



**BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**  
**„BASISAUSSTATTUNG“**  
6020 INNSBRUCK, VALIERGASSE 60 - 62/GRABENWEG 69 - 71

Die **P & R Verwaltungs GmbH** ist Eigentümerin von Geschäfts-, Ausstellungs-, Büro-, Lager- und Betriebsflächen mit einer Bruttogeschoßfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> und ca. 280 Tiefgarageneinstellplätzen im Innsbrucker Wirtschaftszentrum – Ost, Gewerbegebiet Rossau.

Die Liegenschaft befindet sich im gewidmeten Gewerbegebiet und ist dort die Ausübung sämtlicher Gewerbe entsprechend den behördlichen Vorschriften, ohne Beeinträchtigung durch Anwohner, möglich.

Die ausgezeichnete Lage des Gewerbeobjektes garantiert eine unbehinderte Zufahrt mit PKW und LKW direkt vom Autobahnzubringer Ost und bietet eine ideale Erreichbarkeit, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Sämtliche Gebäudeteile können barrierefrei also „rollstuhlgerecht“ erreicht werden.

4 Zugänge mit großzügigen Foyes samt einheitlichem Leitsystem und Beschilderung sichern ein optimales Erscheinungsbild und Auffindbarkeit. 4 Personen- und Lastenlifte modernster Technik stehen zur Beförderung von Personen und Waren den Nutzern des Hauses zur Verfügung. Für Be- und Entladung sind ausreichend Ladezonen vorhanden.

Den Räumlichkeiten im Erdgeschoß werden teilweise Grün- und Freiflächen zugeordnet. Raumhöhe im Erdgeschoß ca. 3,50 m.

Die Deckenbelastbarkeit beträgt 1.000 kg/m<sup>2</sup>

Im 1. und 2. Obergeschoß befinden sich Büros, Ausstellungs-, Seminar-, Schulungs- und Lagerräume mit ebenfalls weitgehendst freier Raumeinteilung und Raumhöhen bis zu 3,05 m<sup>2</sup>, sowie Deckenbelastbarkeit von 1.000 kg/m<sup>2</sup> im 1. OG. und 500 kg/m<sup>2</sup> im 2. OG.

Das 3. Obergeschoß ist für Büros, Ausstellungs-, Seminar-, Schulungs- und Lagerräume mit flexibler Raumeinteilung und Raumhöhen von 3,05 m bis zu 3,60 m vorgesehen. Deckenbelastbarkeit 500 kg/m<sup>2</sup>.

## **TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

Konstruktion und Ausstattung des Bauwerks

### **1. Kurzbeschreibung:**

Alle allgemeinen Teile des Objektes sind schlüsselfertig hergestellt und ausgestattet.

- a) Ausstellungs-, Betriebs-, Lagerflächen erhalten die Anschlußmöglichkeit an das Heizsystem der Betreiberfirma und eine Elektrozuleitung. Der Oberboden ist ein Industrieestrichbelag. Eine Haupteingangstüre samt Zarge und Zentralschließanlage ist inbegriffen. Die Einheiten verfügen über ausreichende Belichtungsmöglichkeiten. Im 3. Obergeschoß zum Teil über Lichtkuppeln in der Decke.

- b) Büro- u. Geschäftsflächen müssen an das Heizsystem der Betreiberfirma angeschlossen werden. Eine Elektrozuleitung samt dem Verteilerkasten ohne Bestückung, sowie eine Haupteingangstüre samt Zarge und Zentralschließanlage ist vorhanden. Sämtliche Büroflächen verfügen über eine ausreichende natürliche Belichtung.

## **2. Detailbeschreibung:**

- a) **Baumeisterarbeiten:** entsprechend der Ö-NORM.  
Fundamente: Streifenfundamente bzw. Fundamentplatten in Beton;  
Außenmauerwerk: Beton, Betonfertigteile;  
Mauerwerk: Wärme- u. schallisolierte Umfassungswände zwischen den einzelnen Einheiten als Gipskartonständerwände;  
Geschoßdecken: Beton; Stärke nach statischem Erfordernis; 500 - 1000 kg Belastbarkeit/m<sup>2</sup>;

- b) **Dach:**  
Flachdachkonstruktion als Umkehrdach

- c) **Spenglerarbeiten:**  
Dachrinnen, Abfallrohre, Blecheinfassungen etc., in feuerverzinktem Blech ausgeführt.

- d) **Sanitärinstallation:**  
Wasserleitungen aus verzinkten Eisenrohren, isoliert, Abflussleitungen aus PVC- und Gussrohren.

- e) **Heizungsanlage:**  
Die Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche, außentemperaturgesteuerte, gasbetriebene Heizzentrale.

Die Abrechnung erfolgt nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz, entsprechend den Vereinbarungen im Wohnungseigentumsvertrag. Die Verbrauchsmessung erfolgt mittels Wärmezähler.

Das Heizungssystem ist so konzipiert, dass alle außenliegenden Räume (Fensterbereich) beheizt werden können. Die Radiatoren sind im Fensterparapet mittels Flachheizkörpern situiert. Die Anbindungsleitungen werden unter den Heizkörpern in Aufputz geführt, sofern diese nicht schon Unterputz verlegt sind. Innenliegende Räume werden nicht an die Heizung angeschlossen (z.B. Gangbereich).

- f) **Klimaanlage:**  
Grundsätzlich ist die Installation einer Klimaanlage möglich. Der Einbau einer Klimaanlage ist mit der Hausverwaltung abzustimmen.

- g) **Elektroinstallation und Schwachstrom:**  
Büro- u. Geschäftseinheiten, Ausstellungs-, Betriebs-, Lager- und sonstige Gewerbeflächen haben die Zuleitungen vom Hauptverteiler zum nicht bestückten E-Verteilerkasten der jeweiligen Einheit. Die primäre Anbindung bis zur jeweiligen Einheit erfolgt über das universell strukturierte Kabelsystem und ermöglicht alle Anforderungen wie ISDN, Internet, E-Mail und sonstiger Kommunikationstechnologie.

Klingelanlage mit Torlautsprecher und elektrischem Türöffner. Ein Anschluss an das Videosystem zur Torkamera ist möglich.

Bis 100 m<sup>2</sup> Gfl. sind je Einheit 4 KW Anschlusswert vorhanden. Für jede weitere angefangenen 40 m<sup>2</sup> Gfl. (ausgenommen sind Lagerräume) ist zusätzlich jeweils 1 KW Anschlusswert vorgesehen.

- h) Fenster:  
Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, sofern nicht fix verglast mit verdeckten Eingriff-Dreh- und teilweise Dreh-Kipp-Beschlägen versehen; umlaufende Gummidichtung, Alu-Sohlbankbleche außen. Eventueller Blendschutz oder Sonnenschutz für Mitarbeiter sind wenn notwendig vom Mieter zu errichten bzw. zu montieren.
- i) Türen und Zargen:  
Büros: Büroeingangstüre als Vollbautürblatt furniert inkl. Stahlzarge. Die Türen und Zargen zu den einzelnen innenliegenden Büro- und Nebenräumen sind in der Basisausstattung nicht vorgesehen.  
Gewerbe- und Lagerräume: 1 doppelflügelige Metalltüre samt Zarge (darüber hinaus im Plan eingezeichnete doppelflügelige Türen oder einfache Türen sind Variantenvorschläge).
- j) Estriche und Oberböden:  
Gewerbe- und Lagerräume: Industrieestrichbelag  
Büroräume: Estrich zum Verlegen von Keramik-, Teppich- und Holzbelägen geeignet.  
Allgemeinflächen: keramische Beläge.
- k) Fliesen und Klinker:  
Allgemeine WC-Anlagen: Wände bis Oberkante Türstock verflies, Boden glasierter Klinker.
- l) Maler- und Anstreicherarbeiten:  
Stiegenhaus, Gänge und allgemeine WC-Anlagen gestrichen. Farbgestaltung nach Angabe des Architekten. Betriebs-, Ausstellungs-, Büro- und Lagerräume bleiben ohne Anstrich.  
Haupteingangstüren und Zargen lackiert.
- m) Schließanlage:  
Zentralschlüsselanlage
- n) abgehängte Decken:  
In allgemeinen Gängen u. allgemeinen WC-Anlagen.
- o) Außenanlagen:  
Die Zufahrtswege zu den einzelnen Ladezonen und zum Ladehof sind mit einem Asphaltbelag versehen. Ein Teil der im Freien hergestellten Parkplätze wurden mit Rasengittersteinen mit dazwischenliegender Begrünung ausgeführt.  
Die Freiflächen zwischen der öffentlichen Straße bzw. Gehsteig, den Zufahrtswegen und Zugängen wurden mit Betonstraßenkanten- bzw. Betonrasenkantensteinen eingefasst, mit Humus versehen und begrünt. In diesen Grünflächen wurden auch pro Hauseingang beleuchtete Werbeflächen für Firmenschilder aufgestellt.  
Die straßenseitigen Gehsteige sind von der Stadtgemeinde Innsbruck zu errichten und nicht Teil dieser Leistungsbeschreibung.
- p) Gemeinschaftsanlagen:  
Briefkastenanlage im Stiegenhaus, bzw. Eingangsbereich.

Im Erdgeschoß und allen darüberliegenden Stockwerken befinden sich WC-Anlagen, entweder für Damen oder Herren. Diese haben folgende Ausstattung: Tiefspül- Klosettanlagen mit Spülkasten, Handwaschbecken, Piss samt erforderlicher Armaturen, Untertischboiler 10 lt., Spiegel, Etagere. Farbe der Einrichtungsgegenstände in Standard weiß. Sämtliche innenliegenden allgemeinen WC-Anlagen werden zentral über das Dach entlüftet.

Beschilderungssystem an den Eingangsbereichen. Leitsystem in den Gängen.

Die Beschriftung und Montage erfolgt zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Anlage durch die Hausverwaltung bzw. ein von ihr beauftragtes Unternehmen auf Kosten des jeweiligen Eigentümers oder Mieters.

Einmalkosten bei Bezug:

Briefkasten, Türklingel, Gesamtwegweiser, Etagenwegweiser, Türschild sowie Beschilderung der Tiefgaragenplätze einmalig €581,38 pauschal, zzgl. MwSt. pro Einheit. Die Beschriftungskosten derselben werden gesondert in Rechnung gestellt und sind im Pauschalbetrag nicht enthalten.

q) Sonstiges:

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht dem Stand April 2005. Maßtoleranzen bis zu 5 % werden beiderseits toleriert. In den Plänen eingezeichnete Gegenstände und Bauteile, die nicht in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt sind, sind nicht Gegenstand dieser Vereinbarung und dementsprechend nicht im Kauf- oder Mietpreis enthalten. Die P & R Verwaltungs GmbH ermöglicht jedem Käufer oder Mieter bei termingerechter Disposition individuelle Änderungs- und Sonderwünsche durchzuführen. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, ist die Durchführung solcher Wünsche möglichst über die Firma WAT Bauräger GmbH Bauabwicklung und Baukoordination, bei schriftlicher und gegengezeichneter Vereinbarung, abzuwickeln. Sonderwünsche werden ausschließlich aufgrund eines direkten Auftrages des Käufers oder Mieters durch von der WAT Bauräger GmbH Bauabwicklung und Baukoordination, engagierte Professionisten durchgeführt. Mehr- oder Minderleistungen sind vom Käufer oder Mieter vor Bezug der Einheit mit dem Generalunternehmer zu verrechnen und zu bezahlen.

Innsbruck, April 2005