GRIESKIRCHEN, KEPLERWEG
21 GEFÖRDERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN

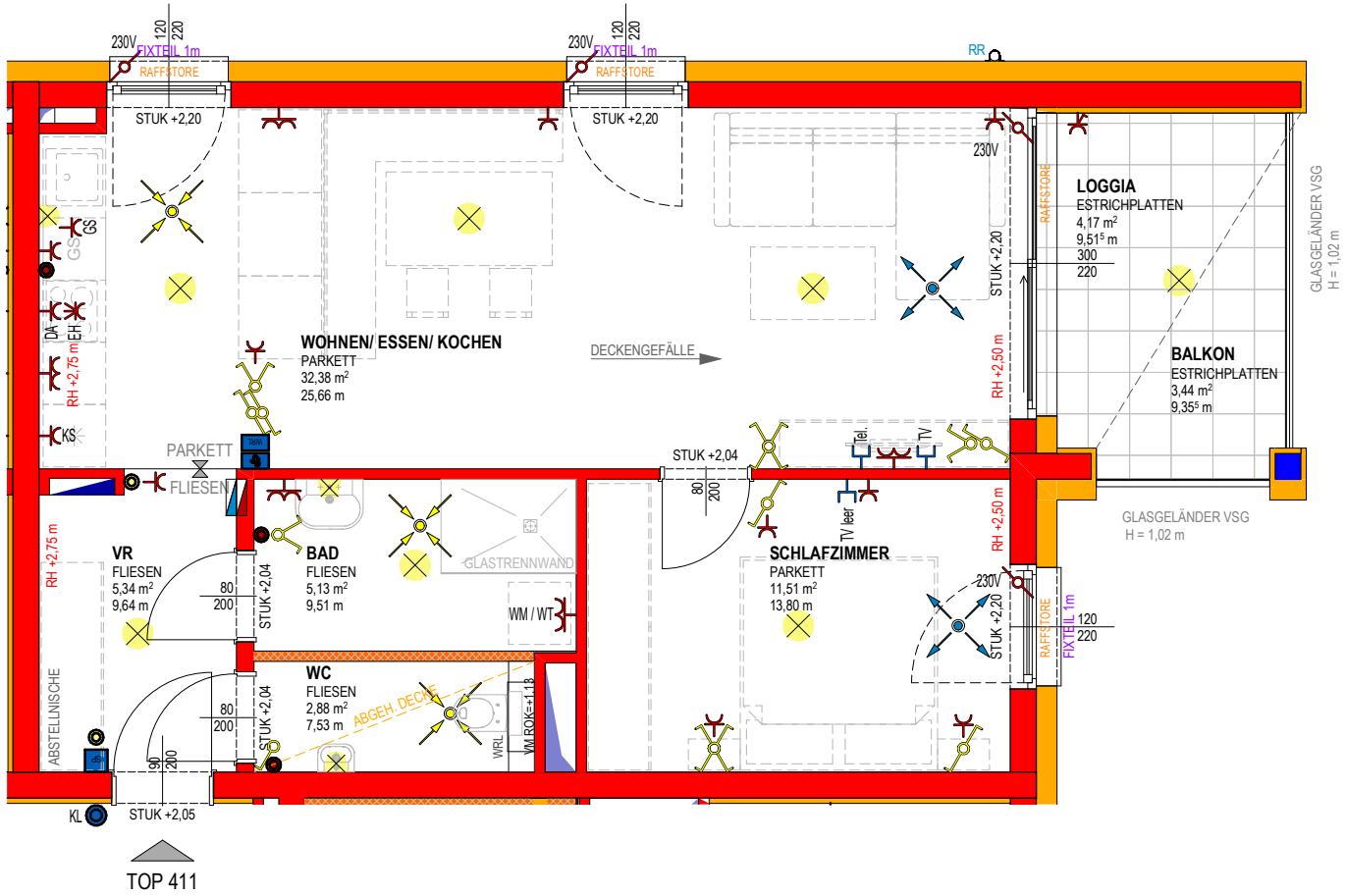
PROJEKTINFO

© zuchna VISUALISIERUNG

www.ooewohnbau.at

Top 411
Eigentum
Keplerweg
4710 Grieskirchen

OÖWOHNBAU



PROJEKT

WOHNANLAGE GRIESKIRCHEN

OBJEKT Nr. 1248

TOP 411

Wohnräume	57,24 m²
Loggia	4,17 m²
SUMME	**61,41 m²**
Balkon	3,44 m²
Keller	5,54 m²

ÄNDERUNGEN:
23.03.2023
Lage Steckdose WM/WT

0 1 2m

MASSSTAB 1:50 BEI AUSDRUCK IN ORIGINALGRÖSSE
RAUMHÖHE=lt. PLAN
HÖHE BEI ABGEHÄNGTER DECKE MIND. 2,10m

VERTRIEBSPLAN

GESCHOSS	**2.OG**
DATUM	21.06.2022
UNTERSCHRIFT	

OÖWOHNBAU

PROJEKTINFO

Top Informationen

Status	Neubau
Verfügbar ab	Mai 2024
Finanzierung	ET förderbar
Rechtsform	Eigentum
Wohnfläche	57,24 m²
Zimmer	2
Freiflächen	7,61 m² (Loggia + Balkon)
Engergiekennzahl (HWB)	36,9 kWh/m²a
f_{GEE}	0,75
Garten (inkl. Vorplatz bei DH)	-
Parkplatz	1 (TG)
Anzahlung/Kaufpreis	EUR 256.368,00
Miete (inkl. BK)	-

Mona Hagmayr
+43 732 700868 – 121
mona.hagmayr@ooewohnbau.at

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Grieskirchen, Keplerweg

www.ooewohnbau.at

INHALTSVERZEICHNIS

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

Stand: 2023-07-03

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:	4710 Grieskirchen, Keplerweg (1248)
Einheiten:	21 geförderte Eigentumswohnungen
Geplanter Baubeginn:	Juli 2022
Geplante Fertigstellung:	Sommer 2024

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
0732 / 700 868-0
office@ooewohnbau.at

Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
0732 / 700 868-0
office@ooewohnbau.at

Bauleitung

Ing. Mag. Werner Blaimschein

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
0732/ 700 868 - 172
werner.blaimschein@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

PROJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnanlage befindet sich nordöstlich von Grieskirchen, in der Nähe vom Schloss Parz. Durch die gute Lage sind das Zentrum und die öffentlichen Einrichtungen fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. Unmittelbar in der Nähe befinden sich der Kindergarten und das Schulzentrum.

Die gesamte Wohnanlage besteht aus 5 Baukörpern mit 51 Wohnungen.

Im zweiten Bauabschnitt werden zwei Baukörper mit 21 Eigentumswohnungen errichtet. Die Wohnungen haben Wohnflächen von ca. 56 m^2 bis ca. 77 m^2. Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von einer Loggia, einem Balkon oder einer Terrasse mit ca. 8 m^2 zugeordnet.

Energiestandard

Optimalenergiehaus ($HWB_{Ref,SK}$ 28 / $f_{GEE,SK}$ 0,71)

Die Erdgeschoßwohnungen haben darüber hinaus einen zugeordneten Eigengarten. Jede Wohnung erhält weiters einen Abstellplatz in der gemeinsame Tiefgarage, die die 5 Wohnhäuser unterirdisch miteinander verbindet. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar. Die Heizungsversorgung erfolgt durch die ortsansässige Nahwärmeanlage.

Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz

Die Fahrradabstellplätze befinden sich im Kellergeschoß.

Kellerabteil

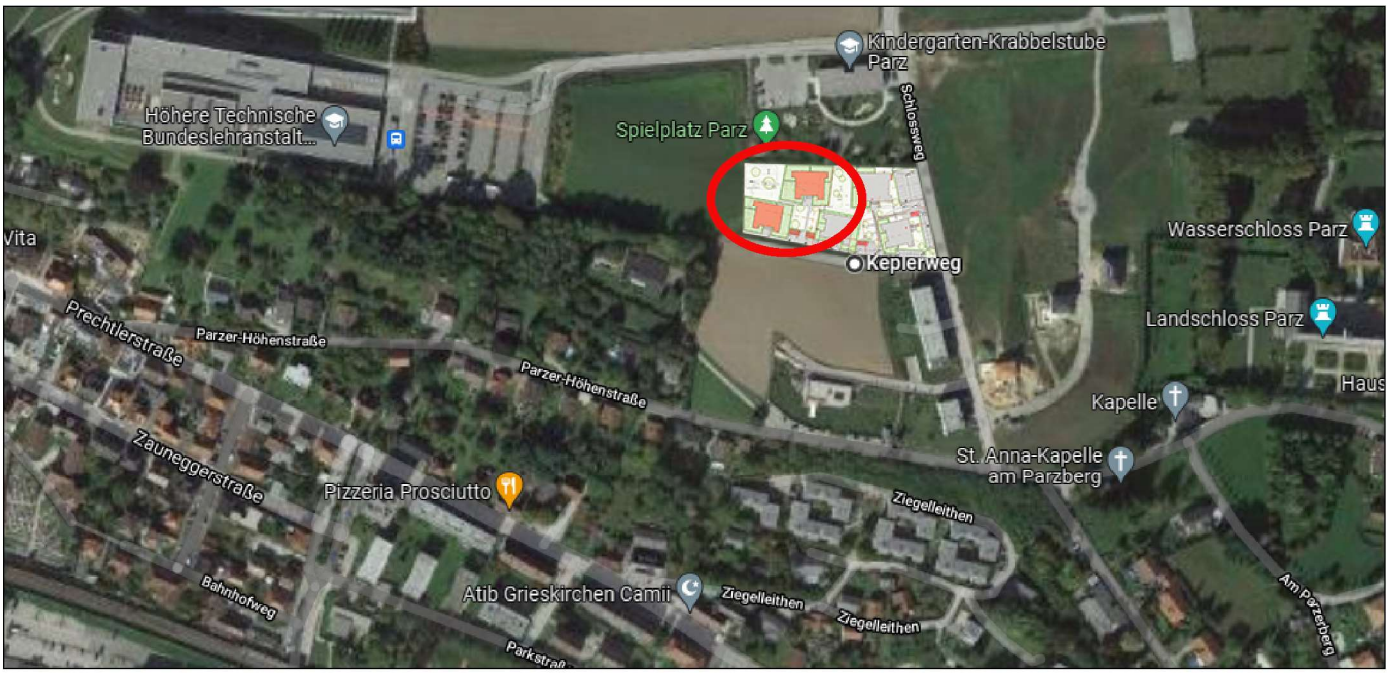
Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt über einen freistehenden Müllraum im Zugangsbereich der Anlage.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich im Kellergeschoß.



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Befestigte Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen werden teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder besämt und stehen allen Benutzern der Gesamtanlage zur Verfügung.

Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden besämt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen. Zur Oberflächenentwässerung der KFZ-Freistellplätze werden Sickermulden oder Sickerbecken errichtet.

Kinderspielfläche

Ein Kinderspielplatz wird aufgrund des nahe gelegenen öffentlichen Spielplatzes nicht ausgeführt.

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 laut Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, entsprechend Energieausweis 3-Scheiben-Isolierverglasung

Farbe: innen und außen weiß

Außenfensterbänke

Aluminium
Farbe: lt. Farbkonzept Architektur

Loggia/Terrassenbrüstung

Glasgeländer

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 Gipskarton-Trockenbauwand zwischen WC/Bad bzw. AR
7,50 cm Gipskarton-Trockenbau-Vorsatzschale im Bad

Decken

Stahlbetondecken gespachtelt
Farbe: weiß

Regelfußbodenaufbau

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

Stiegenhaus & Gänge

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

Zutrittssysteme

Schließanlage

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 mit elektrischem Haustüröffner.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung über biogene Nahwärme

Wärmeabgabe

Fußbodenheizung

Regelung

Zentrales Raumthermostat im Wohn-/Essbereich

Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Netz

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 WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Bodenbeläge

Terrasse/Loggia (OG)

Betonplatten grau
(auf Stelzlagern verlegt, ohne Gefälle, offene Fugen)

Loggia/Terrasse (EG)

Betonplatten grau
(im Splittbett mit Gefälle verlegt, verfugt)

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer

Fertigklebeparkettboden € 45/m² netto verlegt in Eiche, Esche oder Buche gedämpft, jeweils mit Sockelleiste

(ca. 2 Monate vor dem Verlegebeginn wird das konkrete Produkt bekannt gegeben, sodass der WEB ca. 14 Tage Zeit hat, um sich eventuell doch für einen anderen Bodenbelag über Sonderwunsch zu entscheiden)

Vorraum/Abstellraum/Bad/WC

Feinsteinzeug
Format: 30/60 cm
Farbe: beige
Auf Sonderwunsch können die Farben grau oder anthrazit kostenneutral vereinbart werden.

Türen

Wohnungseingangstüre

Holztürblatt mit Schichtstoffplatten
3-fach Verriegelung
Widerstandsklasse 2

Farbe innen und außen: weiß

Innentüren

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

Zargen/Türstöcke

Stahlumfassungszargen
Farbe: weiß

Wandflächen

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

Gipsputz geglättet
Farbe: weiß

Bad

Keramische Fliesen bis ca. 2,0 m Höhe
Format: 20/40 cm
liegend verfliest
Farbe: weiß matt, grau verfugt

WC

Keramische Fliesen bis ca. Vormauerungsoberkante
Format: 20/40 cm
liegend verfliest
Farbe: weiß matt, grau verfugt

Beschattung

Raffstore

Es werden generell Unterputzkästen für den Raffstore-Sonnenschutz inkl. Z-Lamellenbehang im Farbton silbergrau 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 Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung als Wandgerät im WC oder Abstellraum, wo auch eine abgehängte Decke aus Metall oder Gipskarton mit Wartungsöffnungen ausgeführt wird.

INFO

Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Herstellervorschrift in regelmäßigen, wiederkehrenden 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 Erdgeschoßwohnungen erhalten zu den Loggien-/Terrassen eine Grünfläche zugeordnet, die sich lagemäßig tlw. über der Tiefgarage befindet. Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch einen Stabgitterzaun hergestellt. Je Garten wird eine Gartentüre ausgeführt.

INFO

Das Aufstellen von Gartenhütten, Sichtschutz und Ähnlichem auf der oberhalb der Tiefgarage gelegenen Grünfläche ist nicht gestattet. Außerdem dürfen auf diesen Eigengärten auch keine Bäume, tiefwurzelnde 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

Größe 180/80 cm, Acryl,
Farbe: weiß
verchromter Aufputz
Einhebel- Wannenfüll- und Brausebatterie
samt Schlauchbrause-garnitur mit Wandhalter

Dusche (Top 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 409, 410, 411, 501)

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

Dusche (Top 408, 412, 502, 503)

Größe 90/130 cm bodeneben verfliest mit Entwässerungsgully, ohne seitliche Glas-Duschwand und Glastür (diese Elemente sind auf Sonderwunsch vom Kunden zu beauftragen) inkl. 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 Eigengärten)

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeleck-ventil zum Anschluss eines Geschirrspülers, Abflussanschluss

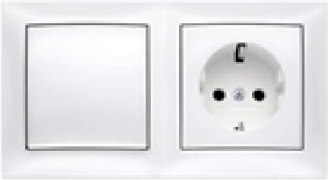
INFO

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

ELEKTROINSTALLATION

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschluss-dosen sind in Kunststoff reinweiß, in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben, werden für die jeweilige Wohnung keine Beleuchtungskörper beigestellt. 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 der Wohnungskleinverteiler und Schwachstromverteilers erfolgt im Vorraum, Abstellraum oder Garderobenbereich.
Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungseingangstüre.
Klingeltaster, Beleuchtung der allgemeinen Gänge und Flure wird mit Bewegungsmelder gesteuert.

Schalterprogramm



Berker S1
reinweiß glänzend
kantig
oder gleichwertig

Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilerraum untergebracht. Anschluss-regelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Mieters mit dem Versorger Wels Strom 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 udgl. 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

Kabel-TV icable

Es ist ein Anschluss an das Kabel-TV vorgesehen. Es befindet sich im Wohnzimmer eine fix verkabelte Multimediaanschlussdose des Kabel-TV-Betreibers. Der Eigentümer hat bei Anmeldung die laufenden Betriebskosten zu zahlen.

Telefon/Internet A1 Telekom

Bauseits wird ein Glasfaserkabel bis in die Wohnung verlegt. Die Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Eigentümer mit dem Versorger A1 TELEKOM zu treffen.

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 Verfugungen 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 montiert werden (sonst ist Schimmelbildung möglich).

INFO

Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen:
(Visualisierung: Zuchna Visualisierung e.U.)
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.

OÖWOHNBAU

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 (zB 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