



OÖWOHNBAU



BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilhering, Alte Landstraße

www.oewohnbau.at

INHALTSVERZEICHNIS

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

Stand: 2021-06-14

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:	4073 Wilhering, Alte Landstraße (1252)
Einheiten:	29 geförderte Reihenhaus- und Doppelhauseinheiten
Geplanter Baubeginn:	Oktober 2021
Geplante Fertigstellung:	September 2023

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
☎ 0732 / 700 868 - 0
✉ office@ooewohnbau.at

Einreich- und Ausführungsplanung

ARCHGROUP LANDSKRON Zt GmbH
Sebastian Brunner

Adlergasse 10, 4020 Linz
☎ 0732 / 773 041 - 14
✉ brunner@landskron.at

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

PROJEKTDESCHEIBUNG

Die OÖ Wohnbau errichtet in Wilhering, Alte Landstraße eine Reihenanlage mit 29 Einheiten. Das Bauvorhaben befindet sich im Ortsteil Edramsberg. Die fußläufige Nähe zur Donau-Au samt Radweg und Donaukraftwerk bieten zahlreiche Möglichkeiten zur sportlichen Freizeitbeschäftigung.

Die Marktgemeinde Wilhering deckt mit ihren Einrichtungen wie Lebensmittelmärkte, Bäcker, Apotheke, Ärzte sowie mehrere gastronomische Betriebe u.v.m. den Bedarf des täglichen Lebens ab. Krabbelstube, Kindergärten, Volksschule sowie das Stiftsgymnasium bieten optimale Kinderbetreuungs- und Bildungsangebote.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Haltestelle Mühlbachkreuzung der WILIA Buslinie.

Es stehen 2 Grundrisstypen zur Auswahl:

- » Haus Typ L mit einer Wohnfläche von ca. 103 m² bzw. ca. 107 m² zuzüglich von außen erschlossenem Abstell- bzw. Haustechnikraum mit ca. 5 m² (Haus 1-16)
- » Haus Typ S mit einer Wohnfläche von ca. 98 m² (Haus 17-29)

Jedes Haus ist in der Regel zweigeschoßig. Zusätzlich wird bei 4 Einheiten (Haus 13 - 16) ein Keller mit einer Fläche von ca. 73 m² errichtet. Dieser wird vom Hausinneren erschlossen und roh ausgeführt.

Neben einer Terrasse verfügt jede Einheit auch über einen Eigengarten. Im Erdgeschoß befinden sich Vorraum, WC, Abstellraum, Küche und Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse bzw. in den Garten. Je nach Grundrisstyp ist der Haustechnikraum im Haus oder von außen begehbar. Im Obergeschoß sind zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und das Bad inklusive WC situiert.

Jedes Haus erhält einen überdachten Stellplatz neben dem Hauszugang sowie eine Müllbox (Typ L) oder einen Rad-/Müllraum (Typ S). Teilweise ist ein weiterer Stellplatz im Freien zugeordnet (Haus 1 - 20 und 24 - 29).

Für die gesamte Reihenanlage stehen 8 Besucherparkplätze zur Verfügung.

Energiestandard

Optimalenergiehaus (HWB_{Ref,SK} < 50 / f_{GEE,SK} < 0,58)
Photovoltaikanlage am Dach



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Außenanlage

Eigengärten

Die Eigengärten werden als einfache Grünfläche besäht ausgeführt. Die Gartenfläche wird aus vorhandenem Material gestaltet, eine Humuszufuhr ist nicht vorgesehen und etwaige entstehende Böschungen werden nicht bepflanzt.

Stellplätze & Zugangsbereich

Die Zugangsbereiche werden mit Betonplatten verlegt, Stellplätze asphaltiert.

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen werden asphaltiert, bekiest oder begrünt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen und Buschpflanzen.

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

extensiv begrüntes Flachdach, Randbereich bekiest

Fassade

Es wird ein Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke entsprechend dem Energieausweis) mit einem Edelreißputz laut Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis
3-Scheiben-Isolierverglasung

Farbe: innen und außen weiß

Außenfensterbänke

Aluminium
Farbe: weiß

Keller (Haus 13 - 16)

Rohbau (ohne Estrich), zweilagig abgedichtet und gedämmt mit mechanischer Kellerentlüftung inkl. Regelung.

Überdachter Stellplatz (Haus 1 - 16)

Überdacht durch darüber situiertem Obergeschoß und Betonvordach mit UV beständiger Abdichtung (ohne Kies)

Überdachter Stellplatz (Haus 17 - 29)

Stahlkonstruktion mit Trapezblechprofileindeckung.

Müll (Haus 1-16)

Versperrbare Müll-Kompaktbox mit Lochblechverkleidung

Rad-/Müllraum (Haus 17-29)

Stahlkonstruktion mit Lochblechverkleidung inkl. einer versperrbaren Schiebetüre. Ausgeführt mit Trapezblechprofileindeckung.

Terassenüberdachung (Haus 1 - 16)

Massive Kreuzlagenholzdecke (KLH-Decke) mit UV-beständiger Abdichtung (ohne Kies)

Terassenüberdachung (Haus 17 - 29)

Betonauskragung mit UV-beständiger Abdichtung (ohne Kies)

Wände/Decken/Böden

Außenwände

Beton- oder Ziegelwand lt. statischem 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
Tritt- und Setzstufe verflieset
Handlauf einseitig gerade in Holz

Zutrittssysteme

Schließanlage

Hauseingangstüre, Müllboxen, Rad-/Müllraum, Gartentür sowie 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 Vorraum im OG. Leuchte und Bewegungsmelder.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Sole- Wärmepumpe mit Tiefenbohrung

Wärmeabgabe

Fußbodenheizung

Kühlung

Fußbodenkühlung

Regelung

Regelinheit ist im Wohn-/Essbereich situiert.

Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Netz

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: 60/40 cm
im Stoß versetzt

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer



Fertigklebeparkett
Eiche mit Sockelleiste
Format: 180/17,5/1,1 cm
Fabrikat Weitzer Parkett
Comfort Diele Eiche Wild

Vorraum/Abstellraum/Bad/Dusche/WC



Feinsteinzeug
Format: 30/60 cm
Farbe: beige
Auf Sonderwunsch können
die Farben grau oder
anthrazit kostenneutral
vereinbart werden.

Türen

Hauseingangstüre

Aluminium
Widerstandsklasse 2
Farbe innen und außen: weiß
Griffstange außen, innen Drücker in Niro

Innentüren

80/200 cm
Röhrenspantüren
inkl. Beschlag
Farbe: weiß

Zargen/Türstöcke

Stahlzargen lackiert
Farbe: weiß



Wandflächen

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

Gipsputz geglättet
Betonwände gespachtelt
Farbe: weiß

Bad



Keramische Fliesen bis ca.
2,00 m Höhe
Format: 20/40 cm
liegend verflies
Farbe: weiß matt, grau
verfugt

Optional auf Sonderwunsch ohne Aufpreis auch weiß
verfugt möglich!

WC



Keramische Fliesen bis
Oberkante WC-Vormauer-
ung inkl. Ablage
Format: 20/40 cm
liegend verflies
Farbe: weiß matt, grau
verfugt

Optional auf Sonderwunsch ohne Aufpreis auch weiß
verfugt möglich!

Beschattung

Raffstore



Raffstore - Sonnenschutz lt.
Vertriebsplan
Die Steuerung erfolgt über
eine Funkfernbedienung.

Farbe Behang: silber
Farbe Führungsschienen: weiß

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärme-
rückgewinnung. Die Situierung des Gerätes erfolgt bei
den Häusern 1-16 im Haustechnikraum und bei den
Häusern 17-29 an der Wand oberhalb des WC's.

Fabrikat: Wernig G90-160

! INFO

- Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Hersteller-
vorschrift in regelmäßigen Abständen auf eigene Kosten
zu tauschen. Auf 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 Eigen-
gärten einen Doppelstab-
gitterzaun (light 8/6/8 mm)
mit einer Gartentüre (lt.
Vertriebsplan)



SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

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



Handwaschbecken - WC

inkl. Kaltwasserarmatur verchromt
 Farbe: weiß



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



Anschlüsse

Waschmaschinenanschluss

Absperrventil Kaltwasser und Abflussanschluss bei
 den Häusern 1-16 mit Siphon im Bad/OG, bei den
 Häusern 17-29 im Haustechnikraum.

Wasseranschluss Garten

Frostsichere Kaltwasser-
 Außenarmatur



Dusche

Dusche in den Abmessungen ca.
 90/90 cm, verflies, Bodenablauf
 mit Edelstahl-Einlaufrost, inkl. ver-
 chromter Aufputz-Einhebel-Misch-
 armatur samt Brausegarnitur,
 bestehend aus Wandstange,
 Brauseschlauch und Handbrause;
 Glastrennwand mit Drehtüre



Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindel-
 ventil zum Anschluss eines Geschirrspülers. In den
 unterkellerten Häusern Warmwasseraufbereitung
 mittels E-Kleinspeicher im Spülenunterschrank
 (entsprechender Platzbedarf ist zu berücksichtigen).

Wasseraufbereitung

Physikalische Wasseraufbereitung bzw. Kalk-
 schutzanlage im Haustechnikraum.

WC

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

Farbe: weiß



! INFO

Bei Anordnung der Spüle an der Haustrennwand 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 Reiheneinheiten keine Beleuchtungskörper beigestellt. 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 (inkl. Schwachstrombereich) erfolgt im Vorraum, Abstellraum und Technikraum. Es befindet sich ein Klingeltaster vor der Hauseingangstüre sowie eine Parallelklingel im Wohnzimmer und im Vorraum (OG).

Schalterprogramm



Schrack VISIO 50
Farbe: reinweiß glänzend, kantig oder gleichwertig

Leitungsführung

Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. Ausnahme: Technikraum, Rad-/Müllraum und überdachter Stellplatz.

Zählerverteiler/EVU

Der Zählerverteiler für die Häuser 1 - 16 ist im Vorraum untergebracht, bei den Häusern 17 - 29 befindet sich dieser im Technikraum. Anschlussregelungen für die einzelnen Häuser sind seitens der Nutzer bei der Energie AG (Strom) herzustellen.

Blitzschutz/Erdung

Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

PV-Anlage

Je Haus wird eine Photovoltaikanlage am Dach ausgeführt. Diese dient zur Unterstützung der Wärmepumpe im Haus, um Stromkosten für Heizung/Warmwasser und Allgemein zu reduzieren. Optional auf Sonderwunsch ist ein Stromspeicher für die PV-Anlage möglich. (Hinweis: Durch den Stromspeicher wird der Abstellraum unter der Stiege, wenn kein Keller vorhanden ist, eingeschränkt nutzbar!)

INFO

- ! Die Elektroinstallation wird auf Basis der Elektrotechnikverordnung 2002, in der zum Zeitpunkt der
- Planung gültigen Fassung ausgeführt. Die ÖNORM E 8015 ist nicht Vertragsbestandteil.

Internet / TV

Kabel TV / Internet / Telefon

Es ist ein Anschluss an das Kabel-TV vorgesehen. Es befindet sich je Wohnraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) eine fix verkabelte Multimediaanschlussdose des Kabel-TV-Betreibers Fa. Höllerl (LIVEST-Vertragspartner). Der Eigentümer hat bei Anmeldung die laufenden Betriebskosten zu zahlen.

Internet (LWL Energie AG)

Bauseits wird ein LWL-Minirohr der Energie AG bis in den Schwachstromteil des Mess- und Hauptverteilers je Reihenhaus verlegt. Es besteht die Möglichkeit im Schwachstromverteiler in Abstimmung mit der Energie AG (LWL), einen W-lan Router zu installieren. Anschlussregelungen für die einzelnen Häuser sind seitens der Nutzer bei der Energie AG herzustellen.

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).

! INFO

- Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen.

(Visualisierung: AVISU Architekturvisualisierung, Ing. Peter Frauenschuh)

Die Produkte können in Natura von den Abbildungen in Farbe (Intensität, Verlauf, etc.), Glanz, Struktur, Oberflächenbeschaffenheit, etc. abweichen.

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: _____

Haus Nr: _____

zur Kenntnis genommen: _____

Name in Blockbuchstaben/ Unterschrift der Wohnungswerber