SCHWANENSTADT, RAINERPARK
25 GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

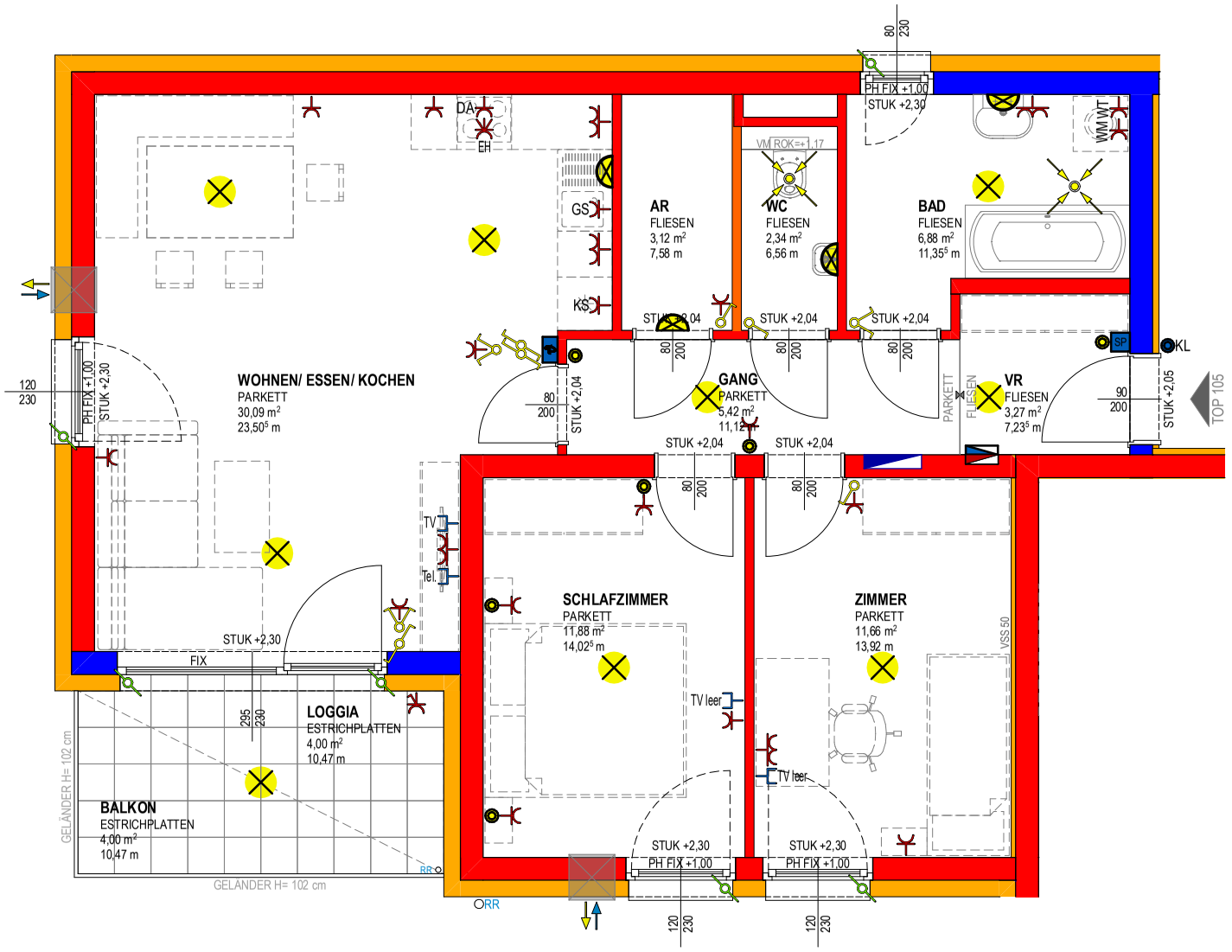
PROJEKTINFO

Visualisierung: www.avisu.at

www.ooewohnbau.at

Top 105
Miete
Fridolin Jenny-Straße 7
4690 Schwanenstadt

OÖWOHNBAU



PROJEKT

WOHNEN IM RAINERPARK

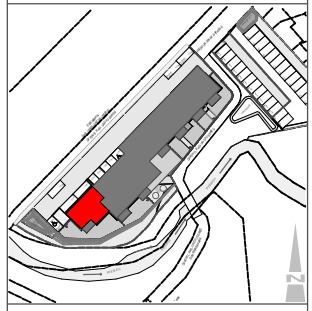
OBJEKT Nr. 1270

TOP 105

Wohnräume	74,66 m²
Loggia	4,00 m²
SUMME	**78,66 m²**
Balkon	4,00 m²
Keller	4,18 m²

0 1 2m

MASSSTAB 1:50 BEI AUSDRUCK IN ORIGINALGRÖSSE
RAUMHÖHE=2,50m



VERTRIEBSPLAN

GESCHOSS	1.OG
DATUM	02.06.2023

UNTERSCHRIFT

OÖWOHNBAU

PROJEKTINFO

Top Informationen

Status	Neubau
Verfügbar ab	Winter 2024
Finanzierung	gefördert Miete Whg
Rechtsform	Miete
Wohnfläche	74,66 m²
Zimmer	3
Freiflächen	8 m² (Loggia + Balkon)
Engergiekennzahl (HWB)	33 kWh/m²a
f_{GEE}	0,69
Garten (inkl. Vorplatz bei DH)	-
Parkplatz	1 (Freistellplatz)
Anzahlung/Kaufpreis	EUR 3.639,00
Miete (inkl. BK)	EUR 898,13

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

SCHWANENSTADT

Rainerpark

GEPLANTE ÜBERGABE **NOVEMBER 2024**

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

OÖWOHNBAU

INHALTSVERZEICHNIS

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

Stand: 2023-06-09

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:	4690 Schwanenstadt, Fridolin Jenny-Straße 7 (Rainerpark)
Einheiten:	25 geförderte Mietwohnungen
Geplanter Baubeginn:	Juni 2023
Geplante Fertigstellung:	November 2024

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

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

Einreichplanung

F2 Architekten ZT GmbH
Schwanenstadt

Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

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 OÖ Wohnbau plant nördlich des Alten- und Pflegeheims und des Gesundheitszentrums Rainerpark die Errichtung einer Wohnanlage mit 4 Vollgeschoßen.

Durch die Lage des Grundstücks im Zentrum von Schwanenstadt (ca. 200 m zum Stadtplatz) sind sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Bank, Nahversorger, Kindergarten, Schulen, Apotheke sowie Gasthäuser fußläufig erreichbar.

Das Gebäude wird durch ein zentrales Stiegenhaus samt Aufzugsanlage erschlossen und besteht aus 17 Zweiraumwohnungen und 8 Dreiraumwohnungen.

Die Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 48 m^2 und 75 m^2. Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form eines Balkons/ Loggia mit 8 m^2 zugeordnet.

Die 4 Wohnungen im Erdgeschoß verfügen weiters über einen Eigengarten und Terrasse.

Im Erdgeschoß befinden sich ebenso die Allgemeinräume (Kinderwagenabstellfläche, Trockenraum) und ein außenliegender, überdachter Fahrradabstellplatz.

Energiestandard

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit Pelletsanlage beheizt.
($HWB_{Ref,SK}$ 33 kWh/m^2a; $f_{GEE,SK}$ 0,69)

Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz

Die Fahrradabstellplätze sind in einem dafür gekennzeichneten Bereich des Erdgeschosses vorgesehen.

Kellerabteil

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Kellerabteile sind im jeweiligen Geschoß situiert.

Müll

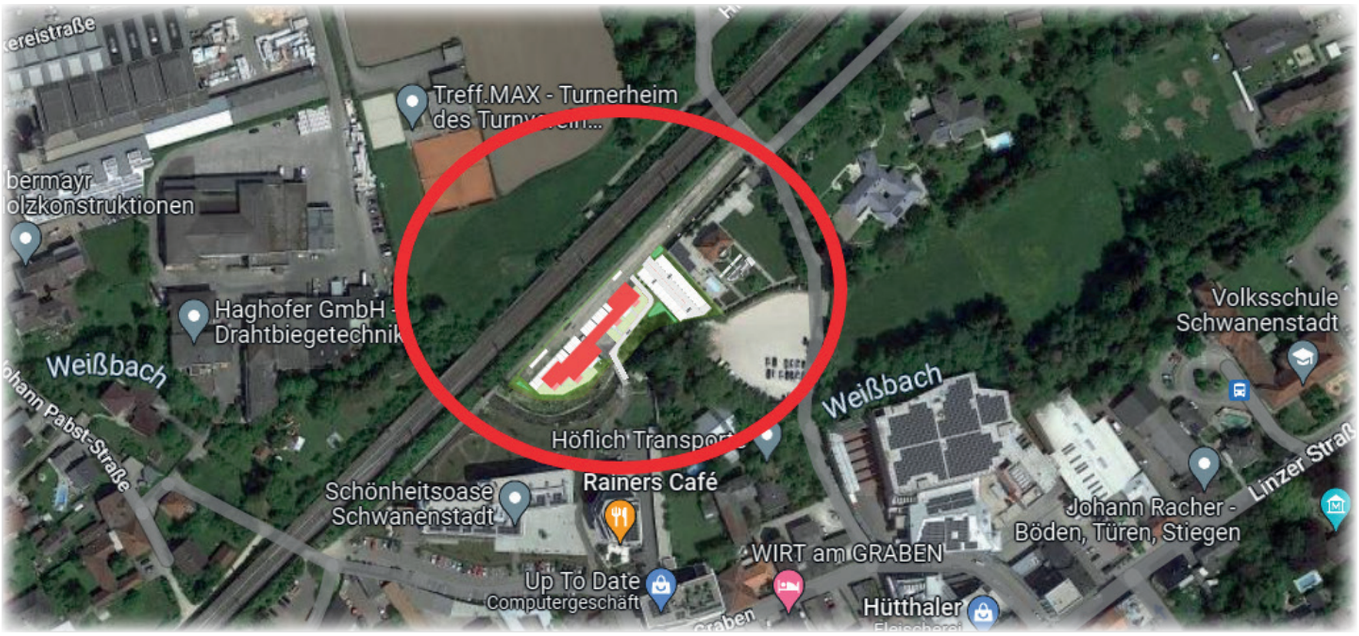
Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen.
Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoß.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich im Erdgeschoß.

Stellplätze

Jeder Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz (teilweise überdacht) zugeordnet. Weiters stehen KFZ-Stellplätze für Besucher zur Verfügung.



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Außenanlage und Allgemeinflächen

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Wäscheplatz 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.

Zur Oberflächenentwässerung der KFZ-Freistellplätze bzw. Fahrbahnen werden Sickermulden oder Sickerbecken errichtet.

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 18 cm) mit einem Edelreibputz lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr ausgeführt.

Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, entsprechend Energieausweis 3-Scheiben-Isolierverglasung;
Farbe: weiß

Außenfensterbänke

Aluminium
Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr

Loggia/Balkonbrüstung

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Stabgeländer

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
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 und in der Wohnung eine Audio-Sprechstelle mit Haustüröffner

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung mit Pelletsanlage

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 WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Bodenbeläge

Balkon/Loggia (OG)

Betonplatten grau im Splittbett verlegt (ohne Gefälle)

Loggia/Terrasse (EG)

Betonplatten grau
(im Gefälle verlegt)

Vorraum/Abstellraum/Bad/WC

Feinsteinzeug
Format: 30/60 cm
Farbe: beige

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

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer

Fertigklebeparkettboden, verlegt, in Eiche, lebhaft bunt, jeweils 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

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
Format 20/40 cm,
liegend verfliest,
Farbe: weiß matt,
grau verfugt,
Wandverfliesung nur bei der WC-Rückwand bis ca. 1,20 m Höhe.

Beschattung

Raffstore oder Rollladen

Es wird eine Fensterstockaufdopplung für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzkastens für Raffstore oder Rollladen vorgerichtet. Ein Leerrohr für die spätere Ansteuerung per Funk ist ausgeführt.

Kellerabteil

Ausstattung

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

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

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 Abgrenzung dieser Flächen wird durch einen Stabgitterzaun (5/6/5 mm) hergestellt. Je Garten wird eine Gartentüre ausgeführt.

INFO

In den Eigengärten dürfen über Leitungsführungen (laut Vertriebsplan) keine Bäume, tiefwurzelnde Sträucher oder Hecken gepflanzt werden („Flachwurzler“ wie Liguster, Flieder, Goldregen, Edelginster, Efeu sind möglich).

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

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

Badewanne (3-Raum-Wohnungen)

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

Dusche (2-Raum-Wohnungen)

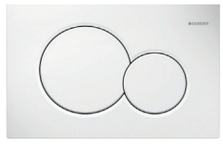
Größe 90/130 cm bodeneben verfliest mit Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand (Länge ca. 130 cm, Höhe 200 cm) mit offenem Einstieg (ohne Türe) Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange.

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 den 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 Küchentischler 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.
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 Erdgeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Nutzers mit dem Energieversorgungsunternehmen Energie AG Netz OÖ zu treffen.

Leitungsführung

Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz 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

Kabel-TV/Internet/Telefon (T-Mobile Austria)

Bauseits wird ein TV-Anschluss im Wohnzimmer sowie ein zusätzlicher Leerauslass im Schlafzimmer und im Kinderzimmer ausgeführt. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbestimmungen der T-Mobile Austria GmbH.

Glasfaser (A1)

Anschlussmöglichkeit an das Glasfasernetz von A1 möglich. 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.

Glasfaser (BBOÖ Breitband Oberösterreich)

Es ist eine Glasfaserversorung bis zum Wohnungsschwachstromverteiler vorgesehen. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Endausstattung sowie Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbedingungen der BBOÖ sowie die des gewählten Providers.

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 und 20 cm Hinterlüftung vor Decken und Böden (sonst ist Schimmelbildung möglich).

INFO

Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen.
Außenvisualisierung: AVISU
Innenvisualisierung: b3d
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 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 Mietvertrages 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.

Datum: _____ Wohnung: _____

zur Kenntnis genommen: _____

Name in Blockbuchstaben/ Unterschrift der Wohnungswerber