

Aufleben in der Josefiaw

Salzburg Stadt

Schiffmanngasse 27 | 5020 Salzburg



HART+HART
BAUTRÄGER



Zweigeschossige Apartmentanlage

6 Wohnungen und 1 Penthouse von 50 bis 107 m².

Die Altstadt ist nur 5 Minuten entfernt und das Erholungsgebiet der Au direkt vor der Tür.

Auch als Vorsorgewohnung bestens geeignet.

www.hart-hart.at





PENTHOUSE

OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS



Salzburg Stadt
Schiffmannngasse 27 | 5020 Salzburg

www.hart-hart.at

Perfekte Lage

Voller Vorzüge

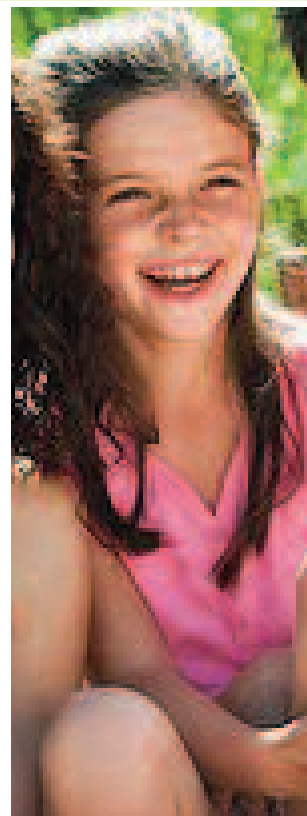
Seite verkürzt



Salzburg

Pure Lebensqualität.

Kaum eine Stadt in Österreich hat soviel zu bieten wie Salzburg. Lebendige Kultur von den **Festspielen** bis zur Off-Szene, der **Charme** des **Stadtbildes** und **alpin-barockes Flair**: all das inmitten der herrlichsten Natur, die nur einen Steinwurf entfernt mit Freizeitmöglichkeiten rund ums Jahr lockt. Perfekte Verkehrsanbindung (Airport inklusive) und die Nähe zu den wichtigsten Europa-Achsen machen Salzburg höchst begehrt und daher schlicht & einfach perfekt.



Aufleben in der Josefiaw

Schiffmanngasse 27

Entspannt wohnen & die Stadt genießen.

Inmitten von Gärten und Einfamilienhäusern

und dennoch nur um die Ecke der pulsierenden Alpenstraße. Bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden und in direkter Nähe aller wichtigen Straßenanschlüsse strahlt die **Anlage mit 7 Wohnungen** Ruhe und Beschaulichkeit inmitten aller Urbanität aus.

Das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot der Altstadt ist nur einen sprichwörtlichen Hupfer entfernt, der Auwald beginnt direkt am Ende der Gasse.

Attraktive Wohnungen und ein beeindruckendes Penthouse mit hochwertiger Ausstattung und niedrigen Betriebskosten.

Von Grünflächen umgeben und je nach Typ mit Eigengarten, Terrasse oder Balkon ausgestattet.

Ideal auch als Vorsorge-Objekte.



Ihr erfahrener Partner für Bauen, Wohnen und Investitionen

Hart & Hart baut auf höchstem Niveau.

Erstklassige Objekte und solideste Ausstattung garantieren Langlebigkeit und Sicherheit.

Als inhabergeführtes Familienunternehmen ist uns die menschliche Beziehung zwischen Bauträger und Nutzer bzw. Anleger ein besonderes Anliegen.

Hart & Hart Häuser und Objekte

sind Orte gelebter Qualität. Diese Qualität ist nachvollziehbar in jedem Ablauf, spürbar in jedem Detail und schafft Lebensqualität für lange Jahre und Jahrzehnte.

Hart & Hart ist Ihr erfahrener Partner für Bauen, Wohnen und Investition auf höchstem Niveau.

Hart & Hart Bauträger GmbH: Vorzüge, die überzeugen

Beratungsvorteil

Wir beraten Sie eingehend und fachkundig in allen Bereichen, die für Ihr zukünftiges Daheim entscheidend sind.

Von der Finanzierung bis zur Planung, von der Ausstattung bis zu Sonderlösungen, die wir für Sie möglich machen.

Generalvorteil

Bei **Hart & Hart** bekommen Sie alles aus einer Hand: Sie haben einen Ansprechpartner und sparen zeitaufwändige Vorgänge. Wir planen, wir bauen, wir endfertigen für Sie.

Qualitätsvorteil

Hart & Hart errichtet in Massivbauweise und verwendet hochwertige, moderne Materialien. Von den Böden bis zu den Türen, von den Verarbeitungsdetails der Oberflächen bis zum Aufzug. Moderne ansprechende Architektur mit hoher Ästhetik und Beständigkeit.

Investitionsvorteil

Wer in das Bessere investiert, hat lange Jahre vorgesorgt.

Weil nur echte Werte bestehen. Und man sicher sein kann, vorausschauend angelegt zu haben.

Hochwertige Ausstattung, solide Verarbeitung



PENTHOUSE
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



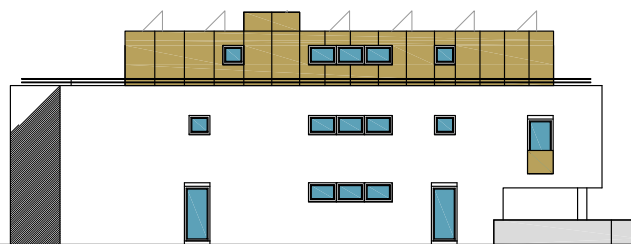
Apartment-Übersicht:

		WOHNFLÄCHE	BALKON	TERRASSE	GARTEN
TOP 1	3 Zimmer	65 m ²	-	24 m ²	76 m ²
TOP 2	5 Zimmer	92 m ²	-	24 m ²	313 m ²
TOP 3	2 Zimmer	50 m ²	9 m ²	-	-
TOP 4	2 Zimmer	57 m ²	10 m ²	-	-
TOP 5	2 Zimmer	53 m ²	7 m ²	-	-
TOP 6	2 Zimmer	50 m ²	9 m ²	-	-
Penthouse	4 Zimmer	107 m ²	-	104 m ²	-



Seitenansichten

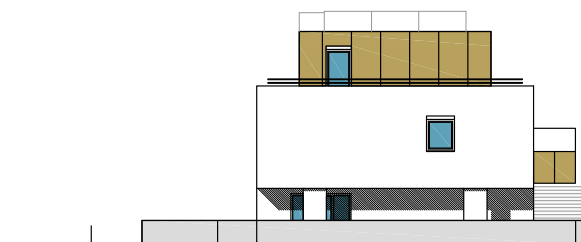
Seite verkürzt



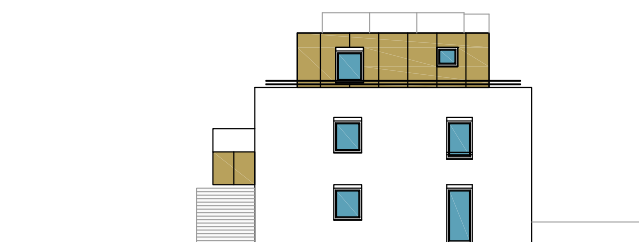
Ansicht OST



Ansicht WEST



Ansicht NORD



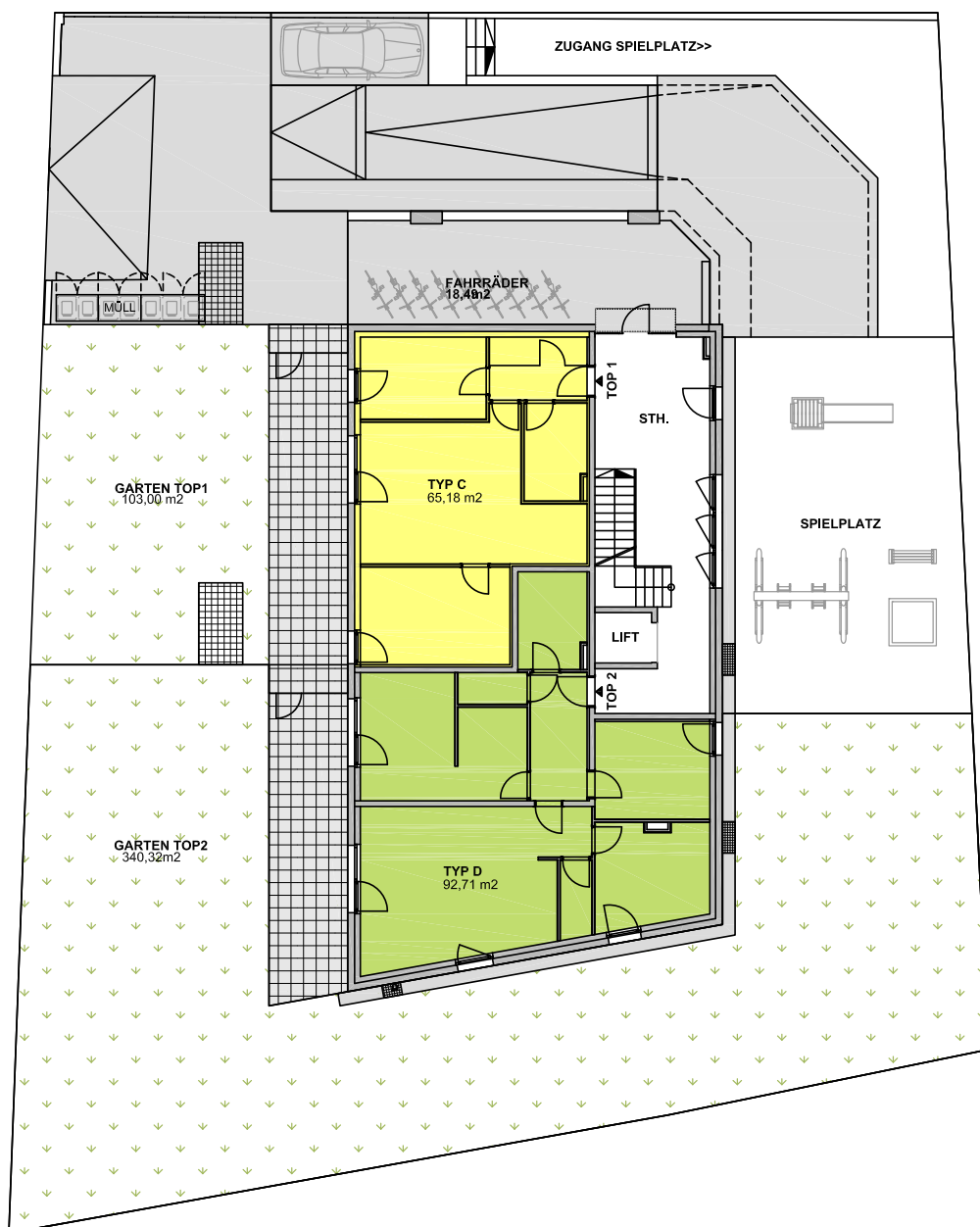
Ansicht SÜD

Grundriss

Erdgeschoss

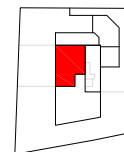
PENTHOUSE
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS

Etagenaufteilung. 2 Einheiten



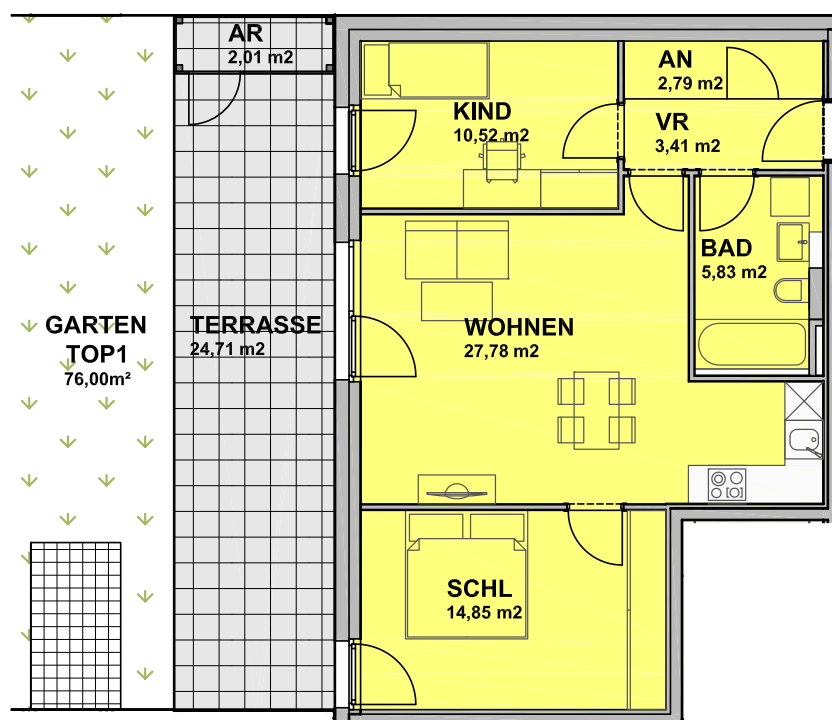
Grundriss

Top 1



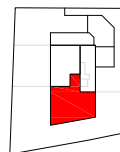
Wohnnutzfläche gesamt 65,18 m²

Wohnzimmer/ Wohnküche	27,78 m ²
Zimmer 2	14,85 m ²
Zimmer 3	10,52 m ²
Bad	5,83 m ²
Vorraum	3,41 m ²
Abstellraum	2,79 m ²
Terrasse	24,71 m ²
Garten	76,00 m ²



Grundriss

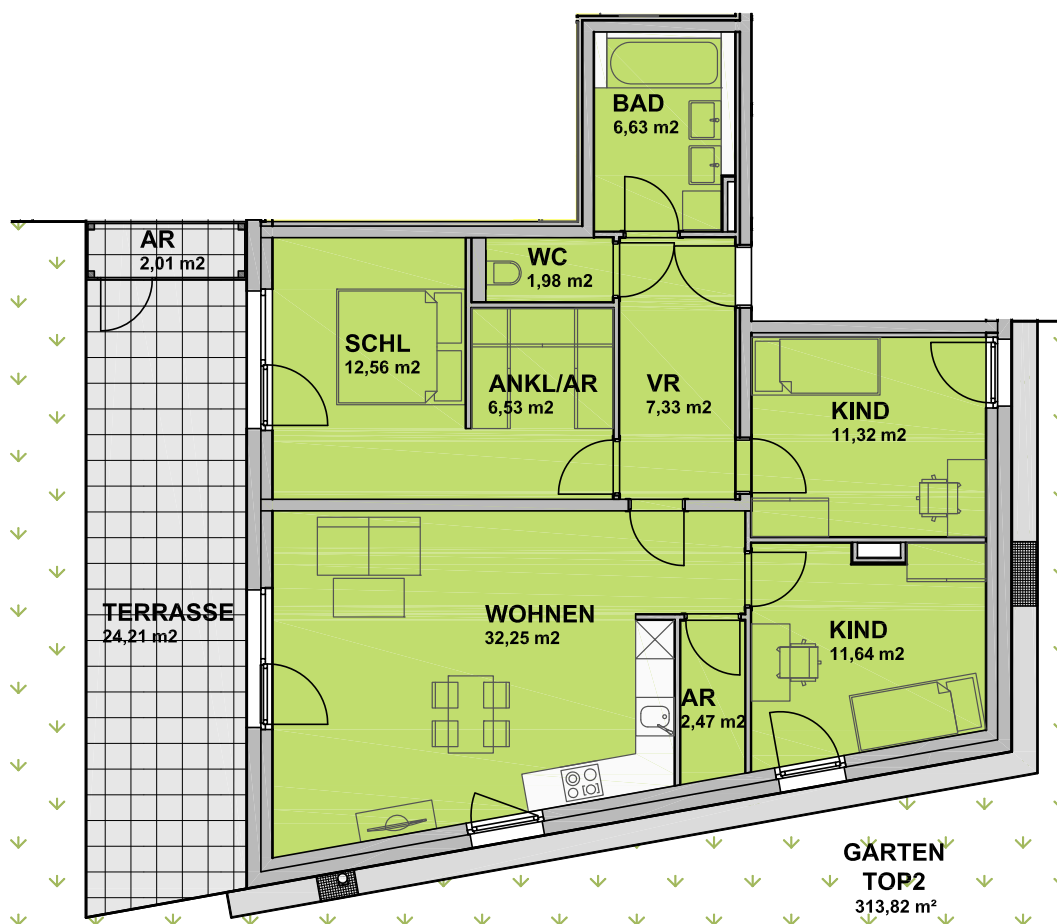
Top 2



ERDGESCHOSS GRUNDRISSSE

Wohnnutzfläche gesamt 92,71 m²

Wohnzimmer/ Wohnküche	32,25 m ²
Zimmer 2	12,56 m ²
Zimmer 3	11,32 m ²
Zimmer 4	11,64 m ²
Ankleide-/ Abstellraum	6,53 m ²
Bad	6,63 m ²
Vorraum	7,33 m ²
Abstellraum	2,47 m ²
Terrasse	24,21 m ²
Garten	313,82 m ²



Vorsorge Investition

Hart & Hart Vorsorgewohnungen.

Wer eine der sichersten und langfristig ertragreichsten Formen der Kapitalanlage sucht, ist mit Immobilien am besten beraten.

Hart & Hart bietet eine Vielzahl an unterschiedlichsten Objekten, die alles eines gemeinsam haben: höchste Qualität in allen Dimensionen. Das sichert Erträge auf lange Sicht und attraktive Einkünfte von Anfang an.

Fragen Sie uns.



Grundriss

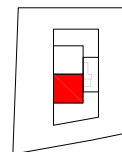
Obergeschoss

Etagenaufteilung. 4 Einheiten



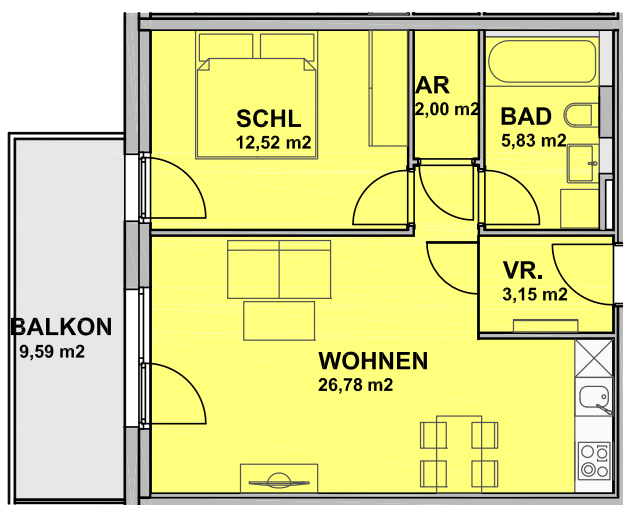
Grundriss

Top 3



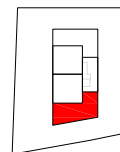
Wohnnutzfläche gesamt 50,28 m²

Wohnzimmer/ Wohnküche	26,78 m ²
Zimmer 2	12,52 m ²
Bad	5,83 m ²
Vorraum	3,15 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Balkon	9,59 m ²



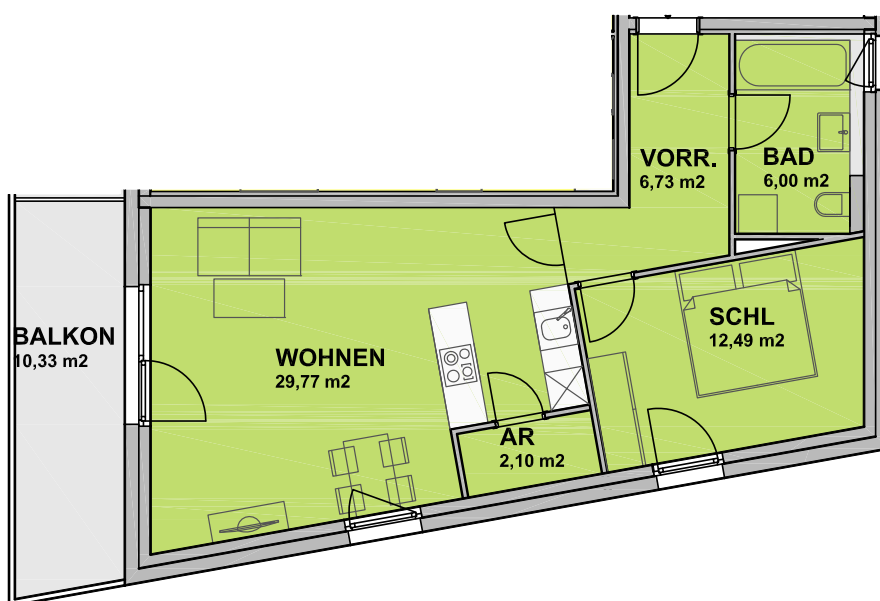
Grundriss

Top 4



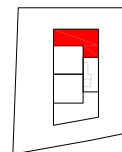
Wohnnutzfläche gesamt 57,09 m²

Wohnzimmer/ Wohnküche	29,77 m ²
Zimmer 2	12,49 m ²
Bad	6,00 m ²
Vorraum	6,73 m ²
Abstellraum	2,10 m ²
Balkon	10,33 m ²

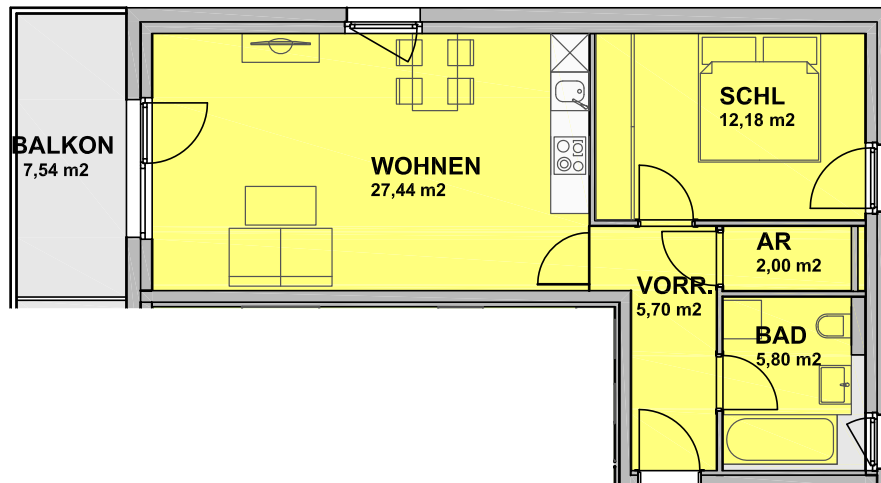


Grundriss

Top 5

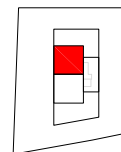


Wohnnutzfläche		gesamt	53,12 m ²
Wohnzimmer/ Wohnküche			27,44 m ²
Zimmer 2			12,18 m ²
Bad			5,80 m ²
Vorraum			5,70 m ²
Abstellraum			2,00 m ²
Balkon			7,54 m ²



Grundriss

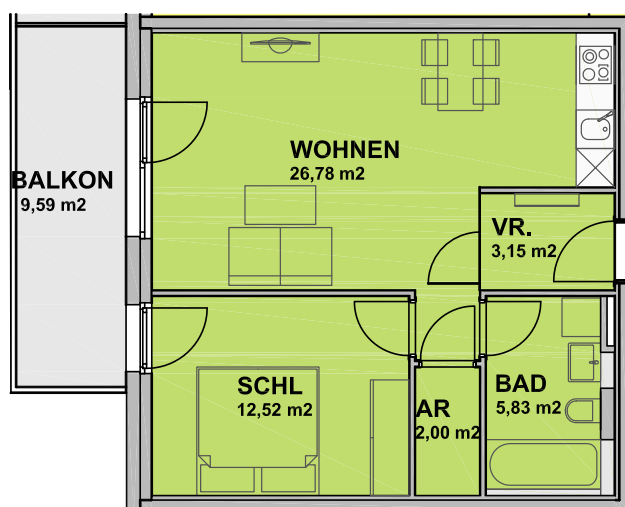
Top 6



OBERGESCHOSS GRUNDRISSSE

Wohnnutzfläche gesamt 50,28 m²

Wohnzimmer/ Wohnküche	26,78 m ²
Zimmer 2	12,52 m ²
Bad	5,83 m ²
Vorraum	3,15 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Balkon	9,59 m ²



Innenansicht Obergeschosse



Grundriss

Dachgeschoss

Etagenaufteilung. 1 Einheit



Dachgeschoss

Flächenaufstellung

Wohnnutzfläche gesamt 107,50 m²

Wohnzimmer/ Wohnküche	40,05 m ²
Zimmer 2	10,48 m ²
Zimmer 3	12,81 m ²
Zimmer 4	10,28 m ²
Ankleide	7,05 m ²
Garderobe	3,13 m ²
Bad	7,05 m ²
Vorraum	2,27 m ²
Abstellraum	3,01 m ²
Dachterrasse	104,14 m ²



Hart & Hart ermöglicht Ihnen,

Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen.

Passen Sie Grundrisse an, bestimmen Sie Materialien und Details.

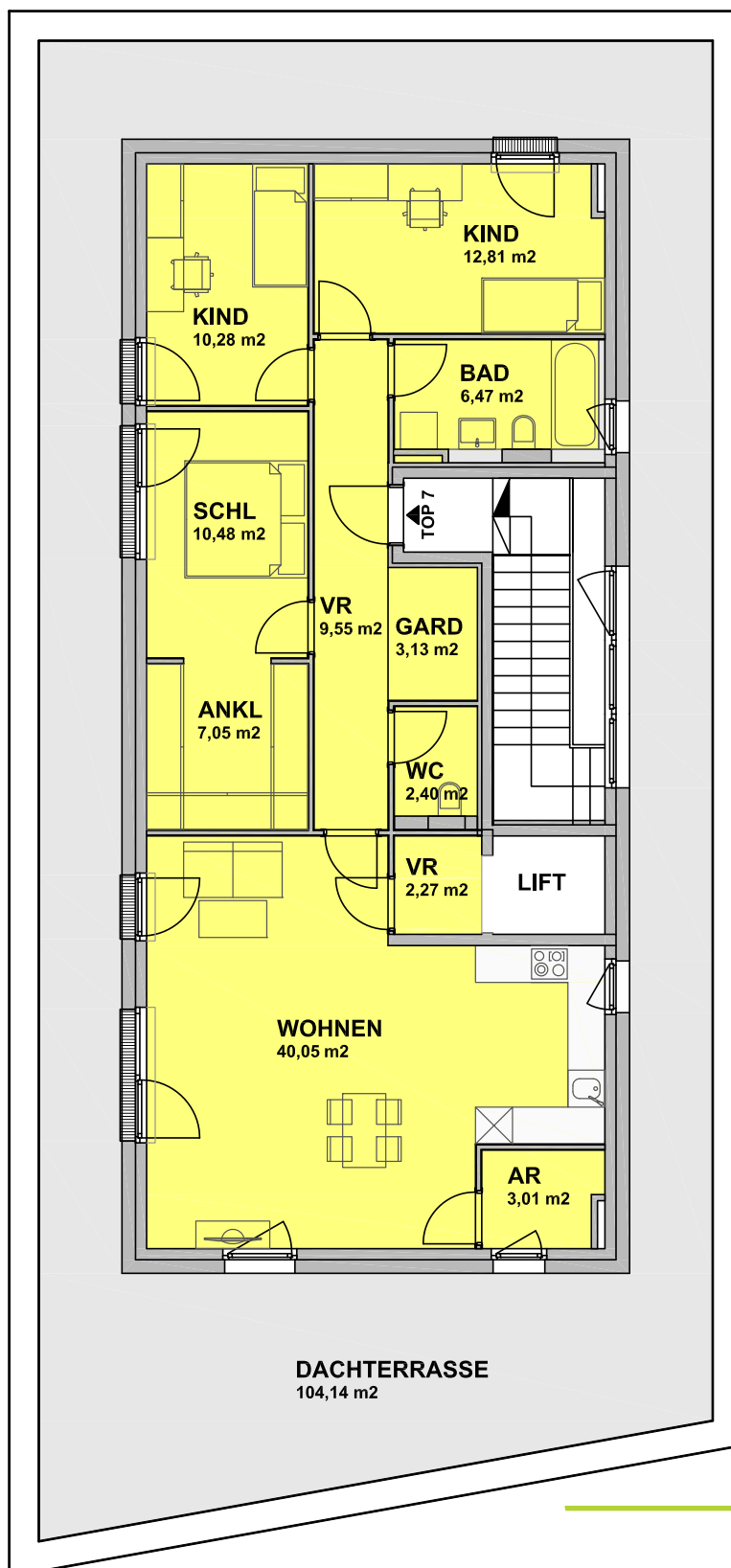
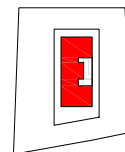
Wir kommen Ihnen weiter entgegen als andere und machen Ihre höchstpersönliche Vorstellung von den eigenen vier Wänden zur Wirklichkeit.

Denn Lebensqualität steckt im Detail.

**Entdecken Sie die Möglichkeiten,
wir beraten sie gern!**

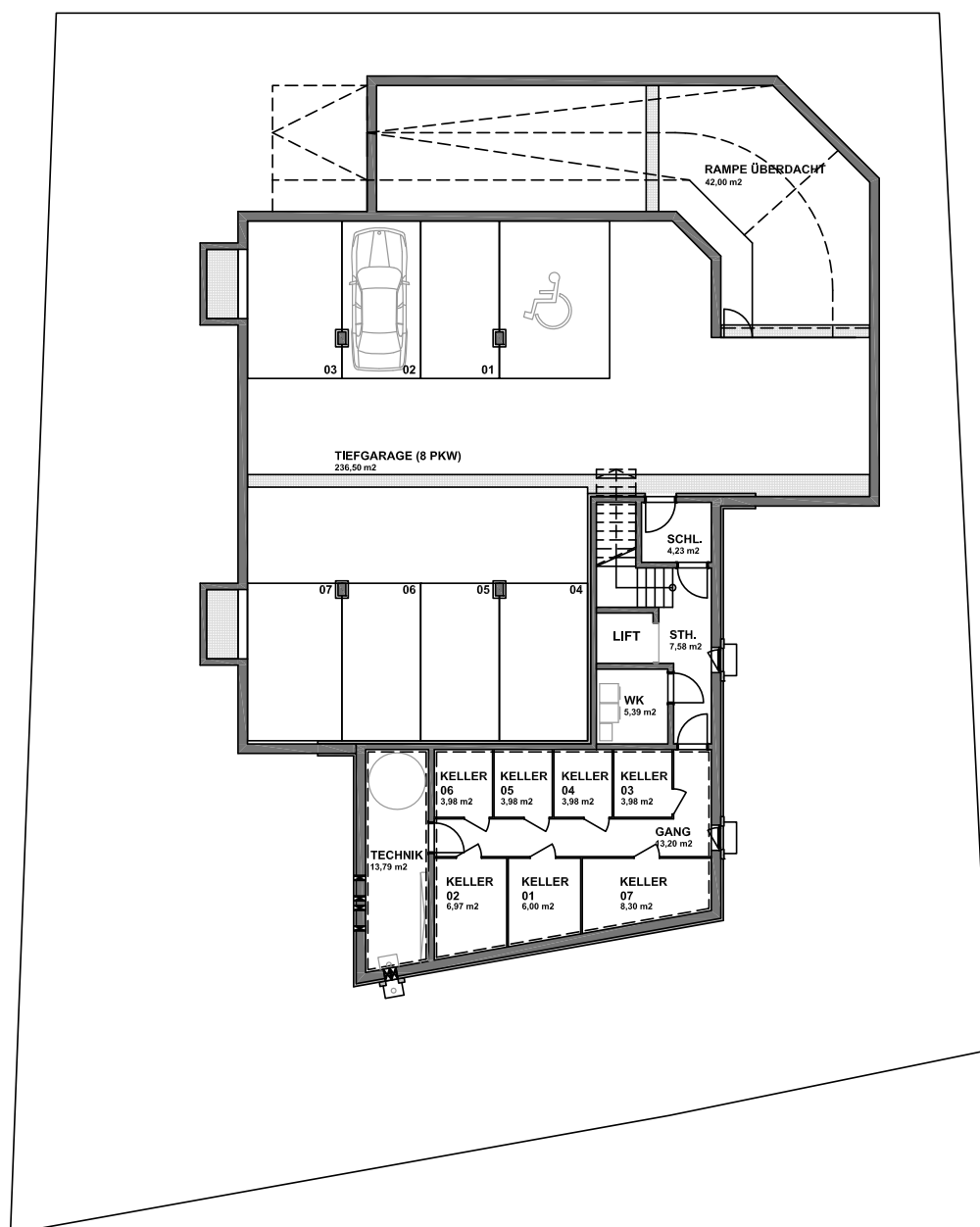
Grundriss

Penthouse

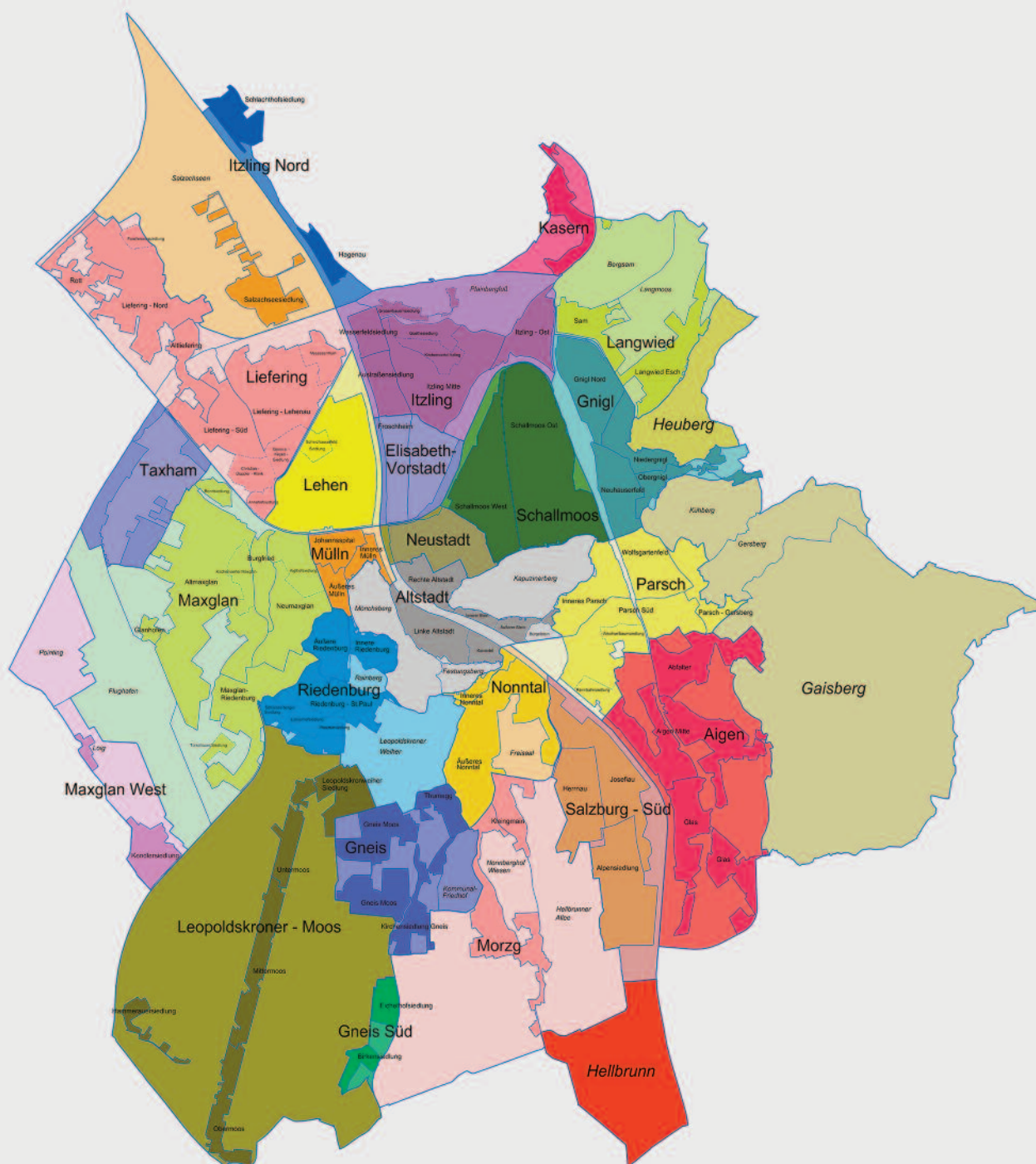


Grundriss

Untergeschoss

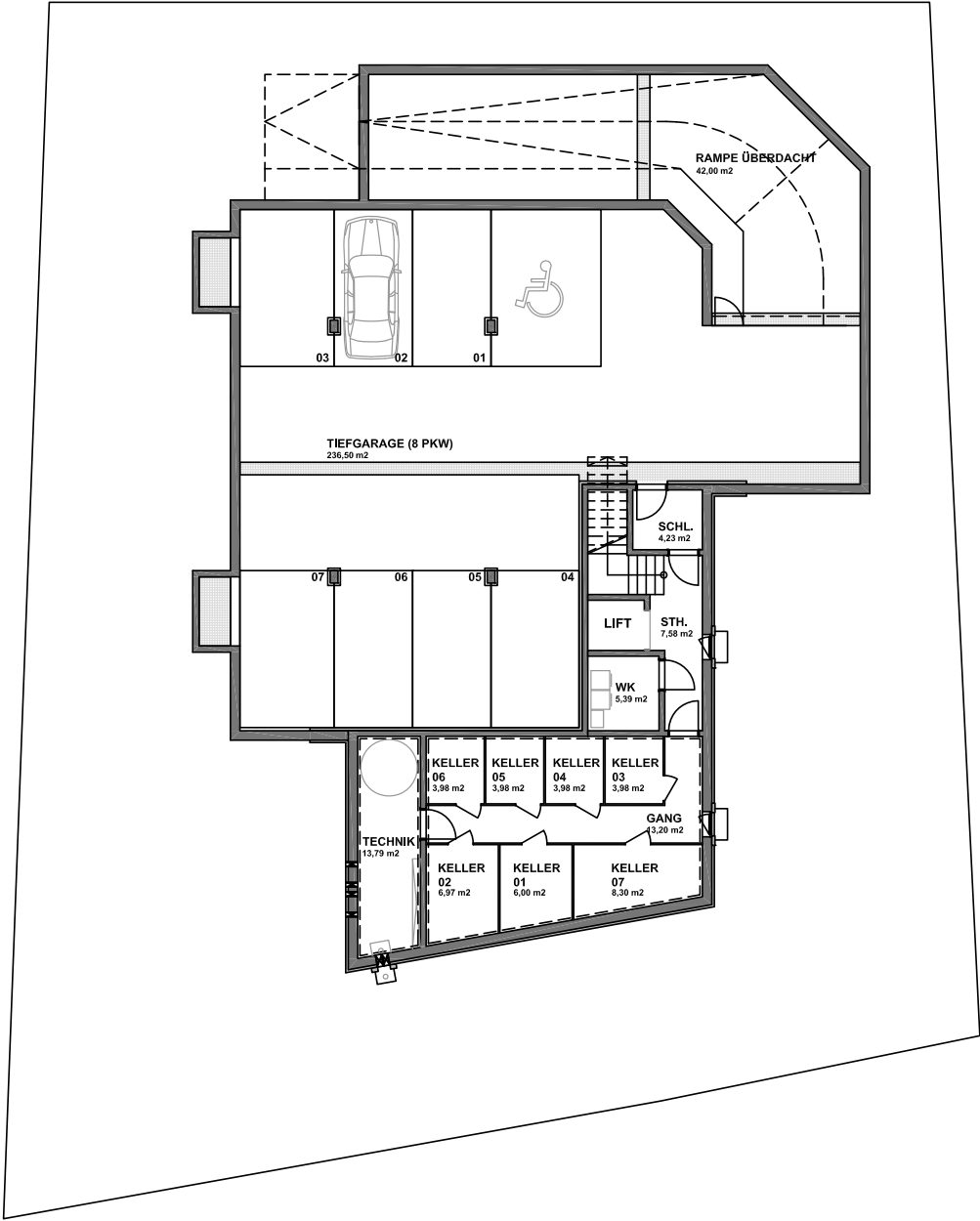


Bezirksplan Salzburg Stadt



Grundriss

Untergeschoss



Leistungsbeschreibung

Schiffmanngasse 27, 5020 Salzburg

Fachberatung

Unsere Fachberater stehen Ihnen für alle Belange Ihres Eigenheimes kostenlos mit sachkundiger Unterstützung zur Verfügung – bei Planung, Einreichung, Ausstattungs-sonderwünschen ebenso wie auch bei Finanzierungsfragen.

Planung/ Bauleitung

Spezialisten übernehmen die gesamte Planung (inklusive Statik & Bauphysik) und Einreichung. Die Betreuung erfolgt durch Ihren persönlichen Bauleiter, der auch die Überwachung und Koordination der auszuführenden Arbeiten übernimmt.

Baustelleneinreichung

An- und Abtransport der für die Errichtung des Hauses notwendigen Geräte, Maschinen, Schalungen und Hilfsmaterialien, einschließlich der Entsorgung sämtlicher Baureststoffe.

Untergeschoss/ Keller

Aushub/ Fundamentplatte

Ausheben der Baugrube inkl. Arbeitsgräben, sowie Herstellen einer Stahlbetonfundamentplatte nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.

Wände

Herstellen der Kelleraußenwände aus Stahlbeton. Anforderung der Außenwand W3. Ausführung der nichttragenden Kellerinnenwände nach statischen Erfordernissen.

Unterzüge

Die Unterzüge werden je nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Decke/ Keller

Liefern und Herstellen einer Fertigteildecke oder einer Ortbetondecke inkl. Bewehrung laut statischen Erfordernissen.

Stiege

Liefern und Herstellen einer Ortbetonstiege (oder Betonfertigteilstiege) von Keller bis Dachgeschoss. Die Stiege hat eine glatte Oberfläche und wird verflieset.

Erdgeschoss/ Obergeschosse

Wände

Liefern und Herstellen der Außenwände und Wohnungstrennwände in Massivbauweise, Stahlbetonwand oder Hohlziegel, je nach statischen Erfordernissen. Bei Wohnungstrennwänden Herstellung einer Schallschutzvorsatzschale nach Ö-Norm Erfordernissen. Nicht tragende Innenwände mit 10 cm Hohlziegel laut Plan oder Gipskartonwände doppelt beplankt.

Ziegel: Wienerberger, Gleinstättner oder glw.

Decke

Liefern und Herstellen einer Ortbetondecke inkl. Bewehrung nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen in Massivbauweise.

Dachgeschoss

Schrägdach

Schrägdach aus Stahlbeton mit Auflagesparren und Zwischendämmung, Ausführung laut Plan bzw. Dimensionierung nach statischen Erfordernissen. Liefern und Montieren der Sicht- und Dachschalung sowie einer Unterspannbahn. Sämtliche Sichthölzer sind 2-fach gestrichen (Sikkens, Novatech oder gleichwertig) bzw. verblecht.

Flachdach

Liefern und Verlegen einer 2-lagigen Dachabdichtung einschließlich einer Wärmedämmung, Konstruktion und Aufbau nach bauphysikalischen Erfordernissen.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Alu beschichtet ausgeführt. Dachrinnen, Ablaufrohre, etc. Farbe laut Architektenvorgabe.

Fenster und Fenstertüren

Liefern und Versetzen von INTERNORM Kunststoff-Elementen, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung. Alle Fenster mit außenliegendem Wärme- und Sonnenschutz (Raffstore elektr. gesteuert). Im DG-Bereich Velux Dachflächenfenster mit elektr. Sonnenschutz. Fensterbänke innen: Werzalith marmoriert oder weiß. Fensterbänke außen: Aluminium natureloxiert.

Wohnungseingangstüre

Liefern und Versetzen einer einflügeligen Holz-Eingangstür weiß lackiert mit Türblattstärke gemäß Ö-Norm in Ausführung Widerstandsklasse 2 und mehrfach-Verriegelung. Doppelstahlzarge mit 4-fach umlaufender Dichtung. Beschlag verchromt mit Knopf außen und Drücker innen, Sicherheits-Zylinderschloß (EVVA od. glw.) inklusive.

Alarmanlage

Installation einer Alarmanlage (Marke Siemens, Jablotron oder glw.) mit akustischem Abwesenheitsschutz über Bewegungsmelder, GSM-fähig und optional erweiterbar (z.B. Glasbruch).

Terrassen

Verlegung von Betonplatten in Kies lt. Architektenvorgabe. Geländerkonstruktion aus Flachstahl pulverbeschichtet.

Elektroinstallation

Ausführung der gesamten Elektroinstallation einschließlich der kompletten Wohnungs-Elektroverrohrung unter Putz (UG auf Putz).

Liefern und Versetzen eines Sub-Stromkreisverteilers der ÖVE-Richtlinie entsprechend (unter Putz) mit FI-Schaltern und den erforderlichen Leitungsschutzschaltern für E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Küche Steckdosen. Verdrahtung der gesamten Elektroinstallation mit Gegensprechanlage (TV und Telefon Leerverrohrung). Einbau sämtlicher Schalter und Schuko-Steckdosen mit quadratischen Abdeckplatten, Marke: Siemens oder glw.

Wohnzimmer

3 x Schukodosen 1-fach, 2 x Schukodosen 2-fach,
2 x Ausschalter, 2 x Deckenauslass, (Leer: TV und Telefon).

Schlafzimmer/ Kinderzimmer (DG optional)

3 x Schukodosen 1-fach, 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

Küche

2 x Schukodosen 3-fach, 1 x Schukodose für Dunstabzugshaube, 1 x Ausschalter, 1 x Geräteauslass 230V (z.B. GS), 1 x Geräteauslass 400V (E-Herd), 1 x Wandauslass nicht geschaltet, 1 x Deckenauslass.

Bad

1 x Schukodose 1-fach FR UP, 1 x Serienschalter, 2 x Wand- oder Deckenauslass, 1x Waschmaschinenanschluss.

WC

1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

AR

1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass,
1 x Schukodose 1-fach.

Vorraum (Eingang)

1 x Schukodose 1-fach, 2 x Wechselschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

Terrasse

1 x Schukodose 1-fach FR UP, 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Fertige Installation der Heizanlage sowie der Warmwasseraufbereitung mittels Gasheizkesselanlage und Pufferspeicher. Fußbodenheizung im gesamten Wohnungsbereich. Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung je Raum und HKLS-Planungsvorgaben.

Sanitär

Die Sanitärrohrinstallation erfolgt mit Aquapress-System oder glw.

Lieferung und Installation folgender Sanitärgegenstände:

1 Stk. Hänge-WC, 1 Stk. Acryl-Badewanne 180 x 80cm mit Brause-EH-Mischer, 1 Stk. Waschtisch 60cm.

Sanitärobjekte in weiß (Marke Villeroy & Boch oder Laufen), Armaturen in Chrom (Marke Grohe, Kludi oder gleichwertig).

Die Küchenplanung ist seitens der Auftraggeber rechtzeitig bereitzustellen. Eckventile und Abfluss sind vorhanden.

Innenputz

Bei gemauerten Wänden liefern und Anbringen eines einlagigen Kalk-Gips-Putzes. Im Kellergeschoss und in Nassräumen kommt Kalk-Zement Putz zur Ausführung.

Estrich

Schwimmender Zementestrich mit 5cm Stärke (bei Fußbodenheizung 6 bis 7 cm). Zementgebundene Styroporbeschüttung als Ausgleich, Wärme- und Trittschalldämmung (im EG und OG), Folie und Randstreifen. Im Kellergeschoss wie oben (jedoch ohne Trittschalldämmung und ohne Ausgleichsschüttung).

Fliesen

Qualitativ hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen der Marke IMOLA in diversen Farben stehen zur Auswahl (60cm x 30cm bzw. 45cm x 45cm). Die Verlegung erfolgt orthogonal (gerade Verlegung). Auf Wunsch sind Sonder-Verlegungen (z.B. diagonal) oder Fliesen-Sonderformen (Bordüren, Mosaik, etc.) gegen Preisausgleich möglich.

WC und Bad: Verfliesung Boden und Wandfliesen bis Türzargen Oberkante. EG, Vorraum, Küche und AR: Verfliesung Boden und Sockel.

Parkettboden

Lieferrn und Verlegen eines Fertigklebeparketts mit ca. 3,6mm Nutzschicht (Marke WEITZER)

Holzart: Eiche natur. Zur Auswahl stehen weitere Typen und Oberflächen, vom Standard höherwertigere Typen gegen Preisausgleich. Randleisten lackiert dem Parketttyp entsprechend. Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu-Natur eloxiert.

Innentüren

Lieferrn und Montieren von Innentüren (Kunex, Dana oder glw.) Ausführung Röhrenspan. Farbe weiß oder Buche, inkl. 2,0 Stk. Bänder 16 mm verzinkt mit Holzumfassungszarge. Beschläge Ausführung Standardbeschlag (Niro).

Malerarbeiten

Herstellen eines 2-fachen Halbdispersionsanstriches samt erforderlichen Grundierungs- und Abdekarbeiten, Farbe weiß. Auf Wunsch sind verschiedenfarbige Wand- oder Deckenfarben, sowie Stuckverlegung gegen Preisausgleich möglich.

Außenfassade

Lieferrn und Anbringen eines 12 – 14cm starken EPS-F Vollwärmeschutzes (laut Bauphysik) mit Silikatputz (Farbe laut Architektenangaben). Spritzwasserbereiche mittels XPS Platten.

Reinigung

Endreinigung der Baustelle; beinhaltet die Reinigung der Fensterflächen, besenreine Reinigung der Fußbodenflächen in den Wohnungen sowie Grobreinigung der Außenanlagen.

Außenanlagen

Im allgemeinen Außenbereich werden Feinsteinzeugfliesen bzw. Betonplatten verlegt. Gärten mit Rasen begrünt.

Zaun: Doppelstahlmatte 1,5 m hoch.

Zugang: Asphalt bzw. Pflastersteine.

Kaufnebenkosten

Vertragserrichtung, Treuhandschaft über die Rechtsanwaltskammer Wien, grundbücherliche Durchführung und Wohnungseigentumsvertrag: 1,5 % v. KP (zuzüglich USt), Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. KP, Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % v. KP.

Allgemeines

HART & HART Bauträger GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann, die keine Wertminderung der Wohnungseinheit und des Objekts darstellen

Sonderwünsche/ Bauliche Änderungen

Änderungen durch den Wohnungs- bzw. Hauswerber innerhalb der Wohneinheit sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken, das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und nicht im Widerspruch zu behördlichen oder technischen Erfordernissen stehen.

Generell sind Änderungen 2 Monate vor Baubeginn

HART & HART bekannt zu geben.

Die Durchführung von Kundenänderungswünschen wird direkt mit HART & HART oder deren Professionisten abgewickelt. Diese Entscheidung behält sich HART & HART vor. Die gewünschten baulichen Änderungen sind mit der Planungsabteilung, die gewünschten Ausstattungänderungen mit der Bauleitung rechtzeitig abzuklären. Die ersten beiden Änderungsgegespräche sind kostenlos.

Josefiau

Salzburg-Süd, Schiffmannngasse



Aufleben in der Josefiau
Schiffmannngasse 27 | 5020 Salzburg-Süd



HART+HART
BAUTRÄGER

Hart & Hart

ist Ihr erfahrener Partner für Bauen, Wohnen und Investition auf höchstem Niveau. Erstklassige Objekte und solideste Ausstattung garantieren Langlebigkeit und Sicherheit.

Als inhabergeführtes Familienunternehmen ist uns die menschliche Beziehung zwischen Bauträger und Nutzer bzw. Anleger ein besonderes Anliegen.

Hart & Hart Häuser und Objekte sind Orte gelebter Qualität. Diese Qualität ist nachvollziehbar in jedem Ablauf, spürbar in jedem Detail und schafft Lebensqualität für lange Jahre und Jahrzehnte.

Hart & Hart Bauträger GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 5a
1220 Wien | Austria

T +43 1 2093777-0
F +43 1 2093777-20
M +43 664 88465484

office@hart-hart.at
www.hart-hart.at