

A collection of pink tulips in various stages of bloom, scattered across a light beige background. The flowers are the primary visual element, with some showing vibrant pink and others appearing more pale or white.

4 Reihenhäuser in
projekt: *Oberalm*

Wohnen und leben in der reizenden
Marktgemeinde Oberalm bei Salzburg,
verbunden mit modernem Lifestyle
Charakter.



„Freude am Wohnen beglückt unser Leben“

4 Reihenhäuser in
projekt: *Oberalm*



” Oh, welche Zauber liegen in diesem kleinen Wort: Daheim. “

Emanuel Geibel (1815 - 1884)

„Auf gute Nachbarschaft“

4 Reihenhäuser in
projekt: *Oberalm*

Oberalm: Optimal zwischen Hallein und der Mozartstadt Salzburg

Seite an Seite treffen Landschaft und Stadtnähe, Freizeit und Erholung, Angebote für Einkauf, ideal zusammen.

In der familienfreundlichen Gemeinde Oberalm im Tennengau entstehen in der Steyrmühlgasse vier ansprechende, helle Reihenhäuser. Zuhause in sonniger und angenehmer Siedlungslage mit herrlichem Ausblick auf die Bergwelt Salzburgs.

Mitten in ruhiger Lage und doch zentral genießen Sie sämtliche Vorzüge der guten Infrastruktur Oberalms und bietet Ihnen die Marktgemeinde eine fußläufige Erreichbarkeit des Kindergartens, Volksschule, Postamt, Bäckerei, Cafés, Restaurants sowie eine bestmögliche Wohnqualität in einer absolut trendigen Lage.

Die nur wenige Autominuten entfernte historische Salinen Stadt Hallein bietet Jung und Alt ein abwechslungsreiches Freizeitangebot an: das Keltenmuseum, die Salzberghalle, das Kino, die Gelateria, Bars, die Perner Insel, Kolpinghaus sowie eine vielfältige Gastronomie mit ausgezeichneter und kulinarischer Küche.

Die nächsten Autobahnanbindungen befinden sich in Puch oder Hallein.

*Hier werden alle Ansprüche nach
neuestem Stand und hochwertiger
Massiv-Bauweise erfüllt.*

*Effektives Bauen basierend auf
nachhaltige Lebensdauer der Häuser.*

*In Folge sparen Sie nicht nur Kosten,
auch der Wert Ihrer Immobilie bleibt
Ihnen lange Zeit erhalten.*





Die vorbildlich und perfekt geplante Raumaufteilung der Häuser, verbreitet wohlthuende Atmosphäre und harmonische Lebenslust.

Alle Häuser bestechen mit professionell durchdachtem Raumkonzept und sind mit erstklassigen Parkettböden, Fußbodenheizung, hochwertigen Türen und Fenstern sowie KFZ Abstellplätzen ausgestattet.

Lageplan

Wohneinheiten im Überblick

Haus A

Wohnfläche: ca. 132 m²
 Gartenanteil: ca. 180 m²
 PKW Abstellplätze Nr. 7, 8
 (Carport)

Haus B

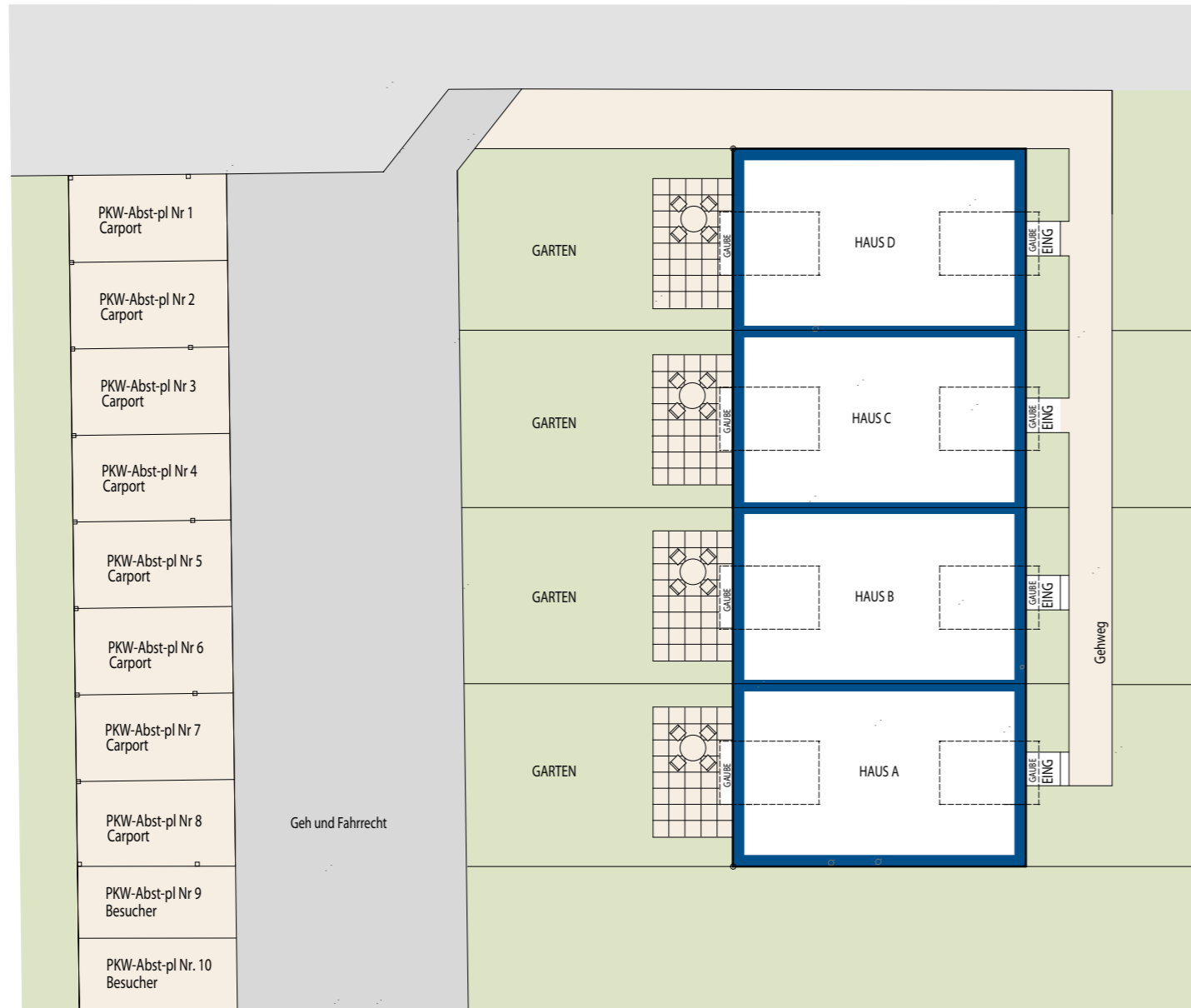
Wohnfläche: ca. 132 m²
 Gartenanteil: ca. 70 m²
 PKW Abstellplätze Nr. 5, 6
 (Carport)

Haus C

Wohnfläche: ca. 132 m²
 Gartenanteil: ca. 70 m²
 PKW Abstellplätze Nr. 3, 4
 (Carport)

Haus D

Wohnfläche: ca. 132 m²
 Gartenanteil: ca. 70 m²
 PKW Abstellplätze Nr. 1, 2
 (Carport)



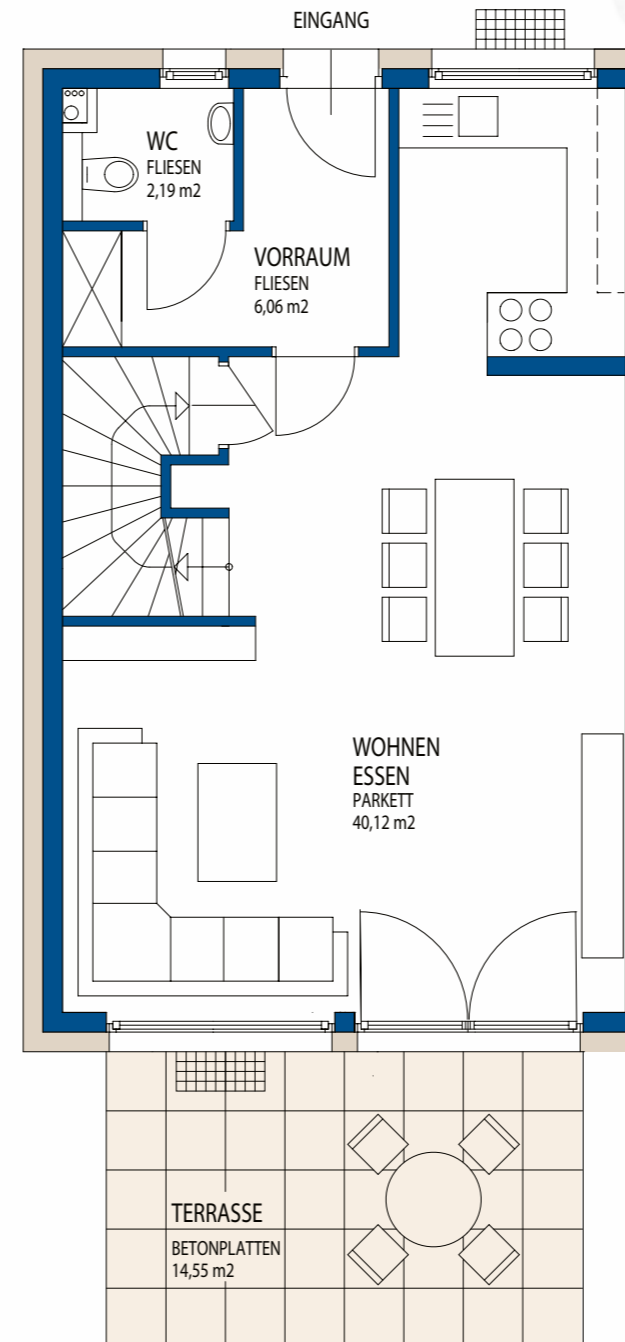
Erdgeschoß

Identisch bei allen 4 Häusern

ca. 48,00 m² WFL

Vorraum
 Wohnen / Essen
 WC
 Bad / WC
 Terrasse
 Garten Haus A
 Garten Haus B, C, D

ca. 6,06 m²
 ca. 40,12 m²
 ca. 2,19 m²
 ca. 5,60 m²
 ca. 14,55 m²
 ca. 180 m²
 ca. 70 m²



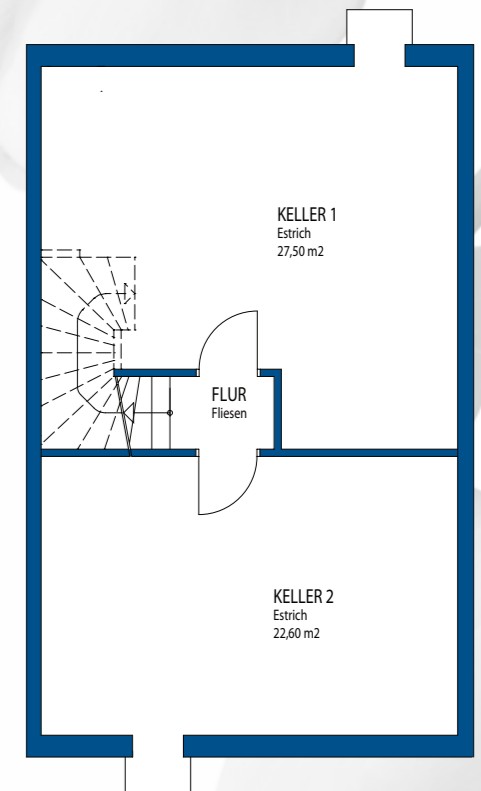
Kellergeschoß

Identisch bei allen 4 Häusern

ca. 50,00 m²

Keller 1
 Keller 2

ca. 27,50 m²
 ca. 22,60 m²



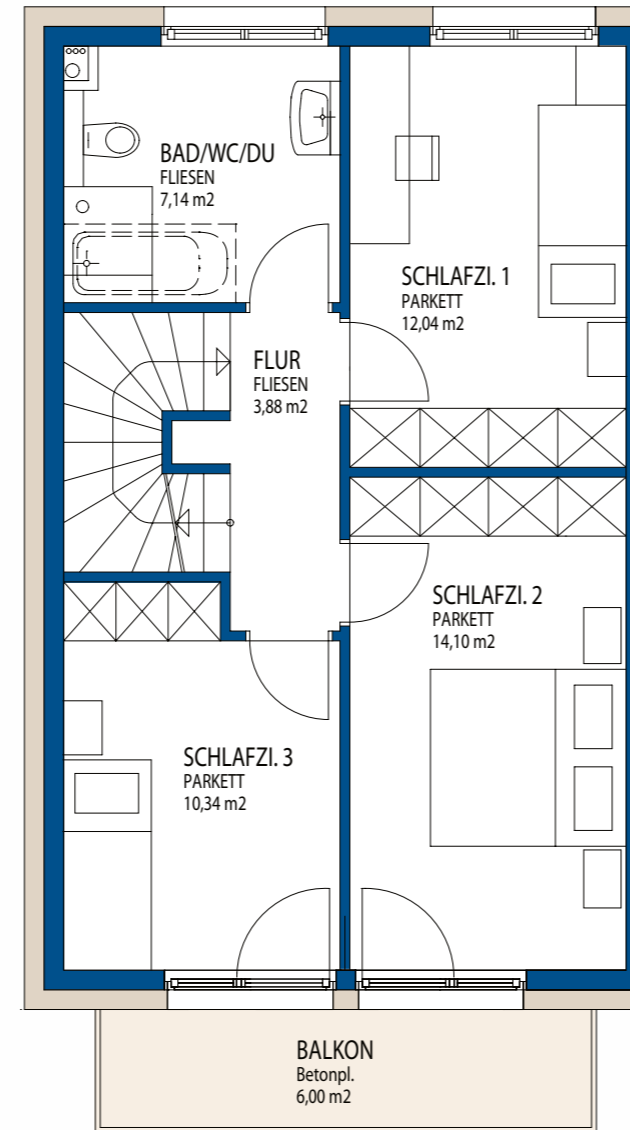
Obergeschoß

Identisch bei allen 4 Häusern

ca. 47,00 m² WFL

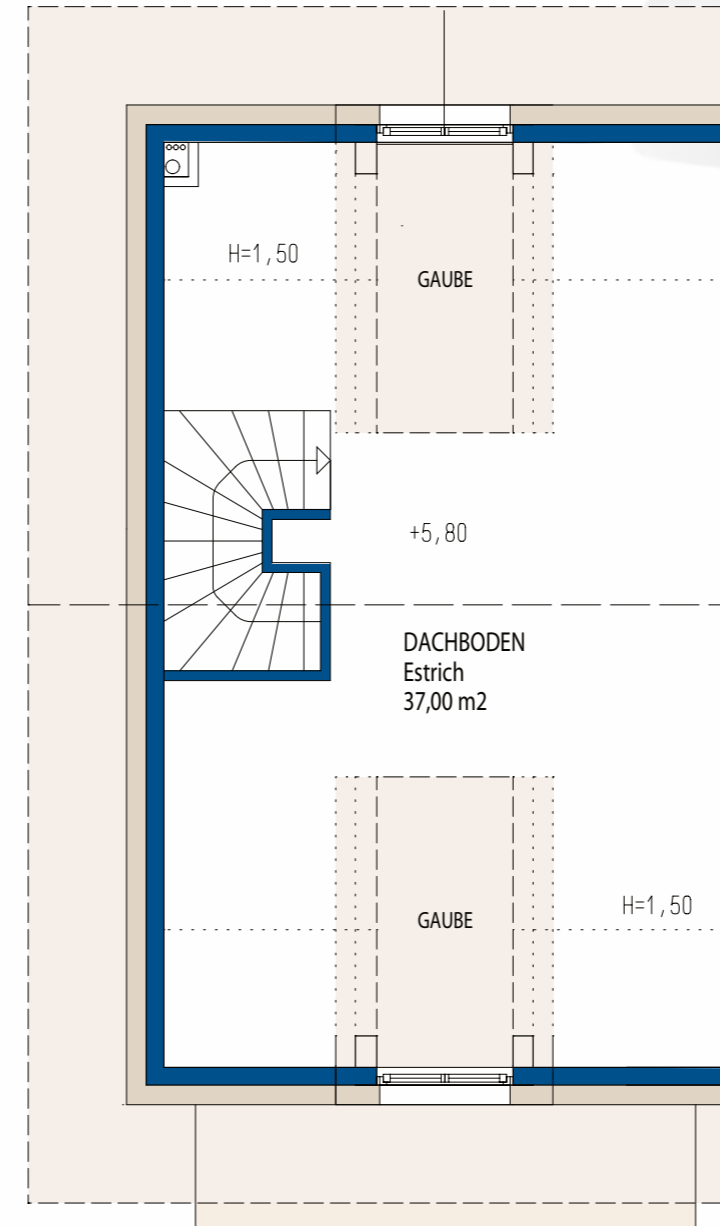
Schlafzimmer 1
Schlafzimmer 2
Schlafzimmer 3
Bad
Flur
Balkon

ca. 12,04 m²
ca. 14,10 m²
ca. 10,34 m²
ca. 7,14 m²
ca. 3,88 m²
ca. 6,00 m²



Dachgeschoß

ca. 38,00 m²



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Oberalm, Steyrermühlgasse - Haus A bis D ca. 135m² mit Ausstattung

Liegenschaftsadresse:
Oberalm; Parz. Nr. 615/6
KG 56215 Oberalm I

Bauträger:
S-D Wohnbau GmbH
Alexander-Girardi-Straße 46
5020 Salzburg
Tel: 0664 / 5132930
Email: s-d-wohnbau@aon.at

Treuhänder:
Rechtsanwälte Gehmacher Hüttinger Hessenberger
Kommandit Partnerschaft
Zuständig: Mag. Rainer Hessenberger
Alter Markt 7/2
5020 Salzburg
Tel.: +43 (0)662 841 141
Fax: +43 (0)662 848 415
Email: office@gehmacher-huettinger.at

Verkauf:
Immobilien Anita Schädinger
Uferstraße 106
5026 Salzburg
Tel.: 0043 662 237107
Email: anita@immobilien-schaedinger.at

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des Bauvorhabens

- 1.1 Lage des Bauvorhabens
- 1.2 Aufschließung der Liegenschaft
- 1.3 Art des Bauvorhabens

2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- 2.1 Erdarbeiten
- 2.2 Beton- und Stahlbetonarbeiten
- 2.3 Außenwände
- 2.4 Innenwände
- 2.5
- 2.6 Balkon
- 2.7 Fassade
- 2.8 Innenputz
- 2.9 Zimmererarbeiten
- 2.10 Dachdecker- und Spenglerarbeiten
- 2.11 Fensterelemente
- 2.12 Fußbodenaufbauten
- 2.13 Stiegen
- 2.14 Türen
- 2.15 Maler- und Anstreicherarbeiten
- 2.16 Boden- und Wandbeläge
- 2.17 Sanitäre Einrichtungsgegenstände
- 2.18 Elektroinstallation
- 2.19 Aufzählung Elektroausstattung, Heiz- und Sanitärausstattung
- 2.20 Außenanlagen
- 2.21 Heizungsanlage
- 2.22 Carport
- 2.23 Einfriedung
- 2.24 Sonstiges
- 2.25 Anschlusskosten

3. Hinweise

1. Beschreibung des Bauvorhabens

1.1 Lage des Bauvorhabens:
Parz. Nr. 615/6, KG 56215 Oberalm I

1.2 Aufschließung der Liegenschaft:

Zufahrtsstraße über Privatstraße
Wasser Ortswasseranschluss
Strom Anschluss an öffentliches Netz
Schmutzwasserkanal
Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal
Heizung Luft- Wärmepumpe (Standort Keller)

1.3 Art des Bauvorhabens:
Reihenhaus mit Keller und Carport

2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

2.1 Erdarbeiten: Aushubarbeiten für Baugruben, Fundamente, Kanalkünetten einschließlich Hinterfüllung und Materialabtransporte. Gelände-regulierung durch Anschütten und Planieren von Aushubmaterial. Im Bereich der nicht befestigten Außenflächen wird Mutterboden aufgebracht.

2.2 Beton- und Stahlbetonarbeiten: Die Fundierung der Bauwerke erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen. Die Geschoßdecken sind in Stahlbetondecken entsprechend den statischen Erfordernissen hergestellt. Die Stiegen werden ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt.

2.3 Außenwände:
KG: 25 cm Stahlbetonaußenwände unverputzt lt. Plan (+ 10 cm Dämmung)
EG, OG: 20 cm Ziegelmauerwerk mit Vollwärmeschutz

2.4 Innenwände:
Die Innenwände werden aus gebrannten Tonziegeln hergestellt.

2.6 Balkon:
Isokorb, Abdichtung, Niro-Glasgeländer, Belag käuferseits.

2.7 Fassade:
Das gesamte Gebäude erhält eine wärmedämmende Hülle lt. Energieausweis.

2.8 Innenputz:
Einlagiger Kalk/Gips-Putz an den Wänden und Decken, Kalk/Zementputz in den Nassräumen. Kelleraußenwände Beton unverputzt.

2.9 Zimmererarbeiten:
Die Dachkonstruktion wird als Satteldach ausgeführt. Die Konstruktion ist entsprechend den statischen Erfordernissen dimensioniert. Die Eindeckung erfolgt mittels Rauschalung bzw. gehobelten Brettern im Vordachbereich. Wärmedämmung zwischen Sparren und Auflattung (lt. Energieausweis), Untersicht Gipskartonplatten.

2.10 Dachdecker- und Spenglerarbeiten:
Das Dach wird mit Tonschindeln gedeckt. Hängerinnen und Ablaufrohre sowie sämtliche Blecheinfassungen für Kamine, Lüftungsstränge etc. in beschichtetem Blech.

2.11 Fenster- und Türelemente:
Kunststoffelemente weiß mit 3-fach Isolierverglasung. Soweit es technisch möglich ist, kommt pro Raum ein Flügel mit Dreh-/Kippbeschlag zur Ausführung. Die Oliven werden in weiß ausgeführt. Die Innenfensterbänke aus Kunststein 2 cm, die Außenfensterbänke werden als Metallfensterbänke hergestellt. Für Jalousien sind Kästen mit Stromzuleitung vorgesehen (außer Bad, WC und Vorraum).

2.12 Fußbodenaufbauten:
Beschüttung, Dämmplatten und schwimmender Estrich im EG, 1. OG und DG, im Keller Bodenplatte mit Verbundestrich.

2.13 Stiegen:
Stahlbeton verflies

2.14 Türen:
Innentüren weiß.
Hauseingangstüre: weiß

2.15 Maler- und Anstreicherarbeiten:
Innenfarbe weiß

2.16 Boden- und Wandbeläge
Fliesen 30x60cm oder 60x60cm gemäß Bemusterung, Verfliesung Kellerböden käuferseits.
Wandfliesen im WC vormauerungshoch (ca. 1,20 m) und im Bad türstockhoch (ca. 2 m).
Parkett in Eiche oder Esche gemäß Bemusterung im EG und OG.
Im DG belagsfertiger Estrich, Bodenbelag käuferseits.

2.17 Sanitäre Einrichtungsgegenstände:
Ein frostsicherer Kaltwasserauslaufhahn an der Außenwand im Terrassenbereich (im EG).

Zusätzliche, in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Einrichtungsvorschläge anzusehen und nicht im Lieferumfang enthalten.

2.18 Elektroinstallation:
Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den gültigen ÖVE-Bestimmungen und den Anschlussbedingungen der Salzburg AG. Anspeisung Hausanschlusskasten und Hausverteiler entsprechend den Forderungen der Salzburg AG. Schalter und Steckdosen werden in den Wohngeschoßen als Unterputzinstallation in weiß ausgeführt. Im Wohnzimmer erfolgt die Installation einer Anschlussdose für Radio und TV.

2.19 Aufzählung Elektroausstattung, Heiz- und Sanitärausstattung:
In jedem Objekt werden die hergestellten Räume wie folgt ausgestattet:

Elektroausstattung:
Je Haus : 1 E-Verteiler, verdrahtet und montiert
E- Versorgung für Jalousien
Stiegenhäuser/Flur: Wechselschalter, Lichtauslässe, 1 Gong

Kellergeschoß: 4 Lichtauslässe
3 Ausschalter
3 Steckdosen

Eingangsbereich: 1 Lichtauslass
1 Bewegungsmelder
1 Klingeltaster

WC EG: 1 Ausschalter
1 Lichtauslass

Küche/Essbereich: 2 Ausschalter
2 Lichtauslässe
2 Arbeitssteckdosen zweifach
1 E-Herd Anschlussdose
1 Steckdose für Kühlschrank
1 Steckdose für Dunstabzug
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 Steckdose für Dampfgarer
1 Steckdose für Backofen/Mikrowelle

Wohnzimmer: 1 Ausschalter
1 Lichtauslass
3 Steckdosen einfach
2 Steckdosen zweifach
1 TV-Dose
1 EDV-Dose

Terrasse: 1 Ausschalter
1 Lichtauslass
1 Steckdose einfach

Bad: 2 Ausschalter
2 Lichtauslässe
3 Steckdosen einfach

Schlafzimmer: 2 Ausschalter
1 Lichtauslass
3 Steckdosen einfach
1 Steckdose zweifach
1 TV-Dose
1 EDV-Dose

Je Kinderzimmer: 1 Ausschalter
1 Lichtauslass
2 Steckdosen einfach
1 Steckdose zweifach
1 TV-Dose
1 EDV-Dose

Dachgeschoß: 2 Ausschalter
2 Lichtauslässe
2 Steckdosen

Zusätzlich: 3 Steckdosen oder Lichtauslässe nach Wahl

Heiz- und Sanitärausstattung:

Heizung mittels Fußbodenheizung im gesamten Haus, ausgenommen Keller.
In jedem Objekt werden die hergestellten Räume wie folgt ausgestattet:

Je Haus: 1 Wasser- und Kanalanschluss laut Baubewilligung
1 Waschmaschinenanschluss im Bad
In der Küche ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit Möglichkeit zum Anschluss eines Geschirrspülers.

Sanitärausstattung:
WC: Abdeckplatte Sigma weiß/glanzchr./weiß f.2-Mengen-Spülung
V&B Combi-Pack Architectura Wand-WC
WC spülrandlos + Deckel

clivia style Handwaschbecken 45x37 cm
Hansatwen Einhand-Waschtischbatterie m.
Ablaufgarnitur verchromt



Sanitärausstattung:

Bad: Duschrinne Edelstahl
Schlauch und Handbrause 3-fach verchromt
Brausearm Nikles verchromt
V&B Schrank-Waschtisch Subway 2.0 100 x 47 cm weiss
Hansatwen Einhand-Waschtischbatterie m.Ablaufgarnitur
verchromt Badheizkörper weiß (über Fußbodenheizung)



2.20 Außenanlagen:

Der Zugangsbereich wird roh geschottert. Bei sämtlichen nicht befestigten Außenflächen wird Humus aufgebracht. Die im Lageplan bzw. im Erdgeschoßgrundriss dargestellte Bepflanzung und Begrünung stellt lediglich einen Vorschlag des Bauträgers dar und ist im Lieferumfang nicht enthalten. Die Vorlegestufe beim Eingang wird als Stahlbetonplatte hergestellt, Belag käuferseits. Terrassen: Rohbeton, Belag käuferseits.

Die in den Plänen ausgewiesene Zufahrtsstraße wird asphaltiert.

2.21 Heizungsanlage:

Luft- Wärmepumpe (Standort im Keller)

2.22 Carports:

Holz- oder Metallkonstruktion, Deckung Bitumendach oder Trapezblech

2.23 Einfriedungen:

Zaun wird vom Käufer errichtet. Ostseitig zum Bach wird ein Zaun, ca. 1,5 m innerhalb der Grundgrenze, von der Verkäuferin errichtet (wegen der Zugänglichkeit und Wartung des Baches).

2.24 Sonstiges:

Die Verwendung der einzelnen Baumaterialien setzt die Zulassung gemäß dem Bauproduktionsgesetz voraus. Pläne in Kopie, daher nicht maßstabsgetreu.

2.25 Anschlusskosten:

Die Anschlusskosten für Wasser, Kanal und Strom für die Wohnfläche sind im Kaufpreis enthalten.

3. Hinweise:

Zwischen den Plänen und dem Ausführungsstand sind Abweichungen möglich, bitte nehmen Sie unbedingt vor Ort Maß, wenn Sie Einbauten planen.

Bei gleichbleibender Qualität sind Abänderungen zu dieser Beschreibung zulässig. Ansichten, CAD-Visualisierungen, Einrichtungsvorschläge in Plänen usw. sind nicht Kaufgegenstand und daher unverbindlich.

Abweichungen zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Sonderwünsche, welche vom Bauträgerbüro freizugeben sind und wofür der Bauträger für geleistete Arbeiten ein Honorar nach gesonderter Vereinbarung verrechnet.

Sonderwünsche dürfen den Bauablauf nicht verzögern, müssen gesetzlich erlaubt sein, dürfen behördlichen Auflagen und dem Gesamtkonzept des Projektes nicht widersprechen. Bei Auswirkungen von Sonderwünschen auf Belange der Wohnbauförderung ist der Käufer selbst verantwortlich und kann keine Ansprüche an Planer, Bauträger oder Professionisten stellen. Sonderwünsche dürfen nur von am Bau beschäftigten Firmen durchgeführt werden.

Auf der Baustelle erfolgt die Ausübung des Hausrechts durch das Bauträgerbüro. Dabei können auch Regelungen über das Betreten der Baustelle im Sinne der gesetzlichen Schutzbestimmungen getroffen werden.

Die Häuser sind auch dann mängelfrei, wenn der Verputz kleine Trocknungsrisse bekommt, wenn Silikonfugen zu erneuern sind (insbesondere zwischen Gipskartonplatten oder bei Anschlussfugen zum Dachstuhl).

Holz- und Metallanstriche müssen gewartet werden. Zur normalen Wartung müssen auch Abflüsse und Filter gereinigt werden.

Bei Neubauten sind in den ersten Benützungsjahren täglich mehrmals Stoßlüftungen zur Reduzierung der Raumfeuchtigkeit vorzunehmen.

Es ist Vorsicht beim Einbau von Wandverbauten udgl. wegen der Gefahr der Schimmelbildung mangels Durchlüftung angezeigt.

Unbeheizte Kellerräume sind wegen Kondenswasserbildung im Sommer nicht zur Lagerung feuchtigkeitsanfälliger Materialien geeignet.

immobilien-schädinger.at
{fair}mieten {fair}kaufen {fair}pachten

Anita Schädinger
Uferstraße 106, 5026 Salzburg, Österreich
Telefon: 0043 662 237107, Mobil: 0043 664 403 15 81
anita@immobilien-schaedinger.at www.immobilien-schaedinger.at