



**WINTERSTELLER**  
KIRCHDORF **ACHEN** KITZBÜHEL

**Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung**

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

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 (OPTIONAL)             | 6  |
|    | Wohnungseingangstür                 | 6  |
|    | Innentüren                          | 6  |
|    | Fenster- und Terrassentüren         | 7  |
|    | Wandbeläge                          | 7  |
|    | Fussbodenbeläge                     | 8  |
|    | Küche                               | 8  |
|    | Bad                                 | 8  |
|    | WC                                  | 8  |
|    | Sanitärinstallationen               | 8  |
|    | Elektroausstattung                  | 8  |
|    | Wohnraumlüftung OPTIONAL            | 9  |
|    | Terrasse / Balkon (Wasseranschluss) | 9  |
|    | Kellerabteil / Lager                | 9  |
|    | Kamin OPTIONAL                      | 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 folgenden Modulleistung errichtet:

Haus A, B, D, E, F: 13,61KWp | Haus C: 14,62 KWp

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 Ausstattungsbeschreibung

### 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/Ziegelwände nach 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. Die Balkone werden mit Holzlatenroste hergestellt.

##### GELÄNDER:

Stahl oder Plattenbrüstung -Farbe und Design lt. Vorgabe Architektur. Auf den Balkonen anfallendes Wasser tropft ab.

#### TERRASSEN

---

Die Terrassen im Erdgeschoss werden mit Plattenbeläge ausgeführt.

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

## B. Ausstattung Allgemeinbereiche

### STIEGENHAUS

---

#### HAUSEINGANGSTÜREN:

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

#### BODENBELAG:

Fliesen samt Sockelleisten aus Fliesen geschnitten lt. Architektur

#### FUSSABSTREIFER:

Hauszugang außen: Grobabstreifer und Gitterrost verzinkt

#### GELÄNDER:

gemäß Tiroler Bauordnung

#### BELEUCHTUNG:

laut Plan

### KINDERSPIELBEREICH

---

Entsprechend den Vorgaben der Tiroler Bauordnung wird in den Freibereichen ein Kinderspielplatz 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 versiegelt

### 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 Durchfahrtshöhe 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:

beschichtet, Stellplätze markiert und nummeriert

### AUFZUGSANLAGE

---

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

### GEGENSPRECHANLAGE

---

Klingeltableau mit Gegensprechanlage im Eingangsbereich und Innensprechstelle in den Wohnungen

### 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 einem Aufenthaltsräumen.

Die Zählung erfolgt wohnungsweise getrennt.

#### TELEFON | DATENNETZ

---

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

#### KABEL-TV

---

Eine 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 (OPTIONAL)

---

Optional und sofern technisch möglich, werden Fenster und Fenstertüren mit einem Sonnenschutz inkl. Regelung mit Fernbedienung ausgeführt. 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

---

Kunststofffenster, mit 3-fach Isolierverglasung gemäß Bauphysik

FARBE INNEN:

weiß, Farbe außen: lt. Vorgabe Architektur

TERRASSENTÜREN:

Drehkipptüren

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:

Wandverfliesung raumhoch im Bereich der Installationen, Restflächen mit Sockel 6cm

WC:

1,20 m hohe Wandverfliesung

Fliesen, 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 – WOHNEN, ZIMMER, ANKLEIDE, VR., GANG, ABSTELLRAUM:  
Weizer Pro 500s oder vergleichbares, Bodenleiste Eiche, inkl. erforderlicher Abschlussprofile

BAD, WC:  
Fliesen, Format 30 x 60 cm, liegend im freien Verband verlegt. Sockel aus Fliesen geschnitten.

TERRASSE, BALKON:  
Erdberührend: Betonplatte im Splittbett bzw. auf Stelzlagern 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 Grundausschaltung 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 Hybridverteiler 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 OPTIONAL

---

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

#### TERRASSE / BALKON (WASSERANSCHLUSS)

---

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

#### KELLERABTEIL / LAGER

---

Die Abtrennung der Abteile erfolgt durch offene Systemwände aus verzinkten Stahl- oder Holzprofilen. Türen mit Türdrücker sperrbar im Schließsystem.

WÄNDE / DECKEN

Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten

BODEN:

Verbundestrich oder Stahlbeton versiegelt

#### KAMIN OPTIONAL

---

Optional und sofern technisch möglich werden Kaminanschlüsse in den Wohnungen im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss ausgeführt.

### 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 m<sup>2</sup> 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

---

