

# HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN IM HERZEN VON GÄNSERNDORF



Stand: 15.07.2019

DABEI SEIN,  
WENN ZUKUNFT  
PASSIERT



01

**INNOVATIV • ENERGIEAUTARK • BARRIEREFREI  
NACHHALTIG • MODERN**

Gänserdorfs 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 48m<sup>2</sup> und 160m<sup>2</sup>. 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.

## 20 WOHNUNGEN 4 SHOPS 5 BÜROS / ORDINATIONEN



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



1213

## HEIZEN

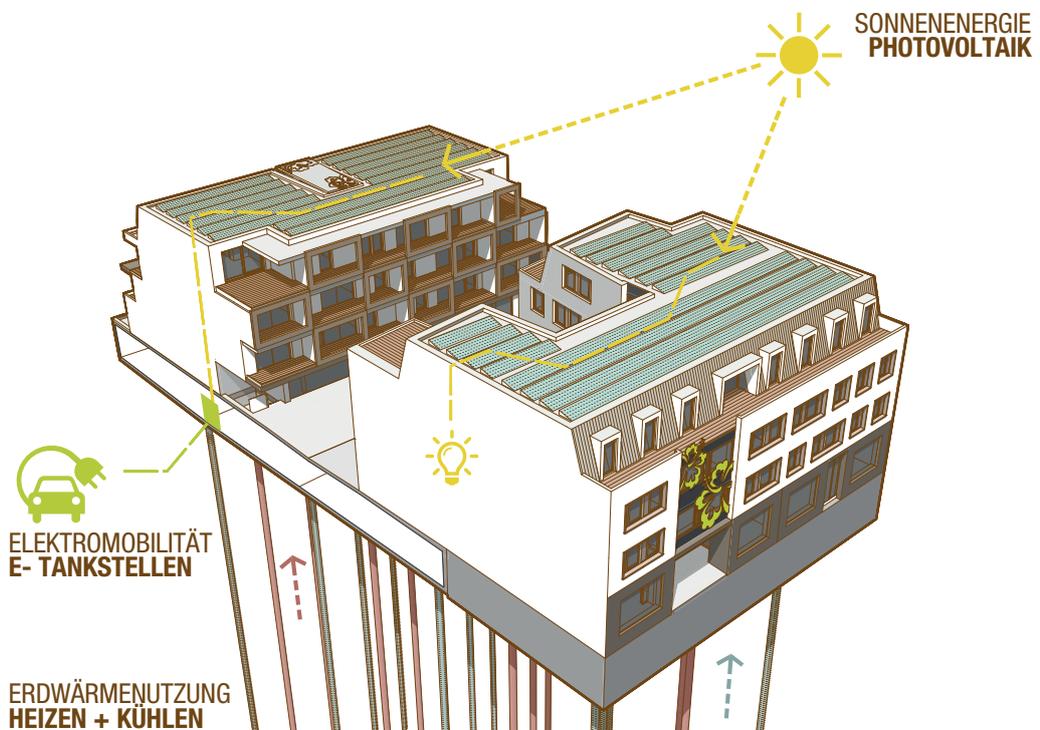
Das Gebäude wird über Tiefenbohrungen und zwei Sole-Wärmepumpen geheizt. Im Vergleich zu „zeitgemäßen“ heizen mit Erdgas, werden so rund 45 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart! Der Strom zum Betrieb der Wärmepumpe wird zum Großteil von der hauseigenen Photovoltaik-Anlage bereitgestellt, womit Energieautarkheit 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 Wärmehähler 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 Wohnungsbau 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 versperbaren 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 KOMMENE 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



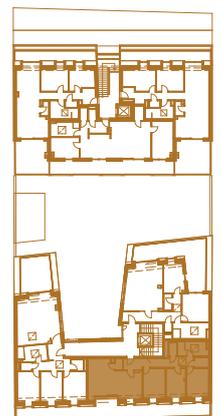


- Fliesen H=1,20m
- Fliesen raumhoch
- Überdachter Bereich



| Nutzung              | Raumnamen               | NF [m²]      |
|----------------------|-------------------------|--------------|
| <b>TOP 1/10</b>      |                         |              |
|                      | 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        |
|                      |                         | <b>99,94</b> |
| <b>TOP 1/10 terr</b> |                         |              |
|                      | Terrasse                | 29,85        |

Flächen unter Dachschrägen bis zu den Außenwänden ermittelt!

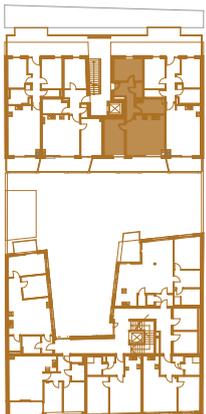


**3.OG**

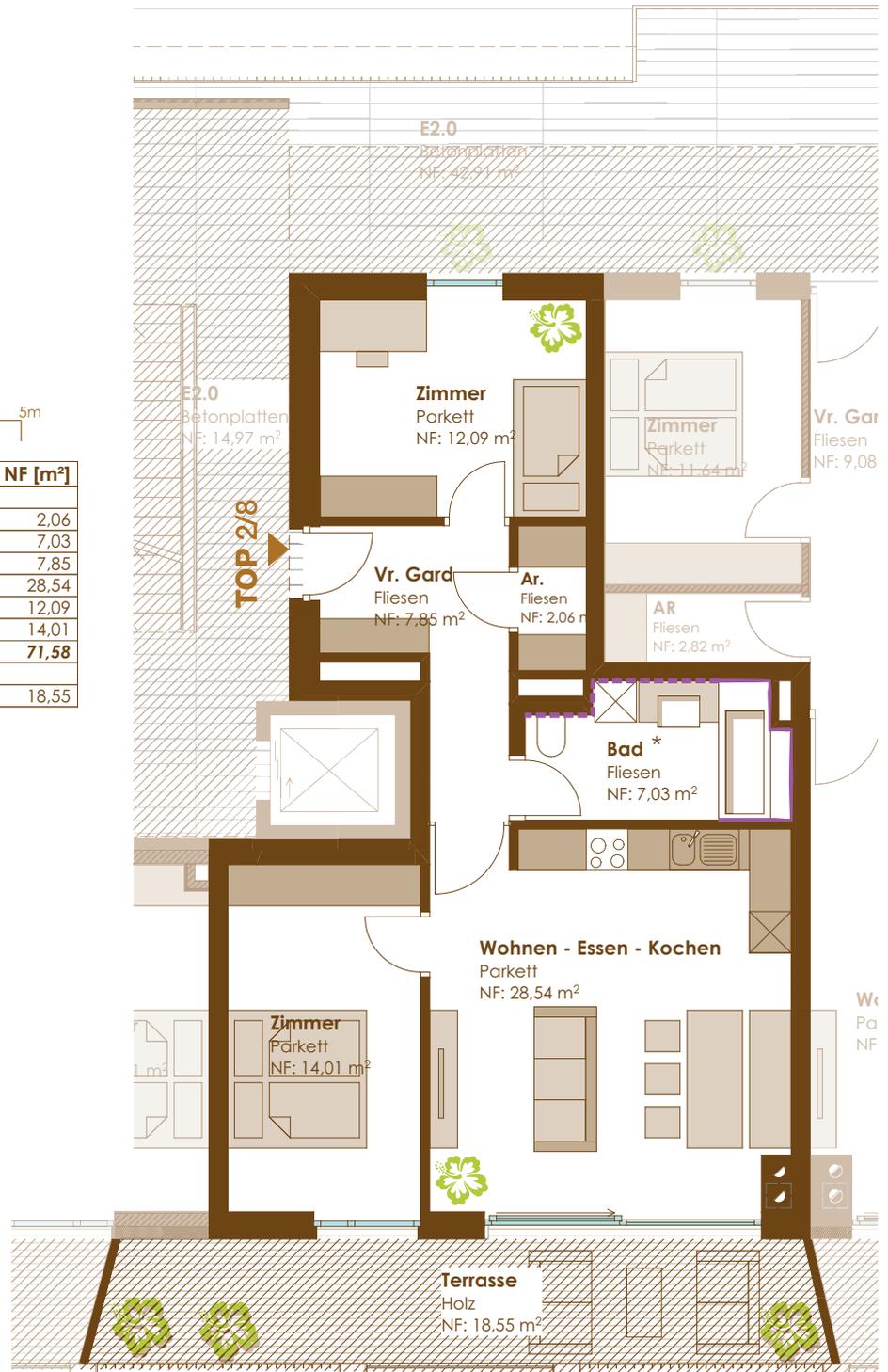
- Fliesen H=1,20m
- Fliesen raumhoch
- /// Überdachter Bereich

0 1 5m

| Nutzung             | Raumnamen               | NF [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>TOP 2/8</b>      |                         |                      |
|                     | Ar.                     | 2,06                 |
|                     | Bad                     | 7,03                 |
|                     | Vr. Gard                | 7,85                 |
|                     | Wohnen - Essen - Kochen | 28,54                |
|                     | Zimmer                  | 12,09                |
|                     | Zimmer                  | 14,01                |
|                     |                         | <b>71,58</b>         |
| <b>TOP 2/8 terr</b> |                         |                      |
|                     | Terrasse                | 18,55                |

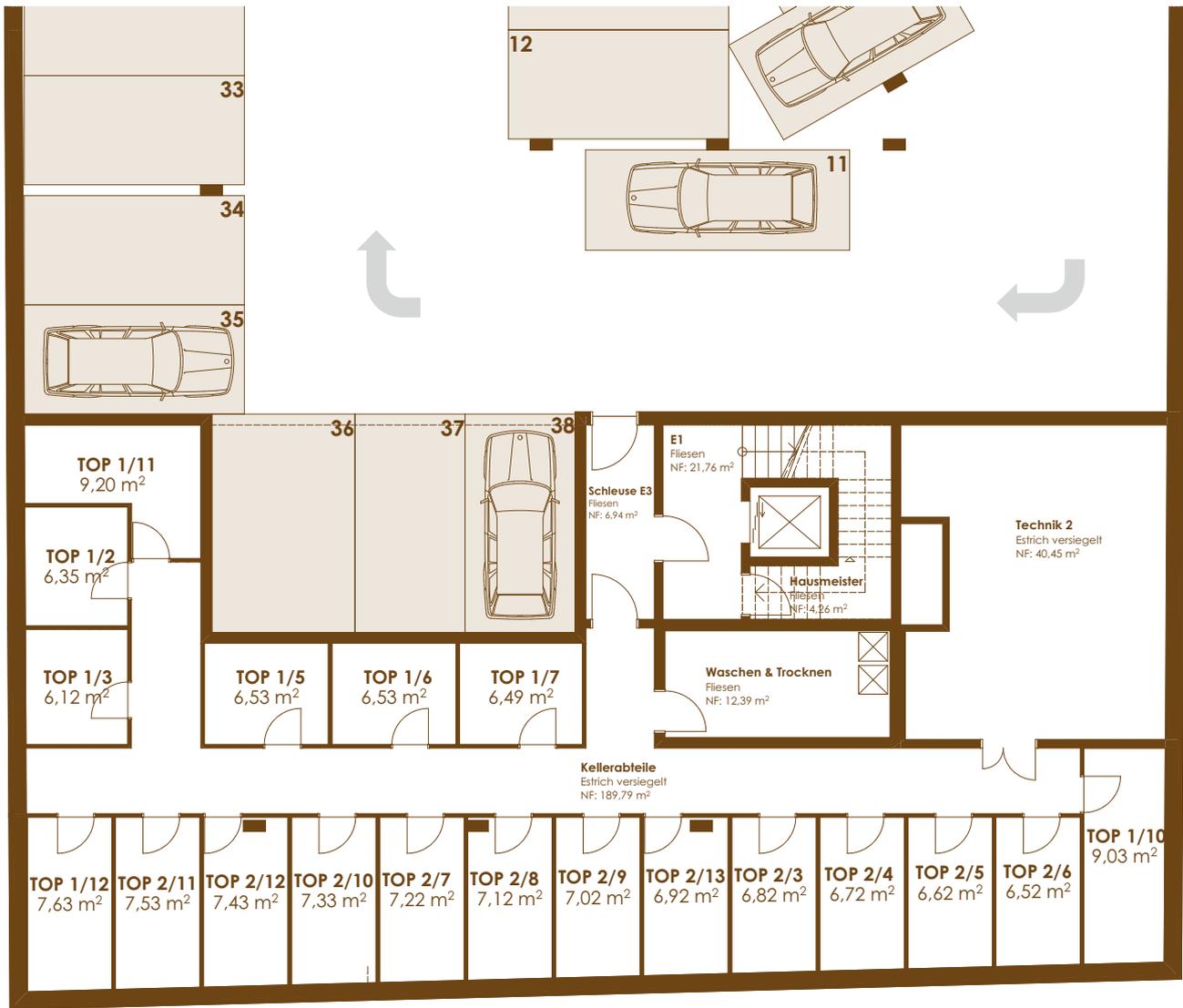


2. OG



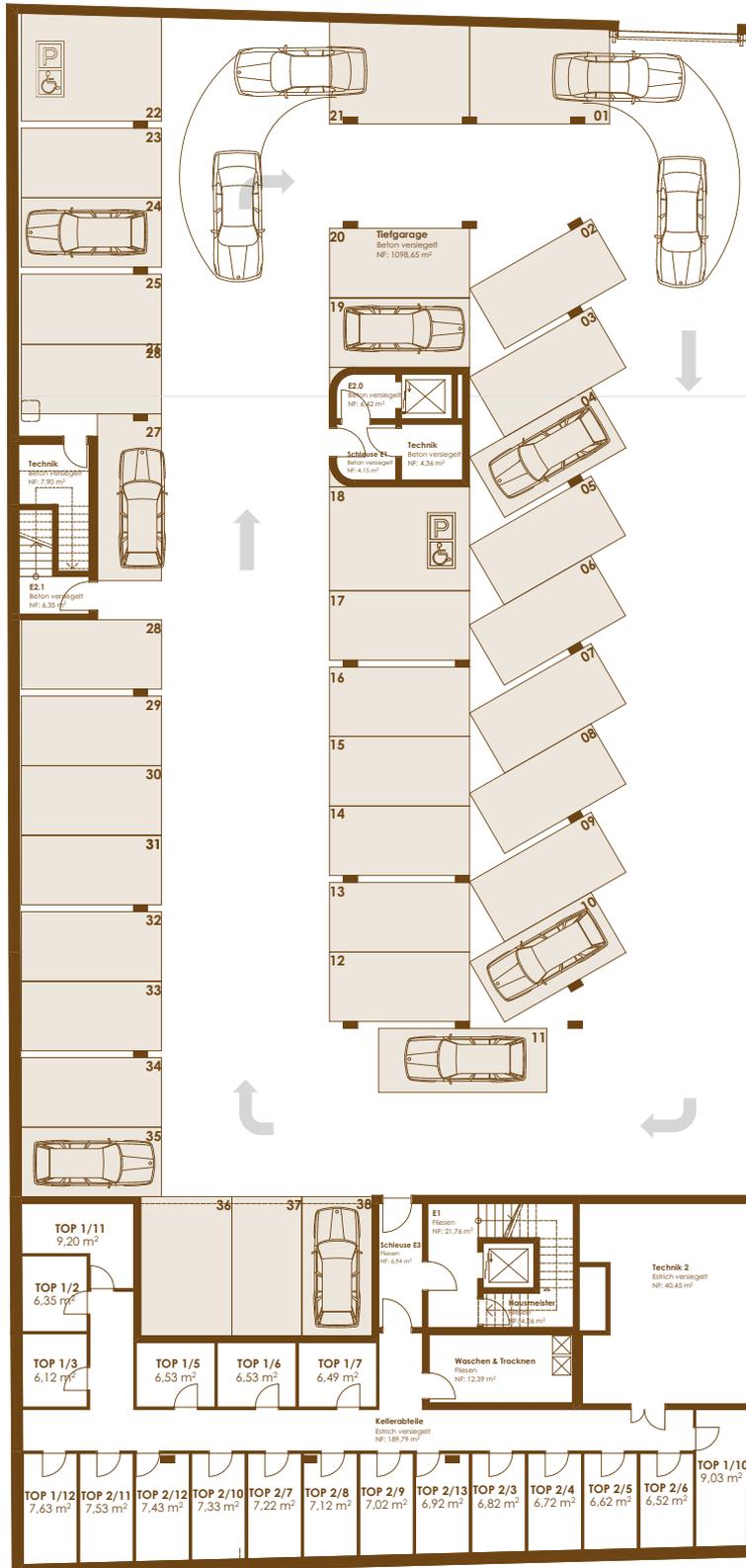
\*Umbau Dusche statt Badewanne auf Anfrage möglich!

## ZUTEILUNG KELLERABTEILE



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

## KELLERGESCHOSS mit TIEFGARAGE



**LAGEPLAN**



## 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<br>Balkon<br>Loggia | Kellerabteil<br>Lagerraum* | Eigenheimpreis           |
|----------|----------|-----------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Top 1/2  | 1.OG     | 69,65 m <sup>2</sup>  | 7,27 m <sup>2</sup>          | 6,4 m <sup>2</sup>         | Preise<br>auf<br>Anfrage |
| Top 1/3  | 1.OG     | 70,64 m <sup>2</sup>  | 4,62 m <sup>2</sup>          | 6,1 m <sup>2</sup>         |                          |
| Top 1/5  | 2.OG     | 54,64 m <sup>2</sup>  | -                            | 6,5 m <sup>2</sup>         |                          |
| Top 1/6  | 2.OG     | 68,36 m <sup>2</sup>  | 8,35 m <sup>2</sup>          | 6,5 m <sup>2</sup>         |                          |
| Top 1/7  | 2.OG     | 70,50 m <sup>2</sup>  | 4,62 m <sup>2</sup>          | 6,5 m <sup>2</sup>         |                          |
| Top 1/8  | 2.OG     | 88,84 m <sup>2</sup>  | 9,77 m <sup>2</sup>          | 10,0 m <sup>2</sup> *      |                          |
| Top 1/9  | 2.OG     | 56,27 m <sup>2</sup>  | -                            | 10,1 m <sup>2</sup> *      |                          |
| Top 1/10 | 3.OG     | 99,94 m <sup>2</sup>  | 29,85 m <sup>2</sup>         | 9,0 m <sup>2</sup>         |                          |
| Top 1/11 | 3.OG     | 102,68 m <sup>2</sup> | 35,73 m <sup>2</sup>         | 9,2 m <sup>2</sup>         |                          |
| Top 1/12 | 3.OG     | 85,84 m <sup>2</sup>  | 33,95 m <sup>2</sup>         | 7,6 m <sup>2</sup>         |                          |

### Bauteil 2 (Jahngassenseitig)

Sofort bezugsfertig

graue Schrift: verkauft od. reserviert!

| Top Nr.  | Geschoss | Wohnfläche           | Terrasse<br>Balkon   | Kellerabteil       | Eigenheimpreis           |
|----------|----------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|
| Top 2/3  | 1.OG     | 86,21 m <sup>2</sup> | 8,34 m <sup>2</sup>  | 6,8 m <sup>2</sup> | Preise<br>auf<br>Anfrage |
| Top 2/4  | 1.OG     | 78,20 m <sup>2</sup> | 17,70 m <sup>2</sup> | 6,7 m <sup>2</sup> |                          |
| Top 2/5  | 1.OG     | 74,32 m <sup>2</sup> | 13,16 m <sup>2</sup> | 6,6 m <sup>2</sup> |                          |
| Top 2/6  | 1.OG     | 81,91 m <sup>2</sup> | 7,81 m <sup>2</sup>  | 6,5 m <sup>2</sup> |                          |
| Top 2/7  | 2.OG     | 72,93 m <sup>2</sup> | 8,16 m <sup>2</sup>  | 7,2 m <sup>2</sup> |                          |
| Top 2/8  | 2.OG     | 71,58 m <sup>2</sup> | 18,55 m <sup>2</sup> | 7,1 m <sup>2</sup> |                          |
| Top 2/9  | 2.OG     | 69,74 m <sup>2</sup> | 12,30 m <sup>2</sup> | 7,0 m <sup>2</sup> |                          |
| Top 2/10 | 2.OG     | 68,68 m <sup>2</sup> | 7,81 m <sup>2</sup>  | 7,3 m <sup>2</sup> |                          |
| Top 2/11 | 3.OG     | 87,73 m <sup>2</sup> | 37,88 m <sup>2</sup> | 7,5 m <sup>2</sup> |                          |
| Top 2/12 | 3.OG     | 84,87 m <sup>2</sup> | 30,31 m <sup>2</sup> | 7,4 m <sup>2</sup> |                          |
| Top 2/13 | 3.OG     | 82,14 m <sup>2</sup> | 34,87 m <sup>2</sup> | 6,9 m <sup>2</sup> |                          |

### 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.

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Kaufpreis EIGENHEIMNUTZER inkl. E-Tankstelle</b><br>(ohne Vorsteuerabzug)   | Preis auf Anfrage  |
| <b>Miete Tiefgaragenplatz</b><br>Nettomiete<br>20% Umsatzsteuer<br>Bruttomiete | Preise auf Anfrage |

### 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<br>Balkon<br>Loggia | Kellerabt.<br>Lagerr.* | Nettopreis<br>in Euro    | Bruttopreis<br>in Euro   |
|----------|----------|-----------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Top 1/2  | 1.OG     | 69,65 m <sup>2</sup>  | 7,27 m <sup>2</sup>          | 6,4 m <sup>2</sup>     | Preise<br>auf<br>Anfrage | Preise<br>auf<br>Anfrage |
| Top 1/3  | 1.OG     | 70,64 m <sup>2</sup>  | 4,62 m <sup>2</sup>          | 6,1 m <sup>2</sup>     |                          |                          |
| Top 1/5  | 2.OG     | 54,64 m <sup>2</sup>  | -                            | 6,5 m <sup>2</sup>     |                          |                          |
| Top 1/6  | 2.OG     | 68,36 m <sup>2</sup>  | 8,35 m <sup>2</sup>          | 6,5 m <sup>2</sup>     |                          |                          |
| Top 1/7  | 2.OG     | 70,50 m <sup>2</sup>  | 4,62 m <sup>2</sup>          | 6,5 m <sup>2</sup>     |                          |                          |
| Top 1/8  | 2.OG     | 88,84 m <sup>2</sup>  | 9,77 m <sup>2</sup>          | 10,0 m <sup>2</sup> *  |                          |                          |
| Top 1/9  | 2.OG     | 56,27 m <sup>2</sup>  | -                            | 10,1 m <sup>2</sup> *  |                          |                          |
| Top 1/10 | 3.OG     | 99,94 m <sup>2</sup>  | 29,85 m <sup>2</sup>         | 9,0 m <sup>2</sup>     |                          |                          |
| Top 1/11 | 3.OG     | 102,68 m <sup>2</sup> | 35,73 m <sup>2</sup>         | 9,2 m <sup>2</sup>     |                          |                          |
| Top 1/12 | 3.OG     | 85,84 m <sup>2</sup>  | 33,95 m <sup>2</sup>         | 7,6 m <sup>2</sup>     |                          |                          |

graue Schrift: verkauft od. reserviert!

### Bauteil 2 (Jahngassenseitig)

Sofort bezugsfertig

| Top Nr.  | Geschoss | Wohnfläche           | Terrasse<br>Balkon   | Keller-<br>abteil  | Nettopreis<br>in Euro    | Bruttopreis<br>in Euro   |
|----------|----------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Top 2/3  | 1.OG     | 86,21 m <sup>2</sup> | 8,34 m <sup>2</sup>  | 6,8 m <sup>2</sup> | Preise<br>auf<br>Anfrage | Preise<br>auf<br>Anfrage |
| Top 2/4  | 1.OG     | 78,20 m <sup>2</sup> | 17,70 m <sup>2</sup> | 6,7 m <sup>2</sup> |                          |                          |
| Top 2/5  | 1.OG     | 74,32 m <sup>2</sup> | 13,16 m <sup>2</sup> | 6,6 m <sup>2</sup> |                          |                          |
| Top 2/6  | 1.OG     | 81,91 m <sup>2</sup> | 7,81 m <sup>2</sup>  | 6,5 m <sup>2</sup> |                          |                          |
| Top 2/7  | 2.OG     | 72,93 m <sup>2</sup> | 8,16 m <sup>2</sup>  | 7,2 m <sup>2</sup> |                          |                          |
| Top 2/8  | 2.OG     | 71,58 m <sup>2</sup> | 18,55 m <sup>2</sup> | 7,1 m <sup>2</sup> |                          |                          |
| Top 2/9  | 2.OG     | 69,74 m <sup>2</sup> | 12,30 m <sup>2</sup> | 7,0 m <sup>2</sup> |                          |                          |
| Top 2/10 | 2.OG     | 68,68 m <sup>2</sup> | 7,81 m <sup>2</sup>  | 7,3 m <sup>2</sup> |                          |                          |
| Top 2/11 | 3.OG     | 87,73 m <sup>2</sup> | 37,88 m <sup>2</sup> | 7,5 m <sup>2</sup> |                          |                          |
| Top 2/12 | 3.OG     | 84,87 m <sup>2</sup> | 30,31 m <sup>2</sup> | 7,4 m <sup>2</sup> |                          |                          |
| Top 2/13 | 3.OG     | 82,14 m <sup>2</sup> | 34,87 m <sup>2</sup> | 6,9 m <sup>2</sup> |                          |                          |

### 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 2/8  | 15,20    | 132,29    | 34,64     | 182,64 | 20,16 | 202,29             |

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:

| Rangfolge | Top Nr.  | Parkplatz 1 | Parkplatz 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 entsprechendem 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) Nutzwertgutachten sieht wie folgt aus:

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

## Datenblatt GEQ BELETAGE Gänserndorf BK01 Wohnungen

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Gänserndorf

# HWB<sub>SK</sub> 35      f<sub>GEE</sub> 0,78

### Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Brutto-Grundfläche BGF           | 1.869 m <sup>2</sup> |
| Konditioniertes Brutto-Volumen   | 6.151 m <sup>3</sup> |
| Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub> | 2.743 m <sup>2</sup> |

|   |                      |
|---|----------------------|
| Wohnungsanzahl                              | 1                    |
| charakteristische Länge l <sub>C</sub>      | 2,24 m               |
| Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub> | 0,45 m <sup>-1</sup> |

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

### Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Gänserndorf

|   |                      |              |
|---|----------------------|--------------|
| Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub> |                      | 81.912 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>      | Luftwechselzahl: 0,4 | 50.660 kWh/a |
| Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>    |                      | 29.317 kWh/a |
| Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>    | schwere Bauweise     | 36.082 kWh/a |
| Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>            |                      | 65.448 kWh/a |

### Ergebnisse Referenzklima

|   |  |              |
|---|--|--------------|
| Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub> |  | 79.706 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>      |  | 49.239 kWh/a |
| Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>    |  | 28.987 kWh/a |
| Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>    |  | 35.301 kWh/a |
| Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>            |  | 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](http://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<sub>SK</sub> 37      f<sub>GEE</sub> 0,78

### Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

|                                  |                      |   |                      |
|----------------------------------|----------------------|---|----------------------|
| Brutto-Grundfläche BGF           | 1.526 m <sup>2</sup> | Wohnungsanzahl                              | 1                    |
| Konditioniertes Brutto-Volumen   | 5.050 m <sup>3</sup> | charakteristische Länge l <sub>C</sub>      | 2,12 m               |
| Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub> | 2.379 m <sup>2</sup> | Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub> | 0,47 m <sup>-1</sup> |

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:  
Bauphysikalische Daten:  
Haustechnik Daten:

### Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Gänserndorf

|   |                      |              |
|---|----------------------|--------------|
| Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub> |                      | 74.716 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>      | Luftwechselzahl: 0,4 | 41.370 kWh/a |
| Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>    |                      | 28.252 kWh/a |
| Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>    | schwere Bauweise     | 29.625 kWh/a |
| Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>            |                      | 56.766 kWh/a |

### Ergebnisse Referenzklima

|   |  |              |
|---|--|--------------|
| Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub> |  | 72.697 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>      |  | 40.209 kWh/a |
| Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>    |  | 28.130 kWh/a |
| Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>    |  | 28.959 kWh/a |
| Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>            |  | 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](http://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 Haupteinschließung 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 Wärmeherzeugung 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. 54m<sup>2</sup> - 102m<sup>2</sup>
- >> Büros: 4 Büros: ca. 126m<sup>2</sup> - 232m<sup>2</sup>
- >> Shops: 4 Shops: ca. 49m<sup>2</sup> – 153m<sup>2</sup>

### 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 Zählerinrichtung 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 Nutzschrift, Bodenfliesen in den Sanitär- und Abstellräumen; Wände in Sanitärräumen teilweise verflieset - je nach Spritzwasseranforderung; Kellerabteile: Estrich beschichtet.

### **Beläge Büros und Shops**

Fertigparkett Eiche mit 3-4 mm Nutzschrift oder Bodenfliesen in Geschäftsräumen Bodenfliesen in den Sanitär- und Abstellräumen; Wände in Sanitärräumen teilweise verflieset - 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 öffnenbar/kippar 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 Personenaufzüge 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 Warmwasseraufbereitung 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 Feuchtsteuerung.

#### 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 Heißwassersperrn 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 weggeschaltet, 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 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 ausgehängte 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 Treuhandenschaft 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](mailto:office@immo-beles.at)  
[www.immo-beles.at/](http://www.immo-beles.at/)

**BELES** | GM  
BH

### Hausverwaltung

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und  
Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.  
Märzstraße 1  
1150 Wien  
Telefon: 01 / 4860 608  
Email: [office@wefig.at](mailto: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](mailto:office@immo-beles.at)  
[www.immo-beles.at/](http://www.immo-beles.at/)

**BELES** | GM  
BH

### Vertragserrichter & Treuhänder

Notariat Gänserndorf  
Dr. Erwin Rohringer  
Hauptstraße 15  
2230 Gänserndorf  
Telefon: 02282 / 25410  
[www.notar-rohringer.at/](http://www.notar-rohringer.at/)

**NOTAR**   
**DR. ROHRINGER**

## 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  
Flotensberg 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

