

WOHN  
LAND  
SCHAFT **KRAUTGARTEN**



# KOMPASS

**UNSERE BASIS.** Die Synergie von Immobilienentwicklung und Vermögensberatung hat die Firma GEKO Immobilieninvest ins Leben gerufen.

**UNSER ZIEL.** Einerseits das Investment in leistbare und attraktive Immobilien und andererseits die Ausschüttung wirtschaftlicher Renditen an Investoren.

**UNSERE ANSATZPUNKTE.** Sowohl die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Ballungszentren als auch nach Investitionsmodellen abseits des klassischen Kapitalmarktes.

**UNSERE GESAMTLEISTUNG.** Ergibt sich- in langjähriger Erfahrung- aus gegenseitiger Förderung, dem Zusammenwirken und der gemeinsamen Erfüllung von Aufgaben mit bestmöglichem Nutzen.

**UNSER LEITSPRUCH.** Das Ganze ist mehr wert, als die Summe seiner Teile!



GEORG HARTL  
VERMÖGENSBERATUNG

KONSTANTIN DUNNER  
IMMOBILIENENTWICKLUNG

WOHNRAUMPERSPEKTIVEN

**ZUMPROJEKT**

5

STADLAU

**ZURLAGE**

7

AMBIENTE ZUM WOHLFÜHLEN

**ZUMHAUPTGEBÄUDE**

9

AMBIENTE FÜR INDIVIDUALITÄT

**ZUMMANSARDENHAUS**

29

LUFTIGES PARADIES

**ZUDENDACHGÄRTEN**

37

QUALITÄT

**ZUR AUSSTATTUNG**

41

BEZAHLBARER WOHNRAUM

**ZUDENKOSTEN**

49

INVESTITION FÜR DIE ZUKUNFT

**ZUMANLEGERKONZEPT**

51

BAUTRÄGER:

WOHNLANDSCHAFT KRAUTGARTEN PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH  
SAARPLATZ 17/7  
A-1190 WIEN

RAUM FÜR

**IHRENOTIZEN**

53

# ZUMPROJEKT

**ZENTRUMSNÄHE.  
NATURNÄHE.  
WASSERNÄHE.**

**Intelligente Grundrisse, ansprechende Glasfronten, qualitativ hochwertige Ausführung und nachhaltige Wertbeständigkeit charakterisieren die moderne Wohnlandschaft.**

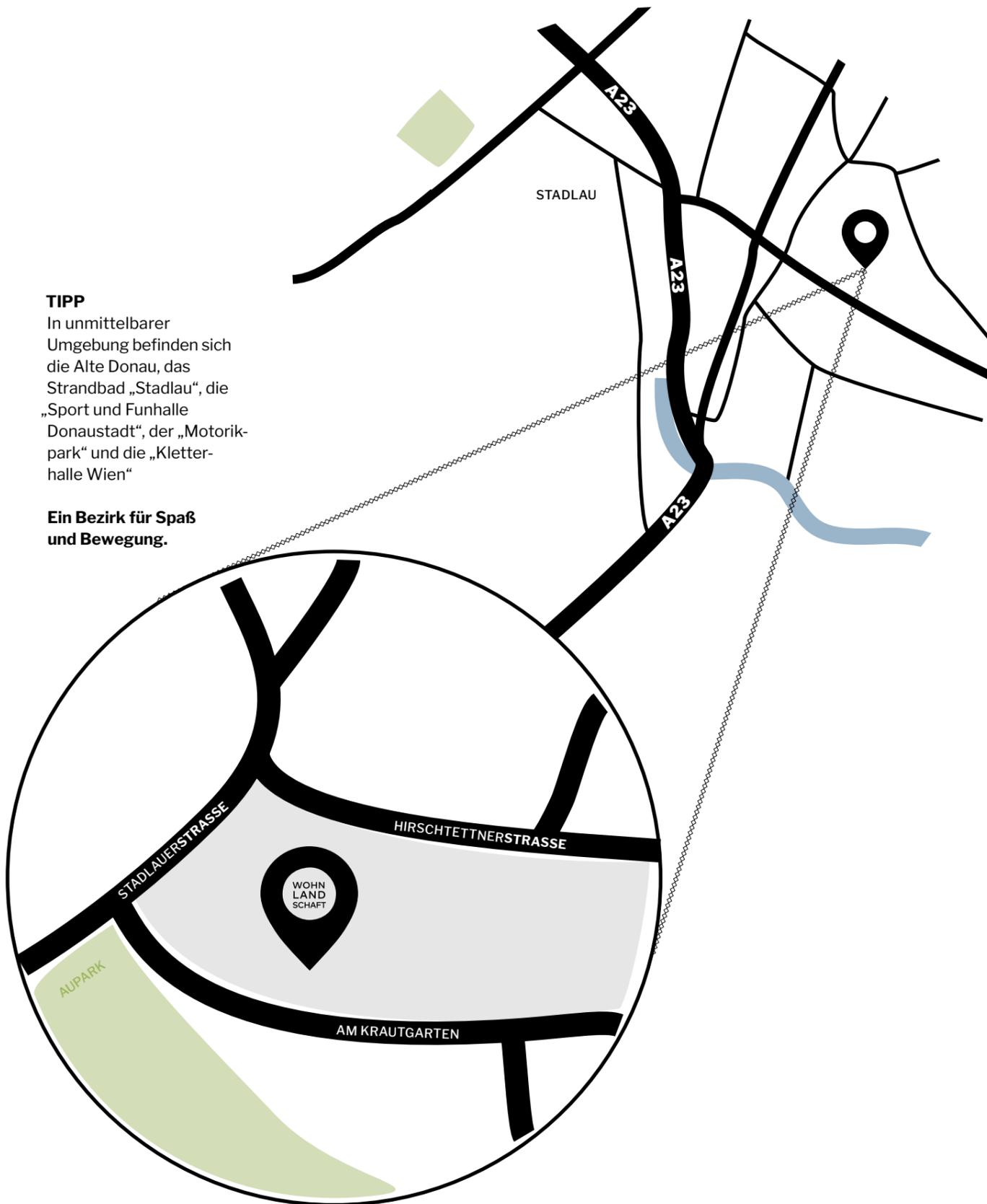
**Ein Ort zum Wohlfühlen.**

Die einzelnen Grundrisse bauen nicht auf Zahlen, sondern auf Funktionalität und persönliche Bedürfnisse. Die hochwertige Gestaltung der einzelnen Wohneinheiten, einschließlich der gemütlich angelegten Dachgärten, repräsentieren Individualität für ihre zukünftigen Bewohner. Das Spektrum reicht von 30m<sup>2</sup> Einzimmerwohnungen bis hin zu 94m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen. Der harmonische Charakter der Wohnlandschaft-Krautgarten schafft Lebensqualität auf allen Ebenen.



Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen/Abbildungen/Muster sind nur für Anschauungszwecke und bilden keine Vertragsgrundlage. Irrtümer und Änderungen vorbehalten

STADLAU  
**ZURLAGE**



**TIPP**

In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Alte Donau, das Strandbad „Stadlau“, die „Sport und Funhalle Donaustadt“, der „Motorikpark“ und die „Kletterhalle Wien“

**Ein Bezirk für Spaß und Bewegung.**

1150 wurde der „Stadl in der Au“ erstmal urkundlich erwähnt – damals noch von reichen Bauern bewirtschaftet. 1820 entstanden die ersten Siedlungshäuser, Stadlau entwickelte sich zu einem der angesehensten Stadtteile nördlich der Donau. Seit 1938 ist Stadlau einer von acht Bezirksteilen der Donaustadt, dem größten Wiener Gemeindebezirk.

Die ausgeprägte Infrastruktur dieses Stadtteils, inklusive Kulturangeboten, Sport- und Erholungsmöglichkeiten und ausgezeichneten Verkehrsanbindungen verspricht wertvolles Wohngefühl inmitten der Großstadt Wien, einer der grünsten Städte der Welt.

**NAHVERSORGUNG**

Bäckerei	0,63 km
Supermarkt	0,49 km
Drogerie	1,22 km
Bank	1,17 km
Post	1,68 km
Tankstelle	2,97 km
Trafik	0,43 km

**GASTRONOMIE**

Restaurant	0,30 km
Cafe & Eis	0,79 km
Bar	0,62 km
Theater	0,32 km
Pizzeria	1,14 km

**GESUNDHEIT**

Apotheke	0,68 km
Arzt	2,15 km
Zahnarzt	0,33 km
Kinderarzt	1,11 km

**AUSBILDUNG & KINDERBETREUUNG**

Kinderbetreuung	0,36 km
Volksschule	0,84 km
Schule	0,62 km
Sonstige Bildung	1,11 km

**SPORT & FREIZEIT**

Sportanlage	0,34 km
Freizeitanlage	1,94 km
Fitnessstudio	2,23 km

**ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR**

Bus	0,23 km
U-Bahn	1,75 km
Schnellbahn	0,48 km

AMBIENTE ZUM WOHLFÜHLEN

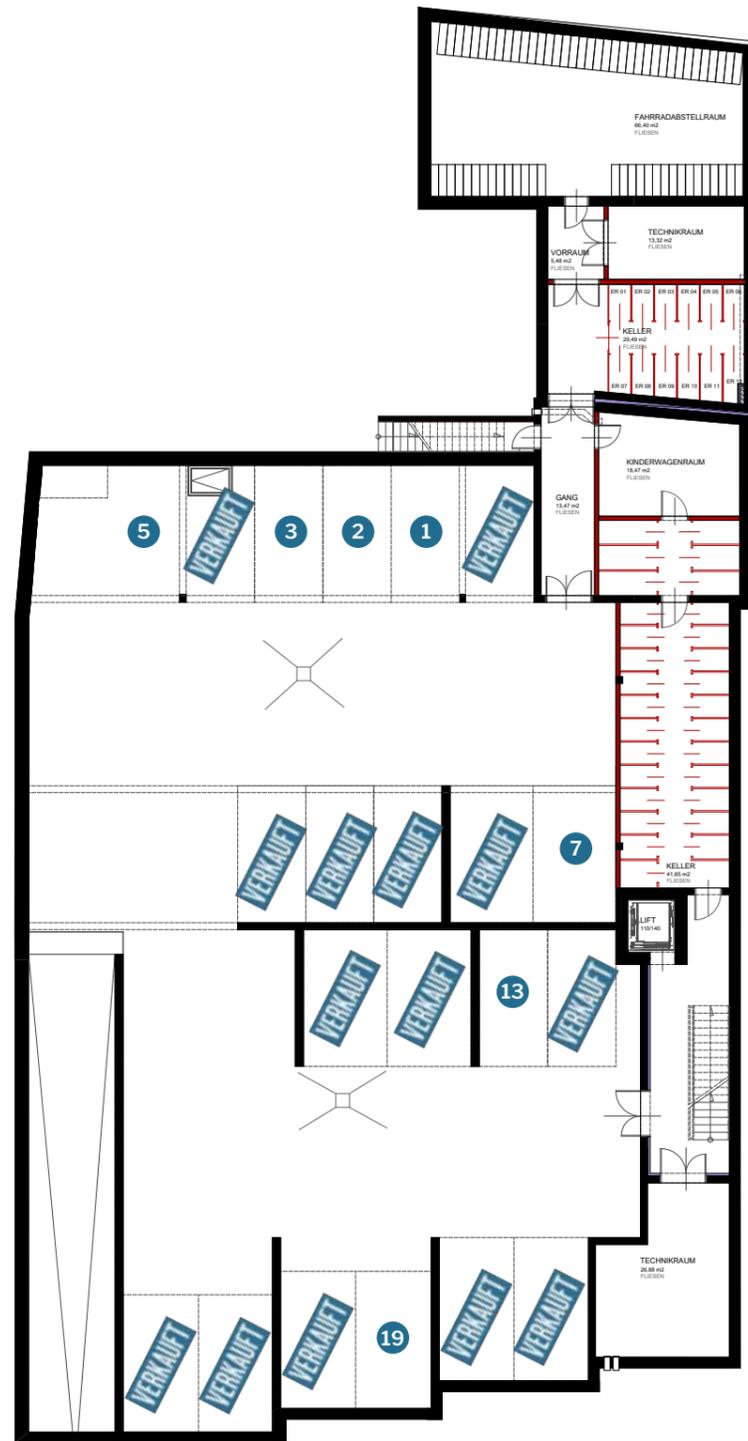
# ZUMHAUPTGEBÄUDE

Dem steigenden Bedarf nach kompakten, sinnvoll geschnittenen Wohnungen angepasst, offerieren wir ideale Grundrisse in Kombination mit leistbaren Preisen.

Das in die Landschaft eingefügte Hauptgebäude im Zentrum von Stadlau umfasst 32 stilvolle Eigentumswohnungen auf vier Ebenen von rund 30m<sup>2</sup> bis 94m<sup>2</sup>. Ansprechende und moderne Architektur, die Wohnen mit Wohlfühlcharakter garantiert. Versetzte Balkone und Terrassen mit großen Glasflächen vollenden den optischen Eindruck. Zusätzlich erwerbbar: Dachgärten, die mit Weitblick über den Bezirk zum Erholen mit Familie und Freunden einladen, komplettieren den Gesamteindruck.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen/Abbildungen/Muster sind nur für Anschauungszwecke und bilden keine Vertragsgrundlage. Irrtümer und Änderungen vorbehalten





# KELLERGESCHOSS





# ERDGESCHOSS

WOHNEN MIT GARTENBLICK



# 1. OBERGESCHOSS

WOHNEN MIT GRÜNBLICK





## TOP 17

WOHNFLÄCHE: 71,70 m<sup>2</sup>  
 BALKON: 6,97 m<sup>2</sup>





## 2. OBERGESCHOSS

WOHNEN MIT RUNDBLICK





## TOP 26

WOHNFLÄCHE: 74,24 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE: 6,97 m<sup>2</sup>





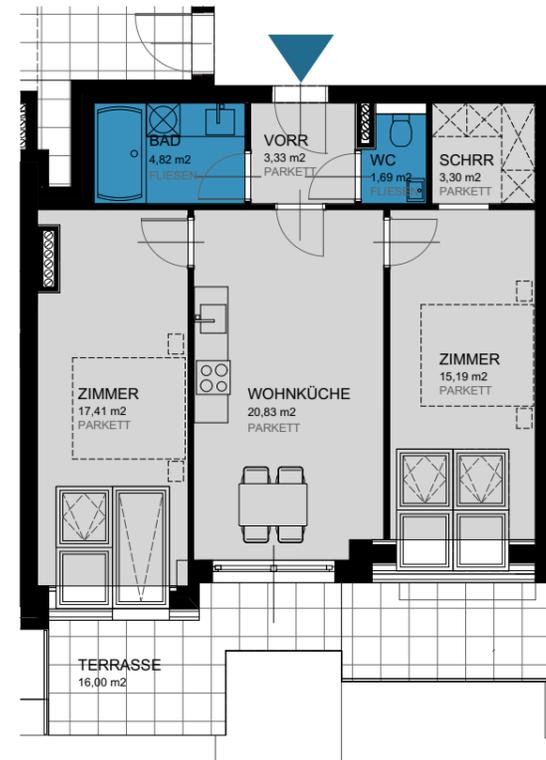
# DACHGESCHOSS

WOHNEN MIT ÜBERBLICK



## TOP 27

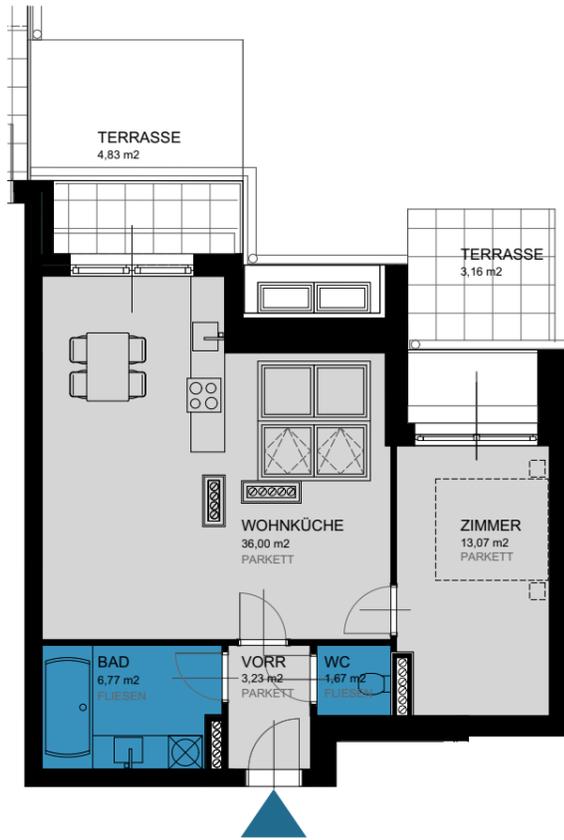
WOHNFLÄCHE: 87,28 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE: 29,64 m<sup>2</sup>  
 BALKON: 8,42 m<sup>2</sup>



## TOP 28

WOHNFLÄCHE: 66,58 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE: 16,00 m<sup>2</sup>





## TOP 30

WOHNFLÄCHE: 60,15 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE: 7,99 m<sup>2</sup>



AMBIENTE FÜR INDIVIDUALITÄT

## ZUMMANSARDENHAUS

Zwei zusätzliche Mansarden-Wohnhäuser mit jeweils nur 4 Wohnungen von rund 33m<sup>2</sup> bis 72m<sup>2</sup>, etwas abseits des Hauptgebäudes, unterstreichen die Individualität der Wohnlandschaft.

### **AUCH HIER BESTICHT INTELLIGENTE PLANUNG UND ARCHITEKTUR.**

Die Maisonettwohnungen, im Obergeschoss mit gemütlichen Mansardenräumen versehen, verfügen über geräumige Terrassen.



Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen/Abbildungen/Muster sind nur für Anschauungszwecke und bilden keine Vertragsgrundlage. Irrtümer und Änderungen vorbehalten



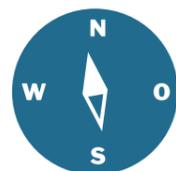
# ERDGESCHOSS

INDIVIDUELLER GARTENBLICK



# OBERGESCHOSS

INDIVIDUELLER GRÜNBLICK





# DACHGESCHOSS

INDIVIDUELLER RUNDBLICK



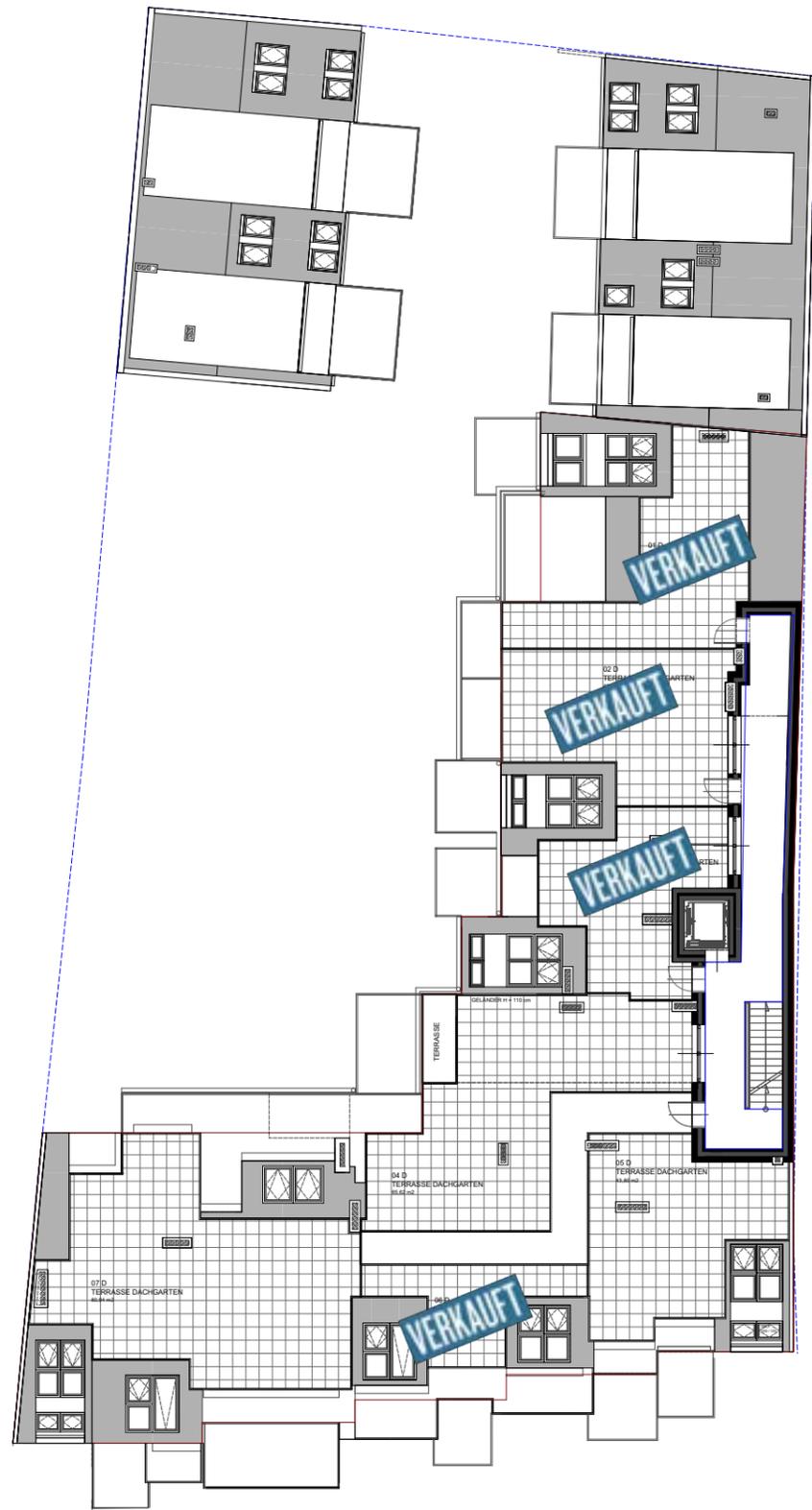
LUFTIGES PARADIES

# ZUDENDACHGÄRTEN

Unser luftiges Gartenparadies beinhaltet sieben Dachgärten, zur individuellen Ergänzung jeder beliebigen Wohneinheit. Jeder Garten ist extra begehbar, bietet einen uneingeschränkten Rundblick über die Umgebung, ladet zum Gärtnern, zum Grillen, zum Relaxen ein und lässt im Kreise von Freunden und Familie den Alltag vergessen.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen/Abbildungen/Muster sind nur für Anschauungszwecke und bilden keine Vertragsgrundlage. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.





# ZUR AUSSTATTUNG

## EXKLUSIV



**Fenster mit elektrischen Außenrollläden**  
Innen und außen Anthrazit



**Wohnungseingangstüre**  
Sicherheitstüre mit 3-fach-Verriegelung



**Fußbodenheizung**  
In der kompletten Wohneinheit



**Sanitär**  
*Laufen PRO* mit *Grohe* Armaturen  
Ebenerdige Dusche mit Glaswand, Badewanne aus Sanitäracryl,  
Toilette und unterbaufähige Handwaschbecken aus Sanitärkeramik



**Innentüren**  
*Donau* Zimmertüren in weiß matt



**Echtholzparkett**  
*INKU*, vollflächig verklebt, inkl. passender Sockelleisten



Eiche Klassik



Eiche Vanilla



Eiche Villa



**Fliesen**  
*RAK Ceramics*, 30x60cm, inkl. passender Sockelleisten



Cold Light Grey



Grey



Beige



# ZUR AUSSTATTUNG

## PREMIUM



**Fenster mit elektrischen Außenrollläden**  
Innen und außen Anthrazit



**Wohnungseingangstüre**  
Sicherheitstüre mit 3-fach-Verriegelung



**Fußbodenheizung**  
In der kompletten Wohneinheit



**Sanitär**  
Villeroy & Boch mit Grohe Armaturen  
Ebenerdige Dusche mit Glaswand, Badewanne aus Sanitäracryl  
Toilette und unterbaufähige Handwaschbecken aus Sanitärkeramik



**Innentüren**  
DANA Zimmertüren in weiß matt



**Echtholzparkett**  
INKU Mehrschicht-Landhausdielen, vollflächig verklebt, inkl. passender Sockelleisten



Eiche Villa geölt



Eiche Natur geölt



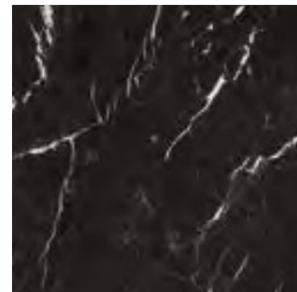
Eiche Natur gebürstet



**Fliesen**  
Marazzi, 30x60cm, inkl. passender Sockelleisten



Neutro Bianco Puro



Elegant Black



Capraia



Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen/Abbildungen/Muster sind nur für Anschauungszwecke und bilden keine Vertragsgrundlage. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen/Abbildungen/Muster sind nur für Anschauungszwecke und bilden keine Vertragsgrundlage. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen/Abbildungen/Muster sind nur für Anschauungszwecke und bilden keine Vertragsgrundlage. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



#### Küchenfront

NOLTE Manhattan UNI Küchenfronten



Weiß

Sahara

Papyrusgrau

Quarzgrau

Hennarot

#### Arbeitsplatte

NOLTE Arbeitsplatte



Premium Weiß Pro

Terrazzo Bianco

Terrazzo Grafite

Schwarz

VORBEHALTLICH HERSTELLERÄNDERUNGEN. INKL. LIEFERUNG UND MONTAGE. ABWEICHENDE KONFIGURATIONEN UND FARBKOMBINATIONEN SIND GEGEN AUFPREIS MÖGLICH. IRRTÜMER UND ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

## SONDERAUSSTATTUNG

<b>EUR 9.490,-</b>	<b>PREMIUM Ausstattung</b> lt. Bemusterung von Seite 80
<b>EUR 4.800,-</b>	<b>Küche</b> NOLTE Markenküche inklusive Geräte, Geräte der AEG-Gruppe Herdset, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug mit Aktivkohlefilter. Edelstahlspüle mit Chromarmatur
<b>EUR 990,-</b>	<b>Klimaanlage Vorbereitung</b> Vorbereitung der Leitungen Je Zimmer eine Anschlussdose, Führung zu Terrasse/Balkon für Außengerät
<b>EUR 2.390,-</b>	<b>Klimaanlage 1 Raum</b> Vaillant Klimaanlage mit Fernbedienung Innengerät Außengerät/Platzierung auf Terrasse/Balkon
<b>EUR 4.690,-</b>	<b>Klimaanlage 2 Raum</b> Vaillant Klimaanlage mit Fernbedienung 2 Innengeräte Außengerät/Platzierung auf Terrasse/Balkon
<b>EUR 5.890,-</b>	<b>Klimaanlage 3 Raum</b> Vaillant Klimaanlage mit Fernbedienung 3 Innengeräte Außengerät/Platzierung auf Terrasse/Balkon
<b>ab EUR 350,-</b> Richtpreis, abhängig von der jeweiligen Fenstergröße	<b>Insektenschutz Fenster</b> Schlotterer
<b>ab EUR 490,-</b> Richtpreis, abhängig von der jeweiligen Türengöße	<b>Insektenschutz Terrassen-/Balkontüre</b> Schlotterer
<b>EUR 120,- /m<sup>2</sup></b>	<b>WPC Terrasse</b> Wood-Plastic-Composites, Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff für eine lange Lebensdauer, pflegeleicht
<b>EUR 2.690,-</b>	<b>Alarmanlage</b> Eingangstüre alarmgesichert, Wohnraum mit Bewegungsmelder

ALLE PREISANGABEN IN EUR INKL. GESETZLICHER MEHRWERTSTEUER, LIEFERUNG UND MONTAGE. ANGABEN ZU SPEZIFIKATIONEN, MATERIALIEN, GARANTIELEISTUNGEN, ETC. SIND HERSTELLERANGABEN, FÜR DIE KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN WERDEN KANN - MODELLÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

# BAU- UND AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die Wohnhausanlage besteht aus insgesamt 3 Baukörpern, 2 davon zusammenhängend, mit unterschiedlichen Höhen und einheitlicher Fassadengestaltung. Die Erschließung erfolgt über 1 Stiegenhaus mit Lift und einer Nebenstiege vom Kellergeschoß bis in das Dachgeschoß. 40 Wohnungseinheiten verteilt vom Erdgeschoß bis in das Dachgeschoß. Im Untergeschoß sind 21 PKW-Stellplätze geplant. Alle Wohnungen verfügen über eine Wohnküche mit direktem Ausgang auf Balkone oder Terrassen. Das Stiegenhaus besitzt einen barrierefreien Zugang in das Untergeschoß zu den Einlagerungsräumen, Garage, Technikräumen, Fahrradabstellplätze und Kinderwagenabstellraum. Der Müllraum, ein Kinder- und Jugendspielplatz befinden sich im Erdgeschoß.

## KELLER

### ERDARBEITEN

Ausheben der Baugrube inkl. Arbeitsgräben, Aus-hubmaterial wird auf Deponien abtransportiert.

### FUNDAMENT/KELLER

Stahlbetonfundamentplatte lt. Statik inkl. Fugen-bänder,Bewehrung,Fundamenterdung,Dämmung.

### AUSSENWÄNDE

Herstellen der Kelleraußenwände aus massiv-en Stahlbetonfertigteilen oder Ortbeton, in den Kellerwänden werden die Durchführungen für Kanal/Wasser/ Strom mittels RDS-Durchführungen hergestellt, tragende Kellerinnenwände werden mit Stahlbeton errichtet. Inkl. Dämmung.

### UNTERZÜGE

Die Unterzüge werden je nach statischen Er-fordernissen ausgeführt.

### DECKE

Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehr-ung laut statischen Erfordernissen.

### STIEGENHAUS

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege vom Keller in das Erdgeschoß. Geländer mit Metallstäben und Sicherheitsglas, Handläufen, lackiert.

## ERDGESCHOSS-DACHGESCHOSS (WOHNUNGEN)

### WÄNDE

Tragende Außenwände in Stahlbetonausführung bzw. Betonfertigteilen. Tragende Wohnungstrenn-wände aus Stahlbeton bzw. Betonfertigteilen inkl. einer einseitigen oder beidseitigen Gipskartonvor-satzschale wo erforderlich. Nicht tragende Innen-wände mittels 10 cm (wo erforderlich 12,5 cm we-gen Haustechnikeinbauten) Gipskartonwänden, Beplankung einfach bzw. nach Erfordernis.

### DECKEN

Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Be-wehrung nach statischen Erfordernissen. Aufgrund technischer Notwendigkeiten kann die Ausführung abgehängter Gipskartondecken oder

Rohrverkleidungen erforderlich sein. Dies kann eine dementsprechende Verringerung der Raum-höhe mit sich bringen.

### STIEGENHAUS

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege vom Erdg-eschoß bis in das Dachgeschoß. Geländer mit Metallstäben und Handläufen, lackiert.

### FLACHDACH

Dachabdichtung lt. Vorschrift sowie Wärmedäm-mung lt. Bauphysik.

### SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten (Dachrinnen, Ablauf-rohre etc.) werden in Zinkblech oder in Alumini-umblech beschichtet ausgeführt (Farbton lt. Ar-chitekt).

### LIFTANLAGE

Es gelangt eine Aufzugsanlage entsprechend den einschlägigen Vorschriften zur Ausführung.

### FENSTER UND SONNENSCHUTZ

Kunststofffenster in Anthrazit (Innen und Außen) mit Wärme- und Schallschutzverglasung lt. Bau-physik. Fenster und Fenstertüren laut Plan, Fen-stergriffe in Anthrazit oder eloxiert. Fensterbänke innen: Max-Fensterbank in anthrazit (glatt od. strukturiert) oder gleichwertig. Fensterbänke außen: Aluminium natureloxiert oder beschichtet (Farbe lt. Arch.). Sonnenschutz bei den Fenstern: außenliegender Sonnenschutz, elektrisch bedienbar.

### WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Holzeingangstüre (Farbe Weiß, glatt bzw. lt. Ar-chitektenvorgabe) in einer lackierten Stahlzarge, Einbruchwiderstandsklasse WK II bzw. RC 2, teilweise, wenn erforderlich mit Selbstschließer. Schallschutz lt. Vorschrift.

### BALKON- UND TERRASSEN-KONSTRUKTIONEN

Balkon- und Terrassenplatten aus Stahlbeton lt. Plan; Geländerkonstruktion aus Sicherheitsglas bzw. lt. Architektenvorgabe.

### ELEKTROINSTALLATIONEN

Die komplette Elektroverrohrung vom Erdge-schoß bis in das Dachgeschoß erfolgt Unterputz. Im Kellergeschoß alle Installationen Aufputz, ausgenommen Stiegenhaus - hier sämtliche Lei-tungen weitgehend Unterputz und Beleuchtung

wie im Allgemeinbereich. Sub-Stromkreisverteiler in den Wohnungen unter Putz, eingerichtet für die erforderliche Anzahl von Stromkreisen, bestückt mit FI-Schalter und den erforderlichen Leitungs-schutzschaltern. Ein Medienverteiler (Unterputz) für optionale Mediendienste. Lage der Verteiler je nach Möglichkeit, vorzugsweise im Vorraum. Verdrahtung der gesamten Elektroinstallation (ausgenommen wo angeführt Leerverrohrung). Telefon/Daten: jede Wohnung leerverrohrt, 1 Leerdose mit Abdeckung im Vorraum. TV/Daten: jede Wohnung mind. ein TV/Daten-Anschluss im Wohnzimmer verkabelt, Schlaf- und Kinderzim-mer leerverrohrt.

Die Signal- und Datenversorgung ist vom Nutzer direkt mit den vorhandenen Anbietern (z.B. A1, Magenta, etc.) zu vereinbaren, entsprechende Verträge mit den Anbietern sind vom Nutzer di-rekt abzuschließen. Schalter und Schukosteck-dosen mit quadratischen Abdeckplatten, Marke z.B. Siemens Delta, Weiß od. gleichwertig. In der Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuch-tung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten. Leuchten im Allgemeinbereich mittels Opalglasleuchten bzw. lt. Architekt. Beleuchtung im Keller (ausgenommen Stiegenhaus) mittels Leuchtstoffbalken.In der Garage gelangen Wan-nenleuchten in entsprechender Anzahl zur Aus-führung, Schaltung über Bewegungsmelder.

#### WOHNBEREICH

2 x Schukosteckdose 1-fach, 2 x Schukosteck-dose 2-fach, 2 x Aus-/Wechselschalter, 2 x Li-chtauslässe, mind. 1 x TV/Daten verkabelt, 1 x Raumthermostat.

#### KÜCHENBEREICH

2 x Schukosteckdose 2-fach, je 1 x Schukos-teckdose für Dunstabzugshaube, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank, 1 x Gerä-teauslass 400V (E-Herd), ggf. 1 x Stromanschluss für Untertischspeicher, 1 x Wandauslass nicht geschalten, 1 x Ausschalter, 1 x Deckenauslass.

#### ZIMMER

4 x Schukosteckdose 1-fach, 1x Ausschalter, 1x Wand – oder Deckenlichtauslass, (1 x TV/Daten leerverrohrt)

#### VORRAUM

1 x Schukosteckdose 1-fach, 2 x Wechselschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass, Gegensprech-anlage, (1 x Telefon/Daten leerverrohrt), 1 x Elek-troverteiler, 1 x Medienverteiler

#### BAD

1 x Schukosteckdose 1-fach FR UP, 1 x Schukos-teckdose für Waschmaschine, 1 x Lichtschaltung über Serienschalter, 1x Wand-oder Deck-enauslass, 1 x Wandauslass nicht geschalten, 1 x Schukosteckdose für optionalen Badezimmer-heizkörper, 1 x Lüftungsschaltung über Serien-schalter

#### TOILETTE

1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass, Lüftungsschaltung über Lichtschalter und Na-chlaufrelais

#### ABSTELLRAUM (WENN VORHANDEN)

1 x Schukosteckdose 1-fach, 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

#### TERRASSE/BALKON

1 x Schukosteckdose 1-fach FR UP, 1 x Ausschal-ter, 1 x Wand- oder Deckenauslass mit Außen-leuchte lt. Architekt.

#### DACHGARTEN

1 x Schukosteckdose 1-fach FR UP

### LÜFTUNG

Mechanisch mit Ventilatoren in Bädern und Toi-lette (Bad geschaltet, Toilette mit Nachlauf über Licht). Abstellraumlüftung statisch über Türspalt und/oder Lüftungsgitter im Türblatt. Küchenlüftung erfolgt über nutzerseitige Um-luft- Dunstabzugshaube. Sonstige Lüftungen lt. Vorschriften.

### HEIZUNG

Fertige Installation der Heizanlage. Die Heizung erfolgt in den Wohnungen mittels Fußbodenhei-zung. Jede Wohnung erhält einen Mietwärme-mengenzähler. Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfs-berechnung der üblichen Standardnormen. Re-gelung über einen Raumthermostat im Refer-enzraum (Wohnzimmer). Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme Wien.

### SANITÄR

Fertige Installation gemäß Plandarstellung der Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie der Ab-wasserleitungen. Jede Wohnung erhält Mietwas-serzähler für Kalt- und Warmwasser.

#### KÜCHE

Die Küche ist durch den Wohnungskäufer zu lief-ern. Die Küchenplanung ist vom Käufer rechtzeitig bereitzustellen. Zuleitungen, Eckventile und Ab-fluss sind vorhanden (teilweise Aufputz).

Die Lage der Küchenspüle ist in der Küchen-planung des Wohnungskäufers lt. Verkaufsplan unverändert zu berücksichtigen.

#### TOILETTE (SEPARATE TOILETTE)

WC mit WC Sitz, Fa. Laufen PRO

#### BAD MIT TOILETTE

WC mit WC Sitz, Badewanne Fa. Laufen PRO (wenn lt. Plan vorhanden) mit kombiniertem Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer, Braus-estange und Brause Fa. Grohe, bodentiefe Dus-che (wenn lt. Plan vorhanden) mit Glasscheibe, mit Brause-Einhandmischer, Brausestange und Brause Fa. Grohe. Waschtisch aus Sanitärkera-mik Fa. Laufen PRO mit Einhandmischer-Armatur Fa. Grohe. Anschluss für Waschmaschine über Waschtisch oder separat (je nach Lage).

#### AUSSENBEWÄSSERUNG

Terrassen >10m² erhalten eine frostsichere Aus-laufarmatur pro Wohnung, Dachgärten erhalten ebenfalls eine frostsichere Auslaufarmatur.

### ESTRICH

Schwimmender Estrich in erforderlicher Stärke, geeignet für Fußbodenheizung. Gebundene Bes-chüttung als Ausgleich, Wärme - und Trittschall-dämmung ,Folie und Randstreifen. Aufbau lt. Bau-physik. Im Kellergeschoß wie oben jedoch ohne Trittschalldämmung und ohne Ausgleichsschüt-tung, gegebenenfalls Verbundestrich oder Roh-betonfundamentplatte versiegelt.

### FLIESENLEGER

#### BODEN

Firma RAK, ca. 30x60 cm oder gleichwertig, inkl. Fliesensockelleiste, Farbe lt. Auswahl, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt.

#### WAND

Firma RAK, ca. 30x60 cm oder gleichwertig, Farbe lt. Auswahl, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestim-mt. Höhe im Bad ca. 210cm und im WC ca. 120 cm.

Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung), Isolierung im Spritzwasserbereich bei Badewanne und Dusche.

### PARKETTBODEN

Firma *INKU*, Fertigklebeparkett, Farbe lt. Auswahl, inkl. Holzrandleisten. Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichspro-file in Alu- Natur eloxiert, wo erforderlich.

### SCHLIESSANLAGE UND BRIEFKÄSTEN

Schließanlage System *EVVA* oder gleichwertig. Hausbrieffachanlage System Renz oder gleichw-ertig.

### INNENTÜREN

Innentürblätter mit Wabenfüllung, Oberfläche beschichtet in Weiß. Holzumfangszarge, Oberfläche beschichtet in Weiß, 2 Stück Bänder verzinkt Beschlag: Firma HOPPE mit Rundrosette oder gleichwertig, Buntbartschloss (bei Toilette mit WC-Verriegelung)

### MALER

Dispersionsanstriche samt erforderlichen Grund-ierungs- und Abdecarbeiten, Wohnungen: Farbe Weiß, Allgemeinbereiche: Farbe Weiß bzw. lt. Far-bkonzept Architekt

### AUSSENFASSADE

Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz), Ausführung und Stärke lt. Bauphysik, Oberfläche mit Abrieb, eingefärbt. (Fassadenfarbkonzept lt. Architekten). Im Spritzwasserbereich mittels XPS-Platten.

### AUSSEANLAGEN

Terrassen und Balkone: Betonplatten in Kiesbett 40x40cm oder 50x50cm, grau bzw. lt. Architekt, Zugänge, Allgemeinflächen: Asphaltbelag, Plat-ten- oder Pflasterbelag, Sickerpflaster und Beton-oberfläche (lt. Außenanlagenkonzept Architekt). Lüftungsbauwerke nach Erfordernis. Vor- und Allgemeingarten: Rasenfläche, gegeben-enfalls Ersatzpflanzungen (Bäume) lt. Behörde. Lüftungsbauwerke nach Erfordernis. Zaunanlage: Im Erdgeschoss finden sich zwischen den einzelnen Gartenflächen Doppelstabzäune und zur Straße ein Lamellenzaun auf Betonsockel.

### ANMERKUNG

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtli-che angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutaus-chen oder zu ändern. Der Bauträger weist aus-drücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technis-chen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintre-ten kann. Die Geschosspläne sind auf dem Stand der Baueinreichung. Grundrissänderungen sind auf Grund von Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen möglich.

Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, Bau-ausführung und Ausstattung sowie Druckfehler vorbehalten. In den Plänen dargestellten Möbli-erungen sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Bauträgers nicht enthalten.

### SONDERWÜNSCHE, BAULICHE ÄNDERUNGEN

Änderungen und Sonderwünsche durch den Käufer innerhalb der Wohneinheit sind grundsät-zlich möglich, sofern sie keine Verzögerungen des Baufortschrittes bewirken, das äußere Er-scheinungsbild nicht beeinträchtigen und nicht im Widerspruch zu behördlichen oder technischen Erfordernissen stehen. Änderungen und Sonder-wünsche, welche von dieser Bau- und Leistungs-beschreibung abweichen, müssen vor Durch-führung schriftlich beauftragt werden und seitens des Käufers rechtzeitig bekannt gegeben werden.

# ZU DEN KOSTEN

## KAUFNEBENKOSTEN

Vertragserrichtung, Treuhandschaft über die Rechtsanwaltskammer Wien, grundbücherliche Durchführung und Wohnungseigentumsvertrag	1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten
Grunderwerbsteuer	3,5% des Kaufpreises
Eintragung ins Grundbuch	1,1% des Kaufpreises

## ABWICKLUNG

**TaylorWessing**  
 e|n|w|c Natlacen Walderdorff Cancola Rechtsanwälte GmbH  
 A-1030 Wien, Schwarzenbergplatz 7

### HAUPTGEBÄUDE

TOP	EBENE	WOHNFLÄCHE	TERRASSE	BALKON	GARTEN	ANLEGER- PREIS	ENDNUTZER- PREIS
17	1.OG	71,70 m <sup>2</sup>		6,97 m <sup>2</sup>		EUR 359.910	EUR 389.900
26	2.OG	74,24 m <sup>2</sup>		6,97 m <sup>2</sup>		EUR 359.100	EUR 399.900
27	DG	87,28 m <sup>2</sup>	38,06 m <sup>2</sup>			EUR 499.900	EUR 549.900
28	DG	66,58 m <sup>2</sup>	16,00 m <sup>2</sup>			EUR 402.210	EUR 446.900
30	DG	60,15 m <sup>2</sup>	7,99 m <sup>2</sup>			EUR 345.510	EUR 383.900

### DACHGÄRTEN

04D	DG GARTEN		65,62 m <sup>2</sup>			EUR 29.610	EUR 32.900
05D	DG GARTEN		43,80 m <sup>2</sup>			EUR 19.710	EUR 21.900
07D	DG GARTEN		80,94 m <sup>2</sup>			EUR 35.910	EUR 39.900

STELLPLATZ						EUR 25.000	EUR 27.500
------------	--	--	--	--	--	------------	------------

## INVESTITION FÜR DIE ZUKUNFT

# ZUMANLEGERKONZEPT

Die Statistik der Stadt Wien prognostiziert für die kommenden Jahre eine deutliche Steigerung der Privathaushalte. Der Trend für den häufigsten Wohnungstyp geht eindeutig in Richtung Singlewohnungen, dicht gefolgt von Mehrpersonenhaushalten.

Diese Entwicklung verlangt vor allem nach dauerhaft leistbarem Wohnraum.

Wir von *GEKO Immobilieninvest* haben uns dem steigendem Bedarf nach kompakten, sinnvoll geschnittenen Wohnungen angepasst und offerieren ideale Grundrisse in Kombination mit leistbaren Preisen.

DIESE BERECHNUNG SETZT SICH AUS MEHREREN FAKTOREN ZUSAMMEN UND BERUHT AUS WERTEN DER VERGANGENHEIT, MARKT- PREISEN UND ERFAHRUNGSWERTEN. ES WIRD AUSDRÜCKLICH DARAUF HINGEWIESEN DASS, DAS ANGEFÜHRTE BERECHNUNGSBEISPIEL UNVERBINDLICH IST UND INSBESONDERE FÜR DIE RICHTIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN WIRD.

## INVESTMENTBEISPIEL 2 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON, INKL. KÜCHE

### ANSCHAFFUNGSKOSTEN

Wohnung	EUR	157.410
Gründerwerbssteuer	EUR	6.611
Eintragungsgebühr	EUR	2.078
Vertragserrichtung (inkl. Treuhandschaft)	EUR	3.306
Küche	EUR	4.000
<b>Summe Anschaffung</b>	<b>EUR</b>	<b>173.405</b>
abzgl. Eigenmittel	EUR	23.405
Finanzierungsbedarf	EUR	150.000
Finanzierungskosten (Zinsen und Bearbeitungsgebühr)	EUR	28.416
Monatliche Belastung	EUR	496

### EINNAHMEN / WERTSTEIGERUNG

	Miete p.a.	Wohnungswert
1. JAHR	EUR 6.000	EUR 157.410
2. JAHR	EUR 6.090	EUR 159.771
3. JAHR	EUR 6.181	EUR 162.168
4. JAHR	EUR 6.274	EUR 164.600
5. JAHR	EUR 6.368	EUR 167.069
6. JAHR	EUR 6.464	EUR 169.575
7. JAHR	EUR 6.561	EUR 172.119
8. JAHR	EUR 6.659	EUR 174.701
9. JAHR	EUR 6.759	EUR 177.321
10. JAHR	EUR 6.860	EUR 179.981
11. JAHR	EUR 6.963	EUR 188.980
12. JAHR	EUR 7.068	EUR 191.815
13. JAHR	EUR 7.174	EUR 194.692
14. JAHR	EUR 7.281	EUR 197.612
15. JAHR	EUR 7.391	EUR 200.577
16. JAHR	EUR 7.501	EUR 203.585
17. JAHR	EUR 7.614	EUR 206.639
18. JAHR	EUR 7.728	EUR 209.739
19. JAHR	EUR 7.844	EUR 212.885
20. JAHR	EUR 7.962	EUR 216.078
21. JAHR	EUR 8.081	EUR 219.319
22. JAHR	EUR 8.202	EUR 222.609
23. JAHR	EUR 8.325	EUR 225.948
24. JAHR	EUR 8.450	EUR 229.337
25. JAHR	EUR 8.577	EUR 232.777
26. JAHR	EUR 8.706	EUR 236.269
27. JAHR	EUR 8.836	EUR 239.813
28. JAHR	EUR 8.969	EUR 243.410
29. JAHR	EUR 9.103	EUR 247.061
30. JAHR	EUR 9.240	EUR 250.767

### RENDITE

Mieteinnahmen (30 Jahre)**	EUR	225.232
Wohnungswert (30 Jahre Wertsteigerung)**	EUR	250.767
<b>GESAMTWERT</b>	<b>EUR</b>	<b>475.999</b>
abzgl. Anschaffungskosten (inkl. Finanzierungskosten)	EUR	201.821
abzgl. Reperaturrücklagen und Instandhaltung	EUR	6.480

## GEWINN

**EUR 267.699**

RAUM FÜR

**IHRENOTIZEN**

**[WWW.WOHNLANDSCHAFT-KRAUTGARTEN.AT](http://WWW.WOHNLANDSCHAFT-KRAUTGARTEN.AT)**