



## PROJEKT TORRI DEL BENACO / ALBISANO - GARDASEE

### BESCHREIBUNG DER ARBEITEN

#### **ANMERKUNGEN**

Dieses technische Leistungsbuch beschreibt die Entstehung des gesamten Gebäudekomplexes und der verschiedenen Wohneinheiten. Es gibt den Käufern Auskunft über die Struktur, die Anlagen und die Feinbearbeitung der zum Verkauf angebotenen Wohnungen. Die beschriebenen Lösungsvorschläge sind nicht bindend und können von der Bauleitung (BL) durch gleichwertige Produkte ersetzt werden, sofern die Qualität gewährleistet bleibt. Die Struktur und die Feinbearbeitung werden fachgerecht unter Einsatz hochwertiger Materialien und geeigneter Geräte gefertigt. Etwaige von den jeweiligen Besitzern angeforderte individuelle Ausführungen werden in diesem Dokument nicht angeführt.

#### **DURCH DEN VERKÄUFER GELIEFERTE DIENSTLEISTUNGEN**

Der Verkäufer verpflichtet sich zur Bereitstellung der Wohneinheiten, wobei im Verkaufspreis folgende Aufwendungen enthalten sind:

- die primären und sekundären Erschließungskosten innerhalb der Bauparzelle
- die Spesen für deren Planung, die Bauleitung, die Statikberechnungen, die Abnahmeprüfungen der Gebäude, die Katastereintragung der einzelnen Wohneinheiten,
- die Spesen für alle für den Anschluss an öffentliche Versorgungsnetze notwendigen Bauarbeiten.

#### **KOSTEN ZU LASTEN DER KÄUFER**

Zu Lasten der Käufer gehen die ENEL-, ENIA-AGAC- und TELECOM-Anschlüsse sowie sämtliche derzeit nicht vorhersehbare Steuern bzw. Aufwendungen.

#### **AUSHUBARBEITEN, GRÜNDUNGEN, AUFFÜLLUNG**

Die Aushubarbeiten werden laut den Plänen und den Vorgaben der BL maschinell durchgeführt. Unterhalb der Fundamente wird eine Magerbetonschicht mit mindestens 10 cm Stärke eingebaut, auf dieser wird anschließend die Fundamentplatte montiert. Nach Erstellung vom Kellergeschoß wird der gesamte Außenbereich zum Erdreich hin ordnungsgemäß abgedichtet und mit Drainagematerial aufgefüllt. Dabei wird teilweise auch das Aushubmaterial verwendet. Das Hinterfüllen erfolgt durch ein fachgerechtes Verdichten unter Einhaltung aller Angaben der Bauleitung. Eine Membran aus wasserdurchlässigem Polypropylen-Vliesstoffes wird oberhalb der eingebauten Drainage montiert und gewährleistet ein Abfließen des ev. auftretenden Grundwasser. Die Drainage dient damit als Schutz des neu errichteten Mauerwerks.

## **STRUKTUREN**

Die Fundamente, die tragenden Strukturen, die Außenwände, die Treppenräume, die Decken, der Aufzugsschacht und die Treppenabsätze werden aus Stahlbeton und mittels im Mauerwerk integrierter Stahlpfähle vor Ort gefertigt. Sämtliche Stahlbetonstrukturen, sowie die Decken aus Vollbeton werden gemäß dem Ausführungsprojekt errichtet. Dabei gelten die Normen im Bereich erdbebensicheres Bauen (Ministerialdekret 14/01/2008 – Technische Normen für Bauten, Gesetz Nr. 1086 von 1971 und Rundschreiben Nr. 617 von 2009) für das Gebiet, in dem die Immobilie errichtet werden soll, sowie die Angaben der geologisch-geotechnischen Untersuchung.

## **DACHABDECKUNG, TRAUFIN UND SPENGLERARBEITEN**

Die Dachdecke wird aus Hohlblockstein gefertigt und hat samt Verbunddecke aus Stahlbeton eine Stärke von 28 cm; ferner ist sie mit einem elektrogeschweißten Gitter bewehrt und so bemessen, dass sie neben dem Eigengewicht einer Gesamtlast von 500 kg/ m<sup>2</sup> aus Dauer- und Nutzlast standhält. Für die Isolierung der Abdeckung kommen eine Dampfschutzfolie und eine XPS Dämmplatte mit 12 cm Stärke sowie eine Betonummantelung für die Lastverteilung zum Einsatz. Letztere ist durch eine zweilagige Bitumenabdichtung oder eine 1,2 mm starke PVC-Plane geschützt. Die Dachterrasse wird gemäß den Architektenplänen schwimmend mit einem Belag aus Stein (Natursteinplatten oder Fliesen mit 1,5 cm Stärke) und Holz oder Fliesen für den zum See hin ausgerichteten Terrassenteil verlegt. Das Dach wird mit Abdeckungen, Kehlen sowie sämtlich erforderlichen Spenglerarbeiten einschließlich des Randbereichs der Entlüftungskamine gefertigt; die Abdeckungen werden mit nach UNI EN 795 zertifizierten Sicherheitshaken versehen, die mittels eines stählernen Absturzicherungssystems zur Durchführung der standardmäßigen Instandhaltungsarbeiten verbunden werden.

## **AUSSENWÄNDE**

Die Außenwände werden aus Stahlbeton in Sichtbauweise mit Sandoptik (Erdgeschoss) und Glanzeffekt (erster Stock) oder als verputztes Isospan-Mauerwerk vor Ort gefertigt. Dem Beton werden Zusatzmittel beigemischt, um Risse oder Spalten an den Oberflächen zu vermeiden. Gemäß den durchgeführten gesetzlich vorgesehenen Untersuchungen hinsichtlich Wärme- und Feuchtigkeitsschutz sind im Inneren folgende Schichten vorgesehen: eine 8 cm starke EPS Dämmschicht wie Neopor BASF, eine Schalldämmplatte aus Polyesterfaser wie TOPSILENTEco Index mit 5 cm Stärke, ein 2 cm breiter Zwischenraum, eine 10 cm starke Vorsatzschale aus zweilagigem Gipskarton sowie eine Beschichtung.

## **TRENNWÄNDE, ZWISCHENWÄNDE UND GIPSKARTONPLATTEN**

Trennwände zwischen den Wohneinheiten

Die Trennwände zwischen den einzelnen Wohneinheiten werden in Trockenbauweise gefertigt, wobei eine Wand aus einer 10 cm starken, zweifachen Gipskartonplatte zum Einsatz kommt. Die Trennwand wird innen mit Steinwolle gedämmt und mit einer einfachen Gipskartonplatte geschlossen. Es kann auch ein Isospan-Mauerwerk oder verputzten Ziegeln geschlossen wird. Zwischen den beiden Wänden ist ein Zwischenraum mit einer Schalldämmplatte aus Polyesterfaser

wie TOPSILENTEco Index mit 5 cm Stärke vorgesehen, der den Auflagen laut Ministerialdekret 14/01/2008 (Technische Normen für Bauten) entspricht und eine Wärme- und Schalldämmschicht enthält. Für die senkrechten nach außen gerichteten Trockenmauern (überdachter Zugang zu den Objekten der Blöcke C und D) werden Betonplatten mit beidseitigem Armierungsgewebe wie Knauf Aquapanel Indoor oder Outdoor o. glw. eingesetzt.

Zwischenwände innerhalb der Wohneinheiten

Die Zwischenwände innerhalb der Wohneinheiten werden mit einer zweischichtigen Gipskartonplatte mit eingebauter Isoliermatte mit 15 cm Enddicke oder einem Mauerwerk aus verputzten Ziegeln gefertigt. Die Wände der am stärksten durch Feuchtigkeit beanspruchten Räume



## PROJEKT TORRI DEL BENACO / ALBISANO - GARDASEE

(Küchen und Badezimmer) werden mit feuchtigkeitsbeständigen Platten wie jenen von Knauf verkleidet. Bei der Trägerkonstruktion der Trennwände befindet sich genügend Platz für die Verlegung der Unterputzinstallationen Elektro und Sanitär. Im Wandinneren werden zur Schallisolierung Steinwollplatten des Typs DP-7 verbaut.

### Zwischendecken der Wohneinheiten

Die Zwischendecken werden in Trockenbauweise mittels einer einfachen, 15 mm starken Gipskartonplatte auf einer Unterkonstruktion mit 600 mm Abstand und Profilen aus verzinktem Stahl gefertigt. Diese werden fachgerecht an den Trägerstrukturen oder an den verputzten Decken befestigt. Die Versiegelung und die Verbindungen zwischen den Fugen werden fachgerecht gefertigt, um das Auftragen des Innenputzes und des Anstrichs zu ermöglichen.

## WÄRME- UND SCHALLDÄMMUNG UND ABDICHTUNGEN

### Wärmedämmung

Der Gebäudekomplex entspricht den im GvD Nr. 115 vom 30.05.2008 festgelegten Werten sowie der Energieeffizienzklasse A. Für die Wärmedämmung wird nach den in den Tabellen des GvD Nr.192 vom 19.08.2005 und des GvD Nr. 311/96 enthaltenen Werten vorgegangen. Für die verschiedenen Dämmschichten an den senkrechten Wänden und Decken mit der aus den wärmetechnischen Berechnungen hervorgehenden Stärke, die in den beigefügten Abbildungen veranschaulicht sind, kommen folgende Materialien zum Einsatz:

- extrudierter Polystyrol-Hartschaum (XPS) ohne HCFC und HFC in steifen Platten eines namhaften Herstellers (Styrodur von BASF o. glw.) und
- expandiertes Polystyrol (EPS) in steifen Platten eines namhaften Herstellers (Neopor von BASF o. glw.).

### Schallschutz

Für den Schallschutz verfügen die Außenwände und inneren Trennwände über eine Polyesterfaserplatte wie TOPSILENTEco Index o. glw., (Rw = 56,0 dB, Wärmedurchlasswiderstand R = 1,093 m<sup>2</sup> K/W). Für die Trittschalldämmung der Decken kommt eine Schalldämmmatte aus schallhemmendem Lamin, gekoppelt mit einem schallabsorbierenden Vliesstoff aus Polyesterfaser (beispielsweise Fonostop DUO Index o. glw.) zum Einsatz die über der Schaumbetonschicht oder der Isolierschicht mit Isomant B+ ausgelegt wird.

### Abdichtungen

Für die Abdichtung im Dachbereich wird eine geeignete Schicht aus Destillationsbitumen eingesetzt, die auf dem Betonestrich ausgelegt wird. Letzterer wird mit einem Gefälle über der XPS Isolierschicht oder der 1,2 mm starken PVC-Plane gefertigt. Für die Wände und die tragenden Kellerwände ist ein effizientes Abdichtungs- und Drainagesystem vorzusehen. Hierfür wird eine an den Außenwänden schmelzgeschweißte Abdichtungsschicht aus Polymerbitumen angebracht, die durch eine HDPE-Noppenfolie und eine Vliesstoff-Folie aus wasserdurchlässigem Polypropylen geschützt wird. Die Decken, die das Erdreich berühren, müssen fachgerecht abgedämmt und mittels Packlage getrennt werden. Letztere besteht aus einer verlorenen Kunststoffschalung wie Iglu und einer tragenden Schicht.

## **BODENBELÄGE UND VERKLEIDUNGEN IM INNENBEREICH**

Elektro- und Sanitärinstallationen im Bodenbereich (im Inneren der Wohneinheiten) werden mit einer Schicht aus leichtem Porenbeton (Schaumbeton) vor Ort bis 7 cm unterhalb der fertigen Bodenkote abgedeckt. Nach Einbau der Trittschalldämmung wieder der Unterboden in Sand-Zement Beton bis zur fertigen Bodenkote Abzüglich der Bodenbelege eingebaut.

### Bodenbeläge

Die Böden der Wohnungen können vom Käufer gewählt werden, wobei zwei Lösungen zur Wahl stehen:

- Leisten aus natürlichem, gebürstetem Eichen- oder Buchenholz, 13 mm Stärke, mit dreilagig aufgetragenem, durchsichtigem Lack,
- Feinsteinzeugfliesen erster Wahl, glatt, Größe 30x60 cm, 10 mm Stärke.

### Wandverkleidungen

Wandverkleidungen werden in den Badezimmern allseitig bis auf einer Höhe von 1.20 m verlegt. Bei der Küchenrückwand ist die Verkleidung zwischen den Unter- und Oberschränken vorgesehen. Als Material kommt hierbei Feinsteinzeug erster Wahl zum Einsatz, wobei die rechteckigen 30x60 cm großen Fliesen fugenlos verlegt werden. Als Farbton wurde von der Bauleitung grau mit Natursteinoptik gewählt.

### Leisten

In allen Räumen ohne Wandverkleidung werden 8 cm hohe Holzleisten verlegt, abgestimmt an die gewählten Bödenbelege.

## **BODENBELÄGE UND VERKLEIDUNGEN IM AUSSENBEREICH**

### Bodenbeläge in Außenbereichen

Loggia, Lauben, Innenhöfe und gemeinschaftlich genutzte Durchgänge werden mit Natursteinplatten oder Fliesen mit 1,5 cm Stärke verkleidet. Für die Leisten mit Mindesthöhe 8 cm wird dasselbe Material wie für den Boden verwendet. Die Böden der zu den Wohneinheiten gehörenden Außenbereiche an der Geländeoberkante (Lauben und Poolbereich) werden planmäßig mit denselben Materialien (Stein und plasticWOOD) gefertigt. Die Treppen und die Verbindungswege zwischen den verschiedenen Blöcken sowie die Mauerkronen werden ebenfalls aus geschliffenem Stein wie beispielsweise Porphyrt gefertigt.

### Garagen

In den als Technikräume, Garagen und Wendepunkte genutzten Bereichen ist ein Betonboden mit Quarzverkleidung und Neopren-Dehnungsausgleichern vorgesehen. Die Zufahrtsrampen im Außenbereich werden eine gerillte bzw. rutschfeste Oberfläche aufweisen. Für die inneren Trennwände zwischen den Garagen kommen Betonblöcke des Typs REI 120, die mit der Farbe RAL 7044 angestrichen werden, zum Einsatz.

## **ANSTRICHE**

### Innenanstrich

Alle nutzbaren Räume der Wohnungen und Nebenräume werden mit atmungsaktiver Innenfarbe in mattweißem Farbton angestrichen.

### Anstrich gemeinsamer Räume

Alle gemeinsam genutzten Räume sowie die Nebenräume werden mit glatter, abwaschbarer Farbe gestrichen.

## **GELÄNDER**

Die Geländer an Treppen, Balkons und Terrassen werden in einem klaren, einfachen Design gefertigt und an der Außenoberfläche verzinkt und lackiert.



## PROJEKT TORRI DEL BENACO / ALBISANO - GARDASEE

### TÜREN UND FENSTER IM INNEN- UND AUSSENBEREICH

#### Türen und Fenster im Außenbereich

Für die Türen und Fenster werden thermisch getrennte Profile aus extrudiertem Aluminium zu 70 mm mit satinierten Innen- und Außenoberfläche und Zweischeiben-Verglasung (zwei Floatglas Scheiben mit Argon- Gasfüllung im Scheibenzwischenraum) eingesetzt. Türen und Fenster erfüllen die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen bezüglich Schalldämmung und werden einschließlich Scharniere und Abdeckungen, Wasserleiste, thermisch getrennter Türenschwelle, Klinken und doppelter schall- und wärmedämmender Dichtung (gegen Temperaturschwankungen zwischen 40° und +120°C beständig) verlegt. Die Spiegelfenster der zum See hin ausgerichteten Fenster werden mit einem Verdunkelungsvorhang des Typs „Black-out“ sowie einem lichtdurchlässigen Vorhang ausgestattet; die Rolle des Verdunkelungsvorhangs und des lichtdurchlässigen Vorhangs werden in die Spiegelfenster in Sichtbauweise integriert.

#### Wohnungseingangstüren in den Villen A und B

Die Wohnungseingangstüren weisen dank der umlaufenden Gummidichtung nach UNI EN 12208 eine Schlagregendichtheit von 300 Pa auf und schließen bündig ab.

#### Wohnungseingangstüren in den Blöcken C und D

Die handelsüblichen Wohnungseingangstüren verfügen über Aluminiumtüren und -zargen mit Holzverkleidung, 3 stählerne Ankerpunkte zur Schlagdämpfung, Schallschutzschicht aus Mineralwolle, barrierefreien Bodenanschluss sowie eine umlaufende Anschlagdichtung und ein mit einer 3 mm starken Abdeckung aus Manganstahl geschütztes Schloss.

### AUFZÜGE

#### Anlage

Die Aufzüge der Blöcke C und D ermöglichen den barrierefreien Zugang zu sämtlichen Wohneinheiten und zum Gemeinschaftspool. Die Aufzüge verfügen über Alarmanlage, stufenlosen Ein- und Ausstieg, Notlicht innerhalb der Kabine, vorschriftsmäßige Schutzvorkehrungen, Notruf Sprechanlage und Leuchtanzeige für „besetzten Aufzug“ auf sämtlichen Stockwerken.

### TÜREN IM INNENBEREICH

#### Innentüren in den Villen A und B sowie in den Blöcken C und D

Die Innentüren der Villen A und B sowie der Blöcke C und D werden aus Holz gefertigt und verfügen über Pfosten und Riegel aus Massivholz, Flügeltür als lackierte Furnierplatten, alles im Farbton RAL 9010 mattweiß, satinierte Stahlbeschläge und Edelstahlklinken wie Alba di Colombo Design.

#### Garagentore und Türen der Maschinenräume im Untergeschoss

An den Garagen werden elektrisch betriebene Sektionaltore mit Elementen aus verzinktem oder kunststoffbeschichtetem Stahl und Entlüftungsöffnungen angebracht. Die Türen der Maschinenräume bestehen aus verzinktem oder kunststoffbeschichtetem Blech mit Entlüftungsöffnungen und Schloss mit Doppelbartschlüssel.

Die gesamte Anlage ist mittels eines Einheitsschlüssels zugänglich: Jeder Hauseigentümer verfügt über einen einzigen Hauptschlüssel, mit dem die eigene Wohneinheit, die Garage sowie andere Privat- und Gemeinschaftsräume bedient werden können.

Villa A und Villa B

Die Villen A und B verfügen über einen internen Privataufzug, der mit Alarmanlage, stufenlosem Ein- und Ausstieg, Notlicht innerhalb der Kabine, vorschriftsmäßigen Schutzvorkehrungen, Notruf Sprechanlage, Leuchtanzeige für „besetzten Aufzug“ auf sämtlichen Stockwerken ausgestattet ist.

## **ELEKTROANLAGE**

Die Elektroanlage in Unterputzverlegung erfüllt die CEI-Anforderungen (Comitato Elettrotecnico Italiano). Die Kabel werden in geeigneten IMQ-Leitungen verlegt und nach CEI 64-8 dimensioniert und isoliert.

Die Schalter werden auf 110 cm und die Steckdosen auf 30 cm Höhe angelegt. Auf Balkons und in Außenbereichen werden wasserfeste Steckdosen angebracht. Die Schalter sind vom Typ VIMAR Serie Arkè mit Dosen und Blenden in VIMAR-Standardfarbe.

Die Niederspannungsanlagen werden mit einem Transformator einschließlich der vom CEI vorgesehenen Schutzvorkehrungen ausgestattet; für die Elektroanschlüsse für Wasch- und Spülmaschine mit über 1.000 Watt Leistung ist ein gesonderter Leitungsschutzschalter vorgesehen.

Je Wohneinheit werden folgende Anlagen installiert:

- Leitung vom Zähler zur Wohneinheit mit einem doppelt isolierten Kabel des Typs FG70-R, einem dem Zähler nachgeschalteten Verteilerkasten und einem innerhalb der Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe der Eingangstür eingebauten Verteilerkasten, der über je einen FI Schutzschalter und jeweils Leitungsschutzschalter für den Steckdosen- und den Beleuchtungs Stromkreis verfügt.
- Es ist eine Smart-Home-Anlage des Typs VIMAR - ByMe für die Steuerung der Rollläden und der Klimaanlage vorgesehen.
- Für den Außenbereich der einzelnen Wohneinheiten ist ein Beleuchtungssystem vorgesehen: ein System mit Led-Lampen für die Terrassen, in den Villen hingegen ein System mit Bodeneinbau an den Außentreppen und mit Standleuchten im Poolbereich und am Zugangsweg.
- Licht- (nur Lichtanschlüsse) und Kraftanlage bestehend aus Energieverteilern (jeder Energieverteiler kann je nach Standort über eine oder zwei Steckdosen verfügen) mit der folgenden Grundausstattung:

**VILLEN:**

Wohnzimmer: 2 Lichtanschlüsse, 6 Energieverteiler, 1 TV-Anschluss, 1 Telefonanschluss;

Küche: 2 Lichtanschlüsse, 6 Energieverteiler für den gesamten Raum und den Arbeitsbereich, 1 TV-Anschluss, 1 Telefonanschluss;

Schlafzimmer: 1 Lichtanschluss in der Mitte des Zimmers mit Lichtschalter bei der Tür sowie beim Bett, 5 Energieverteiler, 1 TV-Anschluss, 1 Telefonanschluss;

Badezimmer: 1 Lichtanschluss in der Mitte des Raumes mit Lichtschalter, 1 Lichtanschluss mit Lichtschalter oberhalb des Spiegels, 1 Energieverteiler, 1 WC-Rufsystem im Wannen- bzw. Duschbereich mit Warnanzeige im Wohnzimmer;

Diele, Flur und Abstellraum: 1-2 Decken- oder Wandlichtanschlüsse mit einem oder mehreren Schaltern je nach Bedarf



## PROJEKT TORRI DEL BENACO / ALBISANO - GARDASEE

### WOHNUNGEN IN BLOCK C

Wohnzimmer und Küche: 4 Lichtanschlüsse, 5 Energieverteiler im Wohnzimmer und 6 Energieverteiler in der Kochnische, 1 TV-Anschluss, 1 Telefonanschluss;

Schlafzimmer: 1 Lichtanschluss in der Mitte des Zimmers mit Lichtschalter bei der Tür sowie beim Bett, 5 Energieverteiler, 1 TV-Anschluss, 1 Telefonanschluss;

Badezimmer: 1 Lichtanschluss in der Mitte des Raumes mit Lichtschalter, 1 Lichtanschluss mit Lichtschalter oberhalb des Spiegels, 1 Energieverteiler, 1 WC-Rufsystem im Wannen- bzw. Duschbereich mit Warnanzeige im Wohnzimmer;

Diele, Flur und Abstellraum: 1-2 Decken- oder Wandlichtanschlüsse mit einem oder mehreren Schaltern je nach Bedarf.

### WOHNUNGEN IN BLOCK D

Wohnzimmer und Küche: 3 Lichtanschlüsse, 4 Energieverteiler im Wohnzimmer und 6 Energieverteiler in der Kochnische, 1 TV-Anschluss, 1 Telefonanschluss;

Schlafzimmer: 1 Lichtanschluss in der Mitte des Zimmers mit Lichtschalter bei der Tür sowie beim Bett, 5 Energieverteiler, 1 TV-Anschluss, 1 Telefonanschluss;

Badezimmer: 1 Lichtanschluss in der Mitte des Raumes mit Lichtschalter, 1 Lichtanschluss mit Lichtschalter oberhalb des Spiegels, 1 Energieverteiler, 1 WC-Rufsystem im Wannen- bzw. Duschbereich mit Warnanzeige im Wohnzimmer;

Diele, Flur und Abstellraum: 1 Decken- oder Wandlichtanschluss mit einem oder mehreren Lichtschaltern je nach Bedarf, 1 Telefonanschluss;

- Telefonleitungen: separat verlegte Telefonanschlusskabel mit SIP-Steckdosen;
- Erdung: Sämtliche Stromleitungen münden über eine Kupferleitung von angemessener Stärke in die gemeinsame Ringleitung; die Installation erfolgt nach CEI 81-1;
- Grundinstallationen für den Einbau von Einbruchmeldern mit Volumenüberwachung;
- Videosprechanlage mit einer Innenstation für die Wohnungen und zwei Innenstationen für die Villen.

### Gemeinschaftlich genutzte Anlagen und Wege

Folgende Gemeinschaftsbereiche werden nach Angaben der Bauleitung qualitativ hochwertig, funktionell und gemäß den geltenden Rechtsvorschriften zur Nutzung aller Bewohner errichtet:

- Beleuchtung im Stiegenhaus und in den Gemeinschaftsbereichen mit automatischem Steuersystem;
- Videosprechanlage mit Schalttafel beim Eingangstor der Anlage.

### **SANITÄRANLAGE**

Bei der fachgerechten Ausführung der Sanitäranlage kommen für das gesamte Wasserleitungsnetz Mehrschichtverbundrohre zum Einsatz; die Verteilung ist radial ausgerichtet, wobei jede Abzweigung einzeln abgesperrt werden kann. Das Kalt- und Warmwasserversorgungsnetz wird durch eine Dichtung geschützt, die den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes Nr. 10/91 und der darauf folgenden Dekrete entspricht.

Für das Abwassernetz kommen folgende Rohre zum Einsatz: Polyethylen-Hochleistungsrohre mit Geräuschkämpfer von Geberit für die Steigschächte und Polypropylen-Rohre mit Muffe und doppeltem Dichtungsring für die waagrecht verlaufenden Leitungen in den Wohnungen. Das gesamte Netz verfügt über Belüftungselemente; die Leitungen sind geschützt und verfügen über Inspektionsöffnungen am Fuße der Steigschächte.

Je Einheit setzt sich die Anlage wie folgt zusammen:

Küche und Wohnküche: 1 Kalt- und Warmwasseranschluss je Spüle mit eingebautem Abwasserrohr, 1 Spülmaschinenanschluss mit Wasserhahn, Schlauchanschluss und eingebautem Abwasserrohr.

Badezimmer: Badarmaturen und sanitäre Einrichtungen der Pure-Serie von GSI, Modell nach Wahl der Bauleitung, mit Duschwanne (mit Showerpipe und Brause), Größe min. 160x80 cm in den Villen und 70x80 cm in den Wohnungen oder bodenebener Platte. Das WC ist mit versenktem Spülkasten der Marke Geberit mit Wasserspartaste (5/15 Liter) und WC-Sitz aus Holz mit Polyesterharzbeschichtung ausgestattet, 1 Waschmaschinenanschluss. Waschaum/zweites Badezimmer: s. erstes Badezimmer, ohne Duschwanne, mit Waschmaschinenanschluss.

Gemeinschaftlich genutzte Anlagen

Im Erd- und Untergeschoss sind ein oder mehrere Kaltwasserhähne mit Schlauchanschluss und Abwasserschacht für die gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen.

## **HEIZ- UND KÜHLANLAGE**

Villen und Wohnungen im Block C

Die Villen und Wohnungen im Block C verfügen über eine eigenständige Heizung.

Wohnungen in Block D: Die Heiz- und Kühlanlage der Wohneinheiten im Block D ist zentralgesteuert und kann pro Zimmer individuell geregelt werden, um ein Höchstmaß an Energieeinsparung zu erzielen. Der Energiebedarf wird für jede Wohneinheit getrennt ermittelt; das System erfasst sämtliche Verbrauchswerte mit Ausnahme des Stromverbrauchs (Warmwasser, Kaltwasser, Heiz- und/oder Kühlenergie). Die Bemessung der Anlagen wird aufgrund der wärmetechnischen Berechnungen erfolgen, die zu einem späteren Zeitpunkt festgehalten und dem Durchführungsprojekt beigelegt werden. Das zentralisierte Heiz- und Kühlsystem wird mit einer Luft Wasser-Wärmepumpe mit einem oder mehreren Aggregaten betrieben. Die Wärmeerzeugung erfolgt über die Wärmepumpe im Heizbetrieb. Eingesetzt wird eine umschaltbare Wärmepumpe, die sowohl das Warmwasser für das Heizsystem als auch das Kaltwasser für das Kühlsystem im Sommer aufbereitet. Durch den Einsatz einer Wärmepumpe wird ein Höchstmaß an Energieeinsparung erzielt. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels im Boden schwimmend verlegter Platten. Bei der fachgerechten Verlegung werden folgende Elemente eingesetzt: eine Dämmplatte aus expandiertem Polystyrol mit geschlossener Zellstruktur und Noppen an der Oberseite, die mit einem Kunststofffilm als Dampfsperre überzogen ist, ein elektronisch vernetztes PE-X-Rohr mit Sauerstoffsperre.

In den Bädern wird auch ein Design-Heizkörper aus lackiertem Edelstahl installiert. Die Kühlung in den Sommermonaten erfolgt über ein Wandklimagerät (Split-Gerät), das ebenfalls von der Wärmepumpe angetrieben wird. Dies stellt für diese Immobilienart die bestmögliche Lösung dar. Jedes Zimmer wird über einen Thermostat verfügen, über den die optimalen Heiz- und Kühlbedingungen erzielt werden können.

## **AUSSTATTUNG DER AUSSENBEREICHE**

Innenhöfe

Die Wände werden aus Stahlbeton vor Ort gefertigt. Stößt man bei den Aushubarbeiten auf Felsen, kann die Bauleitung die Errichtung der Wände oberhalb der Bereiche gegebenenfalls teilweise oder zur Gänze unterlassen und die Felswand erhalten.





## PROJEKT TORRI DEL BENACO / ALBISANO - GARDASEE

### Gemeinschaftlich genutzte Außentreppen

Als Außentreppen in den Innenhöfen kommen Stahltreppen mit Stufen aus gelochtem Stahlblech zum Einsatz. Die Treppen werden optisch mittels lackierter Streckgitterpaneele abgeschirmt.

### Beschilderung

Der Zugang zu den Wohnungen und den Parkplätzen wird anhand von Aufschriften und an den Hauptgängen angebrachten Piktogrammschildern angezeigt.

### Sichtschutz von Leitungen und Anlagenteilen

Die Leitungen und die dazugehörigen Geräte (Kühlvorrichtungen, Hydronik-Module, Sammelbehälter, etc.) werden in das Mauerwerk integriert, abgedeckt und mit vorlackierten Streckblechtüren abgeschirmt.

### Befahrbare Bereiche

In den befahrbaren Bereichen des oberen Parkplatzes werden Pflastersteine oder gleichwertiges Material eingesetzt; neben den bepflasterten Teilen sind Grünanlagen vorgesehen, um das Versickern von Regenwasser zu ermöglichen.

### Einfriedungen

Das Baulos wird von einer Betonmauer mit aufgesetztem Metallzaun bis zu einer bestimmten Höhe umgeben. Parallel dazu wird auf der Innenseite des Grundstücks eine 100-120 cm hohe Hecke angelegt.

### Privatschwimmbäder der Villen A und B

Das traditionelle Schwimmbad ist mit der notwendigen Schwimmbadtechnik wie Pumpen, Skimmer, Filtern, Ventilen, Überlaufventilen und Poolsteuerung ausgestattet. Die Außenflächen bestehen ebenso aus Stahlbeton in Sandoptik, um eine optische Einheit mit dem Erdgeschoss der Wohnungen zu schaffen. An den wasserdicht verarbeiteten Innenwänden sind trockengepresste Keramikfliesen mit rutschhemmender Oberfläche von einem namhaften Hersteller wie Appiani oder Bisazza in den Farben bzw. mit Mustern/Schattierungen in grün/hellblau angebracht.

### Gemeinschaftspool der Wohnungen in den Blöcken C und D

Das traditionelle Schwimmbad ist mit der notwendigen Schwimmbadtechnik wie Pumpen, Skimmer, Filtern, Ventilen, Überlaufventilen und Poolsteuerung ausgestattet. Die Innenwände sind wasserdicht verarbeitet und mit einer 1,5 mm starken PVC-Plane des Typs FLAGPOOL NG11 o. glw. in grün/hellblau bezogen.

## SONDERAUSFÜHRUNGEN UND VARIANTEN

Es kann zu werkseitigen Änderungen der beschriebenen Ausführung und Ausstattung kommen. Änderungen innerhalb der Wohneinheiten durch den Käufer sind nach Absprache mit dem technischen Büro der Gemeinde Torri del Benaco und dem Amt für Umwelt und Raumordnung von Verona auf Anfrage möglich.

Raumaufteilungsanpassungen erfolgen nach Absprache mit der BL, und etwaige anfallende Spesen gehen zu Lasten des Auftraggebers.

**Exzelent RE Gmbh/srl**

## **EXZELENT RE GMBH SRL**

Dank jahrelanger Erfahrung ist Exzelent Ihr idealer Ansprechpartner für Planung und Bau erstklassiger Immobilien.

### Über uns

Exzelent. Fair und außerordentlich hochwertig.

### Unsere Vision

Dank jahrelanger Erfahrung ist Exzelent Ihr idealer Ansprechpartner für Planung und Bau erstklassiger Immobilien. Jeder Schritt erfolgt nach dem allgegenwärtigen und aktiv gelebten Motto „Exzelent. Fair und außerordentlich hochwertig“. Die überragende Qualität, mit der Exzelent arbeitet, zeigt sich neben der professionellen, zuverlässigen und fairen Beratung in der Diskretion und Transparenz, im Knowhow und der Kompetenz des Unternehmens im Immobilienbereich.

Das gesamte Team von Exzelent hat es sich zum Ziel gesetzt, Kundenwünsche auf innovative, außerordentliche Weise und termingerecht umzusetzen und dabei einen professionellen Kundenservice zu gewährleisten.

Für Exzelent ist der „Preis“ kein zweitrangiges Kriterium, sondern grundlegend für den Erfolg. Mit mehr als 20 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche können wir sicher strategische Schritte setzen, den bürokratischen Aufwand reduzieren und eine schnelle Entscheidungsfindung begünstigen, was eine attraktive Preisgestaltung bei unverändert hoher Qualität ermöglicht. Somit kann Exzelent seinen Kunden Immobilien zu wirklich fairen Preisen anbieten.

### Unsere Erfahrung

Das Team von Exzelent kann auf jahrelange Erfahrung in der Planung und im Bau von Immobilien zurückblicken. Der Kunde steht mit dem Full-Service-Anbieter Exzelent mitten im Geschehen und wird von der Planung bis hin zur Schlüsselübergabe über den gesamten Projektverlauf professionell und fair betreut.

### Unsere Beratung

- Präsentation des Bauvorhabens bis ins kleinste Detail (Projekte, Baumaterialien, Beschreibung der Liegenschaft)
- Ideen für die Raumnutzung
- Unterstützung bei der Auswahl der richtigen Finanzierungsvariante
- Umfassende Information hinsichtlich Fördermöglichkeiten (gilt nur für Südtirol)
- Steuerliche und finanzielle Aspekte
- Vertragswesen, vom Vorvertrag bis hin zum endgültigen Kaufvertrag mit Notariatsakt
- Entgegennahme der Eintragungen in Grundbuch und Katasteramt.

## **Exzelent GmbH**

Sernesi-Straße, 34

I-39100 Bozen (BZ)

Tel.: +39 0471 974 554

Fax: +39 0471 325 273

E-Mail: [info@exzelent.com](mailto:info@exzelent.com)