

Neubauprojekt

# 12 Reihenhäuser

2604 Theresienfeld, Steinfeldgasse



## ALLGEMEINES

### 1 Art

Neubau von 12 Reihenhäusern

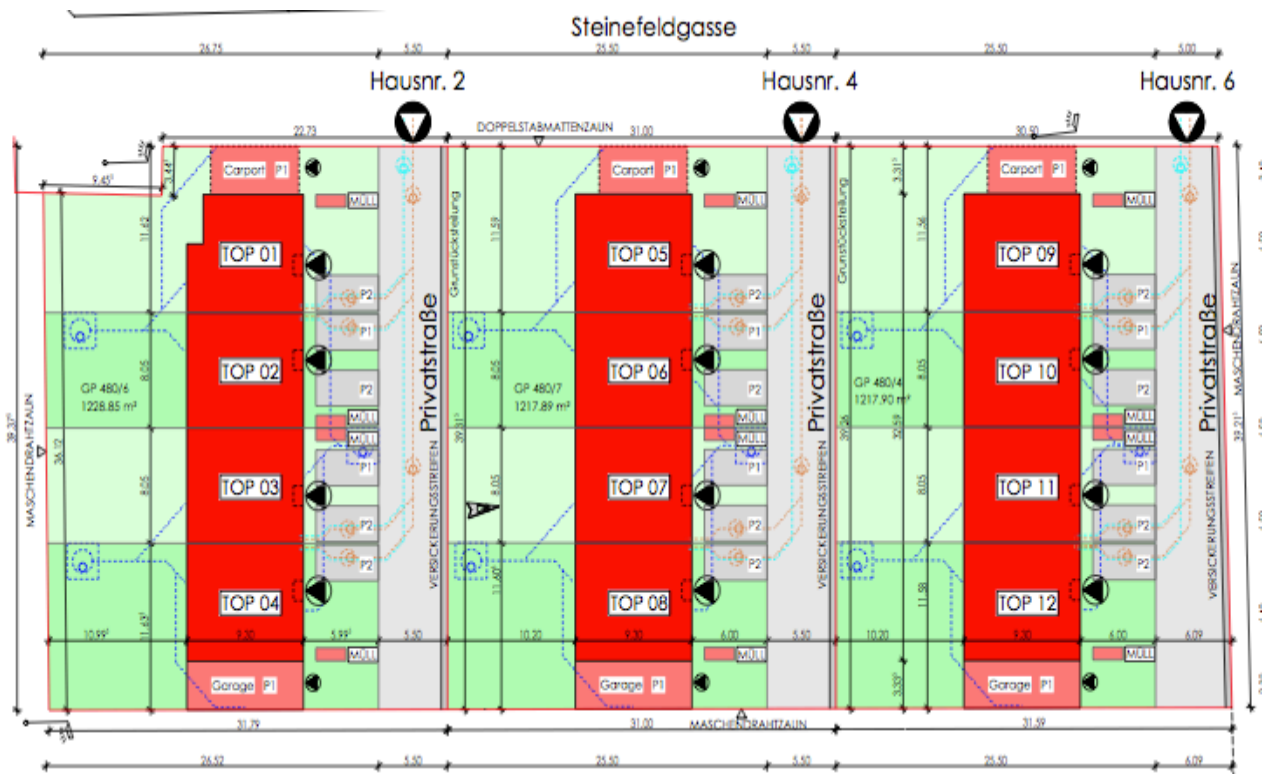
### 2 Lage

Top 1 – 4: Steinfeldgasse 2, 2604 Theresienfeld  
Grundstücksnr.: 480/6; KG-Nr.: 23436

Top 5 – 8: Steinfeldgasse 4, 2604 Theresienfeld  
Grundstücksnr.: 480/7; KG-Nr.: 23436

Top 9 – 12: Steinfeldgasse 6, 2604 Theresienfeld  
Grundstücksnr.: 480/4; KG-Nr.: 23436

Lageplan:



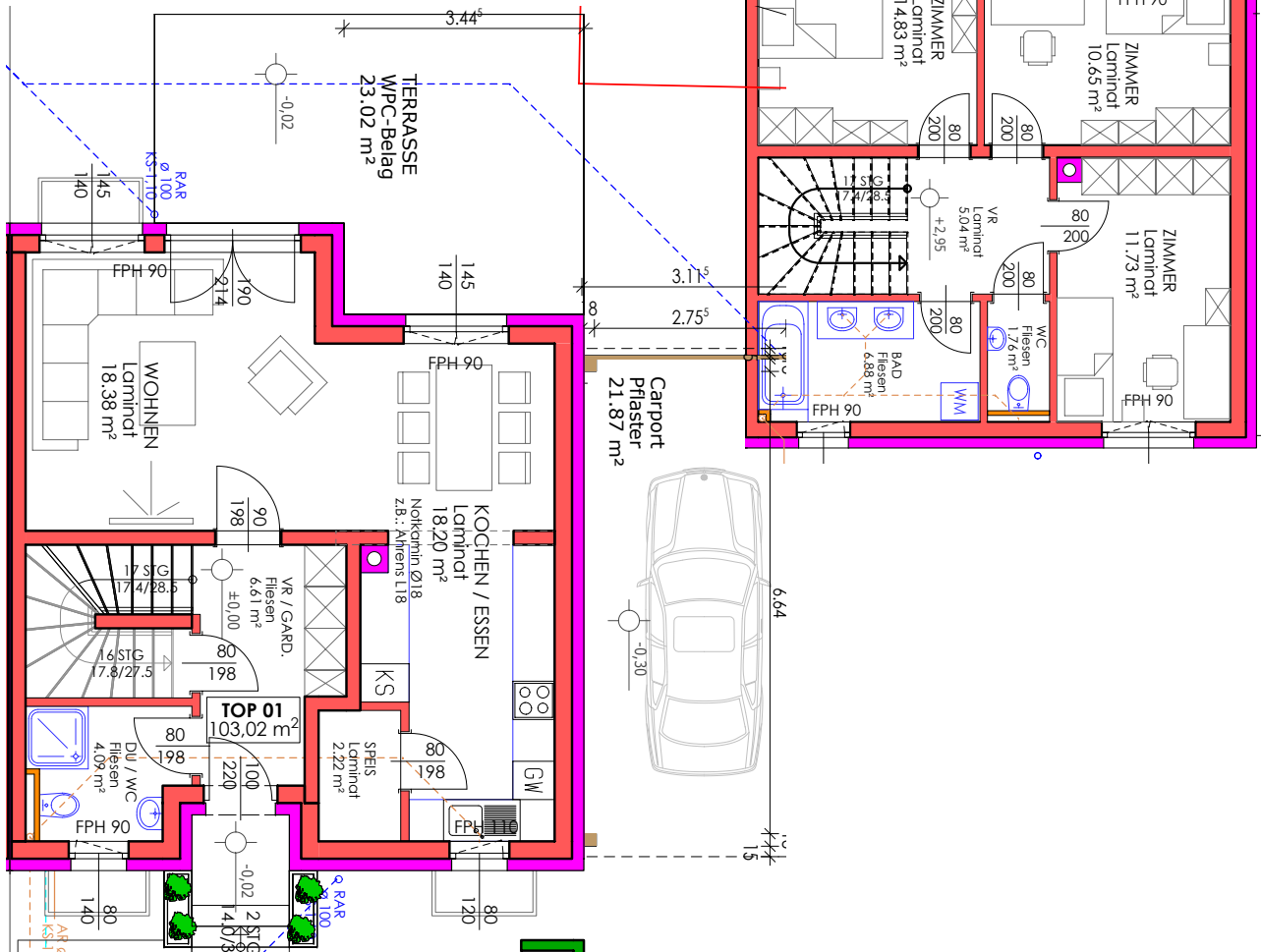
# TOP 1 – REIHENHAUS

**Erdgeschoss: 49,18**

**Obergeschoss: 53,84**

Terrasse 1 23,02 m<sup>2</sup>

Carport 21,87 m<sup>2</sup>



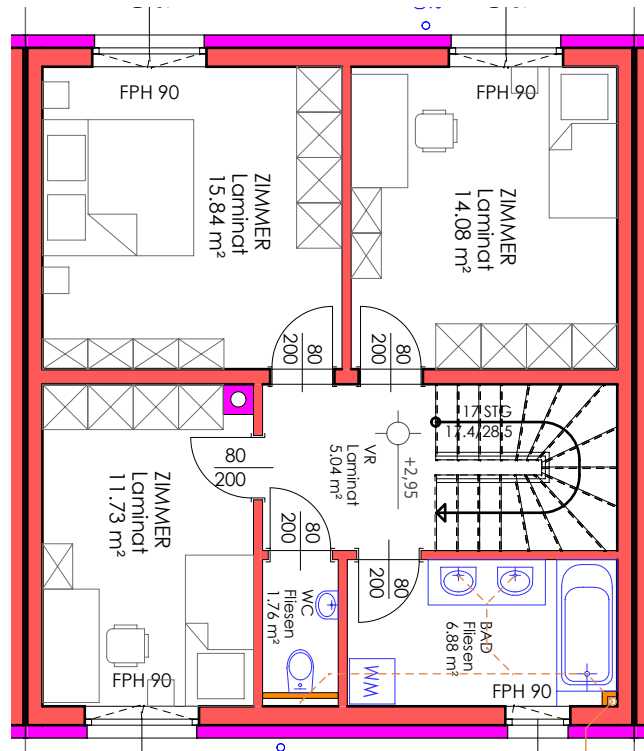
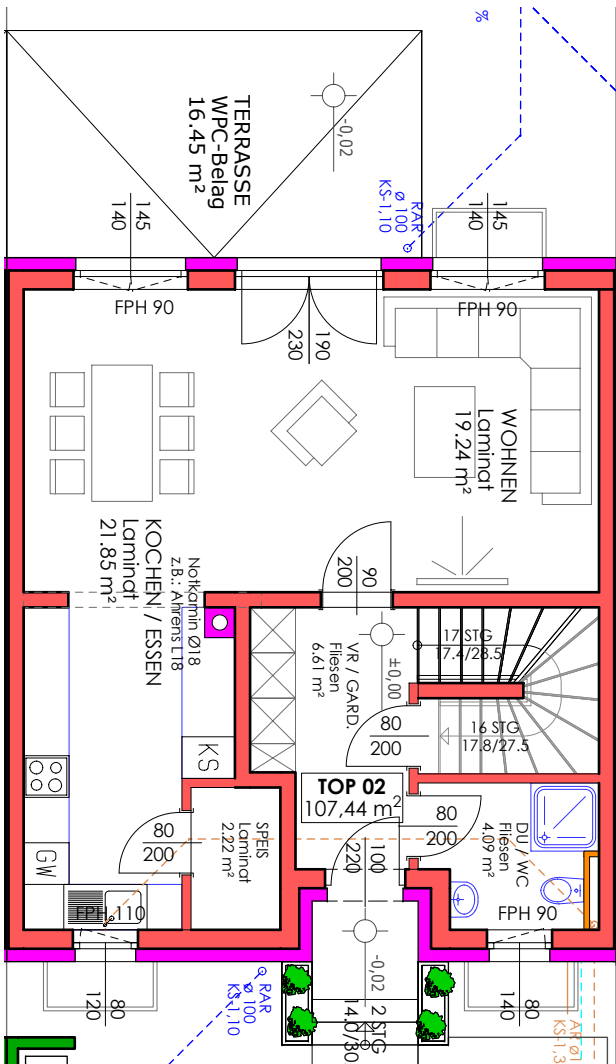
# TOP 2 – REIHENHAUS

**Erdgeschoss: 52,11**

**Obergeschoss: 55,33**

Terrasse 1 16,45 m<sup>2</sup>

2 KFZ-Stellplätze im Freien



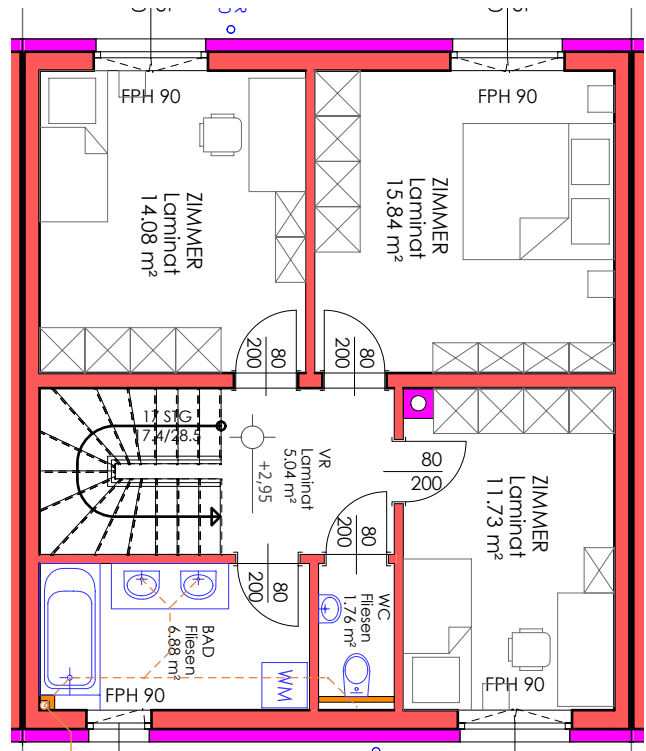
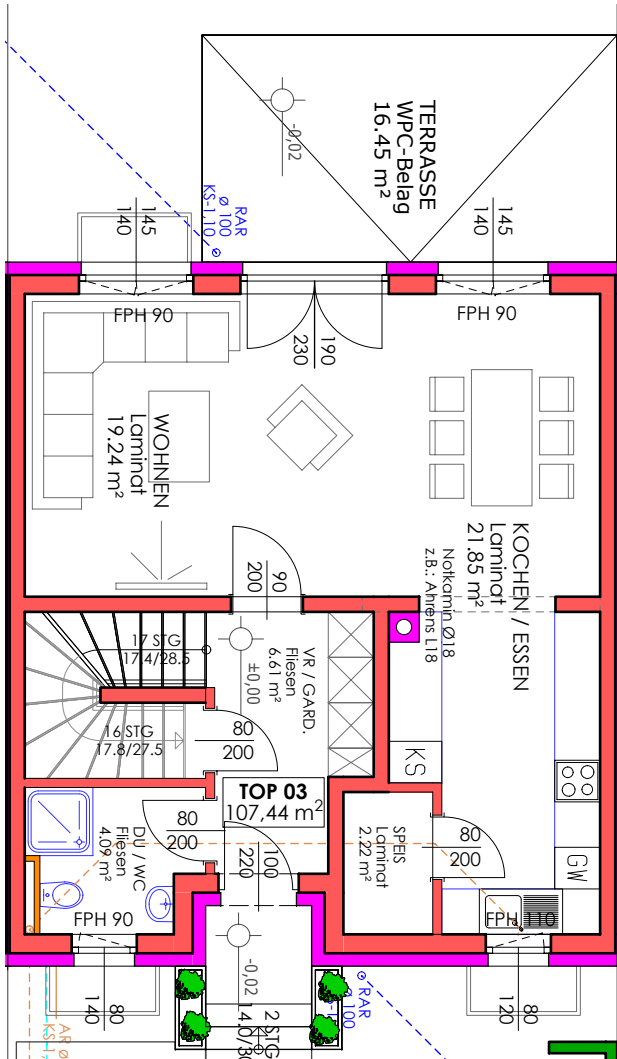
# TOP 3 – REIHENHAUS

**Erdgeschoss: 54,01**

**Obergeschoss: 55,33**

Terrasse 1 16,45 m<sup>2</sup>

2 KFZ-Stellplätze im Freien



## TOP 4 – REIHENHAUS

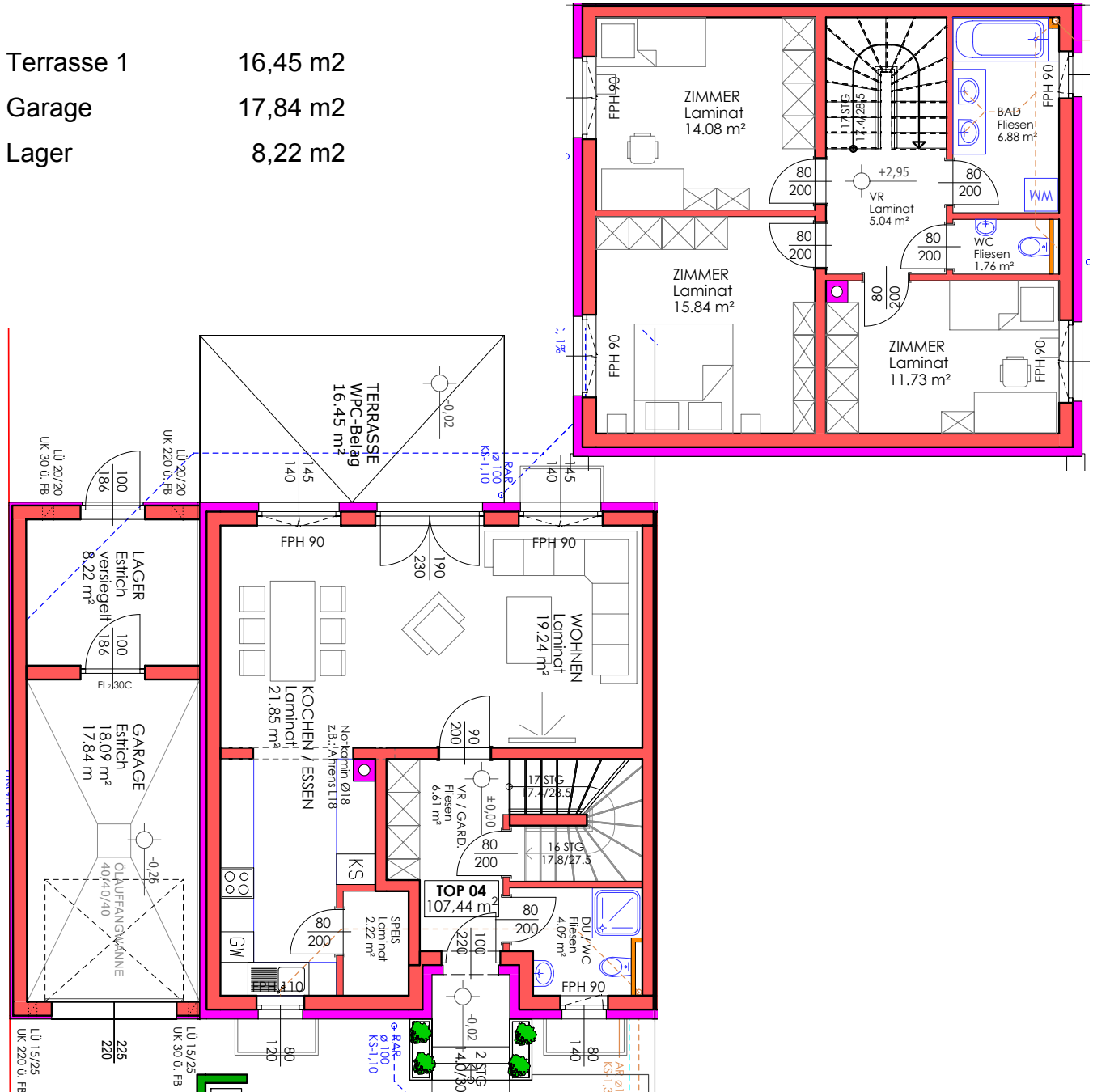
**Erdgeschoss: 54,01**

Terrasse 1 16,45 m<sup>2</sup>

Garage 17,84 m<sup>2</sup>

Lager 8,22 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss: 55,33**



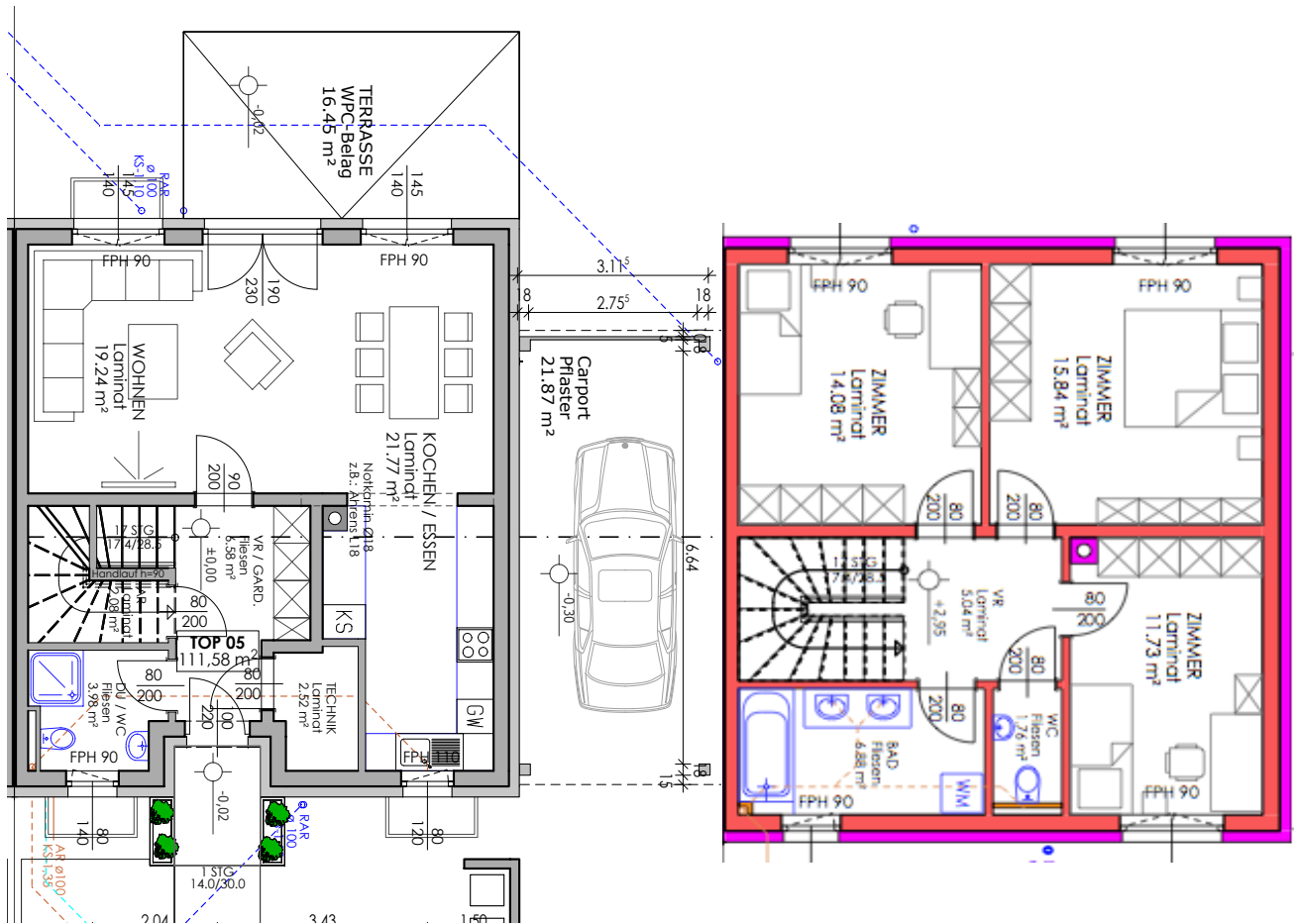
## TOP 5 – REIHENHAUS

### Erdgeschoss:

Vorraum	6,58 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	3,98 m <sup>2</sup>
Technikraum	2,52 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,08 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	19,24 m <sup>2</sup>
Koch/Essbereich	21,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt EG</b>	<b>56,17 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 1	16,45 m <sup>2</sup>
Carport	21,87 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss:

Vorraum	5,04 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,88 m <sup>2</sup>
WC	1,76 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,08 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt OG:</b>	<b>55,33 m<sup>2</sup></b>



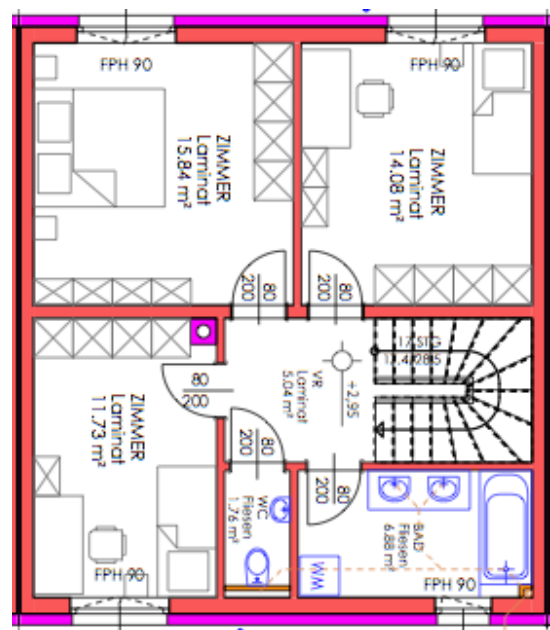
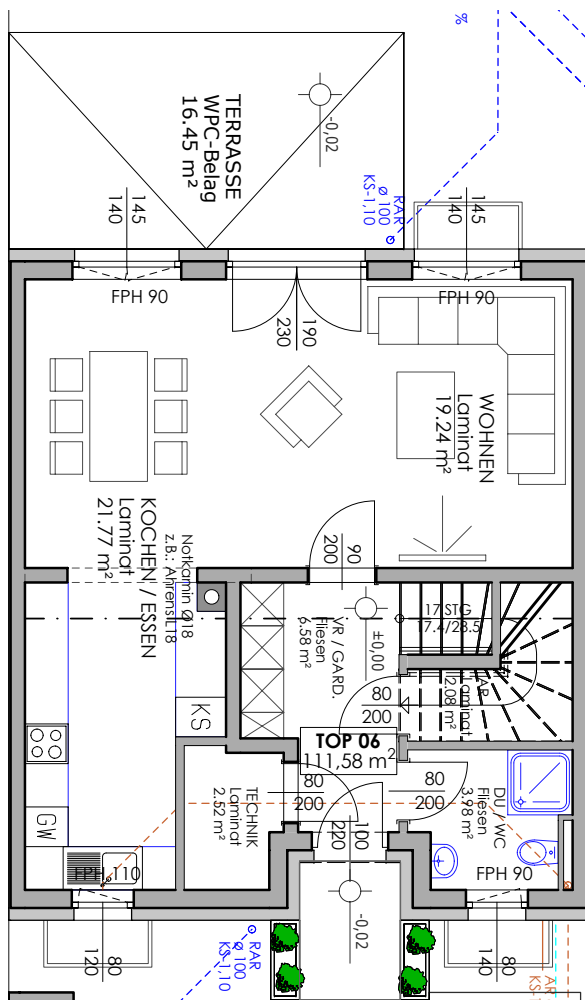
## TOP 6 – REIHENHAUS

### Erdgeschoss:

Vorraum	6,58 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	3,98 m <sup>2</sup>
Technikraum	2,52 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,08 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	19,24 m <sup>2</sup>
Koch/Essbereich	21,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt EG</b>	<b>56,17 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 1	16,45 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss:

Vorraum	5,04 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,88 m <sup>2</sup>
WC	1,76 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,08 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt OG:</b>	<b>55,33 m<sup>2</sup></b>





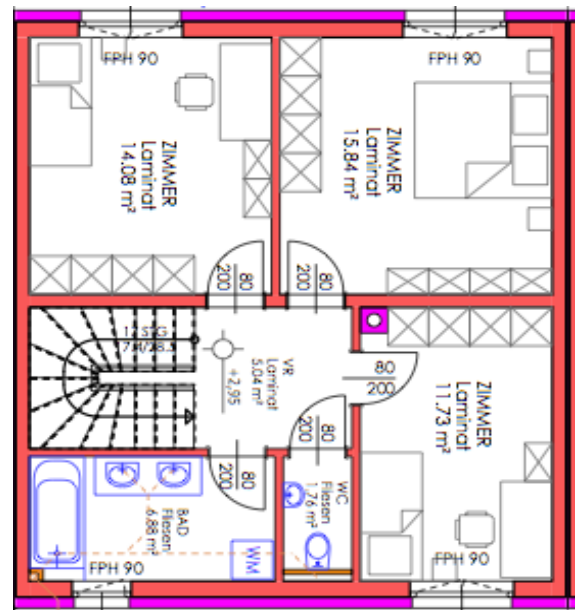
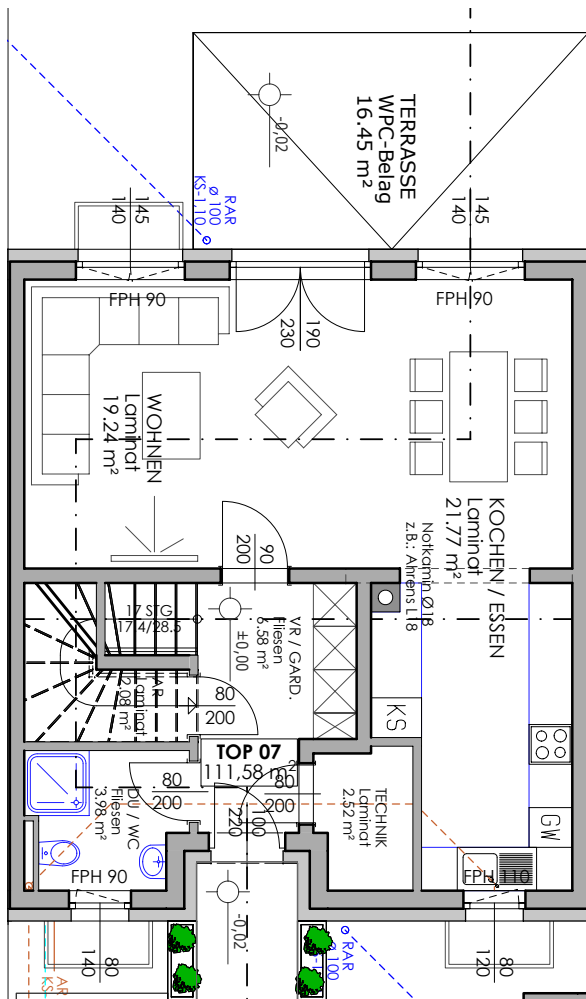
## TOP 7 – REIHENHAUS

### Erdgeschoss:

Vorraum	6,58 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	3,98 m <sup>2</sup>
Technikraum	2,52 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,08 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	19,24 m <sup>2</sup>
Koch/Essbereich	21,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt EG</b>	<b>56,17 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 1	16,45 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss:

Vorraum	5,04 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,88 m <sup>2</sup>
WC	1,76 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,08 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt OG:</b>	<b>55,33 m<sup>2</sup></b>



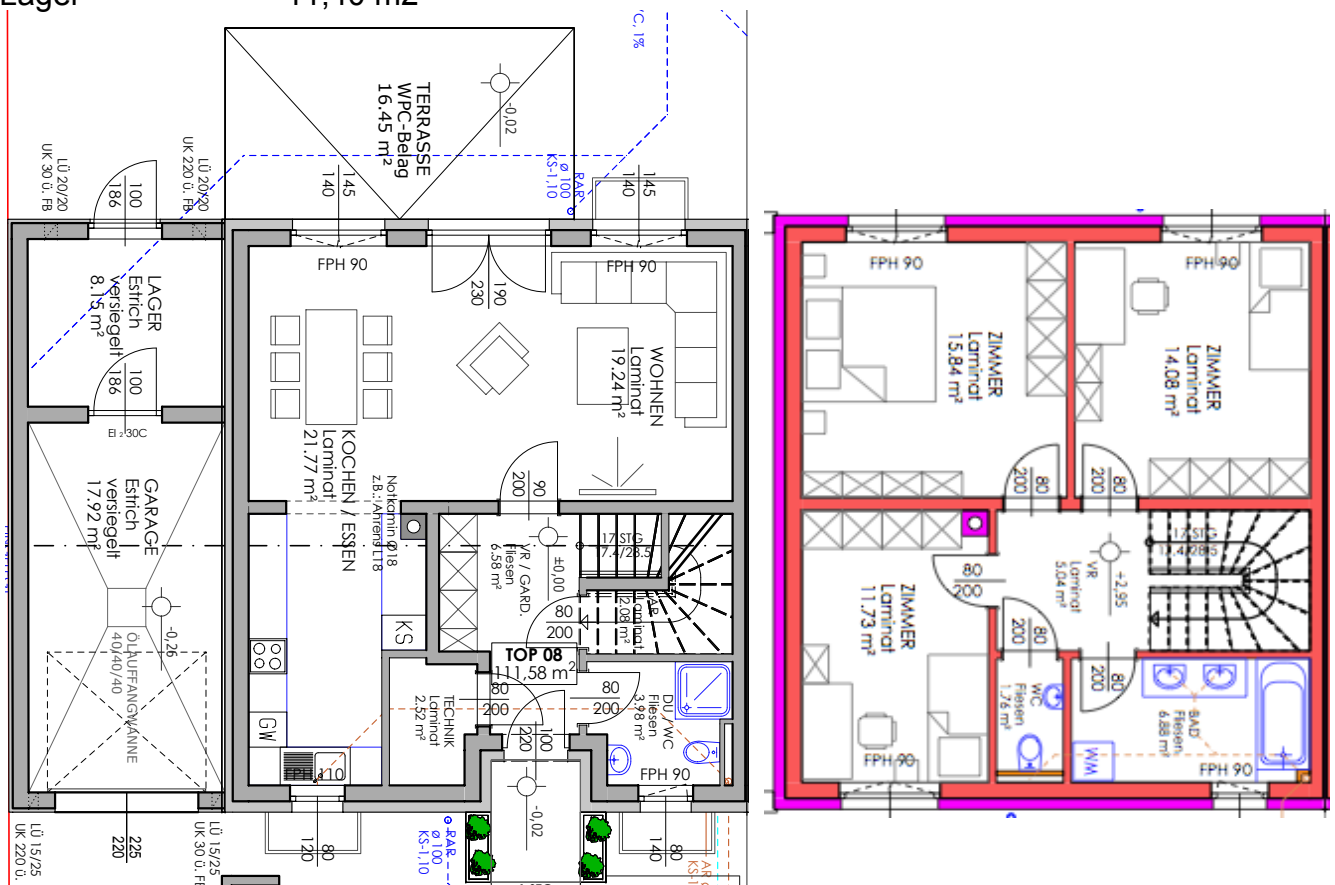
## TOP 8 – REIHENHAUS

### Erdgeschoss:

Vorraum	6,58 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	3,98 m <sup>2</sup>
Technikraum	2,52 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,08 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	19,24 m <sup>2</sup>
Koch/Essbereich	21,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt EG</b>	<b>56,17 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 1	16,45 m <sup>2</sup>
Garage	17,76 m <sup>2</sup>
Lager	11,40 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss:

Vorraum	5,04 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,88 m <sup>2</sup>
WC	1,76 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,08 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt OG:</b>	<b>55,33 m<sup>2</sup></b>



## TOP 9 – REIHENHAUS

### Kellergeschoss:

Gesamt 54,09 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss:

Vorraum 6,61 m<sup>2</sup>

WC/Dusche 4,09 m<sup>2</sup>

Garderobe 4,70 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer 19,24 m<sup>2</sup>

Koch/Essbereich 21,85 m<sup>2</sup>

**Gesamt EG 56,49 m<sup>2</sup>**

Terrasse 1 16,46 m<sup>2</sup>

Carport 21,87 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss:

Vorraum 5,04 m<sup>2</sup>

Badezimmer 6,88 m<sup>2</sup>

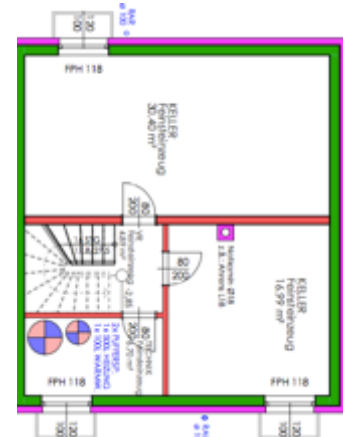
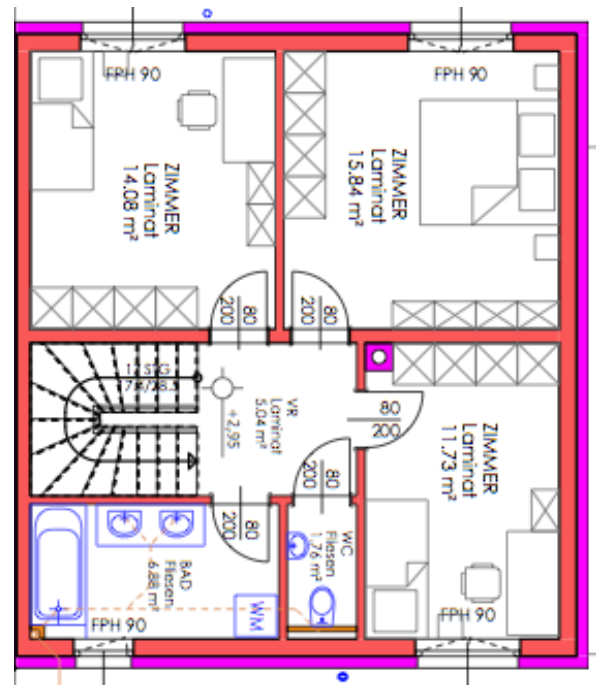
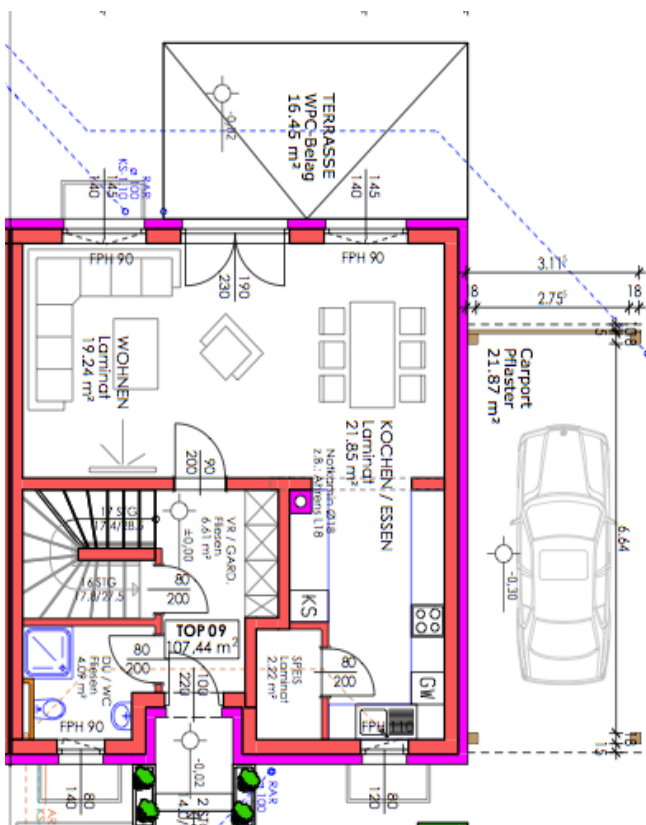
WC 1,76 m<sup>2</sup>

Zimmer 1 11,73 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 15,84 m<sup>2</sup>

Zimmer 3 14,08 m<sup>2</sup>

**Gesamt OG: 55,33 m<sup>2</sup>**



# TOP 10 – REIHENHAUS

## Kellergeschoss:

Gesamt 54,09 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss:

Vorraum 6,61 m<sup>2</sup>

WC/Dusche 4,09 m<sup>2</sup>

Garderobe 4,70 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer 19,24 m<sup>2</sup>

Koch/Essbereich 21,85 m<sup>2</sup>

**Gesamt EG 56,49 m<sup>2</sup>**

Terrasse 1 16,46 m<sup>2</sup>

## Obergeschoss:

Vorraum 5,04 m<sup>2</sup>

Badezimmer 6,88 m<sup>2</sup>

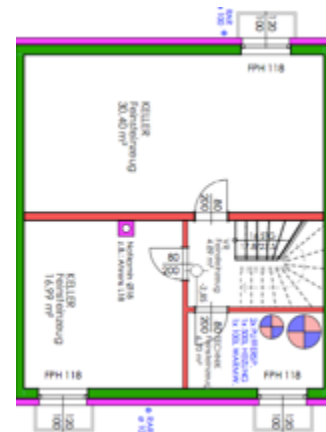
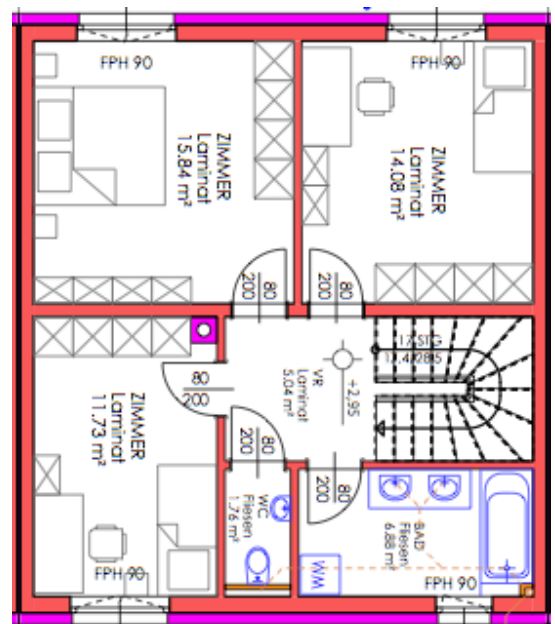
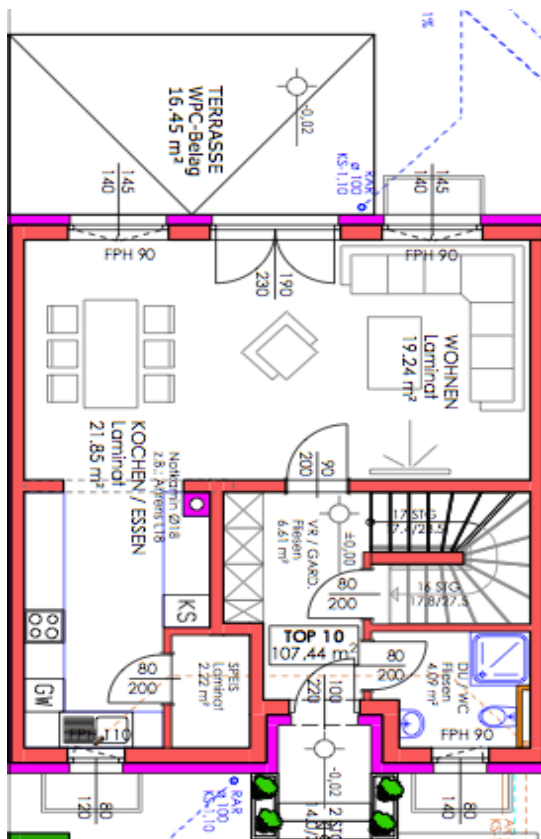
WC 1,76 m<sup>2</sup>

Zimmer 1 11,73 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 15,84 m<sup>2</sup>

Zimmer 3 14,08 m<sup>2</sup>

**Gesamt OG: 55,33 m<sup>2</sup>**



## TOP 11 – REIHENHAUS

### Kellergeschoss:

Gesamt: 54,09 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss:

Vorraum 6,61 m<sup>2</sup>

WC/Dusche 4,09 m<sup>2</sup>

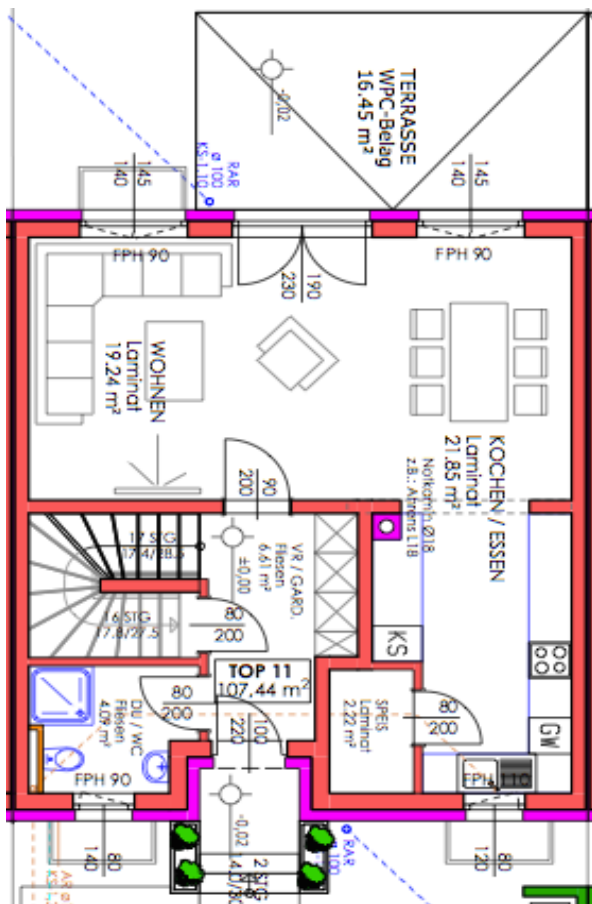
Garderobe 4,70 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer 19,24 m<sup>2</sup>

Koch/Essbereich 21,85 m<sup>2</sup>

**Gesamt EG 56,49 m<sup>2</sup>**

Terrasse 1 16,46 m<sup>2</sup>



### Obergeschoss:

Vorraum 5,04 m<sup>2</sup>

Badezimmer 6,88 m<sup>2</sup>

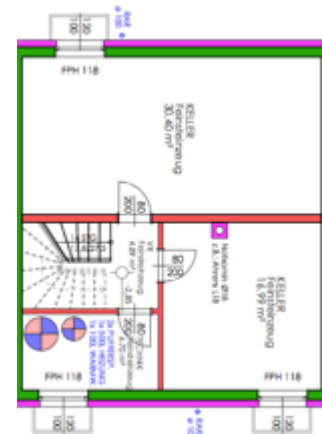
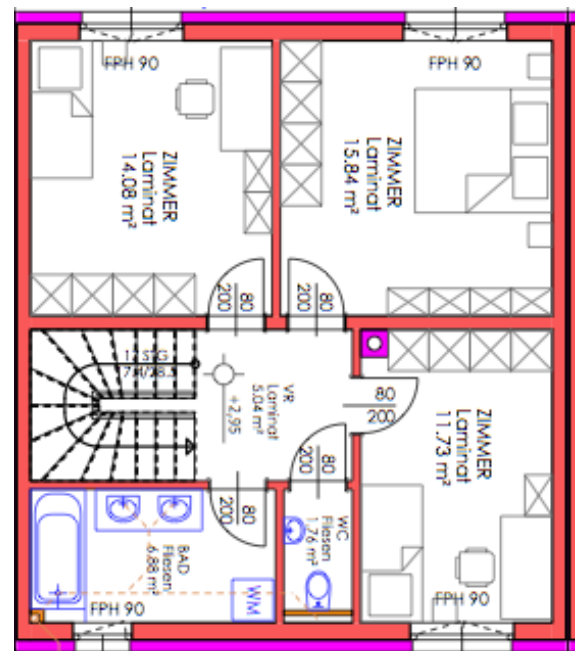
WC 1,76 m<sup>2</sup>

Zimmer 1 11,73 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 15,84 m<sup>2</sup>

Zimmer 3 14,08 m<sup>2</sup>

**Gesamt OG: 55,33 m<sup>2</sup>**



## TOP 12 – REIHENHAUS

### Kellergeschoss:

Gesamt: 54,09 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss:

Vorraum 6,61 m<sup>2</sup>

WC/Dusche 4,09 m<sup>2</sup>

Garderobe 4,70 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer 19,24 m<sup>2</sup>

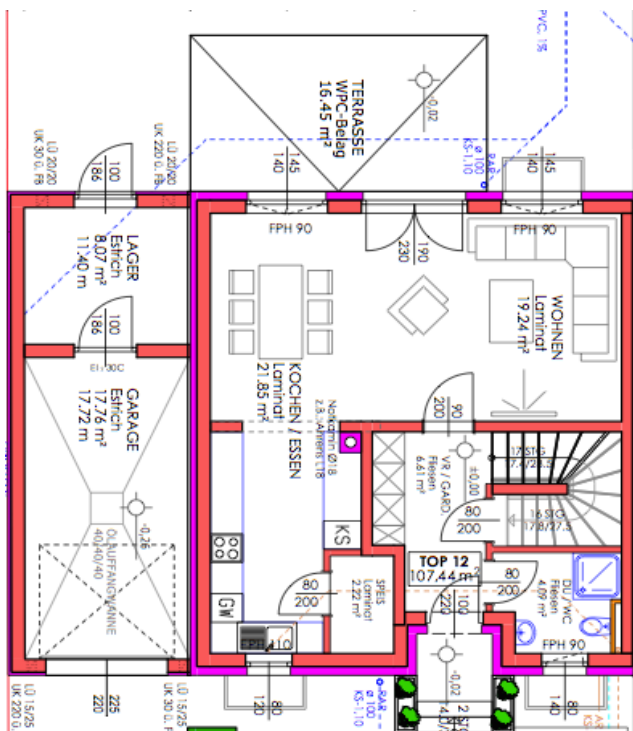
Koch/Essbereich 21,85 m<sup>2</sup>

**Gesamt EG 56,49 m<sup>2</sup>**

Terrasse 1 16,46 m<sup>2</sup>

Garage 17,76 m<sup>2</sup>

Lager 11,40 m<sup>2</sup>



### Obergeschoss:

Vorraum 5,04 m<sup>2</sup>

Badezimmer 6,88 m<sup>2</sup>

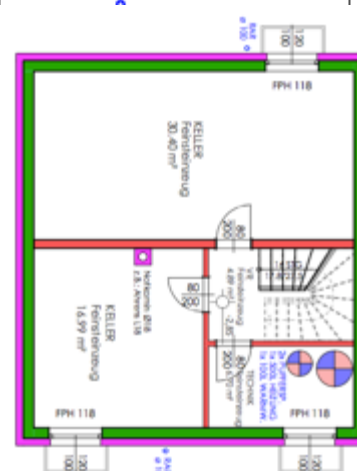
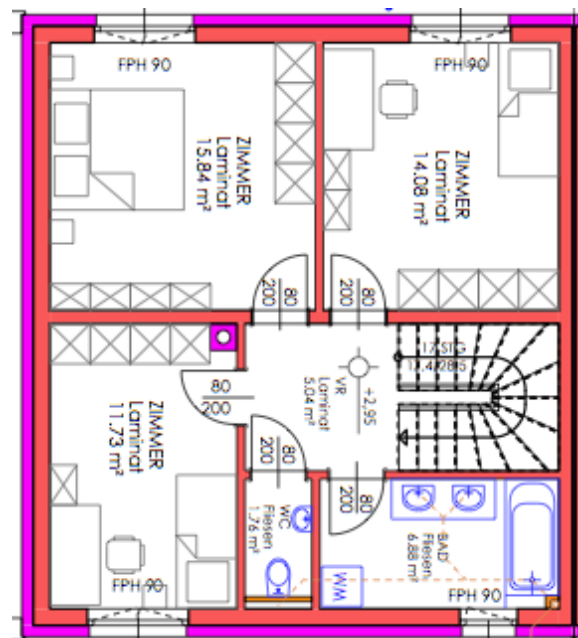
WC 1,76 m<sup>2</sup>

Zimmer 1 11,73 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 15,84 m<sup>2</sup>

Zimmer 3 14,08 m<sup>2</sup>

**Gesamt OG: 55,33 m<sup>2</sup>**



# Energieausweis für Wohngebäude

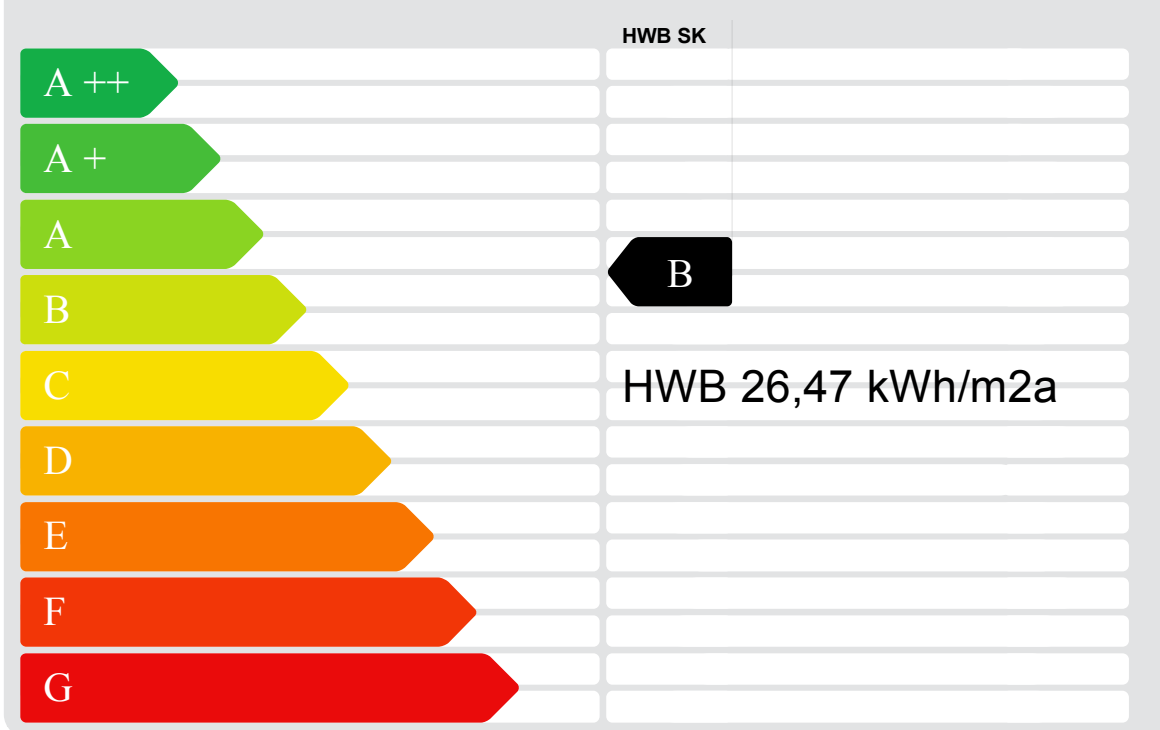
**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011



<b>BEZEICHNUNG</b>	RHA- 2604- Steinfeldgasse 2 Top 1-4		
Gebäude(-teil)	RH - (Keller bis OG)	Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Steinfeldgasse 2	Katastralgemeinde	Theresienfeld
PLZ/Ort	2604 Theresienfeld	KG-Nr.	23436
Grundstücksnr.	480/6	Seehöhe	282 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



**HWB:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

**CO 2:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**fGEE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ GEEV 2008

## Reihenhäuser, Steinfeldgasse – Theresienfeld

A-2351 Wiener Neudorf, Reisenbauerring 1/4/27, tel +43 664 46 44 595, email office@hein-bau.at, web www.hein-bau.at

UID: ATU 67005411, DGNr: 501 868 739, FN 374243 h, LG Wiener Neustadt, DVR 794058

Bankverbindung: Raiffeisen Regionalbank Mödling, Kto. 6171, BLZ 32250, IBAN AT45 3225 0000 0000 6171, BIC RNLNAT33



1. Beschreibung des Bauwerks:

- a. Außenwände:  
Wienerberger Planziegel 25 cm
- b. Tragende Innenwände:  
Wienerberger Planziegel 20 cm
- c. Nicht-tragende Innenwände  
Trockenwände
- d. Decken:  
Katzenberger Elementdecken nach statischem Erfordernis
- e. Innenstiegen:  
Katzenberger Fertigstiegen nach statischem Erfordernis
- f. Fassade:  
Vollwärmeschutzfassade; Dämmung 16 cm F+
- g. Dachkonstruktion:  
Flachdach: Normgemäßer Konstruktionsaufbau inkl. Feuchtigkeitsabdichtung und Wärmedämmung; Gefälle-Beton 2%, 2-lagige Isolierung, XPS Top30 GE Stärke 20 cm, Vlies 200g, ca. 10 cm Kiesauflage

2. Ausstattungsbeschreibung Haus – belagsfertig

- a. Innenwände:  
Glattputz; weiß gemalt
- b. Decken:  
Malerfertig gespachtelt; weiß gemalt
- c. Fußbodenkonstruktionen:  
Zementestrich auf Dämmung;  
Terrasse und Eingangsstiege: Beton;
- d. Innenstiegen:  
Fertigstiegen; bei belagsfertig keine Geländer
- e. Fenster und Terrassentüren:  
Kunststofffenster außen anthrazit, innen weiß; 3-Scheiben-Isolierverglasung;  
Schall- und Wärmeschutz gemäß Vorschriften;  
ausführendes Unternehmen: Tritscheler
- f. Sonnenschutz und Insektenschutz:  
Außenliegende Fensterrollläden elektrisch bedienbar über Fernbedienung  
Fliegengitter bei Fenstern
- g. Wohnungseingangstüre:  
Sicherheitstüre
- h. Innentüren und Zargen:  
Bei belagsfertig nicht vorhanden





- i. Eigengärten:  
Planiert; eben und begradigt; somit vorbereitet für Anpflanzung
- j. Heizung  
In allen Räumen Fußbodenheizung über Split-Luft/Wasser-Wärmepumpe (im Technikraum); Leistung laut Energieausweis
- k. Sanitärinstallationen:  
Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablauf für Spüle  
Bad: Warm- und Kaltwasseranschluss für Wanne/Dusche und Waschtisch sowie Kaltwasseranschluss für WC sowie Abläufe  
WC: Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken sowie Kaltwasseranschluss für Spülkasten sowie Abläufe  
Terrasse und Eingangsbereich: Kaltwasseranschluss
- l. Elektroinstallationen:  
Wohnzimmer EG und Zimmer OG: je 7-10 Elektroauslässe und je 1 Lichtauslass  
Restliche Räume: Standardausstattung  
Außenbereich: Terrasse 1 Elektroauslass und 1 Lichtauslass;  
Eingangsbereich: 1 Elektroauslass und 1 Lichtauslass;  
Schalter und Steckdosen Farbe weiß
- m. Multimediaverkabelung:  
Wohnzimmer EG und Zimmer OG jeweils 1 SAT TV-Anschlussdose und je 1 Anschlussdose für Internet  
Dach: Vorbereitung für Satellitenschüssel

### 3. Ausstattungsbeschreibung Garage und Abstellraum – belagsfertig

- a. Innenwände:  
Zementputz; weiß gemalt
- b. Decken:  
Stahlbetondecke Stärke 20 cm, nach statischem Erfordernis
- c. Fußbodenkonstruktion:  
Zementestrich auf Dämmung; kein Bodenbelag;  
Ölauffangung 50 x 50 x 40
- d. Tore und Türen:  
Elektrisches Garagentor

### 4. Außenanlage:

- a. Vor Eingangsbereich Asphaltiert
- b. Zwischen Gärten Maschendrahtzaun Höhe 1,80 m
- c. Zwischen Terrassen EG Sichtschutz

