BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bessarabierstraße 4A, 4B, 6A, 8A

Siebenbürgerstraße 10, 12, 14

5020 Salzburg

Objektnummer: 70035 Baufeld Mitte

Stand: 23.09.2026

Index: 1

Projektgesellschaft: BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH

Ein Projekt der
BUWOG

INHALT

Südtiroler Quartier
Baufeld Mitte

PROJEKTDATEN 3
ALLGEMEINE BESCHREIBUNG 4
TECHNISCHE BESCHREIBUNG 5
1 ALLGEMEINES 5
2 WOHNUNG 11
3 ALLGEMEINBEREICHE UND -RÄUME 19
4 KELLER- UND LAGERRÄUME 26
5 GARAGEN 27
6 AUSSENANLAGEN 29
7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG 30
ALLGEMEINE HINWEISE 31

PROJEKTDATEN

142 der Wohneinheiten - Eigentum:

Geschoß	BT D	BT E	BT G	BT K	BT L	BT M
Erdgeschoß (EG)	1(2)	4	2	2	0	0
1. Stock (1. OG)	4	7	7	7	7	4
2. Stock (2. OG)	4	7	7	7	7	4
3. Stock (3. OG)	2	7	3	7	7	4
4. Stock (4. OG)		3		3	7	4
5. Stock (5. OG)					7	4
6. Stock (6. OG)					7	
Gesamt	11(2)	28	19	26	42	18

172 der Wohneinheiten - Miete:

Geschoß	BT B	BT C	BT D	BT F	BT G	BT H	BT I	BT J	BT N
Erdgeschoß (EG)	4	3	2(1)	1	2	3	4	4	2
1. Stock (1. OG)	4	6	0	4	7	4	4	4	6
2. Stock (2. OG)	4	6	0	4	7	4	4	4	6
3. Stock (3. OG)	4	5	0	4	3	4	4	4	6
4. Stock (4. OG)	4	5		4		4	4	4	6
5. Stock (5. OG)	3			2		4	3	3	
Gesamt	23	25	2(11)	19	19	23	23	23	23

6 der sonstigen Einheiten – Gewerbeeinheiten:

Geschoß	BT G	BT K	BT L	BT M	BT Q
Erdgeschoß (EG)	1	2	1	1	1
Gesamt	1	2	1	1	1

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Gesamtliegenschaft (Südtiroler Quartier Baufeld Süd und Baufeld Mitte) besteht insgesamt aus 16 Bauteilen mit insgesamt 382 Wohneinheiten, 9 Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage mit 369 Stellplätzen.

Die Anlage (Südtiroler Quartier Baufeld Mitte) besteht aus 13 Stiegen mit insgesamt 314 Wohnungen (142 Eigentumswohnungen, 172 Mietwohnungen), 6 Geschäftslokalen, und 369 PKW-Stellplätzen in einer eingeschoßigen Tiefgarage.

Bauteil B verfügt über 6 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-5.Obergeschoß) mit 23 Wohnungen.

Bauteil C verfügt über 5 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-4.Obergeschoß) mit 25 Wohnungen.

Bauteil D verfügt über 4 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-3.Obergeschoß) mit 13 Wohnungen.

Bauteil E verfügt über 5 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-4.Obergeschoß) mit 28 Wohnungen.

Bauteil F verfügt über 6 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-5.Obergeschoß) mit 19 Wohnungen.

Bauteil G verfügt über 4 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-3.Obergeschoß) mit 19 Wohnungen.

Bauteil H verfügt über 6 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-5.Obergeschoß) mit 23 Wohnungen.

Bauteil I verfügt über 6 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-5.Obergeschoß) mit 23 Wohnungen.

Bauteil J verfügt über 6 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-5.Obergeschoß) mit 23 Wohnungen.

Bauteil K verfügt über 5 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-4.Obergeschoß) mit 26 Wohnungen.

Bauteil L verfügt über 7 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-6.Obergeschoß) mit 42 Wohnungen.

Bauteil M verfügt über 6 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-5.Obergeschoß) mit 18 Wohnungen.

Bauteil N verfügt über 6 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-5.Obergeschoß) mit 32 Wohnungen.

Jeder Bauteil verfügt über einen direkten Zugang in die Tiefgarage im Untergeschoß. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgt über Siebenbürgerstraße und über die Bessarabierstraße.

Jeder Bauteil verfügt über ein Stiegenhaus oder mehr und einen Personenaufzug. Die Einlagerungsräume der Wohnungen sind im Untergeschoß angeordnet. Die erforderlichen infrastrukturellen Räumlichkeiten (Technikräume für Strom-, Wasser-, Wärme- und Medienversorgung sowie die Kälteversorgung für Gewerbe) sind ebenfalls im Untergeschoß situiert.

Im Außenbereich befindet sich ein Kleinkinderspielplatz, Kinder- und Jugendspielplatz und eine vielfältige Grünraumgestaltung.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung für die Raumheizung erfolgt über eine Fernwärmezuleitung der Salzburg AG und wird durch mehrere (3) zentrale, quartiersweise Übergabestationen sichergestellt.

Die Verfügbarkeit der Heizungswärme richtet sich dabei nach den Vorgaben bzw. den Betriebsbedingungen des Energieversorgungsunternehmens und kann abhängig von der Außentemperatur sein.

1.2 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe über Salzburg Netz GmbH (Netzbetreiber) und Salzburg AG als Stromlieferanten.

In der Anlage befindet sich eine Transformatorstation („Trafo“) des Netzbetreibers.

Auf den Dächern der Wohnhausanlage befinden sich PV-Anlagen, die dem behördlich vorgeschrieben Ausmaß entsprechen. Die PV-Anlage dient der Abdeckung eines Teils des Allgemeinstroms.

1.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz.

1.4 KÄLTEVERSORGUNG für Gewerbe

Der Kühlbedarf für die Gewerbe Lokale wird durch eine zentrale, hauseigene Kälteanlage im Untergeschoß mit Rückkühlanlage auf dem Dach des Bauteil L sichergestellt.

1.5 VERBRAUCHSMESSUNG/ZÄHLUNG

Jede Wohnung ist für eine separate Zählung von Heizmengenbedarf und Strom vorbereitet. Die Zähler verbleiben im Eigentum des Ableseunternehmens bzw. Versorgungsunternehmens und werden separat durch die Wohnungsnutzer: innen entgeltlich angemietet.

Die Verbrauchsmessung erfolgt separat für jede Wohnung mittels Funkfernablesung über Wärmemengenzähler für die Heizung und die Warmwassererzeugung sowie einen Kaltwasserzähler und Stromzähler für den Stromverbrauch.

Die Ablesung der Zähler der Verbräuche erfolgt durch den Energieversorger bzw. das Ableseunternehmen.

1.5.1 DETAILINFORMATIONEN UND LAGE DER VERSCHIEDENEN ZÄHLER

Elektro:

Die Elektrozähler für jede einzelne Wohnung befinden sich in den Elektrozählerräumen/Technikräumen im Untergeschoß des jeweiligen Bauteils.

Kaltwasser, Warmwasser, Heizung:

Die Zähler für Kaltwasser und Heizung (inkl. Wärmebedarf für Warmwasseraufbereitung) befinden sich in der Wohnung bei der Wohnungsübergabestation (Revisionstüre innerhalb der Wohnung).

1.6 RAUMHÖHEN

Die Raumhöhe ist im Wohnungsplan festgehalten. Bei abgehängten Decken oder Poterien können die Raumhöhen geringer sein, mindestens jedoch 2,10 m.

1.7 KONSTRUKTION

1.7.1 KELLER/UNTERGESCHOSS

Erdberührte Bauteile (z.B. Fundamente und Außenwände) aus Stahlbeton in wasserundurchlässiger Ausführung mit Anforderungsklasse mindestens A2 (Wasseraustritte in Form von Tropfen und Schlieren sind möglich).

Innenwände aus Beton/Mauerwerk und/oder Trockenbau und/oder Holzkellertrennwände.

1.7.2 AUSSENWÄNDE EG BIS OBERSTES GESCHOSS

Stahlbetonwände in Ortbeton oder Halbfertigteilen und Holzwände (Brettsperrholzwände) mit Wärmedämmverbundsystem oder mit wärmegedämmter hinterlüfteter Fassade. Wenn bauphysikalisch nicht anders gefordert, sind die Holzwände innen Holz Natur, gehobelte Oberfläche.

1.7.3 WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Stahlbetonwände in Ortbeton oder Halbfertigteilen teilweise im Erdgeschoss und im Stiegenhaus sowie Holzwände (Brettsperrholz) teilweise im Erdgeschoss, sowie in allen Obergeschossen mit zumindest einseitiger, einfach beplankter Gipskartonvorsatzschale. Oberfläche bei Beton oder Gipskarton gespachtelt und gemalt, bei Holz: Natur, gehobelte Oberfläche.

Nicht tragende Wohnungstrennwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralwolle, Beplankung nach technischem Erfordernis. Oberfläche gespachtelt und gemalt.

Beim Übergang zwischen tragenden und nichttragenden Bauteilen (z.B. Gipskartonständerwände/-vorsatzschalen zu Beton oder Holzdecken und Holzunterzügen (Träger), Gipskartonständerwände/-vorsatzschalen zu Beton oder Holz Wänden, etc.) kann es durch materialbedingte, unterschiedliche Ausdehnungen sowie Bewegungen zu einer Rissbildung kommen, bzw. werden ggf. offene Fugen dafür ausgebildet. Beides stellt keinen Mangel dar.

1.7.4 INNENWÄNDE UND STÜTZEN

Tragende Innenwände aus Stahlbeton in Ortbeton oder Halbfertigteilen, Oberfläche gespachtelt und gemalt. Sowie Holzwände (Brettsperrholz) Natur, gehobelte Oberfläche sowie Stahlstützen mit Gipskarton verkleidet, gespachtelt und gemalt.

Nicht tragende Innenwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralwolle. Sofern technisch nicht anders erforderlich, beidseitig einfach beplankt, (falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Kunststoff oder Metall), Oberfläche gespachtelt und gemalt. Ausgenommen davon sind Badezimmer, Duschbäder, WC's und teilweise Schächte bei denen die nicht tragenden Wände als Holzständerwand mit Brettsperrholzbekleidung und darüberliegender Gipskartonplatte teilweise mit Gipskarton Vorsatzschalen, gespachtelt und gemalt oder mit Wandbekleidung (siehe Punkt 2.5 WÄNDE UND DECKEN) errichtet werden.

Beim Übergang zwischen tragenden und nichttragenden Bauteilen (z.B. Gipskartonständerwände/-vorsatzschalen zu Stahlbeton oder Holzdecken und Holzunterzügen (Träger), Gipskartonständerwände/-vorsatzschalen zu Stahlbeton oder Holzwänden, etc.) kann es durch materialbedingte, unterschiedliche Ausdehnungen sowie Bewegungen zu einer Rissbildung kommen, bzw. werden ggf. offene Fugen dafür ausgebildet. Beides stellt keinen Mangel dar.

1.7.5 INNENDECKEN

Stahlbetondecken aus Ortbeton oder Fertigteilen/Halbfertigteilen. Untersichten gespachtelt und gemalt (außer Nebenräume in den Allgemeinbereichen).

Holzdecken und Holzunterzüge (in allen Wohnungen ab dem 1.Obergeschoss sowie teilweise bei Wohnungen im Erdgeschoss. Deckenuntersicht Holz Natur und Holzträger mit Gipskarton (Brandschutz) bekleidet, gespachtelt und gemalt.

Abgehängte Decken aus Gipskarton werden gemäß Wohnungsplan ausgeführt (wo erforderlich, Ausführung mit Revisionsöffnungen), Untersicht gespachtelt und gemalt.

1.7.6 ALLGEMEINSTIEGEN

Stiegenläufe und Podeste aus Stahlbeton.

1.7.7 STIEGENHAUS GELÄNDER

Stahlkonstruktion aus Flachstahl Oberfläche beschichtet, mit Handläufen aus Edelstahl dem Stiegenlauf folgend gem. architektonischen Gestaltungskonzept.

Handläufe auf dem Geländer und den Wänden aus Edelstahl, gem. architektonischem Gestaltungskonzept.

1.7.8 FLACHDACH

Holzdecken und Stahlbetondecken aus Ortbeton, bekiest oder extensiv begrünt, mit bituminöser Abdichtung und Wärmedämmung. Verblechung aus beschichtetem Aluminium.

1.7.9 FASSADEN

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz, Farbe gem. architektonischen Gestaltungskonzept.

Wärmegedämmte, hinterlüftete Putzträgerplatten mit Reibputz, Farbe gem. architektonischen Gestaltungskonzept.

Wärmegedämmte, hinterlüftete Holzfassade, Farbe gem. architektonischen Gestaltungskonzept.

1.7.10 LOGGIEN, BALKONE UND TERRASSEN

In den Obergeschoßen gemäß Wohnungsplan:

- Loggien aus Holz-Fertigteilen.
  - Absturzsicherung: Flachstahlgeländer (Staketengeländer) verzinkt

- Loggien aus Holz-Fertigteilen.
  - Absturzsicherung: Flachstahlgeländer (Staketengeländer) verzinkt und raumhoher Schallschutzverglasung (gemäß Wohnungsplan)

- Loggien als Schallschutzloggien zwischen den Bauteilen M und N, N und I, I und J, J und H sowie Bauteile B und C und C und D
  - Die Tragkonstruktion ist eine Stahlrahmenkonstruktion, die straßenseitig mit akustisch trennenden Gläsern gefüllt ist. Die Gläser sind transparent mit partieller Beklebung als Vogelanprallschutz gem. architektonischem Gestaltungskonzept, nur im Bereich der Nische ist das Glas abgedunkelt.
  - Absturzsicherung: Flachstahlgeländer (Staketengeländer) verzinkt und im Bereich der Nische mit raumhohem Lochblech.
  - Trennwände: raumhohe Stahlrahmenkonstruktion mit HPL – Platten belegt

- Terrassen im Erdgeschoß Schallschutzloggien und Terrasse zwischen den Bauteilen N und I, I und J, J und H sowie Bauteile B und C und C und D bzw. im 1.OG zwischen den Bauteilen M und N.
  - Die Tragkonstruktion ist im Erdgeschoß eine Stahlbetonbrüstung mit aufgesetzter Stahlrahmenkonstruktion, die straßenseitig mit akustisch trennenden Gläsern gefüllt ist. Die Gläser sind transparent mit partieller Beklebung als Vogelanprallschutz gem. architektonischem Gestaltungskonzept, nur im Bereich vor der Trennwand ist das Glas abgedunkelt.
  - Trennwände: raumhohe Stahlrahmenkonstruktion mit HPL – Platten belegt

- Balkone aus abgehängter Stahlrahmenformrohrkonstruktion und HPL-Platten (hochdruck-laminierte Platte) in den Quartiersinnenhöfen.
  - Absturzsicherung: Flachstahlgeländer (Staketengeländer) verzinkt und Lochblech auf beschichteter Stahlrahmenkonstruktion.
  - Trennwände: keine

- Balkon aus Stahlrahmenformrohrkonstruktion (zwischen Bauteil K und L) und Stahlrahmenformrohrkonstruktion
  - Absturzsicherung: Flachstahlgeländer (Staketengeländer) verzinkt
  - Trennwände: raumhohe, geschlossene Trennwand an Stirnseite des Balkons, gem. Brandschutzanforderungen.
- Terrassen im obersten Geschoss und im Bauteil M 1.Obergeschoss:
  - Absturzsicherung: Flachstahlgeländer (Staketengeländer) verzinkt beziehungsweise Holzbrüstung (gemäß Wohnungsplan)
  - Trennwände: Holzwand mit Pflanztrog, wenn im Wohnungsplan enthalten

Trennwandhöhe:

- Bei Loggien sind die Trennwände raumhoch.
- Bei Terrassen oberste Geschoße sind die Trennwände ca. so hoch wie die Sturzunterkannte der Fenster im jeweiligen Geschoß (mind.1,80m)

1.7.11 EIGENGÄRTEN

Gartenflächen mit Rasensamen. Je nach Witterung und Jahreszeit ist der Anwuchs zum Übergabezeitpunkt unterschiedlich fortgeschritten.

Einzäunung (gemäß Wohnungsplan) mit Maschendrahtzaun, Höhe ca. 0,80 m.

1.8 HAUPTEINGANG

Portale aus wärmegedämmten Aluminium-Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, inkl. Zentralsperre.

Audiosprechanlage je Stiege in Portal integriert.

1.9 DACH- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Dachentwässerung über Dacheinläufe und außenliegende Abfallrohre.

Entwässerung Terrassen / Loggien / Balkone über Regenwasserabläufe und Gullys in Fallrohre oder Dacheinläufe außenliegende Abfallrohre.

Notentwässerung erfolgt über Speier überall dort, wo es technisch erforderlich ist.

Die Regenwässer werden in einer unterirdischen Versickerungsanlagen, welche auf der Liegenschaft situiert sind (tlw. auch) zur Versickerung gebracht. Einstiegs- sowie Revisionsöffnung und Versickerungsanlagen sind zum Teil im und unter Eigengärten situiert.

1.10 KANAL

Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Hebeanlage für Ausgussbecken und die Waschküche sind vorgesehen.

1.11 KAMIN

Die Wohnungen sind nicht mit einem Kaminanschluss ausgestattet (auch kein Notkamin).

1.12 AUFZÜGE

Ein Aufzug pro Stiege mit barrierefreiem Zugang. Haltestellen vom Untergeschoß bis ins oberste Geschoß.

Im Bauteil B, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N maximale Nennlast ca. 630 kg für 8 Personen mit einer Kabinengröße von ca. 1,10 m x 1,40 m.

Im Bauteil C maximale Nennlast mind. 630 kg für 8 Personen mit einer Kabinengröße von mind. 1,10 m x 2,10 m oder größer.

Ein Außenaufzug vom Erdgeschoss ins Untergeschoß für den Zugang zu den Fahrradräumen im Untergeschoss maximale Nennlast mind. ca. 1.275 kg für 17 Personen

mit einer Kabinenabmessung von ca. 1,20 m x ca. 2,30 m zum Transport von Fahrrädern geeignet.

1.13 DÄCHER

Der Zugang zur Dachfläche zu Wartungszwecken erfolgt über das Stiegenhaus oder über die Dachterrassen der Gemeinschaftsräume im obersten Geschoß (Bauteile B, D, E, F, G, I, J, K, M).

Auf den Dächern sind unter anderem Haustechnikgeräte für Kühlung (Bauteil L) und Lüftung wie auch Photovoltaikanlagen untergebracht. Des Weiteren befinden sich die Außengeräte der Klimaanlagen für die Wohnungen, des jeweils obersten Geschoßes auf den Dächern. Der Zutritt ist nur für unterwiesene und befugte Personen zulässig.

2 WOHNUNG

2.1 FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Fenster- und Fenstertürkonstruktionen aus Holz mit Aludeckschale, Farbe innen: Holz Natur.

3-fach Isolierverglasung, Klarglas.

Wärmeschutz: Uw ca. 0,78 W/m²K, bezogen auf die Prüfnormgröße (1,48 m / 2,18 m)

Schallschutz mindestens gemäß Vorgaben aus der ÖNORM:

Fenster im Innenhof: R_W ca. 37 dB (Laborwert)

Fenster Straßenfassade mindestens R_W ca. 38 dB (Laborwert)

Innenfensterbankfarbe zu Wandoberfläche passend, Spanholzplatte (weiß ähnlich) oder Holz (Natur) bei Fensterlaibung aus Holz.

Vorlegestufen bei Fenstertüren aus Holz auf Fußbodenbelag abgestimmt, Lage laut Wohnungsplan.

Lage und Art der Fenster und Fenstertüren gemäß Wohnungsplan. Der Beschlag ist aus Edelstahl und auf den Innentürbeschlag abgestimmt. Bei Fixverglasungen, wenn erforderlich mit entsprechender Brandschutzqualifikation. Bei öffenbaren Fenstern, wo eine Absturzsicherung erforderlich ist, wird außen ein Verbundsicherheitsglas (Glasbrüstung), wenn erforderlich mit Brandschutzqualifikation, auf der Fensterbank angebracht.

Fenster und Fenstertüren mit Dreh- und / oder Drehkippbeschlag, bei zweiteiligen Stulp-Fenstern wird nur der Öffnungsflügel mit einem Beschlag ausgestattet.

Teilweise Fenster mit vorgelagerter Absturzsicherung aus Glas.

2.2 TÜREN

2.2.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Zargen:

	Stahlumfassungszarge mit Doppelfalz, Farbe: innen und außen weiß ähnlich oder ballerina entsprechend architektonischen Gestaltungskonzept.
Türblatt:	Glattes Holztürblatt, lichte Durchgangsbreite ca. 80 cm / Durchgangshöhe ca. 200 cm, Farbe innen weiß ähnlich; außen weiß ähnlich oder ballerina entsprechend architektonischen Gestaltungskonzept, Ausführung mit Doppelfalz, stabverleimte Hartholzkonstruktion beidseitige Decklage beschichtet, Einbruchsklasse WK (RC) 3, Türspion.
Beschlag:	Sicherheitsbeschlag, Edelstahl Langschild, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre gerichtet, wo brandschutztechnisch Türschließer erforderlich sind, kommen Freilaufgleitschienentürschließer zur Ausführung.

2.2.2 INNENTÜREN

Zargen:	Stahlzargen, Farbe: weiß ähnlich
Türblatt:	Wabentüre, gefälzt einschlagend, lichte Durchgangsbreite ca. 80 cm / Durchgangshöhe ca. 200 cm, Farbe: weiß ähnlich.
Beschlag:	Drückergarnitur in Edelstahl passend zu Fensterbeschlägen, mit Rundrosetten und Buntbartschloss ausgestattet, im Bereich WC und Bad Schlösser mit Riegel und Notöffner.

2.3 SONNENSCHUTZ

Außenliegender, schienengeführter Sonnenschutz.

Ausführung EG bis oberstes Geschoss:	Raffstores (Lamellen) pulverbeschichtet in Unterputzkasten eingebaut, elektrisch bedienbar.

Dieser Sonnenschutz ersetzt keinen durch den Nutzer zu errichtenden Sichtschutz und oder Verdunkelung.

Ausführung mit Windwächtern, die pro Haus und Fassadenseite montiert sind. Wenn die zulässige Windgeschwindigkeit von 55 km/h überschritten wird, erfolgt automatisch ein Hochfahren des Sonnenschutzes zum Schutz vor Beschädigung. Ein Übersteuern mit der Funkfernbedienung ist während dieses Hochfahrens und für eine gewisse Zeit danach aus Sicherheitsgründen nicht möglich.

Trotz Vorhandensein des Windwächters liegt die Sicherstellung des Hochfahrens ab der oben angeführten Windgeschwindigkeit in der Eigenverantwortung der Nutzer:innen, da es z.B. auch zu einem Stromausfall oder sonstigen Störung kommen kann. Weiters ist zu beachten, dass es auch während des automatisierten Hochfahrens des außenliegenden Sonnenschutzes nach Auslösung des Windwächters durch einzelne Böen zu Beschädigungen kommen kann.

2.4 FUSSBÖDEN

Die Art des Fußbodenbelags ist den Wohnungsplänen zu entnehmen.

Der Fußbodenaufbau besteht im Wesentlichen aus einem schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung und Beschüttung.

Tarkett (PP Belag):	Vollflächig verklebter, orthogonal verlegt, PVC freier Bodenbelag, Oberflächenart: ähnlich Eichenoptik, matt
Sockel bei Tarkett:	Sockelleisten optisch an Fußboden angepasst, geklebt bzw. genagelt.
Keramischer Belag (ker. Belag):	Feinsteinzeug, Format ca. 60/60 cm orthogonal verlegt. Farbe: braun ähnlich und strukturiert.
	Verflieste Bodenebene Dusche: Feinsteinzeug, Format ca. 60/60 cm orthogonal verlegt und im Duschbereich im Gefälle verlegt. Farbe: braun ähnlich und strukturiert.

Belag Terrasse/Loggia:	Frostbeständiger Plattenbelag im Splittbett mit Sandfugen, Format ca. 40/40 cm. Aufgrund der verfüllten Fugen mit Oberflächengefälle verlegt.
Belag Balkone/Schallschutzloggien:	Vorgesetzte Balkone in Stahlkonstruktion: HPL Platte (Hochdruck-Schichtstoffplatte; wörtlich: High Pressure Laminate) mit Oberflächengefälle

2.5 WÄNDE UND DECKEN

Allgemein:	Wände und Decken mit Innendispersion beschichtet, Farbe: weiß ähnlich. Unebenheiten und Ausbesserungen können vor allem im Streiflicht sichtbar sein. Wo es technisch notwendig ist, werden Revisionsöffnungen aus Gipskarton oder Metall eingebaut. Bei Holzwänden werden diese sichtbar belassen.
Wände WC/Badezimmer/Duschbad:	Zementfaserplatten, raumhoch im gesamten Raum; Farbe: gemäß architektonischem Gestaltungskonzept/beige strukturiert.
Abgehängte Decke:	Abgehängte Decken aus Gipskarton werden gemäß Wohnungsplan ausgeführt (wo erforderlich auch mit Revisionsöffnungen).

2.6 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

Allgemeine Informationen zur Wärmeversorgung der Wohnhausanlage siehe Kapitel „1.1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG / WÄRMEVERSORGUNG“.

Heizung / Warmwasser:	Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mit einer wasserführenden Fußbodenheizung. Bei einer Flächenheizung handelt es sich um ein träges System, so kann erst mehrere Stunden nach Aktivierung ein Erwärmungseffekt festgestellt werden, eine effektive Beheizung wird nur dann erzielt, wenn der Heizbetrieb in der Wohnung über einen längeren Zeitraum aktiviert bleibt. Es werden alle Räume mittels Fußbodenheizung (wasserführende Leitungen im Estrich) beheizt. In separaten WCs und im Abstellraum wird keine Heizung ausgeführt, wobei durch diese Räume Heizversorgungsleitungen laufen können. Davon ausgenommen sind raumhohe Wandverbauten, die als Abstellräume in der Wohnung errichtet werden siehe Kapitel 2.11.2 WANDVERBAU**PROJEKTDATEN**, in diesen ist eine Fußbodenheizung vorhanden. In allen Wohnungen wird im Badezimmer zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchsprossen-heizkörper ausgeführt. Dieser kann ganzjährig genutzt werden. Das Ein- und Ausschalten des Heizkörpers erfolgt über einen eigenen Schalter sowie direkt am Heizkörper.

Regelung:

Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt zentral mittels Raumthermostat in der Wohnküche. Eine raumweise Regelung ist nicht möglich.

2.7 KÜHLUNG

Allgemeine Informationen zur Kälteversorgung der Wohnhausanlage siehe Kapitel „1.4 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG / KÄLTEVERSORGUNG“.

Die Kühlung in den Wohnungen der obersten Geschoße erfolgt in den Wohn- und Schlafzimmern über Splitklimageräte. Die Innengeräte befinden sich an den Wänden der jeweiligen Aufenthaltsräume. Die Bedienung erfolgt über eine Funkfernbedienung.

Die der Wohnung zugeordneten und in der Verantwortung der Nutzer:innen stehenden Außengeräte befinden sich auf der Dachfläche.

Die Kühlung der Raumtemperatur ist unter Berücksichtigung der oben angeführten Rahmenbedingungen auf eine Raumtemperatur von ca. 26 °C bei 32 °C Außentemperatur ausgelegt. Höhere Außentemperaturen bewirken somit höhere Innentemperaturen.

2.8 LÜFTUNG

Jede Wohnung verfügt über 1 Stk Frischluft-Nachstromelemente je Aufenthaltsraum, welche in der Außenwand situiert ist. Über diese Elemente strömt frische Luft in die Wohnung, welche durch die Grundlüftung nach- bzw. abgesaugt wird.

Küche/Kochbereich:	Im Küchenbereich können nur Umluft-betriebene Dunstabzugshauben verwendet werden. Dunstabzugshauben mit Abluftanschluss können nicht angeschlossen werden.
Bad:	In den Bädern befinden sich Abluftgeräte (Ventilatoren/Einzelraumlüfter), welche mit einer Grundluftmenge dauerhaft betrieben werden. Die Abluftmenge kann sich feuchtigkeitsabhängig erhöhen. Der Lüfter arbeitet automatisch und kann weder ausgeschalten noch manuell geregelt werden. Darüber hinaus kann bei Bedarf mit einem Schalter auch die erhöhte Luftmenge aktiviert werden.
WC:	Im WC erfolgt die Ein- und Ausschaltung der Lüftung verzögert mit dem Lichtschalter. Zusätzlich verfügt der Lüfter über ein Nachlaufrelais.
Abstellräume:	Abstellräume, in denen die Wohnungsstation gemäß Wohnungsplan situiert ist, verfügen über einen Abluftanschluss, der über das Badezimmer versorgt wird und diesen mit permanenter Grundluftmenge versorgt.

2.9 SANITÄRINSTALLATION

Anzahl und Lage der Installationen sowie Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Wohnungsplan. Jede Einheit, bzw. Wohnung wird getrennt mit Absperrventilen für Kalt- und Warmwasser ausgestattet.

2.9.1 KÜCHE

Rohinstallationen erfolgen Aufputz und nur in Ausnahmenfällen Unterputz; weder Küche noch Geräte sind im Lieferumfang enthalten. Folgende Anschlüsse werden vorbereitet:

Anschluss Spüle:	Abwasser an Siphonanschlussbogen, Warm- und Kaltwasser über Eckventil.
Anschluss Geschirrspüler:	Kaltwasser über Kombi-Eckventil der Spüle.

2.9.2 BAD

Waschtisch:	Lage und Anzahl Waschtische gemäß Wohnungsplan, unterbaubar aus Sanitärkeramik mit Ab- und Überlaufgarnitur, Farbe: weiß ähnlich.
Waschtischarmatur:	Einhand-Waschtischbatterie und Geruchsverschluss (Siphon), Farbe: Chrom ähnlich.
Badewanne:	Einbauwanne aus Acryl (wenn im Wohnungsplan dargestellt), Farbe: weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur, Größe ca. 170x75 cm
Badewanne Spritzschutzwand	Spritzschutzwand als Fixteil aus Klarglas auf die Badewanne aufgesetzt mit konstruktiven Aussteifungen an der Wand
Badewannen-armatur:	Thermostat-Wannenbatterie mit Brausegarnitur, (Handbrause mit Brauseschlauch und Brausestange ca. 900mm), Farbe: Chrom ähnlich.
Dusche:	Dusche bodeneben, beim Duscheintritt mit einer Bodenabsenkung bis ca. 1 cm, im Gefälle verfliest mit Bodeneinlauf.
Duschwand:	Duschwand als Fixteil aus Klarglas ohne Tür mit konstruktiven Aussteifungen an der Wand.
Duscharmatur:	Thermostat-Duschbatterie mit Handbrause und Brauseschlauch, Brausestange und Kopfbrause, Farbe: Chrom ähnlich.
Waschmaschinen-anschluss:	Abwasseranschluss an Unterputzsiphon, Kaltwasser über Doppelspindelventil unter Waschtisch inklusive Absperrventil. Die Installation endet mit dem Doppelspindelventil. Lage der Installationen gemäß Wohnungsplan. Pro Wohnung wird insgesamt ein Waschmaschinenanschluss ausgeführt.

WC-Schale (wenn im Wohnungsplan dargestellt):	Keramik Tiefspül-WC-Schale, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich, Betätigungsplatte mit 2-Mengenspülung, Farbe: weiß ähnlich, Unterputz-Spülkasten

2.9.3 Separates WC (gem. Wohnungsplan)

WC-Schale:	Keramik Tiefspül-WC-Schale, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich, Betätigungsplatte mit 2-Mengenspülung, Farbe: weiß ähnlich, Unterputz-Spülkasten
Waschbecken:	Handwaschbecken aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich.
Waschbecken Armatur:	Einhandmischer ohne Zugstangen-Ablaufgarnitur; Farbe: Chrom ähnlich

2.9.4 GÄRTEN/TERRASSEN

Wasseranschluss:	Selbstentleerender, frostsicherer Wasserauslass. Lage und Anzahl gemäß Wohnungsplan.

2.10 ELEKTROINSTALLATIONEN

Art, Anzahl und Lage der Elektroinstallationen (Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe) erfolgt gemäß Wohnungsplan.

Schalterprogramm:	Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich.
Ausstattung:	Gegensprechanlage Audio für Wohnhauszugang
	Rauchmelder mit integrierten Batterien (nicht austauschbar) in Schlafzimmern, Wohnzimmer/Küche, Gang und Vorraum
	Raumthermostat für Heizung gemäß Beschreibung für Heizung
	Loggien-, Balkon- und Terrassenleuchten an der Wand oder an der Decke
	Starkstromverteiler sowie ein Medienverteiler
	Schalter, Steckdosen
	Lichtauslässe in Decke und Wand (pro Raum einmal eine Fassung mit Leuchtmittel, jedoch ohne Beleuchtungskörper und Geräte)
	E-Herd Auslass (400V)
Optional:	Die Steuerung des außenliegenden Sonnenschutzes erfolgt elektrisch mittels Funk- oder Infrarot-Handsender

Die Elektroinstallationen in der Wohnung werden im Regelfall mit folgenden Höhen hergestellt (gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante):

- Schalter: ca. 105 cm
- Steckdosen Standard, Mediendosen und Leerdosen: ca. 40 cm
- Optional: Steckdosen bei Bettkopf (gilt für Zimmer mit Einzel- oder Doppelbett-Darstellung): ca. 70 cm
- Lichtschalter bei Bettkopf: ca. 70 cm
- Arbeitssteckdosen Küche: ca. 110 cm
- Steckdose Kühlschrank: ca. 10 cm
- Steckdosen bei Waschtisch (KLD): ca. 100 - 110 cm (wo Spiegel vorhanden, in Abhängigkeit vom Fliesenspiegel)
- Lichtauslass für Spiegelbeleuchtung: ca. 210 - 220 cm (wo Spiegel vorhanden, in Abhängigkeit vom Fliesenspiegel)

Die angegebenen Höhen beschreiben ausschließlich den Regelfall. Änderungen und Abweichungen zufolge technischer Erfordernisse oder bei vom Regelfall abweichenden Situationen sind vorbehalten.

2.10.1 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION

Anzahl und Lage der Installationen für Fernsehempfang und Telekommunikation gemäß Wohnungsplan.

Die Verteilung der Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung erfolgt über den Medienverteiler für folgende Medien:

Telekommunikation: Die Anspeisung mittels Lichtwellenleiter-Technik erfolgt in der Anlage bis zum Schwachstromhauptverteiler, Steigleitung inkl. Stockwerkszuleitungen bis zum Medienverteiler in der Wohnung erfolgt mittels Lichtwellenleiter. Im Wohnzimmer wird der Anschluss für eine betriebsbereite Mediendose vorbereitet, jedoch ist für die Nutzung des Anschlusses der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Netzbetreiber erforderlich. In jedem Schlafzimmer wird eine zusätzliche Leerverrohrung mit Vorspanndraht zum Medienverteiler installiert.

2.11 EINBAUMÖBEL

2.11.1 EINBAUKÜCHEN

Einbauküchen sind nicht im Leistungsumfang enthalten

2.11.2 WANDVERBAU

In einigen Wohnungen wird anstelle bzw. ergänzend zu dem Abstellraum ein raumhoher Wandverbau als Abstellraum hergestellt. Dieser Wandverbau ist im Wohnungsplan als Abstellraum gekennzeichnet.

In den Wohnungen wird in dem im Plan gekennzeichneten Raum ein raumhoher Wandverbau mit **Schiebetüren** als Abstellraum hergestellt.

E004, E106, E206, E306

G002, G106, G206

3 ALLGEMEINBEREICHE UND -RÄUME

3.1 STIEGENHAUS, GÄNGE UND WINDFANG

Fußbodenbelag:	Gänge mit Tarkett wie in Wohnungen – mit Sockelleiste, Podestplatten sowie Tritt- und Setzstufen in Stahlbetonfertigteil - Sichtbetonoberfläche. Im Foyer Fußabstreifer.
Wände und Decken:	Anstrich
Portale Stiegenhäuser:	Alu-Hohlprofile, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, ein- oder zweiflügelige Tür, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Gangtüren:	Türen aus Blech, einflügelig und tlw. zweiflügelig.
	Zwischen Schleuse und Gang Brandschutztüre teilweise mit Haltemagnet je nach brandschutztechnischen Anforderungen bzw. selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Schachttüren:	Dimension Schacht-/ Revisionstüren nach Erfordernis.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.
Brandschutz:	gemäß den behördlichen Brandschutzvorschriften.
Brandrauchentlüftung:	Rauch- und Wärmeabzugsanlage im Stiegenhaus bzw. gem. Brandschutzkonzept

3.2 KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLRAUM

Es befinden sich dreizehn Kinderwagen- und Fahrradabstellräume im Erdgeschoß (in jedem Haus einen).

Fußbodenbelag:	Beschichtung mit Hochzug.
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türe:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Statische Lüftung
Ausstattung:	Fahrradständer und Fahrrad-Doppelparker
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.

3.3 FAHRRADABSTELLRAUM

Es befinden sich zwei Fahrradabstellräume im Untergeschoß.

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet.
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.

Türe:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Ausstattung:	Fahrradständer und Fahrrad-Doppelparker
Lüftung:	Statische Lüftung im Erdgeschoss und mechanische Lüftung im Untergeschoss
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder

3.4 MÜLLPLATZ

Die drei Müllplätze befinden sich im Erdgeschoßbereich der Außenanlage gem. Übersichtsplan beim Mobilitypoint, bei Bauteil B und C und sind mit Unterflurcontainern ausgestattet.

3.5 OUTDOOR-FITNESSGERÄTE

Im Allgemein-Freibereich der Wohnhausanlage werden mehrere Outdoor-Fitnessgeräte situiert.

3.6 WASCHKÜCHE

Die Waschküche befindet sich im Untergeschoss im Bauteil C.

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet mit Wischsockel.
Wände:	Anstrich.
Decken:	Anstrich. Wo bauphysikalisch notwendig, bau- sowie raumakustische Deckenverkleidungen.
Zugangstüre:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Ausstattung:	Waschbereich, die Waschmaschine und Trockner, Waschbecken.
Heizung:	E-Heizung mit Frostwächter
Lüftung:	Mechanische Entlüftung.
Elektroinstallationen:	Beleuchtung, Installationen für Waschmaschinen, Schuko-Steckdosen, Abrechnungssystem.

3.7 VORBEREITUNG FÜR WASCHMASCHIENE im Anlassfall

Für den Fall, dass in einer Wohnung das Badezimmer zur barrierefreien Nutzung umgebaut werden muss, sind im Untergeschoß der Bauteile D, G, H, K, L, M und N Räume zur möglichen Unterbringung von Waschmaschinen vorgesehen. In den Dachgeschoßen der Bauteile B, F, I und J im jeweiligen Gemeinschaftraum sowie im Gemeinschaftsraum im Bauteils E (Erdgeschoß) ist im Abstellraum ein Waschmaschinen Platz vorgehalten.

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet mit Wischsockel – im Untergeschoß
	Fliesen mit Fliesensockel – im Erdgeschoß
	Tarkett im Dachgeschoß

Wände:	Anstrich.
Decken:	Anstrich. Wo bauphysikalisch notwendig, bau- sowie raumakustische Deckenverkleidungen.
Zugangstüre:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Ausstattung:	keine
Heizung:	E-Heizung mit Frostwächter im Untergeschoß, wenn erforderlich und Fußbodenheizung im Erdgeschoß und Dachgeschoß
Lüftung:	Mechanische Entlüftung.
Elektroinstallationen:	Beleuchtung, Schuko-Steckdosen werden in den Allgemeinräumen mit eigenem Stromkreis und Reserveplatz für eine Subzähler hergestellt. Im Untergeschoß wird eine Leerverrohrung in den Zählerraum hergestellt, im Anlassfall muss eine Steckdose sowie die Stromzuleitung auf Putz zum betroffenen Wohnungszähler hergestellt werden.
HKLS-Installationen:	Eine Wasserzuleitung wird in die Räume gezogen und abgepfropft. Aus Hygienegründen wird die Leitung überall dort, wo die Leitungslänge es nicht erlaubt, noch nicht unter Druck gesetzt. (abgepfropfter Wasserauslass) In den oberirdischen Räumen (Erdgeschoß und Dachgeschoß) wird eine Ablaufgarnitur hergestellt. Im Untergeschoß muss im Anlassfall eine Hebeanlag und der Anschluss an den Kanal hergestellt werden.

3.8 GEMEINSCHAFTSRAUM

Der Gemeinschaftsraum befindet sich im Erdgeschoß von Bauteil E und besteht aus Gemeinschaftsbereich und WC-Anlage mit Handwaschbecken und Küchenzeile.

Fußbodenbelag:	Tarkett. Im Nassbereich Feinsteinzeug, wie in den Wohnungen.
Wände:	Anstrich. In Nasszellen zum Teil an der Wand Feinsteinzeug.
Decken:	Anstrich. Wo bauphysikalisch notwendig, bau- sowie raumakustische Deckenverkleidungen bzw. wo haustechnisch erforderlich, abgehängte Deckenverkleidungen.
Zugangstüre:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Innentüren:	Wabentüre mit Stahlzarge, Drückergarnitur in Edelstahl.
Ausstattung:	Küchenblock inklusive Geräte (zumindest Kühlschrank, Herd mit Backrohr, Geschirrspüler).

Heizung:	Fußbodenheizung
Lüftung:	Nicht erforderlich, analog Wohnungen
WC:	Keramik WC-Schale, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff mit Absenkautomatik, Drückerplatte Kunststoff mit 2-Mengenspülung, Unterputz-Spülkasten. Waschbecken aus Sanitärkeramik, Einhandmischer. Wandverfliesung hinter der WC-Schale auf einer Höhe von 1,2m sowie im Spritzwasserbereich beim Handwaschbecken mit fliesenbündig eingepasstem Spiegel.
Elektroinstallationen:	Beleuchtung, Installationen für Küche und Sanitärräume, Schuko-Steckdosen.
Elektrische Zutrittskontrolle:	Der Raum kann mittels Buchungssystem reserviert und abgerechnet werden, der Zutritt erfolgt mittels Zutrittschip. Betreffend Buchung siehe Kapitel 7.6 BUCHUNGSPLATTFORM FÜR ALLGEMEINRÄUME.

3.9 GEMEINSCHAFTSRAUM IM OBERSTEN GESCHOSS

Die Gemeinschaftsräume befinden sich im obersten Geschoss vom Bauteil B, F, I, J und bestehen aus Gemeinschaftsbereich und Terrasse.

Fußbodenbelag:	Tarkett. Im Nassbereich Feinsteinzeug.
Wände:	Anstrich bzw. Holz Natur
Decken:	Anstrich. Wo haustechnisch erforderlich, abgehängte Deckenverkleidungen.
Zugangstüre:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Innentüren:	Wabentüre mit Stahlzarge, Drückergarnitur in Edelstahl.
Ausstattung:	keine
Heizung:	Fußbodenheizung
Lüftung:	Mechanische Abluftanlage mit Nachströmelement, analog zu Wohnungen
WC:	Keramik WC-Schale, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff mit Absenkautomatik, Drückerplatte Kunststoff mit 2-Mengenspülung, Unterputz-Spülkasten. Waschbecken aus Sanitärkeramik, Einhandmischer. Wandverfliesung hinter der WC-Schale auf einer Höhe von 1,2m sowie im Spritzwasserbereich beim Handwaschbecken mit fliesenbündig eingepasstem Spiegel.
Elektroinstallationen:	Beleuchtung, Installationen für Sanitärräume, Schuko-Steckdosen.
Elektrische Zutrittskontrolle:	Die Räume können mittels Zutrittschip betreten werden; es ist keine Buchung erforderlich

Terrassenbelag:	Frostbeständiger Plattenbelag im Splittbett mit Sandfugen, Format ca. 40/40 cm. Aufgrund der verfüllten Fugen mit Oberflächengefälle verlegt.
Absturzsicherung:	Absturzsicherung: Flachstahlgeländer (Staketengeländer) verzinkt.
Trennwände:	Holzwand

3.10 GÄSTE LOUNGE

Die Gäste Lounge befindet sich im obersten Geschoß vom Bauteil K und besteht aus einem Schlafraum und einem Badezimmer mit Dusche sowie einer Terrasse.

Fußbodenbelag:	Tarkett. Im Nassbereich Feinsteinzeug.
Wände:	Anstrich bzw. Holz Natur. In Nasszellen Wandbelag wie in den Wohnungen
Decken:	Anstrich. Wo haustechnisch erforderlich, abgehängte Deckenverkleidungen.
Zugangstüre:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Freilauftürschließer.
Innentüren:	Wabentüre mit Stahlzarge, Drückergarnitur in Edelstahl.
Ausstattung:	Doppelbett, 2 Nachtkästen, eine Garderobe und ein Schreibtisch mit einem Sessel
Heizung:	Fußbodenheizung
Lüftung:	Mechanische Abluftanlage mit Nachströmelement, analog zu Wohnungen.
Badezimmer:	Dusche mit Duschtasse, Größe ca. 80x120 cm bodeneben, übrige Ausstattung wie in Wohnungen, Wandbelag bis Zargenoberkante mit fliesenbündig eingepasstem Spiegel.
Elektroinstallationen:	Beleuchtung, Installationen für Sanitärräume, Schuko-Steckdosen.
Elektrische Zutrittskontrolle:	Der Raum kann mittels Buchungssystem reserviert und abgerechnet werden, der Zutritt erfolgt mittels Zutrittschip. Betreffend Buchung siehe Kapitel 7.6 BUCHUNGSPLATTFORM FÜR ALLGEMEINRÄUME.
Terrassenbelag:	Frostbeständiger Plattenbelag im Splittbett mit Sandfugen, Format ca. 40/40 cm. Aufgrund der verfüllten Fugen mit Oberflächengefälle verlegt.
Absturzsicherung:	Absturzsicherung: Flachstahlgeländer (Staketengeländer) verzinkt.
Trennwände:	Holzwand

3.11 CO-WORKING-RAUM

Der Co-Working Raum befindet sich im obersten Geschoss der Bauteile E und G und besteht aus Co-Working-Bereich und WC-Anlage mit Handwaschbecken, Terrasse sowie einer Teeküche.

Fußbodenbelag:	Tarkett. Im Nassbereich Feinsteinzeug.
Wände:	Anstrich bzw. Holz Natur. In Nasszellen zum Teil an der Wand Feinsteinzeug.
Decken:	Anstrich. Wo bauphysikalisch notwendig, bau- sowie raumakustische Deckenverkleidungen. Wo haustechnisch erforderlich, abgehängte Deckenverkleidungen.
Zugangstüre:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Innentüren:	Wabentüre mit Stahlzarge, Drückergarnitur in Edelstahl.
Ausstattung:	Bürotisch und Stühle, Teeküche.
Heizung:	Fußbodenheizung.
Lüftung:	Mechanische Abluftanlage mit Nachströmelement, analog zu Wohnungen
WC:	Keramik WC-Schale, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff mit Absenkautomatik, Drückerplatte Kunststoff mit 2-Mengenspülung, Unterputz-Spülkasten. Waschbecken aus Sanitärkeramik, Einhandmischer. Wandverfliesung hinter der WC-Schale auf einer Höhe von 1,2m sowie im Spritzwasserbereich beim Handwaschbecken mit fliesenbündig eingepasstem Spiegel.
Elektroinstallationen:	Beleuchtung, Installationen für Küche und Sanitärräume, Schuko-Steckdosen und Internetanschluss.
Elektrische Zutrittskontrolle:	Die Plätze können mittels Buchungssystem reserviert und abgerechnet werden, der Zutritt erfolgt mittels Zutrittschip. Betreffend Buchung siehe Kapitel 7.7 BUCHUNGSPLATTFORM FÜR ALLGEMEINRÄUME
Terrassenbelag:	Frostbeständiger Plattenbelag im Splittbett mit Sandfugen, Format ca. 40/40 cm. Aufgrund der verfüllten Fugen mit Oberflächengefälle verlegt.
Absturzsicherung:	Absturzsicherung: Flachstahlgeländer (Staketengeländer) verzinkt.
Trennwände:	Holzwand

3.12 INFRAROT RÄUMEN

Die Infraroträume befindet sich im obersten Geschoß in den Bauteilen D und M und besteht aus Umkleideraum, Ruhebereich, Duschbereich, WC-Anlage mit Handwaschbecken und Infrarotkabine sowie Terrasse.

Fußbodenbelag:	Tarkett bzw. Feinsteinzeug.
Wände:	Anstrich bzw. Holz Natur. Zum Teil an den Wänden Feinsteinzeug bzw. Zementfaserplatten, wie an den Wänden der Bäder in den Wohnungen und Holzvertäfelungen.
Decken:	Anstrich. Wo bauphysikalisch notwendig, bau- sowie raumakustische Deckenverkleidungen. Wo haustechnisch erforderlich, abgehängte Deckenverkleidungen.
Zugangstüre:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Innentüren:	Wabentüre mit Stahlzarge, Drückergarnitur in Edelstahl.
Ausstattung:	Eine Sitzbank mit Garderobe und Infrarot Kabine
Heizung:	Fußbodenheizung.
Lüftung:	Mechanische Abluftanlage mit Nachströmelement, analog zu Wohnungen
Dusche/WC:	Keramik WC-Schale, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff mit Absenkautomatik, Drückerplatte Kunststoff mit 2-Mengenspülung, Unterputz-Spülkasten. Waschbecken aus Sanitärkeramik, Einhandmischer. Wandbelag bis Zargenoberkante mit fliesenbündig eingepasstem Spiegel. Dusche mit Duschtasse, Größe ca. 90x120 cm bodeneben mit Duschwand, übrige Ausstattung wie in Wohnungen.
Elektroinstallationen:	Beleuchtung, Schoku-Steckdose.
Elektrische Zutrittskontrolle:	Der jeweilige Raum kann mittels Buchungssystem reserviert und abgerechnet werden, der Zutritt erfolgt mittels Zutrittschip. Betreffend Buchung siehe Kapitel BUCHUNGSPLATTFORM FÜR ALLGEMEINRÄUME.
Terrassenbelag:	Frostbeständiger Plattenbelag im Splittbett mit Sandfugen, Format ca. 40/40 cm. Aufgrund der verfüllten Fugen mit Oberflächengefälle verlegt.
Absturzsicherung:	Absturzsicherung: Flachstahlgeländer (Staketengeländer) verzinkt.
Trennwände:	Holzwand

4 KELLER- UND LAGERRÄUME

4.1 EINLAGERUNGSRÄUME

Sämtlichen Wohnungen ist ein Einlagerungsraum im Untergeschoß zugeordnet. Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen (ab 60% Luftfeuchtigkeit erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung).

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türen zum Einlagerungsraum-Bereich	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Mechanische Lüftung
Entfeuchtung:	Grund-Entfeuchtung der Raumluft des gesamten Einlagerungsraum-Bereiches mittels Entfeuchtungsgeräten.
Elektroinstallationen:	Feuchtraum-Wannenleuchten in den Gängen, Bewegungsmelder.
Trennwände:	Holzsystemwände bis ca. 2,25 m Höhe, inkl. Türen mit Vorhangschloss, sperrbar mit Wohnungsschlüssel, Nummernschild.
Raumhöhen:	Durch gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt ist. Die Höhen betragen mind. 2,1 m, in Ausnahmen und in gesondert gekennzeichneten Bereichen auch darunter.

4.2 HAUSTECHNIKRÄUME

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Mechanische Abluft
Elektroinstallationen:	Feuchtraum-Wannenleuchten, weitere Installationen nach Erfordernis.
Fernwärme-übergaberaum:	Ausführung gemäß Vorgaben Salzburg AG.
Traforaum:	Ausführung gemäß Vorgaben Salzburg AG

5 GARAGEN

5.1 GARAGE

Fußbodenbelag:	Garagenbeschichtung im Gefälle hergestellt, bei Rampe mit Einstreuung, mit Hochzug als Bauwerksabdichtung, Markierung der Fahrbahn und Stellplätze.
Wände:	Betonoberfläche oder Wärmedämmung, gemalter Sockel ca. 60 cm hoch.
Decken:	Betonoberfläche oder Wärmedämmung.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Garagentore:	Separate Rollgittertore für Ein- und Ausfahrt, elektrische Öffnungs- und Schließvorrichtung, über Funk und mit Schlüssel von außen zu öffnen, von innen automatischer Öffnung durch Befahren der Induktionsschleife, im Notfall manuell öffenbar, Einbindung in Brandfallsteuerung.
Schrankenanlage:	Bei beiden Ein- und Ausfahrten wird eine Schrankenanlage mit Kamera zur Kennzeichenerkennung installiert.
Abrechnungssystem:	Durch den Garagenbetreiber werden Kassenautomaten und Zeiterfassungseinrichtung etc. je nach Bedarf des Garagenbetreibers hergestellt.
Kennzeichnungen:	Stellplatznummer am Boden, Fahrspur- und Fahrrichtungsmarkierung, Verkehrszeichen und Beschilderung.
Lüftung:	Brandentrauchung: Natürliche Be- und Entlüftung über Brandentrauchungsschächte, Garagentor und Luftbrunnen im Erdgeschoß.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder, Notbeleuchtung.
Sonstige Ausstattung:	Befahrbare Sammelrinnen im Fahrbereich. Sammelgruben mit befahrbarer Abdeckung, trockene Löschwasserleitung.
Durchfahrtshöhen:	Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann. Die Höhen betragen mind. 2,1 m, in Ausnahmefällen und gesondert gekennzeichneten Bereichen außerhalb der Fahrspur auch darunter.

5.2 E-MOBILITÄT

In der Tiefgarage besteht die Möglichkeit der Nachrüstung einer Elektrofahrzeug-Ladestation mit maximal 3,7kW und Lastmanagement durch den Betreiber. Es ist nicht möglich Ladestationen nachzurüsten, die vom eigen Wohnungszähler versorgt werden. Es kommt zur Vermeidung einer Überlastung des elektrischen Systems ein Lastmanagement-System zum Einsatz. Die Ladeleistungen können deshalb schwanken. Bei Installation einer Wallbox haben die Stellplatzeigentümer:innen selbständig einen Energieliefervertrag mit dem für den Aufbau der E-Lade-Infrastruktur beauftragten Unternehmen (Salzburg AG) abzuschließen. Allenfalls im Zusammenhang mit der Nachrüstung anfallende Netzbereitstellungsentgelte sind von der kaufenden Partei zu tragen.

Das Laden für E-Fahrzeuge mit Blei-Säure Traktionsbatterien ist untersagt, moderne Elektrofahrzeuge mit Lithium-Ionen-Akkumulatoren können indes geladen werden. Es dürfen jedenfalls keine Ladegase entstehen, Herstellervorgaben sind zu beachten.

5.3 GARAGENSCHLEUSEN

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet mit Wischsockel
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Lüftung:	Mechanische Lüftung
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.

6 AUSSENANLAGEN

6.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Gehsteig / öffentliches Gut:	Oberflächen und Ausführung gemäß den Vorgaben der Stadt Salzburg bzw. den zuständigen Behörden.
Wege:	Plattenbelag
Feuerwehrzufahrt und -aufstellfläche:	Plattenbelag, im Bedarfsfalls Asphaltmischbelag und Schotterrasen bzw. gem. behördlichen Auflagen. Zufahrt zu Feuerwehrzufahrten durch versperrbare Poller geregelt.

6.2 BEPFLANZUNG

Ebenerdiger Grünraum mit Rasenflächen, Sickermulden, Bodendecker, Stauden, Gräser, etc. sowie Bäume teilweise auch als Ersatzpflanzungen.

6.3 KLEINKINDERSPIELPLATZ, KINDER- UND JUGENDSPIELPLATZ

Kleinkinderspielplatz, Kinder- und Jugendspielplatz auf eigener Liegenschaft.

6.4 EINFRIEDUNG

Die Liegenschaft wird gemäß behördlichen Vorgaben ohne Einfriedung und mit öffentlicher Durchwegung ausgeführt.

6.5 AUSSENBELEUCHTUNG

Bei den Hauptzugängen der Hauseingänge, befinden sich Hauseingangsbeleuchtung als Wand- oder Deckenleuchten, Beleuchtungskörper für Fassadenbeleuchtung, Beleuchtung der inneren Gehwege und Durchgänge erfolgt mittels Pollerleuchten. Die Hauptdurchwegung zwischen Siebenbürgerstraße und Bessarabierstraße erhält eine Beleuchtung mittels Mastleuchten. Schaltung über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

6.6 WASSERANSCHLÜSSE IM ALLGEMEINBEREICH

Automatische Grünanlagenbewässerung, Kaltwasseranschlüsse mittels Bodentanks und / oder selbstentleerenden Wandarmaturen.

6.7 MÖBLIERUNG

Sitzgelegenheit beim Kleinkinderspielplatz und beim Kinder- und Jugendspielplatz, sowie gemäß Gestaltungskonzept. Fahrradabstellmöglichkeiten im Erdgeschoß entsprechend behördlichen Auflagen.

7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

7.1 FEUERLÖSCHER

An leicht erreichbaren, auffällig gezeichneten Stellen werden für die Erstbekämpfung von Bränden in den Stiegenhäusern und in der Garage Handfeuerlöscher bzw. Hydranten der Trockensteigleitungen, wo brandschutztechnisch erforderlich, montiert.

7.2 BUWOG-WERBESCHRIFTZUG

An der Fassade des Gebäudes befinden sich an zwei Stellen „BUWOG“-Werbeschriftzüge.

7.3 BESCHRIFTUNG

Beschriftung der Bauteile, Stiegen und Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.

7.4 HAUSBRIEFFACHANLAGE

Je Stiegenhaus gibt es eine Brieffachanlage im Freien.

7.5 DIGITALES SCHWARZES BRETT

Der Eingangsbereich jeder Stiege wird mit einem digitalen „Schwarzen Brett“ ausgestattet.

7.6 BUCHUNGSPLATTFORM FÜR ALLGEMEINRÄUME

Diverse Allgemeinräume können über eine Online-Plattform gebucht werden. Nähere Regelungen zum Buchungs- und allfälligen Bezahlungserfordernis entnehmen Sie dem Wohnungseigentumsvertrag/Mietvertrag.

7.7 SCHLIESSANLAGE, ZENTRALSPERRANLAGE

Es wird eine Zentralsperranlage ausgeführt. Diese erlaubt das Sperren von Anlagen-Außentüren, Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Einlagerungsraum (Kellerabteil), Brieffach und Allgemeinräume (ohne Technikräume; ohne etwaige mit elektronischem Zutrittssystem ausgestattete Allgemeintüren) sowie die Unterflurcontainer bei den Müllplätzen mit dem jeweiligen Wohnungsschlüssel.

Jede Wohnung erhält bei Übergabe 5 Stück Schlüssel des Schließsystems und eine Sicherheitskarte zum Nachbestellen zusätzlicher Schlüssel.

Garagenschlüssel sperren nur die für den Zutritt zur Garage erforderlichen Türen/Zylinder. Bei Übergabe des Garagenstellplatzes werden 2 Stück Garagenschlüssel zum Öffnen der Garagenzugänge übergeben. Das Öffnen des Garagentores erfolgt automatisch über die Kennzeichen Erkennung.

ALLGEMEINE HINWEISE

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde für sämtliche Wohnungseigentumsobjekte (eigentlicher Vertragsgegenstand) der gegenständlichen Liegenschaft konzipiert

Die BUWOG behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien und Produkte gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.

Die der Errichtung zugrundeliegenden OIB-Richtlinien (sofern im Einzelnen für dieses Bauvorhaben zutreffend), Normen und weiteren Regeln der Technik beziehen sich auf den Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde sofern in etwaigen späteren Auswechslungsplanungen nicht explizit anders eingereicht oder in Auswechslungsbescheiden explizit anders angeführt.

Für die jeweiligen zutreffenden Bautoleranzen und Oberflächenbeurteilungen gelten die Mindestanforderungen der einschlägigen ÖNORMEN zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde.