



auer & steiner
W O H N B A U G M B H

KI.GA.TR.

WOHNBAUPROJEKT TRINS
KIRCHGASSER

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

8 Eigentumswohnungen, 6152 Trins, Trins 34, GP .402

VERKAUF

Sandrina Kopp

m: +43 664 13 37 211

m: office@immobilien-kopp.at

Immobilien
 **Kopp**

P R O J E K T
K I . G A . T R .

25/26



Ansichten & Projektbeschreibung



KI.GA.TR.

WOHNBAUPROJEKT TRINS KIRCHGASSER

Im Dorfzentrum von Trins entsteht ein besonderes Wohnbauprojekt. In sonniger Lage mit guter Aussicht errichtet die Firma Auer & Steiner Wohnbau GmbH ein Wohnprojekt mit 8 Eigentumswohnungen in optimaler Westausrichtung. Der moderne Charakter fügt sich harmonisch in die Umgebung des Dorfzentrums der Gemeinde Trins ein.



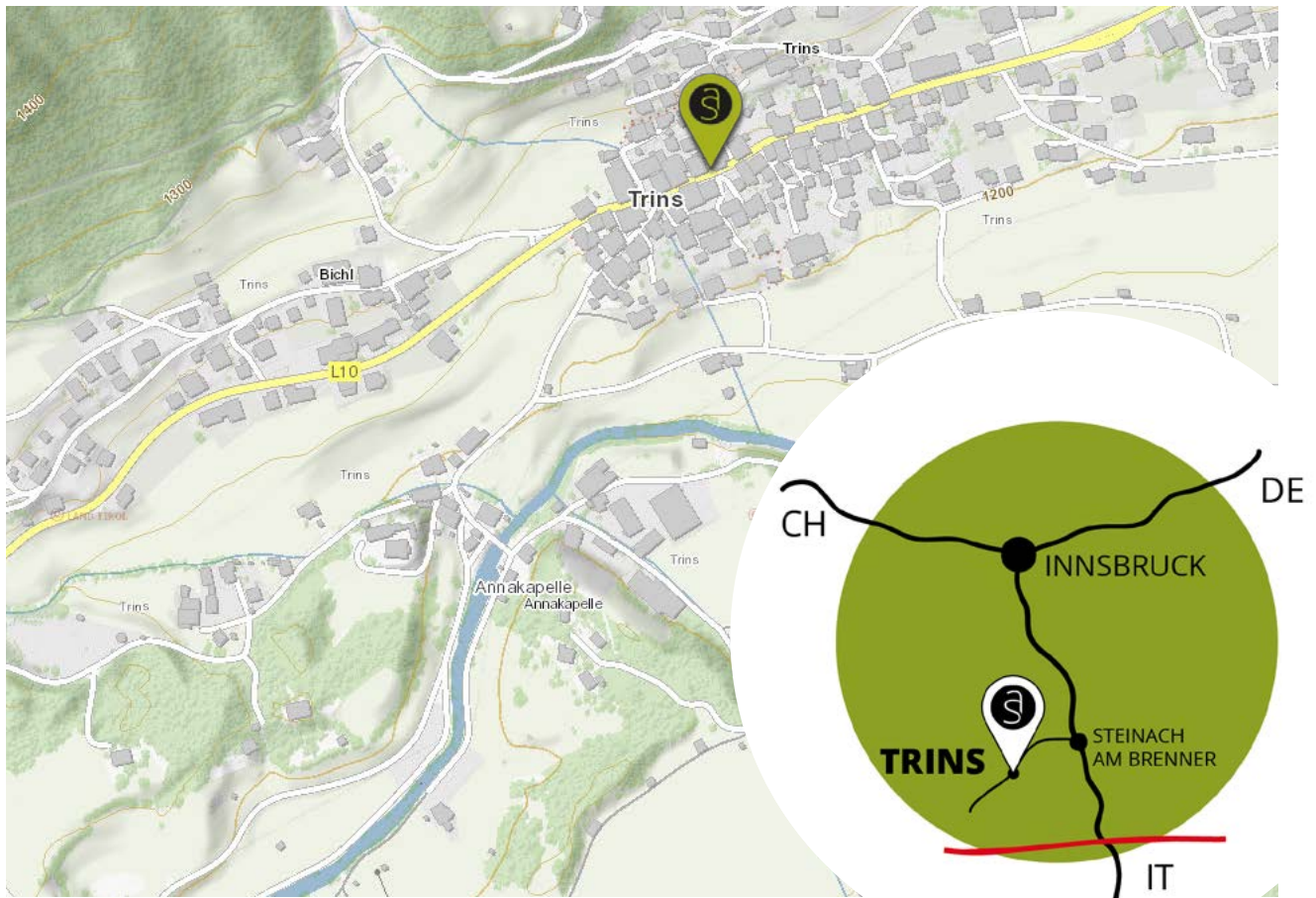
Das Projekt bietet im Erdgeschoss eine 2- und eine 4-Zimmerwohnung mit Terrassen. Im Obergeschoß sowie im Dachgeschoß werden je eine 2-, eine 3- und eine 4-Zimmerwohnung mit entsprechenden Balkonen errichtet. Im Erdgeschoß sind außerdem noch ein Müllraum, ein Technikraum sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum. Im Untergeschoß befinden sich die Autoabstellplätze. Die Erschließung der Stockwerke erfolgt über ein innenliegendes Stiegenhaus mit Lift. Die Zufahrt bzw. der Zugang erfolgt über die Landesstraße.



Standortbeschreibung

STANDORTBESCHREIBUNG

Die Gemeinde Trins besticht durch ihre atemberaubende Aussicht auf die umliegende Bergwelt. Trins ist mitten im Wander- und Naturparadies Gschnitztal. Skilifte, Rodelbahnen, ein Eislaufplatz und über 40 km Langlaufloipen befinden sich direkt vor der Haustür bzw. in unmittelbarer Nähe. Entsprechende Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Kindergarten, Volks- und Hauptschule findet man direkt im Ort bzw. im nahegelegenen Steinach. Zudem verfügt Trins über eine perfekte Anbindung an den Nahverkehr. Das Wohnbauprojekt befindet sich auf der Sonnenseite von Trins mit Blick auf Schloss Schneeberg.



GRUNDSTÜCK

Grundparzelle Nr. GP .402
Trins 34, 6152 Trins
Grundstücksfläche 456 m²

TECHNIK & BESONDERHEITEN

- Ein Baukörper mit insgesamt 8 Eigentumswohnungen
- Optimale Westorientierung
- Eigene Tiefgarage
- Erschließung über ein innenliegendes Stiegenhaus mit Lift
- Großzügige Terrassen und Balkone
- Helle, modern gestaltete Wohnungen, geplant nach aktuellen Wohnbedürfnissen
- Geringe Betriebskosten durch Energiesparauslegung
- Luftwärmepumpenheizung
- Wärmeverteilung über Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Dezentrale Warmwasserbereitung mittels Elektroboiler in den Wohnungen
- Komfortlüftungsanlage
- Photovoltaikanlage als Unterstützung für den Allgemeinstrom
- Hoher Qualitätsstandard durch Massivbauweise in besonderem Hinblick auf Wohnraumklima, Wärme- und Schallschutz
- 3-Scheiben-Isolierverglasungen

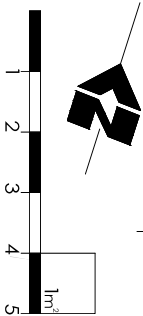
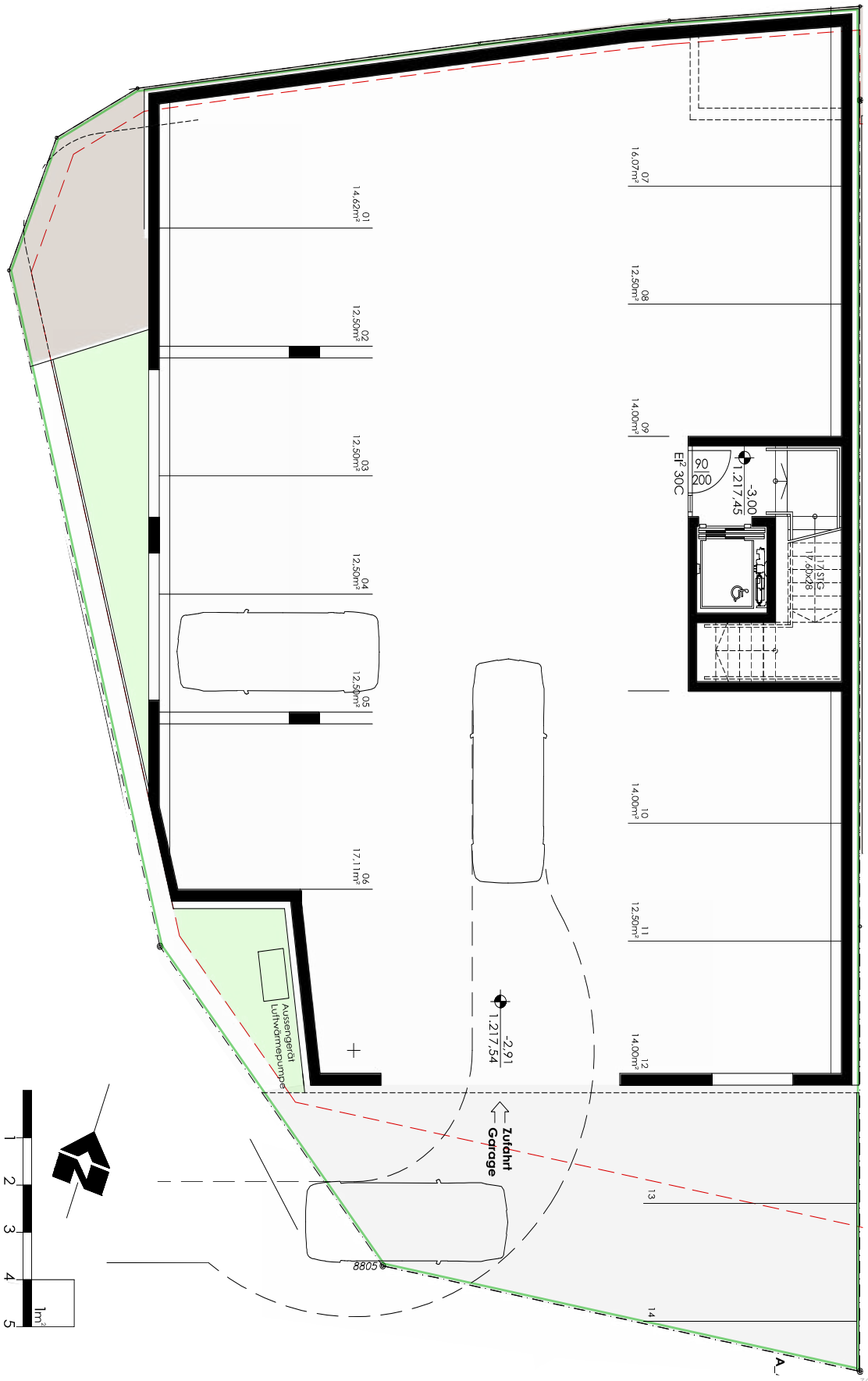
HEIZWÄRMEBEDARF

Die Berechnung des Heizwärmebedarfes ist nach den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung i.d.g.F. erstellt worden.

$HWB_{Ref, SK} 42$ - Klasse B, $f_{GEE, SK} 0,50$ - Klasse A++



UNTERGESCHOSS



ÜBERSICHT
Untergeschoss





OBERGESCHOSS



ÜBERSICHT
Obergeschoss

DACHGESCHOSS





TOP 05

4 Zimmer Obergeschoss

FLÄCHEN, ZUBEHÖR,
PREIS, GRUNDRISS



FLÄCHEN

WOHNNUTZFLÄCHE 92,57 m²

BALKON 8,24 m²

ZUBEHÖR

STELLPLATZ TG AAP 05

STELLPLATZ TG (optional) AAP 06

RAUMFLÄCHEN

WOHNEN 30,75 m²

ZIMMER 16,16 m²

ZIMMER 12,93 m²

ZIMMER 12,93 m²

BAD 5,10 m²

WC 2,32 m²

ABSTELLRAUM 3,28 m²

DIELE 9,10 m²

KAUFPREIS

€ 430.683,00

STELLPLATZ TG
(pro Stellplatz)

€ 34.957,50

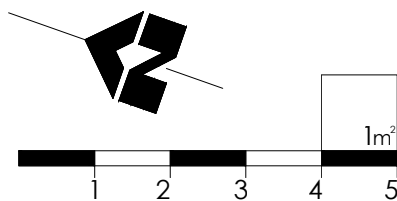
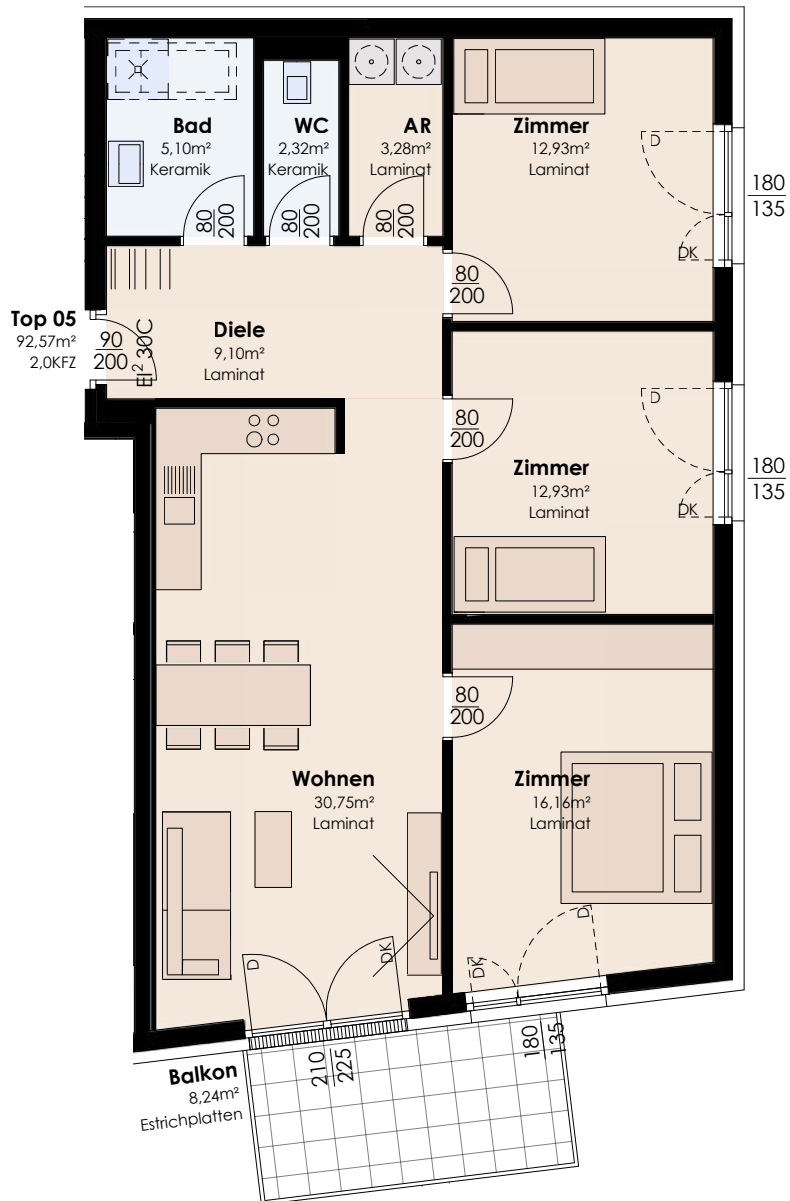
Wohnbauförderungsdarlehen möglich!

Im Kaufpreis nicht enthalten:

Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuchseintragung 1,1%, Vertragserrichtung 1,8 % zzgl. Mwst, etwaige Barauslagen, Eintragung allfälliger Pfandrechte 1,2%, eventuelle Maklerprovision 3% zzgl. Mwst
Alle Preise berufen sich immer auf die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung und deren Textierung.

TOP 05

4 Zimmer Obergeschoss





Allgemeine Einrichtungen Erschließung - Gärten



ALLGEMEIN

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der Südseite. Der Hauptzugang erfolgt von der Landesstraße L10 im nördlichen Bereich im Erdgeschoß.

UNTERGESCHOSS/ TIEFGARAGE

Im Untergeschoß wird eine teilweise offene Tiefgarage mit zugeordneten Parkplätzen errichtet. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über ein innenliegendes Stiegenhaus mit einem Lift.

ALLG. BEREICH

Der Technikraum/Heizraum, Hauptsicherungskästen mit zugeordneten Stromzählern, Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum werden im Erdgeschoss errichtet.

ZUGANG/ZUFAHRT

Die Hauptzugänge werden asphaltiert oder mit Betonplatten/Pflaster ausgeführt.

STIEGENHAUS/ERSCHL.

Innenliegender Treppenaufgang mit Lift.

MÜLL-/ FAHRRADRAUM

Diese Räume werden im Erdgeschoß errichtet. Im Müllraum können die Restmüllsammelbehälter aufgestellt werden.

BRIEFKÄSTEN

Es wird im Hauptzugangsbereich eine Briefkastenanlage, mit Wohnungsschlüssel sperrbar, errichtet.

SICHTSCHUTZ

Es wird kein Sichtschutz errichtet.

SCHMUTZ-/REGEN-/ OBERFLÄCHENWÄSSER

Schmutzwässer werden an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Regen- und Oberflächenwässer werden nach Möglichkeit auf eigenem Grund versickert oder an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird am öffentlichen Gemeindenetz angeschlossen.

STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung wird an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

TELEFON/INTERNET/TV

Hausinterne Verkabelung bis in den Technikraum. Eine entsprechende Anschlussleitung an das Netz eines Anbieters wird in den Technikraum verlegt. Die Telefon bzw. Internetversorgung erfolgt auf eigenen Antrag des Käufers. Der Anschluss an das örtliche Netz ist nicht Leistungsumfang des Bauträgers.



Technische Übersicht bzw. Ausstattung



BAUWEISE	Tragende Bauteile in Massivbauweise in Stahlbeton oder Ziegel, je nach statischen Erfordernissen.
FASSADE	Fassadenverbundsystem EPS-F, Stärke lt. Energieausweis.
WOHNUNGSTRENNWÄNDE	Betonwand mit einer Vorsatzschale, doppelt beplankt für optimale Schalldämmung.
NICHTTRAGENDE WÄNDE	Trockenbauständerwände beidseitig doppelt beplankt.
DACHKONSTRUKTION	Satteldach in Stahlbeton, Warmdachausführung, Dämmstärke lt. Energieausweis, Untersicht in den Wohnungen gespachtelt, Dachdeckung aus Bitumen.
ESTRICH	Schwimmender Estrich mit angepasster Wärme- und Trittschallisolierung.
TERRASSEN/BALKONE	Die Terrassen-/Balkonbrüstungen werden mit verzinktem Stabgeländer ausgeführt.
FENSTER/BALKONTÜREN	Kunststofffenster innen u. außen weiß mit 3-Scheibenisolierverglasung; teilweise als Fix-Dreh- oder Drehkipplügel ausgeführt.
FENSTERBÄNKE	Außenfensterbänke Aluminium beschichtet; Innenfensterbretter Holzwerkstoff weiß beschichtet.
SONNENSCHUTZ	Der Sonnenschutz inkl. erforderlichem Zubehör kann nach der Wohnungsübergabe vom Käufer selbst angebracht werden - dieser ist nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Hierzu wird eine Nische bzw. eine Stockaufdoppelung bei den Fenstern vorgesehen.
WOHNUNGSEINGANGSTÜR	Massive Vollbautüre in weiß matt lackiert mit Spion und Namensschild, 3-fach Verriegelung, außen Langschild mit Knopf und innen Langschild mit Drücker.
INNENTÜREN	Vollbautürblätter (Röhrenspan) mit Holzwerkstofftürzargen in weiß matt lackiert inkl. Metalldrückergarnitur. Sämtliche Innentüren werden als Streiftüren ausgeführt.

ÖFFENTLICHE BEREICHE

GEHWEGE/ZUFAHRT/ AUTOABSTELLPLÄTZE:	Der Hauptzugang und die Zufahr werden asphaltiert, die Tiefgarage wird asphaltiert oder mit einer Epoxidharzbeschichtung ausgeführt.
--	--



INTERIOR

BODENBEL. WOHNUNGEN

Wohn/Essbereich, Küche, Zimmer, Gang, Vorraum, Abstellraum: Laminat Eichenoptik. Bad, WC: Feinsteinzeugfliesen im Format ca. 30x30cm in grau. Terrassen: Betonplatten grau schwimmend mit Fuge verlegt. Bei allen Terrassen wird zwischen Terrassenplatten und Fassade ein Kiesstreifen von 5 bis 10cm ausgeführt.

WANDOBERFLÄCHEN

Alle Wohnräume werden verputzt - Glättputz, die Trockenbauwände werden gespachtelt. Die Wandflächen in den Bädern werden bis ca. Türstockhöhe gefliest. Die Wandflächen in den WC's werden in Teilbereichen, bei WC und Waschbecken, auf ca. 1,2m Höhe verfliesen. Die restlichen Flächen werden verputzt bzw. gespachtelt. Verputzte und gespachtelte Flächen werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Wandfliesen: glasierte weiße Kermaikfliese im Format ca. 20x40cm. Die Wandoberflächen im Untergeschoss bleiben in Beton unbehandelt.

DECKENOberFLÄCHEN

Alle Decken in den Wohnräumen werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Decken im Untergeschoss, der Tiefgarage und der Terrassen bleiben in Beton - bzw. Dämmungsuntersicht unbehandelt.

BODENBELÄGE ALLGEMEIN

Technik, Müll- und Fahrradabstellraum: Betonoberfläche mit einem „Staubanstrich“; Stiegenhaus: Feinsteinzeugfliesen im Format ca. 30x30cm in grau.

LUFT & WASSER

HEIZUNG / WARMWASSER

Die Wohnanlage wird über eine zentrale Heizungsanlage beheizt. Heizungssystem: Luftwärmepumpe. In jeder Wohnung befindet sich eine Heizungsverteilerunterstation in welcher die Wärmeverteilung für die Fußbodenheizung in den Wohnungen und der Wärmemengenzähler untergebracht sind. Weiters wird ein Mengenzähler für Kaltwasser je Wohnung installiert. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt über einen zentralen Raumthermostat und der Möglichkeit der manuellen Einzelsteuerung der Heizkreise über die Durchflussmengen. Für das Warmwasser wird in jeder Wohnung ein elektrischer Warmwasserboiler im Abstellraum ausgeführt.

LÜFTUNG

Es wird eine Komfort Wohnraumlüftung installiert.

Hinweis: Küchendunsthauben sind in Bedacht auf die Nachbarwohnungen und der Bauphysik ausschließlich als Umlufthauben auszuführen. Die Tiefgarage wird natürlich über Wandöffnungen oder Lüftungsrohre querentlüftet.

PHOTOVOLTAIKANLAGE

Am Hauptdach wird eine Photovoltaikanlage mit ca. 17kWp in Ost-/Westausrichtung montiert. Der produzierte Strom wird für den Allgemeinbereich verwendet.

Elektroinstallationen





WOHNUNG

TERRASSEN

1 Wandlichtauslass

VORRAUM/GANG

2 Wechselschalter

1 Deckenlichtauslass, ab 3m Ganglänge 2 Deckenlichtauslässe

1 Steckdose

1 Türsprechanlage inkl. Türöffner

1 Vorbereitung für Telefonanschluss

BAD

1 Lichtschalter

1 Deckenlichtauslass

1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte

1 Doppelsteckdose beim Waschbecken

WC

1 Lichtschalter

1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte

1 Steckdose beim Waschbecken

WOHNEN/ESSEN

1 Lichtschalter

1 Lichtschalter für Terrassen/Balkonbeleuchtung

2 Deckenlichtauslässe

5 Steckdosen

1 TV Anschlussdose

KOCHEN

1 Lichtschalter

1 Wandlichtauslass für indirekte Beleuchtung

1 Deckenlichtauslass

1 Doppelsteckdose im Arbeitsplattenbereich

1 Steckdose für den Kühlschrank

1 Steckdose für den Geschirrspüler

1 Steckdose für den Dunstabzug

1 Steckdose für den Dampfgarer oder die Mikrowelle

1 Backrohranschlussdose

1 Kochfeldanschlussdose

ABSTELLRAUM

1 Lichtschalter

1 Deckenlichtauslass

1 Stromanschluss für Warmwasserboiler

1 Steckdose für die Waschmaschine und Trockner

2 Steckdosen

ZIMMER

1 Lichtschalter

1 Deckenlichtauslass

4 Steckdosen

SCHLAFZIMMER

3 Wechsellichtschalter
1 Deckenlichtauslass
3 Steckdosen
1 TV Anschlussdose

FENSTER

je Fenster wird eine Stromzuleitung für Raffstore/Rollo vorgesehen

ALLGEMEIN**TECHNIKRAUM**

Allgemeinbeleuchtung Leuchtstoffröhren
1 Lichtschalter
1 Allgemeinsteckdose beim Hauptzugang
1 Starkstromsteckdose

**FAHRRAD-/
KINDERWAGENRAUM**

Allgemeinbeleuchtung Leuchtstoffröhren
1 Allgemeinsteckdose beim Hauptzugang
1 Bewegungsmelder

STIEGENAUFGANG

Decken-/Wandlampen über Bewegungsmelder
Fluchtwegbeleuchtung lt. Vorschrift

TIEFGARAGE

Leuchtstoffröhren über Bewegungsmelder
Fluchtwegbeleuchtung lt. Vorschrift
1 Allgemeinsteckdose beim Zugang

AUSSENBELEUCHTUNG

Beleuchtung Zugangsweg/Zufahrtsweg mittels Pollerleuchten, Wandlampen oder Einbauspots in Betonbauteilen.
Diese Beleuchtung wird über eine Zeitschaltuhr bzw. Bewegungsmelder gesteuert.

HINWEIS

Deckeneinbauspots sind generell nicht erlaubt.

Unterverteilerkästen sind in den Wohnungen jeweils im Vorraum oder Abstellraum. Die vorgeschriebenen Rauchmelder werden mit Batterien betrieben und an den Decken montiert. Fluchtwegbeleuchtung lt. Vorschrift durch Behörde.



Sanitärinstallationen



WC

1 WC inkl. Deckel weiß, inkl. Unterputzspülkasten mit Zweimengenspülung
1 Keramikhandwaschbecken klein inkl. Einhebelmischer Chrom

BAD

1 Keramikwaschbecken ca. 65x50cm inkl. Einhebelmischer Chrom
1 flache Duschwanne 90x75cm aus Marbond, inkl. Einhebelmischer und Duschset bestehend aus Duschstange, Schlauch und Brausekopf;
Duschtrennwände sind nicht enthalten.

ABSTELLRAUM

Anschlussmöglichkeit Kaltwasser und Abfluss für eine Waschmaschine; Boiler für die dezentrale Wasserversorgung.

KÜCHE

Anschlussmöglichkeit Kalt- und Warmwasser für Becken
Anschlussmöglichkeit Kaltwasser für Geschirrschüler
Anschlussmöglichkeit für Abwasser Becken und Geschirrspüler
Die Kücheninstallationen werden Aufputz ausgeführt

Produktlinien Armaturen von Concept 200 by Ideal Standard, Brausegarnituren von Concept 200 by Hansa, Waschtisch, WC und Wannen von Concept 200 by Vitras oder ähnlich.


ALLGEMEIN
TECHNIKRAUM

1 Waschbecken mit Kaltwasseranschluss



Allgemeines Sonderwünsche Kaufpreis



Die planliche Darstellung der Häuser gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. der Preisliste. Maßgebend für die Errichtung ist die vorstehende Textierung. Abweichungen von den Verkaufsplänen zu dieser Beschreibung, die keine Wertminderung der Wohneinheit und des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Baubehörde erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände stellen Einrichtungsvorschläge dar und sind in den Preisen nicht inbegriffen.

Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumasse und berücksichtigen nicht weitere Beläge wie Putz, Fliesen und sonstige Beläge. Geringfügige Änderungen der Maße und Flächen bleiben vorbehalten und können sich ergeben, wenn diesbezüglich behördliche Vorschriften und Empfehlungen ergehen oder aus technischen Gründen notwendig werden. Für Möblierungen sind Naturmaße zu nehmen.

Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre ab dem Tag der Übergabe der Wohneinheiten. Sämtliche Anschluss-, Übergangs- und Dehnfugen sind Wartungsfugen und sind nicht Bestandteil einer Gewährleistung.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht dem heutigen Stand der Technik. Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziffer 3 KSchG, weil geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Konsumenten zumutbar, vorgenommen.

Abweichungen vom Planmaß werden bis +/- 3 % (§ 3 Abs. 2 Ziffer 1 WEG Wohnungsrechts-Änderungsgesetzes) beiderseits toleriert.

SONDERWÜNSCHE

Die Fa. Auer & Steiner Wohnbau GmbH ermöglicht den Käufern Änderungswünsche für Raumaufteilung und Zwischenwände, soweit diese keine bautechnischen bzw. terminlichen Probleme hervorrufen. Diese Änderungswünsche sind schriftlich und rechtzeitig mit dem Bauträger zu vereinbaren. Die Abrechnung der Änderungswünsche erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.

Direkt vereinbarte Sonderwünsche können bei Ausführung durch die vom Bauträger namhaft gemachten Firmen, nach terminlicher und technischer Abstimmung mit dem Bauträger, vor Übergabe der Wohneinheit durchgeführt werden.

Vertragsbestandteil zwischen Käufer und Verkäufer bleibt immer die Ausstattung laut dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. ergänzende Änderungen welche im Kaufvertrag vereinbart werden..

KAUFPREIS

Der Kaufpreis beinhaltet die Herstellung der schlüsselfertigen Wohnung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkl. einem oder der zugeordneten Autoabstellplätze und einem Kellerabteil. Die angeführten Wohnungspreise sind Preise für „Selbstwohner“. Anlegerpreise können auf Nachfrage berechnet und angeboten werden.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind sämtliche Nebenkosten wie z.B. die Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragsgebühr, die Kosten und Gebühren für die Erstellung und Abwicklung des Kaufvertrages und dessen Verbücherung, Kosten für Bankgarantien, Beglaubigungsgebühren, welche vom Käufer zu tragen sind. Im Kaufpreis sind Provisionskosten von Maklern nicht enthalten.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Käufer



KI.GA.TR.

WOHNBAUPROJEKT TRINS KIRCHGASSER

*„An den schönsten Plätzen Tirols, verwirklichen wir
neue Projekte im Bereich Wohnungseigentum.“*

BERATUNG



Bmstr. DI (FH)
bernhard auer

m: + 43 664 30 03 727
m: auer@auer-steiner-wohnbau.gmbh



Bmstr. DI (FH)
christian steiner

t: + 43 512 302540
m: steiner@auer-steiner-wohnbau.gmbh

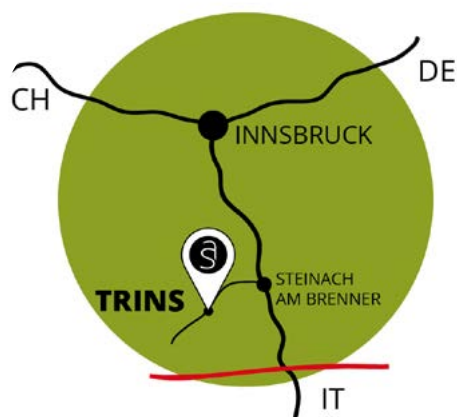
www.auer-steiner-wohnbau.gmbh
Trins 83 | 6152 Trins Tirol | Österreich

VERKAUF



sandrina kopp

m: + 43 664 13 37 211
m: office@immobilien-kopp.at



PROJEKTSTANDORT

Trins 34
6152 Trins | Tirol



auer & steiner
WOHNBAU GMBH

P R O J E K T
K I . G A . T R .

25/26