

Martinsberg III A

Bahnstraße
4 Wohnungen

MEIN HEIM 
GEDESAG

**Biomasse-Kesselanlage, Solaranlage,
kontrollierte Wohnraumlüftung**

klimaaktiv



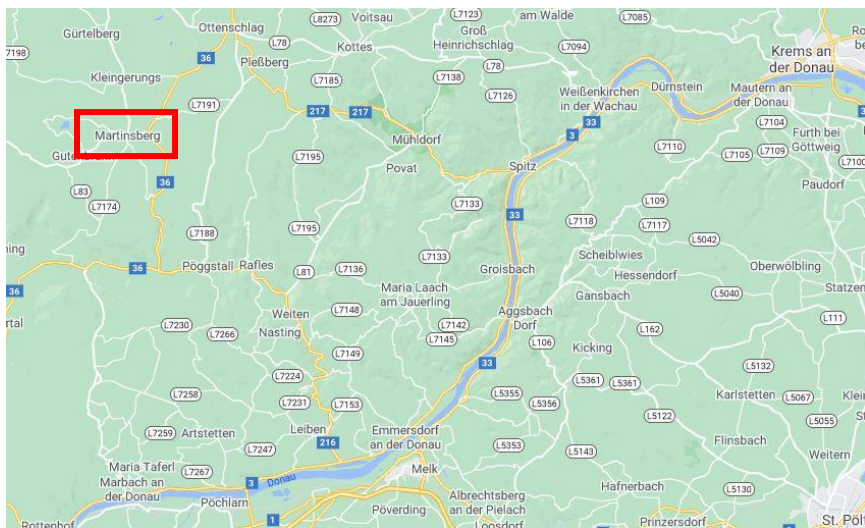
Partner



Martinsberg III A

Martinsberg III B

Symbolansicht „Martinsberg III A“ und „Martinsberg III B“



Quelle: Google Maps

Bauträger

GEDESAG

Bahnzeile 1, 3500 Krems

T 02732 833 93, E office@gedesag.at

Örtliche Bauaufsicht (GEDESAG)

Bmstr. Ing. Irene Lackner-Biro

T 02732 833 93 DW 27, E lackner-biro@gedesag.at

Planung

VONWALD Plan- und Baumanagement

Kaiserstraße 10, 3243 St. Leonhard/Forst

T 02756 8608, E office@kuv.at

Wohnungsberatung (GEDESAG)

Jürgen Kail

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 3664 Martinsberg (EZ 477, KG 24253 Martinsberg) das Wohnprojekt „Martinsberg – Bahnstraße“ (Projektname: „Martinsberg III A“) mit insgesamt **4 Wohnungen**, welche in **Miete mit Kaufoption** vergeben werden.

Die Wohnhausanlagen „Martinsberg I“ und „Martinsberg II“ mit Wohnungen, Reihenhäusern und je einer Ordination für einen praktischen Arzt und einen Zahnarzt wurden bereits fertiggestellt. In der Wohnhausanlage „Martinsberg I“ befindet sich eine Rettungsleitstelle.

Auf dem südlichen Nachbargrundstück ist eine weitere Wohnhausanlage geplant.

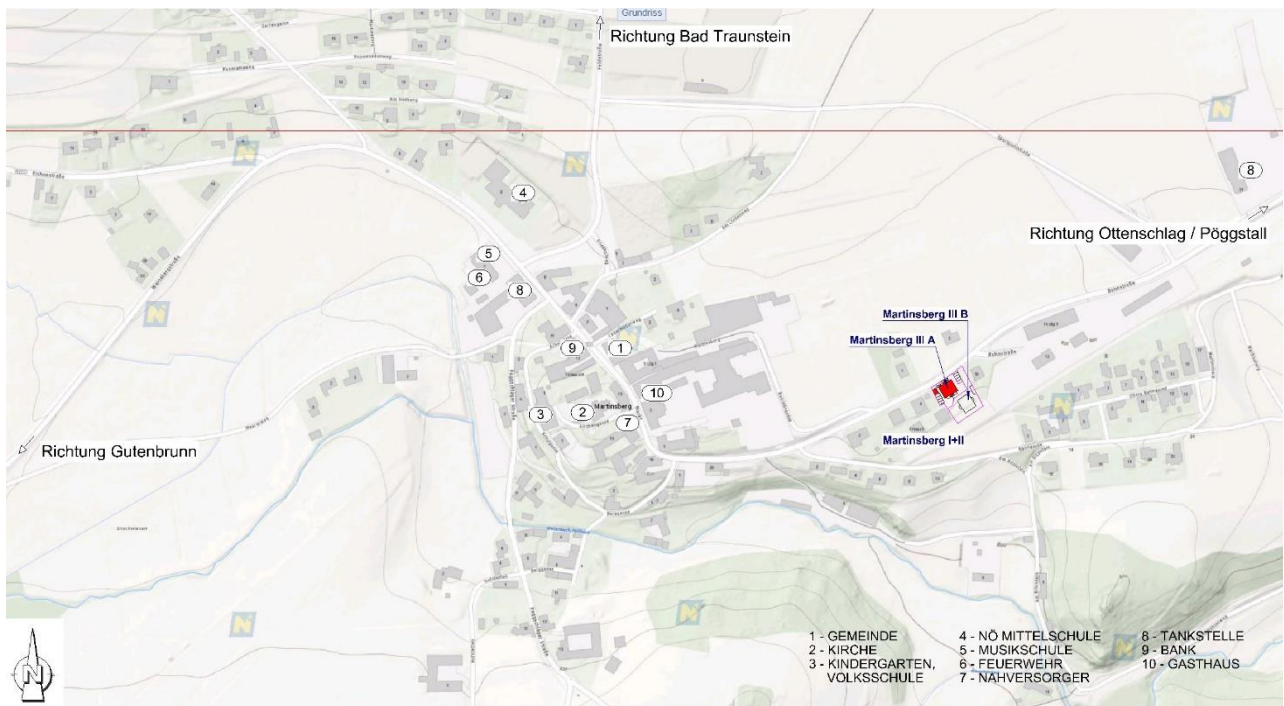
Die Marktgemeinde Martinsberg verfügt über einen **Kindergarten**, eine **Volksschule**, eine **Musikschule** sowie über eine **Neue Mittelschule**. **Höhere Schulen** können in **Zwettl** bzw. **Yspertal** besucht werden.

Die medizinische Versorgung ist durch einen **praktischen Arzt** und einen **Zahnarzt** gewährleistet. Des Weiteren sorgen zahlreiche **Vereine** für ein großes Angebot an Freizeitaktivitäten. Besonders erwähnenswert sind der **Edlesberger Teich**, das **Gesundheitszentrum Waldviertel** „**Lebensresort Ottenschlag**“ sowie das **Kurzentrum Bad Traunstein** als Naherholungsgebiete. Das Komplettangebot der Marktgemeinde Martinsberg wird durch einen **Nahversorger**, eine **Bankstelle**, einen **Postpartner** und eine **Tankstelle** abgerundet.

Nähere Informationen über die Marktgemeinde Martinsberg erhalten Sie unter www.martinsberg.at.

Beginn der Bauarbeiten: bereits erfolgt
voraussichtliche Fertigstellung: Herbst 2022

Krems, Gemeinnützige Donau-Ennstaler
02.02.2022 Siedlungs-Aktiengesellschaft



Lage des Grundstücks; Quelle: NÖ Atlas

PROJEKTbeschreibung

Das Wohnhaus besteht aus **vier Wohneinheiten**, wobei jeweils zwei Wohnungen im Erdgeschoß und zwei im Obergeschoß errichtet werden.

Die Wohnungen im Erdgeschoß erhalten einen individuell nutzbaren Freiraum in Form einer **Terrasse inkl. Außenabstellraum** samt anschließendem **Garten**.

Den Wohnungen im Obergeschoß wird je ein **Balkon** zugeordnet.

Unmittelbar neben dem Wohnhaus befindet sich ein gedeckter **Müll- und Fahrrad-abstellraum**, welcher allen Mietern zur Verfügung steht. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Gemeindeverband Zwettl.

Die **KFZ-Stellplätze** befinden sich in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses, wobei **pro Wohneinheit ein freier KFZ-Stellplatz** vorgesehen ist.

Der Zugang und die Zufahrt zum Wohnhaus sowie zu deren KFZ-Stellplätzen werden mit einem Geh- und Fahrrecht über das Nachbargrundstück geregelt.

Im Bereich der Außenanlagen werden die **Stellplätze**, der **Zufahrtsbereich** sowie sämtliche **Zugangswege** entsprechend straßenbaumäßig befestigt und mit einem Asphaltbelag geschlossen. Die verbleibenden allgemeinen Grünflächen werden besämt bzw. gärtnerisch gestaltet.

Die **Betreuung** der **Wohnhausanlage** und der **Allgemeinflächen** sowie der **Winterdienst** werden von einem **Hausbetreuer** oder einem **Reinigungsunternehmen** durchgeführt.

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

BAUAUSFÜHRUNG

Wohngeschoße

- Fundierung: Stahlbetonfundamentplatte
- Außenwände: Ziegelmauerwerk keramisch mit Vollwärmeschutz und Kunstharzbeschichtung
- Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel mit Vorsatzschale wo bauphysikalisch erforderlich
- tragende Innenwände: Ziegelmauerwerk keramisch
- nicht tragende Innenwände: Trockenbauwände
- Verputz
 - o Kalkgipsputz geglättet
 - o Nassräume: Kalkzementputz verrieben
- Deckenkonstruktion: Stahlbeton lt. Statik
- Es gelangen keine Notkamine zur Ausführung!

Außenstiege

- Stahlbetonfertigteile mit anschließender Stahlbetonlaubengangplatte auf Stahlkonstruktion aufgelagert; Laubengang im Obergeschoß und Stiegenaufgang mit einer Stahl-Glas-Konstruktion überdacht

Dachgewerke

- Walmdachkonstruktion

Stiegenhausüberdachung

- Stahl-Glas-Konstruktion
- Laubengangdach- und Stiegenhausaußenfläche mittels VSG-Gläsern geschlossen

Technikraum (Allgemein)

- Situierung unter dem Laubengang als Trennbauteil zwischen den beiden Wohnungseingängen im Erdgeschoß

AUSSTATTUNG

Fußböden

- Bad, WC, AR, Vorraum, Gang: Fliesen (30/60 cm, grau)
- Wohnzimmer, Zimmer: Laminat (Dekor: Eiche)

Wände und Decken

- Wandanstrich: Innendispersionsfarbe (nasswischbeständig, weiß)
- Bad: keramische Wandfliesen (40/25 cm, weiß) bis ca. Zargenoberkante
- WC: keramische Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe, mit Sockelleisten

Innentüren

- mit Kernwabeninlage und Deckplatten aus Holzfaserhartplatten (weiß)
- eine Türe mit Glasausschnitt (Gang/Wohnzimmer)

Wohnungseingangstüre

- Holztüre Farbe laut Planer

Fenster-/Portalkonstruktionen

- Kunststoff (weiß) mit Dreischeiben-isolierverglasung

Sonnenschutz

- Beschattungssystem süd-, ost- und westseitig mit Vorsatzrollläden
- Bedienung händisch
- Lage und Anzahl siehe Pläne

Terrasse

- Estrichplatten im Splittbett auf frostsicherem Unterbau

Balkon

- Betonplatte mit Oberfläche Besenstrich
- Balkongeländer als verzinkte Stahlrahmenkonstruktion mit flächigen Füllungselementen

Garten

- Niveauanschüttungen mit vorhandenem Aushubmaterial, gefräst und besäht
- gärtnerische Gestaltung und eventuelle Bodenverbesserung als Eigenleistung der Nutzer
- Einfriedung zwischen den Gärten und Allgemeinflächen mittels Maschendrahtzauns
- pro Garten eine Gartentüre

Müll- und Fahrradabstellraum

- eigenständiges allseits umschlossenes Gebäude mit Trapezblechdeckung im Bereich des Parkplatzes
- Trennwand zwischen Müllraum und Fahrradabstellbereich
- Zugang Fahrradabstellbereich über Müllraum

Haustechnik

- Heizung
 - o Beheizung erfolgt über eine zentrale Biomasse-Kesselanlage (Brennstoff: Holzpellets)
 - o Fußbodenheizung
- Thermische Solaranlage
 - o zur Unterstützung der Heizung und Warmwasserbereitung
- Lüftung
 - o kontrollierte Wohnraumlüftung pro Wohneinheit
- Sanitärinstallationen
 - o Sanitärkeramik (weiß)
 - o zentrale Warmwasserbereitung mit Warmwasser-Zirkulationsanlage
- Elektroinstallationen
 - o Schalter und Steckdosen (z.B. Jung AS 500 weiß)
 - o SAT-TV-Anlage, Receiver ist vom Nutzer auf eigene Kosten anzuschaffen
 - o Anschluss an das Netz der A1 Telekom
 - o Vorbereitung für eine Glasfaseranschluss der nöGIG

SONSTIGES

Heizwärmebedarf

- HWB_{SK}*: 43,8 kWh/m²a
- f_{GEE}** : 0,57

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

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

Grundstückssituierung

Auf nahegelegenen Grundstücken befinden sich landwirtschaftliche Betriebe bzw. werden landwirtschaftlich genutzt, daher ist mit den üblichen landwirtschaftlichen Tätigkeiten sowie Emissionen zu rechnen.

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 Landes Niederösterreich gefördert – ist abhängig von Einkommen, Personenanzahl und Wohnungsgröße 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 und wird nach Auflösung des Bestandsverhältnisses retourniert (abzüglich jährlicher Abschreibung gemäß § 17 WGG).

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

Die **Stromkosten** werden vom Energielieferanten **direkt in Rechnung** gestellt.

Die **Energieverbrauchskosten** für Heizung und Warmwasserbereitung werden nach **beheizbarer Nutzfläche** ermittelt, die Verrechnung erfolgt durch die GEDESAG.

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.

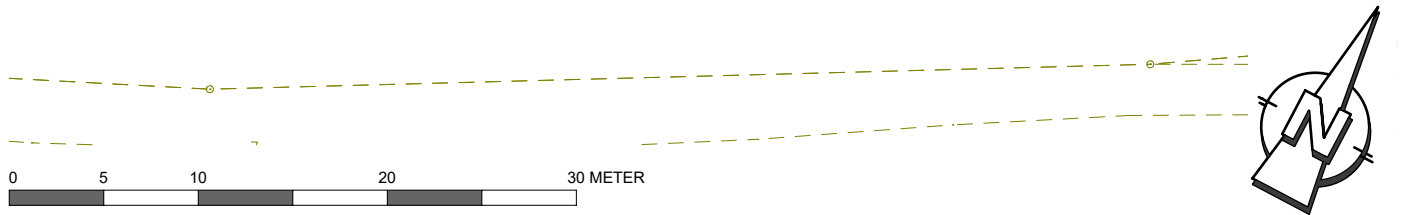
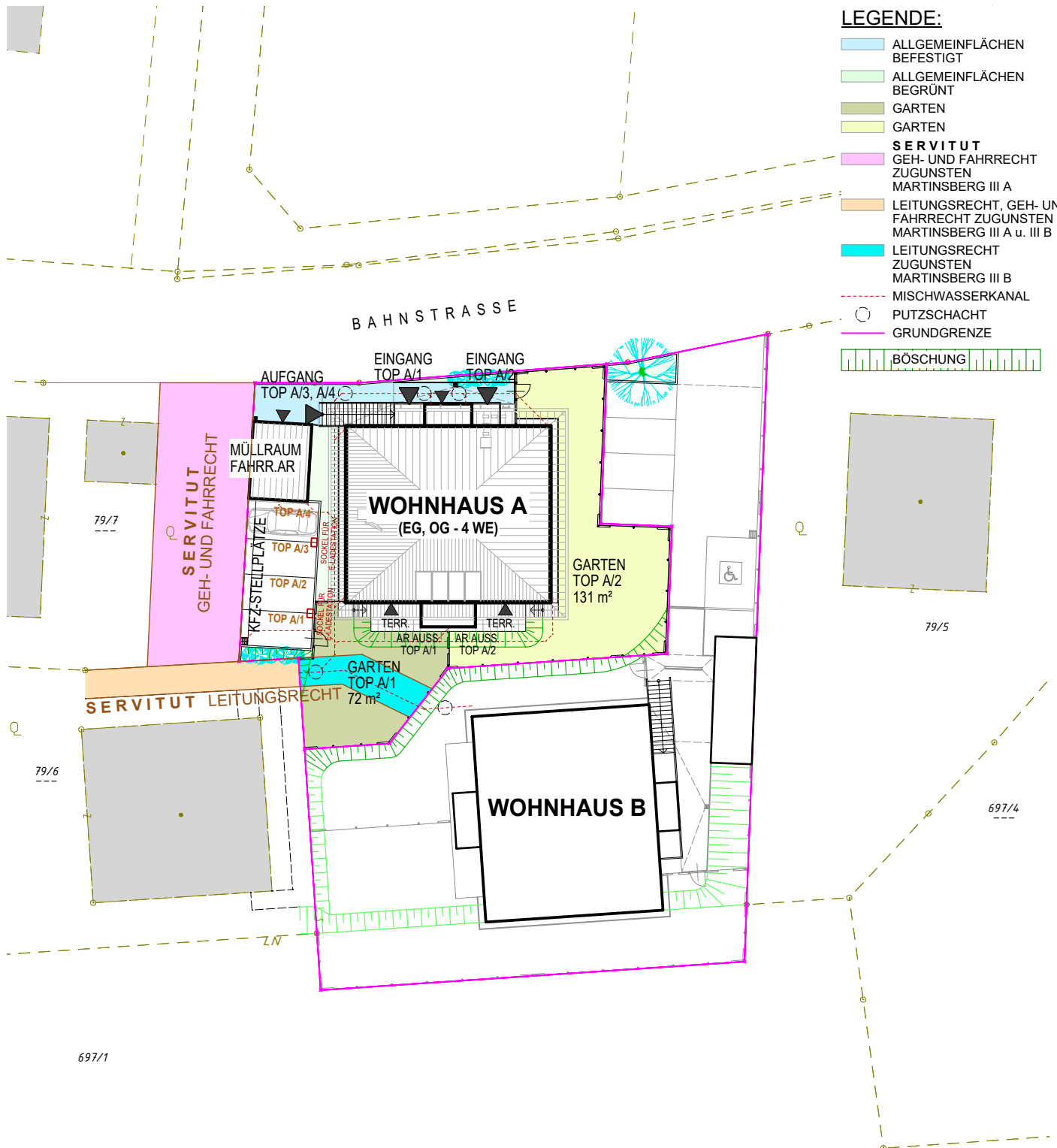
WOHNHAUSANLAGE MARTINSBERG III A

PLANUNG
STATIK
BESTPREISERMITTLUNG
BAUAUFSICHT
PLANUNGS- UND
BAUSTELLENKOORDINATOR



LEGENDE:

- ALLGEMEINFLÄCHEN BEFESTIGT
- ALLGEMEINFLÄCHEN BEGRÜNT
- GARTEN
- GARTEN
- SERVITUT**
- GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN MARTINSBERG III A
- LEITUNGSRECHT, GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN MARTINSBERG III A u. III B
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN MARTINSBERG III B
- MISCHWASSERKANAL
- PUTZSCHACHT
- GRUNDGRENZE
- BÖSCHUNG



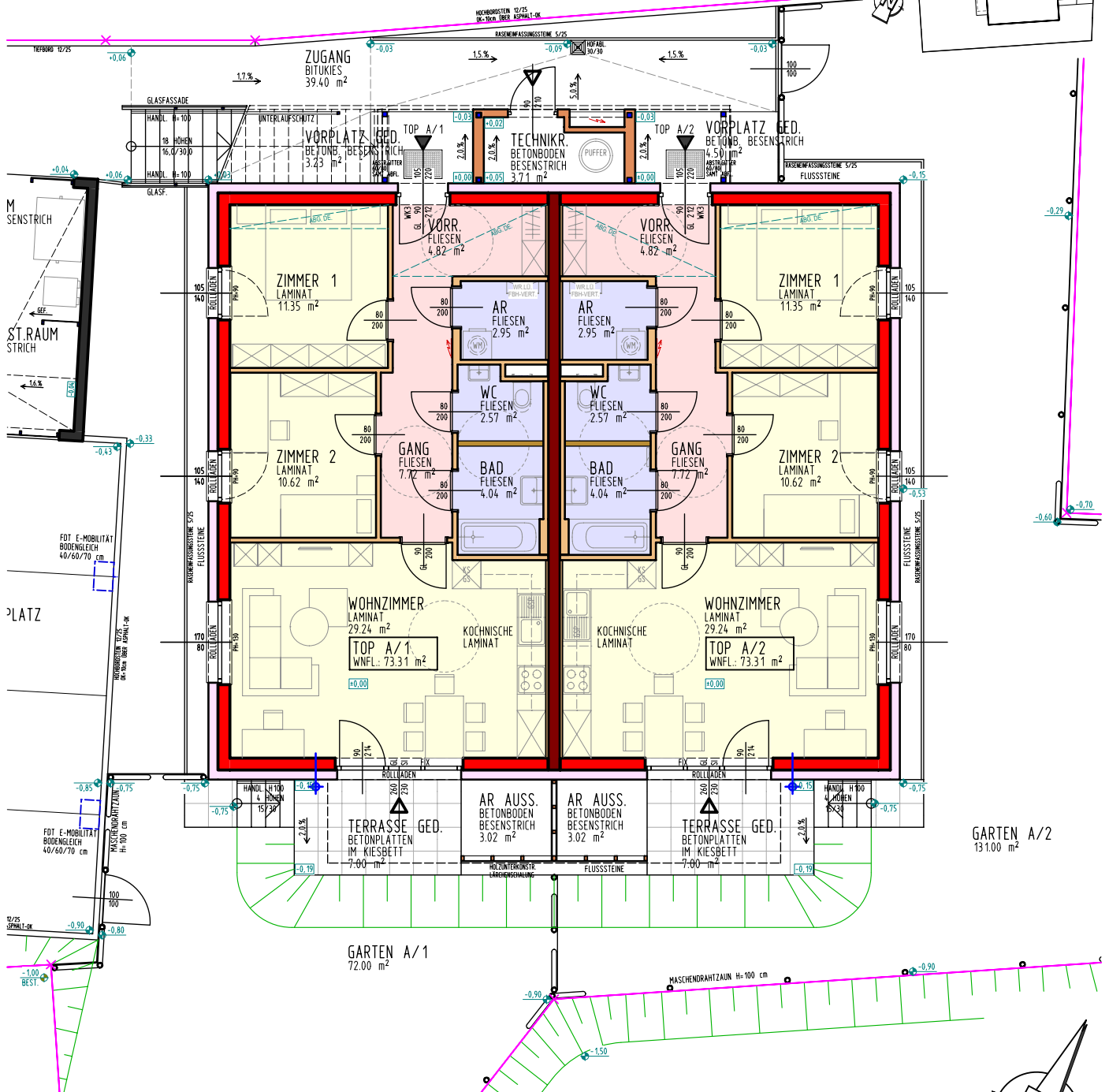
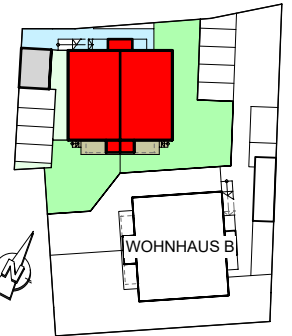
LAGEPLAN

WOHNHAUSANLAGE MARTINSBERG III A GESCHOSSÜBERSICHTSPLAN

PLANUNG
STATIK
BESTPREISERMITTLUNG
BAUAUFSICHT
PLANUNGS- UND
BAUSTELLENKOORDINATOR



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen.

- LEGENDE:
- Ziegel
 - Schallschutz.
 - Wärmedämmung
 - GK-Wände
 - Beton
 - Stahlbeton
 - Holz
 - Stahl
 - Wasseranschluss

0 1 2 3 4 5 METER



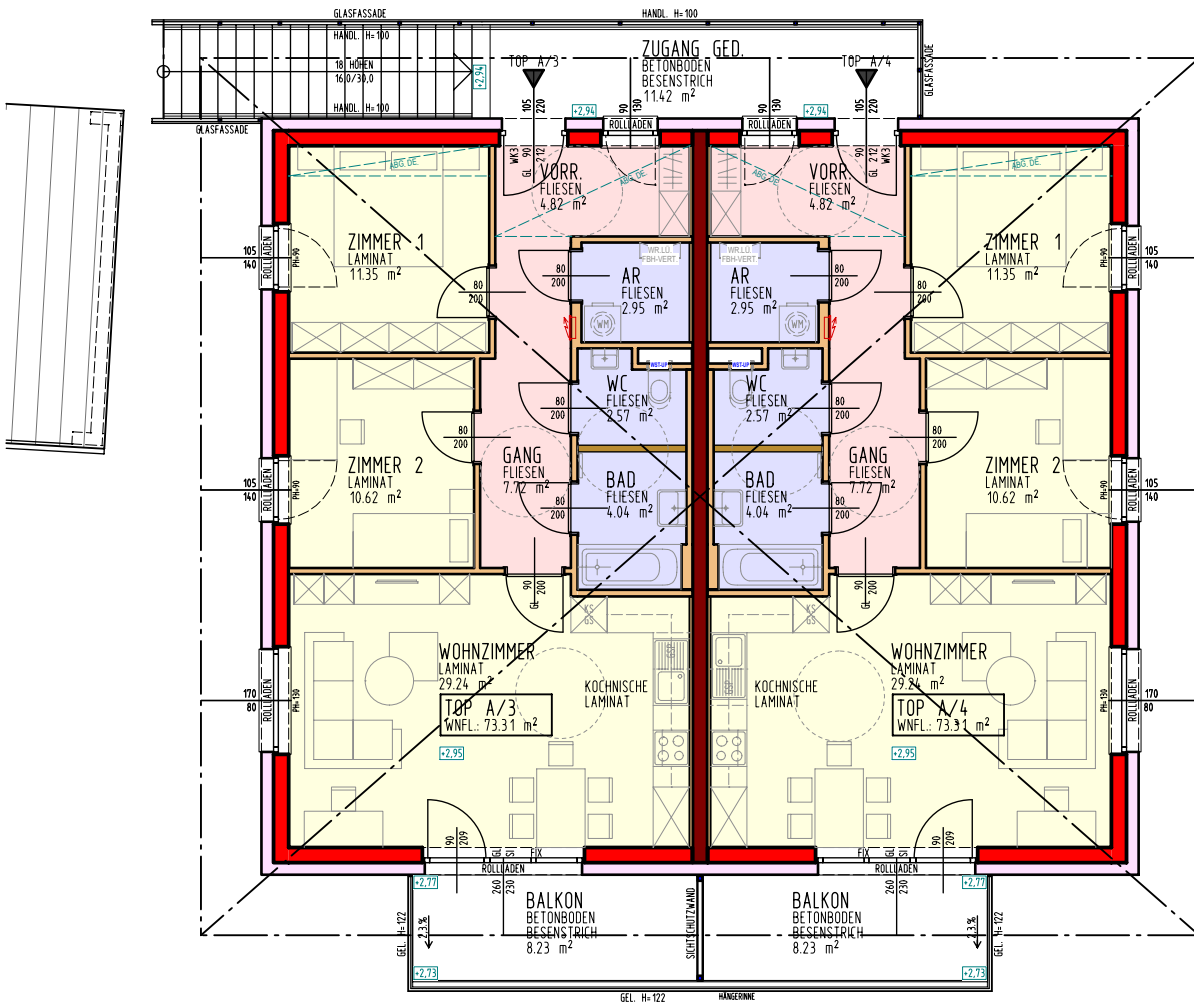
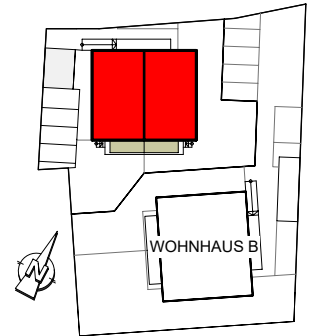
WOHNHAUS A - ERDGESCHOSS

WOHNHAUSANLAGE MARTINSBERG III A GESCHOSSÜBERSICHTSPLAN

PLANUNG
STATIK
BESTPREISERMITTLUNG
BAUAUFSICHT
PLANUNGS- UND
BAUSTELLENKOORDINATOR



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen.

0 1 2 3 4 5 METER

LEGENDE: Ziegel (red square), Schallschutz (dark red square), Wärmedämmung (pink square), GK-Wände (orange square), Beton (light blue square), Stahlbeton (dark blue square), Holz (green square), Stahl (yellow square), Wasseranschluss (blue square with cross), (orange square with cross)



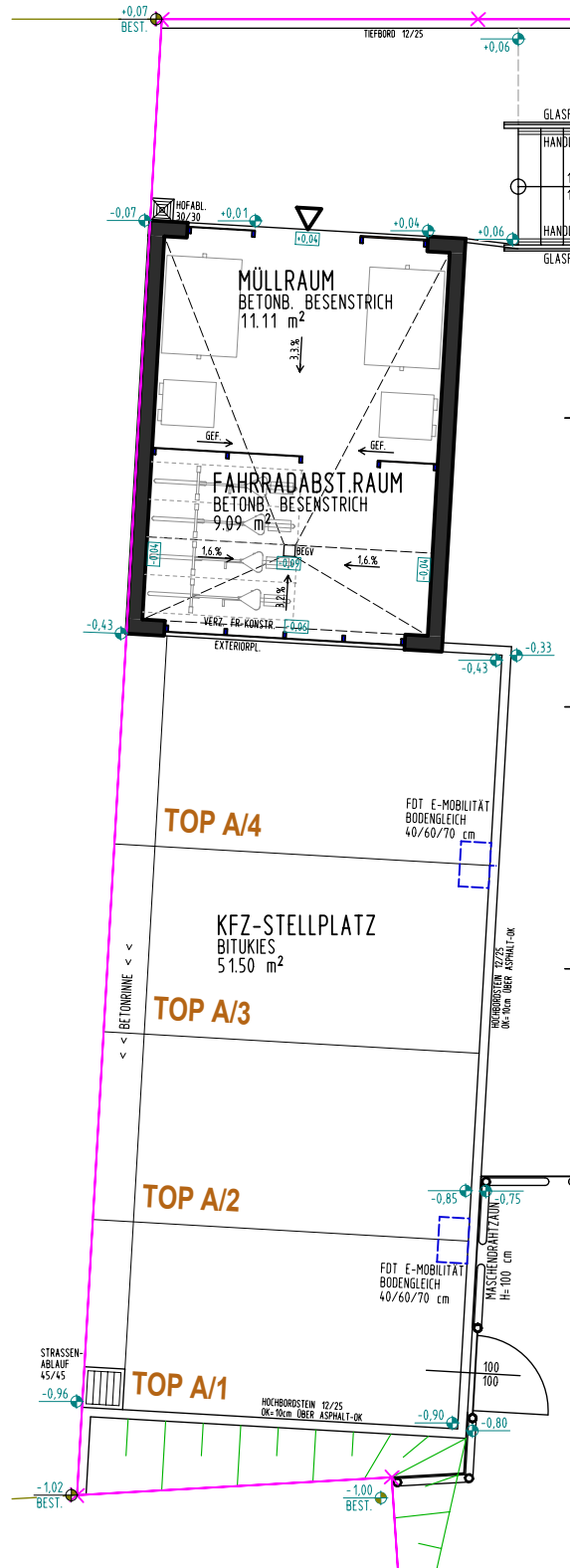
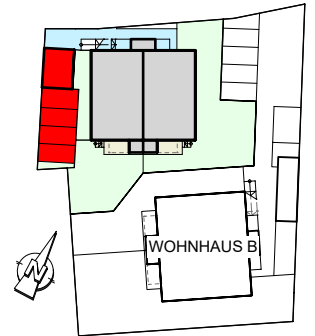
WOHNHAUS A - OBERGESCHOSS

WOHNHAUSANLAGE MARTINSBERG III A

PLANUNG
STATIK
BESTPREISERMITTLUNG
BAUAUFSICHT
PLANUNGS- UND
BAUSTELLENKOORDINATOR



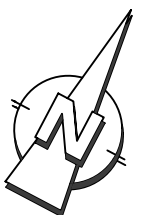
ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen.

0 1 2 3 4 5 METER

LEGENDE:	Ziegel	GK-Wände	Holz	
	Schallschutz.	Beton	Stahl	
	Wärmedämmung	Stahlbeton	Wasseranschluss	



WOHNHAUS A - NEBENGEBÄUDE, KFZ-STELLPLÄTZE

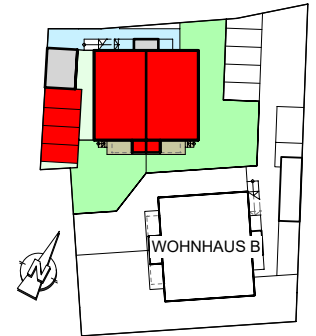
WOHNHAUSANLAGE MARTINSBERG III A

SYSTEMGRUNDRISS:

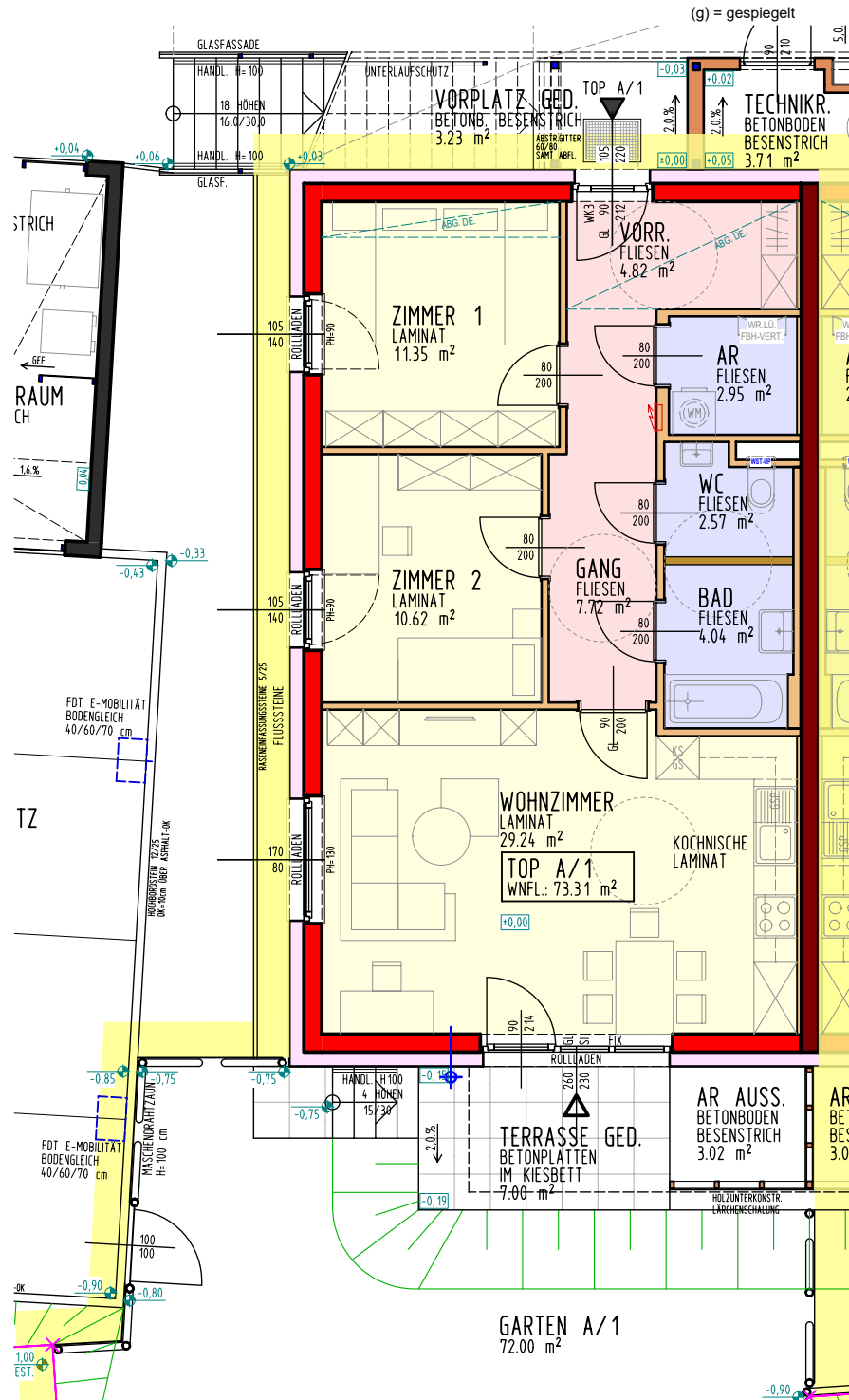
PLANUNG
STATIK
BESTPREISERMITTLUNG
BAUAUFSICHT
PLANUNGS- UND
BAUSTELLENKOORDINATOR



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Top	Geschoß	NFL	Terrasse	Balkon	Garten	Abstellraum außen	KFZ-Stellplatz frei
A/1	EG	73,31 m ²	7,00 m ²		72,0 m ²	3,02 m ²	1 Stk.
A/2 (g)	EG	73,31 m ²	7,00 m ²		131,0 m ²	3,02 m ²	1 Stk.
A/3	OG	73,31 m ²		8,23 m ²			1 Stk.
A/4 (g)	OG	73,31 m ²		8,23 m ²			1 Stk.



Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen.

0 1 2 3 4 5 METER

LEGENDE: Ziegel, Schallschutz, Wärmedämmung, GK-Wände, Beton, Stahlbeton, Holz, Stahl, Wasseranschluss



TYP WOHHAUS A: TOP A/1 bis A/4 "Barrierefrei anpassbar"

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

„Martinsberg – Bahnstraße“ (Martinsberg III A)

1. WOHNUNGSWERBER – 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 TOP-NR: _____
 ALTERNATIVWÜNSCHE: TOP-NR: _____ TOP-NR: _____ TOP-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 _____

x

Bitte hier abtrennen!

x

Bitte hier abtrennen!

x

Bitte hier abtrennen!

x