



Visualisierungen ©PicMyPlace

Doppelhäuser mit Privatsphäre 1220 Wien, Romichgasse 16

HELICON
IMMOBILIEN





Demnächst verfügbar: Ihr neues Zuhause am Rande der Lobau

Essling zählt auf Grund seiner Lage zu den äußerst begehrten Wohngebieten im 22. Wiener Gemeindebezirk. Der angrenzende Nationalpark Lobau bietet zahlreiche Erholungsmöglichkeiten, wie ausgedehnte Radtouren im schattigen Wald oder entlang der Donau, beruhigende Wanderungen, entspannendes Joggen, Baden in freier Natur oder Zeit für ein Picknick in einem naturbelassenen Auwald und vieles mehr.

Die Liegenschaft befindet sich nahe der Stadtgrenze und in unmittelbarer Nähe des **Nationalparks Donau-Auen**. Groß-Enzersdorf, der nächstgelegene Ort bietet eine sehr gute Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Auf dem 900 m² großen Grundstück ist die Errichtung von **zwei Doppelhäusern** und 4 KfZ-Stellplätzen geplant. Die Häuser werden in Ziegelmassiv-Bauweise errichtet und verfügen über einen Keller. Die Häuser 1 und 2 verfügen über eine ca. 46m² große Dachterrasse. Die Nutzfläche beträgt zwischen 180 m² und 185 m². Bei der Planung haben wir besonderen Wert auf die **Privatsphäre** gelegt und das Doppelhaus 3 / 4 um 90 Grad „gedreht“.



Donauinsel



Nationalpark Donau-Auen



Hauptplatz Groß-Enzersdorf

Nahversorger

Marchfeldcenter 900 m
(Billa, Hofer, dm etc.)

Kindergarten/ Schulen

Kindergarten 1.300 m
Volksschule 1.300 m
Mittelschule 2.400 m
BG /BRG 1.400 m

Gesundheit

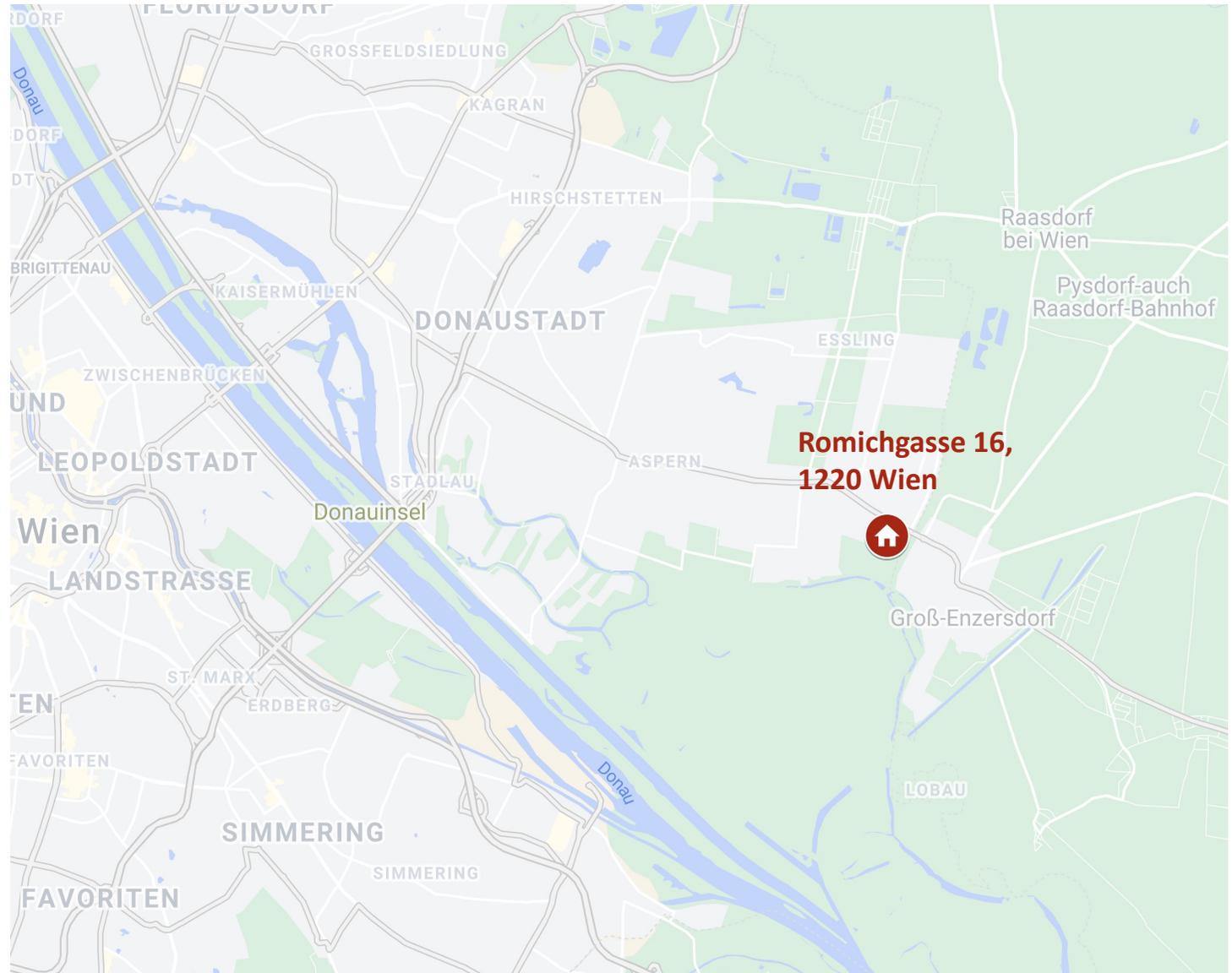
Apotheke 1.100 m
Ärztzentrum 1.200 m
Zahnarzt 1.600 m
Krankenhaus 6.000 m

Freizeit

Nationalpark Donau-Auen 950 m
Donauinsel 6.000 m
Hauptplatz Groß-Enzersdorf 1.600 m
Tennisplatz 1.400 m

Verkehr

Bus 300 m
U-Bahn 5.400 m





Visualisierungen ©PicMyPlace

Eckdaten/Preise	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4
Grundanteil ohne Stellplatz	178,42 m ²	196,37 m ²	201,33 m ²	162,24 m ²
Wohnnutzfläche *)	128,93 m ²	129,65 m ²	118,75 m ²	118,75 m ²
Keller *)	55,64 m ²	55,64 m ²	60,57 m ²	60,57 m ²
Nutzfläche *)	184,57 m ²	185,29 m ²	179,32 m ²	179,32 m ²
Dachterrasse	45,74 m ²	45,74 m ²		
Garten/Terrasse/Vorplatz	96,46 m ²	114,41 m ²	113,93 m ²	74,84 m ²
KfZ-Stellplatz	1	1	1	1
HWB <small>Ref.SK</small>	32,9 / "B"	30,7 / "B"	30,2 / "B"	31,3 / "B"
GEE-Faktor <small>Ref.SK</small>	0,74 / "A"	0,72 / "A"	0,73 / "A"	0,74 / "A"
FIXPREIS "belagsfertig"	€ 719 000,00	€ 729 000,00	€ 679 000,00	€ 669 000,00

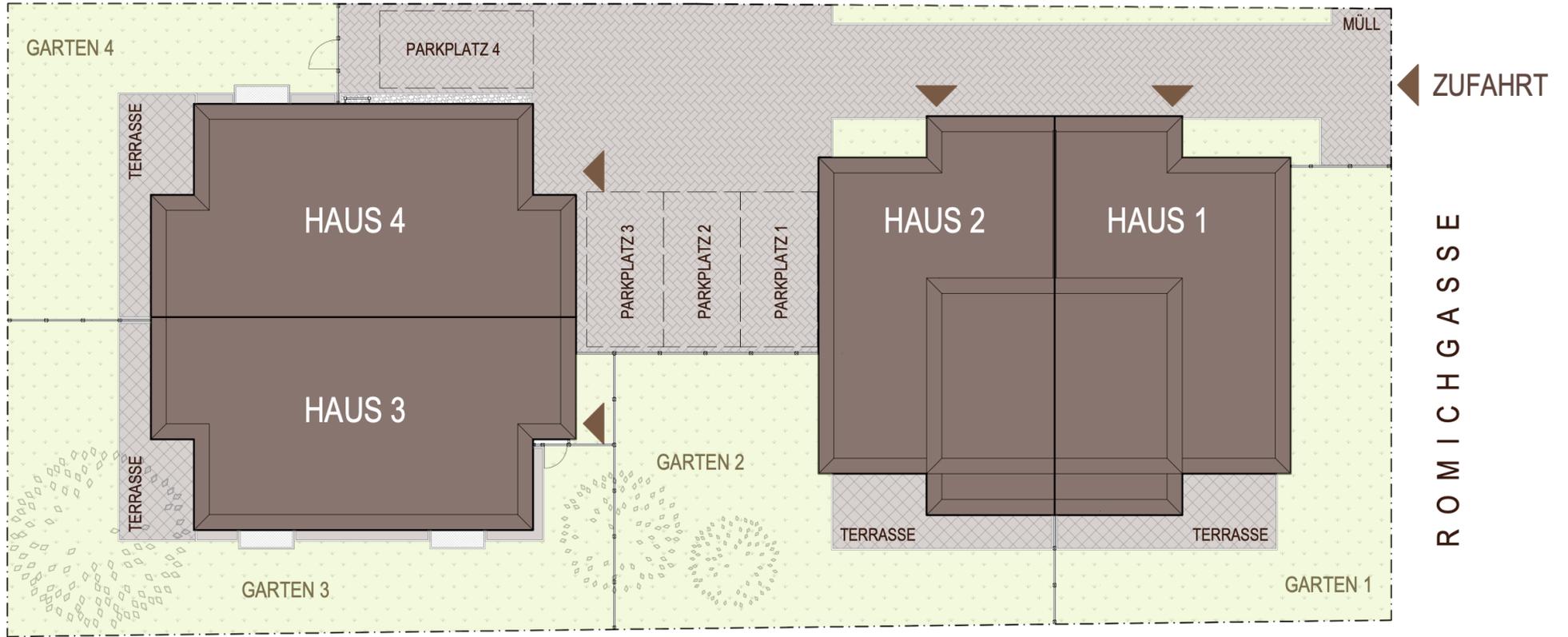
Preise:

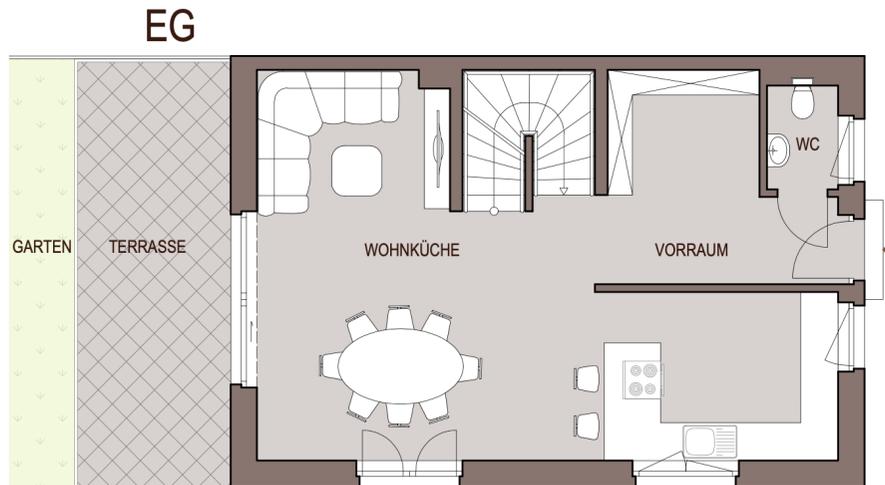
FIXPREIS gem. BLB.
Auszahlung nach Baufortschritt
und Ratenplan B gem. BTVG

Kosten die vom Käufer zu tragen sind:

3,50 % Grunderwerbssteuer
1,10 % Eintragungsgebühr
2,10 % Vertragserrichtungskosten
Barauslagen und Treuhandkosten

*) Rohbaumaße





NUTZFLÄCHE	184,25 m ²
WOHNFLÄCHE	128,61 m ²
KELLER	55,64 m ²
GARTEN + TERRASSE + VP.	96,46 m ²
DACHTERRASSE	45,74 m ²

ERDGESCHOSS

VORRAUM	10,04 m ²
WC	1,88 m ²
WOHNKÜCHE	39,20 m ²

OBERGESCHOSS

GANG	4,17 m ²
AR	2,28 m ²
BAD/WC	11,68 m ²
ZIMMER 1	15,19 m ²
ZIMMER 2	15,65 m ²
ZIMMER 3	15,65 m ²

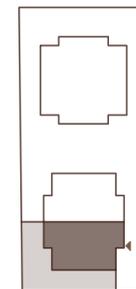
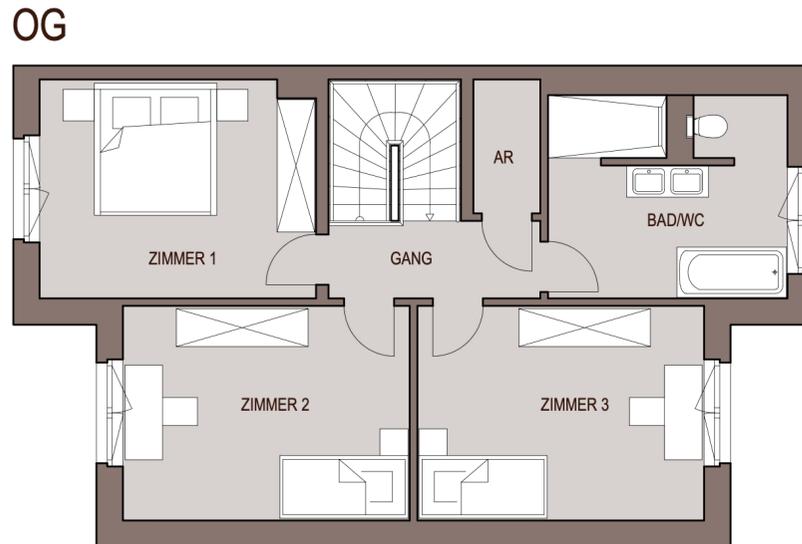
DACHGESCHOSS

ZIMMER MIT KOCHGELEGENHEIT	12,87 m ²
----------------------------	----------------------

KELLERGESCHOSS

KELLER	32,73 m ²
TECHNIK	22,91 m ²

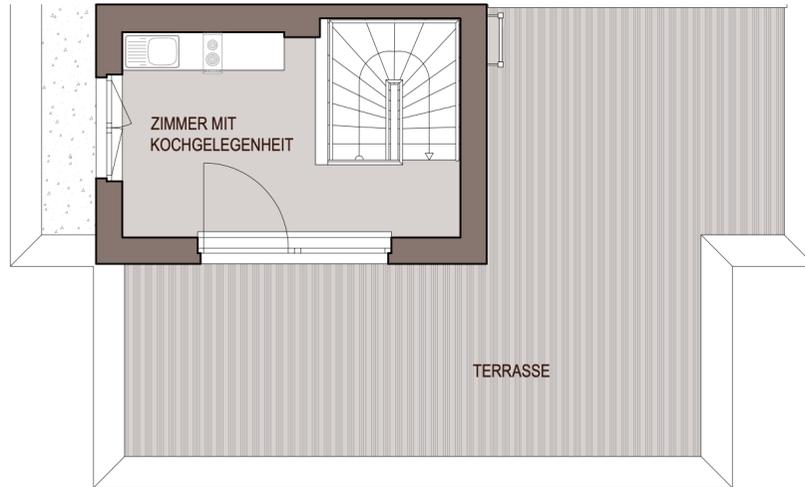
SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION



5m

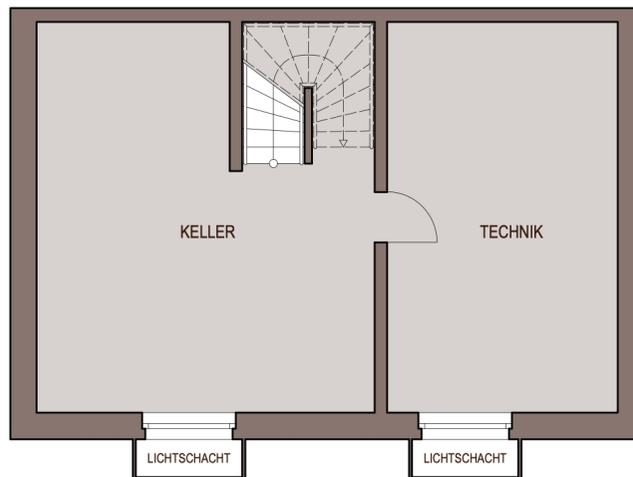


DG

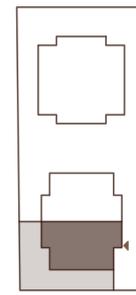


PERSÖNLICHE NOTIZEN

KG



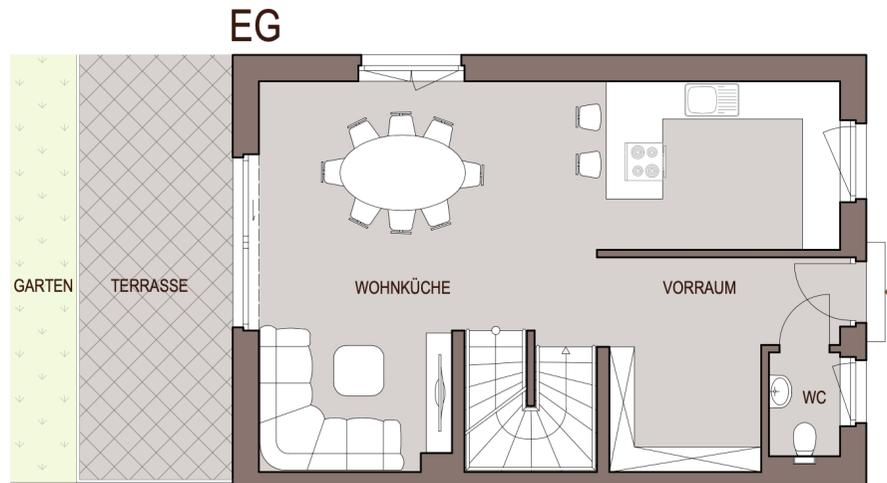
SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION



5m



ZUFAHRT ▲



NUTZFLÄCHE	184,97 m ²
WOHNFLÄCHE	129,33 m ²
KELLER	55,64 m ²
GARTEN + TERRASSE + VP.	114,41 m ²
DACHTERRASSE	45,74 m ²

ERDGESCHOSS

VORRAUM	10,04 m ²
WC	1,88 m ²
WOHNKÜCHE	39,20 m ²

OBERGESCHOSS

FLUR	4,17 m ²
AR	2,28 m ²
BAD/WC	11,68 m ²
ZIMMER 1	15,19 m ²
ZIMMER 2	15,65 m ²
ZIMMER 3	15,65 m ²

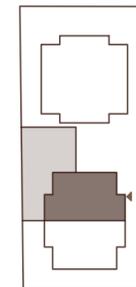
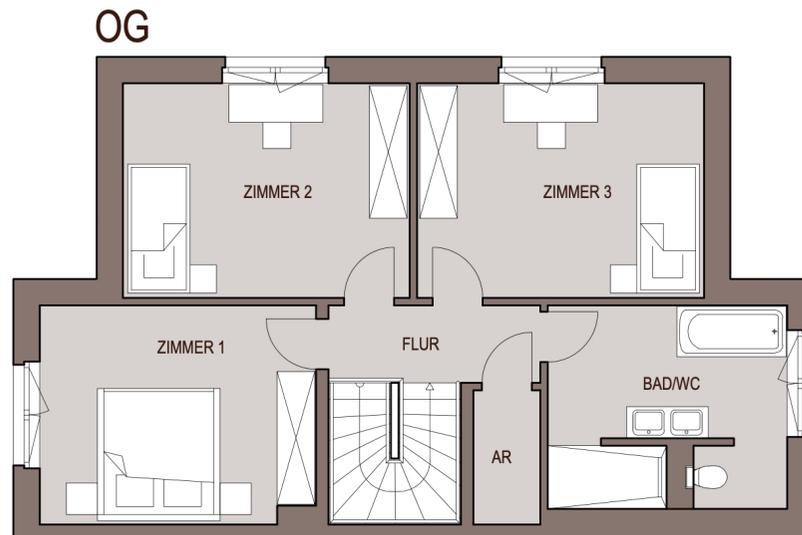
DACHGESCHOSS

ZIMMER MIT KOCHGELEGENHEIT	13,59 m ²
----------------------------	----------------------

KELLERGESCHOSS

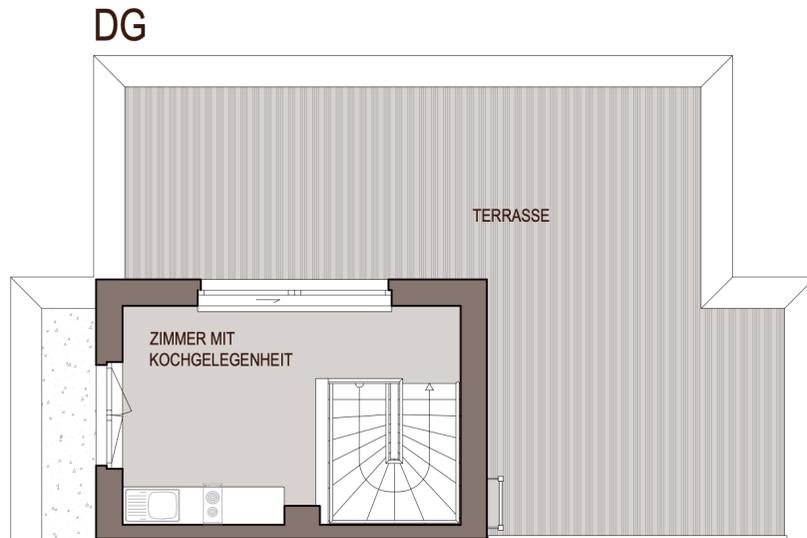
KELLER	32,73 m ²
TECHNIK	22,91 m ²

SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION

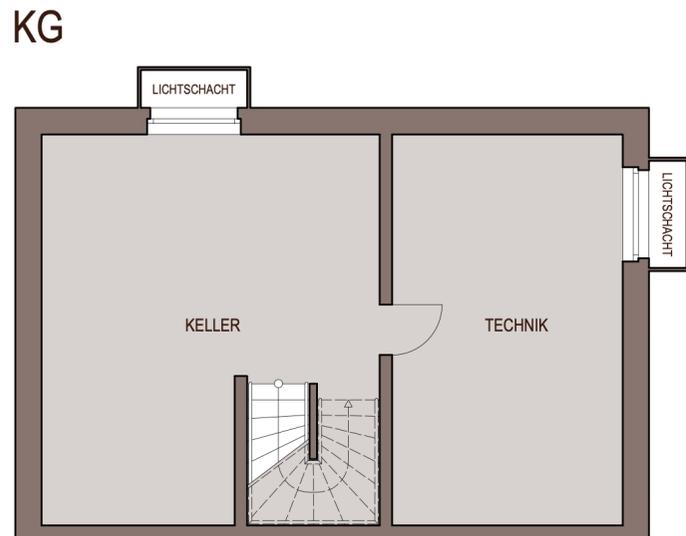


5m

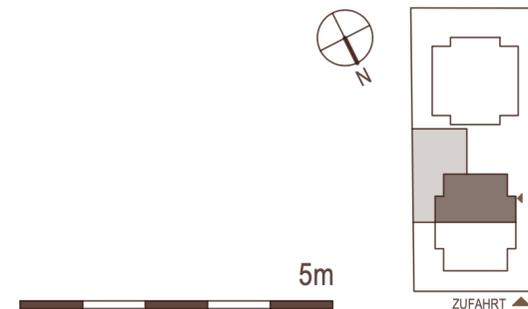




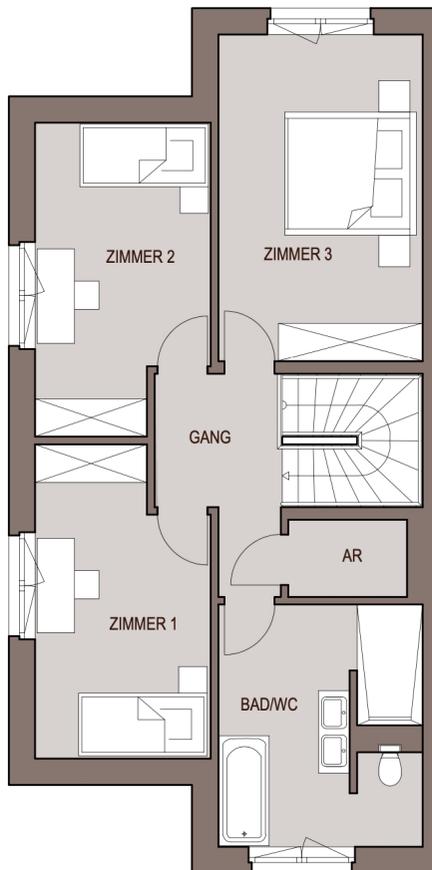
PERSÖNLICHE NOTIZEN



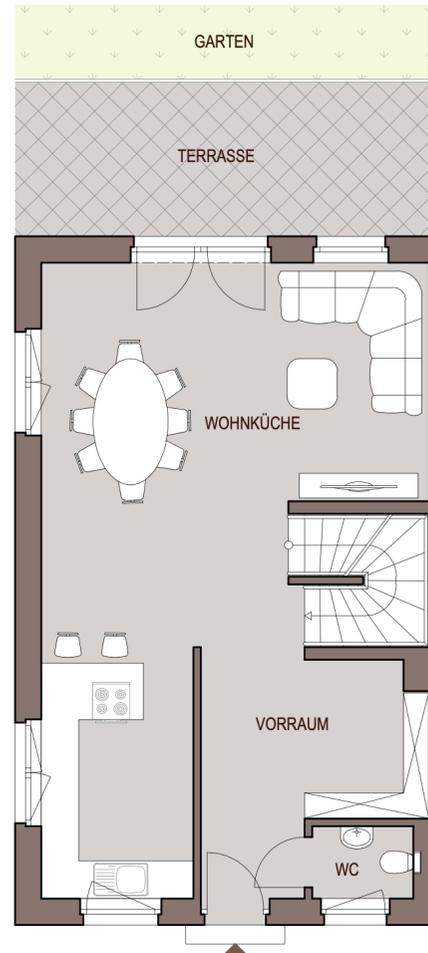
SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION



OG



EG



NUTZFLÄCHE	179,29 m ²
WOHNFLÄCHE	118,72 m ²
KELLER	60,57 m ²
GARTEN + TERRASSE + VP.	113,93 m ²

ERDGESCHOSS

VORRAUM	11,12 m ²
WC	1,86 m ²
WOHNKÜCHE	42,99 m ²

OBERGESCHOSS

GANG	5,75 m ²
AR	2,33 m ²
BAD/WC	11,90 m ²
ZIMMER 1	12,89 m ²
ZIMMER 2	12,89 m ²
ZIMMER 3	16,99 m ²

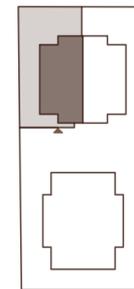
KELLERGESCHOSS

KELLER	37,04 m ²
TECHNIK	23,53 m ²

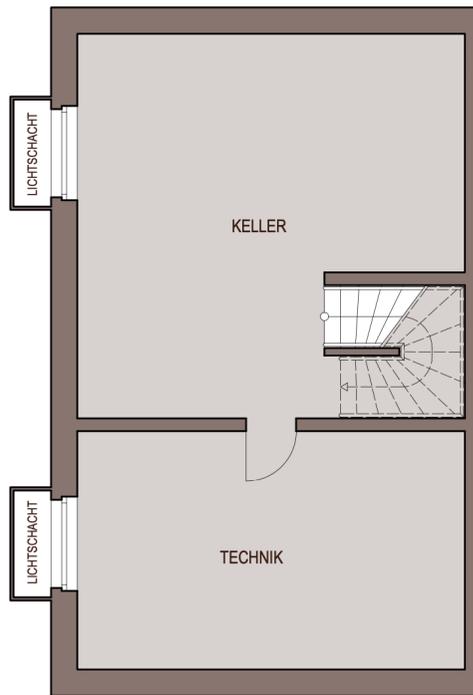
SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION



5m

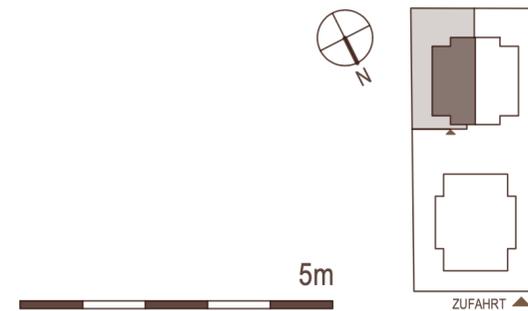


KG

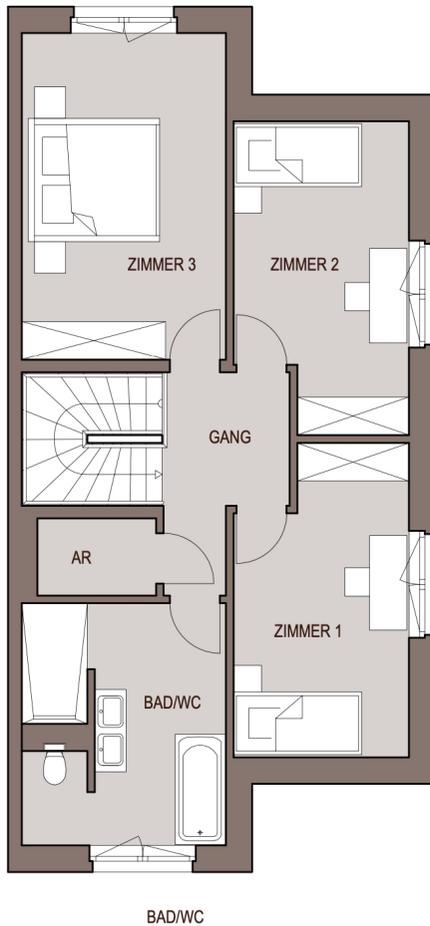


PERSÖNLICHE NOTIZEN

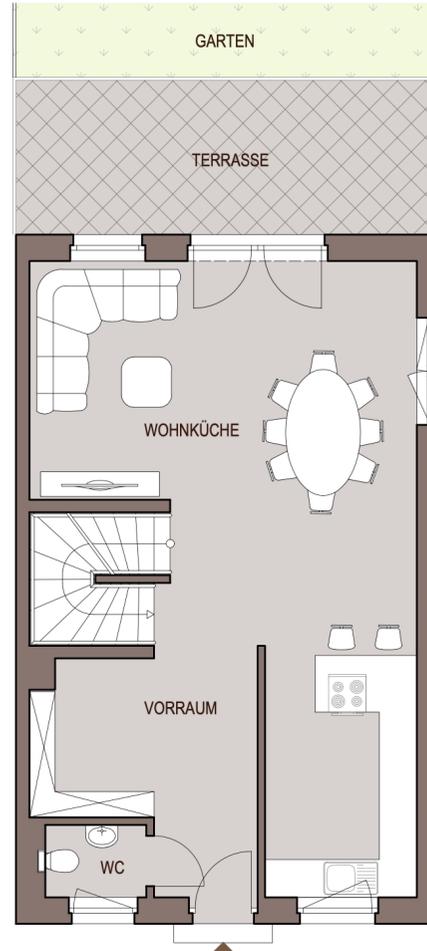
SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION



OG



EG



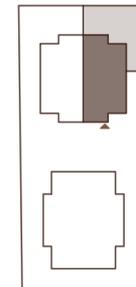
NUTZFLÄCHE	179,29 m ²
WOHNFLÄCHE	118,72 m ²
KELLER	60,57 m ²
GARTEN + TERRASSE	74,84 m ²

ERDGESCHOSS	
VORRAUM	11,12 m ²
WC	1,86 m ²
WOHNKÜCHE	42,99 m ²

OBERGESCHOSS	
GANG	5,75 m ²
AR	2,33 m ²
BAD/WC	11,90 m ²
ZIMMER 1	12,89 m ²
ZIMMER 2	12,89 m ²
ZIMMER 3	16,99 m ²

KELLERGESCHOSS	
KELLER	37,04 m ²
TECHNIK	23,53 m ²

SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION

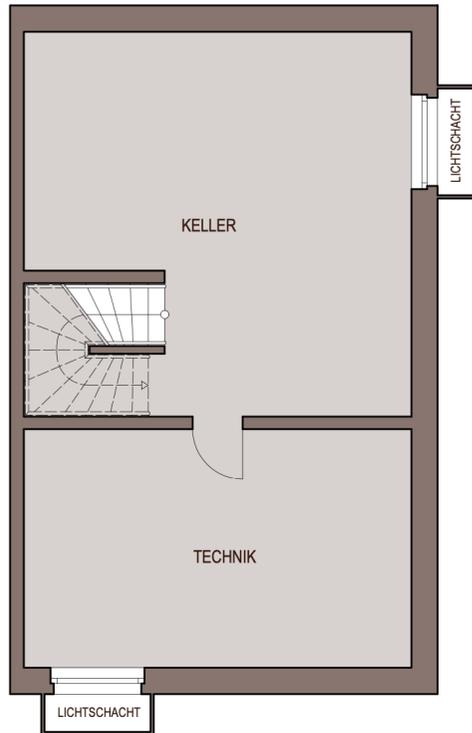


5m



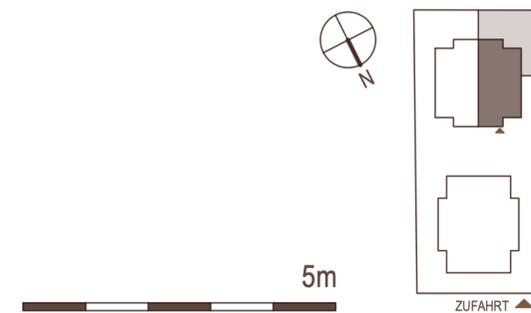
ZUFAHRT

KG



PERSÖNLICHE NOTIZEN

SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION



Wände – Decken – Stiegen

Außenwände: Planziegel, Wandstärke 25 cm und Vollwärmeschutz gemäß EAW

Haustrennwände: HLZ, Wandstärke 20 cm, zusätzlich 4 cm Schalldämmplatten

Zwischenwände: Ziegel, Wandstärke 12 cm, tragende Zwischenwände 20 cm

Decken: Ortbeton- oder Elementdecke (Wahl durch Bauträger) nach statischen Erfordernissen

Stahlbetonstiegen, gerichtet zur Belagsverlegung

Fenster – Türen

Fenster: Kunststofffenster, innen und außen weiß, 3-fach Isolierverglasung mit einem UG-Wert von ca. 0,6 W/m². Ein- oder zweiflügelige Ausführung. Dreh-Kippbeschlag gemäß Detailplanung

Terrassentür: Kunststoff, innen und außen weiß, 3-fach Isolierverglasung, 1 öffenbares Element mit Dreh-Kippbeschlag

Hauseingangstür: Alu Sicherheitsschloss

Dach – Außenanlagen – Stellplätze

Flachdach: Beton mit Wärmedämmung gemäß EAW

Terrassen: Betonplatten, verlegt im Splittbett

Einfriedung: Doppelstabgitterzaun, Höhe 100 cm.

Stellplätze: Befestigung mittels wasserdurchlässigen Betonsteinen

Haustechnik

Blitzschutzanlage gem. behördlichen Auflagen und Vorschriften

Anzahl der Lichtauslässe und Steckdosen gemäß BLB

Luftwärmepumpe in Split-Ausführung für Warmwasser und FBH

Fußbodenheizung in allen Räumen im EG / OG / DG

Die Trink- und Nutzwasserversorgung erfolgt durch das örtliche Wasserversorgungsnetz

Ratenplan B

Folgende Raten werden nach Vorliegen des jeweiligen Baufortschrittgutachtens des beauftragten Sachverständigen abgerufen:

10 % nach Unterfertigung des Kaufvertrages, Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung und erfolgtem Baubeginn

30 % nach Fertigstellung des Rohbaus samt Dach

20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen

12 % nach Fertigstellung der Fassade und Fenster

17 % nach Fertigstellung des vertragsgemäßen Übergabezustandes

9 % nach Fertigstellung der gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage

2 % Haftrücklass

Sonstige Vertragsgrundlagen

Grundlage für den Kaufvertrag sind die Bau- und Leistungsbeschreibung sowie der genehmigte Einreichplan

Die planlichen Darstellungen in diesem Prospekt sind nicht Bestandteil der Bau- und Leistungsbeschreibung

Grafische, optische und zeichnerische Darstellungen, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen und Bauelemente oder sonstige nicht in der BLB angeführten Leistungen und Gegenstände stellen keinen Vertragsgegenstand dar. Die dargestellten Bilder und Pläne beruhen auf der Projektkonzeption zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Exposés und beinhalten sämtliche planerischen Freiheiten.

Für persönliche Planungen sind in jedem Fall Naturmaße zu nehmen. Die in den Plänen enthaltenen Maße sind Rohbaumaße ohne Verputz

Geringfügige Änderungen zwischen Einreichplan und Naturmaßen (bis +/- 3 %) werden beiderseits akzeptiert und führen zu keiner Preisänderung.

Gerne erfüllen wir Ihre Sonderwünsche!

Jeder Käufer hat die Möglichkeit, individuelle Änderungswünsche in Abstimmung mit unseren Terminvorgaben und dem Baufortschritt ausführen zu lassen.

Die Gesamtarchitektur sowie die festgelegten Zwischen- und Endtermine dürfen durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt werden.

Alle Sonderwünsche müssen den Vorschriften der Gemeinde, der Bauordnung und den geltenden Normen entsprechen.

Die sich durch die Sonderwünsche ergebenden Preisänderungen gehen zu Lasten bzw zu Gunsten des Käufers.

Sonder- / Änderungswünsche sind mit dem Bauträger abzustimmen. Mit der Ausführung sind die am Bau beschäftigten Professionisten zu beauftragen.

Bei Planänderungen wird ein Pauschalhonorar von € 1.000,- zzgl. 20 % Ust. In Rechnung gestellt.

Verkauf:



Ideal Real Immobilien GmbH

Mag. (FH) Harald Grassler
Korneuburger Straße 19
A- 2103 Langenzersdorf
Strebersdorf Platz 6
A- 1210 Wien
harald.grassler@ideal-real.com
www.ideal-real.com
+43 664 581 82 90

Bauträger:



HELICON Immobilien GmbH

KR Helmut Lipa
Mürzsprungstraße 23
A- 2102 Bisamberg
helmut.lipa@helicon.immobilien
www.helicon.immobilien
+43 664 357 16 26