beletage
GÄNSERNDORF

HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN IM HERZEN VON GÄNSERNDORF



Stand: 28.03.2019

DABEI SEIN,
WENN ZUKUNFT
PASSIERT

INNOVATIV • ENERGIEAUTARK • BARRIEREFREI
NACHHALTIG • MODERN

Gänserndorfs Bahnstraße wird neu belebt. Ein hochmodernes Multifunktionsgebäude mit barrierefreien Wohnungen, Büros und Shops prägen das Stadtzentrum der Zukunft. Beletage leistet einen nachhaltigen Beitrag zu einem dynamischen, vitalisierten Stadtbild.

Gänserndorf steht am Anfang einer aufstrebenden Entwicklung. In wenigen Jahren wird auch hier die Dynamik des Marktes neue Prämissen schaffen. Deshalb ist jetzt der Zeitpunkt ideal für die Optionen: Miete, Eigentum, Vorsorgewohnung oder Anlage.

MODERNES WOHNEN UND ARBEITEN IM HERZEN GÄNSERNDORFS



Geschäftslokale, Büros und exklusive Wohnungen entstehen hier nach Architektenplänen für höchste Arbeits- und Lebensqualität.

Neben 21 Wohnungen für Eigentümer oder Anleger, entstehen hier 4 moderne Shops und 4 Büros für Miete oder Kauf - zwischen 48m² und 160m². Die Wohnungen verfügen über Terrassen oder Balkone, sowie Kellerabteile. Die Tiefgaragen-Stellplätze können optional mit einer Stromversorgung für E-Autos oder E-Bikes ausgerüstet werden.

Das gesamte Gebäude ist barrierefrei ausgeführt. Heizen erfolgt über Fussbodenheizung, und es gibt die Option zum Anschluss von Klimageräten an die Hausanlage.

Die Einheiten werden schlüsselfertig übergeben.

21 WOHNUNGEN
4 SHOPS
4 BÜROS



BELETAGE bedeutet Wohnen in einer neuen Dimension. Die nachhaltige Bauweise und zeitgemäße Ästhetik verleihen dem Wohnraum eine eigenständige Identität und einzigartige Atmosphäre.

Wer die Stadt liebt und das Landleben genießen will, findet hier alles, was er sucht.

Eine lebendige Stadt mit einem vielfältigen Angebot an Geschäften, Lokalen, Kindergärten und Schulen.

Zahlreiche Radfahrwege und Freizeitaktivitäten, umgeben von einer herrlichen Natur und Weingegend mit einladenden Heurigen. Nicht weit - der Erlebnispark Gänserndorf.

Die Stadtgemeinde mitten im Marchfeld hat das, was man Wohlfühl-Charakter nennt, Lebensqualität und Zukunftspotential.

BELETAGE steht nicht nur für modernes Wohnen und Lifestyle. Es steht vor allem auch für ein Hi-Tech-Gebäude mit zukunftsweisender Technik.

ERHOLSAME NATUR IN URBANEM UMFELD



Gänserndorf ist nicht nur ein aufstrebender Ort mit modernster Infrastruktur und wunderbarer Natur. Die Stadtgemeinde punktet auch durch ihre Nähe zu Wien.

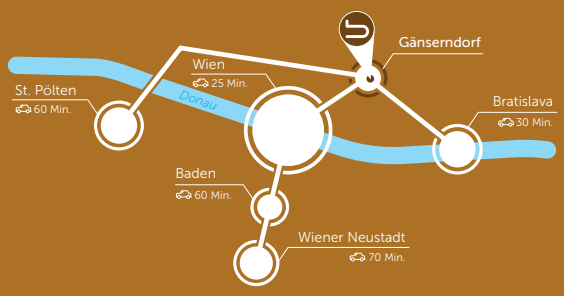
Mit der S1 erreichen Sie in 25 Minuten den Wiener Praterstern. Damit sind Sie schneller im Zentrum als viele Wiener in den Außenbezirken.

Für weitere Destinationen ist der Flughafen Wien knapp 40 Minuten entfernt.

Zukünftig wird die geplante S8 Gänserndorf an das hochrangige österreichische Straßennetz anbinden, und auch für einen Schub bei den Immobilienpreisen in der Bezirkshauptstadt sorgen. Daher ist jetzt der richtige Zeitpunkt zum Immobilieneinstieg.

BESTE LAGE FÜR SCHNELLE VERBINDUNGEN

BESTE LAGE FÜR SCHNELLE VERBINDUNGEN.





1 Café + Bäckerei Geier
2 Zufahrt Tiefgarage
3 Spielwaren + Eisdiele
4 Nahversorger
5 Bank
6 Parkplätze Bahnhof
7 Parkdeck Bahnhof
8 Bäckerei
9 Fitness
10 Gymnasium
11 HAK / HAS
12 Sporthalle
13 Volksschule
14 Ärzte, Betreutes Wohnen, medizinisches Zentrum, Altersheim
15 Neue Mittelschule
16 Hallenbad
17 Freibad
18 www.sommerszene-gf.at
19 Frischemarkt
20 Kindergarten
21 Bücherei / Musikschule
22 Rathaus
23 Bezirkshauptmannschaft
24 Einkaufszentren

Stand: 28.03.2019

DABEI SEIN, WENN ZUKUNFT PASSIERT

HEIZEN

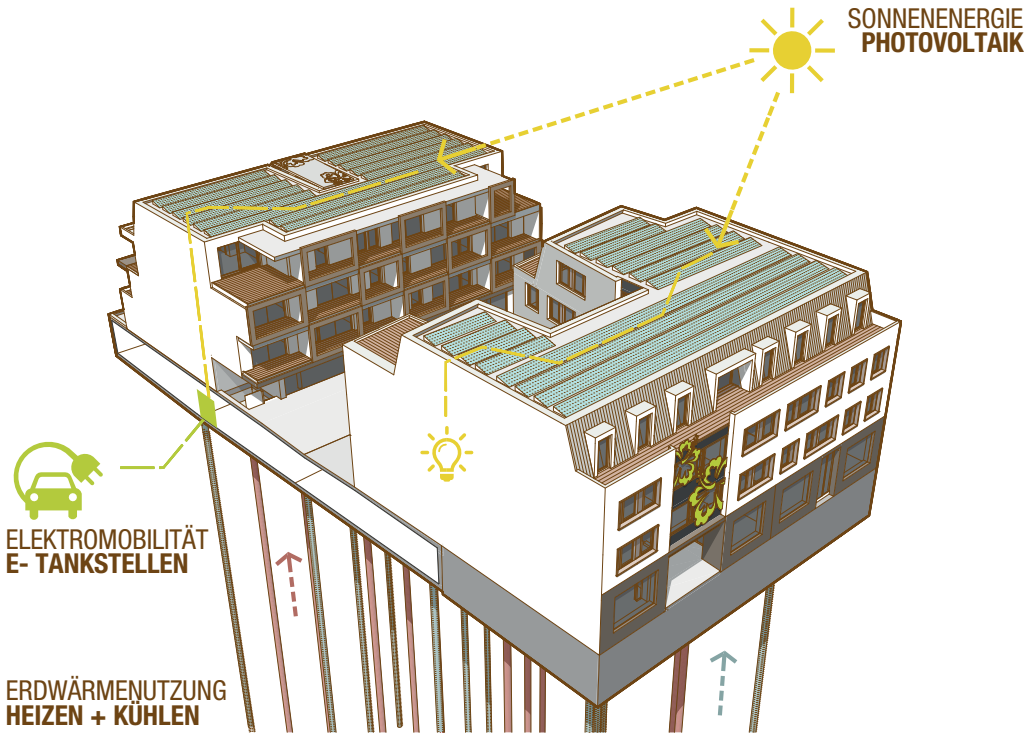
Das Gebäude wird über Tiefenbohrungen und zwei Sole-Wärmepumpen geheizt. Im Vergleich zu „zeitgemäßen“ heizen mit Erdgas, werden so rund 45 Tonnen CO_2 pro Jahr eingespart! Der Strom zum Betrieb der Wärmepumpe wird zum Großteil von der hauseigenen Photovoltaik-Anlage bereitgestellt, womit Energieautarkheit fast erreicht wird.

Etwas höhere Investitionskosten stehen extrem niedrige Betriebskosten und mittel- und langfristig auch Kostensicherheit im Vergleich zu fossilen Brennstoffen gegenüber. Vergleichsrechnungen zeigen Heizkosten (inkl. Warmwasser) je nach Wohnungsgröße zwischen 130,- und 200,- Euro* pro Jahr!!! Die Abrechnung erfolgt über Wärmezähler und wird mit den Betriebskosten abgerechnet.

Ein weiterer Vorteil dieses Systems ist es, das im Umkehrbetrieb hocheffizient gekühlt werden kann.

* zuzügl. Verwaltung u. Wartung

INNOVATIV UND ENERGIE-AUTARK IN DIE ZUKUNFT



KÜHLEN / KLIMAGERÄTE

Über das Heizungssystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpe ist im Umkehrbetrieb die Kühlung des Gebäudes möglich. Dazu werden in den Einheiten nach Wunsch Klimageräte verbaut, mit denen die Wärme entnommen wird, und ins Erdreich zurück gespeist wird. Somit entsteht ein geschlossener Kreislauf, wo die im Winter aus der Erde entnommene Wärme wieder zurückgeführt wird, und sich der Energiehaushalt im Erdreich schneller regeneriert. Damit ist hocheffizientes - und in Vergleich zu anderen Systemen - kostengünstiges Kühlen möglich.

Das Gebäude ist u.a. auch deswegen mit zwei separaten Wärmepumpen ausgestattet, da es in der Übergangszeit sowohl zu Heiz- wie auch zu Kühlbedarf kommen kann.

Die Wohnungen sind bereits für den Anschluss an das Kühlsystem vorbereitet.

Preis auf Anfrage.

NACHHALTIG UND ENERGIEBEWUSST IN DIE ZUKUNFT



E-TANKSTELLE BEIM TIEFGARAGENPLATZ

Einzigartig im Wohungsbau ist die Möglichkeit ein E-Auto direkt am eigenen Tiefgaragenparkplatz zu laden.

Kauf-Tiefgaragenparkplätze werden standardmäßig mit einer „E-Ladestation“ ausgeführt. In einem mit dem Wohnungsschlüssel versperrbaren Schrank ist eine 3-phasige 16A Steckdose (E-Auto-Laden) und eine 2-phasen Steckdose (für E-Bike, Staubsauger, ect.) verbaut. Mit dieser ist ein Laden mit maximal 11kW pro Stunde möglich. Bei Mietparkplätzen ist die E-Tankstelle optional.

Die E-Ladestation (wie auch die Steckdose im Kellerabteil) wird direkt über den Wohnungsstromzähler abgerechnet.

GERÜSTET FÜR DIE KOMMENDE E-MOBILITÄT



KOMMUNIKATION UND TV

Auch in Sachen Telekommunikation sind die Wohnungen auf allerletzten technischen Stand.

In jeder Wohnung sind Glasfaseranschlüsse der Anbieter A1 und Kabelplus zur freien Anbieterwahl verfügbar. Beide Anbieter bieten ein breites Spektrum an Internet-, Telekommunikations- und TV-Diensten an.

Zwei Glasfaserkabeln bis in die Wohnung... Ein Traum jedes Technikenthusiasten.

HI-TECH TECHNOLOGIEN ZUM ALLTÄGLICHEN GEBRAUCH



AUSSTATTUNG - WOHNUNGEN

Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima

Hochwertige elektrisch bedienbare Textile-Beschattung

Glasfaser TV und Telekommunikations-Anschlüsse

Hochwertige Parkett- und Fliesen-Beläge

Hochwertige Sanitärausstattung

Jedes Kellerabteil verfügt über eine Steckdose

Elektrotechnische Komponenten von namhaften Herstellern

Rauchmelder in jeder Wohnung

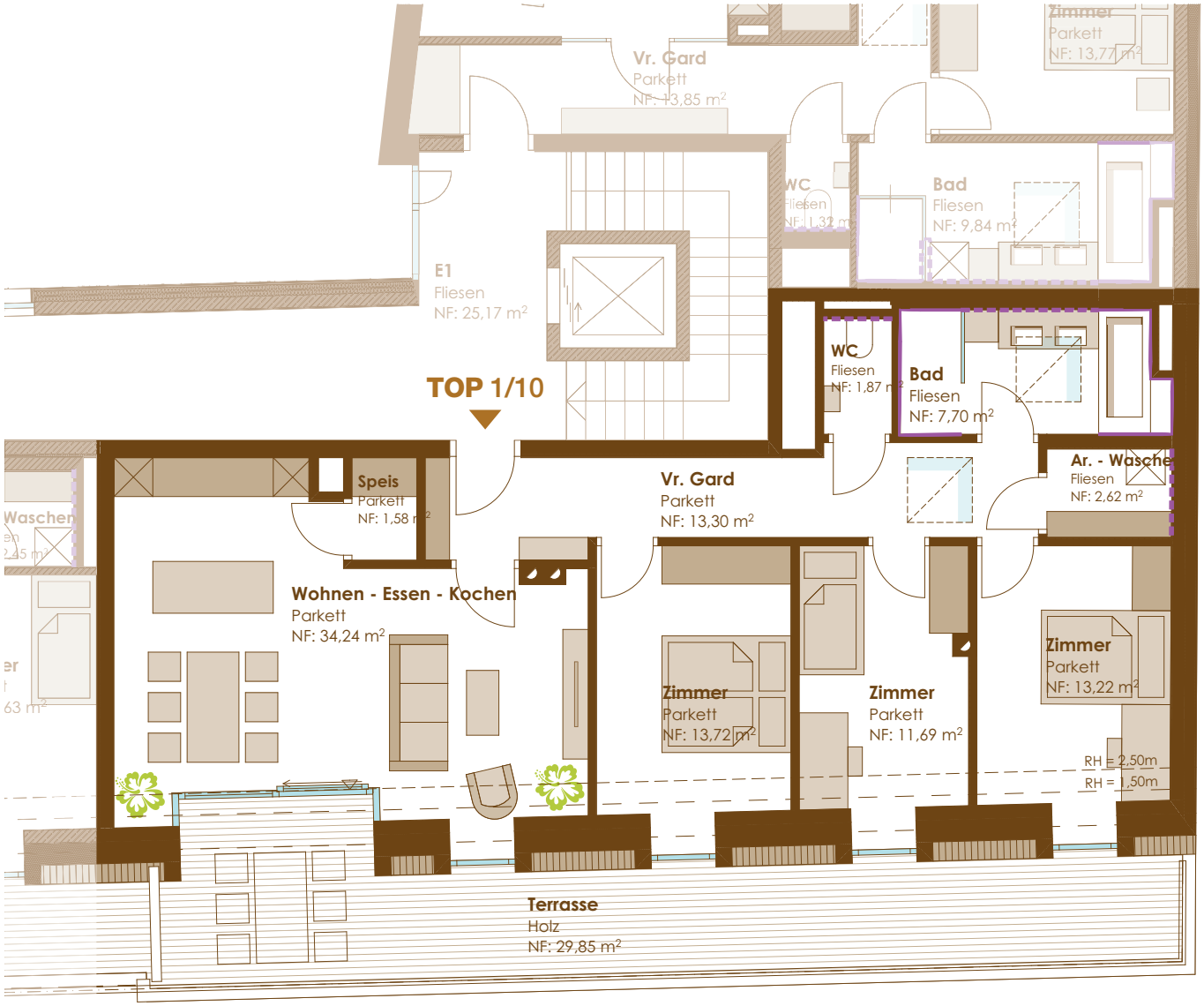
GEMEINSCHAFTSAUSSTATTUNG

Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellraum

Großer Wasch- und Trockenraum

Barrierefreier Personenlift für 6-8 Personen



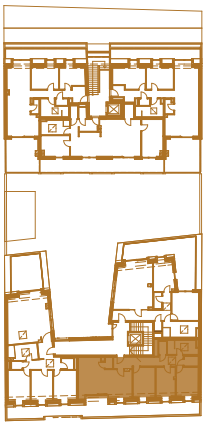


Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 1/10		
	Ar. - Waschen	2,62
	Bad	7,70
	Speis	1,58
	Vr. Gard	13,30
	WC	1,87
	Wohnen - Essen - Kochen	34,24
	Zimmer	11,69
	Zimmer	13,22
	Zimmer	13,72
		99,94
TOP 1/10_terr		
	Terrasse	29,85

Flächen unter Dachschrägen
bis zu den Aussenwänden ermittelt!



3.OG

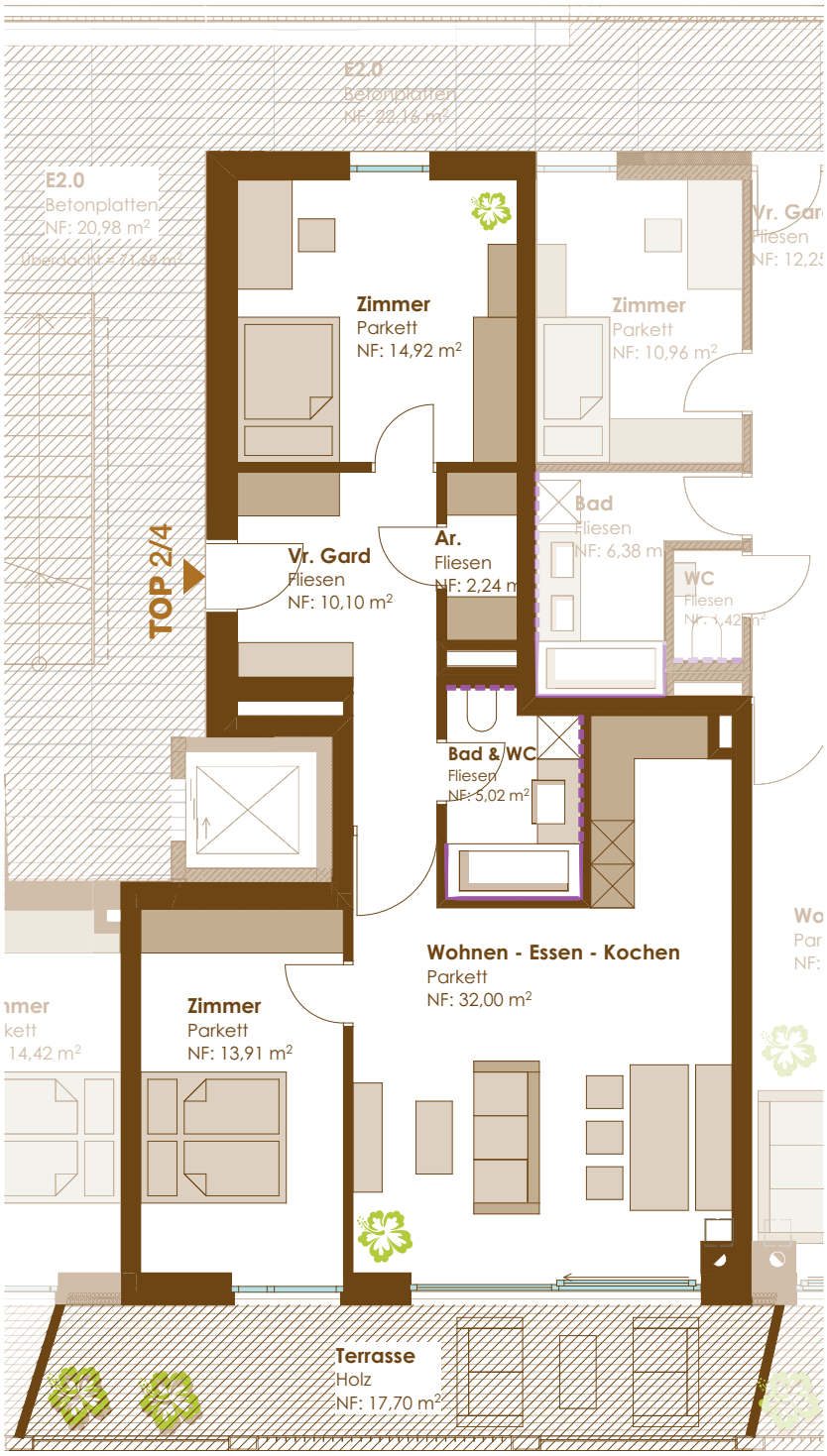
Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/4		
	Ar.	2,24
	Bad & WC	5,02
	Vr. Gard	10,10
	Wohnen - Essen - Kochen	32,00
	Zimmer	13,91
	Zimmer	14,92
		78,20
TOP 2/4_terr		
	Terrasse	17,70



1.OG



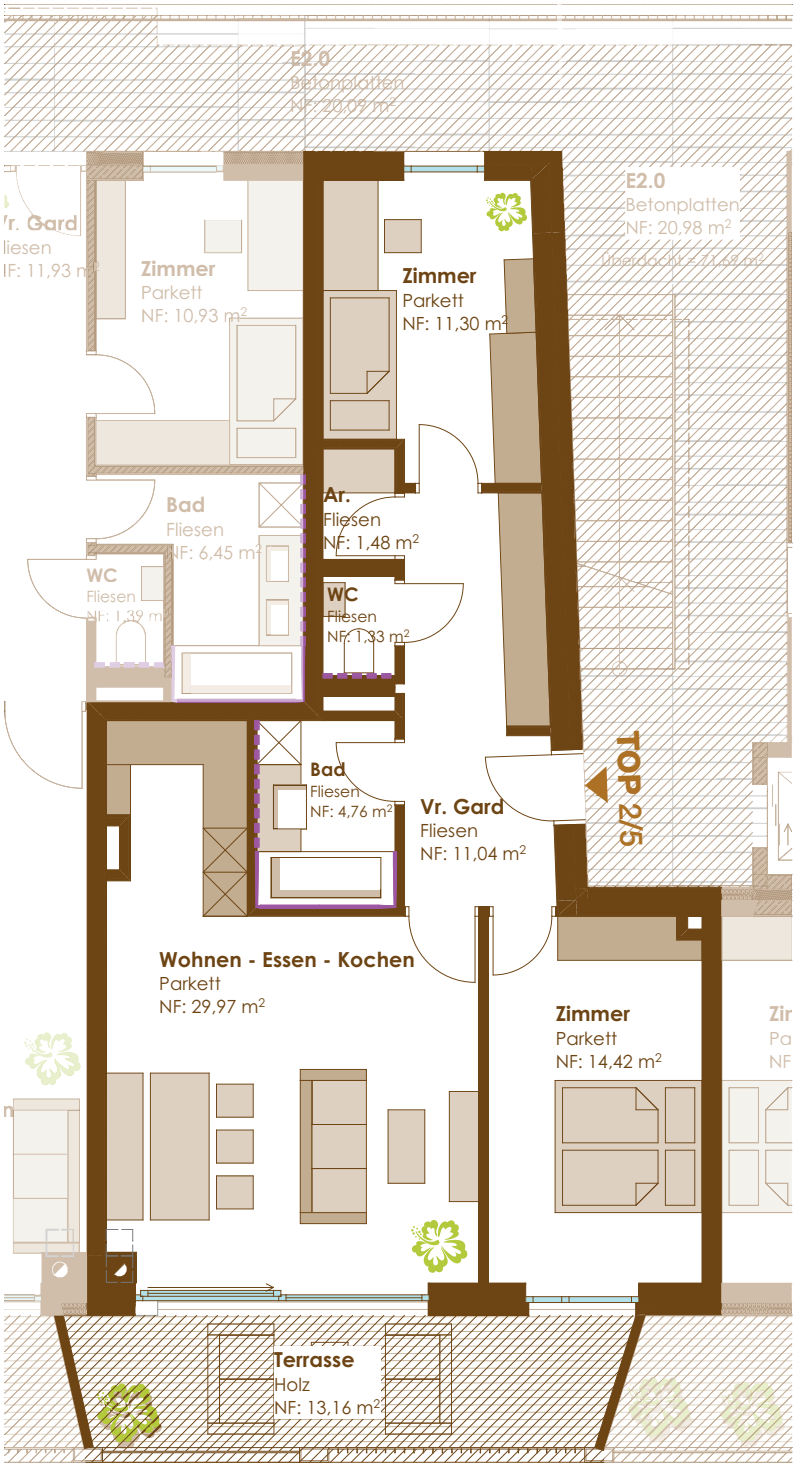
Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/5		
	Ar.	1,48
	Bad	4,76
	Vr. Gard	11,04
	WC	1,33
	Wohnen - Essen - Kochen	29,97
	Zimmer	11,30
	Zimmer	14,42
		74,32
TOP 2/5_terr		
	Terrasse	13,16



1.OG



beletage GÄNSERNDORF

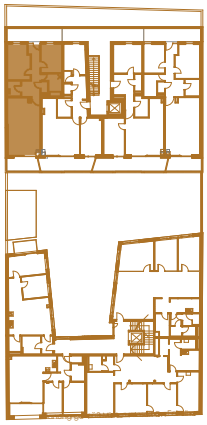
0 1 5m

Maßstab 1 | 100

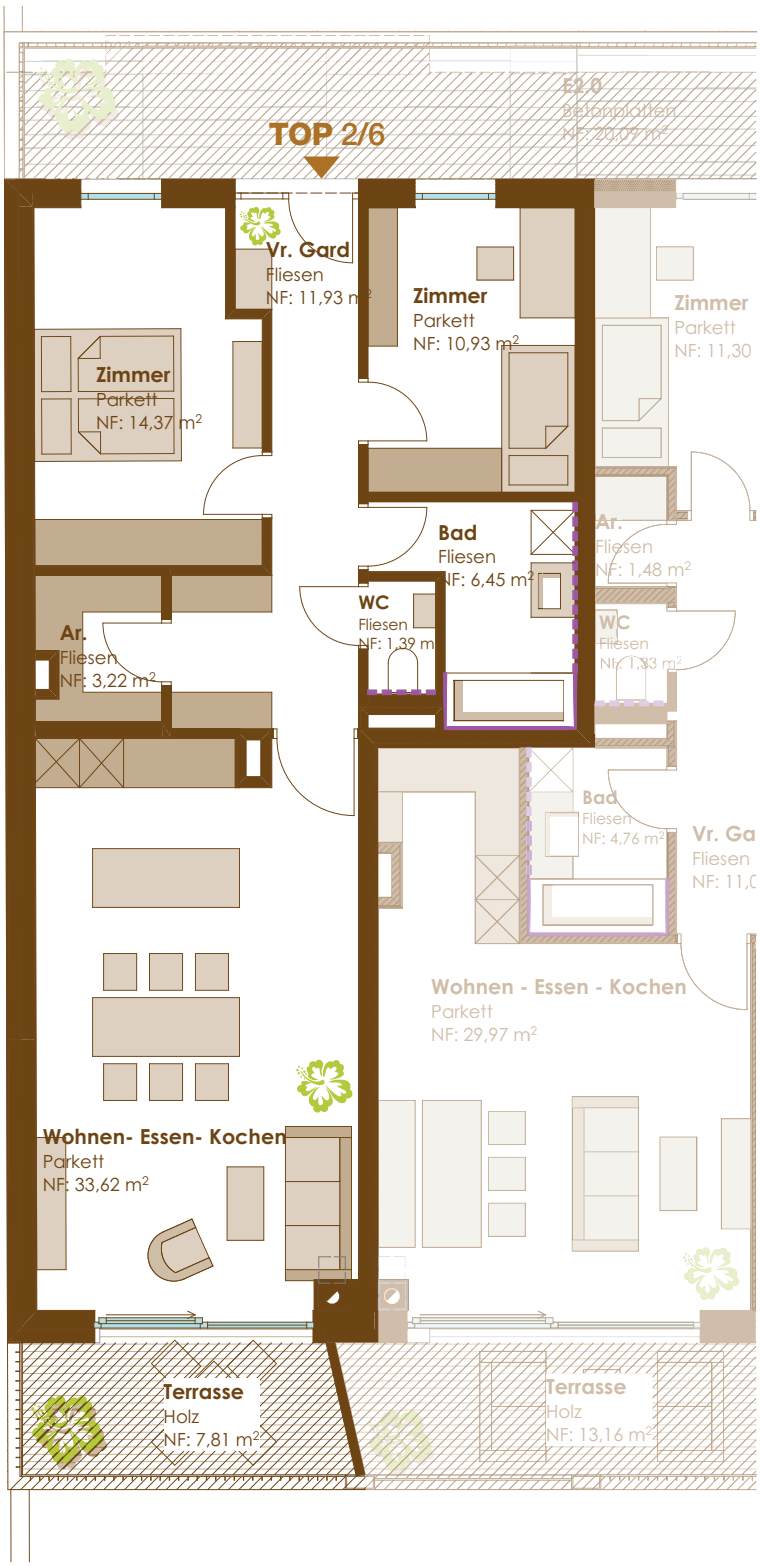
Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/6		
	Ar.	3,22
	Bad	6,45
	Vr. Gard	11,93
	WC	1,39
	Wohnen- Essen- Kochen	33,62
	Zimmer	10,93
	Zimmer	14,37
		81,91
TOP 2/6_terr		
	Terrasse	7,81



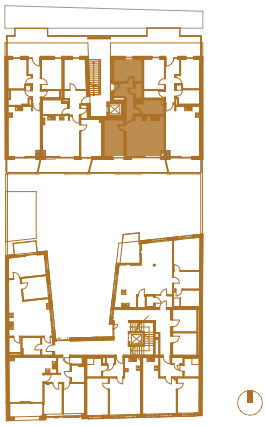
1.OG



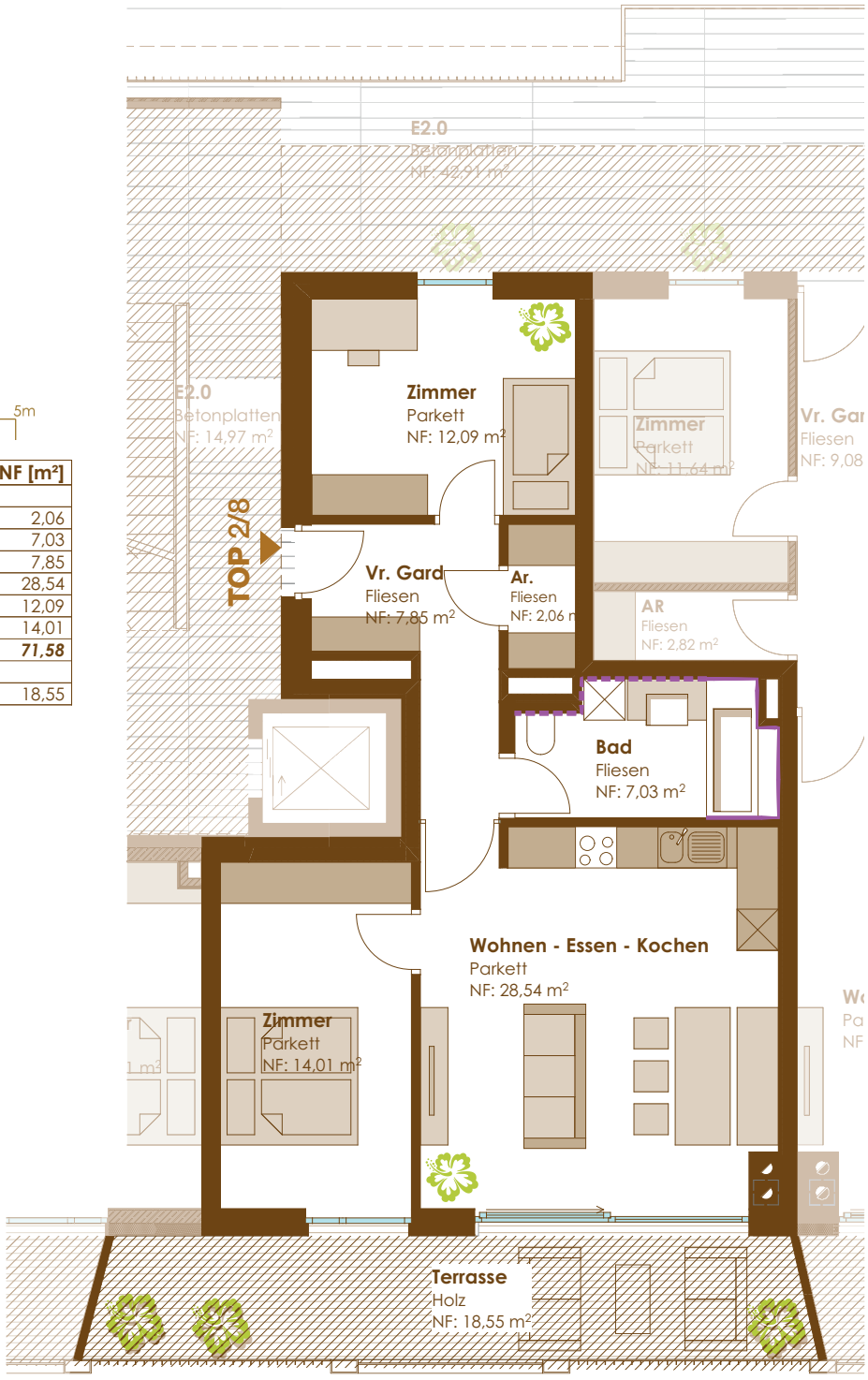
Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

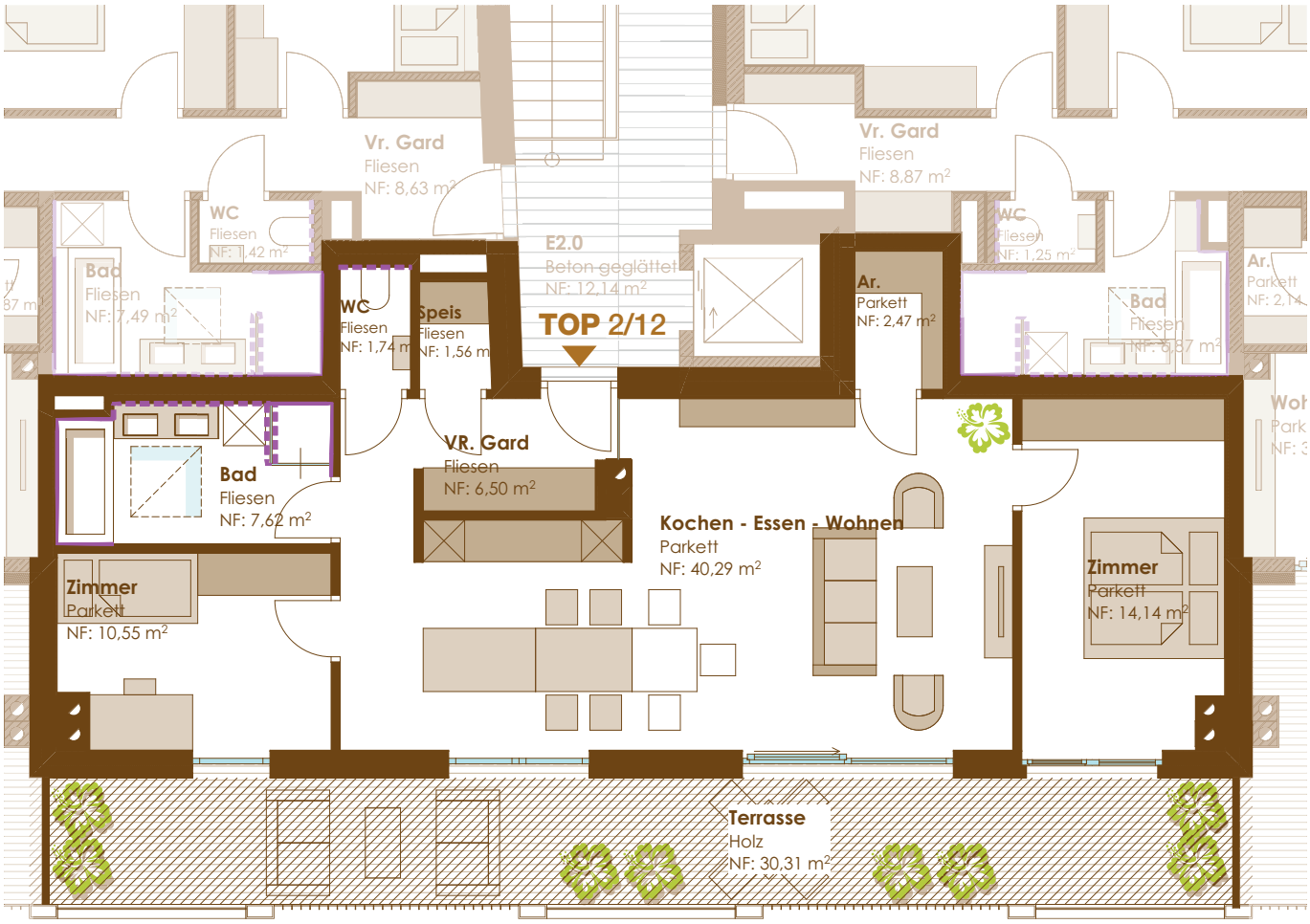
0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/8		
	Ar.	2,06
	Bad	7,03
	Vr. Gard	7,85
	Wohnen - Essen - Kochen	28,54
	Zimmer	12,09
	Zimmer	14,01
		71,58
TOP 2/8_terr		
	Terrasse	18,55



2.OG

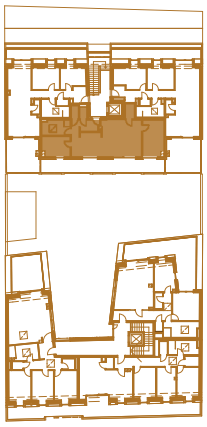




Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

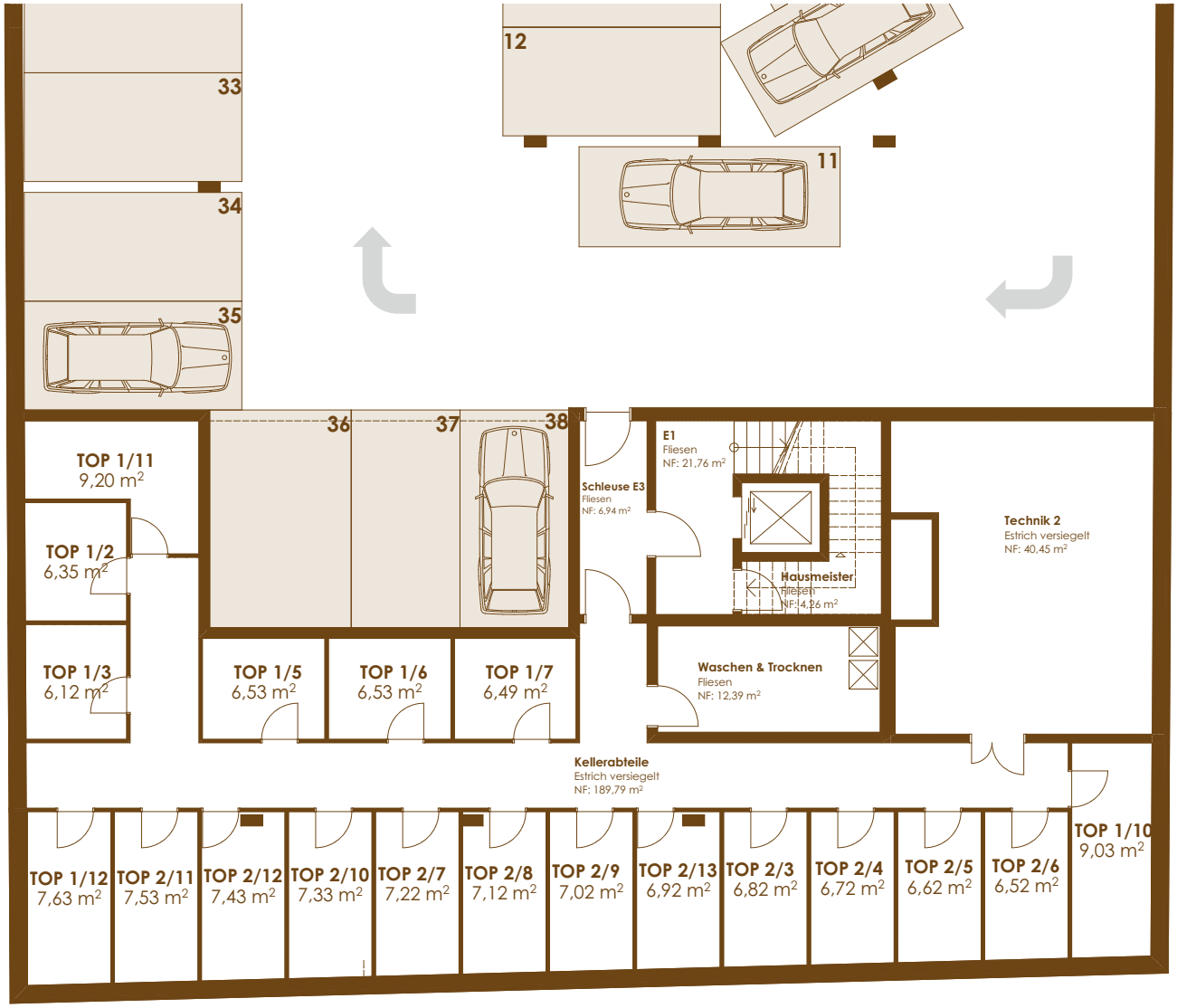
0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/12		
	Ar.	2,47
	Bad	7,62
	Kochen - Essen - Wohnen	40,29
	Speis	1,56
	VR. Gard	6,50
	WC	1,74
	Zimmer	10,55
	Zimmer	14,14
		84,87
TOP 2/12_terr		
	Terrasse	30,31



3.OG

ZUTEILUNG KELLERABTEILE



* Top 1/8 und 1/9 haben keine Kellerabteile im Untegeschoss, sondern Lagerräume direkt im Stockwerk.

KELLERGESCHOSS mit TIEFGARAGE



LAGEPLAN


Jahngasse
121/4
130/1
131/3
130/2
EZ 2404
Prager Gerhard
Prager Maria
125
EZ 1254
DipI.Ing. Beles Thomas
123/2
EZ 2399
EZ 342
Dr. Prager Gerhard
123/1
EZ 2399
Dr. Schlögl Heinz
Schlögl Elisabeth
P
Parkplatz
81/2
84
EZ 1078
Kier Aleksander
Feuerwehraufstellfläche
ca. 7,5% Gefälle
10.00
4.00
2.00
Flachdach
4G
BK02
87 BELES GMBH
Gst. Nr. vor Zusammenlegung:
85,86,87
89/1
EZ 185
82
83
Flachdach
4G
BK01
0.00 = 165.14 m.ü.A.
91
95
2607
VR
EZ 2349
2589/3
V
Stadtgemeinde Gänserndorf (Öffentliches Gut)
90/1
90/2
2610
VR
715
718
241/4/53
719/3
719/4
2611
VR
Bahnstraße
bestehender Mischwasserkanal
Stadtgemeinde Gänserndorf

LICHTKUPPELN mit Hitzeschutz-Markisette

In den Dachgeschosswohnungen sind ein bis drei Lichtkuppeln mit Hitzeschutz-Markisetten verbaut.



Diese bringen Tageslicht in Bereiche, die sonst nur künstlich beleuchtet werden könnten.

Markisetten machen es möglich: Sonne ja, Hitze nein

- Effektive Hitzereduktion
- Netzstoff lässt Licht in den Raum
- Sicht nach außen

Für perfekten Hitzeschutz unter flachen Dächern sorgt die VELUX Markisette zwischen Kuppel und Fenster montiert. Der weiße Netzstoff kann per Fernbedienung stufenlos positioniert werden.



EIGENHEIMNUTZER - Wohnungspreise

Bauteil 1 (Bahnstraßenseitig)

Sofort bezugsfertig

Top Nr.	Geschoss	Wohnfläche	Terrasse Balkon Loggia	Kellerabteil Lagerraum*	Eigenheimpreis
Top 1/2	1.OG	69,65 m²	7,27 m²	6,4 m²	266.246 Euro
Top 1/3	1.OG	70,64 m²	4,62 m²	6,1 m²	244.155 Euro
Top 1/5	2.OG	54,64 m²	-	6,5 m²	186.906 Euro
Top 1/6	2.OG	68,36 m²	8,35 m²	6,5 m²	270.876 Euro
Top 1/7	2.OG	70,50 m²	4,62 m²	6,5 m²	248.986 Euro
Top 1/8	2.OG	88,84 m²	9,77 m²	10,0 m² *	333.100 Euro
Top 1/9	2.OG	56,27 m²	-	10,1 m² *	194.748 Euro
Top 1/10	3.OG	99,94 m²	29,85 m²	9,0 m²	399.893 Euro
Top 1/11	3.OG	102,68 m²	35,73 m²	9,2 m²	437.579 Euro
Top 1/12	3.OG	85,84 m²	33,95 m²	7,6 m²	357.638 Euro

graue Schrift: verkauft od. reserviert!

Bauteil 2 (Jahngassenseitig)

Sofort bezugsfertig

Top Nr.	Geschoss	Wohnfläche	Terrasse Balkon	Kellerabteil	Eigenheimpreis
Top 2/3	1.OG	86,21 m²	8,34 m²	6,8 m²	325.422 Euro
Top 2/4	1.OG	78,20 m²	17,70 m²	6,7 m²	294.339 Euro
Top 2/5	1.OG	74,32 m²	13,16 m²	6,6 m²	281.640 Euro
Top 2/6	1.OG	81,91 m²	7,81 m²	6,5 m²	309.193 Euro
Top 2/7	2.OG	72,93 m²	8,16 m²	7,2 m²	282.513 Euro
Top 2/8	2.OG	71,58 m²	18,55 m²	7,1 m²	277.878 Euro
Top 2/9	2.OG	69,74 m²	12,30 m²	7,0 m²	265.489 Euro
Top 2/10	2.OG	68,68 m²	7,81 m²	7,3 m²	266.535 Euro
Top 2/11	3.OG	87,73 m²	37,88 m²	7,5 m²	392.194 Euro
Top 2/12	3.OG	84,87 m²	30,31 m²	7,4 m²	358.214 Euro
Top 2/13	3.OG	82,14 m²	34,87 m²	6,9 m²	365.879 Euro

Anmerkungen:

Nebenkosten separat

EIGENHEIMNUTZER

Beim Kauf zum Eigenheimnutzer-Preis geht die Wohnung vollständig in das Eigentum über, und kann zur Nutzung als Eigenheim oder auch zur Vermietung eingesetzt werden.

Die Zahlung erfolgt über ein notarielles Treuhandkonto und wird dem Bauträger aliquot nach beglaubigtem Baufortschritt ausbezahlt. Somit ist maximaler Konsumentenschutz gewährleistet.

An Nebenkosten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

• Grunderwerbssteuer	3,5%
• grundbücherliche Eintragungsgebühr	1,1%
• Notariatskosten	1,8%
	6,4%

Sollte Vermietung ein Thema werden, dann wäre der Eigentümer (unter bestimmten Voraussetzungen) berechtigt, ohne MwSt. zu vermieten. D.h. es wäre nicht notwendig Umsatzsteuer zu verrechnen oder abzuführen. Steuerberatung wäre trotzdem anzuraten.

TIEFGARAGEN-STELLPLÄTZE

Für Wohnungen ist jeweils ein Tiefgaragen-Parkplatz zum Kauf vorgesehen. Dieser wird mit einer „E-Tankstelle“ ausgerüstet.

Optional (siehe Zuteilung Parkplätze weiter hinten) kann ein zweiter Parkplatz nach Verfügbarkeit gekauft oder gemietet werden.

Kaufpreis EIGENHEIMNUTZER inkl. E-Tankstelle (ohne Vorsteuerabzug)	14.994,00 Euro

Miete Tiefgaragenplatz	
Nettomiete	65,00 Euro
20% Umsatzsteuer	13,00 Euro
Bruttomiete	78,00 Euro

Anmerkungen:
Es können auch mehrere E-Tankstellen über einen Stromzähler abgerechnet werden!

ANLEGER / VORSORGE - Wohnungspreise

(mit Vorsteuerabzug)

Bauteil 1 (Bahnstraßenseitig)

Sofort bezugsfertig

Top Nr.	Geschoss	Wohnfläche	Terrasse Balkon Loggia	Kellerabt. Lagerr.*	Nettopreis in Euro	Bruttopreis in Euro
Top 1/2	1.OG	69,65 m²	7,27 m²	6,4 m²	224.636,00	269.563,20
Top 1/3	1.OG	70,64 m²	4,62 m²	6,1 m²	210.218,00	252.261,60
Top 1/5	2.OG	54,64 m²	-	6,5 m²	157.478,00	188.973,60
Top 1/6	2.OG	68,36 m²	8,35 m²	6,5 m²	228.572,00	274.286,40
Top 1/7	2.OG	70,50 m²	4,62 m²	6,5 m²	210.758,00	252.909,60
Top 1/8	2.OG	88,84 m²	9,77 m²	10,0 m² *	279.993,00	335.991,60
Top 1/9	2.OG	56,27 m²	-	10,1 m² *	164.094,00	196.912,80
Top 1/10	3.OG	99,94 m²	29,85 m²	9,0 m²	341.926,00	410.311,20
Top 1/11	3.OG	102,68 m²	35,73 m²	9,2 m²	358.492,00	430.190,40
Top 1/12	3.OG	85,84 m²	33,95 m²	7,6 m²	300.110,00	360.132,00

graue Schrift: verkauft od. reserviert!

Bauteil 2 (Jahngassenseitig)

Sofort bezugsfertig

Top Nr.	Geschoss	Wohnfläche	Terrasse Balkon	Keller-abteil	Nettopreis in Euro	Bruttopreis in Euro
Top 2/3	1.OG	86,21 m²	8,34 m²	6,8 m²	274.530,00	329.436,00
Top 2/4	1.OG	78,20 m²	17,70 m²	6,7 m²	248.307,00	297.968,40
Top 2/5	1.OG	74,32 m²	13,16 m²	6,6 m²	237.595,00	285.114,00
Top 2/6	1.OG	81,91 m²	7,81 m²	6,5 m²	260.837,00	313.004,40
Top 2/7	2.OG	72,93 m²	8,16 m²	7,2 m²	238.331,00	285.997,20
Top 2/8	2.OG	71,58 m²	18,55 m²	7,1 m²	234.420,00	281.304,00
Top 2/9	2.OG	69,74 m²	12,30 m²	7,0 m²	223.969,00	268.762,80
Top 2/10	2.OG	68,68 m²	7,81 m²	7,3 m²	224.851,00	269.821,20
Top 2/11	3.OG	87,73 m²	37,88 m²	7,5 m²	330.858,00	397.029,60
Top 2/12	3.OG	84,87 m²	30,31 m²	7,4 m²	302.192,00	362.630,40
Top 2/13	3.OG	82,14 m²	34,87 m²	6,9 m²	308.659,00	370.390,80

Anmerkungen:

Nebenkosten separat; UID-Nummer erforderlich; Steuerberatung empfohlen;
MwSt. wird vom Finanzamt überrechnet und muss nicht finanziert werden;

ANLEGER / VORSORGE - WOHNUNGEN

Wenn die Wohnung zum Zwecke der Vorsorge, oder als Geldanlage gekauft wird, kann man steuerliche Vorteile beim Kauf geltend machen. So wird zwar zum Brutto-Preis gekauft, die enthaltene MwSt. muß aber physisch nicht bezahlt werden, sondern wird einfach aufs Steuerkonto überschrieben. D.h. man muß tatsächlich nur den Netto-Preis bezahlen, was bei unserem Projekt im Vergleich zum Eigenheim-Preis eine Ersparnis von 18,5% bedeutet.

Wenn man diese Variante des Kaufs nutzt, verpflichtet man sich aber die Wohnung für die Dauer von mindestens 20 Jahren zu bewirtschaften... man wird quasi zum Unternehmer. Das bedeutet, dass man die Wohnung für diesen Zeitraum vermietet, und dabei zusätzlich zur Netto-Miete dem Mieter 10% MwSt. verrechnet und diese dann ans Finanzamt abführt. Im Gegenzug kann man sich bei allen Investitions- und Instandhaltungskosten die MwSt. zurückholen. Steuerliche Beratung ist auf jeden Fall anzuraten.

An Nebenkosten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Grunderwerbssteuer 3,5%
- grundbücherliche Eintragungsgebühr 1,1%
- Notariatskosten 1,5% zuzügl. 20% MwSt. (die MwSt. kann man geltend machen)
- evt. Finanzierungskosten

... weil es immer wieder gefragt wird:

Was ist eigentlich, wenn ich die Vorsorgewohnung in 10 Jahren für meine Tochter in der Eigennutzung brauche?

Kein Problem: In diesen Fall wäre noch ein aliquoter Teil der MwSt. abzuführen, und die Nutzung als Eigenheim wäre umgehend regulär.

Im Falle von 10 Jahren wäre genau die Hälfte der ursprünglich vorgeschriebenen MwSt. nachzuzahlen, die andere Hälfte wäre schon abgegolten. Somit hätte man letztlich doch einiges im Vergleich zum Eigenheimpreis gespart, und durch die 10-jährigen Mieteinnahmen bereits einen erheblichen Teil der Wohnung refinanziert.

Den Vorteil, dass man auf der Einnahmenseite nur 10% MwSt. verrechnen muß, und sich auf der Ausgabenseite die 20% MwSt. bei allen Investitions- und Erhaltungskosten erspart, konnte man dann zumindest 10 Jahre ausnützen.

TIEFGARAGEN-STELLPLÄTZE Anleger/Vorsorge

Für Wohnungen ist jeweils ein Tiefgaragen-Parkplatz zum Kauf vorgesehen. Dieser wird mit einer „E-Tankstelle“ ausgerüstet.

Optional (siehe Zuteilung Parkplätze weiter hinten) kann ein zweiter Parkplatz nach Verfügbarkeit gekauft oder gemietet werden.

Kaufpreis ANLEGER/VORSORGE inkl. E-Tankstelle
Nettopreis (Preis der tatsächlich bezahlt wird)
20% Umsatzsteuer (wird überrechnet)
Bruttopreis

Miete Tiefgaragenplatz
Nettomiete
20% Umsatzsteuer
Bruttomiete

BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten werden gemäß den gesetzlichen Vorschriften jährlich von der Hausverwaltung abgerechnet und neu vorgeschrieben.

Top Nr.	Rücklage	BK Akonto	HK Akonto	Netto	USt.	Vorschreib. gesamt
Top 1/10	21,20	184,51	48,51	254,22	28,15	282,37
Top 2/4	16,20	140,99	37,78	194,97	21,66	216,63
Top 2/5	15,60	135,77	35,94	187,31	20,77	208,08
Top 2/6	17,00	147,95	39,62	204,57	22,72	227,29
Top 2/8	15,20	132,29	34,64	182,64	20,16	202,29
Top 2/12	19,20	167,10	41,02	227,32	24,91	252,23

Die oben angeführten Betriebs- und Energiekosten sind pauschal kalkulierte Preise. Die tatsächlichen Kosten werden sich erst im laufendem Betrieb zeigen, und können von der ursprünglichen Pauschale abweichen.

Besonders die Heizungs- und Kühlungskosten hängen von der Handhabung der einzelnen Bewohner ab. So hat z.B. das Lüftungsverhalten entscheidenden Einfluss auf die Kosten.

Zuteilung- und Erstvergabe Parkplätze

Die Parkplätze werden wie folgt zugeteilt:

Rang-folge	Top Nr.	Park-platz 1	Park-platz 2	Anmerkung
1	Top 1/11	11	10	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
2	Top 1/10	32	33	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
3	Top 2/11	21	01	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
4	Top 2/13	19	20	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
5	Top 2/12	25	26	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
6	Top 1/12	34	35	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
7	Top 1/8	36	37	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
8	Top 2/3	17		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
9	Top 2/6	23		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
10	Top 2/4	02		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
11	Top 2/7	03		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
12	Top 2/5	04		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
13	Top 2/8	05		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
14	Top 1/6	09		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
15	Top 2/9	06		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
16	Top 1/2	13		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
17	Top 2/9	24		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
18	Top 1/7	31		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
19	Top 1/3	08		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
20	Top 2/10	38		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
21	Top 1/5	12		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
22	Büro 02	28		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
23	Shop 01	14		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
24	Shop 03	16		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
25	Büro 03	29		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
26	Büro 04	30		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
27	Shop 04	07		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
28	Shop 02	15		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
29	Büro 01	27		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit

Die zwei Behindertenparkplätze (Nr. 18 u. 22) können bei entsprechenden Bedarf gemietet werden. Sollten zugeteilte Parkplätze oder die Behindertenparkplätze nicht vergeben werden, so werden diese laut Rangfolge zur Miete angeboten. Die Beles GmbH behält sich Änderungen in der späteren Vergabe, bzw. einen späteren Verkauf vor.

NUTZWERTGUTACHTEN (NWG)

Mit dem Kauf einer Wohnung werden Sie nicht nur Wohnungseigentümer, sondern erwerben auch einen Anteil an der gesamten Hausanlage. Die Aufteilung zwischen Privateigentum und Eigentum der Hausgemeinschaft regelt der Wohnungseigentumsvertrag, welcher gemeinsam mit dem Kaufvertrag unterschrieben wird.

Wie groß der Anteil jeder Einheit an der Hausanlage ist, regelt das Nutzwertgutachten, welches von einem zertifizierten Sachverständigen erstellt wird. Hierzu werden aus den Wohnflächen mit Zu- und Abschlägen die Nutzwertanteile berechnet. Das Nutzwertgutachten ist die Grundlage der Aufteilung für die allgemeinen Betriebskosten und der Instandhaltungskosten.

Das (vorläufige) Nutzwertgutachen sieht wie folgt aus:

Top Nr.	Geschoss	Nutzfläche	Terrasse Balkon Loggia	Kellerabt. Lagerr.*	Nutzwert-Anteile
Top 1/2	1.OG	69,7 m²	7,3 m²	6,4 m²	72
Top 1/3	1.OG	70,7 m²	4,6 m²	6,1 m²	73
Top 1/5	2.OG	54,7 m²	-	6,5 m²	54
Top 1/6	2.OG	68,4 m²	7,3 m²	6,5 m²	71
Top 1/7	2.OG	70,5 m²	4,6 m²	6,5 m²	71
Top 1/8	2.OG	88,9 m²	9,8 m²	10,0 m² *	94
Top 1/9	2.OG	56,2 m²	-	10,0 m² *	58
Top 1/10	3.OG	100,6 m²	29,9 m²	9,0 m²	106
Top 1/11	3.OG	102,40 m²	35,7 m²	9,2 m²	110
Top 1/12	3.OG	85,4 m²	33,9 m²	7,6 m²	92
Top 2/3	1.OG	86,4 m²	8,2 m²	6,8 m²	89
Top 2/4	1.OG	78,1 m²	17,7 m²	6,7 m²	81
Top 2/5	1.OG	74,3m²	13,2 m²	6,6 m²	78
Top 2/6	1.OG	81,9 m²	7,8 m²	6,5 m²	85
Top 2/7	2.OG	72,9 m²	8,2 m²	7,2 m²	74
Top 2/8	2.OG	71,5 m²	18,5 m²	7,1 m²	76
Top 2/9	2.OG	69,6 m²	12,3 m²	7,0 m²	72
Top 2/10	2.OG	68,6 m²	7,8 m²	7,3 m²	70
Top 2/11	3.OG	88,3 m²	37,4 m²	7,5 m²	94
Top 2/12	3.OG	84,8 m²	30,3 m²	7,4 m²	96
Top 2/13	3.OG	82,3 m²	35,3 m²	6,9 m²	89
8 gewerbl. Einheiten		955,7 m²	-	-	955
40 Parkplätze		-	-	-	243
Gesamt	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.903**

Datenblatt GEQ
BELETAGE Gänserndorf BK01 Wohnungen

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Gänserndorf

HWB_{SK} 35 **f_{GEE} 0,78**

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF	1.869	m²	Wohnungsanzahl	1	
Konditioniertes Brutto-Volumen	6.151	m³	charakteristische Länge l_C	2,24	m
Gebäudehüllfläche A_B	2.743	m²	Kompaktheit A_B / V_B	0,45	m^{-1}

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Gänserndorf

Transmissionswärmeverluste Q_T		81.912	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	Luftwechselzahl: 0,4	50.660	kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		29.317	kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	36.082	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h		65.448	kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q_T	79.706	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	49.239	kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	28.987	kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	35.301	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h	64.656	kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Wärmepumpe monovalent (Sole/Wasser)

Warmwasser: Wärmepumpe monovalent (Sole/Wasser)

Lüftung: Fensterlüftung

Photovoltaik - System 13,75kWp; Multikristallines Silicium

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6 / EN 15316-4-6

Datenblatt GEQ
BELETAGE Gänserndorf BK02 Wohnungen

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Gänserndorf

HWB_{SK} 37 **f_{GEE} 0,78**

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF	1.526	m²	Wohnungsanzahl	1	
Konditioniertes Brutto-Volumen	5.050	m³	charakteristische Länge l_C	2,12	m
Gebäudehüllfläche A_B	2.379	m²	Kompaktheit A_B / V_B	0,47	m^{-1}

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Gänserndorf

Transmissionswärmeverluste Q_T		74.716	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	Luftwechselzahl: 0,4	41.370	kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		28.252	kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	29.625	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h		56.766	kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q_T	72.697	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	40.209	kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	28.130	kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	28.959	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h	55.817	kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Wärmepumpe monovalent (Sole/Wasser)

Warmwasser: Wärmepumpe monovalent (Sole/Wasser)

Lüftung: Fensterlüftung

Photovoltaik - System 11,25kWp; Multikristallines Silicium

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6 / EN 15316-4-6

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

01. Projektbeschreibung

Während Wohnen im urbanen Bereich immer unerschwinglicher wird, bietet Beletage Singles, jungen Paaren, Investoren und Anlegern eine höchst attraktive und leistbare Alternative. Gänserndorf steht am Anfang einer aufstrebenden Entwicklung. In wenigen Jahren wird auch hier die Dynamik des Marktes neue Prämissen schaffen. Deshalb ist jetzt der Zeitpunkt ideal für die Optionen: Miete, Eigentum, Vorsorgewohnung oder Anlage.

Beletage ist ein viergeschoßiges Wohn- und Bürogebäude mit unterschiedlich großen Geschäfts- und Büroflächen im Erd- und Obergeschoß. In den drei Obergeschoßen befinden sich hochwertig ausgestattete Wohnungen. Diese machen den Großteil von Beletage Gänserndorf, mit 21 von 29 Nutzungseinheiten aus.

Die Bebauung besteht aus zwei völlig voneinander getrennten Gebäuden (südlich: Baukörper 01, nördlich Baukörper 02) , die über eine Tiefgarage miteinander verbunden sind.
Die Haupterschließung beider Baukörper erfolgt über die Bahnstraße, wobei eine Tiefgarage die erforderlichen PKW- Stellplätze für das Gesamtensemble beherbergt.
Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt, ausgehend von der Jahngasse, über eine nördlich gelegene Stichstraße.

In der Tiefgarage sind optional E-Tankstellen (max. 16A) für eine umweltbewusste Mobilität vorgesehen, welche am Stromzähler jeder einzelnen Wohnung angeschlossen sind. Das HiTech-Gebäude wird umweltschonend von ca. 20 Erdsonden und Wärmepumpen mit Energie versorgt. Die Wärmepumpen werden sowohl zum Heizen als auch zum Kühlen genutzt. Auf Wunsch werden Klimageräte angeboten. Strom wird zusätzlich über Photovoltaikzellen durch Sonnen- und UV-Strahlung erzeugt. Überschüssige Energie wird in die Haustechnik geleitet, wodurch Betriebskosten gesenkt werden können. Die intelligente Regeltechnik ermöglicht den Bewohnern einen bewussten Umgang mit Energie. Die Vermeidung fossiler Brennstoffe ermöglicht auch auf lange Sicht günstige Betriebskosten.

02. Besonderheiten/Alleinstellungsmerkmale

>> identitätsstiftende Architektur mit hohem Wiedererkennungswert.

>> umweltschonende Wärmeerzeugung über Wärmepumpen mit Erdwärmesonden.

>> Stromerzeugung über eine Photovoltaikanlage

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

>> 45 t CO2 Ersparnis durch nachhaltiges Energiekonzept & Reduktion der Betriebskosten

>> optionale E-Tankstellen für PKW, für eine umweltbewusste Mobilität, sowie Steckdosen in den Kellerabteilen, zum Laden von E-Bikes. Beides über einen eigenen Anschluss am Stromzähler der jeweiligen Nutzungseinheit.

>> Aufgrund der NÖ Bauordnung wurde in jeder Wohnung ein „Notkamin (Durchmesser 16cm)“ vorgesehen. Dies bietet die Anschlussmöglichkeit eines Kamines, Schwedenofens, etc. Es ist die Abnahme (Anschlussbefund) vom zuständigen Rauchfangkehrer erforderlich.

>> Alle Wohnungen, Büros und Shops sind barrierefrei, gemäß NÖ Bauordnung 2014, §46

03. Zahlen und Fakten

>> Baubeginn:	Juni 2016
>> Fertigstellung:	Ende 2018
>> Wohnungen: 21 TOP‘s: ca.	54m² - 102m²
>> Büros: 4 Büros: ca.	126m² - 232m²
>> Shops: 4 Shops: ca.	49m² – 153m²

04. Technische Beschreibung

Abwässer
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal der Stadtgemeinde Gänserndorf.

Regenwässer
Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal der Stadtgemeinde Gänserndorf, bzw. Versickerung auf eigenem Grund.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Strom
Leitungsnetz der EVN NÖ

Kabelfernsehen/Internetzugang
In den Einheiten sind Glasfasseranschlüsse von A1 und Kabelplus vorhanden. Beide Anbieter bieten umfangreiche Telekommunikations- und TV-Dienste an.

Wasser
Die Gebäudeversorgung erfolgt über das städtische Wassernetz. Im Technikraum 2 wird die Zähleinrichtung mit den erforderlichen Armaturen verbaut.

Erschließung extern
Fußläufig und auf dem Fahrrad über die die Bahnstraße direkt in den Innenhof. Mit dem PKW über die Jahngasse direkt in die Tiefgarage.

Erschließung intern
Die beiden Gebäude werden jeweils über zentrale Treppenhäuser mit barrierefreier Liftanlage erschlossen. Die beiden Stiegenhäuser sind über Zugangstüren vom Innenhof erreichbar.

Gründung
Stahlbetonbodenplatte in entsprechender Tiefe und Dimensionierung.

Bauteilaufbauten/Konstruktion
Gemäß Energieausweis bzw. lt. statischer und bauphysikalischer Erfordernis
(Schallschutz, Wärmeschutz, etc.)

Mauerwerk und Oberflächen
Außenwand: Mantelbetonwände/Stahlbetonwände.
Ca. 1,5 cm Innenputz. Kalkzementputz/Gipszementputz in Nassräumen, sonst Einlagen-Gipsputz und mit Innendispersionsfarbe gemalt.

Trennwände
Trennwände der Nutzungseinheiten (Wohnungen, Büros, Shops) aus Stahlbeton. Systemaufbau für Schall- und Wärmeschutz; Schallschutzvorsatzschalen, wo erforderlich. Oberflächen verputzt und mit Innendispersionsfarbe gestrichen.

Zwischenwände
Nichttragende Zwischenwände in den Wohnungen aus 10cm Ziegelmauerwerk, beidseitig

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

verputzt mit Innendispersionsfarbe gemalt.
Nichttragende Zwischenwände Büro- und Shopflächen: Trockenbauwände mit doppelter Beplankung und Innendispersionsfarbe gemalt.

Geschoßdecken (oberirdisch)
20-24 cm Stahlbetondecken lt. Statik

Treppen
Stahlbetontreppenläufe nach statischem Erfordernis. Belag Feinsteinzeug bzw. Sichtbeton. Handläufe lt. gesetzlichem Erfordernis.

Dacheindeckung- und Aufbau
Flachdachausführung:
Von außen nach innen: Bekiesung, Abdichtungslagen, lt. ÖNorm, Wärmedämmung lt. bauphysikalischem Erfordernis, Dampfsperre, Stahlbetondecke, Spachtelung/Deckenputz

Beläge Wohnungen
Wohnungen: Fertigparkett Eiche geklebt mit 3-4 mm Nutzschicht,
Bodenfliesen in den Sanitär- und Abstellräumen; Wände in Sanitärräumen teilweise verfliest - je nach Spritzwasseranforderung; Kellerabteile: Estrich beschichtet.

Beläge Büros und Shops
Fertigparkett Eiche mit 3-4 mm Nutzschicht oder Bodenfliesen in Geschäfträumen
Bodenfliesen in den Sanitär- und Abstellräumen; Wände in Sanitärräumen teilweise verfliest - je nach Spritzwasseranforderung.

Fenster und Außentüren
Die Fenster und Glasfassaden werden in thermisch getrenntem Isolierglas mit entsprechenden Gläsern nach Erfordernis (ESG/VSG/Float), als Fixverglasungen und öffenbar/kippbar ausgeführt. Belichtungs- und Belüftungsquerschnitte nach technischen Erfordernissen und Vorgaben der Baubehörde. Rahmen in Kunststoff, mit außenseitiger ALU Deckschale.

Flachdachfenster (oberste Geschoßdecke)
Velux Flachdachfenster Fixverglasung CFP, inkl. Hitzeschutz Markisette elektrisch bedienbar

Fensterbänke
Innen: Werzalit, weiß. Außen: Blech verzinkt beschichtet.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Sonnenschutz
Textile Screens (gute Windstabilität) bei allen Terrassentür- u. Fensteröffnungen in den Büro- und Wohneinheiten. Ausgenommen Büro 01 und 02. Hier ist aufgrund der Hofsituation und der Nordausrichtung kein Sonnenschutz erforderlich. Im Geschäftsführerbüro (in Büro 03) wird aufgrund des darüber liegenden Balkons (passiver Sonnenschutz) ebenso kein Sonnenschutz ausgeführt. Bei der Südfassade von Baukörper 01 (TOP 1/2 und TOP 1/6) wird der textile Sonnenschutz an der Vorderkante der Balkone integriert. So kann der Balkon selbst als intimer Bereich abgetrennt werden. Im 1. und 2. OG im Baukörper 2 werden Rollläden ausgeführt (Laubengänge).

Dachschrägen außen
Blech verzinkt beschichtet.

Terrassen & Balkone
Geländer/Brüstungen in unterschiedlicher Materialität, aus Glas und Metall beschichtet.
Bodenbelag aus Holz.

Türen
Hauseingangstüre aus Aluminium, thermisch getrennt oder Holz mit Glas. Selbstschließende einbruchsgehemmte Wohnungseingangstüren aus Holz, weiß mit Brandschutzqualifikation EI30-C (wo erforderlich), Innentüren als weiß beschichtete Röhrenspantürblätter, gefälzt einschlagend; Türdrücker und -beschläge in Edelstahl

Schließanlage
Zylinder- Zentralschließanlage mit Schließkarte; Einschlüsselsystem: Hauseingang, Wohnungseingang, Kellerabteil, Tiefgaragentor- und Briefkastenanlage, E-Ladestation (Parkplatz Tiefgarage), Müllraum, Fahrrad-, Kinderwagenabstellraum, Waschraum).

Aufzugsanlage
In beiden Stiegenhäusern Personenaufzuge für 6-8 Personen. Markenprodukt.
Kabineninnenmaße ca. 110 x 140cm (barrierefrei). Schachttüren lackiert.

Kellerabteile
Abtrennung der Abteile durch eine Holzkonstruktion. 230V-Steckdose am Wohnungszähler.

Tiefgarage
Die Zufahrt zur Tiefgarage führt über die Jahngasse. Die Tiefgarage ist durch ein Gittertor verschlossen, und kann über Schlüsselschalter, bzw. Fernsteuerung geöffnet werden.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

04.01. Heizung und Warmwasseraufbereitung

Heizung
Die Beheizung, sowie die Kühlung der gesamten Anlage erfolgt mit einer energiesparenden Wärmepumpe über Tiefenbohrungen.

In den einzelnen Objekten (Shops, Büros und Wohnungen) kommen Wohnungsstationen mit Fußbodenheizungsverteiler zum Einsatz, welche die einzelnen Bereiche versorgen. Die Wohnungsstationen in den Wohnungen, Büros und Shops sind mit einem Wärmetauscher für die Warmwasserbereitung ausgestattet.

Alle Führungsräume in den Wohnungen (Wohnzimmer, Schlafräume), Shops (Verkaufsflächen) und Büros (Arbeitsbereiche) werden mittels Einzelraumthermostaten geregelt.

Lüftung
Innenliegende Bäder und WC‘s in den Wohnungen, Büros und Shops werden mittels Einzelraumventilatoren mit Nachlaufrelais entlüftet. Einzelraumlüfter in den Bädern (Nassbereich) erhalten zusätzlich eine Feuchtesteuerung.

Kälte/Raumkühlung
In den Wohnungen, Büros und Shops sind Kühlleitungen mit entsprechenden Armaturen vorhanden. Alle Verteilleitungen werden mit einer Elastomerdämmung isoliert um Schwitzwasserbildung zu vermeiden. Die Objekte können im weiteren Ausbau mit Deckenumluftkühlgeräten ausgestattet werden.

Sanitäre Ausstattung
Sämtliche Armaturen (Einhebelmischer) sind in erster Qualität und mit Heißwassersperren ausgestattet. WC – Anlagen (weiß) werden wandhängend ausgeführt und mit Handwaschbecken ausgestattet.

Waschtische in Sanitärkeramik (weiß) 600 x 460mm, Badewannen (1700x750x430 mm) werden in 4 mm Sanitäracryl ausgeführt und mit Aufputzwannenmischer samt Handbrausegarnitur ausgestattet.

Die Duschen sind barrierefrei ausgeführt und mit Aufputzbrausemischer samt Schubstangen ausgestattet. Anschlüsse für Waschmaschinen und Geschirrspüler werden mit Kaltwasser sowie Unterputzsiphonen montiert.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

04.02. Elektroinstallation

Ausstattung der Allgemeinflächen (z.B. Treppenhäuser)

>> Energieeffiziente LED Beleuchtungskörper

>> Energieeffiziente LED Fassadenbeleuchtung

>> Zentrale Sicherheitsbeleuchtungsanlage für die allgemeinen Bereiche

>> Rauch und Wärmeabzugsanlagen

Ausstattung der Einheiten

>> Elektrisch bedienbarer textiler Sonnenschutz über Schalter

>> Kabel TV u. Telekomanschlüsse in jeder Einheit zur freien Anbieterwahl

>> Elektronische Zähler für Strom im Technikraum, Wasser-, Wärme- und optionaler Kältezähler in den Wohneinheiten (fernauslesbar)

>> E - Ladestation: versperrbarer Schrank mit 3- Phasen- und 1- Phasensteckdose (max. 16A), welche über den eigenen Wohnungszähler abgerechnet wird. Bei zwei Ladestationen (oder mehr) kommt eine Überlastladeregelung zur Anwendung. Hierbei wird die zweite Ladestation so lange weggeschalten, bis keine Überlastsituation mehr besteht.

>> Kellerabteile Wohnungen: Jedes Kellerabteil verfügt über eine 230V-Steckdose (z.B. zum Laden von E-Bikes), welche ebenso am Wohnungszähler angeschlossen sind.

>> Elektrotechnische Komponenten von namhaften Herstellern (z.B. GIRA)

>> Rauchmelder in den Wohnungen

>> Gegensprechanlage mit Kamerafunktion in beiden Stiegen; Integrierter Türöffner
>> CAT 7 Netzwerktechnik in den Büro und Geschäftsflächen

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Sicherheitstechnische Ausstattung in den Einheiten

>> Rauchmelder in den Wohnungen

Mindestausstattung der 2-Zimmerwohnungen (quantitativ)

Vorraum
4 Tastschalter
2 Steckdosen
1 Telefon/Modemanschluss
2 Lichtauslässe
1 Gegensprechanlage mit Kamerafunktion

Bad
1 Serienschalter
3 Steckdosen
3 Lichtauslässe
1 Lüfter Anschluss
1 Raumtemperaturregler

WC
1 Wechselschalter
1 Steckdose
1 Lichtauslass
1 Lüfter Anschluss

Abstellraum
1 Wechselschalter
1 Steckdose
1 Lichtauslass
1 Lüfter Anschluss

Terrasse/Balkon/Loggia
1 Wechselschalter
1 Lichtauslass
1 Steckdose

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohn-, Küchen- u. Essbereich

2 Wechselschalter
1 Serienschalter
13 Steckdosen
4 Lichtauslässe
1 Raumtemperaturregler
1 TV Anschluss
1 Telefon / Netzwerkanschluss
1 Rauchmelder

Zimmer 1

2 Wechselschalter
6 Steckdosen
1 Lichtauslass
1 Raumtemperaturregler
1 TV Anschluss
1 Telefon / Netzwerkanschluss

Zimmer 2

1 Wechselschalter
6 Steckdosen
1 Lichtauslass
1 Raumtemperaturregler
1 TV Anschluss
1 Telefon / Netzwerkanschluss

Mindestausstattung der 3-Zimmerwohnungen (quantitativ):

Wie 2-Zimmerwohnung, jedoch zusätzlich:

Zimmer 3

1 Wechselschalter
6 Steckdosen
1 Lichtauslass
1 Raumtemperaturregler
1 TV Anschluss
1 Telefon / Netzwerkanschluss

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

04.03. Gemeinschaftseinrichtungen

Fahrräder/Kinderwägen
In Baukörper 01 befindet sich ein Fahrrad/Kinderwagenabstellraum. Weiters gibt es überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Innenhof.

Müllentsorgung
Durch die öffentliche Müllabfuhr. Die Mülltonnen werden im in einem eigenen Müllraum in Baukörper 01 situiert.

Postkästen
Markenprodukt im Erdgeschoß getrennt bei Baukörper 01 und Baukörper 02.

Außenanlagen
Der gesamte, teilbegrünte Innenhofbereich wird asphaltiert oder gepflastert hergestellt.

Wasch- und Trockenraum
Großer Wasch- und Trockenraum vorbereitet für den Betrieb einer Waschmaschine und eines Trockners, sowie Wirtschaftswaschbecken.

Abschlussbemerkung
Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist ein integrativer Bestandteil des Kaufvertrages. Die Anmerkungen gemäß Punkt 05 stellen eine Vertragsgrundlage dar!

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

05. Anmerkungen

1. Diese Bau- und Ausstattungsausschreibung stellt in der jeweils aktuellen und unterfertigten Form einen Teil des Kaufvertrages dar. Bei Abweichungen zum Kaufvertrag gelten die Bestimmungen des Kaufvertrags. Bei einer Abweichung zwischen den Ansichts- und Grundrissplänen gelten die Grundrisspläne. Festlegungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung haben Vorrang gegenüber diesen Plänen. In den bewilligten Bauplänen eingezeichnete Ausstattungsgegenstände (z. B. Türen, Sanitärgegenstände, Wände etc.) sind baubewilligte und mögliche Ausstattungsmerkmale, die nicht immer im Preis enthalten sind, aber von den Käufern gegen Aufpreis beauftragt werden können.
Ebenso sind alle im Text der Bau- und Ausstattungsbeschreibung unter „optional“ bezeichnete Positionen auf Kosten des Käufers/Mieters ausführbare Sonderleistungen. Eine ausgehändigte CAD-Fotomontage stellt einen allenfalls idealisierten Zustand dar und ist nicht Grundlage der Kaufvereinbarung. Durch die Weiterentwicklung der Planung können Ausführungspläne und Hausansichten abweichen.

2. Nicht insgesamt qualitäts- oder wertmindernde Abweichungen von der Baubeschreibung zur Verbesserung des wirtschaftlichen oder technische Bauablaufes, aufgrund von Behördenauflagen oder Lieferprogrammänderungen bleiben vorbehalten. Bei Alternativausführungen entscheidet die zuständige Bauleitung.

3. Sonderwünsche nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Bauträgers, mit am Bau beteiligten Professionisten auf Kosten und durch Auftrag des Mieters/Käufers, ausschließlich im behördlich genehmigten und technisch möglichen Ausmaß (speziell auch bezüglich Statik, Schall- u. Wärmeschutz). Diesbezüglich trifft die Verkäuferin/Vermieterin keine Hinweispflicht, sondern obliegt es den Mietern/Käufern, die erforderlichen Erkundigungen einzuholen bzw. Berechnungen anzustellen.
Im Zusammenhang mit während der Bauphase bekannt gegebenen Sonderwünschen und -ausstattung wird von der Verkäuferin keine Gewährleistung übernommen, sondern ist der ausführende Professionist ausschließlicher Vertrags- und Gewährleistungspartner des Käufers. Bei Verzicht auf Teile der Normalausstattung kann nur bei fristgerechter Bekanntgabe und nach schriftlicher Entscheidung der Bauträgers Ersatz geleistet werden.
Eigenleistungen können erst nach kompletter Übergabe des Miet- und Kaufgegenstandes erbracht werden; sollten sie aus welchen Gründen auch immer vorher erbracht werden, trifft die Verkäuferin/Vermieterin keinerlei Haftung für Beschädigung, Verschmutzung etc. Es empfiehlt sich, vor Vergabe von Sonderwünschen schriftliche Angebote von den jeweiligen Professionisten einzuholen!

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

4. Es wird festgehalten, dass jedes neu errichtete Haus sowohl Zeit zum Austrocknen als auch zum Setzen benötigt. Diese Prozesse können durch falsches Lüften, Heizen oder auch durch Tapezieren bzw. direktes bzw. knappes Anstellen der Möbel an Wänden behindert werden. Der Austrocknungsprozess kann sich unter Umständen auch über Monate bzw. Jahre erstrecken.
Aus diesem Grund stellen Restfeuchte und durch die Austrocknung bedingte Schwindrisse keine Baumängel, sondern ein Qualitätsmerkmal eines Neubaus dar. Kellerräume sind generell keine Aufenthaltsräume bzw. zur Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen ungeeignet. Nur richtiges Lüftverhalten sichert eine einwandfreie Nutzung ohne Kondensat!
Risse im Anschlussbereich zwischen Rigips, Holz und Mauerwerk stellen – bedingt durch die verschiedene Beschaffenheit der Materialien und das dadurch bedingte unterschiedliche Dehnverhalten , auch keinen Mangel, sondern eine Materialqualität dar. Dauerelastische Fugen (Silikonfugen, z. B.: WC-Anschlussfuge) sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

5. Die Trennwände zwischen den Einheiten sind Schallschutzwände. Aus diesem Grund ist es nicht zulässig, Einbauten, Befestigungen oder Installationen, welcher Art auch immer, an diesen Wänden anzubringen bzw. durchzuführen.

6. Bei den in den Plänen angedeuteten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge, die Möblierung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

7. Trotz bestmöglicher Koordination der einzelnen Gewerke kann es zu unvorhergesehenen Ereignissen kommen. Die sofortige Mitteilung des Mieters/Käufers hilft, auf solche Geschehnisse rasch möglichst zu reagieren und so einen reibungslosen Ablauf zu sichern.

8. Die Vertragspartner sind in Kenntnis, dass der Vertragsverfasser Dr. Erwin Rohringer ist und die Treuhandschaft übernimmt.

9. Die Verkäuferin versichert das gesamte Projekt bis zur Übergabe im Rahmen einer Bauträgerbündelversicherung (Sachschäden am Bauvorhaben und an benachbarten Objekten sowie Personen-, Sach-, und Vermögensschäden an Dritten) auf eigene Kosten. Weiters wird das Gebäude im Rahmen einer Bündelversicherung mit Rohbaueinschluss gegen die üblichen Elementarrisiken (Feuer, Wasser, Sturm) gedeckt. Die Polizzen und deren Deckungsumfang liegen auf Anfrage zur Einsicht auf. Detailinfos beim Bauträger!

KONTAKTE

Projektentwickler
Beles Gmbh
DI Thomas Beles
Bahnstraße 65-67/2/2
2230 Gänserndorf
Telefon: 0664 / 2378 675
E-Mail: office@immo-beles.at
www.immo-beles.at/

Hausverwaltung
WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.
Märzstraße 1
1150 Wien
Telefon: 01 / 4860 608
Email: office@wefig.at

Vermarktung - Kaufen direkt vom Bauträger !!!
Beles Gmbh
DI Thomas Beles
Bahnstraße 65-67/2/2
2230 Gänserndorf
Telefon: 0664 / 2378 675
E-Mail: office@immo-beles.at
www.immo-beles.at/

Vertragserrichter & Treuhänder
Notariat Gänserndorf
Dr. Erwin Rohringer
Hauptstraße 15
2230 Gänserndorf
Telefon: 02282 / 25410
www.notar-rohringer.at/

KONTAKTE

Planung und Bauaufsicht
raumbau architekten ztgmbh salzburg innsbruck
Reichenhallerstrasse 10b
5020 Salzburg
Telefon: 0662 / 843383
E-Mail: office@rb-architekten.at
www.raumbauarchitekten.at

Bauunternehmer
Hausbacher Bau GmbH
Floitensberg 9a
5602 Wagrain
Telefon: 06413 / 201 82
Email: info@hausbacher-bau.at

HKLS und Elektroinstallationen
Elektro Zeiller Gesellschaft m.b.H
Landesstraße 23, 5302 Henndorf
Telefon: 06214 / 8386
Email: office@zeiller.at

Baubehördliche Bewilligung
AZ: BAU-015-2016
Stadtgemeinde Gänserndorf
Rathausplatz 1
2230 Gänserndorf