



3100 ST. PÖLTEN,
MARIAZELLERSTRASSE 27

WOHNEN IN ST.PÖLTEN

56 EIGENTUMSWOHNUNGEN

67 PKW-STELLPLÄTZE

DER STANDORT IN ST. PÖLTEN

Die Lage ist hervorragend!



Es wird von 3 Straßen umschlossen. Westlich von der Mariazeller Straße, einer Hauptverkehrsader, welche die Landeshauptstadt mit dem Süden und mit dem Anschluss an die Westautobahn verbindet. Im Norden liegt die Heidenheimer Straße, eine ruhige, begrünte Einbahnstraße und im Osten die Josefstraße.

Das Grundstück punktet durch seine zentrale Lage südlich der Altstadt mit guter Infrastruktur und Anbindung zu allen wichtigen Orten in St. Pölten. Zahlreiche Schulen, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

- RATHAUSPLATZ 0,9KM
- EUROPAPLATZ 0,3KM
- ORF-LANDESSTUDIO 0,9KM
- FESTSPIELHAUS 1,0KM
- AQUACITY 0,9KM
- BAHNHOF 1,2KM
- REGIERUNGSVIERTEL 1,2KM
- ALPENBAHNHOF 0,9KM
- STADTWALD 0,8KM



BAUZEITPLAN

IN EINREICHPHASE

GEPLANTER BAUBEGINN

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

APRIL/MAI 2021

JULI/AUGUST 2021

WINTER 2022/2023

PROJEKTbeschreibung

Das neue Wohnprojekt St. Pölten befindet sich im Süden des Zentrums der Landeshauptstadt. Der Bauplatz wird von drei Straßen, der Mariazeller Straße, der Heidenheimer Straße und der Josefstraße begrenzt. Das Projekt besteht aus zwei Einzelhäusern, welche sich entlang der Nord-Süd Achse entwickeln. Beide Häuser sind zweihüftige Wohnhäuser mit innenliegendem Mittelgang.

Das westliche Gebäude „Marie 27“ an der Mariazeller Straße besteht aus insgesamt 28 Wohneinheiten und erdgeschossig einem Büro/Geschäftslokal. siebzehn Wohneinheiten sind 2-Zimmer-Wohnungen, vier Einheiten sind als Familienwohnungen 3-Zimmer-Wohnungen und sieben Stück sind als 4-Zimmer-Wohneinheit geplant. Durch die Anordnung des Baukörpers wird ein Ost-West Ausrichtung der Wohnungen geschaffen.

Das „Josef 32“ ist vom Prinzip her gleich aufgebaut und richtet sich entlang der Josefstraße aus. Auch hier gibt es 28 Wohneinheiten auf 4 Vollgeschossen aufgeteilt. Mit sechzehn Stück 2-Zimmer-Wohneinheiten, acht Einheiten 3-Zimmer-Wohnungen und vier 4-Zimmer-Wohnungen.

Beide Häuser sind ökonomisch als Mittelgangtypen mit zentraler Erschließung geplant. Unmittelbar vor den Wohnungen wird ein „Regal“ aus außenliegenden Abstellräumen – den Stehern des Regals und dazwischenliegenden Loggien – als Bretter des Regals vorgesehen. Diese vorgestellte Konstruktion ermöglicht eine wirtschaftliche Lösung großzügiger Freibereiche mit hoher Qualität. Die außenliegenden Abstellräume bieten den Bewohnern nicht nur Platz für Kissen, Sessel, Gartengeräte, sondern schaffen auch eine wirksame Trennung zu den Nachbarloggien. So wird die Intimität der Bewohner gewahrt und sinnvoll nutzbarer Außenbereich geschaffen.

Die Loggia selbst wird zusätzlich durch verschiedene Absturzsicherungen zoniert: in sichtgeschützte Bereiche und transparentere Bereiche zum Sonnenbaden. Der Wechsel dieser Materialien schafft eine optische Auflockerung und belebt die sonst streng der Funktion und Wirtschaftlichkeit verpflichteten Fassade. Zur Mariazeller Straße hin werden die Loggien zusätzlich mit Glasfaltwänden ausgestattet. So entsteht ein flexibler Lärmschutz gegenüber der befahrenen Straße.

Im Bereich zwischen den beiden Gebäuden entsteht eine grüne Mitte, welche durch Eigengärten und einen großzügigen Kinderspielplatz punktet. Diese Grünzone findet in den hohen, alten Bäumen der Heidenheimer Straße seine Fortsetzung. An der Josefstraße schafft ein begrünter Vorgarten die nötige Distanz zur Straße. Die Loggien haben noch einen zusätzlichen Nutzen. Durch Ihre Gestaltung ermöglichen sie die Errichtung von 4 Vollgeschossen bei Einhaltung der Bauklasse III.

Insgesamt entstehen somit 56 Wohneinheiten mit 67 Pkw-Stellplätzen, wobei 19 als Multiparkersystem errichtet werden können in einer Tiefgarage. Somit könnte eine Anzahl von 86 Stellplätzen für die 56 Wohnungen errichtet werden.



TECHNISCHE BESCHREIBUNG

- Die Geschossdecken des Untergeschosses werden als Stahlbetondecken in Ortbeton und/oder als Filigranelemente mit Aufbeton ausgeführt. Die Deckenunterseite ist schalungsglatt und wird nicht verputzt bzw. nicht gemalen. V-Fugen werden nicht verschlossen und bleiben sichtbar, dies gilt für Garage, Technik- und Lagerräume. Wo bauphysikalisch erforderlich, wird unter den beheizten Wohnungen im EG eine Decken-Dämmung lt. Bauphysik direkt mit dem betonieren der Kellerdecken verlegt.
- Die Geschossdecken des Erdgeschosses und 1. + 2. Obergeschosses werden aus Brettsperrholz errichtet. Die Deckenuntersicht wird in Industriesicht Natur Fichte unbehandelt ausgeführt.
- Die lichten Deckenhöhen werden mit 252 cm ausgeführt, bzw. an die möglichen Raumhöhen auf Grund der erforderlichen Aufbauhöhen und Gebäudehöhen angepasst. Im Bereich der Sanitärzellen kommt eine Abhangdecke zur Ausführung, diese sind weiß gefärbelt.
- Die Balkondecken werden als schalglatte Flächen in Fertigteilbauweise errichtet und bekommen keine weitere Oberflächenbehandlung (Beton sichtbar belassen).
- Decke über Dachgeschoss wird aus Brettsperrholz ausgeführt. Die Deckenuntersicht wird in Industriesicht Natur Fichte unbehandelt ausgeführt. In Nebenzonen und Bädern gibt es teilweise abgehängte Decken, gespachtelt und weiß gemalen.
- Gebäudetrennwände an der südlichen Grundgrenze werden als Betonfertigteilwände mit entsprechender Dämmung lt. Bauphysik ausgeführt. Die Betonflächen erhalten keine weitere Oberflächenbehandlung, sichtbarbelassene, schalglatte Betonflächen bzw. weiße Färbelung.
- Die Außenwände werden als Holzriegelkonstruktion 28,0 cm mit Dämmfüllung (Zellulose bzw. Mineralwolle) ausgeführt. Diese werden innen mit OSB- Platten und Gipskartonplatten lt. Bauphysik beplankt und außen mit Gipsfaserplatten 1,5cm, in Teilbereichen bezüglich Schallschutz mit zusätzlichen Gipsfaserplatten, Unterkonstruktionslattung 3,0cm (Fichte Natur ungestrichen) und einer horizontalen, geschlossenen Schalung (Lärche unbehandelt Stärke 2,0cm) versehen. Eventuell erforderliche Brandschutzbleche werden in Niro Walzblank ausgeführt. Die Fassadenflächen werden mit einer horizontalen Lärchenschalung unbehandelt und sichtbar auf die Unterkonstruktionslattung geschraubt ausgeführt.
- Die Wohnungstrennwände werden, gemäß Statik 1x10 bzw. 12 cm Massivholzplatten mit beidseitiger 5 cm freistehender Vorsatzschale mit dazwischenliegender Mineralwolle -dämmung und beidseitiger 2 x 1,25cm Gipsplattenbeplankung lt. Bauphysik ausgeführt.
- Tragende Zwischenwände werden mit 1x14 cm Massivholzplatten bzw. lt. Statik, in nicht Sicht ausgeführt und raumseitiger, einfacher Beplankung mit 1,25cm Gipskartonplatten (GKF), ausgeführt.
- Nichttragende Zwischenwände werden als Metallständerkonstruktion (7,5cm) mit jeweils einfacher Beplankung 1,25cm Gipskartonplatten (GKB), direkt beplankt ausgeführt. Als Dämmung werden 5 cm Mineralwolle verwendet.

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Wohnhausanlage Mariazeller Straße 27, St. Pölten -Haus 1 - Flächenaufstellung

Haus	Top	Ebene	Vorraum	AR	WC	Bad	Bad/ WC	Gang	Kochen	Wohn- /Esszimmer	Zimmer 1	Zimmer 2	Zimmer 3	Fläche/W/hg.	Terrasse/ Balkon	Loggia	KAB
1	1	EG	6,53 m²	1,83 m²			4,68 m²		6,28 m²	21,01 m²	12,35 m²			52,68 m²		8,81 m²	1,65 m²
1	2	EG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,68 m²	1,65 m²
1	3	EG	3,57 m²	2,51 m²	1,85 m²	4,65 m²		4,97 m²	5,14 m²	23,50 m²	11,83 m²	13,27 m²		71,29 m²		13,25 m²	1,60 m²
1	4	EG	3,62 m²	2,16 m²	1,85 m²	6,95 m²		5,73 m²	6,55 m²	26,63 m²	12,47 m²	15,42 m²	14,93 m²	96,31 m²	,00 m²	14,88 m²	1,50 m²
Summe Erdgeschoss																	
1	5	1.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,93 m²	1,65 m²
1	6	1.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,68 m²		8,63 m²	20,93 m²	12,35 m²			54,95 m²		8,27 m²	1,65 m²
1	7	1.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,68 m²		6,28 m²	21,01 m²	12,35 m²			52,68 m²		8,81 m²	1,65 m²
1	8	1.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,68 m²	1,65 m²
1	9	1.OG	3,57 m²	2,51 m²	1,85 m²	4,65 m²		4,97 m²	5,14 m²	23,50 m²	11,83 m²	13,27 m²		71,29 m²		13,31 m²	1,60 m²
1	10	1.OG	3,62 m²	2,16 m²	1,85 m²	6,95 m²		5,73 m²	6,55 m²	26,63 m²	14,93 m²	12,47 m²	15,42 m²	96,31 m²		14,88 m²	1,50 m²
1	11	1.OG	3,62 m²	1,35 m²	1,85 m²	7,94 m²		8,72 m²	8,89 m²	23,12 m²	11,35 m²	14,59 m²	12,81 m²	94,24 m²		15,63 m²	3,20 m²
1	12	1.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²	,00 m²	8,93 m²	1,65 m²
Summe 1. Obergeschoss																	
1	13	2.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,93 m²	1,65 m²
1	14	2.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,68 m²		8,63 m²	20,93 m²	12,35 m²			54,95 m²		8,27 m²	1,65 m²
1	15	2.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,68 m²		6,28 m²	21,01 m²	12,35 m²			52,68 m²		8,81 m²	1,65 m²
1	16	2.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,68 m²	1,65 m²
1	17	2.OG	3,57 m²	2,51 m²	1,85 m²	4,65 m²		4,97 m²	5,14 m²	23,50 m²	11,83 m²	13,27 m²		71,29 m²		13,31 m²	1,60 m²
1	18	2.OG	3,62 m²	2,16 m²	1,85 m²	6,95 m²		5,73 m²	6,55 m²	26,63 m²	14,93 m²	12,47 m²	15,42 m²	96,31 m²		14,88 m²	1,50 m²
1	19	2.OG	3,62 m²	1,35 m²	1,85 m²	7,94 m²		8,72 m²	8,89 m²	23,12 m²	11,35 m²	14,59 m²	12,81 m²	94,24 m²		15,63 m²	3,20 m²
1	20	2.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²	,00 m²	8,93 m²	1,65 m²
Summe 2. Obergeschoss																	
1	21	3.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,93 m²	1,65 m²
1	22	3.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,68 m²		8,63 m²	20,93 m²	12,35 m²			54,95 m²		8,27 m²	1,65 m²
1	23	3.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,68 m²		6,28 m²	21,01 m²	12,35 m²			52,68 m²		7,31 m²	1,65 m²
1	24	3.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,68 m²	1,65 m²
1	25	3.OG	3,57 m²	2,51 m²	1,85 m²	4,65 m²		4,97 m²	5,14 m²	23,50 m²	11,83 m²	13,27 m²		71,29 m²		13,31 m²	1,60 m²
1	26	3.OG	3,62 m²	2,16 m²	1,85 m²	6,95 m²		5,73 m²	6,55 m²	26,63 m²	14,93 m²	12,47 m²	15,42 m²	96,31 m²		14,88 m²	2,26 m²
1	27	3.OG	3,62 m²	1,35 m²	1,85 m²	7,94 m²		8,72 m²	8,89 m²	23,12 m²	11,35 m²	14,59 m²	12,81 m²	94,24 m²		15,63 m²	3,20 m²
1	28	3.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²	,00 m²	8,93 m²	1,65 m²
Summe 3. Obergeschoss																	
Summe WNFL gesamt Haus 1															1 767,78 m²		
Summe Aufstockung 4. Obergeschoss															530,09 m²		
Summe WNFL mit Aufstockung															2 297,87		
Geschäftsfläche/vermietbare Fläche															98,52 m²		

Wohnhausanlage Mariazeller Straße 27, St. Pölten -Haus 2 - Flächenaufstellung

Haus	Top	Ebene	Vorraum	AR	WC	Bad	Bad/WC	Gang	Kochen	Wohn-/Esszimmer	Zimmer 1	Zimmer 2	Zimmer 3	Fläche/Whg.	Terrasse/Balkon	Loggia	KAB
2	1	EG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,93 m²	1,65 m²
2	2	EG	8,19 m²	3,33 m²	1,85 m²	5,44 m²			10,60 m²	19,05 m²	11,44 m²	12,81 m²		72,71 m²		12,47 m²	1,65 m²
2	3	EG	6,53 m²	1,83 m²			4,68 m²		10,94 m²	23,20 m²	12,35 m²			59,53 m²		9,42 m²	1,65 m²
2	4	EG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,68 m²	1,65 m²
2	5	EG	3,57 m²	2,51 m²	1,85 m²	4,65 m²		4,97 m²	5,14 m²	23,50 m²	13,27 m²	11,83 m²		71,29 m²		13,25 m²	1,65 m²
2	6	EG	8,54 m²	1,40 m²	2,33 m²	4,89 m²		6,60 m²	13,02 m²	23,86 m²	10,57 m²	15,57 m²	11,46 m²	98,24 m²		13,84 m²	1,65 m²
2	7	EG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,93 m²	1,65 m²
Summe Erdgeschoss																	
2	8	1.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,93 m²	1,65 m²
2	9	1.OG	8,19 m²	3,33 m²	1,85 m²	5,44 m²			10,60 m²	19,05 m²	11,44 m²	12,81 m²		72,71 m²		12,47 m²	1,65 m²
2	10	1.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,68 m²		10,94 m²	23,20 m²	12,35 m²			59,53 m²		9,42 m²	1,65 m²
2	11	1.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,68 m²	1,65 m²
2	12	1.OG	3,57 m²	2,51 m²	1,85 m²	4,65 m²		4,97 m²	5,14 m²	23,50 m²	13,27 m²	11,83 m²		71,29 m²		13,25 m²	1,65 m²
2	13	1.OG	8,54 m²	1,40 m²	2,33 m²	4,89 m²		6,60 m²	13,02 m²	23,86 m²	10,57 m²	15,57 m²	11,46 m²	98,24 m²		13,87 m²	3,30 m²
2	14	1.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,93 m²	1,65 m²
Summe 1. Obergeschoss																	
2	15	2.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,93 m²	1,65 m²
2	16	2.OG	8,19 m²	3,33 m²	1,85 m²	5,44 m²			10,60 m²	19,05 m²	11,44 m²	12,81 m²		72,71 m²		12,47 m²	1,65 m²
2	17	2.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,68 m²		10,94 m²	23,20 m²	12,35 m²			59,53 m²		9,42 m²	1,65 m²
2	18	2.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,68 m²	1,65 m²
2	19	2.OG	3,57 m²	2,51 m²	1,85 m²	4,65 m²		4,97 m²	5,14 m²	23,50 m²	13,27 m²	11,83 m²		71,29 m²		13,25 m²	1,65 m²
2	20	2.OG	8,54 m²	1,40 m²	2,33 m²	4,89 m²		6,60 m²	13,02 m²	23,86 m²	10,57 m²	15,57 m²	11,46 m²	98,25 m²		13,84 m²	3,30 m²
2	21	2.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,93 m²	1,65 m²
Summe 2. Obergeschoss																	
2	22	3.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,93 m²	1,65 m²
2	23	3.OG	8,19 m²	3,33 m²	1,85 m²	5,44 m²			10,60 m²	19,05 m²	11,44 m²	12,81 m²		72,71 m²		12,47 m²	1,65 m²
2	24	3.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,68 m²		10,94 m²	23,20 m²	12,35 m²			59,53 m²		9,42 m²	1,65 m²
2	25	3.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,68 m²	1,65 m²
2	26	3.OG	3,57 m²	2,51 m²	1,85 m²	4,65 m²		4,97 m²	5,14 m²	23,50 m²	13,27 m²	11,83 m²		71,29 m²		13,25 m²	1,65 m²
2	27	3.OG	8,54 m²	1,40 m²	2,33 m²	4,89 m²		6,60 m²	13,02 m²	23,86 m²	10,57 m²	15,57 m²	11,46 m²	98,25 m²		13,84 m²	3,30 m²
2	28	3.OG	6,53 m²	1,83 m²			4,89 m²		6,69 m²	21,25 m²	12,35 m²			53,54 m²		8,93 m²	1,65 m²
Summe 3. Obergeschoss																	
Summe WNFL gesamt Haus B																	
															1 849,58 m²	302,11 m²	
Summe Aufstockung 4. Obergeschoss																	
															462,45 m²	68,72 m²	
Summe WNFL mit Aufstockung																	
															2 312,03 m²	370,83 m²	

Gesamte Wohnnutzfläche			Loggienflächen		
Wohnnutzfläche Haus 1	1 767,78 m²	28 WE	279,65		
Wohnnutzfläche Haus 2	1 849,58 m²	28 WE	302,11 m²		
WNFL gesamt: Geschäft	3 617,36 m²	56 WE	581,76 m²		
Verwertbare Fläche	4 297,64 m²				

Gesamte Wohnnutzfläche mit Aufstockung			Loggienflächen		
Wohnnutzfläche Haus 1	2 297,87 m²	36 WE	355,48		
Wohnnutzfläche Haus 2	2 312,03 m²	35 WE	370,83 m²		
WNFL gesamt: Geschäft	4 609,90 m²	71 WE	726,31 m²		
Verwertbare Fläche	5 434,73 m²				