

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand 04.03.2026

Wohnhausanlage Hollabrunn - Aufbau

Straße der Sudetendeutschen 21, 2020 Raschala

54 freifinanzierte Mietwohnungen mit Kaufoption



Bauträger/ÖBA AUFBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
Tuchlauben 8/6.Stk
1010 Wien
Tel. Nr. +43 1 533 72 38
E-Mail: office@aufbau.at



Architektur Architekten Maurer & Partner ZT GmbH
Kirchenplatz 3
2020 Hollabrunn



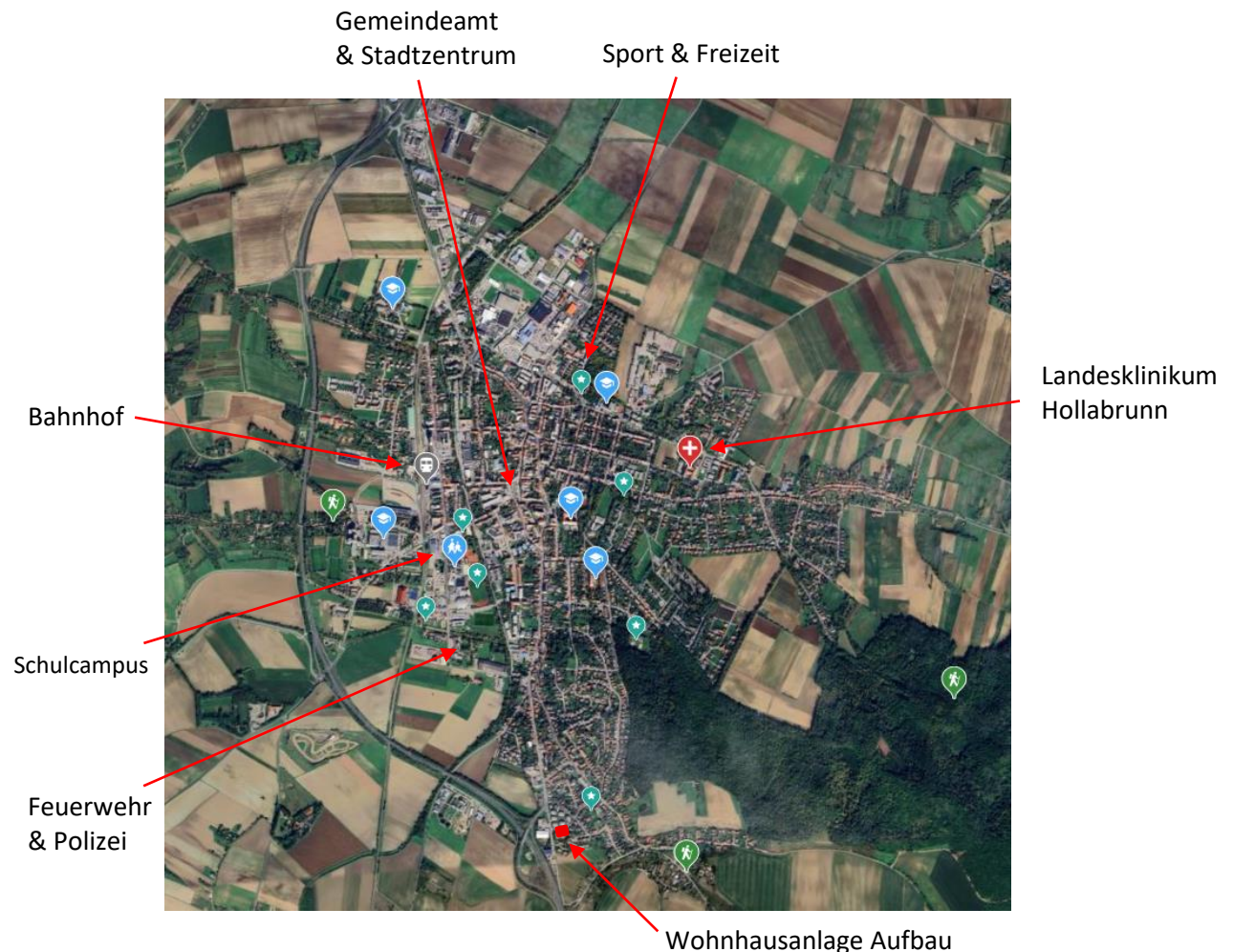
Lage, Erreichbarkeit und Infrastruktur

Die Wohnhausanlage Straße der Sudetendeutschen liegt am Ortsrand von Hollabrunn bzw. Raschala. Die gute Lage vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnumgebung mit rascher Erreichbarkeit der Innenstadt.

Das bauliche Umfeld besteht derzeit aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und kleineren Wohnhausanlagen. Das Objekt ist verkehrstechnisch gut gelegen, von Bahnhof und Schnellstraße gut erreichbar. Es befindet sich etwa in 15 min fußläufiger Entfernung vom Stadtzentrum Hollabrunn.

Die Gemeinde Hollabrunn verfügt über eine gute medizinische Versorgung und viele Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, einen neuen Schulcampus mit Volksschule, Musikschule und Kunstschule, sowie diversen weiterbildenden höheren Schulen. Unweit der Wohnhausanlage findet man Natur mit Wäldern, Wiesen, sowie historische Kellergassen.

Als Naherholung bietet die Stadt Hollabrunn viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Es gibt seitens Stadtgemeinde einen umfangreichen Veranstaltungskalender sowie diverse gemütliche Heurigenlokale und Gastronomiebetriebe als kulinarische Abwechslung.



Überblick

Die Wohnhausanlage mit insgesamt 54 Wohneinheiten ist aufgeteilt auf ein Erd-, sowie 2 Obergeschoße, eine Tiefgarage und wird über ein zentrales Stiegenhaus erschlossen. Die barrierefreie Erschließung ist mittels Aufzugs vom Kellergeschoß bis ins 2. Obergeschoß gegeben.

Die allgemeinen Räumlichkeiten wie die Einlagerungsräume befinden sich zentral in der Nähe des Erschließungskerns im Kellergeschoß, sowie im 1. und 2. Obergeschoß. Unweit der Tiefgarageneinfahrt ist ein großzügiger unterirdischer Fahrradabstellraum positioniert, mit direktem Zugang zum Stiegenhaus. Die Kinderwagenabstellräume und Abstellflächen für die Mobilitätshilfen befinden sich gangseitig im Erdgeschoß.

Ein direkter fußläufiger Zugang ist über die Straße der Sudetendeutschen gegeben. Im Erdgeschoss ist ein überdachter Müllplatz an der nördlichen Grundgrenze situiert. Die nach Süden und Osten gerichteten Grünflächen können gemeinschaftlich genutzt werden. Hier ist ein Kinderspielplatz mit diversen Spielgeräten und einer Sitzbankgruppe situiert, der zum Verweilen einlädt. Im westlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Grüngürtel.

Die Beheizung der Wohnhausanlage erfolgt in Kombination mit der Warmwassererzeugung über Luft-Wasser-Wärmepumpen. Die Heizung und Kühlung erfolgen über Bauteilaktivierung. Im Erdgeschoß ist zusätzlich eine Fußbodenheizung ausgeführt. Die Bäder und WCs werden mittels Einzelventilatoren in Unterputz-Ausführung über Sammelrohrstränge ins Freie entlüftet. Die Küchenlüftung erfolgt mittels Umluftabzugshauben.

Insgesamt werden 81 PKW-Stellplätze, inklusive zweier barrierefreier Stellplätze in der Tiefgarage ausgeführt. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Wienerstraße. Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telefon erfolgt über die örtlich gegebenen Versorgungsnetze. Die Regen- und Schmutzwässer werden in den örtlichen Kanal eingeleitet.

Die Wohnhausanlage erhält zudem eine PV-Anlage auf dem Dach und einen Batterieraum im 2. Obergeschoß.

Wohnungstypen

Die Wohnungstypen variieren von 56m² bis maximal 89m².

Die Räumlichkeiten gliedern sich in Wohnküche, Vorraum, Badezimmer, WC, sowie Abstellraum und haben je nach Wohnfläche 1, 2, oder 3 Schlafzimmer. Alle Wohnungen sind barrierefrei mittels eines zentral gelegenen Aufzugs erreichbar. Die Wohnungen im Erdgeschoß sind mit einer Loggia bzw. einer Terrasse, sowie einem Eigengarten ausgestattet, in den Obergeschoßen mit einem Balkon bzw. einer Loggia.

Jeder Wohnung werden je 1 bzw. 2 Stellplätze zugeordnet.

BAUBESCHREIBUNG

Fundierung, Decken, Wände

Fundierung: Stahlbeton Bodenplatte 50cm laut statischen Erfordernissen

Kelleraußenwände:	Stahlbeton 30cm bzw. laut statischen Erfordernissen
Außenwände:	Stahlbeton 20cm bzw. laut statischen Erfordernissen mit außenliegender Vollwärmeschutzfassade
Tragende Wände:	Stahlbeton 20cm, gespachtelt
Nichttragende Wände:	Ständerwand mit Gipskartonplatten
Geschoßdecken:	Elementdecke bzw. Ortbetondecke gemäß statischen Erfordernissen
Stiegen:	Stahlbetontreppen mit keramischem Belag

Dach, Fenster und Türen

Dach:	Warmdach mit Kies
Müllplatzüberdachung:	extensives Gründach
Überdachung Tiefgarage:	Intensives Gründach bei Eigengärten; Überdachung Garageneinfahrt mittels STB-Decke und Fertiggründach
Hauseingangstüre:	Glas/Aluminiumportal, einbruchhemmend
Wohnungseingangstüre:	Stahlumfassungszarge mit glattem Türblatt, Farbe Weiß, einbruchhemmend WK 2 gemäß ÖNORM B5338, schalldämmend, mit Drückergarnitur; Klimaklasse b+c
Innentüren:	Stahlumfassungszarge Weiß lackiert, Einfachfalz, Türblätter Weiß mit Drückergarnitur
Fenster:	Kunststofffenster mit Alu-Deckschalen und 3-Scheibenisolierverglasung
Sonnenschutz:	Raffstores mit manueller Kurbel bei allen Fenstern

Geländer, Loggien und Terrassen

Außengeländer Balkone inkl. Sichtschutz:	Geländerhöhe FOK 102cm, verzinkte Formrohrkonstruktion, Lochblechfüllung pulverbeschichtet;
Handlauf:	Innen: Handlauf bei Stiegenhaus: Niro Rundrohr Außen: Handlauf bei Fluchtstiege: feuerverzinkt
Loggien, Balkone:	Balkonplatten 30 x 60 cm

Terrassen: Terrassen-/Terrassenabtrennungen: mittels verzinkter Formrohrkonstruktion, einseitig beplankt mit Lochblech-Platten; Estrichplatten 30x60cm im Splittbett

Heizung, Lüftung, Strom

Heizung, Warmwasser:

Die Wärmeversorgung für die Raumheizung erfolgt mittels zentraler Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt mittels Betonkernaktivierung in der Decke. Im Erdgeschoss kommt zusätzlich eine Fußbodenheizung zum Einbau. Die Regelung in den Wohnungen erfolgt je über ein Zentral-Raumthermostat für die ganze Wohnung. Es befindet sich im Wohnzimmer. Hier kann die Temperatur seitens Mieter reguliert werden. Eine genaue Bedienungsanleitung ist im Mieterhandbuch dokumentiert.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Wärmepumpe. Die Kühlung im Sommer erfolgt ebenfalls mit der Wärmepumpe bzw. über die Betonaktivierung; ein hocheffizientes System der Gebäudeheizung- und Kühlung, das die Thermische Speichermasse von Betonbauteilen (Decken und Wände) nutzt.

Wasserversorgung, Dachentwässerung, Kanal:

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtgemeinde Hollabrunn. Die Dachentwässerung sowie die Entwässerung der Dachterrassen und Balkone erfolgen über außenliegende Abfallrohre. Schmutz und Regenwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Lüftung:

Die Entlüftung der Bäder und WCs in den Wohnungen erfolgt mittels Einzelventilatoren in Unterputz Ausführung; im WC mit Nachlauf (Zeitschalter), im Badezimmer mit Schalter. In den Wohnungen werden in den Aufenthaltsräumen Fensterlüfter ausgeführt.

Strom:

Die Stromversorgung der Anlage erfolgt durch die EVN (Netzbetreiber) über einen Niederspannungs-Hausanschluss an der Grundstücksgrenze.

PV-Anlage

Eine PV-Anlage ist am Dach der Wohnhausanlage ausgeführt; die Wechselrichter und Batterien sind im 2. OG platziert. Der erzeugte Strom der PV-Anlage wird für die Allgemeinbereiche und die Luft-/Wärmepumpe verwendet.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Bodenbeläge innen: Stiegenhaus, Gänge, allgemeine Bereiche – Fliesen
 Vorraum, Bad, WC, Abstellraum – Fliesen
 Küche, Wohnraum, Zimmer, Innenflur – Eichenparkett
- Bodenbeläge außen: Terrasse/Balkon/Loggien – Estrichplatten 30/60 cm im Splittbett
- Fliesen: Wandfliesen: 30/60 cm
 Bodenfliesen: 30/60 cm inkl. Sockelleisten
 Fliesen im Spritzwasserbereich verlegt, inkl. Eckschienen
 Im WC: Verfliesung bis ca. 120 cm, darüber Dispersion weiß;
- Maler: Wände und Decken werden im gesamten Wohnungsverband mit Innendispersion gemalt, Farbton: weiß
- Anstrich: Innenbereiche: Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert
 Außenteile: Stahlteile verzinkt

Sanitäre Einrichtungen

- Bad: Sanitärporzellanwaschtisch Farbe Weiß (ca.60x50cm) mit einer Einhebel-WT-Batterie, weiß emaillierte Stahlblechwanne (ca. 80/180cm) mit Wannenfüll- und Brausebatterie, Brausestange, Brauseschlauch und Halterung; Waschmaschinenanschluss;
- WC: WC-Tiefspüler aus weißem Sanitärporzellan mit WC-Sitzbrett mit Deckel aus weißem Kunststoff und Spülkasten auf Unterputz, 2 Stufen Betätigungsplatte; Handwaschbecken mit mittigem Auslass für den Kaltwasser- und Warmwasseranschluss, mit Einlochbatterie;
- Küchenbereich: Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser für Spülbecken und Geschirrspüler werden vorgerichtet (Aufputz).
- Garten: Ein frostsicherer Wasseranschluss wird hergestellt (Kemper Ventil, nur im EG).

Elektroinstallationen

- Wohnräume: Steckdosen, Deckenauslässe, Wandauslässe und Schalter sowie Home-Rauchmelder, die Wohnungsinstallationen erfolgen Unterputz;
- Küchenbereich: Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank, Herd, Dunstabzug vorhanden
- Badezimmer: Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine
- Vorraum: Innenstelle für die Audio-Gegensprechanlage bzw. Türöffner

- Sat-Anlage: Es ist eine SAT-Anlage zur gemeinschaftlichen Nutzung für den Empfang des Satelliten Astra 19,2 Grad im Wohnzimmer und Schlafzimmern betriebsfertig errichtet. Die Anmeldung erfolgt eigenständig durch den Mieter.
- Telefon/Internet: Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht im Eingangsbereich der Wohnung bis zum Medienverteiler vorgesehen. Ebenso für den Empfang von Internet (Kabelplus) ist ein Leerrohr mit Vorspanndraht vorgesehen. Die Vorbereitung ist im Wohnzimmer, sowie in allen weiteren Zimmern gegeben. Die Anmeldung erfolgt eigenständig durch den Mieter.
- Rauchmelder: Die Rauchmelder in den Aufenthaltsräumen sind batteriebetrieben. Die Batterielaufzeit beträgt ca. 10 Jahre, danach müssen die Rauchmelder gemäß Mietvertrag ersetzt werden.
- Wohnungseingangstür
außen: ein Klingeltaster ist vorhanden.

ALLGEMEIN- UND AUSSENBEREICHE

- Aufzugsanlage: Ein barrierefreier Personenaufzug ist vorhanden.
- Garage: Die Raumhöhe innerhalb der Garage beträgt mind. 2,10 m im Fahrgassenbereich gemäß OIB-Richtlinie 4. Die Bodenplatte ist mit einer Beschichtung ausgeführt.
Die PKW-Stellplätze sind über das Stiegenhaus und den Aufzug barrierefrei erreichbar. An der Zufahrtsrampe wird für die Zu- und Ausfahrt ein automatisches Rolltor eingebaut. Dieses wird über einen Handsender bzw. einen Schlüsselschalter gesteuert.
- Überdachter Müllplatz: Der Müllplatz befindet sich im Erdgeschoß der Wohnhausanlage. Der Zugang zum überdachten Müllplatz erfolgt von außen. Beim Müllplatz ist als Fußbodenbelag Asphalt vorgesehen.
- Fahrradabstellraum: Fahrräder können im Kellergeschoß abgestellt werden. Der Fahrradabstellraum ist sowohl von außen über die Einfahrtsrampe, sowie von innen über das zentrale Stiegenhaus zugänglich. Die Bodenplatte ist mit einer Versiegelung ausgeführt.
- Kinderwagenabstellraum: Der Kinderwagenabstellraum bzw. der Abstellraum für Mobilitätshilfen befindet sich im Erdgeschoß, neben dem zentralen Stiegenhaus.
- Einlagerungsräume: Die den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Einlagerungsräumen sind von Kellergeschoß bis zum 2. Obergeschoß verteilt und nahe dem Stiegenhaus positioniert. Die Einlagerungsräume sind versiegelt ausgeführt.
- PKW-Stellplätze: Jeder Wohnung werden je nach Zuteilung 1-2 Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt. Es besteht die Möglichkeit jeden Stellplatz für einen E-Ladepunkt nachzurüsten. Die dafür erforderlichen Leerverrohrungen werden

dafür vorgerichtet. Für den Zugang zur Garage erhält jeder Mieter eine Funkfernbedienung pro PKW-Stellplatz.

- Briefkästen:** Die Briefkästen sind beim Eingangsbereich bzw. Windfang des Wohnhauses angeordnet. Diese sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.
- Eigengärten:** Die Eigengärten im Erdgeschoß werden mit einem Maschengitterzaun eingezäunt und erhalten eine Gehrle, welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist. Die Grünflächen werden humusiert und besämt. Bei den Eigengärten im westlichen Bereich der Grundstücksgrenze werden im Grüngürtel Hainbuchen als Hecke errichtet. Die Allgemeinen Grünflächen werden besämt und punktuell mit Stauden, Büschen, Bäumen und Bodendeckern versehen. Im östlichen und südöstlichen Bereich des Allgemeingartens befinden sich Bestandsbäume.
- Kinderspielplatz:** Der Kinderspielplatz wird begrünt und mit Spielgeräten, sowie Sitzgelegenheiten ausgestattet.
- Innenbeleuchtung:** Die Innenbeleuchtung im Stiegenhaus- und Gangbereich sowie in den Allgemeinräumen in allen Geschossen werden über Bewegungsmelder stockwerksweise geschaltet (nur Garage bis Erdgeschoß Ausgang). Alle Lampen und Leuchten in sämtlichen Allgemeinbereichen (Gänge, Gehwege, Stiegenhaus, etc.) sind mit LED-Leuchtmittel versehen.
- Außenbeleuchtung:** Die Terrassen, Balkone und Loggien erhalten je eine Wandleuchte und eine Unterputzsteckdose. Die Zugangswege im Außenbereich werden Schachtbeleuchtung ausgestattet. Die Schaltung der Außenbeleuchtung erfolgt über einen Dämmerungsschalter und eine Zeitschaltuhr.
- Notbeleuchtung:** Eine Notbeleuchtung wird im Bereich der Garage bis zu ins Erdgeschoß ausgeführt.
- Blitzschutz:** Der erforderliche Blitzschutz lt. Norm ist vorhanden.
- Wasseranschlüsse:** Für die öffentlichen Allgemeinbereiche im EG wird ein absperrender frostsicherer Kaltwasseranschluss im Bereich des Kinderspielplatzes und des Müllplatzes ausgeführt. Die Bewässerung der Allgemeinflächen erfolgt mittels selbstentleender Unterflurhydranten.