



2353 Guntramsdorf, Mühlgasse 10

26 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit

26 Garagenplätze in hauseigener Tiefgarage

Urbanes Wohnen im Dorfkern



Inhaltsverzeichnis

1. Objektinformation.....	1
2. Lage, Umgebung.....	3
3. Sonderwuschabwicklung.....	4
4. Allgemeines zum Neubau	5
5. Firmenliste	6

Beilagen:

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Entwurf Angebot
- Rücktrittsbelehrung
- Kaufvertragsentwurf
- Entwurf Satzung
- Entwurf Beitrittserklärung Mitgliedschaft
- Allgemeinpläne (Unter- und Erdgeschoss)
- Energieausweis
- Wärmelieferungsvertrag Wien Energie
- Vertrag zur Direktverrechnung mit Techem
- Datenblatt Wohnungsstation
- Entwurf Verwalter Vollmacht
- Vereinbarung gem § 7 Abs.(6)Z2 BTVG mit der Raiffeisenlandesbank
- Auftragsmuster Sonderwunsch
- Vereinbarung mit Kabelplus
- Vereinbarung mit A1Telekom
- Treuhandstatut 2019
- Datenschutzerklärung

1. Objektinformation

2353 Guntramsdorf Mühlgasse 10

**Auf dem Land passiert zu wenig, in der Stadt zu viel.
Urbanes Wohnen im Dorfkern.**

Im Herzen der niederösterreichischen Thermenregion liegt die Mühlgasse in der Marktgemeinde Guntramsdorf im Bezirk Mödling, eine grüne Oase vor den Toren Wiens. Ein Ort, der in einer idyllischen, wunderschönen Landschaft zum Verweilen und Entspannen einlädt.

In der historischen Mitte von Guntramsdorf entstehen 26 moderne freifinanzierte Eigentumswohnungen mit je einem zugeordneten Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Dieses Bauvorhaben wird vom gemeinnützigen Bauträger Heimbau gemeinsam mit dem Architekturbüro DI Josef Weichenberger ZT GmbH bis Herbst 2019 umgesetzt und an die zukünftigen Bewohner übergeben.

Das Projekt besteht aus einem Straßenbauteil entlang der Mühlgasse und einem freistehenden Hofbauteil, den sogenannten Perlenhäusern. Die Gliederung und Anordnung der Gebäude fügen sich harmonisch in das Ortsbild und die städtebauliche Charakteristik ein.

Der Straßenbauteil wird durch ein Wechselspiel aus verstellten Loggien und Balkonen rhythmisch aufgelockert. Der Hofbauteil mit den charakteristischen Perlenhäusern differenziert sich durch verschiedene, kaskadenartige Terrassen, die so angelegt sind, dass jede Wohnung eine eigene Einheit darstellt.

Der Leitgedanke soll die Vorzüge von individuellem Reihenhausbau und kompaktem Geschoßwohnungsbau vereinen.

Die beiden Bauteile sind durch die gemeinsame Tiefgarage, welche über den Straßenbaukörper zugefahren wird, verbunden.

Beide Teile bestehen aus einem Erdgeschoss, sowie zwei darüber liegenden Vollgeschossen.

Lage

- Gute Anbindung an die Badner Bahn/Lokalbahn in nur 8 Gehminuten
- S-Bahn – Hauptbahnhof (im 30 Minuten Takt)
- Diverse Buslinien: 360, 363, ...
- Nachtbus 360 von Oper, Karlplatz
- Guntramsdorf Kaiserau Bahnhof
- Guntramsdorf Thallern (S1, S3, S4)

Infrastruktur

- Billa beim Rathaus Viertel 4 in nur 3 Minuten Fußweg erreichbar
- Ärztezentrum in der Druckfabrik
- Druckfabrik mit mehreren unterschiedlichen Lokalen

Schulen & Kindergarten

- Kindergarten Pfarrgasse
- Volksschulen
- Mittelschule, BORG
- Eltern-Kind-Zentrum

Freizeit & Umgebung

- Shopping City Süd Vösendorf
- Schlosspark Laxenburg
- Flughafen Wien
- Viele, gute Heurigen

2. Lage, Umgebung

Die verkehrstechnisch günstige Lage und die Nähe zu Wien machen Guntramsdorf zu einer erholsamen Alternative zur Großstadt. Die Badner Bahn, mit welcher Sie in 25 Minuten in Wien sind, liegt nur wenige Gehminuten von der Mühlgasse 10 entfernt.

Wir weisen darauf hin, dass Immissionen (Schallimmissionen, Erschütterung, etc.), welche die Umgebung (z.B. Assmann Mühle) mit sich bringen kann, (auch nach ständiger Rechtsprechung) als ortsüblich gelten und daher von den Nachbarn zu dulden sind.

Bei einer Wohnung auf einem Grundstück unmittelbar neben den o.g. Straßen- und Gleisanlagen ist diese Ortsüblichkeit gegeben. Die Duldungspflicht gilt für benachbarte Eigentümer gleichsam wie für benachbarte Mieter.

Wir sind an einer bestmöglichen Lebensqualität unserer Kunden interessiert. Auf Grund der oben beschriebenen Rechtslage ist es uns aber auch als Eigentümerin der betroffenen Wohnhausanlage nicht möglich, Einfluss auf die Straßen- und Eisenbahnanlagen zu nehmen.

3. Sonderwunschabwicklung

Änderungswünsche aller Art (baulich und ausstattungstechnisch) sind nur möglich, soweit sie den Bauablauf und -baufortschritt, die Statik, Schall- und Wärmeschutz sowie die übrige Haustechnik nicht beeinträchtigen.

- Geplante bauliche Sonderwünsche können nach Unterzeichnung des Angebotes bei Frau Zowa/Verkauf eingebracht werden. Nach Freigabe durch den Bauträger und Prüfung durch den Architekten werden die freigegebenen Pläne an die Baufirma, zwecks Erstellung eines Kostenvoranschlags, weitergeben.

Ansprechpartner für alle Sonderwünsche: Baufirma Strabag:

Sachbearbeiter Paul Tschida
e-mail: paul.tschida@strabag.com
Tel. 0676/781 88 34

Die gesamte Koordination wie Einholung aller Kostenvoranschläge, Beauftragungen etc. erfolgt ausschließlich zwischen dem Eigentümer, der Baufirma und dem Architekten.

- Zahlungen, die Sie an die Baufirma bzw. den Architekten, noch vor der Fertigstellung und Übergabe Ihrer Wohnung leisten, hat die Verkäuferin gegen die Insolvenz zu besichern.

Diese Zahlungen sind daher auf ein sogenanntes „Sperrkonto“ des Bauträgers zu leisten, und werden von der kontoführenden Bank erst nach Fertigstellung und Übergabe an die vorgenannten Auftragnehmer ausbezahlt. Nähere Informationen dazu finden Sie auch im Kaufvertrag.

- Die genehmigten baulichen Änderungen werden auch in den Bestandsplänen erfasst. Sie verpflichten sich, die durch die Sonderwünsche entstehenden Mehrkosten zu übernehmen und bei einem eventuellen Rücktritt/Kündigung auf Verlangen der Bauträger den ursprünglichen geplanten Zustand (geplante Erstaussführung) auf Ihre Kosten wiederherzustellen.
- Weiters muss auch die Planeinreichung bei der Baupolizei rückgeführt werden. Die Kosten dafür trägt der Eigentümer. Für die Umplanungskosten vom Architekten werden Kosten an Sie verrechnet. Für die Koordination, Einholung aller Kosten, Überprüfung der Arbeiten vor Ort wird vom Generalunternehmer – Firma Strabag – ein 16%iger Generalunternehmerzuschlag verrechnet.

Generell können nicht genehmigt werden:

- Bauliche Änderungen, die in die Fassade eingreifen
- Weglassen von tragenden Wänden + Durchbrüchen in tragenden Wänden und Installationsschächte
- Veränderung der Lage der Fenster und Wohnungseingangstüre
- Einbau einer Whirlpool Badewanne oder Wanne mit Whirlpool Funktion (Schallübertragung)
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Fliesen dürfen nicht in Wohn- und Schlafräumen verlegt werden, bzw. nur unter der Voraussetzung, dass eine geeignete Trittschalldämmung zu verwenden ist.

4. Allgemeines zum Neubau

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchlaufen die Gebäude die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung.

Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung und in der Regel kein Mangel sind.

Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen in den Wohnungen zulässig sind, Putzstärken in den Plänen nicht ausgewiesen werden und dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der Wandoberfläche, verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelnde Luftkonvektion sein kann. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Maßabweichungen im Umfang der Regelungen des Kaufvertrages zulässig sind.

Allgemein ist auch anzumerken, dass Möbelstücke grundsätzlich mindestens 5 cm zu Außenwandflächen zu distanzieren sind, um eine Luftkonvektion der warmen Raumluft in diesem Bereich zu ermöglichen.

Revisionstürchen zu Wasser- und Heizungszähleinrichtungen dürfen weder verstellt noch verbaut werden, d.h. sie müssen jederzeit zugänglich sein.

5. Firmenliste

BAUHERR:



Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.

1150 Wien, Tannengasse 20

Tel: 981 71-0, Fax: 981 71/53, www.heimbau.at

VERKAUF:

Firma **Heimbau**
Ghino de Colle
Tel: 01/981 71/14
Fax: 01/981 71/6914
Mail: g.decolle@heimbau.at

BAUFIRMA:

Bauunternehmung **Strabag AG**
Ansprechpartner für Sonderwünsche:
Paul Tschida
Mobil: 0676/781 88 34
Mail: paul.tschida@strabag.com

ARCHITEKT:

DI Josef **Weichenberger** ZT GmbH
Margaretenstraße 9/3
1040 Wien
Ansprechpartner:
Joscha Viertauer
Tel: 01/9610245
Mail: joscha.viertauer@weichenberger.at

Ich/Wir bestätige/n hiermit die Kenntnisaufnahme der Bau- und Ausstattungsbeschreibung inklusive der Infobroschüre für die Wohnung

2353 Guntramsdorf, Mühlgasse 10 Top

Wien,

.....

Unterschrift/en