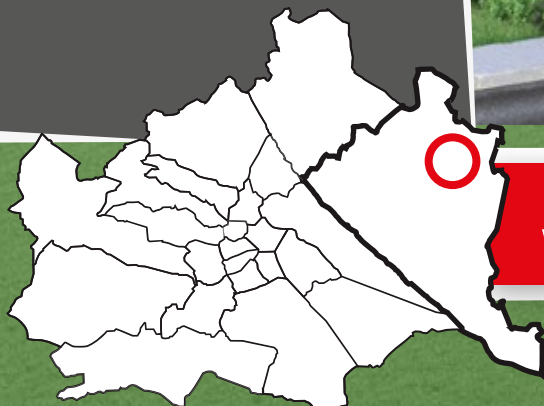


1 2 2 0 W i e n

OLG 25

Oleandergasse 25



ZIEGELMASSIV • FREI FINANZIERT • PROVISIONSFREI

**MODERNE
WOHNHAUSANLAGE**

7 Wohnungen
je ca. 42 - 136m²

mit Eigengarten
und Dachterrassen



dachraum®

1 2 2 0 W i e n

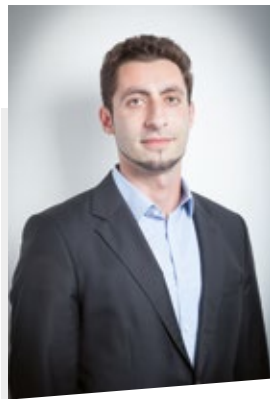
OLG 25

Oleandergasse 25



Wohnen

bedeutet im Idealfall ankommen und wohlfühlen. Unterschiedliche Aspekte wie Architektur, Ausstattung und Lage spielen dabei eine entscheidende Rolle. Dass diese nicht nur Vorgaben bleiben, sondern auch tatsächlich unter Einbeziehung aller ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte in den Entstehungsprozess einer urbanen Wohnkultur einfließen, dafür sorgen wir. Von der Planung, über die vollständige Baukontrolle bis zur schlüsselfertigen Übergabe setzen wir auf nachhaltige Qualitäten, die dem modernsten Entwicklungsstand entsprechen. Von unserem ausgezeichneten Know-How und Service profitieren unsere Kunden heute und auch in Zukunft.



Ing. Sargon Gecer
Geschäftsführender Gesellschafter



Kresimir Azdajic
Geschäftsführender Gesellschafter

Unser Leitbild

orientiert sich im Bausektor als investive Projektentwicklung für Privatpersonen und Handelsunternehmen in Wien und Umgebung. Unsere fundierte, analytische Vorgehensweise ermöglicht eine qualifizierte Liegenschaftsakquise und effiziente Verwirklichung. Durch unsere umfassende Betreuung verfügen wir über einen reichhaltigen Erfahrungsschatz und den besonderen Blick Chancen zu erkennen. Auf dieser Basis entwickeln wir ganzheitliche Konzepte, die dem aktuellen Stand der Technik und Design entsprechen, sowie auch gesundheit- und umweltverträgliche Aspekte für einen generationsübergreifenden, lebenswerten Wohnraum mit einbeziehen.



dachraum®

1 2 2 0 W i e n

OLG 25

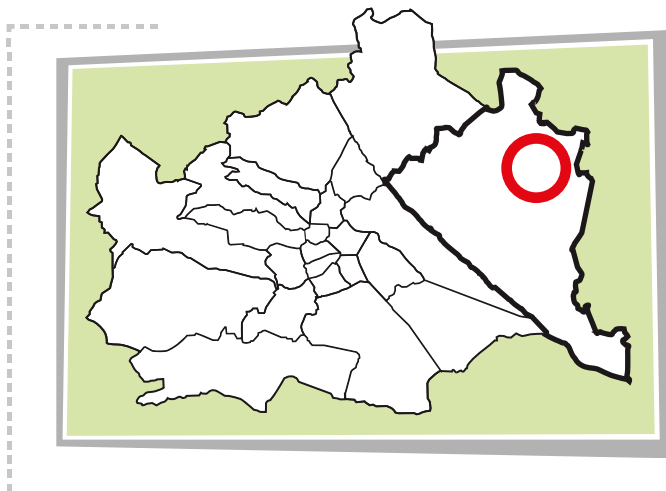


dachraum®

1 2 2 0 W i e n

OLG 25

Oleandergasse 25



1 2 2 0 W i e n

OLG 25

Oleandergasse 25

EINKAUF:

Ströck Bäckerei (700m) >> Breitenleer Straße

Bipa (1200m) >> Breitenleer Straße

Penny (1200m) >> Breitenleer Straße

Billa (500m) >> Breitenleer Straße

Frischgemüse Gartenbau Kölbl (1200m) >> Breitenleer Straße

IKEA, OBI, Merkur, Eurospar (2500m) >> Gewerbepark (24 A)

Einkaufszentrum Kagran 1 (4700 m) >> Kagraner Platz (U1)

Donauzentrum (6400m) >> Kagran (U1)

BILDUNG:

Kindergarten (800m) >> Schukowitzgasse (24A)

Volksschule (800m) >> Schukowitzgasse (24 A)

NMS (3500m) >> Afritschgasse (24 A)

Gymnasium (5500m) >> Polgarstraße (25)

HTL (6200 m) >> Donaustadtstraße (93 A, 94 A)

GESUNDHEIT:

Ärztzentrum (2050m) >> Arnikaweg (24A)

Apotheke (2050m) >> Arnikaweg (24 A)

Zahnarzt (2400m) >> Süßenbrunner Straße (24 A)

SMZ Donauespital (6800m) >> Langobardenstraße (U2, 25)

VERKEHR:

Buslinien 85 A (700m), 24 A (700m)

U1, 26 Kagraner Platz >> erreichbar über 24 A (9 Min)

U2, 26 Hausfeldstraße >> erreichbar über 85 A (8 Min)

S2 Nordrand Schnellstraße >> über Rautenweg (2200m)

FREIZEIT & ERHOLUNG:

Badeteich Hirschstetten (2200m)

Reitverein Donaustadt (2500m)

Golfplatz Süßenbrunn (3500m)

Schwimmbad Großfeldsiedlung (5200m)

Alte Donau (6800m)



Donauey



Alte Donau



Wander- und Radwege

Lebenswert wohnen in Wien

Am grünen Stadtrand Wiens errichtet die dachraum GmbH ein modernes Wohnhaus in idyllischer Grünlandschaft. Die Anlage umfasst 7 Wohneinheiten, einschließlich 6 befestigte Autoabstellplätze und Gartenflächen. Jede Wohneinheit verfügt über Kellerabteil, Dachterrasse und/oder Balkon, je nach Wohnungsgröße einen Autoabstellplatz, je nach Lage einen Eigengarten, einen gemeinsamen Hobbyraum und ist komfortabel mittels Aufzug im zentralen Stiegenhaus erreichbar.

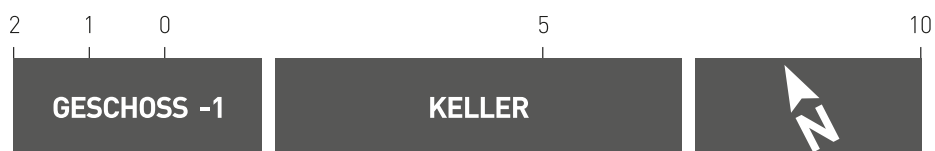
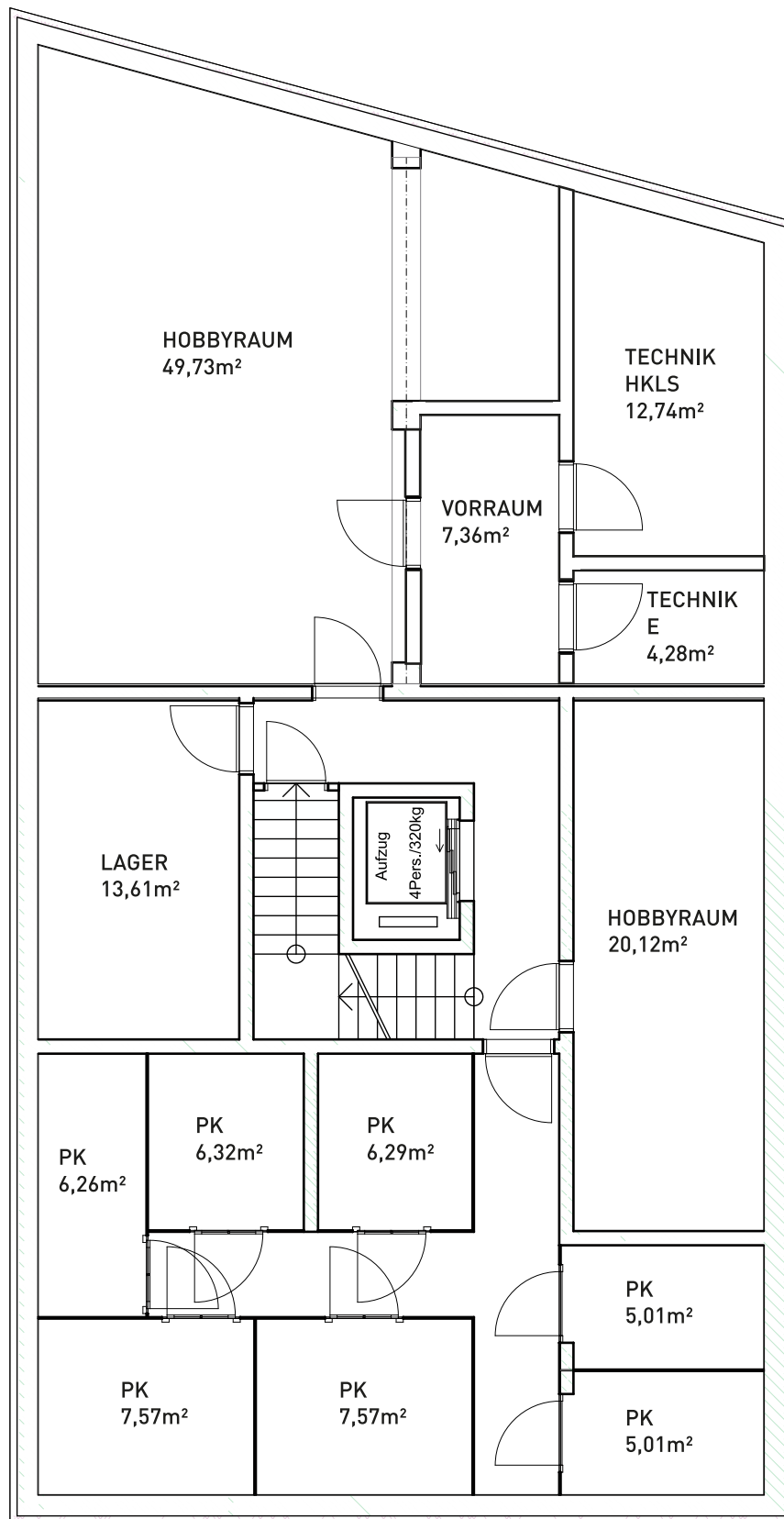
Der Zugang erfolgt über die Oleandergasse. Die Wohnanlage wird in modernster Bauweise ausgeführt und bietet ein durchdachtes Raumkonzept für ein generationsübergreifendes, lebenswertes Wohnen in allen Bereichen.



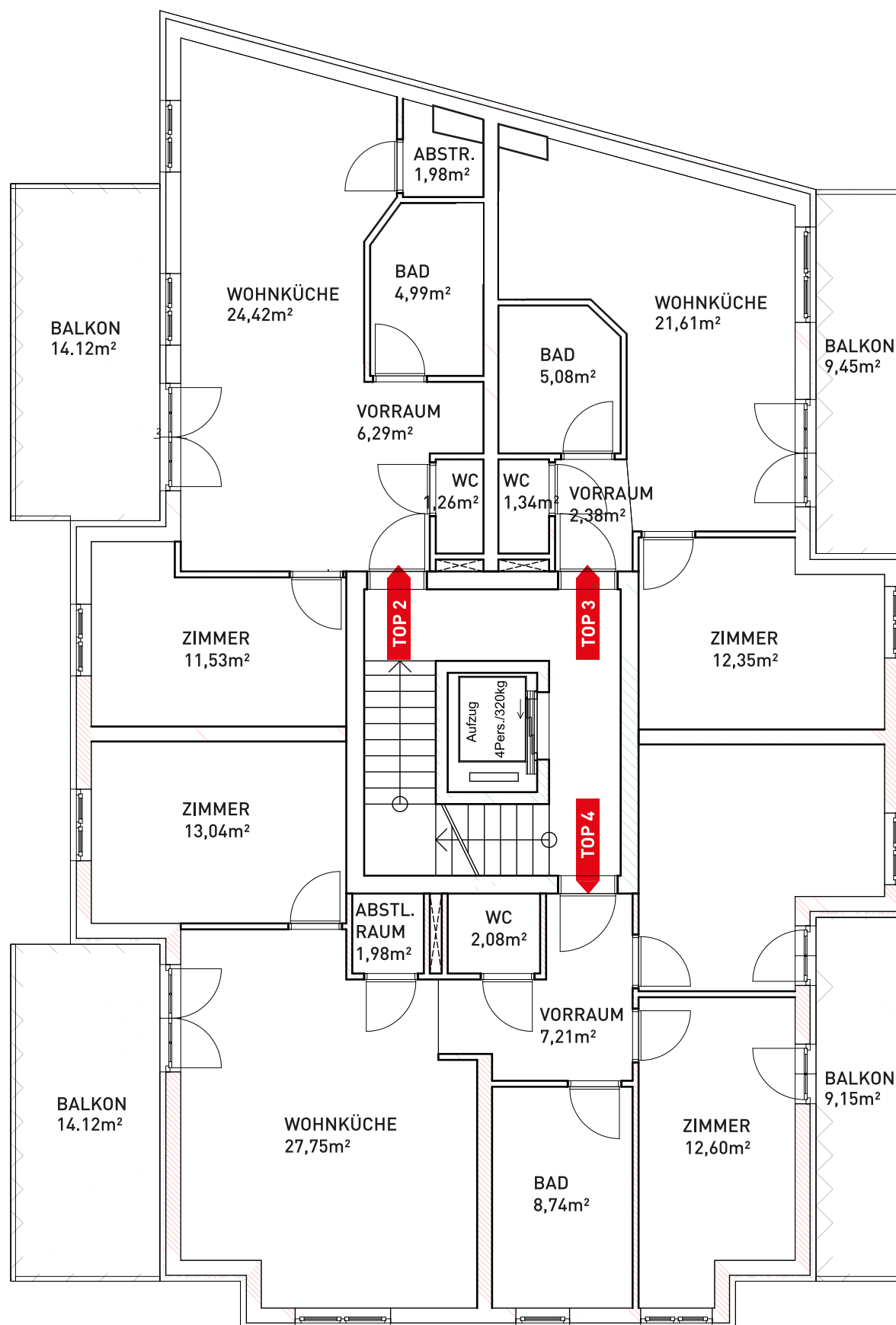
FLÄCHENAUFSTELLUNG WOHNUNGEN TOP 1 - 7

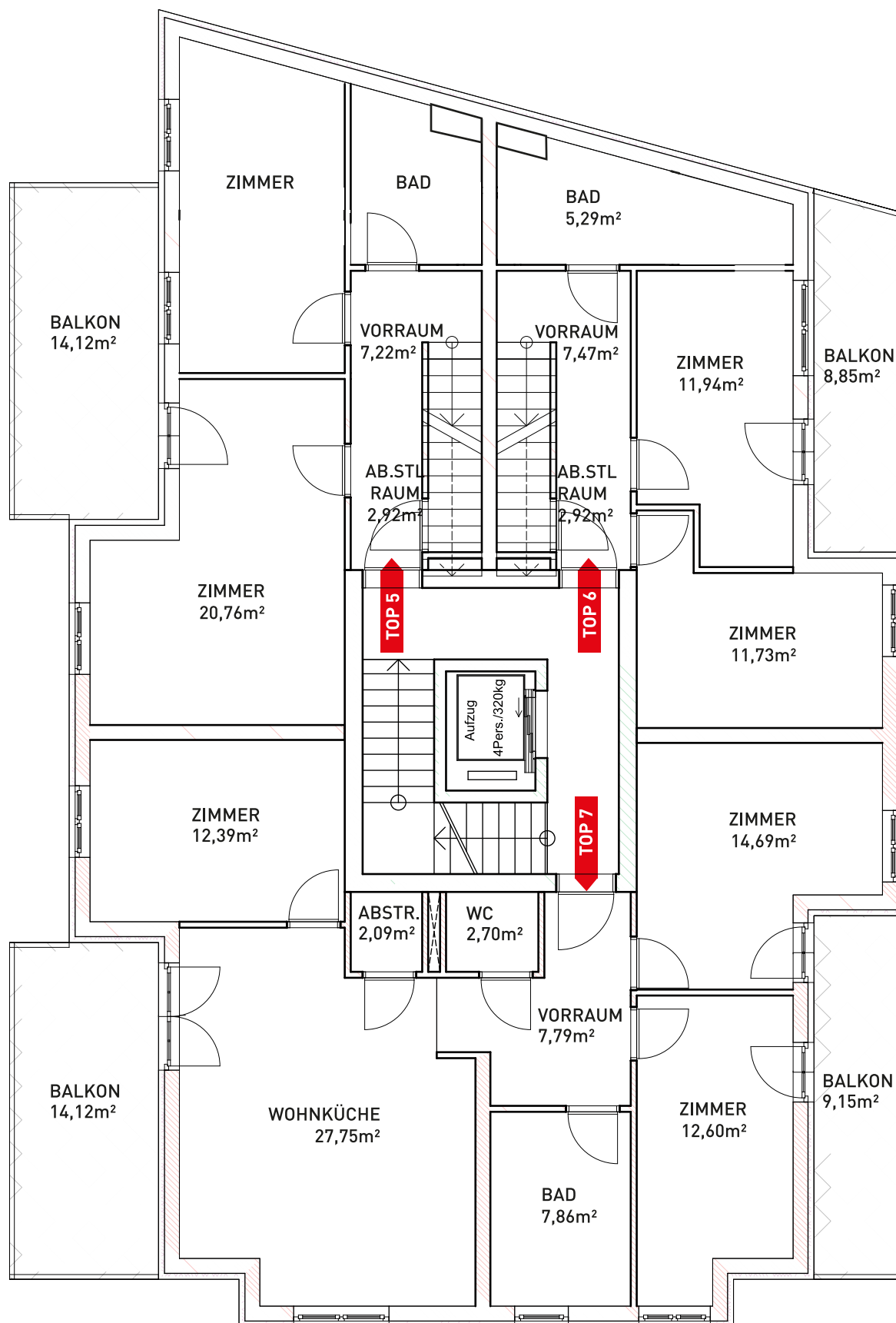
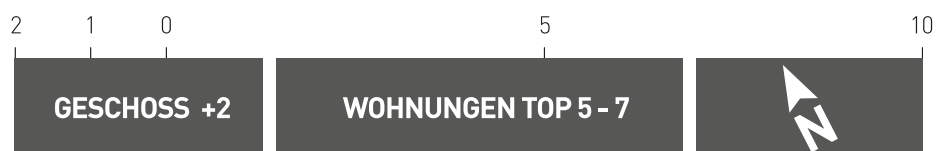
TOP	WNFL.	KELLER	DACHTERRASSE	BALKON	STELLPLATZ	GARTEN/GRUNDSTÜCK
01	89.80 m ²	6.29 m ²	----	----	12.5 m ²	372.52 m ²
02	51.14 m ²	5.01 m ²	----	14.12 m ²	----	----
03	42.66 m ²	5.01 m ²	----	10.71 m ²	----	----
04	88.58 m ²	6.32 m ²	----	23.27 m ²	12.5 m ²	----
05	131.89 m ²	7.57 m ²	76.07 m ²	14.12 m ²	12.5 m ²	----
06	116.59 m ²	7.57 m ²	70.24 m ²	8.85 m ²	12.5 m ²	----
07	87.38 m ²	6.26 m ²	----	23.27 m ²	12.5 m ²	----

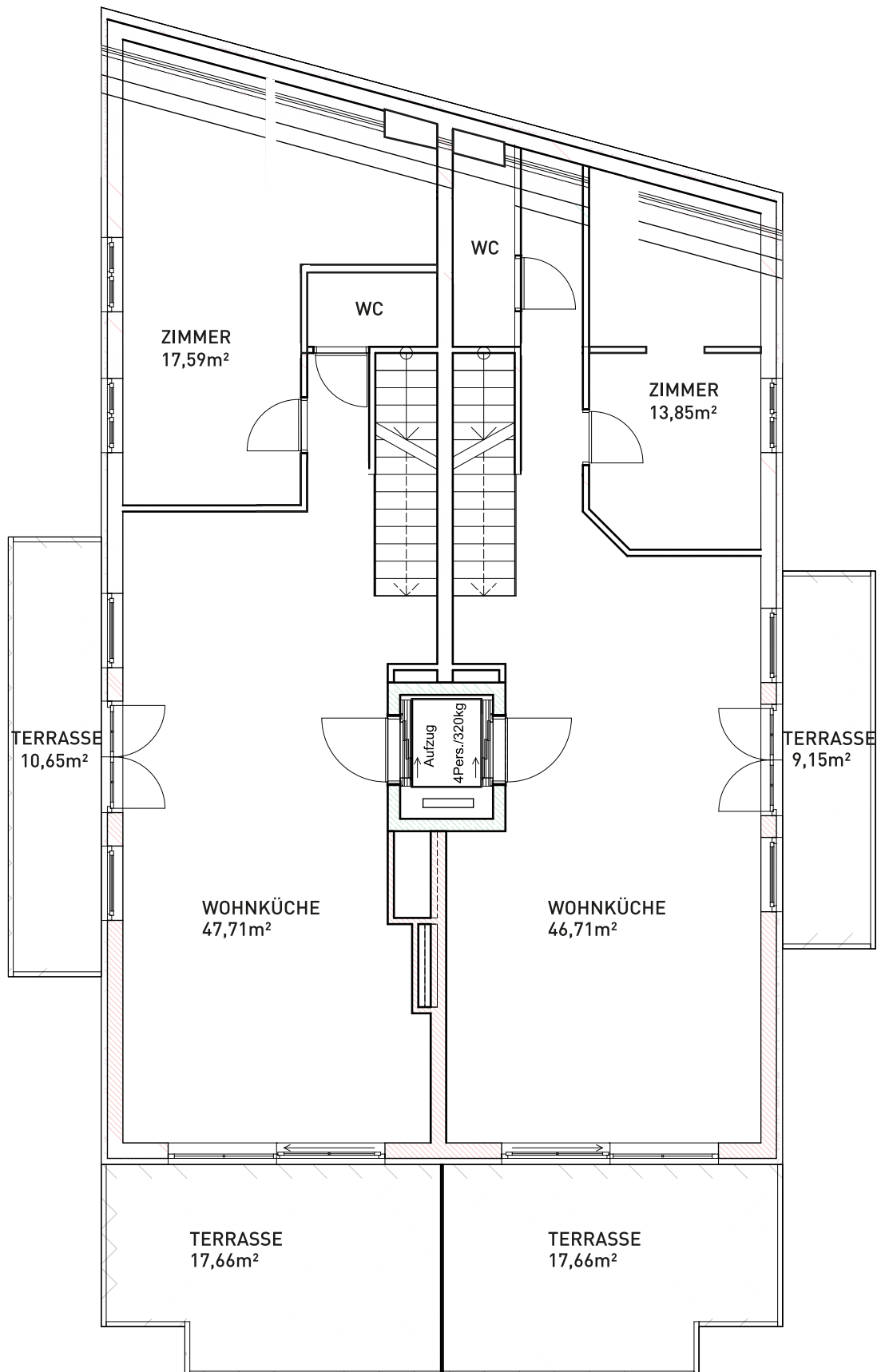
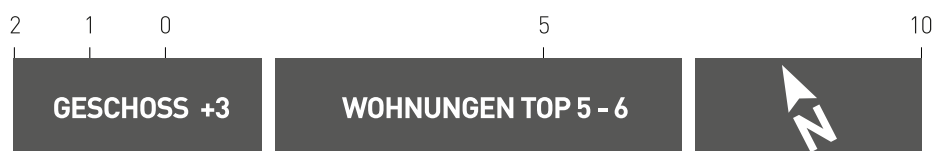
Alle Angaben vorbehaltlich Irrtümer und Änderungen. Abweichungen der angeführten Flächen sind im Sinne der Vermessungsverordnung 1994 (Bundesgesetzblatt 562 / 1994) möglich.

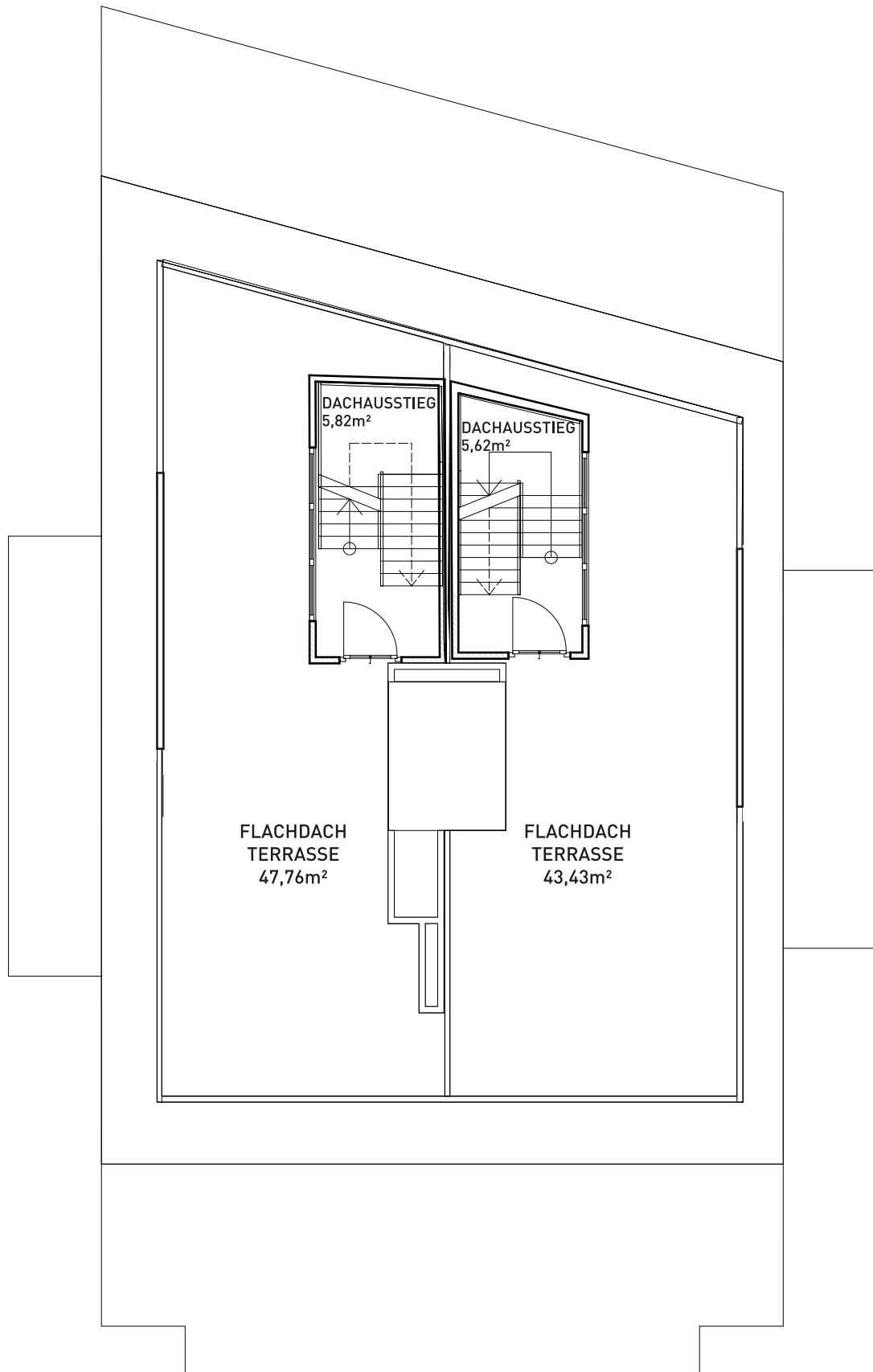




**TOP 2****51,14**m² WNF
gesamt**TOP 3****42,66**m² WNF
gesamt**TOP 4****88,58**m² WNF
gesamt

**TOP 5****131,89**m² WNF
gesamt**TOP 6****116,59**m² WNF
gesamt**TOP 7****87,38**m² WNF
gesamt

**TOP 5****127,71**m² WNF
gesamt**TOP 6****112,15**m² WNF
gesamt

**TOP 5****127,71**m² WNF
gesamt**TOP 6****112,15**m² WNF
gesamt

LEISTUNGSBESCHREIBUNG OLEANDERGASSE 25

1 Wohnanlage mit insgesamt 7 Wohneinheiten, Eigengarten und/oder Dachterrassen und/oder Balkone, 5 PKW Stellflächen und Personenaufzug. Wohnnutzfläche je Wohneinheit zwischen 42 - 136 m².

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche beschriebenen Leistungen und Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Aspekten sowie aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

FACHBERATUNG

Wir beraten Sie bei Planungs- und Finanzierungsfragen kostenlos und unverbindlich mit sachkundiger Unterstützung.

PLANUNG / BETREUUNG

Unsere Spezialisten übernehmen die gesamte Planung inkl. Einreichung (einschließlich Statik und Bauphysik). Wir betreuen Sie durch den gesamten Bauprozess.

BAUSTELLENEINRICHTUNG

An- und Abtransport der notwendigen Geräte und Maschinen, Schalungen und Hilfsmaterialien.

ERDARBEITEN

Aushub der Baugrube inklusive Arbeitsgräben; Verwertbares Aushubmaterial wird teilweise bauseits gelagert, Rest wird abtransportiert.

FUNDAMENTPLATTE

Liefern und Herstellen einer WU Stahlbetonfundamentplatte C25/30 B1, erforderliche Bewehrung und Fundamenterdungsband.

WÄNDE

Herstellen der Kelleraußenwände aus Hohlwandsystem Maba exklusiv. In den Kelleraußenwänden sind RDS Durchführungen für Wasser, Kanal und Strom vorgesehen.

Herstellen tragender Innenwände mittels 20cm Wienerberger Planziegel.

UNTERZÜGE

Die Unterzüge werden nach den jeweiligen statischen Erfordernissen ausgeführt.

DECKE/KELLER

Liefern und Herstellen von Fertigteildecken MABA Exklusiv inkl. Bewehrung laut statischen Erfordernissen.

STIEGE

Liefern und Herstellen einer Ort betonstiege oder Fertigteilstiege vom Keller in das 2. Dachgeschoss. Die Stiege hat eine glatte Oberfläche und ist für Fliesen geeignet.

KELLERABDICHTUNG INKL. DÄMMUNG

Liefern und Anbringen einer zweilagigen Kellerabdichtung (z.B. Fabr. Fa. Stra-Tho-Tech) und einer Wärmedämmung aus XPS-Platten (inkl. Fassadensockel) lt. Bauphysik. Abdichtung bis Oberkante Gelände +30cm.

HINTERFÜLLUNG DES ARBEITSGRABENS

Mit geeignetem Hinterfüllungsmaterial nach dem Anbringen der Dämmplatten und der Montage der Lichtschächte.

WÄNDE

Liefern und Herstellen der Erdgeschoßaußenwände mit 25cm starken HLZ mit KZM gemauert, inkl. Überlagen. Herstellen nicht tragender Innenwände mittels Trockenbausystem Knauf (12cm, doppelt beidseitig beplankt).

Ziegel: Wienerberger oder Gleichwertiges

Das Stiegenhaus ist schalltechnisch mittels eingelegter Schalldämmung zwischen den tragenden HLZ voneinander getrennt.

DECKE

Liefern und Herstellen von Fertigteildecken MABA Exklusiv inkl. Bewehrung laut statischen Erfordernissen.

STIEGE

Liefern und Herstellen einer Ort betonstiege oder Fertigteilstiege vom Erdgeschoß bis ins Dachgeschoss.

AUSBAUARBEITEN**SPENGLERARBEITEN**

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Alu beschichtet ausgeführt. Attikaabdeckung, Dachrinnen, Ablaufrohre (Farben lt. Architektenvorgabe)

ZIMMERMANN SARBEITEN

Attika: Liefern und Einbau von Attikaabdeckungen aus Dreischicht-Platten.

WÄRMEDÄMMUNG FLACHDACH

Liefern und Einbau einer dreilagigen Flachdachabdichtung. Liefern und Verlegen (lose) einer laut Bauphysik starken Dämmung (XPS) auf die Abdichtung der Decke über OG und DG.

INNENAUSSTATTUNG**FENSTER**

Liefern und Versetzen von Kunststofffenster Marke INTERNORM (Farbe lt. Architektenangabe), einflügelig mit 3 Dichtungen, Alarmschutzkontakte, sowie 3-fach Wärmeschutzverglasung ($U_w = 0,62$ W/m²K; $U_g = 0,7$ W/m²K). Fenster und Balkontüren laut Plan.

Fensterbänke innen: Holz weiß

Fensterbänke außen: Aluminium anthrazit

HAUSEINGANGSTÜR

Liefern und Versetzen einer einflügeligen Eingangstür aus Aluminium Business Casual mehrfach verriegelt.

Höhe = ca 220cm | Breite = ca 100cm

SCHLOSSER

Liefern und Versetzen eines Glasgeländers 16mm VSG-TVG (Farbe lt. Architektenvorgabe) in DG Terrasse.

ELEKTROINSTALLATION

Durchführen sämtlicher Stemmarbeiten für die erforderlichen Installationen. Errichten der kompletten Elektroverrohrung für Erd-, Obergeschoss und Dachgeschoss. Kellergeschoss alle Installationen Unterputz (keine Einstemmarbeiten). Liefern und versetzen eines Sub-Stromkreisverteilers, 4-reihig, unter Putz, eingerichtet für 8 Stromkreise, bestückt mit einem FI-Schalter und den erforderlichen Leitungsschutzschaltern für E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Küche Steckdosen und Brennwertgerät. Verdrahtung der gesamten Elektroinstallation einschließlich Rauchmelder in Küche, EG, OG, OG1, DG1, DG2 ohne TV und Telefon.

Einbau sämtlicher Schalter und Schukosteckdosen mit quadratischen Abdeckplatten, Marke: Berker System oder Gleichwertigem inklusive Standard-Potentialausgleichsschiene.

Im Haus ist eine Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit ca 60 W Leuchtmittel) enthalten.

Für die einzelnen Räume (lt. Plan) ist folgende Ausstattung vorgesehen:

KELLER

5 Schukodosen 1-fach Aufputz Feuchtraum (davon 2 Stk. f. Brennwertgerät o. Hebeanlage), 4 x Ausschalter Aufputz Feuchtraum, 4 x Deckenauslass, 1 x Waschmaschinenanschluss Aufputz Feuchtraum

VORRAUM (EINGANG)

1 x Schukodose 1-fach, 2 x Wechselschalter, 1 x Deckenauslass, (Leer: Tel.). AR 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass. WC EG 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

WOHNEN/ESSEN

3 x Schukodosen 1-fach, 2 x Schukodosen 2-fach, 2 x Ausschalter, 5 x Deckenauslass, (Leer: Tel. und TV).

KÜCHE

1 x Schukodosen 3-fach, 1 x Schukodose 2-fach, 1 x Schukodose 1-fach für Kühlschrank, 1 x Schukodose für Dunstabzugshaube, 1 x Ausschalter, 1 x Deckenauslass, 1x Geräteauslass 230V (z.B. GS), 1 x Geräteauslass 400V (E-Herd), 1 x Wandauslass nicht geschalten

STIEGE JE GESCHOSS

2 x Wechselschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

VORRAUM (OG)

1 x Schukodose 1-fach, 2 x Wechselschalter, 1 x Deckenauslass.

ZIMMER (OG + DG)

3 x Schukodosen 1-fach, 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

BAD OG

1 x Schukodose 1-fach FR UP, 1 x Serienschalter, 2 x Wand- oder Deckenauslass, Schalter f. Abluftventilator

BAD DG

1 x Schukodose 1-fach FR UP, 1 x Serienschalter, 2 x Wand- oder Deckenauslass, Schalter f. Abluftventilator

BALKON OG:

1 x Schukodose 1-fach FR UP, 1 x Ausschalter, 1 x Wand oder Deckenauslass

TERRASSE EG

1 x Schukodose 1-fach FR UP, 1 x Ausschalter, 1 x Wand oder Deckenauslass.

TERRASSE DG

1 x Schukodose 1-fach FR UP, 1 x Ausschalter, 1 x Wand oder Deckenauslass.

HEIZUNG

Fußbodenheizung im EG, OG, OG1 und DG1. Die Installation wird gemäß der Darstellung im Haus-technikplan ausgeführt.

Fertige Installation der Zentralgasheizung.

Fertige Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie der Abwasserleitungen und Strangentlüftungen.

Die Installation endet im Innenbereich des Hauses (Zählerplatz) oder im Außenbereich der Wanddurchdringung. Liefern und Montieren einer Vaillant Zentralgasheizung oder Gleichwertiges. Die Heizung im EG, OG und DG erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung der üblichen Standardnormen. Die Heizung im Keller erfolgt teilweise mittels Fußbodenheizung.

WARMWASSER

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen 1000 Liter Beistell-Wasserspeicher (Fa. Vaillant oder Gleichwertigem).

SANITÄR

Die Sanitärrohrinstallation erfolgt mit Aquapress-System oder Gleichwertigem.

Küche: Eckventile + Abfluss sind vorhanden

Wichtig: Küchenplanung ist seitens des Auftraggebers rechtzeitig bereitzustellen

ESTRICH

Schwimmender Anhydridestrich Rohrdorfer im EG, OG und DG für

Fußbodenheizung 6 bis 7 cm. Zementgebundene Styroporbeschüttung als Ausgleich, Wärme- und Trittschalldämmung lt. Bauphysik, Folie und Randdämmstreifen.

Im Kellergeschoss ohne Wärme und Trittschalldämmung)

INNENPUTZ

Liefern und Anbringen einer Armierung und eines einlagigen Gipsputzes im Innenteil der Außenwände: KG, EG, OG1, OG2.

Glattsputtelung und Grundierung aller Trockenbauwände, Deckenunterzüge und Stoßfugen.

FLIESEN

Die Verlegung erfolgt orthogonal (gerade Verlegung). Auf Wunsch sind Sonderverlegungen (z.B. diagonal) oder Fliesen Sonderformen (Bordüren etc.) gegen Preisausgleich möglich. Isolierung im Spritzwasserbereich bei Badewanne.

Ausführung je nach Ausbaustufe:

WC: Boden 30x60 und Wandfliesen 30x60 (Höhe = ca. 2,50m)

Bad: Boden 30x60 und Wandfliesen 30x60 (Höhe = ca. 2,50m)

EG-Vorraum, Küche und AR: Bodenverfliesung 30x60 + Sockel

KG + KG-Stiege: Bodenverfliesung 30x30 und/oder 30/60 + Sockel

PARKETTBODEN je nach Ausbaustufe:

Liefern und Verlegen eines Fertigklebeparketts 9-11 mm, Holzart: Eiche natur, Eiche weiß. Randleisten lackiert in den Farben den Holzarten entsprechend. Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu- Natur eloxiert.

STIEGE

Liefern und Montieren eines Metallhandlaufes.

Stiege EG ins OG bzw DG. Die Stiegenauflage (Trittsstufe) wird mit Fliesen ausgeführt

Setzstufe mit Fliesen 60x30.

INNENTÜREN (KG KEINE AUSFÜHRUNG)

Liefern und Montieren von Innentüren, Farbe: weiß oder Buche inkl. 2,0 Stk. Bänder 16 mm verzinkt, Holzumfassungszarge (je nach Ausbaustufe).

Beschläge:

WC Standardbeschlag (Niro)

Rest Standardbeschlag (Niro)

Höhe = ca 220cm | Breite = ca 90cm

MALER

Herstellen eines 2-fachen Halbdispersionsanstriches samt erforderlichen Grundierungs- und Abdekarbeiten, Farbe weiß. Auf Wunsch sind verschiedenfarbige Wand oder Deckenfarben, sowie Stuckverlegung möglich

AUSSENFASSADE

Liefern und Anbringen eines 12 cm starken Vollwärmeschutzes bzw. lt. Bauphysik (EPS-F Plus Platten) mit Silikatputz (Farbe lt. Architektenangabe). Spritzwasserbereiche mittels XPS Platten.

REINIGUNG

Endreinigung der Baustelle. Beinhaltet die Reinigung der Fensterflächen, besenreine Reinigung der Fußbodenflächen sowie Grobreinigung der Außenanlagen.

AUSSENANLAGEN

EG Terrassen, Balkone + Dachterrassen:
Liefern und Versetzen WPC Dielen Wohngesund
Farbe Anthrazit

Zugang Allgemein: Asphalt oder Standardpflaster

PKW Stellplatz: Asphalt oder Standardsickerpflaster

Garten: Rasenfläche mit teilweise angeordneten
Bäumen und/oder Böschungen

Zaunanlage Garten:
Maschendraht Alu Silber 1,50 m hoch, Standardgar-
tentüre zu Zaunanlage 1,00/1,50 m

Zaunanlage Straßenseitig:
Massivstein, Farbe nach Architektenvorgabe
Postkästen freistehend vor Eingang.

KAUFNEBENKOSTEN

Vertragserrichtung, Treuhandchaft über die Rechts-
anwaltskammer Wien.

Grundbücherliche Durchführung und Wohnungsei-
gentumsvertrag: € 7.000,00 + USt. + Barauslagen

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis

ALLGEMEINES

dachraum GmbH behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. dachraum GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

Die Geschoßpläne sind auf dem Stand der Baueinreichung. Grundrissänderungen sind auf Grund von Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen möglich. Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, Bauausführung und Ausstattung sowie Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

