

# SCHWANENSTADT

*Alleehof*

GEPLANTE  
ÜBERGABE  
FRÜHJAHR  
2026



## BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



OÖWOHNBAU

# INHALTSVERZEICHNIS

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

# BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt 1276:	4690 Schwanenstadt, Alleehof 4 + 5
Einheiten:	43 geförderte Mietkaufwohnungen
Geplanter Baubeginn:	Sommer 2024
Geplante Fertigstellung:	Frühjahr 2026

## Bauherr

---

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732 / 700 868-0

✉ [office@ooewohnbau.at](mailto:office@ooewohnbau.at)

## Einreichplanung

---

F2 Architekten  
ZT GmbH

## Ausführungsplanung

---

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732 / 700 868-0

✉ [office@ooewohnbau.at](mailto:office@ooewohnbau.at)

## Bauleitung

---

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

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732/ 700 868 - 172

✉ [werner.blaimschein@ooewohnbau.at](mailto:werner.blaimschein@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](mailto:claudia.schaller@ooewohnbau.at)

# PROJEKT BESCHREIBUNG

Das Grundstück liegt unterhalb des Philippsbergs im Nordosten von Schwanenstadt direkt neben der Musikmittelschule.

Die Nähe zum Ortszentrum bietet fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgern, Ärzten, Schulen und Kindergärten und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Neben der bestehenden Wohnanlage Alleehof 1-3 werden zwei weitere Wohnhäuser mit 43 Wohneinheiten errichtet. Die vier bzw. fünf Geschoße werden jeweils durch ein zentrales Stiegenhaus mit Lift erschlossen.

Die geplanten 2-Raum-, 3-Raum- und 4-Raum-Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 56 m<sup>2</sup> und 89 m<sup>2</sup>. Jede Wohneinheit verfügt über eine Freifläche in Form eines Balkons / Loggia mit ca. 7 - 8 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoß ist eine Terrasse / Loggia mit Eigengarten zugeordnet.

## Aufzugsanlage

---

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

## Fahrradabstellplatz

---

Die Fahrradabstellplätze befinden sich neben den Hauseingängen sowie im Kellergeschoß.

## Kellerabteil

---

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

## Müll

---

Die Müllentsorgung erfolgt über zugeordnete Mülltonnen, aufgestellt in dem dafür vorgesehenen Müllraum neben der Tiefgarageneinfahrt.

## Trockenraum

---

Je ein Trockenraum befindet sich im Keller-geschoß.

Im Kellergeschoß sind Kellerabteile, Wasch-/Trockenraum, Fahrradraum, Elektrotechnik und Haustechnik untergebracht. Zusätzliche überdachte Fahrradabstellplätze befinden sich neben den Hauseingängen.

Die Gebäude sind über die gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. Zusätzlich sind oberirdisch noch weitere Parkplätze vorgesehen.

Die Wohnhäuser werden mit Wohnbau-förderung des Landes OÖ als Optimal-energiehaus mit Pelletsheizung und Einzelraum-lüftungsgeräten errichtet.

## Stellplätze

---

Jeder Wohnung ist mindestens ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage oder im Freien zugeordnet. Für jeden Stellplatz in der Tiefgarage wird ein Handsender für den automatischen Torantrieb übergeben. Weiters stehen Freiparkplätze für Bewohner und Besucher zur Verfügung.

Jeder Stellplatz in der Tiefgarage und der Stellplatz Nr. 9 im Freien erhält eine Leerverrohrung für den nachträglichen Einbau einer E-Ladestation.

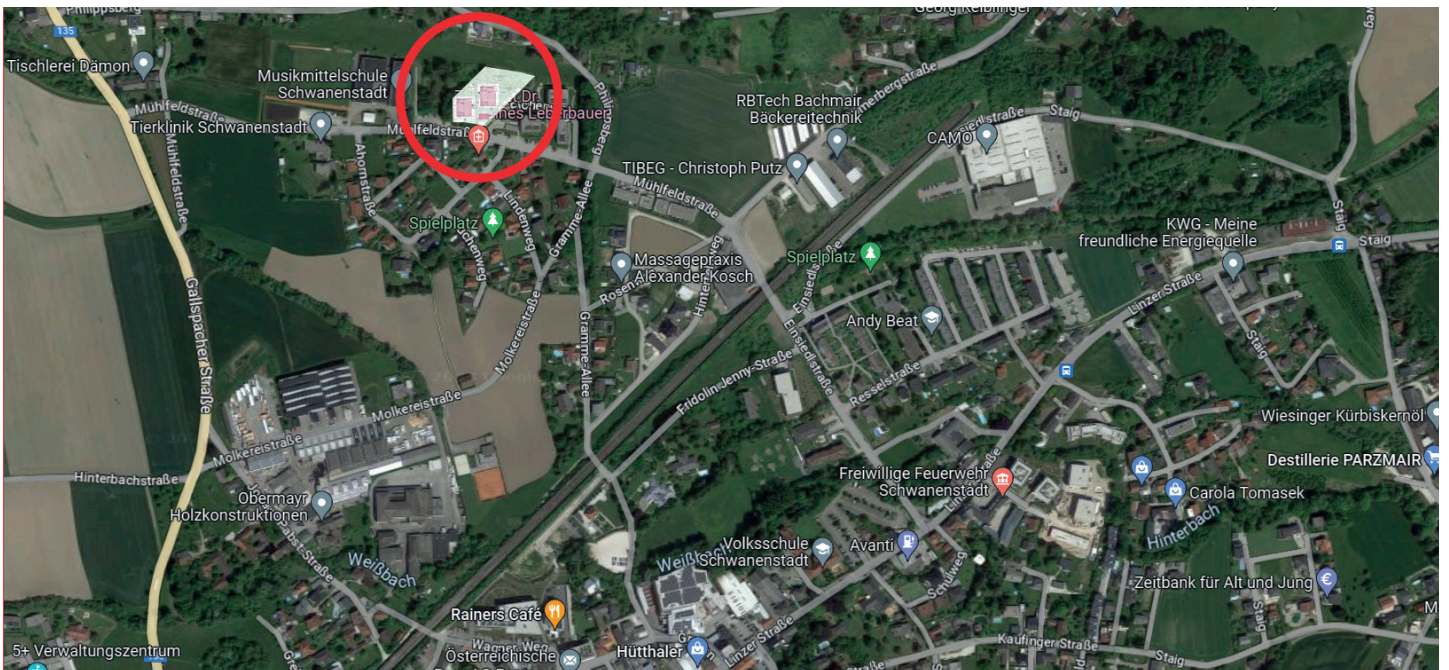
## Energiestandard

---

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit Wohnraumlüftung errichtet und mittels gemeinsamer Pelletsheizung (in Haus 1) werden die Wohnungen beheizt.

HWB<sub>Ref,SK</sub> 29 / f<sub>GEE,SK</sub> 0,70





# ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

## Allgemeinflächen

### Außenanlage und Allgemeinflächen

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplätze, usw. sind Allgemeinflächen und werden nach Konzept des Bauherrn ausgestattet und ausgeführt (teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder besämt).

### Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden besämt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen. Der gewidmete Grünzug bleibt naturbelassen.

### Kinderspielfläche

Diverse Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten, Rasenflächen, nach Konzept des Bauherrn.

## 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 lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr ausgeführt.

### Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, entsprechend Energieausweis 3-Scheiben-Isolierverglasung  
Farbe: innen und außen weiß

### Außenfensterbänke

Aluminium  
Farbe: weiß

### Loggia/Balkonbrüstung

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Verglasung (mit matter Folie) lt. Plan  
Farbe: lt. 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 Gipskartonwand zwischen Bad/WC bzw. AR/WC

## Vorsatzschale Bad

---

10 cm Ziegelwand verputzt  
10 cm Gipskartonwand

## 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 mit elektrischem Haustüröffner.



# Heizungsanlage

## Wärmeerzeugung

---

Zentrale Wärmeerzeugung mittels Pelletsheizung

## 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.



Symbolfoto

# IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

## Bodenbeläge

### Balkon/Loggia (OG)



Betonplatten  
ohne Gefälle mit  
offenen Fugen verlegt  
Farbe: grau

### Loggia/Terrasse (EG)



Betonplatten  
im Gefälle, verfugt,  
verlegt  
Farbe: grau

### 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, mit  
Sockelleiste.

## Türen

### Wohnungseingangstüre

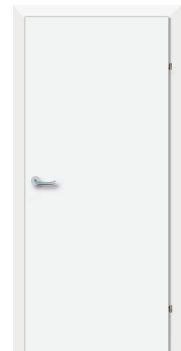
Holztürblatt mit Schichtstoffplatten inkl.  
Spion, inkl. Beschlag  
3-fach Verriegelung  
Farbe: innen und außen weiß

### 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 ca. 2,20 m)

Format 20/40 cm  
liegend verflieset  
Farbe: weiß matt, grau verfugt

### WC



Keramische Fliesen nur bei WC-Rückwand bis ca. 1,20 m Höhe

Format 20/40 cm  
liegend verflieset  
Farbe: weiß matt, grau verfugt

# Beschattung

## Raffstore /Rollläden (auf Sonderwunsch)

Es wird eine Fensterstockverbreiterung für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes vorgerichtet.  
Eine Leerverrohrung für die spätere Ansteuerung per Funk ist ausgeführt.  
Farbvorgaben:  
Farbe Behang: silber (RAL 9006)  
Farbe Führungsschiene: weiß

# Kellerabteil

## Ausstattung

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

# Lüftung

## Kontrollierte Wohnraumlüftung

Im Wohnzimmer (verbunden mit WC) und Schlafzimmer (verbunden mit Bad) befindet sich jeweils ein Einzelraumlüftungsgerät. (verbunden = wird das Lüftungsgerät im Schlafzimmer ausgeschaltet, so ist auch die Lüftung im Bad außer Betrieb)  
Fabrikat: Meltem



## ! INFO

**Die Filter der Lüftungsgeräte sind gemäß Herstellervorschrift in regelmäßigen, wiederkehrenden 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 sich lagemäßig teilweise über der Tiefgarage befindet. Die Abgrenzung wird durch einen Doppelstabzaun mit einer Gartentür hergestellt.  
Farbe: antrazith, Höhe: 1,0 m



## ! INFO

**Das Aufstellen von Gartenhütten, Sichtschutz o. Ä. auf der oberhalb der Tiefgarage gelegenen Grünfläche ist nicht gestattet. Außerdem dürfen auf diesen Eigengärten sowie über Leitungsführungen (laut Vertriebsplan) auch keine Bäume, tiefwurzelnde Sträucher oder Hecken gepflanzt werden („Flachwurzler“ wie Liguster, Flieder, Goldregen, Edelginster, Efeu sind möglich). Auf allen übrigen Gartenflächen sind bauliche Veränderungen nur insoweit zulässig, als diese die Voraussetzungen des § 16 WEG 2002 erfüllen.**



# SANITÄRAUSSTATTUNG

## Badezimmerwaschtisch

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



## Badewanne (3-Raum- und 4-Raum-Wohnung)

Badewanne: 180/80 cm,  
Acryl, Farbe: weiß  
verchromter Aufputz  
Einhebel- Wannenfüll-  
und Brausebatterie  
samt Schlauchgarnitur  
mit Wandstange.



## Dusche (2-Raum-Wohnung)

Größe 90/130 cm bodeneben verfliesst mit  
Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand  
(Länge ca. 130 cm, Höhe 200 cm) mit offenem  
Einstieg (ohne Türe) Aufputz-Einhebel-Brause-  
batterie 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 Außen-  
armatur mit automatischer  
Entleerungsfunktion,  
verchromt  
(nur in Eigengärten)



### Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppel-  
spindeleckventil 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 Küchenschlichter 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 ist den Vertriebsplänen zu entnehmen. Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungseingangstüre. Klingeltaster, Beleuchtung der allgemeinen Gänge und Flure wird mit Bewegungsmelder gesteuert.

## Schalterprogramm

Berker q3  
Farbe: weiß  
oder gleichwertig



## Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilteraum im Kellergeschoß untergebracht. Das Energieversorgungsunternehmen ist die Firma KWG.

## Leitungsführung

In den Wohnungen, Treppenhäusern und Gängen sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. In den anderen Räumen (Keller Räume und -gänge, Tiefgarage, Technikräume, Schleusen udgl.) sind die Leitungen Aufputz Feuchtraum 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

## Internet/TV/Telefon

Das Haus wird von mehreren Anbietern über LWL versorgt. Die im Haus anstehenden Versorger können Internet, TV und Telekommunikation anbieten. Die Planung sieht vor, dass jede Wohnung von den verfügbaren Internetbetreibern versorgt werden kann. Das LWL-Kabel endet nach der Beauftragung durch den Mieter im Schwachstromwohnungs-

verteiler. In diesem Verteiler kann der LWL Anschluss und der Router Platz finden. Im Wohnzimmer befindet sich eine Kat´6 Doppeldose. Im Schlafzimmer/Kinderzimmer und an einem zweiten Platz im Wohnzimmer befindet sich je eine Leerdose, die der Mieter auf eigene Kosten ausstatten lassen kann.

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

### ! INFO

**Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen:**

**(Visualisierung: AVISU)**

**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 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 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