

villanova
MIETWOHNUNGEN

ALANOVAPLATZ 2
2320 SCHWECHAT

DIE ERSTE ADRESSE AM PLATZ

ERSTBEZUG

EXPOSE

www.villanova-miete.cc

Symbolfoto



Information, Besichtigung
und Vergabe:



Jakup Agolli
IMMOBILIEN LEINER REAL ESTATE GMBH
Himbergerstraße 1 • 2320 Schwechat
agolli.jakup@baumeister.cc

T +43 664 186 11 11

HINWEIS ZUR NAVIGATION:



Das Exposé ist intern verlinkt.
Mit Hilfe der 4 Buttons lässt sich
villanova komfortabel besichtigen.



Zur allgemeinen Themenauswahl.



Zur Übersicht der Wohnungen
und Mietkosten.



Seite rauf, Seite runter.

DIE ERSTE ADRESSE AM PLATZ.
MITTEN IN SCHWECHAT.
ERSTBEZUG.
UNBEFRISTET.

I

Nachhaltige
Wohnqualität
mitten in Schwechat



Seite 3 - 4

II

Der Wohlfühlfaktor,
Planungsqualität
und Baukompetenz



Seite 5 - 7

III

Die drei villanova
Wohnungskategorien
im Überblick



Seite 8 - 9

IV

Wohnen in Schwechat:
hohe Lebensqualität
mit Lifestyle



Seite 10

V

Die Wohnungen
im Überblick –
alle Grundrisse



Seite 11 - 15

VI

Die Bau- und
Ausstattungs-
beschreibung



Seite 16 - 17



NACHHALTIGE
WOHNQUALITÄT



Symbolfoto



Symbolfoto



HOHER WOHNKOMFORT IN KOMBINATION MIT SÜDLICHEM LEBENSGEFÜHL MITTEN IN SCHWECHAT

Nur wenige Gehminuten vom lebendigen Zentrum Schwechats entfernt, erwartet die zukünftigen **villanova** Mieter hinsichtlich Architektur und Ausstattung eine der am besten durchdachten Wohnhausanlagen in Schwechat. Schon auf den ersten Blick vermitteln die Gebäude mit ihren großzügig dimensionierten Loggien und Balkonen zeitgenössischen italienischen Stil und den unverwechselbaren Charme südlicher Wohn- und Lebensfreude. Die Leichtigkeit der Außenwohnbereiche mit ihren farblich abgestimmten Sonnenschutzelementen lädt dazu ein, möglichst viel Zeit im Freien zu verbringen. Die beiden Gebäude wurden als luftige Niedrigenergie-Stadt villen konzipiert und heißen **villanova „olivaverde“** (Stiege 1) und **villanova „vinorosso“** (Stiege 2).

So unterschiedlich die Wohnbedürfnisse, so unterschiedlich auch die Wohnungsgrößen.

Die **villanova** Stadt villen offerieren drei verschiedene Wohnungstypen: im Erdgeschoß Wohnungen mit Terrasse und anschließendem privatem Garten, in den Regelstockwerken (1. bis 3.OG) Wohnungen mit Loggia und/oder Balkon sowie Penthouse-Wohnungen mit Terrasse im Dachgeschoß. Für die Erfüllung Ihrer persönlichen Wohn- und Lebensbedürfnisse stehen insgesamt 15 Grundrissversionen in unterschiedlichen Größen zur Auswahl: von der kompakten 49 m² Wohnung mit 2 Zimmern bis hin zur 100 m² großen 4-Zimmer-Wohnung. Darüber hinaus verfügt jede **villanova** Mietwohnung über einen privaten Einlagerungsraum. Kinderwägen und Fahrräder finden in den gemeinschaftlichen Abstellräumen reichlich Platz. Parkplätze in der Tiefgarage können auf Wunsch gemietet werden.



Symbolfoto



Symbolfoto

villanova WOHLFÜHLFAKTOR

Wie man sich in einer Wohnung fühlt, wird ganz entscheidend von der Wahl der Materialien und der Ausstattung bestimmt. Für gute Laune, Wohlbefinden sowie ein zufriedenes und wissendes Lächeln auf den Lippen sorgen in den **villanova** Wohnungen Echtholzparkettböden in allen Wohnräumen, eine Fußbodenheizung und -kühlung, eingebaute Maßküchen inklusive AEG-Geräten sowie fein ausgestattete Komfortbäder mit großflächigen Fliesen, einer bodenbündigen Duschanlage und Duschtrennwänden aus Glas.



Symbolfoto

villanova Mieter haben allen Grund für gute Laune und Fröhlichkeit, denn jede **villanova** Wohnung erhält eine nach Maß gefertigte, moderne, elegante, mit AEG Geräten ausgestattete ViVARI-Küche (Kühl-Gefrierkombination, Cerankochfeld, Einbauherd mit Umluft, Geschirrspüler, Dunstabzug, Mülltrennsystem). Einziehen und gleich am ersten Tag kochen – der Zubereitung Ihres Lieblingsgerichts zum Einstand steht somit nichts im Wege.

villanova ViVARI MASSKÜCHE



Symbolfoto

QUALITÄT & KOMPETENZ

Bauausführung & Verarbeitung

Bei der Verarbeitung und Bauausführung vertrauen wir ausschließlich den Besten der Branche. In Summe entsteht für Sie als Mieter ein Höchstmaß an Wohnkomfort und ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis.

WIR GEWÄHRLEISTEN PLANUNGSQUALITÄT UND BAUKOMPETENZ FÜR IHR WOHLBEFINDEN ZUHAUSE

Wie gebaut wird, so wohnt man in Folge auch – nicht selten sogar für mehrere Jahrzehnte. Als Bauträger mit Verantwortung und Anspruch sind wir uns dieser Tatsache bewusst und investieren daher gezielt in **nachhaltige Wohnqualität**. Dies beginnt schon mit der Beauftragung des bewährten room8 Architektenteams, dessen Planungs- und Gestaltungskompetenz von unseren Mietern und Käufern gleichermaßen in höchsten Tönen gelobt wird.

Jede **villanova** Mietwohnung wird nach modernen Maßstäben geplant und bis ins kleinste Detail wohntechnisch durchdacht. Alle Wohnungen sind komfortabel dimensioniert, hell, praktisch angelegt und verfügen zudem über einen sehr großzügig gestalteten Bereich im Freien – sei es ein Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder ein privater Garten.



Symbolfoto

Optimales Raumklima und positive Ökobilanz dank Erdwärme

Nicht sichtbar, dafür aber umso fühlbarer, ist das in der **villanova** Wohnanlage installierte Erdwärmeheiz- und -kühlsystem. Mittels Wärmepumpen und Tiefenbohrungen werden die Wohnungen ganzjährig über das Leitungssystem der Fußbodenheizung optimal klimatisiert.

Wenn es draußen stürmt und schneit, genießen Sie wohlige Wärme und während der mitunter tropischen Hochsommerzeit wird die Raumtemperatur (bei tagsüber geschlossenen Fenstern) um erleichternde 2 bis 3 Grad gesenkt, jedoch ohne die unangenehmen Nebenwirkungen einer Standardklimaanlage in Kauf nehmen zu müssen. In Kombination mit der hervorragenden Wärmedämmung im Niedrigenergiestandard entfaltet die Erdwärmeheizung und -kühlung ihr volles Potential und ihre Überlegenheit gegenüber herkömmlichen Systemen:

Die laufenden Kosten für Warmwasser, Heizung und Kühlung werden auf ca. 30 % der herkömmlichen Betriebskosten gesenkt!



Symbolfotos





Symbolfoto

Alle Wohnungen verfügen unabhängig von der Wohnfläche über die gleichen hochwertigen Ausstattungsmerkmale

- Zeitgenössische elegante Architektur
- Moderne und praktische Wohnkonzepte
- Nachhaltige Wohnqualität für Jahrzehnte
- Hochwertige Ausstattung von A bis Z
- Echtholzparkettböden in den Wohnräumen
- Vollausgestattete Maßküche mit Geräten
- Komfortbad mit bodenbündiger Dusche
- Fußbodenheizung (individuelle Regelung)
- Naturkühlung während der Hochsommermonate (Verteilung über das Fußbodenheizungssystem der Wohnung)
- Niedrigenergiestandard - geringe Betriebskosten dank Erdwärme (Tiefenbohrungen)
- Großzügig dimensionierte Loggien, Balkone, Terrassen und Gärten

Zusätzlich:

- Tiefgaragenparkplätze auf Wunsch mietbar
- 1 Einlagerungsraum pro Wohnung
- Lift, Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Kinderspielplatz



villanova

WOHNUNGSKATEGORIEN



Symbolfoto

WOHNUNGEN MIT TERRASSE UND GARTEN

Privater Rasen inklusive Blumenduft und Bienensummen – **villanova** lässt den Traum von der Wohnung im Grünen mit Garten Wirklichkeit werden. Direkt vor dem Wohnzimmer jeder **villanova** Gartenwohnung breitet sich ein 36 m² bis 148 m² großer Garten aus. Hier gedeihen leuchtend rote Paradeiser, feinste Gartenkräuter und Ihre Lieblingsblumen. Sie frühstücken entspannt im Freien auf Ihrer Terrasse, genießen die frische Morgenluft und erfreuen sich an der blühenden Hecke.

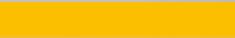
Der Garten ist groß genug, um viel Freude zu bereiten und klein genug, um die Arbeit in Grenzen zu halten. Ihre persönliche Grünoase ist von mehreren Räumen direkt begehbar. Mitten im ruhigen Zentrum von Schwechat haben Sie Ihren privaten Garten, der Ihre Mietwohnung am Alanovaplatz 2 vollkommen macht.



Symbolfoto

WOHNUNGEN MIT LOGGIA / BALKON

Eine Loggia oder ein Balkon ist der begehrte Raum zwischen drinnen und draußen, der von Leben erfüllt sein möchte. Ob Sie eine Leseliege aufstellen, Ihren Dschungel pflanzen oder Ihr Baby in das Planschbecken unter dem Sonnenschirm setzen: die Loggien und Balkone der villanova Mietwohnungen sind ideale Rückzugsorte für die Seele. Je nach Wohnungsgröße sind die Loggien und Balkone zwischen 5 m² und 18 m² groß und schließen an das Wohnzimmer an. Auch hier offenbart sich die Grundrissqualität der villanova Planung. Dank der großzügigen Fensterflächen bleiben die Wohnungen auch in den Wintermonaten hell, luftig, freundlich und einladend. Mitten im Zentrum von Schwechat gestalten Sie Ihre eigene Aussicht vor Ihrer Mietwohnung und genießen die Ruhe des Alanovaplatzes.





villanova

PENTHOUSES MIT TERRASSE

Wohnen auf HÖCHSTER EBENE offenbart sich in den **villanova** Penthouse-Wohnungen jeweils im Dachgeschoß der beiden Stadtvillen. Die lichtdurchfluteten Räume sind gleichzeitig luftig, architektonisch perfekt durchdacht und Sommer wie Winter angenehm zu bewohnen. Viel Fläche und Aufmerksamkeit wurde dem offen gestalteten Wohnbereich gewidmet, in dem entspanntes Wohnen, Kochen und Essen auf bequemste Weise zusammengeführt werden. Die großen Glasschiebetüren zur vorgelagerten Terrasse erweitern den Wohnbereich um einen sichtbaren Freiraum. Während der warmen Jahreszeiten versprechen die großzügig dimensionierten Terrassenflächen ein herrliches und unbeschwertes Leben unter freiem Himmel.

Symbolfoto und Visualisierung

Symbolfotos



villanova

villanova

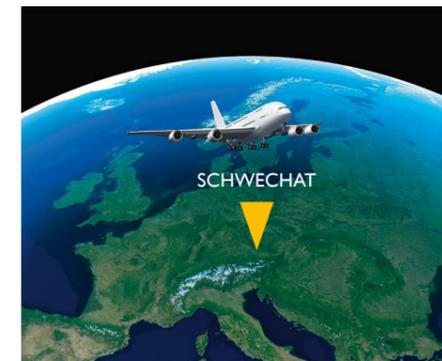
SCHWECHAT IST LEBENDIG UND VIELFÄLTIG

WOHNEN MIT LIFESTYLE IN SCHWECHAT

Schwechat ist eine herzliche und dynamische Stadt, die ihren Bewohnern hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Freizeitangebot bietet. Sie finden eine hervorragende Infrastruktur mit facettenreichen Einkaufsmöglichkeiten ebenso vor wie Kindergärten, Schulen, eine exzellente Gesundheitsversorgung sowie gut geführte Handwerksbetriebe aller Art. Auch kulinarisch und kulturell hat Schwechat einiges zu bieten. Hier wird bestes Bier gebraut und edler Wein gekeltert. Je nach Laune speisen Sie im exquisiten Restaurant, treffen Freunde im Biergarten, sitzen beim gemütlichen Heurigen und lassen den Tag ausklingen oder genießen Kultur im Theaterforum Schwechat, wo Kabarett, Musik und Theater einander abwechseln.



Symbolfoto



Top Verkehrsanbindung: lokal, nach Wien und in die ganze Welt

Schwechat ist verkehrstechnisch ohne Zweifel Österreichs einzigartigste Stadt. In wenigen Minuten ist man sowohl in der Wiener Innenstadt als auch am Flughafen. Autofahrer haben mit der S1 eine direkte Anbindung an die Süd- und dadurch (via A21) an die Westautobahn. Auch Richtung Norden geht es dank der S1 und A4 flüssig.

Bestens angebunden an das öffentliche Verkehrsnetz

Falls Sie Ihr Auto stehen lassen wollen und die öffentlichen Verkehrsmittel bevorzugen, bringt Sie ein Bus direkt vom Alanovaplatz zum nahegelegenen Bahnhof Groß-Schwechat oder zur U3-Station Simmering. Von dort sind es nur 20 rasante Minuten ins Herz von Wien (Wien Mitte) oder 5 Minuten in die ganze Welt (Flughafen Wien-Schwechat). Durch die optimale Lage ist auch die Bahnstation Klein-Schwechat/Kaiserebersdorf in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Sie finden auch ein gut ausgebautes Netz von Radwegen vor, außerdem Fußballplätze und Tennisanlagen. Sportvereine erfreuen sich hoher Mitgliederzahlen. Wandern, Walken und Joggen sind ein Vergnügen in Schwechat. Die Wege sind deutlich markiert und führen durch die grüne Natur. Hundehalter werden die in Schwechat angelegte Hundewiese, Hundezone und Hundeschule zu schätzen wissen.



LAGEPLAN



- ① Spielplatz
- ② Sitzgelegenheit
- ③ Sandkiste
- ④ Fahrradstellplätze 1
- ⑤ Fahrradstellplätze 2
- ⑥ Müllplatz 1
- ⑦ Müllplatz 2
- ⑧ Garageneinfahrt
- ⑨ Gehweg

WOHNEN AUF HISTORISCHEM BODEN MITTEN IN SCHWECHAT

Das Terrain, auf dem die villanova Wohnungen realisiert werden, hat bedeutende Geschichten zu erzählen. 1632 wurde die traditionsreiche Brauerei „Schwechater“ gegründet. Da kühle Keller für die Bierlagerung notwendig waren, hohlte man das Areal rund um die Brauerei vielfach aus. So kamen bei den Fundamentarbeiten an der villanova historische Kellersysteme zum Vorschein. Und schon viele Jahrhunderte davor,

als das Römische Reich unter Kaiser Trajans Herrschaft seine größte Ausdehnung erlebte, ließ er in den Jahren 98 - 105 n. Chr. am linken Ufer der Schwechat das Reiterkastell Ala Nova errichten. Der Name villanova - neue Villa - soll somit an die römische Besiedelung auf dem heutigen Stadtgebiet von Schwechat erinnern und steht für modernes toskanisches Lebensgefühl an der Adresse Alanovaplatz 2.



DIE VILLANOVA WOHNUNGSVERSIONEN IM ÜBERBLICK

Wohnungen mit **Loggia / Balkon** (Preisbeispiele 1. Stock)

Version	Zimmer	Wohnfläche	Loggia	Balkon	Miete inkl. BK
W1	2	49,26	6,92	----	vergeben
▶ W2	2	49,70	11,87	4,86	auf Anfrage
W3	2	51,02	13,72	----	vergeben
W4	2	56,81	5,10	11,62	vergeben
▶ W5	3	69,17	18,24	----	auf Anfrage
▶ W6	3	75,48	7,46	----	auf Anfrage
W7	4	99,49	18,79	4,75	vergeben

Wohnungen mit **Terrasse und Garten**

Version	Zimmer	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Miete inkl. BK
G1	2	49,70	19,62	85,91	vergeben
G2	2	51,02	16,07	42,53	vergeben
G3	2	56,81	20,02	103,75	vergeben
G4	3	69,17	21,05	103,85	vergeben
G5	4	99,33	17,78	139,22	vergeben

Penthouse-Wohnungen mit **Terrasse**

Version	Zimmer	Wohnfläche	Terrasse	----	Miete inkl. BK
P1	2	71,47	29,78	----	vergeben
P2	2	79,83	31,38	----	vergeben
▶ P3	3	99,30	53,33	----	auf Anfrage

INFORMATION & VERMIETUNG: **Jakup Agolli**

T +43 664 186 1111 agolli.jakup@baumeister.cc

HINWEISE: Die Grundflächen von Wohnung, Loggia, Balkon, Terrasse und Garten sind in Quadratmetern angegeben, die Flächenberechnung erfolgt nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) - Änderungen vorbehalten. (Stand 25.06.2019). Irrtümer und zwischenzeitliche Vergaben vorbehalten.

VERTRAGSERRICHTUNG: Die Gebühr für die Mietvertragserrichtung beträgt € 300,- inkl. MwSt.



W2

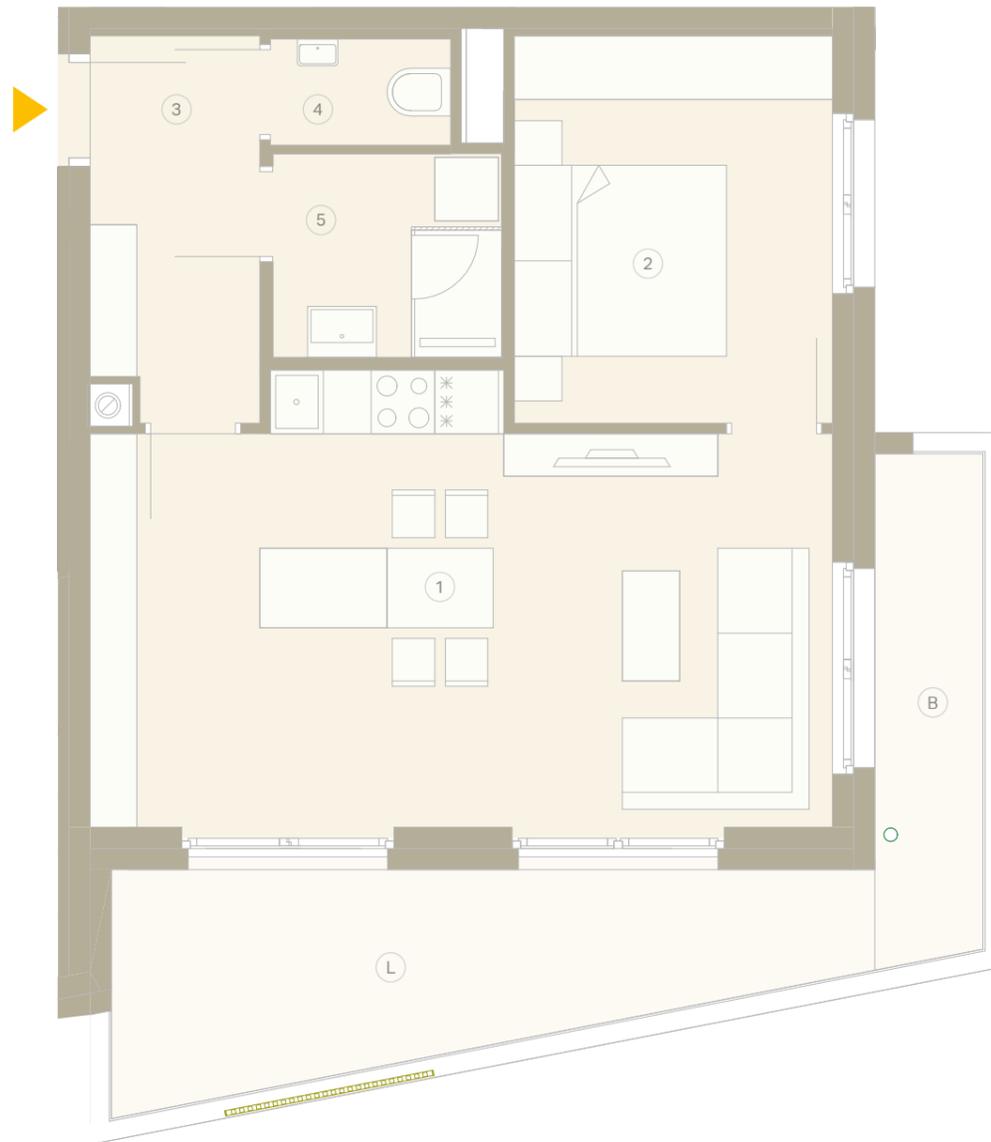
2 Zimmer



Wohnung mit Loggia und Balkon

Wohnfläche	49,70 m²
Loggia (L)	11,87 m²
Balkon (B)	4,86 m²

① Wohnraum / Küche	27,28 m ²
② Zimmer	10,95 m ²
③ Vorraum	5,63 m ²
④ WC	1,70 m ²
⑤ Bad	4,14 m ²



LAGE



www.villanova-miete.cc



* Finanzierungsbeitrag wird auf 10 Jahre abgezinst. Die Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch. Ausstattung und HWB gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Bauträger: Alanova Immobilien GmbH • Am Südblick 7/4 • 3550 Langenlois



W5

3 Zimmer



Wohnung mit Loggia

Wohnfläche 69,17 m²

Loggia (L) 18,24 m²

①	Wohnraum / Küche	27,04 m ²
②	Zimmer 1	13,50 m ²
③	Zimmer 2	12,35 m ²
④	Vorraum	8,04 m ²
⑤	WC	1,55 m ²
⑥	Bad	4,63 m ²
⑦	Abstellraum	2,06 m ²



LAGE



www.villanova-miete.cc



* Finanzierungsbeitrag wird auf 10 Jahre abgezinst. Die Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch. Ausstattung und HWB gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Bauträger: Alanova Immobilien GmbH • Am Südblick 7/4 • 3550 Langenlois



W6

3 Zimmer



Wohnung mit Loggia

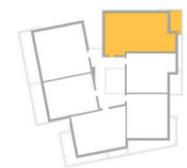
Wohnfläche 75,48 m²

Loggia (L) 7,46 m²

①	Wohnraum / Küche	30,56 m ²
②	Zimmer 1	12,35 m ²
③	Zimmer 2	11,49 m ²
④	Vorraum	13,81 m ²
⑤	WC	1,85 m ²
⑥	Bad	5,42 m ²



LAGE



www.villanova-miete.cc



* Finanzierungsbeitrag wird auf 10 Jahre abgezinst. Die Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch. Ausstattung und HWB gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Bauträger: Alanova Immobilien GmbH • Am Südblick 7/4 • 3550 Langenlois



P3

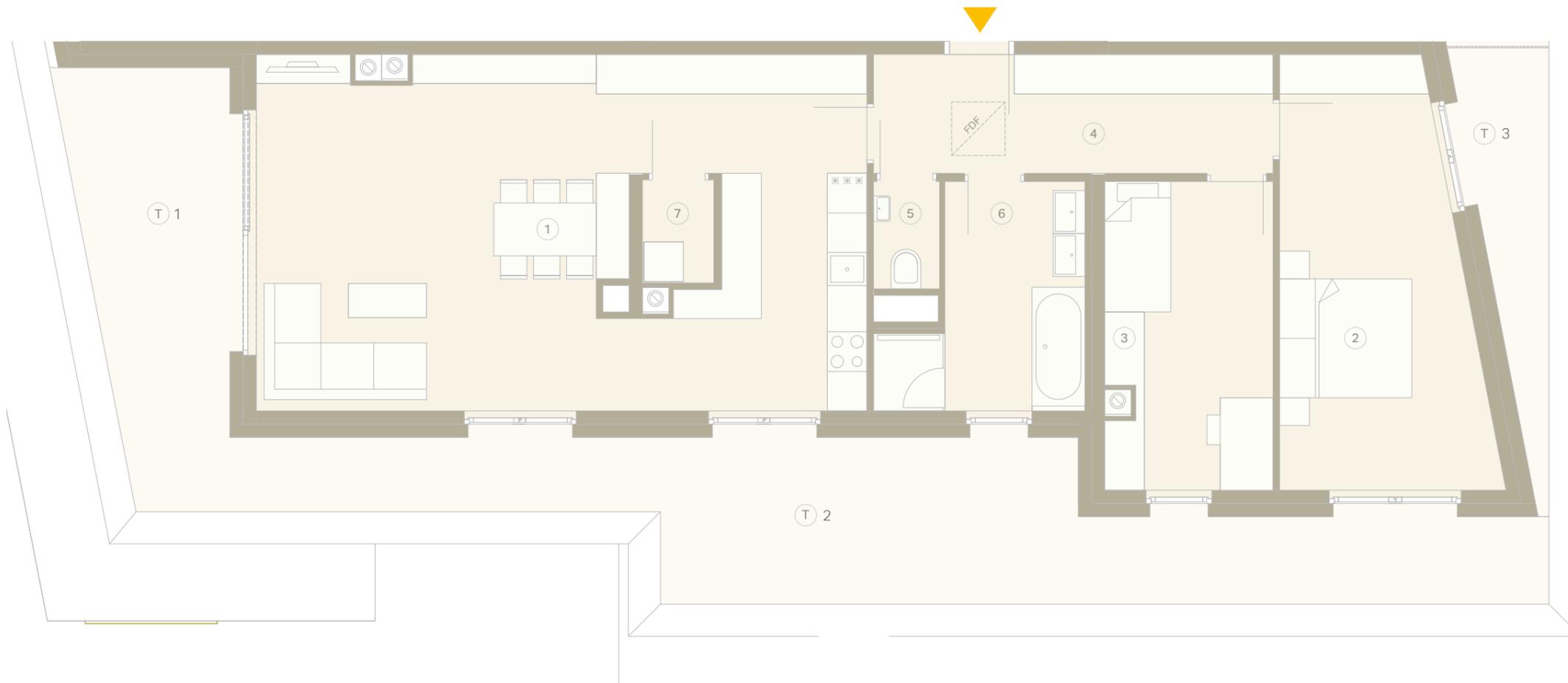
3 Zimmer



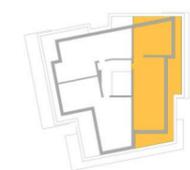
Penthouse-Wohnung mit Terrassen

Wohnfläche	99,30 m²
Terrasse 1 (T)	14,07 m²
Terrasse 2 (T)	33,10 m²
Terrasse 3 (T)	6,16 m²

① Wohnraum/Küche	46,42 m ²
② Zimmer 1	18,39 m ²
③ Zimmer 2	11,66 m ²
④ Vorraum	10,89 m ²
⑤ WC	1,63 m ²
⑥ Bad	8,63 m ²
⑦ Abstellraum	1,68 m ²



LAGE



www.villanova-miete.cc



* Finanzierungsbeitrag wird auf 10 Jahre abgezinst. Die Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch. Ausstattung und HWB gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Bauträger: Alanova Immobilien GmbH • Am Südblick 7/4 • 3550 Langenlois

1/ WOHNUNGEN, TERRASSEN, EIGENGÄRTEN, LAGERRÄUME

1/1	WANDBELÄGE	Toilette Badezimmer Restliche Wandflächen	Im Bereich des Spülkastens Hochzug der Bodenfliesen bis ca. 120 cm Im Bereich Wanne, Waschtisch, Dusche: Fliesen 30 x 60 cm Glatt gespachtelt oder feinverputzt, weiß gefärbelt, in Nassräumen mit Latexfarbe gemalt
1/2	BODENBELÄGE	Tiefgarage KG Stiegehäuser Wohnräume Nebenräume	Betonplatte beschichtet Kellerbereich mit staubfreier Beschichtung Feinsteinzeug 30 x 60 cm samt Kehrsockel Echtholzparkett Eiche verklebt Vorraum, Bad, WC, Abstellraum: Feinsteinzeug 30 x 60 cm
1/3	TERRASSELBELÄGE	EG – 3. OG DG	Betonplatten im Kiesbett Holzrost im Kiesbett
1/4	FENSTER UND FENSTERTÜREN	Ausführung EG – 3. OG DG	Internorm Kunststoff-Verbundfenster mit mehrfach Wärmeschutz-Isolierverglasung; Werte laut Bauphysik; Beschläge in Alu Standard Fensterfarbe innen und außen weiß Fensterfarbe innen weiß, außen Alu-Deckschalen in RAL Farbe
1/5	SONNENSCHUTZ	EG ab 1. OG	Vorbereitung für Rollläden samt Leerverrohrung für Elektrik bei allen Fenstern (Bestückung optional - nach einheitlicher Vorgabe) Vorbereitung für Außenraffstore (Bestückung optional - nach einheitlicher Vorgabe)
1/6	INNENTÜREN, WOHNUNGS-EINGANGSTÜREN	Zwischentüren Wohnungseingangstür	Stahlzargen, Türblatt weiß matt lackiert, Türschloss mit 1 Standard-schlüssel bzw. Verriegelungsvorrichtung bei Bad und WC; keine Glasausschnitte vorgesehen EI 30 Doppelfalz mit Stahlzarge in RAL Farbe (2-färbig) Sicherheitsklasse WK II
1/7	HEIZUNG, WARMWASSER UND KÜHLUNG	Heizung u. Warmwasser-aufbereitung Kühlung	Zentral mittels Wärmepumpen (Tiefenbohrungen, Erdwärme), Fußbodenheizung, eigener Wärme- und Warmwasserzähler je Wohnung, Abrechnung direkt über Hausverwaltung Regelung: je Wohnung ein Raumthermostat, einzelne Kreise hydraulisch über Heizungsverteiler regelbar Naturkühlung über Fußbodenheizung von 15. Juni bis 30. August; abhängig von der Außentemperatur; Absenkung von ca. 2° bis 3° bei geschlossenen Fenstern
1/8	SANITÄREINRICHTUNG	WC	Klosett: Hänge-WC Tiefspüler mit WC-Sitz (Absenkautomatik) Marke Laufen PRO oder gleichwertig Handwaschbecken: Marke Laufen PRO mit Einhebelmischer Marke Grohe Eurosmart Cosmopolitan EcoJoy oder gleichwertig

	SANITÄREINRICHTUNG	Badezimmer Wannenanlagen Duschanlagen Küche Balkon, Terrasse, Garten	Waschtisch: ein oder zwei Einzelwaschtische (laut Plan), Marke Laufen PRO A oder gleichwertig mit Einhandhebelmischer Marke Grohe Eurosmart Cosmopolitan EcoJoy oder gleichwertig inklusive Ablaufgarnitur Gesonderter Anschluss für Waschmaschine und Trockner Badewanne: Marke Prisma Neptun Duowanne (180 x 80 cm) mit Einhandhebel-Wannenmischer Marke Grohe Eurosmart Cosmopolitan und Handbrause mit Haken Marke Grohe Tempesta oder gleichwertig Bodenbündige Duschanlage mit Glas-Duschtrennwänden: Einhandhebelmischer Marke Grohe Eurosmart Cosmopolitan und Brauseset Marke Grohe Tempesta (60 cm Stange) oder gleichwertig Gemäß Küchenplanung 1 Kaltwasseranschluss (Kemper) 1 Lichtauslass samt Lampe 1 Feuchtraum Steckdose
1/9	EINBAUKÜCHE	Ausführung Spüle, Armatur Geräte	VIVARi Einbauküche PG2 Laser grifflos, Fronten in Kunststoff mit ABS-Kanten, Arbeitsplatte Schichtstoffplatte, Feuchtigkeitsschutzboden in Alu für Spülenschrank, Dampfschutzschild bei Dunstabzug, Mülltrennsystem, Nischenbeleuchtung Spüle: Franke Einbauspüle Edelstahl mit Tropfasse Edelstahl Armatur: Hochdruck-Mischerbatterie chrom Serie Leonard (AEG): Einbauherd LHN 1312 x mit Umluft, rahmenloses Cerankochfeld, vollintegrierter Geschirrspüler (Breite 60 cm), Kühl-Gefrierkombination LKG 1843 (Höhe 178 cm), Solido Flachschirmhaube mit herausziehbarer Blende für Ab- oder Umluft oder Inselhaube Vienna Isola (Breite 90 cm)
1/10	ELEKTROAUSSTATTUNG	Ausführung	Schalter und Steckdosen der Serie Schrack Design Fashion oder gleichwertig
1/11	ELEKTRO UND SAT-INSTALLATION	Elektro Sat-Anlage	Zentraler E-Verteiler im Technikraum, Subverteilerkästen in den einzelnen Wohnungen; Installation gemäß ÖVE Standard Gemeinschafts-Sat-Anlage mit Multi-Switch, Kabel-TV auf Wunsch möglich, Antennenanschluss im Wohnzimmer jeder Wohnung fertig installiert; in den weiteren Zimmern je 1 Leerverrohrung vorbereitet
1/12	EIGENGÄRTEN, LAGERRÄUME	Eigengärten Lagerräume im KG	Die Gartenanteile werden durch verzinkten Maschendrahtzaun voneinander getrennt; auf der Grundstücksfläche wird Rasen gesät 1 Einlagerungsraum pro Wohnung, Abtrennung mit System-Gittertrennwänden
1/13	KAMINE	EG – DG	1 Notkaminanschluss pro Wohnung (Sammelkamine) vorgesehen

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
2 / GEBÄUDE UND ALLGEMEINE BEREICHE

2 / 1	DACHKONSTRUKTION UND DACHEINDECKUNG	Ausführung	Umkehrdach oder Warmdach: Aufbau gemäß Bauphysik Gründach über Garage: Abdichtung, intensive Begrünung
2 / 2	DECKEN UND DECKENUNTERSICHTEN	Allgemein EG – DG KG TG + Kellerräume	Beton - Elementdecken oder Stahlbetondecken laut Statik Alle Decken gespachtelt und gemalt (in Wohnungen und auch Terrassenuntersichten) Zugänge zur Tiefgarage sowie Stiegenhaus gespachtelt und gemalt Nicht gespachtelt, nicht gemalt
2 / 3	FASSADEN	EG – DG Heizwärmebedarf	Wärmedämmverbundsystem Stiege 1 und 2: HWB 24,0 kWh/m ² a ; fGEE 0,67
2 / 4	FUSSBODENAUFBAU	Ausführung	Aufbau und Schallschutz laut Bauphysik
2 / 5	WANDKONSTRUKTION AUSSENWÄNDE	Tiefgarage EG – DG	Stahlbetonwände in Dichtbetonbauweise Stahlbeton
2 / 6	INNENWÄNDE	KG – Tiefgarage EG – DG	Betonoberflächen nicht gespachtelt, nicht gemalt, KLASSE S1 Gespachtelt und gemalt, KLASSE Q2 (Hinweis: aus optischen Gründen werden Bauteilfugen standardmäßig entgegen der Ö-Norm mit Acryl verfugt)
2 / 7	ZWISCHENWÄNDE	Tiefgarage EG – 4. OG	Stahlbeton Zwischenwände: nach statischer Erfordernis Stahlbeton Wohnungstrennwände: Stahlbeton mit einseitiger Vorsatzschale oder Leichtbau (gemäß Bauphysik und Statik) Rest: Gipskartonwände mit mind. 10 cm Wandstärke ausgeführt
2 / 8	AUFZUGSANLAGE	Ausführung	Laut Plan; Kabine in Edeldstahloptik, Notrufkommunikation
2 / 9	GARAGENTOR	Typus	Gitter-Sektionaltor
2 / 10	SCHLIESSANLAGE	Ausführung	Zentrales Schließsystem (4 Schlüssell)
2 / 11	STIEGENHÄUSER	Ausführung	Alle Wände und Decken glatt gespachtelt und weiß gemalt, Stiegenhaus- und Eingangsbereich außen mit Betonpflaster und Fußabstreifer

HINWEISE: Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Mieter keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Baubeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung. Die Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

INFORMATION & VERGABE:

IMMOBILIEN LEINER REAL ESTATE GMBH
Himbergerstraße 1 • 2320 Schwechat
Jakup Agolli
agolli.jakup@baumeister.cc
T +43 664 186 11 11



MIET- & NEBENKOSTEN:
Sämtliche Miet- und Nebenkosten finden Sie auf Seite 11.

VERTRAGSERRICHTUNG:
Die Gebühr für die Mietvertragserrichtung beträgt € 300,- inkl. MwSt..

BAUTRÄGER:
ALANOVA IMMOBILIEN GMBH
Am Südblick 7 / Top 4 • 3550 Langenlois • Austria

ARCHITEKTUR:
room8 architects - DI Johann Posch
Leopoldstraße 18/1 • 3400 Klosterneuburg • Austria

Swietelsky Baugesellschaft m.b.H.
Zweigniederlassung Hochbau Ost
Tel.: +43 2982 3244 • hochbau.nussdorf@swietelsky.at
Industriestraße 1 - 3 • 3134 Nussdorf ob der Traisen • Austria

Haftungsausschluss: Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernommen. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung erfolgen vorbehaltlich technischer oder sonstiger Änderungen. Die Inhalte dienen daher ausschließlich der Information.

Impressum: ALANOVA IMMOBILIEN GMBH - Am Südblick 7 / Top 4, A-3550 Langenlois • UID: ATU 71500789 • FN 461041b • Visualisierungen @ www.starrabbits.com • Lektorat & Korrekturen: Dr. Ruthi Gassauer-Fleissner - www.wortklauberei.at • Stockfotos Fotolia: @goodluz (2x); @sepy; @Paulista; @Yuri Arcurs; @Dragan Trifunovic; @keller; @TADDEUS; @photoCD; @Val Thormer; @soupstock; @martin schmid; @Martina Berg (2x); @Tim Porter; @kevin cable; @Dušan Zidar; @Syda Productions; @unclepodger; @Boggy; @Franz Metelec; @2007 Joao Luis Virissimo; @i-picture; @CARRÉ PIXEL; @Dragan Trifunovic • Fotos von Schwechat: @Public Domain; Layout & Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH.