



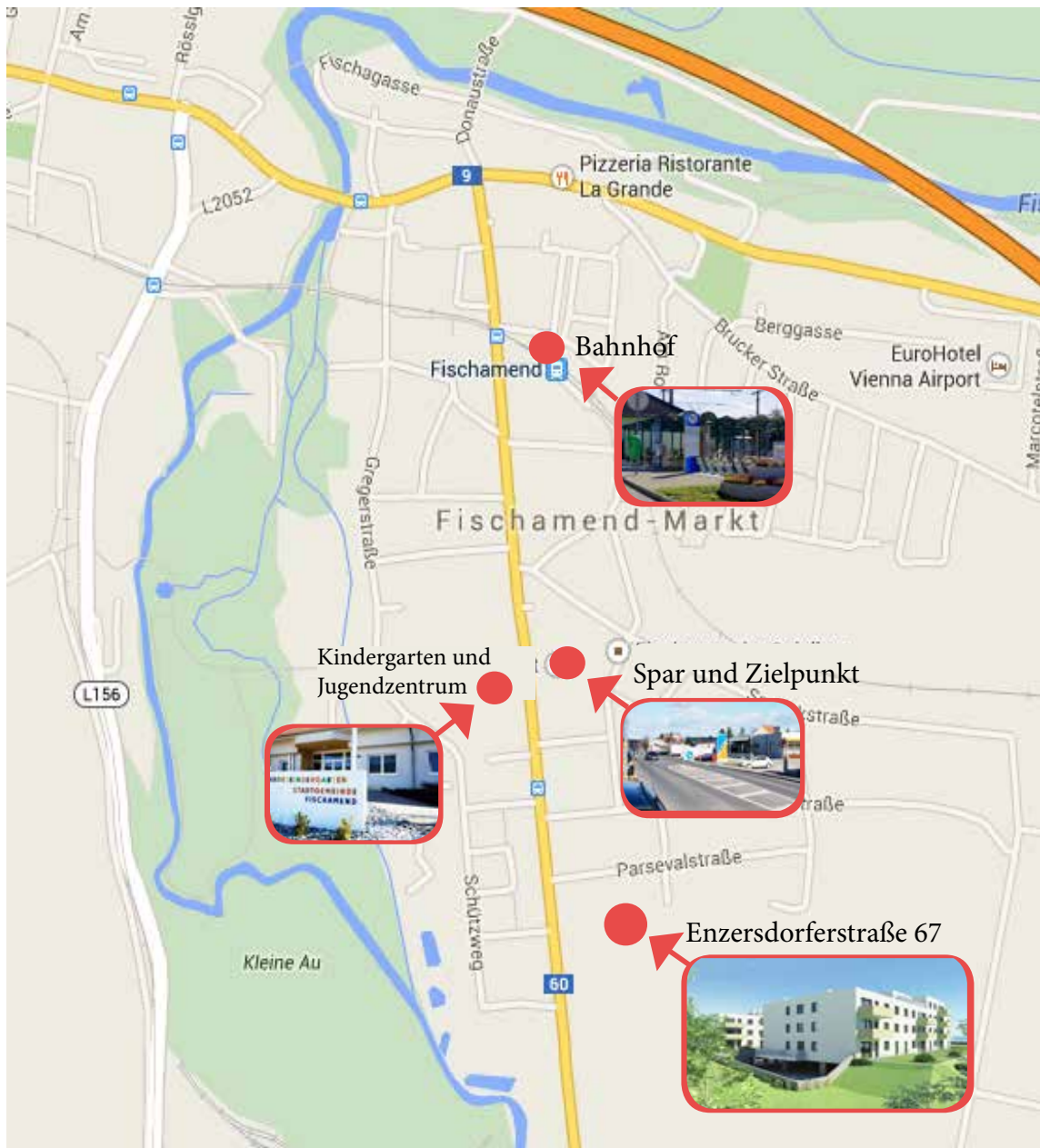
Wohnen in Fischamend!

Wohnen im Grünen!

Und gleich in der Stadt!

Wohnhausanlage mit 108 GenossenschaftsWohneinheiten  
Frei finanziert zur Miete, MietKauf oder Kauf

# Eine wirklich günstige Lage



Idyllisch an der Fischa und an der Donau gelegen, und doch nur wenige Autominuten von Wien entfernt, liegt die familienfreundliche Kleinstadt Fischamend.

Schulen und Kindergärten sowie eine Vielzahl von Freizeitangeboten sind hier Selbstverständlichkeit.

Ein Radweg direkt von der Haustüre weg, läßt Sie und Ihre Familie sicher ans gewünschte Ziel kommen.

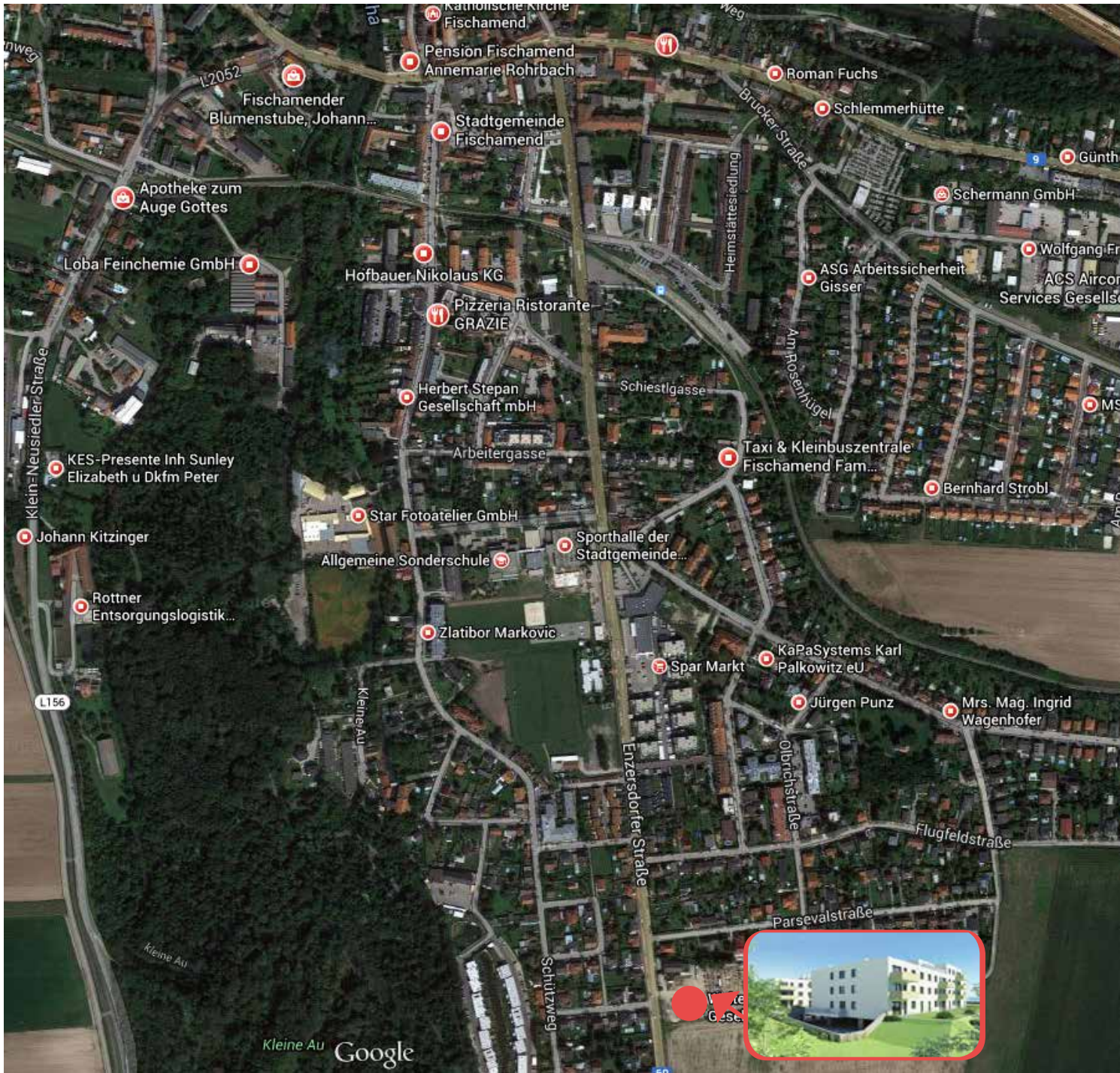
Eine sehr gute Infrastruktur und Ärzte sind ebenfalls ein Muss für diese Gemeinde.

Nähere Details über Fischamend finden Sie unter:

[www.fischamend.gv.at](http://www.fischamend.gv.at)

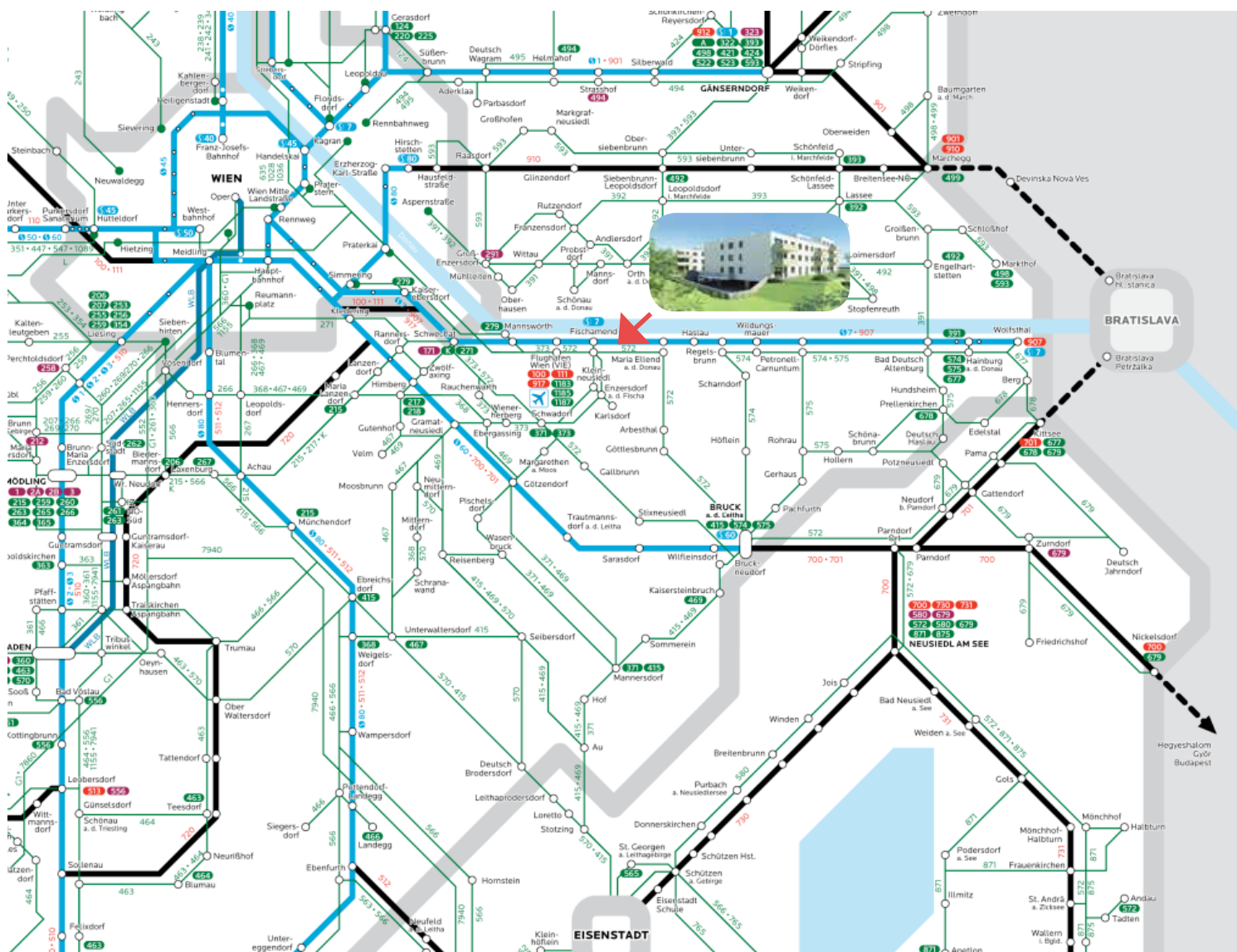
<https://www.facebook.com/Fischamend.NOE>

# Entfernungen



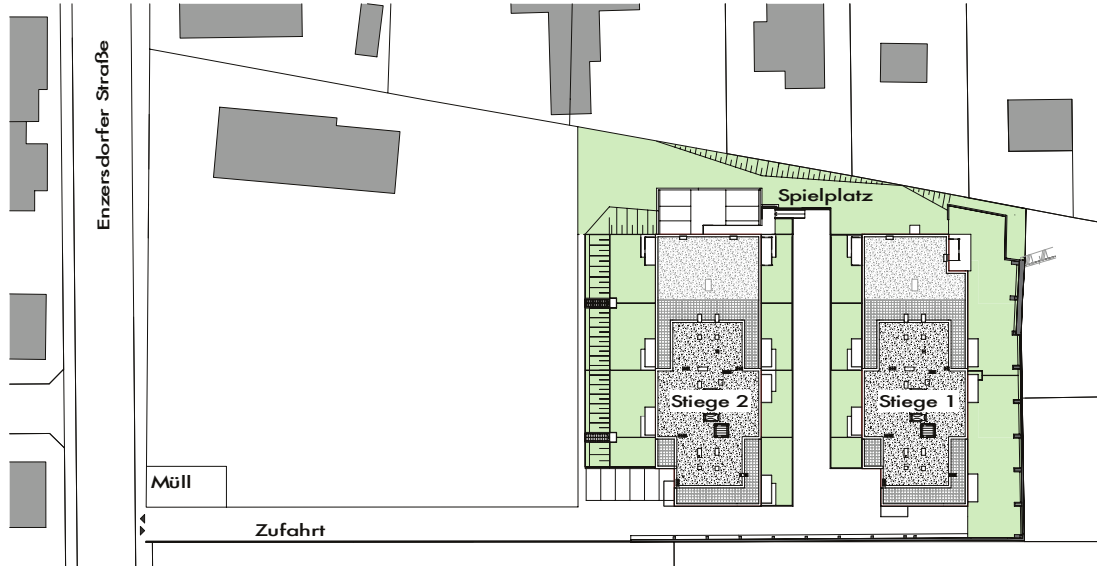
Einrichtung	zu Fuß	mit dem Auto	Entfernungen/ m
Bushaltestelle	1 min		150 m
Bahn ( S 1/ S2/ S7)		2 min	1000 m
Kindergarten/Volksschule	5 min/8 min	1 min	400 m/700 m
Zentrum Fischamend		3 min	1300 m
Arzt	19 min	2 min	1500 m
Spar/Zielpunkt	5 min	1 min	500 m

# Ihre öffentliche Verbindung nach Wien



Einrichtung	mit Auto	Öffentlich/ S- Bahn	Entfernungen/ m
Zentrum Wien Mitte	25 min	35 min	23 km
Wien Stephansdom	27 min	57 min	24,3 km
Flughafen Wien	12 min	10 min	7,6 km
Erholungsgebiet Donau / Damm	10 min	zu Fuß 29 min	400 m/ 700 m
Zentrum Schwechat	17 min	30 min	12,7 km
Einkaufszentrum Schwechat	16 min	36 min	12,5 km
Parndorf Outlet	18 min	2 min	26,4 km

# Eine wirklich günstige Lage



Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten!

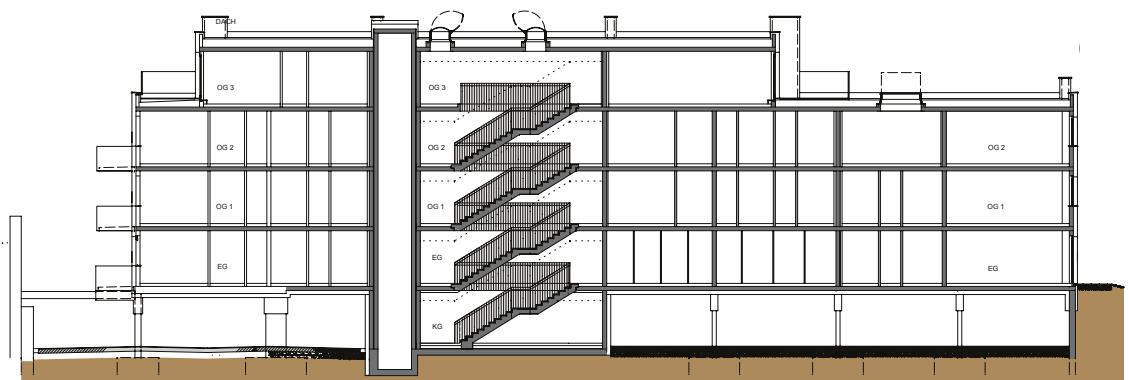
0 10 20 30 40 50 m

MASSSTAB 1:1000 AUF A4

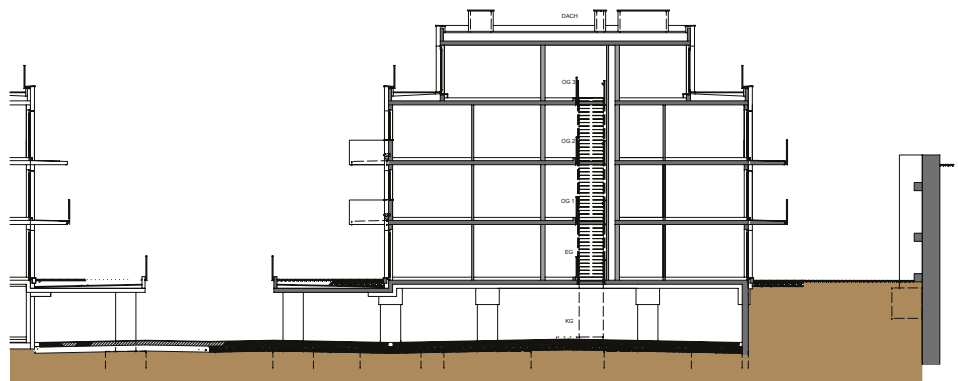
STAND: 11.11.2014



Schnitt parallel zur Enzersdorferstraße



Querschnitt



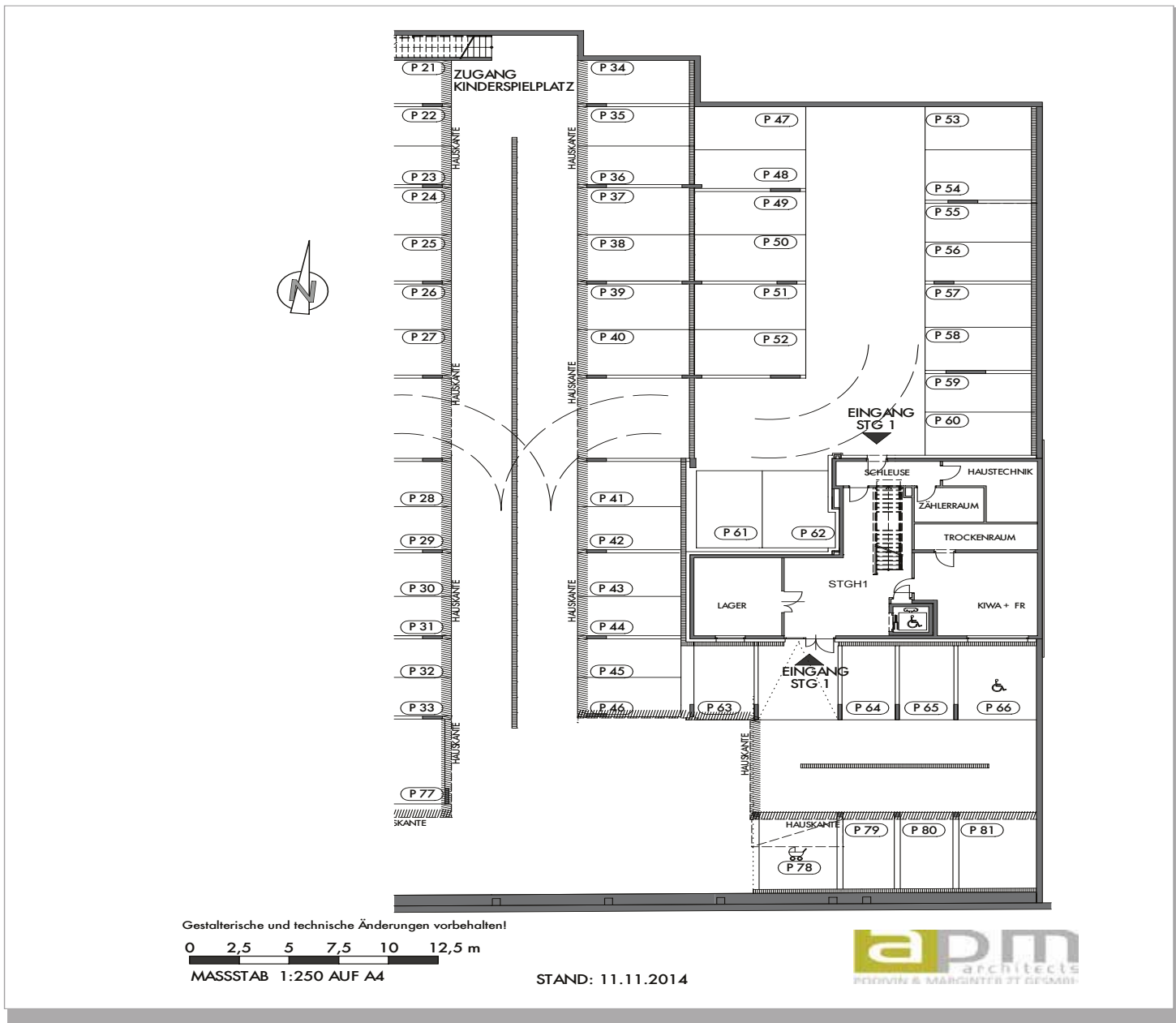
MASSSTAB 1:250 AUF A4

STAND: 11.11.2014

Geometrische und technische Änderungen vorbehalten!



STIEGE 1, KELLERGESCHOSS





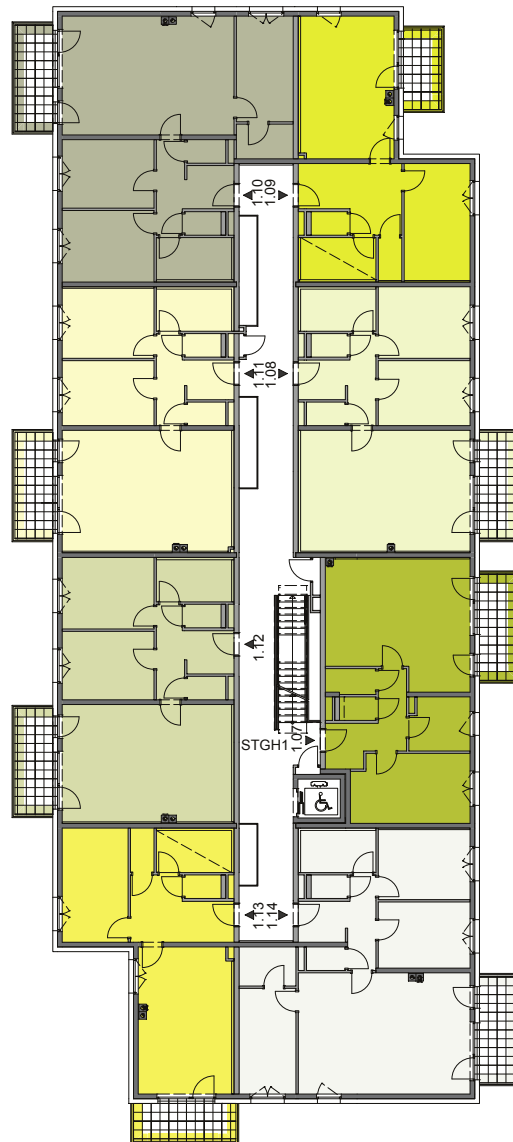
## STIEGE 1, ERDGESCHOSS







STIEGE 1, OBERGESCHOSS 1



Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten!

0 2,5 5 7,5 10 12,5 m

MASSSTAB 1:250 AUF A4

STAND: 11.11.2014



STIEGE 1, OBERGESCHOSS 2



Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten!

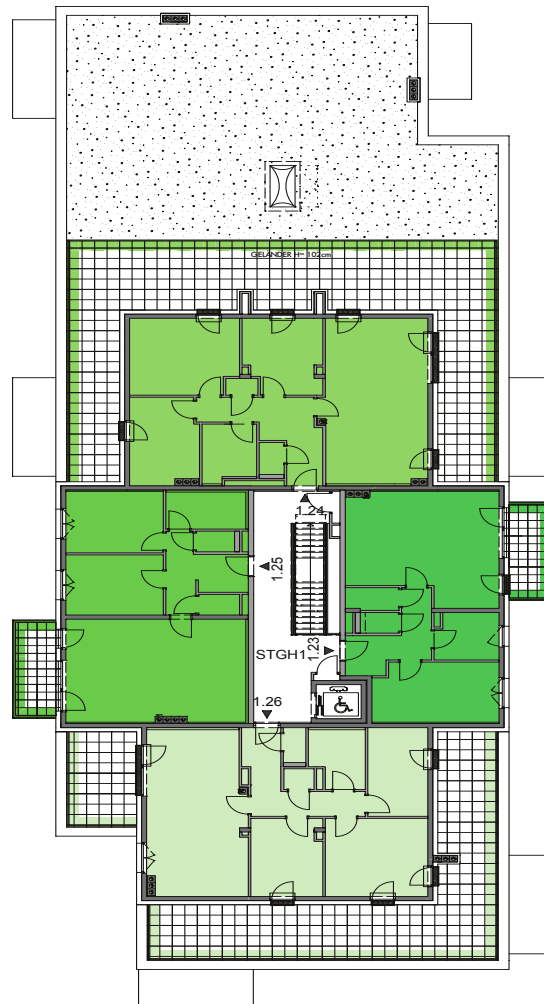
0 2,5 5 7,5 10 12,5 m

MASSTAB 1:250 AUF A4

STAND: 11.11.2014



STIEGE 1, OBERGESCHOSS 3



Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten!

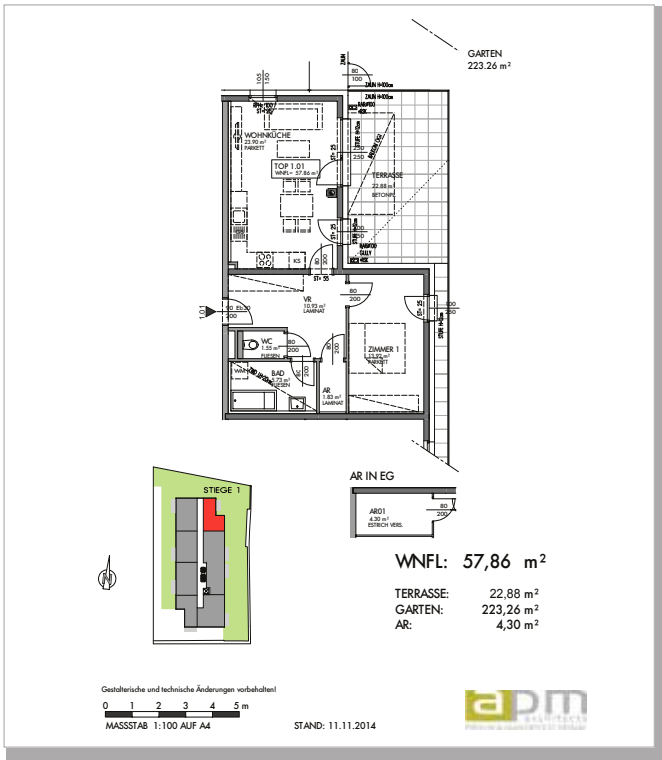
0 2,5 5 7,5 10 12,5 m

MASSTAB 1:250 AUF A4

STAND: 11.11.2014

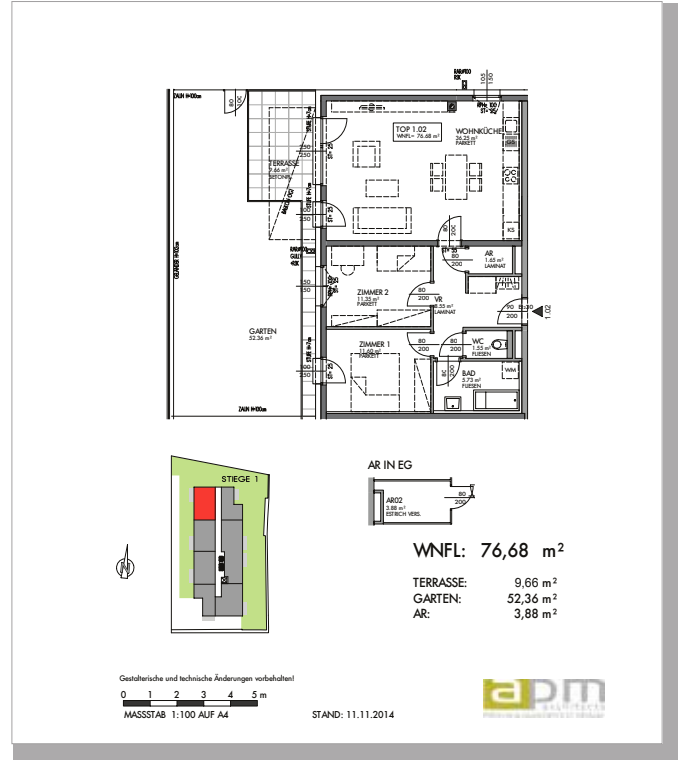
STIEGE 1, ERDGESCHOSS, TOP 1

verkauft



STIEGE 1, ERDGESCHOSS, TOP 2

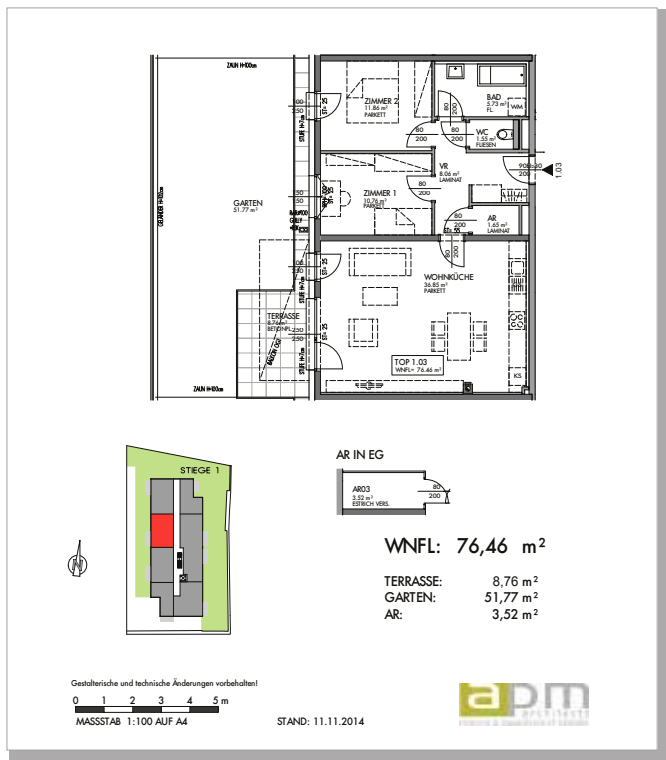
verkauft



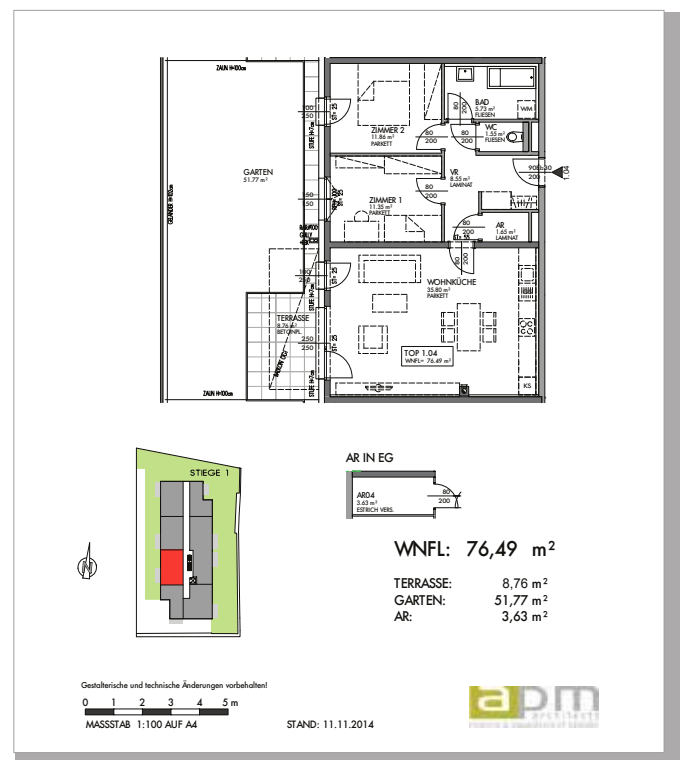
TOP 1	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 34
Kauf	€ 196.497,-	€ 159,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 39.271,-	€ 573,-	€ 47,-

TOP 2	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 37
Kauf	€ 236.293,-	€ 187,-	€ 14,-
Mietkauf	€ 47.214,-	€ 687,-	€ 53,-

STIEGE 1, ERDGESCHOSS, TOP 3



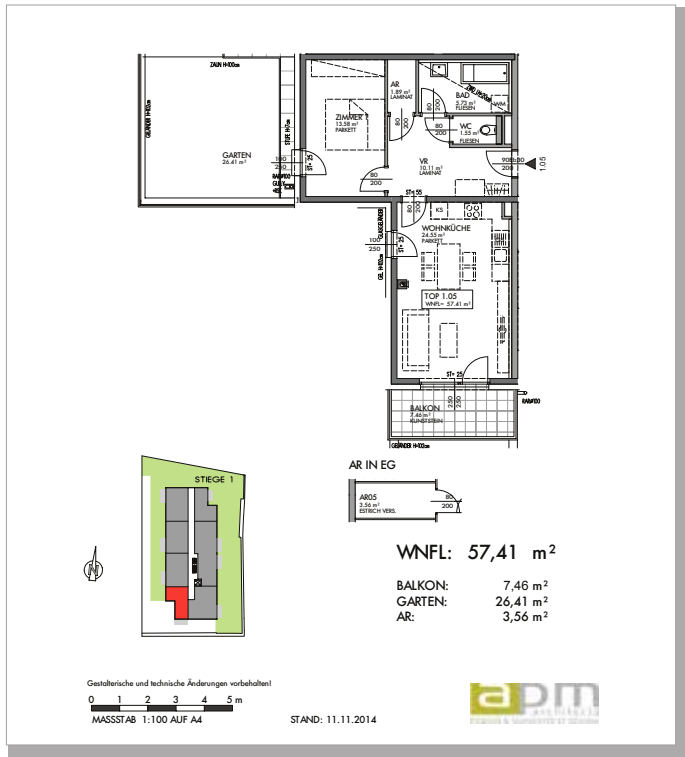
STIEGE 1, ERDGESCHOSS, TOP 4



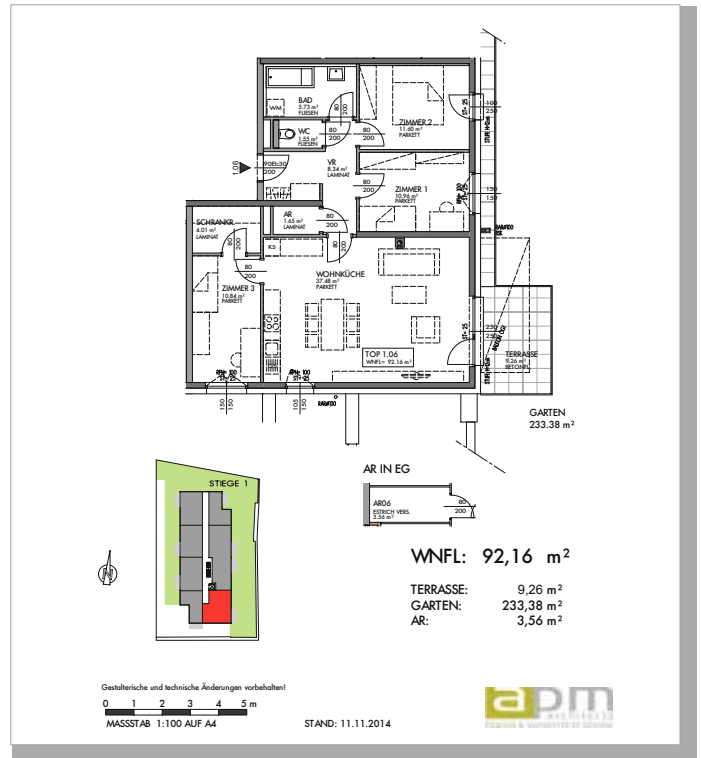
TOP 3	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 35/36
Kauf	€ 248.730,- (2 Plätze)	€ 187,-	€ 27,-
Mietkauf	€ 49.929,-	€ 687,-	€ 94,-

TOP 4	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 39/40
Kauf	€ 253.705,- (2 Plätze)	€ 187,-	€ 28,-
Mietkauf	€ 51.015,-	€ 687,-	€ 107,-

STIEGE 1, ERDGESCHOSS, TOP 5



STIEGE 1, ERDGESCHOSS, TOP 6

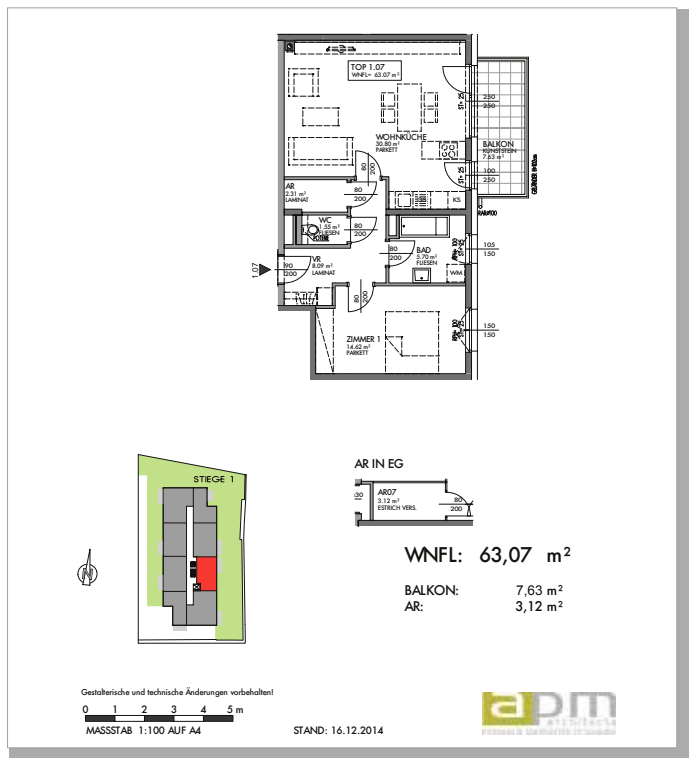


TOP 5	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 38
Kauf	€ 166.649,-	€ 135,-	€ 14,-
Mietkauf	€ 33.401,-	€ 474,-	€ 53,-

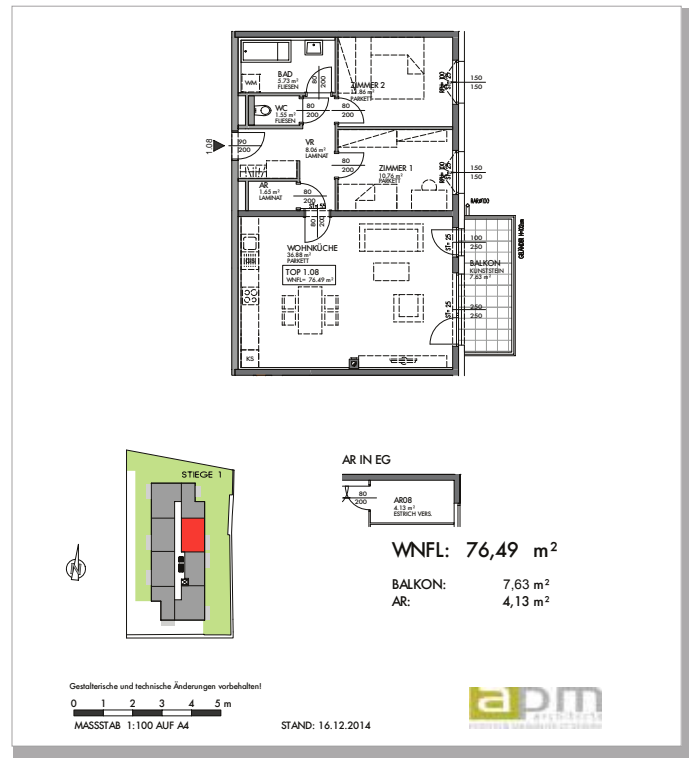
TOP 6	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 41/42
Kauf	€ 273.603,- (2 Plätze)	€ 203,-	€ 27,-
Mietkauf	€ 54.912,-	€ 755,-	€ 100,-

STIEGE 1, OBERGESCHOSS 1, TOP 7

verkauft



STIEGE 1, OBERGESCHOSS 1, TOP 8



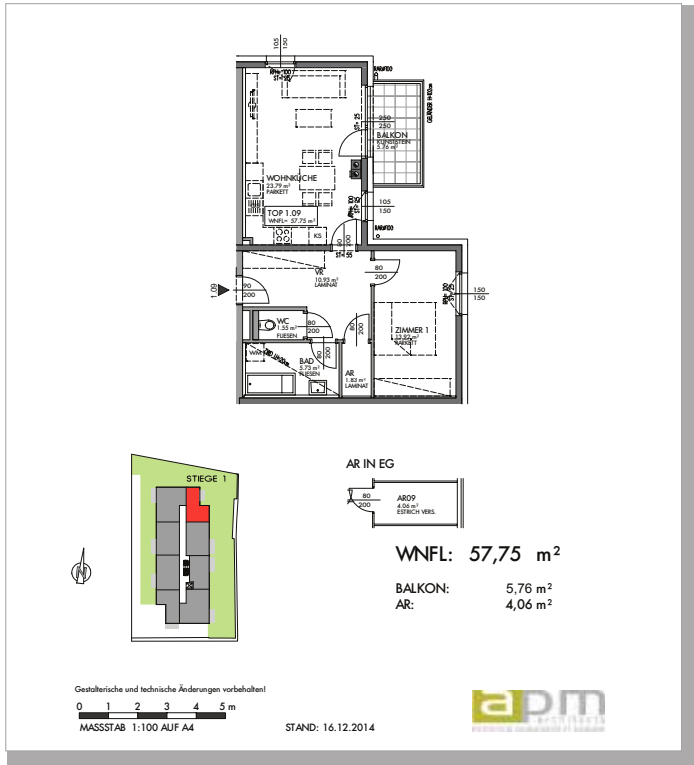
TOP 7	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 43
Kauf	€ 171.624,-	€ 141,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 34.338,-	€ 497,-	€ 47,-

TOP 8	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ
Kauf	€ 216.395,- (2 Plätze)	€ 165,-	€ 26,-
Mietkauf	€ 43.466,-	€ 596,-	€ 87,-

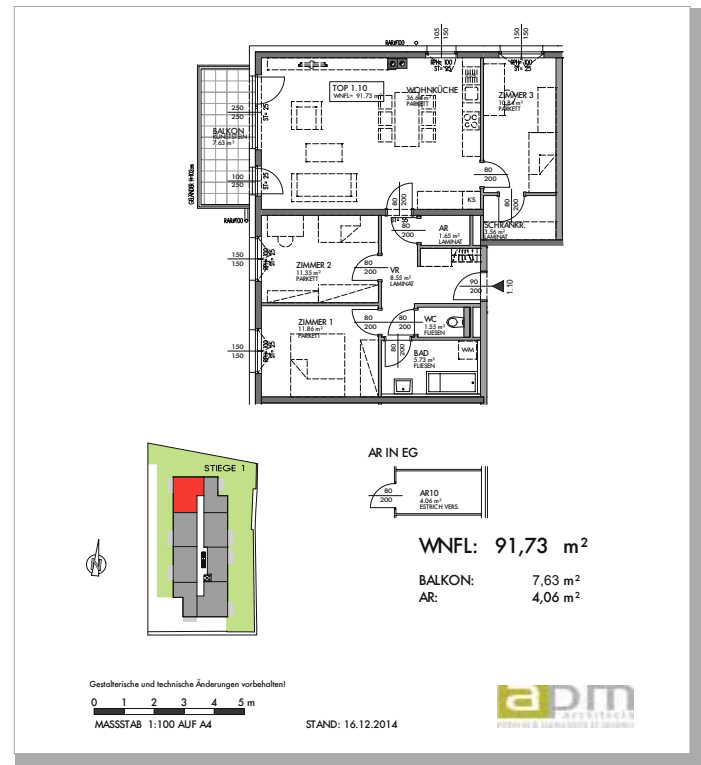
# Stiege 1

# Top 9- 12

STIEGE 1, OBERGESCHOSS 1, TOP 9



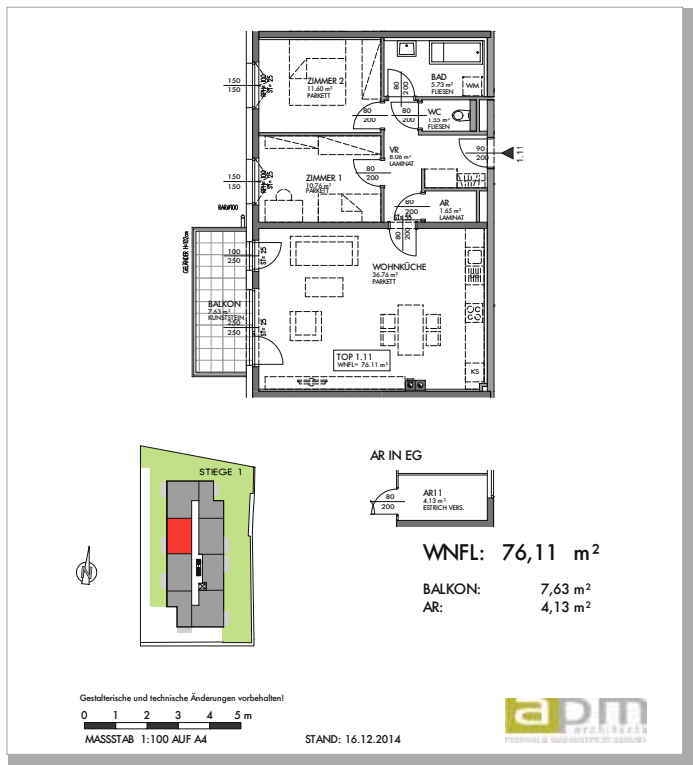
STIEGE 1, OBERGESCHOSS 1, TOP 10



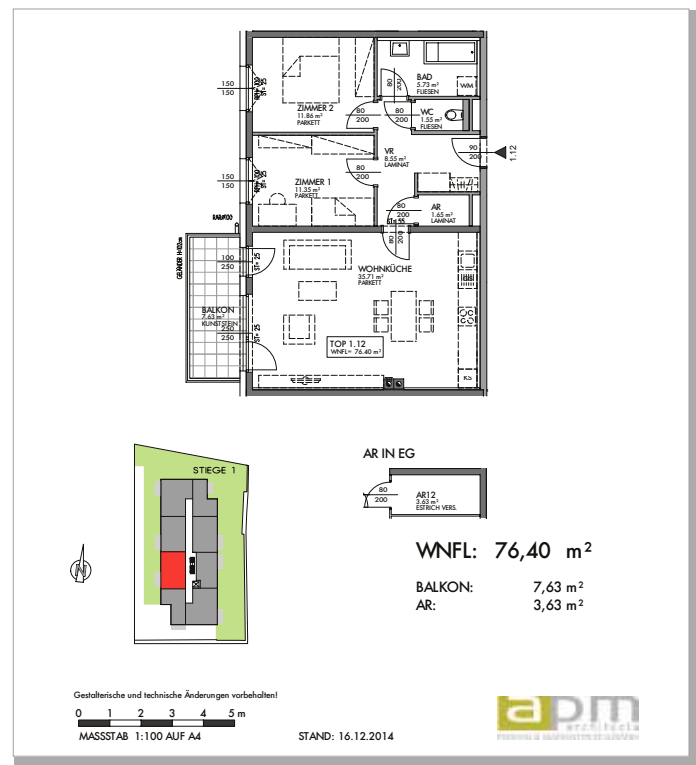
TOP 9	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 44
Kauf	€ 159.187,-	€ 131,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 31.873,-	€ 459,-	€ 47,-

Top 10	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 47/48
Kauf	€ 261.166,- (2 Plätze)	€ 198,-	€ 26,-
Mietkauf	€ 52.346,-	€ 732,-	€ 87,-

STIEGE 1, OBERGESCHOSS 1, TOP 11



STIEGE 1, OBERGESCHOSS 1, TOP 12



TOP 11	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 49
Kauf	€ 211.420,-	€ 170,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 42.233,-	€ 619,-	€ 47,-

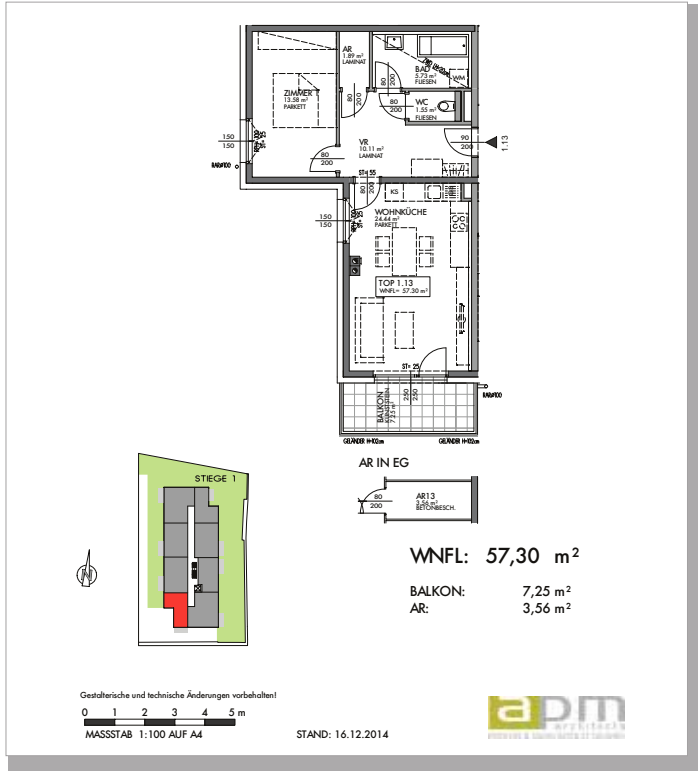
TOP 12	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ
Kauf	€ 231.319,- (2 Plätze)	€ 170,-	€ 28,-
Mietkauf	€ 46.574,-	€ 619,-	€ 107,-

# Stiege 1

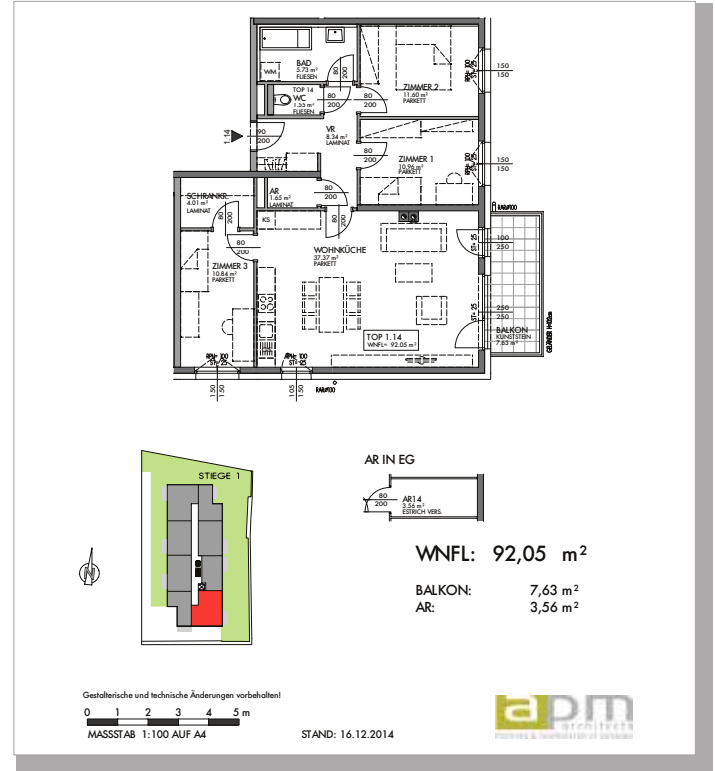
# Top 13-16

STIEGE 1, OBERGESCHOSS 1, TOP 13

verkauft



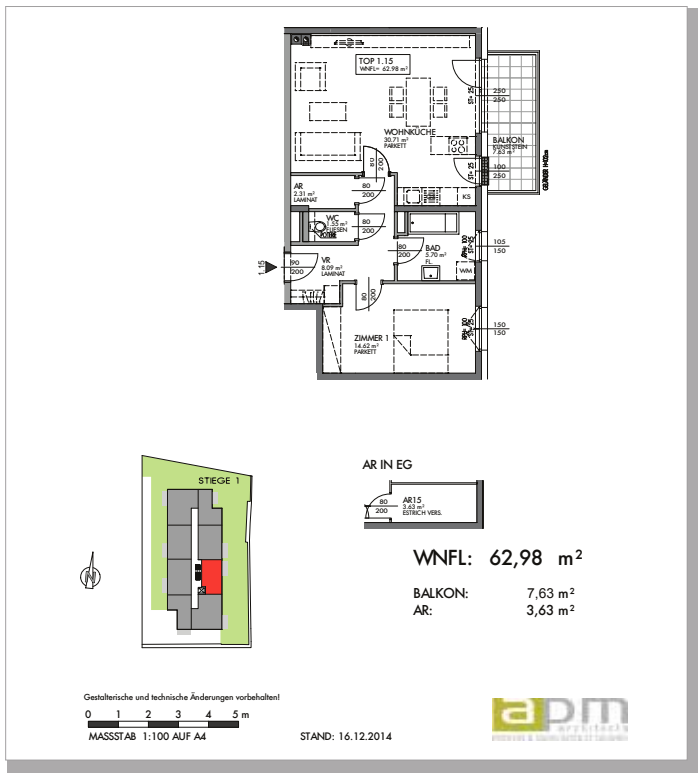
STIEGE 1, OBERGESCHOSS 1, TOP 14



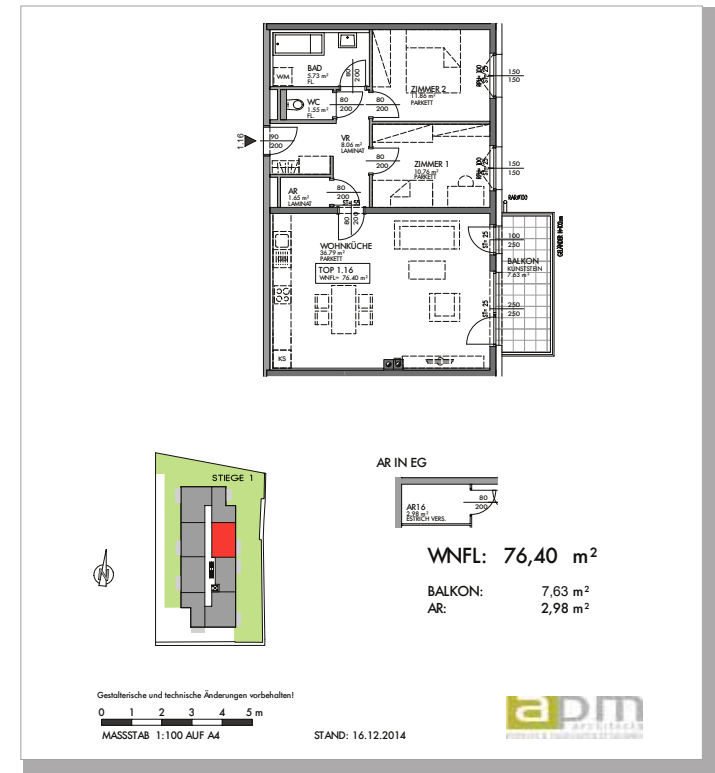
Top 13	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ/ 50
Kauf	€ 169.136,-	€ 137,-	€ 14,-
Mietkauf	€ 33.894,-	€ 482,-	€ 53,-

Top 14	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 53/54
Kauf	€ 257.979,- (2 Plätze)	€ 194,-	€ 27,-
Mietkauf	€ 51.902,-	€ 717,-	€ 94,-

STIEGE 1, OBERGESCHOSS 2, TOP 15



STIEGE 1, OBERGESCHOSS 2, TOP 16



Top 15	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ/ 55
Kauf	€ 179.085,-	€ 146,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 35.818,-	€ 520,-	€ 47,-

Top 16	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ /57+58
Kauf	€ 226.344,- (2 Plätze)	€ 170,-	€ 27,-
Mietkauf	€ 45.489,-	€ 619,-	€ 94,-

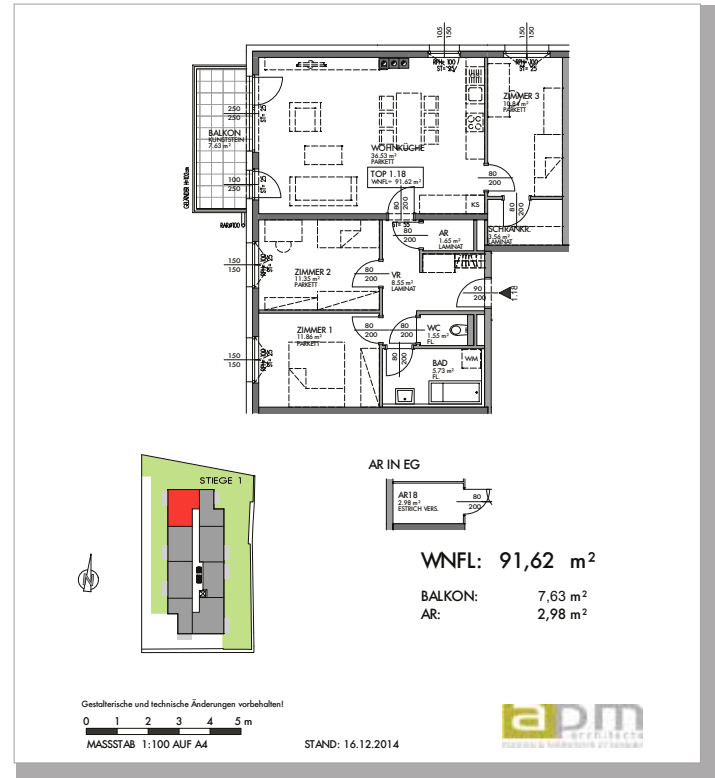
# Stiege 1

# Top 17-20

STIEGE 1, OBERGESCHOSS 2, TOP 17



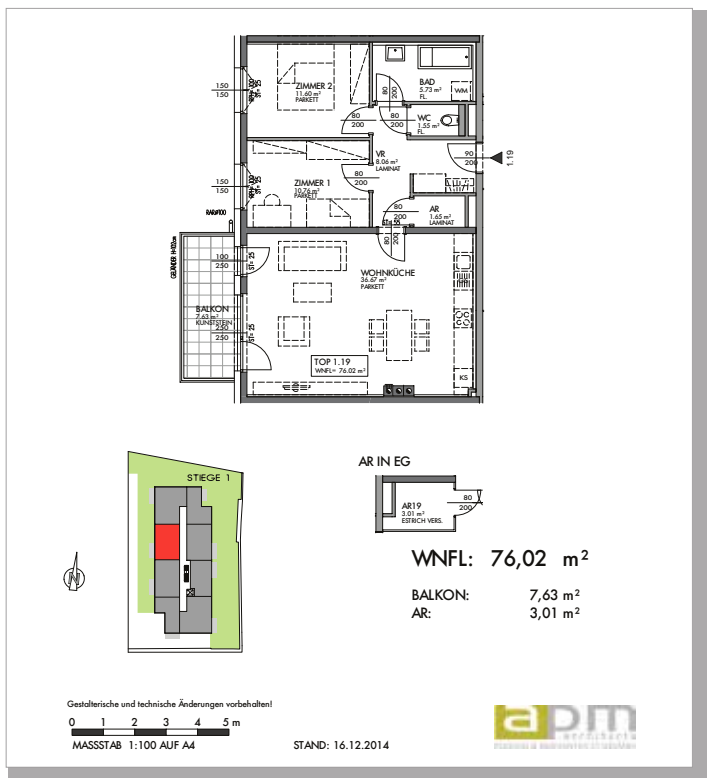
STIEGE 1, OBERGESCHOSS 2, TOP 18



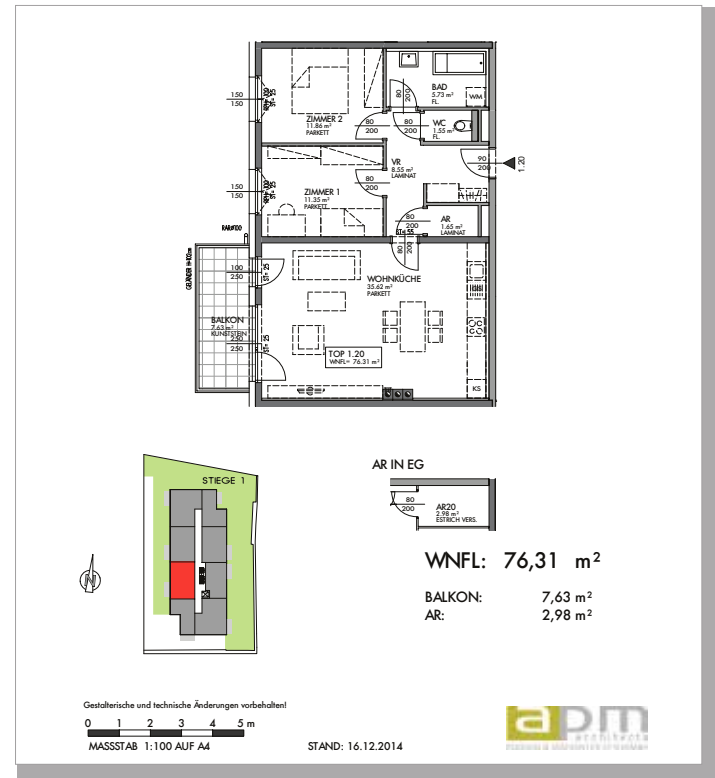
Top 17	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ/ 56
Kauf	€ 166.649,-	€ 137,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 33.351,-	€ 482,-	€ 47,-

Top 18	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 59/60
Kauf	€ 261.166,- (2 Plätze)	€ 198,-	€ 26,-
Mietkauf	€ 52.346,-	€ 732,-	€ 87,-

STIEGE 1, OBERGESCHOSS 2, TOP 19



STIEGE 1, OBERGESCHOSS 2, TOP 20



Top 19	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 61
Kauf	€ 213.908,-	€ 170,-	€ 14,-
Mietkauf	€ 42.774,-	€ 619,-	€ 53,-

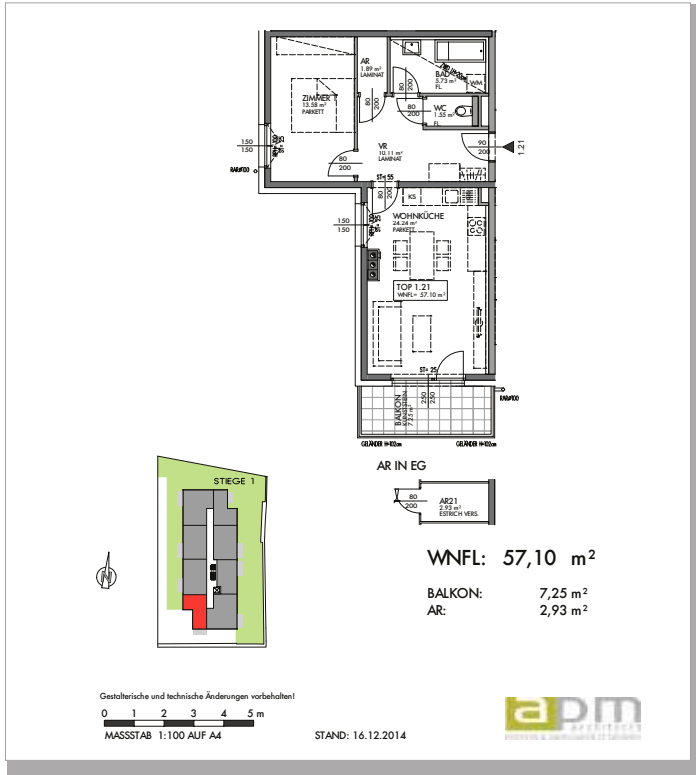
Top 20	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 62
Kauf	€ 211.420,-	€ 170,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 42.231,-	€ 619,-	€ 47,-



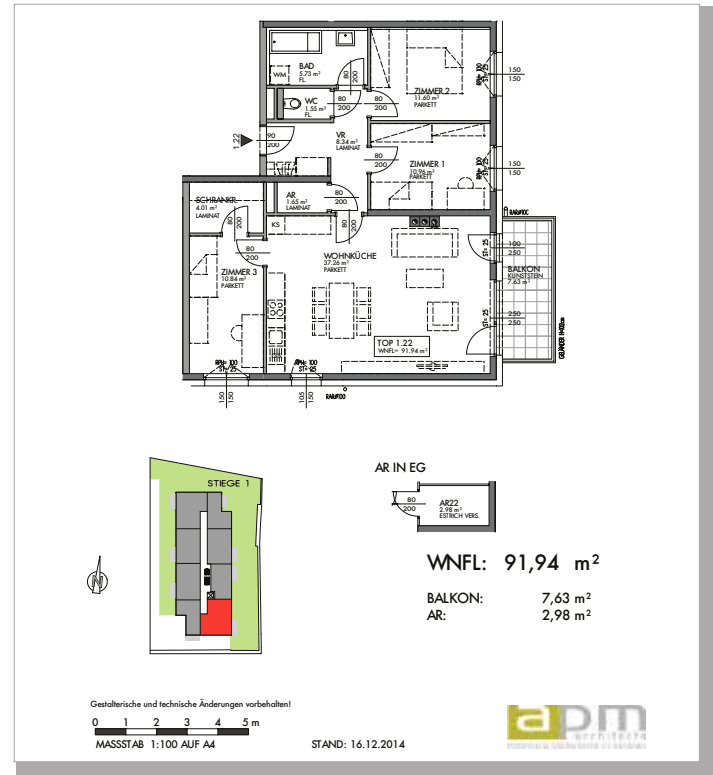
# Stiege 1

# Top 21- 24

STIEGE 1, OBERGESCHOSS 2, TOP 21



STIEGE 1, OBERGESCHOSS 2, TOP 22



Top 21	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 63
Kauf	€ 166.649,-	€ 137,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 33.351,-	€ 482,-	€ 47,-

Top 22	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 77/78
Kauf	€ 271.116,- (2 Plätze)	€ 202,-	€ 27,-
Mietkauf	€ 54.418,-	€ 747,-	€ 100,-

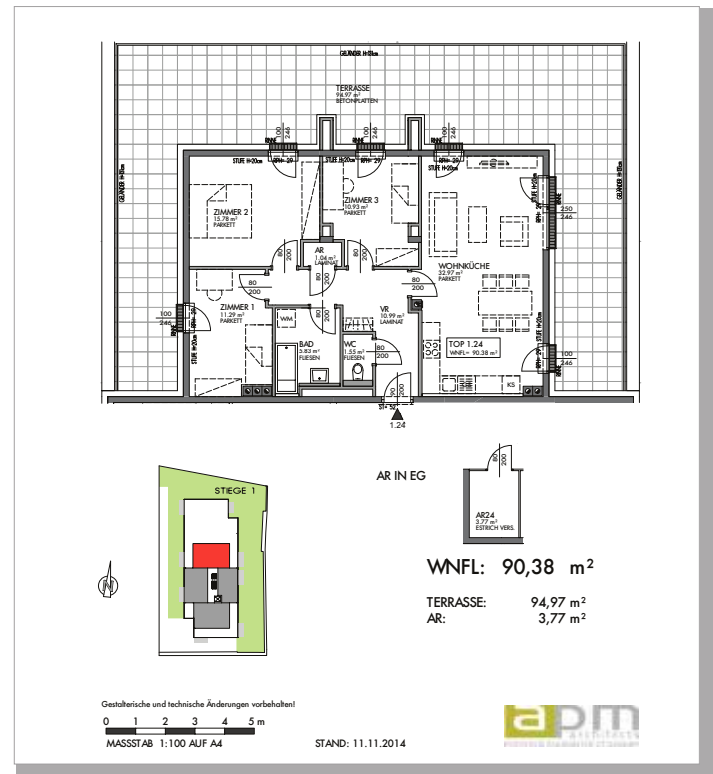
STIEGE 1, OBERGESCHOSS 3, TOP 23

verkauft



STIEGE 1, OBERGESCHOSS 3, TOP 24

verkauft



Top 23	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 64
Kauf	€ 186.547,-	€ 152,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 37.298,-	€ 543,-	€ 47,-

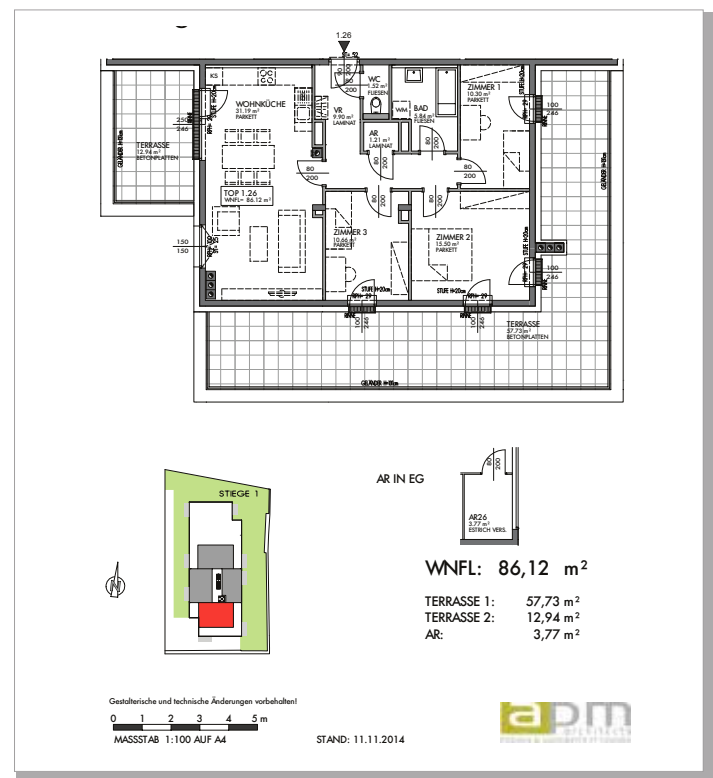
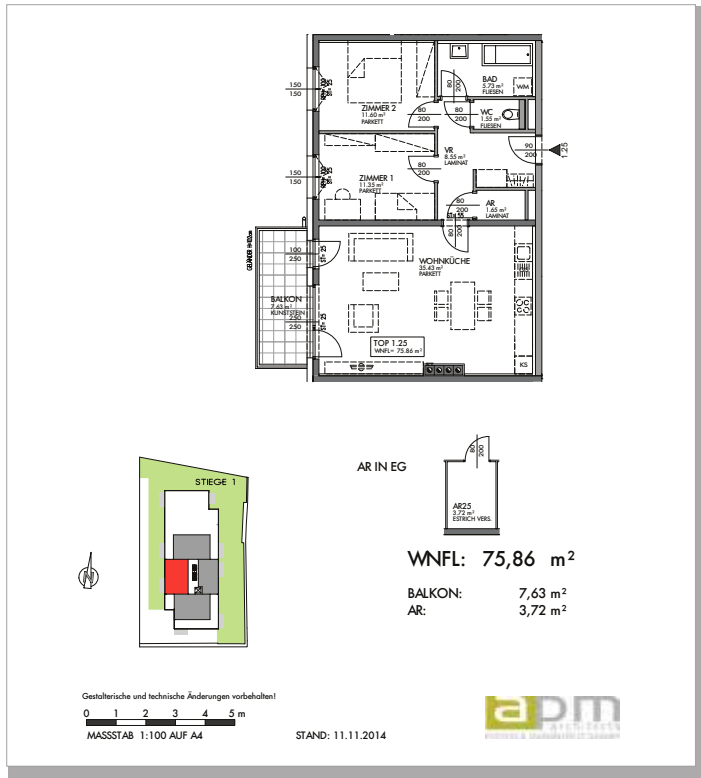
Top 24	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 65/ 79
Kauf	€ 278.578,- (2 Plätze)	€ 211,-	€ 26,-
Mietkauf	€ 55.799,-	€ 785,-	€ 87,-

# Stiege 1

# Top 25- 26

STIEGE 1, OBERGESCHOSS 3, TOP 25

STIEGE 1, OBERGESCHOSS 3, TOP 26 **verkauft**



Top 25	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 45
Kauf	€ 221.370,-	€ 178,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 44.205,-	€ 649,-	€ 47,-

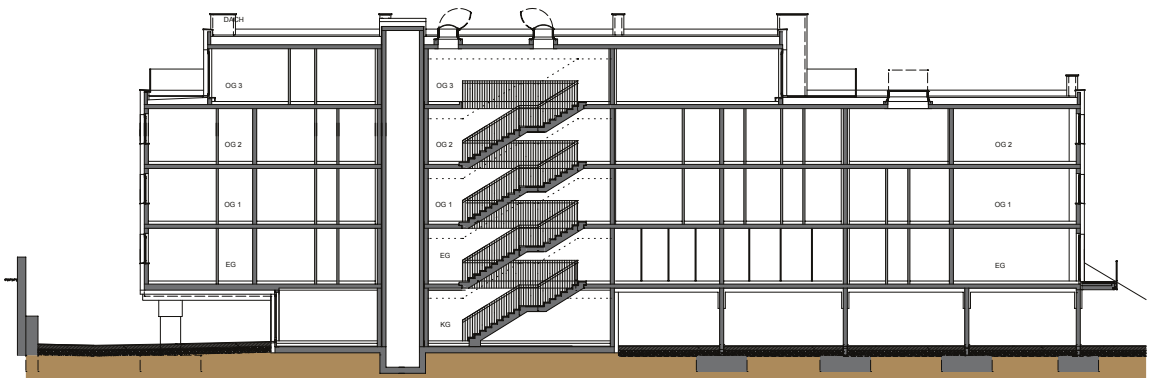
Top 26	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 66/80
Kauf	€ 295.989,- (2 Plätze)	€ 222,-	€ 27,-
Mietkauf	€ 59.302,-	€ 831,-	€ 94,-



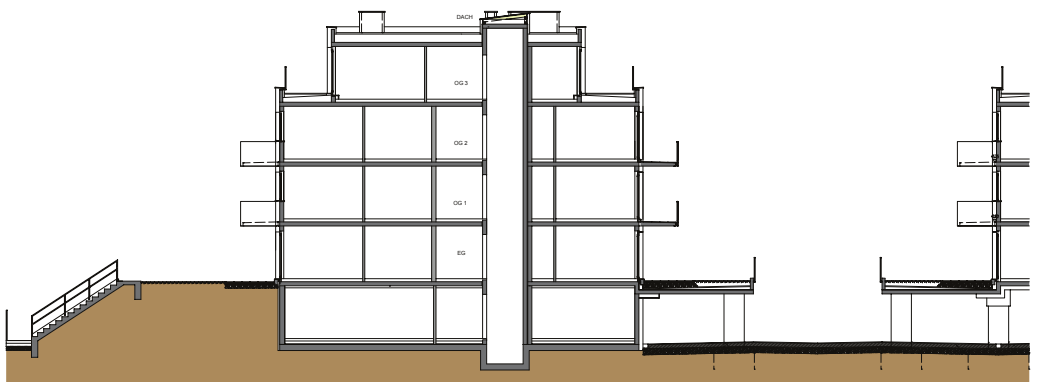


Schnitt parallel zur Enzersdorferstraße

Gestaltliche und technische Änderungen vorbehalten!  
0 2,5 5 7,5 10 12,5 m  
MASSSTAB 1:250 AUF A4



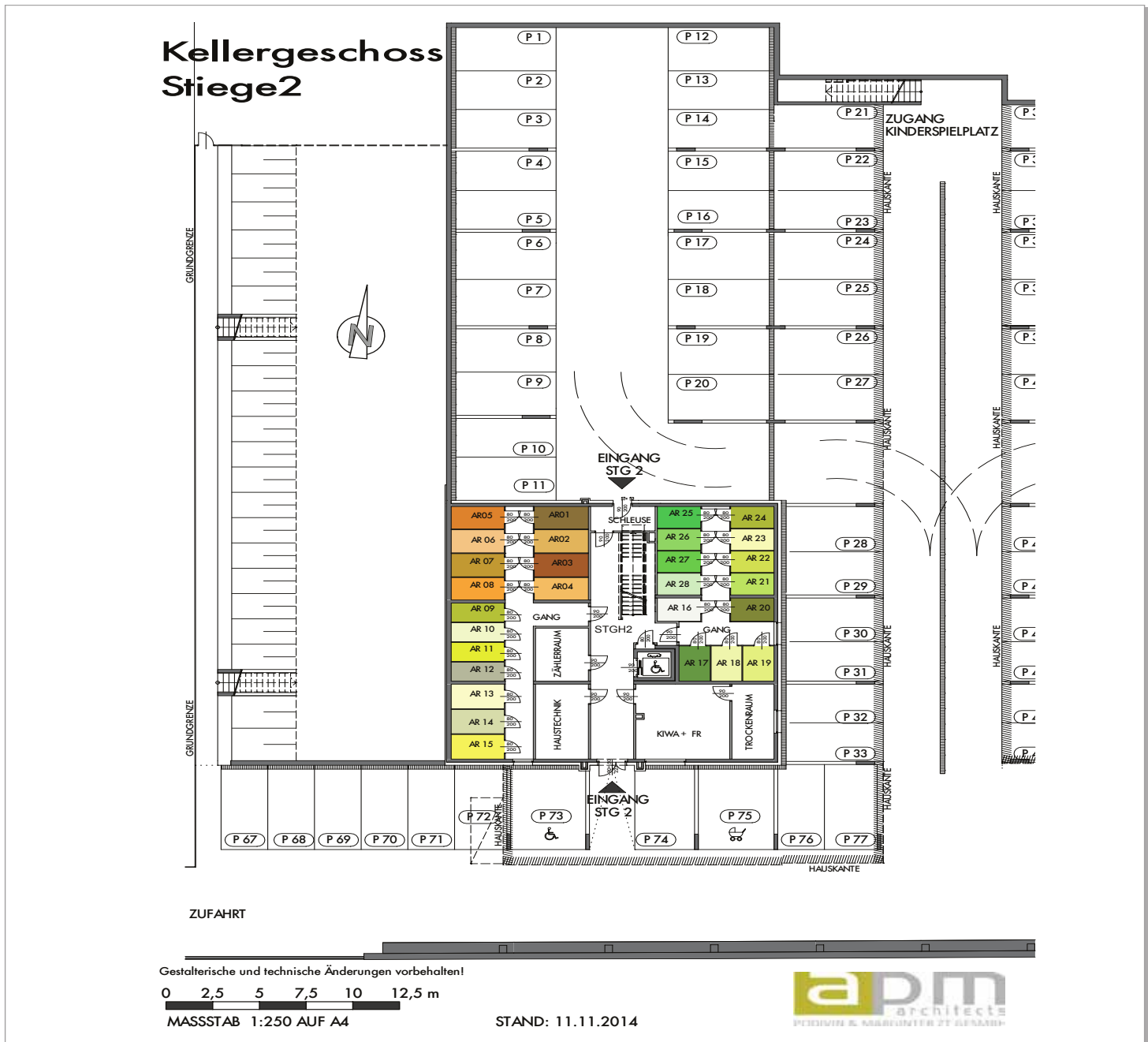
Querschnitt



STAND: 11.11.2014



STIEGE 2, KELLERGESCHOSS





STIEGE 2, ERDGESCHOSS



Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten!

0 2,5 5 7,5 10 12,5 m

MASSTAB 1:250 AUF A4

STAND: 11.11.2014

# Stiege 2

# Obergeschoß 2



STIEGE 2, OBERGESCHOSS 2



Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten!

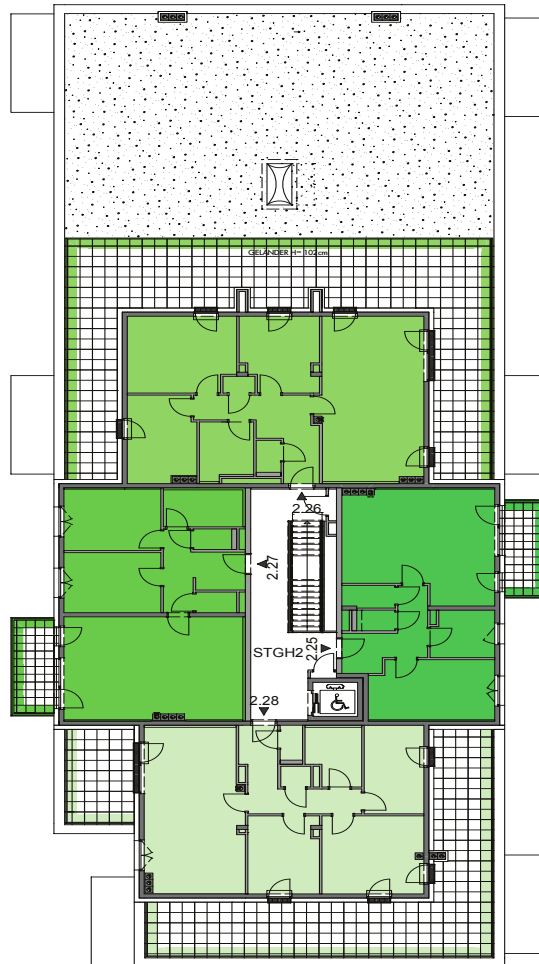
0 2,5 5 7,5 10 12,5 m

MASSSTAB 1:250 AUF A4

STAND: 16.12.2014



STIEGE 2, OBERGESCHOSS 3



Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten!

0 2,5 5 7,5 10 12,5 m

MASSSTAB 1:250 AUF A4

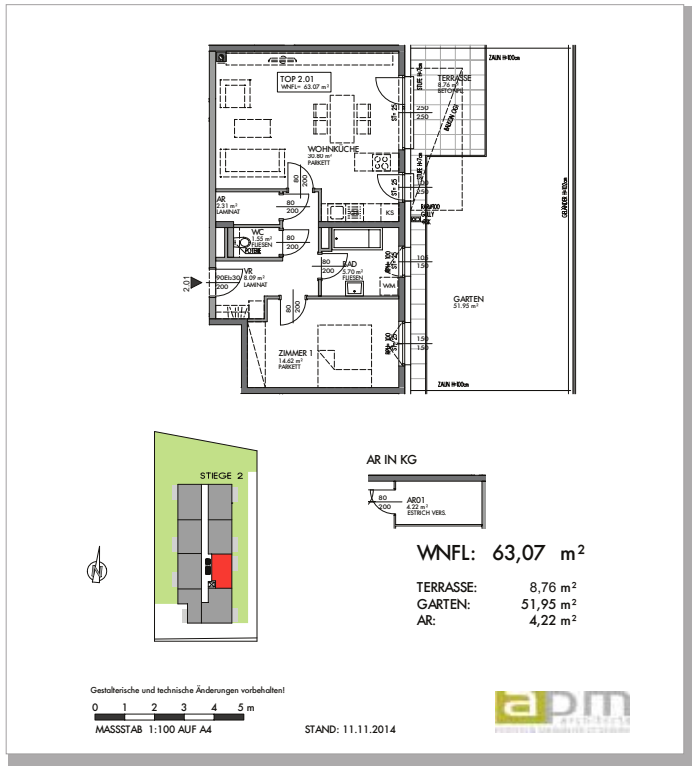
STAND: 11.11.2014



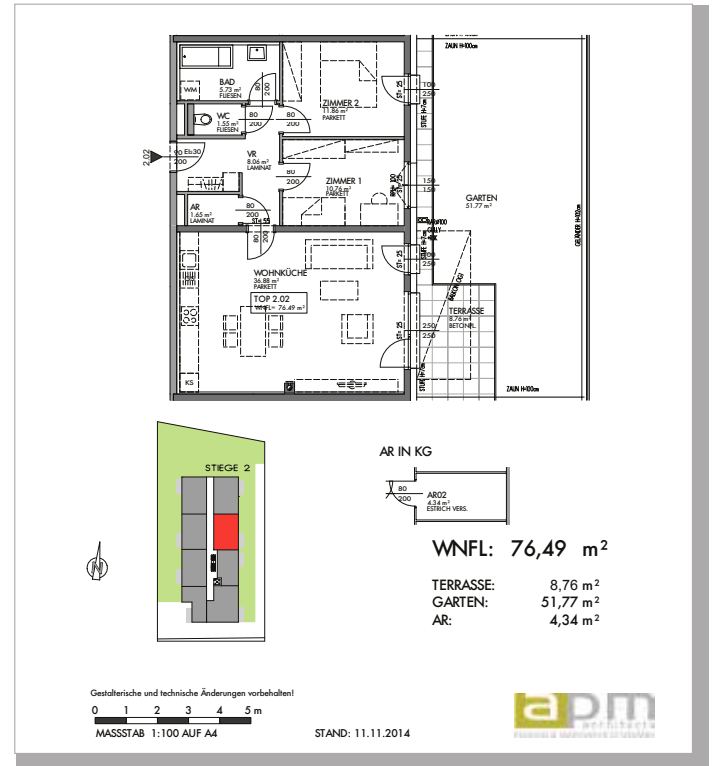
# Stiege 2

# Top 1- 4

STIEGE 2, ERDGESCHOSS, TOP 1



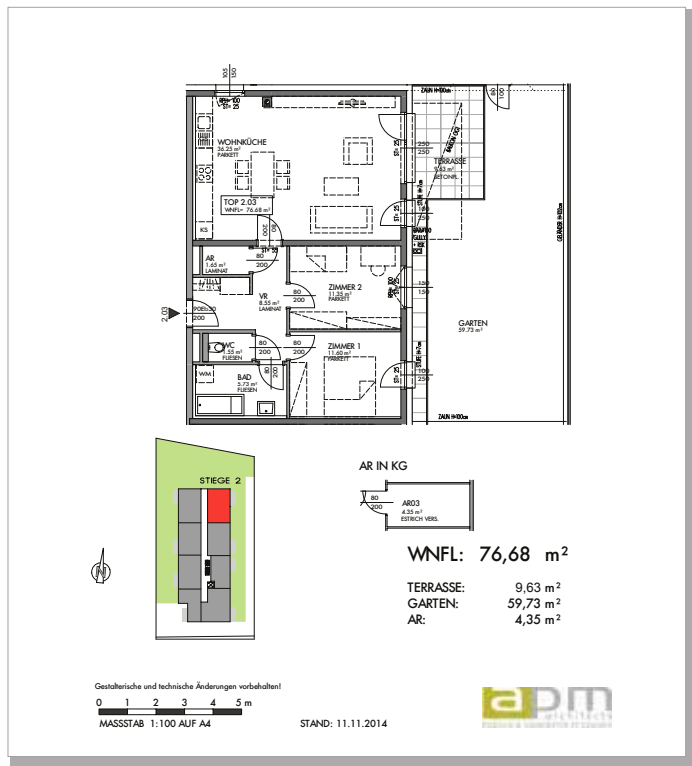
STIEGE 2, ERDGESCHOSS, TOP 2



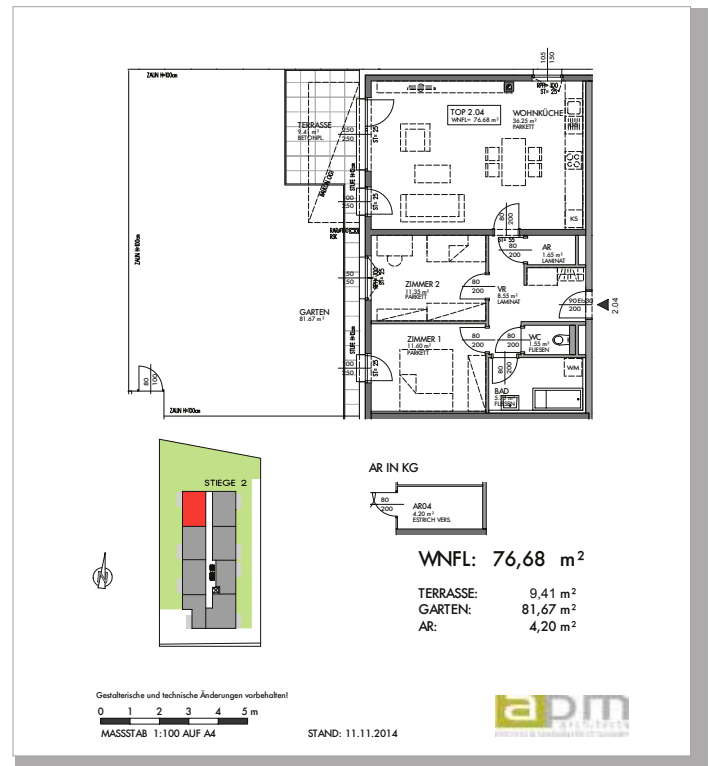
Top 1	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 5
Kauf	€ 198.984,-	€ 161,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 39.775,-	€ 580,-	€ 47,-

Top 2	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 3/4
Kauf	€ 246.243,- (2 Plätze)	€ 198,-	€ 25,-
Mietkauf	€ 49.349,-	€ 693,-	€ 81,-

STIEGE 2, ERDGESCHOSS, TOP 3



STIEGE 2, ERDGESCHOSS, TOP 4



Top 3	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 6
Kauf	€ 236.293,-	€ 187,-	€ 14,-
Mietkauf	€ 47.227,-	€ 686,-	€ 53,-

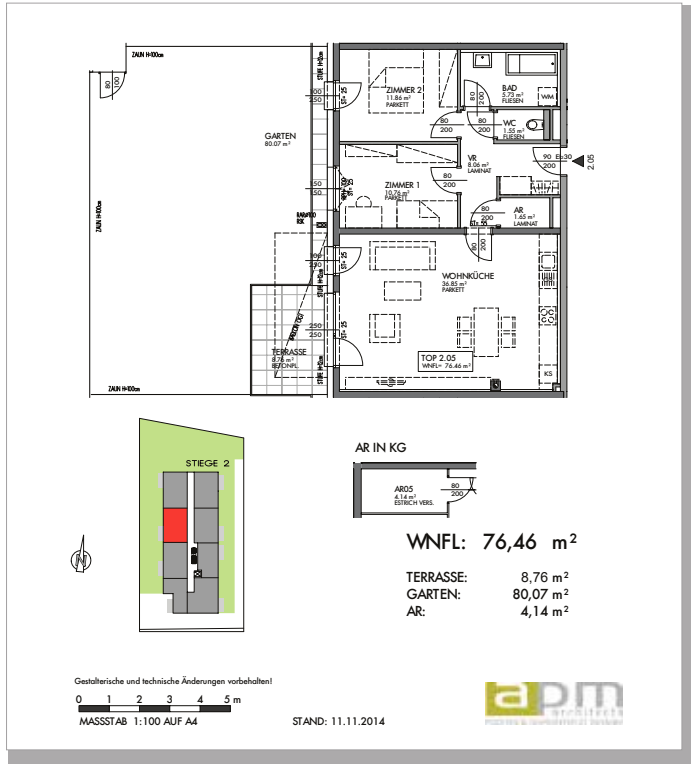
Top 4	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 7
Kauf	€ 243.755,-	€ 192,-	€ 14,-
Mietkauf	€ 48.708,-	€ 709,-	€ 53,-

# Stiege 2

# Top 5- 8

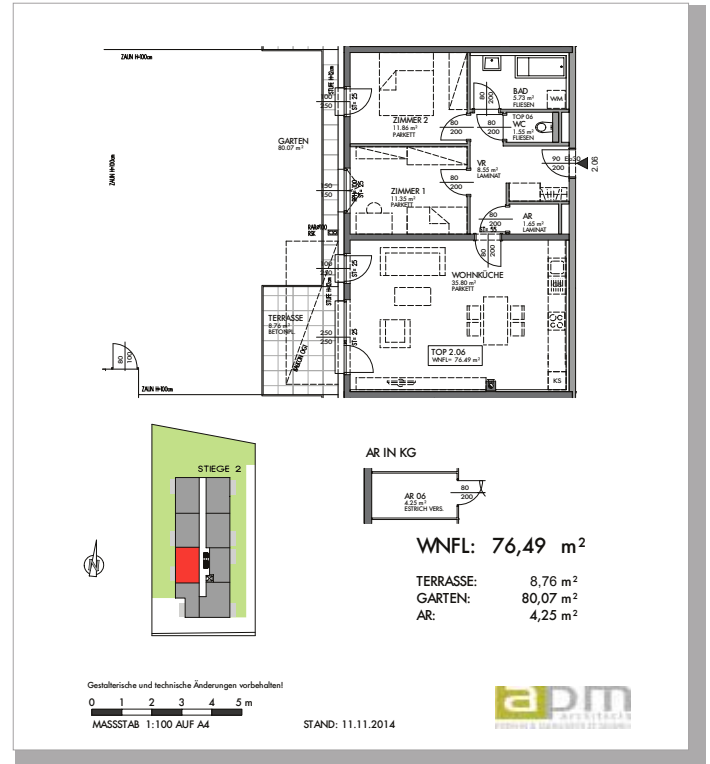
STIEGE 2, ERDGESCHOSS, TOP 5

verkauft



STIEGE 2, ERDGESCHOSS, TOP 6

verkauft

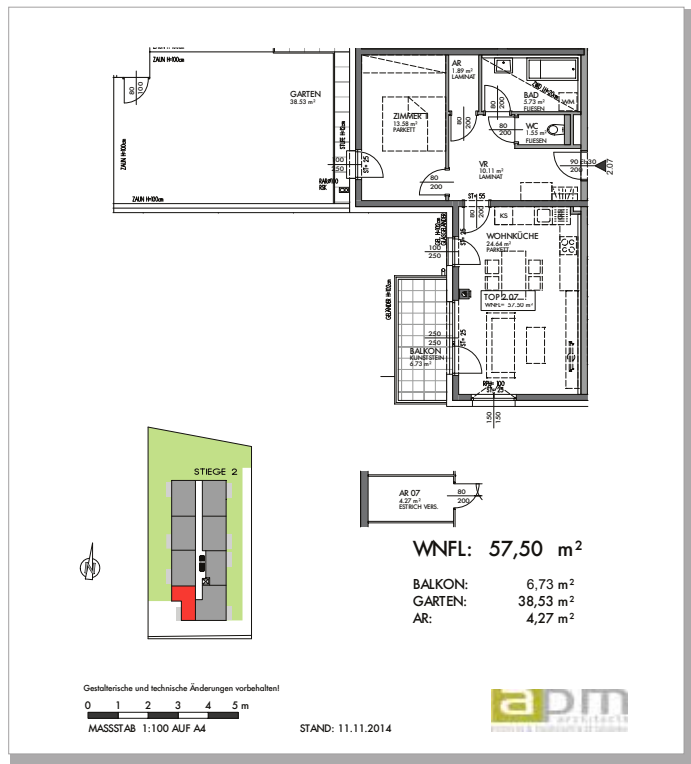


Top 5	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 14/15
Kauf	€ 253.705,- (2 Plätze)	€ 192,-	€ 26,-
Mietkauf	€ 50.879,-	€ 709,-	€ 87,-

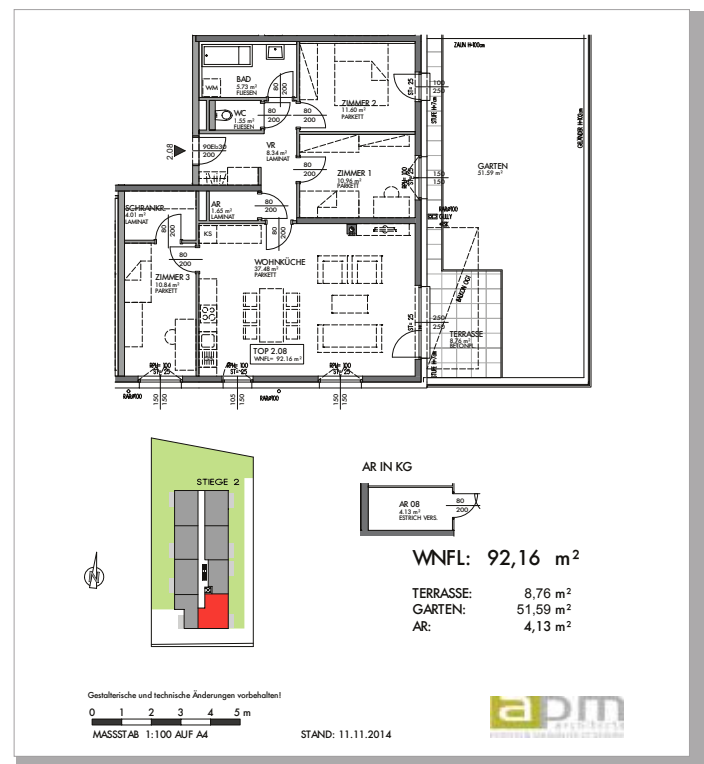
Top 6	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 13/14
Kauf	€ 253.705,- (2 Plätze)	€ 194,-	€ 25,-
Mietkauf	€ 50.830,-	€ 716,-	€ 81,-

STIEGE 2, ERDGESCHOSS, TOP 7

verkauft



STIEGE 2, ERDGESCHOSS, TOP 8



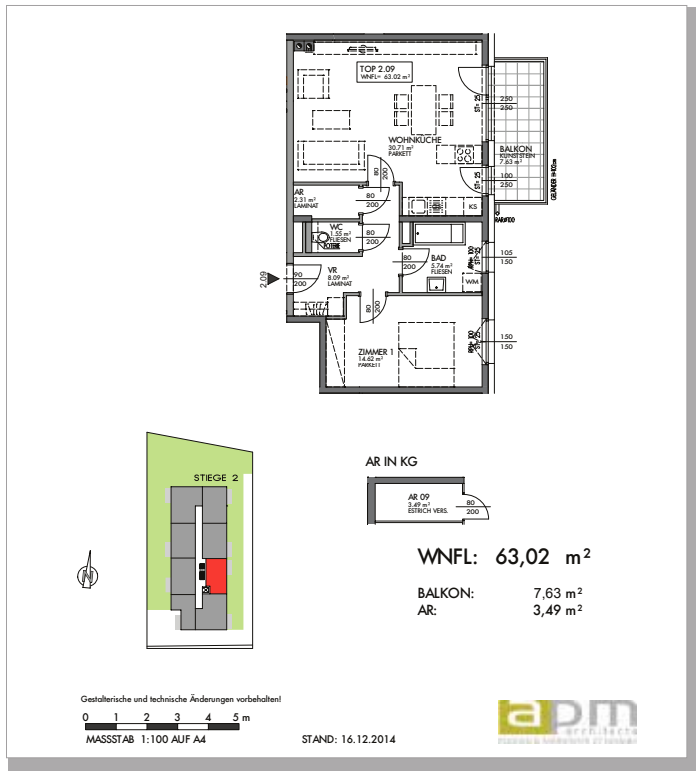
Top 7	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 8
Kauf	€ 181.573,-	€ 148,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 36.321,-	€ 527,-	€ 47,-

Top 8	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 17/18
Kauf	€ 273.603,- (2 Plätze)	€ 202,-	€ 28,-
Mietkauf	€ 54.975,-	€ 746,-	€ 107,-

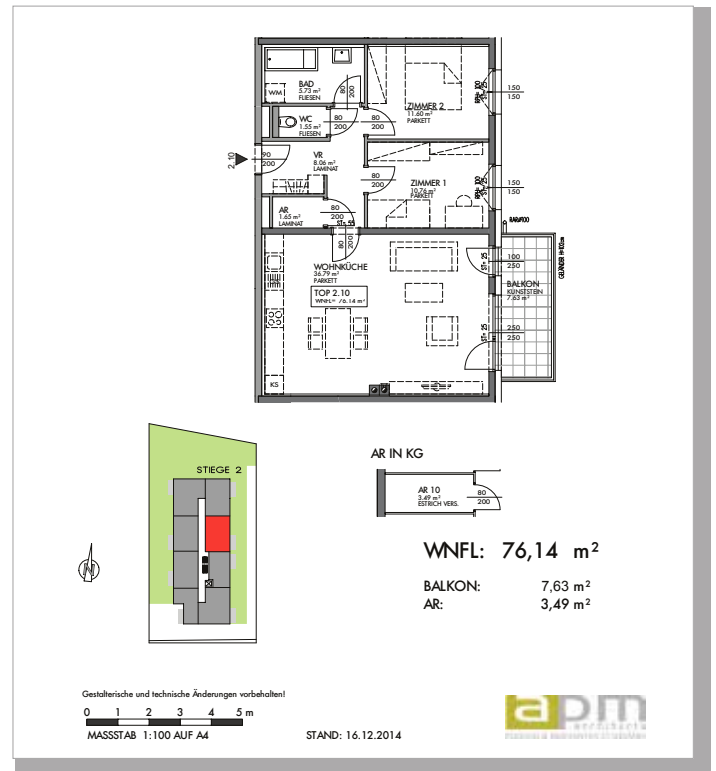
# Stiege 2

# Top 9-12

STIEGE 2, OBERGESCHOSS 1, TOP 9



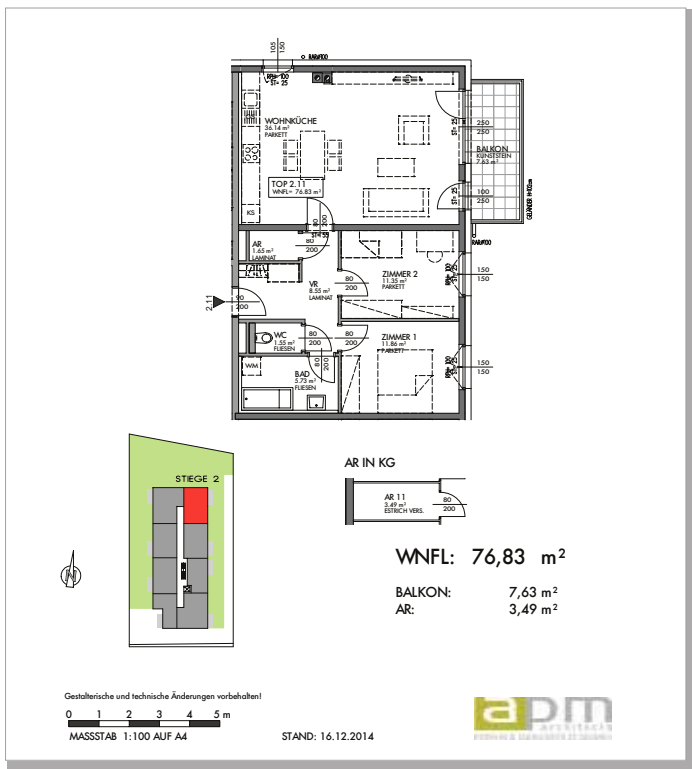
STIEGE 2, OBERGESCHOSS 1, TOP 10



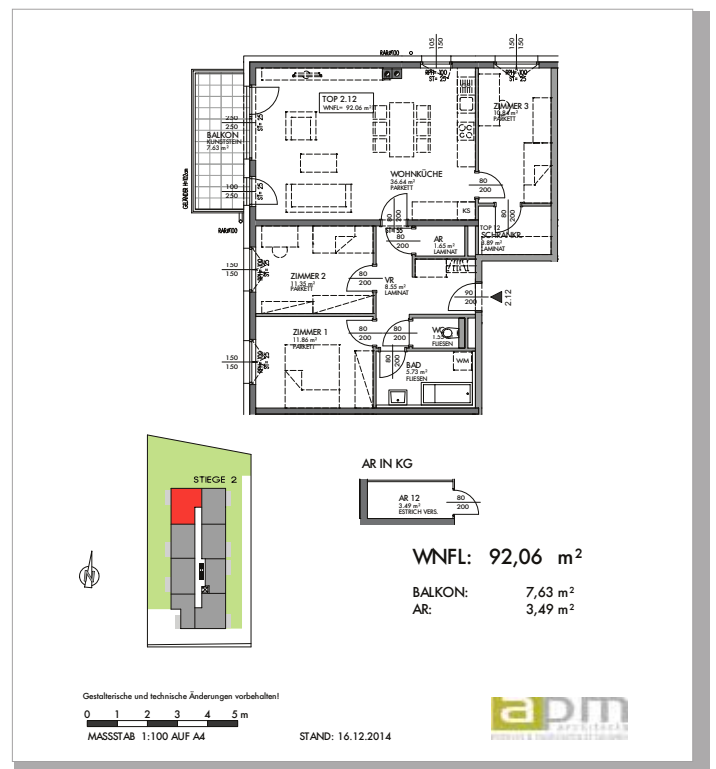
Top 9	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 9
Kauf	€ 179.085,-	€ 146,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 35.827,-	€ 519,-	€ 47,-

Top 10	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 1/28
Kauf	€ 228.831,- (2 Plätze)	€ 172,-	€ 27,-
Mietkauf	€ 45.994,-	€ 625,-	€ 94,-

STIEGE 2, OBERGESCHOSS 1, TOP 11



STIEGE 2, OBERGESCHOSS 1, TOP 12



Top 11	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 2/29
Kauf	€ 221.370,- (2 Plätze)	€ 170,-	€ 25,-
Mietkauf	€ 44.414,-	€ 618,-	€ 81,-

Top 12	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 19/20
Kauf	€ 268.628,-	€ 198,-	€ 28,-
Mietkauf	€ 53.988,-	€ 731,-	€ 107,-

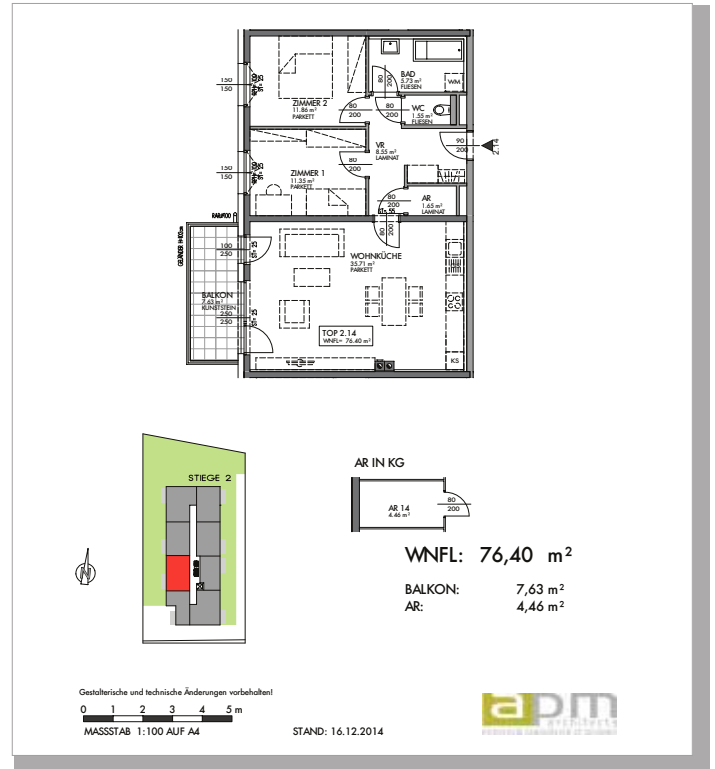
# Stiege 2

# Top 13-16

STIEGE 2, OBERGESCHOSS 1, TOP 13



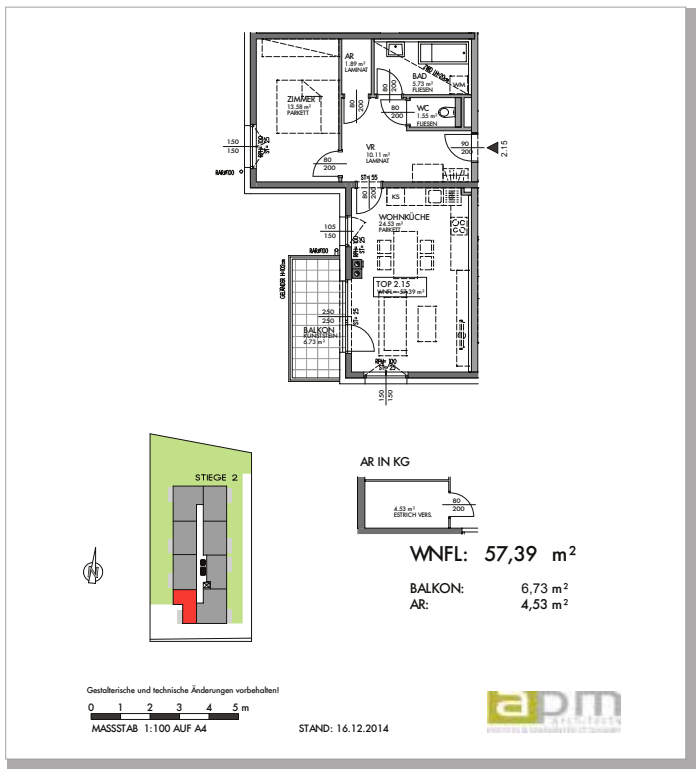
STIEGE 2, OBERGESCHOSS 1, TOP 14



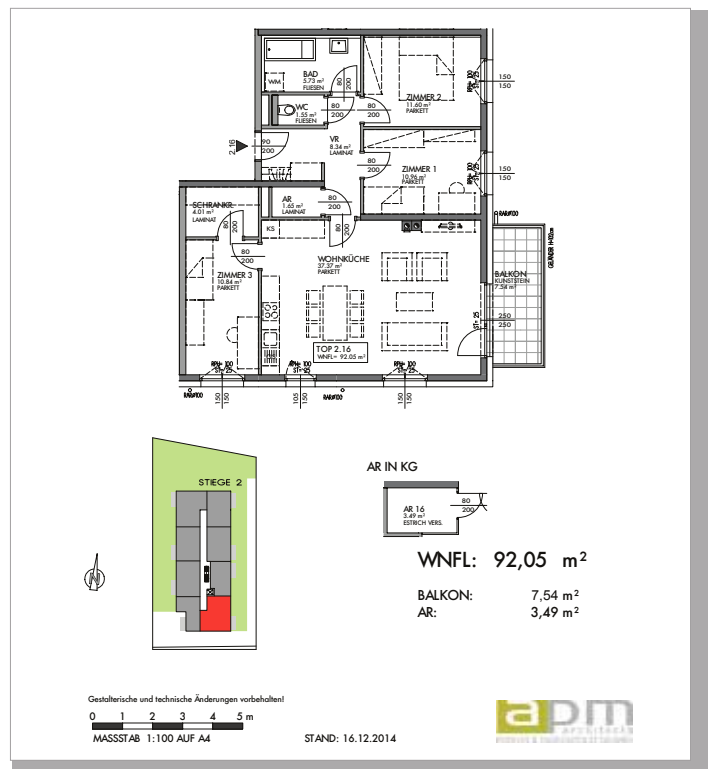
Top 13	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 10
Kauf	€ 213.908,-	€ 172,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 42.736,-	€ 625,-	€ 47,-

Top 14	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 12/30
Kauf	€ 223.857,- (2 Plätze)	€ 172,-	€ 25,-
Mietkauf	€ 44.908,-	€ 625,-	€ 81,-

STIEGE 2, OBERGESCHOSS 1, TOP 15



STIEGE 2, OBERGESCHOSS 1, TOP 16



Top 15	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 11
Kauf	€ 164.162,-	€ 137,-	€ 12,-
Mietkauf	€ 32.817,-	€ 481,-	€ 40,-

Top 16	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ / 33/70
Kauf	€ 263.654,- (2 Plätze)	€ 202,-	€ 25,-
Mietkauf	€ 52.804,-	€ 746,-	€ 81,-

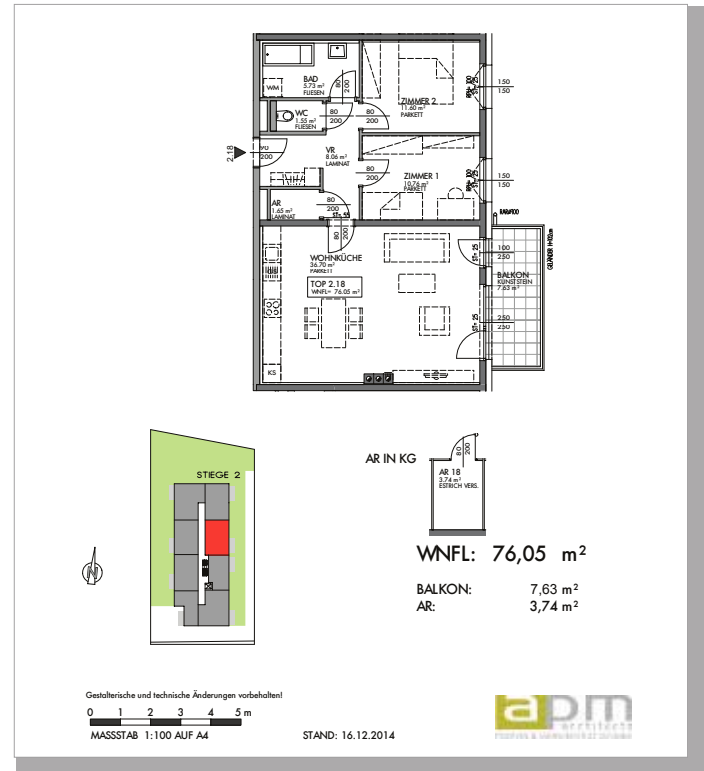
# Stiege 2

# Top 17-20

STIEGE 2, OBERGESCHOSS 2, TOP 17



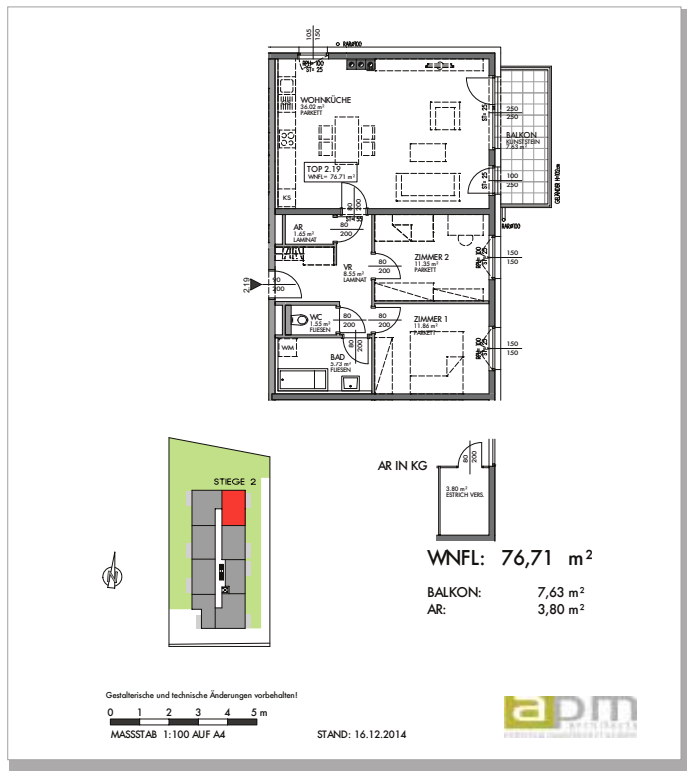
STIEGE 2, OBERGESCHOSS 2, TOP 18



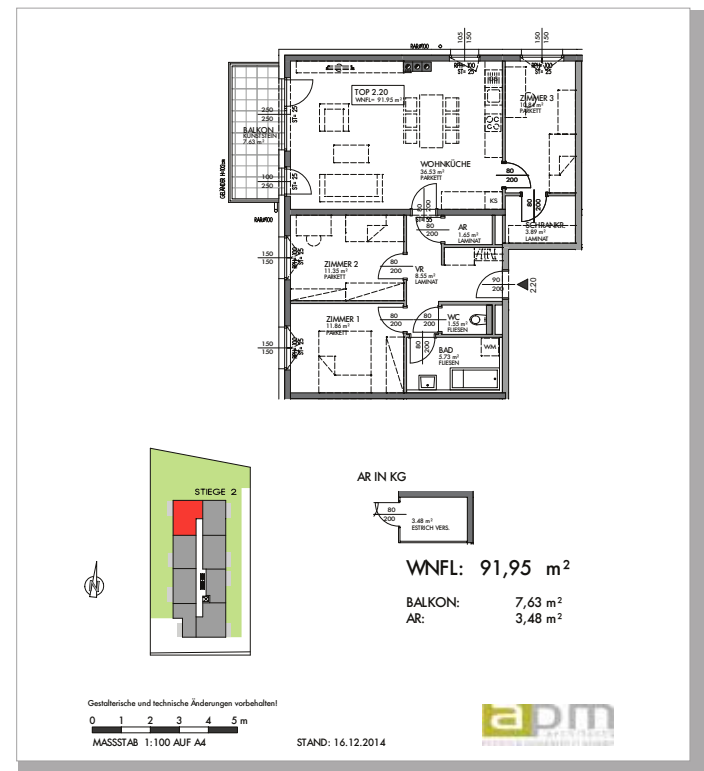
Top 17	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 21
Kauf	€ 179.085,-	€ 146,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 35.827,-	€ 519,-	€ 47,-

Top 18	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 22
Kauf	€ 211.420,-	€ 170,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 42.243,-	€ 618,-	€ 47,-

STIEGE 2, OBERGESCHOSS 2, TOP 19



STIEGE 2, OBERGESCHOSS 2, TOP 20



verkauft

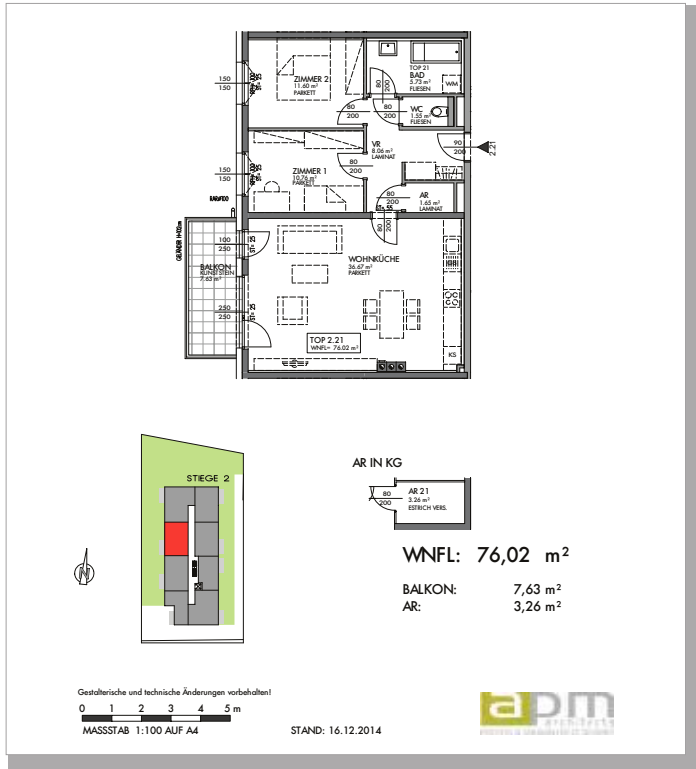
Top 19	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 32/71
Kauf	€ 221.370,- (2 Plätze)	€ 170,-	€ 25,-
Mietkauf	€ 44.414,-	€ 618,-	€ 81,-

Top 20	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 31/72
Kauf	€ 261.166,-	€ 198,-	€ 26,-
Mietkauf	€ 52.360,-	€ 731,-	€ 87,-

# Stiege 2

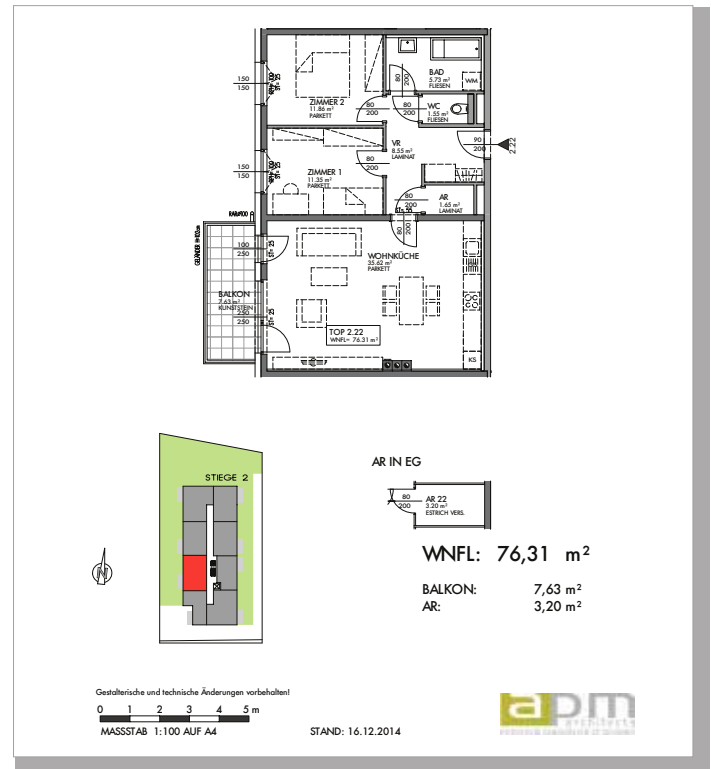
# Top 21- 24

STIEGE 2, OBERGESCHOSS 2, TOP 21



STIEGE 2, OBERGESCHOSS 2, TOP 22

verkauft



Top 21	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 23
Kauf	€ 211.420,-	€ 170,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 42.243,-	€ 618,-	€ 47,-

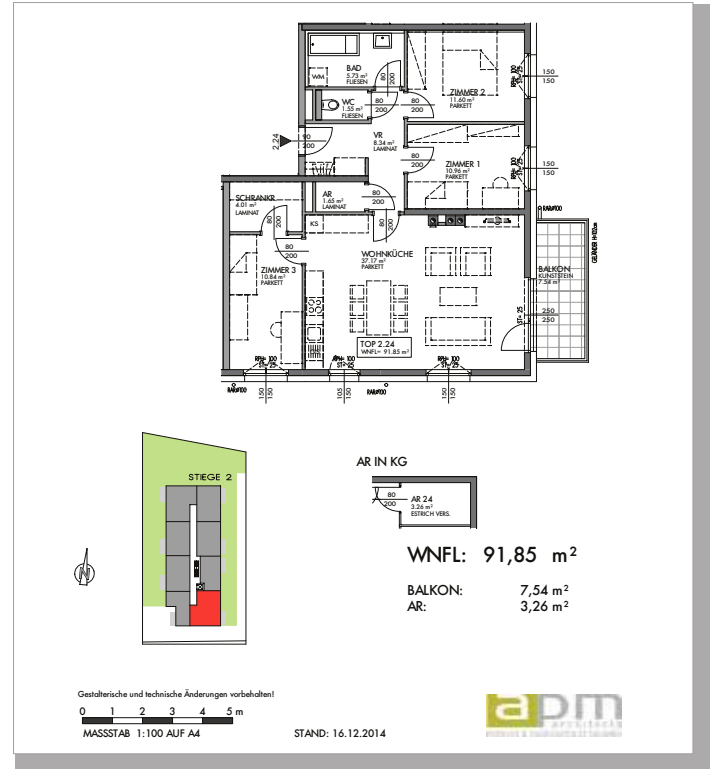
Top 22	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 69/75
Kauf	€ 228.832,- (2 Plätze)	€ 170,-	€ 27,-
Mietkauf	€ 46.043,-	€ 618,-	€ 100,-

STIEGE 2, OBERGESCHOSS 2, TOP 23

verkauft



STIEGE 2, OBERGESCHOSS 2, TOP 24

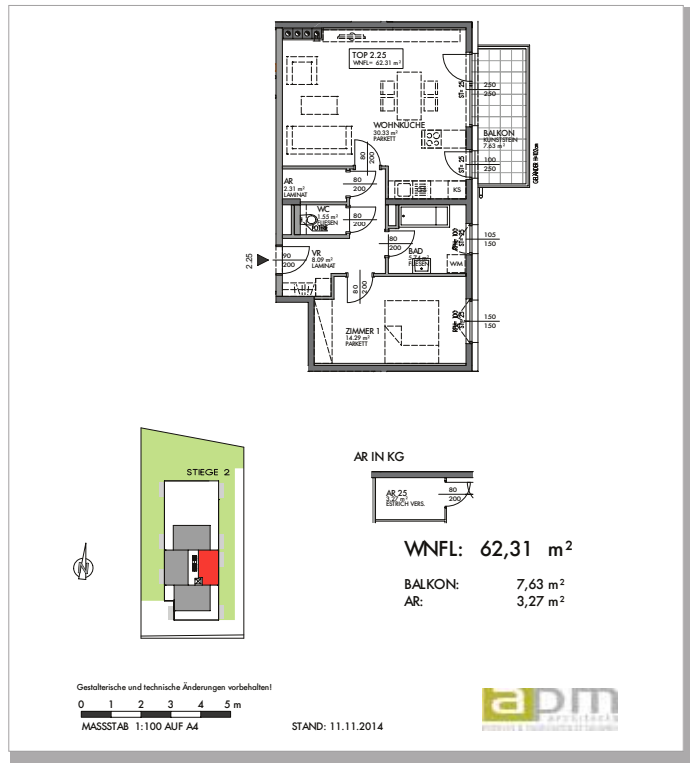


Top 23	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 24
Kauf	€ 169.136,-	€ 137,-	€ 14,-
Mietkauf	€ 33.903,-	€ 418,-	€ 48,-

Top 24	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 26/27
Kauf	€ 273.603,- (2 Plätze)	€ 202,-	€ 28,-
Mietkauf	€ 54.975,-	€ 746,-	€ 107,-

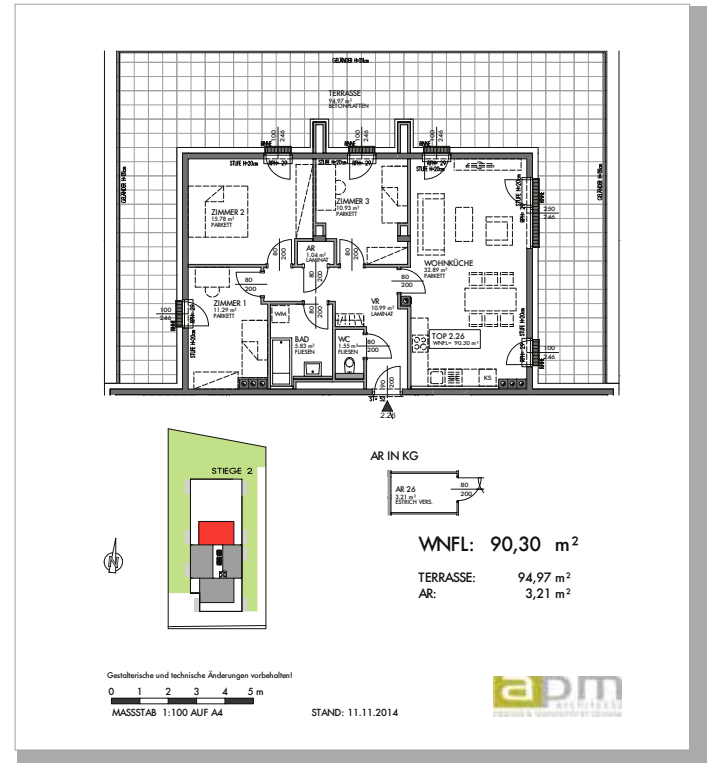
STIEGE 2, OBERGESCHOSS 3, TOP 25

verkauft



STIEGE 2, OBERGESCHOSS 3, TOP 26

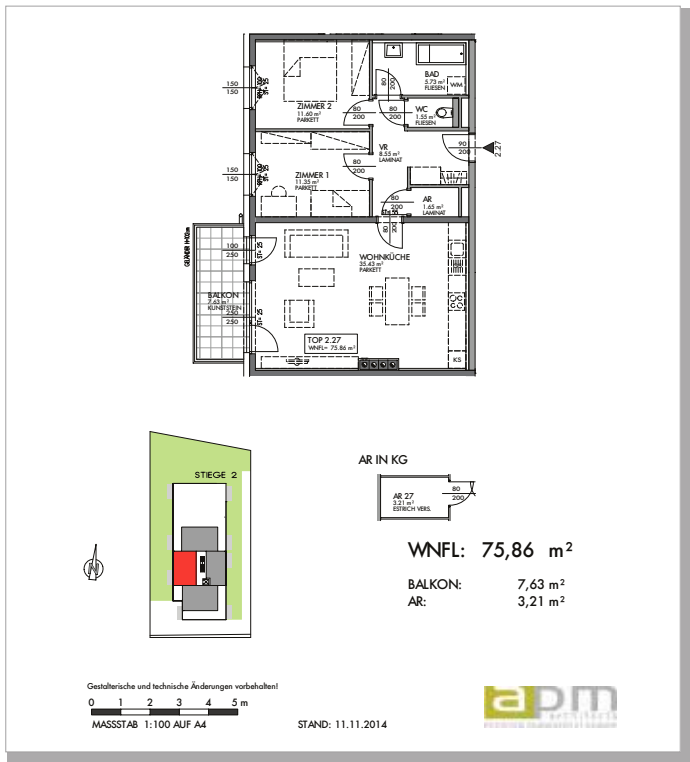
verkauft



Top 25	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ/
Kauf	€ 189.035,-	€ 152,-	€ 14,-
Mietkauf	€ 37.852,-	€ 542,-	€ 53,-

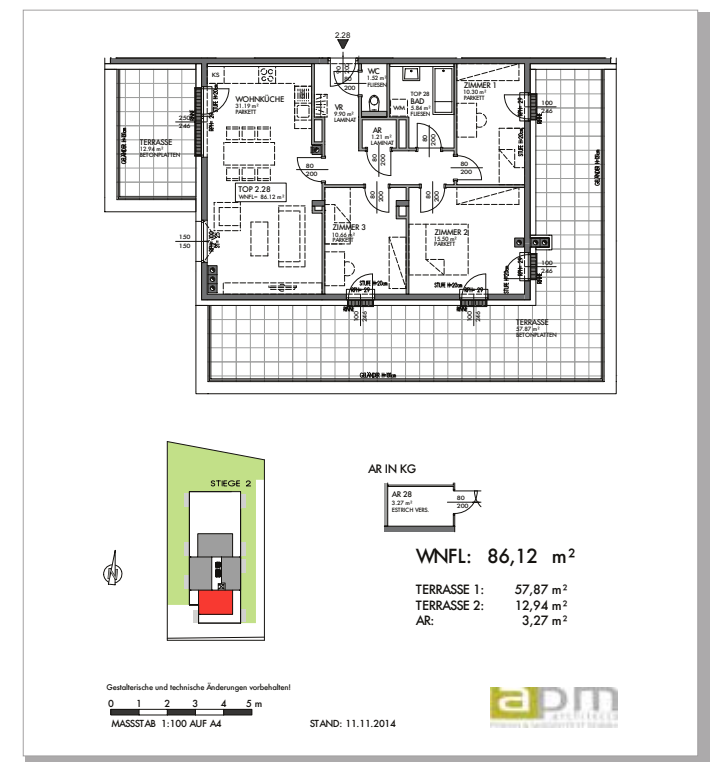
Top 26	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 68/74
Kauf	€ 291.014,- (2 Plätze)	€ 220,-	€ 26,-
Mietkauf	€ 58.282,-	€ 822,-	€ 87,-

STIEGE 2, OBERGESCHOSS 3, TOP 27



STIEGE 2, OBERGESCHOSS 3, TOP 28

verkauft



Top 27	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 76
Kauf	€ 221.370,-	€ 178,-	€ 13,-
Mietkauf	€ 44.217,-	€ 648,-	€ 47,-

Top 28	Wohnung inkl. Stellplatz	mtl. Kosten	KFZ 67/ 73
Kauf	€ 298.476,- (2 Plätze)	€ 222,-	€ 27,-
Mietkauf	€ 59.861,-	€ 830,-	€ 100,-

# Baubeschreibung

## **Der Bauplatz:**

Der Bauplatz befindet sich am Ortsrand von Fischamend an der Enzersdorferstraße, liegt jedoch nicht direkt an dieser Straße, sondern ist einer straßenseitigen Liegenschaft östlich angeschlossen. Die Erschließung erfolgt (von der Enzersdorferstraße aus) über eine eigene Zufahrt.

## **Die Verbauung des Grundstückes:**

Die projektierte Bebauung besteht aus zwei Baukörpern, die als Mittelgangtyp mit Ost-West-Orientierung angeordnet sind. Aufgrund der vorliegenden Höhenlage der Liegenschaft ist eine bauliche Unterkellerung beider Baukörper möglich. In diesen beiden Kellergeschossen sind die PKW-Abstellplätze sowie die Haustechnikräume und Allgemeinräume wie beispielsweise Kindervagen-Abstellraum, Fahrrad-Abstellraum etc. untergebracht. Im ostseitigen Baukörper (Stiege 1) sind darüber hinaus im Kellergeschoß auch die den Wohnungen dieser Stiege zugeordneten Abstellräume situiert. Die Abstellräume des westseitigen Baukörpers (Stiege 2) befinden sich dagegen im östlichen Erdgeschoß.

Das Kellergeschoß ist nicht an allen Stellen überbaut, sodass auf den nicht überbauten Flächen im Erdgeschoß zugeordnete Eigengärten situiert werden.

Insgesamt entstehen bei diesem Projekt 54 Wohneinheiten und 82 PKW-Abstellplätze. Die vertikale Erschließung der beiden Baukörper erfolgt jeweils über eine eigene Lifanlage und ein eigenes Stiegenhaus.

Ebenfalls ist im Norden des Grundstückes ein Kinderspielplatz vorgesehen.

## **Wohnungstypen:**

### **Erdgeschoß**

Im Erdgeschoß der ostseitigen Stiege 1 sind 6 Wohnungen von rund 56 m<sup>2</sup> über 76 m<sup>2</sup> bis ca. 91 m<sup>2</sup> angeordnet. Diese Wohnungen bestehen jeweils aus ein, zwei oder drei Schlafzimmern sowie einer Terrasse oder einem Balkon.

Das Erdgeschoß der westseitigen Stiege 2 ist mit 8 Wohnungen in ähnlichen Größen und Raumaufteilungen wie jene der Stiege 1 ausgebildet.

### **1. Obergeschoß**

In den 1. Obergeschoß der Stiegen 1 und 2 sind jeweils 8 Wohnungen mit ähnlichen Größen wie die Wohnungen in den Erdgeschoßen ausgeführt, wobei jedoch statt Terrassen Balkone errichtet werden.

### **2. Obergeschoß**

Die beiden 2. Obergeschoße sind in Anzahl der Wohnungen, deren Größen und Raumaufteilungen nahezu deckungsgleich mit den jeweiligen 1. Obergeschossen.

### **Dachgeschoß**

Die jeweiligen Dachgeschoße der Stiegen 1 und 2 sind jeweils nur mit 4 Wohnungen, diese jedoch in Größen von rund 61 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup> und in ähnlicher Raumaufteilung wie jene im Erdgeschoß beschrieben, ausgestattet. Darüber hinaus sind diesen Wohnungen je nach Lage innerhalb des Baukörpers Balkone oder Terrassen (als Teil des darunterliegenden Flachdaches) zugeordnet.



## **Bauweise**

Die Baukörper werden als Niedrigenergiehäuser geplant und ausgeführt. Die Bauweise erfolgt massiv in Stahlbeton mit Vollwärmeschutzfassade.

Wohnungstrennwände Stahlbeton oder Gipskarton-Ständerwand, wo bauphysikalisch notwendig mit Vorsatzschale. Geschoßdecken Stahlbeton.

Nichttragende Zwischenwände aus Gipskarton-Ständerwänden.

Fenster Kunststoff weiß, Ug 1,1 W/m<sup>2</sup>K. Innenjalousien, Innenfensterbänke weiß beschichtet.

Außengeländer, Handläufe und ähnliches aus verzinktem Stahl, innen grundiert und gestrichen.

Innenliegende Treppen und Stiegenhäuser sind mit Fliesen belegt. Ebenfalls gelangt ein Personenaufzug zur Ausführung.

## **Außenbereiche**

Grünbereiche humusiert und besämt. Balkone Fliesen, Terrassen mit Betonplattenbelag, Geh- und Fahrwege asphaltiert.

## **Planunterlagen**

Der Nutzer erhält bei Abschluss des Vorvertrages einen Wohnungsplan. Notwendige Planänderungen während der Bauausführung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Alle graphischen Darstellungen sind Symbolfotos, d.h. die tatsächlich gebaute Situation kann davon unterschiedlich sein. Gegebenenfalls dargestellte Einrichtung oder Gerätschaft dient der Abschätzung künftiger Möblierbarkeit und zählt nicht zum Ausstattungsgrad der Wohneinheit.

# Technische Ausstattung

Bei Differenzen zu den in dieser Infobroschüre enthaltenen Plänen gilt die Beschreibung der technischen Ausstattung.

## **Allgemeines**

Es ist ein Anschluss an die SAT-Anlage sowie eine Telefonleerverrohrung bis in jede Wohneinheit vorgesehen. Die Wohnungen sind bezugsfertig laut Beschreibung ausgestattet und werden besenrein übergeben.

## **Außenanlagen/Allgemeinflächen**

Die Außenanlagen werden besämt, Zugänge bzw. Zufahrten werden befestigt.

## **Heizung und Warmwasseraufbereitung**

Die Wohnhausanlage wird an das Fernwärmenetz der EVN AG angeschlossen. Die Wärmeabgabe in den einzelnen Räumen der Wohnungen erfolgt über Radiatoren.

Das Warmwasser wird zentral im Technikraum erzeugt. In den Küchen werden auf Grund der Leitungslängen von den Technikräumen (und der damit im Zusammenhang stehenden Problematik der Verkeimung) teilweise Untertischspeicher für die Warmwasseraufbereitung installiert.

Jede Wohnung ist mit einem Notkamin ausgestattet. Dieser dient primär der Beheizung der Wohnung in einer Not-situation. Der Anschluss kamingebundener Verbrennungsstätten ist nur mit ausdrücklicher Bewilligung unter folgenden Auflagen gestattet: Der Ofen muß für luftdichte Bauweise geeignet sein. Weiters sind eine externe Zuluft sowie der Kaminanschluss herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Anschluss zu erhöhten Betriebskosten (durch die entsprechenden gesetzlichen Rauchfangkehrergebühren) führen wird.

## **Wohnraumlüftung**

Die Wohnhausanlage wird mit einem Lüftungssystem der Firma Krobath protech ausgestattet. Die Zuluft erfolgt über feuchtegeregelte Lüftungselemente in den Fenstern. Die Abluft wird über Lüfter in Bad, WC und innenliegenden Nebenräumen abgeführt. Das Zentrallüftungsgerät sitzt am Dach.

In der Küche ist eine Steckdose für eine Umluftdunstabzugshaube vorhanden.

## **Küche**

Anschlüsse für Elektro-Herd und sonstige Geräte siehe Elektroinstallation. Anschluss für Abwäsche.

## **Badezimmer**

Badewanne aus Sanitäracryl, weiß, 170/75 cm, mit Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer verchromt. Weißer Keramikwaschtisch mit Einhandmischer verchromt. Weiters ist ein Anschluss für die Waschmaschine vorgesehen.

## **WC**

Hänge-WC Keramik weiß mit Unterputz-Spülkasten, Sitzbrett mit Deckel Kunststoff weiß.

## **Fußböden**

Bei sämtlichen Belägen im Innenbereich besteht die Auswahl aus mindestens 3 Farbmustern/Dekoren ohne Aufpreis.

<u>Vorraum, Gang, Abstellraum:</u>	Fliesen
<u>Bad, WC:</u>	Fliesen
<u>Wohnraum / Küche:</u>	Fertigparkett
<u>Zimmer:</u>	Fertigparkett
<u>Terrasse:</u>	Betonplatten
<u>Balkon:</u>	Fliesen

## **Wandbeläge**

Keramische Verfliesung im Badezimmer ca. auf Höhe Oberkante Türzarge, im WC ca. 1,60 m hoch. Fliesenformat 30 x 30 cm, Farbe wählbar aus 3 verschiedenen Pastelltönen.

# Elektroinstallationen/ Malerarbeiten

## Elektroinstallation

Jede Wohnung ist mit einem Stromkleinverteiler und einem Medienübergabeverteiler sowie folgender Mindestausstattung ausgestattet:

- Vorraum: eine Schukosteckdose, eine Telefon-Leerdose mit Schukosteckdose  
Küche: drei 2-fach-Schukosteckdosen, je ein Elektro-Anschluss für Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug und Elektro-Herd
- Essbereich: eine Schukosteckdose
- Schlafzimmer: zwei 2-fach Schukosteckdosen, eine Schukosteckdose, eine Leerdose SAT mit 2-fach Schukosteckdose, eine Leerdose Telefon
- Zimmer: eine 2-fach Schukosteckdose, eine Schukosteckdose, eine Leerdose SAT mit 2-fach Schukosteckdose, eine Leerdose Telefon
- Wohnzimmer: zwei Schukosteckdosen allgemein, eine SAT-Anschlussdose mit 2-fach Schukosteckdose, eine Leerdose Telefon, Raumthermostat
- Badezimmer: eine 2-fach Schukosteckdose beim Waschtisch
- Terrasse Balkon: eine Feuchtraum-Schukosteckdose

## Malerarbeiten

Die Wände und Decken sind in allen Zimmern der Wohnung in weißer Farbe ausgemalt.

## Innentüren

Glatte Innentürblätter, weiß, mit Holzumfassungszarge. Türdrücker Aluneusilber eloxiert F2, mit Buntbartschloss.  
Die Tür zwischen Wohnraum und Gang mit Glasausschnitt.  
Wohnungseingangstüren Metallzarge lackiert, glattes Türblatt weiß.

# Sonstige Hinweise

Die Besichtigung der Wohnungen durch die Mieter ist während der Bauphase ohne vorheriger Terminvereinbarung mit der Siedlungsgenossenschaft bzw. der Bauleitung aus Haftungsgründen nicht gestattet.

Beachten Sie bitte, dass die Wohnungen in Handarbeit hergestellt werden und somit durchaus übliche und innerhalb der Norm liegende Maßabweichungen und Toleranzen gegenüber den Plänen auftreten können. Grundsätzlich sollten für die Einrichtung (Einbauküche, etc.) ausschließlich Naturmaße nach dem Verputzen genommen werden, da alle Maße in den Plänen Rohbaumaße sind.

Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem Mieter selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Mieter überreicht.

Kratzspuren und Beschädigungen an Oberflächen (Badewannen, Fensterverglasungen, Parkett, Fliesen, etc.) sind umgehend bei Übergabe der Wohnung bekannt zu geben, da die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ansonsten keine Haftung für diese Schäden übernehmen kann und die Reparatur kostenpflichtig ist.

Jede Wohneinheit wird mit einer Lüftungsanlage ausgestattet. Trotzdem ist zusätzlich ab Bezug der Wohneinheit für umfangreiche Belüftung Sorge zu tragen, um dadurch in der ersten Heizperiode eine ausreichende Ablüftung der vorhandenen Baufeuchtigkeit zu gewährleisten, da es ansonsten durch Kondenswasser zu Feuchteschäden kommen kann (Schimmel, etc.). Ebenso soll in den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung generell von Tapezierungen Abstand genommen werden, damit die Baufeuchtigkeit entsprechend austrocknen kann. Die Wartung der Zentralgeräte wird einer Fachfirma übertragen.

Verbauten an Außenwänden sind zur Vermeidung von Kondensaterscheinungen mit entsprechender Luftzirkulation auszuführen und Vorhangkarniesen sind so anzubringen, dass eine ausreichende Luftzirkulation möglich ist. Zur Vermeidung von Schimmelbildung ist für eine ausreichende Wärmezuführung der kondensatbeaufschlagten Stellen Sorge zu tragen.

Gleichzeitig weisen wir darauf hin, dass eine relative Luftfeuchte (normale „Haushaltsfeuchte“) bis 53 % möglich ist. Schäden, welche auf zu hohe relative Luftfeuchtigkeit zurückzuführen sind, wie Schimmelbildung, Lasurschäden etc. stellen keine mangelhafte Ausführung dar und es ist für diese Schäden kein Gewährleistungsanspruch laut ABGB gegeben.

Bei Materialübergängen unterschiedlicher Baustoffe ist eine Rissbildung unvermeidlich, wie Anschlussfuge Zwischenwände/tragende Außenmauer, Vorsatzschale/Außenwände, Vorsatzschale/Innenwände etc. Diese Risse stellen ebenfalls keinen Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar.

Bitte beachten Sie außerdem, dass nachfolgend (nicht erschöpfend) angeführte Leistungen keine Mängel sind und daher nicht unter die Gewährleistung fallen:

- | Verschleißteile (z.B. Dichtungen, etc.)
- | Wiederkehrende Wartungen der mechanischen Anlagen
- | Nachjustieren und Einstellen von beweglichen Teilen (z.B. Fenster, Türblätter, etc.)
- | Bewegungsfugen sind Wartungsfugen (z.B. Silikonfugen, etc.)
- | Haarrisse bzw. Setzungsrisse

Irrtümer und Änderungen wie zum Beispiel aufgrund behördlicher Vorschriften, der Wohnbauförderung und/oder technischer Anforderung (z.B. Plananpassungen im Zuge Polierplanerstellung) bleiben vorbehalten.

Die beiliegenden Möblierungspläne dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag, auf den sowohl die Elektroinstallationen als auch die Heizungsinstallationen abgestimmt sind. Bei Änderung des Möblierungsvorschlages sind möglicherweise Auswirkungen auf die Elektro- und Heizungsinstallationen gegeben. Wir ersuchen Sie diesem Umstand Rechnung zu tragen und eine Klärung der Änderungen im Wege von Sonderwunschvereinbarungen mit den jeweiligen Professionisten herbeizuführen.

Die in dieser Informationsbroschüre benutzte Form der personenbezogenen Bezeichnungen wurde zwecks leichter Lesbarkeit gewählt und beziehen sich selbstverständlich stets auf Frauen und Männer in gleicher Weise.

# Rechtliche Ausgestaltung- Wohnung- Miete

## Frei finanzierte Miete mit Kaufoption

Der Eigenmittelanteil ist in 2 Teilbeträgen zu bezahlen, wobei der 1. Teilbetrag binnen 2 Wochen nach Unterfertigung des Vorvertrages und der 2. Teilbetrag bei Hausübergabe fällig wird.

Grundsätzlich ist vorgesehen, in Anlehnung an die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dem Mieter das Recht einzuräumen, nach Ablauf von 10 Jahren ab erstmaliger Nutzung der Wohnhausanlage, die Übertragung der von ihm gemieteten Wohnung zum nächstfolgenden 31.12. in das Wohnungseigentum zu beantragen.

## Sonderwünsche

Im Zuge der Realisierung der Wohnhausanlage kann auf individuelle Sonderwünsche im Innenbereich eingegangen werden. Grundlegend sind aber folgende Punkte zu beachten.

### 1) Allgemeines

Besonders wird darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen, welche zu einer Verringerung des Schall- und Wärmeschutzes führen können, nicht genehmigungsfähig sind.

Wir empfehlen Ihnen, vor Auftragserteilung einen entsprechenden Kostenvoranschlag einzuholen und den genauen Umfang des tatsächlichen Auftrages festzulegen.

Nachträgliche Interventionen wegen überhöhter Preise haben wenig Aussicht auf Erfolg.

Andere als jene von der Vermieterin beauftragten Firmen (Fremdfirmen) dürfen vor Schlüsselübergabe nicht auf der Baustelle arbeiten.

Die normgerechte Ausstattung der Wohnungen ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen unter Bedachtnahme der Wirtschaftlichkeit des Bauaufwandes sowie der Betriebs- und Instandhaltungskosten ausgewählt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Sonderwünsche mit hohen Mehrkosten verbunden sein können, da es nicht möglich ist, die Professionisten zu verhalten, bei den Sonderwünschen die gleich niedrigen Preise wie beim Hauptanbot einzuhalten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass nach Erteilung eines Sonderausstattungsauftrages das von Ihnen beauftragte Unternehmen nicht verpflichtet ist, einen Rücktritt Ihrerseits anzuerkennen und der Sie allenfalls nur unter Zahlung einer Stornogebühr aus dem Vertrag entlassen werden.

Für alle auf Ihre Gefahr und Kosten hergestellten oder zusätzlich errichteten Bauteile oder Änderungen übernimmt die Genossenschaft selbstverständlich keinerlei Haftung oder Gewährleistung.

Keinesfalls kann aus dem Titel der vorgenommenen Änderungen oder Herstellungen wie z.B. für Eigenbaumöbel, Teppiche, Karniesen, Tapeten, usw. eine Forderung auf finanzielle Abgeltung irgendwelcher Art an die Vermieterin oder einen nachfolgenden Mieter gestellt werden.

Es kann die Entfernung der Sonderwünsche (z.B.: zusätzlich aufgestellte Wände, Tapeten, Karniesen usw.) und die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangt werden, auch wenn dafür die Zustimmung von der Vermieterin erteilt wurde.

Etwaige Verzichte auf Teile der Standardausstattung werden in der Endabrechnung berücksichtigt. Eventuelle Guthaben werden über das Hypothekendarlehen berücksichtigt - es erfolgt daher keine Auszahlung bzw. Barablöse.

Bitte beachten Sie, dass eventuell zur Realisierung der Sonderwünsche auch die Planung anderer Gewerke geändert werden muss.

Wird zum Beispiel die Aufgehrichtung einer Tür geändert, so kann es erforderlich sein, dass sich auch die Lage der Schalter, der Fußbodenübertritt, der Estrichschnitt, usw. ändern kann. Daher müssen Sie die Professionisten nachvollziehbar über jegliche Änderungen informieren.

# Rechtliche Ausgestaltung- Wohnung- Miete

## 2) Aus dem Vorvertrag

Vor der Vornahme von Sonderwünschen (=Abweichung von der Standardausstattung siehe Infobroschüre/Abschnitt „Technische Ausstattung“) bzw. Verzicht auf Teile der Standardausstattung ist mittels schriftlichen Antrages die ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen.

**Vor der Erteilung der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin darf mit der Durchführung der Sonderwünsche nicht begonnen werden.**

Tritt der Wohnungswerber von gegenständlichem Vorvertrag zurück, so hat der Wohnungswerber die Wohnung binnen acht Wochen ab Rücktritt von gegenständlichem Vertrag in jenem Zustand der Vermieterin zurückzustellen, welche der Standardausstattung entspricht oder einen Nachmieter namhaft zu machen, welcher die Wohnung samt den Sonderwünschen zu übernehmen bereit ist.

Kommt der Wohnungswerber dieser Verpflichtung nicht nach und ist auch binnen dieser acht Wochen durch die Vermieterin kein Nachmieter rechtlich verbindlich verpflichtbar, welcher bereit ist, die Wohnung samt den Sonderwünschen zu übernehmen, so wird der Zustand der Wohnung mit der ursprünglichen Standardausstattung ausschließlich auf Kosten des zurücktretenden Wohnungswerbers von der Vermieterin hergestellt.

VOM TRAUM  
ZUM RAUM

IMMO-CENTER OST  
Wien-Bruck-Neusiedl

Hauptplatz 19  
2460 Bruck

 **IMMO-CONTRACT**  
VERTRAUEN VERBINDET

 **050-450-670**

## Verwertung



IMMO-CONTRACT Maklerges.m.b.H.  
**Mag. Philipp Sedlar, MBA**

Beh.konzessionierter Immobilienmakler  
Entwicklung & Verwertung

mobil: 0676 841 420-677  
tel: 050 450-670

[philipp.sedlar@immo-contract.com](mailto:philipp.sedlar@immo-contract.com)

Landesgerichtsstraße 6/1010 Wien  
Hauptplatz 19/2460 Bruck an der Leitha

[www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com)

## Bauleitung

**STRABAG**  
SOCIETAS EUROPAEA

STRABAG SE

Donau-City, Straße 9  
1220 Wien

[www.STRABAG.at](http://www.STRABAG.at)

## Vertragsvorbereitung

**SGN**  
wohnen

SGN  
Gemeinnützige Wohnungs- und Sieglungsgenossenschaft Neunkirchen  
**Daniela Lehner**

Bahnstraße 25  
2620 Neunkirchen

[www.SGN.at](http://www.SGN.at)