

MARGERITENWEG

2353 Guntramsdorf

PROJEKT
LUCA

PROVISIONSFREI
FIXPREISGRANTIE
WÄRMEPUMPE





Doppel-
haushälften mit
Erd- und Ober-
geschoss und
Wohnnutzflächen
von 112 bis
134m²

Baurechts
grundflächen
bis zu 600m² je
Doppelhaus

LAGE

Guntramsdorf, eine charmante Marktgemeinde im Bezirk Mödling, liegt nur 20 km südlich von Wien und bietet eine ideale Wohnlage für Pendler.

Die hervorragende Anbindung durch die Südautobahn (A2) und die Badner Bahn sorgt für schnelle Verbindungen nach Wien und in die Umgebung.

Eingebettet in das malerische Wiener Becken und umgeben von Weingärten der renommierten Thermenregion, kombiniert Guntramsdorf ländlichen Charme mit städtischer Nähe.

Eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen macht die Gemeinde besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.



5 überzeugende Vorteile

Naturnahe Umgebung:

Guntramsdorf liegt inmitten einer malerischen Landschaft mit vielen Naherholungsgebieten. Der Naturpark Föhrenberge, der Ozeanpark Guntramsdorf und der Eichkogel bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Erholung im Grünen.

Hervorragende Infrastruktur:

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist Guntramsdorf hervorragend an die Städte Wien, Mödling und Baden angebunden. Mittels öffentlichen Verkehrsmitteln oder im Individualverkehr sind die Bundeshauptstadt sowie die umliegenden Bezirkshauptstädte schnell und bequem erreichbar – ideal auch für Pendler.

Familienfreundliche Umgebung:

Guntramsdorf bietet eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis zu weiterführenden Schulen. Die Nähe zu Schulen wie der Volksschule Guntramsdorf, der Mittelschule und dem Gymnasium in der Umgebung macht die Lage besonders attraktiv für Familien.

Umfangreiche Nahversorgung:

In Guntramsdorf gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Apotheken, die den täglichen Bedarf decken. Auch umfangreiche gastronomische Angebote und diverse Dienstleistungen sind in unmittelbarer Nähe verfügbar.

Hohe Lebensqualität:

Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität durch ihre ruhige Wohnlage, die saubere Umwelt und das reichhaltige Freizeitangebot. Gesundheitsversorgung ist durch ansässige Ärzte und das nahegelegene Landeskrankenhaus Mödling ebenfalls bestens gewährleistet. Diese Vorteile machen Guntramsdorf zu einem attraktiven Wohnort, der sowohl Lebensqualität als auch eine optimale Anbindung an städtische Zentren bietet.

BESTE LAGE FÜR IHR WOHL

SUPERMÄRKTE



BILLA - 800m 11 Min. Fußweg



DER MANN - 800m - 11 Min. Fußweg



SPAR - 1000m 14 Min. Fußweg

LIDL - 1,7km

PENNY - 1,8km

KINDERGÄRTEN UND SCHULEN



Kindergarten - Pfarrgasse - 700m - 10 Min. Fußweg

Kindergarten - Taborgasse - 850m - 12 Min. Fußweg



Volksschule 1 - Hauptstraße 35 - 950m - 13 Min. Fußweg

BORG/MS Guntramsdorf - 1300m - 17 Min. Fußweg

Volksschule 2 - Dr. Karl Renner-Straße 27 - 2,9km

ÄRZTE IN UNMITTELBARER NÄHE



ALLGEMEINMEDIZINER - Dr. Sabine Herndl

Möllersdorferstraße 35, 2353 Guntramsdorf

170m - 2 Minuten Fußweg



ZAHNARZT - Dr. Gabriela Radl

Hauptstraße 16, 2353 Guntramsdorf

900m - 13 Minuten Fußweg



ALLGEMEINMEDIZINER - Dr. Clemens Weber

Am Kirchanger, 2353 Guntramsdorf

800m - 11 Minuten Fußweg



Apotheke Zum heiligen Jakob, Hauptstraße 18a - 850m - 12 Minuten Fußweg

BAHNHOF SPORT ERHOLUNG



Kinderspielplatz - Taborpark - 1000m - 14 Min. Fußweg

FUSSBALL - Erste Guntramsdorfer Sportvereinigung, Sportplatzstraße 32, 2353 Guntramsdorf - 1,4km

TENNIS - Guntramsdorfer Tennisverein - Anton-Wildgans-Weg 1, 2353 Guntramsdorf - 1,5km



Postfilie 2353 - Am Kirchenplatz 3, 2353 Guntramsdorf - 650m - 8 Min. Fußweg



BAHNHOF - Badner Bahn / Lokalbahn - Guntramsdorf - 850m - 12 Min. Fußweg

BAHNHOF - Aspangbahn - Guntramsdorf - 1,7km

BAHNHOF - SCHNELLBAHN WIEN - Guntramsdorf / Thallern - 2,0km



PROJEKT LUCA

Wertbeständigkeit

12
freifinanzierte
Doppelhaushälften

Symbolbild

2
Stellplätze



Symbolbild

Luftwärmepumpe

Grundrisse
zum
Wohlfühlen



Ziegelmassivbau

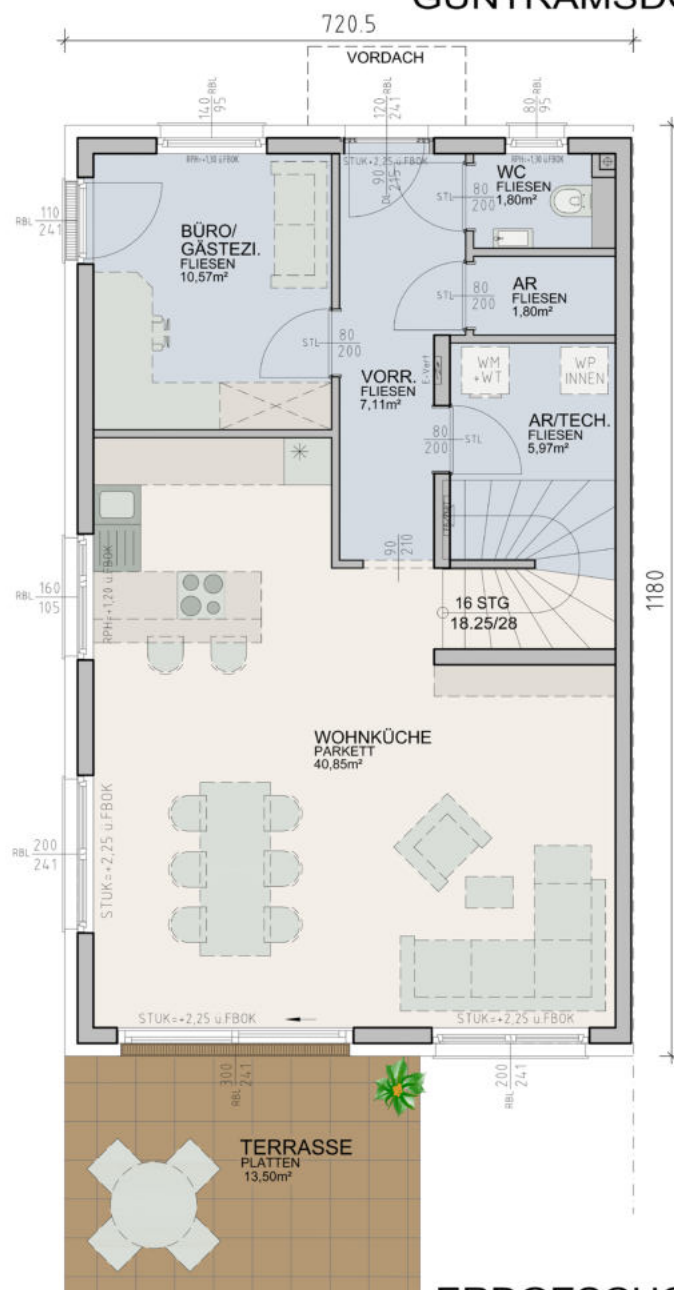
Langlebigkeit

FLÄCHEN & PREISE

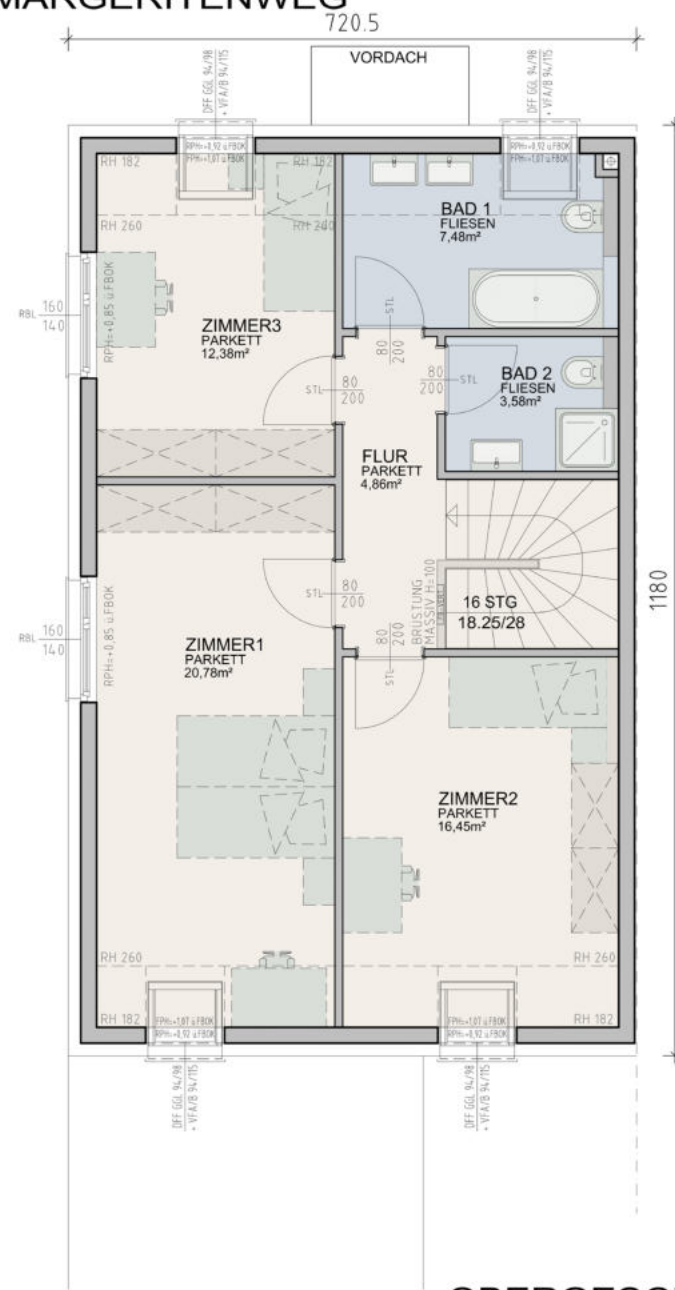
HAUS	GST. NR.	TYP	WNFL.	GARTEN INKL. TERRASSE	TERRASSE	DACH- TERRASSE	PKW ST.PL.	KAUFPREIS BELAGSFERTIG	SCHLÜSSELFERTIG PAKET AB	BAURECHTSZINS
27a	215/28	112	112,20 m ²	128,82 m ²	17,00 m ²		2	424.116,- EUR	46.750,- EUR	262,50 EUR pro Monat
27b		120	119,89 m ²	157,73 m ²	13,61 m ²		2	453.184,- EUR	49.954,- EUR	262,50 EUR pro Monat
12a	215/29	120	119,89 m ²	153,87 m ²	13,61 m ²		2	453.184,- EUR	49.954,- EUR	262,50 EUR pro Monat
12b		120	119,89 m ²	152,49 m ²	13,61 m ²		2	453.184,- EUR	49.954,- EUR	262,50 EUR pro Monat
2a	215/30	126	125,80 m ²	136,89 m ²	13,50 m ²	7,22 m ²	2	475.524,- EUR	52.416,- EUR	250,- EUR pro Monat
2b		126	125,80 m ²	200,62 m ²	13,50 m ²	7,22 m ²	2	VERKAUFT		250,- EUR pro Monat
4a	215/31	126	125,80 m ²	155,38 m ²	13,50 m ²	7,22 m ²	2	475.524,- EUR	52.416,- EUR	262,50 EUR pro Monat
4b		126	125,80 m ²	150,52 m ²	13,50 m ²	7,22 m ²	2	475.524,- EUR	52.416,- EUR	262,50 EUR pro Monat
6a	215/32	134	133,63 m ²	205,40 m ²	13,50 m ²		2	VERKAUFT		262,50 EUR pro Monat
6b		134	133,63 m ²	125,79 m ²	13,50 m ²		2	505.121,- EUR	55.679,- EUR	262,50 EUR pro Monat
8a	215/33	120	119,89 m ²	147,95 m ²	13,61 m ²		2	VERKAUFT		262,50 EUR pro Monat
8b		120	119,89 m ²	116,08 m ²	13,61 m ²		2	453.184,- EUR	49.954,- EUR	262,50 EUR pro Monat

TYP 134

GUNTRAMSDORF - MARGERITENWEG



ERDGESCHOSS



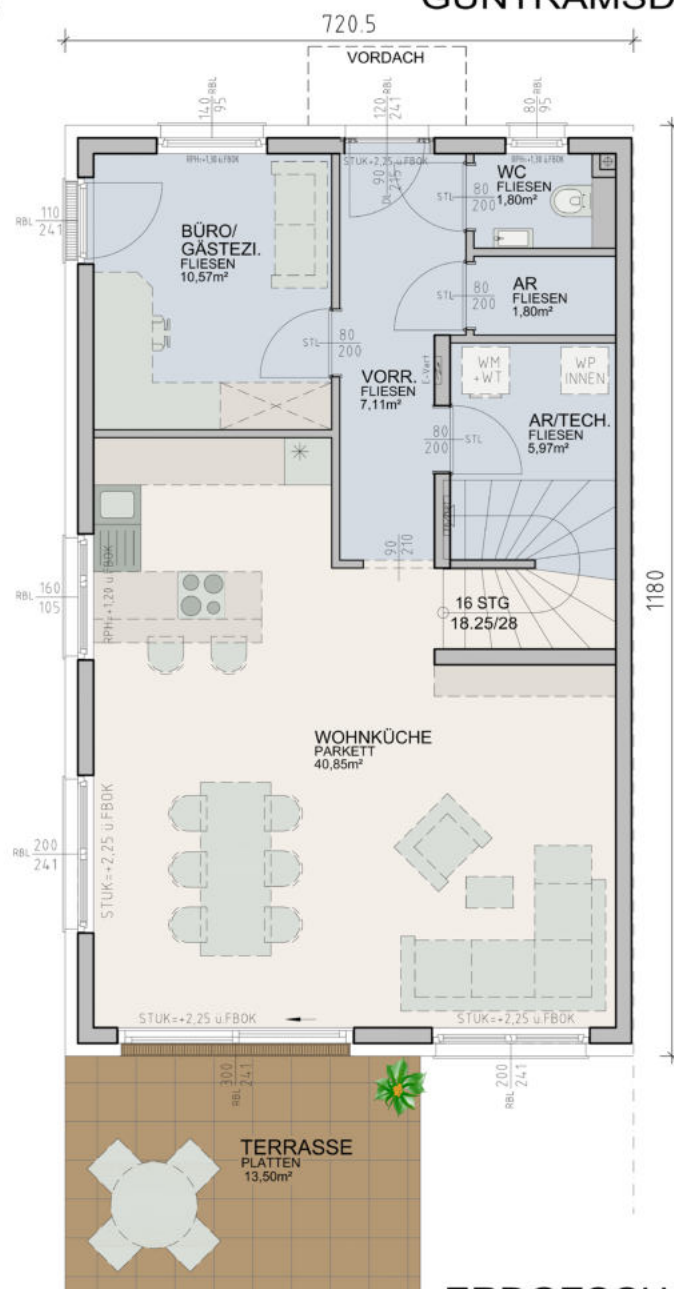
OBERGESCHOSS

14.11.2024

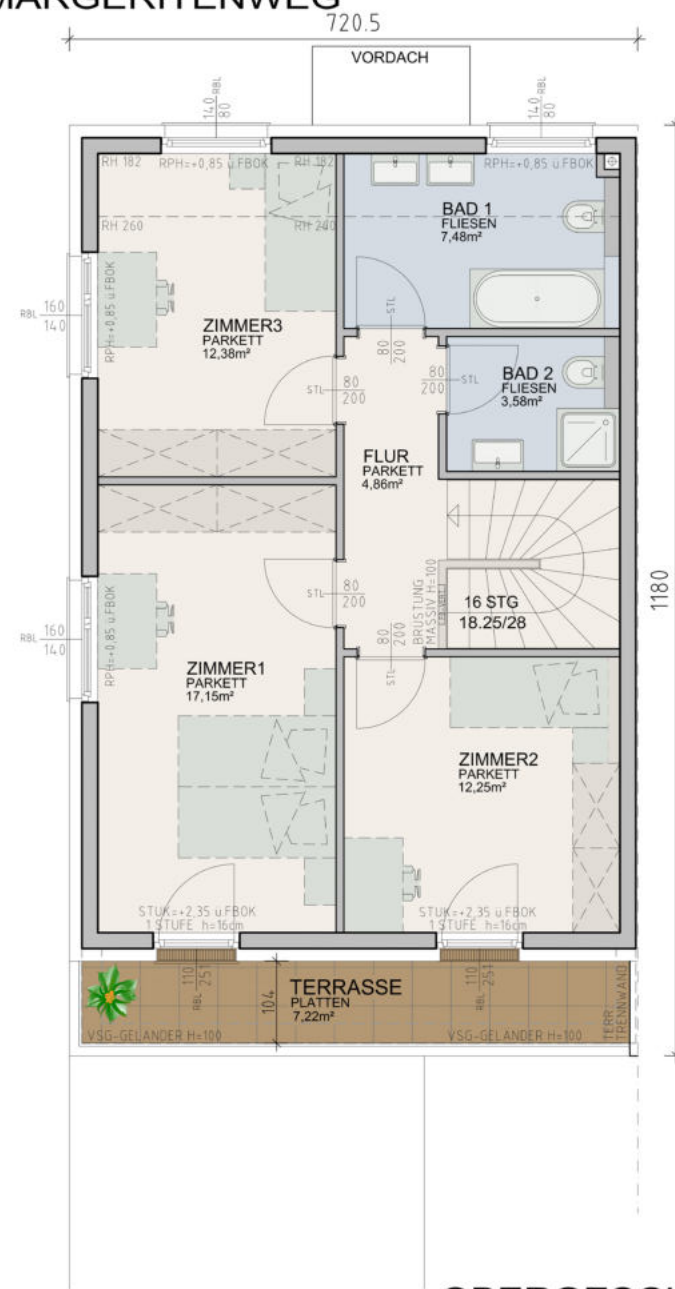


TYP 126

GUNTRAMSDORF - MARGERITENWEG



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

14.11.2024

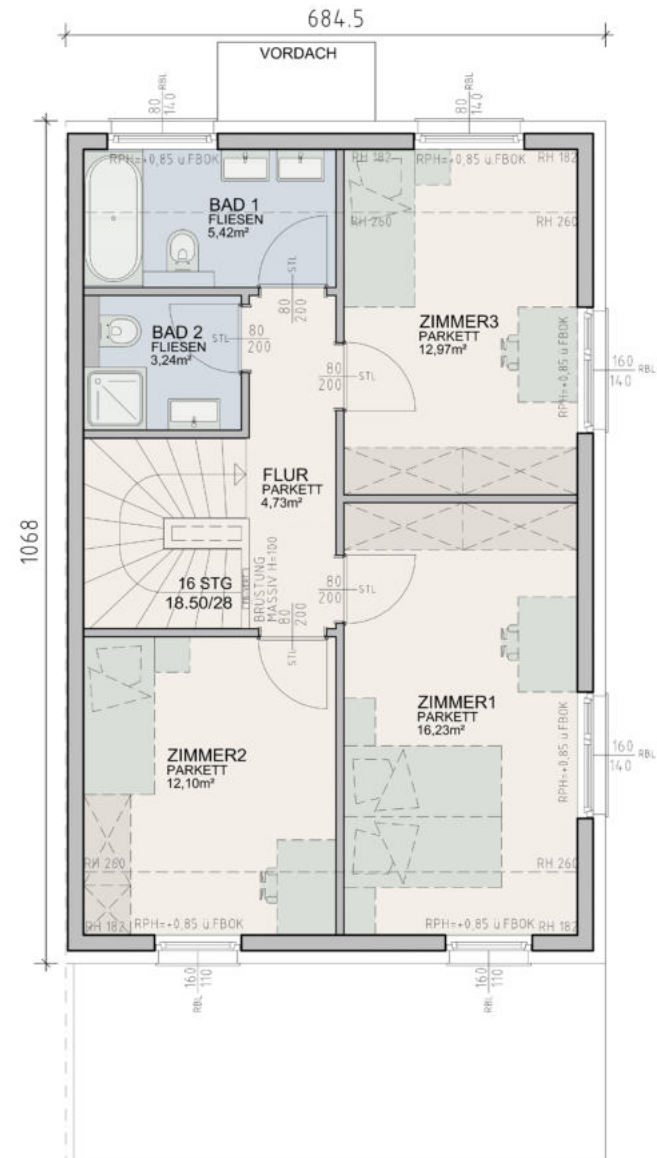






31.07.2024

OBERGESCHOSS



PROJEKT LUCA



Symbolbild

PROJEKT LUCA



Symbolbild

ÜBERSICHTSPLAN - GRUNDSTÜCKE





BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

Je Grundstück werden zwei Doppelhaushälften errichtet. Die Häuser verfügen über Freiflächen in Form von Gärten und Terrassen. Jedem Haus sind 2 PKW-Stellplätze zugeordnet. Zugänge, Zufahrten und PKW-Stellplätze werden befestigt. Garten und Vorgartenflächen werden humusiert.

VORWORT

Wir legen größten Wert auf exzellente Zusammenarbeit mit unseren Kunden und den ausführenden Firmen. Dies bildet die Grundlage für unseren zukünftigen Erfolg. Änderungswünsche in der Planung sind vor Baubeginn möglich, sofern sie technisch machbar sind. Je früher Sie uns über ihre Wünsche informieren, desto einfacher können wir diese umsetzen.



Symbolbild

BAUWEISE

Das Gebäude wird in Ziegelmassivbauweise mit außen liegender Verbundwärmedämmung errichtet.

Massive Ziegelwände halten im Winter die Wärme im Haus, im Sommer wirken sie als Hitzepuffer. Wegen ihrer hohen Speicherfähigkeit gleichen sie die Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht sehr gut aus. Weitere Vorteile der massiven Baustoffe sind die hohe Schalldämmung, Brandbeständigkeit und die praktisch unbegrenzte Haltbarkeit (höherer Wiederverkaufswert gegenüber Holz-Leichtbauweise). Formbeständigkeit und Stabilität, gute Feuchtigkeits- und Wärmepufferung sowie Freiheit von jeglichen Schadstoffen sind Gründe, warum man sich hier immer behaglich wohl fühlt.



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

AUSFÜHRUNG - BELAGSFERTIG

AUSSENWAND:

Innenputz als Gipsputz (Bad und WC in KZ-Mörtel)
Hochlochziegel 20cm
Wärmedämmung 16cm EPS F+ (hochdämmend)
WDVS-Putzsystem

INNENWAND TRAGEND:

Hochlochziegel 20cm
Innenputz als Gipsputz (Bad und WC in KZ-Mörtel)

INNENWAND NICHTTRAGEND:

Hochlochziegel 10cm
Innenputz als Gipsputz (Bad und WC in KZ-Mörtel)

GESCHOSSDECKE:

Stahlbetondecke, Unterseite gespachtelt

FENSTER UND BALKON- BZW. TERRASSENTÜREN:

Kunststoff-Alufenster in Dreh/Kipp Ausführung, **3-Scheiben Wärme-schutzverglasung** (U-Wert ist unter 1,1 W/m²K für das gesamte Fenster)
Außenfensterbänke passend zum Projekt, Innenfensterbänke -> weiß
-> ca. 2cm Ausladung. Außenbeschattung mittels mechanischer Unterputzrollläden gem. Bauphysik.

Hebenschiebtür als Terrassentür.

Dachflächenfenster wenn lt. Plan vorhanden (Velux GGU oder gleichwertig) mit Außenbeschattung (Solar-Rolladen). Velux-Fassadenlichtelemente (VFE) ohne Außenbeschattung.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

AUSFÜHRUNG - BELAGSFERTIG

FUSSBODENAUFBAU ERDGESCHOSS GEGEN ERDREICH:

Rohbauplanum od. Rollierung
5-10 cm Sauberkeitsschicht
ca. 16 cm XPS (Stärke lt. Bauphysik)
Folie
ca. 30 cm Fundamentplatte (Stärke lt. Statik)
Abdichtung lt. ÖNorm
4 cm Styroporbeton
ca. 3 cm Trittschall (Stärke lt. Bauphysik)
7 cm Estrich
1,5 cm Belag (Parkett od. Fliesen)

FUSSBODENAUFBAU ZWISCHENDECKE:

ca. 20 cm Stahlbeton (Stärke lt. Statik)
4,0 cm Styroporbeton
ca. 3 cm Trittschall.- und Wärmedämmplatten (Stärke lt. Bauphysik)
Folie
7 cm Estrich
1,5 cm Belag (Parkett oder Fliesen)

TERRASSEN IM EG:

Aufbau im Gefälle, Betonplatten im Kiesbett
Inkl. 1 Wasseranschluss + 1 Steckdose + 1 Lichtauslass

DACHTERRASSEN:

Aufbau im Gefälle als Umkehrdach ausgeführt;
Betonplatten im Kiesbett verlegt; VSG-Geländer.
Inkl. Steckdose + Lichtauslass.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

AUSFÜHRUNG - BELAGSFERTIG

AUSSTATTUNG:

Vorraum:

2 Deckenlichtauslässe; 3 Wechselschalter und 2 Steckdosen
1 Elektroverteiler (unterputz), 1 Inneneinheit Türklingel
1 Medien-Leerdose

WC:

1 Wandlichtauslass über der Tür, 1 Ein/Ausschalter

Abstellraum:

1 Wandlichtauslass über der Tür, 1 Ein/Ausschalter;
Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner (getrennt abgesichert).

Bad:

Deckenauslass mit Ein/Ausschalter; Lichtauslass über Waschbecken;
1 Feuchtraumdoppelsteckdose bei Waschbecken;

BAD ohne Fenster:

Mechanische Abluft mit separatem Schalter und Kontrollleuchte.

Wohnbereich:

1 Medien-Leerdose; 4 Steckdosen; 2 Deckenauslässe, 2 Wechselschalter
und 1 Ein/Ausschalter für Terrassenlicht.

Küche:

Anschluss für E-Herd (getrennt abgesichert),
je eine Steckdose für Kühlschrank, Geschirrspüler, UT-Speicher, Dunst-
abzugshaube und 3 Arbeitssteckdosen
1 Deckenauslass und Ein/Ausschalter.

Je Zimmer:

2 Wechselschalter mit zentralem Deckenauslass und 3 Steckdosen
1 Medien-Leerdose

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

AUSFÜHRUNG - BELAGSFERTIG

SANITÄRANLAGEN:

Kaltwasserzähler gem. Vorgaben WLK.
Ableitung von Schmutzwässern in den SW-Kanal.

BADEZIMMER 1 VORBEREITUNG FÜR:

Waschtisch; Wand-WC und Badewanne;

BADEZIMMER 2 VORBEREITUNG FÜR:

Waschtisch; Wand-WC und Dusche;

WC VORBEREITUNG FÜR:

Wand-WC und Kaltwasserhandwaschbecken.

KÜCHE:

Anschlussmöglichkeit für Untertischspeicher, Abwasch und Geschirrspüler an montierten Eckventil (nur Kaltwasser).

EINGANGSTÜR:

Alu-Hauseingangstür, Außengriff und Innendrücker

ELEKTROINSTALLATION:

Schalterprogramm Siemens Delta oder gleichwertig

EINFRIEDUNG:

Doppelstabgitterzaun H=125cm

Interne Trennung der Gärten:

Doppelstabgitterzaun H=125cm

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

SCHLÜSSELFERTIG PAKET

BODENBELÄGE:

Wohnbereich und in den Zimmern:

Parkett 2x schleifbar, 3-4 verschiedene Muster vorhanden

WC und Bad:

Fliesenbelag; ca. 15 verschiedene Muster zur Auswahl

Vorzimmer und Abstellraum:

Fliesen mit Sockelleiste

WANDFLIESEN:

Im WC und Bad:

15 verschiedene Muster zur Auswahl; auf Wunsch auch Bordüre gegen Aufpreis möglich, Verfliesung BAD bis Türzargenoberkante, WC bis ca.1,2m Höhe

MALERARBEITEN:

Fein Verspachtelung der Deckenfläche

Abscheren und Spachtelung der Wände

Wand und Deckenflächen mit Innendispersion weiß.

INNENTÜREN:

Modell Dana-Euroba (oder gleichwertiges Produkt) in weiß Röhrenspanntüren mit Drückern, im WC und Badezimmer mit Verriegelungsmöglichkeit.

SANITÄRE EINRICHTUNG:

(Leitprodukte, gleichwertige Alternativprodukte möglich)

WC:

Hänge-WC S Ideal Standard, Eurovit, Wand-WC weiß;

WC-Sitz S Ideal Standard weiß;

Handwaschbecken S Ideal Standard, Extra, weiß 40x25 cm;

Armatur chrom, S Ideal Standard, Alva Aqua Una WT-Mischer,

Eckventil und Befestigung;

Geberit Delta 21 Drückerplatte weiß, f. 2-Mengen-Spülbetätigung;

Bad:

S Ideal Standard, Eurovit Waschtisch mit Überlauf, weiß 60x47 cm;

Waschtischmischer S Ideal Standard, Alva Aqua Una chrom mit Ablauf

Dusche:

S Ideal Standard, Hotline Neu Brausetasse, weiß 80 cm x 80 cm

S Ideal Standard, Alva Aqua Una Brausemischer ohne Brausegarnitur,

chrom S Ideal Standard Sichtteil inkl. Ablaufgarnitur

Badewanne:

S Ideal Standard, Hotline Neu Badewanne, weiß 170 cm x 75 cm,

Füße + Winkel

S Ideal Standard Alva Aqua Una Brausemischer ohne Brausegarnitur,

S Ideal Standard Sichtteil chrom inkl. Ab- u. Überlaufgarnitur chrom

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

NEBENKOSTENÜBERSICHT

IM KAUFPREIS ENTHALTENE NEBENKOSTEN:

Aufschließungsabgabe
Anschlüsse an Kanal; Strom; Wasser
Leerverrohrung für Telefon, TV und Internet

IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTENE NEBENKOSTEN:

Grunderwerbssteuer 3,50%
Grundbuchseintragung 1,10 %
Treuhandler 1,75% + 20% Ust + Barauslagen

HEIZUNG UND WARMWASSER:

Alle Häuser sind mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die für gleichmäßige Wärme und hohen Komfort sorgt. Die Raumheizung sowie die Warmwasserbereitung erfolgt, effizient und umweltfreundlich mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen, die zu niedrigen Betriebskosten und nachhaltiger Energienutzung beitragen.

PKW-ABSTELLPLATZ

Je 2 PKW-Stellplätze pro Doppelhaushälfte inkludiert.
Vorbereitung für E-Ladestation gegen Aufpreis möglich.

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Margenlenweg, 215/30 Haus 1	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Margenlenweg	Katastralgemeinde	Guntramsdorf
PLZ/Ort	2353 Guntramsdorf	KG-Nr.	16111
Grundstücksnr.	215/30	Seehöhe	190 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOBLENDOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, unter Berücksichtigung allfälliger Einträge aus Wärmestromgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäutechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GES}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) Anteil auf.

CO_{2,eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszustand für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-GS - 2018-GS, und es wurden ähnliche Abkürzungen verwendet.

Vermarktung durch

Prima Service PS Immobilien e.U.

Westbahnstraße 13 GL 2A

1070 Wien

Telefon: 0699 17 27 88 89

office@ps-immo.co.at

www.ps-immo.co.at



Bauherr

FMG Forte Holding GmbH

Altmannsdorferstraße 148

A - 1230 Wien

www.forteholding.at

