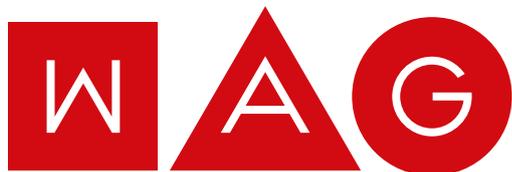


# Bau- & Ausstattungs- beschreibung

**Mietwohnungen in der Stadlerstraße**

Stand 03/2025



Endlich zuhause.



# Inhalte

## **1. Das Projekt ..... 5**

## **2. Konstruktion und Allgemeinflächen..... 6**

Konstruktion.....	6
Fassade .....	6
Dach.....	6
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
Ausstattungsänderungen.....	19

## **4. Hinweise .....20**

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

## **Ansprechpartner:innen..24**



# 1. Das Projekt

In der Stadlerstraße, im westlich von Linz gelegenen beliebten Stadtteil Bindermichl, wurde eine mehrgeschoßige Wohnanlage aus den 1940er Jahren vollständig saniert und an heutige Wohnanforderungen angepasst. Inspiriert von der Nachbarbebauung im Mörikeweg, prägen warme Farben und hochwertige Materialien das Gebäude und verleihen der Wohnanlage einen modernen und dennoch wohnlichen Charakter. Die neu gestaltete Fassade des Gebäudes besticht durch ein ruhiges Erscheinungsbild.

## **Moderne Lebensräume mit vielseitigen Grundrissen**

Ein einladendes Foyer mit Kinderwagenraum führt ins Herz der Wohnanlage, während die großzügig belichteten Gänge zu den sonnendurchfluteten, nach Südwesten orientierten Wohnungen leiten. Durch eine vollständige Entkernung wurde jede der 19 neu gestalteten Wohnungen optimal an die Bedürfnisse des modernen Alltags angepasst. Verschiedene Grundrisse bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Bestehende Fensteröffnungen wurden teilweise zu Terrassentüren erweitert, um den Wohnräumen mehr Licht zu verleihen. Neue Balkone laden dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen.

## **Umfassendes Platzangebot**

Die neue Tiefgarage im angrenzenden Bau bietet ausreichend Stellplätze für die Bewohner:innen. Großzügige Fahrradabstellflächen in einem sanierten Hofgebäude gewährleisten nachhaltige Mobilität. Praktische Abstellräume im Keller bieten zusätzlichen Stauraum.

Entdecken Sie die Stadlerstraße – ein Zuhause, das bewährte Substanz und zeitgenössische Wohnqualität vereint.

## 2. Konstruktion und Allgemeinflächen



### **Konstruktion**

Die tragende Konstruktion des Hauses wird in Massivbauweise entsprechend den statischen Erfordernissen in Ziegel- und Stahlbeton errichtet. Innenliegende Wände sind in Leichtbauweise ausgeführt. Die bestehende Rippendecke wird in Leichtbauweise verkleidet.



### **Fassade**

Alle Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) in Farbgestaltung nach architektonischem Konzept ausgeführt.



### **Dach**

Bestandsdachkonstruktion Satteldach mit Eternit Dachplatten.

Die Dämmung der obersten Geschossdecke erfolgt gemäß dem Energieausweis.



### **Balkone**

Die Wohnungen verfügen teilweise über vorgestellte Balkone.

Das Balkongeländer besteht aus einer Stahlkonstruktion mit teilweise außenliegenden Streckmetallverkleidungen und Verglasungen gemäß Detailplanung und architektonischem Konzept.

Der Balkonboden wird in Polymerbeton ausgeführt.



### **Eingang und Stiegenhaus**

Portale: Die Gebäude-Eingangsportale im Erdgeschoß bestehen aus einer Alu-Glas- oder Alu-Kunststoff-Glas-Konstruktion mit Alu- oder Edelstahlbeschlägen.

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

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

Briefkästen: Die Brieffachanlagen werden im Eingangsbereich montiert.

Lift: Sämtliche Wohngeschoße werden barrierefrei über eine Liftanlage erschlossen.

Anschlagtafel: Die Anschlagtafel wird im Eingangsbereich montiert.



Symbolfoto



### **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**

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



### **Garage**

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

Etwaige Anschlussmöglichkeiten für E-Fahrzeuge werden nach Möglichkeit individuell auf Kosten des Mieters/der Mieterin hergestellt.



### **Außenanlagen**

Attraktive Grünflächen, Parks und Erholungsräume stehen den Mieter:innen in unmittelbarer Nähe zur Wohnanlage zur Verfügung.



### **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.

Wäsche- und Trockenraum: Für alle Mieter:innen steht ein Wäsche- und Trockenraum zur Verfügung.



Symbolfoto



Symbolfoto

# 3. Wohnungsausstattung



## Raumhöhen

Wohnräume weisen eine lichte Raumhöhe von ca. 258 cm auf.

Aufgrund der bestehenden Rippendecke sind teilweise Deckenschürzen notwendig, die die Raumhöhe einschränken.



## Fenster und Balkontüren

Alle Fenster und Balkontüren werden als Kunststofffenster (3-fach Verglasung lt. Energieausweis) innen und außen weiß ausgeführt. Es gibt Fixteile, Dreh-Kipp-Fenster und Drehtüren. Die Innenfensterbänke bestehen aus weißen Schichtstoffplatten. Die Fenstersohlbänke außen werden in Alupulverbeschichtet ausgeführt.



## Sonnenschutz

Sämtliche Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden mit Unterputzkästen für Raffstores ausgeführt.

Eine Elektro-Leerverrohrung für die nachträgliche Montage wird vorbereitet. Der Sonnenschutzbehang kann auf Kosten des Mieters/der Mieterin nachgerüstet werden.



## Wohnungseingangstüren

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

Die Metalltürzargen sind mit umlaufenden Dichtungen versehen, und die Türbänder werden entsprechend der brandhemmenden Ausführung angepasst. Die Türbeschläge sind wohnungsseitig mit Drücker und gangseitig mit Knopf ausgestattet. Das Haus verfügt über eine zentrale Schließanlage.

Im Wohnungseingangsbereich befindet sich eine Audio-Innen-sprechstelle mit Klingel- und Türöffnerfunktion.



### **Wohnungsinnentüren**

Die weiß beschichteten Röhrenspan-Türblätter sind mit Alu- oder Edelstahlbeschlägen bestückt.

Die Metallzargen verfügen über einen weißen Anstrich und sind mit Gummidichtungen versehen. Die Türen haben Buntbartschlösser.

WC-Türen 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/der Mieterin als Umluft-Dunstabzugshauben mit Aktivkohlefilter auszuführen.

Der elektrische Ausstattungsumfang ist auf Seite 17 angeführt.



### **Sanitärausstattung**

Waschmaschinenanschluss nach Plan im Bad.

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

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



## **Boden- und Wandbeläge in den Wohnungen**

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

Im Koch-Ess-Wohnbereich sowie in den Zimmern und im Vorraum kommt ein Eiche Natur Mehrschichtparkett mit Sesselleisten zur Ausführung.

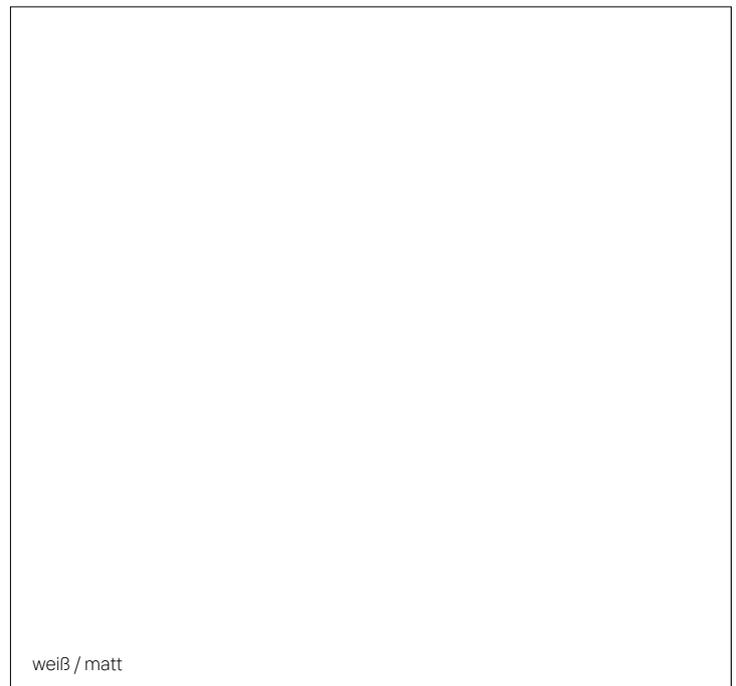
Deckenflächen im Innenbereich werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß beschichtet. Wandflächen im Innenbereich werden – sofern sie nicht verflies sind – verputzt und mit Dispersionsfarbe weiß gemalt.

Wandbeläge: Die Wände in Bad und WC werden gefliest im Format 40/20 cm, bis ca. 2m Höhe.

Die übrigen Wandflächen werden weiß gemalt (Dispersion).



Ivory



weiß / matt



Eiche natur  
Darstellungen sind nicht farbverbindlich

## Sanitärausstattung Badezimmer:



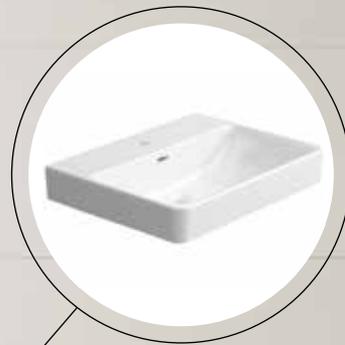
Armatur: HANSA Twist  
Wannenfüll- und Brausebatterie  
(Einhebelmischer) und  
Handbrause: HANSA Viva



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



Armatur Waschtisch:  
HANSA Twist



Waschbecken/Waschtisch:  
LAUFEN PRO A ca. 65x48 cm  
laut Plan



## Sanitärausstattung WC:

Standventil (Kaltwasser):  
HANSA Nova



Handwaschbecken:  
LAUFEN PRO A ca. 45x34 cm  
laut Plan



Wand-WC-Anlage  
mit Einbauspülkasten , Tiefspüler  
LAUFEN PRO A  
WC-Sitz PRO A 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
- Wandauslass für Beleuchtung Arbeitsfläche (Dauerspannung)
- 1 Auslass für E-Herd 400V
- 1 Steckdose für Backrohr 230V
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 2 Doppel-Arbeitssteckdosen

### Wohnen / Essen:

- 2 Deckenauslässe mit Schalter
- 5 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose (Multi-media-Auslass Liwest)
- 1 Telefon-Auslass (Telefon/ Internet)
- 1 Raumthermostat
- Auslass für Jalousien mit Funkfernsteuerung
- 1 Rauchwarnmelder unvernetzt

### Schlafzimmer:

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

### Zimmer:

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

#### Abstellraum:

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter
- 1 Steckdose

#### WC:

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter
- 1 Lüfterauslass

Schaltung mit Lichtschalter und Nachlauf-Relais (kein Lüfterauslass bei WC mit Fenster)

#### Bad:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass beim Waschtisch mit Schalter (optional)
- 2 Steckdosen bei Waschtisch
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Lüfterauslass

Schaltung mit Lichtschalter und Nachlauf-Relais (kein Lüfterauslass bei Bad mit Fenster)

#### 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 über folgende Kommunikationsanschlüsse:

- Telefon -> A1 Telekom Glasfaseranschluss (FTTH). Der Betreibervertrag ist vom Kunden/der Kundin (Mieter:in) selbst abzuschließen.
- Kabel-TV -> Fa. LIWEST / Linz-Multimediaanschluss (bei Bedarf inkl. Internet)

Aktiver Kabel-TV-Anschluss inkl. LIWEST-Fernseh-/Radio-Basispaket um mtl. € 12,- netto im Rahmen der monatlichen Vorschreibung inkludiert. Empfang mittels SmartCard (exkl.)

Weitere Leistungen sind auf Einzelvertragsbasis direkt vom Anbieter zuzukaufen.



### **Heizung, Warmwasseraufbereitung und Wohnraumlüftung**

Heizung: Die Wärmebereitstellung erfolgt über das Fernwärmenetz der Kelag. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Temperaturregelung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohn-/ Esszimmer.

Abrechnung Heizung / Warmwasser: Die Abrechnung erfolgt nach m<sup>2</sup> versorgbarer Nutzfläche. Passtücke für einen späteren Einbau von Messgeräten sind vorgesehen.

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.



### **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, ohne dass es einer Zustimmung des Mieters/der Mieterin bedarf.

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.

# 4. Hinweise

## Bauzeitplan

Baubewilligung: Für das Bauvorhaben liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor.

Baubeginn: bereits erfolgt  
Übergabe: Herbst 2025

## Betreten der Baustelle

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle grundsätzlich verboten. Bei Missachtung haften die Kund:innen für alle auftretenden Schäden. Betreten die Kund:innen bzw. von ihnen 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 dem Vertrieb 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 neuen Bauten 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.

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

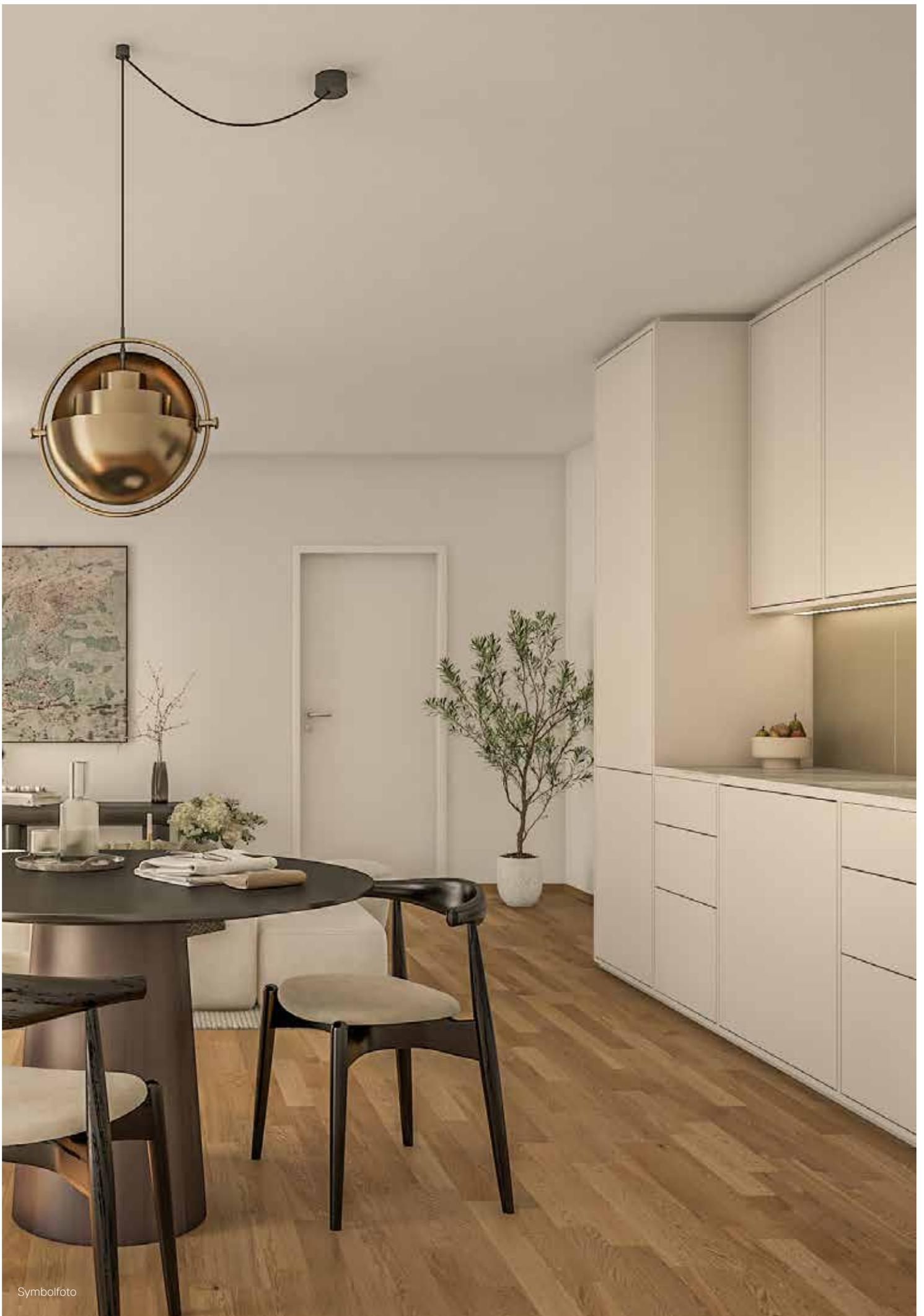
- Möbel mindestens 10 cm von der Wand aufstellen

- Bei Einbaumöbeln ist für ausreichende Hinterlüftung Sorge zu tragen
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 5-10 Minuten zu lüften
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster über längere Zeit zu öffnen
- Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken

Bei Lüftungsgeräten ist der Filter 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.



# 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. 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 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 Wohnungs-Grundrissplan. Andere Unterlagen, wie z.B. Prospekte, Veröffentlichungen im Internet, Baustellenplakate o.Ä. sind niemals Vertragsbestandteil, weil diese nicht ständig dem aktuel-

len Projektstand 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: 03/2025



Karin Sonntagbauer



Barbara Primetshofer

# Kontakt

Beratung & Vermietung  
team.vermietung2@wag.at | 050 338 6012  
Landwiedstraße 120, 4020 Linz | wag.at



Endlich zuhause.