

Stephanshart III

Florianistraße
3 Reihenhäuser



**Luft-Wasser-Wärmepumpe,
Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage**

klimaaktiv



Partner



Symbolansicht



Quelle: Google Maps

Bauträger

GEDESAG
Bahnzeile 1, 3500 Krems
T 02732 833 93, E office@gedesag.at

Planung und örtliche Bauaufsicht

VONWALD Plan- und Baumanagement
GmbH
Kaiserstraße 10, 3243 St. Leonhard am Forst
T 02756 8608, E office@kuv.at

Wohnungsberatung (GEDESAG)

Monika Weixelbaum (Nachname A-G)
T 02732 833 93 - 35, E weixelbaum@gedesag.at

Sigrid Rußegger (Nachname H-O)
T 02732 833 93 - 42, E s.russegger@gedesag.at

Jürgen Kail (Nachname P-Z)
T 02732 833 93 - 32, E kail@gedesag.at

PROJEKTVORSTELLUNG

Die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GEDESAG (Bahnzeile 1, 3500 Krems, T 02732/833 93, E office@gedesag.at) errichtet in der Marktgemeinde 3321 Ardagger (EZ 1023, KG 03039 Stephanshart) das Wohnprojekt „Stephanshart – Florianistraße“ (Projektname: „Stephanshart III“) mit insgesamt **3 Reihenhäusern**, welche in **Miete mit Kaufoption** vergeben werden.

Die Marktgemeinde Ardagger liegt im südwestlichen Niederösterreich und umfasst insgesamt vier Orte. Die Reihenhäuser werden in der Ortschaft Stephanshart errichtet.

Die Marktgemeinde verfügt über sämtliche Bildungseinrichtungen, wie **Kindergärten** in Ardagger Markt oder in Stephanshart, **Volksschulen** in Ardagger Stift, Kollmitzberg oder Stephanshart sowie eine **Neue Mittelschule** in der Ortschaft Ardagger.

Eine **Musikschule** kann im nahegelegenen Blindenmarkt besucht werden.

Das Komplettangebot wird durch eine **Bücherei, Gaststätten** sowie **diverse Vereine** abgerundet.

Durch die **nahe Lage zur A1** ist eine **ideale Verkehrsanbindung** gegeben.

Nähere Informationen über die Marktgemeinde erhalten Sie unter www.ardagger.gv.at

Beginn der Bauarbeiten: bereits erfolgt

voraussichtliche Fertigstellung: Spätherbst 2021

Krems, Gemeinnützige Donau-Ennstaler
14.12.2020 Siedlungs-Aktiengesellschaft



Lage des Grundstücks; Quelle: NÖ Atlas

PROJEKTbeschreibung

Insgesamt gelangen **3 Reihenhäuser** mit je 2 Geschossen **zur Ausführung**.

Die in **Massivbauweise** geplanten Reihenhäuser gliedern sich in zwei Geschosse (EG und OG) und werden von Flachdächern abgeschlossen.

Viel Platz zum Wohlfühlen bietet das **großzügig gestaltete und lichtdurchflutete Wohnzimmer**, ebenso wie die **geräumigen Zimmer**.

Jede Wohneinheit erhält eine **Terrasse** samt anschließendem **Garten** und **Außenabstellraum**. Ebenso sind jedem Reihnhaus **Zugangsbereiche** zugeordnet.

Jedem Reihnhaus werden **zwei gedeckte KFZ-Stellplätze** (Carport) zugeordnet.

Um die Möglichkeit zur späteren **Nachrüstung von Elektro-Ladeplätzen** zu gewährleisten, wird ein entsprechendes **Rohr- und Tragsystem** errichtet. Die definitive Ausführung muss auf **Sonderwunschanfrage und auf eigene Kosten** erfolgen!

Im Anschluss an die Carportkonstruktion entsteht ein **Außenabstellraum**, der auch für Gartengeräte, Mülltonnen und Fahrräder genutzt werden kann.

Der Winterdienst wird durch einen **Hausbetreuer** oder ein **Dienstleistungsunternehmen** durchgeführt.

BAUAUSFÜHRUNG

Wohngeschoße

- Fundierung, Decken- und Stiegenkonstruktion: Stahlbeton, Stärke lt. Statik
- Außenwände, Reihenhaustrennwände, tragende Innenwände: Ziegelmauerwerk
- nicht tragende Innenwände: Gipskartonständerwände
- Verputz/Verspachtelung: Innenputz mit Gipskalkmörtel in geglätteter Oberflächenstruktur, in Nassräumen Kalkzementputz mit verriebener Oberflächenstruktur, Stahlbetondecken mit Spachtelung samt geglätteter Oberflächenstruktur, Gipskartonoberflächen malerfertig gespachtelt
- Es gelangen keine Notkammine zur Ausführung!

Dachaufbau

- Erdgeschoß: Flachdachkonstruktion als Warmdach, ungenutztes Flachdach mit Bekiesung
- Obergeschoß: Pultdach, Foliendach mit Bekiesung

AUSSTATTUNG

Bodenbeläge

- Vorraum, WC, Bad, Technikraum: keramische Fliesen (30/60 cm, grau)
- Wohnzimmer, Kochnische, Abstellraum, Gänge, Zimmer: Laminat mit Eichendekor (Stärke 8 mm, schwimmend verlegt, Beanspruchungsklasse 32) inkl. Sockelleisten
- Stiegenanlage (EG – OG): Trittstufen: Massivholz Eiche, Setzstufenspiegel: Stoßbrett aus weiß beschichteter Holzschichtstoffplatte; ohne Sockelleisten

Wände und Decken

- Wand-/Deckenanstrich Wohnbereich: Innendispersion (weiß)
- WC: Fliesen (40/20 cm, weiß matt) nur WC-Rückwand bis ca. 1,20 m verflieset
- Bad: Fliesen (40/20 cm, weiß matt), Verfliesung ca. bis Zargenoberkante
- Vorraum, WC, Technikraum: Sockelleisten

Innentüren

- Kernwabeneinlage mit Deckplatten aus Hartplatten (weiß)
- 1 Innentüre mit Glaslichte im EG (Vorraum zu Wohnzimmer)
- Objektbeschlag in Aluminium eloxiert (ALU-F1)
- unterer Luftspalt in Hinblick auf Wohnraumlüftung ca. 7 bis 10 mm

Reihenhouseingangstüre

- einflügelige Kunststofftüre, Farbe weiß
- Glaslichte (Isolierglas) aus satiniertem Glas
- einbruchhemmende Ausführung WK 2 mit Mehrfachverriegelung
- Objektbeschlag in Aluminium eloxiert (ALU-F1)

Fenster-/Portalkonstruktionen

- Kunststofffenster (weiß) mit Dreischeiben-isolierverglasung lt. Energieausweis
- ein- und zweiflügelige Konstruktionen mit Dreh- bzw. Drehkippsbeschlag ohne Sprossenteilung; Olive kunststoffbeschichtet weiß
- tlw. Fixverglasungen (lt. Plan)
- Terrassenportal: zweiflügelige Kunststofftüre mit Dreh- und Drehkippsbeschlag
- Fensterbretter innen: Schichtstoffplatten mit Melamin-Harz-Beschichtung (weiß)
- Fensterbänke außen: Aluminium pulverbeschichtet (Farbe lt. Wahl des Architekten)
- obere Stockaufdoppelung für Sonnenschutz

Sonnenschutz

- Beschattungssystem (weiß) mit Vorsatzrollläden
- Bedienung händisch mit Gurtzug bzw. Kurbel

Terrasse

- Betonplatten im Kiesbett auf entsprechendem Unterbau

Stiegenanlage

- Stahlbetonstiege, Stärke lt. Statik
- Wandseitige Handläufe: Rundstab Eiche, Stiegriffstützen aus Niro

Gärten

- Niveauanschlüßungen mit vorhandenem Aushubmaterial; gefräst und besäht
- gärtnerische Gestaltung und eventuelle Bodenverbesserung als Eigenleistung der Nutzer
- Abtrennung zwischen den Gärten RH 1 und 3 mittels Maschendrahtzauns (Höhe ca. 1 Meter)
- Abtrennung zwischen den Gärten RH 1 und 2 mittels Stahlbetonwands (Höhe ca. 1,6 Meter)
- Abtrennung zu den Nachbargärten mit Maschendrahtzaun (Höhe ca. 1 Meter) bzw.

Einfriedigungen bzw. Außenmauern
Nachbargebäude

Haustechnik

- Heizung
 - o Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - o Fußbodenheizung
- Lüftung
 - o kontrollierte Wohnraumlüftung pro Wohneinheit
- Photovoltaikanlage
 - o am Dach befindlich
- Sanitärinstallationen
 - o Sanitärkeramik (weiß)
 - o Warmwasserbereitung je Reihenhaus mittels 300 l Register-Warmwasserspeichers, ohne Warmwasser-Zirkulationsanlage
- Elektroinstallationen
 - o Schalter und Steckdosen (weiß)
 - o SAT-TV-Anlage, Receiver ist vom Nutzer auf eigene Kosten anzuschaffen
 - o kein Anschluss an das Netz der A1 Telekom, eine Leerverrohrung für die spätere Versorgung über das Versorgungsnetz Gemeinde bis auf das öffentliche Gut wird vorbereitet
 - o Breitbanddienste sind auch über die mobilen Netze der A1, Magenta, u.v.m. möglich. Datenübertragungsrate, Tarife, etc. sind durch den Bestandsnehmer eigenständig zu erheben.

SONSTIGES

Heizwärmebedarf

- Reihenhaus 1-3:
 - o HWB_{SK}*: 22,7 kWh/m²a
 - o f_{GEE}** : 0,53

*HWB_{SK}: gebäudebezogener Heizwärmebedarf (Standortklima) lt. vorläufigem Energieausweis

**f_{GEE}: Gesamtenergieeffizienzfaktor lt. vorläufigem Energieausweis

Hinweise

Die angeführte **Ausstattungsbeschreibung/Planung** bezieht sich auf den **derzeitigen Projektstand, vorbehaltlich technischer sowie planlicher Änderungen. Materialien und detaillierte Ausführungen können im Zuge der Bauarbeiten abgeändert werden.**

Ebenso können die vorläufig angeführten **Nutzflächen** im Zuge der Ausführung **Abweichungen** erfahren, wodurch auch eine **Änderung der Kosten und Finanzierung** möglich ist.

Die in den Planunterlagen **dargestellte Einrichtung** stellt **lediglich** einen **Einrichtungsvorschlag** dar und ist **nicht Teil** des **Wohnobjektes**.

Die Durchführung von **Sonderwunschanänderungen** setzt im Regelfall einen unterfertigten Mietvertrag voraus. Baufortschrittsbedingt erfolgt die Bearbeitung in Einzelfällen auch vorzeitig.

Kosten und Finanzierung

Ein **individueller Wohnzuschuss** – mit Mitteln des NÖ Landes gefördert – ist abhängig von Einkommen, Personenanzahl und Reihenhausgröße sowie einem Wohnsitz von mindestens 5 Jahren in Österreich (bei Lebensgemeinschaft/Ehe muss mind. 1 Person die Voraussetzung erfüllen) möglich. Dementsprechend erfolgt eine Reduktion der monatlichen Belastung.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** ist bei Unterfertigung des Mietvertrages zu bezahlen.

Betriebskosten sowie **Umsatzsteuer** sind in der monatlichen Vorschreibung **berücksichtigt**.

Die **Stromkosten** (inkl. Stromkosten für Heizung und Warmwasserbereitung) werden vom Energielieferanten **direkt in Rechnung** gestellt.

Wir weisen darauf hin, dass die Bewerbung für eine Wohneinheit Ihre **verbindliche Zusage** darstellt. Im Falle des Rücktrittes bzw. einer Kündigung vor Schlüsselübergabe wird eine **Gebühr von € 300,00 zzgl. 10 % Umsatzsteuer** verrechnet.



KOSTEN UND FINANZIERUNG

Miete mit Kaufoption

Stand per 2020 11 09

Top	Geschoß	NFL m ²	Terrasse m ²	Abstellraum außen m ²	Garten m ²	befestigte Wege m ²	KFZ-Stellplatz gedeckt Stück	Anzahl Zimmer	Finanzierungs- beitrag	anfänglicher Gesamtaufwand pro Monat	maximaler theoretischer Wohnzuschuss
RH 1	EG/OG	110,88	8,75	9,97	84	15,93	2	4	16.077,60	1.034,72	609,84
RH 2	EG/OG	105,15	20,01	6,58	39	14,68	2	4	15.246,75	1.002,41	578,33
RH 3	EG/OG	108,49	8,43	6,60	77	13,71	2	4	15.731,05	1.004,12	596,70

REIHENHAUSANLAGE STEPHANSHART III

PLANUNG
STATIK
BESTPREISERMITTLUNG
BAUAUFSICHT
PLANUNGS- UND
BAUSTELLENKOORDINATOR



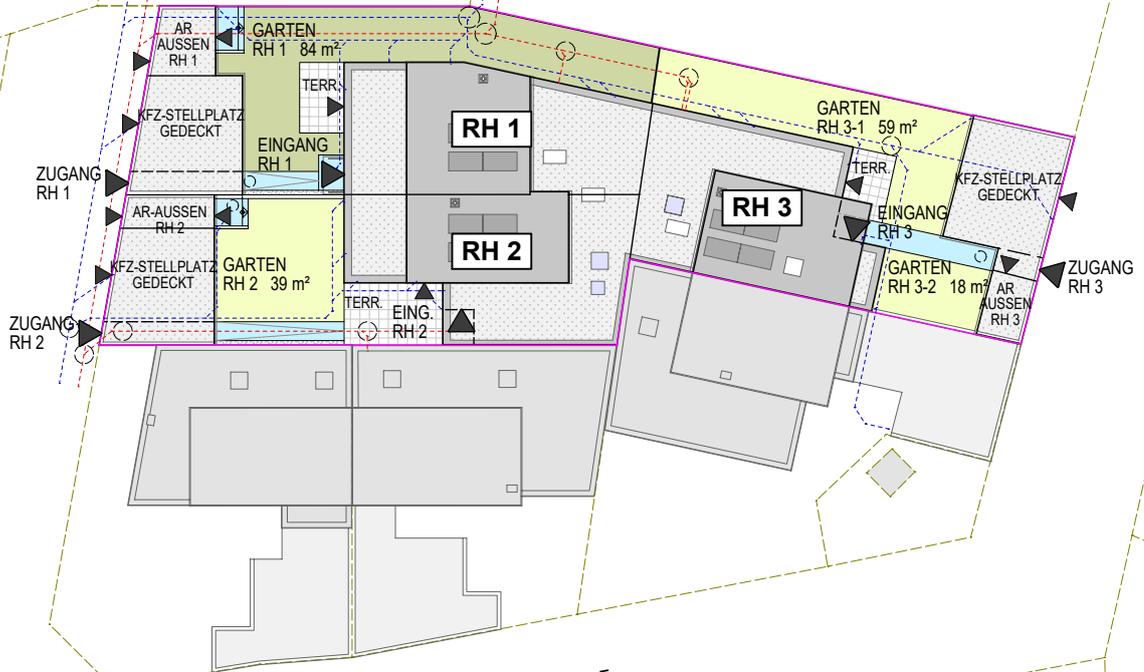
LEGENDE:

- BEFESTIGT FLÄCHEN
- GARTEN
- GARTEN
- SCHMUTZWASSERKANAL
- REGENWASSERKANAL
- PUTZSCHACHT
- GRUNDGRENZE
- BÖSCHUNG

REIHENHAUSANLAGE (EG, OG - 3 WE)

DONATISTRASSE

FLORIANISTRASSE



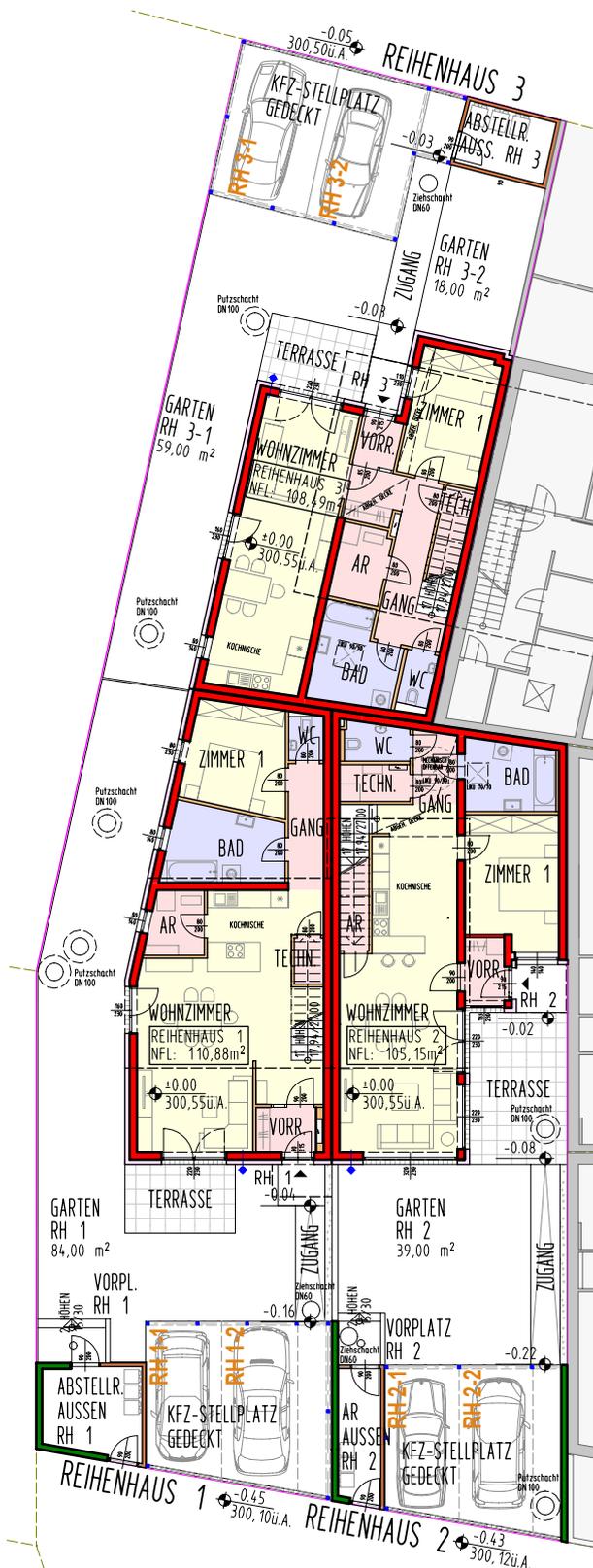
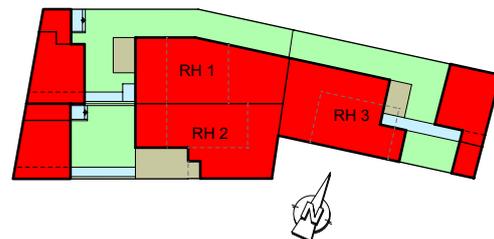
LAGEPLAN

REIHENHAUSANLAGE STEPHANSHART III

PLANUNG
STATIK
BESTPREISERMITTLUNG
BAUAUFSICHT
PLANUNGS- UND
BAUSTELLENKOORDINATOR



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



LEGENDE:

- Ziegel
- Wärmedämmung
- GK-Wände
- Stahlbeton
- Holz
- Stahl
- Wasseranschluss

Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen.



0 1 2 3 4 5 10 15 METER

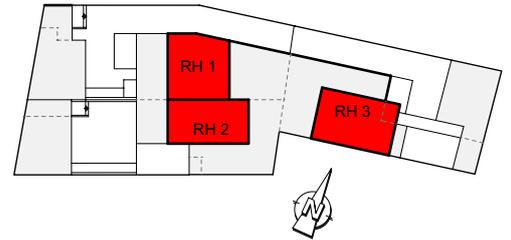
REIHENHAUS - ERDGESCHOSS - ÜBERSICHT

REIHENHAUSANLAGE STEPHANSHART III

PLANUNG
STATIK
BESTPREISERMITTLUNG
BAUAUFSICHT
PLANUNGS- UND
BAUSTELLENKOORDINATOR



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



LEGENDE:

- Ziegel
- Wärmedämmung
- GK-Wände
- Stahlbeton
- Holz
- Stahl
- Wasseranschluss

Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen.

0 1 2 3 4 5 10 15 METER

REIHENHAUS - OBERGESCHOSS - ÜBERSICHT

B E W E R B U N G S B L A T T

„Stephanshart – Florianistraße“ (Stephanshart III)

1. REIHENHAUSWERBER – bitte in Blockbuchstaben ausfüllen

Vor- und Zuname: _____
 Anschrift: _____
 Tel. tagsüber: _____ E-Mail: _____
 Geburtstag: _____ Fam. Stand: _____
 Staatsbürgerschaft: _____ Beruf: _____
 Dienstgeber: _____ monatl. Nettoeinkommen: _____

2. FAMILIENANGEHÖRIGE – die im gemeinsamen Familienverband wohnen (sollen)

Vor- u. Zuname	Geb. Datum	verwandtsch. Verhältnis	Dienstgeber Beruf	monatl. Nettoeinkommen

3. DURCHGEHENDE WOHSITZMELDUNG SEIT 5 JAHREN IN ÖSTERREICH Ja Nein
 (Im Falle einer Lebensgemeinschaft bzw. bei Ehegatten muss 1 Person davon die o.g. Voraussetzung erfüllen.)

4. GEWÜNSCHTE RH-NR. _____
 ALTERNATIVWÜNSCHE: RH-NR: _____ RH-NR: _____ RH-NR: _____
 (Dieses Bewerbungsblatt gilt nicht für Wohneinheiten, welche vom NÖ Wohnservice vergeben werden!)

5. Was ich (wir) sonst noch gerne mitteilen möchte(n)

Wir weisen darauf hin, dass die Bewerbung für eine Wohneinheit Ihre verbindliche Zusage darstellt. Im Falle des Rücktrittes bzw. einer Kündigung vor Schlüsselübergabe wird eine Gebühr von € 300,00 zzgl. 10 % USt. verrechnet. Sollte bereits ein Mietvertrag abgeschlossen worden sein, wird der einbezahlte Finanzierungs(teil)betrag abzüglich der Gebühr von € 300,00 zzgl. 10 % USt. rückerstattet.

Datum: x _____ Unterschrift: x _____

- JA NEIN
- Ich (Wir) stimmen zu, dass im Falle des Bestehens eines Vorschlags- bzw. Vergaberechtes die dafür erforderlichen Daten an die/den jeweiligen Vorschlags- bzw. Vergabeberechtigten weitergegeben werden dürfen.
- Ausdrücklich stimme ich (wir) zu, dass Daten an unsere Vertragspartner (Professionisten und Versorgungsunternehmen) weitergegeben werden.
- Ich (Wir) erkläre(n) mich (uns) damit einverstanden, dass seitens der GEDESAG Bonitätsauskünfte bei der Fa. CRIF GmbH abgerufen werden.

Diese jeweiligen Zustimmungserklärungen können Sie jederzeit unter datenschutz@gedesag.at widerrufen.

Datum: x _____ Unterschrift: x _____

✂

Bitte hier abtrennen!

✂

Bitte hier abtrennen!

✂

Bitte hier abtrennen!

✂