

## Wohnhausanlage ein viertel grün 2700 Wiener Neustadt, Elisabeth Bollenberger - Gasse 1-3

### 31 geförderte Eigentumswohnungen

Wohnungsgrößen ca. 50-90 m<sup>2</sup>

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

In Niedrigenergiebauweise

Heizwärmebedarf HWB ref. RK: ca. 23,5 kwh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE: ca. 0,53

**Fertigstellung: voraussichtlich 1. Quartal 2026**



Symbolbild Elisabeth Bollenberger-Gasse, Gartenseite1-3

#### 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 1-3**

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Die Heimat Österreich, gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbh, Davidgasse 48, 1100 Wien, errichtet in Wiener Neustadt eine geförderte Wohnhausanlage mit 31 Wohneinheiten.

Baubeginn: April 2024

Fertigstellung: voraussichtlich 1.Quartal 2026

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  
Abgehängte Decken  
Raumhöhe  
Absturzsicherungen Balkone  
Trennwände 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  
Zähler Kaltwasser / Wärmemengen  
Sanitäreinrichtungsgegenstände  
Badezimmer  
WC  
Kontrollierte Wohnraumlüftung  
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 31 geförderten Wohnungen, 39 Tiefgaragenstellplätzen und 1 Motorradabstellplatz errichtet.

Die Wohnhausanlage besteht aus 2 Baukörpern mit einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und 3 darüberliegenden oberirdischen Geschoßen. Im Kellergeschoß befinden sich neben der Tiefgarage auch die Einlagerungsräume, Fahrradabstellräume, eine Waschküche und diverse Technikräume. Der Zugang in die Tiefgarage erfolgt über das Kellergeschoß, die Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Stadionstraße.

Jedes der zwei 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 Fahrradabstellräume die von außen zugänglich sind.

Ein Müllraum befindet sich im Freiraum. Überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze befinden sich in der Nähe der Haupteingänge. Vor dem Gebäude Elisabeth Bollenberger-Gasse 1 ist ein gut einsichtiger Kinderspielplatz mit Sitzmöglichkeiten und Spielgeräten angelegt.

Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 50m<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. 22cm, nach statischer Erfordernis
<b>Dachkonstruktion:</b>	Flachdach mit Stahlbetondecke 22cm, 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 Dachausstieg mit ausziehbarer Leiter und Lichtkuppel (durchtrittssicher) als Rauch- und Wärmearanlage
<b>Personenaufzug:</b>	2 Aufzüge für je 8 Personen / 630kg, barrierefrei, 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>	Ein Müllraum im Außenbereich

<b>(Klein-) Kinderspielplätze:</b>	Vor dem Gebäude Elisabeth Bollenberger-Gasse 1 mit Sitzmöglichkeiten und Spielgeräten
<b>Hauszugänge:</b>	Gehwege in Ort betonplatten 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 (Elisabeth Bollenberger-Gasse 1) und grau aluminium RAL 9007 (Elisabeth Bollenberger-Gasse 3), mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (U-Wert lt. Energieausweis), innen kunststoffbeschichtetes Fensterbrett, außen Alusohlbank
<b>Sonnenschutz:</b>	Der Sonnenschutz kann auf Sonderwunsch als Rollläden nachgerüstet werden. Eine Vorbereitung (Leerverrohrung) für einen nachträglichen elektrischen Funkbetrieb ist ausgeführt. Der Sonnenschutz ist in den Farben RAL 7016 anthrazit (Elisabeth Bollenberger-Gasse 1) und RAL 9006 weißaluminium (Elisabeth Bollenberger-Gasse 3) 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>	Laminat mit passender Sockelleiste, Dekor lt. Bemusterung
<b>Bodenbelag Küche, Kochnische:</b>	Laminat 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, Wände teilverflieset 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>Abgehängte Decken:</b>	abgehängte Decken lt. technischer Erfordernis, Farbe weiß, Raumhöhe mind. 210cm
<b>Raumhöhe:</b>	250cm, im Bereich von abgehängten Decken mind. 210cm
<b>Absturzsicherungen Balkone:</b>	Gitterrost 30x30mm (Elisabeth Bollenberger-Gasse 3) und Flachstahlgeländer (Elisabeth-Bollenberger-Gasse 1) verzinkt und beschichtet.

<b>Trennwände Balkone:</b>	Stahlunterkonstruktion verzinkt und beschichtet mit beiseitiger Beplankung, Höhe ca. 130cm über der Fussbodenoberkante der Wohnung (Elisabeth Bollenberger-Gasse 1)
<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. Der Zaun zum Kindergarten ist ein Stabgitterzaun Farbe anthrazit, ca. 140cm 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, Gang oder Abstellraum 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 Kompaktheizkörpern, Dimensionierung lt. Heizlastberechnung Regulierung mittels Thermostatköpfe.
<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 Wannenfüll- 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>Kontrollierte Wohnraumlüftung:</b>	Eine zentrale Lüftungsanlage ist jeweils am Dach der Gebäude angeordnet, die Luftverteilerkästen befinden sich im Bad oder WC im abgehängten Deckenbereich. Die Zu- und Abluft erfolgt 1-stufig, mit konstantem Volumstrom und wird über Tellerventile an den Deckenunterseiten in den Räumen verteilt, Farbe weiß.
<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. Küchen sind nur mit Umluftfunktion gestattet.
<b>Allgemeines:</b>	Die Rohrinstallationen in den Wohnungen erfolgt im Fußboden bzw. in den Wänden (Unterputzausführung)