

# LINZ

*Neubauzeile 112b*

ÜBERGABE  
JÄNNER  
2025



## BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



OÖWOHNBAU

# INHALTSVERZEICHNIS

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

Stand: 2024-01-24

# BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt 1223:	4030 Linz, Neubauzeile 112b
Einheiten:	43 geförderte Mietkaufwohnungen
Geplanter Baubeginn:	Oktober 2022
Geplante Fertigstellung:	Jänner 2025

## Bauherr

---

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz  
☎ 0732 / 700 868-0  
✉ [office@ooewohnbau.at](mailto:office@ooewohnbau.at)

## Einreichplanung

---

F2 Architekten  
ZT GmbH

## Ausführungsplanung

---

F2 Architekten  
ZT GmbH

## Bauleitung

---

Ing. Horst Geyer  
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz  
☎ 0732/ 700 868 - 160  
✉ [horst.geyer@ooewohnbau.at](mailto:horst.geyer@ooewohnbau.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](mailto:andrea.ladberg@ooewohnbau.at)

# PROJEKT BESCHREIBUNG

Die Wohnanlage befindet sich im Süden der Landeshauptstadt Linz nur wenige Gehminuten vom Maximarkt entfernt.

Sie ist verkehrsmäßig sehr gut erschlossen. Der Bahnhof Wegscheid ist in etwas mehr als 1 km erreichbar. Der Autobahnanschluss Franzosenhausweg ist ca. 2 km entfernt, das Schörghubbad ist mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Die Nähe zu den Traunauen runden das Freizeitangebot ab.

Der nächstgelegene Kindergarten ist fußläufig in der Neubauzeile 68 gelegen, ein Stück weiter kann die Volksschule erreicht werden.

Die Wohnanlage besteht aus einem einzigen Baukörper mit insgesamt 43 Wohneinheiten. Die Allgemeinflächen werden barrierefrei erreicht und die Wohnungen nach den Regeln des anpassbaren Wohnbaus konzipiert.

## Aufzugsanlage

---

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

## Fahrradabstellplatz

---

Die Fahrradabstellplätze sind in einem dafür abgetrennten Bereich des Kellers vorgesehen.

## Kellerabteil

---

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall ausgeführt.

## Müll

---

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen.

Der Müllraum befindet sich im Zugangsbereich.

## Trockenraum

---

Der Trockenraum befindet sich im Kellergeschoß.

Der Baukörper wird in energieeffizienter Optimalenergiebauweise ausgeführt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch Fernwärme.

Die Wohnungen haben Größen zwischen ca. 53 und ca. 75 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung hat eine eigene Freifläche wie einen Balkon, Terrasse oder eine Loggia.

Die Größen der Freiflächen reichen von ca. 8 bis ca. 22 m<sup>2</sup>. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen darüber hinaus noch über einen zugeordneten Eigengarten.

Jeder Wohnung wird ein Abstellplatz in der Tiefgarage zugeordnet.

## Stellplätze

---

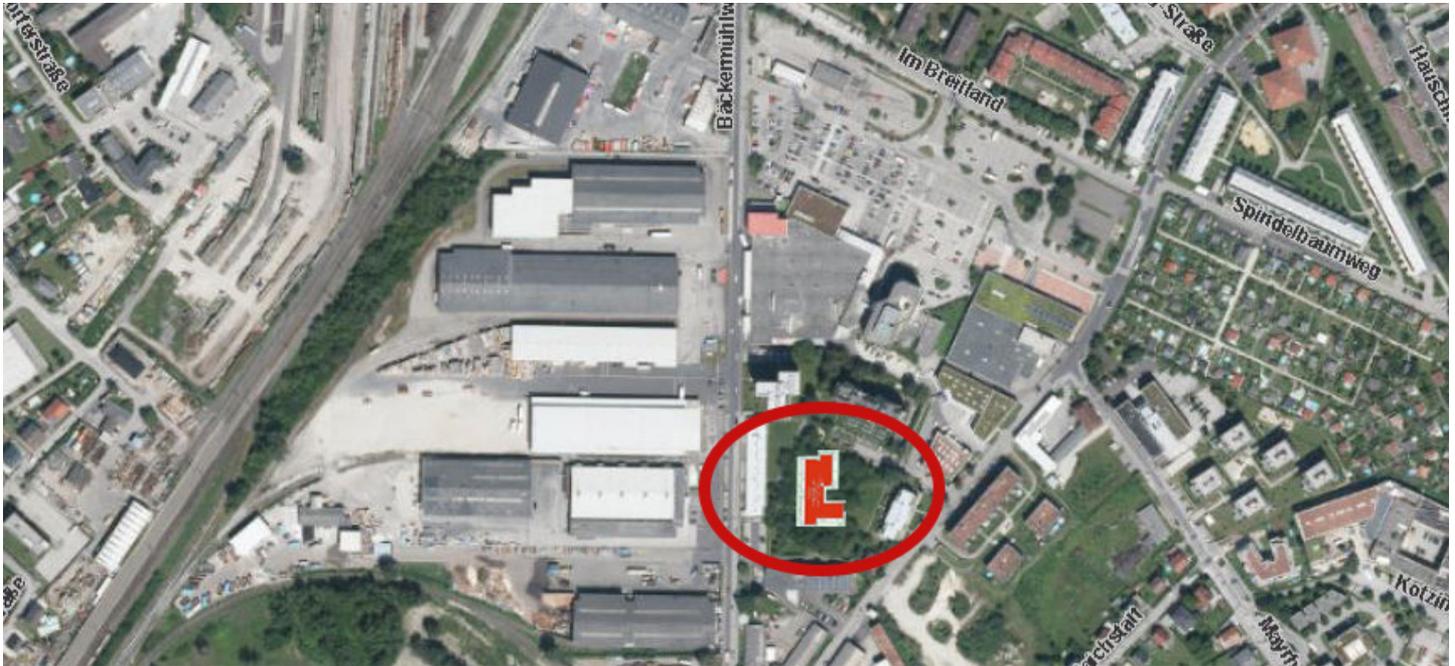
Jeder Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Für jeden Stellplatz wird ein Handsender für den automatischen Tiefgaragen-Torantrieb übergeben. Weiters stehen Freiparkplätze für Bewohner und Besucher zur Verfügung.

## Energiestandard

---

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit Fernwärme beheizt.

$HWB_{Ref,SK} 29 / f_{GEE,SK} 0,67$



# ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

## Allgemeinflächen

### Außenanlage und Allgemeinflächen

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplätze, Wäscheplatz usw. sind Allgemeinflächen und werden nach Konzept des Bauherrn ausgestattet und ausgeführt (teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder besämt).

### Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden besämt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen.

Zur Oberflächenentwässerung der KFZ-Freistellplätze bzw. Fahrbahnen werden Sickermulden oder Sickerbecken erreicht.

### Kinderspielfläche

Diverse Spielgeräte, Sandkasten, Sitzmöglichkeit, Rasenfläche, nach Konzept des Bauherrn.

## ! 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 extensiv begrünt, Randbereich bekiest

### Fassade

Es wird ein Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke entsprechend dem Energieausweis) mit einem Edelreibputz lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr ausgeführt.

### Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, entsprechend Energieausweis 3-Scheiben-Isolierverglasung; außen mit Aluschale

Farbe: innen und außen lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr

### Außenfensterbänke

Aluminium

Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr

### Loggia/Balkonbrüstung

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Schichtstoffplatten bzw. Glasgeländer lt. Plan  
Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr

## 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 Gipskartonwand zwischen Bad/WC

### Decken

---

Stahlbetondecken gespachtelt  
Farbe: weiß

### Regelfußbodenaufbau

---

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

### Stiegenhaus

---

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 befindet sich ein Klingeltableau mit Gegensprechanlage und in der Wohnung eine Audiosprechstelle mit elektrischem Haustüröffner.



## Heizungsanlage

### Wärmeerzeugung

---

Zentrale Wärmeerzeugung über Fernwärme

### Wärmeabgabe

---

Fußbodenheizung

### Regelung

---

Zentrales Raumthermostat im Wohn-/Essbereich

## Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Wasser- bzw. Kanalnetz

### 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

### Balkon/Loggia (OG)



Keramikplatten 60/60  
grau (auf Stelzlager  
verlegt, ohne Gefälle,  
offene Fugen)

### Loggia/Terrasse (EG)



Betonplatten grau  
(im Gefälle verlegt,  
verfugt)

### Vorraum/Abstellraum/Bad/WC



Feinsteinzeug  
Format: 30/60 cm  
Farbe: beige

Auf Sonderwunsch können die Farben grau  
oder anthrazit kostenneutral vereinbart  
werden.

### Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer



Fertigklebeparkettboden,  
verlegt, in Eiche, mit  
Sockelleiste.

## Türen

### Wohnungseingangstüre

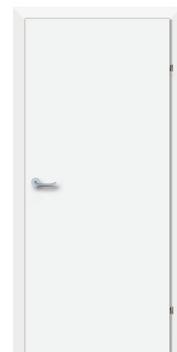
Holztürblatt mit Schichtstoffplatten inkl. Spion  
3-fach Verriegelung  
Widerstandsklasse 2  
Farbe innen und außen: weiß

### Innentüren

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

### Zargen/Türstöcke

Stahlumfassungszargen  
Farbe: weiß



---

## Wandflächen

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

---

Gipsputz geglättet  
Farbe: weiß

### Bad

---



Keramische Fliesen bis  
ca. 2,0 m Höhe  
Format 20/40 cm  
liegend verfließt

Farbe: weiß matt, grau verfugt

### WC

---



Keramische Fliesen bis  
ca. Vormauerungsob-  
erkante Format 20/40  
cm liegend verfließt

Farbe: weiß matt, grau verfugt

## Beschattung

### Raffstore

---



Es werden generell  
Unterputzkästen für den  
Raffstore-Sonnenschutz  
inkl. Z-Lamellenbehang  
im Farbton silbergrau  
(ähnlich RAL 9007

Graualuminium matt) 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 im WC,  
wo auch eine abgehängte Decke ausgeführt  
wird. (Wernig)

### ! INFO

Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß  
Herstellervorschrift in regelmäßigen, wieder-  
kehrenden 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 Erdgeschoßwohn-  
ungen erhalten zu  
den Loggien-/  
Terrassen eine Grün-  
fläche zugeordnet, die  
sich lagemäßig teilweise  
über der Tiefgarage befindet.



Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch  
einen Stabgitterzaun (5/6/5 mm) und Hecken  
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 sowie über Leitungsführungen  
(laut Vertriebsplan) 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



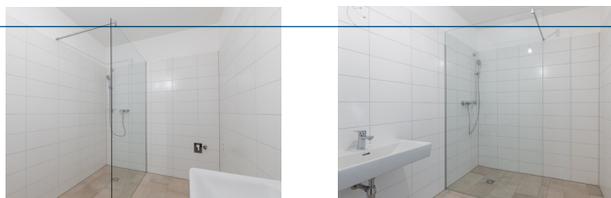
## Badewanne und Dusche (3-Raum- Wohnungen)

Badewanne: 180/80 cm,  
Acryl, Farbe: weiß  
verchromter Aufputz  
Einhebel- Wannenfüll-  
und Brausebatterie  
samt Schlauchgarnitur  
mit Wandstange.



Dusche: Größe 90 x 90 cm bodeneben  
verflies, wie in nachfolgender Beschreibung,  
jedoch ohne Glaswand

## Dusche (2-Raum-Wohnungen)



Größe 90/130 cm bodeneben verflies mit  
Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand  
(Länge ca. 130 cm, Höhe 200 cm) mit offenem  
Einstieg (ohne Türe) 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 in  
Eigengärten)



## Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppel-  
spindeleckventil 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 Küchenschler 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 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 des Wohnungskleinverteilers 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



Schrack VISIO  
oder gleichwertig

## Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilteraum im Kellergeschoß untergebracht.

Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Eigentümers mit dem Energieversorgungsunternehmen Linz Netz 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 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 / Telefon

## Internet/TV/Telefon (Liwest)

Es ist ein Anschluss an das Kabel-TV vorgesehen. Es befindet sich je Wohnraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer,) eine fix verkabelte Multimediaanschlussdose des Kabel-TV-Betreibers. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbestimmungen der LIWEST Kabelmedien GmbH.

## Internet/TV/Telefon (A1)

Anschlussmöglichkeit an das Glasfasernetz von A1 möglich. 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. Information unter Tel.: 0664 - 239 37 42 oder E-Mail: bonus@a1berater.at

## 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 und 20 cm Hinterlüftung vor Decken und Böden montiert werden (sonst ist Schimmelbildung möglich).

### ! INFO

**Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen:**

**(Visualisierung: ZUCHNA Visualisierungen)**  
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 Mietvertrages 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