

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: 10.05.2023

**Saalfelden, Bauvorhaben Achenweg 45, Top 5.11**



## 1 Angaben zum gesamten Bauvorhaben:

Die gswb errichtet in Saalfelden am Achenweg den zweiten Bauabschnitt einer Wohnanlage, dieser bestehend aus 3 Mehrparteienhäusern mit insgesamt 49 Wohneinheiten samt 62 Tiefgaragen- und 6 oberirdische Besucherstellplätze. Haus 04 und 05 sind Eigentumsobjekte, Haus 06 ist ein Mietobjekt. Im ersten Bauabschnitt in der Anlage sind im Haus 01 Mietwohnungen mit einem integrierten Frauenhaus, bestehend aus 5 Wohnungen. Haus 02 ist ein Mietobjekt und Haus 03 ein Eigentumsobjekt.

### 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 sowie eine Schrankenanlage.



### 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 und extensiver Begrünung lt. Vorgabe Bauphysik

### 2.10 Zwischenwände:

Keller: 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 teilweise Latexanstrich. (Anstrichhöhe: Badezimmer ca. 2,00m, WC ca. 1,40m)

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

Waschküche und Trockenraum: Fliesenbelag Boden Format ca. 30/30 cm ,  
Wandbelag 20/20 cm (hinter den Geräten)

#### 2.14.2 Wohn- und Schlafräume: Klebeparkett Eiche **Landhausdielen**, versiegelt

#### 2.14.3 Flur: Klebeparkett Eiche **Landhausdielen**, versiegelt

#### 2.14.4 Kochbereich: Klebeparkett Eiche **Landhausdielen**, versiegelt

#### 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 **Landhausdielen**, versiegelt (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 Aludeckschale außen und Isolierverglasung.  
Wärmedämmwert Prüfnormmaß U-Wert = lt. Bauphysik

### 2.19 Heizung:

Die Anlage wird mit Fernwärme aus dem Netz der Salzburg AG versorgt. In der Anlage wird eine zentrale Heizzentrale errichtet. Die Betriebsführung der Heizzentrale erfolgt durch die Salzburg AG, mit dieser ist vom Mieter ein Einzelwärmeliefervertrag abzuschließen (Wärme-Direkt-service). Die verbrauchte Energie (Heizung und Warmwasser) wird mittels Wärmemengenzähler erfasst.  
Die Verrechnung erfolgt direkt mit der Salzburg AG. 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 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 Gartenterrasse:

Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur ausschließlich in den Gartenwohnungen.

## 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 zwei 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 Technikraum gibt es einen Verteiler der Salzburg AG für Kabel-TV, Internet und Telefon.

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, 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:**

Stabgeländer verzinkt bzw. gemauerte Brüstung 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. Zwei gemeinsame zentrale Kinderspielplätze sind vorhanden.

### 2.34 PKW-Abstellplätze:

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

### 2.35 Mülltonnen:

Es wird ein zentraler Müllplatz je Haus 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 Saalfelden. 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 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