



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bauvorhaben St. Veit XI - "Wimmfeld"

Eigentum: Häuser E und F



Stand 08.01.2025



1 Angaben zum gesamten Bauvorhaben:

Die Bebauung der Wohngebäude Häuser E und F ist Teil des Gesamtkonzepts für die Wohnbebauung „Wimfeld“ - St. Veit im Pongau bestehend aus 6 Baukörpern mit Geschößwohnungen mit der Bezeichnung Häuser A – F sowie 3 Doppelwohnhäusern mit der Bezeichnung Häuser G, H und I.

Die Häuser A und B haben jeweils eine eigene Tiefgarage, die Häuser C und D eine gemeinsame ebenso wie den Häusern E und F eine gemeinsame Tiefgarage zugeordnet ist.

Die Doppelhäuser G, H und I sind mit einem für jede Haushälfte in den Baukörper integrierten Garagenstellplatz sowie einem Freistellplatz geplant.

Die Zufahrt erfolgt über eine neu zu errichtende Aufschließungsstraße laut gesonderter Planung.

1.1 Finanzierung:

Förderbar nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015.

1.2 Baufertigstellung:

Der genaue Termin für die Fertigstellung wird gesondert bekanntgegeben.

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 ausgeführt.

2 Ausstattungsbeschreibung des Hauses:

2.1 Gründung/Fundierung:

Dichte Bodenplatte aus Stahlbeton lt. statischer Erfordernis

2.2 Kelleraußenwände:

Geschalte Betonwände in Dichtbauweise mit eingelegten Fugenbändern; Wärmedämmung des Kellers lt. Anforderungen Bauphysik.

2.3 Geschößdecken:

Ortbetondecken nach statischem Erfordernis. Dämmung lt. Bauphysik.



2.4 Außenmauerwerk:

Mauerwerk in Ortbeton oder Mantelbetonstein

2.5 Fassaden:

Material und Stärke lt. Bauphysik und Energieausweis.

Oberflächen und Färbung lt. behördlicher Genehmigung bzw. lt. Vorgaben der Architekten.

Wärmedämmung im Perimeter- und erdberührten Bereich mittels extrudiertem Polystyrol (XPS).

Gegen Außenluft: Dämmung lt. Energieausweis großteils WDVS; teilweise hinterlüftete vertikale Holzfassade in den Balkonbereichen.

2.6 Treppenläufe:

Treppenläufe: geschalte Stahlbetontreppen in Ortbeton. Handläufe/ Geländer: Metall grundiert - lackiert/beschichtet.

2.7 Dachkonstruktion:

Holzdachstuhl lt. Statik

Dacheindeckung: Alu Blechdach, Farbe lt. Behörde, bzw. Wahl Arch.

2.8 Zwischenwände:

Trockenbauwände:

Generell Einfachbeplankung.

Im Bereich der Verfliesung Doppelbeplankung, bzw. Ausführung mit reduziertem Ständerabstand.

2.9 Abgehängte Decke:

In Teilbereich ist aufgrund der Abluft eine abgehängte Decke erforderlich. Diese wird mittels Trockenbau – Gipskartonplatten (1-lagig) ausgeführt. Eine Revisionsöffnung nach Erfordernis wird verbaut.

2.10 Oberflächen: gespachtelt:

2.10.1 Wohngeschoße

Außenwände aus Mantelbetonstein: Einlagenputz geglättet.

Außenwände aus Beton: gespachtelte Oberfläche.

Gipskartonwände: gespachtelte Fuge. (keine vollflächige Spachtelung)

Anschluss an Massivbau mittels sichtbarer Fuge, Acrylfugen werden nicht standardmäßig ausgeführt.

Massive Stahlbetondecke: gespachtelte Untersicht

Qualität der Spachtelung: Q2



2.10.2 Keller und Tiefgarage:

Massive Stahlbetonwände: schalrein und entgratet

Massive Stahlbetondecke: schalrein und entgratet bzw. mit Wärmedämmung lt. Energieausweis. Generell nicht verputzt.

2.11 Malerarbeiten:

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnräumen und Kellern mit weißer Innendispersion gestrichen.

2.12 Fußbodenaufbau:

In den Wohngeschossen schwimmender Zementestrich.

2.13 Oberflächenbeläge:

In den Vergabeplänen sind in den Raumstempeln die Bodenbeläge ersichtlich.
(Parkett/Verfliesung)

Bodenflächen:

2.13.1 Wohn- und Schlafräume: Klebeparkett Eiche

2.13.2 Bad, WC, Gang und teilw. Abstellraum (Siehe Vergabepläne)
Verfliesungsformat ca. 30 x 60cm.

Standardfarben: Boden: grau Wand: weiß matt

2.13.3 Balkon und Terrassenplatten:

Fa. Ebenseer oder gleichwertig, Format ca. 60/40, Linie Komfort Gartenplatte.

Fabrikat siehe Ausstattungsvarianten.

Wandflächen:

WC: Rückseite WC's verflies bis zur Höhe der Vormauerung. (ca.1,20m)

BAD: Bereich der Dusche/ Badewanne + die Wandfläche beim Waschbecken.

Verfliesungshöhe ca. Türzargenhöhe, Fläche nach Erfordernis

2.14 Innentüren:

Beidseits weiß seidenmatt beschichtet.

Türe zu Wohn-/Essraum mit Glasausschnitt ausgestattet (Klarglas).

Türstock: Stahlzarge mit dreiseitigem Dichtungsprofil.

2.15 Wohnungseingangstüre:

Einbruchwiderstandsklasse WK2/RC2, Zylinderschloss, Spion und Namensleiste.

Türstock: Stahlzarge mit umlaufendem Dichtungsprofil.



2.16 Fenster:

Kunststofffenster weiß mit ALU Deckschale Farbe lt. Arch, 3 Scheibenverglasung, Wärmedämmwert lt. Energieausweis.

2.17 Sanitäreinrichtungen:

Es kommt eine hochwertige Serie zur Ausführung.

2.18 Warmwasseraufbereitung / Heizung:

2.18.1 Heizung:

Die beiden Häuser werden über einen gemeinsamen Fernwärmeanschluss im Bereich Haus E versorgt.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Der Pufferspeicher befindet sich im Heizraum Haus E.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine dezentrale Trinkwasserversorgung. Die Versorgung erfolgt aus dem Netz der Bio Energie Pongau.

Die Betriebsführung der Heizzentrale wird über die gswb abgerechnet.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Flächentemperierung.

Die Erfassung der Energiekosten erfolgt mittels elektronischer Messgeräte, die über Funk fernauslesbar sind.

2.19 Kontrollierte Abluftanlage

Zur Ausführung kommt jeweils eine kontrollierte zentrale 2 stufige Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung. Die Lüftungsgeräte sind im jeweiligen Dachboden der Objekte situiert. Die Lüftungsanlage saugt permanent die Abluft aus den Wohnungen. Die Abluftauslässe sind in Bädern, WCs, Küchen und Abstellraum situiert. In allen Wohnräumen (Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) werden feuchtegesteuerte Zuluftelemente im Fensterrahmen verbaut.

Dunstabzug Küche:

Bauseits ist der elektrische Anschluss für einen Umluft-Dunstabzug vorgesehen.

2.20 Elektroinstallation:

Die Elektroausstattung ist den Vergabeplänen dargestellt-

Je Haus wird im Untergeschoss ein Elektrotechnikraum errichtet. Die Hausanschlusskästen befinden sich im Außenbereich. Der Wohnungszähler und die Hauptsicherungen sind im Elektrotechnikraum verbaut .

2.21 PV Anlage:

Auf jedem Haus wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Der gewonnene Strom wird hausintern für den Allgemeinstrom sowie für die zentralen Abluftventilatoren verwendet. Überschussenergie wird in das öffentliche Stromnetz der Salzburg AG eingespeist.



2.22 TV Anlage / Internet und Telefonie:

TV: Jedes Haus erhält eine separate digitale SAT-Anlage. Für den Betrieb ist ein DVB-S Receiver erforderlich. Über die SAT-Anlage können alle über den ASTRA Satelliten erreichbaren Programme empfangen werden. Jeweils 1 Stk. SAT-Kabel sind bis zur Wohnung vorgesehen. Ein Kabel wird bis zur Antennensteckdose im Wohnzimmer verlegt. Ab dem Medienverteiler erfolgt die Verrohrung wohnungsintern sternförmig (ohne Verkabelung).

Zusätzlich ist der Anschluss an das Kabel-TV-Netz (Internet-TV-Telefon) der Salzburg AG möglich. Ein Liefervertrag ist von jedem Kunden mit der Versorgerin direkt abzuschließen.

Telefon und Internet: Die Telefon- und Internetversorgung ist über die Salzburg AG (KTV) möglich. Im Medien-verteiler jeder Wohnung wird von der Salzburg AG ein Modem installiert. In den Wohnungen sind entsprechende Leerverrohrungen mit Leerdosen vorgesehen. Die Verbindung zu den jeweiligen Leerdosen ist vom Kunden herzustellen.

Ein Liefervertrag ist von den Eigentümerinnen mit der Versorgerin direkt abzuschließen.

2.23 Heimrauchmelder:

In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen werden batteriebetriebene Heimrauchmelder an der Decke montiert.

2.24 Türsprech-/Klingelanlage und Briefkasten:

Im Bereich des Hauszuganges befindet sich pro Haus eine kombinierte Brieffach- und Klingelanlage. Jede Einheit verfügt über eine Gegensprechanlage.

2.25 Sonnenschutz-Vorkehrung, Jalousiekästen:

Jalousiekästen werden ausgeführt mit einer Leerverrohrung für eine nachträgliche elektrische Versorgung. Ein Taster wird nicht vorgesehen, da die Jalousien im Bedarfsfall mittels Funktaster ausgeführt werden können. Jalousiebehang wird nicht ausgestattet.

Behang-Möglichkeiten:

Generell sind die Jalousiekästen für einen klassischen „C“-Lamellenbehang gerichtet. Mehrere Fabrikate möglich.

2.26 Kellerabteile:

Sind hausweise im Untergeschoß angesiedelt, siehe Vergabeplan.

2.27 Balkongeländer:

Stabstahlgeländer, verzinkt beschichtet, Farbe lt. Wahl Arch.



2.28 Sperranlage:

Es wird eine Zentralsperranlage eingebaut.

2.29 Waschtrockenraum

In Keller jedes Hauses wird ein Waschtrockenraum mit Waschmaschine, Trockner und einem Ausgussbecken errichtet.

2.30 Garten/ Außenanlage

Die Gärten im Erdgeschoß werden mittels Objektzaun eingefriedet – siehe Vergabeplan.

Ein Quartiersplatz befindet sich nördlich von Haus C, ebenso einige oberirdische Fahrradplätze.

Kinderspielplatz - siehe Vergabeunterlagen.

Ein gemeinsamer Fahrradraum befindet sich im Untergeschoß von Baukörper C.

2.31 PKW-Abstellplätze:

Jede Wohneinheit verfügt über mindestens einen eigenen Tiefgaragenabstellplatz. Die genauen Stellplätze pro Wohnung sind in den Verkaufsunterlagen der einzelnen Wohnungen definiert.

2.32 Müllraum:

Der Müllraum befindet sich im Untergeschoß des Baukörpers Haus F.

2.33 Abwasserbeseitigung:

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

2.34 Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde St. Veit.

2.35 Oberflächenwässer:

Werden lt. kulturtechnischem Projekt auf Eigengrund retentiert und im Anschluss ins Kanalnetz eingeleitet.

2.36 Aufzugsanlage:

Jedes Haus verfügt über einen Personenaufzug mit Station in jedem Geschoss. Die Aufzugskabine ist rollstuhlgeeignet.



3 Baustellenbesuche:

Baustellenbesuche während der Bauzeit sind grundsätzlich nicht gestattet.

Es werden separate Termine seitens Verkaufsabteilung der gswb bekanntgegeben. 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 Verkaufsplänen 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 Eigentümers.

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

5 Ausstattungsvarianten:

Alle angeführten Kosten sind Brutto ausgewiesen.

Die Ausstattungsvarianten sind bis **Oktober 2025** wählbar. Nach diesem Termin ist gesondert anzufragen und können mögliche Änderungen ggf. mittels Sonderwünsche abgewickelt werden.

Die angegebenen Muster liegen beim Verkauf zur Besichtigung auf.

5.1 Holzboden: Parkettboden

Standardboden: Stabparkett Eiche versiegelt ohne Aufpreis€ 0,00/m²

Ausstattungsvarianten:

- | | | | |
|--|----------------|------------------------|--------------------------|
| a) Stabparkett Esche versiegelt | ohne Aufpreis€ | 0,00/m ² | <input type="checkbox"/> |
| b) Stabparkett Eiche ruhige Sortierung | Aufpreis | € 10,50/m ² | <input type="checkbox"/> |
| c) Stabparkett Esche ruhig | Aufpreis | € 10,50/m ² | <input type="checkbox"/> |
| d) Eiche, Landhausdiele | Aufpreis | € 18,50/m ² | <input type="checkbox"/> |
| e) Eiche, Landhausdiele, Kaschmir | Aufpreis | € 20,00/m ² | <input type="checkbox"/> |

Bei Lieferschwierigkeiten können seitens gswb alternativ gleichwertige Produkte verwendet werden. (Wird bekanntgegeben vor Ausführung)

5.2 Fliesen:

Alle Fliesen sind im Format ca. 30x60 cm. Wand: Verfliesung im Fugenschnitt.

Bodenverlegemuster: Wilder Verband



Bodenfliese Standard = Castelvetro Fusion; Cemento		0,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Bodenfliese Castelvetro Fusion Farbe: Bianco	€	0,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Bodenfliese Castelvetro Fusion Farbe: Anthrazit	€	0,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Bodenfliese Castelvetro Fusion Farbe: Tortora	€	0,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Bodenfliese Castelvetro Fusion Farbe: Piombo	€	0,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Bodenfliese Castelvetro Life Farbe: Anthrazit	€	5,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Bodenfliese Castelvetro Life Farbe: Piombo	€	5,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Standard Wandfliese = Arkadia weiß matt	€	0,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Wandfliese: LB Arktida weiß glänzend	€	0,00/m ²	<input type="checkbox"/>
Wandfliese weiß glänzend, gewellt LBK Color one	€	5,00/m ²	<input type="checkbox"/>

Bei Lieferschwierigkeiten können seitens gswb alternativ gleichwertige Produkte verwendet werden. (Wird bekanntgegeben vor Ausführung)

6 Sonderwunschregelung:

Sollten Änderungen an der vorgesehenen Standardausführung gewünscht werden, so sind diese ausnahmslos schriftlich der gswb bekanntzugeben.

Alle Sonderwünsche sind genehmigungspflichtig und der gswb mitzuteilen. Arbeiten für Änderungswünsche sind - soweit wie möglich - von den auf der Baustelle beschäftigten Firmen durchführen zu lassen. Auftraggeber ist der künftige Wohnungseigentümer.

Gemeinnützige Salzburger
Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Salzburg, am