BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

„2100 KORNEUBURG, KWIZDASTRASSE“

Rosalia Czech-Gasse 10
Rosalia Czech-Gasse 12
Kwizdastraße 15
Kwizdastraße 15a
Kwizdastraße 17
Hovengasse 21
Hovengasse 23

NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE

Wien, 04.02.2026



Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauführung möglich

1. ALLGEMEINE PROJEKTBESCHREIBUNG

Das vorliegende Projekt befindet sich südlich des Zentrums von Korneuburg, zentral zwischen der Bahnstrecke und der Wiener Straße.

Es handelt sich um eine moderne Wohnanlage auf 2 Bauplätzen (A und B), die mit viel Rücksicht auf die umliegende Bebauung und die Bedürfnisse der Bewohner:innen geplant wurde.

Insgesamt werden 136 Wohnungen errichtet, aufgeteilt auf mehrere Baukörper und eine bestehende Villa.

Das gesamte Projekt setzt auf eine harmonische Eingliederung in die bestehende Nachbarschaft und bietet eine hohe Lebensqualität für alle Generationen.

Bauplatz A – Gebäude und Gestaltung

Die Architektur des Gebäudes entlang der Rosalia Czech-Gasse berücksichtigt den kleinteiligen Einfamilienhaus-Charakter der Umgebung. Die Höhe des Gebäudes wird entlang der Rosalia Czech-Gasse von 9,0 m bis 12,0 m abgetreppt und fügt sich harmonisch in die Straßensilhouette ein.

Entlang der Kwizdastraße wird das Gebäude in der Höhe an die benachbarte Bebauung angepasst, wodurch es sich nahtlos in die bestehende Straßenstruktur integriert.

Besondere Akzente setzt die Straßenfront durch Einschnitte und Rücksprünge, die das Gebäude auflockern und an die kleinteilige Gliederung der Umgebung anlehnen. Diese Gestaltung sorgt für ein offenes und einladendes Erscheinungsbild.

Im Süden des Grundstücks wird eine öffentliche Durchwegung geschaffen, die sowohl den Bewohnern der Wohnanlage als auch der Umgebung zugutekommt. Diese öffentliche Fläche geht in den halböffentlichen Innenhofbereich der Wohnanlage über und bietet den Bewohnern einen angenehmen Raum zum Verweilen und Entspannen.

Bauplatz B – Gebäude und Gestaltung

Auf Bauplatz B wird der Einfamilienhaus-Charakter ebenfalls beibehalten. Die Gebäude entlang der Kwizdastraße werden ebenfalls in der Höhe angepasst und abgestuft, um sie harmonisch in das bestehende Stadtbild einzufügen.

Die historische Villa wird bauphysikalisch saniert, ohne ihre optische Erscheinung zu verändern.

Wie auf Bauplatz A wird auch hier die Straßenfront durch Einschnitte und Rücksprünge aufgelockert, um die kleinteilige Struktur der Umgebung zu reflektieren.

Der öffentliche Raum im Süden des Grundstücks wird ebenfalls mit dem halböffentlichen Innenhofbereich verbunden und stellt einen großzügigen Bereich für die Bewohner:innen zum Verweilen und für die soziale Interaktion zur Verfügung.

Ein Kinderspielplatz ergänzt das Angebot und fördert die Generationenübergreifende Nutzung des Wohnraums.

Gemeinsame Einrichtungen und Erschließung

Die gesamte Wohnanlage wird in zwei Bauplätze unterteilt. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich zwischen den Gebäuden Haus 1 und Haus 2, mit einer Anbindung über die Rosalia Czech-Gasse.

Die Tiefgarage im Untergeschoss bietet Platz für insgesamt 182 KFZ-Stellplätze, die sowohl den Bauplatz A als auch den Bauplatz B zur Verfügung stehen.

Für die Nutzung der Tiefgarage und die Stellplätze sind die Fahr- und Leitungsrechte zwischen den Bauplätzen geregelt, sodass eine reibungslose Nutzung durch alle Bewohner gewährleistet ist.

Im Erdgeschoss finden Sie die Fahrradabstellanlagen, die sowohl im Innenhofbereich als auch in den allgemeinen Bereichen zugänglich sind.

Jede Wohnung ist mit einem eigenen Einlagerungsraum ausgestattet, der zusätzlich Platz für Fahrräder bietet. Fahrradbügel befinden sich ebenfalls nahe den Hauseingängen, um den Komfort für Radfahrer zu erhöhen.

Wohnen und Lebensqualität

Die Wohnanlage setzt auf eine hohe Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner:innen. Die Kombination aus privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen schafft ein ausgewogenes Verhältnis von Rückzugsmöglichkeiten und sozialen Interaktionen.

Die gute Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur sowie die Lage zwischen der Bahnstrecke und der Wiener Straße sorgt dafür, dass alle wichtigen Punkte der Stadt und der Umgebung schnell erreichbar sind.

Gleichzeitig bietet die Gestaltung des Projekts den Bewohnern einen ruhigen und grünen Rückzugsort.

2. BAUWEISE ALLGEMEIN

Abbruch	Baureifmachen und Räumen des Grundstückes von vorhandenen Baulichkeiten samt Fundamenten
Fundamente	*Fundamentplatte bzw. Einzel- und Streifenfundamente lt. Statik, Unterfangungen der Nachbarhäuser gem. statischer Erfordernis*
Kelleraußenwände	Stahlbetonwände bzw. Bohrpfahlwände, Stärke nach statischem Erfordernis
Kellerinnenwände	Schal- / Betonsteine mit Fugenverschluss bzw. verputzt oder Stahlbetonwände, wo statisch erforderlich
Geschoßdecken	Stahlbetonmassivplattendecken od. gleichwertig mit Trittschalldämmung und Estrich
Geschoßaußenwände	Stahlbetonwände bzw. wo vom Statiker vorgesehen, keramische Hohlziegel; außen liegende Vollwärmeschutzfassade mit Gliederung und Farbgebung lt. architektonischem Gestaltungskonzept; Schall- und Wärmeschutz
Innenwände, nichttragend	Gipskarton-Ständerwände 10,0 - 12,5 cm
Innenwände, tragend	Stahlbeton- oder Macuphonmauerwerk nach Angaben des Statikers. Schalldämmplatten bzw. Vorsatzschalen gemäß Bauphysik
Stiegenhaustreppen	Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder aus Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen.
Dachkonstruktion	Flachdachkonstruktion samt vollflächiger Wärmedämmung und extensiver Begrünung, weiteren Aufbauten lt. Plan; Verblechungen aus Zinktitanblech, Aluminium oder Gleichwertigem.

3. WOHNUNGEN

Bodenbeläge	**Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume, Küchen (Kochnischen):** Zweischicht-Fertigklebeparkett werkseitig fertig versiegelt, lt. Bemusterung, Eiche oder Esche; (z. B. Admonter od. gleichwertig), inkl. dazupassender Sockelleisten; Trittschallschutz lt. Vorschriften **Bad, WC:** Fliesenbelag Qualitätskeramik rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format mind. 30 x 60 cm, verlegt gemäß Verlegeplan des Architekten

Wandbeläge

Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume: Malerei mit wischfestem Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig;

Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik einfarbig glänzend oder matt, Format mind. 30 x 60 cm; Gliederung lt. architektonischem Gestaltungskonzept (Verlegeplan des Architekten); Verfliesungshöhe im Bad mindestens bis Zargenoberkante, im WC ca. 1,20 m hoch

Küchen (Kochnischen): Hochgezogene kunststoffbeschichtete Platten im Front- oder Arbeitsflächendesign zwischen Unter- und Oberkästchen (Rückseite und Seitenflächen); restliche Wandflächen mit Dispersionsanstrich

Fenster

Wärmegedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit außenliegenden Deckschalen (einfärbig beschichtet lt. architektonischem Farbkonzept) mit 3-fach-Isolierverglasung mit Einhand-drehkippbeschlag mit Öffnungs-, Kipp- und Spaltlüftungsfunktion, sowie Öffnungsbegrenzung;
(z.B. Fa. Felbermayer od. gleichwertig), U-Wert, Brand- Schallschutz gemäß Bauphysik;

Aluminiumsohlbank außen (eloxiert oder pulverbeschichtet) und Innenfensterbank mit weißer Kunststoffoberfläche, gerundeter Vorderkante und beschichteten Endstücken (z.B. Fa. WERZALIT od. gleichwertig)

Sonnenschutz

Außenjalousien: 1.OG-DG aus Alu-Lamellen. Ansteuerung in allen Wohnungen elektrisch mit Funk bedienbar

Außenrollläden: im EG, elektrisch mit Funk bedienbar, mit Hochschiebesicherung, wo der Einstieg ebenerdig möglich ist.

Türen

Wohnungsinnentüren (Türstock: System-Stahlzargen) fertig einfarbig beschichtet weiß, (z. B. Fa. DANA od. gleichwertig), Norm-Einstemmschloss mit Beschlägen in Chromoberfläche; sofern im Plan eingezeichnet, werden Schiebetüren ausgeführt.

Wohnungseingangstüre in Doppelfalzstahlzarge beschichtet lt. Farbkonzept;

Türblatt als Wohnungseingangstüre mit entsprechenden Schall- und Wärmedämmwerten (mind. 38 dB), brandhemmend EI_2 30, wenn behördlich erforderlich selbstschließend, sonst analog Innentüren, mit Sicherheitsbeschlag und in einbruchhemmender Ausführung.

Kochnischen und Küchen

Nicht ausgeführt, Anschlüsse laut Planungsvorschlag des Architekten

Bad und WC

Bad

Sanitärkeramik Waschtische in Qualitäts-Sanitärporzellan (z.B.: Villeroy & Boch, LAUFEN PRO od. gleichwertig), weiß, Type lt. Gestaltungsvorschlag Architekt;

Waschtische als Einbauwaschtische in feuchtraumbeständige Werkplatten mit geeigneter Kunststoffoberfläche lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten (z. B. Fa. MAX, EGGER od. gleichwertig); Stahlblechbadewanne, weiß emailliert, (z. B. Fa. KALDEWEI od. gleichwertig) eingebaut in Styropor-Wannenträger.

In den Plänen dargestellte Duschen werden bodeneben mit Glasschwert (Walk in Dusche ohne Tür) ausgeführt.

Wandspiegel aufgesetzt und hinterleuchtet (abnehmbar) Lichtauslass hinter Spiegel. Laut Planungsvorschlag des Architekten.

Armaturen als Einhandhebelmischer, bei Badewanne als Wannenfüll- und -Brausearmatur mit Brausestange und Drehknopfab- und -überlaufgarnitur, (z.B. Fa. Grohe, Hansgrohe, Kludi od. gleichwertig), Armaturenoberfläche verchromt;

1 Waschmaschinenanschluss (über Eckventil und Sifon am Waschtisch) je Wohneinheit; Mechanische Raumentlüftung (Unterputz) mit Nachlaufrelais und Hygrostat und separatem Schalter

WC

WC-Schalen als Hänge-WC-Anlagen mit Wandmontage auf System-Tragegestellen mit Unterputz-Spülkasten und Betätigungsplatte mit Sparfunktion; Toilettenpapierhalter; Qualitäts-Sanitärporzellan (z.B. LAUFEN PRO od. gleichwertig), weiß, Type lt. Gestaltungsvorschlag Architekt;

Absperrventil für Kalt- und Warmwasserzuleitung;

Mechanische Raumentlüftung (Unterputz) mit Nachlaufrelais.

Heizung

Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels Zentralheizung mit Luftwärmepumpe. Die Beheizung der Wohnfläche erfolgt über eine Flächenheizung (Fußbodenheizung), die Raumtemperatur wird über ein zentrales Raumthermostat geregelt. Die Umschaltung erfolgt im Change-Over. In den Badezimmern wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper installiert.

Kühlung

Die Temperierung der Wohnungen (Change-Over) erfolgt über die Fußbodenheizung, welche im Sommerbetrieb zur Temperierung verwendet wird.

PV-Anlage

Je Bauplatz wird eine PV-Anlage errichtet (Dach) und der Strom in die Luftwärmepumpen eingespeist.

Klima

Folgende Dachgeschosswohnungen erhalten zusätzlich eine Split Klimaanlage:

Rosalia Czech-Gasse 10: Top 39 / 40 / 41 / 42 /43 / 44 / 45 / 46 / 47

Rosalia Czech-Gasse 12: Top 19 / 20 / 21 / 22

Kwizdastraße 15: Top 4 / 5

Kwizdastraße 15a: Top 13 / 14 / 15 / 16 / 17 / 18

Hovengasse 21: Top 11/ 12/ 13/ 14/ 15/ 20/ 21/ 22/ 23 /24 /25 /26 /27 / 28

Hovengasse 23: Top 11/ 12/ 13/ 14/ 15/ 20/ 21/ 22/ 23 /24 /25 /26 /27 / 28

Diese Wohnungen erhalten eine vollausgestatte Klima-Splitanlage in den Aufenthaltsräumen (Zimmer und Wohnküche)

Enthärtung

Aufgrund der hohen Wasserhärte in Korneuburg wird eine entsprechende Wasserenthärtungsanlage eingebaut.

Elektro

Licht-, Steckdosen- und Schalterauslässe in entsprechender Anzahl lt. Elektroplanung, Schalter- und Steckdosenprogramm (z. B. Fa. Siemens Delta, Schrack od. gleichwertig) aus dem Großflächenprogramm, reinweiß;

Küchen und Kochnischen sind mit einem Decken- und Wandauslass ausgestattet.

Bäder sind mit einem Lichtauslass für die vorgesetzten Spiegel und einem Deckenauslass ausgestattet;

Wohnungs-E-Verteiler Unterputz mit entsprechender Anzahl an Stromkreisen und Absicherung;

Bei Wohnungen mit Terrassen/Balkonen Außenbeleuchtung mit mind. einer Außenleuchte und einer Steckdose lt. architektonischem Konzept.

Wenn möglich, Anschluss an Kabelfernsehen. Das Leitungsnetz ist bis zum Wohnraum vorgesehen, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung.

Telefon-Leerverrohrung mit Vorspann zu mind. einem Auslass je Wohneinheit;

Gegensprechanlage mit Farbvideofunktion mit Öffnungsfunktion zum Hauseingang und Klingeltaster vor Eingangstür;

Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechend der geltenden Gesetze errichtet;

Balkone und Terrassen Oberflächen Balkone, Loggien und Terrassen erhalten einen Belag aus Feinsteinzeugplatten 60x60x2 od. gleichwertig). Ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Balkon, Loggia oder Terrasse. Die Eigengärten sind eingezäunt.

Eigengärten mit Terrasse Oberflächen erhalten einen Belag aus Feinsteinzeugplatten 60x60x2 od. gleichwertig). Ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässung ist vorgesehen.

4. ALLGEMEINE BEREICHE

Einlagerungsräume Bestehend aus Systemwänden; von Lift und Stiegenhaus aus erreichbar

Abstellraum Für Kinderwagen und Fahrräder

Müllraum Für Großraumgefäße, Mülltrennungssystem, mit Wasseranschluss (Reinigung) und Bodenabfluss

Garage Garagentor mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschalter Abgassicherheitseinrichtungen, Notbeleuchtung lt. Behördenvorschriften; alle PKW-Stellplätze sind als Einzelstellplätze ausgeführt.

Es sind E-Anschlüsse für alle Stellplätze in der Garage in Form einer Leerverrohrung inkl. Massenmanagementsystem vorgesehen (Situierung lt. Planung Architekt).

Stiegenhaus Hauseingangsportal in Aluminium-Glaskonstruktion, färbig beschichtet lt. architektonischem Konzept, samt Türschließer;

Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockel; Stiegengeländer in Metallkonstruktion mit Handlauf, farbig beschichtet lt. architektonischem Konzept;

Beschilderung der Stockwerke mit Einzelbuchstaben gemalt;

Brieffachanlage (z. B. Fa. RENZ od. gleichwertig) lt. gültiger Norm

Liftanlage Mit den entsprechenden Haltestellen in allen Geschoßen als Schachtaufzug mit Kabinengröße für 8 Personen 630 kg, (Fa. OTIS) mit technischer Ausrüstung lt. Behördenvorschrift, Kabinenausstattung, Steuerung, Bedientableau und Anzeigen entsprechend dem Wohnhaus-Lieferprogramm, Farbe lt. architektonischem Konzept.

Die Villa hat keine Liftanlage und ist von diesem Punkt ausgenommen.

Schließanlage	Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil, (z. B. Fa. EUROKEY, EVVA oder gleichwertig); 5 Schlüssel je Wohnung; 2 Schlüssel je PKW-Stellplatz und je ein Handsender für Garagentor
Zertifizierung:	Für das Gesamtprojekt ist eine Zertifizierung klimaaktiv Bronze geplant. Es wird eine Neubaukonformitätsprüfung gemäß EU-Taxonomie-Verordnung vorliegen. Dieser Konformitätsnachweis ist bis zum Ende des bestehenden Fiskaljahres zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes gültig.

5. ALLGEMEINE HINWEISE

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie den anerkannten Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und behördlichen Vorschriften voll entsprechen.

Änderungen der Ausstattung, welche durch technische Erfordernisse oder Behördenauflagen erfolgen, sowie Material- und Fabrikatsänderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die Endauswahl für das Farb- und Materialkonzept und die Ausstattungsgegenstände erfolgt im Rahmen der Bemusterung über Vorschlag des Architekten.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden.

Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, wird es seitens des Bauträgers gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.

Die mit optional gekennzeichneten Bau- und Ausstattungsmerkmale kommen nach Wunsch und Auftrag des Käufers und gegen Aufpreis zur Ausführung.

Wien, KNB Projektentwicklungs GmbH & Co KG
MP/JH