

# ALFRED-NOBEL-STRASSE 57, 1210 WIEN/AUSTRIA

**ÖKO** logisch  
nomisch



VISUALISIERUNG ANSICHT AUS SÜDOST

**Amadeus**<sup>®</sup>

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

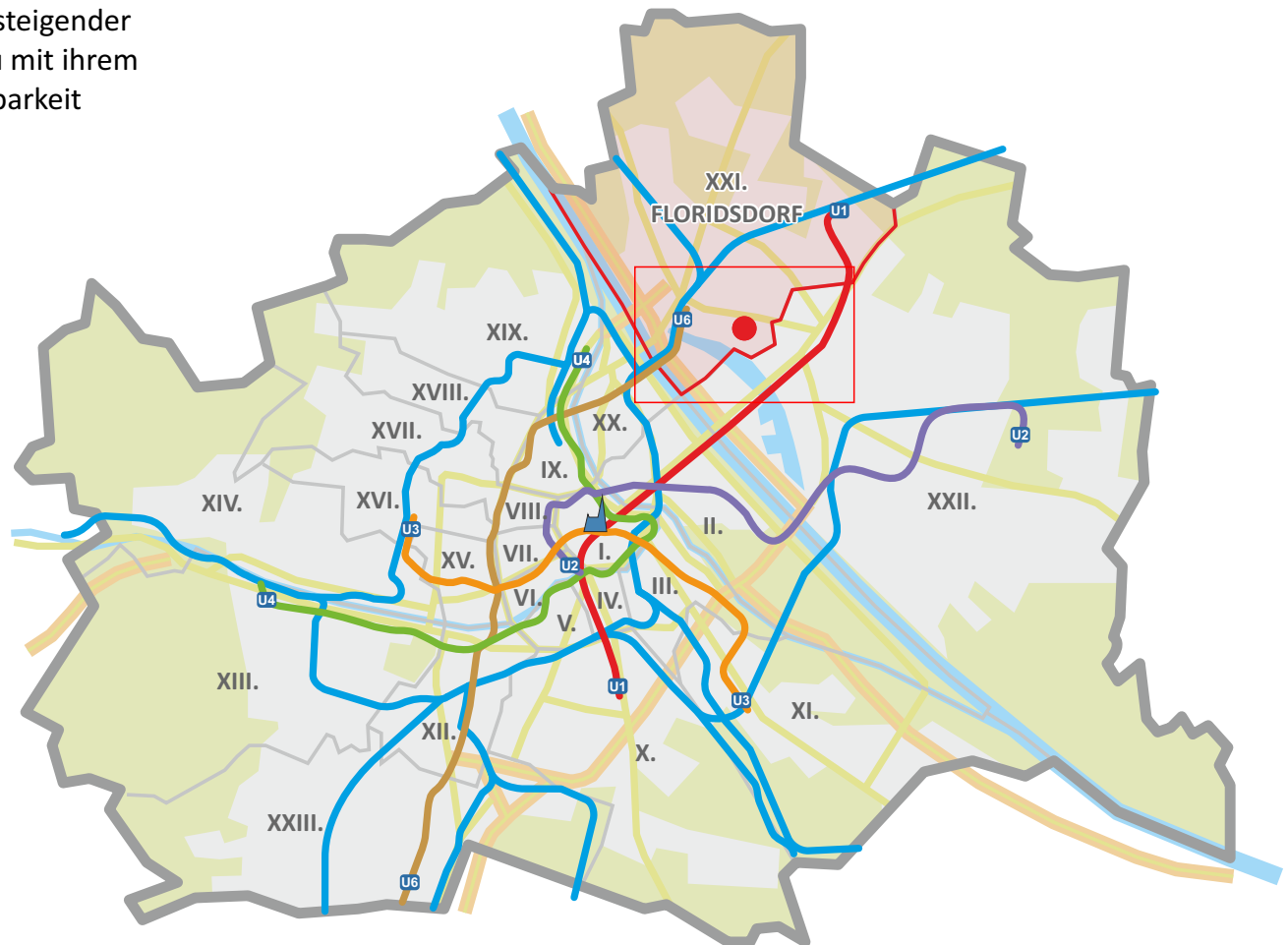
Der Bauplatz liegt in Floridsdorf, in netter ruhiger Siedlungslage mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

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.

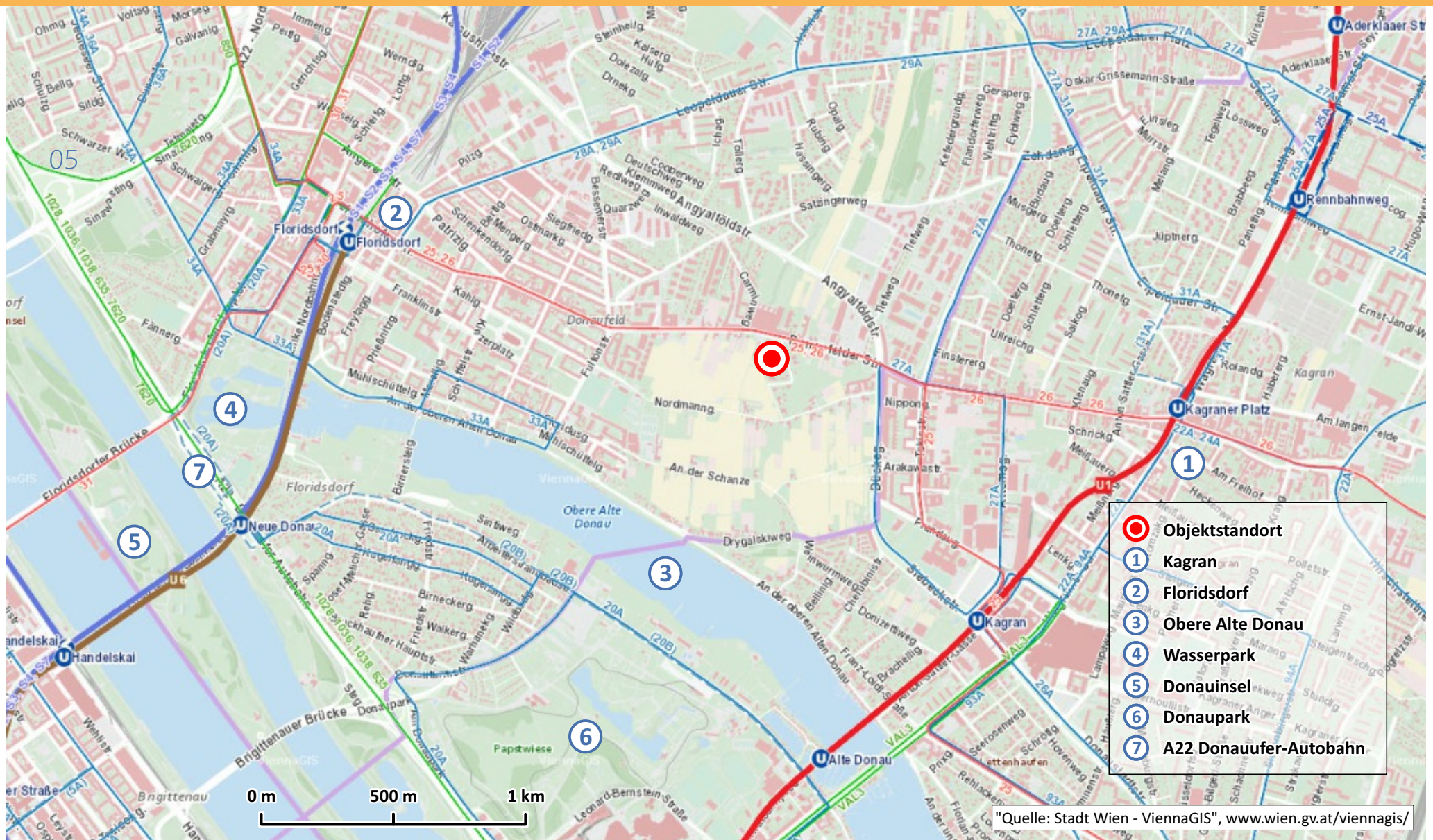
So sind etwa der MERKUR-Markt, die Apotheke aber auch der Campus Donauefeld in gerade einmal drei Minuten zu Fuß zu erreichen.

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:**

- ✓ **176m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- ✓ **10m<sup>2</sup> 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, Dusche und ein WC. Das Dachgeschoß umfasst einen über 36m<sup>2</sup> großen Atelierraum, der zu individueller Gestaltung und Nutzung einlädt, eine Bad/WC-Einheit, eine südseitige Dachterrasse, sowie einen Dachbodenraum als Abstellmöglichkeit.

Die südausgerichtete Lage in einer ruhigen Seitengasse der Donaufelderstraße bietet höchste Wohnqualität in bester Infrastrukturlage.



# 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 2004 von Manfred Krumpholz gegründet. Schon seit 40 Jahren in der Immobilienbranche tätig, ist es sein Ziel, seine Erfahrungen um qualitativvolles 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 Immobilitreuhänder 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!

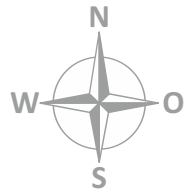
Also einfach:  unter diesem Siegel stehen alle unsere Projekte.

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

**MANFRED KRUMPHOLZ,**  
CEO, Geschäftsführer, Immobilitreuhänder  
**Amadeus Bauträger GmbH**

# LAGEPLAN:

## Alfred Nobel Straße 57b/57c



Lageplan  
Maßstab 1:200





# GRUNDRISSPLAN:

Alfred Nobel Straße 57b



# GRUNDRISSPLAN:

Alfred Nobel Straße 57b



Obergeschoß  
Maßstab 1:100



# GRUNDRISSPLAN:

Alfred Nobel Straße 57b



Galeriegeschoß  
Maßstab 1:100





# GRUNDRISSPLAN:

Alfred Nobel Straße 57c



# GRUNDRISSPLAN:

Alfred Nobel Straße 57c



Obergeschoß  
Maßstab 1:100



# GRUNDRISSPLAN:

Alfred Nobel Straße 57c



Galeriegeschoß  
Maßstab 1:100





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

# 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.

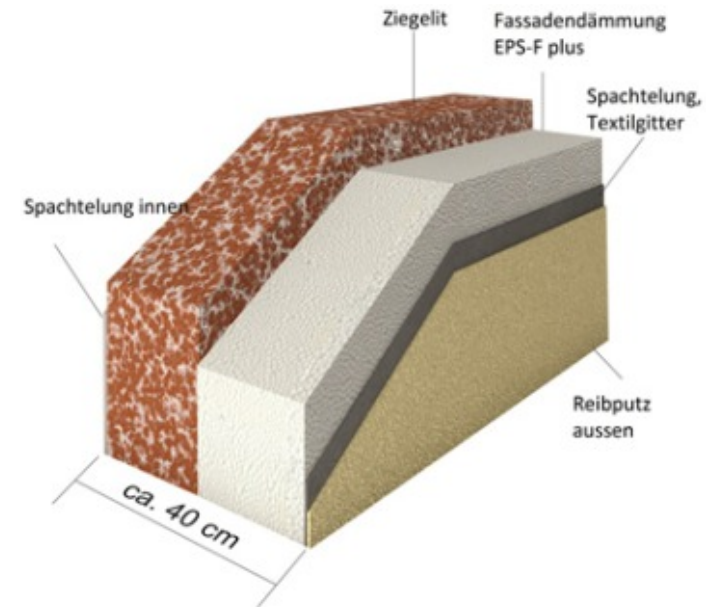
## ZIEGELIT:

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 19) 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:  **$f_{gee} = 0,759$**

## Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015



Green Consult Bauplanung ZT GmbH  
Building Science & Technology

BEZEICHNUNG	EFH Nobelstraße 57b		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Alfred-Nobel-Straße 57B	Katastralgemeinde	Leopoldau
PLZ/Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nr.	01613
Grundstücksnr.	467/12	Seehöhe	160 m

### SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A		A	A	A
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				



# RECHTLICHE INFORMATIONEN ZUR PROJEKTABWICKLUNG:

## **Allgemein:**

Die Vertragserrichtung und die Kaufpreisabwicklung werden auf professionelle Weise durch den öffentlichen Notar Mag. Reinhard Wittmann und sein Team durchgeführt. Langjährige Expertise im Immobilienrecht, gepaart mit fachlicher Kompetenz im Liegenschaftsrecht, verbürgen für die für Sie notwendige und Ihnen zustehende Qualität und Seriosität.

## **Der Vertragserrichter:**

Notar Mag. Wittmann ist Mitglied der Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und das Burgenland, Kassier der österreichischen Notariatskammer und Geschäftsführer einer Dienstleistungs- und Softwareentwicklungsfirma des österreichischen Notariates. Darüber hinaus ist er Vortragender an der Notariatsakademie und Notarenprüfer am Oberlandesgericht Wien.

## **Der Vertrag und das Grundbuch:**

Jede Käuferin und jeder Käufer wird am Ende der Abwicklung selbstverständlich im Grundbuch als Eigentümer seiner Einheit eingetragen sein.

Die rechtliche und wirtschaftliche Abwicklung des Vertrages erfolgt nach den strengen Standesregeln für Notare und bürgt daher für Qualität und höchste Sicherheit der Kaufpreiszahlung. Im Sinne maximaler Transparenz ist es daher selbstverständlich, dass für jeden einzelnen Kaufvorgang ein eigenes Kaufpreiskonto bei der darauf spezialisierten Notartreuhandbank AG eingerichtet und der Kaufvorgang im Treuhandregister eingetragen wird.

Selbstverständlich erhalten ernsthafte Kaufinteressenten die detaillierten Vertragstexte vorab zur eingehenden Prüfung zugesandt.

## **Transparente Kostendarstellung:**

Jede Erwerberin und jeder Erwerber hat 3,5 % Grunderwerbsteuer, sowie 1,1 % gerichtliche Eintragungsgebühr, beides berechnet jeweils vom Gesamtkaufpreis seines Kaufobjektes, zu bezahlen (Stand: 02/2019).

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 (abzuführende Gebühren, Grundbuchauszüge, etc.) verrechnet.

Gesondert zur Verrechnung kommen noch allfällige Gebühren und Kosten, welche mit einer Finanzierung des Kaufpreises, 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 werden.



Notar Mag. Reinhard Wittmann

# KONTAKTDATEN:

## Beratung & Verkauf



Manuel Wurmetsberger

+43 676 69 88 130

[wurmetsberger@netmakler.at](mailto:wurmetsberger@netmakler.at)

Zuzana Rueff Immobilienvermittlung  
Margeritenstraße 9, 3032 Eichgraben

## Projektentwicklung

### **Amadeus Bauträger GmbH**

Bergmillergasse 3/3, 1140 Wien

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

[office@amadeusgroup.at](mailto:office@amadeusgroup.at)

### **Bauträger & Development**

Gewerberegister: Immobilitentreuhänder

Reg.Zl.: 100932R13/14

FN: 257391t

Gerichtsstand: Wien

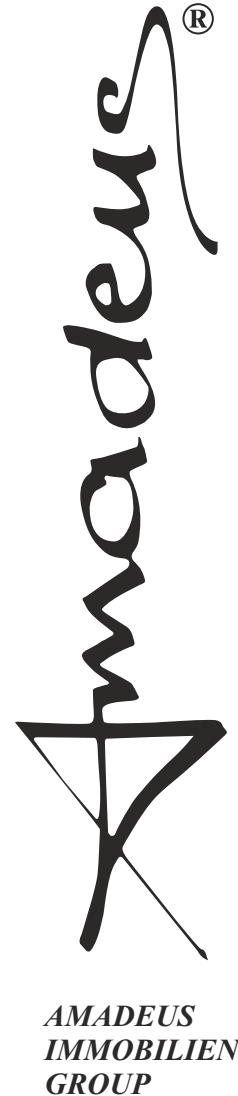
UID Nr.: ATU 61434647

### **Bankverbindung**

Hypo Landesbank Vorarlberg

IBAN: AT18 5800 0205 3861 8137

BIC: HYPVAT2B







# [www.amadeusgroup.at](http://www.amadeusgroup.at)

**ÖKO** logisch  
nomisch

wir stehen für höchste Wohnqualität



VISUALISIERUNG ANSICHT AUS SÜDWEST

**Amadeus**<sup>®</sup>

AMADEUS  
IMMOBILIEN  
GROUP