



## Wohnbau Haid

### Bautechnische Beschreibung

#### Rohbau:

Die Fundamentart, Decken – und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie die Beton- bzw. Ziegelgüten werden entsprechend den statischen Berechnungen über Standsicherheit und den zurzeit gültigen Normen und Vorschriften über Brandschutz, Feuchtigkeitsabdichtung sowie Wärmeschutz ausgeführt.

Der Schallschutz zwischen den Wohneinheiten entspricht dem Schallschutz gemäß ÖNORM B 8115-2 in der derzeit gültigen Fassung und ist mit einer bewerteten Standard – Schallpegeldifferenz von mindestens 55dB angegeben. Bezüglich der Trittschallübertragung ist der höchst zulässig bewertete Standard – Trittschallpegel mit 48dB angeführt.

Akustische Störungen sind im Wesentlichen ausgeschlossen, ein angemessenes, rücksichtsvolles Verhalten der Mitbewohner vorausgesetzt.

#### **1. Gebäudeaußenwände**

Diese werden in Holzbauweise, mit außenliegender Wärmedämmung laut Wärmebedarfsberechnung ausgeführt und mit einer vorgehängten

hinterlüfteten Fassade aus Lärchenschindeln verkleidet.

#### **2. Gebäudeinnenwände**

- a.) Wohnungstrennwände: Die Trennwände zum Treppenhaus werden laut den bauphysikalischen Anforderungen in Stahl- oder Mantelbeton ausgeführt.
- b.) Wohnungsinnenwände: Die tragenden Wände innerhalb einer Wohnung werden in Beton oder Stahlbeton mit einer Stärke von 20 cm hergestellt. Die nicht tragenden Wände innerhalb einer Wohnung werden mit einer Dicke von 12,5 cm in Trockenbauweise hergestellt.
- c.) Kellerabteiwände: Die Kellerabteiwände werden mit einem Trennwandsystem aus Metallstahl hergestellt. Die eingebauten Türen sind für ein Vorhangschloss passend zur Schließanlage versehen.
- d.) Die Verkleidungen der Installationen und die Abschlüsse der Installationsschächte werden als Vorwandinstallationen in Leichtbauweise hergestellt.

#### **3. Decken**

Sämtliche Geschossdecken werden nach statistischen Erfordernissen als Stahlbetonmassivdecken ausgeführt.



#### **4. Dachkonstruktion**

Das Dach wird als Satteldach ausgebildet. Die Konstruktion erfolgt laut statischen Erfordernissen, die Dacheindeckung mittels Bitumendachschindeln.

#### **5. Tiefgarage**

Die Tiefgarage wird mit Stahlbetonwänden und Stahlbetondecke ausgeführt, der Boden wird in Hartbeton ausgeführt. Das Garagentor wird elektrisch betrieben.

#### **6. Treppenhaus**

Die einläufige Treppe aus Stahlbeton wird mit strapazierfähigem Naturstein belegt. Das Treppengeländer wird in einer lackierten Stahlkonstruktion ausgeführt.

#### **7. Balkone und Terrassen EG**

Die Balkone werden mit einer Holzkonstruktion hergestellt und mit einem Holzrost belegt. Das Geländer wird mit einer Holzkonstruktion mit einer Höhe von ca. 70 cm hergestellt. Auf der Holzkonstruktion wird ein Geländerholm aus Stahl befestigt, um die erforderliche Höhe von 1 m zu erreichen. Die Terrassen sind ebenfalls mit einem Holzrost belegt.

#### **8. Fenster und Fenstertüren**

Die Fenster und Balkontüren werden als Holzfenster in Lärche ausgeführt. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten

eine Isolierverglasung mit Wärmedämmglas (U-Wert 0.5 /m<sup>2</sup>K). Die Fenster und Fenstertüren werden mit einem Drehkipp-Beschlag ausgeführt.

#### **9. Hauseingangstür**

Die Hauseingangstür wird als Holz-Rahmentür hergestellt. Für die gesamte Wohnanlage wird eine zentrale Schließanlage sowie eine Kamera-Gegensprechanlage Fabrikat Gira oder Ähnliches eingebaut. Die Briefkastenanlage befindet sich vor der Hauseingangstür.

### **INSTALLATIONEN**

#### **1. Elektroinstallation**

Die Stromversorgung erfolgt unter Beachtung der technischen Vorschriften über das öffentliche Versorgungsnetz. Für Schalter- und Steckdosen sowie für sämtliches Zubehör wird für die Wohnungen und das Treppenhaus ein formschönes Flächenprogramm in weiß verwendet. Alle Leitungen werden unterputz verlegt. IN den Technik- und Kellerräumen sowie in den übrigen Allgemeinräumen wird ein Aufputzprogramm in Feuchtraumausführung verwendet. Sämtliche Räume in den Wohnungen erhalten grundsätzlich einen Anschluss für eine Wand- oder Deckenbeleuchtung. Je nach Größe



der Räume werden weitere Anschluss installiert.

Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt mit Ein-/Aus-, Tast-, Wechsel-, oder Serienschaltern, je nach räumlichen Anforderungen.

**Küchen:**

Anschlüsse für E-Herd, Mikrowellenherd, Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine, schaltbare Steckdosen für Arbeitsflächenbeleuchtung sowie 4-5 Arbeitssteckdosen.

**Bäder:**

Deckenlichtauslass und Wandauslässe beim Spiegel. Neben dem Waschbecken werden zwei Steckdosen installiert.

**Wohn- und Esszimmer:**

8 Steckdosen, Anschluss für TV und Radio.

**Schlafzimmer:**

5 Steckdosen, Anschluss für TV und Radio.

**Dielen und Flure:**

4 Steckdosen, Anschluss für Telefon; Im Bereich jeder Wohnungseingangstür Klingeltaster und Lichttaster für das Treppenhaus; Kamera-Haussprechanlage mit Elektro-Türöffner.

**Terrassen und Balkone:**

Je ein Wandauslass mit Außenlampe und einer Steckdose, jeweils von innen schaltbar.

**Fernsehanlage:**

Die Wohnanlage wird soweit möglich zB an das Kabelnetz der Salzburg AG angeschlossen.

**Treppenhaus:**

Das Treppenhaus wird mit Einbauleuchten beleuchtet. Die Hausaußenlampe steht in Schalterverbindung zu den Treppenhausleuchten.

**Keller:**

Jeder Kellerraum erhält eine Steckdose und eine Leuchte, welche über die entsprechenden Wohnungen abgesichert ist. Im Keller ist die Hausverteilungsanlage mit Zählerstellen in erforderlicher Größe untergebracht.

Die Zufahrt und Tiefgarage werden mit Leuchten, die über Bewegungsmelder gesteuert werden, beleuchtet.

**Tiefgarage:**

Für die Beleuchtung sind Neonröhren in ausreichender Zahl vorgesehen.

## **2. Lüftungsinstallationen**

Die mechanische Entlüftung für innenliegende WCs und Bäder ist mit Einzellüftern in Unterputzausführung mit Ansaugdeckeln und wechselbaren Luftfiltern ausgestattet. Diese sind über



die Lichtschalter mit Laufzeitregulierung gesteuert. Die mechanische Entlüftung der jeweiligen Wohneinheiten erfolgt über eine kontrollierte Abluftanlage, derart, dass in den innenliegenden WCs und Bädern jeweils Einzellüfter in Unterputzausführung mit Ansaugdeckeln und wechselbaren Luftfiltern ausgeführt werden. Die Steuerung erfolgt mit ständiger Abluftabsaugung der Ventilatoren auf der Grundstufe mit 24 Stunden Betrieb. Bei Benützung der jeweiligen Nasseinheit, gesteuert durch einen Feuchtesensor – wird auf die Betriebsstufe mit einer höheren Luftmenge geschaltet. Die Rückschaltung auf die Grundstufe erfolgt ebenfalls feuchteabhängig.

### **3. Heizungsinstallationen**

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über die Heißwasser-Fernwärmeversorgung der Bioenergie Wagrain. Für den Hausanschluss wird ein Anschlussraum vorgesehen. Im Anschlussraum KG des Objektes wird jeweils die Umformstation errichtet und zusätzlich ein Lastausgleichsspeicher situiert. Die Umformanlage ist mit dem Objekt-Energiezähler ausgestattet. Die Steuerung erfolgt witterungsabhängig bzw. mit konstanter Vorlauftemperatur, sodass die einzelnen Wohnungsstationen mit ausreichender Mediumtemperatur für die Raumheizung bzw. die dezentrale

Warmwasserbereitung versorgt werden.

Sämtliche Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchtrockenheizkörper. Zur Regelung der jeweiligen Raumtemperatur wird in jedem Raum ein Raumthermostat mit Antrieb (FBH) montiert. Die Errechnung des Wärmebedarfs erfolgt nach ÖNORM M 7500.

Im jeweiligen Nassraum wird eine sogenannte Wohnungsstation errichtet, in dem sowohl der Wärmetauscher für die Raumheizung als auch jener für die dezentrale Warmwasserbereitung situiert sind.

Hier erfolgt auch die Energiezählung für Heizung sowie die Zählung für den Trinkwasserverbrauch pro Wohneinheit.

### **4. Versorgungsleitungen**

Die Regenwässer werden in einem entsprechenden Regenwasserableitungssystem innerhalb des Objektes abgeleitet und ins Freie geführt. Von dort gelangen sie zur Versickerung.

Die Entwässerung (Abwässer) erfolgt über die örtliche Kanalisation in erdtauglichen Kunststoffrohren. Die Trinkwasserversorgung erfolgt unter Beachtung der technischen Vorschriften über das Versorgungsnetz der Wassergenossenschaft Wagrain.



Im Anschlussraum KG des Objektes erfolgt die Trinkwassereinspeisung mit dem Objekt-Wasserzähler.

Die Anschlussleitung von der Wohnungsstation zu den einzelnen Einrichtungsgegenständen erfolgt über Metall-, Verbund- oder Kunststoffrohrleitungen entsprechend den einschlägigen ÖNORMEN.

### **5. Kamine**

Das Penthouse erhält einen Anschluss für einen offenen Kamin. In allen anderen Wohnungen ist kein Kamin vorgesehen.

## **INNENAUSBAU**

### **1. Putzarbeiten**

Die Mantelbeton- oder Betonwände der Wohnungen werden in Kalkgipsputz oder mit einer Spachtelung ausgeführt.

Die Bäder werden in Kalkzementputz ausgeführt.

Das Treppenhaus und die Decken erhalten ebenfalls einen Kalkgipsputz oder eine Spachtelung.

### **2. Malerarbeiten**

Die Betonwände in den Kellern werden entgratet und weiß gestrichen. Die Treppenhauswände erhalten werden ebenfalls weiß gestrichen und erhalten bis auf eine Höhe von ca. 1 m einen Latexanstrich.

Die Innenanstriche für Wände und Decken werden mit umweltfreundlicher und atmungsaktiver Mineralfarbe in weiß ausgeführt.

Sämtliche Holzbauteile erhalten einen entsprechenden farblosen Schutzanstrich.

### **3. Innentüren**

Alle Wohnungseingangstüren werden mit Dreifachverriegelung und Sicherheitsbeschlag in Stahlzargen, 80 cm breit, ca. 60 mm dick als Volltüre EI-30 mit Dichtung, eingebautem Spion und mit Kunstharz belegt ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren müssen den Schallanforderungen gemäß den Vorschriften des Eigentumswohnungsbaus entsprechen.

Bei den Zimmertüren kommen weiße überfärbte Holztüren mit Holz zargen endlackiert zum Einbau. Allfällige Schiebetüren sind ebenfalls weiß lackiert. Alle Türen erhalten Drückergarnituren in polierten Edelstahl nach Bemusterung. Die Technik- und Abstellraumtüren werden als Stahlzargen in Gummidichtungen und mit Kunstharz belegt, z.T. EI-30 für die Klimaklasse II ausgeführt.





#### **4. Fußbodenaufbau**

Dieser besteht in allen Wohnräumen aus schwimmenden Estrich inkl. Fußbodenheizung mit Trittschall- und Wärmedämmung.

#### **5. Bodenbeläge Wohnbereich**

Die Wohnräume sowie alle Schlafzimmer, Dielen und Küchen erhalten einen für Fußbodenheizungsbetrieb geeigneten Parkettboden. Die Nutzschicht wird in Eiche ausgeführt. Die Oberfläche ist gewachst, geölt oder versiegelt – je nach Käuferwunsch. Es wird eine Preisklasse von € 84, -- inkl. ges. MwSt. pro m<sup>2</sup> inkl. Verlegung angeboten.

#### **6. Bodenbeläge Kellerbereich**

Die Kellerböden erhalten einen hellen, freundlichen Schutzanstrich. Im Treppenhaus und in der Schleuse wird ein Naturstein verlegt. Der Boden in der Tiefgarage ist in Hartbeton vorgesehen.

#### **7. Boden- und Wandbeläge**

Sanitärbereich

Bäder:

Die Bäder werden allseitig auf Türstock-Höhe gefliest.

WCs:

Die separaten WCs erhalten einen umlaufenden Fliesenbelag ebenfalls auf Türstock-Höhe.

Alle Böden in den Bädern und WCs erhalten passende Bodenfliesen.

Sämtliche Anschlussfugen zwischen Wänden und Böden werden dauerelastisch ausgeführt.

Dauerelastische Verfugungen sind laut Norm Wartungsfugen, die Wartung obliegt den Käufern.

Die Auswahl der zu verlegenden Fliesen obliegt dem Käufer gemäß unserer Bemusterung, wobei eine Preisklasse von € 80, -- inkl. MwSt. pro m<sup>2</sup> inkl. Verlegung für Wand- und Bodenfliesen angeboten wird.

#### **8. Sanitärausstattung**

Küchen:

In den Küchen werden je ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen für die Spüle installiert.

Bäder:

Die Bäder erhalten Einbauwannen auf Styropor-Wannenträger mit Einhandatterie für Wandmontage mit Handbrause oder bodenebene Duschen mit einem Duschelement laut Plan. Alle Duschen erhalten eine Einhandbrauseatterie mit Duschstange, Brauseschlauch und Handbrause.



Waschtische in den Bädern:  
Mit entsprechender Einhandbatterie,  
Ablaufgarnitur und Sifon; darüber ist  
der Spiegel mit verdeckter Befestigung  
flieseneben eingebaut.  
Sämtliche Sanitärgegenstände werden  
laut Bemusterung eingebaut.

Villeroy und Boch Doppelwaschtisch  
mit Einhandmischer



HOLTER

Toiletten:  
Die Toiletten werden als Wand-WC  
installiert mit Betätigungsplatte und  
erhalten Unterputzkästen sowie einen  
Papierrollenhalter.

Verity WC ( Villeroy & Boch )



Symbolbild

HOLTER

Die Sanitäreinrichtungsgegenstände  
werden in der Farbe Weiß angeboten  
und eingebaut.

In den Bädern wird zusätzlich ein  
Handtuchheizkörper eingebaut.



HOLTER



HOLTER



WCs:  
Die separaten WCs erhalten einen Waschtisch mit Einhandbatterie,



HÖBTER

Ablaufgarnitur und Sifon. Der Spiegel wird ebenfalls fliesenbündig befestigt. Die separaten WCs erhalten ebenfalls Unterputzspülkästen sowie einen Papierrollenhalter.

### 9. Aufzug

Die Haltestellen befinden sich bodengleich auf jeder Etage. Der Aufzug ist für ca. 8 Personen ausgelegt und erhält eine Notrufeinrichtung. Die Wohnung im Dachgeschoß ist mit Schlüsselschaltung und einer zusätzlichen Eingangstür zu erreichen.

### 10. Gemeinschaftsanlagen

Für Müll wird ein Raum im Untergeschoß in ausreichender Größe mit den notwendigen Behältern errichtet.

Des Weiteren gibt es im Untergeschoß Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwägen.

## UMGEBUNG

### 1. Außenanlage

gemäß Freiflächengestaltung des Landschaftsarchitekten. Die Einplanung des Grundstücks erfolgt mittels Mutterboden auf notwendiger Geländehöhe einschließlich Rasensaat. Das Grundstück wird in aufgelockerter Weise mit Pflanzen und Sträuchern bepflanzt. Die Hauszugänge und Fußwege werden befestigt hergestellt.

Sollte ein Kinderspielplatz erforderlich sein, so wird die Ausstattung des Spielplatzes nach den Anforderungen des genehmigten Bauplans erfolgen. Die Lage des Spielplatzes ist im Aufteilungsplan eingezeichnet.

## ALLGEMEINES

### 1. Baureinigung

Gesamtreinigung der Wohnungen.

### 2. Richtiges Heizen und Lüften

Die Bauweise – unter Beachtung der Energiesparverordnung – erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Dazu gehört das täglich mehrmalige und kurzzeitige Lüften (Stoßlüften). Weiter sind alle Räume während der kalten Jahreszeit ordnungsgemäß zu beheizen.





Bei Bezugfertigkeit und Übergabe werden Merkblätter ausgehändigt, die Einzelheiten enthalten. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Bei nicht ausreichender Beheizung können in den Nachbarwohnungen die vorgesehenen Raumtemperaturen eventuell nicht erreicht werden. Ferner empfiehlt es sich, in den ersten zwei Jahren wertvolle Möbel nicht unmittelbar an die Außenwände zu stellen.

### **3. Sonstiges**

Die in den dem Käufer ausgehändigten Plänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße, die sich durch Verputz- und Vormauerungen ändern können. Für Einbauten aller Art müssen daher nach Fertigstellung der Wohnung vom Käufer Naturmaße genommen werden. In den Plänen dargestellte Möbel oder Einrichtungsgegenstände verstehen sich lediglich als unverbindlicher Einrichtungsvorschlag.

Vertragsgrundlage sind die Bestimmungen der Baubeschreibung und zwar auch dann, wenn diese von Darstellungen in Plänen oder Prospekten abweicht.

### **4. Wartung und Wartungsfugen**

Dauerelastische Ver fugungen, insbesondere im Sanitärbereich und in den Trennfugen zwischen Estrich und Wänden, sind als sogenannte

Wartungsfugen laufend zu überprüfen, da Formveränderungen in diesen Bereichen zum Abreißen er dauerelastischen Fugen führen können. Schadhafte Ver fugungen sind vom Wohnungskäufer zu erneuern.

**Stand 03/2017**