

1 2 1 0 W i e n

SLG 52

Salomongasse 52



dachraum®



Wohnen

bedeutet im Idealfall ankommen und sich 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 Qualität, die dem modernsten Entwicklungsstand entspricht. Von unserem ausgezeichneten Know-how und Service profitieren unsere Kunden heute und auch in Zukunft.



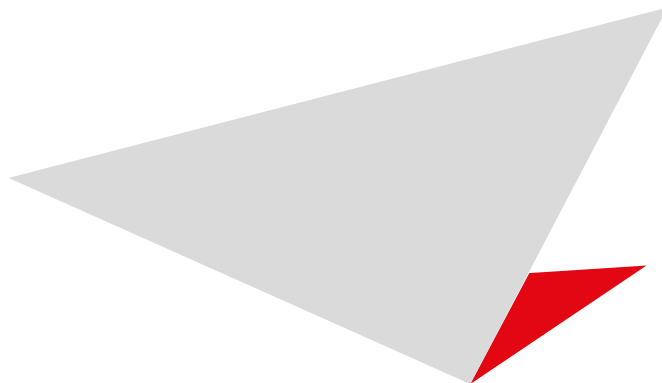
Ing. Sargon Gecer
Geschäftsführender Gesellschafter



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 gesundheits- und umweltverträgliche Aspekte für einen generationsübergreifenden, lebenswerten Wohnraum mit einbeziehen.



dachraum®



dachraum®



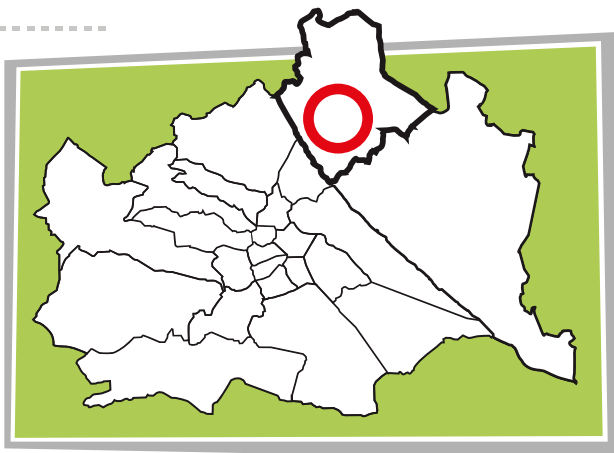
1 2 1 0 W i e n

SLG 52

Salomongasse 52

SLG 52

Salomongasse 52

**EINKAUF:**

Lidl (1600m)

B7 Einkaufszentrum Stammersdorf (2400m):

BILLA, BIPA, Felber, Libro, Penny, Trafik uvm.

Ströck (2200m), Trillerpark (3000m)

Merkur Markt (3300m)

SCN (3500m)

BILDUNG:

Kindergarten >>> Anton-Schall-Gasse (310m)

Kindergarten >>> Gerasdorfer Straße (450m)

Volksschule >>> Rittingergasse (550m)

Ganztagsvolksschule >>> Schumpeterweg (1100m)

Neue Mittelschule >>> Hanreitergasse (1400m)

Neue Mittelschule >>> Jochbergengasse (2450m)

GRG 21 Realgymnasium >>> Ödenburgerstraße (2350m)

Bücherei Großjedlersdorf (1810m)

GESUNDHEIT:

Apotheke >>> Brünner Straße (1250m)

Kinderarzt >>> Brünner Straße (630m)

Augenarzt >>> Brünner Straße (650m)

Allgemeinarzt >>> Gerasdorfer Straße (690m)

Zahnarzt >>> Brünner Straße (1100m)

Innere Medizin >>> Brünner Straße (1100m)

Chirurgie >>> Hanreitergasse (1100m)

Frauenheilkunde >>> Ocwigasse (1150m)

Heeresspital >>> Brünner Straße (1090m)

VERKEHR:

Buslinie 32 A (550m)

Straßenbahnlinien 30, 31 (650m)

U6 Floridsdorf, S1-S4 erreichbar über 30, 31 (16min)

Nightline N31 (650m)

FREIZEIT & ERHOLUNG:

Waldspielplatz MA49 >> Anton Schallgasse (160m)

Marchfeld Kanal (180m)

Schulsport Outdoor >>> Gerasdorfer Straße (240m)

Familienbad Stammersdorf (2650m)

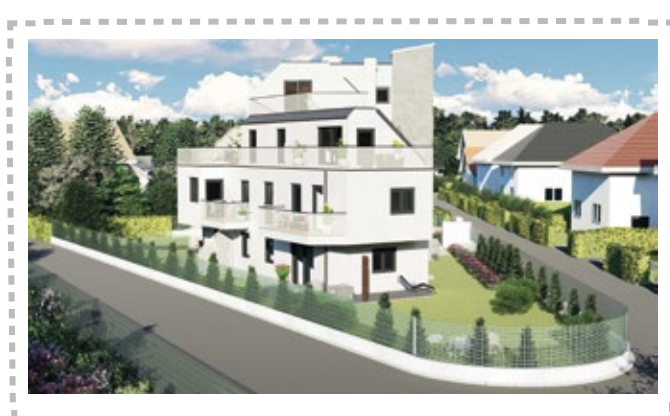
Bisamberg >>> Radtour 9,3 km (30min)

Lebenswert wohnen in Wien

Am grünen Stadtrand errichtet dachraum im 21. Wiener Gemeindebezirk ein modernes Wohnhaus in idyllischer Umgebung für ein Leben in angenehmer Atmosphäre.

Die Anlage umfasst 10 Eigentumswohnungen, einschließlich Gartenflächen, Aufzug und einer Tiefgarage mit 9 Autoabstellplätzen. Die Wohneinheiten verfügen über ein Kellerabteil, je nach Wohnung über eine Terrasse oder Balkon, je nach Wohnungsgröße einen Autoabstellplatz in der Tiefgarage und je nach Lage einen Eigengarten.

Durch die ausgezeichnete Infrastruktur, Nahversorgung und Verkehrsanbindung wird ein modernes, familiengerechtes Wohnen im Grünen ermöglicht.



FLÄCHENAUFSTELLUNG WOHNUNGEN TOP 1 - 10

TOP	WNFL	KELLER	TERRASSE	GARTEN	STELLPLATZ
01	78.81 m ²	2.58 m ²	22.71 m ²	276.07 m ²	Nr. 1
02	81.56 m ²	3.31 m ²	12.57 m ²	74.85 m ²	Nr. 2
03	68.02 m ²	3.31 m ²	8.81 m ²	109.85 m ²	Nr. 3
04	72.45 m ²	4.96 m ²	7.82 m ²		Nr. 4
05	72.27 m ²	3.33 m ²	4.71 m ²		-
06	43.98 m ²	4.98 m ²	7.73 m ²		-
07	72.19 m ²	7.98 m ²			-
08	83.95 m ²	3.25 m ²	69.09 m ²		Nr. 5
09	92.95 m ²	3.58 m ²	24.87 m ²		Nr. 6
10	74.43 m ²	4.20 m ²	51.57 m ²		Nr. 7

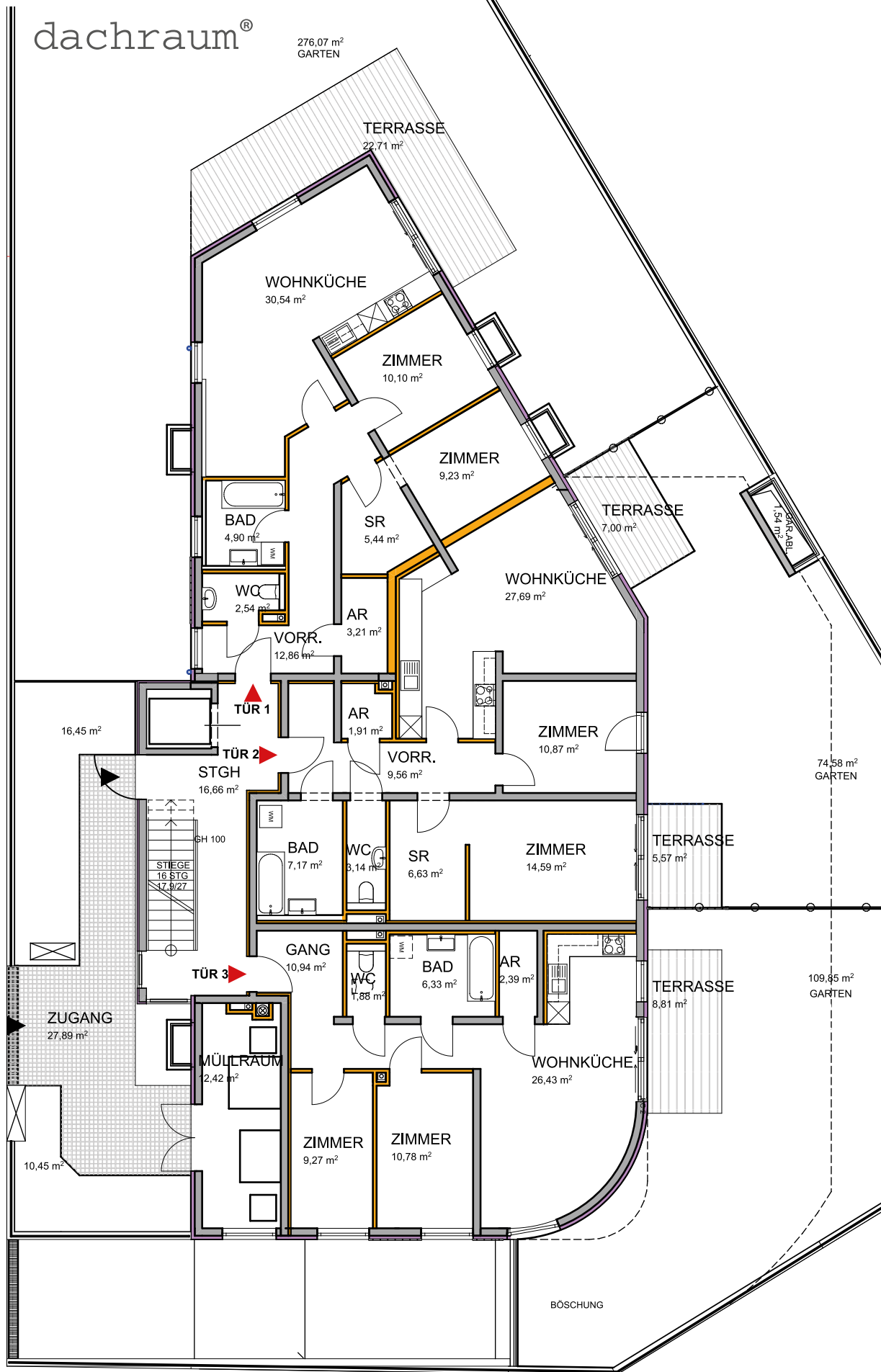
Alle Angaben vorbehaltlich Irrtümer und Änderungen. Abweichungen der angeführten Flächen sind im Sinne der Vermessungsverordnung 1994 (Bundesgesetzblatt 562 / 1994) möglich.

dachraum®



dachraum®

276,07 m²
GARTEN



TOP 1

78.81

m² WNF
gesamt

TOP 2

81.56

m² WNF
gesamt

TOP 3

68.02

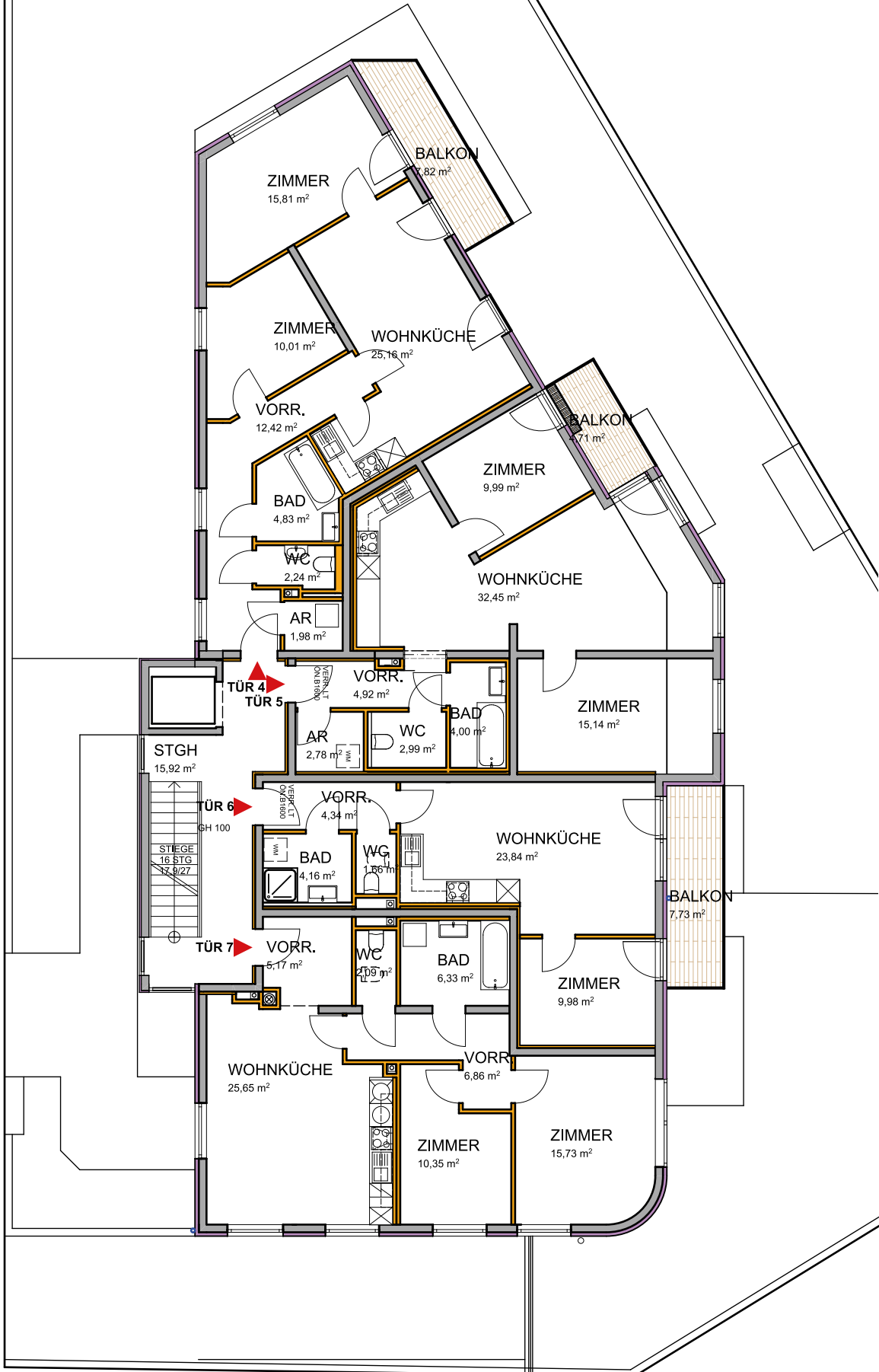
m² WNF
gesamt

ERDGESCHOSS

TOP 1 - TOP 3



dachraum®



TOP 4
72.45
 m² WNF
 gesamt

TOP 5
72.27
 m² WNF
 gesamt

TOP 6
43.98
 m² WNF
 gesamt

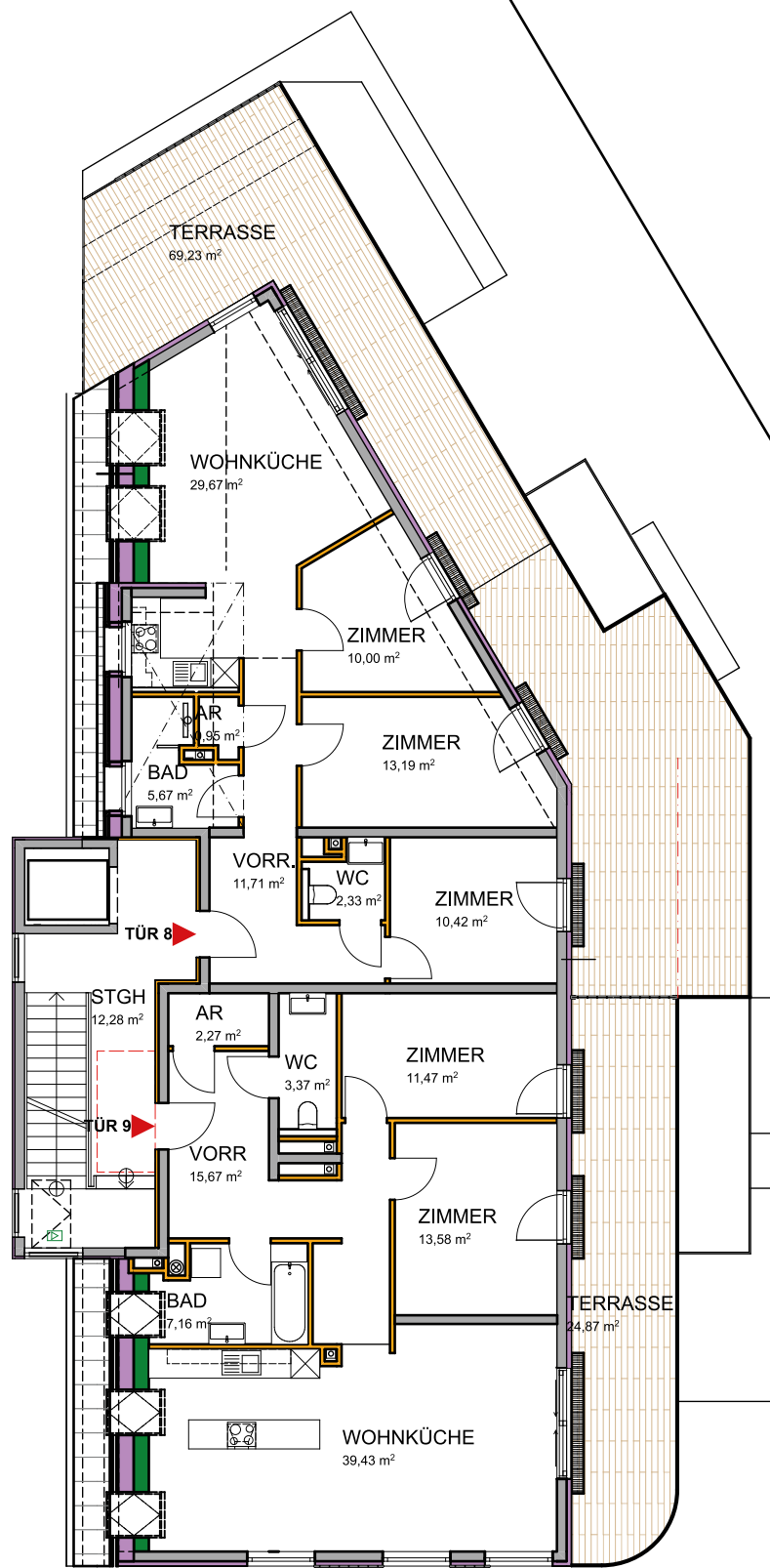
TOP 7
72.19
 m² WNF
 gesamt

GESCHOSS +1

TOP 4-TOP 7



dachraum®



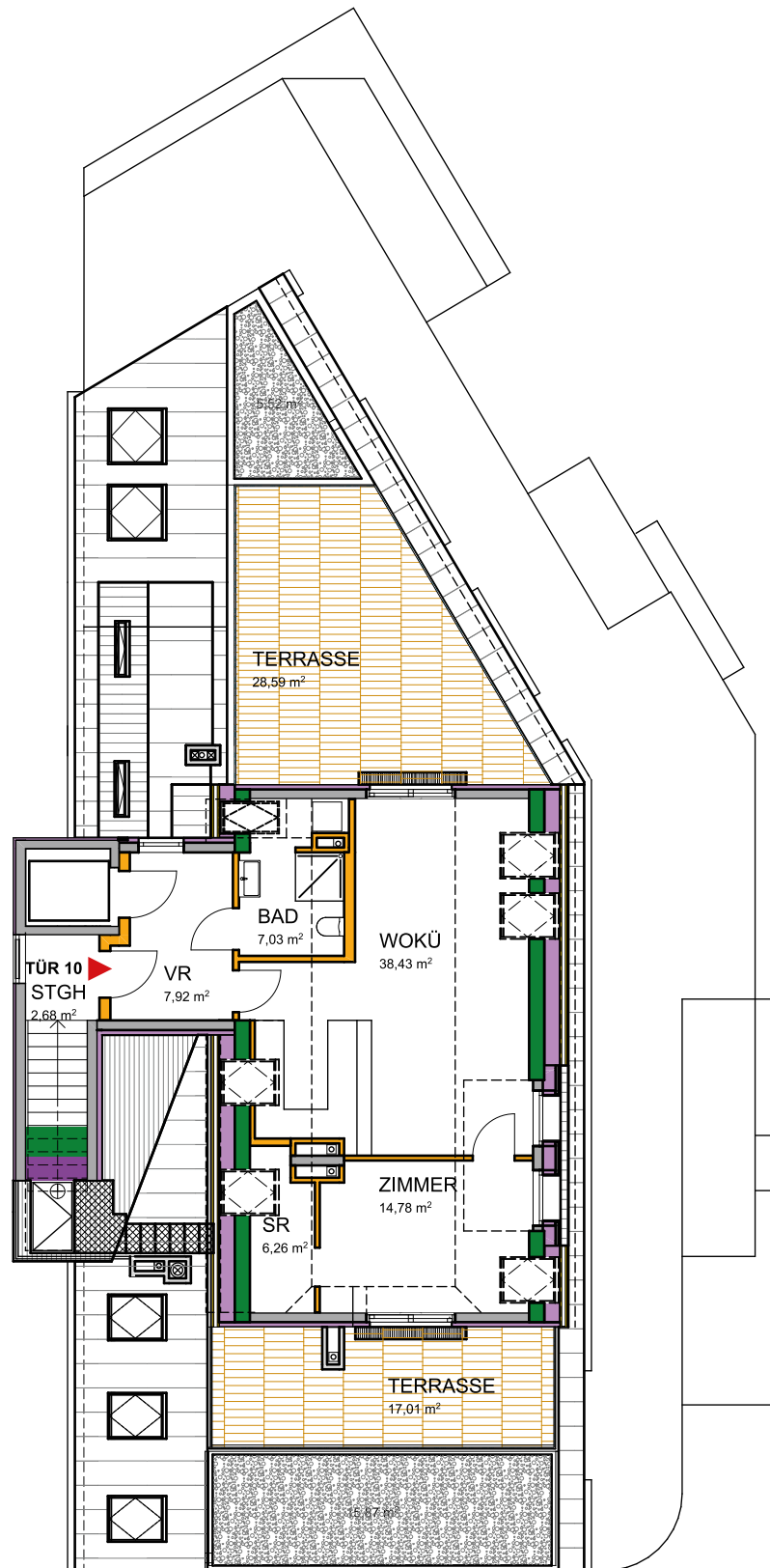
TOP 8
83.95
m² WNF
gesamt

TOP 9
92.95
m² WNF
gesamt

GESCHOSS +2

TOP 8 + TOP 9





TOP 10

74.43

m² WNF
gesamt



LEISTUNGSBESCHREIBUNG SALOMONGASSE 52

1 Wohnanlage mit insgesamt 10 Wohneinheiten, mit Eigengarten, Terrassen und/oder Balkone, 9 PKW Stellflächen und Personenaufzug. Wohnnutzfläche je Wohneinheit zwischen 43 - 92 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 Hohlwandsystem MABA.

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 Ortbetonstiege oder Fertigteilstiege vom Keller in das Erdgeschoss. 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 beplankt).

Ziegel: Wienerberger oder Gleichwertiges

DECKE

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

STIEGE

Liefern und Herstellen einer Ortbetonstiege 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 oder gleichwertige (Farbe lt. Architektenangabe), einflügelig mit 3 Dichtungen, Alarmschutzkontakte, sowie 3-fach Wärmeschutzverglasung ($U_w = 0,62 \text{ W/m}^2\text{K}$; $U_g = 0,7 \text{ Wm}^2\text{K}$). 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 Terrasse.

ELEKTROINSTALLATION

Durchführen sämtlicher Stemmarbeiten für die erforderlichen Installationen. Errichten der kompletten Elektroverrohrung für Erd-, Obergeschoss und Dachgeschoss. 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.

Einbau sämtlicher Schalter und Schukosteckdosen mit quadratischen Abdeckplatten, Marke: Berker S1 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:

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, 1 x 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

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

ZIMMER

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

BAD

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

BAD

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

BALKON

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

TERRASSE

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

TERRASSE

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 Gas-Zentralheizung.

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 eines Vaillant Brennwertgeräts oder gleichwertiges. Die Heizung im EG, OG und DG erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung der üblichen Standardnormen.

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, OG1, OG2 und DG für Fußbodenheizung 6 bis 7 cm. Zementgebundene Styroporbeschüttung als Ausgleich, Wärme- und Trittschalldämmung lt. Bauphysik, Folie und Randdämmstreifen.

Im Kellergeschoss mit Wärme- oder Trittschalldämmung

INNENPUTZ

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

Glattspachtelung 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:

WC: Boden 30x60 und Wandfliesen 30x60 (Höhe = ca. 1,25m)

Bad: Boden 30x60 und Wandfliesen 30x60 (Höhe = ca. 2,10m)

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, wenn notwendig.

STIEGE

Liefern und Montieren eines Metallhandlaufes. Stiege EG bis DG. Die Stiegenauflage (Trittstufe) 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 200cm | Breite = ca 80cm

MALER

Herstellen eines 2-fachen Halbdispersionsanstriches samt erforderlichen Grundierungs- und Abdekarbeiten, Farbe weiß. Auf Wunsch sind verschiedene 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 / Braun

Zugang Allgemein: Asphalt oder Standardpflaster

PKW Stellplatz: Asphalt oder Standardsickerpflaster

Garten: Rasenfläche, eventuell mit teilweise angeordneten Bäumen und/oder Böschungen

Zaunanlage Garten:
Maschendraht Alu Silber 1,50 m hoch, Standardgartentüre zu Zaunanlage 1,00/1,50 m

Zaunanlage Straßenseitig:
Maschendraht ALU Silber 1.50m hoch
Postkästen freistehend vor Eingang

KAUFNEBENKOSTEN

Vertragserrichtung, Treuhandchaft über die Rechtsanwaltskammer Wien.

Grundbücherliche Durchführung und Wohnungseigentumsvertrag: € 7.000,00 + USt. + Barauslagen

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis

ALLGEMEINES

dachraum behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. dachraum 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 Geschößpläne 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.

