

BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ALTMÜNSTER



[www.oewohnbau.at](http://www.oewohnbau.at)

© zuchna VISUALISIERUNG

## Wohnhausanlage Altmünster, Kirtagwiese 1 - 4



OÖWOHNBAU

# Inhaltsverzeichnis

<b>Bauvorhaben und Ansprechpartner .....</b>	<b>1</b>
<b>Projektbeschreibung .....</b>	<b>2</b>
<b>Allgemeine Ausstattung .....</b>	<b>3</b>
<b>Wohnungsausstattung .....</b>	<b>4</b>
<b>Heizungsanlage .....</b>	<b>6</b>
<b>Elektroinstallation .....</b>	<b>6</b>

# Bauvorhaben und Ansprechpartner

<b>Projekt 1199:</b>	<b>Wohnhausanlage Kirtagwiese 1 - 4 4813 Altmünster</b>
<b>Einheiten:</b>	63 geförderte Eigentumswohnungen
<b>Geplanter Baubeginn:</b>	Frühjahr 2021
<b>Geplante Fertigstellung:</b>	Frühjahr 2023
<b>Bauherr:</b>	<b>OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH</b> Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 0 E-Mail: office@ooewohnbau.at
<b>Einreichplanung:</b>	<b>F2 Architekten ZT GmbH</b> 4690 Schwanenstadt
<b>Bauleitung:</b>	<b>Bmst. Ing. Christoph Retschitzegger</b> OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732/ 700868 - 163 E-Mail: christoph.retschitzegger@ooewohnbau.at
<b>Beratung &amp; Vertrieb:</b>	<b>Mona Hagmayr</b> OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 121 E-Mail: mona.hagmayr@ooewohnbau.at

# Projektbeschreibung

Die Wohnhausanlage wird auf einem zentrumsnahen Grundstück der Marktgemeinde Altmünster am Traunsee errichtet. Sie schließt westseitig an die bereits bestehenden Parkvillen an. Das Ortszentrum sowie der Traunsee sind fußläufig erreichbar. Altmünster verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Traunseeregion ist ein äußerst beliebtes Naherholungsgebiet mit vielen Freizeitmöglichkeiten. Markanter Aussichtspunkt ist der auf der anderen Seite des Sees gelegene Traunstein. Altmünster ist verkehrsgünstig über die Autobahn A1 und die Bundesstraße B145 erreichbar.

Die Wohnanlage besteht aus vier Häusern mit insgesamt 63 Eigentumswohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage.

Haus 1 und 4 werden 4-geschoßig und Haus 2 und 3 werden 3-geschoßig ausgeführt. Das Grundstück ist nach Südwesten ausgerichtet. Durch die Situierung und Art der Baukörper ergeben sich großzügige Freiräume.

Die Wohnungen haben eine Größe zwischen ca. 55 m<sup>2</sup> und ca. 90 m<sup>2</sup> und wurden nach den Kriterien des anpassbaren Wohnbaues geplant.

Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von Loggia, Balkon oder Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen haben darüber hinaus einen zugeordneten Eigengarten.

Die Beheizung der Wohnhäuser erfolgt mit einer zentralen Pelletsanlage, deren Heizzentrale im Haus 2 gelegen ist. Wärmeverteilungen liegen in der Tiefgarage und im Erdreich.

## **Energiestandard:**

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus ( $< HWB_{Ref,SK} 50 / < f_{GEE,SK} 0,73$ ) errichtet. Die Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet.

## **Fahrradabstellplatz:**

In der Tiefgarage/Keller

## **Außenanlage und Allgemeinflächen:**

Allgemeinflächen und werden teilweise asphaltiert, bekies, mit Betonplatten verlegt oder begrünt.

## **Müll:**

Für Haus 1 und 2 steht das Müllgebäude bei Haus 2 zur Verfügung. Für Haus 3 und 4 befindet sich das Müllgebäude neben dem Haus 4.

## **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

<b>Außenwände:</b>	Beton- oder Ziegelwand lt. statischem Erfordernis
<b>Wohnungstrennwände:</b>	Beton- oder Ziegelwand mit einseitiger Vorsatzschale verputzt
<b>Statisch tragende Zwischenwände:</b>	Beton- oder Ziegelwand verputzt oder gespachtelt
<b>Statisch nicht trag. Zwischenwände:</b>	10 cm Ziegelwand beidseitig verputzt 10 cm Gipskarton-Trockenbauwand zwischen Bad/WC
<b>Geschoßdecken:</b>	Stahlbetondecke
<b>Regelfußbodenaufbau:</b>	Belag (lt. Plan) Heizestrich PE-Folie Trittschalldämmung Wärmedämmung nach Erfordernis Ausgleichsschüttung
<b>Stiegenhaus:</b>	Bodenbelag Feinsteinzeug, Betonstiegen mit Feinsteinzeug, Wände und Decken: Farbe Weiß bzw. entsprechend Farb- und Materialkonzept, Stabstahlgeländer lackiert
<b>Fassadenputz:</b>	Vollwärmeschutz lt. Energieausweis, Edelreißputz, Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept
<b>Decken:</b>	Stahlbetondecke gespachtelt, Farbe: Weiß
<b>Dach:</b>	Flachdach bekliest
<b>Schließanlage:</b>	Wohnungstür, Briefkasten, Kellerabteil und Hauseingangstüre werden mit einem Schlüssel gesperrt, 5 Stk. Schlüssel pro Wohnung. Klingeltastertableau mit Videogegensprechanlage, elektrischer Haustüröffner (von jeder Wohnung aus zu betätigen). Briefkastenanlage wird ausgeführt.
<b>Ver- und Entsorgung:</b>	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.
<b>Kinderspielfläche:</b>	Doppelschaukel, Sandkasten und Sitzmöglichkeiten, Rasenfläche.
<b>Trockenraum:</b>	Im Kellergeschoß (Haus 1+4) bzw. Erdgeschoß (Haus 2+3)
<b>Keller/-abteile:</b>	Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, welches passend zur Sperranlage verschließbar ist. Die Kellerabteil-Trennwände werden in Metall ausgeführt. Die Kellerräume sind mit einer Lüftungsanlage, einer Steckdose und einem Lichtschalter ausgestattet.
<b>Allgemeine Grünflächen:</b>	Alle nicht befestigten Flächen werden begrünt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen. Zur Oberflächenentwässerung der KFZ-Fahrbahn und Frestellplätze werden je nach Bedarf Sickerbecken- und Mulden errichtet.

*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:

Loggia/Balkon (OG):	Lärchenholzrost (ohne Gefälle, Fugen offen)
Terrassen (EG):	Estrichbetonplatten grau (im Gefälle, Platten stumpf gestoßen)
Wohnen/Essen/Kochen, Zimmer, Schlafzimmer, tlw. Gang:	Fertigklebeparkett Eiche, mit Sockelleiste
Vorraum, Abstellraum, Bad und WC:	Feinsteinzeug, Farbe: grau, Format 30/60 (auf Sonderwunsch können die Farben beige, braun oder anthrazit vereinbart werden)

### Wandflächen:

Wohnen/Essen/Küche, Schlafzimmer, Zimmer, Vorraum, Gang, AR:	Gipsputz geglättet, Betonwände gespachtelt, Farbe: Weiß
Bad:	Keramische Fliesen bis ca. 2,20 m Höhe Farbe: Weiß, Format 20/40, liegend verflies, grau verfugt
WC:	Gipsputz geglättet, Farbe: Weiß Feinsteinzeug bis Oberkante WC-Vormauerung inkl. Ablage Material/Farbe wie Boden: Grau, Format 30/60, liegend verflies, grau verfugt

### Geländer bei Loggien:

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf, matte Verglasung kombiniert mit Schichtstoffplattenbeplankung Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept

### Fenster:

Kunststoff-Aluminium-Fenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis, 3-Scheiben-Isolierverglasung, Farbe: innen Weiß und außen Anthrazit (RAL 7016)

### Außenfensterbänke:

Aluminium, Farbe: Anthrazit (RAL 7016)

### Beschattung:

Es werden Unterputzkästen ausgeführt. Die Bestückung erfolgt grundsätzlich mit Raffstore. Im Schlafzimmer und Zimmer werden Rollläden ausgeführt. Der Sonnenschutz ist elektrisch betrieben und per Funk-Handsender zu bedienen.

Farbe der Raffstore- und Rollladenlamellen: Silber (RAL 9006)  
Farbe der Führungsschienen: Anthrazit (RAL 7016)

*Eine automatisierte Windwächter-Steuerung ist nicht vorgesehen. Insektenschutzgitter können als Sonderwunsch beauftragt werden.*

### Wohnungseingangstüren:

Holztürblatt mit Schichtstoffplatten, 3-fach Verriegelung, Widerstandsklasse 2, Farbe: innen Weiß, außen entsprechend Farbkonzept

### Innentüren:

80/200 cm, Holztürblatt lackiert, Farbe: Weiß, inkl. Beschlag

### Türstöcke:

Holzzargen lackiert, Farbe: Weiß

## Sanitäreinrichtung:

WC: Tiefspül-Wandklosett mit Unterputzspülkasten, Montagegestell und weißer Drückerplatte mit Zweimengen-Spültechnik, inkl. WC-Sitz samt Deckel, Farbe: Weiß

WC-Handwaschbecken: Farbe: Weiß, inkl. Kaltwasserarmatur verchromt

*Die Standardausführung mit Badewanne oder Dusche erfolgt lt. Vertriebsplan. Eine optionale zusätzliche Dusche (strichliert dargestellt) kann bei rechtzeitiger Beauftragung als Sonderwunsch ausgeführt werden. Duschwände müssen eine Höhe von mind. 225 cm aufweisen, wenn sich innerhalb eines 60 cm breiten Schutzbereichs Elektroinstallationen befinden!*

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 mit Wandstange, Wannenfüll- und Ablaufgarnitur

Dusche (wenn keine Badewanne): Größe 90/130 cm, bodeneben verflies mit Entwässerungsgully und Verbundabdichtung, seitliche Glas-Duschwand (L\*H=1290\*2000mm) mit offenem Einstieg (ohne Türe), verchromte 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 im Bad

Wasseranschluss Garten: Frostsichere Außenarmatur, mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt

**Küche:** Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeleckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers.

*Bei Anordnung der Spüle an einer Wohnungstrennwand, erfolgt zur Einhaltung des Schallschutzes die Wasser- und Abwasser Installation sichtbar Aufputz. Diese ist vom Küchenschler im Unterbauschrank der Spüle zu integrieren.*

**Dunstabzug Küche:** Nur Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich (ist nicht im Lieferumfang enthalten)

**Kontrollierte Wohnraumlüftung:** Zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung als Wandgerät im WC, wo auch eine abgehängte Decke aus Metall ausgeführt wird.

*Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Herstellervorschrift in regelmäßigen Abständen auf eigene Kosten zu tauschen. Auf Dauer der Gewährleistung wird dies durch die Hausverwaltung beauftragt.*

**Eigengärten EG-Wohnungen:** Die Erdgeschoßwohnungen erhalten eine Grünfläche zugeordnet, die sich lagemäßig tlw. über der Tiefgarage befindet. Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch einen Doppelstabgitterzaun hergestellt. Je Garten wird eine Gartentüre ausgeführt.

*Das Aufstellen von Gartenhütten, Sichtschutz und Ähnlichem auf der oberhalb der Tiefgarage gelegenen Grünfläche ist nicht gestattet. Auf allen übrigen Gartenflächen sind bauliche Veränderungen nur insoweit zulässig, als diese die Voraussetzungen des §16 WEG erfüllen.*

## Heizungsanlage

Wärmeerzeugung:	Zentrale Wärmeerzeugung mit einer Pellets-Heizkesselanlage
Wärmeabgabe:	Fußbodenheizung
Regelung:	zentrales Raumthermostat im Wohnbereich

## 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 gestellt. 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 erfolgt im Vorraum oder Gangbereich.

Wohnungseingang außen:	Klingeltaster, Beleuchtung Stiegenhaus, Gänge und Flure mit Bewegungsmelder
Zählerverteiler/EVU:	Der Messverteiler für alle Wohnungen ist im Elektrotechnikraum im Kellergeschoß (Haus 1+4) oder Erdgeschoß (Haus 2+3) untergebracht. Zuständiges Energieversorgungsunternehmen ist die Energie AG.
Glasfaser (Costa):	Eine Glasfaserversorgung bis zum Wohnungsschwachstromverteiler ist vorgesehen. Im Wohnzimmer befindet sich eine fix verkabelte Kabel-TV-Multimediaanschlussdose des Kabel-TV-Betreibers. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Endausstattung, sowie Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbedingungen der COSTA GesmbH & Co KG.
Glasfaser (A1):	Eine Glasfaserversorgung bis zum Wohnungsschwachstromverteiler ist vorgesehen. 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 (Energie AG):	Eine Glasfaserversorgung bis zum Wohnungsschwachstromverteiler ist vorgesehen. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Endausstattung sowie Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbedingungen der Energie AG Telekom.
Leitungsführungen:	Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. In den Kellerräumen und in der Tiefgarage sind die Leitungen Aufputz ausgeführt.
Blitzschutz/Erdung: Außenbeleuchtung:	Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet. Im Zugangsbereich werden die Wand- oder Deckenleuchten bei den Eingängen über Bewegungsmelder geschaltet. Standleuchten bei Gehwegen werden mit einer Zeitschaltuhr und einem Dämmerungssensor geregelt.

*Die Elektroinstallation wird auf Basis der Elektrotechnikverordnung 2002, in der zum Zeitpunkt der Planung gültigen Fassung ausgeführt. Die ÖNORM E 8015 ist nicht Vertragsbestandteil.*

Datum: \_\_\_\_\_ Wohnung: \_\_\_\_\_

zur Kenntnis genommen: \_\_\_\_\_  
Name in Blockbuchstaben/ Unterschrift der Wohnungswerber