

Willkommen zu Hause



Gemeinnützige Salzburger
Wohnbaugesellschaft
5020 Salzburg
Ignaz-Harrer-Straße 84
Telefon: 0662/20 10 - 0
www.gswb.at



Eigentum Baufeld 2



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand: 28.02.2018

Bauvorhaben „Stadtpark Lehen“



1 Angaben zum gesamten Bauvorhaben:

Die gswb errichtet in der Ignaz Harrer Straße und im Gailenbachweg eine Wohnanlage bestehend aus 5 Häusern mit insgesamt 105 Wohneinheiten samt Tiefgarage. Die Wohnanlage wird in zwei Abschnitten errichtet, Baufeld eins umfasst 62 Wohneinheiten und Baufeld zwei 43 Wohneinheiten.

Von den 105 Wohnungen sind insgesamt 34 Wohneinheiten als Eigentum deklariert, 20 Wohneinheiten im Baufeld eins und 14 Wohneinheiten im Baufeld zwei. Die restlichen Wohnungen sind Mietkauf- und Mietwohnungen.

1.1 **Finanzierung:**

förderbar nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015

1.2 **Baufertigstellung:**

Der Termin für die Fertigstellung wird gesondert bekannt gegeben.

1.3 **Allgemein**

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Bewehrungseinlagen sowie Beton- und Mörtelgruppen werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach dem zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Bestimmungen über den Schallschutz- und Wärmeschutzanforderungen ausgeführt.

2 Ausstattungsbeschreibung des Hauses :

2.1 **Gründung:**

nach statischem Erfordernis

2.2 **Kelleraußenmauerwerk:**

geschalte Betonwände in Dichtbauweise mit eingelegten Fugenbändern; Wärmedämmung des Kellers lt. Anforderung Bauphysik.

2.3 **Tiefgarage:**

Bodenplatte mit Beschichtung. Abfahrtsrampe aus Beton mit Asphaltbelag. Parkplätze markiert und nummeriert. Automatisches Gitterrolltor bzw. Gittersektionaltor bedienbar mit Funkfernbedienung und Schlüsselschalter. Es wird eine Funkfernbedienung pro Parkplatz zur Verfügung gestellt.

2.4 **Geschoßdecken:**

Ortbetondecken oder Stahlbetonelementdecken mit Aufbeton nach statischem Erfordernis



2.5 Außenmauerwerk:

Außenwände als Stahlbetonwände, teilweise Ortbeton oder Betonfertigteile nach statischem Erfordernis

2.6 Fassaden und Vollwärmeschutz:

Material und Stärke siehe Energieausweis;

Oberflächen und Farbgebung lt. behördlicher Genehmigung bzw. der Vorgaben des Planers.

2.7 Wohnungstrennwände:

Schall- und Wärmeschutz lt. Bauphysik, Massivwände mit Vorsatzschale (aus Gipskarton gespachtelt oder mineralischer Dämmung mit verputzter Oberfläche).

2.8 Treppenläufe und Stiegenhaus:

Treppenläufe: geschalte Stahlbetontreppen in Ortbeton oder Betonfertigteil

Stiegenhaus: Metallgeländer grundiert/beschichtet

2.9 Dachkonstruktion:

Stahlbeton mit Flachdachaufbau lt. Vorgabe Bauphysik

2.10 Zwischenwände:

Keller: Stahlbetonwände oder Ziegelmauerwerk verputzt, Lattenwände bei Kellerabteilen

Wohnungen: Gipskartonständerwände $d=10$ cm bis $12,5$ cm, doppelt beplankt, Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis

2.11 Innenputz:

2.11.1 Wohngeschoße (EG-DG)

Außen- und Innenwände aus massivem Stahlbeton:
gespachtelte Oberfläche

Gipskartonwände: gespachtelte Oberfläche

massive Stahlbetondecke: gespachtelte Untersicht



2.11.2 Keller und Tiefgarage

massive Stahlbetonwände: schalrein und entgratet

gemauerte Wände: Einlagenputz geglättet

massive Stahlbetondecke: schalrein und entgratet bzw. mit Wärmedämmung lt. Bauphysik

2.12 Malerarbeiten:

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnräumen und Kellern mit weißer Innendispersion gestrichen.

Wände und Decken in den Tiefgaragen schalrein und entgratet, nicht gestrichen.

2.13 Fußbodenaufbau:

Wohngeschoße: schwimmender Zementestrich

Kellergeschoß: Bodenplatte versiegelt

2.14 Fußböden Standard:

2.14.1 Kellerräume: Bodenplatte versiegelt

Waschküche und Trockenraum: Fliesenbelag Format ca. 30/30 cm

Produkt: Stargres Granito dunkelgrau

2.14.2 Wohn- und Schlafräume: Klebparkett Eiche, matt versiegelt

Produkt: Monopark 15

2.14.3 Vorraum/Garderobe: Klebparkett Eiche, matt versiegelt

Produkt: Monopark 15

2.14.4 Kochbereich: Klebparkett Eiche, matt versiegelt

Produkt: Monopark 15

2.14.5 WC und Bad: Wandfliesen Format ca. 30/60 cm weiß matt,

Produkt: Kera

2.14.6 WC und Bad: Bodenfliesen Format ca. 30/60 cm Living Grey

Produkt: Casalgrande Padano

2.14.7 Abstellraum: Klebparkett Eiche, matt versiegelt

Produkt: Monopark 15

2.14.8 Balkon und Terrasse: Betonplatten



2.15 Verfliesung:

Die Wände im Bad und WC werden mit einem Fliesenbelag im Format ca. 30/60 cm weiß matt versehen (Verfliesungshöhe im Bad ca. Oberkante Zarge / im WC ca. 1,20-1,25 m).

2.16 Innentüren:

beidseits weiß seidenmatt beschichtet

Türe zu Wohn-/Essraum ist mit einer Glasfüllung ausgestattet

2.17 Eingangstüre:

weiß, Einbruchwiderstandsklasse WK3, Brandschutzklasse EI 2-30 nach Erfordernis, teilweise selbstschließend, Zylinderschloss, Spion und Namensleiste

2.18 Tüirstöcke:

Innentüren: Holzzarge mit umlaufendem Dichtungsprofil

Eingangstür: Holztürstock mit umlaufendem Dichtungsprofil

2.19 Fenster:

Kunststofffenster innen weiß mit Isolierverglasung. Wärmedämmwert Prüfnormmaß U-Wert = siehe Energieausweis

2.20 Heizung:

Die Beheizung der Objekte erfolgt über Fernwärme in Kombination mit einer thermischen Solaranlage. Im Bereich von Baufeld 1 wird für beide Baufelder ein Fernwärme-Anschluss errichtet. In der Heizzentrale von Baufeld 1 wird eine Umformerstation ausgeführt. Mit dieser Fernwärme-Übergabestation werden beide Baufelder mit Energie für Raumwärme und Warmwasser versorgt. In jedem Baufeld gelangt ein Wärmemengenzähler zum Einbau. Die sekundäre Anschlussleitung für Baufeld 2 wird durch die Tiefgarage von Baufeld 1 und über eine erdverlegte Verbindungsleitung über den Gailenbachweg in das Baufeld 2 geführt.

Jede Wohnung verfügt über eine Übergabestation in der die Warmwasserbereitung integriert ist. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Radiatoren (Kompaktventilheizkörper).

Die Kollektoren für die thermischen Solaranlagen Baufeld 1 und Baufeld 2 sind jeweils getrennt auf den Dächern der beiden Baufelder situiert. Die Pufferspeicher für die Solaranlagen befinden sich bei Baufeld 1 in der Fernwärme-Übergabestation und im Baufeld 2 in einer eigenen Technikzentrale im UG. Von diesen Zentralen aus werden die einzelnen Häuser über ein Leitungssystem im Untergeschoss bzw. Tiefgarage versorgt. Die Versorgung erfolgt aus dem Netz der Salzburg AG.



2.21 Sanitäreinrichtungen:

2.21.1 Bad:

weiße Einbauwanne, die Front ist verflies, mit Ab- und Überlaufgarnitur
Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer und Handbrause mit Schubstangengarnitur
Waschtisch mit Einhandmischer Kaltwasseranschluss und Ablaufinstallation für die Nutzung einer
Waschmaschine
Produkt: siehe Musterkatalog

2.21.2 WC:

Wand-WC (Tiefspüler) mit Kunststoff Sitz und Deckel. Zweimengenspülung (Spartaste)
Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss
Produkt: siehe Musterkatalog

2.21.3 Küche:

Warmwasseranschluss, Kaltwasseranschluss mit Kombiventil für Geschirrspüler und Ablaufanschluss, jedoch
ohne Spültischarmatur und Ablaufgarnitur

2.21.4 Garten / Dachterrasse:

Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur in Gartenwohnungen bzw. bei großen Dachterrassen (siehe
Verkaufsplan)

2.22 Warmwasserbereitung:

Die Warmwasserbereitung erfolgt in der Übergabestation und wird mit einer eingebauten Zählleinrichtung erfasst.
Der Kaltwasserzähler für die Wohnung befindet sich ebenfalls in der Übergabestation.
Sämtliche Zählleinrichtungen (Wasser, Wärme) sind über Funk fernauslesbar.

2.23 Abluftanlage:

Zur Ausführung kommt eine kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage. Das zentrale Lüftungsgerät ist jeweils auf den
Dächern der beiden Baufelder situiert. Die Lüftungsanlagen sind mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet.
Diese versorgt permanent die Wohnungen mit einer gefilterten Zuluft (Frischluft). In den Räumen wie Schlaf- Wohn-
und Kinderzimmer wird Zuluft über geeignete Lüftungsventile zugeführt. In den Räumen wie Bäder, WC und
Küchen wird die Abluft abgesaugt.
Dunstabzug Küche: Bauseits wird der elektrische Anschluss für einen Umluft-Dunstabzug hergestellt

2.24 Elektroinstallation:

Die Elektrohauptverteiler befinden sich im Kellergeschoß sowie in den Obergeschoßen des Objektes, wo sämtliche
Wohnungszähler und Hauptsicherungen eingebaut sind. In jeder Wohnung sind ein Elektroschubverteiler sowie ein
Medienverteiler (Telefon, TV) ausgeführt. Im Elektroschubverteiler sind alle Sicherungen der Wohnung eingebaut.
Beleuchtungsauslässe, Steckdosen und Schalter siehe Verkaufspläne (Installationspläne)



2.25 Fernseh- und Rundfunkversorgung, Internet:

Im Elektrotechnikraum ist die zentrale Fernsehverteilung untergebracht. Bei der Wohnungsübergabe erfolgt die TV-Versorgung über die SAT-Anlage. Diese ist auf den ASTRA Satelliten ausgerichtet. Zwei Fernsehkabel (SAT tauglich) werden bis zum Medienverteiler der jeweiligen Wohnung verlegt. Ein Kabel wird direkt bis zur Antennensteckdose im Wohnzimmer geführt. Das zweite Kabel liegt aufgerollt im Medienverteiler und kann für eine spätere Nachrüstung zu einer der Leerdosen im Schlaf- bzw. Kinderzimmer verlegt werden. Die digitale SAT-Anlage wird in ZF-Technik ausgeführt. Für den Empfang der Programme ist ein DVB-S Receiver erforderlich (Receiver nicht enthalten).

Im Elektrotechnikraum gibt es auch eine KTV-Versorgung der Salzburg AG für Kabel-TV, Internet und Telefon. Die beiden Fernsehkabel die bei der Wohnungs-übergabe am SAT-Verteiler angeschlossen sind, können auch auf diese Verteilung der Salzburg AG umgehängt werden. Diesbezüglich ist zwischen dem Wohnungseigentümer und der Salzburg AG ein eigener Vertrag abzuschließen.

2.26 Telefon:

In den Wohnungen wird bis zum Medienverteiler das Telefonanschlusskabel verlegt. Im Vorraum und im Wohnraum befinden sich jeweils Leerdosen für den Telefonanschluss.

Ein Liefervertrag ist von jedem Eigentümer mit der Versorgerin direkt abzuschließen.

2.27 Heimrauchmelder:

In sämtlicher Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren werden Heimrauchmelder an der Decke montiert.

2.28 Türsprech-/Klingelanlage und Briefkasten:

Im Bereich des Hauszuganges befindet sich eine kombinierte Brieffach- und Klingelanlage. Jede Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage.

2.29 Jalousien:

Außenseitige Jalousien sind bauseits nicht vorhanden. Es sind Sonnenschutzkästen für den nachträglichen Einbau von Raffstoren vorbereitet. Für die elektr. Ansteuerung ist bauseits eine Leerverrohrung vorhanden. Für die Verkabelung und die dazu notwendigen Schalter (auf/zu) ist ein Elektrozusatzpaket vorgesehen. Der E-Antrieb (Motor) ist in dem Preis nicht inkludiert.

2.30 Balkongeländer:

Das Geländer wird als verzinkte Stahlunterkonstruktion mit einer Lochblechverkleidung aus Aluminium hergestellt. Die Lochblechverkleidung wird teilweise eckig und teilweise rund verarbeitet, siehe Verkaufsplan.



2.31 Zentralsperranlage:

Im gegenständlichen Gebäude wird eine Zentralsperranlage eingebaut, sodass mit dem Schlüssel neben der Wohnungstüre auch die Haustür, das Kellerabteil und der Postkasten sowie sämtliche allgemein im Haus zugänglichen Räumlichkeiten (TG-Zugänge, Fahrradraum, ...) gesperrt werden können.

2.32 Waschküche:

In den Objekten sind ausreichend Wasch- und Trockenräume vorhanden. Die Waschräume sind jeweils mit vollautomatischer Waschmaschinen und einem Trockner ausgestattet. Trockenräume stehen ebenfalls für alle zur Verfügung.

2.33 Keller:

Jeder Wohnung wird ein Kellerabteil lt. Grundrissplan zugewiesen. Auch sind die allgemeinen Räumlichkeiten im KG und im Erdgeschoss vorgesehen. (z.B. Waschküche, Trockenraum, Fahrradabstellraum, Müllraum...).

2.34 Außenanlagen:

Die Fahr- und Gehwege werden in geeigneter Form befestigt. Ein gemeinsamer zentraler Kinderspielplatz je Baufeld für alle Bewohner wird errichtet. Die Grünflächen der Erdgeschoßwohnungen (Privatgärten) sind mit vorhandenem Oberbodenmaterial hergestellt und begrünt.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Ausnahme: auf überbauter Tiefgarage) ist dem Eigentümer, Mieter- oder Mietkäufer, auf seine Kosten, überlassen. Ein Gartenzaun zur Unterteilung der Privatgärten ist vorhanden.

Der Gartenzaun wird als punktgeschweißter Gitterzaun, h=1,0 m ausgeführt. Lage lt. Verkaufsplan.

2.35 PKW-Abstellplätze:

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Tiefgaragenabstellplatz für einen PKW. Aufgrund der städtischen Platzprobleme gibt es nur einige wenige Besucherparkplätze.

2.36 Mülltonnen:

Jedes Baufeld verfügt über ausreichend große Müllräume. Diese befinden sich im Erdgeschoss.

2.37 Abwasserbeseitigung:

über öffentliches Kanalnetz – Verrechnung der Kanalgebühr erfolgt über die monatliche Betriebskostenvorschreibung bzw. Jahresabrechnung der gswb

2.38 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der Salzburg AG.



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die Abrechnung erfolgt auf Basis des Versorgers durch die Hausverwaltung, über die monatliche Betriebskostenvorschreibung bzw. Jahresabrechnung der gswb.

2.39 Lift:

Die Gebäude verfügen über einen Personenaufzug mit Stationen in jedem Geschoss. Die Aufzugskabine ist rollstuhlgeeignet.

3 Baustellenbesuche:

Baustellenbesuche während der Bauzeit sind mit der Verkaufsabteilung der gswb abzuklären. Das Betreten der Baustelle ist ausschließlich nur unter Begleitung einer auf der Baustelle befugten Person und auf eigene Gefahr des Besuchers möglich. Es wird hierfür keine wie immer geartete Haftung für Unfälle übernommen. Das Mitbringen von Kindern ist nicht gestattet.

4 Sonstige Hinweise:

Die in den Verkaufsplänen angeführten Symbole für Elektro- und Sanitärinstallationen sind nicht punktgenau. Die in den Grundrissen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich unverbindliche Vorschläge. Für Einrichtungen sind Naturmaße zu nehmen.

Die Planmasse sind Rohbaumaße. Sollten Änderungen aufgrund von behördlichen Vorgaben oder technischen Erfordernissen nötig sein, bedarf dies keiner vorherigen Zustimmung des Eigentümers.

Der Einbau von Küchen und sonstige Einbauten sind nur nach erfolgter Wohnungs- bzw. Schlüsselübergabe möglich.

Ausstattungsvarianten - bitte Zutreffendes ankreuzen:

(Die angegebenen Aufpreise verstehen sich inkl. Ust.)

5.1. Elektrozusatzpaket (lt. Verkaufsplan)

c) Elektrozusatzpaket 3 (E-Antrieb Jalousien)

€ 698,-

☐

5 Sonderwunschregelung:

Sollten Änderungen an der vorgesehenen Standardausführung gewünscht werden, so sind diese ausnahmslos schriftlich der gswb – Geschäftsbereich Technik – bekannt zu geben. Alle Sonderwünsche sind genehmigungspflichtig und der gswb mitzuteilen. Arbeiten für Änderungswünsche sind, soweit als möglich, von den auf der Baustelle beschäftigten Firmen durchführen zu lassen. Auftraggeber ist der künftige Wohnungseigentümer.



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Gemeinnützige Salzburger
Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Salzburg, am

.....
KaufinteressentIn