

Wohnhausanlage ein viertel grün
2700 Wiener Neustadt, Elisabeth Bollenberger – Gasse 2-4
Josefine Kuttner – Gasse 1

51 geförderte Eigentumswohnungen

Wohnungsgrößen ca. 50-90 m²

mit Balkon oder Terrasse und Eigengarten sowie Autoabstellplatz in Tiefgarage

In Niedrigenergiebauweise

Heizwärmebedarf HWB ref. RK: ca. 29,4 kwh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE: ca. 0,56

Fertigstellung: voraussichtlich September 2026



Symbolbild Josefine Kuttner-Gasse 1, Gartenseite

BAUTRÄGER:

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

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Tanja Rath, BA
Heimat Österreich
Tel. 01 982 3601 631
tanja.rath@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 2-4
Josefine Kuttner – Gasse 1
Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die Heimat Österreich, gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbh, Davidgasse 48, 1100 Wien, errichtet in Wiener Neustadt eine geförderte Wohnhausanlage mit 51 Wohneinheiten.

Baubeginn: Mai 2024

Fertigstellung: voraussichtlich September 2026

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

1100 Wien, Davidgasse 48
www.hoe.at

Fr. Tanja Rath, BA
Tel: +43 / 1 / 982 36 01 - 631
tanja.rath@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

Laubengangerschließung

Personenaufzug

Einlagerungsräume

Müllräume

(Klein-) Kinderspielplätze

Hauszugänge

Brieffachanlage

Traufenstreifen

Schließanlage

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
Belag Balkone
Trennwände 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 Josefine Kuttner-Gasse, Elisabeth Bollenberger-Gasse, sowie Verbindungswege des Areals.

2. BAUBESCHREIBUNG

Auf der Liegenschaft wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 51 geförderten Wohnungen, 65 Tiefgaragenstellplätzen (davon 3 Barrierefrei) errichtet.

Die Wohnhausanlage besteht aus 3 Baukörpern mit einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und 3 (Elisabeth Bollenberger-Gasse 2, Josefine Kuttner-Gasse 1), beziehungsweise 4 (Elisabeth Bollenberger-Gasse 4) darüberliegenden oberirdischen Geschoßen. Im Kellergeschoß befinden sich neben der Tiefgarage auch 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.

Das Gebäude Elisabeth Bollenberger-Gasse 4 hat einen überdachten Eingangsbereich. Die Erschließung erfolgt über ein Stiegenhaus mit Aufzug. Die beiden anderen Gebäude (Elisabeth Bollenberger-Gasse 2, Josefine Kuttner-Gasse 1) sind mittels offenen Laubengang mit offener überdachter Stiege sowie Aufzug erschlossen. Der Aufzug geht in allen 3 Gebäuden 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 in allen Gebäuden Kinderwagenabstellräume und in der Elisabeth Bollenberger-Gasse 4 ein Fahrradabstellraum, der von außen und vom Gebäudeinneren zugänglich ist.

Ein Müllraum ist im Gebäude Elisabeth Bollenberger-Gasse 4 situiert und von außen zugänglich. Überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze befinden sich in der Nähe der Haupteingänge. In der Mitte des Grundstückes zwischen den Gebäuden Josefine Kuttner-Gasse 1 und Elisabeth Bollenberger-Gasse 2 ist ein gut einsichtiger Kinderspielplatz mit Sitzmöglichkeiten und Spielgeräten angelegt.

Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 50m² bis 90m² 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 verfügen über eine eigene Terrasse mit Eigengarten oder eine Terrasse. 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

Fundamente:	Plattenfundament aus Stahlbeton lt. statischer Erfordernis und dichter Ausführung, Anforderungsklasse A2: Visuell und manuell feststellbare einzelne glänzende Feuchtigkeitsstellen an der Betonoberfläche möglich.
Kellerwände:	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.
Außenwände Wohnungen:	20cm Stahlbetonwände mit Wärmedämmverbundsystem 20cm EPS-Dämmung und Reibputz, innen gespachtelt und gemalt
Wohnungstrennwände:	Stahlbetonwände mit Vorsatzschale
Nichttragende Innenwände:	Gipskartonständerwände 10cm/12,5cm/15cm
Innenputz:	Spachtelung von Stößen bei Fertigteilen und Gipskartonplatten, Stahlbetonwände und Deckenuntersichten gespachtelt (ausgenommen KG)
Geschoßdecken:	Stahlbetondecke mind. 22cm, nach statischer Erfordernis
Dachkonstruktion:	Flachdach mit Stahlbetondecke 22cm, mit Wärmedämmung und extensiver Begrünung
Stiegenhaus innenliegend:	Elisabeth Bollenberger-Gasse 4: 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 Wärmeabzug
Laubengangerschließung mit Stiegenhaus:	Elisabeth Bollenberger-Gasse 2, Josefine Kuttner-Gasse 1: Stiegenläufe aus Stahlbeton-Fertigteilen, Stiegenhausbelag im UG Fliesen oder Beschichtung, Tritt- und Setzstufen sowie Podeste Stahlbeton sandgestrahlt. Laubengangbelag im EG und den darüberliegenden Geschossen Estrichplatten im Kies verlegt. Geländer und Handläufe aus Metall, Stiegenhaus mit Dachausstieg mit ausziehbarer Leiter (durchtrittssicher)

Personenaufzug:	1 Aufzug für 8 Personen / 630kg, barrierefrei (Elisabeth Bollenberger-Gasse 4) und 2 Aufzüge für 9 Personen / 675kg, barrierefrei (Elisabeth Bollenberger-Gasse 2, Josefine Kuttner-Gasse 1), Anschluss der Aufzugsanlagen an eine 24h besetzte Notrufzentrale
Einlagerungsräume:	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.
Müllräume:	Ein innenliegender Müllraum im Gebäude Elisabeth Bollenberger-Gasse 4 mit aussenliegendem Zugang.
(Klein-) Kinderspielplätze:	Zwischen den Gebäuden Elisabeth Bollenberger-Gasse 2 und Josefine Kuttner-Gasse 1 mit Sitzmöglichkeiten und Spielgeräten
Hauszugänge:	Gehwege in Ort betonplatten mit Besenstrich, beim innenliegenden Stiegenhaus ((Elisabeth Bollenberger-Gasse 4) Schmutzmatte im Eingangsbereich
Brieffachanlagen:	In den Eingangsnischen und Laubengangbereichen montierte Brieffachanlage (Einwurf Postkästen), überdacht
Traufenstreifen:	Traufenstreifen mit Rundkies, Raseneinfassungsstein aus Betonstein
Schließanlage:	Haustüren, Wohnungstüren, Einlagerungsräume, Brieffachanlage, E-Zählerraum, sowie Allgemeinräume mit Sperrzylindern einer zentralen Schließanlage ausgestattet
Beschilderung und Löschhilfe:	Kennzeichnung aller Allgemeinräume, Geschoßbeschriftung, Feuerlöscher gemäß behördlicher Vorschrift
Wasserversorgung:	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Stromversorgung:	Anschluss an das Netz Niederösterreich
Photovoltaik-Anlage:	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.
Kanalisation:	Anschluss mit Kunststoffrohren an das öffentliche Kanalsystem
Regenwässer:	Versickerung auf Eigengrund mit Rigolentwässerung und Versickerungsmulden

4. WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Fenster und Fenstertüren:	Kunststoff-Alu Fenster, innen weiß außen anthrazit RAL 7016 (Elisabeth Bollenberger-Gasse 4) und graualuminium RAL 9007 (Elisabeth Bollenberger-Gasse 2, Josefine Kuttnergasse 1), mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (U-Wert lt. Energieausweis), innen kunststoffbeschichtetes Fensterbrett, außen Alusohlbank
Sonnenschutz:	Der Sonnenschutz kann als Rollladen nachgerüstet werden. Eine Vorbereitung (Leerverrohrung) für einen nachträglichen elektrischen Funkbetrieb ist ausgeführt. Der Sonnenschutz ist in den Farben RAL 7016 anthrazit (Elisabeth Bollenberger-Gasse 4) und RAL 9006 weißaluminium (Elisabeth Bollenberger-Gasse 2, Josefine Kuttnergasse 1) auszuführen.
Wohnungseingangstüren:	Wohnungseingangstüren in WK3-Ausführung (U-Wert lt. Energieausweis) beim innenliegenden Stiegenhaus (Elisabeth Bollenberger-Gasse 4) mit Stahlzarge, bei den Laubenganghäusern (Elisabeth Bollenberger-Gasse 2, Josefine Kuttnergasse 1) mit Holzzarge, Türspion und Namensschild, Farbe Türblatt und Zarge lt. Farbkonzept
Fußbodenaufbau:	Zementestrich auf Trittschall- bzw. Wärmedämmung
Bodenbelag Wohnraum, Abstellräume:	Laminat mit passender Sockelleiste, Dekor lt. Bemusterung
Bodenbelag Küche, Kochnische:	Laminat mit passender Sockelleiste, Dekor lt. Bemusterung
Bodenbelag Vorraum:	Fliesen, Dekor, Farbe und Format lt. Bemusterung
Bodenbelag WC, Badezimmer:	Fliesen, Dekor, Farbe und Format lt. Bemusterung
Wandbelag Badezimmer:	Keramische Wandfliesen, Dekor, Farbe und Format lt. Bemusterung, Wände teilverflieset bis Zargen Oberkante
Wandbelag WC:	Keramische Wandfliesen, Dekor Farbe und Format lt. Bemusterung, Verfliesung an WC-Rückwand und der Wand mit Handwaschbecken ca. 120cm hoch, sonst Fliesensockel
Wand- und Deckenanstrich:	Wände und Decken in Wohnungen weiß mit Innendispersion
Abgehängte Decken:	abgehängte Decken lt. technischer Erfordernis, Farbe weiß, Raumhöhe mind. 210cm
Raumhöhe:	250cm, im Bereich von abgehängten Decken mind. 210cm
Absturzsicherungen Balkone:	Gitterrost 30x30mm (Elisabeth Bollenberger-Gasse 2, Josefine Kuttner-Gasse 1) und Flachstahlgeländer (Elisabeth-Bollenberger-Gasse 4) verzinkt und beschichtet.

Balkone:	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.
Trennwände Balkone:	Stahlunterkonstruktion verzinkt und beschichtet mit beiseitiger Beplankung, Höhe ca. 130cm über der Fussbodenoberkante der Wohnung (Elisabeth Bollenberger-Gasse 4)
Belag Terrassen:	Estrichplatten im Kies auf entsprechenden Unterbau verlegt, Fassadenrinne (Rigol) bei Türaustritt
Einzäunung / Gärten:	Maschendrahtzaun Farbe anthrazit, ca. 100cm hoch, Stahlbetonmauer ca. 100cm hoch im Straßenbereich Elisabeth Bollenberger-Gasse 4.

5. ELEKTRO-, HKLS- UND SONSTIGE INSTALLATIONEN

Elektroinstallationen:	Jede Wohnung erhält eine eigene Stromzählung, die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Versorgungsunternehmen. Die Allgemeinbeleuchtung, Aufzugsanlage etc. haben eigene Stromzähler, die Abrechnung erfolgt über die Betriebskosten. Die Stromzähler befinden sich zentral im E-Zählerraum.
Medienanschluss:	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.
Erdungsanlage / Blitzschutzanlage:	alle Bauteile mit Fundamenterdungsanlage und einer Blitzschutzanlage lt. ÖVE-Vorschriften
Gegensprechanlagen:	Gegensprechanlage mit Türöffner und Klingelanlage im Gebäude Elisabeth-Bollenberger-Gasse 4. In den Gebäuden Josefine Kuttner-Gasse 1 und Elisabeth Bollenberger-Gasse 2 befinden sich die Klingeln bei den Wohnungseingangstüren ohne Gegensprechanlage.
Wohnungsinstallation:	Elektroverteiler und Medienverteiler im Vorraum, Gang oder Abstellraum Schalterprogramm: Standard weiß, Auslässe lt. Plan
Beleuchtungskörper:	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.
Wärmeversorgung:	Fernwärme EVN
Warmwasserbereitung:	dezentral in Wohnungsstation, mit Frischwassermodule
Wärmeabgabe Raumheizung:	Wärmeabgabe mittels Kompaktheizkörpern, Dimensionierung lt. Heizlastberechnung Regulierung mittels Thermostatköpfen.
Zähler Kaltwasser, Wärme- mengen:	In der Wohnungsstation oberhalb des WC-Spülkastens situiert

Sanitäreinrichtung:	Einrichtungsgegenstände werden in Sanitärkeramik jeweils sanitärweiß ausgeführt, Armaturen verchromt. Anzahl gemäß Vergabeplan
Badezimmer:	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
WC:	1 Stk. WC weiß, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten 1 Stk. Handwaschbecken, weiß mit Armatur
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	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.
Waschmaschinenanschluss:	mittels Unterputz-Anschluss HL 405 (Kaltwasser und Ablauf)
Waschmaschine, Wäschetrockner:	je 1 Schuko Steckdose
Küchenzeile:	1 Stk. Anschlussmöglichkeit für Küchenspüle, Kalt- und Warmwasser, Ablauf. Küchen nur mit Umluftfunktion gestattet.
Allgemeines:	Die Rohrinstallationen in den Wohnungen erfolgt im Fußboden bzw. in den Wänden (Unterputzausführung)