

Willkommen zu Hause



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



**Eigentum**



## ***Bau- und Ausstattungsbeschreibung***

Stand: 27.06.2022

**5600 St. Johann, Hans-Kappacherstraße 12;  
TOP 51**



## 1 Angaben zum gesamten Bauvorhaben:

Die gswb errichtet in St. Johann ein Wohnhaus mit insgesamt 60 Wohneinheiten samt Tiefgarage, davon 27 Wohneinheiten im Eigentum. Die restlichen 33 Wohnungen sind Mietkauf- und Mietwohnungen. Davon werden 18 Mietwohnungen in Form von Betreutem Wohnen errichtet.

### 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:

Stahlbeton, nach statischem Erfordernis

### 2.2 Kelleraußenmauerwerk:

geschalte Betonwände, teilw. Betonfertigteile in Dichtbauweise mit eingelegten Fugenbändern; Wärmedämmung des Kellers lt. Anforderung Bauphysik

### 2.3 Tiefgarage:

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

### 2.4 Geschoßdecken:

Ortbetondecken bzw. Betonfertigteil mit Aufbeton nach statischem Erfordernis



### **2.5 Außenmauerwerk:**

Mauerwerk in Mantelbetonsteinen, Wände teilweise in Ortbeton oder Betonfertigteilen nach statischer und bauphysikalischer Erfordernis

### **2.6 Fassade:**

Material und Stärke lt. Bauphysik und Energieausweis;  
Oberfläche Putzfassade (WDVS) lt. behördlicher Genehmigung bzw. lt. Vorgaben des Planers

### **2.7 Wohnungstrennwände:**

Schall- und Wärmeschutz lt. Bauphysik, teilw. Massivwände mit Vorsatzschale als Trockenbauwand bzw. Massivwände verputzt lt. Anforderung Bauphysik

### **2.8 Treppenläufe und Stiegenhaus:**

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

### **2.9 Dachkonstruktion:**

Stahlbetondecke mit Wärmedämmung lt. Vorgabe Bauphysik, teilw. extensiv begrünt.

### **2.10 Zwischenwände:**

Keller: Ziegelmauerwerk verputzt oder Ortbeton, Metallwände bei Kellerabteilen  
Wohnungen: Gipskartonständerwände einfach beplankt je Seite mit 12,5 mm GKB-Platten, Doppelbeplankung im Fliesenbereich Die Spachtelung der Trockenbau  
Zwischenwände erfolgt in der Qualität Q2.

### **2.11 Innenputz:**

#### **2.11.1 Wohngeschoße (EG-DG):**

Außen- und Innenwände: Einlagenputz geglättet (Qualität Q2)  
massive Stahlbetonwände: gespachtelte Oberfläche (Qualität Q2)  
Gipskartonwände: gespachtelte Oberfläche (Qualität Q2)  
massive Stahlbetondecke: gespachtelte Oberfläche (Qualität Q2)





### **2.11.2 Keller und Tiefgarage:**

massive Stahlbetonwände oder Fertigteilbetonwand: 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 Stiegenhaus und Wasch-/Trockenraum mit weißer Innendispersion gestrichen. Teilweise Latexanstrich in den Gangbereichen. Badezimmer und WC mit weißer Innendispersion gestrichen. Wände und Decken in den Tiefgaragen schalrein und entgratet, nicht gestrichen

### **2.13 Fußbodenaufbau:**

in den Wohngeschoßen Anhydrit-Fließestrich oder schwimmender Zementestrich mit Fußbodenbelag

Kellergeschoß: geschliffene Bodenplatte, Oberfläche beschichtet bzw. Asphaltbelag oder Estrich versiegelt.

### **2.14 Beläge Standard:**

#### **2.14.1 Kellerräume/Allgemeinräume (z.B.: Kellerabteil, Gang, Fahrradraum; E-Technik):**

Estrich versiegelt,

Wasch/Trockenraum: Fliesenbelag Boden Format ca. 30/30 cm, Fliesenbelag Wand Format: 20/40 cm, Farbe Weiß matt, Wandbelag hinter den Geräten.

#### **2.14.2 Wohn- und Schlafräume: Klebeparkett Eiche, gebürstet, naturgeölt**

#### **2.14.3 Vorraum/Flur: Bodenfliesen, matte Fliese Format ca. 30/60 cm, grau**

#### **2.14.4 Kochbereich: Klebeparkett Eiche, matt versiegelt**

#### **2.14.5 WC und Bad:**

Wandfliesen, Format ca. 30/60 cm, weiß, matt

Bodenfliesen, Format ca. 30/60 cm, grau, matt

#### **2.14.6 Abstellraum: teilw. Bodenfliesen Format 30/60 grau, matt, sonst Klebeparkett Eiche, matt, versiegelt (lt. Verkaufsplan)**

#### **2.14.7 Balkon und Terrasse: Betonplatten Format ca. 40/40 cm bzw. 50/50 cm od. nach Wahl Architekt.**



### 2.15 Verfliesung:

Die Wände im Bad und WC werden mit einem Fliesenbelag im Format ca. 30/60 cm weiß matt versehen (Verfliesungshöhe im Bad ca. 2,00m bzw. Türzargenhöhe / im WC umlaufend ca. 1,20 m); Im Bereich der bodenbündigen verfliesen Dusche werden die Fliesen im Format ca. 30/60 mit Gefälleschnitt zum Gully hin verlegt. Farbe grau, matt.

### 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 bzw teilweise mit Türschließer EI 2-30c ausgeführt, Zylinderschloss, Spion und Namensleiste  
Türstock: Stahlzarge mit umlaufendem Dichtungsprofil

### 2.18 Fenster:

Kunststofffenster, innen weiß, außen weiß, mit Isolierverglasung. Wärmedämmwert Prüfnormmaß U-Wert = lt. Bauphysik

### 2.19 Heizung:

Die Anlage wird mit Fernwärme aus dem Netz der Bioenergie Pongau versorgt. In der Wohnanlage wird eine Heizzentrale errichtet. Die Betriebsführung der Heizzentrale erfolgt durch die Hausverwaltung der gswb. Die verbrauchte Energie (Heizung und Warmwasser) wird mittels Wärmemengenzähler erfasst. Die Abrechnung erfolgt auf Basis des Versorgers durch die Hausverwaltung, über die monatliche Betriebskostenvorschreibung bzw. Jahresabrechnung der gswb. Jede Wohnung ist mit einer eigenen Übergabestation ausgestattet in der die Warmwasserbereitung integriert ist. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung. Folgende Räume sind beheizt: Alle Wohn- und Schlafräume, Bad/WC, Vorraum (kein eigener Kreis)  
Nicht beheizt: Abstellräume

### 2.20 Sanitäreinrichtungen:

Bad:  
Bodengleiche geflieste Dusche mit Bodenablauf oder Badewanne (lt. Verkaufsplan), Brauseeinhandmischer mit Handbrause und Schubstangengarnitur  
Waschtisch mit Einhandmischer.  
Kaltwasseranschluss und Ablaufinstallation für die Nutzung einer Waschmaschine  
Es werden keine Duschtrennwände geliefert und montiert.  
Produkte siehe Einrichtungsgegenstände Sanitär



### **2.20.1 WC:**

Wand-WC (Tiefspüler) mit Kunststoffsitz und Deckel  
Zweimengenspülung (Spartaste)  
Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss  
Produkte siehe Einrichtungsgegenstände Sanitär

### **2.20.2 Küche:**

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

### **2.20.3 Balkon/Terrasse:**

Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur

## **2.21 Warmwasserbereitung:**

Die Warmwasserbereitung erfolgt in der Übergabestation und wird mit einer eingebauten Zähleinrichtung erfasst.

Der Kaltwasserzähler für die Wohnung befindet sich ebenfalls in der Übergabestation. Sämtliche Zähleinrichtungen (Wasser, Wärme) sind über Funk fernauslesbar.

## **2.22 Zu- und 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 Abluftventile aus der Wohnung abgesaugt. Die Frischluftnachströmung in den Wohnräumen erfolgt über feuchtegesteuerte Zuluftelemente im Bereich der Außenwände. In der Küche ist ausschließlich nur ein Umluft-Dunstabzug möglich.

## **2.23 Elektroinstallation:**

Der Elektrohauptverteiler befindet sich im Erdgeschoß des Objektes, wo sämtliche Wohnungszähler und Hauptsicherungen eingebaut sind. In jeder Wohnung befindet sich ein Elektroschubverteiler sowie ein Medienverteiler (Telefon, TV, Internet, SAT). Im Elektroschubverteiler sind alle Sicherungen der Wohnung eingebaut. Beleuchtungsauslässe, Steckdosen und Schalter lt. aktuellem Planstand.

## **2.24 Fernseh- und Rundfunkversorgung, Internet, Telefon:**

Für die Anlage ist der Einbau einer digitalen SAT-Anlage in ZF-Technik vorgesehen. Für den Betrieb ist ein DVB-S Receiver erforderlich. Über die SAT-Anlage können alle über den ASTRA Satelliten erreichbaren Programme empfangen werden. Im Elektrotechnikraum im Erdgeschoss ist die zentrale Fernsehverteilung geplant wobei jeweils ein SAT-Kabel bis zur SAT-Dose im Wohnzimmer verlegt wird.





Im Medienverteiler ist der Anschluss an das Kabel-TV-Netz und Internet der Salzburg AG und A1 Telekom möglich.

Im Schlaf- und Kinderzimmer wird jeweils eine Leerdose mit dazugehöriger Verrohrung zum Medienverteiler, für die Möglichkeit einer späteren Nachrüstung, ausgeführt.

Die Telefonversorgung ist über das KTV Netz der Salzburg AG oder A1 Telekom möglich.

Ein Liefervertrag zwischen Eigentümer/in und Versorgerin bezüglich KTV, Internet und Telefon ist individuell abzuschließen.

### **2.25 Heimrauchmelder:**

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

### **2.26 Türsprech-/Klingelanlage und Briefkasten:**

Im Bereich des Hauszuganges befindet sich eine Briefkastenanlage und ein Klingeltableau. Jede Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage.

### **2.27 Beschattung:**

Außenseitige Beschattungen sind bauseits nicht vorhanden. Eine Stromversorgung zu den Raffstorekästen ist vorbereitet. Die Steuerung ist mit Funk auszuführen.

### **2.28 Balkongeländer:**

Schlosserkonstruktion lt. Architekturplan

### **2.29 Zentralsperranlage:**

Im gegenständlichen Gebäude wird eine Zentralsperranlage eingebaut, sodass mit dem Schlüssel 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.

### **2.30 Wasch- und Trockenraum:**

Im Erdgeschoss und 2.Obergeschoss wird ein Wasch/Trockenraum mit vollautomatischer Waschmaschine, einem Trockner und einem Ausgussbecken eingerichtet.

### **2.31 Abstellräume (Kellerabteile):**

Jeder Wohnung wird ein Abstellraum außerhalb der Wohnung lt. Grundrissplan zugewiesen (tw. UG, tw. in den Obergeschossen)



### **2.32 Allgemeinräume:**

Im Erdgeschoß befinden sich der Fahrradabstellraum, der Kinderwagenabstellraum und der Elektrotechnikraum.

### **2.33 Außenanlagen:**

Fahr- und Gehwege werden in geeigneter Form befestigt. Es wird gemäß Vorgaben ein Kinderspielfeld errichtet. Dieses steht beiden Wohnhäusern zur Verfügung. Die Grünflächen sind mit vorhandenem Oberbodenmaterial hergestellt und begrünt. Es wird zur Abgrenzung der Allgmeinflächen eine Zaunanlage errichtet, Höhe 1,00 m. Diese Einfriedung wird als punktgeschweißter Maschendrahtzaun, Lage lt. Planstand, hergestellt.

### **2.34 PKW-Abstellplätze:**

Jede Wohneinheit verfügt über mind. einen zugeordneten eigenen Tiefgaragenabstellplatz. Der zugeordnete TG-Platz ist aus den Kaufverträgen ersichtlich. Zusätzlich werden Abstellplätze im Freien für Besucher hergestellt.

### **2.35 Mülltonnen:**

Es wird ein zentraler Müllplatz lt. Planunterlagen hergestellt.

### **2.36 Abwasserbeseitigung:**

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

### **2.37 Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde St. Johann.  
Die Abrechnung erfolgt auf Basis der Vorschreibung der Versorgerin über die monatliche Betriebskosten-vorschreibung bzw. Jahresabrechnung der gswb.

### **2.38 Aufzugsanlage:**

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

## **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 Sonderwunschregelung:

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

.....  
KaufinteressentIn