



BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

MEHRFAMILIENHAUS
Ellmaustrasse 42
5330 Fuschl am See

VARIANTE STANDARD

WOHNUNGEN - ZUBEHÖR

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

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Lift
Raum für Kinderwägen und Sportgeräte
Waschraum
Technik / E-Technik
Gänge und Schleusen
Müllraum

8 Personen
Untergeschoß
Untergeschoß
Untergeschoß
lt. Plänen
Erdgeschoß

Alle Türen im Untergeschoß im allgemeinen Bereich werden als Stahlblechtüren bzw. lt. Erfordernis als selbstschließende Brandschutztüren (EI₂ 30C) ausgeführt. Alle notwendigen Sicherheitseinrichtungen, wie Feuerlöscher, Normal- und Notbeleuchtung (Fluchtwege) und Beschilderungen werden eingerichtet.

Die Decken im Untergeschoß werden in Stahlbeton und je nach Erfordernis im Kellerbereich mit Tektalan gedämmt ausgeführt, im Bereich Stiegenhaus und Eingang werden Wände und Decken verputzt.

Die gesamten Allgemeinflächen werden entsprechend begrünt und mit Strüchern bepflanzt. Die Zugänge, Zufahrten und Parkflächen werden asphaltiert.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

(alle Konstruktionen lt. Energieausweis)

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

Irrtum, behördliche und technische Auflagen und Änderungen bzw. Abweichungen, die sich ohne offensichtliche Minderung des Gebäudewertes aus handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen sowie aus Gründen der Materialbeschaffung ergeben, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Fundamentierung

Wasserundurchlässige monolithische Bodenplatte als Stahlbetonfundamentplatte, Stärke und Betonqualität lt. statischem Erfordernis, alle Anschlüsse horizontal und vertikal mittels Fugenbändern.

Untergeschoßmauerwerk

Außenwände aus Stahlbeton bzw. bei Erfordernis aus wasserundurchlässigem Stahlbeton 20-30 cm stark mit Perimeterdämmung, Innenwände aus Stahlbeton bzw. gebranntes Ziegelmauerwerk verputzt. Stärke und Betongüte gemäß statischem Erfordernis.

Geschoßdecken

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

Außenmauerwerk

Planziegel mit 20 cm starkem Vollwärmeschutz aus Polystyrol mit Kunstharzputz bzw. mit Mineralfaserdämmung mit Holzlattenfassade. Farbe laut Absprache mit dem Architekt. Die Wandinnenseiten werden mit Gips- bzw. Kalkzementputz in den Feuchträumen ausgeführt.



Vollwärmeschutz,
Verputz Farbe Weiß
(Symbolfoto)



Holzschalung
Walaba
Farbe nach Wahl
des Architekten
(Symbolfoto)

Wohnungstrennwände

20 cm Stahlbetonwände laut statischem Erfordernis. Einseitig mit einer Vorsatzschale aus Mineralwolleplatten.

Nicht tragende Zwischenwände

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

Pulldach, Terrassen

Pulldachausführung: Holzkonstruktion nach statischem Erfordernis mit 24 cm Stärke Mineralfaserdämmung und 8 cm Hinterlüftung; Dachhaut: Blecheindeckung mit Photovoltaikanlage. Bei den Terrassen wird der Belag mittels Stein- bzw. Kunststeinplatten hergestellt.



Symbolfoto



PV-Anlage am Dach
Symbolfoto

Spengler- und Dachdeckerarbeiten

Verblechungen aus verzinkt-beschichtetem Alublech für Regenrohre, Fensterbleche, Attikaverblechung sowie Dachanschlüsse. (Farbe nach Wahl des Architekten)

Fenster, Außentüren & Portale

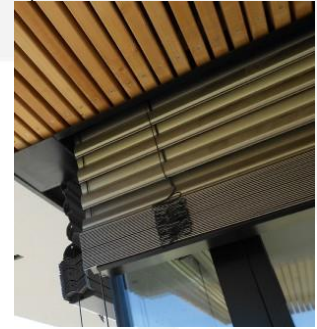
Fix-, Dreh- & Dreh-Kippelemente aus Aluminium-Konstruktion (Portale) und Kunststoff (Fenster), Farbe schwarz. Verglasungen als 2- bzw. 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung ($U = \max. 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, $RW = \text{mind. } 30 \text{ dB}$) Edelstahlbeschläge.

Fensterbänke innen weiß Helopal, außen als beschichtete Alu-Spenglerkonstruktion. Sämtliche Fensteröffnungen erhalten als Sonnenschutz Außenraffstores. Alle Raffstores werden mit Elektroantrieb ausgestattet. Ausgeführt werden die Raffstores passend zur Fassade, die Tragkonstruktion wird an das Fenster angepasst.

Symbolfoto



Symbolfoto



Heizungsanlage

Außentemperaturabhängige Wärmepumpenanlage (Erdwärmeflexbohrungen) mit Pufferspeicher. Zentralheizungsanlage als Fußbodenheizung / Kühlung mit Wohnungsstation.

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 „Pulldach, Terrassen“. Die Balkone werden wo nötig wärme gedämmt ausgeführt, die Oberfläche wird verputzt. Fußbodenbelag wird aus Stein- bzw. Kunststeinplatten, Balkonbrüstungen werden aus Holzlatten mit Edelstahlhandlauf passend zur Fassade des Dachgeschoßes ausgeführt.



Symbolfoto

Handläufe Innen

Handläufe werden als Edelstahlhandläufe nach Wahl des Architekten ausgeführt.



Symbolfoto

AUSSTATTUNG:

Böden

Sämtliche Wohn- & Schlafräume werden mit Ausnahme der gefliesten Flächen & Allgemeinflächen mit einem hochwertigen Echtholzfertigparkett Standardqualität ausgestattet, hier stehen einige Muster zur Auswahl. Fugen passend zu Parkett. Gegen Aufpreis kann auch ein Bodenbelag nach Wahl des Käufers verlegt werden.

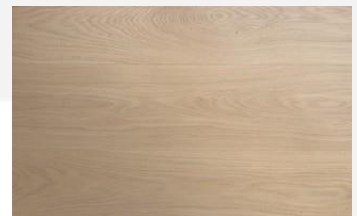
Symbolfoto



Symbolfoto



Symbolfoto



Steinzeug

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

Wände im Bereich der Duschen werden raumhoch mit Fliesen, bzw. Feinsteinzeug versehen, die/ das ebenso am Boden der Duschen verlegt werden. Alle übrigen Wände in Bad und WC erhalten einen weißen Anstrich.

Symbolfoto



Symbolfoto



Türen

Innentüren:

Röhrenspan-Innentüren, stumpf (bündig) einschlagend mit innen-liegenderm Band, Oberfläche weiß, Flächen bündige Umfassungszarge mit Schattennut, dazu passende Drücker in Edelstahl und Magnetfallenschloss, im WC mit PIN-Sperre.

Flatfix Amsterdam rund
 o.glw.
 Symbolfoto



Symbolfoto Innentüre

Wohnungseingangstüren:

Brandschutztüren (EI₂ 30) lt. behördlicher Vorschrift mit Sicherheitsbeschlag und Sicherheitszylinder.

Namensschild und Türspion, Beschläge in Edelstahl

Knauf außen und Türgriff innen

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:

(je nach Wohnungsgröße unterscheiden sich die Ausstattungsmengen)

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

Bad: 2 Waschtischanlage, weiß, mit Einhebelmischer

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

1 Duschanlage, fußbodengleich, mit Einhebelmischer verchromt,

Glaswände 1 Klosettanlage, wandhängend, weiß, mit versenktem Spülkasten

1 Handtuchheizkörper wird in Kombination mit der Fußbodenheizung

installiert. 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.

Badewannen Kaldewei Saniform Plus



Hansgrohe Focus Wannenmischer



exemplarische
Darstellung der
Badewannenanlage



Hansgrohe Crometta Funktionshandbrause



Geberit Duschrinne CleanLine



Handtuchheizkörper Dion
exemplarische Darstellung
Handtuchheizkörper



Hans Grohe Brausemischer

Hansgrohe Focus Waschtischmischer



Waschbecken Laufen Pro S

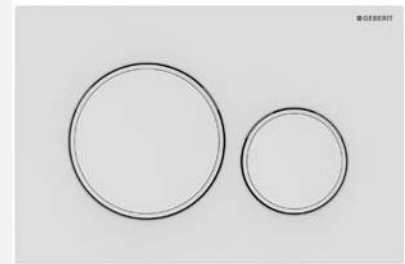


exemplarische Darstellung Waschtischanlage

exemplarische
Darstellung Spiegel
aus Kristallglas



Wand-WC Laufen Kartell



Betätigungsplatte Geberit Sigma20

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) werden grundsätzlich mit einer Unterputz-Installation samt Verrohrung ausgeführt.

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

Diese ist in Untergeschoß 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 Netzfreeschaltung 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.

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 Allgemeinbereiche (Außenbereiche, Kellerbereiche, 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 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 Flächenschalter reinweiß ausgeführt. Die genaue Festlegung des Standards erfolgt durch den Architekten bei Beauftragung des ausführenden Elektrounternehmens. 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 erfolgen über das KNX-EIB Installationssystem.

Grundausrüstung:

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

Küche:

Geräteanschlüsse für E-Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler sind vorhanden und mit dem Elektroplaner abzustimmen.

Wasseranschlüsse Warm- und Kaltwasser für Ihre Küchenspüle und Ihren Geschirrspüler sind vorgesehen und mit dem Elektroplaner abzustimmen.

(Armaturen, Küchenspüle und Geschirrspüler sind nicht enthalten)

Ladeanschluss - Elektroauto:

Je Wohnung wird bei den Parkplätzen ein Anschluss für Elektrofahrzeuge installiert. Gira Flächenschalter



exemplarische Darstellung Schaltersystem

exemplarische Darstellung Leuchtensystem -
Allgemeinflächen

Ein- Ausfahrt, Zugangsbereich - Opalleuchte rondo
exemplarische Darstellung Leuchtensystem



exemplarische Darstellung
Leuchtensystem Parkplätze,
Technikräume - Wannenleuchte

Stiegenhaus, Gänge - Aufbauleuchte round
exemplarische Darstellung Leuchtensystem



exemplarische Darstellung Leuchtensystem
Kellerabteile - Ovalleuchte



exemplarische Darstellung Leuchtensystem Terrassen
& Balkon - Leuchte square



exemplarische Darstellung Sprechanlage

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.



Verkauf & Informationen:



IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42a
5020 Salzburg
0662 833 102
office@immo-oberndorfer.at