

Bau- & Ausstattungs- beschreibung

STADTHAUS am FRIEDHOF
Bad Hofgastein



Rohbau

Die Fundamente Decken und Wände werden mit Beton bzw. Ziegel laut den statischen Berechnungen über Stand-sicherheit und den zurzeit gültigen Normen und Vorschriften über Brandschutz, Feuchtigkeitsabdichtung sowie Wärmeschutz ausgeführt.

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

Gebäudeaußenwände

Diese werden in Massivbauweise (Ziegel/ Stahlbeton), mit außenliegender Wärmedämmung laut Wärmebedarfsberechnung ausgeführt. Die Endbeschichtung erfolgt laut Architektenplan.

Gebäudeinnenwände

Wohnungstrennwände

Die Trennwände zum Treppenhaus werden laut den bauphysikalischen Anforderungen in Stahl- oder Mantelbeton ausgeführt.

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 10,0 cm in Trockenbau bzw. gemauert hergestellt.

Kellerabteilwände

Die Kellerabteilwände werden mit einem Trennwandsystem der Firma Braun in Holz hergestellt.

Decken

Sämtliche Geschossdecken werden nach statistischen Erfordernissen als Stahlbeton-massivdecken ausgeführt.

Dachkonstruktion

Das Satteldach wird mittels Holzkonstruktion hergestellt. Der Dachaufbau erfolgt laut Energieausweis. Eindeckung Blech verzinkt / beschichtet. Alle Flachdächer über dem Parkdeck werden in Dichtbetonbauweise hergestellt.

Tiefgarage

Die Tiefgaragen werden mit Stahlbetonwänden und -decken ausgeführt. Die Ausführung des Bodens wird beschichtet.

Balkone und Terrassen

Die Balkone (Loggien) werden in Beton ausgeführt und mit Holz belegt. Das Geländer wird als Stahlgeländer in erforderlicher Höhe hergestellt. Die Terrassen sind ebenfalls mit Betonplatten (60x40) belegt.

Fenster und Fenstertüren

Die Fenster und Balkontüren werden als Kunststoff-Aluminium-Fenster ausgeführt. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine Isolierverglasung laut Wärmebedarfsberechnung. Alle Fenster werden als Dreh/Kipp- und Fixelemente ausgeführt.

Hauseingangstüren

Die Hauseingangstür wird als Aluminium-Rahmentür hergestellt. Sie erhält einen elektrischen Türöffner mit Obertürschließer. Für die gesamte Wohnanlage wird eine zentrale Schließanlage sowie eine Gegensprechanlage Fabrikat Gira oder Gleichwertiges eingebaut. Die Briefkastenanlage befindet sich vor der Hauseingangstür.

Sonnenschutz

Raffstorekästen als Vorsorge für die Jalousien mit Funk sind im Kaufpreis inbegriffen.

Treppenhaus

Die Treppe aus Stahlbeton wird mit Feinsteinzeugbelag belegt. Das Treppengeländer wird in einer Strahlkonstruktion ausgeführt.

Installation

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.

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

Küchen

Vor- bzw. Detailinstallation erfolgt beim Einbau der Küche durch den Käufer.

Die Kucheneinrichtung ist nicht in der Bau- und Ausstattung der Wohnung enthalten.

Bäder

1 x Deckenauslass

1 x Wandauslass beim Spiegel

4 x Auslässe (1x Schalter, 3x Steckdosen)

Wohn- und Esszimmer

3 x Deckenauslässe

8 x Auslässe (2x Schalter, 6x Steckdosen)

1 x Anschluss für TV und Radio.

Schlaf- und Kinderzimmer

1 x Deckenauslass

6 x Auslässe (2x Schalter, 4x Steckdosen)

1 x Anschluss für TV und Radio.

Dielen und Flure

1 x Deckenauslass

2 x Auslässe (1x Steckdose, 1x Bewegungsmelder)

Im Bereich jeder Wohnungseingangstür Klingeltaster und Bewegungsmelder für das Treppenhaus, Haussprechanlage mit Elektro-Türöffner.

Abstellraum

1 x Deckenauslass

3 x Auslässe (1x Schalter, 2x Steckdosen)

Terrassen und Balkone

Je ein Wandauslass mit Außenlampe und einer Steckdose.

Fernseh- und Internetanschluss

Die Wohnanlage wird an das Kabelnetz angeschlossen.

Treppenhaus

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

Kellerabteile

Jedes Kellerabteil erhält eine Steckdose und eine Leuchte, welche über die entsprechenden Wohnungen abgesichert ist.

Tiefgarage

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird mit Leuchten, die über Bewegungsmelder gesteuert werden, beleuchtet. Für die Beleuchtung in der Tiefgarage sind Neonröhren in ausreichender Zahl vorgesehen.

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.

Die Luftströmung wird mit Nachstromelementen geregelt (in jedem Wohn- und Schlafraum).

Heizungsinstallationen

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Fernwärmanlage. Die Steuerung erfolgt witterungsabhängig bzw. mit konstanter Vorlauftemperatur, damit die einzelnen Wohnungsstationen mit ausreichender Mediumtemperatur für die Raumheizung bzw. die dezentrale Warmwasserbereitung versorgt werden.

Alle Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

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 Vorraum wird eine sogenannte Wohnungsstation errichtet, in der sowohl der Wärmetauscher für die Raumheizung als auch jener für die dezentrale Warmwasserbereitung situiert ist. Hier erfolgt auch die Energiezählung für Heizung sowie die Zählung für den Trinkwasserverbrauch pro Wohneinheit.

Versorgungsleitungen

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

Die Entwässerung (Abwässer) erfolgt über die örtliche Kanalisation in erdtauglichen Kunststoffrohren.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt unter Beachtung der technischen Vorschriften über das Versorgungsnetz der örtlichen Wasserversorgung.

Innenausbau

Putzarbeiten

Die Betonwände der Wohnungen werden verputzt oder gespachtelt ausgeführt.

Malerarbeiten

Alle Innenbereiche werden weiß gestrichen.

Innentüren

Alle Wohnungseingangstüren werden laut OIB-Richtlinien ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren müssen den Schallanforderungen gemäß den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechen.

Bei den Zimmertüren kommen weiße überfärbte Holztüren mit Holzzargen endlackiert zur Ausführung. Alle Türen erhalten Drückergarnituren in polierten Edelstahl nach Bemusterung.

Die Technik- und Abstellraumbtüren werden je nach Bedarf z.T. EI-30 ausgeführt.

Fußbodenaufbau

Dieser besteht (nach wärmetechnischer Anforderung) in allen Wohnräumen aus schwimmenden Estrich inkl. Fußbodenheizung mit Trittschall- und Wärmedämmung.

Bodenbeläge Wohnbereich

Die Wohnräume sowie alle Schlafzimmer, Dielen und Küchen erhalten einen für den Fußbodenheizungsbetrieb geeigneten Parkettboden. Parkettboden laut Architektenbemusterung. Die Nutzschicht wird in Eiche ausgeführt.

Die Oberfläche ist geölt. Es wird eine Preisklasse von € 65,- inkl. USt. pro m² und Verlegung angeboten.

Bodenbeläge Kellerabteile, Stiegenhaus und Tiefgarage

Die Kellerabteilmöden erhalten einen hellen Schutzanstrich. Im Stiegenhaus und in der Schleuse wird ein Feinsteinbelag verlegt. Der Boden in der Tiefgarage ist mit Beschichtung vorgesehen.

Boden- und Wandbeläge

Sanitärbereich

Bäder:

Die Bäder werden auf Türstockhöhe gefliest (Fliesen laut architektonischem Konzept).

WCs:

Die separaten WCs erhalten einen Wandfliesenbelag rückseitig (Höhe 1,20 m). Alle Böden in den Bädern und WCs erhalten passende Bodenfliesen (Fliesen laut architektonischem Konzept).

Sämtliche Anschlussfugen zwischen Wände und Böden werden dauerelastisch ausgeführt. Dauerelastische Verfugungen sind laut Norm Wartungsfugen, die Wartung obliegt den Käufern.

Die Auswahl der Fliesen obliegt dem Käufer gemäß unserer Bemusterung, wobei eine Preisklasse von € 65,- inkl. USt. pro m² und Verlegung für Wand- und Bodenfliesen angeboten wird.

Sanitärausstattung

Küchen:

In den Küchen wird ein Kalt- und Warmwasseranschluss installiert.

Bäder:

Die Bäder erhalten bodenebene Walk-In-Duschen mit Gully und Glastrennwand. Alle Duschen erhalten eine Einhandbrausebatterie mit Duschstange, Brauseschlauch und Handbrause.



Waschtische Bäder:

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



Toiletten:

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



Die Sanitäreinrichtungsgegenstände werden in der Farbe Weiß angeboten und eingebaut.

WCs:

Die separaten WCs erhalten einen Waschtisch mit Einhandbatterie, Ablaufgarnitur und Sifon.



HOLTER

48 x 28 cm

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

Umgebung

Außenanlage

Freiflächengestaltung laut Außenanlageplan. Die Kultivierung 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.

Allgemeines

Aufzug

Die Haltestellen befinden sich bodengleich auf jeder Etage. Der Aufzug ist für ca. 8 Personen ausgelegt und erhält eine Notrufeinrichtung.

Jahreszeit ordnungsgemäß zu beheizen. Bei Bezugsfertigkeit und Übergabe werden Merkblätter ausgehändigt, die Einzelheiten enthalten. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Baureinigung

Vor Übergabe der Wohnungen erfolgt eine Baureinigung.

Bei nicht ausreichender Beheizung können in den Nachbarwohnungen die vorgesehenen Raumtemperaturen eventuell nicht erreicht werden. Ferner empfiehlt es sich, in den ersten zwei Jahren Möbel nicht unmittelbar an die Außenwände zu stellen.

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). Weiters sind alle Räume während der kalten

Sonstiges

Abweichungen und technische Änderungen des Gebäudes, die behördlich auferlegt werden, oder aus technischen bzw. rechtlichen Gründen zweckmäßig oder notwendig sind, bleiben vorbehalten.

Die Erzielung des optimalen Wärme- und Schallschutzes sowie die Wirtschaftlichkeit bedingt den Einsatz von Baustoffen mit verschiedenen physikalischen Eigenschaften (Schwind- und Kriechverhalten), daraus resultierende Sprünge oder Risse sind nicht als Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechtes zu klassifizieren. Selbiges gilt für Haarrisse, für Putz- und Betonflächen. Silikonfugen, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß zu warten.

Irrtum, behördliche oder 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.

Maßgebend ist der Text der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in Allgemeinplänen- und Grundrissen. Die aus den Plänen bzw. Prospekten ersichtlichen Ausstattungs- und Einrichtungsvorschläge sind völlig unverbindlich. Ebenso das Modell und die Visualisierung dienen nur der Darstellung.

Ein Anbohren der Installationsschächte ist nur in Ausnahmefällen und nur unter Berücksichtigung technischer Hinweise zulässig (erhöhte Beschädigungsgefahr von Rohrleitungen).

Möblierung ist in der Ausstattung nicht inbegriffen, für Möblierung (vor allem für Einbaumöbel) sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

Installation laut Einrichtungsvorschlag: Elektro- und Haustechnik-Installationsplan (Dosen, Schalter, Lichtauslässe, Heizkörper, etc.). Die genaue Lage und Größe kann nur anhand des Naturmaßes genommen werden.

Maßtoleranzen bis 3% möglich.

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 der dauerelastischen Fugen führen können. Schadhafte Ver fugungen sind vom Wohnungskäufer zu erneuern.

Bei Fragen stehen
wir Ihnen gerne
persönlich zur Seite.

Wir bitten um direkte Kontaktaufnahme mit Hr. Thomas Rieser
unter der Telefonnummer 0664 5251959 oder per E-Mail: rieser@spiluttini.at

