# KEMATEN/KREMS, BRUCKSTRASSE
# 24 GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

PROJEKTINFO

www.ooewohnbau.at

## Top 312
## Miete
## Bruckstraße 5 und 7
## 4531 Kematen an der Krems

OÖWOHNBAU

PROJEKTINFO

## Top Informationen

| | |
|---|---|
| Status | Neubau |
| Verfügbar ab | Sommer 2025 |
| Finanzierung | gefördert Miete Whg |
| Rechtsform | Miete |
| Wohnfläche | 73,20 m² |
| Zimmer | 3 |
| Freiflächen | 8 m² (Loggia + Balkon) |
| Engergiekennzahl (HWB) | 32 kWh/m²a |
| $f_{GEE}$ | 70 |
| Garten (inkl. Vorplatz bei DH) | - |
| Parkplatz | 1 (TG) |
| Anzahlung/Kaufpreis | EUR 5.008,00 |
| Miete (inkl. BK) | EUR 919,00 |

**Andrea Ladberg**
+43 732 700868 – 122
andrea.ladberg@ooewohnbau.at

# KEMATEN

## Bruckstrasse

ÜBERGABE
**SOMMER**
**2025**

# 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: 2023-12-21**

# BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

| | |
|---|---|
| Projekt: | 4531 Kematen an der Krems, Bruckstraße 5 und 7 |
| Einheiten: | 24 geförderte Mietwohnungen |
| Geplanter Baubeginn: | Oktober 2023 |
| Geplante Fertigstellung: | Sommer 2025 |

## Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

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

## Einreichplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

## Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

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

## Bauleitung

Bmst. Ing. Ferdinand Köttstorfer

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
0732/ 700 868 - 162
ferdinand.koettstorfer@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

# PROJEKTBESCHREIBUNG

In Kematen an der Krems in der Bruckstraße errichtet die OÖ Wohnbau eine Wohnanlage mit insgesamt 4 Häusern und 48 geförderten Wohnungen in der Rechtsform Miete und Eigentum.

Im zweiten Bauabschnitt werden Haus 3 und Haus 4 mit je 12 Mietwohnungen errichtet. Die Zwei-, Drei und Vierraumwohnungen haben Flächen zwischen 53 m² – 81 m². Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von einer Loggia, einem Balkon oder einer Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen darüber hinaus über einen Eigengarten.

Der Kindergarten und die Volksschule sind fußläufig zu erreichen. Öffentliche Einrichtungen und sämtliche Nahversorger wie Lebensmittelgeschäfte, Bank usw. sind in unmittelbarer Nähe. Der Sportplatz und diverse Freizeiteinrichtungen befinden sich nur wenige Minuten von der Wohnanlage entfernt. Die nahe gelegene Krems, bietet die Möglichkeit für weitere Freizeitaktivitäten.

Die Tiefgarage bietet eine ausreichende Anzahl an Kfz-Stellplätzen. Zusätzlich sind KZF-Stellplätze im Freien vorhanden.
Die Wohnungen sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar.

## Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

## Fahrradabstellplatz

Die Fahrradabstellplätze befinden sich im Kellergeschoß.

## Kellerabteil

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

## Müll

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen.
Der Müllraum befindet sich an der Bruckstraße im Bereich der Pkw-Abstellplätze.

## Trockenraum

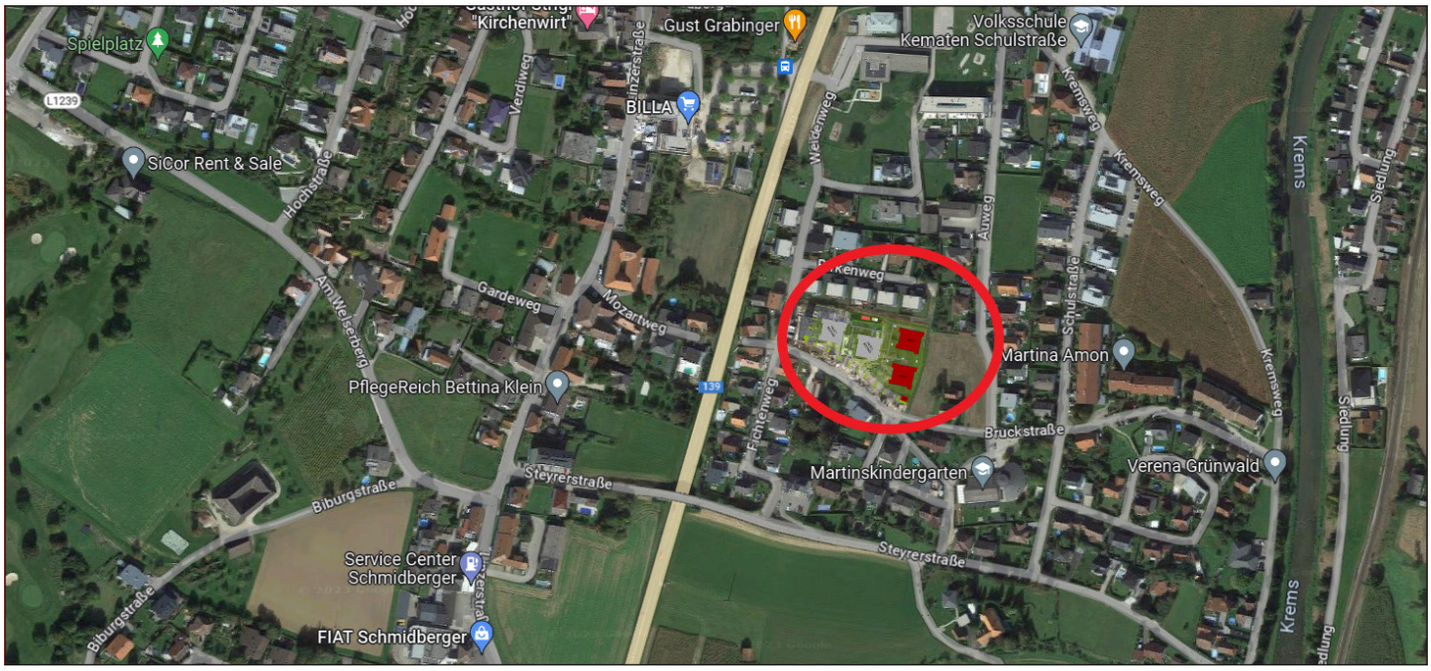
Der Trockenraum befindet sich im Kellergeschoß.

## 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 in der Bruckstraße zur Verfügung.

## Energiestandard

Optimalenergiehaus
$HWB_{Ref,SK}32/f_{GEE,SK}0{,}70$




# ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

## Allgemeinflächen

### Außenanlage und Allgemeinflächen

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplätze, 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.

### Kinderspielfläche

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 Reibputz lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr ausgeführt.

### Fenster

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

Farbe: innen und außen weiß

### Außenfensterbänke

Aluminium
Farbe: weiß, RAL 9016

### Loggia/Balkonbrüstung

Verzinkte Stahlkontruktion mit Schichtstoffplatten (HPL), Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept

# Wände/Decken/Böden

### Außenwände

Beton- oder Ziegelwand lt. statischer Erfordernis

### Wohnungstrennwände

Beton- oder Ziegelmauerwerk mit einseitiger Vorsatzschale verputzt

### Statisch tragende Zwischenwände

Beton- oder Ziegelwand verputzt oder gespachtelt

### Statisch nicht tragende Zwischenwände

10 cm Ziegelwand beidseitig verputzt
10 cm Gipskarton-Trockenbauwand 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

Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich.

### Sprechanlage

Beim Hauseingang befindet sich ein Klingeltableau mit Gegensprechanlage mit elektrischem Haustüröffner.

# Heizungsanlage

### Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung über Nahwärme

### 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.

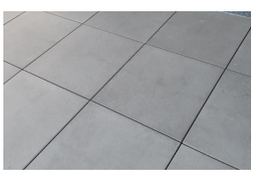
### Wärmemengenverbrauchsmessung

Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Wohnung.

# IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGSAUSSTATTUNG

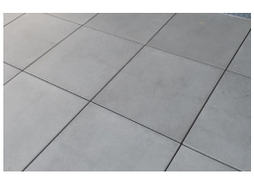
## Bodenbeläge

### Loggia/Balkon (OG)



Betonplatten grau
(ohne Gefälle, offene Fugen)

### Loggia/Terrasse (EG)



Betonplatten grau
(im Gefälle verlegt, offene Fugen)

### Vorraum/Abstellraum/Bad/WC

Feinsteinzeug
Format: 30/60 cm
Farbe: grau
Farbe Fuge: grau

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

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

Fertigklebeparkett Eiche mit Sockelleiste

## Türen

### Wohnungseingangstüre

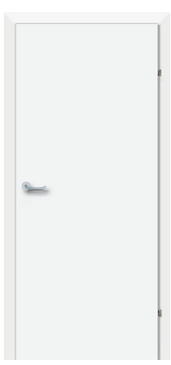
Holztürblatt mit Schichtstoffplatten
Widerstandsklasse 2
inkl. Spion, Beschlag
Farbe innen und außen: weiß

### Innentüren

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

### Zargen/Türstöcke

Stahlzargen, lackiert
Farbe: weiß

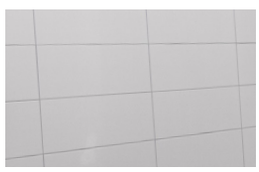


# Wandflächen

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

Gipsputz geglättet
Farbe: weiß
Betonwände: gespachtelt

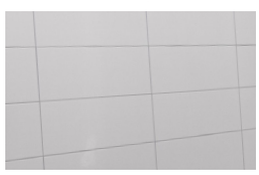
### Bad



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

### WC

Keramische Fliesen bis ca. Vormauerungs-oberkante
Format: 20/40 cm liegend verfliest



Farbe: grau verfugt
Die Bodenfliese wird bis zur Oberkante Vormauerung inkl. Ablage Vormauerung hochgezogen. Der Bodenabschluss zu den Wänden erfolgt mit Sockelfliesen.

# Beschattung

### Vorbereitung Sonnenschutz

Es wird eine Fensterstockverbreiterung für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzkastens für Raffstore oder Rolladen vorgerichtet. Eine Leerverrohrung für die spätere Ansteuerung per Funk ist ausgeführt.
Auf Sonderwunsch kann durch den Mieter der Einbau eines Sonnenschutzkastens inkl. Sonnenschutz beauftragt werden. Dabei sind folgende Farben vorgegeben:
Farbe Sonnenschutz:
grau matt ähnlich RAL 9007
Farbe Führungsschiene und Sichtblende:
weiß ähnlich RAL 9016.

# 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 als Außenwandgeräte für Wohn- und Schlafzimmer, im Raumverbund mit WC und Bad (Zuluft im Wohn- und Schlafzimmer, Abluft im WC und Bad).

## INFO

**Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Herstellervorschrift in regelmäßigen, wiederkehrenden Abständen zu tauschen. Dieser 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 Maschendrahtzaun, verzinkt hergestellt.

## 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, tiefwurzelnde 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

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

### Dusche (Top 301, 305, 309, 401, 405, 409)

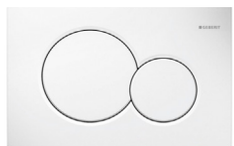
Größe 90/130 cm bodeneben verfliest mit Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand (Länge ca. 130 cm, Höhe 200 cm) mit offenem Einstieg (ohne Türe) Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange.

## 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



# 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

## 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, Abstell-raum oder Garderobenbereich.
Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungs-eingangstüre.
Klingeltaster, Beleuchtung der allgemeinen Gänge und Flure wird mit Bewegungsmelder gesteuert.

## Schalterprogramm

Siemens DELTA line
weiß glänzend
kantig
oder gleichwertig

## Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilerraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Mieters mit dem Versorger Netz OÖ (Strom) 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

### Kabel-TV

Es ist ein Anschluss an das Kabel-TV vorgesehen. Es befindet sich je Wohnraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) eine fix verkabelte Multimediaanschlussdose des Kabel-TV-BetreibersLIWEST Kabelmedien GmbH. Die Multimediadose ist im Wohnzimmer voll ausgestattet und im Kinderzimmer, sowie Schlafzimmer vorbereitet. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen.

### Telefon/Internet

Bauseits wird ein Telefonanschlusskabel lt. Vertriebsplan bis in die Wohnung verlegt (nur Leerdose). Die Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Mieter mit dem Versorger A1 Telekom zu treffen.

### Internet (Breitband Oberösterreich)

Seitens Breitband Oberösterreich (BBOÖ) ist die Vorbereitung für eine mögliche LWL-Leitung (LWL-Minirohr) bis in den Schwachstromverteiler der Wohnung installiert (Hier kann die BBOÖ eine LWL-Leitung nachträglich einblasen und einen WLAN-fähigen Router für Internet oder dgl. bei Anmeldung installieren). Die Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Nutzer bei der BBOÖ 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 Austrocknungs-prozess 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 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 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