

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnprojekt

Elisabeth-Vorstadt / Salzburg



Urban wohnen. Grün leben.

**HEIMAT
ÖSTERREICH**

Entwurfskonzept

Das Areal liegt im Übergang zwischen städtischer urbaner Bebauung und Villengegend.

Konzept des Entwurfes/ Bebauung/Funktionen:

Der Entwurf reagiert auf die stadträumliche Situation mit zwei 4-geschossigen Baukörpern, die die Haunspergstraße und die Sylvester-Oberberger-Straße räumlich fassen. Über eine begrünte Terrasse verbunden, bilden sie gemeinsam eine winkelförmige Bebauung. Ergänzt wird dieses Ensemble durch einen freistehenden 3-geschossigen Solitärbau, der sich in alle Himmelsrichtungen öffnet und zentral erschlossen ist. Die Baukörper nehmen die städtebaulichen Richtungen der umliegenden Bebauung auf und führen diese weiter. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Sylvester-Oberbergerstr., zusätzlich sind im nördlichen Bereich 2 barrierefreie Pkw Stellplätze angeordnet.

Gestaltung Freiraum

Das Konzept für die Außenanlagen überträgt die Formensprache der Architektur auf die Freiflächen und fügt sich harmonisch in das Umfeld der Haunspergstraße ein. Quer verlaufende Bänder mit erhöhten Grünflächen und akzentuiertem Belag aus gebundener Kiesdecke gliedern den Raum und integrieren Aufenthaltsbereiche. Der vorhandene Baumbestand wird geschickt eingebunden und größtenteils erhalten. So entsteht ein offener und intuitiv klar zonierter Außenraum mit einer deutlichen räumlichen Gliederung und vielfältigen Funktionen für die Bewohner. Der Kinderspielbereich mit Schaukel und Rutsche liegt an der südlichen Grundgrenze und ist dort sowohl sicherheits- als auch schalltechnisch optimal positioniert. Die dahinterliegende Grünfläche dient sowohl als Sicht- und Lärmschutz als auch als erlebbare Naturfläche für die Kinder.

Ökologie

Bei der Planung wurde auf hohe Klimaresilienz und Komfort geachtet. Die Beläge sind hell und zum Teil sickeroffen ausgeführt. Der hohe Durchgrünungsgrad und die Beschattung durch Baumpflanzungen schaffen ein angenehmes Mikroklima im Quartier. Die Staudenflächen werden mit standortgerechten Staudenmischpflanzungen angelegt. Die Baumpflanzungen zum Straßenraum sind mit Hochstämmen und mittelgroßen Bäumen vorgesehen.

Im Norden der Altstadt von Salzburg, angrenzend an das historische Dorf Itzling liegt die Elisabeth-Vorstadt mit ihrer charakteristischen kleingliedrigen Villenstruktur. Der klassische Blick nach Maria Plain und der kleinstrukturierte Siedlungsraum sind sehr prägend für diesen Stadtteil. Das schon im 19. Jahrhundert wichtige Stadterweiterungsgebiet mit dem damals neuen Bahnhof, machte die Elisabeth-Vorstadt zu einem beliebten Wohnort und wichtigen Verbindungselement in die Altstadt. Interessant zu wissen: Die Elisabeth-Vorstadt wurde nach Kaiserin Elisabeth von Österreich benannt, welche Namensgeberin für die Westbahnstrecke und des Bahnhofs in Salzburg war. Selbst der Namensgeber der Straße, an der die Wohnhausanlage entsteht, Sylvester Oberberger, war wesentlich an der Entwicklung des Gebietes beteiligt. Als Grundbesitzer und Projektentwickler des Villen-Konzeptes gilt er als Schöpfer des Stadtteils der Elisabeth-Vorstadt.

Modernes Wohnen im typischen Villenviertel der Elisabeth-Vorstadt

Die moderne neue Wohnhausanlage entsteht entlang der Sylvester-Oberberger-Straße, Ecke Haunspurgstraße und setzt sich aus drei Baukörper zusammen, welche sich zu einer harmonische Einheit verbinden. Die Baukörper bilden einen attraktiven Innenbereich, welcher als grüne Ruheroase und Freizeitbereich genutzt werden kann.

Wohnen erleben

Der attraktive Standort mitten in der urbanen Elisabeth-Vorstadt bietet beste Infrastruktur in unmittelbarer Nähe und zeigt auf, wie gut der Stadtteil erschlossen ist. Die fußläufige Salzachnähe lädt zum Flanieren in die Altstadt ein oder zu einer kleinen Wanderung nach Maria Plain, dem beliebten Wallfahrtsort und seinem Naherholungsgebiet im Grünen.

Wohnungsaufteilung je Haus
Haus 1; 15 Wohneinheiten; Sylvester-Oberberger-Str. 6
Haus 2; 14 Wohneinheiten; Haunspurgstraße 39
Haus 3; 10 Wohneinheiten; Haunspurgstraße 39a

2.0

Infrastruktur/ Lage

Haunspergstraße 39, 39A und
Sylvester-Oberberger-Straße 6
5020 Salzburg

Gesundheitseinrichtung

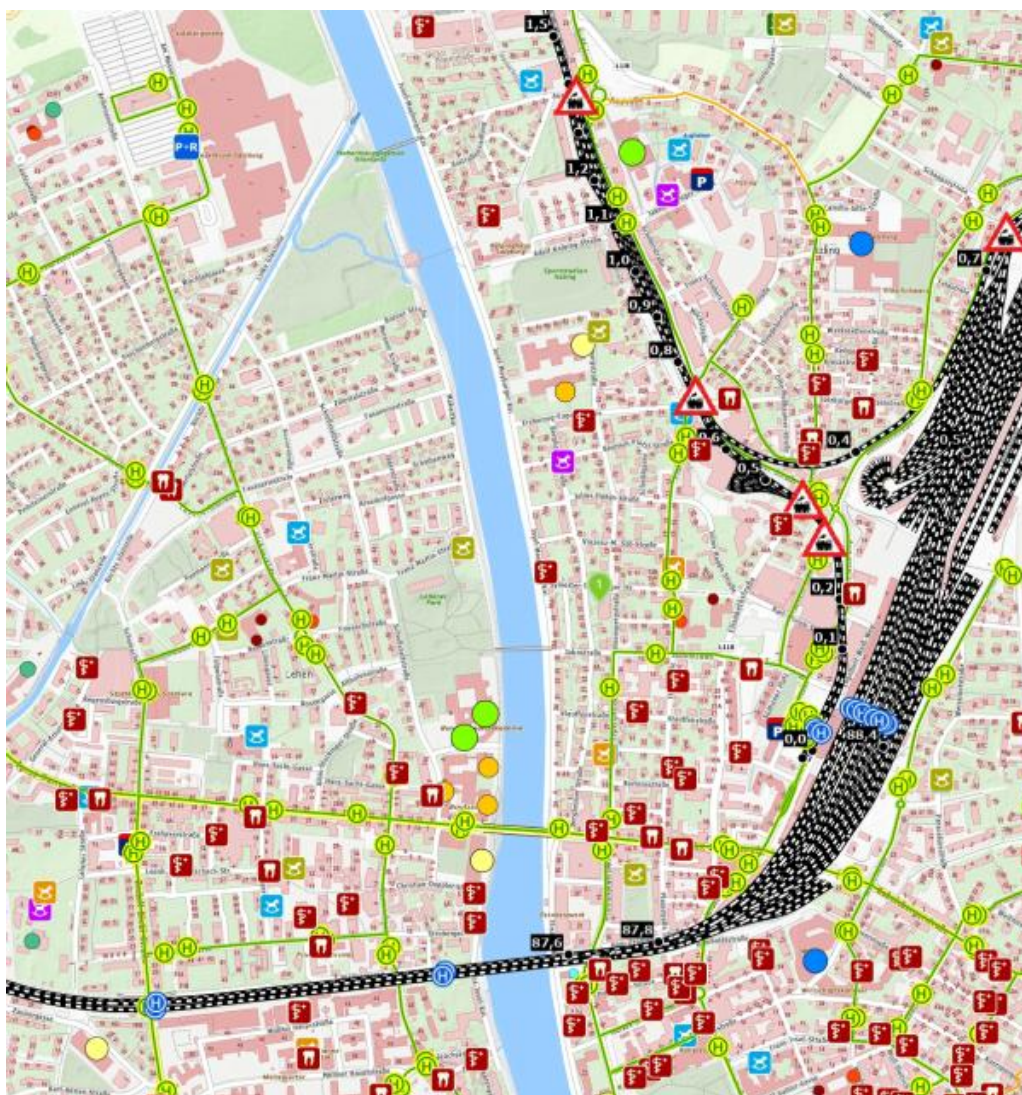
Arzt 
Apotheke 

Verkehr

Bahn- Haltestelle 
Bushaltestelle 

Lebensmittel-Nahversorger

Vollversorger - Supermarkt;
Diskonter 



3.0

Projektbeteiligte

Bauträger

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

Plainstraße 55
5020 Salzburg
Fehler! Linkreferenz ungültig.



Verkauf/Ansprechpartnerin

Brigitte Kern

Telefon 0662 437521-483
Mobil: 0676 6047690
b.kern@heimat-oesterreich.at



Architekt

Architektinnen Schremmer – Jell
ZT GmbH

Ottensheimerstraße 58
4040 Linz
www.schrell.at



Teil-Generalunternehmer

Tiefenthaler – Schichtle
Hoch- und Tiefbau GesmbH

Paracelsusstraße 20
5110 Oberndorf
www.tiefenthaler-schichtle.at



Elektro

Ing. Viktor Sachs GmbH

Mauermannstraße 2
5023 Salzburg
www.elektro-sachs.at



HKLS

Energietechnik Winkler GmbH

Straniakstraße 6
5020 Salzburg
www.energiewinkler.at



4.0

4.1

Allgemeinbereiche

Bautechnik/Architektur

Allgemein	Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen für Wärme-, Schall- und Brandschutz.	
Fundierung und Abdichtung	Bodenplatte: Stahlbetonfundamentplatte; Dimensionierung entsprechend den statischen Erfordernissen.	
Außenwände	Außenwände (unterirdisch): Stahlbetonwände, schalreine Ausführung mit Perimeterdämmung laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend den statischen Erfordernissen.	Außenwände (oberirdisch): Mantelbeton- bzw. Stahlbetonaußenmauerwerk mit Vollwärmeschutzfassade bzw. vorgehängte Holzfassade laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend den statischen Erfordernissen.
Innenwände/Zwischenwände	Wohnungstrennwände zum Stiegenhaus: Mantelbeton- bzw. Stahlbetonwände laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend den statischen Erfordernissen.	
Decken/Stiegen	Geschossdecken: Stahlbetonmassivdecken; Dimensionierung entsprechend den statischen Erfordernissen.	Stiegen: Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton.
Dächer	Dachkonstruktion: Flachdach Dacheindeckung: mit bituminöser Eindeckung (Alpindach bzw. extensiv begrünt).	Dachsicherung: Seilsicherungssystem und/oder Anschlagpunkte auf den Dachflächen laut Behörde.

Balkone/Terrassen	Konstruktion: Stahlbetonplatte, im Gefälle; Entwässerung nach außen in verdeckte Rinne und Regenfallrohr.	Geländer: Stahlgeländer mit Flacheisenfüllung auf Stahlbetonkragplatten montiert. Zwischen den Balkonen bzw. Terrassen werden entsprechende Sichtschutzelemente ausgeführt.
Stiegenhäuser	Böden: Stiegenhaus allgemein und Gangflächen: Feinsteinzeug inkl. Sockelleisten. Wände und Decken: Stiegenhaus: Dispersion Farbe lt. Farbkonzept Arch.	Stieggeländer: Geländer als Stahlkonstruktion beschichtet.
Waschküche	Boden: Keramischer Belag 30 x 60 cm inkl. Sockelleisten.	Wand: Keramischer Belag 30 x 60 cm (im Bereich der Maschinensockel und Ausgussbecken).
Tiefgarage	Zufahrt, Tore und Türen: Ein- und Ausfahrt mit automatischem Garagentor. Öffnen von außen mit Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter, von innen mit Radargerät (automatische Fahrzeugerkennung), Fernbedienung oder Taster.	Elektroinstallationen: Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder. Entwässerung: Entwässerungsrinnen als Verdunstungsrinnen mit Schöpfschächten. Tiefgaragenstellplätze: Stapelparksystem (für 19 Stellplätze auf 2 Ebenen) und 23 Stück konventionelle Tiefgaragenstellplätze
Müllbeseitigung	Örtliche Müllabfuhr	
Außenanlagen	Allgemein: Gärtnerische Gestaltung laut HÖ (die in den Verkaufsplänen dargestellten Gartenflächen sind ca. Angaben; im Zuge der Projektumsetzung kann es zu Flächenänderungen kommen).	Fußwege und Plätze: Zugangswege sind in geeigneter Weise befestigt. Beleuchtung: Beleuchtung der Außenanlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben.
Außenanlagen	Spielplatz: Spielplatz laut Vorgabe Behörde. Einfriedungen bei Gärten: Stabilgitterzaun inkl. Gektüren.	Fahrradständer: Fahrradständer laut Vorgabe Behörde.

Sonstiges**Sperranlage:**

Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen.

Beschriftung:

Beschriftungen der Stiegenhäuser, Allgemeinräume, sonstigen Räume sowie Fluchtwege laut Vorgaben Behörde.

Elektrotechnik	Stromversorgung: Anschluss an das Netz des örtl. Versorgungsunternehmens. Photovoltaikanlage: Auf den Dächern von Haus 1 (Sylvester-Oberberger-Straße 6) und Haus 2 (Haunspergstraße 39) werden Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung errichtet. Die Einspeisung der Anlage von Haus 1 erfolgt in die Allgemeinanlage für Außenanlagen und Tiefgarage, jene von Haus 2 in die Haustechnikanlage.	Messeinrichtung: Die Zählung des allgemeinen Stromverbrauches erfolgt mittels Stromzähler. Die Messeinrichtungen sind im Elektroverteilterraum (Kellergeschoss) untergebracht. Sicherheitsbeleuchtung: laut Vorgabe Behörde. Fluchtwegbeleuchtung: laut Vorgabe Behörde. Erdung und Blitzschutz: laut Vorgabe Behörde.
Haustechnik	Wasserversorgung: Anschluss an das örtliche Wassernetz. Abwasserentsorgung: Anschluss an den Ortskanal. Oberflächenwasser: Versickerung auf Eigengrund. Heizung: Wärmeversorgung: Beheizung und Trinkwassererwärmung über Fernwärme sowie einer Photovoltaikanlage.	Lüftung: Be- und Entlüftung: Sämtliche innenliegenden Kellerräume, Schleusen bzw. Tiefgaragen usw. werden statisch be- und entlüftet. Waschküchen im Allgemeinbereich: Je Haus sind Vorkehrungen (Strom- und Wasseranschluss sowie Abfluss) für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner vorhanden (die Waschküchen werden <u>nicht</u> mit Geräten ausgestattet)
Aufzug / Brandschutz	Jedes Gebäude verfügt über einen Personenaufzug. Zusätzlich ist ein entsprechender Aufzug für den Transport von Fahrrädern vom Fahrradraum (Kellergeschoß) ins Freie (Erdgeschoß) vorgesehen.	Handfeuerlöscher und erweiterte Löschhilfe laut Vorgabe Behörde

5.0

5.1

Wohnungen

Bautechnik/Architektur

Allgemein	Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen für Wärme-, Schall- und Brandschutz.	
Wände	Wohnungstrennwände: Mantelbeton- bzw. Stahlbetonwände laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend den statischen Erfordernissen.	Zwischenwände: Tragendes Mauerwerk Stahlbetonwände und -Stützen bzw. unbewehrte Betonwände Nichttragendes Mauerwerk Trockenbauwände – beidseitig doppelt beplankt
Fenster und Fenstertüren	Kunststoffelemente mit außenliegender Alubeklappung lt. Farbkonzept Architektur, innen Kunststoff weiß, mit Isolierverglasung, Beschläge (Dreh-/Kippbeschläge) – Erdgeschoss: Beschläge mit Druckknopfverriegelung. Fix- bzw. Brandschutzverglasungen laut Vorgabe Behörde. Außenfensterbank in Alu beschichtet; Innenfensterbank Werzalit weiß.	Fensteröffnungen (im Bereich der Duschen/Badewannen) befinden sich teilweise in der lt. ÖNORM B 3407 vorgeschriebenen Verbundabdichtung. Folgende Nachteile können dadurch entstehen: - Schäden am Fenster durch Spritzwasser - Schäden durch Kondensat im Bereich des Fensters - Schäden am Bauwerk durch unsachgemäß gewartete Anschlussfugen
Sonnenschutz	Sämtlichen Wohn- und Schlafräume werden mit Außenraffstore-Elementen ausgestattet.	Der außenliegende Sonnenschutz wird ausgeführt, um Hitze und direkten Sonneneinstrahlung abzuhalten. Es kann keine vollständige Verdunkelung gewährleisten werden.
Innenputz	Wandflächen: Gemauerte Wände werden generell mit 1-lagigem Kalkgipsmaschinenputz bzw. Kalkzementmaschinenputz (Nassräume) verputzt. Wände aus Stahlbeton bzw. Gipskarton werden gespachtelt.	Deckenflächen: Betondeckenflächen gespachtelt Abgehängte Decken: Die Verkleidung der Lüftungsleitungen (Schalldämmboxen) in Abstellräume, Bad oder WC erfolgt mit abgehängten Decken (aus Mineralfaser oder Gipskarton).

Bodenbeläge	Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer und teilweise Vorraum bzw. Abstellraum (lt. Plan): Fertigparkett - Eiche	Bad, WC und teilweise Vorraum bzw. Abstellraum (lt. Plan): Bad/WC: Keramischer Belag, 30 x 60 cm orthogonal verlegt (Duschbereich Duschtasse). Vorraum/Abstellraum (lt. Plan): Keramischer Belag 30 x 60 cm inkl. Sockelleisten.
Wandbeläge	Bad: Keramischer Belag, weiß (matt), 30 x 60 cm (Höhe: bis ca. Türstockoberkante)	WC: Keramischer Belag, weiß (matt), 30 x 60 cm (Höhe: ca. 120 cm).
Wandflächen ohne Beläge und Decken	Innendispersion, weiß	
Türen	Wohnungseingangstüren: Stahlzargen gestrichen, glatte Türblätter, beschichtet, mit entsprechendem Schallschutz sowie Edelstahlbeschlag (außen Knauf, innen Drücker) mit Türspion und integriertem Namensschild.	Innentüren: Holzzargen, glatte Türblätter, beschichtet sowie Edelstahlbeschlag, Wohnzimmertüre vom Vorraum mit Glaslichtausschnitt. Sämtliche Türblätter werden aufgrund technischer Erfordernis (Luftzirkulation) um ca. 12 mm kürzer ausgeführt.
Balkone/Terrassen/Loggien	Bodenbelag: Plattenbelag auf Stelzlager mit offenen Fugen.	
Gartenwohnung	Gartenflächen humusiert und besämt (Achtung teilweise über Tiefgarage).	Abgrenzung im Erdgeschoss: Stabilgitterzaun ca. 1,20 m hoch inkl. Gehtüre sowie Hecke. An Grundstücksgrenze Bestandszaun.
Kellerabteile	Böden: versiegelt bzw. beschichtet	Trennwände: System-Trennwände inkl. Türen (Zylinder mit Wohnungsschlüssel sperrbar). Mit Lichtschalter und Steckdose (abgesichert im E-Verteilerraum) inkl. Gitterkorbleuchte ausgestattet.

Allgemein:**Messeinrichtung:**

Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt in der Wohnungsübergabestation mittels elektronischen Wärmemengenzählern sowie Kaltwasserzählern, die Verrechnung des Verbrauches erfolgt über die Betriebskosten.

Raumheizung:

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung laut Haustechnikplanung.

Warmwasseraufbereitung:

Dezentrale Trinkwassererwärmung in der Übergabestation.

Lüftung:**Bedarfsgeregelte Lüftung:**

Frischlufterbringung erfolgt über schallgedämmte, feuchte-gesteuerte Außenwand-Zuluft-Elemente (z. B. System Krobath) in der Außenwand im Bereich von Wohn- und Schlafräumen.

Abluftabsaugung

im **Bad, WC und Küche** mittels Tellerventilen in der Decke bzw. Wand.

Die Abluft-Verteilerboxen sind an der Decke im Abstell-, Vorraum, WC, Bad oder Wohnraum (je nach Wohnungstyp) angeordnet und werden mit einer abgehängten Decke verkleidet.

Hinweis:

Küchen-Abzugshauben dürfen nur im Umluftbetrieb betrieben werden; ein Anschluss ins Freie ist nicht zulässig! Bei sämtlichen Innentüren ist zwischen Fertigboden und Unterkante Türblatt ein Spalt von ca. 12 mm ausgeführt.

Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung Küche:**Küche bzw. Kochnische:**

Kaltwasser- und Abflussanschluss für Spüle, Kaltwasseranschluss für Geschirrspüler.

Die Trinkwassererwärmung erfolgt über drucklose Untertischboiler lt. HLS-Planer bzw. Ö-Norm.

Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung Bad:	Badewanne: Einbaubadewanne, Stahlblech weiß emailliert. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt. Duschtasse: Einbauduschtasse, Stahlblech weiß emailliert. Ablaufgarnitur, Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt. Waschmaschinenanschluss im Bad: Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss mit Unterputzventil und Unterputzsiphon.	Waschtisch (Bad/WC): Einfachwaschtisch Sanitärporzellan weiß. Ab- und Überlaufgarnitur (mit Zugstange), Einhand-Mischbatterie, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt. Duschabtrennung: (je nach Wohnungstyp) Glastrennwand einseitig oder Glastrennwand zweiseitig mit Drehtüren als Eckeinstieg
Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung WC:	WC: Hänge-WC als Tiefspüler Sanitärporzellan weiß, Unterputzspülkasten mit Wassersperrfunktion (2-Mengen-Spültechnik), Drückerplatte weiß, Kunststoff Sitzbrett mit Deckel weiß.	Tauschoption: Bei 3- und 4- Zimmerwohnungen sind alle erforderlichen Anschlüsse für einen eventuellen Lagetausch von Waschmaschine und WC (Stand-WC mit rückwärtigem Abgang und Aufputzspülkasten) vorgesehen.

Allgemein:**Messeinrichtung:**

Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Stromzähler des jeweiligen Energieversorgers. Sämtliche einer Wohnung zugeordneten Zähler und Absperrungen sind im Elektroverteilteraum des Kellergeschosses untergebracht. Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt direkt zwischen dem Nutzer und dem jeweiligen Versorgungsunternehmen im Rahmen eines Einzelvertrags.

Wohnungsverteiler Vorraum oder Abstellraum:

1 Subverteiler Schwachstrom für Kabel-TV, Internet, (nur über Salzburg AG möglich), Telefon (nur über Salzburg AG möglich),
1 Subverteiler Niederspannung (Licht und Kraftinstallation Wohnung). Die Absicherung des Kellerabteils erfolgt in der Hauptverteilung im Kellergeschoß E-Raum.

Elektroinstallationen:

Decken- und Wandauslässe, Schuko-Steckdosen sowie Schalter werden gemäß Installationsplan ausgeführt. Das Schalterprogramm wird in Reinweiß realisiert. Die Wohnungen werden pro Raum mit einer Fassung inklusive Leuchtmittel ausgestattet. Terrassen und Balkone erhalten eine Außenleuchte.

Ausstattung:**TV:**

Die Wohn- und Schlafräume werden mit fixem TV-Anschluss ausgeführt. Anschluss Salzburg AG (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren), Einzel-SAT-Anlagen sind untersagt.

Internet:

Es besteht die Möglichkeit, im Schwachstromverteiler einen FTTH Anschluss der Salzburg AG zu beziehen (Fibre to the home). Über die in jedem Schlaf- und Wohnraum vorgesehene Leerverrohrung kann vom Nutzer eine direkte Internetverbindung (LAN) installiert werden. Alternativ ist auch die Nutzung eines WLAN-Netzes möglich. (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren).

Ausstattung:**Telefon:**

Es besteht die Möglichkeit, im Schwachstromverteiler einen FTTH Anschluss der Salzburg AG zu beziehen (Fibre to the home). Über die in jedem Schlaf- und Wohnraum vorgesehene Leerverrohrung kann vom Nutzer eine direkte Telefonanbindung installiert werden. (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren).

Gegensprechanlage:

Es werden eine Gegensprechanlage, ein elektrischer Türöffner sowie ein Klingeltableau mit Namensschild am Stiegen- bzw. Hauseingang installiert. Zudem wird ein Klingeltaster bei der Wohnungseingangstüre vorgesehen. In jeder Wohneinheit wird im Bereich der Wohnungseingangstüre eine Innensprechstelle mit integrierter Klingel installiert.

Rauchwarnmelder:

Batteriebetriebene Melder mit akustische
Warneinrichtung laut Vorgabe Behörde,
die Instandhaltung obliegt den
Bewohnern.

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

Silikonverfugungen sind regelmäßig vom Bewohner zu warten und bei Erfordernis zu erneuern, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß zu warten.	Aus schalltechnischen Gründen ist es nicht zulässig, im Bereich der Wohnungstrennwände Installationen oder Einbauten herzustellen.
Fenster und Türen, sowie alle beweglichen Teile sind widerkehrend zu schmieren und einzustellen, so dass diese ordnungsgemäß geöffnet und geschlossen werden können, dies liegt im Zuständigkeitsbereich des Bewohners.	Filter bei Abluftventilen sowie die Zuluftelemente sind in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren und zu reinigen bzw. sind die Filter bei Bedarf durch den Bewohner zu erneuern.
Maßgebend ist der Text der Vertragsbaubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in Allgemeinplänen und Grundrissen. Die aus den Plänen bzw. Prospekten ersichtlichen Ausstattungs- und Einrichtungsvorschläge sind völlig unverbindlich. Ebenso das Modell und die Computersimulation im Prospekt, diese dienen nur der visuellen Darstellung.	Ein Anbohren der Installationsschächte ist generell nicht zulässig, da es zu Beschädigungen von den dahinter befindlichen Rohrleitungen und Installationen kommen kann. Balkon: Das normative Mindestgefälle für den Plattenbelag sowie für die Balkonentwässerungsrinnen werden nicht eingehalten. Die Entwässerungsebene bleibt hiervon unberührt.

Salzburg, 15.04.2026