

# WOHNEN AM FÜRBERG

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Stand: 25.10.2022

## 0.0

## Architektur

## Die Idee

Die Bebauung reagiert raffiniert auf den Zuschnitt des Grundstücks, die Situation der Bestandsbauten und die Anforderungen der Lage im öffentlichen Raum. Den Emissionen von der Gleistrasse wird eine lineare Struktur entgegengesetzt, die jedoch mit einem Knick zum Quartiersplatz unterbrochen wird und somit die „mittlere Körnung“ der umgebenden Bebauung aufnimmt. Im Inneren des Quartiers finden sich punktförmige Bauten, die in ihrer Geometrie, Orientierung und Höhe zwischen den benachbarten Strukturen und der neuen Bebauung vermitteln. Dies führt zu einer eigenständigen Form, einen Binnenraum mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner und Nachbarschaft – aber auch zu gezielten Durchblicken zur umgebenden Gebirgslandschaft.

Schaffung eines sozialen Umfelds, das Großzügigkeit, Weitsicht und gemeinschaftliches Leben vermittelt.

## Freiraum

Im Quartiersinneren findet sich eine sensible Abstufung vom privaten Freiraum - mit den Wohnungen vorgelagerten Gärten - zum halböffentlichen Quartiersplatz im Zentrum der Bebauung. Dieser wird mit gemeinschaftlich genutzten Räumen umspielt und erfährt so eine kommunikative Belebung. Die Bepflanzung mit großen Bäumen ist tatsächlich realistisch, da die Mitte des Quartiers von der Tiefgarage freigehalten wird! Die von den Punkthäusern aufgespannten Räume definieren sich mit Nutzungen unterschiedlicher Art, wie gemeinsame Grünflächen, Spielplätze und Aufenthaltsbereiche.

## 1.0




















## Das Projekt

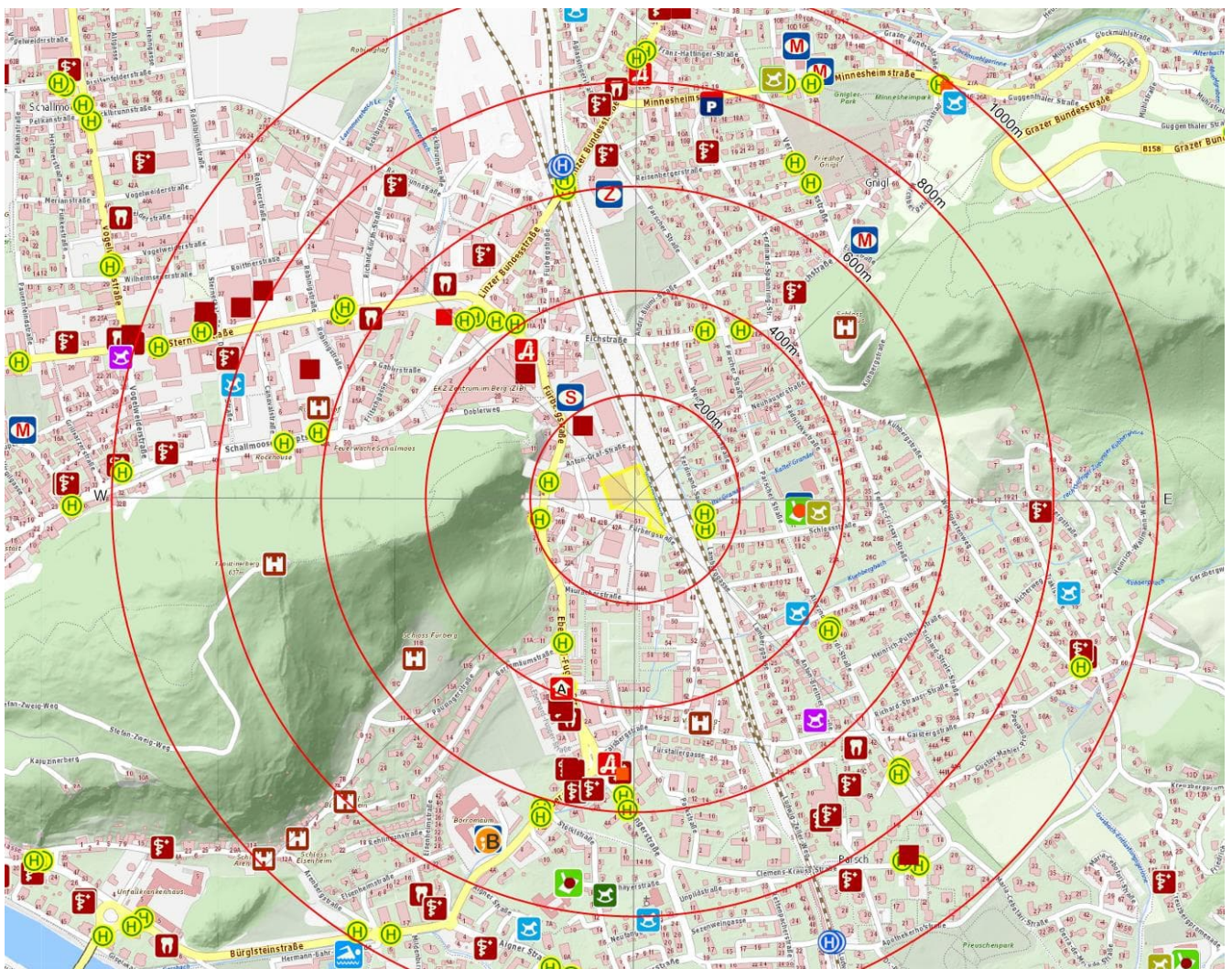
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 154 Wohnungen</li> <li>- 5 Häuser</li> <li>- liegt im wunderschönen Stadtteil Parsch</li> <li>- direkt am Fuße des Kapuzinerbergs</li> <li>- ausgezeichnete Infrastruktur</li> </ul>	
Projekt	<p>Der Wohnpark besteht aus insgesamt fünf Baukörpern. Im Zentrum der Wohnanlage liegt der Quartiersplatz, welcher als Treffpunkt für das gesamte Quartier dient. Die ansprechend gestaltete Freiräume der Wohnanlage bieten den Bewohnern Entspannungs- und Erholungsmöglichkeiten.</p>	<p>Insgesamt entstehen auf dem Gelände 154 Wohnungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>20 – 1 Zimmerwohnungen</li> <li>58 – 2 Zimmerwohnungen</li> <li>51 - 3 Zimmerwohnungen</li> <li>15 – 4/5 Zimmerwohnungen</li> <li>10 – sonstige Wohneinheiten (SOALP, Caritas)</li> </ul>
Erschließung	<p>Die Wohnanlage wird im Norden direkt über die Anton-Graf-Straße und im Süden über die Fürbergstraße aufgeschlossen.</p> <p>Die Tiefgarage der Wohnanlage kann auf kurzem Wege über die Fürbergstraße erreicht werden. Somit ist das restliche Grundstück verkehrsfrei. Die Stellplätze sind unterirdisch in der Tiefgarage untergebracht. Oberirdisch befinden sich bei der Tiefgarageneinfahrt zwei Besucherparkplätze für die Bewohner.</p>	
Rad- und Fußweg	<p>Direkt hinter der Wohnanlage verläuft ein öffentlicher Rad- und Fußweg.</p>	



# 2.0





# Infrastruktur/ Lage

	Anton-Graf-Straße 6a, 6b, 8b, 8c 5020 Salzburg	
Gesundheitseinrichtung	Arzt 	Zahnarzt 
	Apotheke 	
Verkehr	Bahn- Haltestelle 	Bushaltestelle 
Lebensmittel-Nahversorger	Vollversorger - Supermarkt; Diskonter 	Bäckerei 
	Teilversorger (kleines LM- Geschäft) 	
Gesellschaftliche- Einrichtungen	Kindergarten 	Schulen 
	Bibliotheken 	Schulische Tages- betreuung 
	Bad 	Sportstätte 
		 
Kultur	Burgen und Schlösser 	
Amtsgebäude	Amtsgebäude 	
Sicherheit	Polizei 	



## 3.0

## Projektbeteiligte

Bauträger	<p>Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H</p> <p>Plainstraße 55 5020 Salzburg www.hoe.at</p>	
Teil-Generalunternehmer	<p>RHZ Bau GmbH</p> <p>Ziegeleistraße 26 5020 Salzburg www.brandl-rhz.com</p>	
Architekt	<p>Schwarzenbacher Struber Architekten ZT GmbH</p> <p>Fürbergstraße 27 5020 Salzburg www.schwarzenbacherstruber.com</p>	
Elektro	<p>Ing. Viktor Sachs GmbH</p> <p>Mauermannstraße 2 5023 Salzburg www.elektro-sachs.at</p>	
HKLS	<p>Wieser + Scherer Zeller Haustechnik GmbH &amp; Co KG</p> <p>Prof. Ferry-Porsche Strasse 11 5700 Zell am See www.zeller-haustechnik.at</p>	
Verkauf/Ansprechpartner	<p>Verkauf: Mag. Sonja Kopf Mobil: 0676 3461600 sonja.kopf@hoe.at</p> <p>Daniela Schnöll, BA Tel.: 0662 437521 - 486 Mobil: 0676 3924838 daniela.schnoell@hoe.at</p>	

# 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 statischer Erfordernis.	
Außenwände	Außenwände (unterirdisch): Stahlbetonwände, schalreine Ausführung mit Perimeterdämmung laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	Außenwände (oberirdisch): Stahlbeton- bzw. Mantelbetonwände mit Vollwärmeschutzfassade bzw. vorgehängte Holzfassade laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.
Innenwände/Zwischenwände	Wohnungstrennwände zum Stiegenhaus: Stahlbetonwände mit Vorsatzschale laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	
Decken/Stiegen	Geschossdecken: Stahlbetonmassivdecken bzw. Stahlbetonelementdecken Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis. Eingelegte Betonkernaktivierung in Geschoßdecken ab EG	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	<b>Konstruktion:</b> Stahlbetonplatte, im Gefälle; Entwässerung in ausgebildete Rinnen in Stahlbetonplatte, weiter in Regenfallrohre.	<b>Geländer:</b> Stahlgeländer mit Glasfüllung bzw. mit einer Blechwelle beplankt auf Stahlbeton-kragplatten montiert. Zwischen den Balkonen bzw. Terrassen werden Sichtschutzelemente ausgeführt.
-------------------	---	--

## 4.1

## Bautechnik/Architektur

Stiegehäuser	<b>Böden:</b> Stiegenhaus allgemein und Gangflächen: Feinsteinzeug inkl. Sockelleisten <b>Wände und Decken:</b> Stiegenhaus: Dispersion und teilweise Latexanstrich Farbe lt. Farbkonzept Arch,	<b>Stiegegeländer:</b> Geländer als Stahlkonstruktion beschichtet.
Waschküche	<b>Boden:</b> Keramischer Belag, 30 x 30 cm inkl. Sockelleisten	<b>Wand:</b> Keramischer Belag, 15 x 15 cm (im Bereich der Maschinen und Ausgussbecken)
Tiefgarage	<b>Zufahrt, Tore und Türen:</b> Ein- und Ausfahrt mit automatischem Garagentor. Öffnen von außen mit Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter, von innen mit Radargerät (automatische Fahrzeugerkennung), Fernbedienung oder Taster.	<b>Elektroinstallationen:</b> Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Präsenzmelder. <b>Entwässerung:</b> Entwässerungsrinnen in Fahrbahnmitte als Verdunstungsrinnen mit Schöpfschächten.
Müllbeseitigung	Örtliche Müllabfuhr, (Unterflurbehälter, aufgeteilt auf 2 Müllinseln)	
Außenanlagen	<b>Allgemein:</b> Gärtnerische Gestaltung laut HÖ (die in den Verkaufsplänen dargestellten Gartenflächen sind ca. Angaben; im Zuge der Projektumsetzung kann es zu Flächenänderungen kommen).	<b>Fußwege und Plätze:</b> Zugangswege sind in geeigneter Weise befestigt. <b>Beleuchtung:</b> Beleuchtung der Außenanlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben



Außenanlagen	<p><b>Spielplatz:</b> Spielplätze laut Vorgabe Behörde.</p> <p><b>Einfriedungen bei Gärten:</b> Stabilgitterzaun inkl. Gertüren lt. Vorgabe Feuerwehr.</p>	<p><b>Fahrradständer:</b> Fahrradständer laut Vorgabe Behörde.</p>
Sonstiges	<p><b>Sperranlage:</b> Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen.</p>	<p><b>Beschriftung:</b> Beschriftungen der Stiegenhäuser, Allgemeinräume, sonstigen Räume sowie Fluchtwege laut Vorgaben Behörde.</p>
<h2>4.2 Gebäudetechnik</h2>		
Elektrotechnik	<p><b>Stromversorgung:</b> Anschluss an das Netz des örtl. Versorgungsunternehmens.</p> <p><b>Photovoltaikanlage:</b> Auf den Hauptdächern werden Photovoltaikpaneele zur Stromerzeugung ausgeführt, Einspeisung in die Haustechnikanlage</p>	<p><b>Messeinrichtung:</b> Die Zählung des allgemeinen Stromverbrauches erfolgt mittels Stromzähler. Die Messeinrichtungen sind in den Elektroverteilerräumen (Kellergeschoss) untergebracht.</p>
Haustechnik	<p><b>Wasserversorgung:</b> Anschluss an das örtliche Wassernetz.</p> <p><b>Abwasserentsorgung:</b> Anschluss an den Ortskanal mit Hybridhebeanlagen.</p> <p><b>Oberflächenwasser:</b> Retention über mehrere Rückhaltebecken weiter über einen Drosselschacht zur Einleitung in den Weiherwiesbach.</p>	<p><b>Sicherheitsbeleuchtung:</b> Sicherheitsbeleuchtung laut Vorgabe Behörde.</p> <p><b>Fluchtwegbeleuchtung:</b> Fluchtwegbeleuchtung laut Vorgabe Behörde.</p> <p><b>Erdung und Blitzschutz:</b> Erdung und Blitzschutz laut Vorgabe Behörde.</p>
Haustechnik	<p><b>Heizung:</b> <b>Wärmeversorgung:</b> Beheizung mittels Betonkernaktivierung und Trinkwassererwärmung über Fernwärme.</p>	<p><b>Lüftung:</b> <b>Be- und Entlüftung:</b> Sämtliche innenliegenden Kellerräume, Schleusen bzw. Tiefgaragen usw. werden statisch entlüftet.</p>
Aufzug / Brandschutz	<p>Jedes Gebäude verfügt über mind. einen Personenaufzug.</p>	<p>Handfeuerlöscher und erweiterte Löschhilfe laut Vorgabe Behörde</p> <p>Brandmeldeanlage: BK1: keine BMA</p>



---

BK2: BMA ohne Aufschaltung im  
Stiegenhaus  
BK3: BMA inkl. Aufschaltung im  
Vollschutz inkl. betreuten Whg.  
BK4:  
Teil (Büro/ÖZIV Whg): BMA inkl.  
Aufschaltung im Vollschutz  
Teil Mietwhg: ohne BMA  
BK5: BMA inkl. Aufschaltung inkl.  
betreuten Wohnungen

---

---

# 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	<b>Wohnungstrennwände:</b> Stahlbetonwände bzw. unbewehrte Betonwände mit Vorsatzschale laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	<b>Zwischenwände:</b> <b>Tragendes Mauerwerk</b> Stahlbetonwände -Stützen bzw. unbewehrte Betonwände <b>Nichttragendes Mauerwerk</b> Trockenbauwände
Fenster und Fenstertüren	Kunststoffelemente mit außenliegender Alubeklippsung 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 in der lt. ÖNORM B 3407 vorgeschriebenen Verbundabdichtung, folgende Nachteile können entstehen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schäden am Fenster durch Spritzwasser</li> <li>- Schäden durch Kondensat im Bereich des Fensters</li> <li>- Schäden am Bauwerk durch unsachgemäß gewartete Anschlussfugen</li> </ul>
Sonnenschutz	Generell sind für die nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes (als Sonderwunsch möglich) Stockaufdopplungen im Sturzbereich vorgesehen. Fenster- und Türelemente die lt. BPHY einen Sonnenschutz benötigen (bahnseitige Fenster von Schlafräumen bei BK 4 und 5) werden mit Außenraffstore-Elementen ausgestattet. Hinsichtlich der einheitlichen Farbgebung des Sonnenschutzes sind die Vorgaben laut Behörde bzw. HÖ einzuhalten.	Die Anbringung eines Sonnen-schutzes bedarf der Zustimmung der HÖ. Sämtliche dadurch entstehende Kosten müssen vom Bewohner getragen werden. Farbvorgabe lt. Farbkonzept Architektur

Innenputz	<b>Wandflächen:</b> Wände aus Stahlbeton bzw. Gipskarton werden gespachtelt.	<b>Deckenflächen:</b> Betondeckenflächen gespachtelt <b>Abgehängte Decken:</b> Die Verkleidung der Lüftungsleitungen (Schalldämmboxen) in Abstellräume, Bad, WC, erfolgt mit abgehängten Decken (aus Mineralfaser oder Gipskarton).
<h2>5.1 Bautechnik/Architektur</h2>		
Bodenbeläge	<b>Wohnraum, Wohnküche, Zimmer:</b> Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Kinderzimmer: Fertigparkett	<b>Bad, WC, Vorraum, Abstellraum:</b> Bad / WC: Keramischer Belag, 30 x 60cm orthogonal verlegt Dusche (lt. Plan): Keramischer Belag rutschfest + Bodengully mittig, Vorraum/Abstellraum (lt. Plan): Keramischer Belag, 30 x 60cm inkl. Sockelleisten
Wandbeläge	<b>Bad:</b> Keramischer Belag, weiß (matt), 30 x 60 cm (Höhe: bis ca. Türstockoberkante)	<b>WC:</b> Keramischer Belag, weiß (matt), 30 x 60 cm (Höhe: ca. 120 cm)
Wandflächen ohne Beläge und Deckenflächen	Innendispersion, weiß	
Türen	<b>Wohnungseingangstüren:</b> Stahlzargen gestrichen, glatte Türblätter, beschichtet, mit entsprechendem Schallschutz sowie Edelstahlbeschlag (außen Knauf, innen Drücker) mit Türspion und integriertem Namensschild.	<b>Innentüren:</b> Stahlzargen, glatte Türblätter, beschichtet sowie Edelstahlbeschlag, Wohnzimmertüre vom Vorraum generell mit Glasausschnitt. Sämtliche Türblätter werden aufgrund technischer Erfordernis (Luftzirkulation) um ca. 12 mm kürzer ausgeführt. Innentüren teilweise als Schiebetüren lt. Plan Architekt.
Balkone/Terrassen/Loggien	<b>Bodenbelag:</b> Plattenbelag auf Stelzlager, mit offenen Fugen.	

---

Gartenwohnung	Erdgeschoß: Gartenflächen humusiert und besämt. (Achtung teilweise über Tiefgarage)	Abgrenzung im EG: Mittels Stabilgitterzaun ca. 1,2 m hoch inkl. Gehtüre. Ergänzend befindet sich zu den Allgemeinflächen eine Staudenpufferzone (siehe Plan Arch)
---------------	---	--

---

## 5.1 Bautechnik/Architektur

---

Kellerabteile	Böden: versiegelt bzw. beschichtet	Trennwände: System-Trennwände inkl. Türen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar). Mit Lichtschalter und Steckdose (abgesichert vom Wohnungszähler) inkl. Gitterkorbleuchte ausgestattet.
---------------	---------------------------------------	---

---



## 5.2

## Gebäudetechnik/Haustechnik

Allgemein:	<p><b>Messeinrichtung:</b> Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt in der Wohnungsübergabestation mittels elektronischen Wärmemengenzählern sowie Kaltwasserzählern, die Verrechnung des Verbrauches erfolgt über die Betriebskosten.</p>	<p><b>Raumheizung:</b> Die Beheizung erfolgt mittels Betonkernaktivierung sowie Infrarot Heizpaneele laut Haustechnikplanung. <b>Unterstützende Raumkühlung:</b> über Betonkernaktivierung <b>Trinkwassererwärmung:</b> Dezentrale Trinkwassererwärmung in der Übergabestation</p>
Lüftung:	<p><b>Bedarfsgeregelte Lüftung:</b> Frischlufteinbringung erfolgt über schallgedämmte, feuchte-gesteuerte Außenwand-Zuluft-Elemente (z. B. System Kroboth) in der Außenwand im Bereich von Wohn- und Schlafräumen. <b>Abluftabsaugung</b> im <b>Bad, WC und Küche</b> mittels Abluftelemente in der Decke bzw. Wand. Die Abluft-Verteilerboxen sind an der Decke im Abstell-, Vorraum, WC oder Wohnraum (je nach Wohnungstyp) angeordnet und werden mit einer abgehängten Decke (Mineralfaserdecke bzw. Gipskarton) verkleidet.</p>	<p><b>Hinweis:</b> 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.</p>
Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung Küche:	<p><b>Küche bzw. Kochnische:</b> Kaltwasser- und Abflussanschluss für Spüle, Kaltwasseranschluss für Geschirrspüler. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt teilweise über Untertischboiler lt. HLS-Planer bzw. Ö-Norm.</p>	
Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung Bad:	<p><b>Badewanne und/oder Dusche lt. Plan:</b> Einbaubadewanne, Stahlblech weiß emailliert. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt. Dusche gefliest inkl. Bodengully mittig</p>	<p><b>Waschtisch (Bad u. WC):</b> Einfachwaschtisch Sanitärporzellan weiß. Ab- und Überlaufgarnitur (mit Zugstange), Einhand-Mischbatterie, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.</p>

## 5.2

## Gebäudetechnik/Haustechnik

Sanitäre Anschlüsse und  
Einrichtung Bad:

Waschmaschinenanschluss im Bad:  
Gesonderter  
Waschmaschinenanschluss und  
Abfluss mit Unterputzventil und  
Unterputzsiphon.

Sanitäre Anschlüsse und  
Einrichtung WC:

WC:  
Hänge-WC als Tiefspüler  
Sanitärporzellan weiß,  
Unterputzspülkasten mit  
Wassersperrfunktion (2-Mengen-  
Spültechnik) Drückerplatte weiß;  
Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß.

Tauschoption:

Bei Wohnungen mit einer  
Wohnnutzfläche > 65 m<sup>2</sup> sind alle  
erforderlichen Anschlüsse für einen  
eventuellen Lagetausch von  
Waschmaschine und WC (Stand-WC  
mit rückwärtigem Abgang und  
Aufputzspülkasten) vorgesehen.

## 5.3

## Gebäudetechnik/Elektrotechnik

<p><b>Allgemein:</b></p>	<p><b>Messeinrichtung:</b> Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzähler. Sämtliche jeweils einer Wohnung zugeordneter Zähler und Absperrungen sind im Elektroverteilteraum (Kellergeschoß) untergebracht. Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem örtlichen Versorgungsunternehmen. (Einzelvertrag)</p>	<p><b>Wohnungsverteiler Vorraum oder Abstellraum:</b> 1 Subverteiler Schwachstrom für Kabel-TV, Internet, Telefon, 1 Subverteiler Sicherungen (Wohnung u. Kellerabteil) <b>Elektroinstallationen:</b> Decken- und Wandauslässe, Schuko-steckdosen und Schalter lt. Installationsplan, Schalterprogramm in reinweiß. Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper übergeben. Terrasse/Balkon wird außen mit Aufbau- Wandleuchte ausgestattet.</p>
<p><b>Ausstattung:</b></p>	<p><b>TV:</b> Wohnräume werden mit fixem TV-Anschluss ausgeführt. Zusätzlich wird eine Leerverrohrung installiert (für spätere Nachrüstungen seitens Eigentümer), z.B. für direkte LAN-Verkabelung. Anschluss Salzburg AG KTV (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren) Einzel-SAT-Anlagen sind untersagt.</p>	<p><b>Internet:</b> Es besteht die Möglichkeit, in jedem Wohn- u. Schlafräum über den KTV-Anschluss Internet zu beziehen. Anschluss Salzburg AG Cabellink (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren).</p>
<p><b>Ausstattung:</b></p>	<p><b>Telefon:</b> Es besteht die Möglichkeit, in jedem Wohn- u. Schlafräum über den KTV-Anschluss einen Telefonanschluss vorzusehen. Anschluss Salzburg AG Cablelink (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren)</p>	<p><b>Gegensprechanlage:</b> Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau mit Namensschild (beim Stiegen- bzw. Hauseingang), Klingeltaster bei der Wohnungseingangstüre. In jeder Wohneinheit wird eine Innensprechstelle, mit integrierter Klingel, installiert. Lage lt. Installationsplan</p>
<p><b>Rauchwarnmelder:</b></p>	<p>Batteriebetriebene Melder mit akustischer Warneinrichtung laut Vorgabe Behörde, die Instandhaltung obliegt den Bewohnern.</p>	

## 6.0

## Allgemeines

	<p>Abweichungen und technische Änderungen, die behördlich auferlegt werden oder sich aus technischen oder rechtlichen Gründen als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.</p>	<p>Möblierung ist nicht inbegriffen – Wohnungen sind nicht möbliert, die Darstellung lt. Plan sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.</p>
	<p>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.</p>	<p>Für Möblierungen (vor allem für Einbaumöbel) sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.</p>
	<p>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)!</p>	<p>Installation lt. Einrichtungsvorschlag: Elektro- und Haustechnik- Installationsplan (Steckdosen, Schalter, Lichtauslässe, Ab-/Zuluftelemente, Strom-/ Heizungsverteiler, etc.). Die genaue Lage und Größe kann nur anhand des Naturmaßes genommen werden.</p>
	<p>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.</p>	<p>Maßtoleranzen pro Wohneinheit sind bis zu 3% möglich.</p>



## 6.0

## Allgemeines

	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.
	Sämtliche Bohrungen in Geschoßtrenndecken dürfen eine maximale Bohrtiefe von 5cm nicht überschreiten, da ansonsten die Gefahr einer Beschädigung der Betonkernaktivierung besteht!	
	Zufahrtbereich Süden: Die Zufahrt in die Tiefgarage ist nur über die Fürbergstraße im Süden möglich. Für das südliche Grundstück gibt es ein aufrechtes Geh- und Fahrteches für den südlichen Nachbarn um deren Parkplätze zu erreichen und Lieferungen durchzuführen.	Die Parkplätze des südlichen Nachbarn (Tappe Gebäude) dürfen nicht genutzt werden!

Salzburg, 25.10.2022