



Geförderte Wohnungen in

Nußdorf am Haunsberg

Wohnen – umgeben von reizvoller Landschaft

Die einzelnen Baukörper sind nicht nur höhenversetzt, sondern auch von der Lage her, zueinander versetzt, um ein lebendiges Erscheinungsbild der gesamten Anlage zu erreichen. Diese Wirkung wird besonders auch durch die Baukörper an sich, durch Vor- und Rücksprünge und den Wechsel von Balkonen und Terrassen, die alle mindestens 2,00m tief sind, verstärkt.

Im Norden der jeweiligen Objekte sind in Gebäudenischen überdachte Fahrradabstellplätze vorgesehen und neben den Stiegenhäusern sollen jeweils behindertengerechte PKW-Abstellplätze geschaffen werden.

Im Kellergeschoß der jeweiligen Objekte sind die Tiefgaragen, ein Fahrradraum, ein Raum für Kinderwagen, eine Waschküche mit Trocknungsmöglichkeit und die Kellerabstellräume sowie Putzmittelräume, Technikräume und Flächen für den Hausbetreuungsdienst untergebracht.

Alle 4 Objekte werden mit einem Lift ausgestattet.

Durch die Situierung von Gegengiebeln, als Widerkehren Richtung Norden bzw. auch Richtung Süden beim Haus 4 erfolgt eine optische Verkürzung der Baukörper des obersten Geschoßes und der Dächer, zusätzlich rücken diese Geschoße um Terrassenbreite nach innen.

Für die Beheizung ist die Ausführung von Wasser-Wärmepumpen und die Errichtung von Photovoltaikanlagen wobei für die Tiefenbohrungen gesondert um wasserrechtliche Bewilligung angesucht wird.

1.0

Das Projekt

Nußdorf am Haunsberg

Die besondere Gemeinde im nördlichen Flachgau liegt ca. 20 km von der Landeshauptstadt Salzburg entfernt.

Modernes Wohnen mit ländlichem Flair

In reizvoller Landschaft eingebettet bietet Nußdorf einen hohen Erholungswert mit vielen Wanderwegen und Sehenswürdigkeiten.

Familie und Wohnen

Die familienfreundliche Gemeinde ist offen, zukunftsorientiert und bietet ausgezeichnete Einrichtungen für Kinder, Familien und Menschen die den dörflichen Wohncharakter suchen.

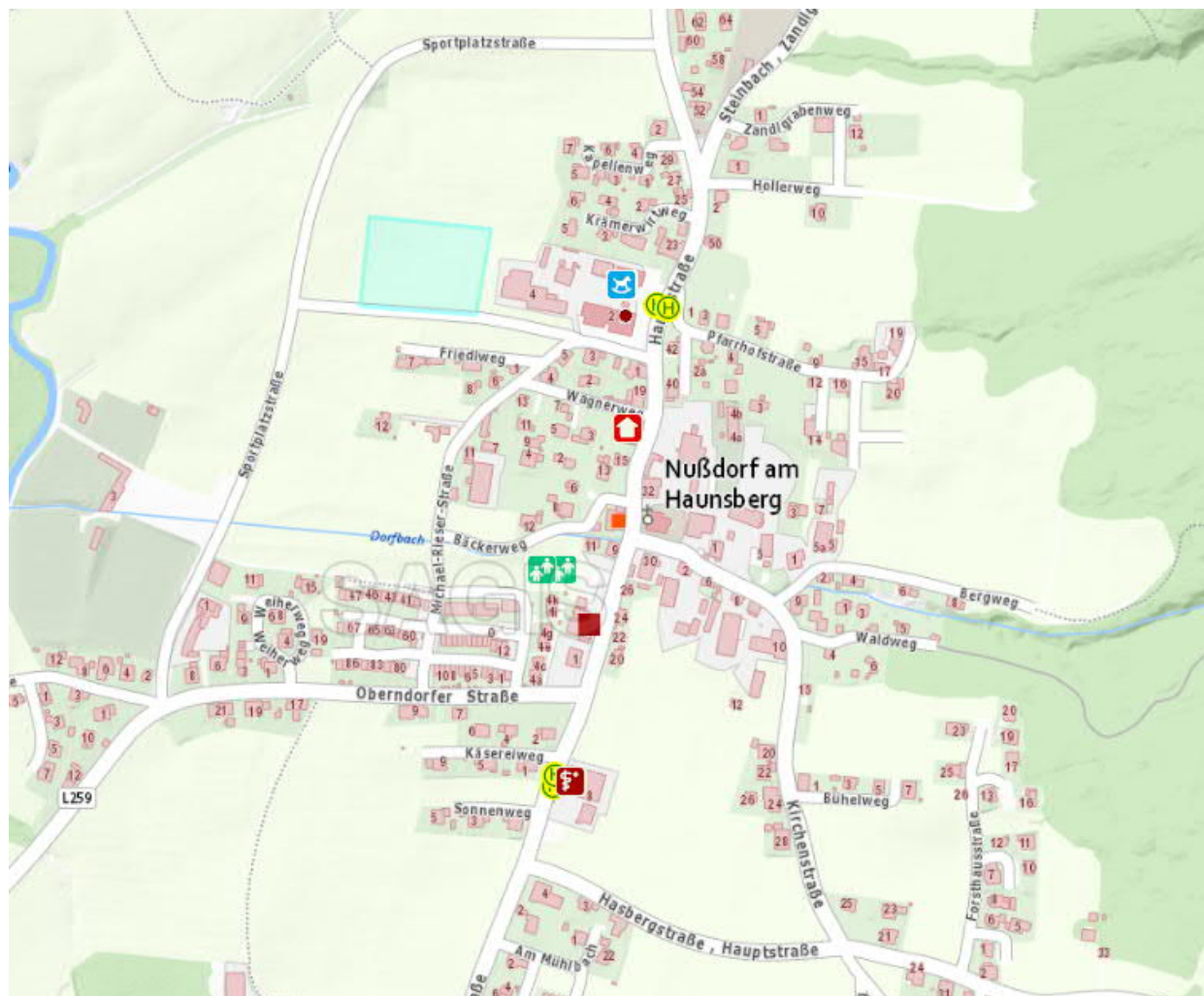
Infrastruktur

- Perfekte Bahn- u. Busanbindung an die Stadt Salzburg
 - Lebensmittelvollversorger
 - Bäckerei
 - Gasthäuser
 - zahlreiche Vereine
-

2.0

Infrastruktur/ Lage

	Gartenstr. 6+8 Gartenstr. 2+4 5151 Nußdorf	
Gesundheitseinrichtung	Arzt	
Verkehr	Bushaltestelle	
Lebensmittel-Nahversorger	Vollversorger - Supermarkt; Diskonter	
	Bäckerei	
Öffentliche Einrichtungen	Kintergarten/Volksschule	Gemeindeamt
	öffentlicher Spielplatz	



3.0

Projektbeteiligte

Bauträger

Heimat Österreich
gemeinnützige Wohnung- u.
Siedlungsgesellschaft m.b.H

Plainstrasse 55
5020 Salzburg



HEIMAT
ÖSTERREICH

Generalunternehmer

Tiefenthaler – Schichtle
Hoch- und Tiefbau GmbH

Paracelsusstrasse 20
A-5110 Oberndorf



TIEFENTHALER - SCHICHTLE
GmbH

Architekt

DI. Arch. Hubert Fölsche

Michelbeuern 93
5152 Dorfbeuern
architekt.foelsche@sbg.at



ARCHITEKT DI. HUBERT FÖLSCHÉ
STAATLICH BEFUGTER UND BEISETZTER ZIVILTECHNIKER
5152 MICHAELBEUERN 93, 06274-8306 FAX DW -4

Verkauf/Ansprechpartnerin

Brigitte Meißnitzer-Kern

Telefon 0662 437521-483
Mobil: 0676 6047690
brigitte.meissnitzer-kern@hoe.at



HEIMAT
ÖSTERREICH

4.0

4.1

Allgemeinbereiche

Bautechnik/Architektur

Allgemein	Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen für Wärme-, Schall- und Brandschutz.	
Fundierung und Abdichtung	Bodenplatte: Stahlbetonfundamentplatte; Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	
Außenwände	Außenwände (unterirdisch): Stahlbetonwände, schalreine Ausführung mit Perimeterdämmung laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis	Außenwände (oberirdisch): Mantelbeton- bzw. Stahlbetonaußenmauerwerk mit Vollwärmeschutzfassade laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.
Innenwände/Zwischenwände	Wohnungstrennwände zum Gang bzw. Wohnungstrennwände Mantelbeton- bzw. Stahlbetonwände laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	
Decken/Stiegen	Geschossdecken: Stahlbetonmassivdecken Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	Stiegen: Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton
Dächer	Dachkonstruktion: Steildach /Satteldach Dacheindeckung: Harte kleinteilige Deckung, Verblechungen Alu beschichtet Nebengebäude:: Bituminös	Dachsicherung: Seilsicherungssystem und/oder Anschlagpunkte auf den Dachflächen laut Behörde.
Balkone/Terrassen/Loggien	Konstruktion: Stahlbetonplatte, im Gefälle; Entwässerung nach außen mit Rinnenausbildung und Ablaufrohr.	Geländer: Glasgeländer auf bzw. vor Balkonen und Terrassen montiert. Zwischen den Balkonen bzw. Terrassen werden entsprechende Sichtschutzelemente ausgeführt Zwischen den Terrassen im EG: Sichtschutz durch „Geräteschränke“.

4.1

Bautechnik/Architektur

Stiegenhäuser	<p>Böden: Stiegenhaus allgemein und Gangflächen: Feinsteinzeug inkl. Sockelleisten, 8 cm</p> <p>Wände und Decken: Stiegenhaus: Mineralfarbe, weiß inkl. Latexanstrich auf eine Höhe von 2,0 m</p> <p>Stiegegeländer: Geländer als Stahlkonstruktion verzinkt + Handlauf</p>	
Waschküche	<p>Boden: Keramischer Belag, inkl. Sockelleisten, 8cm</p>	<p>Wand: Keramischer Belag, (im Bereich der Maschinensockel und Ausgussbecken)</p>
Tiefgarage	<p>Zufahrt, Tore und Türen: Ein- und Ausfahrt mit automatischem Rollgittertor Öffnen von außen mit Schlüsselschalter bzw. Fernbedienung, von innen mit Seilzug oder Induktionsschleife bzw. Fernbedienung.</p>	<p>Elektroinstallationen: Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder.</p> <p>Entwässerung: Entwässerungsrinnen als Verdunstungsrinnen mit Schöpfschächten.</p>
Müllbeseitigung	Örtliche Müllabfuhr	
Außenanlagen	<p>Allgemein: Gärtnerische Gestaltung laut HÖ (die in den Verkaufsplänen dargestellten Gartenflächen sind ca. Angaben; im Zuge der Projektumsetzung kann es zu Flächenänderungen kommen).</p>	<p>Fußwege und Plätze: Zugangswegen sind in geeigneter Weise befestigt.</p> <p>Beleuchtung: Beleuchtung der Außenanlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben</p>
Außenanlagen	<p>Spielplatz: Spielplatz laut Vorgabe Behörde.</p> <p>Einfriedungen: Stabilgitterzaun inkl. Gehtüren.</p>	<p>Fahrradständer: Fahrradständer laut Vorgabe Behörde.</p>
Sonstiges	<p>Sperranlage: Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen.</p>	<p>Beschriftung: Beschriftungen der Stiegenhäuser, Allgemeinräume, sonstigen Räume sowie laut Vorgaben Behörde.</p>

4.2

Gebäudetechnik

Elektrotechnik	Stromversorgung: Anschluss an das Netz des örtl. Versorgungsunternehmens.	Messeinrichtung: Die Zählung des allgemeinen Stromverbrauches erfolgt mittels Stromzähler. Die Messeinrichtungen sind im Keller untergebracht
Haustechnik	Wasserversorgung: Anschluss an das örtliche Wassernetz. Abwasserentsorgung: Anschluss an den Ortskanal. Oberflächenwasser: Anschluss an den Ortskanal.	Erdung und Blitzschutz: Erdung und Blitzschutz laut Vorgabe Behörde.
Haustechnik	Heizung: Wärmeversorgung: Heizung und Warmwasseraufbereitung über Sole-Wasser-Wärmepumpen sowie einer Photovoltaikanlage.	Lüftung: Be- und Entlüftung: Sämtliche innenliegenden Kellerräume, Schleusen bzw. Tiefgaragen usw. werden statisch be- und entlüftet.
Aufzug / Brandschutz	Jedes Gebäude verfügt über einen Personenaufzug.	Handfeuerlöscher und erweiterte Löschhilfe laut Vorgabe Behörde

5.0

5.1

Wohnungen

Bautechnik/Architektur

Allgemein	Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen für Wärme-, Schall- und Brandschutz.	
Wände	Wohnungstrennwände: Mantelbeton- bzw. Stahlbetonwände laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	Zwischenwände: Massiv, verputzt.
Fenster und Fenstertüren	Kunststoffelemente weiß, mit Isolierverglasung, Beschläge (Dreh-/Kippbeschläge) – im Erdgeschoss versperbare Beschläge (Schlüssel bzw. Druckknopfverriegelung). Fix- bzw. Brandschutzverglasungen laut Vorgabe Behörde.	Außenfensterbank in Alu Natur oder beschichtet; Innenfensterbank Werzalit weiß.
Sonnenschutz	Für die nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes (Sonderwunsch) sind Stockaufdopplungen vorgesehen Hinsichtlich der einheitlichen Farbgebung des Sonnenschutzes sind die Vorgaben laut Behörde bzw. HÖ einzuhalten.	Die Anbringung eines Sonnenschutzes bedarf der Zustimmung der HÖ. Sämtliche dadurch entstehende Kosten müssen vom Bewohner getragen werden. Ein außenliegender Sonnenschutz (Behang) ist bei jenen Fenstern und Fenstertüren von den Eigentümern (Sonderwunsch) ausgeführt, wo dieser lt. Bauphysik zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung notwendig ist.

5.1

Bautechnik/Architektur

Innenputz	Wandflächen: Gemauerte Wände werden generell mit 1-lagigem Kalkgipsmaschinenputz bzw. Kalkzementmaschinenputz (Nassräume) verputzt. Wände aus Stahlbeton bzw. Gipskarton werden gespachtelt.	Deckenflächen: Verputzt oder gespachtelt
Bodenbeläge	Wohnraum, Wohnküche, Zimmer: Wohnzimmer: Parkett, versiegelt Küche/AR (wenn im Wohnraum integriert): Parkett, versiegelt Schlafzimmer und Kinderzimmer: Parkett, versiegelt	Bad, WC, Vorraum, Abstellraum: Bad/WC: Boden: Keramischer Belag, 30 x 60 cm Dusche: Keramischer Belag rutschfest Vorraum/AR: Keramischer Belag, 30 x 60 cm inkl. Sockelleisten
Wandbeläge	Bad: Keramischer Belag, weiß (matt), 30 x 60 cm (Höhe: ca. Zargenoberkante)	WC: Keramischer Belag, weiß (matt), 30 x 60 cm (Höhe: ca. 120 cm)
Wandflächen ohne Beläge und Decken	Mineralfarbe, weiß	
Türen	Wohnungseingangstüren: Stahlzargen gestrichen, glatte Türblätter, beschichtet, mit entsprechendem Schallschutz sowie Edelstahlbeschlag (außen Knauf, innen Drücker) mit Türspion und integriertem Namensschild. Selbstschließend (gesetzliche Vorschrift)	Innentüren: Holzzargen, glatte Türblätter, beschichtet sowie Edelstahlbeschlag, Wohnzimmertüre vom Vorraum mit Glaslichtausschnitt. Sämtliche Türblätter werden aufgrund technischer Erfordernis (Luftzirkulation) um ca. 12 mm kürzer ausgeführt.
Balkone/Terrassen/Loggien	Bodenbelag: Betonplatten im Kiesbett bzw. Stelzlager nicht verfugt.	
Gartenwohnung	Gartenfläche humusiert und besämt.	Abgrenzung: Stabilgitterzaun 1,0 m hoch als interne Abtrennung sowie in Teilbereichen Hecke.

5.1

Bautechnik/Architektur

Kellerabteile

Böden:
Versiegelt

Trennwände:
System-Trennwände, Türen mit
Vorhangschloss und mit
Wohnungsschlüssel sperrbar.
Mit Lichtschalter und Steckdose
(abgesichert in der Wohnung) inkl.
Gitterkorbleuchte ausgestattet.

5.2

Gebäudetechnik/Haustechnik

Allgemein:	Messeinrichtung: Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt in der Wohnungsübergabestation mittels elektronischen Wärmemengenzählern sowie Kaltwasserzählern, die Verrechnung des Verbrauches erfolgt über die Betriebskosten.	Raumheizung: Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung laut Haustechnikplanung. Warmwasseraufbereitung: Dezentrale Warmwasseraufbereitung in der Übergabestation.
Lüftung:	Bedarfsgeregelte Lüftung: Zuluftbringung in Wohn- und Schlafräume über Zuluftelemente in der Außenwand bzw. Fensterelementen. Abluftabsaugung im Bad/WC und Küche mittels Abluftelemente in der Decke bzw. Wand. Die Luftverteilerboxen sind an der Decke im Abstellraum und/oder WC (je nach Wohnungstyp) angeordnet und werden mit einer abgehängten Decke (Mineralfaserdecke) verkleidet. Die Außenluftnachströmung erfolgt über schallgedämmte, feuchtegesteuerte Außenwand-Zuluftelemente bzw. Fenster-Zuluftelemente (z. B. System Krobat) im Bereich von Wohn- und Schlafräumen.	Hinweis: Küchen-Abzugshauben dürfen nur im Umluftbetrieb betrieben werden; ein Anschluss ins Freie ist nicht zulässig! Bei sämtlichen Innentüren ist zwischen Fertigboden und Unterkante Türblatt ein Spalt von ca. 10-12 mm ausgeführt.
Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung Küche:	Küche bzw. Kochnische: Kaltwasser- und Abflussanschluss für Spüle, Kaltwasseranschluss für Geschirrspüler. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Untertischboiler.	
Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung Bad:	Badewanne: Einbaubadewanne, Stahlblech weiß emailliert. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt. Dusche: Dusche bodenbündig gefliest, Bodenablauf mit Chromstahlrost, Einhebel – Brausebatterie (Aufputz)	Waschtisch(Bad u. WC): Einfachwaschtisch Sanitärporzellan weiß.Ab- und Überlaufgarnitur (mit Zugstange), Einhand-Mischbatterie, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt. Armatur), Brauseset mit 2 – strahliger Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange, inkl. Glastrennwand (Höhe = 2,00 m, Länge nach Vorgabe HÖ)

5.2

Gebäudetechnik/Haustechnik

Sanitäre Anschlüsse und
Einrichtung Bad / WC

Waschmaschinenanschluss im Bad:
Gesonderter
Waschmaschinenanschluss und
Abfluss mit Unterputzventil und
Unterputzsiphon.

Sanitäre Anschlüsse und
Einrichtung WC:

WC:
Hänge-WC als Tiefspüler
Sanitärporzellan weiß,
Unterputzspülkasten mit
Wassersperrfunktion (2-Mengen-
Spültechnik) Drückerplatte weiß;
Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß.

Tauschoption:

Bei Wohnungen mit einer
Wohnnutzfläche > 65 m² sind alle
erforderlichen Anschlüsse für einen
eventuellen Lagetausch von
Waschmaschine und WC (Stand-WC
mit rückwärtigem Abgang und
Aufputzspülkasten) vorgesehen.

5.3

Gebäudetechnik/Elektrotechnik

Allgemein:	Messeinrichtung: Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzähler. Sämtliche jeweils einer Wohnung zugeordneter Zähler sind im Keller untergebracht. Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem örtlichen Versorgungsunternehmen. (Einzel-vertrag)	Wohnungsverteiler Vorraum oder Abstellraum: 1 Subverteiler Schwachstrom für Kabel-TV, Internet, (über Salzburg AG – fiber to home oder A1 – Kupfer, möglich), Telefon, 1 Subverteiler Sicherungen (Wohnung u. Kellerabteil) Elektroinstallationen: Decken- und Wandauslässe, Schuko Steckdosen und Schalter lt. Installationsplan, Schalterprogramm in reinweiß. Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper übergeben.
Ausstattung:	TV: Es sind TV Anschlüsse in dem Wohn- und Schlafraum vorhanden. Anschluss Salzburg AG KTV (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren) Einzel-SAT-Anlagen sind untersagt.	Internet: Es besteht die Möglichkeit, in jedem Wohn- u. Schlafraum über den KTV-Anschluss Internet zu beziehen. Anschluss Salzburg AG Cabellink oder über Telekom A1 (im Schwachstromverteiler) (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren).
Ausstattung:	Telefon: Es besteht die Möglichkeit, in jedem Wohn- u. Schlafraum über den KTV-Anschluss einen Telefonanschluss vorzusehen. Anschluss Salzburg AG Cabellink oder über A1 Telekom (Blind Tel. Steckdose im Vorraum) (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren)	Gegensprechanlage: Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau mit Namensschild (beleuchtet beim Stiegen- bzw. Hauseingang), Klingeltaster bei der Wohnungseingangstüre (ohne Videofunktion). In jeder Wohneinheit wird bei der Wohnungseingangstüre eine Innensprechstelle, mit integrierter Klingel, installiert.
Rauchwarnmelder:	Batteriebetriebene Melder mit akustischer Warneinrichtung laut Vorgabe Behörde, die Instandhaltung obliegt den Bewohnern.	

6.0

Allgemeines

Abweichungen und technische Änderungen, die behördlich auferlegt werden oder sich aus technischen oder rechtlichen Gründen als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.	Möblierung ist nicht inbegriffen – Wohnungen sind nicht möbliert, die Darstellung lt. Plan sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.
Irrtum, behördliche und technische Auflagen und Änderungen bzw. Abweichungen, die sich ohne offensichtlicher Minderung des Gebäudewertes aus handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen sowie aus Gründen der Materialbeschaffung ergeben, bleiben dem Bauträger vorbehalten.	Für Möblierungen (vor allem für Einbaumöbel) sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.
Technische Änderungen dieser Baubeschreibung bleiben ausdrücklich der Heimat Österreich bzw. deren Bevollmächtigten vorbehalten; selbiges gilt auch, wenn eine Änderung seitens der Behörde aufgetragen wird (lt. Bescheidauflagen)!	Installation lt. Einrichtungsvorschlag: Elektro- und Haustechnik-Installationsplan (Dosen, Schalter, Lichtauslässe, Heizkörper etc.). Die genaue Lage und Größe kann nur anhand des Naturmaßes genommen werden.
Zur Erzielung des optimalen Wärme- und Schallschutzes erfordert es den Einsatz von Baustoffen mit verschiedenen physikalischen Eigenschaften (Schwind- und Kriechverhalten), daraus resultierende Sprünge oder Risse sind nicht als Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes zu klassifizieren, selbiges gilt für Haarrisse in Putz- und Betonflächen.	Maßtoleranzen pro Wohneinheit sind bis zu 3% möglich.

6.0

Allgemeines

Silikonverfugungen sind regelmäßig vom Bewohner zu warten, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß zu warten.

Aus schalltechnischen Gründen ist es nicht zulässig, im Bereich der Wohnungstrennwände Installationen oder Einbauten herzustellen.

Maßgebend ist der Text der Vertragsbaubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in Allgemeinplänen und Grundrissen. Die aus den Plänen bzw. Prospekten ersichtlichen Ausstattungs- und Einrichtungsvorschläge sind völlig unverbindlich. ebenso das Modell und die Computersimulation im Prospekt, diese dienen nur der visuellen Darstellung.

Ein Anbohren der Installationsschächte ist nur in Ausnahmefällen und nur unter Berücksichtigung technischer Hinweise zulässig (erhöhte Beschädigungsfahr von Rohrleitungen).