

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

3830 Waidhofen an der Thaya, Franz Gföller - Straße 93-95

### **Bauherr:**



Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft  
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.  
Hietzinger Hauptstraße 119  
1130 Wien  
Tel.: 01 / 505 87 75 – 0  
[www.schoenerezukunft.at](http://www.schoenerezukunft.at)

### **Planung:**



### **Allgemeine Beschreibung:**

#### **Grundstück/Erschließung:**

Das längliche, teilweise ebene, teilweise Richtung Westen leicht abschüssige Grundstück liegt westlich des Stadtzentrums von Waidhofen a.d. Thaya in der Franz Gföller-Straße 93-99. Die Anlage setzt sich aus drei Reihenhausezeilen (Haus A, Haus B und Haus C) mit insgesamt 13 Reihenhäusern und aus einem Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten (Haus D) zusammen. Zwei Reihenhausezeilen (Haus A und Haus B) werden als erster, die dritte Reihenhausezeile (Haus C) und das Wohnhaus (Haus D) als zweiter Bauabschnitt errichtet.

Die drei Reihenhausezeilen in der westlichen Hälfte des Grundstücks liegen eingebettet in den Privatgärten, und sind zueinander fächerartig angeordnet. Das Wohnhaus mit Privatgärten im Erdgeschoß und öffentlichen Grünflächen befindet sich im östlichen Teil des Grundstücks. Im Osten der Anlage steht ebenfalls ein Kinderspielplatz und Begegnungsort zur Verfügung. Ein Nebengebäude mit Müllabstellplätzen, Hauswartraum und Fahrradabstellplätzen an der nördlichen Grundstücksgrenze ist für die Einwohner über kurze Wege erreichbar. Die einzelnen Gebäude reagieren in ihrer Lage auf die bestehende Nachbarbebauung und fügen sich der Topografie harmonisch an. Die Anlage verfügt über insgesamt 70 zentralangeordnete PKW-Stellplätze und wird von der südlich verlaufenden Franz Gföller-Straße erschlossen.

### **Bebauung Bauabschnitt I:**

Die Bebauung erfolgt in zwei leicht schräg zueinander liegenden Reihenhausezeilen im westlichen Teil des Grundstücks, wobei eine Reihenhausezeile (Haus A) aus sechs und die zweite (Haus B) aus vier Wohneinheiten besteht. Alle Einheiten sind teilweise unterkellert.

### **Reihenhäuser:**

Es werden insgesamt zehn 3-geschossige Reihenhäuser (KG+EG+OG) errichtet. Die Ausrichtung der Wohneinheiten erfolgt derart, dass die Wohn-, Essbereiche westseitig über eine vorgelagerte Terrasse mit den Gärten in Verbindung stehen. Die Erschließung in das jeweilige Reihenhause erfolgt über die dem Fußweg zugeordnete, ostseitige Eingangstüre. Die Reihenhäuser weisen eine einfache kubische Form auf.

### **PKW-Abstellplätze:**

Nördlich der beiden Reihenhausezeilen befinden sich 20 Pkw-Stellplätze, zwei davon behindertengerecht. Jedem Reihenhause sind zwei Stellplätze zugewiesen.

### **Außenanlagen:**

Die Erschließung erfolgt an der Ostseite über asphaltierte Fußwege. Zwischen den Fußwegen und den Reihenhäusern befinden sich Fahrradabstellräume, Vorplätze und kleine Vorgärten zur individuellen Gestaltung. Jedes Reihenhause verfügt über einen westseitigen Garten. Die Gärten werden mit einem 1 Meter- hohen Maschendrahtzaun eingefriedet.

## Technische Beschreibung:

- |                                 |                         |                                                                                                                            |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. <u>Anschlüsse:</u>           | Wasser                  | Öffentliches Netz der Stadtgemeinde Waidhofen a.d. Thaya                                                                   |
|                                 | Strom                   | Niederspannungsnetz der EVN                                                                                                |
|                                 | Abwasser                | Örtliches Kanalnetz der Stadtgemeinde Waidhofen a.d. Thaya                                                                 |
|                                 | Telefon                 | Anschluss an das Netz von A1                                                                                               |
|                                 | Fernsehen               | digitale SAT-Anlage mit dezentraler Aufstellung.                                                                           |
|                                 | Internet                | Anschluss an das Netz von A1                                                                                               |
| 2. <u>Fundamente:</u>           |                         |                                                                                                                            |
|                                 | Kellergeschoß           | Dichtbetonfundamentplatte                                                                                                  |
|                                 | Erdgeschoß              | Einzel - und Streifenfundamente bis in frostfreie Tiefe                                                                    |
| 3. <u>Außenwände:</u>           |                         |                                                                                                                            |
|                                 | Erdgeschoß, Obergeschoß | Massivbau in Ziegelbauweise                                                                                                |
| 4. <u>Zwischenwände:</u>        |                         |                                                                                                                            |
|                                 | Erdgeschoß, Obergeschoß | Massivbau in Ziegelbauweise                                                                                                |
| 5. <u>Deckenkonstruktion:</u>   |                         | Stahlbetonelementdecke lt. Statik                                                                                          |
| 6. <u>Dachkonstruktion:</u>     |                         | Bekiestes Flachdach als Warmdachkonstruktion mit Gefälledämmung aus EPS.<br>Vordächer über Hauseingängen: Holzkonstruktion |
| 7. <u>Raumhöhen</u>             |                         | Kellergeschoss: 2,4m<br>Erdgeschoss und I.Obergeschoss: 2,5m                                                               |
| 8. <u>Wärmedämmung:</u>         |                         | Außenwand: 20 cm WDV-Fassade aus EPS<br>Fußboden (EG): 15 cm Thermoschüttung + 3 cm Trittschalldämmplatten                 |
| 9. <u>Verputz/Beschichtung:</u> |                         |                                                                                                                            |
|                                 | Außenwände:             | außen: Dünnputz auf Dämmplatten aus EPS; weiß<br>innen: Glättputz aus Kalk-Zement; Beschichtung weiß                       |
|                                 | Innenwände:             | Ziegelmauerwerk: Glättputz aus Kalk-Zement, Beschichtung weiß                                                              |
|                                 | Kellergeschoss:         | Keine Beschichtung                                                                                                         |

#### 10. Fenster/Terrassentüren:

Fenster: Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe außen und innen weiß, vorbereitet für den mieterseitigen nachträglichen Einbau eines elektrisch bedienbaren Sonnenschutzes (Erdgeschoß und Obergeschoß)Schaltung über Funkfernbedienung.  
Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette.

Terrassentüren: Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe außen und innen weiß, vorbereitet für den mieterseitigen nachträglichen Einbau eines elektrisch bedienbaren Sonnenschutzes, Schaltung über Funkfernbedienung,  
Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette.

Sohlbänke (außen): Aluminium, Farbe weiß.

Fensterbänke (innen): Kunststoffbeschichtete Holzwerkstoffplatte, Farbe weiß.

Sämtliche Fenster und Terrassentüren, erhalten eine Innenjalousie. Die Bedienung erfolgt mechanisch über eine Endloskette.

Die Fensterteilung, Aufgehrichtungen bzw. Fixverglasungen sind den Plänen zu entnehmen.

#### 11. Eingangstüre:

Holztüre, Farbe außen und innen weiß,  
inkl. Glasausschnitt aus satiniertem Glas.  
Beschläge: außen Griffstange Material Edelstahl, innen Drücker,  
Material Aluminium, L-Form auf Rosette.

#### 12. Innentüren:

Röhrenspantürblätter mit Einfachfalz, Farbe weiß  
Holzumfassungszargen, Farbe weiß,  
Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette  
Die Verbindungstüre zw. Vorraum und Wohnzimmer erhält einen  
Glasausschnitt mit satiniertem Sicherheitsglas.

#### 13. Stiegen:

Stahlbetonstiege von KG – OG  
Oberflächen:  
Versiegelung (KG – EG)  
Klebeparkett in Eiche (EG – OG)

#### 14. Geländer/Handlauf:

Geländer als Brüstungsmauer mit Massivholzabdeckplatte aus Eiche  
farblos lackiert (EG-OG)  
Flachstahlgeländer, weiß lackiert (OG)  
Handlauf aus Eiche farblos lackiert (KG-OG)

#### 15. Boden- und Wandbeläge:

Vorraum, Küche; AR:	Bodenfliese mit Sockel: Bodenfliesen: 30/60cm, Farbe beige, 1/3 versetzt
Bad:	Bodenfliese: 30/60cm, Farbe beige, 1/3 versetzt Wandfliese: 30/60cm, Farbe weiß, raumhohe Verfliesung
WC:	Bodenfliese mit Sockel und Verfliesung der Vorsatzschale (1,20m) im Bereich Spülkasten: 30/60cm, Farbe beige, 1/3 versetzt
Aufenthaltsräume:	Klebeparkett in Eiche
Keller:	Zementestrich versiegelt
Terrasse:	Sichtbeton mit Besenstrich
Befestigte Außenflächen:	Sichtbeton mit Besenstrich

#### 16. Heizung:

Die Energieversorgung erfolgt über den Fernwärmeanschluss durch die Bioenergie W4 GmbH.

Im Kellergeschoß/ Haustechnikraum der Reihenhäuser befindet sich eine Umformerstation mit integriertem Wärmemengenzähler.  
Die Regelung der Heizung erfolgt über einen Raumthermostat im Wohnzimmer. Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren.

Kamin:

Ein raumluftunabhängiger Notkamin mit Durchmesser 16cm je Reihenhäuser ist vorgesehen. Der Rauchrohranschluss an den Kamin sowie der Anschluss an die Verbrennungsluftzufuhr im Kamin werden nicht hergestellt.

**Hinweis:**

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann nach **schriftlicher Genehmigung** durch die **Schönere Zukunft** sowie dem örtlichen **Rauchfangkehrer** angeschlossen werden.

#### 17. Lüftung

Die kontrollierte Wohnraumlüftung erfolgt über Wohnraumlüftungsgeräte, welche im Haustechnikraum (KG) angebracht werden. Über Tellerventile wird Luft eingeblasen bzw. abgesaugt. Die Regelung des Lüftungsgerätes erfolgt über einen 3-Stufen-Schalter im Wohnzimmer.

**Hinweis:**

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bauweise der Wohnhäuser **nur Umluftgeräte als Dunstabzug** verwendet werden dürfen!

18. Elektroinstallation: Situierung der Elektroinstallationen lt. den beiliegenden Plänen  
SAT - Fernsehen je Reihnhaus, SAT - Dosen lt. den beiliegenden Plänen  
Küche: zusätzlich je eine Steckdose für Herd, Kühlschrank, Dunstabzug,  
Geschirrspüler  
Telefonanschluss im Vorraum sowie Leerverrohrung im Wohnzimmer  
Wohnzimmer: zusätzlich Gegensprechanlage  
Außenbeleuchtung bei Eingang und Terrassen, Klingeltaste,  
Steckdose gartenseitig.  
Beleuchtungskörper im Gebäudeinneren sind selbst auszuführen
19. Sanitärinstallation: Situierung der Sanitäreinrichtung lt. beiliegenden Plänen
- HT-Raum im Kellergeschoß: Waschmaschinenanschluss
- WC im Erdgeschoß: Waschbecken weiß  
Tiefspülklosett (Hänge-WC)
- Bad/WC im Obergeschoß: Einbau- Badewanne Kunststoff weiß, 75/170cm  
optional Anschlussmöglichkeit Dusche  
Waschtisch weiß  
Tiefspülklosett (Hänge-WC)
- Außen EG: frostsicherer Wasseranschluss gartenseitig

Herstellung inkl. sämtlicher erforderlichen Armaturen und Anschlüsse

**Änderungen vorbehalten!**