

## **BAUBESCHREIBUNG**

### **3433 Königstetten, Neuwaldegger Straße 24**

#### **DER ORT**

Zwischen Tulln und Wien, am Übergang zwischen dem Wienerwald und der Ebene des Tullnerfeldes liegt der Ort Königstetten.

Königstetten verfügt über einen im Jahr 2010 eröffneten Kindergarten sowie eine Volksschule direkt im Ort. Die nächstgelegenen höheren Schulen (Hauptschule sowie Gymnasien) befinden sich z.B. in Tulln und Klosterneuburg und sind gut mit Buslinien erreichbar.

Neben der reizvollen Landschaft des Wienerwaldes lädt auch das am Ortsrand gelegene, neu gestaltete Parkbad zur Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung ein.

Diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich direkt im Ort.

#### **DAS GRUNDSTÜCK**

Grdst.nr.: 738/2, EZ 2400

Grundstücksgröße: rd. 4.335,39 m<sup>2</sup>

bebaute Fläche: 1.289,82 m<sup>2</sup>

Bebauungsdichte: 29,75 %

Der Aspangweg steigt Richtung Süden an, das Grundstück hat seinerseits eine Neigung von der Neuwaldeggerstraße abwärts.

#### **DIE GESAMTANLAGE**

Insgesamt gelangen 19 Reihenhäuser bestehend aus Keller, EG, OG und DG sowie Eigengarten mit Terrasse zur Ausführung. Weiters wird eine Tiefgarage mit je 2 Stellplätzen pro Reihnhaus errichtet. Die Reihenhäuser werden in sieben Hausgruppen zu je 2 bzw. 3 Häusern in Nord-Süd-Richtung orientiert.

Die Anlage ist an der Sackgasse im Süden sowie an der Hauptstraße im Norden an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Weiters liegt im Norden ein befahrbarer Anlieferungsweg für die rückwärtigen Häuser der Gruppe 1-3. Generell sind die Wohneinheiten fußläufig vom Hauptzugang erreichbar.

Der direkte Ausgang aus der Garage liegt in der Mitte der Reihenhauanlage.

Sämtliche Allgemeinräume wie Kinderwagen- und Fahrradraum, Heizzentrale sowie der Müllraum sind am Haupteingang im Bereich Aspangweg/Neuwaldegger Straße zusammengefasst.

Beim Eingang Dr. Schratlbauer-Weg steht ein weiterer Müllplatz zur Verfügung.

Weiters befindet sich ein Kinderspielplatz an zentraler Stelle der Reihenhauanlage.

#### **DIE GARAGE**

Unterirdisch zwischen den Gebäuden befindet sich eine Tiefgarage mit 38 PKW-Stellplätzen und 5 Motorradabstellplätzen. Jedem Reihnhaus sind fix 2 Garagenplätze zugeordnet. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe von der Neuwaldegger Straße welche auch einen getrennten Zugang bietet. Ein weiterer Zugang befindet sich zentral im Bereich des Spielplatzes.

## **KONSTRUKTION**

Fundamente:	Fundamentplatten und Streifenfundamente lt. statischer Berechnung
Boden im Keller:	Betonoberfläche (Rohfundamentoberfläche)
Decke über Keller:	Belag, Estrich, PAE-Folie, Trittschalldämmplatten, Ausgleichsschüttung, Stahlbetondecke, KDP-Platte
Decke über EG und OG:	Belag, Estrich, PAE-Folie, Trittschalldämmplatten, Ausgleichsschüttung, Stahlbetondecke, Spachtelung
Dach:	Betondachstein, Dachpappe, Schalung, Hinterlüftung, Wärmedämmfilz 2-lagig, dazwischen Sparren, Dampfsperre, GK-Platten F-30
Kelleraußenwand:	Stahlbeton, Perimeterdämmung
Außenwände:	Innenputz, 17cm Ziegelmauerwerk, Wärmedämmsystem (20-28cm), Dünnputz
Zwischenwände:	Trockenbauwände
Dachentwässerung:	Hängerrinnen, Fallrohre außen
Fußböden:	Wohn- und Schlafzimmer sowie Galerie und Flur - Parkett Eiche
Verfliesung:	Vorraum im EG, WC, Küche, Bad - Fliesen, 30/60 cm Böden anthrazit, Wände weiß matt
Höhe der Verfliesung:	Bad – ca. 5cm über Zargenhöhe WC - Verfliesung der Vorsatzschale beim Spülkasten, Fliesensockel

## **RAUMHÖHEN (ungefähre Angabe)**

EG:	2,60 m
OG:	0,00 m bzw. 1,50 m - 2,42 m (teilweise schräge Decke)
DG:	0,00 m – 4,24 m (schräge Decke)
Bad/WC:	2,20 m (abgehängte Decke)

siehe auch Planunterlagen!

## **SANITÄRE EINRICHTUNG**

WC Anlage:	Tiefspül-Wand-WC, weiß mit Kunststoffstoffsitz inkl. Deckel, Unterputzspülkasten
Bad:	Waschtisch 65 cm (weiß), Badewanne, 180/80 cm (weiß) Wannenfüll- und Brausebatterie, verchromt mit Brausegarnitur

## Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

### **LÜFTUNG**

Jedes Reihenhaus ist mit einem kontrollierten Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Das Wohnraumlüftungsgerät befindet sich im Keller und ist wärme- sowie schalldämmend.

Die Frisch- und Abluft wird über einen Schacht, über Dach geführt. Das Wohnraumlüftungsgerät ist mit einem elektrischen Heizregister, zwecks Nachheizung der Zuluft, welche über Ventile erfolgt, ausgerüstet.

Die Abluft wird über Ventile in den Nebenräumen (Küche, Bad, WC) abgesaugt.

### **HEIZUNG**

Die Grundheizung erfolgt mittels Radiatoren, welche von einer zentralen Pellets-Heizungsanlage (situiert im Haustechnikraum beim Haupteingang) versorgt werden.

### **NOTKAMIN**

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann **nach schriftlicher Genehmigung** durch die Schönere Zukunft sowie den zuständigen Rauchfangkehrer angeschlossen werden. Der konkrete **Rauchrohranschluss** für den Notkamin wird **nicht hergestellt**.

### **WARMWASSERBEREITUNG**

Die Warmwasserversorgung erfolgt über die zentrale Heizanlage im Haustechnikraum, welche mittels Leitungsführung zum jeweiligen Reihenhaus, zur dortigen Wohnungsübergabestation, geführt wird.

Die Versorgung erfolgt im Durchflussprinzip, wobei die Wohnungsübergabestation mit einem Zirkulationsmodul im Keller ausgeführt ist.

### **ELEKTROINSTALLATIONEN**

Anschluss der erforderlichen Stromkreise für jedes Reihenhaus.  
Jeder Raum erhält einen Mittelauslass, wo erforderlich Wechselschalter.

Telefon:	Leerverrohrung bis ins Wohnzimmer (Anmeldung durch Wohnungswerber)
SAT-Anlage:	SAT-Schüssel mit Verkabelung in die jeweiligen Zimmer (ohne Receiver)
Sonstiges:	Türklingel mit dazugehörigem Klingeltaster Erdungs- und Blitzschutzanlage

Sämtliche Auslässe, Schalter und Steckdosen entnehmen Sie bitte den Planunterlagen!

## **TÜREN, FENSTER**

Innentüren:	Wabentüren mit Stahlzarge, weiß
Hauseingangstüre:	aus Kunststoff weiss
WC-Türen:	Ausstattung mit WC-Beschlag
Fenster/Terrassentüren:	aus Kunststoff im Kammersystem weiss, Innenjalousien mit Endlosschnurbetätigung, die elektr. Versorgung für die nachträgliche Montage von Außenjalousien wird vorinstalliert (ohne Schalter und ohne Jalousien)
Fensterbänke:	außen aus Aluminium, innen aus Werzalit

## **FARBEN**

Alle Räume sind mit einer einheitlichen Dispersionsfarbe weiß gemalt.  
Nassgruppen oberhalb der Verfliesung mit saugfähigem Material.

## **KELLERBEREICHE**

Die Kellerbereiche werden als Ausbaukeller ausgeführt und nicht ausgemalt.

## **TERRASSEN**

Betonplatten, grau 50x50 im Sandbett verlegt.

## **EIGENGÄRTEN**

Die Rasenflächen werden humusiert und besäht ohne weitere Bepflanzung. Teilweise werden Bodendecker in den Böschungsbereichen zur Festigung gesetzt. Die Abgrenzung der Gärten erfolgt mittels Maschenzaun. Jeder Mietergarten erhält ein Gartentor.

## **WEGFÜHRUNG**

Folgende Wege werden als Schotterwege ausgeführt:

- Weg zum Garten des Reihenhauses 18 (zwischen Gruppe 6 und 7)
- Weg zu den Gärten der Reihenhäuser 02, 05 (entlang Dr. Schrattbauer- Weg im Süden der Anlage)

Diese Wege werden grundsätzlich nicht betreut (z.B. Schneeräumung, Reinigung etc.)!

**Änderungen vorbehalten!**