

BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

MIT BLICK AUF
DIE GREINBURG



Symbolansicht

www.oewohnbau.at

© zuchna VISUALISIERUNG

**Doppelhausanlage
Grein, Mühlbergweg**



OÖWOHNBAU

Inhaltsverzeichnis

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

Bauvorhaben und Ansprechpartner

Projekt:	4360 Grein Mühlbergweg
Einheiten:	18 geförderte Doppelhaushälften
Bauzeitplan: DHH 7 – 18: DHH 1 – 6:	Baubeginn im Sommer 2020 Fertigstellung Herbst 2021 Fertigstellung Sommer 2022
Bauherr:	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
Planung:	Günther Gruber 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
Bauleitung:	Bmst. Ing. Markus Zeiler OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732/ 700868 - 167
Beratung & Vertrieb:	Mona Hagmayr 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 Stadtgemeinde Grein deckt mit ihren Einrichtungen den Bedarf des täglichen Lebens ab - Lebensmittelmärkte, Bäcker, Apotheke, Ärzte, mehrere gastronomische Betriebe ebenso Kindergärten und Krabbelstube, Volks- und NMS u.v.m. Die Stadtgemeinde Grein gilt als attraktive Wohngemeinde für die in Perg, Amstetten und Ybbs beruflich tätigen Menschen.

Die Doppelhausanlage befindet sich am Ende des Mühlbergwegs und bietet aufgrund des leichten Südhangs einen Blick auf die Greinburg und auf die Umgebung des gegenüberliegenden Donauufers.

Die Wohnfläche je Doppelhaushälfte beträgt ca. 104 m² bzw. ca. 109 m². Jedes Haus reicht über zwei Geschoße. Die Doppelhäuser werden ohne Keller errichtet. Neben einer großzügigen südlich ausgerichteten überdachten Terrasse verfügt jede Einheit auch über einen Eigengarten.

Jede Doppelhaushälfte erhält einen teilüberdachten Vorplatz (Carport) und einen nicht überdachten Kfz-Stellplatz. Beim teilüberdachten Vorplatz ist ein Außenlagerraum integriert.

Durch die Ausstattung mit Wärmepumpe kombiniert mit einer thermischen Solaranlage (Solaranlage nur bei Mietkauf) werden die Anforderungen an das Optimalenergiehaus erfüllt.

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

Förderung und Energiestandard:

Die Einheiten werden als Optimalenergiehaus in bezugsfertiger Ausstattung mit kontrollierter Wohnraumlüftung ausgeführt und mit der Wärmepumpe beheizt
Energiekennzahl: HWB 28,0 kWh/m²a; f_{Gee} < 0,68

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

Die gesamte Haustechnik befindet sich im Erdgeschoß im Technikraum. Die Wärmepumpe wird am Dach positioniert.

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.

Außenanlage:

Die Außenanlagen werden als einfache Grünflächen mit Rasen gestaltet. Die Grünfläche wird aus vorhandenem Material gestaltet, eine Bodenauswechslung oder Humuszufuhr ist nicht vorgesehen. Vorhandene und etwaige entstehende Böschungen werden nicht bepflanzt.

Die erforderlichen Zu- und Abfahrtsbereiche und Stellplätze werden mit Asphalt ausgeführt.

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
Haustrennwände:	zweischaliges Ziegelmauerwerk mit dazwischenliegender Gebäudetrennfuge
Zwischenwände:	10 cm Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt, bzw. 17 cm Ziegel- und Stahlbetonwände (bei Treppe) beidseitig verputzt
Terrassentrennwand:	Stahlbetonwand verputzt
Decken:	Stahlbetondecke, Untersicht gespachtelt und gemalt
Regelfußbodenaufbau:	Belag (lt. Plan) Heizestrich PE-Folie Trittschalldämmung Ausgleichsschüttung
Stiege EG-OG:	Betonstiegen mit Tritt und Setzstufe, Tritt- und Setzstufe verflies, Handlauf einseitig dem Treppenlauf folgend in Holz
Fassadenputz:	Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz lt. Energieausweis, Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept
Dach:	Flachdach bekies
Terrassendach:	Flachdach bekies
teilüberdachter Vorplatz:	Trapezblecheindeckung, verzinkt, farbbeschichtet
Schließanlage:	Hauseingangstüre, Zugang AR-Garten und Gartentür werden mit einem Schlüssel gesperrt, 5 Stk. Schlüssel pro Doppelhaushälfte
Ver- und Entsorgung:	Anschluss an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal). Die Verbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Haus.

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.

Ausstattung

Bodenbeläge:

Hauszugänge:	asphaltiert
teilüberdachter Vorplatz:	asphaltiert, nur bereichsweise Betonboden
Terrasse:	Betonplatten grau
Wohn-/Esszimmer, Küche, 2x Zimmer, Gang OG, Schlafzimmer:	Fertigklebeparkett Eiche, mit Sockelleiste
Vorraum, WC, Technik, Bad OG:	Feinsteinzeug, Farbe: beige, Format 30/60 beige (auf Sonderwunsch können die Farben grau und anthrazit vereinbart werden)

Wandflächen:

Wohnräume ausgenommen Bad/WC:	Gipsputz geglättet, Farbe: weiß
Bad:	Keramische Fliesen bis ca. 2,0 m Höhe, Farbe: weiß matt, Format 20/40, liegend verflies
WC:	Keramische Fliesen bis ca. Vormauerungsoberkante, Farbe: weiß matt, Format 20/40, liegend verflies

Fenster:

	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis, Farbe weiß
Außenfensterbänke:	Aluminium, Farbe: weiß
Innenfensterbänke:	Kunststoffbeschichtet, Farbe: weiß

Beschattung:

Es werden generell Unterputzkästen (ausgenommen Technik EG, WC EG bei Reihenhaus Typ „A“, Ausführung voraussichtlich Firma „KOS“) gerichtet für Behang mit Raffstores als Sonnenschutz ausgeführt, inkl. Leerrohr für spätere Ansteuerung per Funk.
Anmerkung: Der elektrische Anschluss ist bei der sonderwunschlmäßigen Ausführung des (Raffstore-) Behanges gesondert an ein befugtes Elektronunternehmen durch den Eigentümer zu beauftragen.
 Farbvorgabe Raffstorelamellen: Silber
 Farbvorgabe Führungsschienen: Weiß

Hauseingangstüren:

	Aluminium-Hauseingangstür, außen Griffstange und innen Drücker in Niro, Glasausschnitt mit Satinatoglas.
Innentüren:	80/200 cm, Holztürblatt lackiert, Farbe weiß, inkl. Beschlag
Türstöcke:	Stahlzarge lackiert, Farbe weiß
Postkästen:	Einzelbriefkästen

**teilüberdachter Vorplatz
(Carport, Typ A- freistehend):**

Teilweise als Stahlkonstruktion ausgeführt (vorrausichtlich System Firma „Braun“), mit verzinkter Unterkonstruktion, Trapezblecheindeckung, Abtrennung zu AR-Garten mit STB-Sockelwand und aufgesetztem Stahlrohrahmen mit Lärchenholzfüllung und Zugangstüre ca. 80/200 cm. Außenwände: 2-seitig Stahlbetonwände (raumhoch), Boden asphaltiert.

**teilüberdachter Vorplatz
(Carport, Typ B- direkt
vorgestellt):**

Teilweise als Stahlkonstruktion ausgeführt (vorrausichtlich System Firma „Braun“), mit verzinkter Unterkonstruktion, Trapezblecheindeckung, Abtrennung zu AR-Garten mit Stahlbeton- Sockelwand und aufgesetztem Stahlrohrahmen mit Lärchenholzfüllung und Zugangstüre ca. 80/220 cm. Trennwand: Stahlbetonwand (raumhoch), Boden AR-Garten Betonboden, Carportboden asphaltiert.

Sanitäreinrichtung:

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. Kalt- und Warmwasserarmatur 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 (OG):

Dusche in den Abmessungen ca. 90/90 cm, verflies, Bodenablauf mit Edelstahl-Einlaufrost, inkl. verchromter Aufputz-Einhebel-Mischarmatur samt Brausegarnitur, bestehend aus Wandstange, Brauseschlauch und Handbrause; Glastrennwand mit Pendeltüre.

Badezimmerwaschtisch:

Waschtisch, Farbe: weiß, mit Einlochbatterie, inkl. Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser) verchromt

Waschmaschinenanschluss:

Absperrventil Kaltwasser u. Abflussanschluss mit Siphon im Technikraum/EG

Wasseranschluss Garten:

Frostsichere Außenarmatur, mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt

Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers

Kontrollierte Wohnraumlüftung: Zentrales Wohnraumlüftungsgerät bei Typ A im WC (EG), bei Typ B im Technikraum (EG) mit Wärmerückgewinnung. Die Situierung des Geräts erfolgt an der Wand.
*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*

Dunstabzug Küche: Nur Umluftdunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung: Wärmepumpe mit Außengerät am Hauptdach

Wärmeabgabe: Fußbodenheizung mit witterungsgesteuerter Regelung

Regelung: 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. 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 Vorraum-, Dielen-, oder Garderobenbereich.

Eingang außen: Klingeltaster zur Klingel im Wohnzimmer und Gang im OG. Leuchte und Bewegungsmelder

Zählerverteiler/EVU: Der Zählerverteiler für jede Doppelhaushälfte ist im Vorraum untergebracht.
 Anschlussregelungen für die einzelnen DHH sind seitens der Mieter/Eigentümer bei der Linz AG (Strom) herzustellen.

Telefon / Internet: Bauseits wird ein Telefonanschlusskabel lt. Vertriebsplan bis in jede DHH verlegt.
 Anschlussregelungen für die einzelnen Reihenhäuser sind seitens der Mieter / Eigentümer mit der Fa. Riepert (Internet Telefonie) abzuklären.

Kabel TV: Es ist eine Anschlussmöglichkeit für Kabel- TV vorgesehen. Es befindet sich ein Anschluss im Wohnzimmer. In einem Kinderzimmer und im Schlafzimmer ist zusätzlich eine Leerdose für TV-Anschlüsse vorgesehen.
 Die Verkabelung bzw. die Leerverrohrung wird bis zum Schwachstromverteiler im Bereich des E-Verteilers hergestellt.

Kabel- TV- Betreiber: Fa. Riepert, Fa. Cosys
Anschlussregelungen für die einzelnen DHH sind seitens der Mieter / Eigentümer mit der o.a. Anbietern abzustimmen.

Leitungsführungen: Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt.
Ausnahme: Im Technikraum, und teilweise im Carport

Blitzschutz/Erdung: 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 Verfügen 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).

Änderungen vorbehalten.

Datum: _____

Haus NR: _____

zur Kenntnis genommen: _____
Name in Blockbuchstaben / Unterschrift der Wohnungswerber