



# WOHNEN AM KAISERGARTEN

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
SELLINGERGASSE 4A  
1110 WIEN

GRUNDRISSE, PREISE, VERFÜGBARKEITEN,  
BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

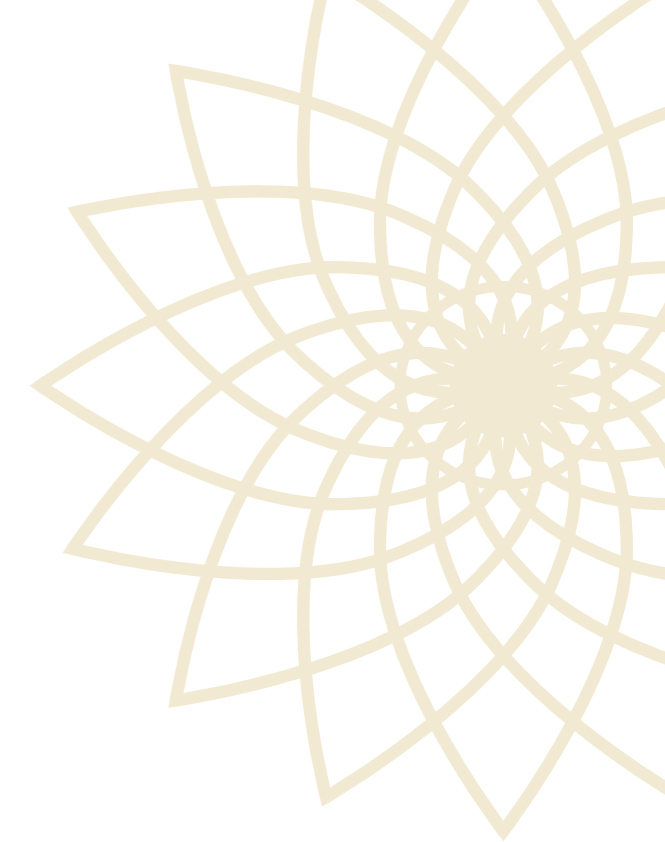
[www.wohnenamkaisergarten.at](http://www.wohnenamkaisergarten.at)



## WOHNEN AM KAISERGARTEN



EIGENTUMSWOHNUNGEN SELLINGERGASSE 4A - 1110 WIEN



# Inhalt

ALLE WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK ▶  
*Wohnflächen, Preise, Verfügbarkeiten: Seite 3*

WOHNUNGEN MIT LOGGIA / TERRASSE / BALKON ▶  
*1. bis 2. Obergeschoß, Grundrisse: Seite 4 - 6*

PENTHOUSE-WOHNUNGEN MIT TERRASSE ▶  
*Dachgeschoß, Grundrisse: Seite 7 - 8*

LAGEPLAN SELLINGERGASSE 4A ▶  
*Seite 9 - 10*

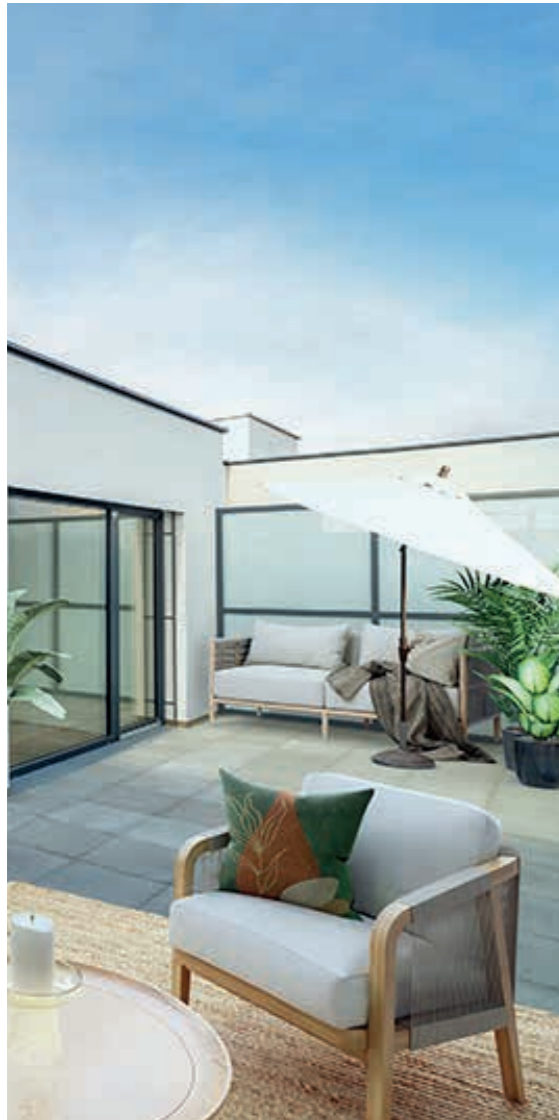
BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ▶  
*Seite 11 - 13*

KAUFNEBENSPESEN, KONTAKT ▶  
*Seite 14*

NAVIGATION



Seite 2



Digital Homestaging ©real agency



WOHNUNGEN MIT TERRASSE / LOGGIA / TERRASSE / BALKON (OG)

Tür	Stiege	Geschoß	Wohnfläche	Zimmer	Loggia	Terrasse	Balkon	Kaufpreis €
▶ 8	I	1. OG	88,09 m <sup>2</sup>	3	6,65 m <sup>2</sup>	—	4,06 m <sup>2</sup>	469.000
▶ 11	I	2. OG	84,18 m <sup>2</sup>	3	—	9,84 m <sup>2</sup>	—	452.000
8	III	1. OG	60,75 m <sup>2</sup>	2	10,98 m <sup>2</sup>	—	—	Verkauft
16	III	2. OG	114,71 m <sup>2</sup>	4	2,83 m	16,04 m	—	Verkauft

PENTHOUSE-WOHNUNGEN MIT TERRASSE (DG)

Tür	Stiege	Geschoß	Wohnfläche	Zimmer	Terrasse 1	Terrasse 2	Loggia	Kaufpreis €
▶ 16	I	DG	111,61 m <sup>2</sup>	3	37,61 m <sup>2</sup>	—	—	686.000
17	I	DG	122,60 m <sup>2</sup>	4	38,53 m <sup>2</sup>	—	—	Verkauft

BERATUNG & VERKAUF:

	<p>Ricarda Leiner, MA Schwechater Wohnbau GmbH Himbergerstraße 1 A-2320 Schwechat</p>	<p>T +43 664 157 11 11 leiner.ricarda@baumeister.cc immobilienwelt.cc wohnenamkaisergarten.at</p>	
	<p>Kaufnebenspesen &gt;</p>		

**PROVISIONSFREI**  
direkt vom Bauträger!

NAVIGATION





# WOHNEN AM KAISERGARTEN

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
SELLINGERGASSE 4A  
1110 WIEN

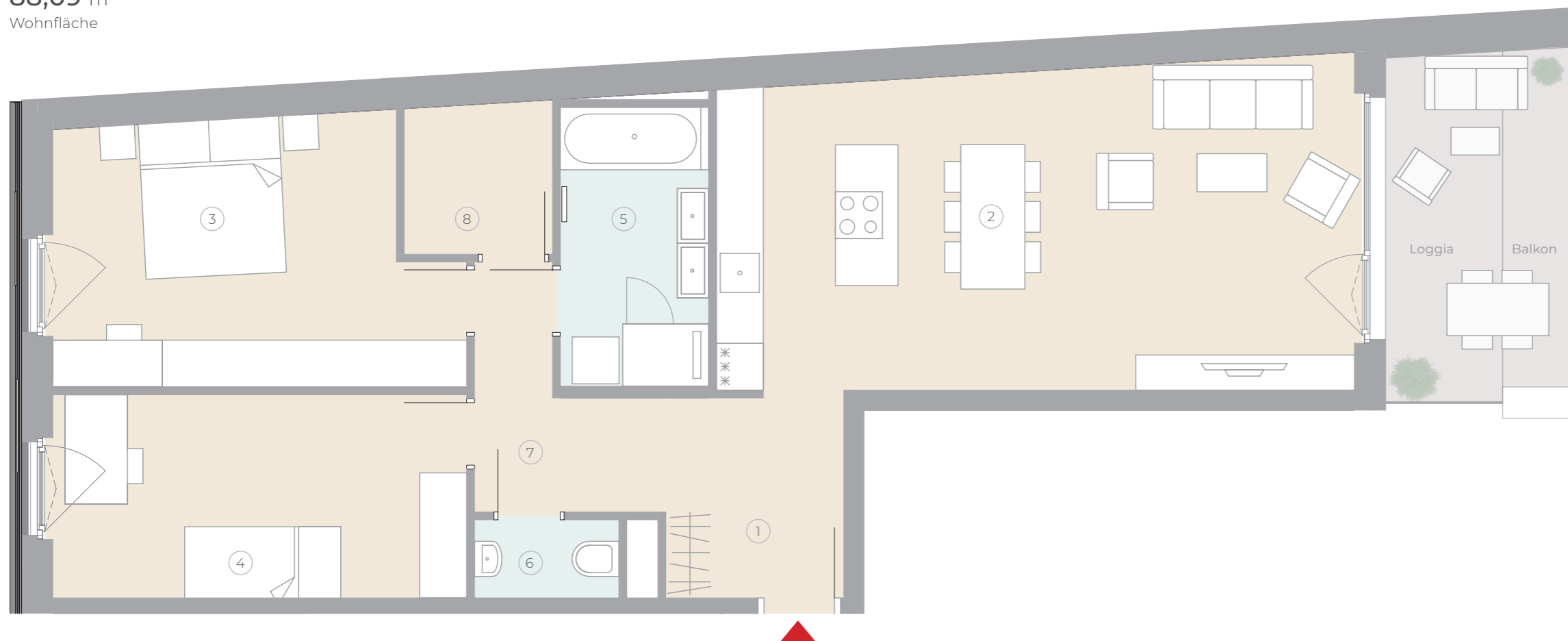
WOHNUNGEN  
MIT TERRASSE / LOGGIA / BALKON





**WOHNUNG MIT LOGGIA UND BALKON**  
TÜR 8 / STIEGE I

**88,09 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche



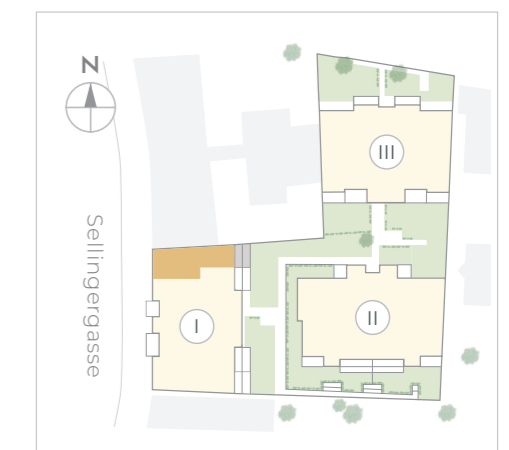
**TÜR 8** 

1. OG · STIEGE I · 3 ZIMMER  
**WOHNUNG MIT LOGGIA / BALKON**

Wohnfläche	88,09 m <sup>2</sup>
Loggia	6,65 m <sup>2</sup>
Balkon	4,06 m <sup>2</sup>
HWB // fGEE	28,1 kWh/m <sup>2</sup> a // 0,65
Kaufpreis €	<b>469.000</b>

①	Vorraum/Garderobe	5,78 m <sup>2</sup>
②	Wohnen/Kochen/Essen	34,01 m <sup>2</sup>
③	Zimmer 1	16,86 m <sup>2</sup>
④	Zimmer 2	13,78 m <sup>2</sup>
⑤	Bad	6,69 m <sup>2</sup>
⑥	WC	1,85 m <sup>2</sup>
⑦	Gang	5,32 m <sup>2</sup>
⑧	Abstellraum	3,80 m <sup>2</sup>

**POSITION / STIEGE**

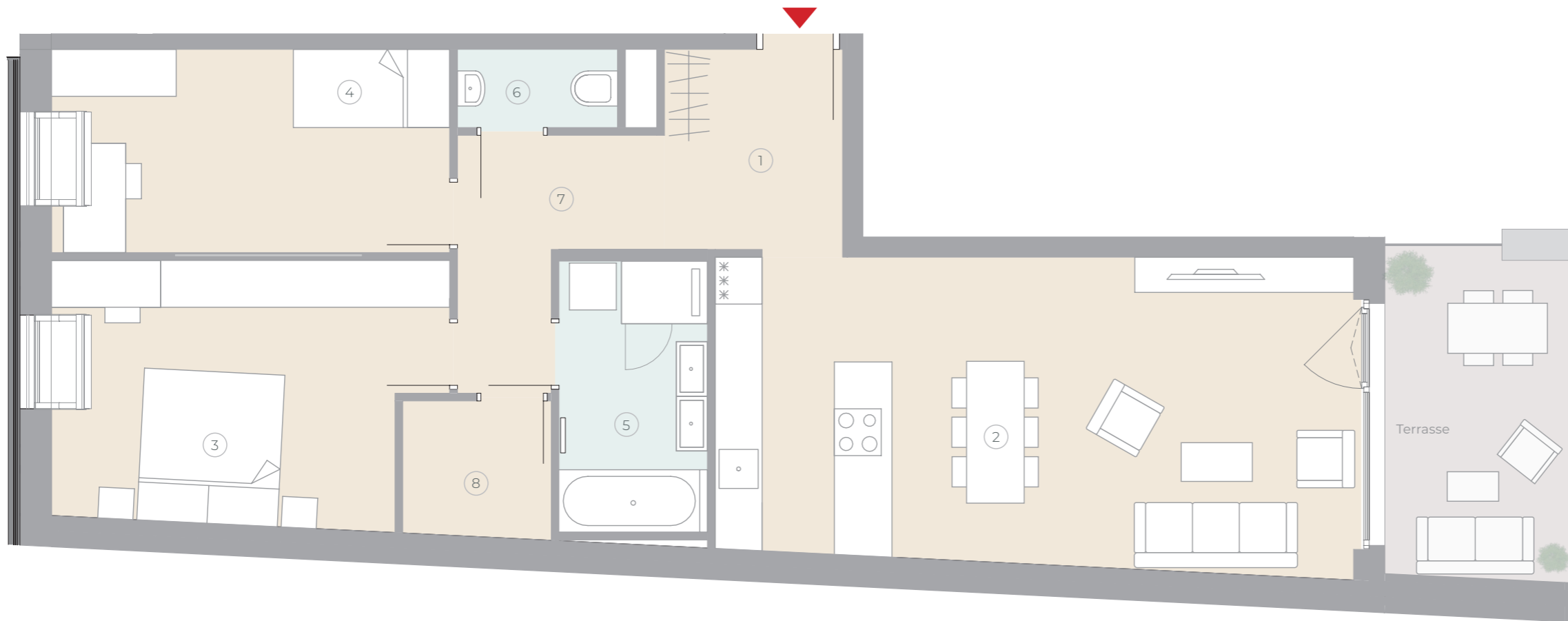


Hinweise: Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Einrichtungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Balkone, Loggien) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Flächenberechnung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).



**WOHNUNG  
MIT TERRASSE**  
TÜR 11 / STIEGE I

**84,18 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche



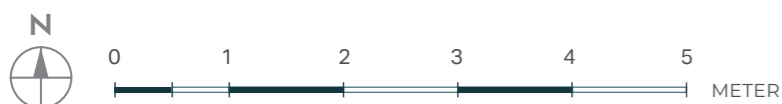
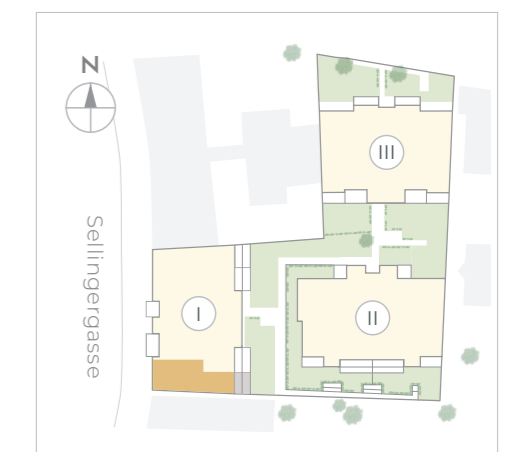
**TÜR 11** 

2. OG • STIEGE I • 3 ZIMMER  
**WOHNUNG MIT TERRASSE**

Wohnfläche	84,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,84 m <sup>2</sup>
HWB // fGEE	28,1 kWh/m <sup>2</sup> a // 0,65
Kaufpreis €	<b>452.000</b>

①	Vorraum/Garderobe	5,91 m <sup>2</sup>
②	Wohnen/Kochen/Essen	31,48 m <sup>2</sup>
③	Zimmer 1	15,73 m <sup>2</sup>
④	Zimmer 2	13,26 m <sup>2</sup>
⑤	Bad	6,51 m <sup>2</sup>
⑥	WC	2,05 m <sup>2</sup>
⑦	Gang	6,08 m <sup>2</sup>
⑧	Abstellraum	3,16 m <sup>2</sup>

**POSITION / STIEGE**



Hinweise: Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Einrichtungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Balkone, Loggien) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Flächenberechnung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

Digital Homestaging © real agency



# WOHNEN AM KAISERGARTEN

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
SELLINGERGASSE 4A  
1110 WIEN

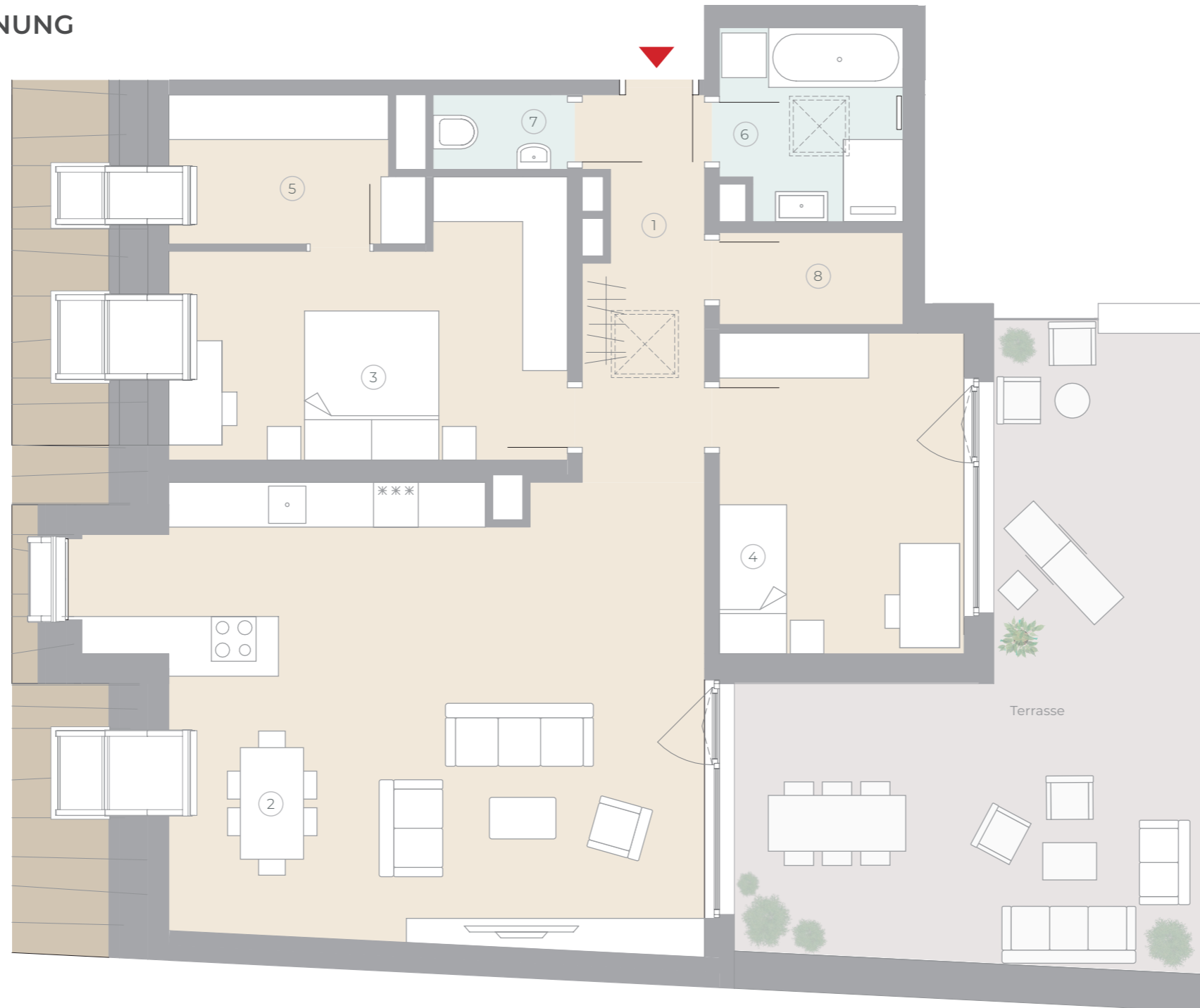
## PENTHOUSE-WOHNUNGEN MIT TERRASSE





**PENTHOUSE-WOHNUNG  
MIT TERRASSE**  
TÜR 16 / STIEGE I

**111,61 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche



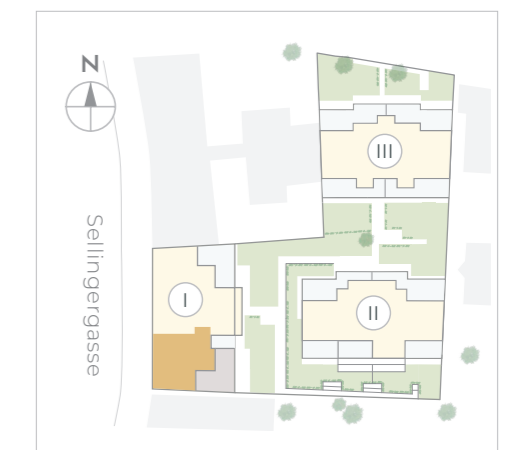
**TÜR 16**

DG • STIEGE I • 3 ZIMMER  
**PENTHOUSE-WOHNUNG**

Wohnfläche	111,61 m <sup>2</sup>
Terrasse	37,61 m <sup>2</sup>
HWB // fGEE	28,1 kWh/m <sup>2</sup> a // 0,65
Kaufpreis €	<b>686.000</b>

①	Vorraum/Garderobe	8,34 m <sup>2</sup>
②	Wohnen/Kochen/Essen	50,37 m <sup>2</sup>
③	Zimmer 1	19,49 m <sup>2</sup>
④	Zimmer 2	14,10 m <sup>2</sup>
⑤	Schrankraum	8,35 m <sup>2</sup>
⑥	Bad	6,13 m <sup>2</sup>
⑦	WC	1,80 m <sup>2</sup>
⑧	Abstellraum	3,03 m <sup>2</sup>

POSITION / STIEGE



Hinweise: Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Einrichtungsvorschläge (Innenräume und Terrassen) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Flächenberechnung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).



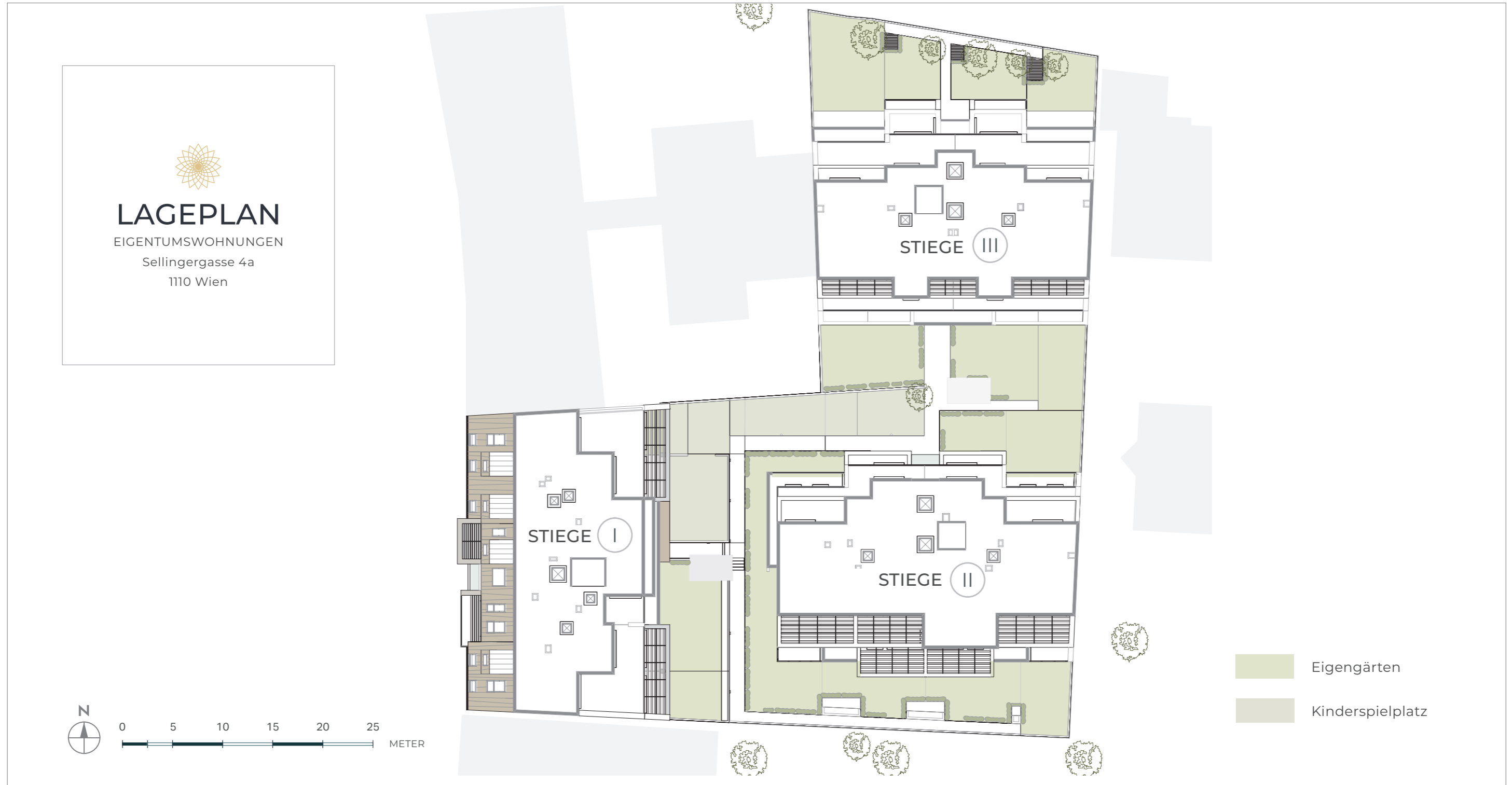


# WOHNEN AM KAISERGARTEN

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
SELLINGERGASSE 4A  
1110 WIEN

## LAGEPLAN





Hinweise: Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Einrichtungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Balkone, Loggien) sowie die Bepflanzung der Gärten sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Flächenberechnung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).



# WOHNEN AM KAISERGARTEN

BAU- UND AUSSTATTUNGS-  
BESCHREIBUNG

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
SELLINGERGASSE 4A  
1110 WIEN

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

NAVIGATION



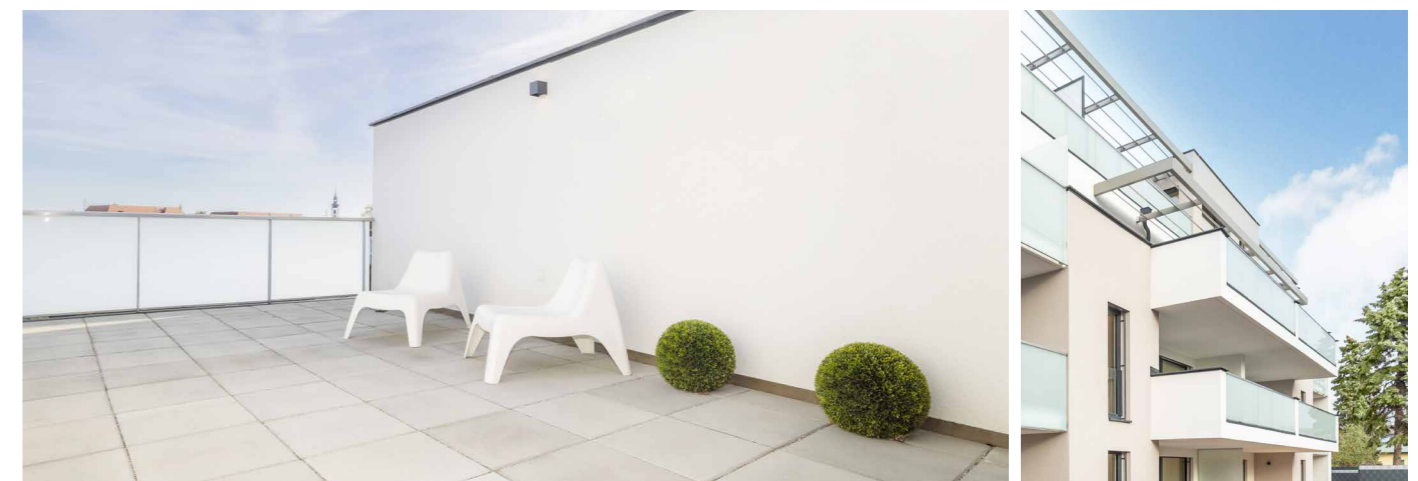
Seite 11

**1./ GEBÄUDE / KONSTRUKTION / ALLGEMEINE BEREICHE**

1 / 1	<b>DÄCHER:</b> Dachkonstruktion, Dacheindeckung <b>DECKEN:</b> Deckenuntersichten	Dachausführung  Deckenausführung	<b>Flachdächer:</b> Warmdach / Umkehrdach, U-Wert gem. Bauphysik. <b>Schrägdach:</b> 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 Deckenuntersichten nicht gespachtelt und nicht gemalt.
1 / 2	<b>FASSADEN</b>	Regelgeschoße	<b>Außenputz:</b> Wärmedämmverbundsystem EPS + 2-färbig mit Silikonharzputz, U-Wert laut Energieausweis.
1 / 3	<b>FUSSBODENAUFBAU</b>	Schallschutz	Laut Einreichplan Trittschalldämmplatte EPS-T, gem. Bauphysik.
1 / 4	<b>WAND-KONSTRUKTIONEN</b>	Außenwände  Innenwände  Zwischenwände	<b>TG:</b> Stahlbetonwände, nicht gespachtelt, nicht gemalt. <b>EG bis DG:</b> Stahlbetonwände gespachtelt und gemalt, Anforderungsklasse Q2.  <b>KG:</b> Nicht gespachtelt, nicht gemalt. <b>EG bis DG:</b> Gespachtelt und gemalt.  <b>TG:</b> Stahlbeton. <b>EG bis DG:</b> Nach statischer Erfordernis Stahlbeton. <b>Wohnungstrennwände:</b> Stahlbeton mit einseitiger Vorsatzschale bzw. in Leichtbauweise. <b>Rest:</b> Gipskartonwände mit mind. 10 cm Wandstärke ausgeführt, Stärke nach haustechnischem Erfordernis und Ö-Norm. Vorsatzschalen nach Erfordernis, lt. Bauphysik – auch im KG.
1 / 5	<b>AUFZUGSANLAGE</b>	Ausführung	Kabine in Edelstahloptik, Spiegel einseitig vollflächig, Bodenbelag wie im Stiegenhaus, Notrufkommunikation SIM-Karte.
1 / 6	<b>SCHLIESSANLAGEN</b>	Stiegenhäuser  Kellerabteil Garagentor	Zentrales Schließsystem für alle Stiegenhäuser, allgemeinen Teile sowie die kompletten hausintern lokalisierten Briefkastenanlagen A4 samt gleichsperrender Schlösser.  Vorhängeschloss. Rollgittertor.

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

1 / 7	<b>STIEGENHÄUSER</b>	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 (Wischsockel); Handläufe in Niro.  1 Schwarzes Brett je Stiegenhaus.
1 / 8	<b>ANSCHLÜSSE</b>	Strom Wasser Schmutzwasser	Energieanbieter nach Wahl des Kunden. Ortswasserleitung mit Kaltwasserzählung je Wohneinheit. Einleitung in den bestehenden Mischkanal.
1 / 9	<b>AUSSENANLAGEN</b>	Ausführung	Gemäß Einreichplanung inklusive Außen- und Stiegenhausbeleuchtung 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 Bauführung 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.

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

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

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

2 / 5	ELEKTRO-AUSSTATTUNG	Elektrotechnik	Zentraler E-Verteiler im Technikraum, Subverteilerkästen in den einzelnen Wohnungen; Installation gemäß ÖVE Standard.	Innenausstattung	Schalter, Steckdosen Serie Berker S1.
		Außenausstattung	<b>Loggien, Balkone, Terrassen:</b> 1 Lichtauslass samt Lampe.		<b>Eigengarten:</b> 1 Feuchtraum-Steckdose.
		Sat-Anlage	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.
		Kabel/Internet/TV			
2 / 6	SANITÄRE AUSSTATTUNG	WC	Renova Nr. 1 Hängeklosett: Wandklosett Tiefspüler.	Badezimmer	<p><b>Waschtisch:</b> Renova Nr. 1, Einzel- oder 2 Einzelwaschtische (lt. Plan), Armatur: Logis 100 Einhandhebelmischer inklusive Ablaufgarnitur.</p> <p><b>Bodenbündige Duschanlage:</b> Rahmenlose Klarglas-Duschtrennwände. Armatur: Brausegarnitur und Logis 100 Einhandhebelmischer Unterputz.</p> <p><b>Badewanne:</b> Diana Acryl Duo 180 x 80 cm mit Mittelablauf, Wanneneinlauf-/überlauf, Handbrause Geberit. Armatur: Logis 100 Einhandhebel- Wannemischer Unterputz.</p> <p><b>Bad:</b> Gesonderter Sanitäranschluss für Waschmaschine und Trockner (eigener Stromkreis).</p> <p><b>Küche:</b> Anschlussmöglichkeit für 1 Abwäsche und 1 Geschirrspüler.</p> <p><b>Loggien, Balkone, Terrassen, Eigengärten:</b> Je Wohnung 1 Kaltwasseranschluss (Kemper).</p>
		Zusätzliche Anschlüsse			
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).		

## 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



Visualisierung

### 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.



Ein Wohnbauprojekt von:

**GROSSMANN  
IMMOBILIEN  
BAUT WERTE.**

[grossmann-immobilien.at](http://grossmann-immobilien.at)

**HEILIG**  
— IMMOBILIEN

**IMMOBILIENWELT  
LEINER®**

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

NAVIGATION



Seite 15