



# OÖWOHNBAU



## BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kallham, Kallham 162

[www.oewohnbau.at](http://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: 2021-04-22

# BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:	4720 Kallham, 162 (1263)
Einheiten:	11 geförderte Mietwohnungen
Geplanter Baubeginn:	Juni 2021
Geplante Fertigstellung:	November 2022

## Bauherr

---

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ **0732 / 700 868 - 0**

✉ **office@ooewohnbau.at**

## Einreich- und Ausführungsplanung

---

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ **0732 / 700 868 - 175**

✉ **guenther.gruber@ooewohnbau.at**

## Bauleitung

---

Ing. Gregor Hoog

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ **0732/ 700868 - 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 Kallham errichtet die OÖ Wohnbau ein Wohnhaus mit 11 geförderten Wohnungen in der Rechtsform Miete.

Die Zwei- und Dreiraumwohnungen haben Flächen zwischen 54 m<sup>2</sup> - 75 m<sup>2</sup>. Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von einem Balkon oder einer großzügigen Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschosswohnungen verfügen darüber hinaus über einen Eigengarten.

## Energiestandard

---

Optimalenergiehaus (HWB<sub>Ref,SK</sub> 32/ f<sub>GEE,SK</sub> 0,72)

Das Bauvorhaben liegt sehr zentral und das Zentrum Kallham sowie das Zentrum Neumarkt im Hausrucksack sind fußläufig erreichbar. Der nahegelegene Bahnhof Neumarkt/Kallham mit Anschluss an Wels, Linz, Ried und Passau ist leicht zu erreichen.

Die Kfz-Stellplätze sind im Außenbereich vorhanden.

## Aufzugsanlage

---

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

## Fahrradabstellplatz

---

Fahrradabstellplätze befinden sich überdacht im Bereich des Eingangs.

## Kellerabteil

---

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall ausgeführt.

## Müll

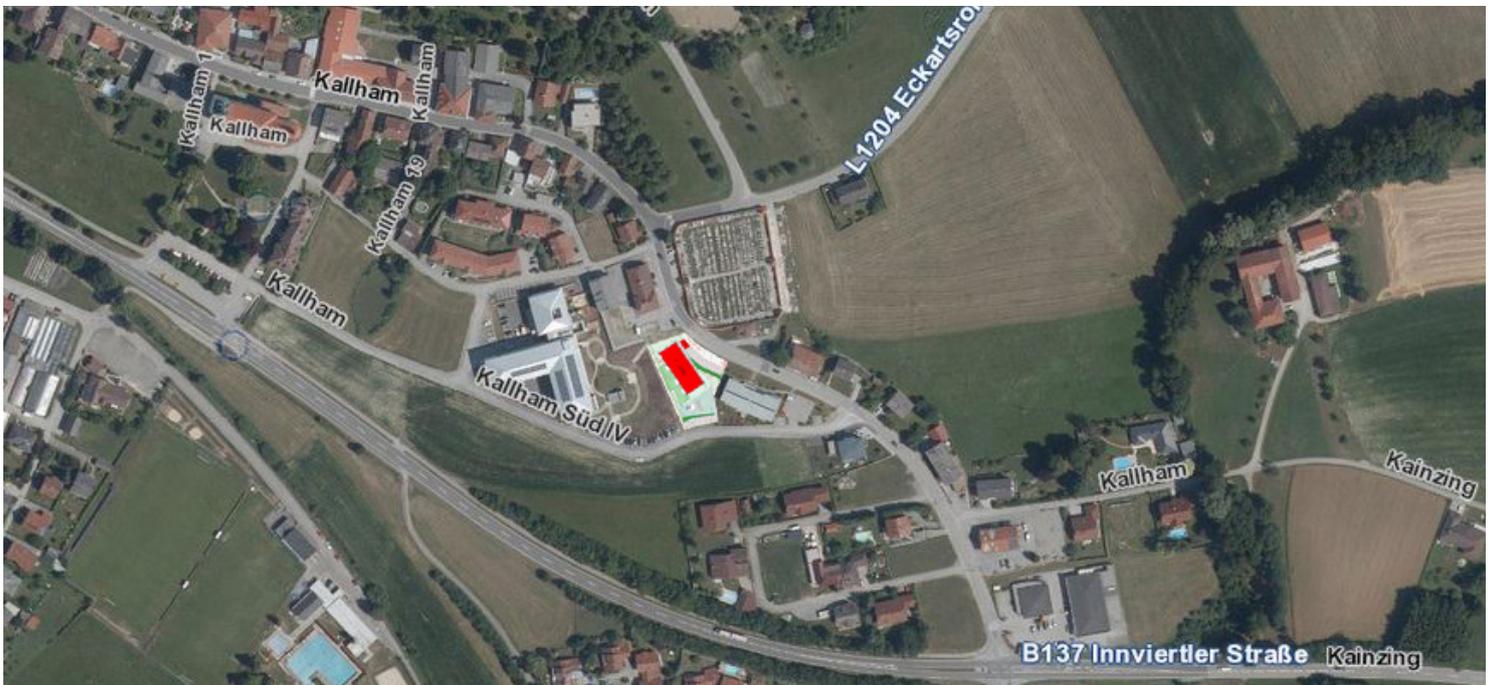
---

Die Müllentsorgung erfolgt über Mülltonnen, aufgestellt in dem dafür vorgesehenen überdachten Müllabstellbereich in der Nähe des Hauszugangs.

## Trockenraum

---

Der Trockenraum befindet sich im Erdgeschoß.



# 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

Diverse Spielgeräte, Sandkasten, Sitzmöglichkeiten und Rasenfläche vorhanden. 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

Flach geneigtes Walmdach

### Fassade

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

### Fenster

Kunststoff-Aluminium-Fenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis  
3-Scheiben-Isolierverglasung

Farbe: innen und außen weiß

### Außenfensterbänke

Aluminium  
Wiener Montage  
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

---

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

---

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.



Symbolbild

# IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

## Bodenbeläge

### Loggia/Balkon/Terrasse (OG)



Betonplatte 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

Holzürblatt mit Schichtstoffplatten  
Widerstandsklasse 2  
inkl. Spion  
inkl. Beschlag  
Farbe innen und außen: weiß

### Innentüren

80/200 cm  
Holzürblatt lackiert  
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, grau verfugt

### WC

---



Keramische Fliesen bis Ober-  
kante WC-Vormauerung  
inkl. Ablage  
Format: 20/40 cm  
liegend verflies  
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 dazugehörigen 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 Abgrenzung dieser  
Flächen wird durch einen  
Doppelstabgitterzaun (light 8/6/8 mm) hergestellt. Je  
Garten wird eine Gartentüre ausgeführt.

## Kellerabteil

### Ausstattung

---

Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall  
ausgeführt.

# SANITÄRAUSSTATTUNG

## Badezimmerwaschtisch

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



## Badewanne (TOP 101, 104, 107, 108, 111)

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



## Dusche (TOP 102, 103, 105, 106, 109, 110)

Größe 90/130 cm bodeneben verflies mit Ent-  
wässerungsgully und Verbundabdichtung, seitliche  
Glas-Duschwand mit offenem Einstieg (ohne Türe),  
verchromte 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 (bei TOP 101, 104, 107, 108, 111) 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 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 auto-  
matischer Entleerungs-  
funktion, verchromt



### Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindel-  
ventil 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 stellt. 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 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



Gira Standard 55  
reinweiß glänzend  
kantig  
oder gleichwertig

## Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen ist im Elektrotechnikraum im Erdgeschoss untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Mieter mit dem Versorger Netz OÖ (Strom) zu treffen.

## Leitungsführung

Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. In den Kellerräumen 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

### SAT-Anlage

Das Haus ist am Dach mit einer digitalen SAT-TV Anlage ausgestattet. In jeder Wohnung ist ein SAT-Anschluss im Wohnzimmer vorhanden. Ein Kabel als Reserve wird bis zum Schwachstromverteiler ausgeführt. Zusätzlich werden TV-Leerdosen im Schlafzimmer und Kinderzimmer ausgeführt. Sie versorgen die Wohnungen mit den regionalen Radio-, TV- und SAT-Programmen.

### Telefon/Internet (A1)

Seitens A1 Telekom ist ein Telefonanschlusskabel bis in den Schwachstromverteiler der Wohnung installiert. Eine Leerrohrverbindung inkl. Vorspanndraht ist bis zur

Telefondose im Wohnzimmer ausgeführt. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Nutzer mit dem Versorger A1 Telekom herzustellen.

### Internet (LWL Energie AG)

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.

## 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 Verfügen 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