



WOHNEN AM KAISERGARTEN

BAU- UND AUSSTATTUNGS-
BESCHREIBUNG

EIGENTUMSWOHNUNGEN
SELLINGERGASSE 4A
1110 WIEN

www.wohnenamkaisergarten.at

NAVIGATION



Seite 1

1./ GEBÄUDE / KONSTRUKTION / ALLGEMEINE BEREICHE

1 / 1	DÄCHER: Dachkonstruktion, Dacheindeckung DECKEN: Deckenuntersichten	Dachausführung Deckenausführung	Flachdächer: Warmdach / Umkehrdach, U-Wert gem. Bauphysik. Schrägdach: Alu Prefa in Sonderlackierung, Attikaverblechung Alu Prefa P10. Beton-Elementdecken oder Stahlbetondecken laut statischer Erfordernis. Im gesamten KG (Tiefgarage, Zugänge sowie in den Kellerräumlichkeiten) sind sämtliche Decken und Deckenuntersichten nicht gespachtelt und nicht gemalt.
1 / 2	FASSADEN	Regelgeschoße	Außenputz: Wärmedämmverbundsystem EPS + 2-färbig mit Silikonharzputz, U-Wert laut Energieausweis.
1 / 3	FUSSBODENAUFBAU	Schallschutz	Laut Einreichplan Trittschalldämmplatte EPS-T, gem. Bauphysik.
1 / 4	WAND- KONSTRUKTIONEN	Außenwände Innenwände Zwischenwände	TG: Stahlbetonwände, nicht gespachtelt, nicht gemalt. EG bis DG: Stahlbetonwände gespachtelt und gemalt, Anforderungsklasse Q2. KG: Nicht gespachtelt, nicht gemalt. EG bis DG: Gespachtelt und gemalt. TG: Stahlbeton. EG bis DG: Nach statischer Erfordernis Stahlbeton. Wohnungstrennwände: Stahlbeton mit einseitiger Vorsatzschale bzw. in Leichtbauweise. Rest: Gipskartonwände mit mind. 10 cm Wandstärke ausgeführt, Stärke nach haustechnischem Erfordernis und Ö-Norm. Vorsatzschalen nach Erfordernis, lt. Bauphysik – auch im KG.
1 / 5	AUFZUGSANLAGE	Ausführung	Kabine in Edelstahloptik, Spiegel einseitig vollflächig, Bodenbelag wie im Stiegenhaus, Notrufkommunikation SIM-Karte.
1 / 6	SCHLIESSANLAGEN	Stiegenhäuser Kellerabteil Garagentor	Zentrales Schließsystem für alle Stiegenhäuser, allgemeinen Teile sowie die kompletten hausintern lokalisierten Briefkastenanlagen A4 samt gleichsperrender Schlösser. Vorhängeschloss. Rollgittertor.

LEGENDE: TG = Tiefgarage KG = Kellergeschoß EG = Obergeschoß OG = Obergeschoß DG = Dachgeschoß

1 / 7	STIEGENHÄUSER	Wände, Decken Stiegegeländer Schwarzes Brett	Glatt gespachtelt und einfarbig gemalt, Stiegenhaus und Eingangsbereich innen verflies mit Feinsteinzeug 30 x 60 cm, Fliesensockel je Haustüre, außen ein Fußabstreifer (versenkt). Als Stabgeländer mit Flachstahl in RAL Farbe nach Wahl des Architekten, Geländermontage mit Stahlblechzarge (Wischsockel); Handläufe in Niro. 1 Schwarzes Brett je Stiegenhaus.
1 / 8	ANSCHLÜSSE	Strom Wasser Schmutzwasser	Energieanbieter nach Wahl des Kunden. Ortswasserleitung mit Kaltwasserzählung je Wohneinheit. Einleitung in den bestehenden Mischkanal.
1 / 9	AUSSENANLAGEN	Ausführung	Gemäß Einreichplanung inklusive Außen- und Stiegenhausbeleuchtung sowie Freiraumkonzept.



ÄNDERUNGEN UND HINWEISE:

Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Baubeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung. Die Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maximal 0,6 fache Luftwechselrate gemäß OIB Richtlinie 6 ist einzuhalten.

NAVIGATION



2./ WOHNUNGEN, TERRASSEN, EIGENGÄRTEN, LAGERRÄUME

2 / 1	WAND- UND DECKENBELÄGE	Wände Decken	<p>Bad: Nur im Spritzwasserbereich verflies, Feinsteinzeug 30 x 60 cm,</p> <p>WC: Im Spülkastenbereich Hochzug der Bodenfliesen bis ca. 120 cm.</p> <p>Restliche Wandflächen: Glatt gespachtelt oder feinverputzt, weiß gefärbelt in Nassräumen mit Latexfarbe gemalt.</p> <p>Alle Decken gespachtelt und gemalt (auch Terrassenuntersichten).</p>
2 / 2	BODENBELÄGE	Wohnräume Bad, WC Terrassen Stiegenhäuser Kellergeschoß Tiefgarage	<p>Echtholzparkett Eiche, Nuttschicht mind. 3 mm, verklebt samt Sockelleisten furniert, Fußbodenheizungstauglich.</p> <p>Feinsteinzeug 30 x 60 cm samt Sockelfliesen.</p> <p>EG bis DG: w, Rigole lt. Ö-Norm.</p> <p>Feinsteinzeug 30 x 60 cm.</p> <p>Kellerbereich mit staubfreier Oberfläche.</p> <p>Betonplatte beschichtet.</p>
2 / 3	FENSTER & TÜREN	Ausführung Fenster Sonnenschutz Innentüren Eingangstüre Wohnung	<p>EG bis DG: Kunststoff Verbundfenster mit dreifach Wärmeschutz-Isolierverglasung und Alu Deckschale Grau inkl. aller erforderlicher Beschläge inkl. Außenfensterbänke in Alu Dunkelgrau.</p> <p>EG bis DG: Außenraffstore mit elektrischer Bedienung bei allen wohnungszugeordneten Fenstern.</p> <p>Stahlzargen Höhe 220 cm, Türblatt Wabenkern weiß matt lackiert, Türschloss mit 1 Standardschlüssel bzw. Verriegelungsvorrichtung bei Bad und WC.</p> <p>EI2-30C-SM Doppelfalz mit Stahlzarge 220 cm Max Dekor außen Grau, innen Weiß (zweifärbig), Sicherheitsklasse WK II mit Mehrfachverriegelung, 4 Schlüssel für Wohnungseingangstüre.</p>
2 / 4	HEIZUNG WARMWASSER KLIMAAANLAGE	Fußbodenheizung Warmwasser, Heizung Klimaanlage	<p>Heizungsverteilung über Fußbodenheizung, eigener Wärme- und Warmwasserzähler je Wohnung.</p> <p>Regelung: Je Wohnung ein Raumthermostat, einzelne Kreise hydraulisch über Heizungsverteiler regelbar.</p> <p>Fernwärme. Direkte Verrechnung der Kosten von Heizung und Warmwasser durch den Contractor. Gesonderte Verbrauchsmessung mittels Wärmezähler je Wohnung, Mietzähler.</p> <p>Klimavorbereitung für die Dachgeschoßwohnungen.</p>

2 / 5	ELEKTRO-AUSSTATTUNG	Elektrotechnik Innenausstattung Außenansstattung Sat-Anlage Kabel/Internet/TV	<p>Zentraler E-Verteiler im Technikraum, Subverteilerkästen in den einzelnen Wohnungen; Installation gemäß ÖVE Standard.</p> <p>Schalter, Steckdosen Serie Berker S1.</p> <p>Loggien, Balkone, Terrassen: 1 Lichtauslass samt Lampe.</p> <p>Eigengarten: 1 Feuchtraum-Steckdose.</p> <p>Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Multi-Switch; Antennenanschluss im Wohnzimmer jeder Wohnung fertig installiert. In den weiteren Zimmern je 1 Leerverrohrung vorbereitet.</p> <p>Auf Wunsch gegen Aufpreis möglich.</p>
2 / 6	SANITÄRE AUSSTATTUNG	WC Badezimmer Zusätzliche Anschlüsse	<p>Renova Nr. 1 Hängeklosett: Wandklosett Tiefspüler.</p> <p>Waschtisch: Renova Nr. 1, Einzel- oder 2 Einzelwaschtische (lt. Plan), Armatur: Logis 100 Einhandhebelmischer inklusive Ablaufgarnitur.</p> <p>Bodenbündige Duschanlage: Rahmenlose Klarglas-Duschtrennwände. Armatur: Brausegarnitur und Logis 100 Einhandhebelmischer Unterputz.</p> <p>Badewanne: Diana Acryl Duo 180 x 80 cm mit Mittelablauf, Wanneneinlauf/-überlauf, Handbrause Geberit. Armatur: Logis 100 Einhandhebel- Wannemischer Unterputz.</p> <p>Bad: Gesonderter Sanitäranschluss für Waschmaschine und Trockner (eigener Stromkreis).</p> <p>Küche: Anschlussmöglichkeit für 1 Abwäsche und 1 Geschirrspüler.</p> <p>Loggien, Balkone, Terrassen, Eigengärten: Je Wohnung 1 Kaltwasseranschluss (Kemper).</p>
2 / 7	EIGENGÄRTEN	Ausführung	<p>Die Gartenanteile werden durch verzinkten Maschendrahtzaun, ca. 1 Meter hoch voneinander getrennt.</p> <p>Bepflanzung: Rasenfläche besät, Kirschlorbeerhecke.</p>
2 / 8	LAGERRÄUME	Einlagerungsraum	<p>Je Wohnung steht ein Einlagerungsraum im Kellergeschoß zur Verfügung, Abtrennung mit System-Gittertrennwänden.</p>
2 / 9	KAMINE	Information	<p>Es sind keine Abgasanlagen/Sammler vorgesehen (lt. Wiener Bauordnung).</p>

LEGENDE: TG = Tiefgarage KG = Kellergeschoß EG = Obergeschoß OG = Obergeschoß DG = Dachgeschoß

Sie haben Fragen?

Ihr Betreuerin Ricarda Leiner
beantwortet sie gerne!

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Sellingergasse 4a
1110 Wien



BERATUNG & VERKAUF:

Ricarda Leiner, MA
Schwechater Wohnbau GmbH
Himbergerstraße 1
A-2320 Schwechat

T +43 664 157 11 11

leiner.ricarda@baumeister.cc

immobilienwelt.cc

wohnenamkaisergarten.at



KAUFNEBENSPESEN:

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei
direkt durch den Bauträger!**

Grundbucheintragung:

1,1 % des KP

Grunderwerbsteuer:

3,5 % des KP

Kaufvertragsabwicklung:

1,5 % des KP zzgl. 20 % Ust.

VERTRAGSERRICHTUNG:

Notar Dr. Martin Roch
Franz Schubert-Straße 2a/5 · 2320 Schwechat
www.1anotar.at

BAUTRÄGER:

Kaiserebersdorf Immobilien · Sellingergasse GmbH
Zuckerlandgasse 19 · A-1190 Wien

ARCHITEKTUR:

ROOM8 / DI JOHANN POSCH
Leopoldstraße 18/1 · A-3400 Klosterneuburg
www.room8.at

BAUMEISTER:

Swietelsky Baugesellschaft m.b.H..
Zweigstelle 3134 Nussdorf



Visualisierung

Haftungsausschluss:

Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernommen. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungsvarianten, erfolgen vorbehaltlich technischer oder sonstiger Änderungen. Die Inhalte dienen daher ausschließlich der Information.

Impressum:

Kaiserebersdorf Immobilien-Sellingergasse GmbH · Zuckerlandgasse 19
A-1190 Wien · Firmenbuch FN: 209593a · UID: ATU 52387803
Visualisierungen Außenansichten: © www.frame9.at
Visualisierungen Wohnungen: © www.thirtyfourimages.com
Stockfotos: © GCapture - stock.adobe.com
Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH.