



**11 Reihenhäuser
im Eigentum**

**ca. 112m² (4-Zimmer)
mit Terrassen und Eigengarten**

**HWB_{ref,SK}: ca. 45,3 - 47,9
f_{GEE}: ca. 0,67 - 0,69**

**Fertigstellung
voraussichtlich März 2026**

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

**Frau Tanja Biberich, BA
01/98 23 601 - 631
tanja.biberich@hoe.at**

BAUTRÄGER

Heimat Österreich gemeinnützige
Wohnbau Gesellschaft mbH
Davidgasse 48 - 1100 Wien
Tel: 01 9823601
niederoesterreich@hoe.at

ARCHITEKT & ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Gustin & Zieser Partner ZT GmbH
Marc Aurel-Straße 3 - 1010 Wien
Gedongasse 32 - 3100 St. Pölten
Tel: 01 533 23 86 - 0
office@gustinzieser.com
www.gustinzieser.com

GENERALUNTERNEHMER

Sandler-Bau Ges. m.b.H.
Fohrafeld 9 - 3233 Kilb
Tel: 02748 7775 - 0
office@sandler-bau.at

BA5 Reihenhäuser							
	BA5 RH01	BA5 RH02	BA5 RH03	BA5 RH04	BA5RH05	BA5 RH06	
Erdgeschoss							
Abstellraum	4,15 m ²						
Vorraum	3,91 m ²						
WC	1,95 m ²						
Wohnraum	42,89 m ²	42,12 m ²	42,12 m ²	42,12 m ²	42,89 m ²	42,12 m ²	
Küche	7,50 m ²						
<i>Terrasse</i>	<i>12,45 m²</i>	<i>10,88 m²</i>	<i>10,88 m²</i>	<i>12,60 m²</i>	<i>12,45 m²</i>	<i>10,88 m²</i>	
<i>Eigengarten</i>	<i>122,27 m²</i>	<i>37,53 m²</i>	<i>37,61 m²</i>	<i>77,51 m²</i>	<i>73,62 m²</i>	<i>37,53 m²</i>	
<i>Gartenhütte</i>	<i>3,39 m²</i>						
Summe WNF EG	60,40 m²	59,63 m²	59,63 m²	59,63 m²	60,40 m²	59,63 m²	
1.OG							
Bad	7,70 m ²						
Gang	5,11 m ²						
Zimmer 1	16,38 m ²						
Zimmer 2	11,31 m ²						
Zimmer 3	11,51 m ²						
<i>Balkon 1</i>	<i>3,01 m²</i>	<i>3,01 m²</i>	<i>3,01 m²</i>	<i>3,42 m²</i>	<i>3,01 m²</i>	<i>3,01 m²</i>	
<i>Balkon 2</i>	<i>2,75 m²</i>	<i>2,37 m²</i>	<i>2,37 m²</i>	<i>2,37 m²</i>	<i>2,75 m²</i>	<i>2,37 m²</i>	
Summe WNF 1.OG	52,01 m²						
Summe WNF Gesamt	112,41 m²	111,64 m²	111,64 m²	111,64 m²	112,41 m²	111,64 m²	
<i>Balkone gesamt</i>	<i>5,76 m²</i>	<i>5,38 m²</i>	<i>5,38 m²</i>	<i>5,79 m²</i>	<i>5,76 m²</i>	<i>5,38 m²</i>	
	BA5 RH07	BA5 RH08	BA5 RH09	BA5 RH10	BA5 RH11		
Erdgeschoss							
Abstellraum	4,15 m ²						
Vorraum	3,91 m ²						
WC	1,95 m ²						
Wohnraum	42,12 m ²	42,12 m ²	42,89 m ²	42,12 m ²	42,89 m ²		
Küche	7,50 m ²						
<i>Terrasse</i>	<i>10,88 m²</i>	<i>12,60 m²</i>	<i>12,60 m²</i>	<i>10,88 m²</i>	<i>12,45 m²</i>		
<i>Eigengarten</i>	<i>43,25 m²</i>	<i>143,23 m²</i>	<i>110,72 m²</i>	<i>62,13 m²</i>	<i>113,74 m²</i>		
<i>Gartenhütte</i>	<i>3,39 m²</i>						
Summe WNF EG	59,63 m²	59,63 m²	60,40 m²	59,63 m²	60,40 m²		
1.OG							
Bad	7,70 m ²						
Gang	5,11 m ²						
Zimmer 1	16,38 m ²						
Zimmer 2	11,31 m ²						
Zimmer 3	11,51 m ²	11,51 m ²	11,52 m ²	11,52 m ²	11,52 m ²		
<i>Balkon 1</i>	<i>3,01 m²</i>	<i>3,42 m²</i>	<i>3,42 m²</i>	<i>3,01 m²</i>	<i>3,01 m²</i>		
<i>Balkon 2</i>	<i>2,37 m²</i>	<i>2,37 m²</i>	<i>2,37 m²</i>	<i>2,37 m²</i>	<i>2,75 m²</i>		
Summe WNF 1.OG	52,01 m²	52,01 m²	52,02 m²	52,02 m²	52,02 m²		
Summe WNF Gesamt	111,64 m²	111,64 m²	112,42 m²	111,65 m²	112,42 m²		
<i>Balkone Gesamt</i>	<i>5,38 m²</i>	<i>5,79 m²</i>	<i>5,79 m²</i>	<i>5,38 m²</i>	<i>5,76 m²</i>		
Summe WNF Reihenhäuser BA5							1231,15 m²

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE

2. BAUBESCHREIBUNG

Gebäudestruktur, Bebauung

3. BAUSTOFFE UND TECHNISCHE DATEN

Fundamente
Außenwände
Innenwände
Decken
abgehängte Decken
Dachkonstruktion
Stiegen
Wasserversorgung
Stromversorgung
Kanalisation
Gartenhütten
Außenanlagen
Müllraum
PKW-Stellplätze

4. WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Fenster / Fenstertüren
Sonnenschutz
Wohnungseingangstüren
Innentüren
Fußböden
Malerei und Anstrich
Wandverfliesung
Außenbereiche, Garten
Elektroinstallation
Schwachstrominstallation
Sanitäreinrichtung
Terrassen
Küche
Heizung / Warmwasser
Sammelkamin/Rauchfang
Lüftung

1. LAGE

Die Liegenschaft befindet sich am nördlichen Stadtrand von St. Pölten im Ortsteil Ragelsdorf auf westlicher Seite der Landeshauptstraße L100. Die Zufahrt zu der Anlage erfolgt über die zwei Gehminuten entfernte Landeshauptstraße. Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Buslinie 2 mit einer zwei Gehminuten entfernten Haltestelle gegeben.

Die Errichtung von elf Reihenhäusern ist Teil einer größeren Wohnhausanlage, bei der bereits vier Bauetappen errichtet wurden und eine noch folgen wird.

2. BAUBESCHREIBUNG

Die Wohnhausanlage besteht aus drei Gruppen von Reihenhäusern mit elf zweigeschoßigen Wohneinheiten und zwei Nebengebäuden. Die Gebäude sind nicht unterkellert.

Auf dem Grundstück ist ein Parkplatz mit 22 Stellplätzen vorhanden, die auf Eigengrund über eine Verbindungsstraße erschlossen sind. Jeder Einheit sind zwei Stellplätze zugeordnet.

Der Zugang zu den Reihenhäusern erfolgt direkt vom Parkplatz aus.

Jede Wohneinheit verfügt im Erdgeschoss über eine Terrasse mit vorgelagertem Eigengarten. Die Obergeschosse sind mit je zwei Balkonen ausgestattet.

In jedem Eigengarten befindet sich eine Gartenhütte, welche auch zur Einstellung von Kinderwagen und Fahrrädern dient.

Jede Wohneinheit verfügt über eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Das Lüftungsgerät befindet sich im EG in der WC Wand.

Außerhalb des Gebäudes befinden sich in separaten Nebengebäuden, der Müllraum, sowie ein Haustechnikraum.

3. BAUSTOFFE UND TECHNISCHE DATEN

Fundamente:

Fundamentplatte aus WU-Stahlbeton mit 1-lagiger bituminöser Abdichtung gem. ÖNORM B 3692.

Außenwände:

Reihenhäuser: STB-Hohlwände - außen WDVS verputzt, teilweise mit Holzlattung, innen vollflächig gespachtelt mit Dispersionsanstrich.

Nebengebäude – STB-Hohlwände - außen verputzt, innen Sichtbeton 2SA

Innenwände:

a) Einheitentrennwände: STB-Hohlwände mit einseitiger Gipskarton – Vorsatzschale, andere Seite vollflächig gespachtelt mit Dispersionsanstrich

b) Zwischenwände: Gipskarton – Ständerwerk

Oberflächen gespachtelt und mit Dispersionsanstrich

Decken:

Stahlbeton-Elementdecke vollflächig gespachtelt mit Dispersionsanstrich

abgehängte Decken:

Im Vorraum und WC im EG, sowie im Gang im OG, werden abgehängte Gipskartondecken, gespachtelt und mit Dispersionsanstrich versehen, in einer Höhe von 2,28m mit Revisionsöffnungen ausgeführt.

Dachkonstruktion:

Reihenhäuser: Stahlbetondecke, wärme gedämmtes Flachdach mit Gründachaufbau

Nebengebäude: Stahlbetondecke mit Gründachaufbau

Stiegen:

Stahlbeton-Fertigteiltreppe, Untersicht gespachtelt und gemalt, Setz- und Trittstufen aus Parkett, Handlauf aus Edelstahl DN 50mm.

Geländer im OG: Holzsprossengeländer mit Brüstungsholm deckend weiß beschichtet.

Wasserversorgung:

Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz.

Stromversorgung:

Anschluss an das Ortsnetz der EVN.

Kanalisation:

Regen- und Schmutzwässer werden als Trennsystem über PVC-Rohre in das örtliche Kanalsystem eingeleitet.

Gartenhütten:

Eigene Gartenhütten: Die Gartenhütten sind unbeheizt und nicht frostsicher, die Konstruktion besteht aus Metall und wird auf einer Betonbodenplatte montiert.

Außenanlagen:

Gehwege mit Kopfsteinpflaster, Gehwegränder teilweise mit begleitenden Grün- oder Kiesstreifen und teilweise mit Hecken bepflanzt, die Trennung der Oberflächen erfolgt mittels Raseneinfassungssteinen.

Müllraum:

Müllraum mit raumhohen Stahlbetonwänden und Boden aus Gussasphalt.

PKW-Stellplätze:

Stellplatzflächen mit Ökodrainpflasterung und Fahrbahnen mit Asphaltbelag. Zwischen den Stellplatzflächen teilweise Baumpflanzungen.

Alle Bauteile gegen Außenluft, unbeheizte Räume, sowie Trennwände und -decken zu Einheiten und Stiegenhäusern entsprechen hinsichtlich Brandwiderstand, Wärme- und Schallschutz den Mindestanforderungen der NÖ BTV.

4. WOHNUNGS AUSSTATTUNGFenster/Fenstertüren:

Kunststofffenster innen weiß mit anthrazitfarbener Alu-Beklipung außen, mit Stockaufdopplung, Feinbeschläge aus Aluminium, mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (U-Wert lt. Energieausweis).

innen: kunststoffbeschichtetes weißes Fensterbrett

außen: Alusohlbank anthrazit

Sonnenschutz:

Alle Räume, ausgenommen das WC im EG, sind mit außenliegenden Rollläden mit Elektromotorantrieb ausgestattet, die Steuerung erfolgt über Fernbedienung.

Wohnungseingangstüren:

Doppelfalttüre in WK3-Ausführung, Türspion und Namensschild, Türblatt und Zarge beschichtet mit MAX Schichtstoffplatten, Türbeschläge in Aluminium.

Innentüren:

Türblätter und Stahlzargen weiß beschichtet, Türbeschläge in Aluminium.

Fußböden:

a) Aufenthaltsräume, Gänge: Parkett, mit Sockelleisten

b) Sanitärräume und Abstellraum: Fliesenbelag, mit passenden Sockelfliesen

c) Terrassen: Betonestrichplatten

d) Balkone: Betonestrichplatten

Malerei und Anstrich:

Wände und Decken in Wohnungen einfarbig weiß mit Innendispersion.

Wandverfliesung:

Wandfliesen, Verfliesung im WC im EG halbhoch, Verfliesung in Bädern im OG bis Türzargen-Oberkante, übrige Wände erhalten einen Anstrich mit Innendispersion.

Außenbereiche, Garten:

Im Bereich der Terrassen im EG werden 2,40m hohe Trennwände aus Stahlrahmen mit Holzlamellenfüllung errichtet. Die Abrenzung zu den Nachbargärten und Allgemeinflächen erfolgt mit 1m hohen Maschendrahtzäunen.

Zu jedem Garten gibt es einen Zugang vom Allgemeinbereich über eine Gartentür im Zaun.

Teilweise verlaufen in den Eigengärten unterirdische Leitungen.

Elektroinstallation:

Elektro- und Medienverteiler sind im Vorraum der Einheiten situiert, Schalterprogramm: Standard, weiß.

In allen Räumen werden Lichtauslässe mit Baufassung lt. Plan installiert aber keine Beleuchtungskörper, Gartenhütten erhalten keinen Elektroanschluss. Jedes Reihenhaus wird mit einer SAT-Anlage ausgestattet.

Schwachstrominstallation:

Klingelanlage in allen Einheiten, SAT-TV im Wohnraum, Leerverrohrung für SAT-TV in den Zimmern, Leerverrohrung Telefon/Internet (kabelplus und A1) im Vorraum, Wohnzimmer und in allen Schlafzimmern und Kinderzimmern.

Sanitäreinrichtung:

Bad: 1 Waschtisch, weiß mit Armatur; 1 Tiefspülklosett, weiß mit Deckel und Unterputzspülkasten mit 2-Mengenspültaste; 1 Badewanne mit Armatur und Brauseset; 1 Anschluss für Waschmaschine.

WC: 1 Tiefspülklosett, weiß mit Deckel und Unterputzspülkasten mit 2-Mengenspültaste; 1 Handwaschbecken.

Terrassen:

Wasseranschluss im Erdgeschoss.

Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss, Abwasseranschluss.

Heizung / Warmwasser:

Versorgung von Heiz- und Warmwasser erfolgt über Fernwärmeleitung. In den Reihenhäusern wird die Verteilung über Wohnungsstationen, wo auch die Wasser- und Wärmezähler untergebracht sind, vorgenommen. Die Wärmeabgabe erfolgt als Fußbodenheizung. Die Temperaturregelung erfolgt in 3 Zonen.

Eine Zone regelt die Raumtemperatur der Wohnräume, eine zweite Zone regelt die Schlafräume und die dritte Zone regelt das Bad.

Sammelkamin / Rauchfang:

Jedes Reihnhaus ist mit einem Rauchfang ausgestattet. Die Erstabnahme für die Fertigstellung erfolgt durch den Generalunternehmer. Bei Anschluss und Inbetriebnahme muss eine Anmeldung durch den Käufer beim zuständigen Rauchfangkehrer erfolgen.

Lüftung:

Die Reihenhäuser werden mit dezentralen Wohnraumlüftungsgeräten versorgt. Die kontrollierte Wohnraumlüftung dient zur Be- und Entlüftung der gesamten Wohnbereiche, die Zu- und Abluft erfolgt über Lüftungsauslässe in der Decke. Die Regelung erfolgt über einen 3-Stufenschalter im Wohn- / Essbereich.

Vorteile der kontrollierten Wohnraumlüftung:

- Hygienische Luftverhältnisse

Auch in der Nacht in den Schlafräumen, wo sonst nicht ausreichend gelüftet werden kann, werden Schadstoffe, Feuchtigkeit und CO₂ (Kohlendioxid) abgeführt.

- Saubere Zuluft

An stark frequentierten Straßen oder im Stadtbereich wird viel Straßenstaub vom Filter zurückgehalten. Auch für Allergiker kann die Pollenbelastung hilfreich reduziert werden.

- Geringere Lärmbelastung

Da trotz geschlossener Fenster gelüftet werden kann. Für eine erholsame Nachtruhe sehr von Vorteil.

- Energieeinsparung

Über einen eingebauten Wärmetauscher wird in der Abluft enthaltene Wärme an die eingebrachte Zuluft abgegeben. Dazu wird weniger Energie zur Aufheizung der Frischluft benötigt.

- Komfortsteigerung

Keine Belästigung durch Insekten, Reduzierung von Geruchsbelästigung, keine Zugluft beim Lüften, keine Bauschäden durch falsches oder mangelndes Lüften.