

Willkommen zu Hause



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



Eigentum Doppelhäuser



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand: 6.2.2025

**Bauvorhaben St. Veit XI,
DHH G.1, Wimmfeld 9**



1 Angaben zum gesamten Bauvorhaben:

Die Bebauung der Doppelhäuser ist Teil des Gesamtkonzepts für die Wohnbebauung „Wimmfeld“ - 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 Frestellplatz 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; hinterlüftete vertikale Holzfassade, AR-Fassade gemalen oder Sichtbeton.

2.6 Treppenläufe:

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

2.7 Dachkonstruktion:

Holzdachstuhl lt. Statik mit Zwischensparrendämmung lt. Energieausweis und Gipskartonverkleidung.

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 Teilbereichen (Bad EG / 1. UG, WC 2. UG) 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



2.11 Malerarbeiten:

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

2.12 Fußbodenaufbau:

In den Wohngeschossen schwimmender Zementestrich.

2.13 Bodenbeläge:

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

2.13.1 Wohn- und Schlafräume: Klebeparkett Eiche, Standardfabrikat siehe
Ausstattungsvarianten

2.13.2 Bad, WC, Gang und teilw. Abstellraum (Siehe Vergabepläne)

Bodenfliesen: Produkt „Basic“ Format ca.30/60, Fabrikate siehe Ausstattungsvarianten

Wandverfliesung: „Kerateam weiß matt“ Format ca. 30/60cm

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

Verfliesung BAD: Verfliesungshöhe bis ca. Oberkante Türzarge.

2.13.3 Balkon und Terrassenplatten:

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

Fabrikat siehe Ausstattungsvarianten.

2.14 Innentüren:

Beidseits weiß seidenmatt beschichtet.

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

Türstock: Stahlzarge mit dreiseitigem Dichtungsprofil.

2.15 Hauseingangstüre:

Einbruchwiderstandsklasse WK2/RC2, Zylinderschloss, mit Glasfüllung teilweise.

2.16 Fenster:

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

Wärmedämmwert lt. Energieausweis.

2.17 Sanitäreinrichtungen:

In den Eigentumswohnungen kommt eine hochwertige Serie zur Ausführung.

Produkte siehe Produktkatalog Sanitär.



2.18 Warmwasseraufbereitung / Heizung:

2.18.1 Heizung:

Jedes Doppelhaus verfügt über einen separaten Fernwärmeanschluss.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Der Hygienespeicher befindet sich im Heizraum.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Versorgung inkl. einem Zirkulationsnetz. Die Versorgung erfolgt aus dem Netz der Bio Energie Pongau.

Die Betriebsführung der Heizzentrale wird in weiterer Folge über einen Rahmenliefervertrag abgeschlossen.

Jede Einheit verfügt über eine eigene Übergabestation. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Flächentemperierung.

Die Erfassung der Energiekosten erfolgt mittels elektronischer Messgeräte, die über Funk fernauslesbar sind. Generell werden die Zähler alle 5 Jahre getauscht, dies ist eine gesetzliche Bestimmung.

2.18.2 Warmwasserbereitung:

Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt im Hygienespeicher welche sich im eigenen Technikraum befindet. Die erforderlichen Zähleinrichtung für die Ermittlung vom Verbrauch sind über Funk fernauslesbar.

2.19 Kontrollierte Abluftanlage Doppelhäuser

Zur Ausführung kommt jeweils eine kontrollierte zentrale Abluftanlage ohne Wärmerückgewinnung. Die Lüftungsgeräte sind in abgehängten Decken im EG (Bad) situiert.

Die Lüftungsanlage saugt permanent die Abluft aus den Wohnungen. Die Abluftauslässe sind in Bädern, WCs und Küchen 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 Elektroinstallationsplänen der Verkaufsunterlagen zu entnehmen.

Je Haus wird im Untergeschoss ein Elektrotechnikraum errichtet. Die Hausanschlusskasten befinden sich im Außenbereich in der Fassade integriert. Der Wohnungszähler und Hauptsicherungen sind Verteiler im Elektrotechnikraum eingebaut sind.

2.21 PV Anlage:

Auf jeder Doppelhaushälfte wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Der gewonnene Strom wird hausintern eingespeist. Überschussenergie wird in das öffentliche Stromnetz der Salzburg AG eingespeist.



2.22 TV Anlage / Internet und Telefonie:

TV: Jedes Doppelhaus erhält eine separate digitalen 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 eine kombinierte bzw. separate Brieffach- und Klingelanlage. Jede Einheit verfügt über eine Gegensprechanlage. Es wird eine Vorsehung in den Untergeschoßen für mögliche zusätzliche Gegensprechstellen errichtet.

2.25 Sonnenschutz-Vorsehung, 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 Balkongeländer:

Stabstahlgeländer, verzinkt beschichtet, Farbe lt. Wahl Arch.

2.27 Sperranlage:

Es wird eine Zentralsperranlage eingebaut.



2.28 Garten/ Außenanlage

Aufgrund der steilen Hanglage wurde südlich zu den Terrassen ein Zaun auf einem Sockel aus bewehrte Erde hergestellt. Bei den Doppelhäusern „H“, und „I“ können die unteren dazugehörigen Grundstücksbereiche mittels einer Gehrte im Zaun erschlossen werden. Genauere Beschreibung:

Im Bereich von Doppelhaus „G“ verläuft die bewehrte Erde entlang der Grundstücksgrenze. Im Bereich von Doppelhaus Haus „H“ und „I“ verläuft diese nördlich versetzt zur Grundstücksgrenze. Dies war erforderlich aufgrund der starken Hangsituation. Die genaue Lage ist den Vergabeunterlagen zu entnehmen.

Die Gärten werden durch Einfriedungen abgezaunt. Bspw. Fabrikat: Rondofoor 3DL oder glw. Der stark abfallende Hangbereich unterhalb der bewehrten Erde wird nicht eingezäunt, da dadurch die Wartung erheblich erschwert werden würde.

Ausnahme Doppelhaus G1: Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird aufgrund einer bestehenden lebenden Hecke kein Zaun errichtet.

Als Hangbepflanzungen werden immergrüne Bodendecker verbaut, die regelmäßig zu pflegen sind.

2.29 PKW-Abstellplätze:

Jede Doppelhaushälfte verfügt über einen Garagenplatz und einen seitlichen Freistellplatz. Der Garagenstellplatz wird asphaltiert ausgeführt. Der seitliche Stellplatz gepflastert ausgeführt. Vgl. dazu auch die Vergabepläne.

2.30 Mülltonnen/ Müllplatz:

Die Mülltonnen werden bereitgestellt, ein eigener Müllplatz wird nicht errichtet.

2.31 Abwasserbeseitigung:

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Im Bereich Haus I, ostseitig wird für die Doppelhäuser eine gemeinsame Fäkalhebeanlage mit Doppelpumpenaggregat verbaut.

Der Schmutzwasser Kanal wurde zwischen der bewehrten Erde und den Terrassen verbaut. Die Kanalschächte sind in den Vergabeplänen ersichtlich. Die Kanalleitung verläuft dann im südlichen Bereich in den Gärten und endet im östlichen Bereich der Doppelhaushälfte „I2“. Mittels einer Druckleitung werden die Wässer in das öffentliche Kanalnetz gepumpt.

Die Zugänglichkeit zur Anlage bei der Doppelhaushälfte „I2“ wird mittels Dienstbarkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten allen Nutzern eingeräumt.



2.32 Wasserversorgung:

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

2.33 Oberflächenwässer:

Unterhalb des seitlichen Stellplatzes ist je Doppelhaushälfte ein Retentionsbecken verbaut (Massivbau; Stahlbeton). Die Wässer werden retentiert und anschließend über die straßenseitige Oberflächentwässerung abgeleitet.

3 Baustellenbesuche:

Baustellenbesuche während der Bauzeit sind mit der Verkaufsabteilung der gswb abzuklären. 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.

Haus _____

Die Ausstattungsvarianten sind bis **14. März 2025** wählbar. Nach diesem Termin ist gesondert anzufragen und können mögliche Änderungen ggf. mittels Sonderwünsche abgewickelt werden.

Generell liegen die Muster 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/m² ☐

b) Stabparkett Eiche ruhige Sortierung

Aufpreis € 10,50/m² ☐

c) Stabparkett Esche ruhig

Aufpreis € 10,50/m² ☐

d) Eiche, Landhausdielen

Aufpreis € 18,50/m² ☐

e) Eiche, Landhausdielen, Kaschmir

Aufpreis € 20,00/m² ☐

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/m² ☐

Bodenfliese Castelvetro Fusion Farbe: Bianco

€ 0,00/m² ☐

Bodenfliese Castelvetro Fusion Farbe: Anthrazit

€ 0,00/m² ☐

Bodenfliese Castelvetro Fusion Farbe: Tortora

€ 0,00/m² ☐

Bodenfliese Castelvetro Fusion Farbe: Plombo

€ 0,00/m² ☐

Bodenfliese Castelvetro Life Farbe: Anthrazit

€ 5,00/m² ☐

Bodenfliese Castelvetro Life Farbe: Plombo

€ 5,00/m² ☐

Standard Wandfliese = LBK Color one weiss matt

€ 0,00/m² ☐

Wandfliese: LB Arktida weiß glänzend

€ 0,00/m² ☐

Wandfliese: LB Arktida weiß matt

€ 0,00/m² ☐

Wandfliese weiß glänzend, gewellt LBK Color one

€ 5,00/m² ☐

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

Die Ausstattungsvarianten werden mittels Muster seitens Verkauf bereitgestellt.

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

.....

Kaufinteressent/In