

ALTMÜNSTER, TIROLERWIESE

32 GEFÖRDERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN

PROJEKTINFO



© zuchna VISUALISIERUNG

www.oowohnbau.at

Top 204
Eigentum
Tiroler Wiese 41-44
4813 Altmünster



OÖWOHNBAU

PROJEKT

ALTMÜNSTER TIROLERWIESE

OBJEKT Nr. 1165

TOP 204

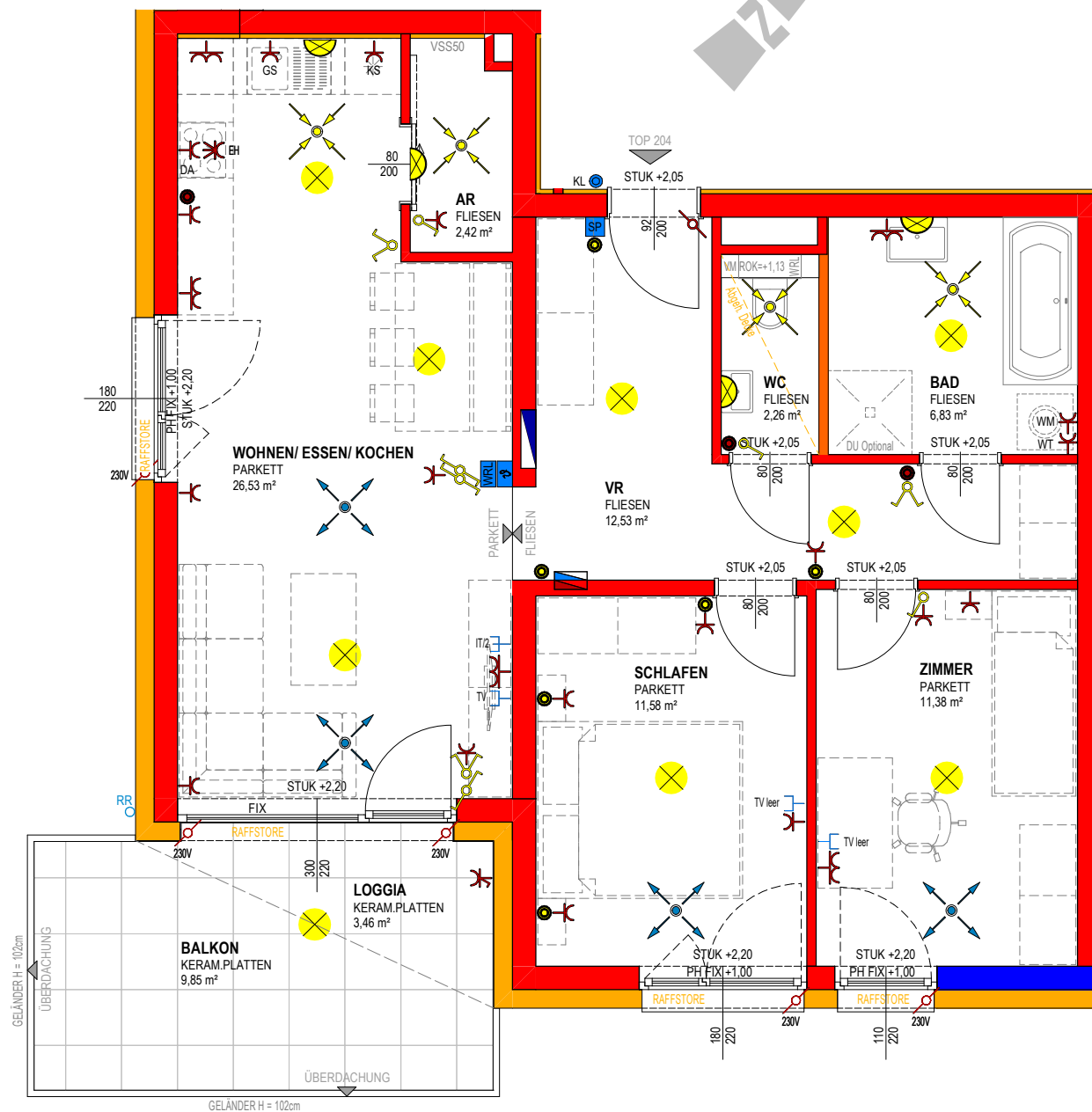
Wohnräume 73,53 m²

Loggia 3,46 m²

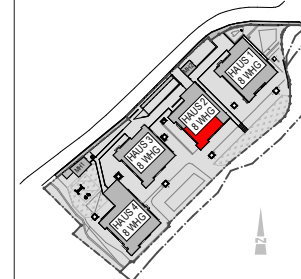
SUMME 76,99 m²

Balkon 9,85 m²

Keller 4,73 m²



0 1 2m
 MASSSTAB 1:50 BEI AUSDRUCK IN ORIGINALGRÖSSE
 RAUMHÖHE=2,56m
 HÖHE BEI ABGEHÄNGTER DECKE MIND. 2,10m



VERTRIEBSPLAN

GESCHOSS 1.OG

DATUM 14.12.2023

UNTERSCHRIFT

Top Informationen

Status	Neubau
Verfügbar ab	Frühjahr 2026
Finanzierung	ET förderbar
Rechtsform	Eigentum
Wohnfläche	73,53 m ²
Zimmer	3
Freiflächen	13,31 m ² (Loggia + Balkon)
Energiekennzahl (HWB)	38 kWh/m ² a
f _{GEE}	0,66
Garten (inkl. Vorplatz bei DH)	-
Parkplatz	1 (TG)
Anzahlung/Kaufpreis	EUR 364.729,00
Miete (inkl. BK)	-



Mona Hagmayr

+43 732 700868 – 121

mona.hagmayr@ooewohnbau.at



ALTMÜNSTER

Tirolerwiese

GEPLANTE
ÜBERGABE
FRÜHJAHR
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: 2023-12-20

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt 1165:	4813 Altmünster, Tirolerwiese 41-44
Einheiten:	32 geförderte Eigentumswohnungen
Geplanter Baubeginn:	Februar 2024
Geplante Fertigstellung:	Frühjahr 2026

Bauherr

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

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

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

PROJEKT BESCHREIBUNG

In Altmünster plant die OÖ Wohnbau eine Wohnanlage, bestehend aus 4 Häusern, mit insgesamt 32 geförderten Wohnungen, in der Rechtsform Eigentum.

Das Projekt umfasst vier Baukörper mit jeweils drei Geschossen und einer gemeinsamen, darunterliegenden Tiefgarage.

Die Liegenschaft befindet sich westlich des Zentrums der Marktgemeinde, wobei die örtliche Infrastruktur in 10 min, sowie der Traunsee in 15 min fußläufig erreichbar ist.

Die 2-Raum, 3-Raum, 4-Raum und Maisonettenwohnungen verfügen über eine Nutzfläche von ca. 55 bis 102 m².

Jeder Wohnung ist eine Freifläche in Form von Loggia/Balkon oder Terrasse zugeordnet.

Die Erdgeschoßwohnungen haben darüber hinaus einen Eigengarten.

KFZ-Stellplätze sind ausreichend in der Tiefgarage vorhanden.

Die Wohnungen sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar.

Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz

Die Fahrradabstellplätze sind in einem dafür abgetrennten Raum im Erdgeschoß bzw. im Keller vorgesehen.

Kellerabteil

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

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen.

Ein überdachter Müllabstellplatz befindet sich bei Haus 4 im Zugangsbereich, ein weiterer zwischen Haus 1 und 2.

Trockenraum

Der Trockenraum ist im Kellergeschoß situiert.

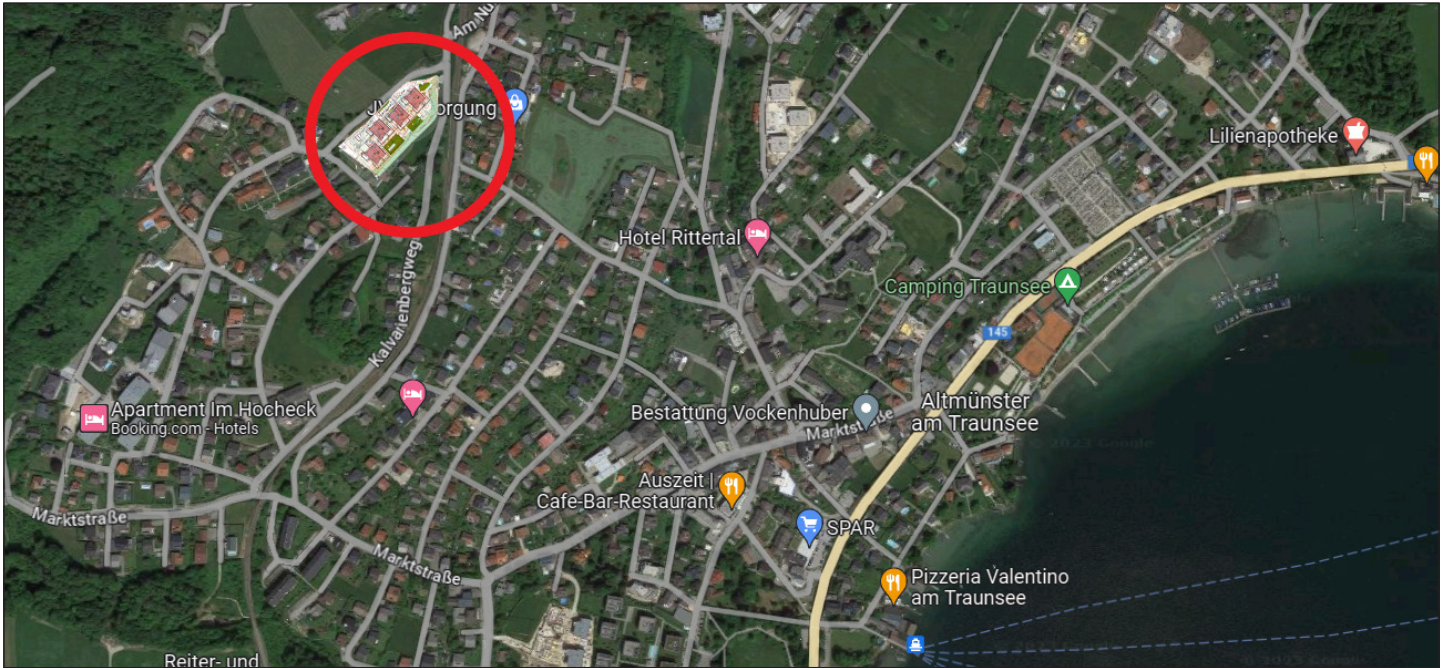
Stellplätze

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 zur Verfügung.

Energiestandard

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit Pellets beheizt.

$$HWB_{\text{Ref,SK}} < 37 / f_{\text{GEE,SK}} < 0,73$$



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 besämt).

Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden besämt.

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 des Bauherrn ausgeführt.

Fenster

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

Farbe: innen und außen lt. Farbkonzept Bauherr

Außenfensterbänke

Aluminium

Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr

Loggia/Balkonbrüstung

verzinkte Stahlkonstruktion mit Brüstungsverkleidung aus Schichtstoffplatten, (HPL-Platten) Farbton: gemäß Farb- bzw. 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.
Handlauf in Niro bzw. Stabstahlgeländer lackiert

Zutrittssysteme

Schließenanlage

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 Haustüröffner.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung übers Pellets

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)/ Laubengang



Keramischer Belag
60/60 cm auf
Stelzlager verlegt,
mit offenen Fugen

Loggia/Terrasse (EG)



Keramischer Belag
60/60 cm gebundene
Verlegung, verfugt

Vorraum/Abstellraum/Bad/WC



Feinsteinzeug Format:
30/60 cm
Farbe: beige

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

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer



Fertigklebeparkettboden
verlegt, in Eiche, mit
Sockelleiste.

Türen

Wohnungseingangstüre

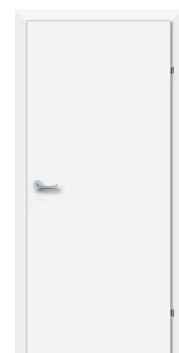
Holztürblatt mit Schichtstoffplatten inkl. Spion
3-fach Verriegelung
Widerstandsklasse 2
Farbe innen und außen: weiß

Innentüren

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

Zargen/Türstöcke

Holzumfassungszargen
Farbe: weiß



Wandflächen

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

Gipsputz geglättet
Farbe: weiß
Oberflächenqualität: Q2

Bad



Keramische Fliesen bis
ca. 2,0 m Höhe
Format 20/40 cm
liegend verflies

Farbe: weiß matt, grau verfugt

WC



Nur Vormauerung im
WC bis Oberkante
verflies mit
Bodenfliese Format
30/60 cm, Seiten-
wände WC nur

Sockelleiste, keine Wandverfliesung

Beschattung

Raffstore



Es werden generell
Unterputzkästen für
den Raffstore-
Sonnenschutz inkl.
Z-Lamellenbehang im
Farbton silbergrau

(RAL 7022) ausgeführt.
Die Bedienung erfolgt mittels Funkmotor und
beigestelltem Handsender.

Kellerabteil

Ausstattung

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

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Zentrales Wohnraum-
lüftungsgerät mit
Wärmerückgewinnung
als Wandgerät im
WC, wo auch eine
abgehängte Decke
ausgeführt wird.

Zusätzlich Einzellüfter
in den Schlafzimmern
der Tops 101, 301, 401.



! 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 Erdgeschoß-
wohnungen
erhalten zu den
Loggien-/Terrassen
eine Grünfläche
zugeordnet.



Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch
einen Stabgitterzaun (5/6/5 mm) hergestellt.
lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr

! 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.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

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



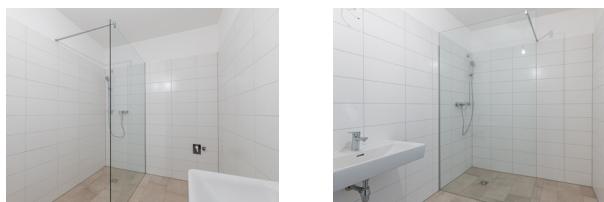
Badewanne und Dusche (3- und 4-Raum-Wohnungen)

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



Wandstange. Dusche: Größe 90 x 90 cm
bodeneben verflies, wie in nachfolgender
Beschreibung, jedoch ohne Glaswand;
Glastrennwand mit Drehtüre bzw. Eckeinstieg
nur in den Tops 101, 202, 301 und 401.

Dusche (2-Raum-Wohnungen)



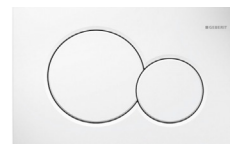
Größe 90/130 cm bodeneben verflies mit
Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand
(Länge ca. 130 cm, Höhe 200 cm) mit offenem
Einstieg (ohne Türe) Aufputz-Einhebel-
Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur
mit Wandstange.

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
Außenarmatur
mit automatischer
Entleerungsfunktion,
verchromt (nur in
Eigengärten)



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 Küchenschlichter 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 des Schwachstromverteilers erfolgt im Vorraum, Abstellraum oder Garderobebereich.

Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungseingangstüre.

Die 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. Die Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Eigentümers mit dem Energieversorgungsunternehmen Netz OÖ GmbH 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

Es ist ein Anschluss an das Kabel-TV vorgesehen. Es befindet sich je Wohnung eine Kabel-TV-Dose im Wohnzimmer. Die TV-Leerdosen in Schlaf- und Kinderzimmer können als Sonderwunsch nachgerüstet werden. Bei Inanspruchnahme hat der Nutzer die Anmelde- und Betriebskosten zu übernehmen. Es gelten die Anschlussbestimmungen der Firma Costa "Traunseenet" Gmunden. Eine Telefonversorgung ist nicht vorgesehen.

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 Verfüguungen 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)

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 (z.B. 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