

Willkommen zu Hause



Gemeinnützige Salzburger  
Wohnbaugesellschaft  
5020 Salzburg  
Ignaz-Harrer-Straße 84  
Telefon: 0662/2010 - 0  
www.gswb.at



Eigentum Haus B2 und E2



## *Bau- und Ausstattungsbeschreibung*

Stand 5.4.2018

**Bauvorhaben Riedenburg:** B2 Moosstraße 1c; E2 Moosstraße 3d



## **1 Angaben zum gesamten Bauvorhaben:**

Die gswb errichtet in Salzburg am Areal der ehemaligen Riedenburg Kaserne ein neues Quartier. Das Baufeld Nord besteht aus 5 Wohnhäusern inkl. Geschäfts- und Büroflächen mit 82 barrierefreien Wohneinheiten inkl. Tiefgarage und einem Kindergarten. Das Baufeld Süd beinhaltet 9 Wohnhäuser mit 171 barrierefreien Wohneinheiten und einer weiteren Tiefgarage.

### **1.1 Finanzierung:**

Förderbar nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015

### **1.2 Baufertigstellung:**

Der Termin für die Fertigstellung wird gesondert bekannt gegeben

### **1.3 Allgemein**

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Bewehrungseinlagen sowie Beton- und Mörtelgruppen werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach dem zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Bestimmungen über den Schallschutz- und Wärmeschutzanforderungen ausgeführt.

## **2 Ausstattungsbeschreibung des Hauses :**

### **2.1 Gründung:**

nach statischem Erfordernis

### **2.2 Kelleraußenmauerwerk:**

geschalte Betonwände in Dichtbauweise mit eingelegten Fugenbändern.  
Wärmedämmung des Kellers lt. Anforderung Bauphysik.

### **2.3 Tiefgarage:**

Bodenplatte bzw. Unterbeton mit geglätteter Betonoberfläche. Abfahrtsrampe aus Beton mit Asphaltbelag. Parkplätze markiert und nummeriert. Automatisches Gitterrolltor mit Schlüsselschalter und 1 Stück Funkfernbedienung pro Parkplatz.

### **2.4 Geschoßdecken:**

Ortbetondecken oder Stahlbetonelementdecken mit Aufbeton nach statischem Erfordernis



### 2.5 Außenmauerwerk:

Mauerwerk in Mantelbetonsteinen, Wände teilweise Ortbeton oder Betonfertigteile nach statischem Erfordernis

### 2.6 Fassaden und Vollwärmeschutz:

Material + Stärke lt. Bauphysik und Energieausweis. Oberflächen und Färbelung lt. behördlicher Genehmigung bzw. der Vorgaben des Planers.

### 2.7 Wohnungstrennwände:

Schall- und Wärmeschutz lt. Bauphysik, Massivwände mit Vorsatzschale oder als Trockenbauwand bzw. mineralischer Dämmung und verputzt.

### 2.8 Treppenläufe und Stiegenhaus:

Treppenläufe: Betonfertigteile

Stiegenhaus: Metallgeländer grundiert/beschichtet

### 2.9 Dachkonstruktion:

Stahlbeton mit Flachdachaufbau lt. Vorgabe Bauphysik

### 2.10 Zwischenwände:

Keller: Ziegelmauerwerk verputzt, Stahlbeton schalrein und entgratet  
Kellerabteile mit Trennwänden aus Metallunterkonstruktion verzinkt mit Holzschalung.

Wohnungen: Gipskartonständerwände d=10 cm bzw. 7,5 cm einfach oder doppelt beplankt je Seite mit 12,5 mm GKB-Platten. Doppelbeplankung im Fliesenbereich.  
Beton, Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis

### 2.11 Innenputz:

#### 2.11.1 Wohngeschoße (Erdgeschoß-Dachgeschoß)

Außen- und Innenwände aus Ziegel bzw. Mantelbetonsteinen: Einlagenputz  
geglättet

massive Stahlbetonwände: gespachtelte Oberfläche

Gipskartonwände: gespachtelte Oberfläche

massive Stahlbetondecke: gespachtelte Untersicht



### 2.11.2 Keller und Tiefgarage

massive Stahlbetonwände: schalrein und entgratet

gemauerte Wände: Einlagenputz geglättet

massive Stahlbetondecke: schalrein und entgratet bzw. mit  
Wärmedämmung lt. Bauphysik

### 2.12 Malerarbeiten:

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnräumen mit weißer Innendispersion gestrichen.

Wände und Decken in den Tiefgaragen schalrein und entgratet

Stiegenhauswände gemalen. Deckenuntersichten im Stiegenhaus gespachtelt und gestrichen.

### 2.13 Fußbodenaufbau:

in den Wohngeschossen: schwimmender Zementestrich

Tiefgarage: Bodenplatte beschichtet

Kellergeschoß: Bodenplatte flügelgeglättet/versiegelt bzw. mit Fliesenbelag, bzw. Estrich mit Fliesenbelag in Waschräumen.

### 2.14 Fußböden Standard:

2.14.1 Kellerräume: Bodenplatte flügelgeglättet und versiegelt

Waschküche und Trockenraum: Fliesenbelag Format ca. 30/30 cm

Produkt: Casalgrande Padana Farbe Arkansas 30/30 cm

2.14.2 Wohnraum, Vorraum und Schlafräume: Fertigparkett Eiche, matt versiegelt

Produkt: Stabhomeparkett SHP Eiche Sortierung Vital

2.14.3 Kochbereich: Fertigparkett Eiche, matt versiegelt

Produkt: Stabhomeparkett SHP Eiche Sortierung Vital

2.14.4 WC: Bodenfliese Format ca. 30/60 cm grau matt,

Produkt: Casalgrande Living 30/60 cm Farbe grey

2.14.5 Bodenfliese Format ca. 30/60 cm grau matt, im Bereich Dusche Format

ca. 5/5 cm grau matt auf Grund der erforderlichen Gefälleausbildung.

Produkt Boden: Casalgrande Living 30/60 cm Farbe Grey

Produkt Boden Dusche: Casalgrande Meteor 5/5cm Farbe Grigio



2.14.6 Abstellraum: Bodenfliesen Format ca. 30/60 cm grau matt.  
Produkt: Casalgrande Living 30/60 cm Farbe Grey

2.14.7 Balkon und Terrasse: Lärchen Holzrost, im EG Betonplatten

### 2.15 Wandverfliesungen:

Die Wände im Bad werden mit einem Fliesenbelag der Fa. Meissen im Format 30/60cm Farbe Weiß matt versehen (Verfliesungshöhe in Bädern mit Dusche auf ca. +2.10m, in Bädern mit Badewanne auf ca. +2.08m).

### 2.16 Innentüren:

Beidseits weiß seidenmatt beschichtet.  
Wohnzimmer zu Vorraum mit Glasoberlicht.

### 2.17 Eingangstüre:

Einbruchwiderstandsklasse WK3, Brandschutzklasse EI 2-30, Zylinderschloss, Spion und Namensleiste.

### 2.18 Türstöcke:

Innentüren: Stahlzarge mit umlaufendem Dichtungsprofil  
Eingangstür: Stahlzarge mit umlaufendem Dichtungsprofil.

### 2.19 Fenster:

Kunststofffenster innen weiß mit Isolierverglasung. Wärmedämmwert Prüfnormmaß U-Wert = lt. Bauphysik. Außen mit Alu-Deckschale gem. Planung.

### 2.20 Heizung:

Die Anlage wird mit Fernwärme aus dem Netz der Salzburg AG versorgt. In der Anlage wird eine zentrale Heizzentrale errichtet. Die Betriebsführung der Heizzentrale erfolgt durch die Salzburg AG, mit dieser ist vom Eigentümer ein Einzelwärmeliefervertrag abzuschließen (Wärme-Direktservice). Die verbrauchte Energie (Heizung und Warmwasser) wird mittels Wärmemengenzähler erfasst. Die Verrechnung erfolgt direkt mit der Salzburg AG.

Jede Wohnung ist mit einer eigenen Übergabestation ausgestattet in der die Warmwasserbereitung integriert ist. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung.



### 2.21 Sanitäreinrichtungen:

#### 2.21.1 Bad:

Weiß emailierte Einbauwanne, die Front ist verflies, mit Ab- und Überlaufgarnitur.

Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer und Handbrause mit Schubstangengarnitur. Waschtisch mit Einhandmischer. Kaltwasseranschluss und Ablaufinstallation für die Nutzung einer Waschmaschine.

In den 2-Zimmer Wohnungen wird statt der Badewanne eine bodenbündige geflieste Dusche ausgeführt, siehe Verkaufsplan.

#### 2.21.2 WC:

Wand-WC (Tiefspüler) mit Kunststoffstoffsitz und Deckel. Zweimengenspülung (Spartaste). Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss.

#### 2.21.3 Küche:

Warmwasseranschluss, Kaltwasseranschluss mit Kombiventil für Geschirrspüler und Ablaufanschluss, jedoch ohne Spültischarmatur und -ablaufgarnitur.

#### 2.21.4 Dachterrasse:

Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur, siehe Verkaufsplan.

#### 2.21.5 Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Die zum Einbau vorgesehenen Produkte / Typenangaben sind im beiliegenden Sanitärausstattungskatalog Standard angeführt.

### 2.22 Warmwasserbereitung:

Die Warmwasserbereitung erfolgt in der Übergabestation.

Der Kaltwasserzähler für die Wohnung befindet sich in der Übergabestation.

Sämtliche Zähleinrichtungen (Wasser, Wärme) sind über Funk fernauslesbar.

### 2.23 Abluftanlage:

Zur Ausführung kommt ein feuchtigkeitsgesteuertes Abluftsystem das Luft aus Bad, WC und Küche absaugt. Die Abluftanlage ist permanent in Betrieb und sorgt für einen hygienischen Luftwechsel in der Wohnung. Die Abluft wird über Abluftventile aus der Wohnung abgesaugt. Die Frischluftnachströmung in den Wohnräumen erfolgt über feuchtegesteuerte Zuluftelemente. In den Küchen sind nur Umluft-Dunstabzüge möglich.

### 2.24 Elektroinstallation:

Der Elektrohauptverteiler befindet sich im Kellergeschoß des Objektes, wo sämtliche Wohnungszähler und Hauptsicherungen eingebaut sind. In jeder



Wohnung sind ein Elektroschaltkasten sowie ein Medienverteiler (Telefon, TV) ausgeführt. Im Elektroschaltkasten sind alle Sicherungen für die Wohnung eingebaut. Beleuchtungsauslässe, Steckdosen und Schalter siehe Verkaufspläne der jeweiligen Wohnung.

Bitte beachten Sie: Zusätzlich gewünschte Elektroausführungen werden als Sonderwunsch behandelt und direkt von der Elektroinstallationsfirma angeboten und verrechnet.

### **2.25 Fernseh- und Rundfunkversorgung, Internet:**

Für die Anlage ist der Einbau einer digitalen SAT-Anlage in ZF-Technik vorgesehen. Für den Betrieb ist ein DVB-S Receiver erforderlich. Über die SAT-Anlage können alle über den ASTRA Satelliten erreichbaren Programme empfangen werden. Im Elektrotechnikraum im Kellergeschoss ist die zentrale Fernsehverteilung geplant, wobei jeweils zwei Kabel (SAT-tauglich) bis zur Wohnung vorgesehen sind.

In jedem Wohnzimmer wird für den Empfang aller über ASTRA-Satelliten erreichbaren Programme eine Antennensteckdose installiert.

Über das zweite Fernsehkabel ist der Anschluss an das Kabel-TV-Netz und Internet der Salzburg AG möglich. Diesbezüglich ist zwischen Wohnungseigentümer und Versorgerin ein Vertrag abzuschließen.

Im Schlaf- und Kinderzimmer wird jeweils eine Leerdose mit dazugehöriger Verrohrung zum Medienverteiler, für die Möglichkeit einer späteren Nachrüstung, ausgeführt.

Zusätzlich ist der Anschluss an das Kabel-TV Netz der Salzburg AG möglich. Die KTV erfolgt über ein Glasfasernetz der Salzburg AG bis in die Wohnung („Prewiring, FFTH“). Ein Liefervertrag (Internet, KTV) ist von jedem Eigentümer mit der Versorgerin direkt abzuschließen.

### **2.26 Telefon:**

In den Wohnungen wird bis in den Vorraum der Telefonanschluss verlegt. Im Wohnraum befindet sich zusätzlich eine Leerdose.

Die Telefonverkabelung erfolgt in Glasfasertechnik („Prewiring, FFTH“). Ein Liefervertrag ist von jedem Eigentümer mit der Versorgerin direkt abzuschließen.



### 2.27 Heimrauchmelder:

In sämtlicher Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren werden Heimrauchmelder an der Decke montiert.

### 2.28 Türsprech-/Klingelanlage und Briefkasten:

Im Bereich des Hauszuganges befindet sich eine kombinierte Brieffach- und Klingelanlage. Jede Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage.

### 2.29 Jalousien:

Außenseitige Jalousien sind bauseits nicht vorhanden. Es sind Sonnenschutzkästen für den nachträglichen Einbau von Sonnenschutz als Raffstore (elektr. gesteuert) vorbereitet (bei den Loggia Elementen ohne Sonnenschutzkästen). Für die elektronische Ansteuerung ist bauseits eine Leerverrohrung vorhanden. Für die Verkabelung und die dazu notwendigen Schalter (auf/zu) ist ein Elektropaket vorgesehen. Die E-Antriebe sind in dem Paket nicht enthalten.

### 2.30 Balkongeländer:

Die Balkonbrüstung wird geschlossen und verputzt ausgeführt, teilweise Flachstahlgeländer grundiert und gestrichen mit Füllung aus VSG-Glas, teilw. Blechverkleidung. Schallschutzverglasung nach Erfordernis Bauphysik lt. Planung.

### 2.31 Zentralsperranlage:

Im gegenständlichen Gebäude wird eine Zentralsperranlage eingebaut, sodass mit dem Schlüssel neben der Wohnungstüre auch die Haustür, das Kellerabteil und der Postkasten sowie sämtliche allgemein im Haus zugänglichen Räumlichkeiten (TG-Zugänge, Fahrradraum, ....) gesperrt werden können.

### 2.32 Waschküche:

Im Keller bzw. teilw. im EG wird eine Waschküche mit vollautomatischer Waschmaschine, einem Trockner und einem Ausgussbecken eingerichtet. Ein Trockenraum steht ebenfalls zur Verfügung.

### 2.33 Keller:

Jeder Wohnung wird ein Kellerabteil lt. Grundrissplan zugewiesen. Auch sind die allgemeinen Räumlichkeiten im KG vorgesehen. (zB. Waschküche, Trockenraum, Kinderwagenraum, Fahrradabstellraum,...).

### 2.34 Außenanlagen:

Fahr- und Gehwege werden in geeigneter Form befestigt. Ein gemeinsamer





Kinderspielplatz für alle Wohnhäuser ist vorhanden. Zusätzlich verfügt jeder Cluster über einen Kleinkinderspielplatz.

### 2.35 PKW-Abstellplätze:

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Tiefgaragenabstellplatz für einen PKW. Zusätzlich werden im Nord-Westen 12 Besucherparkplätze angeordnet.

### 2.36 Mülltonnen:

Es werden 3 zentrale Müllplätze lt. Planunterlagen ausgeführt.  
2x entlang der Moosstraße und 1x im Südteil an der Leopoldskronstraße.

### 2.37 Abwasserbeseitigung:

Über öffentliches Kanalnetz – Verrechnung der Kanalgebühr erfolgt über die monatliche Betriebskostenvorschreibung bzw. Jahresabrechnung der gswb.

### 2.38 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Salzburg AG.  
Die Abrechnung erfolgt auf Basis des Versorgers durch die Hausverwaltung, über die monatliche Betriebskostenvorschreibung bzw. Jahresabrechnung der gswb.

### 2.39 Aufzug:

Die Gebäude verfügen über einen Personenaufzug mit Stationen in jedem Geschoss. Die Aufzugskabine ist rollstuhlgeeignet.

## 3 Baustellenbesuche:

Baustellenbesuche während der Bauzeit sind mit der Verkaufsabteilung der gswb abzuklären. Das Betreten der Baustelle ist ausschließlich nur unter Begleitung einer auf der Baustelle befugten Person und auf eigene Gefahr des Besuchers möglich. Es wird hierfür keine wie immer geartete Haftung für Unfälle übernommen. Das Mitbringen von Kindern ist nicht gestattet.

## 4 Sonstige Hinweise:

Die in den Verkaufsplänen angeführten Symbole für Elektro- und Sanitärinstallationen sind nicht punktgenau. Die in den Grundrissen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich unverbindliche Vorschläge. Für Einrichtungen sind Naturmaße zu nehmen.

Die Planmasse sind Rohbaumaße. Sollten Änderungen aufgrund von behördlichen Vorgaben oder technischen Erfordernissen nötig sein, bedarf dies keiner vorherigen Zustimmung des Eigentümers.



Der Einbau von Küchen und sonstige Einbauten sind nur nach erfolgter Wohnungs- bzw. Schlüsselübergabe möglich.

### 5 Sonderwunschregelung:

Sollten Änderungen an der vorgesehenen Standardausführung gewünscht werden, so sind diese ausnahmslos schriftlich der gswb – Geschäftsbereich Technik – bekannt zu geben. Alle Sonderwünsche sind genehmigungspflichtig und der gswb mitzuteilen. Arbeiten für Änderungswünsche sind, soweit als möglich, von den auf der Baustelle beschäftigten Firmen durchführen zu lassen. Auftraggeber ist der künftige Wohnungseigentümer.

Gemeinnützige Salzburger  
Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Salzburg, am .....

.....  
KaufinteressentIn