



## Wohnhaus- und Reihenhausanlage Pottschach

### OBJEKTINFORMATION

Geförderte Mietwohnungen und Reihenhäuser mit Kaufoption in Niedrigenergiebauweise

**„Wohnhausanlage mit 14 Wohnungen und 6 Reihenhäusern“**

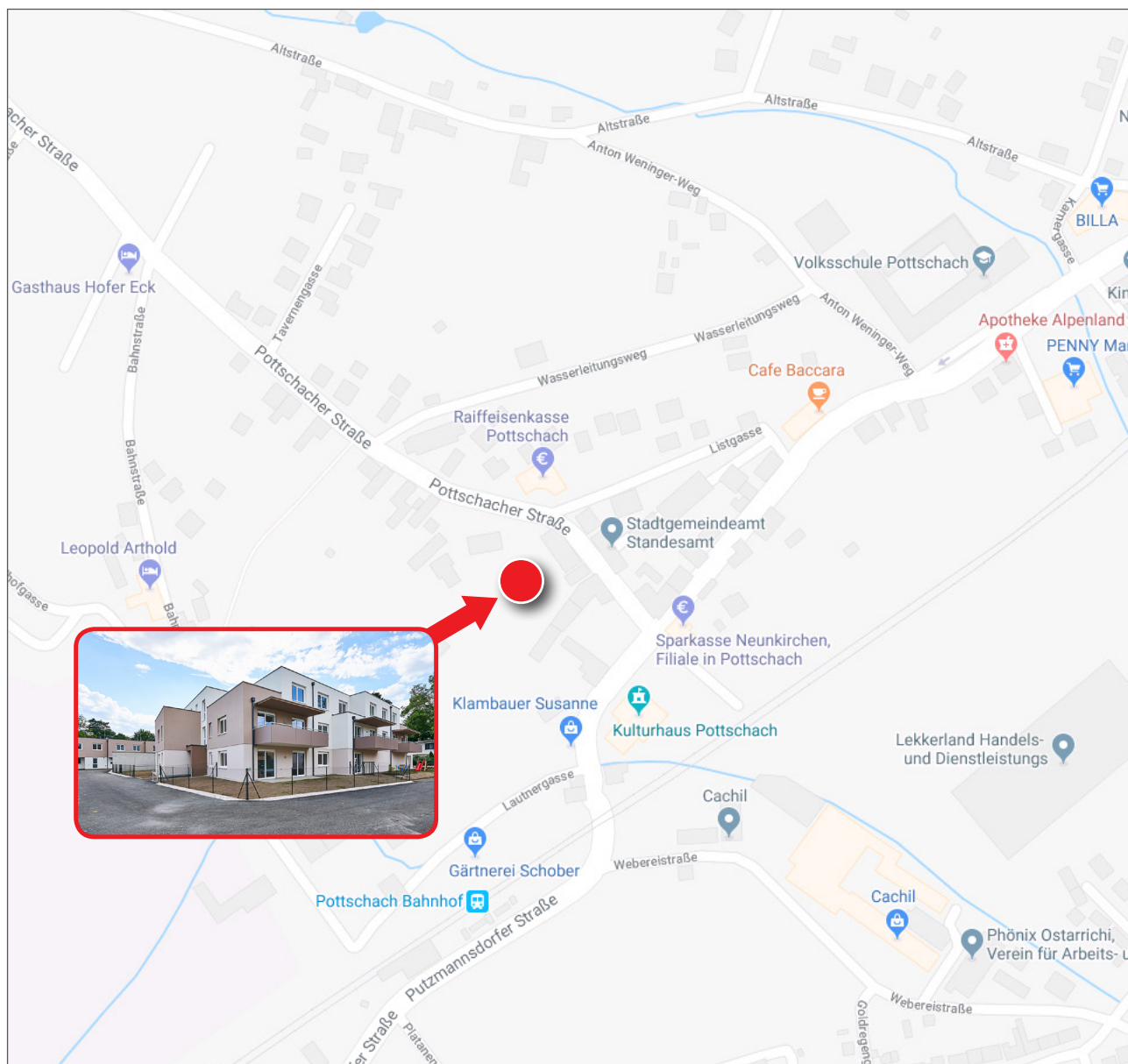
2630 Ternitz, Pottschacherstraße 5A, 5B-G

Objekt 1833 und 1834

[www.sgn.at](http://www.sgn.at)

**SGN**  
wohnen  
SICHER • GEBORGEN • NACHHALTIG

Objekt 1833 und 1834, 2630 Ternitz, Pottschacherstraße 5A und 5B-G



Quelle: google.maps

Pottschach im Schwarzatal, am südlichsten Ende des Wiener Beckens, ist ein Ortsteil der Stadtgemeinde Ternitz im Bezirk Neunkirchen. Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und ist auch bestens mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Pottschach bietet neben Kindergärten, einer Volksschule und der berufsorientierten neuen Mittelschule auch viele Arbeitsplätze aufgrund dort ansässiger Betriebe. In unmittelbarer Nähe befinden sich Banken und das Kulturhaus Pottschach. Des Weiteren sind Ärzte, eine Apotheke und einige Nahversorger in nur wenigen Gehminuten zu erreichen.

**Viele weitere Detailinformationen zu Pottschach finden Sie unter: <http://www.ternitz.at>**



# BAUBESCHREIBUNG

Objekt 1833 und 1834, 2630 Ternitz, Pottschacherstraße 5A und 5B-G

## LAGE

Die Wohnhausanlage liegt im Ortszentrum von Pottschach, zwischen Pottschacher Straße und Franz-Samwald-Straße in einem Wohngebiet. Die Erschließung sowie die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über die Pottschacher Straße.

## VERBAUUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück wurde ein Wohnhaus mit insgesamt 14 Wohneinheiten und 14 Parkplätzen sowie 6 Reihenhäusern mit Doppelgaragen errichtet. Im Wohnhaus sind im Erdgeschoss die Wohnungen Top 1 bis 4, die Einlagerungsabteile für sämtliche Wohnungen (Top 1 bis 14) und die Allgemeinräume (Technik-, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Trockenraum) untergebracht.

Die Wohnungen Top 5 bis Top 10 befinden sich im 1. Obergeschoss, die Wohnungen Top 11 bis 14 im 2. Obergeschoss.

Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon bzw. Dachterrasse; den Einheiten im Erdgeschoss ist ein Eigengarten zugeordnet.

Die 6 Reihenhäuser sind auf dem Grundstück in Nordsüdrichtung verbaut worden.

Das Erdgeschoss mit ca. 52 m<sup>2</sup> besteht aus Vorraum, Technikraum, WC, Abstellraum, Wohn- Esszimmer und Küche, mit Terrasse und Eigengarten.

Das Obergeschoss mit ca. 55 m<sup>2</sup> besteht aus 3 Zimmern, Bad, WC und Vorraum.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft ein zentraler Spielplatz, der überdachte Müllplatz (für Wohnungen und Reihenhäuser) sowie im Freien 14 Pkw-Stellplätze, 3 Besucherparkplätze und 1 Parkplatz für zukünftige Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge.

## MATERIALIEN/KONSTRUKTION

### Bauweise

Die Gebäude wurden als Niedrigenergiehäuser geplant und ausgeführt. Die Bauweise erfolgte massiv mit Ziegelmauerwerk, wo statisch erforderlich in Stahlbeton und Stahlbetondecken sowie Stahlbetoninnenstiege.

Die Flachdächer wurden als Warmdach ausgeführt. Zwischenwände in Trockenbauweise mit Ständerwänden.

Um eine optimale Wärmedämmung zu gewährleisten, wurde die Fassade als Vollwärmeschutzsystem ausgebildet; zudem wurden Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung verbaut.

### Außenbereiche

Die Zufahrt, Zugänge und Parkplätze wurden asphaltiert, Grünbereiche humusiert und besäht. Die Terrassen verfügen über Betonplatten als Belag.

Die Eigengärten wurden mit Maschendrahtzäunen eingefriedet.

## HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Versorgung mit Wärme erfolgt über eine Fernwärmeheizung der EVN. Die Warmwasserbereitung wurde in den Wohnungen mittels Wohnungsstationen im Durchflussprinzip durchgeführt. Jedes Reihenhaus wurde mit einer eigenen Umformerstation und einem Warmwasserspeicher ausgestattet. Die Verbrauchserfassung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch.

Die Wärmeabgabe in den einzelnen Räumen erfolgt über Fußbodenheizung.

## KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG

Das Wohnhaus ist mit einem zentralen Lüftungsgerät am Dach ausgestattet. Jede Wohnung wird über Frischluftleitungen, welche in den Installationsschächten geführt werden, mit Frischluft versorgt.

Die Reihenhäuser erhielten je ein eigenes kontrolliertes Wohnraumlüftungsgerät, das im Technikraum angeordnet ist.

Eine Wohnraumlüftung dient zur Verringerung der sonst üblichen Lüftungswärmeverluste.

Dieses Gerät ersetzt nicht die Heizung.

Die angesaugte, gereinigte Frischluft wird im Lüftungsgerät mit Hilfe der Abluft durch den Wärmetauscher temperiert. Die Zuluft wird über die Luftleitungen und verstellbaren Lufteinlässen in die Wohn- und Aufenthaltsräume eingebracht und die Abluft wird aus den Nassräumen (Bad, WC) und der Küche mittels Luftauslässen abgesaugt.

In den Küchen dürfen daher nur Umluftdunstabzugshauben verwendet werden.

## KÜCHE

Anschlüsse für Elektro-Herd und sonstige Geräte siehe Elektroinstallation. Anschluss für Abwäsche.

## BADEZIMMER/WC

Badewanne mit Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer.

Keramikwaschtisch mit Einhandmischer.

Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten.

---

Objekt 1833 und 1834, 2630 Ternitz, Pottschacherstraße 5A und 5B-G

## ELEKTROINSTALLATION (auszugsweise)

### WOHNUNGEN

Jede Wohneinheit besitzt einen Stromkleinverteiler und einen Medienübergabeverteiler.

<b>Vorraum:</b>	1-2 Deckenlichtauslässe, zwei Schukosteckdosen, Home-Rauchmelder, Innenstelle Gegensprechanlage
<b>Küche:</b>	Deckenlichtauslass, zwei 2-fach-Schukosteckdosen, je ein Elektro-Anschluss für Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug und Elektro-Herd, Wandlichtauslass
<b>WC:</b>	Deckenlichtauslass
<b>Schlafzimmer:</b>	Deckenlichtauslass, zwei 2-fach Schukosteckdosen, eine Schukosteckdose, eine SAT-Leerdose mit 2-fach Schukosteckdose, eine Telefon-Leerdose, Home-Rauchmelder
<b>Zimmer:</b>	Deckenlichtauslass, eine 2-fach Schukosteckdose, zwei Schukosteckdosen, eine SAT-Leerdose mit 2-fach Schukosteckdose, eine Telefon-Leerdose, Home-Rauchmelder
<b>Wohnzimmer:</b>	Deckenlichtauslässe, drei Schukosteckdosen, eine 2-fach Schukosteckdose, eine SAT-Anschlussdose mit 2-fach Schukosteckdose, eine Telefon-Leerdose, Raumthermostat, Volumenstromregler Wohnraumlüftung, Home-Rauchmelder
<b>Badezimmer:</b>	Deckenlichtauslass, ein Wandlichtauslass, eine Schukosteckdose beim Waschtisch, eine Steckdose für Waschmaschine, eine Schukosteckdose für Trockner, eine Schukosteckdose
<b>Abstellraum:</b>	Deckenlichtauslass, eine Schukosteckdose
<b>Terrasse / Balkon:</b>	ein Wandlichtauslass, eine Feuchtraum-Schukosteckdose

## REIHENHAUS

Jedes Reihenhaus besitzt einen Stromkleinverteiler und einen Medienübergabeverteiler.

<b>Vorraum:</b>	Deckenlichtauslass, eine Schukosteckdose, eine 2-fach Schukosteckdose, Home-Rauchmelder, Taster für Türklingel vor der Reihenhaustür
<b>Technikraum:</b>	Deckenlichtauslass, eine Schukosteckdose, weitere Stromanschlüsse für Wohnraumlüftung, Fernwärme, u.a.
<b>Küche:</b>	Deckenlichtauslass, zwei 2-fach-Schukosteckdosen, je ein Elektro-Anschluss für Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug und Elektro-Herd, Wandlichtauslass
<b>WC:</b>	Deckenlichtauslass
<b>Abstellraum:</b>	Deckenlichtauslass, eine Schukosteckdose
<b>Wohnzimmer:</b>	drei Deckenlichtauslässe, drei Schukosteckdosen, eine 2-fach Schukosteckdose, eine SAT-Anschlussdose mit 2-fach Schukosteckdose, eine Telefon-Leerdose, Raumthermostat, Stufenschalter Wohnraumlüftung, Türklingel Innenstelle, Home-Rauchmelder
<b>Terrasse:</b>	ein Wandlichtauslass, eine Feuchtraum-Schukosteckdose
<b>Stiegen, Vorraum OG:</b>	Wandlichtauslässe, zwei Schukosteckdosen
<b>Schlafzimmer:</b>	Deckenlichtauslass, zwei 2-fach Schukosteckdosen, eine Schukosteckdose, eine SAT-Leerdose mit 2-fach Schukosteckdose, eine Telefon-Leerdose, Home-Rauchmelder
<b>Zimmer:</b>	Deckenlichtauslass, eine 2-fach Schukosteckdose, zwei Schukosteckdosen, eine SAT-Leerdose mit 2-fach Schukosteckdose, eine Telefon-Leerdose, Home-Rauchmelder
<b>Badezimmer:</b>	Deckenlichtauslass, ein Wandlichtauslass, zwei Schukosteckdosen davon eine beim Waschtisch, eine Steckdose für Waschmaschine, eine Schukosteckdose für Trockner
<b>Abstellraum:</b>	Deckenlichtauslass, eine Schukosteckdose
<b>Außen- Abstellraum:</b>	Deckenlichtauslass, eine Schukosteckdose in Feuchtraumausführung

---

Objekt 1833 und 1834, 2630 Ternitz, Pottschacherstraße 5A und 5B-G

## MEDIENVERSORGUNG

Die TV-Versorgung erfolgt über eine digitale SAT-Anlage (Astra-Satellit). Jede Wohnung bzw. jedes Reihenhauses verfügt über einen vorbereiteten SAT-Anschluss im Wohnzimmer.

Ein geeigneter Receiver zum Empfang der SAT-Programme ist vom Mieter selbst bereit zu stellen.

Jede Wohnung und jedes Reihenhauses verfügt über einen vorbereiteten Telefonanschluss im Wohnzimmer.

Die Anmeldung für Festnetz- als auch Internet-Anschluss bei einem Provider muss durch den Mieter selbst durchgeführt werden. Daraus resultierende Kosten sind vom Mieter zu übernehmen.

## SONNENSCHUTZ

Innenjalousien bei allen Fenster- & Türelementen in den Wohnungen bzw. Reihenhäusern.

Objekt 1833 und 1834, 2630 Ternitz, Pottschacherstraße 5A und 5B-G

**WOHN- UND REIHENHAUSANLAGE:**  
Pottschacher Straße 5, 2630 Pottschach

STAND: 08.03.2018





# ANSICHTEN

Objekt 1833 und 1834, 2630 Ternitz, Pottschacherstraße 5A und 5B-G





Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft  
Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Firmenbuchnummer 107224h LG Wiener Neustadt; DVR: 0824968, Bahnstraße 25, A-2620 Neunkirchen  
Telefon +43 2635 64756, E-Mail [organisation@sgn.at](mailto:organisation@sgn.at)

[www.sgn.at](http://www.sgn.at)