





VERKAUFT





## L29

### EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten. Bitte erlauben Sie mir, Sie gleich mit einer Frage zu begrüßen.

Mögen Sie hochwertige Architektur? Vollendete Gestaltung, die Ihre Sinne mit Schönheit und Harmonie verwöhnt. Die durch gekonnt gesetzte Akzente die Lebendigkeit in der Perfektion bewahrt. Die Sie immer wieder mit neuen Details überrascht, selbst wenn Sie sie zu kennen glauben.

Ja? Dann freue ich mich sehr, Ihnen die exklusive Wohnwelt vorzustellen. Es stehen vier Doppelhaushälften zum Verkauf. Optisch raffiniert und mit edelsten Materialien ausgestattet, eingebettet in wunderschöne Natur mit einer unschlagbaren Aussicht. Ein Stück Vollkommenheit, das es ermöglicht, Alltag und Genuss zu verschmelzen.





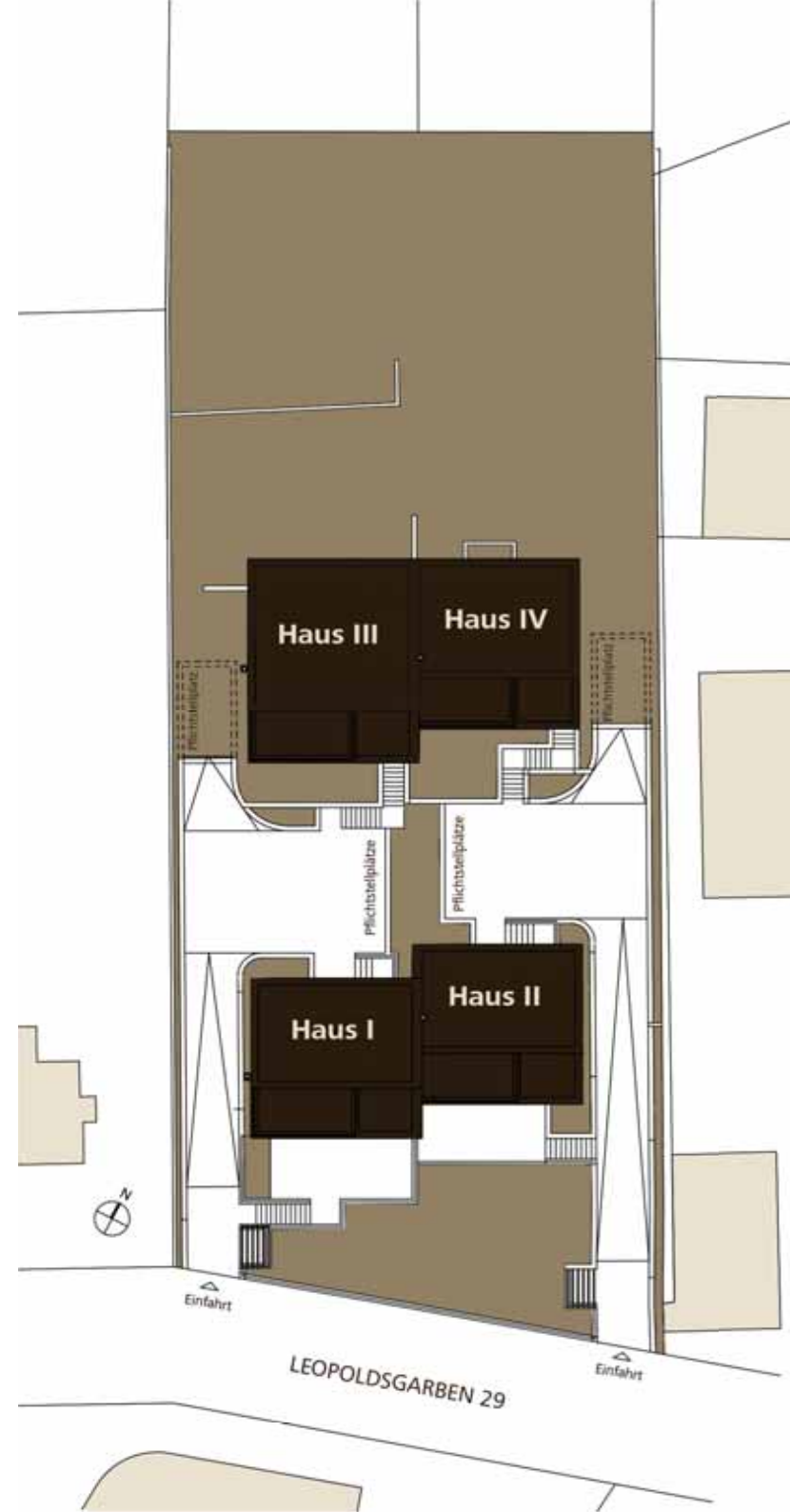
# L29

EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

Klosterneuburg eine „Stadt im Grünen“ mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Das Objekt befindet sich auf dem Ölberg der wohl schönsten Lage in Klosterneuburg.

Der Südhang garantiert ihnen maximalen Sonnenschein. Per PKW erreichen sie das Zentrum von Klosterneuburg innerhalb von 5 min. und die Wiener Innenstadt in ca. 20 min.





**VERKAUFT**

# L29

EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

HAUS I EUR 895.000.-  
5 Zimmer, 157 m<sup>2</sup>

2.Obergeschoss

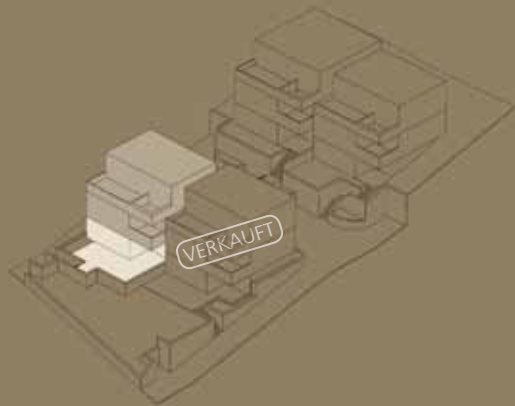
1.Obergeschoss

Erdgeschoss

Terrassen 21,34 m<sup>2</sup>

Garten 51,36 m<sup>2</sup>

Autoabstellplatz

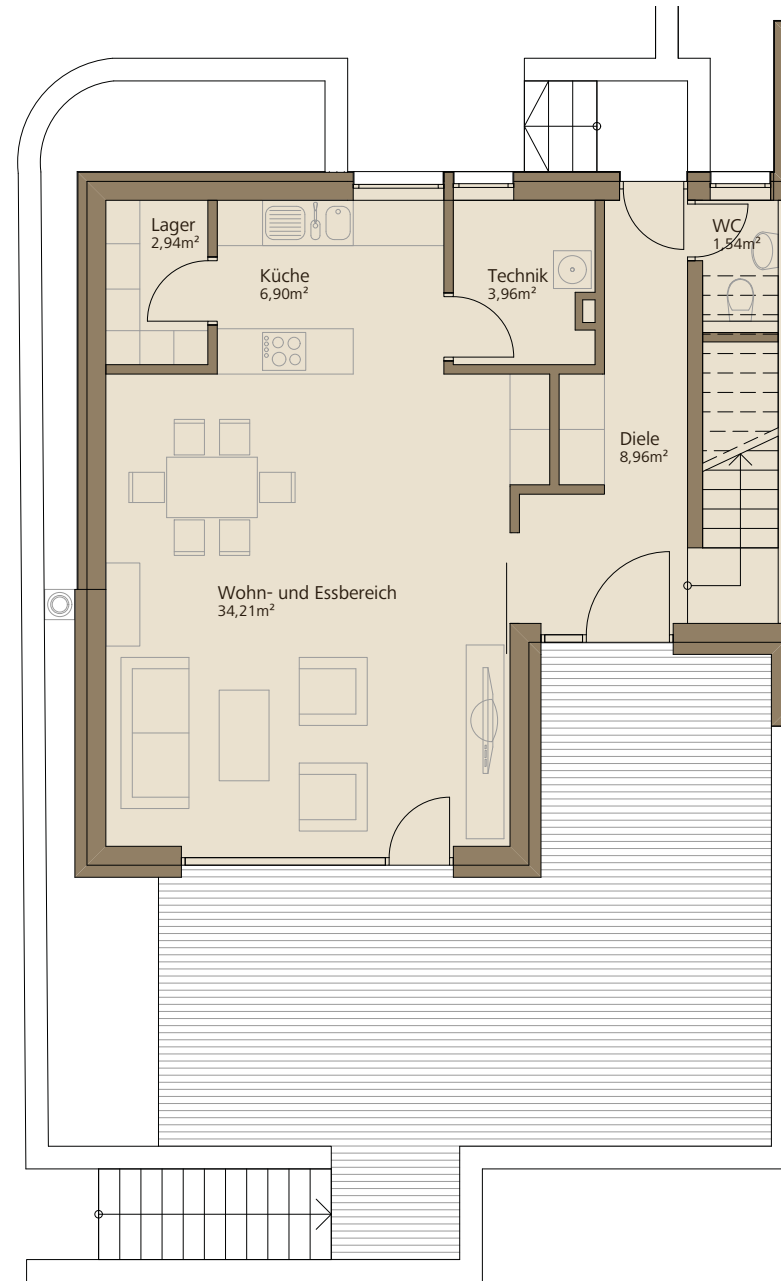


0 1 2 3 4 5m

MASSSTAB 1:100



  REALCOM  
INVEST









# L29

EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

HAUS I EUR 895.000.-  
5 Zimmer, 157 m<sup>2</sup>

2.Obergeschoss

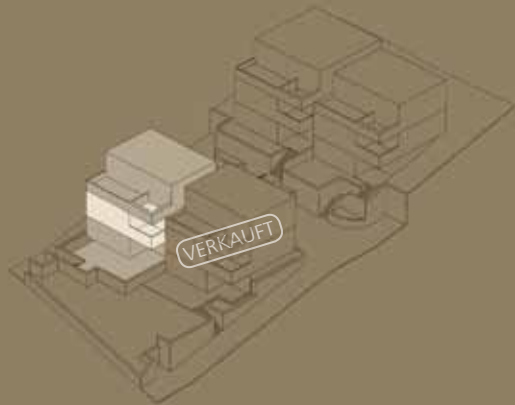
1.Obergeschoss

Erdgeschoss

Terrassen 21,34 m<sup>2</sup>

Garten 51,36 m<sup>2</sup>

Autoabstellplatz

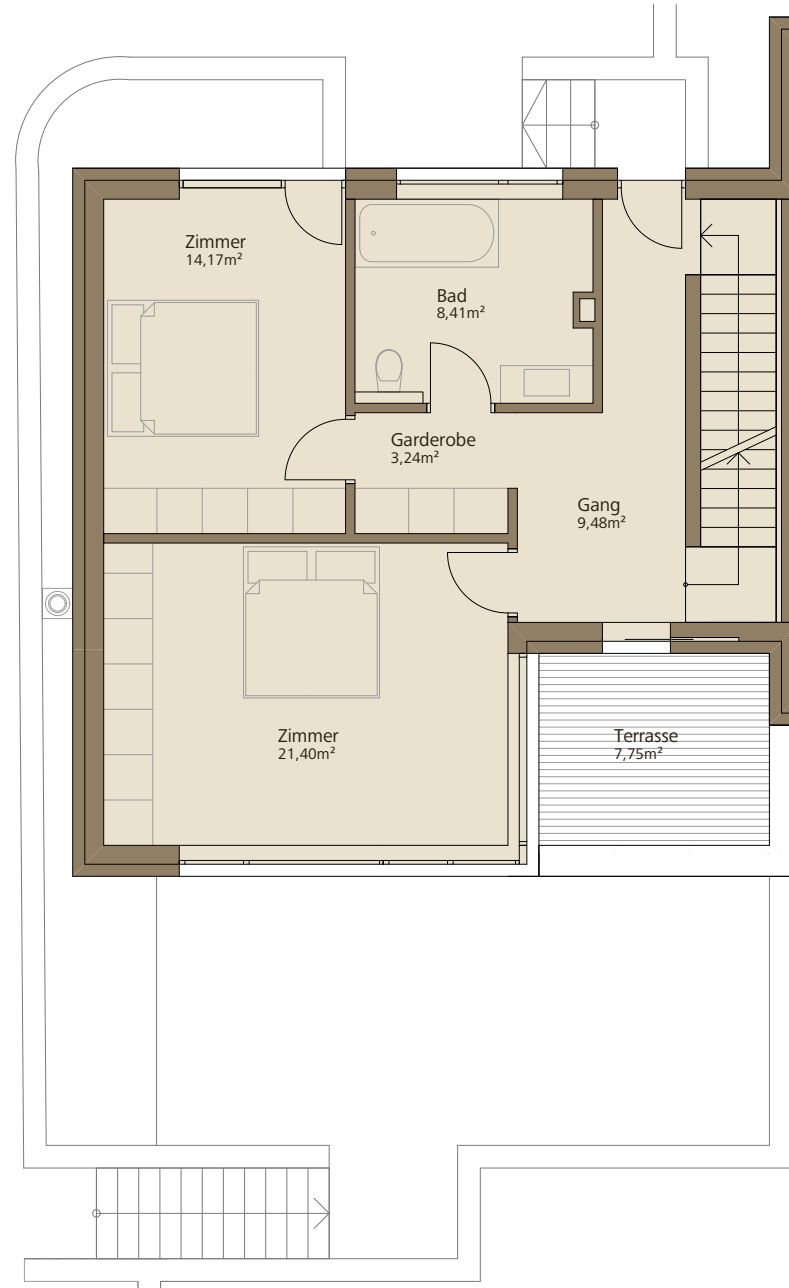


0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:100



  REALCOM  
INVEST







# L29

EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

HAUS I EUR 895.000.-  
5 Zimmer, 157 m<sup>2</sup>

2.Obergeschoss

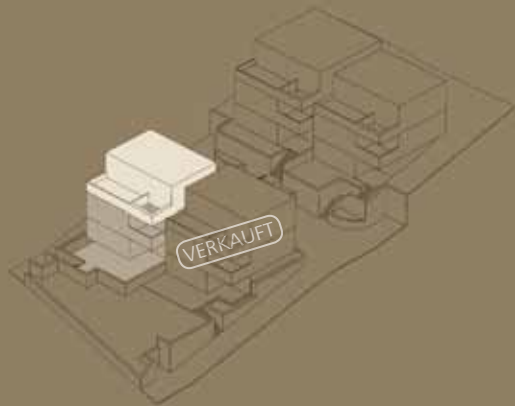
1.Obergeschoss

Erdgeschoss

Terrassen 21,34 m<sup>2</sup>

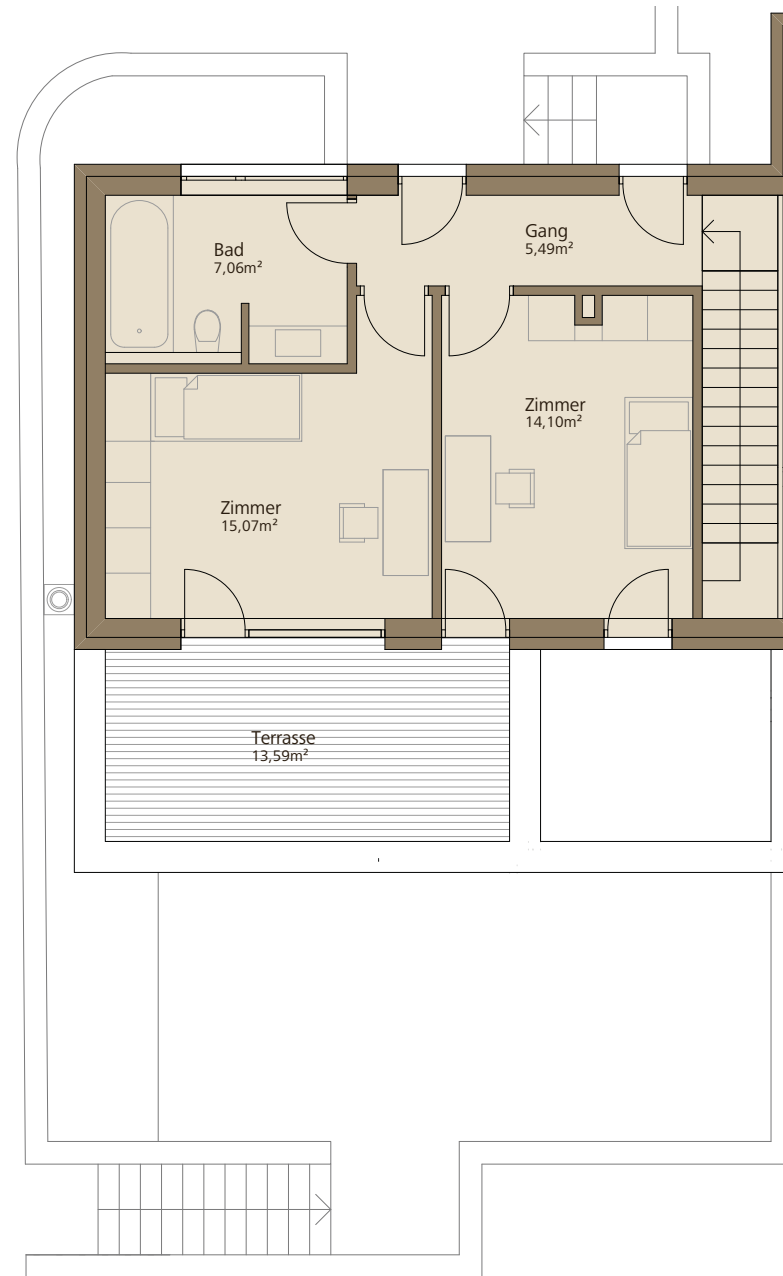
Garten 51,36 m<sup>2</sup>

Autoabstellplatz



0 1 2 3 4 5m

MASSSTAB 1:100







**VERKAUFT**



# L29

EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

HAUS II EUR 895.000.-  
5 Zimmer, 157 m<sup>2</sup>

2.Obergeschoss

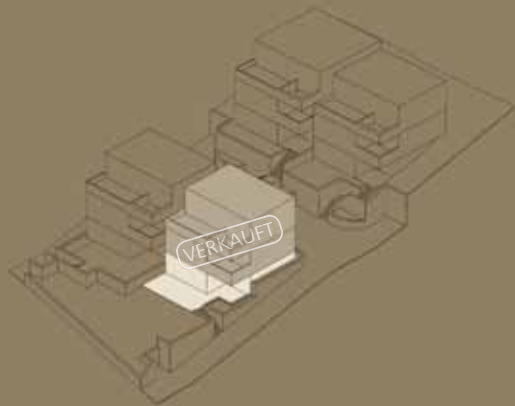
1.Obergeschoss

Erdgeschoss

Terrassen 21,16 m<sup>2</sup>

Garten 245 m<sup>2</sup>

Autoabstellplatz



0 1 2 3 4 5m

MASSSTAB 1:100



 **REALCOM**  
INVEST









# L29

EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

HAUS II EUR 895.000.-  
5 Zimmer, 157 m<sup>2</sup>

2.Obergeschoss

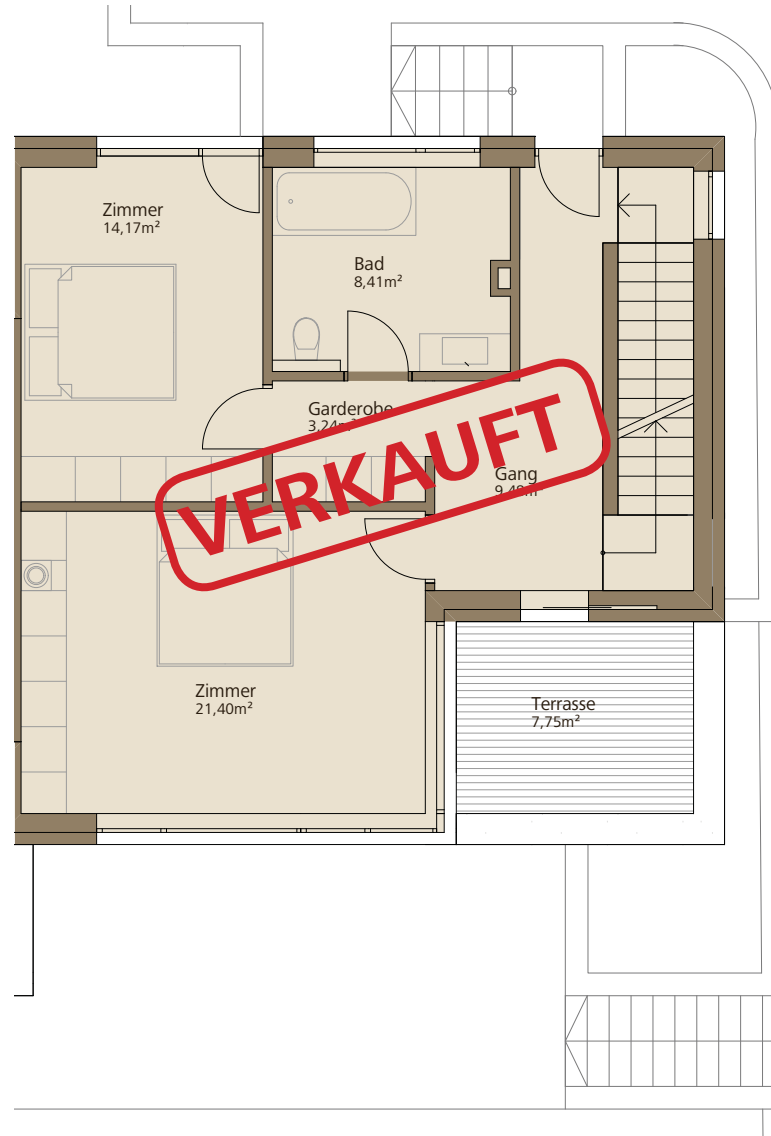
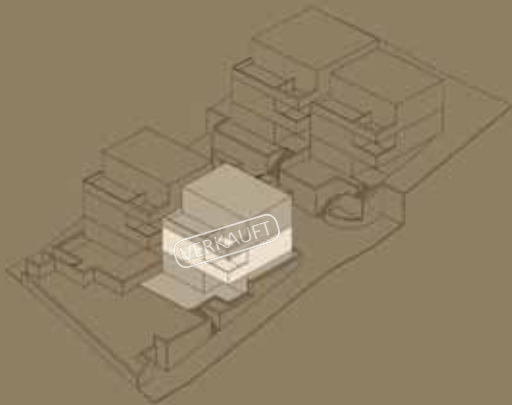
1.Obergeschoss

Erdgeschoss

Terrassen 21,16 m<sup>2</sup>

Garten 245 m<sup>2</sup>

Autoabstellplatz







# L29

EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

HAUS II EUR 895.000.-  
5 Zimmer, 157 m<sup>2</sup>

2.Obergeschoss

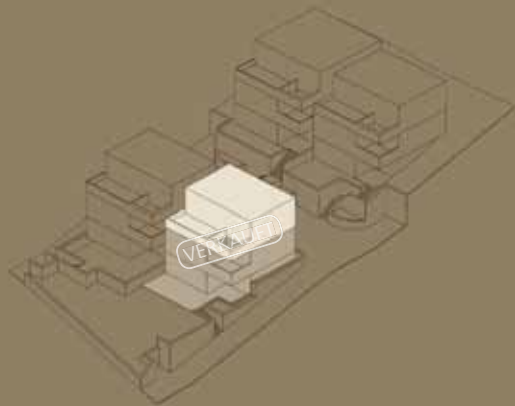
1.Obergeschoss

Erdgeschoss

Terrassen 21,16 m<sup>2</sup>

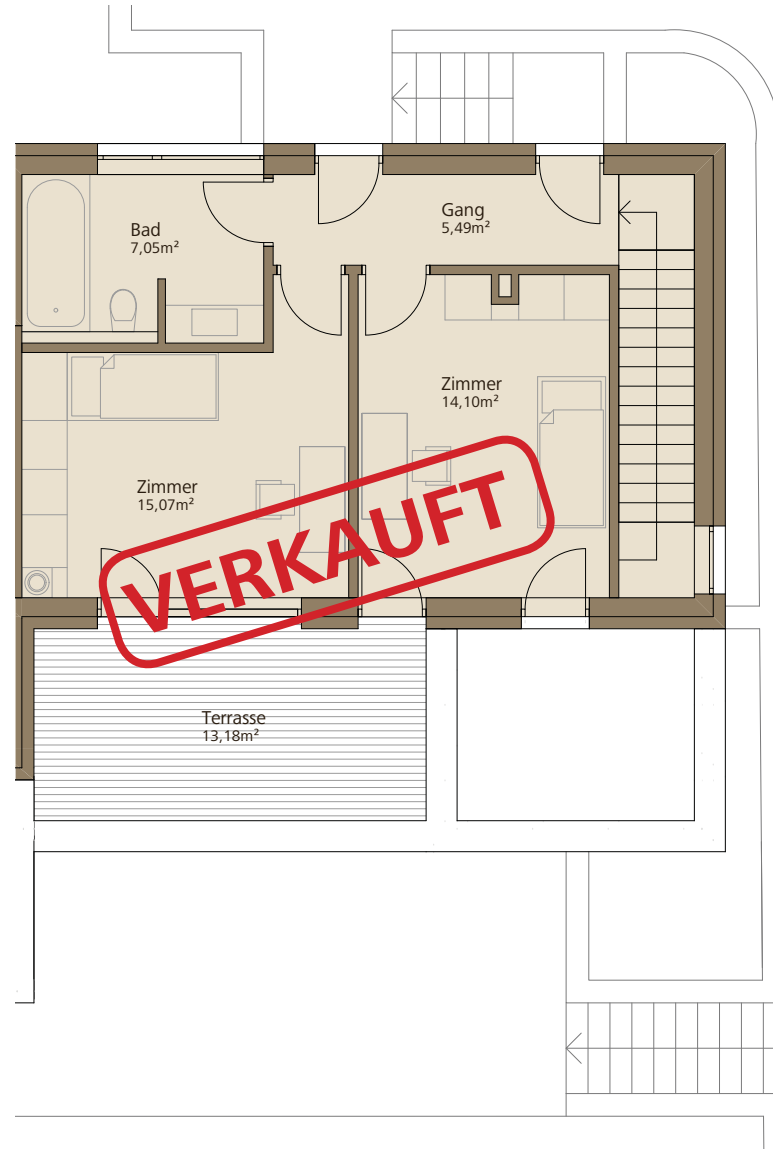
Garten 245 m<sup>2</sup>

Autoabstellplatz



0 1 2 3 4 5m

MASSSTAB 1:100





VERKAUFT



# L29

EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

**HAUS III** EUR 1.240.000.-  
6 Zimmer, 224 m<sup>2</sup>

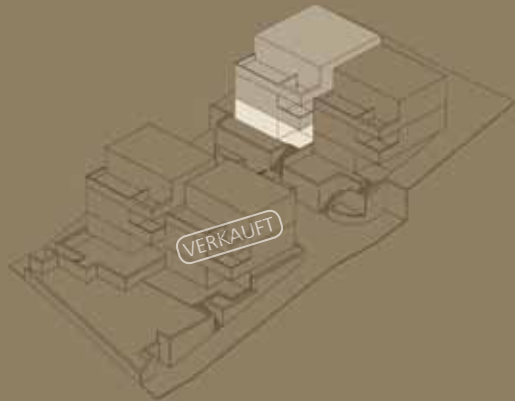
2.Obergeschoss

1.Obergeschoss

Erdgeschoss

Terrassen 21,75 m<sup>2</sup>  
Garten 422,37 m<sup>2</sup>  
Sauna

Autoabstellplatz



0 1 2 3 4 5m

MASSSTAB 1:100



  REALCOM  
INVEST







# L29

EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

HAUS III EUR 1.240.000.-  
6 Zimmer, 224 m<sup>2</sup>

2.Obergeschoss

1.Obergeschoss

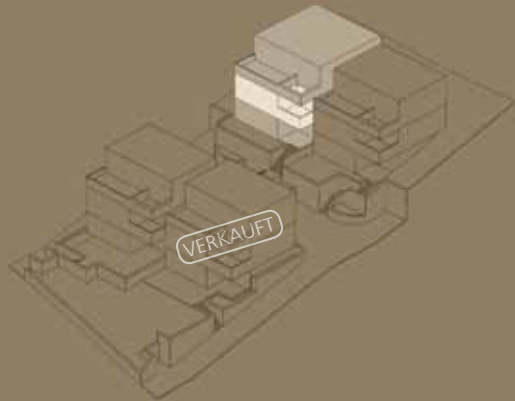
Erdgeschoss

Terrassen 21,75 m<sup>2</sup>

Garten 422,37 m<sup>2</sup>

Sauna

Autoabstellplatz



0 1 2 3 4 5m

MASSSTAB 1:100



 **REALCOM  
INVEST**









# L29

EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

HAUS III EUR 1.240.000.-  
6 Zimmer, 224 m<sup>2</sup>

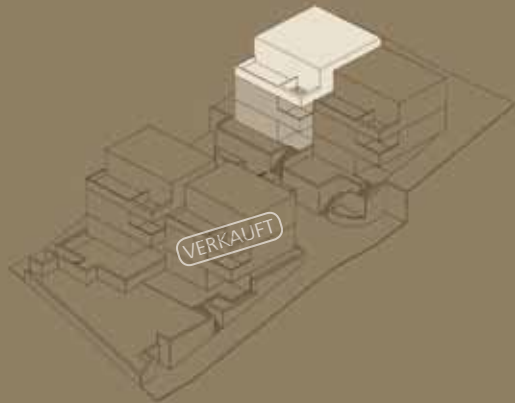
2.Obergeschoss

1.Obergeschoss

Erdgeschoss

Terrassen 21,75 m<sup>2</sup>  
Garten 422,37 m<sup>2</sup>  
Sauna

Autoabstellplatz



0 1 2 3 4 5m

MASSSTAB 1:100



  REALCOM  
INVEST







# L29

EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

HAUS IV EUR 1.062.000.-  
4 Zimmer, 172 m<sup>2</sup>

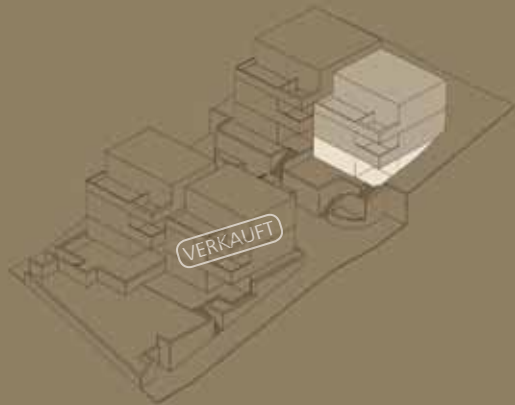
2.Obergeschoss

1.Obergeschoss

Erdgeschoss

Terrassen 21,57 m<sup>2</sup>  
Garten 382,97 m<sup>2</sup>  
Sauna

Autoabstellplatz

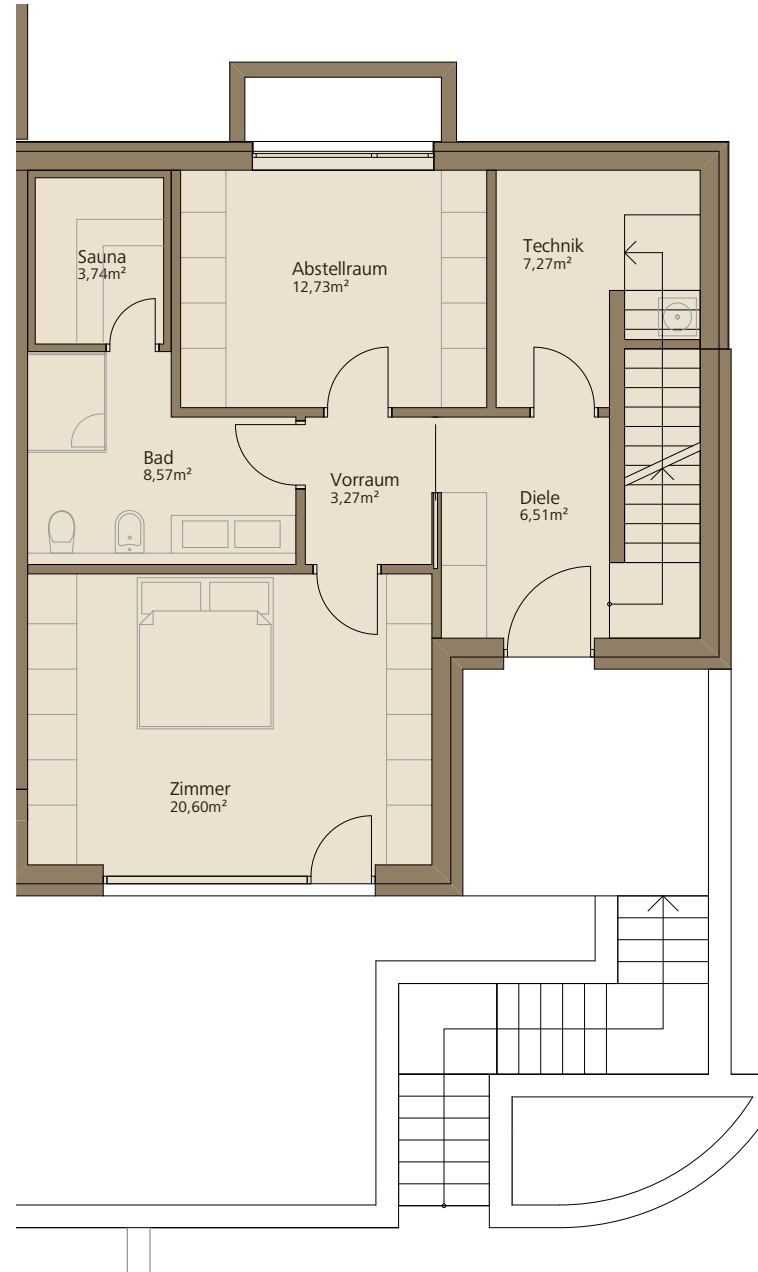


0 1 2 3 4 5m

MASSSTAB 1:100



 REALCOM  
INVEST







# L29

EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

HAUS IV EUR 1.062.000.-  
4 Zimmer, 172 m<sup>2</sup>

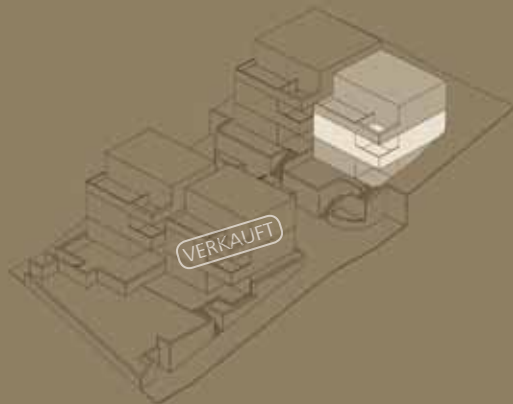
2.Obergeschoss

1.Obergeschoss

Erdgeschoss

Terrassen 21,57 m<sup>2</sup>  
Garten 382,97 m<sup>2</sup>  
Sauna

Autoabstellplatz

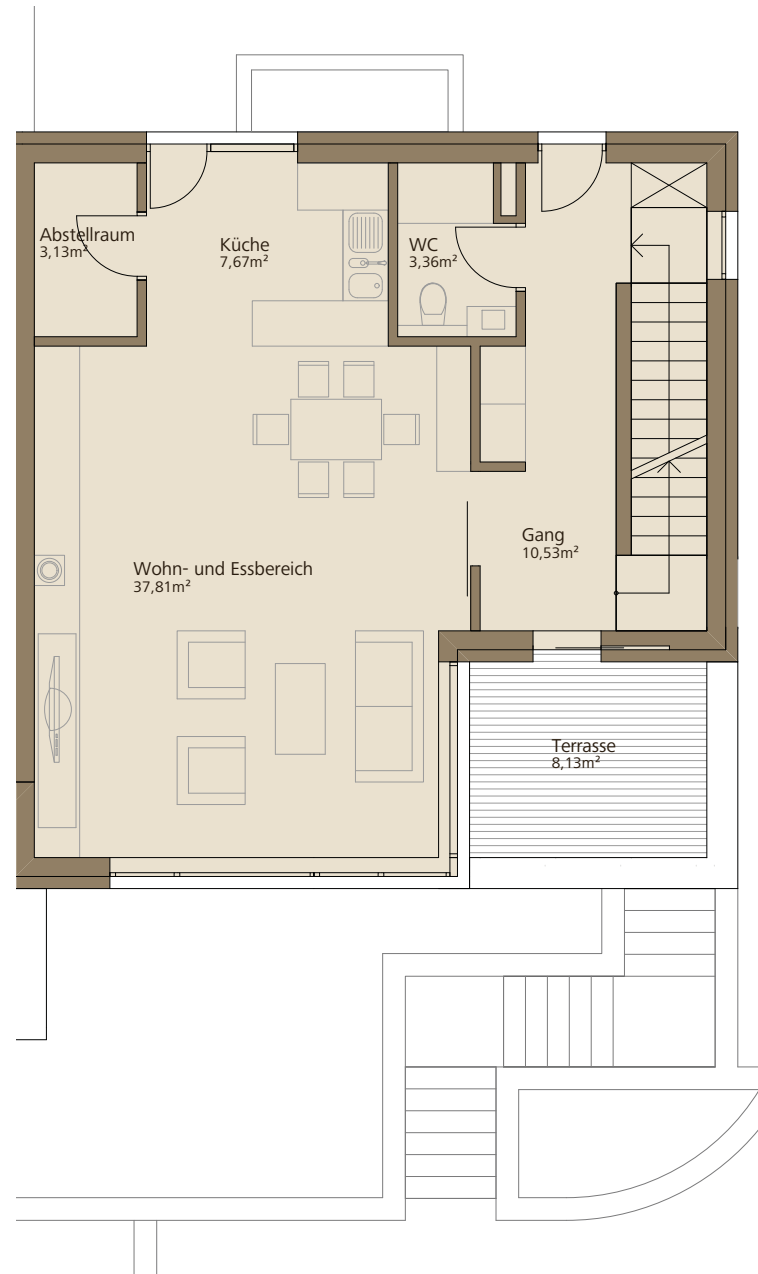


0 1 2 3 4 5m

MASSSTAB 1:100



 **REALCOM  
INVEST**









# L29

EINFAMILIEN- UND DOPPELHÄUSER

HAUS IV EUR 1.062.000.-  
4 Zimmer, 172 m<sup>2</sup>

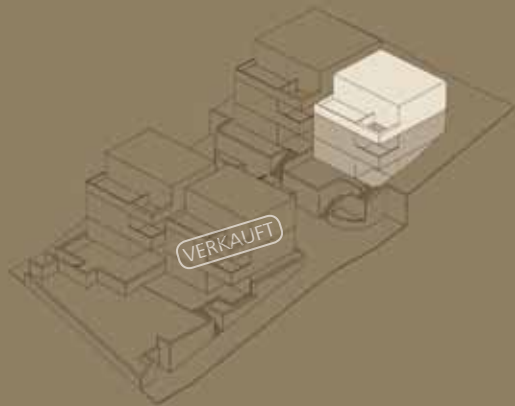
2.Obergeschoss

1.Obergeschoss

Erdgeschoss

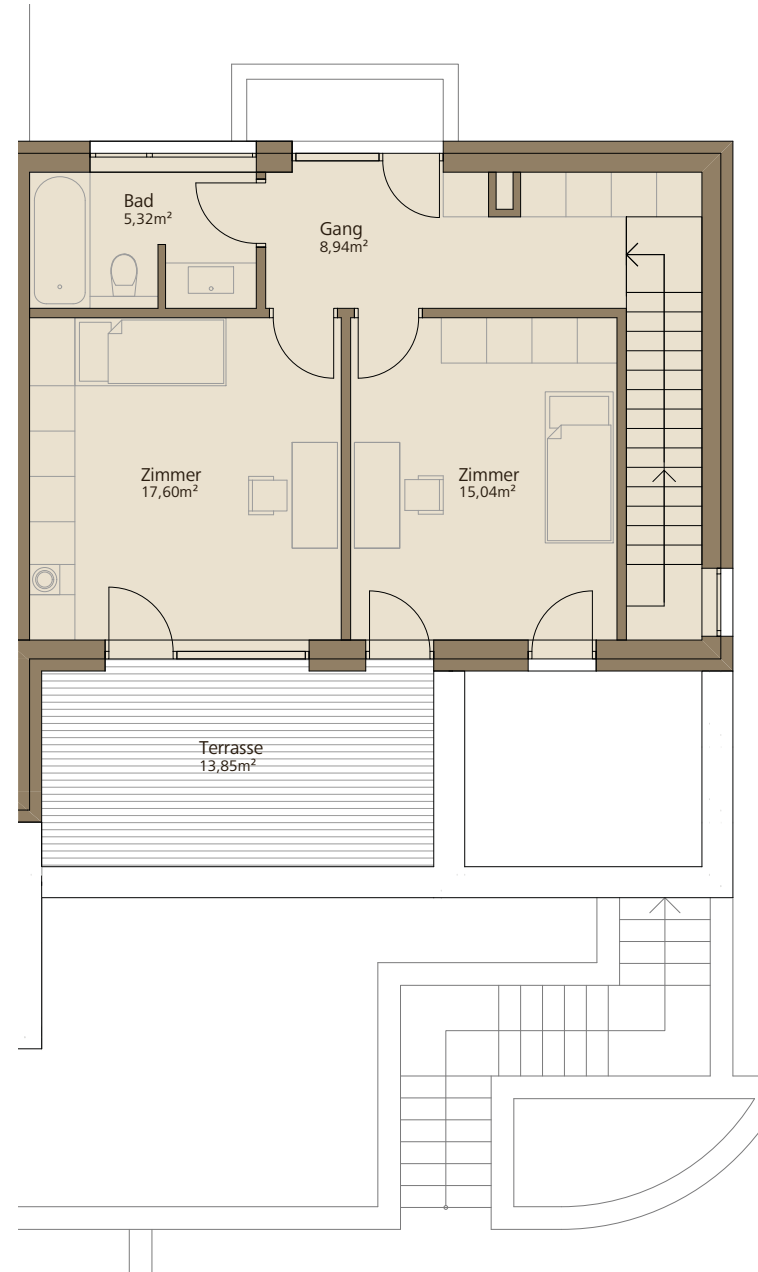
Terrassen 21,57 m<sup>2</sup>  
Garten 382,97 m<sup>2</sup>  
Sauna

Autoabstellplatz



0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:100







**HAUS III+IV EUR 2.302.000.-**  
**10 Zimmer, 397 m<sup>2</sup>**

2.Obergeschoss

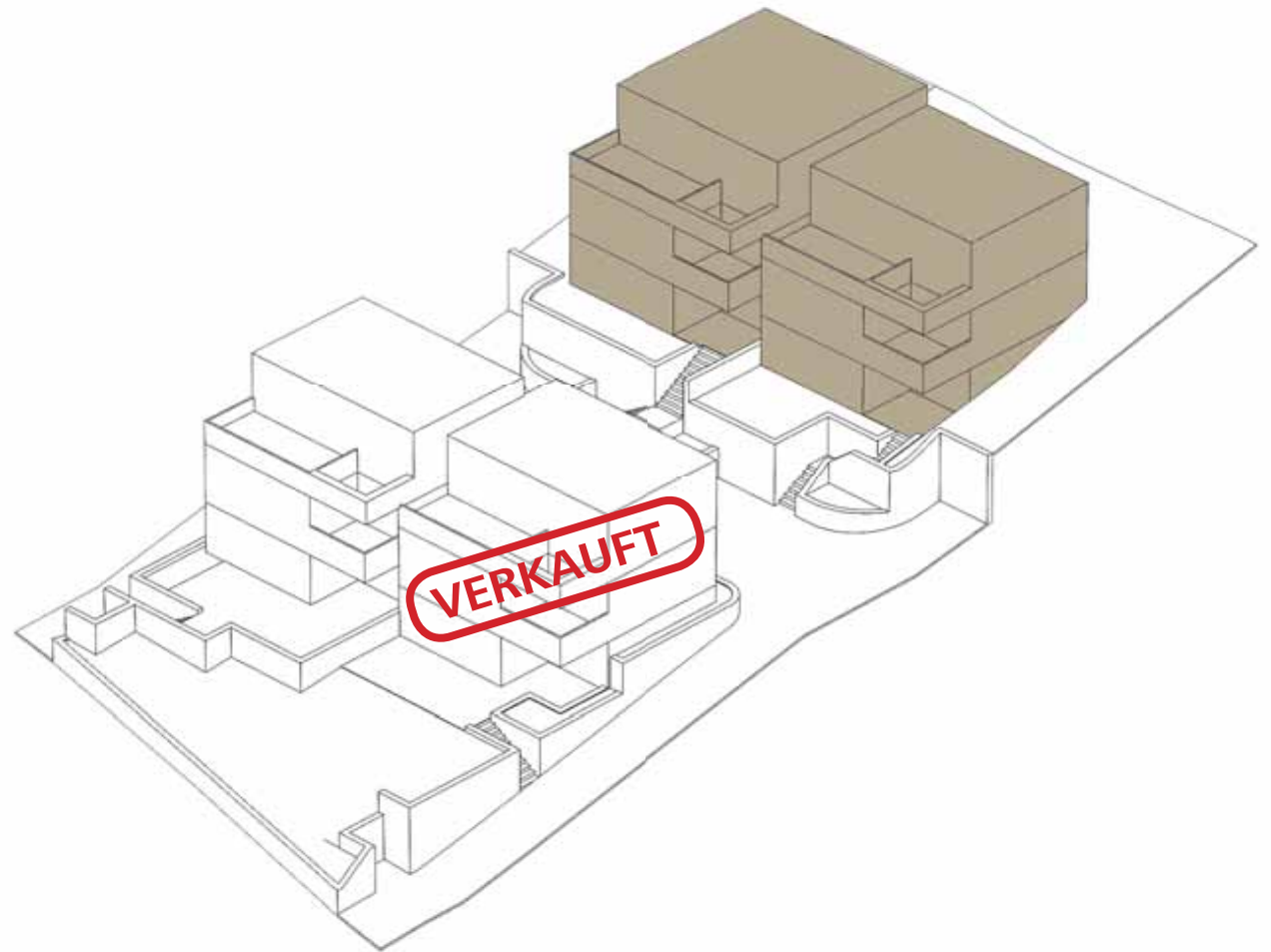
1.Obergeschoss

Erdgeschoss

Terrassen 43,32 m<sup>2</sup>  
 Garten 805,34 m<sup>2</sup>  
 Sauna

Autoabstellplatz

Individuell geplant- ganz nach Ihren Wünschen  
 Wenn Sie sich für beide Häuser entscheiden,  
 werden die Grundrisse und der Ausbau selbstverständlich auf ihre Wünsche und Bedürfnisse adaptiert. Pauschale Zusatz Planungskosten 20.000 €



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### Fundamentplatte

#### Fundamenterder

Liefern und Verlegen der Fundamenterdung einschließlich der erforderlichen Kreuzklemmen. An den Gebäudekanten und für den Sicherungskasten wird jeweils eine Fahne mit ca. 1,0 m hochgezogen

Sauberkeitsschicht 7 cm U-Beton inkl. 14 cm XPS unterhalb der Bodenplatte  
Streifenfundament unter Bodenplatte als Frostschürze im notwendigem Bereich

#### Fundamentplatte

Über die gesamte Fläche des Rollschotters wird eine PAE-Folie als Trennschicht verlegt.

Die Bewehrung der Fundamentplatte wird zweilagig mit Baustahlgitter laut statischen Erfordernissen inkl. der erforderlichen Abstandhalter, hergestellt.

Die Fundamentplatte wird in der Stärke von 30 cm aus Dichtbeton, Betonkörnung C 20/25 hergestellt. Die Oberfläche der Fundamentplatte wird mit der Latte roh abgezogen.

### Garage

Herstellen der Garage laut Einreichplanung inkl. aller Elektro, Heizung und Sanitärleitungen sowie alle Sectional Garagentüren (elektrisch von der Firma Hörmann) und die Ölfanggruben laut Ö-Norm

### Rohbau

#### Tragende Bauteile

Außenwände im Erdgeschoss, Obergeschoß, Dachgeschoß:

**Wienerberger Porotherm Planziegel 25 cm**, inkl. Wienerberger Überlager mit dazwischen liegender Wärmedämmung (je nach Sturzdetail) oder gleichwertig, Rohbauhöhe 2,75m. Horizontalisolierung Kellerdecke und aufgehendem Mauerwerk, mit 1 Lage Feuchtigkeitsisolierung, Stöße überlappend.



#### Tragende Innenwände im EG,OG,DG

Horizontalisolierung zwischen Kellerdecke und aufgehendem Mauerwerk, mit 1 Lage Feuchtigkeitsisolierung, Stöße überlappend. **Wienerberger Porotherm Planziegel 25 cm**, inkl. Wienerberger Stürze.

#### Unter- Oberzüge

Die Unter- oder Oberzüge werden je nach statischem Erfordernis ausgeführt. Unterzüge bis zu einer Länge von 2,20 m werden – wenn möglich – deckengleich ausgeführt.

#### Nichttragende Innenwände

Zwischenwände im Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoß:  
Horizontalisolierung zwischen Fundamentplatte und aufgehendem Mauerwerk, mit 1 Lage Feuchtigkeitsisolierung, Stöße überlappend. Wienerberger Ziegel Porotherm 10 cm, inkl. notwendiger Überlager.

#### Geschossdecke

Betondecke lt. statischem Erfordernissen (Ortsbetondecke) mit ebener Untersicht, Verteilerbewehrung, und Vergussbeton nach statischen Erfordernissen. Ausführung von wärmedämmtem Deckenrost im Außenwandbereich zur Vermeidung von Wärmebrücken.  
Decke über EG .

#### Kamin

Herstellen eines **hochwertigen** Kaminsystem (Schiedl Absolut - kondensatdicht), lt. Plan, **feuchtigkeitsunempfindlich**, für Öl- und Gas- und feste Brennstofffeuerstätten, bestehend aus planparallel geschliffenem **Leichtbeton-Mantelstein mit integrierter Wärmedämmung**

Die Kondensatableitung ist bauseits herzustellen oder in der Leistung Sanitär enthalten (ohne Hebeanlage). Systemgemäßer Aufbau mit Fertigfuß, Kopfpaket, sowie sämtlichen notwendigen Formstücken und Zubehörteilen. Kaminverkleidung über Dach ist in der Leistung Fassade enthalten. Einbau lt. Richtlinien der Hersteller. Putztüre falls erforderlich im Dachbodenbereich. Rauchrohranschlüsse im Rastermass möglich. Ohne Rauchrohranschluß  
Einzelkamin dm 18 cm





## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### Dachkonstruktion

Flachdach mit Attika

### Spenglerarbeiten Dach

Liefern und Herstellen der erforderlichen Spenglerarbeiten bestehend aus Hängerinnen und Regenabfallrohren bis UK Fundamentplatte einschließlich Bögen und Rinnenenden, und Rinnenkesseln.

Material Rheinzink und nach gesonderter Bestellung falls möglich Aluminium beschichtet.

### Anschlüsse an Dachterrassen

Anschlüsse an Terrassen, Material- Rheinzink

### Dacheindeckung

Für Flachdach: Liefern und Herstellen einer Dacheindeckung mit **Kies, Schutzlage, Abdichtung, Gefälledämmung, Dampfsperre, Voranstrich.**

### Fassadenfertig

#### Außenputz inkl. Vollwärmeschutz

Ausführung von 16 cm EPS-F Vollwärmeschutz mit extrudierten Platten im Sockelbereich, inkl. Gerüstarbeiten, Spachtelung mit Textilglasgittereinlage, Grundierung und Endbeschichtung aus Silikatabrieb 1,5 mm sowie vollflächiges Gewebenetz mit **Klebspachtel**, Schlussbeschichtung mit **Silikatputz** 1,5 mm stark, inkl. Anputzleisten

#### Außenfensterbänke

Alufensterbänke außen: beschichtet, Überstandsbreite 2-3 cm ab Putzende, lt. bestehender Farbkarte des Herstellers (Firma Helopal)

### Belagsfertig

#### Innenputz

Auf gemauerten Innenwandflächen im Erd- und Obergeschoß einschließlich Treppenlaufuntersichten und auf Kaminmauerwerk, Ausführung eines einlagigen Gips-Maschinenputzes mit verzinkten Kantenschutzleisten, als Reibputz / Glättputz ausgeführt, einschließlich Abdeck- und Gerüstarbeiten, inkl. Anputzleisten.

In den Sanitärräumen Ausführung mit **Kalkzementreibputzes.**

Ausmauern von WC Trägergestellen, Schließen von Durchbrüchen Schließen durch bauseits verursachten Schlitzten.

Verspachteln der Fugen der Decken im EG an der Unterseite

### Estriche mit Wärmedämmung

#### Auf Oberkante Fundamentplatte im Erdgeschoss

Ausführung von :

Wärmedämmung 2,5 cm

TDPT 35/30

PE Trennfolie

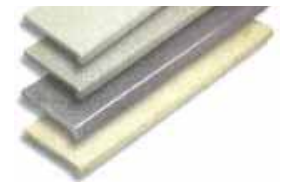
schwimmender Heizestrich 7 cm stark inkl. Randstreifen

#### Estrich auf Terrasse

Estrich Terrasse

#### Innenfensterbänke

Fensterbänke Helopal Classic oder gleichwertig lt. Bemusterung und Farbkarte des Herstellers



### Fenster, Eingangstüre, Garagentor

#### Fenster

Kunststofffenster mit Einhand-Dreh-Kippbeschlag (Silber eloxiert), Qualitätsprodukt des österr. Fensterherstellers Stabil.

3-facher umlaufender Gummidichtung, Dreischeibenisolierverglasung (U-Wert 0,7 W/m<sup>2</sup>K),

Eingebaute Rollläden, in Rollläden integrierter Insektenschutz

Elektromotor bei Alurolläden, Farbe: innen und außen Weiß

Fenstereinbau lt. ÖNORM



#### Hauseingangstüre

Alu-Eingangstür mit kompletter Beschlagsgarnitur mit Drücker, Schilder und Sicherheitszylinder, Sicherheitsverriegelung, Qualitätsprodukt Türhersteller Hörmann

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### Sanitär- und Heizungsinstallationen

#### Sanitär-Hausinstallationen

Kalt- und Warmwasserleitungen, laut Einreichplan, Verrohrung mittels Aluverbundrohr, Leitungen abgepropft. Ab im Haus befindlicher Wasse-  
ruhr, komplett inkl. Absperr-, Sicherheits-, und Rückschlagventilen, Isoli-  
erung mit PVC- Außenmantel.

Abflussleitung pro Anschluss, Dimension lt. Önorm

Wasserzuleitung ab Salbach inkl. Wasserzählergarnitur und Hauswasser-  
rückspülfilter, bis 3 m länge

Traggestell für Hänge-WC Geberit inkl. Montage

frostsichere Armatur an Fassade für Außenwasser

UP Lüfter für innenliegendes WC oder Bad inkl. zugehöriger Abluftlei-  
tung

Nutzwasserversorgung über Brunnen mit Wilo Unterwasserpumpen-  
zubringerpaket

#### Heizungsinstallation

Fußbodenheizung RA 15 bestehend aus: Wärmedämmmatte mit  
aufkaschierter Folie, Estrichranddämmstreifen, Rohr und Rohrhaken,  
Klebeband

Heizkreisverteiler Unterputz inkl. Verteilerzuleitung (pro Etage 1 Stk. er-  
forderlich, max. 130 m<sup>2</sup>/Etage)

Einmaliges Estrich ausheizen

#### Gastherme mit ca.16KW

### Kanalarbeiten

#### Schmutzwasserkanal

Herstellen eines Schmutzwasserkanales unter der Kellerfundamentplatte  
bis Außenkante Fundament gerechnet

Anschluss an Straßenkanal am Grundstück

PVC Kanal DN 150 /200mm

PVC Putzstück DN 150 /200mm

FT Putzschaft Dn 100 cm T=1,50m

Schachtabdeckung 40/60

#### Drainage

Drainage: Herstellen einer Drainage bestehend aus flexiblen Drain-  
agerohr inkl. Verbindungsstücken, inkl. Bauvlies und Ummantelung aus  
Rollschotter.

#### Regenwasserkanal

Regenwasserleitungen ab Regensinkkasten verlegen mit dm 100 zu Sick-  
erschacht, oder Kanaleinbindung.

Sickerschacht ca. 4,0 m tief, aus Betonringen dm 100, inkl. Konus und  
Abdeckplatte

Regensinkkasten NW 100mm mit Geruchsverschluß, HL 600, liefern und  
versetzen

### Elektroinstallation

#### Elektro-Hausinstallationen wie im Elektroplan

Einbauen von Elektroleerdosen in Wandelemente (inkl. zugehöriger  
Leerverrohrung von der Leerdose bis zur Kupplungsstelle an der Wando-  
berkante bzw. Wandunterkante).

Einbauen von Elektroleerdosen in Deckenelemente (inkl. zugehöriger  
Leerverrohrung von der Leerdose bis zur Kupplungsstelle an der Deck-  
enoberkante).

Liefern und montieren von Standard-Schaltern und Standard-Steck-  
dosen, (Hersteller Berker oder gleichwertig)

wie Aus/Wechselschalter, Tastern, Jalousietastern, Schukosteck-  
dosen-13A, Schukosteckdosen-16A, FR- Universalschalter,  
FR- Schukosteckdosen-13A und FR-Schukosteckdosen-16A

Erstellen von Anlagenbuch, Messung, Prüfung, Besichtigung, Zähleran-  
meldung, Elektroplan

Liefern und montieren einer 4poligen Zählerverdrahtung für Basistarif,  
bestehend aus:

- Zählersteckleiste 4polig
- Hauptleitungsklemme 4polig
- Verdrahtung



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### Schlüsselfertig

Liefern und verlegen von Fertigparkett in Ausführung Eiche, Vollflächig verklebt inkl. Sockelleiste Massiv von Hersteller (Weitzer).



Verlegen und verfugen der Fliesen an Wänden und Böden inkl. Isolieranstrich im Nassbereich (laut Ö-NORM.)



Feinsteinzeug Granitifiandre „Essenze Fiandre“ 150x18,5 für Boden



sowie „New Code Snow“ 60x60 für die Wände.



Liefern und montieren von Innentüren inkl. Holzzarge des Herstellers (DANA), Drücker (Mod. SILVIO matt verchromt).

Verspachteln aller Innenwänden und Decken inkl. 2x streichen

Montieren aller Sanitären Weißware und Armaturen.  
Verlegen und verfugen der Platten auf Terrasse laut Einreichplan.

### Ausstattung:

Waschtische von Lux Aqua “4145”



Toilettenschalen von Lux Aqua “4145”



Bidet's von Lux Aqua “4145”



Badewanne von Keramag “Icon”



freistehende Wanne von Bernstein Vigo V-767 - Haus 3



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Armaturen von Steinberg Serie 160



### Aussenanlage

Herstellen aller Sichtbetonwände, Einfriedungen, Stiegen, Stützmauern inkl. Fundament, Schallung und Bewähren laut Einreichplanung

Herstellen der Zufahrtsrampe inkl. U-Beton, Heizung (Frostwächter). Oberfläche ist aus Beton gebürstet.

Liefern und montieren von Geländer in NIRO-GLAS Ausführung laut Einreichplan

Liefern und Einbringen vom Humos und Rollrasen laut Einreichplan (Rollrasen bis zur Baufluchtlinie). Der restlichen Bereich wird mit Rasensamen begrünt.



Duscharmatur von Steinberg Serie 160



Handbrause von Steinberg Serie 160



Drückerplatte von Steinberg Sigma "20"





VERKAUFT





## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### Nebenkosten

Grunderwerbssteuer 3,5%  
Eintragungsgebühr 1,1%  
Vertragserrichtungsgebühr inkl.  
Treuhandabwicklung 2% zuzüglich 20% Ust

Vertragserrichter / Treuhandabwicklung  
Kubes Passeyrer Rechtsanwälte OG  
Gutenberggasse 1/10  
A-1070 Wien  
www.kpnet.at

### Termin

Geplante Fertigstellung 2016

### Projektentwicklung

RealCom Invest GmbH  
Praterstrasse 40/DG20  
A-1020 Wien  
www.realcom-invest.at

### Architekt

Leopold+Wallack ZT GmbH  
Schönbrunnerstraße 24/EG  
A-1040 Wien  
www.leopold-wallack.at/

### Baufirma

Haris & Partner  
Herbststrasse 46  
A-1160 Wien

### Visualisierung & Folder

ZOOM visual project gmbh  
Weyringergasse 36/3  
A-1040 Wien  
www.zoomvp.at

### Allgemeine Hinweise

Aus den Abbildungen, Visualisierungen, Plänen, Flächen- und Volumenangaben sowie Beschreibungen kann kein Rechtsanspruch an die Verkäuferschaft und Projektplaner abgeleitet werden.

Änderungen bleiben grundsätzlich vorbehalten. Massgebend sind ausschliesslich der Werkvertrag, der dazu gehörende detaillierte Baubeschreibung, die bewilligten Baupläne, der aktuelle Zustand vor Ort und der notariell beurkundete Kaufvertrag.

Mit dem Erhalt der vorliegenden Verkaufsinformation (Erstinformation) ist kein Reservationsanspruch verbunden. Es ist durchaus möglich, dass ein Kaufobjekt dieser Projektinformation zwischenzeitlich verbindlich zugesagt wurde.

Alle Rechte vorbehalten.



