



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Hauptstraße 91, 4232 Hagenberg



PROJEKTbeschreibung

Hochwertige Mietwohnungen in zentraler Aussichtslage

In herrlicher Ausblickslage entstehen 25 Neubau-Mietwohnungen im Herzen von Hagenberg. Mit seiner modernen Architektur und den intelligent geplanten Grundrissen vereint das Wohnprojekt „Alpenblick Hagenberg“ zeitgemäßen Wohnkomfort mit hoher Lebensqualität. Großzügige Fensterflächen schaffen helle, freundliche Wohnräume und verleihen den Wohnungen eine angenehme Atmosphäre. Hochwertige Materialien sowie eine energieeffiziente Bauweise sorgen zusätzlich für ein nachhaltiges und komfortables Wohngefühl.

Energiestandard Haus A:

$HWB_{SK} : 34,1 \text{ f}_{GEE} : 0,73$

Energiestandard Haus B:

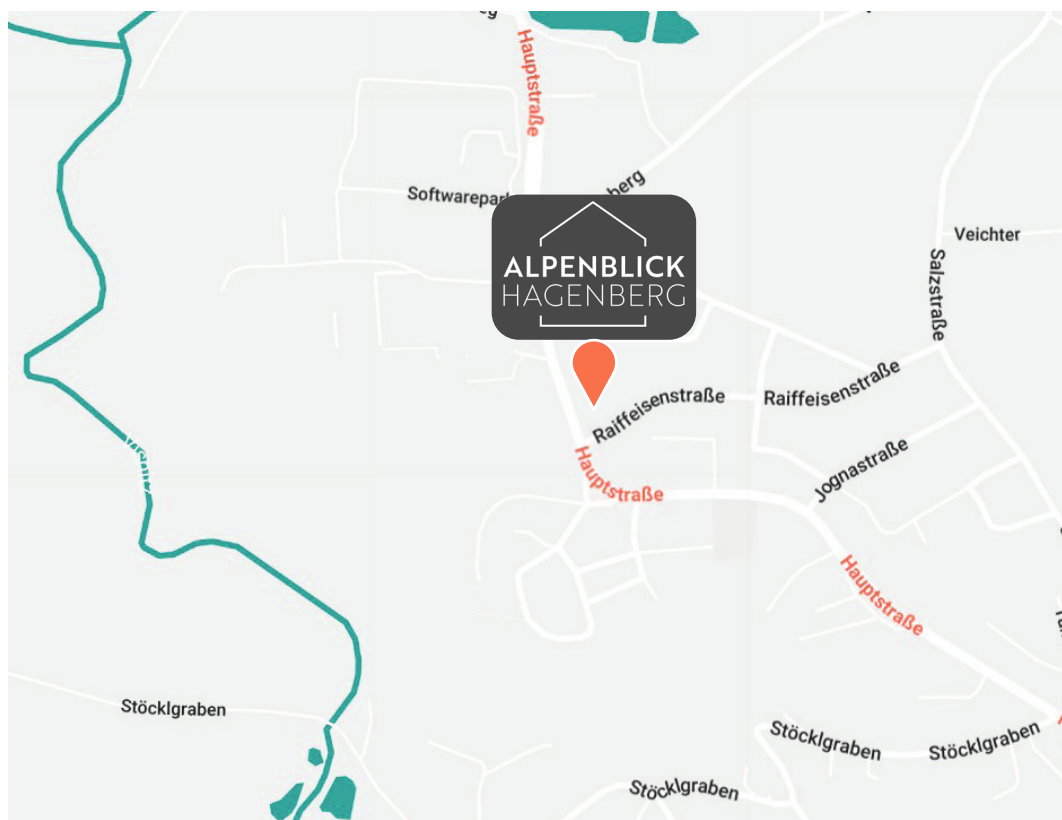
$HWB_{SK} : 29,7 \text{ f}_{GEE} : 0,72$

Energiestandard Haus C:

$HWB_{SK} : 33,6 \text{ f}_{GEE} : 0,73$

Energiestandard Geschäftsflächen:

$HWB_{SK} : 53,7 \text{ f}_{GEE} : 0,75$



ALLGEMEINES

Allgemeine Projektbeschreibung

Grundsätzliches

EZ 1282, Grundstück 50/9, KG 41105 Hagenberg, 4232 Hagenberg, Hauptstraße 91
Neubau eines 3-geschossigen Objektes (EG, 1. OG, 2. OG = Dachgeschoss – keine Dachschrägen) sowie Tiefgarage mit 30 Stellplätzen, sowie Haustechnikräume.
2 Gewerbeflächen im Untergeschoss sowie 25 Wohnungen in den restlichen Ebenen.

Widmung

Das gegenständliche Bauareal ist als Bauland mit Wohnwidmung gewidmet.

Erschließung

Der Hauszugang erfolgt über Treppen von Hauptstraße und Raiffeisenstraße.

Alle Geschosse sind barrierefrei mit einem Lift erschlossen.

Die Aus- und Einfahrt in die Tiefgarage (einspurig mit Ampelregelung) erfolgt über die Raiffeisenstraße.

Die Fahrräder können in den ausgewiesenen Bereichen im Erdgeschoss in eigens dafür geschaffenen Räumen und Flächen abgestellt werden. Im Erdgeschoss befindet sich auch der Müllraum.

Der Kinderwagenabstellraum und der Waschraum befinden sich im Untergeschoss.

Ver- & Entsorgungseinrichtungen

Stromversorgung: Linz-Strom AG

Abwasserbeseitigung: In das öffentliche Kanalnetz

Dach- und Oberflächenentwässerung: In Regenrückhaltebecken auf eigenem Grundstück, Überlauf in das öffentliche Kanalnetz

Wasserversorgung: Aus dem öffentlichen

Netz (Gemeinde Hagenberg)

Heizung: Fernwärme, Bioenergie Hagenberg e.V.

Warmwasser: Zentrale Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme

LWL von Übergabestation (Telekom/A1 und Liwest) in die jeweilige Wohnung

Telefon: LWL von Übergabestation (Telekom/A1 und

Liwest) in die jeweilige Wohnung

Schließanlage: Zentralschließsystem, je Wohnung 3 Schlüssel

Briefkästen: Im Erdgeschoss Hauptzugang

Allgemeine Teile der Liegenschaft

Aufzugsanlage: vom Untergeschoß bis 2. OG

Fahrradabstellflächen: im Erdgeschoss, Situierung lt. Plan

Müllraum: im Erdgeschoss, Situierung lt. Plan

Kinderwagenabstellraum: im Untergeschoss, Situierung lt. Plan

Photovoltaikanlage: versorgt Allgemeinstrom, Überschuss geht ins öffentliche Netz

Kinderspielplatz: öffentlicher Kinderspielplatz auf der anderen Straßenseite

Energieeffizienz

Energieausweis:

SW Bauphysik GmbH, Leonding, vom 03.09.2025

Baubewilligungsdaten

Markgemeinde Hagenberg im Mühlkreis

Geschäftszahl: D62861/12122024 vom 27.12.2024

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeine Baubeschreibung

Fundamente

In Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis bzw. Baugrubensicherung

Kanal

Innerhalb des Gebäudes aus PVC-Rohren; entsprechend den jeweiligen Erfordernissen, erforderliche Putzschächte nach den jeweiligen Vorschriften und Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Kellerwände aussen/innen

Außenwände in Stahlbeton inkl. der erforderlichen Bewehrung;

Wohngeschosse

Außenwände gemäß Plan mit einem Gesamtaufbau lt. Statik bzw. lt. Bauphysik; Wohnungstrennwände als Schallschutzwände in erforderlicher Dimension Stahlbeton, lt. Bauphysik; Sonstiges tragendes Mauerwerk je nach statischer Anforderung in Stahlbeton; Nicht tragende Zwischenwände als Gipskartonständerwände zweifach beplankt; Wandstärken lt. Plan;

Decken

Keller: Untersichten im Untergeschoss (Tiefgarage + Keller) weiß gemalt - Betonoberfläche
EG-2.OG: Aus Stahlbeton mit Dünnsputzbeschichtung beschichtet bzw. abgehängte Deckenzonen laut Plan, gespachtelt.

Treppen

Stahlbetonfertigteiltreppen, wobei die Trittstufen mit Sandstrahloptik ausgeführt werden.

Wärmedämmung/Schallschutz/Fussbodenaufbauten

Wie in den Einreichplänen eingetragen bzw. dem den Einreichplan zugrunde liegenden Energieausweis

Dachdecken/Terrassenabdichtungen/Hofabdichtung über Tiefgarage

Ausführung als Warmdach mit innen liegender Entwässerung und einer horizontal umlaufenden Attika mit Blechabdeckungen und Begrünung entsprechend den Einreichplänen.

Balkone: Terrassenoberflächen mit keramischen Plattenbelag 60 x 60 cm ausgestattet. Novabell beige 60/60/2 ret. Stone Creek 100 Open

Fassaden

Fassadenausführung mit Wärmedämmverbundverputzsystem mit Dünnsputzoberfläche, Gliederung wie in den Einreichplänen eingezeichnet.

Fenster

Internorm 3-Scheiben-Verglasung

Verputz im Innenbereich

Gipskartonoberflächen gespachtelt; Betonwände mit Dünnsputzbeschichtung Nassbereiche Feuchtraumplatten

IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Bodenbeläge

Terrassenplatte

Novabell beige 60/60/2 ret. Stone Creek
100 Open



Parkettboden

Einzelstab Weitzer PRO 500 Eiche Classic
S PSm 500x68x9,3mm



Fliese

Castelvetro Fusion Bianco Nat. rekt. Ungl.
30/60/1 R106 CFU35R1 in Vorraum, Bad,
WC



Außenflächen

Sonnenschutz

Raffstore

Stauraum auf den Terrassen

Biohort Neo 1A oder Geräteschrank 150
Large

Küche

Einbauküche

DAN Küche Modell Silbermond

- grifflose Küche mit Griffleiste
- Korpus - 18mm kunststoffbe-
schichtet weiß
- Frontfarbe - Santa Cruz
- Arbeitsplattenfarbe - Sirius 2 cm

Elektrogeräte AEG/Elektrolux

- Backofen
- Induktionsherd
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Dunstabzug

SANITÄRAUSSTATTUNG

Sanitärausstattung

Sanitärausstattung wie in den Plänen dargestellt mit nachstehend beschriebenen Gegenständen/Materialien

- Aufsatz-Waschtisch mit Überlauf, Fabrikat Laufen Pro A, Farbe weiß, Größe lt. Plan
- Waschtisch-Unterbau mit zwei Schubladen, passend zum Waschtisch, Fabrikat Laufen Pro A, weiß

Badezimmer
Laufen Doppelwaschtisch
1200x460
Weiß



Laufen Waschtisch
Mit Überlauf
60x46,5cm
Weiß



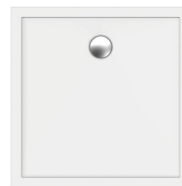
Hans Grohe Waschtischmischer
Mit Ablauf
chrom



Waschtisch - Schrank
570x445cm
Weiß
Mit Laden



Brausetasse
Mineralguss
90x90x3,5cm weiß glänzend



Brausekombi
Hans Grohe Brausekombi
90cm
Weiß/chrom



Handtuchhalter
Schwenkbar
41cm
Chrom



SANITÄRAUSSTATTUNG

Handtuchhaken

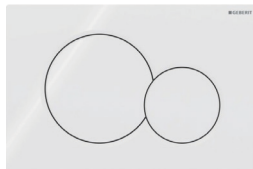
3,5cm
Chrom



WC

Laufen Wand-WC

Spülrandlos
36x53cm
Weiß



Geberit Betätigungsplatte

2-Mengen Spül.Betätigung
Weiß

Papierrollenhalter

Mit Deckel und Bügel
Chrom



Handwaschbecken - WC

Laufen Handwaschbecken

rechts bzw. links
Mit Überlauf
48x28cm
Weiß



Hans Grohe Waschtischmischer

HWB
Mit Ablauf
chrom



Lüftung

Limodor Lüfter mit Abdeckung



Limodor Zuluftelement



WASSER / HEIZUNG / ELEKTROINSTALLATION

Abwasserentsorgung

Sämtliche Schmutzwässer werden an das örtliche Schmutzwasserskanalsystem angeschlossen.

Sämtliche Fallstränge werden über Dach entlüftet und in PE-HD schalldämmend ausgeführt.

Wo erforderlich, werden Umgehungsleitungen sowie entsprechende Reinigungsmöglichkeiten vorgesehen.

Warmwasserversorgung

Die Wärmeversorgung für die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über die Fernwärme.

Die Warmwasserbereitung erfolgt pro Wohnung über eine Wohnungsstation.

Beim Austritt in die jeweilige Wohnung werden Wohnungsabsperrungen und der jeweilige Wasserzähler und Wärmemengenzähler gesetzt.

Die Wasserzähler und Wärmemengenzähler sind mit Funk-Ablesemöglichkeit ausgestattet und ermöglichen dadurch eine Ablesung ohne Zutritt zur jeweiligen Wohneinheit.

Als Rohrmaterial werden Kunststoff- bzw. Verbundrohre verwendet.

Heizung

Energieversorgung:

Die Wärmeerzeugung erfolgt für das gesamte Gebäude zentral über eine kompakte Fernwärmeübergabestation inkl. witterungsgeführter Regelung.

Die Fernwärmeübergabestation ist in der Technikzentrale (UG) untergebracht.

Die Warmwasserbereitung erfolgt pro Wohnung in den Wohnungsstationen.

Alle Anlagen sind nach energiewirtschaftlichen Gesichtspunkten und dem Stand der Technik dimensioniert.

Wärmeverteilung:

Die Raumheizung erfolgt generell über eine Fußbodenheizung. Die Fußbodenheizungsverteiler werden als Unterputzverteiler ausgeführt.

Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt je Wohneinheit mittels Einzelraumregelung pro Raum über ein Raumthermostat. In den Badezimmern kommen zusätzliche rein elektrische Badezimmerheizkörper mit eigenem Schalter mit Zeitschaltuhr zur Ausführung.

Lüftung

Die Entlüftung der Bäder und WCs erfolgt jeweils mittels Unterputz-Einzellüfter.

automatisches Nachlaufrelais im WC;

Küche: keine Lüftung, Umluft-Dunstabzug;

Die Nachströmung der Frischluft erfolgt über die Wohnräume.

Elektroinstallation

Gemäß letztgültiger ÖVE-NORM in den Wohngeschossen als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren. Keller und Tiefgarage auf Putz. Schalterprogramm bei Unterputzausführung, reinweiß.

Die Fluchtwegbeleuchtung, Allgemeinbereiche, Gänge, Stiegenhäuser etc. werden mit Leuchten in LED-Ausführung ausgestattet.

Die Tiefgarage und Kellerräume werden mit FR-Wannenleuchten in LED-Ausführung über Bewegungsmelder bzw. Schalter geschaltet. Bei den Hauseingängen werden über Bewegungsmelder geschaltete Wandleuchten ausgeführt.

Anzahl und Situierung der Elektroausstattung in den einzelnen Wohnungen gemäß E-Plan bzw. Grundausstattung.

Die Wohnungen werden in Teilbereichen (Gang, Bad, WC und Abstellraum) mit Beleuchtungskörper lt. E-Plan ausgestattet.

VER- UND ENTSORGUNG / ELEKTROINSTALLATION

Medienverteilung

Diese kann über einen installierten Medienverteiler erfolgen. Enthalten ist eine Leerrohrung sternförmig sowie die Möglichkeit einer Komponentenbestückung (Beauftragung an jeweiligen Netzbetreiber z.B. Liwest oder Telekom muss durch den künftigen Bewohner erfolgen).

Elektromobilität

Das käuferseitige Nachrüsten einer E-Ladestation ist möglich bzw. sind jegliche Kosten für die technische Errichtung der gesamten E-Ladestation inkl. zusätzlichen Erwerb von Strombezugsrechten im Kaufpreis nicht enthalten.

ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu gebaute Haus benötigt Zeit, um auszutrocknen und sich zu setzen. Dieser natürliche Prozess kann durch bestimmte Nutzungsfehler beeinträchtigt werden. Insbesondere kann unzureichendes Lüften und Heizen dazu führen, dass sich feuchte Stellen bilden, die ein ideales Umfeld für die Pilzsporen bieten, die sich in der Luft befinden. Es ist daher unerlässlich, für eine ausreichende Luftzirkulation in allen Räumen zu sorgen. Es wird dringend davon abgeraten, die Wände vor deren vollständiger Trocknung zu tapezieren oder großflächig mit Bildern zu bedecken, da dies die Abgabe der in den Baustoffen enthaltenen Feuchtigkeit behindern oder verzögern kann.

Parallel zu diesem Austrocknungsprozess tritt nach der Fertigstellung auch die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung ein. Während dieser beiden Stabilisierungsvorgänge können kleine Schwindrisse auftreten, die völlig normal sind und nicht unbedingt einen Mangel darstellen. Dies gilt auch für alle dauerelastischen Verfugungen (wie Silikon, Acryl, etc.). Solche **Fugen sind Wartungsfugen** und müssen regelmäßig vom Mieter überprüft und gewartet werden.

Aus den oben genannten Gründen empfehlen wir, die von uns bereitgestellte Malerarbeit für ein bis zwei Jahre unberührt zu lassen und erst nach dieser Zeit mit Tapezier- und Malerarbeiten nach Ihrem persönlichen Wunsch zu beginnen. Möbel sollten nur dann an Außenwänden montiert werden, wenn zwischen Wand und Möbelstück mindestens 5 cm Luftzirkulation gewährleistet sind, um Schimmelbildung zu vermeiden.

INFO

Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen. Die Produkte können in Natura von den Abbildungen in Farbe (Intensität, Verlauf, etc.), Glanz, Struktur, Oberflächenbeschaffenheit, etc. abweichen.

ANSPRECHPARTNER



Sie sind interessiert?

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für nähere Informationen stehen Ihnen

Frau Flora Krenmayr sowie **Herr Tizian Röckl, B.Sc.**

jederzeit und unverbindlich zur Verfügung.

Weitere Detailinformationen finden Sie unter

www.hagenberg-alpenblick.at bzw. auf **www.zeininger.immobilien**



Flora Krenmayr

+43 664 511 9882

krenmayr@zeininger.immobilien

Tizian Röckl, B.Sc.

+43 664 9272 515

roeckl@zeininger.immobilien

