



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG Wohnbau Menerweg 3, 4866 Unterach

VARIANTE PREMIUM

WOHNUNGEN - ZUBEHÖR

Jede Wohnung erhält als Zubehör ein versperrbares Kellerabteil im Kellergeschoß, das mit Trennelementen abgegrenzt und mit der Topnummer bezeichnet ist. Jede Wohnung erhält ein versperrbares Brieffach in einer zentralen Briefkastenanlage.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Lift	8 Personen Lift
Raum für Kinderwägen und Sportgeräte	ca. 20 m ²
Waschraum	ca. 16 m ²
Heizraum / Technik	ca. 34 m ²
Gänge und Schleusen	lt. Plänen
Müllraum	ca. 11 m ²

Alle Türen im Kellergeschoß werden als Stahlblechtüren bzw. lt. Erfordernis als selbstschließende Brandschutztüren (EI₂30C) ausgeführt. Alle notwendigen Sicherheitseinrichtungen, wie Feuerlöscher, Normal- und Notbeleuchtung (Fluchtwege) und Beschilderungen werden eingerichtet.

Die Wände, Stützen und Decken im gesamten Tiefgeschoß werden in schalreinem Stahlbeton und je nach Erfordernis mit 12 cm Tektalan gedämmt ausgeführt, im Bereich Stiegenhaus- und Liftvorraum werden Wände und Decken verputzt oder gespachtelt.

Die gesamten Allgemeinflächen werden entsprechend begrünt und mit Sträuchern bepflanzt.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

(alle Konstruktionen lt. Energieausweis)

Die Ausgestaltung erfolgt nach den Detailplänen des Architekten. Geringfügige Änderungen gegenüber der vorliegenden Visualisierung sind möglich und zulässig.

Fundamentierung

Wasserundurchlässige monolithische Bodenplatte als Stahlbetonfundamentplatte, Stärke und Betonqualität lt. statischem Erfordernis, integrierte Einzelfundamente unter den Säulen, alle Anschlüsse horizontal und vertikal mittels Fugenbändern.

Tiefgeschoßmauerwerk

Außenwände aus Stahlbeton bzw. bei Erfordernis aus wasserundurchlässigem Stahlbeton mit 20cm starker Perimeterdämmung, Innenwände aus Stahlbeton schalrein bzw. Einkornbetonziegeln verputzt. Stärke und Betongüte lt. Statik; Säulen, Pfeiler und Unterzüge aus schalreinem Beton gemäß statischem Erfordernis.

Die Deckenuntersicht der Tiefgarage wird mit einer schalldämmenden, nicht brennbaren Wärmedämmung versehen.

Geschoßdecken

Stahlbetondecken lt. Statik mit Ausgleichsschüttung, Trittschalldämmung, schwimmendem Estrich und Bodenbelag lt. Ausstattungsbeschreibung. Untersichten werden verputzt.

Außenmauerwerk

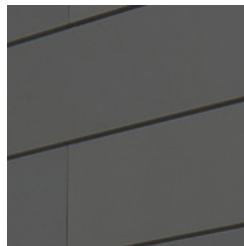
25cm starke Stahlbetonwände, bzw. Planziegel mit 20 cm starkem Vollwärmeschutz aus Polystyrol mit Kunstharzputz, vorgesetzter FibreC Plattenfassade oder Alucobondfassade bzw. Holzlattenfassade. Farbe laut Absprache mit der Baubehörde. Die Wandinnenseiten werden mit Gips- bzw. Kalkzementputz in den Feuchträumen ausgeführt.



Vollwärmeschutz, Verputz Farbe Weiß (Symbolfoto)



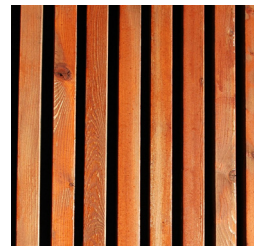
Vollwärmeschutz, Verputz Farbe Schwarz (Symbolfoto)



Alucobond-Fassade Farbe nach Wahl des Architekten (Symbolfoto)



FibreC Plattenfassade Farbe nach Wahl des Architekten (Symbolfoto)



Holzschalung Lärchenholz Farbe nach Wahl des Architekten (Symbolfoto)

Wohnungstrennwände

20 cm Stahlbetonwände bzw. 20cm gebrannte Schallschutzsteine laut statischem Erfordernis. Beidseitig mit einer Vorsatzschale aus Mineralwolleplatten.

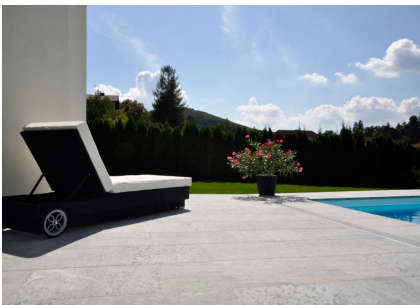
Nicht tragende Zwischenwände

10-15cm gebranntes Ziegelmauerwerk beidseitig mit Gips- bzw. Kalkzementputz in den Feuchträumen verputzt.

Flachdächer, Terrassen

Dach über dem obersten Geschoß in Warmdachausführung: Stahlbetondecke nach statischem Erfordernis, Dampfbremse, im Mittel 14 bis 24cm starker Dämmung, Dachhaut, Schutzschicht und Kies.

Bei den Terrassen werden an Stelle des Kieses die Stein- bzw. Kunststeinplatten hergestellt.



Symbolfoto

Spengler- und Dachdeckerarbeiten

Alublech Natur für Regenrohre, Fensterbleche, Attikaverblechung sowie Dachanschlüsse.

Fenster und Außentüren

Fix-, Dreh-Kipp- und Drehelemente bzw. Hebeschiebeelemente als Aluminium-Konstruktion, schwarz.

Verglasung als 2- bzw. 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung ($U = \max. 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, $RW = \text{mind. } 30 \text{ dB}$) Edelstahlbeschläge.

Fensterbänke innen weiß, außen als Sprenglerkonstruktion.

Sämtliche Fensteröffnungen erhalten als Sonnenschutz Außenraffstores. Alle Raffstores werden mit Elektroantrieb ausgestattet. Ausgeführt werden die Raffstores in Silber (Alu-natur), die Tragkonstruktion wird an das Fenster angepasst.

Symbolfoto



Symbolfoto



Heizungsanlage

Außentemperaturabhängige Wärmepumpenanlage (Erdwärmertiefenbohrungen). Zentralheizungsanlage als Fußbodenheizung / Kühlung mit Einzelraumsteuerung.

Nasseinheiten

Innen liegende Räume wie Bäder und WC's, welche keine Fenster aufweisen, werden mechanisch über Dach entlüftet. Die Steuerung erfolgt über einen eigenen Schalter oder mit dem Lichtschalter gekoppelt.

Balkone/Terrassen

Aufbau laut Punkt „Flachdächer, Terrassen“. Die Balkone werden rundum wärmegeklämmt ausgeführt, die Oberfläche richtet sich nach der jeweiligen Fassade.

Fußbodenbelag wird aus Stein- bzw. Kunststeinplatten, Trennwände werden aus Glas bzw. als kombinierte Stahl-Glas-Konstruktion, Balkonbrüstungen werden aus Verbundsicherheitsglas, teilweise massiv passend zu jeweiliger Fassade ausgeführt.



Symbolfoto

Handläufe, Treppengeländer Innen

Handläufe und Treppengeländer werden als beschichtete Stahlkonstruktion nach Wahl des Architekten ausgeführt.



Symbolfoto

AUSSTATTUNG

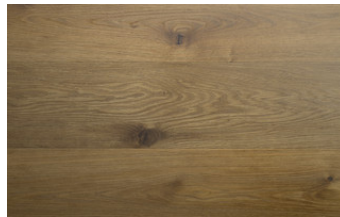
Böden

Sämtliche Zimmer und Räume werden mit Ausnahme der gefliesten Flächen mit einem hochwertigen Echtholzfertigparkett Premium-Qualität ausgestattet, hier stehen einige Muster zur Auswahl. Gegen Aufpreis kann auch ein Bodenbelag nach Wahl des Käufers verlegt werden.

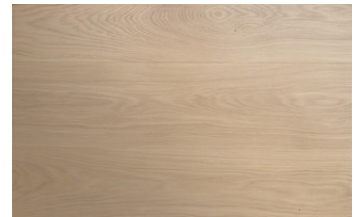
Symbolfoto



Symbolfoto



Symbolfoto

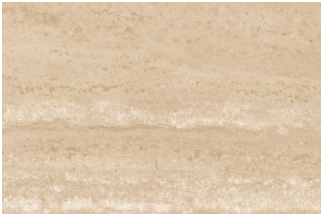


Stein

Allgemeinflächen wie Stiegenhäuser, Gänge, Kellerräume erhalten Naturstein, bzw. Feinsteinzeugbeläge.

Wände im Bereich der Duschen werden raumhoch mit Naturstein versehen, der ebenso am Boden der Duschen verlegt wird. Alle übrigen Wände in Bad und WC erhalten einen weißen Anstrich.

Symbolfoto



Symbolfoto



Türen

Röhrenspan-Innentüren, stumpf (bündig) einschlagend mit innen liegendem Band, Oberfläche weiß, Flächen bündige Umfassungszarge mit Schattennut, dazu passende Drücker, im WC mit WC-Garnitur.

Wohnungseingangstüren:

Brandschutztüren (EI₂30) lt. behördlicher Vorschrift mit Sicherheitsbeschlag und Sicherheitszylinder.



Symbolfoto

Malerarbeiten

Unabhängig vom Geschoß werden Wände mit einer Innenraumfarbe in ELF-Qualität (Frei von Lösungsmitteln, Weichmachern und Emissionen) weiß gestrichen.

Dunstabzug

Umluft. Bora-Systeme o.glw. müssen gegebenenfalls auf die Möglichkeit der Ausführung geprüft werden.

Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen in den Wohnungen:

WC: 1 Klosettanlage, wandhängend, weiß, mit versenktem Spülkasten, Handwaschbecken

Bad: 1 Waschtischanlage, weiß, mit Einhebelmischer

1 Badewanne, weiß, mit Wannenfäll- und Brausebatterie, mit Einhebelmischer verchromt,

1 Duschanlage, fußbodengleich, mit Einhebelmischer verchromt, Glaswände

1 Klosettanlage, wandhängend, weiß, mit versenktem Spülkasten

Küche: Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler.

Anschluss für Waschmaschine und Trockner in den Wohnungen bzw. im allgemeinen Wasch- und Trockenraum mit eigenem Zähler.

Das Warmwasser wird je Wohneinheit mit Übergabestationen bereitgestellt.



exemplarische Darstellung der Badewannenanlage



Geberit Duschrinne
CleanLine

exemplarische Darstellung der Duschanlage



exemplarische Darstellung Handtuchheizkörper



exemplarische Darstellung Waschtisanlage



exemplarische Darstellung WC Anlage

Elektroeinrichtung

Die Ausführung entspricht den gültigen ÖVE – Vorschriften und wird von einer Fachfirma laut den gültigen Normen und Vorschriften erstellt. Eine umfangreiche Dokumentation und elektrische Anlagebücher je Anlage (Zähler) werden erstellt.

Das Gebäude erhält eine äußere Blitzschutzanlage laut gültigen Vorschriften, in den Allgemeinbereichen wird eine Not-Sicherheitsbeleuchtungsanlage ausgeführt. Eine natürliche Stiegenhaus-Entrauchungsanlage wird je nach Behördenvorschrift ausgeführt.

Sämtliche Räume (außer vereinzelt Technikräume, Tiefgarage) werden grundsätzlich mit einer Unterputz-Installation samt Verrohrung ausgeführt.

Die Zählung erfolgt für jede Wohnung getrennt und auch für den Allgemeinbereich getrennt.

Diese ist im Bereich Kellerabteile EG situiert und von hier erfolgt die Versorgung mit gezählten Anspeiseleitungen der einzelnen Wohnungsunterverteiler.

Jede Wohnung erhält einen Wohnungsverteiler, in dem alle Absicherungen der elektrischen Verbraucher situiert sind. Licht und Steckdosen werden hier getrennt abgesichert. Eine Netzfreischaltung ist in der Grundausstattung nicht vorgesehen. Die Kellerabteile werden direkt im Zählerverteiler (natürlich jeweiligen Zähler Zugeordnet) abgesichert.

Eine Sprechanlage wird beim Hauptzugang mit direkter Klingeltaste der einzelnen Wohnungen ausgeführt. Über diese Wohnungsstationen in den einzelnen Wohnungen kann die Hauszugangstüre geöffnet werden. Auch ist diese Sprechanlage optional mit einer Videobildanzeige ausgeführt.

In jeder Wohnung wird zu einem Zentralpunkt (Schwachstrombereich) die Versorgung mit einem möglichen Anschluss an das Kabel TV-Netz der Salzburg AG vorgesehen.

Anschlussmeldung und Gebühren sind vom Käufer – Mieter durchzuführen.

Von diesem Punkt aus werden die ausgeführten TV-Anschlüsse und EDV/Tel-Anschlüsse laut den Grundrissplänen installiert und somit wird eine flexible Ausführung-Nutzung ermöglicht.

Sämtliche allgemeinen Bereiche (Außenbereiche, Tiefgarage, Gang und Stiegenhaus, Technikräume und Abstellräume) werden mit einer modernen Beleuchtungsanlage ausgestattet und größtenteils über Bewegungsmelder geschaltet.

Die Balkone und Terrassen der Wohnungen werden teilweise ebenfalls mit modernen Beleuchtungsanlagen (Linienleuchten) ausgestattet, diese werden von den jeweiligen Wohnungen versorgt und geschaltet.

Die Lichtauslässe in den Wohnungen sind ohne Beleuchtungskörper und lediglich mit Anschlußklemmen versehen und je Raum wird ein Auslass mit einer „Fassung samt Glühlampe“ ausgestattet.

Schalter und Steckgeräte sowie Sprechanlagen werden in hochwertiger, kantiger Ausführung mit dem Fabrikat GIRA Standard 55 reinweiß ausgeführt. Die Anzahl und Situierung ist den Planunterlagen zu entnehmen, hier ist eine Ausstattung laut Norm vorgesehen.

Sollten Wünsche hinsichtlich zusätzlicher Steckdosen oder Schalter bestehen, so ist dies vom Käufer mit dem zuständigen Elektroplaner zu besprechen.

Die Steuerung der Jalousien, die Einzelraumregelung der Heizung und die Beleuchtungsschaltung erfolgt über das KNX-EIB Installationssystem. In den Wohnungen werden zur zentralen Bedienung kleine KNX-Bedientableaus ausgeführt.

In die Wohnungen werden Vorbereitungen (Leerverrohrung) für eine Alarmanlage getroffen – Grundausstattung (Magnetkontakte bei den Fenstern-Türen und vereinzelt Alarmbewegungsmelder).

Grundausstattung:

Ist den Elektro-Planunterlagen zu entnehmen, wobei sich hier kleine Änderungen-Anpassungen noch ergeben können.

Küchenanschlüsse sind mit dem Elektroplaner abzustimmen.



exemplarische Darstellung Schaltersystem

SONDERWÜNSCHE UND SONSTIGES

Es werden jedem Wohnungskäufer individuelle Änderungswünsche für Raumaufteilung und nichttragende Zwischenwände, soweit durch die Umplanung keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnischen Probleme auftreten, ermöglicht.

Grundsätzlich sind die erste Besprechung von Änderungswünschen und die im Anschluss erforderlichen Einarbeitungen für den Wohnungskäufer kostenfrei.

Dies gilt bis zur Weitergabe der Pläne an jene Firmen, die mit den Ausbauarbeiten beauftragt werden. Für darüberhinausgehende Leistungen im Zusammenhang mit Sonderwünschen können Gebühren anfallen.

Termine für die Mitteilung der Änderungswünsche müssen gesondert vereinbart werden.