# ROHRBACH-BERG, FADINGERSTRASSE BA

PROJEKTINEO

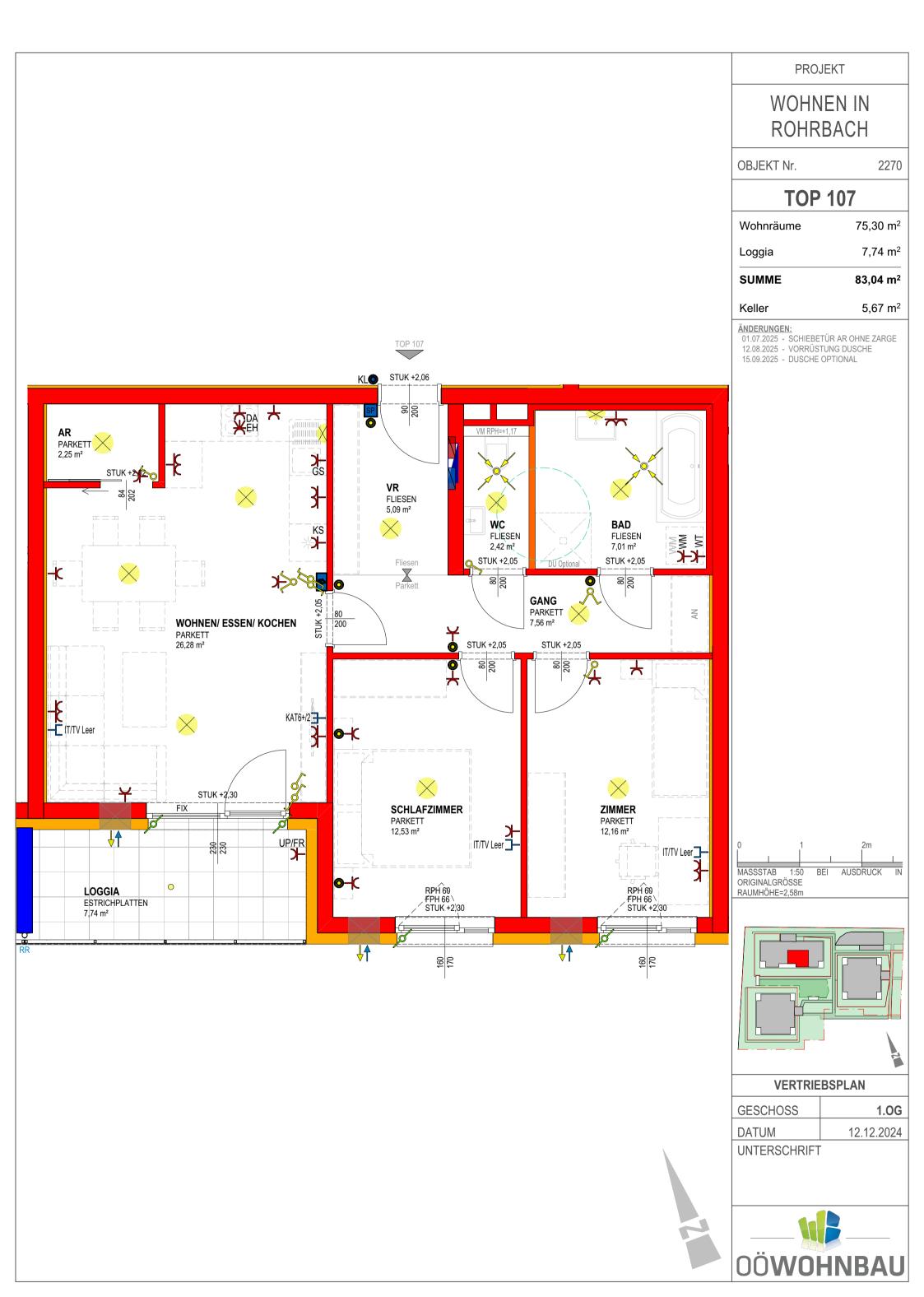
GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN MIT KAUFOPTION



www.ooewohnbau.at

Top 107 Mietkauf Fadingerstraße 4150 Rohrbach-Berg





## **Top Informationen**

Status	In Vorbereitung
Verfügbar ab	
Finanzierung	gefördert Miete / Mietkauf Whg
Rechtsform	Mietkauf
Wohnfläche	75,30 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Freiflächen	8 m² (Loggia)
Engergiekennzahl (HWB)	38 kWh/m²a
<b>f</b> GEE	0,69
Garten (inkl. Vorplatz bei DH)	-
Parkplatz	1 (TG)
Anzahlung/Kaufpreis	EUR 30.543,00
Miete (inkl. BK)	EUR 768,00



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



# ROHRBACH

Fadingerstraße



# **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: 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

Dezember 2024

Februar 2027

## **Bauherr**

Baubeginn:

OÖ Wohnbau gemeinnützige Wohnbau und Beteiligung GmbH

Geplante Fertigstellung:

## Einreichplanung

Gerald Anton Steiner Architekten ZT GmbH

## Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

## **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

# **PROJEKTBESCHREIBUNG**

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-, 3und 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.

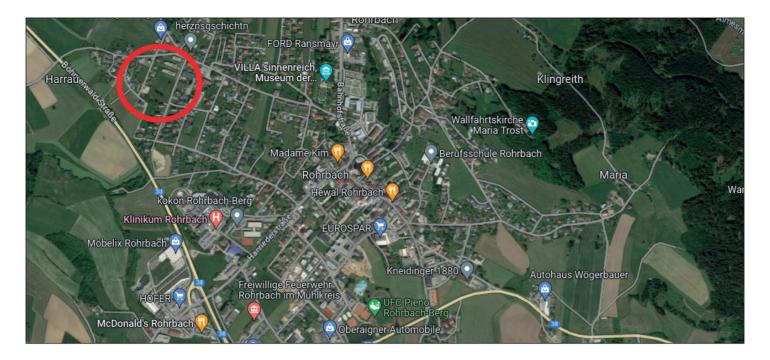
#### Stellplätze

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 /  $f_{GFF,SK}$  0,69



# **ALLGEMEINE AUSSTATTUNG**

# Allgemeinflächen

## Außenanlage und Allgemeinflächen

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplätze, 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 It. Farb- und Materialkonzept Bauherr ausgeführt.

## **Fenster**

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, entsprechend Energieausweis 3-Scheiben-Isolierverglasung

Farbe: innen und außen weiß

## Außenfensterbänke

Aluminium

Farbe: It. Farb- und Materialkonzept Bauherr

#### Loggia/Balkonbrüstung

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Schichtstoffplatten bzw. Glasgeländer 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 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

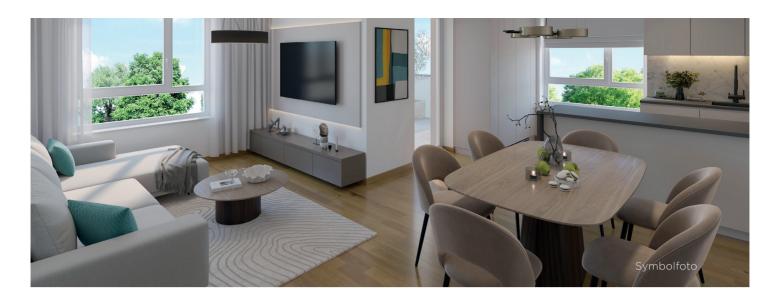
Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Wohnung.

## Wasserverbrauchsmessung

Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Wohnung.

#### Wärmemengenverbrauchsmessung

Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Wohnung.



# IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGSAUSSTATTUNG

# 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

Stahlumfassungszargen 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 verfliest

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 Erdgeschoßwohnungen erhalten zu den Loggien-/ Terrassen eine Grünfläche 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,
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.

## 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- Wannenfüllund Brausebatterie samt Schlauchgarnitur mit Wandstange Dusche: optional



## Dusche (2-Raum-Wohnungen)





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 bzw. bei Top 102, 106 und 110 90/90 cm (mit Drehtür).

## 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 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 Elektroverteilerraum 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@alberater.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 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: AVISU)

Die Produkte können in Natura von den Abbildungen in Farbe (Intensität, Verlauf, etc.), Glanz, Struktur, Oberflächenbeschaffenheit, etc. abweichen. In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung übergebenen sowie auf den Plänen abgebildetes Mobiliar sowie die pflanzungen in den Eigengärten gehören zum Vertragsgegenstand. 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