

ANSFELDEN, WIDISTRASSE

13 DOPPEL- UND REIHENHÄUSER / EIGENTUM FF UND  
MIETE MIT KAUFPTION FF

PROJEKTINGO



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

**Haus 9 – Miete mit Kaufoption  
Mietkauf  
Ansfelden, Widistraße  
4052 Ansfelden**

  
**OÖWOHNBAU**

PROJEKT

REIHENHAUSANLAGE  
ANSFELDEN

OBJEKT Nr. 1281

HAUS 09

Wohnräume 106,35 m<sup>2</sup>

**SUMME 106,35 m<sup>2</sup>**

AR- außen 6,31 m<sup>2</sup>

Zugang 1,39 m<sup>2</sup>

Überd. Zugang 4,20 m<sup>2</sup>

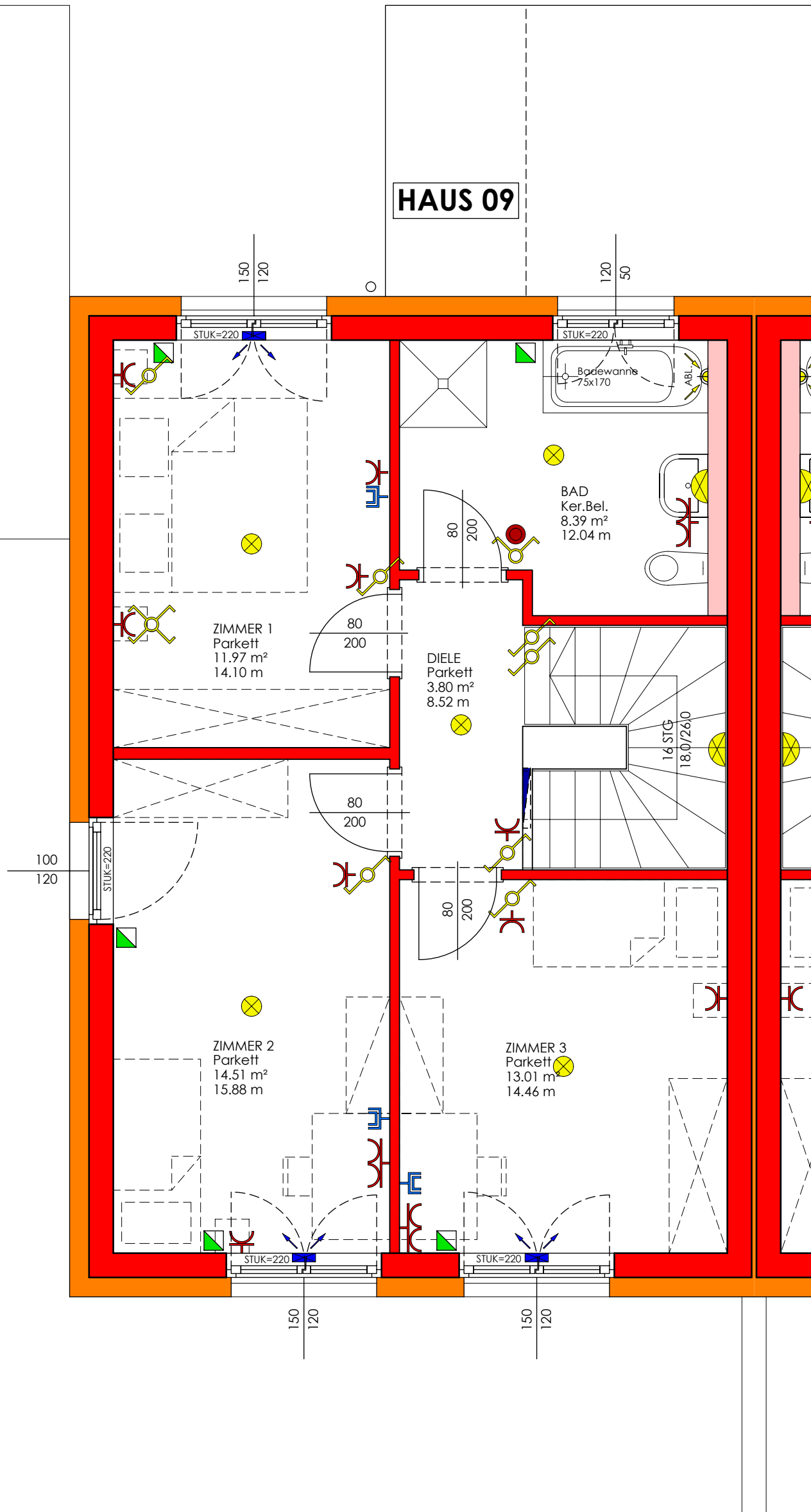
Vorplatz 5,19 m<sup>2</sup>

Carport 28,60 m<sup>2</sup>

Terrasse 15,59 m<sup>2</sup>

Garten 117,13 m<sup>2</sup>

Vorgarten 22,36 m<sup>2</sup>



0 1 2m  
MASSTAB 1:50 BEI AUSDRUCK IN ORIGINALGRÖSSE  
RAUMHÖHE 2,50m



VERTRIEBSPLAN

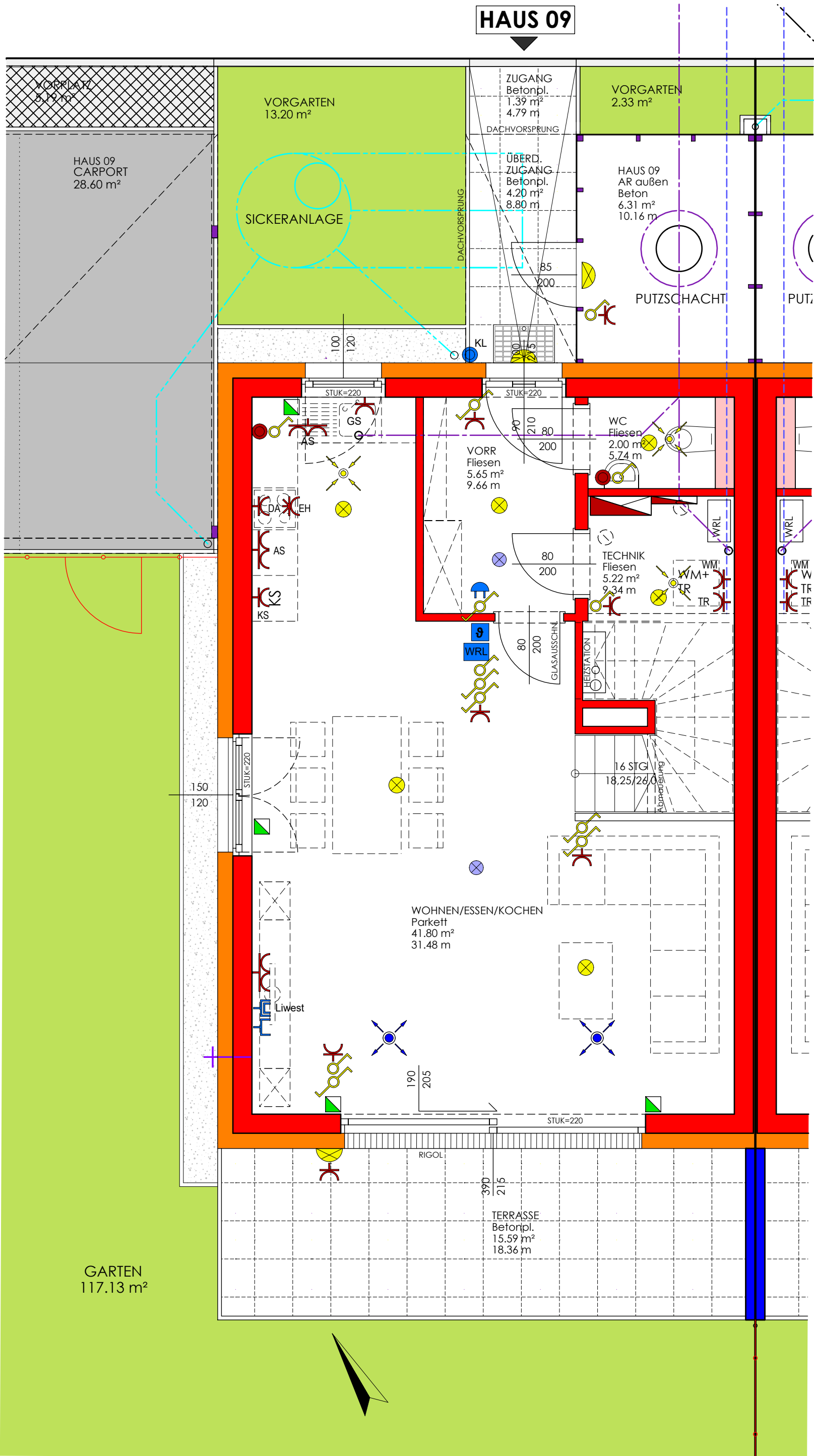
GESCHOSS OG

DATUM 01.08.2024

UNTERSCHRIFT

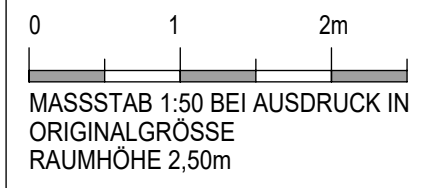


OÖWOHNBAU

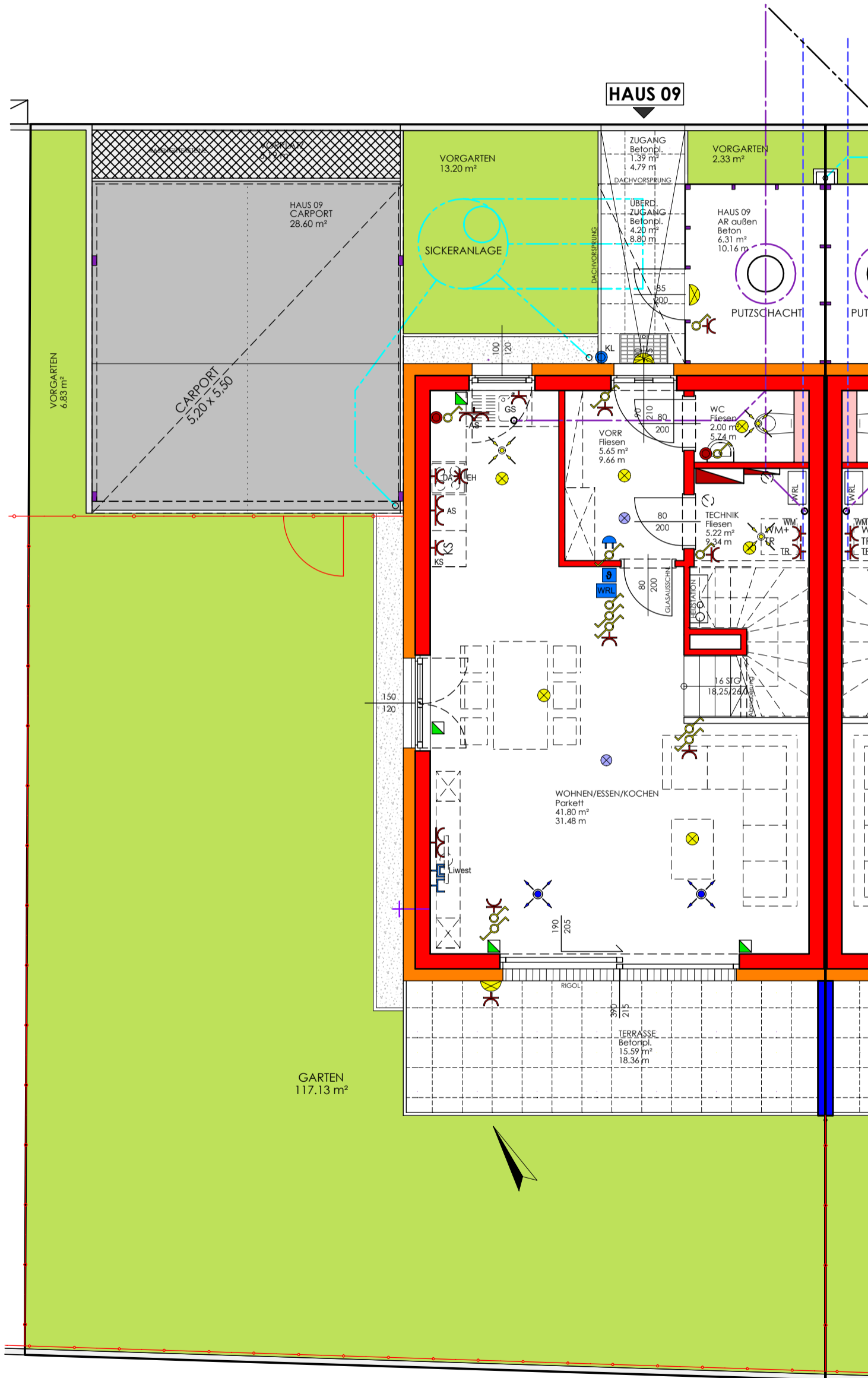


PROJEKT	
REIHENHAUSANLAGE ANSFELDEN	
OBJEKT Nr.	1281
<b>HAUS 09</b>	
Wohnräume	106,35 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>106,35 m<sup>2</sup></b>
AR- außen	6,31 m <sup>2</sup>
Zugang	1,39 m <sup>2</sup>
Überd. Zugang	4,20 m <sup>2</sup>
Vorplatz	5,19 m <sup>2</sup>
Carport	28,60 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,59 m <sup>2</sup>
Garten	117,13 m <sup>2</sup>
Vorgarten	22,36 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	01.08.2024
UNTERSCHRIFT	



PROJEKT

REIHENHAUSANLAGE  
ANSFELDEN

OBJEKT Nr. 1281

HAUS 09 inkl. Garten

Wohnräume 106,35 m<sup>2</sup>

**SUMME 106,35 m<sup>2</sup>**

AR- außen 6,31 m<sup>2</sup>

Zugang 1,39 m<sup>2</sup>

Überd. Zugang 4,20 m<sup>2</sup>

Vorplatz 5,19 m<sup>2</sup>

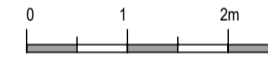
Carport 28,60 m<sup>2</sup>

Terrasse 15,59 m<sup>2</sup>

Garten 117,13 m<sup>2</sup>

Vorgarten 22,36 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 01.08.2024

UNTERSCHRIFT

## Top Informationen

Status	Neubau
Verfügbar ab	
Finanzierung	Mietkauf DHH
Rechtsform	Mietkauf
Wohnfläche	106,35 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Freiflächen	15,59 m <sup>2</sup> (Terrasse)
Energiekennzahl (HWB)	39 kWh/m <sup>2</sup> a
f <sub>GEE</sub>	0,62
Garten (inkl. Vorplatz bei DH)	117,13 m <sup>2</sup>
Parkplatz	2 (Carport)
Anzahlung/Kaufpreis	EUR 102.936,00
Miete (inkl. BK)	EUR 1.512,00



### Andrea Ladberg

+43 732 700868 – 122  
vertrieb@ooewohnbau.at



# ANSFELDEN

WIDISTRASSE

ÜBERGABE  
HERBST  
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: 2024-12-02

# BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt 1281:	Widistraße, 4052 Ansfelden
Einheiten:	13 Doppel- und Reihenhäuser Rechtsform Miete mit Kaufoption Rechtsform Eigentum förderbar
Baubeginn:	Ende 2024
geplante Fertigstellung:	Herbst 2026

## 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-architekt.com](mailto:a.majeri@fuchsberger-architekt.com)

## Beratung und Vertrieb

---

Andrea Ladberg  
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz  
☎ 0732/ 700 868 - 122  
✉ [andrea.ladberg@ooewohnbau.at](mailto:andrea.ladberg@ooewohnbau.at)



# PROJEKT BESCHREIBUNG

Die OÖ Wohnbau plant die Umsetzung von 89 förderbaren Doppel- und Reiheneinheiten in der Rechtsform förderbares Eigentum und Miete mit Kaufoption in mehreren Bauetappen. Die Liegenschaft befindet sich ca. 1,5 km östlich vom Stadtzentrum Ansfelden/Haid. Die Stadtgemeinde Ansfelden deckt mit ihren Einrichtungen den Bedarf des täglichen Lebens ab: Lebensmittelmärkte, Bäcker, Apotheke, Ärzte, mehrere gastronomische Betriebe ebenso Kindergärten und Krabbelstube, Volks- und Hauptschule u.v.m. In unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel.

Die OÖ Wohnbau plant im ersten Bauabschnitt die Umsetzung von 13 förderbaren Doppelhaus- und Reiheneinheiten.

Die Wohnfläche je Doppelhaushälfte beträgt 100 bzw. 106 m<sup>2</sup>. Jedes Haus reicht über zwei Geschoße. Neben einer großzügigen Terrasse verfügt jede Einheit auch über einen Eigengarten.

Im Erdgeschoß befindet sich der Vorraum, ein Abstell-/Technikraum, ein WC, die Küche und

der Wohn- bzw. Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse bzw. in den Garten. Die dem Wohn- bzw. Essraum vorgelagerte Terrasse und der Gartenanteil sind nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet. Im ersten Obergeschoß sind zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, das Bad mit WC situiert.

Jede Doppelhaus- bzw. Reiheneinheit erhält einen Lagerraum im Bereich des Einganges zur Lagermöglichkeit für Gartengeräte, Fahrräder udgl. und ein Carport mit zwei Kfz-Stellplätzen.

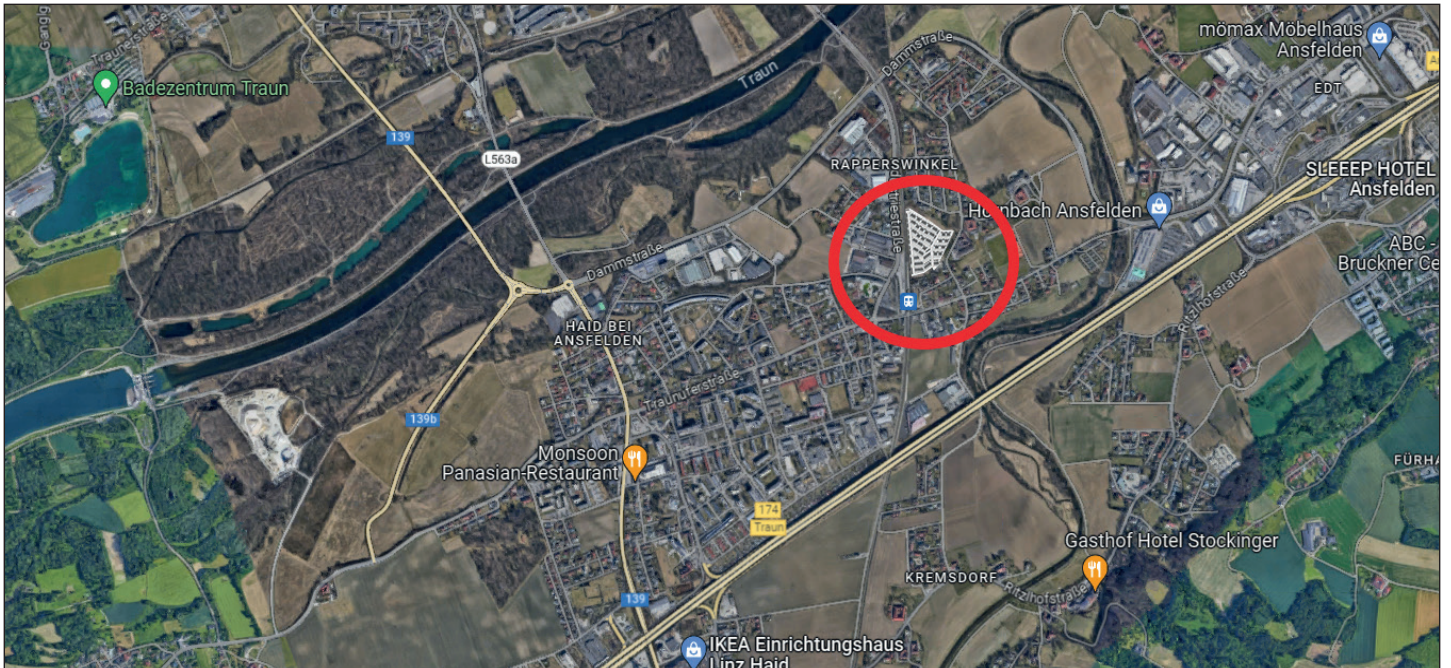
Die Doppelhausanlage wird ohne Keller ausgestattet.

## Energiestandard

---

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

$$HWB_{\text{Ref,SK}} < 39 / f_{\text{GEE,SK}} < 0,59$$



# ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

## Allgemeinflächen

### Befestigte Allgemeinflächen

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

### Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden 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 Versickerungsmulden bzw. Privatstraßen entwässert.

### Müll

Entlang der öffentlichen Straße sind mehrere verschließbare Müllsammelplätze vorgesehen.

## Gebäudehülle

### Dach

Flachdach bekiest

### Fassade

Es wird 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.

## 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

---

10 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

---

Fernwärme, Heizstation im Technikraum.

Durch die OÖ Wohnbau wurde vorab ein Wärmelieferungsvertrag mit der Bioenergie Köflach abgeschlossen.

### 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.



Symbolfoto

# 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

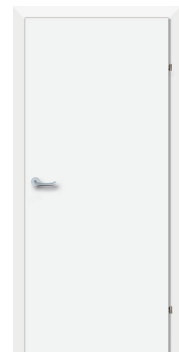
Aluminium-Hauseingangstür  
außen Griffstange und innen Drücker in Niro  
Glasausschnitt mit Satinatoglas

### 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 30/60 cm  
liegend verflies

Farbe: weiß, grau verfugt

### WC



Keramische Fliesen bis ca. 1,40 m Höhe  
Format 30/60 cm  
liegend verflies

Farbe: weiß, grau verfugt

# Beschattung

## Raffstore



Es werden generell Unterputzkästen ausgeführt.  
Auf Sonderwunsch kann die Ausstattung für Sonnenschutz

(Raffstore, Rolladen) für eine spätere Ansteuerung per Funk beauftragt werden.

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

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 Herstellervorschrift 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 Doppelstabzaun (H = 1,0 m).

## INFO

Die Außenanlagen- bzw. Gartengestaltung 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.

# 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

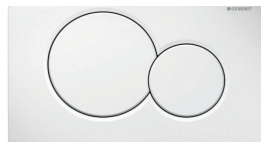


## Dusche

Größe 90/90 cm, verflies, mittiger  
Bodenablauf mit Edelstahl-Einlaufrost  
inkl. verchromter Aufputz-Einhebel-  
Mischarmatur samt Brausegarnitur.  
Bestehend aus Wandstange, Brauseschlauch  
und Handbrause, ohne Duschwand.

## 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

## INFO

Die Standardausführung mit Badewanne und Dusche erfolgt lt. Vertriebsplan. Duschwände müssen eine Höhe von mind. 225 cm aufweisen, wenn sich innerhalb eines 60 cm breiten Schutzbereichs Elektroinstallationen befinden!



# 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

## 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

---

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



# 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