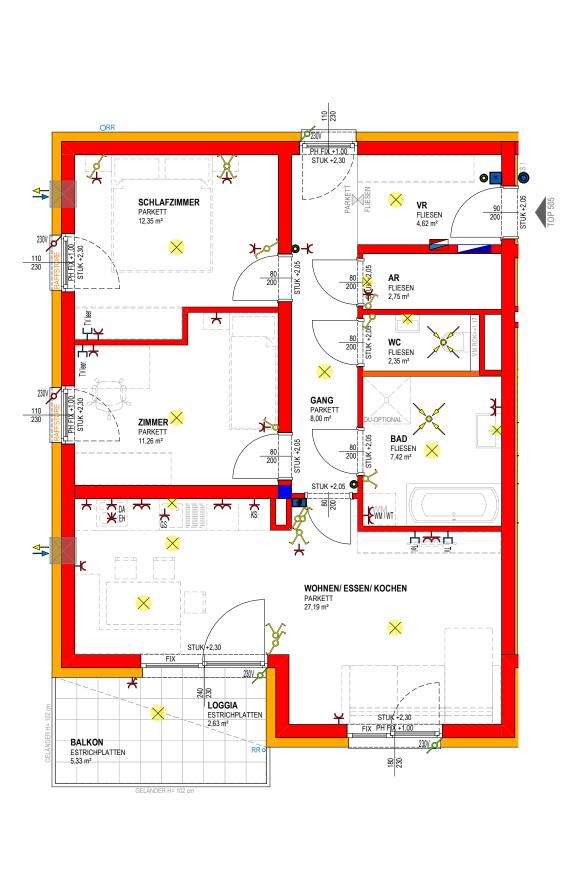
ANDORF, RAABER STRASSE 27 GEFÖRDERTE MIET- UND MIETKAUFWOHNUNGEN



www.ooewohnbau.at

Top 505 Mietkauf Raaber Straße 26 + 28 4770 Andorf





PROJEKT

WOHNEN IN ANDORF

1288

OBJEKT Nr.

TOP 505

Wohnräume 75,94 m²

Loggia 2,63 m²

SUMME 78,57 m²

Balkon 5,33 m²

Keller 7,38 m²

ÄNDERUNGEN:

28.03.2024

Ergänzung Abluft Bad und WC





VER1	۲RI	FR9	SPL	AΝ	

 GESCHOSS
 1.0G

 DATUM
 07.12.2023

UNTERSCHRIFT





Top Informationen

Status	Neubau
Verfügbar ab	November 2025
Finanzierung	gefördert Miete / Mietkauf Whg
Rechtsform	Mietkauf
Wohnfläche	75,94 m²
Zimmer	3
Freiflächen	7,96 m² (Loggia + Balkon)
Engergiekennzahl (HWB)	37 kWh/m²a
f gee	0,66
Garten (inkl. Vorplatz bei DH)	-
Parkplatz	2 (TG)
Anzahlung/Kaufpreis	EUR 29.282,00
Miete (inkl. BK)	EUR 772,00



Mona Hagmayr +43 732 700868 - 121 vertrieb@ooewohnbau.at



ANDORF

Rauber Strasse BA II



BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



INHALTSVERZEICHNIS

Bauvorhaben & Ansprechpartner	3
Projektbeschreibung	4
Allgemeine Ausstattung	5
Ihre hochwertige Wohnungsausstattung	7
Sanitärausstattung	9
Elektroinstallation	10
Allgemeines zum Neubau	11
Sonderwunschabwicklung	12

Stand: 2023-12-20

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt 1287 + 1288: 4770 Andorf, Raaber Straße 26 + 28

Einheiten: 27 geförderte Miet- und Mietkaufwohnungen

Geplanter Baubeginn: Winter 2023

Geplante Fertigstellung: Herbst 2025

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Einreichplanung

Team M Architekten ZT GmbH

Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Bauleitung

Ing. Gregor Hoog OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz © 0732/700 868 - 177 gregor.hoog@ooewohnbau.at

Beratung und Vertrieb

Mona Hagmayr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

PROJEKTBESCHREIBUNG

Nach den bereits errichteten Häusern 1-3 wird nun der zweite Bauabschnitt mit Haus 4 (15 Mietwohnungen) und Haus 5 (12 Mietkaufwohnungen) realisiert.

Die Wohnungen haben eine Größe zwischen ca. 54 m^2 und 90 m^2 .

Das Ortszentrum ist ca. 1 km entfernt und hat besten Zugang zur örtlichen Infrastruktur wie Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Musikschule, Schwimmbad und dgl. Der Bahnhof von Andorf mit Anschluss an Linz und Wels bzw. Schärding und Passau ist ca. 2 km vom Grundstück entfernt.

Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von Loggia, Balkon oder Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen darüber hinaus über einen zugeordneten Eigengarten.

Die Baukörper sind nach Süden ausgerichtet. Zwischen den einzelnen Gebäuden sind Spielflächen und Begegnungszonen situiert. Eine große kompakte Tiefgarage verbindet die Gebäude miteinander.

Energiestandard

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit dezentraler Wohnraumlüftung errichtet und mit Nahwärme beheizt.

$$HWB_{Ref,SK} < 37 / f_{GEE,SK} < 0.66$$

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.

Müll

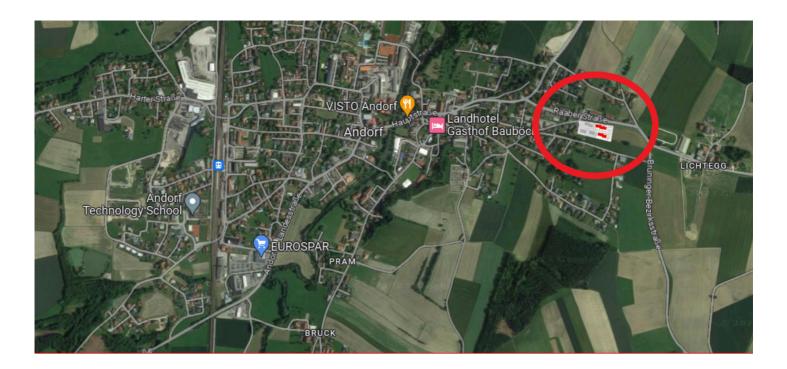
Die Müllentsorgung erfolgt über eigene zugeordnete Mülltonnen, aufgestellt in dem dafür vorgesehenen überdachten Müllabstellbereich in der Nähe der Haupteingänge bzw. an der Haupt- bzw. Zufahrtsstraße.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich im Kellergeschoß.

Stellplätze

Jeder Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage oder im Freien zugeordnet. Für jeden Stellplatz in der Tiefgarage wird ein Handsender für den automatischen Torantrieb übergeben. Weiters stehen Freiparkplätze für Bewohner und Besucher zur Verfügung.



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. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen.

Kinderspielfläche

Diverse Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten, Rasenflächen, 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 It. 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 Stahlkontruktion mit Schichtstoffplatten It. Plan Farbe: It. Farb- und Materialkonzept Bauherr

Wände/Decken/Böden

Außenwände

Beton- oder Ziegelwand It. 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 verputzt10 cm Gipskartonwand zwischen Bad/WC

Decken

Stahlbetondecken gespachtelt Farbe: weiß

Regelfußbodenaufbau

Belag (It. 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 mit elektischem 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.



IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Bodenbeläge

Balkon/Loggia (OG)



Betonplatten grau (im Splittbett verlegt, ohne Gefälle, offene Fugen)

Loggia/Terrasse (EG)



Betonplatten grau (im Splitbett mit Gefälle verlegt, verfugt)

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/ Gang



Seite 7

Fertigklebeparkettboden, verlegt, in Eiche, mit Sockelleiste.

Türen

Wohnungseingangstüre

Holztürblatt mit Schichtstoffplatten inkl. Spion, inkl. Beschlag 3-fach Verriegelung Farbe innen und außen: 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



Keramische Fliesen bis ca. 2,0 m Höhe (im Bereich der fixen Dusche ist die Wandverfliesung raumhoch)

Format 20/40 cm liegend verfliest

Farbe: weiß matt, grau verfugt

WC



Keramische Fliesen bis ca. Vormauerungsoberkante

Format 20/40 cm liegend verfliest

Farbe: weiß matt, grau verfugt

Beschattung

Raffstore /Rollladen (auf Sonderwunsch)

Es wird eine Fensterstockverbreiterung für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes vorgerichtet.
Eine Leerverrohrung für die spätere Ansteuerung per Funk ist ausgeführt.
Farbvorgaben Behang:

Farbe: silber (RAL 9006) Farbe Führungsschiene: weiß

INFO

Zur Erfüllung der Sommertauglichkeit gemäß ÖN B 8110/3 werden die Fensterkonstruktionen der "Schlafzimmer" und der "Zimmer" der Tops 401, 405, 406, 410, 411, 415 sowie der Tops 501, 504, 505, 508, 509, 512 standardmäßig mit Raffstore oder Rollläden ausgeführt.

Kellerabteil

Ausstattung

Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall ausgeführt. Die Kellerabteile sind mit einer Lampe, einer Steckdose und einem Lichtschalter ausgeführt.

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Im Wohn- und Schlafzimmer befindet sich jeweils ein Einzelraumlüftungsgerät.



Fabrikat: Meltem

Dunstabzug Küche

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

Garten + Gartenzaun

Eigengärten EG-Wohnungen

Die Erdgeschoßwohnungen erhalten zu den Loggien/Terrassen eine Grünfläche zugeordnet, die sich lagemäßig teilweise über über der Tiefgarage befindet.

Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch einen Maschendrahtzaun 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,
tiefwurzelnde 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

(Top 401, 403, 405-408, 410-413, 415) (Top 501, 502, 504-506, 508-510, 512)

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



Dusche (Top 402, 404, 409, 414 sowie Top 503, 507, 511)





Größe 90/130 cm bodeneben verfliest 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 It. 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 It. 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 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 beigestellt. Die Standardinstallation ist in den Vertriebsplänen ersichtlich.

Zusätzliche Steckdosen, Lichtauslässe und sonstige Installationen sind rechtzeitig und schriftlichauf 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

Berker q3 Farbe: weiß oder gleichwertig



Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilerraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungenfürdie einzelnen Wohnungen sind seitens des Eigentümers mit dem Energieversorgungsunternehmen Linz Netz 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 ist am Dach mit einer digitalen SAT-TV Anlage ausgestattet. In jeder Wohnung sind die TV-Anschlüsse im Wohnzimmer vorhanden. Ein Kabel als Reserve wird bis zum Schwachstromverteiler ausgeführt. Sie versorgen die Wohnungen mit den regionalen Radio-, TV- und SAT-Programmen.

Internet/TV/Telefon (A1)

Seitens Energie AG ist die Vorbereitung für eine LWL-Leitung (LWL-Kabel) bis in den Schwachstromverteiler der Wohnung installiert. Hier wird seitens Energie AG eine Glasfaserdose (OTO Dose) montiert. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Nutzer bei der Energie AG herzustellen. Eine mögliche Platzabstimmung (im Schwachstromverteiler). wegen Konflikte mit anderen Leitungsträgern (A1 Telekom odgl.) ist vom Nutzer mit, und zwischen den Leitungsträgern untereinander, eigenständig zu tätigen bzw. zu veranlassen.

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 oben angeführtem ZU durchläuft Austrocknungsprozess 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 Verfugungen 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 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 Haftungsund 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