

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: 09.06.2023

Kaprun, Bauvorhaben "Südtiroler Straße"



1 Angaben zum gesamten Bauvorhaben:

Die gswb errichtet in Kaprun in der Südtiroler Straße eine Wohnanlage, diese besteht aus 30 Mietwohnungen und 6 Eigentumswohnungen samt 36 Tiefgaragen- und 28 oberirdischen Parkplätzen.

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 oder Betonfertigteile in Dichtbauweise mit eingelegten Fugenbändern; Wärmedämmung des Kellers lt. Anforderung Bauphysik

2.3 Tiefgarage:

Beton-Bodenplatte geglättet, 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 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:

Holzpfettendachstuhl nach stat. Erfordernis und Schwarzdeckung

2.10 Zwischenwände:

Keller: Betonwände, Ziegelmauerwerk verputzt, Lattenwände aus Holz oder Metall bei Kellerabteilen

Wohnungen: Gipskartonständerwände beplankt 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

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 entweder Fliesen oder teilweise Latexanstrich.

Wände und Decken in den Tiefgaragen und Kellerräumen 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

2.14.2 Wohn- und Schlafräume: Klebeparkett Eiche

2.14.3 Flur: Fliesen Format ca. 30/60 cm grau

2.14.4 Kochbereich: Klebeparkett Eiche

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

2.14.6 WC und Bad: Bodenfliesen Format ca. 30/60 cm grau

2.14.7 Abstellraum: teilw. Bodenfliesen Format ca. 30/60 cm grau, sonst Klebeparkett Eiche (lt. Verkaufsplan)

2.14.8 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 dreiseitigem Dichtungsprofil

2.17 Eingangstüre:

weiß, Einbruchwiderstandsklasse WK2, Brandschutzklasse nach Erfordernis, Zylinderschloss, Spion und Namensleiste
Türstock: Stahlzarge mit umlaufendem Dichtungsprofil

2.18 Fenster:

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

2.19 Heizung:

Die Anlage wird mit einer zentralen Biomasse (Pellets) Heizung versorgt. Die verbrauchte Energie (Heizung und Warmwasser) wird mittels Wärmemengenzähler erfasst.
Jede Wohnung ist mit einer eigenen Übergabestation ausgestattet, in der die Warmwasserbereitung integriert ist. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenflächentemperierung.

2.20 Sanitäreinrichtungen:

2.20.1 Bad:

Bodengleiche geflieste Dusche mit Bodenablauf oder Badewanne, Brauseeinhandmischer mit Handbrause und Schubstangengarnitur
Waschtisch mit Einhandmischer.
Kaltwasseranschluss und Ablaufinstallation für die Nutzung einer Waschmaschine
Es werden keine Duschtrennwände geliefert und montiert.



2.20.2 WC:

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

2.20.3 Küche:

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

2.20.4 Gartenterrasse:

Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur ausschließlich in den Garten-
wohnungen.

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.
Der Kaltwasserzähler ist 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
Elektroschubverteiler sowie ein Medienverteiler (Telefon, TV) ausgeführt.
Im Elektroschubverteiler 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.

Das Fernsehkabel (SAT-tauglich) wird über den zum Medienverteiler bis zur
Antennensteckdose im Wohnzimmer verlegt. Durch den nachträglichen Einbau einer
Weiche können noch zusätzliche SAT Anschlüsse in der Wohnung hergestellt werden.
Die dafür erforderlichen Verrohrungen vom Medienverteiler zu den in den



Wohnungsplänen eingetragenen Leerdosen (Mediendosen) sind vorgesehen.

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

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, FFTH“). Ein Liefervertrag (Internet, KTV) ist von jedem Eigentümer mit der Versorgerin direkt abzuschließen.

2.25 Telefon:

In den Wohnungen wird bis in den Vorraum der Telefonanschluss verlegt. Im Wohnraum befindet sich zusätzlich eine Leerdose. Die Telefonverkabelung erfolgt in Glasfasertechnik („Prewiring, FFTH“). Ein Liefervertrag ist von jedem Mieter 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 Beschattung:

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

2.29 Balkongeländer:

Stabstahlgeländer verzinkt 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.

2.32 Keller:

Hier sind die allgemeinen Räumlichkeiten situiert.

2.33 Außenanlagen:

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

2.34 PKW-Abstellplätze:

Jede Wohneinheit verfügt über Tiefgaragen- und einen Außenstellplatz. Die Zuteilung ist in den Vergabeplänen dargestellt. Zusätzlich werden Abstellplätze im Freien lt. Planunterlagen 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 Stadtgemeinde Kaprun. 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.

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.) Die Auswahl der Ausstattungsvarianten ist bis längsten 16.Juni 2023 möglich.

5.1. Parkett :

Parkett Eiche Stabparkett (Standard)	€ 0,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Parkett Esche Stabparkett (ohne Aufpreis)	€ 0,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Parkett Landhausdielen Eiche, wild astig	€ 52,56/m ²	<input type="checkbox"/>
Parkett Landhausdielen Eiche, Natur ruhig	€ 52,56/m ²	<input type="checkbox"/>
Parkett Landhausdielen Eiche, kaschmir wild	€ 52,56/m ²	<input type="checkbox"/>

5.1. Fliesen :

Bodenfliese 30/60 hellgrau (Standard)	€ 00,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Bodenfliese 30/60 mittelgrau (ohne Aufpreis)	€ 00,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Bodenfliese 30/60 dunkelgrau	€ 36,80/m ²	<input type="checkbox"/>
Bodenfliese 30/60 beige	€ 36,80/m ²	<input type="checkbox"/>
Bodenfliese 30/60 braun	€ 36,80/m ²	<input type="checkbox"/>
Wandfliese weiß matt 30/60 (Standard)	€ 00,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Wandfliese weiß glänzend 30/60 (ohne Aufpreis)	€ 00,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Wandfliese weiß strukturiert 30/60	€ 30,00/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.

6 Sonderwunschregelung:

Sollten Änderungen an der vorgesehenen Standardausführung gewünscht werden, so sind diese ausnahmslos schriftlich der gswb – Geschäftsbereich Technik – bekannt zu geben.



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

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