



OÖWOHNBAU



BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wels, Märzenkeller

www.oewohnbau.at

INHALTSVERZEICHNIS

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

Stand: 2023-02-15

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:	4600 Wels, Märzenkeller (1190)
Einheiten:	26 frei finanzierte Eigentumswohnungen
Geplanter Baubeginn:	November 2021
Geplante Fertigstellung:	Jänner 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

BM Dipl.-Ing. (FH) Regina Kaiser

Pro Constructa Bau GmbH

Böhmerwaldstraße 3, 4600 Wels

☎ **07242 / 36 04 26**

✉ **r.kaiser@proconstructa.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

Am ehemaligen Grundstück des Märzenkellers in Wels errichtet die OÖ Wohnbau 26 frei finanzierte Eigentumswohnungen.

Die Wohnanlage besticht durch ihre sehr gute Lage. Sämtliche Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Unmittelbar vor der Wohnanlage in der Albrechtstraße befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 3. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Freizeitangebote wie z. B. der Discgolf-Parcours und die Freizeitanlage Wimpassing.

Der Autobahnanschluss Wels West ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die 2-, 3- und 4-Raum Wohnungen besitzen eine Wohnfläche zwischen 57 und 120 m².

Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von einer Loggia und einer großzügigen Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen bzw. Gartengeschoßwohnungen haben darüber hinaus einen Eigengarten.

Eine Tiefgarage bietet ausreichend Stellplätze und die Wohnungen sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar.

Energiestandard

Niedrigstenergiehaus (HWB_{Ref,SK} 50 / f_{GEE,SK} 0,65)

Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz

Die Fahrradabstellplätze befinden sich im Erdgeschoß und 1. Gartengeschoß.

Kellerabteil

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt über einen freistehenden Müllraum im Zugangsbereich der Anlage.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich im 2. Gartengeschoß.



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Befestigte Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen werden teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder besäht und stehen allen Benutzern der Gesamtanlage zur Verfügung.

Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden besäht. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen. Zur Oberflächenentwässerung der KFZ-Freistellplätze werden Sickermulden oder Sickerbecken errichtet.

Kinderspielfläche

Diverse Spielgeräte, Sandkasten, Sitzmöglichkeit, Rasenfläche nach Konzept des Bauherrn. Die Lage des Kinderspielplatzes ist dem Lageplan zu entnehmen.

! 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 Edelreibputz laut Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, außen mit Alu-Deckschale entsprechend Energieausweis 3-Scheiben-Isolierverglasung

Farbe: innen weiß, außen lt. Farbkonzept Architektur

Außenfensterbänke

Aluminium

Farbe: lt. Farbkonzept Architektur

Loggia/Terrassenbrüstung

Massive Brüstungen bei den Loggien und Terrassen, Flächen verputzt, Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept

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 Gipskarton-Trockenbauwand zwischen WC/Bad bzw. AR

Decken

Stahlbetondecken gespachtelt
Farbe: weiß

Regelfußbodenaufbau

Belag (lt. Plan)
Heizestrich
PE-Folie
Trittschalldämmung
Wärmedämmung nach Erfordernis
Ausgleichsschüttung

Stiegenhaus & Gänge

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 Erdgeschoß und im 1. Gartengeschoß befindet sich ein Klingeltableau mit Gegensprechanlage mit elektrischem Haustüröffner.



Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Pelletheizung in Kombination mit einer Solaranlage

Wärmeabgabe

Fußbodenheizung

Regelung

Zentrales Raumthermostat im Wohn-/Essbereich

Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Netz

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

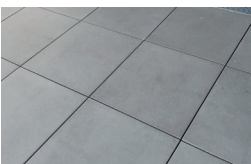
Bodenbeläge

Terrasse/Loggia (OG)



Betonplatten grau
(auf Stelzlagern verlegt,
ohne Gefälle, offene Fugen)

Loggia/Terrasse (EG und 1. Gartengeschoß)



Betonplatten grau
(im Splittbett mit
Gefälle verlegt, verfugt)
ausgenommen Top 109, 111,
112

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer



Fertigklebeparkett
Eiche 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
3-fach Verriegelung
Widerstandsklasse 2

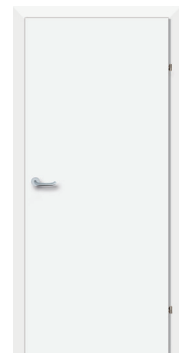
Farbe innen und außen: weiß

Innentüren

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

Zargen/Türstöcke

Holzumfassungszargen
Farbe: 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

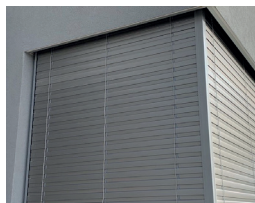
WC



Keramische Fliesen 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-Lamellenbehäng im Farbton silbergrau ausgeführt.

Die Bedienung erfolgt mittels Funkmotor und beigestelltem Handsender.

Kellerabteil

Ausstattung

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

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung als Wandgerät oder Deckengerät im WC oder Abstellraum, wo auch eine abgehängte Decke aus Metall oder Gipskarton mit Wartungsöffnungen ausgeführt wird. Im Top 101 und 105 werden dezentrale Wohnraumlüftungsgeräte im Schlaf- und Wohnzimmer an der Außenwand ausgeführt.

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 einen Stabgitterzaun 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 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.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

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



Badewanne

Größe 180/80 cm, Acryl,
Farbe: weiß
verchromter Aufputz
Einhebel- Wannenfüll-
und Brausebatterie
samt Schlauchbrause-
garnitur mit Wandhalter



Dusche

Größe 90/90 cm oder 90/130 cm bodeneben verflies
mit Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand
(Länge ca. 130 cm, Höhe 200 cm) mit offenem
Einstieg (ohne Türe) oder seitlicher Glastrennwand mit
Glaspendeltüre (Länge/Breite 90/90 cm, Höhe 200 cm
oder 225 cm), 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 Eigengärten)



Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeldeckventil 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 Anschluss-dosen sind in Kunststoff reinweiß, in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben, werden für die jeweilige Wohnung keine Beleuchtungskörper beige gestellt. 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 der Wohnungskleinverteiler 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



Berker S1
reinweiß glänzend
kantig
oder gleichwertig

Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilteraum im 2. Gartengeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Mieters mit dem Versorger Wels Strom 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 udgl. 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

Kabel-TV LIWEST

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 laufenden Betriebskosten zu zahlen.

Telefon/Internet

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

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: 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