoff-Alu-Fenster der Marke Internorm mit 3-fach Wärmeschutzverglasung. Großzügige Verglasungsflächen sorgen für helle und freundliche Wohnräume.
<b>Haustüren</b>	Hochwertige Ausführung (Internorm)
<b>Sonnenschutz</b>	Außenliegender Sonnenschutz (Raffstore), elektronisch betrieben mit Funkfernbedienung.

## Heizungsinstallation und Warmwasser

<b>Heizungsanlage</b>	Jede Einheit verfügt über eine eigene Luftwärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit separatem Verteilerkasten je Einheit.
<b>Photovoltaik</b>	Zur Unterstützung der Heizungsanlage und Deckung des allgemeinen Strombedarfs ist je Einheit eine PV-Anlage mit 9 kWp installiert – für niedrige Betriebskosten und eine nachhaltige Energieversorgung.
<b>Gartenwasser</b>	Jede Einheit erhält einen frostsicheren Außenwasseranschluss im Gartenbereich (Verbrauchsmessung gemeinsam mit der Einheit).

## Sanitärinstallation

Hochwertige Sanitärausstattung in Markenqualität (Geberit). Moderne und funktionale Badgestaltung. Wasserleitungen in geprüften Kunststoff- oder Kupferrohren; Abflussleitungen in PVC- bzw. Gussrohren gemäß technischen Erfordernissen.

<b>Bäder</b>	Mehrere Bäder je Einheit mit flexibler Aufteilung. Duschen teilweise mit Dampfgenerator (Dampfdusche). Whirlpool im Master-Bedroom-Bad. Badheizkörper sowie Waschmaschinenanschluss vorgesehen.
<b>WC-Anlagen</b>	Mehrere separate WC-Anlagen je Einheit.
<b>Küche</b>	Anschlüsse für Spülbecken (Warm-/Kaltwasser) sowie Kaltwasserzulaufventil für den Geschirrspüler vorgesehen.

## Elektroinstallation

Ausführung gemäß ÖNORM, in Premiumqualität.

<b>Steckdosen / Beleuchtung</b>	Ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen. Deckenspots in Flurbereichen, Bädern und Wohnräumen vorgesehen.
<b>Kommunikation</b>	Glasfaseranschluss (Magenta).

Zutrittskontrolle	Gegensprechanlage.
Energiesystem	Integration der Photovoltaikanlage inklusive Einspeise- und Eigenverbrauchsmessung.
Elektromobilität	Wallbox je Einheit für die Ladung von Elektrofahrzeugen vorbereitet.
Gartenanschluss	Starkstrom je Garteneinheit für den Anschluss eines Whirlpools vorbereitet.

### Tischlerarbeiten

Innentüren	Umfassungszarge stockbündig mit Türblatt in Eiche furniert.
------------	---

### Bodenbeläge

Bäder, WC, Nebenräume (Boden)	Feinsteinzeugfliesen, Format 120 × 120 cm.
Bäder, WC (Wand)	Feinsteinzeugfliesen 120 × 120 cm; im Duschbereich raumhoch verfliesen, in übrigen Bereichen bis Höhe 120 cm.
Wohn- und Schlafräume	Eiche-Parkettboden (Landhausdielen XL-Format, ca. 26 cm Breite), vollflächig verklebt.
Terrassen	Holzbelag aus Thermokiefer.

### Oberflächen

Wände und Decken	Sämtliche Wände und Decken in den Wohnbereichen werden gespachtelt oder verputzt und mit Dispersionsfarbe in Weiß gestrichen (ausgenommen verfliesene Flächen).
Metallische Teile	Alle Metallteile im Außenbereich werden feuerverzinkt und nach Vorgabe des Architekten beschichtet.

## 6. AUßENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

Private Gärten	Jede Einheit verfügt über einen eigenen, zugeordneten Gartenanteil.
PKW-Abstellplätze	2 bis 3 Stellplätze je Einheit (überdachter Carport); Haus 4 mit eigener geschlossener Garage.
Zugangswege	Befestigte Ausführung (Pflaster oder Asphalt), barrierefrei zugänglich.

---

**Außenanlage**Ausführung entsprechend Projektplanung und landschaftsplanerischer Vorgabe.

---

## 7. ALLGEMEINE HINWEISE

---

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht dem aktuellen Planungsstand und wurde gemäß den Vorgaben der OIB-Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik sowie dem Tiroler Baurecht (TBO) erstellt. Technische Anpassungen, die der Qualitätsverbesserung, dem technischen Fortschritt oder konstruktiven Erfordernissen dienen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Änderungen der Wohnnutzfläche, die sich aus Sonderwünschen des Käufers ergeben (z. B. durch zusätzliche Trennwände), liegen nicht im Verantwortungsbereich des Bauträgers. Daraus resultierende Mehrkosten – etwa für Parifizierungsänderungen – gehen zu Lasten des Käufers.

Möblierungsdarstellungen und Gartenbepflanzungen in den Verkaufsunterlagen dienen ausschließlich der Illustration und sind nicht Bestandteil des Kaufpreises.

Änderungen, Abweichungen sowie mögliche Tippfehler in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten.