
Vorsorge- oder Eigentumswohnungen in dem Objekt

Leben im Dorf

2214 Auersthal, Hauptstrasse 144



Informationen und Kontakt:



Leben im Dorf GmbH
Hauptstrasse 15, 2230 Gänserndorf
Tel.: +43 2288/2250

verwaltung@lahofer.at
www.lebenimdorf.immo

FREIFINANZIERTE WOHNHAUSANLAGE



Auf dem Grundstück in der Hauptstrasse 144 in 2214 Auersthal errichtet die Leben im Dorf GmbH, ein 100%iges Tochterunternehmen der Baumeister Lahofer GmbH, eine freifinanzierte Wohnhausanlage.

Der erste Bauabschnitt des Gebäudes, welches in Massivbauweise errichtet wurde, ist bereits fertiggestellt und bezogen. Alle Wohnungen waren innerhalb kurzer Zeit verkauft.

Aufgrund der hohen Nachfrage wurde bereits mit dem Bau des zweiten Abschnittes begonnen. Die Fertigstellung der gesamten Anlage ist für 2025 geplant.

Grundstück und Gebäude

Das Gebäude befindet sich auf einem rund 3.000 m² großen Grundstück, welches von der Hauptstrasse bis zur Jägerzeile reicht.

Es besteht aus 3 Geschossen (EG, 1. OG, 2. OG) sowie einer Tiefgarage mit 58 Autoabstellplätzen. Neben den Wohnungen wurde an der Hauptstraße auf rund 250 m² eine neue, barrierefreie Gemeindefeiertordination errichtet.

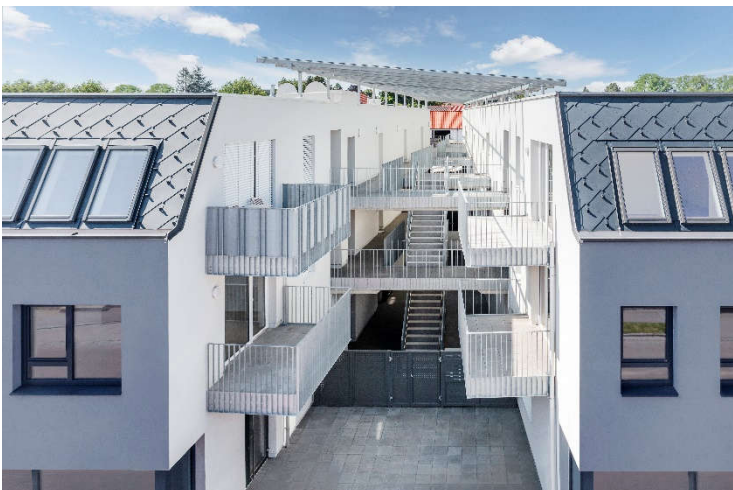
Gegenüber der Ordination befindet sich ein zu verpachtendes Cafe/Bistro mit rund 120 m². Auf der Hauptstraße gibt es außerdem eine Elektrotankstelle.

Wohnungen

Alle Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben und stehen als Eigentums- und/oder Vorsorgewohnungen zum Verkauf. Im 2. Bauabschnitt werden insgesamt **19 Eigentumswohnungen** errichtet.

Die **barrierefreien** Wohnungen im EG verfügen über Eigengärten, alle Wohnungen im 1. und 2. OG über großzügige Balkone. Es gibt verschiedene Wohnungsgrößen von 41–101 m² Wohnnutzfläche.

Ein großer Gemeinschaftsraum, ein eigener Kinderspielplatz sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sorgen dafür, dass soziale Kontakte geknüpft und das „Leben im Dorf“ gefördert wird!



Wohnhausanlage Auersthal, Hauptstraße 144

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Auersthal in Niederösterreich (Gundstk. Nr. 1110, EZ 161, KG Auersthal), nördlich zur Hauptstraße, südlich zur Jägerzeile orientiert und hat eine Größe von rund 3.000 m².

Das Gebäude ist 3-geschoßig mit einer Laubengangerschließung, welche über ein abgehobenes Glasdach belichtet wird. Rund um das Gebäude gibt es umlaufende Balkone. Im Endausbau befinden sich 47 Wohnungen in der Größenordnung von 34 m² bis 102 m² im Haus.

Die Wohnungen sind alle barrierefrei erreichbar. In der Erdgeschoßzone, zur Hauptstraße gelegen, befindet sich ein Geschäftslokal und eine Arztpraxis.

Kinderwagenabstellraum, Fahrradraum und Müllraum sind ebenfalls im Erdgeschoß angesiedelt.

Die Tiefgarage wird über eine gemeinsame Garagenein- u. ausfahrt, von der Hauptstraße aus erschlossen. Im Untergeschoß befinden sich auch die Kellerabteile.

In der Tiefgarage werden 58 Pkw-Stellplätze nachgewiesen, weitere 3 Stellplätze gibt es in der Jägerzeile. Im Endausbau werden zwei Spielplätze auf dem Grundstück errichtet sein.

BAUWEISE

Die Gebäudeform erinnert an die Weinviertler Hakenhofbebauung. Zwei Baukörper mit nach außen (Richtung Osten od. Westen) orientierten Eigengärten und Balkonen werden vom (in der Mitte) liegenden Laubengang erschlossen.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet.

Die Außenwände bestehen aus 20 cm Stahlbeton und einem Wärmedämmverbundsystem. Die Geschossdecken aus Stahlbeton sind mit einer der Bauphysik entsprechenden Wärme- und Schalldämmung bekleidet. Die oberste Geschossdecke ist als bekiestes Flachdach ausgeführt. Richtung Straße gibt es Steildächer aus Stahlbeton mit Wärmedämmung, Hinterlüftung und Metallplattendeckung.

Die Wohnungstrennwände bestehen aus Stahlbeton, mit einer einseitig beplankten Gipskartonvorsatzschale. Fenster und Terrassentüren sind als Kunststoff od. Kunststoff-Alufenster mit einer 3-Scheiben Isolierverglasung ausgeführt.

Die Fassade ist als lichtdurchlässiges Element konzipiert mit unterschiedlich großen Öffnungen

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Wasserversorgung:	Ortswasserleitung
Abwasserentsorgung:	Schmutzwasser öffentlicher SW Kanal Regenwasser öffentlicher RW Kanal
Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen:	Strom EVN, Gas EVN biogene Nahwärme, Telefon A1 Internet mit Glasfaser Power FTTH
Brandschutz:	Keller Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung, Rauchwarnmelder gem. OIB 2 i. d. Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014, in den Wohnungen. Die Garage wird über ausreichend große Lüftungsschächte natürlich belüftet. Die Kellerabstellräume werden ebenfalls mit Frischluft, über eine Zu- und Abluftöffnung versorgt.
Blitzschutz:	Blitzschutzanlage im gesamten Gebäude installiert

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fassade:	Außenputz, Dachschrägen Metallplatten
Außenwand:	Wärmedämmverbundsystem, hell verputzt 0,50 cm Spachtelung 20,00 cm Stahlbeton 20,00 cm Fassadendämmplatte 0,50 cm Dünnputz
Zwischenwand tragend:	0,50 cm Spachtelung 20,00 cm Stahlbeton 5,00 cm Mineralwolle 1,50 cm Gipskartonplatten
Balkone:	Konstruktion thermisch getrennt (<i>ISOKORB</i>) Punktentwässerung Belag: Betonplatten

Fenster:	Kunststoff od. Kunststoff-Alufenster , 3 Scheiben Isolierverglasung; Außenfensterbänke: Aluminium Innenfensterbänke: Kunststoff Fensterfalzlüfter für die Frischluftzufuhr
Brüstungen:	Flachstahlstäbe verzinkt mit aufgesetztem Formrohrhandlauf aus Edelstahl bei den Treppen
Heizungsanlage & Warmwasseraufbereitung:	zentral, mittels Gas-Brennwertkessel im Haustechnikraum, im Keller situiert, Betreiber: EVN-Wärme, Direktverrechnung, Wärmeübergabestation je Wohneinheit Wärmeverteilung in den Wohnungen über Fußbodenheizung
Sonnenschutz:	Konstruktiver Sonnenschutz süd-, ost-, und westseitig durch auskragende Balkone Unterputz Kasten für spätere Raffstoremontage ist an den Süd-, Ost-, und Westseiten vorbereitet.
Aussenanlagen:	Gehwege Betonplattenbelag Gartenfläche Rasen
Lüftung Bad und WC:	Abluftventilatoren in Bädern und WC's
Geschoßdecken:	Stahlbeton Flachdächer mit Kiesoberfläche Steildach aus Stahlbeton, Aufbau lt. Bauphysik, Deckung: <i>Prefa</i> Metaldachplatten.
Wohnungseingangstüren:	Türblatt DL 90/200 cm in EI2 30 bzw. EI2 30C (brandhemmend) Schallschutz Rw 38 dB Schalldämmeinlage Wärmeschutz 1,40 W/m ² K Sicherheit WK 3 Blockzarge: doppelfalz, lackiert
Wohnungsinnentüren:	DL 80/200, Türblatt gefälzt, Holz beschichtet, Farbe Türblatt standard weiß,

Zargen Innentüren:	Stahl-Umfassungszargen, weiß gestrichen
Nicht tragende Zwischenwände:	Ständerwände beidseitig beplankt mit Gipskartonplatten und innenliegender Dämmschicht aus Mineralwolle.
Installationsschächte:	Gipskartonständerwände
Aufzug:	Personenaufzug für 8 Personen, ca. 630 kg Kabinenabmessungen: 1,10 x 1,40 x 2,20 m Türabmessung: 0,90 x 2,00 m Förderhöhe: Keller bis 2. OG
Kellerabteile:	Systemtrennwand verzinktes Metall Fußboden: Estrich imprägniert Mechanische Lüftung
Überdachung Innenhof – Laubengang:	Verbundsicherheitsglas auf Profistahlrohren, für weitgehenden Witterungsschutz und natürliche Belichtung, seitlich offen für eine gute Durchlüftung.
Garage:	Boden: Asphalt, im Gefälle zu Verdunstungsrinnen, Stellplätze nummeriert
Fliesenbeläge Wohnungen:	<u>Wandbelag</u> Bad und WC: glasiert weiß matt, Format 30 x 60 cm <u>Bodenbelag</u> Bad und WC: Feinsteinzeug beige, Format 30 x 60 cm Dusche: Bodenfliese im Gefälle zu Duschrinne, barrierefrei zu begehen
Holzbelag:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche Parkett Eiche, geklebt. Sockelleiste: eckig leicht gefasst
Wandbeschichtung:	Innendispersion, Farbe: Weiß

Lichte Raumhöhe in den Wohnungen:

Erdgeschoss: 3,00 m im Bauteil Eins,
2,52 m im Bauteil Zwei;
Obergeschosse: 2,52 m

Schließanlage:

Allgemeiner Schlüssel für Zugangstor, Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum
Wohnungsschlüssel,
Postschlüssel gesondert
Garagentor: Fernbedienung, Schlüssel und Zugschnur

Hausbriefkastenanlage & Sprechanlage:

Sprechanlage bei Haupteingang Hauptstrasse
Klingeltaster vor jeder Wohnungseingangstüre mit Rufunterscheidung zur Sprechanlage.

Internet:

A1 Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 300 Mbits/s und Fernsehen in HD Qualität

Antennenanlage:

SAT-Anlage Type: ASTRA, Hotbrid, Eutelsat und Turksat

E-Ladestation:

Vor dem Gebäude an der Hauptstraße befindet sich eine Ladestation mit zwei Ladepunkten für Elektroautos.