BAHNSTRASSE 44

1140 Wien | Hadersdorf-Weidlingau

PROJEKT
VIA CLODIA

PROVISIONSFREI

FIXPREISGARANTIE

LUFTWÄRMEPUMPE



INHALT

Seite	03	Objektbeschreibung
Seite	04	1140 Wien,Hadersdorf
Seite	06	Beste Lage für Ihr Wohl
Seite	08	Projekt Via Clodia
Seite	10	Flächenübersicht
Seite	12	Grundrisse
Seite	42	Übersichtspläne
Seite	46	Bau-/Ausstattungsbeschreibung
Seite	54	Energieausweis





16 freifinanzierte Eigentums-wohnungen zwischen 40 m² und 115 m²

OBJEKTBESCHREIBUNG

Wohnen am Wasser bedeutet ein Lebensgefühl der besonderen Art. Das Projekt “Via Clodia” mit seinen 16 Wohnungen schmiegt sich an das grüne Ufer des Wienflusses in Hadersdorf-Weidlingau im 14. Wiener Gemeindebezirk.

Der Baukörper bestehen aus Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und 2 Dachgeschossen sowie 11 Stellplätzen.
Weiters gelangen Gemeinschaftsbereiche wie Kinderspielplatz und
Gemeinschaftsgärten zur Ausführung.



Hadersdorf-Weidlingau

Die Liegenschaft ist optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Bahnstationen Hadersdorf und Weidlingau sind nur 3 Gehminuten entfernt, mit der S 50 erreicht man die U4 in Hütteldorf oder die U6 am Westbahnhof in wenigen Minuten.

Mit Bus 50A erreicht man ebenso den Bahnhof Hütteldorf wie das nur 3 Minuten entfernte Auhof-Center, das mit seinen über 140 Geschäften, Restaurants und Freizeiteinrichtungen wie Kino, Fitnessclub oder Tanzschule und einem eigenen Ärztezentrum keine Wünsche offenl ässt.

Direkt entlang des Wienflusses führt ein schöner Spazierweg durch die Auenlandschaft. Der unmittelbar angrenzende Wienerwald sowie der nahe gelegene Lainzer Tiergarten bieten Gelegenheit für Sport, Erholung und Freizeitaktivitäten.

ZAHLEN UND FAKTEN

Einwohnerzahl 92 989
Fläche 33,82 km²

SPORT & ERHOLUNG

Spazier- und Wanderwege befinden sich nur einen Sprung von der Haustür entfernt.



BESTE LAGE FÜR IHR WOHL

RESTAURANTS SUPERMÄRKTE AUHOF CENTER

Mit 140 Geschäften, 40.000 Quadratmetern und in Summe 1.100 Arbeitsplätzen ist das Auhof Center im 14. Gemeindebezirk das größte Einkaufszentrum im Westen Wiens.
Einkaufsmöglichkeiten und viele attraktiven Freizeitangebote gibt es hier.

KINDERGÄRTEN UND SCHULEN

Städtischer Kindergarten, Hauptstrasse 82 (350m)
Offene Volksschule Hadersdorf , Hauptstrasse 70 (500m)
Neue Sportmittelschule Hadersdorf, Hauptstrasse 80 (400 m)

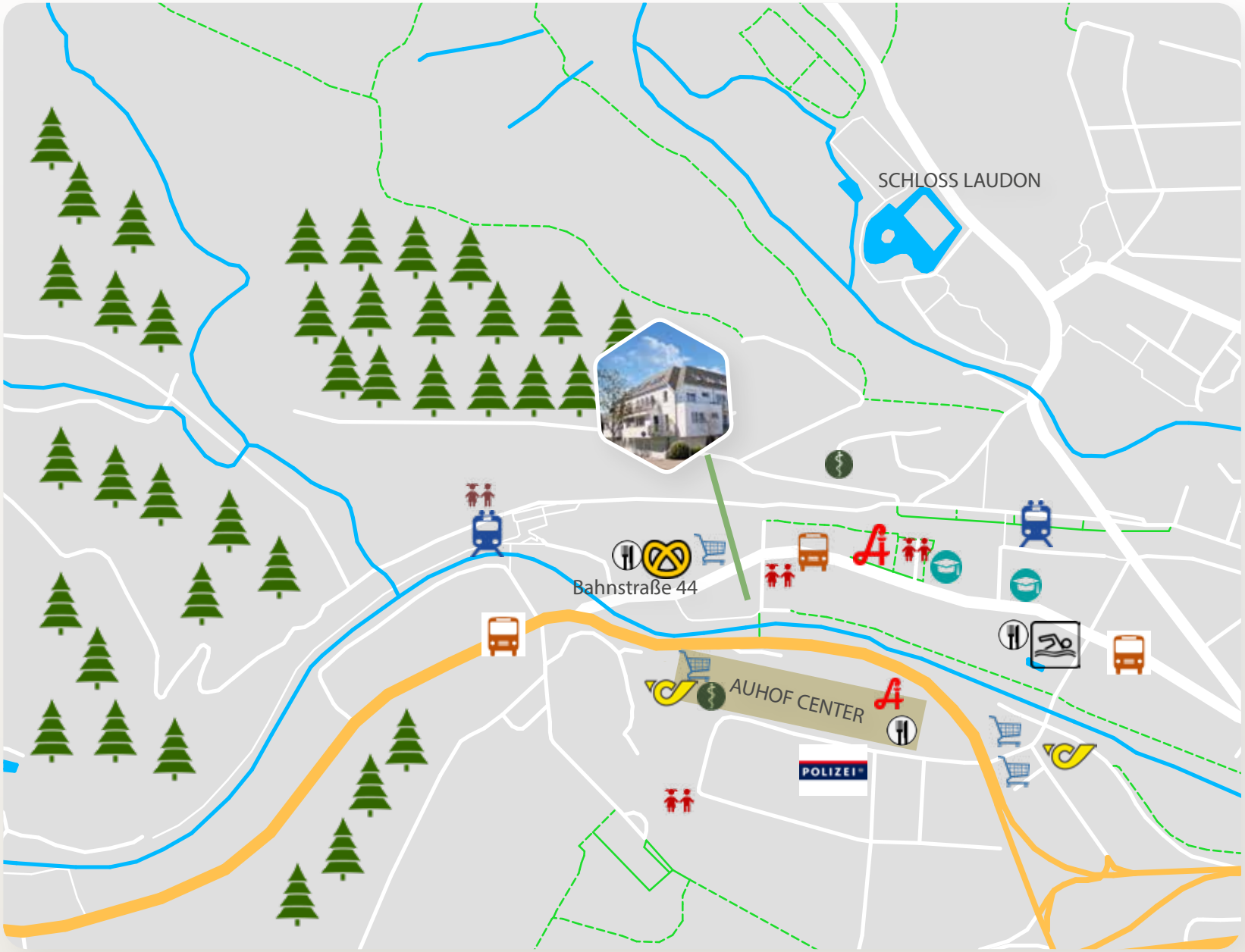
ÄRZTE IM AUHOF CENTER

Dr. med. univ. Heldemar Gobi (Gelenkzentrum Auhof - Orthopädie & Traumatologie 190 m)
Dr. med. univ. Sami Bassim (Facharzt für Frauenheilkunde & Geburtshilfe 190m)
Dr. med. univ. Anita Elmauthaler (Zahn- / Kieferheilkunde 190m)
Dr. med. univ. Markus Kolm (Allgemein Medizin 190m)
Univ.-Doz., Priv.-Doz. Dr. Robert Bucek, MBA (Offene MRT, Ultraschall, Bildgesteuerte 190m)

ÖFFENTLICHE ANBINDUNGEN

Busstation auf der Haupstrasse 50m entfernt
50A

Bahnhof Hadersdorf 550 m,
Bahnhof Weidlingau 550m


SCHLOSS LAUDON
Bahnstraße 44
AUHOF CENTER
POLIZEI

PROJEKT VIA CLODIA

Wertbeständigkeit



Symbolbild

16
freifinanzierte
Eigentumswohnungen



Symbolbild

11
Stellplätze

Luftwärmepumpe

Grundrisse
zum
Wohlfühlen





Ziegelmassivbau

Langlebigkeit

FLÄCHENÜBERSICHT

Tür	Stock	WNFL	Zimmer	Lager	Freifläche	Preis
1	EG	42,35 m²	2	1,06 m²	Terrasse 9,70 m² Garten 99,64 m²	331.860.- EUR
2 (Variante A-B)	EG	96,05 m²	4	1,60 m²	Terrasse 9,70 m²+3,66 m²+ 2,94m² Garten 177,81 m²	717.280.- EUR
3	1. OG	83,96 m²	4	1,21 m²	Balkon 11,50 m²	562.136.- EUR
4	1. OG	89,68 m²	4	1,35 m²	Balkon 5,68 m²	609.372.- EUR
5	1. OG	42,19 m²	2	1,07 m²	Balkon 4,99 m²	295.056.- EUR
6	1. OG	60,35 m²	3	1,18 m²	Balkon 7,53 m²	422.432.- EUR
7	1. OG	45,13 m²	2	1,18 m²	Balkon 4,57 m²	313.397.- EUR
8	1. OG	47,41 m²	2	1,46m²	Balkon 8,92 m²	329.129.- EUR

STELLPLATZ NICHT ÜBERDACHT 25.000.-EUR
STELLPLATZ ÜBERDACHT 27.000.-EUR

FLÄCHENÜBERSICHT

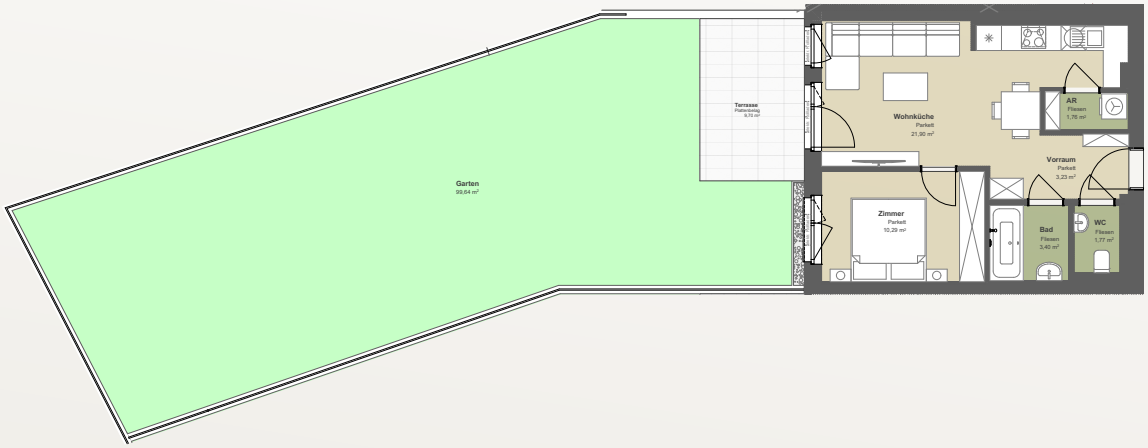
Tür	Stock	WNFL	Zimmer	Lager	Freifläche	Preis
9	1. DG	68,54 m²	3	1,18 m²	Terrasse 16,08 m²+ 6,98 m²	476.364.- EUR
Variante A-B 10	1. DG	72,66 m²	3	1,18 m²	Terrasse 13,66 m²+ 5,97 m²	500.455.- EUR
11	1. DG	42,25 m²	2	1,13 m²	Balkon 4,99 m²	314.052.- EUR
12	1. DG	50,67 m²	2	1,18 m²	Terrasse 9,57 m²+ 3,84m²	377.351.- EUR
13	1. DG	84,37 m²	4	1,26 m²	Terrasse 16,14 m²+ 3,86 m²	603.743.- EUR
Variante A-B 14	2. DG	84,52 m²	3	1,34 m²	Dachterrasse 22,61m²	620.619.- EUR
Variante A-B 15	2. DG	114,18 m²	4	1,46 m²	Dachterrasse 25,59 m²	848.550.- EUR
Variante A-B 16	2. DG	79,67 m²	4	1,24 m²	Terrasse 13,88 m²	570.515.- EUR

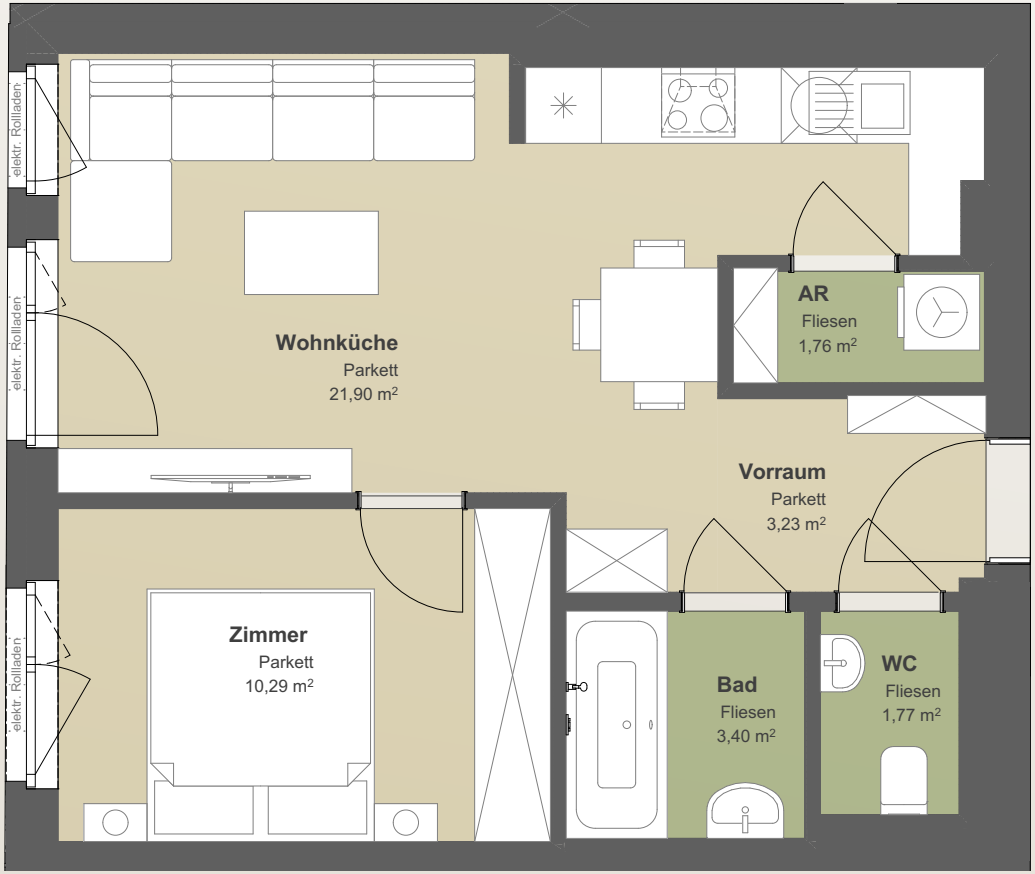
STELLPLATZ NICHT ÜBERDACHT 25.000.-EUR
STELLPLATZ ÜBERDACHT 27.000.-EUR

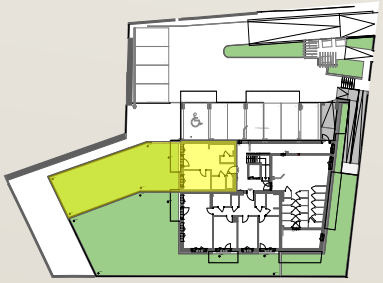
Wohnfläche
42,35 m²
Terrasse 9,70 m²
Garten 99,64 m²
Lager 1,06 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
331.860.- EUR

elektrische
Rollläden
inkludiert







BAHNSTRASSE 44





TÜR 2 | VARIANTE A

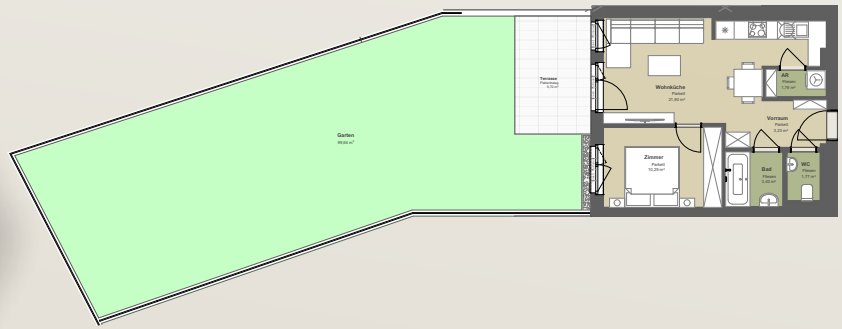
EG - 4 ZIMMER

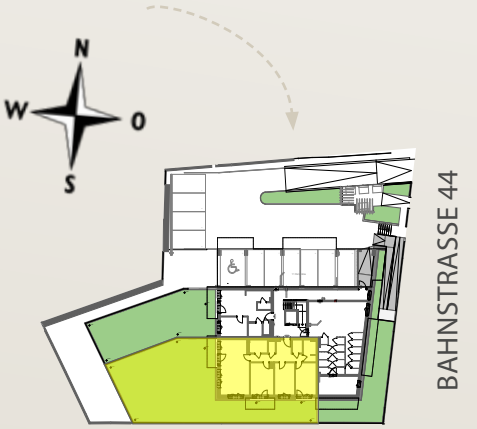


elektrische Rollläden inkludiert

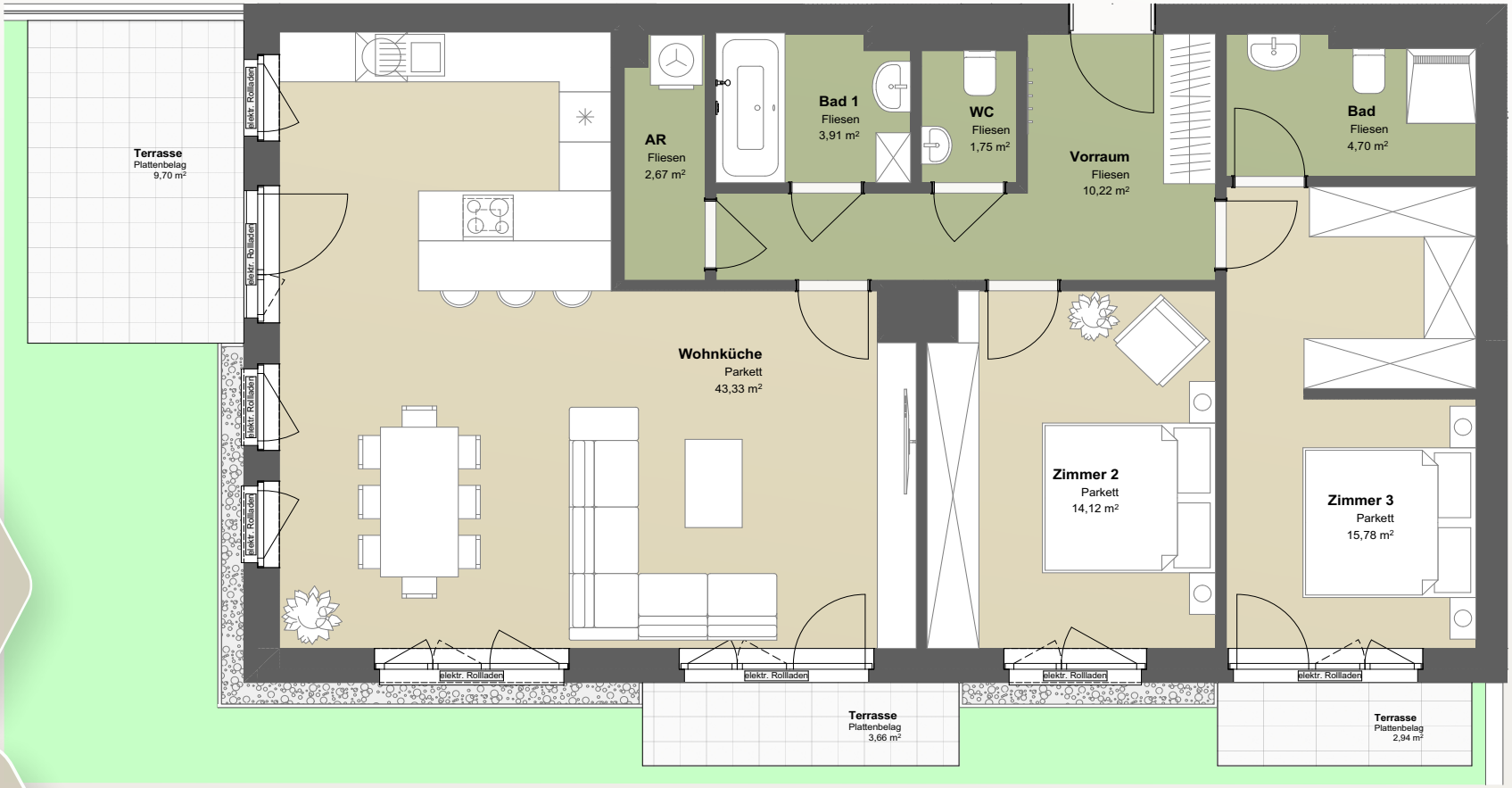
Wohnfläche
96,05 m²
Terrasse 9,70 m²
Terrasse 3,66 m²
Terrasse2,94 m²
Garten 177,81 m²
Lager 1,60 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
717.280.- EUR





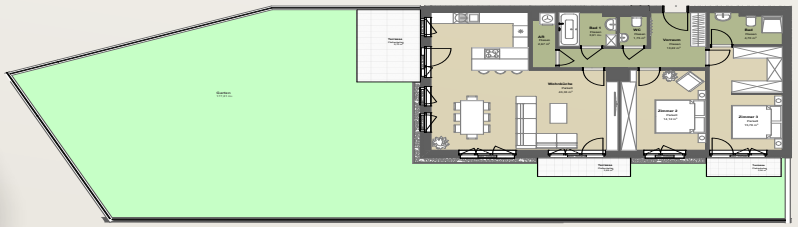
TÜR 2 | VARIANTE B



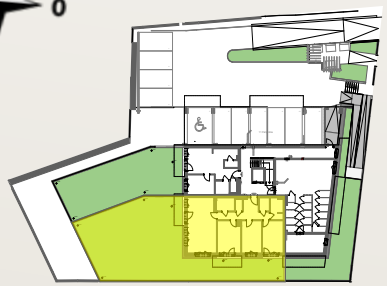
elektrische Rollläden inkludiert

Wohnfläche
96,48 m²
Terrasse 9,70 m²
Terrasse 3,66 m²
Terrasse2,94 m²
Garten 177,81 m²
Lager 1,60 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
717.280.- EUR



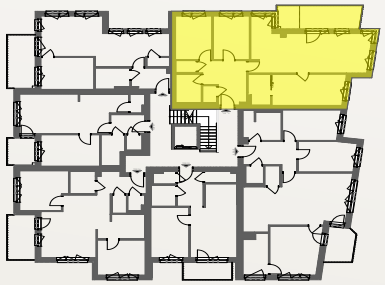




BAHNSTRASSE 44

TÜR 3 |

1. OG - 4 ZIMMER



BAHNSTRASSE 44

N
W O
S

Wohnfläche
83,96 m²
Balkon 11,50 m²
Lager 1,21 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
562.136.- EUR

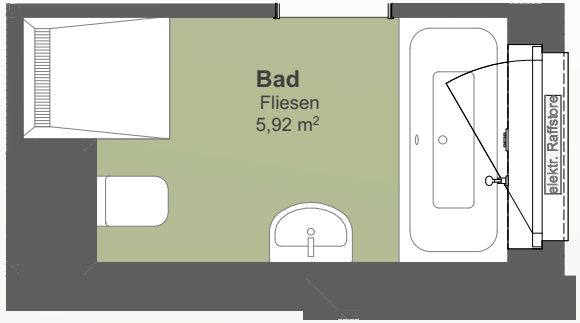
elektrische
Rollläden
inkludiert



Wohnfläche
89,68 m²
Balkon 5,68 m²
Lager 1,35m²
Stellplatz Option

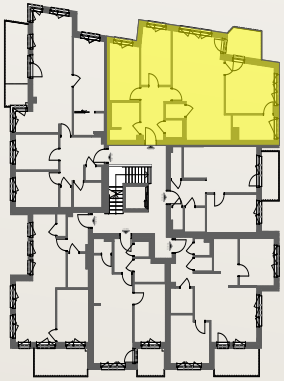
Kaufpreis
609.372.- EUR

elektrische
Rollläden
inkludiert

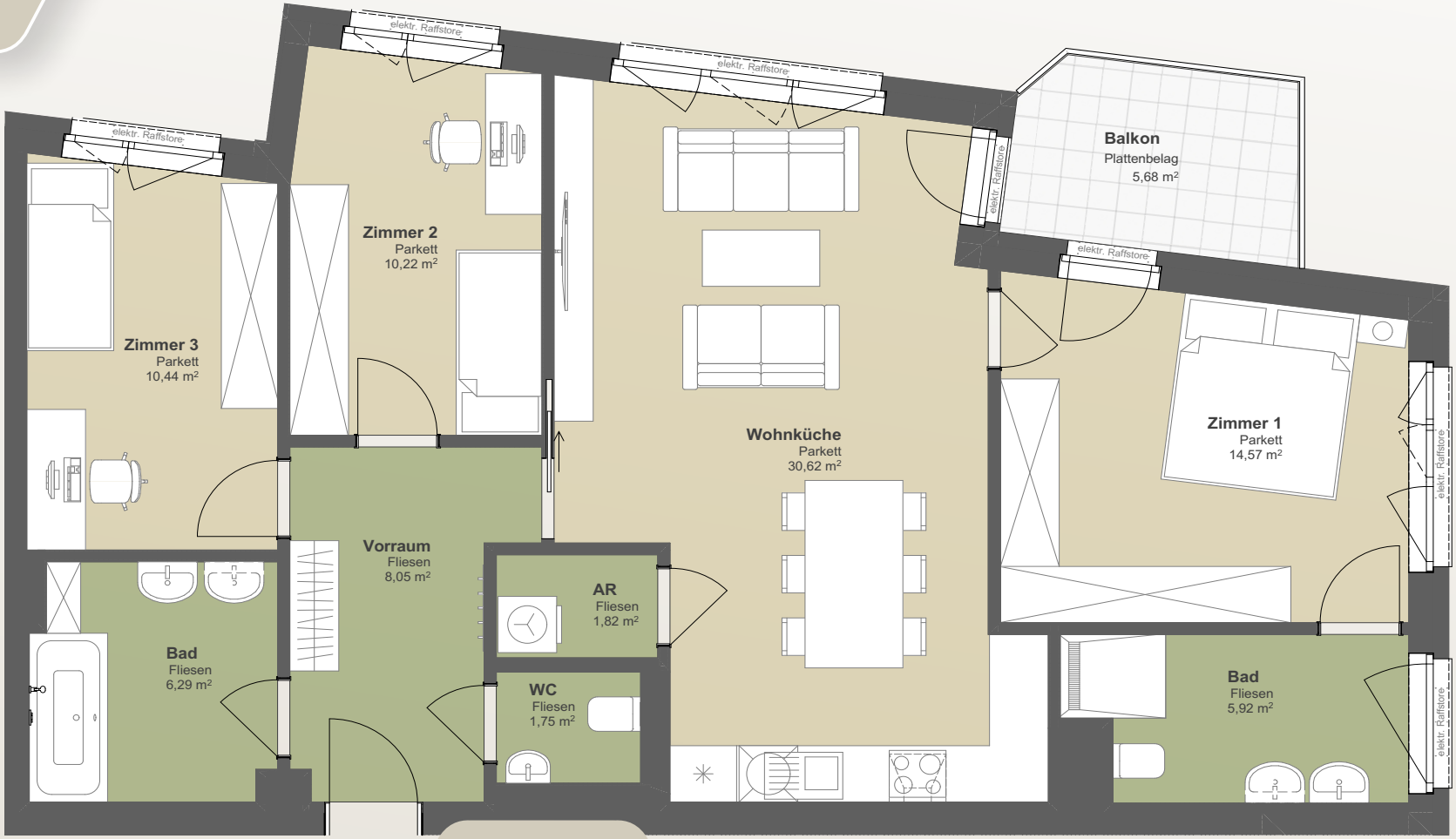


BAD VARIANTE

BAHNSTRASSE 44

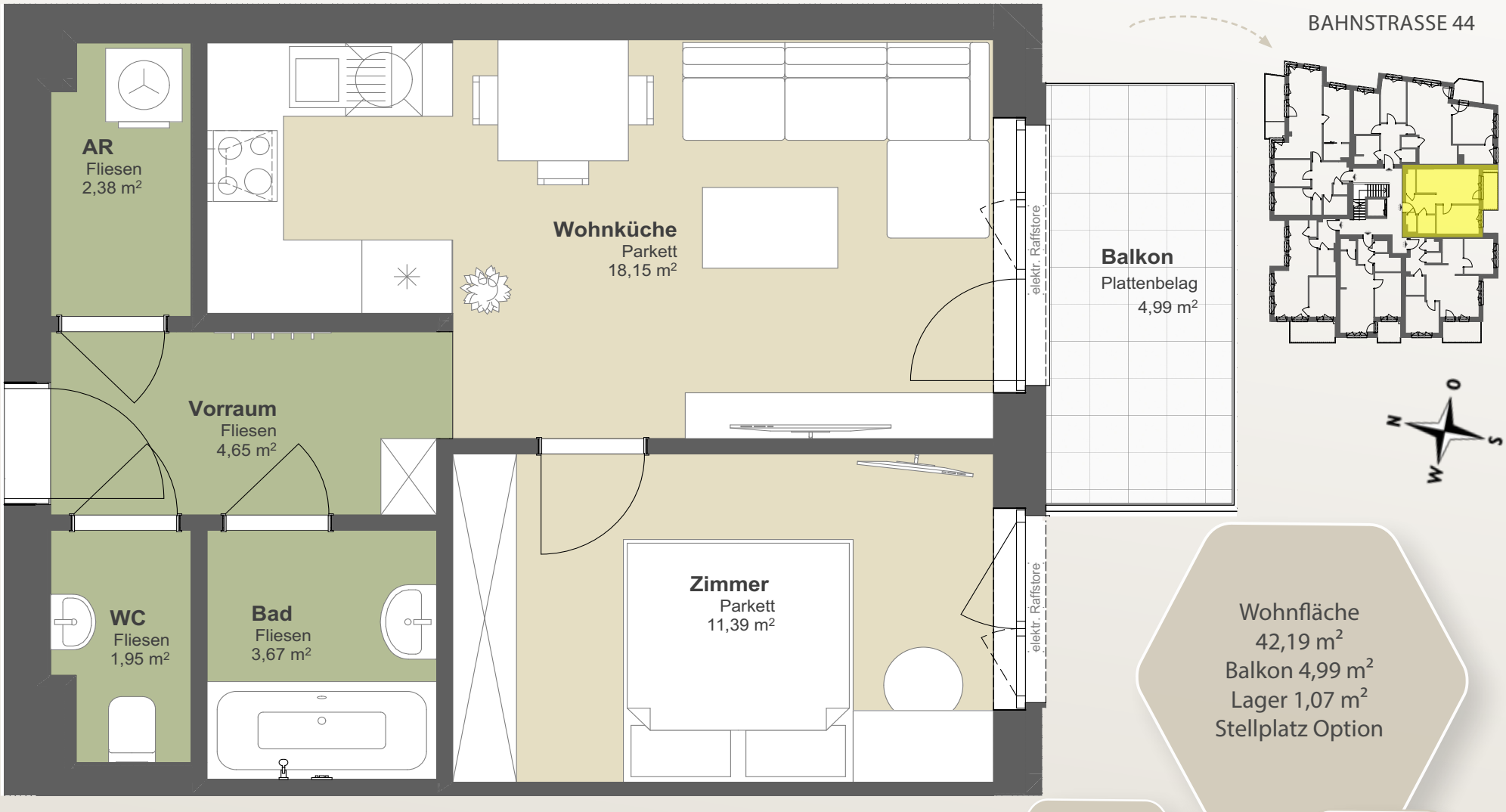






TÜR 5 |

1.OG - 2 ZIMMER

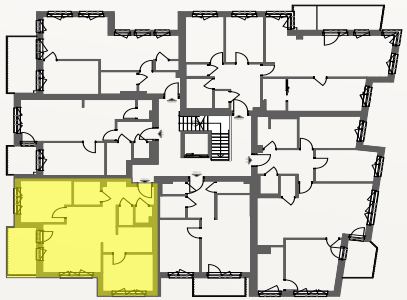


BAHNSTRASSE 44

Wohnfläche
42,19 m²
Balkon 4,99 m²
Lager 1,07 m²
Stellplatz Option

elektrische
Rollläden
inkludiert

Kaufpreis
295.056- EUR



BAHNSTRASSE 44



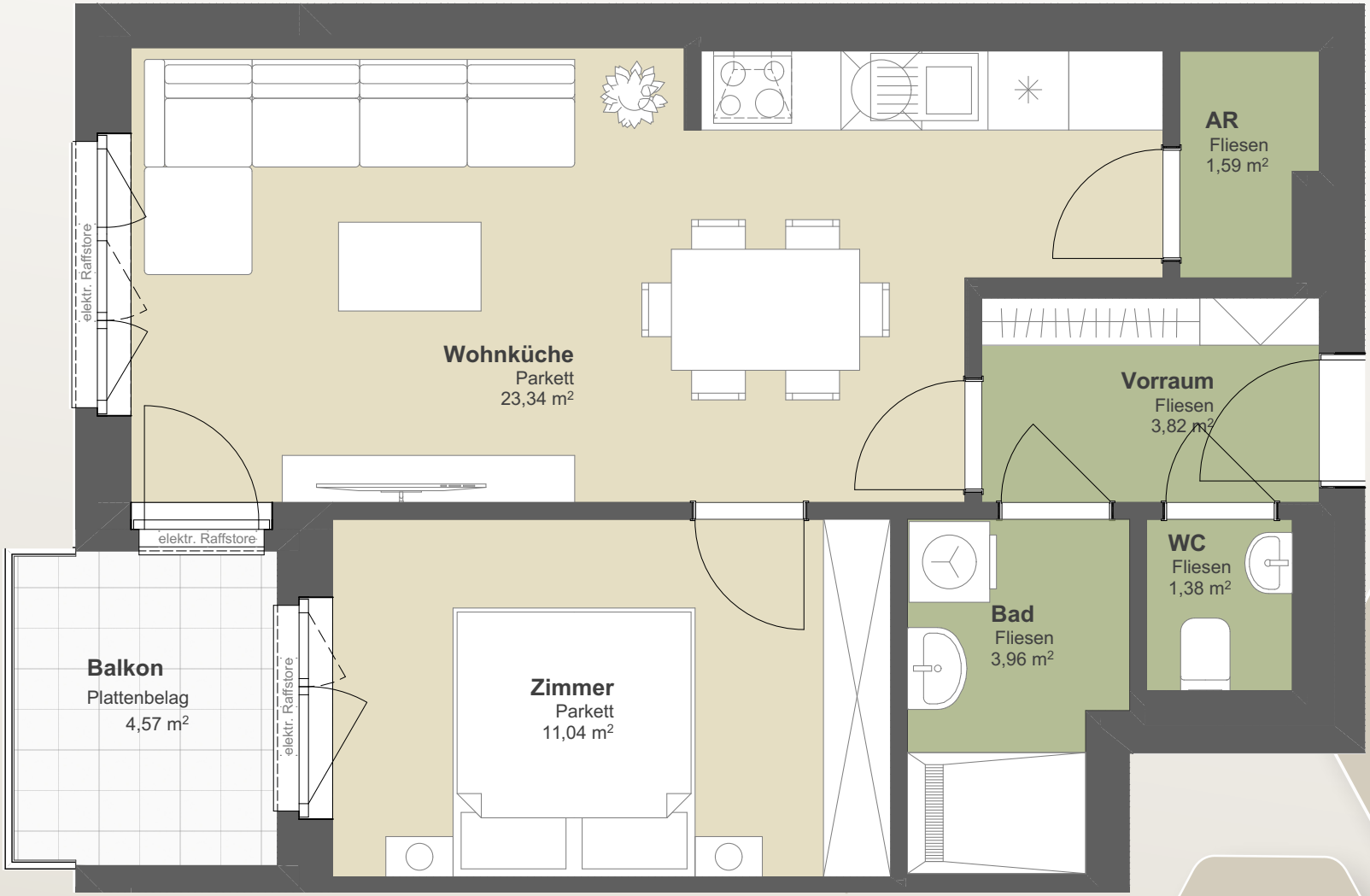


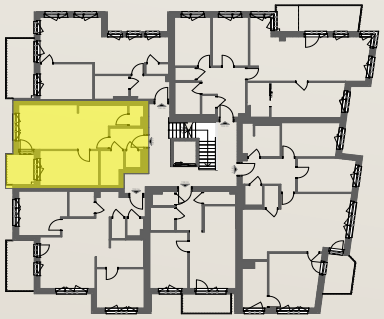
Wohnfläche
60,35 m²
Balkon 7,53 m²
Lager 1,18 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
422.432.- EUR

elektrische
Rollläden
inkludiert

TÜR 7 |





BAHNSTRASSE 44

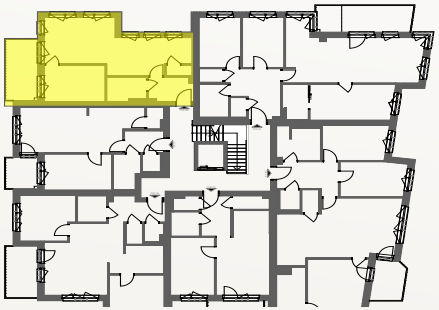


Wohnfläche
45,13 m²
Balkon 4,57 m²
Lager 1,18 m²
Stellplatz Option

elektrische
Rollläden
inkludiert

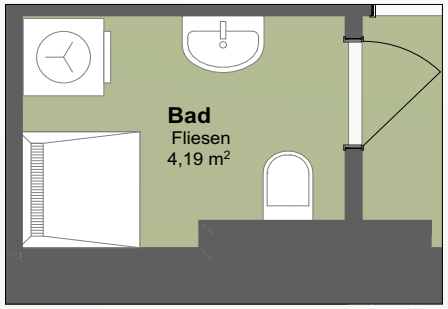
Kaufpreis
313.397.- EUR

TÜR 8 |



BAHNSTRASSE 44





BAD VARIANTE

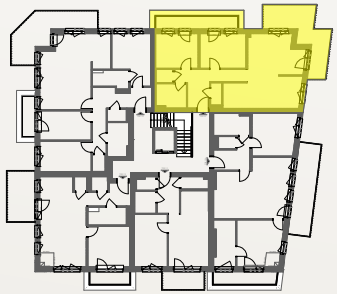
Wohnfläche
47,41 m²
Balkon 8,92m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
329.129.- EUR

elektrische
Rollläden
inkludiert



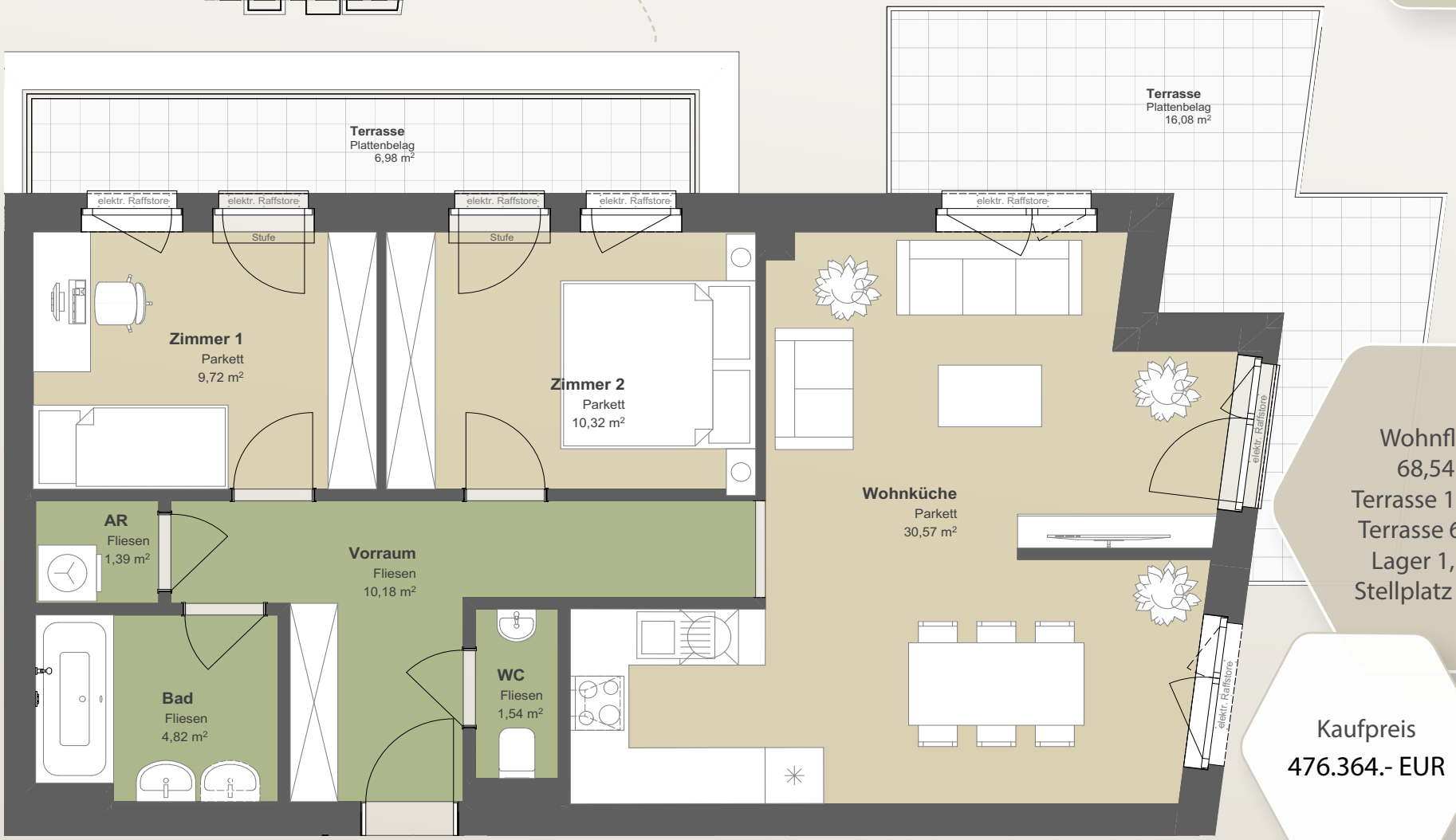
TÜR 9 |



BAHNSTRASSE 44



elektrische Rollläden inkludiert



Wohnfläche
68,54 m²
Terrasse 16,08 m²
Terrasse 6,98 m²
Lager 1,18 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
476.364.- EUR



TÜR 10 | VARIANTE A

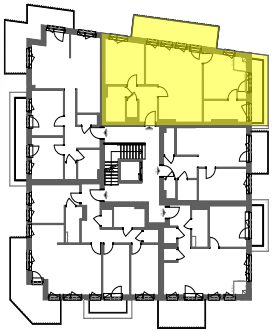
1. DG - 3 ZIMMER

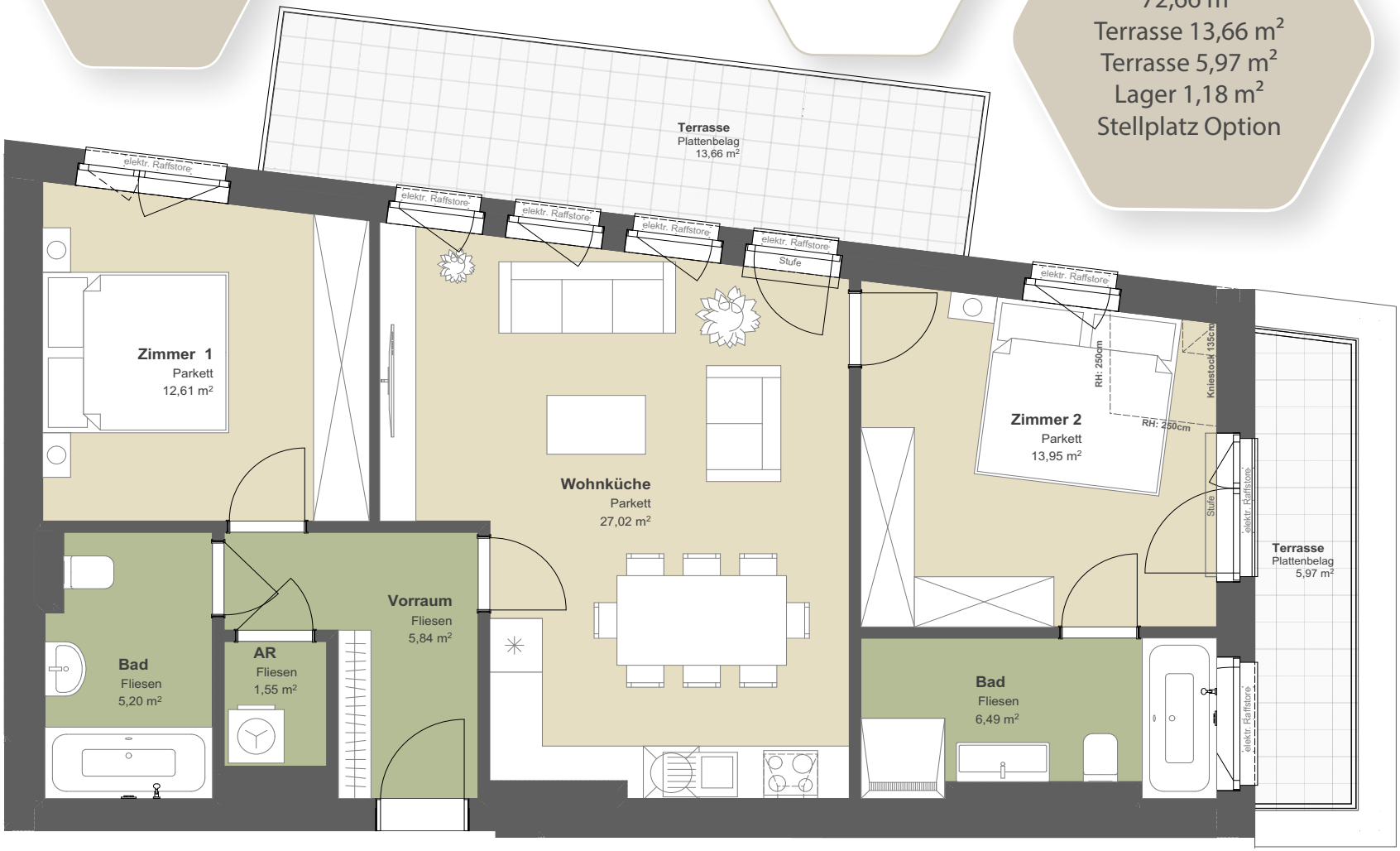
elektrische Rollläden inkludiert

Kaufpreis
500.455.- EUR

Wohnfläche
72,66 m²
Terrasse 13,66 m²
Terrasse 5,97 m²
Lager 1,18 m²
Stellplatz Option

BAHNSTRASSE 44





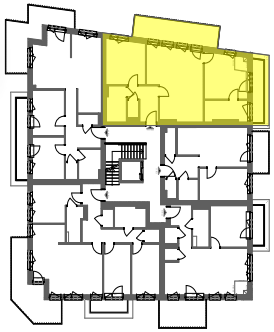
TÜR 10 | VARIANTE B

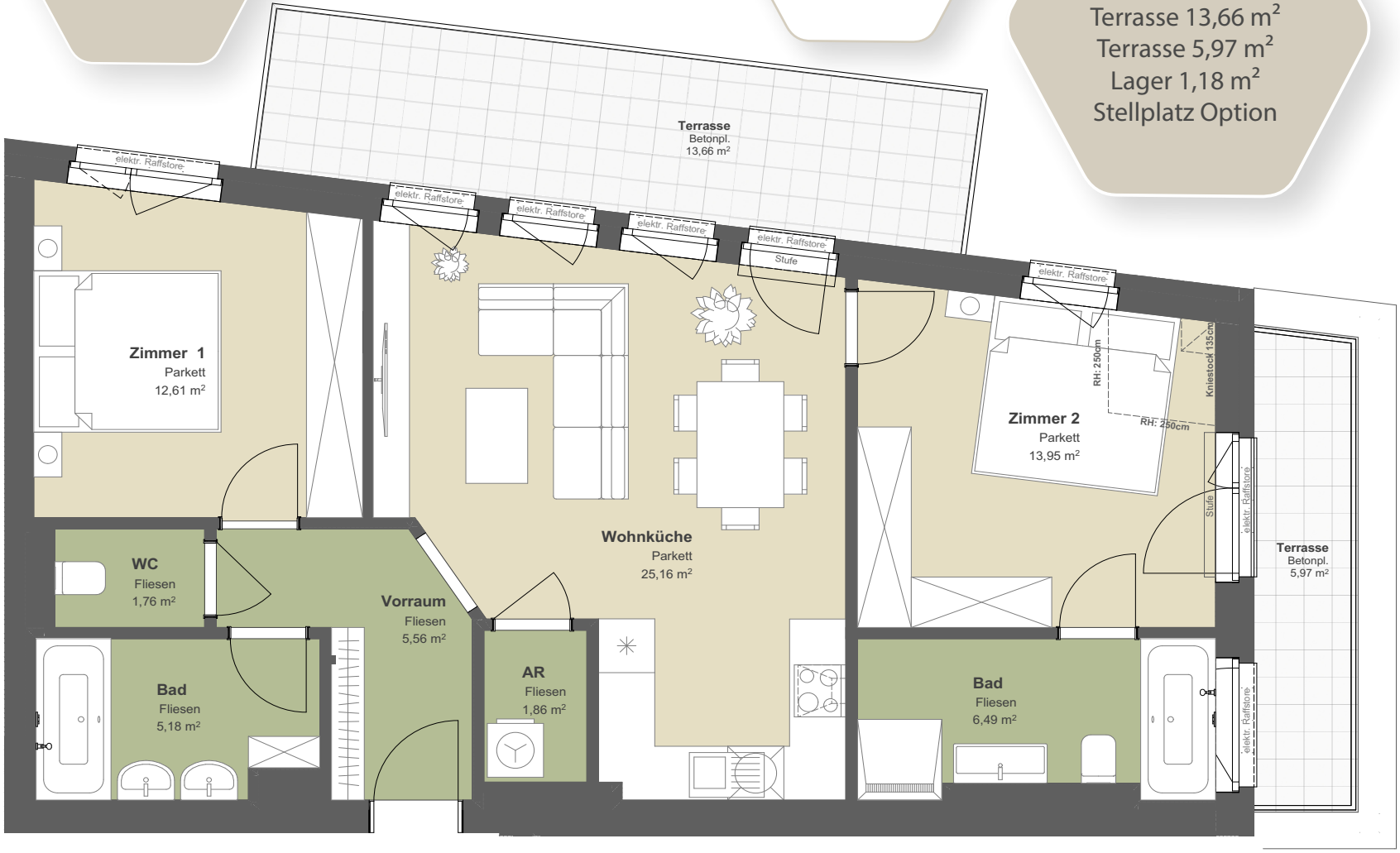
elektrische Rollläden inkludiert

Kaufpreis
500.455.- EUR

Wohnfläche
72,54 m²
Terrasse 13,66 m²
Terrasse 5,97 m²
Lager 1,18 m²
Stellplatz Option

BAHNSTRASSE 44

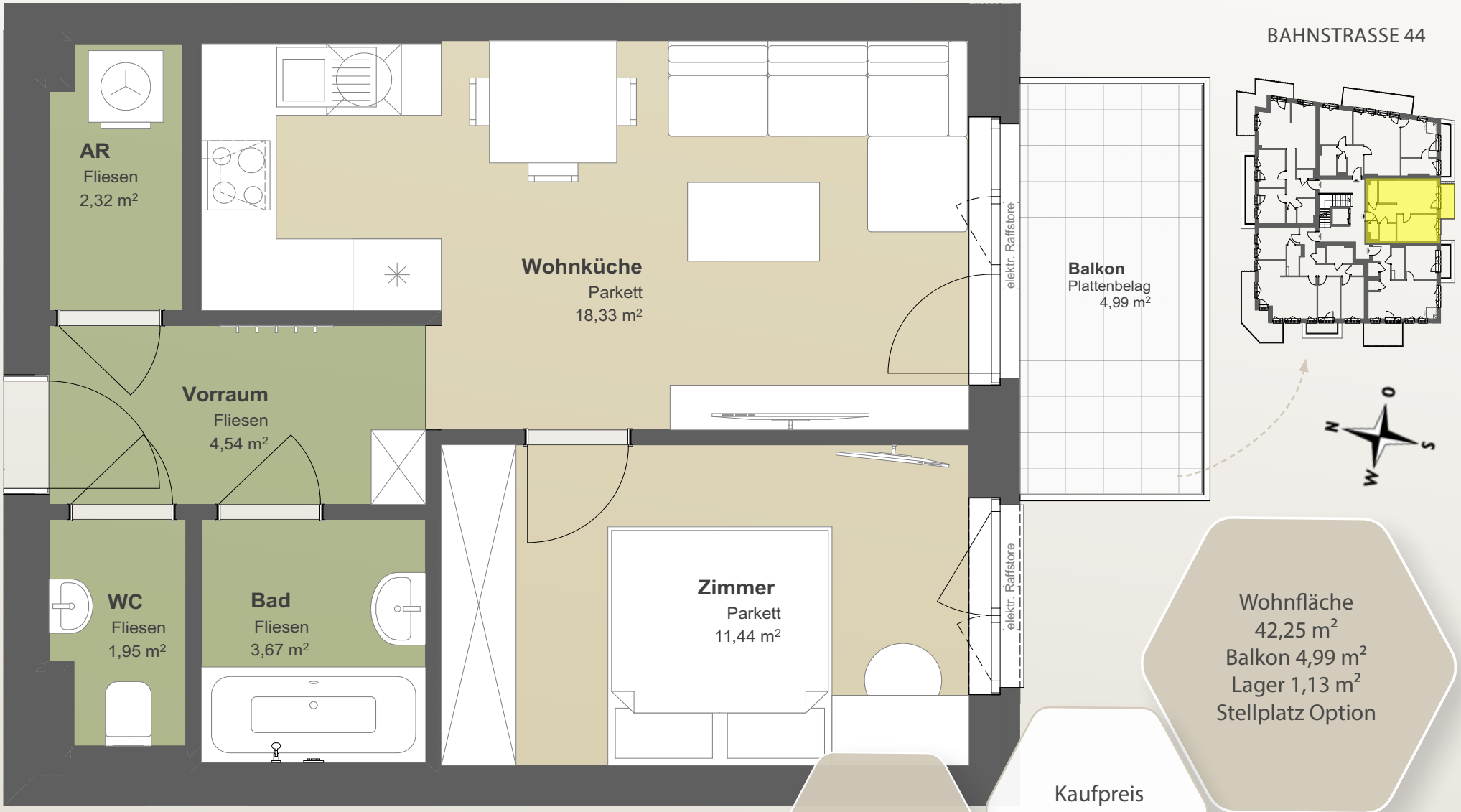






TÜR 11 |

1. DG - 2 ZIMMER



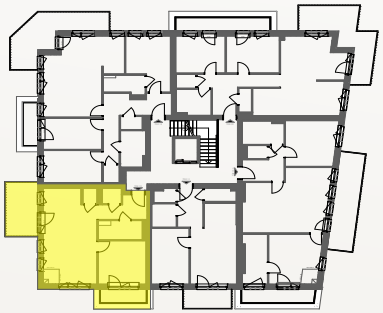
BAHNSTRASSE 44

Wohnfläche
42,25 m²
Balkon 4,99 m²
Lager 1,13 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
314.052.- EUR

elektrische
Rollläden
inkludiert

TÜR 12 |





BAHNSTRASSE 44

Terrasse
Plattenbelag
9,57 m²

elektr. Raffstore
elektr. Raffstore
Stufe
elektr. Raffstore
elektr. Raffstore

AR
Fliesen
1,15 m²

WC
Fliesen
1,54 m²

Vorraum
Fliesen
5,35 m²

Bad
Fliesen
4,44 m²

Wohküche
Parkett
26,81 m²

RH: 250cm
RH: 250cm
Kniestock 135cm

Zimmer
Parkett
11,38 m²

elektr. Raffstore
Stufe
elektr. Raffstore

Terrasse
Plattenbelag
3,84 m²

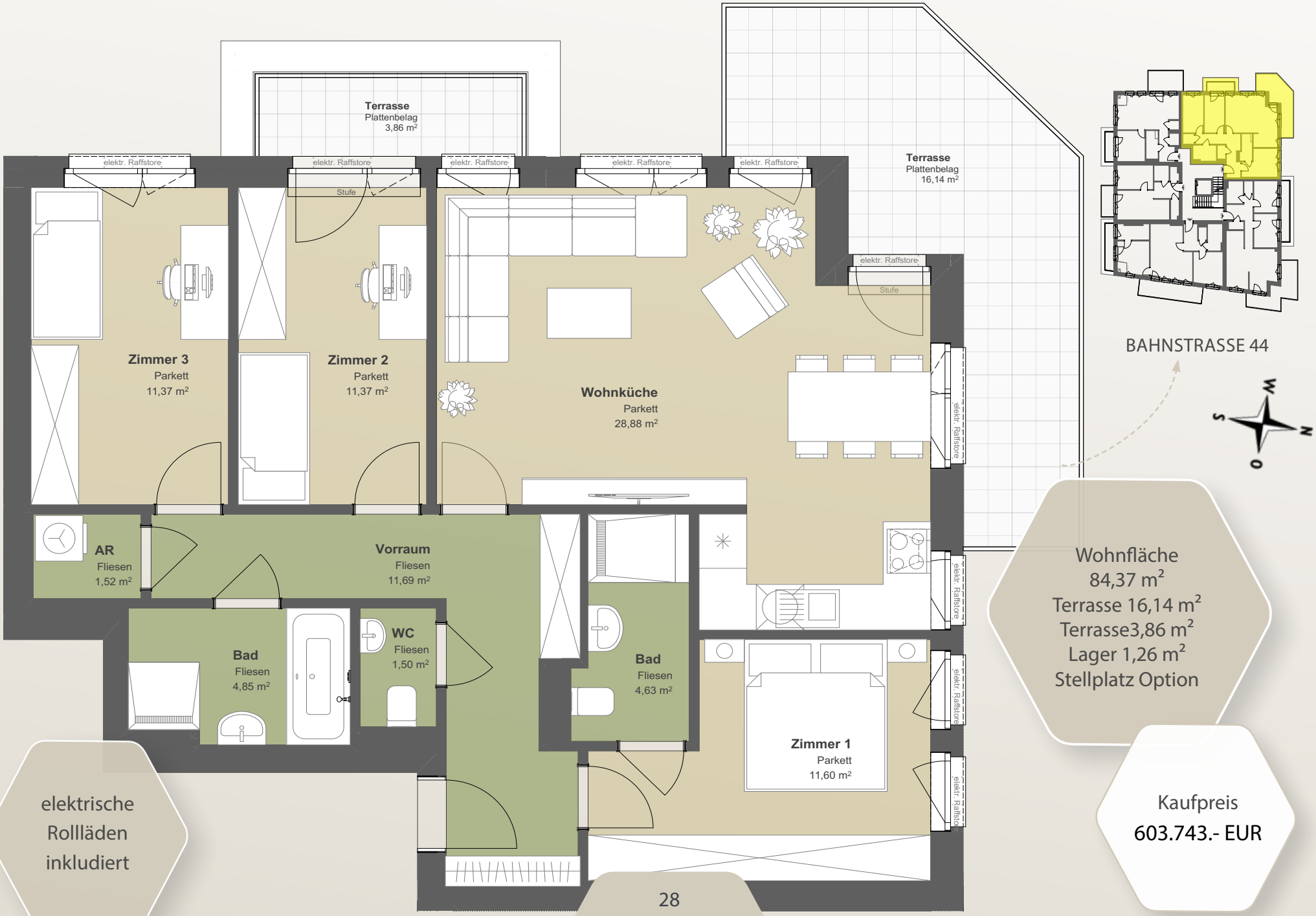
Wohnfläche
50,67 m²
Terrasse 9,57 m²
Terrasse 3,84 m²
Lager 1,18 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
377.351.- EUR

elektrische
Rollläden
inkludiert

TÜR 13 |

1. DG - 4 ZIMMER



BAHNSTRASSE 44

Wohnfläche
84,37 m²
Terrasse 16,14 m²
Terrasse3,86 m²
Lager 1,26 m²
Stellplatz Option

elektrische
Rollläden
inkludiert

Kaufpreis
603.743.- EUR



TÜR 14 | VARIANTE A

2.DG - 3 ZIMMER







Symbolbild

TÜR 14 | VARIANTE A

2.DG - 3 ZIMMER

DACHTERRASSE





elektrische Rollläden inkludiert

Wohnfläche
84,52 m²
Dachterrasse 22,61m²
Lager 1,34 m²
Stellplatz Option







BAHNSTRASSE 44

Kaufpreis
620.619.- EUR

TÜR 14 | VARIANTE B

2.DG - 3 ZIMMER







TÜR 14 | VARIANTE B

2.DG - 3 ZIMMER

DACHTERRASSE

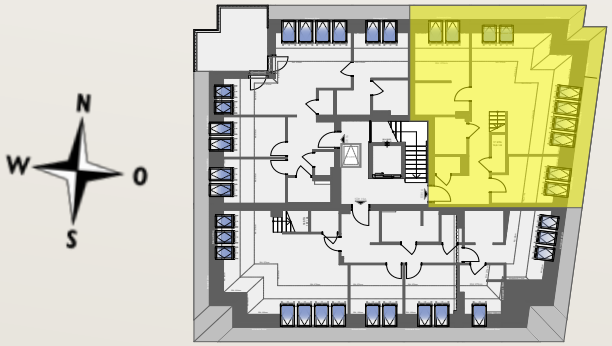




elektrische Rollläden inkludiert

Wohnfläche
84,53 m²
Dachterrasse 22,61m²
Lager 1,34 m²
Stellplatz Option





BAHNSTRASSE 44

Kaufpreis
620.619.- EUR

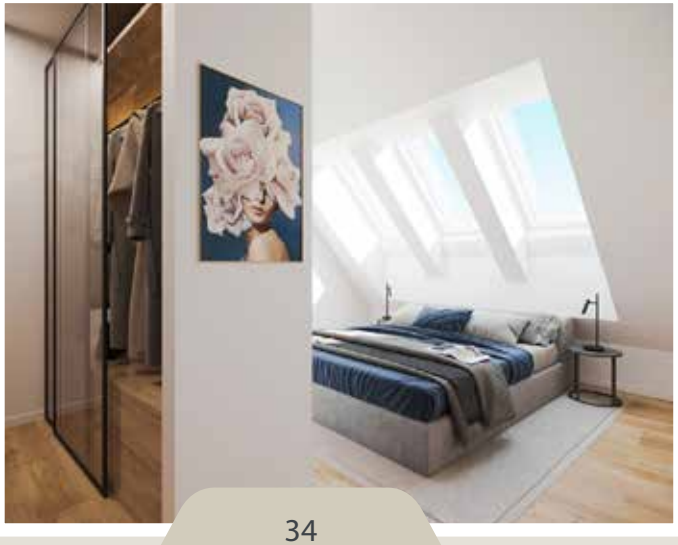
Symbolbild

TÜR 15 | VARIANTE A

2.DG - 4 ZIMMER









TÜR 15 | VARIANTE A

2.DG - 4 ZIMMER

DACHTERRASSE



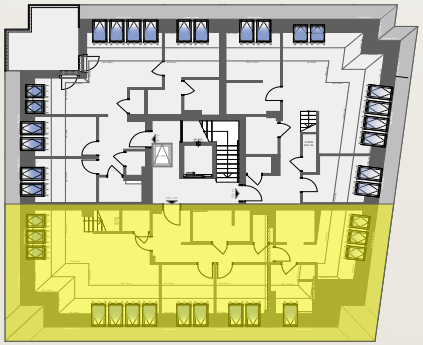


elektrische Rollläden inkludiert

Wohnfläche
114,18 m²
Dachterrasse 25,59 m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option







BAHNSTRASSE 44

Kaufpreis
848.550.- EUR

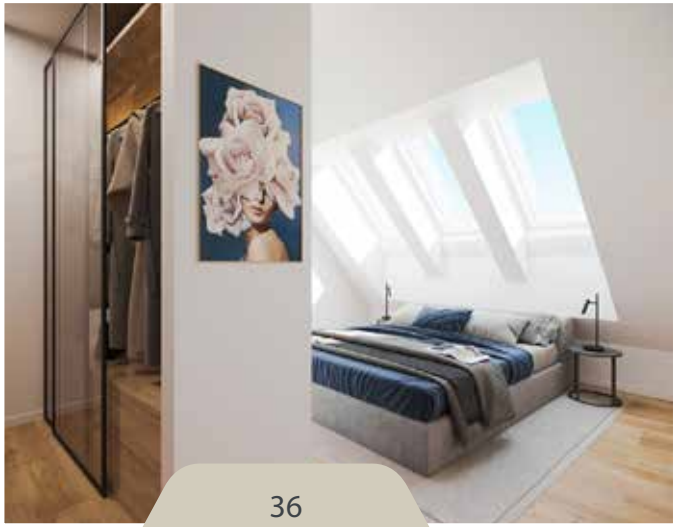
Symbolbild

TÜR 15 | VARIANTE B

2.DG - 4 ZIMMER









TÜR 15 | VARIANTE B

2.DG - 4 ZIMMER

DACHTERRASSE



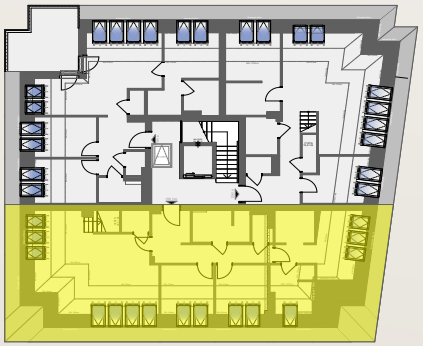


elektrische Rollläden inkludiert

Wohnfläche
114,27 m²
Dachterrasse 25,59 m²
Lager1,46 m²
Stellplatz Option





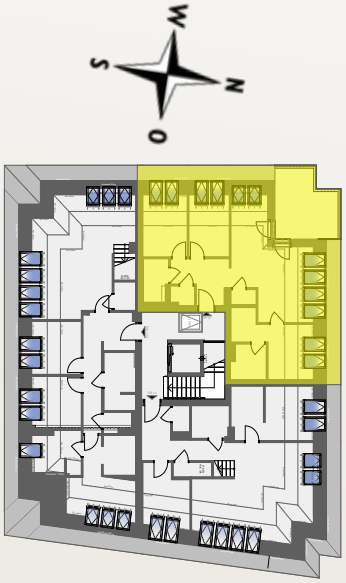


BAHNSTRASSE 44

Kaufpreis
848.550.- EUR

TÜR 16 | VARIANTE A

2.DG - 4 ZIMMER



BAHNSTRASSE 44

Wohnfläche
79,67 m²
Terrasse 13,88 m²
Lager1,24 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
570.515.- EUR

elektrische
Rollläden
inkludiert

TÜR 16 | VARIANTE A

2.DG - 4 ZIMMER



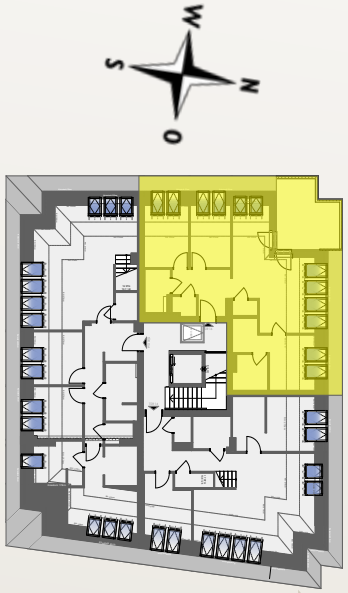




Symbolbild

TÜR 16 | VARIANTE B

2.DG - 3 ZIMMER





Wohnfläche
79,62 m²
Terrasse 13,88 m²
Lager1,24 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
570.515.- EUR

elektrische
Rollläden
inkludiert

TÜR 16 | VARIANTE B



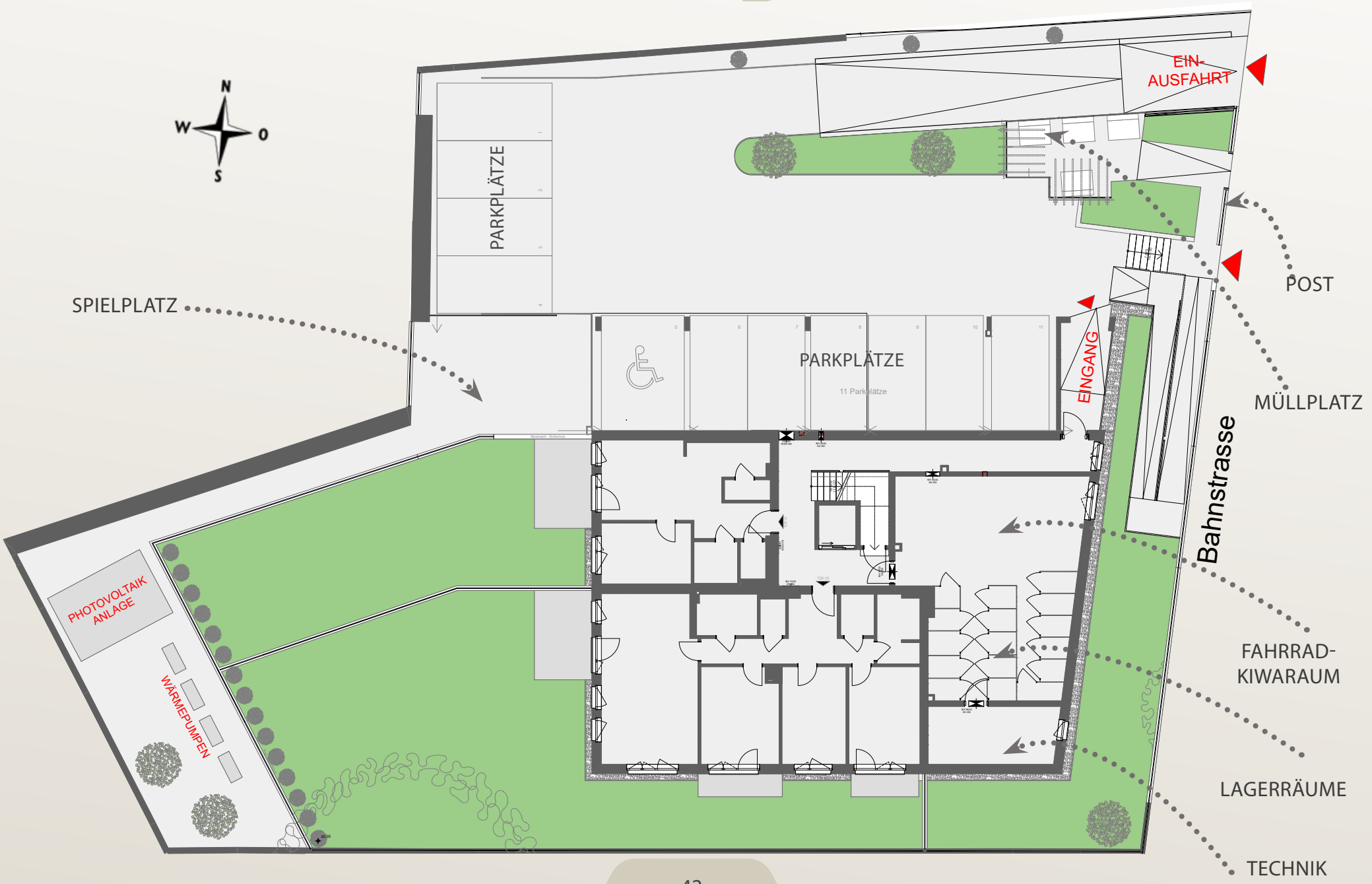




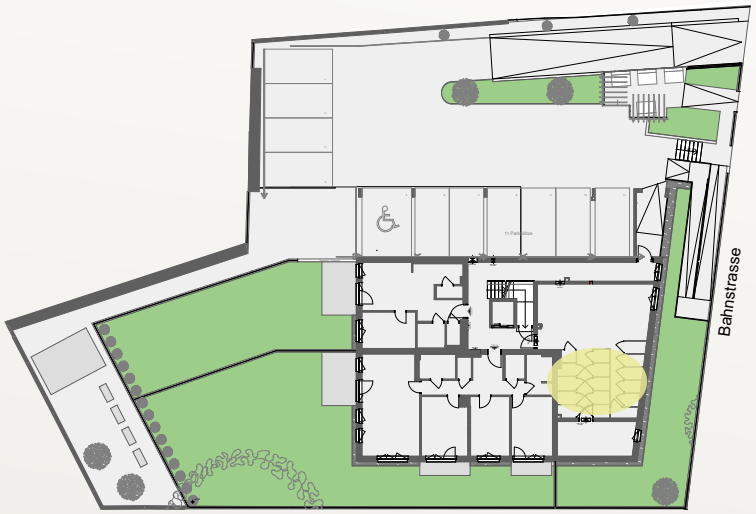


Symbolbild

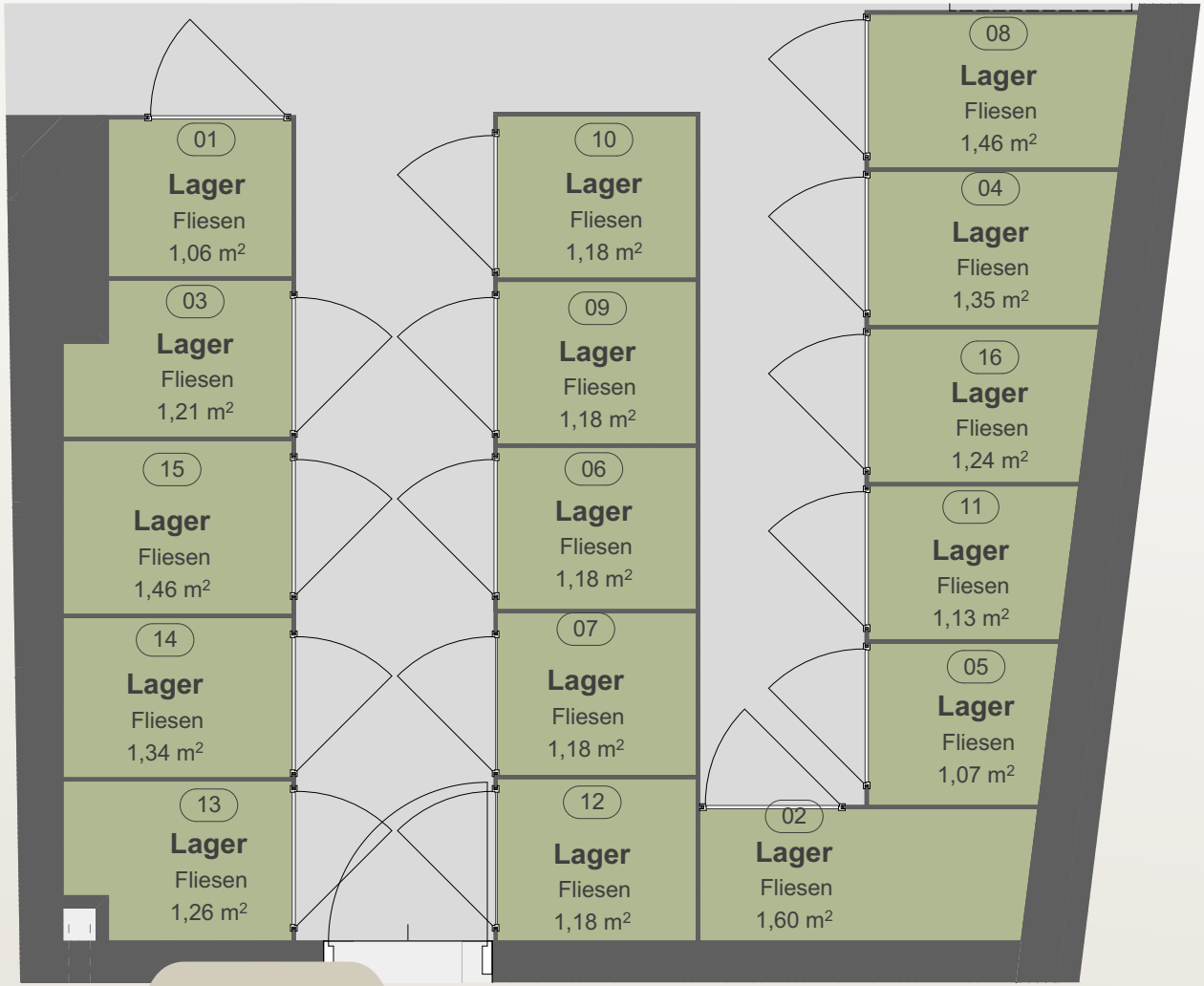
ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS



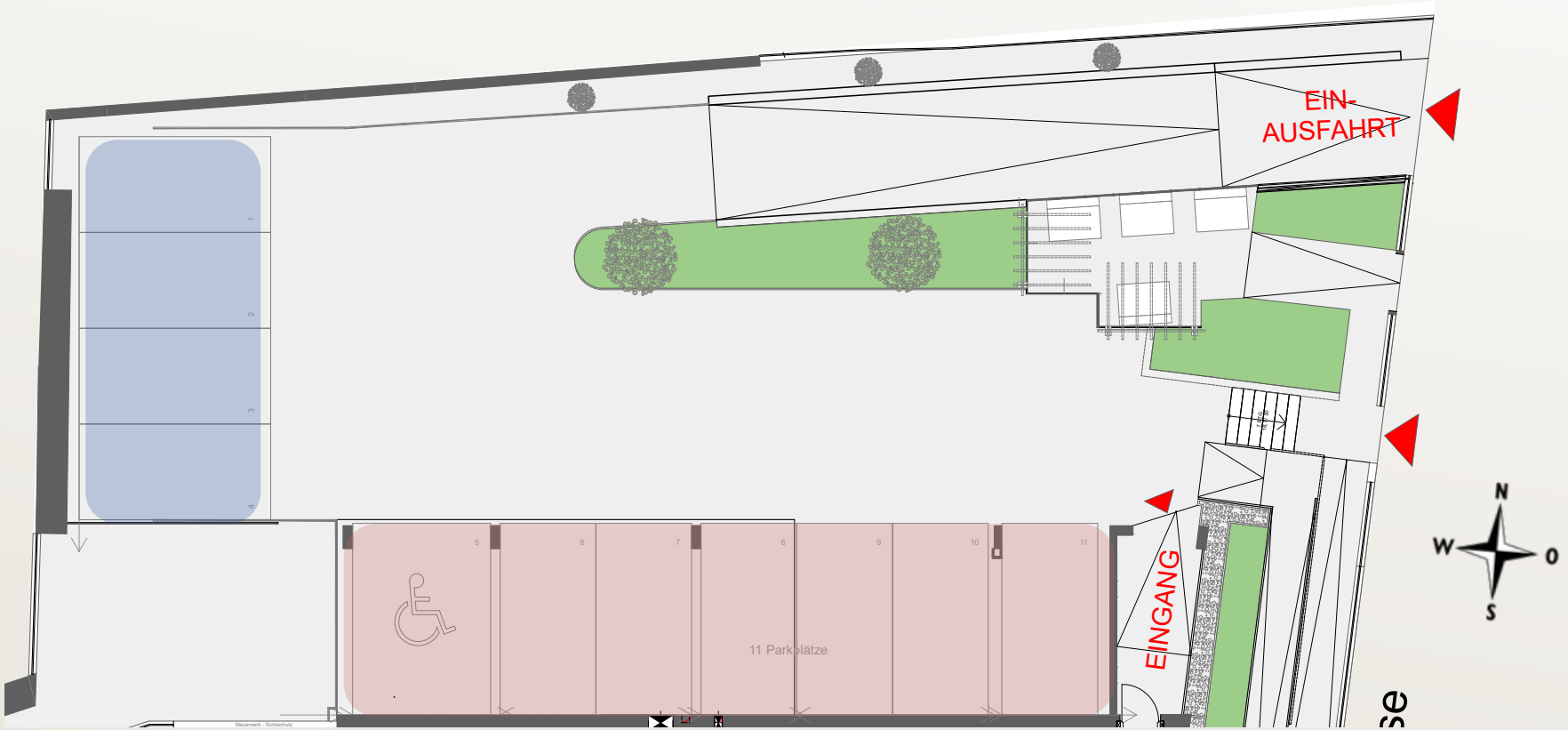
LAGERABTEILE







PKW- ABSTELLPLÄTZE



E- Ladestation Vorbereitung möglich

STELLPLÄTZE:

ÜBERDACHT	NR. 5-11	27.000.- EUR
NICHT ÜBERDACHT	NR. 1-4	25.000.- EUR



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

Auf dem Bauplatz in der Bahnstrasse in 1140 Wien, errichten wir eine Wohnhausanlage mit 16 freifinanzierten Eigentumswohnungen. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen oder Gärten. Die Allgemeinräume (Fahrrad, Kinderwagenraum und Heizraum), werden im EG untergebracht. Der Müllraum wird im Eingangsbereich situiert. Die Lagerräume werden im EG situiert Die Postkästen befinden sich beim Eingang auf das Grunstück und die Gegensprechanlage 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.



Symbolbild

BAUWEISE

Das Gebäude wird in Ziegelmassivbauweise bzw.
wo statisch erforderlich in Stahlbetonbauweise mit außen
liegender Verbundwärmedämmung errichtet. Die Kaminkopfausführungen, Geländer, Verglasungen (Sicherheitsglas) etc., entsprechen der Bauordnung und den OIB-Richtlinien. Alle innenliegenden Nassräume bzw. Abstellräume sind mit Ventilatoren ausgestattet.Das Wohnhaus verfügt über eine Blitzschutzanlage. Die Vorteile gegenüber der heute gängigen Leichtbauweise sind vielfältig.

Massive Ziegelwände halten im Winter die Wärme im Haus, im Sommer wirken sie als Hitzepuffer. Wegen ihrer hohen Speicherfähigkeit gleichen sie die Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht sehr gut aus. Weitere Vorteile der massiven Baustoffe sind die hohe Schalldämmung, Brandbeständigkeit und die praktischunbegrenzte 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 wohl fühlt.



Symbolbild

ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

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

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BAUSTUFE I

AUSSENWAND:
Innenputz als Gipsputz (Bad und WC in KZ-Mörtel)
Hohlblockmauerwerk 20cm bzw.25cm (wo statisch möglich)
Wärmedämmung 16cm EPS-F (hochdämmend)
Reibputz

INNENWAND TRAGEND:
Stahlbeton- oder Ziegelwände inkl. Vorsatzschalen, Oberfläche gespachtelt Lagerräume und Technikräume im KG 1x geweißt ansonsten gespachtelt.

INNENWAND NICHTTRAGEND:
Zwischenwand 12,50-20,00 cm doppelt beplankte Gipskartonständerwand

GESCHOSSDECKE:
Stahlbetondecke, Unterseite gespachtelt

FENSTER UND BALKON- BZW. TERRASSENTÜREN:
Kunststoff -Alufenster in Dreh/Kipp Ausführung, 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung (U-Wert ist unter 1,1 W/m^{2}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!

Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Alle schrägen Dachflächenfenster (Velux GGU oder gleichwertig) mit einer solarbetriebenen Außenbeschattung ausgestattet.

DACHAUSSTIEG:
Der Dachausstieg über die Wohnungen im obersten Geschoss erfolgt über das Wohnzimmer durch ein öffenbares Glaselement.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BAUSTUFE I

FUSSBODENAUFBAU ERDGESCHOSS GEGEN ERDREICH:
30 cm Rollierung
Folie
5-10 cm Sauberkeitsschicht
ca. 20 cm XPS (Stärke lt. Bauphysik)
ca. 30 cm Fundamentplatte (Stärke lt. Statik)
1 cm Abdichtung lt. ÖNorm
7,5 cm Styroporbeton
ca. 3 cm Trittschall (Stärke lt. Bauphysik)
7 cm Estrich
1,5 cm Belag (Parkett od. Feinsteinzeug)

FUSSBODENAUFBAU GARAGE:
30 cm Rollierung
Folie
5-10 cm Sauberkeitsschicht
30-40 cm Stahlbeton (Stärke lt. Statik)
1 cm Abdichtung lt. Önorm
Gefälle-Estrich 27-10cm mit Verdunstungsrinnen.
Farbliche abgestimmte Versiegelung

FUSSBODENAUFBAU
OBERGESCHOSSE UND DACHGESCHOSSE:
ca. 20 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:
Aufbau im Gefälle, Plattenbelag (nach Wahl Bauträger) verlegt.
Alle Terrassen im EG verfügen über einen Wasseranschluss,
2 Steckdosen und 2 Lichtauslässe

BALKON/LOGGIA/TERRASSEN IM 1.OG - 2.DG:
Aufbau im Gefälle, Plattenbelag (nach Wahl Bauträger) verlegt.
Pulverbeschichtete Geländer/ Glas-Geländer.
Alle Balkone/Loggien/Terrassen verfügen über eine Steckdose und einen Lichtauslass.

DACHTERRASSEN:
Aufbau im Gefälle, Holzbelag (nach Wahl Bauträger) verlegt.
Glas-Geländer.
Alle Dachterrassen verfügen über 2 Lichtauslässe, 4 Steckdosen und einen Wasseranschluss

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BAUSTUFE II

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).

WC Lüftung:
mit separatem Schalter und Kontrollleuchte.

Bad:
Deckenauslass mit Ein/Ausschalter; Lichtauslass über Waschbecken; 1 Feuchtraumdoppelsteckdose bei Waschbecken; Lüftung über eigenen Schalter mit Kontrollleuchte - 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. Keine SAT-Anlage (mind. 1 Anbieter vorhanden), Anschluss (TV, Telefon- und Internetleitung vorbereitet), Leerverrohrung für TV in jedem Zimmer.

Lüftung:
In den jeweils innenliegenden Nassräumen sind Abluftventilatoren mit Ein- Ausschalter vorgesehen.

Heizung und Klima:
Alle Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung beheizt, individuelle Raumsteuerung.
Wohnungen im 2. Dachgeschoss werden mit einer Klimaanlage ausgestattet
Die Außengeräte bzw deren Vorbereitungen sind im Freibereich (Balkon, Terrasse, Loggia) der jeweiligen Wohnung situiert.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BAUSTUFE II

SANITÄRANLAGEN:
Wohnungsweise Zählung des Warmwasser- und Kaltwasserverbrauches.

BADEZIMMER VORBEREITUNG FÜR:
Waschtisch; Dusche od. Badewanne; Anschluss Waschmaschine und Trockner wahlweise im Abstellraum (wenn vorhanden) der Wohnung.

WC VORBEREITUNG FÜR:
Hänge-WC und Warmwasserhandwaschbecken.

KÜCHE:
Anschlussmöglichkeit für Abwasch und Geschirrspüler an montierten Eckventilen.

WOHNUNGSEINGANGSTÜR:
Weiß mit Türspion, Einbruchshemmende Ausführung WK III

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.

EINFRIEDUNG:
Neu herzustellende Wände werden als Betonschalsteinmauwerk 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, MÜLLRAUM, E-ZÄHLERRAUM:
Boden verfliest, Wände gespachtelt und mit Schutzleisten versehen.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNUNG BAUSTUFE III

BODENBELÄGE:
Wohnbereich und in den Zimmern:
Echt-Holz Parkett, 7 verschiedene Muster vorhanden (EPICO 140 Stöckl Parkett)

WC und Bad:
Feinsteinzeug, 7 verschiedene Muster zur Auswahl (Marazzi 60/60)

Vorzimmer und Abstellraum:
wahlweise Parkett oder Feinsteinzeug

IN DER KÜCHE:
Boden wird auf Kundenwunsch als Feinsteinzeug statt Parkett ausgeführt (Standardfl iesen).

WANDFLIESEN:
Im WC und Bad:
Feinsteinzeug, 7 verschiedene Muster zur Auswahl (Marazzi 60/60);
auf Wunsch auch Bordüre gegen Aufpreis möglich.
Verfliesung BAD bis Türzargenoberkante, WC bis ca. 1,2m Höhe

MALERARBEITEN:
Fein Verspachtelung der Deckenfläche
Abscheren und Spachtelung der Wände
Ausmalung sämtlicher freier Wand und Deckenfl ächen mit Innendispersion weiß.

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

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 45cm, weiß 45x35 cm;
Armatur Grohe Essence Einhandwaschtischbatterie 1/2“S-Size
Grohe Starlight Abdeckplatte in weiß
Bad:
Grohe Bau-Keramik Waschtisch 60cm, weiß 61x44 cm;
Essence Einhand-Waschtischbatterie, 1/2“ S-Size
Dusche:
Bodengleiche Dusche, rutschsicher verfl ießt
Grohe Thermostat mit 3 Absperrventilen Rapido SmartBox mit Smart-Controll
Grohe Kopfbrauseset Rainshower SmartActive 320, 430mm mit 2 Strahlarten, PureRain un ActiveRain
Grohe Tempesta Neu Cosmopolitan Wandhalterset
Badewanne:
Villeroy & Bach – 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 DropStop und ActiveMassage.
Grohe Brauseschlauch und Grohe Wandanschlussbogen 1/2“

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

POST | PAKETE:
Die Postkästen befinden sich im Eingangsbereich der Liegenschaft.

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%
Grundbuchseintragung	1,10 %
Treuhänder	1,75% + 20% Ust + Barauslagen

DIE GESCHÄTZTEN BETRIEBSKOSTEN:
vorläufi ges Akonto € 3,50 /m² WNFL laufende Betriebskosten pro Monat exkl. USt.
ca. € 0,30 /m² WNFL Rückstellung für Instandhaltung pro Monat.

HEIZUNG UND WARMWASSER:
Die Fußbodenheizungen und die Warmwasserversorgungen erfolgen über eine Luftwärmepumpe, welche im hinterem Teil des Grundstücks situiert ist.

PKW-ABSTELLPLATZ

11 Stellplätze
mit einer Leerverrohrung für eine E-Ladestation.

ENERGIEAUSWEIS

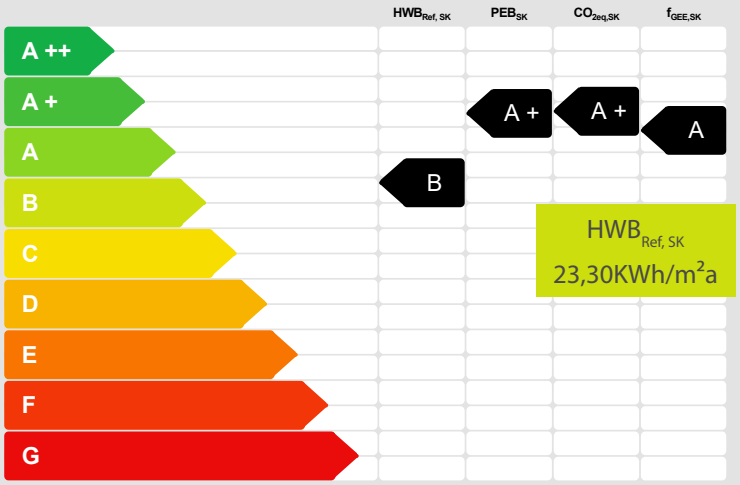
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	1140 Wien, Bahnstrasse 44	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Bahnstrasse 44	Katastralgemeinde	Weidlingau
PLZ/Ort	1140 Wien-Penzing	KG-Nr.	01216
Grundstücksnr.	51/2, 1018, 1528, 50/2	Seehöhe	210 m

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



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt. 1

"Gebäudeprofi Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 6.2.10 vom 25.02.2021, www.etu.at

Vermarktung durch

FORTE
HOLDING



Bauherr

FMG Forte Via Clodia GmbH
Altmannsdorferstraße 148
A - 1230 Wien
Telefon: +43 (0) 1 904 76 95
Fax: +43 (0) 1 904 76 95 89
E-Mail: office@forteholding.at
www.forteholding.at