

ROHRBACH

Fadingerstraße

GEPLANTE
ÜBERGABE
**FEBRUAR
2027**



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: 2025-02-20

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt (2270):	4150 Rohrbach, Fadingerstraße 21 (Haus 1) Fadingerstraße 19 (Haus 2) Fadingerstraße 15 (Haus 3)
Einheiten:	40 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
Baubeginn:	Dezember 2024
Geplante Fertigstellung:	Februar 2027

Bauherr

OÖ Wohnbau gemeinnützige
Wohnbau und Beteiligung GmbH

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

Einreichplanung

Gerald Anton Steiner
Architekten ZT GmbH

Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

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

Bauleitung

Ing. Markus Kral-Mussy
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
☎ 0732/ 700 868 - 166
markus.kral-mussy@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

PROJEKTBECHREIBUNG

Die OÖ Wohnbau errichtet in der Fadingerstraße eine moderne, geförderte Wohnanlage mit insgesamt 70 Wohnungen. Diese wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Die zentrale Lage bietet ideale Voraussetzungen: der Stadtplatz, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten sind im rund 1 km entfernten Ortszentrum bequem zu Fuß erreichbar.

Die geplanten Baukörper umfassen drei bis vier Geschosse und verfügen jeweils über ein zentrales Stiegenhaus. Eine Tiefgarage verbindet die Gebäude untereinander und sorgt für eine optimale Erschließung. Zusätzliche Besucherparkplätze werden im Außenbereich entlang der Fadingerstraße angelegt.

Das Wohnangebot umfasst attraktive 2-, 3- und 4-Raumwohnungen mit Größen von 55 m² bis etwa 90 m². Alle Einheiten verfügen über Balkone, Loggien, Terrassen oder private Gärten im Erdgeschoß, wodurch ein hoher Wohnkomfort gewährleistet wird.

Im ersten Bauabschnitt entstehen 40 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption. Die Wärmeversorgung erfolgt umweltfreundlich über die ortsansässige Nahwärme. Zusätzlich wird die Wohnanlage als Optimalenergiehaus mit einer Komfortlüftung realisiert.

Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz

Die Fahrradabstellplätze sind in einem dafür abgetrennten Bereich des Kellers vorgesehen bzw. befinden sich im Bereich der Tiefgarageneinfahrt

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 der Tiefgarage.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich im Kellergeschoß.

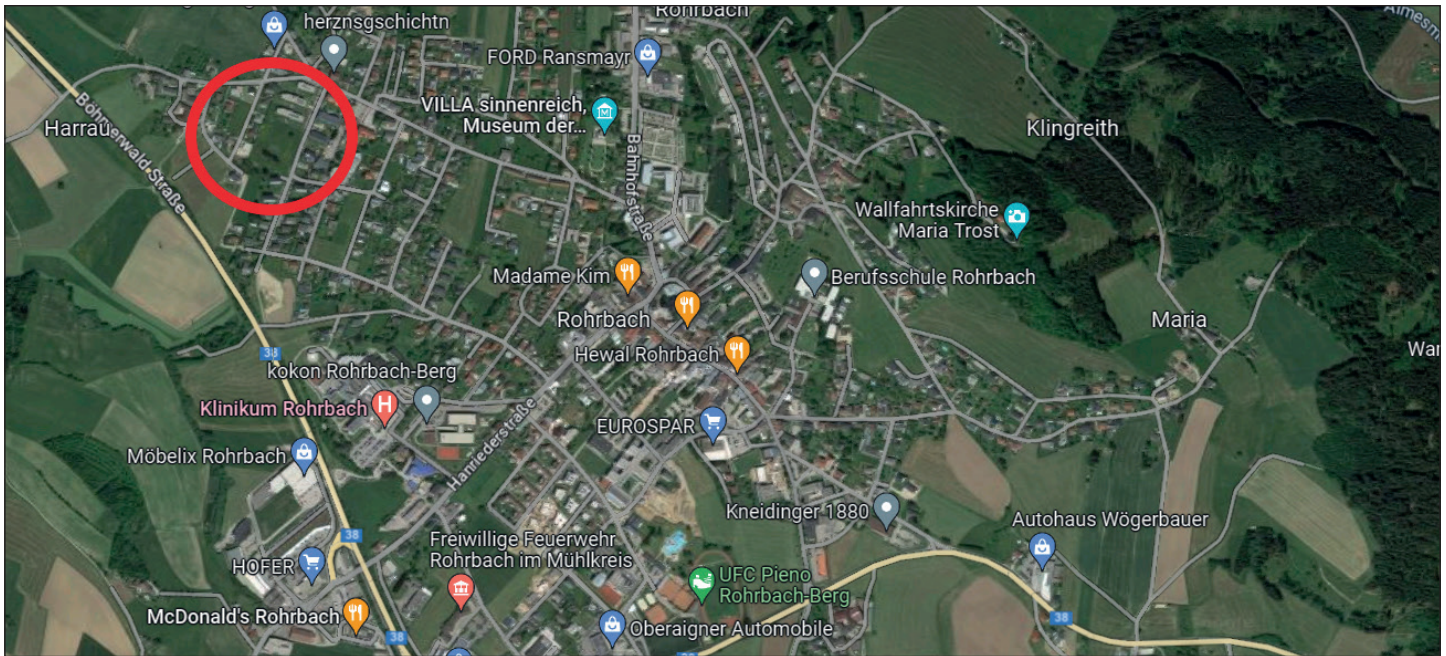
Stellplätze

Jeder Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage oder ein Stellplatz im Freien zugeordnet. Weiters stehen Freiparkplätze für Bewohner und Besucher zur Verfügung.

Energiestandard

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit Komfortlüftung errichtet und mit Fernwärme beheizt.

$$HWB_{Ref,SK} \ 38 / f_{GEE,SK} \ 0,69$$



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Außenanlage und Allgemeinflächen

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielflächen, 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. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen.

Zur Oberflächenentwässerung der KFZ-Freistellplätze bzw. Fahrbahnen werden Betonrasengittersteine verlegt sowie Sickermulden 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.

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. Glasgeländer lt. Plan
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 oder gespachtelt

Statisch nicht tragende Zwischenwände

10 cm Ziegelwand beidseitig verputzt
10 cm Gipskartonwand 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

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 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.

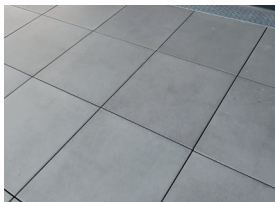


Symbolfoto

IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

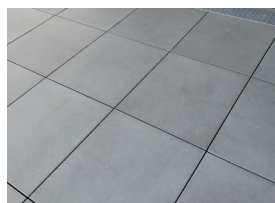
Bodenbeläge

Balkon/Loggia (OG)



Betonplatten grau
(ohne Gefälle, offene
Fugen)
Format: 40/40cm

Loggia/Terrasse (EG)



Betonplatten grau
(im Gefälle verlegt,
verfugt)
Format: 40/40cm

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

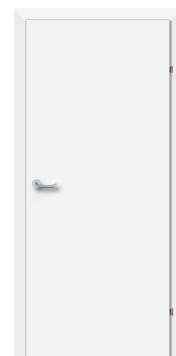
Holztürblatt mit Schichtstoffplatten inkl. Spion
3-fach Verriegelung
Widerstandsklasse 2
Farbe innen und außen: weiß

Innentüren

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

Zargen/Türstöcke

Stahlfassungszargen
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
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 des Lüftungsgerätes sind gemäß Herstellervorschrift in regelmäßigen, wiederkehrenden 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
hergestellt. 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
Rollladen 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

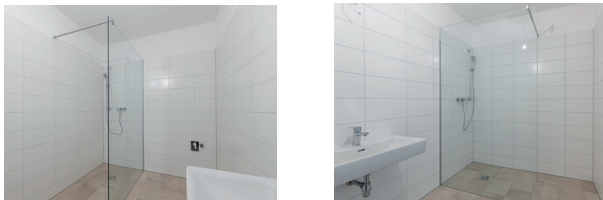


Badewanne (3- und 4-Raum- Wohnungen)

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 verfliesst mit
Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand
(Länge ca. 130 cm, Höhe 200 cm) mit offenem
Einstieg (ohne Türe), Aufputz-Einhebel-Brause-
batterie samt Schlauchbrausegarnitur mit
Wandstange bzw. bei Top 102, 106 und 110
90/90 cm (mit Drehtür).

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



Schrack VISIO
oder gleichwertig

Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilteraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Eigentümers 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

Internet/TV/Telefon (Liwest)

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.

Im Wohnzimmer befindet sich eine Kat. 6 Doppeldose. Das Schlafzimmer/Kinderzimmer

und ein zweiter Platz im Wohnzimmer haben eine Leerdose, die der Mieter auf eigene Kosten ausstatten lassen kann.

Ansprechpartner A1:

bonus@a1berater.at; 0664/2393742

Ansprechpartner BBOÖ:

service@bbooe.at; 0732/2572578050

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 Verfügen 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