

ÜBERFUHRSTRASSE

EDITORIAL



Herzlich willkommen in der Überfuhrstraße 7, der neuen Adresse für stilvolles Wohnen in der lebens- und liebenswerten Gemeinde Elsbethen. Hier, an jenem Ort, an dem eine Fähre einst Salzburg mit dem Umland verband, verknüpfen wir die Vorteile von Stadt- und Landleben erneut auf ganz individuelle Art und Weise. Extravaganz und Gemütlichkeit. Erholung und Abwechslung. Natur und Infrastruktur. All das bietet und vereint das exklusive Wohngebäude mit vier hochwertig gestalteten Maisonette-Wohnungen. Ob es ein Zufall ist, dass die neue Anschrift die Glückszahl 7 zur Hausnummer hat? Für Sie könnte dieses neue Zuhause immerhin der Schlüssel zum Glück sein ...

DAS EXPERTEN-TEAM STELLT SICH VOR.

Wenn Kenner und Könner ihre Kompetenzen und ihr erstklassiges Know-how bündeln, entsteht stilsicherer, zukunftsorientierter Wohnraum auf höchstem Niveau. Unser Experten-Team garantiert vollstes Engagement und Expertise von der Entwicklung bis zur Schlüsselübergabe.



Sirius Investments GmbH
Bauträger

Der Name Sirius Investments steht für hochwertig ausgeführte Bauprojekte. Das international erfolgreiche Salzburger Unternehmen stellt das weitreichende Qualitätsmanagement in allen Phasen des Immobilien-Developments sicher und setzt auf ein weitreichendes Spezialisten-Netzwerk.



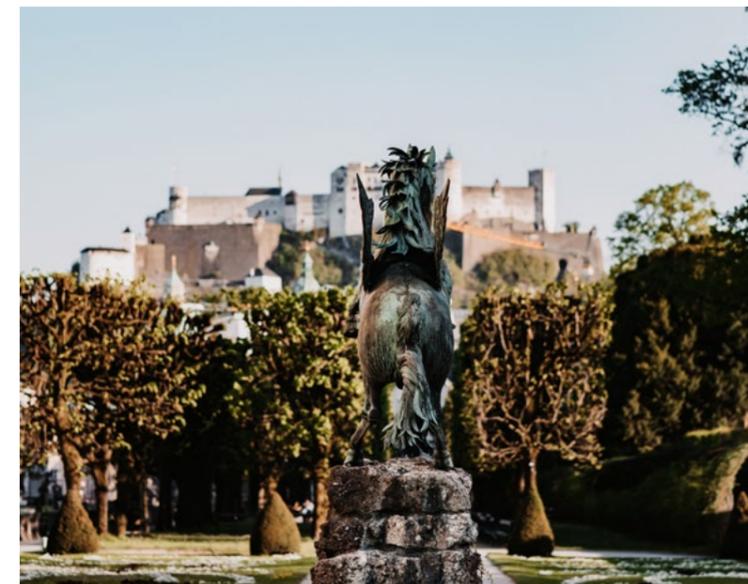
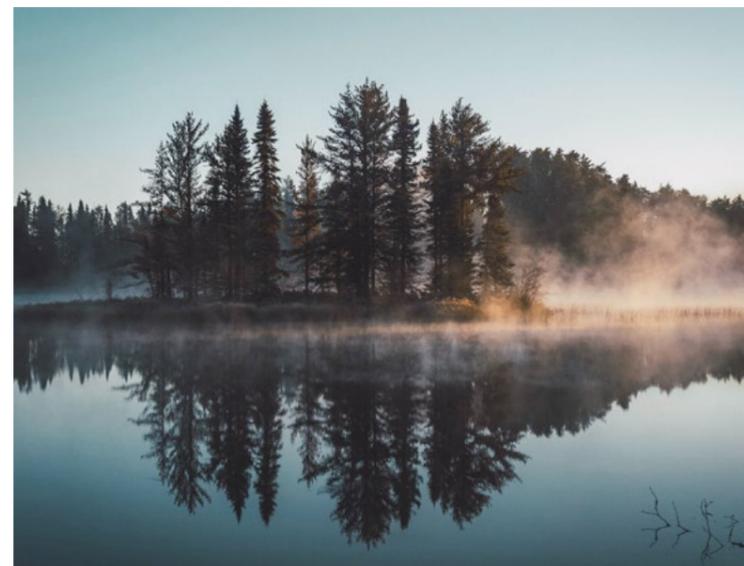
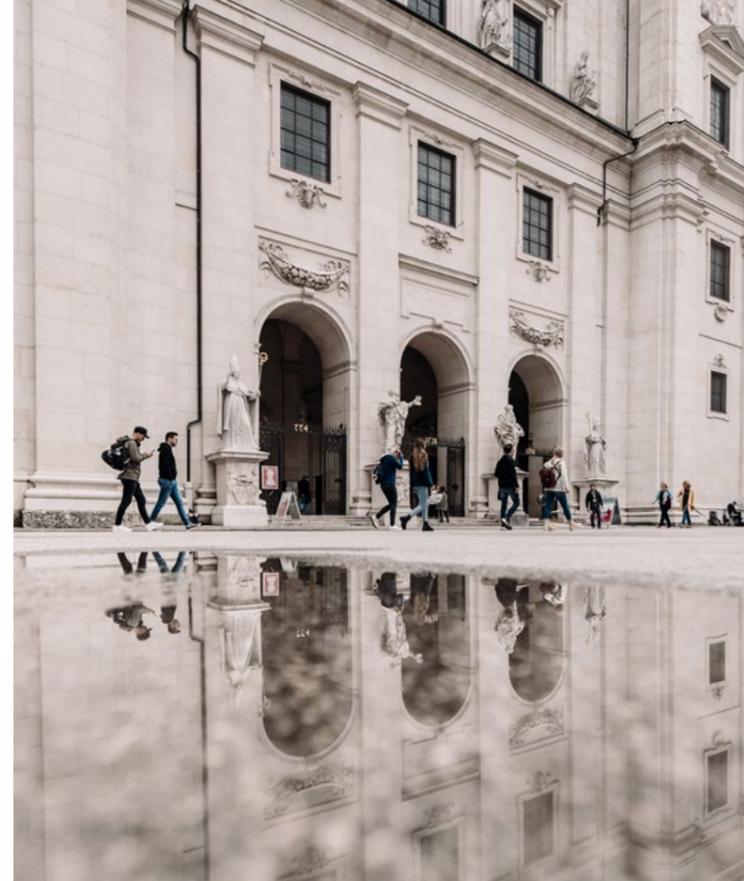
Naderlinger Architektur
Architekt

Zwei Architekten, ein gemeinsames Ziel. Für Thomas Naderlinger und Susanne Moherndl ist ein Projekt mehr als ein Auftrag. Mit ihrer Erfahrung und umfassenden Kompetenz setzen sie alles daran, spezielle Ansprüche, Wünsche und Wertigkeiten nicht nur zu erfüllen, sondern zu übertreffen.

SALZBURG.

EINE WELTSTADT MIT CHARME.

Landschaft und Architektur. Kunst und Kultur. Tradition und Moderne. Die österreichische Weltkulturstadt Salzburg vereint seit vielen Epochen und Generationen die verschiedensten Facetten des Lebens. Den unverwechselbaren Charme der Stadt spürt man, wenn man durch die Altstadt flaniert, am Salzachufer entlang spaziert oder auf einem der Hausberge die Naturkulisse genießt.



ELSBETHEN.

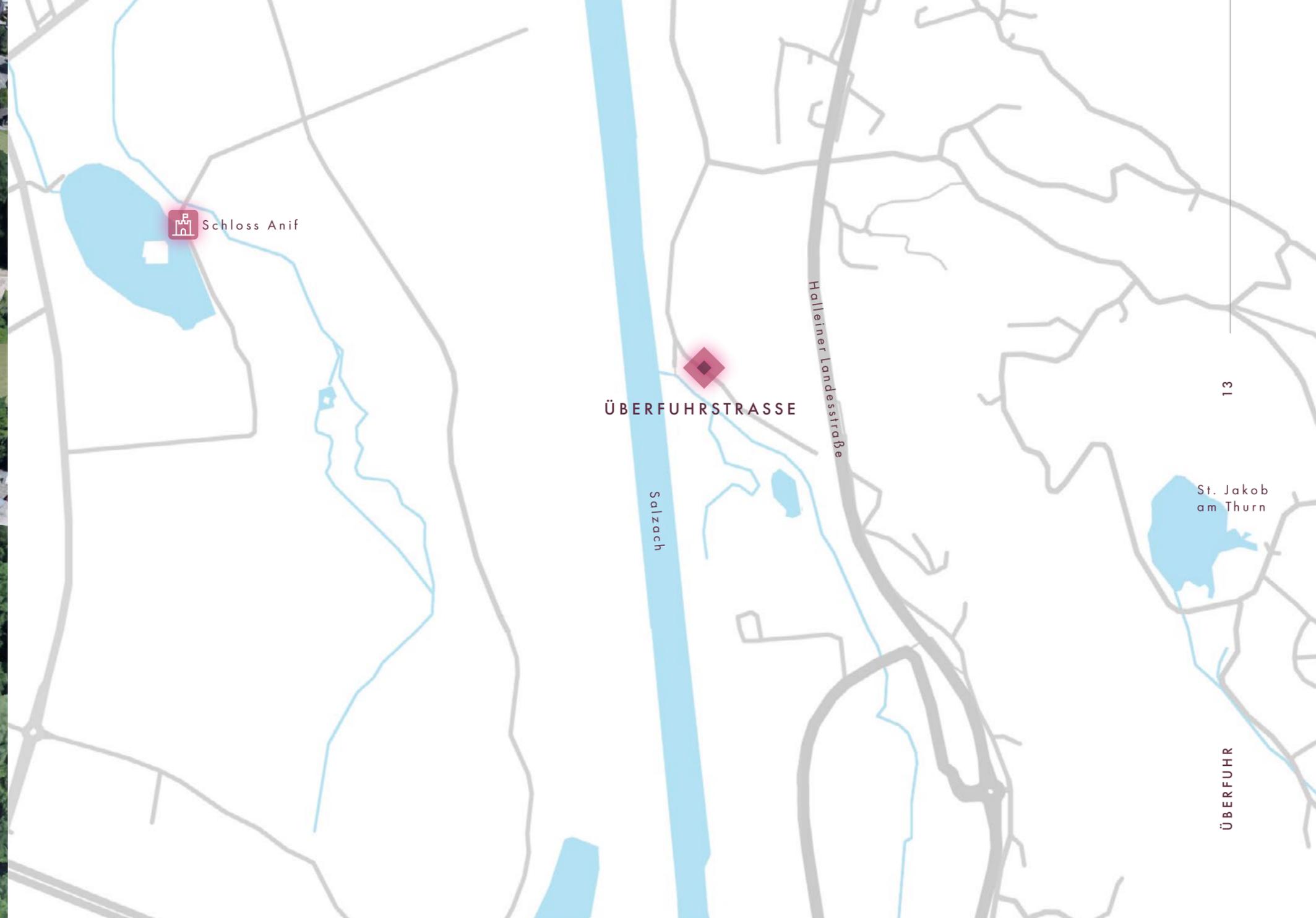
STADT. LAND. LEBENSQUALITÄT.

Am Fuße des Gaisbergs und an der Salzach gelegen, zählt Elsbethen zu den beliebtesten Wohngegenden des Bundeslandes. Kein Wunder, eint die kleine Gemeinde vor den südlichen Salzburger Stadttoren doch jegliche Vorteile von Stadt- und Landleben: Hier lebt man mitten im wunderschönen Naherholungsgebiet und genießt dennoch alle Vorteile des städtischen Treibens. Infrastrukturell ist der Vorort eng mit der Stadt Salzburg verwachsen.

Mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schul- und Freizeitangeboten sowie einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet Elsbethen den optimalen Lebensraum für alle Generationen. Vor allem aber ist es der perfekte Ort, um anzukommen und sich Zuhause zu fühlen.



LOCATION



WILLKOMMEN IM EXKLUSIVEN ZUHAUSE.



Das ansprechende Wohngebäude mit nur vier Parteien fügt sich mit seiner zeitlos eleganten Bauweise und dem modernen, asymmetrischen Satteldach perfekt in das gepflegte Landschaftsbild ein. Dank durchdachter und großzügiger Raumplanung sowie hochwertiger Ausstattung erfüllen die hellen Maisonette-Wohnungen höchste Wohnansprüche und bieten viel Platz zur persönlichen Entfaltung. Die beiden Garten-Wohnungen erstrecken sich über das Erd- und Untergeschoss. Zwei Wohneinheiten mit zugehöriger Dachterrasse sind über das Stiegenhaus zugänglich und befinden sich im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss.

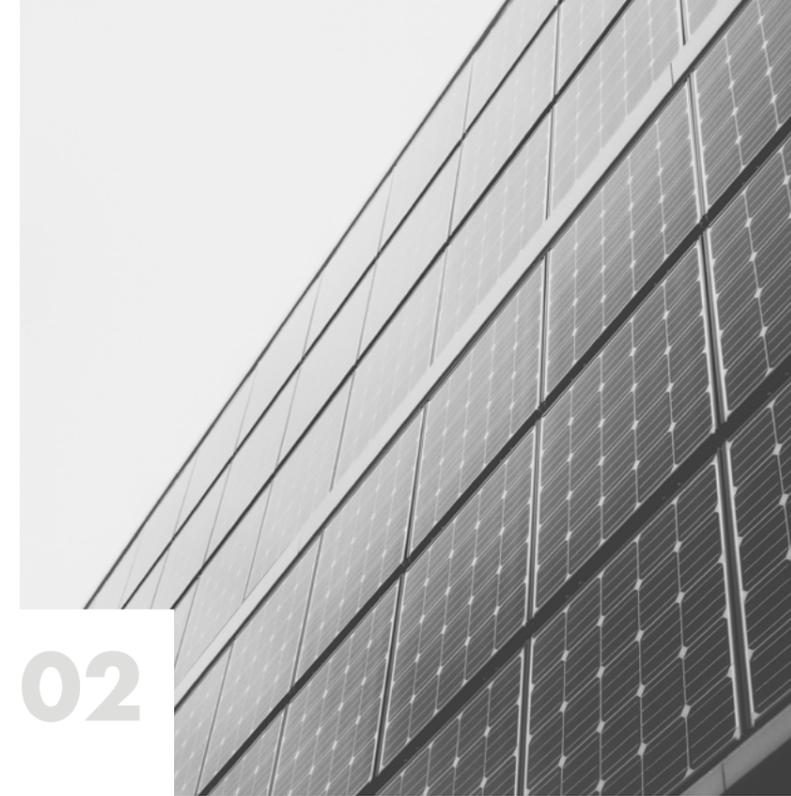




Lebensräume für Lebensträume. Ob man nun die Vorteile eines eigenen Gartens oder den beeindruckenden Ausblick von der großzügig angelegten Dachterrasse genießen möchte – in der Überfuhrstraße 7 werden Wohnträume wahr. Doch auch an praktische und zweckmäßige Details wurde bei der Planung gedacht: Zu jeder der vier Wohneinheiten gehört ein großzügiger Stauraum im Keller sowie ein Carport- und ein Stellplatz.

01

02

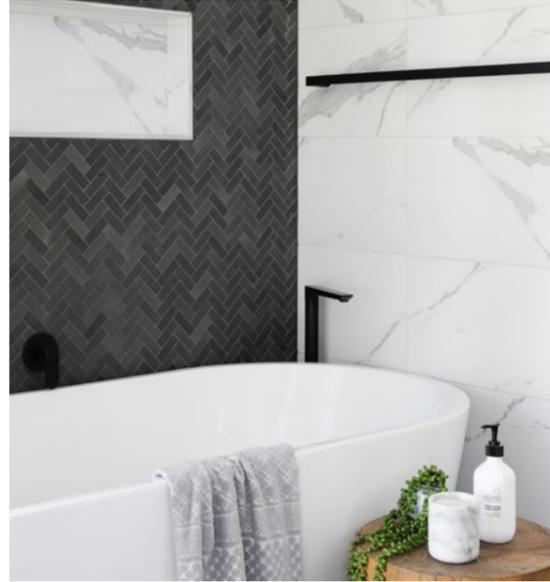


Die Zukunft im Blick. Unser Expertenteam hatte bei der Planung und Umsetzung stets Ihre Bedürfnisse im Blick: Die von heute. Und jene von morgen. Das Gebäude verfügt über eine ökologisch wertvolle Photovoltaik-Anlage, die Beheizung erfolgt mittels Wärmepumpe mit Tiefenbohrung.

03



Auf bestem Boden. Elegante, langlebige Landhausdielen in Eiche sorgen in den Wohnräumen, im Küchenbereich sowie im Schlaf- und Kinderzimmer für Gemütlichkeit. Der Sanitärbereich, Flur und Abstellraum werden hingegen mit hochwertigen und robusten Feinstein-Bodenfliesen belegt. Hier können Sie zwischen fünf verschiedenen Farbmodellen wählen.

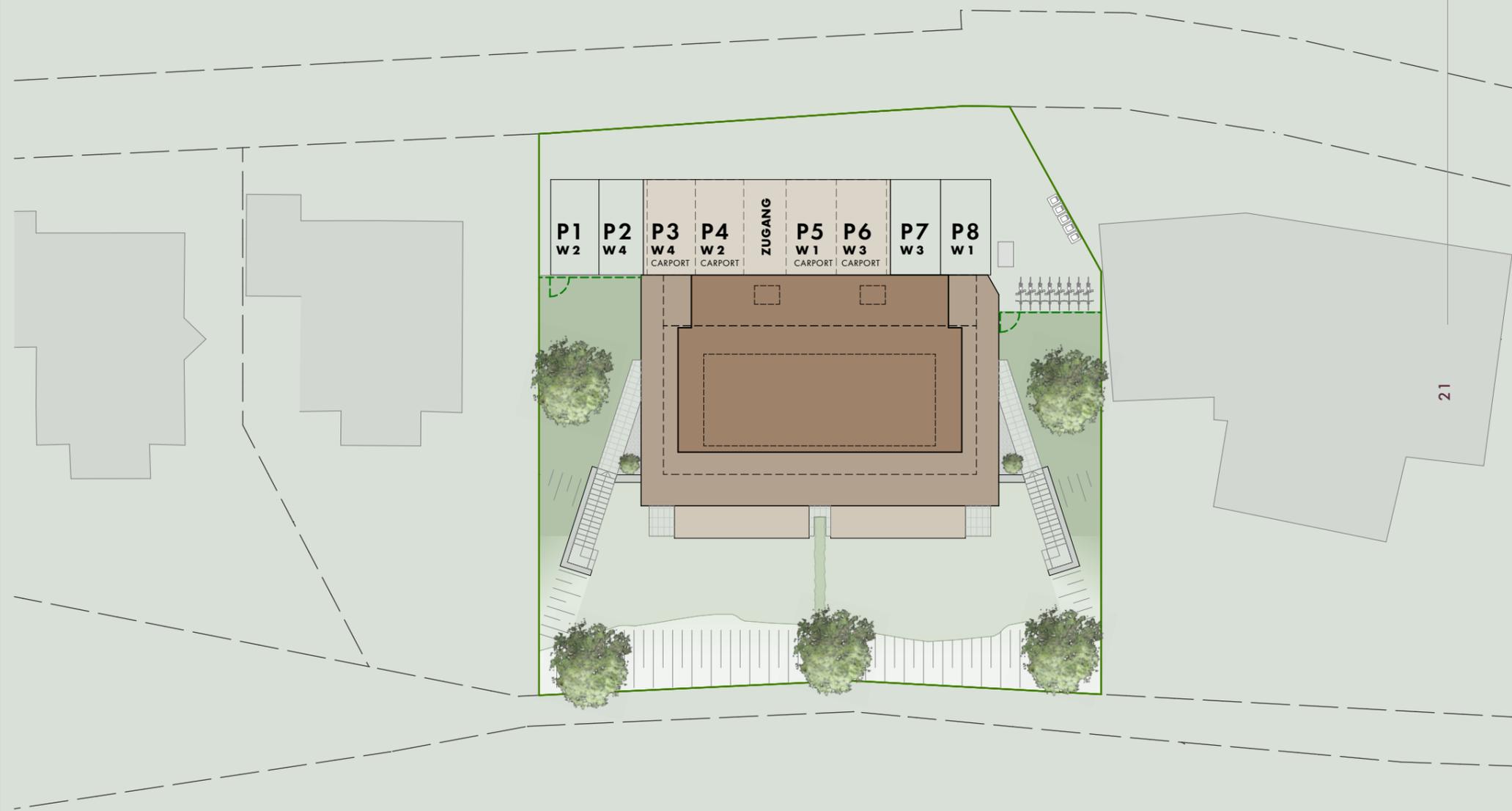


Wellness im Bad. Im Sanitärbereich sorgen Keramik und Armaturen der traditionsreichen Premium-Marken Grohe und Laufen für eine Synthese aus Design, Qualität und Funktionalität. Dank eingebauter Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung wird das Badezimmer zum wohlig warmen Wohlfühlort.

Lichtdesign, das überzeugt. Ohne Licht keine Architektur, denn nur durch das richtige Spiel aus Licht und Schatten werden Räume zum Leben erweckt. Darum wurde ein qualitatives Lichtkonzept erarbeitet, das den Einbau von hochwertigsten Spots und Beleuchtungen vorsieht.

05





Flächenbeschreibung

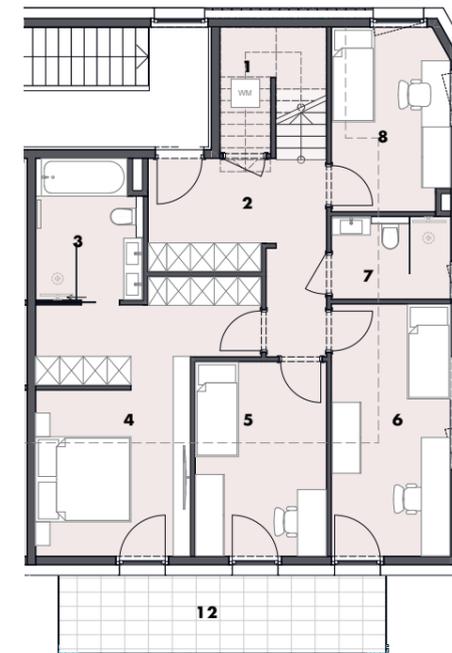
1	Abstellraum	4,42 m ²
2	Vorraum	11,18 m ²
3	Bad	6,38 m ²
4	Schlafen/Ankleide	20,21 m ²
5	Zimmer	11,37 m ²
6	Zimmer	13,40 m ²
7	Kinderbad	4,28 m ²
8	Zimmer	9,51 m ²
9	Wohnen	40,72 m ²
10	WC	2,03 m ²
11	Abstellraum	4,05 m ²

Ergänzende Flächenbeschreibung

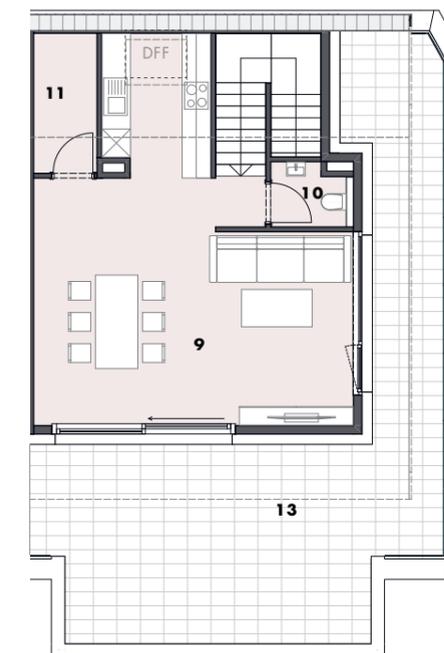
12	Balkon	11,15 m ²
13	Dachterrasse	48,38 m ²
K	Kellerabteil	8,29 m ²



OG



DG



W3 — 127,55 m²
1. OBERGESCHOSS &
DACHGESCHOSS



BAU- & AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Grundstück befindet sich in der Überfuhrstraße 7 in Elsbethen südlich der Hauptstadt Salzburg.

Die Zufahrt sowie sämtliche Hausanschlüsse – wie Strom, Wasser, Kanal – erfolgen über die Überfuhrstraße an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Oberflächenentwässerung erfolgt auf dem Grundstück.

Auf dem Grundstück

Das Wohngebäude wird als Baukörper mit einem asymmetrischen Satteldach errichtet und besteht aus einem Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Projekt hat insgesamt 4 Maisonette-Wohnungen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Maisonette-Wohnungen, die sich über das Erd- bzw. Untergeschoss erstrecken. Die weiteren zwei Maisonette-Wohnungen werden über das Stiegenhaus erschlossen und erstrecken sich über das 1. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss.

Im Untergeschoss

befindet sich der Technikraum und je ein Kellerraum für die insgesamt 4 Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss

befindet sich darüber hinaus ein Carport für 4 Stellplätze sowie 4 freie Abstellplätze.

1. ROHBAU

Allgemein

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- bzw. Mörtelgüten werden entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Der Schallschutz wird nach derzeit gültigen Bestimmungen (Anforderungen der ÖNORM B 8115) durchgeführt.

Entwässerung

Kanalhausanschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die Regenentwässerung erfolgt gemäß den behördlichen Genehmigungen.

Gründung und Fundierung

Die Fundamente und/oder Bodenplatten werden im Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Keller im Untergeschoss

Die Umfassungswände werden nach den statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt. Die Kellerabteile im Kaltbereich erhalten einen beschichteten Estrich, zu den Wänden hin abgefugt und gestrichen. Das Stiegenhaus wird mit Feinsteinzeug ausgeführt.

Kellerzwischenwände

Die Kellerinnenwände werden nach statischen Erfordernissen gemauert oder betoniert. Gemauerte Wände (z. B. die Kellertrennwände) werden verputzt, Betonwände bleiben unverputzt.

Umfassungswände ab Erdgeschoss

Die Umfassungswände (Gebäudehülle) werden nach statischen Erfordernissen in Mantelbeton ausgeführt. Die erforderliche Wärmedämmung richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften und den bauphysikalischen Anforderungen laut Energieausweis.

Tragende Innenwände/Wohnungstrennwände

Tragende Innenwände werden in Stahlbeton oder Ziegelbauweise ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden mit Vorsatzschale ausgeführt.

Nichttragende Innen- und Zwischenwände

Ausführung in Ziegelmauerwerk (d = 10 cm).

Geschossdecken für Untergeschoss

Die Geschossdecke wird als Stahlbeton-Massivdecke und/oder Stahlbeton-Fertigteildecke mit Wärmedämmung nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt. Die Sichtflächen bleiben unbehandelt und werden weiß gestrichen. Wärmedämmungen an der Deckenuntersicht und an den Wänden bleiben unbehandelt und werden nicht gestrichen.

Sonstige Geschossdecken

Sonstige Geschossdecken werden als Stahlbeton-Massivdecken gespachtelt und/oder als Stahlbeton-Fertigteildecken nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Decken werden nach installationstechnischen Erfordernissen (z. B. Lüftung und Sanitär) teilweise

abgehängt. Deckenuntersichten werden gespachtelt oder verputzt. Die Wahl der Ausführung liegt hier beim Verkäufer. Außerdem werden Deckenuntersichten weiß gestrichen.

Balkone/Dachterrassen

Balkone: Ortbeton-Kragplatte mit erforderlichen Abdichtungsaufbau und Wärmedämmung. Sichtbetonplatten ca. 40 x 40 cm im Kiesbett verlegt in Grau oder Gleichwertiges laut Bemusterung. Brüstungsmauerwerk bzw. Absturzsicherung aus Glas (VSG) bzw. Lärchenholzverkleidung.

Dachterrassen werden in Stahlbeton mit Abdichtungsaufbau und erforderlicher Wärmedämmung nach den einschlägigen Vorschriften und Brüstungsmauerwerk bzw. horizontalen Geländer mit Handlauf bzw. mit Absturzsicherung aus Glas (VSG) ausgeführt. Sichtbetonplatten ca. 40 x 40 cm im Kiesbett verlegt in Grau oder Gleichwertiges laut Bemusterung.

Terrassen im Untergeschoss bzw. im Dachgeschoss werden mit einem frostsicheren Kaltwasseranschluss ausgestattet.

Spengler- und Dachdeckerarbeiten

Die Mauerarbeiten und alle erforderlichen Verblechungsarbeiten sowie die Dachrinnen, Einlaufbleche und Fallrohre werden in Alubeschichtung ausgeführt.

2. AUSBAU

Fassade

WDVS-System in der erforderlichen Stärke laut Energieausweis. Der Oberputz, die Struktur und die Farbe werden nach Angabe des Architekten ausgeführt.

Innenputz

Alle Beton- oder Mauerwerkswände werden in den Wohngeschossen mit Glättputz ausgeführt.

Estrich

Die Wohnungen im Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit der erforderlichen Mindestwärme- und Trittschalldämmung. Der Keller erhält einen Zementestrich auf Trennlage.

Fenster und Fenstertüren/Fensterelemente

Die Fenster werden in Kunststoff mit Alu-Vorsatzschale und 3-Scheibenisolierverglasung, Dreh-Kippbeschläge bzw. Fixverglasung und Hebe-Schiebe-Türen gemäß Planung und Energieausweis ausgeführt.

Außenliegender Sonnenschutz

Sämtliche Fenster von Wohn- und Schlafräumen (außer die Dachflächenfenster) werden mit Unterputzraffstorekästen samt Leerrohrvorsehung für elektrische Installation ausgestattet. Behang auf Sonderwunsch.

Fensterbleche

Die Fensterbleche außen werden in Aluminium ausgeführt, farbliche Abstimmung nach Angabe des Architekten.

Türen

Die Wohnungseingangstür wird in einer weiß lackierten Umfassung- oder Blockzarge in Holz mit Gummidichtungen sowie weißen gefalzten Türblättern mit Drücker innen und Knopf außen in Edelstahl mit Rosetten und „Spion“ sowie Namensschild ausgeführt. Die Zimmertüren erhalten Röhrenspan-Türblätter in Weiß mit einer Holzumfassungszarge und einer Durchgangslichte von 2,20 m. Die Türblätter schließen stockbündig. Die Türen der Bäder erhalten einen WC-Beschlag. Schiebetüren werden nach Plan in Weiß ausgeführt.

Stiegenhaus

Es wird eine Stahlbetontreppe vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss nach Plan erstellt. Der Oberbelag wird nach Wahl des Bauträgers und in Abstimmung auf das Gesamterscheinungsbild der Anlage mit Feinsteinzeug (60 x 60 cm) ausgeführt. Die Geländer werden nach Wahl des Architekten/Bauträgers und Abstimmung auf das Gesamterscheinungsbild der Anlage als Stahlgeländer mit senkrechten Flachstahlstäben verzinkt und beschichtet oder lackiert (Farbe nach Angabe des Architekten) ausgeführt.

Schlosser- und Metallbauarbeiten

Stahlteile im Außenbereich werden feuerverzinkt und beschichtet oder lackiert (Farbe nach Angabe des Architekten). Handläufe in Niro gemäß den gesetzlichen Anforderungen.

Fliesenarbeiten

Die Wände im Bad/WC werden im Spritzbereich bis Oberkante Zimmertüren gefliest. Die Böden im Bad/WC und Flur/Abstellraum/Diele werden mit Feinstein-Bodenfliesen belegt. Wir verwenden Boden- und Wandfliesen in hochwertiger Qualität, die laut Bemusterung ausgewählt werden können.

BODENFLIESEN:

Marke:	DOMINO oder Gleichwertiges nach Bemusterung
Kollektion:	NEW Street
Format:	ca. 60 x 60 cm
Rutschhemmung:	R10 B
Farben lt. Kollektion:	FOG, GREY, NIGHT, PEARL, SMOKE



WANDFLIESEN:

Marke:	nach Bemusterung
Format:	60 x 60 cm
Farbe:	Weiß matt oder glänzend

Fußbodenbeläge

Die Wohn- und Esszimmer, der Küchenbereich, die Schlaf- und Kinderzimmer erhalten einen Landhausdielenboden in Eiche mit umlaufenden Schweizerleisten laut Bemusterung.

Malerarbeiten (innen)

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnräumen werden mit weißer Innendispersionsfarbe gestrichen.

Feinreinigung

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten erfolgt innen bzw. im Stiegenhaus sowie den Kellerräumen eine Feinreinigung. Die Fenster werden ebenfalls gereinigt.

Sanitäre Ausstattung

BAD (Ausstattung + Anzahl je nach Wohnungsgrundriss):

Einbauwanne 170/75 cm in Weiß aus Acryl inkl. Wannenträger (Top 3 und Top 4)

mit Füll- und Brausebatterie – Grohe Grohtherm 2000

Duschen werden bodeneben mit Duschrinne ausgeführt

Brause- und Wannearmatur – Grohe Grohtherm 2000

1 Waschtisch im Kinderbad bzw. Doppelwaschtisch im Bad von Laufen Pro-A oder gleichwertig (Anzahl laut Planung)

ABSTELLRAUM:

Der Anschluss für die Waschmaschine wird nach räumlichen und technischen Möglichkeiten im Abstellraum, der Küche oder Bad/ WC untergebracht (die Wahl liegt beim Bauträger). Ausführung Waschmaschinenanschluss im Abstellraum nur bei Ausführung eines Abluftlüfters (aufpreispflichtig) mit Hygrostatsteuerung möglich.

WC:

Klosettanlage mit Unterputz-Spülkasten als Hänge-WC – Laufen-Pro-S-Tiefspüler ohne Spülrand in Weiß mit Softclosedeckel inkl. Drückerplatte in Weiß (2-Mengen-Spültechnik)
Handwaschbecken Laufen Pro-S ca. 48/28 cm inkl. Einhandmischer Grohe Eurostyle Cosmopolitan (bei Ausführung des WCs in einem eigenen Raum).

KÜCHE:

1 Anschluss für Spüle – Warm- und Kaltwasser mit Ablauf

1 Anschluss für Geschirrspüler – Kaltwasser mit Ablauf

1 Dunstabzugsystem Umluft (Dunstabzug im Kaufpreis nicht enthalten)

Steckdose für Nachrüstung Untertischboiler (Untertischboiler nicht enthalten)

Gartenwasseranschlüsse

1 frostsicherer Wasseranschluss im Terrassenbereich je Wohnung und je Geschoss

Allgemein

Installationen im Keller erfolgen mit Aufputz. Es werden keine Sanitäraccessoires (Rollhalter, WC-Bürste etc.) in den Bädern, WCs ausgeführt. Es erfolgt eine kontrollierte Abluftlüftung mit natürlicher Nachströmung in allen Wohnungen (Wohnräumen) laut Bautechnikverordnung Energie des Landes Salzburg.

Elektroinstallationen

Ausführung der gesamten Anlage den derzeit geltenden Vorschriften entsprechend. Schalter/Steckdosen: Flächenprogramm Weiß laut Bemusterung.

FERNSEHEN/INTERNET:

Anschluss an die örtlichen Versorger wie Salzburg AG, Telekom etc. nach Verfügbarkeit. Die Ausführung erfolgt in allen Wohnräumen (Schlafen, Kind, Wohnen).

HAUSEINGANG:

Klingelanlage mit Videosprechfunktion und einer Leuchte mit Bewegungsmelder.

VORRAUM:

1 Gegensprechanlage (Video)

1–4 Deckenlichtauslass (nach Notwendigkeit)

Bewegungsmelder auf das jeweilige Top abgestimmt (nach Notwendigkeit)

2 Steckdosen einfach

ABSTELLRAUM:

1 Deckenlichtauslass

1 Ausschalter

1 Steckdose einfach

1 Steckdose doppelt (WM/TR), wenn nicht im Bad

BAD:

3–6 Spots (je nach Notwendigkeit)

1 Wandlichtauslass

1 Doppelausschalter

1 Steckdose doppelt

1 Steckdose doppelt (WM/TR) wenn nicht im AR

WOHNEN + ESSEN:

4–6 Spots (je nach Notwendigkeit)

2–3 Deckenlichtauslass (je nach Notwendigkeit)

2–3 Ausschalter/Doppelausschalter (nach Notwendigkeit)

3 Steckdosen einfach

1 TV-Anschluss + 1 Steckdose doppelt

KOCHEN:

2 Deckenlichtauslass

1 Ausschalter

2 Steckdosen doppelt – Arbeitssteckdosen

1 Steckdose einfach – Kühlschrank

1 Steckdose einfach – Geschirrspüler

1 Steckdose einfach – Dunstabzug

1 Steckdose einfach – unter Waschbecken als Vorsehung

1 Anschluss für E-Herd 380V

WC (ALS EINZELRAUM):

2–4 Spots (je nach Notwendigkeit)

1 Wandauslass

1 Ausschalter

ELTERNZIMMER:

1–2 Spots (je nach Notwendigkeit)

1 Deckenlichtauslass

3 Wechselschalter (1 auf jeder Bettseite + 1x bei Eingangstüre)

1 Steckdose einfach

2 Steckdose doppelt (auf jeder Bettseite)

1 TV-Anschluss + 1 Steckdose doppelt

KINDERZIMMER:

1 Deckenlichtauslass

2 Ausschalter (Wechselschaltung)

1 Steckdose einfach

1 Steckdose doppelt

1 TV-Anschluss + 1 Steckdose doppelt

TERRASSEN + BALKONE:

1–2 Lichtauslass inkl. Leuchte (je nach Notwendigkeit)

1 Ausschalter (innen)

1 Steckdose einfach mit Ausschalter

KELLERABTEILE (INSTALLATION AUFPUTZ):

1 Leuchte

1 Lichtschalter

1 Steckdose einfach

ZUGANGS-/AUSSENBEREICH:

Wand- + Pollerleuchten + Spots – Anzahl abgestimmt auf die Notwendigkeit, Kempertresor (Stromanschl.) im Zugangsbereich

GANG/STIEGENHAUS/ALLG. BELEUCHTUNG:

Bewegungsmelder und Leuchten nach Notwendigkeit;
Rauchwarnmelder: Nach gesetzlichem Erfordernis an der Decke montiert.

Bei Wohnungstrennwänden können nur Aufputzinstallationen für Sanitär oder Elektro hergestellt werden. Die Ausstattung entspricht nicht der ÖNORM ÖVE 8015-2, die Ausführung erfolgt laut Elektrotechnikgesetz.

Gegensprechanlage

Zur Türsteuerung kommen Gegensprechanlagen zum Einsatz.

Schließanlage

Zu jeder Wohnung gehören 5 Sicherheitsschlüssel, welche die Wohnungseingangstür, die Briefkastenanlage sowie die Hauseingangstür und den zur Wohnung gehörenden Kellerraum sperren.

3. HAUSTECHNISCHE ANLAGEN/GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Heizung/Wasser/Klima

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Wärmepumpe mit Tiefenbohrung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Raumheizung erfolgt über Fußbodenheizung mit Einzelraum-Temperatursteuerung in allen Wohn- und Schlafräumen und dem Bad. Das Bad erhält zusätzlich einen Handtuchheizkörper. Abstellräume, WCs und Flure erhalten keinen eigenen Heizkreis. In jeder Wohneinheit wird eine Übergabestation für hygienische Warmwasseraufbereitung sowie die Zählung von Kaltwasser und Wärme errichtet. Sämtliche Zähler sind von der Wohnungseigentümergeinschaft anzuschaffen, einzubauen oder zu mieten. Die Temperaturverteilung über die Bodenfläche ist jahreszeitlich bedingt nicht immer gleichmäßig.

Verbrauchsmessung

Der Wärmeverbrauch bzw. die Ermittlung der Energiekosten erfolgt über Wärmemengenzähler, die durch die Hausverwaltung angemietet werden. Der Kaltwasserverbrauch wird über entsprechende Wasserzähler je Wohnung ermittelt. Die Wasseruhren werden durch die Hausverwaltung angemietet.

Gemeinschaftskellerräume und Kellerflure

Der Bodenbelag im Keller wird als Estrich oder Rohbeton mit malermäßiger Versiegelung ausgeführt. Kellertrennwände und Kellerabteiltüren in Metall- oder Holz Ausführung. Die erforderlichen Brandschutztüren werden als Stahltüren mit werksseitigem Anstrich, ansonsten unbehandelt ausgeführt. Je Kellerraum eine Brennstelle inkl. Deckenleuchte mit Schaltung über Taster und einer Steckdose. Die Beleuchtung im Kellertreppenhaus, Kellerflur, sowie im Zugangs-/Schleusenbereich wird über Bewegungsmelder geschaltet.

Außenanlage

Planie des vorhandenen Hummusmaterials als Rohplanie sowie die Feinplanie mit Raseneinsaat (ohne Anwuchspflege oder Anwuchsgarantie). Zuwegung in Verbundsteinpflaster, nach Wahl des Bauträgers. Erdgeschoss terrassen werden mit Terrassenplatten (60 x 60) in 2 cm Stärke im Kiesbett ausgeführt. Die Größe der einzelnen Erdgeschoss terrassen ergibt sich aus dem Freiflächengestaltungsplan. Behördliche Ersatzpflanzungen und Hecken werden laut Außenanlageplan umgesetzt. Ein etwaiger erforderlicher Höhenausgleich im Gelände erfolgt mit Böschungen. Das gesamte Grundstück und die Abgrenzungen zwischen den Privatgärten wird mit einem 1,00 m hohen Gitterzaun laut den Angaben des Architekten ausgeführt.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die im Kaufpreis enthaltene Ausstattung des Objektes richtet sich ausschließlich nach der vorliegenden Beschreibung.

Der Auftraggeber behält sich jedoch vor, Abänderungen gegenüber dieser Beschreibung im Zuge des behördlichen Genehmigungsverfahrens (Vorschreibungen) sowie infolge technischer Erfordernisse während der Detailplanung (insb. stat. Berechnung und HT-Planung) und Ausschreibung vorzunehmen.

Risse in Bauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften der verschiedenen Baustoffe (wie z. B. Kriechen, Schwinden sowie Anschluss Gipskarton, verputzte Flächen) entstehen können, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes. Die relevanten ÖNORMEN sind hier maßgebend anzuwenden. Silikonfugungen, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß zu warten.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Berechnungsgrundlage für die Wohnnutzfläche sowie die Bemaßung in den Plänen die Rohbaumaße ohne Verputz auf Waagrishöhe (1,0 m über fertigem Fußboden) sind.

Die genaue Position und Größe der Schächte wird erst in der Haustechnik-Detailplanung bestimmt. Generell wird der Keller als kalter Keller verkauft (unbeheizt). Die im Einreichplan bzw. Verkaufsprospekt enthaltene planliche Darstellung von Einrichtung, Haushaltsgeräte, Bepflanzung usw. ist lediglich als Vorschlag für die endgültige Ausstattung zu werten.

Im Lageplan nicht ersichtliche Geländesprünge zu den Nachbargrundstücken im gesamten Außenbereich werden durch Böschungen hergestellt.

Dem Verkäufer steht es frei, anstatt der angegebenen Produkte qualitativ und technisch gleichwertige Produkte einzubauen. Die in der

Beschreibung nicht angegebenen Produkttypen werden bei Vergabe der Gewerke durch den Bauträger fixiert.

Im Bereich der Privatgärten können sich zur Ver- und Entsorgung der Wohnanlage unterirdische Einbauten (Leitungen/Schächte) sowie Schachtabdeckungen befinden.

Die Übergabe der Wohnung erfolgt besenrein. Plan- und Ausführungsänderungen sind nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verkäufer möglich. Genehmigte Sonderwünsche sind direkt zwischen der ausführenden Firma und dem Käufer abzuklären. Für eventuell vom Verkäufer – auf Wunsch des Käufers – abzuwickelnde Änderungen, welche nach der Erstberatung notwendig sind, wird ein Stundensatz von EUR 75,- + 20% MwSt. zuzgl. Fahrt- und Nebenkosten verrechnet. Etwaige Beratungen, Leistungen etc. mit dem Architekten werden direkt abgerechnet.

Für Auswirkungen auf Schallschutz, Wärmeschutz und Förderungsbelange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen durch den Käufer übernimmt der Verkäufer als auch der Planer keinerlei Haftung.

Wenn mehrere Ausführungsvarianten angeboten sind, kann der Verkäufer je nach Projekt, architektonischen Überlegungen oder anderen Gründen eine dieser Varianten zur Ausführung bringen.

Das von der Firma ZS development GmbH ausgearbeitete und ausgestellte Modell bzw. die 3D-Animation des jeweiligen gegenständlichen Bauvorhabens dienen lediglich als anschauliche 3-dimensionale Unterlage.

Die im Modell bzw. in der 2D- oder 3D-Ansicht eingearbeiteten Gegenstände bzw. Darstellungen sind nicht Verkaufsgegenstand und stellen keine Vertragsgrundlage im Sinne des Kaufvertrages und des Kaufvertrages gegenüber dem Käufer dar.

Satz und Druckfehler vorbehalten.



KOSTEN & GEBÜHREN

Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages sind insbesondere die nachstehenden Steuern und Gebühren verbunden:

- Maklergebühr 3,6 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer 3,5 % des Kaufpreises
- Gerichtsgebühr Einverleibung Eigentumsrecht 1,1 % des Kaufpreises
- Gerichtsgebühr Einverleibung Pfandrecht 1,2 % des Kaufpreises
- Beglaubigungsgebühren für Kaufvertrag und Pfandkunden
- Barauslagen (z. B. gerichtliche Eingabegebühren für Grundbuchgesuche, Verwaltungsabgaben für Bescheinigungen, Kontoführungsgebühr Treuhandkonto, Kopien, Dokumentenarchivierung)

Die Kosten des Vertragserrichters und Treuhänders für seine gesamte Tätigkeit gegenüber dem Käufer einschließlich Treuhandabwicklung (gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten), Errichtung und grundbücherliche Durchführung der Verträge werden mit 1,5 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 20 %) und der auflaufenden Barauslagen bestimmt.

VERTRAGSERRICHTER

Dr. Robert Galler – Rechtsanwaltskanzlei
 Viktor-Keldorfer-Straße, 5020 Salzburg, Österreich
 Telefon: +43 (0)662 840013, Fax: +43 (0)662 840013 33, E-Mail: office@ra-galler.at



PARTNER:



naderlinger. Architekten.
Ziviltechniker.

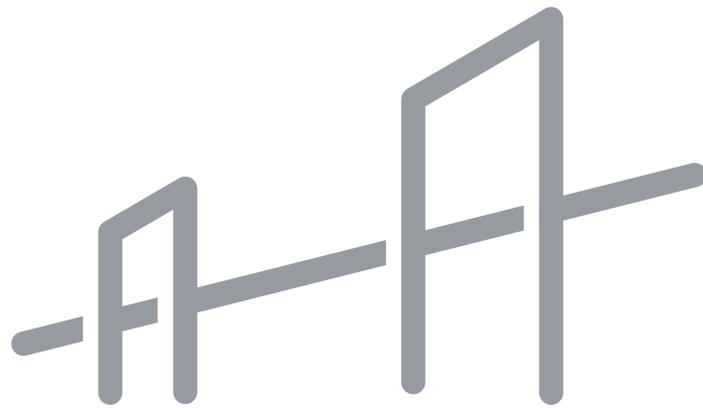
COPYRIGHT ©

Alle Rechte vorbehalten. Alle Daten (Texte, Bilder, Grafiken und Illustrationen) in dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt. Es besteht ein ausschließliches Nutzungsrecht der Sirius Investments GmbH. Vervielfältigungen und jegliche weitere Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Jede widerrechtliche Nutzung der Inhalte ohne schriftliche Genehmigung wird rechtlich geahndet. Alle Bilder wurden von Herstellern zur Verfügung gestellt (SalzburgerLand Tourismus), in einer Online-Datenbank (CANVA, iStock, unsplash) gekauft oder befinden sich im Eigentum von Sirius Investments GmbH.

IMPRESSUM

ZS development GmbH, FN 530631 s, Fischbachstrasse 63, 5020 Salzburg

NOTIZEN



ÜBERFUHRSTRASSE