



# *Appartements Dr. Langerstrasse 44 Wohnungen mit Weitblick*

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### 01. Projektbeschreibung

In der stetig wachsenden und für seine Wohnqualität bekannten Gemeinde Ohlsdorf wird in der Dr. Langerstrasse eine Wohnanlage mit 44 modernen Appartements errichtet. Das Projekt befindet sich im Gemeindegebiet von Ohlsdorf unmittelbar südwestlich des Ortszentrums in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend.

Die Wohnanlage mit ca. 44 Appartements gliedert sich in 6 höhenmässig zueinander versetzten und mit grosszügigen Grünräumen durchzogenen Baukörpern. Die hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen sind in zeitloser Architektur geplant und mit einer Tiefgarage durch Aufzüge - vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss komplett barrierefrei erschlossen. Die 6 Gebäude sowie die Tiefgarage sollen in 2 Bauabschnitten errichtet werden. Die Wohnungen werden in Niedrigstenergiebauweise ( $< 41,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ ) errichtet und durch eine Gaszentralheizung versorgt.

Von der Appartementanlage erreichen Sie in nur wenigen Minuten fussläufig das Ortszentrum von Ohlsdorf sowie Arzt, Apotheke, Nahversorger, Bank und den Sportplatz. Ohlsdorf bietet seinen Einwohnern ein sehr gutes Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen wie Krabbelstube, Kindergarten und Bildungseinrichtungen wie Volksschule und Neue Mittelschule welche in nur wenigen Minuten zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die einzelnen Wohnungen bestechen durch ein optimiertes Raumkonzept, wobei auch besonderer Wert auf die Aussicht und die Helligkeit der Wohnungen gelegt wurde. Alle Apartments im Erdgeschoss verfügen über nach Süden ausgerichtete Terrassen und Eigengärten, die Obergeschosse über grosszügige Balkon und besonders attraktiven Dachterrassen mit Ausblick ins Hölleengebirge. Gleichzeitig schützen die auskragenden Terrassen und Balkon während der wärmeren Jahreszeiten vor sommerlichen Überhitzung.

Hervorzuheben sind die autofreien Grünzonen zwischen den Gebäuden, wodurch den Bewohnern grosszügige Allgemeinflächen und ein Kinderspielplatz zur Nutzung abseits des Strassenverkehrs zur Verfügung steht. Für jedes Apartment ist ein Tiefgaragenparkplatz sowie ein zugeordnetes Kellerabteil vorgesehen.

## 02. Vorbemerkungen:

Grundlage für die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind:

- a) die ÖÖ. Bauordnung
- b) Die einschlägigen technischen und rechtlichen Ö-Normen
- c) Die aktuelle Rechtslage und die Vorgaben durch die Baubehörde
- d) Barrierefreies Bauen
- e) Brandschutz laut OIB und TRVB

## 03. Bau und Ausstattungsbeschreibung

### AUF SCHLIESSUNG

**Abwasserentsorgung:** Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Ohlsdorf.

Die Abrechnung erfolgt über die zukünftige Hausverwaltung.

**Wasserversorgung:** Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz der Gemeinde Ohlsdorf.

Die Abrechnung erfolgt über die zukünftige Hausverwaltung.

**Heizungsversorgung (Gaszentralheizung):** Anschluss an das Gasnetz der ÖÖ Ferngas.

Die Abrechnung erfolgt über die zukünftige Hausverwaltung.

**Stromversorgung:** Anschluss an das Netz der Energie AG

Vom Wohnungsnutzer (Mieter) ist ein Stromliefervertrag abzuschließen.

Die Abrechnung erfolgt direkt über den Wohnungsnutzer (Mieter).

**Telekommunikation:** Der Hausanschluss an das Netz erfolgt durch die Telekom Austria.

Vom Wohnungsnutzer kann ein entsprechender Vertrag mit dem Telefonanbieter abgeschlossen werden.

**TV / Internet:** Die Versorgung erfolgt über das Netz der Telekom Austria, mittels Glasfaserleitung

Vom Wohnungsnutzer kann ein entsprechender Vertrag mit dem Anbieter abgeschlossen werden.

## BAUTECHNIK

ALLGEMEIN: Das Gebäude entspricht dem Niedrigenergiehausstandard, gem. den Richtlinien des Landes OÖ (Wohnbauförderung).

GRÜNDUNG: laut statischen Erfordernissen

### TRAGENDE KONSTRUKTION:

Aussenwände Massivbauweise entsprechend den statischen Erfordernissen, mit aussenliegender Wärmedämmung  
Alle Geschossdecken bestehen aus Stahlbetondecken, entsprechend den statischen Vorgaben und einem den Vorgaben der Bauordnung entsprechenden Bodenaufbau.

FASSADE: Wärmeverbundsystem nach den Regeln der Technik mit einer Sichtfläche aus Reibeputz lt. Farbkonzept. bzw. Fassadenplatten/Holzverschalung laut Plan.

DACH: Steildach mit Kaltdachunterbau und Blecheindeckung bzw. gleichwertige Alternative.  
Verblechungen und Dachrinnen bzw. Ablaufrohre in Aluminiumblech beschichtet ausgeführt.  
Flachdachabdichtungen auf den Terrassen mit Wärmedämmung und Kunststoffdachfolie.

## BAUTECHNIK DETAIL

WÄNDE: Aussenwände - von außen nach innen:

Putzfassade/ Fassadenplatten  
WDVS  
Beton oder Ziegelmauerwerk  
Innenputz geglättet - gefärbelt

Tragende Mittelwände:

Innenputz geglättet - gefärbelt  
Ziegel- od. Schallschutzmauerwerk  
Innenputz geglättet - gefärbelt

Wohnungstrennwände:

Innenputz geglättet - gefärbelt

Ziegel- od. Schallschutzmauerwerk laut schalltechnischen Erfordernissen

Innenputz geglättet - gefärbelt

Vorsatzschalen bei Bedarf nach bauphysikalischem Erfordernis

Innenwände/Zwischenwände:

Ziegelwände beidseitig verputzt wie vor (tragende

Mittelwände) oder Trockenbauwände gespachtelt und weiss gefärbelt.

Vorsatzschalen bei Bedarf nach bauphysikalischem Erfordernis.

BODENPLATTE / DECKENAUFBAU:

Bodenplatte:

Fußbodenbelag

Estrich

Wärmedämmung/Trittschalldämmung

Polystyrol Dämmschüttung

Horizontalabdichtung

Stahlbetonplatte

Wärmedämmung laut Energieausweis

Schotterung

Geschoßdecken:

Fußbodenbelag

Estrich

Trittschalldämmung nach schalltechnischen Erfordernissen

Beschüttung

Stahlbetondecke

Deckenverspachtelung gefärbelt

#### FENSTER/ FENSTERTÜREN:

##### Allgemein und Wohnungen:

Wohnungsfenster aus Kunststoff weiss mit 3-facher Isolierverglasung  
ausgeführt mit Dreh-und Dreh-Kipp-Beschlag bzw. fix verglast.

##### Fensterbänke außen:

Alu beschichtet lt. Standardkollektion

##### Fensterbänke innen:

gerade Kante mit Kunststoffbeschichtung weiß

#### PORTALBAU HAUSEINGÄNGE:

Alu-Glas-Konstruktion thermisch getrennt mit Isolierglas verglast  
Hauseingangstüre Alu-Glas-Konstruktion mit Klingeltableau

#### GELÄNDER UMWEHRUNGEN:

##### Innenbereich:

Handläufe und Geländer in beschichteter Stahlkonstruktion ausgeführt.

##### Balkongeländer:

Metallkonstruktion beschichtet

#### KELLERABTEILE:

Je Wohnung ein Kellerabteil mit Trennwänden und Eingangstüre mit Vorhängeschloss gleichsperrend mit der Wohnungseingangstüre

#### AUSSENANLAGE:

##### Befestigte Flächen:

Fahrflächen mit Asphaltbelag inkl. erforderlicher Einfassungen und Oberflächenwasserführung

Zugangflächen mit Verbundsteinbelag incl. Fussabstreifzone und Asphaltbelag

Parkflächen werden mit Asphalt befestigt.

Entlang der Traufe wird ein Kiesstreifen mit Beeteinfassungsstein abgetrennt.

Grünflächen fertig angelegt und besämt.

Stützmauern Stahlbeton oder Steinschichtung

Einfriedungen Maschendrahtzaun RAL 7016 beschichtet Höhe ca. 100cm

HAUSBRIEFFACHANLAGE:

Zentrale Brieffachanlage im Treppenhaus

SCHLIESSANLAGE:

Zentralschließanlage

BESCHATTUNG:

Bei allen Fenstern der Wohnungen werden Schächte für die Montage von Raffstores vorgesehen und können durch die Eigentümer mit Raffstores angepasst an die Hausfassade/Hausfarbe ausgestattet werden.  
(elektrische Verkabelung für Funkfernbedienung)

**OBERFLÄCHEN BÖDEN / WÄNDE / DECKEN**

PUTZ - TROCKENBAU- UND BETONFLÄCHEN:

Gefärbelt mit Objektfarbe weiss

BÖDEN:

Fliesen oder Parkett

ALLGEMEINFLÄCHEN:

Wasch/Trocken/Fahrradraum:

Keramische Fliesen in Feinsteinqualität mit Fliesensockelleiste, betongrau

Abstellflächen/Kellerabteile:

Estrich mit Epoxydharzanstrich farblos staubfrei versiegelt

STIEGEN / GÄNGE:

Keramische Fliesen in Feinsteinqualität mit Sockel- und Stufensockelleiste, grauton

WOHNUNGEN:

Bodenbelag Wohnräume:

Eiche Klebeparkett inkl. Sockelleiste

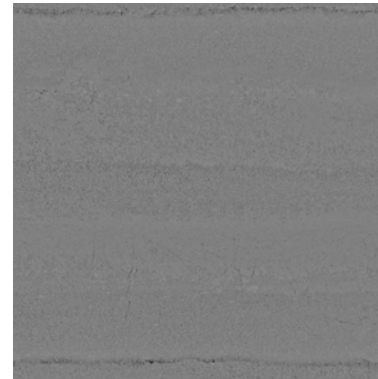
Eiche natur, 3 Stab-Parkett

versiegelt, geeignet zur Verklebung auf Fußbodenheizung



Bodenbelag Bad/WC/Vorraum:

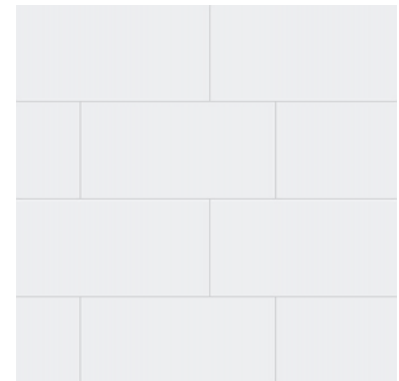
Feinsteinzeug ca. 30x60cm, inklusive Sockelleisten, beige, betongrau oder natursteingrau



Wandbelag Bad/WC:

Fliesen ca. 30x60cm, weiss matt, unregelmässiger Verband

Verfliesungshöhe Bäder max. bis Zargenoberkante



#### BALKONE und TERRASSEN Dachgeschoss

Oberbelag aus Feinsteinzeug auf Stelzlagern, darunter Horizontalabdichtung auf der Balkonplatte.

#### TERRASSEN Erdgeschoss

Einkornbeton auf frostfreiem Unterbau, Oberbelag aus Betonplatten 40x40 cm auf Splittbeton verlegt.



#### INNENTÜREN:

##### Wohnungseingangstüre:

Holz-Vollbautüren lt. Farbkonzept.

Einbruchhemmend (WK 1, Beanspruchungsklasse C) mit Türspion angeschlagen auf Stahlzargen lackiert.

Zentralsperranlage mit Zylinder.

Beschläge verchromt oder chrom satiniert.

##### Wohnraamtüren:

hochwertige Röhrenspanntürblätter, stumpf einschlagend, weiß lackiert, angeschlagen auf Stahlzargen weiß lackiert mit Buntbartschloss.

Beschläge chrom satiniert.

##### Allgemeine Türen:

nach Brandschutz technischen Erfordernissen

angeschlagen auf Stahlzargen lackiert.

Beschläge satiniert.





## GEBÄUDETECHNIK

**HEIZUNG:** Die Wohnungen sind mit einer Fussbodenheizung ausgestattet und werden durch eine hauseigene Gas-Zentralheizung über die jeweilige Wohnungsstation mit Wärme versorgt.  
Jede Wohnung ist mit einem eigenen Fußbodenheizkreisverteiler ausgestattet, an den jeder Raum (ausgenommen Abstellräume) gesondert angebunden sind.  
Die Temperaturregelung erfolgt zentral und außentemperaturgeführt.  
Der Wärmeverbrauch wird Wohnungsweise gemessen und über die Hausverwaltung laut Heizkostenabrechnungsgesetz abgerechnet.  
In den Wasch- und Trockenräume sowie in den Gangbereichen befinden sich Heizkörper zum temperieren der Räume.

**WARMWASSER:** Die Warmwasserversorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt über hauseigene Gas-Zentralheizung über die jeweils in der Wohnung ausgeführte Wohnungsstation im Durchlaufverfahren.

**SANITÄRAUSSTATTUNG:** Badezimmer Waschtisch:  
Concept 200 Style, weiss, ca. 65 x 48 cm  
Armatur SH Kristall 2.0 Waschtischmischer, chrome



Badewanne:  
SH Wanne 373 Stahl 170x75cm, weiss  
Auslass SH Kristall 2.0 Aufputz, chrome  
Armatur Concept 100 Handbrause mit Schubstange 160cm, chrome

Spiegelfläche mind. 80 cm x 100 cm über Waschtisch fliesenbündig eingearbeitet

1 Waschmaschinenanschluss in allen Wohnungen



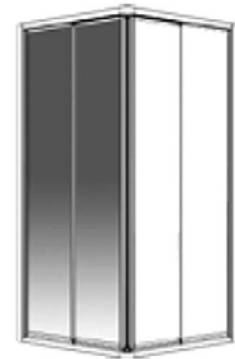
WC:

Wand-WC Concept 100 7273, spülrandlos 39,5x55cm, weiss  
Drückerplatte Geberit Sigma Delta 21, Farbe weiss  
Deckel Concept Contento 100  
Huter HU-WC Basic-LB Montageelement



Dusche:

Duschtasse Concept 100 90 x 90 cm, Acryl weiss  
Auslass SH Kristall 2.0 Aufputz, chrome  
Armatur Concept 100 Handbrause mit Schubstange 160cm, chrome



Duschabtrennung:

SH Eckeinstieghälfte UHE290, 2-teilig 90x190cm solber matt Echthlas H1

Aussenwasseranschluss:

frostsichere Aussenarmatur für Kaltwasser auf Balkon/Terrassen

Lüftung:

Limodor in Bad+WC mit Nachlaufrelais

Saunaanschluss:

400V Anschluss (Leerverrohrung) in den Wohnungen ab 90m²



HOBIT

KLIMATECHNIK: Vorbereitung für Klimanlagen in den Dachgeschosswohnungen

ELEKTROTECHNIK: Allgemein:  
Schalterprogramm Firma Siemens  
Siemens delta Line, weiss glänzend

In sämtlichen Allgemeinbereichen lt. ÖVE und EVU-Vorschriften.  
Beleuchtungsschaltung über Bewegungsmelder oder Zeitschaltung.  
Aussensteckdosen auf Balkon/Terrassen.

Wohnungen:  
Gemäß ÖVE- und EVU-Vorschriften lt. Grundaussstattungsplan.  
Elektroinstallation ist durchdachten Möblierungsmöglichkeiten  
angepasst, Decken- und Wandauslässe komplett mit Schalter  
und Steckdosen, Standard weiß.

TELEFON / INTERNET / TV

1 Stk. Telefonanschluss (nur Leerverrohrung)

1 Stk. Türsprechanlage

Fernseh- und Internetversorgung in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen über externen Anbieter - Übertragungskabel fertig eingezogen.

BRANDMELDER: Unvernetzte Brandmelder laut Norm in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen.

LIFT: 1 Lift je Baukörper, Barrierefrei, Ausführung laut Norm

BLITZSCHUTZANLAGE: laut Norm

BELEUCHTUNG ALLGEMEINBEREICHE:

schlichte Ausführung, weisse Leuchtkörper LED



## ALLGEMEINANLAGEN

MÜLLRAUM: von außen zugänglich mit entsprechender Anzahl an Mülltonnen ausgestattet.

STELLPLÄTZE: Ankauf eines PKW-Abstellplatzes Aussen oder in der Tiefgarage möglich.  
Lademöglichkeit für E-Auto optional gegen Aufpreis (230V 16A)  
Besucherstellplätze lt. Einreichplan.

PARKPLATZMARKIERUNG: wo erforderlich

FEUERLÖSCHER: laut TRVB

AUSSENBELEUCHTUNG:  
Sofern nicht durch öffentliche Straßenbeleuchtung ausreichend  
beleuchtet über hauseigene Aussenbeleuchtung lt. Planungskonzept.

TIEFGARAGE: Garagentore 560cm+100cm Gehtüre, Garagenzu- und Abluft laut OIB, Verdunstungsrinne, Oberflächen asphaltiert.

NOTBELEUCHTUNG: laut TRVB

VERSICKERUNG: Ölabscheider+Kanal Tiefgarage, Sickermulden für die Aussenparkflächen

## SONSTIGE ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Der Generalunternehmer behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen:

- sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw.
- sofern diese nach den anerkannten Regeln der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind.

ohne, dass es hierzu einer Zustimmung des Investors oder Wohnungseigentümer bedarf.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich die Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.



w: [www.ohlsdorfer-wohnbau.at](http://www.ohlsdorfer-wohnbau.at)  
m: [office@ohlsdorfer-wohnbau.at](mailto:office@ohlsdorfer-wohnbau.at)  
t: 0664 1252353