

LISZT12

Lisztgasse 12, Neufeld a.d. Leitha

EXKLUSIVES WOHNEN IN NEUFELD AN DER LEITHA
NATURNAH & MODERN

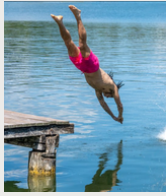


Ein Projekt der

FRIEDRICH PAUSEWANG GESELLSCHAFT

In Zusammenarbeit mit





DESIGN TRIFFT LEBENSQUALITÄT

Inmitten der idyllischen Gemeinde Neufeld an der Leitha erwartet Sie ein hochwertiges Wohnprojekt mit jeweils rund 150 m² Wohnfläche, das modernes Lebensgefühl mit naturnahem Wohnen vereint.

Zwei stilvoll gestaltete Wohneinheiten bieten durchdachte und innovative Raumkonzepte mit höchsten Wohnkomfort. Der liebevoll angelegte Innenhof lädt zum Entspannen und Verweilen ein – ein Rückzugsort mitten im Alltag.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebote sowie der fußläufig erreichbare Seezugang runden das attraktive Gesamtpaket ab.

LAGEBESCHREIBUNG, INFRASTRUKTUR & BILDUNG

LAGE

Die Liegenschaft in der Lisztgasse 12 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage ohne Durchzugsverkehr, wenige Gehminuten vom Neufelder See entfernt. Einkaufsmöglichkeiten (SPAR), eine Tankstelle sowie eine Bushaltestelle liegen rund 270 Meter entfernt. Der Bahnhof Neufeld ist in ca. 700 Metern erreichbar und bietet stündliche Verbindungen nach Wien (ca. 40 Minuten Fahrzeit). Über die nahe A3 erreicht man die Wiener Innenstadt ebenfalls in rund 40 Minuten.

INFRASTRUKTUR & BILDUNG

Neufeld verfügt über eine sehr gute Familien- und Bildungsinfrastruktur mit Kinderkrippe, Kindergarten, Volks- und Mittelschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Eisenstadt, Unterwaltersdorf und Wiener Neustadt und sind gut öffentlich erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte im Ort gewährleistet.

FREIZEIT

Der Neufelder See bietet ideale Möglichkeiten zum Baden und Erholen. Tennisplätze, Lauf- und Walkingstrecken sowie weitere Sport- und Freizeitangebote sorgen für vielfältige Aktivitäten für jedes Alter.



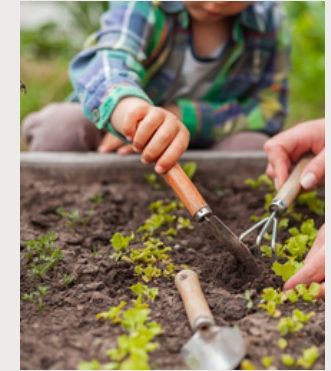
DIE HÄUSER

ARCHITEKTUR & WOHNKONZEPT

Die beiden Häuser sind funktional und harmonisch auf dem Grundstück angeordnet. Carports zwischen den Gebäuden schaffen angenehmen Abstand und fügen sich gut ins dörfliche Umfeld ein. Ein eingeschossiger Technikraum schirmt den privaten Wohnbereich vom öffentlichen Raum ab und sorgt für Ruhe und Diskretion.

Die beiden Doppelhaushälften auf getrennten Parzellen bieten großzügige, durchdachte Grundrisse. Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Familienlebens. Ein zusätzliches Zimmer mit eigenem Bad im Eingangsbereich eignet sich ideal als Gästezimmer oder Homeoffice.

IN DER NATUR ZUHAUSE



RAUMKONZEPT OBERGESCHOSS

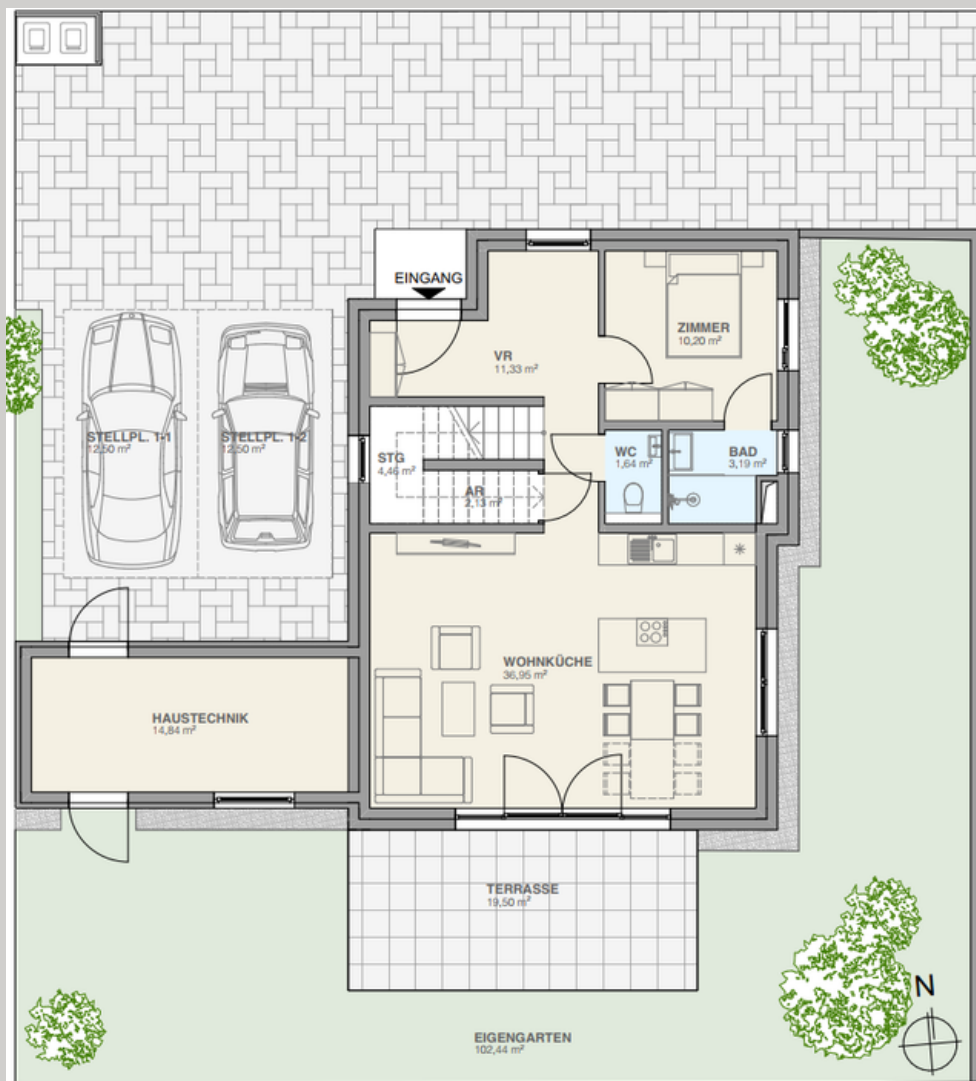
Eine zentral positionierte Treppe ermöglicht eine effiziente Erschließung. Das Hauptschlafzimmer verfügt über Schrankraum und eigenes Bad. Zwei weitere Schlafzimmer mit Gartenblick teilen sich einen großzügigen Balkon. Separates Bad und WC ergänzen das Raumangebot.

GARTEN & AUSSENBEREICH

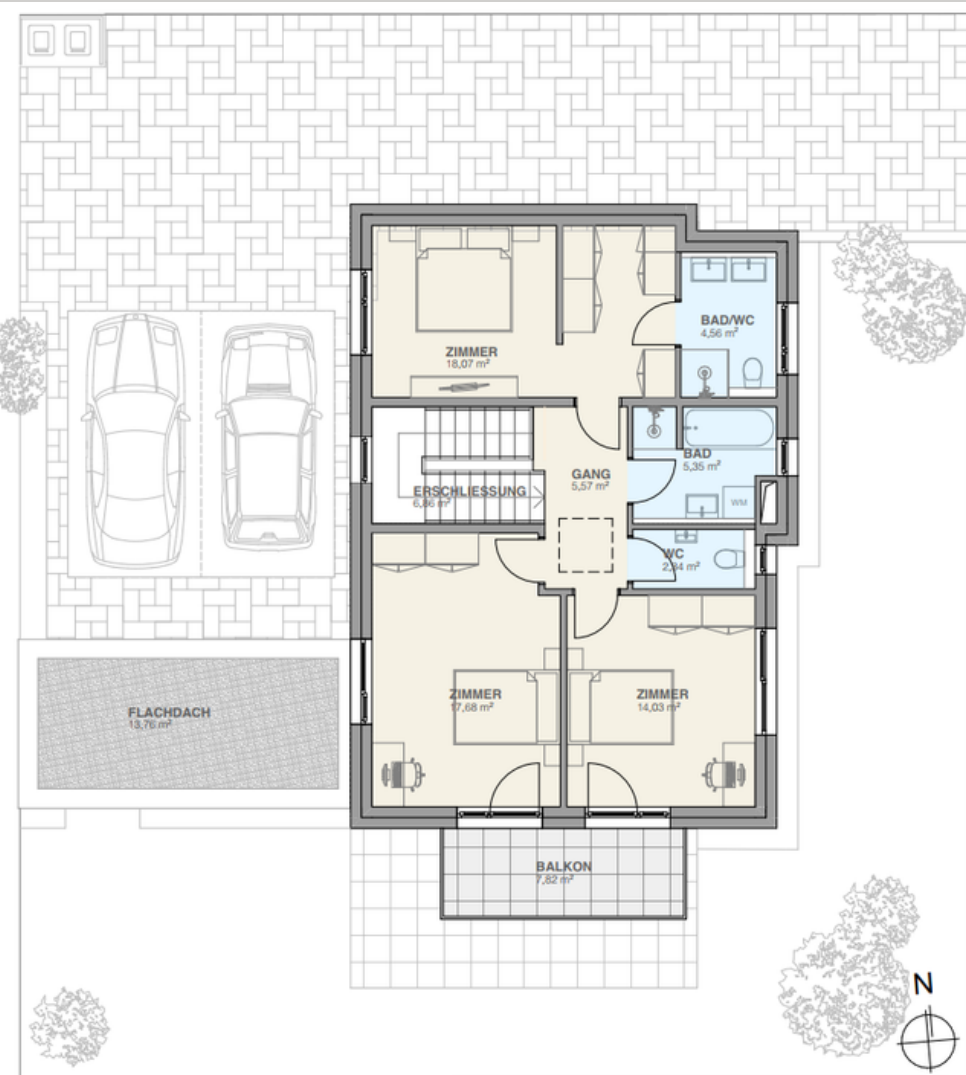
Die privaten Gärten sind als hochwertige Grünräume gestaltet. Eine an den Wohnbereich angrenzende Terrasse erweitert das Wohnen ins Freie. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.



HAUS 1

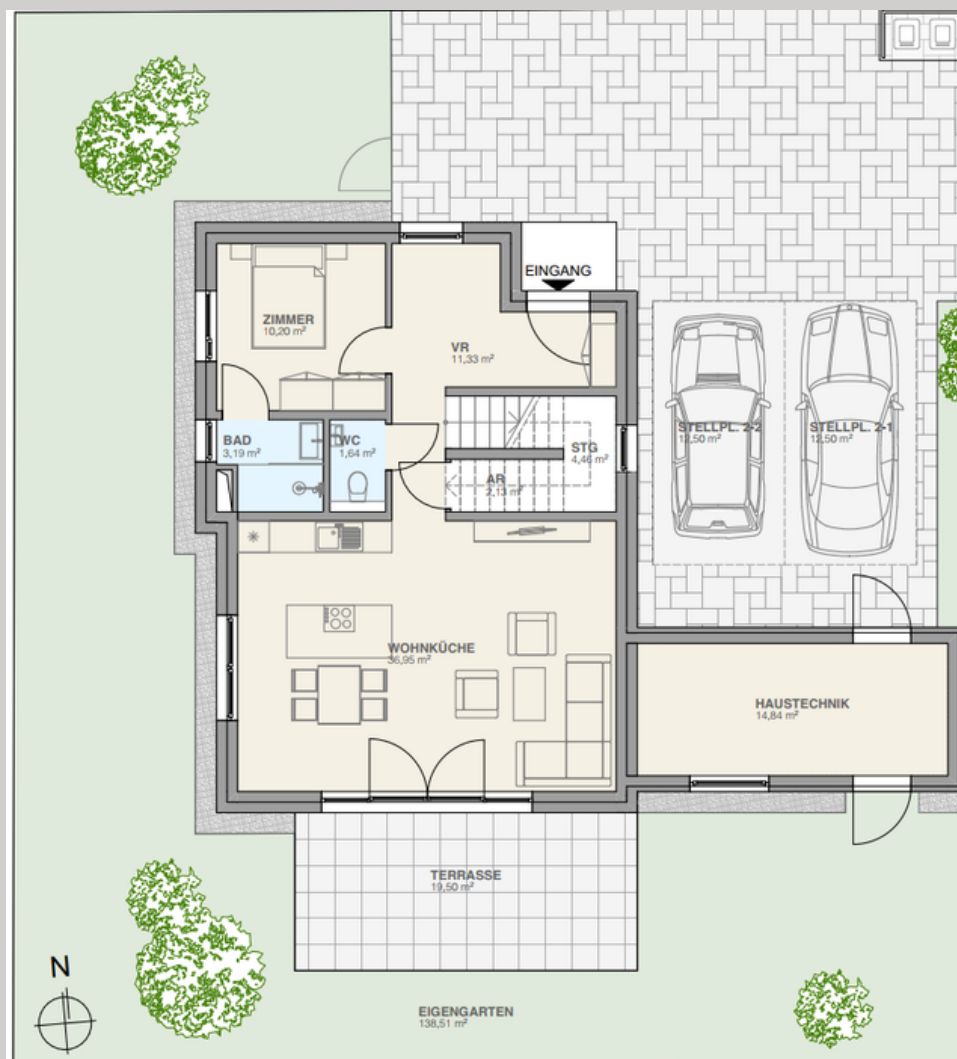


ERDGESCHOSS

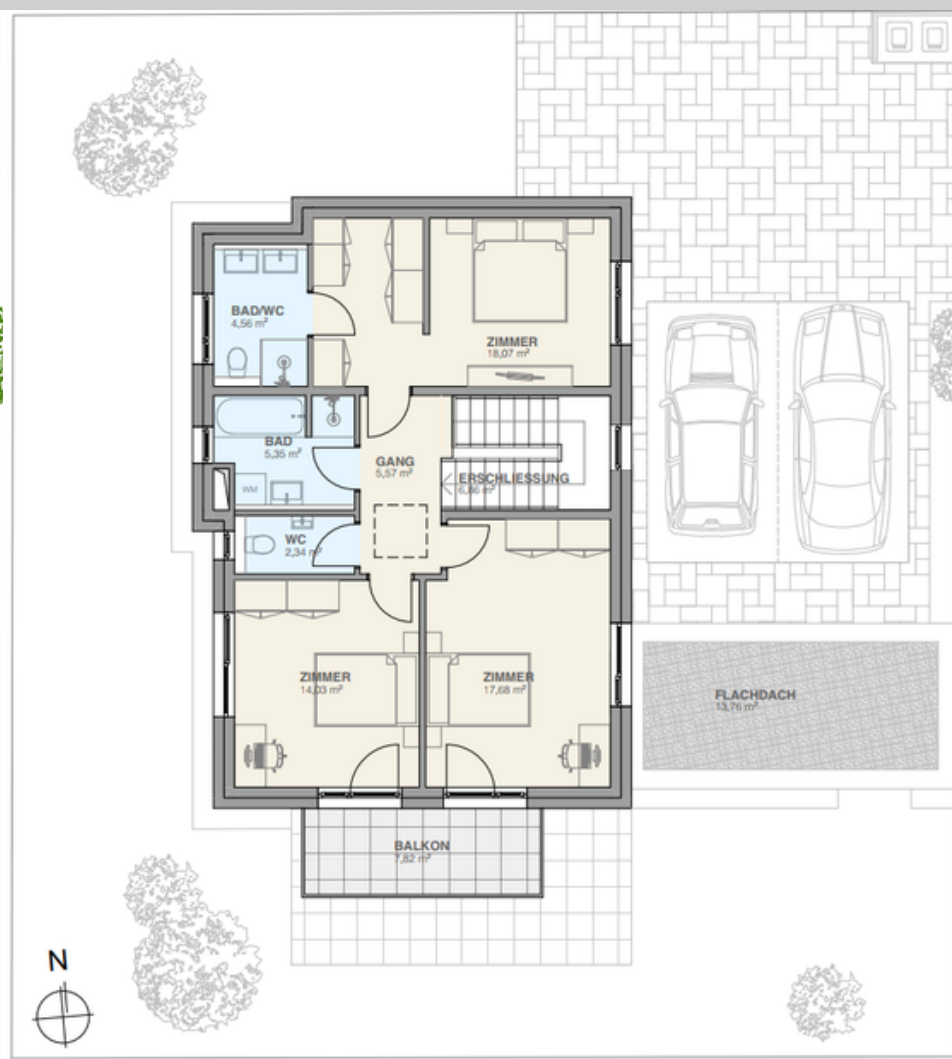


1. OBERGESCHOSS

HAUS 2



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

HAUS 1

WOHNBEREICH Erdgeschoss

Vorraum:	11,36m ²
Zimmer 1:	10,21m ²
Badzimmer:	3,19m ²
WC:	1,60m ²
Abstellraum:	2,06m ²
Wohnküche:	36,95m ²
Technikraum:	14,84m ²
EG gesamt:	80,21m ²

Obergeschoss

Gang:	5,58m ²
Zimmer / Schrankraum:	18,14m ²
Bad/WC:	4,45m ²
Bad:	5,54m ²
WC:	2,24m ²
Zimmer 2:	14,03m ²
Zimmer 3:	17,68m ²
OG gesamt:	67,66m ²

FREIBEREICH Erdgeschoss

Zugang im Freien, überdacht:	2,21m ²
Stellplatz 1:	12,50m ²
Stellplatz 2:	12,50m ²
Vorplatz:	23,34m ²
Terrasse:	19,50m ²
Eigengarten:	108,03m ²
Zufahrt	73,42m ²
Freibereich EG gesamt:	251,50m ²

Obergeschoss:

Balkon:	7,82m ²
Freibereiche OG gesamt:	7,82m ²

HAUS 2

WOHNBEREICH Erdgeschoss

Vorraum:	11,36m ²
Zimmer 1:	10,21m ²
Badzimmer:	3,19m ²
WC:	1,60m ²
Abstellraum:	2,06m ²
Wohnküche:	36,95m ²
Technikraum:	14,84m ²
EG gesamt:	80,21m ²

Obergeschoss

Gang:	5,58m ²
Zimmer / Schrankraum:	18,14m ²
Bad/WC:	4,45m ²
Bad:	5,54m ²
WC:	2,24m ²
Zimmer 2:	14,03m ²
Zimmer 3:	17,68m ²
OG gesamt:	67,66m ²

FREIBEREICH Erdgeschoss

Zugang im Freien, überdacht:	2,21m ²
Stellplatz 1:	12,50m ²
Stellplatz 2:	12,50m ²
Vorplatz:	23,38m ²
Terrasse:	19,50m ²
Eigengarten:	138,61m ²
Zufahrt	44,11m ²
Freibereich EG gesamt:	252,81m ²

Obergeschoss:

Balkon:	7,82m ²
Freibereiche OG gesamt:	7,82m ²



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG I

Doppelhaus ohne Keller, jeweils mit zwei Stellplätzen, einem Carport und Eigengarten.

Der Neubau wird von der Firma Swietelsky als Generalunternehmer unter Einhaltung aller geltenden Normen und technischen Vorschriften errichtet.

Baubeginn: Herbst 2024

Fertigstellung: Winter 2025 / Frühjahr 2026

Keller

Das Gebäude wird nicht unterkellert ausgeführt.

Fundamentplatte

Ausführung als 30 cm starke Stahlbetonplatte mit statisch erforderlicher Bewehrung.

Unterbau auf Sauberkeitsschicht mit Abdichtung und Wärmedämmung gemäß bauphysikalischen Anforderungen.

Decken / Balkonplatten

Decken aus 20 cm starken Ortbetondecken mit statisch erforderlicher Bewehrung.

Teilweise Integration der Haustechnikinstallationen.

Unterseiten gespachtelt und gestrichen.

Balkonplatten mit Gefälle nach Entwässerungskonzept, statisch bewehrt, gespachtelte und gestrichene Unterseiten.

Innentreppe

Ortbetontreppe (Läufe und Podeste) mit statisch erforderlicher Bewehrung.

Die Treppenläufe sind nicht schalltechnisch entkoppelt.

Tragende Außenwände

Außenwände aus 20 cm starkem HL-Ziegelmauerwerk mit 10–20 cm Wärmedämmverbundsystem (EPS-F).

Im Sockel- und Spritzwasserbereich wird XPS-Dämmung mit zusätzlicher Dichtschlämme ausgeführt.

Oberflächenabschluss mit silikatgebundenem Reibputz, farblich gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Innenwände

Tragende und nichttragende Innenwände aus 12–17 cm starkem HL-Ziegelmauerwerk, vermauert mit Kalkzementmörtel.

Wandoberflächen erhalten einen Gipsputz.

Flachdach über Haustechnikraum

Ausführung als Umkehrdach mit Abdichtung gemäß Vorschriften und Wärmedämmung nach bauphysikalischen Anforderungen.

Entwässerung außenliegend über Ablaufrohre aus Aluminiumblech.

Flachdach über Hauptgebäude

Ausführung als Warmdach mit Abdichtung und Dämmung entsprechend den bauphysikalischen Vorgaben.

Entwässerung innenliegend über Dachgully.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG II

FENSTER, FENSTERTÜREN UND SONNENSCHUTZ

Fenster und Fenstertüren in weißer Kunststoffausführung mit 3-fach-Isolierverglasung gemäß bauphysikalischen Anforderungen. Alle Elemente mit Dreh-Kipp-Beschlägen laut Einreichplan. Fenstergriffe aus Aluminium, wahlweise natur oder weiß. Das Oberlicht im Gangbereich des Obergeschosses wird entsprechend den bauphysikalischen Vorschriften mit Acrylglas und durchsturzsicherem Verbundsicherheitsglas ausgeführt. Außenliegender, in die Fassade integrierter Sonnenschutz durch Rollläden mit Gurtzug, bei Fenstertüren elektrisch bedienbar. Behangfarbe Weiß.

FENSTERBÄNKE

Innen: Helodur oder gleichwertige Ausführung, laminierte Spanplatte in Weiß.
Außen (Sohlbänke): Aluminium, natureloxiert oder in RAL-Farbtönen gemäß architektonischer Vorgabe.

HAUSEINGANGSTÜR

Aluminiumtür, nach innen öffnend, mit weißer Füllung und 3-fach-Verriegelung mit Profilzylinder.
Innenliegender Drücker, außen Stangengriff. Ausführung gemäß bauphysikalischen Anforderungen.

SPENGLERARBEITEN

Verblechungen, Dachrinnen und Ablaufrohre aus Zinkblech oder beschichtetem Aluminiumblech.
Farbgestaltung nach architektonischer Vorgabe.

SCHLOSSERARBEITEN

Absturzsicherung Balkon
Konstruktion aus Flachstahl gemäß statischer Erfordernis, Höhe ca. 102 cm, mit vertikaler Flachstahlfüllung.
Alle Metalloberflächen verzinkt und pulverbeschichtet, Farbgebung nach Architekturkonzept.

Müllbehälterstandplatz

Konstruktion aus Formrohr mit Füllung aus Lochblech oder gleichwertigem Material.
Alle Metallteile verzinkt und pulverbeschichtet, Farbe gemäß architektonischer Vorgabe.

Einfriedung

Ausführung mit Stahlbetonsockel und aufgesetzter Aluminium-Formrohrkonstruktion.
Sichtschutz durch horizontale Lamellen.

AUSSENANLAGEN

Zufahrtsbereiche und Stellplätze mit sickerfähigen Pflastersteinen (Sickersteine).
Terrassen, Balkone und Hauszugänge mit Feinsteinzeugbelag, Format mind. 60 × 60 cm.
Rollrasen und Bepflanzungen gemäß individueller Vereinbarung bzw. Ausführungsplanung.

ZAUNANLAGEN

Einfriedung mittels Doppelstabmattenzaun auf Punktfundamenten, Höhe ca. 150 cm.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG III

ELEKTROINSTALLATION

Unterputz-Elektroverteiler mit ausreichender Anzahl an Stromkreisen und Sicherungen laut Fachplanung.

Licht-, Steckdosen- und Schalterauslässe gemäß Elektroplan.

Schalter- und Steckdosenprogramm aus dem Großflächenprogramm, z. B. SIEMENS DELTA, BERKER oder gleichwertig, Ausführung in Reinweiß.

Elektroinstallation in der Küche entsprechend der Küchenfachplanung, inklusive Decken- und Wandauslässe.

Badezimmer mit getrennt schaltbaren Wand- und Deckenanschlüssen.

TV- und Telefonanschlüsse bis zum Anbieter (sofern verfügbar);

Leerverrohrung in weiteren Räumen vorbereitet.

Telefon-Leerverrohrung mit Zugdraht, mindestens ein Auslass pro Wohneinheit.

Türsprechanlage mit Kamera und Türöffnerfunktion zur Hauseingangstür (Gegenstelle beim Eingang).

Erdungs- und Blitzschutzanlage gemäß gesetzlicher Vorgaben.

Photovoltaikanlage am Dach mit einer Anlagenleistung von ca. 8 kWp (Änderungen vorbehalten).

HAUSTECHNIK

Heizung, Kühlung und Warmwasser

VAILLANT Sole-Wasser-Wärmepumpe mit zwei Tiefenbohrungen pro Einheit.

Vorlauftemperatur bis 65 °C, 9 kW Elektro-Zusatzheizung.

Warmwasserbereitung über VAILLANT uniSTOR Pufferspeicher, Nenninhalt 281 l.

Fußbodenheizung als Niedertemperatursystem in allen Wohnräumen, im Sommer zur Kühlung nutzbar.

Zusätzlich thermische Bauteilaktivierung (Betonkernaktivierung) sowie kontrollierte Wohnraumlüftung für ein ganzjährig angenehmes Raumklima.

Zu- und Abluftöffnungen gemäß Haustechnik-Fachplanung.

MECHANISCHE LÜFTUNG

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Zu- und Abluftsystem.

In Bädern und WCs zusätzliche Abluftventilatoren mit Nachlaufrelais vorgesehen.

SANITÄRINSTALLATION

Installation und Leitungsführung gemäß Fachplanung.

Sanitärobjekte aus Keramik, LAUFEN oder gleichwertig, Farbe Weiß.

Waschbecken als Wandmontage oder Aufsatzbecken.

WC als wandmontierter Tiefspüler.

Badewanne aus Acryl.

Armaturen als verchromte Einhandmischer, bei Badewannen als Wannenfüll- und Brausearmatur mit Brausestange, Drehknopf, Stab- und Überlaufgarnitur (GROHE, KLUDI oder gleichwertig).

Absperrventile für Kalt- und Warmwasserzuleitung.

Waschmaschinenanschluss gemäß Plan.

Je Wohneinheit zwei frostsichere Gartenwasseranschlüsse für die Außenbewässerung.

KÜCHENINSTALLATION

Alle erforderlichen Anschlüsse für den Küchenbetrieb gemäß Küchenfachplanung.

Kochinsel mit Stromanschluss, kein Wasseranschluss vorgesehen.

ESTRICHARBEITEN

Schwimmender Estrich in erforderlicher Stärke, geeignet für Fußbodenheizung.

Aufbau mit gebundener Ausgleichsbeschüttung, Wärme- und Trittschalldämmung, Folie und Randstreifen gemäß bauphysikalischen Vorgaben.

Im Haustechnikraum Zementestrich ohne Fußbodenheizung.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG IV

Fliesenlegearbeiten

Bodenfliesen aus Feinsteinzeug, z. B. FLORIM Ceramiche, Kollektion Elemental Stone, Format 60 × 60 cm, Farbe White Limestone oder gleichwertig.

Verfugung farblich auf die Fliesen abgestimmt.

Bodenflächen in Technik-, Nass- und Abstellräumen mit ca. 5 cm hohen Sockelleisten.

Wandverfliesung in Bädern im Spritzwasserbereich raumhoch, bei Vorsatzschalen bis ca. 120 cm Höhe.

In WCs Verfliesung aller Wände bis ca. 120 cm Höhe.

Parkettarbeiten

In allen übrigen Wohnräumen sowie auf Treppenläufen und Podesten:

Zweischicht-Fertigklebeparkett, Holzart Eiche, mit lackierten Randleisten.

Übergänge, Ausgleichsprofile und Fugen aus natur eloxiertem Aluminium oder farblich abgestimmtem Silikon.

Innentüren

Wohnungstüren mit Holzumfassungszargen, weiß CPL-beschichtet (Laminat).

Türblätter mit Röhrenspankern, Oberfläche einfarbig Weiß.

Drückergarnitur und Buntbartschloss silberfärbig.

WC-Türen mit entsprechender WC-Garnitur.

Malerarbeiten

Wände und Decken mit weißem, wischfestem Dispersionsanstrich.

Inklusive sämtlicher Grundierungs- und Abdeckarbeiten.

Schließanlage: System EVVA oder gleichwertig.

Briefkastenanlage: Mit Paketbox, System RENZ oder gleichwertig, Ausführung in Edelstahl oder pulverbeschichtet gemäß architektonischer Gestaltung.

Allgemeine Hinweise

Die Friedrich Pausewang Gesellschaft behält sich das Recht vor, angegebene Materialien, Bauteile und Leistungen durch gleichwertige Alternativen zu ersetzen.

Alle Angaben in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie in den Verkaufsplänen sind unverbindlich und können aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen – insbesondere aufgrund behördlicher Auflagen – geändert werden.

Kaufnebenkosten

Vertragserrichtung und Treuhandenschaft

Über die Rechtsanwaltskammer Wien, inklusive
grundbücherlicher Durchführung und

Wohnungseigentumsvertrag:

1,8 % vom Kaufpreis zzgl. USt. und Barauslagen

Grunderwerbsteuer (GrESt): 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %