

# ALTMÜNSTER

*Tirolerwiese*

GEPLANTE  
ÜBERGABE  
FRÜHJAHR  
2026



**BAU- &  
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**



**OÖWOHNBAU**

# INHALTSVERZEICHNIS

Bauvorhaben & Ansprechpartner	3
Projektbeschreibung	4
Allgemeine Ausstattung	5
Ihre hochwertige Wohnausstattung	7
Sanitärausstattung	9
Elektroinstallation	10
Allgemeines zum Neubau	11
Sonderwunschabwicklung	12

Stand: 2023-12-20

# BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt 1165:	4813 Altmünster, Tirolerwiese 41-44
Einheiten:	32 geförderte Eigentumswohnungen
Geplanter Baubeginn:	Februar 2024
Geplante Fertigstellung:	Frühjahr 2026

## Bauherr

---

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz  
☎ 0732 / 700 868-0  
✉ [office@ooewohnbau.at](mailto:office@ooewohnbau.at)

## Bauleitung

---

Bmst. Ing. Markus Zeiler  
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz  
☎ 0732/ 700 868 - 167  
✉ [markus.zeiler@ooewohnbau.at](mailto:markus.zeiler@ooewohnbau.at)

## Einreichplanung

---

F2 Architekten  
ZT GmbH

## Ausführungsplanung

---

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz  
☎ 0732 / 700 868-0  
✉ [office@ooewohnbau.at](mailto:office@ooewohnbau.at)

## Beratung und Vertrieb

---

Mona Hagmayr  
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz  
☎ 0732/ 700 868 - 121  
✉ [mona.hagmayr@ooewohnbau.at](mailto:mona.hagmayr@ooewohnbau.at)

# PROJEKTBE SCHREIBUNG

In Altmünster plant die OÖ Wohnbau eine Wohnanlage, bestehend aus 4 Häusern, mit insgesamt 32 geförderten Wohnungen, in der Rechtsform Eigentum.

Das Projekt umfasst vier Baukörper mit jeweils drei Geschossen und einer gemeinsamen, darunterliegenden Tiefgarage.

Die Liegenschaft befindet sich westlich des Zentrums der Marktgemeinde, wobei die örtliche Infrastruktur in 10 min, sowie der Traunsee in 15 min fußläufig erreichbar ist.

Die 2-Raum, 3-Raum, 4-Raum und Maisonettenwohnungen verfügen über eine Nutzfläche von ca. 55 bis 102 m<sup>2</sup>.

Jeder Wohnung ist eine Freifläche in Form von Loggia/Balkon oder Terrasse zugeordnet.

Die Erdgeschoßwohnungen haben darüber hinaus einen Eigengarten.

KFZ-Stellplätze sind ausreichend in der Tiefgarage vorhanden.

Die Wohnungen sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar.

## Aufzugsanlage

---

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

## Fahrradabstellplatz

---

Die Fahrradabstellplätze sind in einem dafür abgetrennten Raum im Erdgeschoß bzw. im Keller vorgesehen.

## Kellerabteil

---

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall ausgeführt.

## Müll

---

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen.

Ein überdachter Müllabstellplatz befindet sich bei Haus 4 im Zugangsbereich, ein weiterer zwischen Haus 1 und 2.

## Trockenraum

---

Der Trockenraum ist im Kellergeschoß situiert.

## Stellplätze

---

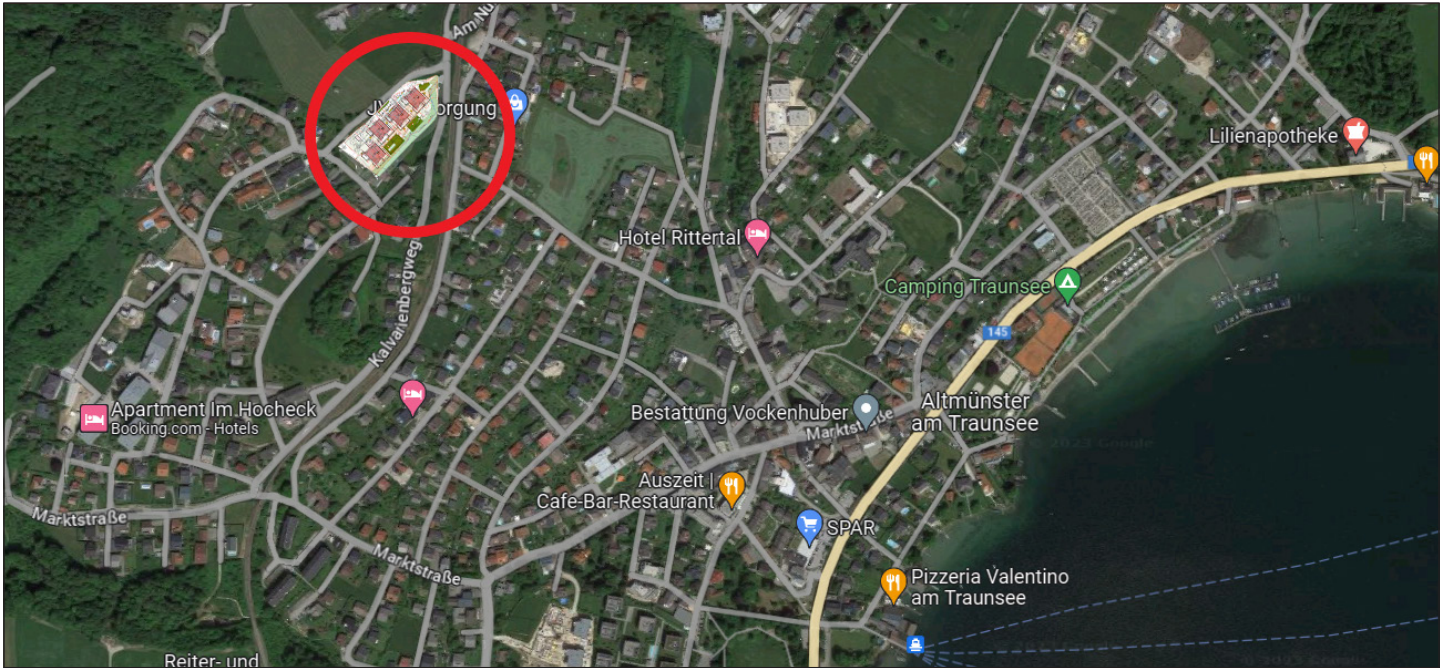
Jeder Wohnung ist mindestens ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Für jeden Stellplatz wird ein Handsender für den automatischen Tiefgaragen-Torantrieb übergeben. Weiters stehen Freiparkplätze für Bewohner und Besucher zur Verfügung.

## Energiestandard

---

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit Pellets beheizt.

$$HWB_{\text{Ref,SK}} < 37 / f_{\text{GEE,SK}} < 0,73$$



# ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

## Allgemeinflächen

### Außenanlage und Allgemeinflächen

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplätze, usw. sind Allgemeinflächen und werden nach Konzept des Bauherrn ausgestattet und ausgeführt (teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder besämt).

### Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden besämt.

### Kinderspielfläche

Diverse Spielgeräte, Sandkasten, Sitzmöglichkeit, Rasenfläche, nach Konzept des Bauherrn.

## ! INFO

**Die Außenanlagengestaltung kann den Gegebenheiten vor Ort angepasst werden, wodurch sich Änderungen im Gefälle ergeben können. Die Entscheidung über Stützmauern oder Ausführung von Böschungen wird während der Bauphase den Gegebenheiten vor Ort angepasst.**

## Gebäudehülle

### Dach

Flachdach bekiest

### Fassade

Es wird ein Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke entsprechend dem Energieausweis) mit einem Edelreibputz lt. Farb- und Materialkonzept des Bauherrn ausgeführt.

### Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, entsprechend Energieausweis 3-Scheiben-Isolierverglasung; Alu-Außenschale

Farbe: innen und außen lt. Farbkonzept Bauherr

### Außenfensterbänke

Aluminium

Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr

### Loggia/Balkonbrüstung

verzinkte Stahlkonstruktion mit Brüstungsverkleidung aus Schichtstoffplatten, (HPL-Platten) Farbton: gemäß Farb- bzw. Materialkonzept Bauherr

## Wände/Decken/Böden

### Außenwände

---

Beton- oder Ziegelwand lt. statischem Erfordernis

### Wohnungstrennwände

---

25 cm Beton- oder Ziegelmauerwerk verputzt mit einseitiger Vorsatzschale

### Statisch tragende Zwischenwände

---

Beton- oder Ziegelwand verputzt oder gespachtelt

### Statisch nicht tragende Zwischenwände

---

10 cm Ziegelwand beidseitig verputzt  
10 cm Gipskartonwand zwischen Bad/WC

### Decken

---

Stahlbetondecken gespachtelt  
Farbe: weiß

### Regelfußbodenaufbau

---

Belag (lt. Plan)  
Heizestrich  
PE-Folie  
Trittschalldämmung  
Wärmedämmung nach Erfordernis  
Ausgleichsschüttung

### Stiegenhaus

---

Bodenbelag Feinsteinzeug  
Betonstiegen mit Feinsteinzeug  
Wände und Decken: Farbe weiß bzw. entsprechend Farb- und Materialkonzept.  
Handlauf in Niro bzw. Stabstahlgeländer lackiert

## Zutrittssysteme

### Schließenanlage

---

Wohnungstür, Briefkasten, Kellerabteil und Hauseingangstüre werden mit einem Schlüssel gesperrt  
(5 Stk. Schlüssel pro Wohnung).

### Briefkastenanlage

---

Es befindet sich eine Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich.

### Sprechanlage

---

Beim Hauseingang befindet sich ein Klingeltableau mit Gegensprechanlage und in der Wohnung eine Audiosprechstelle mit Haustüröffner.

## Heizungsanlage

### Wärmeerzeugung

---

Zentrale Wärmeerzeugung übers Pellets

### Wärmeabgabe

---

Fußbodenheizung

### Regelung

---

Zentrales Raumthermostat im Wohn-/Essbereich

## Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Wasser- bzw. Kanalnetz

### Stromverbrauchsmessung

---

Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Wohnung.

### Wasserverbrauchsmessung

---

Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Wohnung.

### Wärmemengenverbrauchsmessung

---

Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Wohnung.



# IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

## Bodenbeläge

### Balkon/Loggia (OG)/ Laubengang



Keramischer Belag  
60/60 cm auf  
Stelzlager verlegt,  
mit offenen Fugen

### Loggia/Terrasse (EG)



Keramischer Belag  
60/60 cm gebundene  
Verlegung, verfugt

### Vorraum/Abstellraum/Bad/WC



Feinsteinzeug Format:  
30/60 cm  
Farbe: beige

Auf Sonderwunsch können die Farben beige oder anthrazit kostenneutral vereinbart werden.

### Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer



Fertigklebeparkettboden  
verlegt, in Eiche, mit  
Sockelleiste.

## Türen

### Wohnungseingangstüre

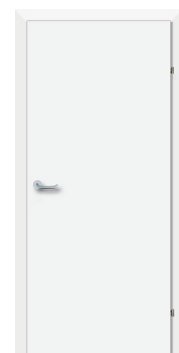
Holztürblatt mit Schichtstoffplatten inkl. Spion  
3-fach Verriegelung  
Widerstandsklasse 2  
Farbe innen und außen: weiß

### Innentüren

80/200 cm  
Holztürblatt lackiert  
inkl. Beschlag  
Farbe: weiß

### Zargen/Türstöcke

Holzumfassungszargen  
Farbe: weiß



## Wandflächen

### Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/ Zimmer Vorraum/Gang/Abstellraum

Gipsputz geglättet  
Farbe: weiß  
Oberflächenqualität: Q2

### Bad



Keramische Fliesen bis  
ca. 2,0 m Höhe  
Format 20/40 cm  
liegend verflies

Farbe: weiß matt, grau verfugt

### WC



Nur Vormauerung im  
WC bis Oberkante  
verflies mit  
Bodenfliese Format  
30/60 cm, Seiten-  
wände WC nur

Sockelleiste, keine Wandverfliesung

## Beschattung

### Raffstore



Es werden generell  
Unterputzkästen für  
den Raffstore-  
Sonnenschutz inkl.  
Z-Lamellenbehang im  
Farbton silbergrau

(RAL 7022) ausgeführt.  
Die Bedienung erfolgt mittels Funkmotor und  
beigestelltem Handsender.

## Kellerabteil

### Ausstattung

Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall  
ausgeführt. Die Abteile sind mit einer Lampe,  
Steckdose und Lichtschalter ausgestattet.

## Lüftung

### Kontrollierte Wohnraumlüftung

Zentrales Wohnraum-  
lüftungsgerät mit  
Wärmerückgewinnung  
als Wandgerät im  
WC, wo auch eine  
abgehängte Decke  
ausgeführt wird.

Zusätzlich Einzellüfter  
in den Schlafzimmern  
der Tops 101, 301, 401.



### ! INFO

Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß  
Herstellervorschrift in regelmäßigen, wieder-  
kehrenden Abständen zu tauschen. Dies  
erfolgt über einen Wartungsvertrag. Die  
Verrechnung wird über die Betriebskosten  
durchgeführt.

### Dunstabzug Küche

Nur Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter  
möglich (ist nicht im Lieferumfang enthalten).

## Garten + Gartenzaun

### Eigengärten EG-Wohnungen

Die Erdgeschoß-  
wohnungen  
erhalten zu den  
Loggien-/Terrassen  
eine Grünfläche  
zugeordnet.



Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch  
einen Stabgitterzaun (5/6/5 mm) hergestellt.  
lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr

### ! INFO

Das Aufstellen von Gartenhütten,  
Sichtschutz und Ähnlichem auf der oberhalb  
der Tiefgarage gelegenen Grünfläche ist  
nicht gestattet. Außerdem dürfen auf diesen  
Eigengärten sowie über Leitungsführungen  
(laut Vertriebsplan) auch keine Bäume,  
tiefwurzeln Sträucher oder Hecken  
gepflanzt werden („Flachwurzler“ wie  
Liguster, Flieder, Goldregen, Edelginster,  
Efeu sind möglich).

Auf allen übrigen Gartenflächen sind  
bauliche Veränderungen nur insoweit  
zulässig, als diese die Voraussetzungen des  
§ 16 WEG 2002 erfüllen.



# SANITÄRAUSSTATTUNG

## Badezimmerwaschtisch

Waschtisch mit Einlochbatterie, Farbe: weiß  
Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser)  
verchromt



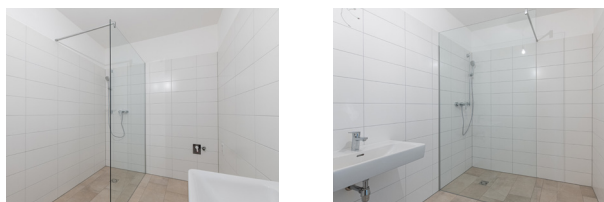
## Badewanne und Dusche (3- und 4-Raum-Wohnungen)

Badewanne: 180/80 cm,  
Acryl, Farbe: weiß  
verchromter Aufputz  
Einhebel- Wannenfüll-  
und Brausebatterie  
samt Schlauch-  
brausegarnitur mit



Wandstange. Dusche: Größe 90 x 90 cm  
bodeneben verflies, wie in nachfolgender  
Beschreibung, jedoch ohne Glaswand;  
Glastrennwand mit Drehtüre bzw. Eckeinstieg  
nur in den Tops 101, 202, 301 und 401.

## Dusche (2-Raum-Wohnungen)



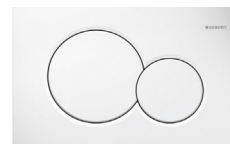
Größe 90/130 cm bodeneben verflies mit  
Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand  
(Länge ca. 130 cm, Höhe 200 cm) mit offenem  
Einstieg (ohne Türe) Aufputz-Einhebel-  
Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur  
mit Wandstange.

## INFO

Die Standardausführung mit Badewanne oder  
Dusche erfolgt lt. Vertriebsplan. Duschwände  
müssen eine Höhe von mind. 225 cm  
aufweisen, wenn sich innerhalb eines 60 cm  
breiten Schutzbereichs Elektroinstallationen  
befinden!

## WC

Tiefspül-Wandklosett mit Unterputzspülkasten  
und weißer Drückerplatte mit Zweimengen-  
Spültechnik, inkl. WC-Sitz samt Deckel,  
Farbe: weiß



## Handwaschbecken - WC

inkl. Kaltwasserarmatur verchromt  
Farbe: weiß



## Anschlüsse

### Waschmaschinenanschluss

Absperrventil Kaltwasser und Abflussanschluss  
mit Siphon, Situierung lt. Vertriebsplan

### Wasseranschluss Garten

Frostsichere  
Außenarmatur  
mit automatischer  
Entleerungsfunktion,  
verchromt (nur in  
Eigengärten)



### Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss,  
Doppelspindeleckventil zum Anschluss eines  
Geschirrspülers, Abflussanschluss

## INFO

Bei Anordnung der Spüle an einer  
Wohnungstrennwand, erfolgt zur Einhaltung  
des Schallschutzes, die Wasser- und  
Abwasserinstallation sichtbar Aufputz. Diese  
ist vom Küchenschlichter im Unterbauschrank  
der Spüle zu integrieren.



# ELEKTROINSTALLATION

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschlussdosen sind in Kunststoff reinweiß, in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben, werden für die jeweilige Wohnung keine Beleuchtungskörper beigelegt. Die Standardinstallation ist in den Vertriebsplänen ersichtlich.

Zusätzliche Steckdosen, Lichtauslässe und sonstige Installationen sind rechtzeitig und schriftlich auf Rechnung des Wohnungswerbers in Auftrag zu geben.

Die Situierung des Wohnungskleinverteilers und des Schwachstromverteilers erfolgt im Vorraum, Abstellraum oder Garderobebereich.

Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungseingangstüre.

Die Beleuchtung der allgemeinen Gänge und Flure wird mit Bewegungsmelder gesteuert.

## Schalterprogramm



Schrack VISIO  
oder gleichwertig

## Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilerraum im Kellergeschoß untergebracht. Die Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Eigentümers mit dem Energieversorgungsunternehmen Netz OÖ GmbH zu treffen.

## Leitungsführung

Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. In den Kellerräumen und in der Tiefgarage sind die Leitungen Aufputz ausgeführt.

## Blitzschutz/Erdung

Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

## Außenbeleuchtung

Im Zugangsbereich wird die Beleuchtung über Bewegungsmelder bzw. Zeitprogramm geschaltet.

## ! INFO

- Die Elektroinstallation wird auf Basis der Elektrotechnikverordnung 2020, in der zum Zeitpunkt der Planung gültigen Fassung ausgeführt. Die ÖNORM E 8015 ist nicht Vertragsbestandteil.

## Internet/TV/Telefon

---

Es ist ein Anschluss an das Kabel-TV vorgesehen. Es befindet sich je Wohnung eine Kabel-TV-Dose im Wohnzimmer. Die TV-Leerdosen in Schlaf- und Kinderzimmer können als Sonderwunsch nachgerüstet werden. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbestimmungen der Firma Costa "Traunseenet" Gmunden. Eine Telefonversorgung ist nicht vorgesehen.

## ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum sich Setzen. Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren bzw. großflächig mit Bildern zu verhängen, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der so genannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwindrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen. Dies gilt auch generell für dauerelastische Ver fugungen jeglicher Art (Silikon, Acryl, etc.).

Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei ein bis zwei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitpunkt Tapezierungs- und Malerarbeiten Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen.

Möbel dürfen nur mit mindestens 5 cm Hinterlüftung an Außenwände und 20 cm Hinterlüftung vor Decken und Böden montiert werden (sonst ist Schimmelbildung möglich).

### ! INFO

**Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen:**

**(Visualisierung: zuchna Visualisierung)**

**Die Produkte können in Natura von den Abbildungen in Farbe (Intensität, Verlauf, etc.), Glanz, Struktur, Oberflächenbeschaffenheit, etc. abweichen.**

**In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie auf den übergebenen Plänen abgebildetes Mobiliar sowie die Bepflanzungen in den Eigengärten gehören nicht zum Vertragsgegenstand. Die Situierung und die Art der Bepflanzung der Allgemeinbereiche sowie die Ausgestaltung der Spielfläche sind lediglich symbolhaft zu verstehen.**

# SONDERWUNSCHABWICKLUNG

Die Ausstattung Ihrer Wohnung können Sie selbstverständlich, soweit es der Baufortschritt zulässt, über Sonderwünsche an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns Ihnen folgende Informationen zu geben.

- Grundvoraussetzung ist, dass Ihr Sonderwunsch zeitgerecht beauftragt wird, um Bauverzögerungen auszuschließen.
- Im ersten Schritt richten Sie ein schriftliches Ansuchen per E-Mail mit Planskizze und genauer Beschreibung Ihres Wunsches an die zuständige Vertriebsmitarbeiterin bzw. den zuständigen Vertriebsmitarbeiter.
- Ihr Sonderwunsch wird dann bei uns im Haus einer Prüfung unterzogen und mündet in einer Sonderwunschvereinbarung, welche durch die OÖ Wohnbau und Ihnen unterfertigt wird.
- Mit dieser unterfertigten Sonderwunschvereinbarung wenden Sie sich direkt an die ausführenden Firmen und lassen sich einen Kostenvoranschlag geben.
- Die Beauftragung und Verrechnung des Sonderwunsches erfolgt in weiterer Folge direkt zwischen Ihnen und den ausführenden Firmen.

- Wir empfehlen Aufträge ausschließlich schriftlich zu erteilen.
- Vor Schlüsselübergabe sind aus Haftungs- und Gewährleistungsgründen nur die durch die OÖ Wohnbau beauftragten Firmen und deren Subfirmen berechtigt auf der Baustelle tätig zu sein.



## INFO

**Vor Unterfertigung des Anwartschaftsvertrages werden keine Sonderwünsche bearbeitet.**

Folgende Sonderwünsche werden ausnahmslos nicht genehmigt:

- Sonderwünsche, welche das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage beeinflussen.
- Sonderwünsche mit negativen Auswirkungen auf Dritte.
- Sonderwünsche, welche zu spät eingebracht wurden und dadurch eine Bauverzögerung verursachen würden.
- Sonderwünsche, welche einer behördlichen Genehmigung bedürfen.

Bitte beachten Sie, dass die Sonderwunsch-Genehmigung seitens der OÖ Wohnbau nicht auf Rechtsnachfolger übergeht. Für alle bis zur Übergabe nicht ausgeführten Sonderwünsche, die gemäß § 16 WEG 2002 der Genehmigung durch alle Eigentümer bedürfen (z.B. die Errichtung einer E-Ladestation), ist nach Übergabe das Einvernehmen mit allen Eigentümern herzustellen. Die OÖ Wohnbau übernimmt in diesem Zusammenhang keine wie immer geartete Haftung.

Datum: \_\_\_\_\_

Wohnung: \_\_\_\_\_

zur Kenntnis genommen: \_\_\_\_\_

Name in Blockbuchstaben/ Unterschrift der Wohnungswerber