

ALKOVEN

Am Dorfplatz

GEPLANTE
ÜBERGABE
NOVEMBER
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

Stand: 2025-06-26

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt (1299):	4072 Alkoven, Am Dorfplatz (Haus 1)
Einheiten:	68 geförderte Mietwohnungen, Gewerbeflächen
Baubeginn:	Dezember 2024
Geplante Fertigstellung:	November 2026

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
☎ 0732 / 700 868-0
✉ 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

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

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

PROJEKT BESCHREIBUNG

Das Grundstück liegt östlich von Alkoven in Richtung Schönering im Ortsteil Straßham.

Das nahegelegene Ortszentrum der lebenswerten Gemeinde bietet gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergarten, ärztlicher Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Stadt Linz bzw. die umliegenden Orte wie Schönering, Leonding und Pasching sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die exzellente Verkehrsanbindung mit öffentlichem Nahverkehr (LILLO) wertet diese neu geschaffene Wohnsiedlung auf.

Das gesamte Projekt besteht aus 3 mehrgeschoßigen Wohnhäusern mit insgesamt 106 Wohneinheiten.

Jedes Haus besteht aus 2-Raum-, 3-Raum- und 4-Raumwohnungen. mit Größen von ca. 55 m² bis ca. 90 m² zuzüglich Loggien/Terrasse bzw. Eigengarten im Erdgeschoß.

Im ersten Bauabschnitt ist die Errichtung von 68 Wohnungen beabsichtigt.

Im Kellergeschoß des Wohnhauses sind Kellerabteile, Wasch-/Trockenraum und Haustechnik untergebracht.

Eine Tiefgarage verbindet die Wohnhäuser untereinander. Weiters werden oberirdisch ausreichend Kfz-Stellplätze errichtet.

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 Zugangsbereich.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich im Kellergeschoß.

Stellplätze

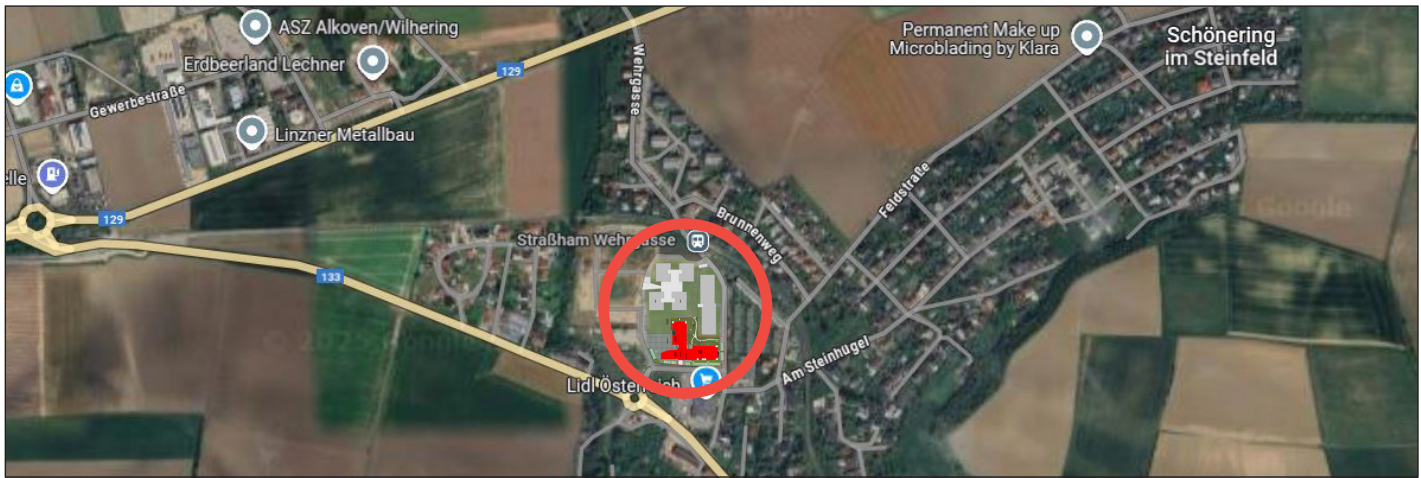
Jeder Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Die Einfahrt in die Tiefgarage wird durch Kennzeichenerkennung ermöglicht.

Weiters stehen Freiparkplätze für Bewohner und Besucher zur Verfügung.

Energiestandard

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet und mit Nahwärme beheizt.

$HWB_{Ref,SK} \ 38 / f_{GEE,SK} \ 0,75$



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Außenanlage und Allgemeinflächen

Nicht zugeordnete Flächen wie Zugänge, Kinderspielflächen, Wäscheplätze 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 gängigen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen.

Zur Oberflächenentwässerung der KFZ-Frestellplätze bzw. Fahrbahnen werden Sickermulden, Sickerbecken oder Rasengittersteine errichtet.

Die Grünfläche wird auf und aus vorhandenem Erdmaterial gestaltet. Eine Bodenausschüttung oder Humuszufuhr ist nicht vorgesehen.

Kinderspielfläche

Diverse Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten, Rasenflächen lt. Konzept Bauherr.

Gebäudehülle

Dach

Flachdach bekiest

Fassade

Es wird ein Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke entsprechend dem Energieausweis) mit einem Edelreißputz laut 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 Schichtstoffplatten bzw. Streckmetallfüllung
Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr

! 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.

Wände/Decken/Böden

Außenwände

Beton- oder Ziegelwand nach 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 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 Bauherr
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 Audiosprechstelle mit elektrischem Haustüröffner.



Heizung und Warmwasser

Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung mit Nahwärme der Linz AG

Wärmeabgabe

Wohnungsstationen mit Fußbodenheizung und Warmwasser

Regelung

Zentrales Raumthermostat im Wohn-/Essbereich bzw. festgelegtem Referenzraum

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

Terrasse/Balkon/Loggia



Betonplatten grau
Format: 50/50 cm
ohne Gefälle bei
Balkonen/Loggien
mit Gefälle bei
Terrassen, offene Fugen

Vorraum/Abstellraum/Bad/WC



Feinsteinzeug
Format: 30/60 cm
Farbe: beige,
grau verfugt

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

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer



Fertigklebeparkett in
Eiche, mit Sockelleiste

Türen

Wohnungseingangstüre

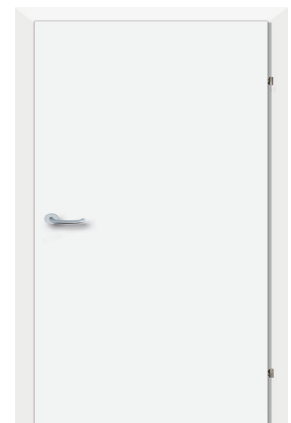
Holztürblatt mit Schichtstoffplatten inkl. Spion
und Beschlag
Einbruchhemmung: RC2
Farbe innen: weiß

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



Gipszementputz geglättet,

Farbe: weiß

Keramische Fliesen bis

ca. 2,20 m Höhe

Format 20/40 cm

liegend verflies

Farbe: weiß matt, grau verfugt

WC

Gipsputz geglättet, Farbe: weiß

Verfliesung der WC-Rückwand und Ablage mit
Feinsteinzeug Format 30/60cm in der Farbe der
Bodenfliese, grau verfugt

Beschattung

Raffstore/Rollladen (auf Sonderwunsch)

Es wird eine Fensterstockverbreiterung für den
nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes
(Raffstore mit Blende oder Rollladenkasten)
vorgerichtet. Eine Leerverrohrung für die
spätere Ansteuerung per Funk ist ausgeführt.
Farbvorgaben:

Behang: silber (RAL 9006)

Führungsschiene: weiß

Kasten/Blende: weiß

Bei den Tops 101, 114-117, 133-137, 153-156, 168
werden elektrische Rollläden mit Fernbedienung
bei den im Typenplan gekennzeichneten
Fenstern ausgeführt.

Kellerabteil

Ausstattung

Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall
ausgeführt. Die Abteile sind mit einer Aufputz-
Feuchtraum-Klemmdose an der Rückwand oder
der Decke mit einer Anspeisung von 230 V
ausgestattet.

Das Kabel endet in der Klemmdose.

Weiterführende Arbeiten sind als Sonderwunsch
zu beauftragen.

Lüftung

Feuchteschutzanlage

Im Wohn- und Schlafzimmer
befindet sich jeweils ein Einzel-
raumlüftungsgerät an der
Außenwand. Fabrikat: Meltem

Die Lüftungsgeräte sind
im Raumverbund im WZ
(verbunden mit WC) und im SZ (verbunden
mit Bad) installiert. Die Frischluft wird im WZ +
SZ eingebracht und die Abluft im WC und Bad
abgesaugt. Sind die Lüftungsgeräte ausgeschaltet,
so ist auch die Abluft im WC + Bad außer Betrieb.



! INFO

Die Filter der Lüftungsgeräte 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 Erdgeschoßwohn-
ungen erhalten zu
den Loggien-/
Terrassen eine Grün-
fläche zugeordnet, die
sich lagemäßig teilweise über der Tiefgarage
befindet. Die Grünfläche wird durch einen
verzinkten Doppelstabmattenzaun (Höhe ca. 1,0
m) abgegrenzt. Je Garten wird eine Gartentüre
ausgeführt.



! 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, tiefwurzelnde Sträucher oder Hecken
gepflanzt werden („Flachwurzler“ wie Liguster,
Flieder, Goldregen, Edeldginst, Efeu sind möglich).
Auf allen übrigen Gartenflächen sind bauliche
Veränderungen nicht zulässig.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

Keramik weiß mit Einhebelmischbatterie (Kalt- und Warmwasser) verchromt



Dusche (2-Raum-Wohnungen)



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

Badewanne (3 und 4-Raum-Wohnungen)

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



Optionale Dusche auf Sonderwunsch

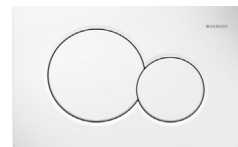
Dusche 90/90cm bodeneben verflies mit Entwässerungsgully, Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange

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

Keramik weiß inkl. Kaltwasserarmatur verchromt



Anschlüsse

Gartenwasseranschluss

Frostsichere
Außenarmatur
mit automatischer
Entleerungsfunktion,
verchromt



Waschmaschinenanschluss

Absperrventil Kaltwasser und
Abflussanschluss mit Siphon, Situierung lt.
Vertriebsplan

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 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 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 Garderobenbereich und ist den Vertriebsplänen zu entnehmen.

Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungseingangstüre.

Die Beleuchtung der allgemeinen Gänge und Flure wird mit Bewegungsmelder gesteuert.

Schalterprogramm



Schrack VISIO 50 oder gleichwertig
Farbe: weiß

Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilteraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind vom Bewohner mit dem Energieversorgungsunternehmen zu treffen.
Energieversorger: Linz Netz GmbH

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 nachstehend verfügbaren Versorgern angeschlossen wird:

- A1-Telekom
- Breitband OÖ
- Liwest

Die LWL-Versorgung endet im Schwachstromwohnungsverteiler. Im Wohnzimmer befindet sich eine KAT-6 Doppeldose. Das Schlafzimmer/Kinderzimmer und ein zweiter Platz im Wohnzimmer haben eine Leerdose, die der Bewohner auf eigene Kosten ausstatten lassen kann.

Ein Liefervertrag mit dem Versorger ist durch den Bewohner zu veranlassen.

Ansprechpartner A1:

bonus@a1berater.at; 0664/2393742

[Beratungswunsch](#)

Ansprechpartner BBOÖ:

service@bbooe.at; 0732/2572578050

[Übersicht](#)

Ansprechpartner Liwest:

info@teamliwest.at, 0800/942424

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: b3d visual communication)

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 Sit-uierung 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