



OÖWOHNBAU



BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Asten, Norikumstraße

www.oewohnbau.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: 2023-03-20

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:	1257 Norikumstraße 4, 4481 Asten
Einheiten:	20 geförderte Eigentumswohnungen
Geplanter Baubeginn:	Frühjahr 2022
Geplante Fertigstellung:	Frühjahr 2024

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732 / 700 868 - 0

✉ office@ooewohnbau.at

Einreichplanung

F2 Architekten ZT GmbH
Schwanenstadt

Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Bauleitung

Bmst. Ing. Jürgen Schlögl, MBA

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732/ 700868 - 165

✉ juergen.schloegl@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

Die OÖ Wohnbau errichtet auf dem Grundstück Nr 259/4 KG 45101 in Asten eine mehrgeschossige Wohnanlage in der Rechtsform Eigentum mit 20 Wohnungen. Es handelt sich dabei um das 5. Wohnhaus der insgesamt 5 Häuser und 101 Wohneinheiten umfassenden Wohnanlage. In Summe werden somit drei der Häuser in Eigentum und 2 der Häuser in Miete errichtet.

In der näheren Umgebung im Norden und Nordwesten sind Geschäftsgebäude vorhanden. Fußläufig sind somit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gegeben. Im Süden ist eine Wohnanlage eines anderen Bauträgers geplant. In Asten ist die Infrastruktur für den Bildungsbereich (z.B.: Schulen) und dem Gesundheitsbereich (Ärzte) gut ausgebaut. Das Zentrum der Landeshauptstadt Linz ist ca. 23 km entfernt.

Der Baukörper besteht aus 5 oberirdischen Vollgeschoßen, die über einen Aufzug erschlossen werden. Das Gebäude ist über eine gemeinsame Tiefgarage mit den anderen vier Baukörpern verbunden. Diese wird über ein Einfahrtsbauwerk an der westlichen

Grenze des Areals erschlossen. Zusätzlich sind oberirdisch noch weitere Parkplätze vorgesehen. Jeder Wohnung steht somit zumindest ein Abstellplatz in der Tiefgarage oder ein Abstellplatz im Freien zur Verfügung.

Die Wohnungen haben Wohnflächen von ca. 60 m² bis 75 m² bzw. 90 m². Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von Loggia, Balkon oder Terrasse mit ca. 8 - 10 m² zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen haben darüber hinaus einen zugeordneten Eigengarten.

Im Allgemeinbereich befinden sich Kinderspielplätze mit Spielgeräten und Sandkiste sowie Sitzbänke (Gemeinschaftsanlage mit den Häusern 1-4). In der Tiefgarage befindet sich der Fahrradabstellraum. Die Müllhäuser befinden sich jeweils nördlich der Häuser.

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit Fernwärme beheizt. Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem in hellen Farbtönen ausgeführt.

Energiestandard

Optimalenergiehaus ($HWB_{Ref,SK} 30 / f_{GEE,SK} 0,68$)

Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz

Fahrradabstellplätze sind im Kellergeschoß und im Zugangsbereich Erdgeschoß untergebracht.

Kellerabteil

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Müll

Ein eigenes Müllgebäude steht im Zugangsbereich der Anlage zur Verfügung.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich im Kellergeschoß.



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Befestigte Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen werden teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder begrünt.

Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden begrünt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen. Zur Oberflächenentwässerung der KFZ-Fahrbahn und Frestellplätze werden je nach Bedarf Sickerbecken- und Mulden errichtet.

Kinderspielfläche

Doppelwippe, Sandkasten, Sitzmöglichkeiten und Rasenfläche. 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 Reibputz laut Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis mit 3-Scheiben-Isolierverglasung

Farbe: innen und außen Weiß (RAL 9016)

Außenfensterbänke

Aluminium

Wiener Montage

Farbe: Weiß (RAL 9016)

Unterputzkasten

Bei den Fensterelementen in den Wohnungen wird ein Unterputzkasten ausgeführt.

Loggia/Balkonbrüstung

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf, matte Verglasung

Wände/Decken/Böden

Außenwände

Beton- oder Ziegelwand lt. statischem Erfordernis

Wohnungstrennwände

Beton- oder Ziegelwand mit einseitiger Vorsatzschale verputzt

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

Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich

Sprechanlage

Beim Hauseingang befindet sich eine Videogegensprechanlage mit elektrischem Haustüröffner.

Foto: Videoinnensprechanlage



Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Zentrale Energieversorgung durch die Fernwärme der Linz AG

Wärmeabgabe

Fußbodenheizung

Regelung

Zentrales Raumthermostat im Wohnbereich

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 WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

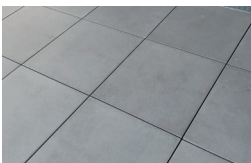
Bodenbeläge

Loggia/Balkon (OG)

Estrichbetonplatten grau (ohne Gefälle, Platten mit offenem Fugenbild)



Terrassen (Loggia/EG)



Estrichbetonplatten grau
(im Gefälle, Platten mit
offenem Fugenbild)

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer



Fertigklebeparkett Eiche, mit
Sockelleiste

Vorraum/Gang/Abstellraum/Bad/Dusche/WC



Feinsteinzeug
Format: 30/60 cm
Farbe: Grau
Auf Sonderwunsch können die
Farben Beige, Braun od.

Anthrazit kostenneutral vereinbart werden.

Türen

Wohnungseingangstüre

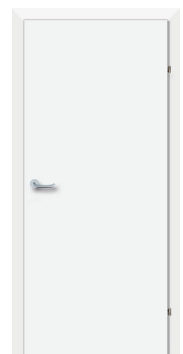
Holztürblatt mit Schichtstoffplatten
Widerstandsklasse 2
inkl. Spion
inkl. Beschlag
Farbe innen: Weiß
Farbe außen: entsprechend Farbkonzept

Innentüren

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

Zargen/Türstöcke

Holzzargen lackiert
Farbe: Weiß



Wandflächen

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

Gipsputz geglättet
Betonwände gespachtelt
Farbe: Weiß

Bad



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

WC



WC seitlich:
Keramische Fliesen bis
Oberkante WC-Vormauerung
Format: 20/40 cm
liegend verflies
Farbe: Weiß



WC-Vormauerung:
Gipsputz geglättet
Feinsteinzeug inkl. Ablage
Format: 30/60 cm
liegend verflies
Farbe: Grau, grau verfugt

Beschattung

Raffstore



Farbe: Silber (RAL 9006)
Farbe Führungsschienen: Weiß (RAL 9016)

Rollläden



Farbe: Silber (RAL 9006)
Farbe Führungsschienen: Weiß (RAL 9016)

Die Bestückung erfolgt mit
Raffstore (ausgenommen
Schlafzimmer und Zimmer).
Der Raffstore ist elektrisch
betrieben und per Funk-
Handsender zu bedienen.

Im Schlafzimmer und Zimmer
werden Rollläden ausgeführt.
Der Rollläden ist elektrisch
betrieben und per Funk-
Handsender zu bedienen.

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Im WC befindet sich ein zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung als Wandgerät. Die Deckeninstallation wird mit einer Metalldecke verkleidet.

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 EG-Wohnungen

Die Erdgeschoßwohnungen erhalten eine Grünfläche zugeordnet, die sich lagemäßig tlw. über der Tiefgarage befindet. Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch einen verzinkten Doppelstabgitterzaun 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 Kellerabteil-Trennwände werden in Metall ausgeführt. Die Kellerabteile sind mit einer Lampe, einer Steckdose und einem Lichtschalter ausgestattet.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

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



Badewanne

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



Vorbereitung einer Dusche

Größe lt. Plan bodeneben verflies mit Entwässerungsgully und Verbundabdichtung, ohne Duschwand und Armaturen.

INFO

*Duschwände müssen eine Höhe von mind. 225 cm aufweisen, wenn sich innerhalb eines 60 cm breiten Schutzbereichs Elektroinstallationen befinden!
Die Ausführung ist als Glasduschwand möglich.*

WC

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



Handwaschbecken - WC

inkl. Kaltwasserarmatur verchromt
Farbe: Weiß



Anschlüsse

Waschmaschinenanschluss

Absperrventil Kaltwasser und Abflussanschluss mit Siphon im Bad

Wasseranschluss Garten

Frostsichere Kaltwasser-Außenarmatur mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt



Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeldeckventil 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 Anschlussdosen sind in Kunststoff reinweiß, in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben, werden für Ihre Wohnung keine Beleuchtungskörper beige gestellt. Die Standardinstallation ist in den Wohnungstypenplänen ersichtlich.

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

Die Situierung der Wohnungskleinverteiler erfolgt laut Plan. Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungseingangstüre.

Die Beleuchtung im Stiegenhaus und in den Gängen wird mit Bewegungsmelder gesteuert.

Schalterprogramm



Schrack VISIO 50
reinweiß glänzend
kantig
oder gleichwertig

Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen ist im Elektroverteilerraum im Kellergeschoß untergebracht. Zuständiges Energieversorgungsunternehmen ist die Netz OÖ GmbH.

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 werden die Wand- oder Deckenleuchten bei den Eingängen über Bewegungsmelder geschaltet. Standleuchten bei Gehwegen werden mit einer Zeitschaltuhr und einem Dämmerungssensor geregelt.

! 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 (LIWEST)

Es ist ein Anschluss an das Kabel-TV vorgesehen. Je Wohnraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) befindet sich eine fix verkabelte Multimediaanschlussdose des Kabel-TV-Betreibers. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbedingungen der LIWEST Kabelmedien GmbH.

Glasfaser (A1)

Eine Glasfaserversorgung bis zum Wohnungsschwachstromverteiler ist vorgesehen.

Die Verkabelung erfolgt bis zur Unterputz-Telefondose im Wohnzimmer. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Endausstattung sowie Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbedingungen der A1 Telekom Austria AG.

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 Verfüguungen 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.)

Abgebildetes Mobiliar sowie die Bepflanzungen in den Eigengärten gehören nicht zum Vertragsgegenstand. Die Situierung und die Art der Bepflanzung der Allgemeinbereiche sowie die Ausgestaltung der Spielfläche sind lediglich symbolhaft zu verstehen.

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