

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Weidling ist ein rund 15 km² großer Ortsteil der Gemeinde Klosterneuburg in Niederösterreich und hat ca. 3100 Einwohner (Stand 2015). Die Nähe zu Wien einerseits sowie die Lage an der Donau und die Nachbarschaft von Kahlenberg und Leopoldsberg andererseits, bieten den Bewohnern gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer Großstadt und die Ruhe naturnaher Landschaft.

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE

Die Dehmgasse 25 befindet sich am westlichen Rand von Weidling in einem überwiegend mit Villen bebautem Gebiet und in unmittelbarer Nähe zu Waldflächen.

Die ca. 1.055 m² große, riedenförmige Liegenschaft ist längsseitig nord-südorientiert, hat eine Neigung von ca. 6% (ΔH ca. 1,5 hm) und eine Höhendifferenz zum (öffentlichen) Aufschließungsbereich Dehmgasse von rd. 5,5 hm. Sie wird im Westen und Süden von Einfamilienhäusern eingefasst, im Osten befindet sich eine dreigeschoßige Wohnhausanlage.

Die Zufahrt und Aufschließung erfolgt über die an der Dehmgasse gelegene Schmalseite im Norden des Grundstückes.

Die neue Wohnhausanlage besteht aus zwei Gebäuden, die als „Massiv-Kuben“ mit Flach-Kiesdächern ausgebildet sind. Die drei Wohneinheiten pro Haus sind mittels ostseitig vorgelagertem Weg (im EG) und laubengangartiger Stegkonstruktion (im I. OG) zugänglich.

Beide Häuser verfügen über je drei Wohngeschoße, Haus I (nördlich gelegen) ist zusätzlich unterkellert und beherbergt die den Wohneinheiten zugeordneten Abstellräume, die Haustechnik sowie den Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum etc.

Die ost-west-ausgerichteten Wohneinheiten der beiden Häuser verfügen über je drei Zimmer und haben eine Fläche von über 73 m².

Die Erdgeschoßwohnungen Top 1 (Haus 1) und Top 4 (Haus 2) besitzen je einen großzügigen Eigengarten mit Gartenterrasse. Die vier weiteren Wohneinheiten (Top 2 und 3 in Haus 1, Top 5 und 6 in Haus 2) erstrecken sich über zwei Geschoße (I. und 2. OG) und sind mit Balkonen ausgestattet.

Kenndaten / Flächenangaben

Anzahl der Wohneinheiten:

Wohneinheiten	
Wohnobjekt H1	3 WE
Wohnobjekt H2	3 WE
gesamt	6 WE

Kinderspielplatz:

Der Kinderspielplatzbereich ist im östl. Liegenschaftsbereich im Anschluss an den Aufschließungsweg vorhanden

PKW- Pflicht- Stellplätze:

Pflichtstellplätze (im Zugangs-/Vorplatzbereich) 6 Stück

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wir ersuchen um Ihr Verständnis, dass Änderungen aufgrund technischer oder baubehördlicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten während der Bauführung möglich sind.

Technische Beschreibung

- Wasserversorgung Ortswasserleitung
- Abwasserentsorgung über den örtlichen Kanal in der Hauptstraße; Regenwasser wird tlw. auf Eigengrund zur Versickerung gebracht (mit Überlauf in den Ortskanal)
- Wärme-/Warmwasserversorgung Beheizung und Warmwasseraufbereitung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage

Bauausführung

Geschoßmauerwerk

- | | | |
|-----------------------------|------------------------------------|--------|
| • Außenwände | Innenputz | |
| | Ziegel | 20 cm |
| | Fassadendämmplatte/exp. Polystyrol | 20 cm |
| • Wohnungstrennwände | Silikonputz | |
| | Innenputz | 1,5 cm |
| | Ziegel | 20 cm |
| • tragende Innenwände | gedämmte Vorsatzschale | 7,0 cm |
| | Ziegel | 20 cm |
| • nicht tragende Innenwände | Gipskartonständerwände | 10 cm |

Notkamine

- ein Notkamin je Wohneinheit, Fertigteilkamine raumluftunabhängig
- ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter raumluftunabhängiger Ofen kann nur unter bestimmten Vorgaben (z.B. Kaminrohrverlängerung über Dach) sowie nach schriftlicher Genehmigung durch die Schönerer Zukunft sowie den zuständigen Rauchfangkehrer angeschlossen werden; ein Rauchrohranschluss für den Notkamin wird nicht ausgeführt

Geschoßbecken

- | | |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|
| • Decke über Keller | 25 cm Stahlbeton lt. Statik |
| • sonstige Decken | 25 cm Stahlbeton lt. Statik über EG und I.OG |
| | 20 cm Stahlbeton lt. Statik über 2.OG (Flachdach) |
| • Raumhöhen | 2,60 m im EG |
| | 2,50 m im I. u. 2. OG |
| | ca. 2,30 m in Bereichen mit abgehängten Decken (nur bei Wohnungen) |

Balkone und Gartenterrassen

- Untersichten zur Aufhellung der dahinter liegenden Räume weiß gestrichen
- Estrichplatten quadratisch (40/40 od. 50/50) auf den Balkonen
- Balkone werden über außenliegende Regenabfallrohre entwässert
- Gartenterrassen entwässern in die Grünfläche (Eigengärten)

Dachkonstruktion

- Flachdächer mit Kiesdeckung als Warmdachausführung

Dachdeckung

- Kiesdeckung
- Attika- und Brüstungsabdeckungen in Alu, pulverbeschichtet, lichtgrau

Fassadengestaltung

- 20 cm Vollwärmeschutzfassade mit Silikonputz

Innenwandputz

- Gipspachtelung oder geglätteter Gipsputz; in den Nassgruppen wird Kalk-Zementputz verwendet

Balkon- und Terrassengeländer

- Stahlstab-Konstruktion

Entwässerung

- Flachdächer über innenliegendes Regenabfallrohr entwässert
- Parkplatz, Zugangsweg/-steg, Vorplatz, Müllraum etc. über Rigole und Gullys entwässert
- Balkone über außenliegende Regenabfallrohre entwässert
- Gartenterrassen in Richtung Eigengärten entwässert

Abwasserbeseitigung

- Einleitung des Schmutzwassers in den Ortskanal Hauptstraße
- Regenwasserretention tlw. auf Eigengrund

WOHNUNGEN

Fenster- und Fenstertüren

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung für alle Wohnungsfenster, verkehrsweiß
- innenseitig generell Leichtmetalljalousien mit Endloskette, reinweiß
- elektrische Verkabelung für elektrischen Antrieb von Rollläden vorgesehen; Fenster mit installierten Rollläden lt. Plan
- obere Stockverbreiterung zur Anbringung von Rollläden vorgesehen
- Fenster mit Drehkipp- oder Drehbeschlag
- Fenster im EG mit absperzbaren Oliven
- Fenster zu Zugangswegen im EG u. I.OG: E30, Fix-Verglasung

Wohnungseingangstüren

- Eingangstüren in rauchdichter Ausführung, EI₂30, weiß beschichtet, einbruchshemmend, Widerstandskl. 2

Wohnungsinnentüren

- Röhrenspantüre mit beschichteter Oberfläche, Türblätter reinweiß und mit reinweißer Stahlzarge
- Vorraumtüre H-Zarge mit (Glas-)Oberlichte

Heizung

- Heizenergie wird dezentral von je einer Luft-Wasser-Wärmepumpe pro Wohneinheit erzeugt
- die Außengeräte der Erdgeschoßwohnungen befinden sich an der Fassade, die der Obergeschoßwohnungen auf dem Flachdach
- die Wärmepumpen selbst stehen in den HT-Räumen der jeweiligen Wohnungen
- das Heizsystem ist in allen Räumen eine Fußbodenheizung

Sanitär-Installation

- Küche/Kochnische Unterputzinstallation ohne Geräte
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwasch
- Bad Stahlblecheinbauwanne 170/75, weiß emailiert, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausearmatur,
Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine bestehend aus UP-Siphon und Kaltwasser-Auslaufventil
- WC Hänge-WC-Anlage mit UP-Spülkasten sowie Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss
- Terrassen und Balkone selbstentleerendes Auslaufventil (Kemper) in frostsicherer Ausführung

Lüftung

- Ausführung einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, dezentrale Anlagen je Wohnung; Abluftleitungen werden von den Wohnungen in den Installationsschächten über Dach geführt; Frischluft wird über die Fassade angesaugt
- in den Wohnungen erfolgt die kontrollierte Lüftung über Zuluft- und Ablufttellerventile
- die Zuluft- und Abluftleitungen werden großteils in der Decke bzw. in den abgehängten Decken geführt

Elektro-Installationen

- die Stromzähler für die Wohnungen und die Allgemeinbereiche befinden sich im E-Technikraum im Keller Haus I
- Wohnungsverteiler: siehe Plan
- Wohnungsausstattung:
Die Anzahl und Situierung der Schukosteckdosen, Lichtschalter, TV-Anschlussdosen, Leerdosen sowie der Lichtauslässe sind in den Plänen ersichtlich. Für den Anschluss eines Dunstabzuges ist eine Deckendose vorgesehen (nur Umluftbetrieb möglich). Bei Fenstern, Balkonen- bzw. Terrassentüren mit Rollläden sind Elektro-Anschlüsse für deren Betätigung vorgesehen (Funkschalter).
- TV-Empfang:
Alle Wohnungen werden mit einer Anschlussdose für digitalen SAT-Empfang im Wohnzimmer ausgestattet. In den Zimmern sind Leerrohre.

Böden/Verfliesung

- Wohnräume: Parkett Eiche
- Vorraum, AR, Bad, WC: keramische Fliesen 30 x 60 cm
in Bädern: Wände raumhoch verflies - Farbe weiß matt, Boden (hell-)grau
im WC: Boden – Farbe (hell-)grau, nur Vorsatzschale Spülkasten verflies, Farbe weiß matt
im AR: nur Boden inkl. Sockel verflies, Farbe (hell-)grau
im Vorraum: nur Boden inkl. Sockel verflies, Farbe beige

Photovoltaik-Anlage

- Jeder Wohnung sind 2 Module (zusammen 0,5kW_p) zugeordnet; System: Eigenverbrauch mit Überschuss-Einspeisung in das öffentliche Stromnetz; Aufstellung am Dach des Hauses I.

AUSSENANLAGEN

- Einfriedung Grundgrenzen: 1,50 m Maschendrahtzaun auf Betonsockel oder Punktfundament; moosgrün
- Einfriedung Eigengärten: 1,00 m wie vor, mit versperrbarer Gehtüre
- 1,50m breiter Wuchsstreifen für Bestandsgehölze an westlicher Grundstücksgrenze
- Kinderspielplatz (Situierung ist dem Lageplan zu entnehmen)

Wasseranschlüsse

- alle Gartenterrassen erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemperventil)

Änderungen vorbehalten!