



# WOHNEN AM KAISERGARTEN

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
SELLINGERGASSE 4A  
1110 WIEN

BAU- UND AUSSTATTUNGS-  
BESCHREIBUNG

[www.wohnenamkaisergarten.at](http://www.wohnenamkaisergarten.at)

NAVIGATION



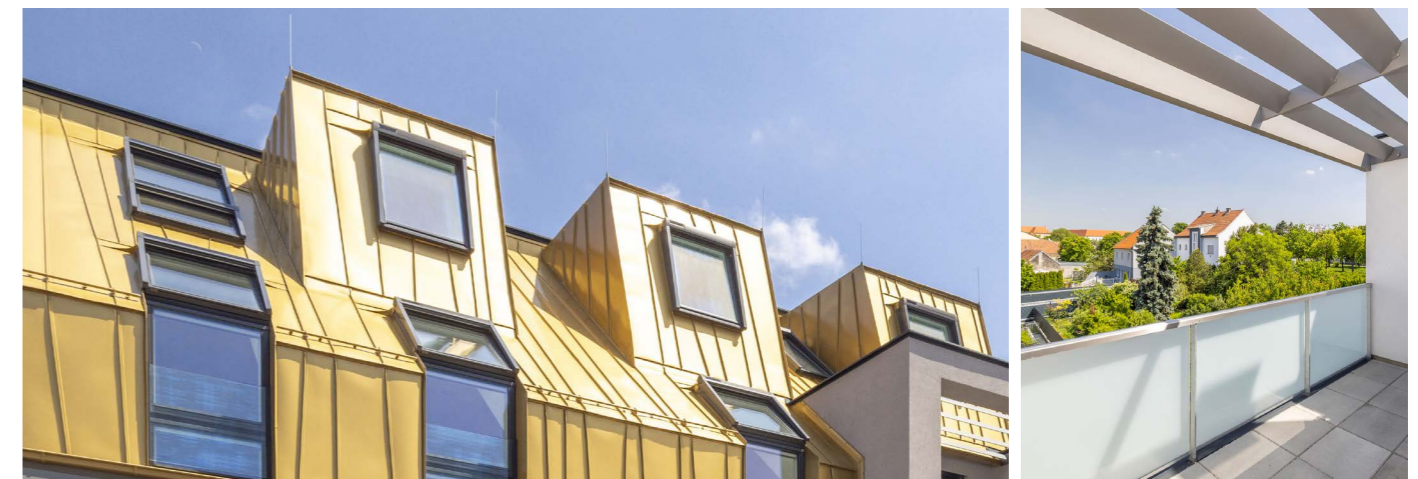
Seite 1

1./ GEBÄUDE / KONSTRUKTION / ALLGEMEINE BEREICHE

1 / 1	DÄCHER: Dachkonstruktion, Dacheindeckung DECKEN: Deckenuntersichten	Dachausführung  Deckenausführung	Flachdächer: Warmdach / Umkehrdach, U-Wert gem. Bauphysik. Schrägdach: Alu Prefa in Sonderlackierung, Attikaverblechung Alu Prefa P10.  Beton-Elementdecken oder Stahlbetondecken laut statischer Erfordernis. Im gesamten KG (Tiefgarage, Zugänge sowie in den Kellerräumlichkeiten) sind sämtliche Decken und Deckenunter- sichten nicht gespachtelt und nicht gemalt.
1 / 2	FASSADEN	Regelgeschoße	<b>Außenputz:</b> Wärmedämmverbundsystem EPS + 2-färbig mit Silikonharzputz, U-Wert laut Energieausweis.
1 / 3	FUSSBODENAUFBAU	Schallschutz	Laut Einreichplan Trittschalldämmplatte EPS-T, gem. Bauphysik.
1 / 4	WAND- KONSTRUKTIONEN	Außenwände  Innenwände  Zwischenwände	TG: Stahlbetonwände, nicht gespachtelt, nicht gemalt. EG bis DG: Stahlbetonwände gespachtelt und gemalt, Anforderungskategorie Q2.  KG: Nicht gespachtelt, nicht gemalt. EG bis DG: Gespachtelt und gemalt.  TG: Stahlbeton. EG bis DG: Nach statischer Erfordernis Stahlbeton. <b>Wohnungstrennwände:</b> Stahlbeton mit einseitiger Vorsatz- schale bzw. in Leichtbauweise. <b>Rest:</b> Gipskartonwände mit mind. 10 cm Wandstärke ausge- führt, Stärke nach haustechnischem Erfordernis und Ö-Norm. Vorsatzschalen nach Erfordernis, lt. Bauphysik – auch im KG.
1 / 5	AUFZUGSANLAGE	Ausführung	Kabine in Edelstahloptik, Spiegel einseitig vollflächig, Boden- belag wie im Stiegenhaus, Notrufkommunikation SIM-Karte.
1 / 6	SCHLIESSANLAGEN	Stiegenhäuser  Kellerabteil Garagentor	Zentrales Schließsystem für alle Stiegenhäuser, allgemeinen Teile sowie die kompletten hausintern lokalisierten Brief- kastenanlagen A4 samt gleichsperrender Schlösser.  Vorhängeschloss. Rollgittertor.

LEGENDE: TG = Tiefgarage KG = Kellergeschoß EG = Obergeschoß OG = Obergeschoß DG = Dachgeschoß

1 / 7	STIEGENHÄUSER	Wände, Decken  Stiegegeländer  Schwarzes Brett	Glatt gespachtelt und einfarbig gemalt, Stiegenhaus und Eingangsbereich innen verflies mit Feinsteinzeug 30 x 60 cm, Fliesensockel je Haustüre, außen ein Fußabstreifer (versenkt).  Als Stabgeländer mit Flachstahl in RAL Farbe nach Wahl des Architekten, Geländermontage mit Stahlblechzarge (Wisch- sockel); Handläufe in Niro.  1 Schwarzes Brett je Stiegenhaus.
1 / 8	ANSCHLÜSSE	Strom Wasser Schmutzwasser	Energieanbieter nach Wahl des Kunden. Ortswasserleitung mit Kaltwasserzählung je Wohneinheit. Einleitung in den bestehenden Mischkanal.
1 / 9	AUSSENANLAGEN	Ausführung	Gemäß Einreichplanung inklusive Außen- und Stiegenhaus- beleuchtung sowie Freiraumkonzept.



ÄNDERUNGEN UND HINWEISE:

Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauausführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Baubeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung. Die Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maximal 0,6 fache Luftwechselrate gemäß OIB Richtlinie 6 ist einzuhalten.

NAVIGATION

**2./ WOHNUNGEN, TERRASSEN, EIGENGÄRTEN, LAGERRÄUME**

2 / 1	WAND- UND DECKENBELÄGE	Wände         Decken	<b>Bad:</b> Nur im Spritzwasserbereich verflies, Feinsteinzeug 30 x 60 cm, <b>WC:</b> Im Spülkastenbereich Hochzug der Bodenfliesen bis ca. 120 cm. <b>Restliche Wandflächen:</b> Glatt gespachtelt oder feinverputzt, weiß gefärbelt in Nassräumen mit Latexfarbe gemalt. Alle Decken gespachtelt und gemalt (auch Terrassenuntersichten).
2 / 2	BODENBELÄGE	Wohnräume  Bad, WC Terrassen  Stiegehäuser Kellergeschoß Tiefgarage	Echtholzparkett Eiche, Nuttschicht mind. 3 mm, verklebt samt Sockelleisten furniert, Fußbodenheizungstauglich. Feinsteinzeug 30 x 60 cm samt Sockelfliesen. <b>EG bis DG:</b> w, Rigole lt. Ö-Norm. Feinsteinzeug 30 x 60 cm. Kellerbereich mit staubfreier Oberfläche. Betonplatte beschichtet.
2 / 3	FENSTER & TÜREN	Ausführung Fenster  Sonnenschutz  Innentüren  Eingangstüre Wohnung	<b>EG bis DG:</b> Kunststoff Verbundfenster mit dreifach Wärmeschutz-Isolierverglasung und Alu Deckschale Grau inkl. aller erforderlicher Beschläge inkl. Außenfensterbänke in Alu Dunkelgrau. <b>EG bis DG:</b> Außenraffstore mit elektrischer Bedienung bei allen wohnungszugeordneten Fenstern. Stahlzargen Höhe 220 cm, Türblatt Wabenkern weiß matt lackiert, Türschloss mit 1 Standardschlüssel bzw. Verriegelungsvorrichtung bei Bad und WC. EI2-30C-SM Doppelfalz mit Stahlzarge 220 cm Max Dekor außen Grau, innen Weiß (zweifärbig), Sicherheitsklasse WK II mit Mehrfachverriegelung, 4 Schlüssel für Wohnungseingangstüre.
2 / 4	HEIZUNG WARMWASSER KLIMAAANLAGE	Fußbodenheizung    Warmwasser, Heizung  Klimaanlage	Heizungsverteilung über Fußbodenheizung, eigener Wärme- und Warmwasserzähler je Wohnung. <b>Regelung:</b> Je Wohnung ein Raumthermostat, einzelne Kreise hydraulisch über Heizungsverteiler regelbar. <b>Fernwärme.</b> Direkte Verrechnung der Kosten von Heizung und Warmwasser durch den Contractor. Gesonderte Verbrauchsmessung mittels Wärmezähler je Wohnung, Mietzähler. Klimavorbereitung für die Dachgeschoßwohnungen.

2 / 5	ELEKTRO-AUSSTATTUNG	Elektrotechnik  Innenausstattung Außenausstattung   Sat-Anlage   Kabel/Internet/TV	Zentraler E-Verteiler im Technikraum, Subverteilerkästen in den einzelnen Wohnungen; Installation gemäß ÖVE Standard. Schalter, Steckdosen Serie Berker S1. <b>Loggien, Balkone, Terrassen:</b> 1 Lichtauslass samt Lampe. <b>Eigengarten:</b> 1 Feuchtraum-Steckdose. Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Multi-Switch; Antennenanschluss im Wohnzimmer jeder Wohnung fertig installiert. In den weiteren Zimmern je 1 Leerverrohrung vorbereitet. Auf Wunsch gegen Aufpreis möglich.
2 / 6	SANITÄRE AUSSTATTUNG	WC Badezimmer      Zusätzliche Anschlüsse	Renova Nr. 1 Hängeklosett: Wandklosett Tiefspüler. <b>Waschtisch:</b> Renova Nr. 1, Einzel- oder 2 Einzelwaschtische (lt. Plan), Armatur: Logis 100 Einhandhebelmischer inklusive Ablaufgarnitur. <b>Bodenbündige Duschanlage:</b> Rahmenlose Klarglas-Duschtrennwände. Armatur: Brausegarnitur und Logis 100 Einhandhebelmischer Unterputz. <b>Badewanne:</b> Diana Acryl Duo 180 x 80 cm mit Mittelablauf, Wanneneinlauf/-überlauf, Handbrause Geberit. Armatur: Logis 100 Einhandhebel- Wannemischer Unterputz. <b>Bad:</b> Gesonderter Sanitäranschluss für Waschmaschine und Trockner (eigener Stromkreis). <b>Küche:</b> Anschlussmöglichkeit für 1 Abwäsche und 1 Geschirrspüler. <b>Loggien, Balkone, Terrassen, Eigengärten:</b> Je Wohnung 1 Kaltwasseranschluss (Kemper).
2 / 7	EIGENGÄRTEN	Ausführung	Die Gartenanteile werden durch verzinkten Maschendrahtzaun, ca. 1 Meter hoch voneinander getrennt. <b>Bepflanzung:</b> Rasenfläche besät, Kirschlorbeerhecke.
2 / 8	LAGERRÄUME	Einlagerungsraum	Je Wohnung steht ein Einlagerungsraum im Kellergeschoß zur Verfügung, Abtrennung mit System-Gittertrennwänden.
2 / 9	KAMINE	Information	Es sind keine Abgasanlagen/Sammler vorgesehen (lt. Wiener Bauordnung).

LEGENDE: TG = Tiefgarage KG = Kellergeschoß EG = Obergeschoß OG = Obergeschoß DG = Dachgeschoß

## Sie haben Fragen?

Ihr Betreuerin Ricarda Leiner  
beantwortet sie gerne!

### EIGENTUMSWOHNUNGEN

Sellingergasse 4a  
1110 Wien



#### BERATUNG & VERKAUF:

Ricarda Leiner, MA  
Schwechater Wohnbau GmbH  
Himbergerstraße 1  
A-2320 Schwechat

**T +43 664 157 11 11**

[leiner.ricarda@baumeister.cc](mailto:leiner.ricarda@baumeister.cc)

[immobilienwelt.cc](http://immobilienwelt.cc)

[wohnenamkaisergarten.at](http://wohnenamkaisergarten.at)



### KAUFNEBENSPESEN:

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei  
direkt durch den Bauträger!**

#### Grundbucheintragung:

1,1 % des KP

#### Grunderwerbsteuer:

3,5 % des KP

#### Kaufvertragsabwicklung:

1,5 % des KP zzgl. 20 % Ust.

### VERTRAGSERRICHTUNG:

Notar Dr. Martin Roch  
Franz Schubert-Straße 2a/5 · 2320 Schwechat  
[www.1anotar.at](http://www.1anotar.at)

### BAUTRÄGER:

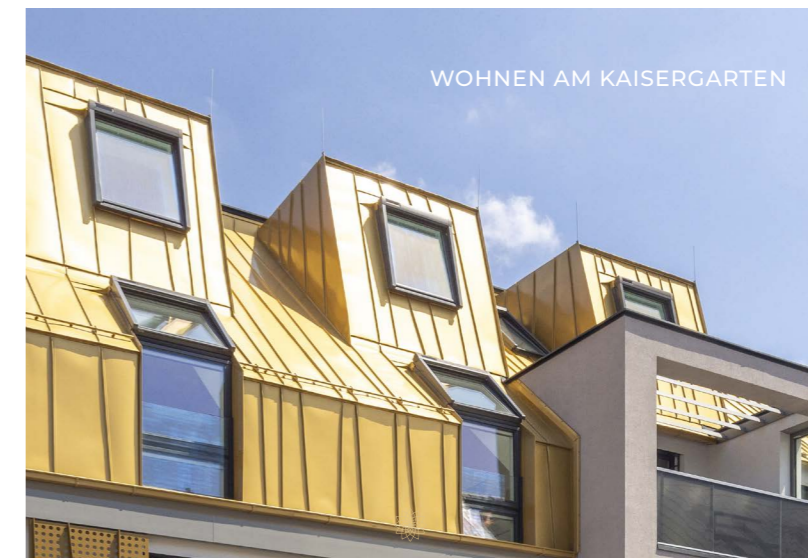
Kaiserebersdorf Immobilien · Sellingergasse GmbH  
Zuckerandlgasse 19 · A-1190 Wien

### ARCHITEKTUR:

ROOM8 / DI JOHANN POSCH  
Leopoldstraße 18/1 · A-3400 Klosterneuburg  
[www.room8.at](http://www.room8.at)

### BAUMEISTER:

Swietelsky Baugesellschaft m.b.H..  
Zweigstelle 3134 Nussdorf



### Haftungsausschluss:

Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernommen. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungsversionen, erfolgen vorbehaltlich technischer oder sonstiger Änderungen. Die Inhalte dienen daher ausschließlich der Information.

### Impressum:

Kaiserebersdorf Immobilien-Sellingergasse GmbH · Zuckerandlgasse 19  
A-1190 Wien · Firmenbuch FN: 209593a · UID: ATU 52387803  
Visualisierungen Außenansichten: © [www.frame9.at](http://www.frame9.at)  
Visualisierungen Wohnungen: © [www.thirtyfourimages.com](http://www.thirtyfourimages.com)  
Stockfotos: © GCapture - [stock.adobe.com](http://stock.adobe.com)  
Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH.