



**PAUL & PARTNER**  
Immobilien. Investments.



# 2130 MISTELBACH MITSCHASTRASSE 26

|

PIP Immobilieninvestment DREI GmbH  
Zwerchäckerweg 4, 1.OG, 1220 Wien  
Telefon: 01 480 49 50  
E-Mail: [office@paulpartner.at](mailto:office@paulpartner.at)  
Web: [www.paulpartner.at](http://www.paulpartner.at)

In der Mitschastraße in Mistelbach, werden fünfzehn hochwertige Wohnungen errichtet. Auf ca. 1.376 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird ein Baukörper mit drei Etagen (EG, 1. OG, DG) entwickelt. Das Projekt wird voraussichtlich im Sommer 2023 fertiggestellt. Die projektierten Wohnungen umfassen Wohnnutzflächen zwischen 18 m<sup>2</sup> und 76 m<sup>2</sup> und verfügen entweder über einen Balkon, eine Terrasse, eine Wohnterrasse oder einen eigenen Garten mit Terrasse. Alle Wohnungen verfügen über ein Kellerabteil.

Es stehen **24 Stellplätze** zur Verfügung und für Kinder wird im Garten ein Spielplatz errichtet.



---

## BAUWEISE

Massiv

Wandaufbau: Massivbauweise, monolithisch

Decke: Porenbetondecke

**Erdarbeiten:** Ausführung dem. OVE

## ERDGESCHOSS - 3. OBERGESCHOSS

**Kanalisation:** Sämtliche Rohre innerhalb und außerhalb des Hauses bis zur Einmündung in den Hauptkanal sind Kunststoffrohre deren Durchmesser den einschlägigen Ö-Normen entsprechen.

**Fundamentierung:** Stahlbetonfundamentplatte.

**Fußbodenaufbau EG bis DG:** Thermo-System (Thermo-Fix) oder TDPS-Platten (Beschüttung und Wärmedämmung bzw. Trittschalldämmung), Heizestrich ca. 6 cm.

**Außenmauerwerk:** Massivbauweise, monolithisch mit ca. 2 mm Silikatputz.

**Zwischenwände:** Ziegelmauerwerk (d=10cm), gespachtelt oder Gipskarton-Trockenbauwände.

**Tragende Wände:** Massivwände, gespachtelt.

**Geschoßdecken EG-DG:** Stahlbeton- oder Porenbetondecken nach Wahl des Bauträgers, Untersicht vollflächig gespachtelt.

**Stiegenhaustreppen:** Stahlbetontreppe oder gleichwertig, verflies. Setzstufen entweder gespachtelt und gemalt oder verflies bzw. mit Holz verkleidet. Der Belag hat eine Stärke von ca. 1,5 cm (inkl. Kleber/ Mörtelbett). Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege über alle Geschosse, Geländer mit Metallstäben bzw. Verkleidung mit Alu-Blech (lt. Architekt) und Handläufen, lackiert.

---

**Liftanlage:** Es gelangen Liftanlagen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zur Ausführung.

**Fenster, Fenstertüren und Sonnenschutz:** Die Fenster, Fenstertüren und Außentüren werden aus Kunststoff-Alu, weiß, mit einer 3fach-Isolierverglasung ausgeführt. Die Fenster verfügen über einen elektrischen Sonnenschutz (Rollläden).

**Fensterbänke innen:** Fensterbank glatt oder strukturiert, weiß, mit HPL-Oberfläche.

**Fensterbänke außen:** Aus Aluminium, in Anthrazit oder nach Wahl des Bauträgers

**Wohnungseingangstüre:** Holzeingangstüre weiß, Einbruchswiderstandsklasse WK II bzw. RC 2.



---

## DACH

**Dachkonstruktion:** Flachdach laut Plan.

**Dachdeckung:** Dampfsperre, Dämmung, Dichtung, Schutzflies, Kiesschüttung.

**Spenglerarbeiten:** Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Alublech beschichtet ausgeführt (Farbe nach Wahl des Bauträgers), inkl. aller Dachrinnen, Regenrohre, etc.

## VERPUTZARBEITEN

**Innenputz:** wo erforderlich wird in den Geschossen ein einlagiger Kalk-Gipsmaschinenputz geglättet, in den Feuchträumen als Kalk-Zement-Maschinenputz geschnitten oder gerieben ausgeführt. Gleichwertige Putzsysteme sind zulässig. Wo aufgrund der Beschaffenheit der Wände nur eine Spachtelung erforderlich ist, wird nur gespachtelt.

**Außenputz:** ca. 2 mm Silikatputz. Farbe nach Wahl des Bauträgers.

## INNENAUSBAU

**Malerarbeiten:** Die Räume werden weiß ausgemalt.

**Parkett:** In allen Aufenthaltsräumen wird entweder Parkett oder Laminat verlegt (Eiche).

**Fliesen:** Wohnungen: Firma Ceramiche Castelvetro, Produkt Life 30x60 oder gleichwertig, inkl. Fliesensockelleiste, Farben lt. Architekt.

**Stiegenhaus:** verflies.

**Innentüren:** Es werden weiße Türblätter mit Röhrenspaneinlage, Drückern und Umfassungszargen ausgeführt.

**Schließanlage und Briefkasten:** System EVVA oder gleichwertig.

**Terrassen:** Für die Terrassen im EG werden Betonplatten gerichtet, und mit Plattenbelag im Kies verlegt. Für die Terrassen im OG sowie für die Balkone werden Fliesen im Kies verlegt.

---

## INSTALLATIONSARBEITEN

**Heizung / Warmwasser:** Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme über den Anbieter Netzt NÖ. Die Heizung erfolgt in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung deren Temperatur über ein Raumthermostat reguliert wird. Dieses Thermostat wird in einem Wohnraum installiert. In jeder Wohnung wird ein eigener Zähler errichtet, über den die Kosten für Heizung und Warmwasser direkt mit dem Stromlieferanten abgerechnet werden.

**Sanitärinstallation (lt. Plan):** Es werden die Anschlüsse für die im Plan eingezeichneten Sanitärobjekte vorgesehen.

**Küche:** In der Küche werden Warm- und Kaltwasseranschlüsse sowie die dazugehörigen Abflüsse für die Abwasch und den installiert.

**Eigengarten:** Wohnungen mit Eigengarten (EG ) und Terrassen erhalten eine frostsichere Auslaufarmatur pro Wohnung.

**Elektroinstallation:** Für jeden Raum sind mind. ein Lichtschalter und Steckdosen vorgesehen.

**Telefon:** jede Wohnung leerverrohrt, 1 Leerdose mit Abdeckung ist im Vorraum ist vorgesehen.

**TV-Anschluss:** mind. Ein TV-Anschluss pro Wohnung im Wohnzimmer verkabelt, im Schlafzimmer ist leerverrohrt. Die Signal- und Datenversorgung ist vom Nutzer direkt mit dem Anbieter zu vereinbaren. Ebenfalls muss der Nutzer die dafür entsprechenden Verträge mit dem Anbieter direkt anschließen.

**Lüftung:** Mechanisch mit Ventilatoren in Bädern und WC.

---

## AUSSENANLAGEN

Einfriedungen und Zäune, die in den Plänen als solche eingezeichnet sind, werden nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Die Gartenflächen werden profiliert (planiert und humusiert) und einmalig mit Grassamen besät. Sträucher, Büsche, Bäume etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Um die Häuser wird umlaufend Traufenschotter mit einer Trennung zwischen Rasen und Schotter (Raseneinfassungssteine, Stahlblech o.ä.) ausgeführt. Auf dem Eingangspodest werden Platten im Mörtelbett verlegt. Zufahrten und Garagenplätze bzw. Hauszugänge werden gemäß Bauplan gepflastert. Der Kinderspielplatz wird ebenfalls mit Grassamen besät und mit Spielgeräten gemäß den gesetzlichen Vorschriften ausgestattet.

## AUFSCHLIESSUNG

**Stromversorgung:** Netz-NÖ

**Entsorgung Abwässer:** öffentliches Kanalnetz, Regenwasserkanal.

**Wasserversorgung:** öffentliches Wassernetz



---

## Allgemeine Anmerkungen

Die Wohnungen sind barrierefrei geplant und ausgeführt.

Durch die Massivbauweise kann es zu eingeschränktem Empfang von mobilen Telefon- und Internetverbindungen und dergleichen kommen. Der Bauherr behält sich das Recht vor, sämtliche, in dieser Leistungsbeschreibung angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauherr weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und den 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.

Die in den Plänen dargestellte Möblierungen sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Bauträgers nicht enthalten.

### Sonderwünsche und Bauliche Änderungen

Sonderwünsche innerhalb der Ausbaugewerke sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten zulässig, soweit sie termingerecht bekanntgegeben werden. Mehr- und Minderkosten sind zwischen Nutzer und Professionisten-Firmen unter Abstimmung mit dem Bauträger direkt abzurechnen.

Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung der Putzstärken). Geringfügige Veränderungen bis 3% von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

### Disclaimer

Die Gechoßpläne sind auf dem Stand der Baugenehmigung. Grundrissänderungen sind auf Grund von Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen möglich.

Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, Bauausführung und Ausstattung sowie Druckfehler vorbehalten.

Alle etwaigen Abbildungen sind Symbolbilder.

