



VERKAUFSENTERLAGEN

ES 150

das Projekt
befindet sich
in Bau

Projekt- beschreibung

17 neue Eigentumswohnungen sollen in einer begrünten Nebenstraße Wiens errichtet werden. Der Bauplatz ist ausgezeichnet mit privaten und öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Da das Umfeld bereits durch Wohnungsbau geprägt ist, ist die Wohnungsinfrastruktur mit Nahversorgern, Bankfilialen, Kindergärten, Gasthäusern etc. bereits vorhanden.

Das Projekt ist bereits baubehördlich genehmigt. Momentan befindet es sich in der Ausführung. Fertigstellung ist für den Sommer 2024 geplant.

Die Baukörper gliedern sich in ein Haupthaus und ein Hofhaus. Das Haupthaus wird über ein zentrales innenliegendes Stiegenhaus mit Lift erschlossen. Auf 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss sind vorwiegend 2-4 Zimmer-Wohnungen gruppiert. Zu jeder Wohnung gehört entweder ein Eigengarten, ein Balkon oder eine Dachterrasse. Ausgenommen davon sind lediglich 4 Wohnungen, die zur Straße hin angeordnet sind.

Das über einen Laubengang erschlossene Hofhaus ist mit seinen 2 Geschossen deutlich niedriger. Hier entsteht ein bunter, durchorientierter Wohnungsmix.

Zwischen den beiden Häusern ist ein Kinderspielplatz und eine Eigengartenzone errichtet.

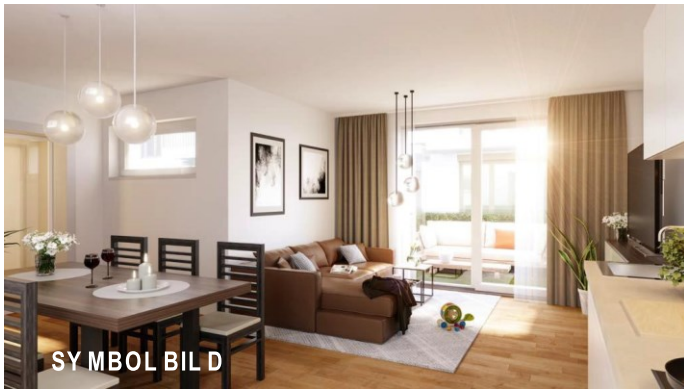
Im nahezu komplett unterkellerten Untergeschoss befinden sich neben einer Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen getrennte Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Kellerabteile für alle Wohnungen sowie die benötigten Technik- und Erschließungsräume.

Es sind Ladestationen für PKW und Fahrräder errichtet.



Kontakt

Erlaer Straße 150 Immobilien GmbH
Trautmannsdorffgasse 5/3, 1130 Wien





Ausstattungs- beschreibung

Technische Beschreibung

Fundament: Stahlbetonplatte lt. Statik
 Außenmauerwerk: Stahlbeton/ Ziegel
 Dämmung: 20cm Vollwärmeschutz
 Tragende Innenwände: Stahlbeton/ Ziegel
 Nichttragende Wände: Gipskartonwand
 Geschoßdecke: Stahlbetondecke
 Trinkwasser: öffentliches Netz
 Abwasser: öffentliches Kanalnetz

Fenster

Es sind Kunststoff -Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung vorgesehen.
 In innenliegenden Sanitärräumen werden Einzelraumventilatoren verwendet.

Innentüren

Türblätter und Zargen(Fa.DANA) weiß lackiert bzw. weiß beschichtet.
 Wohnungseingangstüren innen weiß, mit Mehrfachverriegelung und Türwinkelspion. WK 2 und EI30

Beläge und Oberflächen

In Badezimmern werden die Wände großformatig bis ca. 2m Höhe weiß gefliest (30x60cm oder ähnlich).

Die Fußböden in Nassräumen (wenn es sich anbietet auch den Vorräumen bzw. Abstellräumen) sollen mit großformatigen, hellgrauen Fliesen (60x60 o.ä.) ausgestattet werden.

In den sonstigen Bereichen wird ein Klebeparkett mit mindestens 4mm Eiche-Naturholz-Nutzschicht (Landhausdielen) verlegt.

Gegebenenfalls vorhandene Terrassenböden werden mit Platten (50x50) im Kiesbett belegt. Alternativ dazu können Terrassendielen aus sibirischer Lärche (oder gleichwertig) inkl. Unterkonstruktion zur Anwendung kommen

Malerarbeiten

sämtliche Wand- und Deckenflächen innerhalb der Wohnungen werden mit weißer Dispersionsfarbe ausgemalt.

Heizung und Warmwasser

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit PV-Unterstützung. Die Wohnungsheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten. In den Bädern sind zusätzlich Röhrenheizkörper vorgesehen.

Der voraussichtliche Heizwärmebedarf wird mit $36,56 \text{ kWh/m}^2 \text{a}$ ($\text{HWB}_{\text{Ref, RK}}$, $f_{\text{GEE}} = 0,849$) angenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der individuelle Heizwärmebedarf aufgrund der Lage im Objekt und des Nutzungsverhaltens abweichen kann!

Sanitär

Die Sanitärinstallation beinhaltet die komplette Herstellung der Kalt- und Warmwasserleitungen sowie der Ablaufleitungen (Unterputz). In der Küche gibt es Anschlussmöglichkeiten für eine Spüle und einen Geschirrspüler, im Bad einen Waschmaschinenanschluss. Alle Sanitäräume werden mit Qualitätsprodukten ausgestattet.

Im WC gibt es eine WC-Schale (hängend) mit Unterputz-Spülkasten und (wenn möglich) ein Handwaschbecken samt Armatur. Im Bad befinden sich eine Einbaubadewanne oder eine Dusche und ein Waschtisch samt der zugehörigen Armaturen.

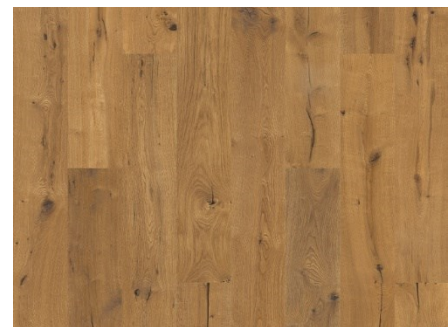
Die Sanitärkeramik ist grundsätzlich weiß, die Armaturen sind verchromt.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung samt der Balkonbrüstungen obliegt der Erlaer Straße 150 Immobilien GmbH und kann vom Symbolbild abweichen.



(Symbolfoto Stiegenhaus)



(Symbolfoto Dielenboden Wohnungen)

Garten

Um für die Gartenwohnungen eine individuelle Gartengestaltung zu ermöglichen, wird das vorhandene Humusmaterial (kann Steine enthalten) höhenmäßig angeglichen, gefräst und gewalzt. Eine Bodenverbesserung, Bepflanzung sowie Rasenbesamung ist Eigenleistung des Nutzungsberechtigten.

Gärten und Dachterrassen mit frostsicheren Außenventilen (Wasser).

ACHTUNG: Über der Tiefgarage ist die Humusdecke ausreichend für Stauden und Sträucher, nicht aber für Bäume! Bei der Anbringung und Aufstellung von Pergolen und dergleichen sind eventuelle Einbauten (Kanäle etc.) im Erdreich zu berücksichtigen und die Abdichtung der Tiefgarage zu schützen!

Einfriedung

Die Eigengärten sind mit einem 1,00 m hohen Maschengitterzaun mit auf Punktfundamenten befestigten Stehern eingefriedet und wenn möglich mit einer Gartentür versehen. Eine Anbringung eines Sichtschutzes bedarf einer ausdrücklichen Genehmigung der Hausverwaltung (bzw. eines Beschlusses der Hauseigentümersversammlung).

Elektro

Elektroinstallation

Beinhaltet sind: Errichtung der Hauptzuleitung, sowie der Licht- und Kraftstromleitungen, sowie Anschluss und Verkabelung der Heizungsanlage nach Stand der Technik.

Für Telefon, TV und Internet werden Leerverrohrungen vorbereitet.

Wohnzimmer

2-3 Deckenauslässe (je nach Größe)
1 Dreifachschutzkontaktsteckdose
4 Doppelsteckdosen
1 Steckdose bei jeder Zugangstür
1 Raumthermostat
2 Medienanschlussdosen als Leerverrohrung

Zimmer

1 Deckenauslass
2 Doppelsteckdosen
1 Steckdose je Zugangstür
1 Raumthermostat
1 Medienanschlussdosen als Leerverrohrung

Küche

1 Deckenauslass
1 Wandauslass im Arbeitsbereich
1 Steckdose je Zugangstür
1 Schutzkontaktsteckdose Kühlschrank
1 Schutzkontaktsteckdose Geschirrspüler
1 Schutzkontaktsteckdose Mikrowelle
1 Schutzkontaktsteckdose Dunstabzug
2 Doppelschutzkontaktsteckdosen
1 Herdanschluss 400 V

Bad

1 Deckenauslass
1 Spiegelleuchte
1 Steckdose je Waschtisch
1 Auslass für Ventilator

WC

1 Deckenauslass
1 Auslass für Ventilator

Abstellraum

1 Deckenauslass
1 Wohnungsverteiler unter Putz
1 Medienverteilerkasten

Vorraum

Deckenauslässe (je nach Größe)
Schutzkontaktsteckdosen
1 Medienauslass als Leerdose mit Telefonleitung (wird von Telekom beigestellt)
1 Video Sprechanlage Innenstelle mit Türöffnertaste und Klingel
1 Glockentaster vor Eingangstüre

Terrasse / Loggia / Balkon

Wandleuchten
1 Feuchtraum Unterputz-Schutzkontaktsteckdose

Allgemeinbereich

Haus- Gegensprechanlage
Vorbereitung der Außenbeleuchtung
Stiegenhausbeleuchtung
Garagenbeleuchtung
Deckenauslässe für Abstellräume, Technik etc.

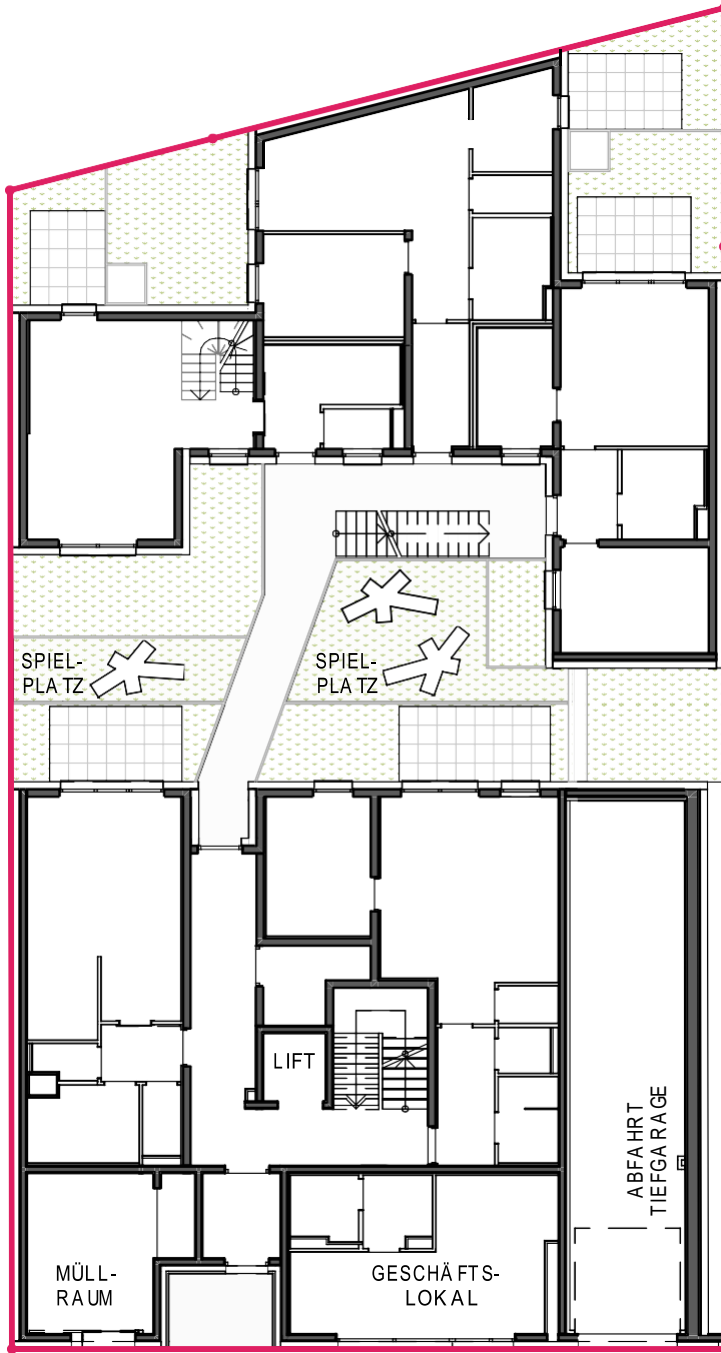
Achtung !

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Herstellung des Telefon-, TV- und Internetanschlusses bis zur Wohnung und in der Wohnung durch den Eigentümer persönlich beim gewünschten Anbieter zu veranlassen ist!

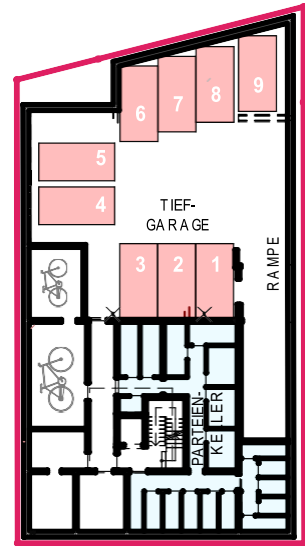
Die Aufstellung von privaten SAT-Schirmen ist untersagt.

HOFHAUS

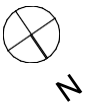
VORDERHAUS



ERLAER STRASSE



Überblick
Kellergeschoss



Atelier stefanie wolff

ES 150

Lageplan



PROJEKT:	ES 150
WOHNUNG :	Lageplan
GESCHOSS:	EG + 1.0G
HAUS:	Hof haus
MASSTAB:	1:50
DATUM :	07.09.23
PLANNUMMER :	



VERKAUFSUNTERLAGEN

ES 150

