



www.oewohnbau.at

© zuchna VISUALISIERUNG

Wohnhausanlage
Gmunden, Dr.-Franz-Thomas-Straße 12



OÖWOHNBAU

Inhaltsverzeichnis

Bauvorhaben und Ansprechpartner	1
Projektbeschreibung	2
Allgemeine Ausstattung	3
Wohnungsausstattung	4
Sanitäreinrichtung	5
Heizungsanlage	6
Elektroinstallation	7
Allgemeines zum Neubau	8

Bauvorhaben und Ansprechpartner

Projekt:	1251 Wohnhausanlage Dr.-Franz-Thomas-Straße 12 4810 Gmunden
Einheiten:	11 Eigentumswohnungen
Geplanter Baubeginn:	September 2020
Geplante Fertigstellung:	Spätherbst 2021
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
Einreichplanung:	kb+I architektur-ZT GmbH
Ausführungsplanung:	OÖ Wohnbau
Bauleitung:	Bmst. Ing. Markus Hofko OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 161 E-Mail: markus.hofko@ooewohnbau.at
Beratung & Vertrieb:	Erika Wagner OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 120 E-Mail: erika.wagner@ooewohnbau.at

Projektbeschreibung

Das Wohnprojekt befindet sich in zentraler Lage in Gmunden direkt gegenüber dem Parkplatz des Toscanaparks.

Die Wohnhausanlage besteht aus einem Baukörper mit insgesamt 11 Wohneinheiten.

Der Baukörper ist zweigeschoßig mit je 5 Wohneinheiten und mit einem zurückgesetzten Dachgeschoß mit einer Penthouse-Wohnung geplant.

Es wird eine gemeinsame Tiefgarage mit 26 Stellplätzen errichtet. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Dr.-Franz-Thomas-Straße.

Die Wohnungen in den Vollgeschoßen haben eine Wohnfläche zwischen ca. 53 m² und 120 m². Die Penthouse-Wohnung im Dachgeschoß hat eine Wohnfläche von ca. 202 m². Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von einer Loggia/Balkon oder Terrasse zugeordnet. Die Gartenwohnungen haben darüber hinaus einen Eigengarten.

Im Allgemeinbereich befindet sich ein Kinderspielplatz mit Spielgeräten und einer Sandkiste sowie Sitzbänke. Ein gemeinsames Müllhaus ist im Bereich der Tiefgarageneinfahrt situiert.

Die Fassade in den Vollgeschoßen wird mit einem Wärmedämmverbundsystem in sandfarbenen und braunen Farbtönen ausgeführt. Das zurückgesetzte Dachgeschoß wird mit braunen Platten verkleidet.

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

Energiestandard:

Die Wohnanlage wird in Niedrigstenergiebauweise mit heizkostensparender kontrollierter Wohnraumlüftung und Luftwärmepumpe samt Bauteilkonditionierung („Kühlung“) über den Fußboden errichtet.

HWB 22 kWh/m²a; 0,65 fGEE

Entfernungen:

Die öffentlichen Einrichtungen wie Stadtamt, Kindergarten, Schule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar. Der Gmundner Stadtplatz ist ca. 1.300 m entfernt. Beim gegenüberliegenden Toscanapark befindet sich die Bushaltestelle.

Insbesondere das in unmittelbarer Nähe gelegene Gmundner Strandbad steht als Freizeitmöglichkeit zur Verfügung.

Stellplätze:

Jeder Wohnung sind ein bzw. zwei Stellplätze in der Tiefgarage zugeordnet. Für jeden Stellplatz wird ein Handsender für den automatischen Tiefgaragen-Torantrieb übergeben.

Kinderwagen-/Fahrradabstellbereich:

Direkt neben dem Hauseingang ist der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum situiert.

Außenanlage und Allgemeinflächen:

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplatz, Wäscheplatz, etc. sind Allgemeinflächen und werden teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder begrünt. Die Feuerwehrezufahrt wird als Schotterrasen ausgeführt.

Müll:

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen, aufgestellt in dem dafür vorgesehenen Müllabstellbereich.

Aufzugsanlage:

Jede Wohnung ist durch den Personenaufzug barrierefrei erreichbar. Die Penthouse-Wohnung ist mittels Schlüsselschalter im Lift 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:	25 cm Beton- od. Ziegelmauerwerk verputzt mit einseitiger Vorsatzschale
Innenzwischenwände:	10 cm Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt, 10 cm Gipskartonwand zwischen Bad und 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 extensiv begrünt
Schließanlage:	Wohnungstür, Briefkasten, Kellerabteil und Hauseingangstüre werden mit einem Schlüssel gesperrt, 5 Stk. Schlüssel pro Wohnung. Ein Klingeltastertableau mit Gegensprechanlage, elektrischer Haustüröffner (von jeder Wohnung aus zu betätigen) sowie eine Briefkastenanlage werden 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, Sandkasten, Sitzmöglichkeit, Rasenfläche
Trockenraum:	Im Keller

Keller/-abteile:	Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Kellerabteiltrennwände 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- und Heckenpflanzen. Zur Oberflächenentwässerung der Zufahrt werden Sickermulden oder Sickerbecken errichtet. <i>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.</i>

Wohnungsausstattung

Bodenbeläge

Loggia/Balkon/Terrasse Geschoße:	Lärchenholzrost
Loggia/Terrasse EG:	Betonplatten grau (im Einkornbeton mit Gefälle, verfugt)
Wohn-/Esszimmer, Küche, Zimmer, Schlafzimmer:	Fertigklebeparkett Eiche mit Sockelleiste
Vorraum, Abstellraum, Bad und WC:	Feinsteinzeug, Farbe: beige, Format 30/60

Wandflächen

Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Zimmer, Vorraum, Gang, AR:	Gipsputz geglättet, Betonwände gespachtelt, Farbe: weiß
Bad:	Keramische Fliesen bis ca. 2 m Höhe, Farbe: weiß, Format 20/40, liegend verlegt
WC:	Keramische Fliesen bis ca. Vormauerungsoberkante, Farbe: weiß, Format 20/40, liegend verlegt

Geländer bei Balkon/Loggia:	Verzinkte Stahlkonstruktion mit Stabfüllung Als Sichtschutz kann entsprechend den Vorgaben der Naturschutzbehörde eine innenliegende Stoffbespannung in der Farbe cremeweiß am Stabgeländer angebracht werden.
Geländer bei Dachterrassen:	Glasgeländer bei Attika vorgesetzt
Fenster:	Kunststoff-Alufenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis, 3-Scheiben-Isolierverglasung, Farbe: innen und außen nach Farbkonzept
Außenfensterbänke:	Aluminium, Farbe: nach Farbkonzept
Innenfensterbänke:	Kunststoffbeschichtet, Farbe: weiß

Beschattung:	Es werden generell Unterputzkästen für einen Raffstore-Sonnenschutz vorbereitet. Die Stromzuleitung für die raumweise elektrische Steuerungsmöglichkeit per Funk ist vorgesehen. Ein Raffstore-Behang samt elektr. Anschluss wird ausgeführt. Farbe lt. Farbkonzept
Wohnungseingangstüren:	Holztürblatt mit Schichtstoffplatten, 3-fach Verriegelung, Widerstandsklasse 2, Metalltürzarge Farbe: innen weiß, außen entsprechend Farbkonzept
Innentüren:	80/200 cm, Holztürblatt lackiert, Farbe weiß, inkl. Beschlag
Türstöcke Innentüren:	Holzzarge weiß
Eigengärten EG-Wohnungen:	Die Erdgeschoßwohnungen erhalten zu den Loggien/ Terrassen eine Grünfläche (teilweise auf der Tiefgarage). Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch einen Maschendrahtzaun hergestellt. Um Schäden an der Tiefgaragendecke sowie um eine Behinderung der Feuerwehr im Notfall zu vermeiden, ist das Aufstellen von Gartenhütten, Sichtschutz und Ähnlichem und größere Bepflanzungen auf den oberhalb der Tiefgarage liegenden Grünflächen und auf den Aufstellflächen nicht gestattet. Auf allen übrigen Gartenflächen sind bauliche Veränderungen nur insoweit zulässig, als diese die Voraussetzungen des §16 WEG erfüllen. Die Situierung und Dienstbarkeiten der Versorgungsleitungen sind im Anwartschaftsvertrag geregelt sowie im Vertriebsplan ersichtlich.

Sanitäreinrichtung

WC:	Tiefspül-Wandklosett mit Unterputzspülkasten, Montagegestell und weißer Drückerplatte mit Zweimengenspültechnik inkl. WC-Sitz samt Deckel; Farbe: weiß.
WC-Handwaschbecken:	Farbe: weiß, inkl. Kaltwasserarmatur verchromt.
Badewanne:	Größe 180/80 cm, Acryl, Farbe: weiß, inkl. Strukturkörper verchromter Aufputz Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Umstellung und automatischer Rückstellung Brause/Wanne, samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange, Wannenfüll- und Ablaufgarnitur.
Dusche statt Badewanne: (Top 103 und 108)	Größe 90/130 cm, bodeneben verflies mit Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand (Länge ca. 0,90 m, Höhe ca. 2 m) mit offenem Einstieg (ohne Türe), Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange

Zusätzliche Dusche: (Top 101, 102, 105, 106, 107, 110)	Größe 90/130 cm, bodeneben verflies mit Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand (Länge ca. 0,90 m, Höhe ca. 2 m) mit offenem Einstieg (ohne Türe), Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange
Dusche als Sonderwunsch: (Top 104 und 109)	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!
Badezimmerwaschtisch:	Waschtisch, Farbe: weiß, mit Einlochbatterie, inkl. Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser) verchromt
Waschmaschinenanschluss:	Absperrventil Kalt- und Warmwasser und Abflussanschluss mit Siphon, Situierung lt. Vertriebsplan
Wasseranschluss Garten:	Frostsichere Außenarmatur mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	Zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung als Wandgerät im WC oder Abstellraum, wo auch eine abgehängte Decke aus Metall oder Gipskarton mit Wartungsöffnungen ausgeführt wird. <i>Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Herstellervorschrift in regelmäßigen, wiederkehrenden Abständen auf eigene Kosten zu tauschen. Auf Dauer der Gewährleistungsfrist wird dies durch die Hausverwaltung beauftragt und über die Betriebskosten verrechnet.</i>
Bauteilkonditionierung (Kühlung):	Außerhalb der Heizperiode kann die Fußbodenheizung als Grundkühlung verwendet werden, die den Wohnungen Wärme entzieht. Eine bestimmte Wunschtemperatur ist bei dieser Art der Kühlung nicht einstellbar.
Dunstabzug Küche:	Nur Umluftdunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich.
 Heizungsanlage	
Wärmeerzeugung:	Zentrale Wärmeerzeugung über Luft/Wasser-Wärmepumpe
Wärmeabgabe:	Fußbodenheizung
Regelung:	Einzelraumregelung

Elektroinstallation

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschlussdosen sind in Kunststoff weiß und in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben, werden für die jeweilige Wohnung keine Beleuchtungskörper beigestellt. Die Standardinstallation ist in den Wohnungstypenplänen 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, Dielen-, oder Garderobenbereich.

Wohnungseingang außen:	Klingeltaster, Beleuchtung der Gänge und Flure mit Bewegungsmelder
Zählerverteiler / EVU:	Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteillerraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Eigentümer mit dem Versorger (Energie AG) zu treffen.
Telefon / Internet:	Bauseits wird ein Telefonanschlusskabel lt. Wohnungstypenplan bis in die Wohnung verlegt (nur Leerdose). Die Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Eigentümer mit dem Versorger (A1) zu treffen.
Kabel-TV / Internet:	Bauseits wird ein TV-Anschluss im Wohnzimmer sowie je ein zusätzlicher Leerauslass im Schlafzimmer und im Kinderzimmer ausgeführt. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Eigentümer mit dem Versorger (Kabel TV Gmunden) zu treffen.
Leitungsführungen:	Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. Im Kellergeschoß und in der 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. Allfällige Standleuchten bei den Gehwegen werden über eine eigene Zeitschaltuhr und 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.

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 (sonst ist Schimmelbildung möglich).

Datum: _____

Top: _____

zur Kenntnis genommen: _____
Unterschrift der Wohnungswerber