

## Bahnhofstraße 23 Zwettl

Stand 28.10.2024

---



### VORWORT

Die Wohnanlage in Toplage – Blick über Zwettl und fußläufig das Altstadtzentrum erreichbar - besteht aus 9 Reihenhäusern, einer Tiefgarage mit 9 Stellplätzen und einem überdachten Carport mit 6 Stellplätzen.

Jedes Reihenhaus verfügt über eine Terrasse, einen Eigengarten, einen Balkon im Obergeschoß, einen Autoabstellplatz, ein Kellerabteil in der Tiefgarage und einen Abstellraum im Bereich des Carports.

Der Zugang zu den Häusern erfolgt wahlweise über die Brunnengasse (Einfahrt zum Carport) oder die Bahnhofstraße (Einfahrt Tiefgarage) mittels Lift oder Stiegenaufgang.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Netz.

### GARAGE/MÜLLRAUM/TECHNIKRAUM/EINLAGERUNGSRAUM

Die Garage mit Hörmann Sektionaltor beinhaltet neben 9 Stellplätzen noch die Nebenräume Technikraum (diverse allgemeine Zähler), Einlagerungsraum (mit 9 absperrbaren Kellerabteilen), allgemeiner Müllraum und Durchgangsraum mit Eingang zum Lift, sowie eine sonstige selbstständige Räumlichkeit.

Konstruktiv besteht dieses Gebäude aus einer Stahlbetonbodenplatte Stärke 30cm, Beton C25/30B7PBF45GK32, inkl. Mehrbewehrung, gesamt ca. 34 kg/m<sup>2</sup>. Das Kelleraußenmauerwerk wurde in Hohlwandelementen aus Beton, Wandstärke 30cm inkl. Füllbeton C25/30B1PBF52GK32 hergestellt, tragende Innenwände 20cm stark mit Füllbeton C25/30XC1F52GK16, Stahlbetonelementdecke C25/30XC1F52GK16, Gesamtstärke ca. 35cm lt. Statischen Erfordernissen bemessen.

# REIHENHAUS

## Bodenplatte mit Frostschräge

Stahlbetonbodenplatte 25cm stark samt Randschalung mit Austrotherm Abschalsystem und PE-Folie 0,1mm mit Wärmedämmung XPS-BG50. Perimeterdämmung XPS-BG 30 18cm stark.

## Außenwände (EG/OG) mit Passivhausbauteilen Aufbau von außen nach innen

- - U = 0,10 W/m<sup>2</sup>K
- - SilikonharzEdelputz
- - Unterputz vollflächig armiert
- - Putzträgerplatte EPS-F 160mm
- - Gipsfaserplatte 15mm
- - Riegelkonstruktion 200mm
- - Wärmedämmung 200mm
- - PE-Folie als Damppfiffusionsbremse
- - Gipsplatte GKF 18mm

## Flachdach

Das Flachdach wird als geschlossene Decke in Elementkonstruktion ausgeführt.

- - U = 0,07 W/m<sup>2</sup>K
- - Kiesschüttung
- - Dachfolie
- - Gefälledämmung gemäß Wärmeschutzberechnung
- - Damppfiffbremse,stoßverklebt
- - Werkstoffplatte P5 19mm
- - Decken-Konstruktion 250mm
- - Wärmedämmung 50mm
- - Sparschalung 22mm mit Abstand verlegt
- - Gipsplatte GKF 18mm

## Fenster und Hauseingangstüre

Es werden hocheffiziente Passivhaus Kunststoff-Fenster 88 Passiv Diamant in weiß mit Mehrkammer-Profilen und 3-Scheiben-Verglasung mit einer sogenannten „Warmen Kante“, (U<sub>g</sub> gemäß EN 673 = 0,6 W/m<sup>2</sup>K und g-Wert gemäß EN 410 = 60 %) eingebaut.

Der gemittelte U-Wert über das gesamte Fenster beträgt gemäß EN ISO 10077 0,74 W/m<sup>2</sup>K.

Hauseingangstüre ohne Seitenteil in Fichte weiß komplett mit Beschlägen. Die Ausführung erfolgt in ThermoSafe 100, mit einem U-Wert von 0,80 W/m<sup>2</sup>K.

## Beschattung

Rollläden intergriert, die Rollläden sind innen und außen bündig in den Fertighauswänden eingebaut. Der Rollladenpanzer besteht aus mit Isolierschaum gefüllten Aluminiumprofilen. Bedienung über Kurbelantrieb. Die Bedienung mit E-Antrieb kann gegen Aufpreis mitbestellt werden (Häuser 1-6). Steuerung Rollläden Häuser 7-9 mit E-Antrieb.

## Reihenhaus-Trennwände

U=0,23W/m<sup>2</sup>K

- - Gipsplatte GKF 18mm
- - PE-Folie als Damppfiffusionsbremse
- - Riegelkonstruktion 100mm
- - Wärmedämmung 100mm
- - Gipsplatte GKF 2-lagig 30mm
- - Steinwollämmplatte 60mm
- - Luftraum ca. 50mm zum Nachbarobjekt

## Innenwände

- - Gipsplatte GKF 18mm
- - Riegelkonstruktion 100mm, wenn konstruktiv erforderlich 200mm
- - Wärmedämmung 50mm

### **Decke zwischen den Wohngeschoßen, Aufbau von oben nach unten**

Die Decke zwischen dem Erdgeschoß und dem Obergeschoß wird als geschlossene Decke in Elementkonstruktion ausgeführt. Sie ist für eine Nutzlast von 200 kg/m<sup>2</sup> und die Aufbringung von Nassestrich ausgelegt.

- - Werkstoffplatte P4 19mm
- - Träger-Konstruktion 250mm alternativ: Träger-Konstruktion 200mm + 55mm
- - Wärmedämmung 50mm
- - PE-Folie als Dampfdiffusionsbremse
- - Sparschalung 22 mm mit Abstand verlegt
- - Gipsplatte GKF 18 mm

### **Holzterasse zwischen EG und OG**

Die Treppe zwischen Erd- und Obergeschoß wird inkl. Treppengeländer und Brüstungsgeländer eingebaut.

Alle Treppen sind in Buche keilverzinkt, farblos lackiert.

Bedingt durch raumklimatische Schwankungen (Luftfeuchtigkeit, Temperatur) können bei Holztreppen geringfügige Knarrgeräusche entstehen. Diese sind materialbedingt und stellen keinen Reklamationsgrund dar.

### **Spenglerarbeiten**

Fenster, Fenstertüren und fest verglaste Elemente erhalten außenliegende Fensterbänke aus beschichtetem Aluminiumblech.

Fensterbänke ab einer Länge von 3,0 m müssen geteilt werden.

Dachentwässerung:

Dachrinnen und Fallrohre werden aus Alu montiert.

Die Fallrohre werden bis 15 cm unterhalb der Fundament-/Bodenplatten-/Kellerdeckenoberkante geführt.

Erforderliche Verblechungen werden aus beschichtetem Aluminiumblech angefertigt.

### **Vordach**

An die Fassade angesetztes, abgehängtes Glas-Vordach. Überdachte Fläche ca. 0,70 x 1,55 m. Einmal je Reihenhaus enthalten.

### **Elektroinstallation**

Lichtstrom und Herdanschluss nach ÖVE-Vorschriften; der Hausanschluss wird an das öffentliche Versorgungsnetz der NÖ Netze angeschlossen.

Die Zähler befinden sich im Sicherungskasten und sind in jeder Wohneinheit eingebaut.

Ausstattung je Wohneinheit:

(Bei Haus 8 aufgrund eines alternativen Raumkonzepts Abweichungen möglich.)

#### Wohnraum/Essraum:

2 Deckenauslässe

2 Schalter

1 Anschluss Antennensteckdose TV

7 Steckdosen

#### Küche:

1 Deckenauslass

1 Wandauslass

1 Schalter

5 Steckdosen

je 1 Anschluss für Geschirrspüler, Kühlschrank und E-Herd

#### Zimmer (OG):

1 Deckenauslass

1 Schalter

3 Steckdosen

1 Anschluss Antennensteckdose TV

#### Eingangsbereich (EG)

1 Deckenauslass  
2 Schalter  
1 Steckdose

Treppe EG/OG:

2 Schalter  
1 Decken- oder Wandauslass

Abstellraum:

1 Deckenauslass  
1 Schalter  
1 Steckdose

Technikraum:

1 Deckenauslass  
1 Schalter  
1 Steckdose  
Erforderliche Anschlüsse für Haustechnik  
Waschmaschinenanschluss

Hauswirtschaftsraum HWR:

1 Deckenauslass  
1 Schalter  
2 Steckdosen

Bad:

1 Deckenauslass  
1 Schalter  
1 Steckdose  
1 Wandauslass  
1 Handtuchheizkörper

WC:

1 Deckenauslass  
1 Schalter  
1 Steckdose

Hauseingang:

1 Schalter für Außenbeleuchtung  
1 Wandauslass außen  
1 Klingeltaster

Balkontüre:

1 Schalter für Außenbeleuchtung  
1 Wandauslass außen

Batterierauchmelder ohne Stromanschluss in gesetzlich vorgeschriebener Anzahl.  
Das Liefern und Montieren von Beleuchtungskörpern ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

Außenbeleuchtung Allgemeinflächen:

Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß

Tiefgarage:

Allgemeine elektrische Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und Schaltern.

**Sanitärinstallation**

Technikraum/WC:

Wandklosett Villeroy & Boch Novo  
Waschtisch Keramik SENER 43x35 LECICO  
Waschtischarmatur GROHE CLOVA  
Waschmaschinenanschluss

### Küche:

Warm- und Kaltwasseranschluss für Spüle  
Ablauf für Spüle und Spülmaschine (teilweise Aufputz)

### Bad:

Wandklosett Villeroy & Boch Novo  
Waschtisch Keramik 60/45 NOVA Pro KOLO  
Waschtischarmatur Hansgrohe LOGIS E  
Duschrinne / Duschablauf FALA NAPO 700  
Dusche Set Armatur Grohe Vitalio 250 mit Mischer

Zubehöre wie Papierrollenhalter, Badetuchhalter, Handtuchhalter, Ablageplatten, Spiegel udgl. sind nicht enthalten.

### Terrasse und Nähe Hauseingangstüre

Je ein frostsicherer Wasseranschluss

#### **Estrich**

Aufbau Erdgeschoß

- - Folie
- - Schüttung 80 mm
- - Hartschaumplatte 30 mm
- - Folie
- - Nassestrich 65 mm
- - Gesamt 175 mm

Aufbau Obergeschoß

- - Folie
- - Schüttung 90mm
- - Trittschalldämmplatte TDPT 30mm
- - Folie
- - Nassestrich 65 mm
- - Gesamt 185 mm

#### **Bodenbeläge / Fliesen**

### Wohnräume und Hauswirtschaftsraum

Kurzdiele Eiche Country Natur, geölt, 14mm stark, 1092x110mm

### Diele/Technikraum/WC/Bad

Fliesen FSD 60/60 Chromatic Paradyz – Boden  
Fliesen Keramik weiß 60/30 – Wand (wo vorhanden)

### Terrasse & Balkon

Feinsteinzeug ca. 60x60cm  
Verlegetechnik Stelzlager

#### **Malerarbeiten**

Fertige Wand- und Deckenanstriche in sämtlichen Innenbereichen der Reihenhäuser in hellem weißen Standardfarbton.

#### **Innentüren**

40mm starke Innentüren, flächenbündig, weiß, glatt, Material MDF und HDF

#### **Kamin**

Schiedel Kamin mit erforderlichen Putztüren.

Häuser 7, 8 und 9 mit eingebauter Schiedel Feuerungsanlage „Kingfire Classico S“. Ein bereits **im Schornstein** fix und fertig **integrierter raumluftunabhängiger Kamineinsatz**. Auf weniger als einem ½ m² Wohnfläche wird ein klassischer Schiedel Schornstein mit den Funktionen eines **klassischen Scheitholz-Kaminofens** vereint. Durch die Integration direkt im Schornstein, wird kein zusätzlicher Aufstellplatz, wie für einen herkömmlichen **Kaminofen**, mehr benötigt.

## **HAUSTECHNIK**

Das installierte Haustechniksystem gewährleistet für die Geschosse des Reihenhauses die Beheizung, die Be- und Entlüftung, und die Warmwasserbereitung und in einem System.

### **NILAN VP18 CompactP**

Das installierte Haustechniksystem besteht aus einem Zentralgerät mit einem Gegenstromwärmetauscher und nachgeschalteter Luft-Luft-Wärmepumpe sowie einem integrierten 180 Liter Warmwasserspeicher.

Die Grundheizung erfolgt über die vom Kompaktgerät erwärmte Zuluft, welche im Wohnbereich und in den Schlafräumen eingebracht wird. Die Abluft wird aus Küche, Bad, WC und Hauswirtschaftsraum abgesaugt. Über Gegenstromwärmetauscher und Luft-Luft-Wärmepumpe wird die Wärme aus der Abluft an die gefilterte, frische Zuluft übertragen. Die abgekühlte, mit Schadstoffen belastete Abluft wird ins Freie abgeführt.

Die Restenergie, die zur Beheizung des Hauses notwendig ist, wird in den Wohnräumen durch an der Decke installierte Infrarot-Strahlungsplatten eingebracht. Im Badezimmer ist ein elektrischer Handtuchheizkörper installiert.

Das Kompaktgerät besitzt eine Kühlfunktion (keine Klimaanlage): Durch die eingebaute Wärmepumpe kann der Kältekreislauf im Sommer umgekehrt und damit die warme Frischluft von außen um etwa 5°C abgekühlt werden. Die dadurch entstehende Abwärme wird für die Warmwasseraufbereitung des 180 Liter Warmwasserspeichers genutzt. Im Kühlfall entsteht hier Warmwasser als „Abfallprodukt“.

Über das im Wohnbereich installierte Display wird die gesamte Lüftungsanlage überwacht und gesteuert. Hier können Sie Temperatur, Luftmenge, Filter, etc. bequem überwachen und nach Ihrem persönlichen Befinden regeln.

Im Wohnzimmer und in den Schlafräumen erfolgt die Nachheizung über ein eigenes Raumthermostat, damit die Nachheizung bedarfsgerecht geregelt werden kann.

## **CARPORT und ABSTELLRAUM**

Carport Stellplatzüberdachung für 6 PKW in einer Einheit, 15,73 m<sup>2</sup> Stellfläche je PKW.

Stellplatzüberdachung als Pultdach, bestehend aus patentierter Bogenkonstruktion (im Einfahrtbereich stützenfrei). Entwässerung erfolgt über verzinkter Hängerinne.

Ein Carport Stellplatz ist im Kaufpreis des Hauses nicht enthalten und kann gegen Aufpreis erworben werden.

Abstellraum im Anschluss an das Carport 5,50 m<sup>2</sup> inkl. Türe mit Beschlägen, verzinktem Eisenrahmen und Holzverschalung.

Ein Abstellraum ist jedem Haus zugeordnet und ist im Kaufpreis des Hauses enthalten.

## **LIFT**

In der Reihenhausanlage wurde als Verbindung zwischen der Tiefgarage und dem Eingangsbereich der Häuser ein Homelift Type Weigl VITMAX KS eingebaut. Die Personenaufzugsanlage weist 2 Halte- bzw. Ladestellen auf und ist für eine Nennlast von 385kg ausgelegt.

## **AUSSENANLAGEN**

Alle Geh- und Zufahrtsbereiche sind gepflastert (teilweise Rasengittersteine) oder asphaltiert und verfügen über die erforderliche Entwässerung.

An der Außenfassade der Häuser 1, 6 und 7 ist auf Allgemeinfläche eine Außenleiter für den Dachaufstieg montiert.

## **EINRICHTUNG / AUSSTATTUNG**

Bei den in den Plänen gegebenenfalls eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um unverbindliche Einrichtungsvorschläge und dienen der Anschaulichkeit und dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Sie sind nicht Vertragsbestandteil, sofern diese nicht in der Leistungsbeschreibung genannt sind. Dies gilt insbesondere für die Gestaltung der Außenanlagen. Visualisierungen oder sonstige planliche oder zeichnerische Darstellungen sind nicht

Vertragsbestandteil, sofern deren Ausführung nicht in der Leistungsbeschreibung enthalten ist.

Die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Ausstattungen stellen einen Mindeststandard dar und können in der Ausführung geringfügig abweichen. Änderungen im Bauvorhaben sind zulässig, soweit sie dem Stand der Technik entsprechen, keine Wertminderung bedeuten und technisch und qualitativ gleichwertig sind.

# PREISLISTE

<b>ZWETTL Bahnhofstraße 23</b>	<b>VP Endnutzer 10/2024</b>	<b>VP Anleger 10/24 zzgl. Umsatzsteuer</b>
Top 1 schlüsselfertig	verkauft	verkauft
Top 2 schlüsselfertig	339.900,00 €	323.900,83 €
Top 3 schlüsselfertig	verkauft	verkauft
Top 4 schlüsselfertig	347.900,00 €	331.524,27 €
Top 5 schlüsselfertig	334.500,00 €	318.755,01 €
Top 6 schlüsselfertig	verkauft	verkauft
Top 7 schlüsselfertig	358.500,00 €	341.625,32 €
Top 8 schlüsselfertig	verkauft	verkauft
Top 9 schlüsselfertig	verkauft	verkauft
Garage Stellplatz (9)	19.000,00 €	18.105,67 €
Carport Stellplatz (6)	16.000,00 €	15.246,88 €

\*Ein Stellplatz ist verpflichtend zu erwerben

gültig in Zusammenhang mit

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung Reihenhäuser**

## **Bahnhofstraße 23 Zwettl**

Stand 28.10.2024

Infos / Kontakt Errichter:

Mag. Roland Walther – 0664 42 14 987 – [roland.walther@wohnraum-etc.at](mailto:roland.walther@wohnraum-etc.at)