MARGERITENWEG

2353 Guntramsdorf





Doppel-
haushälften mit
Erd- und Ober-
geschoss und
Wohnnutzflächen
von 112m²
bis 126m²

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.

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 - Guntramasdorf - 1,7km
BAHNHOF - SCHNELLBAHN WIEN - Guntramsdorf / Thallern - 2,0km

PROJEKT LUCA

Wertbeständigkeit

12
freifinanzierte
Doppelhaushälften



Symbolbild



Symbolbild

2
Stellplätze

Grundrisse zum Wohlfühlen

Luftwärmepumpe





Ziegelmassivbau

Langlebigkeit

FLÄCHEN & PREISE

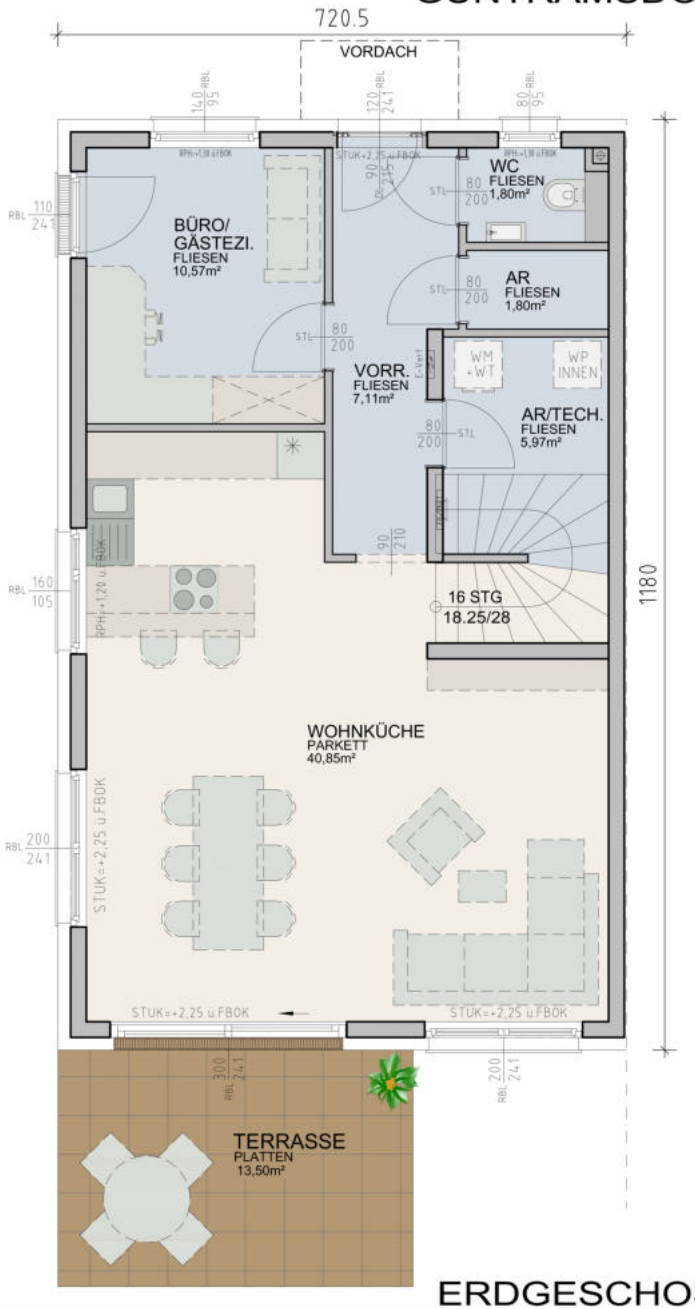
Haus	Gst. Nr.	Typ	Wnfl.	Garten inkl. Terrasse	Terrasse	Dach-terrasse	Pkw St.pl.	Kaufpreis Belagsfertig	Schlüsselferitg Paket ab	Baurechtszins
27a	215/28	112	112,20 m²	128,82 m²	17,00 m²		2	424.000,- EUR	46.750,- EUR	262,50 EUR pro Monat
27b								VERKAUFT		
12a	215/29	120	119,89 m²	153,87 m²	13,61 m²		2	450.000,- EUR	49.954,- EUR	262,50 EUR pro Monat
12b		120	119,89 m²	152,49 m²	13,61 m²		2	450.000,- EUR	49.954,- EUR	262,50 EUR pro Monat
2a	215/30							VERKAUFT		
2b								VERKAUFT		
4a	215/31	126	125,80 m²	155,38 m²	13,50 m²	7,22 m²	2	474.000,- EUR	52.416,- EUR	262,50 EUR pro Monat
4b								VERKAUFT		
6a	215/32							VERKAUFT		
6b								VERKAUFT		
8a	215/33							VERKAUFT		
8b		120	119,89 m²	116,08 m²	13,61 m²		2	450.000,- EUR	49.954,- EUR	262,50 EUR pro Monat

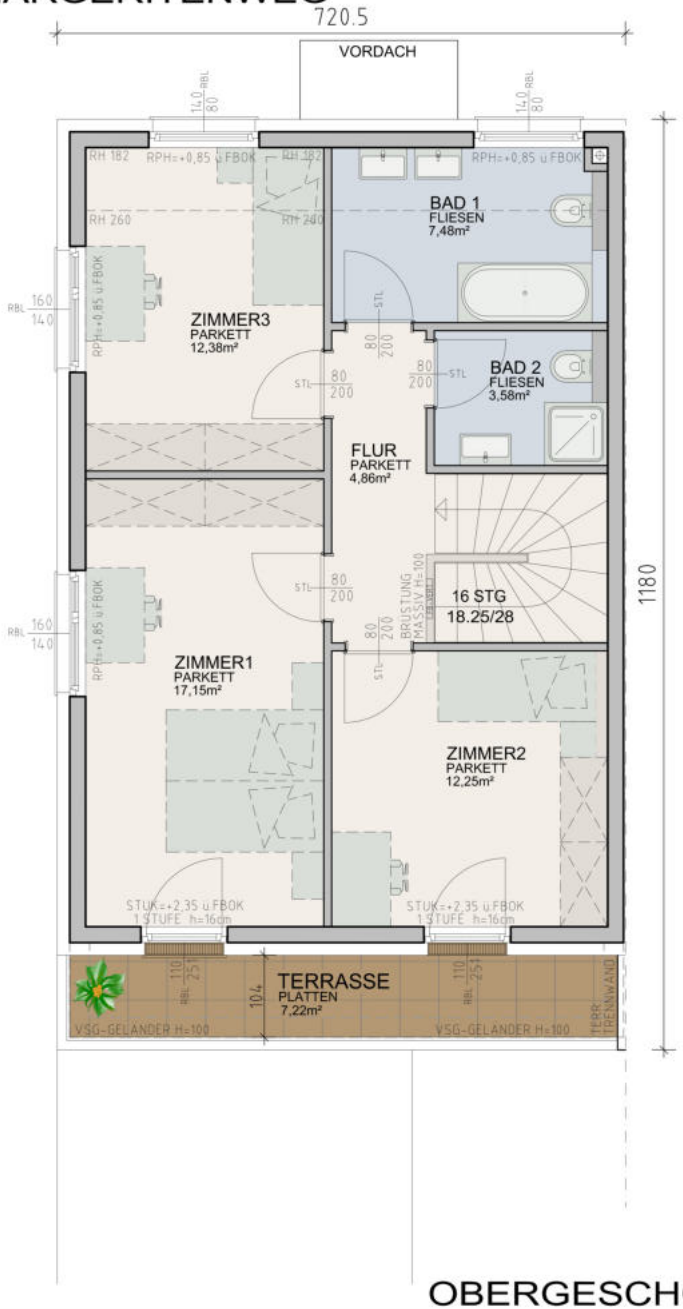




TYP 126

GUNTRAMSDORF - MARGERITENWEG





14.11.2024

ERDGESCHOSS

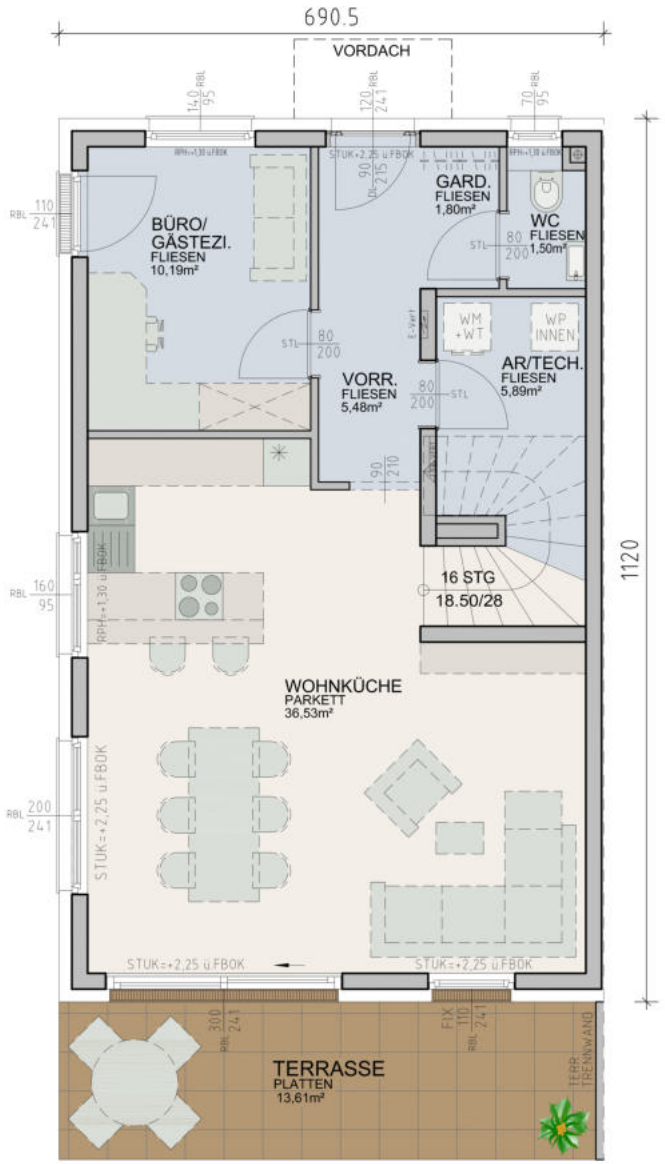
OBERGESCHOSS



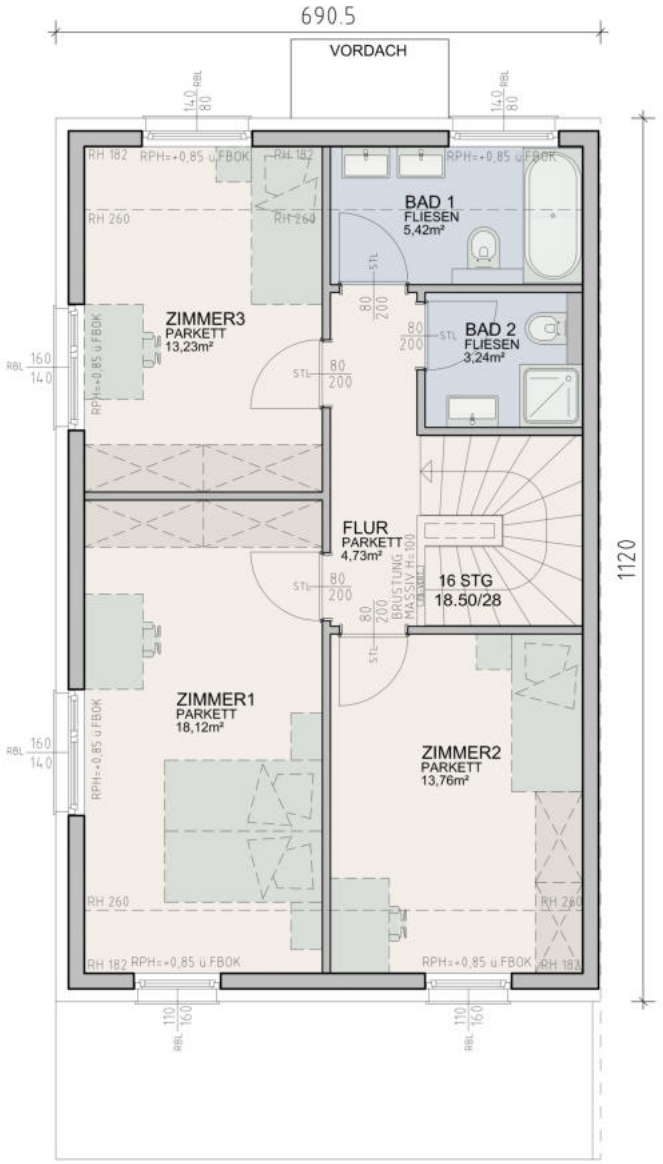


TYP 120

GUNTRAMSDORF - MARGERITENWEG



ERDGESCHOSS



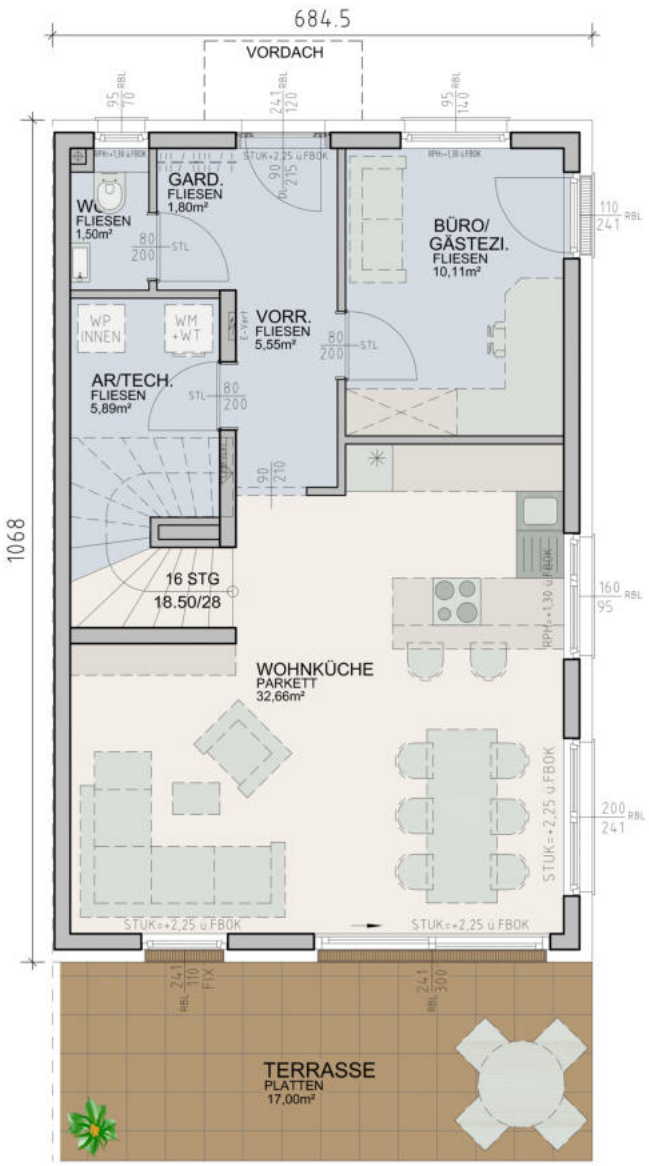
OBERGESCHOSS

31.07.2024

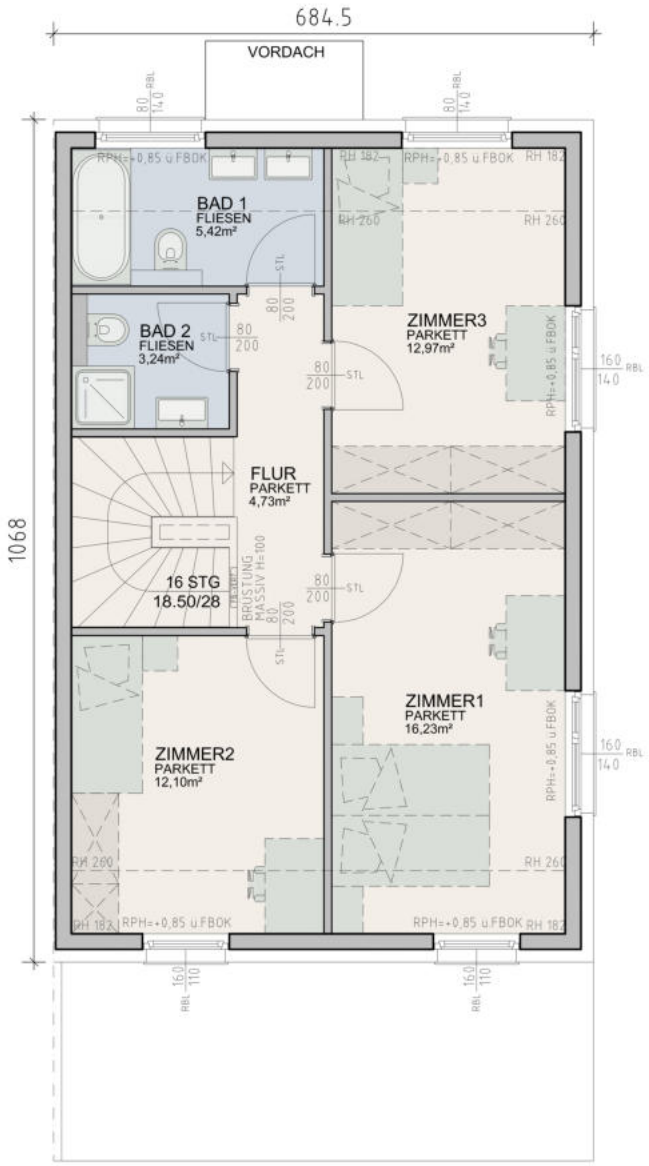


TYP 112

GUNTRAMSDORF - MARGERITENWEG



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

31.07.2024

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 marchbar 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 gegenübe 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 Wärmeschutzverglasung** (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, Dunstabzugshaube 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 WLV.
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

SCHLÜSSELFERITG 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 Röhrenspantüren mit Drückern, im WC und Badezimmer mit Verriegelungsmöglic keit.

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:

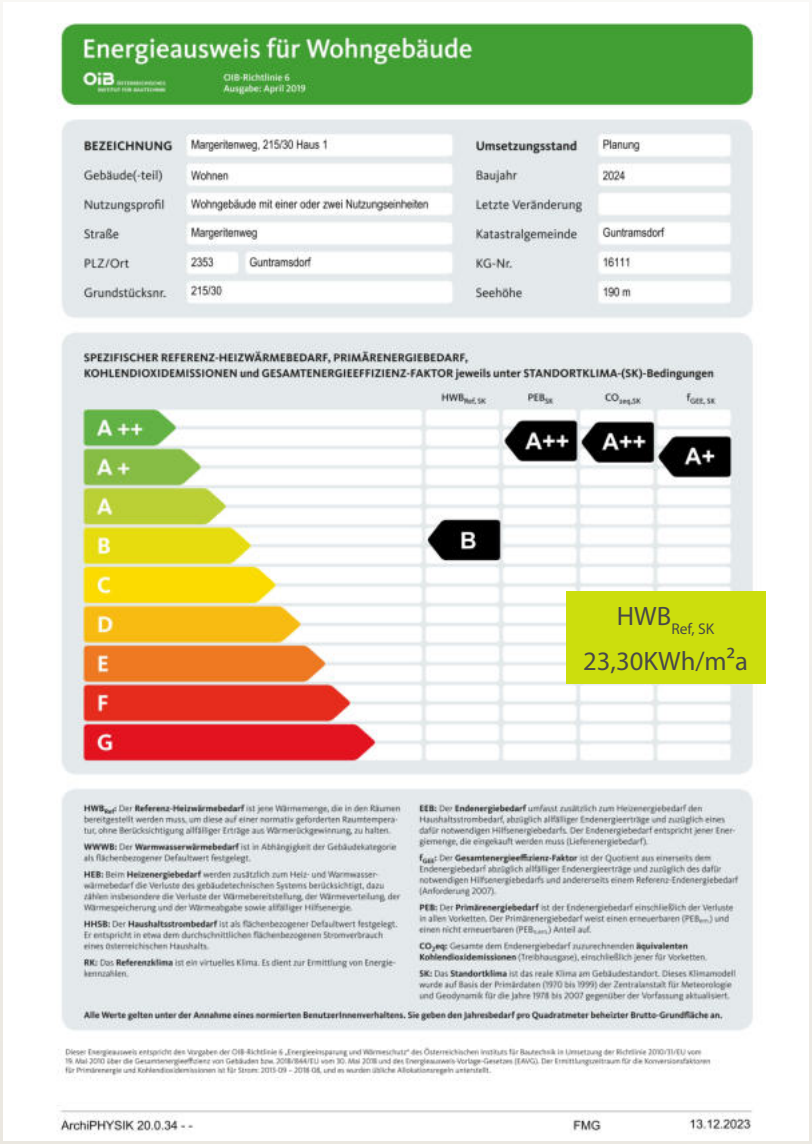
Grunderwerbssteuer	3,50%
Grundbuchseintragung	1,10 %
Treuhänder	1,75% + 20% Ust + Barauslagen

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-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

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

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

$HWB_{Ref, SK}$
23,30KWh/m²a

$HWB_{Ref, SK}$: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, 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 gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, 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 zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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 „Energieeinsparung 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-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2015-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchiPHYSIK 20.0.34 - - FMG 13.12.2023

Vermarktung durch

Prima Service Immobilien
Westbahnstraße 13 GL 2
1070 Wien
Telefon: +43 (0) 699 17 27 88 89
E-Mail: office@ps-immo.co.at
www.ps-immo.co.at

FORTE HOLDING

