

# PROJEKTbeschreibung WOHNUNGEN

## LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK

Das Projekt „Sonnberg 41“ liegt hoch oberhalb des Bramberger Ortzentrums.

Das Grundstück hat eine Zweitwohnsitz Widmung und einen atemberaubenden Blick auf die Hohen Tauern.

Die Smaragdbahn Talstation (Skigebiet Wildkogel) liegt in etwa 2,5 km Entfernung.

Geplant sind 3 luxuriöse Ferienwohnungen mit moderner alpenländischer Architektur.  
Die Architektur wurzelt in der Tradition der Gegend, die mit modernen architektonischen Mitteln neu interpretiert wird.

Jede Wohnung hat einen Panoramablick auf den Pinzgau und in die umliegende Bergwelt.

Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen, entweder Balkonen oder Terrassen.  
Sie bestechen durch ein großzügiges Raumprogramm, gehobene Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und flexible Raumnutzung.

Hinter dem Haus sind Carports mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit.

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über einen Güterweg (der Entscharen-Bergkristall Güterweg)

Das Projekt liegt in keiner Gefahrenzone.

## GRUNDBUCHSINFORMATION

Katastralgemeinde 57015 Mühlberg  
EZ 156  
Gst-Nr 523/3  
Fläche 647 m<sup>2</sup>

Adresse: Sonnberg 41 Bramberg 5733

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## ROHBAU ALLGEMEIN

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- bzw. Mörtelgruppen werden entsprechend den statischen Erfordernissen und nach den zurzeit gültigen Bestimmungen über den Schall- und Wärmeschutz ausgeführt.

## KONSTRUKTION

### GRÜNDUNG

Bodenplatten und Fundamente nach statischer Berechnung in wasserundurchlässigem Stahlbeton (weiße Wanne).

### GESCHOSSDECKEN

Sämtliche Geschoßdecken werden als Stahlbeton-Massivdecken nach statischer Berechnung und den Vorgaben der Schallschutzberechnung ausgeführt.

### GESCHOSSWÄNDE

Die Außenwände werden massiv mit 25cm starkem Ziegel handwerklich gemauert und mit Vollwärmeschutz oder wärmegeprägter Holz- oder Steinfassade ausgeführt. Grundlage für die Werte der Wärmedämmung und Dampfdiffusion bildet das Energieeffizienzgesetz.

Tragende Innenwände werden mit Ziegel oder in Stahlbeton ausgeführt.

Die nichttragenden Zwischenwände werden in 10cm oder 12 cm Mauerwerk hergestellt.

### BALKONE

Die ausragenden Balkonplatten werden in Sichtbeton ausgebildet und thermisch getrennt an die Geschoßdecken angeschlossen. Die Geländer werden mit Glasplatten entsprechend der Zeichnung des Architekten ausgeführt.

Der Bodenbelag der Balkone wird mit einem Holzbelag ausgeführt.

### TREPPE

Alle Geschoßtreppen werden in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt, mit Feinsteinzeugfliesen belegt und nach Schallschutzvorschrift abgetrennt.

### DACH

Die Dachkonstruktion besteht aus einem Sichtdachstuhl mit Aufsparrendämmung.

Die Dachdeckung erfolgt mit farbig beschichtetem Aluminiumblech.

Dachentwässerung über Abläufe und Fallrohre aus Titanzink.

### VERPUTZ

Gemauerte Wände und Massivdecken erhalten einen gefilzten Putz. Stahlbetonwände und -decken in den Kellerräumen (allgemeine Fläche im Untergeschoss) werden geweißt. Haarrisse sind bei Neubauten grundsätzlich möglich und stellen keinen Mangel dar.

### FENSTER

Sämtliche Fenster in den Wohnungen werden in Holz/Alu mit 3-fach Wärmeverglasung ausgeführt.

### FENSTERBÄNKE

Außen: Aluabdeckblech

Innen: Bei massiven Brüstungen Natursteinfensterbänke.

## **JALOUSIEN**

Alle Fenster und Fenstertüren (außer vom nördlichen Teil des Gebäudes) in den Wohnungen erhalten wärmegeämmte Jalousiekästen mit wetterfesten Aluminiumjalousien. Alle Jalousien werden mit Elektroantrieb ausgestattet und funktioniert entweder mit Fernbedienung; oder mit einem Schalter an der Fensterlaibung. Bei den Dreiecksfenstern im Dachgeschoß werden keine Jalousien eingebaut, diese werden bereits durch den Dachvorsprung ausreichend beschattet.

## **FLIESEN**

Die Bäder und WCs werden raumhoch gefliest. Die Böden der Bäder, WCs, Küchen und Flure werden ebenfalls gefliest. Bei den Silikonfugen handelt es sich grundsätzlich um Wartungsfugen, diese unterliegen nicht der Gewährleistung. Die Preisgrundlage für die Fliesen in den Wohngeschoßen beträgt Brutto 100,00 €/qm für die gesamte Fliesenleistung, das entspricht einem Fliesenpreis von € 50 netto/qm. Der Fußboden in den allgemeinen Kellerräumen und Kellerfluren wird mit Feinsteinzeug- Fliesen (Format 30 x 30cm) gefliest.

## **TÜREN**

Der Hauseingangstür wird in Holz eingebaut.

Vorgesehene Lichtausschnitte werden mit Isolierglasscheiben versehen.

Die Wohnungseingangstüren werden mit Holzumfassungszargen entsprechend den Schallschutzvorschriften eingebaut und erhalten einen einbruchshemmenden Sicherheitsbeschlag mit eloxierter Drückergarnitur, sowie einen Obentürschließer. Alle Innentüren werden als glatte Türblätter in Eiche, Fichte oder in weiß ausgeführt.

Der Türkern besteht aus einer stranggepressten Röhrenspanplatte.

Die Holz-Umfassungszargen erhalten eine umlaufende Gummidichtung.

Die zweiteilige Drückergarnitur besteht aus Edelstahl.

Die Türen im Keller (allgemeine Flächen im Untergeschoss) werden entsprechend dem Brandschutzgutachten als feuerbeständige Stahltüren hergestellt.

## **KELLERABTEILE (Abstellräume)**

Aus Metallkonstruktion mit entsprechenden Türen und Schließzylindern.

## **ESTRICH UND BODENBELAG**

Alle Geschoße erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung.

Die Schlaf-, Kinderzimmer und Wohnräume werden mit Zweischicht -Landhausdielen nach vorliegenden Mustern in Eiche und inkl. Holzsockelleisten ausgeführt.

## **ANSTRICH**

Die Decken und Wände werden mit lösemittelfreier Acrylat-Innendispersionsfarbe weiß gestrichen.

Fassadenbeschichtung mit Farbanstrich, Stahlzargen, Gitter und Tore mit Lackanstrich.

Die Farbgestaltung der Fassaden im Prospekt dient als Grundlage für das endgültige Farbkonzept der Architekten.

## **HOLZ- UND STEINFASSADE**

Die Holzfassaden werden mit einer gebrannten Holzschalung ausgeführt.

Die Steinfassaden werden mit Verblendsteine aus Natursteinen ausgeführt.

## **SCHLOSSERARBEITEN**

Klingelanlage und Gegensprechanlage am Hauseingang.

Treppengeländer im Treppenhaus als Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf.

Die Balkongeländer werden aus freitragenden Glasscheiben in Klarglas hergestellt.

## **ELEKTROINSTALLATION**

Die Installation der Wohnungen erfolgt nach aktueller Ö-Norm

Alle Leitungen in den Wohngeschoßen werden unter Putz ausgeführt.

Im Untergeschoss an den Betonwänden Aufputz Installation.

### **KELLER, ALLGEMEIN**

Das Technikraum und sonstige Nebenräume werden mit einfachen FR- Linienleuchten mit klarer Plexiglaswanne 1x58 W bzw. 1x36 W ausgestattet.

Die Kellerflure werden mit 11/15W Energiesparleuchten/LED (Deckenleuchte rund) ausgerüstet.

### **RAUM AUSSTATTUNG ELEKTRO**

Zähleranlage im Hausanschlussraum.

### **ABSTELLRÄUME**

Aufputz Installation (Feuchtraum) im PVC- Installationsrohr. Sämtliche Abstellräume erhalten ein Schalter/ Steckdosenkombination und eine 11/15W Energiesparleuchten/LED (Schiffsarmatur oder ähnlich). Die Zuleitung erfolgt über den jeweiligen Elektrozähler der entsprechenden Wohneinheit mit separater Absicherung.

### **WASCHEN / TROCKNEN**

Aufputz Installation (Feuchtraum) im PVC- Installationsrohr.

2 Stück FR- Linienleuchten mit klarer Plexiglaswanne 2x36 W

### **ELEKTROINSTALLATION WOHNGESCHOSSE**

Alle Steckdosen sind über einen RCD abgesichert.

Die Wohnungen werden mit den gesetzlich vorgeschriebenen batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet. Die Installation erfolgt grundsätzlich unter Putz, im Trockenbau oder auf dem Rohfußboden.

### **DIELE/FLUR**

1 UP-Verteilung mit Tür, 3 bis 4 Taster mit Glimmlampe, alternativ Bewegungsmelder

2 Steckdosen, 1 Sprechstelle a.P., 2 Deckenauslässe

### **BAD MIT RCD-SCHUTZSCHALTER**

2 Ausschalter, 2 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass

### **WC**

1 Ausschalter, 1 Taster /Lüfter, 1 Wandauslass

### **KÜCHE**

Die Elektroinstallation in der Küche wird nach Kundenvorgaben im Zuge der Installationsarbeiten eingebaut. Falls vom Kunden kein Plan vorliegt, wird die Küche nach unserem Ermessen installiert.

2 Ausschalter, 1 Drehstrom Herdanschluss, 1 Geschirrspüler steckbar, 2 Kühlschränke steckbar,

1 Dunstabzug steckbar, 4 Arbeitsplatzsteckdosen,

1 Deckenauslass, 1 Wandauslass.

### **WOHNEN/ESSEN**

4 Wechselschalter, 8 Steckdosen, 1 TV-Antennendose,

2 EDV- Leerdosen mit Blinddeckel, 2 Deckenauslässe,

### **SCHLAFEN**

3 Wechselschalter, 5 Steckdosen, 1 TV-Antennendose,

1 EDV- Leerdose mit Blinddeckel, 1 Deckenauslass

### **TERRASSE/BALKON**

1 Kontrollschalter außen, 1 Steckdose geschaltet mit Deckel, 1 Wandauslass mit Leuchte

### **SCHALTERPROGRAMM**

Flächenprogramm reinweiß, Fabrikat: Busch-Jaeger, Balance SI oder gleichwertig

## **HEIZUNG**

Die Heizung wird gemäß der Empfehlung der HKLS Planer ausgeführt.

## **SANITÄRINSTALLATION**

Bäder, WCs und Küchen erhalten einen Anschluss Warm-/Kaltwasser, Abwasser

Die Küchen erhalten jede 1 Armatur (für den Waschbecken)

Die Sanitärinstallation in der Küche wird nach Kundenvorgaben im Zuge der Installationsarbeiten eingebaut.

Falls vom Kunden kein Plan vorliegt, wird die Sanitärinstallation der Küche nach unserem Ermessen

installiert. Etwaige Mehrkosten durch nachträgliche Installationsänderungen müssen vom Käufer getragen werden. Die Trinkwasserinstallation wird aus Alu-Verbundrohr und Edelstahlleitungen gefertigt.

Die Abwasserleitungen werden aus Kunststoff und Gussrohren, die Grundleitungen aus Kunststoff hergestellt.

Die Verbrauchserfassung für Kalt- und Warmwasser erfolgt mit Wasserzählern über ein von der Hausverwaltung beauftragtes Abrechnungsunternehmen.

Im Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss werden für alle Wohneinheiten ein Kaltwasser- und ein Abwasseranschluss für eine gemeinsame Waschmaschine und einen gemeinsamen Kondensat Trockner vorgesehen. Ebenso wird im Waschraum ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss eingebaut.

## **LÜFTUNGSANLAGE**

In den Wohnungen wird eine Abluftanlage eingebaut. Die verbrauchte Luft wird über die Bad- und WC-Lüfter abgesaugt. Diese sind zusätzlich mit einer Feuchtigkeitssteuerung ausgestattet.

In den Wohnungen gibt es Abluftkanäle

## **EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE**

Die Duschen werden bodenbündig gefliest mit mittigem Bodenablauf (Gullysichtteil in verschiedenen Ausführungen wählbar) hergestellt, mit Einhebel-Unterputz-Brausebatterie, Schlauch und Handbrause, sowie 200mm Kopfbrause. Waschtischanlage, aus Porzellan, weiß, Größe 60 cm, mit Einhebelwaschtischarmatur und verchromtem Ablaufsiphon.

Wand-WC-Anlage, mit Einbau-Spülkasten, Ringsitz und Deckel mit Softclose. Handwaschbeckenanlage, weiß, Größe 45 cm, aus Porzellan, mit Einhebelwaschtischarmatur und verchromtem Ablaufsiphon. Alle Einhebelmischbatterien sind verchromt, mit keramischer Abdichtung. Die Accessoires bestehen aus Handtuchhalter, Handtuchhaken für die Handwaschbecken,

Die Vormauerungen werden soweit möglich, als geflieste Ablagen hergestellt.

Die Spiegel in den Bädern und WCs sind immer im Bereich der Waschbecken vorgesehen und werden im Zuge der Fliesenarbeiten vom Fliesenleger in die Wand eingelassen.

Alle Duschen werden mit Duschtrennwänden aus Glas hergestellt.

In allen Bädern werden abgehängte Rigips Decken mit integrierten Deckenspots/LED eingebaut.

## **SAUNA**

Die Wohnungen werden jeweils mit einer Sauna ausgestattet.

## **SCHI-RAUM**

Im Untergeschoß befindet sich ein beheizter Schi-raum.

Hier sind Schihalter mit Edelstahlbodenrinnen und elektrische Schischuhtrockner eingebaut.

## **VER- UND ENTSORGUNG**

Die Wasser-, Abwasser- und Elektroanschlüsse erfolgen entsprechend den behördlichen Auflagen und sind bereits im Festpreis enthalten.

## **AUSSENANLAGEN**

Anplanierung, Oberbodenbelag, Einfriedung und Bepflanzung der gesamten Anlage, sind im Festpreis enthalten und erfolgen entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan und den Festlegungen des Architekten.

Terrassen bei der Wohnung Top 1 ist vor dem UG und verbindet mit dem Garten  
Terrassen aus Betonwerksteinplatten 60/60/5 cm, mit Kreuzfuge auf Splittbett verlegt.  
Terrassengrößen laut Freiflächengestaltungsplan des Architekten, bzw. nach Absprache mit den Käufern.

## **PLANÄNDERUNGEN UND SONDERWÜNSCHE**

Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.

Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt.  
Die Verlegung von Leitungsschächten, die in den Grundrissplänen zunächst nicht darstellbar sind, bleibt vorbehalten.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind nicht Vertragsbestandteil, sondern lediglich Einrichtungsvorschläge. Brandschutzmaßnahmen nach den Auflagen der Brandschutzbehörde.

## **WOHNFLÄCHEN**

Die Wohnflächenberechnung basiert grundsätzlich auf Rohbaumaßen ohne Putzabzug.

Bei der Berechnung werden Schächte und Vormauerungen abgezogen.

Balkone werden mit 50 % der Nutzfläche in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. Terrassen werden mit 30 % der Nutzfläche in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt

## **ALLGEMEINE HINWEISE**

Alle Berechnungen, Ausführungen und Zahlenbeispiele in diesen Unterlagen wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie beruhen auf Angaben, Zahlenmaterial und Planunterlagen der vorgesehenen Vertragspartner, unter Zugrundelegung des gegenwärtigen Standes der Planung.

Eine Haftung der vorgesehenen Vertragspartner gegenüber den Käufern, bezüglich der Prospektangaben, erfolgt nur jeweils im Rahmen ihrer für die Prospektherstellung wahrgenommenen Aufgaben.  
Eine gesamtschuldnerische Haftung der Vertragspartner für die Prospektangaben ist ausgeschlossen.

Mit Kenntnisnahme dieses Prospektes erklärt der Käufer sein Einverständnis zu diesem Prospekthaftungsvorbehalt. Sämtliche Angaben entsprechen dem Stand vom 20. September 2019.  
Insbesondere verweisen wir darauf, dass die in den beiliegenden Planunterlagen gemachten Quadratmeterangaben nur circa - Angaben sind.

## **MELA PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH**

Oberkrimml 199  
Krimml, Austria