

BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

KRONSTORF



Symbolansicht

www.oowohnbau.at

Reihenhausanlage
Kronstorf, Weidenstraße
Mietkauf und Eigentum




OÖWOHNBAU

Inhaltsverzeichnis

Bauvorhaben und Ansprechpartner	2
Projektbeschreibung.....	3
Bau- und Ausstattungsbeschreibung	4
Technische Beschreibung	5
Ausstattungsbeschreibung	6

Bauvorhaben und Ansprechpartner

Name des Bauvorhabens:	Kronstorf, Weidenstraße
Bauherr:	OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige Ges.m.b.H. Blumauerstraße 46, 4020 Linz tel: 0732 / 700 868 0 fax: 0732 / 700 868 e-mail: sonja.scherzer@ooewohnbau.at
Beratung & Vertrieb:	Sonja Scherzer Telefon: 0732 / 700 868 130 e-mail: sonja.scherzer@ooewohnbau.at OÖ Wohnbau Blumauerstraße 46, 4020 Linz
Planung:	Arch. J. Fuchsberger ZT-GmbH Am Kreuzberg 1A 3300 Amstetten tel: 07472/61800-0 fax: 07472/61800-8 e-mail: office@fuchsberger-architekt.com
Bauleitung:	Ing. Horst Geyer tel: 0732 / 700 868 160 e-mail: horst.geyer@ooewohnbau.at OÖ Wohnbau Blumauerstraße 46, 4020 Linz
Generalübernehmer:	PROjekt Bauträger GmbH Tel. 07223/840 59 e-mail: office@pro-jekt.at 4470 Enns, Hauptplatz 5
Bauzeitplan:	Baubeginn: 1. Quartal 2015 Fertigstellung: 3. Quartal 2016

Projektbeschreibung

Die OÖ Wohnbau errichtet in Kronstorf, Weidenstraße eine Doppelhausanlage mit 34 Doppelhaushälften. Das nahezu ebene Grundstück ermöglicht eine optimale Ausrichtung der Häuser nach Süden bzw. nach Süd-Westen und liegt in einem attraktiven Umfeld.

Das geplante Bauvorhaben wird auf den Grundstücken mit den Grundstücksnummern 134/21, 134/22, 134/23, 134/24, 134/25, 134/26, 134/27 in der Katastralgemeinde Schieferegg errichtet.

Die geplante Doppelhausanlage besteht aus insgesamt 34 Doppelhaushälften.

26 DHH werden in Mietkauf errichtet und haben eine Größe von ca. 95 m². Diese Häuser sind nicht unterkellert.

Jene 8 Doppelhaushälften die in Eigentum angeboten werden, haben eine Wohnfläche von ca. 103 m² und einen Keller mit ca. 55 m².

Beide Haustypen haben sowohl ein Erd- und ein Obergeschoß, einen angebauten Holzabstellraum (nicht beheizt) und eine vorgelagerte Terrasse. Im Erdgeschoß befinden sich ein Vorraum, eine Wohnküche, ein WC, ein Technikraum und ein Abstellraum (kleiner Haustyp). Das Wohnzimmer ist nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet. Über den Stiegenaufgang der Wohnküche wird das Obergeschoß erschlossen, in welchem sich ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Bad mit WC und ein Gang befinden.

Energiestandard:

Die gesamte Haustechnik befindet sich beim kleinen Haustyp im Erdgeschoß im Technikraum, beim großen Haustyp tlw. auch im Kellergeschoß. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gastherme und die Belüftung mittels einer Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Sofern Versorgungsleitungen Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc. durch das Haus und deren Zubehör (Garten) führen, sind diese bei Bedarf für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich zu machen.

Die Häuser sind aus energietechnischen Gründen nicht mit einem Notkamin ausgestattet.

Stellplätze:

Jeder Einheit sind 2 PKW-Abstellplätze im Freien zugeordnet, die zum Teil mit einem Carport überdacht sind.

Außenanlage und Allgemeinflächen, Müll:

Die Außenanlagen werden als einfache Grünflächen gestaltet. Die Grünfläche wird auf und aus vorhandenem Material gestaltet, eine Bodenauswechslung oder Humuszufuhr ist nicht vorgesehen. Etwaige entstehende Böschungen werden nicht bepflanzt.

Die erforderlichen Zu- und Abfahrtswege werden mit Asphalt ausgeführt.

Die Gestaltung der Außenanlage im Bereich der Stellplätze und des Müllplatzes sowie der Zugangsbereiche ist mit Bitukies vorgesehen. Auf dem Baugrundstück befindet sich zentral gelegen ein begrünter Allgemeinbereich mit einem Spielplatz.

Sonderwünsche:

Sonderwünsche im Rahmen der Ausbaugewerke sind nach technischer Möglichkeit gegen Aufpreis zulässig, soweit diese termingerecht beauftragt werden und architektonisch in das Farb- und Materialkonzept passen.

Wir weisen darauf hin, dass Einbaumöbel, Kücheneinbauten, Lautsprecherboxen und Geräte die Lärm erzeugen nicht direkt an die Schallschutzwände (Doppelhaustrennwände) montiert werden dürfen. Es sind hier besondere Schallschutzmaßnahmen zu treffen, wie Anbringung von geeigneten Schallschutzmatten, elastischen Bändern usw. Die von Ihnen damit beauftragte Firma müssen Sie darauf aufmerksam machen, damit diese geeignete und Ziel führende Maßnahmen trifft, und auch dafür haften muss.

Allgemeine Ausstattung

Außenwände:	Hochlochziegel 25 cm mit 18 cm Vollwärmeschutz
Innenwände:	Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt
Doppelhaustrennwände:	Zweischaliges Ziegelmauerwerk mit je 25 cm und dazwischen liegender Gebäudetrennfugenplatte
Fußbodenaufbauten:	Fußbodenbelag lt. Plan, Heizestrich, Trittschall- bzw. Wärmedämmung, Beschüttung
Dächer:	Flachdach massiv, wärme gedämmt und bekiest
Geschoßdecken:	Massiv (Stahlbeton), Elementdeckenstöße gespachtelt
Fassadenputz:	Reibputz 2 mm
Innenputz:	Bad und Ziegelmauerwerk im KG: Kalkzementputz verrieben; in den übrigen Räumen: Kalkgipsputz geglättet
Terrassen-Trennwände:	verzinktes Stahlformrohr mit Lärchenholz-Beplankung
Innenstiegen:	Stahlbetonfertigteile
Stiegegeländer:	1 m hohe massive Brüstungsmauer im Obergeschoß; Handlauf: Mauerhandlauf 70/40 mm, gerade, in Buche
Ver- und Entsorgung:	Schmutzwasser, Wasser, Strom: Aus dem und in das öffentliche Netz; die Regenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht
Heizung und Warmwasserbereitung:	Zentralheizungssystem je Doppelhaus; Gastherme mit 150 l Boiler; Im gesamten Haus kommt eine Fußbodenheizung zur Ausführung; die Temperaturregelung erfolgt witterungsgesteuert.
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	Es kommt ein Kompakt-Wohnungslüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung zur Ausführung. Die Filter des Lüftungsgerätes sind <u>gemäß Herstellervorschriften</u> in regelmäßigen, wiederkehrenden Abständen auf eigene Kosten zu tauschen.
Allgemeine Grünflächen:	Alle nicht befestigten Flächen werden begrünt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- u. Heckenpflanzen. <i>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.</i>

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Böden:

Wohnzimmer, Kinder- u. Schlafzimmer, Gang OG:	3-Schicht Fertigparkett Eiche (oder gleichwertig)
Vorraum, Technikraum, Abstellraum, Treppe EG-OG:	Feinsteinzeug, zB Casalgrande Padana „Arkansas“ (oder gleichwertig), Farbe grau
Bad, WC, Küche:	Bodenfliesen zB AET Serie Moderna (oder gleichwertig), Format 33 x 33 cm, Farbe marron (braungrau)
Terrassen:	Betonplatten im Kiesbett

Bei Änderungen der Bodenbeläge im Zuge eines Sonderwunsches sind die Bestandnehmer verpflichtet, Beläge mit mindestens der standardmäßig vorgesehenen Qualität zu verlegen. Bei Verlegung von Sonderwunschfliesen ist eine ausreichende Anzahl von Reservefliesen für mögliche Ausbesserungsarbeiten aufzubewahren.

Wände und Decken:	Mineralfarbe weiß;
Bad:	Wandfliesen bis Zargenoberkante, zB Rako (oder gleichwertig), Farbe weiß matt, Format 25 x 33 cm;
WC, etc.	in Räumen mit Bodenverfliesung (außer Bad): umlaufender Fliesensockel
Fenster und Türen:	Kunststofffenster, weiß, einflügelige Ausführungen mit Dreh/Drehkippsbeschlag, 2-Scheiben-Thermoverglasung lt. Energieausweis
Außenfensterbänke:	aus Aluminium
Innenfensterbänke:	Holzspannplatten, weiß
Beschattung:	Die Fensterstockverbreiterungen sind für das nachträgliche Anbringen eines Sonnenschutzes durch den Mieter/Eigentümer gerichtet. Die Rollladenbestückung kann auf Sonderwunsch direkt vom Mieter/Eigentümer bestellt werden. Farbvorgabe : weiß oder grau Eine Leerrohrvorbereitung für die elektrische Steuerungsmöglichkeit per Funk ist vorgesehen.
Hauseingangstüre:	Kunststoff/Aluminium, weiß, mit Glaslichte
Innentüren:	Zargen und Türblätter mit Holzfaserhartdeckplatten, Oberfläche weiß
Schließanlage:	Zylinderschließanlage mit 5 Schlüssel
Postkästen:	Einzelbriefkästen
Malerarbeiten:	Die Wände sind verputzt und mit weißer Mineralfarbe gestrichen

Elektroinstallationen: Schalter und Steckdosen: weiß; Beleuchtungskörper werden für den Innenbereich der Doppelhäuser nicht beige gestellt. Die Standardinstallation inkl. Wohnungsverteiler ist in den Wohnungstypenplänen ersichtlich. Zusätzliche Steckdosen, Lichtauslässe und sonstige Installationen sind rechtzeitig und schriftlich auf Ihre Rechnung in Auftrag zu geben.

Hauszugang: Leuchte mit integriertem Bewegungsmelder

Klingel: Klingeltaster beim Hauseingang, Zweiklanggong in der Wohnküche

Elektro-Verteilerkasten: im Technikraum in Aufputz Ausführung

TV-Anlage: je Doppelhaushälfte eine digitale SAT-Anlage. Der erforderliche Receiver ist vom Nutzer auf eigene Kosten anzuschaffen.

Sanitäre Einrichtung:

WC EG: Wand- Flachspülklosett, Unterputzspülkasten mit 2-Mengen-Spültechnik, Kunststoffbetätigungsplatte vorne bedienbar, sanitärweiß, WC Sitz samt Deckel in weiß
Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie, verchromt

Bad/WC im OG: Wand-Tiefspülklosett, Unterputzspülkasten mit 2-Mengen-Spültechnik, Kunststoffbetätigungsplatte vorne bedienbar
sanitärweiß, WC Sitz samt Deckel in weiß

Bad: 1 Stk. Einbaubadewanne aus Stahlblech mit Tragkörper, sanitärweiß, 170/75 cm, mind. 3,5 mm inkl. Wannenträger, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Badewannenfüll- und Brausegarnitur
1 Waschbecken mit Einhandmischbatterie 2 Eckventilen und Ablaufsiphon

Technikraum: Anschluss für Waschmaschine

Küche: Kalt und Warmwasseranschluss inkl. Doppelspindeleckventil geeignet für den Anschluss eines Geschirrspülers, Abwasseranschluss für Spülbecken

Terrasse EG: frostsicheres Gartenventil 1/2", mit automatischer Entleerungsfunktion

Lüftungsinstallation

Kontrollierte Wohnraumlüftung: 1 Lüftungsgerät pro Doppelhaushälfte, Führung der Luftkanäle in der Zwischendecke bzw. hinter Rohrverkleidungen – Ausnahme: im Technikraum/Kellergeschoß sind sämtliche Leitungen Aufputz und sichtbar verlegt. Zuluftauslässe in Wohn/Esszimmer und in den Zimmern, Abluftansaugung in der Küche, Technikraum, Bad, WC und Abstellraum EG (bei nicht unterkellerten Doppelhäusern)

Entlüftung Küchen: aufgrund der Wohnraumlüftung ist darauf zu achten, dass in der Küche lediglich ein Umluftdunstabzug mit Aktivkohlefilter zur Ausführung gelangen kann

Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung: Zentralheizungssystem je Doppelhaushälfte mit einer Gastherme; die Warmwasserbereitung erfolgt über einen 150 l Boiler
Hinweis: gemäß Zusicherung der OÖ Wohnbauförderung ist die Verwendung von Biogas 30 verpflichtend.

Wärmeabgabe: Fußbodenheizung; Regelung erfolgt witterungsgesteuert

Kamin: wird nicht ausgeführt

Erschließungsflächen:

Zugang: Vorlegestufen aus frost- u. tausalzbeständigen Beton, Abstreifgitter

Zäune: Die Eigengärten werden mittels eines Maschendrahtzaunes mit zusätzlichem Gartenausgang eingezäunt; zwischen den Eigengärten wird ein 3-reihiger Drahtdurchzug (kein Maschendraht) errichtet. **Sonderwunsch Maschendrahtzaun max. Höhe 1,20 m. (gilt nur für Mietkauf)**

Eigengärten: (gilt nur für Mietkauf): max. Bewuchshöhe Sträucher u. Bäume 3m

Abstellraum im Zugangsbereich: Holzriegelkonstruktion mit Fassadenschalung Lärche unbehandelt

Keller:

Fundament:

Wände:

wird nur bei Eigentum ausgeführt

Stahlbetonplatte lt. Statik, gegl

Außenwände: 25,0 cm Stahlbetonwand mit druckwasserdichter Vertikalabdichtung und 8,0 cm Perimeterdämmung; innenseitig: Halbdispersionsanstrich

Das Ziegelmauerwerk wird mit Kalkzementputz verputzt und mit einem Halbdispersionsanstrich versehen.

Decke:	Stahlbetondecke lt. Statik, Halbdispersionsanstrich
Kellerfenster:	Kunststoff, weiß mit Isolierverglasung, druckwasserdicht
Treppe KG – EG:	Stahlbetonfertigteil

Vorbehalten bleiben allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung begründet durch behördliche Vorschriften oder andere Erfordernisse soweit sie Lage und Bestand der Wohneinheiten nicht nennenswert verändern und keine Verschlechterung der Ausstattung bewirken.

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 sowohl 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 montiert werden (sonst ist Schimmelbildung möglich).

Änderungen vorbehalten

Zur Kenntnis genommen:

.....
Ort, Datum

zur Kenntnis genommen: _____
Name in Blockbuchstaben/ Unterschrift der Wohnungswerber