



Baubeschreibung Magister-Angerer-Weg 60 B

Stand 01.09.2019

Neubau eines großzügigen Chalets mit Doppelgarage in typischer Tiroler Bauweise auf einem Hanggrundstück mit weitem Blick über das Tal von St. Johann i.T. bis zum Wilden Kaiser

Grundstückseigentümer: CPE Immobilien GmbH, Speckbacher Str. 24, A-6380 St. Johann i. T.

Architektur: DIE WOHNKULTUR, Statik: HANEL Ingenieure, Baumeister: Rupert Seiwald;

Grundstücksgröße 1.004 m², Wohnnutzflächen 442 m² inkl. anteiliger Terrassen- und Balkonanteile (zu 25% gerechnet), Nutzfläche der Garage 56,57 m².

Baubewilligung der Gemeinde St. Johann in Tirol vom 20.07.17 Az. 033/375-2225/3-2017

Das nachfolgend beschriebene Chalet wurde auf dem o.g. Grundstück nach dem derzeitigen Stand der Technik, den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung, den Technischen Bauvorschriften, den OIB-Richtlinien, den ÖVE-Bestimmungen und den Ö-NORMEN in den jeweils gültigen Fassungen und unter der fachkundigen Aufsicht der Projektleitung und des Statikers errichtet. Die Fertigstellung erfolgte im August 2019, das Chalet wurde aufwendig ausgestattet und möbliert.

Mit der Erstellung des Gebäudes und der Ausstattung waren ausschließlich erfahrene und solvente Handwerksfirmen aus der Region um St. Johann beauftragt. Die Gewährleistungshaftung beträgt gemäß ÖGB 3 Jahre nach der Leistungsabnahme.

Der Baukörper des Chalets gliedert sich in drei Ebenen:

GARTENGESCHOSS (GG) mit:

- Technikraum (Anschlüsse für Strom, BUS-Steuerung, Lüftung, Erdwärme, Heizung, Wasser, Abwasser); eingerichteter Wellnessbereich mit KLAFS-Sauna, Dusche, Austritt in den Lichthof mit Bodenheizung; Gästezimmer mit Duschbad en Suite; Gäste-WC; Hauswirtschaftsraum; großer Hobby-/ Mehrzweckraum unter der Garage mit allen Versorgungsanschlüssen.

ERDGESCHOSS (EG) mit Doppelgarage:

- Überdachter Haupteingang; Flur mit Garderobe; Treppenhaus zum GG und OG; Master-Suite (abgeschlossener Schlafraum mit Terrassenausgang, Ankleide, WC, Vollbad mit Dusche und Wanne); 2 Schlafräume, Gäste-WC, Duschbad; Terrasse.
Garage für 2 PKWs und Fahrräder. Altholzverkleidetes Sektionstor mit Fernsteuerung; eine Tür zum überdachten Haupteingang des Chalets, eine zum rückwärtigen Garten.

OBERGESCHOSS (OG) :

- Vollständig eingerichteter Wohn- Ess- und Küchenbereich mit Altholz-Sichtdachstuhl und zweiseitigem Kamin; 4 große Schiebefenster-Elemente mit Zugang zur Dachterrasse (teilweise begrünt) und zu den Balkonen. Speis an der Küche, Gäste-WC an der Treppe.

GESCHOSSTREPPEN

- Vom GG über das EG bis zum OG je eine halb gewendelte Stahlbeton-Treppe mit aufgebrachten Tritt- und Setzstufen aus dem Holz der Parkettdielen. Jede Stufe wurde unterseitig mit einer LED-Beleuchtung ausgestattet. Wandverkleidung in Altholz.



LIFT vom GG zum OG

- SCHINDLER 3300, nutzbar mit bis zu 9 Personen, Tragfähigkeit bis 675 kg.

ANSCHLÜSSE

Strom-, Erdwärme-, Telefon-, TV-Kabel (UPC), Zu- und Abwasserleitungen wurden neu auf dem Grundstück verlegt und an das öffentliche Netz angeschlossen. Regenwasser auf dem Grundstück wird in einem Retentionsbecken gesammelt und in den Gemeindekanal eingeleitet.

FUNDAMENTE, SOHLE UND KELLERWÄNDE IM ERDREICH

Die Fundamente, die Betonsohle und die Kellerwände im Bereich des anstehenden Hanges wurden gemäß statischer Berechnung einschließlich der erforderlichen Bewehrung in wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt und mit der erforderlichen Absperrung und Wärmedämmung gegen das Erdreich versehen. Zusätzlich wurde, wo erforderlich, eine Drainage eingebaut.

WÄNDE UND STÜTZPFEILER

des Chalets als Außenwände wurden in gedämmten Poroton-Ziegeln, Innenwände in Poroton Gitterziegeln, Pfeiler und aussteifende Wände in Stahlbeton gemäß der statischen Berechnung einschließlich der erforderlichen Bewehrung ausgeführt. Nichttragende Wände werden gemauert bzw. in Trockenbauweise mit beidseitiger zusätzlicher OSB-Beplankung aufgestellt.

DACHKONSTRUKTION

Das durch große Überstände geprägte Satteldach hat einen Quergiebel und ist als Holzdachstuhl samt Zwischensparren-Dämmung gemäß Berechnung des Bauphysikers, mit den erforderlichen Schwarzdecker- und Bauspenglerarbeiten im Tiroler Stil ausgebildet. Über dem Wohnraum im Obergeschoss ist somit ein Sichtdachstuhl mit freiliegenden Pfetten, Sparren und Altholz-Brettern entstanden. Die Dachdeckung wurde als bewährtes PREFA-System ausgeführt, eine Blitzschutzanlage wurde installiert.

AUSSENWAND-DÄMMUNG UND - GESTALTUNG

Auf alle Außenwände wurde ein 18 cm starkes Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle aufgebracht, im GG und EG darauf ein weißer Systemputz. Das gesamte Obergeschoss erhielt zusätzlich eine Verschalung aus Altholz im Tiroler Stil, unter Einbezug der Balkone nach Süden, Osten und Norden. Die Garage erhielt zusätzlich eine ca. 4,5 cm starke Natursteinfassade.

SOHLE, GESCHOSSDECKEN + ESTRICH

Die Untergeschoss-Sohle wurde ganzflächig mit Bitumen-Schweißbahnen abgedichtet, die beiden Geschossdecken über GG und EG in Stahlbeton gemäß der statischen Berechnung hergestellt. Auf allen drei Ebenen wurde ein schwimmender Zement-Estrich mit der für Fußbodenheizung erforderlichen Stärke und Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut.

SCHORNSTEIN

Für den offenen Kamin im Wohnraum wurde ein Schornstein in Abstimmung mit dem Schornsteinfegermeister über das Dach geführt, der Schornsteinkopf schneesicher über die Dachfläche hochgezogen und die erforderlichen Reinigungsöffnungen eingebaut.



PUTZARBEITEN

Die Stahlbetonwände und Mauern erhielten einen geriebenen einlagigen Putz, alle vorstehenden Ecken Schutzschienen. Die Decken, geputzte Wand- und Gipskartonflächen wurden gespachtelt.

FUSSBODENBELÄGE, FLIESEN- UND PARKETT

In allen Wohn- und Schlafräumen im GG, EG und OG liegt das **WEIZTER EICHEN PARKETT** als Mehrschicht-Diele, gefast, gebürstet und mit einer pflegefreien Oberfläche Pro Active+ versehen; dazu wurden passende Holzfußleisten eingebaut. In den Fluren, dem Wellnessbereich und in den Nassräumen des Chalets wurden hochwertige Bodenfliesen mit einem Fliesensockel aus dem gleichen Material verlegt. In allen Nasszonen der Bäder und WCs wurden großformatige Wandfliesen eingebaut. Im großen Raum unter der Garage bleibt der Estrich zur Wahl des Erwerbers unbelegt. Die Terrassen im EG und OG sind mit frostsicheren Steinplatten belegt, die Balkone haben einen Holz-Belag, die Garage eine Epoxidharz-Beschichtung.

TISCHLERARBEITEN

RIEDER Qualitätshaustür mit 3 Stück Duplex 3D Bändern in Fichte Altholz dunkel, Sternoptik, Oberfläche roh, mit eingebautem Rautenfenster, Stock Alu Antik anthrazit DM03. Die beiden Außentüren zur Garage und zum Garten in entsprechender Ausführung, jedoch ohne Fenster.

KOCH Innentüren mit Futterstock Design F mit verdeckt liegenden Bändern, Modell FERUS in Altholz Fichte Ast gebürstet, Türblattstärke 40 mm mit ökologischer Flachsplatte als Innenlage incl. Edeltürdrücker von HALCÖ.

RIEDER Holz-Alu Fenster System HA 78, Holzart Kiefer, Oberfläche Farblos F-13 TG, Natureffekt Berlin, Aluschale außen in Antik anthrazit DM03. Beschläge: ROTO Designo völlig verdeckt liegend mit erhöhter Grundsicherheit, Verglasung: 3-Fach Scheiben Ug 0,6 incl. ESG-Sicherheitsverglasung bei den Terrassentüren.

SICHERHEIT und SONNENSCHUTZ

Elektrisch betriebenen **NEWO Unterputzrollläden** Modell Dezent; Antriebe von SOMFY vor allen Fenstern und Terrassentüren im UG und EG, im OG elektrisch betriebene **NEWO Sonnenschutz** Raffstore Modell Exklusiv seitlich geschlossen, Farbe DM03; Raffstorelamellen Modell i80 IM im gesamten OG.

Im Lichthof vor dem Wellness-Bereich wurde über dem großen Fenster eine über Funk zu steuernde und mit Sturm-Sensoren ausgestattete Markisen-Anlage eingebaut.

HEIZUNGSANLAGE, KÜHLUNG UND LÜFTUNG

Im Technikraum des Chalets befindet sich eine Sole/Wasser-Wärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung und Raumheizung. Eine witterungsgeführte Regelung ist Bestandteil der Wärmepumpe, um einen möglichst energiesparenden Betrieb zu erreichen. Die Betriebsweise erfolgt über entsprechend dimensionierte Erdsondenbohrungen. Diese Anlage ist mit allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen und Qualitätsumwälzpumpen ausgestattet.

Fußbodenheizung im gesamten Haus mit Thermostatsteuerungen in den einzelnen Räumen. In den Bädern gibt es zusätzlich Sprossenheizkörper, die systemunabhängig mit Strom und über eine Schaltuhr betätigt werden können. Der Fußboden im Lichthof vor dem Wellnessbereich ist genauso beheizbar wie die Garagenauffahrt.



Die 3 Schlafzimmer im Erdgeschoss sind mit einer Kühldecke, die über einen passiven Betrieb der Erdsondenanlage gesteuert wird und im Sommer die Temperaturen in den Räumen senken kann. Im gesamten Chalet gibt es eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit verschiedenen Steuerungselementen, in allen Räumen befinden sich regulierbare Zu- bzw. Abluftdeckenventile.

SANITÄRINSTALLATION

Der Wasseranschluss und Gemeindewasserzähler wurden im Technikraum im GG installiert. Von dort aus erfolgt die Versorgung aller Wasserentnahmestellen mit Kaltwasser und Warmwasser-Zirkulationsleitungen. Einbau eines Zirkulationspumpen-Steuergerätes mit intelligenter Sensortechnik zur Energieeinsparung. Die Warmwassererzeugung erfolgt über eine Frischwasserstation, welche im Durchlaufprinzip ständig frisches Heißwasser zur Verfügung stellt.

Alle erforderlichen Abwasserleitungen sind an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

Sämtliche Sanitärgegenstände in Markenqualität. Keramik: Villeroy & Boch, Duravit, Alape oder gleichwertiges; alle Duschen mit Bodenfliesen inkl. Design-Edelstahlrinnen. Armaturen von Hans Grohe und Cristina oder gleichwertiges, in den Duschen mit Thermostaten.

WC-Anlagen von Villeroy & Boch (omnia architectura) mit Geberit-Betätigungen, im Master-Bad ein Geberit AquaClean Dusch-WC Sela. Alle restlichen WC's sind für einen eventuellen Tausch auf Dusch-WCs vorbereitet. Die Duschen sind mit einem Glas-Spritzschutz, in der Oberfläche Parsol grau versehen, zum Teil als Schiebetüren ausgeführt (DUKA-System).

Im GG im Außenbereich vor dem Wellnessraum, im EG auf der Terrassenseite und im Eingangsbereich, sowie im OG auf den Balkonen sind frostsichere Außenwasser-Anschlüsse installiert.

Die Entwässerung des Lichthofes vor dem Wellness-Bereich erfolgt über Hebepumpen, die zur Sicherheit doppelt besetzt, mit einer Alarmfunktion ausgestattet sind und automatisch betrieben werden.

ELEKTROINSTALLATION

Die Stromeinspeisung und die Installation der Zähler für das Chalet erfolgt im Technikraum. Von hier aus wurden die Leitungen zu den Verteilungen verlegt, ebenfalls die elektrische Versorgung der Heizungssteuerung, die Installation der Kabel für die Steckdosen, die Beleuchtungsauslässe, Bewegungsmelder, Motoren für die Rollläden und Raffstores, Internet- und TV- Steckdosen und der Blitzschutzanlage.

Die Steuerung der Haustechnik erfolgt über das BUS-System LOXONE. Dieses kann sowohl über Tablets, Mobiltelefone, als auch über Schalter vor Ort bedient werden, sodass z.B. die Heizung, die Beschattung, die Sauna und das Licht auch von außen gesteuert werden können.

Alle Räume haben ausreichend viele Steckdosen, Schalter (System Gira) und Deckenauslässe.

Lautsprecherauslässe wurden in nahezu allen Räumen eingebaut. Ein über eine App steuerbarer Musikserver von LOXONE und ein Verstärker sind bereits im Technikraum eingebaut.

Im Wellnessbereich, in den Fluren und in einigen Räumen wurden dimmbare Downlights mit LED-Leuchtmitteln in die Betondecken eingebaut. In allen Wohn- und Schlafräumen, sowie im

Wellnessbereich gibt es Steckdosen für Internet- und TV-Anschlüsse. Eine Video-Gegensprechanlage zur Haustür wurde ebenso eingebaut wie Lautsprecherleitungen und -auslässe in fast allen Räumen.

In den Decken der Bäder sind Lautsprecherkabel verlegt, um evtl. später Lautsprecher einbauen zu können. Außenbeleuchtungen befinden sich an den Terrassen im GG, EG und OG, am Hauseingang und auf den Balkonen.

Die Vernetzung der Bewegungsmelder, Rauchmelder, Zugangskontrollen, intelligenten Beschattungen, Steuerung der Licht-Scene und der Raumtemperaturen machen dieses Chalet zu einem „Smart-Home“.



MALERARBEITEN

Die Wand- und Deckenflächen im Chalet wurden gespachtelt und mit einem getönten Dispersionsanstrich gestrichen.

AUSSENANLAGEN

Die Zufahrt von der Straße zur Garage ist asphaltiert und mit der Erdwärme-Heizung des Chalets zur Enteisung versehen. Neben der Garage wurde ein zusätzlicher PKW-Stellplatz mit Rasengittersteinen angelegt.

Der Weg von der Straße zur Hauseingangstür führt über eine beleuchtete Granittreppe mit Geländer. Die Gartenflächen um das Haus herum wurden mit Rasen und Pflanzen gestaltet. Im Süden, Westen und Osten sind Steinwürfe angelegt und bepflanzt, z.T. werden sie beleuchtet.

ABWEICHUNGEN und ÄNDERUNGEN

Technisch oder behördlich bedingte Änderungen bzw. Ergänzungen zu dieser Baubeschreibung sind möglich und unterliegen keiner Haftung unsererseits.

CHALET - ÜBERGABE NACH VERKAUF

Das Chalet wird schlüsselfertig und funktionsfähig mit einer im Exposé dargestellten und örtlich besichtigten Möblierung aus dem Einrichtungshaus AUFSCHNAITER aus St. Johann übergeben. Eine Planung für die Einrichtung der übrigen Räume liegt bei AUFSCHNAITER vor.

01. September 2019

CPE Immobilien GmbH
St. Johann in Tirol