



Das
Aichhorn
Kurz mieten und leben



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

Herzlich Willkommen im Aichhorn!

Kurz mieten und leben.

So einfach geht das im AICHHORN in Wien. Das Zinshaus befindet sich in zentraler Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk in der Aichhorngasse 10. Das Gebäude wurde 2021 neu erbaut und fasst **930 m² Wohnfläche**.

Das Aichhorn bietet **18 Wohneinheiten**, mit verschiedenen und flexiblen Mietoptionen.



Das
Aichhorn
Kurz mieten und leben

Mieten mit Stil.

Kurz mieten. Bei den zwölf Wohneinheiten, welche den derzeitigen Schwerpunkt auf verkürztes Mieten legen, spricht man vor allem Menschen für temporäre oder vorübergehende Aufenthalte in der Stadt wie Projektleiter, Musiker oder Künstler an.

Hier wurde besonders Wert auf eine hochwertige und vollausgestattete Möblierung gelegt. Dabei kam ausgewähltes Designinterieur zum Einsatz. Diese Wohnungen verfügen alle über Küche inkl. Geschirr & Kochutensilien, Schränke, Betten, Couchen, Tische, Sessel, Gartenmöbel uvm.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Geschäftslokal, das derzeit erfolgreich vermietet ist.



Wohnen mal anders.



Einziehen und wohlfühlen.



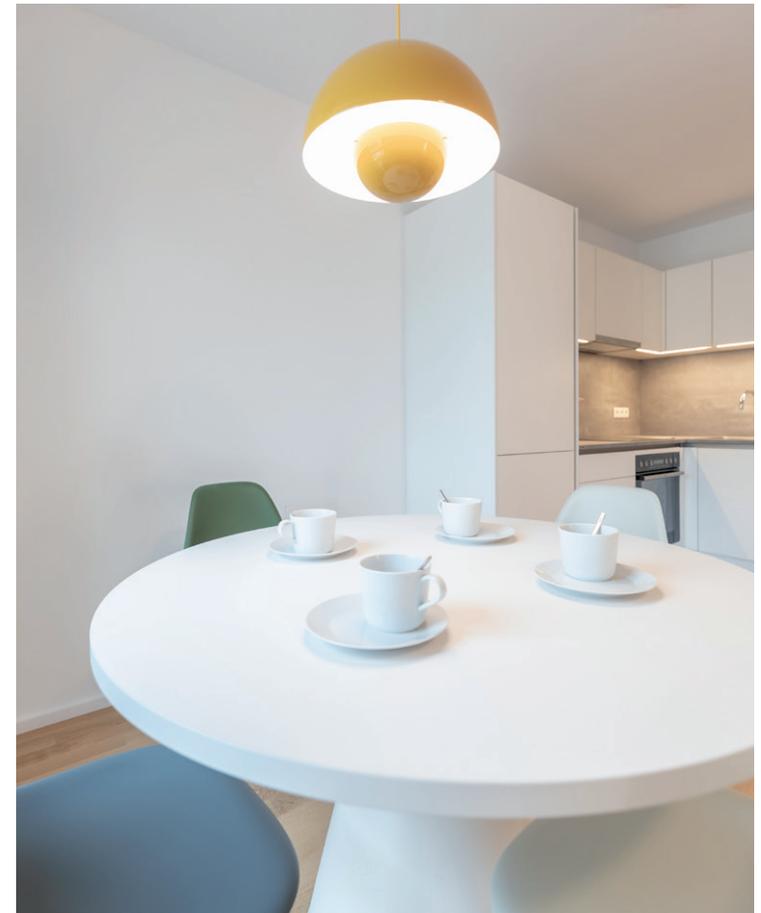


Komfort in jedem Raum.

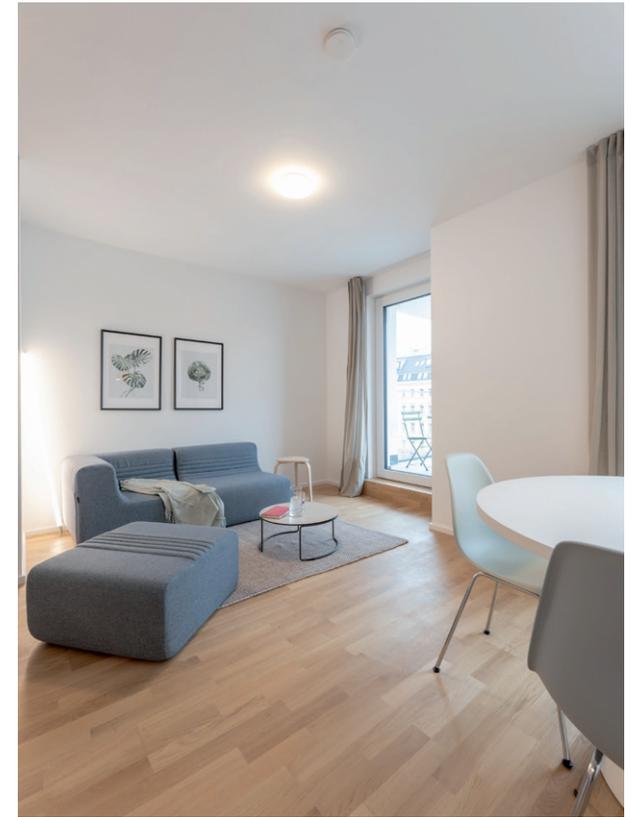
Leben:

Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet und verfügen zum Teil über eine Küche und ein modernes Badezimmer. Zu jeder Wohneinheit zählt ein eigener Balkon. In der Anlage befinden sich zudem ein Lift und Kellerersatzräume.

Besonderheiten sind 2 Penthousewohnungen mit Balkonen. Die Wohnungen Top 2 und Top 3 erstrecken sich über 2 Stockwerke und versprechen ein besonderes Flair mit Blick in den Innenhof. Derzeit ist das Aichhorn voll vermietet.



Das
Aichhorn
Kurz mieten und leben



Mieten
neu erleben.



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

Höhepunkte

Grundstücksfläche:

376 m²

Einheiten:

18

Wohnfläche:

930 m²

Kaufpreis:

EUR 6.800.000,00

Mieteinnahmen pro Jahr:

EUR 209.160,00

Schätzungsgutachten vorhanden.

Besonderes zusammengefasst:

Durch seine smarte Gestaltung, die Kombination verschiedener Mietvarianten und den idealen Standort handelt es sich beim Aichhorn um ein hochwertiges und rentable Liegenschaft mit gutem Ertrag. Bei einer Vollvermietung ist jährlich mit Mieteinnahmen von € 209.160 zu rechnen.

Energieausweis:

HWB_{Ref} 53,38 kWh / m²a Energieklasse: B

f_{GEE} 1,050 kWh / m²a Energieklasse: B

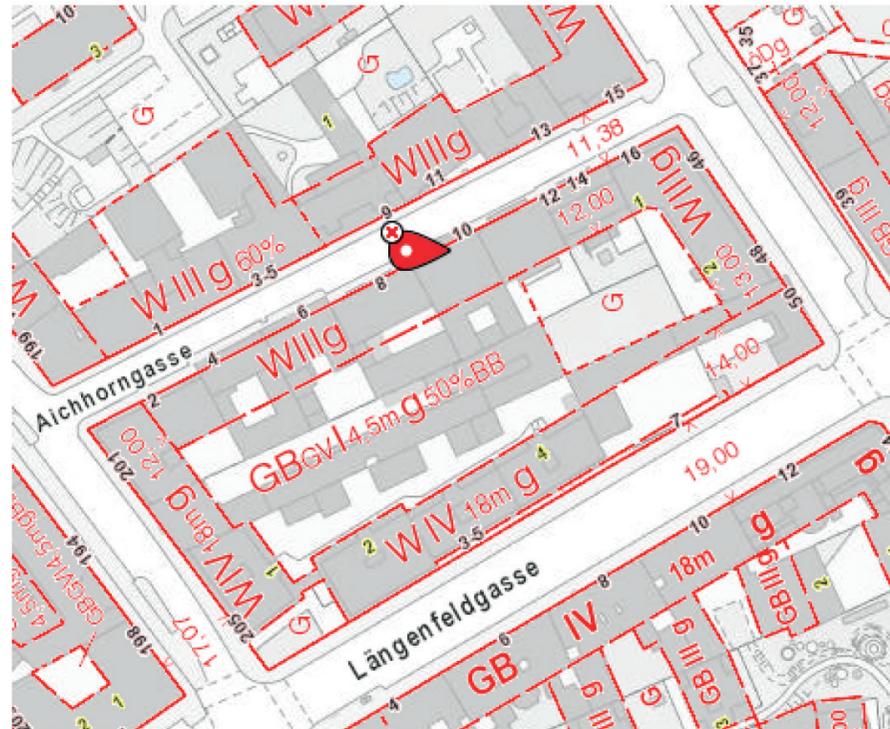
Provision: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten.
Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

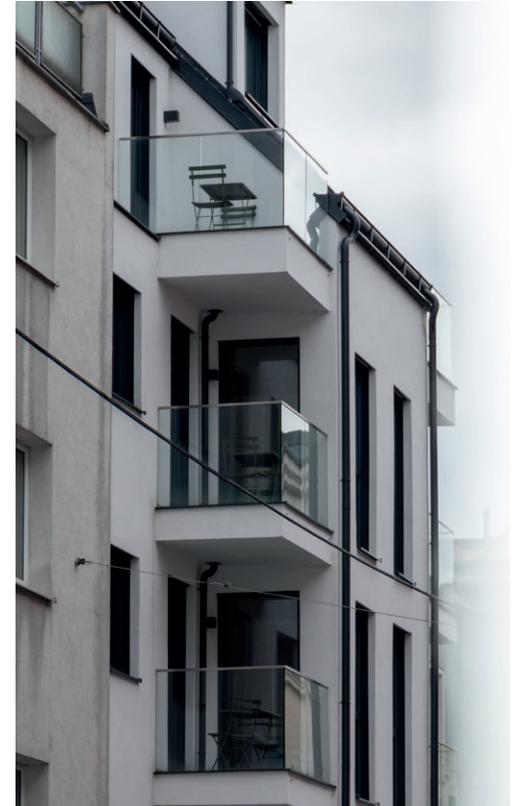
GST-Nr.: 48 / EZ: 29 / Katastralgemeinde: 01303 Gem. Gaudenzdorf



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

Flächenwidmung- und Bebauungsplan







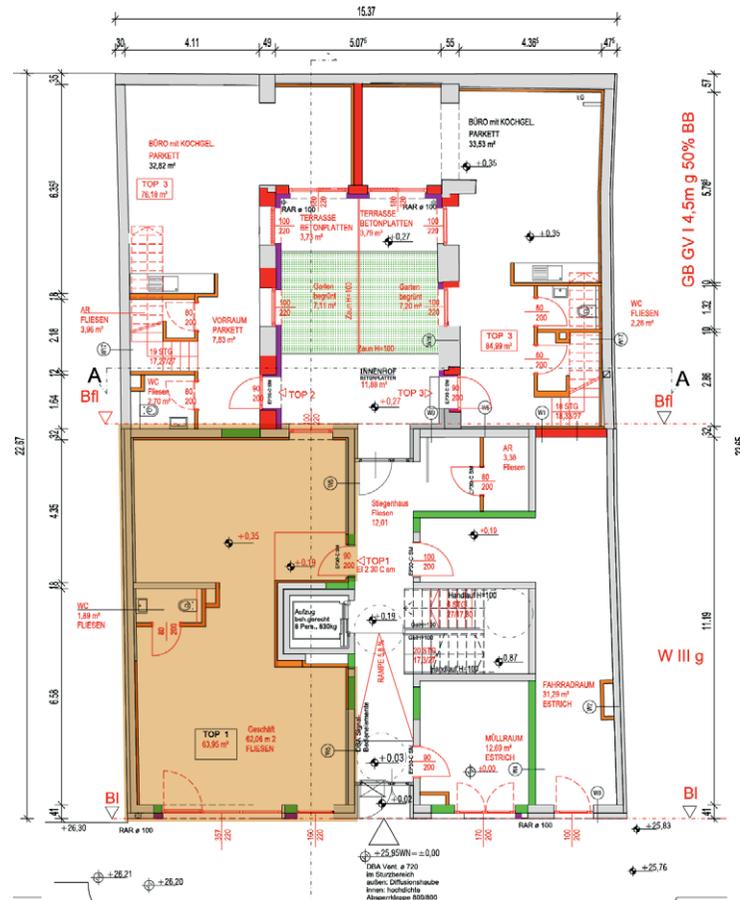
Plan Keller



Plan EG Top 01

Geschäftsfläche: 63,95 m²

Das
Aichhorn
Kurz mieten und leben



Plan EG + 1. Stock

Top 03

Wohnfläche: 84,99 m²

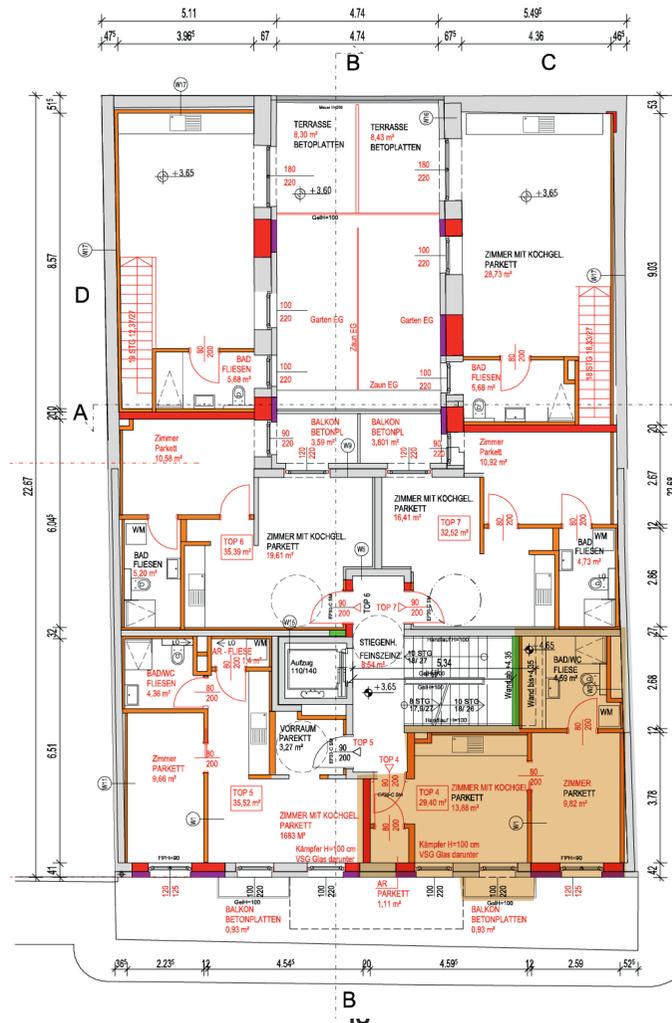
Garten: 7,20 m² / Terrasse: 3,79 m² / Dachterrasse: 8,43 m²



Plan 1. Stock Top 04

Wohnfläche: 29,40 m²

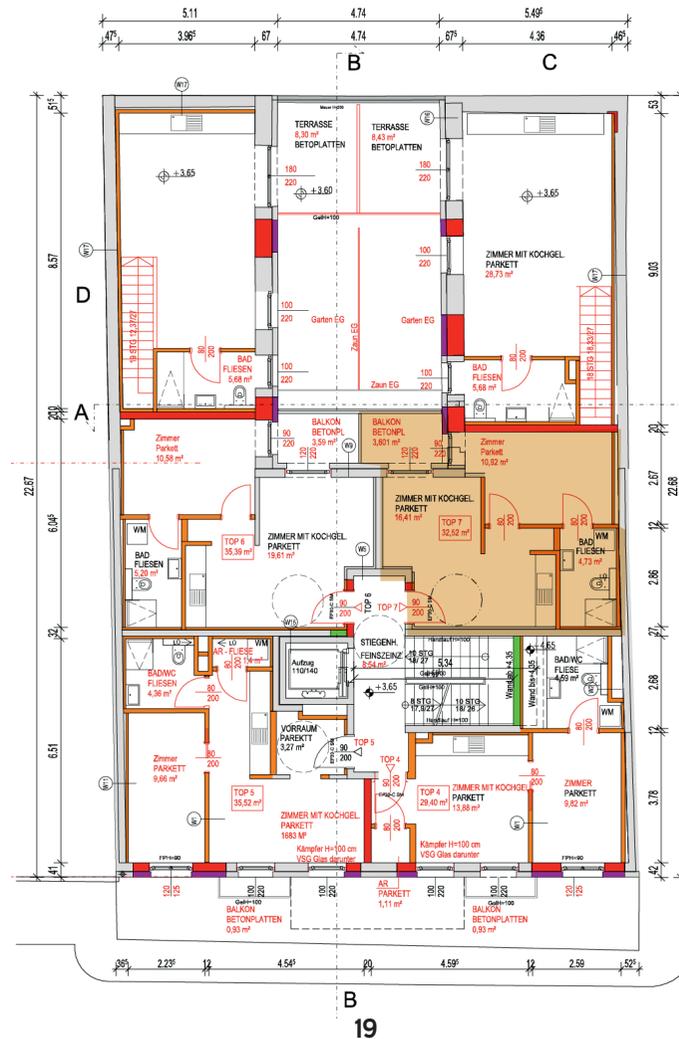
Balkon: 0,93 m²



Plan 1. Stock Top 07

Wohnfläche: 32,52 m²

Balkon: 3,60 m²

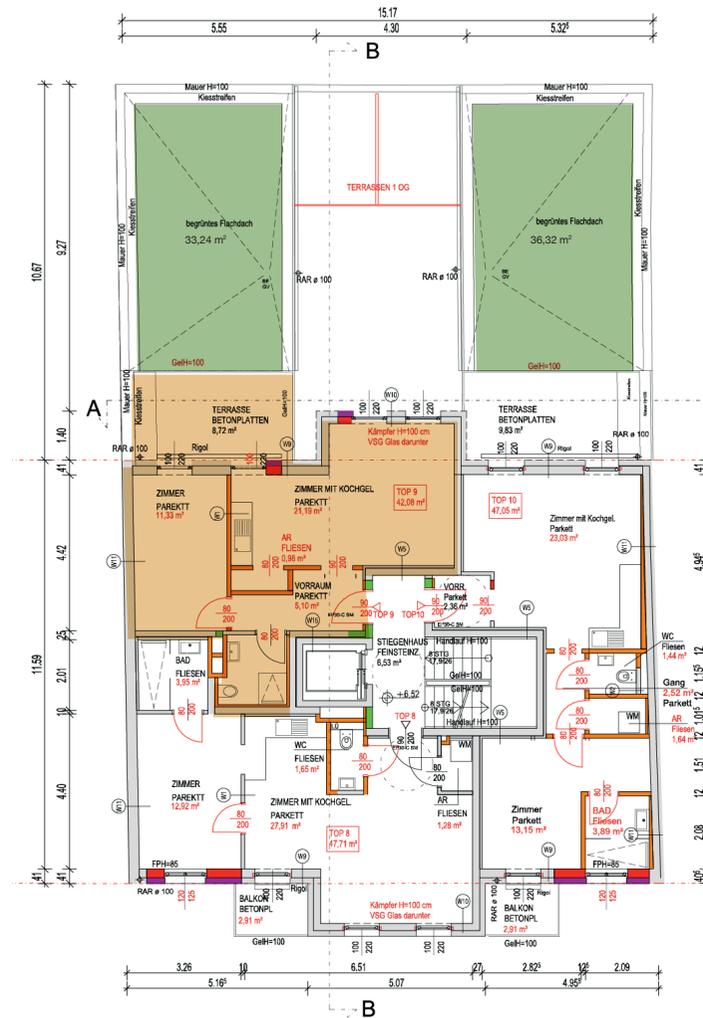


Plan 2. Stock

Top 09

Wohnfläche: 42,08 m²

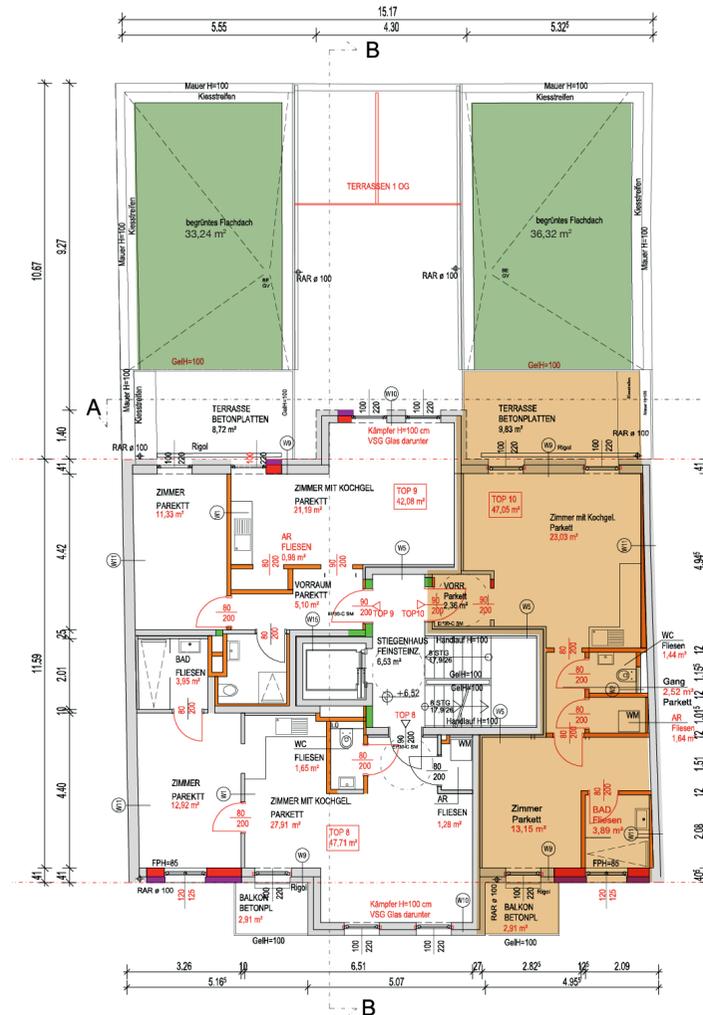
Terrasse: 8,72 m² / begrüntes Flachdach: 33,24 m²



Plan 2. Stock Top 10

Wohnfläche: 47,05 m²

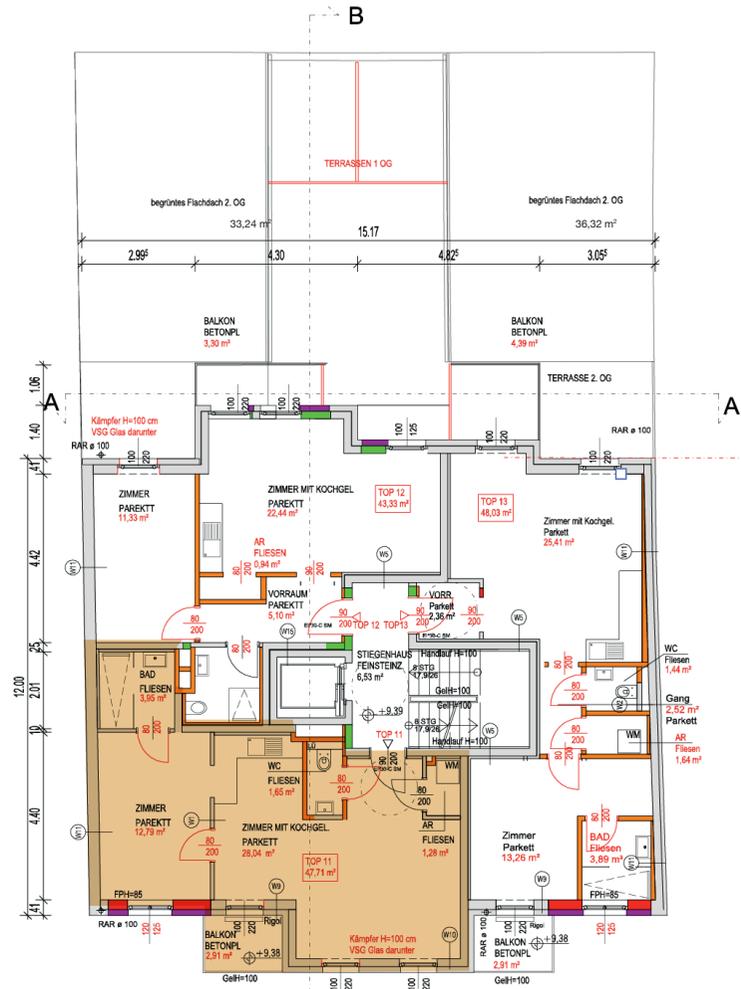
Balkon: 2,91 m² / Terrasse: 9,83 m² / begrüntes Flachdach: 36,32 m²



Plan 3. Stock Top 11

Wohnfläche: 47,71 m²

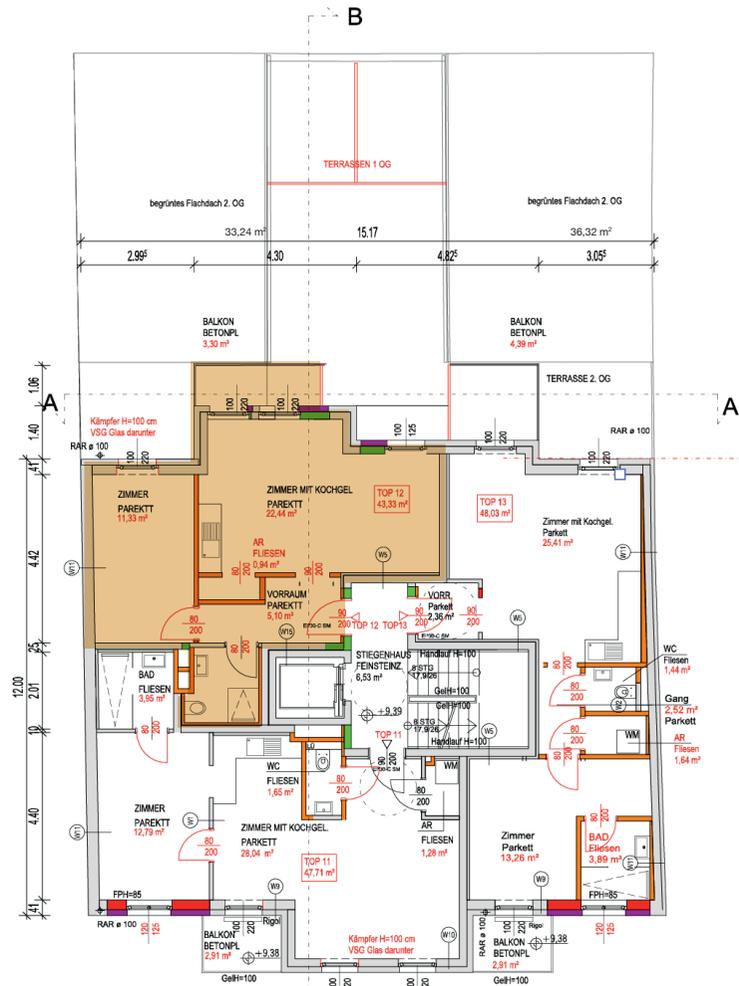
Balkon: 2,91 m²



Plan 3. Stock Top 12

Wohnfläche: 43,33 m²

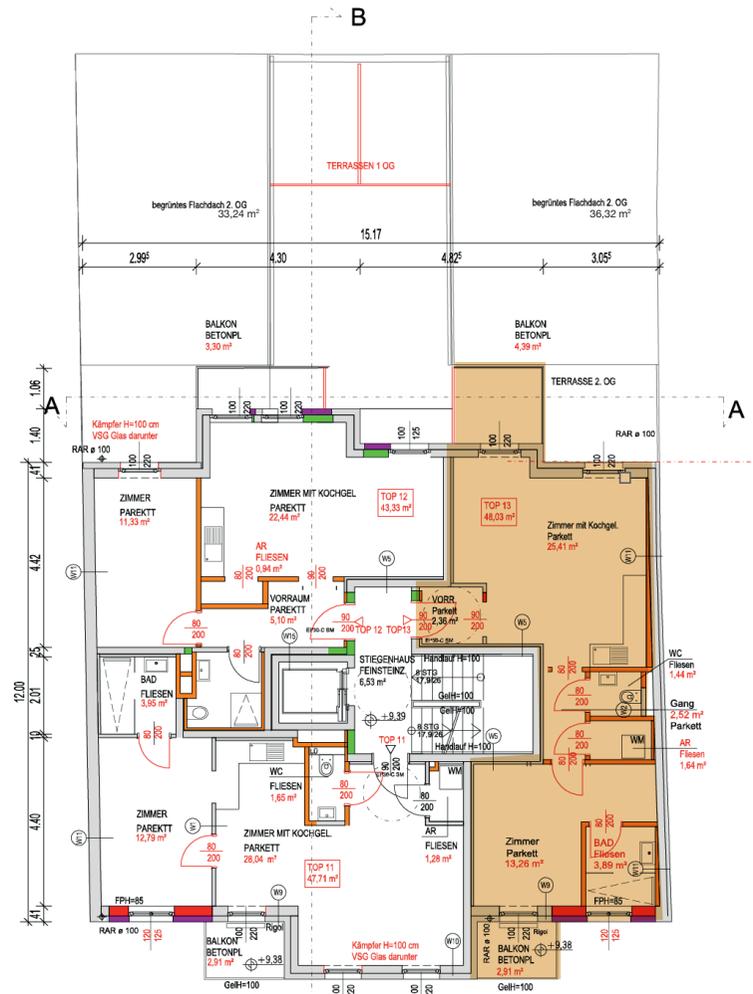
Balkon: 3,30 m²



Plan 3. Stock Top 13

Wohnfläche: 48,03 m²

Balkon 1: 2,91 m² / Balkon 2: 4,39 m²

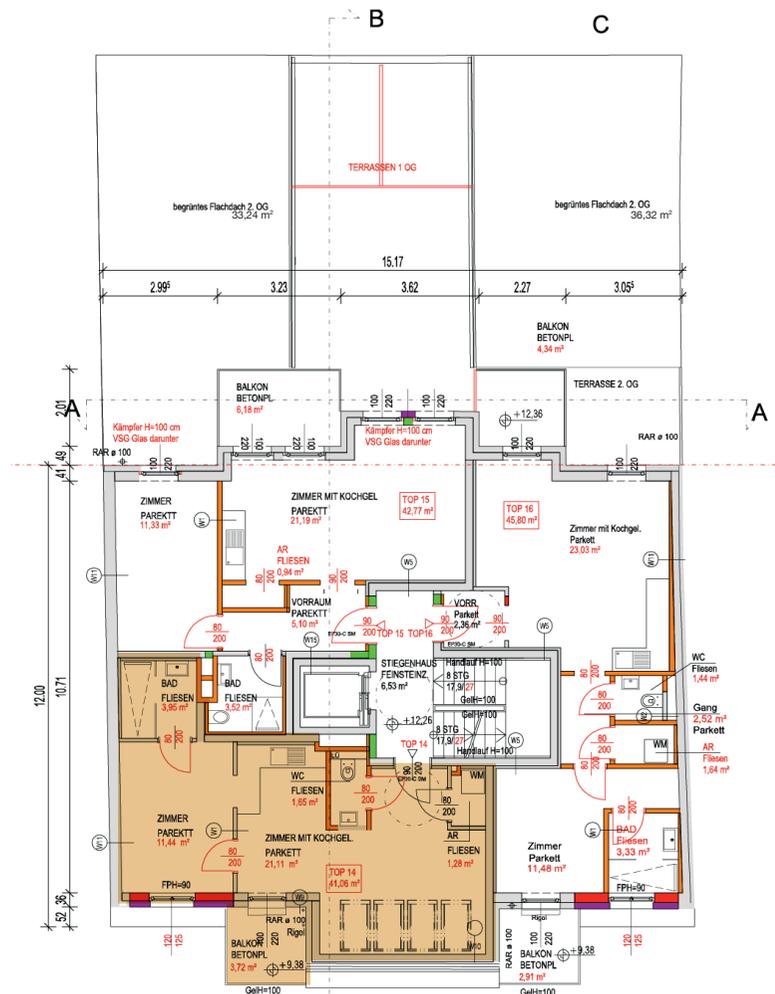


Plan Dachgeschoss 1

Top 14

Wohnfläche: 41,06 m²

Balkon: 3,72 m²

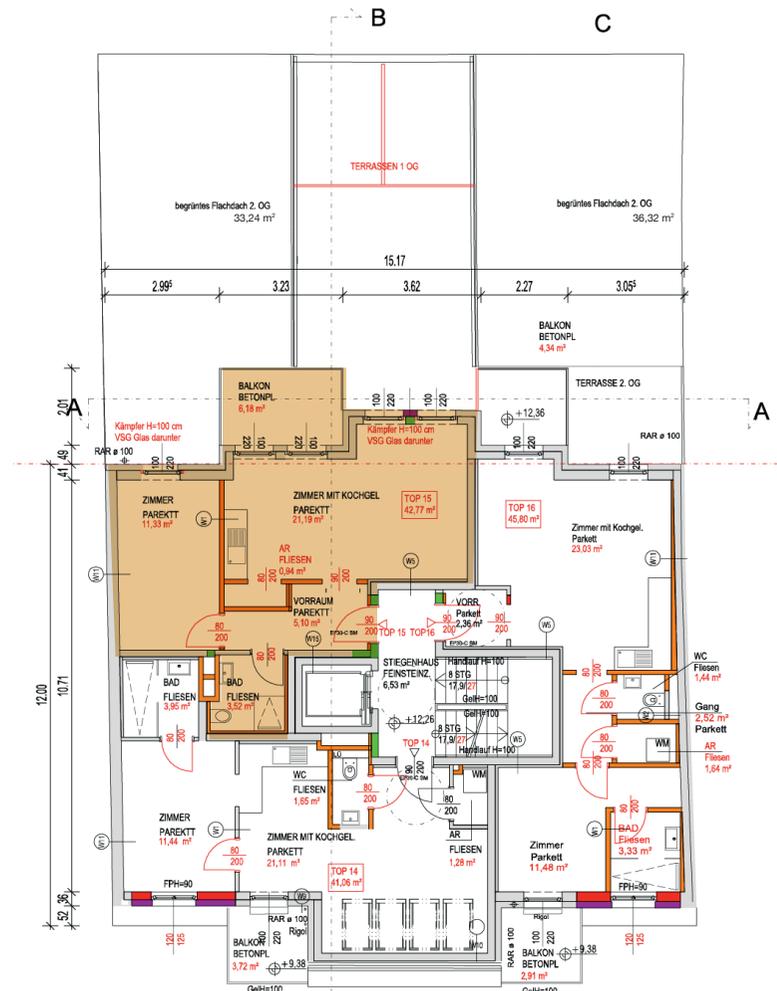


Plan Dachgeschoss 1

Top 15

Wohnfläche: 42,77 m²

Balkon: 6,18 m²

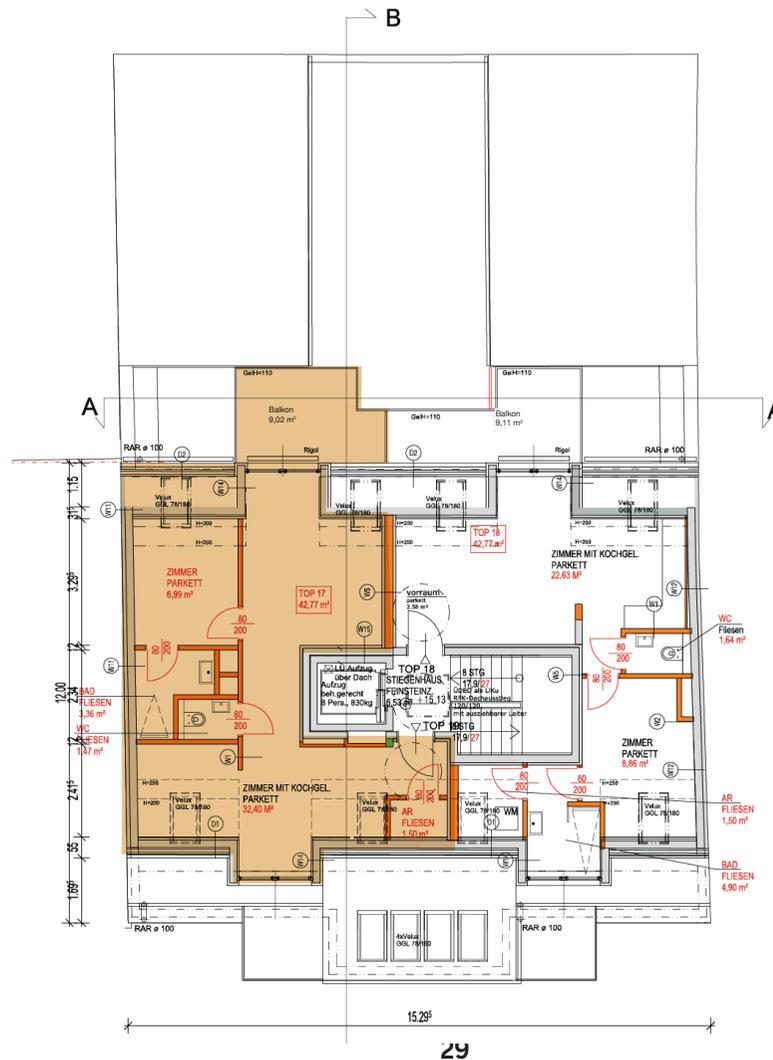


Plan Dachgeschoss 2

Top 17

Wohnfläche: 42,77 m²

Balkon: 9,02 m²





**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

Bestandsverhältnisse

Einheit	Wohnnutzfl.	Miete	BK	NK	Netto	Brutto
Top 01	63,95 m ²	873,97 €	124,36 €	0,00 €	998,33 €	1.197,99 €
Top 02	76,18 m ²	937,05 €	175,54 €	0,00 €	1.112,59 €	1.223,85 €
Top 03	84,99 m ²	977,69 €	195,04 €	0,00 €	1.172,73 €	1.290,00 €
Top 04	29,40 m ²	437,62 €	61,47 €	0,00 €	499,09 €	549,00 €
Top 05	35,52 m ²	990,91 €	0,00 €	0,00 €	990,91 €	1.090,00 €
Top 06	35,39 m ²	990,91 €	0,00 €	0,00 €	990,91 €	1.090,00 €
Top 07	32,52 m ²	972,73 €	0,00 €	0,00 €	972,73 €	1.090,00 €
Top 08	47,71 m ²	1.081,82 €	0,00 €	0,00 €	1.081,82 €	1.190,00 €
Top 09	42,08 m ²	1.136,36 €	0,00 €	0,00 €	1.136,36 €	1.250,00 €
Top 10	47,05 m ²	1.136,36 €	0,00 €	0,00 €	1.136,36 €	1.250,00 €



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

Bestandsverhältnisse

Einheit	Wohnnutzfl.	Miete	BK	NK	Netto	Brutto
Top 11	47,71 m ²	1.045,45 €	0,00 €	0,00 €	1.045,45 €	1.150,00 €
Top 12	43,33 m ²	1.045,45 €	0,00 €	0,00 €	1.045,45 €	1.150,00 €
Top 13	48,03 m ²	1.227,27 €	0,00 €	0,00 €	1.227,27 €	1.350,00 €
Top 14	41,06 m ²	1.254,54 €	0,00 €	0,00 €	1.254,54 €	1.379,99 €
Top 15	42,77 m ²	1.045,45 €	0,00 €	0,00 €	1.045,45 €	1.250,00 €
Top 16	45,80 m ²	1.227,27 €	0,00 €	0,00 €	1.227,27 €	1.350,00 €
Top 17	49,49 m ²	743,59 €	156,41 €	0,00 €	900,00 €	990,00 €
Top 18	42,77 m ²	896,92 €	124,78 €	0,00 €	1.021,70 €	1.123,87 €
SUMME	855.75 m²	18.021,36 €	837,60 €	0,00 €	18.858,96 €	20.844,70 €



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

WOHNUNG	STOCK	m ²	BALKON	TERRASSE	GARTEN	m ² GESAMT	LAGE
Top 1	EG	63,95 m ²				63,95 m ²	Aichhorngasse
Top 2	EG/1. OG	76,18 m ²		12,03 m ²	7,11 m ²	80,50 m ²	Innenhof
Top 3	EG/1. OG	84,99 m ²		12,22 m ²	7,11 m ²	89,37 m ²	Innenhof
Top 4	1.OG	29,40 m ²	0,93 m ²			29,87 m ²	Innenhof
Top 5	1.OG	35,52 m ²	0,93 m ²			35,99 m ²	Innenhof
Top 6	1.OG	35,39 m ²	3,59 m ²			37,19 m ²	Aichhorngasse
Top 7	1.OG	32,52 m ²	3,60 m ²			34,32 m ²	Aichhorngasse
Top 8	2.OG	47,71 m ²	2,91 m ²			49,17 m ²	Innenhof/Aichhorngasse
Top 9	2.OG	42,08 m ²		10,60 m ²		45,26 m ²	Innenhof
Top 10	2.OG	47,05 m ²	2,91 m ²	12,13 m ²		52,14 m ²	Aichhorngasse
Top 11	3.OG	47,71 m ²	2,91 m ²			49,17 m ²	Innenhof/Aichhorngasse
Top 12	3.OG	43,33 m ²	3,30 m ²			44,98 m ²	Innenhof
Top 13	3.OG	48,03 m ²	7,30 m ²			51,68 m ²	Aichhorngasse
Top 14	4. OG	41,06 m ²	3,72 m ²			42,92 m ²	Innenhof/Aichhorngasse
Top 15	4. OG	42,77 m ²	6,18 m ²			45,86 m ²	Innenhof
Top 16	4. OG	45,80 m ²	8,06 m ²			49,83 m ²	Aichhorngasse
Top 17	DG	42,77 m ²	9,02 m ²			47,28 m ²	Innenhof
Top 18	DG	42,77 m ²	9,11 m ²			47,33 m ²	Innenhof

849,03 m²

896,78 m²



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

Entfernungen

U-Bahn Längenfeld 280 m / 4 min / zu Fuß

Apotheke 300 m / 4 min / zu Fuß

Krankenhaus 1,5 km / 5 min / mit dem Auto

Nahversorger 100 m / 2 min / zu Fuß

Friseur 110 m / 1 min / zu Fuß

Gasthaus 180 m / 2 min / zu Fuß

Bahnhof 7 min mit den Öffis - 13 min / 1 km / zu Fuß

Volksschule 270 m / 4 min / zu Fuß

Kindergarten 2,6 km / 7 min / mit dem Auto - 14 min / mit den Öffis

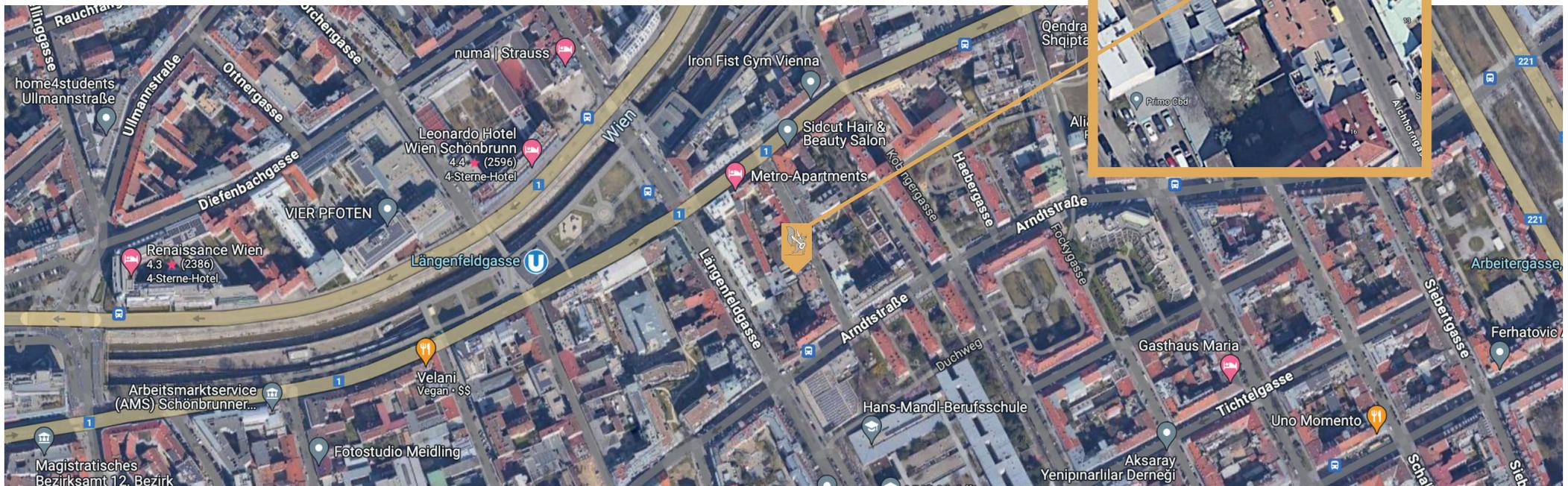
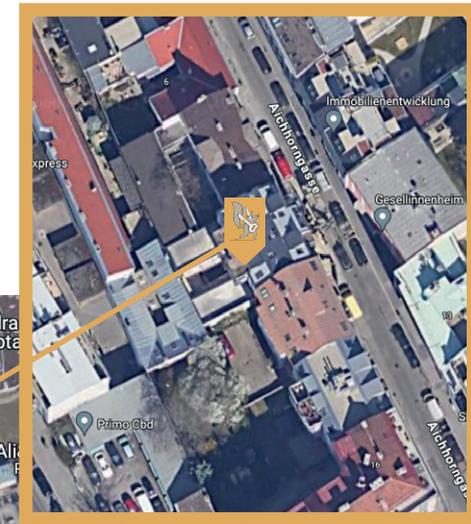
Park 400 m / 6 min / zu Fuß



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

Lage

Aichhorngasse 10 / 1120 Wien





**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben



Wien ca. 2,0 Mio. Einwohner
Fläche: ca. 414,65 m²

Wien, die Hauptstadt Österreichs, ist eine Stadt reich an Geschichte, Kultur und Charme. Gelegen an den Ufern der Donau, bietet Wien eine beeindruckende Mischung aus imperialer Architektur, malerischen Parks und modernem Stadtleben.

Die Stadt bietet eine lebendige zeitgenössische Kulturszene mit zahlreichen Museen, Galerien und Theatern. Die Wiener Kaffeehauskultur ist ein weiterer bedeutender Aspekt des Stadtlebens. In den traditionellen Cafés kann man nicht nur exzellenten Kaffee genießen, sondern auch die gemütliche Atmosphäre und die Möglichkeit, in Ruhe zu lesen oder Gespräche zu führen.

Mit ihren grünen Parks und Gärten, den malerischen Weinbergen am Stadtrand und einem ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsnetz bietet Wien eine hohe Lebensqualität. Die Stadt ist nicht nur ein touristisches Juwel, sondern auch **ein attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten.**



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

1. Allgemeine Bauausführung:

Die Wohnungen werden nach den vorgelegten Entwürfen errichtet.

Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk/Stahlbetonmauerwerk 25cm und Vollwärmeschutz. Die Wohnungstrennwände 25cm werden den Schallschutzanforderung entsprechend errichtet, die Zwischenwände 12cm werden großteils als Ziegelmauerwerk oder in Trockenbauweise (WC aufgrund Barrierefreiheit) ausgeführt.

Fassade laut Visualisierungen verputzt.

Niedrigenergiebauweise laut Energieausweis

2. Fenster:

Kunststoff/Alu: Innen Weiß, außen Anthrazit mit Drehkippsbeschlag und 3fach Verglasung.

Beschläge aus Aluminium, Fenster in Badezimmer und WC, falls vorhanden, satiniert.

Uw= Berechnung anhand Energieausweis

3. Wohnungstüren:

Innentüren: Holztürblätter glatt, weiß lackiert, werden in weiße Holzfertigzargen versetzt, Drückerbeschläge in Edelstahl.

Die Innentüren der Abstellräume sind mit 2 Lüftungsgittern versehen.

Wohnungseingangstüren: in brandhemmender Ausführung mit Spion laut Anforderung der Baubehörde!

4. Maler- und Anstreicherarbeiten:

Sämtliche Innenwand- und Deckenflächen werden komplett in weißer Dispersion gestrichen (ausgenommen Bad erst ab 2,10 m und WC erst ab 1,50 m Wandfläche).



5. Bodenbeläge:

Stiegenhaus: Fliesen

Wohn- und Schlafräume: Echtholz Fertigparkett, versiegelt und verklebt

3-4 verschiedene Varianten zur Auswahl

WC/Bad: Wand- und Bodenfliesen, 2-3 verschiedene Varianten zur Auswahl

Abstellraum: Fliesen oder Parkett laut Plan

Vorraum/Garderobe: Fliesen oder Parkett laut Plan

Terrasse/Balkon/Dachterrassen: Lärchenholzdielen auf Unterkonstruktion aus Alu. Oberfläche gehobelt, Dielen von oben sichtbar verschraubt.
Lärchendielen sind keine "Barfußdielen"!

6. Verfliesung (Wände und Böden in Bad und WC)

Wandfliesen 2 verschiedene Varianten, Höhe: Bad 2,10 m, WC 1,50 m. (ohne Dekorfliesen und Bordüre)

Bodenfliesen 2-3 verschiedene Varianten

7. Warmwasserversorgung:

Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über einen Wärmetauscher im Fußbodenheizungsverteiler. Die Abrechnung erfolgt über Sub-Wasserzähler, welche sich in jeder Wohnung befinden.

8. Sanitärausstattung:

Teilweise Einbaubadewanne mit Handbrause und Einhandmischbatterie und/oder Dusche mit Bodengully und Glaswand laut Verkaufsplan. Waschtisch eckig 60 cm weiß mit verchromter Einhandmischbatterie, Waschmaschinenanschluss an Kaltwasser. Wandhängende WC-Schale weiß, mit weißer Kunststoffbrille und Unterputzspülkasten inkl. Drückergarnitur sowie Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss. Ausstattung laut Bemusterungsmappe und Verkaufsplan.

Sonderwünsche: Zusätzliche Sanitärinstallationen sind möglich, sofern es der Baufortschritt noch zulässt.



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

9. Elektroinstallation:

Alle Wohnräume erhalten eine betriebsfertige Installation, in jedem Raum ist mindestens ein Auslass in der Decke vorgesehen.

Sämtliche Leitungen werden in Rohrleitungen unter Putz geführt (ausgenommen im Keller).

Jedes Kellerabteil erhält einen eigenen Stromanschluss mit Steckdose und Licht. Im Keller werden alle Leitungen „auf Putz“ verlegt.

Antennenanschluss für Fernsehen, Kabel, Internet

Ausstattung Elektro:

9.1 Schalterprogramm

Standardflächenprogramm Farbe weiß

9.2 Wohnungsverteiler

3-reihiger Unterputz-Verteiler für Stromkreisabsicherungen

9.3 Ausstattung Wohnzimmer/Essbereich

2 Deckenauslässe (getrennt schaltbar) inkl. Lichtschalter

6 Steckdosen 230 V

1 TV Anschluss inkl. Verkabelung

1 Leerdose für Internet Anschluss

Mind. 1 Schalter für elektrische Bedienung Raffstore

9.4 Ausstattung Küche bzw. Kochnische

1 Wandlichtauslass inkl. Lichtschalter

1 Deckenauslass inkl. Lichtschalter

2x2 Steckdosen 230 V über der Arbeitsplatte

3 Steckdosen 230 V (Geschirrspüler, Kühlschrank, Umluft-Dunstabzug)

1 E-Herd Anschluss 400 V

Mind. 1 Schalter für elektrische Bedienung Raffstore



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

9.5 Ausstattung Schlafzimmer

- 1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter
- 4 Steckdosen 230 V
- 1 TV-Anschluss inkl. Verkabelung
- Mind. 1 Schalter für elektrische Bedienung Raffstore

9.6 Ausstattung Kinderzimmer

- 1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter
- 3 Steckdosen 230 V
- 1 TV-Anschluss inkl. Verkabelung
- 1 Leerdose für Internet Anschluss
- Mind. 1 Schalter für elektrische Bedienung Raffstore

9.7 Ausstattung Vorraum

- mind.1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter
- 1 Steckdose 230 V
- 1 Sprechanlage mit Hörer
- 1 Hauptschalter bzw. Steuerungsgerät für die Beheizung der gesamten Wohnung

9.8 Ausstattung WC

- Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter
- Der Lüfter wird direkt mit dem Lichtschalter bedient und verfügt über ein Nachlaufrelais. (Nur wenn kein Fenster im Raum vorhanden ist)



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

9.9 Ausstattung Bad

- 1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter
- 1 Spiegelleuchtauslass inkl. Lichtschalter
- 1 Steckdose 230 V (beim Waschbecken)
- 2 Steckdosen 230 V (für Waschmaschine und Kondensattrockner)

Der Lüfter wird direkt mit dem Lichtschalter bedient und verfügt über ein Nachlaufrelais. (Nur wenn kein Fenster im Raum vorhanden ist)

9.10 Ausstattung Abstellraum

- 1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter
- 1 Steckdose 230 V

9.11 Ausstattung Balkon/Terrasse

- 1 Wandlichtauslass inkl. Lichtschalter innen und Lampe
- 1 Steckdose 230 V

9.12 Ausstattung vor Wohnungstür

- 1 Klingel

Sonderwünsche: Video Sprechanlage , Smart Home Steuerung, zusätzliche Steckdosen ,Schalter, TV-Anschlüsse , Internet -Anschluss , E- Auto Ladekabel TG Parkplatz , sind möglich sofern es der Baufortschritt noch zulässt.



10. Heizung

Luft-Wärmepumpe, Aufstellung am Dach oder Nahwärme

Die Abrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler.

Wärmeabgabe über Fußbodenheizung, Fußbodenheizungsverteiler befindet sich in jeder Wohnung.

Alternative:

10A. Heizung und Kühlung:

Energieerzeugung für Heizung und Temperierung während der Sommerperiode erfolgt zentral über eine Wärmepumpe. Damit die Räume während der Sommerperiode geringfügig temperiert werden können, wird der Kältekreislauf umgedreht und damit Kaltwasser zur Kühlung über die Fußbodenheizung erzeugt. Mit der Wärmepumpenanlage wird eine wesentliche CO₂ Einsparung und auch eine Betriebskosteneinsparung erzielt.

Vollklimatisierung mit Splitgeräten nur im Dachgeschoss.

11. Sonnenschutz:

Elektrische Raffstores, mit Schalter bedienbar, werden in allen Wohn- und Schlafräumen montiert. Nicht in Badezimmer, WC, VR und AR.



12. Allg. Hauseingangsbereich:

Klingel, Beleuchtung über Bewegungsmelder, Briefkastenanlage

13. Kellerabteile:

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Abstellraum im Untergeschoss lt. Plan. Ausführung gemauert/Lattenrostkonstruktion. Jedes Kellerabteil erhält einen eigenen Stromanschluss mit Steckdose und Licht. Im Keller werden alle Leitungen „auf Putz“ verlegt.

14. Liftanlage

Personenlift in alle Geschoße geführt. Ausstattung Kabine innen Edelstahl fein gebürstet inkl. Haltestange und Spiegel

15. Sonstige Bauausführungen:

Überdachte Parkplätze: jede Wohnung verfügt über einen überdachten Parkplatz.

Ein weiterer Außenparkplatz kann dazu gekauft werden.

Fahrradabstellplätze befinden sich im überdachten Außenbereich.

Eigengärten: humusiert und Rasen angebaut, teilweise eingefriedet.

Die Grundgrenzen werden mittels Pflöcke ausgesteckt.

Sträucher, Zäune, Hecken sind vom Eigentümer/Käufer einzubringen.

Ein Außenanschluss Wasser bei Terrasse mit Garten und Dachterrasse inklusive.

Allgemeinflächen: Müllraum, Trockenraum, Fahrradraum;



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

Bemusterung

1. Allgemeinbereiche Boden

Eingangsbereich und Stiegenhaus:

Feinsteinzeug Rako oder Marazzi oder gleichwertig, 30x60 cm, anthrazitgrau, Sockelleiste 10 cm, Grobstreifermatte zB System SCHEYBAL SIXFORM Flach 10 mm, anthrazit

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum:

Fußboden Estrich versiegelt; Wand mit Beton und Anstrich

Müllraum:

Gussasphalt oder Beschichtung

Haustechnikbereiche und Kellerabteile:

Rollbeschichtung mit geringer Belastung, z.B. Sikafloor 264, Farbton nach Wahl AG, 10cm Hochzug im Sockelbereich

2. Allgemeinbereiche Wand und Decken

Stiegenhaus und Gangbereiche:

Volldispersionsanstrich, Nassabriebklasse 2, RAL 9010, reinweiß

Technikräume, Müllraum, Fahrradraum:

Betonwände werden entgratet und ohne Putz reinweiß mit Volldispersion überspritzt in RAL 9010.

Rammschutz:

Im Müllraum ist ein Rammschutz, bestehend aus 2 Lärchenholzplatten, ca. 20x2cm, übereinander umlaufend an den Wänden zu montieren (inkl. verzinkter Unterkonstruktion).

3. Wohnungsbereiche Boden, Wand und Decke

Aufenthaltsräume:

Weitzer Parket, WP COMFORT DIELE, EICHE PURE | WILD BUNT | GEFAST, GEBÜRSTET | PROVITAL FINISH; Generell sind innerhalb der Wohnungen sämtliche Fußbodenoberflächen (mit Ausnahme von Bad/ WC) mit vollflächig verklebtem Parkett (Voranstrich und Kleber für Fußbodenheizung geeignet) zu verlegen. Vollholz-Sockelleiste passend zum Boden. Es ist bei der Verlegung auf eine einheitliche Struktur und Färbung pro Wohnung zu achten. Die Verlegung hat fugenlos, auch ohne Trennfugen bei Zimmerübergängen u.dgl. zu erfolgen.

Feuchträume Bäder und WC:

Marazzi Marble Play Venato 60x60 cm oder gleichwertig; an den Wänden bis Zargenoberkante (Bad) und 1,20 m (WC).

Balkone, Terrassen, Loggien:

WPC-Terrassendielen mit Vollprofil, grau

Wand und Decken:

Volldispersion, wie RAL 9010

4. Türen, Zargen und Portale

Hauseingangstüre:

Alu-Glas-Konstruktionen System Internorm AT200 od. gleichwertig; Gehflügel mit Stehflügel manuell öffnend. Doppelflügeltür nach außen öffnend. Die Zarge für den Hauseingangsbereich ist als Eckzarge aus Stahl, verzinkt einzusetzen. In Absprache mit dem AG ist auch eine Aluminiumzarge einsetzbar. Leitprodukt Domoferm Eckzargen Profil 49_M. Alu-Glas-Konstruktionen System Internorm AT200 od. gleichwertig. Gehflügel mit Stehflügel manuell öffnend. Elektrischer Türöffner (ohne „Ständig-Offen-Einstellung“).



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

Wohnungseingangstüren: Vollbautüre gefälzt Klimakategorie c (III), einbruchhemmend laut ÖNORM B 5338, Widerstandsklasse 3, Schalldämmung 38 db, Oberfläche einfarbig matt pigmentlackiert. Fabrikat DANA oder gleichwertig. Zylinderschlosskasten mit Wechsel, Türspion. Beschlag: Edelstahl-Schutzgarnitur, Grundmann, Knopf /Drücker, Langschild, Türhöhe Wohnungseingangstüren 2,10m.

Wohnungsinnentüren: Vollbautüren mit glatten Türblättern, stumpf einschlagend, ca. 40 mm dick, beidseitig seidenmatt weiß lackiert, Türhöhe 2,10 m. Fabrikat DANA oder gleichwertig. Beschlag: Fabrikat Grundmann oder gleichwertig, Edelstahl. WC-Türen mit WC-Schloss.

5. Fenster und Dachflächenfenster

Fenster: Fenster aus Kunststoff/Alu mit 3 Scheiben Wärmeschutzverglasung. Zu den Loggien, Terrassen und Balkonen Hebeschiebeelemente, Fenster mit Dreh-Kipp-Flügeln und Drehflügeln. Farbe gemäß AG und Visualisierung.

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind als 1-teilige, Kunststoffschwing- bzw. Klappfenster (bei Nutzung als Rettungsfenster) auszuführen. Kunststofffenster, bestehend aus einem Holzkern mit nahtlosen weißen Polyurethan-Beschichtung. Außen-abdeckung aus Aluminium. Schwingfenster-Leitprodukt, Velux Schwingfenster GGU UK08 oder gleichwertig. Bedienung elektrisch.

6. Sanitärausstattung

Allgemein: Waschmaschinenanschluss, Stromauslass für eine Spiegelleuchte.

Bodengleiche Dusche: Walk-In-Duschen in sämtlichen Tops, Tece Bodenablauf oder gleichwertig; ESG-Vergrasung mit Edelstahlhalterungen; Stilform Regendusche 30x30 cm Edelstahl oder gleichwertig.

Toiletten: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten (Drückerplatte Geberit Sigma20); Handwaschbecken weiß (jeweils Laufen oder gleichwertig).

Handwaschbecken im WC: Handwaschbecken Laufen Pro weiß

Waschtisch: Stilform Design Bademöbelset mit 2 Auszügen, Waschbecken aus Mineralguss, Auszüge mit Soft-Close-Mechanismus; Stilform Design-Waschtischarmatur (oder gleichwertig).

Lüftung: Unterputzeinzelventilatoren in Bad, WC und Abstellräumen mit WM-Anschluss.

7. Haustechnik

Heizung: Zentrale Heizungsanlage für das gesamte Objekt im Kellergeschoss. Jedes Badezimmer erhält einen ausschließlich elektrisch betriebenen Sprossenheizkörper.

Warmwasserbereitung: Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über einen Wärmetauscher im Fußbodenheizungsverteiler oder in der Wohnungsstation. Die Abrechnung erfolgt über Sub-Wasserzähler, welche sich in jeder Wohnung befinden.



**Das
Aichhorn**
Kurz mieten und leben

- Fußbodenheizung:** Pro Wohnung ein Fußbodenheizkreisverteiler, von dem jeder Wohnraum am Verteiler einzeln regelbar ist. 1 Stück Raumthermostat pro Wohneinheit.
- Klima:** Die Wohnungen im Dachgeschoss (DG 1+2) werden mit einer Klimaanlage (Splitgeräte) ausgestattet.
- Sonnenschutz:** Alle Fenster in den Aufenthaltsräumen und Terrassentürelemente erhalten elektrische Raffstores, Alu, elektrisch bedienbar mit Wandschalter.
- Aufzugsanlage:** 8-Personen-Aufzug mit Notruf und Überwachungssystem, Traglast 630 kg, Kabinengröße 110x140 cm, behindertengerecht; vom Untergeschoss bis DG 2.

8. Küche

- Kücheneinrichtung:** Einbauküche mit Elektrogeräten (Backrohr, Ceran-Kochfeld, Dunstabzug-Umluft mit Aktivkohlefilter, Kühlschrank mit 4-Stern-Gefrierfach, Geschirrspüler, Spüle)

9. Geländer

- Stiegenhaus:** Stahlgeländer mit Stabausfachung und Handlauf, lackiert, schwarz
- Balkone:** Ganzglasgeländer aus Einscheiben-Sicherheitsglas mit Handlauf, mit Punkthaltern oder Bodenverankerung befestigt

10. Sonstiges

- Beleuchtung:** Die Beleuchtung in den Allgemeinbereichen wird über Bewegungsmelder geschaltet. Leuchten werden in ausreichender Anzahl eingesetzt. Bemusterung durch den AG. Das Treppenhaus wird zusätzlich auch mit einer Notbeleuchtung ausgestattet, falls gesetzlich erforderlich.
- Schließsystem:** Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel die Wohnung, den Hauseingang, den Müllraum und das Brieffach sperren kann.
- Gegensprechanlage:** Beim Eingang ist eine Videogegensprechanlage vorgesehen; Innenstationen sind mit einem Farbdisplay ausgestattet. Außenstation in Stahl pulverbeschichtet. Klingeltaster bei den Wohnungseingangstüren; Innensprechstelle hörlos mit integrierter Klingel in jeder Wohnung bei der Eingangstüre;
- Brieffachanlage:** gemäß EU-Standard, im Foyer
- Paketboxen:** 1 Post Empfangsbox L-Plus für innen, im Foyer
- Kellerabteil:** Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss zugeordnet. Kellerabteile aus Aluminiumtrennwänden oder verzinkten Stahl-Systemelementen (durchlüftet), mit Profilzylinderschloss (Schließsystem).
- Warneinrichtungen:** Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung in den Wohnungen entsprechend gesetzlichen Vorschriften.

KONTAKT



Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär

Lukas Gabriel BSc.

M +43 664 1049 381

E lukas.gabriel@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.