**Bau- und Ausstattungsbeschreibung TWINS**

Auf dem Hanggrundstück in der Föhrenstraße 28a und 28b, 2102 Bisamberg, wurde ein modernes Doppelhaus mit zwei identen Wohneinheiten -TWINS - realisiert und in 2025 fertiggestellt. Ziel des Projekts war die Schaffung "leistbarer Architektur" unter besonderer Berücksichtigung ökologischer und nachhaltiger Aspekte. Dazu zählen unter anderem der Einsatz erneuerbarer Energien, der Betrieb mittels Wärmepumpe sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Baumaterialien.

Der Entwurf überzeugt durch eine klare, moderne Architektursprache. Jede der beiden Doppelhaushälften verfügt über großzügige Terrassen- und Balkonflächen, die einen hohen Wohnkomfort bieten. Pro Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Bauausführung erfolgte teilweise in Holzbauweise und verbindet Ästhetik mit nachhaltigem Bauen.

Das Projekt umfasst zwei identische Doppelhaushälften mit einer Wohnnutzfläche von jeweils ca. 200 m², verteilt auf drei Ebenen inklusive Technik- und Kellerräume.

**1. Allgemein**

**1.1 Erschließung**

Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt aufgrund der Hanglage direkt über das 2. Obergeschoss. Dort befindet sich ein großzügiger Eingangsbereich mit eingebauten Schuhschränken und Gästegarderobe. Von dort gelangt man in den Masterbedroom mitbegehbarer Garderobe, einem offenen Badezimmer mit freistehender Badewanne, einer Morgenterrasse sowie einem überwältigenden Blick ins Weinviertel.

Das 1. Obergeschoss bildet den zentralen Wohnbereich mit offener Wohnküche,einem großzügigen Wohnraum mit offenem Kamin sowie eine Wohn-Terrasse.

Im hangseitigen Erdgeschoss befinden sich eine zentrale Lobby, zwei Kinderzimmer, ein großes Badezimmer sowie Technik- und Kellerräume. Von hier gelangt man über eine weitere teils überdachte Terrasse in den Garten.

**1.2 Außenanlagen**

Die Außenanlagen wurden von Gartenarchitekten hochwertig gestaltet. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Gartenbereich. Die Rasenpflege erfolgt über einen gemeinsamen Rasenroboter.

Eine automatische Beregnungsanlage mit individueller Steuerung je Wohneinheit sowie eine Regenwasserzisterne zur ressourcenschonenden Bewässerung sind vorhanden. Eine detaillierte Pflanzliste befindet sich im Anhang.

**1.3 Konstruktion**

Die erdberührenden Bauteile wurden in Massivbauweise (Stahlbeton) laut statischem Konzept umgesetzt. Die Außenwände im Erdgeschoss bestehen aus Poroton-Hochlochziegeln.

Die beiden Obergeschosse wurden in Holz-Systembauweise errichtet, wodurch moderne Architektur mit ökologischer Bauweise kombiniert wird.

Nichttragende Innenwände bestehen aus Gipskartonständerwänden. Die Wohnungstrennwand wurde mit doppelter Beplankung aus Diamantplatten nach bauphysikalischen Anforderungen und besonders lärmschutzgerecht ausgeführt.

Die Decke über dem Erdgeschoss besteht aus einer Fertigteil-Stahlbetondecke mit integrierter Trittschalldämmung und Heizestrich. Die weiteren Geschossdecken sind in Massivholzbauweise mit Trittschalldämmung und Heizestrich ausgeführt.

**2. Ausstattungsbeschreibung**

**2.1 Wand- und Bodenaufbauten**

Alle Wände und Decken sind gespachtelt und großteils mit matter, hochwertiger Innendispersionsfarbe (Farbton Weiß) gestrichen.

Als Bodenbelag wurde ein Fertigparkett in Eiche Natur, Landhausdiele seidenmatt, inklusive passender Eichen-Sockelleisten verlegt.

**2.2 Fassaden**

Die Außenfassade ist als WDVS (Wärmedämmverbundsystem) mit 14 cm EPS-Dämmung ausgeführt und mit weißem Putz versehen.

Fenster sind als Holz-Aluminium-Konstruktionen (Typ FLATLINE) mit 3-fach-Verglasung ausgeführt. Außenfensterbänke bestehen aus pulverbeschichtetem Aluminium, die Innenfensterbänke aus Eiche-Massivholz.

Sämtliche südseitigen Fenster sind mit windstabilen Raffstores (HELLA) inklusive Aluminium-Einbaukasten als Sonnenschutzsystem ausgestattet. Absturzsicherungen und Brüstungen bestehen aus verzinktem Stahl.

**2.3 Schließanlage und Türen**

Die Wohnungseingangstür ist mit einem Sicherheitsbeschlag versehen. Vier Wohnungsschlüssel werden bei der Übergabe ausgehändigt.

Fahrradboxen verfügen über Briefkasten mit Namensschild und Türnummer sowie integrierter Gegensprechanlage.

Alle Innentüren sind weiß beschichtete Holztüren mit verdeckter Zarge (Modell KUNNEX System SOLO). Türen in Bad und WC verfügen über WC-Beschläge, übrige Türen sind mit Fallenschlössern und Riegeln ausgestattet.

**2.4 Küche**

Die Einbauküchen stammen vom Küchenstudio Wanzenböck unter Verwendung von Modulen der Firma Häcker Modell Top Soft GL in der FarbeCrema Magnolia ; Arbeitsplatte farbgleich, Korpusfarbe ist weiß; grifflos mit Griffmulde , Einbauspüle in Edelstahl

Der Küchenblock ist farblich abgesetzt, Farbe Schwarzstahl

Korpushöhen: Unterschränke 78 cm, Oberschränke 48 cm, Hochschränke 228 cm; Sockelhöhe 14 cm, Arbeitshöhe 96 cm.

Elektrogeräte (Marke BOSCH): Einbau-Backofen (60 × 60 cm), 80 cm Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Kühl-Gefrier-Kombi, vollintegrierter Geschirrspüler.

**2.5 Maßgefertigte Einbauten**

Beide Häuser verfügen über hochwertige, maßgefertigte Einbaumöbel:

* Einbauschrank in der begehbaren Garderobe (Masterbedroom), raumhoch
* Waschtischunterschränke in den Bädern
* Schuhschränke und Garderobe im Eingangsbereich
* Kastenwand im Erdgeschoss zur optimalen Stauraumnutzung

**2.6 Offener Kamin**

Im Wohnbereich ist ein offener Kamin vorgesehen, der nicht nur als wärmespendendes Element, sondern auch als architektonisches Gestaltungselement dient. Der Kamin wurde in hochwertiger Ausführung errichtet und fügt sich harmonisch in das moderne Raumkonzept ein. Die Ausführung erfolgt gemäß den geltenden Brandschutz- und Lüftungsvorschriften, inklusive separatem Außenluftanschluss zur Gewährleistung eines sicheren Betriebs.

**2.7 Aussengeländer und Brüstungen**

Nurglasgeländer an Terrassen und Balkonen im 1. OG und 2.OG mit VSG-Sicherheitsglas,verzinkte Geländer im Außenbereich

**2.8 Außenbeläge**

Für die Garten- und Abstellflächen wurden groß- und kleinformatige Betonplatten der Marke Schellevis verwendet. Die Platten zeichnen sich durch ihre natürliche, offenporige Struktur, klare Linienführung und ein zeitloses, modernes Design aus. Die Verarbeitung erfolgt auf geeignetem Unterbau mit splitterfreier, trittsicherer Oberfläche. Die Farbe und das Format der Platten wurden in Abstimmung mit dem architektonischen Gesamtkonzept gewählt.

**3. Haustechnik**

**3.1 Heizungsanlage**

Jedes Haus wird mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe (Typ WOLF BWL-1S-07/230V) beheizt. Die Außenaufstellung erfolgt platzsparend. Die Monoblock-Anlage bietet ca. 7 kW Heizleistung, arbeitet mit Invertertechnik und ist für Vorlauftemperaturen bis 55 °C ausgelegt.

Die Heizungsregelung erfolgt außentemperaturgeführt. Für Hebeanlage, Rasenroboter und Zisternenpumpe in Haus 28b wurde ein Subzähler installiert (Aufteilung: 50/50).

**3.2 Kühlung**

In der Technikzentrale ist eine Umschaltvorrichtung installiert, die es ermöglicht, die bestehende Fußbodenheizung im Sommer zur Grundkühlung der Räume zu nutzen. Dabei wird über die Wärmepumpe temperiertes, kühleres Wasser durch das Fußbodenheizsystem geleitet, wodurch die Raumtemperaturen auf angenehme Werte abgesenkt werden können.

Dieses sogenannte "passive Kühlen" erfolgt energieeffizient und ohne Zuglufterscheinungen. Die Steuerung der Umschaltung erfolgt zentral, die Temperierung bleibt dabei dezent und gleichmäßig. Das System trägt wesentlich zu einem angenehmen Raumklima in den heißen Sommermonaten bei und steigert den Wohnkomfort erheblich.

**3.3 Lüftung**

Jede Wohneinheit verfügt über eine zentrale Wohnraumlüftung (Typ WOLF CWL-2-325). Die Anlage arbeitet mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung und einem Luftvolumenstrom bis 325 m³/h. Sie sorgt für optimale Luftqualität und minimiert Energieverluste.

**3.4 Sanitärinstallation**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Pro Wohneinheit ist ein Kaltwasserzähler installiert.

Die Ableitung der Regenwässer erfolgt über den Regenwasserkanal. Balkone und Terrassen sind mit Wasserspeiern ausgestattet, über die das Niederschlagswasser gezielt abgeleitet wird.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt teilweise über eine KESSEL-Fäkalhebeanlage, die in einem außenliegenden Schacht installiert ist und das Abwasser in den öffentlichen Kanal fördert.

Im 2. Obergeschoss wird das anfallende Abwasser aufgrund der Höhenlage direkt in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Ein 400-Liter-Wärmepumpenspeicher der Marke AUSTRIA EMAIL sorgt für die Warmwasserbereitung.

**Sanitärausstattung (auszugsweise):**
**Erdgeschoss:**
bodenebene Dusche, 2 Waschtische, 1 Wand-WC, Handwaschbecken, Gartenventil, Waschmaschinenanschluss, Kamin-Kondensatanschluss, Gartenwasseranschluss.
**1. Obergeschoss:**
Wand-WC, Handwaschbecken, Küchenanschlüsse, Gartenventil
**2. Obergeschoss:**
Dusche, Badewanne, 2 Waschtische, Wand-WC, Handwaschbecken, Gartenventil

**3.5 Energieversorgung**

Die Elektroinstallation erfolgt nach ÖVE-Vorschriften. Beide Häuser werden über einen gemeinsamen Hausanschluss versorgt.

**3.6 Beleuchtung**

Sämtliche Innen- und Außenleuchten sind montiert und betriebsbereit. Es handelt sich um moderne, energieeffiziente Lichtsysteme, abgestimmt auf Architektur und Lichtwirkung.

**3.7 Erdung und Blitzschutz**

Das Gebäude verfügt über eine Erdungs- und Blitzschutzanlage.

**3.8 Elektroinstallationssystem**

Die Leitungsführung trennt Stark- und Schwachstrombereiche.

**3.9 Schwachstromanlagen**

**Internet:** Versorgung über Erdkabel ab Übergabepunkt Kabelplus bis zum Gateway.

**Gegensprechanlage:** Audio-Außenstelle straßenseitig vor den Haupteingängen

**SAT-Anlage:** Hirschmann 85 cm SAT-Schüssel, witterungsbeständig, hohe Empfangsleistung

**Alarmanlage:** Jablotron JA-103KR mit LAN- und Funkmodul, Außenhautschutz und Bewegungsmelder

**3.10 Energiekennzahlen**

Gemäß Energieausweis weist das Gebäude folgende Kennwerte auf:

HWB (Heizwärmebedarf, Referenzklima): 27 kWh/m²a

GEE (Gesamtenergieeffizienz-Faktor): 0,47

Diese Werte belegen den niedrigen Energieverbrauch und die hohe energetische Qualität des Gebäudes und entsprechen einem modernen Niedrigenergie-Hausstandard.