



Käutzlgasse

Wohnungen in Schallmoos

■ ■ ■ Bei uns sind Sie in besten Händen



Elisabeth Rauscher
Geschäftsführerin

Wir freuen uns sehr, dass wir Ihnen ein so attraktives und qualitativ hochwertiges Portfolio an Neubauimmobilien in den besten Lagen der Stadt Salzburg und Umgebung bieten können. Wir stehen Ihnen bei der Suche nach Ihrer Traumimmobilie mit höchstem Engagement und großer Leidenschaft zur Seite und versichern Ihnen: Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse stehen bei uns immer an erster Stelle.

■ ■ ■ Wir freuen uns auf eine persönliche Beratung



Stefan Kendlbacher
Leitung Neubau

kendlbacher@team-rauscher.at
0664/84 44 133



Christoph Ebli
Immobilienberater

ebli@team-rauscher.at
0660/49 39 860



Rupert Kaufels
Immobilienberater

kaufels@team-rauscher.at
0664/18 82 929



Sabine Reitsperger, BSc
Immobilienberaterin

reitsperger@team-rauscher.at
0664/88 51 44 00



Christian Scharfetter
Immobilienberater

c.scharfetter@team-rauscher.at
0664/45 05 424

■ ■ ■ Hier stimmt das Lebensgefühl!

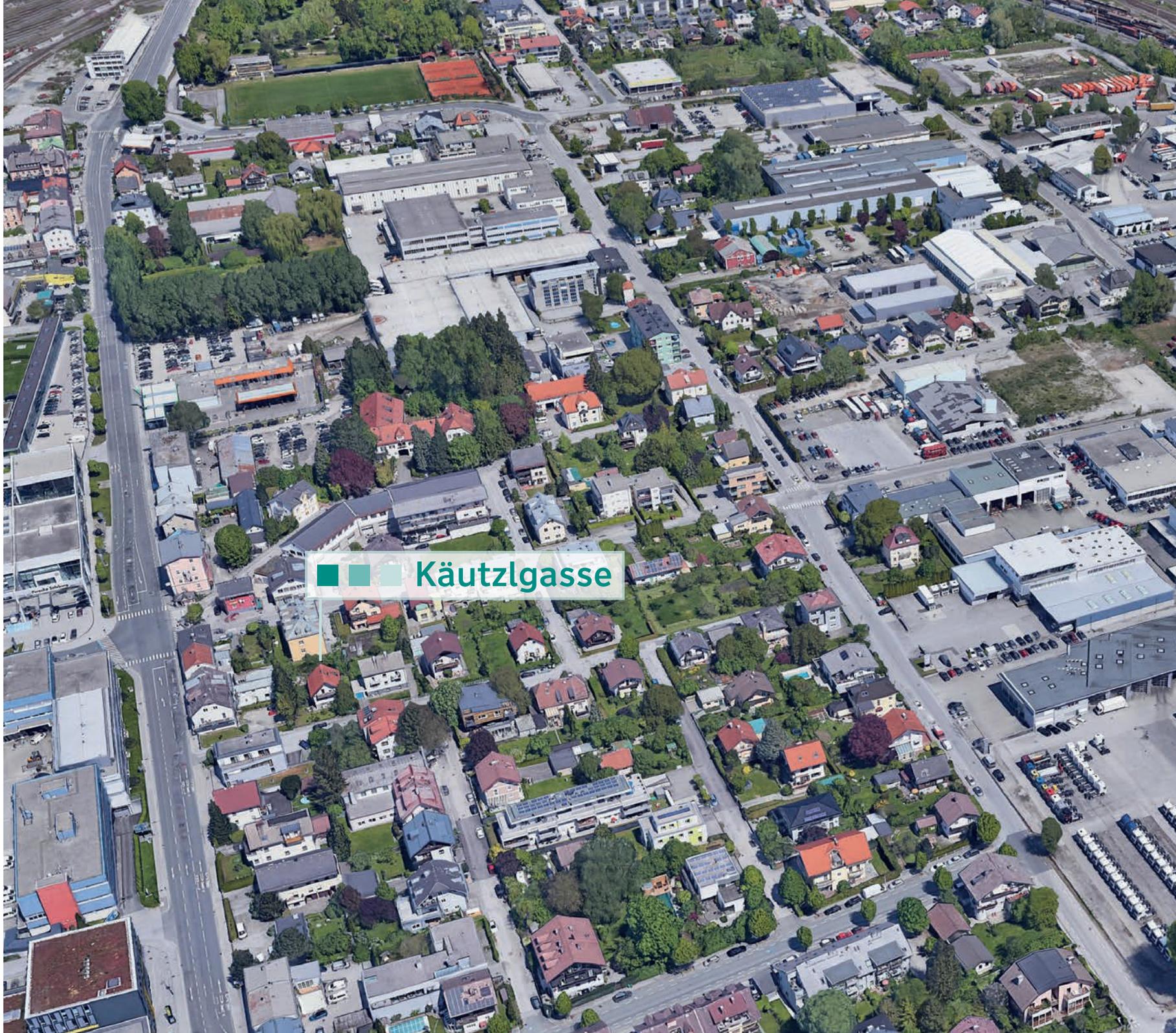
In einem reizvollen, verkehrsberuhigten Wohnviertel in Schallmoos entstehen fünf zauberhafte Wohnungen in einem kleinen Wohnhaus mit XL-Privatsphäre. Die Straßen im Umkreis sind nach alten Salzburger Bürgerfamilien benannt, wie beispielsweise die Alt-, Samer-, Aufner- oder Thenn-gasse, die seit dem Mittelalter als Bürgermeister und Ratsherren die Geschicke der Stadt lenkten.

Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern dürfen Sie in dieser bequemen Lage ein Maximum an Lebensqualität erwarten. Die erstklassige Infrastruktur bietet alles für den täglichen Bedarf in Gehdistanz: Die Obus-Haltestelle liegt gleich ums Eck, Lebensmittelgeschäfte sind nahbei und ein gemütlicher Spaziergang führt Sie über die Wolf-Dietrich-Straße in die Linzer Gasse mit vielen Boutiquen, Cafés und Restaurants, in denen Sie den Tag entspannt ausklingen lassen können.

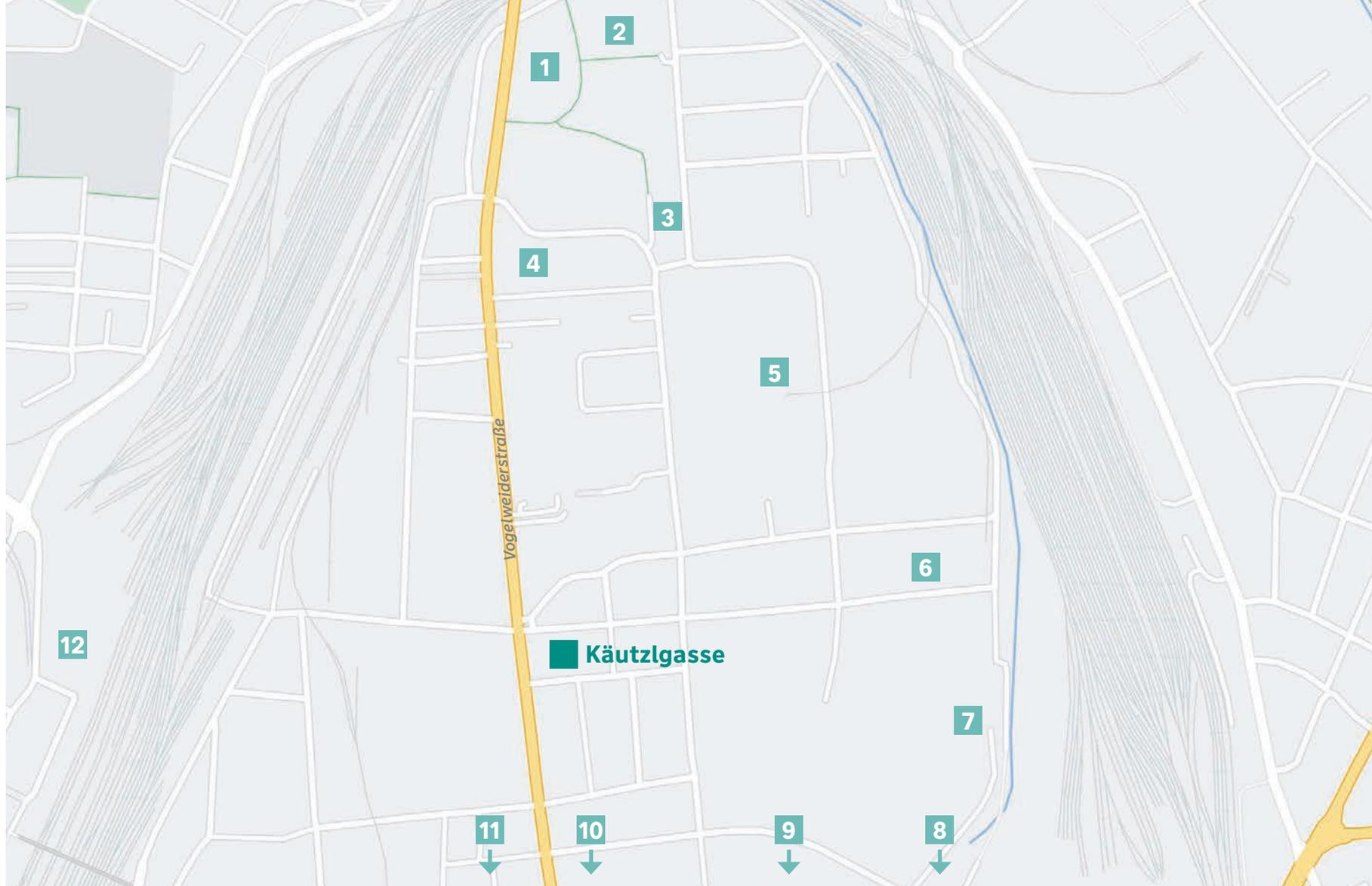
Auf den nahen Stadtbergen haben Outdoor- und Sportfans jede Menge Gelegenheit, Energie in der Natur aufzutanken: der Kapuzinerberg mit seinen historischen Stadtbefestigungsanlagen und herrlichen Aussichtspunkten ebenso wie der Gaisberg und der Nockstein, ideal zum Paragliden oder Wandern. Für Destinationen außerhalb der Stadt ist die Autobahn im Nu erreicht, Reiselustige freuen sich über den kurzen Weg zum Hauptbahnhof.

Paradies für Genießer





■ ■ ■ Käutzlgasse



1	Baron-Schwarzpark	1 km	5	Hofer	750 m	9	Eurospar	950 m
2	Kindergarten & Volksschule	1 km	6	China-Restaurant	600 m	10	Billa	750 km
3	Billa	800 m	7	Robinighof	900 m	11	Linzer Gasse	1,8 km
4	A.T.U. Autowerkstatt	800 m	8	Bauhaus	1 km	12	Hauptbahnhof	1 km

■ ■ ■ Verliebt ins Wohnen mit High Quality!

Im zeitlos attraktiven Wohnhaus mit hübscher Aussicht zum Nockstein, Gais- und Kapuzinerberg warten fünf charmante Wohnungen, die Behaglichkeit und Moderne ideal vereinen. Architektonisch überzeugt das Haus mit eleganter Schlichtheit, anthrazitfarbene Terrassen- und Balkon- geländer gliedern die Fassade und werden zum ästhetischen Hingucker.

Die stilvollen Wohnungen – eine 3-Zimmer-Gartenwohnung, zwei 2-Zimmer-Wohnungen, eine Garconniere sowie ein 3-Zimmer-Penthouse on top – sind hochwertig ausgestattet, nutzen den vorhandenen Platz optimal und lassen sich individuell an die Gewohnheiten der Bewohner anpassen. Pflegeleichte Gartenoasen, großzügige Balkone und die sonnenverwöhnte Dachterrasse machen die Domizile zum absoluten Wohlfühlort.

Küche sowie Wohn- und Essbereiche begeistern mit lichterfüllter Atmosphäre auf offenem Grundriss, die süd- bzw. südwestseitig ausgerichteten Loungezonen sind ideal zum Seele baumeln lassen, die harmonischen Schlafzimmer sind ruhige Rückzugsräume. In den modernen Duschbädern inkl. WC findet sich alles, was man für die Schönheitspflege braucht, praktische Abstellräume bieten Platz für die Dinge des Alltags.



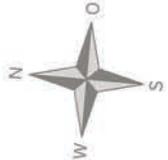
■ ■ ■ Beste Zukunftsvorsorge:
Ein Zuhause mit
Wohlfühlatmosphäre!







0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m



Käuzlgasse

LAGEPLAN



Top 1

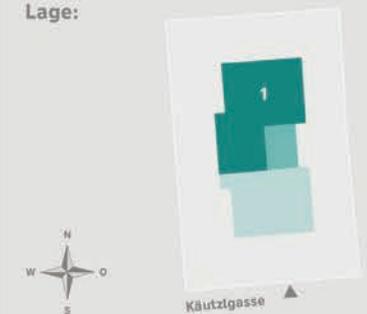
Erdgeschoß

1	Vorraum	10,60 m ²
2	Bad	5,38 m ²
3	WC	2,69 m ²
4	Wohnraum	32,95 m ²
5	Zimmer	9,01 m ²
6	Schlafzimmer	12,70 m ²
7	Abstellraum	3,07 m ²
Gesamt		76,40 m²
8	Terrasse	14,52 m ²
9	Garten	182,48 m ²

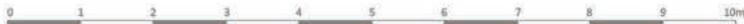
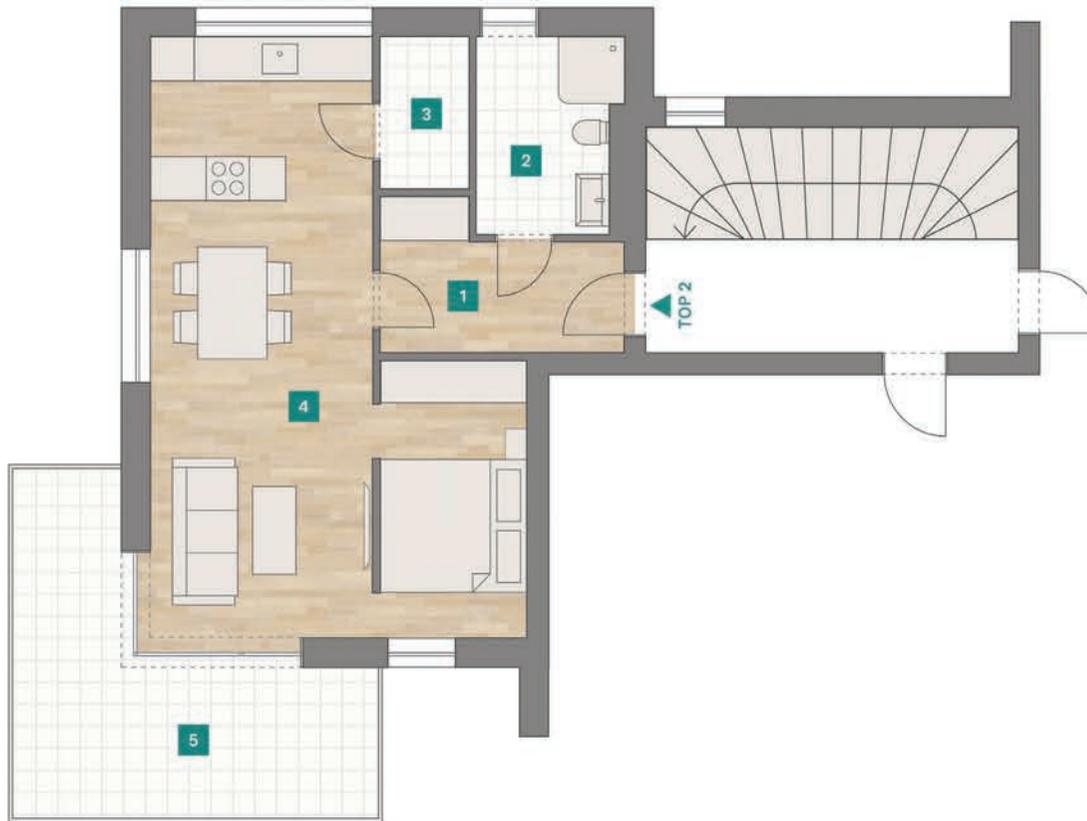
Systemschnitt:



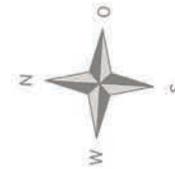
Lage:



Die in den Plänen eingezeichneten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.



Die in den Plänen eingezeichneten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.



Top 2

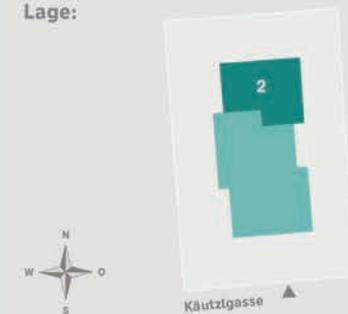
Obergeschoß

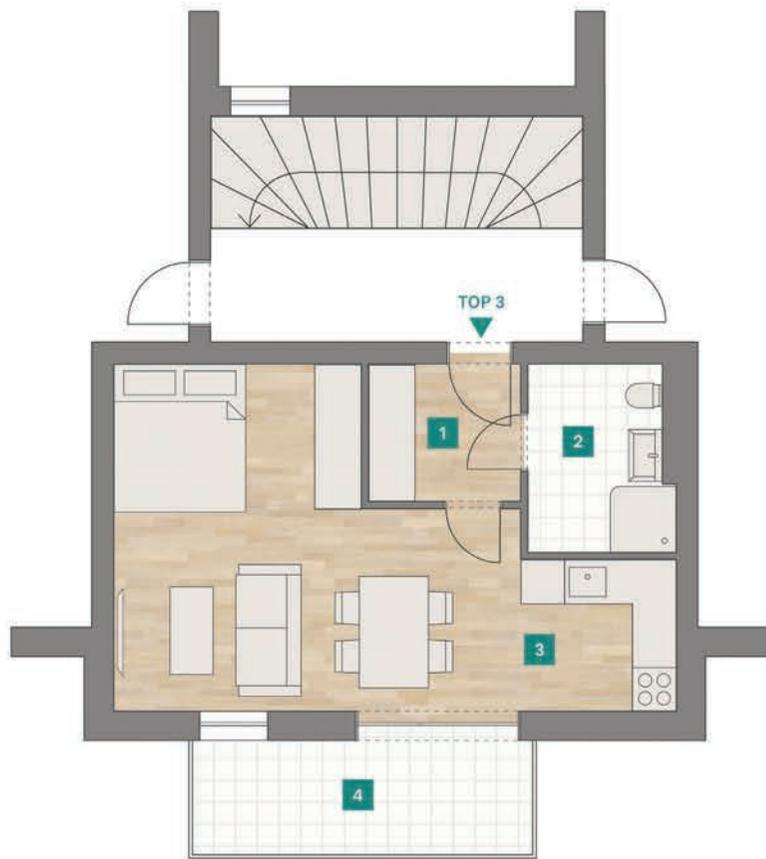
1	Vorraum	5,74m ²
2	Bad/WC	5,38m ²
3	Abstellraum	2,58m ²
4	Wohnraum	33,05m ²
Gesamt		46,75m²
5	Balkon	11,28m ²

Systemschnitt:



Lage:



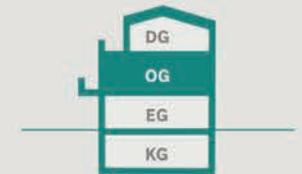


Top 3

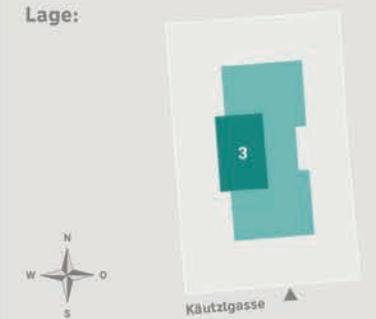
Obergeschoß

1	Vorraum	4,35 m ²
2	Bad/WC	5,19 m ²
3	Wohnraum	26,58 m ²
Gesamt		36,12 m²
4	Balkon	6,97 m ²

Systemschnitt:



Lage:



Die in den Plänen eingezeichneten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbelaufbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Top 4

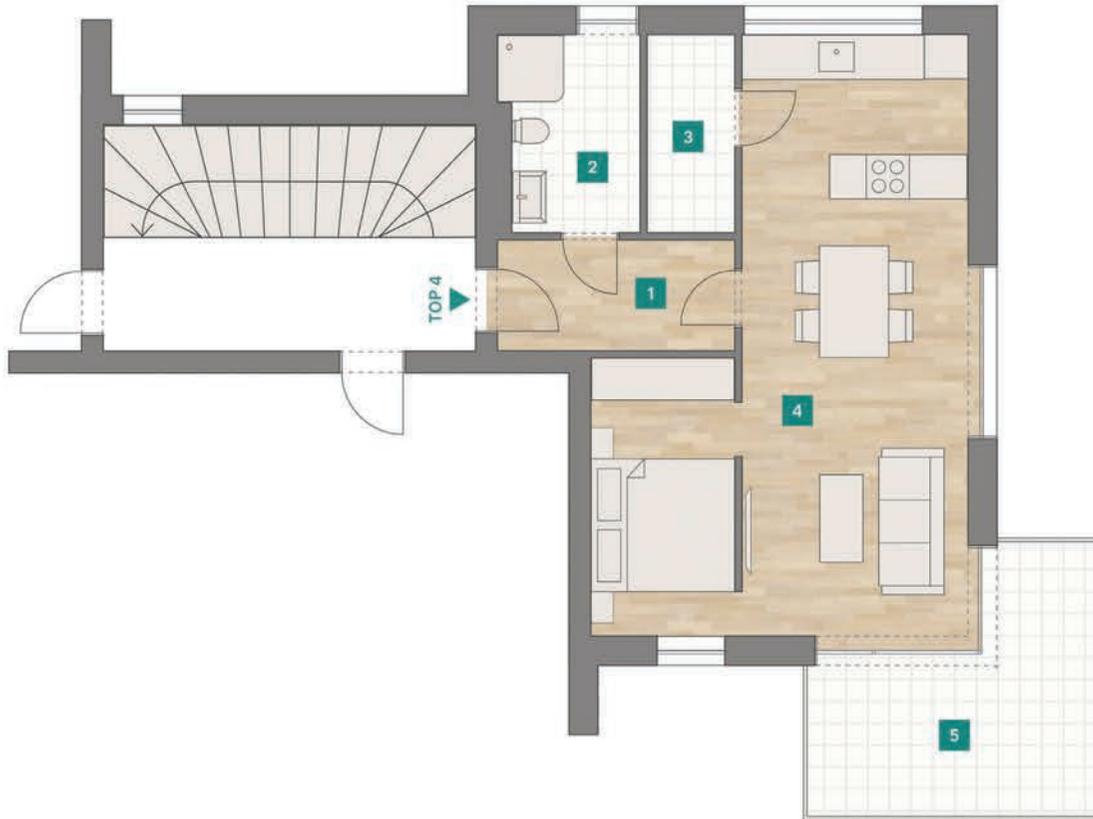
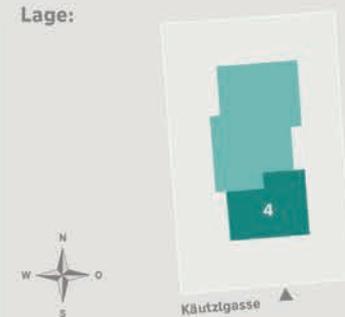
Obergeschoß

1	Vorraum	5,00m ²
2	Bad/WC	5,38m ²
3	Abstellraum	3,32m ²
4	Wohnraum	33,05m ²
Gesamt		46,75m²
5	Balkon	9,79m ²

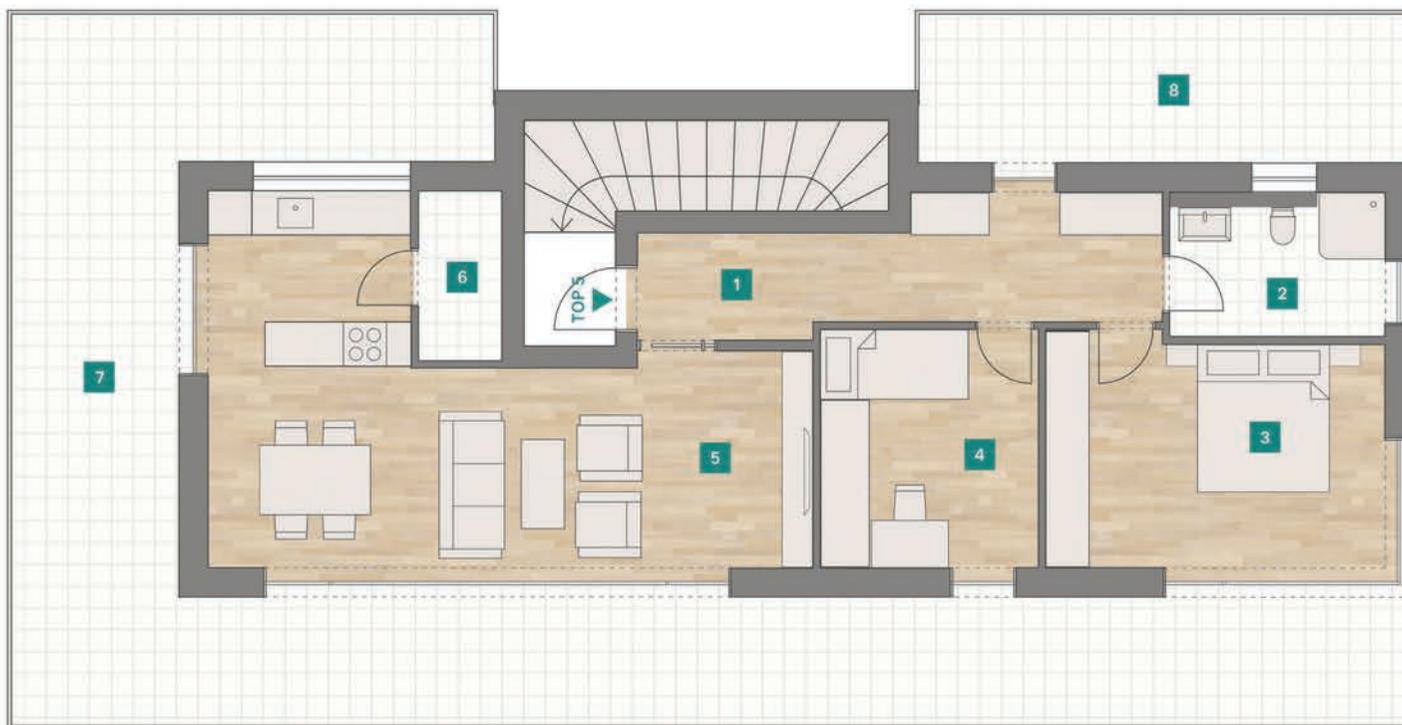
Systemschnitt:



Lage:



Die in den Plänen eingezeichneten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können aus führungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.

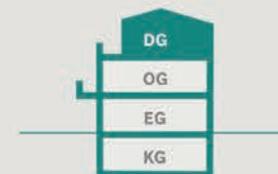


Top 5

Dachgeschoß

1	Vorraum	11,31 m ²
2	Bad/WC	5,77 m ²
3	Schlafzimmer	14,32 m ²
4	Zimmer	9,66 m ²
5	Wohnraum	29,74 m ²
6	Abstellraum	2,45 m ²
Gesamt		73,25 m²
7	Balkon 1	54,96 m ²
8	Balkon 2	11,70 m ²

Systemschnitt:



Lage:



Die in den Plänen eingezeichneten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbelaufbauten sind Naturmaße zu nehmen.



■ ■ ■ Einfach perfekt
für den stimmungsvollen Sundowner

■ ■ ■ Käutlgasse 3

Wohnungen in Schallmoos / Salzburg

1. ALLGEMEINES

Das Grundstück befindet sich in der Käutlgasse 3 in Salzburg-Schallmoos. Die Zufahrt sowie sämtliche Hausanschlüsse, wie Strom, Wasser, Kanal, erfolgen über die Käutlgasse an der südlichen Grundstücksgrenze. Die Oberflächenentwässerung erfolgt auf dem Grundstück.

Auf dem Grundstück

Das Wohngebäude wird als Baukörper mit einem begrünten Walmdach errichtet und besteht aus einem Unter-, Erd-, Ober-, und Dachgeschoß. Das Projekt hat insgesamt fünf Wohnungen. Im Erdgeschoß befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung. Die weiteren zwei 2-Zimmer-Wohnungen bzw. eine 1-Zimmer-Wohnung werden über das Stiegenhaus erschlossen und erstrecken sich über das 1. Obergeschoß. Im Dachgeschoß befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung.

Im Untergeschoß befindet sich der Technikraum, die Waschküche und je ein Kellerraum für die insgesamt fünf Wohneinheiten.

Im Erdgeschoß befinden sich darüber hinaus acht teilweise überdachte und freie Abstellplätze.

2. ROHBAU

Allgemein

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- bzw. Mörtelgüten werden entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Der Schallschutz wird nach derzeit gültigen Bestimmungen (Anforderungen der ÖNORM B 8115) durchgeführt.

Entwässerung

Kanalhausanschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die Regenentwässerung erfolgt gemäß den behördlichen Genehmigungen.

Gründung und Fundierung

Die Fundamente und/oder Bodenplatten werden im Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Keller im Untergeschoß

Die Umfassungswände werden nach den statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt. Die Kellerabteile im Kaltbereich erhalten einen beschichteten Estrich, zu den Wänden hin abgefugt und gestrichen. Das Stiegenhaus wird mit Feinsteinzeug ausgeführt.

Kellerzwischenwände

Die Kellerinnenwände werden nach statischen Erfordernissen gemauert oder betoniert. Gemauerte Wände werden verputzt, Betonwände bleiben unverputzt.

Umfassungswände ab Erdgeschoß

Die Umfassungswände (Gebäudehülle) werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton oder Ziegelbauweise ausgeführt. Die erforderliche Wärmedämmung richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften und den bauphysikalischen Anforderungen laut Energieausweis.

Tragende Innenwände/Wohnungstrennwände

Tragende Innenwände werden in Stahlbeton oder Ziegelbauweise ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden mit Vorsatzschale oder Schallschutzplatten entsprechend den Vorschriften ausgeführt.

Nichttragende Innen- und Zwischenwände

Ausführung in Trockenbauweise (Gipskarton)

Geschoßdecken für Untergeschoß

Die Geschoßdecke wird als Stahlbeton-Massivdecke und/oder Stahlbeton-Fertigteildecke mit Wärmedämmung nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt. Die Sichtflächen bleiben unbehandelt und werden weiß gestrichen. Wärmedämmungen an der Deckenuntersicht und an den Wänden bleiben unbehandelt und werden nicht gestrichen.

Sonstige Geschoßdecken

Sonstige Geschoßdecken werden als Stahlbeton-Massivdecken gespachtelt und/oder als Stahlbeton-Fertigteildecken nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Decken werden nach installationstechnischen Erfordernissen (z.B. Lüftung und Sanitär) teilweise abgehängt. Deckenuntersichten werden gespachtelt oder verputzt. Die Wahl der Ausführung liegt hier beim Verkäufer. Außerdem werden Deckenuntersichten weiß gestrichen.

Balkone/Dachterrassen

Balkone: Ortbeton Kragplatte mit erforderlichen Abdichtungsaufbau und Wärmedämmung. Sichtbetonplatten ca. 40 x 40 cm im Kiesbett verlegt in Grau oder Gleichwertiges lt. Bemusterung. Brüstungsmauerwerk bzw. Geländerkonstruktion verzinkt beschichtet laut Farbkonzept von Architekten. Die Dachterrassen werden in Stahlbeton mit Abdichtungsaufbau und erforderlicher Wärmedämmung nach den einschlägigen Vorschriften und Brüstungsmauerwerk bzw. vertikalem Stabstahlgeländer ausgeführt, Sichtbe-

tonplatten ca. 40 x 40 cm im Kiesbett verlegt in Grau oder Gleichwertiges lt. Bemusterung.

Die Terrassen im Erdgeschoß und Dachgeschoß werden mit einem frostsicheren Kaltwasseranschluss ausgestattet.

Spengler- und Dachdeckerarbeiten

Alle erforderlichen Verblechungsarbeiten wie z.B. Atikaabdeckungen sowie die Dachrinnen, Einlaufbleche und Fallrohre werden in Alubeschichtung (Standardfarbe) ausgeführt.

3. AUSBAU**Fassade**

WDVS-System in der erforderlichen Stärke lt. Energieausweis. Der Oberputz, die Struktur und die Farbe werden nach Angabe des Architekten ausgeführt.

Innenputz

Alle Beton-, oder Mauerwerkswände werden in den Wohngeschoßen mit Glättputz ausgeführt.

Estrich

Die Wohnungen im Unter-, Erd-, Ober-, und Dachgeschoß erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit der erforderlichen Mindestwärme- und Trittschalldämmung. Der Keller erhält einen Zementestrich auf Trennlage.

Fenster und Fenstertüren/Fensterelemente

Die Fenster werden als Kunststoff mit Alu-Vorsatzschale und 3-Scheibenisolierverglasung, Dreh-Kippbeschläge bzw. Fixverglasung gemäß Planung und Energieausweis ausgeführt. Produkte werden vom Bauträger bekannt gegeben.

Außenliegender Sonnenschutz

Sämtliche Fenster von Wohn- und Schlafräumen (außer die Dachflächenfenster) werden mit Unterputzraffstorekästen samt Leerrohrvorsehung für elektrische Installation ausgestattet. Behang auf Sonderwunsch.

Fensterbleche

Die Fensterbleche außen werden in Aluminium ausgeführt, farbliche Abstimmung nach Angabe des Architekten.

Türen

Die Wohnungseingangstür wird in einer weiß lackierten Umfassung- oder Blockzarge in Holz mit Gummidichtungen sowie weißen gefalzten Türblättern mit Drücker innen und Knopf außen in Edelstahl mit Rosetten und „Spion“ sowie Namenschild ausgeführt. Die Zimmertüren erhalten Röhrenspan Türblätter in Weiß mit einer Holzumfassungszarge und einer Durchgangslichte von 2,20 m. Die Türen der Bäder erhalten einen WC-Beschlag. Schiebetüren werden nach Plan in weiß ausgeführt.

Stiegenhaus

Es wird eine Stahlbetontreppe vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß nach Plan erstellt. Der Oberbelag wird nach Wahl des Bauträgers und in Abstimmung auf das Gesamterscheinungsbild der Anlage mit Feinsteinzeug (60 x 60 cm) ausgeführt. Die Geländer werden nach Wahl des Architekten/Bauträgers und Abstimmung auf das Gesamterscheinungsbild der Anlage als Stahlgeländer mit senkrechten Flachstahlstäben verzinkt, beschichtet oder lackiert (Farbe nach Angabe des Architekten) ausgeführt.

Schlosser- und Metallbauarbeiten

Stahlteile im Außenbereich werden feuerverzinkt und beschichtet oder lackiert (Farbe nach Angabe des Architekten). Handläufe in Niro gemäß den gesetzlichen Anforderungen.

Fliesenarbeiten

Die Wände im Bad/WC werden im Spritzbereich bis Oberkante Zimmertüren (ca. 2,10 m) gefliest. Die Böden im Bad/WC und Flur/Abstellraum/Diele werden mit Feinstein-Bodenfliesen belegt. Wir verwenden Boden- und Wandfliesen in hochwertiger Qualität, die lt. Bemusterung ausgewählt werden können.

Bodenfliesen

Marke: DOMINO oder Gleichwertiges nach Bemusterung
Kollektion: NEW Street

Format: ca. 60 x 60 cm
Rutschhemmung: R10 B
Farben lt. Kollektion: FOG, GREY, NIGHT, PEARL, SMOKE

Wandfliesen

Marke: nach Bemusterung
Format: 60 x 60 cm
Farbe: Weiß matt oder glänzend

Fußbodenbeläge

Die Wohn- und Esszimmer, der Küchenbereich, die Schlaf- und Kinderzimmer erhalten einen Parkettboden mit umlaufenden Schweizerleisten lt. Bemusterung (zwei zur Auswahl).

Malerarbeiten (innen)

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnräumen werden mit weißer Innendispersionsfarbe gestrichen.

Feinreinigung

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten erfolgt innen bzw. im Stiegenhaus sowie den Kellerräumen eine Feinreinigung. Die Fenster werden ebenfalls gereinigt.

Sanitäre Ausstattung

Bad: (Ausstattung + Anzahl je nach Wohnungsgrundriss)

- mit Füll- und Brausebatterie – Grohe Grohtherm 2000
- Duschen werden bodeneben mit Duschrinne ausgeführt
- Brause- und Wannensanitär - Grohe Grohtherm 2000
- 1 Waschtisch bzw. Doppelwaschtisch im Bad von Laufen Pro-A oder gleichwertig (Anzahl lt. Planung)

Abstellraum

Der Anschluss für die Waschmaschine wird nach räumlichen und technischen Möglichkeiten im Abstellraum, der Küche oder Bad/WC untergebracht (die Wahl liegt beim Bauträger). Ausführung Waschmaschinenanschluss im Abstellraum nur bei Ausführung eines Abluftlüfters (aufpreispflichtig) mit Hygrostatsteuerung möglich.

WC

- Klosettanlage mit Unterputz-Spülkasten als Hänge-WC – Laufen Pro S Tiefspüler ohne Spülrand in Weiß mit Softclosedeckel inkl. Drückerplatte in Weiß (2 Mengen Spültechnik)
- Handwaschbecken als Sonderwunsch möglich

Küche

- 1 Anschluss für Spüle – Warm- und Kaltwasser mit Ablauf
- 1 Anschluss für Geschirrspüler – Kaltwasser mit Ablauf
- 1 Dunstabzugsystem Umluft (Dunstabzug im Kaufpreis nicht enthalten)
- Steckdose für Nachrüstung Untertischboiler (Untertischboiler nicht enthalten)

Gartenwasseranschlüsse

1 frostsicherer Wasseranschluss im Terrassenbereich im EG und DG

Allgemein

Installationen im Keller erfolgen mit Aufputz.

Es werden keine Sanitäraccessoires (Rollenhalter, WC-Bürste, etc.) in den Bädern, WCs ausgeführt.

Es erfolgt eine kontrollierte Abluftlüftung (Krobath-Einzelraumlüfter) mit natürlicher Nachströmung in allen Wohnungen (Wohnräumen) lt. Bautechnikerverordnung Energie des Landes Salzburg.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Ausführung der gesamten Anlage den derzeit geltenden Vorschriften entsprechend.

Schalter / Steckdosen:

Flächenprogramm weiß lt. Bemusterung.

Fernsehen / Internet:

Anschluss an die örtlichen Versorger wie Salzburg AG, Telekom etc. nach Verfügbarkeit. Die Ausführung erfolgt in allen Wohnräumen (Schlafen, Kind, Wohnen).

Hauseingang:

Analoge Klingelanlage und eine Leuchte mit Bewegungsmelder.

Vorraum:

1 Gegensprechanlage (analog)
 1–4 Deckenlichtauslass (nach Notwendigkeit)
 Bewegungsmelder auf das jeweilige Top abgestimmt (nach Notwendigkeit)
 2 Steckdosen einfach

Abstellraum:

1 Deckenlichtauslass
 1 Ausschalter
 1 Steckdose einfach
 1 Steckdose doppelt (WM/TR) wenn nicht im Bad

Bad:

1 Deckenlichtauslass
 1 Wandlichtauslass
 1 Doppelausschalter
 1 Steckdose doppelt
 1 Steckdose doppelt (WM/TR) wenn nicht im AR

Wohnen und Essen:

2–3 Deckenlichtauslass (je nach Notwendigkeit)
 2–3 Ausschalter/Doppelausschalter (nach Notwendigkeit)
 3 Steckdosen einfach
 1 TV-Anschluss + 1 Steckdose doppelt

Kochen:

2 Deckenlichtauslass
 1 Ausschalter
 2 Steckdosen doppelt – Arbeitssteckdosen
 1 Steckdose einfach – Kühlschrank
 1 Steckdose einfach – Geschirrspüler
 1 Steckdose einfach – Dunstabzug
 1 Steckdose einfach – unter Waschbecken als Vorsehung
 1 Anschluss für E-Herd 380 V

WC (als Einzelraum):

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandauslass
- 1 Ausschalter

Elternzimmer:

- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Wechselschalter (1 auf jeder Bettseite + 1 x bei Eingangstür)
- 1 Steckdose einfach
- 2 Steckdose doppelt (auf jeder Bettseite)
- 1 TV-Anschluss + 1 Steckdose doppelt

Kinderzimmer:

- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Ausschalter (Wechselschaltung)
- 1 Steckdose einfach
- 1 Steckdose doppelt
- 1 TV-Anschluss + 1 Steckdose doppelt

Terrassen + Balkone:

- 1–2 Lichtauslass inkl. Leuchte (je nach Notwendigkeit)
- 1 Ausschalter (innen)
- 1 Steckdose einfach mit Ausschalter

Kellerabteile (Installation Aufputz):

- 1 Leuchte
- 1 Lichtschalter
- 1 Steckdose einfach

Zugangs- / Außenbereich:

Wand- + Pollerleuchten – Anzahl abgestimmt auf die Notwendigkeit, Kemptresor (Stromanschluss) im Zugangsbereich

Gang / Stiegenhaus / allgemeine Beleuchtung:

Bewegungsmelder und Leuchten nach Notwendigkeit; Rauchwarnmelder: Nach gesetzlichem Erfordernis an der Decke montiert

Hinweis:

Bei Wohnungstrennwänden können nur Aufputzinstallationen für Sanitär oder Elektro hergestellt werden.

Die Ausstattung entspricht nicht der ÖNORM ÖVE 8015-2, die Ausführung erfolgt lt. Elektrotechnikgesetz.

Gegensprechanlage

Zur Türsteuerung kommen Gegensprechanlagen zum Einsatz.

Schließenanlage

Zu jeder Wohnung gehören fünf Sicherheitsschlüssel, welche die Wohnungseingangstüre, die Briefkastenanlage sowie die Hauseingangstür und der zur Wohnung gehörende Kellerraum sperren.

4. HAUSTECHNISCHE ANLAGEN GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Heizung / Wasser / Klima

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Wärmepumpe mit Tiefenbohrung. Die Raumheizung erfolgt über Fußbodenheizung mit Temperaturregelung in allen Wohn- und Schlafräumen und dem Bad (Einzelraumregelung gegen Aufpreis möglich). Abstellräume, WCs und Flure erhalten keinen eigenen Heizkreis. In jeder Wohneinheit wird eine Übergabestation für hygienische Warmwasseraufbereitung sowie die Zählung von Kaltwasser und Wärme errichtet. Sämtliche Zähler sind von der Wohnungseigentümergeinschaft anzuschaffen, einzubauen oder zu mieten. Die Temperaturverteilung über die Bodenfläche ist jahreszeitlich bedingt nicht immer gleichmäßig.

Verbrauchsmessung

Der Wärmeverbrauch bzw. die Ermittlung der Energiekosten erfolgt über Wärmemengenzähler, die durch die Hausverwaltung angemietet werden. Der Kaltwasserverbrauch wird über entsprechende Wasserzähler je Wohnung ermittelt. Die Wasseruhren werden durch die Hausverwaltung angemietet.

Gemeinschaftskellerräume und Kellerflure

Der Bodenbelag im Keller wird als Estrich oder Rohbeton mit malermäßiger Versiegelung ausgeführt. Kellertrennwände und Kellerabteiltüren in Metall- oder Holz Ausführung. Die erforderlichen Brandschutztüren werden als Stahltüren mit werksseitigem Anstrich, ansonsten unbehandelt ausgeführt. Je Kellerraum eine Brennstelle inkl. Deckenleuchte mit Schaltung über Taster und einer Steckdose. Die Beleuchtung im Kellertreppenhaus, Kellerflur, sowie im Zugangs- /Schleusenbereich wird über Bewegungsmelder geschaltet.

Außenanlage

Planie des vorhandenen Hummusmaterial als Rohplanie sowie die Feinplanie mit Raseneinsaat (ohne Anwuchspflege oder Anwuchsgarantie). Zuwegung nach Wahl des Bauträgers bzw. behördlicher Genehmigung. Erdgeschoßterrassen werden mit Terrassenplatten (40 x 40 Betonplatten) im Kiesbett ausgeführt. Die Größe der einzelnen Erdgeschoßterrassen ergibt sich aus dem Freiflächengestaltungsplan. Behördliche Ersatzpflanzungen werden laut Außenanlageplan umgesetzt. Keine weitere Bepflanzung vorgesehen. Ein etwaiger erforderlicher Höhenausgleich im Gelände erfolgt mit Böschungen. Das gesamte Grundstück und die Abgrenzungen zwischen den Privatgärten wird mit einem 1,00 m hohen Gitterzaun laut den Angaben des Architekten ausgeführt.

5. SCHLUSSBEMERKUNG:

Die im Kaufpreis enthaltene Ausstattung des Objektes richtet sich ausschließlich nach der vorliegenden Beschreibung. Der Auftraggeber behält sich jedoch vor, Abänderungen gegenüber dieser Beschreibung im Zuge des behördlichen Genehmigungsverfahrens (Vorschreibungen) sowie infolge technischer Erfordernisse während der Detailplanung (insb. stat. Berechnung und HT-Planung) und Ausschreibung vorzunehmen.

Risse in Bauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften der verschiedenen Baustoffe (wie z.B. Kriechen, Schwinden sowie Anschluss Gipskarton, verputzte Flächen) entstehen können, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes. Die relevanten ÖNORMEN sind hier maßgebend anzuwenden. Silikonfugungen, Holz- und Metellanstriche sind laufend

und ordnungsgemäß zu warten.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Berechnungsgrundlage für die Wohnnutzfläche sowie die Bemaßung in den Plänen die Rohbaumaße ohne Verputz auf Waagrishöhe (1,0 m über fertigem Fußboden) sind.

Die genaue Position und Größe der Schächte wird erst in der Haustechnik-Detailplanung bestimmt. Generell wird der Keller als kalter Keller verkauft (unbeheizt). Die im Einreichplan bzw. Verkaufsprospekt enthaltene planliche Darstellung von Einrichtung, Haushaltsgeräte, Bepflanzung usw. ist lediglich als Vorschlag für die endgültige Ausstattung zu werten.

Im Lageplan nicht ersichtliche Geländesprünge zu den Nachbargrundstücken im gesamten Außenbereich werden durch Böschungen hergestellt.

Dem Verkäufer steht es frei, anstatt der angegebenen Produkte qualitativ und technisch gleichwertige Produkte einzubauen. Die in der Beschreibung nicht angegebenen Produkttypen werden bei Vergabe der Gewerke durch den Bauträger fixiert.

Im Bereich der Privatgärten können sich zur Ver- und Entsorgung der Wohnanlage unterirdische Einbauten (Leitungen/Schächte) sowie Schachtabdeckungen befinden.

Die Übergabe der Wohnung erfolgt besenrein.

Plan- und Ausführungsänderungen sind nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verkäufer möglich. Genehmigte Sonderwünsche sind direkt zwischen der ausführenden Firma und dem Käufer abzuklären. Für eventuell vom Verkäufer, auf Wunsch des Käufers, abzuwickelnde Änderungen, welche nach der Erstberatung notwendig sind, wird ein Stundensatz von EUR 75,- + 20 % MwSt. zzgl. Fahrt- und Nebenkosten verrechnet. Etwaige Beratungen, Leistungen etc. mit dem Architekten werden direkt abgerechnet.

Für Auswirkungen auf Schallschutz, Wärmeschutz und Förderungsbelange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen durch den Käufer übernimmt der Verkäufer als auch der Planer keinerlei Haftung. Wenn mehrere Ausführungsvarianten angeboten sind, kann der Verkäufer je nach Projekt, architektonischen Überlegungen oder anderen Gründen, eine dieser Varianten zur Ausführung bringen.

Sollten sie betreffend der Bauweise oder der Ausstattung Fragen haben, stehen Ihnen natürlich unsere Wohnberater oder unsere Bauleiter gerne zur Verfügung.

ZAHLUNGSPLAN

Der Gesamtkaufpreis wird in Teilzahlungen nach Maßgabe des nachstehenden Ratenplans B (§ 10 Abs 2 Z 2 BTVG) wie folgt bezahlt:

bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung	10 %
nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs	30 %
nach Fertigstellung der Rohinstallationen	20 %
nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung	12 %
nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes	17 %
nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1)	9 %
nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat	2 %

KAUFNEBENKOSTEN

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch
- 1,5 % plus USt. plus Barauslagen Kaufvertragserrichtung
- 3 % plus USt. Vermittlungshonorar

FINANZIERUNG

Wir unterstützen Sie gerne und stellen den Kontakt zu einem (banken)unabhängigen Finanzierungsmakler her, der Sie fachmännisch berät und für Ihre Finanzierung die günstigsten Konditionen vermittelt.

VERTRAGSERRICHTER

Rechtsanwalt Dr. Klaus Plätzer, Hellbrunner Straße 5, 5020 Salzburg



Hinweis:

Prospekthaftung ausgeschlossen, Illustration und Bilder sind künstlerische Ausdrucksmittel und nicht verbindlich. Maßgeblich sind der Wohnungseigentumsvertrag, das Nutzwertgutachten, die Baubeschreibung, die Baubewilligung sowie der notarielle Kaufvertrag. Der Inhalt dieses Prospekts entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.

Bildrechte: ©Team Rauscher Immobilien GmbH, mm-vis, Google Maps, Google Earth

Stand: Juni 2022, Druck- und Satzfehler vorbehalten.

BERATUNG & ALLEINVERKAUF:

TEAM  RAUSCHER
Immobilien aus professioneller Hand

5020 Salzburg ■ Petersbrunnstraße 15 ■ T: 0662/88 02 04 ■ F: 0662/88 02 04-04
immobilien@team-rauscher.at ■ www.team-rauscher.at

