

Smarter Style für Singles & Familien

Duetto Aspern

Aspernstraße 115 | 1220 Wien



HART+HART
BAUTRÄGER



Zweiteilige Wohnhausanlage

21 Wohnungen von 44 bis 94 m²,
teilweise mit Terrasse und Garten, wahlweise mit Balkon oder
Loggia. Perfekte Verkehrsanbindung und dennoch mit dörflichem
Charme. Auch als Vorsorgewohnung bestens geeignet.

www.hart-hart.at





Life Style in perfekter Lage

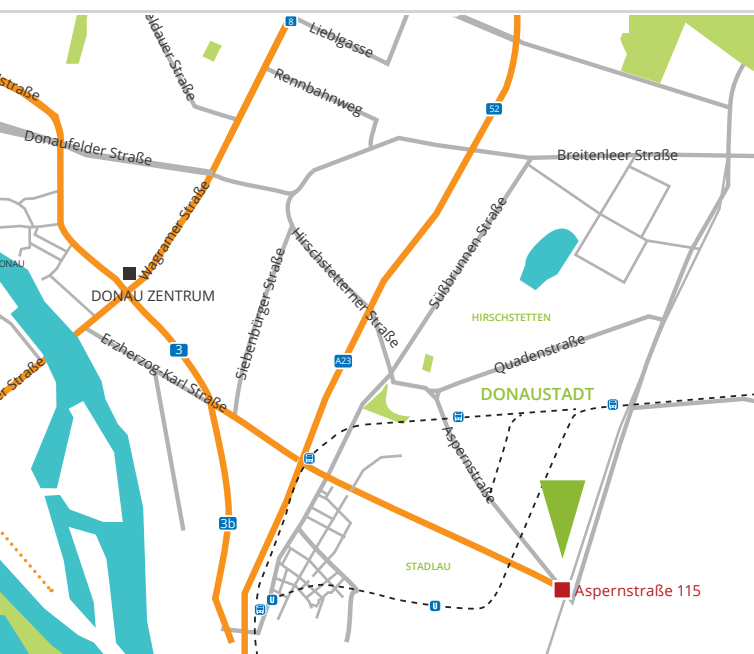
Aspernstraße 115 | 1220 Wien

Zweiteilige Wohnhausanlage. 21 Wohnungen.

Alles ganz nah: Aspern



Verkehrsgünstig und dennoch ruhig gelegen.



Bestens erschlossen aber gemütlich-beschaulich:

so präsentiert sich **Duetto Aspern**. Alle wichtigen Straßenanschlüsse direkt in der Nähe und die öffentlichen Verkehrsmittel bequem erreichbar: so lassen die Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und Grundrissen Ihren individuellen Wohnraum zur Wirklichkeit werden.

Duetto Aspern besteht, wie der Name sagt, aus zwei Wohnhäusern mit dazwischen liegenden Gärten und einer hauseigenen Tiefgarage. Balkone, Loggien oder Terrasse mit Garten stehen zur Wahl.

Alle Typen sind zweckmäßig mit Sorgfalt ausgestattet und eignen sich hervorragend auch als **Vorsorge-Investition**. Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist dabei besonders attraktiv.



© www.buenosdias.at

Hart & Hart Bauträger GmbH: Vorzüge, die überzeugen

Beratungsvorteil

Wir beraten Sie eingehend und fachkundig in allen Bereichen, die für Ihr zukünftiges Daheim entscheidend sind. Von der Finanzierung bis zur Planung, von der Ausstattung bis zu Sonderlösungen, die wir für Sie möglich machen.

Generalvorteil

Bei **Hart & Hart** bekommen Sie alles aus einer Hand: Sie haben einen Ansprechpartner und sparen zeitaufwändige Vorgänge. Wir planen, wir bauen, wir endfertigen für Sie.

Qualitätsvorteil

Hart & Hart errichtet in Massivbauweise und verwendet hochwertige, moderne Materialien. Von den Böden bis zu den Türen, von den Verarbeitungsdetails der Oberflächen bis zum Aufzug. Moderne ansprechende Architektur mit hoher Ästhetik und Beständigkeit.

Investitionsvorteil

Wer in das Bessere investiert, hat lange Jahre vorgesorgt. Weil nur echte Werte bestehen. Und man sicher sein kann, vorausschauend angelegt zu haben.

www.hart-hart.at

Hochwertige Ausstattung, solide Verarbeitung



Wohnungstyp C ▲

Alle Wohnungen bieten unabhängig von der Größe individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Teilweise mit Terrasse und Garten, wahlweise mit Balkon oder Loggia.

Wohnungskategorien

7 Wohnungen	Typ B	2 Zimmer	44 – 54 m ²
14 Wohnungen	Typ C	2 – 3 Zimmer	64 – 94 m ²

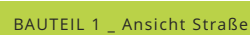
Wohnungstyp B ▼



Alle Angaben sind ungefähre Werte und entsprechen dem aktuellen Stand der Projektentwicklung.

Änderungen Satz und Druckfehler vorbehalten.

© Hart & Hart Bauträger GmbH | Duetto Aspern | Aspernstraße 115 | 1220 Wien



Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

1. Obergeschoss



Grundriss

2. Obergeschoss



Grundriss

3. Obergeschoss



Grundriss

Dachgeschoss

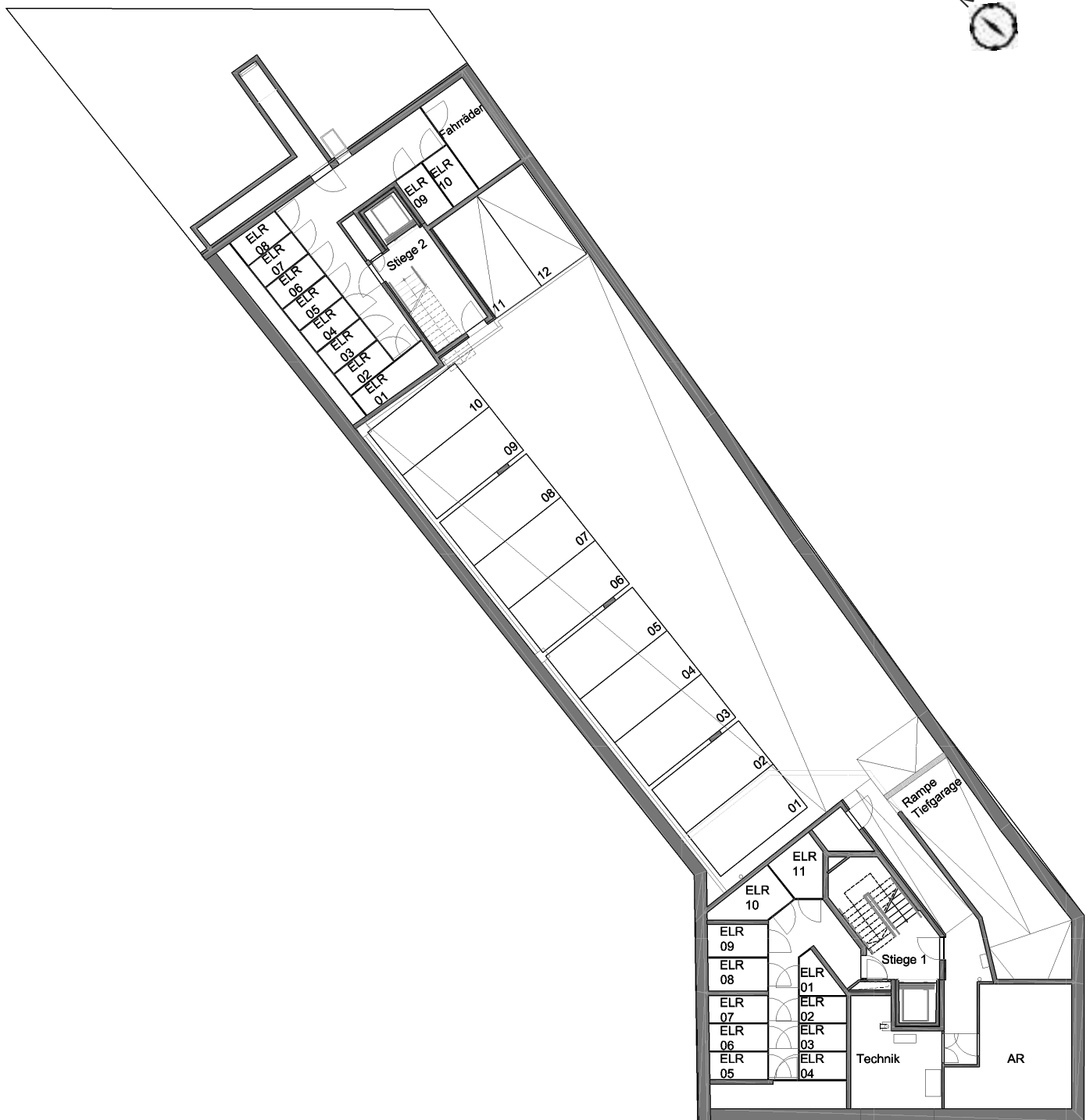


BAUTEIL 2



Grundriss

Untergeschoss



Flächenaufstellung

//////////

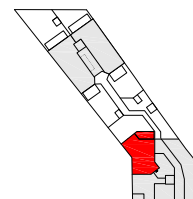
Etage	Top	Zimmer	WNFL	Loggia	Balkon	Terrasse 1	Terrasse 2	Garten
Bauteil 1								
EG	101	2	54,16 m ²			9,26 m ²		50,53 m ²
1. OG								
	102	2	48,32 m ²		3,49 m ²			
	103	2	46,43 m ²	3,92 m ²				
2. OG	104	3	64,24 m ²	3,93 m ²				
	105	2	44,29 m ²	6,73 m ²				
	106	2	48,32 m ²		3,49 m ²			
	107	2	46,43 m ²	3,92 m ²				
DG	108	3	64,24 m ²	3,93 m ²				
	109	2	44,29 m ²	6,73 m ²				
	110	3	89,01 m ²	3,48 m ²		6,71 m ²		
	111	3	94,43 m ²	3,48 m ²		6,71 m ²		

Bauteil 2								
EG	201	3	70,29 m ²			10,00 m ²	12,20 m ²	117,14 m ²
1. OG	202	3	72,01 m ²			10,00 m ²	12,20 m ²	71,64 m ²
	203	3	74,37 m ²	4,39 m ²	1,71 m ²			
2. OG	204	3	76,16 m ²	4,39 m ²	1,71 m ²			
	205	3	74,37 m ²	4,39 m ²	1,71 m ²			
3. OG	206	3	76,16 m ²	4,39 m ²	1,71 m ²			
	207	3	74,37 m ²	4,39 m ²	1,71 m ²			
DG	208	3	76,16 m ²	4,39 m ²	1,71 m ²			
	209	3	69,27 m ²	2,02 m ²	4,09 m ²			
	210	3	71,24 m ²	2,02 m ²	4,09 m ²			

Alle Angaben sind ungefähre Werte und entsprechen dem aktuellen Stand der Projektentwicklung.

Grundriss

Top 101



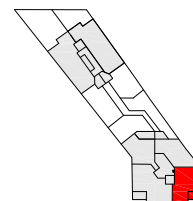
BAUTEIL 1

Wohnnutzfläche		gesamt	54,16 m ²
Wohnzimmer/ Wohnküche		29,90 m ²	
Zimmer 2		12,98 m ²	
Bad		8,18 m ²	
Vorraum		3,09 m ²	
Terrasse		9,26 m ²	
Garten		50,53 m ²	



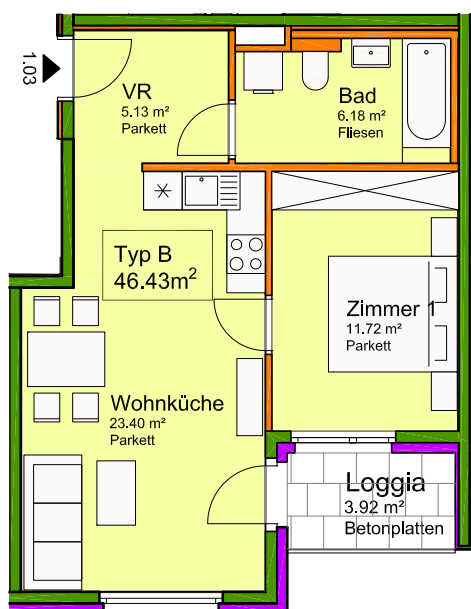
Grundriss

Top 103



BAUTEIL 1

Wohnnutzfläche		gesamt	46,43 m ²
Wohnzimmer/ Wohnküche			23,40 m ²
Zimmer 2			11,72 m ²
Bad			6,18 m ²
Vorraum			5,13 m ²
Loggia			3,92 m ²

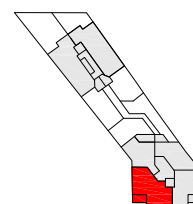


Grundriss

Top 108



BAUTEIL 1



Wohnnutzfläche gesamt 64,24 m²

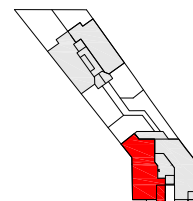
Wohnzimmer/ Wohnküche	22,25 m ²
Zimmer 2	13,42 m ²
Zimmer 3	11,63 m ²
Bad	8,73 m ²
Vorraum	6,25 m ²
Abstellraum	1,97 m ²
Loggia	3,93 m ²



Grundriss

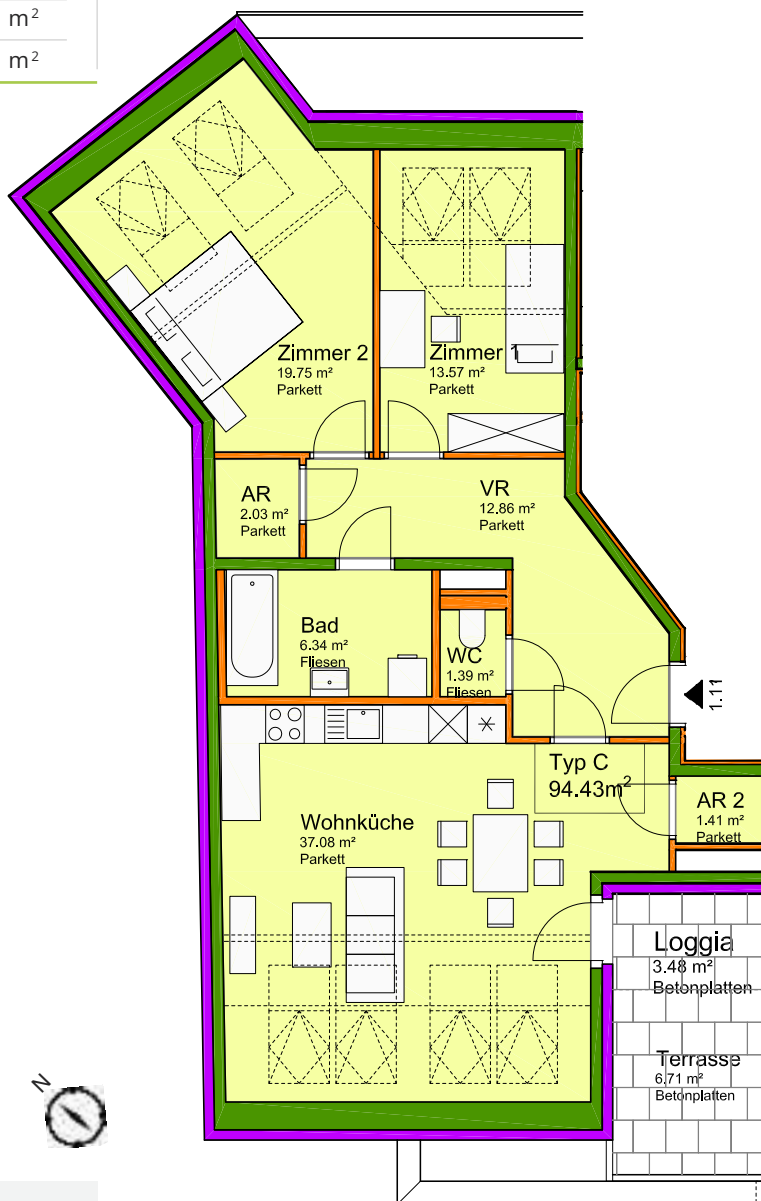
Top 111

BAUTEIL 1



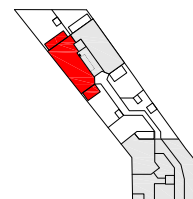
Wohnnutzfläche gesamt 94,43 m²

Wohnzimmer/ Wohnküche	37,08 m ²
Zimmer 2	13,57 m ²
Zimmer 3	19,75 m ²
Bad	6,34 m ²
WC	1,39 m ²
Vorraum	12,86 m ²
Abstellraum 1 und 2	3,44 m ²
Loggia	3,48 m ²
Terrasse	6,71 m ²



Grundriss

Top 201



BAUTEIL 2

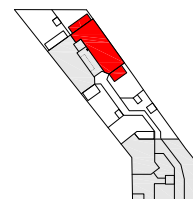


Grundriss

Top 202

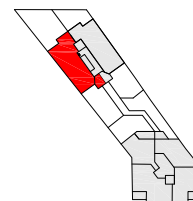


BAUTEIL 2



Grundriss

Top 205



BAUTEIL 2



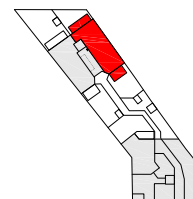
Wohnnutzfläche gesamt 74,37 m²

Wohnzimmer/ Wohnküche	26,98 m ²
Zimmer 2	16,36 m ²
Zimmer 3	12,66 m ²
Bad	5,26 m ²
WC	1,44 m ²
Vorraum	8,98 m ²
Abstellraum	2,69 m ²
Loggia	4,39 m ²
Balkon	1,71 m ²



Grundriss

Top 208



BAUTEIL 2



Wohnnutzfläche gesamt 76,16 m²

Wohnzimmer/ Wohnküche	29,51 m ²
Zimmer 2	14,79 m ²
Zimmer 3	13,26 m ²
Bad	5,26 m ²
WC	1,45 m ²
Vorraum	9,26 m ²
Abstellraum	2,64 m ²
Loggia	4,39 m ²
Balkon	1,71 m ²

Hart & Hart

Vorsorgewohnungen

Vorsorge-Investitionen.

Wer eine der sichersten und langfristig ertragreichsten Formen der Kapitalanlage sucht, ist mit Immobilien am besten beraten.

Hart & Hart bietet eine Vielzahl an unterschiedlichsten Objekten, die alles eines gemeinsam haben: höchste Qualität in allen Dimensionen. Das sichert Erträge auf lange Sicht und attraktive Einkünfte von Anfang an.

Fragen Sie uns.

Hart & Hart ermöglicht Ihnen,

Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen.

Passen Sie Grundrisse an, bestimmen Sie Materialien und Details.

Wir kommen Ihnen weiter entgegen als andere und machen Ihre höchstpersönliche Vorstellung von den eigenen vier Wänden zur Wirklichkeit.

Denn Lebensqualität steckt im Detail.

**Entdecken Sie die Möglichkeiten,
wir beraten sie gern!**



Leistungsbeschreibung

Aspernstraße 115, 1220 Wien

Fachberatung

Unsere Fachberater stehen Ihnen für alle Belange Ihres Eigenheimes kostenlos mit sachkundiger Unterstützung zur Verfügung – bei Planung, Einreichung, Ausstattungs-sonderwünschen ebenso wie auch bei Finanzierungsfragen.

Planung/ Bauleitung

Spezialisten übernehmen die gesamte Planung (inklusive Statik & Bauphysik) und Einreichung. Die Betreuung erfolgt durch Ihren persönlichen Bauleiter, der auch die Überwachung und Koordination der auszuführenden Arbeiten übernimmt.

Baustelleneinrichtung

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

Untergeschoss/ Keller

Aushub/ Fundamentplatte

Ausheben der Baugrube inkl. Arbeitsgräben, sowie Herstellen einer Stahlbetonfundamentplatte nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.

Wände

Herstellen der Kelleraußenwände aus Stahlbeton. Anforderung der Außenwand W3. Ausführung der nichttragenden Kellerinnenwände nach statischen Erfordernissen.

Unterzüge

Die Unterzüge werden je nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Decke/ Keller

Liefern und Herstellen einer Fertigteildecke oder einer Ortbetondecke inklusive Bewehrung laut statischen Erfordernissen.

Stiege

Liefern und Herstellen einer Ortbetonstiege (oder Betonfertigteilstiege) von Keller bis Dachgeschoss. Die Stiege hat eine glatte Oberfläche und wird verflies.

Erdgeschoss/ Obergeschosse

Wände

Liefern und Herstellen der Außenwände und Wohnungstrennwände in Massivbauweise, Stahlbetonwand oder Hohlziegel, je nach statischen Erfordernissen. Bei Wohnungstrennwänden Herstellung einer Schallschutzvorsatzschale nach Ö-Norm Erfordernissen. Nicht tragende Innenwände mit 10 cm Hohlziegel laut Plan oder Gipskartonwände.

Decke

Liefern und Herstellen einer Ortbetondecke inkl. Bewehrung nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen in Massivbauweise.

Dachgeschoss

Schrägdach

Schrägdach aus Stahlbeton mit Auflagesparren und Zwischendämmung, Ausführung lt. Plan bzw. Dimensionierung nach statischen Erfordernissen. Liefern und Montieren der Sicht- und Dachschalung sowie einer Unterspannbahn. Sämtliche Sichthölzer sind 2-fach gestrichen (Sikkens, Novatech oder gleichwertig) bzw. verblecht.

Flachdach

Liefern und Verlegen einer 2-lagigen Dachabdichtung einschließlich einer Wärmedämmung, Konstruktion und Aufbau nach bauphysikalischen Erfordernissen.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Alu beschichtet ausgeführt. Dachrinnen, Ablaufrohre, etc. Farbe laut Architektenvorgabe.

Fenster und Fenstertüren

Liefern und Versetzen von Kunststofffenstern weiß, einflügelig mit 3 Dichtungen, sowie 3-fach Wärmeschutzverglasung. Ausführung DG-Wohnungen mit Wärme- bzw. Sonnenschutz (z.B. Raffstore) nach bauphysikalischen Erfordernissen. Fensterbänke innen: Werzalith marmoriert oder weiß. Fensterbänke außen: Aluminium naturel oxidiert.

Wohnungseingangstüre

Liefern und Versetzen einer einflügeligen Eingangstür mit Türblattstärke gemäß Ö-Norm. Doppelstahlzarge mit 4-fach umlaufender Dichtung. Beschlag verchromt mit Knopf außen und Drücker innen, Zylinderschloß (EVVA od. glw.) inklusive.

Balkonkonstruktion

Liefern und Errichten der Balkonplatte aus Stahlbeton lt. Plan; Belag Betonsteinplatten. Geländerkonstruktion aus Stahl verzinkt od. Lochblech lt. Architektenvorgabe.

Elektroinstallation

Ausführung der gesamten Elektroinstallation einschließlich der kompletten Wohnungs-Elektroverrohrung unter Putz (UG auf Putz).

Liefern und Versetzen eines Sub-Stromkreisverteilers der ÖVE-Richtlinie entsprechend (unter Putz) mit FI-Schaltern und den erforderlichen Leitungsschutzschaltern für E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Küche Steckdosen. Verdrahtung der gesamten Elektroinstallation mit Gegensprechanlage (TV und Telefon Leerverrohrung). Einbau sämtlicher Schalter und Schuko-Steckdosen mit quadratischen Abdeckplatten, Marke: Siemens oder glw.

Wohnzimmer

3 x Schukodosen 1-fach, 2 x Schukodosen 2-fach, 2 x Ausschalter, 2 x Deckenauslass, (Leer: TV und Telefon).

Schlafzimmer/ Kinderzimmer (DG optional)

3 x Schukodosen 1-fach, 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

Küche

2 x Schukodosen 3-fach, 1 x Schukodose für Dunstabzugshaube, 1 x Ausschalter, 1 x Geräteauslass 230V (z.B. GS), 1 x Geräteauslass 400V (E-Herd), 1 x Wandauslass nicht geschalten, 1 x Deckenauslass.

Bad

1 x Schukodose 1-fach FR UP, 1 x Serienschalter, 2 x Wand- oder Deckenauslass, 1 x Waschmaschinenanschluss.

WC

1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

AR

1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass, 1 x Schukodose 1-fach.

Vorraum (Eingang)

1 x Schukodose 1-fach, 2 x Wechselschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

Terrasse

1 x Schukodose 1-fach FR UP, 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

Heizung

Die Installation wird gemäß der Darstellung im Haustechnikplan wie folgt ausgeführt:

Fertige Installation der Heizanlage. Fertige Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie der Abwasserleitungen und Stragentlüftungen.

Die Heizung erfolgt mittels Wandradiatoren mit integrierten Thermostatkopf zur individuellen Temperaturregelung.

Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung der üblichen Standardnormen.

Sanitär

Die Sanitärrohrinstallation erfolgt mit Aquapress-System oder glw.

Lieferung und Installation folgender Sanitärgegenstände:

1 Stk. Hänge-WC, 1 Stk. Acryl-Badewanne mit Brause-EH-Mischer, 1 Stk. Waschtisch 60 cm.

Sanitärobjekte in weiß, Armaturen in Chrom (Marke Grohe, Kludi oder gleichwertig).

Die Küchenplanung ist seitens der Auftraggeber rechtzeitig bereitzustellen. Eckventile und Abfluss sind vorhanden.

Innenputz

Bei gemauerten Wänden liefern und Anbringen eines einlagigen Kalk-Gips-Putzes. Im Kellergeschoss und in Nassräumen kommt Kalk-Zement Putz zur Ausführung.

Estrich

Schwimmender Zementestrich mit 5 cm Stärke (bei Fußbodenheizung 6 bis 7 cm).

Zementgebundene Styroporbeschüttung als Ausgleich, Wärme- und Trittschalldämmung (im EG und OG), Folie und Randstreifen. Im Kellergeschoss wie oben (jedoch ohne Trittschalldämmung und ohne Ausgleichsschüttung).

Fliesen

Qualitativ hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen der Marke IMOLA in diversen Farben stehen zur Auswahl (20 cm x 40 cm bzw. 40 cm x 40 cm). Die Verlegung erfolgt orthogonal (gerade Verlegung). Auf Wunsch sind Sonder-Verlegungen (z.B. diagonal) oder Fliesen-Sonderformen (Bordüren, Mosaik, etc.) gegen Preisausgleich möglich.

WC und Bad: Verfliesung Boden und Wandfliesen bis Türzargen Oberkante. Vorraum, Küche und AR: Verfliesung Boden und Sockel.

Parkettboden

Liefern und Verlegen eines Fertigklebeparketts (Marke WEITZER, Boen, od. glw.). Holzart: Eiche natur. Zur Auswahl stehen weitere Typen und Oberflächen, vom Standard höherwertigere Typen gegen Preisausgleich. Randleisten lackiert dem Parketttyp entsprechend. Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu-Natur eloxiert.

Innentüren

Liefern und Montieren von Innentüren (Kunex, Dana od. glw.), weiß lackiert oder Buche, inkl. 2,0 Stk. Bänder 16 mm verzinkt mit Stahlzarge. Beschläge Ausführung Standard-beschlag (Niro).

Malerarbeiten

Herstellen eines 2-fachen Halbdispersionsanstriches samt erforderlichen Grundierungs- und Abdeckerarbeiten, Farbe weiß. Auf Wunsch sind verschiedenfarbige Wand- oder Deckenfarben, sowie Stuckverlegung gegen Preisausgleich möglich.

Außenfassade

Liefern und Anbringen eines 12 – 14 cm starken EPS-F Vollwärmeschutzes (lt. Bauphysik) mit Silikatputz (Farbe lt. Architektenangaben). Spritzwasserbereiche mittels XPS Platten.

Reinigung

Endreinigung der Baustelle. Beinhaltet die Reinigung der Fensterflächen, besenreine Reinigung der Fußbodenflächen sowie Grobreinigung der Außenanlagen.

Außenanlagen

Balkon und Terrasse: Verlegung von Betonsteinplatten 40/40 cm in Kies. **Garten:** Rasenfläche.

Zaun: Maschendraht 1,5 m hoch.

Zugang: Asphalt bzw. Pflastersteine.

Kaufnebenkosten

Vertragserrichtung, Treuhandschaft über die Rechtsanwaltskammer Wien, grundbücherliche Durchführung und Wohnungseigentumsvertrag: 1,5 % v. KP (zuzüglich USt), Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. KP, Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % v. KP.

Allgemeines

HART & HART Bauträger GmbH 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, wobei diese keine Wertminderung der Wohnungseinheit und des Objekts bedeuten.

Sonderwünsche/ Bauliche Änderungen

Änderungen durch den Wohnungs- bzw. Hauswerber innerhalb der Wohneinheit sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken, das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und nicht im Widerspruch zu behördlichen oder technischen Erfordernissen stehen.

Generell sind Änderungen zwei Monate vor Baubeginn **HART & HART** bekannt zugeben.

Die Durchführung von Kundenänderungswünschen wird direkt mit **HART & HART** oder deren Professionisten abgewickelt. Diese Entscheidung behält sich **HART & HART** vor. Die gewünschten baulichen Änderungen sind mit der Planungsabteilung, die gewünschten Ausstattungänderungen mit der Bauleitung rechtzeitig abzuklären. Die ersten beiden Änderungsgespräche sind kostenlos.

Perfekte Lage

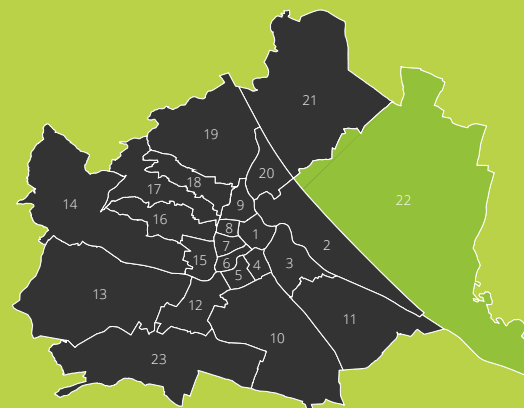
Aspern, 1220 Wien



▶ ◀ ◀ **Zweiteilige Wohnhausanlage** |
Duetto Aspern | Aspernstraße 115

Perfekte Lage

Aspernstraße 115 | 1220 Wien



Duetto Aspern | Smarter Style für Singles & Familien
Aspernstraße 115 | 1220 Wien



HART+HART
BAUTRÄGER

Hart & Hart

ist Ihr erfahrener Partner für Bauen, Wohnen und Investition auf höchstem Niveau. Erstklassige Objekte und solideste Ausstattung garantieren Langlebigkeit und Sicherheit.

Als inhabergeführtes Familienunternehmen ist uns die menschliche Beziehung zwischen Bauträger und Nutzer bzw. Anleger ein besonderes Anliegen.

Hart & Hart Häuser und Objekte sind Orte gelebter Qualität. Diese Qualität ist nachvollziehbar in jedem Ablauf, spürbar in jedem Detail und schafft Lebensqualität für lange Jahre und Jahrzehnte.

Hart & Hart Bauträger GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 5a
1220 Wien | Austria

T +43 1 2093777-0
F +43 1 2093777-20
M +43 664 88465484

office@hart-hart.at
www.hart-hart.at