

GRIESKIRCHEN

Polheimerweg

FÖRDER-
BARES
EIGENTUM



Symbolfoto

Visualisierung: www.avisu.at

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



OÖWOHNBAU

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:	4710 Grieskirchen Polheimerweg
Einheiten:	12 Doppelhauseinheiten
Geplanter Baubeginn (in Abhängigkeit Stand Vorverwertung):	Herbst 2023
Geplante Fertigstellung:	Frühsommer 2025

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige
GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732 / 700 868-0

✉ office@ooewohnbau.at

Einreichplanung

Gerald Anton Steiner Architekten
ZT GmbH
4020 Linz

Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige
GmbH

Bauleitung

Ing. Gregor Hoog

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732/ 700 868 - 177

✉ gregor.hoog@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

PROJEKTBSCHREIBUNG

Die Doppelhausanlage befindet sich nordöstlich von Grieskirchen, in der Nähe von Schloss Parz. Durch die gute Lage sind das Zentrum und die öffentlichen Einrichtungen fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Kindergarten und das Schulzentrum.

In diesem Bauabschnitt werden nördlich des kürzlich fertiggestellten Polheimerweges 12 weitere Doppelhauseinheiten errichtet. Die Wohnfläche je Doppelhaushälfte beträgt ca. 107 m². Jedes Haus reicht über zwei Geschosse. Neben einer großzügigen Terrasse verfügt jede Einheit auch über einen Eigengarten.

Die Doppelhauseinheiten werden nordseitig überdacht erschlossen. Vom Vorraum gelangt man über eine Treppe einen Halbstock nach unten ins Erdgeschoß. Dort befindet sich neben Abstell- und Technikraum ein WC sowie der offene Küchen-Wohn-Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

Im ersten Obergeschoß sind zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, das Bad und ein separates WC situiert. Der geräumige Gang kann als Stau- oder Bürobereich genutzt werden.

Die Doppelhaushälften werden in Eigentum freifinanziert angeboten.

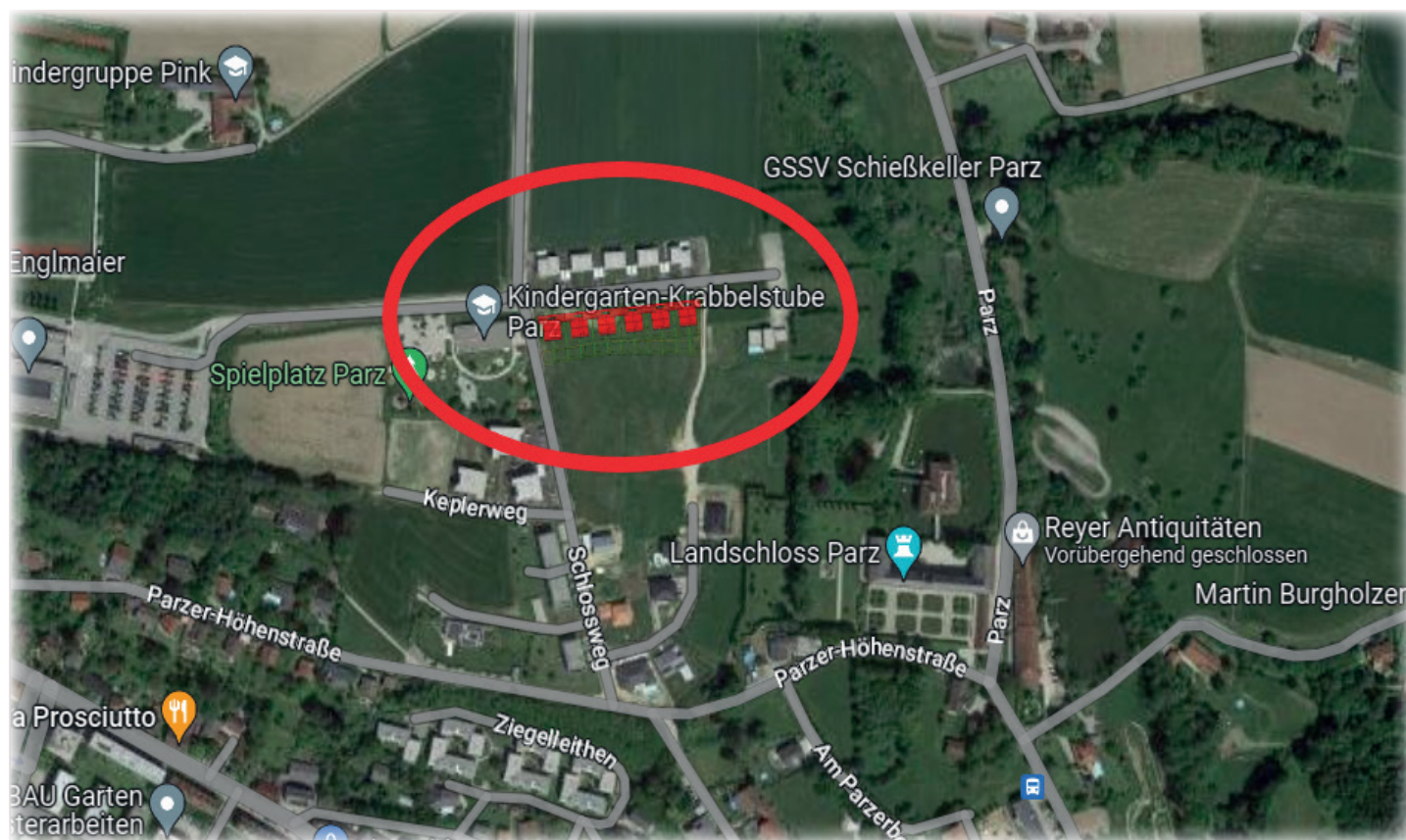
Informationen über Förderungsmöglichkeiten finden Sie unter:

www.land-oberoesterreich.gv.at/bauenundwohnen

Energiestandard

Die Wohneinheiten werden als Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit Nahwärme beheizt.

(HWB_{Ref,SK} 41 / f_{GEE,SK} 0,58)



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 bekieset.

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 Sichtbetonqualität. Bodenoberfläche "Besenstrich", inkl. Drehtür mit Lochblech-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

Regelfußbodenaufbau

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

Innenstiege

Betonstiege mit Tritt- und Setzstufe, verfließt.

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 Hauseingangsbereich.

Eingang außen

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

In beiden Geschoßen ist eine Leerverrohrung für den nachträglichen Einbau einer Gegensprechanlage vorgesehen.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Nahwärme

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.



IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

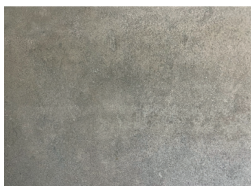
Bodenbeläge

Terrasse



Betonplatten grau
Format: 50/50 cm

Vorraum/Abstellraum/Bad/Dusche/WC/Stiege



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

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

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer



Fertigklebeparkett-
boden Diele in Eiche
"wild"

Türen

Hauseingangstüre

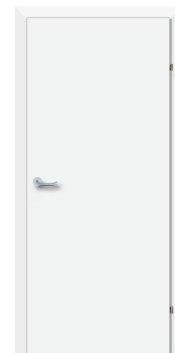
Aluminium
Farbe innen und außen:
weiß
Griffstange außen,
innen Drücker in Niro



Innentüren

80/200 cm
Röhrenspantüren
inkl. Beschlag
Farbe: weiß

Zargen/Türstöcke
Stahlzarge lackiert
Farbe: weiß



Wandflächen

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

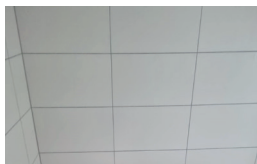
Gipsputz geglättet
Betonwände gespachtelt
Farbe: weiß

Bad



Keramische Fliesen bis
ca. 2,0 m Höhe
Format 30/60 cm
liegend verflies
Farbe: weiß matt, grau
verfugt

WC



Keramische Fliesen bis
Oberkante WC-Vor-
mauerung inkl. Ablage
Format 30/60 cm
liegend verflies
Farbe: weiß matt, grau
verfugt

Beschattung

Unterputzkasten

Es werden Unterputzkästen für einen mögli-
chen Raffstorebehang ausgeführt.
Auf Sonderwunsch ist der Raffstorebehang
bzw. Rollläden in RAL 9006 nachrüstbar.

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit
Wärmerückgewinnung. Die Situierung
des Geräts erfolgt im Haustechnikraum.
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.

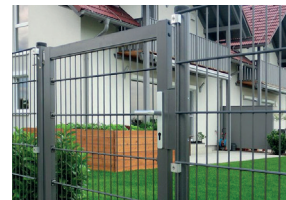
Dunstabzug Küche

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 (lt. Vertriebsplan).



! INFO

In den Eigengärten dürfen über Leitungs-
führungen (laut Vertriebsplan) keine Bäume,
tiefwurzelnde Sträucher oder Heckengepflanzt
werden („Flachwurzler“ wie Liguster, Flieder,
Goldregen, Edelginster, Efeu sind möglich).

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

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



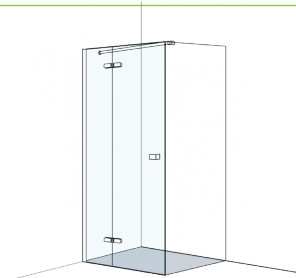
Badewanne

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. Glastrennwand und Drehtür, 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.



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, Doppelspindelventil 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 beige stellt. 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 Gang (OG).

Schalterprogramm



Schrack VISIO 50
oder gleichwertig

Zählerverteiler/EVU

Der Zählerverteiler ist im Gang (EG) untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Häuser sind seitens der Nutzer bei der Netz OÖ 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

Internet/TV/Telefon (A1 Telekom)

Ein Anschluss an das FTTH-Breitbandnetz ist vorgesehen. Es befindet sich im Wohnraum eine verkabelte LAN-Dose des Medienbetreibers für die Nutzung von IP-TV und Internet. Der Eigentümer hat bei Anmeldung die laufenden Betriebskosten zu zahlen.

Internet/TV iCable

Seitens des örtlichen Kabelbetreibers wird ein Medienkabel bis zum Schwachstromverteiler und von hier weiter bis zum TV im Wohnzimmer verlegt. Anschlussregelungen für die Häuser sind seitens der Nutzer mit dem Internetanbieter zu vereinbaren.

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

! INFO

Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen.

(Visualisierungen: AVISU)

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