



MAUERBACH- STRASSE 28.

IN WIEN GELEGEN,
VON GRÜN UMGEBEN.

KONTAKT:

Herr Martin Wagner
M + 43 664 88 71 33 97
Office: pvv@polleres.com

PVV Immobilien GmbH
Ignazgasse 16
1120 Wien

www.polleres.com

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Objektbeschreibung

Standort

Das Haus in der Mauerbachstraße liegt im Westen Wiens in idyllischer Umgebung am Stadtrand. Hinter dem Grundstück fließt der Mauerbach, rundherum gibt es viele Grüne und der nahe Wienerwald lockt zu Ausflügen in die Natur. Neben der herrlichen Lage bietet das Haus aber auch beste Verkehrsbedingungen und eine städtische Infrastruktur.

Infrastruktur

In rund 10 Gehminuten erreichen Sie das Auhof-Center, das mit über 140 Shops zum Einkaufserlebnis für die ganze Familie wird. Zahlreiche Restaurants laden zum Verweilen ein. Acht moderne Kinosäle bieten Unterhaltung für Klein & Groß. Ebenfalls zu Fuß erreichbar sind ein Biomarkt sowie diverse Supermärkte. Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar. Um Ihre Gesundheit bemühen sich praktische Ärzte und Fachärzte sowie Apotheken im näheren Umkreis.

Verkehrsanbindung

Nur 2 Gehminuten entfernt befinden sich eine S-Bahn- und Busstation, von wo aus Sie in rund 25 Minuten ins Zentrum gelangen. Über die nahe gelegene Autobahnauffahrt sind Sie in wenigen Minuten auf der Westautobahn und somit bestens an das höherrangige Verkehrsnetz angebunden.

Gebäude

Das Gebäude besteht aus 4 Geschoßen, Kellergeschoß/Tiefgarage, Erdgeschoß, 1.Obergeschoß und das Dachgeschoß. Alle Ebenen sind mit einem Stiegenhaus und einen behindertengerechten Aufzug zu erreichen.

Kellergeschoß:

In diesem befinden sich die gesamte Technik des Gebäudes, die Abstellräume der einzelnen Wohnungen und die Tiefgarage mit den 12 PKW-Stellplätzen. Die Tiefgarage kann über eine Rampe mit dem Auto befahren werden.

Erdgeschoß:

Im Erdgeschoß befindet sich der Haupteingang, Müllraum, Fahrradabstellraum, 2 Wohneinheiten mit Garten und der Ausgang in den Hof.

1. Obergeschoß / Dachgeschoß:

Hier befinden sich jeweils 4 Wohneinheiten.

Hof:

Über einen Weg gelangt man zu den im hinterem Bereich des Grundstücks liegenden Gärten. Von dort aus gelangt man über Brücke zu einem weiteren Grünlandgrundstück. Diese Grünflächen bekommen eine Strom und Wasserversorgung und können von den zukünftigen Mieter gekauft werden.

KONTAKT:

Herr Martin Wagner
M + 43 664 88 71 33 97
Office: pvv@polleres.com

PVV Immobilien GmbH
Ignazgasse 16
1120 Wien

www.polleres.com



POLLERES
PVV IMMOBILIEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

1. Konstruktion, Ausstattung und Gestaltung

Planung

Einreichplanung, Bauansuchen, Energieausweisberechnung, Baubeschreibungen, etc. werden erstellt.

Das gesamte Projekt ist bereits baubehördlich bewilligt und befindet sich im Bau.

Alle Wand und Deckenaufbauten entsprechen den Anforderungen der Wiener Bauordnung, der Wiener Bautechnikverordnung sowie der OIB Richtlinie 6 - Energieeinsparung und Wärmeschutz.

Erdarbeiten

Abbruch, Roden und Baureifmachung des Grundstücks, Abtragen des Mutterbodens, Aushub der erforderlichen Fundamente und aller erforderlichen Arbeitsgräben, Transport und Entsorgung des Abbruch- sowie Aushubmaterials, Herstellen der erforderlichen Geländemodellierungen, Aufbringen einer Grobhumusschicht

Fundament

Herstellen der erforderlichen Fundamente entsprechend statischen Berechnungen inkl. erforderlicher Fundamenterde.

Außenwände

25cm Ziegelmauerwerk (Hochlochplanziegel) mit einem 18 cm Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung in einem hellen Farbton. Innenseitig werden die Wände mit einem Klimaputz versehen weiß gemalt.

Wohnungstrennwände

20cm Schalstein Mauerwerk mit einer 5cm Vorsatzschale auf jeder Seite

Nichttragende Innenwände

In den Allgemeinbereichen HLZ-Mauerwerk. In den Wohneinheiten Trockenbauständerwände.

Terrassenaufbau / Balkonaufbau

Terrassenaufbau: Wärmedämmung lt. Bauphysik Holzbelag Eiche auf einer Holzunterkonstruktion. Jeder Balkon bekommt eine Verdunstungsrinne.

Balkonaufbau: Holzbelag Eiche auf einer Holzunterkonstruktion

Geländer: Stahlstabgeländer mit 10cm Stababstand in Nirosta

Verblechungen: beschichtetes Aluminium in passendem Farbton

KONTAKT:

Herr Martin Wagner
M + 43 664 88 71 33 97
Office: pvv@polleres.com

PVV Immobilien GmbH
Ignazgasse 16
1120 Wien

www.polleres.com



POLLERES
PVV IMMOBILIEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Ab- und Regenwasser

Schmutzwässer werden gesammelt und unter der Fundamentplatte in PVC-Rohren in das öffentliche Gut abgeleitet. Regenwässer werden teilweise an der Decke der Tiefgarage gesammelt und anschließend unter der Betonplatte in PVC Rohren in das öffentliche Gut abgeleitet.

Schallschutz

Die Anforderungen an den Schallschutz entsprechen der Normen und Richtlinien.

Decken

Bestehen aus Massiven Elementdecken, entsprechend den statischen Erfordernissen.
Der behördlich vorgegebene Schall- und Wärmeschutz wird durch den Gesamtaufbau des Fußbodens gewährleistet.

Kamine

In den Wohneinheiten werden keine Notkamine hergestellt

Heizung

Ist eine Gaszentralheizung und befindet sich im Kellergeschoss. Jede Wohneinheit bekommt einen eigenen Wärmemengenzähler. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Diese kann individuell auf die eigenen Bedürfnisse eingestellt werden.

Kellergeschoß – Tiefgarage

Die Tiefgarage ist über das Stiegenhaus oder einer Rampe erreichbar. Es befinden sich 12 PKW-Stellplätze, Haustechnikraum sowie die Abstellräume darin. Der Bereich der Parkplätze ist brandschutztechnisch von den anderen Räumen getrennt und ausreichend Belüftet.

Müllplatz

Der Müllplatz befindet sich im Erdgeschoß auf der Straßenseite und kann von dieser oder dem Stiegenhaus betreten werden. Er liefert ausreichend Platz und hat eine eigene Be- und Entlüftung.

Fahrradabstellraum

Der Fahrradabstellraum befindet sich im Erdgeschoß hinter dem Müllraum und ist vom Stiegenhaus zu begehen. Er bietet ausreichend Platz für Fahrräder und Kinderwagen.

KONTAKT:

Herr Martin Wagner
M + 43 664 88 71 33 97
Office: pvv@polleres.com

PVV Immobilien GmbH
Ignazgasse 16
1120 Wien

www.polleres.com



POLLERES
PVV IMMOBILIEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Bodenbeläge

Zimmer, Vorraum, Küche, Wohnbereich und Kochbereich:

Echtholzparkettfußboden inkl. Unterlagsvlies und Sockelleisten lt. Muster.

Landmädl 19 Eiche rustikal gebürstet:



WC, Badezimmer und Abstellraum:

Badezimmer: Boden- u. Wandfliesen (Wand bis auf Türstockhöhe verflies) 30x60 lt. Muster.

WC: Boden- u. Wandfliesen (nur Rückwand wir auf 1,20cm verflies) 30x60 lt. Muster.

Abstellraum: Bodenfliesen mit Sockel 30x60 lt. Muster.

Im Badezimmer wird zuvor am Boden eine Kunststoffabdichtung mit Hochzug aufgebracht. Im Spritzwasserbereich der Badewannen u. Duschen werden die Wandflächen ebenfalls abgedichtet.

Eck- u. Abschlusschienen aus Alu Natur.

Auf Wunsch können andere Fliesen verwendet werden, dies ist rechtzeitig bekannt zu geben (dadurch können Mehrkosten entstehen).

KONTAKT:

Herr Martin Wagner
M + 43 664 88 71 33 97
Office: pvv@polleres.com

PVV Immobilien GmbH
Ignazgasse 16
1120 Wien

www.polleres.com



POLLERES
PVV IMMOBILIEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Türen

Hauseingangstüre, Hoftüre

- Thermisch getrenntes Profilsystem
- Rahmenprofil 69/70 mm
- Thermisch getrennte Bodenschwelle aus Alu-Stranggussprofil natur eloxiert
- 2-fach Isolierglas
- 2 Flügeldichtungen in TPE-Qualität
- Sicherheitszylinder, beidseitig sperrbar bei steckendem Schlüssel, aus hoch widerstandsfähigem Spezialstahl
- 3-fach Verriegelung (2 Schwenkriegel), Nussvierkant 8mm, Abstand 92 mm.

Innentüren

- Zarge: Holzumfassungszarge HZ6R T0
Oberfläche Weiß matt glatt lackiert
Verkleidungskante abgerundet
- Türblatt: Glattes Türblatt
Oberfläche Weiß matt glatt lackiert
Kante: foliert Weiß, KK I
Innenlage Röhrenspan
- Türdrücker: Türdrücker Modell MOSKAU in Edelstahl
Türbeschlag mit Drücker in Gehrungsform auf
Rundrosetten montiert
Bei WC-Ausführung mit Notöffner

Aufzahlung



KONTAKT:

Herr Martin Wagner
M + 43 664 88 71 33 97
Office: pvv@polleres.com

PVV Immobilien GmbH
Ignazgasse 16
1120 Wien

www.polleres.com



POLLERES
PVV IMMOBILIEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Türen

Wohnungseingangstüren

Zarge:	Holzumfassungszarge HZ&R E12-30 /WK3 Oberfläche Weiß matt glatt lackiert Verkleidungskante abgerundet
Türblatt:	Glatte Türblatt Type Fire Typ 3 38 C+WK3 Oberfläche Weiß matt glatt lackiert Kante: Hartholzeinleimer Weiß foliert Brandhemmend E12-30 Sicherheitstüre WK 3 Klimaklasse III, RW 42 dB Doppelfalz, Türstärke ca. 67 mm
Schloss:	5-fach Verriegelung EH-Zylinderschloss 3 Bandsicherungen, Beschlag WK 3
Bänder:	3 Stück 3-teilig, Bänder vernickelt
Drücker:	E12-30 / Sicherheitsdrücker WK 2 SICURA in Edelstahl matt, Wechselgarnitur mit Drücker/Knopf Drücker in Gehrungsform. Auf Langschilder montiert

Namensschild mit Spion



Beschlag Wohnungseingangstüre



KONTAKT:

Herr Martin Wagner
M + 43 664 88 71 33 97
Office: pvv@polleres.com

PVV Immobilien GmbH
Ignazgasse 16
1120 Wien

www.polleres.com



POLLERES
PVV IMMOBILIEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Holz-Alu Fenster

System:	Platin 82: Standard Farbklasse 0, Holzart Fichte aus regionaler Herkunft, FSC/PEFC zertifiziert Oberfläche innen u. außen: Lasur Standard, N10 pure (nur innen) Alufarbe: RAL 9007 met. Glänzend
Verglasung:	3-fach Glas Schall: SWSS 0-6/38 Ug-Wert von 0,6 W/m ² K g-Wert von 50% Schalldämmwert von 38 dB → auf das gesamte Fenster 42 dB
Zubehör:	Griff: EVO FE 2017, Edelstahl
Sonnenschutz:	Jedes Fenster in den Wohneinheiten bekommt einen elektrischen Sonnenschutz mittels Raffstore
Fensterbänke:	Fensterbänke sind Standard Weiß Matt
Sicherheit:	Jedes Fenster wird mit einem MVS – Überwachung (Alarmanlage) ausgestattet
Terrassentüre:	Drehkippüre sonst erfolgt die Ausführung wie bei den Fenstern.

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden entsprechend der Ö-Norm B5320 luftdicht eingebaut.



KONTAKT:

Herr Martin Wagner
M + 43 664 88 71 33 97
Office: pvv@polleres.com

PVV Immobilien GmbH
Ignazgasse 16
1120 Wien

www.polleres.com



POLLERES
PVV IMMOBILIEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

2. Versorgungseinrichtungen

Elektroinstallation

Wohnen/Essen:	1 Zweifachsteckdose 3 Einfachsteckdosen 1 Antenne 1 Leerverrohrung 1 Heizungsregler 2 Deckenauslass 2-4 Wechselschalter 1 Rauchmelder
Kochnische:	2 Doppelsteckdosen 1 Mikrowellensteckdose 1 Kühlschranksteckdose 1 Geschirrspülersteckdose 1 Dunstabzugssteckdose 1 Herdanschluss 1 Deckenauslass 1 Wandauslass 1 Schalter
Schlafzimmer:	1 Doppelsteckdose 3 Einfachsteckdosen 1 Leerverrohrung 1 Antenne 1 Deckenauslass 1 Schalter 1 Rauchmelder
Zimmer:	1 Zweifachsteckdose 2 Einfachsteckdosen 1 Leerverrohrung 1 Antenne 1 Deckenauslass 1 Schalter 1 Rauchmelder
Vorraum:	2 Einfachsteckdosen 1 Telefon 1-3 Deckenauslässe 2-3 Wechselschalter 1 Gegensprechanlage 1 Rauchmelder

KONTAKT:

Herr Martin Wagner
M + 43 664 88 71 33 97
Office: pvv@polleres.com

PVV Immobilien GmbH
Ignazgasse 16
1120 Wien

www.polleres.com



POLLERES
PVV IMMOBILIEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Elektroinstallation

WC:	1 Deckenauslass 1 Schalter
Bad:	1 Doppelsteckdose mit Spritzwasserschutz 1 Waschmaschinensteckdose 1 Wäschetrocknersteckdose 1 Deckenauslass 1 Wandauslass 1-2 Schalter
Schrankraum:	1 Einfachsteckdose 1 Deckenauslass 1 Schalter
AR:	1 Steckdose 1 Deckenauslass 1 Schalter
Balkon/Terrasse:	1 Einfachsteckdose mit Spritzschutz 1 Wandauslass 1 Schalter (in Wohnbereich)
Parkplatz:	1 Steckdose (Sonderwunsch)

Grundsätzlich werden alle Rohinstallationen unter Putz ausgeführt. Die Wohnungsinstallation besteht aus einem Wohnungsverteiler mit Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten.

Die einzelnen Räume werden vom E-Verteiler aus verkabelt. Die Anzahl der einzeln abgesicherten Stromkreise richtet sich nach dem derzeitigen Stand der Technik und wird im Zuge der Elektroplanung festgelegt. Schalter und Steckdosen werden standardmäßig in weiß ausgeführt. Die Beleuchtungskörper samt Lichtmittel sind nicht enthalten.

Die gesamte Standardinstallation wird in einem eigenen Plan je Wohnungstyp dargestellt. Sonderwünsche werden natürlich gerne berücksichtigt, sind jedoch zeitgerecht abzuklären und bekannt zu geben.

KONTAKT:

Herr Martin Wagner
M + 43 664 88 71 33 97
Office: pvv@polleres.com

PVV Immobilien GmbH
Ignazgasse 16
1120 Wien

www.polleres.com



POLLERES
PVV IMMOBILIEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Sanitärinstallationen

Sämtliche Sanitäre Einrichtungsgegenstände Farbe weiß

Waschtische:

Größe: 65x48 cm

Fabrikat: Laufen

Type: Pro A 81895.3



Waschtischarmaturen:

Fabrikat: Kludi

Type: Saphir Design 11 38291



Handwaschbecken WC:

Fabrikat: Laufen

Type: Pro B 81695.7



Badewanne:

Größe: 180x80 cm

Fabrikat: Kaldewei

Type: Saniform Plus 375-1 180x80 cm



KONTAKT:

Herr Martin Wagner
M + 43 664 88 71 33 97
Office: pvv@polleres.com

PVV Immobilien GmbH
Ignazgasse 16
1120 Wien

www.polleres.com



POLLERES
PVV IMMOBILIEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Sanitärinstallationen

Wannenarmatur:

Fabrikat: Kludi
Type: Kristall Classic

Brausegarnituren Badewanne:

Fabrikat: Hansa
Type: Basicjet 44780230

Duschrinne:

Fabrikat: SH Rinne 70

Duscharmatur:

Fabrikat: Kludi
Type: Saphir Design 11 38831

WC- Anlagen:

Fabrikat: Laufen
Type: Pro 82095.0

WC-Sitz:

Fabrikat: Laufen
Type: Pro 89195.0

Je 1 Waschmaschinenanschluss in jeder Wohneinheit

Zusätzliche, in den Verkaufsplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (wie z.B. Waschmaschine), welche in dieser Ausstattungsliste nicht explizit angeführt sind, werden als Situierungsvorschläge angesehen. Diese Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnungen und werden auch nicht mitgeliefert. Die Küche ist ebenso nicht im Standard enthalten.

Sanitärinstallationen

In den Nassräumen (Bad und WC) werden Einzelraumlüfter montiert, geschaltet über einen eigenen Schalter, inkl. Nachlaufrelais.

Eine regelmäßige und tägliche Grundlüftung der Wohnung (z.B. durch tägliches, regelmäßiges Stoßlüften durch öffnen der Fenster) ist durch den Nutzer sicher zu stellen.

Kaltwasser:

Für jede Wohneinheit sind Zähler für den Energieverbrauch für Heizung/Warmwasser vorgesehen.

KONTAKT:

Herr Martin Wagner
M + 43 664 88 71 33 97
Office: pvv@polleres.com

PVV Immobilien GmbH
Ignazgasse 16
1120 Wien

www.polleres.com



POLLERES
PVV IMMOBILIEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

3. Außenanlagen

Im Stiegenhaus gibt es eine Türe in den hinteren Teil des Grundstückes wo sich die Gärten bzw. eine Brücke befindet die über den Mauerbach führt. Die Eigengärten werden mit Zäunen abgetrennt und die Wege asphaltiert. Nach der Brücke gelangt man auf ein grünes Grundstück das abgelegen von der Straße liegt und zur Erholung dienen kann.

4. Sonstige Einrichtungen

Das gesamte Objekt ist mit einem Zentralsperrsystem ausgestattet. Je Wohnung werden 3 Schlüssel für Wohnungseingangstür / öffentliche Bereiche / Hauseingangstüre / Kellerabteil / Brieffach übergeben.

Jede Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, die Abtrennung erfolgt durch Gittertrennwände inkl. einflügeliger Tür und Hängeschloss.

Beim Hauseingang gibt es eine witterungsgeschützte Gegensprechanlage (Video), mit der Innensprechstelle in den Wohnungen.

Jeder Wohnung ist ein eigenes Brieffach zugeordnet.

Aufzug von Kellergeschoß bis in das Dachgeschoß.

5. Sonderwünsche

Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des Kaufvertrages und des Baufortschrittes berücksichtigt und realisiert werden. Sie dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen und keinen Eingriff in die äußere Erscheinung der Wohnhausanlage darstellen.

6. Baustellenbesichtigungen

Vor Übergabe des Kaufgegenstandes ist der Käufer zum Betreten der Liegenschaft nur zu den von dem Verkäufer zum Zweck der Besichtigung und Naturmaßaufnahme bekanntgegebenen Terminen, zu denen eine gesonderte Anmeldung erforderlich ist, berechtigt.

7. Technische Änderungen

Technische Änderungen, welche durch bauliche Notwendigkeiten, Material- und Fabrikationsänderungen etc. beding sind, bleiben, soweit die keine Wertminderung darstellt, ausdrücklich vorbehalten und sind nicht an die Zustimmung zukünftiger Eigentümer gebunden bzw. sind Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrags möglich.

Ebenso behält sich der Verkäufer Änderungen durch Auflagen der Behörden, des Statikers usw. vor. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Plänen angeführten Abmessungen ca. Angaben sind, die sich aufgrund der Erstellung der Detail- und Ausführungsplanung bzw. Bautoleranzen ändern können.

KONTAKT:

Herr Martin Wagner
M + 43 664 88 71 33 97
Office: pvv@polleres.com

PVV Immobilien GmbH
Ignazgasse 16
1120 Wien

www.polleres.com



POLLERES
PVV IMMOBILIEN