

Bisamberg III

Josef-Mohr-Gasse
8 Wohnungen – Junges Wohnen



***Wohnraumlüftung, Photovoltaikanlage,
Wärmepumpe mit Fußbodenheizung***

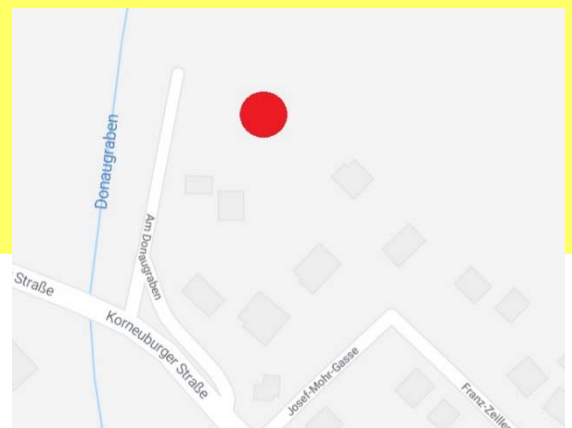
klimaaktiv



Partner



Quellennachweis: Google



Quellennachweis: Google

PROJEKTVORSTELLUNG

Die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GEDESAG (Bahnzeile 1, 3500 Krems, T 02732 833 93, E info@gedesag.at) errichtet in der Marktgemeinde 2102 Bisamberg (BREZ 2412, KG 11023 Bisamberg) das Wohnprojekt „**Bisamberg – Josef-Mohr-Gasse**“ (Projektname: Bisamberg III).

Insgesamt werden **8 Wohneinheiten** entsprechend der Förderung „**Junges Wohnen**“ errichtet, welche in **Miete** vergeben werden.

Die Marktgemeinde Bisamberg verfügt über sämtliche **infrastrukturelle Einrichtungen**, wie **Einkaufsmöglichkeiten**, einen **Kindergarten**, eine **Volksschule** und eine **Nachmittagsbetreuung für Schulkinder**. Zwei **Neue Mittelschulen** befinden sich in der Umgebung, davon eine in Langenzersdorf und die andere in Korneuburg.

Die medizinische Versorgung wird durch **praktische Ärzte** sowie **Fachärzte** sichergestellt. Des Weiteren gibt es eine **Apotheke** in Bisamberg.

Der **Naherholungsraum Bisamberg** bietet mit seinen **zahlreichen Wander-, Einkehrmöglichkeiten und Vereinen** ein breit gefächertes Angebot an **Freizeitaktivitäten**.

Mit dem **Bus** oder der **Schnellbahn** kann die Bundeshauptstadt Wien in **weniger als 25 Minuten** erreicht werden.

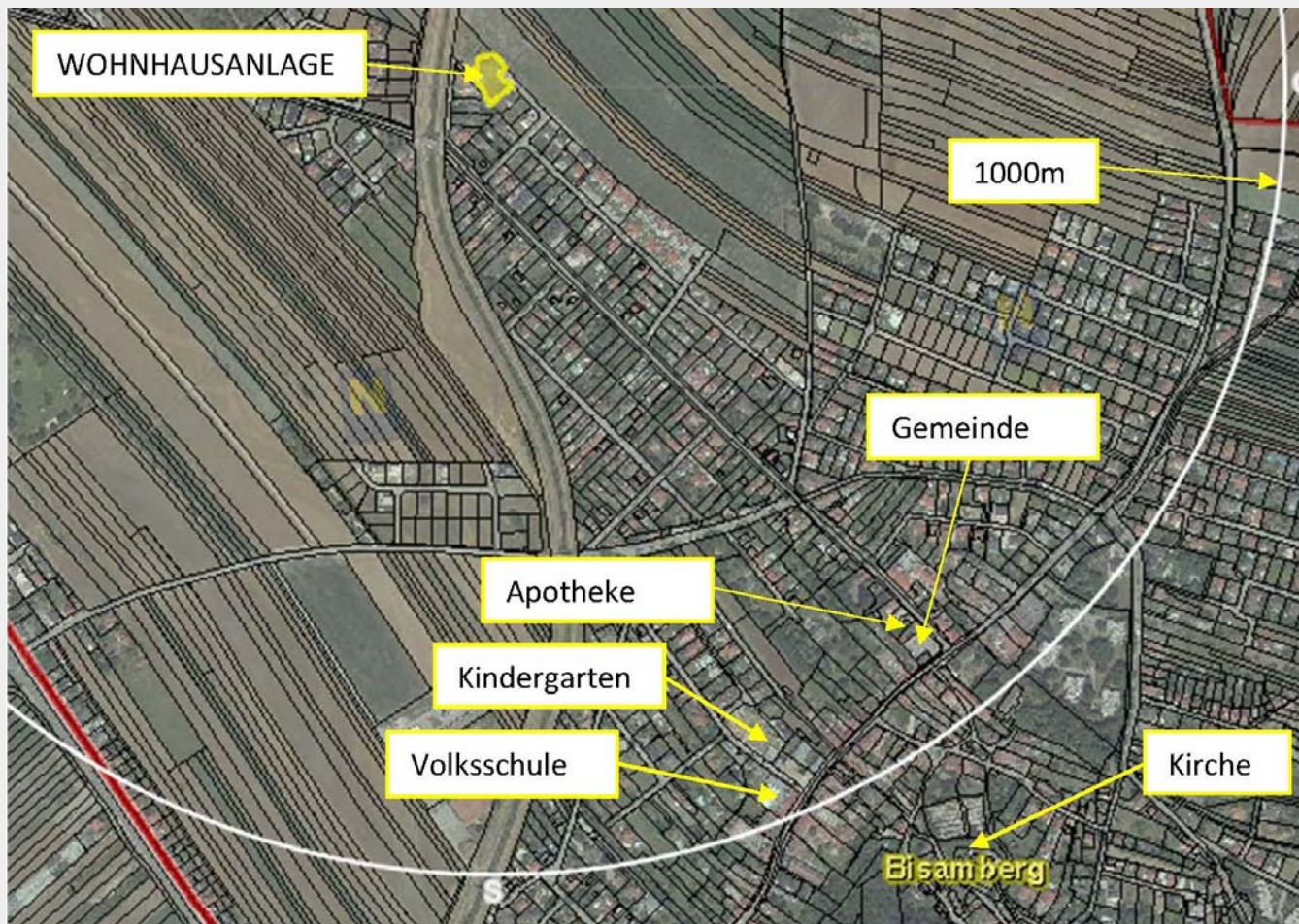
Nähere Informationen über die Marktgemeinde erhalten Sie unter: www.bisamberg.at

Beginn der Bauarbeiten: 4. Quartal 2018

Voraussichtliche Baufertigstellung: Frühjahr 2020

Krems,
07.01.2019

Gemeinnützige Donau-Ennstaler
Siedlungs-Aktiengesellschaft



Lageübersicht

Der in **moderner Formsprache** gehaltene Neubau in **Massivbauweise** besteht aus **zwei Vollgeschoßen**, wobei die Wohneinheiten im Erdgeschoß **barrierefrei erreichbar** sind.

Sämtlichen Wohneinheiten steht ein individuell nutzbarer Freiraum in Form von **Terrassen (gedeckt)** bzw. **Balkonen** zur Verfügung.

Zusammen mit den klar strukturierten Grundrissen sowie der **lichtdurchfluteten Bauweise** mit großzügigen Fensteröffnungen wird ein hoher Wohnwert erzielt.

Die Wohnungerschließung erfolgt über ein zentrales, geschlossenes Stiegenhaus.

Im Erdgeschoß steht allen Bewohnern der Anlage eine **Abstellfläche für Kinderwagen** zur Verfügung.

Der **Trockenraum** und die **Haustechnik** sind im 1. Obergeschoß situiert.

Die **wohnungsweise zugeordneten Abstellräume**, der **Hauswartraum** sowie der **Fahrradraum** und **Müllraum** werden im Nebengebäude am nordwestlichen Teil des Grundstückes integriert.

Die Parkraumversorgung wird über **freie Stellplätze** im Bereich der Außenanlagen gewährleistet, wobei jede Wohnung **zwei Parkplätze** erhält. Um die Möglichkeit zur späteren **Nachrüstung von e-Ladeplätzen** zu gewährleisten, wird ein entsprechendes **Rohr- und Tragsystem** bis zur zentralen Zähleranlage errichtet. Die definitive Ausführung muss auf **Sonderwunschanfrage und auf eigene Kosten** erfolgen!

Der **Spielplatz** befindet sich im Zentrum der Anlage und wird mit Spielgeräten ausgestattet.

Das Bauvorhaben wird in **energieeffizienter Bauweise** in **Niedrigenergiestandard** errichtet. Es gelangt eine am Dach aufgeständerte **Photovoltaikanlage** zur Ausführung.

Die standardmäßig vorgesehene **Wohnraumlüftung** bewerkstelligt den ausreichenden und energieoptimierten Luftwechsel innerhalb der Wohneinheit.

Die **Grundrissgestaltung** der im Erdgeschoß gelegenen **Wohnungen** erfolgt gemäß den Richtlinien der NÖ Wohnbauförderung **barrierefrei** und kann bei Sonderwünschen nur in Übereinstimmung mit den Förderbestimmungen

abgeändert werden, da die Vorgaben der Barrierefreiheit zwingend eingehalten werden müssen.

Die Wohneinheiten „**Junges Wohnen**“ können aufgrund der **Förderbestimmungen** nur an Interessenten **bis zur Vollendung des 35. Lebensjahres** (bei Mietergemeinschaften mindestens 1 Person unter 35 Jahren) vermietet werden.

Die **Reinigung** der Wohnhausanlage und der Allgemeinflächen sowie der **Winterdienst** werden von einem **Hausbetreuer** oder einem **Dienstleistungsunternehmen** durchgeführt.

Es verlaufen Freileitungen (Stromleitung) über dem Grundstück (siehe Lageplan), die temporär in Betrieb sind. Dennoch ist mit den hierfür üblichen Emissionen (z.B. Geräuscentwicklung, mögliche Einschränkung Funknetze etc.) zu rechnen.

● **WOHNGESCHOSSE**

Fundierung

- Stahlbetonfundamentplatte

Fußbodenkonstruktion

- Estrichaufbau mit Wärmedämmung und Dampfbremse laut bauphysikalischen Anforderungen

Außenwände

- Ziegelmauerwerk keramisch (25 cm)
- Wärmedämmverbundsystem aus EPS (20 cm), Endbeschichtung mit Kunstharzdünnputz

Wohnungstrennwände

- keramischer Schallschutzziegel (25 cm) bzw. wenn statisch erforderlich in Stahlbeton (25 cm)

nicht tragende Innenwände

- Ziegelmauerwerk (10 cm)
- Sanitärstrennwand zwischen WC und Bad als leicht demontierbares Paneel aus Holzverbundwerkstoff

Deckenkonstruktionen

- Stahlbeton lt. Statik

Innenputz

- Gipskalkmörtel, Oberfläche geglättet

Keine Ausführung von Notkaminen im gesamten Objekt!

● DACHKONSTRUKTION

Pultdächer

- oberste Geschoßdecke wärmedämmend
- Vollschalung/Vordeckung diffusionsoffen
- Konterlattung/Dachlattung
- Ziegeldeckung

Flachdach

- oberste Geschoßdecken: Warmdachkonstruktion mit Auflage Rundkies
- Dampfbremsen, Wärmedämmung, Feuchtigkeitsisolierung lt. Stand der Technik
- Verblechungen: Alu natur

● FUSSBÖDEN

- Bad, WC: Feinsteinzeug (30/60 cm)
- restliche Räume: Laminat mit Dekor Eiche (Stärke 8 mm, schwimmend verlegt, Beanspruchungsklasse 32) inkl. Sockelleisten

● WÄNDE UND DECKEN

- Wand-/Deckenanstrich: Innendispersion (weiß)
- Bad: Zwei Wandflächen (Duschwand/Waschbeckenwand) mit keramischen Wandfliesen (20/40 cm, weiß) bis Zargenoberkante
- WC: Verfliesung nur mit Sockelleisten
- Sanitärrennwandpaneele werden beidseits nicht verflies

● INNENTÜREN

- lackiertes Holztürblatt mit Kernwaben einlage in Holzzarge (weiß)
- Objektbeschlag in Aluminium eloxiert (AL F1)

● WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

- Vollbautürblatt mit Einfachfalz in Stahlzarge
- einbruchhemmende Ausführung WK 2 mit Mehrfachverriegelung
- Objektbeschlag WK 2 in Alu eloxiert (AL F1)
- Namensschild mit Spion und Türnummer

● FENSTER- / PORTALKONSTRUKTIONEN

- Kunststofffenster mit Dreischeibenisolierverglasung (weiß)

- mit zwei Dichtungsebenen und zweifacher Falzausbildung
- Verglasungen im Parapetbereich generell mit Sicherheitsglas (Fixverglasung)
- obere Stockaufdoppelung für den Sonnenschutz

● SONNENSCHUTZ

- Beschattungssystem (weiß) mit Vorsatzrollläden, Bedienung händisch mit Gurtzug

● BALKONE

- Betonoberfläche ohne Belag
- Geländer: verzinktes Flachstahlgeländer bzw. massive Brüstungsmauern

● TERRASSEN

- Belag: Estrichplatten im Splittbett auf entsprechendem Unterbau
- überdacht durch darüber auskragende Balkonplatte

● HAUSTECHNIK

Heizung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung

Lüftung

- dezentrale Wohnraumlüftung

Photovoltaikanlage

- am Dach befindlich (aufgeständert)

Sanitärinstallationen

- Sanitärkeramik (weiß)
- Duschen werden bodeneben ausgeführt (Duschwand bzw. Duschvorhang sind nicht in der Ausstattung inkludiert.)
- Warmwasserbereitung: mittels 5-Liter Elektro-Untertischspeichers

Elektroinstallationen

- Schalter und Steckdosen (weiß)
- SAT-TV-Anlage, Receiver als Eigenleistung des Bewohners
- Anschluss an das Netz der kabelplus GmbH

● HEIZWÄRMEBEDARF

- HWB_{SK}^* : 22,6 kWh/m²a
- f_{GEE}^{**} : 0,53

* HWB_{SK} = gebäudebezogener Heizwärmebedarf (Standortklima) lt. vorläufigem Energieausweis

** f_{GEE} : Gesamtenergieeffizienzfaktor lt. vorläufigem Energieausweis

● HINWEISE

Die angeführte **Ausstattungsbeschreibung/Planung** bezieht sich auf den **derzeitigen Projektstand, vorbehaltlich einer technischen sowie planlichen Änderung. Materialien** und detaillierte **Ausführungen können** im Zuge der Bauarbeiten **abgeändert werden**.

Ebenso können die vorläufig angeführten **Nutzflächen** im Zuge der Ausführung **Abweichungen** erfahren, wodurch auch eine **Änderung der Kosten und Finanzierung möglich** ist.

Die in den Planunterlagen **dargestellte Einrichtung** stellt **lediglich** einen **Einrichtungsvorschlag** dar und ist **nicht Teil** des **Wohnobjektes**.

Die Durchführung von **Sonderwuschabänderungen** setzt im Regelfall einen unterfertigten Mietvertrag voraus. Baufortschrittsbedingt erfolgt die Bearbeitung in Einzelfällen auch vorzeitig.

● KOSTEN UND FINANZIERUNG

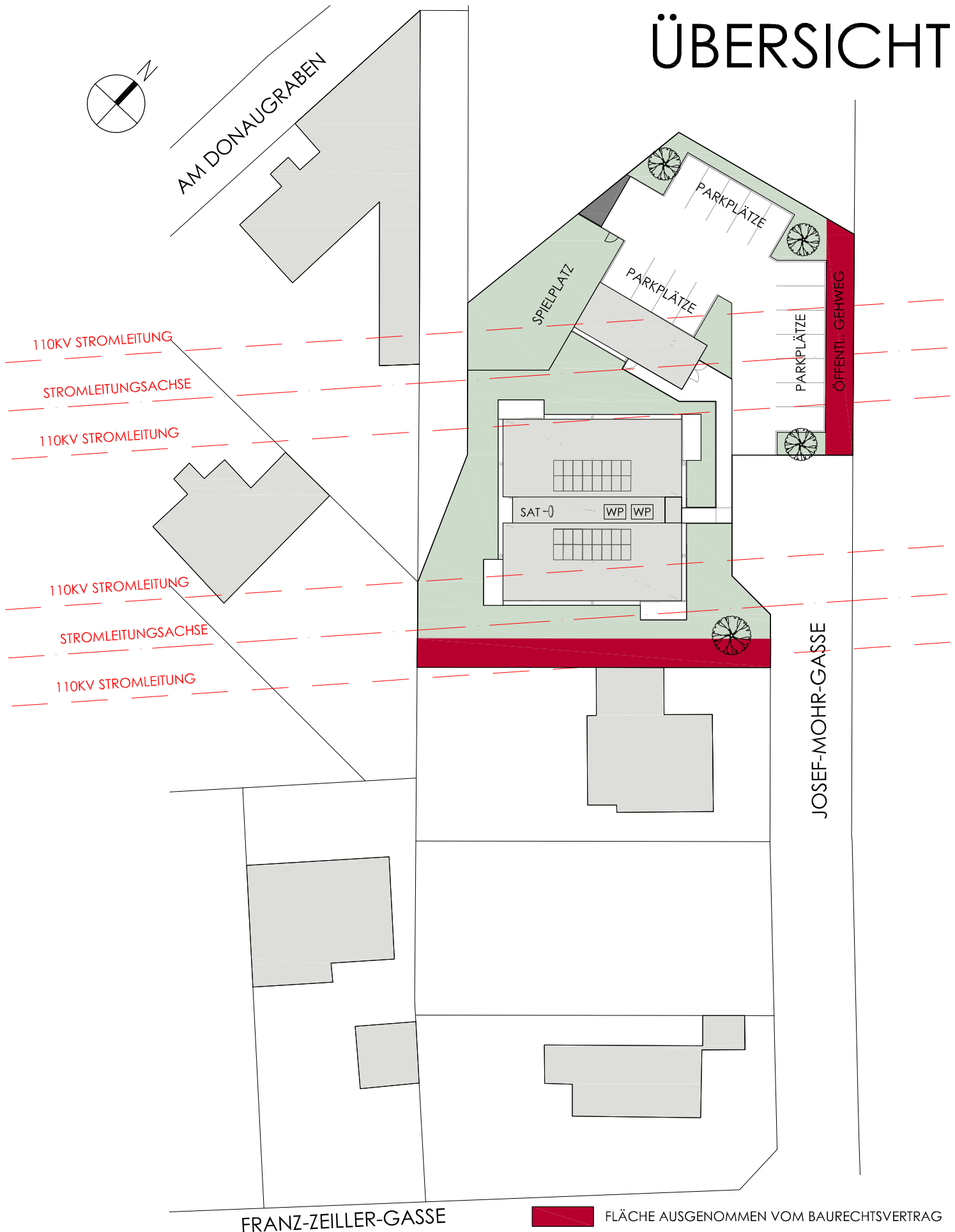
Ein **individueller Wohnzuschuss** – mit Mitteln des NÖ Landes gefördert – ist abhängig von Einkommen, Personenanzahl und Wohnungsgröße sowie einem Wohnsitz von mindestens 5 Jahren in Österreich (bei Lebensgemeinschaft/Ehe muss mind. 1 Person die Voraussetzung erfüllen) möglich. Dementsprechend erfolgt eine Reduktion der monatlichen Belastung.

Die **einmalige Finanzierungsbeitrag** ist bei Vertragsunterfertigung zu bezahlen.

Betriebskosten sowie **Umsatzsteuer** sind in der monatlichen Vorschreibung **berücksichtigt**. Die Aufteilung der **Energieverbrauchskosten für Heizung und Warmwasserbereitung** wird nach dem **Nutzflächenschlüssel** vorgenommen, die Abrechnung erfolgt durch die GEDESAG. Die **Stromkosten** werden vom Energieversorgungsunternehmen vorgeschrieben.

Wir weisen darauf hin, dass die Bewerbung für eine Wohneinheit Ihre **verbindliche Zusage** darstellt. Im Falle des Rücktrittes bzw. einer Kündigung vor Schlüsseübergabe wird eine **Rücktrittsgebühr von EUR 300,00 zuzüglich 10 % Umsatzsteuer** verrechnet.

ÜBERSICHT



06.12.18

© 2018

technische Änderungen vorbehalten!
geringfügige Änderungen im Zuge
der Ausführung sind möglich!

architekt gschwantner zt-gmbh
obere Landstrasse 1
3500 Krems
t +43 2732 70696 f - 18
architekt@gschwantner.com



MEIN HEIM
GEDESAG

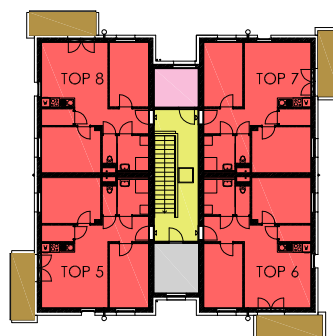
0 1 5

GESCHOSSPLÄNE

	WOHNRAUM		ABSTELLRAUM		ERSCHLIESSUNG		TROCKENRAUM
	GRÜNFLÄCHE		MÜLLRAUM		FAHRRÄDER		HAUSTECHNIK
	BALKON		KINDERSPIELPLATZ		PARKPLÄTZE		KINDERWAGENABSTELLFLÄCHE
	TERRASSE		SCHOTTER	 FLÄCHE AUSGENOMMEN VOM BAURECHTSVERTRAG			
	HW - RAUM						



ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

06.12.18

© 2018

technische änderungen vorbehalten!
geringfügige änderungen im zuge
der ausführung sind möglich!

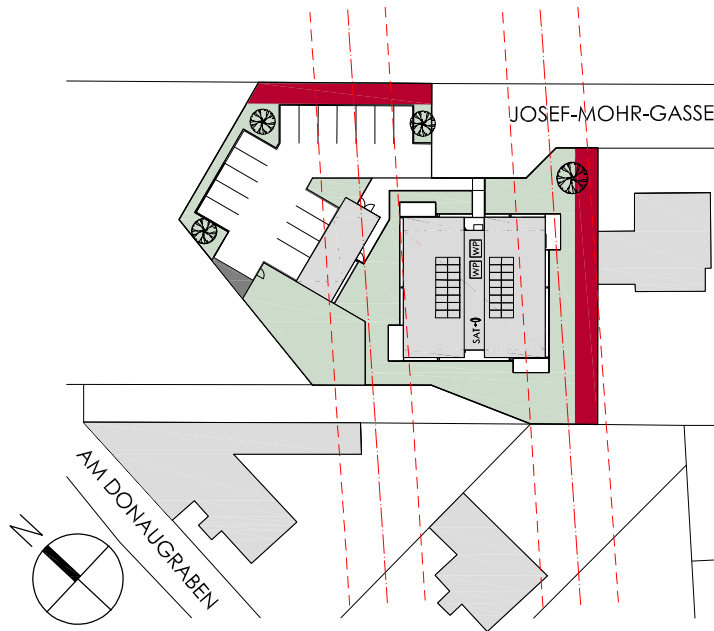
architekt gschwantner zt-gmbh
obere landstrasse 1
3500 krems
t +43 2732 70696 f - 18
architekt@gschwantner.com



0 1 5

MEIN HEIM
GEDESAG

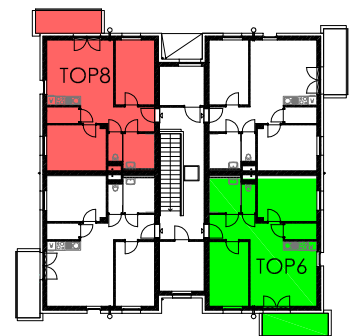
TYP A



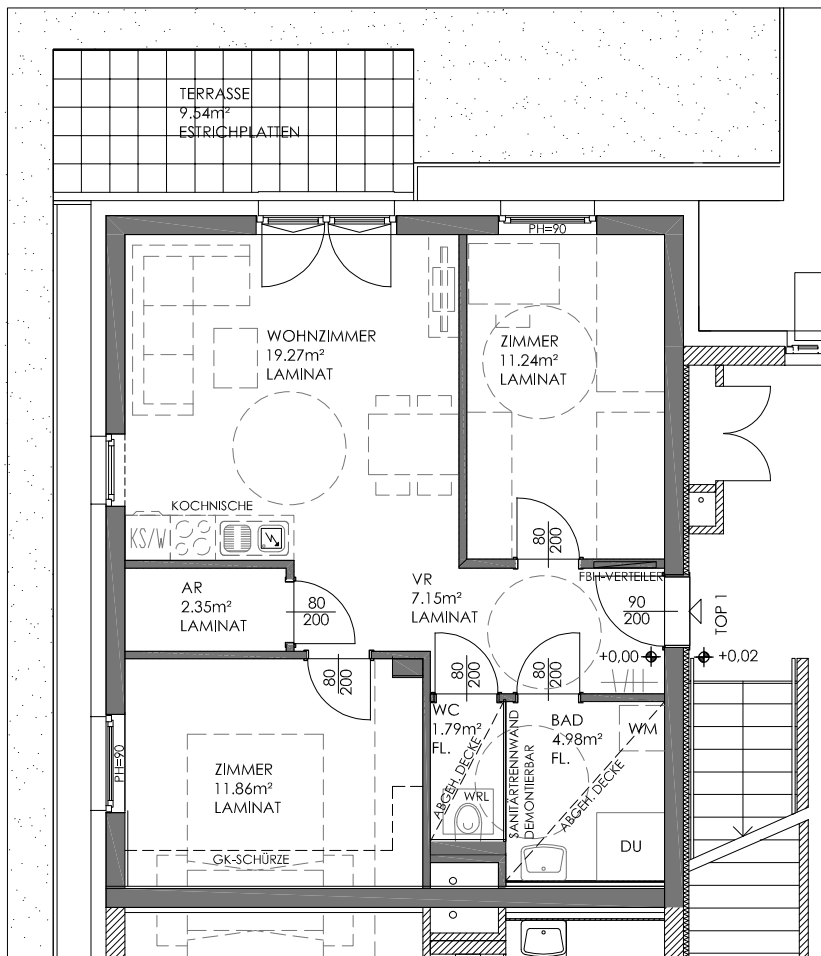
LAGEPLAN



ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



ÜBERSICHT 1.OBERGESCHOSS



+0.00=167.00 ÜBER ADRIA

TOP 1 - GRUNDRISS WOHNUNG

TOP	1	3	6	8
TYP	A	A(GEDREHT)	A(GEDREHT)	A
WOHNNUTZFLÄCHE	58,64 m²	58,71 m²	58,67 m²	58,60 m²
EBENE	EG	EG	1.OG	1.OG
BALKON			6,56 m²	6,56 m²
TERRASSE	9,54 m²	9,54 m²		
ABSTELLRAUM	2,21 m²	2,21 m²	2,21 m²	2,28 m²
STELLPLATZ	2 Stk.	2 Stk.	2 Stk.	2 Stk.

0 1 5 GRUNDRISS

06.12.18

technische Änderungen vorbehalten!
geringfügige Änderungen im Zuge
der Ausführung sind möglich!

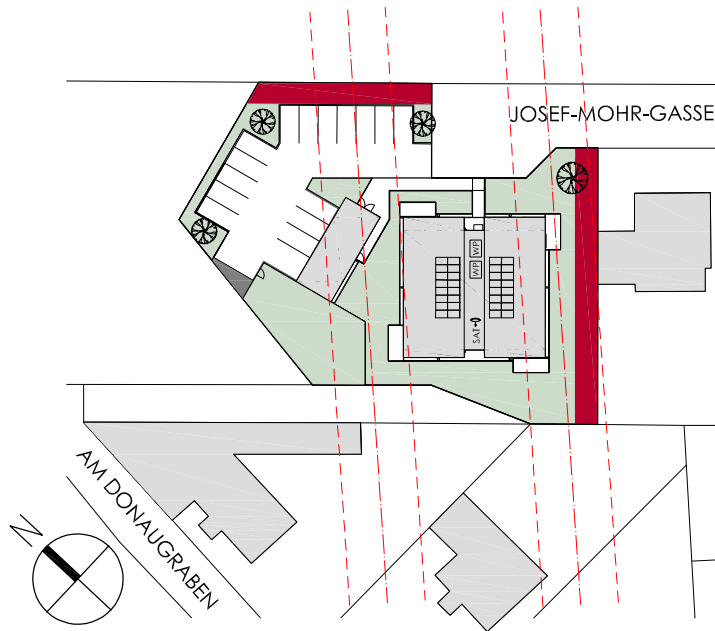
© 2018

architekt gschwantner zt-gmbh
obere landstrasse 1
3500 krems
t +43 2732 70696 f - 18
architekt@gschwantner.com

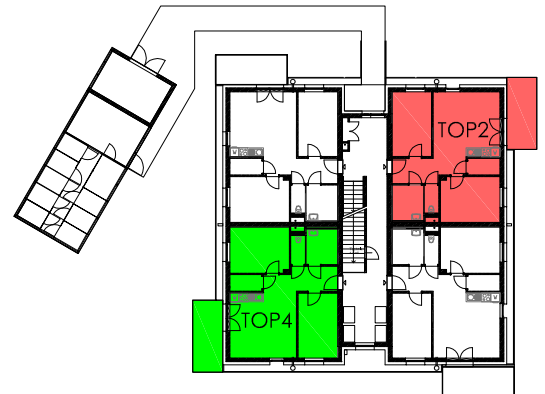


MEIN HEIM
GEDESAG

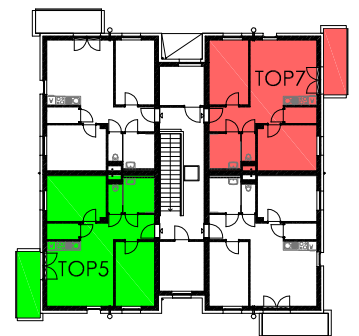
TYP B



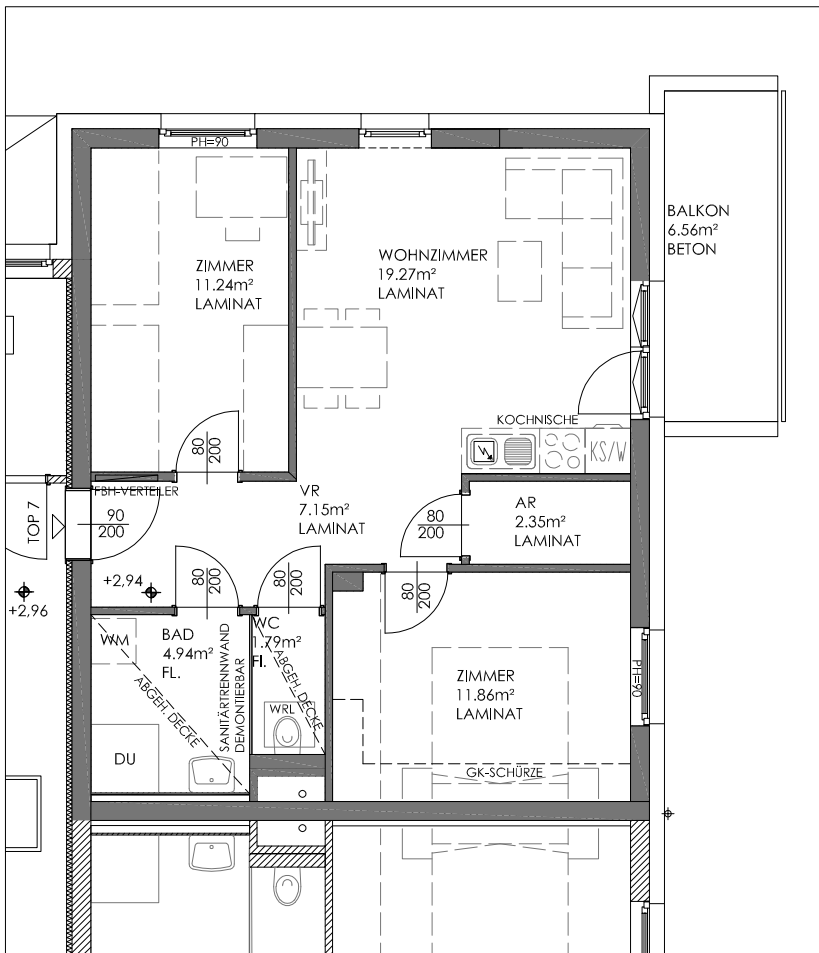
LAGEPLAN



ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



ÜBERSICHT 1.OBERGESCHOSS



+0.00=167.00 ÜBER ADRIA

TOP 7 - GRUNDRISS WOHNUNG

TOP	2	4	5	7
TYP	B	B(GEDREHT)	B(GEDREHT)	B
WOHNNUTZFLÄCHE	58,64 m²	58,71 m²	58,67 m²	58,60 m²
EBENE	EG	EG	1.OG	1.OG
BALKON			6,56 m²	6,56 m²
TERRASSE	9,54 m²	9,54 m²		
ABSTELLRAUM	2,21 m²	2,21 m²	2,21 m²	2,28 m²
STELLPLATZ	2 Stk.	2 Stk.	2 Stk.	2 Stk.

0 1 5 GRUNDRISS

06.12.18

© 2018

technische änderungen vorbehalten!
geringfügige änderungen im zuge
der ausführung sind möglich!

architekt gschwantner zt-gmbh
obere landstrasse 1
3500 krems
t +43 2732 70696 f - 18
architekt@gschwantner.com



MEIN HEIM
GEDESAG