

# SCHWANENSTADT

*Rainerpark*

GEPLANTE  
ÜBERGABE  
NOVEMBER  
2024



**BAU- &  
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**



**OÖWOHNBAU**

# INHALTSVERZEICHNIS

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

Stand: 2023-06-09

# BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:	4690 Schwanenstadt, Fridolin Jenny-Straße 7 (Rainerpark)
Einheiten:	25 geförderte Mietwohnungen
Geplanter Baubeginn:	Juni 2023
Geplante Fertigstellung:	November 2024

## Bauherr

---

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige  
GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz  
☎ 0732 / 700 868-0  
✉ [office@oewohnbau.at](mailto:office@oewohnbau.at)

## Einreichplanung

---

F2 Architekten ZT GmbH  
Schwanenstadt

## Ausführungsplanung

---

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige  
GmbH

## Bauleitung

---

Ing. Mag. Werner Blaimschein  
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz  
☎ 0732/ 700 868 - 172  
✉ [werner.blaimschein@oewohnbau.at](mailto:werner.blaimschein@oewohnbau.at)

## Beratung und Vertrieb

---

Mona Hagmayr  
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz  
☎ 0732/ 700 868 - 121  
✉ [mona.hagmayr@oewohnbau.at](mailto:mona.hagmayr@oewohnbau.at)

# PROJEKTBE SCHREIBUNG

Die OÖ Wohnbau plant nördlich des Alten- und Pflegeheims und des Gesundheitszentrums Rainerpark die Errichtung einer Wohnanlage mit 4 Vollgeschossen.

Durch die Lage des Grundstücks im Zentrum von Schwanenstadt (ca. 200 m zum Stadtplatz) sind sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Bank, Nahversorger, Kindergarten, Schulen, Apotheke sowie Gasthäuser fußläufig erreichbar.

Das Gebäude wird durch ein zentrales Stiegenhaus samt Aufzugsanlage erschlossen und besteht aus 17 Zweiraumwohnungen und 8 Dreiraumwohnungen.

Die Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 48 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup>. Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form eines Balkons/Loggia mit 8 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Die 4 Wohnungen im Erdgeschoß verfügen weiters über einen Eigengarten und Terrasse.

## Aufzugsanlage

---

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

## Fahrradabstellplatz

---

Die Fahrradabstellplätze sind in einem dafür gekennzeichneten Bereich des Erdgeschosses vorgesehen.

## Kellerabteil

---

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Kellerabteile sind im jeweiligen Geschoß situiert.

## Müll

---

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen.

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoß.

## Trockenraum

---

Der Trockenraum befindet sich im Erdgeschoß.

Im Erdgeschoß befinden sich ebenso die Allgemeinräume (Kinderwagenabstellfläche, Trockenraum) und ein außenliegender, überdachter Fahrradabstellplatz.

## Energiestandard

---

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit Pelletsanlage beheizt.

( $HWB_{Ref,SK}$  33 kWh/m<sup>2</sup>a;  $f_{GEE,SK}$  0,69)

## Stellplätze

---

Jeder Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz (teilweise überdacht) zugeordnet. Weiters stehen KFZ-Stellplätze für Besucher zur Verfügung.



## 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 Gipskartonwand zwischen Bad/WC

### Decken

---

Stahlbetondecken gespachtelt  
Farbe: weiß

### Regelfußbodenaufbau

---

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

### Stiegenhaus

---

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 und in der Wohnung eine Audio-Sprechstelle mit Haustüröffner



## Heizungsanlage

### Wärmeerzeugung

---

Zentrale Wärmeerzeugung mit Pelletsanlage

### Wärmeabgabe

---

Fußbodenheizung

### Regelung

---

Zentrales Raumthermostat im Wohn-/Essbereich

## Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Wasser- bzw. Kanalnetz

### 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

### Balkon/Loggia (OG)



Betonplatten grau im Splittbett verlegt (ohne Gefälle)

### Loggia/Terrasse (EG)



Betonplatten grau (im Gefälle verlegt)

### Vorraum/Abstellraum/Bad/WC



Feinsteinzeug  
Format: 30/60 cm  
Farbe: beige

Auf Sonderwunsch können die Farben grau oder anthrazit kostenneutral vereinbart werden.

### Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer



Fertigklebeparkettboden, verlegt, in Eiche, lebhaft bunt, jeweils mit Sockelleiste

## Türen

### Wohnungseingangstüre

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

### Innentüren

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

### Zargen/Türstöcke

Stahlaufassungszargen  
Farbe: weiß



## Wandflächen

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

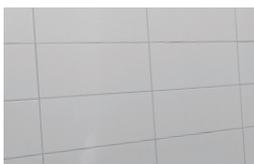
---

Gipsputz geglättet

Farbe: weiß

### Bad

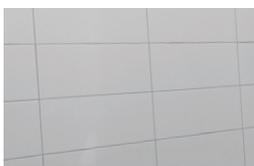
---



Keramische Fliesen bis  
ca. 2,0 m Höhe  
Format 20/40 cm  
liegend verflies  
Farbe: weiß matt, grau  
verfugt

### WC

---



Keramische Fliesen  
Format 20/40 cm,  
liegend verflies,  
Farbe: weiß matt,  
grau verfugt,

Wandverfliesung nur bei der WC-Rückwand  
bis ca. 1,20 m Höhe.

## Beschattung

### Raffstore oder Rollläden

---

Es wird eine Fensterstockaufdopplung  
für den nachträglichen Einbau eines  
Sonnenschutzkastens für Raffstore oder  
Rollläden vorgerichtet. Ein Leerrohr für die  
spätere Ansteuerung per Funk ist ausgeführt.

## Kellerabteil

### Ausstattung

---

Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall  
ausgeführt. Die Abteile sind mit einer Lampe,  
Steckdose und Lichtschalter ausgestattet.

## Lüftung

### Kontrollierte Wohnraumlüftung

---

Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärme-  
rückgewinnung.

### ! INFO

Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß  
Herstellervorschrift in regelmäßigen, wieder-  
kehrenden Abständen zu tauschen. Dies  
erfolgt über einen Wartungsvertrag. Die  
Verrechnung wird über die Betriebskosten  
durchgeführt.

### 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 Stabgitterzaun (5/6/5 mm)  
hergestellt. Je Garten wird eine Gartentüre  
ausgeführt.



### ! INFO

In den Eigengärten dürfen über Leitungs-  
führungen (laut Vertriebsplan) keine Bäume,  
tiefwurzelnde Sträucher oder Hecken gepflanzt  
werden („Flachwurzler“ wie Liguster, Flieder,  
Goldregen, Edelginster, Efeu sind möglich).

# SANITÄRAUSSTATTUNG

## Badezimmerwaschtisch

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



## Badewanne (3-Raum-Wohnungen)

Badewanne: 180/80 cm  
Acryl, Farbe: weiß  
verchromter Aufputz  
Einhebel- Wannenfüll-  
und Brausebatterie  
samt Schlauchbrausegarnitur



## Dusche (2-Raum-Wohnungen)

Größe 90/130 cm bodeneben verflies mit  
Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand  
(Länge ca. 130 cm, Höhe 200 cm) mit offenem  
Einstieg (ohne Türe) Aufputz-Einhebel-  
Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur  
mit Wandstange.

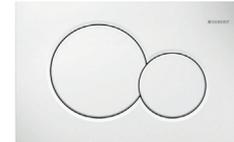


## ! INFO

Die Standardausführung mit Badewanne oder  
Dusche erfolgt lt. Vertriebsplan. 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 Kaltwasser und Abflussanschluss  
mit Siphon, Situierung lt. Vertriebsplan

### Wasseranschluss Garten

Frostsichere  
Außenarmatur  
mit automatischer  
Entleerungsfunktion,  
verchromt (nur in den  
Eigengärten)



## Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss,  
Doppelspindeldeckventil zum Anschluss eines  
Geschirrspülers, Abflussanschluss

## ! INFO

Bei Anordnung der Spüle an einer  
Wohnungstrennwand, 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 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 des Wohnungskleinverteilers und Schwachstromverteilers erfolgt im Vorraum, Abstellraum oder Garderobenbereich.

Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungseingangstüre.

Beleuchtung der allgemeinen Gänge und Flure wird mit Bewegungsmelder gesteuert.

## Schalterprogramm



Schrack VISIO  
oder gleichwertig

## Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilteraum im Erdgeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Nutzers mit dem Energieversorgungsunternehmen Energie AG Netz OÖ zu treffen.

## Leitungsführung

Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt.

## Blitzschutz/Erdung

Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

## Außenbeleuchtung

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

## INFO

Die Elektroinstallation wird auf Basis der Elektrotechnikverordnung 2020, in der zum Zeitpunkt der Planung gültigen Fassung ausgeführt.

Die ÖNORM E 8015 ist nicht Vertragsbestandteil.

# Internet / TV / Telefon

## Kabel-TV/Internet/Telefon (T-Mobile Austria)

Bauseits wird ein TV-Anschluss im Wohnzimmer sowie ein zusätzlicher Leerauslass im Schlafzimmer und im Kinderzimmer ausgeführt. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbestimmungen der T-Mobile Austria GmbH.

## Glasfaser (A1)

Anschlussmöglichkeit an das Glasfasernetz von A1 möglich. 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.

## Glasfaser (BBOÖ Breitband Oberösterreich)

Es ist eine Glasfaserversorgung bis zum Wohnungsschwachstromverteiler vorgesehen. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Endausstattung sowie Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbedingungen der BBOÖ sowie die des gewählten Providers.

# 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 und 20 cm Hinterlüftung vor Decken und Böden (sonst ist Schimmelbildung möglich).

## INFO

Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen.

Außenvisualisierung: AVISU

Innenvisualisierung: b3d

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

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie auf den übergebenen Plänen abgebildetes Mobiliar sowie die Bepflanzungen in den Eigengärten gehören nicht zum Vertragsgegenstand. Die Situierung und die Art der Bepflanzung der Allgemeinbereiche 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 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.

Datum: \_\_\_\_\_

Wohnung: \_\_\_\_\_

zur Kenntnis genommen: \_\_\_\_\_

Name in Blockbuchstaben/ Unterschrift der Wohnungswerber