dachraum®

1220 Wien

QDS 43

Quadenstraße 43

dachraum®

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

dachraum®

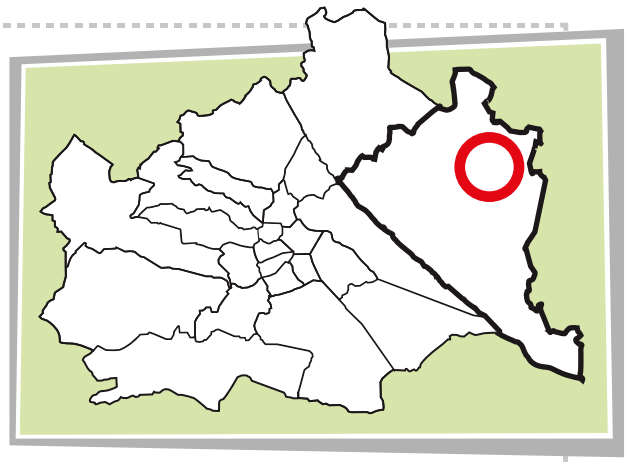
dachraum®

1 2 2 0 W i e n

QDS 43

Quadenstraße 43

dachraum®



1 2 2 0 W i e n

QDS 43

Quadenstraße 43

EINKAUF:

Lidl (380m) >> Quadenstraße 33
Hofer (400m) >> Ziegelhofstraße 24
Billa (400m) >> Pirquetgasse 1
BIPA (350m) >> Ziegelhofstraße 26
ADEG (650m) >> Hausfeldstraße 167
PENNY Markt (800 m) >> Emichgasse 6

BILDUNG:

NMS (300m) >> Prinzgasse 3
Ganztagsschule (300m) >> Prinzgasse 6b
Volksschule (650m) >> Schrebergasse 39
AHS (1300m) >> Contiweg 1

GESUNDHEIT:

Allgemeinärztin (50m) >> Quadenstraße 118
Apotheke (200m) >> Quadenstraße 124
Zahnärztin (150m) >> Ziegelhofstraße 32-34
Innere Medizin (150m) >> Ziegelhofstraße 32-34

VERKEHR:

Buslinien 95 A und 95B (100m)
Buslinie 85A (360m)
Straßenbahnlinie 26 (360m)
U2 Hausfeldstraße >> erreichbar über 26, 85A, 95A (8 Min)
A23 Südost Tangente (2800m)

FREIZEIT & ERHOLUNG:

Badeteich Hirschstetten (520m)
Blumengärten Hirschstetten (550m)
Kombibad (2600m)
Strandbad Stadlau (3200m)
Kaisermühlen (4100m)

dachraum®

Die dachraum und HADBRO Realinvest GmbH errichten im 22. Wiener Gemeindebezirk ein modernes Wohnhaus in idyllischer Umgebung für ein Leben in angenehmer Atmosphäre.
Die Anlage umfasst 18 Eigentumswohnungen einen Aufzug und einer Tiefgarage mit 10 Autoabstellplätzen. Die Wohneinheiten verfügen über Einlagerungsräume, je nach Wohnung über eine Terrasse oder Balkon.

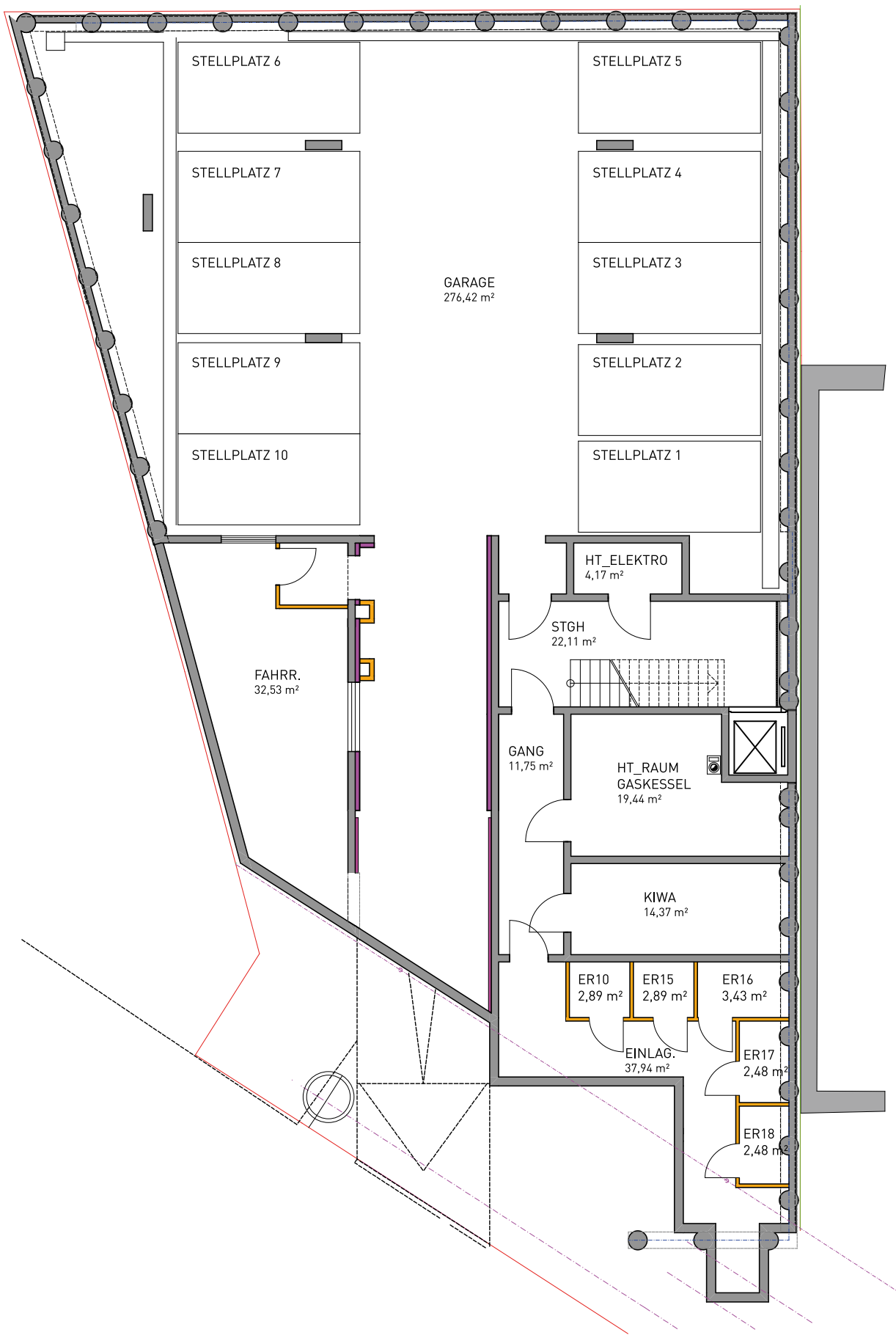
FLÄCHENAUFSTELLUNG WOHNUNGEN TOP 1 - 18

TOP	WNFL	KELLERABTEIL	TERRASSE BALKON
01	41.39 m²		6.94 m²
02	63.94 m²		23.90 m²
03	55.57 m²		15.40 m²
04	68.19 m²		15.37 m²
05	35.97 m²		16.87 m²
06	53.34 m²		
07	52.05 m²		5.90 m²
08	66.53 m²		13.98 m²
09	50.65 m²		7.20 m²
10	75.96 m²	inkludiert	10.35 m²
11	53.34 m²		
12	52.05 m²		3.71 m²
13	66.53 m²		3.54 m²
14	50.65 m²		7.20 m²
15	75.96 m²	inkludiert	10.35 m²
16	87.90 m²	inkludiert	6.49 m²
17	76.70 m²	inkludiert	7.15 m²
18	110.58m²	inkludiert	6.01 m²

Autoabstellplätze können gesondert erworben werden.

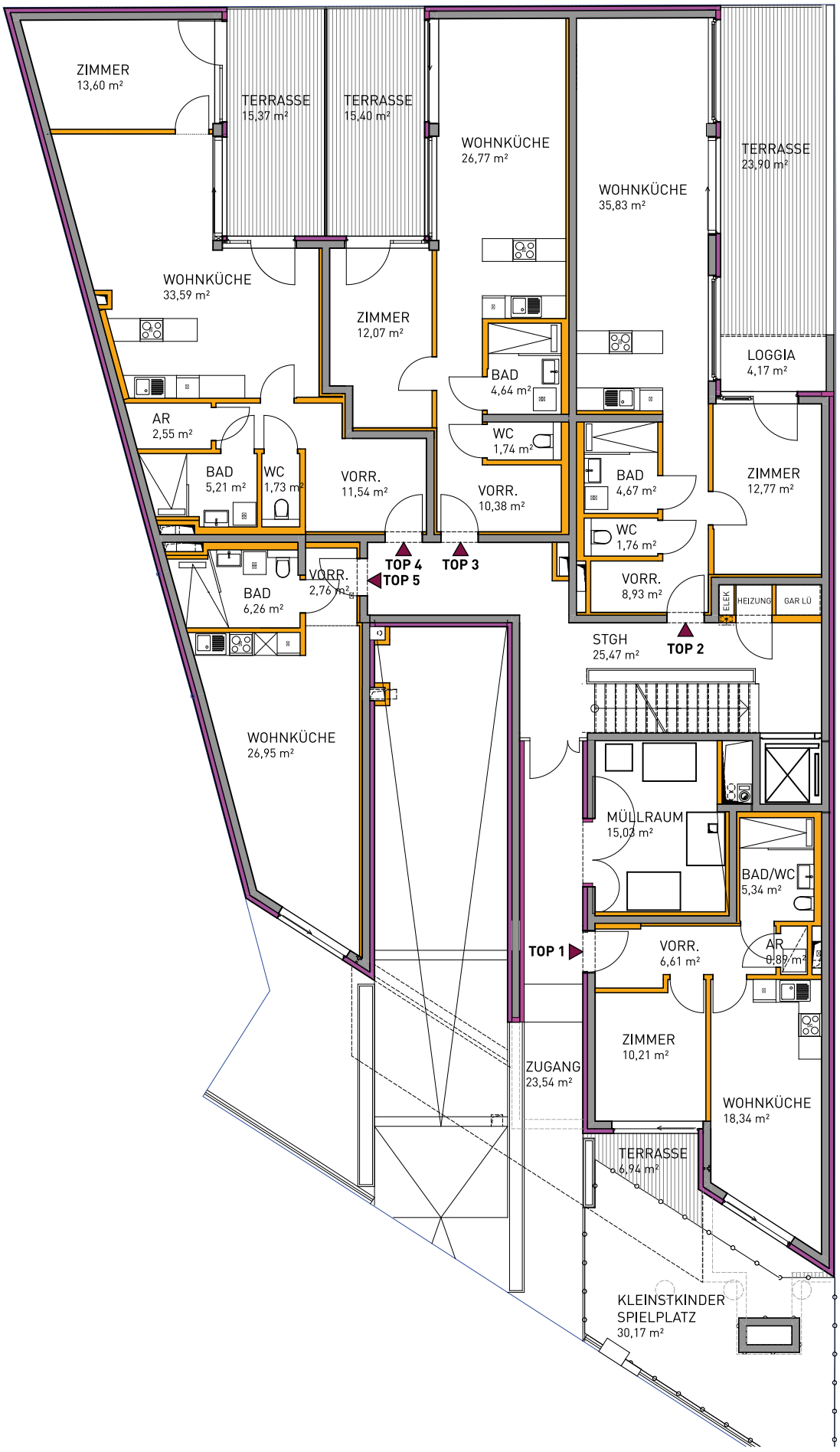
Alle Angaben vorbehaltlich Irrtümer und Änderungen. Abweichungen der angeführten Flächen sind im Sinne der Vermessungsverordnung 1994 (Bundesgesetzblatt 562 / 1994) möglich.

dachraum®



GESCHOSS -1 **KELLER**

dachraum®



TOP 1
41.39
m² WNF gesamt

TOP 2
63.94
m² WNF gesamt

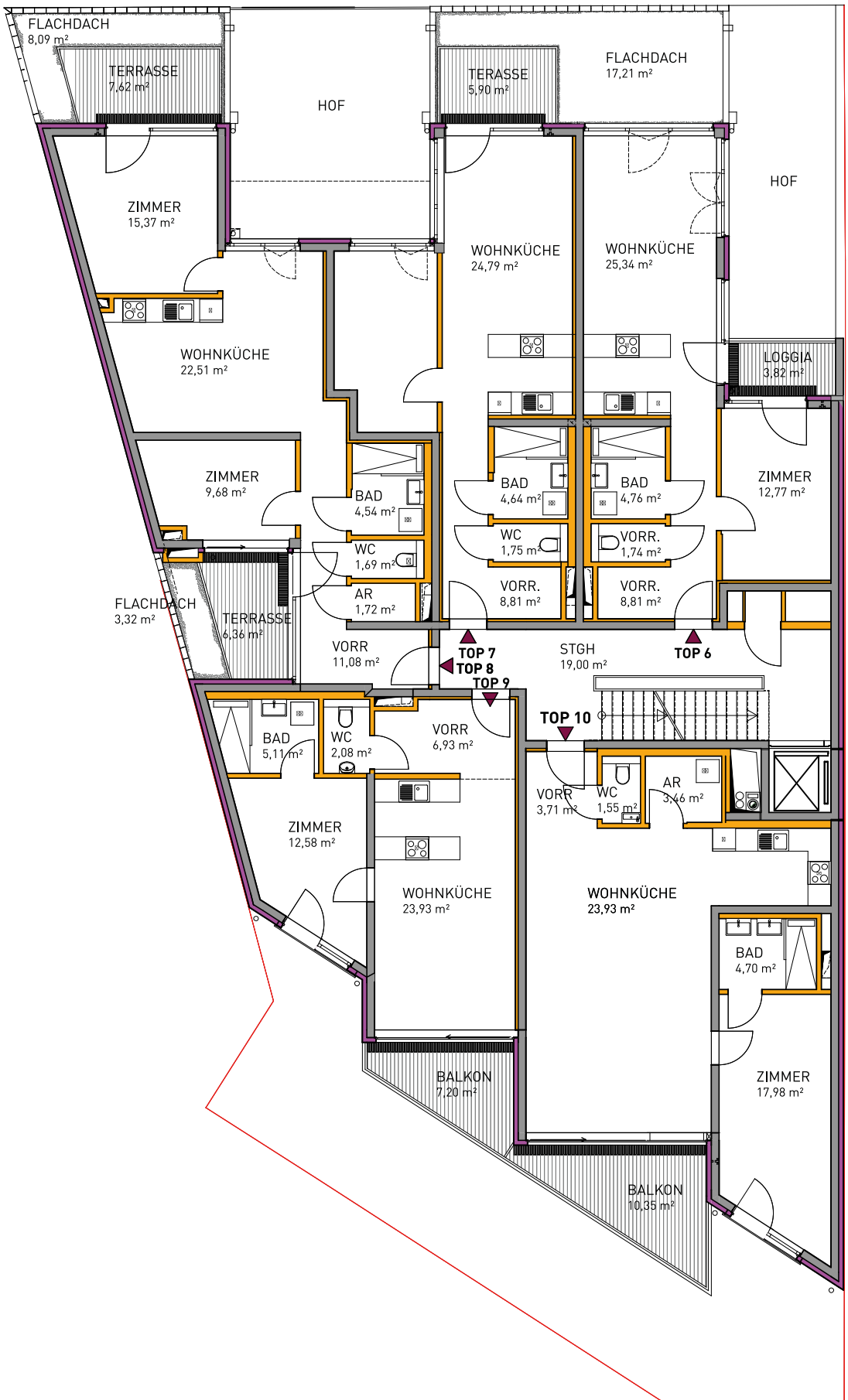
TOP 3
55.57
m² WNF gesamt

TOP 4
68.19
m² WNF gesamt

TOP 5
35.97
m² WNF gesamt

ERDGESCHOSS | TOP 1 - TOP 5

dachraum®



TOP 6
53.34
m² WNF gesamt

TOP 7
52.05
m² WNF gesamt

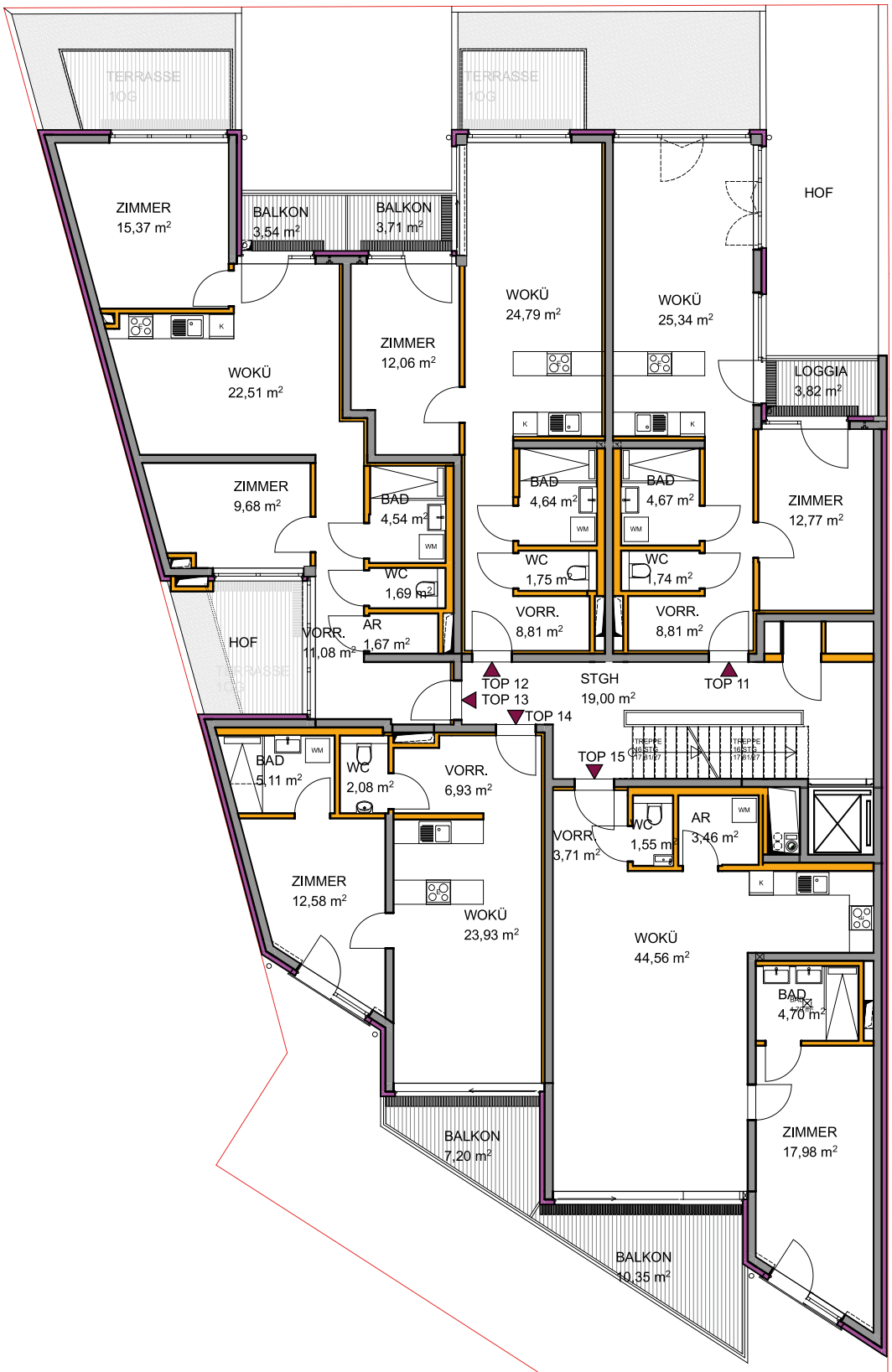
TOP 8
66.53
m² WNF gesamt

TOP 9
50.65
m² WNF gesamt

TOP 10
75.96
m² WNF gesamt

GESCHOSS +1 | TOP 6 -TOP 10 | N

dachraum®



TOP 11
53.34
m² WNF gesamt

TOP 12
52.05
m² WNF gesamt

TOP 13
66.53
m² WNF gesamt

TOP 14
50.65
m² WNF gesamt

TOP 15
75.96
m² WNF gesamt

GESCHOSS +2 | TOP 11 - TOP 15

dachraum®

TOP 16
87.90
m² WNF gesamt

TOP 17
76.70
m² WNF gesamt

TOP 18
110.58
m² WNF gesamt

DACHGESCHOSS | TOP 16 -TOP 18

dachraum®

LEISTUNGSBESCHREIBUNG QUADENSTRASSE 43

1 Wohnanlage mit insgesamt 18 Wohneinheiten, mit Eigengarten, Terrassen und/oder Balkone, 10 PKW Stellflächen und Personenaufzug. Wohnnutzfläche je Wohneinheit zwischen 35 - 110 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 Baupshysik). 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 von Fertigteilwänden MABA Exklusiv inkl. Bewehrung und Elektrosteckdosen.

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.

dachraum®

AUSBAUARBEITEN

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

ZIMMERMANNSARBEITEN
Attika: Liefern und Einbau von Attikaabdeckungen mittels ELEA-System.

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, sowie 3-fach Wärmeschutzverglasung (Uw = 0,62 W/m2K; Ug = 0,7 Wm²K). 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 210cm | Breite = ca 130cm

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 EG, OG1, OG2 und DG. 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. 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 ist die Ausstattung laut Ausführungspläne vorgesehen

dachraum®

HEIZUNG
Fußbodenheizung im EG, OG, OG1 und DG1. Die Installation wird gemäß der Darstellung im Haustechnikplan 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, OG1, OG2 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 Sanitärrohinstallation erfolgt mit Aquapress-System oder Gleichwertigem.

Küche: Eckventile + Abfluss sind vorhanden

Wichtig: Küchenplanung ist seitens des Auftraggebers rechtzeitig bereitzustellen

ESTRICH
Schwimmender Anhydrid- oder Zementestrich 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

INNENPUTZ
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 Fliesensonderformen (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 KG 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 Abdeckarbeiten, Farbe weiß. Auf Wunsch sind verschiedene Wand- oder Deckenfarben möglich.

AUSSENFASSADE
Liefern und Anbringen eines 12 cm starken Vollwärmeschutzes bzw. lt. Bauphysik (EPS-F 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
Farbe Anthrazit oder Braun

Zugang Allgemein: Asphalt oder Standardpflaster

PKW Stellplatz: Asphalt

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

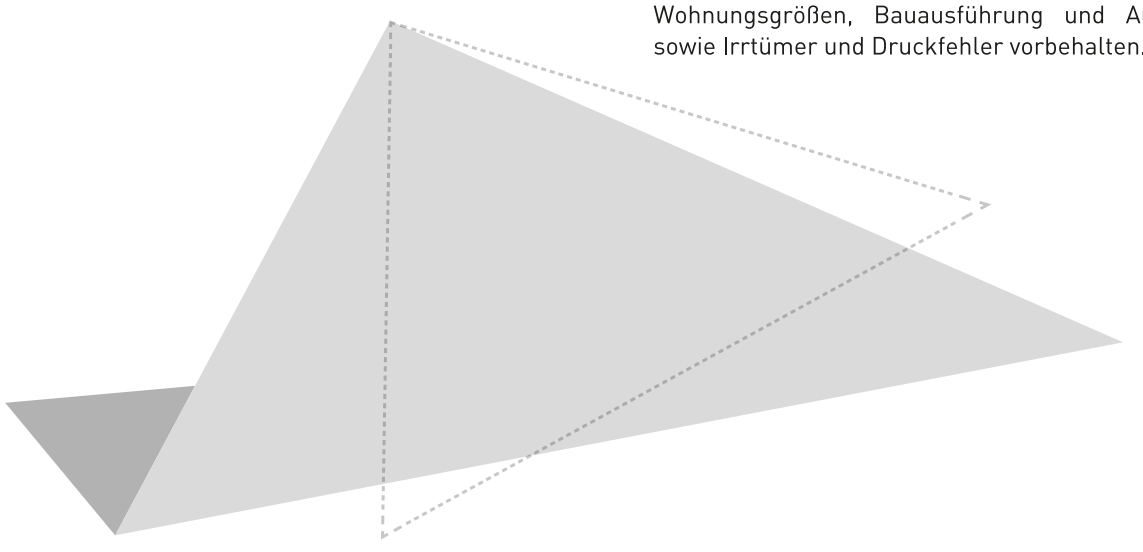
Vertragserrichtung, Treuhandschaft über die Rechtsanwaltskammer Wien.

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 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.