



DISTRIBUTED BY

assetx
IMMOBILIEN



EDITORIAL

WIR ERSCHAFFEN MEHR ALS
WOHNRAUM. WIR ERSCHAFFEN
IHR EXKLUSIVES ZUHAUSE.

Ob als Wertanlage oder gelebter Traum vom Eigenheim: Eine neue Immobilie ist immer ein Investment in die Zukunft. Als Projektentwickler und Bauträger ebnen und begleiten wir diesen Weg. Von der Planung über die Bauphase bis hin zur Schlüsselübergabe liegt bei asset² Development alles in den Händen von Experten und zuverlässigen Partnern. Wir denken Immobilienkonzepte zukunftsversiert und ganzheitlich. Aus diesem Grund sind wir ständig auf der Suche nach besonderen Plätzen und Grundstücken, um die individuellen Gegebenheiten zu nutzen und exklusiven Wohnraum mit Charakter, Stil und Charme entstehen zu lassen. Eines dieser besonderen „Schmuckstücke“ entsteht in der Josef-von-Eichendorff-Straße im Salzburger Stadtteil Gneis. Eingebettet in die exklusive Wohngegend entsteht ein wunderschönes Neubauprojekt. Die sieben Wohnungen verteilen sich auf drei Geschosse und erfüllen dank unterschiedlichster Größen und Grundrisse verschiedenste Wohnbedürfnisse. Von der kleinen, charmanten Gartenwohnung bis zur großzügigen Terrassenwohnung im Dachgeschoss überzeugt das Projekt mit durchdachter Raumplanung und hochwertiger Ausstattung. Eines eint aber alle Wohneinheiten: Die erstklassige Lage und der unbezahlbar schöne Blick auf die Salzburger Hausberge und die Innenstadt mit Festung. Hier lebt man am Puls der Stadt und doch mitten im idyllischen Grün.



Genießen Sie die
Einblicke in dieses
wunderschöne Projekt.

VOR ALLEM ABER FREUEN SIE SICH AUF
DEN BESONDEREN AUSBLICK VOR ORT.

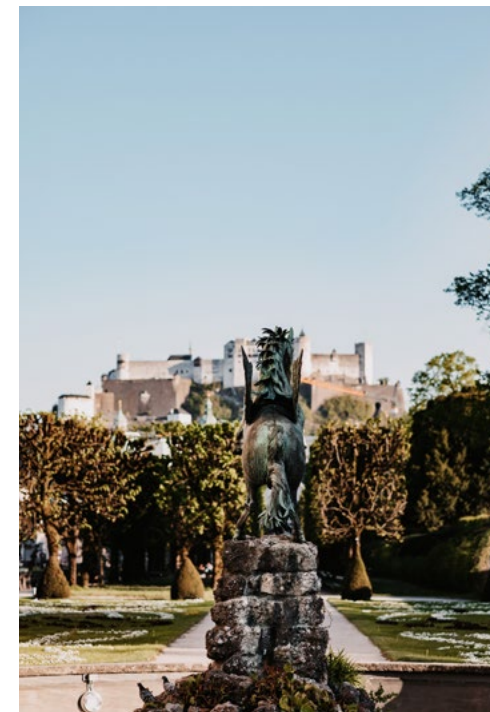




EINE WELTSTADT MIT CHARME.

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

Die österreichische Weltkulturstadt Salzburg zieht Jahr für Jahr Millionen Besucher in ihren Bann. Und doch ist Salzburg mehr als Mozart, Sound of Music oder die Festspiele. Den unverwechselbaren Charme der Stadt spürt man, wenn man durch die Altstadt 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 zuhause zu fühlen. Zeitgleich ist Salzburg das Tor hinaus in die Welt. Die Lage an der Schnittstelle wichtiger Verkehrswege bietet eine optimale Anbindung an das gesamteuropäische Verkehrsnetz. In wenigen Flug- oder Bahnstunden ist jede europäische Hauptstadt erreichbar. Salzburg ist das Herz Europas - und das nicht nur geografisch.



Gneis liegt in der südlichen Salzburger Vorstadt und verbindet die Vorteile des städtischen und ländlichen Lebens. Der Stadtteil besteht überwiegend aus Wohnhäusern und Villen und ist ein beliebter Wohnort für Familien und Menschen, die eine erholsame Umgebung und Wohnkomfort suchen. Gleichzeitig radelt man von der Haustür entlang des Almkanals in die Altstadt und findet fußläufig alles, was man zum täglichen Leben braucht: Nahversorger, Ärztezentrum, Apotheke, Bushaltestelle sowie nette Geschäfte und gemütliche Gasthäuser.

Die Josef-von-Eichendorff-Straße ist nach einem bekannten Lyriker und Prosadichter benannt. Poetisch schön sind auch das Grundstück und die Nachbarschaft. Historische Bauten wie Schloss Hellbrunn sind nicht weit entfernt. Außerdem befindet sich die Straße nahe dem großen Naturschutz- und Grünlandgebiet Leopoldskron mit dem altherwürdigen Schloss und dem malerischen Weiher. Wer etwas mehr Action und Raum zum Auspowern braucht, hat nicht weit zum Untersberg und zu den Salzburger Stadtbergen.

DAS SCHÖNE LIEGT GANZ NAH.

Almkanal: 150 m

Nahversorger: 400 m

Salzburger Altstadt: circa 3 km

Schloss Hellbrunn: 4,5 km

Schloss Leopoldskron: 2,5 km

Flughafen Salzburg: circa 7 km

Bahnhof Salzburg: circa 6 km





LAGE

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 Eichendorff und dem Leopoldskroner Weiher. Ein Haus, geprägt von Exklusivität und Persönlichkeit.

GEBÜNDELTE KOMPETENZ

DAS EXPERTEN-TEAM STELLT SICH VOR.

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



MAG. PETER SCHARLER
Bauträger

Seine langjährige und vielseitige Erfahrung in der Bau- und Immobilienbranche sowie sein ausgeprägter Sachverstand, machen Peter Scharler zu einem gewinnbringenden Partner, wenn es um die Entstehung und Abwicklung neuer Projekte geht. Der Salzburger stellt ein weitreichendes Qualitätsmanagement in allen Phasen der Immobilienentwicklung sicher und kümmert sich als überverantwortlicher Fachmann um die Realisierung nachhaltiger und qualitativ hochwertiger Bauobjekte.



Ferdinand Haslehner
Baumeister

Wenn es um die Entwicklung und Planung neuer Immobilien geht, macht dem gelernten Baumeister und erfahrenen Bauträger keiner etwas vor. Im Gegenteil: Meist ist Ferdinand Haslehner einen Schritt voraus und setzt innovative, vielversprechende Projekte mit gewohnter Zuverlässigkeit um. Gestärkt wird er dabei von einem kompetenten Team, das bei allen wichtigen Planungsschritten ein umfassendes Knowhow einbringt.



Patrick Ghalem
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.



SUSANNA SCHARLER
Immobilienberaterin

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.

GEBÜNDELTE KOMPETENZ

DAS EXPERTEN-TEAM STELLT SICH VOR.

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



MAG. PETER SCHARLER
Bauträger

Seine langjährige und vielseitige Erfahrung in der Bau- und Immobilienbranche sowie sein ausgeprägter Sachverstand, machen Peter Scharler zu einem gewinnbringenden Partner, wenn es um die Entstehung und Abwicklung neuer Projekte geht. Der Salzburger stellt ein weitreichendes Qualitätsmanagement in allen Phasen der Immobilienentwicklung sicher und kümmert sich als überverantwortlicher Fachmann um die Realisierung nachhaltiger und qualitativ hochwertiger Bauobjekte.



Ferdinand Haslehner
Baumeister

Wenn es um die Entwicklung und Planung neuer Immobilien geht, macht dem gelernten Baumeister und erfahrenen Bauträger keiner etwas vor. Im Gegenteil: Meist ist Ferdinand Haslehner einen Schritt voraus und setzt innovative, vielversprechende Projekte mit gewohnter Zuverlässigkeit um. Gestärkt wird er dabei von einem kompetenten Team, das bei allen wichtigen Planungsschritten ein umfassendes Knowhow einbringt.



Patrick Ghalem
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.



ENGEL&VÖLKERS
Immobilienberaterin

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.

Neutorstraße 22 & Getreidegasse 46

A-5020 Salzburg

Tel: +43-(0)662-20 90 06

KONZEPT

DIE PERFEKTION
STECKT IM DETAIL.



Symbolfoto

In der Eichendorffstraße
wohnt man nicht nur.
Hier lebt man auf.

Von Planungsbeginn an war es unser Anspruch, ein stilvolles Wohngebäude zu erschaffen, das sich in die wunderschöne Umgebung einfügt. Zeitgleich sticht das Bauwerk mit seinem formschönen Design heraus und vermittelt Individualität und Exklusivität. Das Wohnhaus in der Josef-von-Eichendorff-Straße erfüllt in puncto Wohnkomfort, Energieeffizienz und Ausstattung den neuesten Standard und ist im wahrsten Sinne des Wortes ein Zuhause der Zukunft.



AUSSTATTUNG

TRÄUME SIND DA, UM REALISIERT ZU WERDEN.

Wenn es um die Gestaltung Ihrer Traumimmobilie geht, gehen wir keine Kompromisse ein. Wir arbeiten aus Überzeugung mit Experten und Meistern ihres Fachs zusammen und wählen unsere Partner ganz bewusst aus. Das sieht und spürt man in jedem Raum.

SMART HOME

Alle Wohneinheiten sind „Smart Home Ready“. Das bedeutet, dass jedes Smart Home System ohne bauliche Maßnahmen genutzt werden kann. So ist es möglich, nach Fertigstellung neueste Technologien zu integrieren und beispielsweise Heizung, Licht oder Beschattung per App intelligent zu steuern und zu regeln.

GREEN LIVING

Die Versorgung mit Wärmeenergie erfolgt über ein nachhaltiges Tiefenbohrsystem. Außerdem werden entsprechende Anschlüsse für Elektrotankstellen geschaffen.

NATURBÖDEN

Wohn- und Esszimmer, Küchenbereich sowie die Schlafzimmer werden mit strapazierfähigem und langlebigem Parkett ausgestattet. Die wohngesunden Naturböden sorgen für ein angenehmes Raumklima.



Sonderwünsche
finden bei uns **immer**
Platz.
Und Raum.

TOP 1

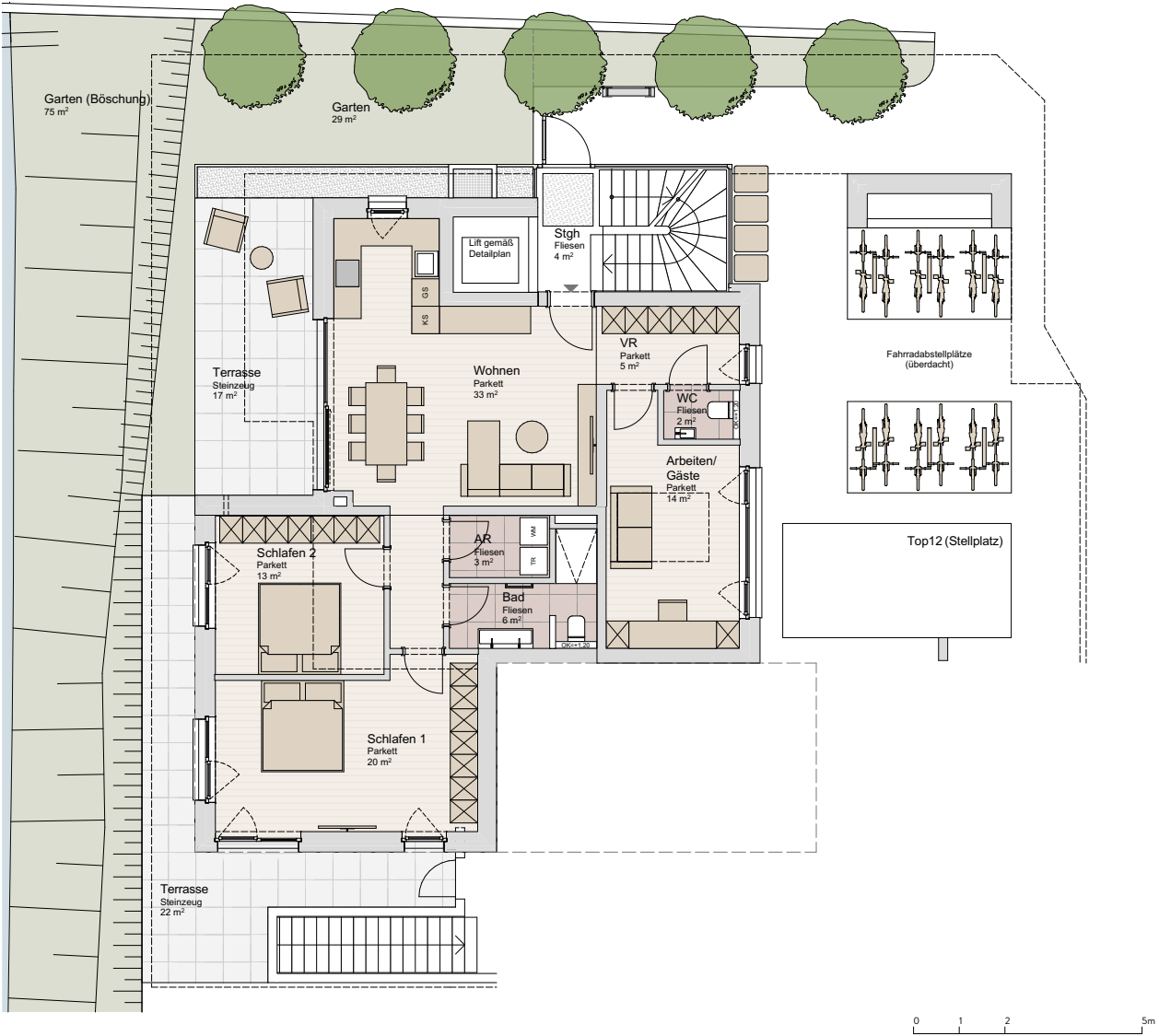
ERDGESCHOSS 101,88 m²



FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

1	AR	3,00 m ²
2	Arbeiten	14,33 m ²
3	Bad	5,67 m ²
4	Schlafen 1	20,09 m ²
5	Schlafen 2	12,80 m ²
6	Vorraum	7,54 m ²
7	WC	5,38 m ²
8	Wohnen	33,07 m ²



Änderungen vorbehalten. Angaben sind Rohbaumaße.

FLÄCHENBESCHREIBUNG

AUSSENBEREICH

9	Keller	10,49 m ²
10	Garten	28,83 m ²
11	Garten / Böschung	74,51 m ²
12	Terrasse 1	16,83 m ²
13	Terrasse 2	21,84 m ²



TOP 2

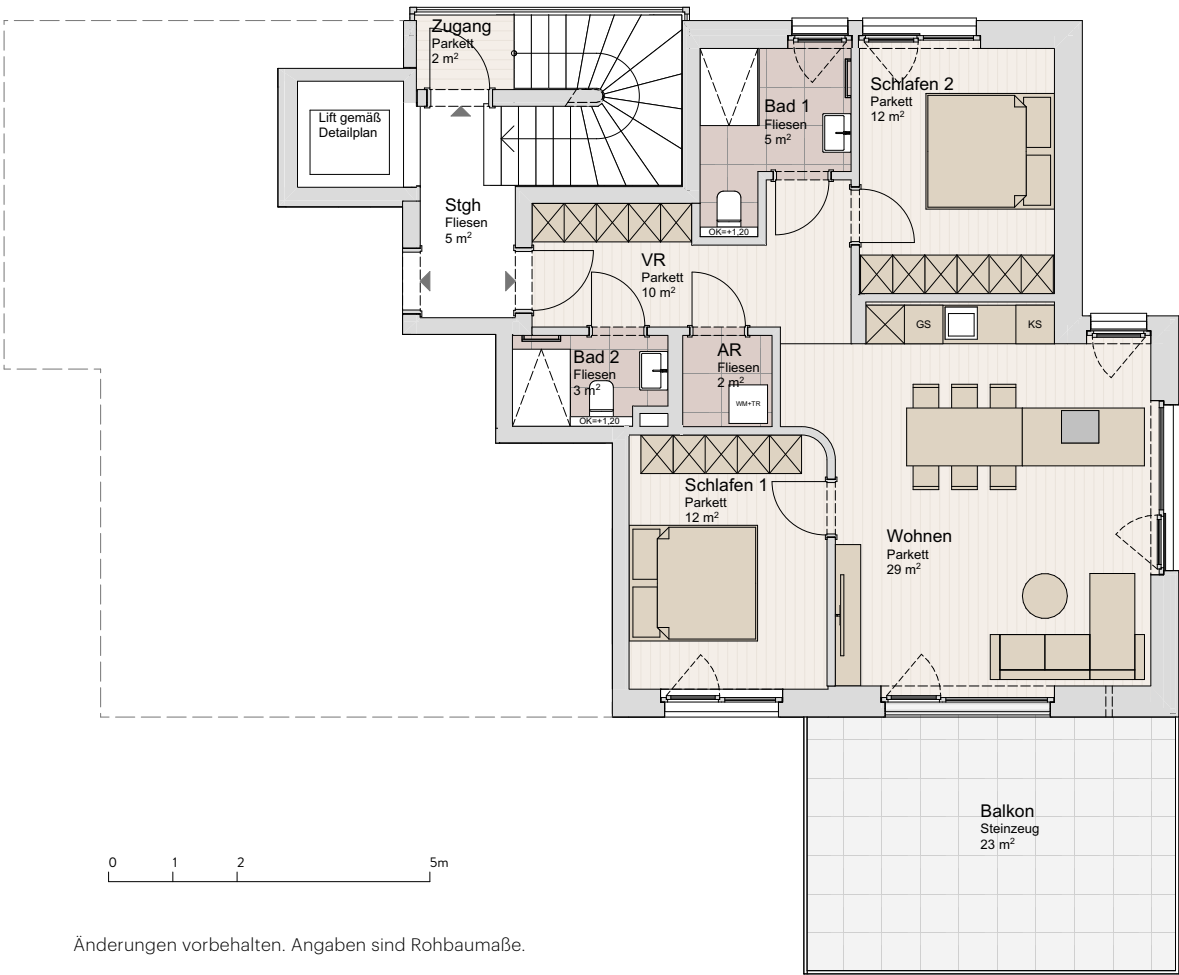
1. OBERGESCHOSS 73,17 m²



FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

1	AR	2,00 m ²
2	Bad 1	5,41 m ²
3	Bad 2	3,25 m ²
4	Schlafen 1	12,15 m ²
5	Schlafen 2	11,58 m ²
6	Vorraum	9,57 m ²
7	Wohnen	29,21 m ²



FLÄCHENBESCHREIBUNG

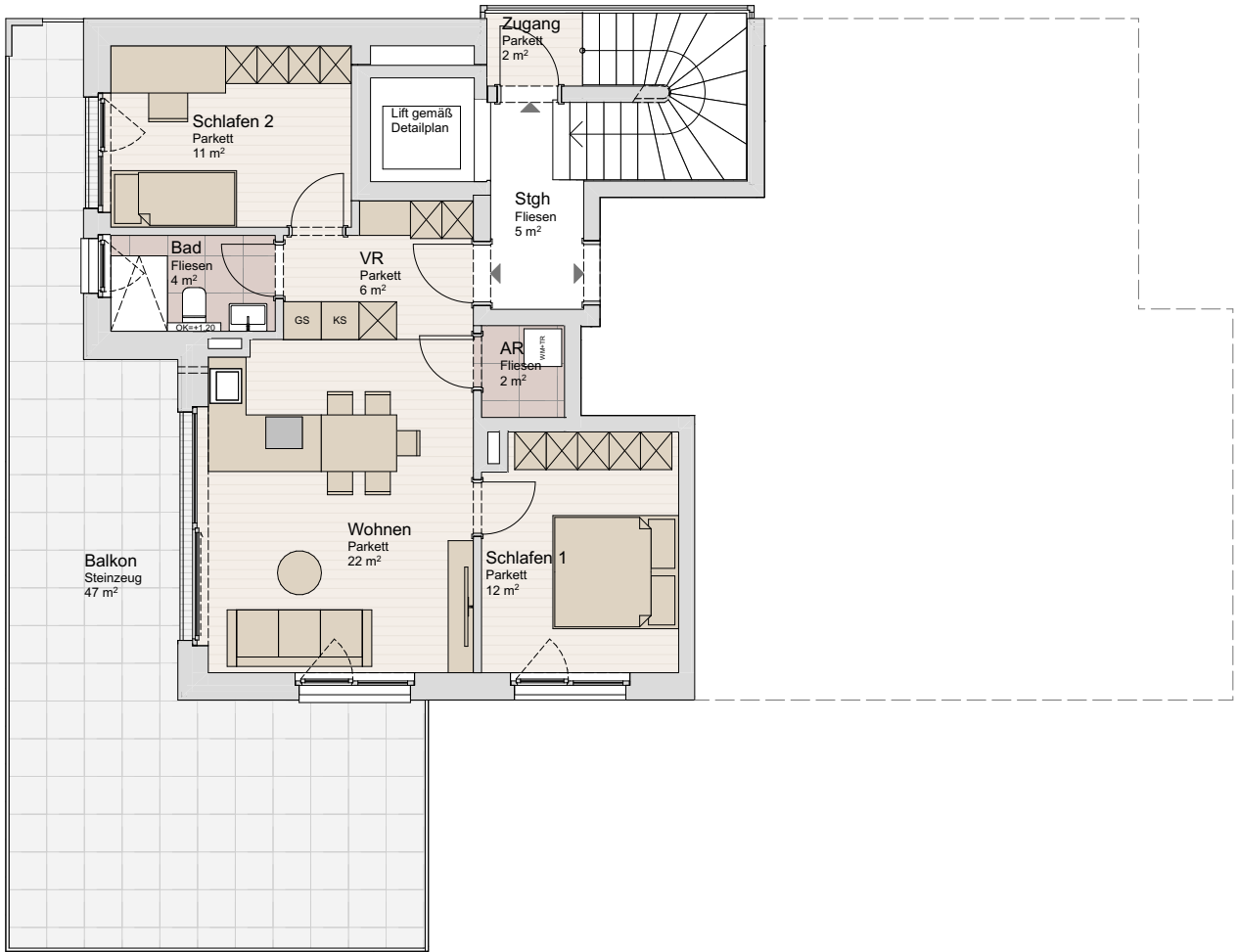
AUSSENBEREICH

8	Keller	7,62 m ²
9	Balkon	22,61 m ²



TOP 3

1. OBERGESCHOSS 56,91 m²



Änderungen vorbehalten. Angaben sind Rohbaumaße.

FLÄCHENBESCHREIBUNG

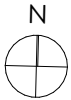
WOHNFLÄCHEN

1	AR	2,00 m ²
2	Bad	3,99 m ²
4	Schlafen 1	11,74 m ²
5	Schlafen 2	11,04 m ²
6	Vorraum	5,99 m ²
7	Wohnen	22,15 m ²

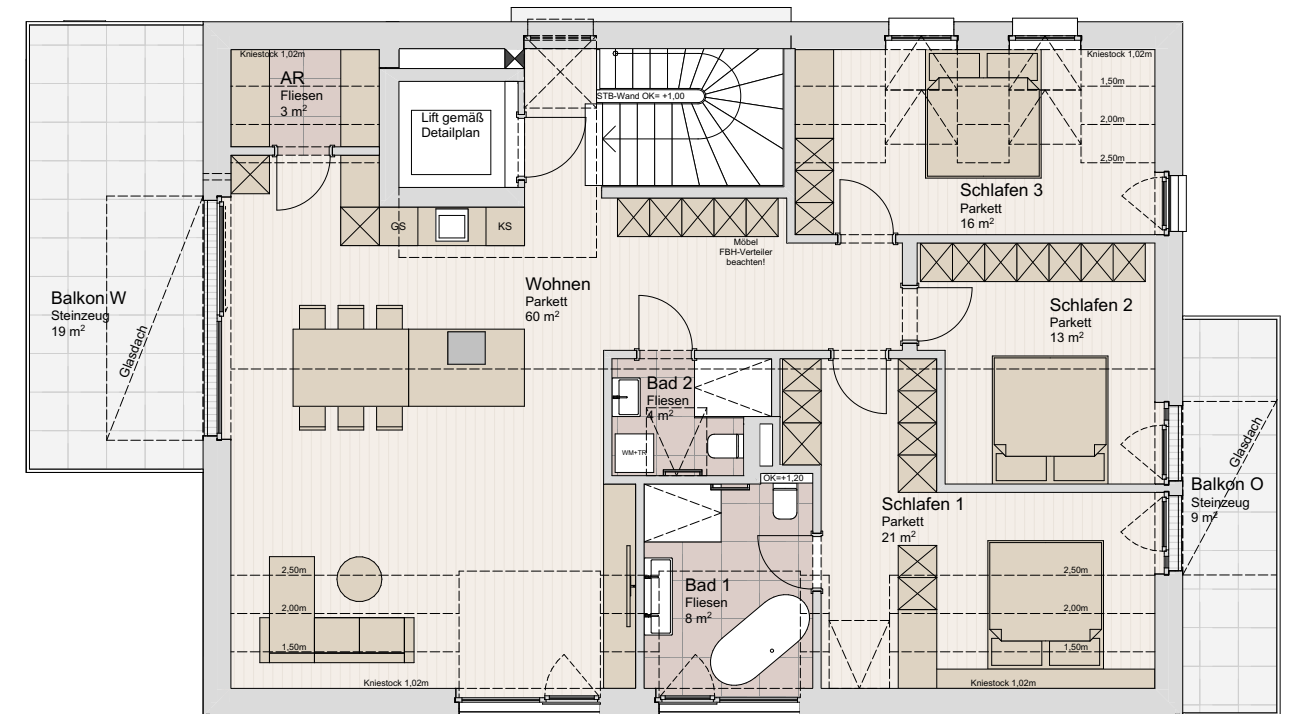
FLÄCHENBESCHREIBUNG

AUSSENBEREICH

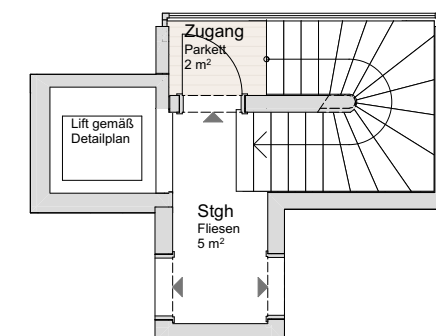
8	Keller	7,62 m ²
9	Balkon	46,89 m ²



1	AR	3,50 m ²
2	Bad 1	8,48 m ²
3	Bad 2	4,12 m ²
4	Schlafen 1	20,66 m ²
5	Schlafen 2	12,97 m ²
6	Schlafen 3	16,13 m ²
7	Wohnen	59,55 m ²
8	Zugang	1,59 m ²



Zugang 1. Obergeschoss



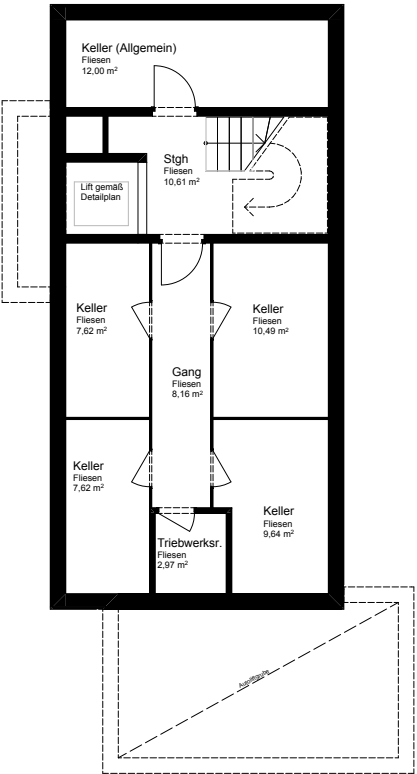
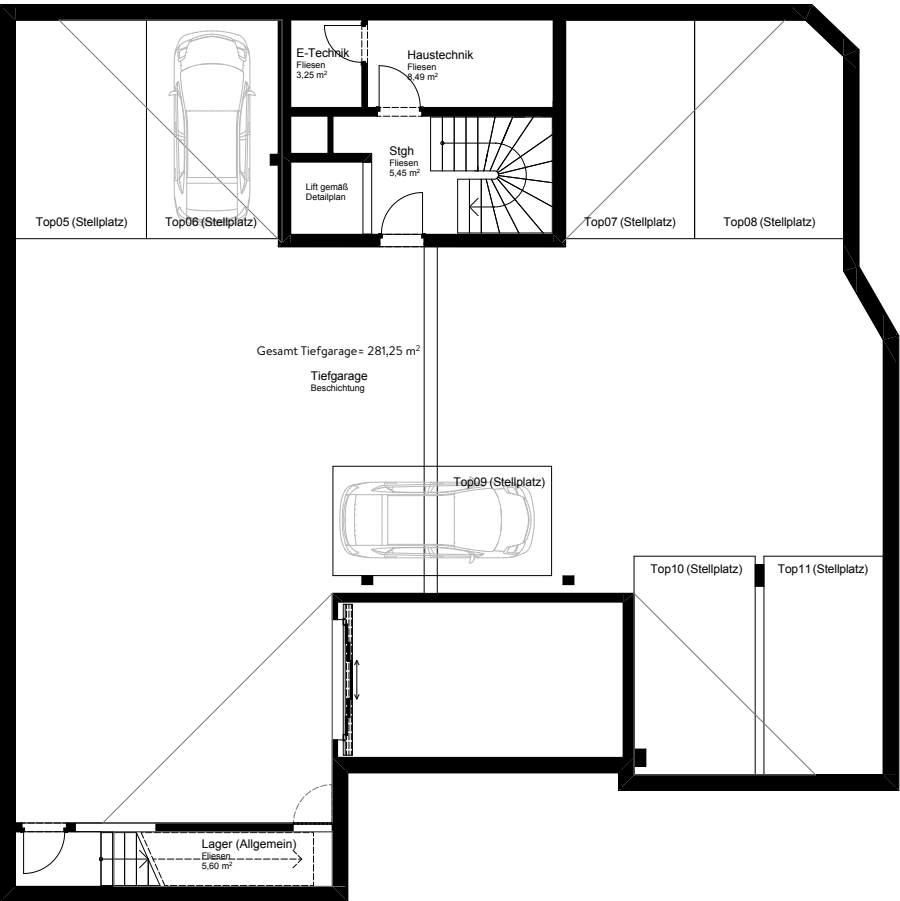
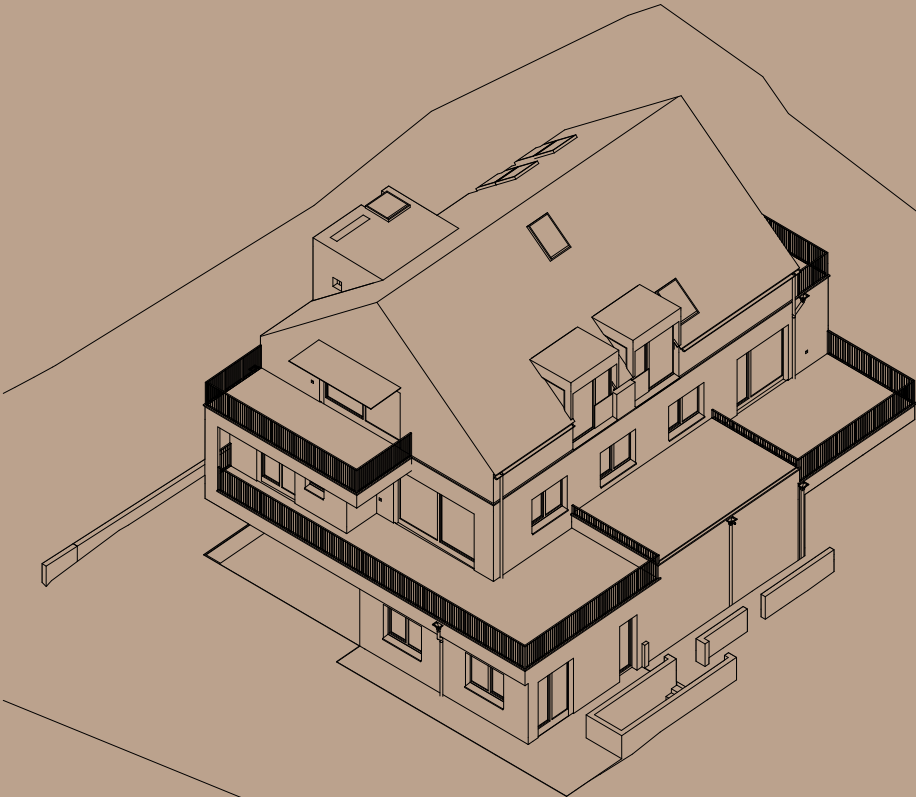
Änderungen vorbehalten. Angaben sind Rohbaumaße.

9	Keller	9,64 m²
10	Balkon O	8,98 m²
11	Balkon W	18,68 m²



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 sichtbarer Exklusivität achten wir vor allem auf Qualität im Detail.

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

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.

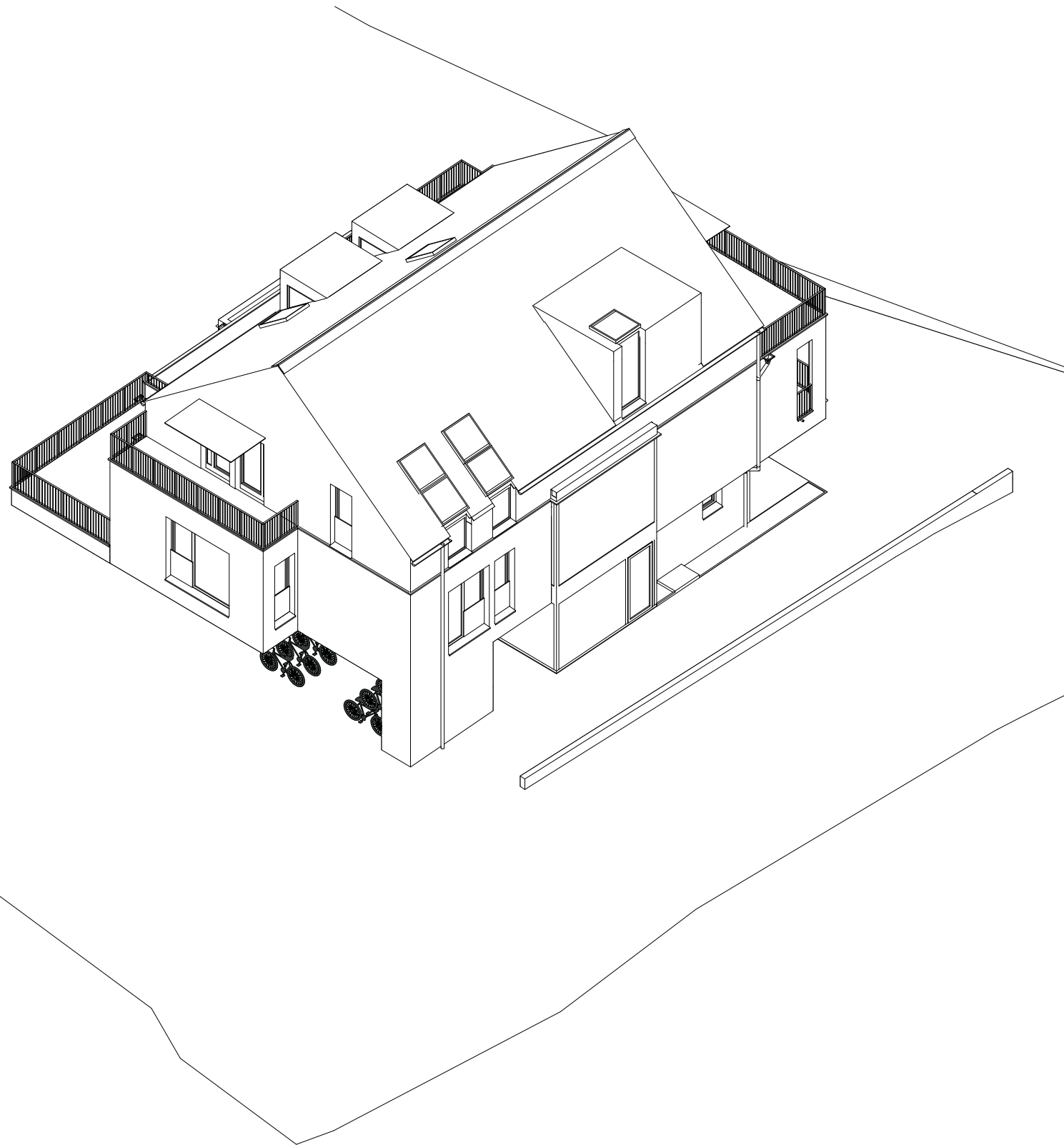
SMART HOME READY

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 369/4, KG 56532, EZ 2687 in Gneis wird ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten unter dem Verkaufsnamen „Eichendorff“ errichtet. Als Bauträger/Verkäufer der Liegenschaft wird hiermit die JvE1 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

Der 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. 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 Teilfertigteildecken (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 der Architekten als Schlosserkonstruktion gemäß geltenden Normen und Gesetzen lt. Architektenplanung zum Einsatz.

Innentreppen/Treppenläufe in Wohnungen

Innentreppen (TOP04) 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. Es werden Handläufe aus rundem Holz gemäß geltenden Normen und Gesetzen und lt. Vertragsplan ausgeführt.

Dachkonstruktion/Dacheindeckung/Verblechung

Die Dachkonstruktion wird als Holzkonstruktion aus Sparren und Pfetten lt. statischen Vorgaben ausgeführt. Der Aufbau entspricht den bauphysikalischen Vorgaben lt. Energieausweis. Die Eindeckung erfolgt als harte Eindeckung (Bsp. Faserzement oder Blechdach) gemäß Farbvorgabe der Architekten und Einreichung. Die Verblechungen erfolgen aus verzinktem und beschichtetem Blech, Aluminium oder Edelstahl je nach technischer Anforderung. Farbwahl nach Vorgabe Architekt und Einreichung.

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 nach Möglichkeit mit elektrischem, außenliegendem Sonnenschutz (schienengeführten Raffstore) ausgestattet. Die Bedienung des Sonnenschutzes erfolgt mit einer Funk-Fernbedienung. Farbe lt. Wahl des Architekten und Einreichplanung bzw. Forderung der Behörden.

Fassade

Die Fassaden werden als Putz-, Holz-, Blech- oder Plattenfassade entsprechend der Vorgabe des Energieausweises ausgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass Veralungen 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 der Architekten gestrichen oder in Betonoptik belassen. Die Absturzsicherungen und Geländer erfolgen durch Stabgeländer lt. Architekturplanung. Farbwahl gemäß Vorgabe Architekten und Einreichplan. Als Bodenbelag werden Feinsteinzeug-Platten im Splittbett oder aufgeständert ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt über Regenfallrohre. Der Notüberlauf erfolgt über Wasserschleier.

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 diese den gültigen Normen und gesetzlichen Vorgaben.

3. INNENAUSBAU

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren werden mit weiß (RAL 9016) lackierter Holzumfassungszarge mit Gummidichtungen, gefälzten Türblättern und untenliegendem Anschlag/Schwelle ausgeführt. Sollte keine Schwelle ausführbar sein, wird (sofern aus schalltechnischen Gründen notwendig) eine Absenkdichtung 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 Profilylinder und 3-fach Verriegelung vorbereitet. Zusatzausstattungen für Motorschlösser und automatische Türöffner sind gegen Aufpreis möglich – siehe Punkt 8 „Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten“.

Wohnungsinnentüren

Innentürblätter lt. Plan 80/210 cm mit Holzumfassungszarge. Die Türblätter werden als Röhrenspankonstruktionen hergestellt und weiß deckend lackiert (RAL 9016). Türgriffe in Edelstahl nach Wahl des Architekten. Schließvorrichtung mit Buntbartschlüssel. Zusatzausstattungen für individuelle Schließsysteme sind gegen Aufpreis möglich – siehe Punkt 8 „Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten“.

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 kommen Feinsteinzeugplatten im Fliesenformat 30x60 cm oder 60x60 cm, gemäß Bemusterung lt. Vorgabe des Bauträgers zum Einsatz. Wandflächen in Bädern und WC's 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. Ö-Norm (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 Landhausdiele, gemäß Bemusterung lt. Vorgabe des Bauträgers 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.

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 60 x 42 cm

HANDWASCHBECKEN WC:
Laufen, Serie „Val“, 34 x 22 cm

ARMATUREN FÜR DUSCH-, WANNEN- UND WASCHTISCHARMATUREN:

Standarmaturen: Laufen, Serie „Lua“ Kronenbach, Serie „Lima 2.0“ (Top04 – Badewanne)

BADEWANNE: (Top 04)
Villeroy & Boch, Serie: „Embrace“ (180 x 80cm)

DUSCHE:
Geflieste Dusche mit flacher Duschwanne, Villeroy & Boch, Architectura, ohne rutschhemmende Oberfläche, Format 90 x 120 cm mit Brauseschlauch inkl. Schubstange.

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

BETÄTIGUNGSPLATTEN:
Geberit (Sigma 30).

HANDTUCHHEIZKÖRPER:
Elektrische Handtuchheizkörper lt. Vertragsplan, Zehnder Subway, weiß, 60 x 155 cm

In jeder Wohnung wird eine frostsichere Außenarmatur 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 hält sich das Recht vor, einzelne Produkte gegen 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 210cm). Sonderausstattungen können auf Sonderwunsch verbaut werden – siehe Punkt 8 „Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten“.

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 Kucheneinrichtung 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 nachhaltiges Tiefenbohrungssystem, welches eine Sole/Wasser-Wärmepumpe im Technikraum UG1 versorgt. Die Wärmepumpe lädt hierbei einen Niedertemperatur-Pufferspeicher, von welchem dann die einzelnen Fußbodenheizungsverteiler in den jeweiligen Wohnungen versorgt werden. Die Heizung ist hierbei außentemperatarges-teuert 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 Blechab-deckungen - 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.

5. ELEKTROTECHNIK IN DEN WOHNUNGEN

Elektrozählung/-zuordnung

Die Stromversorgung der Gemeinschaftsbereiche, der Wohneinheiten, der Gebäudetechnik, der Tiefgarage etc. erfolgt aus der im Elektroraum 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 Blech-abdeckungen – RAL 9016.

Elektroverteilung in den Wohnungen

Jede Wohnung erhält einen Unterverteilungskasten mit FI-Schutzschalter sowie Sicherungs-automaten 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 zuhause 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 und Bäder 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 Elektro-Fachplaner auf Basis dessen Vorkonzeption festzulegen. Der Bauträger behält sich hierbei vor, etwaige Mehrkosten direkt geltend zu machen.

Medienversorgung

Versorgung der gesamten Anlage mit Breitband-Internet-Anschluss in Abklärung. Über den Anbieter können die Käufer Ihre Versorgungsverträge nach Verfügbarkeit abschließen. Die einzelnen Verträge sind durch die Käufer abzuschließen. Einzelne Satellitenempfänger auf Balkonen, 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 Durchverdrahtung im Verteiler findet durch den Telefonkommunikations- dienstleister statt. Diese muss vom Käufer separat beauftragt werden. Der Abschluss eines Telefon- und Fernsehversorgungsvertrages zur Nutzung der Medien/Daten bzw. Fernsehen/Daten und der Einbau ggf. geänderter Anschlussdosen nach Spezifikation des Medienanbieters (Provider) obliegt dem Käufer.

Umfang der Elektroinstallationen

Vorbehaltlich des Baufortschritts wird 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 gelangen Sie zur Versickerung oder werden in einen behördlichen 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 Zählerplätzen und Sicherheitsautomaten für alle Stromkreise. Wohnungsverteiler in den einzelnen Wohnungen beinhaltet 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. 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 nach Verfügbarkeit eigenständig vom Stellplatznutzer direkt mit der Salzburg AG zu vereinbaren. Für genauere Informationen besuchen sie die Seite: <https://www.salzburg-ag.at/e-mobilitaet/elek-tromobilitaet/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 Übergabestation eingebauten Zähler.

Tiefgarage

Bodenplatte aus Beton mit Beschichtung, Parkplätze markiert und nummeriert, Betonwände schalrein entgratet, Zu-/Abfahrt über Autolift und automatische Teleskoptür. Funk-Fernsteuerung 1 Sender pro Stellplatz. Ausführung lt. statischen Angaben.

Technikräume

Alle Technikräume werden mit schalreiner Betonoberfläche entgratet hergestellt. Der Bodenbelag wird mittels Fliesen im Format 30x60 cm hergestellt. Die Beleuchtung erfolgt als Grundbeleuchtung.

Hauseingangstür

Hauseingangstüren werden als Aluportalkonstruktionen mit teilweiser Glasfüllungen lt. Architektur ausgeführt. Die Briefkastenanlage wird, gemäß Architekturvorschlag, ebenerdig im Eingangsbereich situiert und verfügt über eine zusätzliche Video-Gegensprechanlage. Konstruktiv werden die Hauseingangstüren mit Türschließer, Feststeller und Griffen/Drücker lt. Vorgabe des Architekten ausgeführt.

Gänge und Treppenhaus

Die Wandoberflächen in 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 30x60cm 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 Architektur); der Bodenbelag wird passend zum Treppenhaus ausgeführt.

Klingelanlage

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

Schließenanlage

Die Schließenanlagen 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 Schließenanlage 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 zum Einsatz. Es ist keine Beheizung vorgesehen. Angrenzende Stahlbetonwände sind schalrein und entgratet, weiß gemalt. Ausstattung mit Grundbeleuchtungskörper, 2 Schutzkontaktsteckdosen und Lichtschalter.

Müllentsorgung

Im Zugangsbereich werden Fertigboxen aufgestellt. Lage lt. Einreichplan.

Fahrräder

Allgemein zugängliche und überdachte Fahrradstellplätze befinden sich neben der Zufahrt (s. Planbeilagen).

7. AUSSENANLAGEN

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

Zufahrten und Tiefgaragenabfahrt

Einfahrt asphaltiert mit Trag- oder Verschleißschicht oder gepflastert.

Zugangsbereiche

Gepflastert nach Vorgabe Architektur.

Gartenflächen

Humusierte Rasenflächen mit Raseneinsaat, Traufschottersteine inkl. Begrenzung zur Rasenfläche.

Abgrenzung

Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den allgemeinen und öffentlichen Flächen erfolgt mittels Doppelstabzaun (ca. 1,0 Meter Höhe) nach Wahl des Architekten.

8. SONDERWÜNSCHE & AUSSTATTUNGSVARIANTEN

Die Festlegung, bis zu welchem Zeitpunkt Entscheidungen zum Ausbau, Änderungswünsche 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. 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 Umlanungen auf Basis von Käufersonderwünschen auftreten, finden keinen Ausgleich. Bezüglich der in dieser Baubeschreibung angegeben Quadrat-meterpreise 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 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. Mobiliar, 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- /Verweisungsurkunden 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 vorgesehen Raumtemperaturen eventuell nicht erreicht werden. Ferner empfiehlt 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 Raumfläche als auch 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 verputzte 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 Sinn der Ö-Norm) 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 Parketthölzern 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. Ö-Norm (Ausführung als Alter-nativabdichtung). Zudem ist es lt. Ö-Norm 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 Schadenfall hat sich der Verkäufer daher entschieden, von der vorgenannten Abdichtung auf der Geschossdecke Abstand zu nehmen.

Parketthölzer sind Naturprodukte und haben ein produktspezifisches 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 Dächer, Abflussrohre, 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 (Rohbau-maße) handelt es sich um Zirka-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 Prospekt-unterlagen. Bei der Plandarstellung für Installationen und Einbauten (Tischlerarbeiten, Küchen ...) 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 September 2023

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 Pfandurkunden
- Barauslagen (z. B. gerichtliche Eingabegebühren für Grundbuchgesuche, Verwaltungsabgaben für Bescheinigungen, Kontoführungsgebühr Treuhandkonto, Kopien, Dokumentenarchivierung)

Die Kosten des Vertragsserrichters 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.

IMPRESSUM

Herausgeber: Asset2 Development GmbH, Fischbachstraße 63, 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 Asset2 Development 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.

