

VILLA  
ELEA

Unifin

# Villa Elea

Der Name Villa Elea knüpft an die griechische Antike an: Elea (aus dem Altgriechischen Ἐλέα) bedeutet „strahlend, vom Licht getragen“. Er spiegelt das freundliche, helle Ambiente des Hauses und seine harmonische Einbettung in die Landschaft.

Am Rittsteinweg 5 in St. Michael | Eppan, im Ortsteil Ganda, liegt die Villa Elea ruhig am Hang oberhalb des Dorfkerns. Von hier öffnet sich der weite Blick über die Weinberge nach Girlan und in den Montiggler Wald. Die Lage verbindet Privatsphäre mit der Nähe zu den Annehmlichkeiten des Ortszentrums.

**Villa Elea**  
**Rittsteinweg 5**  
**39057 Eppan / St. Michael (BZ)**

Il nome Villa Elea si ricollega all'antica Grecia: Elea (dal greco antico Ἐλέα) significa "splendente, illuminata dalla luce". Esso riflette l'atmosfera accogliente e luminosa della casa e la sua armoniosa integrazione nel paesaggio.

Villa Elea si trova in posizione tranquilla sul pendio sopra il centro del paese, in via Rittstein 5 a San Michele | Appiano, nella frazione di Ganda. Da qui si gode di un'ampia vista sui vigneti fino a Cornaiano e al bosco di Monticolo. La posizione unisce la privacy alla vicinanza ai servizi del centro del paese.

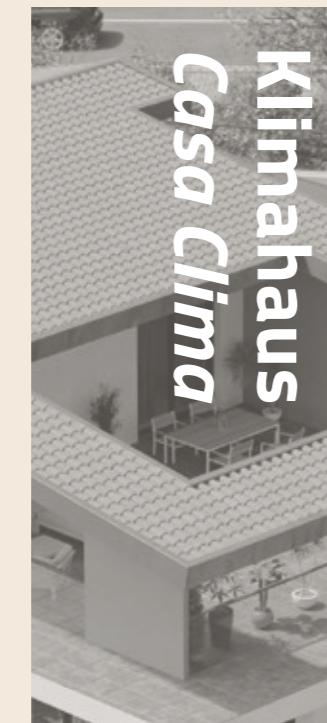
Villa Elea  
Via Rittstein 5  
39057 Appiano / S. Michele (BZ)

# Index



Zu den Wohnungsplänen

*Alle planimetrie  
degli appartamenti*



## Anmerkungen *Osservazioni*

KlimaHauszertifizierung <i>Certificato energetico</i>	Regenerative Energien <i>Fotovoltaikanlage –</i>	Böden und Fließen <i>Pavimenti e rivestimenti</i>	Stiegenhaus & Wohnungseingangstüren <i>Giroscala &amp; porte</i>	Anmerkungen <i>Osservazioni</i>
<i>CasaClima</i>	thermische Solaranlage <i>Energie rinnovabili</i>	Innentüren <i>Porte interne</i>	<i>d'ingresso appartamenti</i>	43
9	<i>Impianto fotovoltaico –</i>	Fenster & Fenstertüren <i>Finestre &amp; portafinestre</i>	Aufzug <i>Ascensore</i>	
KlimaHaus Eigenschaften <i>Caratteristiche CasaClima</i>	<i>Impianto solare termico</i>	Malerarbeiten <i>Opere da pittore</i>	Keller <i>Cantina</i>	
10	11	12	Tiefgarage <i>Garage</i>	
	Konstruktion <i>Strutture</i>	Sanitäre Anlagen <i>Impianto igienico sanitario</i>	36	
	Thermo-Akustische Isolierung <i>Isolamento termo-acustico</i>	Heizungsanlage <i>Impianto di riscaldamento</i>	36	
	13	Vorrichtung Klimaanlage <i>Predisposizione impianto</i> <i>di climatizzazione</i>	Zentrales Schließsystem <i>Sistema di chiusura</i>	
	Zwischenwände <i>Tramezze interne</i>	28		
	14	Elektrische Anlagen <i>Impianti elettrico</i>	Anschlüsse <i>Allacciamenti</i>	
	Verputz <i>Intonaci</i>	Vorrichtung für Alarmanlage <i>Predisposizione</i> <i>impianto allarme</i>	37	
	14	33	Gemeinschaftsflächen <i>Zone comuni</i>	
		Fernsehantenne <i>Televisione</i>	33	
		Glasfaseranschluss <i>Fibra Ottica</i>	33	
		Abluft <i>Areazione</i>	33	



## Hochwertige Immobilien in besonders ausgewählten Lagen

*Immobili di alta qualità in posizioni strategiche*

Mit dem Kauf unserer Immobilie erwerben Sie nicht nur ein einzigartiges Wohnobjekt, sondern auch das Versprechen eine ganz besondere Immobilie zu erhalten.

Unsere langjährige Erfahrung und gut ausgewählte Partner bilden dafür eine solide Grundlage.

Ihr wirklich einzigartiges Zuhause entsteht jedoch erst, weil wir auch ihre individuellen Ansprüche und Bedürfnisse berücksichtigen. Bei uns haben Sie die größtmögliche Freiheit, Ihre neue Wohnung von vornherein nach Ihren Vorstellungen und Wünschen individuell zu gestalten. Um Ihre neue Wohnung perfekt an Ihre Wünsche und Vorstellungen anzupassen, stehen wir Ihnen während der gesamten Bauphase mit persönlicher Baubetreuung zur Seite. Gemeinsam erarbeiten unsere Mitarbeiter und Architekten mit Ihnen die für Sie idealen Grundrisse.

Darüber hinaus stehen Ihnen hochwertige Ausstellungshäuser offen, in denen Sie eine sehr große Auswahl an Materialien und Produkten vor Ort begutachten und persönlich prüfen können.

Je früher Sie sich für eine Wohnung entscheiden, desto größer sind Ihre Gestaltungsmöglichkeiten auch komplexe Änderungen umzusetzen. Während wir zum Baustart Ihre Wünsche und Vorstellungen von Anfang an in die Planung mit einbeziehen können, ist es möglich, dass kurz vor Fertigstellung bestimmte Entscheidungen schon gefallen sind.

Auch dies ist ein Grund, warum unsere Wohnungen meist schon während der Bauphase vergeben sind.

Con l'acquisto di una nostra proprietà, non solo acquisite una proprietà residenziale unica, ma anche la promessa di ricevere una proprietà molto speciale.

I nostri molti anni di esperienza e i partner ben scelti formano una solida base per questo.

Tuttavia, la vostra casa veramente unica nasce solo perché teniamo conto anche delle vostre esigenze e necessità individuali. Con noi, avete la più grande libertà possibile di progettare la vostra nuova casa individualmente secondo le vostre idee e desideri fin dall'inizio. Per adattare perfettamente la vostra nuova casa ai vostri desideri e alle vostre idee, siamo al vostro fianco durante tutta la fase di costruzione con un'assistenza personale. Insieme a voi, i nostri collaboratori e architetti elaboreranno le planimetrie ideali per voi.

Inoltre, sono aperti per voi showroom di alta qualità, dove potete esaminare e testare personalmente sul posto una vastissima selezione di materiali e prodotti.

Prima si decide una casa, maggiori sono le opzioni di progettazione per implementare cambiamenti anche complessi. Mentre all'inizio della costruzione possiamo incorporare i vostri desideri e le vostre idee nella pianificazione, è possibile che poco prima del completamento alcune decisioni siano già state prese.

Questo è un altro motivo per cui i nostri appartamenti sono di solito già venduti durante la fase di costruzione



## Energieausweis Klimahaus A - Nature

KlimaHaus Nature zertifiziert ein Gebäude nicht nur nach seiner Energieeffizienz, sondern auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt, die Gesundheit und das Wohlbefinden seiner Bewohner. Dabei wird eine transparente und nachvollziehbare Bewertung der Nachhaltigkeit von Baumaterialien und -systemen durchgeführt. Weitere Kriterien betreffen das Wassermanagement, ein angenehmes und gesundes Raumklima, die Qualität der Innenluft, die Nutzung von natürlichem Tageslicht, den akustischen Komfort und den Schutz vor Radon. Diese Faktoren erhöhen den Komfort, reduzieren die Nebenkosten aufgrund des geringeren Energieverbrauchs und sichern die Werterhaltung des Gebäudes. Alle Außenbauteile wie Wände, Böden und Dachflächen sind sehr gut gegen Wärmeverluste gedämmt. Dadurch bleiben die inneren Oberflächen der Zimmerwände warm. Das garantiert ein behagliches Raumklima, ohne dass die Lufttemperatur auf über 20°C aufgeheizt werden muss. Durch eine dichte Bauhülle gibt es weniger Energieverluste. Jedes zertifizierte KlimaHaus trägt eine Registernummer; diese Label-Nummer erlaubt eine Überprüfung, ob das Objekt tatsächlich zertifiziert ist.

Das Gebäude erreicht den Klimahausstandard "A – Nature", d.h. neben der höchsten KlimaHaus Zertifizierung in der Klasse A wird das Gebäude auch als "Nature" Gebäude zertifiziert. Mit der Zertifizierung KlimaHaus Nature wird die Nachhaltigkeit eines Gebäudes bewertet.

## **Certificato energetico Casa clima A - Nature**

CasaClima Nature certifica un edificio non solo dal punto di vista energetico ma anche in relazione agli impatti sull'ambiente e sulla salute e il benessere delle persone che ci vivono. CasaClima Nature introduce una valutazione oggettiva dell'ecocompatibilità dei materiali e dei sistemi impiegati nella costruzione e dell'impatto idrico dell'edificio. A garanzia del comfort e della salubrità degli ambienti interni sono richiesti precisi requisiti per la qualità dell'aria interna, per l'illuminazione naturale, per il comfort acustico e per la protezione dal gas radon. Tutti gli elementi di chiusura, come serramenti, muri, pavimenti e tetto devono essere ben isolati al fine di ridurre le perdite di calore. Grazie a questa soluzione le superfici interne delle pareti mantengono la temperatura. Questo garantisce un clima interno confortevole, senza che la temperatura dell'aria interna debba superare i 20°C. Grazie ad un involucro ermetico si riducono le perdite di energia. Ad ogni CasaClima certificata è assegnato un codice; questo numero di identificazione permette di identificare l'edificio certificato in modo univoco.

Il vostro edificio raggiunge lo standard CasaClima "A-Nature", ciò significa che oltre ad essere certificato nella Classe A (la classe più elevata) l'edificio viene certificato anche come edificio "Nature". La certificazione CasaClima Nature è una valutazione di sostenibilità degli edifici.

Folgende Faktoren werden dabei berücksichtigt:

1. Umweltverträglichkeit der für den Bau des Gebäudes verwendeten Materialien: Für die Zertifizierung KlimaHaus Nature können ausschließlich Materialien des "Katalogs KlimaHaus" verwendet werden. Materialien, welche Substanzen enthalten, die bewiesenermaßen die Ozonschicht schädigen sind unzulässig (z.B. Bauschäume, aufgeschäumte Dämmstoffe usw. Ebenfalls unzulässige Materialien sind jene, welche Schwefelhexafluorid enthalten, sowie jegliche Art von Tropenhölzern).
2. Wassermanagement: Die Bewertung des nachhaltigen Wassermanagement wird mit einem Index ausgedrückt, der die Verbesserung des Gebäudes in Bezug auf ein Standardgebäude darstellt. Der Index ist wie folgt zusammengesetzt:
  - Effizienz der sanitären Anlagen des Gebäudes - Senkung des Wasserverbrauchs mit wassersparenden Sanitären Anlagen (bindende Durchflussmenge wird von der KlimaHaus Agentur vorgeben)
  - Evtl. vorhandene Anlagen zur Regenwasser Nutzung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser
3. Raumluftqualität: Für die Raumluftqualität im Gebäude muss eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage eingebaut sein.

Die Komfortlüftung sorgt für ständige Frischluft bei geringsten Energiekosten. Klima Häuser der Kategorie A werden fast ausschließlich über eine Komfortlüftung mit Frischluft versorgt.
4. Natürliche Beleuchtung: Im Hauptwohnraum muss ein gewisses Belichtungsverhältnis lt. Vorgaben der KlimaHaus Agentur eingehalten werden.
5. Schallschutz: Für eine KlimaHaus Nature Zertifizierung ist der Schallschutz des Gebäudes mit einer Eignungsprüfung, d.h. einer bauakustischen Messung nachzuweisen.
6. Maßnahmen zum Schutz vor Radon: Wenn sich das Gebäude in einer Risikozone für Radon befindet, sind Maßnahmen zum Schutz vor erhöhter Radonkonzentration zu treffen.

Tale valutazione si articola nella verifica quantitativa di:

1. **impatto ambientale** dei materiali utilizzati per la costruzione dell'edificio: Per la certificazione „Nature“ possono essere utilizzati solo i materiali contenuti nel database "Catalogo CasaClima". Materiali non ammessi in tutto l'edificio sono materiali contenenti sostanze dannose per lo strato dell'ozono, materiali contenenti esafluoruro di zolfo e ogni tipo di legno tropicale.
2. **impatto idrico:** L'indice di impatto idrico definisce il grado di miglioramento dell'edificio rispetto ad un edificio standard e restituisce un valore che tiene conto di:
  - efficienza dei dispositivi idraulici installati a risparmio idrico (la quantità di flusso idrico delle installazioni idrauliche è vincolante per l'ottenimento della certificazione Casa Clima A-Nature)
  - eventuale presenza di sistemi impiantistici di recupero e/o infiltrazione delle acque meteoriche
3. **qualità dell'aria interna:** Per la verifica della qualità dell'aria all'interno degli edifici deve essere installata una ventilazione meccanica controllata centrale o decentrale.

Un'aerazione confortevole consiste nell'avere aria costantemente fresca a costi energetici minimi. Le CasaClima della categoria A permettono di avere un'aerazione confortevole grazie al ricambio continuo d'aria.
4. **illuminazione naturale:** Nell'ambiente principale dell'unità abitativa deve essere rispettato un rapporto aeroilluminante richiesto dalla Agenzia CasaClima.
5. **comfort acustico:** Per l'ottenimento della certificazione CasaClima Nature devono essere verificate le prestazioni acustiche dell'edificio attraverso misurazioni fonometriche in opera.
6. **protezione dal gas radon:** Nel caso in cui l'edificio si trovi in una zona a rischio radon devono essere adottati opportuni provvedimenti di protezione già in fase costruttiva o in fase di risanamento.



## Regenerative Energien - Fotovoltaikanlage - thermische Solaranlage

## Energie rinnovabili impianto fotovoltaico- impianto solare termico

Um ein nachhaltiges Bauen zu gewährleisten, werden auf dem Dach des Gebäudes eine Photovoltaikanlage, sowie eine thermische Solaranlage installiert. Dabei gewinnt die PV-Anlage Strom vor allem für die Wärmepumpe, aber auch für die allgemeinen Dienste, wie z.B. Aufzug, Garagengeschoss und Stiegenhaus. Die thermische Solaranlage gewinnt Wärmeenergie für die Warmwasserproduktion. Damit muss einerseits in den Sommermonaten kaum Warmwasser mittels Wärmepumpenbetrieb erwärmt werden, und andererseits wird der gesamte jährliche Energiebedarf für die Warmwasserbereitung zum Teil von der thermischen Solaranlage gewonnen. Diese beiden regenerative Energiequellen senken die jährlichen Betriebskosten.

Per garantire un'edilizia eco-sostenibile, sul tetto della costruzione verranno installati un impianto fotovoltaico e un impianto solare termico. L'impianto fotovoltaico produce energia elettrica principalmente per la pompa di calore, ma anche per i servizi generali, come ad esempio l'ascensore, il piano garage ed il giroscalo. L'impianto solare genera energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria. Pertanto durante i mesi estivi, l'acqua calda deve essere riscaldata solo in parte tramite la pompa di calore. Il fabbisogno energetico annuale per l'acqua calda è coperto in parte dall'impianto solare termico. Queste due fonti di energia rinnovabile riducono i costi di esercizio annuale.



## Konstruktion

Die Kellerfundamente werden als Streifen- oder Plattenfundamente nach statischen Berechnungen in Stahlbeton ausgeführt.

Die Kelleraußenwände werden in Stahlbeton mit glatter Normalschalung, innen ohne Verputz und entgratet ausgebildet. Die Kelleraußenwände werden teilweise außen wasserabweisend ausgebildet und geschützt, teilweise werden sie mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt.

Die Tragkonstruktion besteht aus Stahlbeton; Alle Außenteile aus Beton werden mit Isolierungsplatten, Typ „Styrodur“, verkleidet. Die Tragkonstruktion erfüllt die gesetzlichen Vorgaben zum „erdbebensicheren Bauen“.

Die Decken im Kellergeschoss werden als Fertigteil-Plattendecke oder Vollbetondecke, mit Unterkante unverputzt (Sichtbeton), ausgeführt; die Decken der Obergeschosse sowie der Balkone und Treppenabsätze sind Vollbetondecken. Die Dachstruktur wird aus Holz oder Beton sein und angemessen isoliert. Das aufsteigende Außenmauerwerk wird gemäß Energieeinsparungsge setz bemessen – L.G. Nr. 10 vom 09.01.1991 (Au ßentemperatur -16° C, Innentemperatur +20° C).

## Strutture

Le fondazioni, ove necessarie, verranno eseguite a travi continue e platee secondo i calcoli statici in calcestruzzo armato.

I muri in elevazione verranno eseguiti in calcestruzzo, casserato con pannelli, la superficie in vista si presenterà liscia e senza corrugamenti. I muri contro terra verranno in parte gettati con calcestruzzo impermeabile e in parte verranno idoneamente impermeabilizzati e protetti.

La struttura portante sarà in cemento armato; tutte le parti in calcestruzzo che danno all'esterno saranno rivestite con panelli isolanti tipo Styrodur o simile. La struttura portante rispetta la normativa antisismica vigente.

I solai dei piani interrati verranno eseguiti con lastre prefabbricate con superficie inferiore a faccia vista oppure verrà eseguito in cemento armato pieno. I solai dei piani superiori saranno in laterocemento o pieni, pianerottoli e balconi in cemento armato pieno. Il tetto sarà costruito con orditura in legno o cls opportunamente coibentato. Le murature perimetrali in elevazione fuori terra saranno calcolate secondo le esigenze della legge Provinciale n. 10 del 09.01.1991 ex legge 373 (per temperatura esterna - 16 gradi, interna + 20 gradi).

## Thermo-Akustische Isolierung

Auf Wärme- und Akustikdämmungen wird besondere Aufmerksamkeit gelegt. Der technische Zwischenraum für die Verteilung aller Installationen am Boden wird mit Schaummörtel gefüllt. Unter den Bodenbelägen werden schwimmende Estriche mit dazwischenliegender Dämmschicht als akustische Dämmung und Wärmedämmung mit für Klimahaus A Nature geeigneten Polystyrolplatten seitlich der Estrichschicht realisiert.

Alle Trennwände werden auf Isolierbahnen realisiert. Auf die Akustische- und Wärmedämmung zwischen den Wohnungen wird besonders geachtet.

Wände gegen Treppenräume werden je nach statischen Notwendigkeiten in tragendem Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton zwischen 25 bis 30 cm realisiert, mit besonderer Beachtung der Akustik.

## Isolamento termo-acustico

Sarà particolarmente curato l'isolamento sia termico che acustico; l'isolamento termico verrà realizzato nei modi e secondo le prescrizioni che garantiranno l'ottenimento della certificazione "Casa Clima A Nature". Lo spazio tecnico necessario per la distribuzione delle varie installazioni a pavimento verrà riempito con massetto alleggerito. Sotto i piani di calpestio saranno eseguiti massetti galleggianti con interposta di isolamento di materiale termo - acustico e fasce di polistirolo lateralmente al massetto onde staccarlo dalle pareti. Tutte le tramezze saranno poste su fasce isolanti. L'isolamento termo-acustico tra gli appartamenti sarà particolarmente curato con l'utilizzo di specifici pacchetti isolanti.

Le pareti verso il vano scala saranno realizzate, a seconda delle esigenze statiche, con muratura portante in mattoni o calcestruzzo, spessore cm 25 – 30, e particolarmente isolate.



## Zwischenwände

Alle Zwischenwände werden aus porisierten Hochlochziegeln (12 cm stark) gebaut. Trennwände zwischen zwei Wohnungen werden aus porisierten Hochlochziegeln wie folgt gebaut:

- erste Trennwand, außen und innen verputzt
- Thermo-akustische Isolierung
- zweite Trennwand, außen verputzt

Änderungen des beschriebenen Mauerquerschnitt sind der Bauleitung vorbehalten.



## Tramezze interne

Tutte le tramezze saranno costruite in mattoni forati del tipo porizzato pesante dello spessore di 12 cm. Le tramezze divisorie tra due appartamenti saranno costruite in mattoni forati come segue:

- prima tramezza intonacata esternamente ed internamente
- isolamento termo-acustico
- seconda tramezza intonacata esternamente

Tali stratigrafie potranno subire modifiche sia dal punto di vista dei materiali che delle tipologie. Queste variazioni sono totalmente ad insindacabile giudizio della D.L.



## Verputz

Alle Außenwände werden mit fertigen Isolierungsplatten verkleidet und mit geeignetem Außenputz fertiggestellt. Farbe nach Wahl der Bauleitung. Der Innenverputz sowie die Deckenflächen der Wohnräume werden mittels Maschinenputz in klassischer Ausführung filzgeglättet. Alternativ kann nach Wahl der Bauleitung auch geglätteter Gipsputz zur Anwendung kommen.

## Intonaci

Tutte le murature perimetrali esterne saranno rifiinate con cappotto termico e apposita rasatura con finitura a graffiato o similare comunque a scelta della D.L. Gli intonaci di tutti i locali interni saranno eseguiti a macchina e tirati a fino (intonaco civile) con malta a base di cemento o rasati a gesso a scelta della D.L.



## Böden und Fliesen

## Pavimenti e rivestimenti



### HOLZBELÄGE

Es besteht die Möglichkeit, die Bodenbeläge individuell festzulegen. In der gesamten Wohnung, außer in den WCs und Badezimmern, ist Einzelstab-Parkett, geeignet für Fußbodenheizung mit einer Aufbauhöhe von 15 mm, vorgesehen. Die Obergrenze des Listenpreises liegt bei 115,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Kosten für die Verlegung gehen zusätzlich zur Preisobergrenze zu Lasten des Verkäufers. Sollte sich der Kunde für Parkettbeläge entscheiden, die nicht im genannten Preisrahmen liegen, werden die Zusatzkosten separat abgerechnet. Als Grundlage für die Abrechnung der Zusatzkosten gelten die jeweiligen offiziellen Listenpreise der Hersteller. Die Materialauswahl erfolgt ausschließlich im Rahmen der Bemusterung, bei dem vom Verkäufer gewählten Händler und gilt nur für in Bau befindliche Wohnungen.



### PAVIMENTI IN LEGNO

È possibile la scelta individuale dei pavimenti in legno, in tutto l'appartamento con l'esclusione dei locali bagno e WC. Di capitolo è previsto parquet in listoni prefiniti con spessore fino a 15 mm e prezzo massimo di listino di 115,00 Euro/mq. La posa – che si aggiunge al prezzo di listino – è a carico della parte venditrice. La scelta del pavimento – in fase di costruzione e/o se non già posato – si effettuerà esclusivamente presso uno showroom indicato dal venditore. Per scelte con prezzo superiore al valore massimo indicato, la differenza tra i due prezzi di listino ufficiale, sarà a carico della parte acquirente.



### FLESENBELÄGE

In den Bädern und WC-Bereichen besteht die Möglichkeit, die Fliesenbeläge oder das Feinsteinzeug für Boden- und Wandbereiche individuell festzulegen. Die Obergrenze des Listenpreises liegt bei 75,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Kosten für die Verlegung gehen zusätzlich zur Preisobergrenze zu Lasten des Verkäufers. Sollte sich der Kunde für Fliesen entscheiden, die nicht im genannten Preisrahmen liegen, werden die Zusatzkosten separat abgerechnet. Als Grundlage für die Abrechnung der Zusatzkosten gelten die jeweiligen offiziellen Listenpreise der Hersteller. Die Materialauswahl erfolgt ausschließlich im Rahmen der Bemusterung, bei dem vom Verkäufer gewählten Händler und gilt nur für in Bau befindliche Wohnungen. Im Bereich von Duschen wird raumhoch (2,40 m), im Bereich von sonstigen Sanitärgegenständen bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m gefliest. Die darüber liegenden Wandflächen werden mittels Beschichtung malermäßig behandelt.



### PAVIMENTI & RIVESTIMENTI IN PIASTRELLE

Nei bagni e WC è possibile la scelta individuale delle piastrelle per pavimenti e rivestimenti. Sono previste piastrelle fino al prezzo di listino di 75,00 Euro/mq. La posa – che si aggiunge al prezzo di listino – è a carico della parte venditrice. La scelta delle piastrelle – in fase di costruzione e/o se non già posato – si effettuerà esclusivamente presso uno showroom indicato dal venditore. Per scelte con prezzo superiore al valore massimo indicato, la differenza tra i due prezzi di listino ufficiale sarà a carico della parte acquirente. Nella doccia il rivestimento sarà effettuato fino ad una altezza massima di 2,40 m e comunque a finire con piastrella intera. Le restanti pareti saranno rivestite fino ad un'altezza massima di 1,20 m. La parte superiore sarà intonacata e pitturata.



## Innentüren

Die Innentüren mit einer Höhe von 2,10 Metern aus Holz sind von höchster Qualität. Von Haus aus werden die Innentüren mit Pfostenstock/Moralstock mit überfälzten Türblatt montiert. Dieses minimalistische Stocksystem besteht aus einem mittig in der Mauerlaibung angebrachten Massivholzstock aus 3 Pfostenteilen. Weitere Details sind ein mehrschichtig verleimtes, verzugsfreies Massivholzkantel, 3-seitig furnierte Sichtseiten und 3-seitig umlaufende, schalldämmende Gummidichtung im passenden Farbton. Die Türgriffe und Bänder sind aus satiniertem Aluminium. Das Türblatt ist längsfurniert und die glatte Oberfläche unterstreicht die Wirkung der Holzart. Werkseitig sind Innentüren offenporig in der Farbe weiß vorgesehen. Sollte sich der Kunde für Türen entscheiden, die nicht im werkseitigen Preisrahmen liegen, werden die Zusatzkosten separat abgerechnet. Als Grundlage für die Abrechnung der Zusatzkosten gelten die jeweiligen offiziellen Listenpreise der Hersteller. Die Materialauswahl erfolgt ausschließlich im Rahmen der Bemusterung, bei dem vom Verkäufer gewählten Händler und gilt nur für in Bau befindliche Wohnungen.

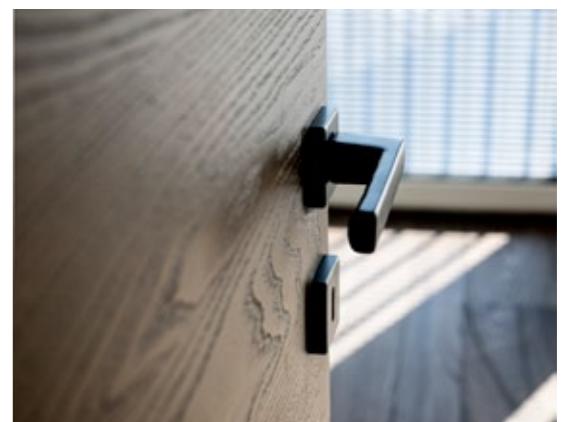


## Porte interne

Le porte interne altezza 2,10 m saranno eseguite con pannello struttura piena impiallacciato sui due lati con contorno in massello su quattro lati, telaio in truciolare impiallacciato con bordo telaio murale, coprifilo in truciolare impiallacciato, guarnizioni di battuta in gomma ad alta isolazione acustica su tre lati, complete di maniglie e cerniere in alluminio anodizzato. Colore standard delle porte interne è il bianco con struttura legno a poro aperto.

Le scelte delle porte interne - in fase di costruzione e/o se non già scelte, si effettueranno esclusivamente presso uno showroom indicato dal venditore.

Per scelte con prezzo superiore al valore di quanto sopra descritto, la differenza tra i due prezzi di listino ufficiale, sarà a carico della parte acquirente.



## Fenster & Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren werden aus Holz mit Drei-Scheiben-Wärmedämmglas ausgeführt, gemäß dem Farbkonzept des Architekten werkseitig lackiert und erhalten Beschläge aus Edelstahl. Sollten Schiebetüren montiert werden, werden diese bodenbündig ausgeführt, unter Einhaltung der Bestimmungen für Menschen mit Beeinträchtigung.

Der Bauleitung obliegt die Wahl der Materialien und Farbe der gesamten Fenster und Fenstertüren, dies auch um das architektonische Fassadenbild zu gewährleisten.

Bei den Fenstern & Fenstertüren werden Einbaurollladenkästen mit Miniprofilen eingebaut. Alle Rollläden und Raffstore erhalten einen elektrischen Antrieb. Grundsätzlich sind in den Wohnräumen Raffstore und in den restlichen Räumen Rollo vorgesehen. Diese Einteilung kann, aufgrund des architektonischen Konzepts von der Bauleitung geändert werden.

Fensterbänke im Außenbereich sind aus Aluminium, die Fensterbänke im Innenbereich sind aus Naturstein oder alternativ aus Holz. Sei es im Innen- als auch im Außenbereich obliegt die Auswahl der Materialien der Fensterbänke der Bauleitung.

## *Finestre & porte finestre*

Le finestre e le porte nelle abitazioni saranno in legno con triplo vetro termo plus a basso emissivo con cassonetto o mini-cassonetto per avvolgibili in alluminio elettrificati. Sia il materiale dei serramenti che il colore sono a scelta della D.L.

Le porte finestre scorrevoli, se previste, saranno del tipo a filo pavimento nel rispetto della normativa contro le barriere architettoniche.

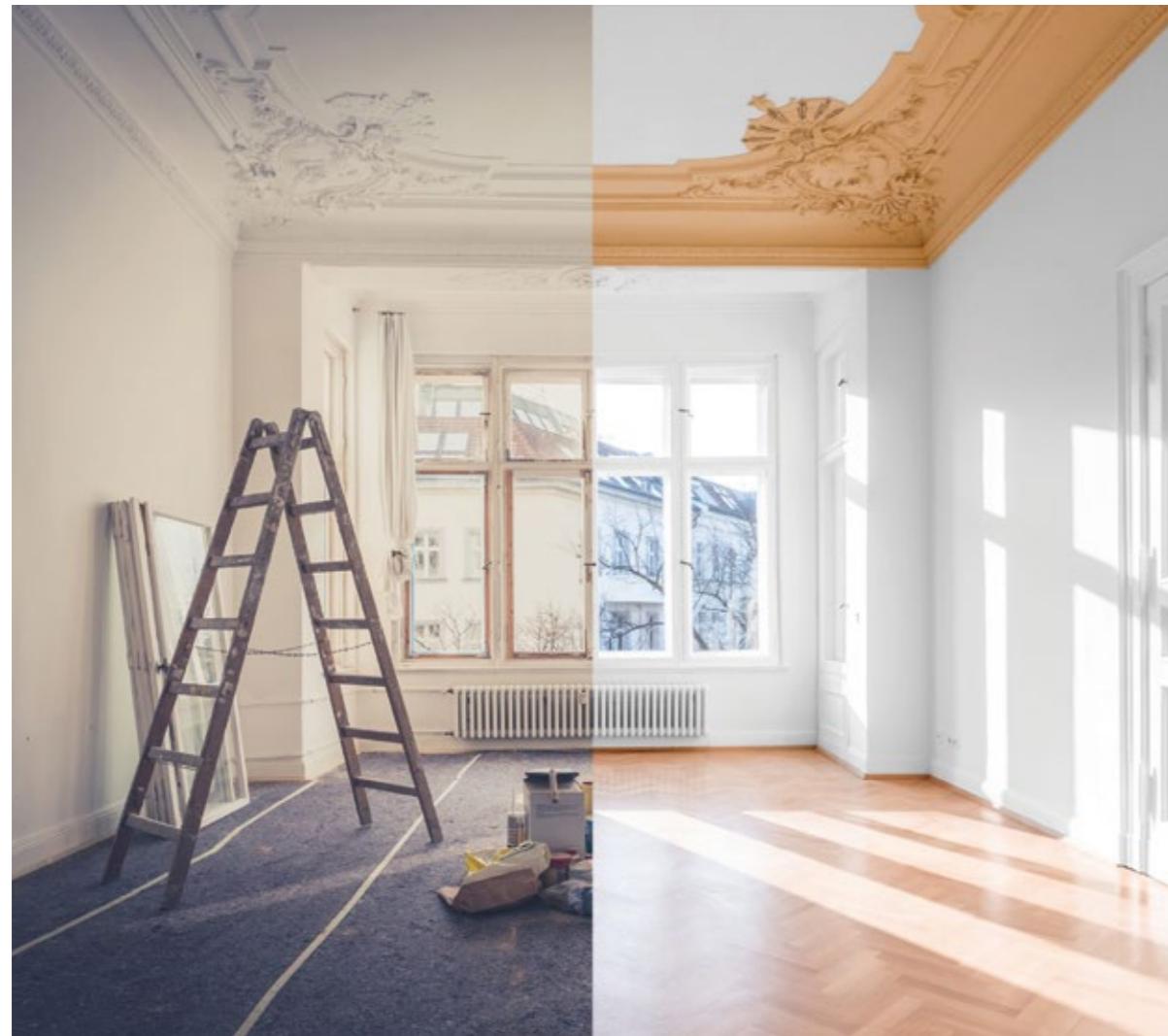
Nei soggiorni sono previsti raffstore, mentre nelle stanze e tutti gli altri locali finestrati sono previste tapparelle. In base al concetto architettonico la D.L. può ampliare o diminuire il numero di raffstore da installare.

I bancali esterni saranno in alluminio e i bancali interni in pietra naturale o in alternativa in legno. Tutti i colori e materiali saranno a scelta della D.L.



## Malerarbeiten

Sämtliche Wohn- und Schlafräume, Vorräume, Gänge, Bäder und Küchen werden mit waschechtem Anstrich in weißer Farbe gestrichen. Je eine Wand der Schlafzimmer und des Wohnzimmers, kann in einer Farbe nach Wahl des Kunden gestrichen werden. Das Stiegenhaus und alle Gänge werden gestrichen, Farbe nach Wahl der Bauleitung. Die Außenmauern werden mit speziell geeigneter Farbe nach Wahl der Bauleitung gestrichen und alle Holzelemente mit Holzlackschutz eingelassen.



## Opere da pittore

Tutte le stanze, ingressi, corridoi, bagni e cucine saranno Pitturate con Pittura lavabile, colore bianco. Una parete nel soggiorno e nelle stanze da letto potrà essere di colore a scelta del cliente. Le mura esterne, il giro scale e le parti comuni saranno Pitturate con colore a scelta della D.L.

## Sanitäre Anlagen

### SANITÄROBJEKTE

Es besteht die Möglichkeit, die Sanitärobjekte individuell zu wählen. Werkseitig sind Sanitärobjekte der Firma Villeroy & Boch Serie AVVENTO in Farbe weiß vorgesehen.

Das WC ist wandhängend, spülrandlos und mit verdeckter Befestigung. Die WC-Sitze werden mit Softclose-Automatik versehen. Die Spülkästen sind aus Kunststoff der Marke GEBERIT Modell SIGMA 20 mit zwei unterschiedlichen Spülmen gen für einen niedrigeren Wasserverbrauch. Das Bidet ist ebenfalls wandhängend mit verdeckter Befestigung. Das Waschbecken ist wandhängend, Standardmaß 60 x 48 cm.

## Impianto igienico sanitario

### SANITARI

È possibile la scelta individuale dei sanitari. Sono previsti sanitari in vetro-china di colore bianco del tipo sospeso marca Villeroy & Boch Serie AVVENTO.

Il vaso WC è sospeso con sistema di fissaggio nascosto e senza bordo di risciacquo, comprensivo di sedile con chiusura ammortizzata slim ed estrattibile. Le cassette di risciacquamento ad incasso sono della marca GEBERIT modello SIGMA 20 con risciacquo a due quantità per consentire un risparmio idrico. Il Bidet è sospeso con sistema di fissaggio nascosto. Il Lavabo è da fissaggio a muro con misura 60 x 48 cm.





## ARMATUREN

Es besteht die Möglichkeit die Armaturen individuell festzulegen. Werkseitig sind Armaturen der Firma FRATTINI Serie Gintonic vorgesehen. Diese Armaturen verfügen über eine Begrenzung der Durchflussmenge um den Wasserverbrauch zu optimieren. Bei der Auswahl der Armaturen, müssen die Vorschriften der Klimahaus A Natur Zertifizierung eingehalten werden.



## DUSCHEN & BADEWANNEN

Die Duschkabinen - Nischen- oder Ecklösungen - werden, soweit technisch möglich, bodengleich ausgeführt und erhalten Abtrennungen der Firma DUKA Modell STILA 2000, die je nach Badplanung als Echtglas-Abtrennungen oder in Trockenbau gefliest, zur Ausführung kommen. Der Boden wird in Neigung gefliest und mit einer Abflussrinne der Marke TECE DRAIN versehen werden. In den Duschen wird ein Duschsystem bestehend aus Wandkopfbrause mit einem Durchmesser von 24 cm der Marke DIANA Modell L200 und einer Handbrause mit Brauseschlauch der Marke DIANA Modell L200 installiert.

Die Badewannen sind aus Acryl der Firma LARIMAR Modell 3.0 180 x 80 cm.

## RUBINETTERIA

È possibile la scelta individuale dei rubinetti. La rubinetteria di capitolo sarà della marca FRATTINI modello Gintonic. Questa rubinetteria dispone di una limitazione della portata per un consumo d'acqua ottimizzato. Nella scelta della rubinetteria deve essere rispettata la direttiva Casa Clima A-Nature.



## DOCCHE & VASCHE DA BAGNO

I box doccia in vetro marca DUKA modello STILA 2000 - soluzione per nicchia o soluzione per angolari - saranno eseguiti dove possibile a filo pavimento. La doccia sarà piastrellata con canaletta di scolo marca TECE DRAIN. Le docce sono dotate di sistema doccia, composto di un soffione diametro 24 cm della marca DIANA modell L200. Oltre al soffione sarà montato un doccino marca DIANA modell L200.

Le vasche da bagno saranno in materiale acrilico o acciaio della marca LARIMAR modell 3.0 180 x 80 cm





## H A N D T U C H H E I Z K Ö R P E R & A C C E S S O I R E S

Zur Badezimmersausstattung des Hauptbades gehört ein elektrischer Handtuchheizkörper der Marke ARES Modell S 140 x 48 cm, Farbe Weiss. Die Ausstattung aller Badezimmer wird ergänzt durch Spiegel, Papierrollenhalter und Klobürste der Marke LARIMAR Modell Garda.

Sollte sich der Kunde für Sanitärobjecte, Armaturen, Duschen, Badewannen oder Accessoires entscheiden, dessen Preise oberhalb der Kosten der Referenzobjekte liegen, werden die Zusatzkosten separat abgerechnet. Als Grundlage für die Abrechnung der Zusatzkosten gelten die jeweiligen offiziellen Listenpreise der Hersteller. Die Materialauswahl erfolgt ausschließlich im Rahmen der Bemusterung, bei dem vom Verkäufer gewählten Händler und gilt nur für in Bau befindliche Wohnungen. Produktänderungen mit gleichwertigen Produkten vorbehalten.

## A R R E D O B A G N O & A C C E S S O R I

Nel bagno principale è previsto un arredo bagno elettrico colore bianco marca ARES modello S 140 x 48 cm; in tutti i bagni, sono invece previsti gli accessori quali specchio, porta rotolo e scopino della marca LARIMAR modello Garda.

Le scelte dei sanitari, rubinetteria, docce e vasche da bagno, arredo bagno ed accessori - in fase di costruzione e/o se non già scelte, si effettueranno esclusivamente presso uno showroom indicato dal venditore.

Per scelte con prezzo superiore al valore di quanto sopra descritto, la differenza tra i due prezzi di listino ufficiale, sarà a carico della parte acquirente. Si riserva il cambio con prodotti equivalenti.

## Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung zur Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine moderne Wärmepumpenanlage, welche teilweise mit dem Strom aus der auf dem Dach installierten PV-Anlage versorgt wird. Die Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung geheizt. Jede Wohnung verfügt über mehrere separate Heizkreisläufe. In jedem Raum befindet sich ein Thermostat für die Steuerung dieser Heizkreisläufe. Somit ist es möglich die Temperatur unterschiedlich zu regulieren und z.B. die Schlafzimmer im Winter etwas kühler zu halten als die Wohnräume.

## Impianto di riscaldamento

L'impianto centralizzato a pompa di calore, alimentata parzialmente dall'impianto fotovoltaico, prevede contabilizzazione individuale mediante contacalorie. All'interno dell'appartamento sono previsti più circuiti di riscaldamento a pavimento. Ogni stanza è dotata di un termostato ambiente con il quale si potrà impostare la temperatura desiderata. D'inverno sarà quindi possibile tenere la temperatura delle camere da letto più bassa, rispetto a quella del soggiorno o dei bagni.

## Vorrichtung Klimaanlage

In jeder Wohnung wird die Vorrichtung für die Klimaanlage installiert, sodass später ein Kühlsystem installiert werden kann. Je nach Größe und Schnitt der Wohnung kann das Innengerät in der Zwischendecke mit den entsprechenden Luftkanälen für die verschiedenen Räume, oder als Wandgerät in Sicht montiert werden. Die Kälte für die Raumkühlung wird über die für die Heizung installierte Wärmepumpe erzeugt. Diese Vorkehrungen ermöglichen eine nachträgliche Installation in der Wohnung.

## Predisposizione impianto di climatizzazione

Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione per l'impianto di climatizzazione, che consentirà di installare successivamente un sistema di raffrescamento. A seconda delle dimensioni e della geometria dell'abitazione, l'unità interna ad incasso canalizzabile nel controsoffitto con i relativi condotti dell'aria per le diverse stanze, oppure come macchina a parete in vista. Il freddo verrà prodotto in modo centralizzato dalla pompa di calore, che verrà installata per la produzione del caldo. Tali predisposizioni consentiranno una successiva installazione nell'appartamento.

# Elektrische Anlagen

## S M A R T H O M E B A S I C :

Jede Wohnung wird mit einem konventionellen elektrischen System ausgestattet, in das Komponenten integriert sind, die die Verwaltung der „intelligenten“ Funktionen der folgenden Versorgungseinrichtungen ermöglichen:

- Befehl „easy go“
- Ein-/Ausschalten der Heizung
- Beleuchtung im Tagesbereich
- Rolläden und Jalousien

Das „SMART HOME“-System von BTicino Modell Now ermöglicht auch die Steuerung der Systeme über mobile Geräte wie Smartphones und Tablets mit speziellen Anwendungen über das häusliche WiFi-Netz.

Die Stromversorgung erfolgt mit 220 V Wechselstrom. Die Drähte sind aus Kupfer und werden mittels PVC-Rohren unter Putz verlegt. Die automatische Sicherungszentrale befindet sich in jeder einzelnen WHG hinter der Eingangstür. Der Hauptstromkasten hingegen befindet sich entweder im UG oder im EG. Die Schalter und Steckdosen werden von der Marke Biticino oder gleichwertig montiert, Standardfarbe weiß. Sämtliche Steckdosen – immer der Marke Biticino oder gleichwertig – sind geerdet.

Folgende Elektroverteilung ist vorgesehen:

## E I N G A N G S B E R E I C H

- Glocke mit Namensschild vor Eingangstür;
- 1 Schalterkasten mit Sicherungszentrale unterteilt in:
- 4 Stromkreise bei Wohnungen bis 75 qm: Haushaltsgeräte, Steckdosen, Beleuchtung, Thermoregelung und Lüftungsanlage;
- 6 Stromkreise für Wohnungen ab 75 qm: Haushaltsgeräte, Steckdosen, Beleuchtung, Nacht-Zonen-Steckdosen, Nachtbereichsbeleuchtung, Thermoregelung und Lüftungsanlage;
- 1 Videogegensprechanlage mit Monitor in Farbe, doppelter Klingelton (Eingang der Wohnung und Haupteingang), Hörer, Türöffnertasten, Außengitter und Stiegenhaus Beleuchtung, nach Wahl der Bauleitung;

# Impianto elettrico

## S MART HOME BASIC:

Ogni alloggio sarà dotato di un impianto elettrico convenzionale, integrato con componenti che consentono la gestione di funzioni “intelligenti” delle seguenti utenze:

- comando “easy go”
- accensione/spegnimento impianto di riscaldamento
- illuminazione zona giorno
- avvolgibili e sistemi oscuranti

Il sistema di tipo BTicino “SMART HOME” modello Now consente inoltre di gestire gli impianti da dispositivi mobili, quali Smartphone e Tablet con apposite applicazioni, tramite la rete WiFi domestica.

L'energia erogata sarà a 220 V. L'impianto verrà eseguito sotto intonaco, in tubo PVC e conduttori in rame. La centralina con le valvole automatiche e con il salvavita verrà ubicata al piano, dietro la porta d'ingresso di ogni singolo appartamento mentre il quadro contatori sarà in cantina o al piano terra. Le placche e prese di capitolato in resina di colore bianco saranno del tipo Biticino o equivalente. Tutte le prese avranno il conduttore a terra.

Nei singoli vani vi saranno:

## Z O N A I N G R E S S O

- Campanello con targhetta all'ingresso dell'appartamento;
- Quadro elettrico dell'appartamento suddiviso come segue:
  - 4 circuiti fino a 75 mq di superficie: elettrodomestici, prese, illuminazione, termoregolazione e ventilazione;
  - 6 circuiti a partire da 75 mq di superficie: elettrodomestici, prese, illuminazione, prese zona notte, illuminazione zona notte, impianto termoregolazione e ventilazione;
  - Videocitofono con monitor a colori, doppia suoneria (ingresso appartamento e portone prin-

- 1 Beleuchtungsanschluss wechselseitig oder kreuzgeschaltet mit 1 oder 2 Lichtanschlüssen je nach Größe des Eingangsbereiches;
- 1 Sicherheitsbeleuchtungskörper fix an der Wand montiert oder herausnehmbar installiert in einer eigenen Einbaudose;
- 1 Anschluss mit einer Steckdose 2 x 10/16 A+T; Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss 220 V;
- 1 Anschluss für die Stromversorgung der Heizungsanlage;
- 1 Anschluss für eine Temperatursonde oder für einen Raumthermostat bis zum jeweiligen Bereichs-Elektroventil.



## W O H N Z I M M E R

- 2 Lichtauslässe an der Decke mit Wechselschalter;
- 3 Steckdosen Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss;
- 2 Anschlüsse für die zentrale Fernsehantenne Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss und einen Anschluss 2 x 10 A+PE;
- 1 Anschluss TV-SAT;
- 1 Anschluss für Datenübertragung;
- 1 Anschluss für eine Temperatursonde oder für einen Raumthermostat bis zum jeweiligen Bereichs-Elektroventil.

## K Ü C H E

- 1 Beleuchtungsanschluss geschaltet an der Decke;
- 1 Beleuchtungsanschluss an der Wand;
- 1 Anschluss mit einer Steckdose 2 x 10/16 A+E; Typ Schuko 230 V für die Reinigung;
- 2 Anschlüsse mit Steckdose 2 x 10/16 A+T; Typ Schuko mit zentralem Erdanschluss 230V für die Spülmaschine;

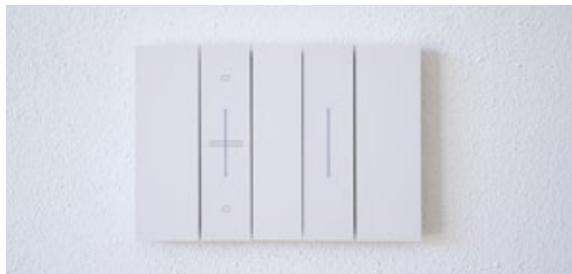
- cipale), cornetta, pulsanti apriporta, cancello esterno e luce scale, a scelta della D.L.;
- no. 1 attacco luce deviato;
- no. 1 lampada per illuminazione di sicurezza fissa a parete o estraibile installata in apposita scatola porta frutto;
- no. 1 attacco con una presa 2 x 10/16 A+T; tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale; 220 V;
- no. 1 attacco per alimentazione elettrica dell'impianto di riscaldamento;
- no. 1 attacco per sonda di temperatura o termostato ambiente.

## S O G G I O R N O

- no. 2 punti luce a soffitto deviati;
- no. 3 attacchi con una presa tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale;
- no. 2 attacchi con una presa tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale ed una luce; 2 x 10A+PE in prossimità della presa telefonica e di quella TV-SAT;
- no. 1 presa TV-SAT;
- no. 1 presa dati;
- no. 1 attacco per sonda di temperatura o termostato ambiente.

## C U C I N A

- no. 1 punto luce interrotto a soffitto;
- no. 1 punto luce a parete;
- no. 1 attacco con una presa 2 x 10/16 A+T; tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale; 230 V per la pulizia;
- no. 2 attacchi con una presa 2 x 10/16 A+T; tipo Schuko con terra centrale; 230 V con Interruttore



- 1 Anschluss mit Steckdose Typ Schuko mit zentralem Erdanschluss für den Kühlschrank;
- 2 Anschlüsse mit Steckdose 2 x 10/16 A+T; Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss für Arbeitsbereich ca. 1 m Höhe;
- 1 Anschluss mit Steckdose 2 x 10 A+T; 220 V für die Abzugshaube;
- 1 Anschluss TV-SAT;
- 1 Anschluss für eine Temperatursonde oder für einen Raumthermostat bis zum jeweiligen Bereichs-Elektroventil.

## K O C H E C K E

- 1 Beleuchtungsanschluss geschaltet an der Wand;
- 2 Anschlüsse mit Steckdose 2 x 10/16 A+T, Typ Schuko mit zentralem Erdanschluss 230V für die Spülmaschine;
- 1 Anschluss mit Steckdose Typ Schuko mit zentralem Erdanschluss für den Kühlschrank;
- 2 Anschlüsse mit Steckdose 2 x 10/16 A+T, Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss für Arbeitsbereich ca. 1 m Höhe;
- 1 Anschluss mit Steckdose 2 x 10 A+T, 220 V für die Abzugshaube;
- 1 Anschluss für eine Temperatursonde oder für einen Raumthermostat bis zum jeweiligen Bereichs-Elektroventil.

## A B S T E L L R A U M

- 1 Beleuchtungsanschluss geschaltet;

unipolare in posizione accessibile (per la cucina e la lavastoviglie);  
 · no. 1 attacco con una presa tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale per il frigo;  
 · no. 2 attacco con una presa 2 x 10/16 A+T; tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale; 230 V sul piano di lavoro;  
 · no. 1 attacco 2 x 10 A+T; 220 V per la cappa di aspirazione;  
 · no. 1 presa TV-SAT;  
 · no. 1 attacco per sonda di temperatura o termostato ambiente.

## A N G O L O C O T T U R A

- no. 1 attacco luce interrotto a parete;
- no. 2 attacchi con una presa 2 x 10/16 A+T; tipo Schuko con terra centrale; 230 V con Interruttore unipolare in posizione accessibile (per la cucina e la lavastoviglie);
- no. 1 attacco con una presa tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale per il frigo;
- no. 2 attacco con una presa 2 x 10/16 A+T; tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale; 220 V sul piano di lavoro;
- no. 1 attacco 2 x 10 A+T; 220 V per la cappa di aspirazione;
- no. 1 attacco per sonda di temperatura ambiente.

## R I P O S T I G L I

- no. 1 attacco luce interrotto;

- 1 Anschluss mit einer Steckdose 2x10/16 A+E, Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss.

## Z I M M E R M I T E I N Z E L B E T T E N

- 1 Beleuchtungsanschluss an der Decke mit Wechselschalter;
- 4 Anschlüsse mit einer Steckdose 2x10/16 A+E, Type Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss, 230 V;
- 1 Anschluss zentrale Fernsehanterne;
- 1 Anschluss für eine Temperatursonde oder für einen Raumthermostat bis zum jeweiligen Bereichs-Elektroventil.

## D O P P E L B E T T Z I M M E R

- 1 Beleuchtungsanschluss an der Decke mit Wechselschalter;
- 4 Anschlüsse mit einer Steckdose 2 x 10/16 A+E; Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss;
- 1 Anschluss mit einer Steckdose 2x 10/16 A+E; Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss, und eine Steckdose 2 x 10A + E in der Nähe der TV-SAT-Steckdose;
- 1 Anschluss zentrale Fernsehanterne;
- 1 Anschluss für eine Temperatursonde oder für einen Raumthermostat bis zum jeweiligen Bereichs-Elektroventil.

- no. 1 presa tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale.

## C A M E R E C O N L E T T I S I N G O L I

- no. 1 punto luce centrale a soffitto deviato o invertito;
- no. 4 attacchi con una presa tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale;
- no. 1 presa TV-SAT;
- no. 1 attacco per sonda di temperatura ambiente.

## C A M E R E M A T R I M O N I A L I

- no. 1 punto luce centrale a soffitto invertito;
- no. 4 attacchi con una presa tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale;
- no. 1 attacco con una presa tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale ed una luce 2 x 10A+PE in prossimità della presa TV-SAT;
- no. 1 presa TV-SAT;
- no. 1 attacco per sonda di temperatura ambiente.

## A B S T E L L K A M M E R , K O R R I D O R

- 1 Beleuchtungsanschluss wechselgeschaltet oder kreuzgeschaltet mit 1 oder 2 Lichtanschlüssen je nach Größe des Korridors;
- 1 zusätzlicher Sicherheitsbeleuchtungskörper fix an der Wand montiert oder herausnehmbar installiert in einer eigenen Einbaudose für Wohnungen mit einer Größe über 100 m<sup>2</sup>;
- 1 Anschluss mit einer Steckdose Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss;
- 1 zusätzlicher Anschluss mit einer Steckdose 2x10/16 A+E,
- Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss 230 V wenn die Länge 5 m überschreitet.

## D I S I M P E G N I , C O R R I D O I

- no. 1 attacco luce deviato op. invertito con derivazioni lampada in funzione della lunghezza;
- no. 1 ulteriore la mpada per illuminazione di sicurezza fissa a parete o estraibile installata in apposita scatola porta frutto per alloggi di superficie superiore a 100 m<sup>2</sup>;
- no. 1 attacco con una presa tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale;
- no. 1 ulteriore attacco se l > 5m con una presa tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale.

## B A D O D E R W C

- 1 Beleuchtungsanschluss an der Decke mit Wechselschalter;
- 1 Beleuchtungsanschluss an der Wand ober dem Waschbecken;
- 1 Anschluss mit einer Steckdose Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss neben dem Waschbecken;
- 1 Anschluss mit einer Steckdose Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss mit mehrpoligem Schalter für die Waschmaschine (Position wahlweise auch in Küche oder Abstellraum);
- 1 Entlüftungsgerät (Ventilator) in den fensterlosen WC's oder Bädern;
- 1 Anschluss für eine Temperatursonde oder für einen Raumthermostat bis zum jeweiligen Bereichs-Elektroventil;
- Verlegung eines leeren Rohres, für die eventuelle zukünftige Stromversorgung, unter der Dusche und unter der Badewanne.

## T E R R A S S E N , B A L K O N E ,

## P R I V A T G Ä R T E N

- Beleuchtungsanschluss komplett samt Leuchtkörper, Menge und Art nach Wahl der Bauleitung;
- 1 Anschluss mit einer Steckdose 2 x 10/16 A+E; Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss 220 V Sicherungsgrad IP44;
- In den Gärten Verlegung von 2 Schächten aus Beton 40 x 40 cm in der Gartenerde mit Deckel aus Beton, mit dem dazugehörigen Elektroverteiler der Wohnung durch 2 Rohre Durchm. 40 mm aus PVC verbunden für die eventuelle Realisierung zukünftiger Anlagen.

## K E L L E R

Bei den Wänden und Decken im Kellergeschoss erfolgt Aufputzmontage.

- 1 Beleuchtungsanschluss komplett samt Leuchtkörper nach Wahl der Bauleitung, Sicherungsgrad IP44;
- 1 Anschluss mit einer Steckdose 2x10/16 A+E; Typ Schuko mit zentralem und seitlichem Erdanschluss 220 V Sicherungsgrad IP44.

## B A G N O O W C

- no. 1 punto luce interrotto a soffitto;
- no. 1 punto luce interrotto a parete sopra il lavabo;
- no. 1 attacco con una presa tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale vicino al lavabo;
- no. 1 attacco con una presa tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale con Interruttore unipolare in posizione accessibile per la lavatrice (o in cucina /disimpegno);
- no. 1 punto aspiratore con apparecchio (nei locali senza finestra o Velux);
- no. 1 attacco per sonda di temperatura ambiente fino alla rispettiva elettrovalvola di zona;
- predisposizione di tubazione vuota, per eventuale futura alimentazione, sotto i piatti doccia e le vasche da bagno.

## B A L C O N I , T E R R A Z Z E

## & L A S T R I C I G I A R D I N I

## P R I V A T I

- no. 1 attacco luce interrotto o deviato con corpi illuminanti a scelta della D.L. come da disegni di progetto;
- no. 1 attacco con una presa 2 x 10/16 A+T; tipo Schuko con contatto di terra laterale e centrale; 220 V con grado di protezione IP44;
- Nei giardini predisposizione, nel terreno vegetale di no. 2 pozzetti in cemento 40 x 40 cm con chiusino in cemento, collegati al quadro del rispettivo alloggio tramite no. 2 tubi diam. 40 mm in PVC per eventuale realizzazione di futuri impianti.

## C A N T I N E

- In cantina gli impianti a soffitto e parete saranno installati a vista.
- nr. 1 attacco luce interrotto, con corpo illuminante, scelto dalla D.L. con grado di protezione minimo IP44;
- nr. 1 attacco con una presa 2x10/16 A+T; tipo Schuko; contatto di terra laterale e centrale; 230 V grado di protezione IP44.



## Vorrichtung für Alarmanlage

Alle Fenster und Fenstertüren, sowie Eingangstüren der Wohnungen verfügen über Magnetkontakte, geeignet für den späteren Einbau einer Alarmanlage. Leerohre verbinden alle Fenster und Türen, sodass die Verkabelung und die Installation der Alarmzentrale samt Sirene im Nachhinein ohne größeren Aufwand möglich sind.

## Predisposizione impianto allarme

Tutte le finestre, porte finestre e portoncini d'ingresso saranno dotati di predisposizione d'allarme mediante contatto magnetico. Successivamente si potrà così installare semplicemente una centrale d'allarme con sirene esterna senza necessità di eseguire alcuna opera muraria.

## Fernsehantenne

Es wird eine Gemeinschaftsantenne auf dem Dach angebracht, womit alle lokalen terrestrischen Programme empfangen werden können. Zudem wird eine Satellitenschüssel (ohne Decoder) angebracht.

## Televisione

Sarà effettuato il montaggio di un'antenna comune sul tetto, per la ricezione dei canali terrestri e un impianto satellitare (senza decoder).

## Glasfaseranschluss

Um eine schnelle Internetanbindung (Breitband) zu garantieren, werden alle Wohnungen mit der Vorbereitung für die Glasfaserkabeln ausgestattet.

## Fibra Ottica

Per garantire una connessione internet veloce (banda larga), tutti gli appartamenti sono predisposti per il collegamento in fibra ottica.

## Abluft

In allen Bädern oder WCs ohne Fenster ist ein Abluftventilator vom Typ „Limodor“ mit Zeitregelung vorgesehen.

## Areazione

Tutti i bagni o WC senza finestra saranno collegati ad uno sfioro con ventilatore tipo Limodor temporizzato.

## Stiegenhaus & Wohnungeingangstüren

Die tragende Struktur des Stiegenhauses wird aus Stahlbeton sein. Die einzelnen Stufen und Gänge werden mit Naturstein oder feinsteinzeug Fliesen nach Wahl der Bauleitung verkleidet. Die Kehrleisten werden im selben Material verlegt. Die Gestaltung des Geländers im Stiegenhaus und die Wahl der Materialien/Farbe sei es Eisen, Inox, Mauerwerk o.ä. obliegt der Bauleitung.

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollholztüren, schallreduzierend 40 dB, Oberfläche werkseitig lackiert, in Stahlzargen versetzt, dreifach verriegelt, einbruchhemmend der Klasse 3 und mit Spion realisiert. Alle Wohnungseingangstüren werden mit einem zentralen Schließsystem versehen. Die Wahl der Farbe obliegt der Bauleitung.



## Giroscala & porte d'ingresso appartamenti

La struttura della scala sarà in cemento armato. Il rivestimento della scala, dei pianerottoli e dei corridoi sarà con lastre in pietra naturale o gres porcellanato a scelta della D.L., compreso battiscopa nello stesso materiale. La tipologia dei parapetti nel giro scala e la scelta dei materiali/colore, che sia ferro, acciaio inox, muratura o simile, è di competenza della direzione lavori.

I portoncini d'ingresso alle singole unità saranno del tipo blindato classe 3 con serratura di sicurezza, spioncino, laccate con colore a scelta della D.L. e pannello interno dello stesso tipo delle porte interne. Le porte d'ingresso sono dotate di certificazione termica ed acustica con abbattimento di 40 dB. I portoncini d'ingresso sono dotati con un sistema di chiusura.



### Aufzug

Laut genehmigten Projekts, sowie lt. geltenden italienischen Richtlinien bezüglich der Sicherheit und den Vorschriften für behindertengerechtes Bauen wird im Stiegenhaus ein behindertengerechter Personenaufzug vom Typ „Otis, Kone, Schindler“ oder gleichwertig eingebaut. Im Innern des Aufzugs ist ein Wandspiegel vorgesehen.

### Ascensore

Secondo il progetto approvato vengono installati ascensori (marca Otis, Kone, Schindler o similare), con specchio all'interno, prodotti secondo la normativa vigente italiana, per quanto riguarda la sicurezza e la normativa sui portatori di handicap.

34

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN · PARTI COMUNI

35

## Keller

Die Kellerabteile werden mit Betonziegelwänden abgeteilt und beidseitig gemauert. In jedem Keller sind ein Lichtauslass sowie eine Steckdose vorgesehen. Es ist eine Tür des Typs „Multiuso“ der Firma Ninz oder gleichwertig vorgesehen. Der Boden wird mit eigenen gewichtsbeständigen Fliesen gefliest.



## Tiefgarage

Die gemeinsam genutzte Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erhält ein elektrisch betriebenes Gittertor, welches mittels Fernbedienung bedient werden kann. Die Garagentore - werkseitig sind Kipptore vorgesehen - der einzelnen Garagenboxen sind elektrisch bedienbar und mit Schlüssel und/oder Fernbedienung ausgestattet. Die Trennwände der Garagenboxen sind aus Aluminium oder gestrichenen Betonziegeln nach Wahl der Bauleitung und den gegebenen Erfordernissen. In jeder Garagenbox sind ein Lichtauslass samt Beleuchtungskörper, nach Wahl der Bauleitung, sowie eine Steckdose für Versorgung des elektrisch motorisierten Gargentores vorgesehen. Ebenso verfügt jede Garagenbox über die Vorbereitung des Platzes für die Installation des Zählers, der für das Aufladen des Fahrzeugs vorgesehen ist, sowie der Durchgänge und Leerrohre vom Übergabepunkt bis zum Inneren der Garage.

## Cantina

Le cantine saranno divise da tramezzatura in blocchi di cemento imbiancati. In ogni cantina sarà installato una porta del tipo multiuso, marca Ninz o equivalente, un punto luce e una presa. I pavimenti delle cantine e dei corridoi saranno piastrellati.



## Garage

La rampa d'accesso al piano interrato sarà dotata di una serranda elettrificata, comandata con telecomando. I portoni basculanti - previsti da capitolo - dei singoli box auto saranno elettrificati e comandati con chiave e/o telecomando. Ogni box auto è altresì corredata di punto luce con lampada, a scelta D.L. presa Schuko a soffitto per la motorizzazione del portone. Inoltre viene predisposta tubazione per l'eventuale ricarica dell'auto elettrica con passaggi e cavidotti dal punto di consegna fino all'interno del box auto. La divisoria tra i singoli box auto sarà in alluminio o in blocchi calcestruzzo Pitturati di colore bianco.

## Zentrales Schließsystem

Das Gebäude verfügt über eine zentrale Schließanlage. Eine zentrale Schließanlage besteht aus einem oder mehreren Zentralschließungen, die von allen Schlüsseln der Anlage betätigt werden können. Mit einem und demselben Schlüssel können Haupteingang, Wohnungseingang, Garagentore, Briefkasten, Kellertür, usw. geöffnet werden.

## Anschlüsse

Alle Einheiten werden an das öffentliche Stromnetz und an das städtische Wasserwerk, sowie die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Anschlussgebühren für Strom, Wasser, Gas, Telefon werden vom Verkäufer vorgestreckt und vor Übergabe der Einheiten dem Käufer in Rechnung gestellt.



## Sistema di chiusura

Il sistema di chiusura permette di ottenere il massimo della sicurezza e della comodità in un'unica chiave, grazie allo sviluppo di un piano di chiusura organizzato. È possibile aprire con la stessa chiave il portone d'ingresso principale, il portoncino blindato dell'appartamento, la porta della cantina, il basculante del garage, cassetta delle lettere ecc.

## Allacciamenti

Le singole unità saranno allacciate alla rete dell'energia elettrica, alla rete dell'acquedotto, alla rete di smaltimento acque meteoriche ed alla fognatura così come concordato / richiesto dalle società erogatrici / gestrici delle reti. Le spese degli allacciamenti alla rete elettrica saranno pagate anticipatamente dal venditore e risarcite dal compratore prima della presa in possesso delle singole unità.



## Gemeinschaftsflächen

## *Parti comuni*



Die Gemeinschaftsflächen und Zugänge zum Gebäude werden mit Natursteinplatten, Porphyristeinen oder Betonpflastersteinen belegt und ausreichend beleuchtet. Die privaten Gartenflächen werden mit Rollrasen begrünt. An den Zäunen, welche die Privatgärten begrenzen, werden Hecken gepflanzt. Die Hecken des Typs Lorbeer, Kirschlorbeer, Eibe, Liguster, Jasmin oder Efeu werden von der Bauleitung gewählt. In jedem Privatgarten wird ein

Il terreno circostante la costruzione, nelle parti comuni e gli accessi all'edificio, sarà sistemato con lastre in pietra naturale, cubetti in porfido o masselli auto bloccanti. Particolare attenzione sarà data anche all'illuminazione delle vie pedonali d'accesso. Le zone esclusive saranno piantumate con tappeto erboso. Lungo le recinzioni saranno piantate siepi del tipo alloro, lauroceraso, taxus media hilli, ligusto, jasmino o edera a scelta della D.L. In ogni

Schacht gesetzt mit Anschluss für Gartenschlauch, automatischer Beregnung und Stromanschluss. Die privaten Dachterrassen und Dachgärten (wo vorhanden) werden mit Rollrasen begrünt und/oder gefliest. Es werden ausreichend Lichtauslässe für Beleuchtung vorgesehen. Je nach Größe der Dachterrassen/Dachgärten und Balkone werden frostsichere Wasseranschlüsse vorgesehen (Minimum ein Stück pro Einheit).

giardino privato ci sarà un pozzetto d'ispezione con attacco acqua (anche per irrigazione automatica) e corrente. I giardini pensili in copertura saranno piantumati con tappeto erboso o piastrellate. Anche qui saranno previsti punti luce e prese a sufficienza, così come attacchi acqua antigelivi, che saranno previsti anche su tutti i balconi e terrazzi.





## Anmerkungen

Die Wohnungen werden den Plänen entsprechend ausgeführt und erhalten die beschriebenen Ausstattungen.

Ansichten, Renderings und Fotos geben den zum Zeitpunkt der Erstellung aktuellen Planungsstand wieder. Architektonische Details in den Renderings und der Fotos in der technischen Beschreibung werden vom Planungsstand und der effektiven Ausführung abweichen. Änderungen der Fassade, der Materialien und des Farbkonzeptes sind durch den Architekten möglich und wahrscheinlich. Die Bebildung ist beispielhaft und stellt keine vertragliche Verpflichtung dar. Die Wahl der Farben der Materialien in allen Gemeinschaftsbereichen und der Fassade wird von der Bauleitung getroffen.

Sollten sich bautechnische Verordnungen jeglicher Art wie z.B. die KlimaHaus-Verordnung ändern, so ist es einzig der Bauleitung vorbehalten, diese Neuerungen umzusetzen, selbst wenn diese Vereinfachungen mit sich bringen.

Ausgenommen sind selbstverständlich jene Abänderungen, die der Käufer im Laufe der Bauarbeiten verlangen kann. Diese Abänderungen dürfen aber nicht die Stabilität des Gebäudes gefährden oder die Außenansicht noch die Außenflächen oder die Gemeinschaftsanteile verändern. Die Ausführungen solcher Abänderungen bleiben immer im Ermessen des Bauherrn und der Bauleitung. Sollten die gewünschten und technisch durchführbaren Änderungen in der vorgesehenen allgemeinen Finanzierung nicht Deckung finden, so werden dieselben nur bei einer angemessenen Aufzahlung und einer diesbezüglichen schriftlichen Erklärung von Seiten des Käufers durchgeführt. Der Bauherr behält sich das Recht vor, jede Umänderung, die er, sei es für Außenarbeiten als auch für Innenarbeiten für notwendig erachtet, nach freiem Ermessen durchzuführen.

## Osservazioni

Prospetti, rendering ed immagini rispecchiano lo stato attuale della progettazione e sono indicativi nei colori, finiture e dettagli architettonici. Cambiamenti architettonici, nelle parti comuni, quali colori, materiali, dettagli costruttivi - probabili e possibili - sono a scelta della D.L. Le immagini usate sono descrittive ed indicative ma non impegnano la parte venditrice.

In caso di modifiche alle normative edilizie di qualsiasi tipo, come ad esempio il regolamento Casa-Clima, spetta esclusivamente alla D.L. l'attuazione di tali novità, anche se queste comportano semplificazioni.

Gli appartamenti sono di massima quelli risultanti dalla planimetria, con finiture come dalla presente descrizione tecnica, salvo eventuali varianti che l'acquirente potrà chiedere nel corso dei lavori, varianti comunque non riguardanti prospetti esterni, superfici esterne e parti comuni, e non compromettenti la stabilità dell'edificio. Resta comunque facoltà del committente apportare le varianti richieste. Qualora i lavori delle varianti siano compatibili con le esigenze di ambo le parti, esse verranno iniziati solamente previo accordo sulla differenza dei prezzi, controfirmati per accettazione dal compratore. Il committente si riserva il diritto di variare il progetto sia dal lato estetico che da quello tecnico, tanto in relazione ai piani che alle parti comuni apportando quelle varianti che riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.



Bahnhofstraße/via Stazione 8, 39057 I-Eppan/Appiano  
+39 0471 671561 · [www.unifin.bz](http://www.unifin.bz) · [info@unifin.bz](mailto:info@unifin.bz)