



## Bau & Ausstattungsbeschreibung BV Badgastein

Mehrfamilienwohnhaus in Badgastein  
mit Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien,  
Carport und PKW-Abstellplätzen im Freien

Bauträger: **R&R Immobilien GmbH, 5621 St.Veit i. Pg.**

Planung: Bmst. Ing. Sepp Dandler, 5621 St.Veit i. Pg.

Treuhänder: Rechtsanwalt Dr. Clemens Heigenhauser,  
4820 Bad Ischl, Tel 06132 25581

e-mail: [kanzlei@drheigenhauser.at](mailto:kanzlei@drheigenhauser.at)

## **BAUMEISTERARBEITEN**

Der Rohbau wird nach statischen Vorgaben unter Einhaltung des Schallschutzes und den bauphysikalischen Anforderungen errichtet. Fundamentierungen werden in Stahlbeton und frostsicher ausgeführt. Die Gebäudeaußenwände werden in Massivbauweise je nach Anforderung als Stahlbeton oder Mantelbeton ausgeführt.

Der Mindestschallschutz zwischen den Wohneinheiten entspricht beim Trittschallschutz der ÖNORM EN ISO 16283-2 (< 48 dB) sowie beim Luftschallschutz der ÖNORM EN ISO 16283-1 (> 55 dB)

Wohnungstrennwände werden in Stahl- oder Mantelbeton mit dem erforderlichen Schallschutz ausgeführt.

Zwischenwände in den Wohnungen - Ziegelbauweise 10 cm.

Alle Balkone werden mit ISO-Körben wärmetechnisch getrennt.

## **FENSTER**

Die Fenster werden mit 3 - Fachverglasung und dem erforderlichen Schallschutz in Alu-Kunststoff ausgeführt.

## **HAUSEINGANGSTÜREN**

Die Hauseingangstür wird mit einem Oberkopftürschließer, elektrischen Türöffner sowie Aufbohrschutz ausgestattet.

## **DACHSTUHL**

Dachstuhlkonstruktion samt der erforderlichen Tragekonstruktion bestehend aus Sparren, Wärmedämmung, Sichtschalung bzw. Rauschalung als Unterdach, Strangentlüftungsverkleidungen und Attikaunterkonstruktionen. Sämtliche Holzichteile werden mit 2- lagiger Schutzimprägnierung laut Farbkonzept gestrichen.

## **SPENGLER**

Dacheindeckungen in dunkler Alpidachbahn samt Aufstiegshilfen für spätere Wartungen.

Alle Balkone/Loggien und Terrassen werden mit den entsprechenden Abdichtungen und mit der erforderlichen Wärmedämmung ausgeführt.

## **INNENPUTZARBEITEN**

Einlagen- Maschinenmischputz auf allen Innenwänden in den Wohngeschossen. Sichtbetonflächen im Keller werden nicht verputzt.

## **VOLLWÄRMESCHUTZ**

Außenwände werden lt. Energieausweis mit erforderlichen Dämmplatten in EPS oder XPS mit Spachtelung und eingefärbten Fassadenputz ausgeführt. Die Fassadenfarbe wird ebenso mit dem Farbkonzept abgestimmt.

## **ESTRICHARBEITEN**

Der Estrichaufbau wird lt. Energieausweis festgelegt. Splittbeschüttung, PVC - Folienlage, Wärmedämmplatten bzw. Trittschalldämmplatten nach Bauphysik. Schwimmender Heizestrich 7cm CT C20-F4 inkl. Randdämmstreifen.

## **SONNENSCHUTZ**

Jalousiekästen und Bestückung samt elektrische Stromversorgung sind im Kaufpreis nicht enthalten jedoch auf Sonderwunsch gegen Aufpreis der Käufer möglich.

## **SCHLIESSANLAGE**

Die Wohnanlage wird mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet. Sperrbar sind: Wohnungseingangstür, Kellerabteil, Briefkasten, Fahrradraum und Haustür.

## KELLERABTEILE

Die Kellerabteile werden in Stahl verzinkt samt Türen, einer Steckdose sowie einem Lichtbalken ausgestattet.

## ELEKTROINSTALLATION

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz der Salzburg AG. Neben dem Hauptverteiler wird zusätzlich ein Schwachstromverteiler installiert. Alle Leitungen im gesamten Objekt außer im Kellergeschoss werden Unterputz installiert.

Jede Wohnung wird mittels Wohnungsverteilerschrank incl. Schwachstromverteiler im Vorraum oder Abstellraum versorgt.

Fußbodenheizung mit Thermostatregelung/Unterputz für Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Badezimmer.

Gegensprechanlage mit Türöffnungsfunktion.

Schaltermaterial wird laut Bemusterung vorgegeben.

Beleuchtungskörper im Stiegenhaus, Balkone, Terrassen und Allgemeinräume sind enthalten. Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind nicht enthalten.

Vorraum:

1 Bewegungsmelder für den Deckenauslass, 1 Steckdose

WC:

1 Deckenauslass mit Ausschalter

Bad:

1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 Wandanschluss mit Ausschalter

3 Steckdosen (1x1-fach + 1x2-fach)

Abstellraum:

1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 Steckdose, 1 Steckdose für die Waschmaschine +

1 Steckdose für den Trockner

**Küche:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 5 Steckdosen  
(5 Steckdosen mit separatem Stromkreis davon 1 E-Herd Anschluss)

**Schlaf-u. Kinderzimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter
- 3 Schuko Steckdosen (1x1-fach + 1x2-fach)

**Wohnraum/Esszimmer:**

- 2 Deckenauslässe mit Wechselschalter
- 1 TV-Steckdose, 5 Schuko Steckdosen (2x2-fach+1x1-fach)
- Kabelanschluss Salzburg AG vorhanden,  
Laufende Gebühr + Freischaltgebühr Kabel-TV nicht enthalten  
Leerrohrverlegung für das Internet/Kabelanschluss zu den Schlafräumen

**Terrasse / Balkon:**

- 1 Schuko Steckdose Feuchtraum, 1 Deckenauslass mit Ausschalter,  
DG - Terrassen je 1 Schuko Steckdosen + 1 Wandleuchte.

**Kellerabteil:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter (Aufputz)
- 1 Steckdose Feuchtraum, 1 Leuchte

**Brandschutz:** Die Räume, werden mit Brandschutzmelder lt. Vorschrift ausgestattet. Sämtliche anderen Kellerräume werden raumüblich ausgestattet.

## **MALERARBEITEN**

Die verputzten Wand - und Deckenflächen werden mit Mineralfarbe Weiß aufgespritzt und anschließend gerollt.

Bei Wohnungseingangszargen und Revisionstüren wird eine Lackbeschichtung aufgetragen.

## **FLIESENLEGERARBEITEN**

**Bad:** Wandfliesen 30x60 cm lt. Muster je nach Kundenwunsch, werden im Duschbereich raumhoch / restliche Wände mit 1,20 m ausgeführt.

**WC** 1,20 m lt. Muster 30x60 cm

**Bodenfliesen** 30x60 cm für Bad, WC, VR, AR lt. Muster.

Das Stiegenhaus wird in Feinsteinzeug mit Edelstahlabschluss ausgeführt.

## **BODENLEGERARBEITEN**

Landhausdielen Boden geklebt lt. Muster.  
Sockelleisten passend zum Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen.

## **SCHLOSSERARBEITEN**

Balkon und Loggia Geländer werden mit einer verzinkt beschichteten Formrohrkonstruktion lt. Farbkonzept im oberen Geländer Bereich errichtet. Das Innengeländer im Stiegenhaus wird in Stahl samt Beschichtung mit aufgesetzten Edelstahlhandlauf ausgeführt.

## **AUSSENANLAGE**

Unterbauplanum / Frostkoffer 60 cm stark samt Feinplanie.  
Ausführung Parkplätze mit Gittersteine,  
Aufschließungsstraße mit einer Bitumentragschicht,  
Terrassen, Balkone, Loggien mit Feinsteinplatten 60/60/2.  
Gartenbereich - Rekultivierung und Einsaat der Grünanlage.  
Die Einfriedung der Gärten erfolgt mit verzinkt beschichtetem Zaun.

## **INNENTÜREN**

Röhrenspantürblätter/Holzzarge weiß lackiert, Wohnzimmertür mit Glasausschnitt.  
Beschlag Chrom-Nickelstahl, WC-Drehbeschlag,  
Wohnungseingangstüren EI<sup>2</sup>30 - Ausführung samt Stahlzarge.

## **WASSER UND ABWASSERINSTALLATION**

Kalt- und Warmwasserleitungen aus Mehrschichtverbundrohr mit Schaumstoffisolierung, Verbindungen gepresst  
Abflussleitungen (Fallstränge) aus schallisolierten Kunststoffrohren,  
Anbinde Leitungen mit isolierten Geberit Rohren.  
Folgende Anschlüsse sind vorgesehen:

- WC-Anlagen mit Handwaschbecken
- Küchenspülanschluss als Kombiarmatur für Geschirrspüler
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum oder im Bad

- Wirtschaftsbecken im Trockenraum
- Wasserzähler und Wärmemengenzähler in der Wohnungsübergabestation integriert
- Frostsichere Außenarmatur für jede Wohnung

## HEIZUNGSINSTALLATION

Die Wohnanlage wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. In den Wohnungen werden Übergabestationen sowie Kaltwasserzähler eingebaut, damit die Betriebskosten nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet werden können.

Alle Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Regelung erfolgt über Thermostat in allen Wohnräumen.

Kellerabstellräume, Schleusen, Stiegenhaus und Technikraum bleiben unbeheizt.

## PHOTOVOLTAIKANLAGE

Um den Stromverbrauch entgegenzuwirken, wird bei dieser Wohnanlage eine PV-Anlage lt. Energieausweis installiert.

Der produzierte Strom gelangt vom Dach über den Wechselrichter in die Heizungszentrale. Der gewonnene Strom wird für den Allgemeinstrom und E-Patrone zur Warmwasseraufbereitung für die Pufferspeicher verwendet.

## LÜFTUNGSINSTALLATION

UP- Lüfter 2-stufig Silvento EC – Krobath in allen Sanitärräumen.

Zuluft Elemente der Firma Krobath in allen Wohn- und Schlafräumen.

Entlüftungen der Allgemeinräume lt. behördlichen Vorschriften.

Installationen im KG Aufputz und in den Wohnungen und Stiegenhaus Unterputz.

## SANITÄRE AUSSTATTUNG

### WC:

WC Laufen Pro Tiefspüler weiß - WC-UP-Gestell

WC-Sitz MKW Kadett Plus weiß - Betätigungsplatte Geberit Sigma weiß

Rollenhalter MKW Iris - Bürstenhalter MKW Euro Plus

WC-Handwaschtisch Laufen Pro A 45 x 34 cm weiß- WT-Armatur Kludi

Spiegel 40 x 60 cm

## **BAD:**

Badewanne 170x75 cm Acryl, wenn im Polierplan enthalten.  
Badewannen-Armatur Kludi + Brauseset Grohe  
Waschtisch Laufen Pro A 85 x 48 cm  
WT-Armatur Kludi  
Spiegel 60 x 60 cm  
Brausetasse Flat 120 oder 140 x 90 x 3 cm, eckig weiß  
Brause AP-Armatur + Brausegarnitur Grohe Wandstangenset 900 mm  
Duschabtrennung in Glasausführung ESG klar, hell 120/140/200 cm  
Bad Sprossenheizkörper 130 x 60 cm weiß  
Waschmaschinen-UP-Siphon HL 400 Geräteeckventil als Kombiarmatur  
Küchenspüle/ Geschirrspülvorsorge  
Frostsichere Kaltwasser Kemper Außenarmatur im Bereich  
Terrasse / Balkon / Loggia  
Waschtrog mit Kaltwasseranschluss + Obertischspeicher 10 Liter  
im Trockenraum

## **SCHLUSSBEMERKUNG**

- Die im Kaufpreis enthaltene Ausstattung des Objektes richtet sich ausschließlich nach der vorliegenden Beschreibung.
- Der Bauträger behält sich vor, Abänderungen dieser Beschreibung im Zuge der behördlichen Genehmigungsverfahren (Vorschreibungen) sowie infolge technischer Erfordernisse während der Detailplanung und Ausschreibung vorzunehmen.
- Die im Einreichplan bzw. Verkaufsobjekt enthaltene planliche Darstellung von Einrichtung, Beleuchtungskörper, Bepflanzung usw. ist lediglich als Vorschlag für die persönliche Gestaltung durch den Käufer zu werten und ist mit Ausnahme der in dieser Beschreibung angeführten Gegenstände nicht im Kaufpreis enthalten.
- Geringfügige planliche Änderungen (Vormauerungen, geringfügige statische Wandverschiebungen, usw.), welche die Gesamtnutzfläche der jeweiligen Wohnungen um weniger als 3% verändern, haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.
- Dem Bauträger steht es frei, anstatt der angegebenen Produkte qualitativ und technisch gleichwertige Produkte und Konstruktionen einzubauen.
- Die in der Beschreibung nicht angegebenen Produkttypen werden erst bei Vergabe der Gewerke durch den Bauträger fixiert.

St. Veit i. Pg. - August 2023