

EXKLUSIVE
EIGENTUMSWOHNUNGEN

GROSSE
NEUGASSE

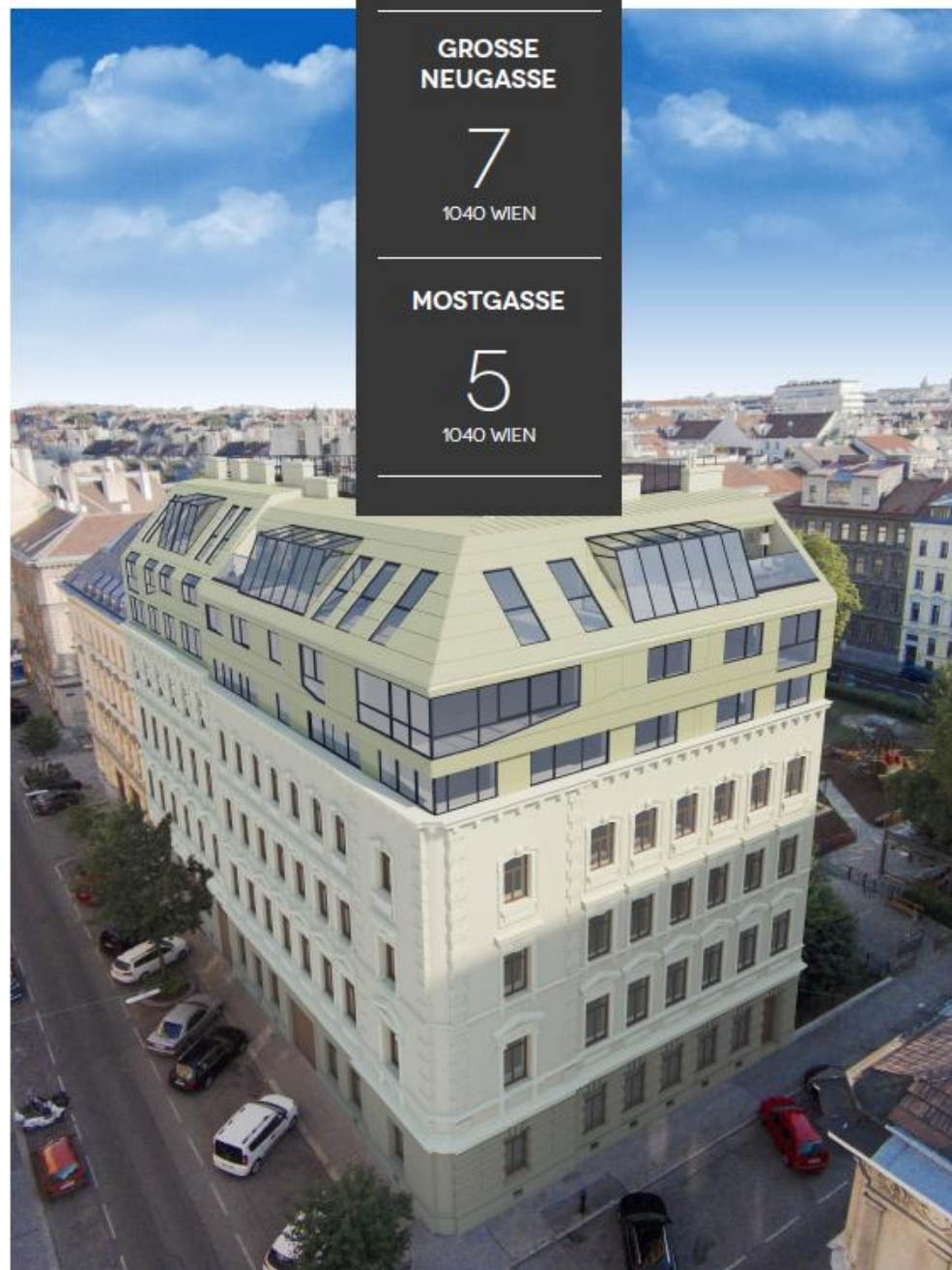
7

1040 WIEN

MOSTGASSE

5

1040 WIEN





GROSSE
NEUGASSE

7

MOSTGASSE

5

Inhalt

04

Umgebungsbeschreibung

Machen Sie sich mit der Umgebung vertraut
04-05

06

Projektbeschreibung

Ein stabiles Fundament als Grundlage Ihrer Zukunft
06-07

08

Wohneinheiten und Pläne

Suchen Sie sich in Ruhe die passende Immobilie für Ihre
Bedürfnisse aus
08-25

26

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Mit viel Liebe zum Detail
26-29

29

Nebenkosten und Infos, Energieausweis

Nebenkostenübersicht und weitere Details
29-31

Haftungsausschluss

Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projektes, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellsten Entwicklungsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind symbolischer und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von Ihrem Berater erhalten. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Vorbehaltlich Änderungen sowie Druck- und Satzfehler.

Stand: August 2017

Impressum

Neugasse 7 Projekt GmbH
Marschler Straße 142
1150 Wien
Telefon: +43 1 235 11 08
E-Mail: office@gng7.at
Internetadresse: www.gng7.at

Registrierung: Eintragung im Handelsregister
Registernummer: FN 436123h
Registerricht: Handelsgericht Wien

GROSSE
NEUGASSE

7

MOSTGASSE

5

Umgebungsbeschreibung

Das Projekt Grosse Neugasse 7 / Mostgasse 5 im vierten Wiener Bezirk liegt in einer attraktiven Wohngegend zwischen Ring und Gürtel südöstlich der Wiener Innenstadt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Wiedner Hauptstraße mit zahlreichen Geschäften, Gastronomiebetrieben und Freizeiteinrichtungen sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Straßenbahnlinien 1 und 62 bringen Sie in wenigen Minuten ins Zentrum von Wien. Zu Fuß erreichen Sie bequem Naschmarkt, Karlsplatz mit Karlskirche und die Wiener Staatsoper ebenso wie die Autobuslinie 13A zum Hauptbahnhof und die U1 Station Taubstummengasse.

Werfen Sie einen Blick auf die Umgebungskarte und überzeugen Sie sich von der Top-Lage des Projektes.



In Ihrer Nähe

Wiedner Hauptstraße	1 Min	(90m)
Apotheke	2 Min	(140m)
Billa	5 Min	(500m)
Theresianische Akademie	6 Min	(500m)
U-Bahn U1 Taubstummengasse	6 Min	(650m)
Technische Universität Wien	10 Min	(850m)
Wiener Hauptbahnhof	12 Min	(900m)
Naschmarkt	11 Min	(950m)
Karlskirche	14 Min	(1,1km)
Wiener Staatsoper	15 Min	(1,5km)
Wien Museum	15 Min	(1,3km)
Stephansplatz (Zentrum)	25 Min	(2km)

Wohnen mit höchsten Ansprüchen an Wohn- und Lebensqualität

Das Wohnbauprojekt Grosse Neugasse / Mostgasse vereint höchste bauliche Ansprüche mit durchdachten flexiblen Grundriss-Lösungen.

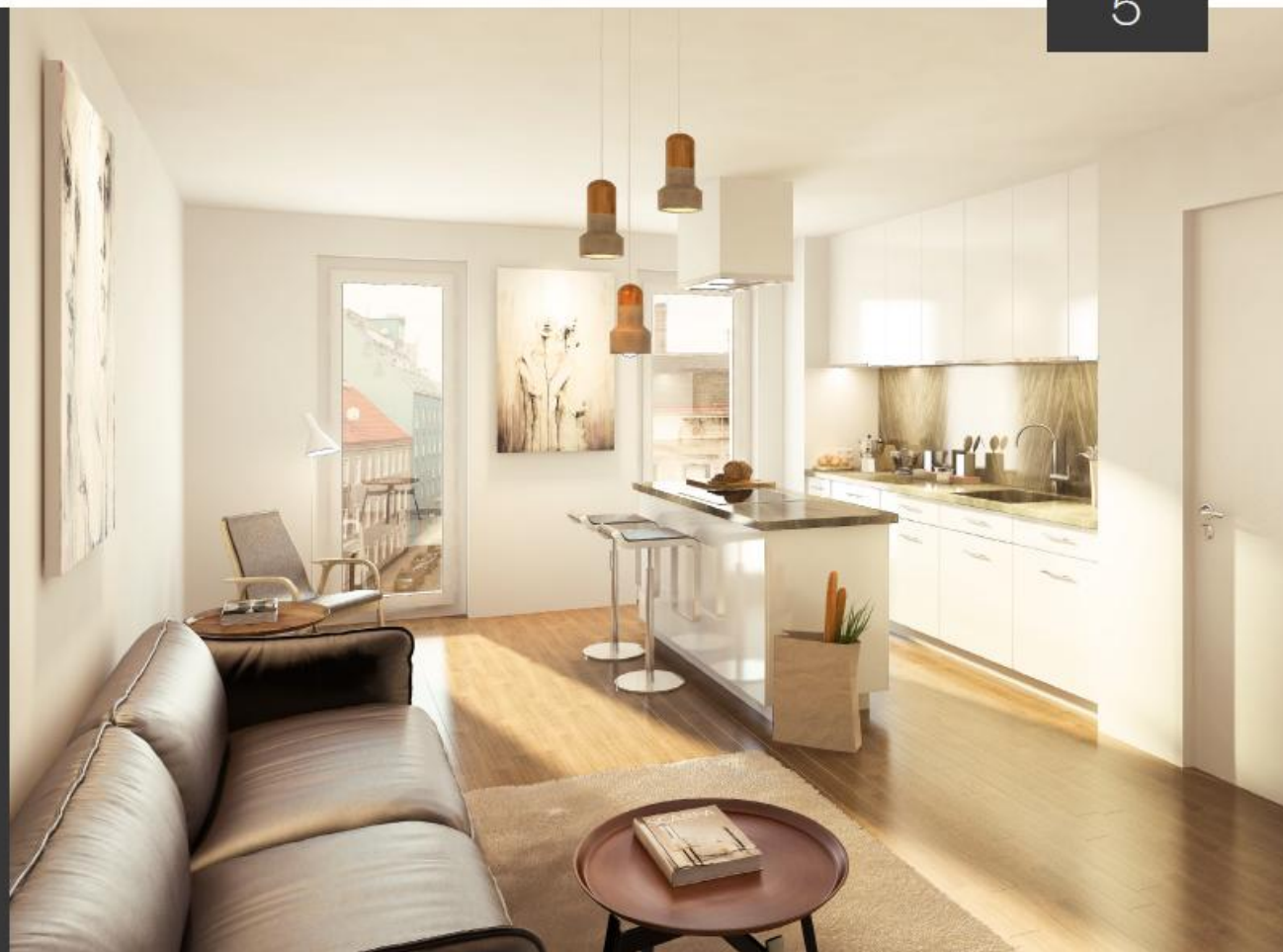
Es umfasst insgesamt 7 Etagen: Erdgeschoß, 4 Obergeschoße sowie 2 Dachgeschoße. Das Projekt verfügt über zwei Eingänge – einer in der Grosse Neugasse 7 und einer in der Mostgasse 5. Bei der Ausstattung der Immobilie wurde Wert auf höchste Qualität und beste Materialien gelegt. Die hochwertigen bautechnischen Ausführungen entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung am Ende dieses Prospektes.

Besonderes Augenmerk bei der Planung wurde auf die Flexibilität der Grundrisse gelegt. In den Wohnplänen sind nicht-tragende Wände blau eingezeichnet und können auf Kundenwunsch und je nach Baufortschritt individuell gestaltet bzw. verändert werden.

Während die ersten 4 Etagen mit einer Gasetagenheizung ausgestattet werden, verfügen die oberen 3 Stockwerke über eine Luftwärmepumpe, die eine innovative Beheizung als auch Kühlung der Wohneinheiten sicherstellt.

Direkt unter dem Wohnhaus stehen insgesamt 8 Garagen-Abstellplätze (= 4 Doppel-Parker) zur Verfügung.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein Kellerabteil. Zentrale Müllräume, Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellmöglichkeiten sind vorhanden.





Pläne

TOP 1

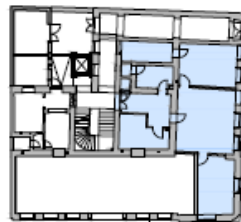
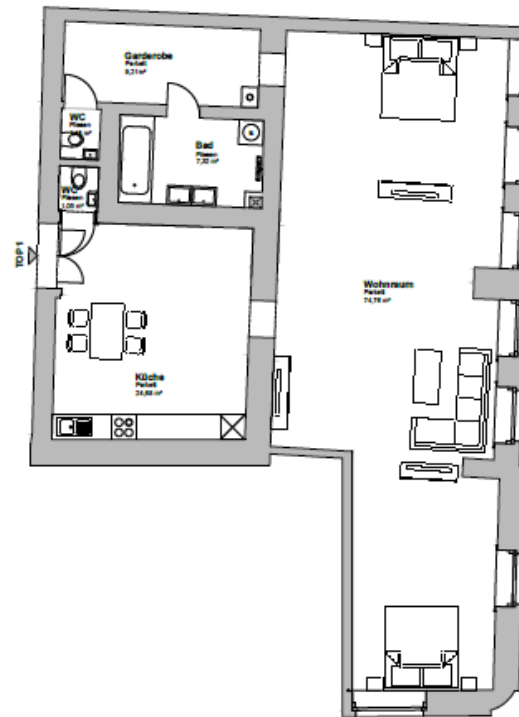
Wohnfläche: 118,2m²
Erdgeschoß



Raumaufteilung:

Wohnraum:	74,76m ²
Küche:	24,68m ²
Bad:	7,32m ²
Garderobe:	9,21m ²
WC:	1,05m ²
WC:	1,18m ²

Gesamt: 118,20m²



ES WIRD DARAUFGINGEWIESEN, DASS ES WÄHREND DER BAUARBEITEN ZU ÄNDERUNGEN DURCH BEHÖRDLICHE AUFLAGEN, UND/ODER HAUSTECHNISCHE, KONSTRUKTIVE MASSNAHMEN KOMMEN KANN! DIESER PLAN IST NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUMÖBELN BESTIMMT, NATURMASSE NEHMEN! RAUMHÖHE BEZIEHT SICH AUF FFOK (FERTIGE FUSSBOBENOBERRANTE)



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

MIT VIEL LIEBE ZUM DETAIL

1. BAUTECHNISCHE BESCHREIBUNG

Dachgeschoßwohnungen	
Decke zu DG	Stahlbetonverbunddecke lt. Statik auf bestehender Doppelbaumdecke (Verbundschrauben System der Fa. ANCON oder gleichwertig), bzw. neue STB-Decke nach statischen Erfordernissen. Darüber zementgebundene Schüttung, Trittschalldämmung, Heizestrich, Bodenbelag
Fußbodenaufbau DG	Eventuell Installationsebene GKF Brandschutzverkleidung, Schalung, Stahlträger / Holz-Riegelkonstruktion lt. Statik, dazwischen Mineralwolle, DSE, Schüttung, Trittschalldämmung, Heizestrich, Bodenbelag
Dachkonstruktion	Gaupenusbildungen in der Dachkonstruktion lt. Plan. Eventuell Installationsebene GKF Brandschutzverkleidung, Stahlträger / Holz-Riegelkonstruktion lt. Statik dazwischen Mineralwolle, vollflächige Schalung, dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn, Konterlettung (H-Interlüftung), Etomit Dachplatten
Stahlkonstruktion	Die Ausführung der Stahlkonstruktion erfolgt nach Plänen des Statikers. Nach ÖNORM EN 1090-2 Ausführungsklasse EXC2
Spenglerarbeiten	Sämtliche Spenglerarbeiten werden in verzinkten und aluminiumpulverbeschichteten Blechen ausgeführt.
Terrassengeländer	Glasgeländer VSG - Klarglas, Halterungen feuerverzinkt. Höhe 1,1 m über Fußbodenoberkante.
Wohnungstrennwände	Wohnungstrennwände, 215 cm stark, auf Schaumstoffdistanzstreifen zur Verhinderung der Schallübertragung aufgestellt, je Seite 2-fach mit Gipskartonfeuerschutzplatten beplankt, auf 2-facher Ständerwandkonstruktion aus 75mm starken Profilen, dazwischen Mineralwolle. Stöße werden mit Glasvliesbandagen armiert und verspachtelt.
Zwischenwände	Zwischenwände innerhalb der Wohneinheit 10,0 cm stark, je Seite 1-fach mit Gipskartonbauplatten beplankt, auf 1-facher Ständerwandkonstruktion aus 75mm starken Profilen, dazwischen Mineralwolle. Stöße werden mit Glasvliesbandagen armiert und verspachtelt.
Dachschräge	Eventuell Installationsebene, GKF Brandschutzverkleidung, Stahlträger / Holz-Riegelkonstruktion lt. Statik, dazwischen Mineralwolle, Schalung, Untersdach, Etomit Dachplatten
Fassade - Alucobond	Die Unterkonstruktion wird aus Systemprofilen hergestellt und anschließend mit Alucobondplatten verkleidet (Farbwahl lt. Architekt)
Fassade - Eternitplatten	Die Unterkonstruktion wird aus Systemprofilen hergestellt und anschließend mit Eternit Großformatplatten verkleidet (Farbwahl lt. Architekt)
Innenstiegen	Stiegenkonstruktion aus Holz, der Fa. Lieb Steige Weiz oder gleichwertig. Die Verkleidung der Stiegenkonstruktion erfolgt mit Tritt- und Setzstufen aus Parkettbelag.
Innengeländer	Herstellen der Brüstungen aus Trockenbaukonstruktion, Höhe 1,00 m über Fußbodenoberkante. Nach Wahl des Kunden ist eine Nur-Glaskonstruktion VSG gegen einen Aufpreis möglich.
WICHTIGER HINWEIS: Wir bitten Sie, beim Bohren von Löchern auf Leitungen Acht zu geben. Generell sollte in den Wänden max 4cm tief gebohrt werden. Das Bohren in den Fußböden ist wegen der Fußbodenheizung nicht gestattet.	
Geschößwohnungen	
Wände	Sämtliche Wände aus Vollziegelmauerwerk. Der gesamte schadhafte Putz wird abgeschlagen und im Anschluss grob verputzt. Auf den Grobputz wird ein Feinputz aufgetragen.
Geschößdecke	Aufarbeitung der bestehenden Tramdocken nach Angaben der Statik.
Fußbodenaufbau	Zementgebundene Schüttung, Trittschalldämmung, Heizestrich, Bodenbelag.
Deckenuntersicht	Waagrechte Deckenuntersicht (abgehängte Decke) mit Gipskartonbauplatten
Wohnungstrennwände	Wohnungstrennwände, 215 cm stark, auf Schaumstoffdistanzstreifen zur Verhinderung der Schallübertragung aufgestellt, je Seite 2-fach mit Gipskartonfeuerschutzplatten beplankt, auf 2-facher Ständerwandkonstruktion aus 75mm starken Profilen, dazwischen Mineralwolle. Stöße werden mit Glasvliesbandagen armiert und verspachtelt. Oder: Vollziegelmauerwerk, Innenputz beidseitig.
Zwischenwände	Zwischenwände innerhalb der Wohneinheit 10,0 cm stark, je Seite 1-fach mit Gipskartonbauplatten beplankt, auf 1-facher Ständerwandkonstruktion aus 75mm starken Profilen dazwischen Mineralwolle. Stöße werden Glasvliesbandagen armiert und verspachtelt. Oder: Vollziegelmauerwerk, Innenputz beidseitig.
Spenglerarbeiten	Sämtliche Spenglerarbeiten werden Zink-Blechen ausgeführt. Alte Bleche werden entfernt, die Fassade saniert und neue Bleche aufgebracht.
Allgemeine Teile	
Aufzug	Das Bauwerk erhält 1 behindertengerechten Personenaufzug für 6 Personen der Fa. Schindler Aufzüge. Kabinenausstattung richtet sich nach dem Standard des Aufzugsherstellers. Grosse Neugasse 7: Beton-Fertigteil Liftschacht mit innenliegenden Lift Mastgasse 5: Gemauertes Liftschacht an der Fassade
Fundamentverstärkung	Fundamentverstärkung nach Angaben der Statik über den gesamten Kellerbereich. Betonoberfläche wird geglättet und versiegelt.
Garage	8 KFZ-Stellplätze als Doppelparksystem inkl. KFZ-Drahscheibe. Maximale Größe der Stellplätze 2,50 m x 5,0 m, Höhe ca. 1,75 m. Vergabe richtet sich nach den allgemeinen Richtlinien & Gesetzen.
Fassade - Altbau	Sanierung der bestehenden Fassade lt. Farbkonzept des Architekten. Zweifache Reinigung der Fassade, Abklopfen der schadhafte Stellen inkl. anschließender Neuerputzung. Fassadenrisse werden sachgemäß verklebt, ebene Flächen mit Textillacksystem versehen, welche mit Klebespachtel eingearbeitet werden. Sämtliche Fensteranhebungen sowie Ornamente werden je nach Bedarf mit Schablonen rekonstruiert und an den Bestand angepasst.

Fassade - Hof WDVS	Farbgebung lt. Farbkonzept des Architekten/Vollwärmeschutz-Fassade mit EPS Platten in Randwulst-Punktmethode verklebt und mit Fassadendübeln (Anzahl der Dübel lt. Norm) befestigt, die Spachtelung erfolgt mit Einarbeitung eines Textillacksystems. Silikat Reibputz (Farbwahl lt. Architekt)
Stiegenhaus	Fertigteil Stiegenhaus lt. Plan mit Brandrauchentlüftung und mit Kletterpflanzen an der Fassade. (Grosse Neugasse 7) Sanierung des bestehenden Stiegenhauses. (Mastgasse 5) Geländer und Handlauf als pulverbeschichtete Stahlkonstruktion ausgeführt bzw. Sanierung Bestand. Bodenbelag aus Kunststeinplatten nach Bemusterung des Architekten.
Fassade - Alucobond	Die Unterkonstruktion wird aus Systemprofilen hergestellt und anschließend mit Alucobondplatten verkleidet (Farbwahl lt. Architekt)
Fassade - Eternitplatten	Die Unterkonstruktion wird aus Systemprofilen hergestellt und anschließend mit Eternit Großformatplatten verkleidet (Farbwahl lt. Architekt)

2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fußbodenbeläge	Langdielen-Eichparkett. Gesamtstärke 14mm mit ca. 3,6mm Nuttschicht der Fa. Wotzer oder gleichwertig, mit Sessellosten. Die Ausführung eines Fliesenbelags ist nach Wahl des Kunden gegen Aufpreis möglich.
Nassraumbeläge	Bodenfliesen und Wandfliesen werden lt. Bemusterung ausgeführt. Keramische Fliesen 30x60 rektifiziert mit angepasster Farbgebung. Die Abdichtung im Bereich der Nassräume wird mit einer Flüssigfolie der Fa. Murexin oder gleichwertig 3-lagig aufgetragen. Die Eckausbildungen werden ebenfalls mit Dichtbändern der Fa. Murexin oder gleichwertig abgedichtet. Badezimmer bis Türstockoberkante verflieset ca. 2,20m, WC bis Spülkastenoberkante oder ca. 1,20m.
Terrassenbeläge	Lärchenholz gerillt auf Polsterholzern aus sibirischem Lärchenholz.
Wohnungseingangstüren	Einflügelige Sicherheitstüren mit einer Durchgangshöhe von 90/220 cm inkl. Spion der Fa. KUNEX oder gleichwertig, in weiß beschichtet, mit Sicherheitsbeschlag der Fa. Grundmann Modell 600 F1-Sat oder gleichwertig. Feuerschutzklasse E90, nach neuestem Stand der ÖNORM.
Innentüren	Glatte gefalzte Türblätter mit Rohrenspaneel in Weiß, auf Holzumfassungszargen montiert. Durchgangshöhe 200 cm der Fa. DANA oder gleichwertig. Beschläge bestehend aus Innentürdrücker mit Rosetten. Verriegelung der Innentür mittels Einsteinschloss mit Bundbartschlüssel. Bei WC- und Badezimmer Türen erfolgt die Verriegelung mittels Einsteinschloss mit WC-Schlüssel.
Malereien	Sämtliche Wände und Decken werden atmungsaktiv mit Glasfaser armiert sowie mit Innendispersion der Fa. Syntheso oder gleichwertig weiß gestrichen.
Fenster/Fenster Türen	Hochwertige Kunststoff-Alu Dip Isolierglasfenster und Fenstertüren der Fa. Actual oder gleichwertig nach neuestem bauphysikalischen Erfordernissen und nach neuestem Stand der Wiener Bauordnung.
Dachflächenfenster	Dachflächenfenster der Fa. Velux, Innensicht weiß beschichtet. Beschattung mit Solarantrieb und Fernbedienung / Schalter inklusive.
Fensterbänke	Innenfensterbänke in weiß der Fa. Fundermax oder gleichwertig mit halbrunder Vorderkante sowie seitlicher Laminierung.
Schließanlage	Wendeschlüsselsystem Bravus der Fa. Abus oder gleichwertig. Wohnungseingangstüre, Postkasten, Kellerabteil, Hauseingang lassen sich alle mit einem Schlüssel sperren.
Heizungs- / Warmwassersystem	System: Luftwärmepumpen Vitocal der Fa. Viessmann oder gleichwertig für die Dachgeschoß-Wohnungen (3 NEUE GeschöÙe). Gas-Brennwertgerät der Fa. Viessmann oder gleichwertig in den sanierten Bestandswohnungen. Fußbodenheizungssystem der Fa. Rehau, oder gleichwertig. Steuerung: Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt zentral über ein Bedienelement im Wohnzimmer oder Vorraum. (Plus Einzelraumregler in den Zimmern) Verbrauchsabzählung: Jede Wohnung erhält einen Gaszähler zentral erreichbar im Stiegenhaus oder Technikraum.

Elektroausstattung	<p>Anzahl der Stecker und Schalter lt. Elektroplan. Testprogramm der Fa. Merten oder gleichwertig. Verbrauchszähler für jede Wohneinheit befinden sich zentral erreichbar im Technikraum (Keller).</p> <p>Bei sämtlichen Wand- und Deckenauslässen im Inneren wird die Verdrahtung inkl. Fassung und Glühbirne hergestellt. Das Schalter- und Steckdosensmaterial wird als Flächenschalterprogramm (weiß) ausgeführt. In den Zimmern & Wohnräumen werden 2 Moduldosen mit einem Vorspanndraht zum Medien Verteiler Kasten vorbereitet. Individueller Anschluss in jedem Zimmer möglich.</p> <p>Gegensprechanlage: Gegensprechanlage der Fa. Formax oder gleichwertig, mit abnehmbarem Hörer, Türöffnertaster und Kamera. Zutrittskontrollsystem für Zeitungen und Notdienste Begeh Card.</p> <p>IT - Telekabel: Für die kostenpflichtige Nutzung von kabelgebundenen IT-Diensten (TV/Telefon/Internet) sind Verträge mit der AT Telekom AG sowie UPC Austria Services GmbH abgeschlossen. Es ist die für die nutzerseitige Inanspruchnahme der Dienste nötige Leerverrohrung inkl. Vorspanndraht in allen Aufenthaltsräumen vorgesehen. Im Vorraum befindet sich die notwendige Anschlussdose (Medien-Verteilerkasten).</p> <p>Elektr. Jalousien: Für alle Fenster in den neuen Geschossen (Dachgeschosse) Raumweise elektrisch über einen Schalter steuerbar. Dachflächenfenster der Fa. Velux inkl. passendem Solar-Jalousie-System. Sonnenschutzsystem der Fa. Valetta oder gleichwertig, für alle vertikalen Fenster in den Dachgeschossen.</p> <p>SAT-Anlage: Das Haus wird mit einer SAT-Anlage (Astra, Hotbird) ausgestattet. Zuleitung bis in die Wohnung zum Medien-Verteilerkasten.</p>
---------------------------	--

Elektroinstallationen	<p>Vorraum: 1 Deckenauslass mit Aus- oder Wechselschalter 2 Schuko Steckdosen 1 Gegensprechanlage (Video/Türklingel) 1 UP Reihenverteiler (Stark-/Schwachstrom)</p> <p>Küche: 0-1 Wandauslass 1 Deckenauslass mit Ausschalter 2 Schuko Steckdosen (teilw. in Arbeitsplathöhe) 1 Schuko Steckdose für Kühltechnik 1 Schuko Steckdose für Geschirrspüler 1 Anschlussdose E-Herd und Backrohr 1 Schuko Steckdose für Dunstabzug</p> <p>Wohnraum: 1 Deckenauslass mit Aus- oder Wechselschalter 4 Schuko Steckdosen 2 Antennensteckdosen (SAT/TV/UPC/AV/Telefon) Leerverrohrung mit Vorspanndraht</p> <p>Zimmer: 1 Deckenauslass mit Aus- oder Wechselschalter 3 Schuko Steckdosen 2 Antennensteckdosen (SAT/TV/UPC/AV/Telefon) Leerverrohrung mit Vorspanndraht</p> <p>Bad: 1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Spiegelleuchte 1 FR-Schuko Steckdose für Waschmaschine 1 Erdungsanschluss für Badewanne 1 Schuko Steckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch 1 Anschluss für Handtuchheizkörper 1 Lüftung inkl. Ausschalter oder gekoppelt mit Licht</p> <p>WC: 1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Lüftung inkl. Ausschalter oder gekoppelt mit Licht</p> <p>Abstellraum: 1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Schuko Steckdose</p> <p>Lager/Keller: Flächen-Deckenleuchten und Schuko Steckdosen in den allgemeinen Teilen des Kellers (Aufputzinstallationen)</p> <p>Garten/Terrasse/Balkon: 1 Wandleuchte mit innenliegendem Ausschalter 1 FR-Schuko Steckdose</p> <p>Striegenhaus: 1 Taster mit Glöckensymbol</p>
------------------------------	---

Sanitärausstattung	<p>Die Bad- und WC-Einrichtung wird mit Sanitärkeramik der Marke Laufen Pro oder gleichwertig ausgeführt. Betätigungsplatte für 2-Mengenspülung der Marke Geberit oder gleichwertig.</p> <p>Alle Duschen werden als Duschtassen ausgeführt, bodenoben verfließt nach tech. Machbarkeit und gegen Aufpreis.</p> <p>Bad / DU-WC: 1 Bad-Waschtisch weiß ca. 600x470mm oder ca. 1200x470mm, Siphon chrom 1 Einhebel Waschtischmischer chrom 0-1 Badewanne ca. 800x1800mm 0-1 Duschtasse ca. 850x850mm 0-1 Badwannenarmatur: AP Mischer mit Wanneneinlauf, mit Brause 0-1 Duscharmatur: AP Mischer DU mit Brauseset 0-1 Lüftung Bad+WC: Ventilator 0-1 WC: Tiefspül-WC wandhängend ca. 370x545mm 0-1 WC - Handwaschbecken ca. 500x250mm 0-1 WC Drucktaste weiß 0-1 Handtuchheizkörper weiß, elektrisch 0-1 Waschmaschinenanschluss: Einbausiphon und Einlaufventil</p> <p>Küche: Anschluss für Spüle und für Geschirrspüler</p> <p>Außenanlagen: Optional frostsicherer Wasseranschluss, Kerpventil</p>
Lüftung, Temperierung	<p>In allen Nassräumen (Bad und WC) Einbau einer sanitären Abluftanlage der Marke Limot Limodor oder gleichwertig. Herstellung einer Klimaanlage (Split: Klimageräte mit Außen-Einheit) nach Wunsch des Auftraggeber gegen Aufzahlung möglich.</p>

Hinweis zum Bauvorhaben

Der Bauträger behält sich das Recht vor, Änderungen am geplanten Umbau des Wohnhauses, der Aufteilung der Allgemeinflächen, wie auch Zusammenlegung und Teilung der geplanten Einheiten, allenfalls auch unter Einbeziehung der Allgemeinflächen, sowie Umwidmungen vorzunehmen, sofern diese aus technischen, gestalterischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind.

Der Bauträger behält sich weiters vor, Änderungen auch im Hinblick auf die Energieeffizienz vorzunehmen, die im Energieausweis angegebenen Produkte können sich im Zuge der Baufertigstellung ändern, bzw. ausgetauscht werden. Maßgeblich für die Energieeffizienz sowie die im Energieausweis bekannt gegebenen Kennzahlen ist einzig der am Tag der Übergabe vorliegende und gültige Energieausweis.

Der Bauträger behält sich schließlich vor, in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehene Ausstattungsmerkmale, Produkte oder Marken auszutauschen bzw. durch gleichwertige Produkte zu ersetzen.

Hinsichtlich der Wohnungseigentumsobjekte (Eigentum) wird darauf hingewiesen, dass in diesen Wohnungen auch (teilweise oder ausschließlich)

die Ausübung solcher geschäftlicher Tätigkeiten, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden (zB. Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, Architektur- und Planungsbüros etc.) erfolgen kann.

Es wird daher auch eine gänzliche oder teilweise Änderung der Widmung des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes zur Nutzung zu geschäftlichen Tätigkeiten, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden, vorbehalten.

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind unverbindliche Einrichtungsanschläge, sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil.

Die Ausführung der Elektroausstattung erfolgt laut Elektroplan. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Wohnung um ein erst zu schaffendes Bauwerk handelt, wobei Zahlungen von mehr als €150,- / m² im Sinne des Baurechtsvertragsgesetzes aufzuwenden sind nämlich zunächst einmal ca. 10% der Gesamtsumme für den Grunderwerb und danach in Raten dem Baufortschritt entsprechend.

Die Vergütung der Teilbeträge erfolgt durch den Treuhänder.

Nebenkosten und Infos

NEBENKOSTENÜBERSICHT und weitere INFORMATIONEN

Die Paragraphenweise beziehen sich, so nicht anders angegeben, auf die Immobilienmaklerverordnung iF. BGBl II 2010 / 268. Diese Information wurde Ihnen von einem Mitglied eines rechtlich und wirtschaftlich selbstständigen Immobilienbüros in Österreich überreicht. Sie wurde gem. §10 dem Verein für Konsumenteninformation (VKI) übermittelt. Vor Abschluss eines Immobiliengeschäftes ist eine einzelfallbezogene Beratung durch einen Anwalt, Notar und Steuerberater unerlässlich! Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. §5(1)MaklerG wird er auftragsgemäß nur für

eine Partei tätig, so hat er dies der anderen Seite mitzuteilen. §17MaklerG Falls der Makler mit dem vermittelten Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht, so hat er diesen Umstand unverzüglich bekannt zu geben. §6(4)MaklerG. Der Immobilienmakler wird tätig: entweder aufgrund eines schlichten Maklervertrages (keine Tätigkeitsverpflichtung, Beendigungsmöglichkeit für beide Vertragspartner jederzeit, Beauftragung einer beliebigen Anzahl an Maklern zulässig) oder aufgrund eines Alleinvermittlungsauftrages (Tätigkeitsverpflichtung, Befristung auf angemessene Dauer, keine Beauftragung eines weiteren Maklers zulässig). §14MaklerG.

I. NEBENKOSTEN bei KAUFVERTRÄGEN

1. Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung: 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1,1%
3. Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung: 2% zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
4. Grundverkehrsverfahren: Verfahrens- und Verwaltungskosten sind länderweise unterschiedlich.
5. Übernahme der Förderrückstellungen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Es besteht kein Rechtsanspruch auf Übernahme. Im jeweiligen Einzelfall sind sowohl die Möglichkeiten

der Übernahme als auch allfällige, daraus resultierende Belastungen zu ermitteln.

6. Allfällige Anliegerleistungen wie Anschleifungskosten, Kosten der Baureifmachung des Grundstückes, Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.): laut Vorschreibung der Gemeinde.

7. Vermittlungshonorar: Berechnungsbasis ist der Wert. Er besteht i.d.S. aus dem Kaufpreis zzgl. übernommener Verpflichtungen, Hypotheken, geldwerter Lasten, Haftungsübernahmen, Verbindlichkeiten, etc.: §16(1) Die gesetzliche Honorarobergrenze jeweils vom Käufer und Verkäufer beträgt: bei Kauf 3% vom Wert zzgl. 20% USt.

II. KONSUMENTEN-SCHUTZBESTIMMUNGEN

Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet und sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich des Vermittlungshonorars, aufweist. Die Höhe des Vermittlungshonorars ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis i.d.S. §5(4)3 MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis

darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung des Verhältnisses hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt §3(4) MaklerG (Schadenersatz, Mäßigung). §30b(1) KSchG Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach §3(3) MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Bearbeitung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. §30b(2) KSchG Vereinbarungen betreffend Ersatz für zusätzliche Aufwendungen §9 MaklerG, betr. Abschluss / Verlängerung von Alleinvermittlungsaufträgen §14 MaklerG und betr. besonderer Vereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs §15 MaklerG sind bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen. §31(1) KSchG

III. ENERGIEAUSWEIS §§-Angaben betreffen das EAVG

Vorlagepflicht: Gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 hat der Eigentümer bei Verkauf/Vermietung/Verpachtung eines Gebäudes/ Nutzungsobjektes dem Käufer/Mieter/Pächter spätestens rechtzeitig zur Abgabe einer Vertragserklärung (z.B. Angebot) einen max. 10 Jahre alten Energieausweis oder dessen vollständige Kopie vorzulegen und spätestens 14 Tage nach Abschluss des Vertrages auszuhändigen §4(1). Der Eigentümer hat die Wahl, den Energieausweis entweder des Nutzungsobjektes oder eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im selben Gebäude oder des gesamten Gebäudes oder bei Einfamilienhäusern einen Energieausweis eines vom Ausweisersteller bestätigt vergleichbaren Einfamilienhauses auszuhändigen §4(2-3). Bei Angeboten in gedruckten oder elektronischen Medien sind der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergie-Effizienzfaktor

des Objekts anzugeben §3. Wird diese Vorlagepflicht verletzt, gilt automatisch eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergie-Effizienz als vereinbart §7(1).

Liegt die Gesamtenergie-Effizienz darunter, können daraus Gewährleistungsansprüche und Ansprüche auf Verbesserung/ Preisminderung/Wandlung resultieren. Darüber hinaus kann der Käufer/ Mieter/Pächter sein Recht auf Ausweisaushandlung gerichtlich geltend machen oder einen Energieausweis selbst einholen und die daraus entstehenden angemessenen Kosten vom Verkäufer/Vermieter/ Verpächter einfordern §7(2). Eine Vereinbarung, nach der die Verpflichtung zur Vorlage/Aushandlung des Energieausweises oder die Rechtsfolgen der unterlassenen Vorlage/Aushandlung ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, ist unwirksam §8.

IV. RÜCKTRITTSRECHTE §§-Angaben betreffen das KSchG

1. Allgemeines: um das Rücktrittsrecht auszuüben, genügt es, die Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist abzuschicken. Die Rücktrittserklärung muss erkennen lassen, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. §3(4) Eine Rücktrittserklärung an den Immobilienmakler bez. eines Immobiliengeschäfts gilt auch für den diesbezüglich geschlossenen Maklervertrag. §30a(2)
2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft gem. §30a Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher gem. §1 ist und seine Vertragserklärung

– am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
– diese auf den Erwerb eines Mietrechts/Pachtrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist,
– und zwar an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist,
– und dies zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll, §30a(1) kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. §30a(2) Die Frist

beginnt erst dann zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. §30a(3) Die Vereinbarung der Zahlung eines Angebots, Reuegelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist ist unwirksam. §30a

3. Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände §3a Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn -) ohne seine Veranlassung -) maßgebliche Umstände, die vom Unternehmer als wahrscheinlich oder sicher dargestellt wurden -) nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

a) die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, b) steuerrechtliche Vorteile c) eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit. Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung

bleibt gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Die Frist beginnt zu laufen, wenn der Verbraucher ein Schriftstück erhalten hat, das zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie die Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und -) die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, unterbleibt die Ausübung einer derartigen Urkunde, steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von 12 Monaten und 14 Tagen ab Vertragsschluss zu. Das Rücktrittsrecht gemäß §3 KSchG steht dem Verbraucher nicht zu, -) wenn er die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst angebahnt hat oder -) wenn der Verbraucher seine Vertragserklärung in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.

5. Rücktrittsrecht gemäß §11FAGG §§-Angaben betreffen das FAGG (Clt für Verträge, die im Fernabsatzvertrag oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurden, jedoch ausnahmsweise u.a. nicht für Verträge über die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen und nicht für Verträge über die Vermietung von Wohnraum) Ein Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder von einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Diese Frist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses und bleibt gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Diese Rücktrittserklärung ist an keine bestimmte Form gebunden. Falls der Verbraucher über die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rücktrittsrechts nicht unter Zurverfügungstellung des in §4 Abs. 1 Ziff. 8 FAGG angeführten Muster-Rücktrittsformulars (vgl. Seite 4/4 dieser Mappe informiert wurde, so verlängert sich die angeführte Rücktrittsfrist um zwölf Monate. Wird diese Informationserteilung

innerhalb von zwölf Monaten ab Vertragsschluss jedoch nachgeholt, endet die Rücktrittsfrist 15 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält. Falls ein Verbraucher wünscht, dass der Makler vor Ablauf der Rücktrittsfrist mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Makler den Verbraucher auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen - im Falle eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. E-Mail) - zu erklären. Im Falle einer derartigen Aufforderung hat der Verbraucher im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechtes die vom Makler bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen mit jenem Betrag zu bezahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Immobilienmakler bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht, sofern der Makler den Verbraucher vorher über diese anteilige Zahlungspflicht informiert hat. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Makler den Vertrag vor Ablauf der Rücktrittsfrist vollständig erfüllt hat.

6. Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag

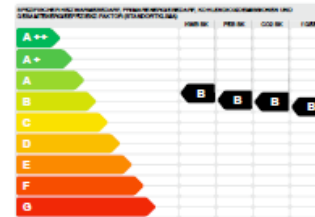
Das Bauträgervertragsgesetz sieht vielfältige Rücktrittsgründe vor. Ein Rücktritt nach dem BTVG kann im Regelfall binnen 14 Tagen nach Erhalt einer schriftlichen Belehrung über das Rücktrittsrecht erklärt werden. Das Rücktrittsrecht erlischt 6 Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrages. Erstellt am 01. April 2016 (Muster-Formular gem. Anhang I Teil B FAGG) gültig für jene Fälle, in denen der Vertrag im Zuge eines Fernabsatzgeschäftes oder eines Auswärtsgeschäftes abgeschlossen wurde:

Wenn Sie vom Vertrag zurücktreten wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an: (Name, Anschrift, gegebenenfalls Telefax, E-Mail des Unternehmers). Hiermit treten(i)ch/wir von dem von mir/uns

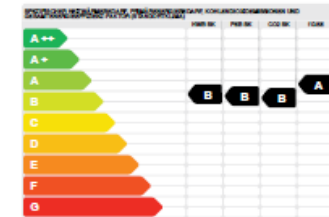
abgeschlossenen Vertrag vom _____ über die Erbringung der folgenden
Dienstleistung zurück _____
Name des/der Verbraucher(s) _____
Anschrift des/der Verbraucher(s) _____
Unterschrift des/der Verbraucher(s) _____ (nur bei Mitteilung auf Papier)
Datum _____

Energieausweis

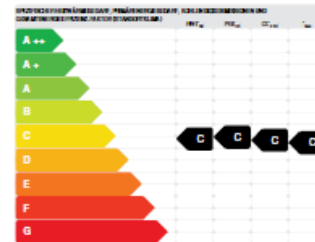
Dachausbau Grosse Neugasse 7 HWB (kwh/m²/Jahr): 28,4
HWB Energieklasse: B
fGEE Energieklasse: B



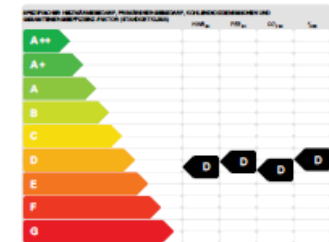
Dachausbau Mostgasse 5 HWB (kwh/m²/Jahr): 29,63
HWB Energieklasse: B
fGEE Energieklasse: A



EG bis 3.0G Grosse Neugasse 7 HWB (kwh/m²/Jahr): 78,8
HWB Energieklasse: C
fGEE Energieklasse: C



EG bis 3.0G Mostgasse 5 HWB (kwh/m²/Jahr): 133,4
HWB Energieklasse: D
fGEE Energieklasse: D





EXKLUSIVE
EIGENTUMSWOHNUNGEN

**GROSSE
NEUGASSE**

7

1040 WIEN

MOSTGASSE

5

1040 WIEN
