

Green Living am Angoraweg 22



RealGoodLiving



Ökologie und Architektur in Symbiose

Unser viertes Projekt „Green Living in der Lehenstraße“ ist bereits komplett abverkauft und wir freuen uns Ihnen nun unser neues Bauvorhaben „Green Living am Angoraweg 22“ vorstellen zu können.

In absoluter Grünruhelage, unweit des Naherholungsgebietes „Mühlwasser“ werden 2 Doppelhäuser und ein Einzelhaus in Niedrigenergiebauweise und Ziegelmassivbau errichtet. Die Architektur mit ihrer klaren Formensprache trifft die modernen Wohnbedürfnisse in harmonischer Weise.

Die Verkehrsinfrastruktur ist perfekt gegeben, da die Autobuslinien 93A und 95A in unmittelbarer Nähe liegen.

Ein weiteres Highlight ist die technische Ausstattung, die eine kostengünstige Produktion von Energie ermöglicht und damit eine weitgehende Unabhängigkeit von Versorgungsunternehmen erlaubt. Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe.

Flächenaufstellungen und Preise

In absoluter Grünruhelage, unweit des Naherholungsgebietes "Mühlwasser" werden 2 Doppelhäuser, sowie ein Einzelhaus in Niedrigenergiebauweise und Ziegelmassivbau errichtet. Die Architektur mit ihrer klaren Formensprache trifft die modernen Wohnbedürfnisse in harmonischer Weise.

Haus 3 verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 117,37m² und ist zusätzlich vollunterkellert mit einer Größe von ca. 36,06m². Der Keller verfügt ebenfalls über eine Fussbodenheizung. Die Balkonfläche beträgt ca. 3,02m², der Garten verfügt über ein Fläche von ca. 52,64m² und ein weiteres asset ist der PKW Abstellplatz.

Das Haus verfügt über folgende Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Toilette, Wohnzimmer mit ca. 31,83 m² Wohnfläche und moderner offener Küche (Anschlüsse) , Ausgang in den Eigengarten von insgesamt ca. 52,64m²,

Aufgang in das 1. OG: dieses beherbergt 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und einen begehbaren Schrankraum und die separate Toilette.

Aufgang in das DG: ein Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon mit ca. 3,02m², Badezimmer mit Badewanne und die separate Toilette.

Keller: Hauswirtschaftsraum, Abstellraum

Ein Autoabstellplatz ist im Preis inkludiert.

Kaufpreis schlüsselfertig: € 489.000,--

Aufschließungskosten € 8.000,--

Nebenkosten

Maklerhonorar: 1% der Kaufsumme

Grunderwerbsteuer: 3,5% der Kaufsumme

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% der Kaufsumme

Der Kaufvertrag wird vom Notariat Dr. Michael Mauler, Krongasse 14, 1050 Wien erstellt. Kosten inklusive Treuhandschaft 1,8% Brutto.

Visualisierungen









Verkaufsbaubeschreibung

Errichtung von 2 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus in Niedrigenergie-bauweise mit Kellern und Eigengärten samt 3PKW Stellplätzen

1. Ausführungs-und Ausstattungsbeschreibung

Keller

Bodenplatte und Dichtbetonkeller

Herstellen einer Fundamentplatte, 30 cm stark aus Dichtbeton C25/30 B1 WU lt. Statik.

Einlegen eines Erdungsbandes in die Fundamentplatte.

Kellerdämmung/Isolierung mit 16cm starken XPS Platten, vollflächig verklebt auf den aufgehenden Kelleraußenwänden als Hinterfüllung und Wärmeschutz.

Die Kelleraußenwände werden aus Dichtbeton C25/30 B1 WU , 25 cm stark ausgeführt. Keller tragende Innenwände: aus 25 cm starken Hohlblocksteinen.

Nicht tragende Innenwände: aus 10 cm starken Dünnwandsteinen

Kellerfenster /Lichtschächte: aus Kunststoff, einflügelig in Dreh-und Kippausführung mit Isolierverglasung lt. Plan.

Fertig gespachtelt und gemalt in der Farbe weiß

Bodenbeläge in hochwertigem Feinsteinzeug der Marke RAK im Format 60*60 verflies

Erforderliche Handläufe in Edelstahl im Stiegenhausbereich geliefert und montiert

Wohngeschosse

Tragende Wände

Planziegel (Wienerberger oder gleichwertig) werden in Rahmen unserer Planung bzw. unter Berücksichtigung der Ausarbeitung durch Architekt und Statiker ausgeführt. Stahlbetonwände werden innenseitig gespachtelt und Mantelbetonwände mit Innenputz, beide tlw. mit Gipskartonvorsatzschalen verkleidet. Sämtliche Außenwände erhalten eine wärmedämmte Fassade nach bauphysikalischen Vorgaben und gemäß Energieausweis, Oberflächen nach architektonischer Gestaltung.

Nicht tragende Wände

Ziegel- oder Gipskartonwände in der lt. Planung erforderlichen Stärke inkl. malerfertiger Spachtelung.

Dachkonstruktion

Flachdachholzkonstruktion als Warmdach lt. ÖNORM ausgeführt mit Wärmedämmung in erforderlicher Stärke gemäß Bauphysik, Untersichten mit Gipskartonplatten verkleidet. Dampfsperre sowie erforderliche Dämmungen laut Architektenplanung sowie Bauphysik. Dacheindeckung nach architektonischer Gestaltung in Alu pulverbeschichtet.

Geschoßdecken

Betongitterträgerdecke nach statischer Erfordernis inkl. schalldämmenden Estrichaufbauten in den Wohngeschossen.

Fenster, Fenstertüren

In den Häusern werden Kunststofffenster/Türen in der Farbe weiß mit 3-fach Isolierverglasung und einer Aluschale außen, entsprechend Energievorschriften und Bauphysik eingebaut. (Gesamtkonstruktion U-Wert $< 1,0 \text{ m}^2 \text{K}$); Beschläge Einhand Dreh/Kipp bzw. Schiebeschlag, weißbeschichtete Stahl inkl. Lüftungsfixierung lt. Energieausweis ausgeführt. Beschläge in Rahmen eingestemmt. Innenfensterbänke aus Werzalith in weiß, Außenfensterbänke pulverbeschichtet, Farbton nach architektonischer Fassadengestaltung.

Für alle Fenster gelten insbesondere für die Anforderungen des Wärmeschutzes die ÖNORM 8110 und für die des Schallschutzes die ÖNORM B 8115.

Balkon, Terrasse

Balkone und Terrassen sind bereits fertig inklusive 2cm starken Feinsteinzeugplatten im Format 60*60 im Kiesbett verlegt.

Sonnenschutz elektrisch

Liefern und Montieren von außenliegenden Rollläden Schlotterer od. glw. für Fenster und Balkon/Terrassentüren. Es handelt sich um motorbetriebene Rollläden die über innenliegende Schalter bedient und gesteuert werden.

Hauseingangstüren

Einbruchshemmende Alu Sicherheitstüre mit Mehrfachverriegelung, Beschlag Grundmann oder gleichwertig. Jeder Käufer erhält 5 Hauseingangsschlüssel.

Decken

Die Decken werden malerfertig mit weißer Farbe gespachtelt.

Sanitäre Einrichtungen

Küchen: Warm- und Kaltwasseranschluss, Ablaufanschluss in Bodennähe, sodass durch den Käufer bei der Installation der Küche eine Weiterführung bis zur Spüle hinter der Kücheneinrichtung möglich ist. Küche nicht eingerichtet.

WC'S : der Unterputzspülkasten ist versetzt, Spülbetätigung Geberit/Tece inkl. Spartaste. 3 Hänge WC's (spülrandlos) in hochwertigem Sanitärkeramik der Marke Villeroy & Boch od. gleichwertig. Handwaschbecken Weiß Firma Villeroy & Boch od. gleichwertig

Bäder:

Vollständige Verfliesung in hochwertigem Feinsteinzeug der Firma RAK in den Massen 60*60cm.

3 Hänge WC's (spülrandlos) in hochwertigem Sanitärkeramik der Marke Villeroy und Boch od. gleichwertig

Duschtassen Weiß der Firma Figur od. gleichwertig in 90*90 od. 80*100

Badewanne Weiß der Firma Figur od. gleichwertig in 170*75 od. 180*80

Waschtische Weiß der Firma Diana od. gleichwertig

Handwaschbecken Weiß Firma Villeroy und Boch od. gleichwertig

Alle Sanitärarmaturen für Waschtische, Duschen sowie Badewannen von der Firma Grohe

Duschabtrennungen im Bereich der Duschtasse in Echtglas

Der nicht verfliese Bereich oberhalb der Türstockkanten ist bereits gespachtelt und mittels Innendispersionsfarbe in Weiß fertig gemalt.

Lüftung

Sanitärräume: mechanische Lüftungen, in nicht natürlich belüfteten WC's und Bädern, über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung in WC's über Lichtschalter, ansonsten über getrennte Schalter, jeweils mit Nachlaufrelais.

Küchen und Kochnischen: Anschlussmöglichkeit für einen mechanischen Dunstabzug, Leitungsdurchmesser lt. Erfordernis.

Verlängerung vom Installationsschacht bis zum Dunstabzug ist käuferseitig herzustellen.

Heizung und Warmwasserbereitung

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer Außentemperaturgeregelten Zentralheizung, Luft-Wärmepumpenpumpe Marke Toshiba oder gleichwertig. samt Warmwasseraufbereitung mittels Boiler lt. Heizlastberechnung. In den Wohnräumen und im Keller wird eine Fußbodenheizung Fabrikat MULTITHERM mit Polypropylenrohr ausgeklickt auf einer Wärme-Trittschalldämmung aus Polystyrol mit aufgeschweißter PE Folie 32/30 mm, mit Randdämmstreifen ausgeführt. 4 Fußbodenetagen-Heizungsverteiler Fabrikat MULTITHERM Type 2000 mit allen Anschluss-und Absperrorganen; Steuerung über Raumthermostat mit Wochenschaltprogramm. Die Verbrauchsmessung und Abrechnung für Heiz- und Warmwasserbereitung pro Haus erfolgt direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen.

Kaltwasser

Kaltwasserverbrauchsmessung erfolgt direkt mit dem Versorgungsunternehmen. Es ist eine frostfreie Wasserentnahmestelle für den Garten vorgesehen (Kemperventil).

Elektroinstallationen

Hochwertiges Schalter- und Steckdosenprogramm, z.B. Fabrikat Berker oder Legrand oder glw., Farbe weiß matt, zusätzlich in den Zimmern Telefon/Internetanschlusssdose sowie Antennensteckdose.

Internet / TV / Telefon

Herstellung einer Leerverrohrung für eine Satelliten Anlage sowie eines Telekom Austria Anschlusses. Es können 3 SAT Anschlüsse sowie 3 LAN Anschlüsse im Reihenhaushaus platziert werden.

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten jeweils einen Deckenauslass lt. Verkaufsplan.

Die Anordnung der Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe (gesamt 120 Stück Auslässe) sind den Haustechnikplänen zu entnehmen. Verteilerkasten im Regelfall im Abstellraumbereich/Technikraum als Aufputz-Ausführung. Stromkreisaufteilung erfolgt lt. Vorschriften. Sämtliche Leitungen im Keller werden Aufputz geführt. **Blitzschutz lt. ÖNORM.**

Gärten

Gartenterrassen in Beton gegossen. Abgrenzungen zwischen den Gartenterrassen erfolgen mittels Betonmauern oder gleichwertig. Notwendige Abgrenzungen des Grundstückes zum öffentlichen Gut (Anrainern) werden als Maschendrahtzaun ausgeführt. Der Eigengarten wurde bereits mittels Fertigrasen der Firma Zehetnauer begrünt.

Eingangs- und Hauszugangsbereich

Der gesamte Bereich wird mit Pflasterung oder Asphalt inkl. Rampenausbildung ausgeführt. Parkplätze werden mit Rasensteinen ausgeführt.

4 ALLGEMEINES

Einrichtungsgegenstände

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nur als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung, Küchenausstattung inkl. Geräte und Leuchtkörper) der Häuser sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Sanitärausstattung wie vorher beschrieben.

Energieausweis

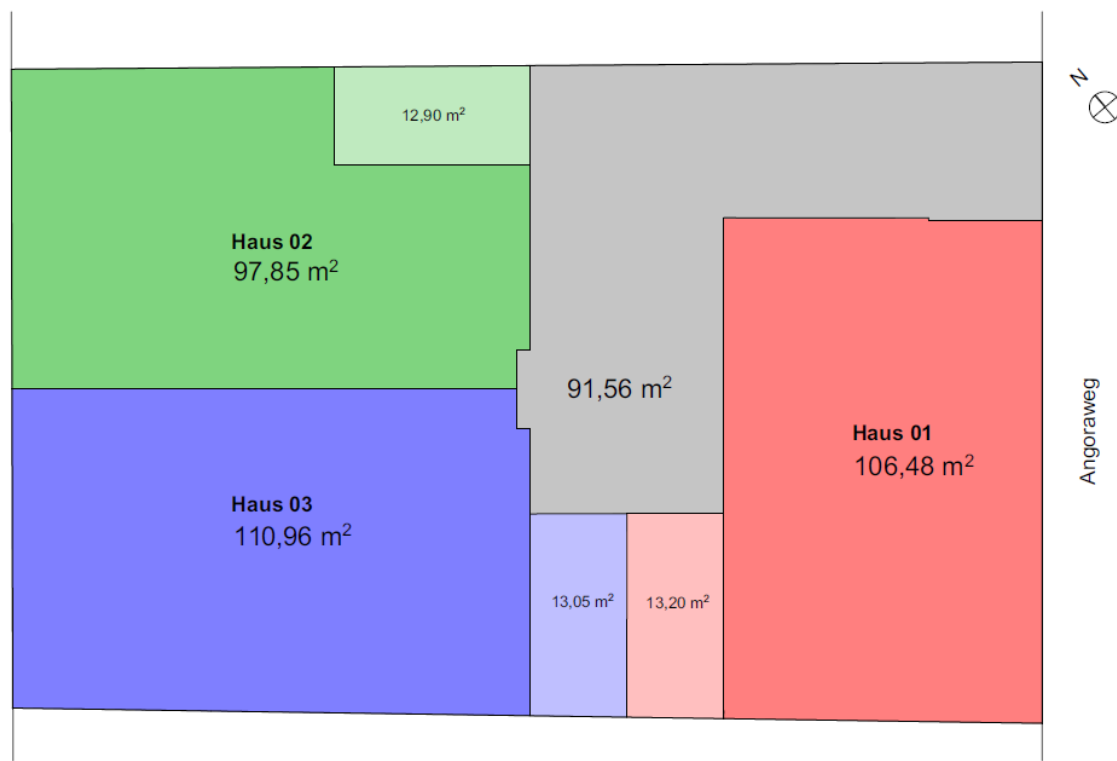
Für jedes Reihenhaus wird ein Energieausweis erstellt. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt. Bei Weiterverpachtung/-vermietung/-verkauf ist der Verpächter/Vermieter/Verkäufer dem Energieausweis-Vorlage- Gesetz EAVG verpflichtet.

Grundsätzliches

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen ÖNORMEN unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

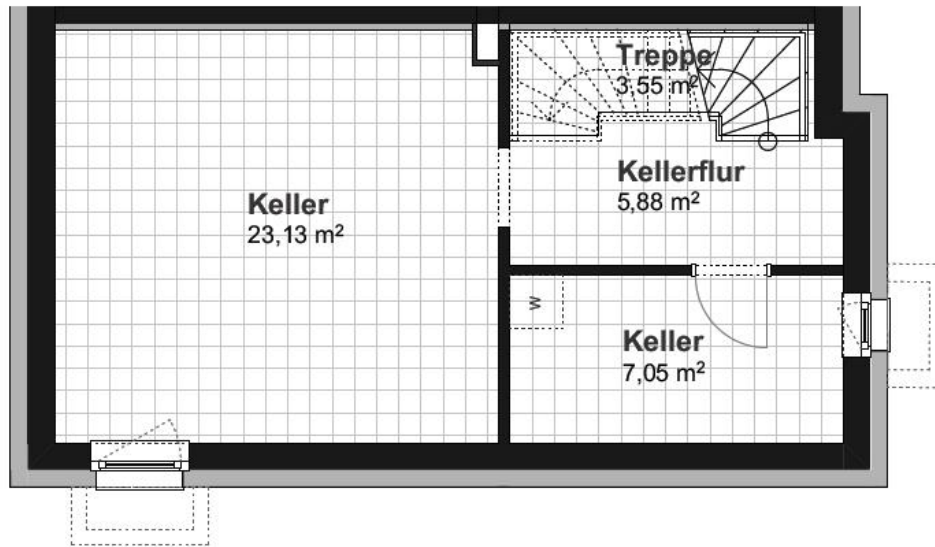
Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich. Der Käufer wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.

Lageplan

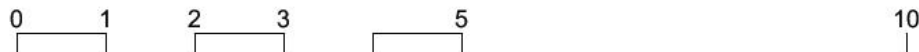
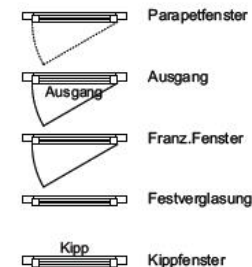


GST-Anteile

Pläne



VORABZUG



Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.



Angoraweg 22 1220 Wien

Haus 03

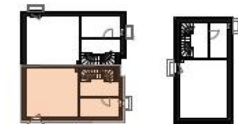
Wohnnutzfläche: ca. 117,37 m²

Keller: ca. 36,06 m²

Garten: ca. 52,64 m²

Terrasse: ca. 3,02 m²

Stellplatz: ca. 12,50 m²

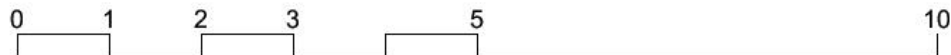
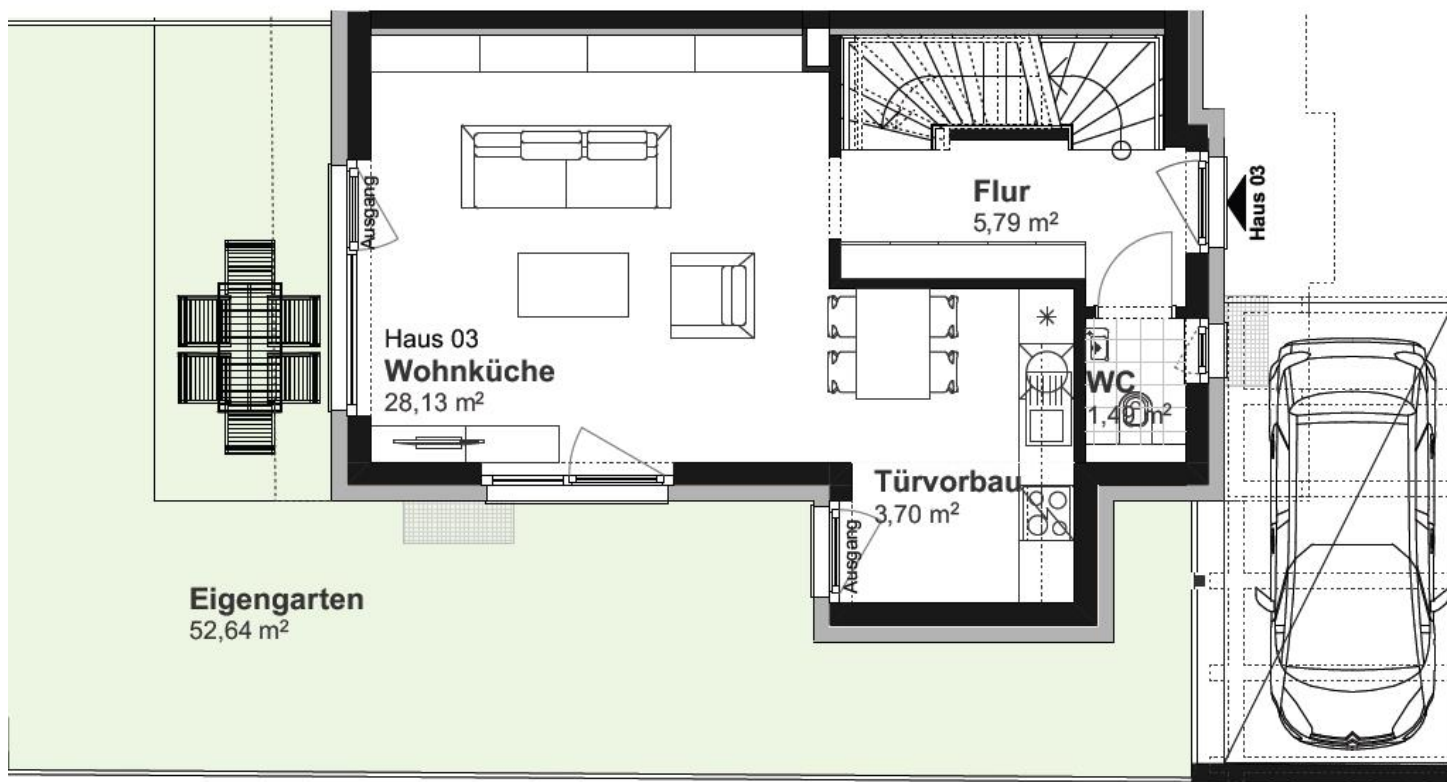


Stand: 19.11.2018

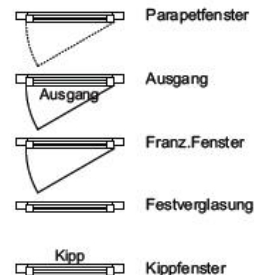
Haus 03_Keller



1090 Wien, Porzellangasse 50



Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.



Angoraweg 22 1220 Wien

Haus 03

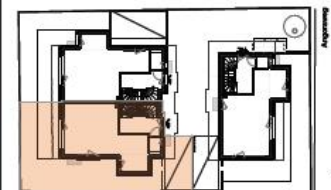
Wohnnutzfläche: ca. 117,37 m²

Keller: ca. 36,06 m²

Garten: ca. 52,64 m²

Terrasse: ca. 3,02 m²

Stellplatz: ca. 12,50 m²

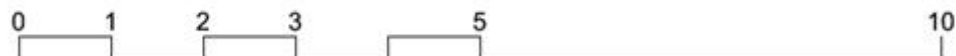
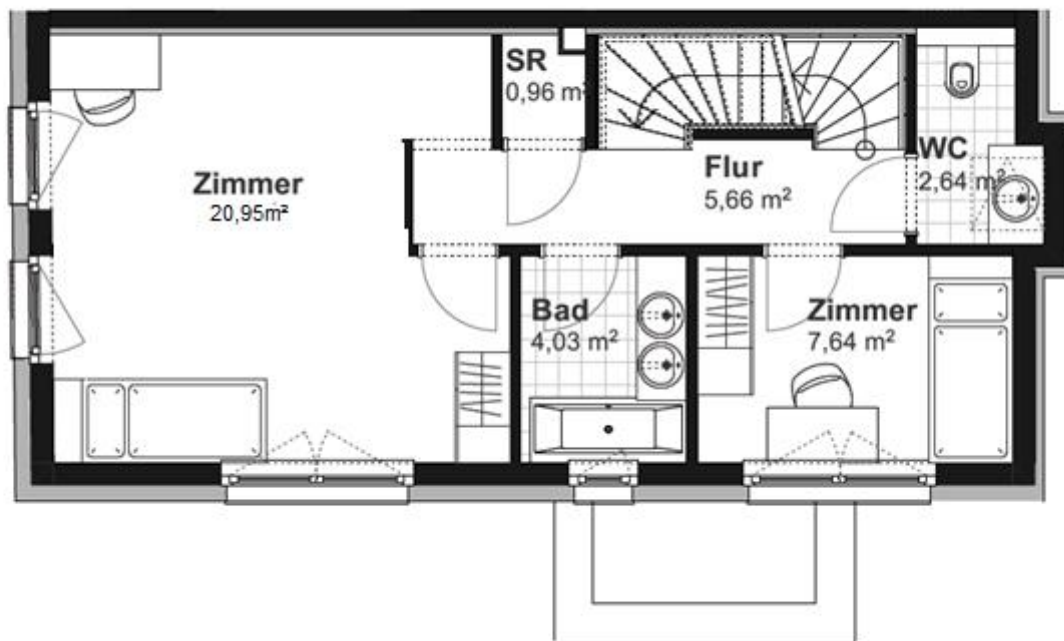


Stand: 19.11.2018

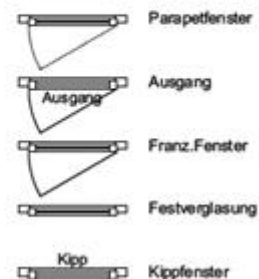
Haus 03_EG



1090 Wien, Porzellangasse 50



Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.



**Angoraweg 22
1220 Wien**

Haus 03

Wohnnutzfläche: ca. 117,37 m²

Keller: ca. 36,06 m²

Garten: ca. 52,64 m²

Terrasse: ca. 3,02 m²

Stellplatz: ca. 12,50 m²

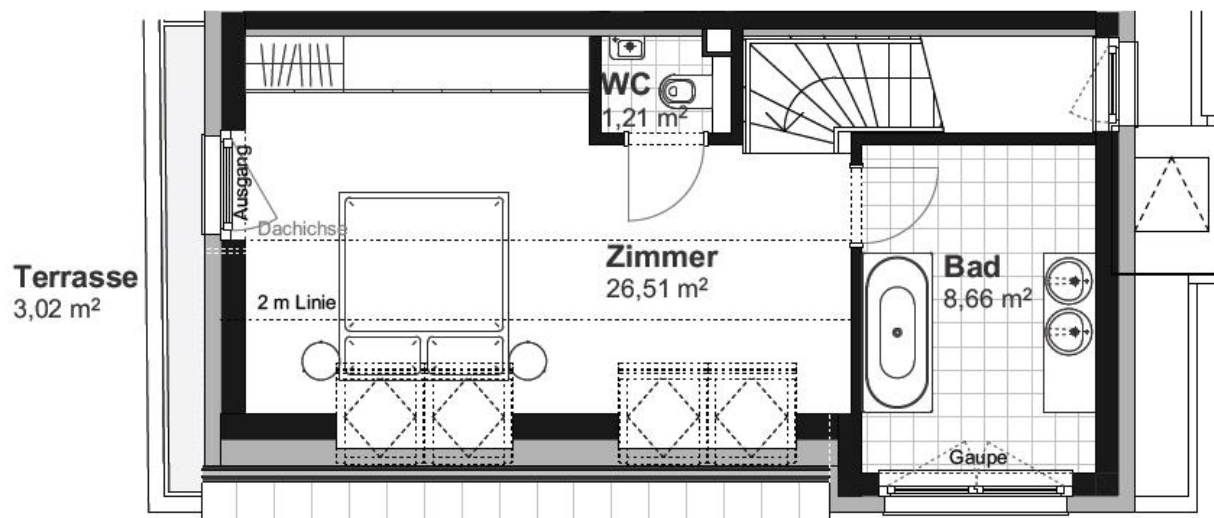


Stand: 19.11.2018

Haus 03_1.Stock



1090 Wien, Porzellangasse 50



Angoraweg 22 1220 Wien

Haus 03

Wohnnutzfläche: ca. 117,37 m²

Keller: ca. 36,06 m²

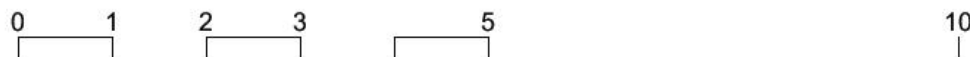
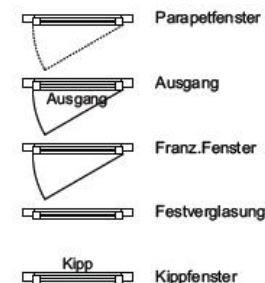
Garten: ca. 52,64 m²

Terrasse: ca. 3,02 m²

Stellplatz: ca. 12,50 m²



VORABZUG



Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.

Stand: 19.11.2018

Haus 03_DG



1090 Wien, Porzellangasse 50



Vermarktung



RealGoodLiving , Real Estate Services GmbH

1010 Wien, Eßlinggasse 7/5

Tel. +43 1 890 01 52

Handy. +43 664 245 15 25

office@realgoodliving.at