



EXKLUSIVE TERRASSENWOHNUNGEN IN SIEVERING

WOHNHAUS SIEVERINGER STRASSE 165 IN 1190 WIEN MIT BELLEVUEHÖHEN-BLICK



OBERLIK PROJEKT ZT - GMBH

FREIFINANZIERTES EIGENTUM



Sehr geehrte(r) Interessent(in)!

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserem Wohnbauprojekt „Sieveringer Strasse 163a, 1190 Wien“.

Als selbständig geführtes Architekturbüro planen und realisieren wir seit 35 Jahren erfolgreich Projekte im Bereich Architektur und Innenarchitektur und bieten zudem Consulting- und Controlling-Leistungen an. Bereits fertig gestellte und gerne bewohnte Eigentumswohnungen in mehreren Häusern dokumentieren unsere Kompetenz auch als Anbieter von Bauträgerleistungen.

Bei der Optimierung der vorliegenden Wohnungsgrundrisse nach Ihren Bedürfnissen beraten wir Sie gerne.

Unsere langjährige Erfahrung und viele zufriedene Bauherren garantieren Ihnen kompromisslose Kontrolle von Qualität und Terminen.

Ihr Team Oberlik





Sieveringer Straße 163a

Das Bauprojekt umfasst 8 getrennte Wohneinheiten und wird auf einem 1.300 m² großen Grundstück errichtet.

Der Zugang erfolgt von der Sieveringer Straße. Zur Tiefgarage gelangt man über eine unterirdische Zufahrt. Alle Wohnungen sind von der Garage aus über einen behindertengerechten Aufzug zu erreichen.

Besondere Projektdetails:

- > Grünruhelage
- > Großzügige Grundrisse
- > Flexible Grundrisseinteilung
- > Große Gartenflächen mit Terrassen
- > Balkon oder Terrasse bei jeder Wohnung
- > Zweifach alarmgesichert
- > Hochwertige französische Holz-Alufenster
- > Exklusive Sanitärausstattung
- > Energieeffiziente Ausführung
- > Alle Wohnungsinnentüren 2,20 m hoch
- > 13 PKW-Stellplätze, davon ein behindertengerechter Stellplatz
- > Persönliche Beratung durch Architektenteam
- > Provisionsfrei

Fertigstellung:
bezugsfertig

Planung und Auskünfte

OBERLIK ARCHITEKTEN
Bastiengasse 20, 1180 Wien
Tel: +43 (0)1 470 88 66
Fax: +43 (0)1 470 88 66 16
office@oberlik.at
www.oberlik.at

Schaubild Terrassenwohnung



Flächenaufstellung

Top	Geschoß	Wohnfläche		Balkon/ Dach-/Terrasse	Garten- terrasse	Kellerabteil	Garten
1	EG	v e r k a u f t					
2	EG	v e r k a u f t					
3	1. OG	v e r k a u f t					
4	1. OG	v e r k a u f t					
5	1. OG	v e r k a u f t					
6	1. DG	ca.	141,84 m ²	47,15 m ²		10,41 m ²	
7	1. DG	v e r k a u f t					
8	2. DG und DT	v e r k a u f t					



Sievering

Sievering ist ein alter Weinbauerort und gliedert sich in Unter- und Obersievering.

Heute ist Sievering Teil des 19. Wiener Gemeindebezirkes Döbling und gilt somit neben Hietzing, Währing und der Inneren Stadt als einer der bürgerlichen Nobelbezirke. Alte, traditionsreiche Hauerhäuser, oft renoviert, sowie schöne Villen und besonders viel Grün prägen den Bezirk. In revitalisierten Gebäuden, wie z.B. den ehemaligen Ateliers der "Wien Film" wurden neue Wohnungen für eine junge Generation errichtet.

Im Norden wird Sievering durch den Meiselberg, den Schenkenberg, die Bellevue-Höhe und den Pfaffenberg begrenzt und geht im Westen direkt in den Wienerwald über, im Süden verläuft die Grenze zum 18. Bezirk, Währing, durch die Weingärten am Hackenberg.

Sievering ist heute verkehrstechnisch durch die Autobuslinie 39 A sehr gut an die Stadt und das gesamte öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Geschichte und Umgebung



Mit dem Aufkommen der Weinbauerorte im 11. u. 12. Jahrhundert dürfte auch im Erbsenbachtal eine Ansiedlung, hauptsächlich von bayrischen und fränkischen Siedlern, gegründet worden sein, deren Name um das Jahr 1114 zum erstenmal als "Sufrigen" das heutige Sievering erwähnt.

Die Legende führt aber die Gründung des Ortes auf eine viel frühere Zeit, auf den heiligen Severin (†482) zurück, der hier seine Zelle



Inneren Stadt aufgedeckt hat und die aus Sieveringer Sandstein erbaut sind.

Ab 1150 wird der Ortsname häufig in Urkunden erwähnt, auch als "Sueringen". Erst im 14. Jhdt. finden sich Schreibweisen, die an Severin anklingen. Im 16. und 17. Jhdt. findet sich sogar die Form "Sehfringen", so auch an der Daringersäule von 1606.

Ursprünglich waren in beiden Ortsteilen grundherrliche Meierhöfe vorhanden, um die die Hauer als Untertanen der Gutsherrschaft angesiedelt waren.

Im 12. Jhdt. entstanden aus solchen Meierhöfen oft Dörfer, so auch Ober- und Untersievering, wie aus Urkunden aus dem 14. Jhdt. zu entnehmen ist.

Der Weinbau wurde im 13. und 14. Jhdt. viel ausgedehnter betrieben als heute. Klöster hatten in Sievering Weingartenbesitz, so das Schottenkloster, Heiligenkreuz, Zwettl und Göttweig, sowie auch



gehabt haben soll. Die Geschichte jedoch lehrt anders: durch die Forschungen Renners steht fest, dass der heilige Severin nicht in dieser Gegend gelebt hat, sondern in Mautern. Doch war den Römern das Sieveringer Tal bereits wohl bekannt und die Steinbrüche wurden zur Gewinnung von Bausteinen genützt, wie Funde in Sievering und römische Mauerreste beweisen, die man bei Grabungen in der

Wiener Bürger und die Kartause Gaming. Beide Ortsteile wuchsen später zu einem langgestreckten Straßendorf zusammen, die Kirche lag an der Grenzscheide beider Orte. Seit 1890/92 ist Sievering Teil des 19. Wiener Gemeindebezirkes.

Die Pfarre " Sankt Severin" besteht seit 1348. Die römisch-katholische Pfarrkirche besitzt romanische, gotische und barocke Bauteile und war ursprünglich dem heiligen Andreas geweiht.

Bei Nr. 116 gibt es ein Denkmal für die Gans "Lili", die bei jeder ankommenden Tramway Nr. 39 Personal und Gäste um Leckereien anbettelte. Oft konnte die Tramway gar nicht bis zur eigentlichen Endstation fahren, da es sich Lili auf den Geleisen gemütlich gemacht hatte.



Die Gans Lili gehörte der Großmutter des früheren Grundstücksbesitzers, wo nun die Terrassenwohnungen errichtet werden, und kam als Tombolagewinn seinerzeit ins Haus.



LAGEPLAN

Terrassenwohnungen Lage:

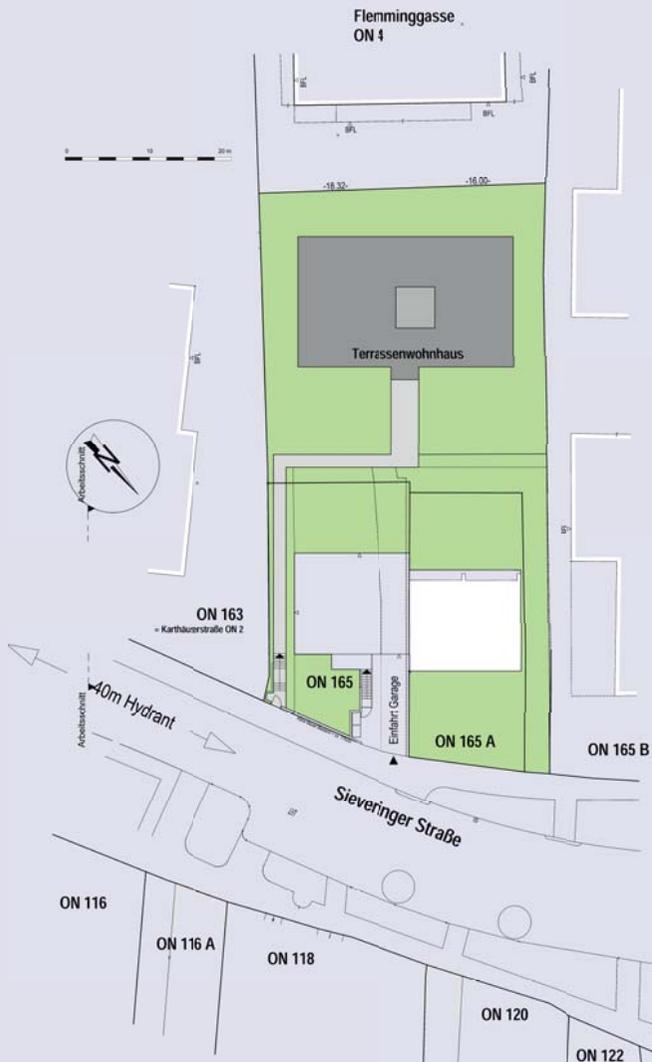
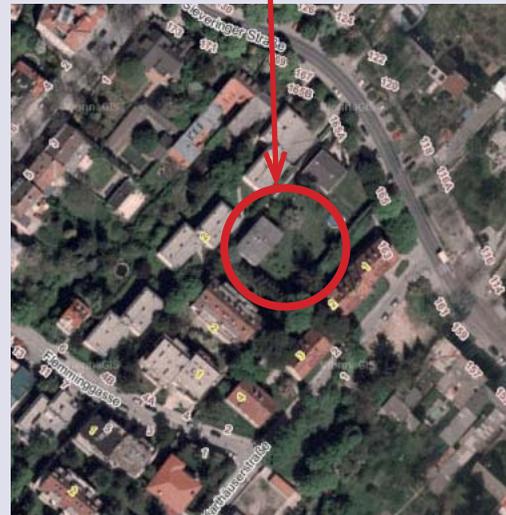
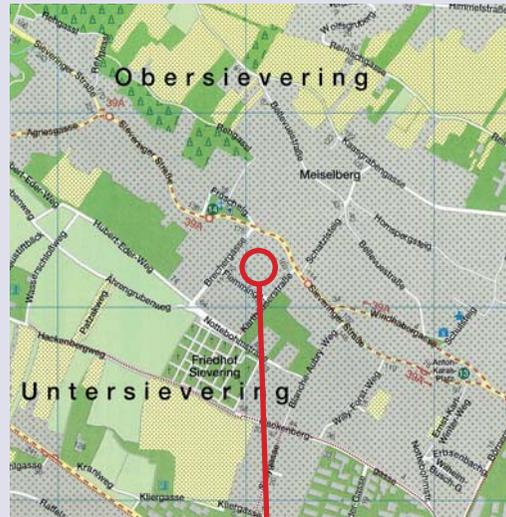
Das Objekt liegt in Untersievering, Sieveringer Straße 163a. Da das Grundstück nicht direkt an die Straße angrenzt, ist eine angenehme Grünruhelage gegeben.

In unmittelbarer Nähe befindet sich zwei Kindergärten und in einigen Gehminuten Entfernung die Volksschule. Im 19. Bezirk sind etliche allgemein bildende höhere Schulen, eine Neulandschule sowie berufsbildende (u.a. Kindergartenpädagogik) und internationale Schulen (arabische Schule, schwedische Schule, American International School) angesiedelt.

Für den täglichen Einkauf stehen Ihnen ganz in der Nähe ein Lebensmittelgeschäft sowie eine Bäckerei, die auch sonntags geöffnet hat, zur Verfügung. Am Beginn der Sieveringer Straße finden Sie in der angrenzenden Obkirchergasse eine große Auswahl an Geschäften für den täglichen Bedarf sowie den bekannten und exquisiten Markt am Sonnbergplatz, aber auch Geschäfte für eine kleine Shopping-tour sowie Banken und eine Apotheke. Unterschiedlichste Lokale und Restaurants in unmittelbarer Umgebung decken beinahe jeden Wunsch ab.

Ohne Auto erreichen Sie mit dem Autobus 39 A nach nur 4 Stationen die Straßenbahnlinie 38, die einerseits direkt in die Innenstadt fährt, andererseits über einen Knotenpunkt mit der U6 das gesamte U-Bahnnetz erschließt. Der Autobus 39 A fährt bis zur U4 nach Heiligenstadt. Die Haltestellen der Autobuslinie befinden sich nur ein paar Gehminuten entfernt.

Direkt ab der Haustüre können Sie über viele Spazier- und Wanderwege diesen grünen, ruhigen Bezirk oder den Wienerwald erkunden. In unmittelbarer Nähe lädt ein Fitnessstudio zum Workout und in Obersievering ein Schwimmbad zur Erholung ein.





KELLERGESCHOSS

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum ist im Kellergeschoß situiert.

Garage

Im Kellergeschoß sind 13 Pflichtstellplätze, davon 1 behindertengerechter Stellplatz untergebracht.

Einlagerungsräume

Jeder Wohnung ist ein großer Einlagerungsraum im Kellergeschoß mit eigenem Stromanschluss zugewiesen.

Die dargestellte Möblierung sowie die Bepflanzung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht im Kaufpreis beinhaltet, ausgenommen die Sanitärgegenstände im Bad und WC (ohne Waschmaschine sowie ohne Wäschetrockner).



ERDGESCHOSS



Hauszugang

Der behindertengerechte Zugang erfolgt von der Sievinger Straße. Neben der Haustüre befindet sich außen die eingebaute Briefkasten-anlage, wodurch es keinen Zutritt in das Wohnhaus für Unbefugte gibt. Die Gestaltung der allgemeinen Grünflächen sowie des Vorplatzes beim Eingangsbereich erfolgt gemäß Planung des Architekten.

Müllplatz

Neben der Zufahrt in die Garage an der Sievinger Straße ist der Müll-platz situiert. Die Müllabfuhr erfolgt somit ungehindert von außen.

Aufzug

Der Aufzug ist für 8 Personen ausgelegt und behindertengerecht aus-geführt. Die Ausstattung des Aufzuges erfolgt lt. behördlichen Auflagen und nach architektonischem Farbkonzept

Die dargestellte Möblierung sowie die Bepflanzung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht im Kaufpreis beinhaltet, ausgenommen die Sanitärgegenstände im Bad und WC (ohne Waschmaschine sowie ohne Wäschetrockner).



ERDGESCHOSS



VERKAUFT

Top 1

4-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten und 2 Terrassen

Vorraum mit Garderobe, Wohnzimmer mit Küche und Essplatz, Gang, 3 Zimmer, WC, 2 Bäder, Abstellraum sowie 2 Terrassen

Eigengarten mit Humus und Rasen.
Begrenzung durch Zaun und Hecke.

Wohnung	Top 1		gewichtete Gesamtfläche
	Nutzfläche netto	Gewichtungsfaktor *	
Wohnnutzfläche	165,84 m ²	100 %	165,84 m ²
Balkon / Terrasse / Dachterrasse	m ²	35 %	m ²
Gartenterrasse	75,30 m ²	20 %	15,06 m ²
Kellerabteil	17,67 m ²	10 %	1,77 m ²
Garten	236,93 m ²	10 %	23,69 m ²
Summe Nutzfläche	495,74 m ²		206,36 m ²

* Der Gewichtungsfaktor gibt an mit wieviel Prozent die Nettonutzflächen für die Berechnung des Kaufpreises herangezogen werden.

Die dargestellte Möblierung sowie die Bepflanzung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht im Kaufpreis beinhaltet, ausgenommen die Sanitärgegenstände im Bad und WC (ohne Waschmaschine sowie ohne Wäschetrockner).



ERDGESCHOSS

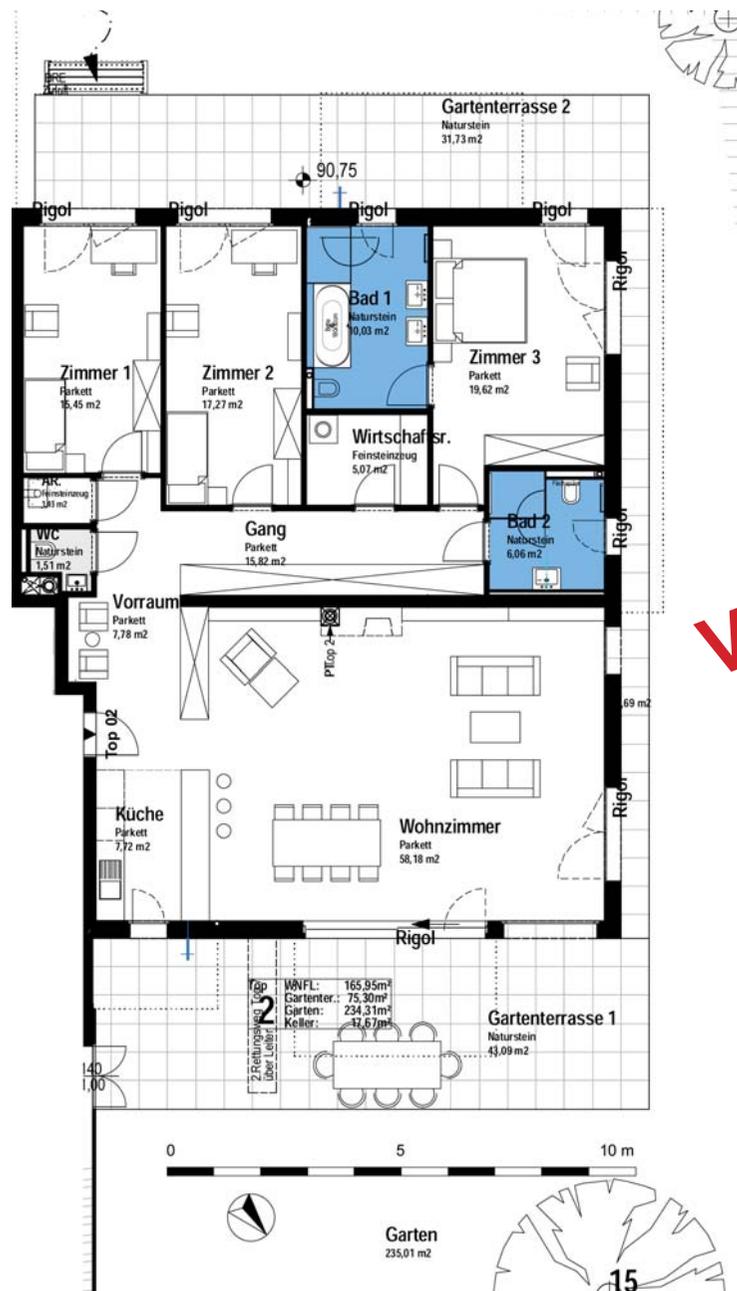
Top 2

4-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten und 2 Terrassen

Vorraum mit Garderobe, Wohnzimmer mit Küche und Essplatz, Gang, 3 Zimmer, WC, 2 Bäder, Abstellraum sowie 2 Terrassen

Eigengarten mit Humus und Rasen.
Begrenzung durch Zaun und Hecke.

Variante mit 5 Zimmern ist möglich!



VERKAUFT

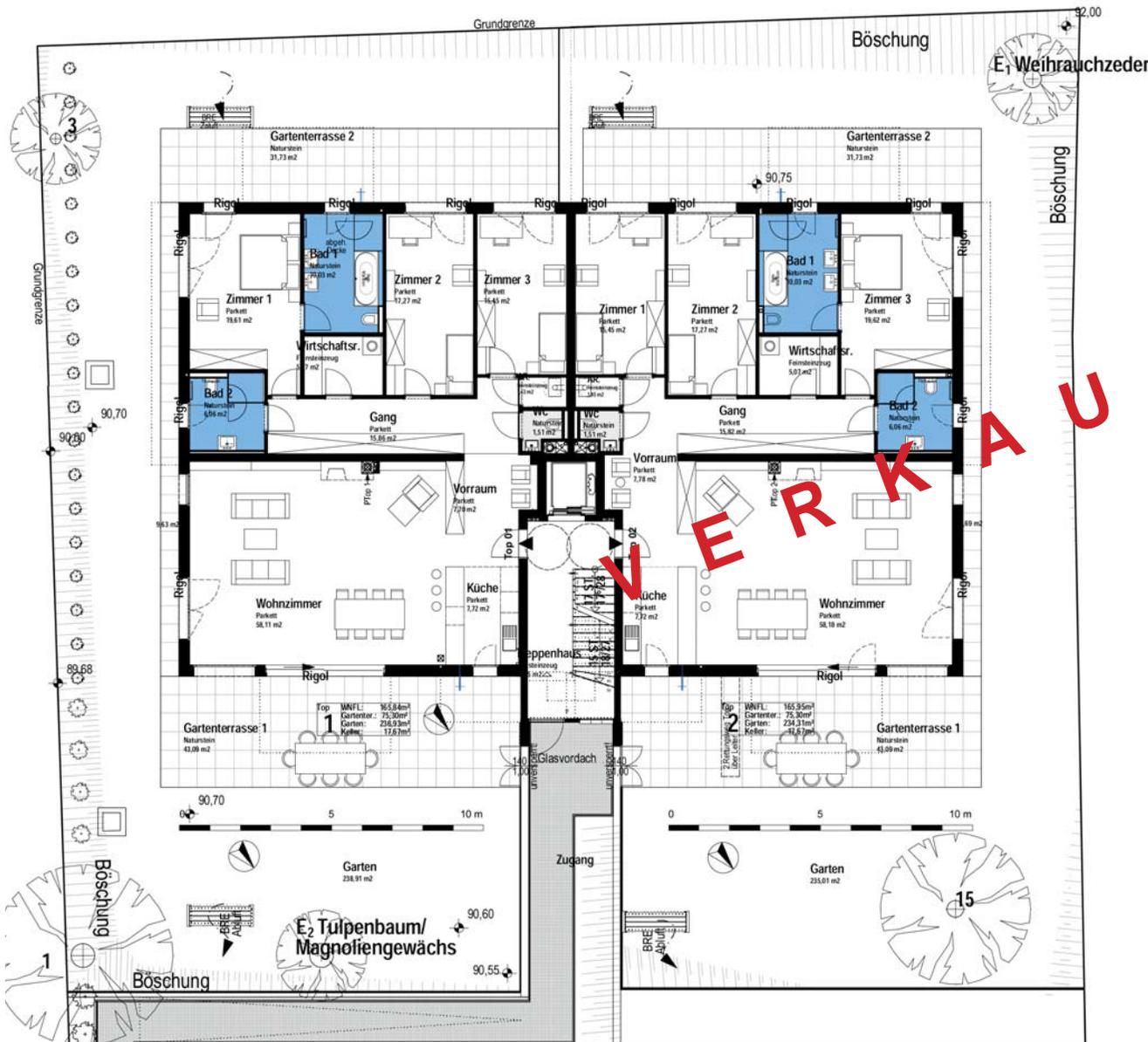
Wohnung	Top 2		
	Nutzfläche netto	Gewichtungsfaktor *	gewichtete Gesamtfläche
Wohnnutzfläche	165,95m ²	100 %	165,95 m ²
Balkon / Terrasse / Dachterrasse	m ²	35 %	m ²
Gartenterrasse	75,30 m ²	20 %	15,06 m ²
Kellerabteil	17,67 m ²	10 %	1,77 m ²
Garten	234,31 m ²	10 %	23,43 m ²
Summe Nutzfläche	493,23 m ²		206,21 m ²

* Der Gewichtungsfaktor gibt an mit wieviel Prozent die Nettonutzflächen für die Berechnung des Kaufpreises herangezogen werden.

Die dargestellte Möblierung sowie die Bepflanzung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht im Kaufpreis beinhaltet, ausgenommen die Sanitärgegenstände im Bad und WC (ohne Waschmaschine sowie ohne Wäschetrockner).



ERDGESCHOSS



Top 1 und Top 2

mit Eigengarten und Terrassen

Eigengarten mit Humus und Rasen.
Begrenzung durch Zaun und Hecke.



* Der Gewichtungsfaktor gibt an mit wieviel Prozent die Nettonutzflächen für die Berechnung des Kaufpreises herangezogen werden.

Die dargestellte Möblierung sowie die Bepflanzung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht im Kaufpreis beinhaltet, ausgenommen die Sanitärgegenstände im Bad und WC (ohne Waschmaschine sowie ohne Wäschetrockner).



1. OBERGESCHOSS

Top 3

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Vorraum, Wohnzimmer mit Küche und Essplatz,
2 Zimmer, WC, Bad, Abstellraum sowie Balkon

VERKAUFT



Wohnung	Top 3.1 (Variante)		
	Nutzfläche netto	Gewichtungsfaktor *	gewichtete Gesamtfläche
Wohnnutzfläche	67,56 m ²	100 %	67,56 m ²
Balkon / Terrasse / Dachterrasse	10,75 m ²	35 %	3,76 m ²
Gartenterrasse	m ²	20 %	m ²
Kellerabteil	10,41 m ²	10 %	1,04 m ²
Garten	m ²	10 %	m ²
Summe Nutzfläche	88,72 m ²		72,36 m ²

* Der Gewichtungsfaktor gibt an mit wieviel Prozent die Nettonutzflächen für die Berechnung des Kaufpreises herangezogen werden.

Die dargestellte Möblierung sowie die Bepflanzung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht im Kaufpreis beinhaltet, ausgenommen die Sanitärgegenstände im Bad und WC (ohne Waschmaschine sowie ohne Wäschetrockner).



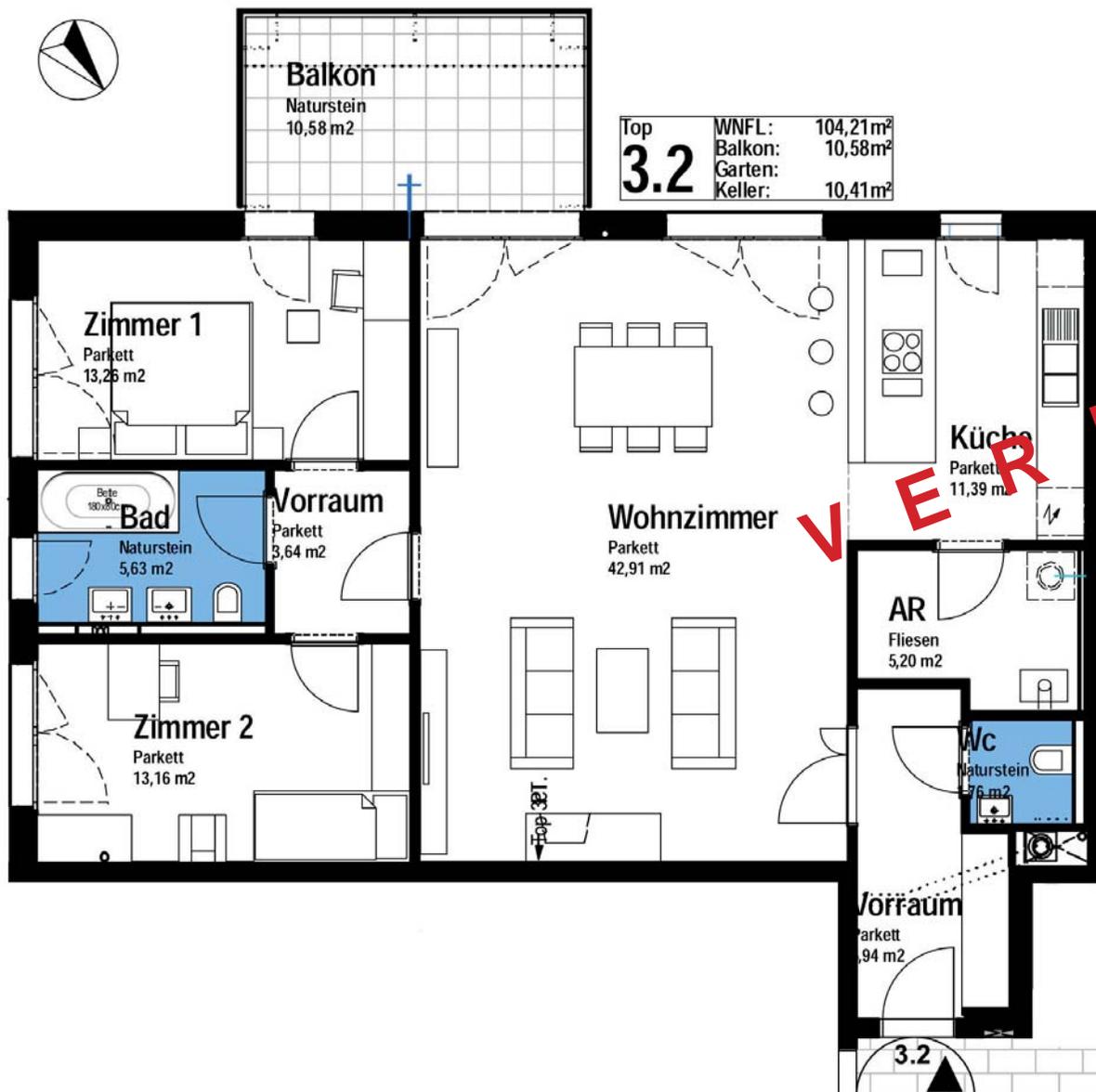
1. OBERGESCHOSS

Top 4

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Vorraum, Wohnzimmer mit Küche und Essplatz,
2 Zimmer, WC, Bad, Abstellraum sowie Balkon

Top	WNFL:	104,21 m ²
3.2	Balkon:	10,58 m ²
	Garten:	
	Keller:	10,41 m ²



VERKAUFT

Wohnung	Top 3.2 (Variante)		
	Nutzfläche netto	Gewichtungsfaktor *	gewichtete Gesamtfläche
Wohnnutzfläche	104,21 m ²	100 %	104,21 m ²
Balkon / Terrasse / Dachterrasse	10,58 m ²	35 %	3,70 m ²
Gartenterrasse	m ²	20 %	m ²
Kellerabteil	10,41 m ²	10 %	1,04 m ²
Garten	m ²	10 %	m ²
Summe Nutzfläche	125,20 m ²		108,95 m ²

* Der Gewichtungsfaktor gibt an mit wieviel Prozent die Nettonutzflächen für die Berechnung des Kaufpreises herangezogen werden.

Die dargestellte Möblierung sowie die Bepflanzung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht im Kaufpreis beinhaltet, ausgenommen die Sanitärgegenstände im Bad und WC (ohne Waschmaschine sowie ohne Wäschetrockner).



1. OBERGESCHOSS



VERKAUFT

Top 5

4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkone

Vorraum mit Garderobe, Wohnzimmer mit Küche und Essplatz, Gang, 3 Zimmer, WC, 2 Bäder, Abstellraum sowie 2 Balkone

Variante mit 5 Zimmern ist möglich!



Wohnung	Top 4		
	Nutzfläche netto	Gewichtungsfaktor *	gewichtete Gesamtfläche
Wohnnutzfläche	176,10 m ²	100 %	176,10 m ²
Balkon / Terrasse / Dachterrasse	21,33 m ²	35 %	7,47 m ²
Gartenterrasse	m ²	20 %	m ²
Kellerabteil	17,67 m ²	10 %	1,77 m ²
Garten	m ²	10 %	m ²
Summe Nutzfläche	215,10 m ²		185,34 m ²

* Der Gewichtungsfaktor gibt an mit wieviel Prozent die Nettonutzflächen für die Berechnung des Kaufpreises herangezogen werden.

Die dargestellte Möblierung sowie die Bepflanzung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht im Kaufpreis beinhaltet, ausgenommen die Sanitärgegenstände im Bad und WC (ohne Waschmaschine sowie ohne Wäschetrockner).



1. DACHGESCHOSS

Top 6

4-Zimmer-Wohnung mit 2 Terrassen

Vorraum mit Garderobe, Wohnzimmer mit Küche und Essplatz, Gang, 3 Zimmer, WC, 2 Bäder, Abstellraum sowie 2 Terrassen



Wohnung	Top 5		
	Nutzfläche netto	Gewichtungsfaktor *	gewichtete Gesamtfläche
Wohnnutzfläche	141,84 m ²	100 %	141,84 m ²
Balkon / Terrasse	47,15 m ²	35 %	16,50 m ²
Gartenterrasse / Dachterrasse	m ²	20 %	m ²
Kellerabteil	10,41 m ²	10 %	1,04 m ²
Garten	m ²	10 %	m ²
Summe Nutzfläche	199,40 m ²		159,38 m ²
Kaufpreis pro m ² gewichteter Gesamtfläche			€ 5.600,-
Angebotspreis Wohnung exkl. Garagenplatz			€ 892.528,-
Angebotspreis Wohnung exkl. Garagenplatz			€ 890.000,-
+ Kaufpreis für Garagenplatz (Pflichtstellplatz)			€ 35.000,-

* Der Gewichtungsfaktor gibt an mit wieviel Prozent die Nettonutzflächen für die Berechnung des Kaufpreises herangezogen werden.

Die dargestellte Möblierung sowie die Bepflanzung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht im Kaufpreis beinhaltet, ausgenommen die Sanitärgegenstände im Bad und WC (ohne Waschmaschine sowie ohne Wäschetrockner).



1. DACHGESCHOSS

Top 7

4-Zimmer-Wohnung mit 2 Terrassen

Vorraum mit Garderobe, Wohnzimmer mit Küche und Essplatz, Gang, 3 Zimmer, WC, 2 Bäder, Abstellraum sowie 2 Terrassen

VERKAUFT



Wohnung	Top 6		
	Nutzfläche netto	Gewichtungsfaktor *	gewichtete Gesamtfläche
Wohnnutzfläche	141,21 m ²	100 %	141,21 m ²
Balkon / Terrasse	43,16 m ²	35 %	15,11 m ²
Gartenterrasse / Dachterrasse	m ²	20 %	m ²
Kellerabteil	15,89 m ²	10 %	1,59 m ²
Garten	m ²	10 %	m ²
Summe Nutzfläche	200,26m ²		157,91 m ²

* Der Gewichtungsfaktor gibt an mit wieviel Prozent die Nettonutzflächen für die Berechnung des Kaufpreises herangezogen werden.

Die dargestellte Möblierung sowie die Bepflanzung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht im Kaufpreis beinhaltet, ausgenommen die Sanitärgegenstände im Bad und WC (ohne Waschmaschine sowie ohne Wäschetrockner).



2. DACHGESCHOSS

Top 8

4-Zimmer-Wohnung mit 4 Terrassen und 1 Dachterrasse

Vorraum, Garderobe, Wohnzimmer mit Küche und Essplatz, Gang, 3 Zimmer, 2 WC, 3 Bäder, Abstellraum, 4 Terrassen sowie 1 Dachterrasse, optional mit Whirlpool



VERKAUFT



Wohnung	Top 7		
	Nutzfläche netto	Gewichtungsfaktor *	gewichtete Gesamtfläche
Wohnnutzfläche	187,67 m ²	100 %	187,67 m ²
Balkon / Terrasse	89,39 m ²	35 %	31,29 m ²
Dachterrasse	108,37 m ²	20 %	21,67 m ²
Kellerabteil	17,67 m ²	10 %	1,77 m ²
Garten	m ²	10 %	m ²
Summe Nutzfläche	403,10 m ²		242,40 m ²

* Der Gewichtungsfaktor gibt an mit wieviel Prozent die Nettonutzflächen für die Berechnung des Kaufpreises herangezogen werden.

Die dargestellte Möblierung sowie die Bepflanzung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht im Kaufpreis beinhaltet, ausgenommen die Sanitärgegenstände im Bad und WC (ohne Waschmaschine sowie ohne Wäschetrockner).



2. DACHGESCHOSS

Top 8

Variante mit
4 Schlafzimmern möglich!



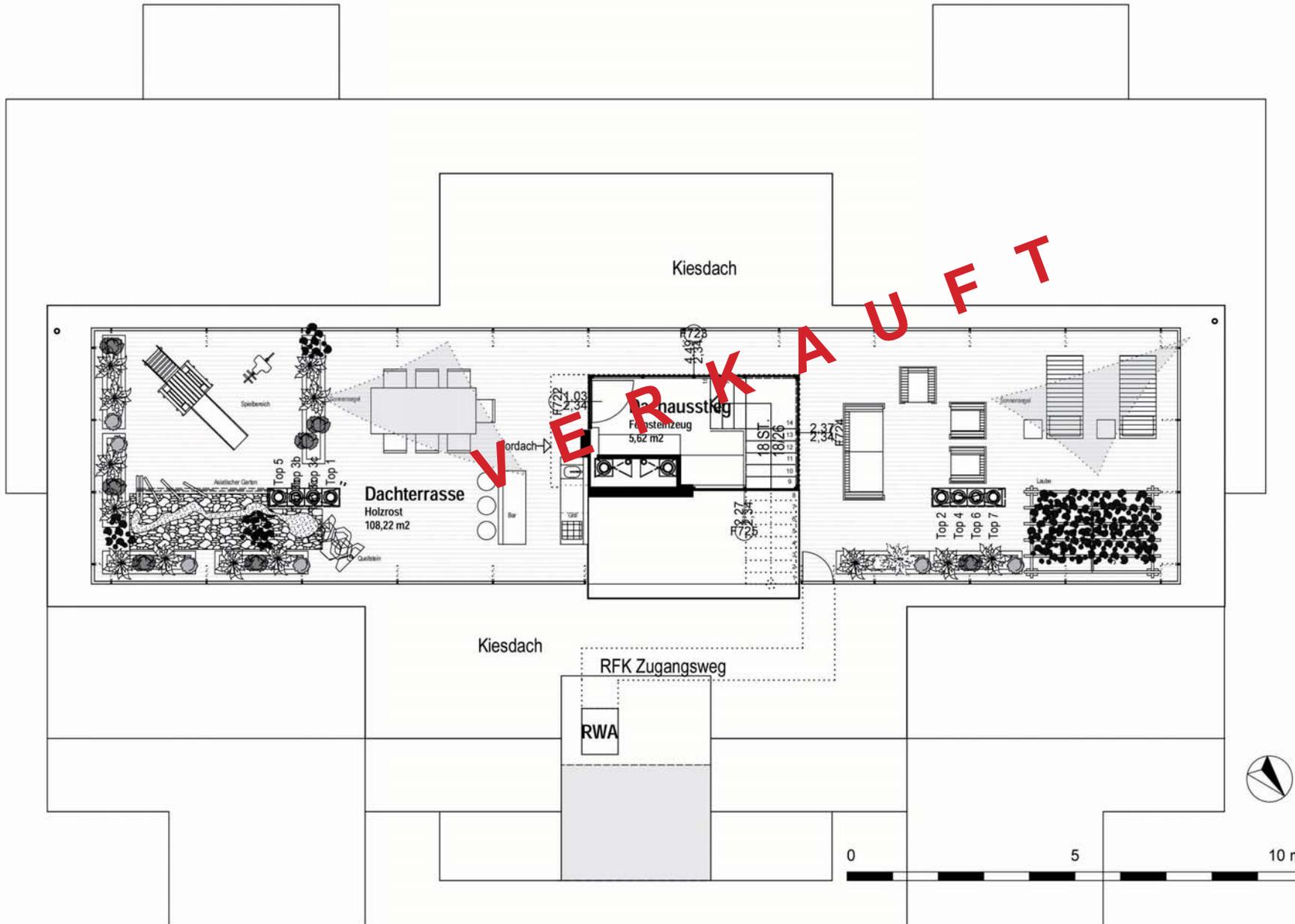
* Der Gewichtungsfaktor gibt an mit wieviel Prozent die Nettonutzflächen für die Berechnung des Kaufpreises herangezogen werden.

Die dargestellte Möblierung sowie die Bepflanzung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht im Kaufpreis beinhaltet, ausgenommen die Sanitärgegenstände im Bad und WC (ohne Waschmaschine sowie ohne Wäschetrockner).



DACHTERRASSE

Top 8



* Der Gewichtungsfaktor gibt an mit wieviel Prozent die Nettoumfächen für die Berechnung des Kaufpreises herangezogen werden.

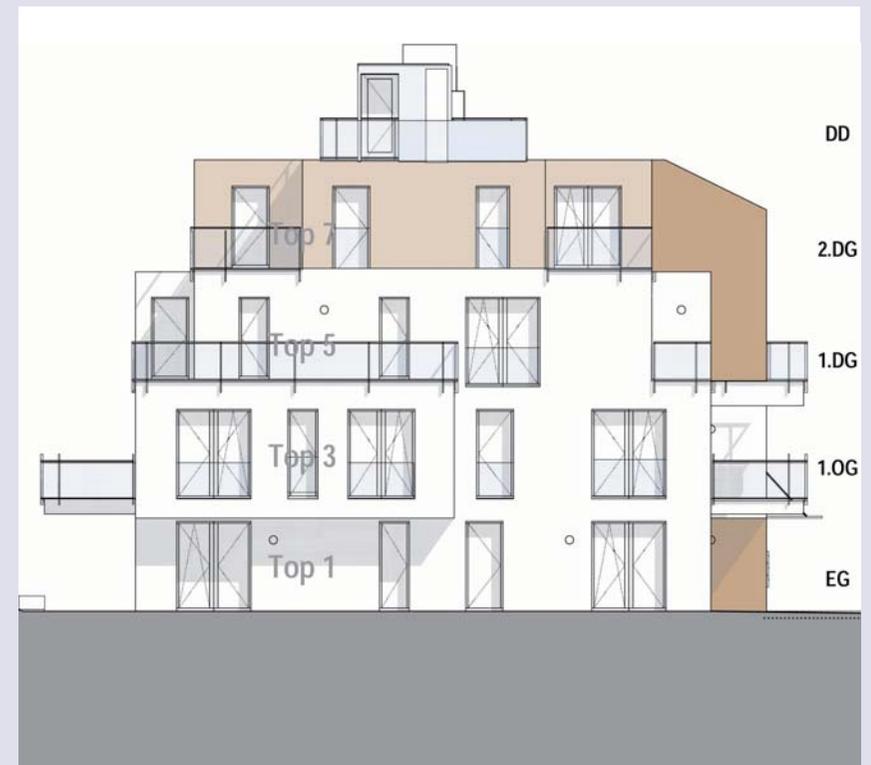
Die dargestellte Möblierung sowie die Bepflanzung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht im Kaufpreis beinhaltet, ausgenommen die Sanitärgegenstände im Bad und WC (ohne Waschmaschine sowie ohne Wäschetrockner).



Ansicht Nord



Ansicht Ost





Ansicht Süd

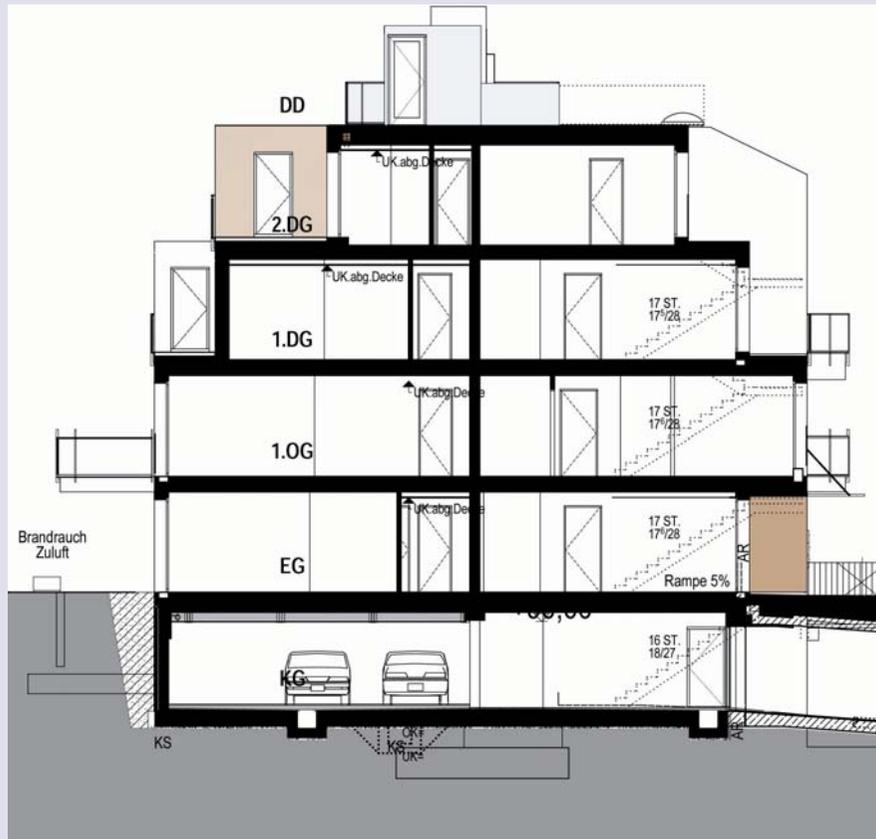


Ansicht West

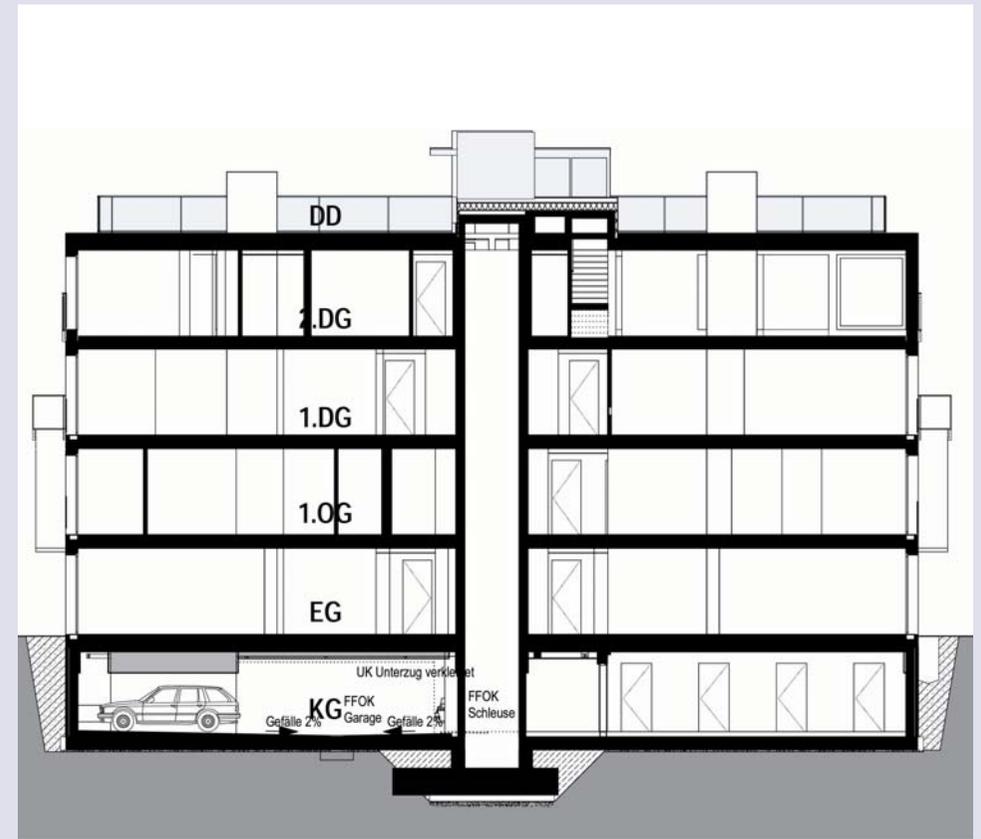




Schnitt A-A



Schnitt B-B





A. Gebäude

Fundamentierung:

Betonfundamente nach statischen Erfordernissen

Kellergeschoß:

Außenwände und Bodenplatte aus Beton nach statischen Erfordernissen, innen gemalt; Raumhöhe von 2,20 bis 2,40 m.

Je Wohnung ein Einlagerungsraum, Abtrennung mit blickdichten Wänden, versperrbar, Boden: Estrich versiegelt, 2 Steckdosen
Zugangsbereich: Wände farbig gestaltet nach architektonischem Konzept, Boden: Feinsteinzeugbelag

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum: Boden Feinsteinzeug, Wände gemalt

Schleuse zur Garage mit Ausgussbecken, Boden Feinsteinzeug, Zähler für Gas und Strom sind für alle Tops im Kellergeschoß

Garage – im Kellergeschoß:

Eingeschoßige Garage mit 7 Pflichtstellplätzen, davon 1 Stellplatz behindertengerecht und 6 zusätzliche Stellplätze. Überdachte, asphaltierte Zufahrt von der Sieveringer Straße, Deckensektionalort mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschalterstele. Belag: Asphalt mit markierten und nummerierten Parkplätzen, pro PKW-Stellplatz wird ein Funksender übergeben

Hauszugangsbereich

Beleuchteter Hauszugang, asphaltiert, Videogegensprechanlage bei der Sieveringer Straße und bei der Hauseingangstüre, Hauseingang überdacht. Stufenanlagen in Naturstein.

Müllplatz an der Sieveringer Strasse, Postkastendurchwurfanlage beim Hauseingangsbereich

Stiegenhaus:

Überdachter, natürlich belichteter Hauseingang, 1-flügelige Hauseingangstüre, Durchgangslichte 120 cm, zentrale Schließanlage
Durch große Glasflächen belichtetes Stiegenhaus mit behindertengerechter Liftanlage für 8 Personen. Lifttüre in Edelstahl.
Gesamter Stiegenlauf schallentkoppelte Stahlbetonkonstruktion belegt mit Feinsteinzeug und Stufenplatten inkl. Sockel.

Decken- oder Wandleuchten, zeitgesteuert, auf allen Hauptpodesten, 2-seitiger Handlauf in Edelstahl, Stiegenlaufuntersichten: gespachtelt und gemalt

Außenwände:

ab Erdgeschoß bis 1. Dachgeschoß: Hochlochziegel, innen maschinenverputzt, außen mit 10 cm Vollwärmeschutz (siehe Energiepass) und Dünnputz, Farbe lt. architektonischem Konzept
Dachgeschoß: Holzriegelwand gedämmt, innen verkleidet mit GK-Platten, außen gestaltet mit Dünnputz oder ähnlich nach architektonischem Konzept

Geschoßdecken:

Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen, Deckenuntersichten gespachtelt und gemalt, Raumhöhen ca. 2,60 m, in Bädern, WC's, Nebenräumen und Gängen abgehängte Gipskartondecken, Raumhöhen ca. 2,40 m

Dach:

Holzdachstuhl, Dacheindeckung und sonstige Verblechungen aus Zinkblech, Wärmedämmung lt. Energiepass
26 cm im Regelfall, Blitzschutz nach ÖVE-Verordnungen

Kamine:

Fertigkaminsystem (Fa. Schiedel oder ähnlich), pro Wohnungseinheit ein Notkaminanschluss, geeignet zur Errichtung eines offenen Kamins oder Kachelofens.

Wohnungstrennwände:

Stahlbetonwand mit beidseitiger Gipskartonvorsatzschale, gedämmt

Innenwände:

Tragende Innenwände aus Stahlbeton, soweit statisch erforderlich, oder in Ziegelbauweise, im Dachgeschoß Holzriegelwand, gespachtelt und gemalt (in den allgemeinen Bereichen) oder geputzt ausgeführt.

Nichttragende Zwischenwände als Gipskartonständerwände.
Oberflächen aller Bereiche voll deckend gemalt, einfarbig weiß

Fenster- und Fenstertüren:

Holz-Alu-Konstruktion mit 2-fach-Isolierverglasung, innen weiß beschichtet, außen Farbe nach architekton. Konzept, U-Wert gem. Bauphysik, Beschlag in Edelstahl. Für Terrassen je nach Lage Dreh-, oder Dreh- / Kipptüren. Alle Fenster (ausgenommen im Dachgeschoß) als Fenstertüren ausgebildet

Beschattung:

Außen liegende Rollläden oder Raffstores für alle Fenster- und Fenstertüren, bei technischer Erfordernis zweigeteilt. Bedienung: Elektroantrieb für Behänge bei allen Fenster- und Fenstertüren

Estrich:

Schwimmender Heizestrich auf kombinierter Wärme- und Trittschalldämmung, Ausgleichsschicht nach Erfordernis.

Außengeländer:

Balkone und Terrassen: Edelstahl-Glas Konstruktion

Eigengärten: Humus und Rasen

Zäune:

Stabgeländer aus Edelstahl auf Mauersockel, Gartenzäune Abtrennungen mit Maschendrahtzaun verzinkt

Außenanlagen:

Wege asphaltiert, Traufenbereiche und Verbindungswege zwischen den Terrassen mit Rollschotter oder Natursteinplatten. In den Eigengärten werden auf den Terrassen je 2 Steckdosen spritzwassergeschützt sowie insgesamt 2 Kaltwasseranschlüsse, selbstentleerend, an der Hauswand vorgesehen

Balkone und Terrassen:

Natursteinplatten oder Holzrost, 1 Wasseranschluss, 2 Steckdosen spritzwassergeschützt und abschaltbar, sowie 1-2 Außenleuchten je Terrasse, abhängig von der Terrassengröße

Entwässerung:

Hauskanal in PVC-Rohren mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem



Energieausweis:

Energieausweis (gemäß OIB-Richtlinien) vom 13.04.2012 liegt vor.
Heizwärmebedarf (HWB): 35 kWh/m²a
Heizwärmebedarfklasse: B

Ersatzpflanzungen:

Lt. behördlichen Auflagen und letztgültigem Gartenplan

Sicherheit:

Alle Fenster und Fenstertüren sowie die Wohnungseingangstüren sind mittels Magnetkontakten alarmgesichert. Zusätzlich sind pro Wohnung erforderliche Bewegungsmelder installiert. Optional sind Glasbruchmelder und weitere Bewegungsmelder möglich.

B Wohnungsausstattung

Boden- und Wandbeläge

Wohnküchen, Vorräume, Zimmer:

Bodenbelag: 2-Schicht-Fertigparkett Eiche Select oder Eiche ge-
beizt, Stabgröße ca. 1.250 x 100 mm, im Riemenverband verlegt,
versiegelt, inkl. Sockelleisten, Wände und Decken weiß gemalt

Bäder und Duschen:

Boden und Wände raumhoch mit Natursteinplatten belegt, im Be-
reich der Waschbecken großzügige Spiegelflächen, belagsbündig

WC:

Boden und Wände mit Natursteinplatten belegt, 1 Wand raumhoch
mit Spiegelfläche im Bereich des Handwaschbeckens, die restl.
Wände ca. 1,20 m hoch, darüber gemalt, Farbe nach Wunsch

Abstellräume:

Feinsteinzeugplatten inkl. Sockel

Terrassen:

Natursteinplatten im Kiesbett oder auf Distanzhaltern verlegt, auf
den Terrassen 1. DG und Dachterrasse Holzrost

Innentreppe für Top 7 auf die Dachterrasse:

Stahlkonstruktion mit Trittstufen aus Eiche massiv.

Türen

Wohnungseingangstüren:

Sicherheitsklasse WK 3 (Widerstandsklasse)
Einbruch hemmende alarmgesicherte Doppelfalttüre mit Mehr-
fachverriegelung und Brandschutz EI230,
DGL 90/220 cm inkl. Spion und Namensschild, Oberfläche weiß
glatt, Sicherheits-Beschlag in Edelstahl, Aufbohr- und Abtastsicher-
heit sowie Kernziehschutz. Vier Schlüssel pro Wohnungseinheit

Innentüren Zimmer und Sanitärbereiche:

Röhrenspantürlätter in Holzwerkstoffzarge 80/220 cm, weiß glatt,
Beschlag in Edelstahl mit Rosetten, Buntbartschloss, WC und
Bäder mit WC-Olive sperrbar

Wasser, Sanitärausstattung

Pro Wohnungseinheit ein eigener Wasserzähler, situiert im
Kellergeschoß, je ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner
entsprechend dem jeweiligen Verkaufsplan, sowie für 1 Geschirr-
spüler in der Küche.

1 Kaltwasseranschluss je Terrasse oder Garten, für die Dachter-
rasse zusätzlich ein Warmwasseranschluss.

Die Sanitärgegenstände werden entsprechend dem jeweiligen
Verkaufsplan inkl. Anschlüssen und inkl. der Montage ausgeführt.

Produktserie für Waschbecken: Villeroy & Boch Subway 2.0,
Einzelwaschbecken mit rechteckiger Grundform, weiß alpin,
Oberfläche: Ceramic plus

Produktserie für Armaturen: HansGrohe Metris S, verchromt

Produktserie für WC-Muschel: Laufen pro, weiß

Produktserie für Handwaschbecken: Villeroy & Boch Subway 2.0,
weiß alpin, Oberfläche: Ceramic plus

WC:

1 Tiefspüler, wandhängend, weiß mit Sitz und Deckel
1 Handwaschbecken inkl. Einhandmischer

Badezimmer mit Wanne / Dusche / WC:

1 bzw. 2 Waschbecken gemäß Verkaufsplan inkl. Einhandmischer
Badewanne: Bette Starlet Duo Einbauwanne o. Schürze, 80 x 180
cm emailliert weiß, Auslass mittig, inkl. Unterputzeinhandmischer
mit Handbrause, Wassereinfluss über das Überlaufventil
Dusche: Dusche bodeneben mit Gefälle und Ablaufrinne aus
Edelstahl, Größe gem. Verkaufsplan, inkl. Unterputzeinhebel-
mischer mit Thermostat, Kopfbrause und Brausegarnitur.
Auf Wunsch werden auch Aufputzarmaturen ausgeführt.

Sollte aus technischen Gründen die Dusche bodeneben nicht
ausführbar sein, wird eine entsprechend große, flache Duschwan-
ne, weiß emailliert, ausgeführt oder der Duschbereich erhöht mit
Abschlusssockel ausgeführt.

Duschverglasung: mit Einscheiben-Sicherheitsglas klar, Profile
und Griffe verchromt oder ähnlich

WC gem. Verkaufsplan: Tiefspüler, wandhängend, weiß mit Sitz
und Deckel
pro Wohnung Ausführung von 1 Flachspüler anstelle von 1 Tief-
spüler im Bad 2 (kleineres Bad mit Dusche)



hansgrohe Armaturen

Waschtisch



METRIS® S
Einhebel-Waschtischmischer

Wanne



METRIS® S
Einhebel-Wannenmischer

Kopfbrause



RAINDANCE® S 240 AIR
Tellerkopfbrause Ø 240 mm

Thermostat



ECOSTAT® S
mit integriertem Absperr-
und Umstellventil

Brauseset



RAINDANCE® S 100 AIR 3jet
65 cm

Bette

Badewanne



BETTE STARLET
180 x 80 cm

Villeroy & Boch

Waschtisch



Subway 2.0 - 600 x 470 mm

Laufen bathrooms

WC



LAUFEN pro Wand-WC

Dallmer

Duschrinne



CeraLine Nano (oder ähnlich)



Heizung und Warmwasser

Heizung:

Fußbodenheizung mit Gasbrennwertkessel, pro Bad zusätzlich ein Badheizkörper gebogen weiß, ca. 60 x 150 cm, gesondert gesteuert mit E-Patrone, Temperaturregelung mittels Einzelraumsteuerung über Zentrale

Warmwasser:

für alle Tops Bereitung über die Heizanlage: Heiztherme mit Warmwasserspeicher (200 l)

Elektroausstattung

Schalterserie BERKER S.1 polarweiß matt

Eingangsbereich vor Wohnung:

Glockentaster, Taster für Stiegenhausbeleuchtung

Vorraum und Flur:

3 Deckenauslässe oder bis zu 8 Einbauspots in der abgehängten Decke, mehrere Wechsel- bzw. Kreuzschalter oder Taster, 3 Reinigungssteckdosen, 1 Video-Hausstation, 1 Wohnungsverteiler, 1 Glocke

Küche:

1 Deckenlichtauslass mit Ein-/Ausschalter oder Wechselschalter, 1 Wandauslass mit Ein-/Ausschalter, 1 E- Herdanschluss, 1 Backrohr getrennt, je 1 Steckdose für Geschirrspüler, Kühl- / Gefrierschrankskombination, Mikrowelle, Dampfgarer (oder Wärmelade). 1 Anschluss für Dunstabzug, 3 x Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte.

Bei rechtzeitiger Vorlage eines Küchenplans Lage der Installationen nach Angaben des Käufers.

Wohn-/ Esszimmer:

Je nach Größe 2 - 4 Deckenauslässe dimmbar, über Wechselschalter oder Taster, 3 x 2 Schukosteckdosen, 1 x 4 Schukosteckdosen, 2 schaltbare Steckdosen, 1 Telefonsteckdose, 1 Antennensteckdose für den Anschluss von TV/Telekabel

Pro Zimmer:

1 Deckenauslass mit Wechselschalter (wo erforderlich), 1 schaltbare Steckdose, 3 Doppelsteckdosen, 1 Reinigungssteckdose, 1 Antennensteckdose für den Anschluss von TV/Telekabel

Badezimmer:

Deckeneinbauspots über Ein-/Ausschalter geschaltet, 1 Wandauslass über Waschtisch separat schaltbar über Ein-/Ausschalter, pro Waschbecken 2 Steckdosen mit Klappdeckel, 1 Anschluss für E-Patrone für Handtuchheizkörper, 1 Ventilatoranschluss (getrennter Schalter) mit Nachlaufrelais

WC:

Deckeneinbauspots ü. Kontrolllichtschalter geschaltet, 1 Ventilatoranschluss (getrennter Schalter) mit Nachlaufrelais

Abstellraum:

1 Deckenauslass über Kontrolllichtschalter geschaltet, 1 Steckdose, je ein Anschluss für Waschmaschine u. Trockner

Haustechnikraum:

1 Decken- oder Wandauslass über Kontrolllichtschalter geschaltet

Balkone, Terrassen:

Je nach Größe 1-2 Wandleuchten oder 1 Deckenleuchte über Ein-/Ausschalter oder Wechselschalter geschaltet, 1-2 Feuchtraumsteckdosen, abschaltbar, 1 Anschluss für eine Markise pro südseitiger Terrasse oder Balkon

Zusätzlich je Top:

Lage ist frei wählbar: 4 Wandauslässe

Generell sind bei den Deckenauslässen in den Zimmern Dosen für Lusterhaken vorgesehen, jedoch werden die Haken gesondert übergeben und die Standarddeckel montiert.

Pro Wohnung gibt es ein Kellerabteil. Die Elektrik ist mit der jeweiligen Wohnung verbunden, alle Leitungen und Schalter im Keller in Aufputz-Ausführung. Je Abteil ein Deckenbalken mittig mit Schalter und 2 x 2 Steckdosen, 1 x neben der Türe, 1 x an der Rückwand.

Genauere Lage und Stückzahl der Steckdosen und Schalter laut ELE-Plan. Grundsätzlich wird das Minimum der ÖNORM E 2793 in letztgültiger Fassung eingehalten.

Zusätzlich im Penthouse:

Vorbereitung für Klimaanlage, Whirlpoolanschluss auf der Dachterrasse

Garage und Zufahrt:

Leitungen und Schalter in Aufputz-Ausführung mit Abdeckung, Beleuchtung mit Leuchtbalken, über Bewegungsmelder zeitgesteuert und über Ein- / Ausschalter.

Stiegenhaus:

Je 1 Deckenleuchte pro Haupt- und Zwischenpodest.

1 zentrale SAT-Anlage



C. Berücksichtigung individueller Vorstellungen

Planungsänderungen innerhalb der Wohnungen zur Verwirklichung der individuellen persönlichen Wohnvorstellungen, insbesondere Änderungen nicht statisch bedingter Zwischenwände, sind grundsätzlich möglich, wenn diese zeitgerecht entschieden werden, und bedürfen einer gesonderten Vereinbarung mit dem Verkäufer. Kosten für Planänderungen sind vom Käufer zu tragen.

Es besteht kein Anspruch auf Planänderung, die Wünsche des Käufers werden jedoch nach Maßgabe der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten berücksichtigt, sofern der Käufer diese bis zu Beginn der Ausführungsplanung bekannt gibt. Danach sind Grundrissänderungen grundsätzlich nicht mehr möglich.

Sonderwünsche betreffend die in dieser Unterlage spezifizierte Ausstattung der Wohnung dürfen bis zur endgültigen Übergabe des Objektes ausschließlich vom Verkäufer und durch ihn beauftragte Firmen ausgeführt werden, wobei Mehrkosten für die Ausführung und Planung gegenüber der Basisausstattung vom Käufer zu tragen sind, Minderkosten mit einer Vergütung an den Käufer ausgeglichen werden. Es hat dabei eine Abstimmung mit dem Verkäufer laut Terminplan zu erfolgen. Das Beistellen von Ausstattungsgegenständen oder von Ausstattungsmaterialien ist aufgrund der Haftungsproblematik nicht möglich.

Weitere Leistungen wie die Planung der Küche, der Badezimmergestaltung oder sonstiger Inneneinrichtung werden nach gesonderter Beauftragung des Architekten individuell durchgeführt und sind im Verkaufspreis nicht enthalten.

D. Änderungsvorbehalt

Der Verkäufer behält sich Änderungen der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der Planung, insbesondere Änderungen der allgemeinen Nutzflächen, der Bauausführung sowie Material-, Fabrikations- und Ausstattungsänderungen vor, wobei im Falle von Ausstattungsänderungen nur gleich- oder höherwertige Materialien zur Anwendung kommen. Sämtliche Änderungen begründen keinerlei wie auch immer geartete Ansprüche des Käufers.

Die Darstellung des Gebäudes im Katalog ist ein Schaubild zur Veranschaulichung und entspricht nur bedingt dem späteren tatsächlichen Erscheinungsbild. Speziell die Farbgebung des gesamten Objekts wird in Absprache mit der Behörde im Zuge der Ausführungsplanung entwickelt.

Weiters sind die Darstellungen der Einzelteile, wie z. B. das Dach und die Geländer grafisch stark vereinfacht.



E. Realisierte Projekte

2000 - Leben in Währing

Wohnbau Geymüllergasse 18, 1180 Wien



2006 - Wohnen über Wien

Wohnbau Blaselgasse 3, 1180 Wien



2007 - Leben in Währing

Wohnbau Johann-Nepomuk-Vogl Platz 7, 1180 Wien



2008 - Wohnfühlen in Pötzleinsdorf

Wohnbau Geymüllergasse 20, 1180 Wien



2011 - Stadtvilla Gersthof

Wohnbau Messerschmidtgasse 25, 1180 Wien



PLANUNG UND AUSKÜNFTE

OBERLIK ARCHITEKTEN
Bastiengasse 20, 1180 Wien
Tel: +43 (0)1 470 88 66
Fax: +43 (0)1 470 88 66 16
office@oberlik.at
www.oberlik.at

