



Stand Oktober 2025

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Harmony Klausengasse
Klausengasse 26, 2331 Vösendorf



REFERENZPROJEKT
ZEISIGASSE VÖSENDORF



„DIE DETAILS SIND NICHT DIE
DETAILS. SIE MACHEN DAS DESIGN.“
– CHARLES EAMES
AMERIKANISCHER DESIGNER &
ARCHITEKT



Projektbeschreibung

Das Harmony Klausengasse

In der Klausengasse 26 in Vösendorf entsteht ab Frühjahr 2026 bis Q3/2027 das **exklusive Wohnprojekt „Harmony Klausengasse“**.

Das Ensemble umfasst **zehn moderne Reihenhäuser** mit Wohnflächen zwischen 112 m² und 137 m², verteilt auf drei Ebenen. Die Häuser sind in zwei harmonisch angeordnete Reihen zu je fünf Einheiten gegliedert und überzeugen durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Architektur.

Jede Einheit bietet fünf helle Zimmer, zwei stilvolle Bäder, drei WCs, Abstell- und Technikräume sowie einen privaten Garten mit Terrasse – ideal für Familien und anspruchsvolle Paare.

Das Grundstück besteht aus vier zusammenhängenden Bauplätzen, die über Dienstbarkeiten eine gemeinsame Zufahrts- und Parkfläche zwischen den Hausreihen bilden und so ein ruhiges, verkehrsfreies Wohnumfeld schaffen.

Die Häuser sind nach dem **NÖ Wohnbauförderungsgesetz** förderfähig – auf Basis bisheriger Projekte ist eine Förderung von bis zu rund 60.000 € realistisch.

Lagebeschreibung – Klausengasse 26, 2331 Vösendorf

Willkommen in Vösendorf, einem der begehrtesten Wohnorte südlich von Wien. In der Klausengasse 26 entsteht modernes Wohnen in **idyllischer Ruhelage** – perfekt für alle, die die Nähe zur Stadt ebenso schätzen wie das Leben im Grünen.

Nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt genießen Bewohner hier das Beste aus zwei Welten: eine ruhige, **familiäre Umgebung** mit kurzen Wegen in die City. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern, Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft.

In unmittelbarer Nähe finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens: Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und zahlreiche Freizeitangebote. Für Shopping und Entertainment liegt das Shopping Center Süd (SCS) praktisch „um die Ecke“, ebenso wie Restaurants, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Badner Bahn verbindet Vösendorf direkt mit der Wiener Innenstadt, die S1 und A2 sorgen für schnelle Erreichbarkeit aller Richtungen – ob in die Stadt oder ins Grüne.

Erholung und Natur liegen ebenfalls ganz nah: Der historische Schlosspark Vösendorf, die Liesingbach-Auen und zahlreiche Spazier- und Radwege laden zum Abschalten ein.

Klausengasse 26 – ein Standort, der **Ruhe, Komfort** und **urbanen Lifestyle** in idealer Balance vereint.

Allgemeine technische Daten

Energieausweis

HWB-ref = 23,3 bis 26,6 kWh/m²a.
(Heizwärmebedarf gemäß der aktuell gültigen Anforderung)

Energieversorgung

Zukünftig werden die Häuser mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Heizung, Warmwasser und Kühlung versorgt.
Die Stromnetzversorgung erfolgt über die Wiener Netze. Hierfür wird ein gemeinsamer Hausanschlusskasten neben der Einfahrt angrenzend zum öffentlichen Gut angelegt.
Eine Photovoltaik-Vorbereitung mittels Rohren, welche von dem Technikraum bis aufs Dach geführt wird, ist vorgesehen.

Internet -Versorgung

Ein Anschluss pro Haus an Kabelplus mit Glasfaservorbereitung ist vorgesehen. Das Glasfasernetz ist in der Klausengasse wird bei Vertragsabschluss mit Kabelplus errichtet.
Datendosen sind in Wohn- und Schlafzimmern vorgesehen, sowie ein Serverschrank für den Anschluss an ein Modem im Technikraum.

Gegensprechanlage

Videogegensprechanlage mit einem Innengerät bei der Wohnungseingangstür.

Schließanlage

Ein Schlüssel sperrt das jeweilige Haus und es gibt einen separaten Schlüssel für das Eingangstor.
Pro Haus sind 4 Stk Hausschlüssel und 4 für das Eingangstor vorgesehen.

Beschriftung - Allgemein

Es ist die baubehördlich notwendige Beschriftung vorgesehen. Es werden alle Häuser an bzw. neben der Eingangstüre gekennzeichnet, sowie straßenseitig die Hausnummer der Liegenschaft.

Kühlung

Die Kühlung der Wohnbereiche werden über die Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt. Am Dach wird ein Kompaktgerät für die Erzeugung der Kühlung errichtet.

Heizung & Warmwasser

Selbige Wärmepumpe erzeugt Warmwasser für die Fußbodenheizung, sowie die Warmwasserversorgung. Am Dach wird ein Kompaktgerät mit integriertem Warmwasserspeicher von 180L hergestellt, welche bis zu 300L Warmwasser liefern kann.

Alarmanlage

Eine Alarmanlage wird bereits vom Bauträger ausgeführt.
Es ist eine Absicherung der Gebäudeöffnungen vorgesehen. Hierzu werden Reed Kontakte in die Fenster- sowie Eingangstürrahmen eingebaut, welche mit der Alarmanlage verbunden werden und auslösen, sobald das Fenster oder die Türe beschädigt oder ausgehebelt wird.

Anzahl der Häuser	10
Stellplätze	20 Stellplätze auf der Park- und Zufahrtsfläche zwischen den Hausreihen
Geschoßanzahl	3 oberirdische Geschoße
Erschließung	Von der Klausengasse 26 führt eine Zufahrtsstraße welche für PKW und Fußgänger zu den Hauseingangstüren und den Parkplätzen führt.
Wasserversorgung	Anschluss an das örtliche Wasserleitungsnetz (Leitung bis zur Klausengasse erfolgt über wechselseitige Servitute auf der Liegenschaft)

Abwasserbeseitigung	Anschluss an das örtliche Abwassernetz (Leitung bis zur Klausengasse erfolgt über wechselseitige Servitute auf der Liegenschaft)
Regenwasser	Versickerung auf Eigengrund mittels Sickerschächten bei den Parkplätzen

Fundierung	Die Baugrubensicherung und die Fundierungen werden nach statischen Erfordernissen bemessen und ausgeführt. Die Fundamente sollen als Stahlbetonplatten hergestellt werden. Diese werden zwischen den Häusern mit Perimeterdämmung getrennt, um die Übertragung von Körperschall zu verhindern.
Außenwände	Die Außenwände werden in Stahlbeton- und Ziegelbauweise errichtet.
Innenwände	Wohnungstrennwände werden als Ziegelwände. Es werden Ziegel der Firma Wienerberger verwendet.
Geschoßdecken	Die Decken werden als massive Stahlbetondecken mit eingebauten Kühlleitungen ausgeführt. Auf der Decke werden Schüttung, Trittschalldämmung und Zement-Heizestrich verbaut.
Flachdach	Das Flachdach wird als Stahlbetondecke mit Flachdachdämmung und Feuchtigkeitsabdichtung ausgeführt.
Fassade	Die Fassaden der Häuser werden als Wärmedämmverbundfassade ausgeführt.
Fenster	Sämtliche Fenster in der Fassade werden als Holz-Alu-Fenster ausgeführt. Die Dachflächen-Kniestockfenster werden Kunststoff-Alu von Velux.

Eingangtüren	Die Häuser werden Hauseingangstüren im Erdgeschoß mit Aluminiumtüren mit innenliegender Dämmung ausgestattet.
---------------------	---

Böden

Wohnküche
Schlafzimmer
Gänge

Parkett 14mm Eiche Landhausdielen
modern schwarze Äste

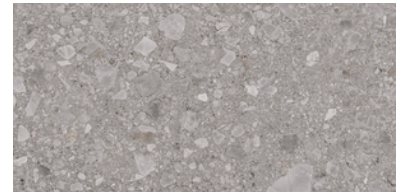


Sockelleiste weiß 4cm



Vorräume
Badezimmer
WCs
Abstellräume
Technikräume

Feinsteinzeug Marazzi
Terrazzo Optik Grau
60cm x 120cm
Marazzi Ceppo di Gré - Grau



Wände

Generell

Innendisperion Weiß

Badezimmer
WCs

Feinsteinzeug Marazzi
Terrazzo Optik Weiß/Beige
60cm x 120cm
Raumhoch verflies
Matt körniger Steinweiß Ceppo di Gré



Fenster

Generell

Holz-Alu-Fenster
Außen Grau/Grau-Braun
Innen Schwarz

Hasslinger, Rekord, Felbermayer oder ähnliches

Raffstore Grau/Grau-Braun
Elektrisch bedienbar
Mit Windsensor zum automatischen Herauffahren

Kniestockfenster von VELUX
Außenrollo Schräge
Innenjalousie Vertikales Kniestockelement



Innentüren

Zargenlose Innentüren
oder Stumpf einschlagend
Zargenebene Holztüren
Weiß
Mit schwarzen Drückern



Treppen

EG zu 1.OG
1.OG zu DG

Holztreppe
Treppenbelag Trittstufen Eiche
Setztstufe leer
Glasgeländer
Stiegenwangen Schwarz Holz



Sanitärausstattung

WC

LAUFEN Kartell weiß



Waschbecken

LAUFEN VAL weiß



Armatur Waschbecken

Hansgrohe Tecturis E



Badewanne

LAUFEN Pro Badewanne



Duschrinne begehbare
Dusche

Duschrinne Cleanline



Sanitärausstattung

Armatur Badewanne
Unterputz

Hansgrohe Tecturis E
Wanneneinlauf
Einhandbrause



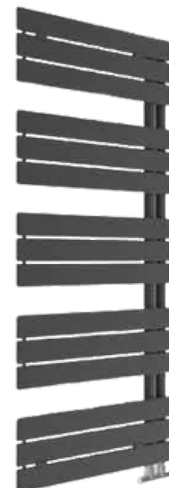
Armatur Dusche
Unterputz

Hansgrohe Tecturis E
Einhandbrause Pulsify S
Einhandmischer Metropol
Kopfbrause Raindance E



Handtuchheizkörper

Schwarz Designheizkörper
Elektrisch



Elektroausstattung

Schalterprogramm

Designschalter und Dosen
JUNG LS 990

Ausstattung :
3-4 Steckdosen pro Zimmer
1 Steckdose pro Gang
2 Steckdosen Abstellraum
2 Steckdose Technik
5 Steckdosen Wohnzimmer
5 Steckdosen Küche



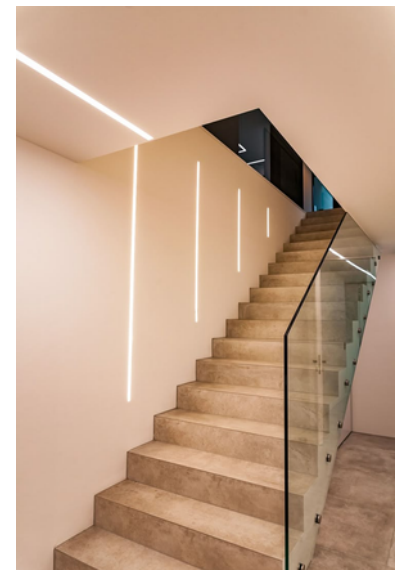
LED Spots

Nova Plus
Einbauspots Partiiell im Wohnzimmer
Deckenauslässe Standard in Küche,
Wohnzimmer, Nebenräume und Schlafzimmer



LEDs in der Wand

LEDs im Stiegenhaus



Alarmanlage

Jablotron 100



GENUSS AM WOHNEN



REFERENZPROJEKT
ZEISIGASSE VÖSENDORF



Exklusiver Vertrieb



Alexander Pluskota MA
Pluskota Immobilien GmbH
+43 676 450 40 41
mail@pluskota.immo

