

2020 HOLLABRUNN  
RAPFSTRASSE 18-20



PROJEKT  
**HERMES**



**PROVISIONSFREI**  
**FIXPREISGARANTIE**



# INHALT

|          |                               |
|----------|-------------------------------|
| Seite 03 | Lage                          |
| Seite 04 | Fakten                        |
| Seite 06 | Beste Lage für Ihr Wohl       |
| Seite 10 | Projektbeschreibung           |
| Seite 11 | Flächenübersicht              |
| Seite 14 | Grundrisse                    |
| Seite 28 | Lageplan                      |
| Seite 32 | Bau-/Ausstattungsbeschreibung |
| Seite 40 | Energieausweis                |





## LAGE

Hollabrunn liegt im westlichen Weinviertel in Niederösterreich mit 11.944 Einwohnern.

Die Fläche der Stadtgemeinde umfasst 152,4km<sup>2</sup>. Verkehrstechnisch ist Hollabrunn gut angebunden, über die A 22 erreichen Sie in 45 min. Wien.

21 unterschiedliche Schulen sind Garant dafür, dass Hollabrunn einen hervorragenden Ruf als Schul- und Bildungszentrum genießt.

Der Hauptplatz ist in 4 Minuten zu Fuss erreichbar, mit einer Vielzahl an Geschäften.

# HOLLABRUNN

Die Stadtgemeinde Hollabrunn und ihre Orte sind reich an kulturellen Kleindenkmälern, die bis heute sichtbaren Symbole und Zeugen der wechselvollen Geschichte des westlichen Weinviertels sind und diese erlebbar machen.

Diese Geschichte wollen wir weiterführen.

Die „Hermes-Statue“ stand am Dach des alten Hollabrunner Postgebäudes in der Bahnstrasse. Während der Renovierarbeiten an der „Alten Post“ in den 1950er Jahren drohte seine Zerstörung. Dr. Oskar Radda damals Gemeinde - und Feuerwehrarzt, wollte den „Hermes“ erhalten und initiierte eine Rettungsaktion, für die er einige Kisten Bier ausgesetzt haben soll. Die beherzten Hollabrunner Feuerwehrmänner konnten die Statue unversehrt abseilen. Die imposante Steinfigur des Götterboten Hermes fand viele Jahre einen Guten Platz im Privatgarten der Familie Dr. Radda in der Rapfstrasse 18. Die Statue wurde den neuen Besitzern geschenkt, damit die Geschichte dahinter auch für die Nachwelt erhalten bleibt.

## FAKTEN

6 min. Fußweg bis zum  
Stadtbad Hollabrunn.

Nahe am Wald und Erlebnispfad  
Hollabrunn

Gute öffentliche Anbindung

## SPORT & ERHOLUNG

Gerade in den sanften Hügeln des Wein-  
viertels lässt es sich herrlich radeln!  
2 überregionale, 3 regionale Radwege,  
und 3 Mountainbikestrecken machen  
Lust auf Bewegung im Freien.

Der Motorikpark ist ein Park für alle Gen-  
erationen, in dem motorische  
Grundfertigkeiten trainiert werden  
können.



# BESTE LAGE FÜR IHR WOHL

## SUPERMÄRKTE



Hofer - 400m 5 Min. Fußweg



Spar - 500m 6 Min. Fußweg

Billa - 650m 8 Min. Fußweg

Lidl- 650m 8 Min. Fußweg

## KINDERGÄRTEN UND SCHULEN



KG Hollabrunn - 150m 2 Min. Fußweg

Volksschule 1 - 500m 7 Min. Fußweg

MS Hollabrunn - 700m 9 Min. Fußweg

## ÄRZTE IN UNMITTELBARER NÄHE



Dr. Hermine Halbwidl - Jordangasse 5, 2020 Gemeinde Hollabrunn- 400m 5 Min. Fußweg

Dr. Judith Weber, Fachärzte für Allg. Medizin, Badhausgasse 1, 2020 Gemeinde Hollabrunn - 500m 6 Min. Fußweg

MR. DR. BRUNO WATSCHINGER - Internist-Klostergasse 4, 2020 Gemeinde Hollabrunn- 400m 5 Min. Fußweg

Landesklinikum/ Rotes Kreuz

NÖ Pflege und Betreuungszentrum 2 Min. Fußweg

## BAHNHOF BUSHALTESTELLE EINKAUFSZENTRUM



Autobus - Linie 2 Hollabrunn KH- Magersdorf-Hollabrun Bf.

Hollabrunn Bahnhof- 400m 5 Min. Fußweg

Gewerbepark KAUF-EIN nur 1000m entfernt, 13 Min. Fußweg. bietet viele Einkaufsmöglichkeiten:

Bipa, Kik, Pagro, Teddy, Inter Sport, Fussl, Deichmann, Kik, New Yorker, Lager Haus sowohl auch :

Autohäuser und der ÖAMTC-Stützpunkt

## NAHVERSORGER

Bäckerei Geier, Regionenshop & Bistro, Fleischhauer Hoffmann, Bauerladen, Trafik

## KULINARIK

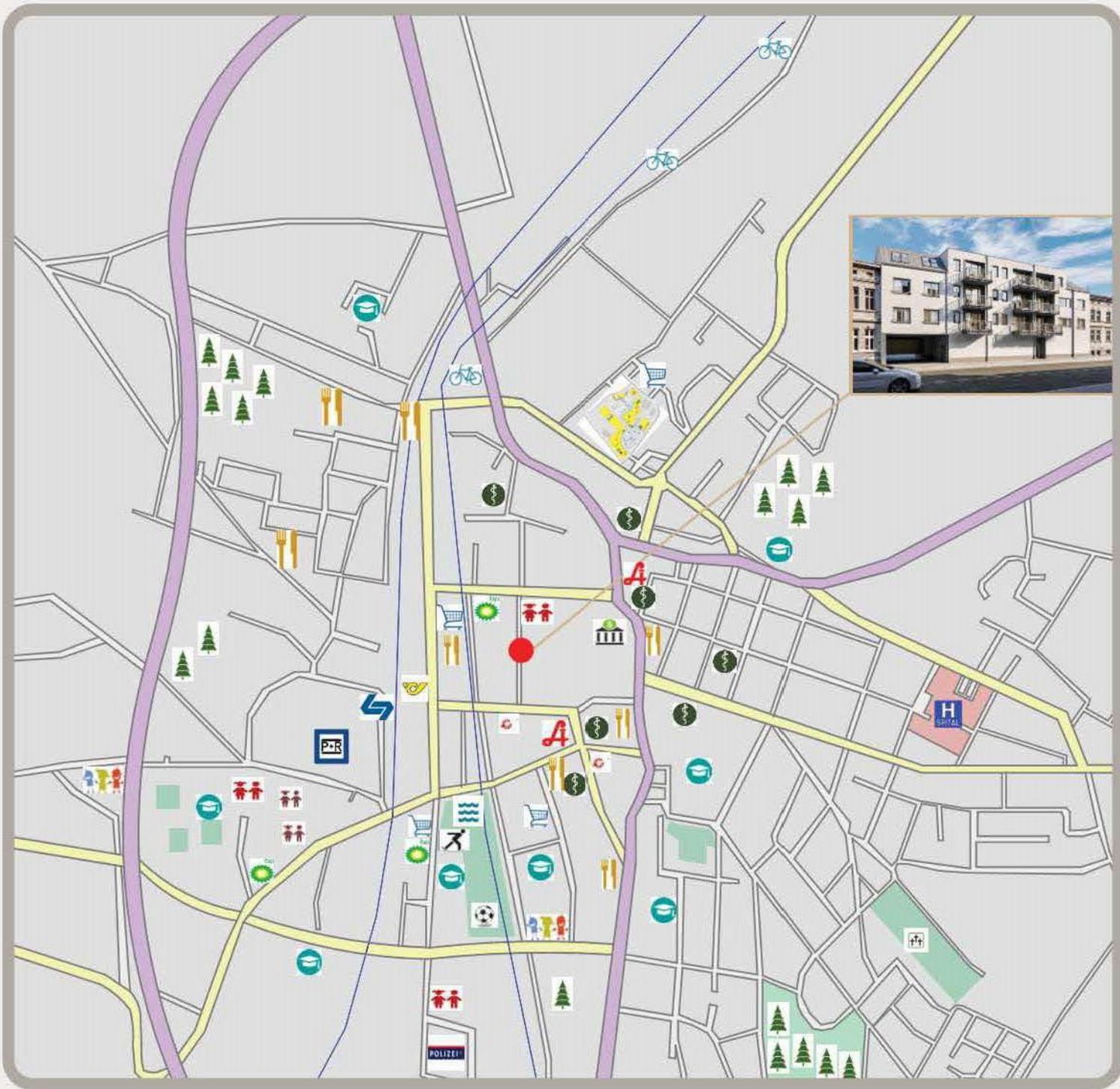
Cafe Jordan, Mocca Lounge, Cafe Happy, Tchibo Filiale

## GASTHÄUSER

Wagners Wirtshaus ( Haubenkoch), Weingasthaus Reisinger, Gasthaus Rammel, MC- Donalds

## BANKEN

Erste Bank, Volksbank, Raika, UNI-Credit



# PROJEKT HERMES

Wertbeständigkeit

28  
freifinanzierte  
Eigentumswohnungen

42  
Stellplätze

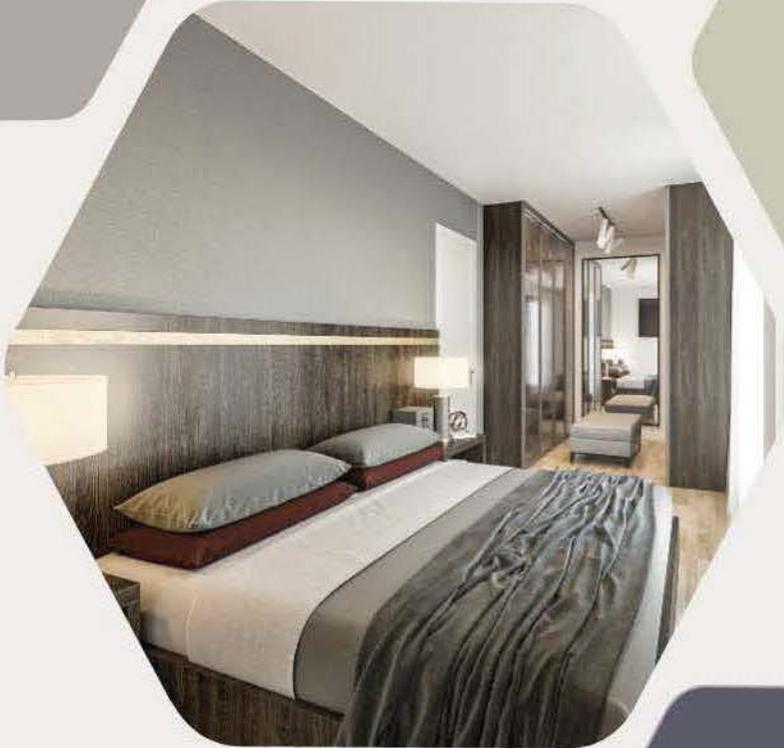
8



Wertsteigernd und Nachhaltig

Stabilität

Grundrisse zum Wohlfühlen



Langlebigkeit

Ziegelmassivbau



## PROJEKT HERMES

Das Wohnhausprojekt in Niedrigenergiebauweise wird in der Rapfstrasse 18-20, 2020 Hollabrunn errichtet. Es entstehen 28 hochwertige und helle Wohnungen in der Größe zwischen 40m<sup>2</sup> und 132m<sup>2</sup>. Perfekt zugeschnittene Grundrisse und Vorzüge wie Balkone, Terrassen und Gartenflächen im Erdgeschoss machen Ihr Heim zu einer Wohlfühlinsel. Durch die hervorragende Lage eignen sich die Wohnungen nicht nur als privates Wohnungseigentum, sondern machen sich ebenfalls als Vorsorgeobjekte hervorragend.

Das Projekt wird in Ziegelmassivbauweise, mit teilweise Stahlbeton und außen liegender Verbundwärmedämmung ausgeführt. Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung schrauben die Heizkosten nach unten. Massive Ziegelwände halten im Winter die Wärme im Haus, im Sommer wirken sie als Hitzepuffer. Wegen ihrer hohen Speicherefähigkeit gleichen sie die Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht sehr gut aus.

## FLÄCHENÜBERSICHT STGH 2

| TÜR | STOCK    | WNFL                  | ZIMMER | GARTEN                | BALKON / TERRASSE  | PREIS<br>SCHLUSSELFERTIG |
|-----|----------|-----------------------|--------|-----------------------|--|--------------------------|
| 1   | EG       | 71,26 m <sup>2</sup>  | 3      | 54,35 m <sup>2</sup>  | 9,24 m <sup>2</sup> Terrasse   | VERKAUFT                 |
| 2   | EG/ 1.OG | 92,92 m <sup>2</sup>  | 4      | 33,34 m <sup>2</sup>  | 8,67 m <sup>2</sup> + 8,86 m <sup>2</sup> Terrasse                               | <b>423.900,- EUR</b>     |
| 3   | EG/ 1.OG | 73,16 m <sup>2</sup>  | 3      | 28,52 m <sup>2</sup>  | 8,67 m <sup>2</sup> Terrasse   | VERKAUFT                 |
| 4   | EG/ 1.OG | 133,86 m <sup>2</sup> | 5      | 96,69 m <sup>2</sup>  | 12,50 m <sup>2</sup> Terrasse<br>+ 8,57 m <sup>2</sup> Balkon                    | VERKAUFT                 |
| 5   | EG/ 1.OG | 85,33 m <sup>2</sup>  | 4      | 27,61 m <sup>2</sup>  | 7,59 m <sup>2</sup> Terrasse<br>+ 6,73 m <sup>2</sup> Balkon                     | VERKAUFT                 |
| 6   | EG/ 1.OG | 97,98 m <sup>2</sup>  | 4      | 77,96 m <sup>2</sup>  | 5,65 m <sup>2</sup> + 7,82 m <sup>2</sup> Terrasse<br>6,39 m <sup>2</sup> Balkon | VERKAUFT                 |
| 7   | EG       | 63,08 m <sup>2</sup>  | 3      | 132,42 m <sup>2</sup> | 9,63 m <sup>2</sup> Terrasse   | VERKAUFT                 |
| 8   | 1.OG     | 70,64 m <sup>2</sup>  | 3      | -                     | 10,49 m <sup>2</sup> Balkon  | VERKAUFT                 |
| 9   | 1.OG     | 38,80 m <sup>2</sup>  | 2      | -                     | 6,15 m <sup>2</sup> Balkon   | VERKAUFT                 |
| 10  | 1.OG     | 53,98 m <sup>2</sup>  | 3      | -                     | 7,39 m <sup>2</sup> + 2,22 m <sup>2</sup> Balkon                                 | VERKAUFT                 |

Preis pro Stellplatz (Garage) = 12.500,- EUR

Preis pro Stellplatz aussen = 12.500,- EUR

# FLÄCHENÜBERSICHT STGH 1

| TÜR | STOCK | WNFL                 | ZIMMER | GARTEN | BALKON / TERRASSE                 | PREIS<br>SCHLÜSSELFERTIG |
|-----|-------|----------------------|--------|--------|-----------------------------------|--------------------------|
| 1A  | 1. OG | 72,04 m <sup>2</sup> | 3      | -      | 8,83 m <sup>2</sup> Balkon/Loggia | VERKAUFT                 |
| 1B  | 1. OG | 72,35 m <sup>2</sup> | 3      | -      | 8,83 m <sup>2</sup> Balkon/Loggia | VERKAUFT                 |
| 2   | 1. OG | 77,33 m <sup>2</sup> | 3      | -      | 7,43 m <sup>2</sup> Balkon        | VERKAUFT                 |
| 3   | 1. OG | 50,07 m <sup>2</sup> | 2      | -      | 6,94 m <sup>2</sup> Balkon        | VERKAUFT                 |
| 4   | 1. OG | 98,46 m <sup>2</sup> | 4      | -      | 9,46 m <sup>2</sup> Balkon/Loggia | <b>386.300,- EUR</b>     |
| 5   | 1. OG | 45,59 m <sup>2</sup> | 2      | -      | 4,68 m <sup>2</sup> Balkon        | VERKAUFT                 |
| 6   | 1. OG | 50,65 m <sup>2</sup> | 2      | -      | 6,51 m <sup>2</sup> Balkon/Loggia | VERKAUFT                 |
| 7A  | 2. OG | 72,04 m <sup>2</sup> | 3      | -      | 6,94 m <sup>2</sup> Balkon/Loggia | VERKAUFT                 |
| 7B  | 2. OG | 72,35 m <sup>2</sup> | 3      | -      | 6,94 m <sup>2</sup> Balkon/Loggia | VERKAUFT                 |
| 8   | 2. OG | 77,33 m <sup>2</sup> | 3      | -      | 7,43 m <sup>2</sup> Balkon        | VERKAUFT                 |
| 9   | 2. OG | 50,07 m <sup>2</sup> | 2      | -      | 6,94 m <sup>2</sup> Balkon        | VERKAUFT                 |
| 10  | 2. OG | 98,57 m <sup>2</sup> | 4      | -      | 9,00 m <sup>2</sup> Balkon/Loggia | VERKAUFT                 |
| 11  | 2. OG | 45,59 m <sup>2</sup> | 2      | -      | 4,73 m <sup>2</sup> Balkon        | VERKAUFT                 |

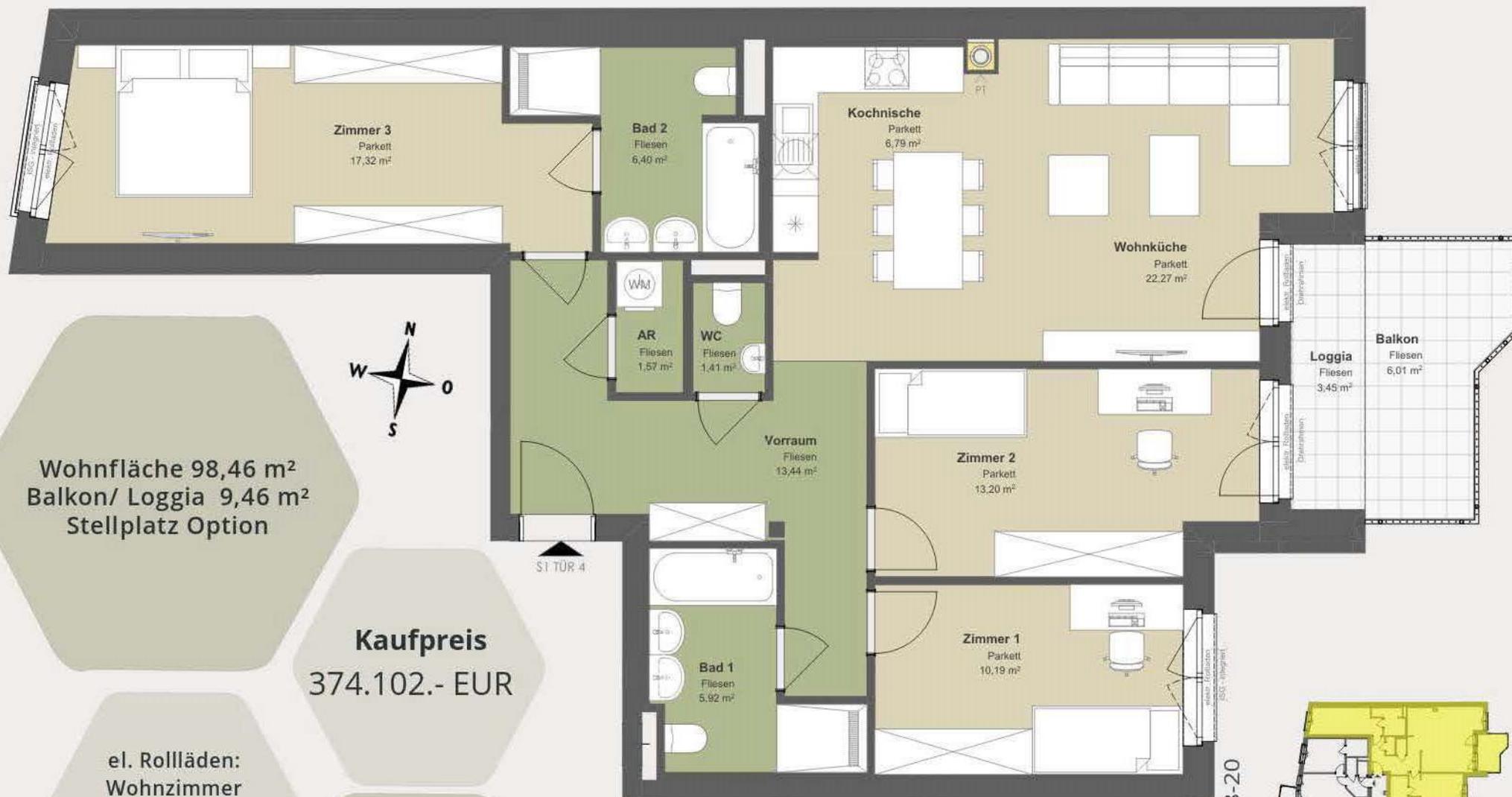
## FLÄCHENÜBERSICHT STGH 1

| TÜR | STOCK | WNFL                 | ZIMMER | GARTEN | BALKON / TERRASSE                 | PREIS<br>SCHLÜSSELFERTIG |
|-----|-------|----------------------|--------|--------|-----------------------------------|--------------------------|
| 12  | 2. OG | 50,66 m <sup>2</sup> | 2      | -      | 6,51 m <sup>2</sup> Balkon/Loggia | VERKAUFT                 |
| 13A | DG    | 72,04 m <sup>2</sup> | 3      | -      | 6,94 m <sup>2</sup> Balkon/Loggia | VERKAUFT                 |
| 13B | DG    | 73,33 m <sup>2</sup> | 3      | -      | 6,94 m <sup>2</sup> Balkon/Loggia | VERKAUFT                 |
| 14  | DG    | 76,40 m <sup>2</sup> | 3      | -      | 7,43 m <sup>2</sup> Balkon        | VERKAUFT                 |
| 15  | DG    | 50,16 m <sup>2</sup> | 2      | -      | 6,94 m <sup>2</sup> Balkon        | VERKAUFT                 |
| 16  | DG    | 96,60 m <sup>2</sup> | 4      | -      | 10,38 m <sup>2</sup> Balkon       | VERKAUFT                 |
| 17  | DG    | 45,69 m <sup>2</sup> | 2      | -      | 4,73 m <sup>2</sup> Balkon        | VERKAUFT                 |
| 18  | DG    | 50,66 m <sup>2</sup> | 2      | -      | 6,51 m <sup>2</sup> Balkon/Loggia | VERKAUFT                 |

Preis pro Stellplatz (Garage) = 12.500.- EUR

Preis pro Stellplatz aussen = 12.500.- EUR





Wohnfläche 98,46 m<sup>2</sup>  
 Balkon/ Loggia 9,46 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz Option

**Kaufpreis**  
 374.102.- EUR

el. Rollläden:  
 Wohnzimmer  
 Zimmer 1  
 Zimmer 2  
 Zimmer 3

integr. Fliegengitter:  
 Zimmer 1  
 Zimmer 3  
 Drehrahmen:  
 Wohnzimmer  
 Zimmer 2





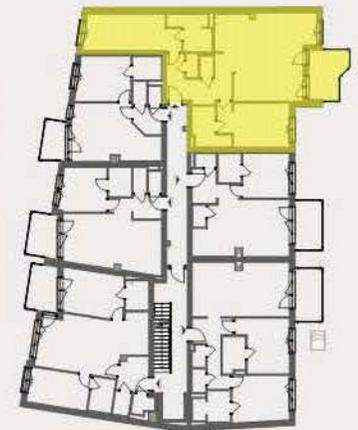
**Kaufpreis**  
386.940.- EUR

Wohnfläche 96,60 m<sup>2</sup>  
Balkon 10,38 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Option

el. Rollläden:  
Wohnzimmer  
Zimmer 2

Drehrahmen:  
Wohnzimmer  
Zimmer 2

RAPFSTRASSE 18-20





Wohnfläche 92,92 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 8,67 m<sup>2</sup> + 8,86 m<sup>2</sup>  
 Garten 33,34 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz Option

**Kaufpreis**  
 403.118.- EUR

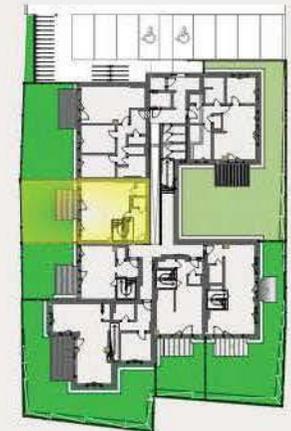


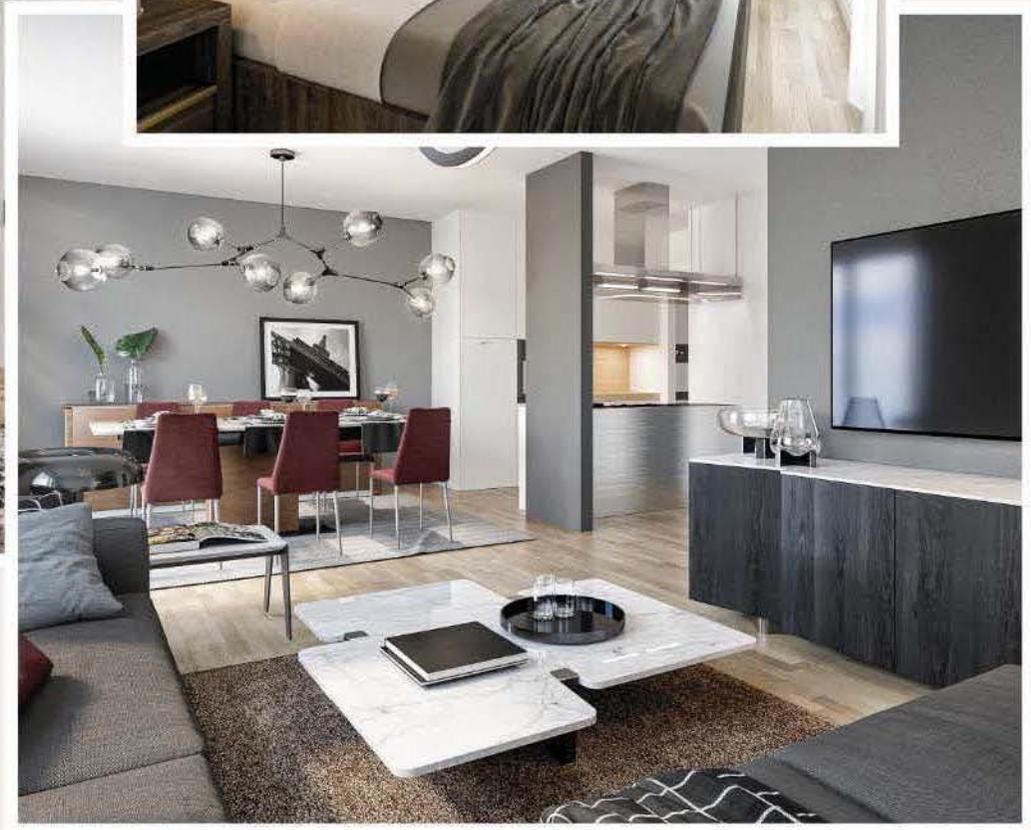
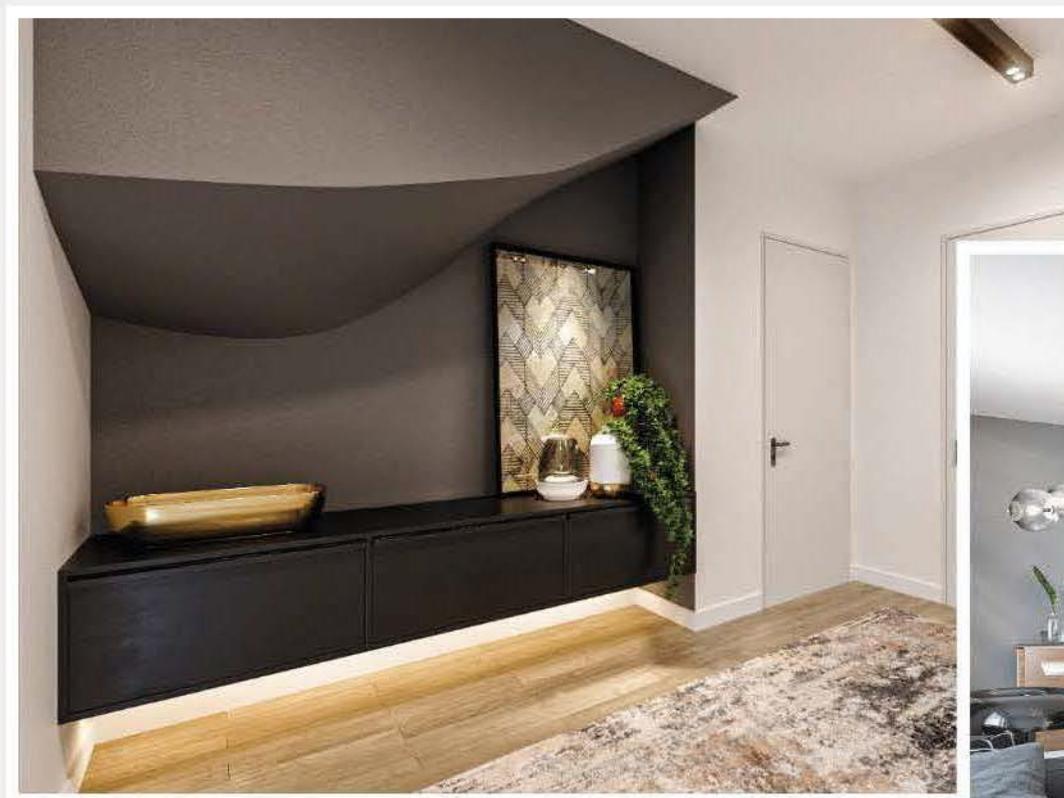
integr. Fliegengitter:  
 Wohnzimmer  
 Zimmer 2  
 Zimmer 3

elektrische Rollläden:  
 Wohnzimmer  
 Zimmer 1  
 Zimmer 2  
 Zimmer 3



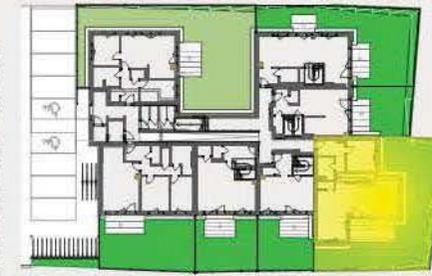
RAPFSTRASSE 18-20







RAPESTRASSE 18-20



ÜBERSICHTSPLAN



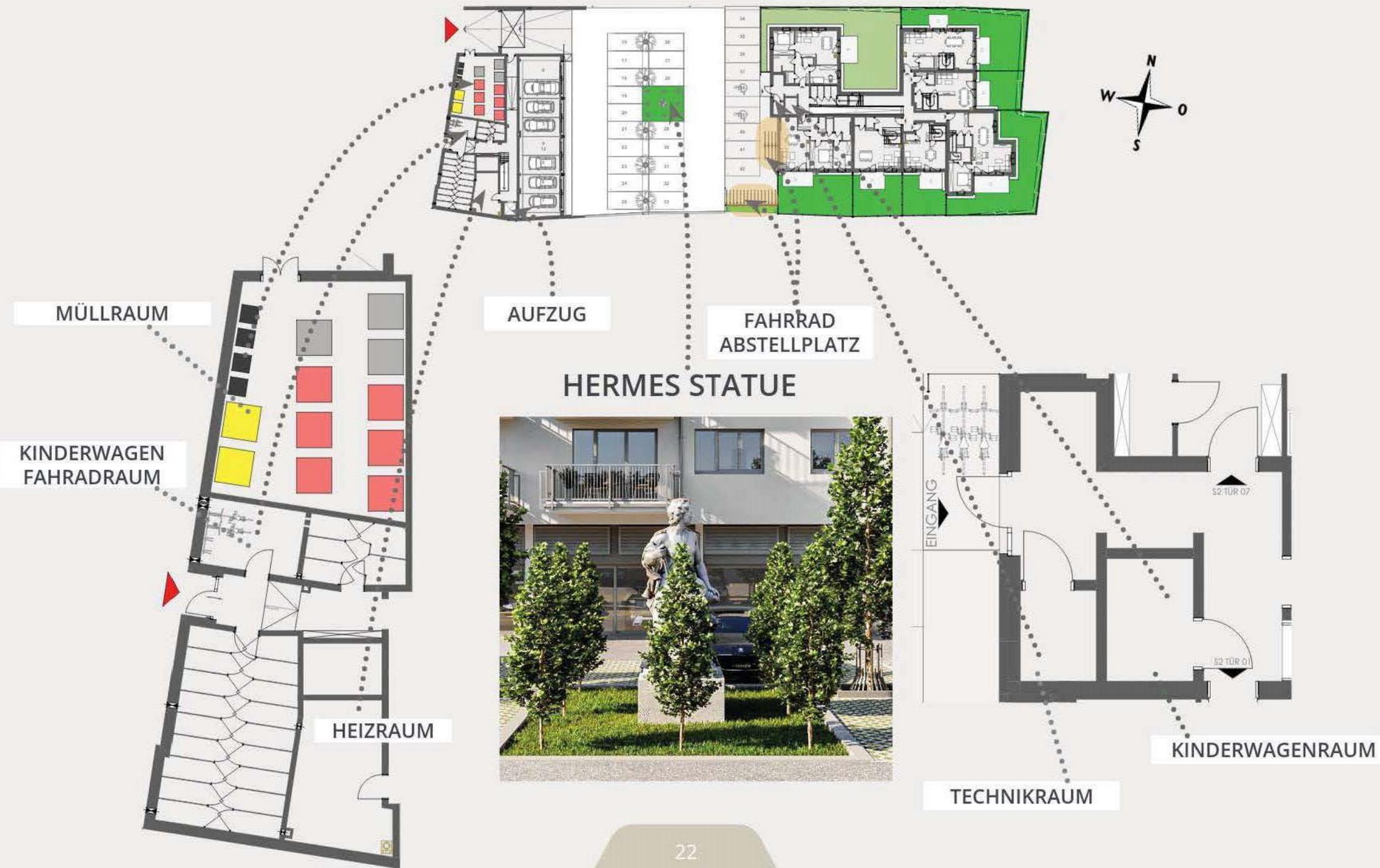
el. Rollläden:  
 Wohnküche  
 Büro  
 Zimmer 1  
 Zimmer 2  
 Zimmer 3

**Kaufpreis**  
 549.688.- EUR

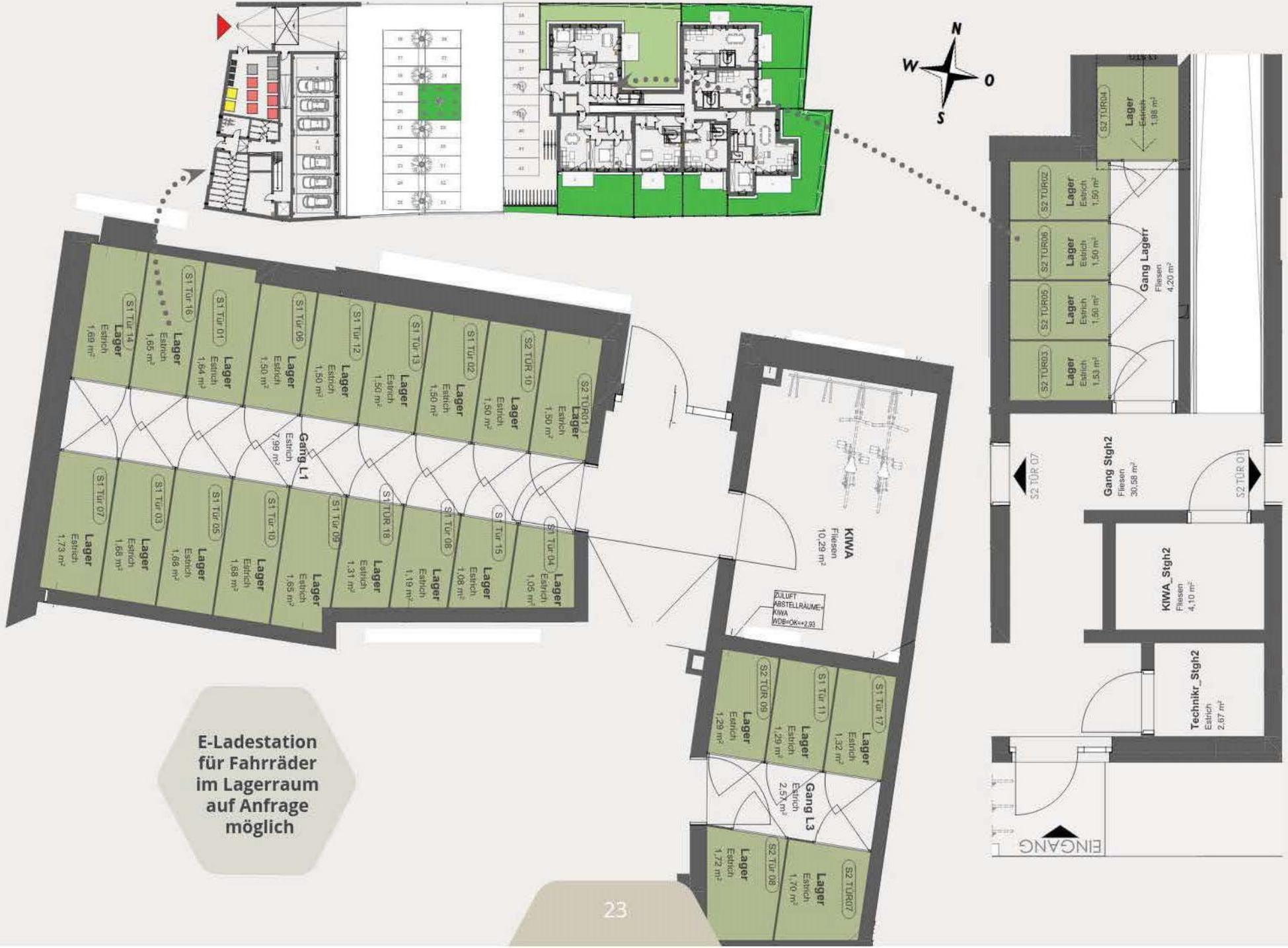
Wohnfläche 133,86 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 12,50 m<sup>2</sup>  
 Balkon 8,57 m<sup>2</sup>  
 Garten 33,34 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz Option



# NEBENRÄUME



# LAGERRÄUME



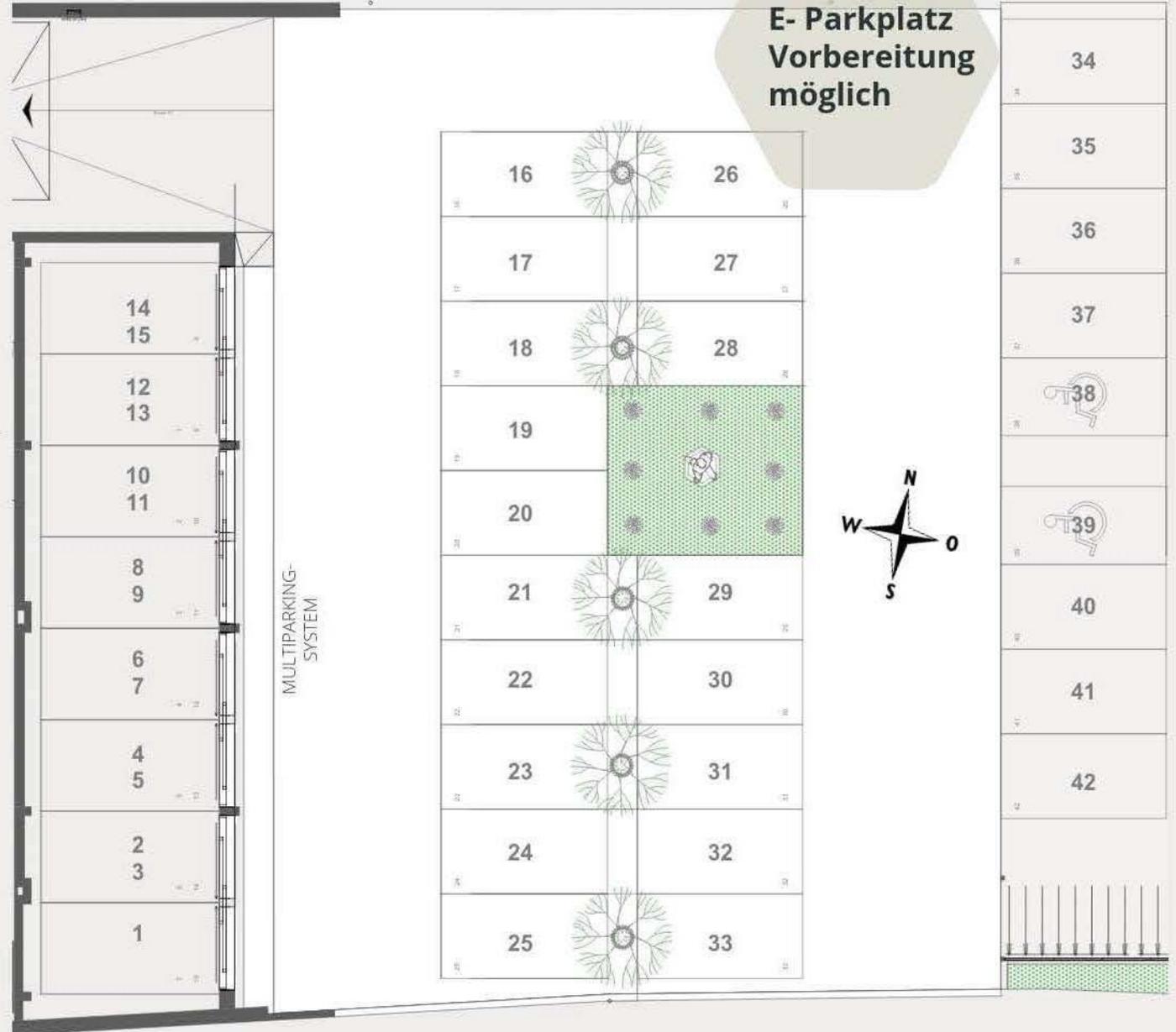
E-Ladestation  
für Fahrräder  
im Lagerraum  
auf Anfrage  
möglich

# PKW-ABSTELLPLATZ

ÜBERSICHTSPLAN



MULTIPARKING-SYSTEM

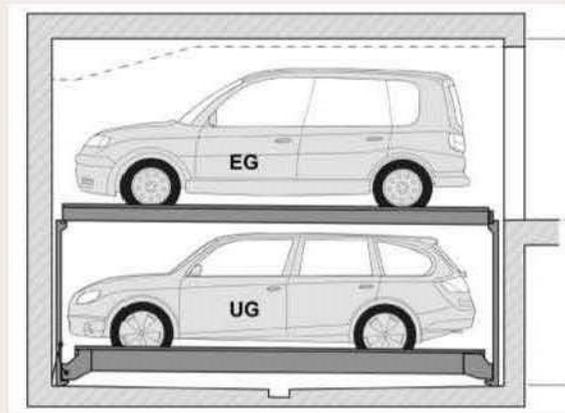


E- Parkplatz  
Vorbereitung  
möglich

MULTIPARKING-SYSTEM

# MULTIPARKING- SYSTEM TREND VARIO 6100

|       |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                     |
|-------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| EG    | Leerplatz          | Parkplatz<br>Nr. 2 | Parkplatz<br>Nr. 4 | Parkplatz<br>Nr. 6 | Parkplatz<br>Nr. 8 | Parkplatz<br>Nr. 10 | Parkplatz<br>Nr. 12 | Parkplatz<br>Nr. 14 |
| GRUBE | Parkplatz<br>Nr. 1 | Parkplatz<br>Nr. 3 | Parkplatz<br>Nr. 5 | Parkplatz<br>Nr. 7 | Parkplatz<br>Nr. 9 | Parkplatz<br>Nr. 11 | Parkplatz<br>Nr. 13 | Parkplatz<br>Nr. 15 |



FAHRZEUGHÖHE  
2,10M

FAHRZEUGHÖHE  
2,10M

STELLPLATZ 2600KG UND EINE HÖHE BIS 2,10M,  
BREITE BIS 2,50M UND LÄNGE BIS 5,20M

**E- Parkplatz  
Vorbereitung  
möglich**

**VIDEO ZUM  
PARKSYSTEM**

[HTTPS://WWW.KLAUS-MULTIPARKING.AT/PRODUCT-SEMI-AUTOMATIC/TRENDVARIO-6100](https://www.klaus-multiparking.at/product-semi-automatic/trendvario-6100)

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## ALLGEMEINES

Auf dem Grundstück in der Rapfstrasse 18-20 2020 Hollabrunn, errichten wir eine Wohnhausanlage mit 28 freifinanzierten Eigentumswohnungen.  
Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen in Form von, Balkonen, Terrassen oder Gärten. Die Allgemeinräume (Müllraum sowie Fahrradraum, Kinderwagenraum und Technikraum), werden im EG untergebracht.  
Die Postkästen 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.



## 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 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 wohl fühlt.



## ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Das Grundstück wird über die Einfahrt an der Rapfstrasse 18 erschlossen. Es werden 42 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

### INNENWAND NICHTTRAGEND:

Zwischenwand 10-15 cm 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<sup>2</sup>K für das gesamte Fenster) **Schalldämmwert = 40 dB - entspricht Klasse 3**; Außenfensterbänke passend zum Projekt, Innenfensterbänke -> weiß -> ca. 2cm Ausladung.

**Die Terrassentüren und Fenster im EG in einbruchhemmender Ausführung (Mehrfachverriegelung) -> aushebelsicher!**

Alle Dachflächenfenster (Velux GGU oder gleichwertig) mit Beschattung: südseitig Beschattung aussen Solar; nord-west- und ostseitig Beschattung innen mechanisch.

2 Teilige Dachflächenfenster:

Schräges Teil GGU offenbar - südseitig Beschattung aussen Solar, schräges Teil GIU fix - südseitig Beschattung aussen Solar, nord-west- und ostseitig Beschattung innen mechanisch.

Alle Dachfenster (Velux CVP oder gleichwertig) mit einer Konvex Glas Abdeckung sind bis 15° offenbar und mit einer solarbetriebenen Markisette ausgestattet, welche mittels Fernbedienung bedient werden kann.

Südseitige Fenster werden mit mechanischen Rollläden ausgestattet.

# 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. Fliesen)

### **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 Fliesen

### **TERRASSEN IM EG:**

Aufbau im Gefälle, Betonplatten im Kiesbett

Inkl. Wasseranschluss + Steckdose + Lichtauslass

### **BALKON/LOGGIA ÜBER DEN UNBEHEIZTEN RÄUMEN:**

Aufbau im Gefälle, frostsichere Außenfliesen; Massivgeländer mit Sprossengeländer in Metallausführung verzinkt od. in Farbe nach Wahl des Bauträgers; Entwässerung mittels Hängerinne. Inkl. Steckdose + Lichtauslass

### **DACHTERRASSEN/BALKON/LOGGIA ÜBER DEN BEHEIZTEN RÄUMEN:**

Aufbau im Gefälle als Umkehrdach ausgeführt; Betonplatten im Kiesbett verlegt; Massivgeländer mit Sprossengeländer in Metallausführung verzinkt oder in Farbe nach Wahl des Bauträgers. Inkl. Steckdose + Lichtauslass.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## BAUSTUFE II

### **WOHNUNG - AUSSTATTUNG:**

Im Eingangsbereich wird die Gegensprechanlage, der Wohnungsverteiler unterputz; die Klingel montiert; und die Telefonanschlussdose 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.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## BAUSTUFE II

### **SANITÄRANLAGEN:**

Wohnungsweise Zählung des Warmwasser- und Kaltwasserverbrauchs. Ableitung von Schmutzwässern mittels Abwasserhabeanlage (Pumpe).

### **BADEZIMMER VORBEREITUNG FÜR:**

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

### **WC VORBEREITUNG FÜR:**

Hänge-WC und Kaltwasserhandwaschbecken.

### **KÜCHE:**

Anschlussmöglichkeit für Abwasch und Geschirrspüler an montierten Eckventilen.

### **WOHNUNGSEINGANGSTÜR:**

Weiß mit Türspion, **Einbruchshemmende Ausführung WK II**

### **ELEKTROINSTALLATION:**

Schalterprogramm Siemens Delta oder gleichwertiges für alle Räume der Wohnung; Bei den Abstellräumen im EG wird zentral ein Lichtauslass mit Ein/Ausschalter oder Bewegungsmelder installiert. Aufputz Ausführung.

### **STIEGENHAUS:**

Belag Podeste und Stufen in Feinsteinzeug; Geländer als Stahlrohrgeländer verzinkt oder gestrichen; Ausführung lt. Bauordnung; Druckbelüftetes 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 werden als Sockel mit Zaun ausgeführt.

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

### Interne Trennung der Gärten:

Maschendrahtzaun mit Sichtschutz.

### **KIWA-FAHRRADRAUM, MÜLLRAUM, E-ZÄHLERRAUM:**

Estrich beschichtet + 1x geweißt

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## WOHNUNG BAUSTUFE III

### **BODENBELÄGE:**

Wohnbereich und in den Zimmern:

Parkett 2x schleifbar, 3-4 verschiedene Muster vorhanden (Nuss gegen Aufpreis)

WC und Bad:

Fliesenbelag; ca. 15 verschiedene Muster zur Auswahl

Vorzimmer und Abstellraum:

wahlweise Parkett oder Fliesen

### IN DER KÜCHE:

Boden wird auf Kundenwunsch als Fliesenbelag statt Parkett ausgeführt (Standardfließen).

### **WANDFLIESEN:**

Im WC und Bad:

15 verschiedene Muster zur Auswahl; 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 (oder gleichwertiges Produkt) in weiß Röhrenspanntüren mit Drückern, im WC und Badezimmer mit Verriegelungsmöglichkeit.

### **SANITÄRE EINRICHTUNG:**

(für folgende Beschreibungen gilt gleichwertiges Produkt auch möglich)

WC:

Hänge-WC S Ideal Standard, Eurovit, Wand-WC weiß;

WC-Sitz S Ideal Standard weiß;

Handwaschbecken S Ideal Standard, Eurovit, weiß 40x35 cm;

Armatur chrom, S Ideal Standard, Alva Aqua Una WT-Mischer,

Eckventil und Befestigung;

Geberit Delta 21 Drückerplatte weiß, f. 2-Mengen-Spülbetätigung;

Bad:

S Ideal Standard, Eurovit Waschtisch mit Überlauf, weiß 60x47 cm;

Waschtischmischer S Ideal Standard, Alva Aqua Una chrom mit Ablauf

Dusche:

S Ideal Standard, Hotline Neu Brausetasse, weiß 90cm x 90cm x 6,5 cm

S Ideal Standard, Alva Aqua Una Brausemischer ohne Brausegarnitur,

chrom S Ideal Standard Sichtteil inkl. Ablaufgarnitur

oder

Badewanne:

S Ideal Standard, Hotline Neu Badewanne, weiß 170 cm x 75 cm,

Füße + Winkel

S Ideal Standard Alva Aqua Una Brausemischer ohne Brausegarnitur,

S Ideal Standard Sichtteil chrom inkl. Ab- u. Überlaufgarnitur chrom

Post:

Die Postkästen und die Gegensprechanlage befindet sich im Eingangsbereich an der Rapfstrasse.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## 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 %  
Treuhandler 1,75% + 20% Ust + Barauslagen

### **DIE GESCHÄTZTEN BETRIEBSKOSTEN:**

vorläufiges Akonto € 2,50 /m<sup>2</sup> WNFL laufende Betriebskosten pro Monat exkl. USt.  
ca. € 0,30 /m<sup>2</sup> WNFL Rückstellung für Instandhaltung pro Monat.

### **HEIZUNG UND WARMWASSER:**

Die Fußbodenheizungen und die Warmwasserversorgungen erfolgen über eine Pellet- Anlage, welche im Stiegenhaus 1 situiert ist. Festgehalten wird, dass die Herstellungskosten der vorgesehenen, zentralen Wärmeerzeugungsanlage nicht im Kaufpreis gemäß Pkt. III. des Bauträgervertrages enthalten sind. Diese Kosten – € 36,75 pro m<sup>2</sup>/ WNFL - sind im Wärmeliefervertrag (Anlage./5 des Bauträgervertrages) – ebenso wie die voraussichtlichen laufenden Kosten – ausgewiesen.  
Die Herstellungskosten von € 36,75 pro m<sup>2</sup>/ WNFL wurden kalkulatorisch als kaufpreis- und nebenkostenmindernd berücksichtigt und sind über die Gesamtlaufzeit (20 Jahre) im Zusammenhang mit der Heizkostenvorschreibung zu bezahlen. Für die Anlage besteht – bis zur Bezahlung – Anlageneigentum zugunsten des Energieversorgers (ENGIE Energie GmbH)

## PKW-ABSTELLPLATZ

42 Stellplätze  
Vorbereitung für E-Ladestation gegen Aufpreis möglich.





**S REAL**  
Immobilien

Ihre Ansprechpartnerin

Jasmin Rotter  
2000 Stockerau, Sparkassaplatz 1  
M: + 43 664 8347649  
jasmin.rotter@sreal.at  
www.sreal.at



Bauherr

FMG Forte Tarent 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

