PROJEKTINFO

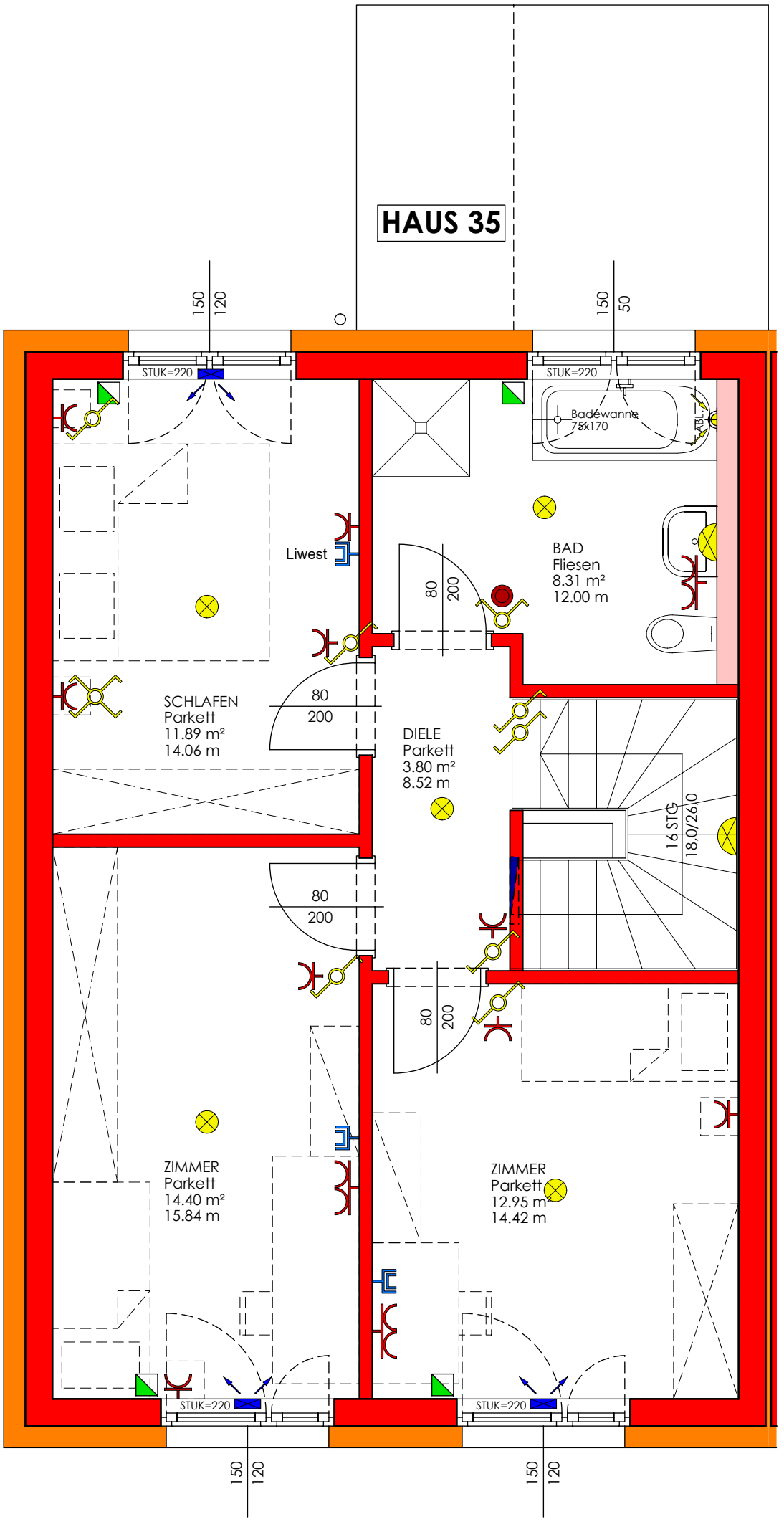
KRONSTORF, THALING – SMART VILLAGE

43 DOPPEL- UND REIHENHÄUSER / FÖRDERBARES EIGENTUM ODER MIETKAUF

www.ooewohnbau.at

Haus 35
Eigentum
Thaling
4484 Kronstorf

OÖWOHNBAU



PROJEKT

REIHENHAUSANLAGE KRONSTORF

OBJEKT Nr.	1279

HAUS 35

Wohnräume	105,84 m²
SUMME	**105,84 m²**
AR- außen	6,31 m²
Überd. Zugang	4,20 m²
Carport	29,59 m²
Terrasse	15,14 m²
Garten	77,61 m²
Vorgarten	13,41 m²

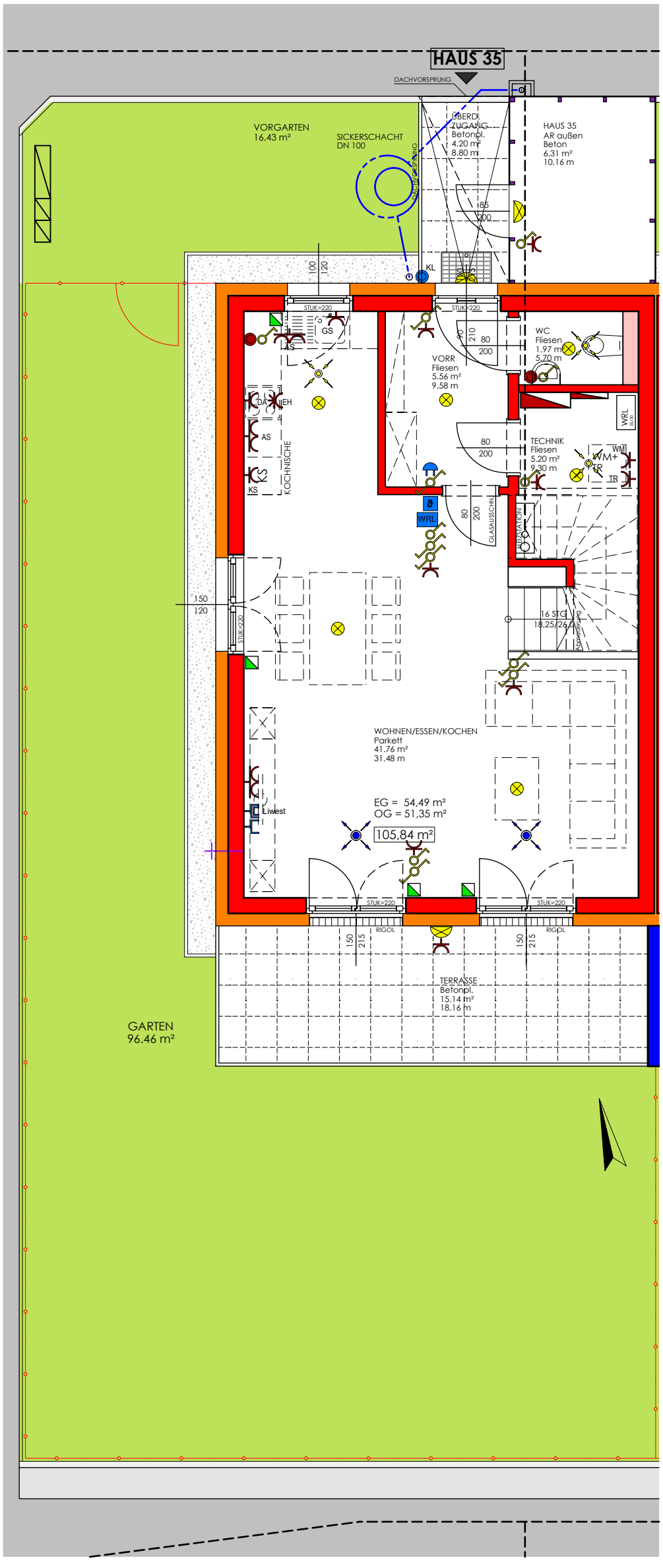
0 1 2m

MASSSTAB 1:50 BEI AUSDRUCK IN ORIGINALGRÖSSE
RAUMHÖHE 2,50m

VERTRIEBSPLAN

GESCHOSS	**OG**
DATUM	24.11.2021
UNTERSCHRIFT	

OÖWOHNBAU



PROJEKT

REIHENHAUSANLAGE KRONSTORF

OBJEKT Nr. 1279

HAUS 35 inkl. Garten

Wohnräume	105,84 m²
SUMME	**105,84 m²**
AR- außen	6,31 m²
Überd. Zugang	4,20 m²
Carport	29,59 m²
Terrasse	15,14 m²
Garten	96,46 m²
Vorgarten	16,43 m²

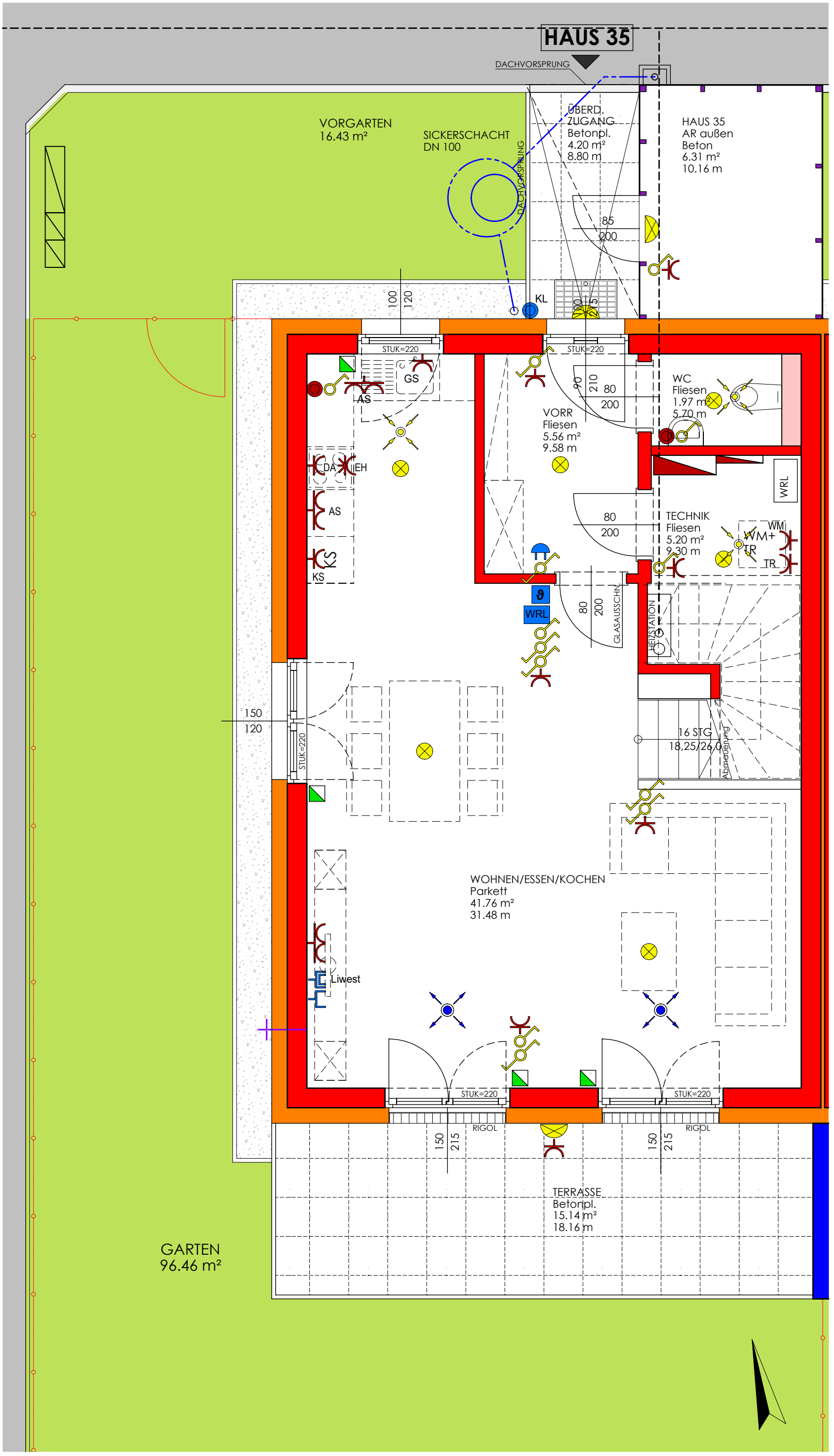
Freiflächen werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Böschungs- und Bepflanzungsflächen können sich hieraus ergeben. Diese sind in den ausgewiesenen Gartengrößen inkludiert. Aus den planlichen Darstellungen kann kein Anspruch auf eine gesamtheitliche ebene Gartenfläche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

0 1 2m

VERTRIEBSPLAN

GESCHOSS	**EG**
DATUM	24.11.2021
UNTERSCHRIFT	

OÖWOHNBAU



PROJEKT

REIHENHAUSANLAGE KRONSTORF

OBJEKT Nr. 1279

HAUS 35

Wohnräume	105,84 m²
SUMME	**105,84 m²**
AR- außen	6,31 m²
Überd. Zugang	4,20 m²
Carport	29,59 m²
Terrasse	15,14 m²
Garten	96,46 m²
Vorgarten	16,43 m²

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.

0 1 2m

MASSSTAB 1:50 BEI AUSDRUCK IN ORIGINALGRÖSSE
RAUMHÖHE 2,50m

VERTRIEBSPLAN

GESCHOSS	**EG**
DATUM	24.11.2021
UNTERSCHRIFT	

OÖWOHNBAU

PROJEKTINFO

Top Informationen

Status	Neubau
Verfügbar ab	sofort beziehbar
Finanzierung	Freifinanziert
Rechtsform	Eigentum
Wohnfläche	105,84 m²
Zimmer	4
Freiflächen	15,14 m² (Terrasse)
Engergiekennzahl (HWB)	40 kWh/m²a
f_{GEE}	0,66
Garten (inkl. Vorplatz bei DH)	96,46 m²
Parkplatz	2 (Carport)
Anzahlung/Kaufpreis	EUR 419.309,00
Miete (inkl. BK)	-

Mona Hagmayr
+43 732 700868 – 121
mona.hagmayr@ooewohnbau.at

KRONSTORF

Thaling, "Smart Village"

SOFORT BEZIEHBAR

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

OÖWOHNBAU

INHALTSVERZEICHNIS

Bauvorhaben & Ansprechpartner 3

Projektbeschreibung 4

Allgemeine Ausstattung 5

Ihre hochwertige Wohnungsausstattung 7

Sanitärausstattung 9

Elektroinstallation 10

Allgemeines zum Neubau 11

Sonderwunschabwicklung 12

Stand: 2024-02-02

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt 1279+1282:	Thaling, 4484 Kronstorf "Smart Village"
Einheiten:	förderbare Doppel- und Reihenhäuser Haus 5 - 20 Rechtsform Mietkauf Haus 21 - 43 Rechtsform Eigentum
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

Planung / Bauleitung

Jürgen Fuchsberger Ziviltechniker GmbH
Amor Majeri

Am Kreuzberg 1a, 3300 Amstetten
07472 / 618 00
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

PROJEKTBESCHREIBUNG

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^2 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 Optimal-energiehaus erfüllt.

Energiestandard

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

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

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Befestigte Allgemeinflächen

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

Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen wurden besämt 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 Energie-ausweis, mit einem Reibputz laut Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung ent-sprechend 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 WOHNUNGSAUSSTATTUNG

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

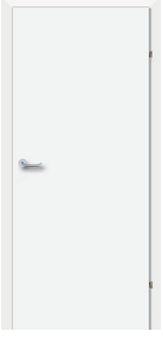
Aluminium-Hauseingangstür
außen Griffstange und innen Drücker in Niro
Glasausschnitt mit Satinatoglas

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 verfliest

Farbe: weiß, grau verfugt

WC

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

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 sonderwunschmäßigen Ausführung des (Raffstore-) Behanges gesondert an ein befugtes Elektrounternehmen 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

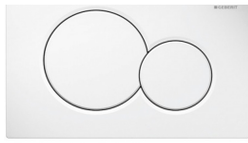
Größe 170/75 cm, Stahl-Email mit Wannenträger
Farbe: weiß
verchromter Aufputz Einhebel-Wannen-mischer mit Umstellung und automatischer Rückstellung Brause-Wanne samt Handbrause, Schlauch und Wandhalterung, sowie Wannenfüll- und Ablaufgarnitur

Dusche

Größe 90/90 cm, verfliest, mittiger 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



Anschlüsse

Waschmaschinenanschluss

Absperrventil Kaltwasser und Abflussanschluss mit Siphon, Situierung lt. Vertriebsplan

Wasseranschluss Garten

Frostsichere Außenarmatur mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt

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 beigestellt. 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

Photovolkaik-Anlage

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

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 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.

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