



OÖWOHNBAU



BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Altmünster, Kirtagwiese 1 - 4

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: 2021-02-02

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:	1199: Kirtagwiese 1-4, 4813 Altmünster
Einheiten:	63 geförderte Eigentumswohnungen
Geplanter Baubeginn:	Frühjahr 2021
Geplante Fertigstellung:	Frühjahr 2023

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732 / 700 868 - 0

✉ office@ooewohnbau.at

Einreichplanung

F2 Architekten ZT GmbH
Schwanenstadt

Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Bauleitung

Bmst. Ing. Christoph Retschitzegger

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732/ 700868 - 163

✉ christoph.retschitzegger@ooewohnbau.at

Beratung und Vertrieb

Mona Hagmayr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732/ 700 868 - 121

✉ 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 zw. ca. 55 m² und ca. 90 m² und wurden nach den Kriterien des anpassbaren Wohnbaues geplant.

Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von Loggia, Balkon oder Terrasse zugeordnet. Die Garten- und 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

Optimalenergiehaus ($HWB_{Ref,SK} 50 / f_{GEE,SK} 0,70$)

Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz

Fahrradabstellplätze sind im Keller- und Gartengeschoß untergebracht.

Kellerabteil

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

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.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich für die Häuser 1 und 4 im Kellergeschoß und für die Häuser 2 und 3 im Gartengeschoß.



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Befestigte Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen werden teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder begrünt.

Allgemeine Grünflächen

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.

Kinderspielfläche

Doppelschaukel, Sandkasten, Sitzmöglichkeiten und Rasenfläche. 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 Reibputz laut Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

Fenster

Kunststoff-Aluminium-Fenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis
3-Scheiben-Isolierverglasung

Farbe: innen Weiß und außen Anthrazit (RAL 7016)

Außenfensterbänke

Aluminium

Wiener Montage

Farbe: Anthrazit (RAL 7016)

Unterputzkasten

Bei den Fensterelementen in den Wohnungen wird ein Unterputzkasten ausgeführt.

Loggia/Balkonbrüstung

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf, matte Verglasung kombiniert mit Schichtstoffplattenbeplankung.

Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept

Wände/Decken/Böden

Außenwände

Beton- oder Ziegelwand lt. statischem Erfordernis

Wohnungstrennwände

Beton- oder Ziegelwand 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 & 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

Briefkastenanlage je Hauseingangsbereich

Sprechanlage

Beim Hauseingang befindet sich eine Videogegensprechanlage mit elektrischem Haustüröffner.

Foto: Videoinnensprechanlage



Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung mit einer Pellets-Heizkesselanlage

Wärmeabgabe

Fußbodenheizung

Regelung

Zentrales Raumthermostat im Wohnbereich

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

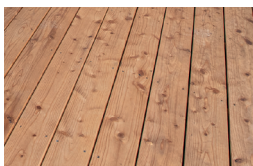
Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Wohnung.



IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Bodenbeläge

Loggia/Balkon (OG)



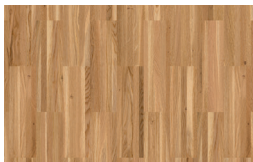
Lärchenholzrost

Terrassen (GG/EG)



Estrichbetonplatten grau
(im Gefälle, Platten stumpf
gestoßen bzw. mit offenem
Fugenbild)

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer/Gang



Fertigklebeparkett
Eiche mit Sockelleiste

Vorraum/Abstellraum/Bad/Dusche/WC



Feinsteinzeug
Format: 30/60 cm
Farbe: Grau
Auf Sonderwunsch können die
Farben Beige, Braun od.
Anthrazit kostenneutral vereinbart werden.

Türen

Wohnungseingangstüre

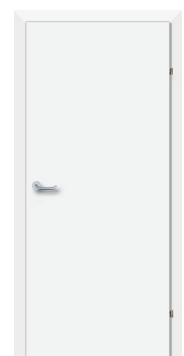
Holztürblatt mit Schichtstoffplatten
Widerstandsklasse 2
inkl. Spion
inkl. Beschlag
Farbe innen: Weiß
Farbe außen: entsprechend Farbkonzept

Innentüren

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

Zargen/Türstöcke

Holzzargen lackiert
Farbe: Weiß



Wandflächen

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

Gipsputz geglättet
Betonwände gespachtelt
Farbe: Weiß

Bad



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

WC



Gipsputz geglättet
Feinsteinzeug bis Oberkante
WC-Vormauerung
inkl. Ablage
Format: 30/60 cm
liegend verflies
Farbe: Grau, grau verfugt

Beschattung

Raffstore



Die Bestückung erfolgt mit
Raffstore (ausgenommen
Schlafzimmer und Zimmer).
Der Raffstore ist elektrisch
betrieben und per Funk-
Handsender zu bedienen.

Farbe: Silber (RAL 9006)
Farbe Führungsschienen: Anthrazit (RAL 7016)

Rollladen



Im Schlafzimmer und Zimmer
werden Rolläden ausgeführt.
Der Rollladen ist elektrisch
betrieben und per Funk-
Handsender zu bedienen.

Farbe: Silber (RAL 9006)
Farbe Führungsschienen: Anthrazit (RAL 7016)

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Im WC befindet sich ein zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung als Wandgerät. Die Deckeninstallation wird mit einer Metalldecke verkleidet.

INFO

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

Dunstabzug Küche

Nur Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich (ist nicht im Lieferumfang enthalten).

Garten + Gartenzaun

Eigengärten EG-Wohnungen

Die Gartengeschoß- und teilweise Erdgeschoß-wohnungen 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.



INFO

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 2002 erfüllen.

Kellerabteil

Ausstattung

Die Kellerabteil-Trennwände werden in Metall ausgeführt. Die Kellerabteile sind mit einer Lampe, einer Steckdose und einem Lichtschalter ausgestattet.

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 Wandstange



Dusche (wenn keine Badewanne)

Größe 90/130 cm bodeneben verflies mit Entwässerungsgully und Verbundabdichtung, seitliche Glas-Duschwand mit offenem Einstieg (ohne Türe), verchromte Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange



WC

Tiefspül-Wandklosett mit Unterputzpülkasten 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 im Bad

Wasseranschluss Garten

Frostsichere Kaltwasser-Außenarmatur mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt



INFO

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!

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeleckenventil 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 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 der Wohnungskleinverteiler erfolgt laut Plan. Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungseingangstüre.

Die Beleuchtung im Stiegenhaus und in den Gängen wird mit Bewegungsmelder gesteuert.

Schalterprogramm



Schrack VISIO 50
reinweiß glänzend
kantig
oder gleichwertig

Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen ist im Elektrotechnikraum im Kellergeschoß (Haus 1+4) oder Gartengeschoß (Haus 2+3) untergebracht. Zuständiges Energieversorgungsunternehmen ist die Energie AG.

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 werden die Wand- oder Deckenleuchten bei den Eingängen über Bewegungsmelder geschaltet. Standleuchten bei Gehwegen werden mit einer Zeitschaltuhr und einem Dämmerungssensor geregelt.

! INFO

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

Internet / TV

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.

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.

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