

3385 GERERSDORF

Lechnerstraße 30

**Die eigene Wohnung am Puls
der Landeshauptstadt**



Junges Wohnen

Top 1

www.terra.ag

INHALT

- 3 Projektinfo
- 4 Überblick
- 5 Wohnungsdetails
 - Bau- und Ausstattungsbeschreibung
 - Energieausweis
 - Lageplan, Übersichtspläne, Geschoßpläne
 - Grundriss Wohnung Maßstab 1:100
 - Elektroplan Wohnung Maßstab 1:50 mit Legende

BAUEN VERSTEHEN WIR ALS DAS GESTALTEN VON ZUKUNFT.

Wir spüren die Verantwortung, die im Entwickeln, im Bauen und in der Verwaltung von Wohnungen steckt: für die leistbare Wohn- und Lebensqualität von zehntausenden Menschen. Für ein Lebensumfeld, das den Alltag erleichtert, das Generationen verbindet und das ökologisch Zukunft hat.

Die moderne Gesellschaft in Niederösterreich fordert heute im Wohnbau differenzierte Antworten auf Ansprüche und Herausforderungen, die vielfältiger geworden sind.

Bei Terra haben wir uns auf den Weg gemacht, diese Antworten zu geben.



3385 GERERSDORF LECHNERSTRASSE 30

„Junges Wohnen“ ist ideal für alle unter 35 Jährigen, die mit geringen finanziellen Mitteln eine neue Wohnung suchen.

Für Studenten bis Jungfamilien ist hier für jeden die passende Lösung dabei. Nur 10 Minuten vom St. Pöltner Zentrum entfernt, verbindet die Lage Wohnen im Grünen mit allen Vorteilen der Landeshauptstadt.

Durch die Errichtung von 10 Einheiten wird gute Nachbarschaft unter Gleichgesinnten gefördert, hier kennt jeder bald jeden. Der persönliche Rückzugsort ist jederzeit die eigene Terrasse mit Garten oder der Balkon. Ausreichend Stauraum haben Sie in den Abstellräumen im Erdgeschoß. In den Gemeinschaftsbereichen wie Kinderwagen- und Fahrradabstellraum ist noch zusätzlicher Platz. Jede Wohnung hat einen zugeordneten PKW-Stellplatz.



WOHN-TIPP

Die erste eigene Wohnung ist im Jungen Wohnen leicht leistbar: geringe Anzahlungen und Mieten erleichtern den Auszug aus dem „Hotel Mama“.



VERTRAGSTYP

10 geförderte Wohnungen, Miete
Junges Wohnen



LAGE

10 Autominuten von St. Pölten
öffentliche Verkehrsanbindung Bus sowie
Bahn ab St. Pölten



FREIBEREICH

Eigengarten und Terrasse, Balkone
allgemeiner Spielplatz



PARKEN & MEHR

Stellplätze im Freien
Abstellräume

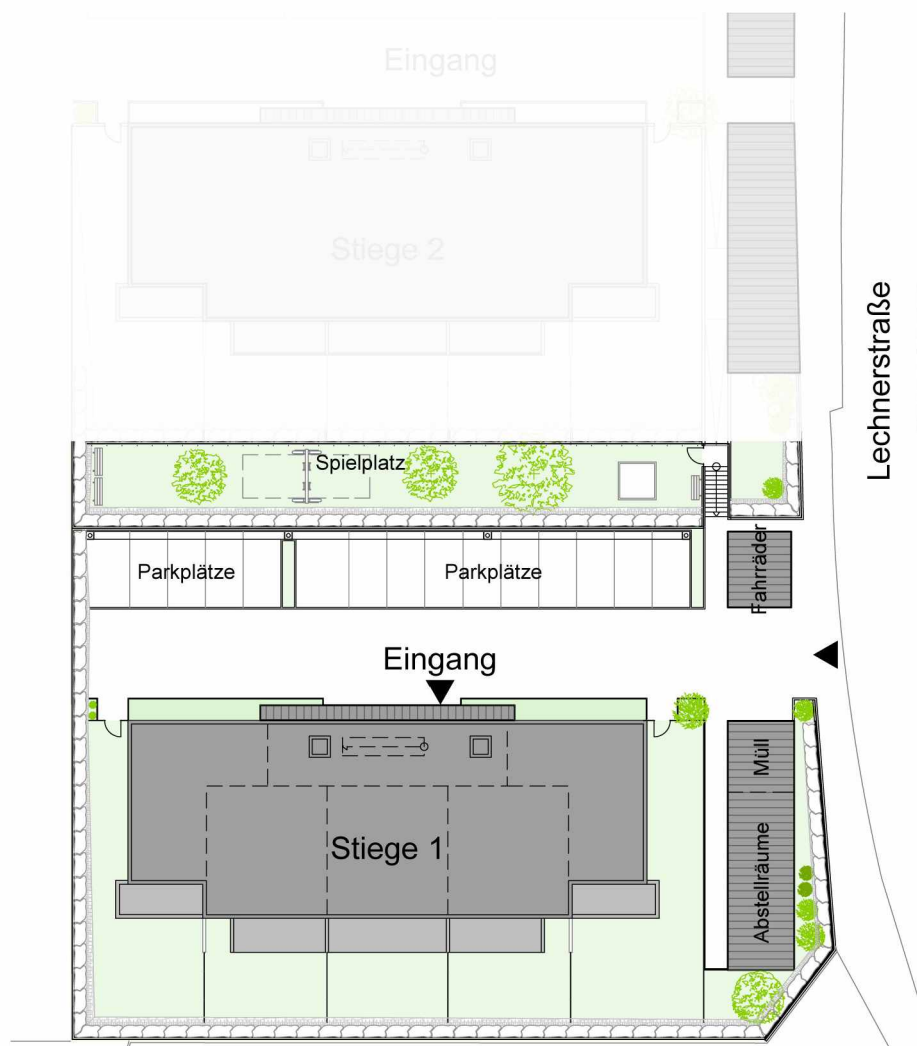
ÜBERBLICK

Die insgesamt 20 geförderten Wohnungen, Junges Wohnen, und 20 PKW-Stellplätze werden in zwei Bauabschnitten bis voraussichtlich Sommer 2021 errichtet. Stiege 1, welche im Frühjahr 2020 fertiggestellt wird, umfasst insgesamt 10 Wohnungen sowie 10 Stellplätze.

Die Zufahrt zur Wohnhausanlage erfolgt über die Lechnerstraße, in weiterer Folge, für Stiege 2, zusätzlich über einen öffentlichen Erschließungsweg. Der in der Mitte des Grundstücks liegende Spielplatz wird bereits mit Stiege 1 errichtet und ist für alle Bewohner der Wohnhausanlage nutzbar.

Zusätzliche allgemeine Flächen wie ein Müll-, Fahrrad- sowie Abstellraum befinden sich entlang der Lechnerstraße in einem Nebengebäude. Ein Kinderwagenraum ist im Erdgeschoss neben dem Eingang situiert.

Durch die durchdachte Anordnung am Grundstück entstehen großzügige Grünflächen welche für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Die angrenzende Bebauung wird durch Einfamilienhäuser und einem mehrgeschossigen Wohnbau geprägt.





WOHNUNGSDetails

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Energieausweis
- Lageplan, Übersichtspläne, Geschosßpläne
- Grundriss Wohnung Maßstab 1:100
- Elektroplan Wohnung Maßstab 1:50 mit Legende

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

10 Wohneinheiten

Lechnerstraße 30, 3385 Gerersdorf

Junges Wohnen – Gerersdorf I-1

Geförderte Miete

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES:

Die Terra, gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft, errichtet in ausgezeichneter Grün- und Wohnruhelage und gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt St. Pölten (ca. 10 Fahrminuten zum Stadtzentrum, sowie 600m von der Bushaltestelle für den Bus ins Stadtzentrum von St. Pölten entfernt) eine Wohnanlage, bestehend aus 2 Bauteilen, welche nacheinander errichtet werden. Jeder Bauteil besteht aus insgesamt 10 Wohneinheiten. Jeder Wohneinheit ist ein Parkplatz, sowie ein Abstellraum außerhalb des Gebäudes zugeordnet. Des Weiteren verfügt jede Einheit über einen Freibereich (Balkon oder Terrasse mit angeschlossenem Garten).

Der Ort: Gerersdorf befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt St. Pölten. Die Ortschaft verfügt über eine Volksschule, 2 Gasthäuser, eine Bank, einen Friseur sowie einen Nahversorger (Adeg-Markt). Zusätzlich verfügt Gerersdorf über ein reges Vereinsleben (Sportverein, Musikverein, Landjugend, Kunst-Event-Kultur-Verein, freiwillige Feuerwehr, ... uvm). Alles in allem ein Ort mit hoher Lebensqualität.

Die Zu- und die Ausfahrt zu der Anlage erfolgt über die Lechnerstraße.

ENERGIEAUSWEIS: Energieeffizienzklasse B, HWB_{Ref,RK} < 45,0 kWh/m2a

Grundstücksnummer: 174/1 Einlagezahl: 14 Kat.Gem.: Gerersdorf 19454

ART DER NUTZUNG / ANZAHL DER WOHN EINHEITEN

EG	Zugangsbereich, 5 Wohneinheiten, Kinderwagenraum und Technikraum
----	--

OG 5 Wohneinheiten

Allgemeinflächen

Der Müllplatz befindet sich im Einfahrtsbereich zur Anlage.

Die Abstellräume zu den einzelnen Wohneinheiten sind neben dem Müllraum angeordnet.

Neben der Zufahrt zur Wohnanlage ist der Fahrradabstellplatz situiert.



1. BAUAUSFÜHRUNG / KONSTRUKTION / ENERGIEVERSORGUNG

1.1 FUNDIERUNG:

- Frostschränken und Stahlbetonfundamentplatte in wasserundurchlässiger Ausführung.

1.2 GESCHOSSMAUERWERK UND GESCHOSSDECKEN

- Ziegelmauerwerk (25cm Hochlochziegel) mit Vollwärmeschutz.
- Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Halbfertigteilen.
- Flachdach mit Wärmedämmung entsprechend der Bauphysik.

1.3 RAUMHÖHEN:

- Die Raumhöhen in den Wohneinheiten betragen im Allgemeinen ca. 2,50 bis ca. 2,58 m.
- Im Vorraum/Flur, Bad u. WC können die Raumhöhen, bedingt durch notwendige abgehängte Decken, auch geringer sein.

1.4 INNENWÄNDE:

Trockenbauwände Gipskarton beidseitig einfach beplankt. inkl. Spachtelung und Malerei. Wo statisch erforderlich sind Stahlbetonwände ausgeführt inkl. Spachtelung und Malerei.

1.5 KAMINE BZW. NOTKAMINE:

Es werden keine Notkamine ausgeführt.

1.6 WÄRMEVERSORGUNG FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER

Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luft/Wasserwärmepumpe.

Die Zählung und Abrechnung des Energieverbrauchs wird für jede Einheit separate gezählt.

1.7 KALTWASSERVERSORGUNG:

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz. Die Zählung erfolgt über einen Allgemeinen Zähler. Die Abrechnung wird über Nutzwerte durchgeführt.

1.8 STROMVERSORGUNG:

Die Stromversorgung der Gesamtanlage erfolgt durch die EVN (Netzbetreiber). Es wird zur Unterstützung der allgemeinen Anlagenbereiche eine Photovoltaikanlage am Dach jedes Objektes errichtet.

1.9 TERRASSEN GELÄNDER

Geländerkonstruktion aus Stahlprofilen mit Flachstahlfüllung feuerverzinkt.

1.10 ELEKTROLAMPEN UND LEUCHTEN

Alle Lampen und Leuchten in allen Allgemein Bereichen (Gehwege, Parkplätze etc.) sind mit LED Leuchtmittel versehen (ausgenommen Einlagerungsräume und Müllplatz).

1.11 DACHKONSTRUKTION: FLACHDACH

Kaltdach mit Gefällebeton, Polymerbitumen-Abdichtungsbahnen und als Kiesdach ausgeführt (Flächen lt. Außenanlagenplan und/oder Übersichtspläne).

1.12 FASSADENGESTALTUNG:

Vollwärmeschutzfassade, mind. zweifärbig oder nach Wahl des Architekten.

1.13 INNENWANDPUTZ:

Wand- und Deckenflächen gespachtelt und/oder Spachtelputz geglättet, bzw. Ziegelwände mit Gipsputz verputzt.

1.14 HAUSEINGÄNGE:

Portale aus wärmeisolierten Hohlprofilen lt. bauphysikalischen Erfordernis.
Farbe lt. Farbkonzept Architekt. Griffstange außen und innen Türdrücker in Edelstahl.

1.15 Eigengärten:

Jeder Wohneinheit im Erdgeschoß ist ein Eigengarten zugeordnet. Die Abgrenzung der Eigengärten erfolgt mittels einem Maschendrahtzaun, Höhe ca. 120cm (Farbe nach Wahl Architekt). Die Gärten verfügen über ca. 25cm Vegetationsschicht (Humus). Die Gartenflächen sind mit Spiel/ Sportrasen besäht.

1.16 DACHENTWÄSSERUNG / NIEDERSCHLAGSWÄSSER UND SCHMUTZWÄSSER

- Die Dachentwässerung erfolgt über Abfallrohre.
- Alle Regenwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
- Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt gemäß den behördlichen Vorgaben in den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

2. WOHNEINHEITEN:

2.1 FENSTER UND FENSTERTÜREN:

- Tür- und Fensterkonstruktionen aus Kunststoff, außen und innen in weißähnlich od. nach Wahl des Architekten, U-Wert mind. 1,1 W/m²K, Schalldämmwerte lt. Bauphysik inkl. Stockaufdopplung für eine eventuelle spätere Nachrüstung von Außenrollläden. Je Wohnung 1 Stk. Wohnraumlüfter (Zwangslüfter) als Nachströmelement.
- Innenfensterbank weißähnlich, Werzalith oder gleichwertig, Außenfensterbank Alu beschichtet lt. Farbkonzept Architekt.
- Je Raum wird mind. ein Fenster oder Fenstertüre mit Drehkippsbeschlag.
- Ausführung von offenen Fenstern oder von Fixelemente lt. Verkaufsplan.
- Beschlag in Edelstahl satiniert oder gleichwertig, passend zu Innentürbeschlag (z.B. Südmetall – Ronny II oder ähnlich), Spaltlüftungsfunktion.
- Bei Fenstertüren mit Dreh- Kippfunktion inkl. Schnapper und außen mit Griffmuschel.
- Behindertengerechte Ausführung bei einem Ausgang je Terrasse/Balkon/Loggia (keine bodenebene Schwelle) oder für die Nachrüstung einer Rampe geeignet (lt. Verkaufsplan).

2.2 INNENTÜREN:

- Innentüren mit Einfachfalz aus glatten, gefälzten Türblättern mit Röhrenspan und Folienkante, Farbe weißähnlich
- Stahlzarge mit Einfachfalz, Farbe weißähnlich
- Beschläge Edelstahl, z.B. Südmetall – Ronny II, oder gleichwertig.
- Klebetürpuffer nach Erfordernis und zwei bewegliche Gewichts-Türstopper in Edelstahl/ gummiert (beigestellt).

2.3 Wohnungseingangstüre:

- Wohnungseingangstüre mit Doppelfalz und einer Einbruchswiderstandsklasse WK2. Wärme- und Schalldämmwert lt. Bauphysik bzw. ÖNorm, inkl. Türspion.
- Fliesentürstafel mit Schwellenprofil und Silikondichtung.

2.4 SONNENSCHUTZ:

- In sämtlichen Schlaf- und Wohnräumen im OG werden Innenjalousien montiert (lt. Vorgabe Bauphysik).

2.5 FUßBÖDEN:

Wohnräume:	Parkett
Schlafräume:	Parkett
Vorraum/Flur:	Keramischer Belag
Gang:	Parkett
Kochnische:	Parkett
Abstellraum:	Parkett
Bad:	Keramischer Belag
WC:	Keramischer Belag

Produkte:

- Parkettboden:
Fertigparkett, mit ca. 3,6 mm Nuttschichtdicke, Oberfläche werksversiegelt matt in Eiche natur, am Estrich verklebt.
Sesselleiste als Schweizerleiste mit Schalldämmstreifen zum Bodenbelag passend.
- Keramischer Fußbodenbelag für alle Wohnungen
Feinsteinzeug Fliesen im Format: ca. 30x60 cm, beige

2.6 WÄNDE UND DECKEN:

Allgemein: Wände und Decken werden im gesamten Wohnungsverband in weißähnlich einfarbig mit Innendispersion wischfest gemalt, ausgenommen Wandflächen mit keramischen Belägen.

Wände Bad: Keramischer Belag, liegend verlegt (Fug auf Fug) bis Zargenoberkante. Fugen in weißähnlich.
Revisionstürchen mit Fliese belegt und Fuge aussilikoniert (Magnettürchen).

Wände WC: Keramischer Belag, liegend verlegt (Fug auf Fug) bis ca. 135 cm Höhe. Fugen in weißähnlich.
Revisionstürchen mit Fliese belegt und Fuge aussilikoniert (Magnettürchen).

Produkt für Wände Bad und WC bei allen Wohnungen:

Feinsteinzeug Fliesen im Format: ca. 30x60 cm, weißähnlich glänzend.

2.7 BELÄGE AUF TERRASSEN/ BALKON:

Estrichbetonplatten in grau, Format ca. 50x50 cm in Kiesbett verlegt (auf Terrassen in Mörtelbett verlegt).

2.8 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG:

- Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung, wobei der Abstellraum nicht gesondert beheizt wird.
Der Heizungsverteiler wird im WC bzw. Abstellraum situiert.
- Im Badezimmer wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper ausgeführt
Dieser zus. Heizkörper, welcher nicht für die Abdeckung des Wärmebedarfs im Bad notwendig ist, wird elektrisch betrieben. Sollte sich die dazugehörige Steckdose im Spritzwasserbereich befinden, wird ein Direktanschluss hergestellt, ansonsten über Stecker und Steckdose.
- Die Heizungsregelung kann mittels Referenzthermostat in der Wohnküche erfolgen.
- Die gesamte Wärmeversorgung erfolgt mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe. Der mit einer eigenen Luft/Wasser-Wärmepumpe betriebene Warmwasserspeicher wird zusätzlich mit Strom gestützt.

2.9 SANITÄR - INSTALLATION:

Küche: Installation lt. Verkaufsplan. Die Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche wird mittels Eckventil und Spindelventil hergestellt.
Ohne Kücheneinrichtung und ohne Geräte.

Badezimmer:

Dusche: ca. 90x90 cm, weißähnlich, ohne Duschwände

Brausebatterie:

verchromt, Aufputz und Handbrause mit Duschschlauch und Brausestange

Waschbecken:

ca. 55x43 cm in weißähnlich, wandhängend

Einlochbatterie: verchromt

Waschmaschinen Anschlussmöglichkeit:

Dies wird als UP-Installation mit UP-Siphon hergestellt.

WC:

WC-Schale wandhängend:

als Tiefspüler in weißähnlicher Sanitärkeramik mit dazu passendem WC-Sitz und Deckel und Drückergarnitur

Handwaschbecken:
in weißähnlicher Sanitärkeramik, Größe ca. 45x35 cm mit Auslass für den
Kaltwasser- und Warmwasseranschluss.
Einlochbatterie: verchromt

Kaltwasseranschlüsse bei Freiflächen:

In den Eigengärten der Wohneinheiten im Erdgeschoß werden
selbstentleerende, frostbeständige Kaltwasseranschlüsse lt. Plan hergestellt.

2.10 LÜFTUNG:

Im Bad wird die Bedarfslüftung über einen eigenen Schalter geschaltet und zus. über ein
Feuchtethermostat gesteuert. Im WC wird die Bedarfslüftung über den Lichtschalter geschaltet.

Anschluss für Dunstabzugshaube:

Ein Anschluss ist nicht vorgesehen, es können nur mit Umluft betriebene Geräte verwendet
werden.

2.11 ELEKTRO - INSTALLATION:

Die Installation erfolgt gemäß Elektroausführungsplan.

Steckdosenhöhe in der Regel ca. 30 cm, Einzelschalterhöhe in der Regel ca. 110 cm,
Schalterhöhe beim Bett ca. 60 cm, Arbeitssteckdosenhöhe in der Küche ca. 110 cm,
Steckdosenhöhe über Waschtisch ca. 95-100 cm, für Waschmaschine ca. 70 cm,
Wandauslasshöhe für Dunstabzug ca. 215 cm, Raumthermostat ca. 150 cm;
Wohnungsverteiler (3-reihig) und Schwachstromverteiler (2-reihig) (Medienverteiler für A1
Telekabel) als Verteilerdose in weißähnlich, im Vorraumraum oder Abstellraum situiert,
Einbauhöhe Oberkante ca. 200 cm.

Die Rauchmelder in den Aufenthaltsräumen sind Batteriebetrieben

Alle Leerdosen sind mit Abdeckungen lt. Schalterprogramm versehen.

Schalter Programm:

z.B. Fa. Schrack Visio weiß od. ähnlich

Innensprechstelle:

z.B. Urmet, nur Audio

Wohnungsausstattung:

Wohnungseingangstüre außen:

1 Klingeltaster mit Namensschild

Wohnzimmer: 2 Deckenauslässe, 3 Einfach-Schukosteckdose, 2 Doppel-Schukosteckdosen, 1 Dreifach-
Schukosteckdose, 1 Sat-Anschlussdose, 1 Telekabel Anschlussdose, 2 Leerdosen IT,
Rauchmelder

Schlafraum: 1 Deckenauslass, 1 Doppel-Schukosteckdosen, 1 Leerdose für Sat-Anschluss,
1 Leerdose IT, 2 Einfach-Schukosteckdose (jeweils unter Lichtschalter),
Rauchmelder

Zimmer: 1 Deckenauslass, 1 Doppel-Schukosteckdosen, 1 Leerdose für Sat-Anschluss,
1 Leerdose IT, 2 Einfach-Schukosteckdose, Rauchmelder

Küche: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass direkt geschaltet, 2 Doppel-
Schukosteckdosen, 1 Anschluss E-Herd, Geschirrspüler,
Mikrowelle, Kühlschrank u. Dunstabzug 1 Einfach-Schukosteckdose

Bad: 1 Wandauslass und 1 Deckenauslass

- 2 Steckdosen (bei Waschbecken),
sowie je eine Einfach-Steckdose f.
Waschmaschine u. Wäschetrockner
- 1 Anschluss für E-Heizkörperpatrone
- WC: 1 Wandauslass oder Deckenauslass
- AR: 1 Wandauslass, 1 Steckdose
- VR/Flur: 1-2 Deckenauslässe, 1 Steckdosen, 1 Gegensprechanlage mit Türöffner
- Loggia/Balkon/Terrasse:
 - 1 Wandauslass mit Beleuchtungskörper, Basisprodukt: z.B. Selux Wali od. ähnlich,
 - 1 Steckdose mit Deckel mit eigenem Ausschalter im EG

Wohnungsverteiler:

- 1 Stk. Fehlerstromschutzschalter
- 1 Stk. Leitungsschutzschalter 16 A für Waschmaschine
- 1 Stk. Leitungsschutzschalter 16 A für Wäschetrockner
- 1 Stk. Leitungsschutzschalter 13 A für Geschirrspüler
- 3 Stk. Leitungsschutzschalter 16 A für E – Herd
- 4 bzw. 6 Stromkreise für Licht/ Strom (räumlich geteilt)

2.12 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION:

- Kabelfernsehen: Eine Versorgung und die Anschlussmöglichkeit ist vorgesehen.
- Satellitenanlage: Die Anlage wird steckfertig für den Empfang für ASTRA, HOTBIRD und TÜRKSAT hergestellt.
- Festnetz: Die Anspeisung über A1-Telekom ist bis zum Wohnungsverteiler als Leerverrohrung mit Vorspann vorgesehen. Die weitere Verkabelung hat durch A1-Telekom zu erfolgen (erst nach Vertragsabschluss zwischen Mieter und A1-Telekom).

3. Allgemeinbereiche und Allgemeinräume:

3.1 Stiegenhaus und Gänge:

Fußbodenbelag: keramischer Belag inkl. Wandsockel (ca. 30x60cm); lt. Konzept Architekt oder ähnlich

Fußabstreifer: bei Hauseingangstüre außen – Gitterrost

Wand- und Deckenanstrich weißähnliche Innendispersion, ev. Gestaltungsakzente lt. Architekt.

Portal: Wärme gedämmte Stahl- und/oder Alu-Hohlprofile, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung in RAL-Farbe lt. Farbkonzept Architekt, Beschläge in Edelstahl und Oberkopftürschließer.

Gegensprechanlage: vandalensichere Außentableaus, Audioanlage als Torsprechstelle (Produkt: z.B. Urmet, nur Audio od. ähnlich).

Schacht-/ Allgemeintüren: Holz- od. Metalltüren, bzw. GK-Klapptüren.

Fenster: analog Wohnungen, Farbe innen weißähnlich, Öffenbarkeit nach Erfordernis.

Einrichtungsgegenstände: Infotafel oder schwarzes Brett bei jedem Haupteingang.

Elektroinstallation: Deckenbeleuchtung z.B. Zumtobel od. ähnlich, Steuerung über Bewegungsmelder, Schaltung stockwerksweise und Stiegenhaus gesamt.

Geländer: Stahlprofile mit Flachstahlfüllung, Oberfläche grundiert und lackiert lt. Farbkonzept Architekt.

3.2 Kinderwagenraum und Technikraum:

Fußbodenbelag: Fliesen analog Gang mit Sockel
Wand- und Deckenanstrich: analog Gang weißähnliche Innendispersion. Im Bereich des Ausgussbeckens Verfliesung analog Fußboden.
Türen: Stahltüren verzinkt mit glattem Türblatt und Stahlzarge, lackiert in RAL Farbe lt. Farbkonzept Architektur. Alubeschlag und Oberkopftürschließer
Elektroinstallation: Feuchtraumanbauleuchten, Steuerung über Bewegungsmelder.
Heizung: es ist keine Heizung vorgesehen, bzw. lt. Bauphysik.
Einrichtung: Ausgussbecken im Technikraum mit Klapprost aus Niro, z.B. Fabrikat FRANKE 500x400x170mm od. ähnlich.

3.3 Parteienkeller:

Trennwände: Metalltrennwände ca. 2,10m hoch, Türen mit Vorhangschloss System EMA mit ca. 12cm breiten Stahllamellen.
Fußbodenbelag: Bodenversiegelung
Elektroinstallation: Feuchtraumanbauleuchten Steuerung über Bewegungsmelder
Heizung: keine Heizung vorgesehen.

3.4 Müllraum:

Fußbodenbelag: Bodenversiegelung
Türen: Zweiflügelige Stahltüren verzinkt inkl. zus. Zylinder für die Müllabfuhr
Elektroinstallation: Feuchtraumanbauleuchten Steuerung über Bewegungsmelder
Bodenablauf: Gully mit Geruchsverschluss
Wasseranschluss: Kaltwasseranschluss, Zählung über Allgemeinverbrauch

3.5 Wasseranschlüsse:

Für die öffentlichen Allgemeinflächen im EG wird ein absperrbarer (mit HV Schlüssel) Kaltwasseranschluss ausgeführt (im Bereich des Müllraums). Die Zählung erfolgt über den Allgemeinverbrauch.

3.6 AUßENBELEUCHTUNG:

Freiflächenbeleuchtung mittels Mastleuchten und/oder Pollerleuchten entsprechend dem Beleuchtungskonzept.
Die Schaltung der Außenbeleuchtung erfolgt über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

4. ALLGEMEINE AUSSTATTUNG:

4.1 BESCHRIFTUNG:

Die Beschriftung der Stiegen und Stockwerke erfolgt mittels Folienbuchstaben an der Wand, die Raumbezeichnungen der Allgemeinbereiche im EG und Außenbereiche erfolgt mit Alutafeln mit ausgefrästen Buchstaben

4.2 BRIEFFACHANLAGE:

Brieffachanlage im Außenbereich vor dem Hauszugang als freistehende Konstruktion; Produkt: z.B. Fa. RENZ od. ähnlich.

4.3 ZENTRALSPERRANLAGE:

Systemanlage z.B. Fa. KABA penta mit beidseitig sperrbarem Zylinder für den Haupteingang, Wohnungseingangstüre, tlws. wo vorhanden Zauntor, Brieffachanlage etc., inkl. Aufbohr- und Kernziehschutz beim Zylinder der Hauseingangstüre.
Jeder Nutzer erhält fünf Schlüssel pro Wohneinheit, welche alle o.a. Räume und Türen sperren.

5. ALLGEMEINER HINWEIS:

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde für sämtliche Tops (eigentlicher Vertragsgegenstand) der gegenständlichen Liegenschaft konzipiert und bildet alle möglichen Varianten hinsichtlich der baulichen Ausführung bzw. Ausstattung ab.

Der Bauträger behält sich Änderungen bzw. Abweichungen für den eigentlichen Vertragsgegenstand und erfolgten Festlegungen der Gesamtanlage vor, sofern diese Änderungen bzw. Abweichungen dem Käufer zumutbar sind. Der Bauträger behält sich Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Einrichtungen, Geräte und dergleichen ausdrücklich vor.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG

Gerersdorf JW

Gebäude (-teil)

Wohngebäude A

Nutzungsprofil

Mehrfamilienhäuser

Straße

Lechnerstraße 30

PLZ, Ort

3385 Prinzersdorf

Grundstücksnummer

174/1

Baujahr

in Planung

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde

Gerersdorf

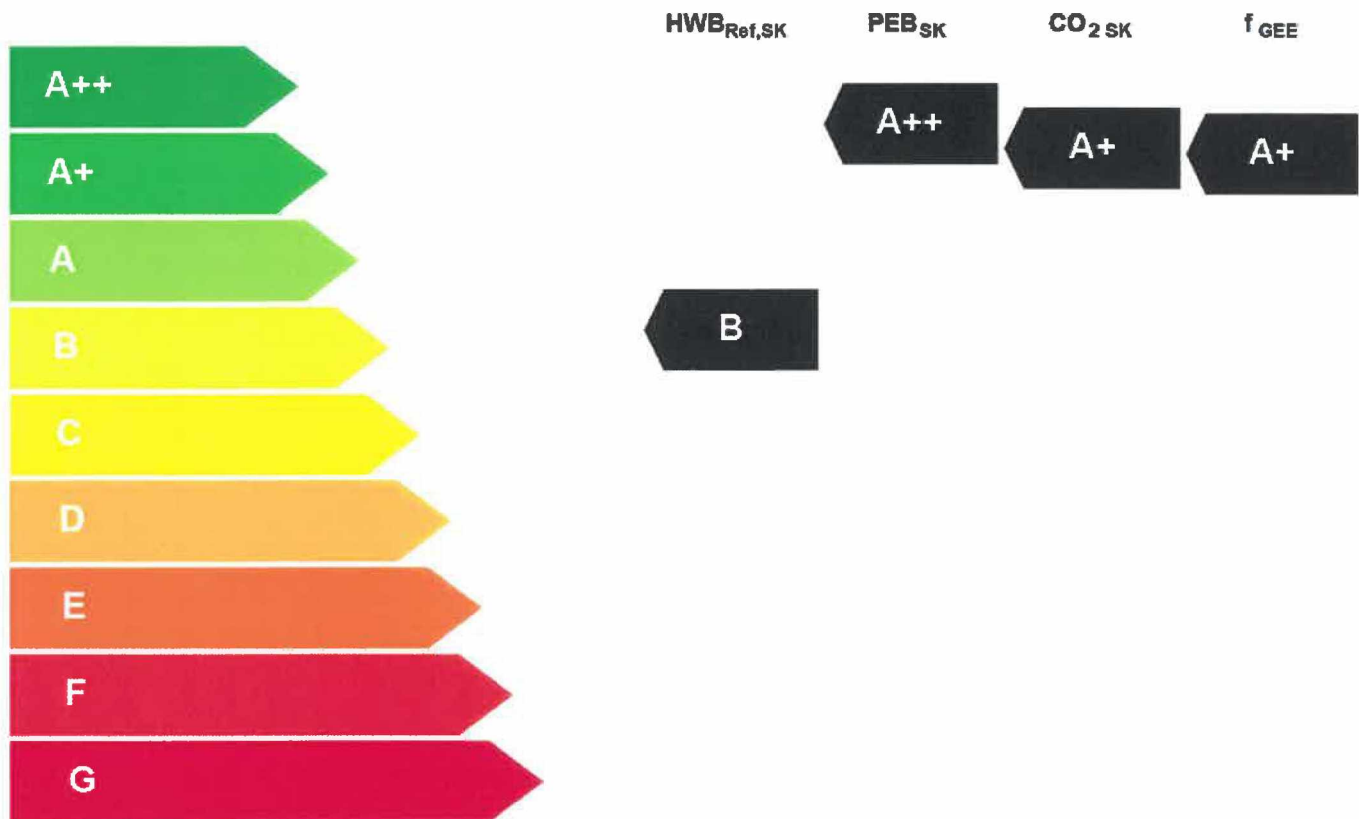
KG-Nummer

19454

Seehöhe

257,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	719,33 m ²	Charakteristische Länge	1,73 m	Mittlerer U-Wert	0,18 W/(m ² K)
Bezugsfläche	575,47 m ²	Heiztage	212 d	LEK _T -Wert	14,49
Brutto-Volumen	2.463,74 m ³	Heizgradtage	3.551 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.426,25 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,58 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,8 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 43,8 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{ref,RK}	29,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	29,3 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	29,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f _{GEE}	0,59
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	23.064 kWh/a	HWB _{ref,SK}	32,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	23.064 kWh/a	HWB _{SK}	32,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	9.189 kWh/a	WWWB _{SK}	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	11.962 kWh/a	HEB _{SK}	16,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		g _{AWZ,H}	0,37
Haushaltsstrombedarf	11.815 kWh/a	HHSB _{SK}	16,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	21.794 kWh/a	EEB _{SK}	30,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	41.627 kWh/a	PEB _{SK}	57,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	28.768 kWh/a	PEB _{n.em,SK}	40,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	12.859 kWh/a	PEB _{em,SK}	17,9 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	6.015 kg/a	CO ₂ _{SK}	8,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK}	0,59
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,0 kWh/m ² a

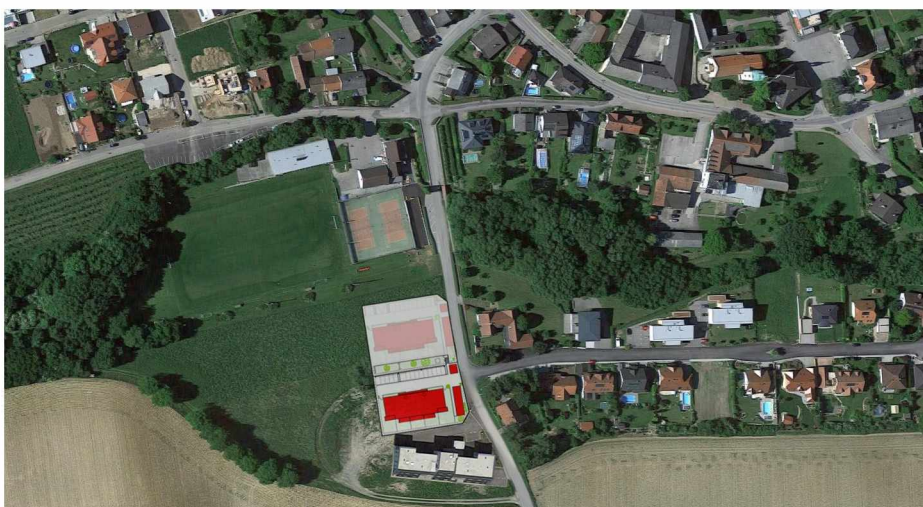
ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	DI Gerhard Burian ZT GmbH
Ausstellungsdatum	03.10.2018		Dipl. Ing. Gerhard Burian
Gültigkeitsdatum	03.10.2028	Unterschrift	

Burian & Kram
Bauphysik GmbH
Marktplatz 7 • 2620 Warltmannstetten
Hauptstraße 12 • 3170 Hainfeld
www.bauphysik.pro

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhöhte Energiebedarfe auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

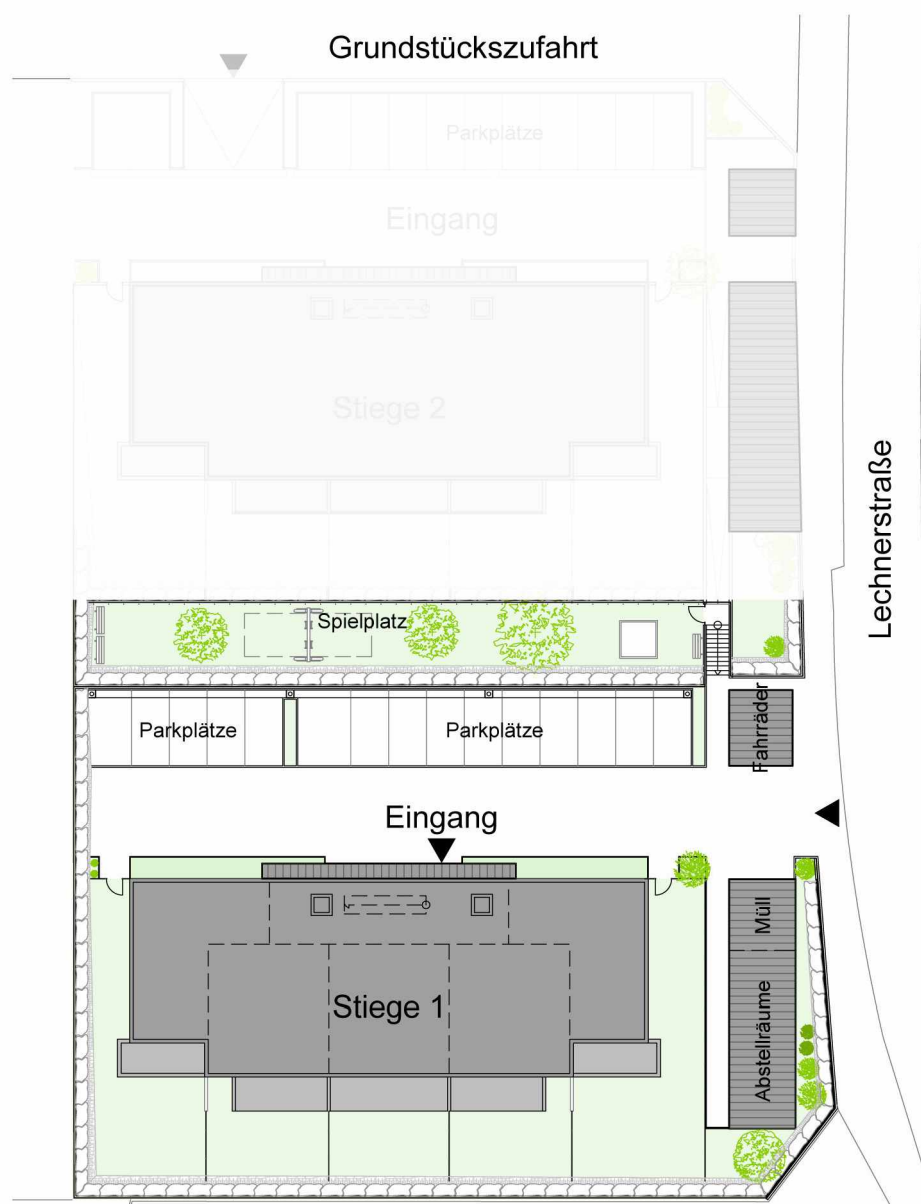
LAGEPLAN



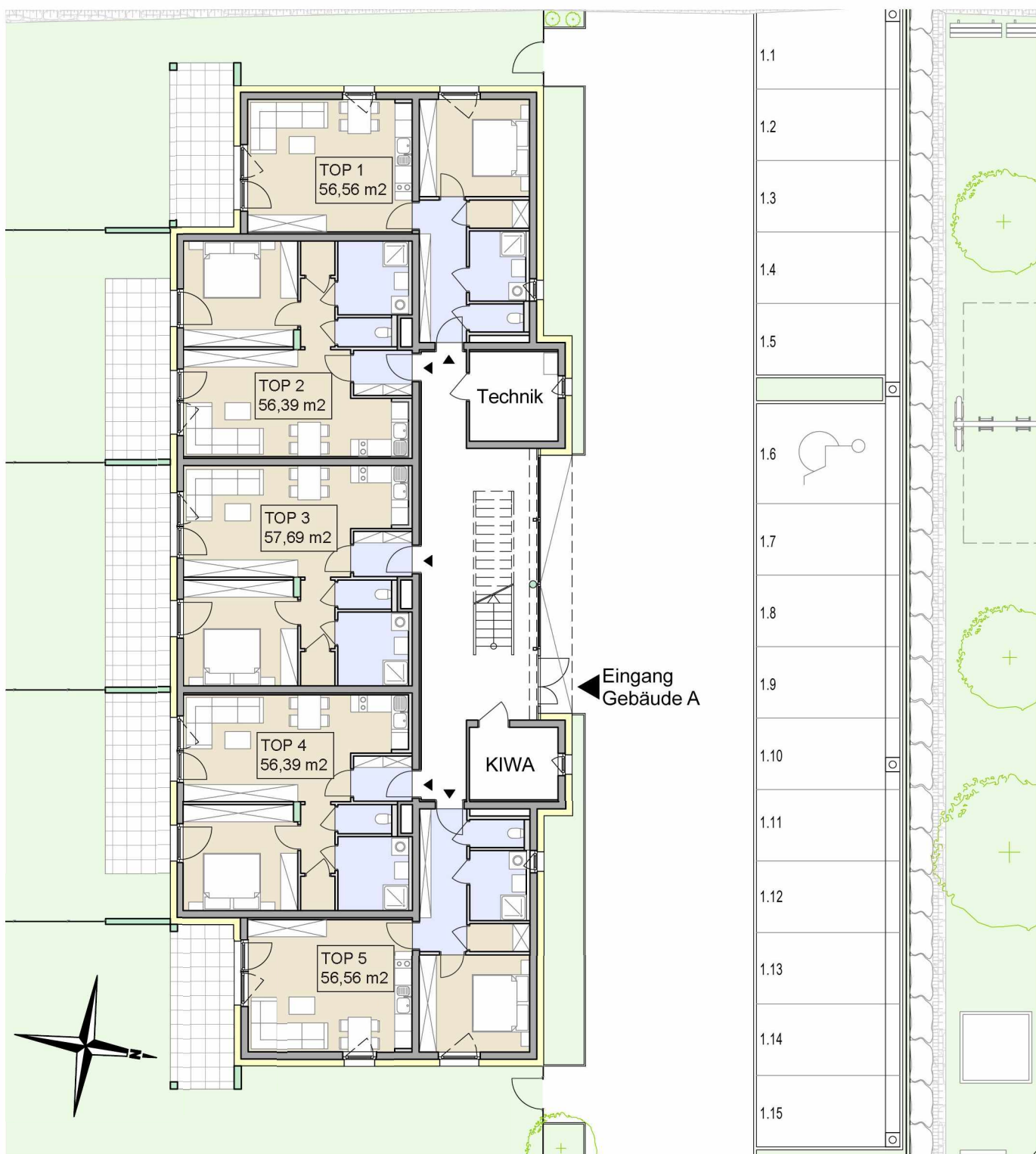
KURZBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück an der Lechnerstraße im süd-westen von Gerersdorf werden in zwei Baustufen zwei höhenversetzte Wohngebäude errichtet.

Zur Errichtung in der ersten Baustufe gelangt ein Wohngebäude mit insgesamt 10 Wohnungen und sämtlichen Nebenräumen (Kinderwagen, Fahrräder, Abstellräume, Parkplätze, Müll). Ebenfalls zur ersten Baustufe zählt der gemeinsam nutzbare Spielplatz.



PARKPLÄTZE



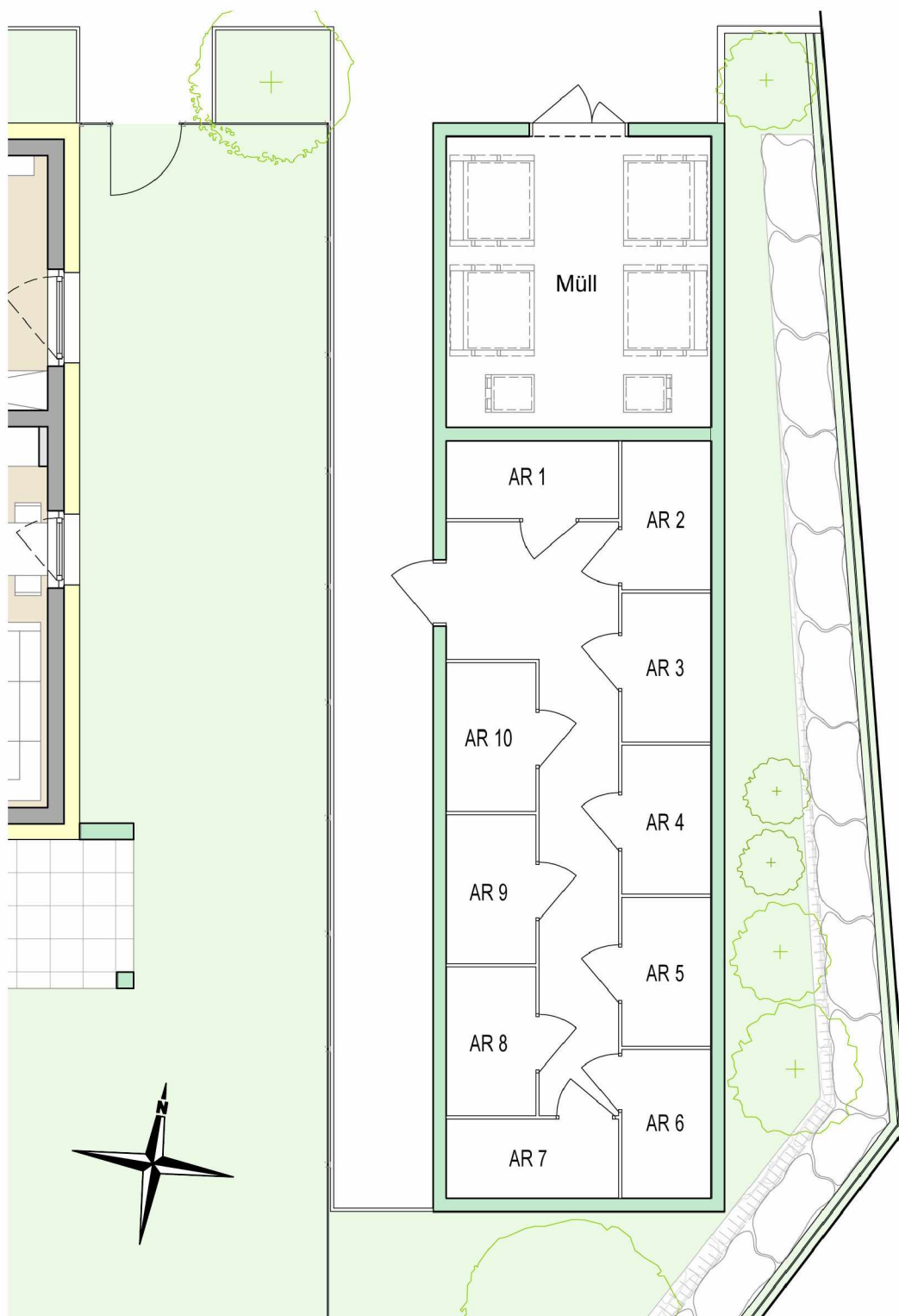
PARKPLÄTZE

Parkplatz Nr.	Fläche [m ²]
1.1	12,50
1.2	12,50
1.3	12,50
1.4	12,50
1.5	12,50

Parkplatz Nr.	Fläche [m ²]
1.6	17,50
1.7	12,50
1.8	12,50
1.9	12,50
1.10	12,50

Parkplatz Nr.	Fläche [m ²]
1.11	12,50
1.12	12,50
1.13	12,50
1.14	12,50
1.15	12,50

ABSTELLRÄUME

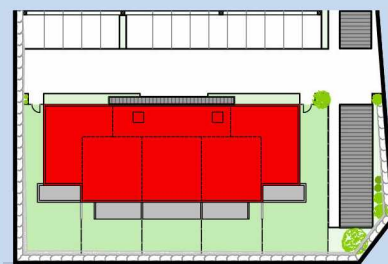
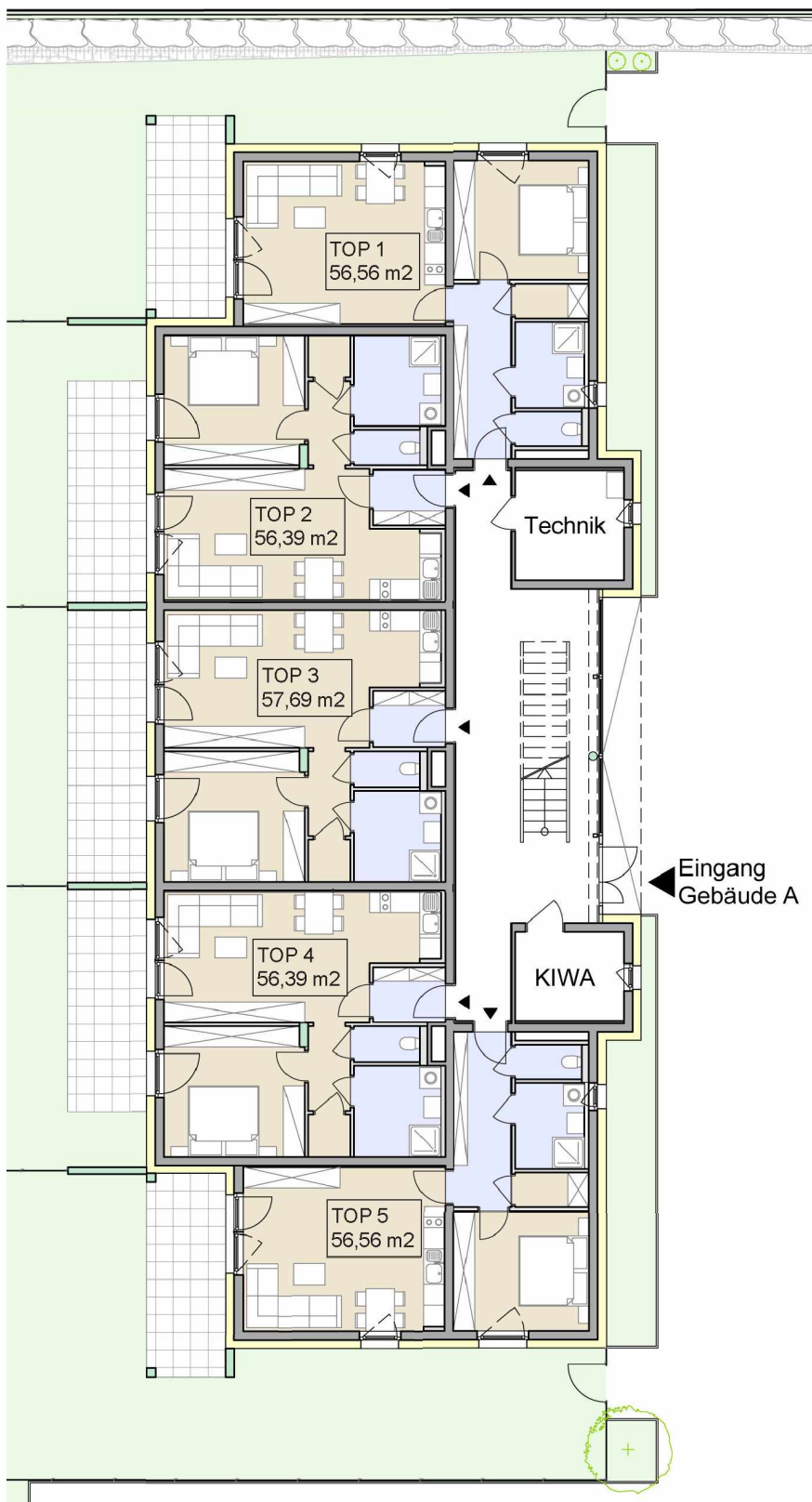


ABSTELLRÄUME

Wohnung	Abstellraum	Fläche [m²]
TOP 1	AR 1	3,06
TOP 2	AR 2	3,04
TOP 3	AR 3	3,04
TOP 4	AR 4	3,04
TOP 5	AR 5	3,04

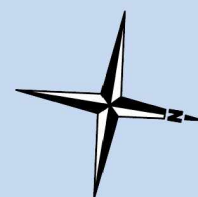
Wohnung	Abstellraum	Fläche [m²]
TOP 6	AR 6	3,04
TOP 7	AR 7	3,12
TOP 8	AR 8	3,04
TOP 9	AR 9	3,04
TOP 10	AR 10	3,04

ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS

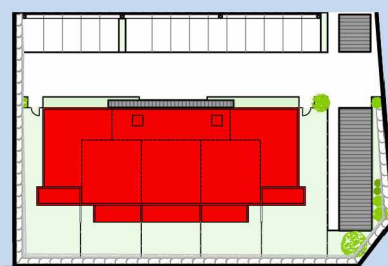
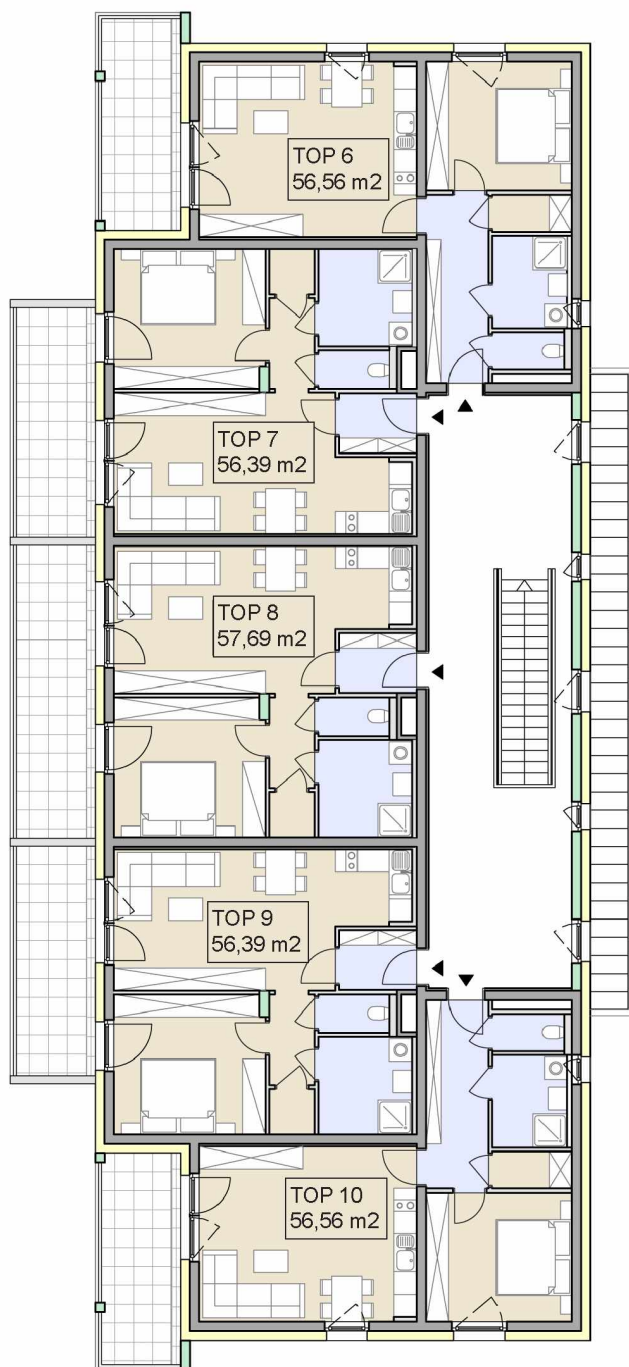
Wohnung	Wohnnutzfläche
TOP 1	56,56 m ²
TOP 2	56,39 m ²
TOP 3	57,69 m ²
TOP 4	56,39 m ²
TOP 5	56,56 m ²
Wohnnutzfläche	283,59 m²



-  ZIEGEL
-  DÄMMUNG
-  STAHLBETON
-  LEICHTBAU
-  PARKETT
-  FLIESEN

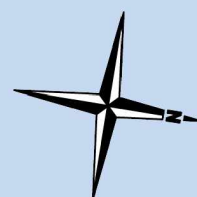
0 4 8 12m

OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

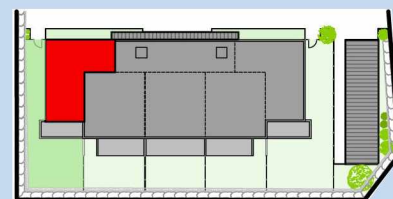
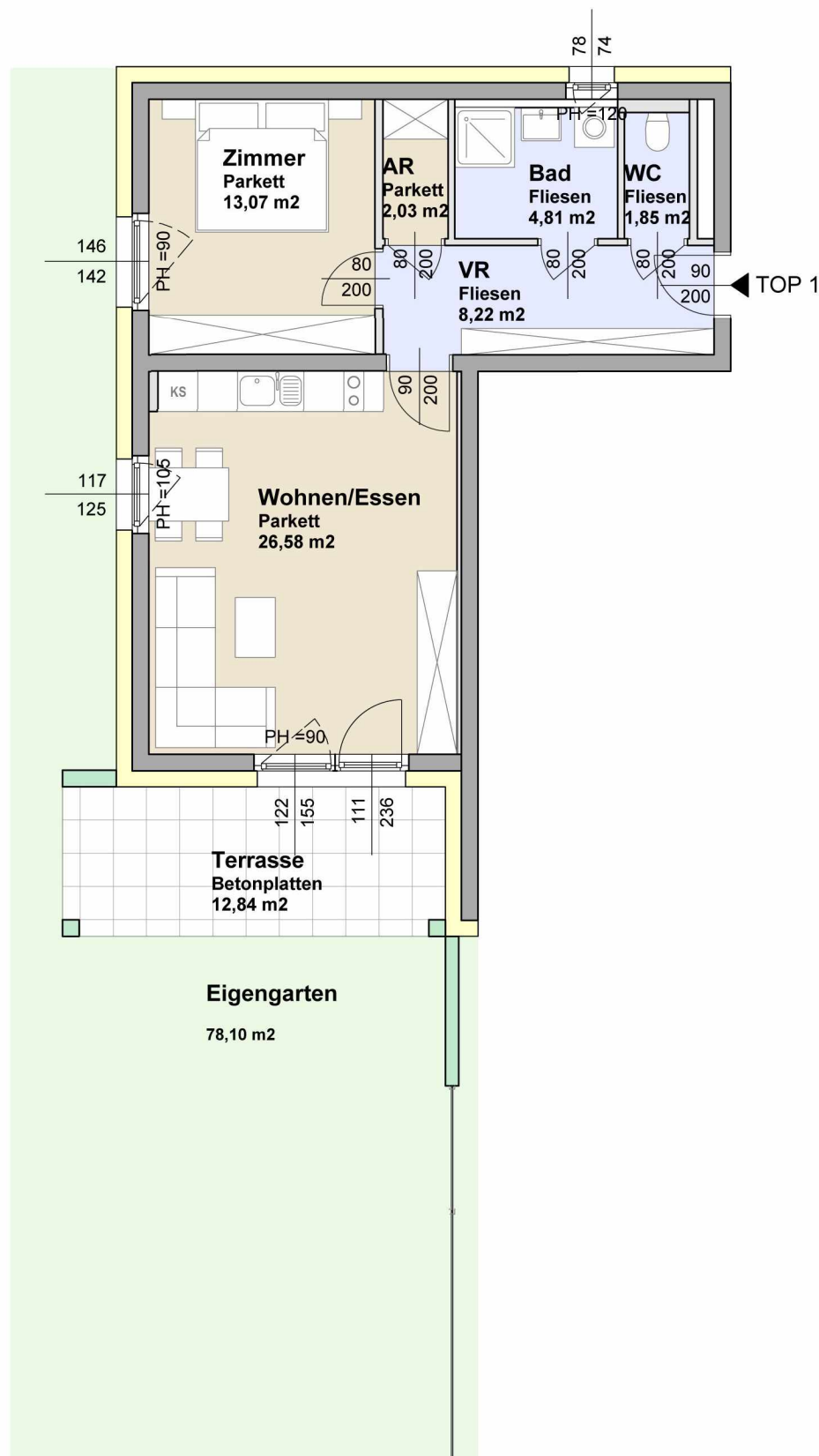
Wohnung	Wohnnutzfläche
TOP 6	56,56 m ²
TOP 7	56,39 m ²
TOP 8	57,69 m ²
TOP 9	56,39 m ²
TOP 10	56,56 m ²
Wohnnutzfläche	283,59 m²



-  ZIEGEL
-  DÄMMUNG
-  STAHLBETON
-  LEICHTBAU
-  PARKETT
-  FLIESEN

0 4 8 12m

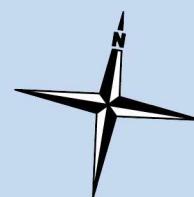
TOP 1



TOP 1

Raumbez.	Wohnnutzfläche
Vorraum	8,22 m ²
WC	1,85 m ²
Bad	4,81 m ²
AR	2,03 m ²
Zimmer	13,07 m ²
Wohnen/Essen	26,58 m ²
Wohnnutzfläche	56,56 m²

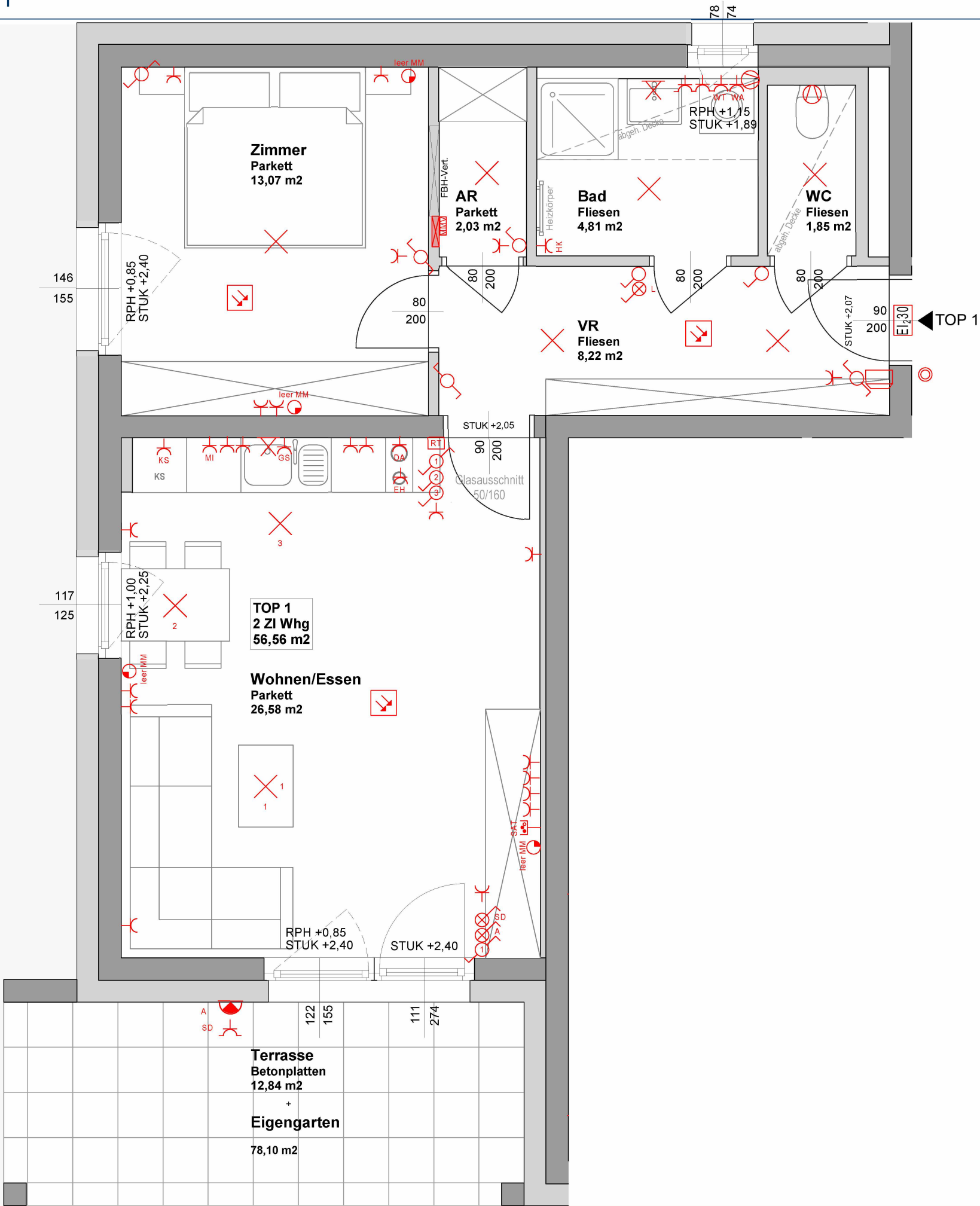
Terrasse	12,84 m ²
Garten	78,10 m ²
Abstellraum extern AR 1	3,06 m ²
Parkplatz	1 STK



	ZIEGEL
	DÄMMUNG
	STAHLBETON
	LEICHTBAU
	PARKETT
	FLIESEN



TOP 1



LEGENDE ELEKTROTECHNIK

- Ausschalter
- Ausschalter m Kontrolllicht
- Wechselschalter
- Etagenruftaster
- Steckdose mit Abdeckung
- Steckdose
- Steckdose E-Herd
- Steckdose Kühlschrank
- Steckdose Waschmaschine
- Steckdose Dampfabzug
- Steckdose Geschirrspüler
- Steckdose Mikrowelle
- Steckdose Wäschetrockner
- Steckdosen 2-fach horizontal
- Steckdosen 3-fach horizontal
- Steckdosen 4-fach horizontal
- Leerdose
- Unterverteilung

- Verstärker
- Raumthermostat
- Ventilator
- Wandauslass

LEGENDE BRANDSCHUTZ

- Rauchmelder, optischer RMMO

LEGENDE BELEUCHTUNG

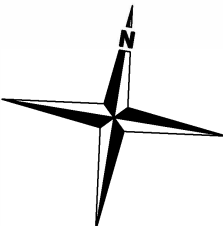
- Deckenauslass
- Aufbauleuchte Wand

LEGENDE NACHRICHTENTECHNIK

- SAT Steckdose

LEGENDE TORSPRECHANLAGE

- Gegensprechanlage
- Multimedia-Verteilerdose



KONTAKT

NOTIZEN

Wohnungsberatung:

Verena Riedler informiert Sie gerne:
verkauf@alpenland.ag

02742/204 252

Bauleiter:

DI Abraham Miskic
Alpenland
Siegfried Ludwig-Platz 1
3100 St. Pölten
02742 / 204 - 376
abraham.miskic@alpenland.ag
www.alpenland.ag

Architekt:

Architekt DI Helmut Stefan Haiden
Linzerstraße 22, 3100 St. Pölten
02742 / 722 85
office@architekt-haiden.at
www.architekt-haiden.at

Hier investiert das Land NÖ.



Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber, Redaktion/Layout: Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. Terra, Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@terra.ag, www.terra.ag. **Verlagsort:** St. Pölten. **Herstellungsort:** St. Pölten. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Terra. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. **Fotos/Visualisierungen/Text:** Alpenland Archiv, Werner Jäger, WArch. DI Haiden, Hof437 Netzwerk für Raum und Form. Sämtliche Inhalte der Prospektmappe wurden mit großer Sorgfalt geprüft und aufbereitet. Dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Es handelt es sich um eine Erstinformation. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Darstellungen um Symbolbilder handelt und es Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung geben kann. Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, die Pläne bzw. die Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Grund technischer Notwendigkeiten bzw. gesetzlicher, behördlicher oder baupolizeilicher Vorschriften oder Notwendigkeiten zu ändern. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind zirka Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Die ausgehändigten Pläne sind nicht zum Einrichten bzw. Anfertigen von Einbaumöbeln geeignet. – Es ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen! Bei der vorliegenden Prospektmappe handelt es sich weder um ein Angebot noch um eine Empfehlung zum Abschluss eines Miet – oder Kaufvertrages über eines der Objekte. Eine Vervielfältigung ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch Terra nicht gestattet.

