

# VERBINDUNGSWEG 8C

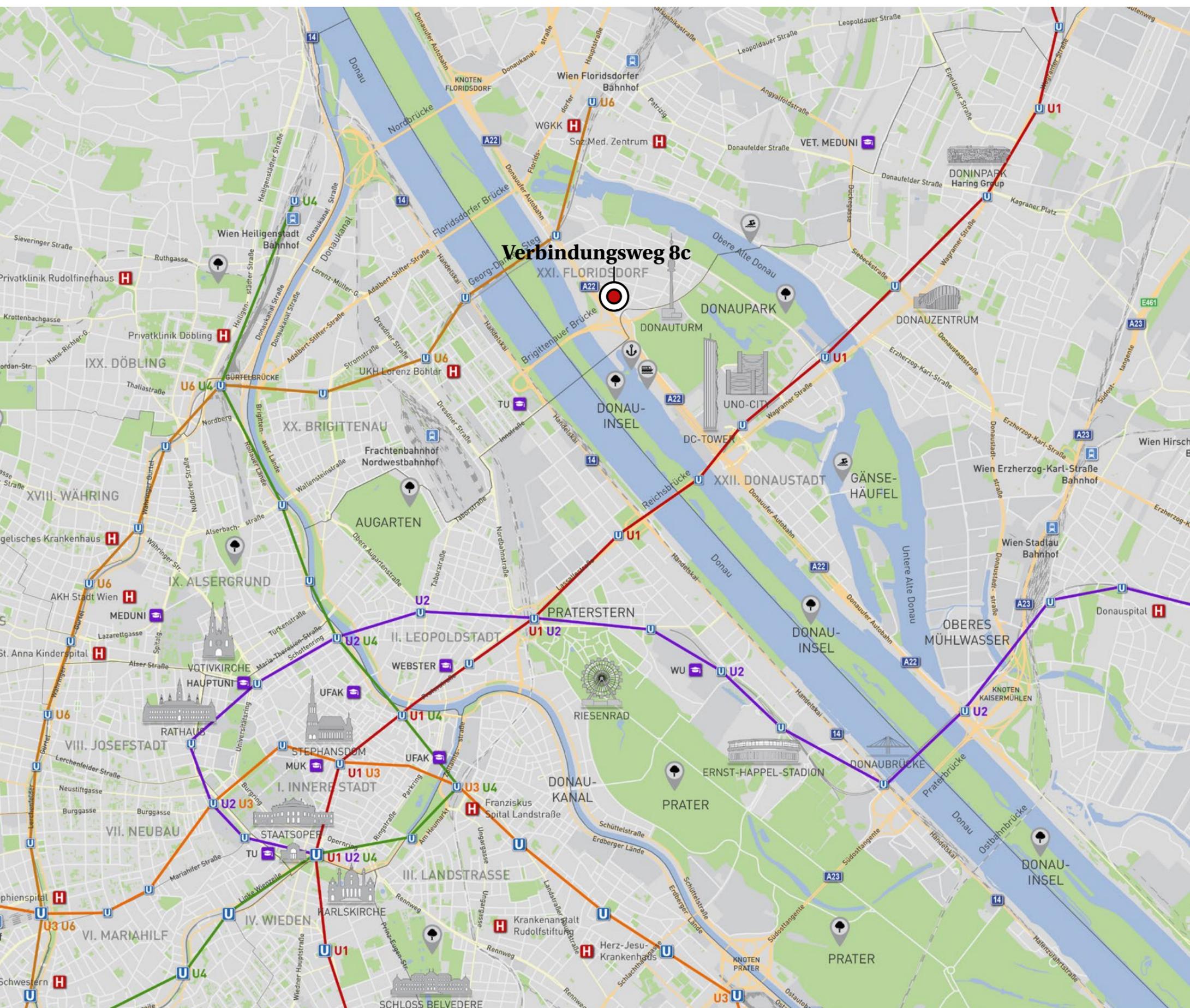
1210 Wien



**HARING**  
GROUP

—

# LAGE



## EINKAUF

Millenium City	2,3 km
Donau Zentrum	3,3 km

## BILDUNG

Kindergarten	900 m
Volksschule	1,5 km
Neue Mittelschule	2,6 km
Allgemeinbildende höhere Schule	3,6 km
Technische Universität Wien	7,7 km
Universität Wien	8,8 km
Wirtschaftsuniversität Wien	5,6 km

## GESUNDHEIT

Apotheke	1,5 km
Allgemeinmediziner	300 m
UKH Lorenz Böhler	2,7 km

## VERKEHR

Autobus 20A	180 m
U6 Neue Donau	1,2 km
Auffahrt A22	1,2 km
Flughafen Wien	21,4 km

## FREIZEIT

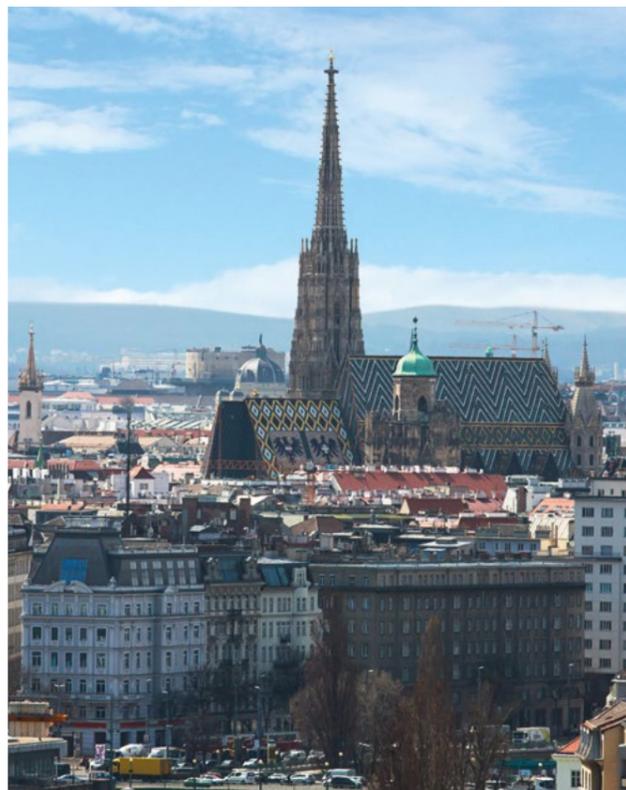
Donaupark	300 m
Donauinsel	1,3 km
Strandbad Alte Donau	1,4 km
Alte Donau	2,0 km
Gänsehäufel	3,2 km

# EINE UMGEBUNG mit vielfältigen Möglichkeiten



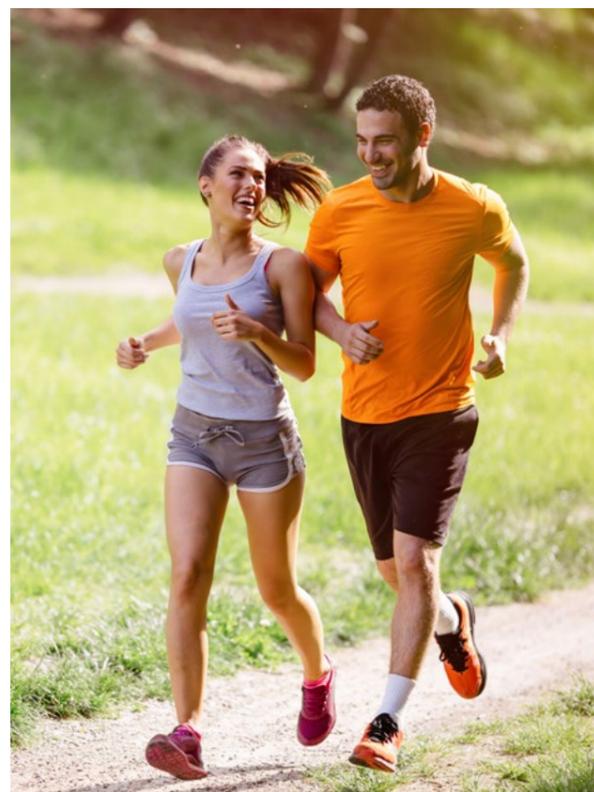
## ARCHITEKTUR AUF HÖCHSTEM NIVEAU

UNO City, Austria Center Vienna, DC Tower, Donau City, Meliá Tower: ein internationales Zentrum direkt an der Donau.



## HISTORIE

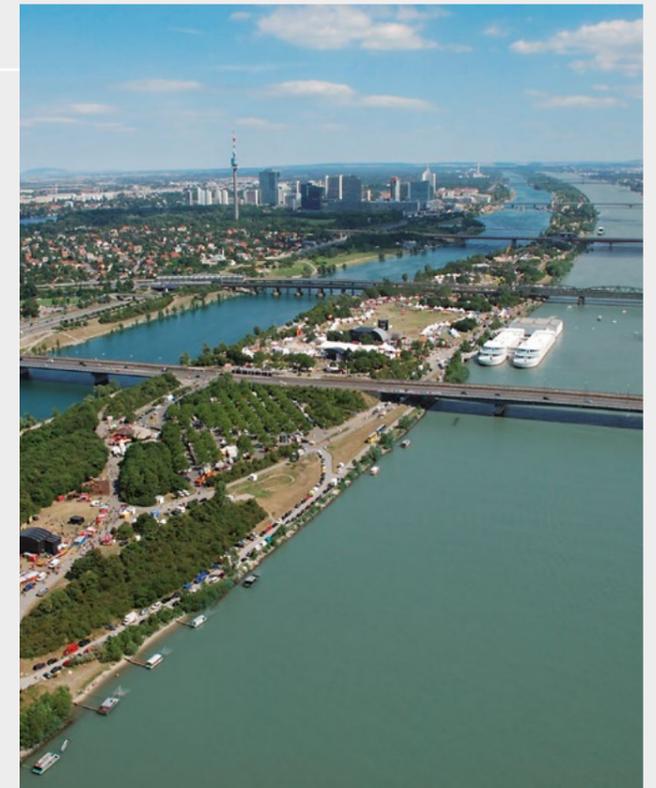
Mit der U-Bahn erreichen Sie historische Sehenswürdigkeiten mit seinen prachtvollen Gebäuden, Bars, Restaurants und viele weitere Möglichkeiten, die die Innenstadt zu bieten hat.



## FREIZEIT & ENTSPANNUNG

Die Donauinsel - ein Naherholungsgebiet für Sport- und Naturbegeisterte - lässt keine Freizeitwünsche offen. Baden, Boot fahren, Stand-Up-Paddeln, laufen, Rad fahren, Beachvolleyball spielen, grillen - erleben Sie hier einen Kurzurlaub in Wien!

Die Alte Donau - ein einzigartiger Erholungsraum mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten am Wasser. Egal ob Sie lieber Action erleben oder die Natur genießen wollen - hier können Sie in die Vielfalt der Möglichkeiten eintauchen.



## EINKAUF ALS ERLEBNIS

Das Donauzentrum gilt als das Lifestyle-Center im 22. Bezirk und Wiens größtes Shopperlebnis mit über 260 Shops und Restaurants.



# BESTANDSFOTOS



# BESTANDSFOTOS



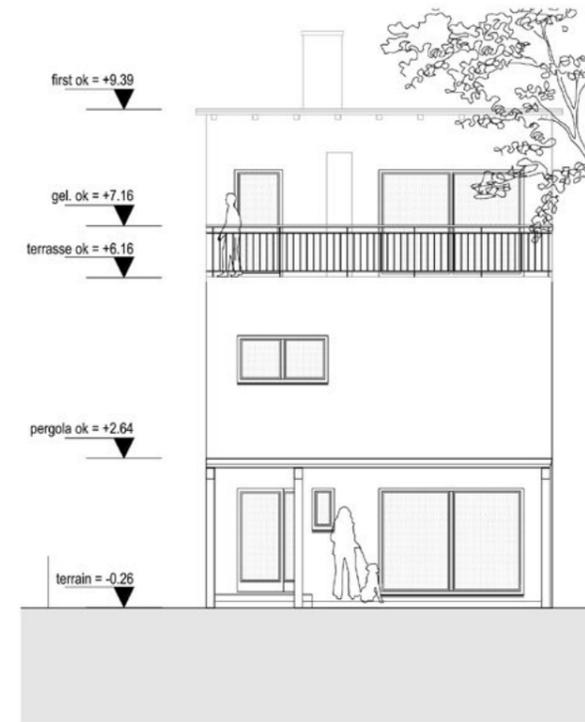
# ANSICHTEN

## Südwest-Ansicht

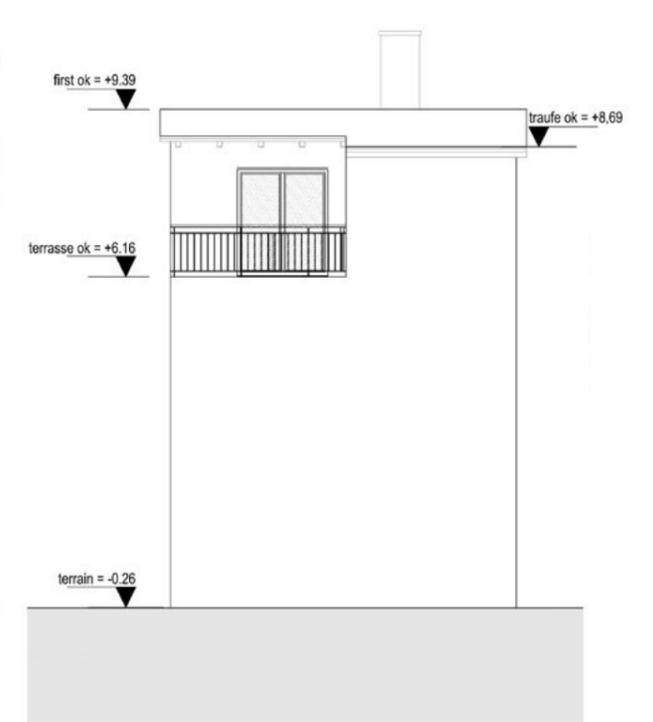


# ANSICHTEN

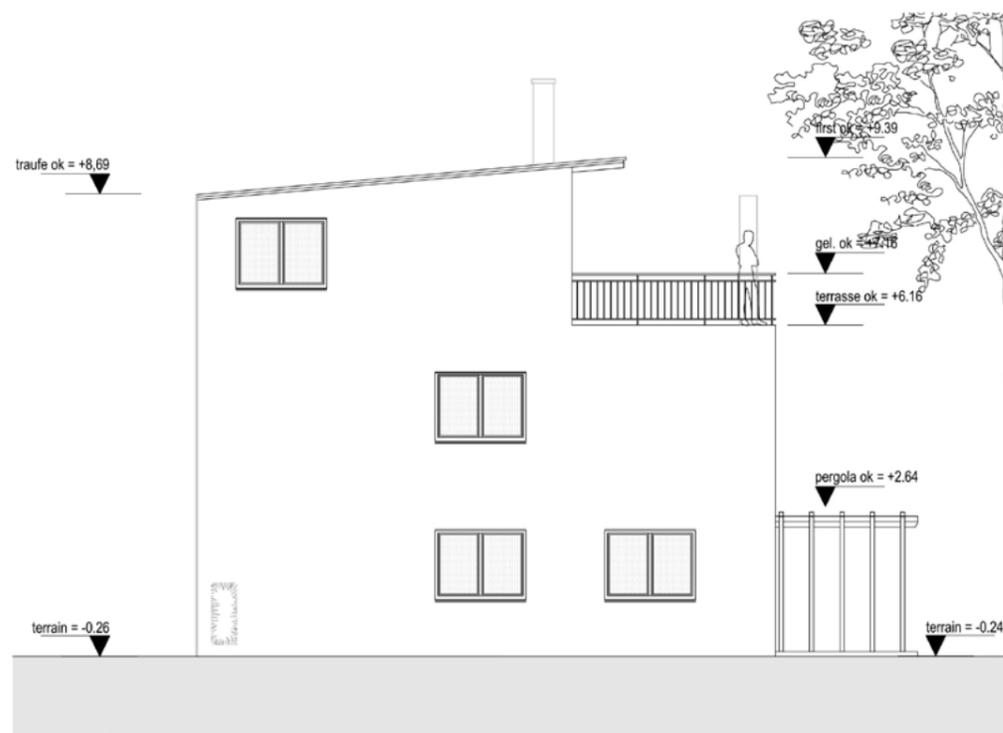
## Nordwest-Ansicht



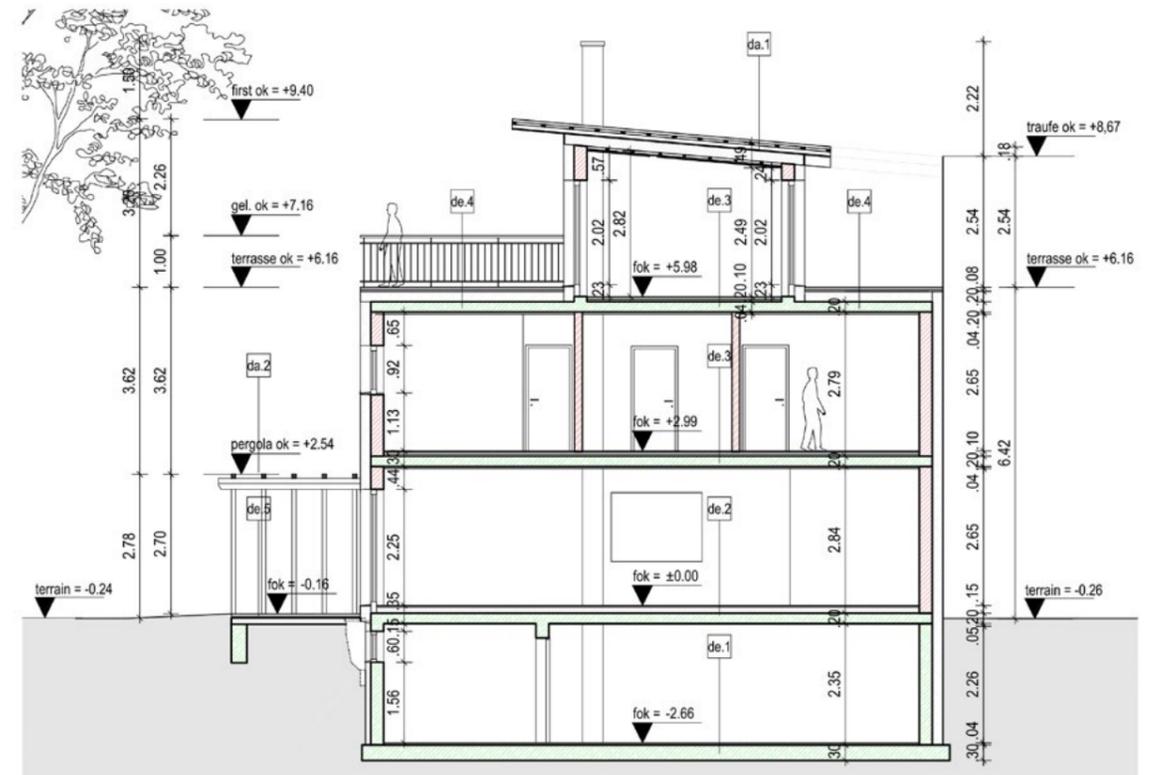
## Südost-Ansicht



## Nordost-Ansicht

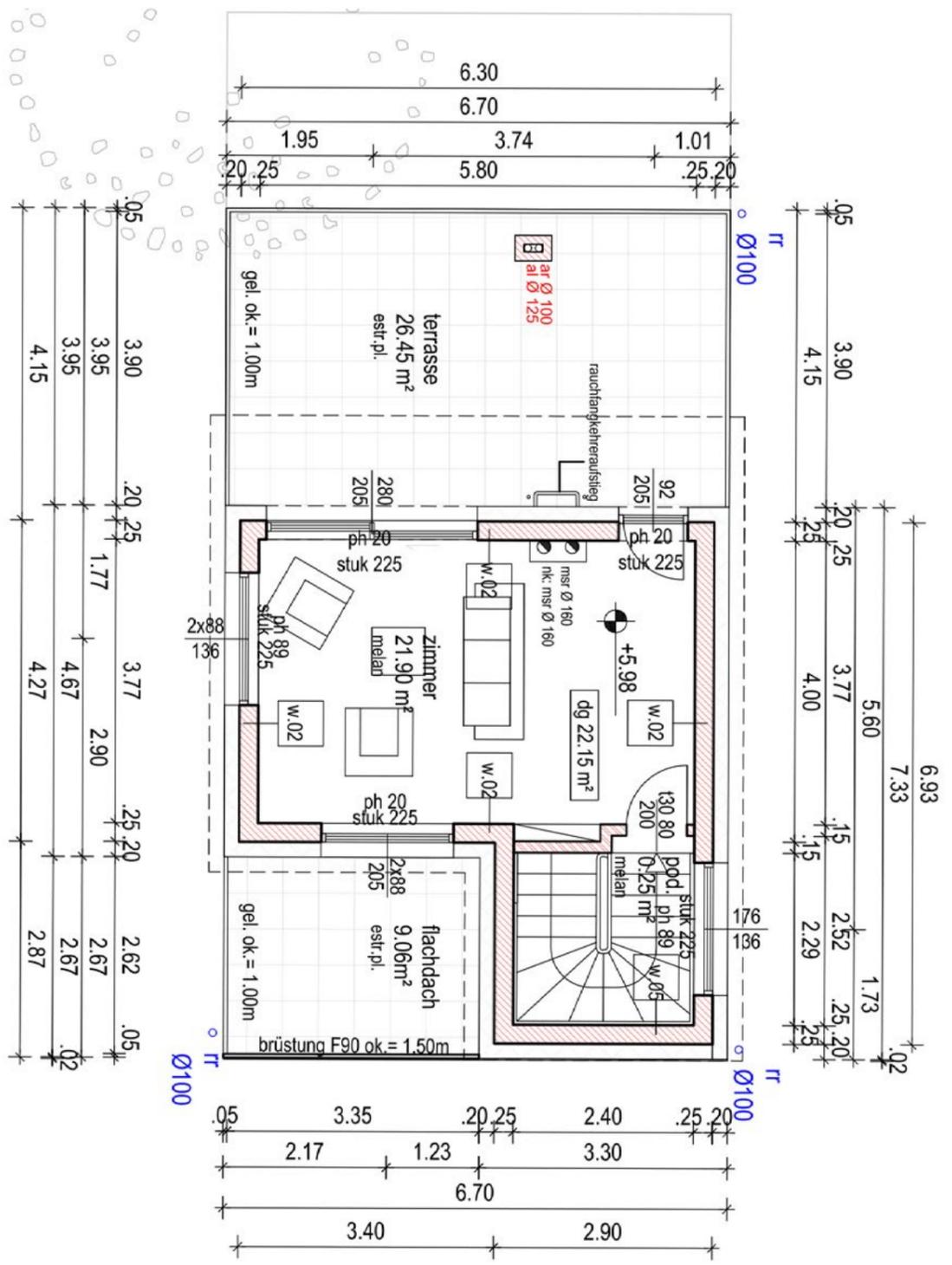


## Schnitt

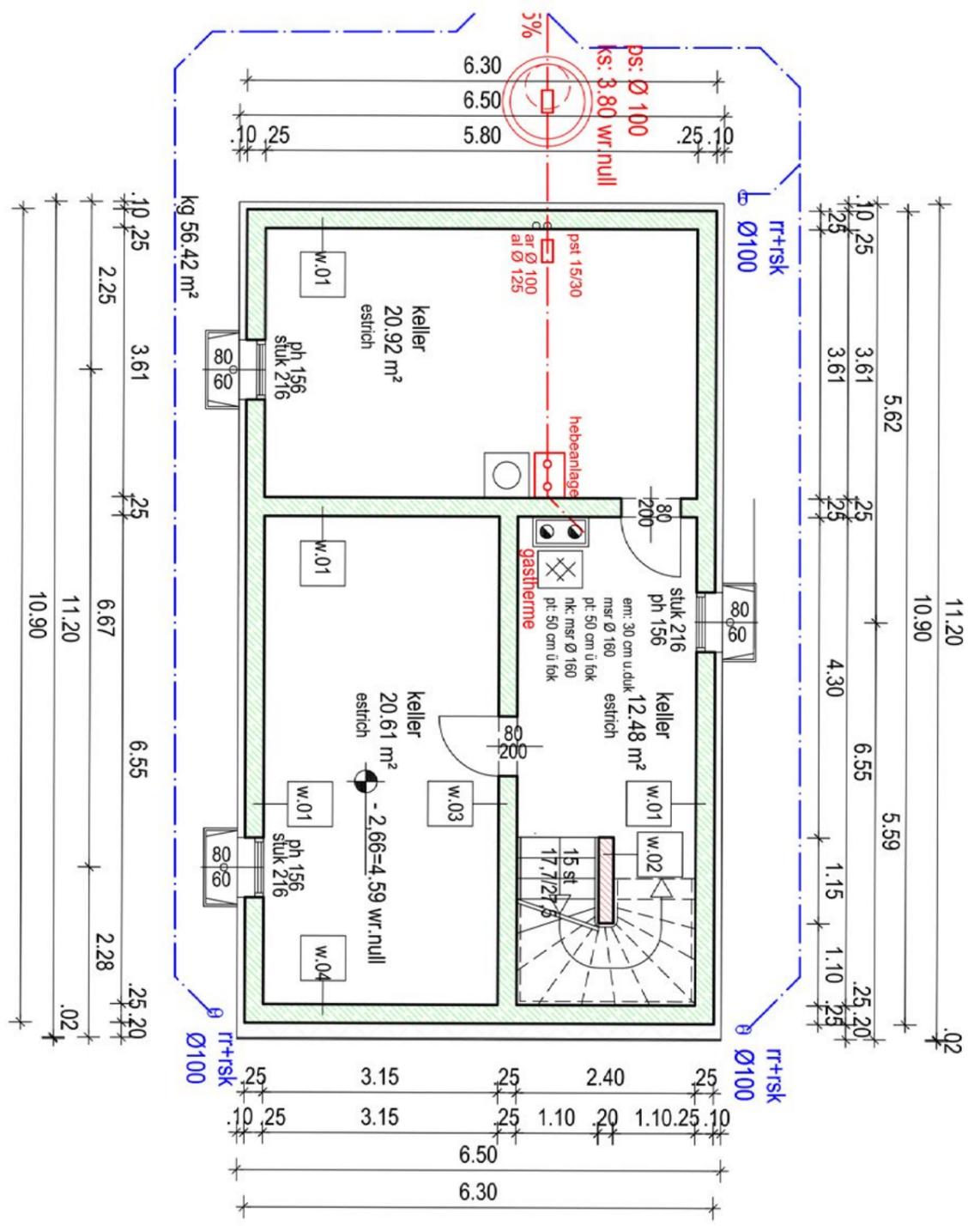




# DACHGESCHOSS



# KELLERGESCHOSS



# LEISTUNGSBESCHREIBUNG

**1 Einfamilienhaus mit ca. 125m<sup>2</sup> Wohnfläche + Keller + Außenflächen.**

## Fachberatung

Unsere Fachberater stehen Ihnen für sachkundiger Unterstützung zur Verfügung – auch bei Grundstücks- und Finanzierungsfragen.

## KELLER (BEHEIZT)

### Fundamentplatte

Liefern und Herstellen einer WU Stahlbetonfundamentplatte C25/30 B1 inkl. Fugenband, Bewehrung und Fundamenterdungsbänder.

### Wände

Herstellen der Kelleraußenwände aus 25 cm Stahlbeton 'WU'. In den Kelleraußenwänden werden die Durchführungen für Kanal, Wasser und Strom miteingebaut. (RDS Durchführung) Tragende Kellerinnenwände gemauert mit 20 cm starken Hochlochziegel (HLZ) und Kalkzementmörtel (KZM). Lt. Statik sind ebenfalls tragende Stahlbeton- oder Fertigteilbetonwände möglich. Nicht tragende Kellerinnenwände gemauert mit 12 cm starken Hochlochziegel (HLZ) und Kalkzementmörtel (KZM).

### Unterzüge

Die Unterzüge werden je nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

### Decke/ Keller

Liefern und Herstellen einer Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung laut statischen Erfordernissen.

### Kamin

Liefern und Versetzen eines zweizügigen Kamins.

### Stiege

Liefern und Herstellen einer Ortbetonstiege oder Fertigteilstiege vom Keller in das Erdgeschoss. Die Stiege hat eine glatte Oberfläche und ist für Fliesen geeignet.

### Fenster

Liefern und Versetzen laut Plan von Kunststoffkellerfenstern (100 x 60).

Liefern und Versetzen laut Plan von Lichtschächten mit Schachtabdeckgitter.

## ERD- UND OBERGESCHOSS

### Wände

Liefern und Herstellen der Erdgeschossaußenwände mit 25cm starken HLZ mit KZM gemauert, inkl. Überlagen. Tragende Innenwände mittels 20 cm HLZ und nicht tragende Innenwände mit 12 cm HLZ laut Plan.

Ziegel: Gleinstättner, Wienerberger, Brenner oder Glw. Lt. Statik sind ebenfalls tragende Stahlbeton- oder Fertigteilbetonwände möglich.

### Decke

Liefern und Herstellen einer Ortbetondecke inkl. Bewehrung laut statischen Erfordernissen.

### Stiege

Liefern und Herstellen einer Ortbetonstiege oder Fertigteilstiege vom Erd- ins Obergeschoss.

## DACHGESCHOSS

### Wände

Liefern und Herstellen der Dachgeschossaußenwände mit 25cm starken HLZ mit KZM gemauert, inkl. Überlagen. Ziegel: Gleinstättner, Wienerberger, Brenner oder Glw. Lt. Statik sind ebenfalls tragende Stahlbeton- oder Fertigteilbetonwände möglich.

### Decke

Liefern und Herstellen einer Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung laut statischen Erfordernissen.

### Stiege

Liefern und Herstellen einer Ortbetonstiege oder Fertigteilstiege vom Obergeschoss ins Dachgeschoss.

## AUSBAUARBEITEN

### Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten sind in Alu beschichtet ausgeführt. Pultdach, Attikaabd., Dachrinnen, Ablaufrohre, etc. Farbe laut Architektenvorgabe.

### Zimmermannsarbeiten

Attika: Liefern und Einbau von Attikaabdeckungen. Dachstuhl: Dachstuhlkonstruktion Pultdach inkl. Dämmung lt. Bauphysik.

### Fenster

Liefern und Versetzen von Kunststofffenster (Farbe weiß), einflügelig mit 2 Dichtungen. Fenster und Balkontüren laut Plan. Fensterbänke außen: Aluminium weiß. Rollläden in Standardausführung.

### Hauseingangstür

Liefern und Versetzen der einflügeligen Eingangstür aus Aluminium (Farbe weiß) mehrfach verriegelt.

## ELEKTROINSTALLATION

Sämtliche Stemmarbeiten für die erforderlichen Installationen. Errichten der kompletten Elektroverrohrung für Erd- und Obergeschoss. Kellergeschoss alle Installationen Aufputz (keine Einstemmarbeiten). Liefern und versetzen eines Sub-Stromkreisverteilers, unter Putz, eingerichtet für 8 Stromkreise, bestückt mit einem FI-Schalter und den erforderlichen Leitungsschutzschaltern für E-Herd, Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Geschirrspüler, Waschmaschine, Küche Steckdosen und Brennwertgerät.

Verdrahtung der gesamten Elektroinstallation, ohne TV und Telefon.

Einbau sämtlicher Schalter und Schukosteckdosen mit quadratischen Abdeckplatten. Eine Standard-Potentialausgleichs-Schiene ist enthalten.

Im Haus ist eine Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit 60 W Leuchtmittel) enthalten.

**Für die einzelnen Räume (Räume lt. Plan) ist die Ausstattung lt. Situation vor Ort.**

### Keller

lt. Situation vor Ort

### Wohnen/Essen

lt. Situation vor Ort

### Zimmer

lt. Situation vor Ort

### Küche

lt. Situation vor Ort

### Bad

lt. Situation vor Ort

### WC

lt. Situation vor Ort

### Vorraum (Eingang)

lt. Situation vor Ort

### Stiege je Geschoss

lt. Situation vor Ort

### Terrasse EG

lt. Situation vor Ort

## HEIZUNG

Fertige Installation der Gas- und Heizanlage lt. Situation vor Ort.

Fertige Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie der Abwasserleitungen und Strangentlüftungen.

Die Installation endet im Innenbereich des Hauses (Zählerplatz) oder im Außenbereich der Wanddurchdringung.

Liefern und Montieren eines Gasbrennwertkessels oder Glw. Die Heizung erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung der üblichen Standardnormen im Bereich Keller, Erd- und Obergeschoss.

## SANITÄR

lt. Situation vor Ort. Fertige Installation folgender Sanitärgegenstände: Bad und WC.

# LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## KÜCHE

Stromanschlüsse, Eckventile + Abfluss sind vorhanden.

## WARMWASSER

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Beistell-Wasserspeicher.

## INNENPUTZ

Liefern und Anbringen eines einlagigen Kalk-Gips-Putzes im Erd-, Obergeschoss, sowie der Ziegelwände im Kellergeschoss.

## ESTRICH (AUFBAU LT. BAUPHYSIK)

Schwimmender Zementestrich mit 5 cm Stärke (bei Fußbodenheizung 6 bis 7 cm). Zementgebundene Styroporbeschüttung als Ausgleich, Wärme- und Trittschalldämmung (im EG und im OG), Folie und Randstreifen.

Im Kellergeschoss wie im EG (jedoch ohne Wärme und Trittschalldämmung).

## FLIESEN

Fliesen lt. Situation vor Ort.

Isolierung im Spritzwasserbereich bei Badewanne.

Ausführung: WC + Bad -> Boden und Wandfliesen

KG + KG-Stiege : lt. Situation vor Ort

## PARKETTODEN

lt. Situation vor Ort

## STIEGE

Handlauf montiert

Stiege UG-OG: Stiegenauflage (Trittstufe) lt. Situation vor Ort

## INNENTÜREN

lt. Situation vor Ort

## MALER

lt. Situation vor Ort

# LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## AUSSENFASSADE

Liefern und Anbringen eines Vollwärmeschutzes lt. Bauphysik mit Silikatputz (Farbe lt. Architektenangaben). Lt. Situation vor Ort.  
Spritzwasserbereiche mittels XPS Platten.

## AUSSENANLAGEN

Eingangstufe: Verfliesung mit Standardfliesen  
Terrasse EG: Verfliesung mit Standardfliesen  
Zugang, Wohnstraße: Standardpflaster  
Stellplatz (nur 1,0 Stück): Standardpflaster  
Garten: Rasenfläche  
Zaunanlage: Maschendraht 1,5 m hoch  
Terrasse DG: Betonplatte Standard 40/40 in Kies

## KAUFNEBENKOSTEN

<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,50% vom KP
<b>Grundbucheintragungsgebühr:</b>	1,10% vom KP
<b>Vertragserichtungskosten &amp; Treuhänderhonorar:</b>	€ 6.000,- (zzgl. Ust. + Barauslagen)
<b>Baurechtsvertrag</b>	Stift Klosterneuburg
<b>Provision:</b>	Provisionsfrei

## DISCLAIMER

Die Geschosspläne sind auf dem Stand der Baueinreichung. Grundrissänderungen sind auf Grund von Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen möglich. Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, Bauausführung und Ausstattung sowie Druckfehler vorbehalten. Alle Bilder sind Symbolbilder.

## ZIEGEL, DER STOFF AUS DEM DIE WOHNTRÄUME SIND:

Seit Jahrtausenden setzt der Mensch auf Ziegel.

Seine Form hat sich oft geändert. Doch als natürlicher Baustoff ist der Ziegel gleich geblieben.

Wer heute gesund und modern wohnen will, der baut auf Ziegel. Denn Ziegel ist natürlich, langlebig und robust.

Ziegel hebt das Wohlbefinden, unterstreicht die Naturverbundenheit und fördert die harmonische Optik.

## DER MASSIVE TONZIEGEL

Sein Grundstoff ist praktisch unbegrenzt vorhanden.

Hohe Wärmespeicherfähigkeit, guter Schallschutz, sowie hervorragende Wärmedämmeigenschaften und gute Diffusionsfähigkeiten machen den massiven Ziegel zum optimal geeigneten Baustoff für natürliches, behagliches Wohnen.

**Angenehm, behaglich, natürlich, ein Haus für Generationen.**



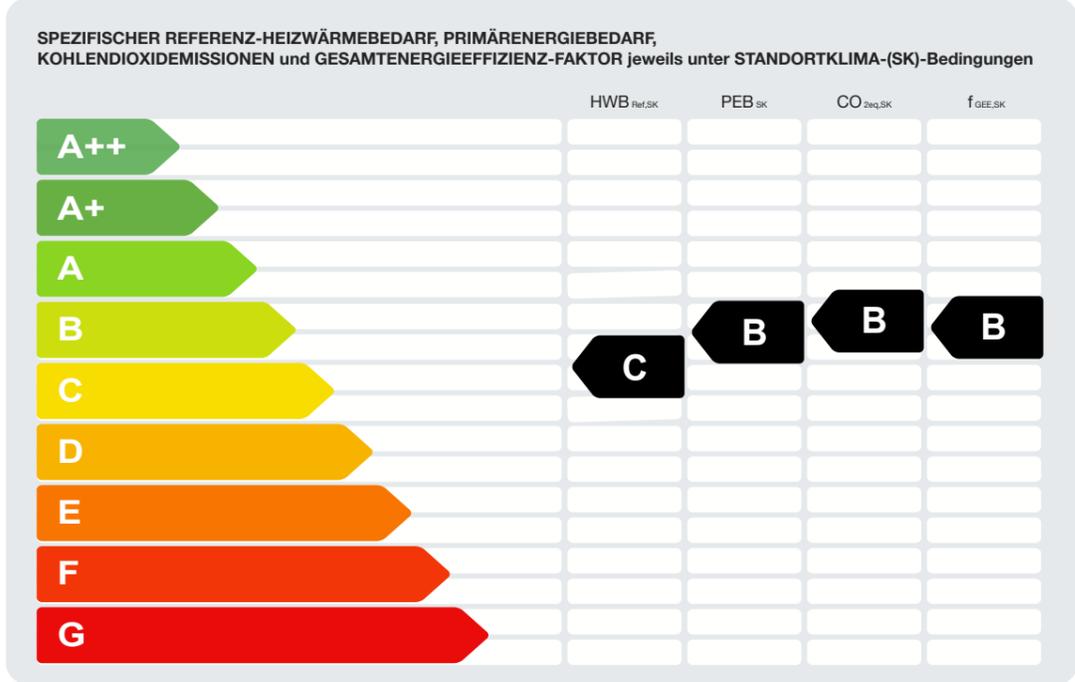
# ENERGIEAUSWEIS

## Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

<b>BEZEICHNUNG</b>	Verbindungsweg 8	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Verbindungsweg 8	Katastralgemeinde	Donaufeld
PLZ/Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nr.	01603
Grundstücksnr.	2276/5	Seehöhe	164 m



**HWB<sub>Ref</sub>:** 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 des gebäudetechnischen Systems 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 Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** 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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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 der 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# ENERGIEAUSWEIS

## Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

<b>GEBÄUDEKENNDATEN</b>	<b>Wohnen</b>	<b>EA-Art:</b>			
Brutto-Grundfläche (BGF)	191,5 m <sup>2</sup>	Heiztage	224 d	Art der Lüftung	fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	153,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3635 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto Volumen (VB)	609,1 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	442,2 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,73 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	1,38 m	mittlerer U-Wert	0,310 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK T-Wert	27,89	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-VB	- m <sup>3</sup>			Kältebereitstellungs-System	-

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)**

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB Ref,RK = 48,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB RK = 96,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f GEE,RK = 0,92
Erneuerbarer Anteil	
Heizwärmebedarf	HWB RK = 48,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB HEB,n.ern.,RK = 91,0 kWh/m <sup>2</sup> a

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 10 443 kWh/a	HWB Ref,SK = 54,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 10 232 kWh/a	HWB SK = 53,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 1 468 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 17 323 kWh/a	HEB SK = 90,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e AWZ,WW = 2,26
Energieaufwandszahl Raumheizung		e AWZ,RH = 1,34
Energieaufwandszahl Heizen		e AWZ,H = 1,45
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 2 660 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 19 983 kWh/a	EEB SK = 104,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 23 767 kWh/a	PEB SK = 124,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.ern.,SK</sub> = 21 143 kWh/a	PEB n.ern.,SK = 110,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBn.ern.,SK</sub> = 2 624 kWh/a	PEB ern.,SK = 13,7 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 3 895 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 20,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f GEE,SK = 0,92
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PV Export,SK = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

**ERSTELLT**

GWR-Zahl		ErstellerIn	ARCH.DI. Vera Korab zt-gmbh
Ausstellungsdatum	28.10.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	27.10.2034		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

**VERBINDUNGSWEG 8C**  
**1210 Wien**



**Haring Group Bauträger GmbH**

Doningasse 12/1/5  
1220 Wien

—  
Kaiserfeldgasse 8  
8010 Graz

+43 1 20 35 700  
office@haring-group.at

**[www.haring-group.at](http://www.haring-group.at)**