

BAUBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück mit der Adresse Breitstetterstraße 6, A- 2285 Leopoldsdorf/ Marchfeld, EZ 241, Gstrn.:603/1, 603/2, 604 und 108 ist die Errichtung einer Reihenhaussiedlung mit 18 Wohneinheiten, bestehend aus 6 Wohnhäuser, mit jeweils 3 Wohneinheiten mit Garage je Wohneinheit geplant.

Die Zufahrt zu den einzelnen Häusern erfolgt über eine Einfahrt von der Breitstetterstraße. Die Breite der Wohnstraße beträgt mit Sickerfläche 6,00m. Weiters ist für jede Wohneinheit ein zusätzlicher Abstellplatz geplant.

Die Parzellengröße für ein Haus beträgt ca. 150 m² - 240 m².

Wohnhaus 1, 3, 4 mit jeweils 3 Wohneinheiten mit Top 1, 2, 3; Top 7, 8, 9; Top 10, 11, 12;

Mittelhausgröße: ca. 8,97 m x ca. 10,08 m mit Erdgeschoß und Obergeschoß

Eckhäuser: ca. 9,17 m x ca. 10,08 m

EG: Vorraum

WC

Küche

Wohnraum, bei Wohnhaus 1+3 einzügiger Notkamin (Top 1,2,3 Top,7,8,9)

Abstellraum

Wohnnutzfläche EG ca. 47,44 m²

OG: Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Zimmer 4

Top 1, 2, 3, 9 → 3 Zimmer im OG

Top 7, 8, 10, 11, 12 → 4 Zimmer im OG

Bad

WC

Vorraum

Wohnnutzfläche OG ca. 70,86 m²

Gesamt Nettowohnnutzfläche Einzelhaus ca. 118,30 m²

Zusätzlich: Technikraum

Garage

Terrasse

Wohnhaus 2 mit 3 Wohneinheiten mit Top 4, 5, 6;

Mittelhausgröße: ca. 8,97 m x ca. 10,48 m mit Erdgeschoß und Obergeschoß

Eckhäuser: ca. 9,17 m x ca. 10,48 m

EG: Vorraum

WC

Küche

Wohnraum

Abstellraum

Wohnnutzfläche EG ca. 49,94 m²

OG: Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Zimmer 4

Bad

WC

Vorraum

Wohnnutzfläche OG ca. 74,06 m²

Gesamt Nettowohnnutzfläche Einzelhaus ca. 124,00 m²

Zusätzlich: Technikraum

Garage

Terrasse

Wohnhaus 5, 6 mit jeweils 3 Wohneinheiten Top 13, 14, 15; Top 16, 17, 18;

Mittelhausgröße ca. 9,20 m x ca. 10,48 m mit Erdgeschoß und Obergeschoß

Eckhäuser: ca. 9,40 m x ca. 10,48 m

EG: Vorraum

WC

Küche

Wohnraum

Abstellraum

Wohnnutzfläche EG ca. 51,48 m²

OG: Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Zimmer 4

Bad

WC

Vorraum

Wohnnutzfläche OG ca. 75,82 m²

Gesamt Nettowohnnutzfläche Einzelhaus ca. 127,30 m²

Zusätzlich: Technikraum

Garage

Terrasse

Fundament: Streifenfundament 40/60 aus Beton C 25/30 Rollierung 20 cm

Sauberkeitsschicht 8 cm

Wärmedämmung XPS – BG 50 10 cm stark unter Fundamentplatte

Stahlbetonplatte 30 cm stark, C25/ 30 B1

Aufgehendes Mauerwerk: EG: Leitl Ökotherm HLZ Plan 20 cm

OG: Leitl Ökotherm HLZ Plan 20 cm

Zwischenwände: Hochlochziegel Plan 10cm

Der Bebauungsplan gibt an:

Das Planungsgebiet, mit Adresse Breitstetterstraße 6 befindet sich laut Widmung im Bauland Kerngebiet (BK) und ist nach NÖ Raumordnungsgesetz § 16 Abs.1 Z 2 für öffentliche Gebäude, Versammlungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Orts-Bild eines Siedlungskernes harmonisch anpasst und auf die Umgebung besonders Bedacht nimmt.

Bebauungsdichte: 30% bis 40 %

Bebauungsweise: offen, gekuppelt

Bebauungshöhe: Bauklasse I, II

Grundstückfläche: 4790 m²

Verbaute Fläche Wohnhaus 1,3,4 ca. 827,06 m²

Verbaute Fläche Wohnhaus 2 ca. 286,62 m²

Verbaute Fläche Wohnhaus 5,6 ca. 587,71 m²

Fundament: Streifenfundament 40/60 aus Beton C 25/30, Rollierung 20 cm

Sauberkeitsschicht 8 cm

Wärmedämmung XPS – BG 50 10 cm stark unter Fundamentplatte

Stahlbetonplatte 30 cm stark, C 25/30 B1

Aufgehendes Mauerwerk: EG: Leitl Ökotherm HLZ Plan 20 cm

OG: Leitl Ökotherm HLZ Plan 20 cm

Zwischenwände: Hochlochziegel Plan 10cm

Decke: Fertigteildecke System MABA

WPL Wohnpark Leopoldsdorf GmbH, Raasdorferstraße 35, 2285 Leopoldsdorf i. M.
Projekt: Breitstetterstr. 6, 2285 Leopoldsdorf i. M

Stiege: MABA Wendeltreppe Beton Fertigteile, Belag Fliesen, Geländer Edelstahl, Brüstung aus VSG Glas, Haus 1 und 3, Top 1,2,3,7,8,9 Holztreppe, Geländer Holz

Verputz: innen: Gipsmaschinenputz 1,5cm N-Räume KZ-Putz
Außen: Vollwärmeschutzfassade EPS 20cm, bei Garage ISO-Panelplatte 20cm Feuerschutz
Sockelbereich XPS 20 cm

Abdichtung: Isolierung (Sockel) vertikal 1 Schicht Kaltbitumen inkl. Gewebeeinbettung

Bodenaufbau: über Fundamentplatte:
Ausgleichsschicht in Styroporbeton 5 cm
TDPT 30 3,0cm
PAE Folie
Heizzementstrich 7cm

Über Decke zu beheiztem Raum:

TDPT 20 2,0cm

PAE Folie

Heizzementstrich 7cm

Über Decke zu Dachraum: Wipro Dachbodentreppe

DD15 12 cm (begehbar) + EPS 16 cm = gesamt 28 cm

Fertigteildecke System MABA

Bodenbelag:

Erdgeschoß: Vorraum, WC: Fliesen (Feinsteinzeug) Wohnraum, Küche: Fliesen (Feinsteinzeug)

Obergeschoß: Zimmer 1-4: Laminat

Vorraum: Laminat

Bad DU/WC: Fliesen (Feinsteinzeug) an Boden und Wand

Treppe: Fliesen (Feinsteinzeug)

Fenster + Terrassentüren: Kunststoff Wärmeschutzverglasung 3-fach Glas mit einem Ug 0,6 W/m²K

Uw= 0,81 W/m²K Schallschutz Rw=34dB warme Glaskante, Terrassentüren ESG Glas

Haustür: PVC ALU Sicherheitsverriegelung

T.Raum Tür: PVC ALU

Innenfensterbänke Kunststoff

Außenfensterbänke aus ALU weiß;

Garagentor: Isoliert mit E-Antrieb inkl. Funkhandsender 1x, Taster 1x

Innentüren: Holzfassungszeuge, weiß lackiert

Türblatt: Solido Donau Röhrenspanntüren, Vorraum: Glastüre Satinato ESG

Malerei: heller Farbton, Innendispersion Weiß

Dachstuhl: Walmdachkonstruktion

Dachdeckung: Verblechung in Titanzink / Alu-Anthrazit / Alu Weiß

Dachdeckung: Tondach Marke Gleinstätten, Strangfalz, gepresst, „Amadeus schwarz glasiert“

Heizung: Wärmepumpe Ochsner AIR 211 Basic Split – Luft Wasserwärmepumpe

Schallpegel 20/48 dB(A) oder gleichwertigem

Warmwasser: Speicher SP 300l

Fußbodenheizung EG, OG

Verrohrung: Rehau- Universalrohr oder gleichwertigem

Elektro:

Heizungsaußenfühler,
Stromkreise 1x Waschmaschine, 1x Trockner (Technikraum)
1 Normverteiler UP, Leitungsschutzschalter nach ÖVE
Vorraum: 1 Deckenauslass
5 Schalter
2 Stecker
Klingel und Taster
Wohnraum und Küche: 3 Deckenauslässe , 1 Rauchmelder bei Haus 2,4,5,6, pro Top
1x Geschirrspüler
6 Schalter 17 Stecker
1 Sat-Verrohrung
1 Tel-Verrohrung
Zimmer OG: 1 Deckenauslass
1 Schalter
5 Stecker
1 Sat-Verrohrung
Bad: 1 Deckenauslass
2 Wandauslässe
2 Schalter
2 Stecker
Erdung Badewanne Leerrohr
1 Waschmaschinen.- und Trockneranschluss im Technikraum
WC: 1 Deckenauslass
1 Wandauslass
1 Schalter
1 Stecker
Technikraum: 1 Deckenauslass
2 Schalter
4Stecker
1 Wärmepumpen -Anschluss
Leitungen über Putz verlegt
Stiegenhaus: 1 Wandauslässe
1 Deckenauslass
2 Schalter
LAN Anbindungen TR. Und in die Zimmer EG und OG
Garage: 2 Deckenauslass 2 Stecker 2 Schalter 1 Taster

Sanitär:

EG: 1 WC, 1 Waschbecken
1. Bad OG: 2 Waschbecken, 1 Dusche, 1 Badewanne
2. Bad OG: 1 Waschbecken, 1 WC, 1 Dusche

Aufschließung: Anschluss an das öffentliche Stromnetz → bezahlt
Anschluss zum öffentlichen Kanalnetz hergestellt
Wasser: Hauswasserwerk (Wasserpumpe) im Technikraum je Haus
Gartenwasseranschluss

Einfriedung: Gartenseitig: Maschendraht, grün, plastifiziert
Straßenseitig: Schalsteinmauerwerk beschichtet

WPL Wohnpark Leopoldsdorf GmbH, Raasdorferstraße 35, 2285 Leopoldsdorf i. M.
Projekt: Breitstetterstr. 6, 2285 Leopoldsdorf i. M

Garage:

Rollierung, PAE Folie
Stahlbetonplatte 30 cm stark, C 25/30 B1
Gefällsbeton (Estrich) 8cm-6cm
Belag: Feinsteinzeug
Sammelschacht 40/40/40

Terrasse: Unterlagsbeton, Terrassenplatten 40cmx40cm, Terrassensichtschutzwand VSG Glas weiß, Haus 1 und Haus 3 Terrassensichtschutzwand aus Aluminium in Farbe grün

Blitzschutzanlage: nach ÖVE/ÖNORM 62305

Kanal: Schmutzwasserkanal:

Das Schmutzwasser je Hauseinheit in Polokal d= 150mm mit Anschluss an den Sammelkanal in Polokal d= 200mm. Der Sammelkanal für Schmutzwasser wird an das öffentliche Kanalnetz in der Breitstetterstraße angeschlossen.

Regenwasserkanal:

Das Regenwasser je Hauseinheit in Polokal d= 125mm wird in einen Sickerschacht d= 150cm geleitet und versickert dort.

Das Niederschlagswasser auf der Zufahrt zu Garage wird über Sickermulden abgeleitet und versickert dort.

Von der Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfelde besteht ein Beschluss von 04.04.2018, welcher besagt, dass künftig eine Anbindung an das öffentliche Wassernetz verpflichtend sei.

Sämtliche Silikonfugen sind wartungspflichtig und sollten ab Kauf halbjährlich kontrolliert werden.