

# cmk

IMMOBILIENBETEILIGUNG UND INVEST GMBH



## mdez 24

ENZERSDORFER STRASSE 24  
2340 MÖDLING

[cmk-invest.at/projekte/mdez24](https://cmk-invest.at/projekte/mdez24)

## LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Enzersdorfer Straße 24, 2340 Mödling

Wien, 4. November 2018

---

### ALLGEMEINES

---

#### BAUVORHABEN

Neubau Wohnhausanlage Mödling  
Enzersdorfer Straße 24  
A-2340 Mödling

---

#### BAUTRÄGER

MDEZ24 GmbH  
Rielgasse 4  
A-1230 Wien  
Office: +43 1 886 06 01  
Vertrieb: +43 417 15 16  
E-mail: office@cmk-invest.at  
Home: www.cmk-invest.at

---

#### PLANUNG

Linienreich  
Generalplanung und Projektmanagement GmbH  
Neudorfer Straße 18  
A-2361 Laxenburg  
Tel. +43 2236 677 530  
E-mail: studio@linienreich.at  
Home: www.linienreich.at

---

#### VERKAUF

MDEZ24 GmbH  
Tel. +43 664 417 15 16  
E-Mail: verkauf@cmk-invest.at

---

#### TREUHÄNDER

Proksch & Partner Rechtsanwälte OG  
Am Heumarkt 9/1/11  
A-1030 Wien  
E-Mail: office@proksch.at  
Tel.: +43 1 713 46 51

---

#### BAUBEGINN

Jänner 2020

---

#### BAUDAUER

ca. 15 - 24 Monate

## LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Enzersdorfer Straße 24, 2340 Mödling

Wien, 4. November 2018

---

ÜBERGABE SPÄTESTENS      Juni 2021

---

GRUNDSTÜCKSNUMMER      129/1

---

KATASTRALGEMEINDE      16119 Mödling

---

KENNWERTE DER ANLAGE	Anzahl der PKW Stellplätze (Tiefgarage)	12
	Stück	
	Summe der Wohnnutzfläche	842,00 m <sup>2</sup>
	Summe der Nebenräume	957,00 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche (laut Grundbuchauszug)	627,00 m <sup>2</sup>
	Bebaute Fläche	322,09 m <sup>2</sup>

## AUSSTATTUNG WOHNÄRÄUME

---

### WANDOBERFLÄCHE

Die tragenden Innenbauteile (Stahlbetonwände, Stahlbetonsäulen und Unterzüge) werden grundsätzlich mindestens zweifach gespachtelt und mit einem deckenden Weiß ausgemalt. Gegen einen Aufpreis ist es möglich, sie auch in anderen Farben zu erhalten. In den Badezimmern und WCs sind die Wandbeläge im Spritzbereich mit Keramikbelägen ausgestattet. Der Rest wird mit Latexfarbe gestrichen.

### DECKENUNTERSICHT

Die Deckenuntersichten (Stahlbetondecken) werden genau wie die Innenbauteile mindestens zweifach gespachtelt und wiederum mit deckendem Weiß ausgemalt.

### INNENTÜREN

Die Wohnungsinnentüren sind mit einer gefalzten Holzumfassungszarge ausgestattet. Die Türblattstärke beträgt zirka 40 mm und die Oberfläche ist beidseitig kunststoffbeschichtet, wobei sie eine glatte, weiße Struktur aufweist.

### FENSTER, BALKON- UND TERRASSENTÜREN

Sämtliche Fenster und Fenstertüren sind als Kunststoff-Alu-Konstruktion mit einer drei-Scheiben-Isolierverglasung vorzufinden. Die Farbe der Fensterinnenseite ist weiß, jene der Alu-Deckschale richtet sich nach der Fassadengestaltung.

### SONNENSCHUTZ

Der außenliegende Sonnenschutz wird mit einem integrierten Vorsatzrollkasten, der in der Vollwärmeschutzfassade integriert ist, verbaut. Die Farbe des Sonnenschutzes richtet sich wiederum nach der Fassadengestaltung.

Die Bedienung der Raffstorerollläden erfolgt mittels elektrischen Schalters.

### KLIMAAANLAGE

Generell ist in keiner Wohneinheit eine Klimaanlage vorgesehen, gegen einen Aufpreis besteht jedoch die Möglichkeit einer zusätzlichen Installation. Diese Ergänzung müsste aber bereits während des Baus bekannt gegeben sein.

### EINGANGSTÜREN

Die weiße Eingangstüre ist mit einer Sicherheitsgarnitur, einem Namensschild, einem Türspion und einem Rahmen mit eingravierter Türnummer ausgestattet. Einbruchhemmende Ausführungen sind gemäß der ÖNROM B 5338 erfüllt.

### GÄRTEN

Der Gärten von TOP 1 wird mit Rollrasen begrünt. An der Grundstücksgrenze befindet sich eine Mauer.

### TERRASSEN/BALKONE

Diese Außenbereiche sind mit Brüstungsmauern umrandet. Ausgenommen die Terrassen von Top 8, hier kann ein Flachstahlgeländer vorgefunden werden.

### BODENBELÄGE WOHNÄRÄUME

Wohnraum, Küche bzw. Kochnische und Vorraum

In diesen Räumen befindet sich gebürstetes, gefastetes Fertigparkett (3-Stab zirka 14 mm Stärke) in einem beige-grau Ton.

### BAD, WC, ABSTELLRAUM

Hier sind Boden- und Sockelfliesen aus keramischen Belägen in hellbeige verlegt.

### TERRASSEN/BALKONE

Die Böden der Außenbereiche werden mit Kunststeinplatten ausgestattet.

## SANITÄRINSTALLATIONEN

Badezimmer	1 Stück Duschtasse inkl. Armatur und Brause 1 Stück Waschmaschinenanschluss (wenn nicht im Abstellraum) 1 Stück Anschluss für Trockner (wenn nicht im Abstellraum) 1 Stück Waschbecken inkl. Armatur
WC	1 Stück WC – Muschel inkl. Deckel 1 Stück Handwaschbecken inkl. Armatur
Küche	1 Stück Wasser- und Kanalanschluss (warm und kalt)
Abstellraum	1 Stück Waschmaschinenanschluss (wenn nicht im Badezimmer) 1 Stück Anschluss für Trockner (wenn nicht im Badezimmer)
Garten und Balkon	1 Stück Kaltwasseranschluss

## ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Elektroinstallationen in den Wohneinheiten sind gemäß beiliegenden Musterplänen, sowie nachstehender Ausstattungsliste vorzufinden.

Jede Wohnung ist mit einem Elektroverteiler, einer automatischen Sicherungen sowie FI-Schutzschaltern ausgestattet. Die Steckdosen und Schalter werden in der Farbe weiß ausgeführt.

Sowohl die Antennenversorgung, als auch die Telefonverkabelung ist bis zur Enddose verkabelt. wobei jede Wohnung wird mit einem Anschluss im Wohnzimmer ausgestattet ist.

Vorraum	1 Stück Deckenauslass mit Lichttaster 1 Stück Steckdose 1 Stück Wohnungsstation der Gegensprechanlage in reinweiß (bei den Maisonette-Wohnungen auf beiden Ebenen vorzufinden) Klingeltaster außerhalb in Kombination mit einer Gegensprechanlage 1 Stück Rauchwarnmelder
---------	---

## Abstell-, Wirtschaft- und Schrankraum

	1 Stück Deckenauslass mit Lichttaster 1 Stück Steckdose 1 Stück Anschluss für Ventilator mit Grundlast über ein Nachlaufrelais 1 Stück Rauchwarnmelder
--	---

WC	1 Stück Deckenauslass und Bewegungssensor 1 Stück Anschluss für Ventilator mit Grundlast über ein Nachlaufrelais
Küche bzw. Kochnische	1 Stück Deckenauslass mit Lichttaster 1 Stück Wandauslass mit Lichttaster für Arbeitsbeleuchtung 5 Stück Steckdosen für Arbeitsbereich 1 Stück Starkstromauslass Kochfeld 1 Stück Anschluss Umluft-Gerät 1 Stück Anschluss Geschirrspüler 1 Stück Anschluss Kühlschrank 1 Stück Rauchwarnmelder
Wohnraum	2 Stück Deckenauslässe mit Lichttaster 6 Stück Steckdosen 1 Stück Antennendose mit SAT-Empfang 1 Stück Telefon/Internet-Dose 1 Stück Anschluss für Internet 1 Stück Anschluss für Telefon 1 Stück Rauchwarnmelder
Schlafzimmer	1 Stück Deckenauslass mit Lichttaster 4 Stück Steckdosen 1 Stück Anschluss für Internet 1 Stück Rauchwarnmelder
Zimmer	1 Stück Deckenauslass mit Lichttaster 3 Stück Steckdosen 1 Stück Leerverrohrung TV 1 Stück Anschluss für Internet 1 Stück Rauchwarnmelder
Badezimmer	1 Stück Deckenauslass mit Lichttaster 1 Stück Wandauslass mit Lichttaster 2 Stück Steckdosen Bereich Waschtisch
Loggia, Terrasse und Balkone	1 Stück Auslass mit Lichttaster 1 Stück Wandleuchte 1 Stück Feuchtraum-Unterputz-Außensteckdose

## AUSSTATTUNG WOHNÄRÄUME

### PKW ABSTELLPLÄTZE

Die Wohnhausanlage besitzt eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen. Diese sind entweder als reine Stellplätze oder eventuell als Doppelparker ausgeführt. Jeder einzelne Parkplatz verfügt über eine Blindverrohrung für einen 380 Volt Anschluss zum Laden von Elektrofahrzeugen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe. Diese Garagenabfahrt ist zudem überdacht.

### FAHRRADABSTELLPLATZ

Auch hier sind Blindverrohrungen für einen Stromanschluss zum Laden von E-Bikes vorhanden.

### FAHR- UND GEHWEGE

Die Beleuchtung der Fahr- und Gehwege wird über Wandleuchten gewährleistet.

### KINDERWAGENRAUM

### TÜREN

Bei den Türen der Allgemeinräume handelt es sich um Stahlblechtüren.

### FEUERLÖSCHER

Die Feuerlöscher sind nach dem Brandschutzgutachten und den Anforderungen der örtlichen Feuerwehr angebracht.

### KELLERABTEILE

Alle Kellerabteile sind direkt den Wohnungen zugeordnet. Die Abtrennung erfolgt mithilfe von Stahlgittern (nicht bis zur Deckenunterkante) inklusive Vorhängeschlösser.

### WAND UND DECKENUNTERSICHT

Sämtliche Innenwände und Decken sind weiß gestrichen.

### FASSADE

Die gesamte Fassade ist mit einem Vollwärmeschutz verkleidet.

### BODENBELÄGE GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Das Stiegenhaus ist mit keramischen Bodenbeläge in hellbeige ausgestattet. Sowohl die Tritt- als auch die Setzstufen sind verflies. Auch Sockelfliesen mit einer Höhe von 5cm sind vorhanden.

Die Bodenbeläge (Parteienkeller, Technikräume, Gänge, Kinderwagenraum und dergleichen) sind aus Feinsteinzeugfliesen in hellgrau. Die Sockelfliesen haben auch hier eine Höhe von

## LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Enzersdorfer Straße 24, 2340 Mödling

Wien, 4. November 2018

5cm.

Der Fahrradabstellplatz ist mit Kunststeinplatten ausgestattet.  
Die Zufahrt und der Haupteingangsbereich sind asphaltiert.

### SANITÄRINSTALLATIONEN GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

#### Müllraum

- 1 Stück NIRO - Ausgussbecken inkl. Armatur und Abfluss
- 1 Stück Auslaufhahn ¾"
- 1 Stück Bodengully inkl. Anschluss an den SW-Kanal

#### Technikraum bzw. Haustechnikraum

- 1 Stück NIRO - Ausgussbecken inkl. Armatur und Abfluss
- 1 Stück Auslaufhahn ¾"

### ELEKTROINSTALLATIONEN GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Gänge, Kellerabteile, Müllraum, Kinderwagenabstellraum

Die Lichtschaltung erfolgt über Bewegungsmelder. Bei den Leuchtmitteln handelt es sich um LED Feuchtraum-Wandleuchten.

12

#### Treppenhaus

Die Lichtschaltung erfolgt über örtliche Taster mit Kontrolllicht.

#### Eingangsbereich

Klingeltableau mit mithörgesperrter Gegensprech- und Videoanlage sowie einer Türöffnersteuerung. Vor dem Eingang befinden sich Decken- oder Wandleuchten.

## VER- UND ENTSORGUNG DER LIEGENSCHAFT

### STROM

Die Versorgung erfolgt aus dem örtlichen Versorgungsnetz. Die Verbrauchszählung erfolgt für jede Wohneinheit sowie für die Gemeinschaftsanlagen getrennt.

### WÄRMEERZEUGUNG

Die Energieversorgung des Objektes erfolgt über einen Fernwärmeanschluss. Die Wärmeverteilung erfolgt über die im Estrich integrierten Fußbodenheizungsrohre.

### WARMWASSERBEREITUNG

Das gesamte Objekt wird mit einer zentralen Warmwasserbereitung versorgt. Diese erfolgt über ein Ladesystem mit Plattenwärmetauscher und Warmwasserspeichern sowie einer Zirkulationsleitung.



## LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Enzersdorfer Straße 24, 2340 Mödling

Wien, 4. November 2018

---

### WASSER

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Ortswassernetz. Die Verbrauchszählung erfolgt für jede Wohneinheit sowie für die Gemeinschaftsanlagen getrennt.

### KANAL

Die Entsorgung von Fäkal- und Regenwasser erfolgt über eine Hebeanlage und durch den Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

### MÜLL

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr „Mödlinger Saubermacher“. Für die Mülltrennung werden im Müllraum, im Erdgeschoss, die notwendigen Abfallbehälter situiert. Die Trennung richtet sich nach den entsprechenden Vorschriften und Gesetzen der Gemeinde.

### TELEFON

Alle Wohnungen sind mit einer Telekommunikations-Infrastruktur, bestehend aus Telefon- und Internetleitung, ausgestattet. Für die Aufzugsanlage ist ein automatisches Fernwartungs- und Notfallsystem vorgesehen.

### BRIEFKASTENANLAGE

Die Hausbriefkästen befinden sich im Eingangsbereich. Jeder Briefkasten ist mit dem jeweiligen Wohnungsschlüssel zu sperren und besitzt einen Schlitzeinwurf sowie eine Einzeltüre und entspricht somit den Anforderungen der neuen EU-Norm. Die Kästen sind mit einem Beschriftungsfeld ausgestattet.

### TV UND INTERNET

TV und Internet sind via Kabelanschluss abrufbar.

# mdez 24\_

ENZERSDORFER STRASSE 24  
2340 MÖDLING

## ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Die CMK Immobilienbeteiligung und Invest GmbH erklärt die vorliegende Baubeschreibung und die vorliegenden Pläne aufgrund von möglicherweise eintretenden behördlichen, rechtlichen oder technischen Änderungen, für nicht verbindlich. Diese bedeuten keine Wertminderungen der Wohnungen oder des Objekts. Geringfügige Abweichungen von dieser Leistungsbeschreibung, von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen, wie zum Beispiel Vergrößerung oder Verkleinerung der Wohnungseinheit um 5%, stellen ebenfalls keine Wertminderung dar. Es werden sämtliche Bestimmungen bezüglich Wärme- und Schallschutz unter Bedacht der Bauordnung, OIB-Richtlinien und Ö-Normen eingehalten. Der Bauträger gestaltet Innen- und Außenbereiche. Dies betrifft die Gegenstände, die laut Leistungsbeschreibung inkludiert sind. Sonderwünsche können gegen Aufpreis beschränkt ermöglicht werden.

## KONTAKT

Bauträgergesellschaft und  
Eigentümer:

MDEZ24 GmbH  
Enzersdorfer Strasse 24  
2340 Mödling

Tel. +43 664 417 15 16  
E-Mail: [verkauf@cmk-invest.at](mailto:verkauf@cmk-invest.at)

**cmk\_**  
IMMOBILIENBETEILIGUNG UND INVEST GMBH