

# BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WALLERN  
A. D. TRATTNACH



Symbolansicht

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

**Wohnhausanlage**  
**Wallern, Mozartstraße**



**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>
<b>Allgemeines zum Neubau .....</b>	<b>7</b>

# Bauvorhaben und Ansprechpartner

<b>Projekt:</b>	Wallern Mozartstraße
<b>Einheiten:</b>	10 geförderte/freifinanzierte Doppelhaushälften
<b>Geplanter Baubeginn.:</b>	Herbst 2019
<b>Geplante Fertigstellung.:</b>	Mai 2021
<b>Bauherr:</b>	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
<b>Planung:</b>	<b>Günther Gruber</b> OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 0 Fax: 0732 / 700 868 - 6900 E-Mail: guenther.gruber@ooewohnbau.at
<b>Bauleitung:</b>	<b>Bmst. Ing. Ferdinand Köttstorfer</b> OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732/ 700868 - 162 E-Mail: ferdinand.köttstorfer@ooewohnbau.at
<b>Beratung &amp; Vertrieb:</b>	<b>Erika Wagner</b> OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 120 E-Mail: erika.wagner@ooewohnbau.at

# Projektbeschreibung

Die OÖ Wohnbau errichtet in Wallern an der Trattnach eine Doppelhausanlage mit 10 Doppelhaushälften. Die Doppelhäuser werden in der Mozartstraße errichtet, unweit des Ortszentrums entfernt. Durch die Lage des Grundstücks im Zentrum von Wallern befinden sich im unmittelbaren Nahbereich sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen wie das Gemeindeamt, eine Bank, ein Bäckerei-Cafe und Gasthäuser. Weiters sind fußläufig ein Kindergarten, eine Volksschule sowie ein Nahversorger erreichbar.

Die Wohnfläche je Doppelhaushälfte beträgt ca. 104 m<sup>2</sup>. Jedes Haus reicht über zwei Geschosse. Neben einer großzügigen Terrasse verfügt jede Einheit auch über einen Eigengarten. Im Erdgeschoß befinden sich der Vorraum, ein Abstell- bzw. Technikraum, ein WC, ein Wirtschaftsraum, die Küche und der Wohn- bzw. Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse bzw. in den Garten. Im ersten Obergeschoß sind ein Gang, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und das Bad inklusive WC situiert. Die dem Wohn-/Essraum vorgelagerte Terrasse und der Gartenanteil sind nach Südwesten ausgerichtet. Jede Doppelhaushälfte erhält einen überdachten Stellplatz in Form eines Carports, einen Frestellplatz, sowie einen Geräteraum im Bereich des Zugangs.

Die Doppelhäuser werden ohne Keller ausgeführt.

Sämtliche Darstellungen sind Symbolbilder und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

## **Energiestandard:**

Die Doppelhäuser werden als Optimalenergiehaus mit heizkostensparender kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit Gas beheizt.

HWB 28 kWh/m<sup>2</sup>a; 0,72 fGEE

Die Doppelhaushälften werden in Miete mit Kaufoption unter Inanspruchnahme einer Förderung nach der OÖ Eigenheim-Verordnung 2018 angeboten.

Die gesamte Haustechnik befindet sich im Erdgeschoß im Abstell-/Technikraum.

Sofern Versorgungsleitungen Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc. durch das Haus und deren Zubehör (Garten) führen, sind diese bei Bedarf für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich zu machen.

Die Häuser sind aus energietechnischen Gründen nicht mit einem Notkamin ausgestattet.

## **Stellplätze:**

Jede Doppelhaushälfte erhält einen überdachten Stellplatz in Form eines Carports und einen Stellplatz im Freien.

## **Außenanlage:**

Die Außenanlagen werden als Grünflächen mit Rasen gestaltet.

Die erforderlichen Zu- und Abfahrtsbereiche werden mit Asphalt ausgeführt.

## **Müll:**

Für jede Doppelhaushälfte ist im Geräteraum die Unterbringung der Mülltonne für den Hausmüll vorgesehen.

## **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 Ziegelmauerwerk lt. statischem Erfordernis
<b>Haustrennwände:</b>	25 cm Beton- od. Ziegelmauerwerk verputzt
<b>Innenzwischenwände:</b>	10 cm Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt
<b>Terrassentrennwand:</b>	Stahlbetonwand gemalt
<b>Decken:</b>	Stahlbetondecke gespachtelt, Farbe: weiß
<b>Regelfußbodenaufbau:</b>	Belag (lt. Plan) Heizestrich PE-Folie, Trittschaldämmung Wärmedämmung Ausgleichsschüttung
<b>Stiege EG-OG:</b>	Betonstiegen mit Tritt und Setzstufe, Tritt- und Setzstufe verflies, massive Brüstungswand verputzt Handlauf gerade in Holz
<b>Fassadenputz:</b>	Vollwärmeschutz lt. Energieausweis, Edelreibputz, Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept
<b>Hauptdach:</b>	Flachdach bekies
<b>Schließanlage:</b>	Hauseingangstüre, Geräteraum, Gartentür und Briefkasten werden mit einem Schlüssel gesperrt, 5 Stk. Schlüssel pro DHH
<b>Ver- und Entsorgung:</b>	Anschluss an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Gas, Kanal). Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Zähler je Haus. Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Haus. Die Gasverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Gaszähler je Haus.
<b>Allgemeine Grünflächen:</b>	Alle nicht befestigten Flächen werden begrünt. Die Grünfläche wird auf und aus vorhandenem Material gestaltet, eine Bodenauswechslung oder Humuszufuhr ist nicht vorgesehen.

*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:

Carport, Stellplatz und Vorplatz:	asphaltiert
Geräteraum und Zugang:	Betonplatten grau 60/40cm
Terrasse:	Betonplatten grau 60/40cm
Wohn-/Esszimmer, Gang, Zimmer 1+2, Schlafen:	Fertigklebeparkett Eiche, mit Sockelleiste
VR-Vorraum, WR-Wirtschaftsraum, AR-Abstellraum, Technik, Küche, Stiege, Bad und WC:	Feinsteinzeug, der Farbton erfolgt nach Wahl des zukünftigen Bewohners zwischen beige, anthrazit und grau (Standard grau wenn kein Bewohner vorhanden), Format 30/60cm.

### Wandflächen:

<b>Wohnräume ausgenommen Bad/WC:</b>	Gipsputz geglättet, Farbe: weiß
<b>Bad:</b>	Keramische Fliesen bis ca. 2 m Höhe. Farbe: weiß liegend verflies, Format: 20/40cm
<b>WC:</b>	Keramische Fliesen bis ca. Vormauerungsoberkante. Farbe: weiß, liegend verflies, Format 20/40cm
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis, Farbe weiß
<b>Außenfensterbänke:</b>	Aluminium; Farbe: weiß
<b>Innenfensterbänke:</b>	kunststoffbeschichtet; Farbe: weiß
<b>Vorrichtung für Beschattung:</b>	Es wird eine Leerverrohrung bei den Kunststofffenstern vorgeplant. Das Verlegen der Leitung von der innenseitigen Dose und der Elektroanschluss(Hirschmannstecker) vom Sonnenschutzmotor(Funk) ist beim Elektriker auf Kosten des Kunden zu beauftragen. Der Behang vom Sonnenschutz ist im Farbton ähnlich RAL 9007 Graualuminium matt, die Führungsschiene, die Endleiste und die Sonnenschutzblende im Farbton ähnlich RAL 9016 Verkehrsweiß durch den Kunden zu beauftragen.
<b>Hauseingangstüre:</b>	Aluminium-Hauseingangstür pulverbeschichtet mit Türspion, außen Griffstange und innen Drücker in Niro.
<b>Innentüren:</b>	80/200 cm, Holztürblatt lackiert, Farbe weiß, inkl. Beschlag
<b>Türstöcke:</b>	Stahlzarge lackiert, Farbe weiß
<b>Postkästen:</b>	Einzelbriefkästen
<b>Carport und Zugang:</b>	bestehend aus einer verzinkten konstruktiven Stahlkonstruktion. Die Dacheindeckung erfolgt durch eine Trapezblechkonstruktion.

<b>Geräteraum:</b>	bestehend aus einer verzinkten konstruktiven Stahlkonstruktion. Die Dacheindeckung erfolgt durch eine Trapezblechkonstruktion. Die Wandverschalung wird aus Lärchenholz mit offenen Fugen ausgeführt.
<b>Sanitäreinrichtung:</b>	
WC:	Wandklosett (EG: Flachspüler, OG: Tiefspüler) 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-Wannenmischer mit Umstellung und automatischer Rückstellung Brause/Wanne, samt Handbrause, Schlauch und Wandhalterung, sowie Wannenfüll- und Ablaufgarnitur
Dusche:	Dusche in den Abmessungen 90/90 cm, verflies, Bodenablauf mit Edelstahl-Einlaufrost, inkl. verchromter Aufputz-Einhebel-Mischarmatur samt Brausegarnitur, bestehend aus Wandstange, Brauseschlauch und Handbrause; 2- teilige Echtglas-Pendeltüre (Einscheiben-Sicherheitsglas 8mm), Breite: ca. 900 mm
Badezimmerwaschtisch:	Waschtisch, Farbe: weiß, mit Einlochbatterie, inkl. Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser) verchromt
Waschmaschinenanschluss:	Absperrventil Kalt- u. Warmwasser u. Abflussanschluss mit Siphon im Technikraum.
Wasseranschluss Garten:	Frostsichere Außenarmatur, mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt
<b>Küche:</b>	Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeleckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers
<b>Kontrollierte Wohnraumlüftung:</b>	Zentrales Wohnraumlüftungsgerät im Technikraum mit Wärmerückgewinnung. Die Situierung des Geräts erfolgt an der Wand.  <i>Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Hersteller-vorschrift in regelmäßigen Abständen zu tauschen. Dies erfolgt über einen Wartungsvertrag, die Verrechnung wird über die Betriebskosten durchgeführt</i>
<b>Dunstabzug Küche:</b>	Nur Umluftdunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich.

## Heizungsanlage

<b>Wärmeerzeugung:</b>	Zentrale Wärmeerzeugung über Gastherme. Die Verrechnung erfolgt direkt zwischen dem Eigentümer und dem Lieferanten
<b>Wärmeabgabe:</b>	Fußbodenheizung mit witterungsgesteuerter Regelung
<b>Regelung:</b>	Zentralsteuerung; Regeleinheit ist im Wohn-/Essbereich situiert.

## Elektroinstallation

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschlussdosen sind in Kunststoff weiß und in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben werden für Ihre Doppelhaushälfte keine Beleuchtungskörper beige stellt (ausgenommen Außenbeleuchtung bei Carport und Terrasse). Die Standardinstallation ist in den Vertriebsplänen ersichtlich. Zusätzliche Steckdosen, Lichtauslässe und sonstige Installationen sind rechtzeitig und schriftlich auf Ihre Rechnung in Auftrag zu geben. Die Situierung des Mess- und Hauptverteilers erfolgt im Wirtschaftsraum.

<b>Eingang außen:</b>	Klingeltaster zur Klingel im Wohnzimmer und Gang im OG. Leuchte und Bewegungsmelder
<b>Zählerverteiler/EVU:</b>	Der Zählerverteiler für jede Doppelhaushälfte ist im Wirtschaftsraum untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen DHH sind seitens der Mieter/Eigentümer bei der Energie AG (Strom) herzustellen.
<b>Telefon/Internet:</b>	Bauseits wird ein Telefonanschlusskabel lt. Vertriebsplan bis in jede DHH verlegt. Zusätzlich ist eine Telefonleerdose im Wirtschaftsraum vorgesehen. Anschlussregelungen für die einzelnen Doppelhäuser sind seitens der Mieter/Eigentümer bei der A1 TELEKOM herzustellen.
<b>Internet:</b>	Bauseits wird eine LWL-Leitung inkl. LWL-Enddose der Energie AG bis in den Schwachstromteil des Mess- und Hauptverteilers je Doppelhaushälfte verlegt. Es besteht die Möglichkeit im Schwachstromverteiler in Abstimmung mit der Energie AG (LWL), einen W-Lan Router zu installieren. Anschlussregelungen für die einzelnen DHH sind seitens der Mieter/Eigentümer bei der Energie AG herzustellen. Zusätzlich wird von örtlichen Kabelbetreibern ein Medienkabel bis zum Schwachstromverteiler und hier weiter bis zum TV im Wohnzimmer verlegt. Anschlussregelungen für die einzelnen DHH sind seitens der Mieter/Eigentümer mit iCable herzustellen.
<b>Leitungsführungen:</b>	Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. Ausnahme im Technik- und Geräteraum.
<b>Blitzschutz/Erdung:</b>	Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Vorbehalten bleiben allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung begründet durch behördliche Vorschriften oder andere Erfordernisse soweit sie Lage und Bestand der Wohneinheiten nicht nennenswert verändern und keine Verschlechterung der Ausstattung bewirken.

Die Elektroinstallation wird auf Basis der Elektrotechnikverordnung 2002, in der zum Zeitpunkt der Planung gültigen Fassung ausgeführt.

Die ÖNORM E 8015 ist nicht Vertragsbestandteil.

## 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 sowohl 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).

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

Top: \_\_\_\_\_

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