

# **FREISTADT**

## *Zirbenstrasse*

GEPLANTER  
BAUBEGINN  
**HERBST**  
**2023**



Symbolfoto

## **BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

# INHALTSVERZEICHNIS

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

# BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:

4240 Freistadt  
Zirbenstrasse

Einheiten:

18 Doppelhauseinheiten

Geplanter Baubeginn (in Abhängigkeit  
Stand Vorverwertung):

Herbst 2023

Geplante Fertigstellung:

Herbst 2025

## Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige  
GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

📞 0732 / 700 868-0

✉️ office@ooewohnbau.at

## Einreichplanung

Norbert Haderer  
Ziviltechniker GmbH  
4020 Linz

## Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige  
GmbH

## Bauleitung

Ing. Bmst.Ferdinand Köttstorfer  
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

📞 0732/ 700 868 - 162

✉️ ferdinand.koettstorfer@ooewohnbau.at

## Beratung und Vertrieb

Claudia Schaller

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

📞 0732/ 700 868 - 125

✉️ claudia.schaller@ooewohnbau.at

# PROJEKTBESCHREIBUNG

In der lebenswerten Stadtgemeinde Freistadt errichtet die OÖ Wohnbau in ruhiger und sonniger Lage 18 Doppelhaushälften, deren Baustart für Herbst 2023 geplant ist.

Der Weg in das Stadtzentrum und zu sämtlichen Nahversorgern beläuft sich auf ca. 1 km, Linz ist ca. 33 km entfernt.

Zahlreiche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie die sehr gute medizinische Versorgung steht den Bewohnern dieser Region in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

Die Wohnfläche je Doppelhaushälfte beträgt ca. 111 m<sup>2</sup>. Jedes Haus reicht über zwei Geschoße. Neben einer überdeckten Terrasse verfügt jede Einheit auch über einen Eigengarten, ein Carport und einen PKW-Abstellplatz sowie einem überdachten Zugang zum Haus.

Die Doppelhäuser erhalten einen Kellerersatzraum im Eingangsbereich.

Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe. Diese Ausstattung in Kombination mit der kontrollierten Wohnraumlüftung sorgt für ein

angenehmes Raumklima und eine Einsparung des Energieverbrauchs.

Die Doppelhäuser werden im Eigentum frei finanziert angeboten. Informationen über Förderungsmöglichkeiten finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.at/bauenundwohnen.htm>

## Energiestandard

Die Wohneinheiten werden als Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt.

(HWB<sub>Ref,SK</sub> 56 / f<sub>GEE,SK</sub> 0,68)



# ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

## Außenanlage

### Eigengärten

Die Eigengärten werden als Grünfläche besämt ausgeführt. Die Gartenfläche wird aus vorhandenem Material gestaltet, eine Humuszufuhr ist nicht vorgesehen. Etwaige entstehende Böschungen werden teilweise mit Rindenmulch versehen und mit Bodendeckern bepflanzt.

### Zugangsbereich & Stellplätze

Die Zugangsbereiche und die Stellplätze werden asphaltiert.

## 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 bekistet.

### Fassade

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

### Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis mit 3 - Scheiben - Isolierverglasung; Farbe: innen und außen weiß  
Bad und WC in Satinatoglas.

### Außenfensterbänke

Aluminium, Farbe: weiß

### Überdachter Zugang und Carport

Überdacht durch Stahlbetondecke mit bituminöser Abdichtung und Bekiesung.

### Abstellraum außen

Außenliegender Abstellraum ausgeführt in Beton. Bodenoberfläche mit Betonplatten inkl. Schiebetür mit Platten-Beplankung.

## Wände/Decken/Böden

### Außenwände

Beton- oder Ziegelwand lt. statischer Erfordernis

### Haustrennwände

Zweischalige Außenwand (aus Beton oder Ziegelmauerwerk) mit dazwischenliegender Gebäudetrennfuge

### Statisch tragende Zwischenwände

Beton- oder Ziegelwand verputzt oder gespachtelt

### Statisch nicht tragende Zwischenwände

10 bis 17 cm Ziegelwand beidseitig verputzt

### Decken

Stahlbetondecken, Untersicht gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß

### Regelfußbodenauflbau

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

## Innenstiege

---

Betonstiege: mit Tritt- und Setzstufe, Trittstufe mit Parkettmaterial in Eiche Weitzer Strip belegt, Setzstufe mit HPL-Platte verkleidet

# Zutrittssysteme

## Schließanlage

---

Hauseingangstüre, Abstellraum außen, Gartentür und Briefkasten werden mit einem Schlüssel gesperrt.  
(5 Stk. Schlüssel pro Haus)

## Briefkastenanlage

---

Es befindet sich ein Briefkasten im Haus-eingangsbereich.

## Eingang außen

---

Klingeltaster zur Klingel im Wohnzimmer und im Vorraum OG, Leuchte und Bewegungsmelder im Bereich Eingangstüre.

# Heizungsanlage

## Wärmeerzeugung

---

Luft-Wasser-Wärmepumpe in Splitausführung. Situierung der Außeneinheit am Dach, Inneneinheit im Technikraum.

## 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 Haus.

## Wasserverbrauchsmessung

---

Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Haus.



Symbolfoto

## IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGSAUSSTATTUNG

### Bodenbeläge

#### Terrasse



Betonplatten grau  
Format: 60/40 cm

#### Vorraum EG/Abstellraum/Bad/Dusche/WC



Feinsteinzeug  
Format: 30/60 cm  
Farbe: cemento (grau)

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

#### Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer/Vorraum OG



Fertigklebeparkett-  
boden Naturstruktur-  
ierung in Eiche  
Weitzer Strip

### Türen

#### Hauseingangstüre

Aluminium mit Glasausschnitt  
Satinato weiß,  
Farbe innen und außen: weiß  
Griffstange außen,  
innen Drücker in Niro

#### Innentüren

80/200 cm  
Röhrenspantüren  
inkl. Beschlag und Holzumfassungszarge  
Farbe: weiß

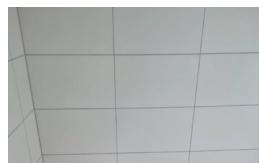


## Wandflächen

Wohnen / Essen / Kochen / Schlafzimmer / Technik / Zimmer / Vorräum / Gang / Abstellraum / Schrankraum

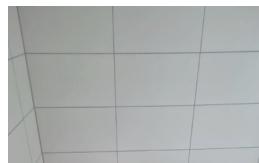
Gipsputz geglättet  
Betonwände gespachtelt  
Farbe: weiß

### Bad



Keramische Fliesen bis ca. 2,20 m Höhe  
Format 30/60 cm  
liegend verfliesst  
Farbe: weiß matt, hellgrau verfugt

### WC



Keramische Fliesen bis Oberkante WC-Vormauerung inkl. Ablage  
Format 30/60 cm  
liegend verfliesst  
Farbe: weiß matt, hellgrau verfugt

## Beschattung

### Unterputzkasten

Es werden Unterputzkästen für einen möglichen Raffstorebehang ausgeführt.  
Auf Sonderwunsch ist der Raffstorebehang bzw. Rollläden in RAL 9006 und die Schienen in RAL 9016, passend zu den Kunststofffenstern nachrüstbar.

## Lüftung

### Kontrollierte Wohnraumlüftung

Zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung. Die Situierung des Geräts erfolgt im Technikraum.  
Fabrikat: Wernig G90-160

## INFO

Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Herstellervorschrift in regelmäßigen, wiederkehrenden Abständen auf eigene Kosten zu tauschen. Während der 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

Die Häuser erhalten als Abgrenzung der Eigengärten einen Doppelstabgitterzaun mit einer Gartentüre RAL 7016 (lt. Vertriebsplan).



## INFO

In den Eigengärten dürfen über Leitungsführungen und Entwässerungsmulden (laut Vertriebsplan) keine Bäume, tiefwurzelnde Sträucher oder Hecken gepflanzt werden („Flachwurzler“ wie Liguster, Flieder, Goldregen, Edelginster, Efeu sind möglich).

# SANITÄRAUSSTATTUNG

## Badezimmerwaschtisch

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



## Badewanne

Größe 180/80 cm,  
Acryl  
Farbe: weiß  
inkl. Strukturkörper  
verchromter Aufputz  
Einhebel- Wannen-  
mischer mit  
Umstellung und automatischer Rückstellung  
Brause/Wanne, samt Handbrause, Schlauch  
und Wandhalterung, sowie Wannenfüll- und  
Ablaufgarnitur.



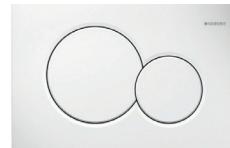
## Dusche



Dusche inkl. Pendeltür 2tlg. in Echtglas transparent, in den Abmessungen ca. 90/90 cm, verfliesst, Bodenablauf mit Edelstahl-Einlaufrost, inkl. verchromter Aufputz-Einhebel-Mischarmatur samt Brausegarnitur, bestehend aus Wandstange, Brauseschlauch und Handbrause.

## WC

Tiefspül-Wandklosett mit Unterputzspülkasten und weißer Drückerplatte mit Zweimengen- Spültechnik, inkl. WC-Sitz samt Deckel, Farbe: weiß



## Handwaschbecken - WC (EG)

inkl. Kaltwasserarmatur verchromt  
Farbe: weiß



## Anschlüsse

### Waschmaschinenanschluss

Absperrventil Kaltwasser und Abflussanschluss mit Siphon jeweils im Haustechnikraum EG.

### Wasseranschluss Garten

Frostsichere Kaltwasser-Außenarmatur mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt.



## Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppel- spindeleckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers.



# 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 beigestellt. Die Standardinstallation ist in den Vertriebsplänen ersichtlich.

Zusätzliche Steckdosen, Lichtauslässe und sonstige Installationen sind auf Sonderwunsch rechtzeitig und schriftlich auf Rechnung des Wohnungswerbers in Auftrag zu geben.

Der Klingeltaster befindet sich neben der Hauseingangstüre, Parallelklingeln befinden sich im Wohnzimmer und im Vorraum (OG).

## Schalterprogramm



Berker S1  
oder gleichwertig

## Zählerverteiler/EVU

Der Zählerverteiler ist im Vorraum (EG) untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Häuser sind seitens der Nutzer bei der Linz Netz GmbH herzustellen.

## Leitungsführung

Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. Ausnahme: Abstellraum außen und überdachter Stellplatz.

## Blitzschutz/Erdung

Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

## 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

## Kabel TV / Internet / Telefon (Fa. EPnet)

Bauseits wird ein TV-Anschluss im Wohnzimmer sowie eine zusätzliche TV-Leerdose im Schlafzimmer und in jedem Kinderzimmer ausgeführt. Weiters befindet sich eine Schwachstromleerdose (mit EDV-Leitung zum Hauptverteiler) im Wohnzimmer sowie im Schlafzimmer und in jedem Kinderzimmer. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Endausstattung, sowie Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbedingungen der Firma EPnet.

# 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 tapetieren 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 Verfugungen 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 und mindestens 20 cm Hinterlüftung vor Decken und Böden (sonst ist Schimmelbildung möglich).

## INFO

Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen.

(Visualisierungen: ZUCHNA)

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.

# 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