



WINTERSTELLER
KIRCHDORF **ACHEN** KITZBÜHEL

**Bau- und
Ausstattungsbeschreibung**

2. Obergeschoss und Dachgeschoss

Stand 12.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung	3
	Erschliessung	3
	Entsorgung	3
	Heizung Warmwasser	3
	Photovoltaikanlage am Dach	3
	Energieeffizienz	3
2.	BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG	4
A.	KONSTRUKTION	4
	Aussenwände	4
	Wohnungstrennwände	4
	Zwischenwände	4
	Decken	4
	Fussbodenaufbau	4
	Dachkonstruktion	4
	Balkon	4
	Terrassen	4
B.	AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE	5
	Stiegenhaus	5
	Kinderspielbereich	5
	Kinderwagen- Fahrradabstellplätze	5
	Müllraum	5
	Garage	5
	Aufzugsanlage	5
	Gegensprechanlage	5
	Feuerlöscher Beschriftung	5
	Brieffachanlage	6
	Schliessanlage Schliesssystem	6
C.	TECHNIK	6
	Heizung Warmwasser	6
	Telefon Datennetz	6
	Kabel-Tv	6
	Rauchmelder	6
D.	AUSSTATTUNG WOHNUNG	6
	Sonnenschutz	6
	Wohnungseingangstür	6
	Innentüren	6
	Fenster- und Terrassentüren	7
	Wandbeläge	7
	Fussbodenbeläge	8
	Küche	8
	Bad	8
	WC	8
	Sanitärinstallationen	8
	Elektroausstattung	8
	Wohnraumlüftung	9
	Terrasse / Balkon (Wasseranschluss)	9
	Kellerabteil / Lager	9
	Kamin	9
3.	ALLGEMEINE HINWEISE	10

1. Allgemeine Projektbeschreibung

Die Liegenschaft „Wintersteller Achen“ befindet sich in 6382 Kirchdorf, Rupert Wintersteller Straße 1,3,5,7,9,11. Auf der Liegenschaft werden sechs Wohnhäuser wie folgt:

Wohnblock A, Rupert-Wintersteller-Straße 1: 11 selbstständige Wohnungen

Wohnblock B, Rupert-Wintersteller-Straße 3: 1 selbstständigen Geschäftseinheit, 10 selbstständige Wohnungen

Wohnblock C, Rupert-Wintersteller-Straße 5: 10 selbstständige Wohnungen

Wohnblock D, Rupert-Wintersteller-Straße 7: 10 selbstständige Wohnungen

Wohnblock E, Rupert-Wintersteller-Straße 9: 11 selbstständige Wohnungen

Wohnblock F, Rupert-Wintersteller-Straße 11: 10 selbstständige Wohnungen

Es wird eine gemeinsame Tiefgarage und Außen Stellplätzen errichtet.

ERSCHLIESSUNG

Der Zugang zu den Häusern wird barrierefrei ausgeführt. Die interne Erschließung erfolgt jeweils über das Stiegenhaus bzw. den Aufzug. Die Gebäude verfügen über ein Erdgeschoß, und je drei darüber liegende Geschoße, davon ein Dachgeschoß.

Die Wohnhäuser verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Rupert Wintersteller Straße. Es werden 126 PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage und 20 Außen Stellplätze errichtet.

Die Obergeschoße werden jeweils durch ein zentrales Stiegenhaus mit einem Personenlift erschlossen.

Im Untergeschoss/Tiefgaragengeschoss befindet sich neben den PKW-Abstellplätzen, den Technikräumen, dem Müllraum auch ein Fahrradabstellraum, sowie erwerbbarer Abstellräume.

Es befindet sich ein Kleinkinderspielfeld im Süd-westlichen Bereich der Liegenschaft.

ENTSORGUNG

Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt in das öffentliche Abwassersystem. Die Ableitung der Dach- u. Oberflächenwässer erfolgt in die Versickerung.

HEIZUNG | WARMWASSER

Die Versorgung der Liegenschaft erfolgt über Grundwasserwärmepumpen. Es werden alle Geschoße des Hauses mit Fußbodenheizung versehen.

PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH

Am Dach wird eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage, mit Modulleistungen von 1,8K Wp bis 10 KWp errichtet. Überschüssige Energie wird in das Netz rückgespeist.

ENERGIEEFFIZIENZ

Energieausweis vom Büro Fiby ZT GmbH, Innsbruck

Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz-Faktor lt. Energieausweise vom Ausstellungsdatum 25.09.2023

Energiekennzahl:

Haus A,B,C,D,E,F: HWB Ref,SK= 44 kWh/m²a; fGEE,RK= 0,63

2. Bau- und Ausstattungs- beschreibung

A. Konstruktion

Tragende Struktur: Stahlbeton gem. statischem Erfordernis

AUSSENWÄNDE

Untergeschoss: Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis inkl. Perimeterdämmung entsprechend den technischen Erfordernis; Obergeschoss bis Dachgeschoss: Stahlbeton-wände bzw. Ziegelmauerwerk lt. statischem Erfordernis, Wärmedämmverbundsystem, Außenputz, teilweise vorgehängte Fassadenplatten.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

TRAGEND:

Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis, Vorsatzschale lt. Bauphysik: Gipskarton, gespachtelt.

ZWISCHENWÄNDE

TRAGEND:

Stahlbetonwände/Ziegelwände nach statischem Erfordernis, verputzt oder gespachtelt.

NICHTTRAGEND:

beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt.

DECKEN

Stahlbetondecken entsprechend statischen und bauphysikalischen Erfordernissen, gespachtelt. In den Wohnungen werden lichte Raumhöhen von mind. 2,50 m ausgeführt (ausgenommen Bereiche mit abgehängten Decken, Deckenschürzen, etc.)

FUSSBODENAUFBAU

Schüttung, Trittschalldämmung, Trennlage, Heizestrich, entsprechend bauphysikalischem Erfordernis.

DACHKONSTRUKTION

Stahlbetonkonstruktion als Flachdach bzw. Pultdach ausgeführt. Dachaufbau lt. bauphysikalischem Erfordernis.

BALKON

Sämtliche Balkone sind konstruktiv thermisch getrennt oder entsprechend bauphysikalischen Vorgaben gedämmt.

GELÄNDER:

Glas- Stahl oder Plattenbrüstung -Farbe und Design lt. Vorgabe Architektur. Auf den Balkonen anfallendes Wasser wird gesammelt und abgeleitet.

TERRASSEN

Die Terrassen werden mit Holzlattenrosten hergestellt.

GELÄNDER: Glas- Stahl oder Plattenbrüstung, Farbe und Design nach Architektur Vorgabe.

Auf den Balkonen anfallendes Wasser wird gesammelt und abgeleitet.

B. Ausstattung Allgemeinbereiche

STIEGENHAUS

HAUSEINGANGSTÜREN:

Alu-Portale pulverbeschichtet, Farbe lt. Architektur Vorgabe; Edelstahl-Griffstange außen

BODENBELAG:

Feinsteinzeug samt Sockelleisten lt. Architektur

FUSSABSTREIFER:

Hauszugang außen: Grobabweischer und Gitterrost verzinkt

GELÄNDER:

gemäß Tiroler Bauordnung

BELEUCHTUNG:

laut Plan

KINDERSPIELBEREICH

Entsprechend den Vorgaben der Tiroler Bauordnung wird in den Freibereichen ein Kinderspielfeld mit dazugehöriger Ausstattung hergestellt.

KINDERWAGEN- | FAHRRADABSTELLPLÄTZE

In der Tiefgarage befinden sich die der Kinderwagen- und Fahrradabstellmöglichkeiten. Ebenso gibt es Fahrrad Freistellplätze (lt. Plan).

WÄNDE / DECKEN:

Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten oder abgehängte Decke

BODEN:

Beton beschichtet

MÜLLRAUM

Ein Sammelmüllraum für alle Bewohner befindet sich je Wohnanlage im Erdgeschoß. Der Müllraum wird entsprechend technischer Vorgaben entweder natürlich oder mechanisch belüftet.

GARAGE

PKW Stellplätze in den Untergeschoßen (Mindestbreite 2,50 m).

Die Durchfahrthöhe ist mit 2,10 m begrenzt.

Je Stellplatz gibt es einen Handsender zum Öffnen des Garagentores.

Eine spätere Nachrüstung von Elektroladestationen ist möglich, wobei die maximale Hausanschlussleistung nicht überschritten werden darf.

WÄNDE / DECKEN:

Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten

FAHRBAHN:

asphaltiert, Stellplätze markiert und nummeriert

AUFZUGSANLAGE

Es wird ein barrierefreier Personenaufzug lt. Vorgabe der aktuell gültigen TBO errichtet.

GEGENSPRECHANLAGE

Gegensprechanlage mit Videogegensprechanlage

FEUERLÖSCHER | BESCHRIFTUNG

Feuerlöscher werden an leicht erreichbaren Stellen für die Bekämpfung von Bränden lt. Vorgabe der Behörde montiert.

Beschriftung des Gebäudes, Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.

BRIEFFACHANLAGE

Hausbriefkastenanlage im Schließsystem sperrbar.

SCHLIESSANLAGE | SCHLIESSSYSTEM

EVVA 4KS oder gleichwertig. Jede Wohnung erhält 3 Schlüssel mit den entsprechend zugeteilten Sperrberechtigungen.

C. Technik

HEIZUNG | WARMWASSER

Die Erzeugung der Wärmeenergie erfolgt mittels Grundwasserwärmepumpe zentral mit definierten Übergaben der Wärmeenergie.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Fußbodenheizung. Zonenregulierung mittels Ventilen im Verteiler und Einzelraumregelung in den Aufenthaltsräumen.

Die Zählung erfolgt wohnungsweise getrennt.

TELEFON | DATENNETZ

Eine Versorgungsleitung von der Übergabestation in die jeweilige Wohnung wird vorgesehen.

KABEL-TV

Eine LWL-Versorgungsleitung von der Übergabestation in die jeweilige Wohnung wird vorgesehen.

RAUCHMELDER

Gemäß Tiroler Bauordnung je ein batteriebetriebener, unverbundener, Rauchwarnmelder an der Decke jedes Aufenthaltsraumes und Vorraumes/Ganges sofern dieser nicht bereits von dem Wirkungsradius eines anderen Melders erfasst wird.

D. Ausstattung Wohnung

SONNENSCHUTZ

Bei allen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume erfolgt die Ausstattung eines Sonnenschutzes mit Außenjalousie inkl. Regelung der Jalousien mit Fernbedienung (sofern technisch möglich). Die Ausführung der Jalousien erfolgt lt. einheitlicher Vorgabe bzw. Behördenvorschrift (Farbkonzept). Die nachträgliche Anbringung von Markisen ist ergänzend nach Vorgaben als Sonderwunsch möglich. (lt. Farbkonzept)

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Wohnungseingangstüren WK II, Wohnungsseitig Farbe weiss, Stiegenhausseitige Farbe lt. Architektur, in erforderlicher Klimaklasse (Uw-Gesamt lt. EAW) einbruchhemmend mit Zylinderschloss und Türspion; mit Türanschlag und umlaufender Dichtung; Brandschutz

lt. behördlicher Vorgaben.

INNENTÜREN

Innentüren mit Holzzargen: glatte, weiße Oberfläche, zweiteiliger silberfarbener Edelstahl Beschlag, Modell Dana Strategie oder gleichwertig. Buntbartschloss und Einbohrbänder.

FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Holz-Fenster mit außenseitiger Aluschale, mit 3-fach Isolierverglasung gemäß Bauphysik

FARBE INNEN:

weiß, Farbe außen: lt. Vorgabe Architektur

TERRASSENTÜREN:

Drehkipptüren lt. Plan, Hauptwohnraum mit Hebe-Schiebetüre

INNENFENSTERBANK:

Holzverbundplatte weiß, bei Sanitär gefliest ohne Fensterbank

AUSSENFENSTERBANK:

Alu-Sohlbank, Farbe entsprechend Architektur Vorgabe

Im Dachgeschoß Gang Fenster (RWA) gemäß Bauphysik

FARBE INNEN:

weiß

FARBE AUSSEN:

lt. Vorgabe Architektur

WANDBELÄGE

BAD:

raumhohe Wandverfliesung

WC:

1,20 m hohe Wandverfliesung

Feinsteinzeug, Format 30 x 60 cm liegend im freien Verband verlegt.

Sonstige Wandflächen werden in weißem Farbton mit Dispersionsfarbe gemalt.

FUSSBODENBELÄGE

ALLGEMEINBEREICHE, KELLER, NEBENRÄUME
Beton versiegelt.

STIEGENHAUS, SCHLEUSE, MÜLLRAUM
Feinsteinzeug

KOCHEN – ESSEN – WOHNE, ZIMMER, ANKLEIDE, VR., GANG, AR:
Landhausdielen Eiche, Bodenleiste Eiche, inkl. erforderlicher Abschlussprofile

BAD, WC:
Feinsteinzeug, MARAZZI oder gleichwertig Format 30 x 60 cm, liegend im freien Verband verlegt.

TERRASSE, BALKON:
Erdberührend: Betonplatte im Splittbett bzw. auf Stelzlager verlegt.

KÜCHE

Anschlussmöglichkeit für eine Spüle und einen Geschirrspüler (gemeinsame Zu- und Ableitungen) lt. Installationsplan (ohne Geräte).

Sämtliche Wasser-Zu- und Ableitungen sind in Aufputzausführung hergestellt.

Armaturen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Dunstabzug ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Nur Dunstabzug mit Umluftfunktion möglich!

BAD

WASCHTISCH:
Kartell by Laufen oder gleichwertig, unterbaufähig. Abmessungen lt. Installationsplan, samt Kartell by Laufen Einhand-Waschtischmischer oder gleichwertig.

BADEWANNE SOFERN PLANLICH DARGESTELLT:
Emaillierte Stahlbadewanne, weiß, 170 x 75 cm, Fabrikat: Kaldewei Saniform plus mit Wannenträger; Einhand-Wannen-Batterie für Wandaufbau, Fabrikat: HG Focus.

Handbrausegarnitur Hans Grohe Brauseschlauch 125 cm, Wandbrausehalter.

DUSCHE SOFERN PLANLICH DARGESTELLT:
Kaldewei Typ Superplan mit Wannenträger oder gleichwertig; Brausearmatur: chrom, Fabrikat: HG Focus oder gleichwertig.

Brausegarnitur: Handbrausegarnitur mit Wandstange Fabrikat: HG Focus, 90 cm Stange, mit Seifenhalter.

Duschtrennwände/Duschkabinen nicht im Preis enthalten.

WC

HÄNGE-WC
Traggestell und Unterputzkasten in Modulbauweise, Fabrikat: Huter oder gleichwertig;

Wand-WC: Tiefspüler weiß, Fabrikat: V+B O.novo oder gleichwertig;

WC-Sitz mit Deckel: Kunststoff weiß, abnehmbar, Fabrikat: V+B O.novo oder gleichwertig.

BETÄTIGUNGSPLATTE:
Geberit Sigma 01 oder gleichwertig (weiß)

HANDWASCHBECKEN – SOFERN PLANLICH DARGESTELLT
Fabrikat V+B Verity 45x35 cm weiß oder gleichwertig;
Kaltwasserarmatur: Fabrikat: HG Focus oder gleichwertig.

SANITÄRINSTALLATIONEN

Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan.

Armaturen in Chrom – Sanitärkeramik weiß.

ELEKTROAUSSTATTUNG

Gemäß aktuell gültiger ÖVE-NORM, ausgenommen E8015 Teil 1-3, in den Wohngeschossen als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren, Keller und Tiefgarage auf Putz. Schalterprogramm bei Unterputzausführung einheitlich von einem Hersteller – Farbe: weiss;

Die Fluchtwegbeleuchtung, Allgemeinbereiche, Gänge, Stiegenhäuser etc. werden mit Leuchten in LED-Ausführung ausgestattet.

Die Tiefgarage und Kellerräume werden mit FR-Wannenleuchten in LED-Ausführung ausgestattet und über Bewegungsmelder bzw. Schalter geschaltet

E-Auto-Ladestation: Die zusätzlich bereitzustellende elektrische Leistung seitens des Energieversorgers für den Betrieb von E-Auto-Ladestationen ist nicht Vertragsbestandteil, es wird lediglich die benötigte Leistung für den Betrieb der Wohneinheiten vorgehalten. Falls der Käufer eine Schnellladestation für E-Fahrzeuge in der TG installieren möchte, ist mit dem Energieversorger abzuklären, ob die zusätzliche bereitzustellende Anschlussleistung verfügbar ist und diese separat zu vereinbaren.

Bei den Hauseingängen werden über Bewegungsmelder geschaltete Wandleuchten ausgeführt.

Die Grundausschleuchtung der Außenbereiche erfolgt lt. technischem Erfordernis Anzahl und Situierung der Elektroausstattung in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan.

Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper (3 Fassungen pro Wohnung mit Leuchtmittel) ausgestattet.

Medienverteilung: Ein Medienverteiler pro Wohnung mit der Möglichkeit der Anbindung zur Übergabestation um freie Auswahl zu haben! (Beauftragung an jeweiligen Netzbetreiber muss durch den künftigen Eigentümer erfolgen!)

WOHNRAUMLÜFTUNG

Sämtliche Wohnräume werden mit kontrollierter Wohnraumbelüftung ausgeführt. Dabei wird die gefilterte Frischluft in Wohnräume eingebracht und die verbrauchte wärmere Abluft über Scheindeckenkanäle in Sanitäreinrichtungen und/ oder Küchen wieder abgesaugt.

TERRASSE / BALKON (WASSERANSCHLUSS)

Je 1 frostsicherer Kaltwasseranschluss an der Fassade gemäß Plan bei den Wohneinheiten.

KELLERABTEIL / LAGER

Die Abtrennung der Abteile erfolgt durch offene Systemwände aus verzinkten Stahlprofilen. Türen mit Türdrücker sperrbar im Schließsystem.

WÄNDE / DECKEN

Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten

BODEN:

Verbundestrich oder Stahlbeton versiegelt

KAMIN

Teilweise sind Kaminanschlüsse in den Wohnungen im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss laut planlicher Darstellung vorhanden.

3. Allgemeine Hinweise

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den sonstigen Unterlagen im Kaufvertrag Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gelten die Unterlagen in der festgelegten Reihenfolge gemäß Kaufvertrag.

Die äußere Gestaltung hinsichtlich Farben und Materialien aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie der Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung des Architekten mit der Behörde.

Die m² Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Koten entsprechend zu prüfen.

Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maß-genau dargestellt und definieren nur die Lage. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände, wie Möbel, Küche etc. sind lediglich beispielhaft. Ein Anspruch des Erwerbers auf die dargestellte Einrichtung besteht nicht, die Wohnung wird ohne Einrichtung übergeben.

Allfällige auf Webseiten, Broschüren oder durch Modelle vorgenommene Visualisierungen haben nur Beispielcharakter und begründen daher keinen Rechtsanspruch auf bestimmte Eigenschaften.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind bei Beauftragung im Voraus zu entrichten.

Bis zur Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Zeitgerecht vor Fertigstellung wird nach Absprache ein Termin für Naturmaßaufnahme ermöglicht.

12.01.2026

UNSER BÜRO IN TIROL

NEURAUT 1, 6170 ZIRL

+43 5238 538 73-6021

TIROL.IMMO@SWIETELSKY.AT

