

STEINERKIRCHEN, SPORTSTRASSE 18 GEFÖRDERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN

PROJEKTINFO

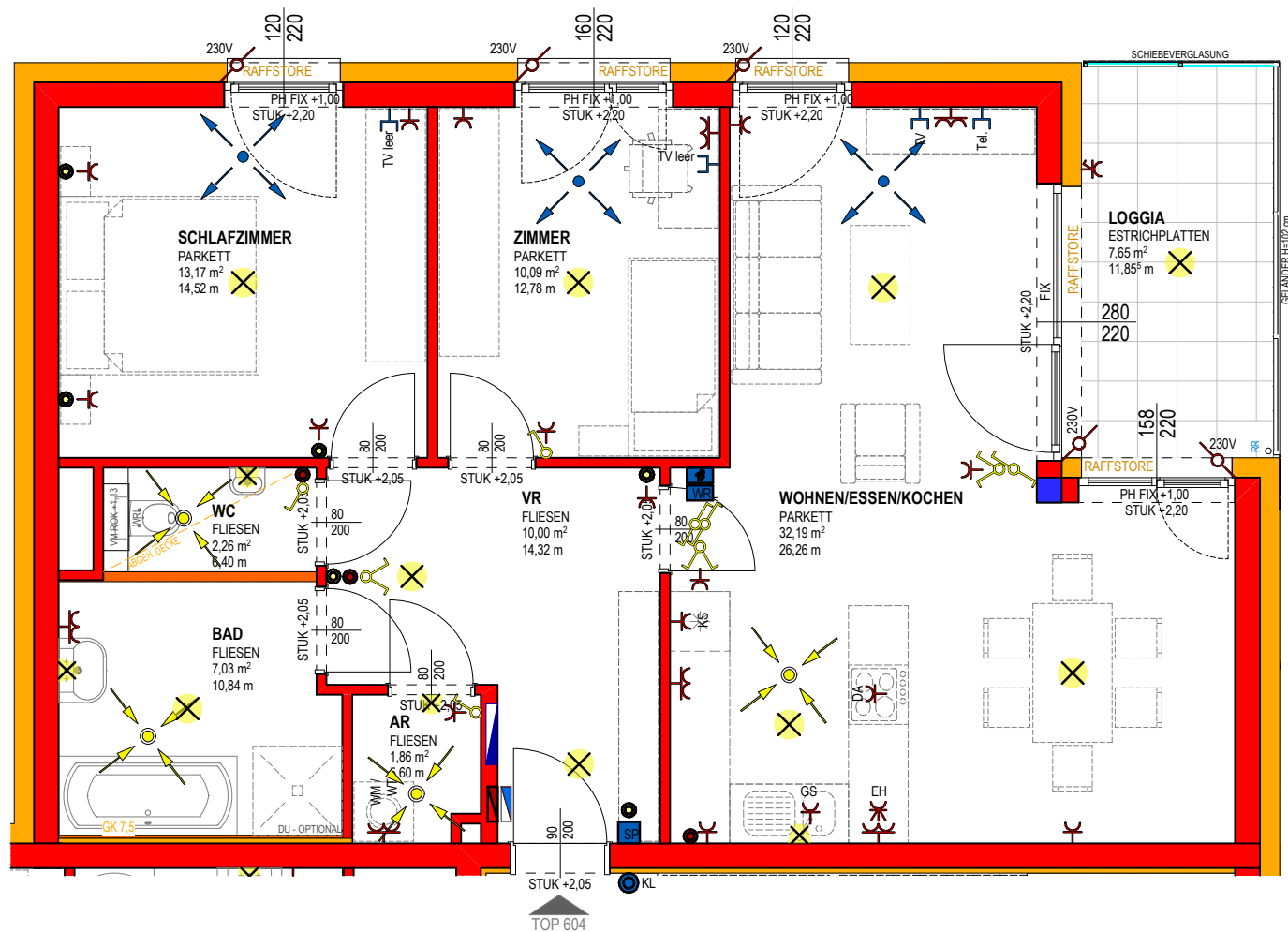


Visualisierung: www.AVISU.at

www.oewohnbau.at

Top 604
Eigentum
Sportstraße
4652 Steinerkirchen an der Traun


OÖWOHNBAU



PROJEKT

WOHNEN IN STEINERKIRCHEN

OBJEKT Nr. 1260

TOP 604

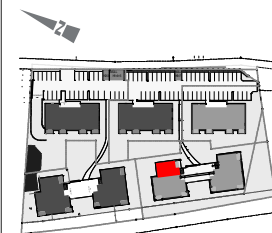
Wohnräume 76,60 m²

Loggia 7,65 m²

SUMME 84,25 m²

Keller 7,46 m²

0 1 2m
MASSSTAB 1:50 BEI AUSDRUCK IN
ORIGINALGRÖSSE
RAUMHÖHE=2,50 m
HÖHE BEI ABGEHÄNGTER DECKE MIND. 2,10 m



VERTRIEBSPLAN

GESCHOSS 1.OG

DATUM 21.10.2022

UNTERSCHRIFT

Top Informationen

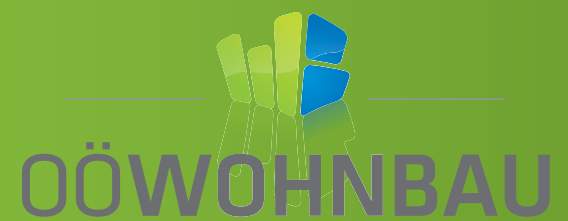
Status	Neubau
Verfügbar ab	Herbst 2024
Finanzierung	ET förderbar
Rechtsform	Eigentum
Wohnfläche	76,60 m²
Zimmer	3
Freiflächen	7,65 m² (Loggia)
Energiekennzahl (HWB)	35 kWh/m²a
f _{GEE}	0,66
Garten (inkl. Vorplatz bei DH)	-
Parkplatz	1 (TG)
Anzahlung/Kaufpreis	EUR 308.507,00
Miete (inkl. BK)	-

**Andrea Ladberg**

+43 732 700868 – 122

andrea.ladberg@ooewohnbau.at





BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Steinerkirchen, Sportstraße - Eigentumswohnungen

www.oewohnbau.at

INHALTSVERZEICHNIS

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

Stand: 2023-10-03

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:	4652 Steinerkirchen, Sportstraße 16 und 18 (1260)
Einheiten:	18 geförderte Eigentumswohnungen
Geplanter Baubeginn:	September 2022
Geplante Fertigstellung:	Oktober 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. Markus Kral-Mussy

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ **0732/ 700 868 - 166**

✉ **markus.kral-mussy@ooewohnbau.at**

Beratung und Vertrieb

Andrea Ladberg

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ **0732/ 700 868 - 122**

✉ **andrea.ladberg@ooewohnbau.at**

PROJEKTBE SCHREIBUNG

Die OÖ Wohnbau errichtet in Steinerkirchen an der Traun eine mehrgeschossige Wohnanlage bestehend aus insgesamt 7 Wohnhäusern mit 78 Wohneinheiten. Vier der Häuser wurden bereits errichtet, im Zuge des letzten Bauabschnitts erfolgt nun der Bau von 14 Mietwohnungen (Haus 5) und 18 Eigentumswohnungen (Haus 6+7).

Die Wohnanlage liegt südöstlich des Ortszentrums von Steinerkirchen, in fußläufiger Entfernung vom Ortskern mit Kirche und Gemeindezentrum sowie Infrastruktur des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch die Volksschule und die Hauptschule sowie der örtliche Sportplatz.

Die Wohnungen der Häuser 6 und 7 bieten eine ausgewogene Mischung an Wohnungsgrößen (ca. 54 - 90m²) mit zwei oder drei Zimmern. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und entsprechen den Grundsätzen des anpassbaren Wohnbaus.

Energiestandard

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus (mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit einer zentralen Pelletsheizung) beheizt.

(HWB_{Ref,SK} 35/ f_{GEE,SK} 0,66)

Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz

Die Fahrradabstellplätze sind in einem dafür abgetrennten Bereich, im Kellerbereich jedes Hauses, bzw. in der Tiefgarage vorgesehen.

Kellerabteil

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall ausgeführt. Die Abteile sind mit einer Lampe, Steckdose und Lichtschalter ausgestattet.

Wohn- und Schlafräume sind vorwiegend nach Südosten oder Südwesten ausgerichtet. Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form einer Loggia oder einer Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen darüber hinaus über einen zugeordneten Eigengarten.

In der gemeinsamen Tiefgarage steht jeder Wohnung ein KFZ-Abstellplatz zur Verfügung. Zusätzlich sind oberirdisch noch weitere Parkplätze vorgesehen. Auch Fahrradabstellräume befinden sich in der Tiefgarage.

Im Allgemeinbereich befindet sich ein Kinderspielplatz mit Spielgeräten und Sandkiste.

Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem in hellen Farbtönen ausgeführt.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen; aufgestellt in dem dafür vorgesehenen überdachten Müllabstellbereich.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich im Kellergeschoß.

Stellplätze

Jeder Wohnung ist ein 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.



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 und 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
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 Videogegensprechanlage mit elektrischem Haustüröffner (von jeder Wohnung aus zu betätigen).



Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung über Pelletsheizanlage

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

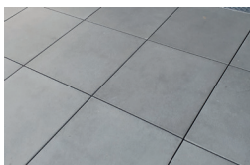
Bodenbeläge

Balkon/Loggia (OG)



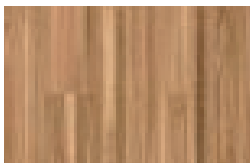
Betonplatten grau
(im Splitt ohne Gefälle, Fugen
offen)

Loggia/Terrasse (EG)



Betonplatten grau
(im gebundenen Splittbett
mit Gefälle verlegt, verfugt)

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer



Fertigklebeparkettboden in
Eiche, gedämpft, jeweils mit
Sockelleiste

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 inkl. Spion
3-fach Verriegelung
Widerstandsklasse 2

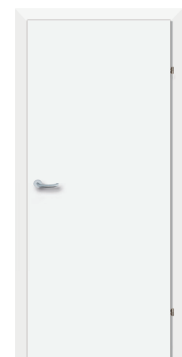
Farbe innen und außen: weiß

Innentüren

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

Zargen/Türstöcke

Holzzarge
Farbe: weiß



Wandflächen

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

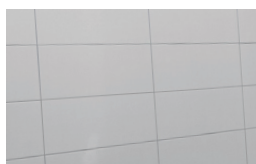
Gipsputz geglättet
Farbe: weiß

Bad



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

WC



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

Beschattung

Raffstore



Es werden generell
Unterputzkästen für den
Raffstore-Sonnenschutz inkl.
Z-Lamellenbehang im
Farbton silbergrau (ähnlich
RAL 9007 Graualuminium
matt) ausgeführt.

Die Bedienung erfolgt mittels Funkmotor und
beigestelltem Handsender.

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärme-
rückgewinnung als Wandgerät oder Deckengerät im
WC, wo auch eine abgehängte Decke aus Metall oder
Gipskarton mit Wartungsöffnungen ausgeführt wird.

! INFO

*Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Hersteller-
vorschrift 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 eine Maschendrahtzaun 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 sowie über Leitungsführungen
(laut Vertriebsplan) auch keine Bäume, tiefwurzeln-
de Sträucher oder Hecken gepflanzt werden („Flachwurzler“
wie Liguster, Flieder, Goldregen, Edelginster, Efeu sind
möglich).*

*Auf allen übrigen Gartenflächen sind bauliche Ver-
änderungen nur insoweit zulässig, als diese die Voraus-
setzungen des § 16 WEG 2002 erfüllen.*

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

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



Badewanne (Top 601, 604, 607, 608, 701, 704, 705, 707, 708)

Größe: 180/80 cm, Acryl,
Farbe: weiß
verchromte Aufputz
Einhebel-Wannenfüll-
und Brausebatteriesamt
Schlauchbrausegarnitur
mit Wandhalter.



Vorbereitung einer Dusche (Top 601, 604, 607, 608, 701, 704, 705, 707, 708)

Größe lt. Plan bodeneben verflies mit Entwässerungs-
gully und Verbundabdichtung, ohne Duschwand und
Armaturen



Dusche statt Badewanne (Top 603, 606, 609, 703, 706, 709)

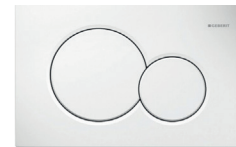
Größe 90/130 cm bodeneben verflies mit
Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand (Länge
ca. 90 cm, Höhe ca. 200 cm) mit offenem Einstieg (ohne
Türe) Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauch-
brausegarnitur mit Wandstange.

! 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 Küchenschler 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 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 des Wohnungskleinverteilers 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



Schrack Visio 50
reinweiß glänzend
kantig
oder gleichwertig

Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilteraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Mieters / Eigentümers mit dem Versorger 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

SAT-TV

Es befindet sich eine Gemeinschafts-SAT-Anlage (Astra) am Dach des Gebäudes. Es ist im Wohn-/Esszimmer eine betriebsbereite SAT-TV-Anschlussdose installiert. Die SAT-Anlage ist durch eigene Receiver aufzubereiten.

Glasfaser (A1)

Eine Glasfaserversorgung bis zum Wohnungsschwachstromverteiler ist vorgesehen. Die Verkabelung erfolgt bis zur Unterputz-Telefondose im Wohnzimmer. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Endausstattung sowie Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbedingungen der A1 Telekom Austria AG.

Internet (LWL Energie AG)

Seitens der Energie AG ist die Vorbereitung für eine mögliche LWL-Leitung (LWL - "Minirohr") bis in den Schwachstromverteiler der Wohnung installiert. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Nutzer bei der Energie AG herzustellen.

Internet (Nöhmer Glasfaser GmbH)
 Seitens der Nöhmer Glasfaser GmbH ist die Vorbereitung für eine mögliche LWL-Leitung (LWL - "Minirohr") bis in den Schwachstromverteiler der Wohnung installiert. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Nutzer bei der Nöhmer Glasfaser GmbH herzustellen.

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 montiert werden (sonst ist Schimmelbildung möglich).

! INFO

Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen:

(Visualisierung: AVISU 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.

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