



PROVISIONSFREI

# BRIENNE

24 EDLE EIGENTUMSWOHNUNGEN

ZWISCHEN 34M<sup>2</sup> UND 93M<sup>2</sup>

**9**<sup>83</sup>  
PI 83 PRIAPOS GMBH

ASPANGSTRASSE 57, 1030 WIEN



## SCHLOSS BELVEDERE

Das Schloss Belvedere lateinisch „schöne Aussicht“ in Wien ist eine von Johann Lucas von Hildebrandt zwischen 1714 und 1723 für Prinz Eugen von Savoyen erbaute Schlossanlage. Das Obere Belvedere und das Untere Belvedere bilden mit der verbindenden Gartenanlage ein barockes Ensemble. Die beiden Schlossbauten beherbergen heute die Sammlungen des Belvederes und Räumlichkeiten für Wechselausstellungen. Es gibt viele Gründe, das Belvedere zu besuchen! Entdecken Sie die Schausammlung mit Highlights der Wiener Moderne und dem weltberühmten Kuss von Gustav Klimt im Oberen Belvedere, die Wechselausstellungen im Unteren Belvedere oder zeitgenössische Kunst im Belvedere 21.



## DONAUKANAL

Der Donaukanal zählt heute zu den Sommer-Hotspots des Wiener Nachtlebens. Doch wo heute ein buntes Treiben herrscht, dominierte vor drei Jahrzehnten noch gähnende Leere. Es wird Zeit, den Donaukanal mit all seinen Facetten genauer zu betrachten. Tipps für Restaurants und Bars, Schifffahrt, Fischen und Schwimmen im Donaukanal.



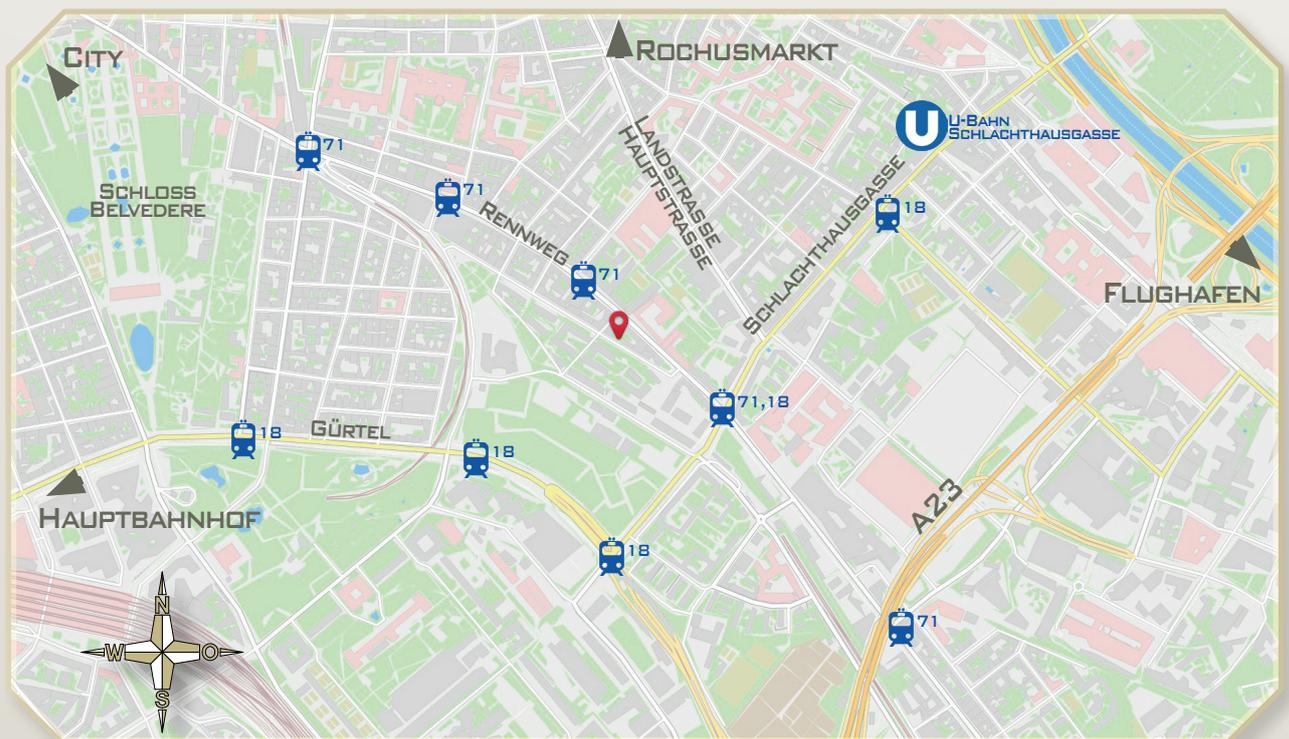
## ROCHUSMARKT - LANDSTRASSE

Dieses liebenswerte Wiener Grätzl verdankt seinen Namen dem Heiligen Rochus, dem Patron der Rochuskirche. Hier sind wir bereits im „Zentrum“, das nicht nur durch den Einkaufsboulevard „Landstraße“ geprägt ist, sondern auch durch den gegenüber der Kirche liegenden Rochusmarkt, um den sich auch zahlreiche Gasthäuser und Cafés angesiedelt haben.



## INFRASTRUKTUR

Eingebettet in eine urbane Umgebung punktet die Adresse mit einer perfekten Infrastruktur und Verkehrsanbindung: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso fußläufig entfernt wie Ärzte, Kindergärten und Schulen. Die Landstraßer Hauptstraße, eine beliebte Wiener Einkaufsstraße mit einer aufblühenden Lokalszene, erreicht man ebenso wie den Donaukanal innerhalb kürzester Zeit. Die Wiener City und der Hauptbahnhof sind mit der Straßenbahn wenige Fahrminuten entfernt und die Schnellbahn bringt Sie ohne Umsteigen zum Flughafen. Über die in der Nähe befindlichen Autobahnauffahrten der A4 und A23 verlassen Sie rasch die Stadt.





## PROJEKTÜBERSICHT

- 24 freifinanzierte Eigentumswohnungen zwischen 35 und 92 Quadratmeter
- Zwei bis vier Zimmer, zahlreiche Grundrissvarianten
- Grundrisse individuell gestaltbar (sofern technisch umsetzbar)
- Fast jede Wohnung verfügt über eine Freifläche (Balkon, Terrasse)
- Zwei Wohnungen mit attraktivem Eigengarten
- Kinderwagen- und Fahrradraum
- Einlagerungsräume
- Tiefgarage mit zehn Stellplätzen (optional mit E-Anschluss)
- Geplante Fertigstellung Spätherbst 2025

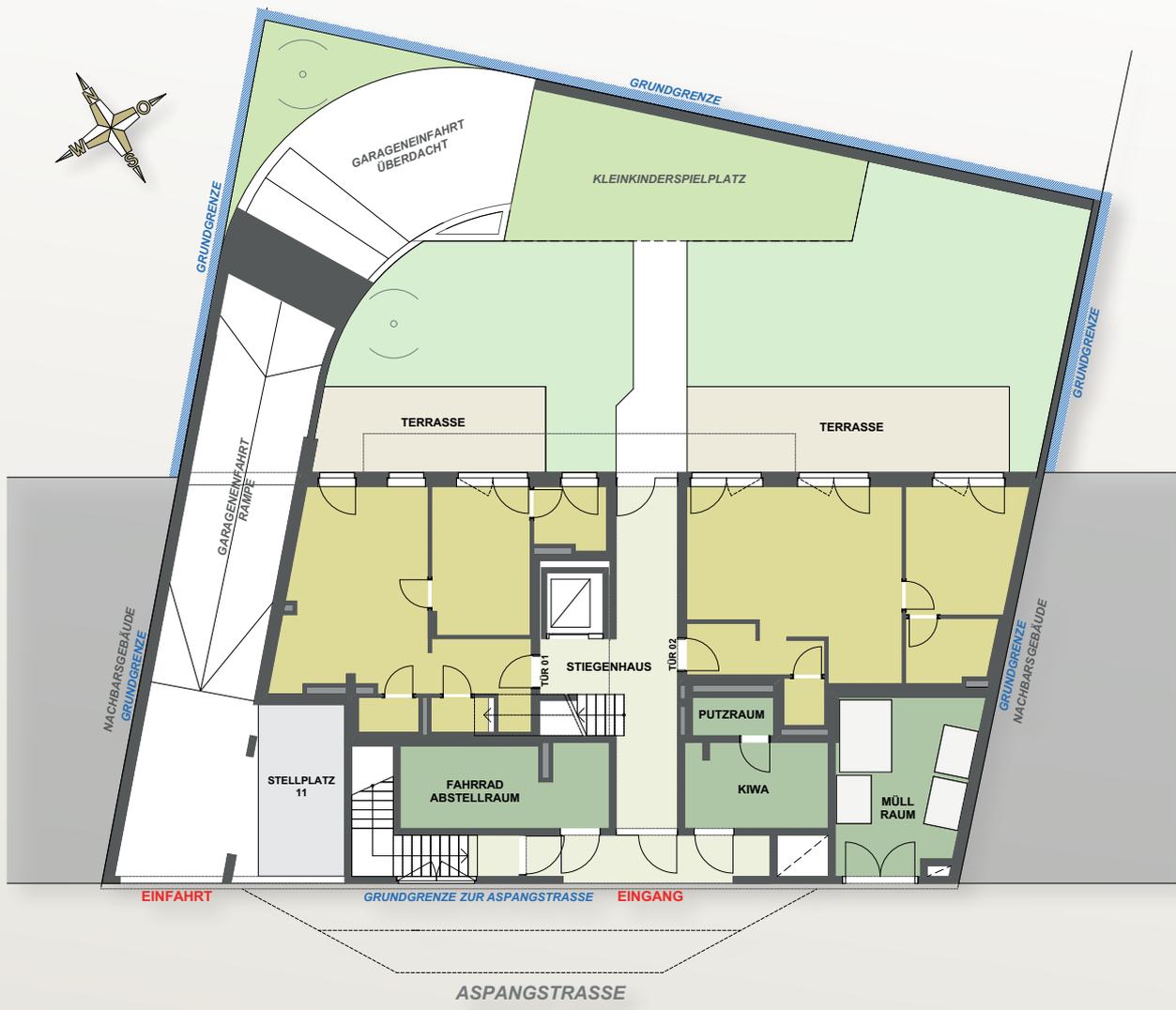


## AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

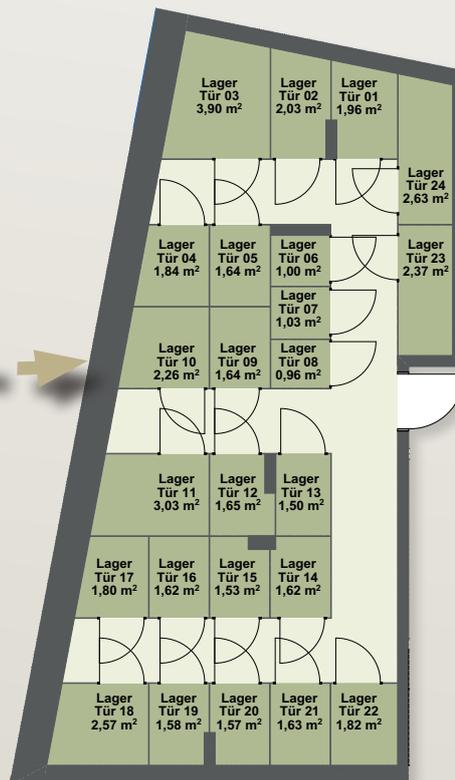
- Hochmoderne Wärmepumpe mit Tiefenbohrung für wohlige Wärme oder Kühlung
- Zentrale Wohnraum-Lüftungsanlage
- 3-Scheiben- oder 4-Scheibenwärmeschutzverglasung, Sonnenschutz
- Attraktive Parkettböden (mind. fünf verschiedene Muster)
- Großflächiges Feinsteinzeug in den Nassräumen (mind. 14 verschiedene Muster)
- Hochwertige Sanitärgegenstände und Armaturen (Grohe, Villeroy & Boch)
- Ausstattung individuell gestaltbar (sofern technisch umsetzbar)
- Einbruchshemmende Türen
- Videogegensprechanlage
- Zentrales Schließsystem

**DIE VERKÄUFERIN ÜBERNIMMT DREI JAHRE IHRE HEIZKOSTEN!**

# ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS



# ÜBERSICHTSPLAN KELLERGEHOSS



# FLÄCHENÜBERSICHT

TOP	WNFL	ZIMMER	GARTEN	TERRASSE	BALKON	PREIS SCHLÜSSELFERTIG
1	48,89 M <sup>2</sup>	2	38,89 M <sup>2</sup>	16,49 M <sup>2</sup>	-	449.600,-
2	51,32 M <sup>2</sup>	2	60,42 M <sup>2</sup>	23,28 M <sup>2</sup>	-	510.600,-
3	34,99 M <sup>2</sup>	2	-	-	-	253.800,-
4	74,88 M <sup>2</sup>	3	-	-	9,56 M <sup>2</sup>	618.600,-
5	89,37 M <sup>2</sup>	4	-	-	10,14 M <sup>2</sup>	744.200,-
6	VERKAUFT					
7	VERKAUFT					
8	74,88 M <sup>2</sup>	3	-	-	9,56 M <sup>2</sup>	647.400,-
9	89,60 M <sup>2</sup>	4	-	-	10,14 M <sup>2</sup>	769.600,-
10	43,17 M <sup>2</sup>	2	-	-	5,54 M <sup>2</sup>	376.200,-
7+10	88,04 M <sup>2</sup>	3	-	-	11,72 M <sup>2</sup>	745.200,-
11	43,09 M <sup>2</sup>	2	-	-	6,12 M <sup>2</sup>	382.400,-
12	74,88 M <sup>2</sup>	3	-	-	9,56 M <sup>2</sup>	664.300,-
13	89,60 M <sup>2</sup>	4	-	-	10,14 M <sup>2</sup>	789.600,-
14	43,17 M <sup>2</sup>	2	-	-	5,54 M <sup>2</sup>	389.600,-
11+14	88,04 M <sup>2</sup>	3	-	-	11,72 M <sup>2</sup>	772.000,-
15	VERKAUFT					
16	74,88 M <sup>2</sup>	2	-	-	9,56 M <sup>2</sup>	681.200,-
17	VERKAUFT					
18	VERKAUFT					
19	43,09 M <sup>2</sup>	2	-	-	6,12 M <sup>2</sup>	405.700,-
20	74,88 M <sup>2</sup>	2	-	-	9,56 M <sup>2</sup>	698.100,-
21	VERKAUFT					
22	VERKAUFT					
23	92,45 M <sup>2</sup>	3	-	46,84 M <sup>2</sup>	-	1.098.500,-
24	VERKAUFT					

STELLPLATZ	PREIS
1 GARAGEN-STELLPLATZ IM KG	45.000,-
1 ÜBERDACHTER STELLPLATZ IM EG	45.000,-



SYMBOLBILD



SYMBOLBILD



SYMBOLBILD

# WOHNUNG TOP 01 - EG

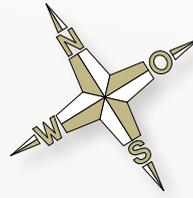
WOHNFLÄCHE 48,89M<sup>2</sup>

GARTEN 38,89M<sup>2</sup>

TERRASSE 16,49M<sup>2</sup>

LAGER 1,96M<sup>2</sup>

449.600,- EUR



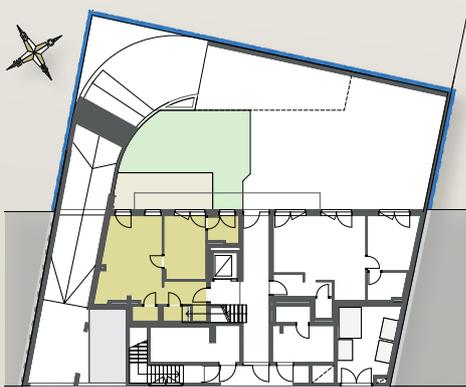
TOP 01



SYMBOLBILD



SYMBOLBILD



ASPANGSTRASSE

# WOHNUNG TOP 02 - EG

WOHNFLÄCHE 51,32M<sup>2</sup>

GARTEN 60,42M<sup>2</sup>

TERRASSE 23,28M<sup>2</sup>

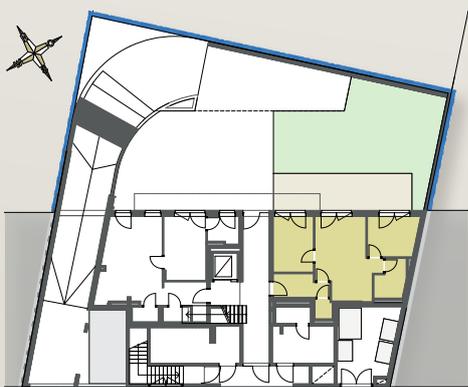
LAGER 2,03M<sup>2</sup>

510.600,- EUR





SYMBOLBILD



ASPANGSTRASSE



SYMBOLBILD

# WOHNUNG TOP 02 - VARIANTE 01 - EG

WOHNFLÄCHE 52,39M<sup>2</sup>

GARTEN 60,42M<sup>2</sup>

TERRASSE 23,28M<sup>2</sup>

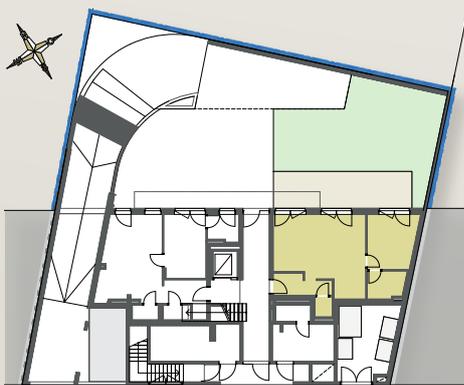
LAGER 2,03M<sup>2</sup>

510.600,- EUR





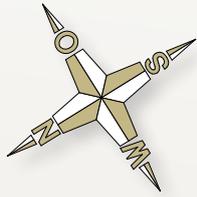
SYMBOLBILD



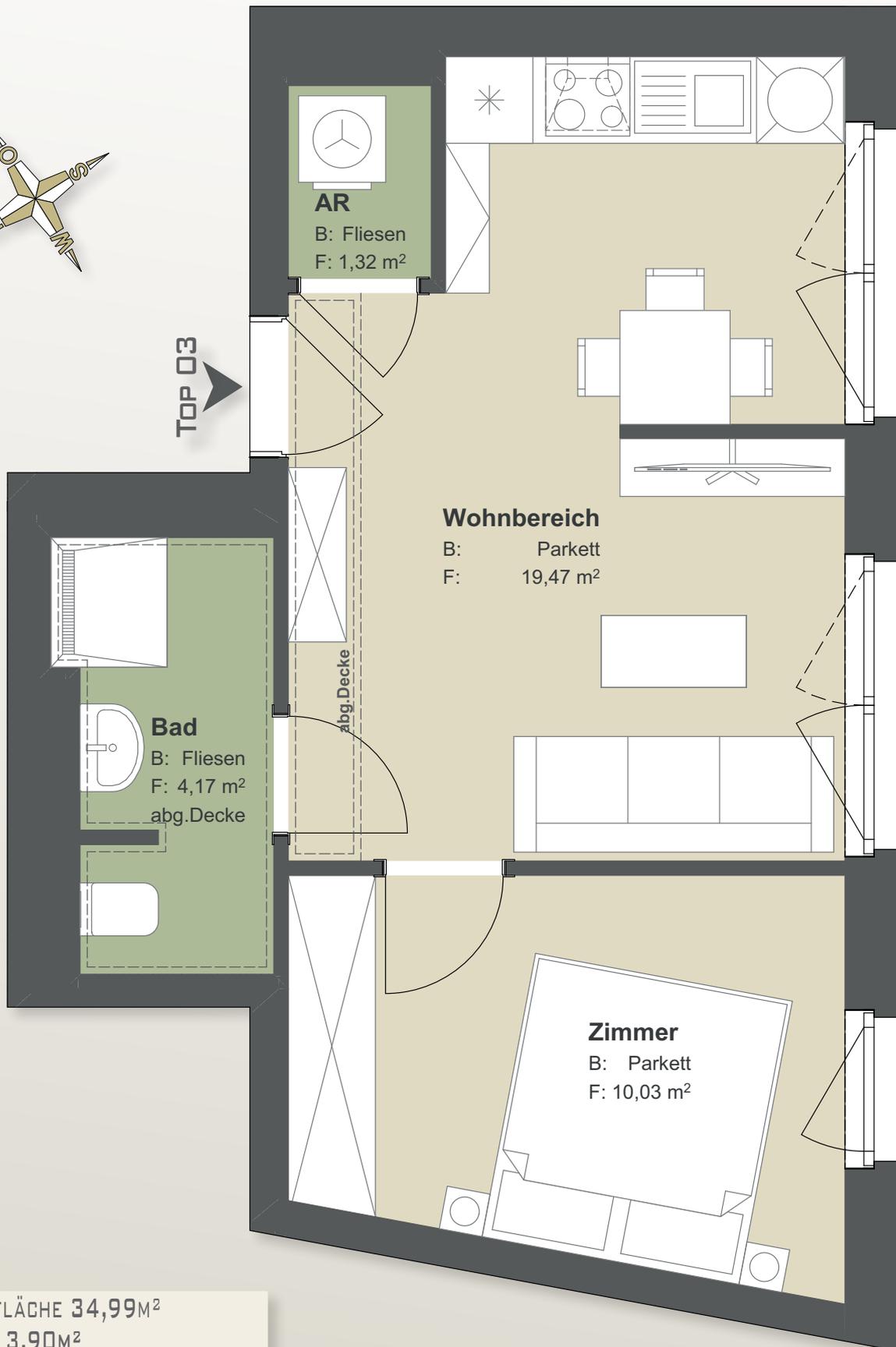
ASPANGSTRASSE



SYMBOLBILD



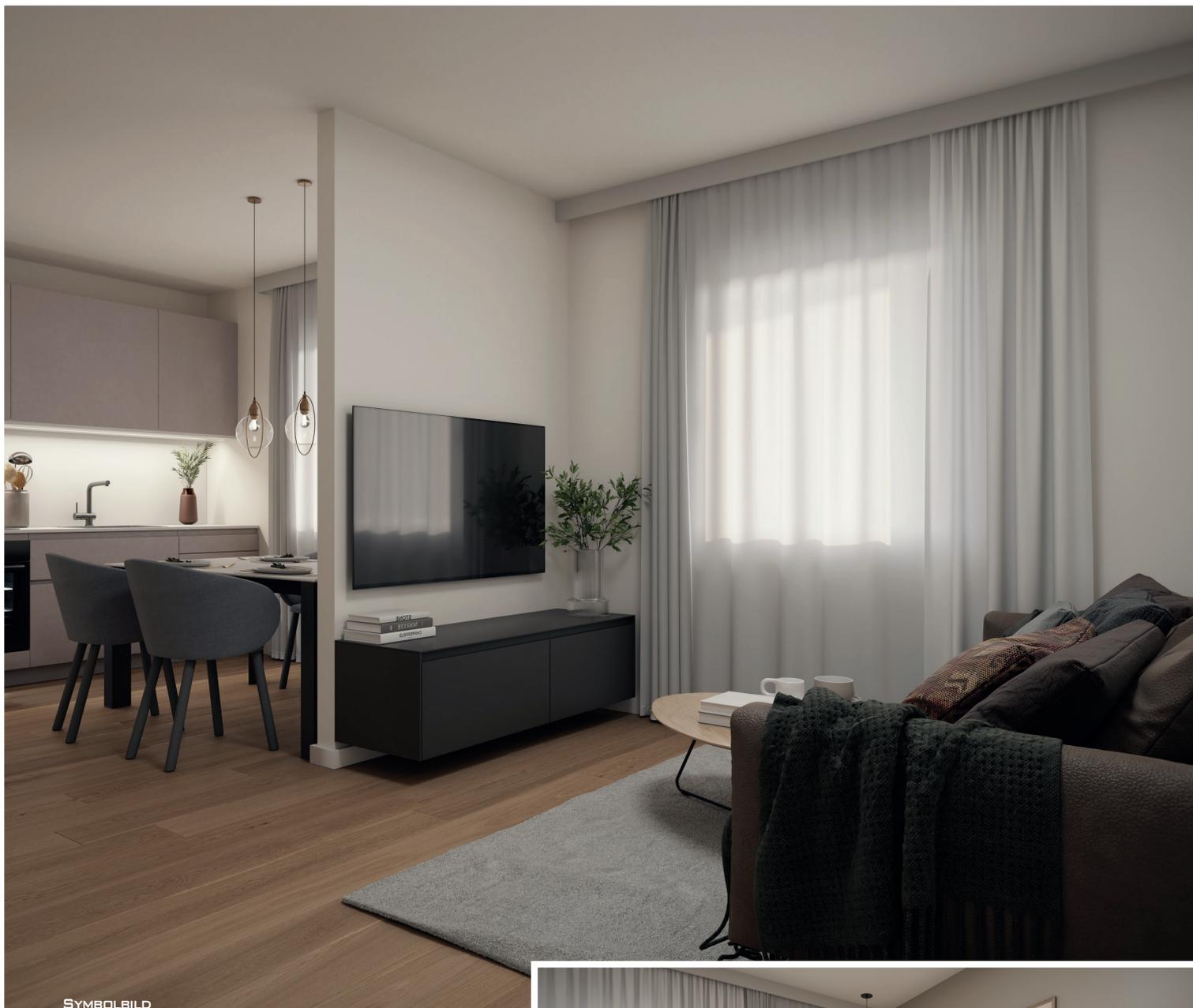
TOP 03



WOHNFLÄCHE 34,99M<sup>2</sup>

LAGER 3,90M<sup>2</sup>

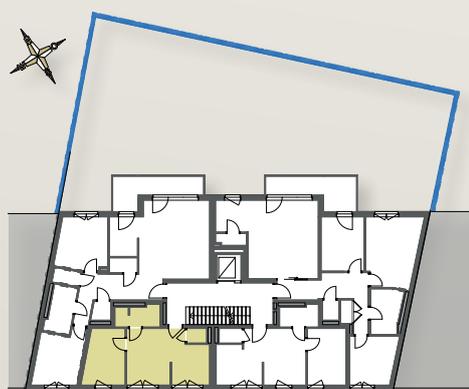
253.800,- EUR



SYMBOLBILD



SYMBOLBILD



ASPANGSTRASSE

# WOHNUNG TOP 04 - 1.OG





SYMBOLBILD



ASPANGSTRASSE



SYMBOLBILD

# WOHNUNG TOP 04 - VARIANTE 01 - 1.0G



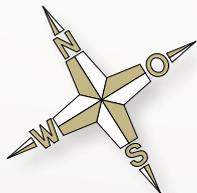
WOHNFLÄCHE 75,48M<sup>2</sup>  
BALKON 9,56M<sup>2</sup>  
LAGER 1,84M<sup>2</sup>

618.600,- EUR



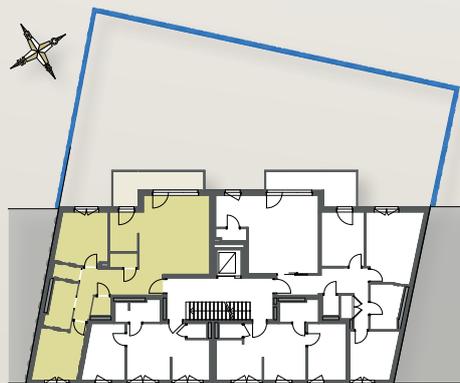
ASPANGSTRASSE

# WOHNUNG TOP 04 - VARIANTE 02 - 1.OG



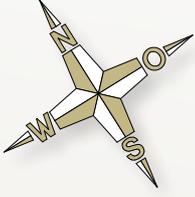
WOHNFLÄCHE 75,06M<sup>2</sup>  
BALKON 9,56M<sup>2</sup>  
LAGER 1,84M<sup>2</sup>

618.600,- EUR



ASPANGSTRASSE

# WOHNUNG TOP 04 - VARIANTE 03 - 1.0G

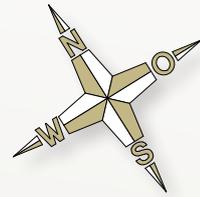




ASPANGSTRASSE



# WOHNUNG TOP 05 - 1.OG



WOHNFLÄCHE 89,37M<sup>2</sup>

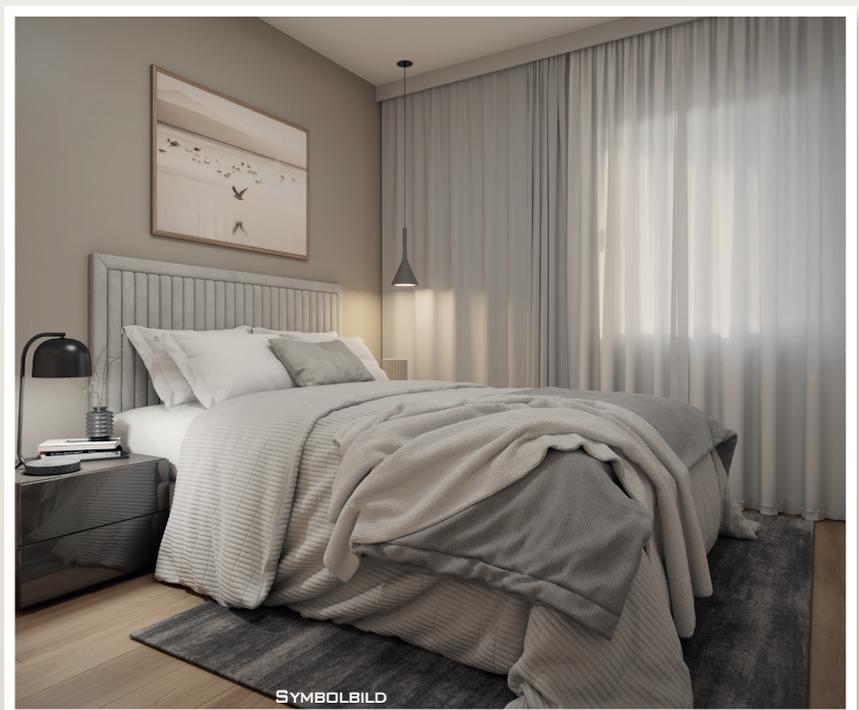
BALKON 10,14M<sup>2</sup>

LAGER 1,64M<sup>2</sup>

744.200,- EUR



ASPANGSTRASSE



# WOHNUNG TOP 08 - 2.OG





ASPANGSTRASSE



# WOHNUNG TOP 08 - VARIANTE 01 - 2.OG



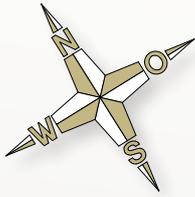
WOHNFLÄCHE 75,48M<sup>2</sup>  
BALKON 9,56M<sup>2</sup>  
LAGER 0,96M<sup>2</sup>

647.400,- EUR



ASPANGSTRASSE

# WOHNUNG TOP 08 - VARIANTE 02 - 2.OG

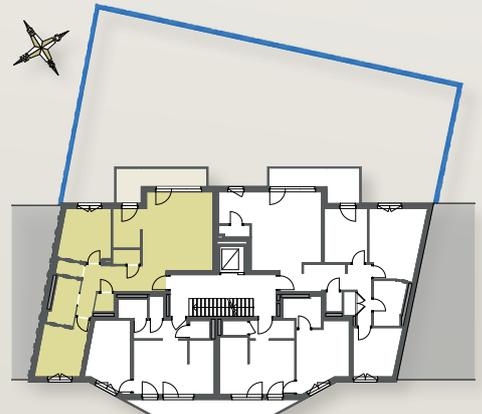


WOHNFLÄCHE 75,06M<sup>2</sup>

BALKON 9,56M<sup>2</sup>

LAGER 0,96M<sup>2</sup>

647.400,- EUR



ASPANGSTRASSE

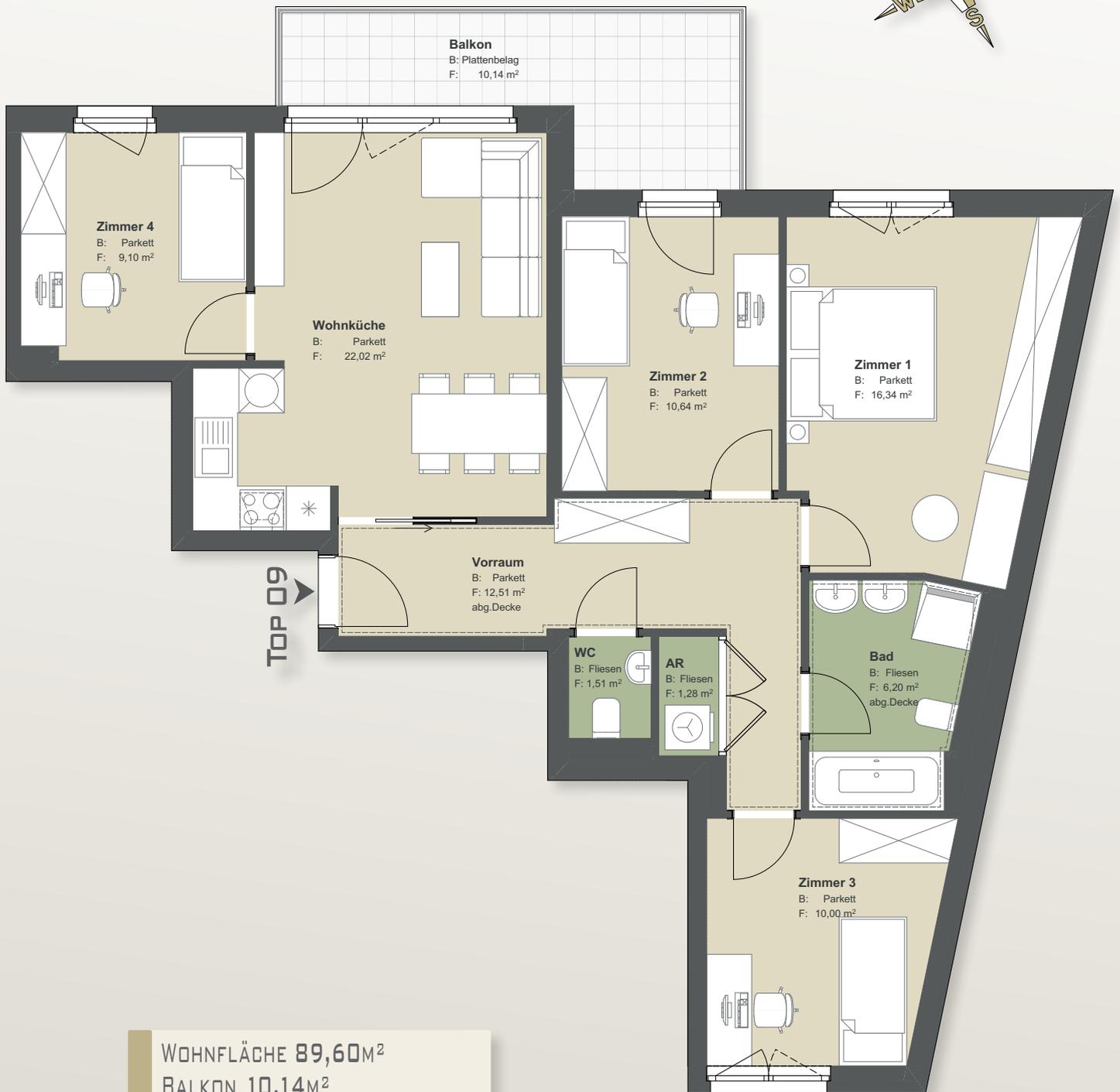
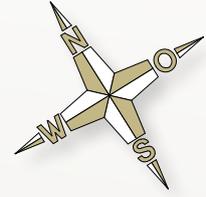
# WOHNUNG TOP 08 - VARIANTE 03 - 2.0G





ASPANGSTRASSE





WOHNFLÄCHE 89,60M<sup>2</sup>

BALKON 10,14M<sup>2</sup>

LAGER 1,64M<sup>2</sup>

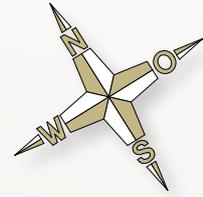
769.600,- EUR



ASPANGSTRASSE



# WOHNUNG TOP 09 - VARIANTE 01 - 2.OG



WOHNFLÄCHE 89,63M<sup>2</sup>

BALKON 10,14M<sup>2</sup>

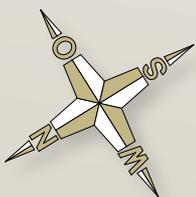
LAGER 1,64M<sup>2</sup>

769.600,- EUR



ASPANGSTRASSE



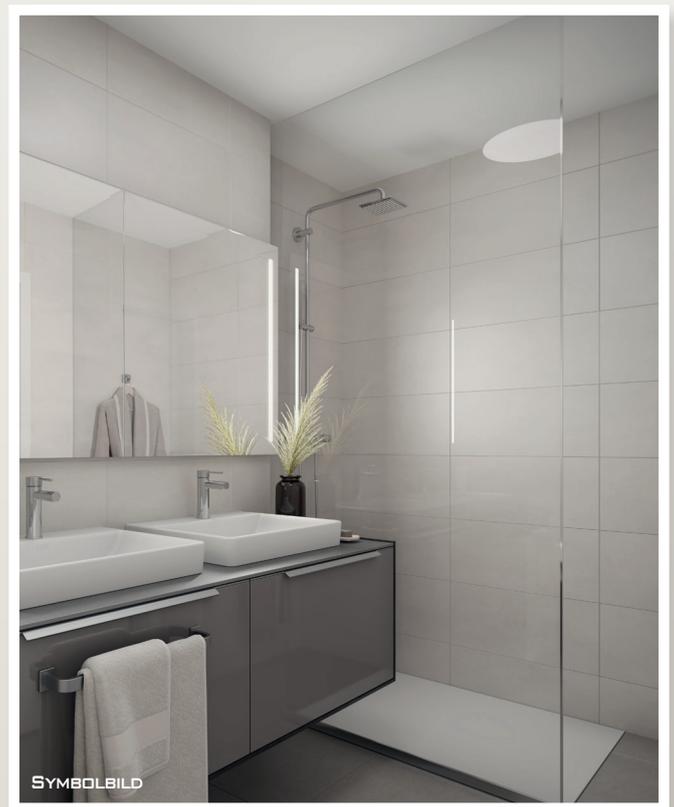
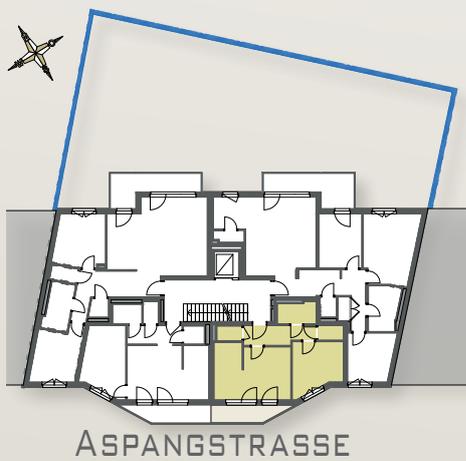


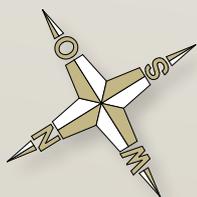
WOHNFLÄCHE 43,17M<sup>2</sup>

BALKON 5,54M<sup>2</sup>

LAGER 2,26M<sup>2</sup>

376.200,- EUR



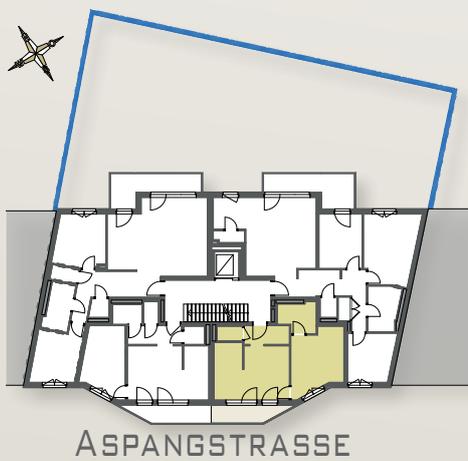


WOHNFLÄCHE 43,50M<sup>2</sup>

BALKON 5,54M<sup>2</sup>

LAGER 2,26M<sup>2</sup>

376.200,- EUR



# WOHNUNG TOP 11 - 3.OG

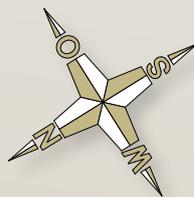


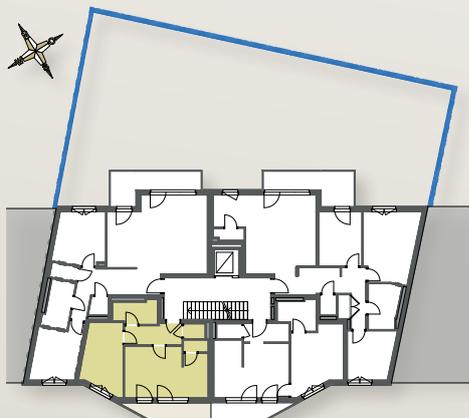
WOHNFLÄCHE 43,09M<sup>2</sup>

BALKON 6,12M<sup>2</sup>

LAGER 3,03M<sup>2</sup>

382.400,- EUR

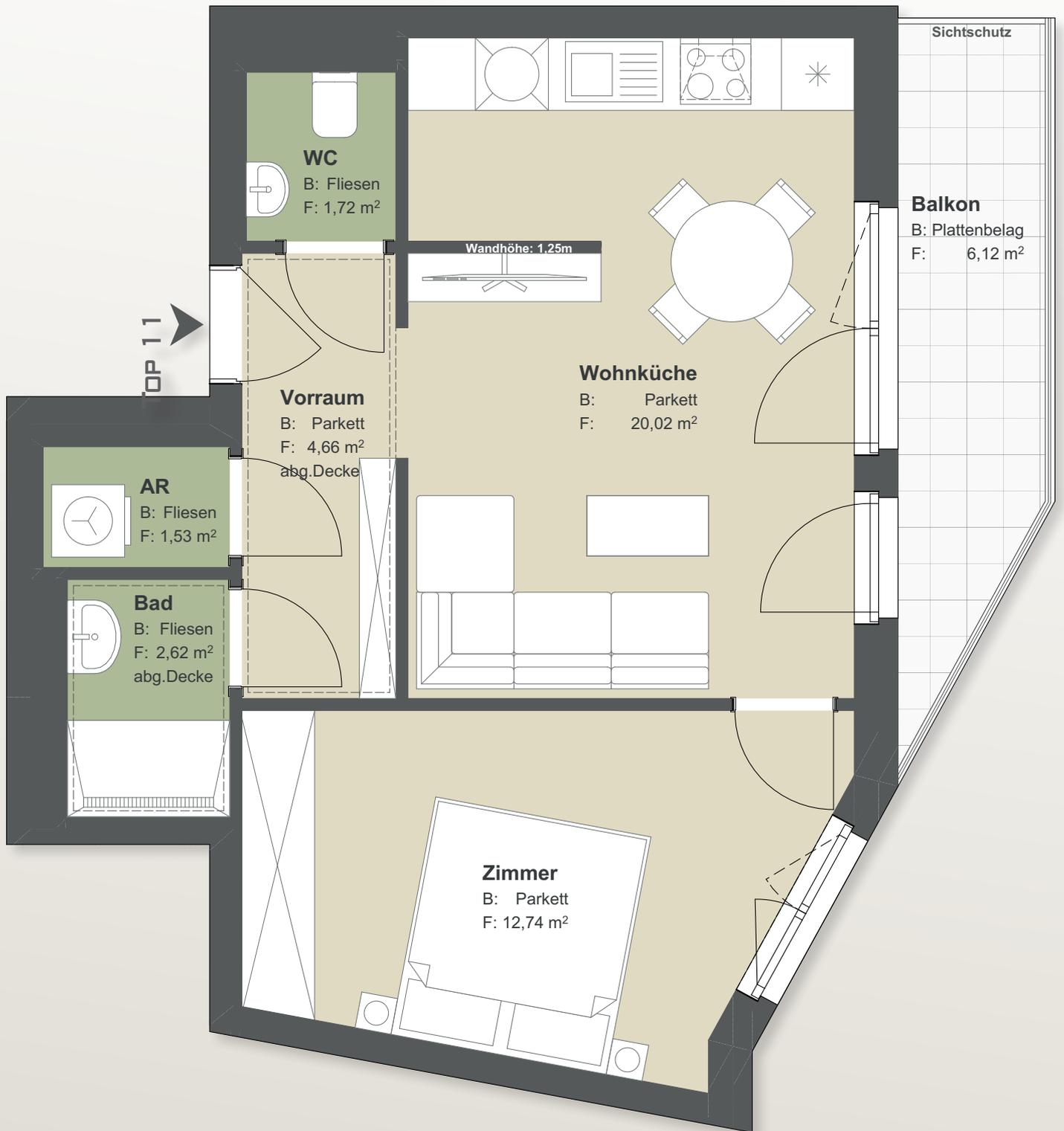




ASPANGSTRASSE



# WOHNUNG TOP 11 - VARIANTE 01 - 3.0G

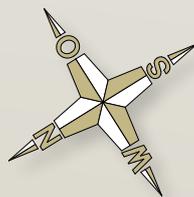


WOHNFLÄCHE 43,29M<sup>2</sup>

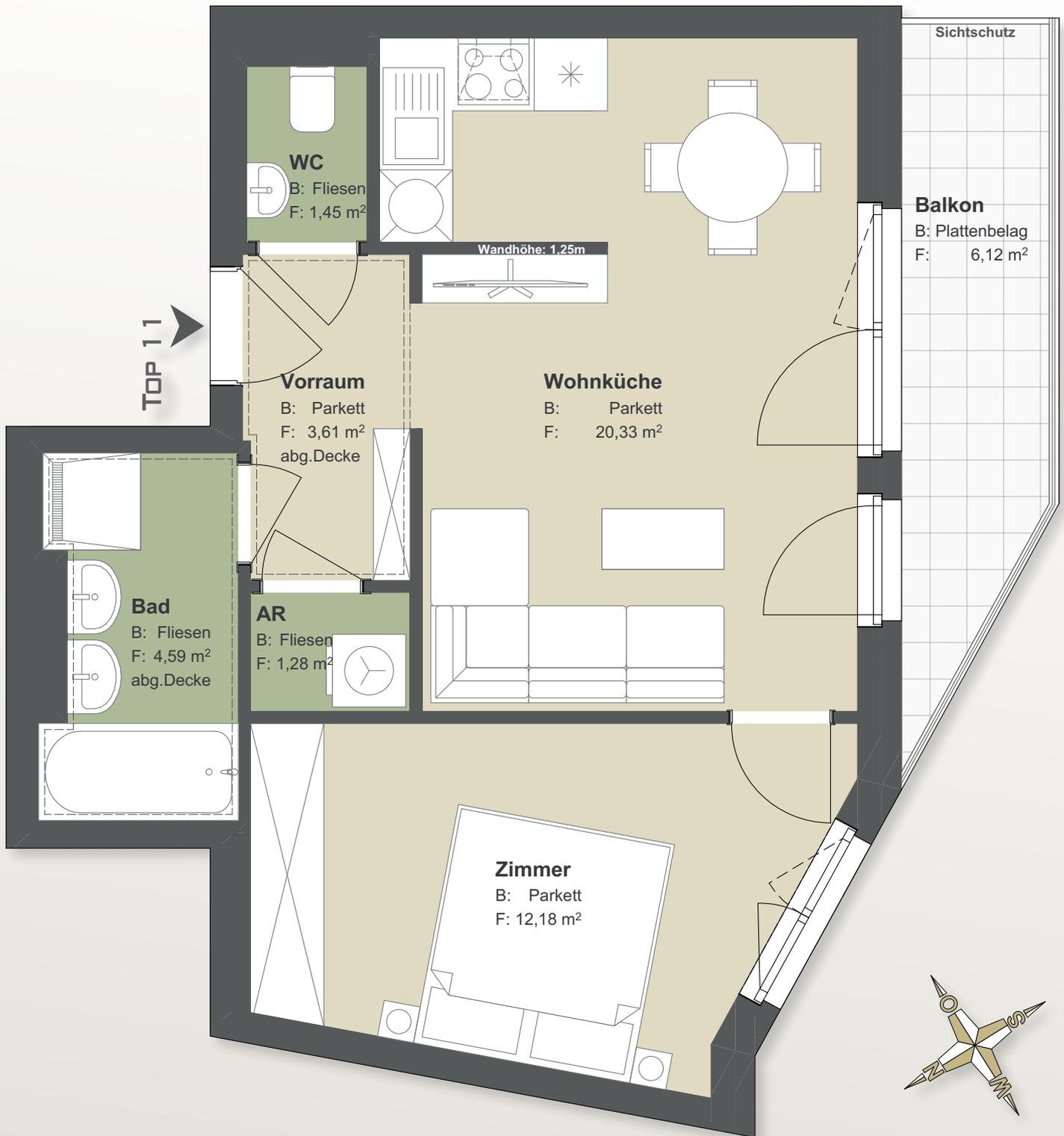
BALKON 6,12M<sup>2</sup>

LAGER 3,03M<sup>2</sup>

382.400,- EUR



# WOHNUNG TOP 11 - VARIANTE 02 - 3.OG



WOHNFLÄCHE 43,49M<sup>2</sup>

BALKON 6,12M<sup>2</sup>

LAGER 3,03M<sup>2</sup>

382.400,- EUR

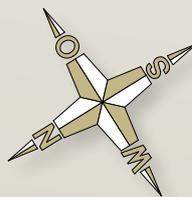


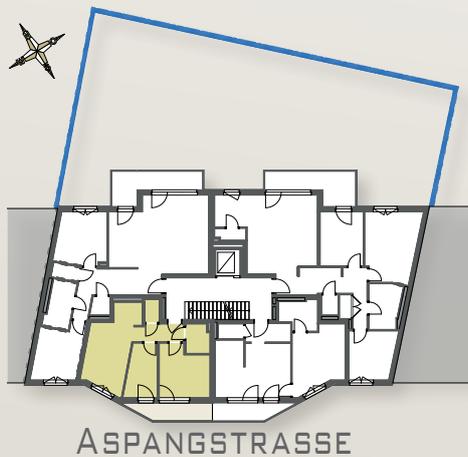
WOHNFLÄCHE 43,37M<sup>2</sup>

BALKON 6,12M<sup>2</sup>

LAGER 3,03M<sup>2</sup>

382.400,- EUR





# WOHNUNG TOP 12 - 3.OG





ASPANGSTRASSE



# WOHNUNG TOP 12 - VARIANTE 01 - 3.0G



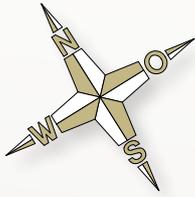
WOHNFLÄCHE 75,48M<sup>2</sup>  
BALKON 9,56M<sup>2</sup>  
LAGER 1,65M<sup>2</sup>

664.300,- EUR



ASPANGSTRASSE

# WOHNUNG TOP 12 - VARIANTE 02 - 3.OG



TOP 12

WOHNFLÄCHE 75,06M<sup>2</sup>

BALKON 9,56M<sup>2</sup>

LAGER 1,65M<sup>2</sup>

664.300,- EUR



ASPANGSTRASSE

# WOHNUNG TOP 12 - VARIANTE 03 - 3.0G

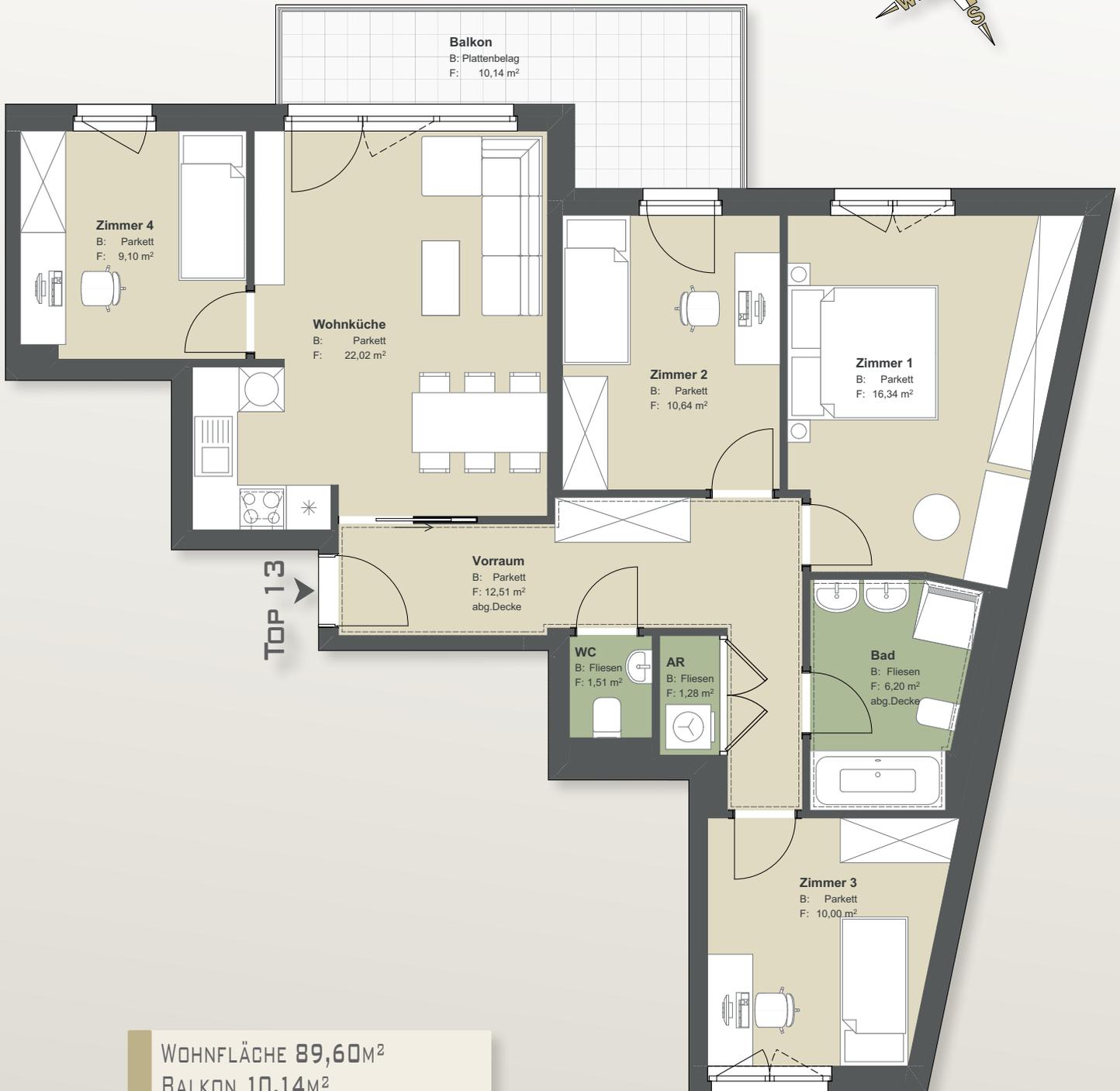
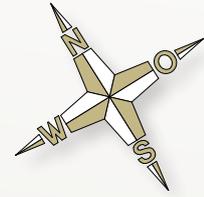




ASPANGSTRASSE



# WOHNUNG TOP 13 - 3.OG



WOHNFLÄCHE 89,60M<sup>2</sup>  
BALKON 10,14M<sup>2</sup>  
LAGER 1,50M<sup>2</sup>

789.600,- EUR



SYMBOLBILD

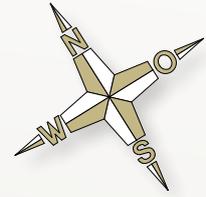


SYMBOLBILD



ASPANGSTRASSE

# WOHNUNG TOP 13 - VARIANTE 01 - 3.0G



WOHNFLÄCHE 89,63M<sup>2</sup>

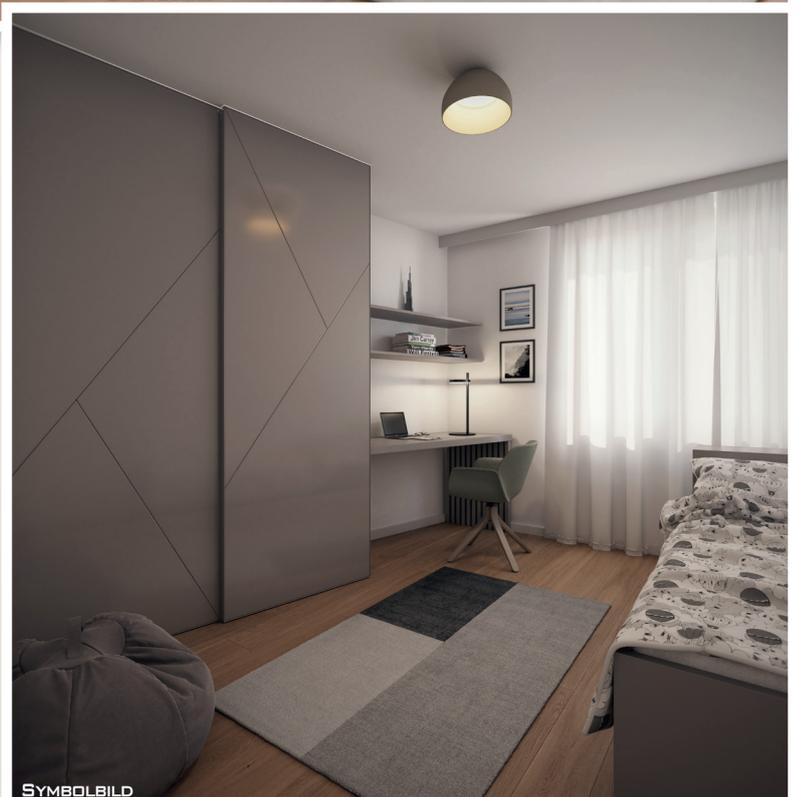
BALKON 10,14M<sup>2</sup>

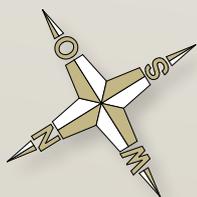
LAGER 1,50M<sup>2</sup>

789.600,- EUR



ASPANGSTRASSE



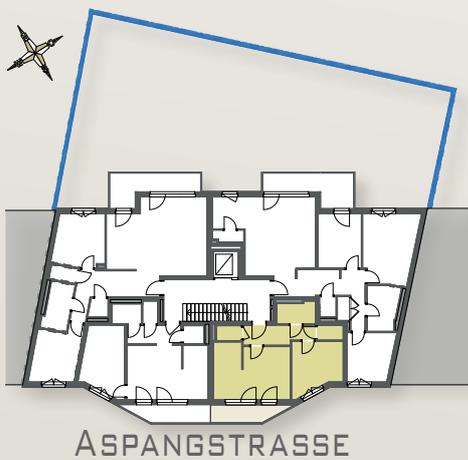


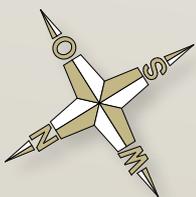
WOHNFLÄCHE 43,17M<sup>2</sup>

BALKON 5,54M<sup>2</sup>

LAGER 1,62M<sup>2</sup>

389.600,- EUR



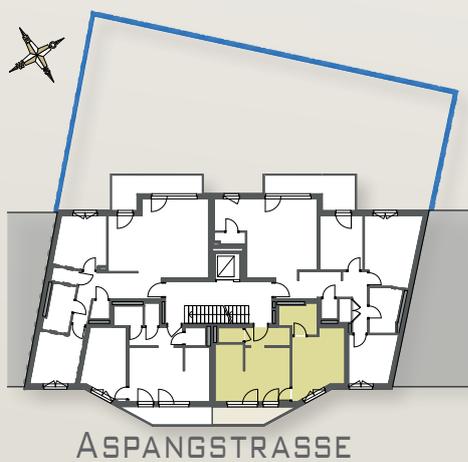


WOHNFLÄCHE 43,50M<sup>2</sup>

BALKON 5,54M<sup>2</sup>

LAGER 1,62M<sup>2</sup>

389.600,- EUR



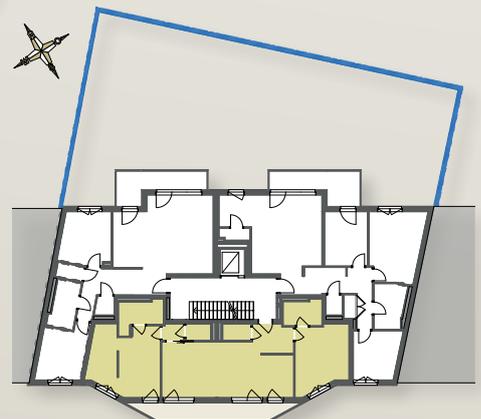
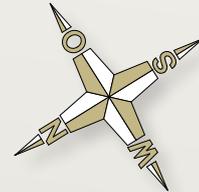
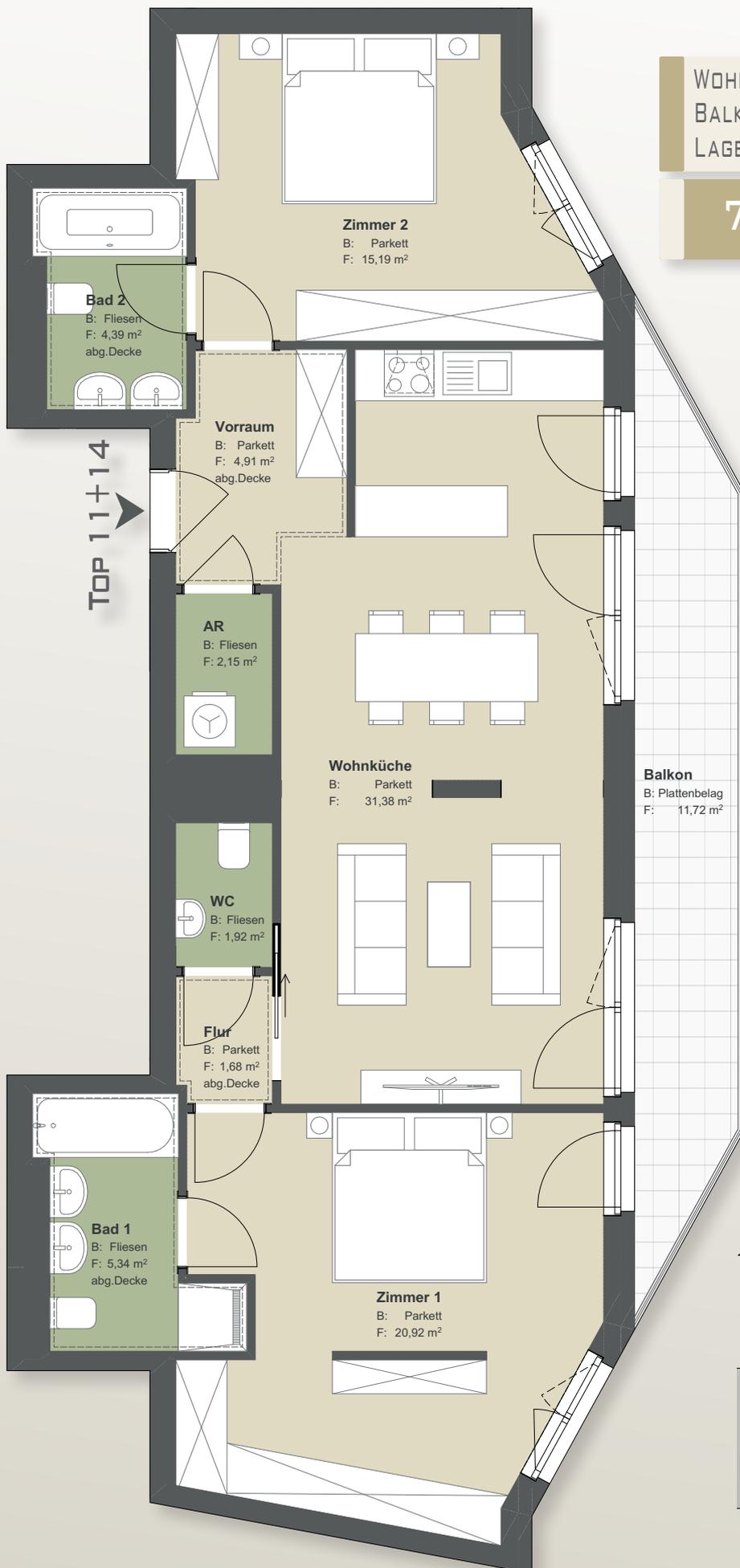
# WOHNUNG TOP 11+14 - 3.OG

WOHNFLÄCHE 88,04M<sup>2</sup>

BALKON 11,72M<sup>2</sup>

LAGER 3,29M<sup>2</sup>

772.000,- EUR



ASPANGSTRASSE



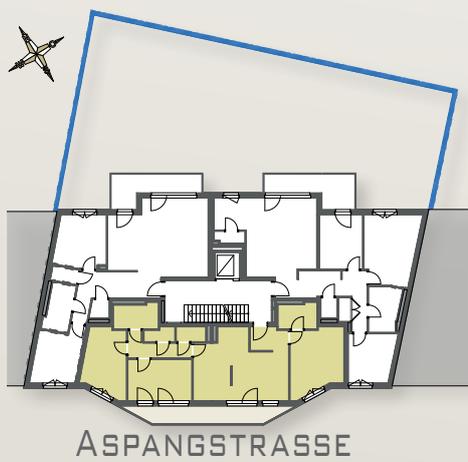
WOHNFLÄCHE 87,54M<sup>2</sup>

BALKON 11,72M<sup>2</sup>

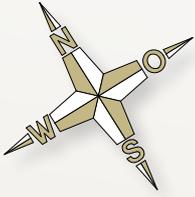
LAGER 3,29M<sup>2</sup>

772.000,- EUR





# WOHNUNG TOP 16 - 4.OG





SYMBOLBILD



ASPANGSTRASSE



SYMBOLBILD

# WOHNUNG TOP 16 - VARIANTE 01 - 4.0G



WOHNFLÄCHE 75,48M<sup>2</sup>

BALKON 9,56M<sup>2</sup>

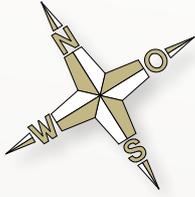
LAGER 1,62M<sup>2</sup>

681.200,- EUR



ASPANGSTRASSE

# WOHNUNG TOP 16 - VARIANTE 02 - 4.OG

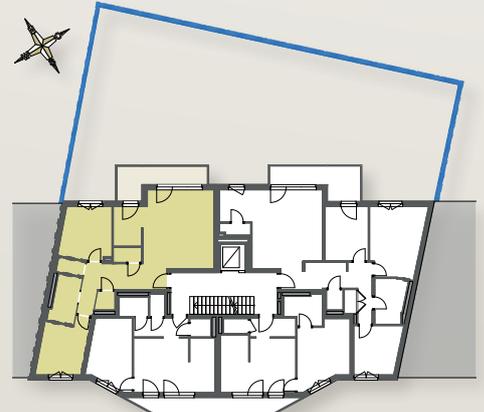


WOHNFLÄCHE 75,06M<sup>2</sup>

BALKON 9,56M<sup>2</sup>

LAGER 1,62M<sup>2</sup>

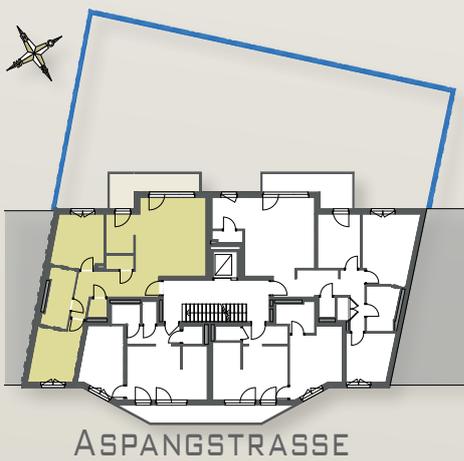
681.200,- EUR



ASPANGSTRASSE

# WOHNUNG TOP 16 - VARIANTE 03 - 4.0G





# WOHNUNG TOP 19 - 5.0G

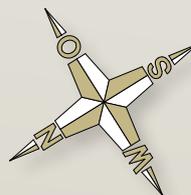


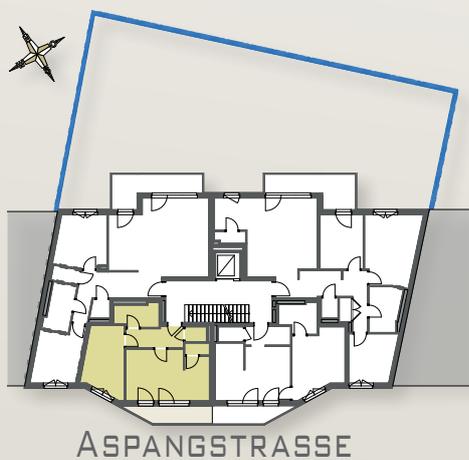
WOHNFLÄCHE 43,09M<sup>2</sup>

BALKON 6,12M<sup>2</sup>

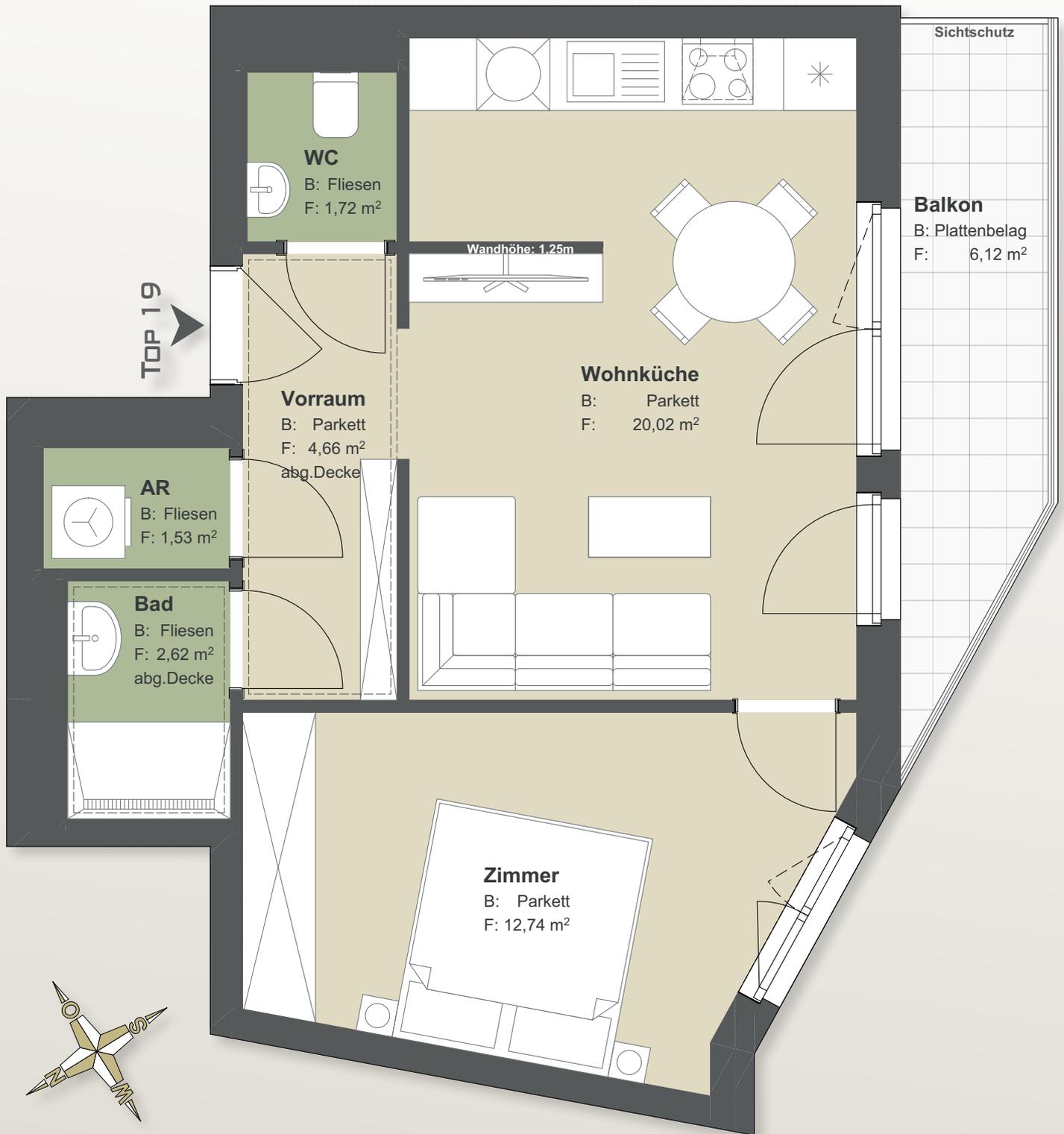
LAGER 1,58M<sup>2</sup>

405.700,- EUR





# WOHNUNG TOP 19 - VARIANTE 01 - 5.0G



WOHNFLÄCHE 43,29M<sup>2</sup>

BALKON 6,12M<sup>2</sup>

LAGER 1,58M<sup>2</sup>

405.700,- EUR



# WOHNUNG TOP 19 - VARIANTE 02 - 5.0G



ASPANGSTRASSE

WOHNFLÄCHE 43,49M<sup>2</sup>

BALKON 6,12M<sup>2</sup>

LAGER 1,58M<sup>2</sup>

405.700,- EUR

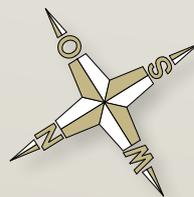


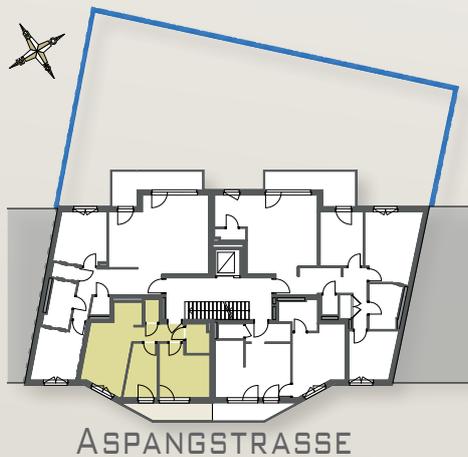
WOHNFLÄCHE 43,37M<sup>2</sup>

BALKON 6,12M<sup>2</sup>

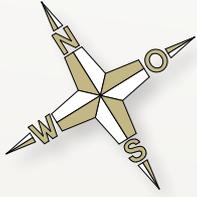
LAGER 1,58M<sup>2</sup>

405.700,- EUR





# WOHNUNG TOP 20 - 5.0G





ASPANGSTRASSE



# WOHNUNG TOP 20 - VARIANTE 01 - 5.0G



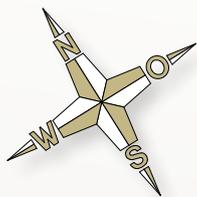
WOHNFLÄCHE 75,48M<sup>2</sup>  
BALKON 9,56M<sup>2</sup>  
LAGER 1,57M<sup>2</sup>

681.100,- EUR



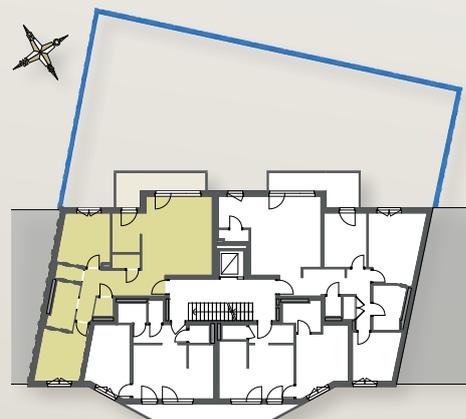
ASPANGSTRASSE

# WOHNUNG TOP 20 - VARIANTE 02 - 5.0G



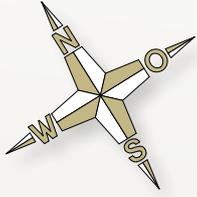
WOHNFLÄCHE 75,48M<sup>2</sup>  
BALKON 9,56M<sup>2</sup>  
LAGER 1,57M<sup>2</sup>

681.100,- EUR



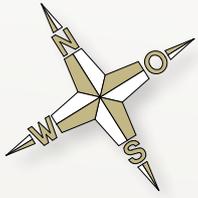
ASPANGSTRASSE

# WOHNUNG TOP 20 - VARIANTE 03 - 5.0G





# WOHNUNG TOP 23 - DG



ASPANGSTRASSE

WOHNFLÄCHE 92,45M<sup>2</sup>

TERRASSEN 46,84M<sup>2</sup>

LAGER 2,37M<sup>2</sup>

1.098.500,- EUR



SYMBOLBILD



SYMBOLBILD



SYMBOLBILD

## ALLGEMEINES

Auf dem Bauplatz in der Aspangstraße 57 in 1030 Wien, errichten wir eine Wohnhausanlage mit 24 freifinanzierten Eigentumswohnungen. Die meisten Wohnungen verfügen über Freiflächen in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen oder Gärten. Die Allgemeinräume (Fahrrad, Kinderwagenraum und Heizraum, sowie die Lagerräume), werden im EG bzw. KG untergebracht. Der Müllraum, die Postkästen und die Gegensprechanlage mit Videoübertragung befinden sich im Eingangsbereich.

## VORWORT

Wir legen größten Wert auf gute Zusammenarbeit mit unseren Kunden und den ausführenden Firmen. Nur das garantiert uns auch in Zukunft unseren Erfolg. Änderungswünsche in der Planung sind vor Baubeginn, soweit technisch machbar, möglich. Je früher Sie uns über Ihre Wünsche informieren, desto leichter lassen sich diese umsetzen.

## ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück wird über die Einfahrt an der Aspangstraße erschlossen. Es werden 11 Stellplätze errichtet. Die Erschließung zu den Wohnungen erfolgt durch interne Gehwege und mittels Lift bzw. Treppen.

## BAUWEISE

Das Gebäude wird in Stahlbetonbauweise mit außenliegender Verbundwärmedämmung errichtet. Die Geländer, Verglasungen (Sicherheitsglas) etc., entsprechen der Bauordnung und den OIB-Richtlinien. Das Wohnhaus verfügt über eine Blitzschutzanlage. Die Vorteile gegenüber der heute gängigen Leichtbauweise sind vielfältig.

Die Vorteile der massiven Baustoffe sind die hohe Schalldämmung, Brandbeständigkeit und die praktisch unbegrenzte Haltbarkeit (höherer Wiederverkaufswert gegenüber Holz-Leichtbauweise). Formbeständigkeit und Stabilität, gute Feuchtigkeits- und Wärmepufferung sowie Freiheit von jeglichen Schadstoffen sind Gründe, warum man sich hier immer behaglich wohlfühlt.

## LAGERABTEIL IM KG

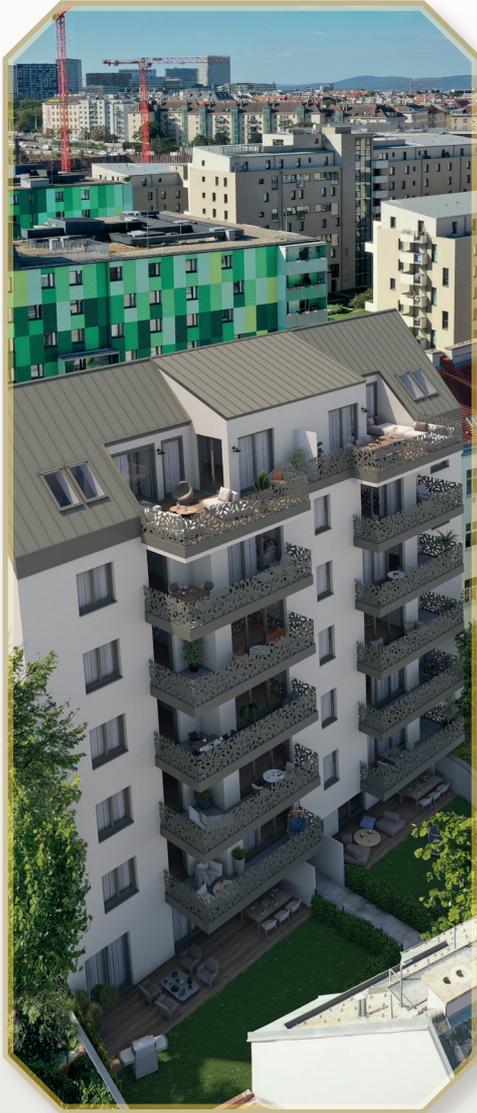
Innenwand nichttragend:

Kellertrennwandsystem als Stahllammeln, Rahmen aus Formrohr

Türn:

Ausführung als Metalllammeleentüren mit Beschlägen und Zylinderschloss

Einzentrales Schließsystem mit 3 Schlüsseln welche die zugewiesene Wohnung, das Lagerabteil, das Postkästchen, als auch den Hauseingang, den Müllraum, den Fahrradabstellplatz und die KiWA sperrt.



## AUSSENWAND

StahlbetonWände 20cm bzw 25cm gespachtelt  
Wärmedämmung 10/16cm EPS-F (HOCHDÄMMEND)  
Reibputz

## INNENWAND TRAGEND

StahlbetonWände inkl. Vorsatzschale  
Oberfläche gespachtelt  
Lagerräume und Technikräume im KG 1x geweißt  
ansonsten gespachtelt

## INNENWAND NICHTTRAGEND

StahlbetonWände inkl. Vorsatzschale  
Oberfläche gespachtelt  
Lagerräume und Technikräume im KG 1x geweißt  
ansonsten gespachtelt

## GESCHOSSGECKE

Stahlbetondecke, Unterseite gespachtelt

## INNENWAND NICHTTRAGEND

Stahlbetonwände inkl. Vorsatzschale  
Oberfläche gespachtelt  
Lagerräume und Technikräume im KG 1x geweißt  
ansonsten gespachtelt

## FENSTER UND BALKON- TERRASSENTÜREN

Kunststoff-Alufenster in Dreh/Kipp Ausführung, 3-SCHEIBEN WÄRMESCHUTZVERGLASUNG  
(U-Wert ist unter 0,77 W/m<sup>2</sup>K für das gesamte Fenster)

SCHALLDÄMMWERT = 42 dB, Außenfensterbänke passend zum Projekt,  
Innenfensterbänke -> weiß -> ca. 2cm Ausladung.

DIE TERRASSENTÜREN UND FENSTER IM EG IN EINBRUCHHEMMENDER  
AUSFÜHRUNG (MEHRFACHVERRIEGELUNG) -> AUSHEBELSICHER!

Südfassade:

4 - Scheibenverglasung mit innenliegenden mechanischen Lamellen als Sonnenschutz

Nordfassade:

3 - Scheibenverglasung ohne Lamellen als Sonnenschutz

Alle schrägen Dachflächenfenster (Velux GGU oder gleichwertig) werden mit einer  
SOLARBETRIEBENEN AUSSENBSCHATTUNG ausgestattet.

## BAUSTUFE I

### FUSSBODENAUFBAU KELLERGESCHOSS GEGEN ERDREICH:

30 cm Rollierung

Folie

5-10 cm Sauberkeitsschicht

ca. 30 cm Fundamentplatte (Stärke lt. Statik)

1 cm Abdichtung lt. ÖNorm

Gefälle-Estrich bzw. Asphalt ca. 27-10 cm mit Verdunstungsrinnen.

Farbliche abgestimmte Versiegelung bzw. Asphalt.

### FUSSBODENAUFBAU ERDGESCHOSS:

Ca. 30 -40 cm Stahlbeton (Stärke lt. Statik)

12 cm Gebundeneschüttung bzw. 11-33 cm XPS

ca. 3 cm Trittschall.- und Wärmedämmplatten (Stärke lt. Bauphysik)

Folie

7 cm Estrich

1,5 cm Parkett oder Feinsteinzeug

### OBERGESCHOSSE UND DACHGESCHOSSE:

ca. 22 cm Stahlbeton (Stärke lt. Statik)

3,5 cm Styroporbeton

ca. 3 cm Trittschall.- und Wärmedämmplatten (Stärke lt. Bauphysik)

Folie

7 cm Estrich

1,5 cm Parkett oder Feinsteinzeug

### TERRASSEN IM EG und DG:

Aufbau im Gefälle, Plattenbelag (nach Wahl Bauträger) verlegt.

Die Terrassen verfügen über einen frostsicheren Wasseranschluss,

2 Steckdosen und 2 Lichtauslässe

### BALKON/LOGGIA/TERRASSEN IM 1.OG bis 5.OG

Aufbau im Gefälle, Plattenbelag (nach Wahl Bauträger) verlegt.

Metall Design-Geländer (Farbe nach Wahl Bauträger).

Alle Balkone/Loggien/Terrassen verfügen über eine Steckdose, einen Lichtauslass und einen frostsicheren Wasseranschluss

### WOHNUNG - AUSSTATTUNG:

Im Eingangsbereich wird die Videosprechanlage, der Wohnungsverteiler unterputz, die Klingel und die Multimedia-Anschlussdose vorgesehen.

### Vorraum:

2 Deckenauslässe; 3 Wechselschalter und 2 Steckdosen.

### Abstellraum und WC:

Lichtauslass über der Tür oder an der Decke und Ein/Ausschalter; AR (wenn vorhanden) Anschluss Waschmaschine und Trockner (getrennt abgesichert).

**Bad:**

Deckenauslass mit Ein/Ausschalter; Lichtauslass über Waschbecken;  
1 Feuchtraumdreifachsteckdose bei Waschbecken; Anschluss Waschmaschine und Trockner  
wenn Abstellraum nicht vorhanden ist.

**Wohnbereich:**

Antennensteckdose Leerverrohrung; 4 Steckdosen; 2 Deckenauslässe,  
2 Wechselschalter.

**Küche:**

Anschlüsse für E-Herd (getrennt abgesichert), Kühlschrank, Geschirrspüler,  
Dunstabzugshaube und 3 Arbeitssteckdosen, Deckenauslass  
und Ein/Ausschalter.

**Je Zimmer:**

2 Wechselschalter mit zentralem Deckenauslass und 3 Steckdosen sind  
vorgesehen. Anschluss (TV, Telefon- und Internetleitung vorbereitet),  
Leerverrohrung für TV in jedem Zimmer.

**SANITÄRANLAGEN:**

Wohnungsweise Zählung des Warmwasser- und Kaltwasserverbrauches.

**BADEZIMMER VORBEREITUNG FÜR:**

Waschtisch; Bodengleiche Dusche (verfließt) od. Badewanne;  
Anschluss Waschmaschine gemäß Verkaufsplan und  
Trockner wahlweise im Abstellraum (wenn vorhanden) der Wohnung.

**WC VORBEREITUNG FÜR:**

Hänge-WC und Warmwasserhandwaschbecken.

**KÜCHE:**

Anschlussmöglichkeit für Abwasch und Geschirrspüler anmontierten Eckventilen.

**WOHNUNGSEINGANGSTÜR:**

Weiß mit Türspion, Höhe = 210cm,

**EINBRUCHHEMMENDE TÜRE** der Widerstandsklasse **WK 3 (RC 3)**

**ELEKTROINSTALLATION:**

Schalterprogramm Siemens Delta oder gleichwertig für alle Räume.

Bei den Abstellräumen im EG wird zentral ein Lichtauslass mit  
Ein/Ausschalter oder Bewegungsmelder installiert.

**STIEGENHAUS:**

Belag Podeste und Stufen in Feinsteinzeug; Stabgeländer (nach Wahl  
Bauträgers); Ausführung lt. Bauordnung; sicheres Brandrauchentlüftetes  
Stiegenhaus lt. OIB-Richtlinien.

Alle Wand- und Deckenflächen erhalten einen Anstrich (gespritzt oder  
gerollt), mit deckender, lösungsmittelfreier und emissionsarmer Dispersion,  
einfarbig, weiß.

## BAUSTUFE II

### EINFRIEDUNG:

Neu herzustellende Wände werden als Betonschalsteinmauerwerk oder als Sockel mit Zaun ausgeführt.

Bestehende Wände werden soweit notwendig und möglich neu verputzt bzw. bleiben diese unverändert.

Interne Trennung der Gärten:

Stabgitterzaun

ABSTELLRÄUME, KIWA-FAHRRADRAUM, E-ZÄHLERRAUM:

Boden verflies, Wände gespachtelt.

MÜLLRAUM:

Boden verflies, Wände gespachtelt und mit Schutzleisten versehen.

## BAUSTUFE III

### BODENBELÄGE:

Wohnbereich und in den Zimmern:

**ECHT-HOLZ PARKETT** mind. 5 verschiedene Muster vorhanden (**EPICO 140 STÖCKL PARKETT BZW. LAMINAT**)

WC und Bad:

**FEINSTEINZEUG**, mind. 14 verschiedene Muster zur Auswahl (**30/60**)

Vorzimmer und Abstellraum:

wahlweise **PARKETT** oder **FEINSTEINZEUG**

IN DER KÜCHE:

Boden wird auf Kundenwunsch als Feinsteinzeug statt Parkett ausgeführt (Standardfliesen).

### WANDFLIESEN:

Im WC und Bad:

**FEINSTEINZEUG**, mind. 14 verschiedene Muster zur Auswahl (**30/60**);

auf Wunsch auch Bordüre gegen Aufpreis möglich.

Verfliesung BAD bis Türzargen-Oberkante, WC bis ca. 1,2 m Höhe

### MALERARBEITEN:

Fein Verspachtelung der Deckenfläche

Abscheren und Spachtelung der Wände

Ausmalung sämtlicher freier Wand- und Deckenflächen mit Innendispersion weiß.

### INNENTÜREN:

Modell Dana-Euroba gefalzt (oder gleichwertiges Produkt) in weiß Röhrenspantüren mit Drückern und Umfassungszarge, im WC und Badezimmer mit Verriegelungsmöglichkeit. Höhe=210 cm

**SANITÄRE EINRICHTUNG:**

(gleichwertiges Produkt durch Wahl Bauträger möglich)

**WC:**

Hänge-WC Grohe Rapid SL - WC weiß

WC-Sitz Grohe Eurokeramik Wandspühlsystem mit Triple Vortex Spülung und Soft-Close Funktion in weiß

Handwaschbecken Grohe Bau-Keramik Waschbecken 45 cm, weiß 45x35 cm;

Armatur Grohe Essence Einhandwaschtischbatterie 1/2" S-Size

Grohe Starlight Abdeckplatte in weiß

**Bad:**

Grohe Bau-Keramik Waschtisch 60 cm, weiß 61x44 cm;

Essence Einhand-Waschtischbatterie, 1/2" S-Size

**Dusche:**

Bodengleiche Dusche, rutschsicher verfließt

Grohe Thermostat mit 3 Absperrventilen Rapido SmartBox mit Smart- Controll

Grohe Kopfbrauseset Rainshower SmartActive 320, 430 mm mit 2

Strahlarten, PureRain un ActiveRain Grohe Tempesta Neu Cosmopolitan Wandhalterset

**Badewanne:**

Villeroy & Boch – Architectura inkl Wannenträger, weiß 180 cm x 80 cm,

Grohe Thermostat mit 2 Absperrventilen – Grohe Starlight Oberfläche

mit SmartControll, Grohe Wannenfüll-, Ab- und Überlaufgarnitur mit Grohe Starlight Oberfläche

Grohe Handbrause mit 3 Strahlarten, Rain mit DropStop, Jet mit Drop- Stop und ActiveMassage.

Grohe Brauseschlauch und Grohe Wandanschlussbogen 1/2"

**POST UND PAKETE**

Die Postkästen befinden sich im Eingangsbereich der Liegenschaft.

**PKW-ABSTELLPLATZ**

11 Stellplätze mit einer Leerverrohrung (inkl. Kabel für 3,70 KW Ladung) für eine E-Ladestation.

## HEIZUNG UND TEMPERIERUNG

### Heizung:

- Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
- Betonkern-Heizung im 1.OG bis 5.OG
- Fußbodenheizung im EG, EG -Gang, DG
- Regelung über einen zentralen Durchflussregler
- Einzelraumregelung Optional, außer im DG und bei Wohnungen ab 70m<sup>2</sup> inkludiert.
- Zählung über Kombizähler
- Badezimmer – E-Heizkörper

Festgehalten wird, dass der Bauträger die laufenden Kosten für die Heizung (Wärmepumpen mit Tiefenbohrungen) gemäß Wärmemengenzähler bis 31.12.2028 übernimmt.

### Kühlung:

- Freie Kühlung über Trennwärmetauscher mit Tiefenbohrung
- Betonkern-Kühlung im 1.OG bis 5.OG und DG
- Fußboden-Kühlung im EG
- Regelung über einen zentralen Durchflussregler
- Zählung über Kombizähler
- Sommer-/Winter- Umstellung im Change Over
- DG- Wohnungen zusätzlich eine Split-Anlage im Wohnbereich (kühlen-heizen)

### Lüftung:

- Zentrale Wohnraum-Lüftungsanlage mit kühl/heiz-Funktion
- Zuluft mit Überströmung in den Gang
- Abluft im WC, Bad, AR
- Küchenabluft über Umluft
- Abluft der Zimmer erfolgt unter Innentüren
- Lüftungsanlage wird mit einer automatischen Befeuchtung ausgestattet

### Warmwasser:

- Wärmepumpen (Luft und/oder Sole) im KG mit Pufferspeicher und

## NEBENKOSTENÜBERSICHT

### IM KAUFPREIS ENTHALTENE NEBENKOSTEN:

Aufschließungsabgabe  
Anschlüsse an Kanal; Strom; Wasser  
Leerverrohrung für Telefon, TV und Internet

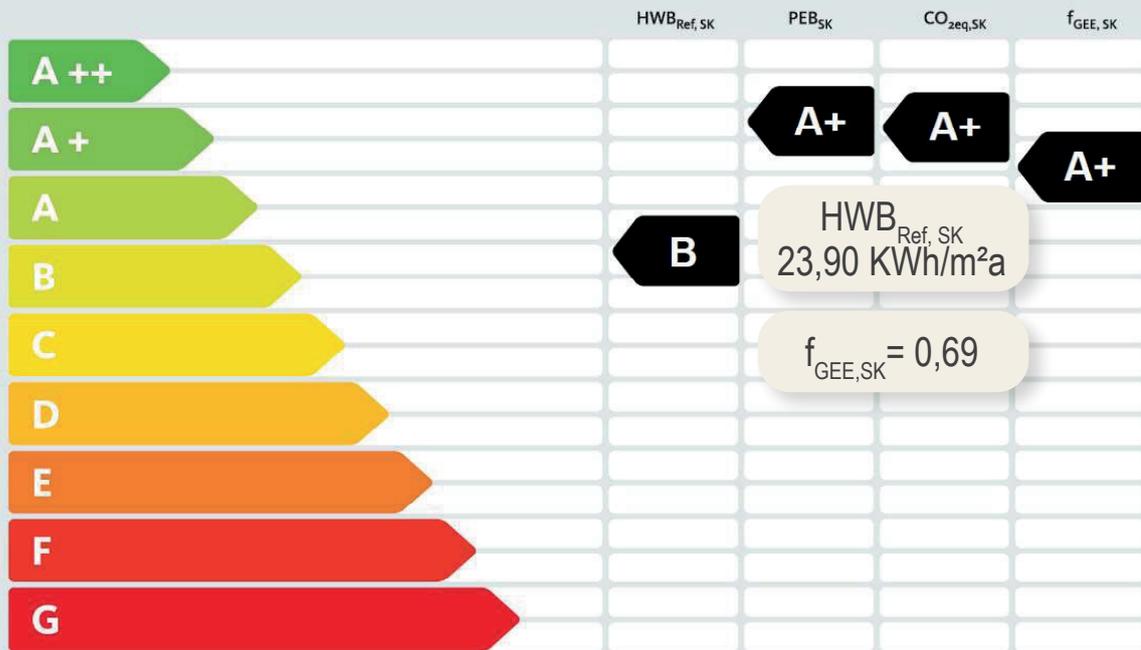
### IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTENE NEBENKOSTEN:

Grunderwerbssteuer 3,50%  
Grundbucheintragung 1,10 %  
Treuhand 1,75% + 20% Ust + Barauslagen

### DIE GESCHÄTZTEN BETRIEBSKOSTEN:

vorläufiges Akonto Euro 2,80 /m<sup>2</sup> WNFL laufende Betriebskosten pro Monat exkl. USt.  
Rücklage pro Monat gem. § 31 Abs. 5 WEG 2002, Stand 01. Jänner 2024: Euro 1,06 /m<sup>2</sup> WNFL

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)**

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 23,9 kWh/m <sup>2</sup> a entspricht
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 23,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 37,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,71 entspricht
Erneuerbarer Anteil	- entspricht

**Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor**

Anforderungen
HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> = 34,1 kWh/m <sup>2</sup> a
f <sub>GEE,RK,zul</sub> = 0,75
Punkt 5.2.3 a, b, c

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 56.845 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 27,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 50.671 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 24,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 20.796 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 34.128 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 16,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 1,05
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 0,22
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 0,44
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 46.345 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 78.015 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 38,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 127.164 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 62,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.ern.,SK</sub> = 79.575 kWh/a	PEB <sub>n.ern.,SK</sub> = 39,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBern.,SK</sub> = 47.589 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub> = 23,4 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 17.709 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 8,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,69
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a



## Exklusiver Verkauf durch:

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Austro Tower, Schnirchgasse 17  
1030 Wien, Österreich

Mag. Ines Lirsch-Toifl

✉ [i.lirsch@immocontract.at](mailto:i.lirsch@immocontract.at)

☎ +43 664 6000 8202

Alexa Kraus

✉ [a.kraus@immocontract.at](mailto:a.kraus@immocontract.at)

☎ +43 664 6000 8134