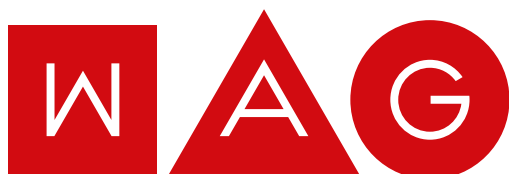


Bau- & Ausstattungs- beschreibung

Mietwohnungen Mörikeweg

Stand 01/2025



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. Hinweise20

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

Ansprechpartner24



1. Das Projekt

In einer beliebten Wohngegend am Bindermichl realisiert die WAG Mietwohnungen in hervorragender Lage. Die Wohnungen mit einer Größe von 54,30 m² bis 95,56 m² verfügen über großzügige Balkone.

Smartes Energiekonzept

Profitieren Sie darüber hinaus von einem nachhaltigen Klima- und Energiesystem: Mittels effizienter Kombination aus Wärmepumpenanlage und Fernwärme, smarter Warmwasseraufbereitung und Solar- bzw. PV-Anlage wird im Winter umweltbewusst und kosteneffizient Wärme erzeugt. Im Sommer sorgt eine integrierte Deckenkühlung für angenehmes und vor allem gleichmäßiges Raumklima. Jeder Wohnung steht ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz samt E-Lade-Vorbereitung zur Verfügung.

Attraktive Außengestaltung

Den Eingang zur neuen Wohnanlage markiert ein großer, torartiger Einschnitt am Mörikeweg. Die zentrale Erschließungsachse führt durch den Innenhof und weiter bis in den Park. Über helle Foyers gelangen die Bewohner:innen zu den Aufgängen in die Obergeschoße. Neben den wohnungsbezogenen Freiflächen stehen Gemeinschaftsräume sowie gemeinschaftliche Grünflächen im geschützten Innenhof zur Verfügung, die ein attraktives Angebot zur Kommunikation und Begegnung bieten. Der Innenhof wird durch den freien Durchblick zum Park stark aufgewertet.

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 Leichtbauweise ausgeführt sein.



Dach

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



Fassade

Die Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) in Farbgestaltung nach architektonischem Konzept ausgeführt. Im Erdgeschoß werden Teilbereiche mit Fassadenplatten versehen.

Die Balkone verfügen teilweise über einen Fassadenvorhang aus grobmaschigem Streckmetall.



Balkone

Der Bodenbelag besteht aus grauen Betonplatten – in Split lose verlegt mit offenen Fugen.

Das Balkongeländer besteht aus grobmaschigem Streckmetall mit teils integrierten Verglasungen.

Die Farbgestaltung erfolgt nach architektonischem Konzept.



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 Stiegehäuser werden mit Feinsteinzeug gemäß dem architektonischen Konzept ausgeführt.

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

Briefkästen: Die Brieffachanlagen werden innenliegend im Eingangsbereich montiert.

Lift: Sämtliche Geschoße werden barrierefrei über eine Liftanlage erschlossen.

Anschlagtafel: Die Anschlagtafel wird im Eingangsbereich montiert.





Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Absperrbare Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellräume stehen sowohl im Erdgeschoß als auch in der Tiefgarage 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 Rollgittertor mit Schlüsselschalter oder Funkhandsender. Die Beleuchtungsschaltung erfolgt mittels Bewegungsmelder.

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



Außenanlagen

Die Grünflächen werden gärtnerisch ansprechend gestaltet sowie mit Sitzplätzen und einem Spielplatz ausgestattet.



Kellerräume / Nebenräume

Kellerabteile: Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil (Abtrennung mit Kellertrennwänden aus Metall) zugeordnet. Die Sperrung der Abteile erfolgt mittels Vorhangschloss oder Sperrzylinder. Die Abrechnung des Stromverbrauches der einzelnen Kellerabteile (Schukosteckdose) erfolgt mit der zugehörigen Wohnung.



3. Wohnungsausstattung



Raumhöhen

Wohnräume vom 1.OG bis DG weisen eine lichte Raumhöhe von ca. 256 cm auf.

Die Raumhöhen können teilweise aufgrund von Unterzügen und abgehängten Decken unterschritten werden. Nach technischer Anforderung können im Abstellraum oder WC abgehängte Zwischendecken ausgeführt sein.



Fenster und Balkontüren

Kunststoff-Alu-Fenster bzw. Türen sind mit 3-Scheiben-Wärmeisolierverglasung, innen weiß, Aluvorsatzschale außen (Farbe nach Wahl des Architekten), Dreh/Kipp-Beschlag bzw. teilweise Fixverglasung ausgeführt.

Fensterbänke außen in Alu (Farbe nach Wahl des Architekten), innen kunststoffbeschichtete Holzspanplatten, Farbe weiß.



Sonnenschutz

Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden mit Unterputzkästen für Raffstores ausgeführt. Die Bedienung des Sonnenschutzes erfolgt elektrisch angetrieben mit Funkhandsender.



Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollbautüren in brandhemmender Ausführung, weiß lackiert, mit Einbauzylinder für Zentralsperre, 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 Glasausschnitt ausgeführt. 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 als Umluft-Dunstabzugshauben mit Aktivkohlefilter auszuführen.

Steckdosen werden gemäß Elektroplanung (siehe Pkt. 17) ausgeführt.



Boden- und Wandbeläge 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 hochwertiger, geklebter Parkettboden mit Sesselleisten zur Ausführung.

Wände und Decken im Innenbereich werden gespachtelt oder verputzt und weiß gemalt.

Wände und Decken in Keller- und Allgemeinräumen werden gemalt (nicht gespachtelt, Rohbeton)

Wandbeläge: Die Wände in Bad und WC werden weiß gefliest im Format 60/30 cm.

Höhe Bad bis ca. 2,0 m, Höhe WCs bis ca. 1,2 m.

Keine Eckkantenleisten an Sockel- bzw. nicht raumhoch verfliesen Wandfliesen.

Die übrigen Wandflächen werden weiß gemalt (Dispersion).



Sanitärausstattung

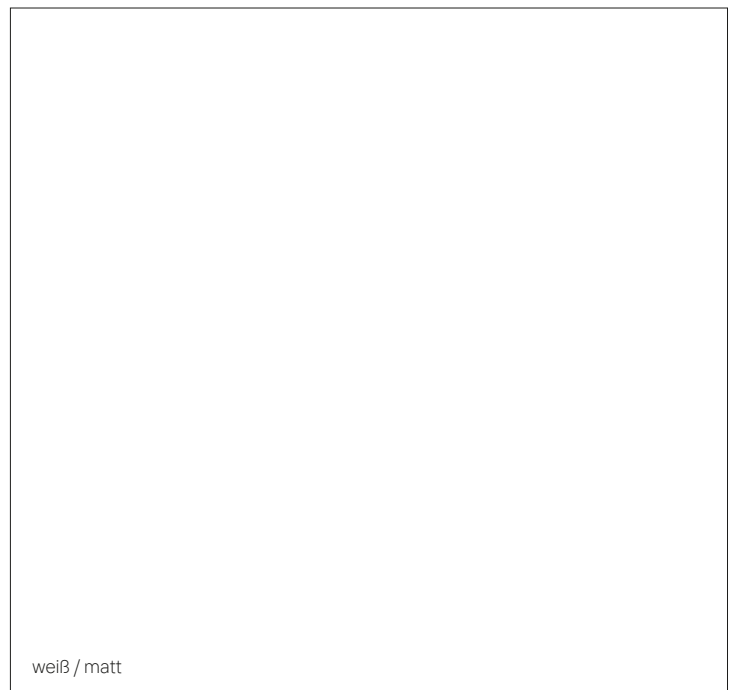
Waschmaschinenanschluss nach Plan im Bad.

Die Bad-Entlüftung erfolgt über den Abluftanschluss der Wohnraumlüftungsgeräte.

Die WC-Entlüftung erfolgt über den Abluftanschluss der Wohnraumlüftungsgeräte.



beige



weiß / matt



Eiche natur
Darstellungen sind nicht farbverbindlich

Sanitärausstattung Badezimmer



Armatur: HANSA Ligna
Wannenfüll- und Brausebatterie
(Einhebelmischer) und
Handbrause: HANSA Active Jet



Einbaubadewanne
KALDEWEI Saniform
ca. 170x75cm, (Stahlblech)



Armatur Waschtisch:
HANSA Ligna



Waschbecken/Waschtisch:
LAUFEN Pro S ca. 65x46 cm



Sanitärausstattung WC

Standventil (Kaltwasser):
HANSA Nova



Handwaschbecken:
LAUFEN Pro S
ca. 45x34 cm



Wand-WC-Anlage
LAUFEN Pro S (spülrandlos) .
WC-Sitz Pro S 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 der Arbeitsfläche (Dauerspannung) – Ausführung flexibel mit 4m-Leitung und Schukokupplung)
- Auslass für Jalousien mit Funkfernsteuerung (bei Küche mit Fenster)
- 1 Auslass für E-Herd 400 V (Anschlussdose)
- 1 Auslass für Backrohr 230 V –

Ausführung flexibel mit 4m-Leitung und Schukokupplung

- Zusätzliches Leerrohr vom Verteiler zur Küchenzeile
- 1 Auslass Geschirrspüler
- 1 Auslass Kühlschrank
- 1 Auslass Dunstabzug
- 1 Auslass Arbeitssteckdosen – Ausführung jeweils flexibel mit 4m-Leitung und Schukokupplung

Wohnen/Essen:

- 2 Deckenauslässe mit Schalter
- 5 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose (Multimedia-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 (Multimedia-Auslass LIWEST)
- 1 Leerrohrauslass (Telefon/Internet)
- Auslass für Jalousien mit Funkfernsteuerung
- 1 Rauchwarnmelder unvernetzt

Zimmer:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose (Multimedia-Auslass LIWEST)
- 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 bei Waschtisch
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner
- 1 Steckdose für Handtuchtrockner
- Auslass für Jalousien mit Funksteuerung (bei Bad mit Fenster)

Balkone/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 (Mieter) 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 eine effiziente Kombination von Wärmepumpen und dem Fernwärmenetz der Kelag. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Temperaturregelung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohn-/Esszimmer.

Warmwasseraufbereitung:

Das Warmwasser wird dezentral je Wohnung im Smart-Boiler hergestellt.

Wohnraumlüftung: Die Schlaf-, Kinder-, und Wohnzimmer werden über Einzel-Wohnraumlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung, welche an der Außenwand angeordnet werden, kontrolliert be- und entlüftet.

Deckenkühlung: In den Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) werden für eine Deckenkühlung Kühlleitungen in die Betondecke eingelegt. Dadurch entsteht im Sommer ein angenehm gleichmäßig temperiertes Raumklima (keine Klimaanlage).



Ausstattungsänderungen

Der Bauträger hat das Recht, Änderungen sowohl 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.

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: Ende 2025

Betreten der Baustelle

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle grundsätzlich verboten. Dies gilt auch für Kund:innen, die Sonderwünsche ausführen lassen. 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.

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. **Bei der Deckenkühlung ist besonders darauf zu achten, dass Bohrungen in die Decke nur im Bereich der Lichtanschlüsse und in den Randbereichen der Zimmer möglich sind.**

- c. Die **Abflüsse auf den Terrassen und Rigole** sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu reinigen.
- d. Auf Dächern, Balkonen und Terrassen ist die regelmäßige Entfernung von Laub und etwaigem **Unkrautbewuchs** erforderlich.
- e. Es wird darauf hingewiesen, dass die **Austrocknungszeit** der Restbaufuchte 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.
- f. 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 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 dgl. überdecken
- g. 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 sowohl 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

Professionalist 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 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.

Etwaige Irrtümer, Satz- und Druckfehler werden ausdrücklich vorbehalten.

Bauträger: WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

Stand der Bau- und Ausstattungsbeschreibung: Jänner 2025



Karin Sonntagbauer



Barbara Primetshofer

Kontakt

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



Endlich zuhause.