

1. Allgemeines

Vorstellung des Projekts

Auf der Liegenschaft mit der Gst.Nr. 335/14 EZ 915 in 2512 Tribuswinkel - Oberwaltersdorfer Straße 82, werden 4 Wohnungen und 4 Reihenhäuser mit gemeinsamen Parkmöglichkeiten (Carports) mit 16 KFZ-Pflichtstellplätzen errichtet. Das Gesamtgrundstück weist eine Fläche von 1.752 m² auf.



Die Wohnhausanlage in der Oberwaltersdorferstraße 82 präsentiert sich als moderner und hochwertig geplanter Neubau mit vier Eigentumswohnungen und vier Reihenhäusern. Insgesamt entstehen 16 Pflichtstellplätze, von denen zehn überdacht und mit einem begrünten Carport ausgestattet sind.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe des Flusses Schwechat in einer ruhigen Wohngegend, die durch ihre angenehme Atmosphäre und gute Infrastruktur überzeugt. Die Oberwaltersdorferstraße grenzt östlich an die Oeynhausnerstraße, während sich eine Volksschule im Erlenweg lediglich zwei Gehminuten entfernt befindet, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Darüber hinaus besticht die Lage durch eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung. Der Traiskirchner Hauptplatz ist in lediglich rund 3 Kilometern erreichbar und bietet ein breites Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten.

Das Landesklinikum Baden liegt nur etwa 1,0 Kilometer entfernt und gewährleistet eine ausgezeichnete medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte innerhalb von rund fünf Minuten Fahrzeit zur Verfügung. Die Autobahnauffahrt Baden befindet sich nur etwa 2,0 Kilometer entfernt und ermöglicht eine rasche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Auch der öffentliche Verkehr ist optimal erschlossen: Die Badnerbahn-Station Tribuswinkel-Josefsthal liegt in rund 900 Metern bzw. etwa 12 Gehminuten Entfernung und bietet eine komfortable Verbindung nach Baden sowie weiter nach Wien.



Die Wohnhausanlage besteht aus einem versetzten Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss und fügt sich harmonisch in das umliegende Wohngebiet ein. Die Reihenhäuser verfügen jeweils über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss und ergänzen das architektonische Gesamtkonzept.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt direkt von der Straße aus.

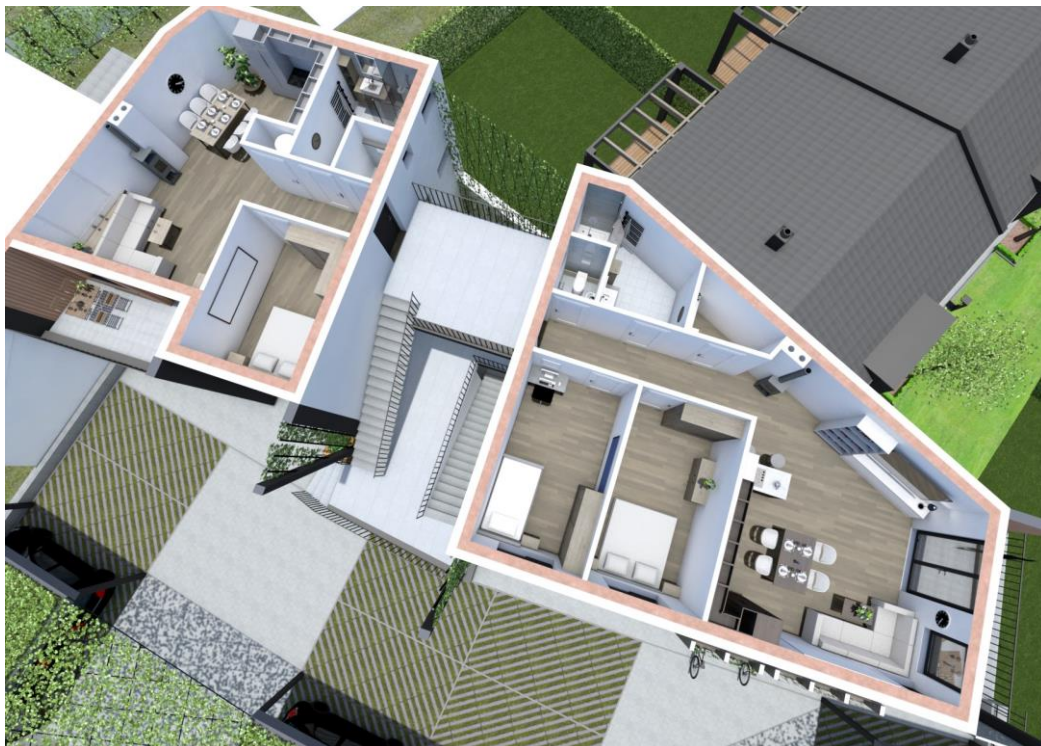
Der Müllplatz ist an der rechten Grundstücksecke situiert und als offene Sammelstelle mit begrüntem Carport geplant, wodurch er sich optisch ansprechend in die Außenanlage einfügt.

Im Kellergeschoss befinden sich die zugewiesenen Kellerabteile sowie ein Technikraum und die Briefkastenanlage.



Im Erdgeschoss des Wohnhauses sind die Wohnungen Top 5 (rechte Wohnung auf der Abbildung) und Top 6 (linke Wohnung auf der Abbildung) situiert.

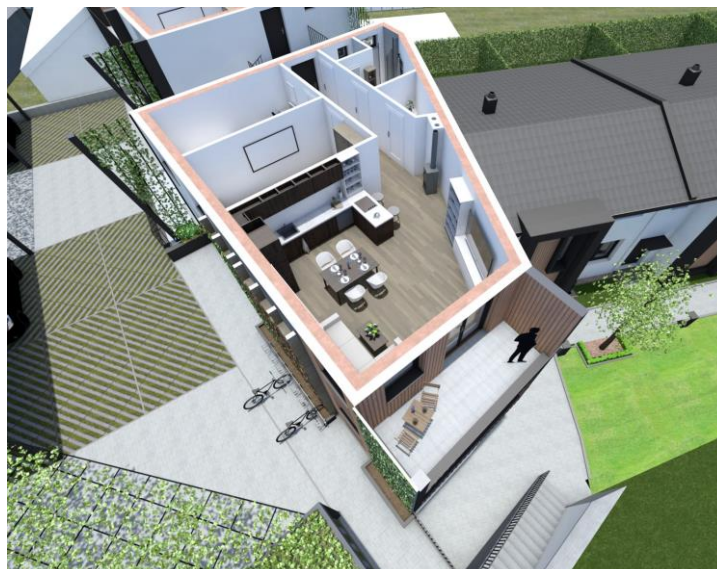
Top 5 verfügt über ein Vorzimmer, ein WC, ein Badezimmer, einen Abstellraum, eine Küche, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer, was eine Wohnfläche von 78,43m² ergibt. Zusätzlich gehört ein Balkon mit einer vorgesehenen Fläche von 7,53m² zur Wohnung.



Auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite befindet sich Wohnung Top 6 mit einer Wohnfläche von 60,26m². Diese Einheit umfasst ein Vorzimmer, ein WC, ein Badezimmer, einen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie eine Loggia mit einer Fläche von 9,28 m².



Die darüberliegenden Geschosse beherbergen Top 7, das der Ausstattung von Top 5 entspricht, sowie Top 8, das analog zu Top 6 gestaltet ist. Beide Wohnungen verfügen über einen eigenen Balkon.



Sämtliche Balkone sind mit einer vorgehängten Holzfassade ausgestattet, die zu einem warmen, angenehmen Raumgefühl beiträgt.



Ein besonderes gestalterisches Element bilden die im Stiegenhaus bis zum Dach gespannten Rankgitter, die in Kombination mit den holzverkleideten Fassadenelementen und der Begrünung der Carports ein modernes und stilvolles Erscheinungsbild schaffen.



Die vier Reihenhäuser verfügen jeweils über ein Erdgeschoss mit Terrasse und Garten sowie ein Obergeschoss. Die Holzverkleidung der Häuser fügt sich harmonisch in die Gesamtarchitektur der Anlage ein und schafft ein einheitliches, hochwertiges Erscheinungsbild.

Reihenhaus Top 1 besteht im Erdgeschoss aus einem Vorraum, einem WC, einem Stiegenhaus, einer Küche und einem Wohnzimmer. Im Obergeschoss befinden sich ein Gang, ein Badezimmer mit WC sowie drei Schlafzimmer. Die Terrasse wird mit einer Pergola ausgestattet, der Garten umfasst eine Fläche von 125,66m².



Reihenhaus Top 2 weist identische Raumaufteilungen und -größen wie Top 1 auf, die Gartenfläche beträgt jedoch 103,46m².

Die Reihenhäuser Top 3 und Top 4 entsprechen ebenfalls dieser Aufteilung, wobei sich die Gartenflächen bei Top 3 auf 101,70m² und bei Top 4 auf 182,00m² belaufen.



Die gesamte Wohnhausanlage vereint moderne Architektur, hochwertige Materialien und durchdachte Raumkonzepte zu einem stimmigen Wohnprojekt, das sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt und ein angenehmes, naturnahes Wohngefühl vermittelt.

2. Konstruktive Ausführung

| | |
|-------------------|---|
| Bauweise: | Die Bauweise erfolgt im Massivbau. |
| Außenwände: | Alle Außenwände im Erd- und Obergeschoss werden in Ziegelmassivbauweise ausgeführt. Die Außenwände des Kellergeschosses werden in Stahlbeton hergestellt. |
| Fassade: | Wärmedämmverbundsystem 20cm |
| Zwischenwände: | wo statisch möglich Gipskartonwände, sonst je nach statischen Erfordernissen – Ziegelwand |
| Geschossdecken: | Stahlbetondecke |
| Stiegenhaus: | Stahlbetondecke/Ziegelwände |
| Dachkonstruktion: | Holzbauweise |
| KFZ-Stellplätze: | 16 PKW – Abstellplätze |
| Garten: | Je nach Reihenhaus von 101,70m ² bis 182,00m ² |
| Balkone/Loggien: | Je nach Wohnung von 7,53m ² bis 9,28m ² |

3. Ausstattungsbeschreibung

Fenster und Türen:

| | |
|-----------------------------|--|
| Fenster und Terrassentüren: | Kunststoff-Fenster, außen in Anthrazit und innen in Weiß. An der Straßenseite werden Schallschutzfenster eingebaut. 3-Scheiben-Isolierverglasung. Zu öffnende Elemente sind mit Dreh- bzw. Drehkipplügeln ausgestattet. (Fabrikat: Internorm) |
| Sonnenschutz: | Unterputzkästen sowie elektrische Rollläden sind vorhanden. |
| Hauseingangstüren: | Kunststoff- Fenster, außen in Anthrazit und innen in Weiß. (Fabrikat: Internorm) |

| | |
|--------------|---|
| Innentüren: | Zargen aus Stahl in Weiß, Türblatt in Weiß. |
| Kellertüren: | Zargen und Türblatt aus Stahl, ausgeführt in Anthrazit. |

Bodenaufbau, Boden- und Wandbeläge:

| | |
|---------------|---|
| Estrich: | Zementestrich schwimmend auf Ausgleichsschüttung, Trittschalldämmung |
| Parkett: | Eiche mit Muster (Qualität – Weitzer Parkett) |
| Fliesen: | Badezimmer und WC mit Muster (mind. Feinsteinzeug), Eingangsbereich Fliesen oder Vinylböden (mehrschichtig) |
| Innenstufen: | wie Parkettboden – Eiche mit Muster |
| Holzfassaden: | Holzfassaden an den Balkonen und Loggien, im Kellergeschoss sowie an den vorstehenden Elementen des Stiegenhauses bei den Reihenhäusern. Die Umrandung der Holzfassaden erfolgt mit Fundamax-Platten in Anthrazit. |

Malerarbeiten:

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Wände und Decken innen: | Innendispersion, weiß |
|-------------------------|-----------------------|

4. Technik**Sanitär:**

| | |
|--------------|---|
| Allgemeines: | Luft-Wasser-Wärmepumpe (Fabrikat: Vaillant) |
| Heizung: | Fußbodenheizung, Witterungsgeführte Heizungsregelung mit Raumthermostat |
| Küche: | Anschlüsse für Küche vorbereitet, Küche? |
| Diverses: | Waschmaschinenanschluss |

| | |
|-----------------------------|--|
| Bad/WC: | alle Anschlüsse für Dusche, WC und Waschbecken vorbereitet. Dusche mit bodengleicher Duschrinne, Hänge WC, elektrische Limatoren |
| <u>Elektroinstallation:</u> | |
| Allgemeines: | Standardinstallation unter Putz, ohne Beleuchtungskörper, Hausanschluss und Verteilerkasten, Erdung, Reihenhäuser mit Alarmanlage und Reedkontakte an den Fenstern ausgestattet. |

5. Außenanlage:

| | |
|---------------------------|--|
| Verkehrsfläche allgemein: | die Zufahrtsstraße wird mit Pflastersteinen und die Parkplätze mit Rasengittersteinen ausgeführt. |
| Garten: | Gartenfläche als freie Fläche ohne Gestaltung belassen, Rasen wird eingelegt. |
| Vorgarten: | Alle Gehwege werden mit Pflastersteinen gemacht, Bäume und Büsche werden entlang des Gehweges eingepflanzt. Wegbeleuchtung erfolgt am Wegrand. |
| Einzäunung: | Sichtschutz zu den Nachbarn erfolgt durch Zaunverkleidung mittels Rautenschalung, einseitig beplankt, Zaunsäule – Stahlsäule Pulverbeschichtet. Zwischen den Gärten wird ein Maschendrahtzaun eingebaut. |
| Müllsammelplatz: | Allgemeiner überdachter Müllsammelplatz für gesamte Anlage. |

Traiskirchen, am 03.12.2025