

## Wohnhausanlage ein viertel grün 2700 Wiener Neustadt, Elisabeth Bollenberger – Gasse 10-14

### 33 freifinanzierte Eigentumswohnungen

Wohnungsgrößen ca. 55-90 m<sup>2</sup>

mit Balkon oder Terrasse und Eigengarten sowie Auto- und Motorradabstellplatz in Tiefgarage

In Niedrigenergiebauweise

Heizwärmebedarf HWB ref. RK: ca. 31,2 kwh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE: ca. 0,66

**Fertigstellung: voraussichtlich September 2025**



© Architects Collective

Symbolbild Elisabeth Bollenberger-Gasse, Gartenseite 10-14

#### BAUTRÄGER:

Heimat Österreich  
gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft m.b.H  
1100 Wien, Davidgasse 48  
www.hoe.at

#### IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Tanja Biberich, BA  
Heimat Österreich  
Tel. 01 982 3601 631  
tanja.biberich@hoe.at

#### PLANUNG:

Architects Collective ZT GmbH  
1030 Wien, Ungargasse 59-61  
Tel. 01 581 6280  
272@ac.co.at

**Wohnhausanlage ein viertel grün  
2700 Wiener Neustadt, Elisabeth Bollenberger – Gasse 10-14**

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Die Heimat Österreich, gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbh, Davidgasse 48, 1100 Wien, errichtet in Wiener Neustadt eine freifinanzierte Wohnhausanlage mit 33 Wohneinheiten.

Baubeginn: Oktober 2023

Fertigstellung: voraussichtlich September 2025

Vertrieb: **HEIMAT ÖSTERREICH**  
Gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH

1100 Wien, Davidgasse 48  
www.hoe.at

**Fr. Tanja Biberich, BA**  
Tel: +43 / 1 / 982 36 01 - 631  
tanja.biberich@hoe.at

Planung: **Architects Collective ZT GmbH**

1030 Wien, Ungargasse 59-61  
Tel: +43 / 1 / 5816280  
272@ac.co.at

## Inhaltsverzeichnis

### 1. LAGE

### 2. BAUBESCHREIBUNG

Gebäudestruktur, Bebauung

### 3. BAUSTOFFE UND TECHNISCHE DATEN

Fundamente

Kellerwände

Außenwände Wohnungen

Wohnungstrennwände

Nicht tragende Innenwände

Innenputz

Geschoßdecken

Dachkonstruktion

Stiegenhaus

Personenaufzug

Einlagerungsräume

Müllräume

(Klein-) Kinderspielplätze

Hauszugänge

Brieffachanlage

Traufenstreifen

Schließenanlage

Beschilderung / Löschhilfe

Wasserversorgung

Stromversorgung

Photovoltaik-Anlage

Kanalisation

Regenwässer

### 4. WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Fenster / Fenstertüren

Sonnenschutz

Wohnungseingangstüren

Fußbodenaufbau

Bodenbelag Wohnräume, Abstellräume

Bodenbelag Küche / Kochnische

Bodenbelag Vorraum  
Bodenbelag WC, Badezimmer  
Wandbelag Badezimmer  
Wandbelag WC  
Wand- und Deckenanstrich  
Raumhöhe  
Absturzsicherungen Balkone  
Belag Balkone  
Belag Terrassen  
Einzäunung / Gärten

## **5. ELEKTRO-, HKLS- UND SONSTIGE INSTALLATIONEN**

Elektroinstallationen  
Medienanschluss (Internet, TV, Telefon)  
Erdungsanlage / Blitzschutzanlage  
Gegensprechanlage  
Wohnungsinstallation  
Beleuchtungskörper  
Wärmeversorgung  
Warmwasserbereitung  
Wärmeabgabe / Raumheizung  
Klimaanlage Vorbereitung  
Zähler Kaltwasser / Wärmemengen  
Sanitäreinrichtungsgegenstände  
Badezimmer  
WC  
Einzelraumlüfter in Bad / WC  
Waschmaschinenanschluss  
Waschmaschine / Wäschetrockner  
Küchenzeile  
Allgemeines

## **1. LAGE**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadt Wiener Neustadt in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum Merkurcity und ist Teil des neuen Stadtquartiers „ein viertel grün“.

Das neue Stadtquartier liegt zwischen den Straßenzügen Giltschwertgasse, Stadionstraße und der Altabachgasse. Entlang der Stadionstraße erstreckt sich eine geschlossene Bebauungsstruktur. Zur Giltschwertgasse und der Altabachgasse ist eine offene Bebauungsstruktur mit zueinander versetzten Baukörpern geplant.

Das Areal ist verkehrsberuhigt mit Zufahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge, Müllabfuhr und Fahrtendienste. Der städtebauliche Schwerpunkt liegt in attraktiven Fuß- und Radverbindungen, unterstützt durch „mobility points“ und einer guten öffentlichen Anbindung, sowie qualitätsvollen und abwechslungsreichen Freibereichen.

Der direkte oberirdische Zugang der Wohnanlage erfolgt durch die Elisabeth Bollenberger-Gasse, sowie Verbindungswege des Areals.

## **2. BAUBESCHREIBUNG**

Auf der Liegenschaft wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 33 freifinanzierten Wohnungen, 42 Tiefgaragenstellplätzen und 3 Motorradabstellplätzen errichtet.

Die Wohnhausanlage besteht aus 3 Baukörpern mit einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und 2 (Elisabeth Bollenberger-Gasse 12) bzw. 3 (Elisabeth Bollenberger-Gasse 10 und 14) darüberliegenden oberirdischen Geschoßen. Im Kellergeschoß befinden sich neben der Tiefgarage auch die Einlagerungsräume, Fahrradabstellräume, Waschküchen und diverse Technikräume. Der Zugang in die Tiefgarage erfolgt über das Kellergeschoß, die Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Stadionstraße.

Jedes der drei Gebäude hat einen überdachten Eingangsbereich. Die Erschließung erfolgt über ein Stiegenhaus mit Aufzug. Der Aufzug geht vom Keller bis in das oberste Geschoß.

Die Stiegenhäuser sowie alle Erschließungsflächen vom Haupteingang bis in die obersten Geschoße sind barrierefrei, großzügig geplant und natürlich belichtet. Im Erdgeschoß befinden sich Kinderwagenabstellräume und ebenfalls Fahrradräume die von außen zugänglich sind.

Müllräume die von außen zugänglich sind, befinden sich in den Gebäuden Elisabeth Bollenberger-Gasse 10 und 12 und im Freiraum. Überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze

befinden sich in der Nähe der Haupteingänge. In der Mitte der drei Gebäude ist ein gut einsichtiger Kinderspielplatz mit Sitzmöglichkeiten und Spielgeräten angelegt.

Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 55m<sup>2</sup> bis 90m<sup>2</sup> bzw. 2 bis 4 Zimmer. Die Wohnungen zeichnen sich durch unterschiedliche Grundrisse aus und wurden im Sinne des barrierefrei anpassbaren Wohnbaus geplant und errichtet.

Alle Erdgeschoßwohnungen haben eine eigene Terrasse mit Eigengarten, die Wohnungen in den Obergeschoßen verfügen über einen Balkon.

Die Wohnhausanlage ist mit zahlreichen allgemeinen Grünflächen umgeben, die zum Verweilen einladen.

### 3. BAUSTOFFE UND TECHNISCHE DATEN

<b>Fundamente:</b>	Plattenfundament aus Stahlbeton lt. statischer Erfordernis und dichter Ausführung, Anforderungsklasse A2: Visuell und manuell feststellbare einzelne glänzende Feuchtigkeitsstellen an der Betonoberfläche möglich.
<b>Kellerwände:</b>	30cm Stahlbetonwände lt. statischer Erfordernis mit 1-lagiger bituminöser Abdichtung und mit außenliegender Perimeterdämmung. Ausführung in Anforderungsklasse A2: Visuell und manuell feststellbare einzelne glänzende Feuchtigkeitsstellen an der Betonoberfläche möglich. Der Keller ist nicht für die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen geeignet.
<b>Außenwände Wohnungen:</b>	20cm Stahlbetonwände mit Wärmedämmverbundsystem 20cm EPS-Dämmung und Reibputz, innen gespachtelt und gemalt
<b>Wohnungstrennwände:</b>	Stahlbetonwände mit Vorsatzschale
<b>Nichttragende Innenwände:</b>	Gipskartonständerwände 10cm/12,5cm/15cm
<b>Innenputz:</b>	Spachtelung von Stößen bei Fertigteilen und Gipskartonplatten, Stahlbetonwände und Deckenuntersichten gespachtelt (ausgenommen KG)
<b>Geschoßdecken:</b>	Stahlbetondecke mind. 20cm, nach statischer Erfordernis
<b>Dachkonstruktion:</b>	Flachdach mit Stahlbetondecke 20cm, mit Wärmedämmung und extensiver Begrünung
<b>Stiegenhaus:</b>	Stiegenläufe aus Stahlbeton-Fertigteilen, Stiegenhausbelag Fliesen, Tritt- und Setzstufen mit Fliesen belegt, Geländer und Handläufe aus Metall, Stiegenhaus mit Lichtkuppel (durchtrittssicher) als Dachausstieg und Rauch- und Wärmeanlage
<b>Personenaufzug:</b>	2 Aufzüge für je 8 Personen / 630kg, barrierefrei (Elisabeth Bollenberger-Gasse 10 und 12), 1 Aufzug für 13 Personen/1000kg, barrierefrei (Elisabeth Bollenberger-Gasse 14), Anschluss der Aufzugsanlagen an eine 24h besetzte Notrufzentrale
<b>Einlagerungsräume:</b>	Lamellenwände aus verzinktem Stahlblech (senkrechte Lamellen mit Zwischenraum montiert), Tür versperrbar mit Vorhängeschloss, gleichsperrend mit der Wohnungseingangstüre, ausgestattet mit einem Lichtschalter und einer Steckdose sowie einem Beleuchtungskörper

<b>Müllräume:</b>	Zwei innenliegende Müllräume in der Elisabeth Bollenberger-Gasse 10 und 12, ein Müllraum im Außenbereich
<b>(Klein-) Kinderspielplätze:</b>	In der Mitte der Gebäude mit Sitzmöglichkeiten und Spielgeräten
<b>Hauszugänge:</b>	Gehwege in Ortbetonplatten mit Besenstrich, Schmutzmatte im Eingangsbereich
<b>Brieffachanlagen:</b>	In den Eingangsnischen montierte Brieffachanlage (Einwurf Postkästen), überdacht
<b>Traufenstreifen:</b>	Traufenstreifen mit Rundkies, Raseneinfassungsstein aus Betonstein
<b>Schließanlage:</b>	Haustüren, Wohnungstüren, Einlagerungsräume, Brieffachanlage, E-Zählerraum, sowie Allgemeinräume mit Sperrzylindern einer zentralen Schließanlage ausgestattet
<b>Beschilderung und Löschhilfe:</b>	Kennzeichnung aller Allgemeinräume, Geschoßbeschriftung, Feuerlöscher gemäß behördlicher Vorschrift
<b>Wasserversorgung:</b>	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
<b>Stromversorgung:</b>	Anschluss an das Netz Niederösterreich
<b>Photovoltaik-Anlage:</b>	Auf den Dächern der Gebäude ist eine Photovoltaik-Anlage installiert. Der erzeugte Strom wird zur Versorgung der Allgemeinbereiche verwendet. Überschüssiger Strom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist.
<b>Kanalisation:</b>	Anschluss mit Kunststoffrohren an das öffentliche Kanalsystem
<b>Regenwässer:</b>	Versickerung auf Eigengrund mit Rigolentwässerung und Versickerungsmulden

#### 4. WOHNUNGS AUSSTATTUNG

<b>Fenster und Fenstertüren:</b>	Kunststoff-Alu Fenster, innen weiß außen anthrazit RAL 7016, mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (U-Wert lt. Energieausweis), innen kunststoffbeschichtetes Fensterbrett, außen Alusohlbank
<b>Sonnenschutz:</b>	Der Sonnenschutz ist ein Unterputzraffstore mit Kurbelbetrieb und Vorbereitung für einen nachträglichen elektrischen Funkbetrieb. Im obersten Geschoß ist der Sonnenschutz bereits mit elektrischem Funkbetrieb ausgestattet. Bei Austausch des Sonnenschutzes ist die Führungsschiene und der Behang in RAL 7016 anthrazit auszuführen.
<b>Wohnungseingangstüren:</b>	Wohnungseingangstüren in WK3-Ausführung (U-Wert lt. Energieausweis) mit Stahlzarge, Türspion und Namensschild, Farbe Türblatt und Zarge lt. Farbkonzept
<b>Fußbodenaufbau:</b>	Zementestrich auf Trittschall- bzw. Wärmedämmung
<b>Bodenbelag Wohnraum, Abstellräume:</b>	Parkett mit passender Sockelleiste, Dekor lt. Bemusterung
<b>Bodenbelag Küche, Kochnische:</b>	Parkett mit passender Sockelleiste, Dekor lt. Bemusterung
<b>Bodenbelag Vorraum:</b>	Fliesen, Dekor, Farbe und Format lt. Bemusterung
<b>Bodenbelag WC, Badezimmer:</b>	Fliesen, Dekor, Farbe und Format lt. Bemusterung
<b>Wandbelag Badezimmer:</b>	Keramische Wandfliesen, Dekor, Farbe und Format lt. Bemusterung, alle Wände verflieset bis Zargen Oberkante
<b>Wandbelag WC:</b>	Keramische Wandfliesen, Dekor Farbe und Format lt. Bemusterung, Verfliesung an WC-Rückwand und der Wand mit Handwaschbecken ca. 120cm hoch, sonst Fliesensockel
<b>Wand- und Deckenanstrich:</b>	Wände und Decken in Wohnungen weiß mit Innendispersion
<b>Raumhöhe:</b>	250cm, im Bereich von abgehängten Decken mind. 210cm
<b>Absturzsicherungen Balkone:</b>	Rundstahlgeländer verzinkt und beschichtet.
<b>Balkone:</b>	Beton geschliffen und transparent versiegelt ohne Aufbau und Belag. Es besteht für den Eigentümer die Möglichkeit, nachträglich einen aufgeständerten Belag auf eigene Kosten herstellen zu lassen. Die maximale Aufbauhöhe liegt 2cm unter der Fußbodenhöhe der Wohnung.
<b>Belag Terrassen:</b>	Estrichplatten im Kies auf entsprechenden Unterbau verlegt, Fassadenrinne (Rigol) bei Türaustritt
<b>Einzäunung / Gärten:</b>	Maschendrahtzaun Farbe anthrazit, ca. 100cm hoch

## 5. ELEKTRO-, HKLS- UND SONSTIGE INSTALLATIONEN

<b>Elektroinstallationen:</b>	Jede Wohnung erhält eine eigene Stromzählung, die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Versorgungsunternehmen. Die Allgemeinbeleuchtung, Aufzugsanlage etc. haben eigene Stromzähler, die Abrechnung erfolgt über Betriebskosten. Die Stromzähler befinden sich zentral im E-Zählerraum.
<b>Medienanschluss:</b>	Die Versorgung der Wohnung mittels eines Medienkabels erfolgt bis in den Medienverteiler im Vorraum, Abstellraum oder Gang. Im Wohnzimmer ist ein Medienanschluss (Internet, TV, Telefon) ausgeführt. Vom Medienverteiler besteht eine sternförmige Leerverrohrung mit Vorspann zu den Leerdosen im Wohnzimmer und Schlafzimmer. Sämtliche zusätzliche erforderliche Leistungen zur Installation eines Internet-, TV- und / oder Telefonanschlusses in den einzelnen Räumen, sind vom Eigentümer beim jeweiligen Anbieter zu beantragen und zu bezahlen.
<b>Erdungsanlage / Blitzschutzanlage:</b>	alle Bauteile mit Fundamenterdungsanlage und einer Blitzschutzanlage lt. ÖVE-Vorschriften
<b>Gegensprechanlagen:</b>	Gegensprechanlage mit Türöffner und Klingelanlage
<b>Wohnungsinstallation:</b>	Elektroverteiler und Medienverteiler im Vorraum, Abstellraum oder Gang, Schalterprogramm: Standard weiß, Auslässe lt. Plan
<b>Beleuchtungskörper:</b>	Außer auf den Terrassen und Balkonen werden keine Beleuchtungskörper installiert. Grundbeleuchtung bestehend aus Fassung und Leuchtmittel (1 Stk. je Raum) als Baubeleuchtung in der Wohnung, Außenbeleuchtung in entsprechender Schutzart geliefert und montiert.
<b>Wärmeversorgung:</b>	Fernwärme EVN
<b>Warmwasserbereitung:</b>	dezentral in Wohnungsstation, mit Frischwassermodul
<b>Wärmeabgabe Raumheizung:</b>	Wärmeabgabe mittels Fußbodenheizung, Dimensionierung lt. Heizlastberechnung Regulierung mittels Einzelraumregelung. In den Badezimmern sind zusätzlich über der Tür Steckdosen für Heizstrahler ausgeführt.
<b>Klimaanlage Vorbereitung:</b>	In den obersten Geschoßen ist die Installation einer Klimaanlage vorbereitet. Die Endgeräte sind auf Sonderwunsch nachrüstbar.

<b>Zähler Kaltwasser, Wärmemengen:</b>	In der Wohnungsstation oberhalb des WC-Spülkastens situiert
<b>Sanitäreinrichtung:</b>	Einrichtungsgegenstände werden in Sanitärkeramik jeweils sanitärweiß ausgeführt, Armaturen verchromt. Anzahl gemäß Vergabeplan
<b>Badezimmer:</b>	1 Stk. Waschtisch weiß mit Armatur 1 Stk. Badewanne weiß mit Wannenfäll- und Brauseeinhebelmischer und Brauseset mit Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange 1 Stk. verflieste Dusche mit mittigem Bodenablauf, mit Einhebel Brausebatterie, Brauseset mit Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange
<b>WC:</b>	1 Stk. WC weiß, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten 1 Stk. Handwaschbecken, weiß mit Armatur
<b>Einzelraumlüfter im Bad/WC:</b>	Bad mit Dauer-Grundlast auf Stufe 1 und Hygrostat Steuerung für Stufe 2 WC über Lichtschalter mit Nachlaufrelais
<b>Waschmaschinenanschluss:</b>	mittels Unterputz-Anschluss HL 405 (Kaltwasser und Ablauf)
<b>Waschmaschine, Wäschetrockner:</b>	je 1 Schuko Steckdose
<b>Küchenzeile:</b>	1 Stk. Anschlussmöglichkeit für Küchenspüle, Kalt- und Warmwasser, Ablauf. Es sind nur Küchen mit Umluft gestattet.
<b>Allgemeines:</b>	Die Rohrinstallationen in den Wohnungen erfolgt im Fußboden bzw. in den Wänden (Unterputzausführung)