

RIED/INNKREIS

Berta-Brader-Weg BA II

GEPLANTE
ÜBERGABE
FEBRUAR
2027



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 (2269):

4910 Ried im Innkreis,
Dr. Günther-Nagele-Weg 10 - Haus 9
Dr. Günther-Nagele-Weg 11 - Haus 12
Dr. Günther-Nagele-Weg 9 - Haus 13

Einheiten:

34 geförderte Mietwohnungen mit
Kaufoption

Baubeginn:

Juli 2025

Geplante Fertigstellung:

Februar 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

Ing. Horst Geyer

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732/ 700 868 - 160

✉ horst.geyer@ooewohnbau.at

Einreichplanung

ARGE Architekten
DI Andreas Matulik
DI Sarah Grusch

Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz

☎ 0732 / 700 868-0

✉ office@ooewohnbau.at

PROJEKT BESCHREIBUNG

Das Wohnprojekt entsteht im Nordosten der Bezirkshauptstadt Ried im Innkreis, etwa einen Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Die Stadt bietet eine umfassende Infrastruktur für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäcker, Apotheken sowie soziale Einrichtungen wie Kinderbetreuung, Schulen, Ärzte und ein Krankenhaus.

Das gesamte Projekt besteht aus 13 mehrgeschossigen Wohnhäusern und 8 Doppelhaushälften, die in mehreren Bauabschnitten errichtet werden.

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 Zufahrtsbereich.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich im Keller-geschoß.

Im zweiten Bauabschnitt entstehen drei Wohnhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage und zusätzlichen Parkplätzen im Freien. Es werden 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen angeboten, die alle über zugeteilte Freiflächen wie Loggia, Balkon oder Terrasse verfügen. Erdgeschosswohnungen erhalten zudem einen eigenen Garten.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme und die Wohnanlage wird als energiesparendes Optimalenergiehaus mit Komfortlüftung realisiert.

Stellplätze

Jeder Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage oder ein Stellplatz im Freien 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 Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit Fernwärme beheizt.

$$HWB_{\text{Ref,SK}}^{35} / f_{\text{GEE,SK}}^{0,73}$$



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 besäht).

Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden besäht. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen.

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

Kinderspielfläche

Diverse Spielgeräte, 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.

Seite 5

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: lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr

Loggia/Balkonbrüstung

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Schichtstoffplatten bzw. Stabgeländer; Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr

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

Statisch nicht tragende Zwischenwände

10 cm Ziegelwand beidseitig verputzt 10 cm Gipskartonwand 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. 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 und in der Wohnung eine Audiosprechstelle mit elektrischem Haustüröffner.



Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung über Fernwärme

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.

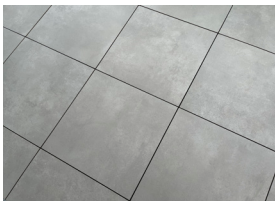


Symbolfoto

IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Bodenbeläge

Terrasse/Loggia/Balkon



Keramikplatten
Format: 60/60 cm
Farbe: grau
ohne Gefälle
offene Fugen

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

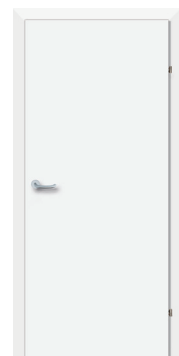
Holztürblatt mit Schichtstoffplatten inkl. Spion
3-fach Verriegelung
Widerstandsklasse 2
Farbe innen: weiß

Innentüren

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

Zargen/Türstöcke

Stahlumfassungszargen
Farbe: weiß



Wandflächen

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/ Zimmer/Vorraum/Gang/Abstellraum

Gipsputz geglättet
Farbe: weiß

Bad



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

Farbe: weiß matt, grau verfugt

WC

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

Lüftung

Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung

Im Wohn- und
Schlafzimmer befindet
sich jeweils ein
Einzelraumlüftungsgerät.
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 des Lüftungsgerätes 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 Abgrenzung dieser Flächen wird durch
einen Doppelstabmattenzaun verzinkt her-
gestellt. 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,
tiefwurzeln 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.**

Kellerabteil

Ausstattung

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

Beschattung

Raffstore

Es wird eine Fensterstockverbreiterung
für den nachträglichen Einbau eines
Sonnenschutzkastens für Raffstore oder
Rollläden vorgerichtet.

Eine Leerverrohrung für die spätere
Ansteuerung per Funk ist ausgeführt.

Farbvorgaben Behang:

Farbe: silber (RAL 9006)

Farbe Führungsschiene: weiß

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

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



Badewanne (3-, 4- und 5-Raum- Wohnungen)

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



Dusche (2-Raum-Wohnungen)



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.

Dusche (4-, 5-Raum-Wohnungen) optional

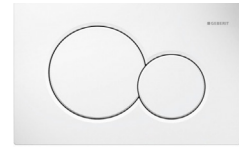
Größe 90/90 cm bodeneben verflies mit
Entwässerungsgully, Aufputz-Einhebel-
Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur
mit Wandstange. Eine Glas-Duschwand ist
durch Kunden vor Nutzung herzustellen.

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 Küchenschler 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.

Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungseingangstüre.

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

Schalterprogramm



Legrand Seano
oder gleichwertig

Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilerraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Eigentümers mit dem Energieversorgungsunternehmen Energie Ried 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

Das Haus wird von mehreren Versorgern über LWL versorgt. Die im Haus anstehenden Anbieter können Internet, TV und Telekommunikation anbieten.

Das LWL Kabel endet nach der Beauftragung durch den Mieter im

Schwachstromwohnungsverteiler.

In diesem Verteiler kann der LWL Anschluss und der Router Platz finden.

Ansprechpartner A1:

bonus@a1berater.at

+43 664 2393742

[Beratungswunsch](#)

Im Wohnzimmer befindet sich eine Kat 6 Doppeldose.

Im Schlafzimmer/Kinderzimmer und ein zweiter Platz im Wohnzimmer haben eine Leerdose die der Mieter auf eigene Kosten ausstatten lassen kann.

Ansprechpartner Infotech:

markus.kohlhofer@infotech.at

+43 676 843 642 582

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