

ALFRED NOBEL STRASSE 57, 1210 WIEN . AUSTRIA

ÖKO logisch
nomisch



VISUALISIERUNG ANSICHT AUS SÜDOST

Amadeus®

AMADEUS
IMMOBILIEN
GROUP

1210 WIEN DONAUSTADT

Alfred Nobel Straße 57, 1210 Wien, ein Wohnbauprojekt der Amadeus Bauträger GmbH

Herausgeber / Impressum:

Amadeus Bauträger GmbH, Bergmillergasse 3/3, 1140 Wien

Fotos: © ACG Andreas Theiner

Visualisierungen: jeromedia

Grafik und Layout: ACG Andreas Theiner

Alle Rechte vorbehalten

WOHNBAUPROJEKT 1210 WIEN, ALFRED NOBEL STRASSE 57

INHALT:

- 04 Lage und Umfeld
- 06 das Projekt
- 07 Der Bauträger
- 08 Lageplan
- 09 Grundrisse
- 15 Visualisierungen
- 18 Flächenaufstellung
- 19 Beschreibung der Ausführung
- 20 Energiebewusst gebaut
- 21 Rechtliche Informationen
- 22 Kontaktdaten

LAGE UND UMFELD

Lage mit Erholungswert und sehr guter Stadtanbindung

Der Bauplatz liegt in Floridsdorf in netter ruhiger Siedlungslage mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Generell erfreuen sich die Bezirke über der Donau stark steigender Beliebtheit, vor allem dort, wo die Nähe zur Alten Donau mit ihrem überdurchschnittlichen Erholungswert mit guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums verbunden ist.

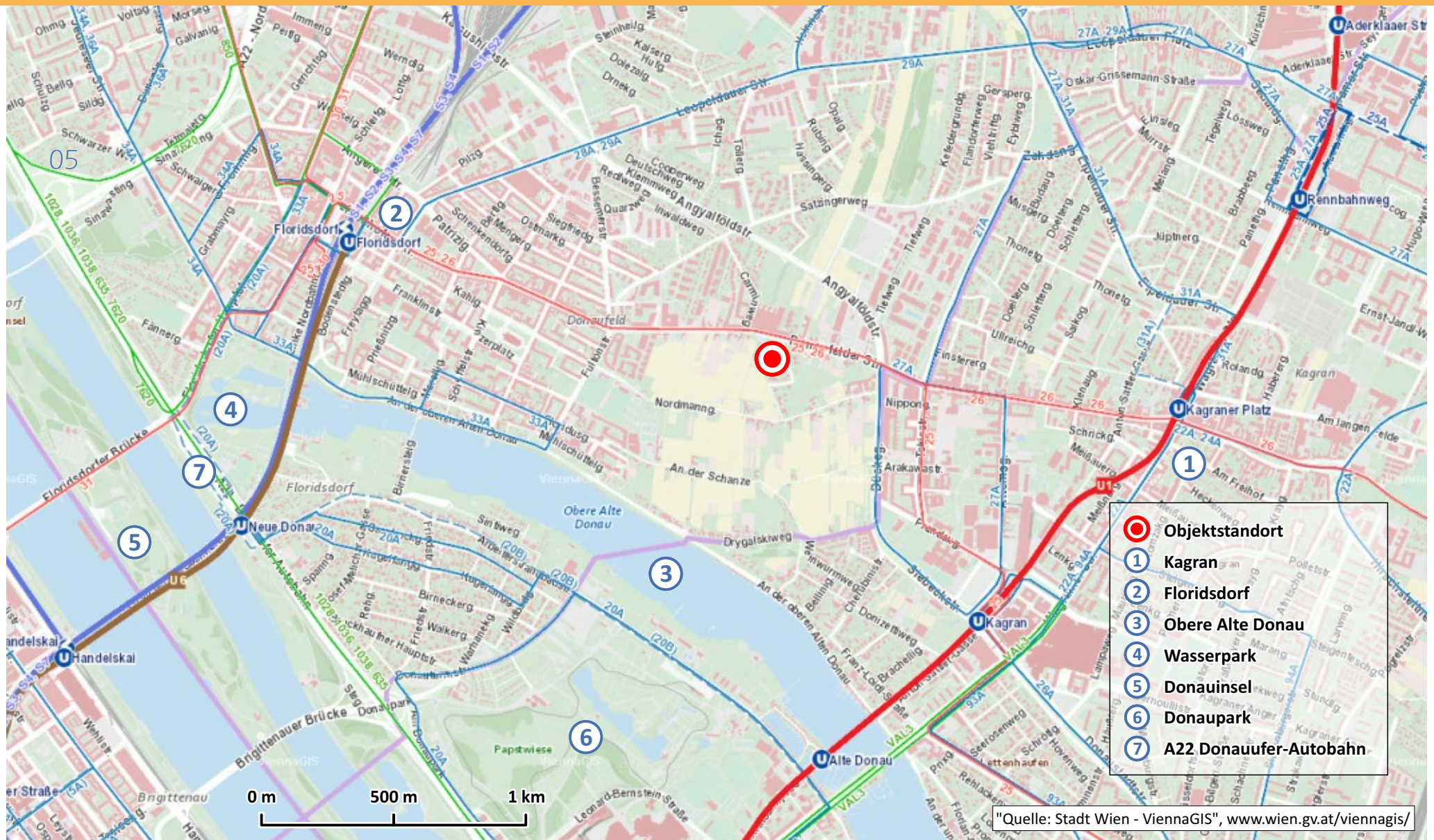
Die Stadtentwicklung hat dazu geführt, dass die regionale Infrastruktur in diesen Lagen bereits heute ganz hervorragend ist und Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen sowie auch Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen.

So sind etwa der MERKUR-Markt, die Apotheke aber auch der Campus Donaufeld in gerade einmal drei Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die Straßenbahnlinie 26 in unmittelbarer Nähe verbindet nach Strebersdorf und zum Kagraner Platz von wo aus man mit der U1 ins Stadtzentrum gelangt. Gesamtwegzeit öffentlich zur Innenstadt: ca. 25 Minuten. Mit dem Auto sind es bei günstiger Verkehrslage weniger als 20 Minuten.



LAGE UND UMFELD



DAS PROJEKT: WOHNHÄUSER ALFRED NOBEL STRASSE 57

Fertigstellung: Herbst 2019

**hochwertige Ausführung,
ökologische Bauweise:**

- ✓ **Massivbau**
- ✓ **Niedrigenergiebauweise**
- ✓ **Ziegelitwände**
- ✓ **Wärmepumpe**
- ✓ **Fußbodenheizung**

jeweils:

- ✓ **176m² Nutzfläche**
- ✓ **10m² Dachterrasse**
- ✓ **5 Zimmer**
- ✓ **2 Bäder**
- ✓ **Südgarten**
- ✓ **Autoabstellplatz**
- ✓ **Alleineigentum**

Massivbau:

Weil damit Stabilität, Sicherheit und Wertbeständigkeit am besten gewährleistet sind.

Niedrigenergiebauweise:

Weil das Behaglichkeit und günstige Kosten für Heizung und Kühlung bedeutet. Außerdem gibt es Ihnen das gute Gefühl „nachhaltig“ zu leben: es werden weniger Ressourcen verbraucht und weniger Schadstoffe emittiert.

Ziegelit:

Aus vermahlenem Ziegel und Bindemittel entsteht das Bauelement Ziegelit das die Vorteile von vorgefertigten Bauteilen (Maßgenauigkeit, Herstellung unter „Laborbedingungen“) und dem Material Ziegel (atmungsaktive Oberfläche) vereint.

Wärmepumpe:

Die Wärmepumpe erzeugt Wärme mit minimalem Energieeinsatz. Die Heiz- oder Kühlleistung entsteht mittels physikalischer Prozesse in einem Kondensator aus Erd-, Wasser- oder Luft als Energieträger. Strom wird dabei lediglich für den Betrieb der Pumpe benötigt.

Fußbodenheizung:

Die Fußbodenheizung nutzt die ganze Bodenfläche zur Wärmeübertragung. Daher wird nur eine geringe Vorlauftemperatur benötigt. Es kann zu keiner „Staubversengung“ kommen. Sie können ungestört einrichten, weil keine Heizkörper Platz beanspruchen und die Möblierung beeinträchtigen.

Die Projekteigenschaften:

Es werden zwei freistehende Einfamilienhäuser auf Eigengrund errichtet.

Sie betreten oder befahren das Grundstück über einen mit Rasensteinen belegten Bereich.

Das Erdgeschoß bietet neben dem Vorraum einen großzügigen Wohnsalon mit angeschlossener Küche, sowie ein WC mit Handwaschbecken und den Technikraum, der auch direkt vom Garten aus zugänglich ist.

Im Obergeschoß gibt es drei Zimmer, ein natürlich belichtetes Bad mit Anschlüssen für Wanne und Dusche und ein WC. Das Dachgeschoß umfasst einen über 36m² großen Atelierraum, der zu individueller Gestaltung und Nutzung einlädt, sowie ein Bad/WC Einheit und eine südseitige Dachterrasse. Dazu noch ein Dachbodenraum als Abstellmöglichkeit.

Die Südausgerichtete Lage in einer ruhigen Seitengasse der Donaufelderstraße bietet höchste Wohnqualität in bester Infratstrukturlage.



Herbststimmung im Wasserpark

DER BAUTRÄGER



Wohnhaus Wien 14, Rettichgasse 16a
Eigentumswohnungen



Wohnanlage Wien 14, Keilstraße 3-5
Eigentumswohnungen



Wohnanlage Wien 14, Trennstraße 21
Reihenhäuser im Wohnungseigentum

Die **Amadeus Bauträger GmbH** wurde 2006 von Manfred Krumpholz gegründet. Schon seit 40 Jahren in der Immobilienbranche tätig, ist es sein Ziel, seine Erfahrungen um qualitätsvolles Bauen und Wohnen mit einem kleinen Team zuverlässiger Partner an ausgewählten Bauplätzen zu realisieren.

Sorgfältige Grundstückswahl und die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Planern, Haustechnikern und Baufirmen garantierten hohe Qualität und ein wertbeständiges Investment.

Großer Wert wird auf Behaglichkeit, Wertbeständigkeit und Wirtschaftlichkeit gelegt. Zeitgemäße Bauweisen und Technologien für Wärmedämmung und Wärmegewinnung sind wesentliche Planungskriterien.

Als erfahrender Immobilienreuhändler trifft Manfred Krumpholz selbst die Entscheidungen, welche Grundstücke für die Projekte angekauft werden.

Klare praktische Grundrisslösungen nutzen die Bauflächen bestmöglich aus. Wer sich bereits während der Bauphase für eine Wohneinheit entscheidet, kann eigene Ideen innerhalb seiner Einheit realisieren lassen.

Alle Projekte sind mit Wärmepumpen ausgestattet, wobei die Amadeus Bauträger GmbH hier mit Technologieführern arbeitet und für jedes Projekt die aktuell bestgeeignete Lösung erarbeitet.

Das bedeutet emissionsfreie, höchst wirtschaftliche Wärmegewinnung. Das freut die Umwelt und Ihre Brieftasche!

Also einfach:  unter diesem Siegel stehen alle unsere Projekte.

Schlussendlich sind es die späteren Eigentümer die im Mittelpunkt all unserer Überlegungen stehen. Wir bauen **nachhaltigen Wohnkomfort**. Gerne auch für Sie.



Ihr

Manfred Krumpholz

Amadeus[®]

LAGEPLAN:

Alfred Nobel Straße 57b/57c



Lageplan
Maßstab 1:200



GRUNDRISSPLAN:

Alfred Nobel Straße 57b



GRUNDRISSPLAN:

Alfred Nobel Straße 57b



GRUNDRISSPLAN:

Alfred Nobel Straße 57b



Galeriegeschoß

Maßstab 1:100



GRUNDRISSPLAN:

Alfred Nobel Straße 57c



GRUNDRISSPLAN:

Alfred Nobel Straße 57c



GRUNDRISSPLAN:

Alfred Nobel Straße 57c



IMPRESSIONEN:

So könnten die Räume in Ihrem neuen Zuhause eingerichtet aussehen ...



der Wohnsalon
Erdgeschoß



Vorraum / Stiegenaufgang
Erdgeschoß



Erdgeschoß **Vorraum**

IMPRESSIONEN:

... nehmen Sie es als Anregung, wenn es Ihren Vorstellungen entspricht ...



das Schlafzimmer
im Obergeschoß



das Kinderzimmer
im Obergeschoß



das Bad im Obergeschoß

IMPRESSIONEN:

... überlegen Sie was Sie anders machen wollen ... dann nimmt Ihr Heim Gestalt an



das Homeoffice

Nutzungsvariante im Obergeschoß



das großzügige Atelier

im Dachgeschoß



das Duschbad / WC im Dachgeschoß

FLÄCHENAUFSTELLUNG:

Haus 57b		Haus 57c	
Flächenangaben:		Flächenangaben:	
Nutzfläche Erdgeschoss	65,15 m ²	Nutzfläche Erdgeschoss	65,93 m ²
Nutzfläche Obergeschoss	63,48 m ²	Nutzfläche Obergeschoss	64,22 m ²
Nutzfläche Dachgeschoss	47,93 m ²	Nutzfläche Dachgeschoss	48,69 m ²
Nutzflächen gesamt	176,56 m²	Nutzflächen gesamt	178,84 m²
zuzüglich Dachterrasse	10,39 m ²	zuzüglich Dachterrasse	10,39 m ²
Gartenterrasse	25,80 m ²	Gartenterrasse	25,80 m ²
Grundstücksgröße	267,00 m ²	Grundstücksgröße	315,00 m ²
Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Bauausführung oder planungsbedingt zu geringfügigen Abweichungen der Flächen kommen kann! Bei den angeführten m²-Angaben handelt es sich um Bodenflächen.			

IHR MEHRWERT

Wenn Sie sich für den Kauf eines Hauses aus diesem Projekt entscheiden, bekommen Sie, neben der zeitgemäßen Planung noch folgende Mehrwerte dazu:

- + **Massivbauweise (ZIEGELIT)**
- + **höchste Wertbeständigkeit**
- + **hohe Energieeffizienz**
- + **Luft- Wärmepumpe**
- + **Fußbodenheizung**
- + **modernstes Raumkonzept**
- + **Mehrgenerationenhaus**
- + **Einzelhaus**
- + **Alleineigentum**

Die in diesem Prospekt enthaltenen Visualisierungen enthalten teilweise Ausstattungsmerkmale die in unserem Leistungsangebot nicht enthalten sind.

Bei näherem Interesse übermitteln wir Ihnen gerne eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

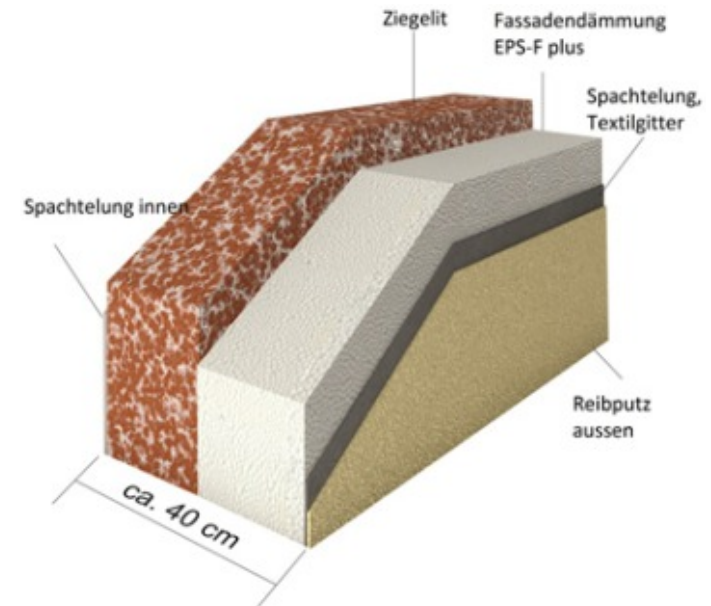
ZIEGELIT:

Der zeitgemäße Wandaufbau, der die Vorteile verschiedener Bauweisen vereint:

Mit **ZIEGELIT** genießen sie in Ihrem neuen Heim höchsten Wohnkomfort und maximale Sicherheit.

ZIEGELIT ist ein ökologischer Massivbaustoff aus Ziegelsplitt, Natursand und Zement. Er vereint Solidität, Wärme -, Schall - und Brandschutz in optimaler Weise.

ZIEGELIT-Elemente werden vorgefertigt was hohe Genauigkeit und gleichbleibende Qualität garantiert. Durch den hohen Ziegelanteil wird ein Austausch des Wandelementes mit der Raumluft erreicht. Das sorgt sowohl im Winter als auch im Sommer für ausgeglichene Temperaturen und bestes Raumklima.



ENERGIEBEWUSST GEBAUT

Die ganze Planung dieses Projektes ist auf Energieoptimierung ausgerichtet:

Wandaufbau mit dem **ZIEGELIT**-System (siehe Seite 15) und entsprechender Wärmedämmung. Hochwertige Fenster- und Türelemente mit hervorragenden K-Werten.

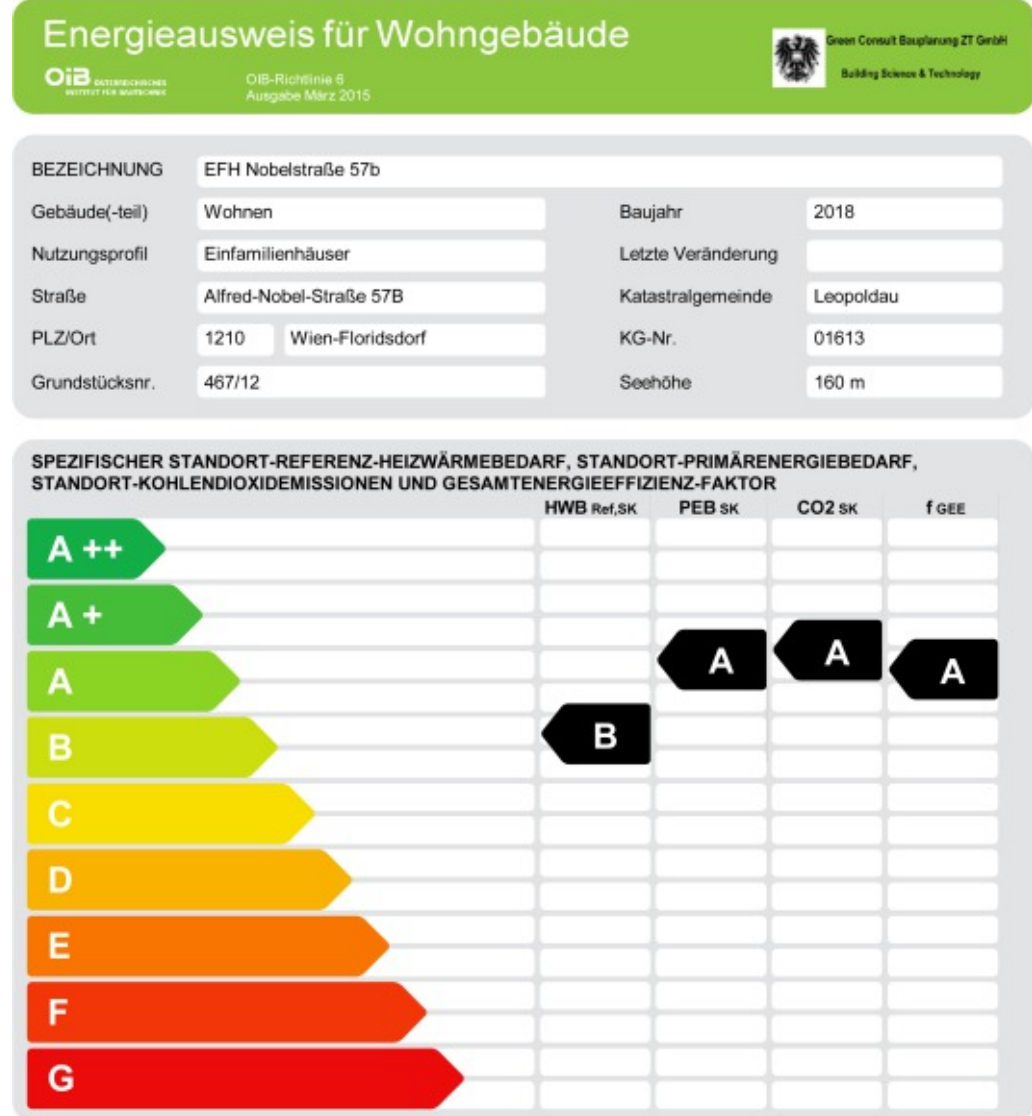
Dazu die Energiegewinnung über Luftwärmetauscher und Fußbodenheizung die auch zur Kühlung verwendet werden kann.

Das garantiert nachhaltig Behaglichkeit bei geringen Energiekosten und das gute Gefühl, der Umwelt gegenüber, wenig Ressourcen zu verbrauchen bzw. kaum Emissionen zu verursachen.

Die Energiekennzahlen können sich sehen lassen:

der Heizwärmebedarf für Haus b beträgt: **$HWB_{SK} = 33,74$**
und der Gesamt-Energie-Effizienz-Faktor: **$f_{gee} = 0,756$**

der Heizwärmebedarf für Haus c beträgt: **$HWB_{SK} = 37,03$**
und der Gesamt-Energie-Effizienz-Faktor: **$f_{gee} = 0,759$**



RECHTLICHE INFORMATIONEN ZUR PROJEKTABWICKLUNG:

Allgemein:

Die Vertragserrichtung, Kaufpreisabwicklung und die juristische Projekt-begleitung entsprechend den Regeln des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) erfolgt durch öffentlichen Notar Mag. Reinhard Wittmann und sein Team. Seine langjährige Berufserfahrung, sowie seine herausragende fachliche Kompetenz, insbesondere im Bereich des Liegenschaftsrechts und des Bau- und Bauträger-vertragsrechts, verbürgen für höchste Seriosität.

Der Vertragserrichter:

Notar Mag. Wittmann ist Mitglied der Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und das Burgenland, Kassier der Österreichischen Notariatskammer und Geschäftsführer. Darüber hinaus ist er Vortragender an der Notariatsakademie und Notarenprüfer am Oberlandesgericht Wien.

Der Vertrag:

Im Hinblick darauf, dass das Wohnhaus planlich praktisch fertig gestellt ist, wurde der Wohnungseigentumsvertrag bereits konzipiert und wird dieser der Abwicklung im Grundbuch zugrunde gelegt.

Jede Käuferin und jeder Käufer wird nach Unterfertigung des Vertrages im Grundbuch als Wohnungseigentumsbewerber fix eingetragen um sich so seine Rechte zu sichern.

Die rechtliche und wirtschaftliche Abwicklung des Vertrages erfolgt unter Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes und der Standesregeln für Notare und bietet so die gesetzlich vorgesehen Sicherheit. Im Sinne maximaler Transparenz wird dabei selbstverständlich für jeden einzelnen Kaufvorgang ein eigenes Kaufpreiskonto bei der Notartreuhandbank eingerichtet.

Ernsthafte Kaufinteressen erhalten selbstverständlich die detaillierten Vertragstexte vorweg zur Prüfung zugesendet.

Transparente Kostendarstellung:

Jeder Erwerber hat 3,5% Grunderwerbsteuer, sowie 1,1% Eintragungsgebühr, beides berechnet jeweils vom Gesamtkaufpreis seines Kaufobjekts, zu bezahlen (Stand 12/2018).

Für die Vertragserrichtung und -abwicklung samt allen notwendigen steuerlichen Meldungen einschließlich der Begründung von Wohnungseigentum und Beglaubigung aller dafür erforderlichen Unterschriften werden pauschal 2 % vom Kaufpreis zuzüglich 20% Umsatzsteuer und Barauslagen (Gebühren, etc.) verrechnet.

Gesondert zur Verrechnung kommen noch allfällige Gebühren und Kosten, welche mit einer Finanzierung des Kaufpreises und einer allfälligen Sicherung der finanzierenden Bank und einer allenfalls von dieser vorgeschriebenen treuhändigen Abwicklung entstehen. Gleiches gilt für die Kosten für die Beglaubigung von Unterschriften, sofern diese nicht durch den Vertragserrichter vorgenommen wird.



Notar Mag. Reinhard Wittmann

KONTAKTDATEN:

Beratung & Verkauf



Manuel Wurmetsberger
Amadeus Immobilien GmbH
Bergmillergasse 3/3, 1140 Wien

Kontakt

Mob.: +43 0676 69 88 130
Tel.: +43 1 416 30 30 - 45
Fax: +43 1 416 30 30 - 50
wurmetsberger@netmakler.at

Projektentwicklung

Amadeus Bauträger GmbH

Bergmillergasse 3/3, 1140 Wien

www.amadeusgroup.at

office@amadeusgroup.at

Bauträger & Development

Gewerberegister: Immobilitentreuhänder

Reg.Zl.: 100932R13/14

FN: 257391t

Gerichtsstand: Wien

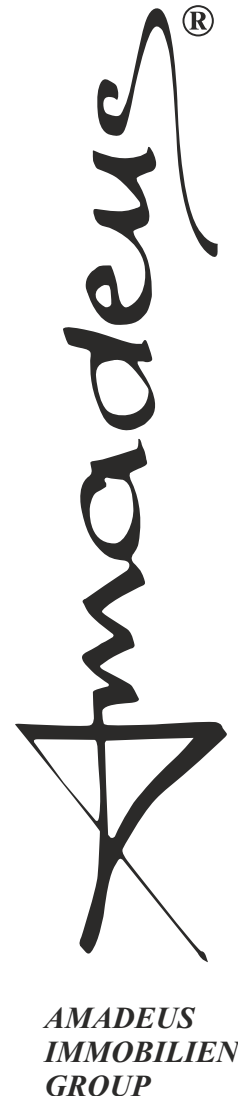
UID Nr.: ATU 61434647

Bankverbindung

Hypo Landesbank Vorarlberg

IBAN: AT18 5800 0205 3861 8137

BIC: HYPVAT2B



NOTIZEN:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

www.amadeusgroup.at

ÖKO logisch
nomisch

wir stehen für höchste Wohnqualität



VISUALISIERUNG ANSICHT AUS SÜDWEST

Amadeus[®]

AMADEUS
IMMOBILIEN
GROUP