ALTMÜNSTER

Münsterstraße

GEPLANTE ÜBERGABE
MAI 2027

Symbolfoto

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: 2025-09-22

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt (1290):	4813 Altmünster Münsterstraße 14a - Haus 1 Münsterstraße 14b - Haus 2
Einheiten:	25 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
Baubeginn:	September 2025
Geplante Fertigstellung:	Mai 2027

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
0732 / 700 868-0
office@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

Bauleitung

Bmst. Ing. Markus Zeiler

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
0732/ 700 868 - 167
markus.zeiler@ooewohnbau.at

Einreichplanung

F2 Architekten ZT GmbH

Graben 21, 4690 Schwanenstadt

Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

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

PROJEKTBESCHREIBUNG

Im Herzen von Altmünster entsteht ein modernes, gefördertes Wohnprojekt. In bester Lage und mit Blick auf die umliegende Natur werden in der Münsterstraße 25 Wohnungen realisiert.
Die Wohnanlage umfasst zwei Gebäude mit hochwertig ausgestatteten Mietwohnungen – mit der attraktiven Möglichkeit auf eine spätere Kaufoption.

Die Grundrisse sind durchdacht, vielfältig und bieten für jeden Lebensentwurf das passende Zuhause: Von der kompakten 2-Raum-Wohnung bis zur großzügigen 4-Raum-Wohnung.
Jede Wohnung verfügt über großzügige Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Loggia – im Erdgeschoß mit Eigengarten.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Pelletsheizung, ergänzt durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Die Wohnanlage wird als Niedrigstenergiehaus errichtet.
Eine großzügige Tiefgarage mit direkter Verbindung beider Häuser stellt für jede Wohnung einen Stellplatz bereit. Ergänzt wird das Angebot durch Freistellplätze bzw. Besucherparkplätze.

Das Projekt in der Münsterstraße steht für moderne Wohnqualität mit Weitblick – in jeder Hinsicht. Ob als Mieter/in mit späterer Kaufoption oder als künftige/r Eigentümer/in. Hier investieren Sie in ein Zuhause mit Zukunft.

Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz

Die Fahrradabstellplätze sind in einem dafür abgetrennten Bereich des Kellers vorgesehen.

Kellerabteil

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

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen. Der Müllraum befindet sich im Kellergeschoß neben der Tiefgarageneinfahrt.

Trockenraum

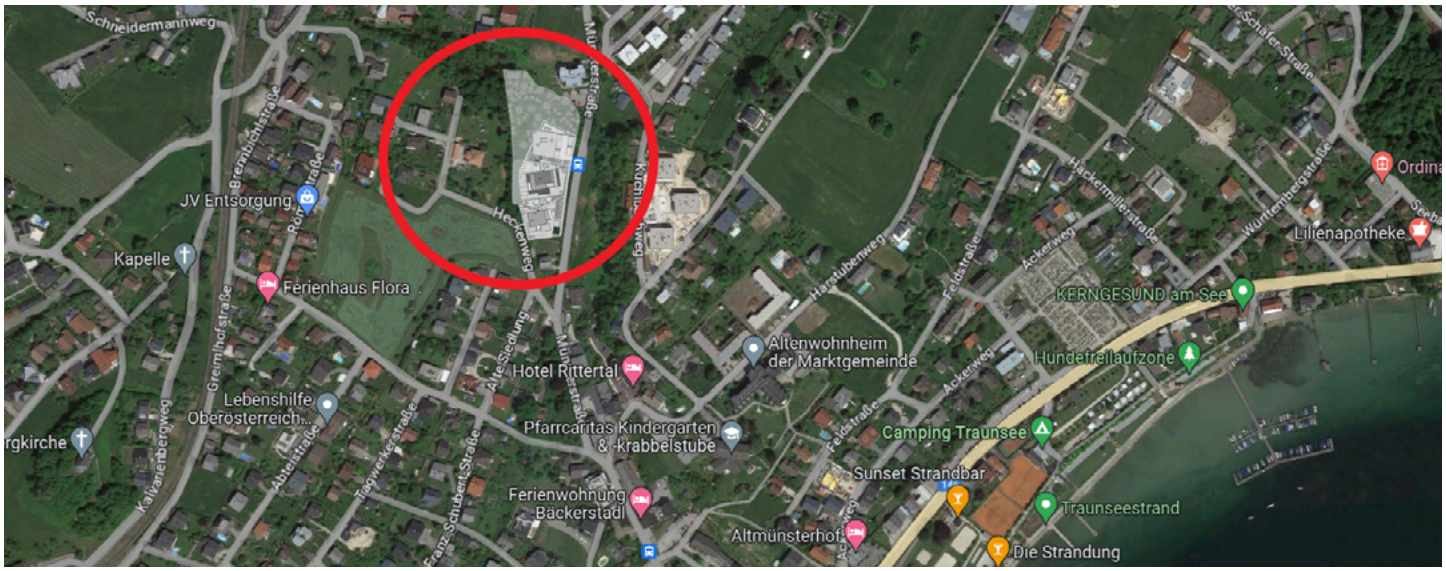
Der Trockenraum befindet sich im Kellergeschoß.

Stellplätze

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

Energiestandard

Die Wohnanlage wird als Niedrigstenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit Pellets beheizt.
$HWB_{Ref,SK}$ 36 / $f_{GEE,SK}$ max. 0,71



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Außenanlage und Allgemeinflächen

Nicht zugeordnete Flächen wie Zugänge, Kinderspielplätze, Wäscheplätze usw. sind Allgemeinflächen und werden nach Konzept des Bauherrn ausgestattet und ausgeführt (asphaltiert, bekiest, Betonplatten verlegt oder besämt).

Allgemeine Grünflächen

Auf allen nicht befestigten Flächen wird Rasen gesät. Bepflanzungen erfolgen mit gängigen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen.
Zur Oberflächenentwässerung der KFZ-Freistellplätze bzw. Fahrbahnen werden Sickermulden, Sickerbecken oder Rasengittersteine errichtet. Die Grünfläche wird auf und aus vorhandenem Erdmaterial gestaltet. Eine Bodenauswechslung oder Humuszufuhr ist nicht vorgesehen.

Kinderspielfläche

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

INFO

Die Außenanlagengestaltung wird den Gegebenheiten vor Ort angepasst, wodurch sich Änderungen im Gefälle ergeben können. Eine Entscheidung über die Ausführung von Stützmauern oder Böschungen kann erst während der Bauphase endgültig getroffen werden.

Gebäudehülle

Dach

Flachdach bekiest

Fassade

Es wird ein Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke entsprechend dem Energieausweis) mit einem Edelputz lt. Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutz verglasung entsprechend dem Energieausweis
3-Scheiben-Isolierverglasung

Farbe: innen und außen weiß

Außenfensterbänke

Aluminium
Farbe: weiß

Loggia/Balkonbrüstung

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Metallfüllung mit Lochdesign
Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept

Wände/Decken/Böden

Außenwände

Beton- oder Ziegelwand nach statischem Erfordernis

Wohnungstrennwände

25 cm Beton- oder Ziegelmauerwerk mit einseitiger Vorsatzschale

Statisch tragende Zwischenwände

Beton- oder Ziegelwand gespachtelt oder verputzt

Statisch nicht tragende Zwischenwände

10 cm Ziegelwand verputzt bzw. 10 cm Gipskartonwand einfach beplankt zwischen Bad/WC bzw. WC/Abstellraum

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. lt. Farb- und Materialkonzept
Stabstahlgeländer lackiert

Kellerabteil

Ausstattung

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

Zutrittssysteme

Schließanlage

Wohnungstür, Briefkasten, Kellerabteil und Hauseingangstür 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 Audiosprechstelle mit elektrischem Haustüröffner.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung mit Pellets

Wärmeabgabe

Fußbodenheizung

Warmwasser

Die Warmwassererzeugung erfolgt über die zentrale Heizwärmeversorgung durch eine dezentrale Trinkwassererwärmung in der Wohnungsstation.

Regelung

Zentrales Raumthermostat je Wohnung

Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentl. Wasser- bzw. Kanalnetz

Stromverbrauchsmessung

Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Wohnung.

Wasserverbrauchsmessung

Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Kaltwasserzähler je Wohnung.

Wärmemengenverbrauchsmessung

Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Wohnung.

IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Bodenbeläge

Terrasse/Loggia/Balkon

Keramikplatten grau
Format: 60/60 cm
Im EG im Gefälle und in den OG ohne Gefälle mit offenen Fugen verlegt.

Vorraum/Abstellraum/Bad/WC

Feinsteinzeug beige
Format: 30/60 cm
grau verfugt

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

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer

Fertigklebeparkett
Eiche mit Sockelleiste

Türen

Wohnungseingangstür

Holztürblatt mit Schichtstoffplatten
inkl. Spion und Beschlag
Einbruchhemmung: RC2
Farbe innen: weiß
Farbe außen: lt. Farb- und Materialkonzept

Innentüren

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

Zargen/Türstöcke

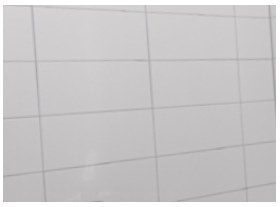
Stahlzargen lackiert
Farbe: weiß

Wandflächen

Alle Räume

Ziegelwände: Gipsputz geglättet
Betonwände: gespachtelt oder Gipsputz geglättet
Farbanstrich: Dispersion weiß
Im Bad wird ein Gipszementputz verwendet.

Bad



Ziegelwände: Gipszementputz geglättet
Keramische Fliesen bis ca. 2,20 m Höhe
Format 30/60 cm liegend verfliest
Farbe: weiß matt, grau verfugt

WC

Verfliesung der WC-Rückwand (bis ca. 1,20 m Höhe) und Ablage mit Feinsteinzeug in der Farbe der Bodenfliese,
Format 30/60 cm liegend verfliest, grau verfugt

Lüftung

Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung

Im Wohn- und Schlafzimmer befindet sich jeweils ein Einzelraumlüftungsgerä (Fabrikat: Meltem) an der Außenwand.
Die Lüftungsgeräte sind im Raumverbund im Wohnzimmer (verbunden mit WC) und im Schlafzimmer (verbunden mit Bad) installiert. Im Wohn- und Schlafzimmer wird über die Geräte Frischluft eingebracht und Abluft abgesaugt. Im WC und Bad wird Abluft abgesaugt. Die Frischluftnachströmung erfolgt aus den Wohnräumen über den Bodenspalt der Innentür. Sind die Lüftungsgeräte ausgeschaltet, so ist auch die Abluft im WC und Bad außer Betrieb.

INFO

Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Herstellervorschrift in regelmäßigen, wie--derkehrenden Abständen zu reinigen und 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 dieser Flächen wird durch verzinkten Stabgitterzaun (Höhe: 1,0 m) abgegrenzt. Je Garten wird eine Gartentür ausgeführt.

INFO

**Das Aufstellen von Geräteräumen, Sichtschutz und Ähnlichem auf oberhalb der Tiefgarage gelegenen Gartenflächen ist nicht gestattet. Auf solchen Gartenflächen und über Leitungsführungen (lt. Vertriebsplan) dürfen keine Bäume, tiefwurzelnde Sträucher oder Hecken gepflanzt werden („Flachwurzler“ wie Liguster, Flieder, Goldregen, Edelginster, Efeu sind möglich).
Auf allen übrigen Gartenflächen sind bauliche Veränderungen nicht zulässig.**

Beschattung

Raffstore (auf Sonderwunsch)

Es wird ein Unterputzkasten für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzbehanges für Raffstore vorgerichtet.
Eine Leerverrohrung für die spätere Ansteuerung per Funk ist ausgeführt.
Farbvorgaben:
Behang: Graualuminium RAL 9007
Führungsschiene: weiß

Bei jenen Fenstern, welche im Vertriebsplan gekennzeichnet sind, werden standardmäßig elektrische Raffstores mit Fernbedienung ausgeführt.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

Keramikwaschtisch weiß, mit verchromter Einhebelmischbatterie (Kalt- und Warmwasser)

Badewanne (3- und 4-Raum-Wohnungen)

Badewanne: 180/80 cm, Acryl weiß, mit verchromter Aufputz Einhebel- Wannenfüll- und Brausebatterie samt Schlauchgarnitur mit Wandstange. Eine Dusche ist auf Sonderwunsch optional möglich (lt. Plan).

Dusche (2-Raum-Wohnungen)

Dusche 90/130 cm mit Entwässerungsgully, bodeneben verfliest, mit verchromter Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange.
Seitliche Glas-Duschwand (Länge ca. 130 cm, Höhe 200 cm) offener Einstieg, ohne Tür

Dusche (4-Raum-Wohnungen) optional

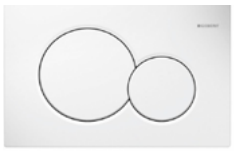
Größe 90/90 cm mit Entwässerungsgully, bodeneben verfliest ohne Duschverglasung, mit verchromter Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange.

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! Holztürblätter sind gegen Spritzwasser zu schützen!

WC

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



Handwaschbecken - WC

Keramikwaschbecken weiß, mit verchromter Kaltwasserarmatur

Anschlüsse

Waschmaschinenanschluss

Absperrventil Kaltwasser und Abflussanschluss mit Siphon, Situierung lt. Vertriebsplan

Wasseranschluss Garten

Frostsichere Außenarmatur mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeleckventil 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 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 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 und ist den Vertriebsplänen zu entnehmen.

Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungseingangstür.
Die Beleuchtung der allgemeinen Gänge und Flure wird mit Bewegungsmeldern gesteuert.

Schalterprogramm

Schrack VISIO 50
oder gleichwertig

Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilerraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind vom Bewohner mit dem Energieversorgungsunternehmen zu treffen.

Energieversorger: Netz OÖ

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

Die Beleuchtung der Zugänge wird mit Bewegungsmelder und 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

Das Haus wird von mehreren Anbietern über Lichtwellenleiter (LWL) mit Internet, TV und Telekommunikation versorgt.
Die Planung sieht vor, dass jede Wohnung von den folgend verfügbaren Versorgern angeschlossen wird:

- Breitband OÖ
- Traunseenet

Ansprechpartner BBOÖ:
service@bbooe.at
+43 732 2572578050

Die Versorgung endet im Schwachstromwohnungsverteiler, welcher den Übergabepunkt zur Wohnungsversorgung bildet.
Im Wohnzimmer befindet sich eine KAT-6 Doppeldose.
Das Schlafzimmer/Kinderzimmer und ein zweiter Platz im Wohnzimmer haben eine Leerdose die Sie auf eigene Kosten ausstatten lassen können.
Ein Liefervertrag mit dem Versorger ist von Ihnen zu veranlassen.

Ansprechpartner Traunseenet:
www.traunseenet.at
+43 7612 74655

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 sogenannten 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 Verfugungen 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 Sonderwunsch-vereinbarung 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