

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Projekt  **Kompakt**  
*Dahoam 2*  
in Götzis

**Q-90 Häuser in der Kommingerstraße 119 in Götzis**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass Sie sich für unser Wohnprojekt interessieren. In dieser Baubeschreibung finden Sie alle wichtigen Informationen zum Projekt „Kompakt Daheim<sup>2</sup>“ in Götzis, von der Planung und Ausstattung bis hin zu den rechtlichen Rahmenbedingungen.

Gerne stehen wir Ihnen auch für individuelle Anpassungswünsche zur Verfügung und erstellen auf Wunsch ein entsprechendes Angebot. Als Ammann Bau sichern wir Ihnen eine fachgerechte, saubere Ausführung aller Arbeiten zu und sind auch nach Fertigstellung und Übergabe gerne für Sie da.

Wir freuen uns, wenn unser Projekt Ihr Interesse weckt, und würden Sie gerne als zukünftige Eigentümer willkommen heißen.

Das Ammann Bau Team



## Firmenporträt

### Ammann Bau – Generalunternehmen & Wohnbau

Ammann Bau mit Sitz in Nenzing ist Ihr regionaler Partner für **Generalunternehmungen und hochwertigen Wohnbau**. Als erfahrenes Bauunternehmen realisieren wir **schlüsselfertige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Wohnanlagen sowie An- und Zubauten**, von der Planung über die Baueinreichung bis zur Übergabe.

Unser Leistungsspektrum umfasst:

- **Generalunternehmerleistungen:** Koordination aller Gewerke, termingerechte Fertigstellung, Fixpreisgarantie.
- **Wohnbau/Bauträgerprojekte:** Entwicklung und Umsetzung eigener Wohnprojekte.
- **Betonfertigteilwerk:** Herstellung hochwertiger Betonfertigteile für Wohn-, Gewerbe- und Sonderbauten, präzise, effizient und nachhaltig.

### Ammann IMMO – Immobilien & Services

Ammann IMMO ergänzt Ammann Bau als **innovative Immobilienplattform** für Verkauf, Vermietung und Verwaltung. Wir bieten unseren Kundinnen und Kunden umfassende Lösungen rund um Immobilien – transparent, professionell und regional verankert.

Kernleistungen von Ammann IMMO:

- **Immobilienverkauf & Vermietung:** Professionelle Vermarktung von (gebrauchten) Wohn- und Gewerbeimmobilien.
- **Mietverwaltung:** Vollumfängliche Betreuung von Mietobjekten.
- **Verwertungskonzepte & Gutachten:** Entwicklung individueller Konzepte für Sanierung, Umnutzung oder Neubau, Erstellung von Marktwertgutachten.
- **Energieausweise** uvm.

### Gemeinsam stark – Ammann Bau & Ammann IMMO

Die Verbindung aus **Generalunternehmen, Bauträgerexpertise und Immobilienkompetenz** macht uns zu einem einzigartigen Partner in Vorarlberg. Wir begleiten Sie von der Idee über die Realisierung bis hin zur Verwaltung, alles aus einer Hand.

Mit **Ammann Bau & Ammann IMMO** entscheiden Sie sich für **Zuverlässigkeit, Qualität und Innovation**, regionale Kompetenz mit dem Fokus auf Ihr perfektes Zuhause oder Ihre optimale Immobilienlösung.

## Leistungsprofil

Ammann Bau bietet als umfassender Baudienstleister ein breit gefächertes Leistungsprofil an, insbesondere:

- **Individuelle Beratung und Planung:** Unterstützung bei der Grundstücksauswahl, Entwurfsplanung durch hauseigene Fachplaner sowie Abwicklung der Behördenwege (Einreichplanung, Baugenehmigung). Persönliche Betreuung in jeder Projektphase.
- **Schlüsselfertige Ausführung:** Umsetzung des Bauvorhabens als Generalunternehmer – von den Erdarbeiten bis zur Endreinigung, inklusive Koordination aller Professionisten. Übergabe erfolgt *schlüsselfertig*, sodass Sie sofort einziehen können.
- **Qualität und Nachhaltigkeit:** Verwendung moderner, hochwertiger Baumaterialien und aktueller Technik (z.B. Niedrigenergie-Bauweise, erneuerbare Heizsysteme) unter Einhaltung aller einschlägigen Normen. Laufende Qualitätskontrollen gewährleisten eine einwandfreie Bauausführung.
- **Fixpreisgarantie:** Verlässliche Kalkulation ohne versteckte Kosten. Der vereinbarte Preis ist garantiert; etwaige Änderungen oder Sonderwünsche werden transparent angeboten und erst nach Ihrer Freigabe umgesetzt.
- **Termintreue und Service:** Klare Bauzeitpläne und fristgerechte Fertigstellung. Laufende Kommunikation während der Bauphase sowie Betreuung der Kunden auch nach der Übergabe (im Rahmen von Service- und Gewährleistungsarbeiten).

## Inhalt

Bau- und Ausstattungsbeschreibung.....	7
Rohbau und Baumeisterarbeiten .....	7
Dachkonstruktion .....	7
Spengler- und Abdichtungsarbeiten .....	7
Fassade .....	7
Holzbau .....	7
Wärmeschutz und Energieeffizienz .....	8
Heizung und Sanitärinstallation .....	8
Elektroinstallation .....	9
Innenputz und Malerarbeiten .....	9
Fenster und Türen.....	10
Estrich und Fußbodendämmung .....	10
Bodenbeläge .....	10
Fliesenarbeiten (Nassräume) .....	10
Lüftung .....	11
Sonnenschutz .....	11
Außenanlagen und Erschließung .....	11
Hausanschlüsse (Ver- und Entsorgung) .....	11
Nicht im Kaufpreis enthalten.....	12
Rechtliche Rahmenbedingungen .....	12
Zahlungsplan .....	14
Eigenleistungen .....	14
Gewährleistung .....	14
Änderungen und Sonderwünsche .....	15
Häufig gestellte Fragen .....	16
Referenzen .....	17

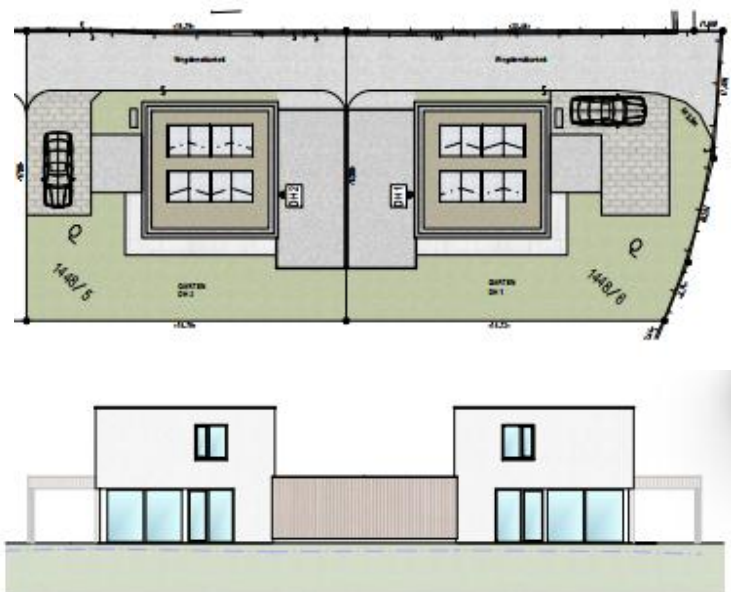
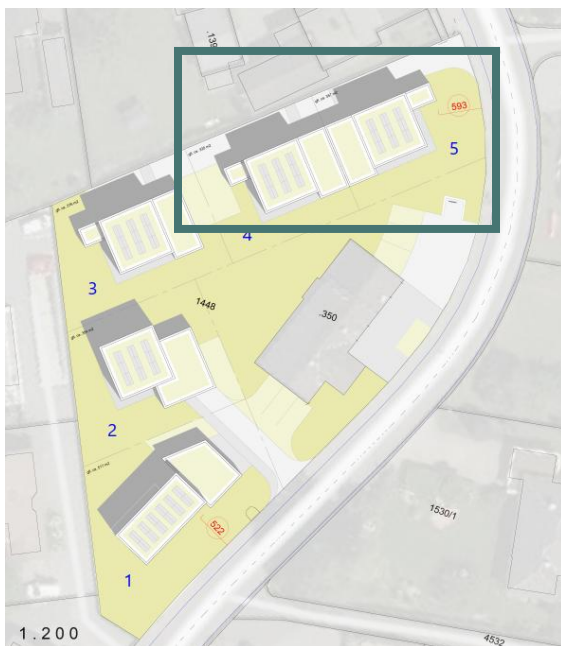


## Projektbeschreibung

In zentraler Lage von Götzis realisiert Ammann Bau ein hochwertiges Wohnprojekt mit zwei modernen Einfamilienhäusern zu je ca. 93 m<sup>2</sup>. Dieses Projekt „Kompakt Daheim<sup>2</sup>“ verbindet komfortables Wohnen mit nachhaltiger Bauweise. Die beiden Häuser sind über ihre Carports elegant miteinander verbunden und über die Kommingerstraße 119 bequem erreichbar. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Carport sowie einen zusätzlichen Stellplatz im Freien und einen privaten Garten, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die Häuser werden durch eine umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe beheizt. Auf dem Flachdach jedes Hauses ist eine Photovoltaik-Anlage mit ca. 4,5 kW Leistung zur Eigenstromerzeugung installiert.

Die Bauweise erfüllt die aktuellen Vorgaben der Vorarlberger Wohnbauförderung (Richtlinien Stand 1. Juli 2025), wodurch für Käufer eine optimale Landesförderung möglich ist. Dank des sehr niedrigen Heizwärmebedarfs profitieren die Bewohner langfristig von geringen Energie- und Betriebskosten.



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Rohbau und Baumeisterarbeiten

- **Beton- und Stahlbeton:** Bodenplatte aus Stahlbeton (Fundamente frostsicher in Stahlbeton bei entsprechend tragfähigem Baugrund der Klasse 3–4); bereichsweise Ausführung von Betonwänden nach statischen Erfordernissen; Geschossdecken in Ortbeton bzw. als Fertigteilelemente; Treppen und Podeste in Ortbeton oder als Fertigteile.
- **Außen- und tragende Innenwände:** Außenwände aus gebrannten Ziegeln bzw. Stahlbeton, entsprechend der Planung und statischen Anforderungen. Tragende Zwischenwände je nach statischer Erfordernis in Beton, Ziegelmauerwerk oder in Trockenbauweise.
- **Nichttragende Innenwände:** Nichttragende Zwischenwände werden als Ziegelmauerwerk oder in Metall-Trockenbausystemen (beidseitig doppelt beplankt) ausgeführt.

## Dachkonstruktion

- **Flachdach:** Ausführung als Stahlbetondecke mit den erforderlichen Wärmedämm- und Abdichtungsschichten gemäß den bauphysikalischen Vorschriften (gültig zum Zeitpunkt der Baueinreichung).
- **Dachbegrünung:** Extensive Begrünung des Flachdachs zur Verbesserung des Mikroklimas und als zusätzlicher Schutz der Dachabdichtung.

## Spengler- und Abdichtungsarbeiten

- **Spenglerarbeiten:** Alle notwendigen Verblechungen (Dachrinnen, Ablaufrohre, Attika-Abdeckungen etc.) in verzinktem Blech bzw. beschichtetem Color-Aluminium.
- **Flachdachabdichtung:** Flächenabdichtung mittels langlebiger, PVC-freier Kunststoff-Dichtungsbahnen (bei Bedarf mit Kiesschicht als Auflast/UV-Schutz), inkl. aller erforderlichen Anschlüsse, Durchdringungen und Aufkantungen.

## Fassade

- **Wohnhaus-Fassade:** Außenfassade als Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche (Farbe Weiß, gemäß Ausführungsplanung). Der Vollwärmeschutz entspricht dem Energieausweis und den aktuellen Normvorgaben.
- **Nebengebäude/Carport:** Fassade des Neben- bzw. Carportgebäudes in Holzbauweise (Holzverschalung als „Holzschirm“ zur architektonischen Gestaltung).

## Holzbau

- **Terrassenüberdachung:** Die Konstruktion der überdachten Terrassenbereiche erfolgt in Holzbauweise.

## Wärmeschutz und Energieeffizienz

- **Energiekennzahlen:** Das Projekt erreicht den Standard der Vorarlberger Wohnbauförderung. Alle Bauteile erfüllen die einschlägigen Wärmeschutzanforderungen der Vorarlberger Bautechnikverordnung und ÖNORM B 8110 in der jeweils aktuellen Fassung.
- **Außenbauteile:** Die Außenwände (Ziegel- oder Stahlbetonkonstruktion) werden mit einem Wärmedämmverbundsystem und farbigem Strukturputz ausgeführt. Die oberste Geschossdecke erhält eine dem Standard entsprechende Wärmedämmung gemäß Energieausweis.
- **Geschossdecken/Bodenaufbau:** Alle Geschossdecken und Bodenplatten werden gegen Wärmeverlust und Schallübertragung gedämmt. In den Wohnräumen wird ein schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung eingebaut (siehe *Estrich*), um Wärme- und Trittschalldämmung zu gewährleisten.

## Heizung und Sanitärinstallation

- **Heizungsanlage:** Jede Wohneinheit erhält eine eigenständige Luft-Wärmepumpe als energiesparenden Wärmeerzeuger. Die Wärmeverteilung erfolgt über gedämmte Heizungsrohre auf die einzelnen Räume; beheizt wird mittels Fußbodenheizung mit Raumthermostat-Steuerung.
- **Warmwasser:** Die Warmwasserbereitung ist in die Wärmepumpen-Heizanlage integriert (gemeinsame Heizungszentrale für Heizung und Brauchwasser).
- **Sanitärinstallation:** Alle erforderlichen Kalt- und Warmwasserleitungen werden in hochwertigen Kunststoff- bzw. Verbundrohren verlegt (inklusive Absperr-, Sicherheits- und Druckreduzierventilen). Die Abwasserrohre werden als schallgedämmte Kunststoffrohre (z.B. Geberit) geführt. Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist im Leistungsumfang enthalten.
- **Sanitärausstattung (Standard):** Folgende Sanitärgegenstände und Installationen sind im Leistungsumfang enthalten:
- **Dusche:** Bodengleiche Dusche oder Duschtasse (~90×90 cm) aus weiß emailliertem Stahl, inklusive Armatur und verglaster Duschtrennwand.  
(Hinweis: Eine niveaugleiche, geflieste Dusche erfordert laut ÖNORM zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen und wird Mehrkosten verursachen.)
- **Badewanne:** Keine Badewanne im Standard vorgesehen. Auf Wunsch kann gegen Aufpreis eine Badewanne installiert werden.
- **Waschtisch:** Keramik-Handwaschbecken (weiß) mit Einhebel-Waschtischarmatur und einfachem Handtuchhalter.
- **WC:** Wand-Tiefspül-WC (weiß, spülrandlos) mit unterputz Spülkasten und antibakteriellem WC-Sitz mit Absenkautomatik. Inkl. Toilettenpapierhalter und WC-Bürstengarnitur.
- **Handwaschbecken:** Im WC-Raum ein Handwaschbecken (ca. 45 cm Breite, Keramik weiß) mit Kaltwasser-Armatur (Standventil).
- **Küchenanschlüsse:** Anschlüsse für eine Spüle mit Kalt- und Warmwasser (inkl. Eckventile) sind vorbereitet. Die Beschaffung der Küchenarmatur und der Anschluss von Küchengeräten (Herd, Geschirrspüler etc.) erfolgen bauseits durch den Käufer (der Installateur bietet auf Wunsch entsprechende Leistungen an).
- **Außenanschluss:** Frostsichere Gartenwasserleitung mit Außenwasserhahn (Kaltwasser) im Gartenbereich.



- **Waschmaschinenanschluss:** Vorbereitung eines Waschmaschinenanschlusses (Kaltwasser-Eckventil und Abfluss).

## Elektroinstallation

- **Allgemeine Elektroanlage:** Die Stark- und Schwachstrominstallationen erfolgen nach modernen elektrotechnischen Standards und ÖVE/ÖNORM-Vorschriften. Jede Einheit erhält einen eigenen Hauptverteiler mit Sicherungsautomaten (Leitungsschutzschaltern). Die Erdung des Gebäudes (Potentialausgleich) wird über ein Fundamenterde-Band im Beton der Bodenplatte sichergestellt.
- **Kommunikation & Medien:** TV- und Internetversorgung erfolgen über regionale Anbieter (Kabel-TV bzw. Telekom). In jeder Wohneinheit ist ein Multimediaverteiler mit Anschlüssen für TV und Internet vorgesehen (Position laut Elektroplan). Zusätzlich werden in Schlaf- und Kinderzimmern Leerrohre für optionale TV- oder Internetanschlüsse vorbereitet.
- **Beleuchtung:** Leuchten und Lampen (Innenbeleuchtung) sind nicht im Lieferumfang enthalten – deren Auswahl und Montage obliegt dem Käufer. (Alle notwendigen Deckenauslässe und Elektroanschlüsse werden gemäß Plan installiert, sodass die Installation der Beleuchtungskörper problemlos möglich ist.)
- **Normen und Ausstattungsumfang:** Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den geltenden Vorschriften. Grundlage für den Leistungsumfang sind der mit dem Käufer abgestimmte Ausstattungsplan bzw. diese Baubeschreibung, **nicht** die ÖNORM E 8015-2 (die Standard-Ausstattung kann von dieser Norm abweichen, sofern im Ausstattungsplan anders festgelegt). Ein detaillierter Elektroinstallations- bzw. Ausstattungsplan wird dem Käufer rechtzeitig zur Verfügung gestellt.
- **Zusätzliche Ausstattung:** Im Außenbereich wird eine wetterfeste Steckdose beim Terrassen-/Sitzplatz sowie im Abstell- bzw. Geräteraum installiert. *(Das Anschließen von fest installierten Elektro-Großgeräten, z.B. Elektroherd, ist nicht im Leistungsumfang enthalten.)*
- **Blitzschutz:** Falls behördlich vorgeschrieben wird eine normgerechte Blitzschutzanlage ausgeführt.
- **Photovoltaik:** Installation einer netzgekoppelten Photovoltaikanlage mit ca. 4,5 kWp Spitzenleistung je Haus zur Eigenstromerzeugung. Ein stationärer Batteriespeicher ist im Kaufpreis nicht enthalten, kann aber optional vom Käufer nachgerüstet werden.
- **E-Mobilität:** Vorbereitung für eine Elektroauto-Ladestation (Wallbox). Hierzu wird eine verstärkte Stromzuleitung bis zum Carport bzw. Stellplatz geführt, sodass eine Wallbox oder Lade-Steckdose zu einem späteren Zeitpunkt unkompliziert installiert werden kann.

## Innenputz und Malerarbeiten

- **Innenputz:** Innenwände aus Ziegelmauerwerk erhalten einen Grundputz (z.B. Gips- oder Kalkzementputz) in der Qualitätsstufe Q2. Betonwände werden analog dazu planeben gespachtelt (Q2), um eine einheitliche Basis für den Anstrich zu schaffen.
- **Anstrich:** Sämtliche Wand- und Deckenflächen im Innenbereich erhalten einen zweifachen weißen Dispersionsanstrich. An den Übergängen zwischen unterschiedlichen Bauteilen (z.B. Mauerwerk zu Trockenbau oder Wand zu Decke) werden Acrylfugen ausgeführt.

## Fenster und Türen

- **Fenster:** Kunststoff/Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung (außen farbbeschichtet laut Herstellerstandard, innen weiß). Die Fenster erfüllen höchste Wärmedämmanforderungen. Alle Öffnungselemente sind als Dreh-Kipp-Fenster (bzw. Kippflügel bei kleineren Formaten) mit Einhand-Bedienung ausgeführt; teilweise sind Fixverglasungen laut Plan vorgesehen. *(Hinweis: Eine Hebe-Schiebe-Terrassentür ist im Standard nicht enthalten, kann jedoch gegen Aufpreis ausgeführt werden.)*
- **Fensterbänke:** Innenfensterbänke aus weiß beschichtetem Melaminharz; Außenfensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium (Farbtöne passend zur Fensterfarbe).
- **Hauseingangstüre:** Hochwertige Sicherheitstür mit Stahlzarge bzw. Stockrahmen, Mehrfach-Sicherheitsverriegelung, Sicherheitsbeschlag und innenliegendem Drehknopf (Profilzylinder-Schloss).
- **Innentüren:** Innentüren mit umlaufenden Umfassungszargen. Oberfläche wahlweise weiß deckend oder in Echtholz furnier (Eiche) gemäß Bemusterung. Türblätter in gefälzter Ausführung (nicht flächenbündig). Ausgestattet mit Einsteckschloss (Buntbart) und Metall-Drückergarnitur nach Muster sowie umlaufender Abdichtung für leises Schließen. *(Der Anschluss der Tüorzargen an das Mauerwerk erfolgt ohne sichtbare Acrylfuge.)*

## Estrich und Fußbodendämmung

- **Estrich:** In allen beheizten Räumen wird ein schwimmender Zementestrich auf Trittschalldämmung verlegt. Randdämmstreifen entlang der Wände verhindern Schallbrücken. Der Estrich bildet die Grundlage für die Bodenbeläge und sorgt für eine ebene, gedämmte Fußbodenoberfläche.

## Bodenbeläge

- **Wohnräume:** In den Wohn- und Schlafräumen wird ein hochwertiger Eichenparkettboden (Fertigparkett, versiegelt) entsprechend der Bemusterung verlegt. Die Verlegung erfolgt parallel zu den Wänden. Übergangs- und Abschlussprofile (Schienen) an Türen und Kanten sind inkludiert. Passende Sockelleisten (Echtholz furniert, ca. 40×16 mm, Kubus-Profil) werden montiert.
- **Terrassen und Balkone:** Außenflächen (Terrassen, ggf. Balkone) erhalten einen witterungsbeständigen keramischen Belag (Feinsteinzeug-Platten, Format ca. 60×60 cm, rutschhemmende Ausführung). Die Verlegung erfolgt frostsicher auf geeignetem Unterbau.

## Fliesenarbeiten (Nassräume)

- **Badezimmer:** Die Bäder werden am Boden und an den Wänden raumhoch mit großformatigen keramischen Fliesen (ca. 30×60 cm) aus der ausgewählten Grundausrüstung belegt. Die Verlegung erfolgt parallel zu den Wänden. Kantenabschlüsse erhalten Aluminium-Schienen.
- **WC-Räume:** In den WC-Räumen werden der Boden und die Wände bis ca. 1,20 m Höhe gefliest (darüber Putz und Anstrich). Fugenfarbe analog zum Bad.
- **Abdichtung & Fugen:** Alle notwendigen Abdichtungsmaßnahmen in Duschen und Nasszellen werden gemäß Norm ausgeführt. Sanitär- und Heizungsdurchführungen werden fachgerecht abgedichtet. **Silikonfugen** werden an den Übergängen (z.B. zwischen Sanitäröbekten und Fliesen sowie in Innenecken) angebracht.

(Hinweis: Silikonfugen gelten als Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung (regelmäßige Erneuerung durch den Nutzer empfohlen)).

## Lüftung

- **Natürliche Lüftung:** Es ist keine zentrale Wohnraumlüftungsanlage vorgesehen. Die Frischluftzufuhr und Entlüftung der Räume erfolgt über natürliche Fensterlüftung durch die Bewohner (manuelles Lüften). In den innenliegenden Sanitärräumen (sofern ohne Fenster) werden ventilatorunterstützte Entlüftungen installiert.

## Sonnenschutz

- **Außenbeschattung:** An den Fenstern der Aufenthaltsräume werden außenliegende Lamellen-Raffstores (breite Jalousien, Lamellen ca. 70–90 mm) mit Führungsschienen montiert. Diese ermöglichen eine flexible Regulierung des Lichteinfalls und verbessern den sommerlichen Hitzeschutz. Die Bedienung erfolgt elektrisch.

## Außenanlagen und Erschließung

- **Erschließung:** Die Aufschließungsarbeiten für das Grundstück sind im Leistungsumfang enthalten. Dazu zählen die nötigen Erdarbeiten und Leitungsgräben für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation vom öffentlichen Netz bis zum Haus (inkl. Verlegung aller Anschlussleitungen bis in die jeweiligen Gebäude). Die gemeinsame Zufahrtsstraße zum Grundstück sowie die Zufahrten zu den Carports werden in Asphalt ausgeführt.
- **Stellplätze:** Pro Haus steht ein überdachter PKW-Stellplatz (Carport) und ein weiterer offener Abstellplatz zur Verfügung. Der Carport-Stellplatz ist asphaltiert, der zusätzliche Stellplatz wird mit Schotter (ohne Asphaltdecke).
- **Umgebungsarbeiten:** Entlang der Hausaußenwände wird umlaufend ein ca. 50 cm breiter Streifen aus Sickerkies als Spritzschutz angelegt, ohne separate Einfassung zur angrenzenden Grünfläche. Die privaten Gärten werden im fertigen Zustand grob geplant und mit Oberboden versehen; eine individuelle Bepflanzung oder Umzäunung der Gärten erfolgt durch die Käufer nach Übergabe.

## Hausanschlüsse (Ver- und Entsorgung)

- **Wasserversorgung:** Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde Götzis.
- **Abwasser:** Schmutzwasseranschluss an das öffentliche Kanalnetz.
- **Regen- und Oberflächenwässer:** Anschluss in das öffentliche Regenwassernetz, Wässer werden gesammelt und verzögert (Retention) abgeleitet.
- **Strom:** Stromanschluss an das Netz des regionalen Energieversorgers (Vorarlberger Stromnetz).
- **Telekommunikation:** Vorbereitung für Internet und Kabel-TV über regionale Anbieter (z.B. A1, Kabel-TV).

## Nicht im Kaufpreis enthalten

- **Innenausstattung & Möbel:** Sämtliche beweglichen Einrichtungsgegenstände und Möbel sowie die komplette Küchenausstattung (Einbauküchenmöbel und -geräte) sind nicht im Leistungsumfang enthalten.
- **Sanitär-Mobiliar:** Badezimmerschränke, Spiegel, Waschbeckenunterschränke und sonstige Badeinbaumöbel (Ablagen, Verbau) in den Nassräumen sind bauseits vom Käufer bereitzustellen.
- **Elektrogeräte/Beleuchtung:** Alle Beleuchtungskörper (Lampen, Deckenleuchten) innerhalb der Wohnräume sowie Elektro-Großgeräte (wie Kühlschrank, E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine) sind nicht inkludiert und vom Käufer selbst anzuschaffen bzw. installieren zu lassen.
- **Anschlussgebühren:** Einmalige Gebühren für die Herstellung der Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Kanal) sowie für Telefonanschluss, Internet und Kabel-TV sind nicht im Kaufpreis enthalten und vom Käufer zu entrichten.
- **Außenanlagen (privat):** Die individuelle Bepflanzung, Rasenansaat und Gartengestaltung der privaten Gartenflächen sowie die Errichtung von Sichtschutz, Zäunen oder Pergolen im Garten obliegen den Käufern und sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.
- **Sonderausstattung:** Allfällige Sonderwünsche, die über die beschriebene Grundausstattung hinausgehen, sind nur gegen gesonderte Vereinbarung und Mehrpreis möglich (siehe Abschnitt *Änderungen und Sonderwünsche*). In den Plänen eventuell strichliert dargestellte Ausstattungsgegenstände (Beispiele: Badewanne, Möblierung) dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht Teil des standardmäßigen Lieferumfangs.

## Rechtliche Rahmenbedingungen

- **Vertragsgrundlage:** Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bildet die Grundlage für das Vertragsverhältnis und ist integraler Bestandteil der Gesamtkalkulation. Sie definiert die standardmäßige Bau- und Ausstattungsleistung des Projekts. Änderungen oder Abweichungen vom beschriebenen Leistungsumfang bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Ammann Wohnbaugesellschaft m.b.H.
- **Vertragsabwicklung:** Der Erwerb erfolgt als Gesamtpaket aus Haus, Zufahrt und Grundstück. Der Kaufvertrag für das Grundstück wird direkt zwischen Käufer und Grundstückseigentümer abgeschlossen, während der Bauvertrag über das Haus mit Ammann Bau als Generalunternehmer erfolgt. Die Bezahlung des Hauspreises erfolgt in Raten gemäß Baufortschritt (siehe *Zahlungsplan*). Die Grunderwerbsnebenkosten, insbesondere Grunderwerbsteuer (3,5 %) und Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 % des Grundstückspreises) – sowie die Kosten der Vertragserrichtung (Notar/Rechtsanwalt) trägt der Käufer.  
*(Hinweis: Diese Nebenkosten fallen nur auf den Grundstücksanteil an, da das Haus von Ammann Bau errichtet wird. Das Projekt wird nur als Gesamteinheit angeboten, ein separater Erwerb von Haus oder Grundstück allein ist nicht möglich.)*
- **Eigenleistungen des Käufers:** Eigenleistungen des Käufers (bzw. beauftragter Drittunternehmen) sind nur in Abstimmung mit dem Ammann Bau zulässig und müssen von befugten Fachfirmen ausgeführt werden. Der Käufer haftet für sämtliche Schäden oder Folgekosten, die aus Eigenleistungen resultieren. Ammann Bau übernimmt keine Haftung oder Gewährleistung für in Eigenregie erbrachte Arbeiten (z.B. Einbau einer vom Käufer gelieferten Küche oder selbst durchgeführte Malerarbeiten). Zudem ist der Käufer dafür verantwortlich,

dass bei Eigenleistungen die Kriterien der Wohnbauförderung eingehalten werden, da andernfalls eine Aberkennung bereits gewährter Fördermittel drohen kann.

- **Technische Änderungen durch Ammann Bau:** Ammann Bau behält sich das Recht vor, während der Planungs- und Bauphase technische Änderungen oder Materialanpassungen vorzunehmen, sofern diese keine qualitative oder wertmindernde Verschlechterung des Gebäudes oder der Ausstattung bewirken. Solche Änderungen können sich etwa aus behördlichen Auflagen, technischen Notwendigkeiten oder Produktverbesserungen ergeben und berechtigen nicht zu einer Preisanpassung, sofern sie mindestens gleichwertig sind.
- **Maßtoleranzen:** Geringfügige Abweichungen bei Maßen und Flächen sind trotz sorgfältiger Planung möglich (etwa durch konstruktive Erfordernisse oder bauliche Toleranzen). Die in Plänen und Unterlagen angegebenen Maße sind daher als Circa-Maße zu verstehen. Verbindliche Maße für Einbauten (z.B. Küchenmöbel) müssen vom Käufer direkt am Bau nach Fertigstellung genommen werden.
- **Visualisierungen und Pläne:** Die in Verkaufsunterlagen, Visualisierungen, Modellabbildungen oder in der Einreichplanung dargestellten Details (z.B. Farbgestaltung, Möblierung, Bepflanzung, architektonische Elemente) sind unverbindlich. Sie dienen der Veranschaulichung und können Sonderausstattungen zeigen, die nicht Teil der Grundausstattung sind. Abweichungen in der Ausführung bleiben vorbehalten, sofern sie technisch oder aufgrund behördlicher Vorgaben erforderlich sind oder dem architektonischen Konzept entsprechen.
- **Qualitätsverbesserungen:** Der Käufer erklärt sich einverstanden, dass Ammann Bau während der Bauausführung gleichwertige oder höherwertige Materialien und Lösungen verwenden darf als in der Baubeschreibung angegeben (z.B. falls bestimmte Produkte mit „oder gleichwertig“ bezeichnet sind). Ebenso werden geringfügige Änderungen im Farb- oder Materialkonzept, die sich aus Behördenauflagen oder architektonischen Entscheidungen ergeben, vom Käufer akzeptiert, sofern sie das Gesamtbild nicht nachteilig beeinflussen.
- **Sonderwünsche des Käufers:** Sonderwunscheleistungen und Änderungen, die über die vertraglich vereinbarte Ausstattung hinausgehen, müssen ausnahmslos **schriftlich** vereinbart werden. Planänderungen sind vor Umsetzung mit der Bauleitung und ggf. dem Architekten auf Durchführbarkeit abzustimmen. Ausstattungsänderungen oder zusätzliche Installationen müssen rechtzeitig, spätestens vor Beginn der entsprechenden Arbeiten (insbesondere vor der Rohinstallation von Elektro, Heizung, Sanitär), bekannt gegeben werden. Nachträgliche Änderungen sind, sofern technisch umsetzbar, nur gegen Mehrpreis möglich und können Terminverschiebungen nach sich ziehen.
- **Externe Gewerke:** Falls der Käufer eigene Firmen (Nicht-Vertragspartner von Ammann Bau) für Sonderausstattungen oder Eigenleistungen beauftragt, ist dies dem Ammann Bau vorab bekannt zu geben und dessen Zustimmung einzuholen. Externe Firmen müssen die Ammann Bau-Baukoordination einhalten und Vereinbarungen bezüglich der Nutzung der Baustelleneinrichtungen (Baustrom, Bauwasser etc.) mit Ammann Bau treffen. Ammann Bau übernimmt keine Verantwortung oder Haftung für Leistungen solcher externen Firmen.
- **Behördliche Auflagen:** Der Käufer stimmt zu, dass alle behördlichen Auflagen aus dem Baubescheid oder sonstigen Genehmigungen, insbesondere wasserrechtliche, brandschutztechnische und naturschutzrechtliche Vorgaben, vom Ammann Bau umgesetzt werden. Diese Auflagen können auch einzelne Einheiten betreffen (z.B. Versickerungsanlagen im Garten) und sind vom Käufer zu dulden, da sie für die Gesamtgenehmigung des Projekts erforderlich sind.



- **Werbung auf der Baustelle:** Ammann Bau ist berechtigt, auf dem Baugrundstück und an den Gebäuden bis zur Fertigstellung und dem Verkauf aller Einheiten Werbetafeln oder Banner anzubringen. Spätestens ein Monat nach Veräußerung der letzten Einheit werden diese Werbeanlagen auf Kosten von Ammann Bau entfernt und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt.

## Zahlungsplan

Die Zahlung des Hauspreises erfolgt entsprechend dem Baufortschritt in Raten gemäß folgendem Zahlungsplan:

- 6 % der Kaufvertragssumme innerhalb von 10 Tagen nach Vertragsunterzeichnung
- 15 % der Kaufvertragssumme bei Beginn der Baumeisterarbeiten
- 15 % der Kaufvertragssumme nach Fertigstellung Baumeisterarbeiten Wohnhaus
- 25 % der Kaufvertragssumme nach Einbau Fenster
- 25 % der Kaufvertragssumme nach Fertigstellung Rohinstallation
- 10 % der Kaufvertragssumme nach Fertigstellung Bodenlegerarbeiten
- 4 % der Kaufvertragssumme nach Übergabe der Gesamtanlage lt. Baubeschreibung

## Gewährleistung

Für Gewährleistung und Haftung gelten die gesetzlichen Bestimmungen (ABGB in der gültigen Fassung), ergänzt durch folgende Vereinbarungen und Hinweise:

- **Wartungspflichten:** Technische Anlagen und bewegliche Bauteile (z.B. Heizungsanlage, Fenster und Türen) erfordern regelmäßige Wartung und Pflege durch den Eigentümer. Unterlassene Wartung kann Gewährleistungsansprüche einschränken oder ausschließen.
- **Silikon- und Acrylfugen:** Diese gelten als Wartungsfugen und sind vom Käufer regelmäßig auf Dichtheit zu kontrollieren und bei Bedarf zu erneuern. Für die Dichtheit von Silikonfugen wird seitens Ammann Bau einvernehmlich nur für 6 Monate ab Übergabe Gewährleistung übernommen; danach obliegt die Instandhaltung dem Eigentümer.
- **Baustoffeigenschaften:** Materialbedingte Veränderungen wie Haarrisse (bis ca. 0,4 mm Breite) in Putzen oder Beton, die durch Schwinden oder Spannungen entstehen, stellen keinen Mangel dar. Bei bestimmten Oberflächen (z.B. Sichtbeton oder Monofinish-Putz) sind feine Risse technisch nie gänzlich auszuschließen und gelten nicht als Reklamationsgrund. Holz als Naturwerkstoff weist natürliche Unterschiede in Struktur und Farbe auf; solche Abweichungen (z.B. Maserung, Astbildung) sind kein Mangel, sondern ein charakteristisches Merkmal von echtem Holz.
- **Glasflächen:** Thermisch bedingter Glasbruch oder Spannungsrisse (z.B. durch Wärmestau hinter Vorhängen/Jalousien oder ungleichmäßige Erwärmung der Scheibe) liegen außerhalb der Verantwortung von Ammann Bau, hierfür wird keine Gewährleistung übernommen. Geringfügige optische Beeinträchtigungen im Glas wie punktförmige Einschlüsse oder feine Kratzer, die im Rahmen der einschlägigen Normen liegen, stellen ebenfalls keinen Reklamationsgrund dar.

- **Zutrittsrecht:** Im Falle notwendiger Gewährleistungs- oder Reparaturarbeiten gewährt der Käufer dem Ammann Bau bzw. dessen Erfüllungsgehilfen den erforderlichen Zutritt zur Liegenschaft, um Mängel zu beheben. Dies gilt auch, falls zur Behebung eines Mangels in einer anderen Einheit der Zugang über die eigene Einheit erforderlich sein sollte.
- **Eigenleistungen & Fremdmaterial:** Für Bereiche oder Arbeiten, die vom Käufer in Eigenleistung ausgeführt wurden, entfällt jegliche Gewährleistung durch Ammann Bau. Gleiches gilt für vom Käufer selbst beschaffte Materialien oder Ausstattungen, die auf Wunsch des Käufers von Ammann Bau bzw. dessen Subunternehmern eingebaut werden – aus solchen Fremdleistungen entstehen keine Gewährleistungsansprüche gegenüber Ammann Bau. Schäden, die aus unsachgemäßen Eigenleistungen resultieren, liegen im Verantwortungsbereich des Käufers.

## Änderungen und Sonderwünsche

Individuelle Änderungen und Sonderwünsche der Käufer sind, im Rahmen der technischen Möglichkeiten, gestattet. Grundsätzlich müssen jedoch sämtliche Abweichungen vom vertraglich vereinbarten Leistungsumfang (Grundrissänderungen, Ausstattungsänderungen etc.) schriftlich festgehalten und mit Ammann Bau vereinbart werden (siehe auch *Sonderwünsche* unter *Rechtliche Rahmenbedingungen*). Sollten gewünschte Änderungen Mehrkosten verursachen, werden diese vor Umsetzung transparent angeboten.

Dank unserer **Fixpreisgarantie** können Sie sich darauf verlassen, dass der im Vertrag festgelegte Preis für die Standardausführung des Hauses fix ist und keine unerwarteten Kosten auftreten. Sollten Sie dennoch zusätzliche Leistungen oder Upgrades wünschen, informieren wir Sie vorab über die entstehenden Mehrkosten und holen Ihr Einverständnis ein, bevor wir die Änderungen durchführen. So behalten Sie jederzeit volle Kostenkontrolle und können Ihr Haus dennoch nach Ihren Vorstellungen gestalten.

## Häufig gestellte Fragen

- **Wird das Haus schlüsselfertig übergeben?** Ja. Die Einfamilienhäuser werden vollständig fertiggestellt (schlüsselfertig) an die Käufer übergeben. Alle vorgesehenen Ausbauten, von Bodenbelägen und Sanitäreinrichtungen bis zum Innenanstrich, sind im Kaufpreis inkludiert und bei Übergabe abgeschlossen. Nicht enthalten sind lediglich Einrichtungsgegenstände wie Küche, Möbel oder vom Käufer beauftragte Sonderausstattungen.
- **Wann ist die Fertigstellung bzw. Übergabe geplant?** Die Bauphase beginnt nach Vorliegen der Baugenehmigung und dem Verkauf der Einheiten. Ab Baubeginn ist mit einer Bauzeit von ca. 12 bis 16 Monaten zu rechnen. Den genauen Übergabetermin teilen wir Ihnen im Zuge des Kaufprozesses verbindlich mit.
- **Kann ich noch individuelle Änderungen oder Sonderwünsche einbringen?** Ja, in gewissem Umfang sind Anpassungen möglich. Änderungen am Grundriss oder an der Ausstattung können, je nach Baufortschritt, berücksichtigt werden, sofern sie rechtzeitig beantragt und technisch umsetzbar sind. Bitte beachten Sie, dass Sonderwünsche schriftlich vereinbart werden müssen und Mehrkosten verursachen können (siehe *Änderungen und Sonderwünsche*).
- **Kann ich bestimmte Arbeiten in Eigenleistung durchführen?** Einige nicht-kritische Arbeiten (z.B. Malerarbeiten oder Bodenverlegung) können nach Absprache unter Umständen in Eigenregie übernommen werden. Allerdings müssen Eigenleistungen fachgerecht erfolgen; es wird keine Gewährleistung dafür übernommen. Zudem beeinflussen Eigenleistungen nicht den Zahlungsplan, die vertraglich vereinbarten Raten sind unabhängig vom Ausführungsstand zu entrichten.
- **Ist eine Wohnbauförderung für dieses Projekt möglich?** Ja. Das Projekt erfüllt die Vorarlberger Wohnbauförderungs-Richtlinien (Stand 2025). Wenn Sie persönlich die Fördervoraussetzungen (z.B. Einkommensgrenzen) erfüllen, können Sie eine Landesförderung für den Erwerb Ihres Hauses beantragen. Ammann Bau stellt Ihnen hierfür die erforderlichen Unterlagen (wie Energieausweis und Bestätigungen) zur Verfügung.
- **Mit welchen zusätzlichen Kaufnebenkosten muss ich rechnen?** Zusätzlich zum Kaufpreis fallen folgende Nebenkosten an: 3,5 % Grunderwerbsteuer und 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr (jeweils berechnet vom Grundstückspreis) sowie die Kosten für die Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung (Notar oder Rechtsanwalt, ca. 1–2 % vom Gesamtkaufpreis zzgl. USt). Bei Bedarf kommen Gebühren für die Finanzierung (Bankbearbeitungsgebühr, Hypothekareintragung) hinzu. Alle Nebenkosten werden im Kaufvertrag detailliert ausgewiesen.
- **Bleibt der vereinbarte Kaufpreis garantiert (Fixpreis)?** Ja, Ammann Bau gewährt eine Fixpreisgarantie. Das bedeutet, dass alle im Vertrag enthaltenen Leistungen zum vereinbarten Festpreis erbracht werden. Es kommen keine unerwarteten Kosten hinzu, solange keine zusätzlichen Sonderwünsche von Ihrer Seite beauftragt werden. Sollten Sie Änderungen wünschen, erhalten Sie vorab einen Kostenvoranschlag und entscheiden erst danach über die Umsetzung.
- **Gibt es eine Photovoltaik-Anlage bzw. Vorbereitung für E-Mobilität?** Ja. Im Standard ist pro Haus eine Photovoltaik-Anlage mit ~4,5 kW Leistung enthalten. Diese liefert Eigenstrom und reduziert Ihre Strombezugskosten. Ein Batteriespeicher ist nicht inkludiert, kann aber bei Bedarf nachgerüstet werden. Für Elektroautos ist ebenfalls eine Anschlussmöglichkeit vorgesehen: Jede Doppelhaushälfte erhält eine vorbereitete Stromleitung, an der Sie später unkompliziert eine Wallbox (Ladestation) installieren können.

## Referenzen

Ammann Bau hat bereits zahlreiche Wohnbauprojekte in Vorarlberg erfolgreich umgesetzt. Eine Auswahl unserer abgeschlossenen Referenzprojekte:

- Wohnanlage „*NOW Schulstraße*“ in Nenzing
- Doppelhaus in Schlins
- Wohnanlage „*Sunny Side Up*“ in Schlins
- Wohnanlage „*Old Highway*“ in Bludesch
- Reihenhausanlage „*Walgaublick*“ in Röns
- Mehrfamilienhaus in Schlins
- Einfamilienhaus in Schruns
- und viele mehr...

