

BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

PREGARTEN



Symbolansicht

www.oowohnbau.at

**Wohnhausanlage
Pregarten, Lehnerfeld**




OÖWOHNBAU



Inhaltsverzeichnis

Bauvorhaben und Ansprechpartner	1
Projektbeschreibung	2
Allgemeine Ausstattung	3
Wohnungsausstattung	4
Heizungsanlage	6
Elektroinstallation.....	6

Bauvorhaben und Ansprechpartner

Projekt:	1210 Pregarten, Lehnerfeld 13 (Haus 1) Lehnerfeld 12 (Haus 2)
Einheiten:	24 Eigentumswohnungen
Geplanter Baubeginn.:	Herbst 2017
Geplante Fertigstellung.:	Herbst 2019
Bauherr:	OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 0 Fax: 0732 / 700 868 - 6900 E-Mail: office@ooewohnbau.at
Planung:	Planungsbüro Baumeister Andreas Schaufler GmbH Gutauerstraße 14, 4230 Pregarten office@schaufler-plan.at Tel.: 07236 / 623 53-0
Bauleitung:	Bmst. Rene Manzenreiter MBA OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 203 E-Mail: rene.manzenreiter@ooewohnbau.at
Beratung & Vertrieb:	Erika Wagner OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 120 E-Mail: erika.wagner@ooewohnbau.at
Finanzierungsberatung:	Bst. Dir. Herbert Puchner Raiffeisenbank Region Pregarten eGen Bankstelle Pregarten Stadtplatz 17, 4230 Pregarten Telefon: 07236 / 2317 41431 E-Mail: puchner.34460@raiffeisen-ooe.at

Projektbeschreibung

Die Wohnhausanlage befindet sich im südlichen Teil der Stadt Pregarten, westlich der neuen Mittelschule. Die öffentlichen Einrichtungen wie Ärzte, Banken, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar. Unweit befindet sich auch das Hallenbad und Freibad sowie der Sportplatz.

Es entstehen in zwei Bauabschnitten 48 Wohnungen mit gemeinsamer Tiefgarage. Im ersten Bauabschnitt werden in den Häusern 1 und 2 insgesamt 24 Eigentumswohnungen errichtet.

Es werden 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 55 m², 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 m² und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 90 m² Wohnfläche errichtet. Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von Loggia, Balkon oder Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen haben darüber hinaus einen zugeordneten Eigengarten.

Die zugeteilten Kellerabteile und der Wasch- und Trockenraum befinden sich im Kellergeschoß. Alle Geschoße sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar. Jede Wohnung erhält mindestens einen Abstellplatz in der Tiefgarage.

Im Allgemeinbereich befinden sich Kinderspielplätze mit Spielgeräten und Sandkiste sowie Sitzbänke. Die Wohnanlage wird als Niedrigstenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und an die Fernwärmeheizung angeschlossen.

Energiestandard:

Die Wohnanlage wird in Niedrigstenergiebauweise mit heizkostensparender kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet. Energiekennzahl: HWB 22 kWh/m²a, fGEE 0,65

Stellplätze:

Jede Wohnung erhält einen Stellplatz in der Tiefgarage inklusive einem Handsender für den automatischen Tiefgaragen-Torantrieb. Zusätzliche Tiefgaragenplätze und oberirdische Besucherparkplätze sind vorhanden.

Entlang der öffentlichen Straße im Norden stehen 18 Besucherparkplätze für Haus 1 und 2 zur Verfügung. Die verbleibenden 18 Besucherparkplätze entlang der Feuerwehrezufahrt sind den Häusern 3 und 4 zugeordnet.

Fahrradabstellplatz:

Die Fahrradabstellplätze befinden sich in der Tiefgarage sowie in der Nähe von den Hauszugängen (für Haus 1 und 2: bei der Tiefgaragenabfahrt und beim Hauszugang Haus 1). Das Abstellen motorisierter Fahrzeuge ist im Bereich der Fahrradabstellplätze aus feuerpolizeilichen Vorschriften untersagt.

Außenanlage und Allgemeinflächen:

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplatz, Wäscheplatz, sind Allgemeinflächen und werden teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten belegt oder begrünt und stehen allen Benutzern der Gesamtanlage zur Verfügung.

Die gesamte Außenanlage, Zufahrtstraße samt entlang liegenden Besucherparkplätzen sowie der südliche Teil der Tiefgarage werden im Zuge des 2. Bauabschnittes fertiggestellt und können erst ab diesem Zeitpunkt genutzt werden. Bis zur Realisierung des südlichen Teils der Tiefgarage wird diese Baugrube abgesichert.

Müll:

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen in den zugeordneten Müllräumen (Müllhaus für Haus 1+2 bei der Tiefgaragenabfahrt, Müllhaus für Haus 3+4 am Ende der Feuerwehrezufahrt) sowie ein gemeinsamer Sammelplatz für die Biomüllentsorgung bei der Tiefgarageneinfahrt.

Aufzugsanlage:

Jede Wohnung ist durch den Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Sonderwünsche:

Sonderwünsche im Rahmen der Ausstattung sind nach technischer Möglichkeit gegen Aufpreis zulässig, soweit diese termingerecht beauftragt werden und architektonisch in das Farb- und Materialkonzept passen.

Allgemeine Ausstattung

Außenwände:	Beton- oder Ziegelmauerwerk lt. statischem Erfordernis
Wohnungstrennwände:	25 cm Beton- od. Ziegelmauerwerk verputzt mit einseitiger Vorsatzschale
Innenzwischenwände:	10 cm Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt, 10 cm Gipskartonwand zwischen WC und Bad bzw. zwischen WC und AR
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Regelfußbodenaufbau:	Belag (lt. Plan) Heizestrich PE-Folie Trittschalldämmung (Wärmedämmung) Ausgleichsschüttung
Stiegenhaus:	Bodenbelag Feinsteinzeug, Betonstiegen mit Feinsteinzeug Wände und Decken Farbe weiß, Stabstahlgeländer
Fassadenputz:	Vollwärmeschutz lt. Energieausweis, Edelreibputz, Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept
Decken:	Stahlbetondecke gespachtelt, Farbe: weiß
Dach:	Flachdach bekies
Schließanlage:	Wohnungstür, Briefkasten, Kellerabteil, Hauseingangstüre werden mit einem Schlüssel gesperrt, 5 Stk. Schlüssel pro Wohnung. Klingeltastertableau mit Gegensprechanlage und elektrischer Haustüröffner (von jeder Wohnung aus zu betätigen). Briefkastenanlage neben Hauseingangstüre wird ausgeführt.
Ver- und Entsorgung:	Anschluss an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal). Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Wohnung. Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Wohnung. Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Wohnung.
Kinderspielfläche:	Diverse Spielgeräte, Rasenfläche und Sitzmöglichkeiten
Trockenraum/Waschküche:	Im Kellergeschoß
Keller/-abteile:	Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet welches passend zur Sperranlage verschließbar ist. Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall ausgeführt.

Allgemeine Grünflächen:

Alle nicht befestigten Flächen werden begrünt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- u. Heckenpflanzen. Zur Oberflächenentwässerung der KFZ-Freistellplätze werden Sickermulden situiert.

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.

Wohnungsausstattung

Bodenbeläge:

Balkon und Terrasse: Estrichbetonplatten grau (im Splitt oder auf Abstandhaltern)

Wohn/Ess/Küche, Zimmer, Schlafzimmer: Fertigklebeparkett Eiche, mit Sockelleiste

Vorraum, Abstellraum, Bad und WC: Feinsteinzeug, Standardfarbe: beige, Format 30/60 cm (auf Sonderwunsch können die Farben grau, braun und anthrazit vereinbart werden)

bodenebene Dusche (Top 102, 106, 110, 202, 206, 210) verflies mit einem mittigem Bodenablauf, mit seitlicher Glaswand (ohne Duschtüre) Format 10/10 cm

Wandflächen:

Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Zimmer, Vorraum, AR: Gipsputz geglättet, Farbe: weiß

Bad: Keramische Fliesen bis ca. 2 m Höhe (im Bereich der fixen Dusche ist die Wandverfliesung raumhoch), Farbe: weiß, Format 20/40 cm, liegend verflies.

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

Geländer bei Loggia/Balkon: Verzinkte Stahlrahmen mit Max Exterior; Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept

Fenster: Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis, 3-Scheiben-Isolierverglasung; Farbe innen und außen weiß

Außenfensterbänke: Aluminium, Farbe: weiß

Innenfensterbänke: Kunststoffbeschichtet, Farbe: weiß

Beschattung:	<p>Es werden generell Unterputzkästen für einen Raffstore-Sonnenschutz vorbereitet. Die Bestückung wird lt. Vertriebsplan ausgeführt. Die Steuerung bei bestückten Räumen erfolgt raumweise über Funk.</p> <p>Farbvorgabe Lamellen: Silber Farbvorgabe Führungsschienen: weiß</p> <p>Fenster ohne Behang: der Behang ist gesondert zu beauftragen und vom Eigentümer zu bezahlen. Betätigung ausschließlich elektrisch (Leerrohr inkl. Verkabelung vorhanden)</p> <p>Der Eigentümer kann auf Sonderwunsch eine Bestückung mit Rollläden und dazugehörigen Unterputzkasten bis 30.6.2018 nach Genehmigung beauftragen.</p>
Wohnungseingangstüren:	Holztürblatt mit Schichtstoffplatten, 3fach Verriegelung, Widerstandsklasse 2, Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept
Innentüren:	80/200 cm, Holztürblatt lackiert, Farbe weiß, inkl. Beschlag
Türstöcke:	Stahlzarge lackiert, Farbe weiß
Sanitäreinrichtung:	
WC:	Flachspül-Wandklosett mit Unterputzspülkasten, Montagegestell und weißer Drückerplatte mit Zweimengenspültechnik, inkl. WC-Sitz samt Deckel in Weiß.
WC-Handwaschbecken:	Farbe: weiß, inkl. Kaltwasserarmatur verchromt
Badewanne:	Größe 180/80 cm, Acryl, Farbe weiß, inkl. Strukturkörper verchromter Aufputz Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Umstellung und automatischer Rückstellung Brause/Wanne, samt Schlauchbrausegarnitur, Wannenfüll- und Ablaufgarnitur
Dusche: (Top 102, 106, 110, 202, 206, 210)	Größe 90/130 cm, bodeneben verflies mit Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand (Länge ca. 1,3m, Raumhoch) mit offenem Einstieg (ohne Türe), Aufputz-Einhebel-Brausebatterie, samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange
Badezimmerwaschtisch:	Waschtisch, Farbe: weiß, mit Einlochbatterie, inkl. Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser) verchromt
Waschmaschinenanschluss:	Absperrventil Kalt- und Warmwasser und Abflussanschluss mit Siphon
Wasseranschluss (nur Eigengärten):	Frostsichere Außenarmatur, mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeleckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers

Kontrollierte Wohnraumlüftung: Zentrales Wohnraumlüftungsgerät im WC oder AR mit Wärmerückgewinnung.
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 Umluftdunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich.

Eigengärten EG-Wohnungen: Die Erdgeschoßwohnungen erhalten zu den Loggien-/ Terrassen eine Grünfläche (teilweise auf der Tiefgarage) zugeordnet. Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch einen Maschendrahtzaun mit Gartentüre und Hainbuchenhecke hergestellt. Das Aufstellen von Gartenhütten, Sichtschutz und ähnlichem ist auf dieser Grünfläche aufgrund der darunterliegenden Tiefgarage nicht gestattet.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung: Zentrale Wärmeerzeugung über Fernwärme
 Wärmeabgabe: Fußbodenheizung
 Regelung: zentrales Raumthermostat im Wohn-/Esszimmer

Elektroinstallation

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschlussdosen sind in Kunststoff weiß und in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben werden für Ihre Wohnung keine Beleuchtungskörper beige stellt. Die Standardinstallation ist in den Wohnungstypenplänen ersichtlich. Zusätzliche Steckdosen, Lichtauslässe und sonstige Installationen sind rechtzeitig und schriftlich auf Ihre Rechnung in Auftrag zu geben. Die Situierung des Wohnungskleinverteilers und Schwachstromverteilers erfolgt im Vorraum-, Abstellraum-, Dielen-, oder Garderobebereich.

Wohnungseingang außen: Klingeltaster, Beleuchtung der Gänge und Flure mit Bewegungsmelder

Zählerverteiler/EVU: Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilteraum im Kellergeschoß untergebracht. Zuständiges Energieversorgungsunternehmen ist die Linz AG (Strom).

Telefon / Internet: Bauseits wird ein Telefonanschlusskabel lt. Vertriebsplan bis in die Wohnung (im Wohnzimmer) verlegt (nur Leerdose). Die Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Eigentümer bei der TELEKOM herzustellen.

Kabel-TV / Internet: Es ist ein Anschluss an das Kabel-TV vorgesehen. Es befindet sich je Wohnraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) eine fix verkabelte Multimediaanschlussdose des Kabel-TV-Betreibers LIWEST Kabelmedien GmbH. Der Eigentümer hat bei Anmeldung die Betriebskosten zu zahlen.

Leitungsführungen: Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. In den Allgemeinräumen, Technikräumen, Schleusen, Kellerbereiche udgl. 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.

Die Elektroinstallation wird auf Basis der Elektrotechnikverordnung 2002, in der zum Zeitpunkt der Planung gültigen Fassung ausgeführt. Die ÖNORM E 8015 stellt keinen gesetzlichen Anspruch dar, und ist in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt.

Datum: _____

Top: _____

zur Kenntnis genommen: _____
Name in Blockbuchstaben/ Unterschrift der Wohnungswerber