

KEMATEN

Bruckstrasse

ÜBERGABE
SOMMER
2025



Symbolfoto

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: 2023-12-21

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:	4531 Kematen an der Krems, Bruckstraße 5 und 7
Einheiten:	24 geförderte Mietwohnungen
Geplanter Baubeginn:	Oktober 2023
Geplante Fertigstellung:	Sommer 2025

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige
GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732 / 700 868-0

✉ office@ooewohnbau.at

Einreichplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige
GmbH

Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige
GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732 / 700 868-0

✉ office@ooewohnbau.at

Bauleitung

Bmst. Ing. Ferdinand Köttstorfer

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732/ 700 868 - 162

✉ ferdinand.koettstorfer@ooewohnbau.at

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

PROJEKTBESCHREIBUNG

In Kematen an der Krems in der Bruckstraße errichtet die OÖ Wohnbau eine Wohnanlage mit insgesamt 4 Häusern und 48 geförderten Wohnungen in der Rechtsform Miete und Eigentum.

Im zweiten Bauabschnitt werden Haus 3 und Haus 4 mit je 12 Mietwohnungen errichtet. Die Zwei-, Drei und Vierraumwohnungen haben Flächen zwischen 53 m² – 81 m². Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von einer Loggia, einem Balkon oder einer Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen darüber hinaus über einen Eigengarten.

Der Kindergarten und die Volksschule sind fußläufig zu erreichen. Öffentliche Einrichtungen und sämtliche Nahversorger wie Lebensmittelgeschäfte, Bank usw. sind in unmittelbarer Nähe. Der Sportplatz und diverse Freizeiteinrichtungen befinden sich

nur wenige Minuten von der Wohnanlage entfernt. Die nahe gelegene Krems, bietet die Möglichkeit für weitere Freizeitaktivitäten.

Die Tiefgarage bietet eine ausreichende Anzahl an Kfz-Stellplätzen. Zusätzlich sind KZF-Stellplätze im Freien vorhanden.

Die Wohnungen sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar.

Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz

Die Fahrradabstellplätze befinden sich im Kellergeschoß.

Kellerabteil

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

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen.

Der Müllraum befindet sich an der Bruckstraße im Bereich der Pkw-Abstellplätze.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich im Kellergeschoß.

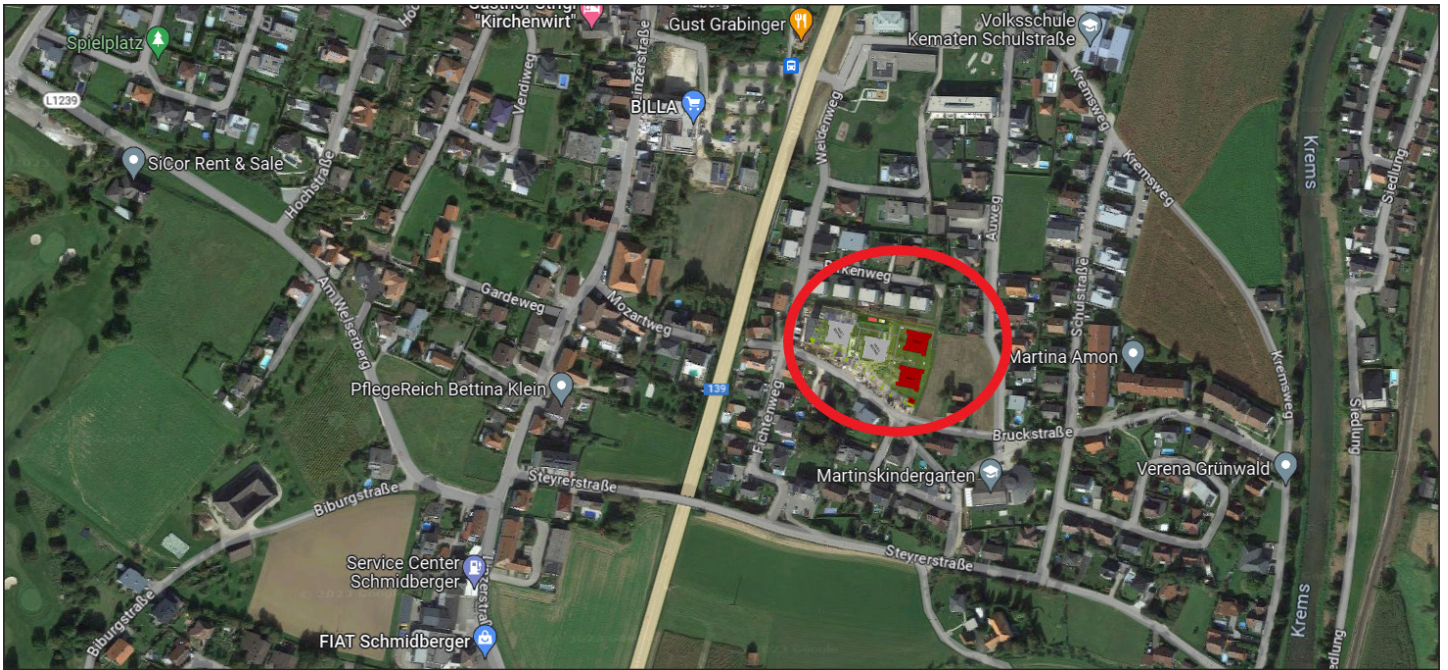
Stellplätze

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

Energiestandard

Optimalenergiehaus

$HWB_{Ref,SK}^{32}/f_{GEE,SK}^{0,70}$



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Außenanlage und Allgemeinflächen

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplätze, Wäscheplatz 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.

Kinderspielfläche

Sandkasten, Sitzmöglichkeit, Rasenfläche, 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 Reibputz lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr ausgeführt.

Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis, 3-Scheiben-Isolierverglasung;

Farbe: innen und außen weiß

Außenfensterbänke

Aluminium
Farbe: weiß, RAL 9016

Loggia/Balkonbrüstung

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Schichtstoffplatten (HPL), Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept

Wände/Decken/Böden

Außenwände

Beton- oder Ziegelwand lt. statischer Erfordernis

Wohnungstrennwände

Beton- oder Ziegelmauerwerk 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

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 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 Wasser- bzw. Kanalnetz

Stromverbrauchsmessung

Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Wohnung.

Wasserverbrauchsmessung

Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Wohnung.

Wärmemengenverbrauchsmessung

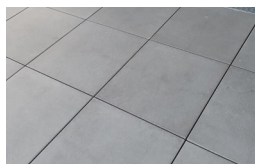
Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Wohnung.



IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

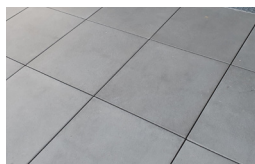
Bodenbeläge

Loggia/Balkon (OG)



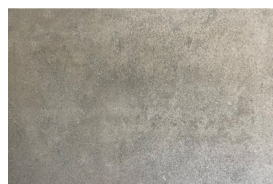
Betonplatten grau
(ohne Gefälle, offene
Fugen)

Loggia/Terrasse (EG)



Betonplatten grau
(im Gefälle verlegt,
offene Fugen)

Vorraum/Abstellraum/Bad/WC



Feinsteinzeug
Format: 30/60 cm
Farbe: grau
Farbe Fuge: grau

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

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer



Fertigklebeparkett Eiche
mit Sockelleiste

Türen

Wohnungseingangstüre

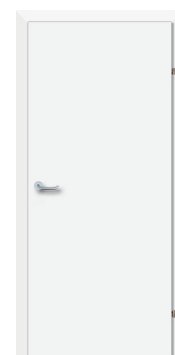
Holztürblatt mit Schichtstoffplatten
Widerstandsklasse 2
inkl. Spion, Beschlag
Farbe innen und außen: weiß

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
Betonwände: gespachtelt

Bad



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

WC

Keramische Fliesen bis ca. Vormauerungs-
oberkante
Format: 20/40 cm liegend verflies



Farbe: grau verfugt
Die Bodenfliese wird
bis zur Oberkante
Vormauerung inkl.
Ablage Vormauerung
hochgezogen. Der

Bodenabschluss zu den Wänden erfolgt mit
Sockelfliesen.

Beschattung

Vorbereitung Sonnenschutz

Es wird eine Fensterstockverbreiterung
für den nachträglichen Einbau eines
Sonnenschutzkastens für Raffstore oder
Rolladen vorgerichtet. Eine Leerverrohrung
für die spätere Ansteuerung per Funk ist
ausgeführt.

Auf Sonderwunsch kann durch den Mieter
der Einbau eines Sonnenschutzkastens inkl.
Sonnenschutz beauftragt werden. Dabei sind
folgende Farben vorgegeben:

Farbe Sonnenschutz:
grau matt ähnlich RAL 9007

Farbe Führungsschiene und Sichtblende:
weiß ähnlich RAL 9016.

Kellerabteil

Ausstattung

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

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerück-
gewinnung als Außenwandgeräte für Wohn-
und Schlafzimmer, im Raumverbund mit WC
und Bad (Zuluft im Wohn- und Schlafzimmer,
Abluft im WC und Bad).

! INFO

Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß
Herstellervorschrift in regelmäßigen, wieder-
kehrenden Abständen zutauschen. 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 Maschendrahtzaun, verzinkt
hergestellt.

! INFO

Das Aufstellen von Gartenhütten, Sichtschutz
und Ähnlichem auf der oberhalb der
Tiefgarage gelegenen Grünfläche ist nicht
gestattet. Außerdem dürfen auf diesen
Eigengärten sowie über Leitungsführungen
(laut Vertriebsplan) auch keine Bäume,
tiefwurzeln Sträucher oder Hecken
gepflanzt werden („Flachwurzler“ wie
Liguster, Flieder, Goldregen, Edelginster,
Efeu sind möglich).

Auf allen übrigen Gartenflächen sind
bauliche Ver-änderungen nur insoweit
zulässig, als diese die Voraus-setzungen des
§ 16 WEG 2002 erfüllen.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

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



Badewanne

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



Dusche (Top 301, 305, 309, 401, 405, 409)

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.

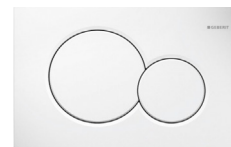


INFO

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



ANSCHLÜSSE

Waschmaschinenanschluss

Absperrventil Kaltwasser und Abflussanschluss
mit Siphon, Situierung lt. Vertriebsplan

Wasseranschluss Garten

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



Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppel-
spindeleckventil 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 Küchenschlischer 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 beige stellt. 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 Garderobebereich.

Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungseingangstüre.

Klingeltaster, Beleuchtung der allgemeinen Gänge und Flure wird mit Bewegungsmelder gesteuert.

Schalterprogramm



Siemens DELTA line
weiß glänzend
kantig
oder gleichwertig

Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilerraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Mieters mit dem Versorger Netz OÖ (Strom) zu treffen.

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 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

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. Die Multimediadose ist im Wohnzimmer voll ausgestattet und im Kinderzimmer, sowie Schlafzimmer vorbereitet. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen.

Telefon/Internet

Bauseits wird ein Telefonanschlusskabel lt. Vertriebsplan bis in die Wohnung verlegt (nur Leerdose). Die Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Mieter mit dem Versorger A1 Telekom zu treffen.

Internet (Breitband Oberösterreich)

Seitens Breitband Oberösterreich (BBOÖ) ist die Vorbereitung für eine mögliche LWL-Leitung (LWL-Minirohr) bis in den Schwachstromverteiler der Wohnung installiert (Hier kann die BBOÖ eine LWL-Leitung nachträglich einblasen und einen WLAN-fähigen Router für Internet oder dgl. bei Anmeldung installieren). Die Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Nutzer bei der BBOÖ 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 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: Zuchna Visualisierung e.U.)
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 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