

# KRONSTORF, THALING

## EIGENTUM FÖRDERBAR ODER MIETE MIT KAUFOPTION

PROJEKTION



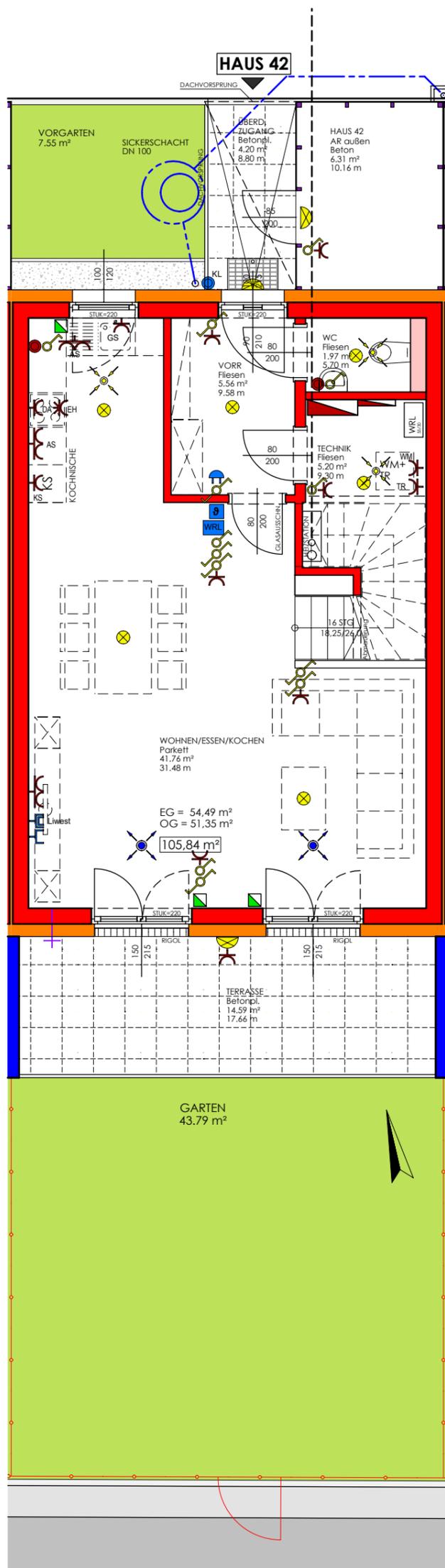
[www.oewohnbau.at](http://www.oewohnbau.at)

Haus 42  
Eigentum  
Thaling  
4484 Kronstorf



OÖWOHNBAU





PROJEKT

REIHENHAUSANLAGE  
KRONSTORF

OBJEKT Nr. 1279

HAUS 42 inkl. Garten

Wohnräume 105,84 m<sup>2</sup>

**SUMME 105,84 m<sup>2</sup>**

AR- außen 6,31 m<sup>2</sup>

Überd. Zugang 4,20 m<sup>2</sup>

Carport 28,16 m<sup>2</sup>

Terrasse 14,59 m<sup>2</sup>

Garten 43,79 m<sup>2</sup>

Vorgarten 7,55 m<sup>2</sup>

Freiflächen werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Böschungs- und Bepflanzungsflächen können sich hieraus ergeben. Diese sind in den ausgewiesenen Gartengrößen inkludiert. Aus den planlichen Darstellungen kann kein Anspruch auf eine gesamtheitliche ebene Gartenfläche abgeleitet werden.

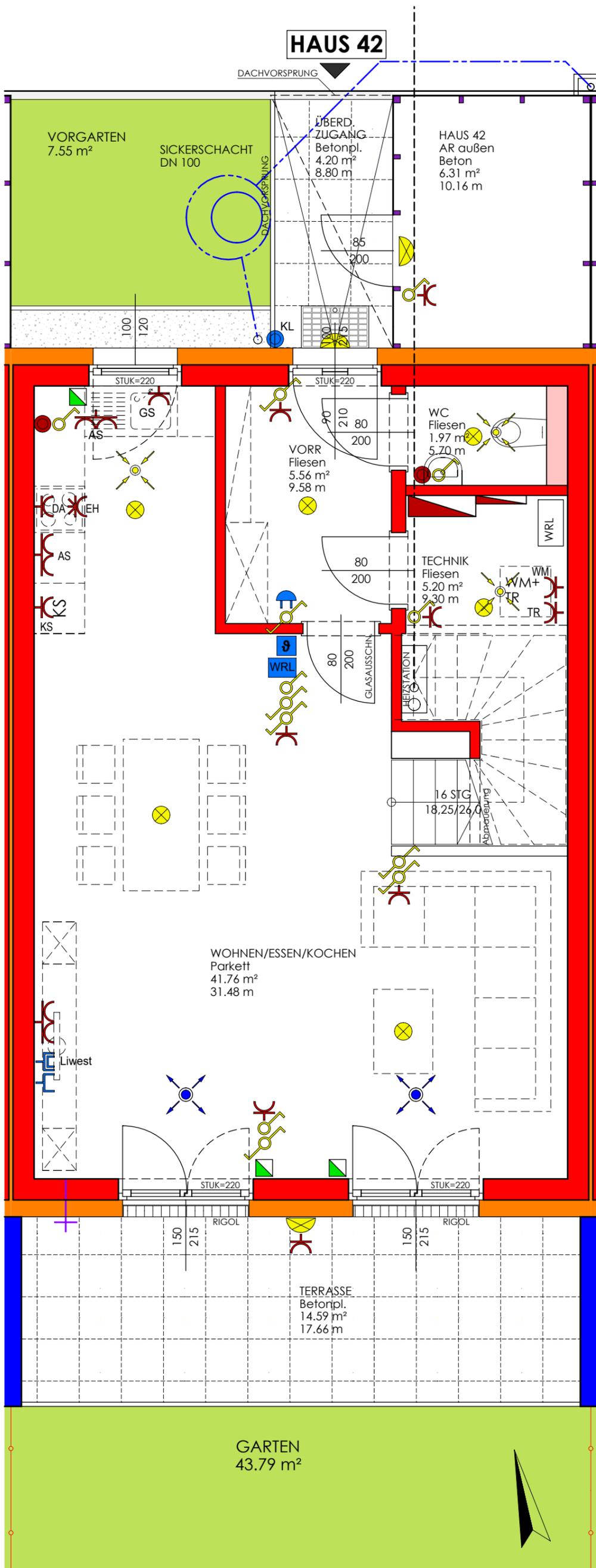


VERTRIEBSPLAN

GESCHOSS EG

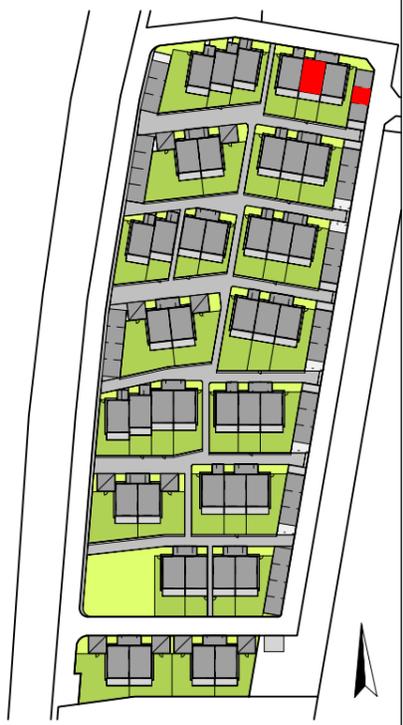
DATUM 24.11.2021

UNTERSCHRIFT



PROJEKT	
REIHENHAUSANLAGE KRONSTORF	
OBJEKT Nr.	1279
<b>HAUS 42</b>	
Wohnräume	105,84 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>105,84 m<sup>2</sup></b>
AR- außen	6,31 m <sup>2</sup>
Überd. Zugang	4,20 m <sup>2</sup>
Carport	28,16 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,59 m <sup>2</sup>
Garten	43,79 m <sup>2</sup>
Vorgarten	7,55 m <sup>2</sup>

Freiflächen werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Böschungs- und Bepflanzungsflächen können sich hieraus ergeben. Diese sind in den ausgewiesenen Gartengrößen inkludiert. Aus den planlichen Darstellungen kann kein Anspruch auf eine gesamtheitliche ebene Gartenfläche abgeleitet werden.



VERTRIEBSPLAN	
GESCHOSS	EG
DATUM	24.11.2021
UNTERSCHRIFT	

## Top Informationen

Status	Neubau
Verfügbar ab	sofort beziehbar
Finanzierung	ET förderbar
Rechtsform	Eigentum
Wohnfläche	105,84 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Freiflächen	14,59 m <sup>2</sup> (Terrasse)
Energiekennzahl (HWB)	40 kWh/m <sup>2</sup> a
f <sub>GEE</sub>	0,66
Garten (inkl. Vorplatz bei DH)	43,79 m <sup>2</sup>
Parkplatz	2 (Carport)
Anzahlung/Kaufpreis	EUR 399.956,00
Miete (inkl. BK)	-



### Mona Hagmayr

+43 732 700868 – 121  
vertrieb@ooewohnbau.at



# KRONSTORF

*Thaling, "Smart Village"*

SOFORT  
BEZIEHBAR



**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: 2025-03-10

# BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt 1279+1282:	Thaling, 4484 Kronstorf "Smart Village"
Einheiten:	förderbare Doppel- und Reihenhäuser Haus 5 - 20 Rechtsform Miete mit Kaufoption  Haus 21 - 43 Rechtsform Eigentum <b>oder</b> Miete mit Kaufoption
Baubeginn:	November 2021
Fertigstellung:	März 2024

## Bauherr

---

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz  
☎ 0732 / 700 868-0  
✉ [office@ooewohnbau.at](mailto:office@ooewohnbau.at)

## Planung / Bauleitung

---

Jürgen Fuchsberger Ziviltechniker  
GmbH  
Amor Majeri

Am Kreuzberg 1a, 3300 Amstetten  
☎ 07472 / 618 00  
✉ [a.majeri@fuchsberger-architekten.com](mailto:a.majeri@fuchsberger-architekten.com)

## 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](mailto:mona.hagmayr@ooewohnbau.at)

# PROJEKT BESCHREIBUNG

Im Ortsteil Thaling hat die OÖ Wohnbau die Errichtung von Doppel- und Reihenhäuser in mehreren Abschnitten abgeschlossen.

Der Projektstandort liegt zwischen der Stadt Enns und dem Ort Kronstorf und hat besten Zugang zur örtlichen Infrastruktur wie z.B. Autobahnanschluss Enns, öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten in Enns und Kronstorf.

Gegenüber der Wohnanlage ist die Errichtung eines Nahversorgers geplant.

Östlich der Liegenschaft in unmittelbarer Nähe befindet sich die Enns und das Ufergebiet bietet viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Die Wohnfläche der Doppel- bzw. Reihenhäuser beträgt ca. 106m<sup>2</sup> und jedes Haus reicht über zwei Geschoße.

Neben einer großzügigen Terrasse verfügt jede Einheit auch über einen Eigengarten. Jedes Haus hat zwei überdachte Stellplätze.

Die Häuser wurden ohne Keller errichtet und verfügen über einen Kellerersatzraum im Bereich des Eingangs.

Durch eine eigens errichtete Nahwärmezentrale und durch die Installation der Wohnraumlüftung werden die Anforderungen an das Optimalenergiehaus erfüllt.

## Energiestandard

---

Die Doppel- und Reihenhäuser wurden als Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und werden mit Nahwärme beheizt.

$$HWB_{\text{Ref,SK}} < 40 / f_{\text{GEE,SK}} < 0,66$$



# ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

## Allgemeinflächen

### Befestigte Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen wurden teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten oder Rasengittersteinen verlegt oder besäht.

### Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen wurden besäht bzw. geschottert. Die Grünfläche wird auf und aus vorhandenem Material gestaltet, eine Bodenauswechslung oder Humuszufuhr ist nicht vorgesehen.

### Außenanlage

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Sickerschächte. Die Vorplätze werden über Rasengittersteine bzw. Schotterstreifen entwässert.

### Müll

Entlang der Zufahrtstraßen wurden mehrere Müllsammelplätze vorgesehen.

## Gebäudehülle

### Dach

Flachdach mit extensiver Begrünung.

### Fassade

Es wurde ein Wärmedämmverbundsystem, Dämmstärke entsprechend dem Energieausweis, mit einem Reibputz laut Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

### Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis  
3-Scheiben-Isolierverglasung

Farbe: innen weiß und außen weiß

### Außenfensterbänke

Aluminium  
Farbe: weiß

### Carport und Abstellraum

Dach als Pultdach, der Geräteraum als geschlossener Raum mit verzinkter Stahlkonstruktion und Großformatplatten inkl. einer versperrbaren Türe. Boden aus Beton, Vorplatz/Carport asphaltiert bzw. mit Rasengittersteinen.

## Wände/Decken/Böden

### Außenwände

---

25 cm Ziegelwand lt. statischem Erfordernis

### Wohnungstrennwände

---

Zweischaliges Ziegelmauerwerk mit dazwischenliegender Gebäudetrennfuge

### Statisch tragende Zwischenwände

---

Ziegelwand verputzt oder gespachtelt

### Statisch nicht tragende Zwischenwände

---

12 cm Ziegelwand beidseitig verputzt

### Decken

---

Stahlbetondecken gespachtelt und gemalt  
Farbe: weiß

### Regelfußbodenaufbau

---

Belag (lt. Plan)  
Heizestrich  
PE-Folie  
Trittschalldämmung

### Innenstiege

---

Trittstufe mit Holzbohlen 18 mm Eiche keilverzinkt, struktur farblos lackiert  
Setzstufe mit MDF- Platte, 16 mm weiß lackiert

## Zutrittssysteme

### Schließanlage

---

Hauseingangstüre, Abstellraum, Gartentür sowie Briefkasten werden mit einem Schlüssel gesperrt  
(5 Stk. Schlüssel pro Haus).

### Briefkasten

---

Es befindet sich ein Briefkasten im Hauseingangsbereich.

## Heizungsanlage

### Wärmeerzeugung

---

Nahwärmeheizwerk in unmittelbarer Nähe (unterirdisch), Heizstation im Technikraum.

Durch die OÖ Wohnbau wurde vorab ein Wärmelieferungsvertrag mit der „Sunside Wärme“ abgeschlossen. Durch den Mieter/Eigentümer ist nach Übergabe der Doppel- bzw. Reihenhäuser ein Einzelvertrag abzuschließen.

### Wärmeabgabe

---

Fußbodenheizung mit witterungsgesteuerter Regelung

### Regelung

---

Zentrales Raumthermostat im Wohnbereich

## Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Wasser- bzw. Kanalnetz

### Stromverbrauchsmessung

---

Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Haus.

### Wasserverbrauchsmessung

---

Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Haus.



# IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

## Bodenbeläge

### Terrassen



Betonplatten grau  
(im Splittbett mit  
Gefälle verlegt)

### Vorraum/Abstellraum/Bad/WC



Feinsteinzeug Format:  
30/60 cm  
Farbe: beige

### Wohnen/Essen/Kochen/Zimmer/Diele OG



Fertigklebeparkett Eiche  
3-Schicht-Schiffsboden  
mit dazu passender  
Sockelleiste.

## Türen

### Hauseingangstüre

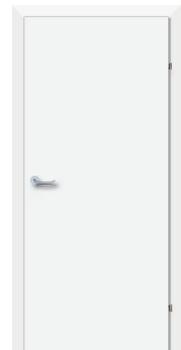
Aluminium-Hauseingangstür  
außen Griffstange und innen Drücker in Niro  
Glasausschnitt mit Satinatoglas

### Innentüren

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

### Zargen/Türstöcke

Holzzargen lackiert  
Farbe: weiß



# Wandflächen

Wohnen/Essen/Kochen/Zimmer/Vorraum/  
Diele/Technikraum

---

Gipsputz geglättet  
Farbe: weiß

## Bad

---



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

Farbe: weiß, grau verfugt

## WC

---



Keramische Fliesen bis  
ca. 1,40 m Höhe  
Format 20/40 cm  
liegend verflies

Farbe: weiß, grau verfugt

# Beschattung

Raffstore

---



Es werden generell  
Unterputzkästen für  
Behang mit Raffstores  
als Sonnen-schutz inkl.  
Leerrohr für spätere  
Ansteuerung per Funk  
ausgeführt.

Anmerkung: Der elektrische Anschluss ist bei  
der sonderwunschnmäßigen Ausführung des  
(Raffstore-) Behanges gesondert an ein befugtes  
Elektronunternehmen durch den Eigentümer/  
Mieter zu beauftragen.

Farbe: silber (RAL 9006)  
Farbe Führungsschienen: weiß

# Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

---

Im Technikraum befindet sich ein  
zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit  
Wärmerückgewinnung.

## ! INFO

Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß  
Hersteller-vorschrift in regelmäßigen  
Abständen auf eigene Kosten zu tauschen.  
Auf Dauer der Gewährleistung wird dies durch  
die Hausverwaltung beauftragt.

Dunstabzug Küche

---

Nur Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter  
möglich (ist nicht im Lieferumfang enthalten).

# Garten + Gartenzaun

Eigengärten

---

Die Häuser erhalten zu den Terrassen eine  
Grünfläche zugeordnet. Die Abgrenzung  
dieser Flächen erfolgt durch einen  
Doppelstabmattenzaun (H=1,0m).

# SANITÄRAUSSTATTUNG

## Badezimmerwaschtisch

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



## Handwaschbecken - WC

inkl. Kalt- und Warmwasserarmatur verchromt  
Farbe: weiß



## Badewanne

Größe 170/75 cm, Stahl-  
Email mit Wannenträger  
Farbe: weiß  
verchromter Aufputz  
Einhebel-Wannen-  
mischer mit Umstellung  
und automatischer Rückstellung  
Brause-Wanne  
samt Handbrause, Schlauch und  
Wandhalterung, sowie  
Wannenfüll- und Ablaufgarnitur



## Anschlüsse

### Waschmaschinenanschluss

Absperrventil Kaltwasser und Abflussanschluss  
mit Siphon, Situierung lt. Vertriebsplan

### Wasseranschluss Garten

Frostsichere  
Außenarmatur  
mit automatischer  
Entleerungsfunktion,  
verchromt

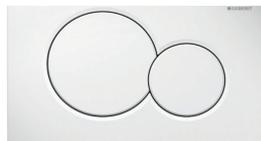


## Dusche

Größe 90/90 cm, verflies, mittlerer  
Bodenablauf mit Edelstahl-Einlaufrost  
inkl. verchromter Aufputz-Einhebel-Mischarmatur  
samt Brausegarnitur. Bestehend aus Wand-  
stange, Brauseschlauch und Handbrause.

## WC

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



## Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss,  
Doppelspindeleckventil zum Anschluss eines  
Geschirrspülers, Abflussanschluss



# ELEKTROINSTALLATION

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschlussdosen sind in Kunststoff reinweiß, in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben, werden für die Hauseinheiten keine Beleuchtungskörper beigelegt. Die Standardinstallation ist in den Vertriebsplänen ersichtlich.

Zusätzliche Steckdosen, Lichtauslässe und sonstige Installationen sind rechtzeitig und schriftlich auf Ihre Rechnung in Auftrag zu geben.

Die Situierung des Mess- und Hauptverteilers (inkl. Schwachstrombereich) erfolgt im Technikraum. Ein Klingeltaster befindet sich beim Hauseingang, sowie ein Zweiklanggong im Vorraum EG.

## Schalterprogramm



SchrackType Design VISIO 50  
weiß

## Photovoltaik-Anlage

4,0 kWp (10 Module mit 400 W) mit Wechselrichter (Stromspeicher optional möglich)

Seite 10

## Zählerverteiler/EVU

Der Zählerverteiler für jede Hauseinheit ist im Technikraum untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Hauseinheiten sind seitens der Mieter/Eigentümer bei der Energie AG (Strom) herzustellen.

## Leitungsführung

Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. Ausnahme: Technikraum, Abstellraum und Carport

## Blitzschutz/Erdung

Das Objekt wurde mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

## Außenbeleuchtung

Im Zugangsbereich wird die Leuchte über Bewegungsmelder 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

## Kabel TV

---

Es ist ein Anschluss an das Kabel-TV vorgesehen. Es befindet sich je Wohnraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) eine fix verkabelte Multimediaanschlussdose des Kabel-TV-Betreibers LIWEST Kabelmedien GmbH. Der Eigentümer hat bei Anmeldung die laufenden Betriebskosten zu zahlen.

## Telefon/Internet

---

Bauseits werden Leerverrohrungen für die nachträgliche Leitungsverlegung durch das Versorgungsunternehmen A1 Telekom vorbereitet. Die Anschlussregelungen für die einzelnen Häuser sind seitens Mieter/Eigentümer beim Versorgungsunternehmen (A1 Telekom) herzustellen.

# 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.

# 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 (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