

Memlinggasse 11

1220 WIEN

WOHN
QUELLE

Wohnen mit Lebensgefühl.

Familiäres Wohnen am Stadtrand mit optimaler Anbindung

Facts

6 Reihenhäuser nahe der Seestadt

ca. 110 m² zuzüglich Freiflächen

ca. 40 m² Keller

Massivbauweise

HWB 38 kWh/m²a, fGEE 0,7

Fertigstellung: Frühling 2023

DAS PROJEKT

Unser Projekt befindet sich im 22. Bezirk in Aspern, in unmittelbarer Nähe zur Seestadt. Somit ist eine optimale Verkehrsanbindung gesichert.

Es werden 6 Reihenhäuser mit jeweils ca. 110 m² Wohnfläche zuzüglich Terrassen, Dachterrassen, Gärten, einem Keller im Ausmaß von ca. 40 m² je Einheit und einem KFZ-Abstellplatz errichtet. Bebaut wird das Grundstück im Ausmaß von 998 m² mit dem Baukörper West-Seitig. Die Übergabe und Fertigstellung wird mit Anfang 2023 garantiert.

Bei der Architektur stand ein offener Wohnbereich und ausreichend Platz für die Familie im Fokus. Einen traumhaften ruhigen und privaten Bereich konnten wir mit dem Studio im Dachgeschoß erzielen. Dieses lässt sich optimal als Homeoffice oder Gästezimmer gestalten. Weiters war es uns wichtig von fast jedem Zimmer auf eine Terrasse zu gelangen.

Hinweis Kaufabwicklung

Die Häuser werden vom Projektentwickler WQ Projekt GmbH im schlüsselfertigen Zustand im Frühling 2023 übergeben. Der Kaufvertrag und die Treuhandschaft wird von Mag. Dagmar Gruber (Notariat Mag. Marcella Handl), 8230 Hartberg abgewickelt.



DIE LAGE

10 Minuten Fußweg zur Linie U2

3 Minuten Fußweg zur Linie 99A / 99B

3 Stationen bzw. 1,9 km (Linie 99B) zum Bahnhof Aspern Nord

3 km Lobau

250 m Himmelteich

ca. 2 km Spar und Billa

1,7 km Esslinger Hauptstraße Shopping (Lidl, Pagro)

5 km bzw. 10 Minuten mit dem Auto Klinik Donaustadt (SMZ Ost)

Memlinggasse 11
1220 WIEN

● Linie 99A / 99B

● Himmelteich

● U2 Seestadt

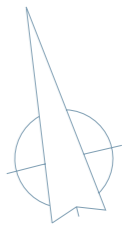
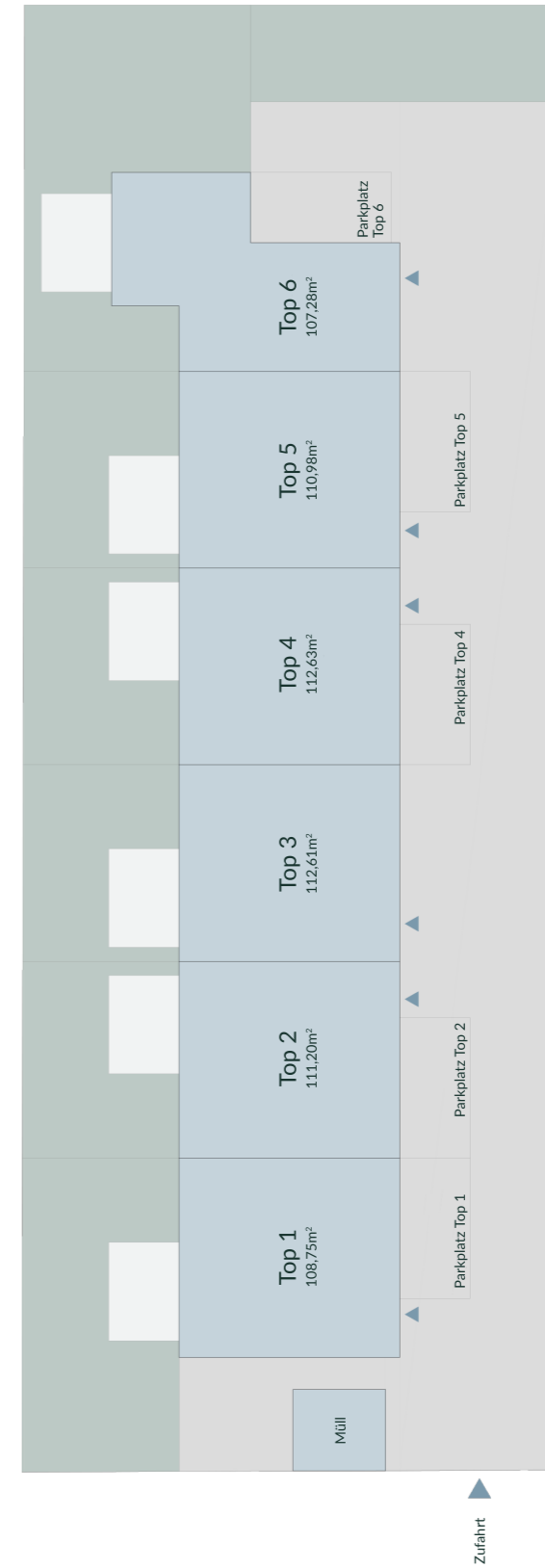
● Bahnhof Aspern Nord

● Klinik Donaustadt

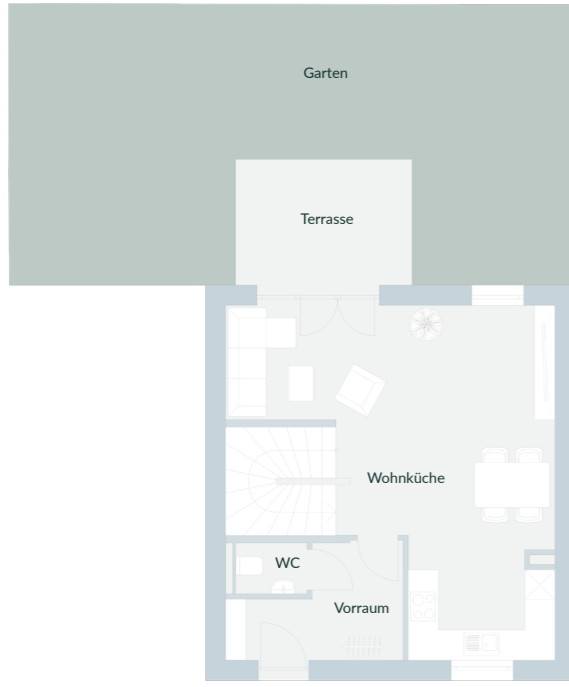
Lobau



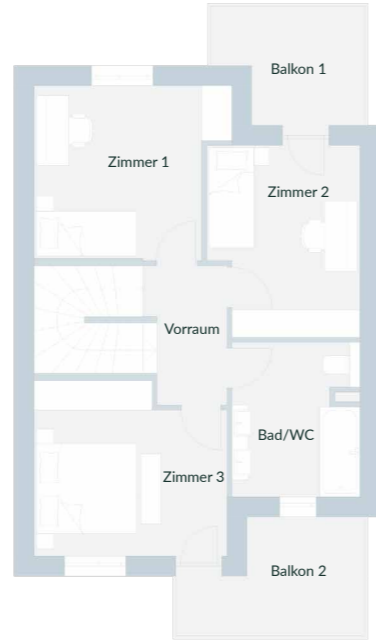
LAGEPLAN



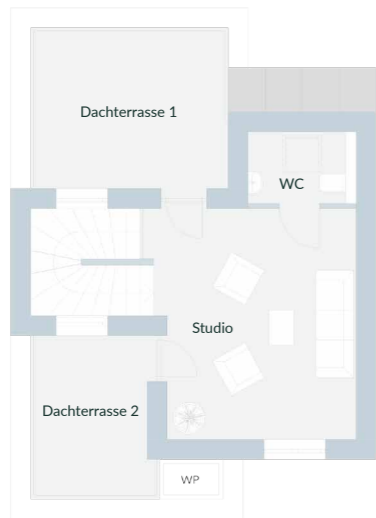
TOP01 · Wohnfläche 108,75 m² · Freiflächen 96,69 m²



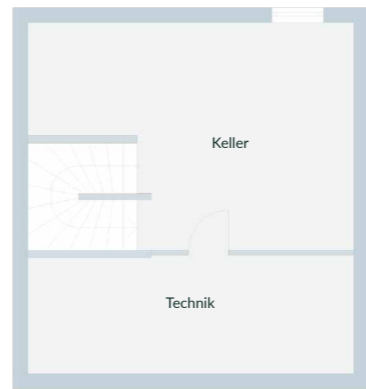
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

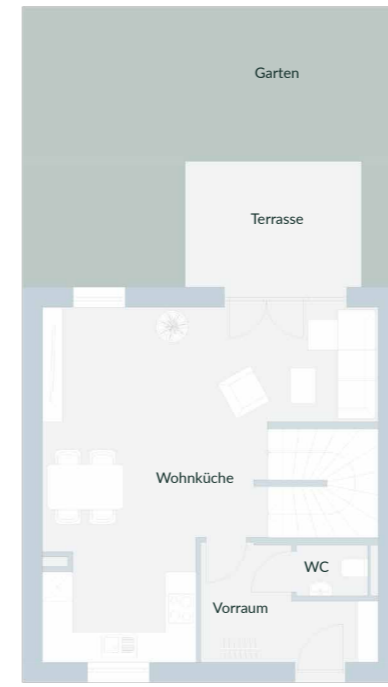


Keller

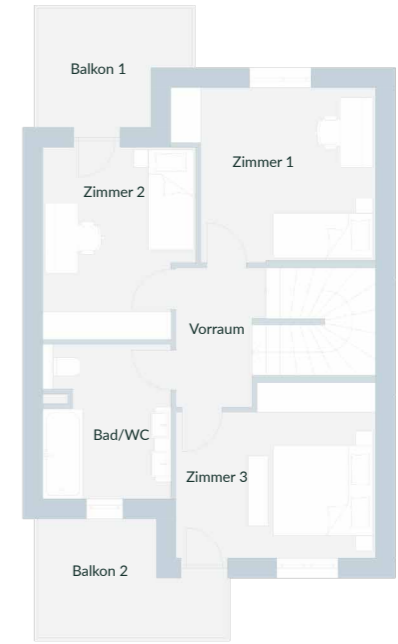
EG Vorraum	6,34 m ²	Bad/WC	7,71 m ²
WC	1,43 m ²	Balkon 1	6,80 m ²
Wohnküche	31,50 m ²	Balkon 2	7,80 m ²
Terrasse	8,75 m ²	Studio	18,44 m ²
Garten	53,55 m ²	WC	2,95 m ²
OG Vorraum	4,19 m ²	Dachterrasse 1	12,31 m ²
Zimmer 1	12,40 m ²	Dachterrasse 2	7,48 m ²
Zimmer 2	11,05 m ²	Keller	24,51 m ²
Zimmer 3	12,74 m ²	Technik	15,43 m ²



TOP02 · Wohnfläche 111,20 m² · Freiflächen 78,05 m²



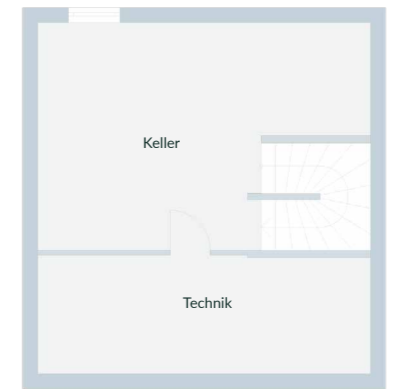
Erdgeschoss



Obergeschoss

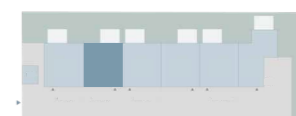


Dachgeschoss



Keller

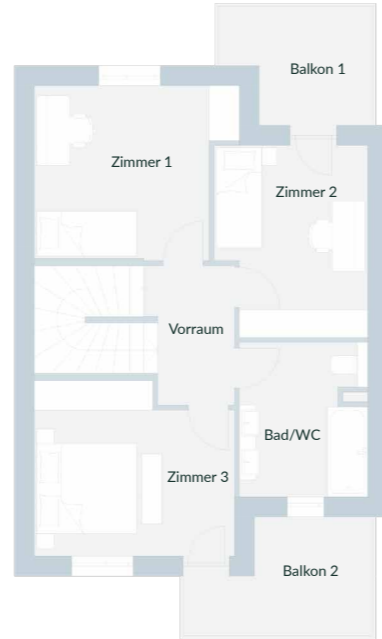
EG Vorraum	6,34 m ²	Bad/WC	7,74 m ²
WC	1,43 m ²	Balkon 1	6,80 m ²
Wohnküche	32,45 m ²	Balkon 2	7,80 m ²
Terrasse	8,75 m ²	Studio	18,72 m ²
Garten	32,85 m ²	WC	2,95 m ²
OG Vorraum	4,54 m ²	Dachterrasse 1	13,28 m ²
Zimmer 1	12,87 m ²	Dachterrasse 2	8,57 m ²
Zimmer 2	11,06 m ²	Keller	25,13 m ²
Zimmer 3	13,10 m ²	Technik	15,75 m ²



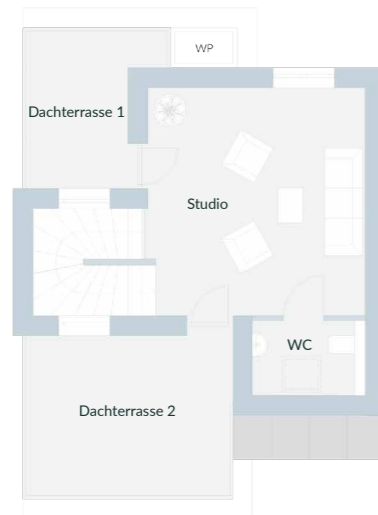
TOP03 · Wohnfläche 112,61 m² · Freiflächen 76,65 m²



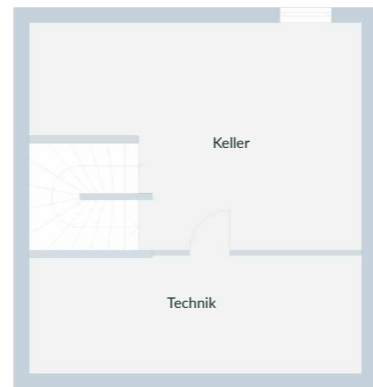
Erdgeschoss



Obergeschoss

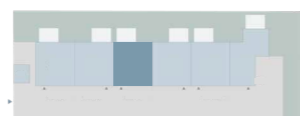


Dachgeschoss

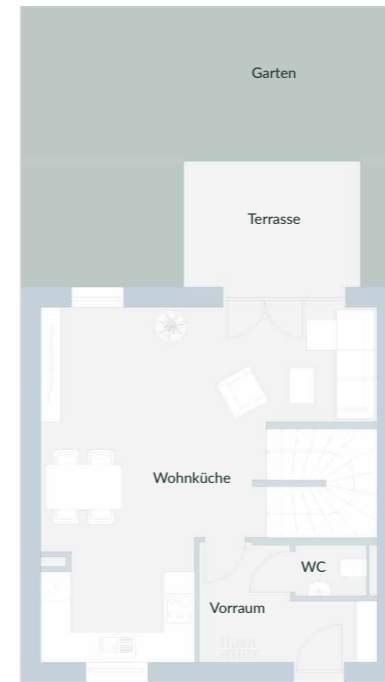


Keller

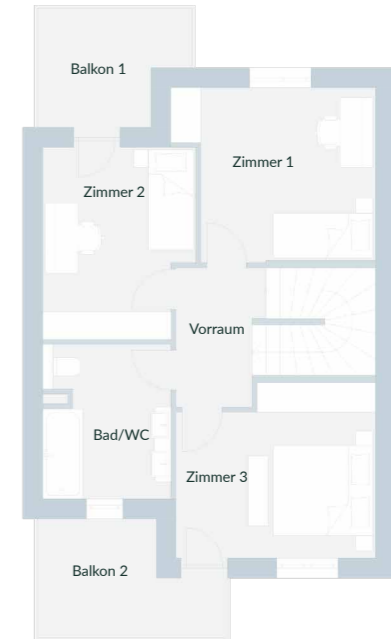
EG Vorraum	6,52 m ²	Bad/WC	7,71 m ²
WC	1,57 m ²	Balkon 1	6,80 m ²
Wohnküche	32,11 m ²	Balkon 2	7,80 m ²
Terrasse	8,75 m ²	Studio	19,86 m ²
Garten	32,85 m ²	WC	3,22 m ²
OG Vorraum	4,57 m ²	Dachterrasse 1	7,10 m ²
Zimmer 1	12,87 m ²	Dachterrasse 2	13,35 m ²
Zimmer 2	11,05 m ²	Keller	25,13 m ²
Zimmer 3	13,13 m ²	Technik	15,75 m ²



TOP04 · Wohnfläche 112,63 m² · Freiflächen 76,61 m²



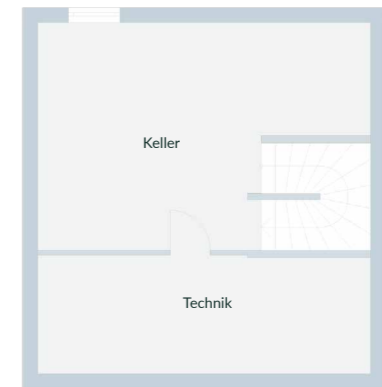
Erdgeschoss



Obergeschoss

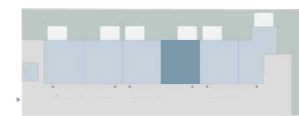


Dachgeschoss



Keller

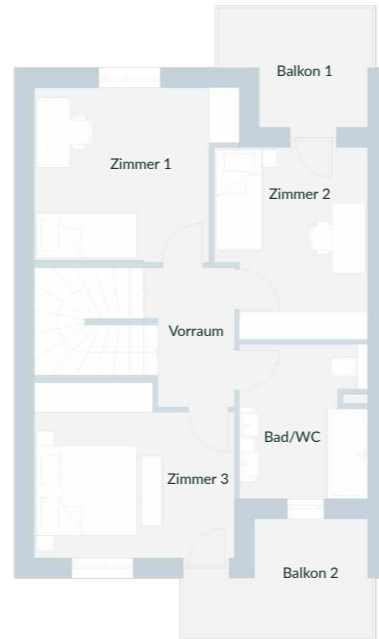
EG Vorraum	6,33 m ²	Bad/WC	7,74 m ²
WC	1,42 m ²	Balkon 1	6,80 m ²
Wohnküche	32,49 m ²	Balkon 2	7,80 m ²
Terrasse	8,75 m ²	Studio	19,86 m ²
Garten	32,85 m ²	WC	3,22 m ²
OG Vorraum	4,54 m ²	Dachterrasse 1	7,10 m ²
Zimmer 1	12,87 m ²	Dachterrasse 2	13,31 m ²
Zimmer 2	11,06 m ²	Keller	25,13 m ²
Zimmer 3	13,10 m ²	Technik	15,75 m ²



TOP05 · Wohnfläche 110,98 m² · Freiflächen 77,90 m²



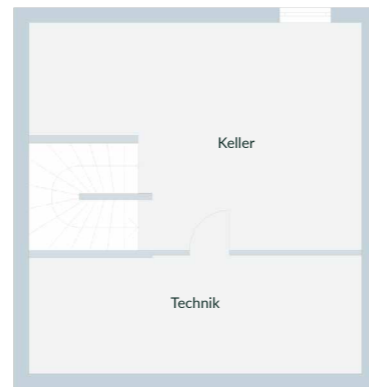
Erdgeschoss



Obergeschoss

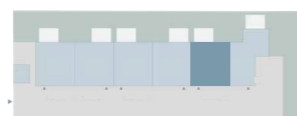


Dachgeschoss



Keller

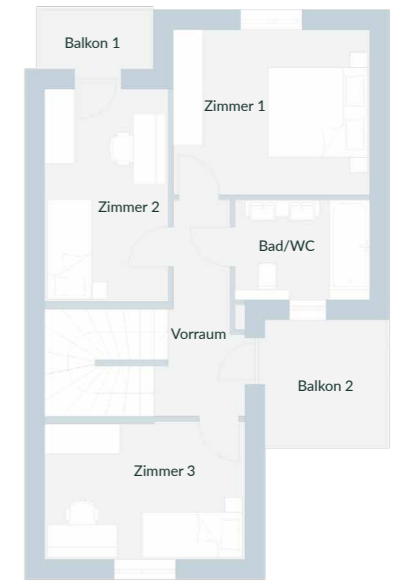
EG Vorraum	6,50 m ²	Bad/WC	7,71 m ²
WC	1,56 m ²	Balkon 1	6,53 m ²
Wohnküche	32,15 m ²	Balkon 2	7,46 m ²
Terrasse	8,75 m ²	Studio	18,49 m ²
Garten	32,85 m ²	WC	2,95 m ²
OG Vorraum	4,57 m ²	Dachterrasse 1	13,44 m ²
Zimmer 1	12,87 m ²	Dachterrasse 2	8,87 m ²
Zimmer 2	11,05 m ²	Keller	25,13 m ²
Zimmer 3	13,13 m ²	Technik	15,75 m ²



TOP06 · Wohnfläche 107,63 m² · Freiflächen 86,04 m²



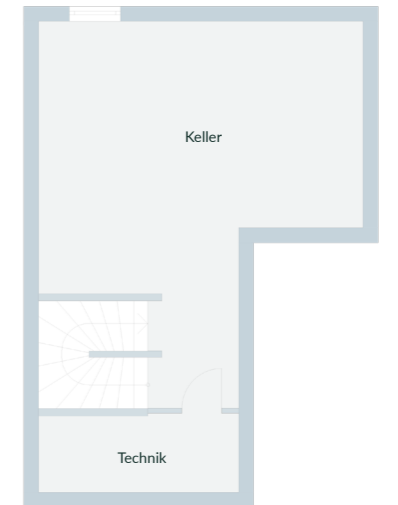
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller

EG Vorraum	7,85 m ²	Bad/WC	5,40 m ²
WC	1,62 m ²	Balkon 1	2,92 m ²
Wohnküche	26,12 m ²	Balkon 2	6,20 m ²
Terrasse	8,75 m ²	Studio	23,72 m ²
Garten	68,17 m ²	WC	1,96 m ²
OG Vorraum	5,95 m ²	Keller	36,11 m ²
Zimmer 1	13,08 m ²	Technik	6,23 m ²
Zimmer 2	10,57 m ²		
Zimmer 3	11,01 m ²		





DIE AUSSTATTUNG

Das Projekt wird in Massivbauweise mittels MABA-System errichtet und es wird sehr viel Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt.

Großformatiges Feinsteinzeug (60x60), wunderschöner Parkettboden (Eiche Fertigparkett), Sanitärbereich wird bis zur Türstockoberkante verflies, Sanitärgegenstände von Laufen.

Großflächige Fensterfronten in Kunststoff-Alu Ausführung inkl. elektrischen Sonnenschutz. Die Beheizung mittels Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine energieeffiziente und umweltfreundliche Luftwärmepumpe. Die Zufahrtswege, KFZ Stellplätze sowie der Müllplatz werden asphaltiert.

Keller, Rohbau & Wandaufbau

Die Maba NORMALBETON- und ZIEGELIT Vollwände sind industriell vorgefertigte großformatige plattenförmige Vollfertigteile aus Normalbeton bzw. aus Ziegelsplitt-Leichtbeton. Die geschoßhohen Wandelemente werden als tragende und/oder aussteifende Außen- und Innenwände in weiten Bereichen des Hochbaus eingesetzt.

Die standardisierten Fertigteile werden gemäß Typenstatik nach Eurocode unter kontrollierten Bedingungen im Werk produziert. ZIEGELIT® ist vom IBO als umweltfreundlicher Baustoff zertifiziert und im baubook gelistet.

Kellergeschoss: 20 cm Stahlbeton (C35/45 B4) als MABA-Vollfertigteilelement mit 10 cm Austrotherm XPS TOP30 SF als Außendämmung

G-DG massiv: 20 cm MABA Ziegelit-Vollwand mit 20 cm Austrotherm EPS-F plus als Außendämmung

Wohnungstrennwand KG: 2x 15 cm Stahlbeton (C35/45 B4) als MABA-Vollfertigteilelement, dazwischen 3 cm XPS

Wohnungstrennwand EG, OG, DG: 2x 15 cm MABA Ziegelit-Vollwände, dazwischen 3 cm Weichfaserplatte

Innenwände tragend: KG 15 cm Stahlbeton (C35/45 B4), in den Obergeschoßen 15 cm MABA Ziegelit-Vollwände

Innenwände nichttragend: 2x GK 1,25 cm, dazwischen 7,5 cm Aluminiumprofil, Zwischenraum ausgefüllt mit Mineralwolle

Fenster, Türen & Böden

Eingangstüre	Aluprof, Vollbautüre RC2-RC3, Farbe: Anthrazit
Innentüren	Dana, Euroba, Röhrenspanntüren, Farbe: Weiß
Fenster	Rehau, Synego Alu Top 80, Farbe: Weiß/Anthrazit
Parkettboden	Inku, Parkett 535 SB Kingston, 2200x215x14mm, Farbe: Eiche lackiert
Feinsteinzeug Boden	Energie Ker, Select Cementi, 60x60, Farbe: Crema
Feinsteinzeug Wand	Energie Ker, Select Cementi, 60x30, Farbe: Cenere und Crema

Heizung & Elektrik

Heizung	Luftwärmepumpe Buderus, WPLS 8.2, Warmwasser: 200 Liter Speicher, Kältemittel: R410A, Fußbodenheizung, Steuerung: Zentral im Wohnbereich
----------------	--

Sanitär

Waschtisch	Laufen, Pro, 60x45, Farbe: Weiß
Handwaschbecken	Laufen, Pro, 45x30, Farbe: Weiß
WC	Laufen, Pro, Farbe: Weiß
Armaturen	Hans Grohe, Vernis blend, Farbe: Chrom
Badewanne	Laufen, Pro Einbau, 180x80, Farbe: Weiß
Badewannen-Armatur	Hans Grohe, Vernis blend, Farbe: Chrom

TV & Internet

Taster/ Elektrik	Siemens, Delta, Farbe: Line Weiß
TV & Internet	A1 Glasfaser

Außenanlagen

Terrassen & Balkonbeläge	Leier, Beton Platten Exklusive, 50x50, Farbe: Grau
Zäune	Guardi, Doppelstabmatte, Farbe: Anthrazit
Geländer	Guardi, Toskana, Farbe: Anthrazit
Beleuchtung	Philips, Farbe: Anthrazit

Allgemeine Hinweise

Projektentwickler: WQ Projekt GmbH

WQ Projekt GmbH behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. WQ Projekt GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann. In den Plänen dargestellten Möblierungen sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung der WQ Projekt GmbH nicht enthalten. Die Geschosspläne sind auf dem Stand der Baueinreichung. Grundriss-änderungen sind auf Grund von Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen möglich. Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, Bauausführung und Ausstattung sowie Druckfehler vorbehalten. Alle Bilder sind Symbolbilder.



Memlinggasse 11
1220 WIEN

WohnQuelle GmbH

Martin-Gusinde-Gasse 5 — 2344 Maria Enzersdorf — T: 0664 2318300 — E: office@wohnquelle.at — W: www.wohnquelle.at