

Nur noch 2 Wohnungen und 1 Doppelhaushälfte verfügbar



Visualisierung

**Exklusive Wohnanlage
im Herzen von
Strebersdorf**

2 Doppelhäuser
2 Einfamilienhäuser
3 Wohnungen



Inhaltsverzeichnis



- 03** Das Projekt
- 05** Baurechtsvertrag
- 06** Highlights
- 07** Eckdaten / Preise / Lageplan
- 09** Wohnhaus Haus 1, Top 2 – 3
- 13** Doppelhaus 6 / 7
- 20** Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- 24** BTVG, Sonstige Vertragsgrundlagen

Das Projekt

Demnächst verfügbar: Ihr neues Zuhause im Herzen von Strebersdorf

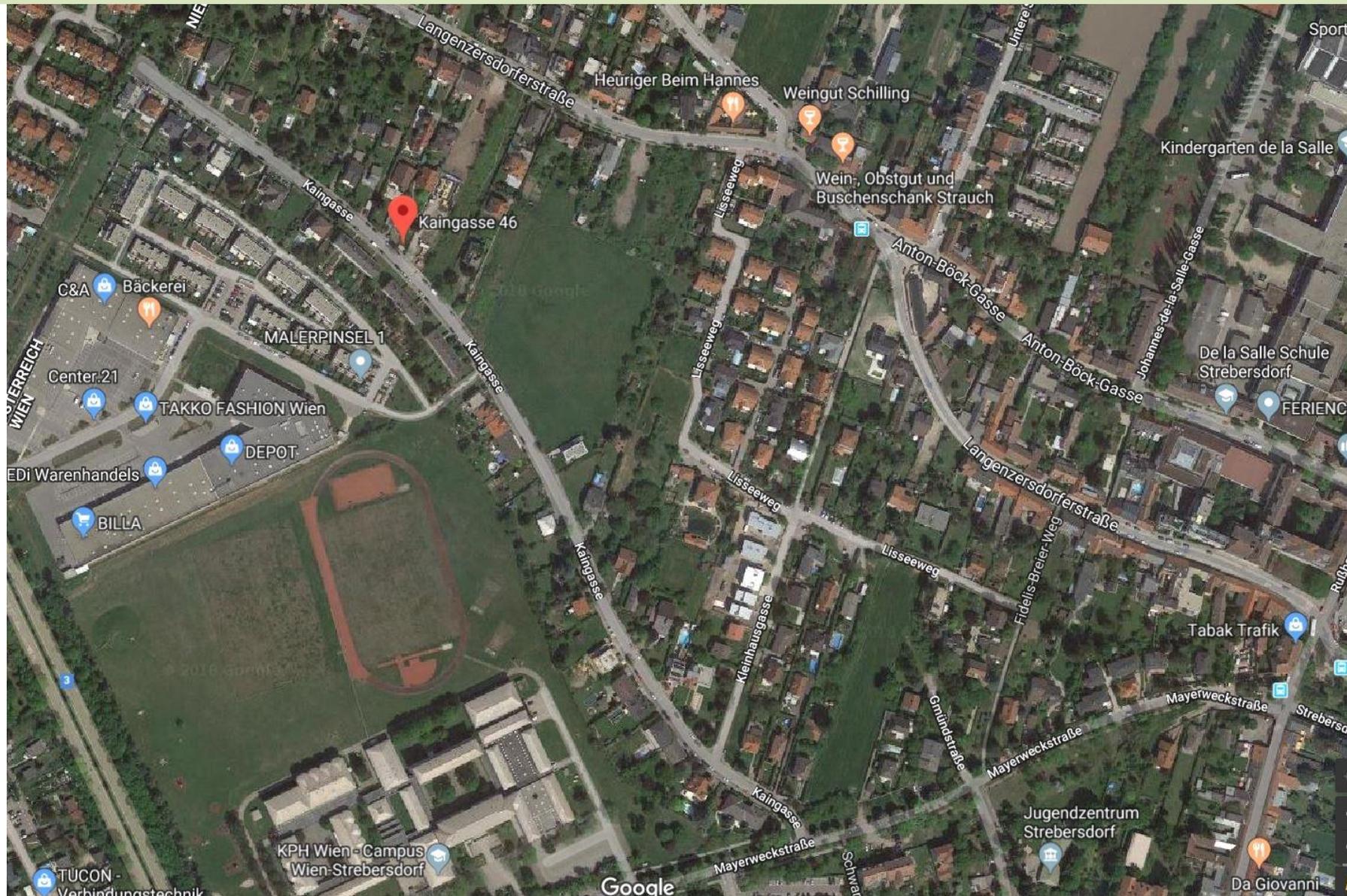
Strebersdorf zählt zu den begehrtesten Wohngegenden von Wien und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur/Verkehrsanbindung und liegt zwischen den Erholungsgebieten Bisamberg und Donauinsel.

Die Liegenschaft befindet sich zwischen der Kaingasse und der Langenzersdorferstraße. Das Fachmarktzentrum „C21“, zahlreiche Fachgeschäfte sowie die „Kirchliche Pädagogische Hochschule Wien/Krems“ und die Privatschulen „De La Salle“ (ehemals Schulbrüder) sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Auf dem über 2.600 m² großen Baurechtsgrund mit herrlichem Ausblick auf den Bisamberg ist die Errichtung von 2 Doppelhäusern, 3 Einfamilienhäusern und 3 Wohnungen (mit Garten) geplant. Die Häuser werden in Ziegelmassiv-Bauweise errichtet und verfügen über einen Keller (Wohnungen über ein Kellerabteil). Ein KfZ-Stellplatz befindet sich jeweils neben dem Haus. Die Wohnflächen betragen zwischen 90 m² (Wohnung) und 150 m² (Doppelhaus).

Fertigstellung Wohnungen März 2021, Doppelhaus 6/7 Juni 2021

TOPLAGE: 1210 Wien, Kaingasse 46



Baurechtsvertrag

Unser Baurechtsvertrag:

Laufzeit:

99 Jahre

Nach Vertragslaufzeit:

Vertragsverlängerung oder Ablöse des Hauses zum Verkehrswert

Bei Verkauf, Vererbung oder Schenkung:

KEINE Erhöhung des Baurechtszinses

- ein „fairer“ Baurechtsvertrag
- enormer Kostenvorteil gegenüber Projekten mit Eigengrund
- erschwingliches Wohnen in einer der Top-Lagen Wiens

Andere Baurechtsverträge

20 - 60 Jahre

Vertragsverlängerung zu neuen Konditionen oder Übergang des Hauses OHNE Ablöse an den Baurechtsgeber

Deutliche Erhöhung des Baurechtszinses möglich

Baubeschreibung Highlights

Keller:	Vollunterkellert (außer Wohnhaus)
Außenwände:	25 cm Ziegel → Baumeisterqualität
Vollwärmeschutz:	16 – 20 cm → hohe Energieeffizienz
Innenwände:	Hochlochziegel → keine Gipskartonwände
Dach:	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl
Fenster/Terrassentüren:	Hochwertige Kunststoffprofile, 3fach Verglasung
Heizung:	Fußbodenheizung in allen Geschossen → auch im Keller!
Wärmegewinnung:	Vaillant Luftwärmepumpe → leise und energiesparend
Terrassen:	Stahlbetonplatte → keine Absenkungen

→ ein „Baumeisterhaus“ - solide und wertbeständig

Eckdaten / Preise

Objekt	H1/Tür1	H1/Tür 2	H1/Tür 3	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5	Haus 6	Haus 7
Grundstück	228/1			228/2	228/3	228/4		228/5	
Wohnfläche	90 m ²	104 m ²	101 m ²	124 m ²	124 m ²	112 m ²	112 m ²	149 m ²	149 m ²
Keller	4 m ²	2 m ²	2 m ²	71 m ²	71 m ²	59 m ²	59 m ²	61 m ²	61 m ²
Terrassen/Balkone		22 m ²	22 m ²	13 m ²	13 m ²	5 m ²	5 m ²	20 m ²	20 m ²
Nutzfläche *)	94 m ²	115 m ²	111 m ²	201 m ²	201 m ²	174 m ²	174 m ²	220 m ²	220 m ²
Garten	93 m ²	37 m ²	37 m ²	184 m ²	190 m ²	102 m ²	101 m ²	87 m ²	162 m ²
KfZ-Stellplatz	1	1	1	1	1	1	1	1	1
HWB	27,3/B	27,3/B	27,3/B	32,3/B	32,3/B	33,3/B	33,3/B	33,3/B	33,3/B
GEE-Faktor	0,64/A+	0,64/A+	0,64/A+	0,68/A+	0,68/A+	0,68/A+	0,68/A+	0,68/A+	0,68/A+
Preis in €	verkauft	315 200	306 900	verkauft	verkauft	verkauft	verkauft	463 500	verkauft
mtl. BRZ in €		234	224					290	

*) Terrassen und Balkone mit 50 % gerechnet

Preise:

FIXPREIS gem. Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Auszahlung nach Baufortschritt

Ratenplan B gem. BTVG

Im Kaufpreis enthalten:

Aufschließungskosten
Anschlusskosten für Strom, Wasser und Kanal
Kosten für Allgemeinflächen

Kosten die vom Käufer zu tragen sind:

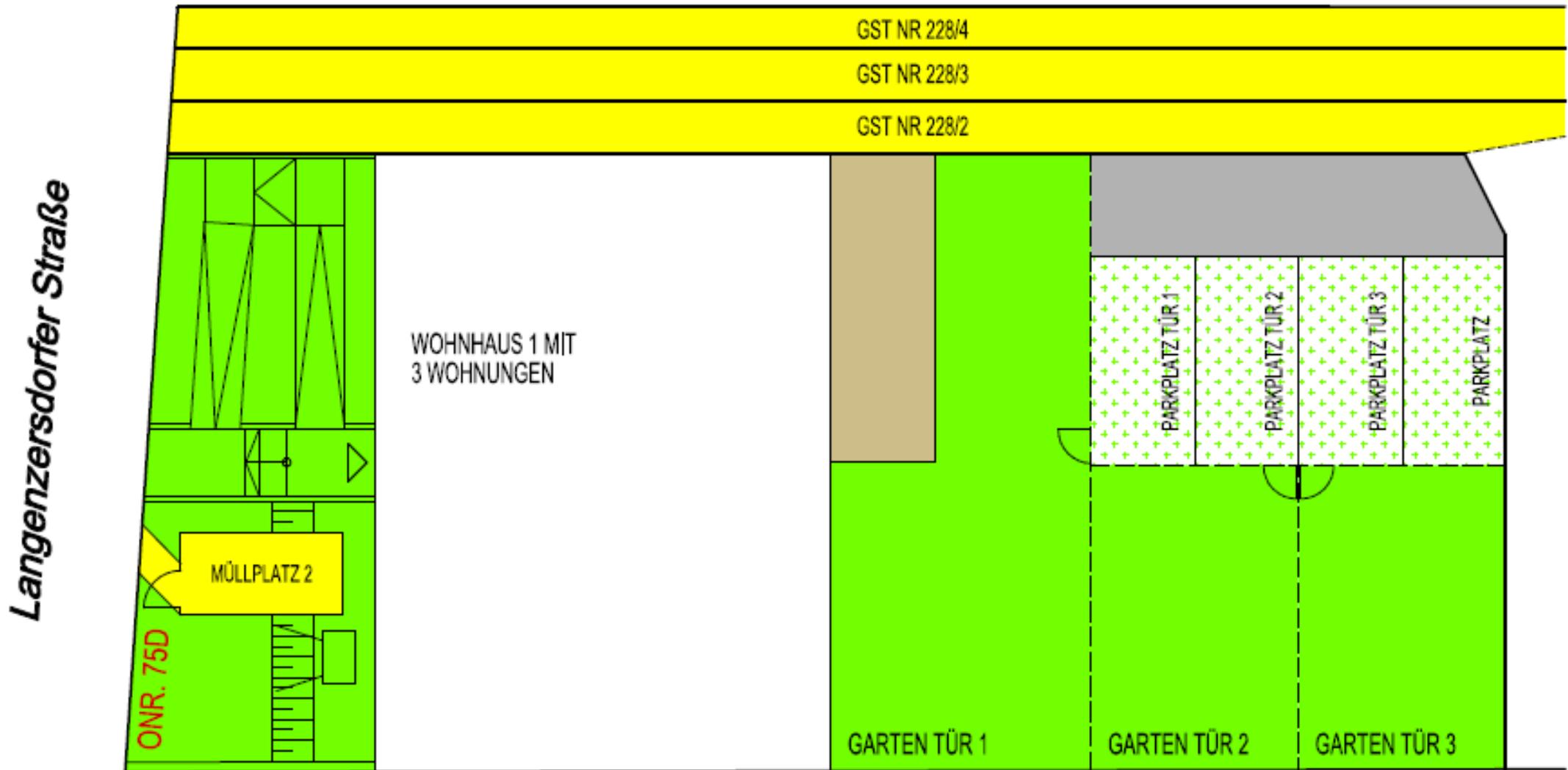
3,50 % Grunderwerbssteuer
1,10 % Eintragungsgebühr
2,00 % Vertragserrichtungskosten zzgl.
20 % Ust. und Barauslagen



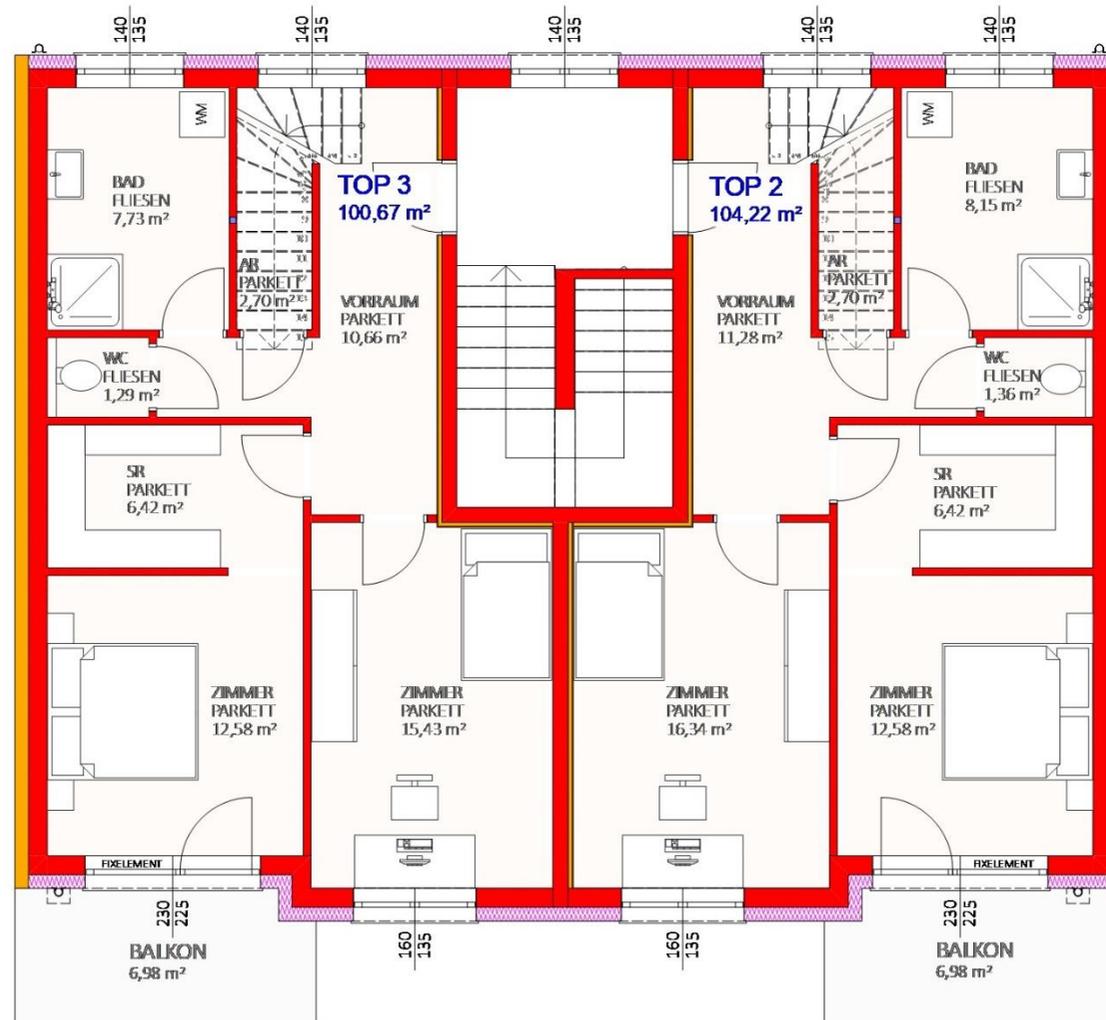
Wohnhaus 1, Top 1 - 3



Wohnhaus 1, Top 2 und 3, OG



Wohnhaus 1, Top 2 und 3, OG

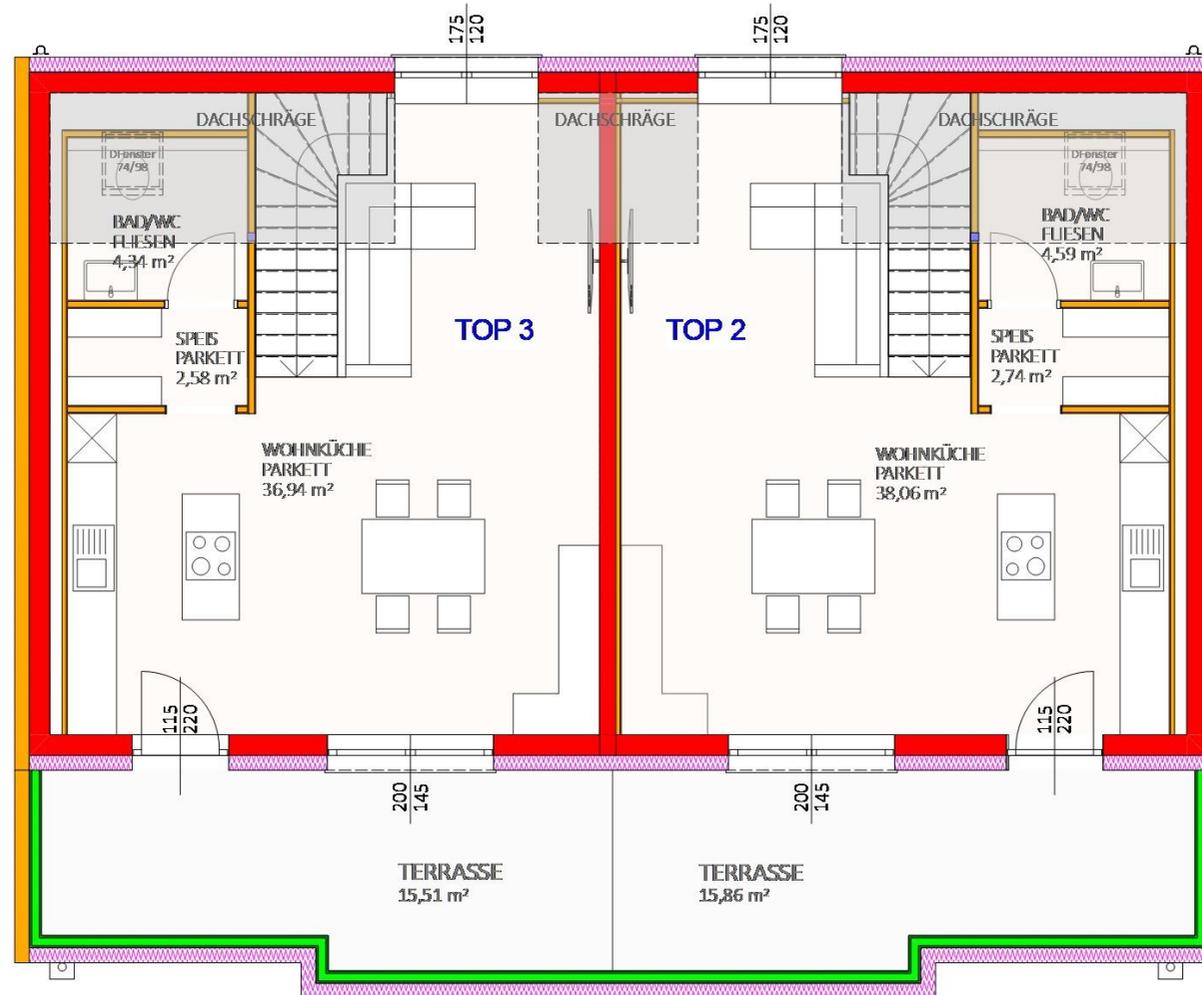


TOP 3
 WOHNNUTZFLÄCHE: 56,81 m²
 BALKON: 6,98 m²

TOP 2
 WOHNNUTZFLÄCHE: 58,83 m²
 BALKON: 6,98 m²



Wohnhaus 1, Top 2 und 3, DG



TOP 3
 WOHNNUTZFLÄCHE: 43,86 m²
 TERRASSE: 15,51 m²

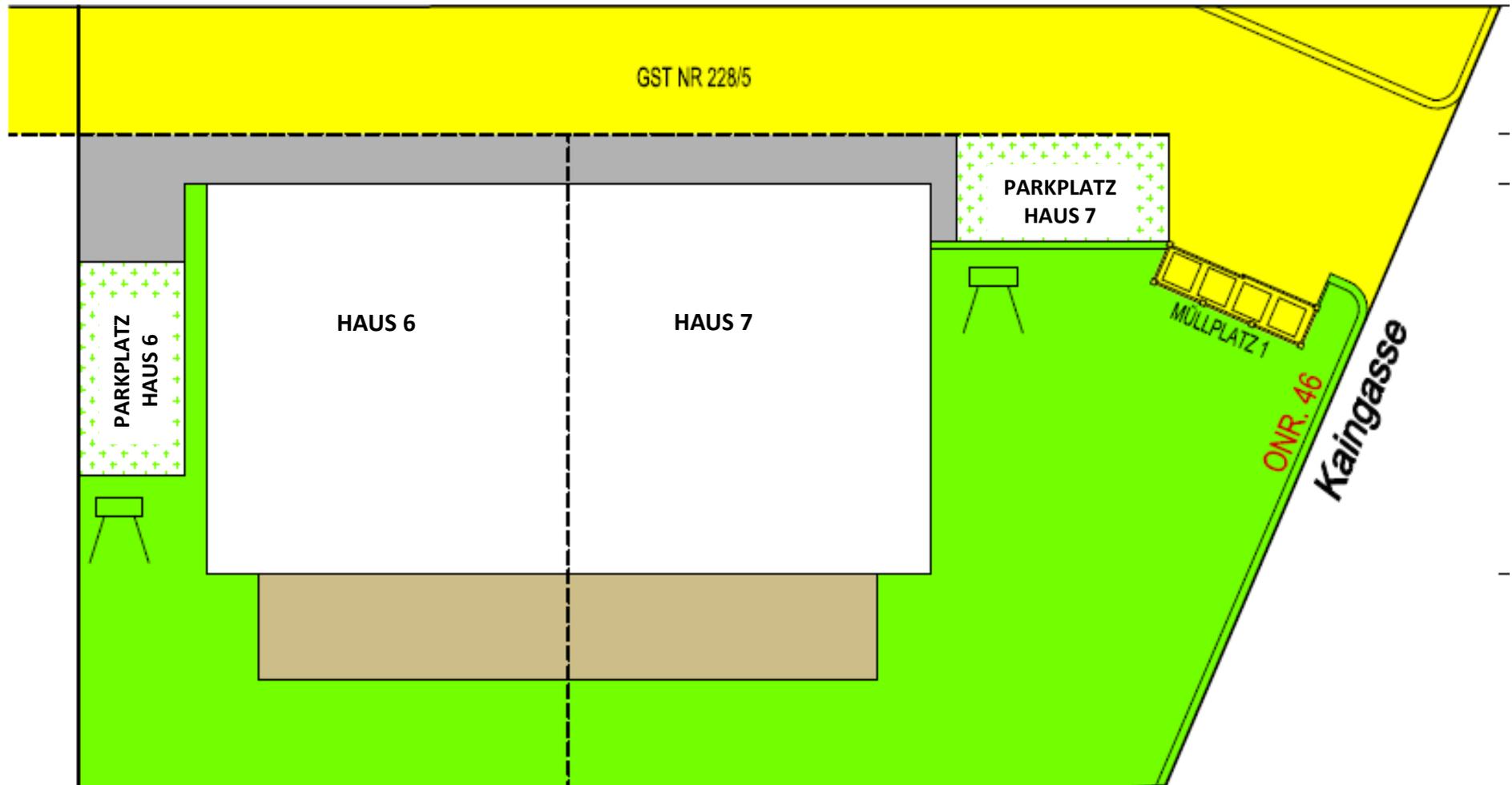
TOP 2
 WOHNNUTZFLÄCHE: 45,39 m²
 TERRASSE: 15,51 m²



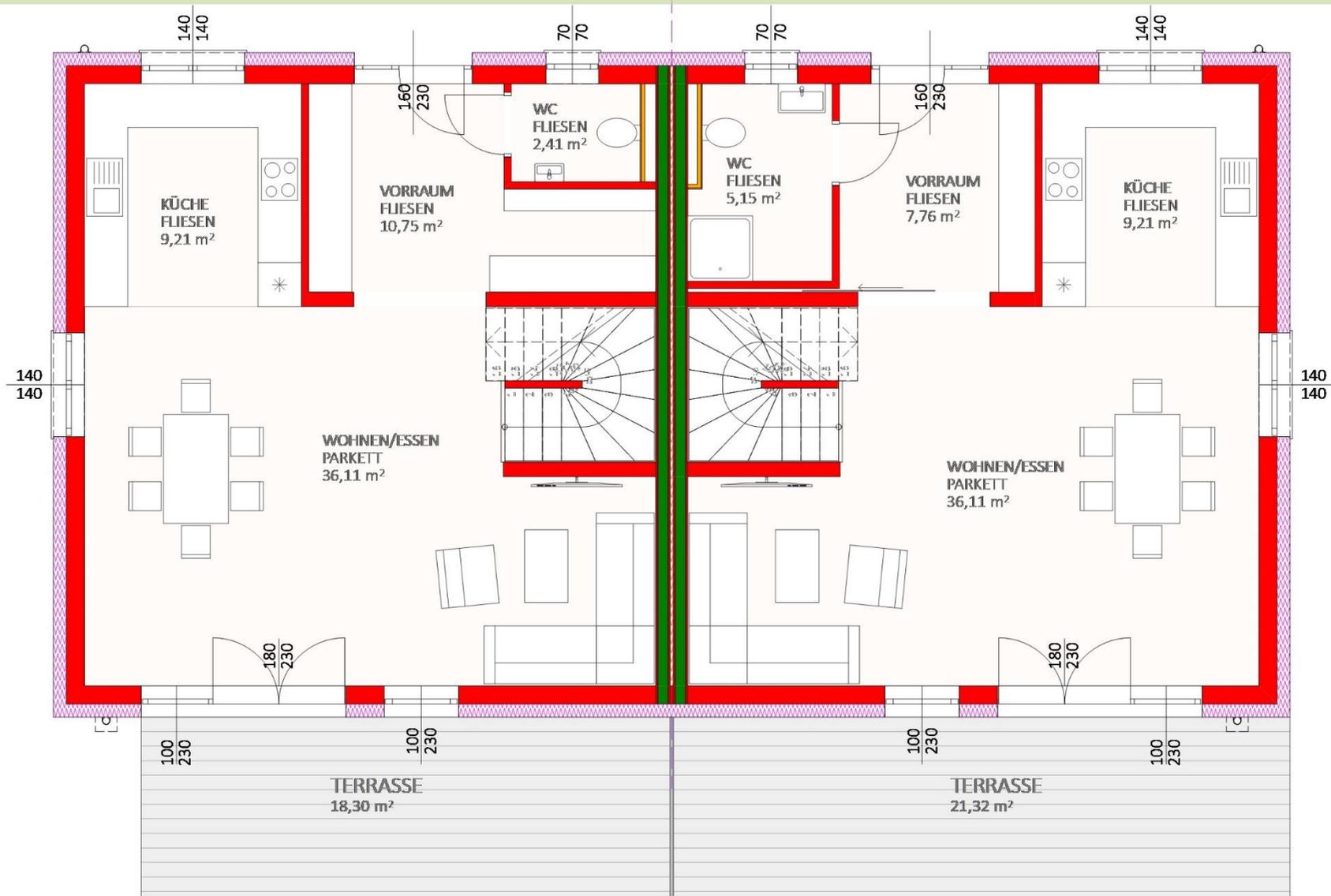
Doppelhaus 6 / 7, EG



Doppelhaus 6 / 7, EG



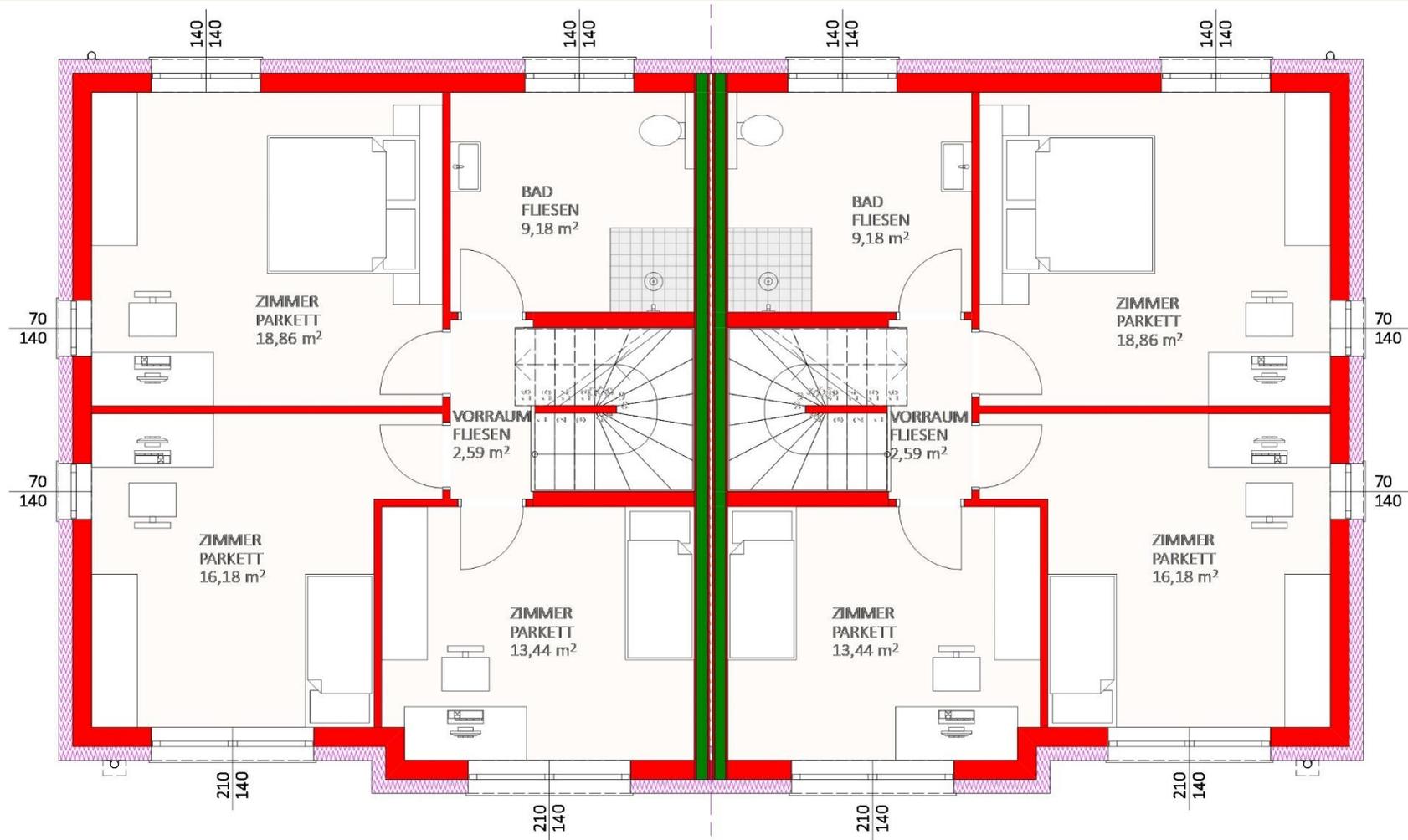
Doppelhaus 6 / 7, EG



HAUS 6
 WOHNNUTZFLÄCHE: 58,48 m²
 TERRASSE: 18,30 m²

HAUS 7
 WOHNNUTZFLÄCHE: 58,23 m²
 TERRASSE: 21,32 m²

Doppelhaus 6 / 7, OG



HAUS 6

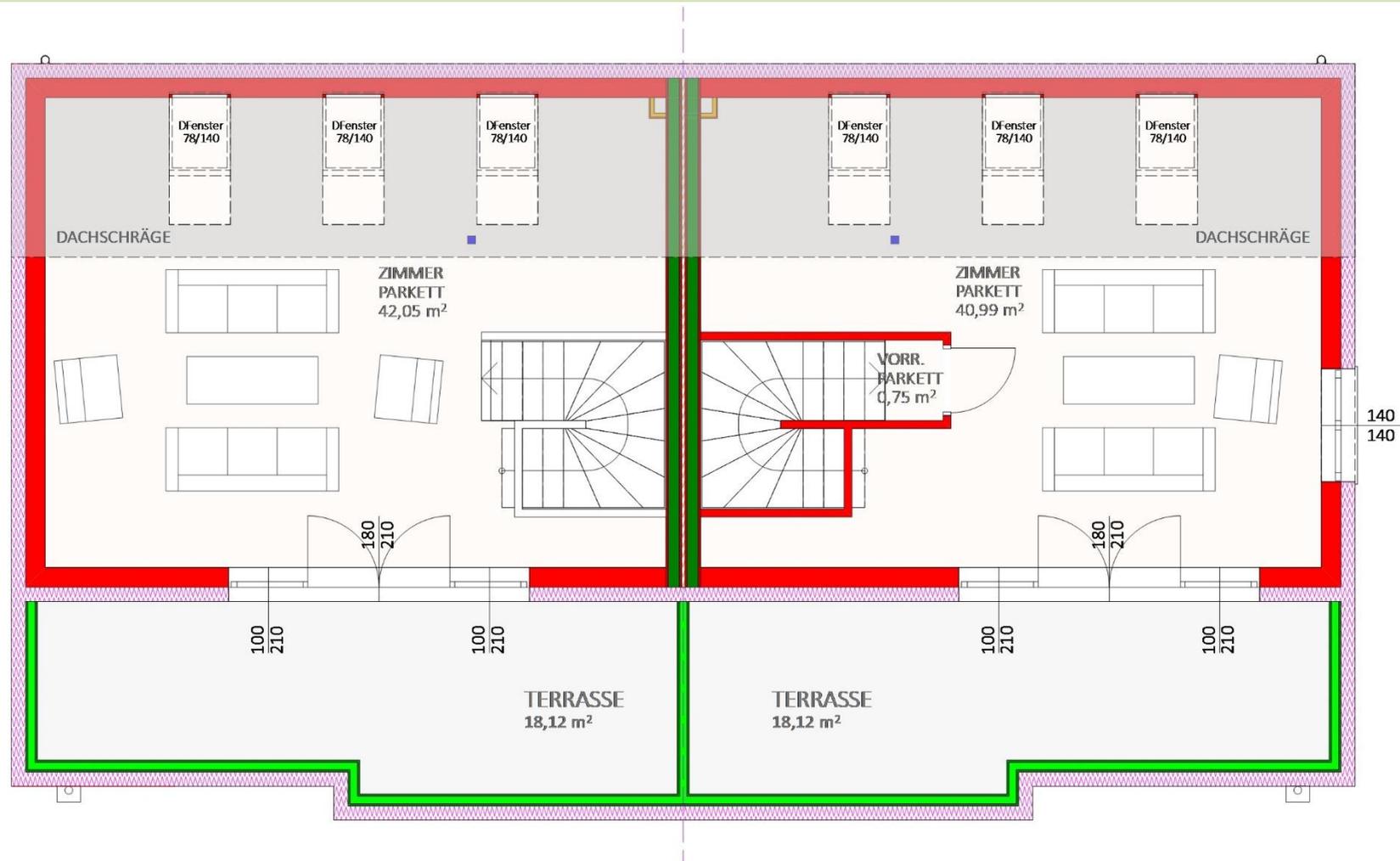
WOHNNUTZFLÄCHE: 60,25 m²

HAUS 7

WOHNNUTZFLÄCHE: 60,25 m²



Doppelhaus 6 / 7, DG



HAUS 6

WOHNNUTZFLÄCHE: 42,05 m²

TERRASSE: 18,12 m²

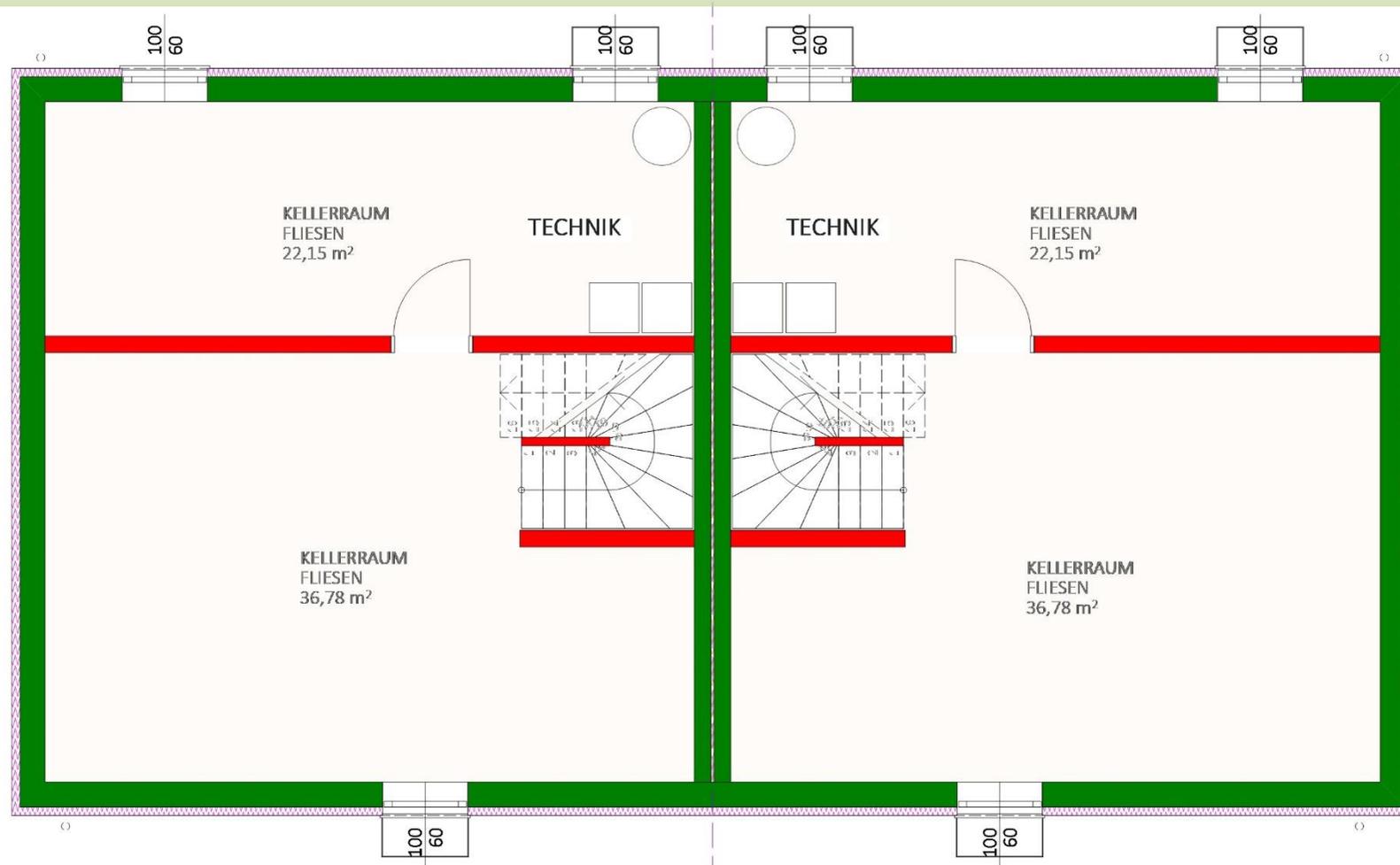
HAUS 7

WOHNNUTZFLÄCHE: 41,74 m²

TERRASSE: 18,12 m²



Doppelhaus 6 / 7, KG



HAUS 6
NUTZFLÄCHE: 58,93 m²

HAUS 7
NUTZFLÄCHE: 58,93 m²



Blick von der Langenzersdorferstraße



Bau- & Ausstattungsbeschreibung (Auszug)

Keller – Wände – Decken – Stiegen

Keller: 30 cm Stahlbetonwände mit Fugenbändern und Feuchtigkeitsisolierung

Außenwände: Ziegelmassiv-Bauweise, Wandstärke 25 cm und Vollwärmeschutz gemäß EAW.

Doppelhaustrennwände: Ziegelmantelsteine, Wandstärke 20 cm, zusätzlich 4 cm Schalldämmplatte

Zwischenwände: Ziegelmassiv-Bauweise, Wandstärke 10 cm. Tragende Zwischenwände Ziegel, 20 cm.

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

Dachstuhl: Zimmermannsmäßiger Dachstuhl, Aufbau gem. statischen Erfordernissen und Energieausweis.

Stahlbetonstiegen: Fertigelemente, gerichtet zur Belagsverlegung

Fenster – Türen - Böden

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/-portal: Kunststoff, innen und außen weiß, 3-fach Isolierverglasung, 1 öffnbares Element mit Dreh-Kippbeschlag.

Innenfensterbänke: Schichtstoffplatten mit Melaminharzbeschichtung oder gleichwertiges Material in weiß. Für die Fenster in Bad und WC sind keine Fensterbänke vorgesehen.

Außenfensterbänke: Aluminiumfensterbänke, weiß.

Hauseingangstür: hochwertige Kunststoffausführung mit Glasausschnitt und Sicherheitsschloss.

Estrich: Glatter Estrich auf Dämmmaterial ohne Niveauunterschied

Bau- & Ausstattungsbeschreibung (Auszug)

Dach – Außenanlagen - Stellplätze

Dach: Warmdach mit zimmermannsmäßigem Dachstuhl, Eindeckung der Dachfläche mittels Blechbahnen bzw. Dachziegel.

Terrassen: Stahlbetonplatte mit einer Stärke von ca. 15 cm mit entsprechender Fundamentierung.

Einfriedung: Mittels Maschendrahtzaun, Höhe zwischen den Gärten 100 cm. Eine Gekür ermöglicht einen direkten und bequemen Zugang zum Garten.

Stellplätze: Befestigung mittels wasserdurchlässigen Betonsteinen.

Privat-/Aufschließungsstraße: Die Privatstraße führt von der Kaingasse bis zur Langenzersdorferstraße und wird entweder asphaltiert oder mit wasserdurchlässigen Betonsteinen befestigt.



Elektro- und Haustechnik

Elektroinstallation

- ✓ Blitzschutzanlage gem. behördlichen Auflagen und Vorschriften
- ✓ Anzahl der Lichtauslässe und Steckdosen gem. Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Positionierung gem. Elektroplanung
- ✓ Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Stromzähler, für die Allgemeinflächen ist ein separater Stromzähler vorgesehen

Haustechnik

- ✓ Die Wärmegewinnung für das Warmwasser und die Fußbodenheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe in Split-Ausführung, integrierter Heizpatrone und Warmwasserspeicher, energievorsorgt durch die Luftwärmepumpe.
- ✓ Fußbodenheizung im allen Geschoßen und Räumen
- ✓ Die Steuerung der Heizung erfolgt mittels Außenthermostat und zentralen Raumbediengeräts im EG (Wohnzimmer).

Sanitärinstallation

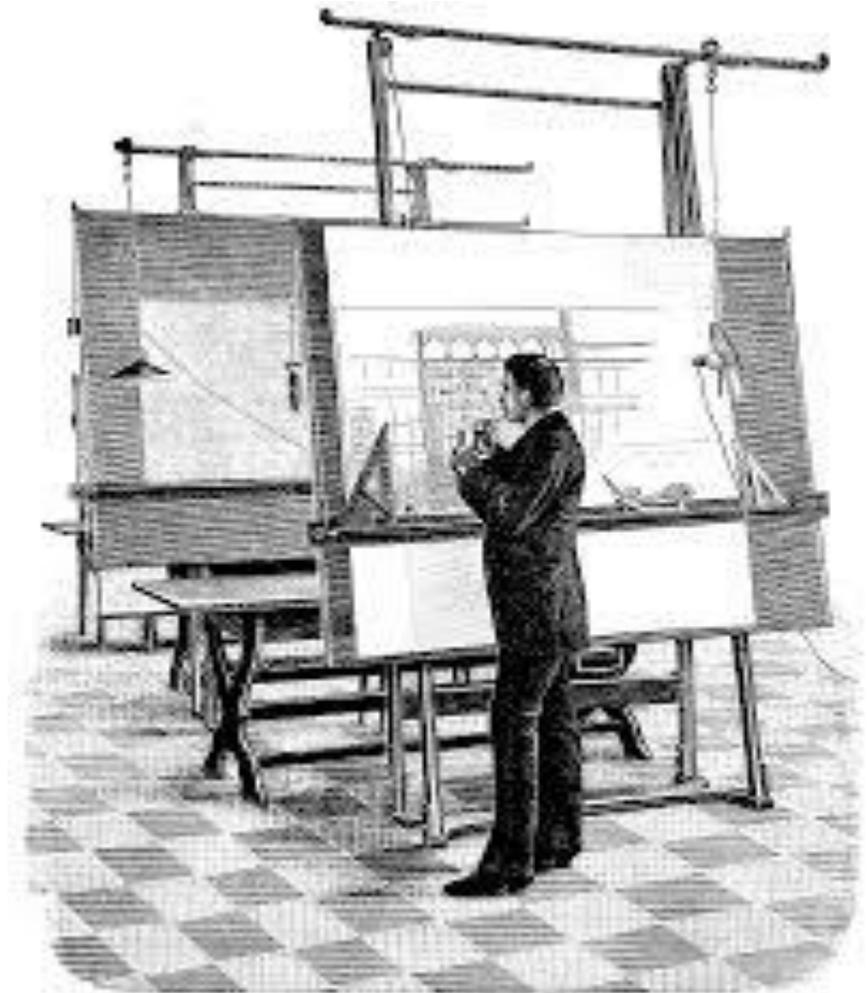
- ✓ Die Trink- und Nutzwasserversorgung erfolgt durch das örtliche Wasserversorgungsnetz.
- ✓ Warm- und Kaltwasseranschluss im Bereich der Küche, im Bad sowie im WC
- ✓ Waschmaschinenanschluss gem. Plan
- ✓ Frostsicherer Wasseranschluss im Außenbereich
- ✓ WC-Anschlüsse gemäß Plan

Sonderwünsche

Sonderwünsche

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.



Ratenplan B und sonstige Vertragsgrundlagen

Ratenplan B

Folgende Raten werden nach Vorliegen des jeweiligen Baufortschrittsgutachtens 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 Ausstattungsbeschreibung sowie der genehmigte Einreichplan
- ✓ Die planlichen Darstellungen in diesem Prospekt sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- ✓ Grafische, optische und zeichnerische Darstellungen, Einrichtungsgegenstände, pflanzen und Bauelemente oder sonstige nicht in der BAB angeführten Leistungen und Gegenstände stellen keinen Vertragsgegenstand dar. Die dargestellten Bilder und Pläne beruhen auf der Projektkonzeption zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Broschüre und beinhalten sämtliche planerischen Freiheiten.
- ✓ Für persönliche Planungen sind in jedem Fall Naturmaße zu nehmen.
- ✓ Geringfügige Änderungen zwischen Einreichplan und Naturmaßen (bis +/- 3 %) werden beiderseits akzeptiert und führen zu keiner Preisänderung.

Blick von der Kaingasse



Symbolbild

Bauträger:



HELICON Immobilien GmbH
Mürzsprungstraße 23
A – 2102 Bisamberg
helmut.lipa@helicon.immobilien
www.helicon.immobilien
0664/357 16 26

Verkauf:



IDEAL REAL IMMOBILIEN KG
Mag. (FH) Harald Grassler
Korneuburger Straße 19
A-2103 Langenzersdorf
harald.grassler@ideal-real.com
www.ideal-real.com
0664/581 82 89