

Willkommen zu Hause



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



Miete - betreutes Wohnen



***Bau- und
Ausstattungsbeschreibung***

Stand: 25.7.2024

Salzburg, Schopperstraße 13



1 Angaben zum gesamten Bauvorhaben:

Die gswb errichtet in Salzburg in der Schopperstraße ein Wohnhaus mit 16 Wohneinheiten samt Tiefgarage. Alle 16 Wohnungen sind betreutes Wohnen - Miete

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 den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz 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:

Beton-Bodenplatte, geschalte Betonwände, horizontale Fugenabdichtung,
Parkplätze markiert und nummeriert;
automatisches Gitterrolltor mit Schlüsselschalter und 1 Stück Funkfernbedienung pro
Parkplatz

2.4 Geschoßdecken:

Ortbetondecken nach statischem Erfordernis

2.5 Außenmauerwerk:

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



2.6 Fassaden und Dämmung:

Hinterlüftete Holzfassade mit Holzfaserdämmung. Stärke lt. Bauphysik und Energieausweis;
Färbelung lt. behördlicher Genehmigung bzw. der Vorgaben des Planers

2.7 Wohnungstrennwände:

Schall- und Wärmeschutz lt. Bauphysik, Massivwände mit Vorsatzschale als Trockenbauwand

2.8 Treppenläufe und Stiegenhaus:

Treppenläufe: geschalte Stahlbetontreppen in Ortbeton oder Betonfertigteil
Stiegenhaus: Metallgeländer grundiert und beschichtet

2.9 Dachkonstruktion:

Stahlbetondecke mit Flachdachaufbau lt. Vorgabe Bauphysik

2.10 Zwischenwände:

Keller: Ziegelmauerwerk verputzt, Lattenwände bei Kellerabteilen
Wohnungen: Gipskartonständerwände einfach beplankt je Seite mit 12,5 mm GKB-Platten, reduzierter Ständerabstand bzw. Doppelbeplankung im Fliesenbereich

2.11 Innenputz:

2.11.1 Wohngeschoße (EG-2.OG):

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 und Kellern mit weißer Innendispersion gestrichen

Wände und Decken in der Tiefgarage schalrein und entgratet, nicht gestrichen

2.13 Fußbodenaufbau:

in den Wohngeschoßen schwimmender Zementestrich

Kellergeschoß: geschliffene Bodenplatte, Oberfläche beschichtet bzw. Estrich versiegelt

2.14 Fußböden Standard:

2.14.1 Kellerräume: Bodenplatte versiegelt

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

2.14.2 Wohn- und Schlafräume: Laminatbodenbelag Eichendekor

2.14.3 Vorraum/ Flur: Laminatbodenbelag Eichendekor

2.14.4 Kochbereich: Laminatbodenbelag Eichendekor

2.14.5 WC und Bad: Wandfliesen Format ca. 25/40 cm weiß matt
Bodenfliesen Format ca. 30/30 cm grau matt

2.14.6 Abstellraum: Laminatbodenbelag Eichendekor

2.14.7 Balkon und Terrasse: Betonplatten Format ca. 40/40 cm

2.15 Verfliesung:

Die Wände im Bad und WC werden mit einem Fliesenbelag im Format ca. 25/40 cm



weiß matt versehen (Verfliesungshöhe im Bad ca. Oberkante Zarge / im WC ca. 1,25 m). Bodenfliesen: lichtetes grau Format ca. 30/30 cm.

2.16 Innentüren:

beidseits weiß seidenmatt beschichtet
Türe zu Wohn-/Essraum mit Glasfüllung ausgestattet
Türstock: Stahlzarge mit umlaufendem Dichtungsprofil

2.17 Eingangstüre:

weiß, Einbruchwiderstandsklasse WK2, Brandschutzklasse EI 2-30, Zylinderschloss, Spion und Namensleiste
Türstock: Stahlzarge mit umlaufendem Dichtungsprofil

2.18 Fenster:

Kunststofffenster innen weiß mit Isolierverglasung. Wärmedämmwert Prüfnormmaß U-Wert = lt. Bauphysik mit Nachströmelementen für die Lüftung.

2.19 Heizung:

Der Heizraum befindet sich im Untergeschoß. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Jede Wohnung verfügt über eine Übergabestation, in der die Warmwasserbereitung integriert ist. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung). In jeder Wohnung gibt es einen separaten Fußbodenheizverteiler.

2.20 Sanitäreinrichtungen:

2.20.1 Bad:

gefliester Duschbereich mit montierten Duschhaltegriffen.
Brauseeinhandmischer mit Schubstangengarnitur
Waschtisch mit Einhandmischer.
Kaltwasseranschluss und Ablaufinstallation für eine Waschmaschine

2.20.2 WC:

Wand-WC (Tiefspüler) mit Kunststoffsitz und Deckel
Zweimengenspülung (Spartaste)
Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss.
Verstärkungen, links und rechts vom Spülkasten, sind für die Anbringung von Stützgriffen vorbereitet – Modellmöglichkeit siehe Broschüre Bewohnerinfo.

2.20.3 Küche:

Warmwasseranschluss, Kaltwasseranschluss mit Kombiventil für Geschirrspüler und Ablaufanschluss, jedoch ohne Spültisch- und Ablaufgarnitur.



2.20.4 Gartenwohnungen:

Kaltwasseranschluss auf Terrasse mit frostsicherer Außenarmatur.

2.21 Warmwasserbereitung:

Die Warmwasserbereitung erfolgt in der Übergabestation und wird mit einer eingebauten Zähleinrichtung erfasst. Die Verrechnung der Wärmemenge erfolgt direkt über die Salzburg AG.

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

2.22 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 feuchtegesteuerte Abluftventile aus der Wohnung abgesaugt. Die Frischluftnachströmung in den Wohnräumen erfolgt über feuchtegesteuerte Zuluftelemente in den Fensterstöcken. In der Küche ist nur ein Umluft-Dunstabzug möglich.

2.23 Elektroinstallation:

Der Elektrohauptverteiler befindet sich im Kellergeschoß des Objektes, wo sämtliche Wohnungszähler und Hauptsicherungen eingebaut sind. In jeder Wohnung ist ein Elektroschubverteiler sowie ein Medienverteiler (Telefon, TV) ausgeführt.

Im Elektroschubverteiler sind alle Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten für die Wohnung eingebaut. Beleuchtungsauslässe, Steckdosen und Schalter lt. aktuellem Planstand.

2.24 Photovoltaik- Anlage:

Am Dach wird eine Photovoltaikanlage laut Energieausweis errichtet. Die gewonnene Energie wird über die Allgemeinanlage in das Haus eingespeist. Die nicht im Haus verbrauchte Energie wird über den Allgemeinzähler in das öffentliche Netz eingespeist und mit der Jahresabschlussrechnung dem Betriebskostenkonto gutgeschrieben.

2.25 Fernseh- und Rundfunkversorgung, Internet, Telefon:

Im Elektrotechnikraum ist die zentrale Fernsehverteilung untergebracht.

Standardmäßig erfolgt die TV-Versorgung über die digitale SAT-Anlage. Diese ist auf den ASTA-Satelliten ausgerichtet.

Zwei Fernsehkabel (SAT-tauglich) werden bis zum Medienverteiler der Wohnung verlegt. Ein Kabel wird direkt bis zur Antennensteckdose im Wohnzimmer geführt, das zweite Kabel liegt aufgerollt im Medienverteiler und kann für eine spätere Nachrüstung zu einer der Leerdosen im Schlaf- bzw. Kinderzimmer verlegt werden.



Für den Empfang der Programme ist ein DVB-S Receiver erforderlich (Receiver nicht enthalten).

Im Technikraum gibt es einen Medienverteiler der Salzburg AG für Kabel-TV, Internet und Telefon. Die Kabel, die bei der Wohnungsübergabe am SAT-Verteiler angeschlossen sind, können auch auf das KTV der Salzburg AG umgehängt werden. Diesbezüglich ist zwischen Mieter 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.

2.26 Brandmeldeanlage:

Im gesamten Haus (Wohnungen, Tiefgarage, Keller- und sonstige Nebenräume) wird eine Brandmeldeanlage im Vollschutz montiert. Eine Rufweiterleitung an die Berufsfeuerwehr im Brandfall ist im Bescheid nicht vorgeschrieben und wird auch nicht ausgeführt. Im Brandfall ist die Feuerwehr per Telefon zu verständigen!

Die Brandmeldeanlage dient lediglich der internen Alarmierung. In allen Wohnungen werden in den Wohn- und Schlafräumen, im Abstellraum, sowie im Flur Brandmelder mit Sockelsirenen an der Decke montiert. In sämtlicher Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren werden batteriebetriebene Heimrauchmelder an der Decke montiert. Siehe auch Brandschutzordnung.

Ein Brandschutzbeauftragter ist vor der Übergabe der Wohnungen von der Hausverwaltung zu beauftragen.

2.27 Türsprech-/Klingelanlage und Briefkasten:

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

2.28 Jalousien:

Außenseitige Jalousien sind bauseits nicht vorhanden. Eine Vorkehrung für einen Elektroanschluss ist vorhanden. Damit kann eine Jalousie mit Funkfernbedienung nachgerüstet werden.

2.29 Balkongeländer:

verzinkte und beschichtete Schlosserkonstruktion lt. Architekturplan

2.30 Zentralsperranlage:

Im gegenständlichen Gebäude wird eine Zentralsperranlage eingebaut. Mit dem Wohnungsschlüssel kann neben der Wohnungstüre auch die Haustür, das Kellerabteil



und der Postkasten sowie sämtliche allgemein im Haus zugänglichen Räumlichkeiten (TG-Zugänge, Fahrradraum, etc.) gesperrt werden können.

2.31 Waschküche:

Im Keller wird eine Waschküche mit vollautomatischer Waschmaschine, einem Wäschetrockner und einem Ausgussbecken eingerichtet. Ein Trockenraum steht ebenfalls zur Verfügung.

2.32 Keller:

Jeder Wohnung wird ein Kellerabteil lt. Grundrissplan zugewiesen. Hier sind auch die allgemeinen Räumlichkeiten wie z. B. Waschküche, Trockenraum, Abstellraum für Rollstühle, Rollatoren

2.33 Erdgeschoß:

Im Erdgeschoß befindet sich die Betreuungseinheit bestehend aus Gemeinschaftsraum, behindertengerechter WC-Anlage und Vorraum/Gang

2.34 Außenanlagen:

Fahr- und Gehwege werden in geeigneter Form befestigt. Die Grünflächen der Erdgeschoßwohnungen (Privatgärten) sind mit vorhandenem Oberbodenmaterial hergestellt und begrünt. Allgemeine Grünflächen mit Bepflanzung und Sitzgelegenheiten.

Ein lebender Zaun (Heckenbepflanzung) zur Unterteilung der Privatgärten ist vorhanden.

2.35 PKW-Abstellplätze:

Es stehen 12 PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Im Freien sind 2 Behindertenparkplätze errichtet

2.36 Mülltonnen:

Es ist ein zentraler Müllplatz (Einhausung) lt. Planunterlagen hergestellt.

2.37 Abwasserbeseitigung:

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, Verrechnung der Kanalgebühr über die monatliche Betriebskostenvorschreibung bzw. Jahresabrechnung der gswb

2.38 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Salzburg AG.

Der Kaltwasserzähler (fernauslesbar) für die Wohnung befindet sich in der



Übergabestation.

Die Abrechnung erfolgt auf Basis der Vorschreibung der Versorgerin über die monatliche Betriebskostenvorschreibung bzw. Jahresabrechnung der gswb.

2.39 Aufzugsanlage:

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

Im Falle eines Stromausfalles fährt der Aufzug automatisch zur nächstgelegenen Station und öffnet die Türen.

3 Baustellenbesuche:

Baustellenbesuche während der Bauzeit sind mit der Verkaufsabteilung zu den dafür vorgesehenem Termin der gswb möglich. 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 Vergabeplänen 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 Mieters.

5 Sonderwunschregelung:

Es sind keine Sonderwünsche zulässig.

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

Gemeinnützige Salzburger
Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Salzburg, am

MietinteressentIn