

Garden Village

Costermano sul Garda

DAS PROJEKT

01. Das Projekt „Garden Village“ entsteht aus der Erfahrung der Firma SCR IMMO Srl, der ZM3 Gruppe, ein österreichisches Unternehmen, dessen Gesellschafter seit vielen Jahren in der Immobilienbranche tätig sind.
02. Das Projekt, wird gemeinsam mit dem Planungsbüro Dal Cin Adorno Sas, ein Unternehmen aus Fachleuten in Affi, umgesetzt. Die Realisierung von 7 Villen, oben auf einem Hügel mit atemberaubenden Blick auf die Naturlandschaft von Costermano sul Garda, inmitten von Olivenbäumen in unmittelbarer Nähe der Einkaufszone und den Verkehrsrichtungen des Ortes.
03. Die Villen verfügen über eine Terrasse, einen großzügigen Garten, Schwimmbad mit Liegefläche das über eine Wasser-Sterilisationsanlage mit Salzelektrolyse verfügt, das eines der besten Desinfektionssysteme aus ökonomischer und ökologischer Sicht, darstellt; weiters ist eine Klimaanlage in jeder Wohnung vorhanden.
04. Die gemeinschaftlichen Teile bestehend aus der Fahrspur und dem Gehweg die zu den einzelnen Villen führen.
05. Jede Wohneinheit verfügt über einen großzügigen Autoabstellplatz, autonome Bodenheizung, Photovoltaikanlage, Technikraum und automatische Bewässerungsanlage.
06. Die verwendeten Materialien sind alle von hoher Qualität, Bodenbeläge Innen und Außen aus Porzellan, Fenster aus Holz/Aluminium.
07. Jede Wohneinheit hat außerdem Verbindung zu den technologischen Netzwerken, Wasser, Gas, Kanalisation, es sind überdies Photovoltaik-Module vorhanden zur Erzeugung von Elektrizität, um den Verbrauch der vorhandenen technologischen Anlagen zu integrieren.

KONSTRUKTIVES KONZEPT

Alle Villen werden den Anforderungen des Protokolls ITHACA entsprechen und die vom Gesetz der Region Veneto geforderten Kriterien der Öko-Nachhaltigkeit erfüllen, die Gebäude werden in die Energieklasse A4 klassifiziert.

Alle Wohnungen werden, gemäß der italienischen und regionalen geltenden Gesetzgebung in Bezug auf Beseitigung von architektonischen Barrieren, zugänglich sein.



Beschreibung der Arbeiten

AUSGRABUNGEN UND ERDBEWEGUNGEN

Die Ausgrabungen werden mit geeigneten mechanischen Mitteln bis zur erforderlichen Tiefe des Projekts durchgeführt, um die Realisierung der Betonfundamente zu ermöglichen.



FUNDAMENTE UND UNTERMAUERUNG

Auf die ausgegrabene Bodenvertiefung werden, wie im Projekt vorgesehen, die Fundamente und Untermauerungen in Stahlbeton erstellt, dimensioniert für einen durchschnittlichen Widerstand des Bodens, der sich aus den spezifischen geologischen Untersuchungen herausstellt.

Auch die anderen Tragstrukturen, so wie Säulen, Balken und Bordsteinkanten, werden aus Stahlbeton sein.



BEWEHRUNGSSTAHL

Der gesamte notwendige Bewehrungsstahl, resultiert aus der statischen Berechnung des Bauingenieurs.



KELLERWÄNDE AUS BETON

Betonarbeiten für bewehrte Umfassungsmauern in Stahlbeton, mit einem charakteristischen Widerstand nach Reife von 28 Tagen, R_{ck} nicht weniger als 35 N/mm^2 , Konsistenz S4.



ABDICHTUNGEN

Verlegung von Abdichtungsfolie an der Außenseite des Gebäudes für die notwendige Höhe, heißgesiegelt, einschließlich dessen Schutz mittels Schutzfolie.



BODEN MIT STAHLPLATTEN

Die stahlverstärkten Bodenplatten ermöglichen eine erhebliche Vereinfachung der Verlegungsarbeit, mit einer reduzierten Anzahl von Materialien (Eisen und Beton), eine komplette Schalung der Bodenplatte und ein bidirektionales und homogenes Anordnen der Bewehrungsstäbe (mit Verwendung vormontierter Netze oder wirklichen Rollen zum Auslegen) ohne sich während dem Baubetrieb an komplexe Grafikausarbeitungen beziehen zu müssen.



UMFASSUNGSMAUERN

Diese werden mit Waben-Ziegelmauerwerk Typ BIO PLAN WIENERBERGER realisiert, ohne vertikaler Fugen und Mörtel M1, Gesamtdicke bei unvollendeter Mauer cm 30, Wärmedämmung mit Paneelen aus extrudiertem Polystyrol von einer Dicke, die sich aus der thermischen Berechnung ergibt (für Klasse A).



TRENNWÄNDE FÜR INNENRÄUME

Die Trennwände der Wohnungen werden mit Wänden aus Leichthochlochziegel realisiert, Dicke cm 12, verputzt mit einem vorvermischten Material auf Basis von Kalk.

Die Trennwände im Kellergeschoss werden, wo gefordert, REI 120 sein und ausgeführt mit Sichtbetonblöcken oder mit Sichtbetonblöcken aus Leicht-Porenbeton Typ Ytong, Gasbeton, usw., Verlegungsarbeit mit entsprechendem Klebstoff.



WÄRMEDÄMMUNG - SCHALLSCHUTZ

Die Ausführung der Wärme-und Schalldämmung wird Gegenstand von besonderer Sorgfalt und Aufmerksamkeit sein, indem nur Materialien erster Qualität und vorzüglich natürliche Dämmstoffe verwendet und alle Durchführungsmaßnahmen getroffen werden, um eine korrekt ausgeführte Arbeit und die Beachtung der geltenden Gesetzgebung (Ges. 447 vom 26.10.95) zu gewährleisten.

ABSTURZSICHERUNG

Es wird eine Absturzsicherung auf den Dächern angebracht, gemäß dem von einer Fachfirma erstellten Projekt, mit Übergabe der Konformitätsbescheinigung der Materialien und Verlegungsart/ Nutzung.



SPENGLERARBEITEN

Die Dach- und Regenrinnen, Blecheindeckungen und Verbindungsstücke werden in vorlackiertem Blech sv cm 50, sp. 6/10 sein, komplett mit Kurven, Verbindungsstücke und Regenrinnen, Durchmesser cm 100.



ANTENNE

Installation der Satellitenantenne ist inbegriffen, sowie dessen Anschluss.



MANTELISOLIERUNG

Die Isolierung, bestehend aus Dämmpaneele von hoher Dichte, Dicke cm 12 oder jedenfalls jener, die sich aus der thermischen Berechnung ergibt, nach vorheriger Vorbereitung der Außenoberfläche der Mauerwerke mit Kalkputz, auf die Gelenke gelegt und nebeneinander angeordnet und verankert an die darunterliegende Halterung mit Hilfe von geeignetem Klebstoff auf Harzbasis in wässriger Dispersion, der auf die ganze Oberfläche des Paneels aufgetragen wird und durch Metallbefestigungen, hergestellt mit Expansionsnägeln in PVC in passender Anzahl. Die Dämmpaneele werden das Zertifikat mit den von der UNI-Norm vorgeschriebenen Anforderungen besitzen und sind mit Warenzeichen IP garantiert, Feinstbearbeitung der äußeren Oberfläche, Dicke wenigstens mm5, Typ Röfix 700 oder Tassullo TA02, spezial, ausgeführt auf dem isolierenden Material nach vorheriger Vorbereitung mit erforderlichem, appetiertem, engmaschigem Netz, um die Stabilität des Putzes sicherzustellen.



Bis zu einer Höhe von cm 60, gemessen ab Bodenebene, wird die vertikale Isolierung der Mauern verlegt, die Isolierung besteht aus Dämmungspaneele XPS, Dichte 40, Dicke cm 12 (oder jedenfalls jener, die sich aus der thermischen Berechnung ergibt), um eine Wärmebrücke zu vermeiden.

Bodenaufbau

Das gießen des Unterbodens, ausgeführt nach dem Verlegen der Wasser/Elektrizitätsanlagen wird mit Leichtbeton Typ Foamcem durchgeführt, der Estrich für die darauffolgende Bodenverlegung, besteht aus Sand und Zement-Estrich.



VERPUTZ

der Wohnungen: es wird ein Putz von der Art Fertigputz und vorgemischt **auf Basis von Kalk** auf die Mauerwände angewendet, mit Komponenten und Spezial-Bindemittel, maschinelles Auftragen der ersten Schicht.

AUßENTÜREN UND FENSTER

VERDUNKELUNGEN

Für die Beschattung der Fenster und Fenstertüren in den Schlafzimmern und Bäder werden Rollos angewendet und für die Aufenthaltsräume werden Jalousien der Art Raffstore von hoher Qualität und nach Maß eingesetzt. Mit ihren Lamellen schützen sie vor Sonne und neugierigen Blicken; überdies schaffen sie eine angenehme Atmosphäre dank einer gleichmäßigen Einstellung des Lichtes. Die Schließsysteme werden elektrischer betrieben. Mit ihren Lamellen erlauben die Jalousien eine perfekte Beschattung und bilden einen zuverlässigen Schutz gegen Wasser und Wind.

SCHLIEßSYSTEME

Holzfenster, mit widerstandsfähiger Außenverkleidung in Aluminium.

Im Innern komfortables Holz, imprägniert mit Farbe und außen ein Schutz aus Aluminium gegen jedwelches Unwetter.

Nadelholz: erste Qualität, abgelagert und getrocknet, ohne Knorren; Behandlung mit dem System "Vier Schichten" mit umweltfreundlicher Beschichtung auf Basis von Wasser für einen optimalen Schutz.

Aluminiumschutz vor Verwitterung - Pulverbeschichtung

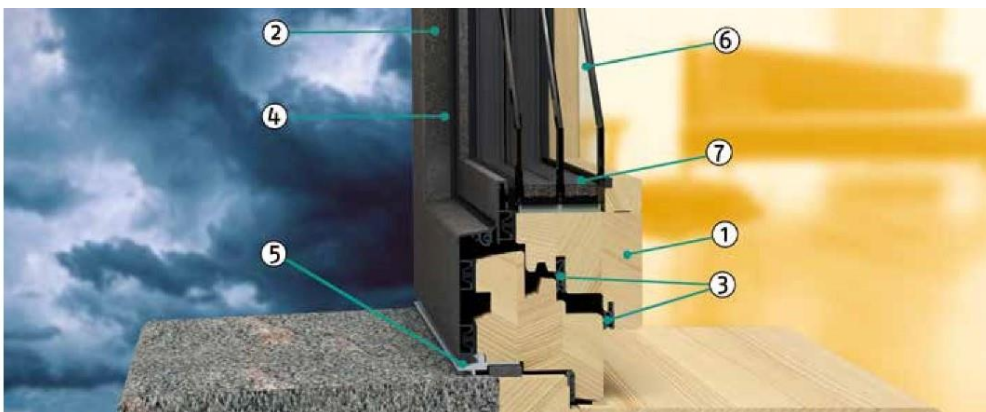
Dichtungen aus thermoplastischen Elastomeren; Überlappung von 8 mm

Zusätzliche Dichtungen entlang des gesamten Umfangs zwecks einer besseren Wasserdichtigkeit.

Aluminiumprofil um mittels Rille das Wasserablaufen gezielter zu ermöglichen .

Dreifach-Verglasung, wärmedämmend ($U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$) in Beachtung der Sicherheitsnormen UNI 7697 und Gesetz 447/1995

Glasabstandshalter (warm edge) aus Stahl beschichtet mit Polycarbonat



INNENTÜREN – EINGANGSTÜREN

Die Innentüren sind aus Holz, ein Produkt von gehobenen Qualitätsniveau und Stil, das mit Intelligenz den formalen Aspekt und Zugänglichkeit zu kombinieren vermag indem Homogenität gewährleistet wird, Verschleißfestigkeit gegen Stöße und Flecken, Ausmaß cm 80 x 210, komplett mit satinierten Messinghandgriffen inklusiv Verschlussdichtungen an der Tür, Profile und Rahmen. Das Ganze auf Gegenkästen verlegt.

Die Eingangstür zur Wohnung hat die Eigenschaften von Sicherheitstür.

INTERNE FUßLEISTEN

Die perimetrischen Fußleisten werden aus Holz sein, gleiche Farbe wie die Innentüren, Höhe cm 7 und Dicke mm 8.

BÖDEN UND INNENVERKLEIDUNG

BÖDEN

Die Innenräume der Immobilie werden mit Einbrandfliesen oder Gres ausgestattet, sie werden gerade verlegt und dessen Preis soll € 70,00 inkl. MwSt. pro qm nicht überschreiten, inklusive Verlegung.

Nach Wahl des Kunden können die Innenräume der Immobilie im Wohnzimmer, Eingang und Zimmer mit Parkett ausgelegt werden wobei dessen Listenpreis von € 70,00 inkl. MwSt. pro qm, inklusiv Verlegung mit geeignetem Kleber, Anwendung von Übergangs-Messingprofilen zwischen Zone Parkett und anderartig belegten Zone, nicht überschreiten soll,



VERKLEIDUNGEN BÄDER

Die Wände der Bäder werden für eine max. Höhe von 1,20 nahe am WC/Bidet, in der Dusche Höhe 2,40 ab Boden mit glasierten Fliesen oder Einbrandfliesen oder Gres verkleidet und geklebt, und dessen Listenpreis für die Öffentlichkeit soll € 70,00 inkl. MwSt. pro qm, inclusive Verlegung nicht überschreiten.

Im Innenraum der Duschen wird, bevor die Verkleidung verlegt wird, eine flüssige Abdichtung kalt aufgetragen.

AUßENBÖDEN

Terrassen, Fußgängerzugänge, die externen Gehwege werden mit rutschsicheren Stein- u./o. Keramik- u./o. Gresfliesen im vom Bauleiter gewählten Format, inkl. Verlegung und Verfugung, ausgeführt. Auf Terrassen werden, bevor der Boden verlegt wird, ein flüssiges Imprägniermittel Typ Volteco, kalt aufgetragen.

EXTERNE SOCKELTÄFELUNG

Es wird eine Sockeltäfelung im Außenbereich des Gebäudes ausgeführt bestehend vorlackierten Blech.

SANITÄR-UND HEIZUNGSANLAGE UND KÜHLUNG

Die Heizung wird mit einer Wärmepumpe betrieben, die in einem dafür geeigneten Kasten extern untergebracht ist.

Die Heizung der Bäder erfolgt durch Heizkörper Typ Irsol Handtuchhalter/heizkörper von hoher Temperatur. Die Heizanlage im Wohnraum, Schlafrum und Bad erfolgt durch Realisierung von Bodenheizung mit Thermostat, um die Wärme zu regeln, Metangas -Wand-Brennwertkessel, mit abgedichteter Kammer und mit einer Leistung bis zu 12kw von Heizung und Warmwasser.

KÜHLSYSTEM

KÜHLUNG UND HEIZUNG (WÄRMEPUMPE)

Es wird ein Kühlsystem realisiert, einschließlich Rohrleitungen und Split, bestehend aus hydronischer Inneneinheit DAIKIN FWT02/3, komplett mit Infrarot-Fernbedienung. Das Kondensat der Split rinnt in ein dazu bestimmtes Rohr.

SANITÄRANLAGE ABGAS

Das sanitäre Netz wird ausgeführt mit Rohrleitungen aus *Polyethylen* von hoher Dichte für die untergrabene Strecke und in mehrschichtiger Rohrleitung für die innere Strecke, mit Durchmesser vom Fachmann berechnet und mit geeignetem Material isoliert, um die Nutzung und die Betriebsfähigkeit zu gewährleisten, die horizontalen und vertikalen Abwasserrohre werden mit Rohren aus PVC verlegt.



Jedes Bad ist mit Hängeelementen, Farbe weiß, ausgestattet, Wand-Duschkopf mit regulierbarer Duschsäule, Wascbecken, WC mit Deckel und Bidet von der Serie Tesi Ideal Standart oder ähnlichem.

Die Gasleitung, ab Zähler, wird realisiert mit Rohrleitungen aus Polyethylen von hoher Dichte, PEAD S5 Gas DN32 für die untergrabene Strecke, mit verzinkten Eisen-Rohrleitungen SS für die externe Strecke, im Innern mit Rohrleitungen aus Kupfer und außen beschichtet mit PVC-Folie für Metangas, mit Absperrventilen, alle Durchmesser und Spezifikation sind vom Fachmann bestimmt.

KÜCHE

Es sind vorgesehen, die Anschlüsse für Kaltwasser und Warmwasser, Abflußvorrichtung für Becken, Geschirrspülmaschine (in einen gesonderten Ablauf geleitet).

BAD-ARMATUREN

Die Bäder, voll ausgestattet, werden Porzellanelemente von hohem qualitativen Standard Typ Tesi Ideal Standard oder ähnlich und Grohe-Armaturen haben.

AUßENBEREICH

Jede Villa wird mit einen Außenanschluss von Kaltwasser mit Wasserhahn und Absperrventil haben.

SPÜLKASTEN

Die Einbau-WC-Spülkästen Marke GEBERIT haben doppelte Spültaste.

ZERTIFIKATE

Es werden alle notwendigen Zertifikate ausgestellt, die vom Durchführungsunternehmen der Anlagen zum Zweck des Erhalts der Bewohnbarkeitsbescheinigung, für die Aktivierung der Zähler und alles weiter Notwendige, der geltenden Regelung entsprechend, zu verfassen sind.

ELEKTROANLAGE

Die Elektroanlage wird ausgeführt gemäß der C.E.I. Normen vollständig verdeckt, (ausgenommen Kellergeschoss, wo die Leitungen in Sicht und Schaltkästen nicht eingebaut sind), mit Leitungen aus gewelltem Polyethylen von geeigneter Dicke und widerstandsfähig, Marke B-TICINO, Schalter-Abdeckbleche in PVC, Farbe weiß, isolierte Kupferleiter von geeigneter Dicke um die Spannungsbelastung zu ertragen.

EINGANG

1 Lichtanschluss an der Decke u./o. Wand; 1 Schalter; 1 Sprechanlage mit Türöffner; 1 Steckdose zu 16A; 1 Summer, 1 Klingel

WOHNZIMMER

2 Lichtanschlüsse an der Decke oder Wand; 1 Schalter; 3 Steckdosen zu 10A; 1 Steckdose für TV (1 SAT); 1 für Telefon; 1 für digitalen Thermostat; 1 Leerrohr für Faser-Anschluss.

KÜCHE

1 Lichtanschlüsse an der Wand und Decke mit Schalter; 1 Steckdose zu 16A für die Abzugshaube; 1 Steckdose zu 16A (Geschirrspülmaschine); 2 Lichtanschlüsse an der Decke oder Wand; 1 Steckdose zu 16A für die Herdplatte; 1 Steckdose zu 16A für Kühlschrank; 3 Steckdosen zu 10A.

SCHLAFZIMMERLZIMMER

1 Lichtanschluss an der Decke oder Wand, 2 Schalter, 1 Inverter; 2 Steckdosen zu 10A; 2 Steckdosen zu 10/16 A; 1 Steckdose für TV; 1 Steckdose SAT; 1 Steckdose für Telefon:

BAD

1 Lichtanschluss an der Decke oder Wand; 1 Lichtanschluss an der Wand (Spiegel); 2 Schalter; 2 Steckdosen zu 10/16A; 1 Zugschnur-Alarmknopf für Dusche; 1 Steckdose zu 16/A für Waschmaschine.

VORRAUM UND KORRIDOR

1 Lichtanschluss an der Decke oder Wand; 2 Schalter, 1 Inverter; 1 Steckdose.

INTERNER VOLUMETRISCHER ALARM

Vorbereitung für internen volumetrischen Alarm in jedem Zimmer des Hauses, inbegriffen Wellrohr aus Polyethylen.

Keller

2 Lichtanschlüsse an der Decke, rohrförmige Neonlampe aus Plastikmaterial; 2 Schalter, 1 Stecker zu 16A.

Terrasse

2 Lichtanschlüsse an der Decke/Wand; 1 Schalter; 1 Stecker zu 16A.

EXTERNE HAUSWANDBELEUCHTUNG

1 oder mehrere Lichtanschlüsse pro Fassade (entsprechend Projekt); 1 Klingelknopf, 1 für externe Gegensprechanlage und Törchen.

AUßENVERKLEIDUNG

Lieferung und Verlegen von rekonstruiertem Stein, Typ geopietra oder Naturstein auf Gebäudeteile, wo vom Projekt vorgesehen.

ENTWÄSSERUNGSANLAGE VON WASSER UND ABWASSER

ABZÜGE UND BELÜFTUNG

Die Wohnung wird mit vertikalen schalldichten Abzügen und Entlüftungsvorrichtung mit geeignetem Durchmesser versehen sein. Das Rohr wird schalldicht sein bis zum Ausgang der Abdeckung, auf dem Dach werden entsprechende Schornsteine für den Abzug der Gerüche aus den Entlüftern der Abwasser angelegt, das benutzte Material wird für den Durchfluß der Flüssigkeiten von hoher Temperatur (110°) widerstandsfähig sein.

Das Abwasser aus den Abflüssen der Küche und Bäder/WC/ Waschküchen werden abfallend zur kommunalen Kanalisationslinie geleitet, wo es möglich ist, auch mit Durchgang von Rohren in Sicht an der Decke des Kellerbereichs bis zum Ausgang des Eigentums bei vorheriger Einleitung in den siphonierten Schacht /Inspektion.

- In den Kellerräumen wird 1 Schacht für Inspektion untergebracht. Das Verbindungsrohr zur Kanalisation wird aus Polyethylen mit hoher Dichte DN 63 sein.

INTERNER FARBANSTRICH

Das Gebäude wird intern zweischichtig mit abwaschbarer Farbe weiß gestrichen oder mit anderer Farbe nach Wahl des Bauleiters u./o. falls vom Käufer noch nicht ausgeführt, wird in den Bädern über der Höhe von 1,20 der Anstrich mit Emaillelack ausgeführt.

AußEN-ANSTRICH

Das Gebäude extern wird für die verputzten Teile mit atmungsaktiven farbigen Wandputz gestrichen oder mit Material, das von der Bauleitung gewünschte chromatische Zusammenspiel gewährleistet.

NISCHEN FÜR VERSORGUNGSEINRICHTUNG

Die Nischen für die Versorger: Enel, Gas, Telecom, Wasser, Kanalisation werden aus bewehrtem Beton gebaut inbegriffen der Frontverschluss aus Material, das von der Bauleitung bestimmt ist, inbegriffen die Anschlüsse an die Körperschaften.

ARBEITEN NICHT INBEGRIFFEN

- Die Einrichtung der Wohnungen und der Küche
- Der Vertrag für Lieferung von Telefon, Elektrizität, Gas, Kabelfernsehen, usw.
- Weitere Bepflanzungen außer den Vorhandenen am Zeitpunkt des Kaufs
- Eventuelle Sonnendächer, sowohl horizontale als auch vertikale (eventuelle externe Sonnendächer müssen sowohl in der Farbe als auch in der Form vom Unternehmer und von der Bauleitung vorher genehmigt werden)
- Leuchtgeräte im Innern der Wohnung

REINIGUNG DER WOHNUNGEN

Inbegriffen ist, vor der Übergabe, die allgemeine Reinigung der Wohnungen, die gründliche Reinigung geht zu Lasten des Käufers.

ABWEICHUNGEN LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Jede Abweichung dieser Leistungsbeschreibung wird separat berechnet, verbucht und bezahlt vom Käufer im anschließenden Fortschrittsstand der Arbeiten.

Eventuelle technische Abänderungen u./o.bedingt wegen neuen Vorschriften u./o. in Beachtung der geltenden Vorschriften oder Verbesserungen können vom Bauherrn unternommen werden, ohne vorheriger Genehmigung der zukünftigen Käufer.

Die Verwendung von andersartigen Materialien muß wenigsten denselben Wert besitzen, die Maße für die Einrichtung der Räume werden nur und ausschließlich jene sein, die an der Baustelle durchgeführt werden.

UNTERSCHRIFT UNTERNEHMEN

UNTERSCHRIFT AUFTRAGGEBER

Costermano,