



RAINBERG

EDITORIAL

SO SCHÖN KANN
DAS LEBEN SEIN.

Geschichtsträchtig und vornehm. Frisch und modern. Erlebnisreich und naturnah. Salzburgs ältester Stadtteil Riedenburg vereint verschiedenste Facetten des Lebens. Hier erlebt man, dass pulsierendes Stadtleben und ein Rückzugsort im Grünen kein Widerspruch sein müssen. Und genau das spiegelt auch das stilvolle neue Objekt in der Rainbergstraße 7 wider. Eingebettet in Salzburgs wunderschönes, historisches Viertel entstehen fünf exklusive Wohneinheiten mit einzigartigem Charme und besonderer Eleganz. Umgeben von Grünflächen und Gründerzeitvillen, geschützt durch die Stadtberge und nur wenige Fußminuten von der Innenstadt entfernt, erlebt man Salzburg an dieser neuen Adresse von seiner schönsten Seite. Neben der besonderen Lage am Fuße des Rainbergs versprechen modernste Ausstattungsdetails ein luxuriöses Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Rainberg. Wo man den Alltag in vollen Zügen genießt.



Symbolfoto

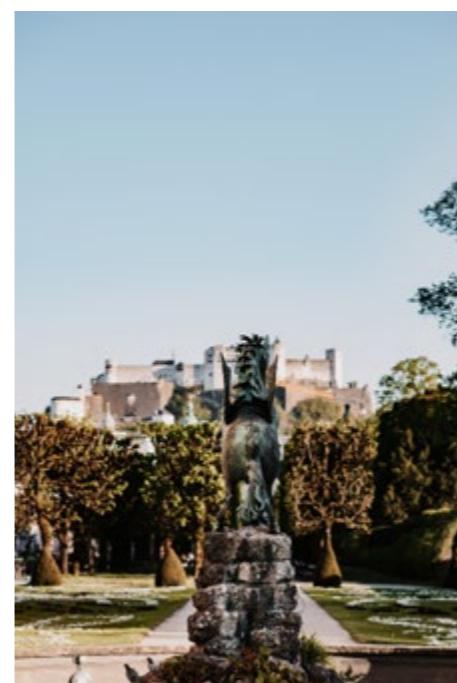




EIN ZUHAUSE MIT CHARAKTER

SALZBURG. EINE WELTSTADT
MIT CHARME.

Salzburg ist mehr als Mozart, Sound of Music und die Festspiele. Salzburg fühlt sich nach zu Hause an.



Den unverwechselbaren Charme der Stadt spürt man im Alltag, wenn man durch die Altstadt und über den Markt flaniert, am Salzachufer entlang radelt oder auf einem der Salzburger Hausberge die Naturkulisse genießt. Salzburg ist eine Stadt, um anzukommen und sich zu Hause zu fühlen.

RIEDENBURG. EXKLUSIVES STADTLEBEN IM VILLENNIERTEL

Kaum ein Stadtteil vereint Geschichte und Moderne so stark wie Salzburg Riedenburg. Die zahlreichen geschichtsträchtigen Bauten und wunderschönen Villen rund um das Schloss Leopoldskron verleihen Salzburgs ältestem Stadtteil eine ganz besondere Eleganz. Gleichzeitig sorgen die netten Restaurants und schönen Läden vor dem (Neu-)Tor zur Innenstadt für urbanes Flair und bilden einen wundervollen Kontrast zu den weitläufigen Grünflächen rund um den Leopoldskroner Weiher und die Stadtberge Rainberg und Mönchsberg.

RAINBERG. NATURJUWEL INMITTEN DER STADT
Seinen Namen verdankt das neue Wohnobjekt dem beeindruckenden Rainberg. Der Stadtberg liegt im Herzen des Stadtviertels Riedenburg und ist seit 1941 als Kulturdenkmal geschützt. Ein unbewohntes Naturschutzgebiet inmitten der Innenstadt? Ja, das gibt es tatsächlich – und es liegt hier direkt vor der Haustür.

GEBÜNDELTE KOMPETENZ



SIRIUS INVESTMENTS GMBH
Bauträger

Der Name Sirius Investments steht für qualitativ 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.



PAAN Invest GmbH
Baumeister

PAAN Invest schafft werthaltiges Wohnen. Mit der Verbindung aus meisterlichem Bauhandwerk, 25 Jahren Erfahrung und dem Know-how auch für außergewöhnliche Wohnbauprojekte realisiert Patrick Ghalem Immobilienwerte mit nachhaltiger Qualität.



Friedrich Brandstätter
em. Univ.-Prof. Architekt DI

Aufgewachsen auf einem OÖ Vierkanter im Traunviertel, studierte Friedrich Brandstätter später Architektur an der TH Graz. Diplom mit Auszeichnung – Forschungsprojekt „Ökologisches Bauen“. Seit 1978 arbeitet Friedrich Brandstätter selbstständig in Salzburg und München. 1986 wurde ihm der Architekturpreis des Landes Salzburg verliehen. Seit 1986 ist er Präsident der Zentralvereinigung.

Lehrtätigkeit an der Universität:

- ab 1986 Gastprofessuren in Wien
- ab 1992: o. Professur f. Konstruktion u. Entwerfen (TH-RO)
- ab 1996: Universität Innsbruck (Hochbau u. Entwerfen)
- ab 2009: Uni Ibk.: Experimentelle Architektur mit Prof. Giencke



MARCEL EBERHARTER
Designstudio

Die Leidenschaft für das Individuelle und die Hingabe für Details machen den Unterschied aus. „Design Dreams in Perfection“, unter diesem Leitbild entwickelt Marcel Eberharter samt Team unvergleichliche Raumkonzepte in klaren, zeitgemäßen Formen und Linien. Auf internationalem Topniveau entstehen inspirierende Lösungen für private Interieurs, Hotel- und Gastronomiebetriebe sowie Büros und Boutiquen.

KONZEPT

DIE PERFEKTION
STECKT IM DETAIL.



Symbolfoto

Das moderne, zeitlos elegante Gebäude mit fünf Wohneinheiten fügt sich perfekt in seine charismatische Umgebung ein und erfüllt mit seiner durchdachten, großzügigen Raumplanung und hochwertigen Ausstattung höchste Wohnansprüche. Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger, exklusiver, städtischer Toplage und verfügt unter anderem über eine hauseigene Tiefgarage. Die hellen Wohnungen werden mit qualitätsvollen Böden sowie formschönen Sanitärobjekten ausgestattet. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels ökologischer Erdwärmepumpe.

In der Rainbergstraße 7
wohnt man nicht nur.
Hier lebt man auf.



Symbolfoto

AUSSTATTUNG

LEBENSRÄUME FÜR LEBENSTRÄUME.

Wenn es um die Gestaltung Ihrer Traumimmobilie geht, gehen wir keine Kompromisse ein. Aus diesem Grund arbeiten wir mit ausgewählten Partnern und Meistern ihres Fachs zusammen. Diesen Qualitätsanspruch sieht und fühlt man in jedem Raum.



Symbolfoto

WELLNESSBAD

In den Sanitärbereichen kommen Keramik und Armaturen der exklusiven Marken Laufen sowie Dornbracht zum Einsatz und bilden die Grundlage für eine individuelle Wellnessoase.

SMART HOME

Alle Wohneinheiten werden „Smart Home Ready“ ausgeführt und bieten die Möglichkeit, neueste Technologien zu integrieren. So lassen sich auf Wunsch Heizung, Licht, Beschattung und vieles mehr intelligent via App steuern und regulieren.

NATURBÖDEN

Wohn- und Esszimmer, Küchenbereich sowie Schlaf- und Kinderzimmer werden mit langlebigem Eichenparkett versehen. So versprechen unter anderem die wohngesunden Naturböden ein besonders wohltuendes Raumklima.

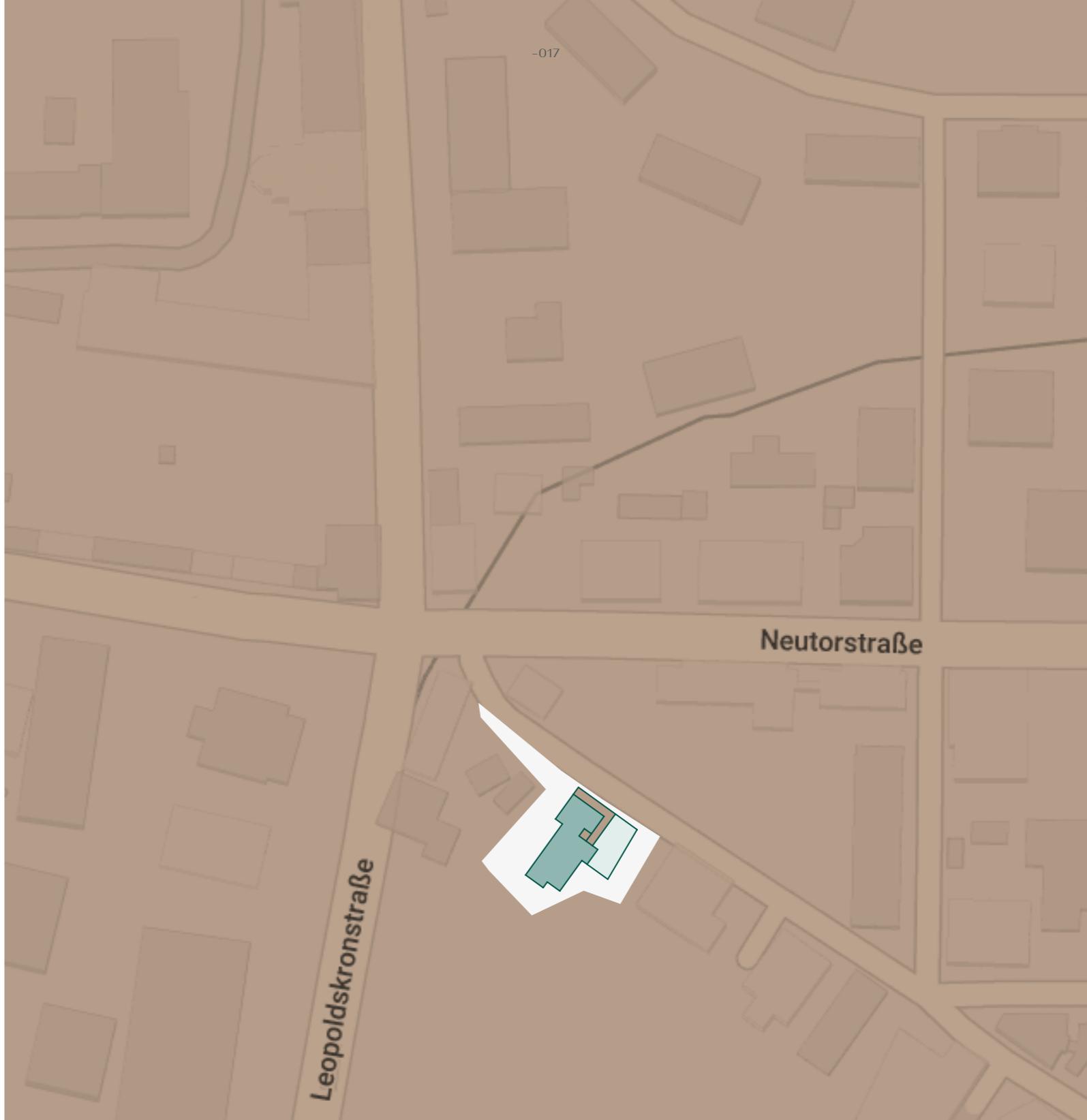
Beim Kauf sind
10 h Beratung mit
Interieur Designer
MARCEL EBERHARTER
enthalten.

Lage

MITTENDRIN

UND GANZ FÜR SICH.

Von Planungsbeginn an war es unser Anspruch, ein stilvolles Wohngebäude zu erschaffen, das sich in die wunderschöne, moderne und zugleich historische Umgebung einfügt. Zeitgleich aber sticht das Bauwerk mit seinem formschönen Design heraus und steht für sich. Ein Ort mit Charakter und Charme. Ein Platz, mitten in der Stadt und doch umgeben von Naturjuwelen wie dem Rainberg und dem Leopoldskroner Weiher. Ein Haus, geprägt von Exklusivität und Persönlichkeit.



Rainberg.
Wo Stadtleben auf
Naturkulisse trifft.

TOP 1 132,44 m²

ERDGESCHOSS



Flächenbeschreibung

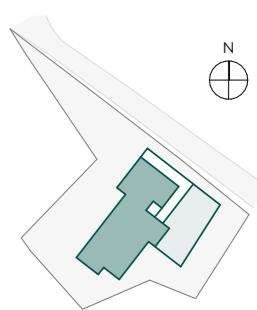
WOHNFLÄCHEN

1	Ankleide	13,33 m ²
2	Bad 1	5,81 m ²
3	Bad 2	4,60 m ²
4	Flur 1	6,13 m ²
5	Flur 2	4,24 m ²
6	HWR	4,43 m ²
7	Schlafen 1	15,66 m ²
8	Schlafen 2	16,72 m ²
9	WC 1	2,25 m ²
10	WC 2	1,63 m ²
11	Wohnen	57,64 m ²



Planstand vom 13.01.2023,
Änderungen vorbehalten. Angaben
sind Rohbaumaße.

12	Garten	129,76 m ²
13	Terrasse	63,51 m ²
14	Keller Top 1	8,82 m ²



TOP 2 57,42 m²

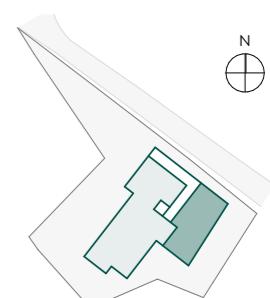
ERDGESCHOSS



Flächenbeschreibung

WOHNFLÄCHEN

1	AR	2,30 m ²
2	Bad	4,54 m ²
3	Flur	4,80 m ²
4	Schlafen	15,95 m ²
5	WC	1,35 m ²
6	Wohnen	28,48 m ²
7	Terrasse	62,47 m ²
8	Keller Top 2	7,15 m ²



TOP 3 40,83 m²

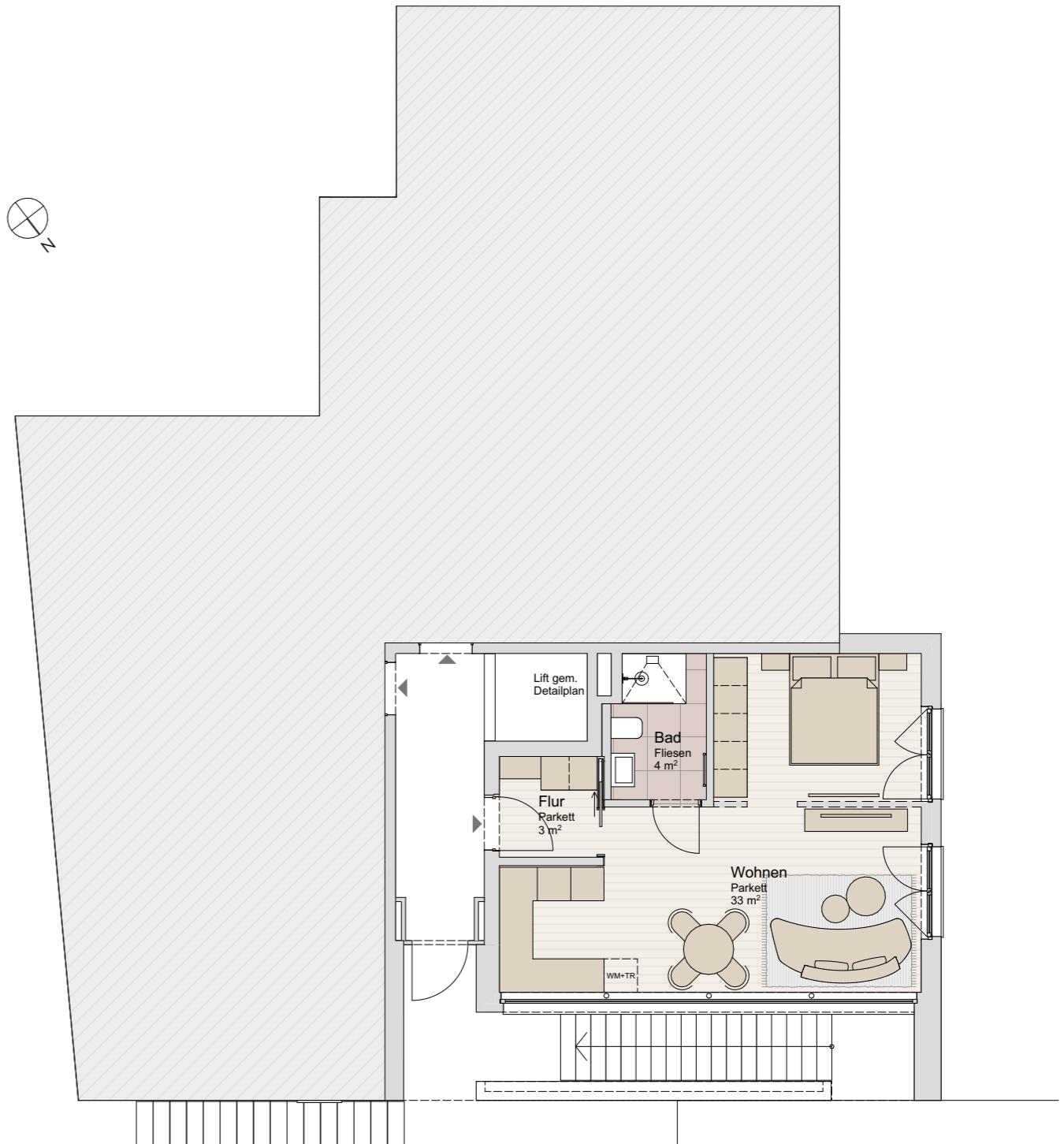
OBERGESCHOSS



Flächenbeschreibung

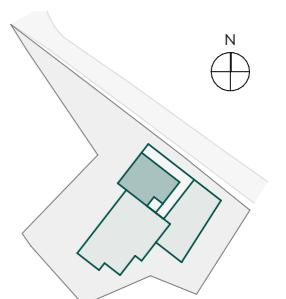
WOHNFLÄCHEN

1	Bad	4,30 m ²
2	Flur	3,17 m ²
3	Wohnen	33,36 m ²
4	Keller Top 3	7,25 m ²



0 1 2 5m

RAINBERG



TOP 4 57,42 m²

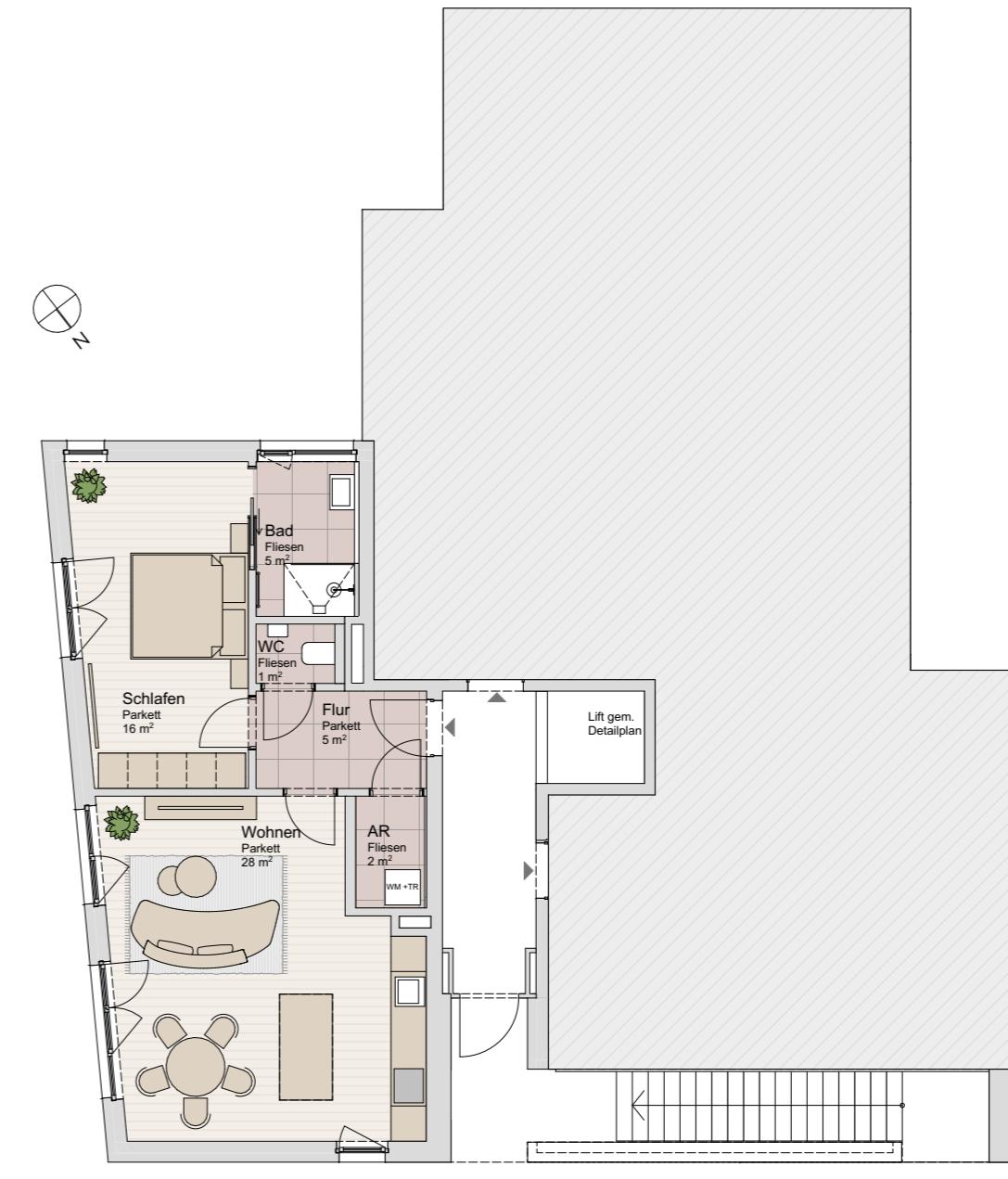
OBERGESCHOSS



Flächenbeschreibung

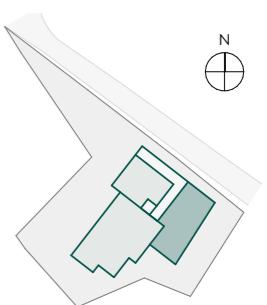
WOHNFLÄCHEN

1	AR	2,30 m ²
2	Bad	4,54 m ²
3	Flur	4,80 m ²
4	Schlafen	15,95 m ²
5	WC	1,35 m ²
6	Wohnen	28,48 m ²
7	Keller Top 4	8,50 m ²



0 1 2 5m

Planstand vom 13.01.2023,
Änderungen vorbehalten. Angaben
sind Rohbaumaße.



TOP 5 170,70 m²

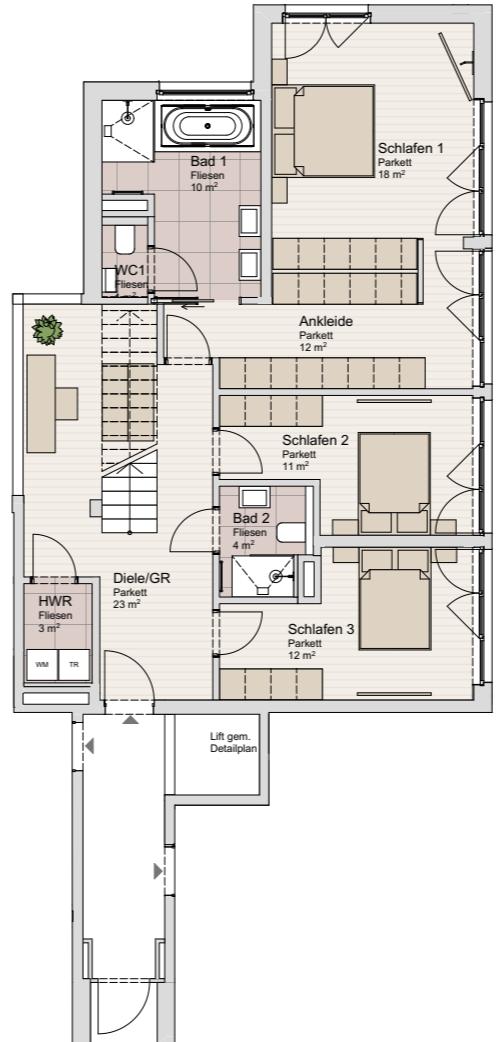
OBERGESCHOSS & DACHGESCHOSS



Flächenbeschreibung

WOHNFLÄCHEN

1	Ankleide	12,25 m ²
2	AR	3,10 m ²
3	Bad 1	9,80 m ²
4	Bad 2	3,69 m ²
5	Diele/GR	23,44 m ²
6	HWR	2,66 m ²
7	Schlafen 1	18,26 m ²
8	Schlafen 2	11,27 m ²
9	Schlafen 3	12,48 m ²
10	WC 1	1,25 m ²
11	WC 2	1,67 m ²
12	Wohnen	70,83 m ²



OBERGESCHOSS

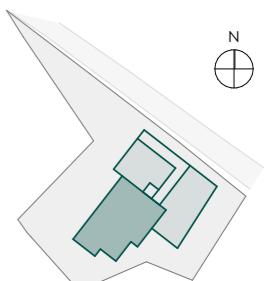
0 1 2 5m

Planstand vom 13.01.2023,
Änderungen vorbehalten. Angaben
sind Rohbaumaße.



DACHGESCHOSS

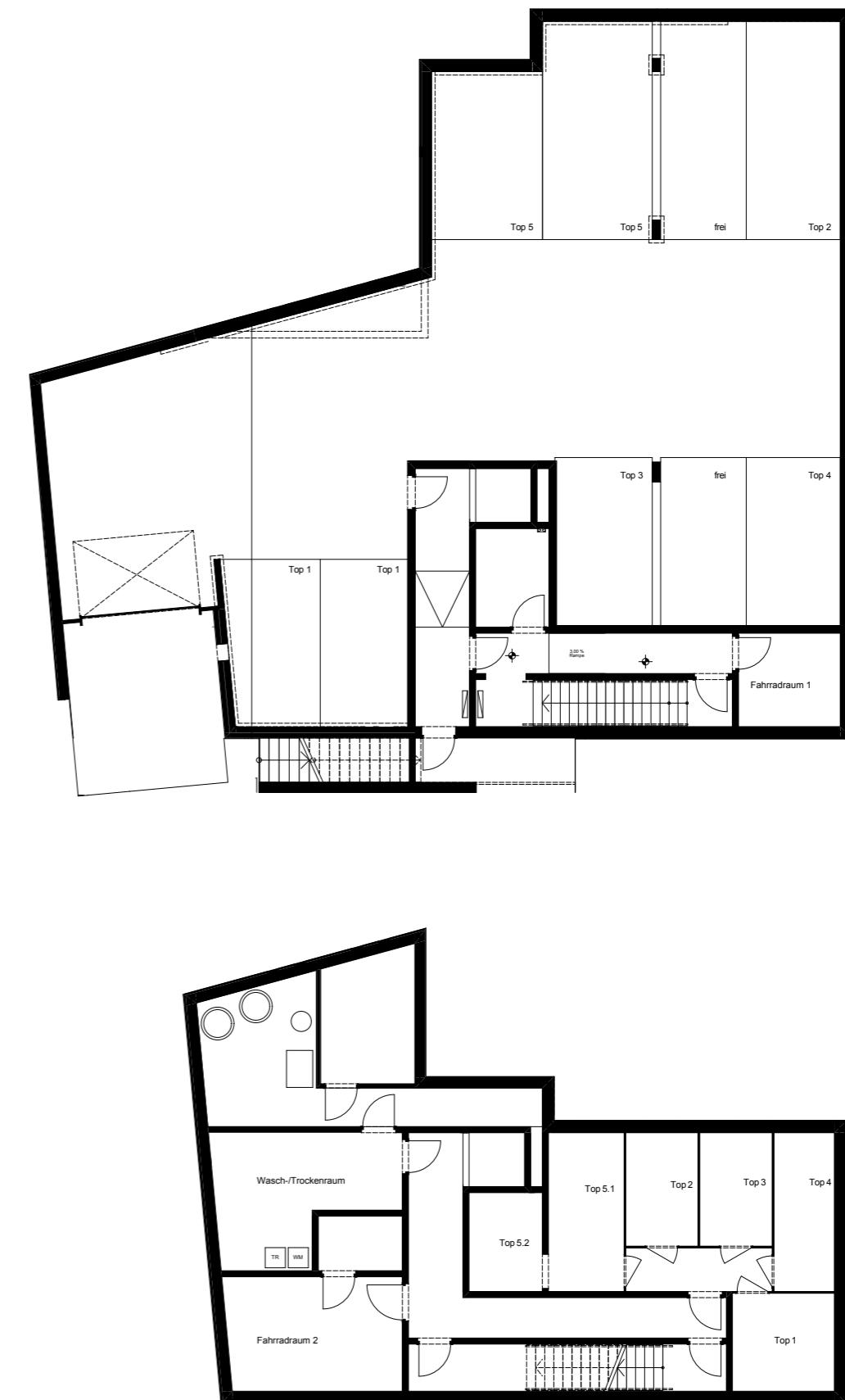
13	Balkon	5,11 m ²
14	Dachterrasse 1	15,94 m ²
15	Dachterrasse 2	72,02 m ²
16	Keller Top 5.1	10,62 m ²
17	Keller Top 5.2	6,41 m ²





GRUNDRISS

TIEFGARAGE & KELLER





BAU- BESCHREIBUNG

WIR BAUEN
AUF QUALITÄT.

Im Leben kommt es bekanntlich auf die inneren Werte an. Und so handhaben wir es auch bei der Errichtung von neuen Lebensräumen. Neben sichtbarerer Exklusivität achten wir vor allem auf Qualität im Detail.

Symbolfoto

Von der Beleuchtung bis zur Belüftung wurde nichts dem Zufall überlassen.

VON DER BELEUCHTUNG BIS ZUR KLIMATISIERUNG

In allen Wohnungen wird zum Schutz des Baukörpers und der Gesundheit eine bedarfsgerechte Abluftanlage eingebaut. Die gesamte Elektroausstattung ist in einem individuellen Planungsgespräch mit dem Elektrofachplaner auf Basis des Vorkonzepts planbar.

FENSTER & TERRASSENTÜREN IN DEN WOHNUNGEN

In allen Wohnungen kommen hochwertige Fenster- und Terrassenelemente in Holz-Alu-Ausführung mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung zum Einsatz, u-Wert Verglasung gemäß Wärmeschutznachweis. Die Farbe im Innen- und Außenbereich wird lt. Vorgabe des Architekten bzw. in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ausgeführt. Tür- und Fenstergriffe in Edelstahl. Eine Vorbereitung für Alarmanlagen ist bei allen Elementen vorgesehen.

SONNENSCHUTZ

Das Projekt wird mit einem auf die jeweilige Nutzung und Fassadensituation abgestimmten Sonnenschutz mit elektrischem Antrieb ausgestattet (lt. Vorgabe des Architekten und zuständiger Behörde).



Symbolfoto

Wir erschaffen Räume mit Atmosphäre.



INNENTÜREN

Die Innentüren, welche durchwegs eine Überhöhe aufweisen (210 cm), werden mit stumpf einschlagenden Innentürblättern in Stahltürzargen mit Schattennut zum angrenzenden Innenputz ausgeführt. Die Türblätter sind als Röhrenspannkonstruktionen, beidseitig furniert, weiß deckend lackiert (Farbe RAL 9016) und mit hochwertigen verdeckten Simonswerk Tectus Bändern versehen. Die Maße (lichter Durchgang) ergeben sich aus den Grundrissplänen.

BELEUCHTUNG IN DEN WOHNUNGEN

Jeder Raum erhält zumindest die Anzahl an Decken-auslässen für Beleuchtung laut Interieur-Planung. Spots werden in Vorräumen, Gängen, Bädern und Küchen (laut E-Planung) ausgeführt.

LÜFTUNG IN DEN WOHNUNGEN

Zur Einhaltung bauphysikalischer Anforderungen sowie zum Schutz des Baukörpers und der Gesundheit wird in allen Wohneinheiten eine bedarfsgerechte Abluftanlage verbaut. Alle Wohnungen erhalten in der Wand verbaute Zuluft-Nachströmelemente entsprechend der Angabe des Architekten.

BÖDEN

Wohn- und Esszimmer, Küchenbereich sowie Schlaf- und Kinderzimmer werden mit hochwertigen Holzdielen versehen; die Böden in Bad/WC und Flur/Diele/Abstellraum werden mit Feinstein-Bodenfliesen in hochwertiger Qualität belegt.

BALKON- UND TERRASSENBELÄGE

Auf den Balkonen und Terrassen werden Feinsteinzeugplatten im Format 60x60 cm im Splittbett oder aufgeständert ohne Gefälle (abhängig von Detailplanung Statik und Entwässerung) verlegt. Farbe lt. Wahl des Architekten.

SMART HOME READY

Alle Wohnungen werden Smart Home Ready ausgeführt. Das bedeutet, dass jedes Smart-Home-System ohne bauliche Maßnahmen eingesetzt werden kann. So ist es möglich, nach Fertigstellung die neuesten Technologien zu integrieren.

E-MOBILITÄT

Es wird die Stromzuleitung von einem technisch geeigneten Anschlusspunkt bis zum Hausverteiler ausgeführt. Vertrag, Abrechnung und Installation der Wall-Box ab Hausverteiler sind eigenständig vom Stellplatznutzer direkt mit der Salzburg AG zu vereinbaren.



BAU- & AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

1. ALLGEMEINES

Auf dem Grundstück 2892/2, KG 56537, EZ 70319 in der Stadt Salzburg wird ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten unter dem Verkaufsnamen „Rainberg 7“ errichtet. Als Bauträger/Verkäufer der Liegenschaft wird hiermit die RBST 7 GmbH namhaft gemacht. Sämtliche Rechtsgeschäfte unterliegen dem Bauträgervertragsgesetz und werden treuhändig abgewickelt. Als Gerichtsstand gilt das sachlich zuständige Gericht in Salzburg als vereinbart.

2. ROHBAU/BAUKONSTRUKTION

Fundierung/Gründung

Die Gründung erfolgt als Stahlbetonbodenplatte bzw. Stahlbetonstreifenfundamente, Ausführung als flüssigkeitsdichte Betonkonstruktion lt. statischem Erfordernis.

Zufahrt und Zugangsbereich

Zugang und Zufahrtsbereich werden lt. Außenanlagenplan mit Pflaster oder Asphaltierungen hergestellt.

Außenwände und tragende Wände Untergeschosse

Die Außenwände werden als flüssigkeitsdichte Betonkonstruktion mit schalreiner Oberfläche lt. statischen Vorgaben hergestellt. Die Wände der Tiefgarage werden gemalt. Eine Perimeterdämmung wird nach Angaben der Bauphysik in konditionierten Bereichen ausgeführt. Die eventuelle Ausführung als Fertigteilkonstruktion behält sich der Verkäufer vor.

Außenwände oberirdische Geschosse

Die tragenden Bauteile der Außenwände der oberirdischen Geschosse werden in Massivbauweise (Stahlbeton, Mantelbeton, Ziegel etc.) lt. statischen und bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt. Die eventuelle Ausführung als Fertigteilkonstruktion behält sich der Verkäufer vor.

Wohnungstrennwände und tragende Innenwände
Wohnungstrennwände und tragende Innenwände werden in Massivbauweise (ggf. mit Vorsatzschale lt. Bauphysik) oder in Mauerwerk lt. statischen und bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt. Zur Erreichung der gesetzlichen Anforderungen des Schall- und Wärmeschutzes können Vorsatzschalen aus mineralischen Baustoffen oder Gipskartonständerkonstruktionen an den Wohnungstrennwänden angeordnet werden. Die eventuelle Ausführung als Fertigteilkonstruktion behält sich der Verkäufer vor.

Nichttragende Zwischenwände

Nichttragende Wohnungstrennwände und Zwischenwände in Wohnungen werden als Ziegelwände, Dicke 10-12 cm, hergestellt. Die eventuelle Ausführung als Fertigteilkonstruktion behält sich der Verkäufer vor.

Geschossdecken

Geschossdecken werden als Stahlbetonmassivdecken oder Teill fertigteildecken (Elementdecken) nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Geschosstreppen

Die Geschosstreppen werden in Stahlbeton vor Ort oder als Fertigteil ausgeführt. Es kommen Handläufe aus rundem Edelstahl und Geländer verzinkt und beschichtet gemäß Farbwahl des Architekten als Schlosserkonstruktion gemäß geltenden Normen und Gesetzen lt. Architektenplanung zum Einsatz.

Innentreppen/Treppenläufe in Wohnungen

Innentreppen (aktuell nur TOP 5) werden auf Stahlbetonlaufplatten, schalltechnisch getrennt, mit einem Belag, der innerhalb der Wohneinheiten in der Oberfläche an den angrenzenden Belag angepasst ist (Parkettbelag als Standard), ausgeführt. Die Auflagerung der Stiegenläufe erfolgt gemäß bauakustischem Erfordernis,

so wird eine Schallübertragung in die angrenzenden Bauteile vermieden. Geländer als geschlossene Gipskartonkonstruktion falls nicht zwischen Trennwänden gelegen. Es werden Handläufe aus rundem Edelstahl als Schlosserkonstruktion gemäß geltenden Normen und Gesetzen und lt. Vertragsplan ausgeführt.

Flachdächer/Dacheindeckung/Verblechung

Die Dachkonstruktion wird als Stahlbetondecke lt. statischen Vorgaben ausgeführt. Sichtbare Teile werden entgratet. Der Aufbau entspricht den bauphysikalischen Vorgaben lt. Energieausweis. Die Abdichtung erfolgt als Warmdachkonstruktion lt. Vorgaben Energieausweis. Die Verblechungen erfolgen aus verzinktem und beschichtetem Blech, Aluminium oder Edelstahl, je nach technischer Anforderung. Farbwahl nach Vorgabe des ausführenden Architekten bzw. Forderungen der Behörden.

Fenster-, Balkon- und Terrassentüren

Zur Ausführung gelangen Holzelemente, innen weiß mit Aluminiumdeckschale an der Außenseite nach Farbwahl des Architekten bzw. Vorgaben in der Einreichung. Fenster-, Balkon- und Terrassentüren werden mit 3-Scheiben-Verglasung mit Dichtungen lt. bauphysikalischer Vorgabe im Energieausweis ausgeführt. Sie verfügen über die Funktionalität Drehkipp- und Schiebeflügel oder Fixverglasung lt. Vertragsplan. Griffe werden in Edelstahl lt. Wahl des Architekten ausgeführt. Die Leibungsflächen werden 3-seitig verputzt. Fensterbänke innen aus Werzalit in Weiß (compact, weiß seidenmatt). Innenfensterbänke werden wandbündig ausgeführt. Fensterbänke außen aus Alu, pulverbeschichtet.

Sonnenschutz

Die Fensterflächen werden mit elektrischem, außenliegendem Sonnenschutz (schiengeführten Raffstores) ausgestattet. Die Bedienung des Sonnenschutzes erfolgt mit einer Funk-Fernbedienung. Farbe lt. Wahl des Architekten und Einreichplanung bzw. Forderung der Behörden.

Fassade

Wärmedämmverbundsysteme werden, entsprechend der Vorgabe des Energieausweises, aus Polystyrol oder mineralischer Dämmung ausgeführt, um den jeweils geltenden Brandschutzvorgaben zu entsprechen. Es wird darauf hingewiesen, dass Veralgungen und Verfärbungen auf Putzfassaden nicht zu 100 % ausgeschlossen werden können.

Balkone und Terrassen

Die Balkone und Terrassen werden als Stahlbetonkonstruktionen ausgeführt. Untersichten werden schalrein hergestellt, entgratet und nach Farbwahl des Architekten gestrichen oder in Betonoptik belassen. Die Absturzsicherungen und Geländer erfolgen durch gemauerte Brüstungen oder Stabgeländer lt. Architekturplanung. Farbwahl gemäß Vorgabe Architekt und Einreichplan. Flachdachbereiche werden über ein entsprechend dimensioniertes Pluvia-System entwässert. Die Notentwässerung erfolgt durch punktuelle Überläufe oder umlaufende Tropfbleche.

Innenputz

Wände und Decken werden als Einlagenputz oder gespachtelt hergestellt. Wohnräume werden mit Kalk-Gipsputz und Nassräume mit Putz auf Zementbasis verputzt. Es wird durchgehend ein geglätteter Innenputz hergestellt. Oberflächenqualität: Q2. Wände in Untergeschossen werden in schalreiner Oberfläche ausgeführt (Konstruktionsfugen bleiben sichtbar) und gemalt.

Bodenaufbauten

Die Bodenaufbauten erfolgen lt. den Bauteilaufbauten des Energieausweises (s. Anlage). Die Trittschalldämmqualitäten der einzelnen Bereiche sind damit gleichfalls festgelegt und entsprechen den gültigen Normen und gesetzlichen Vorgaben.

3. INNENAUSBAU

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren werden mit weiß (RAL 9016) lackierter Stahlzarge mit Gummidichtungen, gefälzten Türblättern und unterliegendem/r Anschlag/Schwelle ausgeführt. Sollte keine Schwelle ausführbar sein, wird (sofern aus schalltechnischen Gründen notwendig) eine Absenkwicklung ausgeführt. Beschläge: Drücker innen und Knopf außen in Edelstahl mit Rosetten, Namensschild und Spion. Brandschutzausstattung gemäß vorgesehener Gebäudeklasse lt. anzuwendender OIB-Richtlinie. Farbe Türblatt und Zarge RAL 9016. Die Türblätter sind für mechanische Profilyylinder und 3-fach Verriegelung vorbereitet. Zusatzausstattungen für Motorschlösser und automatische Türöffner sind gegen Aufpreis möglich – siehe Punkt 8 „Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten“.

Wohnungsinnentüren

Stumpf einschlagende Innentürblätter lt. Plan 80x210 cm in Stahlzargen mit Schattenut. Die Türblätter werden als Röhrenspankonstruktionen hergestellt und weiß deckend lackiert (RAL 9016). Türgriffe in Edelstahl nach Wahl des Architekten, Bänder Simonswerk VX Edelstahl bzw. technisch gleichwertig. Schließvorrichtung mit Buntbarschlüssel. Zusatzausstattungen für individuelle Schließsysteme sind gegen Aufpreis möglich – siehe Punkt 8 „Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten“. Die Umsetzung von Schiebetüren erfolgt entsprechend den Drehtüren als Röhrenspankonstruktionen, die Öffnungsbreiten ergeben sich aus der Planung. Die Türblätter laufen, soweit technisch möglich, in der Wand in eine Stahlzargenkonstruktion. Es ist darauf hinzuweisen, dass Schiebetüren einen geringeren Schallschutzwert als Drehtüren erreichen.

Wandflächen und Deckenuntersichten

Sämtliche Wände in den Wohnungen und im Stiegenhaus werden im Spachtel- und Schleifverfahren malerfertig hergestellt bzw. verputzte Flächen mit Grundierung vorbereitet und anschließend weiß gemalt. Als Material kommt Innendispersion oder mineralische Wandfarbe zum Einsatz. Farbe durchgängig RAL 9016 in Oberflächenqualität Q2.

Fliesenbeläge

Es kommt hochwertiges Feinsteinzeug des Herstellers Mirage, Elysian/Travertino light (www.mirage.it) zum Einsatz; Plattenformat 60x120 cm. Wandflächen in Bädern und WCs werden im selben Material wie der Boden im Bereich Waschbecken, WC-Rückwand und Badewanne bis auf ca. 1,20 m Höhe, in den Duschbereichen raumhoch, ausgeführt; restliche Wandflächen mit Sockelfliese. Die Verlegung erfolgt im Dünnbettverfahren. Abdichtungen der Boden- und Wandflächen in den Nassräumen lt. ÖNORM (Ausführung als „Alternativabdichtung“). Andere Oberflächen können auf Sonderwunsch verlegt werden – siehe Punkt 8 „Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten“. Folgende Räume werden mit Feinsteinzeugbelägen ausgestattet: Bäder, WCs und Abstell- bzw. Wirtschaftsräume.

Parkettbeläge

Alle Parkettbeläge werden standardmäßig als hochwertige Landhausdielen, Breite 190 mm, gemäß Bemusterung hergestellt. Verlegung im wilden Verband. Aufgesetzte Sockelleisten als Schweizerleiste in Bodenfarbe oder

weiß. Andere Oberflächen und Holzarten können auf Sonderwunsch verlegt werden – siehe Punkt 8 „Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten“. Folgende Räume werden mit Parkettbelägen ausgestattet: Wohnraum/Kochen, Schlafräum, Flur, Garderobe, Vorraum, ggf. Arbeitsraum und Gästebereich.

Balkon- und Terrassenbeläge

Auf den Balkonen und Terrassen werden Feinsteinzeugplatten im Splittbett oder aufgeständert ohne Gefälle (abhängig von Detailplanung Statik und Entwässerung) verlegt. Fabrikat wie Fliesenbeläge innen (Mirage, Elysian, Travertino light, Format 60x60 cm). Aufgrund der Unebenheiten des Materials kann es zeitweise zu stehendem Wasser kommen.

Bäder und Sanitäranlagen in den Wohnungen

Die Anzahl und Abmessungen der Sanitärgegenstände ergeben sich aus dem Vertragsplan. Folgende Einrichtungsgegenstände werden ausgeführt:

EINZELWASCHTISCHE:

Laufen, Serie „Val“, Standardabmessung
Handwaschbecken 60x42 cm

HANDWASCHBECKEN WC:

Laufen, Serie „Val“, 34x22 cm

ARMATUREN FÜR DUSCH-, WANNEN- UND WASCHTISCHARMATUREN:

Standarmaturen: Dornbracht, Serie „Meta“

BADEWANNE:

Kaldewei, Classic Duo 110 (180x80 cm)

DUSCHE:

Geflieste Dusche mit flacher Duschwanne, Villeroy & Boch, Architectura, ohne rutschhemmende Oberfläche, Format 90x120 cm. Neben dem Brauseschlauch inkl. Schubstange wird zusätzlich eine Regenbrause (Durchmesser 30 cm, rund) installiert.

TOILETTEN:

Die Toiletten werden mit Unterputz-Spülkästen ausgeführt. Villeroy & Boch, Serie „Subway 2.0“

BETÄIGUNGSPLATTE:

Geberit (Sigma 30)

HANDTUCHHEIZKÖRPER:

Elektrische Handtuchheizkörper lt. Vertragsplan, Zehnder Subway, weiß, 60x155 cm

In jeder Wohnung wird eine frostsichere Außenanlage im Bereich Garten, auf Balkon oder Terrasse ausgeführt. Je Wohnung wird ein Anschluss für eine Waschmaschine im Abstellraum oder Bad (abhängig vom Vertragsplan) hergestellt.

Bei den aufgelisteten Gegenständen handelt es sich um einen vordefinierten, abgestimmten Standard, der nach einer individuellen Bemusterung bestätigt wird. Der Bauträger behält sich das Recht vor, einzelne Produkte durch gleichwertige Alternativen zu ersetzen. Andere Sanitärausstattungen können auf Sonderwunsch verbaut werden – siehe Punkt 8 „Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten“.

DUSCHTRENNWÄNDE:

Duschtrennwände werden als Nurglas-Wände ESG (Einscheiben-Sicherheitsglas) entsprechend der Plangrundlage des Kaufvertrages ausgeführt (Höhe 210 cm). Sonderausstattungen können auf Sonderwunsch verbaut werden – siehe Punkt 8 „Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten“.

SPIEGEL:

Bäder und WCs werden mit je einem maßgefertigten Kristallspiegel ohne Rahmen ausgestattet. Abmessungen nach Bemusterung bzw. lt. Vorgabe des Architekten.

Küchen

Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser für Spülen und Geschirrspüler in der Küche werden vorbereitet. Der Küchenanschluss ist im Auftrag der Käufer durch ein konzessioniertes Fachunternehmen auszuführen. Die jeweilige Küchenplanung ist mit dem Bauträger zeitgerecht so abzustimmen, dass sämtliche ausführenden Gewerke nicht in der geplanten Struktur (Bauzeitplan) eingeschränkt werden. Die Kücheneinrichtung obliegt somit dem Käufer, aus bauphysikalischen Gründen ist für den Dunstabzug ein Umluftbetrieb auszuführen. Der Einbau der Küchen ist erst nach Übergabe der Wohnungen möglich.

4. HAUSTECHNIK**Heizung**

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt über ein nachhal-

tiges Tiefenbohrungssystem, welches eine Sole-Wasser-Wärmepumpe im Technikraum UG 2 versorgt. Die Wärmepumpe lädt hierbei einen Niedertemperatur-Pufferspeicher, von welchem dann die einzelnen Fußbodenheizungsverteiler in den jeweiligen Wohnungen versorgt werden. Die Heizung ist hierbei außen-temperaturgesteuert um einen klimaschonenden und wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung, die Steuerung erfolgt über eine Einzelraumregelung. Die in den Hauptbädern vorgesehenen Badheizkörper werden rein elektrisch betrieben. Die Fußbodenheizungsverteiler werden vom Architekten in der Planungsphase hinsichtlich der Lage definiert – Ausführung mit weißen Blechabdeckungen – RAL 9016.

Warmwasser in den Wohnungen

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Technikraum, die Erhitzung des Brauchwassers erfolgt über Wohnungsübergabestationen in den Wohnungen selbst. Die Übergabestationen werden vom Architekten in der Planungsphase hinsichtlich ihrer Lage definiert – Ausführung mit weißen Blechabdeckungen – RAL 9016.

Lüftung in den Wohnungen

Zur Einhaltung bauphysikalischer Anforderungen sowie zum Schutz des Baukörpers und der Gesundheit wird in allen Wohneinheiten eine bedarfsgerechte Abluftanlage verbaut. Alle Wohnungen erhalten in der Wand verbaute Zuluft-Nachströmelemente entsprechend Angabe des Architekten.

Kühlung/Bauteilkühlung

Eine aktive Kühlung ist im Leistungsumfang nicht inkludiert. Es wird jedoch für einen möglichen späteren Einbau bereits eine entsprechende Verrohrung vorgesehen (ausschließlich TOP 5).

In den Wohn- und Schlafräumen wird über mittig in der Betondecke verlegte Kunststoffrohre eine Flächenheizung eingelegt, mit der die jeweiligen Bauteile im Sommer auch gekühlt werden können. Im Winter wird der Betonkern erwärmt und dient in Verbindung mit der Fußbodenheizung zur angenehmen Temperierung der Räumlichkeiten (ausschließlich TOP 1-2/TOP 5).

5. ELEKTROTECHNIK IN DEN WOHNUNGEN**Elektrozählung/-zuordnung**

Die Stromversorgung der Gemeinschaftsbereiche, der Wohneinheiten, der Gebäudetechnik, der Tiefgarage etc.

erfolgt aus der im Elektorraum befindlichen Elektrohauptverteilung. Die jeweiligen Elektrounterverteilungen mit den der Wohnung zugeordneten Sicherungen und FI-Schutzschaltern befinden sich in den jeweiligen Wohneinheiten. Hinweis: Die Elektrounterverteilungen (EUV) sind für Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten jederzeit frei zugänglich zu halten. Die Kästen der EUV werden vom Architekten in der Planungsphase hinsichtlich der Lage definiert – Ausführung mit weißen Blechabdeckungen – RAL 9016.

Elektroverteilung in den Wohnungen

Jede Wohnung erhält einen Unterverteilungskasten mit FI-Schutzschalter sowie Sicherungsautomaten für jeden Stromkreis. Die Verteilung der Elektroleitungen und Schwachstromleitungen erfolgt im Leerrohrsystem.

Smart Home Ready

Smart Home, die intelligente Steuerung ihrer Wohnung über Apps, bietet viel Komfort. Mit Smart-Home-Lösungen können Sie Heizung, Licht, Beschattung und vieles mehr steuern, auch wenn Sie nicht zu Hause sind. Alle Wohnungen werden „Smart Home Ready“ ausgeführt. Das bedeutet, dass jedes Smart-Home-System ohne weitere bauliche Maßnahmen eingesetzt werden kann. So ist es möglich, nach Fertigstellung die neuesten Technologien zu integrieren.

Beleuchtung in den Wohnungen

Jeder Raum erhält mindestens einen Deckenauslass für Beleuchtung. In den Vorräumen, Gängen, Bädern und auf überdachten Terrassen sind Spots lt. E-Planung vorgesehen. Auf Sonderwunsch, abhängig vom Baufortschritt, sind Änderungen und Ergänzungen der Beleuchtung gegen Aufpreis möglich. Betreffend Abwicklung und Aufpreis siehe Punkt 8 „Sonderwünsche & Ausstattungsvarianten“. Grundsätzlich ist die gesamte Elektroausstattung in einem individuellen Planungsgespräch mit dem Elektrofachplaner auf Basis von dessen Vorkonzeption festzulegen. Der Bauträger behält sich hierbei vor, etwaige Mehrkosten direkt geltend zu machen.

Medienversorgung

Die gesamte Anlage wird mit einem Breitband-Internetanschluss versorgt. Über den Anbieter können die Käufer hier ihre Versorgungsverträge abschließen. Alle Einheiten werden mit einem Breitband-Kabelanschluss versorgt. Die einzelnen Verträge sind durch die Käufer abzuschließen. Einzelne Satellitenempfänger auf Bal-

konen, in Gärten, auf dem Dach oder an der Fassade sind zum Schutz des Erscheinungsbildes bzw. lt. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag nicht gestattet.

Der Verkäufer stellt zur Medienversorgung Telefon/Daten bzw. Fernseher/Daten ein Leitungsnetz bereit. Dies besteht aus einer Verlegung vom Hausanschlussraum zum Verteilerkasten jeder Einheit. Von dort aus erfolgt eine Verlegung innerhalb der Einheit zu Telefon-/Daten- bzw. Fernseh-/Daten-Anschlüssen. Eine Durchverdrehung im Verteiler findet durch den Telefonkommunikationsdienstleister statt. Diese muss vom Käufer separat beauftragt werden. Der Abschluss eines Telefon- und Fernsehversorgungsvertrages zur Nutzung von Telefon/Daten bzw. Fernseher/Daten und der Einbau ggf. geänderter Anschlussdosen nach Spezifikation des Medienanbieters (Provider) obliegen dem Käufer.

Umfang der Elektroinstallationen

Vorbehaltlich des Baufortschritts werden Lage, Menge und Funktion der einzelnen Auslässe, Schaltkreise usw. gemeinsam mit dem Elektroplaner bzw. dem Installationsunternehmen in Elektroinstallationsplänen einmalig festgelegt und Anpassungen, insbesondere aufgrund der Vorlage von Licht- und/oder Kücheninstallationsplänen, in die Ausführungsplanung übernommen. Zu einem späteren Zeitpunkt sind Planänderungen nur gegen Kostenersatz der Änderungsarbeiten möglich.

6. ALLGEMEINBEREICHE**Versorgungsleitungen**

Regenwasser wird in einem entsprechenden Regenwasserableitungssystem innerhalb und außerhalb des Objektes abgeleitet und ins Freie geführt. Von dort gelangt es zur Versickerung oder wird in einen behördlich genehmigten Vorfluter eingeleitet. Die Entwässerung (Abwässer) erfolgt über Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Zur Überwindung etwaiger Höhenunterschiede kann der Einsatz von Hebeanlagen notwendig werden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt unter Beachtung der technischen Vorschriften über das Versorgungsnetz der örtlichen Wasserversorgung.

Elektroinstallationen

Ausführung nach den gültigen ÖVE-Vorschriften. Zentraler Hausanschluss im Keller als Normkasten auf Putz mit Zahlerplätzen und Sicherungsautomaten für alle Stromkreise. Wohnungsverteiler in den einzelnen Wohnungen beinhalten die Sicherungsautomaten zu den Stromkreisen der jeweiligen Wohnungen und einen

FI-Schutz. Die Verlegung der Elektroninstallation im Untergeschoss und der Tiefgarage erfolgt als sichtbare Installation. Der Anschlusswert pro Wohnung pro Wohnseinheit ist mit 4 kW durch die Salzburg AG festgelegt. Die Ausführung der gesamten Elektroanlage entspricht den zum Stand der Auftragsvergabe geltenden gesetzlichen Vorschriften.

E-Mobilität

Es wird die Stromzuleitung von einem technisch geeigneten Anschlusspunkt bis zum Hausverteiler ausgeführt. Vertrag, Abrechnung und Installation der Wall-Box ab Hausverteiler sind eigenständig vom Stellplatznutzer direkt mit der Salzburg AG zu vereinbaren. Für genauere Informationen besuchen Sie die Seite: <https://www.salzburg-ag.at/e-mobilitaet/elektromobilitaet/e-ladestationen.html>

Blitzschutz

Lt. ÖVE-Vorschrift und Erfordernis.

Heizanlage und Warmwasser

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt über ein nachhaltiges Tiefenbohrungssystem. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über den Pufferspeicher im Technikraum. Die Abrechnung des Verbrauchs von Warm- und Kaltwasser erfolgt über die in der Überabestation eingebauten Zähler.

Tiefgarage

Bodenplatte aus Beton mit Beschichtung, Parkplätze markiert und nummeriert, Betonwände schalrein entgratet und gemalt, Abfahrtsrampe aus Beton mit Fein-asphalt, automatisches Gittertor. Funk-Fernsteuerung, 1 Sender pro Stellplatz. Ausführung lt. statischen Angaben. Die eventuelle Ausführung als Fertigteilkonstruktion behält sich der Verkäufer vor.

Technikräume

Alle Technikräume werden mit schalreiner Betonoberfläche entgratet hergestellt. Der Bodenbelag wird mittels Fliesen im Format 30x60 cm hergestellt. Die Beleuchtung erfolgt als Grundbeleuchtung. Für den Abstell- bzw. Technikraum unterhalb der Hauptstiege (UG 2) ist ein Ausgussbecken mit Untertischboiler und Armatur vorgesehen.

Hauseingangstür

Hauseingangstüren werden als Aluportalkonstruktionen mit teilweisen Glasfüllungen lt. Architekt ausgeführt.

Die Briefkastenanlage wird, gemäß Architektenvorschlag, ebenerdig im Eingangsbereich situiert und verfügt über eine zusätzliche Video-Gegensprechanlage. Der Schlüssel der Wohneinheit sperrt auch das für das Format C4 ausgelegte Postfach. Konstruktiv werden die Hauseingangstüren mit Türschließer, Feststeller und Griff-/Drücker lt. Vorgabe des Architekten ausgeführt.

Gänge und Treppenhaus

Die Wandoberflächen in den Gängen und im Treppenhaus in den Wohngeschossen werden verputzt und weiß gemalt. In den unterirdischen Geschossen werden die Wände als schalreine entgratete Betonwände ausgeführt und weiß gemalt. Für die Bodenbeläge in diesen Bereichen kommt Feinsteinzeug im Format 60x60 cm nach Wahl des Architekten zum Einsatz. Die Beleuchtung erfolgt mittels Beleuchtungskörper gemäß Lichtplanung, die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder.

Aufzug

Es wird im Allgemeintreppenhaus ein Aufzug in den Abmessungen lt. Einreichplanung vorgesehen. Die Verkleidung der Aufzugskabine erfolgt in Edelstahl oder Glas entsprechend Produktkatalog des Herstellers (Auswahl Architekt) Der Bodenbelag wird passend zum Treppenhaus ausgeführt.

Klingelanlage

Die Klingelanlage wird in die Briefkastenanlage mit Videosprechanlage im Eingangsbereich integriert.

Schließanlage

Die Schließanlage wird als Ein-Schlüssel-System ausgeführt und installiert, sperrt Haupteingang, Wohnungseingang, zugeordnete Keller, den Briefkasten und (bei Gartenwohnungen) auch die Gartentüren. Für jede Wohnung werden 5 Schlüssel bereitgestellt. Die Schließanlage ist ein gesperrtes System. Für die Nachbestellung ist eine Berechtigungskarte erforderlich. Diese Karte wird für jede Wohneinheit gesondert ausgestellt.

Eigentümerkeller

Die Eigentümerkeller werden mit Systemtrennwänden ausgeführt. Bei den Böden kommen Fliesen im Format 30x60 cm zum Einsatz. Es ist keine Beheizung vorgesehen. Angrenzende Stahlbetonwände sind schalrein und entgratet, weiß gemalt. Ausstattung mit Grundbeleuchtungskörper, 2 Schutzkontaktsteckdosen und Lichtschalter.

Müllentsorgung

Müllraum im 1. Untergeschoss (s. TG-Plan).

Fahrräder

Allgemein zugängliche Fahrradräume befindet sich im 1. und 2. UG (s. Planbeilagen).

7. AUSSENANLAGEN

Die allgemeinen Außenanlagen werden nach den gültigen Außenanlagenplänen gemäß Architekt hergestellt.

Zufahrten und Tiefgaragenabfahrt

Einfahrt asphaltiert mit Tragdeckschicht bis zur ersten Ablaufrinne.

Zugangsbereiche

Gepflastert nach Vorgabe des Architekten.

Gartenflächen

Rollrasenflächen, Traufschottersteine inkl. Begrenzung zur Rasenfläche. Individuelle Bepflanzung nach Bemusterung durch Bauträger und Architekt bzw. Vorgaben der Behörden.

Abgrenzung

Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den allgemeinen und öffentlichen Flächen erfolgt mittels Doppelstabzaun (ca. 1,0 m Höhe) nach Wahl des Architekten sowie einer Kirschlorbeerhecke in einer Höhe bis 80 cm.

8. SONDERWÜNSCHE & AUSSTATTUNGSVARIANTEN

Die Festlegung, bis zu welchem Zeitpunkt Entscheidungen zu Ausbau, Änderungswünschen bzw. Mitteilung von Sonderwünschen im Interesse eines reibungslosen und zügigen Baufortschritts berücksichtigt werden können, obliegt der Bauleitung und wird dem Käufer mit angemessener Vorlaufzeit schriftlich mitgeteilt. Bei nicht fristgerechter Bekanntgabe und Freigabe von Ausstattungs-, Änderungs- bzw. Sonderwünschen erlaubt sich der Verkäufer, die vordefinierte Standardausstattung auszuführen.

Die Ausführungsverpflichtung des Verkäufers richtet sich ausschließlich nach den notariell beurkundeten Aufteilungs- und Grundrissplänen sowie nach der notariell beurkundeten Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den jeweiligen kaufvertraglichen Vereinbarungen.

Änderungswünsche sind vorbehaltlich Prüfung und Genehmigung des Verkäufers möglich, soweit:

- das geplante gestalterische und technische Gesamtkonzept
- die Standfestigkeit (Statik)
- die behördlichen Auflagen
- die Auflagen der Qualitätssicherung
- der Planungs- und Ausführungsstand
- die baulichen Auswirkungen auf andere Einheiten

dies zulassen und die Änderungswünsche den Planungs- und Bauablauf nicht verzögern.

Für negative Auswirkungen auf Schallschutz, Wärmeschutz und Förderungsbelange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen durch den Käufer übernimmt der Verkäufer keine Haftung. Falls Änderungswünsche den Umfang der Baubeschreibung übersteigen oder Mehrkosten bei Planung/Bauleitung/Ausführung verursachen, werden diese vom Käufer getragen. Kosten für das Änderungsmanagement werden durch den beauftragten Generalunternehmer berechnet.

Für jeden Käufer ist ein Beratungsgespräch im Ausmaß von 5 Stunden zur Auswahl der vorgesehenen Ausstattungsmöglichkeiten lt. der vorliegenden Beschreibung vorgesehen sowie Planungsberatungen im Ausmaß von 3 Stunden. Für eventuell vom Verkäufer auf Wunsch des Käufers abzuwickelnde Änderungen, welche nach der Erstberatung notwendig werden, werden Stundensätze für das Beratungspersonal von 95 €/h und für Planer/Bauleitung 125 €/h + 20 % MwSt. zzgl. etwaiger Fahrt- und Nebenkosten verrechnet.

Eventuelle Flächenverluste, die aufgrund von Umplanungen auf Basis von Käufersonderwünschen auftreten, finden keinen Ausgleich. Bezüglich der in dieser Baubeschreibung angegeben Quadratmeterpreise und Qualitätsstandards erfolgt keine Erstattung durch den Verkäufer, wenn die vom Käufer im Rahmen der Änderungswünsche gewählten Materialien im Wert unter den angegebenen Qualitätsstandards liegen und somit den Quadratmeterpreis verringern. Dies gilt auch in Bezug auf Änderungswünsche im Bereich der Sanitärgegenstände und des Umfangs der Elektroinstallation. Diese werden mittels Gutschriften bei Entfall der Grundausstattung gegenverrechnet.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass die angegebenen Quadratmeterpreise Endverbraucherpreise sind und

somit nicht mit den Aufwendungen des Verkäufers oder mit denen des mit der Durchführung der Maßnahme befassten Unternehmers übereinstimmen müssen.

9. SCHLUSSBEMERKUNGEN & HINWEISE

Prospekthaftung

Angaben in Prospekten, Anzeigen, Broschüren aller Art und auf der Homepage wurden zu einem sehr frühen Zeitpunkt erstellt. Insbesondere die Ansichten und Visualisierungen sollen lediglich einen Eindruck vermitteln und wurden aus der Sicht des Illustrators erstellt. Die Darstellung der Balkongeländer und Fassadengestaltung kann von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die Lage und Anordnung von Regenrinnen, Regenfallrohren und Balkonentwässerungen können sich ändern. Möbel, Kücheneinrichtung und Haushaltsgeräte sind Einrichtungsgegenstände und nicht im Kaufpreis enthalten. Die dargestellten Farben sind lediglich als Orientierung zu verstehen, da sich die Farben an Bauteilen von Darstellungen auf Papier unterscheiden können.

Der Herstellungsanspruch ergibt sich damit ausdrücklich nur aus der Baubeschreibung, den Bezugs-/Verweisurkunden und dem Kaufvertrag samt Plänen und Anlagen. Dies erkennt der Käufer ausdrücklich an. Pläne eignen sich nicht zur Maßentnahme für Einbauten und Möblierungen. Sanitärgegenstände sind in den Plänen symbolisch und weichen von der Bemusterung ab.

Richtiges Heizen und Lüften

Die Bauweise – unter Betrachtung der Energiesparverordnung – erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner.

Dazu gehört das täglich, mehrmalige und kurzzeitige Lüften (Stoßlüften). Des Weiteren sind alle Räume während der kalten Jahreszeit ordnungsgemäß zu beheizen. Bei Bezugsfertigkeit und Übergabe werden Merkblätter ausgehändigt, die Einzelheiten enthalten. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Bei nicht ausreichender Beheizung können in den Nachbarwohnungen die vorgesehenen Raumtemperaturen eventuell nicht erreicht werden. Ferner empfiehlt es sich, in den ersten zwei Jahren nach Übergabe Möbel nicht unmittelbar an die Außenwände zu stellen bzw. direkt zu montieren.

Hinweise Betrieb & Technik

Die im Kaufpreis enthaltene Ausstattung des Objektes richtet sich ausschließlich nach der vorliegenden Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Die vorliegende Bau- und

Ausstattungsbeschreibung entspricht dem Stand der aktuellen Änderungsplanung und stellt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vorbehalten sind technisch bedingte Änderungen sowie Irrtümer. Abweichungen und technische Änderungen, die sich als zweckmäßig, notwendig oder behördlich vorgeschrieben erweisen, bleiben dem Verkäufer vorbehalten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es aus Schallschutzgründen für Käufer nicht zulässig ist, in Wohnungstrennwänden Einbauten oder Installationen, welcher Art auch immer, durchzuführen.

Kellerräume sind nicht zum Lagern feuchtigkeitsempfindlicher Dinge geeignet, da es beispielsweise aufgrund bauphysikalischer Gegebenheiten, besonders in den Sommermonaten, zu Kondensatbildung kommen kann. Sanitär- und Elektroleitungen werden im Untergeschoss auf Putz verlegt. Es können sich daher Einschränkungen in der Nutzung sowohl bei der Raumfläche als auch bei der Raumhöhe ergeben.

Risse in Bauteilen, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der unterschiedlichen Baustoffe entstehen können (z. B. Kriechen, Schwinden sowie Anschlüsse Gipskarton oder Ziegelwände an Decken und verputzen Flächen), stellen keinen Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar und können als solche nicht beanstandet werden. Selbiges gilt für Haarrisse, für Putz- und Betonflächen.

Silikon- und Acrylfugen (im Sinnw der ÖNORM) sowie Holz- und Metallanstriche sind laufend ordnungsgemäß vom Käufer zu reinigen und zu warten.

Bei Fliesen/Feinsteinzeug kann es durch den Brand einer neuen Charge zu Farbabweichungen kommen. Bei Parkethölzern kann es zu Farb- und Strukturabweichungen kommen. Eine Garantie für Farbe und Struktur kann deshalb nicht gegeben werden.

Abdichtungen der Boden- und Wandflächen in den Nassräumen lt. ÖNORM (Ausführung als Alternativabdichtung). Zudem ist es lt. ÖNORM B 3692 notwendig, die Bäder im Bereich der Geschossdecke vollflächig abzudichten. Dies kann zur Folge haben, dass Schäden erst spät erkannt werden können. Wird diese Abdichtung im Zuge der Installationen der Gebäudetechnik durchdrungen, wird dadurch die Funktionstüchtigkeit eingeschränkt.

Auf Anraten der Bauphysik und zur schnelleren Lokalisierung im Schadensfall hat sich der Verkäufer daher entschieden, von der vorgenannten Abdichtung auf der Geschossdecke Abstand zu nehmen.

Parkethölzer sind Naturprodukte und haben ein pro-

duktspezifisches Quell- und Schwindverhalten. Die sorgfältige Beachtung der Hinweise in den Pflegeanleitungen, insbesondere das Einhalten der raumklimatischen Verhältnisse, kann eine Fugenbildung im vertretbaren Rahmen halten. Durch die Verwendung von lösungsmittelfreien Deckschichten für die Oberflächenbehandlung von Parkett kann es partiell zu einer Fleckenbildung kommen. Gleichfalls kann es durch UV-Strahlung des Sonnenlichts, durch Zersetzung des Holzinhaltsstoffes Lignin, zu Farbveränderungen kommen. Diese Eigenschaften des Materials Holz stellen keine Qualitätsbeeinträchtigungen dar.

Generell hat die spätere Eigentümergemeinschaft für eine entsprechende Wartung von technischen Anlagen (z. B. Tiefgaragen-Tor RWA etc.) sowie von wartungsintensiven Bauteilen wie Dächern, Abflussrohren etc. Sorge zu tragen.

Die genauen Positionen und Größen von Schächten werden erst mit der Detailplanung der Haustechnik festgelegt.

Wenn Bodenbeläge nachträglich ausgewechselt werden, ist darauf zu achten, dass die einwandfreie Randdämmung der schwimmenden Estriche erhalten bleibt. Dies gilt auch für Bauteile oder Gegenstände, die nachträglich errichtet werden (z. B. Küchen oder Einbaumöbel). Bodenbeläge auf Terrassen und Balkonen dürfen aufgrund der angrenzenden Abdichtungen nur durch den Verkäufer oder unter Aufsicht des Verwalters geändert werden. Beim Auswechseln von Armaturen und Geräten der Wasserinstallation sind die Hinweise zur Prüfzeichenpflicht zu berücksichtigen.

Im Lageplan nicht ersichtliche Geländesprünge zu Nachbargrundstücken und am Grundstück im Außenbereich werden durch Böschungen hergestellt.

Im Bereich der Privatgärten können sich zur Ver- und Entsorgung der Anlage unterirdische Einbauten (Leitungen und Schächte) sowie Schachtabdeckungen in größerer Anzahl befinden. Der Zugang zu den Leitungen und Schächten muss für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Alle in Plänen und Baubeschreibung genannten Maße sind Sollmaße mit den lt. ÖNORM DIN 18202 zulässigen Toleranzen.

Angegebene Wohnflächen werden auf Grundlage des WEG in der aktuell gültigen Fassung ermittelt und berechnet. Bei den angegebenen Flächen (Rohbaumaße) handelt es sich um Circa-Angaben der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Planung. Aus technischen Gründen wie Vorgaben von Fachplanern, Baubehörde usw. sind bis zu +/- 3 % Wohnflächenänderungen gegenüber

Vertragsplänen möglich und finden keinen Ausgleich. Die Übergabe der Wohnung erfolgt besenrein. Sollten Abweichungen von geplanten Ausführungen aufgrund von behördlichen oder technischen Auflagen, handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen sowie aus Gründen der Materialbeschaffenheit erforderlich sein und keinen wesentlichen Nachteil für den Käufer darstellen, sind diese dem Errichter/Verkäufer ausdrücklich vorbehalten. Maßgebend ist der Text der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in Allgemeinplänen oder auf Visualisierungen, Werbe- und Prospektunterlagen. Bei der Plandarstellung für Installationen und Einbauten (Tischlerarbeiten, Küchen etc.) die durch den Käufer oder in dessen Auftrag erfolgen, sind Naturmaße zu nehmen. Der Einbau ist erst nach Übernahme der Wohnung möglich.

B&A, Stand Oktober 2022

Kosten & Gebühren

Mit der Errichtung und grundbürgerlichen 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 Pfandurkunden
- 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 finanzierten Kreditinstituten), Errichtung und grundbürgerliche Durchführung der Verträge werden mit 1,5 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 20 %) und der auflaufenden Barauslagen bestimmt.

IMPRESSUM

Herausgeber: SIRIUS Investment GmbH, Schwarzstraße 45, 5020 Salzburg
PAAN Invest GmbH, Fürbergstraße 27, 5020 Salzburg

Zahlungsplan

Der Gesamtkaufpreis wird in Teilzahlungen nach Maßgabe des nachstehenden Ratenplans B (§ 10 Abs 2 Z 2 BTVG) wie folgt bezahlt:

bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung.....	10 %
nach Fertigstellung Rohbau und Dach.....	30 %
nach Fertigstellung Rohinstallationen	20 %
nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster	
einschließlich Verglasung.....	12 %
nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes.....	17 %
nach Fertigstellung der Gesamtanlage.....	9 %
nach Ablauf von 3 Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch	
Bankgarantie gesichert hat.....	2 %
Summe.....	100 %

VERTRAGSERRICHTER

Dr. Klaus Plätzer – Rechtsanwaltskanzlei
Hellbrunner Straße 5, 5020 Salzburg, Österreich
Telefon: +43 (0) 662 62 60 66
E-Mail: ra.plaetzer@plaetzer.at

COPYRIGHT ©

Alle Rechte vorbehalten. Alle Daten (Texte, Bilder, Grafiken und Illustrationen) in dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt. Es besteht ein ausschließliches Nutzungsrecht der RBST 7 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, in einer Online-Datenbank (unsplash) gekauft oder befinden sich im Eigentum der RBST 7 GmbH.

