

# WOHNHAUSANLAGE WAXENBERG

---



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die MW + BW Immobilien GmbH errichtet in Waxenberg eine moderne und attraktive Wohnhausanlage mit 6 Eigentumswohnungen in top Lage!

Die Wohnhausanlage besteht aus drei Etagen mit jeweils Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen bzw. Balkone mit einem einzigartigem Blick in die Berge sowie auf die Burg Waxenberg.

Erschlossen werden die Wohnungen über ein zentrales Stiegenhaus und einen Laubengang, in welchem sich auch die jeweils zugehörigen Abstellräume befinden.

Im Untergeschoß stehen neben den Gemeinschaftsräumen wie Wasch- und Trockenraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum auch 7 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

Weiters werden 2 überdachte Außenstellplätze errichtet sowie 1 Freistellplatz.

Die Beheizung der Anlage erfolgt über die ortsansässige Fernwärme, der Bioenergie Oberneukirchen-Waxenberg-Traberg.

Es handelt sich um eine freifinanzierte Wohnhausanlage.

## Daten der Bebauung

Parz.: 23/1    KG: 45419 Waxenberg    EZ: 497

Wohnhaus mit 4 Geschoßen, 6 Wohnungen, 7 Tiefgaragenstellplätze und 3 Außenstellplätze

## Rohbauarbeiten

### Baugrubensicherung

Baugrubensicherung mittels vernagelter Spritzbetonsicherung

### Fundierung

Die Fundierung der tragenden Wände im Keller wird mit Streifenfundamente hergestellt. Unter den Säulen im Keller und in der Tiefgarage werden Einzelfundamente errichtet. Der Tiefgaragenboden wird mit einem U-Beton hergestellt und anschließend asphaltiert.

### Stahlbetonwände

Erdberührten Wände werden lotrecht abgedichtet (1Lagig E-KV5 mit Noppenbahn als Schutz) und Perimeterdämmung in WDVS Stärke bis 1m unter Gelände, darunter 10cm XPS bis Fundamentoberkante.

Die Kellerwände werden mit sichtbarer bzw. mit teilweise gemalter Oberfläche hergestellt. Alle restlichen Stahlbetonwände in den Wohnungen werden einseitig mit einer 6cm Vorsatzschalendämmplatte und zweiseitig verputzt ausgeführt.

## **Decken**

Die Decke der Tiefgarage wird gedämmt.  
Die Decken in den Geschoßen malerfertig gespachtelt.

## **Mauerwerk**

Das tragende Mauerwerk wird ab dem Erdgeschoß, soweit statisch möglich, aus 25cm starkem Hochlochziegelmauerwerk hergestellt.

Die Zwischenwände werden im Keller aus 12cm Hochlochziegelmauerwerk und in den restlichen Geschoßen entweder aus 10cm Hochlochziegelmauerwerk hergestellt oder zweifachbeplankten Trockenbauwänden (7,5cm Mineralwolle mit 4x1,25cm Gipskartonbeplankung – Gesamtstärke 12,5cm) ausgeführt.

Im Sinne des anpassbaren Wohnbaus, wird die Wand zwischen Bad und WC oder WC und Abstellraum aus Gipskarton-Ständerwänden (7,5cm Mineralwolle mit 2x1,25cm Gipskartonbeplankung – Gesamtstärke 10cm) errichtet.

## **Raumhöhen**

Die Raumhöhen im Erdgeschoß betragen vom fertigen Fußboden bis zur fertigen Deckenunterkante 2,65m. Im 1.Obergeschoß beträgt die Raumhöhe 2,62m und im 2.Obergeschoß 2,70m. Die Raumhöhen können von statisch notwendigen Unterzügen unterbrochen bzw. unterschritten werden.

# **Ausbauarbeiten & Oberflächen**

## **Aufzugsanlage**

In allen Stiegenhäusern wird eine rollstuhlgerechte Aufzugsanlage vom Keller bis ins oberste Geschoß ausgeführt.

## Bodenbeläge

### **Keller und Tiefgarage**

Der Boden der Tiefgarage wird mit einer 4cm starken Dichtasphalt ausgeführt. In den Allgemeinräumen werden Fliesen im Format 30/60cm verlegt.

### **Stiegenhäuser**

In den Stiegenhäusern werden Feinsteinzeugfliesen oder Kunststeinplatten im Format 30/60cm verlegt.

### **Wohnungen und dazugehörige Freiflächen**

Sämtliche Böden in den Wohnungen erhalten einen 7cm starken schwimmenden Heizestrich. Als Unterkonstruktion wird eine Dämmschüttung, Wärme- bzw. Trittschalldämmung (lt. Energieausweis) und Folie ausgeführt.

Wohnzimmer, Küche, Schlafräume, Abstellräume und Vorräume:  
Wahlweise Vinyl oder Echtholzparkett Eiche (englischer Verband).

Bad und WC:

feinkeramische Bodenfliesen 30/60cm. Bodenabdichtung W4 in den Bädern.

Jede Wohnung erhält einen zugeordneten Balkon oder Terrasse.

Balkone im 2.Obergeschoß erhalten als Gehbelag Fliesen 60/60cm auf Stelzlagern. Als Unterkonstruktion wird ein Kaltdach der Klasse K1 hergestellt.

Dachterrassen und Balkone im 1.Obergeschoß erhalten als Gehbelag Fliesen 60/60cm im Kiesbett. Als Unterkonstruktion wird ein Flachdach als Warmdach der Klasse K3 bestehend aus Haftanstrich, 1-lagiger Dampfsperre, Gefälledämmung mit 2% EPS-W25 und einer 2-lagigen bituminösen Abdichtung ausgeführt.

## Wandoberflächen

Alle Wände in den Geschoßen ab dem Erdgeschoß werden mit Gips-Putz geglättet oder verrieben verputzt. Ausgenommen die Nassräume (Bad und WC); hier erfolgt ein Kalk-Zement-Putz.

Die Wände der Wohnungen werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Wände in den Stiegenhäusern werden mit weißer Latexfarbe gestrichen.

Die Wände im Keller und in der Tiefgarage bleiben in Beton sichtbar.

Bäder: Wandverfliesungen im Spritzwasserbereich 30/60 raumhoch mit feinkeramischen Fliesen. Als Untergrund wird eine Wandabdichtung W3 hergestellt. Wände die nicht im Spritzwasserbereich liegen werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

In den Toiletten werden feinkeramische Fliesen im Bereich des Handwaschbeckens und im Bereich des Spülkastens bis auf eine Höhe von ca. 1,20m ausgeführt.

Die restlichen Wandflächen werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

## Decken

Ortbetondecken in den Wohnungen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

## Treppen

Die Treppen werden in allen Stiegenhäusern als Stahlbetonfertigteile mit Feinsteinzeugfliesen auf den Tritt- und Setzstufen hergestellt.

## Fassade bzw. Dämmungen

Die Fassade wird größtenteils aus einem Vollwärmeschutzsystem hergestellt. Teilweise werden die Außenwände gegen Aufzählung mit einer hinterlüfteten Holzfassade ausgeführt.

### **WDVS Fassade**

20cm EPS-F

### **Hinterlüftete Holzfassade**

20cm Mineralwolle

Die Oberfläche der Vollwärmeschutzfassade wird mit einem 2mm Reibputz hergestellt. Die Dämmung wird bei Betonbauteilen und Untersichten mit Dübeln befestigt.

In den lt. Bauordnung notwendigen Bereichen, wie Durchfahrten, Fluchtwege, etc. wird die Fassade aus nicht brennbarer Stein- bzw. Mineralwolle hergestellt.

Der Sockelbereich wird mit spritzwasserunempfindlichen XPS-Platten hergestellt. Die Anschlüsse zu den Fenstern werden mittels Anputzleisten ausgeführt.

### **Dämmung der Tiefgaragendecke**

Der Deckenbereich zwischen Tiefgarage und beheizten Gebäudeteilen wird mit einer 10cm starken Wärmedämmung (sichtbare Holzwole oder Prottelith) verkleidet.

### **Dämmung der Tiefgaragenwände**

Die Wände, bei denen die Tiefgarage an Waschküchen, Trockenräumen und Fahrradräume angrenzt, wird die Wand von der Decke bis zum Boden gedämmt. In den restlichen Bereichen der Tiefgarage zu Kellerräumen wird die Dämmung an den Wänden 1m von der Decke nach unten gezogen.

## Geländer

### **Stiegingeländer**

Als Metallkonstruktion mit Stäbchenfüllung mit Niro-Handlauf vom Keller bis zum obersten Geschoß.

**Balkon- und Loggiengeländer**

Als verzinkte Metallkonstruktion mit Stäbchenfüllung bzw. teilweise mit Glasplatten als Aufzählung.

**Dachkonstruktionen****Flachdächer**

Über den obersten Geschoßen wird ein Flachdach als Warmdach der Klasse K3 bestehend aus Haftanstrich, 1-lagiger Dampfsperre, Gefälledämmung mit 2% EPS-W25 mit 24cm im Mittel, einer 2-lagigen bituminösen Abdichtung und Kiesdeckung ausgeführt.

**Attikawände**

Die umgrenzenden Wände der Dachflächen (Attika) werden aus Holzzement-Elementen hergestellt. Die Verblechung der Attikawände erfolgt mit beschichteten Aluminiumblechen.

**Entwässerung**

Soweit möglich, werden die Ablaufrohre aus Aluminium beschichtet ausgeführt. Teilweise ist es notwendig eine innenliegende Entwässerung auszuführen.

**Fenster & Türen****Wohnungseingangstüren**

Weiß lackiertes Türblatt mit 60mm (Türblatt Melamin, Doppelfalz) mit lackierter Stahl-Umfassungszarge (RAL beschichtet). Brandschutzklasse lt. Erfordernis (Gebäudeklasse beachten). Zusatzausstattungen: Einbruchswiderstand WK3, Zusatzschloss und Spion mit Namensschild, Aluschiene

**Innentüren**

Weiß lackierte Röhrenspan-Holztürblatt (Türblatt furniert, einfacher Falz) mit lackierter Stahl-Umfassungszarge (RAL beschichtet). Bei 25cm starken Wänden wird eine Eckzarge ausgeführt.

Je Wohnung wird eine Türe (Vorraum zu Wohnzimmer) als Glastüre ausgeführt. Die WC und Bad-Türen bekommen einen WC-Beschlag (Schloss) und die Türen zu den Abstellräumen ein Lüftungsgitter.

## Keller- und Brandschutztüren

Stahlzarge und Stahlblechtürblatt lackiert oder feuerverzinkt

## Fenster und Fenstertüren

Für den dichten Anschluss der Fenster an das Mauerwerk wird ein Glattstrich ausgeführt. Entlang der Terrassentüren werden Flachrinnen aus Kunststoff bzw. Polymerbeton mit einer Weite von 25cm und einem verzinkten Gitterrost (MW 10/30mm) ausgeführt.

Die Fenster im Keller werden aus Kunststoff weiß mit Kunststoffzargen hergestellt.

Fenster ab dem Erdgeschoß werden Fensterprofile Kunststoff/Alu mit 3-fach-Isolierverglasung, Dreh- und Drehkipplügel bzw. Fixverglasung je nach Lage ausgeführt. Innenfensterbänke aus Werzalith, Duropol o.Ä. Material in gebrochenem Weiß, außen Sohlbank Aluminium pulverbeschichtet oder natureloxiert.

Stiegenhausportale werden als gedämmte Aluportale ausgeführt.

Müllraumtüren werden als Aluportale ausgeführt.

## Sonnenschutz

Bei allen Wohnungen werden elektrisch betriebene Außenraffstore (Unterputz Jalousie mit Behang) bei Fenster- und Fenstertüren ausgestattet. Ausführung der Jalousie entweder in RAL 9006 (Weißaluminium) oder anderem hellen Grauton.

## Sanitär

### Badewanne

Ausstattung mit Badewanne und/oder Dusche lt. Wohnungsplan.

Einbaubadewanne aus emailliertem Stahl 170/75cm, mit verchromter Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie.

### Dusche

Duschbereich mit Gully laut Plan.

### Keramik

Hängeklosett in weiß mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken ca. 36/25cm  
Waschtisch weiß, ca. 80/48cm

## Elektro

### Verteiler

Jede Wohnung wird mit einem Unterverteiler ausgestattet und gesondert abgesichert.

### Schalter

Das Schalterprogramm wird von der Fa. Busch-Jäger verwendet. Lichtschalter und Steckdosen werden in üblicher und ausreichender Menge vorgesehen und können in gemeinsamer Absprache individuell abgestimmt werden.

### Licht

Es werden Lichtauslässe mit Fassung und Glühbirnen übergeben. Keine Lampen.

## Außenanlagen

### Gehwege und Hauseingänge

Die Aufschließungswege werden mit Betonplatten ausgeführt.  
Die Hauseingänge werden mit einem Fußabstreifer ausgestattet.  
Umlaufend um das Gebäude wird ein Traufenpflaster aus Kies (Breite ca. 40cm) hergestellt. Im Bereich der Tiefgarage werden Fahrradständer situiert.

BMST. ING. **MARKUS WALTENBERGER**  
Bau- und Projektmanagement GmbH

Kronbergstraße 61, 4631 Krenglbach  
Mobil: 0699/183 88 238  
E-Mail: [office@mw-bpm.at](mailto:office@mw-bpm.at)  
[www.mw-bpm.at](http://www.mw-bpm.at)

