

Bau- und Ausstattungsbeschreibung;

Bauvorhaben P 33

1. Technische Beschreibung – Allgemein

1.1 Baukörper und Konstruktion

Fundamente: Stahlbetonfundamentplatte, Einzel- bzw. Streifenfundamente aus STB; Arbeitsfugen und Anschlüsse mit Fugenbändern.

Außenwände tragend: Unter Geländeniveau Stahlbetonwände, außen wärmedämmend, wo bauphysikalisch erforderlich, Arbeitsfugen und Anschlüsse mit Fugenbändern.

Kellerwände: Stahlbetonwände, außen wärmedämmend, wo bauphysikalisch erforderlich, Arbeitsfugen und Anschlüsse mit Fugenbändern.

Außenwände über Geländeniveau: Stahlbetonwände, -Stützen bzw. -Überzüge nach statischem Erfordernis. Außenvollwärmeschutzsystem nach bauphysikalischem Erfordernis. Endbeschichtung Deckputz, Farbton nach Wahl des Bauträgers.

Wohnungstrennwände: Stahlbetonwände mit VSDP-Platten in Aufenthaltsräumen bzw. Vorsatzschalen in Nassräumen, je nach schalltechnischem Erfordernis.

Innenwände nicht tragend: Trockenbauwände 10 cm (einfach beplankt).

Decken: Stahlbetondecken, Dicke lt. statischem Erfordernis,

oder als Fertigteildecke. Untersicht verputzt oder gespachtelt und gestrichen.

Stiegenläufe: Stahlbeton mit aufgesetzten Stufen, Unterseite verputzt oder gespachtelt.

Geländer: verzinkt beschichtet, Handlauf in Edelstahl.

Terrassen: Bodenbelag 60/60 Feinsteinplatten auf Stelzlager aufgeständert.

Dachkonstruktion: Flachdach, Ausführung als Warmdach: Stahlbetondecke, Voranstrich, selbstklebende Dampfsperre, Wärmedämmung (Grunddämmung und darüber liegende Gefälledämmung) lt. E-Ausweis, Polymerbitumen als Abdichtung, Schutzkies.

1.2 Innenausstattung

Fußbodenaufbau: Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung und Beschüttung samt erforderlicher Wärmedämmung lt. Energieausweis.

Bodenbeläge: Kellerräume: Fliesen 60/30 bzw. beschichtet, Parkdeck: beschichtet, geglättet; Einfahrt und Vorplatz: Asphalt; Wohnen, Küche, Essen, Zimmer, Gänge: Parkettboden Bau-

werk Multipark inkl. Sockelleisten; Vorraum, Diele, Bad, WC, Abstellraum: Fliesen 60/30

Wandbeläge: Verfliesungshöhe: WC: 1,20m umlaufend; Bad: bis 2,10m im Duschbereich, Rest 1,20m umlaufend AR/Gang/ Garderobe = Sockelleisten; Fliesen laut Bemusterung.

Alle Wände in den Obergeschossen erhalten einen Kalkgips bzw. Kalkzementputz mit einem weißen Dispersionsanstrich. Wände in den Kellerräumen roh.

Fenster und Fenstertüren: Kunststoff-Alufenster mit 3-Scheiben- Isolierverglasung.

Fensterbänke: melaminharzbeschichtete Holzwerkstoffplatte, weiß; außen: Fensterbänke in Aluminium beschichtet, Farbe nach Wahl des Bauträgers; Sonnenschutz: Leerkästen inkl. Leerrohr für den nachträglichen Einbau von Außenjalousien/ Raffstores in der Fassade vorgesehen. Die Raffstorelamellen können gegen Aufpreis optional dazu gewählt werden. Zum Balkon bzw. Terrasse wird ein Dreh-/Kippfenster eingebaut. Hebe- Schiebetüren können gegen Aufpreis optional erworben werden.

Haupteingangstüren: Alu Haupteingangstüren. Die Briefkastenanlage wird an der Fassade montiert. Gegensprechanlage im Eingangsbereich an die Wand montiert. Video Torsprechanlage inkludiert. Die Postfachgrößen ermöglichen einen Einwurf von C4-formatigen Postsendungen.

Innentüren: Innentüren (lichte Durchgangshöhe mind. 200 cm) mit Holzumfassungszarge; Wohnungseingangstüre mit Stahlzarge; Die Türblätter sind als Röhrenspannkonstruktionen beidseitig weiß furniert ausgeführt. Tür- und Fenstergriffe in Edelstahl gebürstet.

Schließanlage: Als Ein-Schlüssel-System ausgeführt und installiert sperrt dieses: Haupteingang, Wohnungseingang, zugeordnete Keller sowie Briefkasten. Die Schließanlage ist ein gesperrtes System, das zur Nachbestellung von Schlüsseln und Zylindern eine Berechtigungskarte erfordert. Diese Karte wird für jede Wohneinheit gesondert ausgestellt. Pro Wohneinheit werden fünf Schlüssel zur Verfügung gestellt.

Parkdeck: Tor elektrisch - Sektionaltore oder Rolltor mit Fernbedienung öffentbar

2. Sanitär- und Elektroinstallation im allgemeinen Bereich

2.1. Elektrotechnik

Die Stromversorgung erfolgt über die Salzburg AG. Für die Telekommunikation ist grundsätzlich die Versorgung über das Netz der Salzburg AG bzw. des örtlichen Kabel-TV Anbieters vorgesehen. Dazu werden die Telekommunikations- und TV-Anschlüsse von der Wohnung bis in den zentralen Verteilerraum geführt. Die Anbindung kann durch den Käufer wahlweise und je nach Verfügbarkeit erfolgen, der entsprechende Antrag ist durch den Käufer selbst beim gewünschten Anbieter zu stellen.
Bei jedem PKW-Stellplatz wird eine Leerverrohrung als Vorsorge für eine Elektroladestation hergestellt.

In den Allgemeinteilen sind folgende Anschlüsse/ Ausstattungen vorgesehen:

Außenbereiche: Ansprechendes Beleuchtungskonzept, Lichtschaltung über Bewegungsmelder, ansonsten über Dämmerungsschalter und Zeitprogramm. Steckdosen nach Bedarf.

Haupteingangstüren: Videosprechanlage

2.2 Installationstechnik

Das Gebäude wird mittels einer Luftwärmepumpe (Warmwassertemperatur bis 42°C möglich) am Flachdach in Kombination mit einer Photovoltaikanlage versorgt. Bei der Auswahl des Heizsystems wurde besonders auf Energieeffizienz und Umweltschonung geachtet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Versorgungsleitung der Stadt Salzburg. Die Abwässer, sowie Oberflächenwässer werden in das öffentliche Kanalnetz entsorgt.

In den Allgemeinteilen sind folgende Anschlüsse/ Ausstattungen vorgesehen:

Außenbereiche: 1 frostsicherer Auslaufhahn auf Balkon/Terrasse, sowie 2x in den Allgemeinbereichen

3. Technische Beschreibung TGA

3.1 Elektrotechnik

Für Schalter und Steckdosen sowie für sämtliches Zubehör wird für die Einheiten und das Treppenhaus ein formschönes Flächenprogramm in weiß verwendet.
Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt mit Ein-/Aus, Tast-,

Wechsel-, oder Serienschaltern, je nach räumlichen Anforderungen.

Garderobe: 1-2 Deckenauslässe; 2-3 Wechsel/Kreuzschalter; 2 Steckdosen; 1 Leerrohr für Telefon; 1 Videosprechanlage (Sprechstelle Innen mit Video- und Gegensprechanlage bestehend aus einem Monitor - ohne Hörer).

Abstellraum: 1 Deckenauslass; 1 Lichtschalter; 1 Steckdose + 2 Steckdosen mit separater Zuleitung (Waschmaschine/Trockner)

Küche: 2 Deckenauslässe; 1 Wandauslass; 2 Serienlichtschalter; E-Herd-Kraftanschluss; 8 Steckdosenauslässe mit min. 2 separaten Zuleitungen (wie Geschirrspüler, Mikrowelle)

Essen/Wohnen: 2 Deckenauslässe; 4 Wechselschalter; 6 Steckdosenauslässe; 1 TV-Auslass (Multimediodose); 1 Leerrohr für Telefon

Elternzimmer: 2 Deckenauslässe; 3 Wechsel/Kreuzschaltungen; 1 TV-Auslass (Multimediodose); 4 Steckdosenauslässe

je Kinderzimmer: 1 Deckenauslass; 2 Wechselschalter; 4 Steckdosenauslässe; 1 Leerrohr für Internetoption/TV (Multimediodose)

WC (nur separat): 1 Deckenauslass; Lichtschalter; 1 Schalterauslass inkl. Nachlaufrelais Lüftung

Bad: 2 Deckenauslässe; 1 Wandauslass; 3 Steckdosenauslässe; 1 Lichtschalter inkl. Nachlaufrelais Lüftung

Terrasse/Balkon: 2 Wandauslässe; 1 Außenschalter je angrenzendem Raum innen angebracht; 2 Außensteckdosen

Kellerabteil: 1 Deckenauslass, 1 Lichtschalter, 2 Steckdosen

Jalousiekästen: Sämtliche Jalousiekästen sind mit einer Leerverrohrung für nachträglichen Einbau von Aussenjalousine/Raffstores vorgesehen. Der Sonnenschutz ist eine Sonderausstattung und nicht in der Grundausstattung inkludiert.

Schwachstrominstallation + Telefon:

Bei jeder Wohnungseingangstür wird eine Videogegensprechanlage installiert. Die TV-Telefon- und Datendosen werden in den Wohneinheiten sternförmig vom Schwachstromverteiler aus verteilt, die Hauptverbindungsleitung wird zum Übergabepunkt des Netzbetreibers in das Kellergeschoss/Technik verlegt. Der Telekomanbieter/Provider kann vom Käufer somit frei gewählt werden. Die Anschlussgebühr für Telefon, Kabel TV und Internet trägt der Käufer.

3.2. Installationstechnik

Die Einheiten werden mit einer Niedertemperaturheizung (Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate, ausgenommen Vorraum und WC) ausgestattet.

In den Wohnungen befinden sich folgende Anschlüsse: Küche (nur Anschlüsse): 1 Abfluss für Spülbecken und nebenstehenden Geschirrspüler; 1 Kaltwasseranschluss; 1 Warmwasseranschluss. Die Entlüftung der Küche muss über einen Dunstabzug mit Umluft erfolgen. Der Einbau des Dunstabzuges erfolgt durch die Küchenbaufirma im Auftrag des Wohnungseigentümers.

Bad: 1 geflieste Dusche mit Duschrinne und gem. Plandar-

stellung; 1 Duschsystem bestehend aus: Brausethermostat, Kopf- u. Handbrause, 1 Duschtrennwand aus Glas (Drehtür aus Glas gegen Aufpreis); 1 Waschtischanlage bestehend aus 1 Waschtisch eckig, unterbaufähig, für Wandmontage, Ablaufgarnitur und einem Siphon; 1 Tiefspülklosett als Hänge-WC mit eingebautem Spülkasten; 1 Badheizkörper; 1 Unterputzlüfter zu Entlüftung von Bädern/WC bei innenliegenden Räumen.

Abstellraum: 1 Waschmaschinenanschluss inkl. Zu- und Ablauf

4. Gemeinschaftsanlagen

Allgemeine Freiflächen: Die Freiflächen, Einfriedungen und allgemeinen Außenanlagen werden im Rahmen der Werkplanung des Objekts geplant, gestaltet und nach Wahl des Bauträgers begrünt und bepflanzt. Die Pflege der allgemeinen Außenanlagen erfolgt durch die Hausverwaltung und wird über die Betriebskosten verrechnet.

5. Sonstiges

Die im Kaufpreis enthaltene Ausstattung des Objektes richtet sich ausschließlich nach der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Der Verkäufer behält sich jedoch vor, ohne Änderung des Gebäudewertes Abänderungen in der Ausführung gegenüber dieser Beschreibung im Zuge des behördlichen Genehmigungsverfahrens (Vorschreibungen) sowie infolge technischer, statischer und handwerklicher Erfordernisse während der Detailplanung (insbesondere statische Berechnung und HT-Planung) und Ausschreibung vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berechnungsgrundlage für die Wohnnutzfläche sowie die Bemaßung in den Plänen die Rohbaumaße ohne Verputz und Waagrishöhe (1,0 Meter

über fertigem Fußboden) sind. Die genaue Position und Größe der Schächte wird erst in der Haustechnik-Detailplanung bestimmt. Die im Einreichplan bzw. Verkaufsprospekt enthaltene planliche Darstellung von Einrichtung, Haushaltsgeräten, Bepflanzung usw. ist lediglich als Vorschlag für die endgültige Ausstattung zu sehen. Dem Verkäufer steht es frei, anstatt der angegebenen Produkte qualitativ und technisch gleichwertige Produkte einzubauen. Die in der Beschreibung nicht angegebenen Produkttypen werden bei Vergabe der Gewerke durch den Bauträger fixiert.

Plan- und Ausführungsänderungen durch den Käufer sind nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verkäufer möglich. Genehmigte Sonderwünsche sind direkt zwischen der ausführenden Firma und dem Käufer abzuklären. Für eventuell vom Verkäufer auf Wunsch des Käufers abzuwickelnde Änderungen, welche nach der Erstberatung notwendig sind, wird ein Stundensatz von € 82,00 + 20 % USt. zuzüglich Fahrt- und Nebenkosten verrechnet. Für Auswirkungen auf Schallschutz, Wärmeschutz und Förderungsbelange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen durch den Käufer übernimmt der Verkäufer und Planer keine Haftung.

Es wird empfohlen, folgende Räume mit Entfeuchtungsgeräte auszustatten: Waschküche, Trockenräume, Kellerabstellräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume im Untergeschoss.

Hinweis: Möblierung und dargestellte Einrichtungsgegenstände werden nicht vom Verkäufer geliefert und verstehen sich lediglich als Einrichtungsvorschlag. Die Wohnungen werden nach Fertigstellung gereinigt übergeben. Außerdem werden alle definitiven Versorgungsanschlüsse für Wasser, Strom und Telefon hergestellt.

Risse in Bauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften der verschiedenen Baustoffe (wie z.B. Kriechen, Schwinden sowie Anschluss Gipskarton, verputzte Flächen)

entstehen können, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes. Silikonverfugungen, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß zu warten. Maßgebend ist der Text der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung des Modells. Die Visualisierungen sind eine Illustration aus der Sicht des Illustrators. Während der Bauzeit ist das Betreten der Baustelle verboten.

Änderungen vorbehalten.