

BAHNSTRASSE 44

1140 Wien | Hadersdorf-Weidlingau

PROJEKT
MAXIMILIAN

PROVISIONSFREI

FIXPREISGARANTIE

LUFTWÄRMEPUMPE



FLÄCHENÜBERSICHT

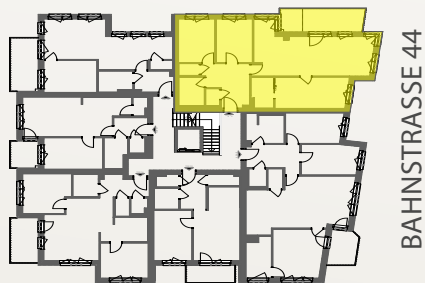
TÜR	STOCK	WNFL	ZIMMER	LAGER	FREIFLÄCHE	PREIS
1	EG	42,35 m ²	2	1,06 m ²	Terrasse 9,70 m ² Garten 99,64 m ²	VERKAUFT
2	EG	96,05 m ²	4	1,60 m ²	Terrasse 9,70 m ² +3,66 m ² + 2,94m ² Garten 177,81 m ²	VERKAUFT
3	1. OG	83,96 m ²	4	1,21 m ²	Balkon 11,50 m ²	539.000.- EUR
4	1. OG	89,68 m ²	4	1,35 m ²	Balkon 5,68 m ²	VERKAUFT
5	1. OG	42,19 m ²	2	1,07 m ²	Balkon 4,99 m ²	VERKAUFT
6	1. OG	60,35 m ²	3	1,18 m ²	Balkon 7,53 m ²	VERKAUFT
7	1. OG	45,13 m ²	2	1,18 m ²	Balkon 4,57 m ²	VERKAUFT
8	1. OG	47,41 m ²	2	1,46m ²	Balkon 8,92 m ²	VERKAUFT

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

FLÄCHENÜBERSICHT

TÜR	STOCK	WNFL	ZIMMER	LAGER	FREIFLÄCHE	PREIS
9	1. DG	68,54 m ²	3	1,18 m ²	Terrasse 16,08 m ² + 6,98 m ²	VERKAUFT
10	1. DG	72,66 m ²	3	1,18 m ²	Terrasse 13,66 m ² + 5,97 m ²	VERKAUFT
11	1. DG	42,25 m ²	2	1,13 m ²	Balkon 4,99 m ²	VERKAUFT
12	1. DG	50,67 m ²	2	1,18 m ²	Terrasse 9,57 m ² + 3,84m ²	VERKAUFT
13	1. DG	84,37 m ²	4	1,26 m ²	Terrasse 16,14 m ² + 3,86 m ²	VERKAUFT
14	2. DG	82,39 m ²	3	1,34 m ²	Dachterrasse 22,61m ²	589.000.- EUR
15	2. DG	114,18 m ²	4	1,46 m ²	Dachterrasse 25,59 m ²	820.000.- EUR
16	2. DG	79,67 m ²	4	1,24 m ²	Terrasse 13,88 m ²	VERKAUFT

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



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

Kaufpreis
539.000.- EUR



elektrische
Rollläden
inkludiert



Symbolbild

DACHTERRASSE



elektrische
Rollläden
inkludiert

Wohnfläche
82,39 m²
Dachterrasse 22,61m²
Lager 1,34 m²

Kaufpreis
589.000.- EUR



BAHNSTRASSE 44





DACHTERRASSE



elektrische
Rollläden
inkludiert

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

Kaufpreis
820.000.- EUR

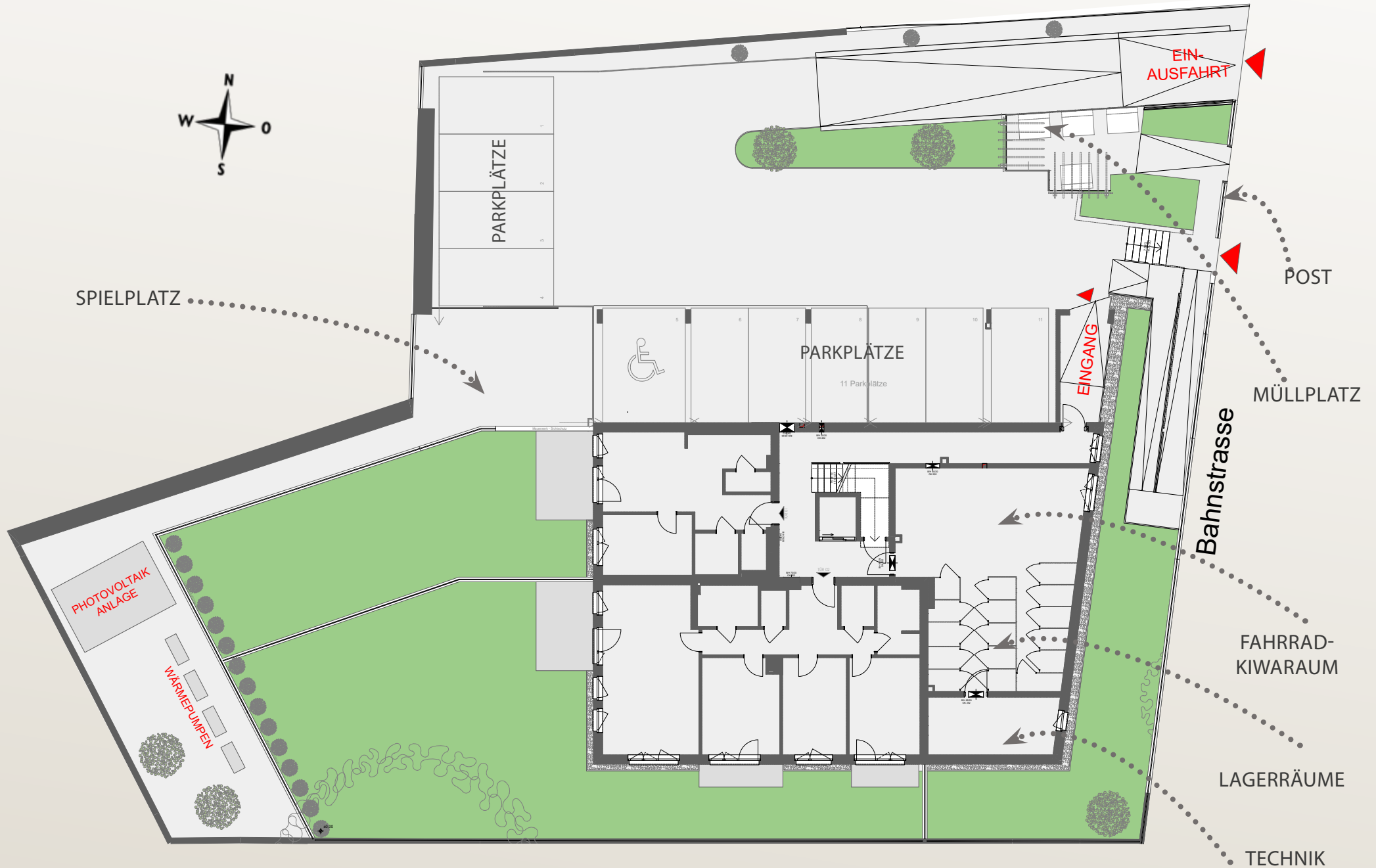


Symbolbild

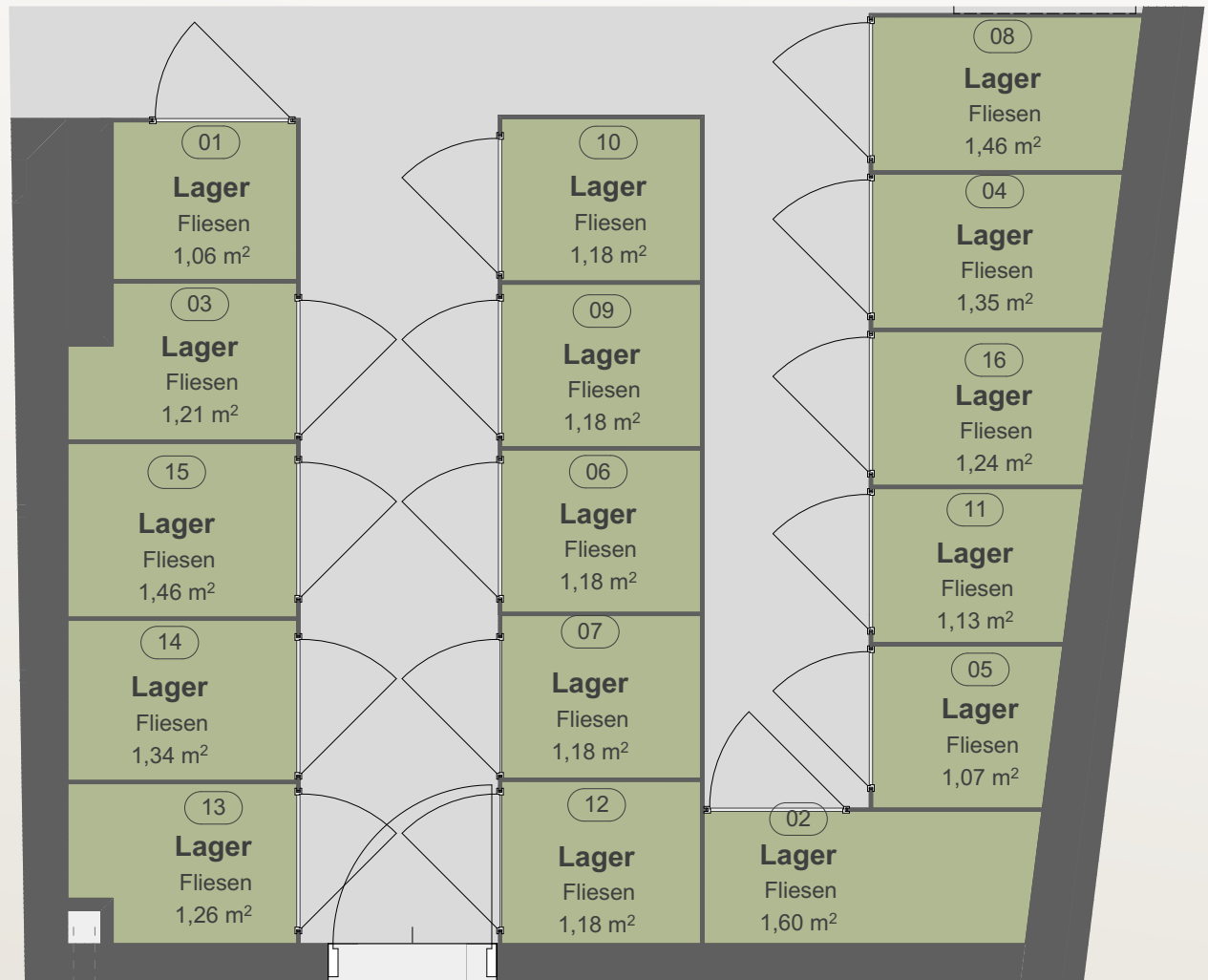
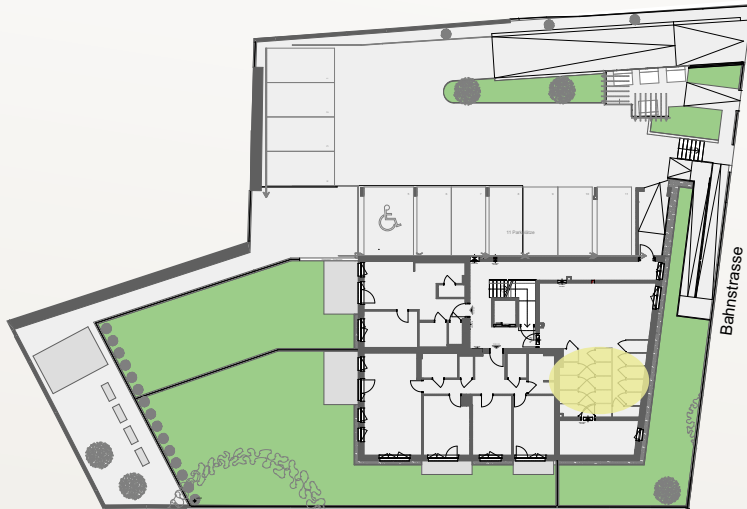


BAHNSTRASSE 44

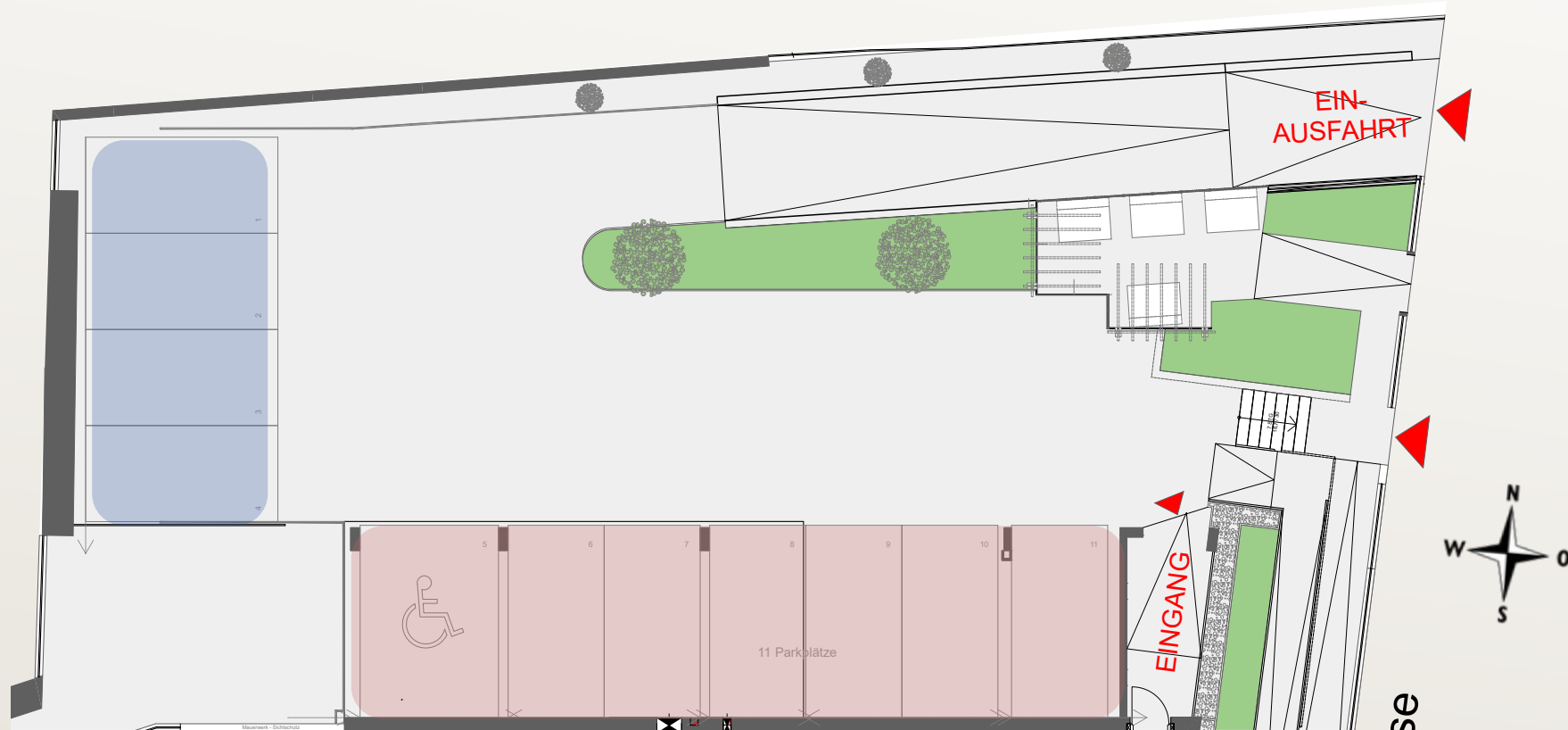
ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS



LAGERABTEILE



PKW- ABSTELLPLÄTZE



**E- Ladestation
Vorbereitung
möglich**

 ÜBERDACHT

Nr. 5-11

27.000.- EUR

 NICHT ÜBERDACHT

Nr. 1-4

25.000.- EUR

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/m²K 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 offenes 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 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, MÜLLRAUM,

E-ZÄHLERRAUM:

Boden verflies, 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 (Standardfliesen).

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 Deckenflächen 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 verfließt

Grohe Thermostat mit 3 Absperrventilen Rapido SmartBox mit Smart-Controll

Grohe Kopfbrauseset Rainshower SmartActive 320, 430mm mit 2

Strahlarten, PureRain und 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 Drop-Stop 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:

vorläufiges Akonto € 2,80 /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 hinteren 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,
KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +		A +	A +	A
A				
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref, SK}
23,30KWh/m²a

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 gebautechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HWB_{SK}: Der Heizwärmebedarf 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), 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.

*Gebäudeprof Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.2.10 vom 25.02.2021, www.etu.at