JLB

Werte, die bleiben.



MG9

1030 WIEN, MAROKKANERGASSE 9

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Hohe Qualität bis ins kleinste Detail

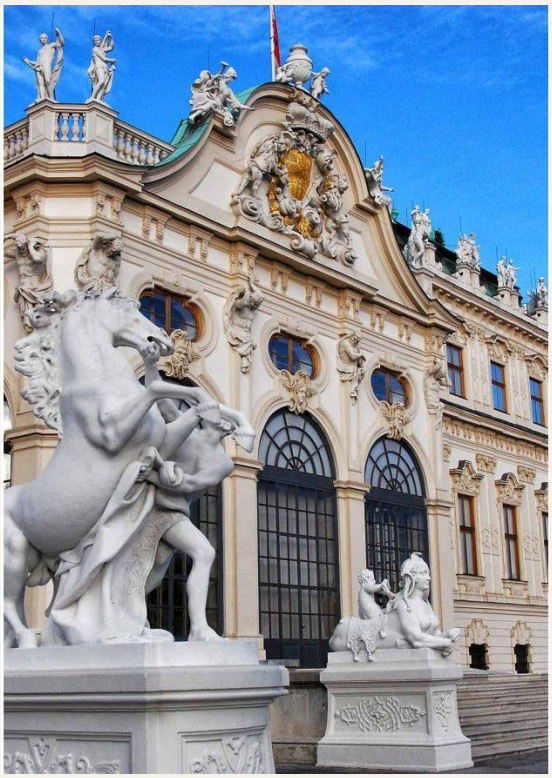
Herzlich willkommen in Ihrem Wohntraum!

Perfektes Wohngefühl auf allen Ebenen: Bei der Planung der Wohnungen legen wir Wert auf hochwertige Materialien und durchdachte Lösungen. Damit Sie sich rundum wohlfühlen können.

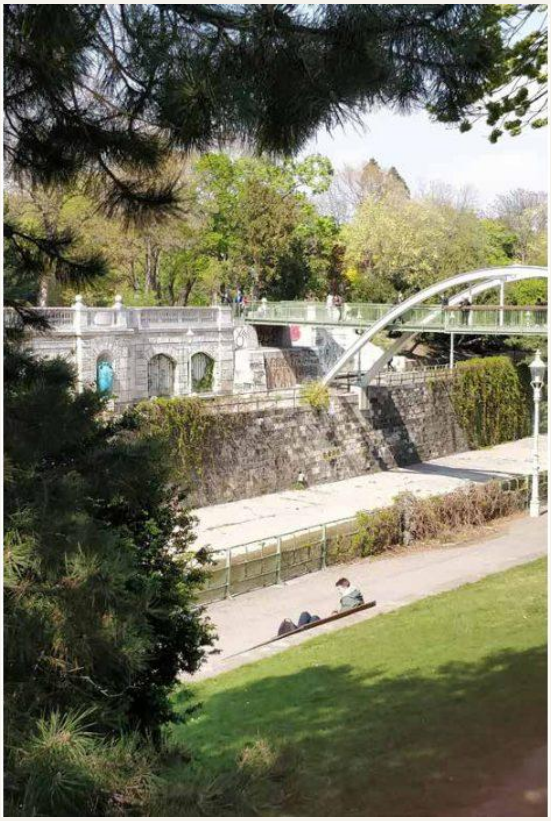
Entnehmen Sie auf den folgenden Seiten die Details Ihrer Bau- und Wohnungsausstattung. Für Rückfragen und Sonderwünsche stehen wir gerne zur Verfügung.

Werte, die bleiben.









Bau- und Ausstattungsbeschreibung

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Dieses Projekt an der Ecke Zaunergasse/Marokkanergasse im 3. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung sowie eine optimale Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften und Lokalen aus. In dem Wohngebäude werden im Dachgeschoßzubau drei neue Wohnungen (Top 16, 17 und 18) errichtet. An der Außenwand des Stiegenhauses ist ein Aufzugsschacht in Massivbauweise mit triebwerksraumlosem Personenaufzug vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss eingebaut.

Die U-Bahnlinie U4 ist nur wenige Minuten entfernt, wodurch Sie eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt haben. Die Umgebung weist eine sehr gute Infrastruktur mit vielen Lebensmittelgeschäften, Arztpraxen, Apotheken und Drogeriemärkten auf, die fußläufig schnell erreichbar sind. Die zentrale, aber dennoch ruhige Seitengasse mit einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz tragen zur hohen Standortqualität bei.



JE WOHNEINHEIT

1 Kellerabteil

1 AUFGEHENDES MAUERWERK

Bestand bzw. Hochlochziegelmauerwerk, bzw. Leichtbau im Dachgeschoß

2 KELLERWÄNDE

Bestand bzw. Stahlbeton lt. stat. Erfordernis

3 DECKEN

Verbunddecken bzw. Leichtbaukonstruktion, aus Stahl und Holz

Abgehängte Gipskartondecken

4 DACHKONSTRUKTION

Steildach bzw. Flachdach

5 KANAL

Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Wien

6 SPENGLERARBEITEN

Alle außenliegenden Bleche sind Aluminium pulverbeschichtet, Farbe: grau

7 INNENWÄNDE

Trockenbauständerwände aus Gipskarton

Teilweise Vorsatzschalen aus Gipskarton

8 FUSSBODENKONSTRUKTION

- Belag
- Heizestrich/ bzw. Trockenestrich
- Trittschalldämmung
- Bestand/ bzw. Tramdecke

9 ELEKTROINSTALLATIONEN

- Unterputzinstallation im Wohnbereich
- Installationen werden lt. ÖVE und SNT Vorschriften ausgeführt
- Lichtkonzept bzw. Beleuchtungskörper sind in den Preisen nicht integriert.
- Kellerabteil mit 230V Steckdose, Beleuchtungskörper und Tastenfunktion
- Zugangsbeleuchtung mit Taster Funktion und mit Beleuchtungskörper
- Erdung des Fundamentes mit Erdungsband
- Hauptverteiler mit Sicherungsautomaten im Vorraum
- Einfach- und Doppelsteckdosen, sowie Lichtschalter in allen Räumen, Farbe Weiß, z.B. Berker S1

10 TELEFON, INTERNET UND TV, BUSSYSTEM

- Telefonanschluss (Glasfaser falls verfügbar)
- Kabel-Anschluss in allen Wohn- und Schlafräumen
- Internet-Anschluss (Glasfaser falls verfügbar)
- Smart Home Bussystem

11 PERSONENAUFZUG

Liftkabine:

- für 6 Personen oder 480 kg
- Haltestellen/Ladestellen je Geschoß
- Getriebelose Antriebsmaschine mit Synchronmotor
- Steuerung vollelektronisch
- Kabinentür zweiblättrig mit seitlich öffnender Teleskopschiebetür 75 cm breit
- Baustoff Stahlblech

12 BLITZSCHUTZ

Das gesamte Wohngebäude ist mit einer Blitzschutzanlage versehen

13 HEIZUNG

- Die Temperierung der neuen Wohnungen erfolgt durch eine Luft-Wärm-Pumpe
- Wärmeabgabe über Fußbodenheizung mit individueller Wärmezählung je Wohneinheit
- Jede Wohneinheit wird mit einem Raumthermostat versehen
- Warmwasseraufbereitung in Wohnungsübergabestationen

ENERGIEAUSWEIS TOP 17 UND 18

Für den Dachgeschossausbau Top 17 und 18 liegt der Energieausweis von Buschina & Partner ZT GmbH vom 16.11.2026 vor (Geschäftszahl 24/029; OIB-Richtlinie 6, Ausgabe September 2025). HWBRef,SK: 30,7 kWh/m²a, Klasse A. EEBSK: 38,6 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienzklasse A. Gültig bis 15.11.2036. Der Ausweis ist als gesonderte Unterlage beigefügt; die Kennwerte gelten für den darin bezeichneten DG-Ausbau und sind keine Verbrauchszusage für einzelne Wohnungen.

14 WARMWASSERAUFBEREITUNG

dezentral mit individueller Verbrauchszählung

15 KLIMAANLAGE

Inverter Air Conditioner, Marke Toshiba, Modell Suzumi plus ist inklusive.

Das Klimagerät wird auf dem Dach montiert, in der Wohnung werden in den Haupträumen Splittgeräte installiert.



Beispielfoto

16 BALKONE UND TERRASSEN

16.1 Elektroausstattung

Terrassen mit Schukosteckdosenauslass (Klappdeckel)

16.2 Wasser

- Alle Balkone und Terrassen mit selbstentleerendem Wasseranschluss (Kemperventil)
- Dachterrasse mit Abfluss

16.3 Bodenbelag

Thermoesche



Beispielfoto

16.4 Geländer

Formrohrkonstruktion aus Edelstahl mit Glasfüllung, H= 100 / 110 cm

17 TÜREN

17.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

17.1.1 Brandschutztüre Dana Dominant (oder gleichwertig)

- stumpf einschlagend in RAL 9016 lackiert
- Umfassungszarge F97m/Modul/El2 30 in RAL 9016 lackiert
- Klimakategorie: C
- Schallschutz 42 dB (-3 dB Toleranz)
- Einbruchhemmung WK 3
- Feuerschutz: El2 30 (mit Türschließer)
- Absenkdichtung



Beispielfoto

17.1.2 Beschläge

- 5-fach Verriegelung Kaba Gege 124 MFV 6
- 3 3-tlg. Spezial-Lappenbänder in EH WK 2
- 3 Stk. Bandsicherungen
- Sicherheitsbeschlag Modell Gehrungsgriff außen mit Knopflangschild in Einbruchhemmung RC 3 (mit Kernziehschutz) in Edelstahl matt
- Spion mit Namensschild in Edelstahl matt
- Türnummer in Silber



Beispielfoto

17.2 INNENTÜREN

17.2.1 Dana Euroba-K RS (oder gleichwertig)

- stumpf einschlagend mit Umfassungszarge F97/Modul in RAL 9016 lackiert
- Klimakategorie: A
- Schallschutz: 32 dB (-2 dB Toleranz)
- Innenlage: Röhrenspan
- Kante: Kunststoffkante
- Türblattstärke 42 mm



Beispielfoto

17.2.2 Beschläge

- Drückergarnitur Modell Gehrungsgriff auf Rosetten in Edelstahl matt Benutzerklasse 3 lt. EN 1906
- 3 Stk. verdeckte Bänder Tectus 340
- Bad- und WC-Schloss mit Drehknopf (Notöffner)



Beispielfoto

17.2.3 Optionale Innentüren mit Glaslichte

- Türen mit Glaslichte A1500 (Glasleisten PL86) und Verglasung Float ESG, gegen Aufpreis

17.2.4 Optionale Schiebetüre Dana Euroba-K RS

- inkl. Schiebetürzarge Dana Inside-ES passend zum in der Wand laufenden Einbaukastensystem (zB Knauf) 1-flügelig, gegen Aufpreis

17.2.5 Beschläge Schiebetüren

- Schiebetürausführung unversperrt mit Muschelgriff 472 oder 464 Chrom matt

18 FENSTER

18.1 KUNSTSTOFF-ALU-FENSTER MIT 3-FACH ISOLIERVERGLASUNG

Innen- und Außenseite weiß, mit 3-fach Isolierverglasung

18.2 DACHFLÄCHENFENSTER



Beispielfoto

18.3 BESCHATTUNG

elektrische Rollläden an den Dachflächenfenstern

Raffstores laut Einreichplan

Vom Einreichplan abweichende Ausführung möglich, zusätzliche Raffstores gegen Aufpreis.



Beispielfoto elektrische Raffstores



Beispielfoto Rollläden

19 OBERFLÄCHEN BÖDEN

19.1 HOLZBÖDEN EICHE LANDHAUSDIELEN

- Mehrschichtparkett in dreischichtigem Aufbau
- Stärke 14mm
- Oberfläche SEDA (Öl/Wachs)
- z.B. Eiche astig



Beispielfoto

19.2 FLIESEN: RAGNO PATCH (ODER GLEICHWERTIG)



White rettificato · Beige rettificato · Grey rettificato · Black rettificato

19.2.1 **Bad**

- Format 60x60 cm
- in 4 Farben White, Beige, Grey, Black.

19.2.2 **WC**

- Format 60x60 cm
- in 4 Farben White, Beige, Grey, Black.

19.2.3 **Sonstiges**

- Schiene: Edelstahl Quadra (oder gleichwertig)
- Fugenfarbe lt. Vorgabe Architektur

20 OBERFLÄCHEN WÄNDE

20.1 INNENPUTZ

Kalkgips bzw. Kalkzementputz, geweißt

20.2 FLIESEN

20.2.1 Bad: RAGNO Patch (oder gleichwertig), 4 Farben

- Format 60x60 cm matt
- Verfliesung bis OK Türzarge, darüber Wandfarbe

20.2.2 WC: RAGNO Patch (oder gleichwertig), 4 Farben

- Format 60x60 cm matt
- rundum Verfliesung h= 1,20m



21 SANITÄREINRICHTUNG

21.1 WASCHTISCH

21.1.1 Villeroy & Boch Waschtisch Memento (oder gleichwertig)



Beispielfoto

21.1.2 Armatur Dornbracht Mem (oder gleichwertig)



Beispielfoto

21.2 WC

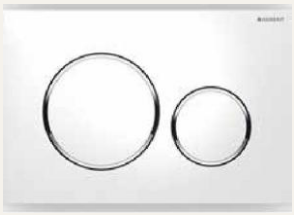
21.2.1 Villeroy & Boch Tiefspülklosett Memento (oder gleichwertig), inkl. Schalenabsaugung

21.2.2 Villeroy & Boch WC-Sitz Memento (oder gleichwertig), QuickRelease und SoftClose



Beispielfoto

21.2.3 Geberit Betätigungsplatte Sigma 20 weiss/chrom



Beispielfoto

21.2.4 FORMAT Design Bürstengarnitur chrom, wandhg. mit Glasbehälter · Bügelpapierhalter chrom, ohne Deckel



Beispielfoto

21.3 DUSCHE

21.3.1 Armatur Hansgrohe ShowerSelect (oder gleichwertig)

21.3.2 Armatur Hansgrohe Rainmaker Select 460 (oder gleichwertig)

21.3.3 Hansgrohe Brausenset Croma Select E Multi/Unica weiss/chrom (oder gleichwertig)



Beispielfoto



Beispielfoto

21.3.4 Duschabtrennung



Beispielfoto

21.3.5 IS Duschrinne komplett mit Abdeckung 900 mm, befliesbar o. Edelstahldesign



Beispielfoto

21.4 BADEWANNE

21.4.1 Villeroy & Boch Squaro Rechteckwanne (oder gleichwertig), Standardgröße 1800x800mm, variabel je Bad

21.4.2 Armatur Dornbracht Mem



Beispielfoto



Beispielfoto

21.4.3 **Hansgrohe Brausenset Croma Select E Multi/Unica weiss/chrom**

21.5 HEIZKÖRPER

Handtuchtrockner weiß, Betrieb auch elektrisch möglich



Beispielfoto

22 SONDERWÜNSCHE

Küchen und Beleuchtung sind im Kaufpreis nicht enthalten, jedoch gegen Aufpreis erhältlich.

Änderungen/Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und vor Baubeginn vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden. Eventuell anfallende Mehrkosten werden gegebenenfalls gesondert berechnet.

22.1 KOSTENAUFSCHLAG

Werden auf Kundenwunsch die ausgesuchten Materialien bzw. Geräte durch die ausführende Projektgesellschaft – oder einer Ihrer Tochtergesellschaften – beschafft, wird ein Aufschlag wie folgt an den Kunden verrechnet:

- Neuanschaffungen bis EUR 1.000,00 (excl. Ust): 30% Aufschlag
- Neuanschaffungen bis EUR 2.000,00 (excl. Ust): 25% Aufschlag
- Neuanschaffungen ab EUR 2.000,00 (excl. Ust): 20% Aufschlag

Wir weisen darauf hin, dass jegliche von der Standardausstattung abweichende Ausstattung einen Mehraufwand unsererseits darstellt, für den eine Bearbeitungsgebühr (PM-Zuschlag) von 20% verrechnet wird. Das erste Angebot zu Ihren Sonderwünschen wird selbstverständlich kostenneutral zur Verfügung gestellt. Alle weiteren Angebote sind kostenpflichtig.

22.2 PLANUNG INNENEINRICHTUNG

Änderungswünsche hinsichtlich Grundriss und/oder Basisausstattung sind gemeinsam mit dem zuständigen Architekten abzustimmen. Eine Erstkonzeptionierung für Änderungswünsche und die Prüfung auf Machbarkeit inklusive einem Beratungstermin (Gesamtleistung im maximalen Ausmaß von 3 Leistungsstunden) sind im Kaufpreis inkludiert. Weitergehende Planungen über drei Stunden sind mit dem Architekten selbst abzurechnen. Die weitere Gestaltung und Beratung für die individuelle Inneneinrichtung ist nicht Gegenstand des Kaufvertrages.

22.3 BAUVERZÖGERUNGEN

Sollte es auf Grund von Änderungen zu Bauverzögerungen kommen, deren Verursachung beim Kunden und/oder dessen externen Beratern liegt (z.B. nicht fristgerecht erteilte Freigaben, nicht fristgerecht eingereichte Pläne oder andere entscheidungsrelevante Dokumente, längere Lieferzeiten bei Sonderbestellungen und dergleichen), werden die daraus entstehenden Mehrkosten dem Kunden verrechnet.

22.4 PREISÄNDERUNGEN

Die derzeit angeführten Preise (folgen) sind aktuell kalkuliert auf Basis der gültigen Listenpreise zum Stand 01.01.2024. Preisänderungen durch den Lieferanten werden jährlich angepasst. Erfahrungsgemäß betragen Preiserhöhungen 3-5% p.a., für Tropenhölzer ca. 7%.

23 BETRETEN DER BAUSTELLE

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der

Durchführung von Sonderwünschen sind nur mit Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch durch den Bauträger in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

24 MONTIEREN VON EINBAUMÖBEL

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbel, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden. (Mindestabstand 10 cm) Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbel auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

25 HAARRISSE

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

26 SILIKONFUGEN

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mind. alle drei Jahre erneuert werden, spätestens dann, wenn sie Risse aufzeigen oder schimmlig sind. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

27 VERBAUTE MECHANISCHE/ELEKTRISCHE GERÄTE

Wir weisen darauf hin, dass verbaute mechanische/elektrische Geräte Wartungs-Service-Intervallen unterliegen. Werden diese nicht eingehalten erlischt jeglicher Garantieanspruch, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel angesehen werden.

28 AUSTROCKNUNGSZEIT BAUFEUCHTE

Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einem derartigen Bauvorhaben die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu 3 Jahre betragen kann.

29 HINWEISPFLICHT LUFTFEUCHTIGKEIT

Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung zu keinem Zeitpunkt unter 40 Prozent sinken darf und nicht über 65% steigen darf, da sich ansonsten Probleme mit den Böden und Wänden ergeben können. Die Kaufwerber verpflichten sich daher, stets darauf zu achten, die Luftfeuchtigkeit in einem entsprechenden oben angeführten Rahmen zu halten und diese Luftfeuchtigkeit regelmäßig z. B. mittels eines Gerätes zu kontrollieren.

30 SONSTIGES

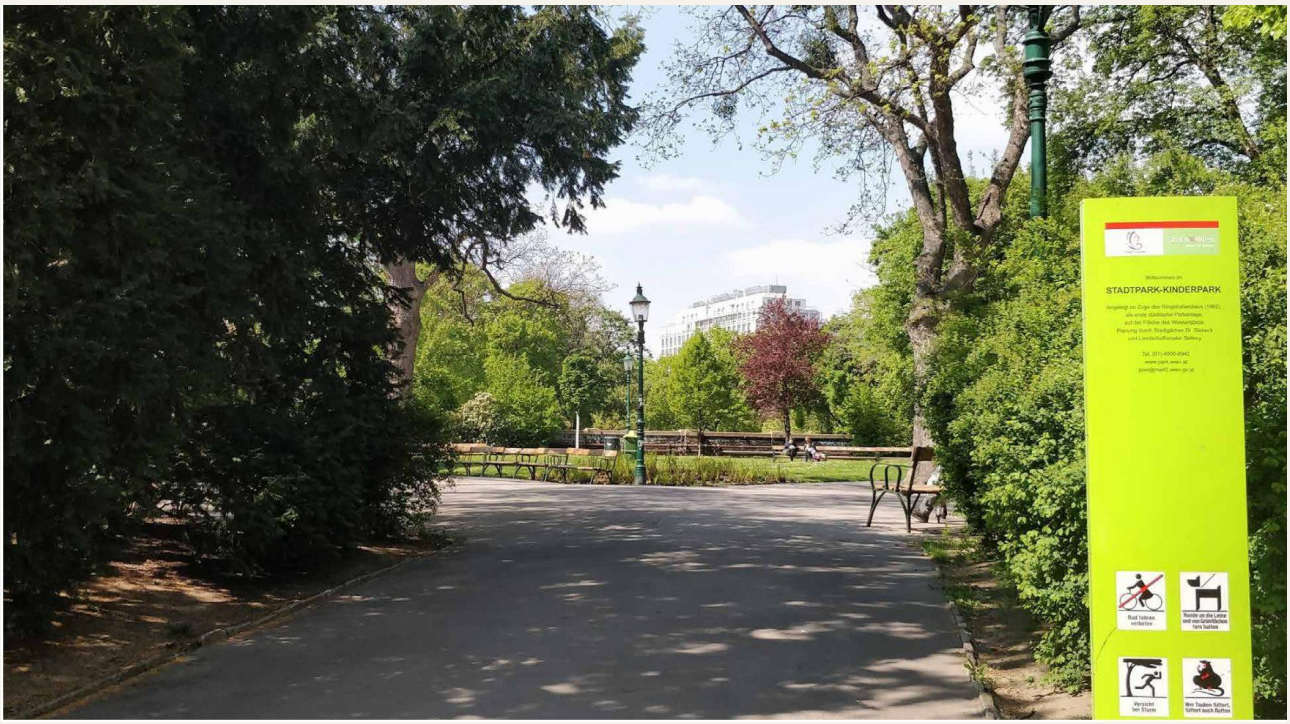
Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Baubeschreibung. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Grafische, optische und zeichnerische

Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Abweichungen/Änderungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Irrtümer und technischer Ausführung bleiben vorbehalten. Die Decken in den Geschoßen sind als Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Ebenso treten bei den Baumaterialien, vor allem im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses, sowie den Anschlussfugen (zwischen den massiv gemauerten Teilen und der Dachkonstruktion) Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Fugen oder Haarrisse verursachen und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind – Haarrisse sind daher nicht als Mangel anzusehen. Irrtum und/oder Änderungen vorbehalten.

Abweichungen zwischen Leistungsbeschreibung und Einreichplan sind möglich. Vertragsgrundlage ist diese Leistungsbeschreibung.

Angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können durch gleichwertigen Fabrikate anderer Herstellungsprovenienz durch den Bauträger getauscht werden. Alle Maßnahmen sind ungefähre Werte und können geringfügig abweichen. Für Bild, Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.


STADTPARK-KINDERPARK

MG9

1030 WIEN, MAROKKANERGASSE 9

JLB

Werte, die bleiben.

VERMARKTUNG & ABWICKLUNG

JLB Projects GmbH
Wipplingerstraße 12/2/25, 1010 Wien
Firmenbuch FN 631126 b, Firmenbuchgericht Wien

E-MAIL

office@jlb-immo.at

TELEFON

+43 1 4351011

Hinweis gemäß § 6 Abs. 4 MaklerG: Die JLB Projects GmbH weist darauf hin, dass zwischen ihr und der Projektgesellschaft MG9 Projektentwicklungs GmbH, Marc-Aurel-Straße 4/16, 1010 Wien (Bauträgerin) ein familiäres und wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Die Projektgesellschaft MG9 Projektentwicklungs GmbH, Marc-Aurel-Straße 4/16, 1010 Wien weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Visualisierungen und Angaben im gegenständlichen Verkaufsprospekt und den Verkaufsplänen nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen, sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben, eine Änderung eintreten kann.

Stand: Juli 2026