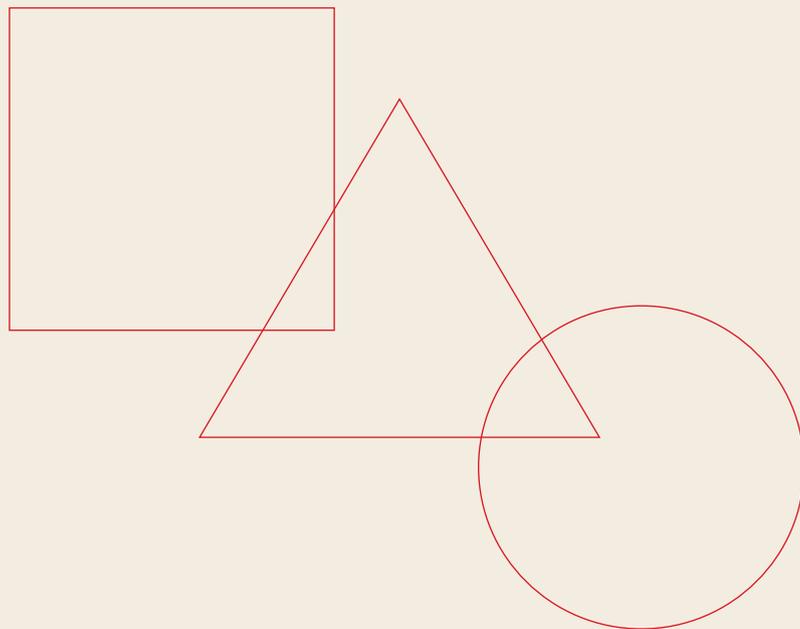


# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Wiener Straße

Mietwohnung mit Kaufoption

Stand 09/2021







## I DAS PROJEKT



## II KONSTRUKTION UND ALLGEMEINFLÄCHEN

- 01 Konstruktion
- 02 Fassade
- 03 Dach
- 04 Balkon/Terrasse
- 05 Eingang / Stiegenhaus
- 06 Kinderwagen/  
Fahrradabstellraum
- 07 Kellerräume
- 08 Garage
- 09 Außenanlagen



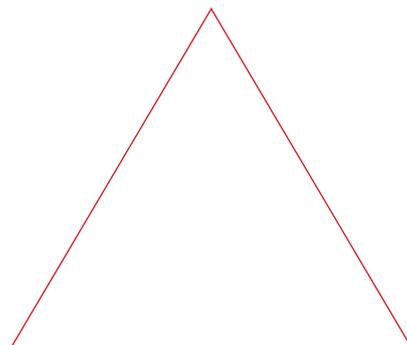
## III WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- 10 Raumhöhen
- 11 Fenster / Balkontüren
- 12 Sonnenschutz
- 13 Wohnungseingangstüren
- 14 Wohnungsinnentüren
- 15 Boden und Wandbeläge
- 16 Küchenausstattung
- 17 Sanitärausstattung
- 18 Elektroausstattung
- 19 Heizung, Wohnraumlüftung  
Warmwasseraufbereitung
- 20 Ausstattungsänderungen
- 21 Eigengarten



## IV HINWEISE

- 22 Sonderwünsche
- 23 Bauzeitplan
- 24 Betreten der Baustelle
- 25 Gewährleistung





| DAS PROJEKT

RAUM FÜR UNS

# Zentrale Stadtwohnungen!

In unmittelbarer Nähe zum Wasserwald entsteht in der Linzer Wiener Straße eine Wohnanlage mit 17 geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption. Das Wohnhaus ist mit einer Tiefgarage ausgestattet. Die nahegelegene Straßenbahnlinie 1 bringt Sie nicht nur bequem in das Zentrum von Linz, sondern auch in die Pluscity nach Pasching und zur Solarcity (Weikerlsee). Gute Verkehrsverbindungen gibt es außerdem zu Ärzten, Kindergärten und Schulen.

Den Bewohnern stehen Kellerabteile, ein Wasch- und Trockenraum, ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum und ein Müllraum zur Verfügung. Im begrünten Innenhof befindet sich auch der Kinderspielbereich. Jede Wohnung verfügt über einen Freibereich in Form eines hofseitigen Balkons oder einer Terrasse mit Eigengarten.



## 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. 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 aktuellen 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.

A man with a beard and glasses, wearing a white shirt and a yellow hard hat, is shown in profile, looking at a tablet. He is standing on a construction site with wooden scaffolding in the background. The image has a warm, golden light effect.

# II KONSTRUKTION & ALLGEMEINFLÄCHEN

# RAUM FÜR TECHNIK

# Konstruktion

Die Konstruktion des Hauses erfolgt in Massivbauweise entsprechend den statischen Erfordernissen in Ziegel-, Trockenbau und Stahlbeton.

01

# Fassade

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

02

# Dach

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

03

# Balkon und Terrasse

Der Bodenbelag besteht aus grauen Betonplatten in Granitsplit lose verlegt mit offenen Fugen. Das Balkongeländer besteht aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Stabgeländerelementen gemäß Detailplanung und statischen Erfordernissen. Die Farbgestaltung erfolgt nach architektonischem Konzept.

04

# Eingang und Stiegenhaus

**Portale:** Die Gebäude-Eingangsportale im Erdgeschoss werden aus einer Alu-Glas- oder Alu-Kunststoff-Glas-Konstruktion mit Alu- oder Edelstahlbeschlägen hergestellt.

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

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

05

05

## Eingang und Stiegenhaus

**Briefkästen:** Die Brieffachanlagen werden im Aussenbereich montiert.

**Anschlagtafel:** Die Anschlagtafel wird im Eingangsbereich montiert.

**Lift:** Sämtliche Geschoße werden barrierefrei über eine Liftanlage erschlossen

06

## Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Ein absperrbarer Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum steht im Erdgeschoß für alle Bewohner des Objekts zur Verfügung. Ein zusätzlicher Fahrradabstellraum befindet sich in der Tiefgarage.

07

## Kellerräume

**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.

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

08

## Garage

Für jede Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz vorgesehen sofern dies im Mietanbot/ Mietvertrag vereinbart wurde. Das Garagentor besteht aus einem automatischen Rolltor mit Schlüsselschalter und Funkhandsender. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt mittels Bewegungsmelder.

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

09

## Außenanlagen

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

# ||| WOHNUNGS AUSSTATTUNG

RAUM FÜR WERTE

10

## Raumhöhen

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

11

## Fenster und Balkontüren

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

12

## Sonnenschutz

Sämtliche Fenster und Fenstertüren, bei denen dies entsprechend der bauphysi-kalischen Notwendigkeit (d.h. bei zu erwartender Überwärmung) erforderlich ist, werden mit Aufputzkästen sowie Raffstore-Sonnenschutzbehang ausgeführt. Die Bedienung des Sonnenschutzes erfolgt mit Kurbelantrieb.

13

## Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollbautüren in brandhemmender Ausfüh-rung, weiß lackiert, mit Einbauzylinder für Zentralsperre, Kernziehschutz, Namens-schild 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 aus-geführt. Das Haus verfügt über eine zentrale Schließanlage.

Im Wohnungseingangsbereich befindet sich eine Innensprechstelle mit Klingel-funktion.

14

## Wohnungsinnentüren

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

# Boden- und Wandbeläge in den Wohnungen

15

**Bodenbeläge:** Die Böden im Vorraum, Abstellraum, Bad und WC werden mit Fliesen 30/30 cm ausgestattet. Folgende (kostenneutrale) Auswahl steht zur Verfügung:



Design 1



Design 2



Design 3

Im Koch-Ess-Wohnbereich sowie in den Zimmern kommt ein hochwertiger Parkettboden mit Sesselleisten zur Ausführung. Folgende (kostenneutrale) Auswahl steht zur Verfügung:



Design 1



Design 2



Design 3



Design 4

Darstellungen sind nicht farbverbindlich

## Boden- und Wandbeläge in den Wohnungen

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 liegend, bis ca. 2,0 m Höhe. Im WC wird nur die Rückwand verflies. Restliche Wände mit Dispersionsanstrich und Fliesensockel.



Die übrigen Wandflächen werden weiß gemalt (Dispersion).

## Küchenausstattung

Für den Küchenausbau sind Wasser- und Abwasseranschlüsse für die Küchenspüle und den Geschirrspüler vorgesehen. Eine Kücheneinrichtung ist **nicht** enthalten.

Dunstabzugshauben sind vom Mieter als Umluft-Dunstabzugshauben mit Aktivkohlefilter auszuführen. Steckdosen werden gemäß Elektroplanung (siehe Pkt. 18) ausgeführt.

Darstellungen sind nicht farbverbindlich

# Sanitärausstattung

## Bad

17

Waschbecken/Waschtisch: LAUFEN PRO A 65x48 cm



Armatur Waschtisch: HANSA TWIST



17

# Sanitärausstattung

## Badewanne

Einbaubadewanne: KALDEWEI SANIFORM 170x75cm



Armatur: HANSA TWIST Wannenfüll- und Brausebatterie /Einhandmischer



Handbrause: HANSA VIVA



Waschmaschinenanschluss (je nach Plan im Bad oder Abstellraum)  
Die **Bad-Entlüftung** erfolgt über einen Abluftventilator.

# Sanitärausstattung

17

## WC

Wand-WC-Anlage: LAUFEN PRO A mit Einbauspülkasten



Handwaschbecken: LAUFEN PRO A 45x34 cm



Standventil (Kaltwasser): HANSA NOVA



Die **WC-Entlüftung** erfolgt über einen Abluftventilator.

## Terrassen

Frostsicherer Außenwandanschluss je Wohnung (Kaltwasser) – nur für Wohnungen mit Eigengärten

# Elektroausstattung

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

## Schalterprogramm Busch & Jäger „Balance SI“ reinweiß

Folgende Elektroinstallationen sind vorgesehen:

### Vorraum:

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

### Küche:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass für Beleuchtung Arbeitsfläche (Dauerspannung)
- 1 Auslass für E-Herd 400V (Kombigerät – kein separater Backofen)
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 2 Doppel-Arbeitssteckdosen

### Wohnen/Essen:

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

### Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 Leerrohrauslass (Telefon/Internet)
- 1 Rauchwarnmelder unvernetzt

### Zimmer:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 Leerrohrauslass (Telefon/Internet)
- 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

## **Bad:**

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass beim Waschtisch mit Schalter
- 2 Steckdosen bei Waschtisch
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Lüfterauslass
- Schaltung mit Lichtschalter und Nachlauf-Relais

## **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:
  - Kabel-TV -> Fa. Liwest/Linz Multimedianschluss (bei Bedarf inkl. Internet)
  - Telefon -> A1 Telekom Glasfaseranschluss.
- Der jeweilige Betreibervertrag ist vom Kunden selbst abzuschließen.

## Heizung, Warmwasseraufbereitung und Wohnraumlüftung

**Heizung:** Die Wärmebereitstellung erfolgt über das Fernwärmenetz der Linz AG. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Ein Zählerpassstück 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 Wohn-/Schlafzimmer und Zimmer 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 bedarf.

## Eigengarten

Die den ebenerdigen Wohnungen zugeteilten Gärten werden bauseits geplant und mit Rasen bepflanzt. Die einzelnen Gärten werden untereinander und gegen Allgemeinflächen mit Maschendrahtzaun begrenzt, sofern dies behördlich und rechtlich zulässig ist. Etwaigen Terrassenabgrenzungen auf Plangrafiken dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht im Lieferumfang enthalten.

**IV HINWEISE**

**RAUM FÜR WISSEN**

A close-up photograph of a hand holding a silver pen, pointing at a table in a document. The table is oriented upside down relative to the page. The document is titled 'Product sales chart' and contains numerical data.

Product	Q1	Q2	Q3	Q4	Total
Product A	1000	1200	1500	1800	5500
Product B	800	900	1100	1300	4100
Product C	600	700	800	900	3000
Product D	400	500	600	700	2200
Product E	200	300	400	500	1400
Product F	100	150	200	250	700
Product G	50	75	100	125	350
Product H	25	37	50	62	174
Product I	12	18	25	31	76
Product J	6	9	12	15	42

Product sales chart  
\$375 \$525 \$375

## Sonderwünsche, Änderungen

### Möglichkeit zur Auswahl zwischen Designlinien

Die Zufriedenheit des Kunden liegt uns am Herzen. Soweit in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung für bestimmte Produkte (z.B. Fußbodenbeläge, Fliesen) verschiedene Auswahlmöglichkeiten angeführt werden, haben Sie die Möglichkeit eine Auswahl zu treffen, sofern es der Bauzeitplan zulässt. Wird keine Auswahl getroffen, kommt automatisch Design 1 zur Anwendung. Jede Auswahl ist stets schriftlich zu vereinbaren und mit dem Vertriebsteam abzustimmen.

Arbeiten der vom Mieter beauftragen Professionisten (z.B. Möbeltischler) können erst nach Übergabe der Wohnung erfolgen.

## Bauzeitplan

<b>Baubewilligung:</b>	Für das Bauvorhaben liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor
<b>Baubeginn:</b>	bereits erfolgt
<b>Übergabe:</b>	voraussichtlich Winter 2022

## 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 für alle auftretenden Schäden. Betritt der Kunde bzw. von ihm 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.

25

## 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 und müssen regelmäßig vom Mieter erneuert werden. 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.

## Gewährleistung

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

- Möbel mindestens 10cm von der Wand aufstellen
- Bei Einbaumöbel 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
- e. Bei Lüftungsgeräten ist der Filter zumindest 1x jährlich zu tauschen (Ausnahme bei Pollenfiltern entsprechend den gesonderten Hinweisen) sowie unterjährig nach Bedarf zu reinigen.

Etwaige Irrtümer, Satz- und Druckfehler werden ausdrücklich vorbehalten.



# RAUM FÜR UNS

## Ansprechpartner

WAG Wohnungsanlagen  
Gesellschaft m.b.H  
Vermietung

Mörikeweg 6  
4025 Linz  
team.vermietung2@wag.at  
050338-6012



Karin Sonntagbauer



Ursula Eder