

Willkommen zu Hause



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



Eigentum



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand: 24.06.2024

**Reihenhausanlage: Doppelhaus u. Einfamilienhaus
Aignerstraße 95,95a,95b; 5026 Salzburg-Aigen**



1 Angaben zum gesamten Bauvorhaben:

Die gswb errichtet in Salzburg in der Aignerstraße 95, 95a, 95b eine kleine Reihenanlage. 3 Wohneinheiten bestehend aus 1 Doppelhaus und einem Einfamilienhaus mit 4 Carports und einem Besucherparkplatz im Freien.

1.1 Finanzierung:

förderbar nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015

1.2 Baufertigstellung:

November 2024.

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. Ein für den Standort ausgearbeitetes Schallschutzgutachten ist in der Errichtung berücksichtigt.

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 Untergeschoß:

Beton-Bodenplatte, geschalte Betonwände, horizontale Fugenabdichtung, Außendämmung gemäß Raumwidmung. Estrichboden versiegelt.

2.4 Geschoßdecken:

Ortbetondecken oder Stahlbetonelementdecken nach statischem Erfordernis



2.5 Außenmauerwerk:

Mauerwerk in Mantelbetonsteinen, teilweise in Ortbeton nach statischem Erfordernis und Schallschutzanforderungen.

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 lt. Anforderung Bauphysik

2.8 Treppenläufe und Stiegenhaus:

Treppenläufe: geschalte Stahlbetontreppen in Ortbeton oder Betonfertigteil
Handläufe: Metall grundiert und beschichtet

2.9 Dachkonstruktion:

Betondach lt. Vorgabe Bauphysik. Dachdeckung beschieferte Dachbahnen.

2.10 Zwischenwände:

Keller: Betonsteinmauerwerk Haustrennwände betoniert. EG, OG nichttragende Wänden in Trockenbauweise, statisch tragende Wände in Massivbauweise, Haustrennwände Mantelbetonwände.

2.11 Innenputz:

2.11.1 Wohngeschoße (EG-OG):

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

massive Stahlbetonwände: gespachtelte Oberfläche

Gipskartonwände: gespachtelte Oberfläche, Anschlussfugen an Massivbau laut
Verarbeitungsrichtlinien Trockenbau.

massive Stahlbetondecke: gespachtelte Untersicht



2.11.2 Keller:

massive Stahlbetonwände: wärmegeämmte Bauteile – gespachtelt, gemalt.
gemauerte Wände: Einlagenputz geglättet, weiß gemalt
massive Stahlbetondecke: schalrein und entgratet bzw. mit Wärmedämmung
und Gipskartonuntersicht, gespachtelt und gemalt . lt. Bauphysik

2.12 Malerarbeiten:

alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnräumen bis in das Kellergeschoß mit
weißer Innendispersionsfarbe beschichtet.
Sichtbetonflächen im Keller nicht gestrichen.

2.13 Fußbodenaufbau:

in den Wohngeschoßen schwimmender Zementestrich
Kellergeschoß: lt. Bauphysik Estrich

2.14 Fußböden Standard:

2.14.1 Kellerräume: Technikraum Estrich versiegelt
Abstellraum im Keller: Estrich versiegelt

2.14.2 Wohn- und Schlafräume: Bauwerk Monopark 45 Eiche (Parkett): werksmäßig matt
versiegelt.

2.14.3 Flur: Bodenfliesen Format ca. 30,8/61,5cm: EnergieKer Valmalenco/Antognasco
hellgrau

2.14.4 Kochbereich: Bauwerk Monopark 45 Eiche (Parkett): werksmäßig matt versiegelt.

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

2.14.6 WC und Bad: Bodenfliesen Format ca. 30,8/61,5cm: EnergieKer Valmalenco/
Antognasco

2.14.7 Abstellraum UG: Estrich geglättet

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
Türe zu Wohn-/Essraum mit Glasfüllung ausgestattet
Türstock: Stahlzarge mit dreiseitigem Dichtungsprofil

2.17 Eingangstüre:

Einbruchwiderstandsklasse WK2, Zylinderschloss,
Gestaltung entsprechend zu Fassade lt. Architekt

2.18 Fenster, Fenstertüren:

Kunststofffenster, alubeclipst. Außen mittleres grau (graualuminium) Farbe lt. Architekturkonzept, innen weiß mit Isolierverglasung. Wärmedämmwert Prüfnormmaß U-Wert = lt. Bauphysik

2.19 Heizung:

Die Hauseinheiten werden jeweils mit einer Luft-Wärmepumpe versorgt. Diese befindet sich vor dem Haus der jeweiligen Einheiten. Die Inneneinheit der Wärmepumpe ist im Haustechnikraum situiert. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung.

2.20 Sanitäreinrichtungen:

2.20.1 Bad:

weiße Kunststoff Einbauwanne, die Front ist verflies, 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 im EG. Spiegel sind nicht Teil der Ausstattung. Für die Bäder im EG DH1 und DH2 wird die Ausführung eines Schiebespiegels empfohlen, die zugleich einen Sichtschutz bilden.

2.20.2 WC:

Wand-WC (Tiefspüler) mit Kunststoffsitze und Deckel
Zweimengenspülung (Spartaste)
Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Produkte siehe Produkte siehe Musterkatalog Sanitärausstattung Standard Eigentum.
Ein Elektro-Leerschlauch für die Nachrüstung eines Dusch-WCs ist vorgesehen.



2.20.3 Küche:

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

2.20.4 Garten :

Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur/Gartenanschluss im EG.

2.21 Warmwasserbereitung:

Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Luft-Wärmepumpe in den Pufferspeicher.

2.22 Abluftanlage:

In den Bädern befindet sich ein Abluftventilator, welcher auf Stufe 1 permanent läuft. Die Stufe 2 kann entweder mit einem Schalter zugeschaltet werden oder die Zuschaltung erfolgt per Feuchtefühler im Lüfter. Die Frischluftnachströmung in den Wohn- und Schlafräumen erfolgt über feuchtegesteuerte Zuluftelemente. Diese Zuluftelemente sind frei von Einbauten zu halten, ein Abstand von ca. 50cm ist für eine einwandfreie Funktion erforderlich. In der Küche ist nur ein Umluft-Dunstabzug möglich.

2.23 Kühlung:

Zur Kühlung der Wohngeschosse ist eine Betonkernaktivierung in den Geschoßdecken über dem Erdgeschoß und dem 1.Obergeschoß eingebaut. Die Kälteenergie wird mit der kombinierten Wärmepumpe erzeugt.

2.24 Elektroinstallation:

Der Elektrohauptverteiler mit dem Zähler, den Sicherungen, Fehlerstromschutzschalter und den Sicherungsautomaten befindet sich im Technikraum im Kellergeschoß vom jeweiligen Haus. Beleuchtungsauslässe Steckdosen und Leerdosen laut aktuellem Planstand. Es werden keine Leuchten geliefert. Für die Grundbeleuchtung wird pro Raum eine Fassung mit Leuchtmittel montiert. Am Dach wird eine PV-Anlage laut Energieausweis errichtet.

2.25 Medienversorgung (Fernseh- und Rundfunkversorgung, Internet, Telefon):

Die Versorgung mittels Kabel TV ist derzeit von der Salzburg AG nicht möglich.-Daher ist eine SAT- Anlage pro Haus installiert. Für einen SAT-Empfang der Programme ist ein DVB-S Receiver erforderlich (Receiver nicht enthalten) Anschlussdosen sind im EG im WZ und Büro - im OG in jedem Schlafzimmer installiert.

Internet: Es gibt derzeit kein kabelgebundenes Internet.

Für ein mobiles Internet (Fernsehen, Internet, Telefon) kann ein mobiler Router (Internet Cube) aufgestellt werden mit dem auch ein internes Ethernet aufgebaut werden kann.



Dieser ist vom Eigentümer zu besorgen und ein Vertrag mit dem jeweiligen Anbieter abzuschließen.

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

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 Türsprechanlage und ein Briefkasten. Am Gang im EG und OG befindet sich eine Innensprechstelle.

2.28 Beschattung:

Außenseitiger Sonnenschutz (Behang) ist bauseits nicht vorhanden. Eine Stromversorgung zu den Beschattungskästen (**Raffstore**/Vertikalmarkise) ist vorbereitet. Die Steuerung ist mit Funk auszuführen.

2.29 Balkongeländer:

Verzinkte Schlosserkonstruktion lt. Architekturplan

2.30 Sperranlage:

In gegenständlicher Anlage wird pro Einheit eine Zentralsperranlage eingebaut, sodass mit dem Schlüssel neben der Haustür, auch das Tor in den eigenen Garten und der Postkasten gesperrt werden können.

2.31 Keller:

Hier sind die allgemeinen Räumlichkeiten wie Technikraum und Abstellraum pro Einheit situiert.

2.32 Außenanlagen:

Fahrwege und Vorplätze / Carports werden in geeigneter Form befestigt. Ein Gästeparkplatz ist mit Rasengittersteinen belegt. Zaunanlage lt. Lageplan. Neben den Rasenflächen werden 9 Stk. Bäume lt. Lageplan (Vorschreibung Naturschutz) gepflanzt, die unter den Schutz der Salzburger Baumschutzverordnung 1992 fallen. Eine Außenbeleuchtung im Zufahrts- und Allgemeinbereich ist derzeit nicht vorgesehen. Für eine eventuell gewünschte Nachrüstung durch die Eigentümergemeinschaft ist eine Leerverrohrung vorhanden. Die Eigentumspartellen werden mittels Gitterzaun (Metall ohne Sichtschutzblende) untereinander im Bereich der Gärten und zu den Carports



abgetrennt. Keine abschließende Toranlage bei der Zufahrt auf die Liegenschaft. Eine Gemeinschaftssickeranlage für die Oberflächenwässer ist auf die örtlichen Bedürfnisse ausgeführt.

2.33 PKW-Abstellplätze:

Die Doppelhaushälften verfügen jeweils über einen Abstellplatz/Carport. Das separate Einfamilienhaus hat 2 Abstellplätze. Zusätzlich wird ein Abstellplatz im Freien lt. Planunterlagen für Besucher hergestellt. Eine Vorsehung für eine E-Ladestation bis maximal 11 kW ist vorhanden. Sollte diese vom Käufer errichtet werden, ist vom Energieversorger die Genehmigung einzuholen.

2.34 Mülltonnen:

jeweilige Standort ist in den Carportbereichen vorgesehen.

2.35 Abwasserbeseitigung:

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, Verrechnung der Kanalgebühr über Stadtgemeinde Salzburg.

2.36 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Salzburg AG.

2.37 Lagerräume:

Im Kellergeschoß ist für jede Einheit ein großzügiger Abstellraum vorgesehen. In diesem ist die Möglichkeit einer Nachrüstung für einen Luftentfeuchter 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.).Änderungen vorbehalten:

5.1. Parkett :

Bauwerk: Eiche Monopark 45 (Standard), Schweizerleisten € 0,00 /m²

Bauwerk: Eiche Monopark 15, Schweizerleisten € 5,80 /m²

Bauwerk: Esche Monopark 15, Schweizerleisten € 5,80 /m²

Weiss Parkett: Landhausdielen Eiche select (ruhig)

3-Schicht farblos geölt, Schweizerleisten € 70,39 /m²

Weiss Parkett: Landhausdielen Eiche 5% weiß geölt

3-Schicht 5% weiß geölt, Schweizerleisten € 40,02 /m²

Weiss Parkett: Landhausdielen Eiche Pearl, rustikal

3-Schicht Pearl geölt, Schweizerleisten € 37,76 /m²



5.1. Fliesen:

Bodenfliese: Fa. EnergieKer: ca. 30/60 cm, Serie Valmalenco, Farbe Antognasco (hellgrau) Standard	€ 00,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Farbe Lantera	€ 00,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Farbe Cormor	€ 40,18/m ²	<input type="checkbox"/>
Farbe Forasco	€ 40,18/m ²	<input type="checkbox"/>
Wandfliese: Fa. Idea: ca. 30/60cm Bianco weiß matt (Standard)	€ 00,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Wandfliese: Fa. Idea: ca. 30/60cm Bianco weiß LUX (glänzend)	€ 00,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Wandfliese: Fa. Idea: ca. 30/60cm Bianco SILK strukturiert	€ 35,35/m ²	<input type="checkbox"/>

Aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation und den damit verbundenen Lieferschwierigkeiten weisen wir darauf hin, dass die angeführten Produkte evt. nicht oder verspätet geliefert werden können. In diesem Fall wird seitens gswb ein gleichwertiges Produkt vorgeschlagen und bemustert. Aus diesem Titel entsteht kein Anspruch auf Minderkosten.

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