



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Vormarkt Gurten 121 a-d
4982 Obernberg am Inn

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt: „Obernberg – Wohnen am Inn“

Haus 1: Vormarkt Gurten 121 a
Haus 2: Vormarkt Gurten 121 b
Haus 3: Vormarkt Gurten 121 c
Haus 4: Vormarkt Gurten 121 d
4982 Obernberg/Inn

Einheiten: 65 Mietwohnungen

Bauträger

VLW Vereinigte Linzer
Wohnungsgenossenschaften

Blumauerstraße 19, 4020 Linz
+43 732 65 34 61 - 0
office@vlw.at

Beratung und Vertrieb

Zeinger Immobilien GmbH
Tizian Röckl, B.Sc.

Harrachstraße 4, 4020 Linz
+43 664 92 72 515
roeckl@zeinger.immobilien

PROJEKTbeschreibung

Wohnqualität im Herzen von Obernberg

Die Gesamtbebauung des Grundstückes umfasst die Häuser 1 bis 4 mit insgesamt 65 Mietwohnungen. Die Gebäude sind teilunterkellert mit Kellerabteilen, Technikräumen, einem Kinderwagen- und Trockenraum sowie einer gemeinsamen Tiefgarage. Den EG-Wohnungen ist ein Balkon oder eine Terrasse, eine Loggia und teilweise eine private Grünfläche direkt zugeordnet. Alle anderen Wohnungen verfügen über einen Balkon und eine Loggia. Weiters entstehen Tiefgaragen mit direktem Zugang in das jeweilige Haus. Dabei werden die außerhalb der Wohngebäude befindlichen Tiefgaragenflächen intensiv begrünt.

Ergänzt wird der Außenbereich durch einen Spielplatz, Wäschetrockenplätze, einen Fahrrad- und Müllraum sowie PKW-Stellplätze.

Alle Wohnungen und Allgemeinbereiche sind barrierefrei, entsprechend den Vorgaben für anpassbaren Wohnbau, ausgeführt.

Energiestandard:

HWB_{SK} : 34-35 f_{GEE} : 0,71-0,72



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Bauausführung

Qualität

...ist für uns von hoher Bedeutung. Aus diesem Grund handelt es sich bei allen gewählten Materialien und Ausstattungsgegenständen um hochwertige Produkte.

Bauweise

Die Errichtung erfolgt in Massivbauweise mit tragenden 25 cm starken Ziegel-/Betonwänden, 22 cm starken Stahlbetondecken und Innenwänden aus 10 bzw. 12 cm starken Trockenbauwänden.

Die geforderten Schallschutzwerte zwischen den Wohnungen und zum Stiegenhaus werden durch die Errichtung von massiven Schallschutztrennwänden erreicht.

Die Häuser sind teilunterkellert, die Wände betoniert und gegen Feuchtigkeitseintritt isoliert.

Innenputz

Der Innenputz ist teilweise Maschinengipsputz mit geringem Gipsanteil und Trockenbauwände.

Außenputz

Vollwärmeschutzfassade mit mindestens 20 cm Dämmstärke und Reibputz

Fußbodenaufbau

schwimmender Heizestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung und Bodenbelag (Fliese oder Parkett)

Stiegenhaus

Bodenbelag aus Feinsteinzeug, Metallgeländerkonstruktion/Handlauf, abwischbare Wandbeschichtung, Brieffachanlage und Anschlagtafel im Eingangsbereich, Türsprechanlage, Feuerlöscher.

Schließanlage

Die Schließanlage umfasst Haus-, Wohnungs- und Kellereingänge, das Garagentor sowie die Brieffachanlage. Zylinder mit Abtast-, Abbruch- und Aufbohrschutz. In der Standardausführung sind fünf Schlüsselschlüssel enthalten.

Keller

In der Kellerebene sind eine Waschküche inklusive Trockenraum, die Parteienkeller, Kinderwagenräume sowie die Technikräume angeordnet. Der Bodenbelag im Keller und den Kellerabteilen wird mit beschichtetem Estrich ausgeführt. Die Waschküche wird mit Ausgussbecken, Wasseranschluss und Steckdose ausgestattet. Der Wasch/Trockenraum ist beheizbar (Heizkörper).

Aufzugsanlage

Ein behindertengerechter Personenaufzug mit Notrufsystem, vom Keller bis ins 3. Obergeschoss reichend.

Dach

Flachdachausbildung mit erforderlicher Wärmedämmung und Bekiesung.

Außenanlagen

Die Zufahrtsstraßen, Parkplätze und die Gehwege innerhalb der Wohnanlage werden asphaltiert, die verbleibenden Grünflächen mit einer Rasensaat versehen und mit Bäumen und Sträuchern gärtnerisch gestaltet. Spielflächen mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten zum gemütlichen Verweilen sind vorgesehen. Im südlichen Bereich entstehen überdachte Fahrradabstellplätze und Müllplätze.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Eigengärten

Die Gartenflächen werden mit vorhandenem Erdmaterial humusiert und anschließend begrünt. Die Abgrenzung der Eigengärten erfolgt durch Zäune und Hecken (ohne Gartentür).

Zur Bewässerung der Gartenflächen ist ein Wasseranschluss vorgesehen.

Türen

Wohnungseingangstür

Vollbautüren Klimaklasse C, einbruchhemmend, mit beidseitiger Kunstharz-Plattenbeschichtung, Obertürschließer, Einbauszylinder für Zentralsperre, ein optischer Türgucker, zusätzliches Sicherheitsschloss und Sicherheitswechselbeschlag, Metallzarge mit umlaufender Gummidichtung.

Innentüren

weiße Vollbautüren mit Stahlzargen, ein Stück Glasausschnitt pro Wohnung

Innenwand- und Deckenflächen

Mineralischer Anstrich in weiß; die Wandfliese im Bad bis ca. 2,00 m und im WC bis ca. 1,50 m Höhe.

Fenster und Außentüren

Kunststoffprofile in weiß, Isolierglas laut Energieausweis, Dreh- bzw. Drehkippschläge; Fensterbänke innen und außen mit weißer Oberfläche;

Fenster- und Türstöcke mit Stockverbreiterung im Sturzbereich für die nachträgliche Montage von Außenjalousien (Sonderwunsch).

Sonnenschutz

Ist nur teilweise als Standard vorgesehen, eine Ausführung erfolgt nur bei jenen Fenstern (nicht wohnungsweise), welche nach Angaben des Bauphysikers aufgrund der Erfordernis „sommerliche Überhitzung“ vorgeschrieben werden.

Die Montage des Sonnenschutzes erfolgt an der Stockverbreiterung der Fenster (kein Unterputzkasten).

Ausgeführt werden Außenjalousien mit Flachlamelle, Bedienung mit Kurbel.

Fußböden

Die Böden im Vorraum, Abstellraum, Bad und WC werden verflieset.

Für Bodenfliesen bieten wir Ihnen innerhalb der Standardausführung drei Varianten zur Auswahl an. Wandfliesen im Bad und WC in weiß.

Die Wohnküche sowie das Schlaf- und Kinderzimmer werden mit einem Parkettboden in Eiche ausgestattet.

Loggien, Balkone und Terrassen erhalten einen Betonplattenbelag.

Dezentrale Wohnraumlüftung

Für die Be- und Entlüftung wird jeweils in der Wohnküche ein Einzelwohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung eingebaut, einschließlich der Anbindung eines Schlafraumes.

Elektroinstallation

Schalter und Steckdosenprogramm in reinweiß. Die Ausführung erfolgt entsprechend dem Installationsplan den Sie gemeinsam mit dem Wohnungsplan im Maßstab 1:50 erhalten.

WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Sanitärinstallation

Sämtliche Einrichtungsgegenstände werden in Sanitärkeramik bzw. emailliertem Stahlblech (für Badewanne) in weiß ausgeführt.

Grundausstattung WC

Tiefspül-Wandklosett und Unterputzspülkasten mit 2-Mengen-Spültechnik, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss und Standventil, ein Lüfter.

Grundausstattung Bad

Waschtisch (60/48 cm) mit Einhandmischer, Einbaubadewanne (170/75 cm) mit Wannenfüll/Brause-Einhandmischer, Brauseschlauch verchromt (ca.1,25 m lang), Waschmaschinenanschluss, ein Lüfter

Grundausstattung Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss inklusive Ablauf. Die individuelle Verrohrung, die Küchenarmaturen, die Abwäsche und dergleichen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Bitte überprüfen Sie, ob die Standardanordnung für Abwäsche, E-Herd, etc. Ihrer Küchenplanung entspricht. Änderungen können kostengünstig nur vor den Verlege-/Verputzarbeiten ausgeführt werden.

Heizungs- und Warmwasserinstallation

erfolgt durch das Fernwärmenetz der Obernberger Fernwärme GmbH mit Wohnungsstationen für Heizung und Warmwasser. Die Raumheizung wird mit Fußbodenheizung über ein Raumthermostat im Wohnzimmer ausgeführt.

Keller

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, welches mit Lattenwänden abgegrenzt ist.

Die Beleuchtung und die Steckdose im Abteil sind nicht im Standardumfang enthalten.

Telekommunikation

Die Anschlusskosten für Kabel-TV und A1 Telekom sind in den Gesamtbaukosten enthalten. Die laufende Benutzungsgebühr, laut Vorschreibung, ist direkt mit dem Betreiber abzurechnen. Im Wohnzimmer wird eine Kabel-TV-Dose voll funktionsfähig, im Schlaf und Kinderzimmer jeweils ein Leerrohr inklusive Steckdose ausgeführt. Wir weisen darauf hin, dass unabhängig von der Art des Anschlusses für Radio bzw. TV, die Rundfunk- und Fernsehgebühr laut Rundfunkgebührengesetz in jedem Fall zu entrichten ist.

Standardausstattung

Im Rahmen einer Ausstellung, zu der wir Sie gesondert einladen, wird Ihnen die Standardausstattung für Bodenbeläge, Fliesen, Armaturen und Einrichtungsgegenstände für Bad, WC und dergleichen vorgestellt.

WISSENSWERTES / FINANZIERUNG

Geförderte Wohnungen

Da es sich bei diesem Bauvorhaben um geförderte Mietwohnungen gemäß OÖ Wohnungsförderungsgesetz in der aktuell geltenden Fassung handelt, sind u.a. folgende Voraussetzungen für die Zuweisung einer Wohnung erforderlich:

Volljährigkeit

Hauptwohnsitz

Die geförderte Wohnung ist ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses zu verwenden.

Einkommensgrenzen - Haushaltseinkommen

Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten und einbehaltener Lohnsteuer:

bei einer Person	€ 50.000,-
bei zwei Personen	€ 85.000,-
für jede weitere Person	€ 7.500,-

Weitere Details und Voraussetzungen finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/528982.htm>

Folgende Unterlagen sind für eine Wohnungsbewerbung bei der VLW erforderlich:

- vollständig ausgefüllter Fragebogen für Wohnungswerber (bitte oben rechts die Wohnungsadresse und Türnummer notieren)
- letzten Jahreslohnzettel (oder alle Lohnzettel vom Vorjahr)
- die 3 letzten aktuellen Lohnzettel
- Passkopie von allen Personen die die Wohnung beziehen möchten

Zusätzlich bei NICHT-EU-BÜRGERN:

- Versicherungsdatenauszug der OÖ GKK von allen Personen die einziehen möchten
- Nachweis Deutsch-Kenntnisse LEVEL A2 (gültig auch Lehrabschluss, Schulabschluss)
- 5 Jahre durchgehender Aufenthalt in Österreich und
- 54 Monate durchgehend erwerbstätig in Österreich
- Aufenthaltstitel von allen Personen die einziehen möchten

Pläne, Fotos, Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Alle Fotos, Schaubilder und abgebildeten Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen haben Symbolcharakter. Auch handelt es sich bei den in den Grundrissen dargestellten Maßen um Rohbaumaße (Putzstärke und Bautoleranzen sind nicht enthalten), weshalb wir empfehlen Naturmaße zu nehmen.

Weiters kann die angeführte Ausstattung bzw. Bauausführung aufgrund technischer und wirtschaftlicher Faktoren jederzeit abgeändert werden.

Datenschutz

Wir nehmen den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Daher verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten nur im Einklang mit den gesetzlichen Datenschutzvorschriften der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sowie des Datenschutzgesetzes (DSG).

Unter <https://www.vlw.at/datenschutzerklaerung/> möchten wir Sie über die wichtigsten Aspekte der Datenverarbeitungen im Rahmen unserer Dienstleistungen informieren.

WISSENSWERTES / FINANZIERUNG

Weiters weisen wir darauf hin, dass im Zusammenhang mit diesem Bauprojekt Ihre Kontaktdaten (Mail-Adresse, Telefonnummer, Adresse) an beauftragte Firmen für die Erfüllung von Sonderwünschen bzw. Bauarbeiten weitergegeben werden.

Anfragen zum Thema Datenschutz senden Sie bitte an die Adresse datenschutz@vlw.at.

Genossenschaften „Baureform-Wohnstätte“, „Familie“ oder „Lebensräume“ ist – falls noch nicht vorhanden – spätestens vor der Wohnungsübergabe zu erledigen. Die erforderlichen Unterlagen werden von uns vorher übermittelt. Sollten Sie bereits über eine Mitgliedschaft verfügen, ersuchen wir um Mitteilung.

Finanzierung

Die Wohnanlage Obernberg, Vormarkt Gurten 121, wird mit Wohnbauförderungsmitteln des Landes Oberösterreich nach dem OÖ Wohnbauförderungsgesetz 1993 errichtet.

Die Zusicherungen für das Bauvorhaben, WO-2020-39188 und WO-2022-604128, liegen vor.

Nach Bezug der Wohnanlage und bei Vorliegen der Förderungsvoraussetzungen kann beim Amt der OÖ Landesregierung um eine Wohnbeihilfe zur Minderung des laufenden Wohnungsaufwandes angesucht werden.

Der vorläufige monatliche Wohnungsaufwand wird in der Kostenaufstellung ausgewiesen. Dieser beinhaltet den Instandhaltungsbeitrag, die Betriebs-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten (Darlehensrückzahlungen) und die Umsatzsteuer. Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind darin nicht enthalten.

Das Land Oberösterreich sieht für geförderte Mietwohnungen eine Eigenmittelleistung der Bewohner in der Höhe von 2 % der Baukosten vor. Dieser Baukostenbeitrag ist 3 Wochen nach der Wohnungszuweisung zur Zahlung fällig und gelangt bei Auszug gemäß den Bestimmungen des § 17 WGG mit einer Abschreibung von 1% pro Jahr zur Rückzahlung.

Die Mitgliedschaft bei den Gesellschafter-