

NL
NONNTAL
LIVING



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. ROHBAU / BAUKONSTRUKTION	3
3. INNENAUSBAU	6
5. ELEKTROTECHNIK IN DEN WOHNUNGEN	9
6. ALLGEMEINBEREICHE	12
7. AUSSENANLAGEN	14
8. SONDERWÜNSCHE & AUSSTATTUNGSVARIANTEN	15
9. SCHLUSSBEMERKUNGEN & HINWEISE	16

1. ALLGEMEINES

Auf dem Grundstück 2364/10, Kastralgemeinde 56537, EZ 60116 in der Stadt Salzburg wird ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten und 2 Büros unter dem Verkaufsnamen „Wohnpark Nonntal“ errichtet. Als Bauträger/Verkäufer der Liegenschaft wird hiermit die Wohnpark Nonntal GmbH namhaft gemacht. Sämtliche Rechtsgeschäfte unterliegen dem Bauträgervertragsgesetz und werden treuhändig abgewickelt.

Als Gerichtsstand gilt das sachlich zuständige Gericht in Salzburg als vereinbart.

2. ROHBAU / BAUKONSTRUKTION

FUNDIERUNG/GRÜNDUNG

Die Gründung erfolgt als Stahlbetonbodenplatte, Ausführung als dichte Betonkonstruktion lt. statischem Erfordernis.

ZUFAHRT UND ZUGANGSBEREICH

Der Zugang und Zufahrtsbereich werden lt. Außenanlagenplan mit Pflaster oder Asphaltierungen hergestellt.

AUSSENWÄNDE UND TRAGENDE WÄNDE UNTERGESCHOSSE

Die Außenwände werden als dichte Betonkonstruktion mit schalreiner Oberfläche lt. statischen Vorgaben hergestellt. Die Wände der Tiefgarage werden nicht gemalt. Eine Perimeterdämmung wird nach Angaben der Bauphysik in konditionierten Bereichen ausgeführt.

AUSSENWÄNDE OBERIRDISCHE GESCHOSSE

Die tragenden Bauteile der Außenwände der oberirdischen Geschosse werden in Massivbauweise (Stahlbeton, Mantelbeton, etc.) lt. statischen und bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE UND TRAGENDE INNENWÄNDE

Wohnungstrennwände und tragende Innenwände werden in Massivbauweise (mit Vorsatzschale oder Mantelbetonstein) oder in Trockenbauweise lt. statischen und bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt. Zur Erreichung der gesetzlichen Anforderungen des Schall- und Wärmeschutzes können Vorsatzschalen aus mineralischen Baustoffen oder Gipskartonständerkonstruktionen an den Wohnungstrennwänden angeordnet werden. Die eventuelle Ausführung als Fertigteilkonstruktion behält sich der Verkäufer vor.

NICHTTRAGENDE ZWISCHENWÄNDE

Nichttragende Wohnungstrennwände und Zwischenwände in Wohnungen werden als Trockenbau hergestellt und doppelt beplankt, Dicke 10-12 cm. In den Trockenbauwänden werden Holzverstärkungen im Bereich der Küchenoberkästen und TV- Anschlüssen (lt. Planstand Vertragsplan) berücksichtigt.

GESCHOSSDECKEN

Geschossdecken werden als Stahlbetonmassivdecken oder Teilfertigteildecken (Elementdecken) nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

GESCHOSSTREPPEN

Die Geschosstreppen werden in Stahlbeton vor Ort oder als Fertigteil ausgeführt. Es kommen Handläufe aus rundem Edelstahl und Geländer verzinkt und beschichtet gemäß Farbwahl des Architekten als Schlosserkonstruktion gemäß geltenden Normen und Gesetzen lt. Architektenplanung zum Einsatz.

FLACHDÄCHER/DACHEINDECKUNG/VERBLECHUNG

Die Dachkonstruktion wird als Flachdach mit Wärmedämmung und Abdichtung samt Kies oder begrünt ausgeführt. Der Aufbau entspricht den bauphysikalischen Vorgaben lt. Energieausweis. Die Abdichtung des Flachdaches erfolgt als Warmdachkonstruktion lt. Vorgaben Energieausweis. Von Wohnungen aus einsichtige Flachdächer werden mit Bekiesung oder begrünt ausgeführt. Die Verblechungen erfolgen aus verzinktem und beschichtetem Blech, Aluminium oder Edelstahl, je nach technischer Anforderung. Farbwahl nach Vorgabe des Architekten und Einreichung.

FENSTER/BALKON- UND TERRASSENTÜREN

Zur Ausführung gelangen Kunststoffelemente innen weiß mit Aluminiumdeckschale an der Außenseite nach Farbwahl des Architekten bzw. Vorgaben in der Einreichung. Fenster-, Balkon- und Terrassentüren werden mit 3-Scheiben-Verglasung mit Dichtungen lt. bauphysikalischer Vorgabe im Energieausweis ausgeführt. Sie verfügen über die Funktionalität Drehkipp- und Schiebeflügel oder Fixverglasung lt. Vertragsplan. Griffe werden in Edelstahl lt. Wahl des Architekten, ausgeführt. Die Leibungsflächen werden 3-seitig verputzt. Fensterbänke innen aus Werzalit in Weiß (RAL 9016). Außen aus Alu, pulverbeschichtet.

SONNENSCHUTZ

Die Fensterflächen werden mit elektrischem, außenliegendem Sonnenschutz (schienegeführten Raffstore) ausgestattet. Die Bedienung des Sonnenschutzes bei den Fassadenfenstern erfolgt mit einer Funk-Fernbedienung. Farbe lt. Wahl des Architekten und Einreichplanung.

FASSADE

Verputzte Wärmedämmung entsprechend der Vorgabe des Energieausweises oder mineralischer Dämmung, um den Brandschutzvorgaben zu entsprechen. Es wird darauf hingewiesen, dass Veralgungen und Verfärbungen auf Putzfassaden nicht zu 100% ausgeschlossen werden können.

BALKON UND TERRASSEN

Die Balkone und Terrassen werden als Stahlbetonkonstruktionen ausgeführt. Untersichten werden schalrein hergestellt, entgratet und nach Farbwahl des Architekten gestrichen oder in Betonoptik belassen. Die Absturzsicherungen und Geländer erfolgen lt. Architekturplanung. Farbwahl gemäß Vorgabe Architekt und Einreichplan. Die Notentwässerung erfolgt durch punktuelle Überläufe oder umlaufende Tropfbleche.

DACHRINNEN UND FALLROHRE

Die Dachrinnen und Fallrohre sind aus verzinktem und beschichtetem Blech, Aluminium oder Edelstahl je nach technischer Anforderung gefertigt. Farbwahl nach Vorgabe des Architekten und Einreichung. Die Abläufe werden außenliegend an Fassaden, teilweise Balkone durchdringend hergestellt. In den Gartenflächen werden Kunststoffregensinkkästen mit Laubfängen installiert die zur Wartung stets zugänglich sein müssen. Die Anordnung und Sammlung von Fallrohren und Dachrinnen unterschiedlicher Einheiten an zentraler Stelle ist dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten.

INNENPUTZ

Wände und Decken werden als Einlagenputz oder gespachtelt hergestellt. Wohnräume werden mit Kalk- Gipsputz und Nassräume mit Putz auf Zementbasis verputzt. Es wird durchgehend eingeglätteter Innenputz hergestellt. Oberflächenqualität: Q2. Wände in Untergeschossen werden in schalreiner Oberfläche ausgeführt (Konstruktionsfugen bleiben sichtbar).

BODENAUFBAUTEN

Die Bodenaufbauten erfolgen lt. den Bauteilaufbauten des Energieausweises. Die Trittschall-dämmqualitäten der einzelnen Bereiche sind hier gleichfalls erfasst und entsprechen den gültigen Normen und gesetzlichen Vorgaben.

3. INNENAUSBAU

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstüren werden mit weiß (RAL 9016) lackierter Stahlzarge mit Gummidichtungen, gefälzten Türblättern und untenliegendem Anschlag/Schwelle ausgeführt. Sollte keine Schwelle ausführbar sein, wird (sofern aus schalltechnischen Gründen notwendig) eine Absenkdichtung ausgeführt. Beschläge: Drücker innen und Knopf außen in Edelstahl mit Rosetten, Namensschild und Spion. Brandschutzausstattung gemäß vorgesehener Gebäudeklasse lt. anzuwendender OIB-Richtlinie. Farbe Türblatt und Zarge RAL 9016. Die Türblätter sind für mechanische Profilzylinder und 3-fach Verriegelung vorbereitet. Zusatzausstattungen für Motorschlösser und automatische Türöffner sind gegen Aufpreis möglich.

WOHNUNGSINNENTÜREN

Stumpf einschlagende Innentürblätter lt. Plan 80/220 cm in Holzumfassungszargen. Die Türblätter werden als Röhrenspankonstruktionen hergestellt und weiß deckend lackiert (RAL 9016). Türgriffe in Edelstahl nach Wahl des Architekten, Bänder Simonswerk VX Edelstahl bzw. technisch gleichwertig. Schließvorrichtung mit Buntbartschlüssel.

Die Umsetzung von Schiebetüren erfolgt entsprechend den Drehtüren als Röhrenspankonstruktionen, die Öffnungsbreiten ergeben sich aus der Planung. Die Türblätter laufen, soweit technisch möglich, in der Wand in eine Stahlzargen-Konstruktion. Es ist darauf hinzuweisen, dass Schiebetüren einen geringeren Schallschutzwert als Drehtüren erreichen.

WANDFLÄCHEN

Sämtliche Wände in den Wohnungen und im Stiegenhaus werden im Spachtel- und Schleifverfahren malerfertig hergestellt bzw. verputzte Flächen mit Grundierung vorbereitet und anschließend weiß gemalt. Als Material kommt Innendispersion oder mineralische Wandfarbe zum Einsatz. Farbe RAL 9016. Im Untergeschoss und in der Tiefgarage werden keine Malerarbeiten ausgeführt. Qualität: Q2.

DECKENUNTERSICHTEN

Deckenuntersichten im Innenbereich werden (wenn nicht verputzt) im Spachtel- und Schleifverfahren malerfertig hergestellt und anschließend weiß gemalt. Farbe RAL 9016. Qualität: Q2. Im Untergeschoss und in der Tiefgarage werden keine Malerarbeiten ausgeführt.

FLIESENBELÄGE

Es kommt hochwertiges Feinsteinzeug zum Einsatz. Format 60x60cm. Wandflächen in Bädern und WC's werden im selben Material wie der Boden im Bereich Waschbecken, WC-Rückwand und Badewanne bis auf ca. 1,20 m Höhe, in den Duschbereichen bis auf ca. 2,40m Höhe (Boden Halbverband / Wandflächen Kreuzfuge) ausgeführt, restliche Wandflächen mit Sockelfliese. Die Verlegung erfolgt im Dünnbettverfahren. Abdichtungen der Boden- und Wandflächen in den Nassräumen lt. Ö-Norm (Ausführung als „Alternativabdichtung“).

PARKETTBELÄGE

Alle Parkettbeläge werden mit hochwertigen Dielenriemenparkett in Eiche umgesetzt. Verlegung im wilden Verband. Aufgesetzte Sockelleisten als Schweizerleiste in Bodenfarbe auf Boden montiert. Folgende Räume werden mit Parkettbelägen ausgestattet: Wohnraum/Kochen, Schlafräume, Diele, Garderobe, Abstellraum, Vorraum.

BALKON- UND TERRASSENBELÄGE

Auf den Balkonen und Terrassen werden Feinsteinzeugplatten im Format 60x60 cm im Splittbett oder aufgeständert ohne Gefälle (abhängig von Detailplanung Statik und Entwässerung) verlegt. Farbe lt. Wahl des Architekten. Auf Grund der Unebenheiten des Materials kann es zu zeitweise stehendem Wasser kommen.

BÄDER UND SANITÄRANLAGEN IN DEN WOHNUNGEN

Die Anzahl und Abmessungen der Sanitärgegenstände ergeben sich aus dem Vertragsplan.

Folgende Einrichtungsgegenstände werden ausgeführt:

- EINZEL-WASCHTISCHE:
Laufen, Serie „Val“
- HANDWASCHBECKEN WC:
Laufen, Serie „Val“
- ARMATUREN FÜR DUSCH-, WANNE- UND WASCHTISCHARMATUREN:
Standardarmaturen: Dornbracht, Serie: „Meta“ oder „Imo“ (gegen Aufpreis)
- BADEWANNE:
Kaldewei, Classic Duo 110 (170x80 oder 180x80 cm – abhängig vom Vertragsplan)

- **DUSCHE:**
Geflieste Dusche mit Ablaufrinne (System Wedi mit Rinne). Neben dem Brauseschlauch inkl. Schubstange wird im Masterbad zusätzlich eine Regenbrause (Durchmesser 30 cm – rund) installiert.
- **TOILETTEN:**
Die Toiletten werden mit Unterputz-Spülkästen ausgeführt.
Villeroy & Boch, Serie: „Subway 2.0“
- **BETÄTIGUNGSPLETTEN:**
Geberit (Sigma 30)
- **HANDTUCHHEIZKÖRPER:**
Handtuchheizkörper sind nur im Masterbad Standard.
Diana Life 174x58 cm in weiß

In jeder Wohnung wird eine frostsichere Außenarmatur im Bereich Garten, auf Balkon oder Terrasse ausgeführt. Je Wohnung wird ein Anschluss für eine Waschmaschine im Abstellraum oder Bad (abhängig vom Vertragsplan) hergestellt. Bei den aufgelisteten Gegenständen handelt es sich um einen vordefinierten, abgestimmten Standard, der nach einer Bemusterung bestätigt wird. Der Bauträger hält sich das Recht vor, einzelne Produkte gegen gleichwertige Alternativen auszutauschen. Andere Sanitärausstattungen können auf Sonderwunsch verbaut werden.

DUSCHTRENNWÄNDE

Duschtrennwände werden als Nurglas-Wände ESG (Einscheiben-Sicherheitsglas) entsprechend der Plangrundlage des Kaufvertrages ausgeführt (Höhe 210cm). Sonderausstattungen können auf Sonderwunsch verbaut werden.

SPIEGEL

Bäder und WCs werden mit je einem maßgefertigten Kristallspiegel ohne Rahmen ausgestattet. Abmessungen lt. Vorgabe des Architekten.

KÜCHENANSCHLÜSSE

Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser für Spülen und Geschirrspüler in der Küche werden vorbereitet. Der Küchenanschluss ist im Auftrag der Käufer durch ein konzessioniertes Fachunternehmen auszuführen.

Die Kücheneinrichtung obliegt dem Käufer, aus bauphysikalischen Gründen ist für den Dunstabzug ein Umluftbetrieb auszuführen. Der Einbau der Küchen ist erst nach Übergabe der Wohnungen möglich.

4. HAUSTECHNIK

HEIZUNG

Die Beheizung der gesamten Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung, die Steuerung erfolgt über eine Einzelraumregelung. In den Hauptbädern werden Badheizkörper ausgeführt.

Die Fußbodenheizungsverteiler werden vom Architekten in der Planungsphase hinsichtlich der Lage definiert – Ausführung mit weißen Blechabdeckungen – RAL 9016.

WARMWASSER IN DEN WOHNUNGEN

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Technikraum, die Erhitzung des Brauchwassers erfolgt über Wohnungsübergabestationen in den Wohnungen. Die Übergabestationen werden vom Architekten in der Planungsphase hinsichtlich der Lage definiert – Ausführung mit weißen Blechabdeckungen - RAL 9016.

LÜFTUNG IN DEN WOHNUNGEN

Zur Einhaltung bauphysikalischer Anforderungen sowie zum Schutz des Baukörpers und der Gesundheit wird in allen Wohneinheiten eine bedarfsgerechte Abluftanlage verbaut. Alle Wohnungen erhalten in der Wand verbaute Zuluft-Nachströmelemente entsprechend Angabe des Architekten.

5. ELEKTROTECHNIK IN DEN WOHNUNGEN

ELEKTROZÄHLUNG/-ZUORDNUNG

Die Stromversorgung der Gemeinschaftsbereiche, der Wohneinheiten, der Gebäudetechnik, der Tiefgarage etc. erfolgt aus Elektrohauptverteilung.

Die jeweiligen Elektrounterverteilungen mit den der Wohnung zugeordneten Sicherungen und FI-Schutzschaltern befinden sich in den Wohneinheiten. Hinweis: Die Elektrounterverteilungen (EUV) sind für Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten jederzeit frei zugänglich zu halten. Die Kästen der EUV werden vom Architekten in der Planungsphase hinsichtlich der Lage definiert – Ausführung mit weißen Blechabdeckungen – RAL 9016.

ELEKTROVERTEILUNG IN DEN WOHNUNGEN

Jede Wohnung erhält einen Unterverteilungskasten mit FI-Schutzschalter sowie Sicherungsautomaten für jeden Stromkreis. Die Verteilung der Elektroleitungen und Schwachstromleitungen erfolgt im Leerrohrsystem.

Lage und Größe entsprechend Vertragsplan.

BELEUCHTUNG IN DEN WOHNUNGEN

Jeder Raum erhält mindestens einen Deckenauslass für Beleuchtung. In den Vorräumen, Gängen und Bäder sind Spots lt. E-Planung vorgesehen. Auf Sonderwunsch, abhängig vom Baufortschritt, sind Änderungen und Ergänzungen der Beleuchtung gegen Aufpreis möglich.

MEDIENVERSORGUNG

Die Anlage wird mit einem Breitband-Internet-Anschluss versorgt. Über den Provider können die Käufer hier Ihre Versorgungsverträge abschließen. Alle Einheiten werden mit einem Breitband-Kabelanschluss versorgt. Die einzelnen Verträge sind durch die Käufer abzuschließen. Einzelne Satellitenschüsseln auf Balkonen, in Gärten, auf dem Dach oder an der Fassade sind zum Schutz des Erscheinungsbildes nicht gestattet.

Der Verkäufer rüstet zur Medienversorgung Telefon/Daten bzw. Fernseher/Daten ein Leitungsnetz vor. Dies besteht aus einer Verlegung vom Hausanschlussraum zum Verteilerkasten jeder Einheit. Von dort aus erfolgt eine Verlegung innerhalb der Einheit zu Telefon/Daten- bzw. Fernseh-/Daten-Anschlüssen. Eine Durchverdrahtung im Verteiler findet durch den Telefonkommunikationsdienstleister statt. Dieser muss vom Käufer beauftragt werden. Der Abschluss eines Telefon- und Fernsehversorgungsvertrages zur Nutzung der Medien/Daten bzw. Fernsehen/Daten und der Einbau ggf. geänderter Anschlussdosen nach Spezifikation des Medienanbieters (Provider) obliegt dem Käufer.

UMFANG DER ELEKTROINSTALLATIONEN

Vorbehaltlich des Baufortschritts wird die Konzeption und die Lage der einzelnen Auslässe

gemeinsam mit dem Elektroinstallationsunternehmen festgelegt und Anpassungen, insbesondere aufgrund der Vorlage von Kücheninstallationsplänen in die Planung aufgenommen. Zu einem späteren Zeitpunkt sind Planänderungen nur gegen Kostenersatz der Änderungsarbeiten möglich.

- **DIELE/VORRAUM**
 - Spots lt. E-Planung
 - 2 Lichtschalter
 - 1 Schutzkontaktsteckdose
 - 1 Videosprechanlage mit Türöffner
- **SCHLAFRAUM**
 - 1 Deckenlichtauslässe
 - 2 Lichtschalter
 - 4 Schutzkontaktsteckdosen
 - 1 TV-Anschluss und EDV/Telefonanschluss
 - 1 Regelung Fußbodenheizung

- BADEZIMMER
 - 4 Spots
 - 1 Wandlichtauslass
 - 1 Doppellichtschalter
 - 3 Schutzkontaktsteckdosen
 - 1 Regelung Fußbodenheizung
 - WC (FALLS EIGENER RAUM VORHANDEN)
 - 2 Spots
 - 1 Lichtschalter
 - 1 Schutzkontaktsteckdose
 - WOHNEN/ESSEN/KÜCHE
 - 3 Deckenlichtauslässe
 - 3 Lichtschalter
 - 14 Schutzkontaktsteckdosen
 - 1 Anschlussdose für E-Herd.
 - 1 TV-Anschluss und EDV/Telefonanschluss
 - 1 Regelung Fußbodenheizung
 - ABSTELLRAUM
 - 1 Deckenlichtauslass
 - 1 Lichtschalter
 - 2 Schutzkontaktsteckdosen
 - TERRASSE/BALKON
 - 1 Auslass für Wandlampe (falls keine Deckenspots vorhanden)
 - 1 Lichtschalter raumseitig
 - 1 Außensteckdose mit Spritzwasserschutz
 - TIEFGARAGENPLATZ (MONTAGE AUFPUTZ)
 - 1 Außensteckdose mit Spritzwasserschutz pro Stellplatz. Abrechnung über Zähler der zugeteilten Einheit
 - 1 Funkfernbedienungen pro Stellplatz
 - KELLERABTEIL (MONTAGE AUFPUTZ)
 - 1 Lichtschalter
 - 1 Grundbeleuchtung
 - 1 Schutzkontaktsteckdose
- FREIRAUM SÜD | B&A | 18.08.2022 | S. 15

6. ALLGEMEINBEREICHE

VERSORGUNGSLEITUNGEN

Regenwasser wird in einem entsprechenden Regenwasserableitungssystem innerhalb und außerhalb des Objektes abgeleitet und ins Freie geführt. Von dort gelangen sie zur Versickerung oder werden in einen behördlichen genehmigten Vorfluter eingeleitet. Die Entwässerung (Abwässer) erfolgt über Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Zur Überwindung etwaiger Höhenunterschiede kann der Einsatz von Hebeanlagen notwendig werden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt unter Beachtung der technischen Vorschriften über das Versorgungsnetz der örtlichen Wasserversorgung.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Ausführung nach den gültigen ÖVE-Vorschriften. Zentraler Hausanschluss im Keller als Normkasten auf Putz mit Zählerplätzen und Sicherheitsautomaten für alle Stromkreise. Wohnungsverteiler in den einzelnen Wohnungen beinhaltet die Sicherungsautomaten zu den Stromkreisen der jeweiligen Wohnungen und einen FI-Schutz. Die Verlegung der Elektroninstallation im Untergeschoss und der Tiefgarage erfolgt als sichtbare Installation. Die Ausführung der gesamten Elektroanlage entspricht den zum Stand der Auftragsvergabe geltenden gesetzlichen Vorschriften.

E-MOBILITÄT

Es wird die Stromzuleitung von einem technisch geeigneten Anschlusspunkt bis zum Hausverteiler ausgeführt. Vertrag, Abrechnung und Installation der Wall-Box ab Hausverteiler sind eigenständig vom Stellplatznutzer direkt mit der Salzburg AG zu vereinbaren.

BLITZSCHUTZ

LT. ÖVE-Vorschrift und Erfordernis.

HEIZANLAGE UND WARMWASSER

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt zentral über einen Anschluss an das Fernwärmenetz.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über den Pufferspeicher im Technikraum. Die Abrechnung des Verbrauchs von Warm- und Kaltwasser erfolgt über die in der Übergabestation eingebauten Zähler.

TIEFGARAGE

Durchfahrtshöhe lt. Ö-NORM. Bodenplatte aus Beton mit Feinasphalt oder Beschichtung, Parkplätze markiert und nummeriert, Betonwände schalrein entgratet, Abfahrtsrampe aus Beton mit Besenstrich oder Feinasphalt und automatisches Gittertor. Funk-Fernsteuerung 1 Sender pro Stellplatz. Ausführung lt. statischen Angaben. Die eventuelle Ausführung als Fertigteilkonstruktion behält sich der Verkäufer vor.

TECHNIKRAUM

Der Technikraum wird mit schalreiner Betonoberfläche entgratet hergestellt. Der Bodenbelag wird mittels Fliesen im Format 30/60 cm hergestellt. Die Beleuchtung erfolgt als Grundbeleuchtung. Im Technikraum ist eine Steckdose, ein Ausgussbecken mit Untertischboiler und Armatur vorgesehen.

HAUSEINGANGSTÜR

Hauseingangstüren werden als Aluportalkonstruktionen mit Glasfüllungen lt. Architektur ausgeführt. Die Briefkastenanlage (Produkt der Firma RENZ) wird im Eingangsbereich situiert und verfügt über eine zusätzliche Video-Gegensprechanlage. Der Schlüssel der Wohneinheit sperrt auch das, für das Format C4 ausgelegte, Postfach. Konstruktiv werden die Hauseingangstüren mit Türschließer, Feststeller und Griffen/Drücker lt. Vorgabe des Architekten ausgeführt.

TREPPENHAUS

Die Wandoberflächen in Gängen und im Treppenhaus in den Wohngeschossen werden verputzt und weiß gemalt. In den unterirdischen Geschossen werden die Wände als schalreine entgratete Betonwände in weiß ausgeführt. Für die Bodenbeläge in diesen Bereichen kommt Feinsteinzeug im Format 30/60 cm nach Wahl des Architekten zum Einsatz. Die Beleuchtung erfolgt mittels Beleuchtungskörper lt. Auswahl des Architekten und die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder. Blechtüren in weiß, falls lt. Brandschutz erforderlich.

AUFZUG

Es wird im Allgemeintreppenhaus ein Aufzug in den Abmessungen lt. Einreichplanung vorgesehen. Die Verkleidung der Aufzugskabine erfolgt in Edelstahl entsprechend Produktkatalog des Herstellers – Auswahl und Farbe durch den Architekten. Der Bodenbelag wird passend zum Treppenhaus ausgeführt.

KLINGELANLAGE

Die Klingelanlage wird in die Briefkastenanlage mit Videosprechanlage im Eingangsbereich integriert.

SCHLIESSANLAGE

Die Schließanlage wird als Ein-Schlüssel-System ausgeführt und installiert, sperrt Haupteingang, Wohnungseingang, zugeordnete Keller, den Briefkasten und (bei Gartenwohnungen) auch die Gartentüren. Für jede Wohnung werden 5 Schlüssel bereitgestellt. Die Schließanlage ist ein gesperrtes System. Für die Nachbestellung ist eine Berechtigungskarte erforderlich. Diese Karte wird für jede Wohneinheit gesondert ausgestellt.

EIGENTÜMERKELLER

Die Eigentümerkeller werden mit Systemtrennwänden ausgeführt. Bei den Böden kommen Fliesen im Format 30/60 zum Einsatz. Es ist keine Beheizung vorgesehen. Angrenzende Stahlbetonwände sind schalrein und entgratet. Ausstattung mit Grundbeleuchtungskörper, 1 Schutzkontaktsteckdose und Lichtschalter.

MÜLLENTSORGUNG

Der Müllplatz wird mit einer Mülltonnenbox, Modell BRAUN oder gleichwertig ausgeführt.

FAHRRÄDER

Fahrradabstellplätze mit Fahrradständern befinden sich im Untergeschoss laut Plan.

7. AUSSENANLAGEN

Die Allgemeinen Außenanlagen werden nach den gültigen Außenanlagenplänen gemäß Architekten hergestellt.

ZUFAHRTEN UND TIEFGARAGENABFAHRT

Asphaltiert mit Tragdeckschicht

ZUGANGSBEREICHE

Pflastersteine oder Asphalt

GARTENFLÄCHEN

Humusierte- und Rollrasenflächen, Traufschottersteine inkl. Begrenzung zur Rasenfläche. Hecken werden als Kirschlorbeer-Hecken mit einer Grundbepflanzung in einer Höhe bis 60 cm ausgeführt.

ABGRENZUNG

Die Abgrenzung zu den Nachbargärten bzw. zu den allgemeinen und öffentlichen Flächen erfolgt mittels Gitterzauns (1,0 Meter Höhe) nach Wahl des Architekten, sowie einer Kirschlorbeer-Hecke mit einer Grundbepflanzung in einer Höhe bis 60 cm.

Pro Gartenwohnung wird eine Gartentüre vorgesehen.

BELEUCHTUNG

- Im Außenbereich beim Hauseingang lt. Planung.
- Rampenbeleuchtung im Zufahrtsbereich: Einlegelampen lt. Planung
- Tiefgaragenbeleuchtung: lt. Planung mit Bewegungsmelder

8. SONDERWÜNSCHE & AUSSTATTUNGSVARIANTEN

Die Festlegung, bis zu welchem Zeitpunkt Entscheidungen zum Ausbau, Änderungswünsche bzw. Mitteilung von Sonderwünschen im Interesse eines reibungslosen und zügigen Baufortschritts berücksichtigt werden können, obliegt der Bauleitung und wird dem Käufer mit angemessener Vorlaufzeit schriftlich mitgeteilt. Bei nicht fristgerechter Bekanntgabe und Freigabe von Ausstattungs-, Änderungs- bzw. Sonderwünschen erlaubt sich der Verkäufer die vordefinierte Standardausstattung auszuführen. Als definierter Standard gilt die im Planungsprotokoll mit * versehene Ausstattung.

Die Ausführungsverpflichtung des Verkäufers richtet sich ausschließlich nach den notariell beurkundeten Aufteilungs- und Grundrissplänen, sowie nach der notariell beurkundeten Baubeschreibung und den jeweiligen kaufvertraglichen Vereinbarungen.

Änderungswünsche sind vorbehaltlich Prüfung und Genehmigung des Verkäufers möglich soweit:

- das geplante gestalterische und technische Gesamtkonzept
- die Statik
- die behördlichen Auflagen
- die Auflagen der Qualitätssicherung
- der Planungs- und Ausführungsstand
- die bauliche Auswirkungen auf andere Einheiten

dies zulassen und die Änderungswünsche den Planungs- und Bauablauf nicht verzögern.

Für negative Auswirkungen auf Schallschutz, Wärmeschutz und Förderungsbelange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen durch den Käufer übernimmt der Verkäufer keine Haftung. Falls Änderungswünsche den Umfang der Baubeschreibung übersteigen oder Mehrkosten bei Planung / Bauleitung / Ausführung verursachen, werden diese vom Käufer getragen. Kosten für das Änderungsmanagement werden durch den beauftragten Generalunternehmer berechnet.

Für jeden Käufer ist ein Beratungsgespräch im Ausmaß von 5 Stunden zur Auswahl der vorgesehenen Ausstattungsmöglichkeiten lt. vorliegenden Beschreibung vorgesehen, sowie Planungsberatungen im Ausmaß von 3 Stunden. Für eventuell vom Verkäufer, auf Wunsch des Käufers, abzuwickelnde Änderungen, welche nach der Erstberatung notwendig werden, werden Stundensätze für das Beratungspersonal von 95 €/h und für Planer/Bauleitung 125 €/h + 20 % MwSt. zzgl. etwaiger Fahrt- und Nebenkosten verrechnet.

Eventuelle Flächenverluste die aufgrund von Umplanungen auf Basis von Käufersonderwünschen auftreten, finden keinen Ausgleich. Bezüglich der in dieser Baubeschreibung angegeben Quadratmeterpreise und Qualitätsstandards erfolgt keine Erstattung durch den Verkäufer, wenn die vom Käufer im Rahmen der Änderungswünsche gewählten Materialien im Wert unter den angegebenen Qualitätsstandards liegen und somit

den Quadratmeterpreis verringern. Dies gilt auch in Bezug auf Änderungswünsche im Bereich der Sanitärgegenstände und des Umfangs der Elektroinstallation. Diese werden mittels Gutschriften bei Entfall der Grundausstattung gegenverrechnet.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass die angegebenen Quadratmeterpreise Endverbraucher-

preise sind und somit nicht mit den Aufwendungen des Verkäufers oder mit der Durchführung der Maßnahme befassten Unternehmers übereinstimmen müssen.

9. SCHLUSSBEMERKUNGEN & HINWEISE

PROSPEKTHAFTUNG

Angaben in Prospekten, Anzeigen, Broschüren aller Art und auf der Homepage wurden zu einem sehr frühen Zeitpunkt erstellt. Insbesondere die Ansichten, Animationen und Renderings sollen lediglich einen Eindruck vermitteln und wurden aus der Sicht des Illustrators erstellt.

Die Darstellung der Balkongeländer und Fassadengestaltung kann von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die Lage und Anordnung von Regenrinnen, Regenfallrohren und Balkonentwässerungen können sich ändern.

Mobiliar, Kücheneinrichtung und Haushaltsgeräte sind Einrichtungsgegenstände und nicht im Kaufpreis enthalten. Die dargestellten Farben sind lediglich als Orientierung zu verstehen, da sich die Farben an Bauteilen von Darstellungen auf Papier unterscheiden können.

Der Herstellungsanspruch ergibt sich damit ausdrücklich nur aus der Baubeschreibung, den Bezugs- /Verweisungsurkunden und dem Kaufvertrag samt Plänen und Anlagen. Dies erkennt der Käufer ausdrücklich an. Pläne eignen sich nicht zur Maßentnahme für Einbauten und Möblierungen. Sanitärgegenstände sind symbolisch und weichen von der Bemusterung ab.

RICHTIGES HEIZEN UND LÜFTEN

Die Bauweise – unter Betrachtung der Energiesparverordnung – erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner.

Dazu gehört das täglich mehrmalige und kurzzeitige Lüften (Stoßlüften). Des Weiteren sind alle Räume während der kalten Jahreszeit ordnungsgemäß zu beheizen. Bei Bezugsfertigkeit und Übergabe werden Merkblätter ausgehändigt, die Einzelheiten enthalten. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Bei nicht ausreichender Beheizung können in den Nachbarwohnungen die vorgesehenen Raumtemperaturen eventuell nicht erreicht werden. Ferner empfiehlt sich, in den ersten zwei Jahren Möbel nicht unmittelbar an die Außenwände zu stellen.

HINWEISE BETRIEB & TECHNIK

Die im Kaufpreis enthaltene Ausstattung des Objektes richtet sich ausschließlich nach der vorliegenden Bau- & Ausstattungsbeschreibung.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht dem Planungsstand der Bewilligung und stellt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vorbehalten sind technisch bedingte Änderungen sowie Irrtümer. Abweichungen und technische Änderungen, die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben dem Verkäufervorbehalten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es aus Schallschutzgründen für Käufer nicht zulässig ist, in Wohnungstrennwänden Einbauten oder Installationen, welcher Art auch immer, durchzuführen.

Kellerräume sind nicht zum Lagern feuchtigkeitsempfindlicher Dinge geeignet, da es beispielsweise aufgrund bauphysikalischer Gegebenheiten, besonders in den Sommermonaten, zu Kondensatbildung kommen kann.

Sanitär- und Elektroleitungen werden im Untergeschoss auf Putz verlegt. Es können sich daher Einschränkungen in der Nutzung sowohl bei Raumfläche als auch Raumhöhe ergeben.

Risse in Bauteilen die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der unterschiedlichen Baustoffe entstehen können (z.B.: Kriechen, Schwinden sowie Anschlüsse Gipskarton an Decken und verputzte Flächen), stellen keinen Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar und können als solche nicht beanstandet werden. Selbiges gilt für Haarrisse, für Putz- und Betonflächen.

Silikon- und Acrylfugen (im Sinn der Ö-Norm) sowie Holz- und Metallanstriche sind laufend ordnungsgemäß vom Käufer zu reinigen und zu warten.

Bei Fliesen/Feinsteinzeug kann es durch den Brand einer neuen Charge zu Farbabweichungen kommen. Bei Parketthölzern kann es zu Farb- und Strukturabweichungen kommen. Eine Garantie für Farbe und Struktur kann deshalb nicht gegeben werden.

Abdichtungen der Boden- und Wandflächen in den Nassräumen lt. Ö-Norm (Ausführung als Alternativabdichtung). Zudem ist es lt. Ö-Norm B 3692 notwendig, die Bäder im Bereich der Geschossdecke vollflächig abzudichten. Dies hat aber zur Folge, dass Schäden erst später erkannt werden können. Weiters wird diese Abdichtung im Zuge der Installationen der Gebäudetechnik durchdrungen, wodurch die Funktionstüchtigkeit eingeschränkt wird. Auf Anraten der Bauphysik und zur schnelleren Lokalisierung im Schadenfall hat sich der Verkäufer daher entschieden, von der vorgenannten Abdichtung auf der Geschossdecke Abstand zu nehmen.

Parketthölzer sind Naturprodukte und haben ein Quell- und Schwindverhalten. Die sorgfältige Beachtung der Hinweise in den Pflegeanleitungen, insbesondere das Einhalten der raumklimatischen Verhältnisse, kann eine Fugenbildung im vertretbaren Rahmen halten. Durch die Verwendung von lösungsmittelfreien Deckschichten für die Oberflächenbehandlung von Parkett kann es partiell zu einer Fleckenbildung kommen. Gleichfalls kann es durch UV-Strahlung des Sonnenlichts, durch Zersetzung des Holzinhaltsstoffes Lignin, zu Farbveränderungen kommen. Diese Eigenschaften des Materials Holz stellen keine Qualitätsbeeinträchtigungen dar.

Die Beschichtungen und Lasierungen der Holzteile im Außenbereich sind im Abstand von zwei Jahren jeweils zu erneuern bzw. fachmännisch zu überarbeiten, da diese der Verwitterung unterliegen und andernfalls weitergehende Bauschäden entstehen können. Unterlässt der Käufer die Durchführung dieser Arbeiten, so erlischt insoweit jegliche Haftung des Verkäufers.

Generell hat die spätere Eigentümergemeinschaft für eine entsprechende Wartung von technischen Anlagen (z.B.: Tiefgaragen Tor, RWA, etc.) sowie von wartungsintensiven Bauteilen wie Dächer, Abflussrohre, etc. Sorge zu tragen.

Die genauen Positionen und Größen von Schächten werden erst mit der Detailplanung der Haustechnik festgelegt. Wenn Bodenbeläge nachträglich ausgewechselt werden, ist darauf zu achten, dass die einwandfreie Randdämmung der schwimmenden Estriche beibehalten bleibt.

Dies gilt auch für Bauteile oder Gegenstände, die nachträglich errichtet werden (z.B.: Küchen oder Einbaumöbel). Bodenbeläge auf Terrassen und Balkonen dürfen aufgrund der angrenzenden Abdichtungen nur durch den Verkäufer oder unter Aufsicht des Verwalters geändert werden. Beim Auswechseln von Armaturen und Geräten der Wasserinstallation sind die Hinweise zur Prüfzeichenpflicht zu berücksichtigen.

Im Lageplan nicht ersichtliche Geländesprünge zu Nachbargrundstücken und am Grundstück im Außenbereich werden durch Böschungen hergestellt.

Im Bereich der Privatgärten können sich zur Ver- und Entsorgung der Anlage unterirdische Einbauten (Leitungen und Schächte) sowie Schachtabdeckungen in größerer Anzahl befinden. Der Zugang zu den Leitungen und Schächten muss für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Alle in Plänen und Baubeschreibung genannten Maße sind Sollmaße mit den lt. ÖNORM DIN 18202 zulässigen Toleranzen.

Angegebene Wohnflächen werden auf Grundlage des WEG in der aktuell gültigen Fassung ermittelt und berechnet. Bei den angegebenen Flächen (Rohbaumaße) handelt es sich um Zirka-Angaben der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Planung. Aus technischen Gründen wie Vorgaben von Fachplanern, Baubehörde usw. sind bis zu +/-3% Wohnflächenänderungen gegenüber Vertragsplänen möglich und finden keinen Ausgleich.

Die Übergabe der Wohnung erfolgt besenrein. Sollten Abweichungen von geplanten Ausführungen aufgrund von behördlichen oder technischen Auflagen, handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen, sowie aus Gründen der Materialbeschaffenheit erforderlich sein und keinen wesentlichen Nachteil für den Käufer darstellen, sind diese dem Errichter/Verkäufer ausdrücklich vorbehalten. Maßgebend ist der Text der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in Allgemeinplänen oder auf Visualisierungen, Werbe- und Prospektunterlagen. Bei der Plandarstellung für Installationen und Einbauten (Tischlerarbeiten, Küchen ...) die durch den Käufer oder in dessen Auftrag erfolgen, sind Naturmaße zu nehmen. Der Einbau ist erst nach Übernahme der Wohnung möglich.

EIN PROJEKT DER

Wohnpark Nonntal GmbH

Dr. Franz-Rehrl-Platz 4C | 5020 Salzburg

Geschäftsführung: Niklas Wetzl, Klaus Märzendorfer

Vertrieb durch EM Invest & Trading GmbH

PROSPEKTVORBEHALT Die abgebildeten Ansichten und 3D-Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude und die finalen Ausstattungen der Wohnungen. Produktabbildungen sind teilweise. Sonderausstattungen. Dargestellte Möbel und Küchen sind als beispielhaft zu sehen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.