

Willkommen zu Hause



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



Eigentum



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand: 07.10.2019

St. Johann, Bauvorhaben "Hubstraße 6, 6a und 6g"



1 Angaben zum gesamten Bauvorhaben:

Die gswb errichtet in St. Johann im Pongau in der Hubstraße eine Wohnanlage bestehend aus 3 Wohnhäusern mit insgesamt 31 Wohneinheiten samt Tiefgarage mit 62 Stellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind Eigentumswohnungen. Bei den Wohnhäusern Hubstraße 6 und 6a, insgesamt 20 Wohnungen liegt das Vergaberecht bei der Gemeinde St. Johann. Bei dem Wohnhaus Hubstraße 6g liegt das Vergaberecht bei der gswb.

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 statischem Erfordernis

2.6 Fassaden und Vollwärmeschutz:

Material und Stärke lt. Bauphysik und Energieausweis;
Oberflächen und Färbung 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 Flachdachaufbau lt. Vorgabe Bauphysik bzw.
Holzdachkonstruktion mit Dacheindeckung lt. Angaben Architekt

2.10 Zwischenwände:

Keller: Ziegelmauerwerk verputzt, Lattenwände bei Kellerabteilen
Wohnungen: Gipskartonständerwände einfach beplankt je Seite mit 12,5 mm GKB-Platten, reduzierter Ständerabstand bzw. Doppelbeplankung im Fliesenbereich

2.11 Innenputz:

2.11.1 Wohngeschoße (EG-DG):

Außen- und Innenwände aus Ziegel bzw. Mantelbetonsteinen: Einlagenputz geglättet
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 und Kellern mit weißer

Innendispersion gestrichen

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

2.13 Fußbodenauflaufbau:

in den Wohngeschoßen schwimmender Zementestrich

Kellergeschoß: geschliffene Bodenplatte, Oberfläche beschichtet bzw. Estrich versiegelt

2.14 Fußböden Standard:

2.14.1 Kellerräume: Bodenplatte versiegelt oder Estrich versiegelt

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

Produkt: Stargres Granito dunkelgrau

Wandfliesen: 20/20 Cocco Casalgrande Padana

2.14.2 Wohn- und Schlafräume: Klebeparkett Eiche, matt versiegelt

Produkt: Monopark 25

2.14.3 Flur: Bodenfliesen Format ca. 31/62 cm grau meliert

Produkt: Basic D Light Grey

2.14.4 Kochbereich: Klebeparkett Eiche, matt versiegelt

Produkt: Monopark 25

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

Produkt: Kera Tec

2.14.6 WC und Bad: Bodenfliesen Format ca. 31/62 cm grau matt

Produkt: Basic D Light Grey

2.14.7 Abstellraum: teilw. Bodenfliesen Format ca. 31/62 cm grau meliert, sonst

Klebeparkett Eiche, matt versiegelt (lt. Verkaufsplan)

Produkt: Basic D Light Grey oder Monopark 25

2.14.8 Balkon und Terrasse: Betonplatten Format ca. 40/40 cm



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 m)

2.16 Innentüren:

beidseits weiß seidenmatt beschichtet
Tür zu Wohn-/Essraum mit Glasfüllung ausgestattet
Türstock: Stahlzarge mit dreiseitigem 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 gesamte Wohnanlage wird mit einer Pelletsheizung versorgt. Diese befindet sich im Heizraum der Wohnanlage von Sonn Seiten GmbH. Die Versorgung erfolgt über eine Leitung die mit dem Heizraum Sonn Seiten GmbH verbunden ist. Jede Wohnung verfügt über eine Übergabestation, in der die Warmwasserbereitung integriert ist. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung.

2.20 Sanitäreinrichtungen:

2.20.1 Bad:

weiß emaillierte Einbauwanne, die Front ist verfliest, mit Ab- und Überlaufgarnitur, bzw. gefliester Duschbereich, Produkte siehe Einrichtungsgegenstände Sanitär
Wannenfüll- bzw. Brauseeinhandmischer und Handbrause mit Schubstangengarnitur
Waschtisch mit Einhandmischer.
Kaltwasseranschluss und Ablaufinstallation für die Nutzung einer Waschmaschine

2.20.2 WC:

Wand-WC (Tiefspüler) mit Kunststoffsitz und Deckel
Zweimengenspülung (Spartaste)
Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Produkte siehe Produkte siehe
Einrichtungsgegenstände Sanitär



2.20.3 Küche:

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

2.20.4 Garten / Dachterrasse:

Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur ausschließlich in den Dachgeschoßwohnungen.

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 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 Abluftventile aus der Wohnung abgesaugt. Die Frischluftnachströmung in den Wohnräumen erfolgt über feuchtegesteuerte Zuluftelemente. In der Küche ist ausschließlich 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 Elektrosubverteiler sowie ein Medienverteiler (Telefon, TV) ausgeführt.

Im Elektrosubverteiler sind alle Sicherungen der Wohnung eingebaut. Beleuchtungsauslässe, Steckdosen und Schalter lt. aktuellem Planstand.

2.24 Fernseh- und Rundfunkversorgung, Internet:

Im Elektrotechnikraum ist die zentrale Fernsehverteilung untergebracht. Standardmäßig erfolgt die TV-Versorgung über die digitale SAT-Anlage. Diese ist auf den ASTA-Satelliten ausgerichtet.

Zwei Fernsehkabel (SAT-tauglich) werden bis zum Medienverteiler der 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.

Für den Empfang der Programme ist ein DVB-S Receiver erforderlich (Receiver nicht enthalten).

Im Technikraum gibt es einen Verteiler der Salzburg AG für Kabel-TV, Internet und Telefon. Die beiden Fernsehkabel, die bei der Wohnungsübergabe am SAT-Verteiler



angeschlossen sind, können auch auf diese Verteilung der Salzburg AG umgehängt werden.

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.

2.25 Telefon:

Das Telefonanschlusskabel der A1 Telekom 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.

2.26 Heimrauchmelder:

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

2.27 Türsprech-/Klingelanlage und Briefkasten:

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

2.28 Jalousien:

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

2.29 Balkongeländer:

verzinkte Schlosserkonstruktion lt. Architekturplan

2.30 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.

2.31 Waschküche:

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



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

2.32 Keller:

Hier sind die allgemeinen Räumlichkeiten wie z. B. Fahrradabstellraum, etc. situiert.

2.33 Außenanlagen:

Fahr- und Gehwege werden in geeigneter Form befestigt. Ein gemeinsamer zentraler Kinderspielplatz für alle Wohnhäuser ist vorhanden.

2.34 PKW-Abstellplätze:

Jede Wohneinheit verfügt über 2 eigene Tiefgaragenabstellplätze. Zusätzlich werden 2 Abstellplätze im Freien für Besucher hergestellt.

2.35 Mülltonnen:

Es wird ein zentraler Müllplatz lt. Planunterlagen hergestellt.

2.36 Abwasserbeseitigung:

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

2.37 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde St. Johann.

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

2.38 Aufzugsanlage:

Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug mit Stationen in jedem Geschoss.

Die Aufzugskabine ist rollstuhlgeeignet.

2.39 Lagerräume:

In allen drei Ebenen sind Lagerräume an Stelle von Kellerabteile vorgesehen.



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 grün dargestellt | € 1.080,00 | <input type="checkbox"/> |
| b) Elektrozusatzpaket 2, im Plan blau dargestellt | € 1.104,00 | <input type="checkbox"/> |



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