

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnhausanlage Schloßstraße Gneixendorf

Schloßstraße 5, 3500 Krems an der Donau

(Stand 15.7.2026)

1 Baubeschreibung

1.1 Allgemeine Lagebeschreibung

Die Wohnhausanlage in Gneixendorf, Krems an der Donau, erstreckt sich entlang der Schloßstraße nach Norden und dem neu errichteten Kapellenweg nach Westen. Wenige Fußminuten entfernt, auf der Gneixendorfer Hauptstraße, sind die Regionalbushaltestellen Gneixendorf-Wasserhofstraße und Gneixendorf-Walzerbrunnen zu finden.

1.2 Allgemeine technische Daten

Kanal:

Alle Schmutzwässer werden in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Alle Niederschlagswässer werden auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht oder mithilfe von Retentionsbecken/Staukanälen in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz.

Heizung und Warmwasser:

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung der Reihenhäuser erfolgt getrennt für jede Wohneinheit mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen.

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz der Energieversorgung Niederösterreich (EVN AG). Zusätzlich ist eine Trafo-Station der EVN auf einem Nachbargrundstück errichtet, welches über Servitutsrechte der Wohnhausanlage zur Mitbenutzung bereitgestellt ist.

Müllabfuhr:

Ein überdachter Müllplatz ist bei der Ecke Kapellenweg-Schloßstraße vorgesehen, mit dem

Zugang über die Schloßstraße. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Stadtbetriebe/Abfallwirtschaft des Magistrats der Stadt Krems.

1.3 Nutzungsübersicht

Beim Projekt Wohnhausanlage Schloßstraße Gneixendorf handelt es sich um ein Wohnhausprojekt bestehend aus 6 Reihenhäusern, gruppiert in 2 Blöcken aus Fertigteil-Wohnhäuser. Jedes Haus verfügt über einen Garten, eine Terrasse, eine Fahrradabstellbox und eine Lagerbox.

Die Reihenhäuser verfügen über zwei oberirdische Geschoße, sowie über eigene Terrassen zum Garten.

Alle Reihenhäuser verfügen über die Möglichkeit eines späteren Einbaus von Photovoltaikmodulen auf der eigenen Dachfläche. Die Photovoltaikmodule sind nicht Bestandteil der Planung und sind gegen einen Aufpreis erhältlich. Die Häuser sind nicht unterkellert. Für die Bewohner der Wohnhausanlage sind PKW-Stellplätze auf einem Sammelparkplatz vorgesehen.

1.4 Aufschließung

Die Erschließung der gesamten Wohnhausanlage erfolgt über den Kapellenweg. Die Wohnhausanlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Telefonleitungen sind nicht vorgesehen. Ein Medienverteiler ist nicht vorgesehen. SAT-Vorbereitung: Leerverrohrung vom Dach bis zum Übergabepunkt. Leerverrohrung vom Übergabepunkt zu Position Raum (ohne Enddose).

1.5 Bauwerk-Rohbau

Fundierung:

Die ELK-Fertigteilhäuser inkl. Terrassen, der Müllplatz, und die Gartenboxen sind mit STB-

Bodenplatten und STB-Fundamenten sowie punktuellen Verstärkungen in statisch erforderlicher Breite und Tiefe versehen. Diverse Einfriedungen und Außenstiegen, sowie Masten-, Pollerleuchten und Abfallbehälter sind mit Streifenfundamenten bzw. mit Einzelfundamenten versehen.

Außenwände:

Fertigteile in Holzriegelkonstruktion 60/200mm, dazwischen Mineralwolle 200mm, beidseitig beplankt mit Gipsplatte GKF 18mm (Innen) und Trägerplatte für WDVS 12,5mm (Außen), sowie EPS-F 100mm als Putzträgerplatte mit Edelputz.

Wohnungstrennwände:

Doppelwand als zweischalige Holzriegelkonstruktion mit folgendem Aufbau:

1. 18mm Gipsplatte GKF
2. 0.16mm PE-Folie
3. 100mm Holzkonstruktion C24 60/100
100mm Mineralwolle
4. 12.5mm und 18mm Gipsplatte GKF
5. 60mm Mineralwolle
6. 50mm Luftschicht (nicht belüftet)
7. 60mm Mineralwolle
8. 12.5mm und 18mm Gipsplatte GKF
9. 100mm Mineralwolle
100mm Holzkonstruktion C24 60/100
10. 0.16mm PE-Folie
11. 18mm Gipsplatte GKF

Tragende Innenwände:

Innenwand als Holzriegelkonstruktion 200mm mit Mineralwolle 200mm und beidseitig beplankt mit Gipsplatten GKF 18mm.

Zwischenwände:

Holzriegelkonstruktion 100mm mit Mineralwolle, beidseitig mit Gipsplatten GKF 18mm beplankt. Die 100mm Zwischenwände haben teilweise auch eine statische Funktion.

Deckenkonstruktion:

Holzkonstruktion 50/240mm, dazwischen Mineralwolle 50mm, darüber Werkstoffplatte 18mm, EPS Fußboden-dämmplatte 30mm, Trittschalldämmung 30mm, Trennfolie, Schwimmemstrich 65mm, Fußbodenbelag 10mm. Auf der Unterseite der Holzkonstruktion wird eine Lage Gipsplatte GKF 18mm mittels Sparschalung 22mm befestigt.

Dachkonstruktion:

Flachdach aus Holzkonstruktion 50/240mm (dazwischen 50mm Wärmedämmung), darüber 22mm Werkstoffplatte, Dampfsperrbahn, EPDM, Gefälledämmung gemäß Wärmeschutzberechnung, Kiesschüttung 50mm. Auf der Unterseite der Holzkonstruktion wird eine Lage Gipsplatte GKF 18mm mittels Sparschalung 22mm befestigt.

Balkone, Terrassen:

Die Unterkonstruktion besteht aus STB-Platten, inkl. Fundierung gem. statischer Erfordernis mit thermischer Trennung von der Reihenhausbodenplatte. Terrassenbelag aus Feinsteinzeugplatten im Kiesbett oder auf Stelzlager.

Wärmeisolierung, Schallschutz:

Anforderungen mindestens gemäß der bei der Einreichung gültigen Bauordnung.

Fassade:

Vollwärmeschutzsystem, verputzt mit Edelputz, fugenlos, in Farbe lt. Bebilderter BAB

Designfassade Hauseingang:

vertikale Lattung Lärche Kontrastline in Farbe gem. bebildeter BAB

1.6 Bauwerk-Technik

Heizung:

Die Wärmeversorgung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen commotherm LWi-Split 6 R32 als Außeneinheit, mit je einem Gerät pro Reihnhaus. Die Häuser werden mittels Fußbodenheizung, angesteuert über Fußbodenheizungsverteiler, beheizt. Die Regelung erfolgt über Raumthermostate. Die Dimensionierung der Wärmepumpen erfolgt lt. Heizlastberechnung nach ÖNORM.

Warmwasser:

Die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine SA-HYDRO-TOWER Inneneinheit. Der Trinkwasserspeicher ist mit ca. 200 Liter ausgelegt und die Legionellen Ausheizung erfolgt gem. der technischen Richtlinien.

1.7 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Paketkasten:

An einer Außenwand des Müllraumes ist das Paketkastensystem montiert.

Postkasten:

An die Fassade des Reihenhauses montiert.

Einfriedung und Gartentüren:

Einfriedung mittels Metallzaun mit feuerverzinkten Doppelstabmatten, auf Betonsockeln montiert. Alle Gartenzugänge sind mit versperrbaren Stabgittertüren versehen. Die Höhe, Farbe und Maschenweite der Türen sind dem Doppelstabmattenzaun angepasst.

Schließanlage:

Tür mit 5-Fachverriegelung, Sperrzylinder mit drei Schlüsseln. Ausführung mit Sicherheitszylinder und Codekarte gegen Aufpreis möglich.

Rampen:

Vom Kapellenweg führt eine Rampe zum Apothekerplatz

Geländer und Absturzsicherungen:

Bei Stiegen und Rampen sind beidseitig Handläufe aus Metall verzinkt, inkl. Stützen montiert.

Entwässerungsrinnen, Gullys und

Einlaufschächte:

Entlang des Kapellenweges befinden sich mehrere Einlaufschächte und eine befahrbare Entwässerungsrinne, um die Entwässerung lt. Kanalplanung am eigenen Grundstück zu ermöglichen.

Parkplätze:

Pflasterung (Klimafit). Die Parkplatzmarkierung ist mit der gleichen Pflasterung in Farbe Ziegelrot hervorgehoben.

Gehwege und Rampen:

- Wassergebundene Decken: nicht befahrbare Verkehrsflächen aus Kalkstein gemäß Bemusterung.
- Gepflasterte Wege:
 - Nicht befahrbare Vorplätze
 - Verkehrswege befahrbar

Grünflächen:

Rasen mit Raseneinfassungssteinen aus Beton.

Bordsteine:

- Hochbordsteine aus Beton
- Tiefbordsteine aus Beton

Fahrradabstellbox:

ausgeführt als Holzriegelkonstruktion mit Holzschalung und geneigtem Blechdach. Zusätzlich eine STB-Fundamentplatte inkl. Streifenfundamente nach statischem Erfordernis.

Lagerbox:

ausgeführt als Holzriegelkonstruktion mit Holzschalung und geneigtem Blechdach. Zusätzlich eine STB-Fundamentplatte inkl. Streifenfundamente nach statischem Erfordernis.

Abfallbehälter:

Um die Abfallentsorgung zu ermöglichen sind Abfallbehälter vorgesehen.

Masten- und Pollerleuchten:

Für die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Mastenleuchten und Pollerleuchten vorgesehen. Die Masten- und Pollerleuchten sind auf Einzelfundamenten aus Beton nach statischem Erfordernis montiert.

2 Ausstattung

2.1 Innenverkleidung

Bodenbeläge:

Laminat: Küche, Wohnzimmer-Esszimmer, Flur, Zimmer: Laminat in Eichenoptik inkl. dekorgleicher Sockelleiste, schwimmend verlegt. Im Türbereich sind die Übertrittsprofile in Eichenoptik. Beim Anschluss zu Fliesen sind die Übertrittsprofile in Aluoptik.
Bodenfliesen: Diele, WC, Badezimmer, AR-TR, AR-Stiege.

- Beige 30x60
- Fugen in Farbe Sandgrau
- Boden: 1/3 Versatz

Wandoberflächen:

- Wohnräume: gespachtelt und mit Anstrich, standard weiß.
- Wandfliesen: WC, Badezimmer
 - Wand: Kreuzverband
 - Höhe Wandverfliesung WC: 1,20m
 - Höhe Wandverfliesung im Badezimmer: raumhoch im Duschbereich und 1,20m restliche Wände.
- Sockelfliesen: Diele, AR-TR, AR-Stiege

Deckenuntersichten:

Decken gespachtelt und mit Anstrich standard weiß.

2.2 Ausbauteile innen

Innentüren:

Standardtüren mit Umfassungszargen, nicht flächenbündig, weiß, lackiert, Rohrenspaneinlage, Sturzhöhe 2,00m, mit geradem Drücker.

Stiegen und Gänge:

Stiegenauftritte aus Eiche, keilverzinkt, mit Setzstufe im Erdgeschoss. Holzabdeckung bis Brüstungswand. Stiegenstufen und Wangen natur lackiert. Belagsstärke bei Stiegenaustritt 10mm.

2.3 Ausbauteile außen

Vordach:

Nurglas (Hartglas, klar) mit Nirobefestigung, abgehängt. Größe 155/70cm.

Dachrinnen und Verblechungen:

Dachabschlussverblechung pulverbeschichtet und Aluminium gem. bebildeter BAB

Hauseingangstüren:

Holztürblatt (Hochdämmende Holz-Sandwich-Konstruktion) mit Glasfeld, inkl. Stoßgriff, Türdrücker. Farbe Türblatt und Zarge (Blockzarge Holz) gem. bebildeter BAB

Fenster-, Terrassen- und Balkontüren:

Kunststoff-Alu Fenster/Fenstertür ohne Sichtschutzverglasung, Farbe lt. gem. bebildeter BAB

Sonnenschutz:

Rollladen in Fenster/Fenstertüren integriert AR, ohne Insektenschutz, Farbe gem. bebildeter BAB

Fensterbänke:

Kunststein weiß (innen) und Alufensterbank (außen). Farbe Alufensterbank gem. bebildeter BAB

Terrassen

Terrassenbelag: aus Feinsteinzeugplatten im Kiesbett oder auf Stelzlager.

2.4 Einrichtungsgegenstände

Waschtisch:

Erdgeschoß:

- Handwaschtisch Laufen 45cm mit Hahnloch und Überlauf.
- Hansa Waschtischarmatur-Einhand-Einlochbatterie.

Obergeschoß:

- 2x Handwaschtisch Laufen 60cm mit Hahnloch und Überlauf.
- Hansa Waschtischarmatur-Einhand-Einlochbatterie.

Badewanne, Dusche:

Obergeschoß:

- Duschtasse Duravit 90x90cm
- Eckeinstiegskabine 90x90cm mit Gleittüren 4-teilig, Türsegment aushängbar, Magnetleiste.
- Duscharmatur Hansa inkl. Brausestangenset Hansa.
- Badewanne Duravit 170x75cm

- Badewannenarmatur Hansa inkl. Brausenset.

WC-Ausstattung (1 WC/Geschoss):

- Hänge-WC Duravit inkl. Deckel ohne Absenkautomatik.
- Betätigungsplatte Geberit, weiß, für 2-Mengenspülung.

Steckdosen, Lichtschalter:

Steckdosen und Lichtschalter Busch -Jaeger, Balance SI, alpinweiß.

Waschmaschinenanschluss:

Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner als Turmvariante im Technikraum.

Verteilerkasten:

Aufputzverteilerkasten im Technikraum.

Türklingel:

Klingeltaster inkl. Verkabelung für kundenseitigen Gong (Verkabelung über E-VTK, Zusammenschluss im E-VTK bauseits).

Lüftung:

Technikraum wird mit einer statischen Lüftung durch die Außenwand belüftet. Der Abstellraum unter der Stiege wird mittel einem Lüftungsgitter in der Innentüre belüftet.

Kühlung:

Kühlen über Fußboden durch Prozessumkehr der Wärmepumpe möglich. Weiters werden Fan Coil Vorbereitungen vorgesehen.

Wasseranschluss außen:

1 Stk. Kemperventil in der Außenwand im Bereich der Terrasse im EG.

und Ausstattungsbeschreibung noch möglich. Der Reihenhauskäufer wird über derartige bzw. wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.

3 Grundsätzliches

Die zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen ÖNORMEN und Richtlinien für den Bautechnischen Bereich gelten grundsätzlich für die Ausführung. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch gleichwertige oder höherwertige Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Planunterlagen und der Bau-