

Perlhofgasse

3

2372 GIESSHÜBL

---

**GIESSHÜBL BEI MÖDLING  
EXKLUSIVE DOPPELHÄUSER**

PERLHOFGASSE

---

In Mitten der exklusivsten Wohnlage Gießhübl's wird dieses hochwertige Neubauprojekt mit 10 Doppelhaushälften realisiert. Jede Wohneinheit verfügt über Keller, EG, DG + Dachterrasse, 1-2 Autoabstellplätze, sowie einen großzügigen Eigengarten, Outdoor-Whirlpool & Außenpool. Das Wohnprojekt besticht nicht nur durch seine familien-gerechte Lage, sondern auch durch beste, hochqualitative Ausstattung.

---

---

Die einzelnen Wohneinheiten werden in verschiedenen Ausbaustufen angeboten. Im weiteren Verlauf des Exposés finden Sie die Preise zu den jeweiligen Ausbaustufen. Derzeit sind 4 von 10 Wohneinheiten verfügbar.

---



PERLHOF  
GASSE



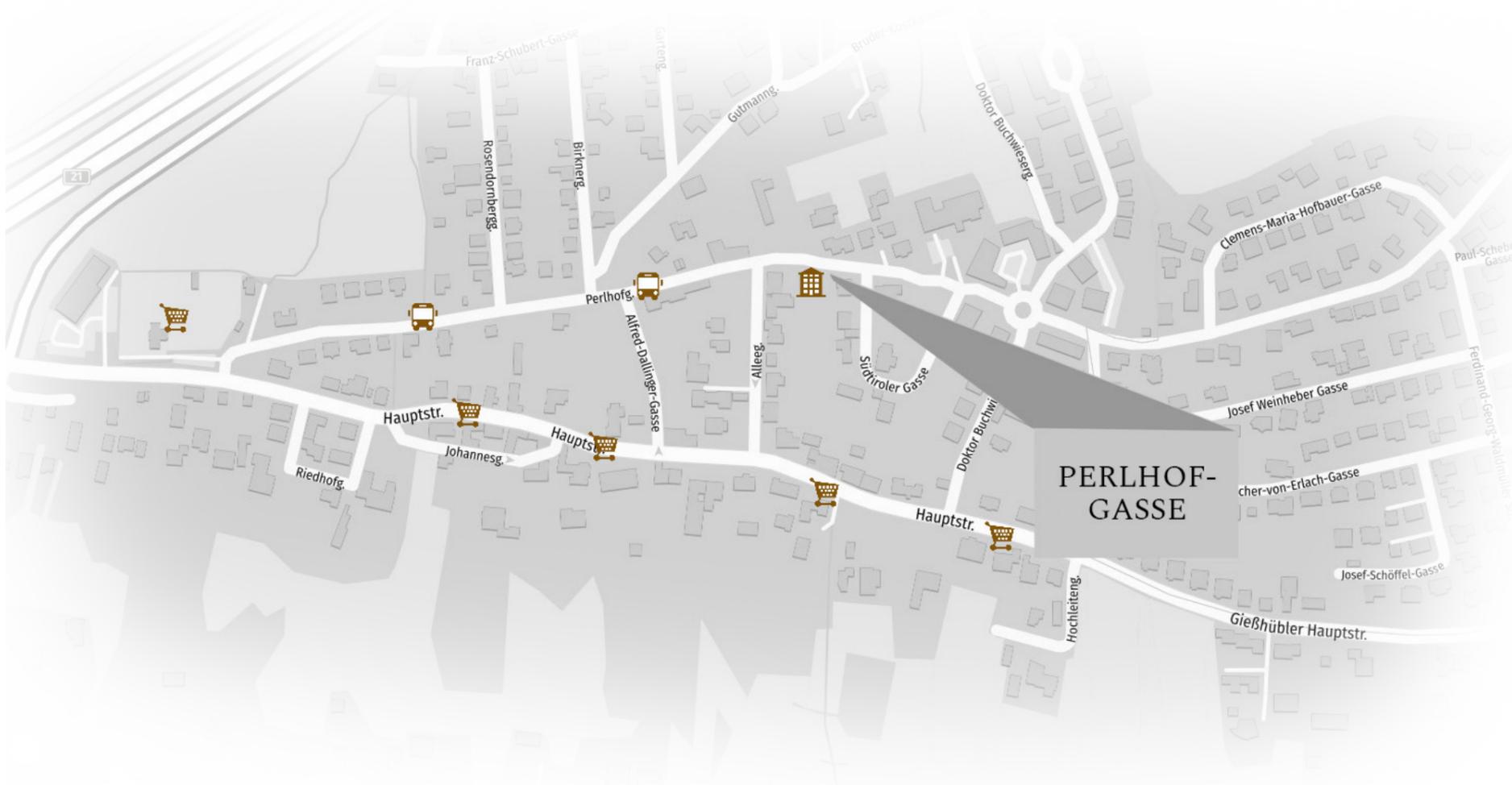


---

## WERTVOLLE INNENAUSSTATTUNG

---

Alle Häuser werden mit hochwertigen Landhausdielen ausgestattet. Die Nasszellen, sowie Vorraum, Küchenbereich und Abstellraum werden mit ausgesuchtem Feinsteinzeug in 60x60 oder 30x60 cm Ausführung bestückt. Qualitative Markensanitärgeräte in Bad und WC bieten höchsten Komfort. Die Doppelhaushälften werden mittels moderner Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung) beheizt. Genießen Sie einen traumhaften Wienblick direkt vom Outdoor-Whirlpool oder entspannen Sie sich im Außenpool in Ihrem Eigengarten.



---

## FÜR KINDER WIE GESCHAFFEN

---

Zahlreiche Kindergärten, Schulen und Privatschulen befinden sich in der Umgebung. Die nahe gelegene Burg Wildegg ladet zu einer ausgiebigen Wanderung durch den Naturpark Sparbach, der Stiftung Fürst Liechtenstein, ein.

---

## DIE UMGEBUNG HAT VIEL ZU BIETEN

---

Der Umkreis von Gießhübl besticht mit seiner Nähe zur Stadtgrenze von Wien. Dem Stadtstress entfliehen und dennoch nicht weit weg vom Schuss, bietet die Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur (Krabbelstuben, Kindergärten, Schulen, viele Nahversorger und die Nähe zum Shopping-Center Süd), sowie auch das Krankenhaus Mödling bietet eine optimale Versorgung.

---

## BEHAGLICHES ZUHAUSE

---

Genießen Sie den Ausblick in den eigenen Garten durch die raumhohen Fensterfronten. Das elitäre Ambiente mit seinen drei Etagen beeindruckt jeden Ihrer Gäste. Sie haben direkten Zugang auf die Terrasse und den Garten. Die offene Designerküche bietet viel Platz und Stauraum und wird dank intelligenter Technik und modernem Design zum Hingucker Ihres Hauses. [Zum Entspannen geht es in den Garten zu Ihrem eigenen Outdoor-Whirlpool & Außenpool.](#)

---

## GUTE VERKEHRSANBINDUNGEN

---

Die Busverbindung Richtung Mödling (Bahnhof) ist in 2 Gehminuten zu erreichen. Mit dem Auto ist die Perlhofgasse über die Hauptstraße mühelos erreichbar und ist 3 Fahrminuten von der Wiener Außenring-Autobahn entfernt.

GIESSHÜBL

2  
3  
7  
2

## 1. PROJEKTINFORMATIONEN

Die Doppelhausanlage besteht aus 10 Wohneinheiten mit jeweils 2 Pkw-Stellplätzen.

## 2. PLANUNG

Im Hauspreis sind die erforderlichen Einreichpläne und das Planungserstgespräch enthalten.

## 3. BAUSTELLENEINRICHTUNG

An- und Abtransport der für die Errichtung des Hauses notwendigen Geräte, Maschinen, Schalungen und Hilfsmaterialien.

## 4. KELLER

4.1. Erdarbeiten Abtragen des vorhandenen Mutterbodens. Aushub der Baugrube bzw. Fundamentgräben und benötigtem Arbeitsraum entsprechend der Baupläne. Hinterfüllen des Arbeitsraumes

4.2. Fundamentplatte Liefern und Herstellen einer WU-Stahlbetonfundamentplatte inkl. Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung lt. Energieausweis

4.3. Fugenbänder Liefern und Einbauen von Fugenbändern im Bereich der Aufstandsfuge zwischen Fundamentplatte und Kelleraußenwand.

4.4. Kellerwände Liefern und Herstellen der Kelleraußenwände lt. Statik. In den Kelleraußenwänden werden die Durchführungen für Kanal, Wasser und Strom miteingebaut (RDS Durchführung). Tragende Kellerinnenwände werden mit Hochlochziegel gemauert. Nicht tragende Kellerinnenwände werden mit Hochlochziegel lt. Plan gemauert. Die Häuser sind schalltechnisch voneinander getrennt.

4.5. Unter- oder Überzüge

Die Unter- oder Überzüge werden je nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

4.6. Decke / Keller

inkl. Liefern und Herstellen einer Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke Bewehrung lt. statischen Erfordernissen.

4.7. Kamin

Liefern und Versetzen eines einzügigen Kamins. System Rohr-Kamin D16 AB Schiedel mit Fertigfuß.

4.8. Stiege

Liefern und Herstellen einer Stahlbetonstiege.

4.9. Kellerabdichtung

Lt. Energieausweis  
Liefern und Anbringen der Kellerabdichtung und einer Wärmedämmung aus XPS-Platten (inkl. Fassadensockel) lt. Bauphysik. Abdichtung bis Oberkante Gelände.  
GOK = +0,30 m

4.10. Fenster

Liefern und Versetzen von Kunststoffkellerfenstern lt. Plan.  
Liefern und Versetzen von Lichtschächten mit Schachtabdeckgitter lt. Plan.

## 5. ERD- BIS DACHGESCHOSS

5.1. Außenwände Ziegelmauerwerk inkl. Vollwärmeschutz lt. Plan

5.2. Innenwände Tragende Innenwände mit Hohlochziegel lt. Plan  
Nicht tragende Innenwände mit Hohllochziegel lt. Plan

5.3. Innenputz Herstellen eines Kalk-Zementputzes an allen gemauerten Wänden (raumhoch)

5.4. Decke Liefern und Herstellen einer Stahlbetonmassivdecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung lt. statischen Erfordernissen.

5.5. Innenstiegen Liefern und Herstellen einer Stahlbetonstiege.

5.6. Stieengeländer Liefern und Montieren eines Nirosta-Handlaufes.

5.7. Stiegenauflage Die Stiegenauflage (Trittstufe) wird passend zum Parkett in Holz ausgeführt.

5.8. Dach Herstellen der Dachstuhlkonstruktion lt. statischer Erfordernis.

5.9. Spenglerarbeiten Sämtliche Spenglerarbeiten werden lt. Plan ausgeführt.  
Farbe = anthrazit

5.10. Estrich Schwimmender Zementestrich für Fußbodenheizung  
Wärmedämmung lt. Plan  
Trittschalldämmung lt. Plan  
Folie und Randstreifen inkludiert

5.11. Malerarbeiten Die Wände und Decken werden gespachtelt und weiß gemalt.

5.12. Fliesen In den Nassräumen erfolgt die Verfliesung mittels großformatigem Feinsteinzeug und wird zusätzlich mit ausgewählten Dekorfliesen gestaltet.

### WC

Bodenfliesen 60x60 und Wandfliesen 60x60 (Höhe ca. 1,25 m) inkl. Dekorfliesen.

### Bad

Bodenfliesen 60x60 und Wandfliesen 60x60 (Höhe ca. 2,10 m) inkl. Dekorfliesen.

5.13. Parkettboden Liefern und -Verlegen eines Parketts zB. einer 3-Schicht Landhausdielen rustikal, handgehobelt, natur, geölt; Randleisten lackiert in der Farbe der Holzart entsprechend.  
Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichprofile in Alu-Natur exoliert.

5.14. Wäscherutsche Liefern und Montieren eines Wäscheabwurfschachts über mehrere Geschoße (ausgenommen in Haus - Alleegasse)

## 6. FENSTER & TÜREN

- 6.1. Fenster                    Liefern und Versetzen von Kunststoffalufenstern lt. Energieausweis.  
Farbe außen = anthrazit  
Farbe innen = weiß  
Fensterbänke Innen, Farbe = weiß  
Fensterbänke Außen = Aluminium, Farbe = anthrazit
- 6.2. Hauseingangstür        Liefern und Montieren einer einflügeligen Eingangstür inkl.  
Glasausschnitt aus Aluminium mit Mehrfachverriegelung und  
Sicherheitszylinder.
- 6.3. Innentüren                Modell: Dana oder Kunex (oder Gleichwertiges)
- 6.4. Sonnenschutz            Elektrische Raffstore, Farbe = anthrazit

## 7. FASSADE

- 7.1. Außenfassade            Außen-Wärmedämmverbundsystem (AWDVS)

## 8. ELEKTRO-INSTALLATIONEN

Errichtung der Hauptzuleitung von der Grundstücksgrenze bis zu Verteilerkasten  
Blitzschutz lt. ÖNORM  
Errichtung der Elektroinstallationen nach Stand der Technik  
Ausführung der Schalter und Steckdosen  
Schalterprogramm: Berker S1, Siemens oder Gleichwertiges  
Vorbereitung für Beleuchtungskörper im Terrassen- und Eingangsbereich  
Anschluss und Verkabelung der Heizungsanlage  
Vorbereitung für Außengerät – Klimaanlage  
Verkabelung und Anschluss des Sonnenschutzes  
Vorbereitung der Anschlüsse für Küche  
Vorbereitung des BUS-Systems

Optional: Alarmanlage

(gegen Aufpreis) Verkabelung und Anschluss der Alarmanlage

Für Telefon, Internet und Alarmanlage werden Leerverrohrungen vorbereitet.  
Die Herstellung des Telefon-, TV-, und Internetanschlusses „im Haus“ ist vom Käufer  
persönlich beim gewählten Anbieter zu veranlassen.

Die Zählermeldung hat der Käufer in seinem Namen und auf seine Kosten beim lokalen  
Energieversorger vorzunehmen.

### 8.1. Elektroausstattung

#### Kellergeschoß

1x Deckenauslass, 1x Schalter, 1x Steckdose (in jedem Raum)  
1x Auslass für Heizungsanlage und Elektroverkabelung und -anschluss der  
Heizungsanlage  
3x Steckdose für Kabelsignal

#### Stiegenhaus

1x Schalter im Kellergeschoß  
2x Schalter im Erdgeschoß  
je 1x Schalter im Obergeschoß und Atelier  
1x Wandauslass im Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß mit Wechselschaltung

#### Erdgeschoß - Unterputzinstallationen

##### Eingangsbereich:

1x Ausschalter, 1x Wandauslass

##### Windfang:

2x Schalter, 1x Deckenauslass, 1x Steckdose, 1x Telefonleerdose  
Unterputzverteile 4 Reihen

##### WC:

1x Deckenauslass, 1x Ausschalter, 1x Ventilatorauslass mit eigenem Schalter und  
Nachlaufsteuerung

##### Wohn-Essraum:

2x Deckenauslässe, 2x Ausschalter, 2x Steckdosen unter Schalter,  
1x 3-fach Steckdose, 1x Telefonleerdose, 1x Antennenleerdose  
1x Raumbediengerät Heizungsanlage  
2x Rollladenanspeisung

##### Küche:

1x Herdanschluss, 1x Anschluss für Geschirrspüler, 3x Schukosteckdosen  
1x Schukosteckdose für Dunstabzug, 1x Schukosteckdose für Kühlschrank  
1x Schukosteckdose 230V für Dampfgarer und Backofen  
1x Lichtauslass für Lichtblende, 1x Deckenauslass, je 1x Schalter für  
Deckenlicht und Blende.  
1x Schukosteckdose unter Schalter

##### Terrasse:

1x Wandauslass, je 1x Schalter für Steckdose und Lichtauslass

#### Obergeschoß und Atelier - Unterputzinstallationen

##### Pro Zimmer:

3x Steckdosen, 1x Deckenauslass, 1x Ausschalter, 1x Antennenleerdose

##### Bad:

1x Deckenauslass, 1x Schalter, 1x Wandauslass, 2x Steckdosen, 1x Steckdose für  
Handtuchrockner, 1x Ventilatorauslass mit Schalter

##### Gang:

1x Deckenauslass, 2x Schalter, 1x Steckdose

##### Atelier:

1x Deckenauslass, 1x Wandauslass, 2x Schalter, 4x Steckdose  
1x Antennenleerdose, 1x Rollladenanspeisung

##### Terrasse:

1x Wandauslass, je 1x Schalter für Steckdose und Lichtauslass

## 9. HKLS

Herstellung der Kalt-, Warm- und Abflussleitungen ab Wasserzähler

Wasserversorgung aus dem öffentlichen Leitungsnetz

Wasser-Subzähler wird nach Bedarf hergestellt

Optional: Klimaanlage  
(gegen Aufpreis)

Lieferung und Montage der Klimageräte

## 10. HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

10.1. Luftwärmepumpe Die Heizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Luftwärme-pumpe in Splitausführung.  
Fabrikat = Fujitsu Waterstage  
Warmwasserspeicher = lt. Wärmebedarfsermittlung durch den Installateur  
Die Wärmepumpenanlage besteht aus einer Inneneinheit (angeordnet im Tech-nikraum) sowie einer Außeneinheit.

10.2. Fußbodenheizung Alle Räume (exkl. Abstellraum/Technikraum) der Wohngeschoße und Keller wer-den mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.  
Je Wohneinheit ist ein Verteilerkasten unter Putz vorgesehen.  
Fußbodenheizung von Fa. Vogel & Noot oder Gleichwertigem sowie die Herstellung der erforderlichen Fußbodenheizungsrohre ebenfalls von der Fa. Vogel & Noot oder Gleichwertigem samt Montageclips auf Gittermatten in allen Geschoßen.

## 11. SANITÄRAUSSTATTUNG

11.1 WC Anlagen

**Wand-WC**

Prisma Jasmin Wand-WC Tiefspüler  
spülrandlos, weiß

**WC-Sitz mit Deckel**

Prisma Jasmin WC-Sitz mit Deckel  
Absenkautomatik, Edelstahlscharnier, weiß

**Betätigungsplatte**

Geberit Sigma01 Betätigungsplatte  
Weiß

11.2. Waschtisch-Anlage

**Handwaschbecken bei separatem WC**

Laufen Pro S Handwaschbecken 48x28 weiß

**Waschtisch in Bad**

Laufen Pro S Waschtisch 650x465 weiß

11.3. Badewanne

Prisma Neptun 1.0 Acryl Wanne Duo  
180x80, weiß

11.4. Dusche

HL Duschrinne PRIMUS-LINE mit EPS-Einbauelement, Edel-  
stahlrahmen  
Prisma Gabriel Brausestangenset 90cm, Handbrause 3-fach  
Glaswand

11.5. Armaturen

**Waschtischarmatur**

Prisma Gabriel Waschtischarmatur mit Ablaufgarnitur, chrom

**Brausearmatur**

Prisma Gabriel Brausearmatur, chrom

**Wannenarmatur**

Prisma Gabriel Wannenarmatur, chrom

## 12. AUSSENANLAGEN

12.1. Zugang zu den Häusern Standardpflaster

12.2. Stellplatz Standardpflaster

12.3. Garten Rasenfläche humusiert (Rollrasen gegen Aufpreis  
möglich)

12.4. Zaunanlage Maschendrahtzaun

12.5. Müllplatz Standardpflaster lt. Plan

12.6. Straßenseitige Einfriedung Stahlbetonhohlwand

12.7. Terrassen Die Bodenbeläge der Terrassen werden mit Steinplatten  
gestaltet.

**12.8. Außenpool**

**Außenpool im Garten (Maße: 550cm x 330 x 150cm)**

**12.9. Outdoor Whirlpool**

**Outdoor Whirlpool im Garten (Maße: 215cm x 215cm)  
Inkl. UV & Ozon Reinigung  
Inkl. Klapphilfe für die Abdeckung  
Inkl. Stiege uvm.**

## 13. REINIGUNG

Die Endreinigung der Baustelle beinhaltet die Reinigung der Fensterfläche, die besenreine  
Reinigung der Fußbodenflächen sowie Grobreinigung der Außenanlagen.

## 14. ALLGEMEINES

Der Bauherr behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente  
und Leistungen gegen gleich-wertiges auszutauschen oder zu ändern.

Der Bauherr 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 rechtli-chen Gründen sowie  
insbesondere aus Gründer behördlicher Vorschriften bzw. Vorgabe eine Änderung eintreffen  
kann.

14.1 Leistungsumfang Der vertragsgegenständliche Leistungsumfang ist durch diese Bau-  
und Ausstattungsbeschreibung definiert. Darüberhinausgehende  
Leistungen und Bauteile sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

14.2. Kaufnebenkosten Vertragserrichtungskosten: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und  
Barauslagen sowie Notariatsspesen für die Beglaubigung der  
Unterschriften

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 %

An- und Aufschließungskosten: Kanal, Wasser

Treuhandschaft über die Rechtsanwaltskammer Wien

# PREISE & FLÄCHEN

GRÜNDERWERBSSTEUER 3,5% VOM KAUFPREIS  
 EINTRAGUNGSGEBÜHR 1,1% VOM KAUFPREIS  
 VERTRAGSERRICHTUNG 1,5% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. -  
 PHH PROCHASKA HAVRANEK RECHTSANWÄLTE GMBH & CO KG

ABWEICHUNGEN DER ANGEFÜHRTEN FLÄCHEN IM SINNE DER VERMESSUNGSVERORDNUNG 1994  
 (BUNDESGESETZBLATT 562/1994) MÖGLICH. IRRTUM, ÄNDERUNGEN, SATZ UND DRUCKFEHLER VORBEHALTEN.

Haus	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4
Zimmer	5 ZIMMER	5 ZIMMER	5 ZIMMER	5 ZIMMER
Wohnfläche	136,79 m <sup>2</sup>	136,79m <sup>2</sup>	130,51 m <sup>2</sup>	113,26 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	56,00m <sup>2</sup>	56,00m <sup>2</sup>	34,15m <sup>2</sup>	34,15m <sup>2</sup>
Garten	95,00m <sup>2</sup>	187,00m <sup>2</sup>	133,50m <sup>2</sup>	133,50m <sup>2</sup>
Keller	55,59 m <sup>2</sup>	55,59 m <sup>2</sup>	49,48 m <sup>2</sup>	46,81 m <sup>2</sup>
Preis Edelrohbau	509.000 €	576.000 €	448.000 €	-----
Preis Belagsfertig	669.000 €	727.000 €	711.000 €	651.000 €
Preis Schlüsselfertig	747.000 €	806.000 €	785.000 €	717.000 €

## Ausbaustufen - 2372 Gießhübl, Perlhofgasse 3

	Edel-Rohbau	Belagsfertig	Schlüsselfertig
Aushub			
Bodenplatte			
Regenentwässerung außen			
Dichtkeller +Kellerfenster			
örtlicher Kanalanschluss			
Baumeister tragend EG-DG			
Notabdichtung			
Dach dicht			
Fassade			
Geländer Terrassen			
Fenster			
Außenanlagen			
-Sickerschächte inkl. Verrohrung			
-Terrassenunterbau			
-Pflasterungen/Asphaltierungen			
-Grobplanum Erdreich			
- Outdoor Whirlpool			
- Außenpool			
Haustechnik			
-Erdung/Kellerlichtauslässe			
-Zuleitung Wasser			
-Zuleitung Strom/Telekabel			
-Klima Vorbereitung			
Baumeister nichttragend			
-Innenwände herstellen			
-Dachstuhl dämmen			
-Innenputz			
-Estrich			
Innenausbau + Q2 gespachtelt			
Haustechnik			
-Planung			
-Elektrovorinstallation			
-HKLS Vorinstallation			
-Heizung/Warmwasseraufbereitung			
-Fussbodenheizung			
Innenausbau Q3 gespachtelt			
Treppengeländer			
Wandbeläge			
-Fliesen in Bad+WC			
-Dispersion weiß in restl. Räume			
Deckenbeschichtung Dispersion			
Bodenbeläge			
-Fliesen in Bad+WC			
-Parkett in Wohnräumen			
-Terrassen/Balkonbeläge			
Treppenbeläge			
-Fliesen KG-EG			
-Holz EG-DG			
Haustechnik			
-Elektroendinstallation			
-HKLS Endinstallation			
Endreinigung			



IMMACON  
PROJEKTENTWICKLUNG

Immacon Projektentwicklung GmbH  
A-1160 Wien, Kirchstetterngasse 27  
+43 35 30 601  
[office@immacon.at](mailto:office@immacon.at)  
[www.immacon.at](http://www.immacon.at)