

Willkommen zu Hause



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



## Eigentum Haus 4



# *Bau- und Ausstattungsbeschreibung*

Stand: 03.04.2024

## Bauvorhaben Triebenbachstraße 20, Top 1



### **1 Angaben zum gesamten Bauvorhaben:**

Die gswb errichtet in Lieferung in der Triebenbachstraße eine Wohnanlage bestehend aus vier Objekten, davon drei Objekte reines Eigentum.

In Summe 41 Wohnungen, davon 30 Eigentumswohnungen und 11 Mietwohnungen.

Die Tiefgarage hat in Summe 48 Stellplätze, davon sind 11 für die Mietwohnungen vorgesehen. Detaillierte Angaben zu der Stellplatzanzahl pro Wohnung finden Sie in den Vergabeunterlagen.

#### **1.1 Finanzierung:**

Förderbar nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015.

#### **1.2 Baufertigstellung:**

Der Termin für die Fertigstellung wird gesondert bekanntgegeben.

#### **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 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. Energieausweis.

#### **2.3 Tiefgarage:**

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

#### **2.4 Geschoßdecken:**

Ortbetondecken nach statischem Erfordernis.



### 2.5 Außenmauerwerk:

Mauerwerk in Ortbeton oder Mantelbetonstein.

### 2.6 Fassaden und Vollwärmeschutz:

Material und Stärke lt. Energieausweis.

Oberflächen und Färbung lt. behördlicher Genehmigung bzw. lt. Vorgaben der Architekten.

### 2.7 Treppenläufe und Stiegenhaus:

Treppenläufe: geschalte Stahlbetontreppen in Ortbeton oder Betonfertigteil.

Stiegenhaus: Metallgeländer grundiert und beschichtet.

### 2.8 Dachkonstruktion:

Ortbetondecke lt. Statik mit Flachdachaufbau lt. Energieausweis.

### 2.9 Zwischenwände:

Trockenbauwände:

Generell Einfachbeplankung.

Im Bereich der Verfliesung Doppelbeplankung, bzw. Ausführung mit reduziertem Ständerabstand.

### 2.10 Oberflächen: gespachtelt:

#### 2.10.1 Wohngeschoße (EG-DG):

Außenwände aus Beton bzw. Mantelbetonstein: verputzte Oberfläche

Gipskartonwände: gespachtelte Fugen.

massive Stahlbetondecke: gespachtelte Untersicht

Qualität der Spachtelung: Q2

#### 2.10.2 Keller und Tiefgarage:

Massive Stahlbetonwände: schalrein und entgratet

Massive Stahlbetondecke: schalrein und entgratet bzw. mit Wärmedämmung lt.

Energieausweis. Generell nicht verputzt.

### 2.11 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.



### 2.12 Fußbodenaufbau:

In den Wohngeschossen schwimmender Zementestrich.  
Kellergeschoss und Abstellräume: geschliffene Bodenplatte, versiegelt.

### 2.13 Bodenbeläge:

#### 2.13.1 Allgemeinbereiche Eigentum:

Allgemeinbereiche: Gänge/ Stiegenhaus/ Waschküche  
Bodenfliesen: Feinsteinzeug Format ca. 30/60, Dunkelgrau bzw. nach Wahl Architektur.  
Wird im Zuge der Kaufabwicklung anhand eines Musters präsentiert.

#### 2.13.2 Wohn- und Schlafräume: Klebeparkett, Fabrikat siehe Ausstattungsvarianten

#### 2.13.3 Bad, WC, Gang und Abstellraum:

Fliesen: Format 30/60, Fabrikate siehe Ausstattungsvarianten  
Verfliesung WC: nur Rückseite des WC's verflieset bis zur Vormauerung.  
Verfliesung BAD: Verfliesungshöhe ist die Oberkante der Türzarge.

#### 2.13.4 Balkon und Terrassenplatten:

Fa. Ebenseer oder gleichwertig, Format ca. 60/40, Linie Komfort Gartenplatte.  
Wird im der Zuge Kaufabwicklung anhand eines Musters präsentiert. Fabrikat siehe Ausstattungsvarianten.

### 2.14 Innentüren:

Beidseits weiß seidenmatt beschichtet.  
Türe zu Wohn-/Essraum mit Glasausschnitt ausgestattet (Klarglas).  
Türstock: Stahlzarge mit dreiseitigem Dichtungsprofil.

### 2.15 Wohnungseingangstüre:

Einbruchwiderstandsklasse WK2 (Mehrfachverriegelung), Brandschutzklasse EI 2-30C,  
Zylinderschloss, Spion und Namensleiste.  
Türstock: Stahlzarge mit umlaufendem Dichtungsprofil.

### 2.16 Fenster:

Kunststofffenster weiß mit ALU Deckschale Farbe lt. Arch, 3 Scheibenverglasung,  
Wärmedämmwert lt. Energieausweis.

### 2.17 Sanitäreinrichtungen:

In den Eigentumswohnungen kommt eine hochwertige Serie zur Ausführung.  
Produkte siehe Produktkatalog Sanitär.



### 2.18 Warmwasseraufbereitung / Heizung:

#### 2.18.1 Heizung:

Die Beheizung des Objektes erfolgt über Fernwärme. Der Pufferspeicher für alle Objekte befindet sich im Heizraum, welcher im UG des Hauses 2 (Miete) situiert ist. Von dort aus werden die einzelnen Häuser über ein Leitungssystem im Untergeschoss bzw. Tiefgarage versorgt. Die Versorgung erfolgt aus dem Netz der Salzburg AG.

Die Betriebsführung der Heizzentrale erfolgt durch die Salzburg AG. Mit der Salzburg AG soll ein Rahmenliefervertrag (Wärme-Direktservice) abgeschlossen werden.

Jede Wohnung verfügt über eine Übergabestation in der die Warmwasseraufbereitung integriert ist. Die Beheizung der Räume in den Mietwohnungen erfolgt mittels Flächentemperierung. In den Eigentumswohnungen gelangen Warmwasser-Fußbodenheizungen zur Ausführung. Die Betriebsführung und Abrechnung der Heizzentrale erfolgt durch die Salzburg AG (WDS). Die Erfassung der Energiekosten erfolgt mittels elektronischer Messgeräte, die über Funk fernauslesbar sind.

#### 2.18.2 Warmwasseraufbereitung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in der Übergabestation der Wohnung und der Verbrauch ist mittels Zählleinrichtung über Funk fernauslesbar.

### 2.19 Kontrollierte Abluftanlage Wohnungen:

Zur Ausführung kommt eine kontrollierte Abluftanlage. Die Lüftungsgeräte sind auf den Dächern der Objekte situiert. Die Lüftungsanlage saugt permanent die Abluft aus den Wohnungen. Die Abluftauslässe sind in Bädern, WCs und Küchen situiert. In allen Wohnräumen (Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) gelangen feuchtegesteuerte Zuluftelemente zum Einbau.

Dunstabzug Küche:

Bauseits ist der elektrische Anschluss für einen Umluft-Dunstabzug vorgesehen.

### 2.20 Kontrollierte Abluftanlage Allgemeinbereich:

In den Wasch- Trocken- und Kellerabstellräumen kommt eine statische Be- und Entlüftung zur Ausführung. Zusätzlich sind Kondensat Trockner verbaut, um im Bedarfsfall Feuchtigkeit zu entfernen.

### 2.21 Elektroinstallation:

Die Elektroausstattung ist den Elektroinstallationsplänen der Verkaufsunterlagen zu entnehmen.

Je Haus wird im Untergeschoss ein Elektrotechnikraum errichtet. Die Hauptverteiler befinden sich in den Elektrotechnikräumen, wo sämtliche Wohnungszähler und Hauptsicherungen eingebaut sind. In jeder Wohnung ist ein Elektroschubverteiler sowie ein Medienverteiler (Telefon, TV) ausgeführt.

Im Elektroschubverteiler sind alle Sicherungen der Wohnung eingebaut.



### 2.22 PV Anlage:

Auf jedem Haus wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Der gewonnene Strom wird hausintern (je Objekt) über den Allgemeinzähler eingespeist. Überschussenergie wird in das öffentliche Stromnetz der Salzburg AG eingespeist.

### 2.23 TV Anlage / Internet und Telefonie:

TV: Für die Wohnanlage ist der Einbau einer gemeinsamen digitalen SAT-Anlage vorgesehen. Für den Betrieb ist ein DVB-S Receiver erforderlich. Über die SAT-Anlage können alle über den ASTRA Satelliten erreichbaren Programme empfangen werden. Jeweils zwei SAT-Kabel sind bis zur Wohnung vorgesehen. Ein Kabel wird bis zur Antennensteckdose im Wohnzimmer verlegt, das zweite Kabel endet im Medienverteiler. Ab dem Medienverteiler erfolgt die Verrohrung wohnungsintern sternförmig (ohne Verkabelung).

Zusätzlich ist der Anschluss an das Kabel-TV-Netz (Internet-TV-Telefon) der Salzburg AG möglich. Ein Liefervertrag ist von jedem Mieter mit der Versorgerin direkt abzuschließen.

Telefon und Internet: Die Telefon- und Internetversorgung ist über die Salzburg AG (KTV) und A1 Telekom möglich. Im Medien-verteiler jeder Wohnung wird von der Salzburg AG ein Modem installiert. In den Wohnungen sind entsprechende Leerverrohrungen mit Leerdosen vorgesehen. Die Verbindung zu den jeweiligen Leerdosen ist vom Mieter herzustellen. Ein Liefervertrag ist von den Mieterinnen und Eigentümerinnen mit der Versorgerin direkt abzuschließen.

### 2.24 Heimrauchmelder:

In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen werden batteriebetriebene Heimrauchmelder an der Decke montiert.

### 2.25 Türsprech-/Klingelanlage und Briefkasten:

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

### 2.26 Sonnenschutz-Vorsehung, Jalousiekästen:

Jalousiekästen werden ausgeführt mit einer Leerverrohrung für eine nachträgliche elektrische Versorgung. Ein Taster wird nicht vorgesehen, da die Jalousien im Bedarfsfall mittels Funktaster ausgeführt werden können. Jalousiebehang wird nicht ausgestattet.

#### Behang-Möglichkeiten:

Generell sind die Jalousiekästen für einen klassischen „C“-Lamellenbehang gerichtet. Mehrere Fabrikate möglich.

### 2.27 Balkongeländer:

Glasgeländer, verzinkt beschichtet.



### 2.28 Zentralsperranlage:

Es wird eine Zentralsperranlage eingebaut. Die Schlüssel sperren Haustür, Wohnungstüre, Kellerabteil, Postkasten sowie sämtliche allgemein im jeweiligen Haus zugängliche Räumlichkeiten (TG-Zugänge, Fahrradraum, etc.).

### 2.29 Waschküche:

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

### 2.30 Keller:

Hier sind die allgemeinen Räumlichkeiten Waschküche, Trockenraum, Abstellräume und die Tiefgaragenstellplätze angesiedelt.

### 2.31 Außenanlagen:

Fahr- und Gehwege werden in geeigneter Form befestigt. Ein gemeinsamer zentraler Kinderspielplatz für alle Wohnungen befindet sich zwischen H2 und H3, siehe Vergabeplan.

### 2.32 PKW-Abstellplätze:

Jede Wohneinheit verfügt über mindestens einen eigenen Tiefgaragenabstellplatz. Die genauen Stellplätze pro Wohnung werden in den Verkaufsunterlagen der einzelnen Wohnungen definiert.

Fünf Besucherstellplätze sind für alle Häuser in der Tiefgarage vorgesehen, siehe Vergabeplan.

Es sind 2 behindertengerechte Stellplätze im Bereich der TG-Zufahrt vorgesehen.

### 2.33 Mülltonnen/ Müllplatz:

Eine zentrale Müllsammelstelle für alle vier Häuser ist als Unterflursystem nördlich der Tiefgaragen Einfahrtsrampe vorgesehen.

### 2.34 Abwasserbeseitigung:

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

### 2.35 Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Salzburg. Alle Wohnungen werden mit fernauslesbaren Kaltwasser-Subzählern ausgestattet.



### 2.36 Aufzugsanlage:

Jedes Haus verfügt über einen Personenaufzug mit Station in jedem Geschoss.  
Die Aufzugskabine ist rollstuhlgeeignet.

### 2.37 Kellerabteile:

Sind hausweise im Untergeschoß angesiedelt, siehe Vergabeplan.

## 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 Sonderwunschregelung:

Sollten Änderungen an der vorgesehenen Standardausführung gewünscht werden, so sind diese ausnahmslos schriftlich der gswb bekanntzugeben.

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 .....

Kaufinteressent/In