

heimat[ra]um

UNTERBERGGASSE 93
FLACHAU



KOMFORTABLE
EIGENTUMSWOHNUNGEN



© zuchna VISUALISIERUNG

PROJEKT : HEIMA[T]RAUM FLACHAU – UNTERGERGGASSE 93

1Baukörper | 12 Wohnungen | 867 m² Wohnnutzfläche

Bauträger

jola-immobilientreuhand gmbh, Radstadt

Generalunternehmer

Baufirma Herbert Heigl GmbH, Altenmarkt i.Pg.

Bauphysik

Bauphysik-Team Engineering OG, 5020 Salzburg

Finanzierung, Versicherung

Raiffeisenkasse Altenmarkt i. Pg.

Hausverwaltung

Fa. Kappacher-Selina GmbH, St. Johann i. Pg.

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Architektur bedeutet nicht nur eine schöne Fassade zu bauen sondern auch Lebensraum zu gestalten!

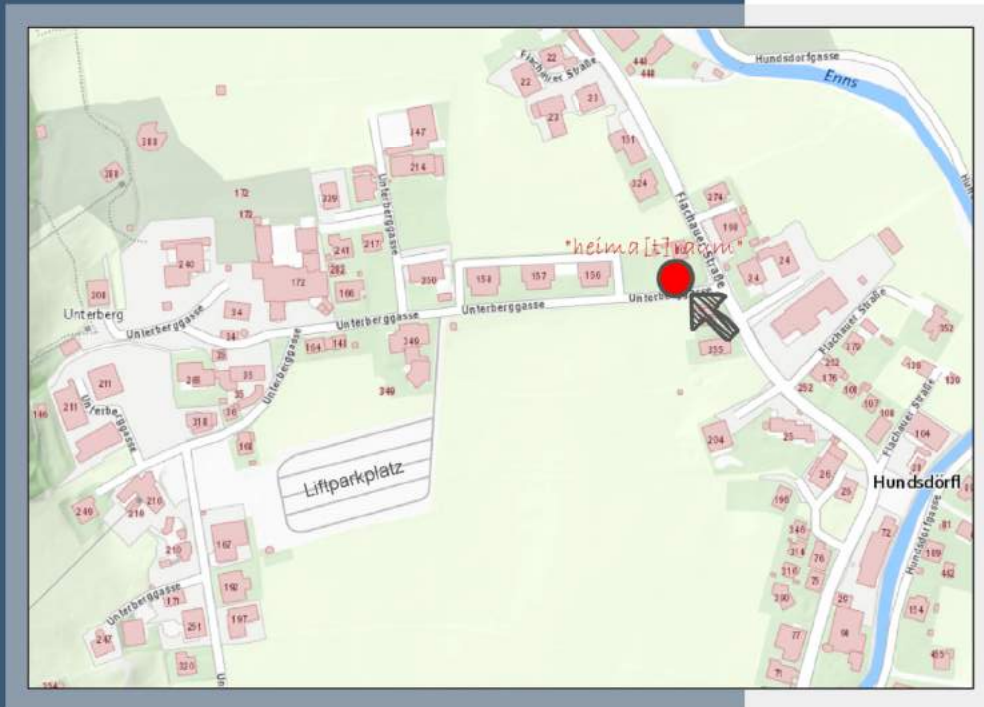
Als Bauträger in Salzburg legen wir den Fokus ganz klar auf hohe Lebens- und Wohnqualität, Funktionalität und Umweltverträglichkeit. Freuen Sie sich auf gediegenen Wohnkomfort in attraktiver Wohnlage inmitten der Salzburg Alpen! Das neue Immobilienprojekt „heima[t]raum“ in der Unterberggasse 93 in 5542 Flachau mit 12 Wohnungen bietet eine hervorragende Standortqualität in ländlicher Umgebung in Flachau.

Je nach Ihren individuellen Wünschen laden familiäre Privatgärten, lichtdurchflutete Balkone sowie fantastische Dachterrassen zum Wohlfühlen ein. Erleben Sie traumhafte Stunden im Freien umgeben von einer beeindruckenden Bergkulisse. Die einzelnen Wohnungen des Immobilienprojektes „heima[t]raum“ in Flachau überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung mit ausgewählten Materialien und einer sorgfältig geplanten Raumaufteilung. Bodentiefe Glaselemente, tageslichtdurchflutete Wohnräume, stilvoller Parkettboden, moderne Sanitärausstattung und einer Personenlifanlage von der Tiefgarage im Keller bis ins Dachgeschoß sorgen für ein besonderes Wohlfühlambiente und erstklassigen Wohnkomfort. Bei der Umsetzung dieses Bauvorhaben legen wir hohen Wert auf eine energieeffiziente Bauweise, damit die zukünftigen Betriebskosten für Sie gering bleiben.

Dieses rundum gelungene Konzept lässt nahezu keine Wünsche offen. Erfüllen Sie sich Wohnträume und entscheiden Sie sich für Ihre bevorzugte Wohnung beim Projekt „heima[t]raum“ in Flachau.

ATTRAKTIVE WOHLNLAGI

Flachau, die Heimatgemeinde von Skilegende Hermann Maier ist ein aufstrebender Ort für alle Sport- und Naturbegeisterten. Neben einer hervorragenden Infrastruktur mit guter Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Sportmittelschule besteht der Ort mit einem großen Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Sommer wie Winter. Im Sommer bietet der Ort ein abwechslungsreiches Angebot an Freizeiterlebnissen in wunderschöner Natur und Bergwelt und im Winter findet der Wintersportler im Skiverbund Ski Amadé, eines der größten Wintersportgebiete in Europa mit 760 Pistenkilometer und 270 komfortablen Lifanlagen.



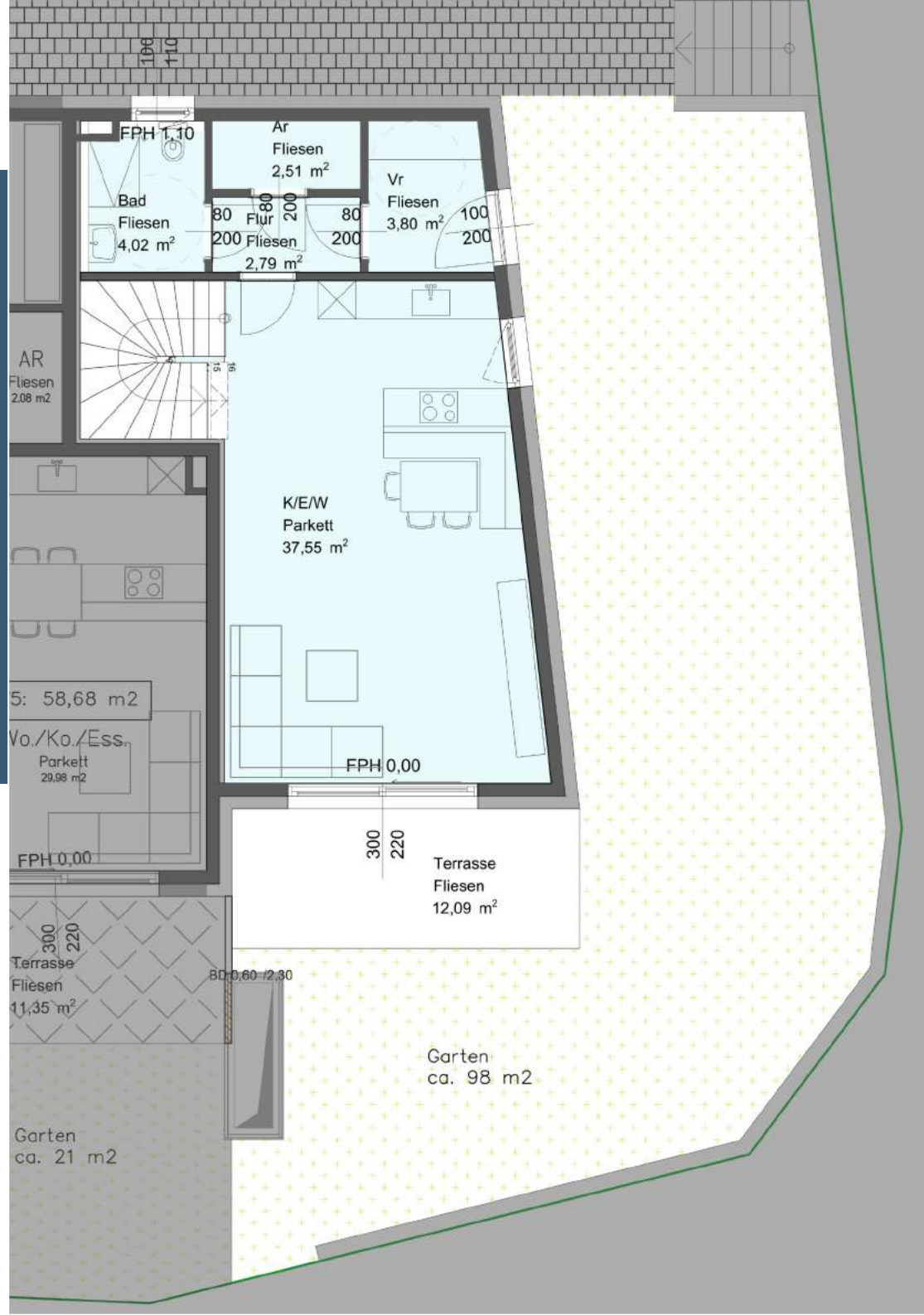
UNTERBERGGASSE 93 FLACHAU

LUFTBILD



heima[t]raum

heimat[ir]aum

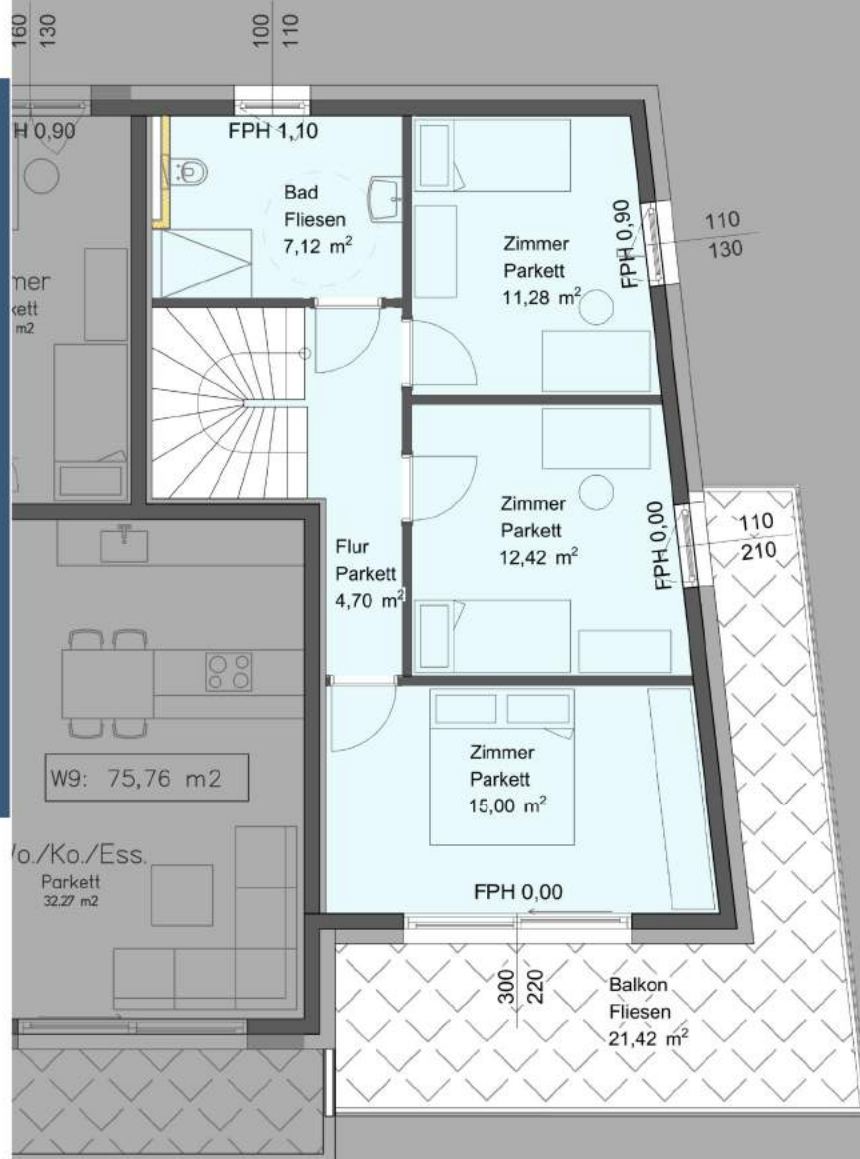


Wohnung 6 – Erdgeschoss

Wohnung		Freiflächen	
Wo/Ko/Ess.	37,55	Terrasse	12,02
Eltern	15,00	Balkon	21,4
Kind	11,28	Garten ca.	93
Kind	12,42		
Flur	4,70	Keller	30
Bad	7,12	Schleuse	3,02
WC/Du.	4,02		
Windfang	3,80		
VR	2,79		
AR	2,51		
GESAMT	101,56		



heimat[traum

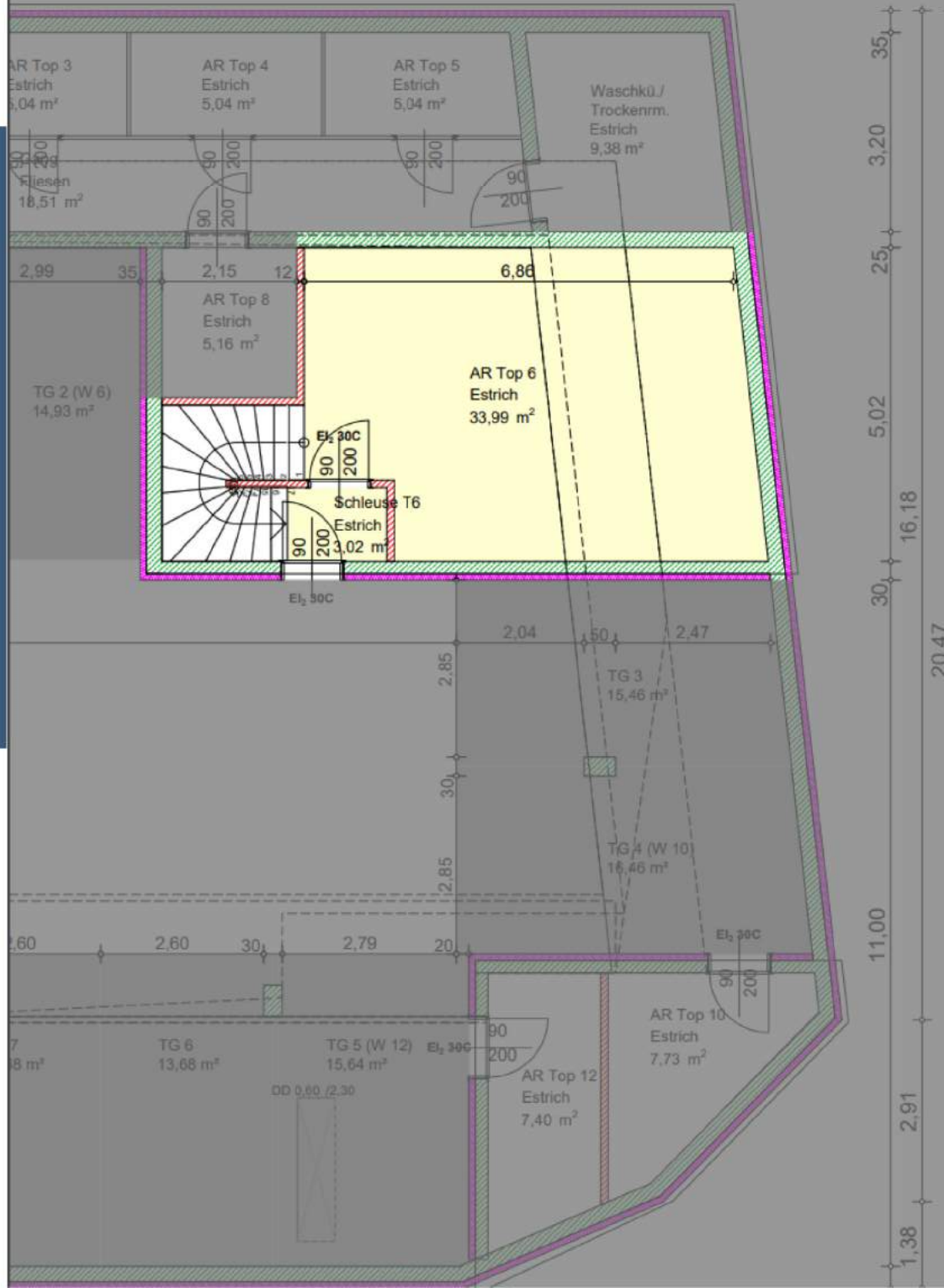


Wohnung 6 - Obergeschoss

Wohnung		Freiflächen	
Wo/Ko/Ess.	37,55	Terrasse	12,02
Eltern	15,00	Balkon	21,4
Kind	11,28	Garten ca.	93
Kind	12,42		
Flur	4,70	Keller	30
Bad	7,12	Schleuse	3,02
WC/Du.	4,02		
Windfang	3,80		
VR	2,79		
AR	2,51		
GESAMT	101,56		



heimat[traum



Wohnung 6 - Kellergeschoss

Wohnung		Freiflächen	
Wo/Ko/Ess.	37,55	Terrasse	12,02
Eltern	15,00	Balkon	21,4
Kind	11,28	Garten ca.	93
Kind	12,42		
Flur	4,70	Keller	30
Bad	7,12	Schleuse	3,02
WC/Du.	4,02		
Windfang	3,80		
VR	2,79		
AR	2,51		
GESAMT	101,56		



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

auf den nächsten Seiten dürfen wir Ihnen Ihr künftiges Eigenheim etwas näher vorstellen.

Das Mehrfamilienwohnhaus „heima[t]raum“ Flachau wird mit insgesamt 12 Wohneinheiten errichtet und mit einer Photovoltaikanlage, Kellerabteilen (jeder Wohnung zugeordnet), Tiefgaragenabstellplätzen und Freistellplätzen im Außenanlagenbereich ausgestattet.

Unser Fokus richtet sich unter anderem besonders auf eine energiesparende Ausführung Ihrer Wohnung, damit Sie Ihre Betriebskosten als auch die Umweltbelastung so gering wie möglich halten. Daneben kommt Ihnen dadurch auch eine hohe Wohnbauförderung zu Gute.

Wie nun Ihr zukünftiges Eigenheim im Detail ausgestattet ist, entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Seiten.

Allgemein:	Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten, einer Photovoltaikanlage, 18 Tiefgaragenstellplätze, Kellerabteile (jeder Wohnung zugeordnet) und Freistellplätze im Außenanlagenbereich.
Decken und Wände:	Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- und Mörtelgruppen werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach den geltenden Bestimmungen zum Zeitpunkt des Baubescheides hergestellt; einschl. Schallschutz - entsprechend den einschlägigen Verordnungen
Fundierung:	Ortbeton lt. statischen Erfordernissen
Kellerdecke:	Ortbetondecke oder Fertigteildecke, Beschüttung, Wärmedämmung, Trittschalldämmung, Folie, Estrich, Bodenbelag
Zwischerdecke:	Ortbetondecke oder Fertigteildecke gespachtelt, Splittschüttung, Trittschalldämmung, Folie, Estrich, Bodenbelag
Kelleraußenwand:	Stahlbetonwände Schalreine Ausführung mit Perimeterdämmung
Außenmauerwerk:	Mantelbeton- bzw. Stahlbetonaußenmauerwerk mit Vollwärmeschutzfassade
Wohnungstrennwände:	Wände entsprechend den Schallschutzanforderungen
Zwischerwände:	Trockenbauwände doppelt beplankt 12 cm
Stiegen (Stiegenhaus):	Stahlbetontreppen (Ortbeton oder Fertigteil) entsprechend statischen Erfordernissen, vom Keller bis DG
Balkon/Terrassen:	Stahlbeton-Tragkonstruktion mit Feinsteinzeugplatten (bei Terrassen) sowie Balkonbrüstungen aus satiniertem VSG-Glas, mit aufgesetzten Edelstahl-Handläufen, bei den Dachterrassen z.T. auch gemauerte Brüstungen; Balkon- und Terrassenentwässerungen
Dachkonstruktion:	Ausführung als Satteldach sowie als Flachdach mit z.T. begehbaren Dachterrassen
Spenglerarbeit:	Ausführung mit verzinktem Blech - beschichtet:
Dacheindeckung:	Ausführung mit verzinktem Blech - beschichtet:
Fenster und Fenstertüren	Ausführung lt. Bauphysik Ausführung Kunststofffenster innen weiß und außen mit färbiger Alu-Deckschale, mit 3-fach Isolierverglasung und Fensterbeschläge (Dreh-/Kippbeschläge) silberfärbig (Alu natur). Etwaige Fixverglasungen entsprechend Wohnungsplan.

Fensterbänke:	Material/Innen: beschichtete Holzwerkstoffplatten oder Gleichwertiges Material/Außen: verzinktes Blech oder Aluminium-Strangpressprofil - beschichtet
Sonnenschutz:	Es werden bauseits bei allen Tür-/Fensterelementen Raffstore-Jalousien in Unterputzkästen eingebaut. Die Jalousien sind mit Motorbetrieb ausgestattet und mit Funkfernbedienung zu bedienen. Hinsichtlich der einheitlichen Farbgebung sind die Vorgaben des Bauträgers einzuhalten
Wohnungseingangstüren:	Mit Stahlzarge, Türblätter mit entsprechendem Wärme- und Schallschutz und einbruchhemmend, Türdrücker Alu Natur (außen Knauf, innen Drücker)
Wohnungsinnentüren:	Innentüren aus Röhrenspanplatten mit Holzzarge, Oberfläche weiß beschichtet, Beschläge Alu natur, Wohnzimmertüre vom Vorraum mit Glaslichtausschnitt (Klarglas) Sämtliche Türblätter werden aufgrund technischer Erfordernisse (Luftzirkulation) um ca. 12mm kürzer ausgeführt
Innenputz:	Gemauerte Wände werden aus 1-lagigem Kalkgipsmaschinenputz bzw. Kalkzementmaschinenputz (Nassräumen bzw. Mauerwerk im Kellergeschoss), im Mittel 15 mm stark, verputzt; Stahlbetonwände und -decken -> Feinputzspachtelung
Malerarbeiten:	
Wohnungen:	Dispersion, weiß
Stiegenhaus:	Dispersion, weiß (Decken) und Latex (Wände)
Kellerräume:	Mit Feuchtraimpulver gestrichen (nur verputzte Wände) Estrichversiegelung in den allgemeinen Kellerbereichen
Verfließungen:	
Bad/WC:	Boden: Keramischer Belag, 60 x 60 cm
Bad:	Wand: Keramischer Belag weiß (matt), 60 x 60 cm oder Gleichwertiges (Höhe: ca. Zargenoberkante)
WC:	Wand: Keramischer Belag weiß (matt), 60 x 60 cm oder Gleichwertiges (Höhe: ca. 120 cm)
Vorraum/AR:	Boden: Keramischer Belag grau, 60 x 60 cm oder Gleichwertiges inkl. Sockelleisten ca. 8 cm
Waschküche:	Boden: Keramischer Belag, inkl. Sockelleisten 8 cm Wand: Keramischer Belag nach Erfordernis im Bereich der Geräte
Stiegen innerhalb von Wohnungen:	KG-EG: Keramischer Belag grau inkl. Sockelleisten 8 cm EG-OG: Trittstufen aus Massivholzplatten, 3 cm stk., Setzstufen verputzt und weiß gestrichen, keine Sockelleisten

Stiegen u. Gänge, Schleuse Tiefgarage:	Feinsteinzeug
Bodenbeläge:	
Wohnzimmer:	Klebeparkett Landhausdielen Eiche natur geölt
Küche:	Klebeparkett Landhausdielen Eiche natur geölt
Schlafzimmer/ Kinderzimmer:	Klebeparkett Landhausdielen Eiche natur geölt
Lift:	Das Gebäude verfügt über einen rollstuhlgeeigneten Personenaufzug. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar
Tiefgarage:	Asphalt im Gefälle mit Verdunstungsrinne
Elektroinstallation:	
Allgemein:	Erdung und Blitzschutz lt. Baubescheid, Photovoltaikanlage auf den Dachflächen
Wohnung:	Verkabelte Telefendose im Vorraum, Fernsehanschl. im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer, Schutzart-FI-Schutzschalter, Elektroschalttafel mit den entsprechenden Sicherungen im Vorraum, Schalterprogramm Standard (Farbe: reinweiß), Installation lt. ÖVE-Richtlinien (siehe Installationsplan), Haussprechanlage (optional auf Sonderwunsch mit Kamerafunktion); sofern für die Barrierefreiheit erforderlich sind bei den Wohnungseingangstüren sowie innerhalb des Wohnungsbereiches Leerverrohrungen für eine spätere Montage von elektrischen Türöffnungsmotoren vorgesehen; Die Wohnungen werden mit provisorischer Baustellenfassungen inkl. Glühbirne ohne Beleuchtungskörper übergeben. Die vom Bewohner nachträglich beizustellenden Beleuchtungskörper sind von einem befugten Fachmann lt. den gültigen Normen und Richtlinien zu installieren.
Kellerabteile:	1x Lichtschalter, 1x Steckdose, 1x Gitterleuchte abgesichert in der Wohnung
Tiefgarage:	Anschluss für E-Mobilität entsprechend einer gegebenen Versorgungsmöglichkeit des Energielieferanten -> nur als Sonderwunsch auf Kosten der Käufer*innen
Strom:	Anschluss an das Netz des örtl. Versorgungsunternehmens
Fernsehen:	Anschluss Salzburg AG KTV (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt von den Käufer*innen zu vereinbaren) und/oder Anschluss Telekom A1 (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt von den Käufer*innen zu vereinbaren); Die Ausführung von SAT-Antennenanlagen ist nicht gestattet.

Telefon:	Anschluss an das Telefonnetz der Telekom A1 (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt von den Käufer*innen zu vereinbaren)
Internet:	Anschluss Salzburg AG Cabellink und/oder Anschluss Telekom A1 telekom; (Anmeldung bzw. Gebühren sind jeweils direkt von den Käufer*innen zu vereinbaren)
Heizung- und Wärmewasser:	Heizung und Wärmewasseraufbereitung mittels Anschluss an das Nahwärmennetz der Holzwärme Flachau Wärmewasser: Dezentrale hygienische Wärmewasserbereitung im Durchlaufsystem über Edelstahl-Plattenwärmetauscher in der UP-Wohnungsübergabestation inkl. Kaltwasser- und Wärmemengenzähler. Heizungssystem mit niedrigen Rücklauftemperaturen; Fußbodenheizung; Handtuchheizkörper im Badezimmer
Sanitärausstattung:	Alle sanitären Einrichtungsgegenstände weiß, Armaturen verchromt. Ein Musterkatalog 'Sanitärinstallation' wird noch separat erstellt
Bad/WC:	Badewanne aus Stahlblech weiß emailliert und/oder (gem. Plan) oder mit bodenebener Brause verfließt mit Bodenablauf (jedoch ohne Duschverglasung bzw. Duschtrennung) Einhandmischer-Wannenfüll- und Brausebatterie Brausegarnitur, best. aus Handbrause 2-strahlig, Brauseschlauch und Schubstange Wand-WC mit Unterputzspülkasten Sitzbrett mit Deckel - weiß, Kunststoff Betätigungsplatte mit 2-Mengen-Spültechnik - weiß, Kunststoff (bei getrenntem WC, im Bad kein Wand WC) Einzelwaschbecken inkl. Einhandmischer-WT-Batterie Waschmaschinenanschluss (UP-Sifon, Kaltwasser) Bei einer zukünftigen Durchführung der Tauschoption (Tausch von Waschmaschine und WC) ist ein Stand-WC mit rückwärtigen Abgang und Aufputz-Spülkasten im Bad zu installieren. Der erforderliche Abflussanschluss wird vorgesehen.
WC:	Wand-WC mit Unterputzspülkasten Sitzbrett mit Deckel - weiß, Kunststoff Betätigungsplatte mit 2-Mengen-Spültechnik - weiß, Kunststoff Handwaschbecken inkl. WT-Batterie

Küche:	Kaltwasser-, Warmwasser- und Abflussanschluss, Eckventil bei WW-Anschluss, Geräteventil bei KW Anschluss (für Anschluss Geschirrspüler); keine Spültischarmaturen. Warmwasser-Untertischspeicher (5 L) - sofern Küchensituierung von Wohnungstation weiter entfernt ist Küchenanschlüsse an Wohnungstrennwänden werden aus Schallschutzgründen Aufputz ausgeführt.
Balkone/Terrassen:	Bei sämtlichen Balkonen / Terrassen bzw. Eigengärten werden frostsichere Kaltwasseranschlüsse hergestellt
Be- und Entlüftung:	Bedarfsgeregelte Lüftung mit Abluftanlage über Unterputzlüfter in den Bädern, WC's und Küchen. Außenluftnachströmung über schalldämmte, feuchtegesteuerte Außenwand-Zuluftelemente (z.B. System Krobath) im Bereich von Wohn- und Schlafräumen. Hinweis: Küchen-Abzugshauben dürfen nur im Umluftbetrieb betrieben werden; Ein Anschluss ins Freie ist nicht zulässig!
Wasserversorgung:	Anschluss an das örtliche Wassernetz
Fäkal Kanal:	Anschluss an den Ortskanal.
Oberflächenwasser:	Versickerung auf Eigengrund bzw. Anschluss an den Ortskanal - bei vorheriger Retention
Außenanlagen:	Gärtnerische Gestaltung (die in den Verkaufsplänen dargestellten Gartenflächen sind ca. Angaben; im Zuge der Projektumsetzung kann es zu Flächenänderungen kommen) nach Vorgaben des Architekten. Die Zugangswege werden in geeigneter Weise befestigt und entsprechend dem Gesamtkonzept ausgeführt. Außenanlagen, Stellplätze, Beläge (Wege/Zugang) bzw. Grünflächen lt. Außenanlagenplan
Fahrräder:	Im Freibereich aufgestellte bauliche Anlage in Form einer überdachten und versperbaren Metallkonstruktion; Stromanschluss für E-Bikes auf Sonderwunsch
Zäune / Einfriedung:	Stabilgitterzaun (Gehtüren nach Erfordernis), interne Abtrennung der Gärten mit Bepflanzung
Müll:	Für die Müllbehälter wird im Freien eine Einhausung aus einer Metallkonstruktion mit Schiebelelementen aufgestellt; die Entsorgung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr

Allgemeines:

Abweichungen und technische Änderungen, die behördlich auferlegt werden oder aus technischen oder rechtlichen Gründen zweckmäßig oder sich als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.

Zur Erzielung des optimalen Wärme- und Schallschutzes bedingt es den Einsatz von Baustoffen mit verschiedenen physikalischen Eigenschaften (Schwind- und Kriechverhalten), daraus resultierende Sprünge oder Risse sind nicht als Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes zu klassifizieren, selbiges gilt für Haarrisse für Putz- und Betonflächen.

Silikonverfugungen, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß zu warten.

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

Maßgebend ist der Text der Vertragsbaubeschreibung 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 Computersimulationen im Prospekt, diese dienen nur der visuellen Darstellung.

Aus schalltechnischen Gründen ist es nicht zulässig, im Bereich der Wohnungstrennwände Installationen oder Einbauten herzustellen.

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

*Möblierung nicht inbegriffen

*Für Möblierungen (vor allem für Einbaumöbel) sind unbedingt Naturmaße zu nehmen

*Installation lt. Einrichtungsvorschlag:

-Elektro- und Haustechnik Installationsplan (Dosen, Schalter, Lichtauslässe, Heizkörper, etc.)

-Die genau Lage und Größe kann nur anhand des Naturmaßes gemessen werden.

*Maßtoleranzen pro Wohneinheit bis 3 % möglich

*Sonderwünsche:

Es ist mit dem Bauträger Kontakt aufzunehmen um gewünschte Planänderungen bzw. Wünsche im Vorfeld zur Umsetzung freigeben zu lassen. Daraus entstehende Kosten sind vom Sonderwünschwerber zu tragen.

*Technische Änderungen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben, im Falle der Notwendigkeit und Nützlichkeit, für das Projekt ausdrücklich dem Bauträger bzw. dessen Bevollmächtigten vorbehalten; desgleichen auch, wenn eine Änderung seitens der Behörde aufgetragen wird (lt. Bescheidauflagen)

Radstadt, am 11.4.2022

jola-immobilientreuhand gmbh

Schlossstraße 48

5550 Radstadt

GF: Josef Lackner

Tel.: +43 664 8309071

www.jola-immo.at