

# **BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**Bad Deutsch-Altenburg**  
**Roseggergasse 15**  
14 Wohneinheiten

**Bauherr:**



[www.schoenerezukunft.at](http://www.schoenerezukunft.at)

**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft**  
**Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.**

Hietzinger Hauptstraße 119, 1130 Wien  
01/505 87 75 – 0, [office@schoenerezukunft.at](mailto:office@schoenerezukunft.at)

**Planung:**

WE-PLAN GmbH  
Project development  
Planning  
Construction supervision



Bmst.Ing. R. Weber Radetzkystrasse 42, 2500 Baden Schimmrigasse 33, 2500 Baden  
T +43 2252 25 22 46 F +43 2252 25 22 46 20 [office@weberplan.at](mailto:office@weberplan.at) - [www.weberplan.at](http://www.weberplan.at)

**Allgemeine Beschreibung:**

Auf diesem Grundstück sind in offener Bebauungsweise 2 Wohnhäuser mit je 4 Wohneinheiten und 3 Doppelhäuser mit je 2 Wohneinheiten (insgesamt 14 Wohneinheiten) geplant.

Die neuen Gebäude bestehen aus Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und werden nicht unterkellert. Die erforderlichen Stellplätze werden im vorderen Bereich der Liegenschaft untergebracht. Eine Abtrennung zum Gehsteig erfolgt durch einen Grünstreifen sowie Bordsteine. Die 1.Obergeschoße in den Wohnhäusern werden durch ein zentrales Stiegenhaus erschlossen. Die Abstellräume sowie die Nebenräume (Technikraum, Kinderwagenabstellraum) sind in den Stiegenhäusern untergebracht. Der Kinderspielplatz wird entsprechend der Plandarstellung angeordnet. Der Müllplatz ist im südwestlichen Bereich des Grundstückes für alle Wohneinheiten situiert.

Die Erdgeschoßwohnungen und Doppelhäuser erhalten Eigengärten mit Terrassen, die oberen Wohnungen Balkone entsprechend der Plandarstellung.

Die Fassaden werden im Einvernehmen mit der Baubehörde farblich gestaltet und so ausgeführt, dass sich der Baukörper harmonisch in die Umgebung einfügt.

**Bauweise:**

Die Auswahl der Materialien wird unter ökologischen Gesichtspunkten getroffen. Der Schallschutz und Wärmeschutz entspricht den Anforderungen der NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung. Die Laufplatte der Stiege wird in Massivbauweise ausgeführt und ist schalltechnisch getrennt und entsprechend gelagert. Wohnungstrennwände und Wohnungstrennwände zum Stiegenhaus werden mit Schallschutzziegel (20 cm) und 6,5 cm gedämmter Vorsatzschale ausgeführt. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung ist geplant.

Die Eigengärten werden mit einem Maschendrahtzaun (1,00 m Höhe) zu den Allgemeinbereichen sowie Nachbargrundstücken abgetrennt.

## **Außenanlage:**

Figuration entsprechend dem Lageplan. Die befestigte Fläche im Bereich der KFZ-Abstellplätze wird mit Raseneinfassungssteinen und Bitukies mit entsprechendem Unterbau ausgestattet, die Gehwege werden gepflastert. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken und Richtung Parkfläche erfolgen mit Maschendrahtzäunen (H:1,00m) und/bzw. größtenteils mittels Stützmauern von 30 cm bis ca. 1,20 m Höhe.

## **TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

<b><u>Wasserversorgung:</u></b>	Ortswasserleitung
<b><u>Abwasserentsorgung:</u></b>	über den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Roseggergasse und Steinabrunngasse
<b><u>Regenwasserentsorgung:</u></b>	über eine entsprechend dimensionierte Sickergrube im Spielplatzbereich und teilweise in den Schmutzwasserkanal
<b><u>Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen</u></b>	Strom: EVN Netz Internet/Telefon: keine Verkabelung
<b><u>Antennenanlage</u></b>	zentrale SAT-Anlage
<b><u>Lichte Raumhöhen</u></b>	Erdgeschoss: 2,60 m Obergeschosse: 2,60 m Abgehängte Decke: 2,30 m

### **Wärmeversorgungsanlage**

Die Beheizung der Anlage erfolgt mittels einer Luft-Wasser – Wärmepumpe, die auf den Dächern wie in der Planbeilage situiert sind.

### **Warmwasseraufbereitung**

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Technikraum über die Luft-Wasser –Wärmepumpe des Wohnblocks, bzw. der Doppelhäuser. Eine Warmwasserzirkulationsleitung im Wohnhaus ist projektiert.

### **Lüftung**

Je Wohneinheit kommt eine kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage zur Ausführung. Dabei wird Frischluft über die Fassade von außen angesaugt, über einen hocheffizienten Gegenstromwärmetauscher im Lüftungsgerät geführt und vorgewärmt in die Wohn- und Schlafräume eingeblasen. Aus den Sanitärräumen und der Küche wird die Abluft abgesaugt. Im Wärmetauscher des Lüftungsgeräts wird die in der Abluft enthaltene Wärme größtenteils rückgewonnen und die Fortluft über Dach ausgeblasen. Frisch- und Fortluftleitungen werden isoliert.

### **Wärmeabgabe**

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt witterungsgeführt vorgeregelt im Technikraum. In jeder Wohneinheit befindet sich ein Raumthermostat.

### **Photovoltaikanlage:**

Die Gesamtanlage besteht aus 28 Modulen (8 je Wohnhaus, mit einer Leistung von je 200 Wp -pro Wohnung 2 Module- und 4 je Doppelhaus, mit einer Gesamtleistung von 5,6 kWp. Der generierte Wechselstrom wird unter anderem für die Wärmepumpen verwendet. Ein etwaiger Überschuss wird in das Stromnetz eingespeist.

### **Wasseranschlüsse Gartenterrassen**

Im EG werden selbstentleerende Auslaufventile (Wasserauslässe) ausgeführt.

### **Heizungs- und Warmwasserzählung**

Für jede Wohneinheit wird jeweils ein eigener Heizungs- und Warmwasserzähler vorgesehen.

### Kaltwasserzählung

Jede Wohnung und jedes Reihenhaus erhält einen eigenen Kaltwasserzähler, die Verrechnung erfolgt direkt über die Gemeinde.

### Kamin

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter raumluftunabhängiger Ofen kann nur unter bestimmten Vorgaben (z.B. Kaminrohrverlängerung über Dach) sowie **nach schriftlicher Genehmigung** durch die **Schönere Zukunft** sowie den **zuständigen Rauchfangkehrer** angeschlossen werden. Ein **Rauchrohranschluss** für den Notkamin wird **nicht ausgeführt**.

### E-Installationen

Entnehmen Sie bitte den Planunterlagen.

### Blitzschutz

Die Ausführung der Erdungs- und Blitzschutzanlage erfolgt nach den aktuell gültigen Normen.

### Allgemein

Alle Vorschriften der NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung werden eingehalten.

## AUSSTATTUNG

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Küche und Kochnische: Anschluss für Abwasch, Geschirrspüler  
E-Herd, **Umluftdunstabzug**

Bad: Badewanne u. Waschbecken

Anschlussmöglichkeit einer Haushaltswaschmaschine

WC: Hänge WC, Wohnraumlüftungsgerät

Lüftung Bäder, WC's:

über kontrollierte Wohnraumlüftung m. Wärmerückgewinnung

Heizungsanlage:

Luft-Wasser-Wärmepumpe, über eine Fußbodenheizung

Hauseingangstüre:

wärme gedämmte ALU-Konstruktion 2-flügelig (Geh- und Stehflügel)  
WS-Verglasung – Sicherheitsglas – mit durchgehenden  
Stangengriff, Klimaklassen entsprechend Norm.

Wohnungseingangstüren:

Vollbautürblätter mit Stahlzarge (Schalungszarge);  
Türspion mit Namensschild (EI 30)

Innentüren:

Zarge: Holzumfassungszarge, seidenmatt weiß RAL 9010  
Türblatt: seidenmatt lackiert, RAL 9010

Fenster – u. Terrassentüren:

PVC Fensterrahmen  
3 Scheiben Verglasung

Sonnenschutz:

Alle Fenster: Innenjalousien  
(Nachrüstung auf Sonderwunsch: Minirolläden - Steuerung mittels Funk)

Fußböden:

Wohnzimmer/Zimmer:

Fertigparkettboden Eiche, mind. 10mm Nutzschichte;  
Sockelleiste genagelt zum Boden passend

DH – Stiegenaufgang:

Tritt- und Setzstufe Eiche-Parkett

Vorlegestufen Terrassenausgang:

Eiche-Parkett

VR/AR/Stiege/Bad/WC/Küche:	Keramischer Bodenbelag 30/60 cm, inkl. Fliesensockel, Farbe: beige Wände: im Bad raumhoch 30/60 cm, weiß matt im WC: Rückwand Spülkasten/Vorsatzschale 30/60 cm, Farbe: beige, sowie Seitenwand/Handwaschbecken, Höhe Vorsatzschale, Farbe: weiß matt
Stiegenhaus:	Fliesen 30/60 cm, Farbe: grau
Terrassen, Loggien:	Estrichplatten im Kiesbett
Fensterbänke:	innen: Gussmarmor, außen: Alu Bei den Terrassentüren sind die Bleche trittfest mit geriffelter Oberfläche ausgeführt
Wände:	Außenwände: Ziegel Stiegenhauswände: Ziegel Tragende Wände DG: Stahlbeton Innenwände: Gipskartonständerwand
Wohnungstrennwände:	gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß, wischfest.
Decken:	gespachtelt und gemalt mit Innendispersion – weiß.
Untersicht Balkone:	Rohbeton gespachtelt
Einfriedungen:	Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken und Richtung Parkfläche erfolgen mit Maschendrahtzäunen (H:1,00m) und/bzw. <u>größtenteils</u> <u>mittels Stützmauern von 30 cm bis ca. 1,20 m Höhe.</u>

**Änderungen vorbehalten!**