

ANSFELDEN

WIDISTRASSE

GEPLANTER
BAUSTART
ENDE
2024



**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

Stand: 2024-08-08

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt 1281:	Widistraße, 4052 Ansfelden
Einheiten:	17 Doppel- und Reihenhäuser Rechtsform Miete mit Kaufoption Rechtsform Eigentum förderbar
geplanter Baubeginn:	Ende 2024
geplante Fertigstellung:	Herbst 2026

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

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

Planung / Bauleitung

Jürgen Fuchsberger Ziviltechniker
GmbH
Amor Majeri

Am Kreuzberg 1a, 3300 Amstetten
☎ 07472 / 618 00
✉ a.majeri@fuchsberger-architekt.com

Beratung und Vertrieb

Andrea Ladberg
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
☎ 0732/ 700 868 - 122
✉ andrea.ladberg@ooewohnbau.at

PROJEKT BESCHREIBUNG

Die OÖ Wohnbau plant die Umsetzung von 89 förderbaren Doppel- und Reiheneinheiten in der Rechtsform förderbares Eigentum und Miete mit Kaufoption in mehreren Bauetappen. Die Liegenschaft befindet sich ca. 1,5 km östlich vom Stadtzentrum Ansfelden/Haid. Die Stadtgemeinde Ansfelden deckt mit ihren Einrichtungen den Bedarf des täglichen Lebens ab: Lebensmittelmärkte, Bäcker, Apotheke, Ärzte, mehrere gastronomische Betriebe ebenso Kindergärten und Krabbelstube, Volks- und Hauptschule u.v.m. In unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel.

Die OÖ Wohnbau plant im ersten Bauabschnitt die Umsetzung von 17 förderbaren Doppelhaus- und Reiheneinheiten.

Die Wohnfläche je Doppelhaushälfte beträgt 100 bzw. 106 m². Jedes Haus reicht über zwei Geschosse. Neben einer großzügigen Terrasse verfügt jede Einheit auch über einen Eigengarten.

Im Erdgeschoß befindet sich der Vorraum, ein Abstell-/Technikraum, ein WC, die Küche und

der Wohn- bzw. Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse bzw. in den Garten. Die dem Wohn- bzw. Essraum vorgelagerte Terrasse und der Gartenanteil sind nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet. Im ersten Obergeschoß sind zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, das Bad mit WC situiert.

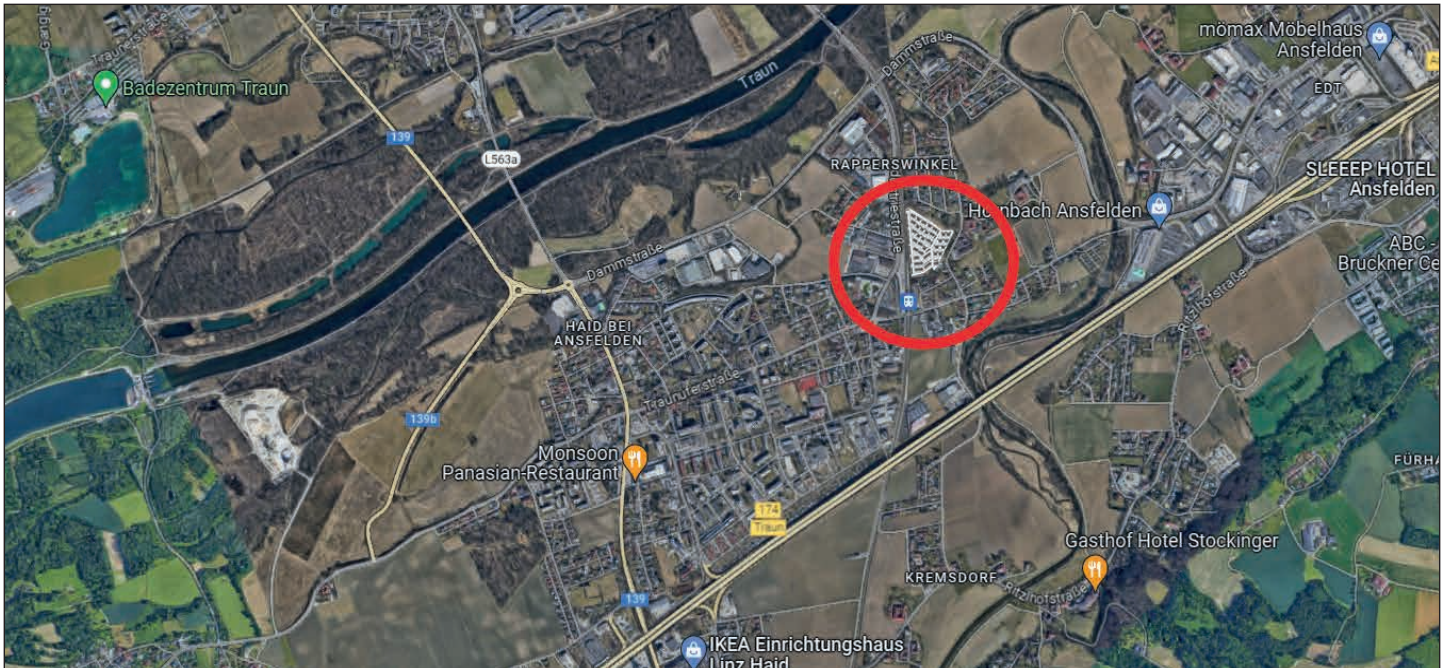
Jede Doppelhaus- bzw. Reiheneinheit erhält einen Lagerraum im Bereich des Einganges zur Lagermöglichkeit für Gartengeräte, Fahrräder udgl. und ein Carport mit zwei Kfz-Stellplätzen.

Die Doppelhausanlage wird ohne Keller ausgestattet.

Energiestandard

Die Doppel- und Reihenhäuser werden als Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und werden mit Fernwärme beheizt.

$$HWB_{\text{Ref,SK}} < 39 / f_{\text{GEE,SK}} < 0,59$$



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Befestigte Allgemeinflächen

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

Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden besäht bzw. geschottert. Die Grünfläche wird auf und aus vorhandenem Material gestaltet, eine Bodenauswechslung oder Humuszufuhr ist nicht vorgesehen.

Außenanlage

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Sickerschächte. Die Vorplätze werden über Versickerungsmulden bzw. Privatstraßen entwässert.

Müll

Entlang der öffentlichen Straße sind mehrere verschließbare Müllsammelplätze vorgesehen.

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
3-Scheiben-Isolierverglasung

Farbe: innen weiß und außen weiß

Außenfensterbänke

Aluminium
Farbe: weiß

Carport und Abstellraum

Dach als Pultdach, der Geräteraum als geschlossener Raum mit verzinkter Stahlkonstruktion und Großformatplatten inkl. einer versperrbaren Türe. Boden aus Beton, Vorplatz/Carport asphaltiert.

Wände/Decken/Böden

Außenwände

25 cm Ziegelwand lt. statischem Erfordernis

Wohnungstrennwände

Zweischaliges Ziegelmauerwerk mit dazwischenliegender Gebäudetrennfuge

Statisch tragende Zwischenwände

Ziegelwand verputzt oder gespachtelt

Statisch nicht tragende Zwischenwände

10 cm Ziegelwand beidseitig verputzt

Decken

Stahlbetondecken gespachtelt und gemalt
Farbe: weiß

Regelfußbodenaufbau

Belag (lt. Plan)
Heizestrich
PE-Folie
Trittschalldämmung

Innenstiege

Trittstufe mit Holzbohlen 18 mm Eiche keilverzinkt, struktur farblos lackiert
Setzstufe mit MDF-Platte, 16 mm weiß lackiert

Zutrittssysteme

Schließanlage

Hauseingangstüre, Abstellraum, Gartentür sowie Briefkasten werden mit einem Schlüssel gesperrt
(5 Stk. Schlüssel pro Haus).

Briefkasten

Es befindet sich ein Briefkasten im Hauseingangsbereich.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Fernwärme, Heizstation im Technikraum.

Durch die OÖ Wohnbau wurde vorab ein Wärmelieferungsvertrag mit der Bioenergie Köflach abgeschlossen.

Wärmeabgabe

Fußbodenheizung mit witterungsgesteuerter Regelung

Regelung

Zentrales Raumthermostat im Wohnbereich

Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Wasser- bzw. Kanalnetz

Stromverbrauchsmessung

Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Haus.

Wasserverbrauchsmessung

Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Haus.



IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Bodenbeläge

Terrassen



Betonplatten grau
(im Splittbett mit
Gefälle verlegt)

Vorraum/Abstellraum/Bad/WC



Feinsteinzeug Format:
30/60 cm
Farbe: beige

Wohnen/Essen/Kochen/Zimmer/Diele OG



Fertigklebeparkett Eiche
3-Schicht-Schiffsboden
mit dazu passender
Sockelleiste.

Türen

Hauseingangstüre

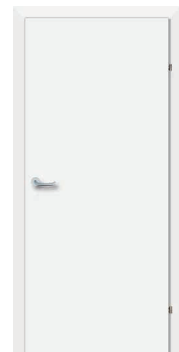
Aluminium-Hauseingangstür
außen Griffstange und innen Drücker in Niro
Glasausschnitt mit Satinatoglas

Innentüren

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

Zargen/Türstöcke

Holzzargen lackiert
Farbe: weiß



Wandflächen

Wohnen/Essen/Kochen/Zimmer/Vorraum/Diele/Technikraum

Gipsputz geglättet
Farbe: weiß

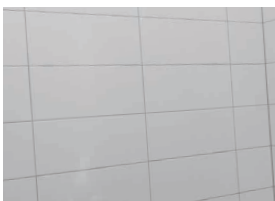
Bad



Keramische Fliesen bis ca. 2,0 m Höhe
Format 30/60 cm
liegend verflies

Farbe: weiß, grau verputgt

WC

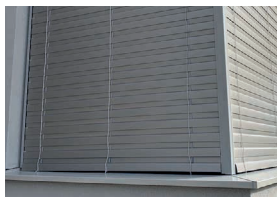


Keramische Fliesen bis ca. 1,40 m Höhe
Format 30/60 cm
liegend verflies

Farbe: weiß, grau verputgt

Beschattung

Raffstore



Es werden generell Unterputzkästen ausgeführt.
Auf Sonderwunsch kann die Ausstattung für Sonnenschutz

(Raffstore, Rolladen) für eine spätere Ansteuerung per Funk beauftragt werden.

Anmerkung: Der elektrische Anschluss ist bei der sonderwunschnmäßigen Ausführung des (Raffstore-) Behanges gesondert an ein befugtes Elektrounternehmen durch den Eigentümer/Mieter zu beauftragen. Leerrohr vorhanden.

Farbe: silber (RAL 9006)

Farbe Führungsschienen: weiß

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Im Technikraum befindet sich ein zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung.

! INFO

Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Herstellervorschrift 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

Die Häuser erhalten zu den Terrassen eine Grünfläche zugeordnet. Die Abgrenzung dieser Flächen erfolgt durch einen Doppelstabzaun (H = 1,0 m).

! INFO

Die Außenanlagen- bzw. Gartengestaltung 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.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

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



Handwaschbecken - WC

inkl. Kalt- und Warmwasserarmatur verchromt
Farbe: weiß



Badewanne

Größe 170/75 cm, Stahl-Email mit Wannenträger
Farbe: weiß
verchromter Aufputz
Einhebel-Wannenmischer mit Umstellung
und automatischer Rückstellung
Brause-Wanne samt Handbrause, Schlauch und Wandhalterung,
sowie Wannenfüll- und Ablaufgarnitur



Anschlüsse

Waschmaschinenanschluss

Absperrventil Kaltwasser und Abflussanschluss
mit Siphon, Situierung lt. Vertriebsplan

Wasseranschluss Garten

Frostsichere
Außenarmatur
mit automatischer
Entleerungsfunktion,
verchromt

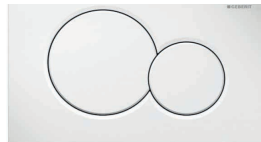


Dusche

Größe 90/90 cm, verflies, mittiger
Bodenablauf mit Edelstahl-Einlaufrost
inkl. verchromter Aufputz-Einhebel-
Mischarmatur samt Brausegarnitur.
Bestehend aus Wandstange, Brauseschlauch
und Handbrause, ohne Duschwand.

WC

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



Küche

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

INFO

Die Standardausführung mit Badewanne und Dusche erfolgt lt. Vertriebsplan. Duschwände müssen eine Höhe von mind. 225 cm aufweisen, wenn sich innerhalb eines 60 cm breiten Schutzbereichs Elektroinstallationen befinden!



ELEKTROINSTALLATION

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschlussdosen sind in Kunststoff reinweiß, in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben, werden für die Hauseinheiten 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 des Mess- und Hauptverteilers (inkl. Schwachstrombereich) erfolgt im Technikraum. Ein Klingeltaster befindet sich beim Hauseingang, sowie ein Zweiklanggong im Vorraum EG.

Schalterprogramm



SchrackType Design VISIO 50 weiß

Zählerverteiler/EVU

Der Zählerverteiler für jede Hauseinheit ist im Technikraum untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Hauseinheiten sind seitens der Mieter/Eigentümer bei der Energie AG (Strom) herzustellen.

Leitungsführung

Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. Ausnahme: Technikraum, Abstellraum und Carport

Blitzschutz/Erdung

Das Objekt wurde mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Außenbeleuchtung

Im Zugangsbereich wird die Leuchte über Bewegungsmelder 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

Es ist ein Anschluss an das Kabel-TV vorgesehen. Es befindet sich je Wohnraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) eine fix verkabelte Multimediaanschlussdose des Kabel-TV-Betreibers LIWEST Kabelmedien GmbH. Der Eigentümer hat bei Anmeldung die laufenden Betriebskosten zu zahlen.

Telefon/Internet

Bauseits werden Leerverrohrungen für die nachträgliche Leitungsverlegung durch das Versorgungsunternehmen A1 Telekom, Nöhmer, Breitband OÖ, udgl. vorbereitet. Die Anschlussregelungen für die einzelnen Häuser sind seitens Mieter/Eigentümer beim Versorgungsunternehmen (A1 Telekom, Nöhmer, Breitband OÖ, udgl.) 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 Verfügunen 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.

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 Sonderwunscheinbarung, welche durch die OÖ Wohnbau und Ihnen unterfertigt wird.
- Mit dieser unterfertigten Sonderwunscheinbarung 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 (z.B. 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