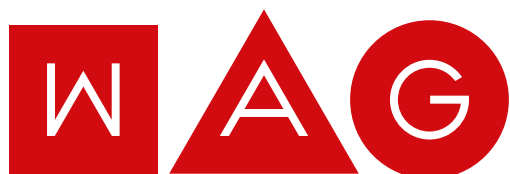


Bau- & Ausstattungs- beschreibung

Geförderte Mietwohnungen in der Waldstraße

Stand 09/2025



Endlich zuhause.



Inhalte

1. Das Projekt 5

2. Konstruktion und Allgemeinflächen..... 6

Konstruktion.....	6
Fassade.....	6
Dach.....	6
Loggien/Balkone/Terrassen.....	6
Eingang und Stiegenhaus.....	7
Kinderwagen- und Fahrradraum...	9
Garage.....	9
Außenanlagen.....	9
Kellerräume / Nebenräume.....	9

3. Wohnungsausstattung ..11

Raumhöhe.....	11
Fenster und Balkontüren.....	11
Sonnenschutz.....	11
Wohnungseingangstüren.....	11
Wohnungsinnentüren.....	12
Küchenausstattung.....	12

Sanitärausstattung.....	12
Boden- und Wandbeläge.....	13
Ausstattung Badezimmer.....	14
Ausstattung WC.....	16
Elektroausstattung.....	17
Heizung, Warmw. & Lüftung.....	19
Eigengarten.....	19

4. Hinweise21

Bauzeitplan.....	21
Betreten der Baustelle.....	21
Gewährleistung.....	21
Wichtiger Hinweis.....	23

Ansprechpartner: innen..24



1. Das Projekt

Inmitten einer ruhigen, naturnahen Umgebung errichtet die WAG in Leonding ein modernes Wohnprojekt mit 26 geförderten Mietwohnungen. Die Wohnanlage überzeugt durch ihre durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und ein nachhaltiges Gesamtkonzept – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit der Nähe zur Natur verbinden möchten.

Die hellen, barrierefrei erreichbaren Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen 54,65 m² und 94,58 m² und sind damit sowohl für Singles, Paare als auch für Familien attraktiv. Jede Einheit verfügt über großzügige Freiflächen in Form von Eigengärten mit Terrassen, Balkonen oder Loggien, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

Angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der funktionalen und zugleich ästhetischen Gestaltung der Grundrisse: Offen konzipierte Wohn-Ess-Bereiche, großzügige Fensterflächen und eine süd- bzw. westseitige Ausrichtung sorgen für helle, freundliche Räume mit angenehmem Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Im Erdgeschoß sind sechs Wohnungen mit Eigengärten vorgesehen, im 1. und 2. Obergeschoß jeweils acht Wohnungen, im 3. Obergeschoß weitere vier Wohneinheiten Richtung Westen – erschlossen über ein zentrales Stiegenhaus.

Das Untergeschoß sieht eine kompakte Anordnung der Kellerabteile, des Trockenraums, Kinderwagen-/Fahrradabstellraums und der PKW-Stellplätze vor. Der Müllraum wird vom Erdgeschoß gesondert erschlossen.

Dank moderner Bauweise, energieeffizienter Ausstattung und ansprechendem Design entsteht ein Wohnbau, der Lebensqualität und Alltags-tauglichkeit perfekt vereint.

2. Konstruktion und Allgemeinflächen



Konstruktion

Die Konstruktion des Hauses erfolgt in Massivbauweise entsprechend den statischen Erfordernissen in Ziegel- und Stahlbeton. Wohnungszwischenwände (Bad/WC) können in Ziegel- und Leichtbauweise ausgeführt sein.



Dach

Das Dach wird als Flachdach (Dampfsperre mit 2-lagiger Bitumenabdichtung) mit Dachbegrünung oder mit Bekiesung ausgeführt. Der Aufbau erfolgt gemäß dem Energieausweis.



Fassade

Alle Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) in Farbgestaltung nach architektonischem Konzept ausgeführt. Das Gebäude wird in Niedrigenergiebauweise oder Niedrigstenergiebauweise errichtet.



Balkone und Terrassen

Der Bodenbelag besteht aus grauen Betonplatten in Splittbett lose oder auf Stelzlagern verlegt mit offenen Fugen.

Das Balkongeländer besteht aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Stabgeländerelementen oder Alu-Lochblechfüllungen gemäß statischen Erfordernissen.

Die Farbgestaltung erfolgt nach architektonischem Konzept.



Eingang und Stiegenhaus

Portale: Die beiden Eingangsportale der Gebäude werden im Erdgeschoß aus einer Alu-Glas-Konstruktion mit Alu- oder Edelstahlbeschlägen hergestellt.

Bodenbeläge: Eingang und Stiegenhäuser werden mit Feinsteinzeug gemäß architektonischem Konzept ausgeführt.

Stiegengeländer: Die Stiegengeländer werden in einer grundierten und beschichteten Stahlkonstruktion aus Flachstählen mit vorgesetztem Niro-Handlauf gemäß dem architektonischen Konzept ausgeführt.

Briefkästen: Die Brieffachanlagen werden im Eingangsbereich des Haupteingangs montiert.

Lift: Sämtliche Geschoße werden barrierefrei über eine Liftanlage erschlossen.

Anschlagtafel: Die Anschlagtafel wird im Haupteingangsbereich montiert.





Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Ein absperrender Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum steht im Kellergeschoß für alle Bewohner:innen des Objekts zur Verfügung.



Garage

Für jede Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz vorgesehen, sofern dies im Mietanbot/Mietvertrag vereinbart wurde. Das Garagentor besteht aus einem automatischen Roll- oder Deckensektionaltor mit Schlüsselschalter und Funkhandsender. Die Beleuchtungsschaltung erfolgt mittels Bewegungsmelder.

Die Tiefgarage ist für die Herstellung einer E-Ladeinfrastruktur vorbereitet. Etwaige Anschlussmöglichkeiten für E-Fahrzeuge werden nach Möglichkeit individuell auf Kosten des Mieters/der Mieterin hergestellt.



Außenanlagen

Die Grünflächen werden gärtnerisch ansprechend gestaltet, mit einem Sitzplatzbereich und einem Kleinkinderspielplatz.



Kellerräume / Nebenräume

Kellerabteile: Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil (Abtrennung mit Metall-Lattenverschlagen und entsprechender Türe) zugeordnet. Über den jeweiligen Wohnungszähler wird die Stromversorgung (Schukosteckdose) im Kellerabteil hergestellt. Die Sperrung der Abteile erfolgt mittels Vorhangschloss oder Sperrzylinder.

Trockenraum:

Für alle Mieter:innen steht ein Trockenraum zur Verfügung.



Symbolfoto



Symbolfoto

3. Wohnungsausstattung



Raumhöhen

Die Wohnräume weisen eine lichte Raumhöhe von ca. 250 cm auf.



Fenster und Balkontüren

Alle Fenster und Balkontüren werden als Kunststofffenster (2-fach Verglasung lt. Energieausweis) innen und außen weiß ausgeführt. Im Erdgeschoß werden absperrbare Fenstergriffe eingebaut. Es gibt Fixteile, Dreh-Kipp-Fenster und Drehtüren. Die Fensterbeschläge sind aus Aluminium. Die Innenfensterbänke bestehen aus weißen Schichtstoffplatten mit gerader Abkantung. Die Fenstersohlbänke außen werden in Alu pulverbeschichtet ausgeführt.



Sonnenschutz

Sämtliche Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden mit Unterputzkästen für Raffstores ausgeführt. Der Raffstore-Sonnenschutzbehang wird nur bei jenen Fenstern ausgeführt, bei denen dies entsprechend der bauphysikalischen Notwendigkeit (d.h. bei zu erwartender Überwärmung) er-

forderlich ist. Die Bedienung des Sonnenschutzes erfolgt mit Kurbelantrieb (od. alternativ bei gesonderter Vereinbarung elektrisch mittels Funkfernbedienung). Die restlichen Fenster können auf Kosten des Mieters/der Mieterin mit Sonnenschutzbehang bestückt werden.



Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollbautüren in brandhemmender Ausführung, weiß lackiert, mit Einbauzylinder für eine Zentralverriegelung, Kernziehschutz, Namensschild und Türspion hergestellt.

Die Metalltürzargen haben umlaufende Dichtungen, die Türbänder werden passend zur brandhemmenden Ausführung ausgeführt. Die Türbeschläge werden wohnungsseitig mit Drücker und gangseitig mit Knauf ausgeführt. Das Haus verfügt über eine zentrale Schließanlage.

Im Wohnungseingangsbereich befindet sich eine Audio-Innensprechstelle mit Klingelfunktion.



Wohnungsinnentüren

Die weiß beschichteten Röhrenspan-Türblätter sind mit Alu- oder Edelstahlbeschlägen bestückt. Die Metallzargen verfügen über einen weißen Anstrich und sind mit Gummidichtungen versehen. Einzelne Türen (zwischen Vorraum und Wohnzimmer) werden mit einem Klarglasausschnitt versehen. Die Türen haben Buntbartschlösser. WC- und Badezimmertüren werden mit einem WC-Schloss ausgeführt.



Küchenausstattung

Für den Küchenausbau sind Wasser- und Abwasseranschlüsse für die Küchenspüle und den Geschirrspüler vorgesehen. Eine Kücheneinrichtung ist nicht enthalten. Dunstabzugshauben sind vom Mieter/von der Mieterin als Umluft-Dunstabzugshauben mit Aktivkohlefilter auszuführen. Steckdosen werden gemäß Elektroplanung (siehe Seite 17) ausgeführt.



Sanitärausstattung

Waschmaschinenanschluss je nach Plan im Bad oder Abstellraum.

Die Bad-Entlüftung erfolgt über Abluftventilatoren (wenn keine Wohnraumlüftung oder kein Fenster vorgesehen ist).

Die WC-Entlüftung erfolgt über Abluftventilatoren (wenn keine Wohnraumlüftung oder kein Fenster vorgesehen ist).

Terrassen: Frostsicherer Außenwandanschluss je Wohnung (Kaltwasser) – nur für Wohnungen mit Eigengarten.



Boden-, Wand- und Deckenbeläge in den Wohnungen

Bodenbeläge: Die Böden im Vorraum, Abstellraum, Bad und WC werden mit Fliesen 60/30 cm ausgestattet.

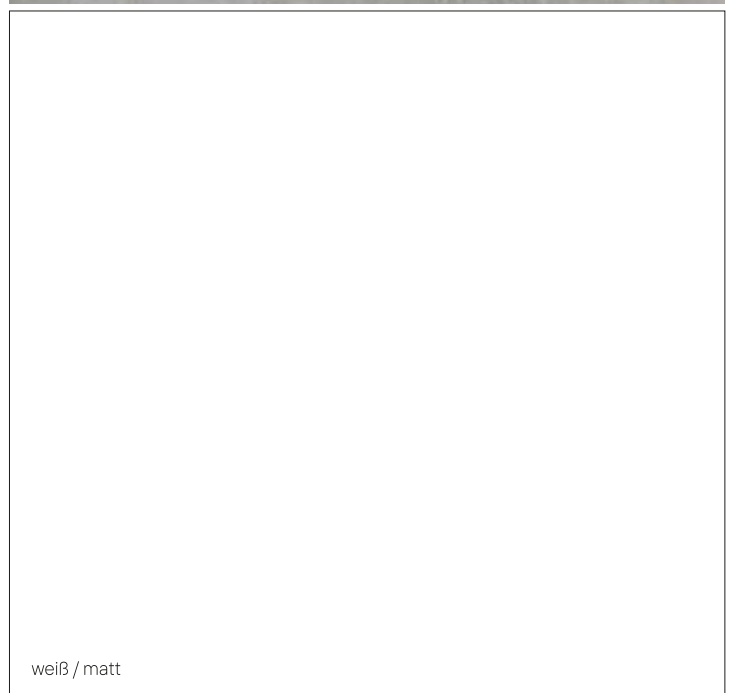
Im Koch-Ess-Wohnbereich sowie in den Zimmern kommt ein Parkett Eiche Natur 3-Stab Schiffsboden lackiert mit Sesselleisten zur Ausführung.

Decken und Wände: Deckenflächen im Innenbereich werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß beschichtet. Wandflächen im Innenbereich werden – sofern sie nicht verflies sind – verputzt und mit Dispersionsfarbe weiß gemalt.

Wandbeläge: Die Wände im Bad werden gefliest im Format 40/20 cm, bis ca. 2m Höhe. Im WC wird nur die Rückwand auf ca. 120cm hoch gefliest.



Grau



weiß / matt



Eiche Parkett
Alle Darstellungen sind nicht farbverbindlich!

Sanitärausstattung Badezimmer



Armatur: HANSA Twist
Wannenfüll- und Brausebatterie
(Einhebelmischer) und
HANSA Viva Handbrause



Einbaubadewanne mit
Wannenträger:
KALDEWEI Saniform PLUS
ca. 170x75cm (Stahlblech)



Einhand-Waschtischbatterie:
HANSA Twist



Waschbecken/Waschtisch:
LAUFEN Pro A ca. 65x48 cm



Sanitärausstattung WC

Standventil (Kaltwasser):
HANSA Nova



Handwaschbecken
(falls im Plan vorgesehen):
LAUFEN PRO ca. 45x34 cm



Wand-WC-Anlage mit Einbau-
spülkasten und Tiefspüler:
LAUFEN PRO

WC-Sitz: LAUFEN PRO mit Deckel
aus weißem Kunststoff



Elektroausstattung

Wohnungen: Standardinstallation mit Wand- bzw Deckenauslässen ohne Leuchten und Leuchtmittel. Schalter nach Raumwidmung und Erfordernis.

Folgende Elektroinstallationen sind vorgesehen:

Vorraum:

- 1 Deckenauslass mit Schalter (bei mehreren Schaltstellen auch ev. mit Taster)
- 2 Steckdosen
- 1 Leerrohrauslass (Telefon/Internet)
- 1 Innengerät Audio-Türsprechanlage
- 1 Rauchwarnmelder unvernetzt

Küche:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass für Beleuchtung Arbeitsfläche (Dauerspannung)
- 1 Auslass für E-Herd 400V (Anschlussdose)
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Backrohr 230V
- 2 Doppel-Arbeitssteckdosen

Wohnen/Essen:

- 2 Deckenauslässe mit Schalter
- 5 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 Telefon-Auslass (Telefon/Internet)
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchwarnmelder unvernetzt

Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 Leerrohrauslass (TV)
- 1 Leerrohrauslass (Telefon/Internet)
- Auslass für Jalousien mit Funkfernsteuerung
- 1 Rauchwarnmelder unvernetzt

Zimmer:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen
- 1 Leerrohrauslass (TV)
- 1 Leerrohrauslass (Telefon/Internet)
- Auslass für Jalousien mit Funkfernsteuerung
- 1 Rauchwarnmelder unvernetzt

Abstellraum:

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter
- 1 Steckdose

WC:

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter

Bad:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass beim Waschtisch mit Schalter
- 2 Steckdosen beim Waschtisch
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner
- 1 Steckdose für Handtuchrockner (ohne Handtuchheizkörper)

Balkone/Loggien/Terrassen:

- 1 Feuchtraum-Außensteckdose je Wohnung
- 1 Außenleuchte mit Schalter

Kellerabteil:

- 1 Steckdose je Kellerabteil (wird mit Wohnung mitgezählt)

Kommunikationsanschlüsse:

Die Wohnung verfügt derzeit über folgende

Kommunikationsanschlüsse:

- A1 Telekom
- Liwest
- Nopp

Der jeweilige Betreibervertrag ist bei Bedarf vom Kunden/der Kundin (Mieter:in) selbst abzuschließen.



Heizung, Warmwasseraufbereitung und Wohnraumlüftung

Heizung: Die Wärmebereitstellung erfolgt über das Fernwärmenetz der Linz AG. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Ein Zählerpasstück als Vorsehung für den eventuellen Einbau eines Wärmemengenzählers befindet sich jeweils in den Wohnungsstationen der einzelnen Wohnungen. Die Temperaturregelung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohn-Esszimmer.

Warmwasseraufbereitung: Das Warmwasser wird dezentral je Wohnung im Durchlaufprinzip hergestellt.

Wohnraumlüftung: Die Schlaf- und Kinderzimmer werden über Einzel-Wohnraumlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung, welche an der Außenwand angeordnet werden, kontrolliert be- und entlüftet. Die Sanitärräume werden über Nebenraumschlüsse der Wohnraumlüftungsgeräte kontinuierlich entlüftet.



Eigengarten

Die den Erdgeschoßwohnungen zugeteilten Gärten werden bau-seits geplant und mit Rasen be-pflanzt. Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit von Böschungen und geneigten Flächen hingewiesen, auch wenn diese nicht in den Vermarktungsplänen dargestellt sind. Die einzelnen Gärten werden untereinander und gegen Allgemeinflächen mit einem Zaun begrenzt, sofern dies behördlich und rechtlich zulässig ist.

Etwaige Terrassenabgrenzungen auf Plangrafiken dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht im Lieferumfang enthalten.



4. Hinweise

Bauzeitplan

Baubewilligung: Für das Bauvorhaben liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor.

Baubeginn: November 2024
Übergabe: Frühjahr 2026

Betreten der Baustelle

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle grundsätzlich verboten. Bei Missachtung haftet der Kunde/die Kundin für alle auftretenden Schäden. Betritt der Kunde/die Kundin bzw. von ihm/ihr beauftragte Personen die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr.

Erforderliche Besichtigungen auf der Baustelle vor Ort sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der WAG möglich. Dabei sind die allgemeinen Schutzvorschriften (z.B. festes Schuhwerk, Helm) in jedem Fall einzuhalten. Das Betreten der Baustelle durch Kinder ist nicht gestattet.

Gewährleistung

Gewährleistungsansprüche verjähren ab der Übergabe nach zwei Jahren bei beweglichen Teilen und nach drei Jahren bei unbeweglichen Teilen.

Abgrenzungsfälle: Mangel – kein Mangel

Folgende Abgrenzungsfälle gelten zwischen den Parteien als vereinbart:

- a. Das Auftreten von kleinen **Haarrissen** ist manchmal unvermeidbar und gemäß ÖNORM auch in Ordnung (z.B. hervorgerufen durch Trocknung, minimale Verformungen). Solche Risse werden daher nicht als Mangel angesehen.
- b. **Silikon- und Acrylfugen** sind sog. Wartungsfugen. Gerade bei Neubauten entstehen auf Grund von Setzungen, Rest-Trocknung und Materialschwund (bei Putzen, Estrichen, o.Ä.) Risse in Fugen und Ecken. Diese Risse sind kein Mangel.

Pflege- & Wartungshinweise

- a. Für die Pflege der **Parkettböden** wird bei der Übergabe eine gesonderte Wartungsanleitung übergeben.
- b. Die **Abflüsse auf den Terrassen und Rigole** sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu reinigen.
- c. Auf Dächern, Balkonen und Terrassen ist die regelmäßige Entfernung von Laub und etwaigem **Unkrautbewuchs** erforderlich.

- d. Es wird darauf hingewiesen, dass die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu drei Jahre betragen kann. Die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung sollte in einem Bereich zwischen 40-50 % liegen, um etwaige Probleme mit den Parkettböden und Schimmelbildung zu vermeiden. Insbesondere in den ersten Jahren nach einem Neubezug ist für eine kontinuierliche, ausreichende Belüftung der Wohnung zu sorgen. Wohnraumlüftungen sollten keinesfalls ausgeschaltet werden (auch nicht bei Leerstand). Es wird empfohlen, die Luftfeuchtigkeit mittels Hygrometer regelmäßig zu kontrollieren und entsprechende Maßnahmen zu setzen.
- zu öffnen
 - Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken
- e. Bei Lüftungsgeräten ist der Filter durch den Mieter/die Mieterin zumindest 1x jährlich zu tauschen (Ausnahme bei Pollenfiltern entsprechend den gesonderten Hinweisen) sowie unterjährig nach Bedarf zu reinigen.

Maßtoleranzen

Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind **Rohbaumaße** (ohne Berücksichtigung der Fliesen- oder Putzstärken)! Detailänderungen bzw. geringfügige Veränderungen bis zu +/- 3% der Wohnnutzfläche bzw. Grundstücksgröße bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage oder den vereinbarten Preis nicht. **Bei Bestellung von Einbaumöbeln** beachten Sie bitte, dass geringe **Maßabweichungen** zulässig sind und Putzstärken sowie Verfließungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden.

Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen unbedingt zu beachten:

- Möbel mindestens 10 cm von der Wand aufstellen
- Bei Einbaumöbel ist eine ausreichende Hinterlüftung zu gewährleisten.
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 5-10 Minuten, zu lüften
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster über längere Zeit

Wichtiger Hinweis:

Die vorliegende **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** wurde auf der Basis des aktuellen Planstandes (Entwurfsplanung) erstellt und wird in weiterer Folge dem Projektfortschritt entsprechend detailliert angepasst bzw. abgeändert. Sofern in der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als „Leitprodukte“ für die Ausführung, die durch ähnliche Produkte ersetzt werden können.

Ausstattungsänderungen

Der Bauträger hat das Recht, Änderungen in der Planung, als auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen, insbesondere wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind.

Vor allem ist der Bauträger bzw. der von ihm beauftragte Professionist oder GU berechtigt adäquate Alternativprodukte (anderes, verfügbares Material und preismäßig gleichwertig) zur Verfügung zu stellen, wenn die vorgesehene Produktkategorie aufgrund von unvorhersehbaren Ereignissen nicht zeitgerecht lieferbar sein sollte. Die Änderungen berechtigen den Kunden/die Kundin zu keinen Preis- und Vertragsänderungen.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich das Mietanbot bzw. der Mietvertrag in Verbindung mit dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung und dem Grundrissplan. Andere Unterlagen, wie z.B. Prospekte, Veröffentlichungen im Internet, Baustellenplakate o. ä. sind niemals Vertragsbestandteil, weil diese nicht ständig dem aktuellen Projekt-

stand angepasst und ausgetauscht werden können. Auf darin enthaltene Beschreibungen oder Leistungen besteht somit kein Rechtsanspruch. Ebenso stellen grafische, optische und zeichnerische Darstellungen wie Einrichtungsgegenstände, Visualisierungen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, keine Vertragsgrundlage dar.

Etwaige Irrtümer, Satz- und Druckfehler werden ausdrücklich vorbehalten.

Bauträger: WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

Stand der Bau- und Ausstattungsbeschreibung: September 2025

Karin Sonntagbauer



Barbara Primetshofer



Kontakt

Beratung & Vermietung

team.vermietung2@wag.at | 050 338 6012

Landwiedstraße 120, 4020 Linz | wag.at



Endlich zuhause.