

EXPOSÉ

KOMOT - Schöne 2,5 Zi-Wohnung, W1



Daten im Überblick

Objektnummer: 181

Bahnhof 391, 6870 Bezau, Österreich

Kaufpreis: € 266.846,00

Tiefgarage: € 20.000,00

Wohnfläche: 58,01 m²

Bahnhof 391, 6870 Bezau, Österreich

Daten

181

Objektdaten: **Bahnhof 391, 6870 Bezau, Österreich**
Etage: **1. OG**
Anzahl Zimmer: **2,5**
Anzahl Badezimmer: **1**
Baujahr: **2019**
Energieausweis: **gültig bis 13.06.2028, HWB 24 kWh/m²a, fGee 0,72**

Kaufpreis: € 266.846,00

Kaufpreis Tiefgarage: € 20.000,00

Nebenkosten:

Vermittlungsprovision: **Provisionsfrei**
Grunderwerbsteuer: **3.5%**
Grundbucheintragung: **1.1%**
Vertragserrichtung: **1 % + 20% MwSt + Barauslagen**

Ansprechpartner:



Name: **Marliese RUF-Zündel**
Mobil: **+43 664 45 15 950**
Telefon: **05512/25 314**
E-Mail: **office@waelderimmo.at**



BROGER
GREBER
PROJECT



Ralph Broger

„Urbanes Wohnen in Bezau sieht eine gute Durchmischung aller Annehmlichkeiten vor, die es im Leben braucht. komot fühlt man sich, wenn man ankommt, herunterkommt, heimkommt.“

www.arch.broger.at



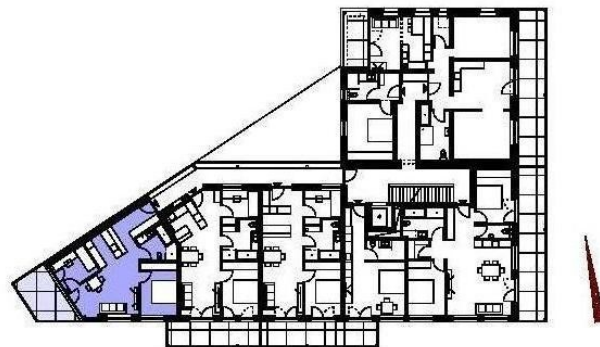
Kaspar Greber

„Zu Holz haben wir Bregenzerwälder Zimmerer nicht nur ein stark traditionell geprägtes Verhältnis. Für uns ist Holz ein innovativer Wert-Stoff für nachhaltiges Bauen und hochwertiges Leben.“

www.kaspargreber.at

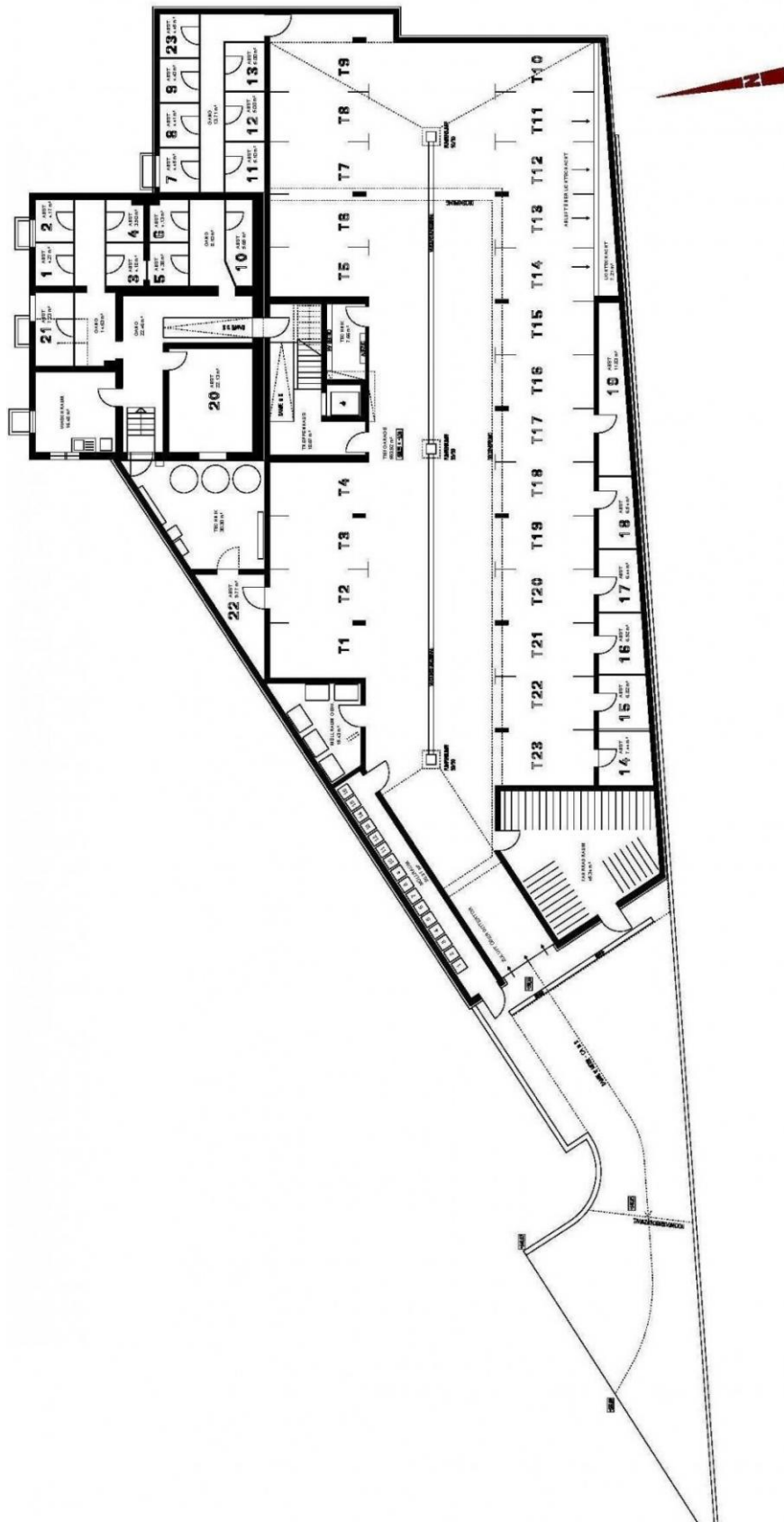


W 1
58.01 m²



komot - bezau	W 1
15.06.2018	e+1
BROGER GREBER PROJECT	ARCHITEKTUR
	DI Ralph BROGER





komot - bezau Übersichtsplan M1:200

Lage und Form

Das KOMOT in Bezau, Bahnhof 391, wird die Adresse der neuen Wohnanlage - nahe dem Zentrum der Marktgemeinde im Bregenzerwald mit ihren knapp 2000 Einwohnern. Sie wird als Einkaufsstraße und Flaniermeile zu einem beliebten Treffpunkt und gleichzeitig zu einem gesuchten Rückzugsort.

Die Form von KOMOT signalisiert urbanen Charakter mit einem gut sichtbaren regionalen Bezug durch die Architektursprache und die Materialität. Bezau befindet sich inmitten einer starken Holzbauregion, die stolz auf ihre landschaftsprägenden und innovativen Holzbaulösungen ist. Schön wohnen ist das eine, gut wohnen das andere. KOMOT wird neue gemeinsame Akzente setzen.

Baustart ist 2019, Bezugsfertig Ende 2020

Infrastruktur Bezau

Alles für den täglichen Gebrauch, gute Nahversorger, beste Gastronomie und Tourismus-Betriebe, Gewerbe und Handwerk sind in Bezau vorhanden. Die medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheke ist gegeben. In Bezau befinden sich Spielgruppe, Volks- und Mittelschule, sowie die Bezauer Wirtschaftsschulen.

Schwimmbad, Fußballplatz, Tennisplatz, Bergbahnen, Paragleiter-Paradies, herrliche Wanderwege, schöne Radwege uvm. für bewegungsfreudige wird geboten.

Dornbirn ist ca. 21 km und Bregenz ca. 36 km von Bezau entfernt.

Allgemein

Im KOMOT entstehen 16 hochwertige Wohnungen und 6 Geschäftseinheiten über 4 Geschosse verteilt.

Im Erdgeschoss entstehen in Summe 6 Geschäftseinheiten im Boutique-Charakter. Das bereits bestehende Modegeschäft RAR-Schön bleibt erhalten. Ein Lokal soll eine gastronomische Nutzung erhalten. Die vorgelagerte überdachte Passage wertet die Schaufenster der Geschäfte auf.

Alle Wohnungen und Geschäftseinheiten sind durch einen Personen-Lift barrierefrei zugänglich.

- Beheizt wird mit Fernwärme
- Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Fernwärme
- Sonnenschutz ist bei allen außenliegenden Fenstern mit einem textilen Screen versehen
- Ein Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil gehört zu jeder Einheit
- Nähere Details sind in der Baubeschreibung- und Ausstattungsliste ersichtlich

Im Untergeschoss (Allgemeinfläche) befinden sich

- Müllraum
- Haustechnik
- Kellerabteile
- Fahrradraum
- Tiefgaragenplätze

Die 2,5 Zi-Wohnung W1

Die Wohnung befindet sich im 1. OG und hat ca. 58 m². Mit einem besonderen Grundriss und Ausrichtung Süd-West. Hell und lichtdurchflutet, das ist genau die Wohnung für Leute, die schöner wohnen wollen. Mit sehr hochwertiger Bauweise und der Top Ausstattung die von besten Handwerksbetrieben durchgeführt wird, garantiert einen hohen Wohnkomfort.

Einteilung:

Küche Wohnen Essen	32,04 m ²
Schlafzimmer	11,85 m ²
Arbeiten	7,40 m ²
Bad mit Wanne, Dusche und Belüftung/WC	6,72 m ²
Balkon	13,05 m ²

Kosten Wohnung W1 inkl. Kellerabteil Nr. 1 und Tiefgaragenplatz Nr. 1 + Nebenkosten:

	Verkaufspreis
Wohnung	266.846,00
Tiefgaragenplatz	20.000,00
Gesamt	286.846,00

Grunderwerbssteuer 3,5%

Grundbucheintragung 1,1 %

Vertragserrichtungskosten 1 % + 20 % + Barauslagen € 216,00

Sämtliche Objekte in der Wohnanlage KOMOT sind Provisionsfrei.

Ein auf Sie abgestimmtes Finanzierungskonzept, können wir Ihnen gerne anbieten.

Sie wollen Ihre derzeitige Immobilie vermieten oder verkaufen, dabei unterstützen wir Sie gerne.

KOMOT

Baubeschreibungs- und Ausstattungsliste Wohnungen

Broger Greber GmbH

LAGE UND FORM

Bezau Bahnhof 391 wird die Adresse von KOMOT sein. Damit liegt sie nicht direkt im Zentrum der Marktgemeinde im Bregenzerwald mit ihren knapp 2000 Einwohnern. Sie wird aber als Einkaufsstraße und Flaniermeile zu einem beliebten Treffpunkt und gleichzeitig zu einem gesuchten Rückzugsort. Die Form von KOMOT signalisiert urbanen Charakter mit einem gut sichtbaren regionalen Bezug durch die Architektursprache und die Materialität. Bezau befindet sich inmitten einer starken Holzbauregion, die stolz auf ihre landschaftsprägenden und innovativen Holzbaulösungen ist. Schön wohnen ist das eine, gut wohnen das andere. KOMOT wird neue gemeinsame Akzente setzen.

ALLGEMEIN

Das Wohn- und Geschäftshaus wird auf den Liegenschaften Gst. Nr. .499, 927/1, 927/2 und 930/2 in Bezau errichtet. Die bestehende heterogene Bebauung weicht einem homogenen zeitgemäßen Gesamtkonzept.

Im Untergeschoss entsteht eine neue großzügige Tiefgarage, ein Fahrradraum, sowie Lager-, Müll- und Technikräume. Durch einen zentralen Erschließungskern werden alle Geschosse behindertengerecht miteinander verbunden.

Im Erdgeschoss entstehen in Summe 6 Geschäftseinheiten im Boutique-Charakter. Das bereits bestehende Modegeschäft RAR-Schön bleibt erhalten. Ein Lokal soll eine gastronomische Nutzung erhalten. Die vorgelagerte überdachte Passage vertet die Schaufenster der Geschäfte auf. Darüber entstehen im 1., 2. und 3. Obergeschoss in Summe 16 hochwertige Wohneinheiten. Für jede Wohn- und Geschäftseinheit ist ein Tiefgaragenplatz vorgesehen sowie ein Kellerabteil zugeteilt. Im Außenbereich sind weitere 30 Autostellplätze sowie Abstellflächen für Fahrräder vorhanden. Als Baubeginn ist das Frühjahr 2019 vorgesehen und die Fertigstellung für 2020 geplant.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Bezau.

Die Abwässer werden in das örtliche Kanalnetz eingeleitet.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der VKW.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch das Biomasseheizwerk von Armin Metzler.

KONSTRUKTION-WÄRMESCHUTZ-SCHALLSCHUTZ

Die Fundamente, Wände und Decken werden nach den einschlägigen Ö – Normen statisch bemessen und ausgeführt. Die Außenwände werden als gedämmte Holzelemente mit Vorsatzschale aus Gipskarton

ausgeführt. Die Decken werden aus Stahlbeton, sowie in Teilbereichen als Massivholzdecken mit entsprechender Schallentkoppelung ausgeführt.

Der Liftschacht wird in Ortbeton lt. Statik ausgeführt.

Alle Decken und Wohnungstrennwände werden nach statischen sowie schalltechnischen Anforderungen ausgeführt. Die Oberflächen der Wände werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Sämtliche Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt.

Bodenplatte in wasserundurchlässigem Stahlbeton mit der erforderlichen Armierung.

In der Tiefgarage, Kellerabteilen und Nebenräumen wird die Bodenplatte in Monofinish hergestellt.

Um die Trittschalldämmwerte gemäß Vorarlberger Bautechnikverordnung bzw. OIBRichtlinien zu erreichen, wird der Zementestrich schwimmend auf entsprechenden Trittschalldämmplatten verlegt.

Die Verbindung zwischen den einzelnen Geschossen erfolgt durch eine Fertigteil – Stahlbetonstiege, welche bei den Auflagern schallentkoppelt wird.

Die Ausführung der Außen-Fassade wird mit einer stehenden Holz-Filterfassade, naturbelassen gestaltet. Generell wird das geplante Gebäude nach den Vorgaben der Vorarlberger Bautechnikverordnung und den OIB Richtlinien errichtet.
(Stand Einreichplanung + Energieausweis)

FUNDAMENTIERUNG

Die Fundierung erfolgt aufgrund der statischen Erfordernisse.

Die Bodenplatte und die Kelleraußenwände sind in wasserundurchlässigem Stahlbeton ausgeführt.

GESCHOSSDECKEN

Die Decken über KG, EG, 1.OG und 2. OG werden als Stahlbetondecke nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt. Das gesamte Stiegenhaus (Zugang zu den Wohnungen) inkl. Liftschacht und Boden-Deckenkonstruktion wird in Ortbeton erstellt, wobei die Wände und Decken verputzt oder gespachtelt und gestrichen werden. Die Decken über 3. OG, sowie 2.OG Bestand werden als Massivholzdecken mit entsprechender Schallentkoppelung ausgeführt. Die sichtbare Innenoberfläche wird in diesen Bereichen eine Holzdecke sein.

Sämtliche Decken werden mit einem Zementestrich und Trittschalldämmung ausgeführt.

Im Bereich der Einstellplätze und Nebenräume wird die Bodenplatte geschliffen (Monofinish)

DACHKONSTRUKTION

Flachdach-Stahlbetondecke bzw. Massivholzdecke mit Wärmedämm- und Abdichtungsebenen lt. Bautechnik bzw. bauphysikalischen Vorschriften jeweils in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages

Balkon- und Terrassenüberdachung in Stahl-Holzkonstruktion.

DACHEINDECKUNG

Die Flachdächer werden als Foliendach inkl. der erforderlichen Dämmung, samt Gefälldämmung versehen.

Die Spenglerarbeiten werden mit Uginox-Blech (Edelstahlblechlegierung) ausgeführt.

Die begehbaren Balkon- und Terrassenflächen werden mit Feinsteinzeugplatten belegt.

FENSTER UND BALKONTÜREN

Fenster und Balkontüren werden als Holzfenster geölt, mit einer 3-fach Isolierverglasung ausgeführt.

Sämtliche Fensterflügel werden als D/DK ausgebildet.

Die außenliegenden Wetterschenkel sind in Alu-Natur eloxiert und haben zusätzlich Flügelabdeckprofile.

Die Innenfensterbänke sind in Holz geölt vorgesehen.

Sämtliche Fenster sind öffenbar und von Innen bzw. von der Terrasse aus zu reinigen.

Die restlichen Verglasungselemente sind fixverglast.

Die Griffoliven werden in Edelstahl matt gebürstet montiert.

SONNENSCHUTZ

Alle außenliegenden Fenster sind mit einem textilen Sonnenschutz (Screen) versehen.

Die Bedienung erfolgt mittels Elektroantrieb.

FASSADE

Die Fassade wird als geschlossene Holzschalung ausgeführt. Davor befindet sich in Teilbereichen des 1. Und 2. Obergeschoss eine Filterfassade aus stehenden Holzlatten. Die Filterfassade bildet zugleich die Absturzsicherung für die Balkone und die Dachterrasse.

INNENWÄNDE

Zwischenwände als Trockenbauwände mit 2 x 12,5 mm Gipskartonplatten + Stahl-Standardprofile mit Zwischendämmung, sowie wiederum 2 x 12,5 mm Gipskartonplatten.

KELLER

Trennwände und Eingangstüren zu den Kellerabteilen werden mit Holzlattenrosten (zur besseren Entlüftung) errichtet.

Jedes Kellerabteil wird mit einer Steckdose und einer Schiffsleuchte ausgestattet. Kellerabteile die direkt von der Tiefgarage aus begehbar sind werden brandschutztechnisch von der TG getrennt ausgeführt.

TIEFGARAGE

Die Stellplätze werden markiert. Die Tiefgarage wird ausreichend künstlich belichtet.
Eine Leerverrohrung für eine E-Auto Ladestation ist vom jeweiligen Zähler vorgesehen.

AUSFÜHRUNG DER TREPPEN

Treppen und Podeste werden aus Stahlbetonfertigteilen in Sichtqualität ausgeführt.
Das Treppengeländer wird aus grundierten und lackierten Stahlprofilen hergestellt.

BODENBELÄGE IN DEN WOHNUNGEN

Alle Zimmer werden mit einem hochwertigen geklebten Fertigparkett aus Eiche verlegt.
Verlegung von anderen Holzarten gegen Aufpreis möglich.
Klebparkett mit ca. 10-12 mm Stärke, werksseitig mit einer fertigen Oberflächenbehandlung.
(Muster in unserem Schauraum in Bezau ausgestellt)

FLIESENLEGearbeiten

Im Bad und WC werden die Böden in Feinsteinzeug (30/60 cm Platten) und die Wände bis 120 cm Höhe bzw. in den Duschen 2,00 m Höhe verflies. Auf Wunsch können auch Teile der Wohnbereiche kostenneutral verflies werden (zB. Flurbereiche, Garderobe).
Badewannen und Duschen werden vom Fliesenleger fachmännisch eingemauert bzw. verflies.
In den WC's ist nur die Rückwand verflies.
(Muster in unserem Schauraum in Bezau ausgestellt)

TERRASSENböden

Im EG werden die Terrassenböden mit Betonsteinplatten in einer Splitt Schüttung verlegt. Sämtliche darüber liegenden Terrassen und Balkone werden mit Feinsteinzeugplatten auf Plattenträgern ausgeführt.
(Muster in unserem Schauraum in Bezau ausgestellt)

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstüren sind mit Stockrahmen in Hartholz massiv mit Doppelfalz und Profildummichtung und wärmedämmender Innenlage inkl. Dreifachverriegelung ausgeführt.

INNENTÜREN

Die Innentüren werden als Röhrsparn-Holztüren mit furnierter Oberfläche in Esche, Eiche, Weißtanne oder Weiß beschichtet vorgesehen und in den flächenbündigen Umfassungszargen aus Stahl versetzt. Im Keller werden aus brandschutztechnischen Gründen verzinkte Stahlblechtüren auf Stahlzargen eingebaut.

HEIZUNG

Das Gebäude wird an die bestehende Fernwärmeheizung von Armin Metzler in Bezau angeschlossen. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung auf Niedertemperaturbasis, die für einen hohen Wohnkomfort garantiert.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über Fernwärme.

Die Temperaturregelung erfolgt im Wohn-Essbereich mittels Raumthermostat. In jeder Wohnung sind eigene Zähler, die für einen genauen Verbrauch und Abrechnung der Energie sorgen.

SANITÄRINSTALLATION

Ausstattung laut Liste Inhaus.

Innenliegende Bäder und WC's werden mittels mechanischer Lüftungsanlage über das Dach entlüftet. Steuerung über den Lichtschalter (Zeitschaltuhr mit Nachlauf) Dampfabzüge in der Küche müssen als Umluft Abzüge ausgeführt werden.

Nicht im Verkaufspreis enthalten sind Badezimmermöbel zB. Badverbau etc..

Rohrinstallationen:

Fußbodenheizung mit Aquatec sowie Noppenplatten mit Aluflexrohren

Heizung und Wasserrohre bestehen aus Kupfer und werden isoliert

Abwasserrohre werden aus Geberit Schallschutzrohren und teilw. mit Schallschutzschlauch Armaflex versehen.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Das gesamte Objekt wird mit einer elektrischen Stark- und Schwachstromanlage nach den Regeln der Technik bzw. nach den ÖVE-E Vorschriften ausgeführt. Die Energie zur Starkstromanlage für das gesamte Objekt wird von der VKW geliefert. Die Hauptverteiler mit den Messeinrichtungen sind im Untergeschoss geplant.

Für die Wohnanlage wird die Starkstrominstallation mit Hauptverteiler, Zählertafel, den erforderlichen Schutzeinrichtungen, automatischen Sicherungen und eine Blitzschutzanlage mit Potentialausgleich komplett erstellt.

Das Stiegenhaus, die allgemeinen Räume und die allgemeinen Außenbereiche werden mit ausreichend Beleuchtungskörpern ausgestattet. Zusätzlich werden im Stiegenhaus und in den Allgemeinräumen

Steckdosen vorgesehen.

In jeder Wohnung befindet sich ein eigener Unterverteiler mit FI-Schutzschalter und LS Automaten.

Sämtliche elektrischen Anschlüsse sind am wohnungseigenen Zähler angeschlossen.

In jedem Aufenthaltsraum wird ein batteriebetriebener Rauchmelder installiert.

Die Käufer erhalten bei Vertragsabschluss einen Elektroinstallationsplan. Bei rechtzeitiger Bekanntgabe können auf Käuferwunsch die Platzierungen der Steckdosen und Lichtauslässe bei gleichbleibender Stückzahl beliebig verändert werden.

KLINGELANLAGE

Eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage zur Haupteingangstüre mit elektrischem Türöffner ist vorgesehen.

TELEFONANLAGE

Für die Telefonanlage ist die erforderliche Leerverrohrung einschließlich Verdrahtung bis in den Wohnraum vorgesehen. Der Anschlussantrag ist vom Käufer frühzeitig bei der TELEKOM einzubringen. Die anfallenden Gebühren sind vom Käufer zu tragen.

ANTENNENANLAGE UND INTERNETANSCHLUSS

Es ist der Anschluss an die Antennengemeinschaft Bezau geplant. Pro Wohnung sind eine Antennensteckdose und eine Leerverrohrung sowie ein Internetanschluss vorgesehen.

BLITZSCHUTZ

Das Bauvorhaben wird nach Vorschrift ausgeführt.

AUSSENANLAGEN

Die geplanten Grünflächen werden als Rasenflächen ausgeführt. Die Befestigung der allgemeinen Flächen wie Verkehrswege und Parkplätze ist mit Betonsteinplatten oder Asphalt vorgesehen.

KINDERSPIELPLATZ

Die ausgewiesene Kinderspielfläche wird mit einer Schaukel und einem Sandkasten ausgestattet.

BAUREINIGUNG

Vom Verkäufer wird vor Übergabe der Wohnungen eine Grundreinigung veranlasst.
Die Feinreinigung ist vom Käufer selbst durchzuführen.

ANSCHLUSSGEBÜHREN

Die Anschlussgebühren wie Strom, Wasser, Kanal und Antennengemeinschaft wurden einberechnet und sind im Fixpreis enthalten. Nicht enthalten sind die Freischaltung des Antennenanschlusses und die Freischaltung einer Telefonleitung bei der Telekom sowie die laufenden Gebühren.

WARTUNG

Um die einwandfreie Funktion technischer Einrichtungen zu gewährleisten, müssen diese laufend gewartet werden. Hierzu empfiehlt es sich, entsprechende Wartungsverträge (über die Hausverwaltung) abzuschließen.

Silikonfugen sind Wartungsfugen und deshalb mindestens einmal jährlich zu überprüfen. Die Dichtheit der Silikonfugen wird für die Dauer von 6 Monaten ab Bezugfertigstellung garantiert.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des „Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches“ und beträgt 3 Jahre. Durch die bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen auftretende Risse (zB. Spannungs- und Schwindrisse) in Putzen oder anderen Bauteilen, gelten im Sinne der Gewährleistung nicht als Mangel. Dies gilt auch für die Fugenbildung bei Parkettböden.

HINWEIS

Die Grundausstattung der Wohnungen ist somit in dieser Baubeschreibung und Ausstattungsliste festgelegt. Technisch notwendige oder behördlich angeordnete Änderungen können jedoch ohne Zustimmung der Käufer vorgenommen werden.

Dasselbe gilt für die Verwendung von anderen Materialien, die mindestens gleichwertig sind. Modelle, Einreichpläne bzw. 3D-Abbildungen sind nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung anzusehen.

Die in den Plänen angegebene Längen- und Flächenmaße sind unverbindlich.
Maße für Inneneinrichtung sind immer am Bau zu nehmen.

Sämtliche nachträgliche Ein- und Zubauten von Markisen und Wintergärten etc., müssen vor dem Einbau bezüglich der farblichen und baulichen Gestaltung mit dem Architekten bzw. der Baubehörde geklärt werden.

Für einen von der Bauleitung angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann keine Garantie übernommen werden. Verbindliche Übergabetermine werden von der Broger Greber GmbH schriftlich mitgeteilt.

Die in den Plänen angegebenen Maße sind unverbindlich und können sich bei der Ausführung geringfügig ändern. Daher sind sämtliche Längen- und Flächenmaße für diverse Einbauten wie Kücheneinbau, Möbel usw. am Bau zu nehmen.

Haarrisse bei Wänden und Decken stellen lt. ÖNORM keinen Mangel dar.

Kellerräume sind zu Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen wie zB. Papier, Sportgeräte, Metallen, Textilien oder hochwertigen Materialien nicht geeignet. Eine Hinterlüftung der gelagerten Vorräte muss gewährleistet werden.

Bei den Kellerräumlichkeiten können je nach Witterung (Sommer hohe Außentemperatur und hohe Luftfeuchtigkeit) an den Außenwänden Kondensat auftreten - insbesondere an Wand und Bodenanschlussbereichen - dies stellt kein Mangel dar.

Als Stand der Technik gilt immer der Zeitpunkt der Baueingabe bei der Behörde.
Die Ausführung der Arbeiten erfolgt unter Einhaltung der technischen Ö-Normen.

Bezau, Oktober 2018