



aufleben.



[www.aufleben.wien](http://www.aufleben.wien)

# Ein Standort zum aufleben.

aufleben. heißt, die Zeit effizient nutzen und das vor allem nach dem Motto Easy Going. Der Standort ist vor allem durch seine Konnektivität besonders interessant. Von hier aus profitiert man von 3 Top-Mobilitätsfaktoren. Schnellen Access ins und aus dem Stadtzentrum bietet die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung durch die U-4, S-Bahn oder Zugverbindung ab Wien Hütteldorf.

Easy in and easy out lautet das Motto auch, wenn die Natur ruft. Quasi im Hinterhof befindet sich ein fußläufiger Zugang in Wiens angrenzende Waldlandschaft wie dem Lainzer Tiergarten und die unendliche Weite des Wienerwalds.





# Eintreten, ankommen aufleben.

Wohnen, das ist mehr als nur ein Mittel zum Zweck, es ist ein Lebensgefühl und gleichzeitig ein Lebensstil in all seinen Facetten. Es ist glückliches Eintreten nach einem langen Arbeitstag. Es ist genussvolles Ankommen nach einer Joggingrunde. Zuhause bedeutet „echt sein“, Entfaltung, Verwirklichung, Durchatmen oder einfach nur Aufleben.





aufleben.  
Im Innen und Außen.  
im Oben und Unten.



aufleben.  
mal 24

aufleben. – ist nicht nur ein Wohnort. Es ist ein Lebensgefühl zwischen Wiener Stadtflair, Naturpark und Easy Access. **aufleben.** steht für Leichtigkeit und eine Easy-Going-Lebenseinstellung auf höchstem Standard - verbunden und zentral an einem einzigartigen Standort im blühenden 13. Wiener Gemeindebezirk. Hier am Tor zur Bundeshauptstadt und ebenso am Tor zum Wienerwald trifft man auf Lebensqualität pur in exklusivem Wohnraum und angenehmer Nachbarschaft.

**aufleben.** bedeutet frischer Wind durch die liebevolle Revitalisierung eines traditionellen Wiener Stadtgebäudes und gleichzeitig frischer Wind durch die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes. Ein Wohn-Duett, verbunden und dennoch ganz eigenständig, bietet durch tolle Planung und effiziente Platznutzung hochwertigen Raum für 24 moderne Eigentumswohnungen.



[www.aufleben.wien](http://www.aufleben.wien)





# Durchatmen. entfalten und **aufleben.**

## **aufleben.** dank Smarten Zusatz-Spaces

Durchatmen und sich entfalten können, das steht im **aufleben.** an oberster Stelle. So wurden nicht nur in den einzelnen Wohnungen Stauräume eingeplant, sondern auch eigene Kellerabteile für jede Wohneinheit. Hier findet all das seinen Platz, das nicht alltäglich im Wohnraum aufbewahrt werden muss.

10 PKWs finden in der hauseigenen Tiefgarage ihren Platz. Nach dem Grundsatz „Easy Going“, denn **aufleben.** bedeutet auch, keine Zeit in aufwendige Parkplatzsuche im urbanen Raum zu investieren. Und auch an die Zukunft wurde bei den Parkflächen gedacht. So verfügt jeder Tiefgaragenplatz über eine Vorbereitung für eine E-Steckdose für Elektro- und Hybridfahrzeuge.







[www.aufleben.wien](http://www.aufleben.wien)





**Die Liegenschaft in der Auhofstraße 210 samt Grünareal und Kinderspielplatz bietet durch seine 2 getrennten Wohngebäude zum einen viel Platz in 24 Wohneinheiten, zum anderen durch seine Aufteilung mehr Privatsphäre.**



Hochwertige Materialien und eine zeitgemäße Niedrigenergiebauweise gelten als solide Basis für das Projekt. Vielmehr steht jedoch das Gefühl im Vordergrund, so sind die Wohnungen hell und freundlich, mit großen Fensterflächen geplant und mit einer hochwertigen Grundausstattung gestaltet. Ob modernes und helles Design in den Sanitärräumen oder hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen.

*aufleben.* heißt hoher Wohnkomfort im Innen als auch im Außen.

Die Natur holt man sich in allen Wohnungen durch eigene und großzügig gestaltete Terrassen, Balkone oder Loggien in seinen modernen Wohnraum. Einzigartig für das Projekt ist auch das Konzept von urbanen Eigengärten. So ist es das Privileg der Erdgeschosswohnungen mitten im urbanen Raum über einen Eigengarten zu verfügen. Aber auch hoch über den Dächern von Wien heißt es *aufleben.* mit urbanem Weitblick. Die Penthouse-Wohnungen verfügen ebenso über große Außenflächen, die exklusives Rooftop-Flair versprechen. Ob oben oder unten - So abwechslungsreich kann *aufleben.* sein!



# aufleben. Highlights

24

moderne und  
helle Wohneinheiten

2

getrennte  
Wohngebäude

ca. 30 - 109 m<sup>2</sup>

Wohnungsgrößen

- Grünareal und Kinderspielplatz
- Großzügig gestaltete Terrassen, Balkone oder Loggien, teilweise mit Eigengarten
- Exzellente infrastrukturelle Anbindung
- Ruhige Lage mitten in Wien
  
- Hochwertige Materialien
- Niedrigenergiebauweise
- Tiefgarage, Stellplätze
- Provisionsfrei





# aufleben.

## Lage



Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Auhofstraße in Hietzing, dem 13. Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe zum Lainzer Tiergarten. Auf einer Fläche von 2.450 Hektar bietet das ehemalige Jagdrevier des Kaiserhauses eine einzigartige Natur- und Kulturlandschaft mit einer enormen Vielfalt an Tieren und Pflanzen.









Lebensmittelhversorger, Bäckereien, ein Baumarkt, Kaffeehäuser, Banken sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich direkt auf der Auhofstraße oder in der unmittelbaren Umgebung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist exzellent, der Bahnhof Hütteldorf mit der U-Bahnlinie U4, den Schnellbahnlinien S45, S50, S80 sowie zahlreichen Autobuslinien befindet sich in fußläufiger Distanz. An den Individualverkehr ist die Liegenschaft durch die Wienzeile, Hadikgasse sowie die Westautobahn A1 ebenfalls bestens angebunden.





## Entfernungen

<b>Apotheke 950 m / 14 min</b> .....	
<b>Krankenhaus 400 m / 5 min</b> .....	
<b>Nahversorger 220 m / 3 min</b> .....	
<b>Friseur 300 m / 4 min</b> .....	
<b>Gasthaus 350 m / 5 min</b> .....	
<b>U-Bahn 400 m / 6 min</b> .....	
<b>Bahnhof 400 m / 6 min</b> .....	
<b>Volksschule 300 m / 4 min</b> .....	

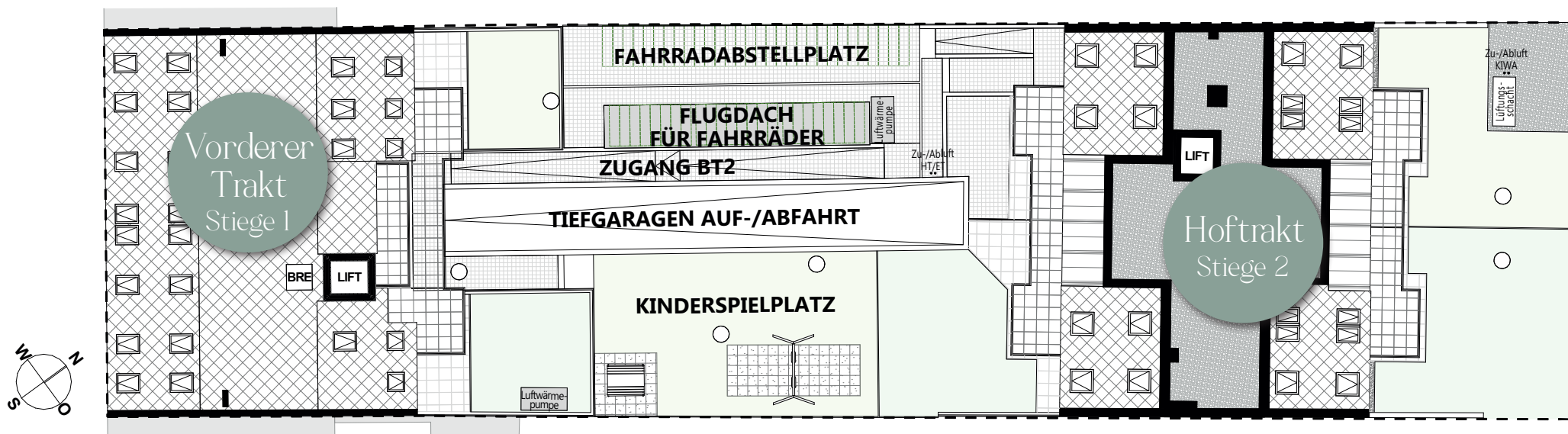
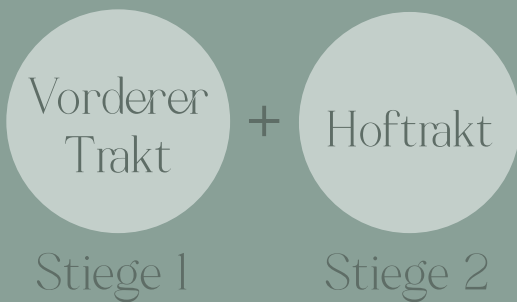




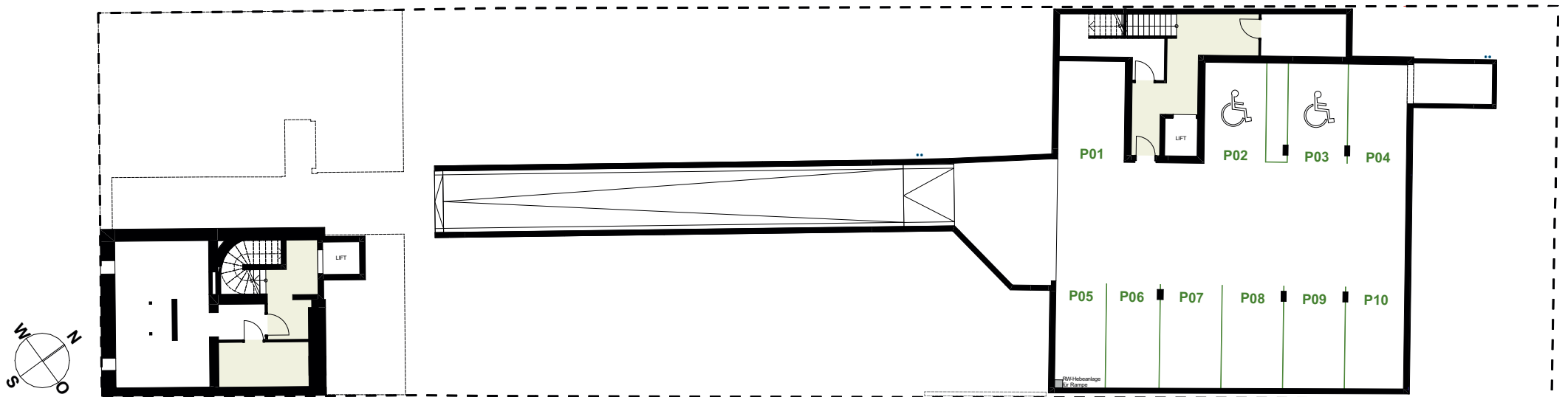




# aufleben. Lageplan

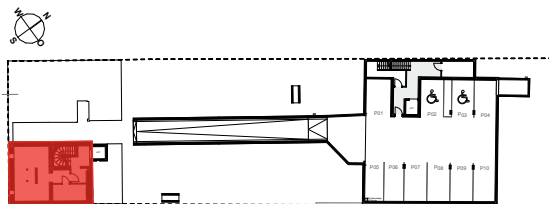
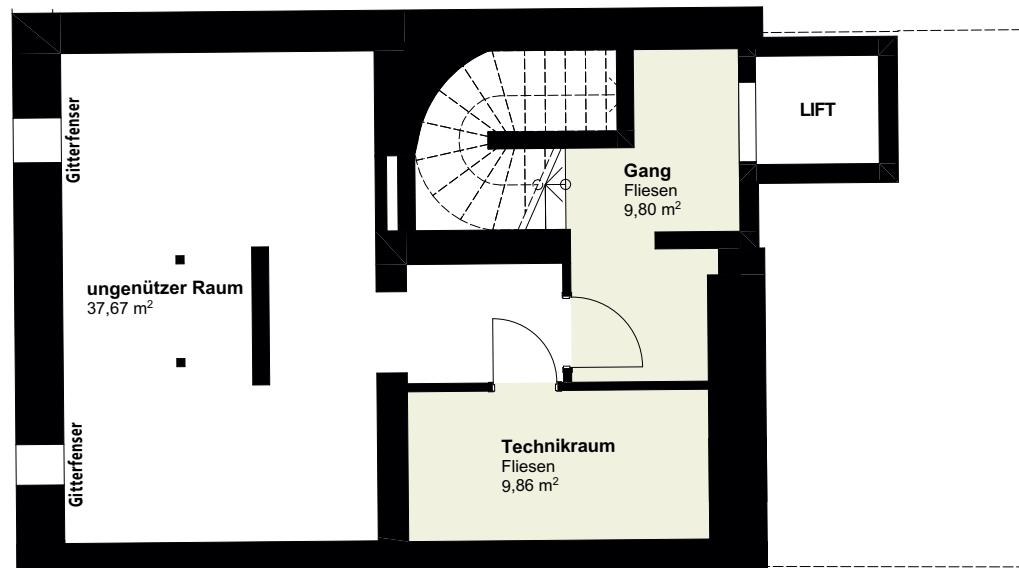


# KELLERGESCHOSS/TIEFGARAGE





# KELLERGESCHOSS





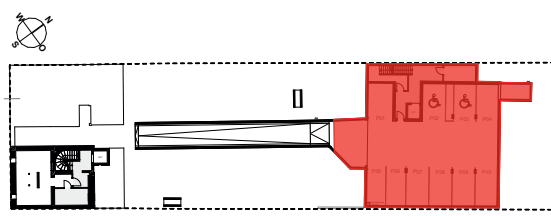
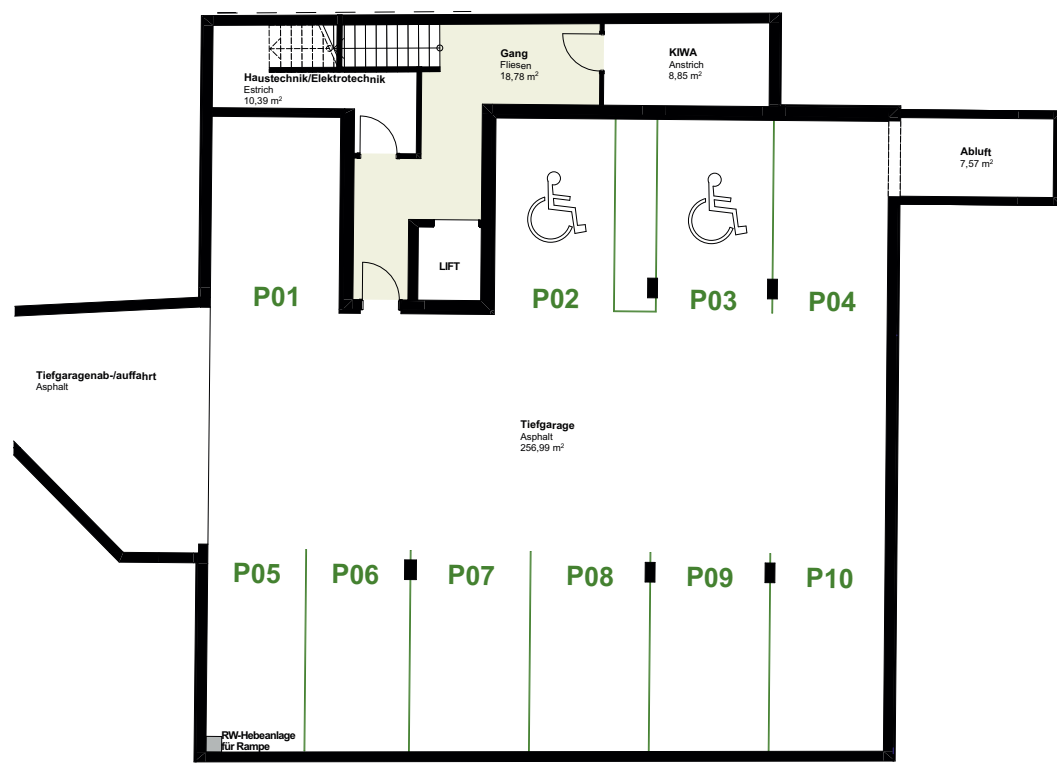
Hoftrakt

Stiege 2

aufleben.  
Grundriss



# TIEFGARAGE

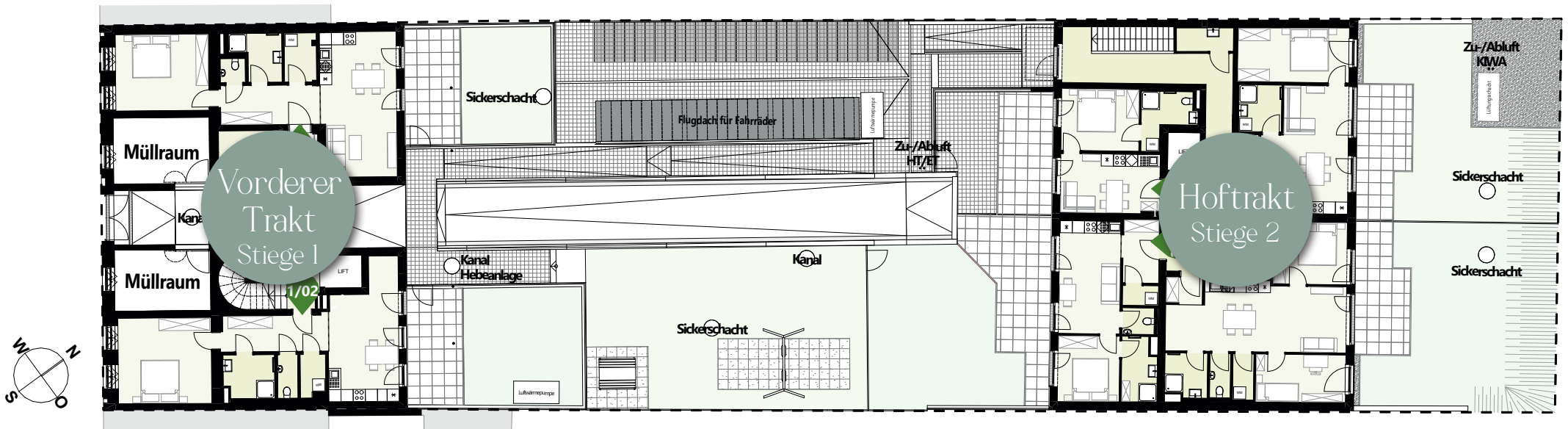


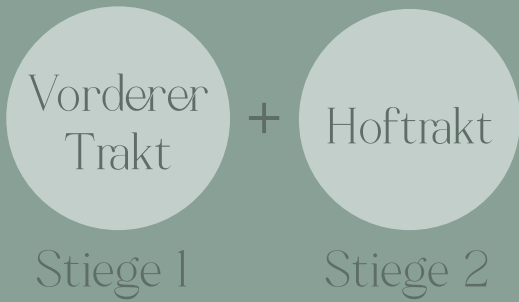


aufleben.  
Grundriss

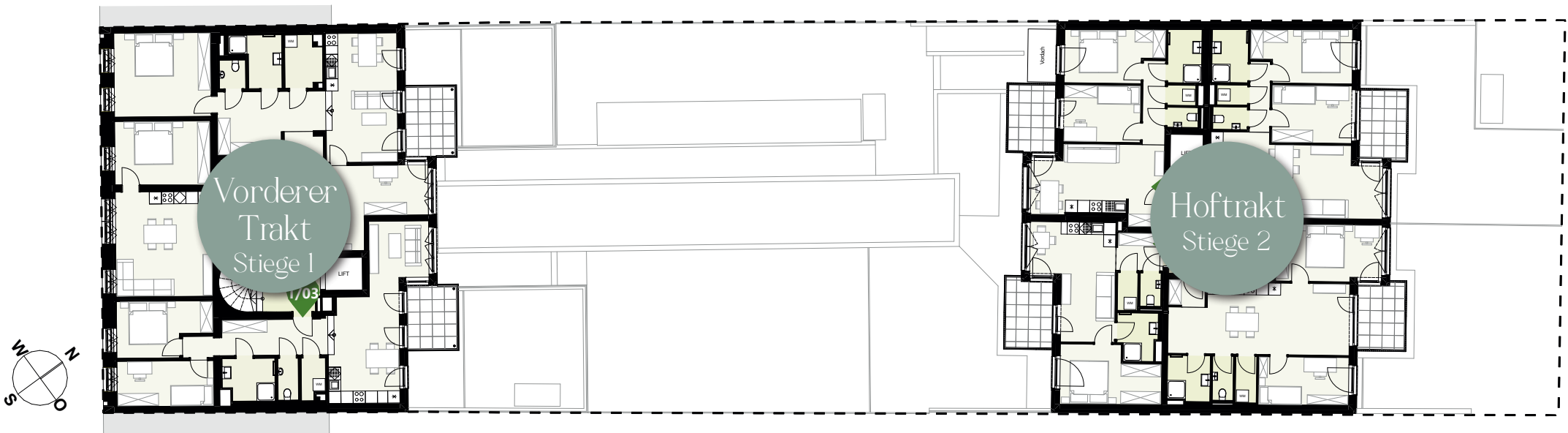


# ERDGESCHOSS





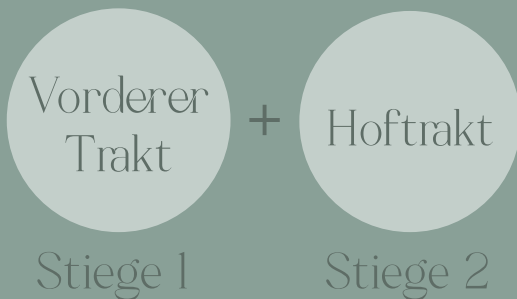
# 1. OBERGESCHOSS



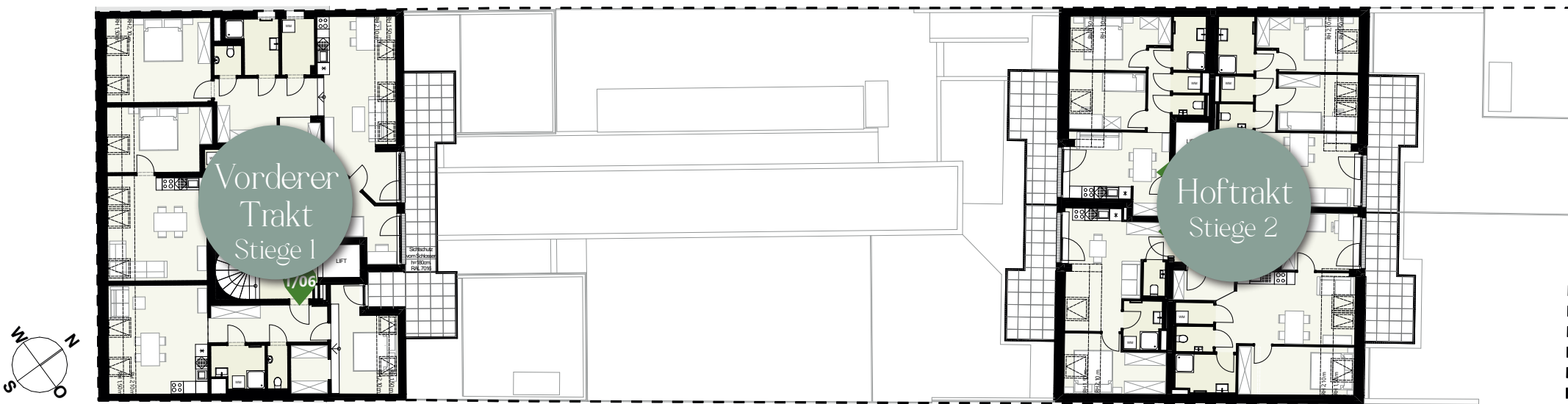




aufleben.  
Grundriss



## 2. OBERGESCHOSS



Vorderer  
Trakt

+

Hoftrakt

Stiege 1

Stiege 2

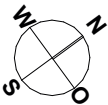
aufleben.  
Grundriss



# DACHGESCHOSS

Vorderer  
Trakt  
Stiege 1

Hoftrakt  
Stiege 2





# Vorderer Trakt

## Stiege 1

Wohnküche	26,39 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,70 m <sup>2</sup>
Bad	4,91 m <sup>2</sup>
Gang	9,49 m <sup>2</sup>
AR	3,73 m <sup>2</sup>
WC	1,45 m <sup>2</sup>

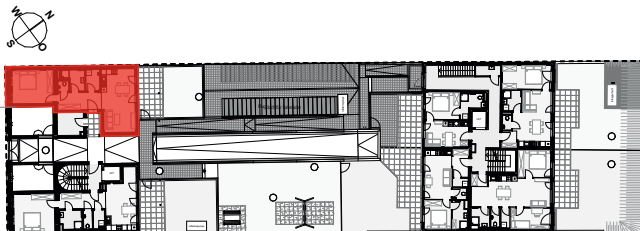
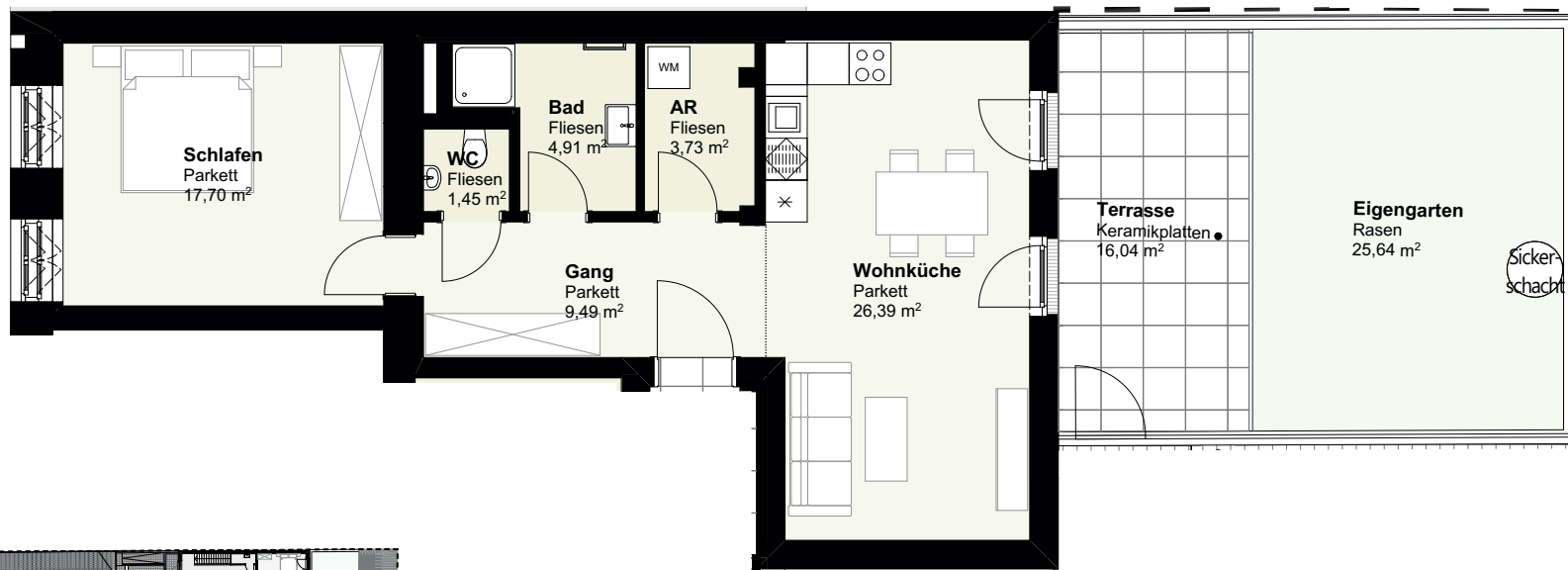
SUMME 63,67 m<sup>2</sup>

Terrasse	16,04 m <sup>2</sup>
Eigengarten	25,64 m <sup>2</sup>

aufleben.  
Grundriss



## ERDGESCHOSS - Stiege 1/Tür 1





aufleben.  
Grundriss

Wohnküche	21,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,42 m <sup>2</sup>
Bad	5,27 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,42 m <sup>2</sup>
AR	2,51 m <sup>2</sup>
WC	2,16 m <sup>2</sup>

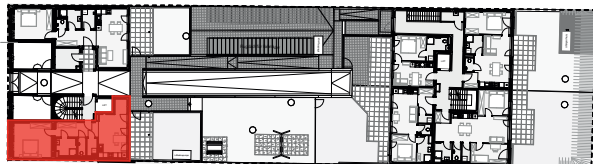
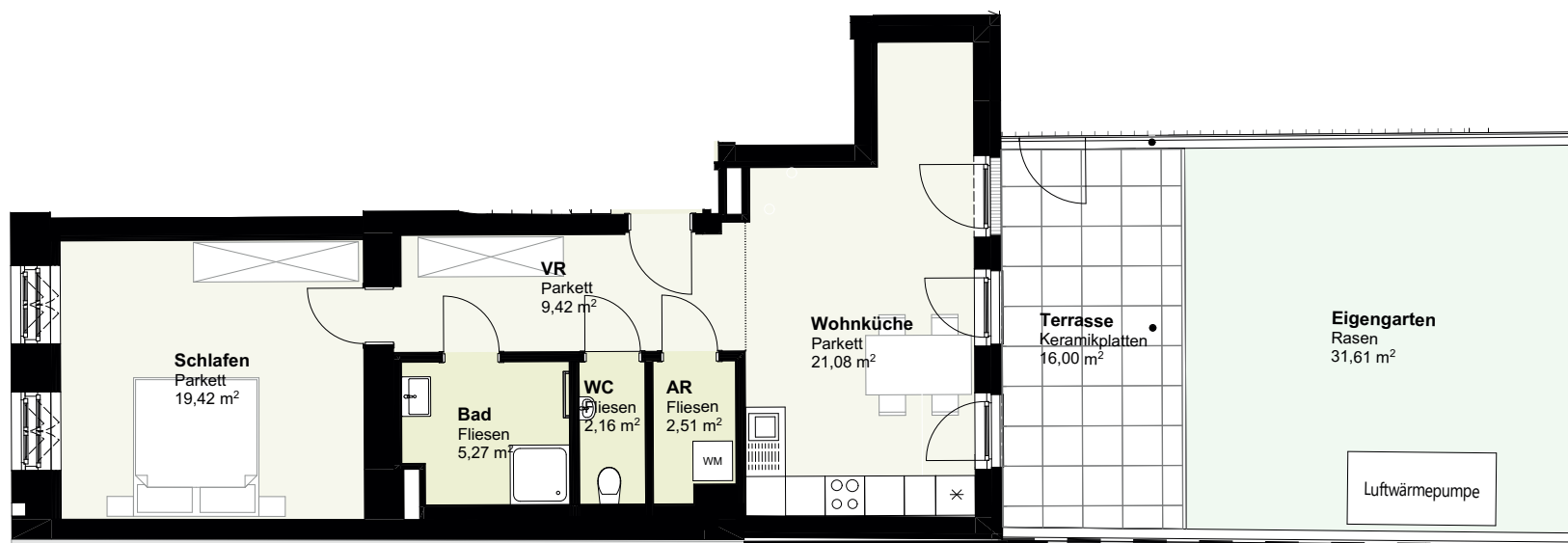
SUMME 59,86 m<sup>2</sup>

Terrasse	16,00 m <sup>2</sup>
Eigengarten	31,61 m <sup>2</sup>

Vorderer  
Trakt

Stiege 1

## ERDGESCHOSS - Stiege 1/Tür 2



# Vorderer Trakt

## Stiege 1

Wohnküche	27,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,31 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,59 m <sup>2</sup>
Bad	5,11 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,16 m <sup>2</sup>
AR	2,25 m <sup>2</sup>
WC	2,07 m <sup>2</sup>

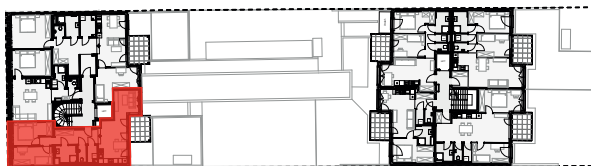
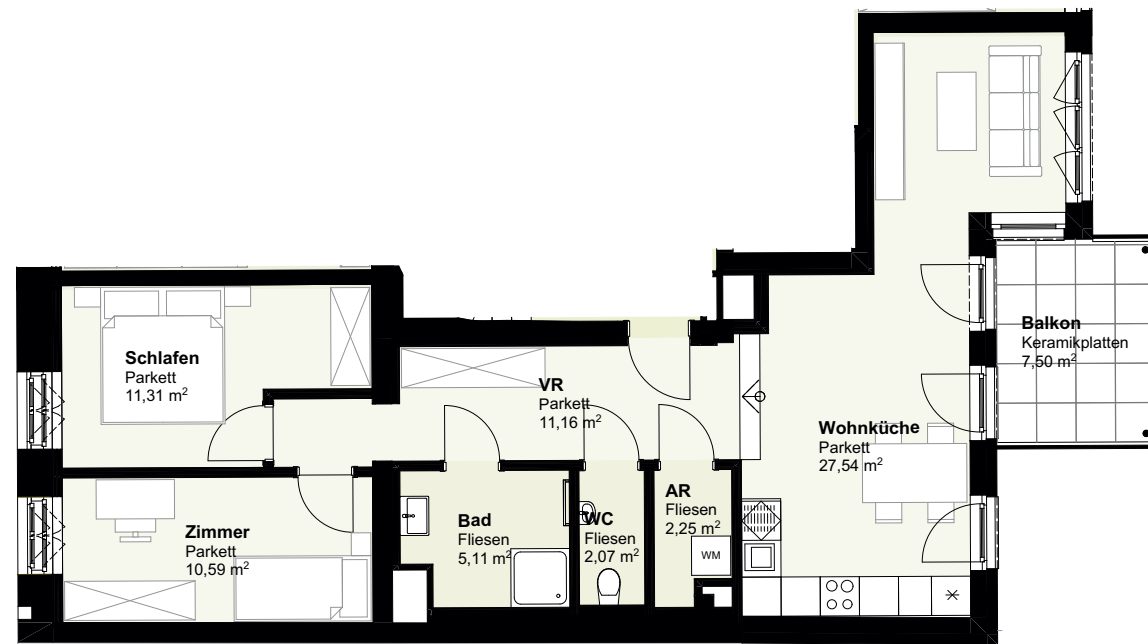
SUMME 70,03 m<sup>2</sup>

Balkon 7,50 m<sup>2</sup>

aufleben.  
Grundriss



## 1. OBERGESCHOSS - Stiege 1/Tür 3







aufleben.  
Grundriss

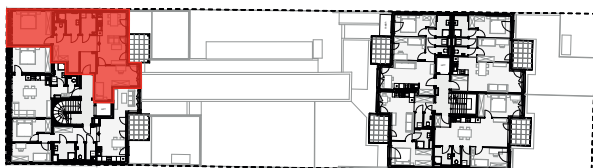
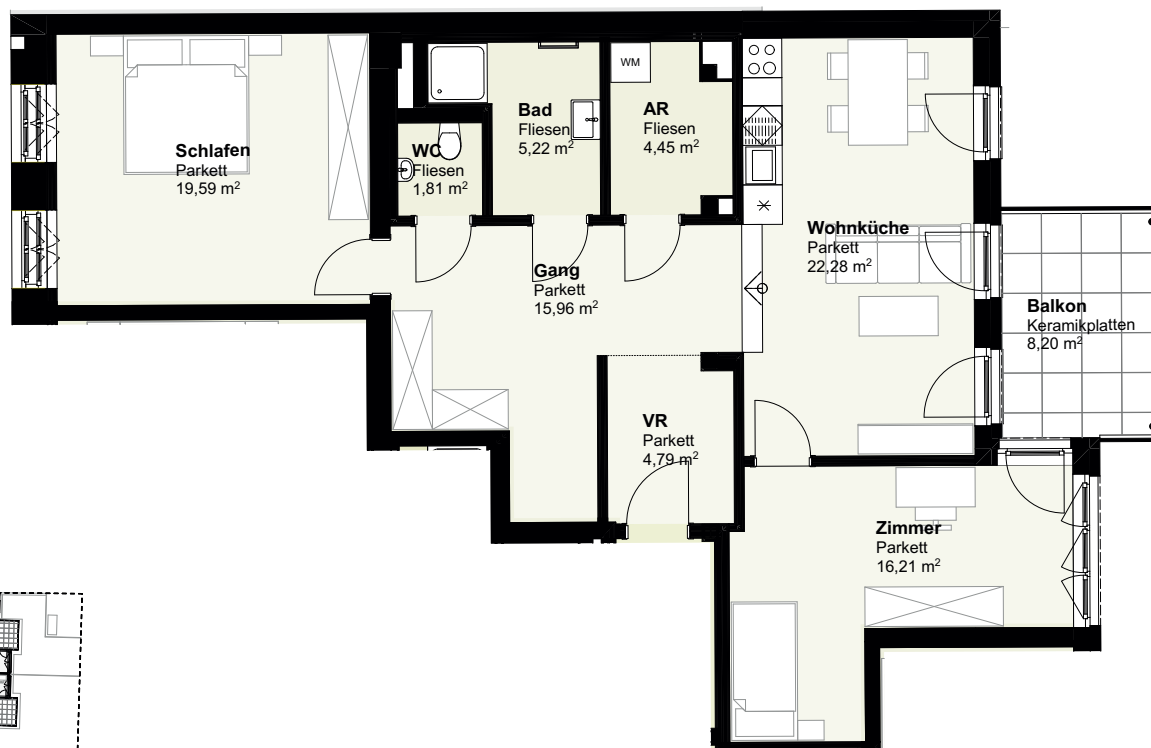
Wohnküche	22,28 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,21 m <sup>2</sup>
Bad	5,22 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,79 m <sup>2</sup>
Gang	15,96 m <sup>2</sup>
AR	4,45 m <sup>2</sup>
WC	1,81 m <sup>2</sup>

SUMME 90,31 m<sup>2</sup>

Balkon 8,20 m<sup>2</sup>

Vorderer  
Trakt  
Stiege 1

# 1. OBERGESCHOSS - Stiege 1/Tür 4



# Vorderer Trakt

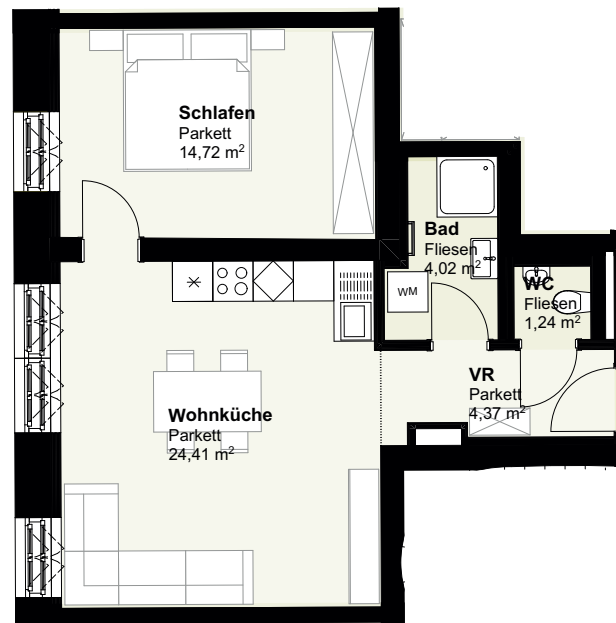
Stiege 1

Wohnküche	24,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,72 m <sup>2</sup>
Bad	4,02 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,37 m <sup>2</sup>
WC	1,24 m <sup>2</sup>
<hr/>	
SUMME	48,76 m <sup>2</sup>

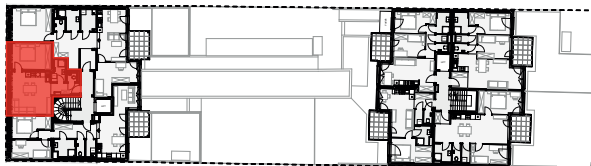
aufleben.  
Grundriss



## 1. OBERGESCHOSS - Stiege 1/Tür 5



[www.aufleben.wien](http://www.aufleben.wien)





aufleben.  
Grundriss

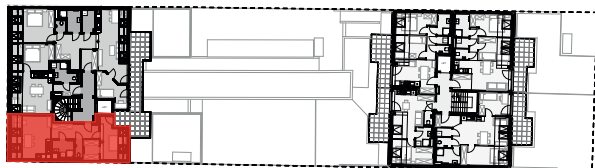
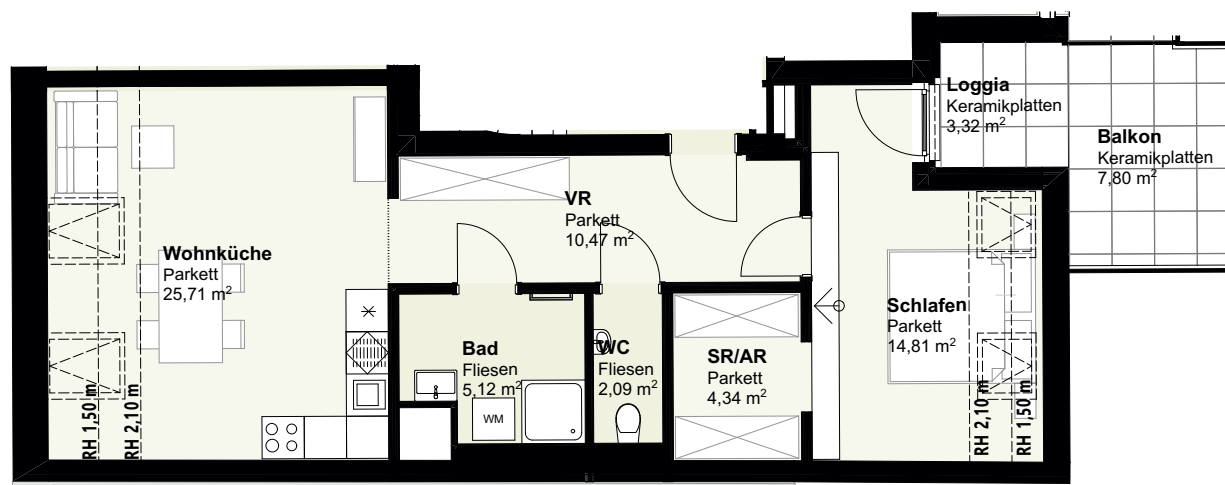
Wohnküche	25,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,81 m <sup>2</sup>
SR/AR	4,34 m <sup>2</sup>
Bad	5,12 m <sup>2</sup>
Vorraum	10,47 m <sup>2</sup>
WC	2,09 m <sup>2</sup>

SUMME 62,54 m<sup>2</sup>

Loggia	3,32 m <sup>2</sup>
Balkon	7,80 m <sup>2</sup>

Vorderer  
Trakt  
Stiege 1

## 2. OBERGESCHOSS - Stiege 1/Tür 6





# Vorderer Trakt

## Stiege 1

Wohnküche	30,29 m <sup>2</sup>
Schlafen	24,44 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,71 m <sup>2</sup>
Bad	5,47 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,03 m <sup>2</sup>
Gang	15,27 m <sup>2</sup>
AR	4,29 m <sup>2</sup>
WC	1,94 m <sup>2</sup>

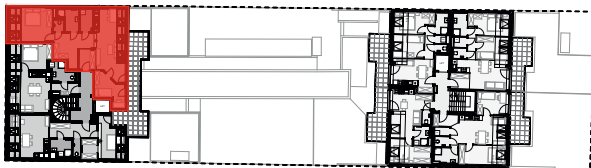
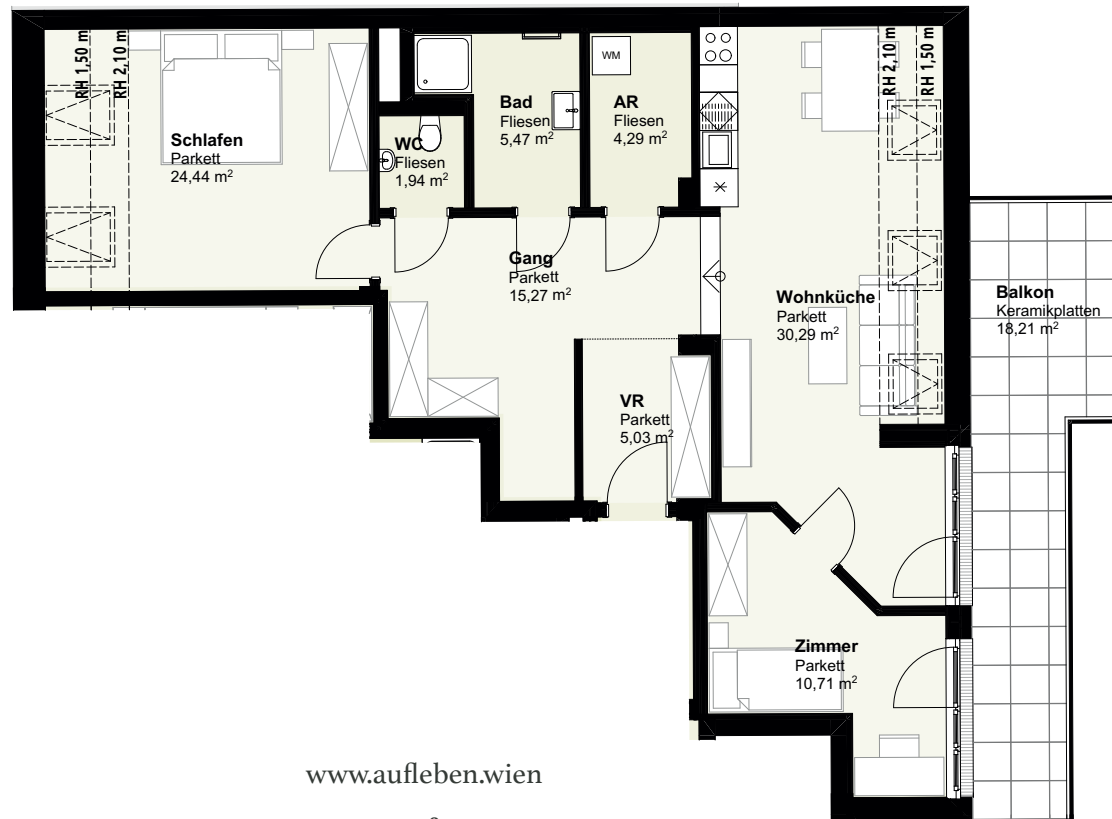
SUMME 97,44 m<sup>2</sup>

Loggia 18,21 m<sup>2</sup>

aufleben.  
Grundriss



## 2. OBERGESCHOSS - Stiege 1/Tür 7



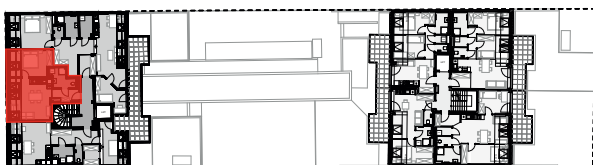
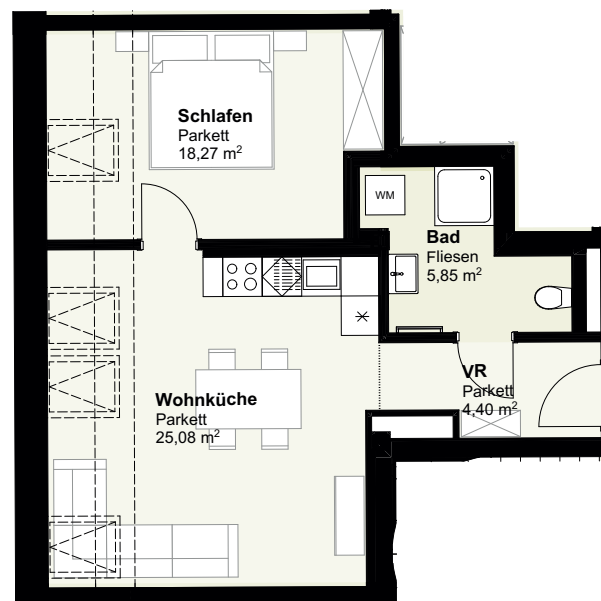


aufleben.  
Grundriss

Wohnküche	25,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,27 m <sup>2</sup>
Bad	5,85 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,40 m <sup>2</sup>
<hr/>	
SUMME	53,60 m <sup>2</sup>

Vorderer  
Trakt  
Stiege 1

## 2. OBERGESCHOSS - Stiege 1/Tür 8





# Vorderer Trakt

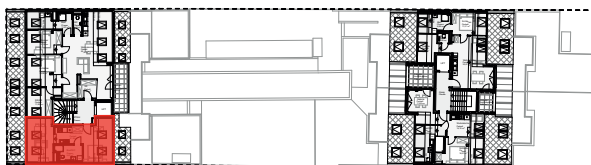
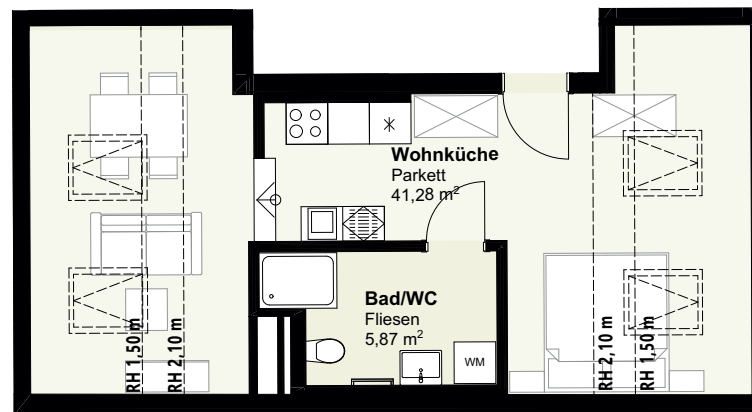
Stiege 1

Wohnküche	41,28 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,87 m <sup>2</sup>
<hr/>	
SUMME	47,15 m <sup>2</sup>

aufleben.  
Grundriss



## DACHGESCHOSS - Stiege 1/Tür 9





aufleben.  
Grundriss

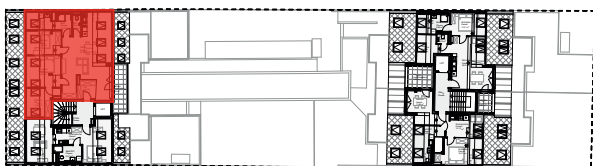
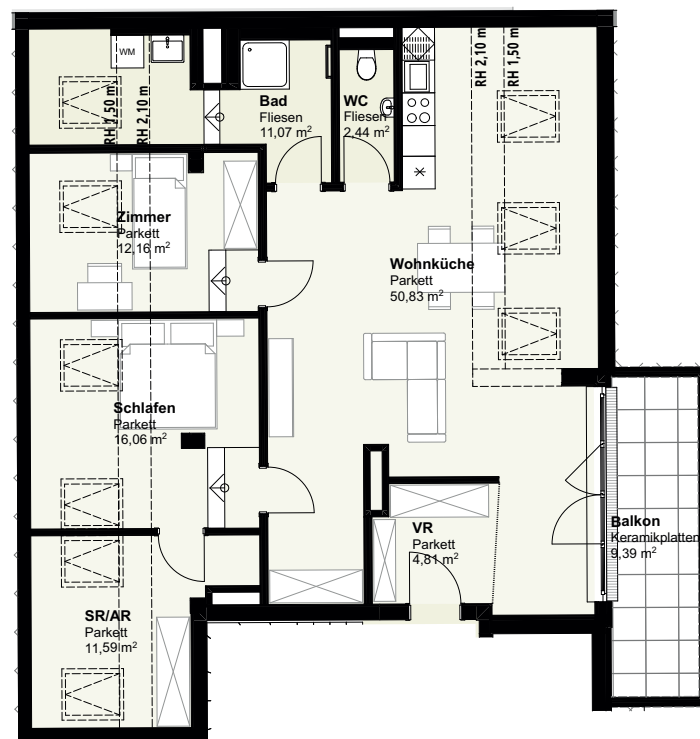
Wohnküche	50,83 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,06 m <sup>2</sup>
SR/AR	11,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,16 m <sup>2</sup>
Bad	11,07 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,81 m <sup>2</sup>
WC	2,44 m <sup>2</sup>

SUMME 108,96 m<sup>2</sup>

Balkon 9,39 m<sup>2</sup>

Vorderer  
Trakt  
Stiege 1

## DACHGESCHOSS - Stiege 1/Tür 10



# Hoftrakt

## Stiege 2

Wohnküche	16,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,91 m <sup>2</sup>
Bad	5,25 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,68 m <sup>2</sup>
AR	1,74 m <sup>2</sup>
WC	2,06 m <sup>2</sup>

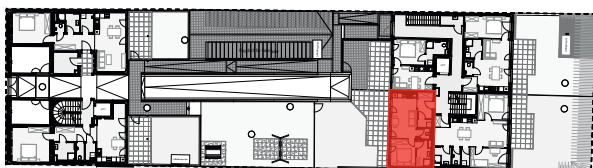
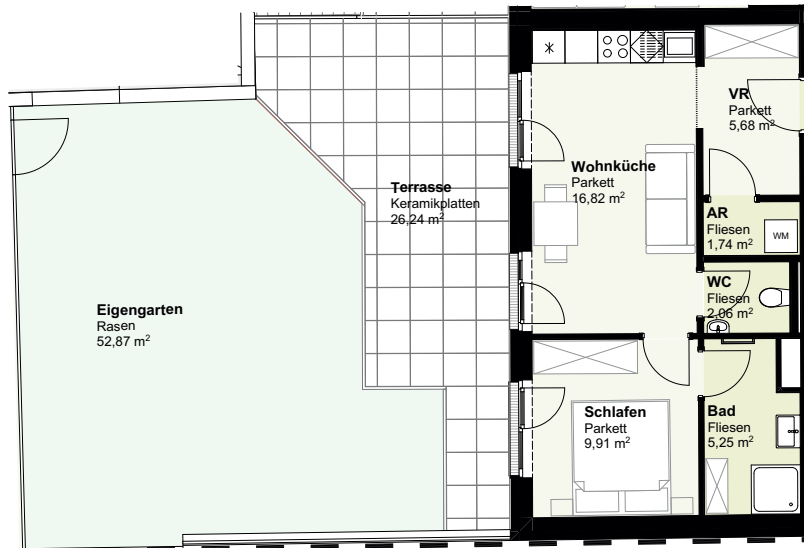
SUMME 41,46 m<sup>2</sup>

Terrasse	26,24 m <sup>2</sup>
Eigengarten	52,87 m <sup>2</sup>

aufleben.  
Grundriss



## ERDGESCHOSS - Stiege 2/Tür 1







aufleben.  
Grundriss

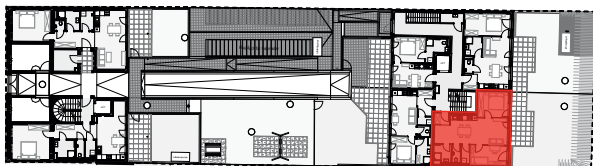
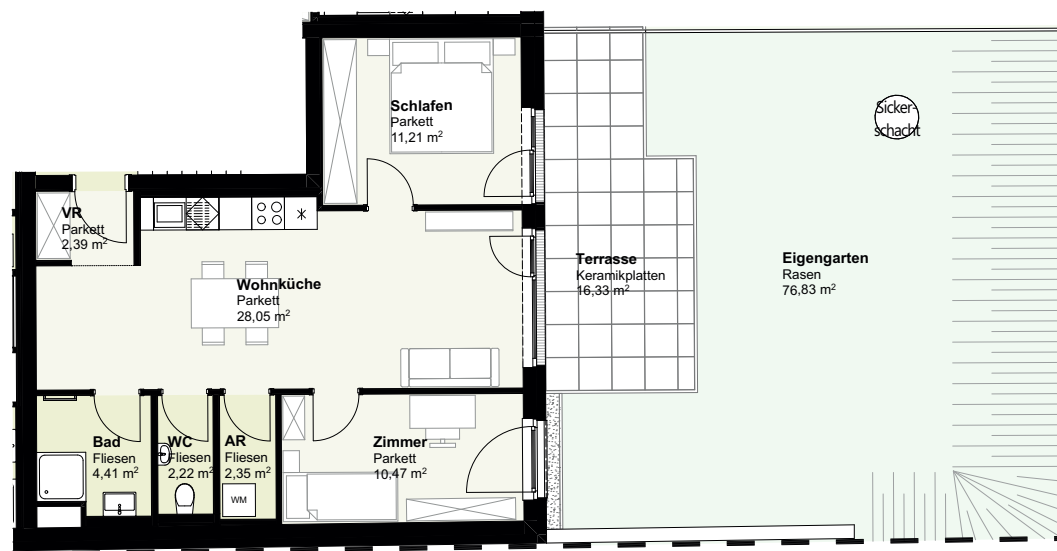
Wohnküche	28,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,21 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,47 m <sup>2</sup>
Bad	4,41 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,39 m <sup>2</sup>
AR	2,35 m <sup>2</sup>
WC	2,22 m <sup>2</sup>

SUMME 61,10 m<sup>2</sup>

Terrasse	16,33 m <sup>2</sup>
Eigengarten	76,83 m <sup>2</sup>

Hoftrakt  
Stiege 2

## ERDGESCHOSS - Stiege 2/Tür 2



# Hoftrakt

## Stiege 2

Wohnküche	23,66 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,75 m <sup>2</sup>
Bad	4,88 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,11 m <sup>2</sup>
WC	1,72 m <sup>2</sup>

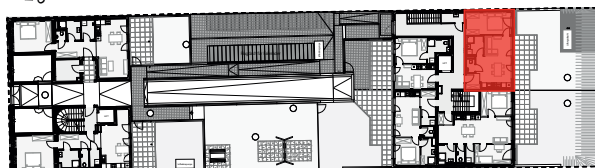
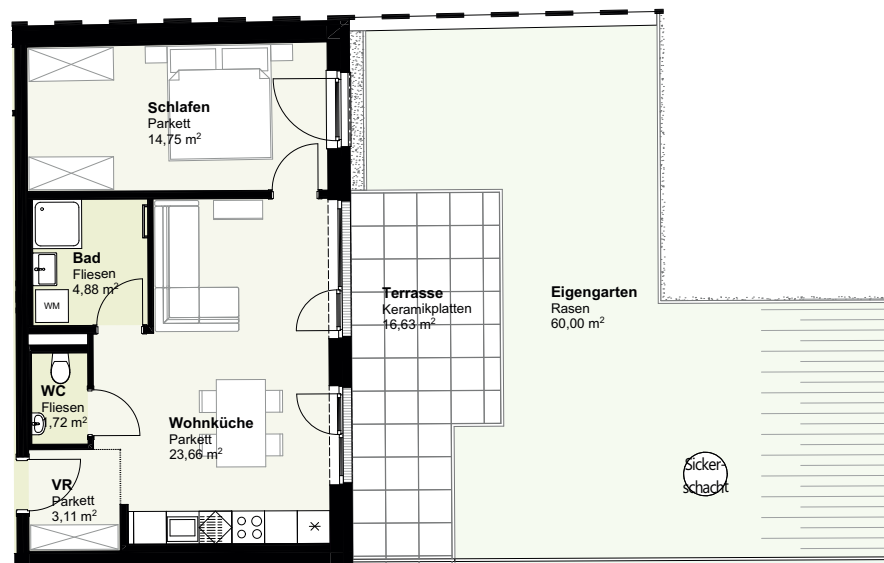
SUMME 48,12 m<sup>2</sup>

Terrasse	16,63 m <sup>2</sup>
Eigengarten	60,00 m <sup>2</sup>

aufleben.  
Grundriss



## ERDGESCHOSS - Stiege 2/Tür 3





aufleben.  
Grundriss

Wohnküche	14,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,74 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,56 m <sup>2</sup>

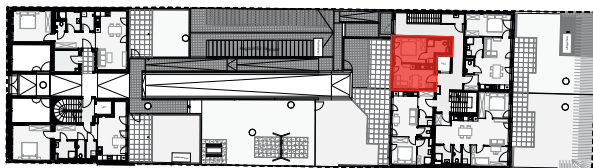
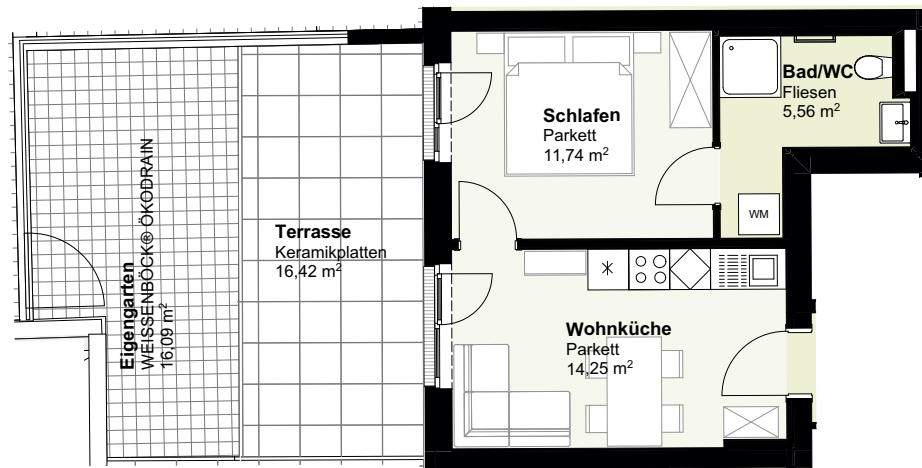
---

SUMME	31,55 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

Terrasse	16,42 m <sup>2</sup>
Eigengarten	16,09 m <sup>2</sup>

Hoftrakt  
Stiege 2

## ERDGESCHOSS - Stiege 2/Tür 4





# Hoftrakt Stiege 2

Wohnküche	19,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,86 m <sup>2</sup>
Bad	4,29 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,28 m <sup>2</sup>
AR	1,85 m <sup>2</sup>
WC	1,68 m <sup>2</sup>

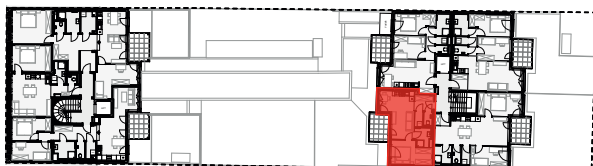
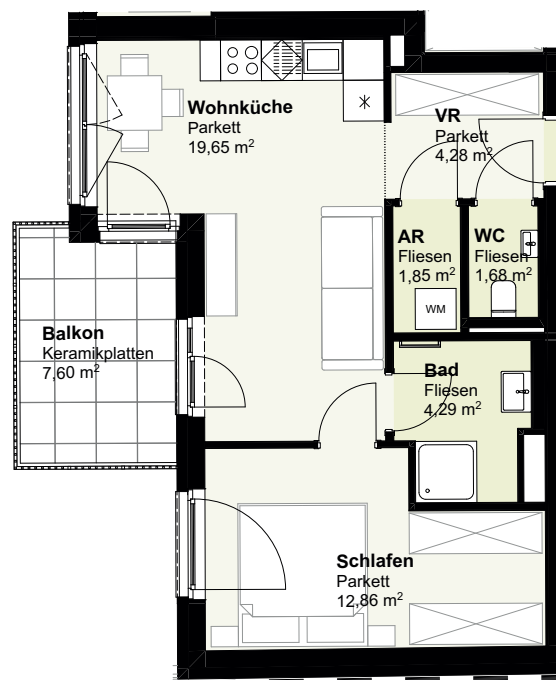
SUMME 44,61 m<sup>2</sup>

Balkon 7,60 m<sup>2</sup>

aufleben.  
Grundriss



## 1. OBERGESCHOSS - Stiege 2/Tür 5





aufleben.  
Grundriss

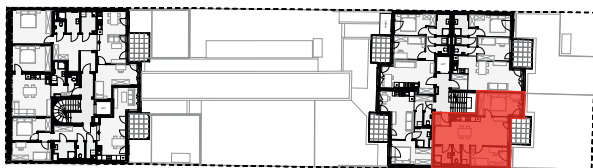
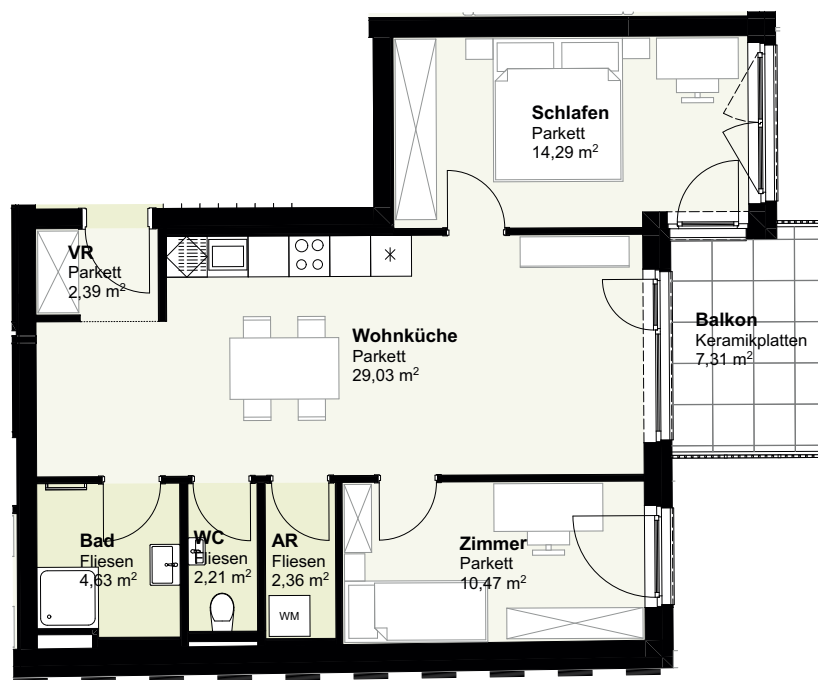
Wohnküche	29,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,29 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,47 m <sup>2</sup>
Bad	4,63 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,39 m <sup>2</sup>
AR	2,36 m <sup>2</sup>
WC	2,21 m <sup>2</sup>

SUMME 65,38 m<sup>2</sup>

Balkon 7,31 m<sup>2</sup>

Hoftrakt  
Stiege 2

# 1. OBERGESCHOSS - Stiege 2/Tür 6



[www.aufleben.wien](http://www.aufleben.wien)

# Hoftrakt

## Stiege 2

Wohnküche	26,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,99 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,12 m <sup>2</sup>
Bad	4,64 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,81 m <sup>2</sup>
Gang	3,47 m <sup>2</sup>
AR	1,48 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>

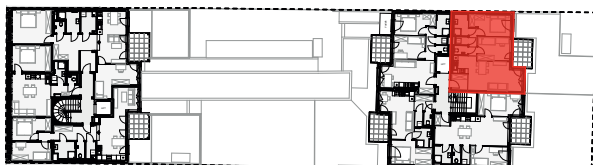
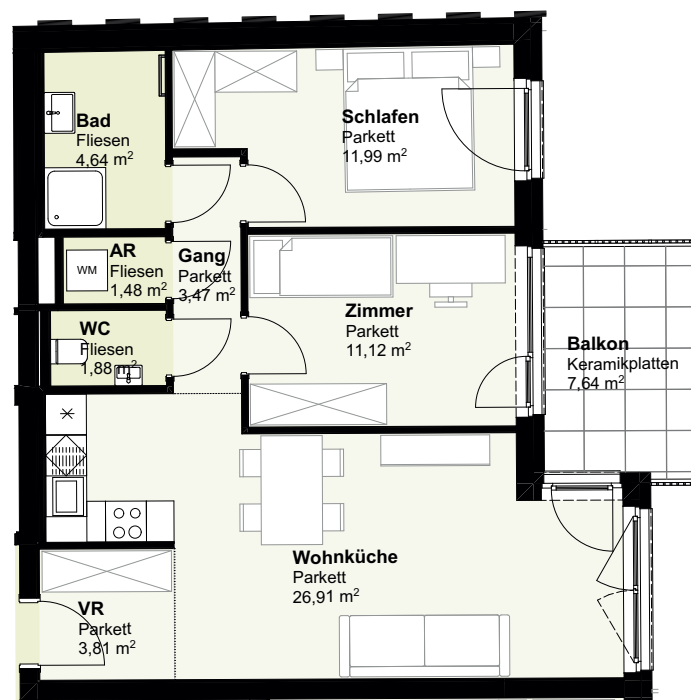
SUMME 65,30 m<sup>2</sup>

Balkon 7,64 m<sup>2</sup>

aufleben.  
Grundriss



## 1. OBERGESCHOSS - Stiege 2/Tür 7



www.aufleben.wien





aufleben.  
Grundriss

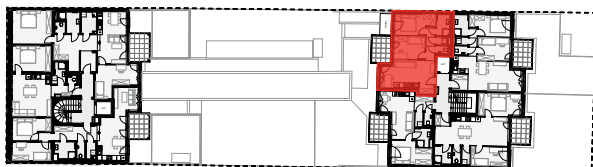
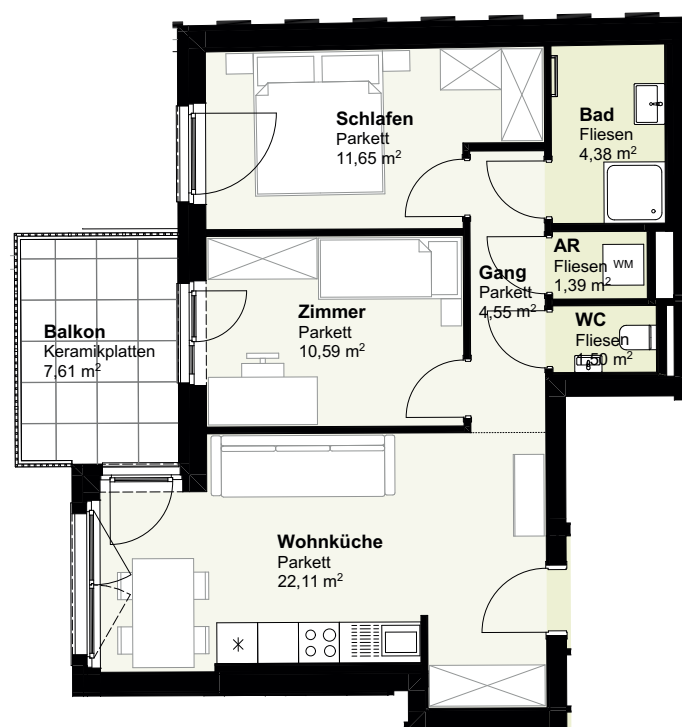
Wohnküche	22,11 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,65 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,59 m <sup>2</sup>
Bad	4,38 m <sup>2</sup>
Gang	4,55 m <sup>2</sup>
AR	1,39 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>

SUMME 56,17 m<sup>2</sup>

Balkon 7,61 m<sup>2</sup>

Hoftrakt  
Stiege 2

## 1. OBERGESCHOSS - Stiege 2/Tür 8



[www.aufleben.wien](http://www.aufleben.wien)

# Hoftrakt

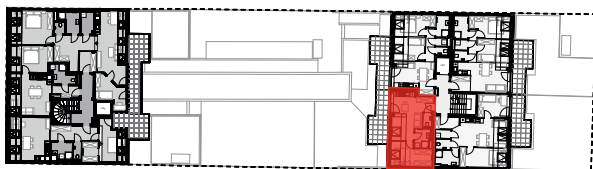
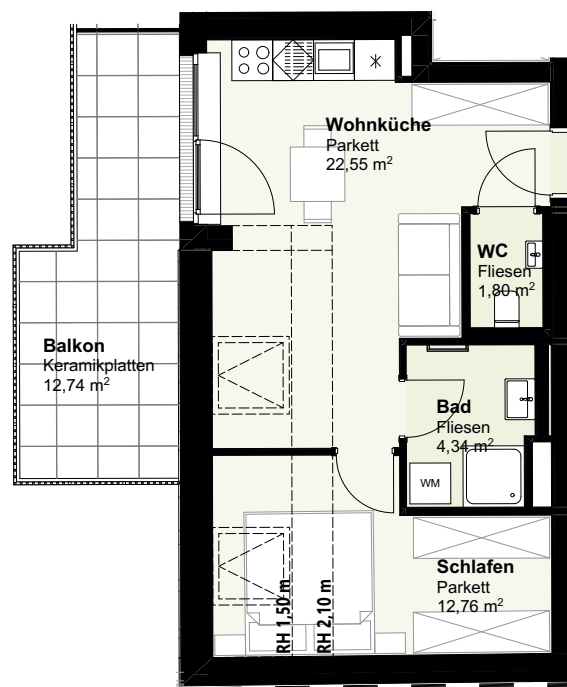
## Stiege 2

Wohnküche	22,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,76 m <sup>2</sup>
Bad	4,34 m <sup>2</sup>
WC	1,80 m <sup>2</sup>
<hr/>	
SUMME	41,45 m <sup>2</sup>
Balkon	12,74 m <sup>2</sup>

aufleben.  
Grundriss



## 2. OBERGESCHOSS - Stiege 2/Tür 9



[www.aufleben.wien](http://www.aufleben.wien)



aufleben.  
Grundriss

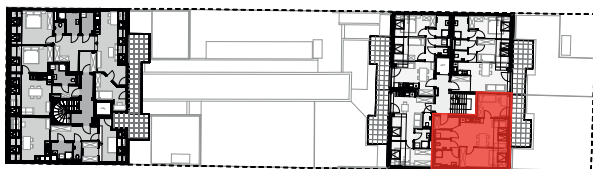
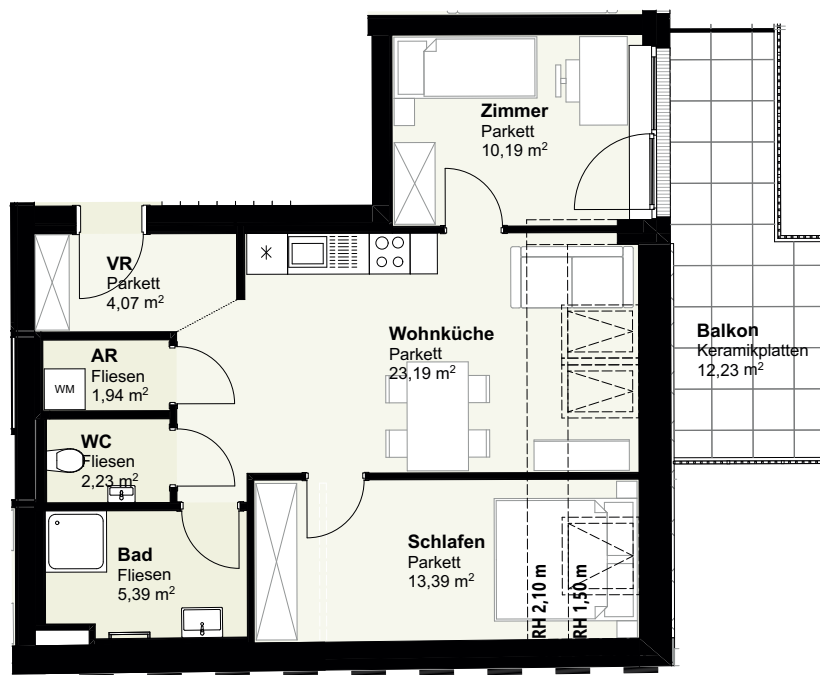
Wohnküche	23,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,39 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,19 m <sup>2</sup>
Bad	5,39 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,07 m <sup>2</sup>
AR	1,94 m <sup>2</sup>
WC	2,23 m <sup>2</sup>

SUMME 60,40 m<sup>2</sup>

Balkon 12,23 m<sup>2</sup>

Hoftrakt  
Stiege 2

## 2. OBERGESCHOSS - Stiege 2/Tür 10



4I

[www.aufleben.wien](http://www.aufleben.wien)

4I



# Hoftrakt Stiege 2

Wohnküche	20,47 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,23 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,79 m <sup>2</sup>
Bad	4,91 m <sup>2</sup>
Gang	4,00 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,44 m <sup>2</sup>
AR	1,99 m <sup>2</sup>
WC	2,10 m <sup>2</sup>

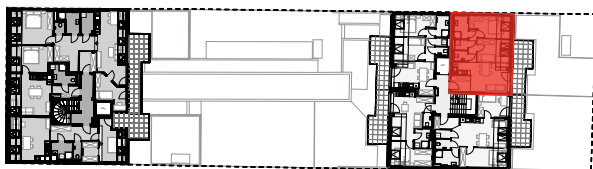
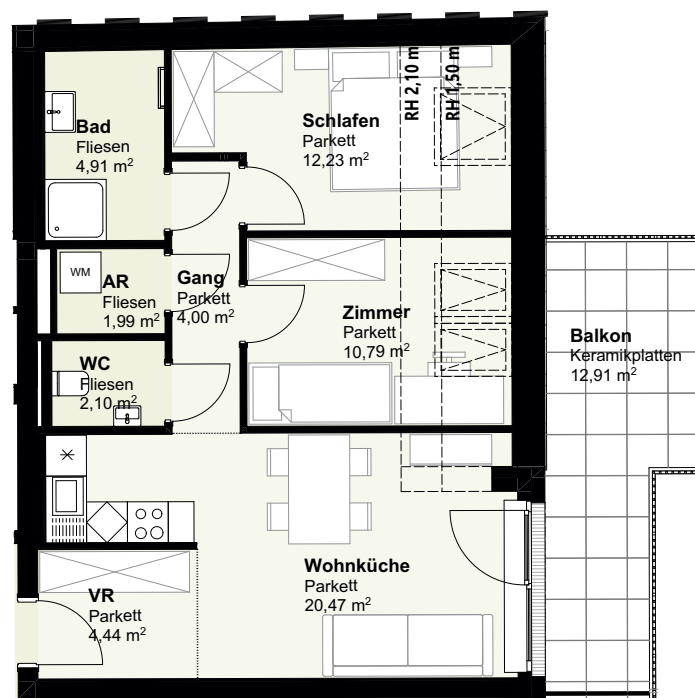
SUMME 60,93 m<sup>2</sup>

Balkon 12,91 m<sup>2</sup>

aufleben.  
Grundriss



## 2. OBERGESCHOSS - Stiege 2/Tür 11



www.aufleben.wien



aufleben.  
Grundriss

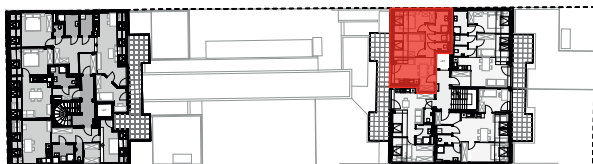
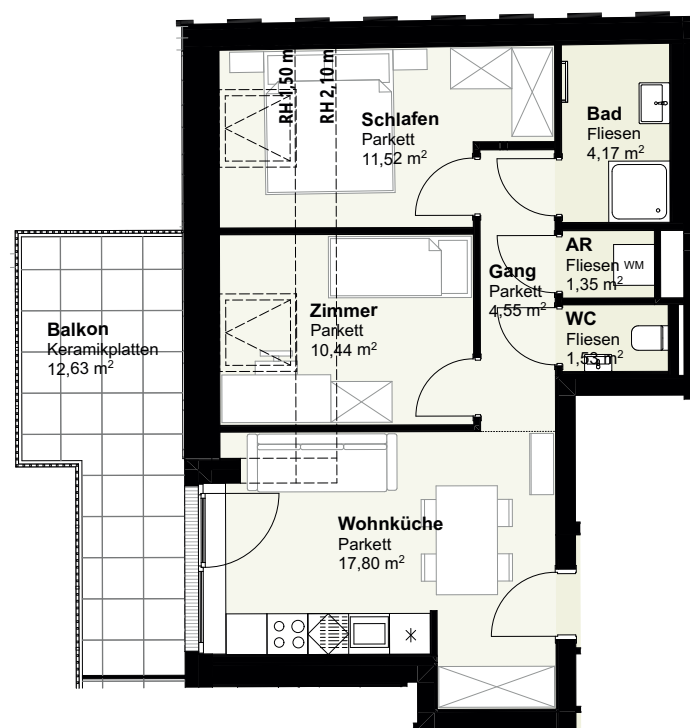
Wohnküche	17,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,44 m <sup>2</sup>
Bad	4,17 m <sup>2</sup>
Gang	4,55 m <sup>2</sup>
AR	1,35 m <sup>2</sup>
WC	1,53 m <sup>2</sup>

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

Balkon 12,63 m<sup>2</sup>

Hoftrakt  
Stiege 2

## 2. OBERGESCHOSS - Stiege 2/Tür 12



[www.aufleben.wien](http://www.aufleben.wien)

# Hoftrakt Stiege 2

Wohnküche	30,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,21 m <sup>2</sup>
Galerie	8,15 m <sup>2</sup>
Bad	8,86 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>

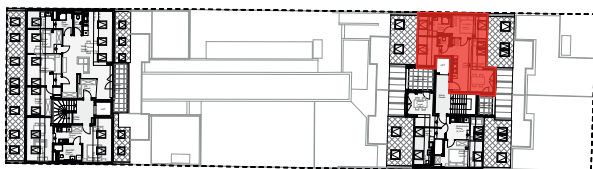
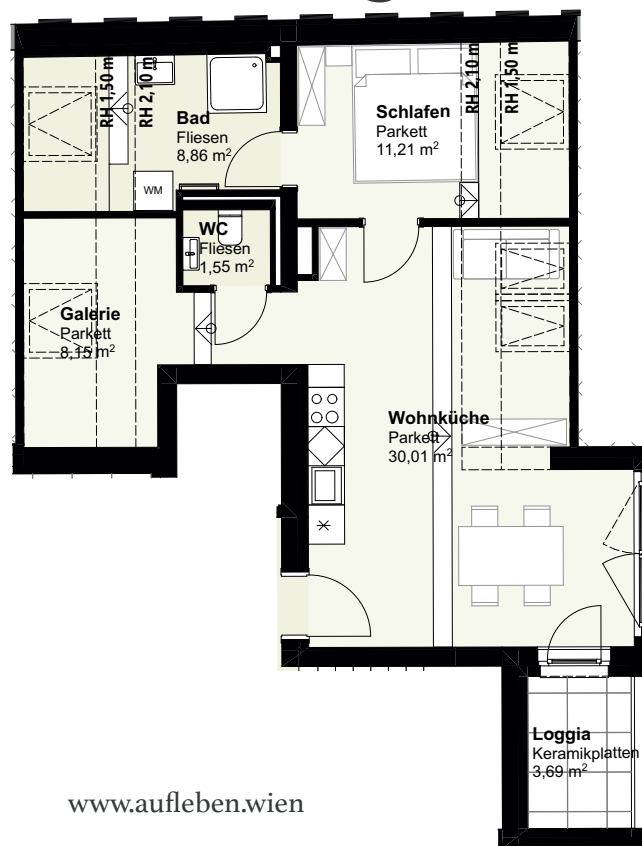
SUMME 59,78 m<sup>2</sup>

Loggia 3,69 m<sup>2</sup>

aufleben.  
Grundriss



## DACHGESCHOSS - Stiege 2/Tür 13



www.aufleben.wien





aufleben.  
Grundriss

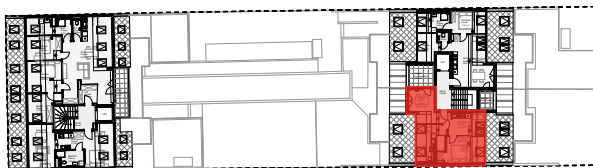
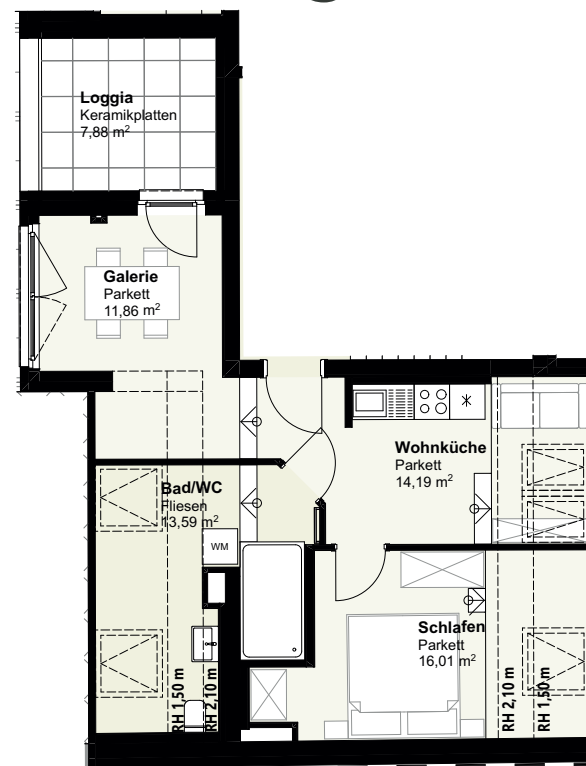
Wohnküche	14,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,01 m <sup>2</sup>
Galerie	11,86 m <sup>2</sup>
Bad/WC	13,59 m <sup>2</sup>

SUMME 55,65 m<sup>2</sup>

Loggia 7,88 m<sup>2</sup>

Hoftrakt  
Stiege 2

## DACHGESCHOSS - Stiege 2/Tür 14



[www.aufleben.wien](http://www.aufleben.wien)





Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
aufleben.



# 1. Allgemeines

**Erschließung:**

Die Erschließung der Liegenschaft und die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgen über die Auhofstraße 210.

**Energieversorgung:**

Energie- und Medienversorgung (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) erfolgen über die öffentlichen Versorgungsträger.

**Entsorgung:**

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über ein Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Mischwasserkanalsystem oder Versickerung auf Eigengrund.

# 2. Gebäudetechnik

**Konstruktion:**

Die Wohnungen werden entsprechend dem Plan-Letzstand errichtet. Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Bauwerksteile erfolgen entsprechend den statischen Angaben sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen zu Wärme-, Schall- und Brandschutz. Der Dachgeschossausbau im Vorderen Trakt erfolgt in Leichtbauweise: Stahlrahmen und Holzkonstruktion laut Statik. Die Außenwände im Hoftrakt bestehen aus Ziegel oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz. Die Wohnungstrennwände werden den Schallschutzanforderungen entsprechend errichtet, die (nicht tragenden) Zwischenwände in Trockenbauweise.

**Fundamente:**

Stahlbetonfundamente lt. statischen Angaben.

**Fassade:**

Fassade mit Vollwärmeschutz und Fassadenoberputz.

**Garage:**

In der Tiefgarage im Hoftrakt befinden sich 10 PKW-Stellplätze. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über das Einfahrtstor in der Auhofstraße 210. Je Stellplatz wird ein Handsender zum Öffnen des Garagentores (Einfahrtstor) zur Verfügung gestellt. Jeder Stellplatz wird vom E-Verteilerraum mit einer eigenen Zuleitung (Aufputz) in der Kabeltrasse (nicht an den Stromkreis angeschlossen) für eine Anschlussleitung von 3,3KW/230V ausgelegt.





## 3. Haustechnik

### **Heizung:**

Die beiden Gebäude werden jeweils mit einer eigenen Wärmepumpe beheizt. Die Aufstellung der Außeneinheit erfolgt im Allgemeinbereich unter Einhaltung der erforderlichen Schallschutz-Vorschriften.

**Warmwasserbereitung:** Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über einen Wärmetauscher in der Wohnungsstation. Die Abrechnung erfolgt über Sub-Wassermähler, welche sich in jeder Wohnung befinden.

### **Fußbodenheizung:**

Pro Wohnung ist ein Fußbodenheizkreisverteiler vorgesehen, von dem jeder Wohnraum am Verteiler einzeln regelbar ist. 1 Stück Raumthermostat pro Wohneinheit, Marke Thermograf.

### **Klima:**

Ausschließlich die DG-Wohnungen (BT 1: Top 9 und 10 und BT2: Top 13 und 14) werden mit Klima-Split-Geräten von Daikin ausgestattet.

### **Sonnenschutz:**

Ein Großteil der Fenster und Terrassentürelemente in den Wohn- und Schlafräumen des Hoftrakts erhält elektrische Raffstores, bedienbar mit Wandschalter im Bereich der Öffnung. Die Wohnungen im Vorderen Trakt sind teilweise mit elektrisch bedienbaren Rollos mit Wandschalter ausgestattet.

**Aufzugsanlage:** Personen-Aufzug in beiden Häusern mit Notruf und Überwachungssystem, behindertengerecht; vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoß. Brandfallsteuerung gem. ÖN EN81-73, Hersteller Fa. Schindler.

### **BRE:**

Brandrauchentlüftung  $>1m^2$ , vom EG und DG aus zu öffnen und angesteuert über ein vom öffentlichen Stromnetz unabhängiges rauchempfindliches Element an der Decke des Stiegenhauses.



## 4. Elektrotechnik

### **Allgemein:**

Alle Wohnräume erhalten eine betriebsfertige Installation, wobei in jedem Raum mindestens ein Auslass in der Decke vorgesehen ist. Sämtliche Leitungen werden unter Putz geführt (ausgenommen im Keller).

Die Einleitung des Internetanschlusses A1-Telekom endet im Medienverteiler. Vom Medienverteiler sind die Leerrohre sternförmig zu den vorgesehenen Internetdosen (jeweils Wohn-/Schlafbereich) geführt. Es ist keine Verkabelung ausgeführt.

Die Einleitung des Internetanschlusses Magenta endet im Wohn-/Essbereich. Die SAT-Verkabelung ist im Wohn-/Essbereich sowie in den Schlaf- und Kinderzimmern vorhanden.

Leitprodukt Steckdosen und Wandschalter in den Wohnungen ist Siemens Delta. Leitprodukt Aufputz Schalter und Steckdosen im Keller und in der Tiefgarage ist Legrand.

### **Wohn/Schlafbereich:**

- Deckenauslässe über Aus- bzw. Wechselschaltung
- Putzsteckdose
- Schukosteckdosen (teilweise als Doppelsteckdosen)
- 1 Antennensteckdose für SAT-Anlage (mit Antennenverkabelung)
- Magenta Steckdose für Internet oder TV-Funktion
- 1 Leerdose Internetkommunikation
- 1 Schalter für elektrische Bedienung Raffstore / Rollo (teilweise)
- 1 Schalter für Licht Terrasse/Balkon Rauchwarnmelder laut OIB-Richtlinie

### **Kinder/Schlafbereich:**

- Deckenauslässe über Aus- bzw. Wechselschaltung
- Putzsteckdose
- Schukosteckdosen (teilweise als Doppelsteckdosen)
- 1 Antennensteckdose für SAT-Anlage (mit Antennenverkabelung)
- 1 Leerdose Internetkommunikation
- 1 Schalter für elektrische Bedienung Raffstore / Rollo (teilweise)
- Rauchwarnmelder laut OIB-Richtlinie

### **Wohnküche:**

- Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung
- E-Herdanschluss mit Kabelüberstand ca. 2 m
- Doppelschukosteckdosen über der Arbeitsplatte
- Geschirrspülersteckdose
- Kühlschranksteckdose
- direkter Wandauslass über Spüle inkl. eigener Schalter im Bereich Arbeitsplatte Steckdose für Umluftdunstabzugshaube
- 1 Schalter für elektrische Bedienung Raffstore / Rollo (teilweise)
- Rauchwarnmelder (nicht im Bereich der Kochgelegenheit) laut OIB-Richtlinie



## 4. Elektrotechnik

### **Bad:**

- Deckenauslass über Ausschalter (vom Vorraum bedienbar)
- Wandauslass direkt beim Waschtisch (Dauerstrom mit dem Deckenlicht) Waschmaschinen und Wäschetrockneranschluss (Schukosteckdose mit Klappdeckel), falls im Bad planlich vorgesehen
- Ventilator über Kontroll-Ausschalter und mit Feuchtesensor
- Schukosteckdose mit Klappdeckel bei Waschtisch
- Auslass für Badheizkörper mit direktem Anschluss an den Stromkreis

### **Abstellraum:**

- Wand- oder Deckenauslass
- Waschmaschinen und Wäschetrockneranschluss (Schukosteckdose mit Klappdeckel), falls planlich vorgesehen

### **WC:**

- 1 Lichtauslass
- 1 Lüfter mit Nachlaufrelais für Ventilator über Licht geschaltet

### **Terrasse, Balkon:**

- Wandauslass mit Ausschalter innen
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel, IP44
- SAT-Anlage: Es wird eine zentrale digitale SAT-Anlage (ASTRA) mit Anschlüssen zu sämtlichen Wohnungen hergestellt. Je eine Anschlussdose im Wohnbereich und in den Schlafräumen fertig verkabelt, exkl. Geräte (zb. TV, Receiver etc.).

### **Gegensprechanlage:**

Elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage ohne Videofunktion, Fabrikat TCS.

### **Blitzschutz:**

Die Häuser werden mit einer Blitzschutz- und Erdungsanlage ausgestattet.



## 5. Sanitärausstattung

### **Allgemein:**

Waschmaschinen und Trockner Anschluss in Abstellraum oder Bad, Stromauslass für eine Spiegelleuchte.

### **Dusche:**

Klarglas-Duschkabinen mit Drehtüre oder Eckeinstieg, verfließt mit Feinsteinzeug und Bodenablauf mittig.

### **Toiletten:**

Wand WC, Tiefspüler, mit Unterputzspülkasten; Betätigungsplatte Geberit mit 2-Mengen-Spülung, Marke Concept 100 (Vitra Bad); Handwaschbecken weiß, Marke Concept 100 (Vitra Bad) mit Grohe EH-WT Mischer.

### **Waschtisch:**

Concept 100 Style Waschtisch unterbaufähig, Hahnloch mittig.

### **Lüftung:**

Unterputz Einzelventilatoren in den Bädern (mit integriertem Feuchtesensor) und WCs, Marke Limodor (mit Nachlaufrelais). Zwischen Abstellraum und WC wird (sofern planlich vorgesehen) in die Trockenbauwand ein Lüftungsgitter im oberen Bereich eingebaut.

### **Abstellraum:**

Waschmaschinenanschluss, wenn planlich vorgesehen.  
Handtuchheizkörper: Großteils elektrische Badheizkörper (Sprossen), Marke Concept.

### **Küche:**

Vorbereitung der Installationen.





### Handwaschbecken WC

Concept 100 (VitrA Bad)  
Compact Handwaschbecken 7091  
Hahnloch rechts 37x22cm, weiß

### Zubehör f. Waschtisch

Röhrensifon  
5/4'x3,2cm, L=25cm chrom  
Schell Eckventil 04907 1/2' chrom



### Armatur Handwaschbecken

Grohe EH-WT-Mischer Eurosmart  
S-Size, chrom

### Waschbecken Bad

Concept 100 Style Waschtisch 7284 eckige  
Form, mit Hahnloch und  
Überlauf 60x48cm weiß

Schell Eckventil 04907 1/2' chrom





### Armatur

Grohe EH-WT-Mischer Eurosmart  
M-Size, chrom



### Zubehör f. Waschtisch

HL Waschtisch-Möbel-Sifon HL137/30 PP,  
Raumsparsverbinder, ablängbare Rohrteilen  
mit Anschlussgewinde 5/4', Reinigungsein-  
satz, Abgangsbogen drehbar, Rosette DN32  
5/4' weiß

Schell Eckventil 04907 1/2' chrom

### Duschanlage

Kessel Duschgully  
Aufsatzstück mit Schlitzrost

*Achtung! --> Der gesamte Duschplatz muss bauseitig  
am Boden und an den Wänden abgedichtet werden!*



### Aufputzmischer f. Dusche

Aufputzmischer f. Dusche



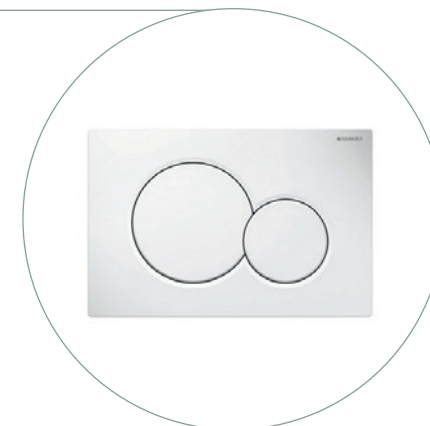


### Handbrause f. Dusche

Concept 100 Brausestangen-Set 70cm mit Schlauch 160cm, Handbrause 3-strahlig

### WC-Drückerplatte

Geberit Sigma01 Betätigungsplatte für 2-Mengen Spülung Betätigung von vorne Kunststoff weiß



### WC-Anlage

Concept 100 (Vitra Bad) Wand-WC 7270 tief 39,5x55cm weiß

Concept 100 WC-Sitz mit Edelstahlbefestigung fast-fix antibakteriell, weiß zur Befestigung von unten

### WC-Montage

Trockenbau „Ausschubmodul“ für Wohnungsstation, WC und Lüfter mit integriertem WC-Modul universal

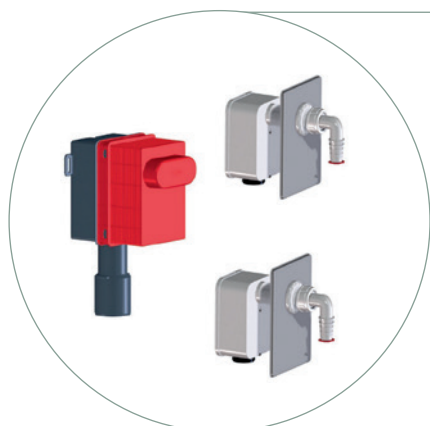




## Küchenspüle

Schell Kombi-Eckventil Comfort Griff-  
Fettoberteil + RV 1/2''

(nur Anschlüsse, Küchenspüle bauseits)



## Waschmaschine

HL Rohbauset Waschgeräte-UP-Siphon  
HL4000.0

HL Komplettierset Einzelanschluss zu  
Waschgeräte-UP-Siphon HL4000.0

Schell Geräteventil 1/2"chrom mit RV u.  
Rohrbelüfter DIN-DVGW

## Gartenventil

Kemper Frosti plus Außenarmatur frostsicher  
DN15 1/2'

*Info:*

*Nur bei Gartenwohnungen*



## Aufputzmischer f. Dusche

Aufputzmischer f. Dusche





### Raumthermostat

Thermograf FBH Raumthermostat analog  
230V



### Wohnungsstation

Thermograf Wohnungsstation  
WKiM-Ö-FBH

(Situert über dem WC mit UP-Kasten)



### Fußbodenheizung Verteiler

FB-Verteilerstation UP-Kasten  
mit Abdeckplatte, weiß lackiert



### Duschkabine

Duschkabine - Klarglas 6mm ESG, Rahmen:  
alu silber matt, Höhe: 2000mm, Abmessun-  
gen: 90x90cm  
mit Drehtür oder Eckeinstieg

*Info:*  
Duschkabine mit Bodengully gefliest.





# aufleben. Sanitärausstattung



## Kleinraumlüfter

Limodor F/M100 bzw. F/M60 Einsatz 220II f.  
Lüfter m. Abdeckung

WC: fix eingestelltem Nachlaufrelais  
C-NR7

Bad: zusätzlich mit Feuchtemodul C-FR2



## Elektrischer Badheizkörper

Concept+ 50 Badheizkörper rein elekt-  
risch, gerade Bauhöhe 1540mm Baulänge  
600mm weiß 1000W

## Klimaanlage

Daikin Perfera Split Klima-Wandgerät  
+ Daikin Multi-Split Außengerät

*Nur im Dachgeschoß!*





## 6. Türen. Fenster. Portale

### **Eingangstor Bestand:**

Sanierung des bestehenden Eingangstors als automatisches Doppelflügel-Einfahrtstor.

### **Hauseingangstüre Neubau:**

Alu-Glas Rohrrahmentüre, einflügelig mit Glasfüllung. Gehflügel mit automatischem Türöffner. Öffnung mittels Schlüssel gemäß Schließsystem. Elektrischer Türöffner für Gegensprechanlage. Schloss und gesamtes Türsystem gemeinsam zertifiziert gem. EN179. Außen Stangengriff, Drückergarnitur innen, beides Edelstahl; Türschließer Edelstahl.

### **Wohnungseingangstüren:**

Vollbautüre gefälzt Klimakategorie c (III), einbruchshemmend laut ÖNORM B 5338, Widerstandsklasse 2, Oberfläche weiß, Fabrikat DANA. Zylinderschlosskasten mit Wechsel, Türspion inkl. Namensschild und Top Nummer.

### **Innentüren:**

Röhrenspanntüren mit glatten Türblättern, gefälzt, beidseitig weiß lackiert, Fabrikat DANA. WC-Türen mit WC-Schloss.

### **Fenster (Zubau/Neubau):** Kunststoff-Alufenster, Fabrikat:

Actual, mit 3 Scheiben Wärmeschutzverglasung. Zu den Terrassen, Balkonen und Gärten Fenster mit Fixteil und Türe. Fenster mit Dreh-Kipp-Flügeln und Drehflügeln. Teilweise Fixteile im Parapetbereich;

### **Fenster (Bestand):**

Stadlauer Holzkastenfenster, Modell Ringstraße 2, mit Griff Alt Wien Messing.

### **Dachflächenfenster:**

Kunststoff-Aluschwing- bzw. Klapp-Fenster (bei Nutzung als Rettungsfenster), Fabrikat: Velux Schwingfenster. Bedienung elektrisch, außenliegende Markisette elektrisch.



## 7. Bodenbeläge

### **Allgemeinbereiche/Stiegenhaus:**

Antica Ceramica Rubiera Fliesen 61 x 61 cm, Revolution Grigio. Sockelleisten 10 cm.

### **Müllraum:**

Estrich mit Epoxidharz Beschichtung samt Hochzug.

### **Kinderwagenraum:**

Estrich mit Epoxidharz Beschichtung samt Hochzug im Bestand, Anstrich/Versiegelung im Neubau.

### **Garage:**

Gussasphalt

### **Liftgrube:**

Öldichte Betonversiegelung

### **Haustechnikbereiche:**

Grauer Anstrich mit geringer Belastung und Versiegelung; 10 cm Hochzug im Sockelbereich.

### **Parkett:**

Boen Parkett Schiffboden Eiche classic Mattlack, versiegelt und verklebt mit Sesselleiste, 4 cm hoch.

### **Bäder/WC/AR:**

Antica Ceramica Rubiera Fliesen 61 x 61 cm, Revolution Grigio.

### **Terrassen (EG):**

Castelvetro Fusion Piombo Fliesen 60 x 60 cm, lose in Splittbeton verlegt, Rigole bei den bodentiefen Fensterelementen.

### **Balkone/Loggien:**

Castelvetro Fusion Piombo Fliesen 60 x 60 cm, auf Stelzlager verlegt, Rigole bei den bodentiefen Fensterelementen.



## 8. Wand- und Deckenoberflächen

### **Allgemein:**

Wohnräume, AR: Wand- und Deckenoberflächen einfarbig weiß, mit deckender, lösungsmittelfreier und emissionsarmer Innendispersion gemalt.

### **Bäder und WC:**

Antica Ceramica Rubiera Fliesen 61 x 61 cm, Revolution Grigio. Bäder bis Türstockoberkante bzw. raumhoch, WCs bis 120cm verflies. Nassabriebklasse 2.

### **Stiegenhaus und Gangbereiche:**

Volldispersionsanstrich, weiß.

### **Müllraum/Kinderwagenraum:**

Volldispersionsanstrich, weiß.

### **Rammschutz:**

Rammschutz im Müllraum, bestehend aus 2 Lärchenholzlatten, ca. 20x2 cm, umlaufend an den Wänden.

## 9. Aussenanlagen

### **Kinderspielplatz:**

Schaukel und Sitzbank mit Tisch.

### **Begrünte Flächen:**

Oberfläche Humus mit Rasen.

### **Beleuchtung:**

Beleuchtung der Außenanlagen inkl. Gehwege mit entsprechenden Beleuchtungsstärken lt. ÖNORM O 1050; Schaltung zentral mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.





## 10. Sonstiges

**Beleuchtung:**

Beleuchtung in den Allgemeinbereichen über Bewegungsmelder. Das Treppenhaus wird gemäß Vorschrift zusätzlich auch mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ausgestattet.

**Schließsystem:**

Zentralsperranlage für Eingangstor, Hauseingangstüre, Wohnung und Brieffach.

**Brieffachanlage:**

gemäß EU-Standard, im Eingangsbereich.

**Freibereiche:**

Teilweise Außenanschluss für Wasser auf den Terrassen, Balkonen und Loggien.

**Geländer:** Flachstahlgeländer.

**Fahrradständer:**

Überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof mit Fahrradständer.

**Zaun:**

Doppelstabzaun, 180 cm, verzinkt. Sichtschutz (an den Grundgrenzen zu den Nachbarliegenschaften).

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den derzeit gültigen ÖNORMEN für den bautechnischen Bereich. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

Wir weisen darauf hin, dass Visualisierungen / Renderings ausschließlich der Illustration dienen und daraus keine Ansprüche abgeleitet werden können.

# KONTAKT

“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!

EIN PROJEKT DER



GRUPPE



immobilien  
bär



Ing. Johann Gattermaier, BEng.  
Geschäftsführer

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

**M** +43 699 119 49 413

**E** office@immobaer.at

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

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479