

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Bauträgergrundstück Reinbach, 5600 St. Johann im Pg.

1. Technische Beschreibung – Allgemein

1.1 Baukörper und Konstruktion

Fundamente: Stahlbetonfundamentplatte und je nach Erfordernis zusätzlich Einzel- bzw. Streifenfundamente aus Stahlbeton. Arbeitsfugen und Anschlüsse mit Fugenbändern.

Außenwände tragend:

Unter Geländeneiveau und bis ca. 70 cm über Geländeneiveau Stahlbetonwände, nach bauphysikalischem Erfordernis außen wärmegeklämt, Arbeitsfugen und Anschlüsse mit Fugenbändern.

Außenwände über Geländeneiveau: Stahlbetonwände oder -stützen bzw. -überzüge nach statischem Erfordernis. Ziegelmauerwerk oder Mantelbetonfüllsteine mit Außen- Vollwärmeschutzsystem nach bauphysikalischem Erfordernis mit Deckputz.

Wohnungstrennwände: Verputzte und mit Innendispersion gemalten Stahlbeton- oder Füllsteinwände in Beton bzw. Ziegelwände, je nach schalltechnischem Erfordernis mit Vorsatzschale nach Vorgabe der bauphysikalischen Berechnungen.

Innenwände nicht tragend: Verputzte und mit Innendispersion gemalten Ziegel- oder Trockenbauwände.

Decken: Stahlbetondecken, Dicke lt. statischem Erfordernis, oder als Fertigteildecke. Untersicht verputzt oder gespachtelt und gestrichen.

Stiegenläufe: Stahlbeton mit aufgesetzten Stufen, Unterseite verputzt oder gespachtelt.

Geländer: verzinkt, Handlauf in Edelstahl oder gleichwertiges nach Vorgabe Bauträger.

Balkone und Terrassenbodenbelag: Fliesen, und Betonplatten auf Splittbett ungebunden verlegt.

Dachkonstruktion: Pfettendach-Holzkonstruktion, mit Tonziegeldach bzw. Alpindach gedeckt. Wärmedämmung nach bauphysikalischem Erfordernis.

1.2 Aufzug

Ein Aufzug für einen Nennlast von 1.000 kg oder 13 Personen mit barrierefreiem Zugang Haltestellen vom Keller bis zum Dachgeschoß.

1.3 Müllraum

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoß neben dem Eingangsbereich mit Zugang von außen.

1.4 Waschraum

Im Gartengeschoß befindet sich ein Wasch- und Trockenraum zur allgemeinen Benützung.

1.5 Fahrradabstellraum

Der Fahrradabstellraum befindet sich in der Tiefgarage und im Gartengeschoß mit einem Bodenbelag als versiegeltem Estrich.

1.6 Tiefgarage

Die Tiefgarage befindet sich im untersten Geschoß mit Zufahrt von der nord-östlichen Gebäudeseite. Die Lüftung erfolgt über ein bis zwei Zu- und Abluftschächte.

Der Bodenbelag wird nach Vorgabe Bauträger mit Asphalt oder einen geschliffenen Stahlbetonplatte ausgeführt.

1.7 Innenausstattung

Fußbodenaufbau: Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung und Beschüttung samt erforderlicher Wärmedämmung lt. Energieausweis.

Bodenbeläge:

- Vorplatz: Asphaltbelag;
- Vorhausgänge gefliest;
- Wohnen, Küche, Essen; Zimmer: Parkettboden in Eiche inkl. Sockelleisten, drei verschiedene Farbtöne zur Auswahl;
- Vorraum, Diele, Bad, WC, Abstellraum: Fliesen 60/30, 30/30

Wandbeläge Bad und WC: Die Spritzbereiche (Dusche, Waschbecken) Verfliesungshöhe ca. 2,0 m. WC werden mit Wandfliesen verflies, Höhe ca. 1,20 m. Fliesen laut Bemusterung. Alle Wände in den Obergeschossen erhalten einen Kalkgips- bzw. Kalkzementputz mit einem weißen Dispersionsanstrich.

Fenster und Fenstertüren: Kunststoff-Alufenster mit 3-Scheibenisolierung. Fensterbänke: Melaminharz beschichtete Holzwerkstoffplatte, weiß; außen: Fensterbänke in Aluminium beschichtet; Sonnenschutz: Leerkästen inkl. Leerrohr für den nachträglichen Einbau von Außenjalousien/Raffstores in der Fassade vorgesehen.

Die Raffstorelamellen und Schiebetüren können gegen Aufpreis optional dazu gewählt werden.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Bauträgergrundstück Reinbach, 5600 St. Johann im Pg.

Haupteingangstüren: Haupteingangstüren aus Alu. Die Briefkastenanlage wird an der Fassade montiert. Gegensprechanlage im Eingangsbereich an die Wand montiert. Die Postfachgrößen ermöglichen einen Einwurf von C4-formatigen Postsendungen.

Innentüren: Innentüren (lichte Durchgangshöhe mind. 200 cm) mit Stahlzargen bzw. Holzumfassungszarge. Die Türblätter sind als Röhrenspannkonstruktionen beidseitig weiß furniert ausgeführt. Tür- und Fenstergriffe in Edelstahl gebürstet.

Schließanlage: Als Ein-Schlüsselsystem ausgeführt und installiert sperrt dieses: Haupteingang, Wohnungseingang, zugeordnetem Abstellraum sowie Briefkasten. Die Schließanlage ist ein gesperrtes System, das zur Nachbestellung von Schlüsseln und Zylindern eine Berechtigungskarte erfordert. Diese Karte wird für jede Wohneinheit gesondert ausgestellt. Pro Wohneinheit werden fünf Schlüssel zur Verfügung gestellt.

2. Sanitär/Elektroinstallation im allg. Bereich

Die Stromversorgung erfolgt über die Salzburg AG. Für die Telekommunikation ist grundsätzlich die Versorgung über das Netz der Salzburg AG bzw. des örtlichen Kabel TV-Anbieters vorgesehen. Dazu werden die Telekommunikations- und TV-Anschlüsse von der Wohnung bis in den zentralen Verteilerraum geführt. Die Anbindung kann durch den Käufer wahlweise und je nach Verfügbarkeit erfolgen, der entsprechende Antrag ist durch den Käufer selbst beim gewünschten Anbieter zu stellen.

In den Allgemeinteilen sind folgende Anschlüsse/Ausstattungen vorgesehen:

Außenbereiche: Ansprechendes Beleuchtungskonzept, Lichtschaltung über Bewegungsmelder, ansonsten über Dämmerungsschalter und Zeitprogramm. Steckdosen nach Bedarf.

Haupteingangstüren: Gegensprechanlage.

2.2 Heizung

Das Gebäude wird mittels Pelletsheizung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage versorgt. Bei der Auswahl des Heizsystems wurde besonders auf Energieeffizienz und Umweltschonung geachtet.

2.3 Wasserver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Versorgungsleitung der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau. Die Abwässer, sowie Oberflächenwässer werden in das öffentliche Kanalnetz entsorgt bzw. zur Versickerung gebracht; lt. Behördenauflage.

3. Technische Beschreibung

3.1 Elektrotechnik

Für Schalter- und Steckdosen sowie für sämtliches Zubehör wird für die Einheiten und das Treppenhaus ein formschönes Flächenprogramm in weiß verwendet. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt mit Ein-/Aus, Tast-, Wechsel-, oder Serienschaltern, je nach räumlichen Anforderungen.

Die genaue Festlegung von Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen erfolgt im Zuge der Detailplanung je nach Größe der einzelnen Räumlichkeiten.

Die minimale Anzahl wird wie folgt festgelegt:

Garderobe:

- 1 Deckenauslässe;
- 1 Wechsel/ Kreuzschalter;
- 1 Steckdosen;
- 1 Videosprechanlage.

Abstellraum:

- 1 Deckenauslass;
- 1 Lichtschalter;
- 1 Steckdose.

Küche:

- 1 Deckenauslass;
- 2 Wandauslässe;
- 2 Lichtschalter;
- E-Herd-Kraftanschluss;
- 6 Steck- Dosen Auslässe mit min. 2 separaten Zuleitungen (wie Geschirrspüler, Mikrowelle).

Essen/Wohnen:

- 1 Deckenauslass;
- 2 Lichtschalter;
- 4 Steckdosenauslässe;
- 1 TV-Auslass (Multimediodose).

Elternzimmer:

- 1 Deckenauslass;
- 2 Lichtschalter;
- 1 TV-Auslass (Multimediodose);
- 2 Steckdosenauslässe.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Bausträgergrundstück Reinbach, 5600 St. Johann im Pg.

je Kinderzimmer:

- 2 Lichtschalter;
- 1 Deckenauslass;
- 2 Steckdosenauslässe;
- 1 Leerrohr für Internetoption/TV (Multimediodose)

WC (nur separat):

- 1 Deckenauslass;
- 1 Lichtschalter;
- 1 Schalterauslass inkl. Nachlaufrelais Lüftung.

Bad:

- 1 Deckenauslässe;
- 2 Wandauslässe;
- 3 Steckdosenauslässe;
- 1 Lichtschalter; Lüfter Taster mit Zeitrelais für Lüftung.

Terrasse/Balkon:

- 1 Wandauslass;
- 1 Außenschalter je angrenzendem Raum innen angebracht;
- 1 Außensteckdose.

Kellerabteil:

- 1 Deckenauslass;
- 1 Lichtschalter;
- 1 Steckdosen.

Jalousiekästen: Sämtliche Jalousiekästen sind mit einer Leerverrohrung für nachträglichen Einbau von Außenjalousien bzw. Raffstores vorgesehen. Der Sonnen-

schutz ist eine Sonderausstattung und nicht in der Grundausstattung inkludiert.

Schwachstrominstallation + Telefon: Bei jeder Wohnungseingangstür wird eine Gegensprechanlage installiert. Die TV-Telefon- und Datendosen werden in den Wohneinheiten sternförmig vom Schwachstromverteiler aus verteilt, die Hauptverbindungsleitung wird zum Übergabepunkt des Netzbetreibers in den Technikraum verlegt. Der Telekomanbieter/Provider kann vom Käufer somit frei gewählt werden. Die Anschlussgebühr für Telefon, Kabel TV und Internet trägt der Käufer.

3.2. Installationstechnik

Die Einheiten werden mit einer Niedertemperaturheizung (Fuß- Bodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate, ausgenommen Vorraum und WC) ausgestattet.

In den Wohnungen befinden sich folgende Anschlüsse:

- Küche:
 - 1 Abfluss für Spülbecken und nebenstehenden Geschirrspüler;
 - 1 Kaltwasseranschluss;
 - 1 Warmwasseranschluss;
 - Die Entlüftung der Küche erfolgt über Dunstabzug mit Umluft. Der Einbau des Dunstabzuges erfolgt durch die Küchenbau-firma im Auftrag des Wohnungseigen-tümers.

• Bad:

- 1 Dusche und gem. Plandarstellung; 1 Duschsystem bestehend aus: Brausethermostat, Kopf- u. Handbrause;
- 1 Duschtasse;
- 1 Waschtischanlage bestehend aus 1 Waschtisch eckig, unterbaufähig, für Wandmontage, Ablaufgarnitur und einem Siphon;
- 1 Tiefspülklosett als Hänge-WC mit eingebautem Spülkasten;
- 1 Badheizkörper;
- 1 Unterputzlüfter zu Entlüftung von Bädern/ WC bei innenliegenden Räumen.

• Abstellraum:

- 1 Waschmaschinenanschluss inkl. Zu- und Ablauf.

4. Gemeinschaftsanlagen

Allgemeine Freiflächen: Die Freiflächen, Einfriedungen und allgemeinen Außenanlagen werden im Rahmen der Werkplanung des Objekts geplant, gestaltet, begrünt und teilweise bepflanzt. Die Pflege der allgemeinen Außenanlagen erfolgt durch die Hausverwaltung und wird über die Betriebskosten verrechnet.

5. Sonstiges

Die im Kaufpreis enthaltene Ausstattung des Objektes richtet sich ausschließlich nach der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Der Verkäufer behält sich jedoch vor, ohne Änderung des Gebäudewertes

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Bauträgergrundstück Reinbach, 5600 St. Johann im Pg.

Abänderungen in der Ausführung gegenüber dieser Beschreibung im Zuge des behördlichen Genehmigungsverfahrens (Vorschreibungen) sowie infolge technischer, statischer und handwerklicher Erfordernisse während der Detailplanung (insbesondere statische Berechnung und HT-Planung) und Ausschreibung vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berechnungsgrundlage für die Wohnnutzfläche sowie die Bemaßung in den Plänen die Rohbaumaße ohne Verputz und Waagrisshöhe (1,0 Meter über fertigem Fußboden) sind. Die genaue Position und Größe der Schächte wird erst in der Haustechnik-Detailplanung bestimmt. Die im Einreichplan bzw. Verkaufsprospekt enthaltene planliche Darstellung von Einrichtung, Haushaltsgeräten, Bepflanzung usw. ist lediglich als Vorschlag für die endgültige Ausstattung zu sehen. 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. Plan- und Ausführungsänderungen durch den Käufer 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 € 83,15 + 20 % USt. zuzüglich Fahrt- und Nebenkosten verrechnet. Für Auswirkungen auf Schallschutz, Wärmeschutz und Förderungsbelange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen durch den Käufer übernimmt der Verkäufer und Planer keine Haftung.

Die Wohnungen werden nach Fertigstellung gereinigt übergeben. Außerdem werden alle definitiven Versorgungsanschlüsse für Wasser und Strom hergestellt. 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. Silikonverfugungen, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß zu warten. Maßgebend ist der Text der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung des Modells. Die Visualisierungen sind eine Illustration aus der Sicht des Illustrators. Während der Bauzeit ist das Betreten der Baustelle verboten.

Hinweis: Möblierung und dargestellte Einrichtungsgegenstände werden nicht vom Verkäufer geliefert und verstehen sich lediglich als Einrichtungsvorschlag.

Änderungen vorbehalten.