

BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ASTEN



www.oewohnbau.at

Symbolansicht

**Wohnhausanlage, Eigentum
Asten, Geranienstraße**



OÖWOHNBAU

Inhaltsverzeichnis

Bauvorhaben und Ansprechpartner	1
Projektbeschreibung.....	2
Allgemeine Ausstattung.....	3
Wohnungsausstattung.....	4
Heizungsanlage	6
Elektroinstallation.....	6

Bauvorhaben und Ansprechpartner

Projekt 1221:	Wohnhausanlage Geranienstraße 9 (Haus 3) 4481 Asten
Einheiten:	20 Eigentumswohnungen
Geplanter Baubeginn.:	Sommer 2020
Geplante Fertigstellung.:	Frühling 2022
Bauherr:	OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 0 E-Mail: office@ooewohnbau.at
Einreichplanung:	F2 Architekten ZT GmbH Graben 21, 4690 Schwanenstadt Telefon: 07673-75544 e-mail: office@f2-architekten.at
Ausführungsplanung:	Dipl. Ing. Natalia Böhm-Stepanova OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 174 E-Mail: natalia.boehm-stepanova@ooewohnbau.at
Bauleitung:	Bmst. Ing. Christoph Retschitzegger OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732/ 700868 - 163 E-Mail: christoph.retschitzegger@ooewohnbau.at
Beratung & Vertrieb:	Claudia Schaller OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 125 E-Mail: claudia.schaller@ooewohnbau.at

Projektbeschreibung

In zentraler Lage in Asten Nähe der Landeshauptstadt Linz errichtet die OÖ Wohnbau in der Geranienstraße den zweiten Bauabschnitt einer mehrgeschoßigen Wohnanlage bestehend aus zwei Wohnhäusern mit 45 Wohneinheiten, davon 20 in der Rechtsform Eigentum und 25 in der Rechtsform Miete. Der zweite Bauabschnitt ist Teil einer Gesamtanlage mit vier einzelnen Wohnhäusern und insgesamt 81 Wohneinheiten. Eine spätere Erweiterung der Gesamtanlage um ein fünftes Wohnhaus ist in Planung.

Die Gesamtanlage verfügt über eine gemeinsame Tiefgarage, Außenstellplätze, Kinderspielplätze und Wege. Die Wohnungen haben Wohnflächen von ca. 50 m² bis ca. 75 m² und ca. 90 m². Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von Loggia, Balkon oder Terrasse mit ca. 8 m² zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen haben darüber hinaus einen zugeordneten Eigengarten. Jede Wohnung verfügt außerdem über ein zugeordnetes Kellerabteil.

Die Kinderspielplätze sind mit Spielgeräten und Sandkiste sowie Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Jedes der Wohnhäuser verfügt über ein eigenes Müllhaus, welches nördlich des Gebäudes situiert ist.

Energiestandard:

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit heizkostensparender kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und an das Fernwärmenetz der Linz AG angeschlossen. (HWB_{SK} 18 / f_{GEE} 0,63)

Entfernungen:

Fußläufig sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gegeben. Im Süden ist eine Wohnanlage eines anderen Bauträgers geplant. In Asten ist die Infrastruktur für den Bildungsbereich (z.B.: Schulen) und dem Gesundheitsbereich (Ärzte) gut ausgebaut. Das Zentrum der Landeshauptstadt Linz ist ca. 23 km entfernt.

Stellplätze:

Es wird eine gemeinsame Tiefgarage errichtet, die im Vollausbau insgesamt 117 Stellplätze umfasst, welche über ein Einfahrtsbauwerk an der westlichen Grenze des Areals erschlossen wird. Zusätzlich sind oberirdisch noch 48 weitere Parkplätze vorgesehen. Jeder Wohnung steht somit zumindest ein Abstellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung, zusätzliche Tiefgaragenplätze und oberirdische Besucherparkplätze sind vorhanden.

Fahrradabstellplatz:

Die Fahrradabstellplätze befinden sich oberirdisch im Nahbereich des Hauseingangs und in der Tiefgarage. Das Abstellen motorisierter Fahrzeuge ist im Bereich der Fahrradabstellplätze aus feuerpolizeilichen Vorschriften untersagt.

Außenanlage und Allgemeinflächen:

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplatz usw. sind Allgemeinflächen und werden teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder begrünt.

Müll:

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen, aufgestellt auf dem dafür vorgesehenen überdachten Müllplatz.

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

Außenwände:	Beton- oder Ziegelmauerwerk lt. statischem Erfordernis
Wohnungstrennwände:	Beton- od. Ziegelmauerwerk mit einseitiger Vorsatzschale verputzt
Statisch tragende Zwischenwände:	Beton- od. Ziegelmauerwerk verputzt oder gespachtelt
Statisch nicht trag. Zwischenwände:	10 cm Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt 10 cm Gipskartonwand zwischen Bad/WC bzw. AR/WC.
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Regelfußbodenaufbau:	Belag (lt. Plan) Heizestrich PE-Folie Trittschalldämmung Wärmedämmung Ausgleichsschüttung
Stiegenhaus:	Bodenbelag Feinsteinzeug, Betonstiegen mit Feinsteinzeug Wände und Decken Farbe Weiß bzw. entsprechend Farb- und Materialkonzept, Stabstahlgeländer lackiert
Fassadenputz:	Vollwärmeschutz lt. Energieausweis, Edelreibputz, Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept
Decken:	Stahlbetondecke gespachtelt, Farbe: Weiß
Dach:	Flachdach bekies
Schließanlage:	Wohnungstür, Briefkasten, Kellerabteil, Hauseingangstüre werden mit einem Schlüssel gesperrt, 5 Stk. Schlüssel pro Wohnung. Klingeltastertableau mit Videogensprechanlage, elektrischer Haustüröffner (von jeder Wohnung aus zu betätigen). Briefkastenanlage wird ausgeführt.
Ver- und Entsorgung:	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.
Kinderspielfläche:	Diverse Spielgeräte, Sandkästen und Sitzmöglichkeiten, Rasenfläche.
Trockenraum:	Im Kellergeschoß
Keller/-abteile:	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 ausgestattet.

Allgemeine Grünflächen: Alle nicht befestigten Flächen werden begrünt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- u. Heckenpflanzen. Zur Oberflächenentwässerung der KFZ-Fahrbahn und Frestellplätze wird am östlichen Fahrbahnde ein Sickerbecken 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): Estrichbetonplatten grau
(im Splitt oder auf Abstandhaltern ohne Gefälle, Fugen offen)

Terrassen (EG): Estrichbetonplatten grau
(im Splitt od. Splitt Beton mit Gefälle, Fugen geschlossen)

Wohn-/Esszimmer, Küche, Zimmer, Schlafzimmer, tlw. Gang: Fertigklebeparkett Eiche, mit Sockelleiste

Vorraum/ tlw. Gang, Abstellraum, Bad und WC: Feinsteinzeug, Farbe: grau, Format 30/60, Format bei Standard-Duschplätzen 10/10 aus Platte geschnitten (auf Sonderwunsch können die Farben beige, braun oder anthrazit vereinbart werden)

Wandflächen:

Wohn-/Esszimmer, 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

WC: Keramische Fliesen bis Vormauerungsoberkante,
Farbe: Weiß, Format 20/40, liegend verflies

Geländer bei Loggien: Verzinkte Stahlkonstruktion mit matter Verglasung und Edelstahlhandlauf

Fenster: Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis, 3-Scheiben-Isolierverglasung,
Farbe: innen und außen Weiß

Außenfensterbänke: Aluminium, Farbe: Weiß

Innenfensterbänke: Kunststoffbeschichtet, Farbe: Weiß (bei Fenstern mit Parapet)

Beschattung: Es werden generell Unterputzkästen mit einem Raffstore-Sonnenschutz ausgeführt. Diese sind elektrisch betrieben und per Funk-Handsender zu bedienen.

Farbe der Raffstorelamellen: Silber (RAL 9006)
Farbe der Führungsschienen: Weiß (RAL 9016)

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
<i>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 225 cm aufweisen, wenn sich innerhalb eines 60 cm breiten Schutzbereichs Elektroinstallationen befinden!</i>	
Badewanne:	Größe 180/80 cm, Acryl, Farbe: Weiß, inkl. Strukturkörper verchromter Aufputz Einhebel-Wannenfüll- u. 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 (Länge ca. 0,90 m, Höhe ca. 2,0 m) 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- u- Warmwasser und Abflussanschluss mit Siphon je nach Grundriss im Bad oder AR
Wasseranschluss Garten:	Frostsichere Außenarmatur, mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers
Dunstabzug Küche:	Nur Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich (ist nicht im Lieferumfang enthalten)
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	Zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung als Wandgerät im WC oder Abstellraum, wo auch eine abgehängte Decke aus Metall ausgeführt wird.
<i>Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Herstellervorschrift in regelmäßigen Abständen auf eigene Kosten zu tauschen. Auf Dauer der Gewährleistungsfrist wird dies durch die Hausverwaltung beauftragt.</i>	
Eigengärten EG-Wohnungen:	Die Erdgeschoßwohnungen erhalten eine Grünfläche auf der Tiefgarage zugeordnet. Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch einen Maschendrahtzaun mit Hecke 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 über Fernwärme
 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 beigestellt. 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 wird im Elektroverteilerraum im Kellergeschoß untergebracht. Zuständiges Energieversorgungsunternehmen ist die Energie AG.

Kabel-TV (LIWEST): Es ist ein Kabel-TV-Multimedia-Anschluss vorgesehen. Je Wohnraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) befindet sich eine fix verkabelte Multimediaanschlussdose des Kabel-TV-Betreibers. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Anmelde- u. Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbedingungen der LIWEST Kabelmedien GmbH.

Glasfaser (A1): Es wird ein Telefonanschlusskabel lt. Wohnungstypenplan bis in die Wohnung (Schwachstromverteiler) verlegt. Im Wohnzimmer ist eine Leer-Dose ohne Kabel vorgesehen. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Anmelde- u. Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbedingungen der A1 Telekom Austria AG.

Glasfaser (Energie AG): Es ist eine Glasfaserversorgung bis in den E-Verteilerraum im Keller vorgesehen. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Herstellung der Wohnungszuleitung sowie Anmelde- u. Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbedingungen der Energie AG Telekom.

Leitungsführungen: Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. In den Kellerräumen und Tiefgarage sind die Leitungen Aufputz ausgeführt.

Blitzschutz/Erdung: Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Außenbeleuchtung: Im Zugangsbereich werden die Wandleuchten 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