

Willkommen zu Hause



Gemeinnützige Salzburger  
Wohnbaugesellschaft  
5020 Salzburg  
Ignaz-Harrer-Straße 84  
Telefon: 0662/2010 - 0  
www.gswb.at



Eigentum



## *Bau- und Ausstattungsbeschreibung*

Stand: 13.08.2021

5091 Unken 48; Top XX



## 1 Angaben zum gesamten Bauvorhaben:

Die gswb errichtet in Unken ein Wohnhaus mit insgesamt 18 Wohneinheiten samt Tiefgarage, davon 8 Wohneinheiten im Eigentum. 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 den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz 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:

Beton-Bodenplatte, geschalte Betonwände, horizontale Fugenabdichtung,  
Parkplätze markiert und nummeriert;  
automatisches Gitterrolltor mit Schlüsselschalter und 1 Stück Funkfernbedienung pro  
Parkplatz

### 2.4 Geschoßdecken:

Ortbetondecken oder Stahlbetonelementdecken mit Aufbeton nach statischem  
Erfordernis



### 2.5 Außenmauerwerk:

Mauerwerk in Mantelbetonsteinen, Wände teilweise in Ortbeton oder Betonfertigteilen nach statischer und bauphysikalischer Erfordernis

### 2.6 Fassade:

Material und Stärke lt. Bauphysik und Energieausweis;  
Oberflächen und Färbelung, teilweise Holzfassade lt. behördlicher Genehmigung bzw. der Vorgaben des Planers

### 2.7 Wohnungstrennwände:

Schall- und Wärmeschutz lt. Bauphysik, Massivwände mit Vorsatzschale als Trockenbauwand bzw. mit verputzter Mineralwolldämmung lt. Anforderung Bauphysik

### 2.8 Treppenläufe und Stiegenhaus:

Treppenläufe: geschalte Stahlbetontreppen in Ortbeton oder Betonfertigteil  
Stiegenhaus: Metallgeländer grundiert und beschichtet

### 2.9 Dachkonstruktion:

Stahlbetondecke mit Wärmedämmung lt. Vorgabe Bauphysik bzw.  
Holzdachkonstruktion mit Dacheindeckung lt. Angaben Architekt

### 2.10 Zwischenwände:

Keller: Lattenwände bei Kellerabteilen

Wohnungen: Gipskartonständerwände einfach beplankt je Seite mit 12,5 mm GKB-Platten, Doppelbeplankung im Fliesenbereich

Die Spachtelung der Trockenbau Zwischenwände erfolgt in der Qualität Q2.

### 2.11 Innenputz:

#### 2.11.1 Wohngeschoße (EG-DG):

Außen- und Innenwände: Einlagenputz geglättet (Qualität Q2)

massive Stahlbetonwände: 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, Stiegenhaus und Wasch-/Trockenraum mit weißer Innendispersion gestrichen. Im Badezimmer und WC teilweise Latexanstrich. (Anstrichhöhe: Badezimmer ca. 2,00m, WC ca. 1,40m)

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

### 2.13 Fußbodenaufbau:

in den Wohngeschoßen schwimmender Zementestrich

Kellergeschoß: geschliffene Bodenplatte, Oberfläche beschichtet bzw. Estrich versiegelt

### 2.14 Beläge Standard:

#### 2.14.1 Kellerräume: Bodenplatte versiegelt

Waschküche und Trockenraum: Fliesenbelag Boden Format ca. 30/30 cm, Fliesenbelag Wand Format: 20/40 cm, Farbe Weiß matt

#### 2.14.2 Wohn- und Schlafräume: Klebeparkett Eiche, matt versiegelt

Produkt: Weitzer Parkett, WP 350 Eiche od. glw.

#### 2.14.3 Diele/Flur: Bodenfliesen, matte Fliese Format ca. 30/60 cm, mittelgrau

Produkt: EnergieKer, Serie Valmalenco, Farbe: mittelgrau (Lanterna) oder teilw. Klebeparkett Eiche, matt versiegelt

#### 2.14.4 Kochbereich: Klebeparkett Eiche, matt versiegelt

Produkt: Weitzer Parkett, WP 350 Eiche od. glw.

#### 2.14.5 WC und Bad:

Wandfliesen, Format ca. 30/60 cm, weiß, matt

Bodenfliesen, Format ca. 30/60 cm, mittelgrau

#### 2.14.6 Abstellraum: Klebeparkett Eiche, matt versiegelt

Produkt: Weitzer Parkett, WP 350 Eiche od. glw.

oder teilw. Bodenfliese, Format ca.30/60, mittelgrau

#### 2.14.7 Balkon und Terrasse: Betonplatten Format ca. 40/40 cm od. nach Wahl Architekt.



### 2.15 Verfliesung:

Die Wände im Bad und WC werden mit einem Fliesenbelag im Format ca. 30/60 cm weiß matt versehen. Verfliesen werden der Spritzwasserbereich der Dusche/Badewanne, der Bereich des Waschbeckens sowie die Rückwand des WC-Schüsselbereiches. (Verfliesungshöhe bei Dusche und Badewanne ca. 2,00m / bei WC und Waschbecken ca. 1,20 m)

### 2.16 Innentüren:

beidseits weiß seidenmatt beschichtet  
Türe zu Wohn-/Essraum mit Glasfüllung ausgestattet  
Türstock: Stahlzarge mit umlaufendem Dichtungsprofil

### 2.17 Eingangstüre:

weiß, Einbruchwiderstandsklasse WK2, Brandschutzklasse EI 2-30c, Zylinderschloss, Spion und Namensleiste  
Türstock: Stahlzarge mit umlaufendem Dichtungsprofil

### 2.18 Fenster:

Kunststofffenster innen weiß mit Isolierverglasung. Wärmedämmwert Prüfnormmaß U-Wert = lt. Bauphysik

### 2.19 Heizung:

Die Anlage wird mit Fernwärme aus dem Netz der Biowärme Unken versorgt. Im gegenständlichen Wohnhaus wird eine Heizzentrale errichtet. Die Betriebsführung der Heizzentrale erfolgt durch die Hausverwaltung der gswb. Die verbrauchte Energie (Heizung und Warmwasser) wird mittels Wärmemengenzähler erfasst. Die Abrechnung erfolgt auf Basis des Versorgers durch die Hausverwaltung, über die monatliche Betriebskostenvorschreibung bzw. Jahresabrechnung der gswb.

Jede Wohnung ist mit einer eigenen Übergabestation ausgestattet in der die Warmwasserbereitung integriert ist. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Flächenheizung (Flächentemperierung).

### 2.20 Sanitäreinrichtungen:

#### 2.20.1 Bad:

Weiß emaillierte Einbauwanne, die Front ist verfliesen, mit Ab- und Überlaufgarnitur. Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer und Handbrause mit Schubstangengarnitur. Waschtisch mit Einhandmischer. Kaltwasseranschluss und Ablaufinstallation für die Nutzung einer Waschmaschine.

In den 2-Zimmer Wohnungen wird statt der Badewanne eine bodenbündige geflieste Dusche ausgeführt, siehe Verkaufsplan. Produkte siehe Beilage Sanitäre



### Ausstattungen

#### 2.20.2 WC:

Wand-WC (Tiefspüler) mit Kunststoffstoffsitz und Deckel

Zweimengenspülung (Spartaste)

Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Produkte siehe

**AUSSTATTUNGSPAKETE**

#### 2.20.3 Küche:

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

#### 2.20.4 Garten / Dachterrasse:

Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur

### 2.21 Warmwasserbereitung:

Die Warmwasserbereitung erfolgt in der Übergabestation und wird mit einer eingebauten Zähleinrichtung erfasst.

Der Kaltwasserzähler für die Wohnung befindet sich ebenfalls in der Übergabestation.

Sämtliche Zähleinrichtungen (Wasser, Wärme) sind über Funk fernauslesbar.

### 2.22 Abluftanlage:

Zur Ausführung kommt ein feuchtigkeitsgesteuertes Abluftsystem, das Luft aus Bad, WC und Küche absaugt. Die Abluftanlage ist permanent in Betrieb und sorgt für einen hygienischen Luftwechsel in der Wohnung. Die Abluft wird über feuchtegesteuerte Abluftventile aus der Wohnung abgesaugt. Die Frischluftnachströmung in den Wohnräumen erfolgt über feuchtegesteuerte Zuluftelemente. In der Küche ist nur ein Umluft-Dunstabzug möglich.

### 2.23 Elektroinstallation:

Der Elektrohauptverteiler befindet sich im Kellergeschoß 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.

Beleuchtungsanschlüsse, Steckdosen und Schalter lt. aktuellem Planstand.

### Fernseh- und Rundfunkversorgung, Internet:

Für die Anlage ist der Einbau einer digitalen SAT-Anlage in ZF-Technik vorgesehen. Für den Betrieb ist ein DVB-S Receiver erforderlich. Über die SAT-Anlage können alle über den ASTRA Satelliten erreichbaren Programme empfangen werden. Im Elektrotechnikraum im Kellergeschoß ist die zentrale Fernsehverteilung geplant, wobei jeweils zwei



Kabel (SAT-tauglich) bis zur Wohnung vorgesehen sind.

In jedem Wohnzimmer wird für den Empfang aller über ASTRA-Satelliten erreichbaren Programme eine Antennensteckdose installiert.

Über das zweite Fernsehkabel ist der Anschluss an das Kabel-TV-Netz und Internet der Salzburg AG möglich. Diesbezüglich ist zwischen Wohnungseigentümer und Versorgerin ein Vertrag abzuschließen.

Im Schlaf- und Kinderzimmer wird jeweils eine Leerdose mit dazugehöriger Verrohrung zum Medienverteiler, für die Möglichkeit einer späteren Nachrüstung, ausgeführt.

Zusätzlich ist der Anschluss an das Kabel-TV Netz der Salzburg AG möglich. Die KTV erfolgt über ein Glasfasernetz der Salzburg AG bis in die Wohnung („Prewiring, FFBH“). Ein Liefervertrag (Internet, KTV) ist von jedem Eigentümer mit der Versorgerin direkt abzuschließen.

### **2.24 Telefon:**

Das Telefonanschlusskabel ist bis zum Medienverteiler verlegt.

Im Vorraum und im Wohnraum befinden sich Leerdosen für den Telefonanschluss.

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

### **2.25 Heimrauchmelder:**

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

### **2.26 Türsprech-/Klingelanlage und Briefkasten:**

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

### **2.27 Beschattung:**

Außenseitige Beschattungen sind bauseits nicht vorhanden. Eine Stromversorgung zu den Beschattungskästen ist vorbereitet. Die Steuerung ist mit Funk auszuführen.

### **2.28 Balkongeländer:**

verzinkte und Schlosserkonstruktion lt. Architekturplan

### **2.29 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, etc.) gesperrt werden können.

### 2.30 Waschküche:

Im Keller wird eine Waschküche mit vollautomatischer Waschmaschine, einem Trockner und einem Ausgussbecken eingerichtet. Ein Trockenraum steht ebenfalls zur Verfügung.

### 2.31 Keller:

Jeder Wohnung wird ein Kellerabteil lt. Grundrissplan zugewiesen. Auch sind hier die allgemeinen Räumlichkeiten wie z. B. Waschküche, Trockenraum, Fahrradabstellraum, etc. situiert.

### 2.32 Außenanlagen:

Fahr- und Gehwege werden in geeigneter Form befestigt. Ein gemeinsamer zentraler Kinderspielplatz für das Wohnhaus 32b und 48 ist vorhanden. Die Grünflächen der Erdgeschoßwohnungen (Privatgärten) sind mit vorhandenem Oberbodenmaterial hergestellt und begrünt.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Ausnahme: auf überbauter Tiefgarage) ist dem Wohnungseigentümer, auf seine Kosten, überlassen. Ein Gartenzaun zur Unterteilung der Privatgärten ist vorhanden, Höhe 1,00 m.

Diese Einfriedung wird als punktgeschweißter Maschendrahtzaun,  $h = 1,0$  m, Lage lt. Planstand, hergestellt.

### 2.33 PKW-Abstellplätze:

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Tiefgaragenabstellplatz. Zusätzlich werden Abstellplätze im Freien für Besucher hergestellt.

### 2.34 Mülltonnen:

Es wird ein zentraler Müllplatz lt. Planunterlagen hergestellt.

### 2.35 Abwasserbeseitigung:

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, Verrechnung der Kanalgebühr über die monatliche Betriebskostenvorschreibung bzw. Jahresabrechnung der gswb

### 2.36 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Unken. Die Abrechnung erfolgt auf Basis der Vorschreibung der Versorgerin über die monatliche Betriebskostenvorschreibung bzw. Jahresabrechnung der gswb.





### 2.37 Aufzugsanlage:

Das Gebäude verfügt 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.

### 5 Ausstattungsvarianten – bitte Zutreffendes ankreuzen:

(Die angegebenen Aufpreise verstehen sich inkl. USt.)

#### 5.1. Elektrozusatzpakete (lt. Verkaufsplan):

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| a) Elektrozusatzpaket 1, im Plan blau dargestellt                                    | € 543,42/WHG <input type="checkbox"/> |
| b) Elektrozusatzpaket 2, im Plan orange dargestellt                                  | € 555,48/WHG <input type="checkbox"/> |
| c) Elektrozusatzpaket 3, im Plan pink dargestellt<br>(in Grundausstattung enthalten) | € 0,00/WHG <input type="checkbox"/>   |

5.2. Fensterolive versperrbar: € 71,16/Stk.

5.3. Zusatzschloss bei Eingangstüre: € 378,48/Stk



### 6 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 wie möglich, von den auf der Baustelle beschäftigten Firmen durchführen zu lassen. Auftraggeber ist der künftige Wohnungseigentümer.

Gemeinnützige Salzburger  
Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Salzburg, am .....

.....

KaufinteressentIn