



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Stand: 15.10.2024

## Die Idee

Die Bebauung reagiert raffiniert auf den Zuschnitt des Grundstücks, die Situation der Bestandsbauten und die Anforderungen der Lage im öffentlichen Raum. Die Anordnung der Baukörper – Zonierung – erfolgt porös und kleinteilig zu den angrenzenden Wohngebieten der `Gneisfeldstraße` - zur `Berchtesgadnerstraße` gelingt eine Abschirmung. Unterschiedliche Gebäudetypologien und Architekturen schaffen eine lebende Vielfalt im Quartier. Die Materialien in abgestimmten Naturtönen verbindet alle Gebäude zu einer gesamtheitlichen Identität. Ein einheitliche Klinkersockel und rau verputzte Fassaden prägen an der Berchtesgadnerstraße einen vorstädtischen Charakter. Zur Landschaft hin schaffen dunkle und helle vertikale Holzverkleidungen mit Fassadenbegrünungen an den übrigen Gebäuden eine landschaftliche Wohnatmosphäre im Grünen. 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

Es findet sich eine sensible Abstufung vom privaten Freiraum - mit den Wohnungen vorgelagerten Gärten - zum halböffentlichen Quartiersplatz (Erweiterung Eichetwald) im Zentrum der Bebauung. Dieser

---

wird mit gemeinschaftlich genutzten Räumen umspielt und erfährt so eine kommunikative Belebung. Die Bepflanzung mit großen Bäumen (Erweiterung Eichetwald) ist tatsächlich realistisch, da die Mitte des Quartiers von der Tiefgarage freigehalten wird!

---

---

# 1.0

# Das Projekt

---

- 258 Wohnungen
- 17 Häuser (inkl. `Kiga`)
- 2 – 5 Geschosse
- liegt im wunderschönen Stadtteil Gneis
- direkt am Eichtwald
- ausgezeichnete Infrastruktur

---

## Projekt

Der Wohnpark besteht aus insgesamt 17 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.

Insgesamt entstehen auf dem Gelände 258 Wohnungen:

51 Eigentumswohnungen:  
(inkl. 1 EH Sondernutzung)  
22 – 2 Zimmerwohnungen  
19 – 3 Zimmerwohnungen  
9 – 4 Zimmerwohnungen  
1 – 5 Zimmerwohnung

69 Baurechts-Eigentum-Whg.:  
15 – 2 Zimmerwohnungen  
42 – 3 Zimmerwohnungen  
12 – 4 Zimmerwohnungen

138 Mietwohnungen:  
Davon 40 Betreute Wohnungen

Sonstige Nutzungen:  
Krabbelgruppe  
Arzt  
Weltladen  
Wohngruppe `Silberstreif`  
Stützpunkt Betreutes Wohnen  
Kindergarten

---

## Erschließung

Die Wohnanlage wird aus allen Himmelsrichtungen – autofrei - aufgeschlossen.

Die Tiefgarage der Wohnanlage kann auf kurzem Wege über den Dossenweg erreicht werden. Oberirdisch befinden sich bei der Tiefgarageneinfahrt ca. 20 Besucherparkplätze für die Bewohner. Im Bereich des Kindergartens befinden sich noch einige wenige Stellplätze - welche vorwiegend den

---

---

Sonstigen Nutzungen` zur  
Verfügung stehen.  
Somit ist das restliche  
Grundstück verkehrsfrei.

---

Rad- und Fußweg

Die Wohnanlage wird  
(ausgenommen im Norden) von  
öffentlichen Rad- und Fußwegen  
umspielt und durchwegt.

---

# 2.0

# Infrastruktur/ Lage

Berchtesgadnerstraße 103  
(Kindergarten), 105, 107, 107A, 107B,  
109, 109A, 111, 111A, 113, 113A, 115  
Gneisfeldstraße 22, 24, 26, 28, 30  
5020 Salzburg

Gesundheitseinrichtung

Arzt  Zahnarzt   
Apotheke 



Verkehr

Bushaltestelle 

Lebensmittel-Nahversorger

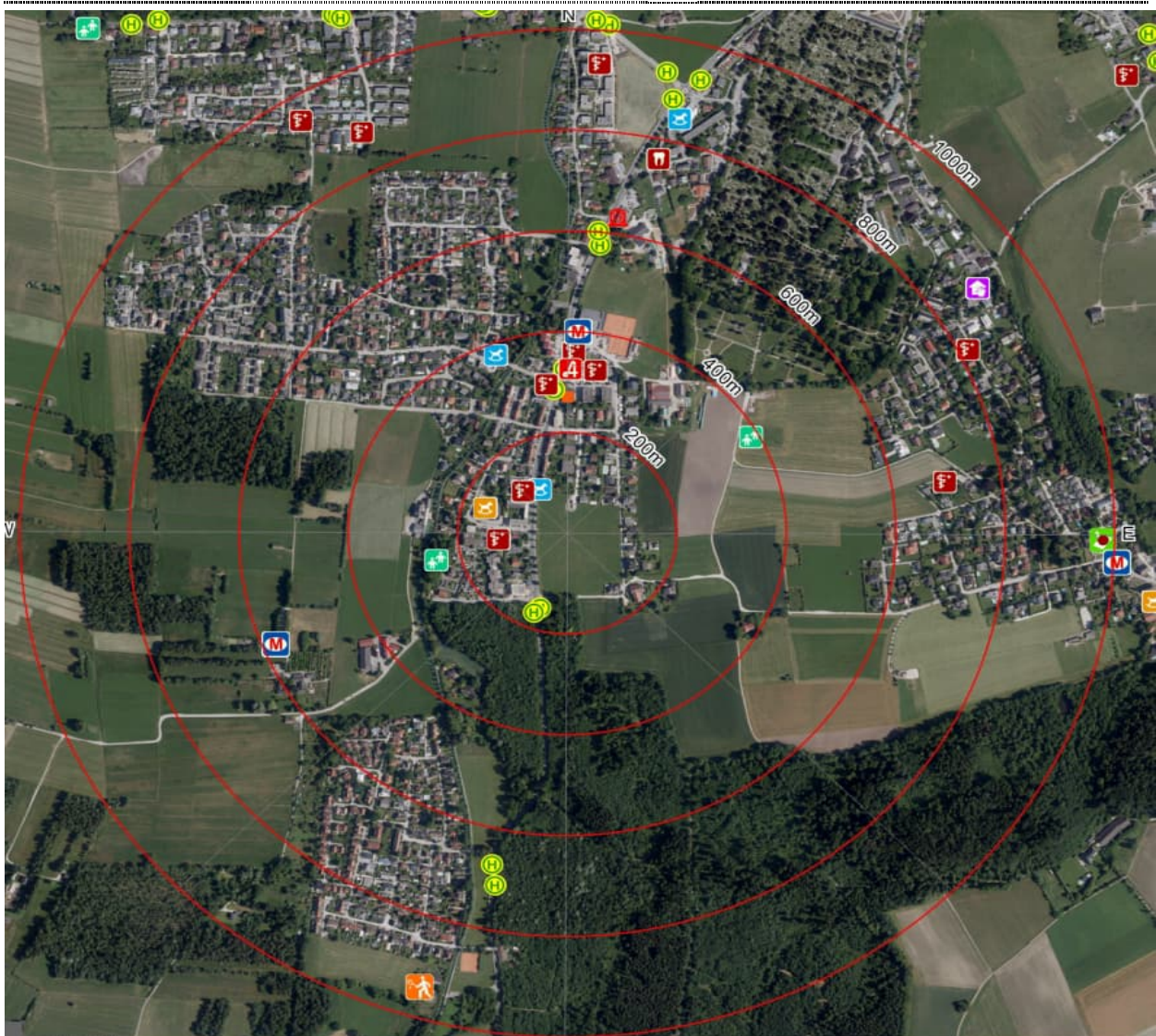
Kleines LM-Geschäft 

Gesellschaftliche-  
Einrichtungen

Kindergarten/Krabbel-  
gruppe    
Volksschule   
Tagesbetreuung   
Öffentlicher Spielplatz   
Sportstätten   
Seniorenpflege-  
heim privat 

Bankfiliale





# 3.0

# Projektbeteiligte

Bauträger	Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H  Plainstraße 55 5020 Salzburg www.hoe.at	
Teil-Generalunternehmer	RHZ Bau GmbH  Ziegeleistraße 26 5020 Salzburg www.brandl-rhz.com	
Architekten	strobl architekten ZT GmbH  Pfeifergasse 3 5020 Salzburg www.stroblarchitekten.at	 strobl architekten
	FROETSCHER LICHTENWAGNER ARCHITEKTEN ZT GMBH  Weyringergasse 36/2 1040 Wien www.fla.co.at	
	harder spreyer architekten eth/sia/bsa ag  Badenerstraße 18 8004 Zürich www.harderspreyer.ch	
Elektro	Ing. Viktor Sachs GmbH  Mauermannstraße 2 5023 Salzburg www.elektro-sachs.at	
HKLS	Wieser + Scherer Zeller Haustechnik GmbH & Co KG  Prof. Ferry-Porsche Straße 11 5700 Zell am See www.zeller-haustechnik.at	

---

Verkauf/Ansprechpartner

Heimat Österreich:  
Mag.(FH) Sonja Kopf  
Tel.: +43 676 3461600  
gneis@hoe.at

**HEIMAT  
ÖSTERREICH**





# 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	<b>Bodenplatte:</b> Stahlbetonfundamentplatte; Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	
Außenwände	<b>Außenwände (unterirdisch):</b> Stahlbetonwände, schalreine Ausführung mit Perimeterdämmung laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	<b>Außenwände (oberirdisch):</b> Holzriegelbau-Hybrid (bzw. Haus 8: BSP = Brettsperrholz Wände) mit Holzverschalung als vertikale Brett- Schalung Fichte sägerau Häuser 4,5,7,8 besitzen vorgesetzte Rahmen aus Leimbinder, welche im Spritzwasserbereich durch Verwendung von austauschbaren Verschleißbrettern geschützt sind. Stahlbeton- bzw. Mantelbetonwände mit Vollwärmeschutzfassade laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.
Innenwände/Zwischenwände	<b>Wohnungstrennwände zum Stiegenhaus:</b> Stahlbetonwände mit Vorsatzschale laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	
Decken/Stiegen	<b>Geschossdecken:</b> Stahlbetonmassivdecken bzw. Stahlbetonelementdecken Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	<b>Stiegen:</b> Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton

	Eingelegte Betonkernaktivierung in Geschoßdecken über EG	
Dächer	<b>Dachkonstruktion:</b> Flachdach <b>Dacheindeckung:</b> mit bituminöser Eindeckung (extensiv begrünt)	<b>Dachsicherung:</b> Seilsicherungssystem und/oder Anschlagpunkte auf den Dachflächen laut Fachplaner.
Balkone/Terrassen	<b>Konstruktion:</b> Stahlbetonplatte, im Gefälle; Entwässerung mittels Rinnen, welche im Splittbett integriert sind, weiter in Regenfallrohre.	<b>Geländer:</b> <u>Haus 4/5/7/8:</u> Brüstungspaneele bzw. Pflanztröge verzinkt/ Edelstahl Netz Für Balkonbrüstungen und Verblechungen wird verzinkter Stahl verwendet. Mit seiner hohen Stabilität und Langlebigkeit bietet die verzinkte Oberfläche zudem eine schöne, changierende Optik. Das Material trägt zu einer ressourcenschonenden Bauweise bei, da er sortenrein verwendet wird und damit wiederverwendbar ist. Insgesamt bietet verzinkter Stahl also nicht nur ästhetische Vorteile, sondern überzeugt auch durch seine Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit. <u>Haus 9-12:</u> STB- Fertigteilbrüstungen (Außenfläche schalrein), Glasbrüstungen, Stabgeländer verzinkt. <u>Haus 1, 2, 6, 13-17:</u> Stabstahlgeländer verzinkt, Seilsystem Berankung mit Edelstahlseilen.  Zwischen den Balkonen bzw. Terrassen werden Sichtschutzelemente ausgeführt (lt. Plan Architekt)
Stiegenhäuser	<b>Böden:</b> Stiegenhaus allgemein und Gangflächen: Feinsteinzeug inkl. Sockelleisten <b>Wände und Decken:</b> Stiegenhaus: Dispersion Farbe lt. Farbkonzept Architekt (Haus 4, 5, 7, 8: Ausführung tlw. in Sichtbeton lt. Konzept Architekt)	<b>Stieggeländer:</b> Geländer als Stabgeländer

Waschküche	<b>Boden:</b> versiegelt	<b>Wand:</b> Latexanstrich (im Bereich der Waschmaschinen/Wäschetrockner und Ausgussbecken)
Tiefgarage	<b>Zufahrt, Tore und Türen:</b> Ein- und Ausfahrt mit automatischem Garagentor und Schrankenanlage Öffnen von außen mit Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter, von innen mit Radargerät (automatische Fahrzeugerkennung) oder Induktionsschleife oder Zugseil, Fernbedienung oder Taster. (Festlegung des Systems durch HÖ).	<b>Elektroinstallationen:</b> Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Präsenzmelder. <b>Entwässerung:</b> Entwässerungsrinnen als Verdunstungsrinnen mit Schöpfschächten (d.h. gem. Vorgabe der Behörde werden diese nicht an den Kanal angeschlossen).
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 Flächen-Ausstattungsänderungen kommen).	<b>Fußwege und Plätze:</b> Zugangswege sind in geeigneter Weise befestigt. <b>Beleuchtung:</b> Beleuchtung der Außenanlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben
	<b>Spielplatz:</b> Spielplätze laut Vorgabe Behörde. <b>Einfriedungen bei Gärten:</b> Einfriedungen durch natürlichen Bewuchs inkl. Geh Türen als ` Stabilgitterzaun ` ausgeführt lt. Vorgabe Behörde/Feuerwehr.	<b>Fahrradständer:</b> Fahrradständer laut Vorgabe Behörde.
Sonstiges	<b>Sperranlage:</b> Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen.	<b>Beschriftung:</b> Beschriftungen der Stiegenhäuser, Allgemeinräume, sonstigen Räume sowie Fluchtwege laut Vorgaben Architekt/Behörde.

## 4.2

# Gebäudetechnik

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 Allgemeinanlage bzw. ins Netz.</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</p> <p><b>Oberflächenwasser:</b> Retention/Versickerung auf Eigengrund über mehrere Rückhalteanlagen.</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>
	<p><b>Heizung:</b> <b>Wärmeversorgung:</b> Energieerzeugung auf eigenem Grundstück ( oberflächennahe Geothermie ) und Rückgewinnung von „Lebensenergie“ aus häuslichem Abwasser zur ganzjährigen Trinkwassererwärmung und Heizenergieversorgung (siehe <u>Erklärfilm</u>).</p> <p>Beheizung mittels Betonkernaktivierung in den Geschoßdecken (über EG) und Infrarotpaneelen in den Wohn- und Kinderzimmern. Trinkwassererwärmung dezentral über wohnungsweise Frischwassermodule.</p>	<p><b>Lüftung:</b> <b>Be- und Entlüftung:</b> Sämtliche innenliegenden Kellerräume, Schleusen bzw. Tiefgaragen usw. werden statisch/natürlich entlüftet.</p>
Aufzug / Brandschutz	Jedes Gebäude verfügt über einen Personenaufzug (Haus 4 und 5 verfügen über einen gemeinsamen Aufzug).	Handfeuerlöscher und erweiterte Löschhilfe laut Vorgabe Behörde Brandmeldeanlage gemäß Vorgaben des

---

Brandschutzkonzepts bzw.  
Behördenvorgaben (tlw.  
Aufschaltung im Vollschutz: alle  
Wohnungen zugänglich,  
Wohnungsschlüssel hinterlegt)

---

# 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, bei Erfordernis mit Vorsatzschale laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis. Bzw. Trockenbau- Wohnungstrennwände (Metallständerwand mit Gipskartonbeplankung)	<b>Zwischenwände:</b> <b>Tragendes Mauerwerk</b> Stahlbetonwände -Stützen, bzw. Holzmassivwände (Haus 8) <b>Nichttragendes Mauerwerk</b> Trockenbauwände (1-fach beplankt)
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 beschichtet weiß.	Fensteröffnungen im Bereich der Duschen/Badewannen befinden sich in der lt. ÖNORM B 3407 vorgeschriebenen Verbundabdichtung, folgende Nachteile können entstehen: - Schäden am Fenster durch Spritzwasser - Schäden durch Kondensat im Bereich des Fensters - Schäden am Bauwerk durch unsachgemäß gewartete Anschlussfugen
Sonnenschutz	Generell sind für die nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes (als Sonderwunsch möglich) Stockaufdopplungen im Sturzbereich vorgesehen. Fenster- und Türelemente die lt. Bauphysik einen Sonnenschutz benötigen (siehe Wohnungspläne) werden mit Außenraffstore-Elementen ausgestattet. Bei den Häusern 4,5,7,8 gibt es bei den Fassaden ohne vorgelagerte	Die Anbringung eines zusätzlichen Sonnenschutzes bedarf der Zustimmung der Heimat Österreich. Sämtliche dadurch entstehende Kosten müssen vom Bewohner getragen werden. Farbvorgabe lt. Farbkonzept Architektur

	Balkone Senkrechtmarkisen (Textil)	
	Hinsichtlich der einheitlichen Farbgebung des Sonnenschutzes sind die Vorgaben laut Behörde bzw. Heimat Österreich einzuhalten.	
Innenputz	<b>Wandflächen:</b> Wände aus Stahlbeton bzw. Gipskarton werden gespachtelt.	<b>Deckenflächen:</b> Betondeckenflächen gespachtelt <b>Abgehängte Decken:</b> Bei Anforderungen an den Schallschutz und die Verkleidung der Lüftungsleitungen (Schalldämmboxen) in AR, Bad, WC erfolgt mit abgehängten Decken (aus Mineralfaser oder Gipskarton) – lt. Plan
Bodenbeläge	<b>Wohnraum, Wohnküche, Zimmer, Abstellraum:</b> Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Kinderzimmer: Fertigparkett (lt. Plan)	<b>Bad, WC, Vorraum, Abstellraum:</b> Bad / WC: Keramischer Belag, 30 x 60cm parallel zu den Wänden in Bahnen 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. 120cm bei der `Rückwand`, restliche Wände Sockel 8cm aus Fliesen geschnitten.
Wandflächen ohne Beläge und Deckenflächen	Innendispersion, weiß	
Türen	<b>Wohnungseingangstüren:</b> <b>Stahlzargen</b> gestrichen, glatte Türblätter, beschichtet, mit entsprechendem Schallschutz	<b>Innentüren:</b> <b>Holzzargen</b> , glatte Türblätter, beschichtet (weiß) sowie

	sowie Edelstahlbeschlag (außen Knauf, innen Drücker) mit Türspion und integriertem Namensschild.	Edelstahlbeschlag, Wohnzimmertüre vom Vorraum generell mit Glasausschnitt. Sämtliche Türblätter werden aufgrund technischer Erfordernis (Luftzirkulation) um ca. 12 mm kürzer ausgeführt.
Balkone/Terrassen/Loggien	Bodenbelag: Betonplatten (ca. 40/40/4 cm) auf Splittbett, mit offenen Fugen.	
Gartenwohnung	Erdgeschoß: Gartenflächen humusiert und besämt. (Achtung teilweise über Tiefgarage)	Abgrenzung im EG: Mittels natürlichem Bewuchs (es gelangt <u>kein</u> Stabilgitterzaun zur Ausführung) dazwischen Gehrte (zugänglich für die Feuerwehr)
Kellerabteile (Kellerhöhe: mind. 2,10m)	Böden: Malermäßig versiegelt.  Wände: Stichtbeton entgratet/nicht gemalt.	Trennwände: System-Trennwände (aus Holzlattenrost) inkl. Türen (Vorhangschloss mit Wohnungsschlüssel sperrbar). Mit Lichtschalter und Steckdose (abgesichert in der Hauptverteilung im Kellergeschoß) inkl. Gitterkorbleuchte ausgestattet.



---

## 5.2

# Gebäudetechnik/ Haustechnik

---

### Allgemein:

#### Messeinrichtung:

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

#### Raumheizung:

Die Beheizung erfolgt mittels Betonkernaktivierung in der Decke sowie Infrarot Heizpaneelen (zur individuellen Regulierung der Raumtemperatur) – Anordnung im Wohnzimmer, in den Kinderzimmern (im Schlafzimmer Vorsorge durch Leerverrohrung inkl. Verkabelung geeignet für Heizpaneel 500W). Die Verrechnung des Verbrauches (betrifft die Betonkernaktivierung) erfolgt über die anteilige Wohnnutzfläche über die Betriebskosten

#### Unterstützende Raumkühlung:

über Betonkernaktivierung

#### Trinkwassererwärmung:

Dezentrale Trinkwassererwärmung in der Wohnungsübergabestation

---

### Lüftung:

#### Bedarfsgeregelte Lüftung:

Frischlufteinbringung erfolgt über schalldämmte, feuchtegesteuerte Außenwand-Zuluft-Elemente (z. B. System Kroboth) in der Außenwand im Bereich von Wohn- und Schlafräumen.

#### Abluftabsaugung

im Bad, WC und Küche mittels Abluftelemente 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 (Mineralfaserdecke bzw. Gipskarton) 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:	<b>Küche bzw. Kochnische:</b> Kaltwasser-, Warmwasser- und Abflussanschluss für Spüle, Kaltwasseranschluss für Geschirrspüler. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt teilweise über Untertischboiler lt. HLS-Planer bzw. Ö-Norm.	
Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung Bad:	<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 <u>oder</u> Dusche gefliest inkl. Bodengully mittig mit einseitiger Duschtrennung (z.B.: Fixverglasung) kann als Sonderwunsch ausgeführt werden.	<b>Waschtisch (Bad u. WC):</b> Einfachwaschtisch Sanitärporzellan weiß. Ab- und Überlaufgarnitur (mit Zugstange), Einhand-Mischbatterie, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.
	<b>Waschmaschinenanschluss im Bad:</b> Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss mit Unterputzventil und Unterputzsiphon.	
Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung WC:	<b>WC:</b> Hänge-WC als Tiefspüler Sanitärporzellan weiß, Unterputzspülkasten mit Wassersperrfunktion (2-Mengen-Spültechnik) Drückerplatte weiß; Kunststoff Sitzbrett mit Deckel weiß.	<b>Tauschoption:</b> 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. Bzw. ein barrierefreies Bad und ein zusätzliches WC (lt. Plan)

---

## 5.3

# Gebäudetechnik/ Elektrotechnik

---

### Allgemein:

#### Messeinrichtung:

Die Zählung der einzelnen Wohnungen samt Kellerabteil 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)

#### Wohnungsverteiler

#### Vorraum oder Abstellraum:

1 Subverteiler  
Schwachstrom für Kabel-TV, Internet, Telefon,  
1 Subverteiler  
Sicherungen (Wohnung)  
Die Absicherung des Kellerabteils erfolgt in der Hauptverteilung im Kellergeschoß)  
**Elektroinstallationen:**  
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.

---

### Ausstattung:

#### TV:

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 FTTH (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren) Einzel-SAT-Anlagen sind untersagt.

#### Internet:

Es besteht die Möglichkeit, im Schwachstromverteiler über FTTH (fibre to the home) der Salzburg AG einen Internetanschluss zu beziehen. Anschluss Salzburg AG FTTH (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren). Zusätzlich ist im Wohnraum ein FTTH-Anschluss der Telekom A1 vorgesehen.

---

#### Telefon:

Es besteht die Möglichkeit, im Schwachstromverteiler einen Telefonanschluss über die Salzburg AG zu beziehen. (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren)

#### Gegensprechanlage:

Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau mit Namenschild (beim Stiegen- bzw. Hauseingang).

---

---

Klingeltaster bei der Wohnungseingangstüre. In jeder Wohneinheit wird eine Innensprechstelle, mit integrierter Klingel, installiert. Lage lt. Installationsplan

---

**Rauchwarnmelder:**

Batteriebetriebene Melder mit akustischer Warneinrichtung laut Vorgabe Behörde, die Instandhaltung obliegt den Bewohnern bzw. Vernetzte Brandmeldeanlage gemäß den Vorgaben des Brandschutzkonzepts.

---

---

## 6.0

# Allgemeines

---

---

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 (Steckdosen, Schalter, Lichtauslässe, Ab-/Zuluftelemente, Strom-/Heizungsverteiler, 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.

<p>Silikonverfugungen sind regelmäßig vom Bewohner zu warten und bei Erfordernis zu erneuern, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß zu warten.</p>	<p>Aus schalltechnischen Gründen ist es nicht zulässig, im Bereich der Wohnungstrennwände Installationen oder Einbauten herzustellen.</p>
<p>Fenster und Türen, sowie alle beweglichen Teile sind wiederkehrend zu schmieren und einzustellen, so dass diese ordnungsgemäß geöffnet und geschlossen werden können, dies liegt im Zuständigkeitsbereich des Bewohners.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>Ein Anbohren der Installationsschächte ist generell nicht zulässig, da es zu Beschädigungen von den dahinter befindlichen Rohrleitungen und Installationen kommen kann.</p>
<p><u>Sämtliche Bohrungen in Geschoßtrenndecken dürfen eine maximale Bohrtiefe von 5 cm nicht überschreiten, da ansonsten die Gefahr einer Beschädigung der Betonkernaktivierung besteht!</u></p>	<p>Balkon: Das normative Mindestgefälle (Gefälle ca. 2%) für den Plattenbelag sowie für die Balkonentwässerungsrinnen werden nicht eingehalten. Die Entwässerungsebene bleibt hiervon unberührt.</p>
<p>Zufahrtsbereich Süden: Die Zufahrt in die Tiefgarage ist nur über den Dossenweg im Süden möglich.</p>	