OÖWOHNBAU

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Andorf, Raaber Straße

www.ooewohnbau.at

INHALTSVERZEICHNIS

Bauvorhaben & Ansprechpartner 3

Projektbeschreibung 4

Allgemeine Ausstattung 5

Ihre hochwertige Wohnungsausstattung 7

Sanitärausstattung 9

Elektroinstallation 10

Allgemeines zum Neubau 11

Sonderwunschabwicklung 12

Stand: 2021-04-16

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:	4770 Andorf, Raaber Straße (1255)
Einheiten:	12 geförderte Mietwohnungen
Geplanter Baubeginn:	Juni 2021
Geplante Fertigstellung:	Mai 2023

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

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

Einreichplanung

TEAM M Architekten ZT GesmbH
Linz

Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
0732 / 700 868 - 174
natalia.boehm-stepanova@ooewohnbau.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

Mona Hagmayr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
0732/ 700 868 - 121
mona.hagmayr@ooewohnbau.at

PROJEKTBESCHREIBUNG

In Andorf in der Raaber Straße errichtet die OÖ Wohnbau im ersten Bauabschnitt eine Wohnanlage mit insgesamt drei Häusern und 30 geförderten Wohnungen in der Rechtsform Miete und Eigentum.
Alle Häuser sind unterirdisch mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden. Der zweite Bauabschnitt umfasst zirka 30 Wohnungen und wird ebenfalls über die gemeinsame Tiefgarage unterirdisch erschlossen.

Im ersten Bauabschnitt werden Haus 1 mit 12 Mietwohnungen, Haus 2 und 3 mit jeweils 9 Eigentumswohnungen errichtet. Die Zwei-, Drei und Vierraumwohnungen haben Flächen zwischen 55 m^2 – 90 m^2. Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von einer Loggia, einem Balkon oder einer Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen darüber hinaus über einen Eigengarten.

Das Ortszentrum ist ca. 1 km entfernt und hat besten Zugang zur örtlichen Infrastruktur wie Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Hauptschule, Musikschule, Schwimmbad udgl.. Der Bahnhof von Andorf mit Anschluss an Linz und Wels bzw. Schärding und Passau ist ca. 2 km vom Grundstück entfernt.

Kfz-Stellplätze sind in der Tiefgarage vorhanden. Die Wohnungen sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar.

Energiestandard

Optimalenergiehaus ($HWB_{Ref,SK}$ 34 / $f_{GEE,SK}$ 0,73)

Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz

Die Fahrradabstellplätze befinden sich für Haus 1 im Kellergeschoß und für Haus 2 und 3 oberirdisch in überdachten Fahrradräumen.

Kellerabteil

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt über eigene zugeordnete Mülltonnen, aufgestellt in dem dafür vorgesehenen überdachten Müllabstellbereich in der Nähe der Haupteingänge bzw. an der Haupt- bzw. Zufahrtsstraße.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich im Kellergeschoß.

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Befestigte Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen werden teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder begrünt und stehen allen Benutzern der Gesamtanlage zur Verfügung.

Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden begrünt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen.

Kinderspielfläche

Diverse Spielgeräte, Sandkasten, Sitzmöglichkeit, Rasenfläche nach Konzept des Bauherrn. Die Lage des Kinderspielplatzes ist dem Lageplan zu entnehmen.

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 bekiest

Fassade

Es wird ein Wärmedämmverbundsystem, Dämmstärke entsprechend dem Energieausweis, mit einem Edelreibputz laut Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis
3-Scheiben-Isolierverglasung

Farbe: innen und außen weiß

Außenfensterbänke

Kunststoffbeschichtet
Farbe: weiß

Loggia/Balkonbrüstung

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Max Exterior Platten oder gleichwertig Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept

Wände/Decken/Böden

Außenwände

Beton- oder Ziegelwand lt. statischem Erfordernis

Wohnungstrennwände

25 cm Beton- oder Ziegelmauerwerk verputzt mit einseitiger Vorsatzschale

Statisch tragende Zwischenwände

Beton- oder Ziegelwand verputzt oder gespachtelt

Statisch nicht tragende Zwischenwände

10 cm Ziegelwand beidseitig verputzt
10 cm Gipskarton-Trockenbauwand zwischen Bad/WC

Decken

Stahlbetondecken gespachtelt
Farbe: weiß

Regelfußbodenaufbau

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

Stiegenhaus & Gänge

Bodenbelag Feinsteinzeug
Betonstiegen mit Feinsteinzeug
Wände und Decken: Farbe weiß bzw. entsprechend Farb- und Materialkonzept
Stabstahlgeländer lackiert

Zutrittssysteme

Schließanlage

Wohnungstür, Briefkasten, Kellerabteil und Hauseingangstüre werden mit einem Schlüssel gesperrt (5 Stk. Schlüssel pro Wohnung).

Briefkastenanlage

Es befindet sich eine Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich.

Sprechanlage

Beim Hauseingang befindet sich ein Klingeltableau mit Gegensprechanlage mit elektrischem Haustüröffner.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung über Nahwärme

Wärmeabgabe

Fußbodenheizung

Regelung

Zentrales Raumthermostat im Wohn-/Essbereich

Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Netz

Stromverbrauchsmessung

Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Wohnung.

Wasserverbrauchsmessung

Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Wohnung.

Wärmemengenverbrauchsmessung

Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Wohnung.

IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Bodenbeläge

Loggia/Balkon (OG)

Betonplatten grau
(auf Stelzlagern verlegt, ohne Gefälle)

Loggia/Terrasse (EG)

Betonplatten grau
(im Splittbett mit Gefälle verlegt)

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer

Fertigklebeparkett
Eiche mit Sockelleiste

Fabrikant Weitzer Strip

Vorraum/Abstellraum/Bad/Dusche/WC

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

Türen

Wohnungseingangstüre

Holztürblatt mit Schichtstoffplatten
3-fach Verriegelung
Widerstandsklasse 2
inkl. Beschlag
inkl. Spion
Farbe innen und außen: weiß

Innentüren

80/200 cm
Holztürblatt lackiert
inkl. Beschlag
Farbe: weiß

Zargen/Türstöcke

Stahlzargen lackiert
Farbe: weiß

Wandflächen

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

Gipsputz geglättet
Farbe: weiß

Bad

Keramische Fliesen bis ca. 2,0 m Höhe (im Bereich der fixen Dusche ist die Wandverfliesung raumhoch)
Format: 20/40 cm
liegend verfliest
Farbe: weiß, grau verfugt

WC

Keramische Fliesen bis ca. Vormauerungsoberkante
Format: 20/40 cm
liegend verfliest
Farbe: weiß, grau verfugt

Beschattung

Raffstore

Es werden die Fenster bzw. Fensterstürze so ausgebildet, dass eine nachträgliche Montage eines Raffstores möglich ist.

Farbe: silber
Farbe Führungsschienen: weiß

Der Mieter kann auf Sonderwunsch eine Bestückung mit Raffstore und dazugehörenden Sonnenschutzkasten beauftragen.

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Im Wohn- und Schlafzimmer befindet sich jeweils ein Einzelraumlüftungsgerät.

Meltem: M-WRG-S

Dunstabzug Küche

Nur Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich (ist nicht im Lieferumfang enthalten).

Garten + Gartenzaun

Eigengärten EG-Wohnungen

Die Erdgeschoßwohnungen erhalten zu den Loggien-/Terrassen eine Grünfläche zugeordnet, die sich lagemäßig tlw. über der Tiefgarage befindet. Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch einen Doppelstabmattenzaun (light 8/6/8 mm) hergestellt. Je Garten wird eine Gartentüre ausgeführt.

INFO

Das Aufstellen von Gartenhütten, Sichtschutz und Ähnlichem auf der oberhalb der Tiefgarage gelegenen Grünfläche ist nicht gestattet.
Auf allen übrigen Gartenflächen sind bauliche Veränderungen nur insoweit zulässig, als diese die Voraussetzungen des § 16 WEG 2002 erfüllen.

Kellerabteil

Ausstattung

Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall ausgeführt.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

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

Badewanne (Top 101, 104, 105, 108, 109, 112)

Größe 180/80 cm, Acryl,
Farbe: weiß
verchromter Aufputz Einhebel- Wannenfüll- und Brausebatterie
samt Schlauchbrause-garnitur mit Wandstange

Dusche (Top 102, 103, 106, 107, 110, 111)

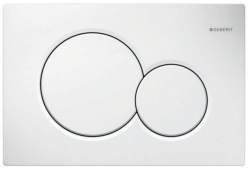
Größe 90/130 cm bodeneben verfliest mit Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand (Länge ca. 1,30 m, raumhoch) mit offenem Einstieg (ohne Türe), Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange.

INFO

Die Standardausführung mit Badewanne oder Dusche erfolgt lt. Vertriebsplan. Eine optionale zusätzliche Dusche (strichliert dargestellt) kann bei rechtzeitiger Beauftragung als Sonderwunsch ausgeführt werden.
Duschwände müssen eine Höhe von mind. 225 cm aufweisen, wenn sich innerhalb eines 60 cm breiten Schutzbereichs Elektroinstallationen befinden!

WC

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



Handwaschbecken - WC

inkl. Kaltwasserarmatur verchromt
Farbe: weiß

Anschlüsse

Waschmaschinenanschluss

Absperrventil Kalt- und Warmwasser und Abflussanschluss mit Siphon im Bad, Situierung lt. Vertriebsplan

Wasseranschluss Garten

Frostsichere Außenarmatur mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt (nur Eigengärten)

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeleckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers

INFO

Bei Anordnung der Spüle an einer Wohnungstrennwand, erfolgt zur Einhaltung des Schallschutzes, die Wasser- und Abwasserinstallation sichtbar Aufputz. Diese ist vom Küchentischler im Unterbauschrank der Spüle zu integrieren.

ELEKTROINSTALLATION

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschluss-dosen 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 rechtzeitig und schriftlich auf Rechnung des Wohnungswerbers in Auftrag zu geben.
Die Situierung der Wohnungskleinverteiler und Schwachstromverteilers erfolgt im Vorraum, Abstellraum oder Garderobenbereich.
Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungseingangstüre.
Klingeltaster, Beleuchtung der allgemeinen Gänge und Flure wird mit Bewegungsmelder gesteuert.

Schalterprogramm

Gira Standard 55
reinweiß glänzend
kantig
oder gleichwertig

Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilerraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Mieters mit dem Versorger Netz OÖ (Strom) zu treffen.

Leitungsführung

Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. In den Kellerräumen und in der Tiefgarage sind die Leitungen Aufputz ausgeführt.

Blitzschutz/Erdung

Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Außenbeleuchtung

Im Zugangsbereich wird die Beleuchtung über Bewegungsmelder bzw. Zeitprogramm udgl. geschaltet.

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

SAT-Anlage

Das Haus ist am Dach mit einer digitalen SAT-TV Anlage ausgestattet. In jeder Wohnung sind die TV- Anschlüsse im Wohnzimmer vorhanden. Ein Kabel als Reserve wird bis zum Schwachstromverteiler ausgeführt. Sie versorgen die Wohnungen mit den regionalen Radio-, TV – und SAT-Programmen.

Internet

Seitens Energie AG ist die Vorbereitung für eine LWL-Leitung (LWL – Kabel) bis in den Schwachstromverteiler der Wohnung installiert. Hier wird seitens Energie AG eine Glasfaserdose (OTO Dose) montiert. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Nutzer bei der Energie AG herzustellen. Eine mögliche Platzabstimmung (im Schwachstromverteiler), wegen Konflikte mit anderen Leitungsträgern (A1 Telekom odgl.) ist vom Nutzer mit, und zwischen den Leitungsträgern untereinander, eigenständig zu tätigen bzw. zu veranlassen

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 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 (sonst ist Schimmelbildung möglich).

INFO

Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen:
(Visualisierung: Zuchna Visualisierung e.U.)
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 Mietvertrages 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