

ALBRECHT

zwei vier

zwei sechs

**GUTES
WOHNEN**

**EINFACH
MIETEN**

**BEIM
KONGRESS
PARK**



Umgebung

- **Kultur & Freizeit:** Kongresspark mit Kongressbad und Hundezone, sonstige Parkanlagen mit öffentlichen Sportstätten und Spielplätzen, Posts-Sportzentrum
- **Infrastruktur:** Straßenbahn- und Busanbindungen, S45 in der Station Hernalser Hauptstrasse, Poststellen-Geschäftsstellen, öffentliche WLAN-Standorte, Drogerie, Supermärkte, Bäckereien, Optiker, Möbelgeschäft, Blumenhandlung
- **Bildungseinrichtungen:** öffentliche und private Kinderbetreuungsstätten, Musikschulen, Volksschulen, Zentrallehranstalt, öffentliche & private AHS
- **Gesundheitseinrichtungen:** Apotheken, Allgemeinmediziner, Zahnärzte & Fachärzte, Radiologiezentrum

Beschreibung

Albrecht 2426 bietet in einem verkehrsberuhigten Bereich aufgrund nahe gelegener Grünflächen und optimaler öffentlicher Verkehrsverbindungen ideale Lagebedingungen für einen besonderen Wohn- und Lebensraum.

Verkehr

Mittels Direktanbindung (Straßenbahn 43) gelangen Sie bequem und schnell in die innere Stadt und finden vor Ort zugleich einen optimalen Ausgangspunkt für etliche Freizeitaktivitäten.

Die Verbindung von Raffinesse und Vielfalt bei der Flächengestaltung erfordert mehr als nur effiziente Grundrisse.

Albrecht 2426 bietet Raum für eine homogene Koexistenz einzigartiger Wohnbedürfnisse.

Ob mehrgeschoßige Townhouses mit Eigengarten und Dachterrasse, Smartwohnungen oder Dachgeschoßwohnungen, die einzelnen Flächen werden in ihrer Gesamtheit Freude bereiten.

Erleben Sie alltagstaugliche Wohnerlebnisse in 2- bis 5-Zimmer-Einheiten mit Flächen von etwa 40 bis 127 m².

Gutes Wohnen nach Maß - ein Projekt, gewidmet dem Wunsch nach urbaner Individualität.

37 Mieteinheiten

- 3x Gartenwohnung
- 16x Balkonwohnung
- 4x Terrassenwohnung
- 4x Townhouse
- 2x Penthouse
- 8x Smartwohnung

2.300 m² Wohnnutzfläche

- 7 Geschoße
- 22 Garagenstellplätze
- 3 Fahrradräume
- 2 Kinderwagenräume

Balkone, Terrassen, Grünflächen

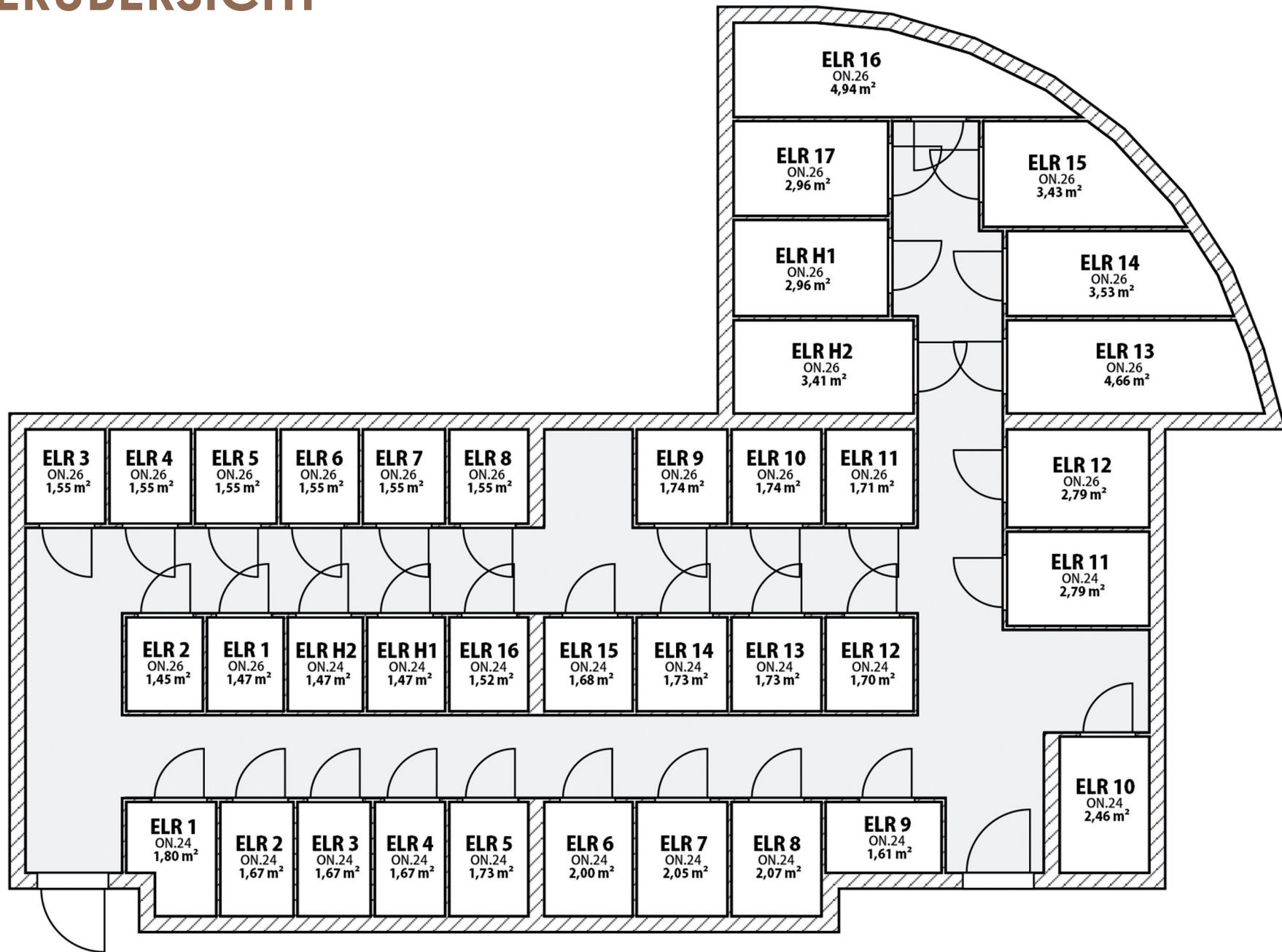
- 190 m² Gartenfläche
- 240 m² Terrassenfläche
- 160 m² Balkonfläche

Garage

Erreichen Sie Ihr Zuhause stets im Trockenen. Das Kellergeschoß bietet 22 Garagenstellplätze – 20 in Form eines Stapelparksystems sowie 2 reguläre Bodenstellplätze. Fahrer von E-Autos werden Ladestationen angeboten.



KELLERÜBERSICHT



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Allgemeinbereiche

ROHBAU

- Gründung:** Fundierung als Flachgründung mittels einer bewehrten Bodenplatte nach statischen und geologischen Erfordernissen.
- Tiefgarage:** Stahlbetonaußenwände nach statischer Erfordernis. Bodenplatte asphaltiert.
- Rohbau:** Rohbaukonstruktion in Stahlbetonkonstruktion mit Wandscheiben aus Stahlbeton und Außenwänden aus Stahlbeton bzw. Betonfertigteilen nach statischer Erfordernis.
- Decken und Dächer:** Geschossdecken als Stahlbetondecken bzw. Elementdecken, Flachdächer mit Stahlbetondecken. Balkonuntersichten in Beton.

FASSADE

- Fassade:** Putzfassade im Wärmedämmverbund-System (WDVS Dünnputz) nach Festlegungen Bauphysik und Brandschutzkonzept.
- Fenster- und Fenstertüren, Fixverglasungen:** Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung. Fenster- und Fenstertüren entsprechen den vorgegebenen bauphysikalischen Werten im Energieausweis. Dreh-Kipp-Ausführungen mit Absturzsicherungen aus verzinktem Stabgeländer nach Erfordernis, bzw. Fixverglasungen.
- Innenfensterbänke:** Holzwerkstoffplatten beschichtet mit Melaminharzplatten.
- Beschattung:** Außenjalousien 65mm mit seitlicher Abspannung, teilweise Rollläden straßenseitig, manueller Antrieb. Penthouse-Wohnungen und teilweise Reihenhäuser mit elektrischem Antrieb. Alle Dachflächenfenster mit elektrischen(Solar) Rollläden.
- Sichtschutz zwischen Balkonen und Terrassen:** Konstruktion aus verzinktem Stahl mit Füllungen aus Senova-Platten.
- Balkon- und Terrassengeländer:** Unterkonstruktion aus verzinktem Stahl mit Füllungen aus Alublech.
- Blitzschutz:** Blitzschutzvorrichtungen gemäß ÖVE/ÖNORM EN 62305.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Allgemeinbereiche

INNENWÄNDE

- Liftschachtwände:** Stahlbeton als Sichtbeton oder gespachtelt und beschichtet.
- Wohnungstrennwände:** Mindestens 20 cm Stahlbeton, teilweise mit Gipskartonvorsatzschalen nach bauphysikalischen Vorgaben.
- Raumtrennwände:** Mindestens 10 cm starke Gipskartonständerwände für stabile, nicht tragende Innenwände.

ERSCHLIESSUNG UND ALLGEMEINBEREICHE

- Eingang:** Der Zugang ins Wohnhaus erfolgt über verflieste Stiegenhäuser. Die Beleuchtung der Gänge erfolgt über Deckenleuchten, geschaltet in Abschnitten über Bewegungsmelder. Über den Aufzug und das offene Stiegenhaus gelangt man zu den einzelnen Wohnetagen.
- Fluchtwege:** Die gesamte Fluchtwegsbeleuchtung wird nach behördlichen Vorschriften bzw. Brandschutzkonzept ausgeführt.
- Eine Aufzugsanlage/Stiegenhaus:** 8 Personen oder 630 kg. Spiegel, seitlicher Edelstahlhandlauf und Bedienpaneel.
- Parkebene:** Unterirdische Parkebene mit Dämmung im überbauten Bereich an der Decke, nach Vorgaben der Bauphysik. Boden Betonoberfläche geschliffen. Stapelparksystem. Mechanische Be- und Entlüftung. Die Parkebene wird in Abschnitten mit Feuchtraumwannenleuchten über Bewegungsmelder beleuchtet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über Funkfernbedienungen bzw. Schlüsselschalter.
- Technikräume:** Boden Estrich versiegelt. Die Räume werden laut technischen Vorgaben ausgestaltet.
- Brandschutz:** Durchdringungen von Brandabschnitten durch Leitungen werden nach ÖNORM B 3836 verschlossen.
- Kellerabteile:** Boden Estrich versiegelt, Beleuchtung über Feuchtraumwannenleuchten am Gang, durch Bewegungsmelder gesteuert. Kellertrennwände sind als Systemtrennwände mit senkrechten Stahllamellen ausgeführt. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum:** Boden Estrich versiegelt.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohnungen

BODENBELAG

- Wohnküchen- und Schlafräume:** Klebeparkett Eiche, Stab-Optik, Parallelverband.
Vorraum, Abstellraum, Bad und WC: Feinsteinzeug, Standardformat 30x60cm.
Terrassen, Balkone, Loggien: Graue Betonplatten auf Kiesbett.

WANDOBERFLÄCHEN

- Wohnküchen- und Schlafräume, Vorraum und Abstellraum:** Gemalen, Innendispersion weiß.
Bad und WC: Im Bad Verfliesungen bis Türstock-Oberkante, im WC bis auf 1,20m Höhe, Standardformat 30x60cm, weiß. Darüber gemalen mit Innendispersion weiß, nasswischbeständig.

DECKENFLÄCHEN

- Wohnküchen- und Schlafräume, Vorraum und Abstellraum:** Gemalen, Innendispersion weiß.
Bad und WC: Gemalen, Innendispersion weiß.

TÜREN

- Wohnungseingangstüren:** Die Wohnungseingangstüren werden lt. Brandschutzerfordernis und bauphysikalischer Normen ausgeführt, einbruchhemmend, innenseitig und außenseitig weiß. Die Türen sind mit Spion, Türschild mit Wohnungs-Nummer, Sicherheitsbeschlag und Zylinderschloss ausgestattet.
Innentüren: Oberfläche weiß beschichtet, Stahlzargen, gefalzt, Durchgangslichte 80x200cm.

ELEKTROINSTALLATIONEN

- Energieversorgung:** Das Objekt wird über das Stromnetz der Wiener Netze versorgt. Die Zählerverteiler und Allgemeinverteiler befinden sich im E-Technikraum im Kellergeschoß.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohnungen

Telefonanschluss:

Das Objekt wird an das Netz der Telekom Austria/A1 angeschlossen, jede Wohnung erhält einen eigenen Anschluss, die Anmeldung erfolgt durch den jeweiligen Mieter. Weiters erhält der Lift einen eigenen Anschluss für die Notrufeinrichtung.

Radio- und Fernsehempfang:

Das Gebäude wird an das Verteilernetz von UPC angeschlossen. Zusätzlich wird pro Wohneinheit eine betriebsfertige UPC-Anschlussdose für eine UPC-TV-Grundversorgung errichtet. Die UPC-Anschlussdose im Wohnzimmer ist technisch vorbereitet für Digital-TV, Internet und Telefon. Die Anmeldung erfolgt durch den jeweiligen Mieter.

Gegensprechanlage:

Beim jedem Haupteingang befindet sich eine Gegensprechanlage mit Innenstelle in jeder Wohneinheit.

Stromkreisaufteilung und Zählung:

Im Kellergeschoss werden die Zählerverteiler und der Allgemeinverteiler errichtet. Im Allgemeinverteiler sind sämtliche Sicherungsabgänge für die allgemeinen Anlagen untergebracht. Des Weiteren befindet sich in jeder Wohnung ein Wohnungsverteiler mit den Sicherungsabgängen für die Elektroanlage der jeweiligen Wohnung. Jede Wohneinheit wird mit einem Medienverteiler ausgestattet, von welchem die Verrohrung/Verkabelung zu den Schwachstromdosen erfolgt.

Rauch -und Brandmelder:

Rauchmelder mit Batteriebetrieb in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Vorraum.

Wohnungsinstallation:

Die Standardausstattung ist an die unterschiedlichen Wohnungsgrößen angepasst und kann daher von der nachfolgend angeführten Ausstattung geringfügig abweichen. Schalter und Steckdosen werden quadratisch, weiß ausgeführt. Ein Telekom-Anschluss ist in jeder Wohnküche vorgesehen.

Ausstattung Vorraum:

1 Stk. Deckenlichtauslass, mehrfach schaltbar | 1 Stk. Schukosteckdosenauslass
1 Stk. Klingeltaster vor der Wohnungseingangstüre | 1 Stk. Gegensprechanlage
1 Stk. Elektro-Wohnungsverteiler | 1 Stk. Medienverteiler UPC-Telekom

Ausstattung WC:

1 Stk. Deckenlichtauslass, geschaltet über Ausschalter
1 Stk. Auslass für Ventilator, geschaltet über Lichtschalter mit Nachlaufrelais

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohnungen

- Ausstattung Badezimmer/Dusche:**
- 1 Stk. Deckenlichtauslass, geschaltet über Ausschalter
 - 1 Stk. Wandlichtauslass bei jedem Waschtisch | 1 Stk. Schukosteckdosenauslass
 - 2 Stk. Schukosteckdosenauslässe für Waschmaschine und Trockner
 - 1 Stk. Auslass für Ventilator, geschaltet über Licht mit Nachlaufrelais
 - 1 Stk. Schukosteckdosenauslass für Heizlüfter | 1-2 Stk. Jalousietaster für alle DG-Wohnungen
- Ausstattung Küchenbereich:**
- 1 Stk. Deckenlichtauslässe geschaltet über Ausschalter
 - 1 Stk. Wandlichtauslass geschaltet über Ausschalter
 - 1 Stk. Schukosteckdosenauslass für Kühlschrank
 - 1 Stk. Schukosteckdosenauslass für Dunstabzug mit Umluft
 - 1 Stk. Schukosteckdosenauslass für Geschirrspüler
 - 2 Stk. Schukosteckdosenauslässe im Arbeitsbereich (4 Stk. bei den DG-Wohnungen)
 - 1 Stk. Kraftstromauslass E-Herd + Backrohr | 1 Stk. Schukosteckdosenauslass für Mikrowelle
- Ausstattung Wohnbereich:**
- 2 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über Serien-Wechselschalter
 - 5 Stk. Schukosteckdosenauslässe | 1 Stk. Raumthermostat | 1 Stk. UPC-Anschluss
 - 1 Stk. Telekom-Anschluss | 1-2 Stk. Jalousietaster für alle DG-Wohnungen
 - 1 Stk. Anschluss für Klimavorbereitung (nur bei den Wohnungen im 2.DG)
- Ausstattung Schlafen / Zimmer:**
- 1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über Wechselschalter
 - 4 Stk. Schukosteckdosenauslässe | 1 Stk. Leerverrohrung vom Medienverteiler
 - 1 Stk. UPC-Anschluss | 1-2 Stk. Jalousietaster für alle DG-Wohnungen
 - 1 Stk. Anschluss für Klimavorbereitung (nur bei den Wohnungen im 2.DG)
- Ausstattung Balkone und Terrassen:**
- 1 Stk. Leuchte, geschaltet über Wechselschalter bzw. Ausschalter
 - 1 Stk. Schukosteckdosenauslass
- Ausstattung Abstellraum:**
- 1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über Ausschalter | 1 Stk. Schukosteckdosenauslass
- Kellerabteil:**
- Beleuchtung im Gang mittels opaler Wannenleuchten, geschaltet über Taster und Stiegenhausautomat

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohnungen

HEIZUNG, WARMWASSERBEREITUNG UND KALTWASSER

Fernwärmeheizung mit zentraler Warmwasserbereitung über Warmwasserspeicher im Umformerraum im EG. Fußbodenheizung in allen Wohnungen. Die Regelung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnzimmer, welches auf ein Zonenventil wirkt. Handtuchheizkörper im Bad über Heizungsanlage betrieben. Wasser- und Heizungszählung erfolgen je Wohnung getrennt mittels Mietmengenzähler. EG-Terrassen, Wohnungsgärten, Terrassen über 10m² sowie die Gründächer der Reihenhäuser werden mit frostsicheren Wasseranschlüssen ausgestattet.

LÜFTUNGSANLAGE

Sanitärräume: Unterputzlüfter mit dazu gehörigem Nachlaufrelais, über Dach entlüftet.
Küchen: Dunstabzug mittels Umluft.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Sanitäre Ausstattung wohnungsabhängig lt. jeweiligem Grundrissplan. Sanitärkeramik Farbton weiß. Mischwasserarmaturen als Einhebelmischbatterien, wassersparend.

Bad: 1x Waschtisch | 1x Dusche als Wanne bzw. 1x Badewannenanlage
1x Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil und Siphon | 1x Sprossenheizkörper

WC: 1x Wand WC mit 2-Mengenspültechnik und UP-Spülkasten | 1x Handwaschtisch

KLIMATISIERUNG

Für die zwei Wohnungen im 2.Dg ist Vorbereitung (Verrohrung) einer Multisplit-Klimaanlage zur Temperierung von Wohn- und Schlafbereich vorgesehen.

KÜCHE

Jede Wohnung wird mit einer Einbauküche inkl. Geräten (Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach, Geschirrspüler, Mikrowelle, E-Herd mit Backrohr, Dunstabzug Umluft) ausgestattet. In allen Wohnungen werden Anschlüsse für Kaltwasser, Warmwasser und Abfluss zur Ver- und Entsorgung von Küchenspüle und Geschirrspüler geschaffen.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohnungen

SCHLISSANLAGE UND BRIEFKASTENANLAGE

Schließanlage: Zylinderschließanlage. Je Wohnung 3 Schlüssel.

Hausbriefachanlagen: Im Stiegenhausbereich im Erdgeschoss.

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS VOM 16.09.2014

> Spezifischer Heizwärmebedarf HWB: 27,62 kWh/m²a, Energieklasse „B“

> Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE: 0,88, Energieklasse „B“

Sonstiges

Plan- und Naturmaß: Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Alle Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen in den Plänen gelten nicht als Baubeschreibung und sind nicht Vertragsbestandteil.

Änderungsvorbehalt: Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind.

Gewährleistung: Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach Gesetzen und einschlägigen Normen.

Wohnungsübergabe: Das Vertragsobjekt wird „bauendgereinigt“ übergeben.

Baustellenbesuche: Das Betreten der Baustelle ist „baustellenfremden Personen“ aus Haftungsgründen sowohl während als auch außerhalb der Arbeitszeiten nur nach vorheriger Absprache mit dem Bauherrn bzw. dessen Vertretung gestattet.