

# **Bau – und Ausstattungsbeschreibung**

## Wohnanlage Vogelweiderstraße 25 in 5020 Salzburg

Stand: 20.04.2021



### **ALLGEMEIN**

In schöner, ruhiger Lage, in Zentrumsnähe wird ein Wohnprojekt mit 20 Wohnungen errichtet.

Das Gebäude ist vollflächig unterkellert mit einer Tiefgarage sowie sonstigen Kellerräumen.

Oberirdisch sind vier Geschoße zuzügliche einem zurückspringendem Penthousegeschoß.

Im Erdgeschoß erhalten alle Wohnungen Terrassen und Privatgärten.

In den Obergeschoßen haben alle Wohnungen entweder großzügig dimensionierte Loggien, Balkone oder Dachterrassen.

Die Liegenschaft ist unmittelbar an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Der Kanalanschluss erfolgt an das vorhandene öffentliche Kanalnetz, die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss an das städtische Trinkwassernetz gesichert.

Die Oberflächenwässer werden auf Eigenrund in Sickerschächten versickert.

Strom und Telekom befinden sich direkt an der Grundgrenze.

Für die Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet.

Es wird besonderer Wert auf Schallschutz und Wärmedämmung gelegt, um eine angenehmes und behagliches Wohnklima mit geringen Betriebskosten gewährleisten zu können.

Eine barrierefreie Liftanbindung in jedes Geschoß ermöglicht einen bequemen Zugang zu den Wohneinheiten. Ein zentrales Treppenhaus mit Lifteinstieg erschließt alle Geschoße, das Penthousegeschoß ist mit eigenem Schlüssel direkt erschließbar.

Im Kellergeschoss sind wohnungszugeordnete Abstellräume, die Technikräume, der Wasch- und Trockenraum sowie ein Kinderwagenraum situiert.

Erdgeschossig fünf Frestellplätze geplant.

### **OBERFLÄCHEN**

Alle endfertigen Oberflächen bzw. Elemente wie z.B. Fenster, Fassade, Verblechungen, Geländerkonstruktionen werden gem. Architekturplanung ausgeführt.

### **GRÜNDUNG / FUNDAMENTE**

Es wird eine Stahlbetonbodenplatte lt. statischem Erfordernis ausgeführt.

### **GESCHOSSDECKEN**

Die Decken über Keller-, EG -, und Obergeschoss, werden als Massivplatten aus Stahlbeton in Ortbeton oder Fertigteildecken nach statischem Erfordernis ausgeführt.

### **FLACHDACH**

Das Flachdach wird als Warmdachkonstruktion mit entsprechendem Aufbau lt. Energieausweis sowie einer Bitumenabdichtung lt. Önorm ausgeführt.

### **AUSSENWÄNDE / TRAGENDEN INNENWÄNDE**

Die Wände werden als Mantelbetonwände bzw. wenn statisch erforderlich in Stahlbeton, d=18-20cm, errichtet und mit einem Vollwärmeschutzsystem lt. bauphysikalischen, schall- und brandschutztechnischen Vorgaben versehen.

### **WOHNUNGSTRENNWÄNDE**

Die Wohnungstrennwände werden im Hinblick auf die Schallschutzanforderungen als Stahlbetonwände mit Vorsatzschalen oder mit Schallschutzziegelmauerwerk ausgeführt.

### **NICHTTRAGENDE ZWISCHENWÄNDE**

Die nichttragenden Zwischenwände bestehen aus Zwischenwandsteine aus keramischen, gebrannten Hochlochziegel auf Schalldämmstreifen oder gegebenenfalls aus Trockenbau, Stärke = 10cm.

### **ABSTELLRAUMTRENNWÄNDE - KELLERGESCHOSS**

Diese Trennwände bestehen aus einer Systemlösung, Fa. Braun oder glw., mit Absperrvorrichtung, aus Holzlatten oder Metalllatten sowie versperrbaren Türen.

### **TREPPEN**

Die Stahlbeton-Geschoßtreppen bestehen aus Ortbeton mit aufbetonierten Keilstufen bzw. aus Betonfertigteilen. Die Treppenläufe und Podeste werden von den Wohnungstrennwänden, umlaufenden Wänden und Geschoßdecken schalltechnisch getrennt. Ein Edelstahlhandlauf wird beidseitig über die gesamte Treppenlänge ausgeführt.

## **AUFZUGSANLAGE**

Ein barrierefreier Personenaufzug, der alle Geschosse miteinander verbindet, wird in einem eigenen, zentral betonierten Liftschacht geführt, der allseitig wiederum schalltechnisch von allem Bauteilen getrennt wird.

## **INNENPUTZ**

An allen Wänden und Decken in den Wohngeschoßen wird ein Einlagenputz fein verrieben oder eine feine Spachtelung aufgebracht.

## **FASSADEN**

An der Außenfassade wird ein Wärmedämmverbundsystem mit eingefärbten Oberputz lt. Energieausweis aufgebracht.

Teilweise werden Großformatplatten-Elemente gem. Architektur ausgeführt.

## **FUSSBODENAUFBAUTEN**

Die Fußbodenaufbauten werden im jeweiligen Geschöß lt. Energieausweis mit erforderlicher Dämmung, Beschüttung, Trittschalldämmung, schwimmendem Heizestrich und jeweiligen Bodenbelag ausgeführt.

## **TERRASSEN**

Die Terrassen im Erdgeschoß werden mit leicht geneigten Beton- oder Feinsteinzeugplatten im Splittbett verlegt ausgeführt.

## **BALKONBELÄGE**

Die Balkone im Obergeschoss werden mit leicht geneigten Beton- oder Feinsteinzeugplatten im Splittbett verlegt ausgeführt.

## **SPENGLER-, DACHDECKER- UND SCHWARZDECKERARBEITEN**

Sämtliche Spenglerarbeiten wie etwaige Dacheindeckungen, Verkleidungen, Dachrinnen und Abfallrohre werden in Blech, Farbe anthrazit oder Uginox nach Wahl des Auftraggebers ausgeführt.

Die Abdichtungen bei Flachdächern werden mit mehrlagigen Bitumenbahnen ausgeführt, Hoch- und Tiefzüge an angrenzenden Bauteilen werden lt. Ö-Norm hergestellt.

## **FENSTER- UND TERRASSENTÜRELEMENTE**

Alle Fenster und Außentüren werden als Kunststoff mit außenseitiger + Alu-Deckschale lt. Architektur, innenseitig standard weiß, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung lt. Energieausweis ausgeführt. Die Fenster und Türen sind je nach Konstruktion mit Dreh- Drehkipp- oder Fixverglasung.

Zusätzlich erhalten alle Fensterflächen in Aufenthalts- und Schlafräumen Leerkästen für nachträgliche Raffstore- oder Jalousienmontage, inkl. Elektroleerverrohrung zur möglichen Nachrüstung der Verkabelung bzw. Ansteuerung.

Die Jalousiekästen werden wärmedämmtechnisch in die Fassade integriert.



Beispiel Kunststoffalu-Fenster, Fenstergriff Alu:

### **FENSTERBÄNKE**

Die Außenfensterbänke/Sohlbänke bestehen aus beschichtetem Aluminium, Farbe zu den Fenstern passend, die Innenfensterbänke werden aus einem weißem melaminharzbeschichtetem Holzwerkstoff, mit entsprechendem Überstand, hergestellt und montiert.



Beispiel Außen- und Innenfensterbank:

## **HAUSEINGANGSTÜR BZW. EINGANGSPORTAL**

Die massive Alu-Hauseingangstüre erhält eine Glasfüllung, Sicherheitsschloss (elektrische Entriegelung) und Drückergarnitur innen und außen einen Stoßgriff in Edelstahl.

Die Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage wird in das Vollwärmeschutzsystem integriert oder freistehend ausgeführt.



Beispiel Alu-Türe:

## **INNENTÜREN**

Die im Wohnungsverband liegenden Innentüren bestehen aus einer weiß lackierten Stahl- oder Holzumfassungszargen mit weißen Röhrenspann-Türblättern, gegebenenfalls mit Glasausschnitt und Drückergarnitur.

Die Innentüren erhalten eine min. 6 mm Bodenfreiheit um eine Luftzirkulation in der gesamten Wohnung zu gewährleisten.

Die einbruchsicheren, schallgedämmten und brandhemmenden Wohnungseingangstüren sind mit Stahlumfassungszargen mit beidseitigem weißem gefalztem Türblatt mit optionaler Absenkdichtung, Sicherheitsschloss, optischen Spion und Drückergarnitur innen und Knauf außen.



Beispiel Innentüre:

## **SCHLIESSANLAGE**

Als Ein-Schlüssel-Sicherheitsanlage mit Profilzylinder ausgeführt und installiert sperrt dieses:

Haupteingang, Wohnungseingang, zugeordneten Briefkasten Abstellraumabteile, sowie Allgemeinräume.

Die Schließanlage ist ein gesperrtes System, die zur Nachbestellung von Schlüsseln und Zylindern eine Berechtigungskarte erfordert. Diese Karte wird für jede Wohneinheit gesondert ausgestellt.

## **SCHLOSSERARBEITEN**

Alle Geländerkonstruktionen bestehen aus einer einfachen stehenden beschichteten Flachstahlkonstruktion.

Die Geländerkonstruktion an den Balkonen im 1.OG werden als Nurglasgeländerkonstruktion ausgeführt.

## **MALERARBEITEN**

Sämtliche Innenwände und –decken in den Wohngeschoßen werden mit weißem, lösungsmittelfreien Farbanstrich versehen, die Nassräume erhalten einen feuchtraumgeeigneten Anstrich.

Die Kellerräume werden nicht gestrichen.

## **PARKETTARBEITEN**

In den Wohnbereichen wird ein Zweischicht-Fertigparkett auf den Estrich vollflächig verklebt, lt. Bemusterung (Eiche, Esche), ausgeführt, inkl. dazu passender Sockel-Schweizerleiste.



Beispiel Fertigparkett Eiche:

## **FLIESENLEGERARBEITEN**

Die Fliesen werden generell im Dünnbettverfahren verlegt.

Bad/WC:

Wand- und Bodenverfliesung in 1A-Qualität, Format max. 30/60 cm, weiß oder unifarben.

Die Isolierungen der Boden- und Wandflächen in den Nassräumen erfolgt mit "Alternativabdichtungen" lt. Ö-Norm.

Fliesenhöhe im Bad bis Türzarge oder raumhoch, im WC ca. 1,20 m, Verfugung zu den Fliesen passend.

Treppenhaus und Treppe allgemein: Bodenbelag in entsprechender Rutschklassifizierung mit hellgrauen Feinsteinzeug ca. 30/60 cm mit grauen Fugen und Sockelleisten aus Bodenmaterial geschnitten.

Der Trockenraum-, und Heizraumboden wird mit Feinsteinzeug ca. 30/30 cm, inkl. Sockelfliesen, verfliest.

Die Kellerabstelle werden mit einer Estrichversiegelung (Anstrich) ausgeführt.

## **ELEKTROARBEITEN**

Die Ausführung erfolgt nach den gültigen ÖVE-Vorschriften.

Zentraler Hausanschluss im eigenen Technikraum als Normkasten auf Putz mit Zählerplätzen, Sicherheitsautomaten für alle Stromkreise. Ein Wohnungsverteiler in der einzelnen Wohnung beinhaltet die Sicherungsautomaten zu den Stromkreisen der Wohnung und einen FI-Schutz.

Decken- und Wandauslässe je nach Raumgröße in ausreichender Anzahl; die Lage der einzelnen Auslässe wird gemäß den Käuferwünschen gemeinsam mit dem Elektroinstallationsunternehmen festgesetzt sofern bauablauftechnisch möglich.

Die gesamte Elektroinstallation erfolgt unter Putz in Leerrohren mit eingezogenen Drähten.

Das Schalterprogramm in reinweiß matt nach Wahl des Auftraggebers.

Eine Gegensprechanlage verbindet die einzelnen Wohnungen mit der Hauseingangstüre und den Türöffner.

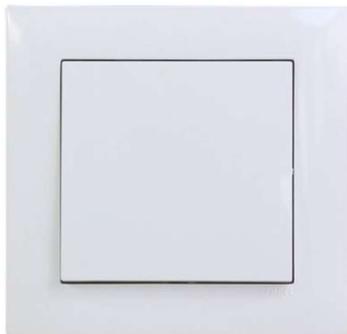
Eine Blitzschutzanlage lt. den ÖVE-Vorschrift und Erfordernis in verzinkter Ausführung.

Ausstattung der einzelnen Räumlichkeiten gem. Elektroplanung.

Waschmaschinen Pro Wohneinheit ist ein Anschluss für eine Waschmaschine in der Wohneinheit vorgesehen, Stromzählung über jeweiligen Wohnungszähler

Alle Aufenthalts- und Schlafräume erhalten einen batteriebetriebenen Rauchmelder an der Decke – gem. OIB-RL.

Auf der Dachfläche werden Photovoltaikmodule lt. Energieausweis errichtet.



Beispiel Schalterprogramm weiß, Kanten eckig:

## **HEIZUNG / WARMWASSERBERREITUNG**

Die Heizung sowie die Brauchwasseraufbereitung erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe welche am Dach montiert ist.

Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Wärmetauscher / Wohnungsstation für die Brauchwasseraufbereitung. Eine wasserführende Fußbodenheizung wird im gesamten Wohnungsbereich ausgeführt.

Alle Aufenthalts- und Schlafräume werden mit einem gesonderten regelbaren Heizthermostat (Einzelraumthermostat) ausgestattet.

In den Badezimmern und WC-Räumen sind hygrostatische Lüfter mit 2 Stufen und innenliegenden tauschbaren Luftfilter, die die Abluft über Schächte direkt ins Freie befördern, putzbündig installiert.

Der Lüfter im Bad läuft ständig rund um die Uhr auf der leisesten Stufe um eine dauernde Luftzirkulation der Wohnung zu gewährleisten.

## **SANITÄRINSTALLATIONEN**

### Küche:

- 1 Anschluss für Spüle
- 1 Anschluss für Geschirrspüler
- Ein Dunstabzug direkt ins Freie oder mit Umluftanlagen zu verwenden

### Bad:

- Einbaubadewanne oder Brause mit Bodenfliesen im Gefälle und mit Gully in allen Wohnungen mit Füll- und/oder Brausebatterie (Einhandmischer) lt. Plan
- Waschtisch mit Armatur (Einhandmischer) 1 Waschmaschinenanschluss und Handtuchtrockner mit heißem Abgang
- WC Hänge-WC mit Unterputzpülkasten
- Handwaschbecken mit Armatur
  
- Die Wohnungsstationen sowie die Fußbodenheizungsverteiler werden lt. HLS-Planung installiert.
- Die Terrassen im EG sowie die Dachterrassen erhalten je einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

## **AUSSENANLAGEN**

Die Hauszugangswege und Zufahrten erhalten einen Asphalt- bzw. Plattenbelag, die Gartenflächen werden humusiert und eingesät sowie an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Die Parkplätze werden in Beton-Kunststeinen in breiter Fuge ausgeführt.

Die Privatgärten werden mit einem beschichteten Maschendrahtzaun umrahmt.

Eine Kinderspielplatzanlage mit einer Schaukel-Rutsch-Kombination, Sandkiste inkl. Sand und Abdeckung, und einer Sitzbank wird montiert.

## **SONSTIGES**

Das Objekt bzw. die einzelnen Wohnungen werden nach Fertigstellung besenrein übergeben.

Insgesamt nicht wertmindernde Abweichungen und Änderungen von der Baubeschreibung bzw. Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen des zügigen und wirtschaftlichen Bauablaufes, aufgrund von Behördenauflagen oder Änderungen im Lieferprogramm der Zulieferfirmen bleiben vorbehalten.

Irrtum, behördliche und technische Auflagen und Änderungen, die sich ohne offensichtliche Minderung des Gebäudewertes aus handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen sowie aus Gründen der Materialbeschaffung ergeben, bleiben dem Bauherrn vorbehalten.

Die in den Wohnungsgrundrissen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Geräte sind nicht Bestandteile der Ausstattung, außer die oben genannten Einbaueinrichtungen. Für Einrichtungsgegenstände und Möblierungen sind unbedingt die Naturmaße vor Ort zu nehmen. Die in den Plänen angeführten Maße und die Rohbaumaße entsprechen der Einreichplanung. Maßtoleranzen bis zu 3% bzw. lt. Önorm werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkung auf den vereinbarten Kaufpreis.

**Nicht im Kaufpreis enthalten sind:**

Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierungen), Beleuchtungskörper und Leuchtmittel innerhalb der Wohneinheit, Kucheneinbauten, Anschließen der Küchengerätschaften und Armaturen, sowie Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Nassräumen, Telefon-, Kabelfernsehen und Internetanschlusskosten der Leitungsträger, Sonnenschutz, Markisen und dergleichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erstellte Einreichplanung und Schaubilder im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen sind. Dies gilt insbesondere für die Visualisierungen, die in den Verkaufsunterlagen dargestellten Grundrisse und sonstige bildliche Darstellungen.

Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen stärker ausgeführt oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, etc.) ergänzt werden, falls es statisch oder schall- und brandschutztechnisch erforderlich ist. Dasselbe gilt für Vormauerung und Schachtumauerungen bei Sanitär-, Heizungs- und Elektroschlitz- und Durchbrüche.

Alle Maße und Angaben über die Baustoffe entsprechen den aktuellen Richtwerten zum Zeitpunkt der Baueinreichung. Erforderliche Änderungen und Verbesserungen, insbesondere in technischer Hinsicht bleiben dem Bauträger vorbehalten. Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens Gleichwertigkeit haben.



Beispiel Tiefspül-WC, Laufen Pro



Beispiel Einzelwaschtisch, Laufen Pro



Beispiel Doppelwaschtisch, Laufen Pro



Beispiel Handwaschbecken, Laufen Pro



Beispiel Armatur für Waschbecken, Grohe



Beispiel Armatur für Dusche, Grohe



Beispiel Brauseschlauch mit Regendusche, Grohe



Beispiel bodenebene Dusche mit Duschrinne

### **SONDERWÜNSCHE**

Alle Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Sonderwünsche. Der Auftraggeber ist bemüht Sonderwünsche zuzulassen, falls dadurch nicht in unmittelbarer Weise in Rechte Dritter eingegriffen, der Baufortschritt und –ablauf erschwert oder verzögert wird und die Bauvorschriften (z.B. Schallschutz) beachtet und eingehalten werden.

Plan- und Ausführungsänderungen 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 Euro 95,00 + 20% MwSt., zuzüglich Fahrt- und Nebenkosten verrechnet.

Es werden ausschließlich die am Bau beschäftigten Firmen akzeptiert. Für diese Sonderwünsche übernimmt der Bauträger keine Gewährleistungs- und Haftungsansprüche. Etwaige zusätzlich entstehende Aufwendungen für Fachplaner sind vom Käufer zu bezahlen.

Im Falle der Ausführung von Sonderwünschen errechnet sich die Höhe einer eventuellen Vergütung für nicht in Anspruch genommenen Normal- bzw. Standardausstattung aus den bindenden Angeboten der sonst zur Ausführung gelangenden Professionisten Leistungen.

### **GEWÄHRLEISTUNG**

Risse in Bauteilen, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der verschiedenen Bauteile (wie z.B. Kriechen, Schwinden des Betons sowie Anschluss Gipskarton zu verputzten Flächen) entstehen können, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Silikon- oder Acrylfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind.

Silikon- oder Acrylfugen sind daher von der Käuferseite mindestens einmal jährlich augenscheinlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Haarrisse gemäß Ö-Norm B2210 können nicht als Mängel gewertet werden und geben in diesem Sinne keinen Anspruch auf Behebung im Zuge der Gewährleistungsfrist.

### **Zu beachten nach Wohnungsübergabe**

Die Austrocknungszeit eines Neubaus beträgt in der Regel 2-3 Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten (Heizungs-Lüftungsverhalten, Wandabstand von Möblierungen, Einsatz von Wäschetrocknern, etc.).

Bei Terrassen sind die Regenabläufe und Gullys stets freizuhalten.

Der Käufer erklärt, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten, eingesehen und akzeptiert zu haben.

Dies gilt als Beilage zum Kaufvertrag.

Salzburg, im April 2021

.....  
Unterschriften des Käufers / Interessenten