

BAD LEONFELDEN

Hochstraße

GEPLANTE
ÜBERGABE
SOMMER
2026



Symbolfoto

**BAU- &
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**



OÖWOHNBAU

INHALTSVERZEICHNIS

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

Stand: 2024-09-10

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt (1161):	4190 Bad Leonfelden, Hochstraße 3
Einheiten:	15 geförderte Mietkaufwohnungen
Geplanter Baubeginn:	September 2024
Geplante Fertigstellung:	Sommer 2026

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732 / 700 868-0

✉ office@ooewohnbau.at

Einreichplanung

amm ZT 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

Claudia Schaller
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732/ 700 868 - 125

✉ claudia.schaller@ooewohnbau.at

PROJEKT BESCHREIBUNG

Das Grundstück liegt in ruhiger naturnaher Siedlungslage, südlich des Ortszentrums der Stadtgemeinde Bad Leonfelden und bietet Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.

Am ca. 700 m entfernten Hauptplatz befinden sich infrastrukturelle Einrichtungen wie Banken, Arzt, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten und diverse Gastronomiebetriebe. Fußläufig sind im Umkreis auch Kindergarten und Schulen erreichbar. In direkter Nähe stehen zwei Supermärkte für die tägliche Versorgung zur Verfügung.

Das Projekt besteht aus einem 3-geschoßigen Wohnhaus, welches durch ein zentrales Stiegenhaus mit Lift erschlossen wird.

Das Haus verfügt über 15 Wohnungen (vier 2-Raum-, und elf 3-Raumwohnungen) mit Größen von ca. 55 m² bis ca. 75 m², zuzüglich

Loggia /Terrasse bzw. Eigengarten im Erdgeschoß geplant.

Im Kellergeschoß des Wohnhauses sind Kellerabteile, Wasch-/Trockenraum und Haustechnik untergebracht.

Es werden KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage und im Freien errichtet.

Die Wohnanlage wird mit Wohnbauförderung des Landes OÖ als Optimalenergiehaus mit Einzellüftungsgeräten errichtet. Als Heizsystem wird eine Solewärmepumpe mit Tiefenbohrung ausgeführt.

Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz

Die Fahrradabstellplätze sind im Keller im Fahrradraum sowie im Zugangsbereich vorgesehen.

Kellerabteil

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

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen.

Der Müllraum befindet sich im Zugangsbereich.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich im Kellergeschoß.

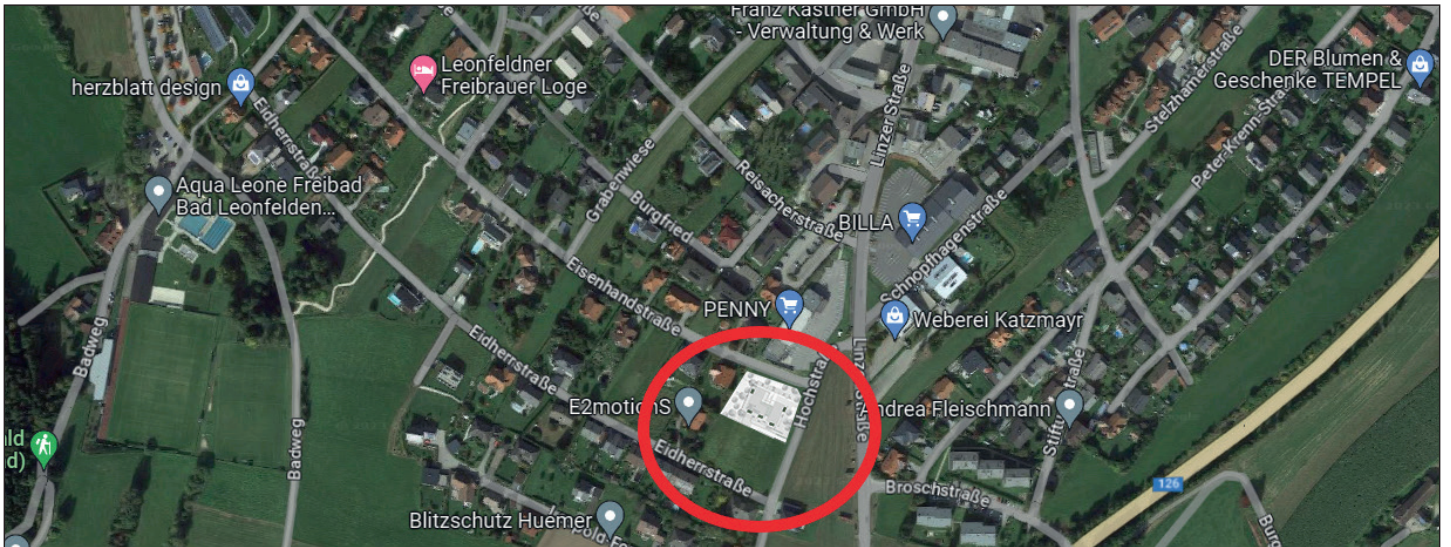
Stellplätze

Jeder Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Für jeden Stellplatz wird ein Handsender für den automatischen Tiefgaragen-Torantrieb übergeben. Weiters stehen Freiparkplätze (teilweise Rasengittersteine) für Bewohner und Besucher zur Verfügung.

Energiestandard

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit Wärmepumpe beheizt.

$HWB_{Ref,SK} 42 / f_{GEE,SK} 0,61$



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Außenanlage und Allgemeinflächen

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplätze werden nach Konzept des Bauherrn ausgestattet und ausgeführt (teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder besämt).

Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden besämt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen. Zur Oberflächenentwässerung der KFZ-Freistellplätze bzw. Fahrbahnen werden Sickermulden oder Sickerbecken errichtet. Die Grünfläche wird auf und aus vorhandenem Material gestaltet, eine Bodenauswechslung oder Humuszufuhr ist nicht vorgesehen.

Kinderspielfläche

Diverse Spielgeräte, 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 Edelreißputz lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr ausgeführt.

Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, entsprechend Energieausweis

Farbe: innen und außen weiß

Außenfensterbänke

Aluminium
Farbe: weiß

Loggia/Balkonbrüstung

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Schichtstoffplatten bzw. Glasgeländer (satinert) lt. Plan
Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr

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 Audiosprechstelle mit elektrischem Haustüröffner.



Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung mittels Erdwärmepumpe, mit Tiefenbohrungen, Wärmeabgabe über 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

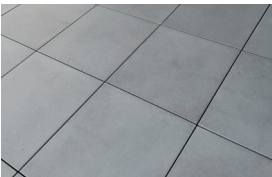
Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Wohnung.



IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

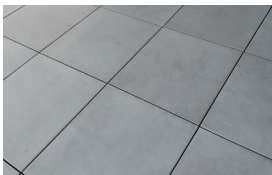
Bodenbeläge

Balkon/Loggia (OG)



Betonplatten
(ohne Gefälle, offene
Fugen)
Farbe: grau

Loggia/Terrasse (EG)



Betonplatten
(im Gefälle verlegt,
offene Fugen)
Farbe: grau

Vorraum/Abstellraum/Bad/WC



Feinsteinzeug
Format: 30/60 cm
Farbe: beige, grau
verfugt

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

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer



Fertigklebeparkettboden,
verlegt, in Eiche, mit
Sockelleiste.

Türen

Wohnungseingangstüre

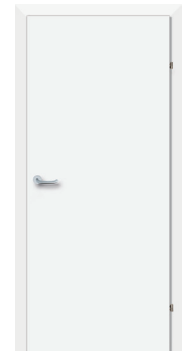
Holztürblatt mit Schichtstoffplatten inkl. Spion
3-fach Verriegelung
Widerstandsklasse 2
Farbe: innen und außen weiß

Innentüren

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

Zargen/Türstöcke

Stahlumfassungszargen
Farbe: weiß



Beschattung

Raffstore

Es wird eine Fensterstockverbreiterung für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzkastens für Raffstore oder Rollläden vorgerichtet.

Eine Leerverrohrung für die spätere Ansteuerung per Funk ist ausgeführt.

Farbvorgaben Behang:

Farbe: silber (RAL 9006)

Farbe Führungsschiene: weiß

Wandflächen

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

Gipsputz geglättet
Farbe: weiß

Bad



Keramische Fliesen bis
ca. 2,20 m Höhe

Format 20/40 cm
liegend verflies
Farbe: weiß matt, grau verfugt

WC



Keramische Fliesen nur
bei WC-Rückwand bis
ca. 1,20 m Höhe

Format 30/60 cm
liegend verflies
Farbe: beige, grau verfugt

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Im Wohn- und Schlafzimmer
befindet sich jeweils ein
Einzelraumlüftungsgerät an
der Außenwand.
Fabrikat: Meltem



Die Lüftungsgeräte sind im
Raumverbund im WZ (verbunden mit WC)
und im SZ (verbunden mit Bad) installiert. Die
Frischlufte wird im WZ +SZ eingebracht und
die Ablufte im WC und Bad abgesaugt. Sind
die Lüftungsgeräte ausgeschaltet, so ist auch
die Ablufte im WC + Bad außer Betrieb.

INFO

Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß
Herstellervorschrift in regelmäßigen, wieder-
kehrenden 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 Erdgeschoßwohn-
ungen erhalten zu
den Loggien-/
Terrassen eine Grün-
fläche zugeordnet, die
sich lagemäßig teilweise
über der Tiefgarage befindet.



Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch
einen Doppelstabmattenzaun (Höhe: 1,0 m)
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,
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.

Kellerabteil

Ausstattung

Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall
ausgeführt. Die Abteile sind mit einer AP
(auf Putz) / FR (Feuchtraum) Klemmdose,
an der Rückwand oder der Decke mit
einer Anspeisung von 230 V ausgestattet.
Das Kabel endet in der Klemmdose.
Weiterführende Arbeiten sind vom Mieter zu
beauftragen.

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 Schlauchgarnitur
mit Wandstange. Dusche ist auf
Sonderwunsch optional möglich (lt. Plan).



Dusche (2-Raum-Wohnungen)



Größe 90/130 cm bodeneben verflies 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! Die Holztürblätter sind gegen
Spritzwasser zu schützen!
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt
elektrisch mit hygienischem E-Flachspeicher.

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 Außen-
armatur mit automatischer
Entleerungsfunktion,
verchromt
(nur in Eigengärten)



Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppel-
spindeleckventil 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 Küchenschlichter 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 beige stellt. 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.

Die Beleuchtung der allgemeinen Gänge und Flure werden mit Bewegungsmelder gesteuert.

Schalterprogramm

Berker S. 1
oder gleichwertig



Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilteraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Eigentümers mit dem Energieversorgungsunternehmen Netz OÖ 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 und 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

Das Haus wird von der Liwest Kabelmedien GmbH über LWL versorgt. Die Liwest Kabelmedien GmbH kann Internet, TV und Telekommunikation anbieten. Das LWL-Kabel endet nach der Beauftragung durch den Mieter im Schwachstromwohnungsverteiler. In diesem Verteiler kann der LWL-Anschluss und der Router Platz finden.

Im Wohnzimmer befindet sich eine Kat 6 Doppeldose. Im Schlafzimmer/Kinderzimmer und an einem zweiten Platz im Wohnzimmer befindet sich je eine Leerdose, die der Mieter auf eigene Kosten ausstatten lassen kann.

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 Verfüguungen 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:
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. (Visualisierung: 2B Architektur Visualisierung OG)

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.

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