



## Wohnhausanlage Oberhöflein

### OBJEKTINFORMATION

Geförderte Mietwohnungen in Niedrigenergiebauweise (in Haus B mit Kaufoption)

**„Wohnhausanlage mit 17 Wohnungen,  
davon 8 begleitete Wohnungen und 2 Ordinationen“**

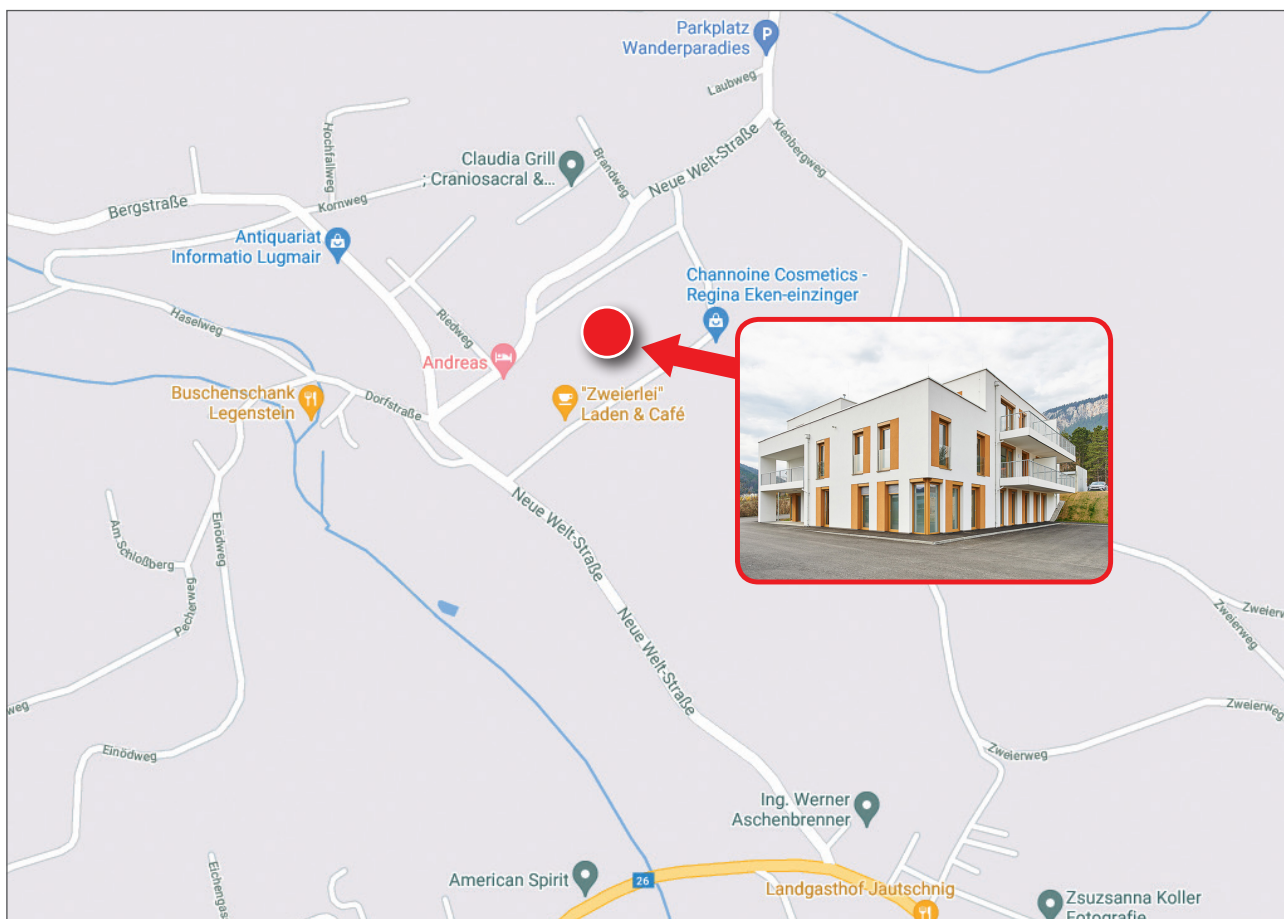
2732 Oberhöflein, Am Johannesstollen 2 + 3

Objekt 1454 + 14541

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

  
**SGN**  
wohnen  
SICHER • GEBORGEN • NACHHALTIG

Objekt 1454 + 14541, 2732 Oberhöflein, Am Johannesstollen 2 + 3



Quelle: google.maps

Die Gemeinde Höflein an der Hohen Wand mit ihren rund 890 Einwohnern liegt am südlichen Fuß der Hohen Wand im Industrieviertel von Niederösterreich. Höflein an der Hohen Wand bietet eine wunderschöne und traumhafte Lage, die viele nur von Wochenendausflügen her kennen. Ein Ort, der alles zu bieten hat, was eine lebenswerte Gemeinde ausmacht und der vielleicht auch schon bald Ihre neue Heimat ist. In der Gemeinde befinden sich ein Kindergarten und eine Volksschule. In unmittelbarer Nähe der Ortschaft haben sich einige Nahversorger angesiedelt.

Sowohl die Bezirkshauptstadt Neunkirchen, als auch der Verkehrsknotenpunkt Wiener Neustadt, sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erreichbar. Mit der Puchberger Bahn, welche eine eigene Haltestelle in Höflein an der Hohen Wand aufweist, ist Wiener Neustadt (und damit die Anschlüsse nach Wien), im Stundentakt in 30 Minuten erreichbar; ebenso bestehen Busverbindungen nach Neunkirchen.

**Fahrplanauskunft unter: <https://fahrplan.oebb.at/bin/query.exe/dn> bzw. samt allen Busverbindungen unter <https://www.vor.at/fahrplan/>.**

Für Discofans gibt es auch einen, von den Gemeinden finanzierten Discozug, welcher von Samstag auf Sonntag von Wiener Neustadt nach Höflein fährt.

Höflein an der Hohen Wand bietet aber auch allerlei an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wie etwa unterschiedliche Wanderwege und insbesondere das Kletterparadies der Hohen Wand, eine Bewegungsarena, Rad- und Mountainbike-Strecken uvm.

**Mehr Informationen zur Gemeinde Höflein an der Hohen Wand finden Sie unter: <http://www.hoeflein.com/>**

# 2 BAUBESCHREIBUNG

Objekt 1454 + 14541, 2732 Oberhöflein, Am Johannesstollen 2 + 3

## LAGE

Die Wohnhausanlage liegt im Ortsteil von Oberhöflein, direkt neben dem vor kurzer Zeit neu errichteten modernen Gemeindezentrum.

## VERBAUUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück werden 4 Wohnhäuser mit insgesamt 34 Wohnungen und zwei Ordinationen errichtet.

Der erste Bauabschnitt umfasst 2 Wohnhäuser (Haus A und Haus B) mit 17 Wohnungen - davon sind 8 Wohnungen sogenannte „begleitete Wohnungen“. Weiters befinden sich im Untergeschoss zwei Ordinationen inklusive diverser Nebenräume.

Die zwei Wohnhäuser wurden über eine neu errichtete Zufahrtsstraße von der „Neue Welt-Straße“ her erschlossen, jeder Wohnung von Haus B ist ein überdachter PKW-Parkplatz zugeordnet. Darüberhinaus gibt es PKW-Abstellplätze, die von allen Mietern angemietet werden können.

Weiters befindet sich ein Müll- und ein Fahrradraum im Bereich dieser PKW-Parkplätze.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, jenen im Erdgeschoss ist ein Eigengarten zugeordnet.

## MATERIALIEN/KONSTRUKTION

### Bauweise

Das Gebäude wurde als Niedrigenergiehaus geplant und ausgeführt. Die Bauweise erfolgte massiv mit Ziegelmauerwerk, wo statisch erforderlich in Stahlbeton und Stahlbetondecken, sowie Stahlbetoninnenstiege, nicht tragende Zwischenwände wurden in Gipskarton bzw. als verputztes Ziegelmauerwerk hergestellt.

Das Flachdach wurde als Warmdach ausgeführt.

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

## HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Versorgung mit Wärme erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. In jeder Wohnung wurden im WC je ein Zähler für Warmwasser, Kaltwasser und Heizung eingebaut. Das Warmwasser wird zentral über einen Warmwasserspeicher erzeugt und mit Unterstützung einer Zirkulationsleitung bis vor die jeweiligen Zähler in die Wohnungen geführt. Die Wärmeabgabe in den einzelnen Räumen erfolgt über eine Fußbodenheizung.

## PHOTOVOLTAIKANLAGE

Jedes Haus wurde mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Einspeisung erfolgt in den jeweiligen Zähler der Wärmepumpe jedes Wohnhauses.

## KÜCHE

Anschlüsse für Elektroherd und sonstige Geräte siehe Elektroinstallation. Anschluss für Abwäsche.  
In der Küche dürfen nur Umluftdunstabzugshauben verwendet werden.

## BADEZIMMER/WC

**Haus A:** Bodenebene Dusche mit Brauseeinhandmischer.

**Haus B:** Badewanne mit Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer.

Keramikwaschtisch mit Einhandmischer.

Hänge-WC, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten.

## ELEKTROINSTALLATION (auszugsweise)

Jede Wohneinheit besitzt einen Stromkleinverteiler und einen Medienübergabeverteiler.

- |               |   |
|---------------|---|
| Vorraum:      | Ein bis zwei Deckenlichtauslässe, eine Schukosteckdose, Home-Rauchmelder, Innenstelle Gegensprechanlage.  |
| Küche:        | Ein Deckenlichtauslass, zwei bis vier Schukosteckdosen (je nach Größe der geplanten Kücheneinrichtung), je ein Elektro-Anschluss für Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug und Elektro-Herd, ein Wandlichtauslass |
| WC:           | Ein Deckenlichtauslass, der eingebaute Lüfter wird über das Raumlicht mittels einem Zeit (Nachlauf) relais gesteuert.   |
| Schlafzimmer: | Ein Deckenlichtauslass, fünf Schukosteckdosen, eine SAT-Leerdose mit einer 2-fach Schukosteckdose, eine Telefon-Leerdose, Home-Rauchmelder, Raumthermostat  |
| Zimmer:       | Ein Deckenlichtauslass, eine 2-fach Schukosteckdosen, eine Schukosteckdose, eine SAT-Leerdose mit einer 2-fach Schukosteckdose, eine Telefon-Leerdose, Home-Rauchmelder, Raumthermostat                             |

---

Objekt 1454 + 14541, 2732 Oberhöflein, Am Johannesstollen 2 + 3

- Wohnzimmer: Ein Deckenlichtauslass, zwei bis drei Schukosteckdosen, eine SAT-Anschlussdose mit einer 3-fach Schukosteckdose, eine Telefon-Leerdose, Home-Rauchmelder, Raumthermostat.
- Badezimmer: Ein Deckenlichtauslass, ein Wandlichtauslass, eine Schukosteckdose beim Waschtisch, Haus B: eine Steckdose für die Waschmaschine, eine Steckdose für Wäschetrockner
- Abstellraum: Ein Wandlichtauslass, eine Schukosteckdose, Haus A: eine Steckdose für die Waschmaschine, eine Steckdose für Wäschetrockner
- Terrasse / Balkon: Ein Wandlichtauslass, eine Feuchtraum-Schukosteckdose

## MEDIENVERSORGUNG

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

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

Jede Wohneinheit verfügt über eine vorbereitete Telefon-Verrohrung bis ins Wohnzimmer.

Die weiteren Anschlussarbeiten der End-Dosen, sowie 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

Als Sonnenschutz wurden mechanische Außenrollläden eingebaut.

## GESUNDHEITS- UND SOZIALDIENSTE

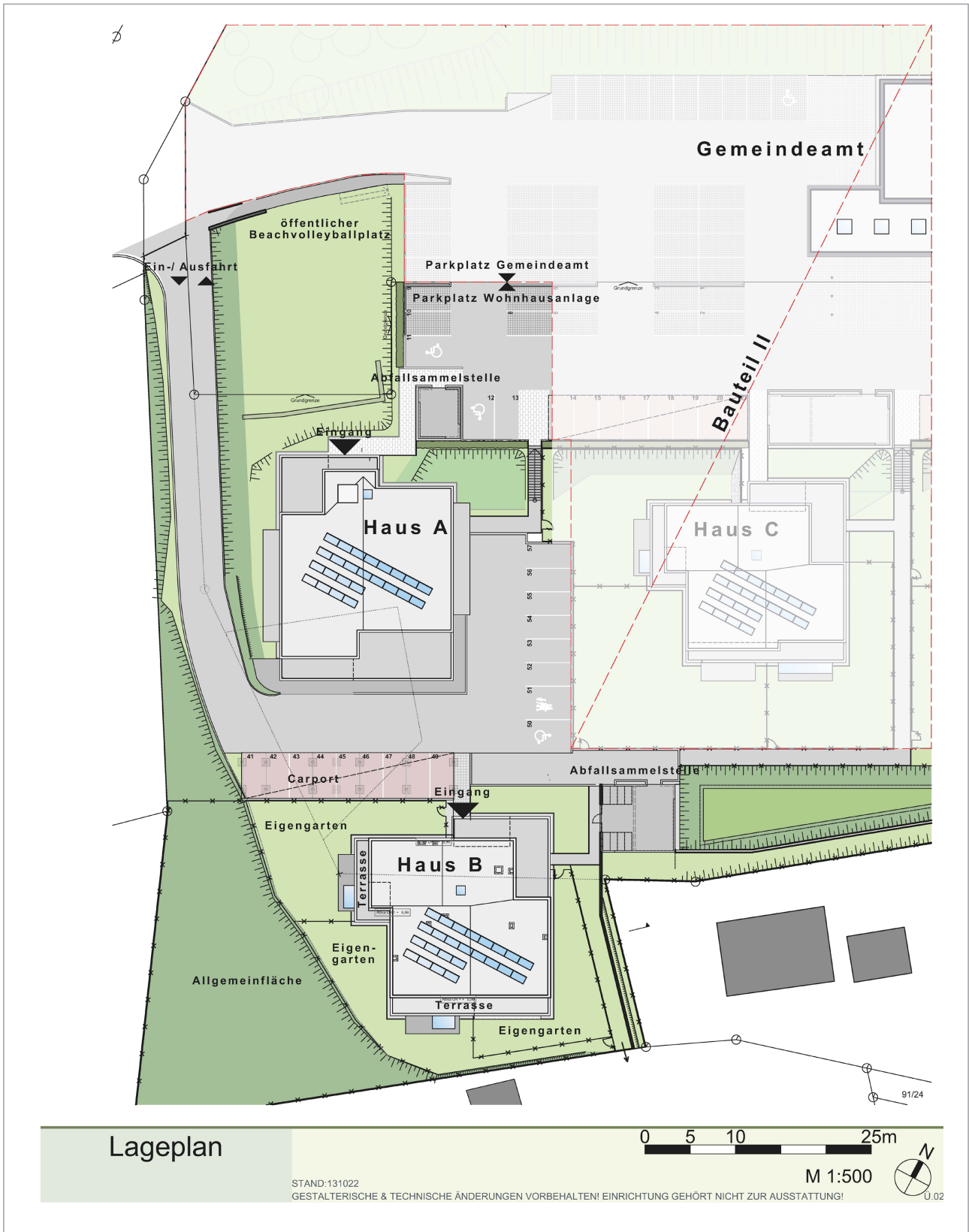
Die aktuellen Förder- und Rahmenbedingungen des Landes Niederösterreich für Begleitetes Wohnen sehen zwingend vor, dass Gesundheits- und Sozialdienstleistungen angeboten werden. Dieses Angebot ist durch den Abschluss eines Betreuungsvertrages mit einem Anbieter von Gesundheits- und Sozialdiensten zu gewährleisten.

Um diese Fördervoraussetzung zu erfüllen, müssen wir mit einem Anbieter eine Grundvereinbarung, welche bestimmte Betreuungsleistungen umfasst, abschließen, die uns verpflichtet, den Abschluss eines Mietvertrags vom gleichzeitigen Abschluss einer Betreuungsvereinbarung abhängig zu machen.

Diese Kosten (siehe aktuelle Vorschreibung) werden von der Vermieterin eingehoben und an den Dienstleister weitergeleitet. Der Mieter verpflichtet sich, einen Betreuungsvertrag abzuschließen und auf Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu erhalten.

Sollte es während der Mietvertragsdauer, aus welchen Gründen auch immer, dazu kommen, dass seitens der Vermieterin der Anbieter von Gesundheits- und Sozialdiensten gewechselt wird, so verpflichten sich die Mieter bereits jetzt zum Abschluss eines entsprechenden Vertrages mit dem neuen Anbieter, die Vermieterin verpflichtet sich in diesem Falle darauf zu achten, dass die Betreuungsleistungen nicht geschmälert werden und keine Mehrkosten entstehen.

Objekt 1454 + 14541, 2732 Oberhöflein, Am Johannesstollen 2 + 3



Lageplan

STAND:131022  
GESTALTERISCHE & TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG!

M 1:500



0.02

# ANSICHTEN

Objekt 1454 + 14541, 2732 Oberhöflein, Am Johannesstollen 2 + 3





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)