WOHNEN IN ST. FLORIAN
Thann Straße 12
lang:
modernes
wohnen

INHALTSVERZEICHNIS

04	Wohnen in St. Florian
06	Projektvorstellung
09	Lageplan
10	Gebäudeübersicht Thann Straße 12
12	Wohnungsdaten Thann Straße 12
26	Gebäudeübersicht Thann Straße 12a-c
28	Wohnungsdaten Thann Straße 12a-c
36	Bau- und Ausstattungsbeschreibung – schlüsselfertig
39	Ausstattungsbemusterung
40	Elektroinstallation
44	Haustechnik
46	Sonderwünsche & Technische Details
47	Ratenplan & Energieausweis
49	Kontakt

WOHNEN IN ST. FLORIAN

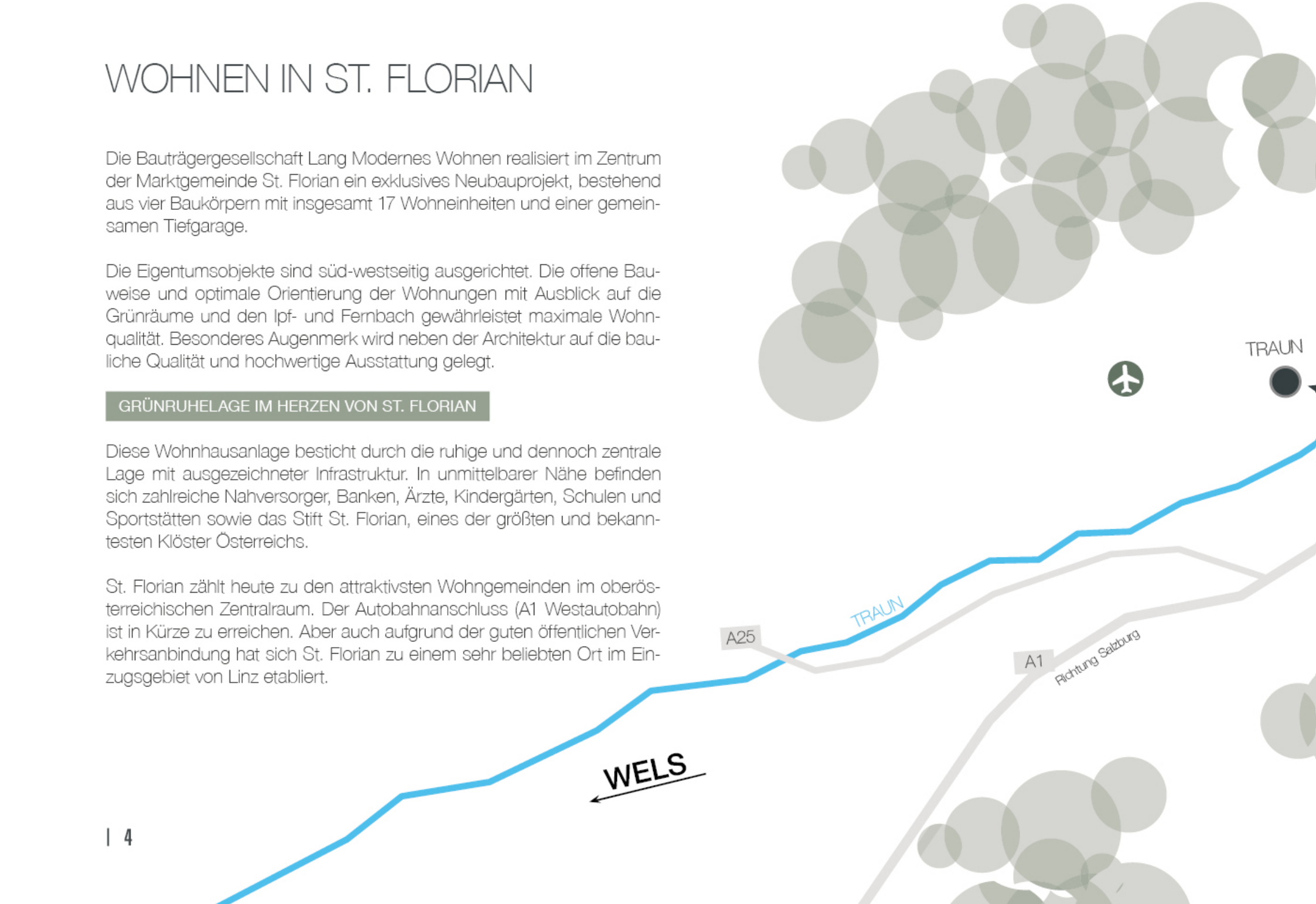
Die Bauträgergesellschaft Lang Modernes Wohnen realisiert im Zentrum der Marktgemeinde St. Florian ein exklusives Neubauprojekt, bestehend aus vier Baukörpern mit insgesamt 17 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage.

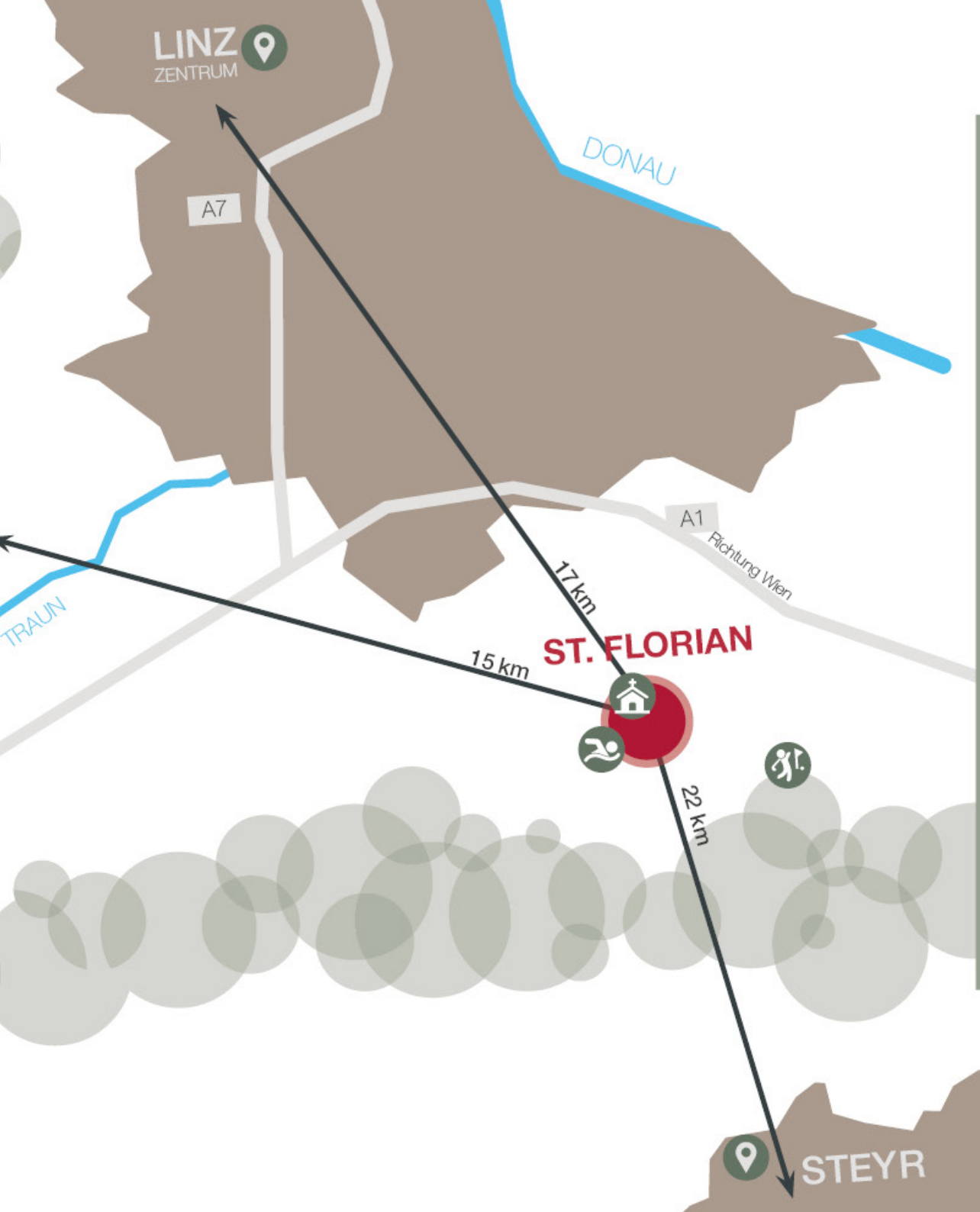
Die Eigentumsobjekte sind süd-westseitig ausgerichtet. Die offene Bauweise und optimale Orientierung der Wohnungen mit Ausblick auf die Grünräume und den Ipf- und Fernbach gewährleistet maximale Wohnqualität. Besonderes Augenmerk wird neben der Architektur auf die bauliche Qualität und hochwertige Ausstattung gelegt.

GRÜNRUHELAGE IM HERZEN VON ST. FLORIAN

Diese Wohnhausanlage besticht durch die ruhige und dennoch zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Banken, Ärzte, Kindergärten, Schulen und Sportstätten sowie das Stift St. Florian, eines der größten und bekanntesten Klöster Österreichs.

St. Florian zählt heute zu den attraktivsten Wohngemeinden im oberösterreichischen Zentralraum. Der Autobahnanschluss (A1 Westautobahn) ist in Kürze zu erreichen. Aber auch aufgrund der guten öffentlichen Verkehrsanbindung hat sich St. Florian zu einem sehr beliebten Ort im Einzugsgebiet von Linz etabliert.





- Linz Zentrum - 17 km
- Steyr Zentrum - 22 km
- Flughafen Hörsching – 20 km
- Stift St. Florian - 500m
- Freibad - 400m
- Golfplatz – 5 km

DAS EINZIGARTIGE

- Absolute Grünruhelage
- Im Herzen von St. Florian - einzigartige Lebensqualität
- Beste Nahversorgung und Infrastruktur
- Abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten
- Vielfältiges Kulturangebot
- Nähe zu Linz mit ausgezeichneter Anbindung

PROJEKTVORSTELLUNG

Dieses Neubauprojekt besteht aus einem Wohngebäude in der östlichen Grundstückshälfte mit zwei Vollgeschoßen und einem zurückgesetzten Dachgeschoß sowie drei Einzelhäusern mit jeweils zwei Vollgeschoßen in der westlichen Grundstückshälfte.

WOHNUNGSGRÖSSEN 52-123 m²

Die vielen Grundrissvarianten zwischen 52 m² und 123 m² gehen auf die verschiedensten Bedürfnisse ein. Alle Wohnungen verfügen entweder über großzügige Balkone, Terrassen oder Eigengärten.

WOHNGEBÄUDE

Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt ostseitig an der Thann Straße 12. Die Erschließung der Wohnungen ist über das zentrale Stiegenhaus bzw. über den Aufzug, der alle Geschoße von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoß anbindet, möglich. Somit ist ein barrierefreier Zugang gewährleistet. Im Erdgeschoß werden vier Wohnungen mit unterschiedlich großen Eigengärten errichtet. Im Obergeschoß kommen vier Wohnungen und im Dachgeschoß drei Wohnungen mit jeweils sehr attraktiven Balkonen zur Ausführung.

EINZELHÄUSER

Auf eigenen Zugangswegen zu den drei Wohnobjekten gelangt man ebenfalls ostseitig über das jeweilige Stiegenhaus bzw. über die Tiefgarage und Aufzug zu den Wohnungen.

Pro Haus wird eine Wohnung im Erdgeschoß sowie eine Wohnung im Obergeschoß errichtet. Die großzügigen Glasfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume.

ATTRAKTIVE EIGENGÄRTEN

Die Eigentümer der Erdgeschoßwohnungen - sowohl im Wohngebäude als auch bei den Einzelhäusern - gelangen nicht nur über die Wohnung, sondern auch über eine allgemeine Erschließungsfläche in den jeweiligen Eigengarten. Die Bewirtschaftung und Nutzung der Eigengärten gestaltet sich dadurch sehr komfortabel. Jeder Eigengarten wird mit einer Gartengerätehütte ausgestattet. Bei allen Terrassen und Balkonen werden frostsichere Wasserentnahmestellen ausgeführt, die den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind.

TIEFGARAGE

Jeder Wohnung sind PKW-Stellplätze inkl. Vorbereitung für E-Ladestationen in der gemeinsamen Tiefgarage zugeordnet. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Thann Straße am nordöstlichen Grundstückseck. Im Kellergeschoß sind die Kellerabstellräume, Haustechnik-, Putzmittel- und Trockenräume sowie die Kinderwagen- und Fahrradabstellbereiche situiert.

ALLGEMEIN

Zwischen den beiden Objekten wird ein Kinderspielplatz zur Verfügung gestellt.

Der Müllplatz ist im Bereich der Tiefgarageneinfahrt vorgesehen.

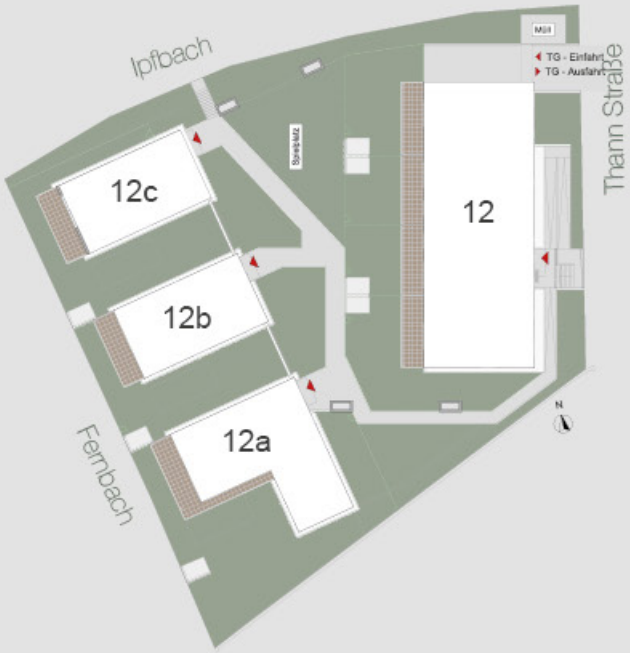
Für die allgemeinen Bestandteile der Liegenschaft wird vom Bauträger eine Gebäudeverwaltung beauftragt. Die Abrechnung der allgemeinen Kosten (Müllentsorgung, Kanalgebühren, Ortswassergebühren, Schneeräumung, Grundsteuer, Allgemeinstrom, Grünraumbewirtschaftung, Straßenbeleuchtung, etc.) erfolgt über die Wohnungseigentumsgemeinschaft nach einem gesetzlich vorgeschriebenen Aufteilungsschlüssel.

THANN STRASSE 12

Erdgeschoß	4 Wohnungen
Obergeschoß	4 Wohnungen
Dachgeschoß	3 Wohnungen

THANN STRASSE 12a-c

Erdgeschoß	3 Wohnungen
Obergeschoß	3 Wohnungen



AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmverbund-System
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung (Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen)
- Kunststofffenster mit Alu-Beklipsung & 3-fach Isolierverglasung
- großzügige Glasfronten
- hochwertige Parkettböden
- Innentüren mit Holzumfassungszargen, Durchgangshöhe 2,20 m
- Bad + WC – großformatige Wandfliesen im Format 30 x 60 cm
- Bad + WC + Vorraum – großformatige Bodenfliesen im Format 60 x 60 cm
- Duschverglasung, Walk-in Ausführung
- moderne Sanitärausstattung von namhaften Markenherstellern
- WC Fenster – satiniertes Glas
- Telefon-, Internet-, Kabel-TV Anschlüsse
- Steinzeug-Terrassenbeläge
- Balkon-Glasgeländer
- Vorbereitung für elektrischen Sonnenschutz
- Vorbereitung für E-Mobilität in der Tiefgarage

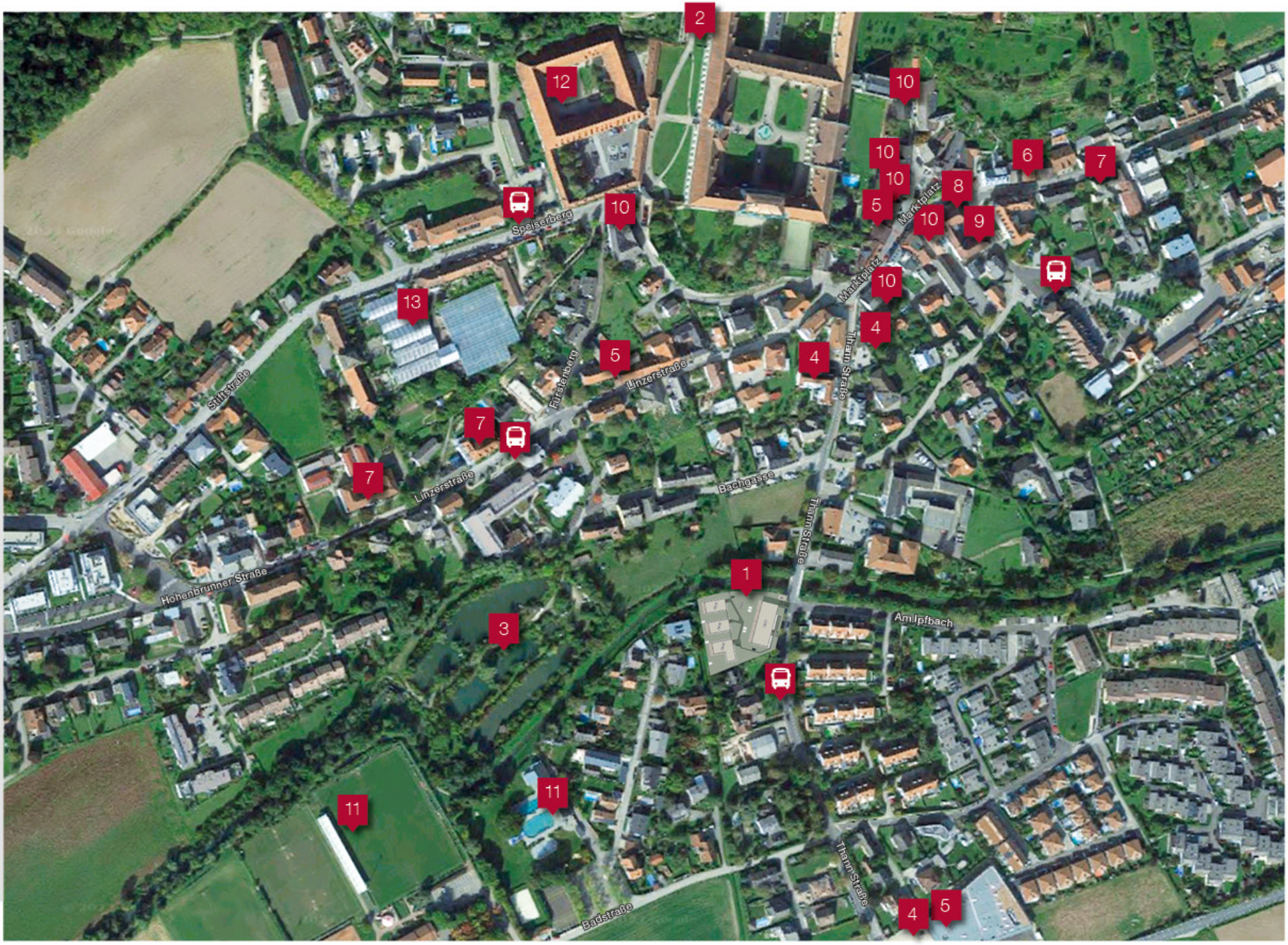
> Näheres in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung

LAGEPLAN

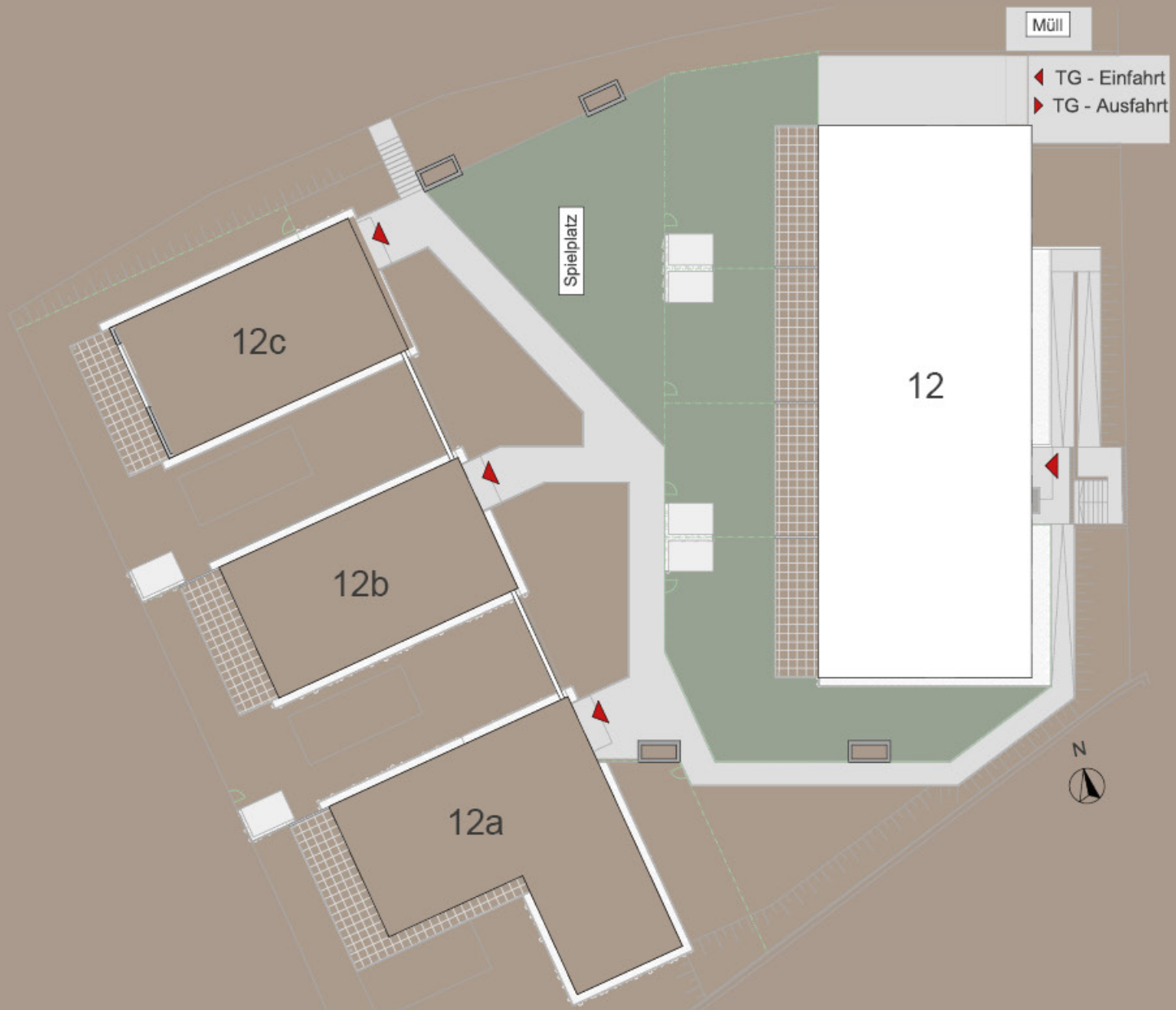
1. Wohnanlage St. Florian – Thann Straße 12 & 12a-c
2. Stift St. Florian
3. Stiftsteiche
4. Bank
5. Lebensmittelhandel
6. Apotheke
7. Kindergarten, Volksschule
8. Fitness-Studio
9. Gemeindeamt
10. Cafe, Restaurant
11. Freibad / Sportpark
12. Oberösterreichisches Feuerwehrmuseum
13. Stiftsgärtnerei St. Florian

Bus- bzw. Straßenbahnhaltestellen

i das Augustiner-Chorherrenstift St. Florian ist ein imposantes barockes Kloster mit prachtvoller Bibliothek, Marmorsaal und dem Grab des Komponisten Anton Bruckner.


2
12
10
10
10
6
7
8
5
10
9
Marktplatz
Speiserberg
10
10
13
4
4
5
Linzerstraße
Fürstenberg
Thann Straße
Stiftstraße
7
7
Linzerstraße
Bachgasse
Thann Straße
1
Hohenbrunner Straße
3
Am Ipfbach
11
11
Thann Straße
Badstraße
4
5

google maps



ÜBERSICHT THANN STRASSE 12

ÜBERSICHT

THANN STRASSE 12

TOP 1

EG / 3-Zimmer

Wohnfläche	ca. 79 m²
Eigengarten	ca. 102 m²
2 TG-Stellplätze	PP 01, PP 02

TOP 2

EG / 2-Zimmer

Wohnfläche	ca. 52 m²
Eigengarten	ca. 67 m²
1 TG-Stellplatz	PP 18

TOP 3

EG / 2-Zimmer

Wohnfläche	ca. 52 m²
Eigengarten	ca. 67 m²
1 TG-Stellplatz	PP 19

TOP 4

EG / 3-Zimmer

Wohnfläche	ca. 89 m²
Eigengarten	ca. 163 m²
2 TG-Stellplätze	PP 16, PP 17

TOP 5

OG / 3-Zimmer

Wohnfläche	ca. 79 m²
Balkon	ca. 18 m²
2 TG-Stellplätze	PP 09, PP 10

TOP 6

OG / 2-Zimmer

Wohnfläche	ca. 52 m²
Balkon	ca. 17 m²
1 TG-Stellplatz	PP 20

TOP 7

OG / 2-Zimmer

Wohnfläche	ca. 52 m²
Balkon	ca. 17 m²
1 TG-Stellplatz	PP 11

TOP 8

OG / 3-Zimmer

Wohnfläche	ca. 89 m²
Balkon	ca. 18 m²
2 TG-Stellplätze	PP 07, PP 08

TOP 9

DG / 2-Zimmer

Wohnfläche	ca. 77 m²
Balkon	ca. 18 m²
1 TG-Stellplatz	PP 03

TOP 10

DG / 2-Zimmer

Wohnfläche	ca. 52 m²
Balkon	ca. 17 m²
1 TG-Stellplatz	PP 04

TOP 11

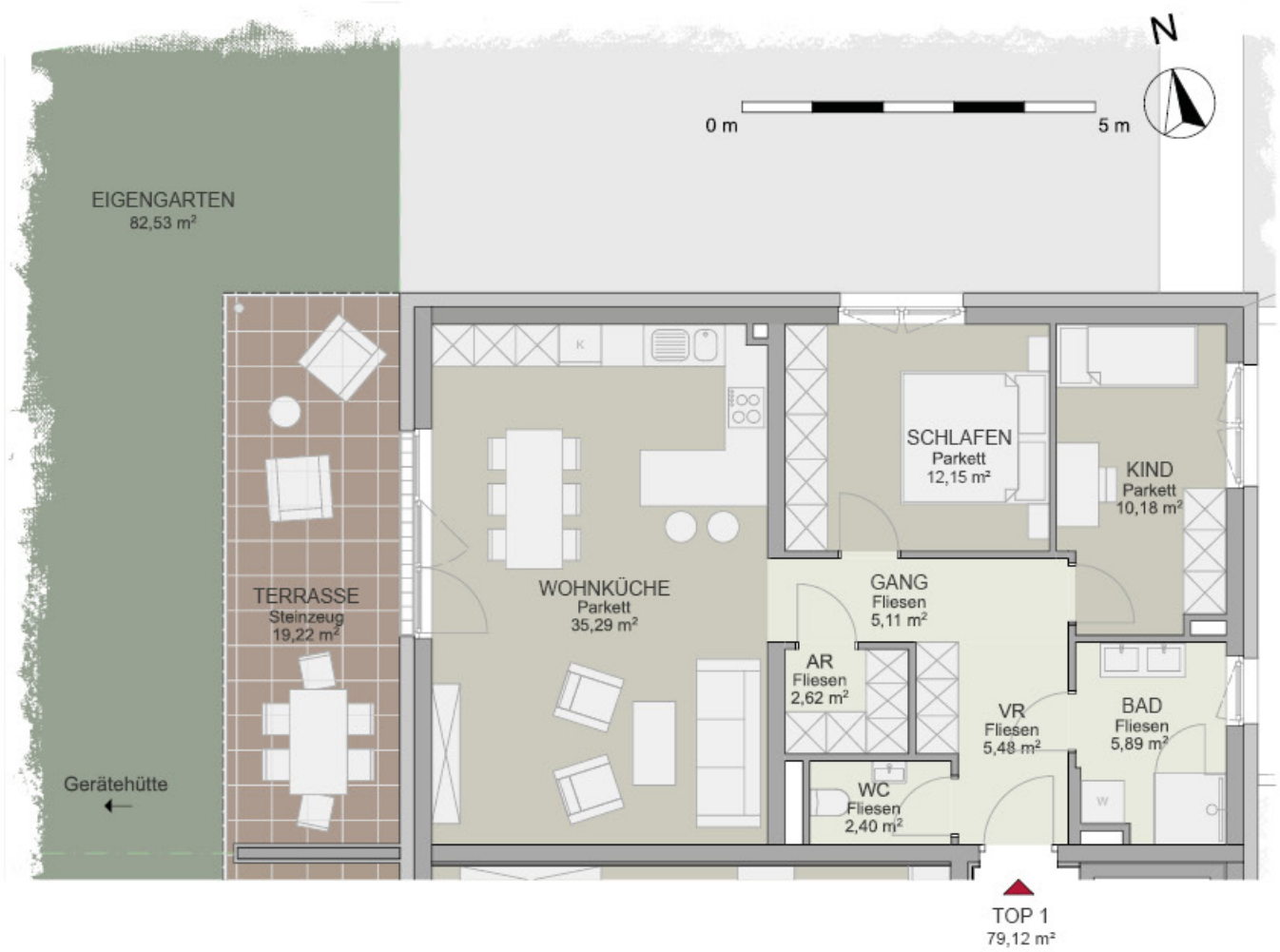
DG / 4-Zimmer

Wohnfläche	ca. 123 m²
Balkon	ca. 69 m²
2 TG-Stellplätze	PP 05, PP 06

THANN STRASSE 12
TOP 1

Wohnung	ca. 79 m²
Eigengarten inkl. Terrasse inkl. Gerätehütte	ca. 102 m²
Terrasse	ca. 19 m²
Gerätehütte	ca. 4 m²
Kellerabteil	ca. 10 m²

2 TG-Stellplätze
PP 01, PP 02

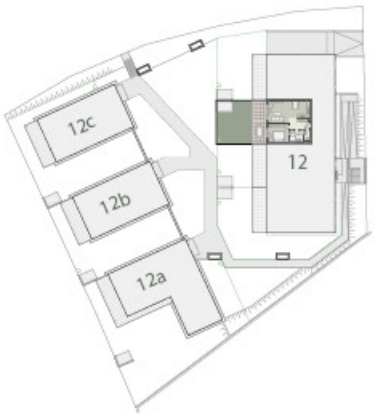


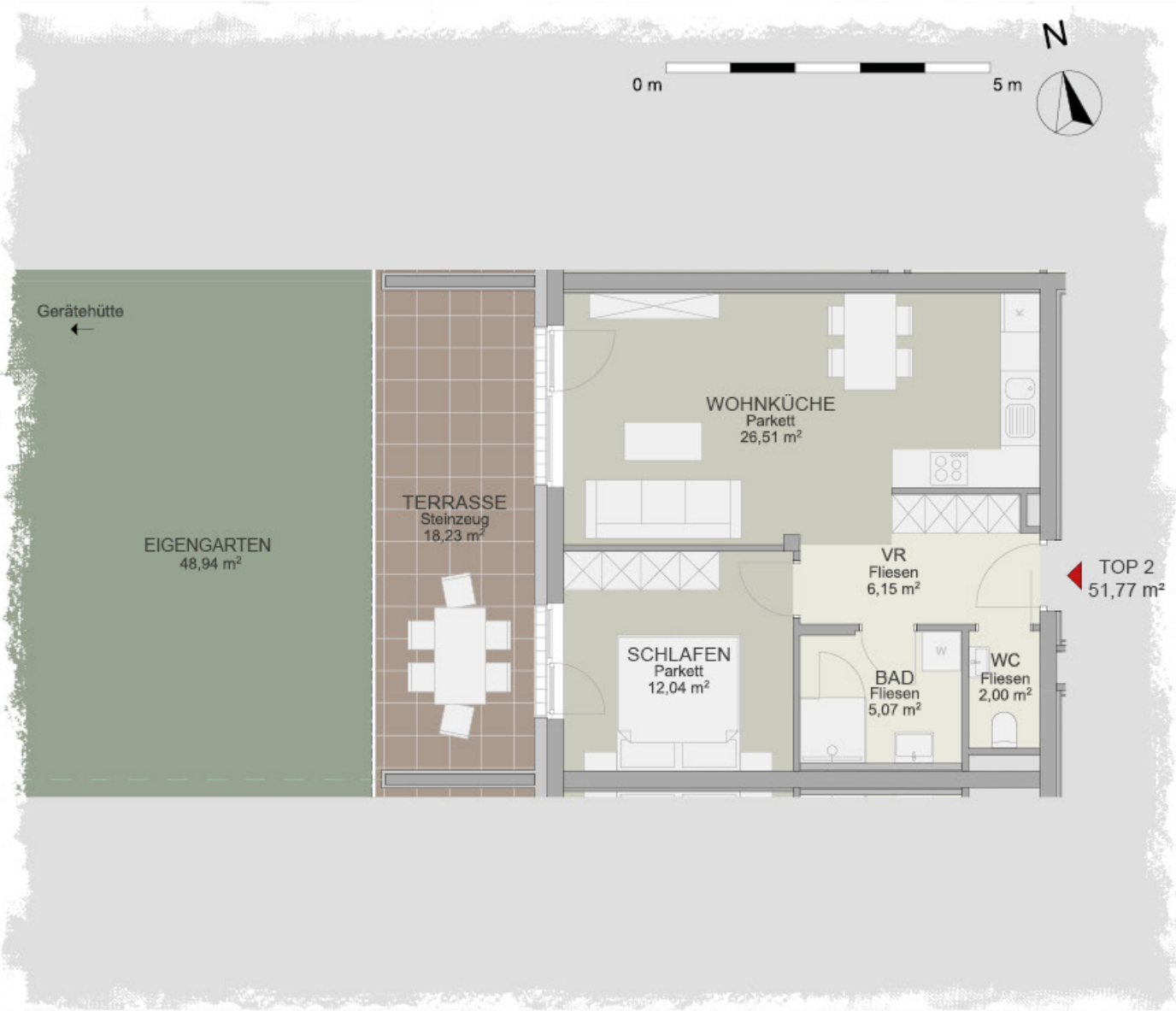
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12
TOP 2

Wohnung	ca. 52 m²
Eigengarten inkl. Terrasse inkl. Gerätehütte	ca. 67 m²
Terrasse	ca. 18 m²
Gerätehütte	ca. 4 m²
Kellerabteil	ca. 6 m²

1 TG-Stellplatz
PP 18



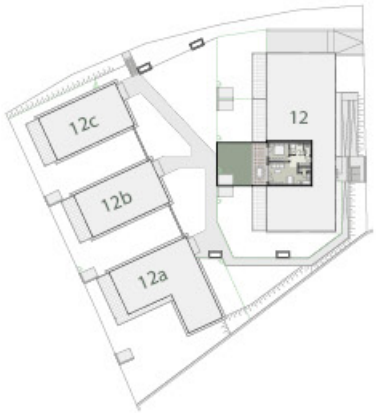


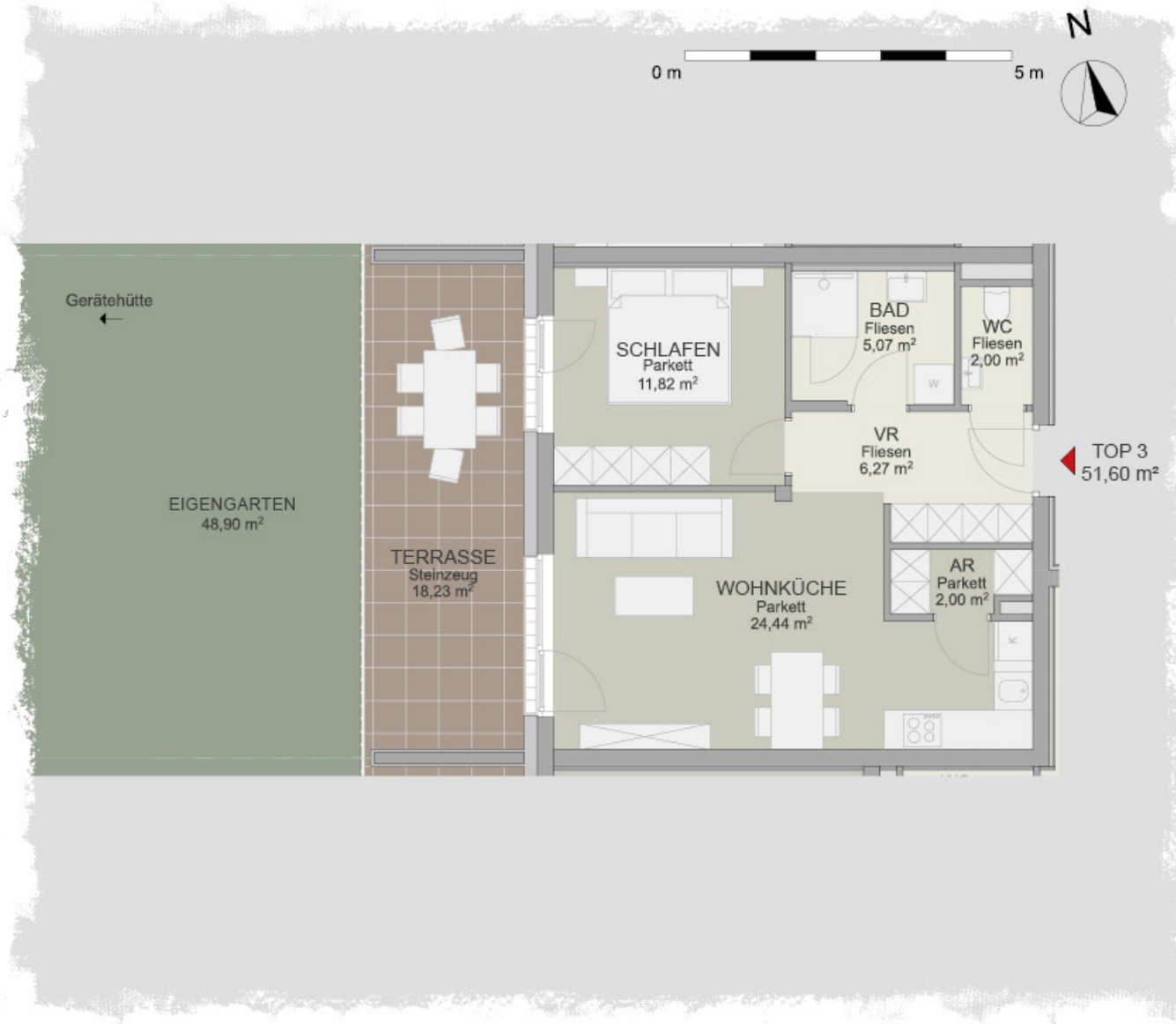
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12
TOP 3

Wohnung	ca. 52 m²
Eigengarten inkl. Terrasse inkl. Gerätehütte	ca. 67 m²
Terrasse	ca. 18 m²
Gerätehütte	ca. 4 m²
Kellerabteil	ca. 6 m²

1 TG-Stellplatz
PP 19



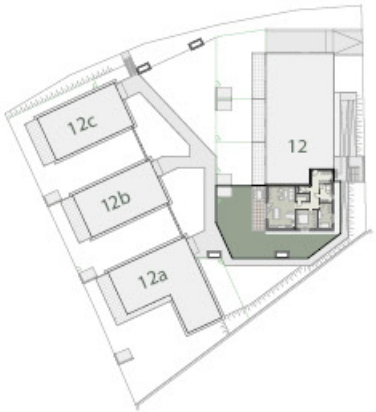


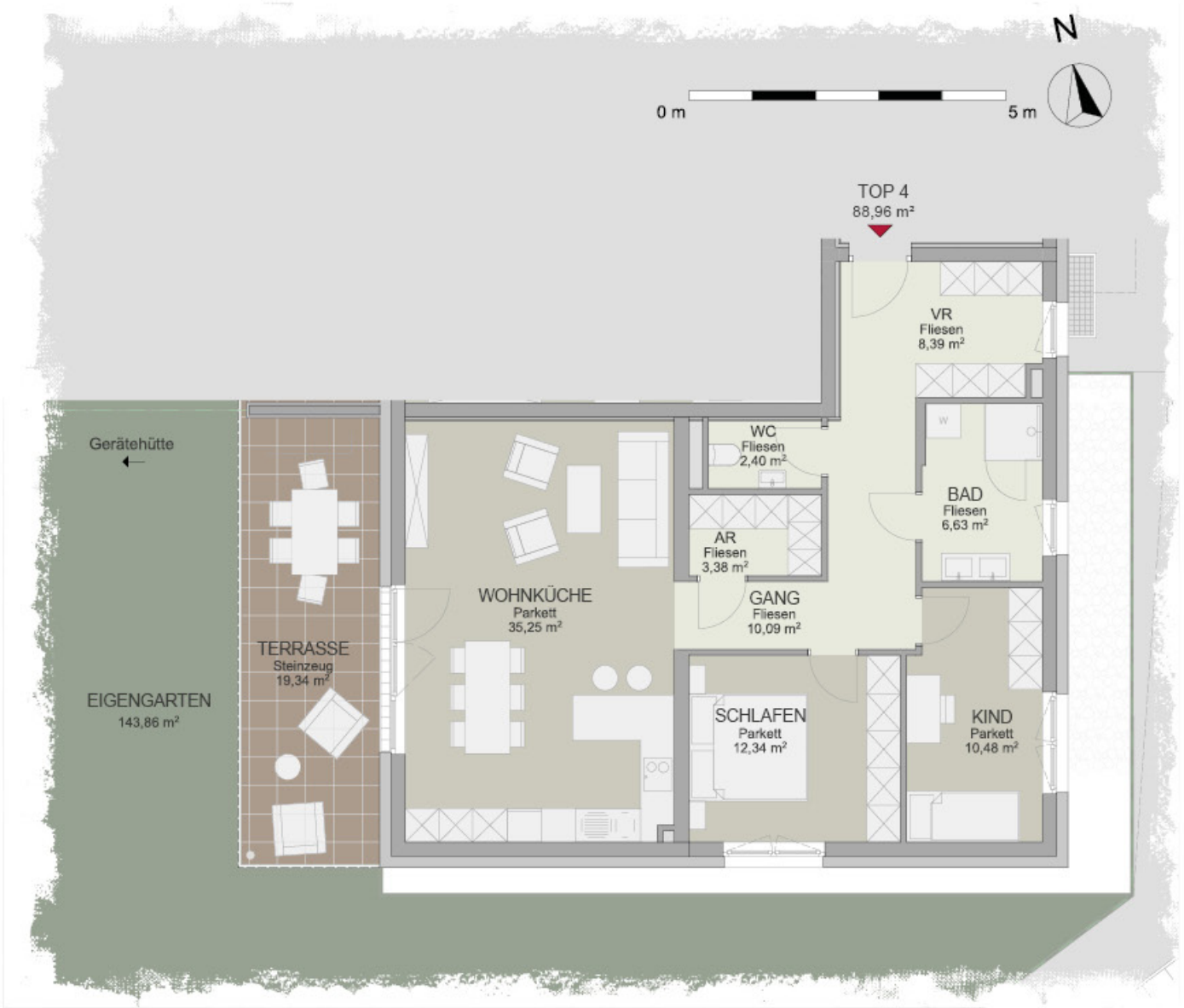
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12
TOP 4

Wohnung	ca. 89 m²
Eigengarten inkl. Terrasse inkl. Gerätehütte	ca. 163 m²
Terrasse	ca. 19 m²
Gerätehütte	ca. 4 m²
Kellerabteil	ca. 11 m²

2 TG-Stellplätze
PP 16, PP 17



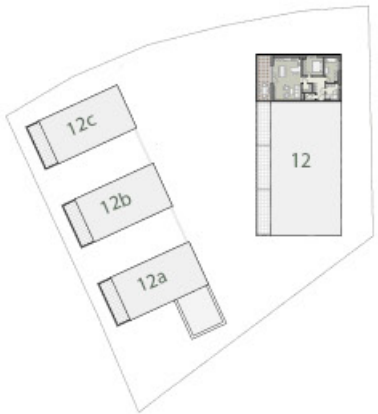


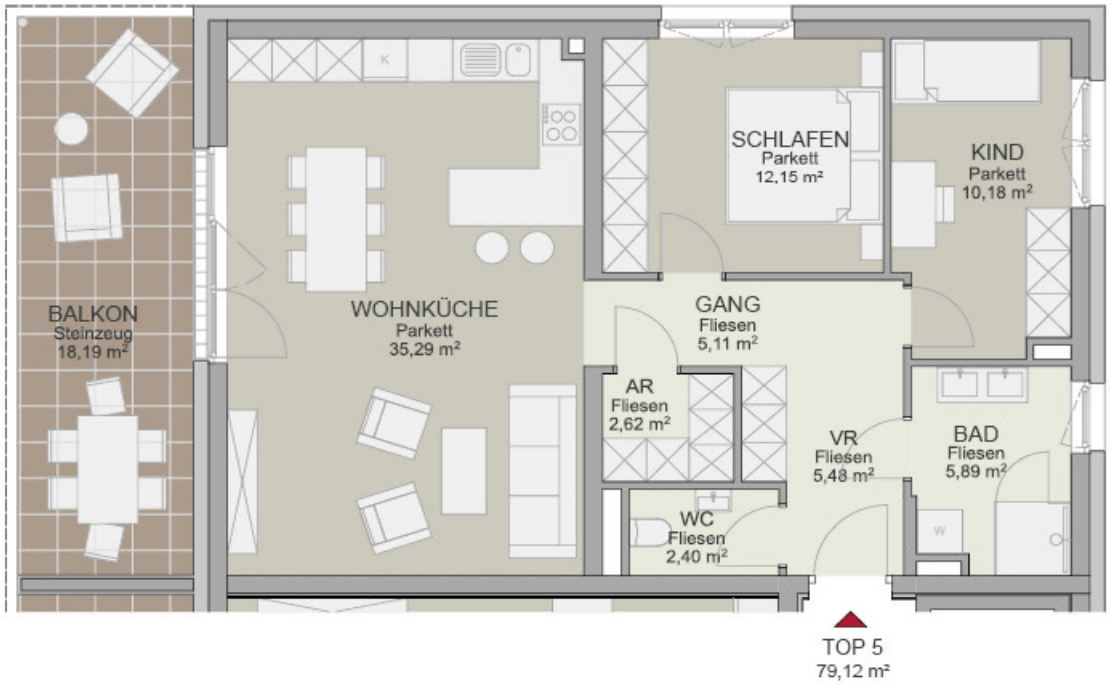
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12
TOP 5

Wohnung	ca. 79 m²
Balkon	ca. 18 m²
Kellerabteil	ca. 6 m²

2 TG-Stellplätze
PP 09, PP 10



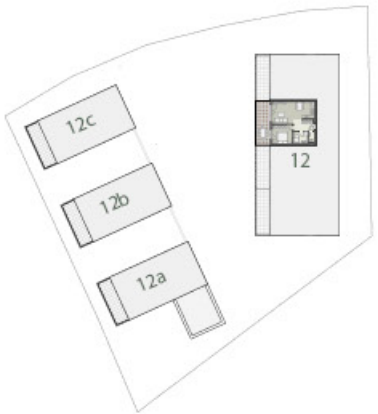


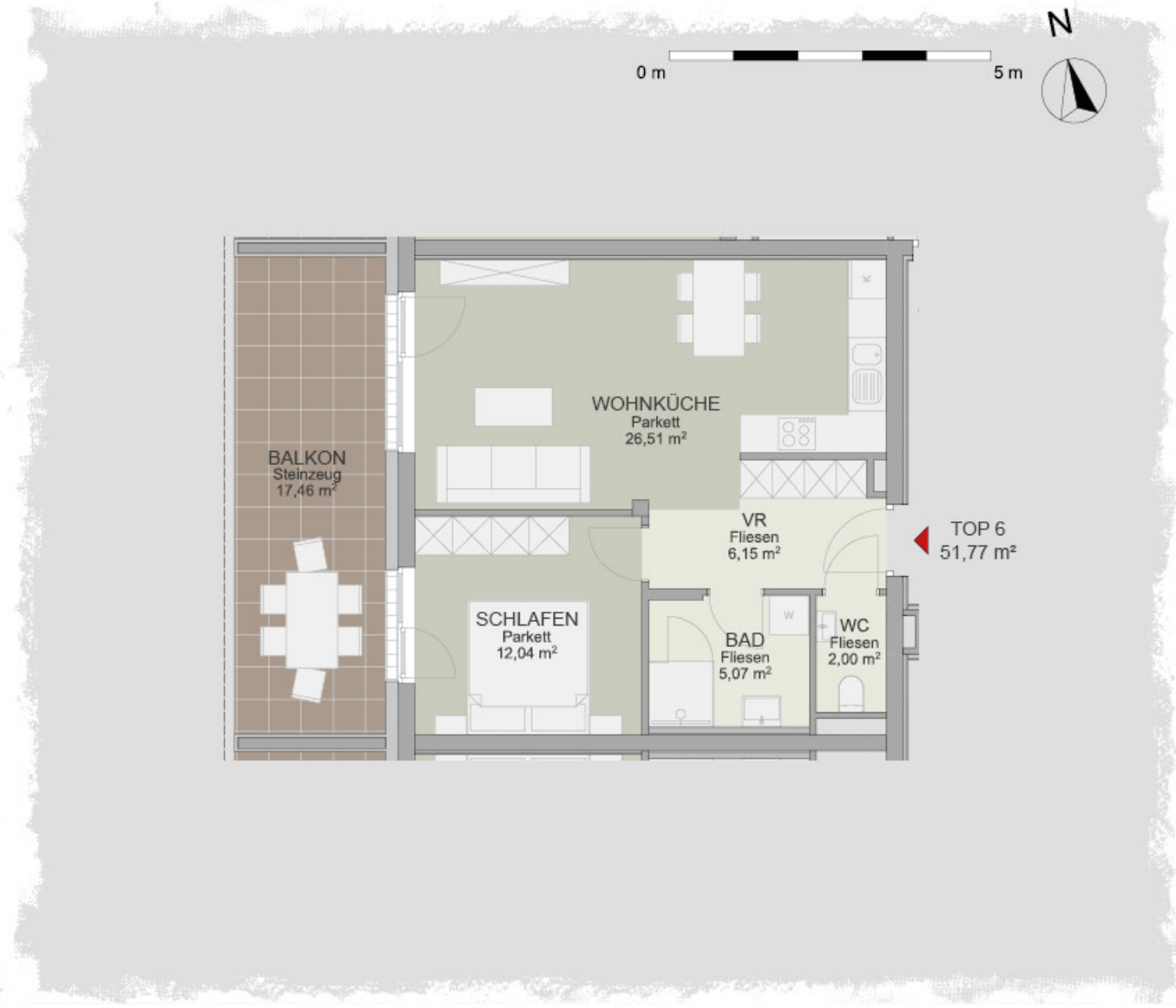
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12
TOP 6

Wohnung	ca. 52 m²
Balkon	ca. 17 m²
Kellerabteil	ca. 5 m²

1 TG-Stellplatz
PP 20



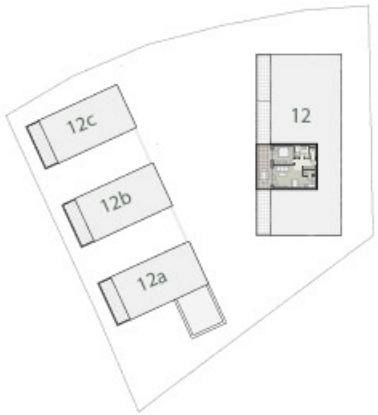


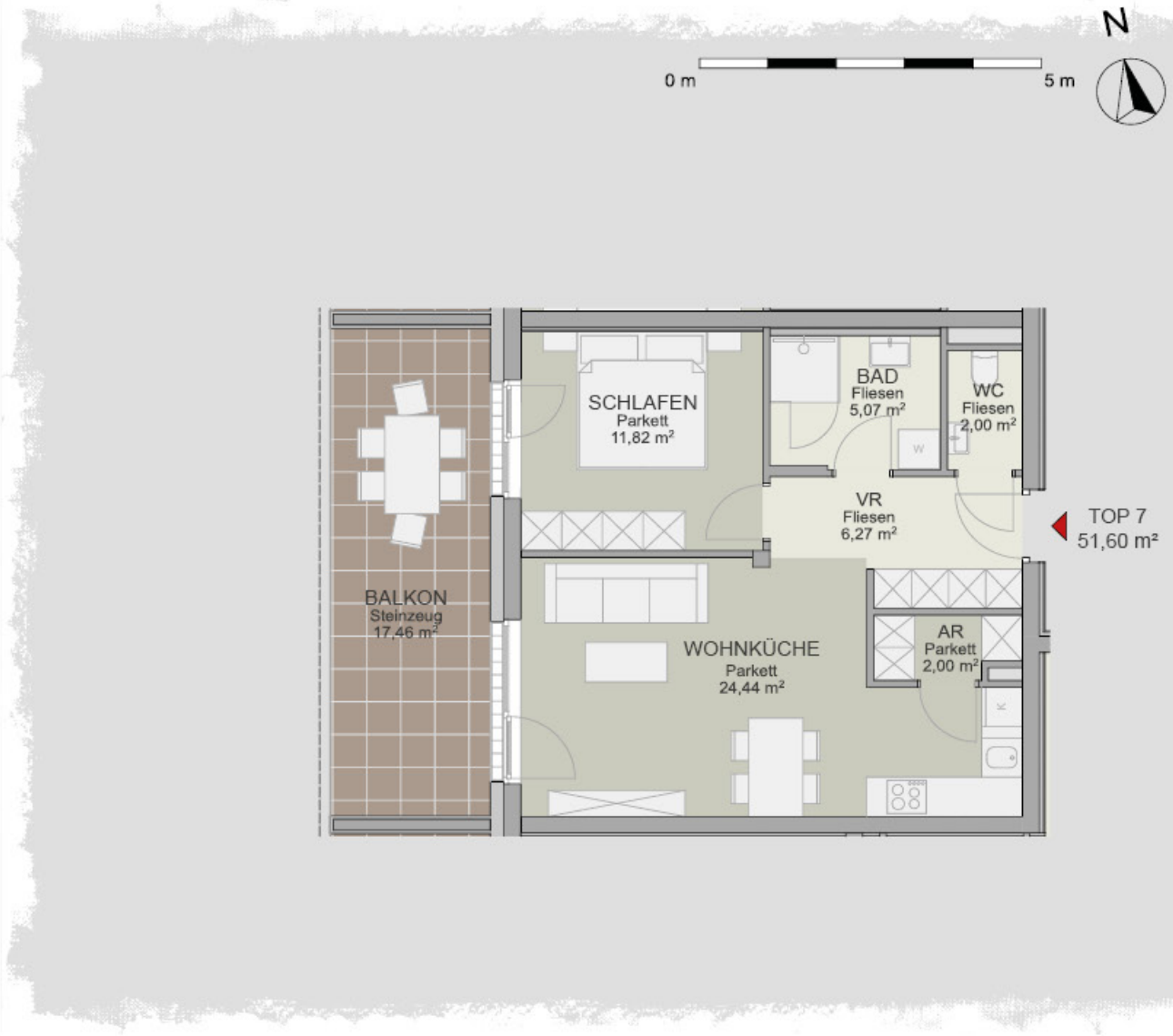
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12
TOP 7

Wohnung	ca. 52 m²
Balkon	ca. 17 m²
Kellerabteil	ca. 6 m²

1 TG-Stellplatz
PP 11



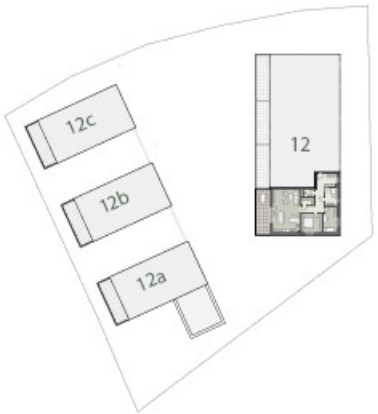


Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12
TOP 8

Wohnung	ca. 89 m²
Balkon	ca. 18 m²
Kellerabteil	ca. 6 m²

2 TG-Stellplätze
PP 07, PP 08

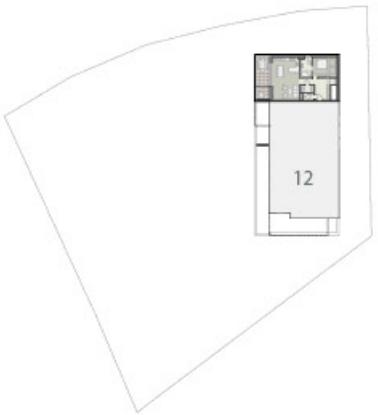


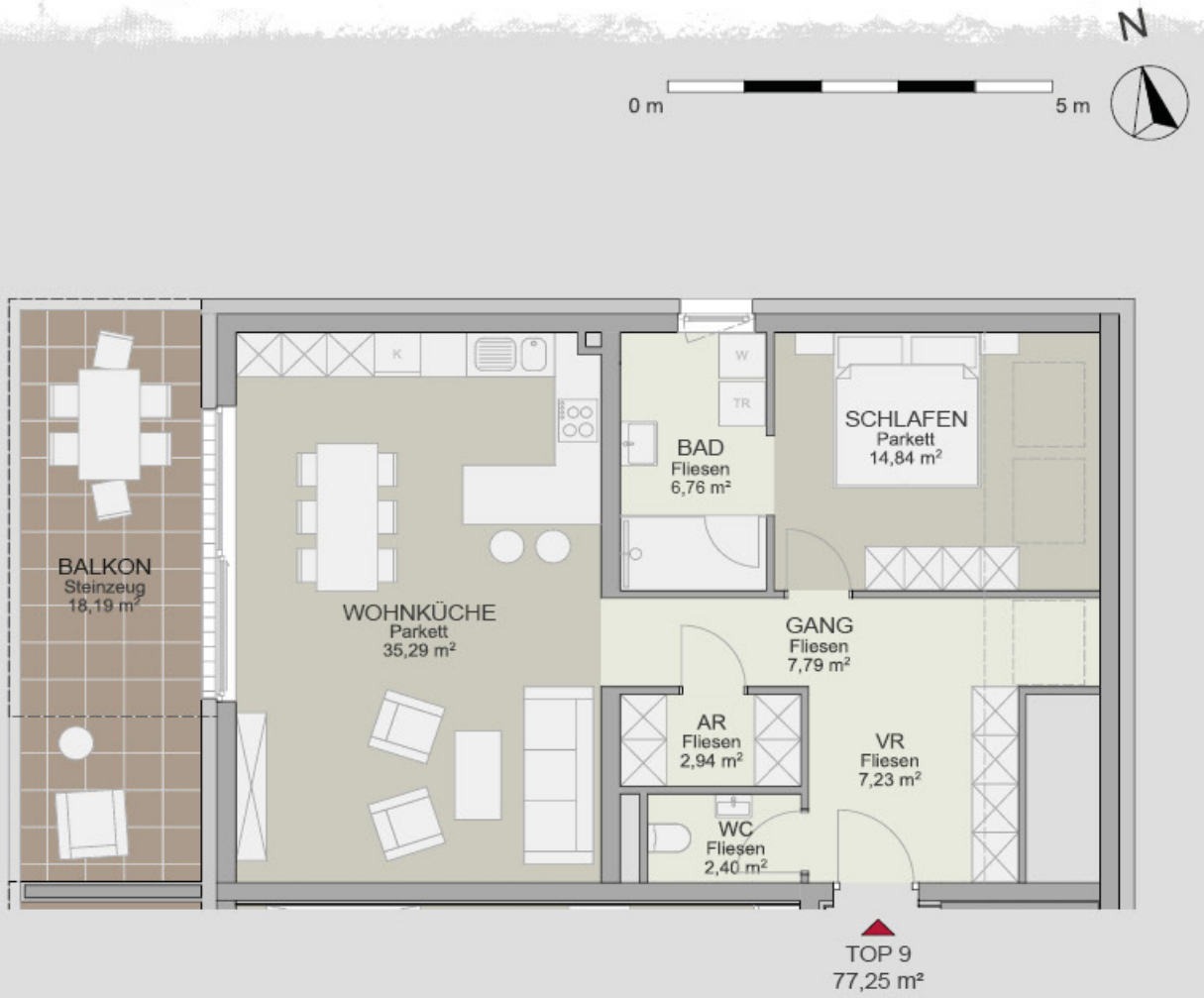
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12
TOP 9

Wohnung	ca. 77 m²
Balkon	ca. 18 m²
Kellerabteil	ca. 6 m²

1 TG-Stellplatz
PP 03



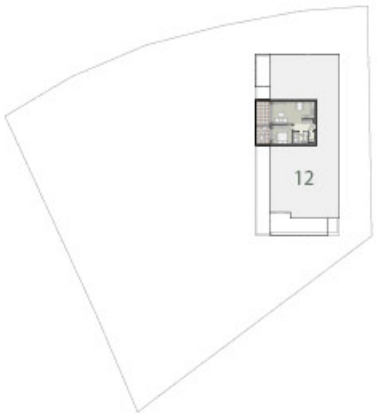


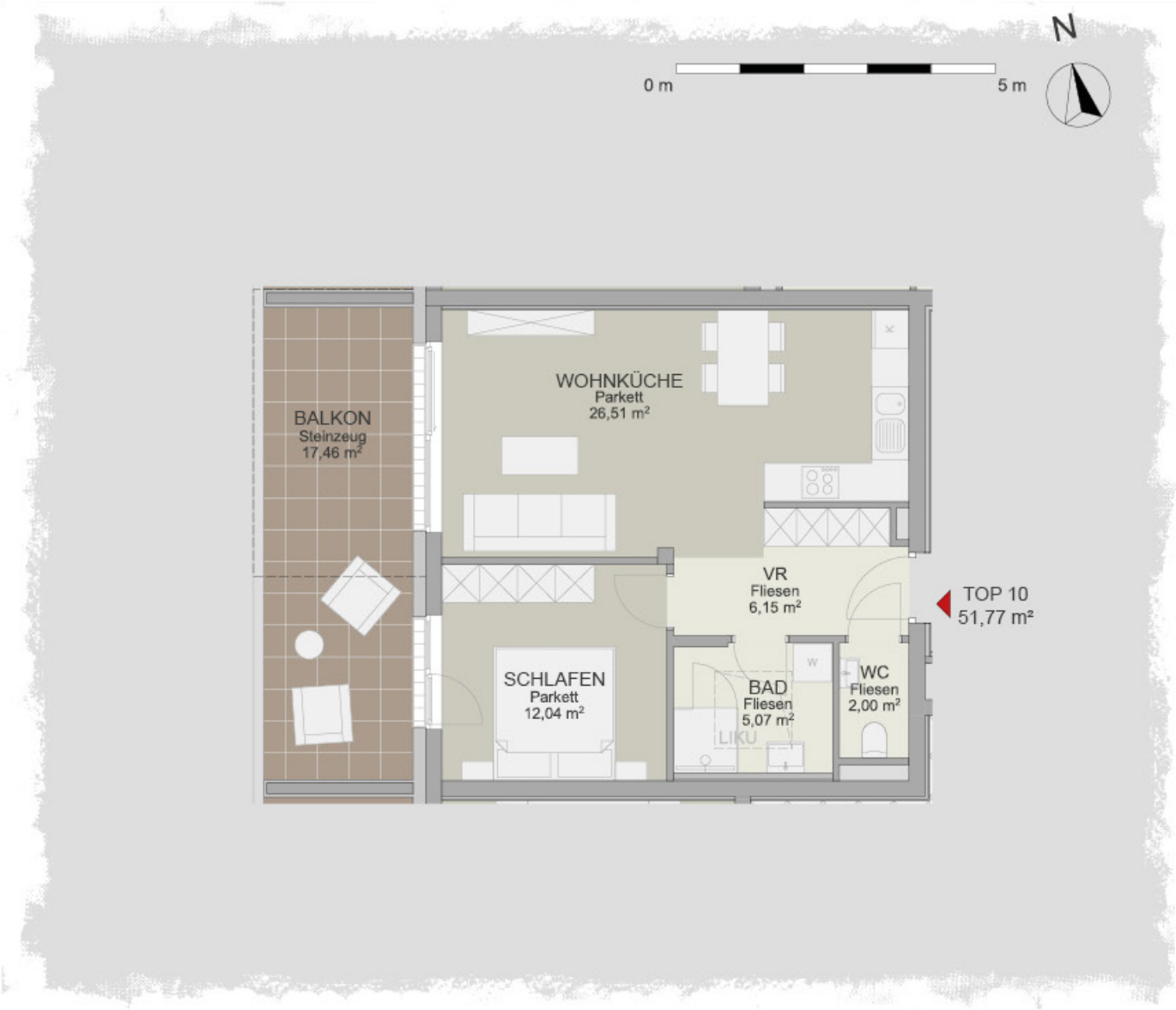
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12
TOP 10

Wohnung	ca. 52 m²
Balkon	ca. 17 m²
Kellerabteil	ca. 6 m²

1 TG-Stellplatz
PP 04





Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

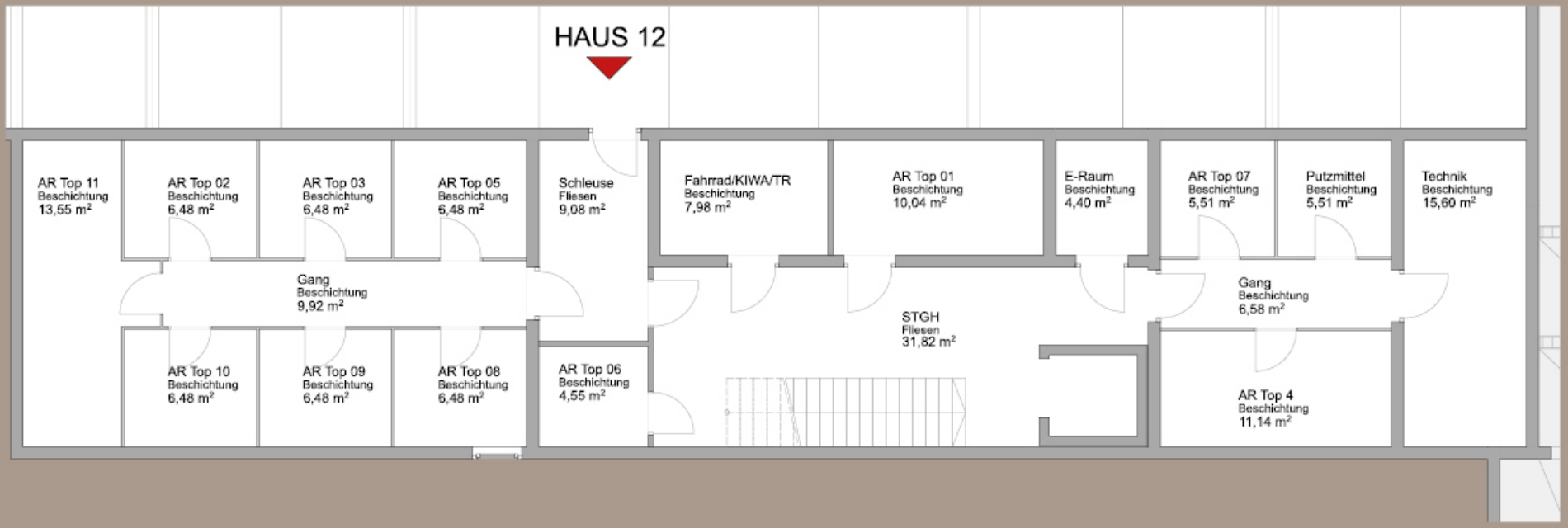
THANN STRASSE 12
TOP 11

Wohnung	ca. 123 m²
Balkon	ca. 69 m²
Kellerabteil	ca. 14 m²

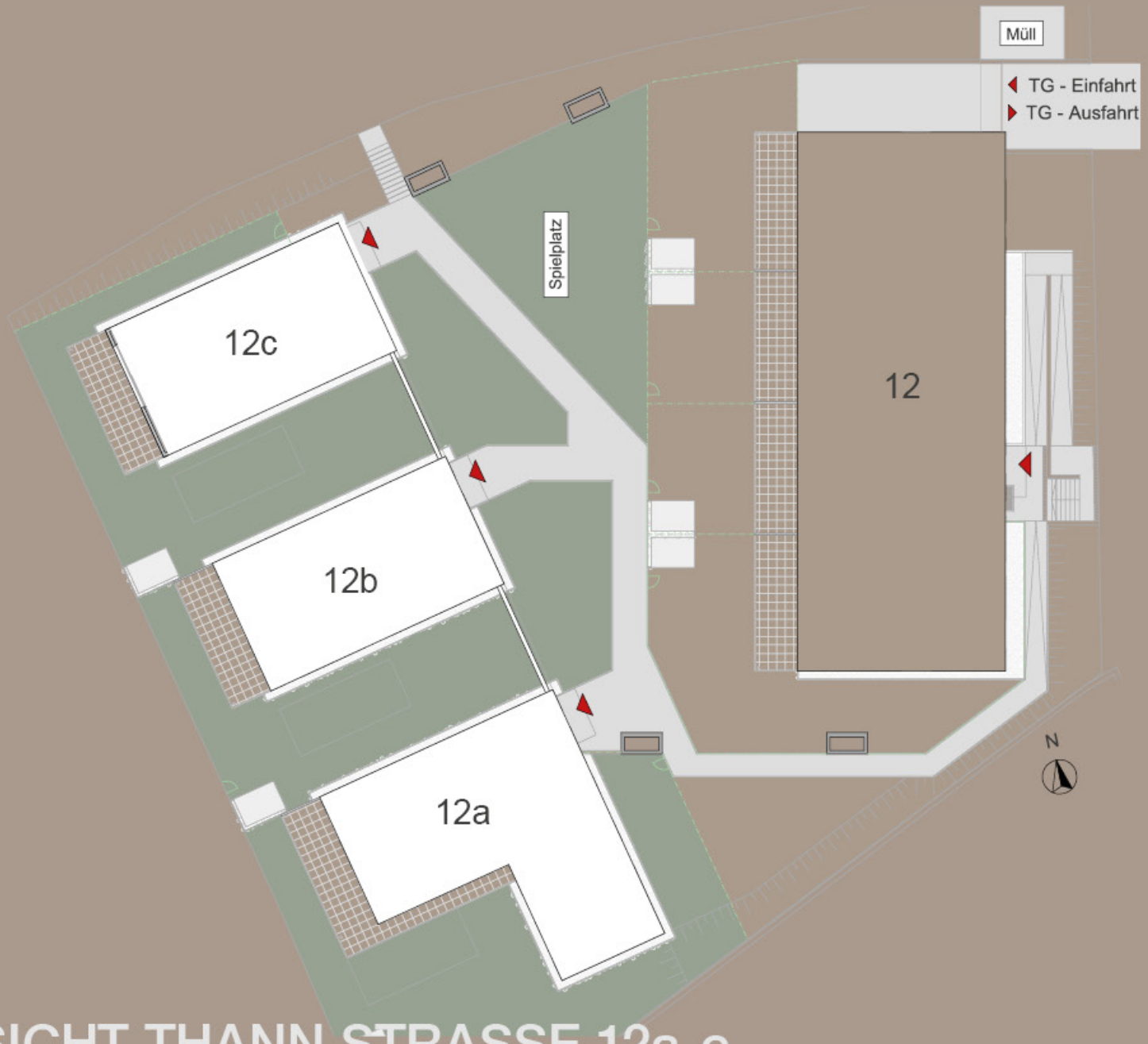
2 TG-Stellplätze
PP 05, PP 06

Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

ÜBERSICHT TIEFGARAGE



KELLERABTEILE & NEBENRÄUME



ÜBERSICHT THANN STRASSE 12a-c

ÜBERSICHT

THANN STRASSE 12a-c

TOP A.1

EG / 4-Zimmer

Wohnfläche ca. 121 m²
Eigengarten ca. 308 m²

2 TG-Stellplätze
PP 12, PP 13

TOP B.1

EG / 3-Zimmer

Wohnfläche ca. 80 m²
Eigengarten ca. 162 m²

2 TG-Stellplätze
PP 22, PP 23

TOP C.1

EG / 3-Zimmer

Wohnfläche ca. 80 m²
Eigengarten ca. 191 m²

2 TG-Stellplätze
PP 26, PP 27

TOP A.2

OG / 3-Zimmer

Wohnfläche ca. 82 m²
Balkon ca. 19 m²

2 TG-Stellplätze
PP 14, PP 15

TOP B.2

OG / 3-Zimmer

Wohnfläche ca. 83 m²
Balkon ca. 19 m²

2 TG-Stellplätze
PP 24, PP 25

TOP C.2

OG / 3-Zimmer

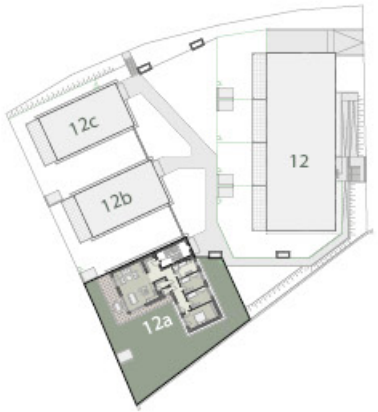
Wohnfläche ca. 83 m²
Balkon ca. 19 m²

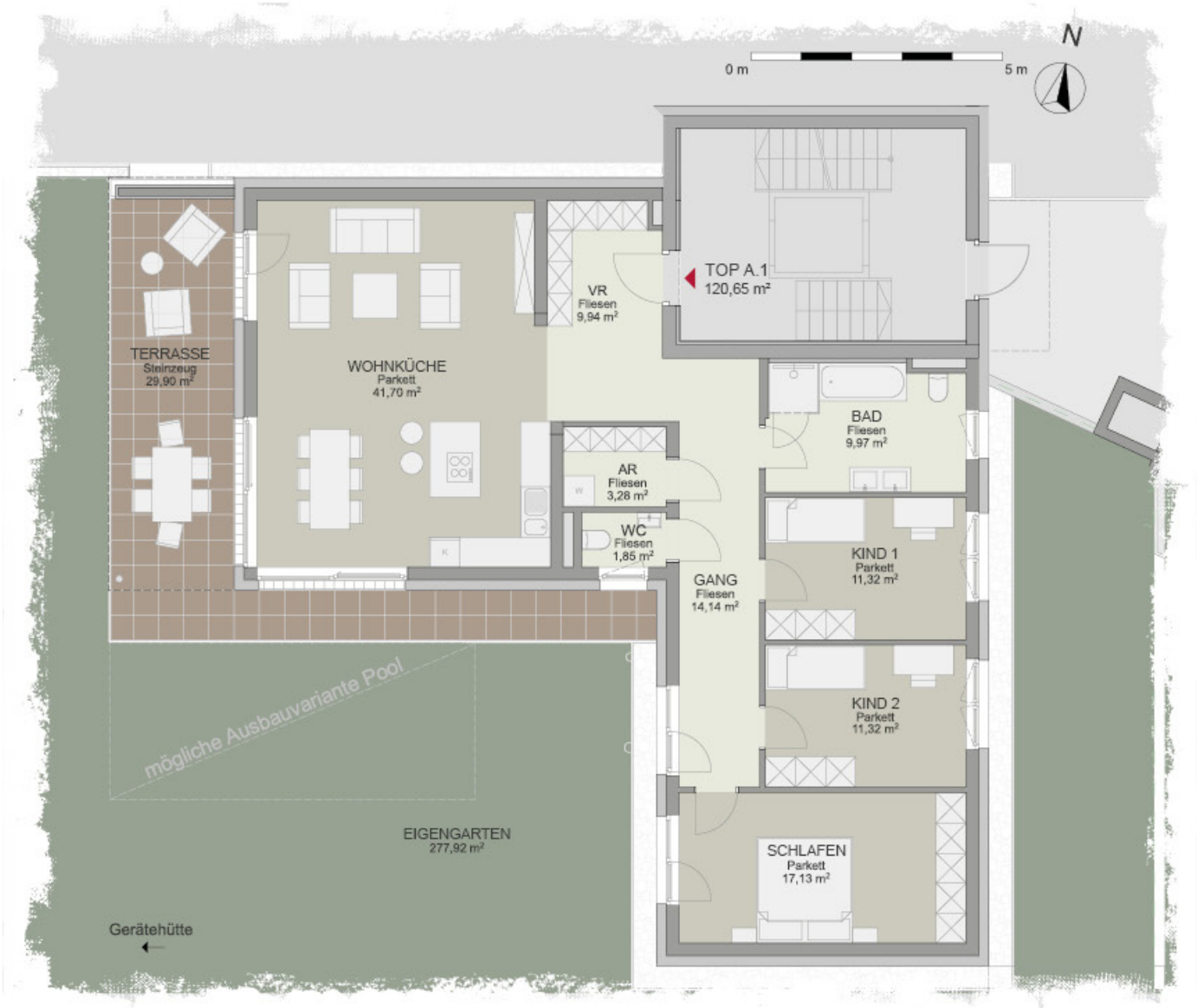
2 TG-Stellplätze
PP 28, PP 29

THANN STRASSE 12a
TOP A.1

Wohnung	ca. 121 m²
Eigengarten inkl. Terrasse inkl. Gerätehütte	ca. 308 m²
Terrasse	ca. 30 m²
Gerätehütte	ca. 4 m²
Kellerabteil	ca. 10 m²

2 TG-Stellplätze
PP 12, PP 13



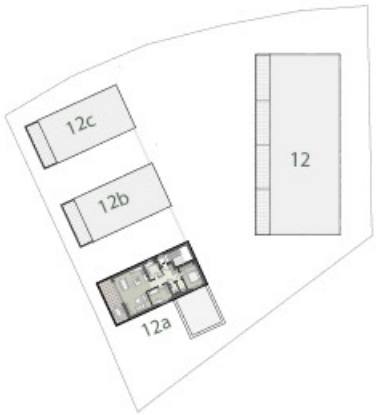


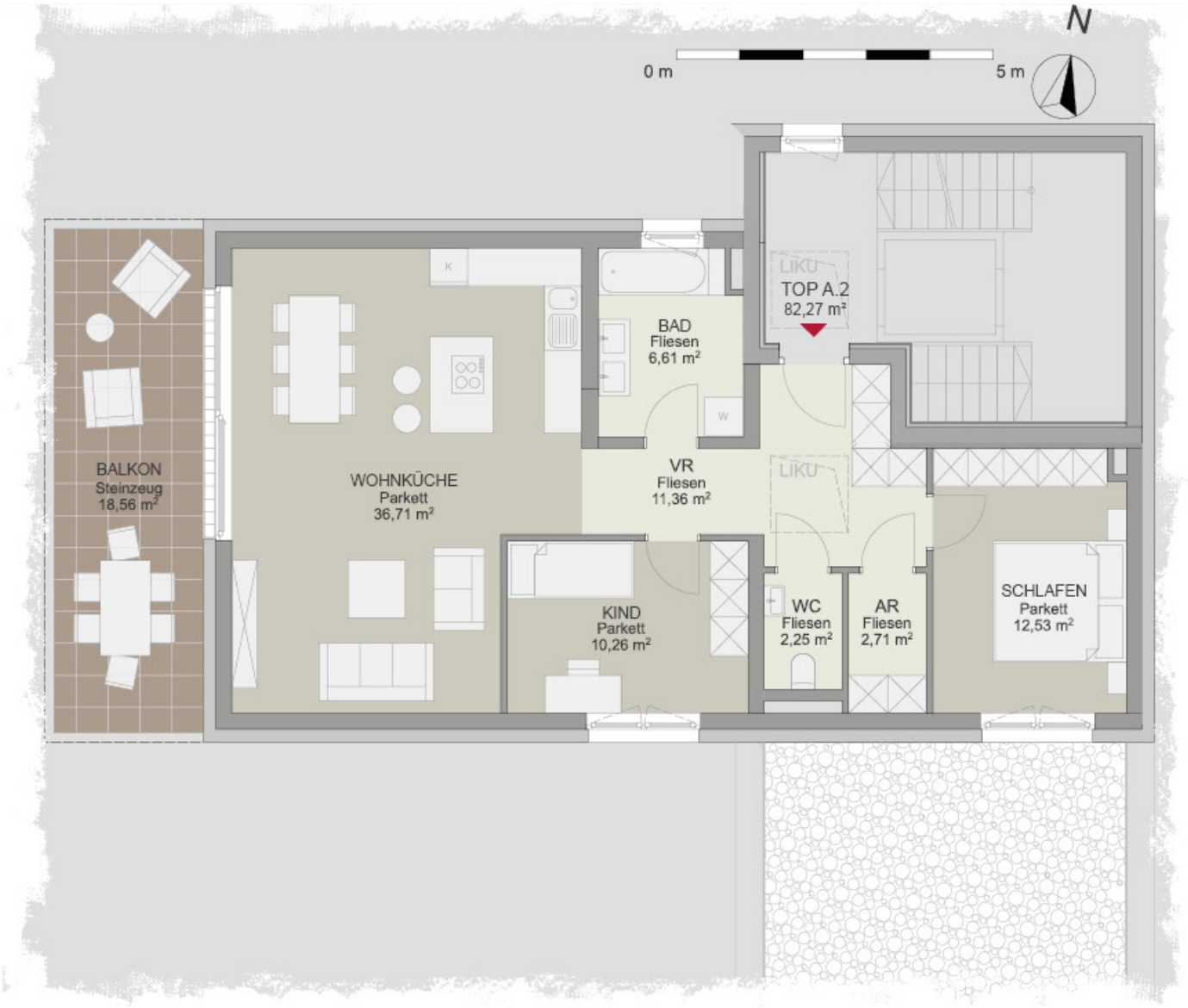
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12a
TOP A.2

Wohnung	ca. 82 m²
Balkon	ca. 19 m²
Kellerabteil	ca. 6 m²

2 TG-Stellplätze
PP 14, PP 15



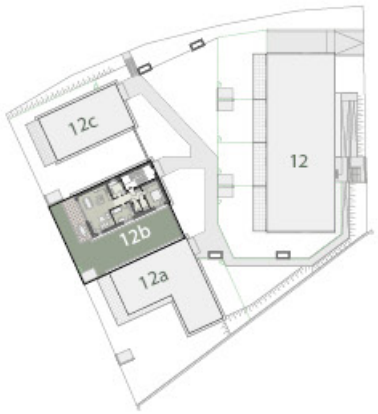


Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12b
TOP B.1

Wohnung	ca. 80 m²
Eigengarten inkl. Terrasse inkl. Gerätehütte	ca. 162 m²
Terrasse	ca. 19 m²
Gerätehütte	ca. 4 m²
Kellerabteil	ca. 8 m²

2 TG-Stellplätze
PP 22, PP 23

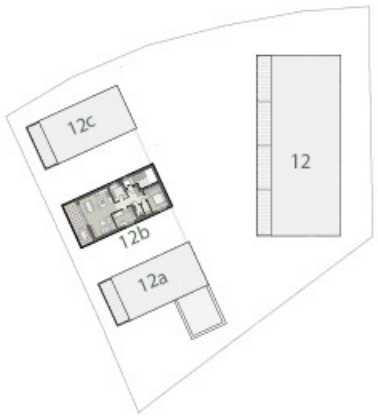


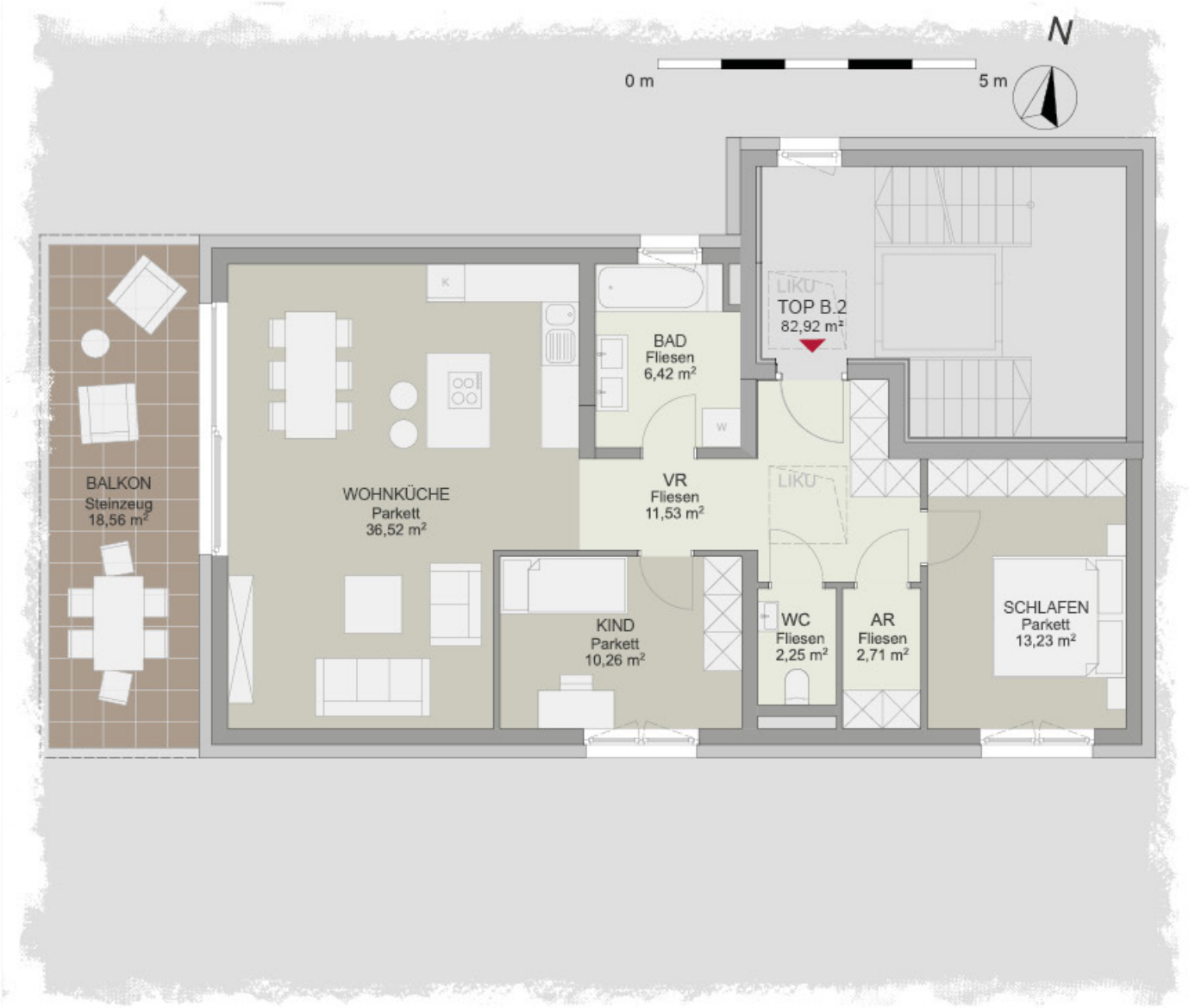
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12b
TOP B.2

Wohnung	ca. 83 m²
Balkon	ca. 19 m²
Kellerabteil	ca. 6 m²

2 TG-Stellplätze
PP 24, PP 25



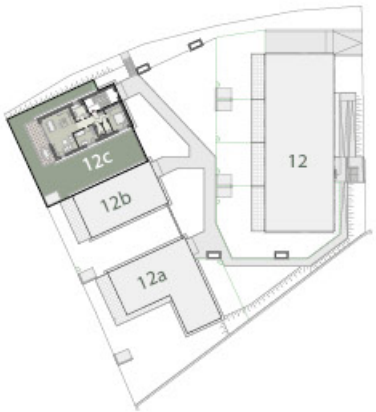


Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12
TOP C.1

Wohnung	ca. 80 m²
Eigengarten inkl. Terrasse inkl. Gerätehütte	ca. 191 m²
Terrasse	ca. 20 m²
Gerätehütte	ca. 4 m²
Kellerabteil	ca. 7 m²

2 TG-Stellplätze
PP 26, PP 27

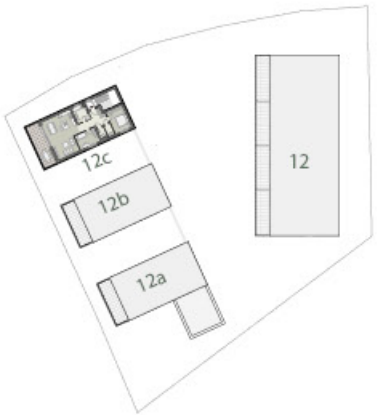


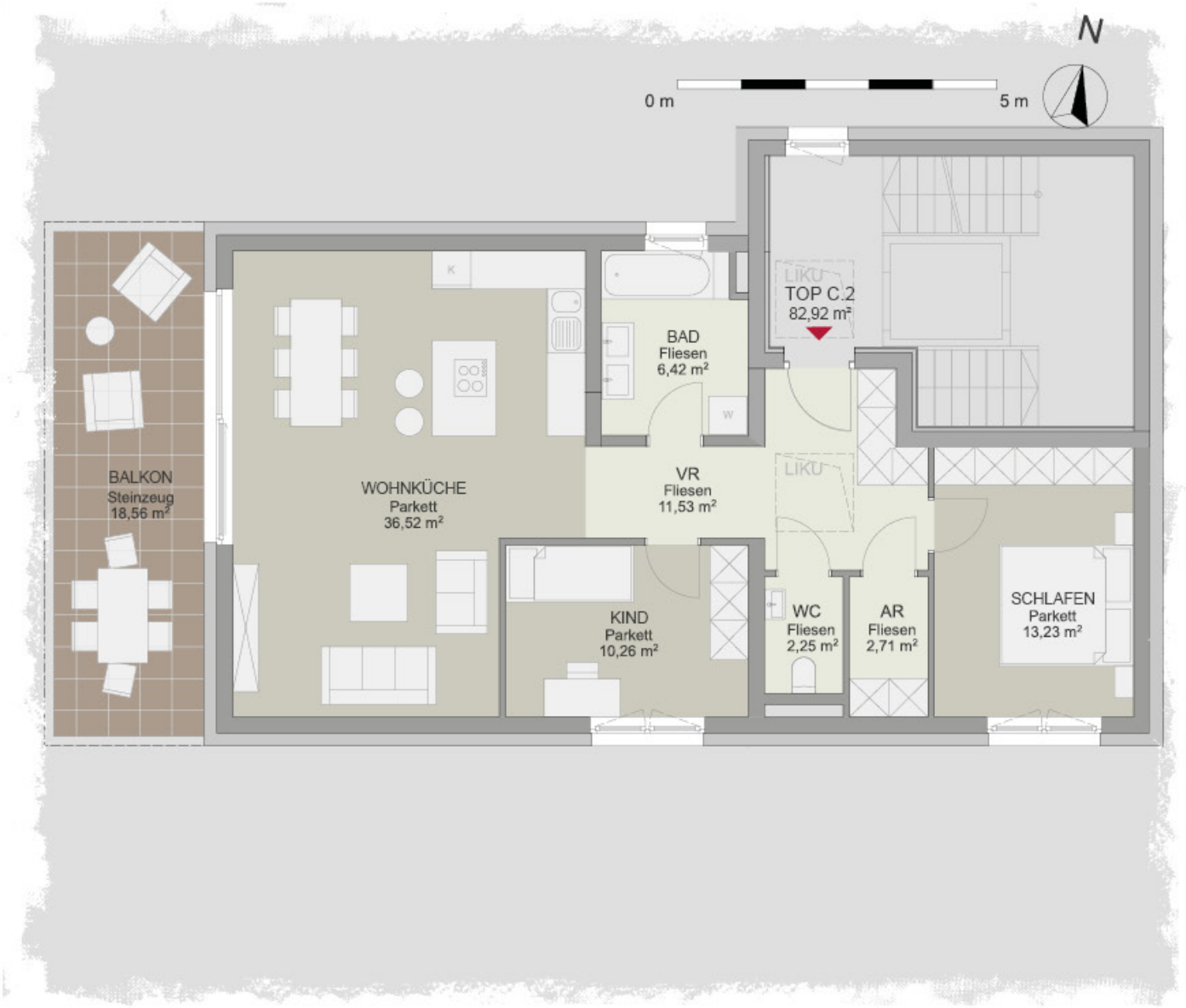
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

THANN STRASSE 12c
TOP C.2

Wohnung	ca. 83 m²
Balkon	ca. 19 m²
Kellerabteil	ca. 6 m²

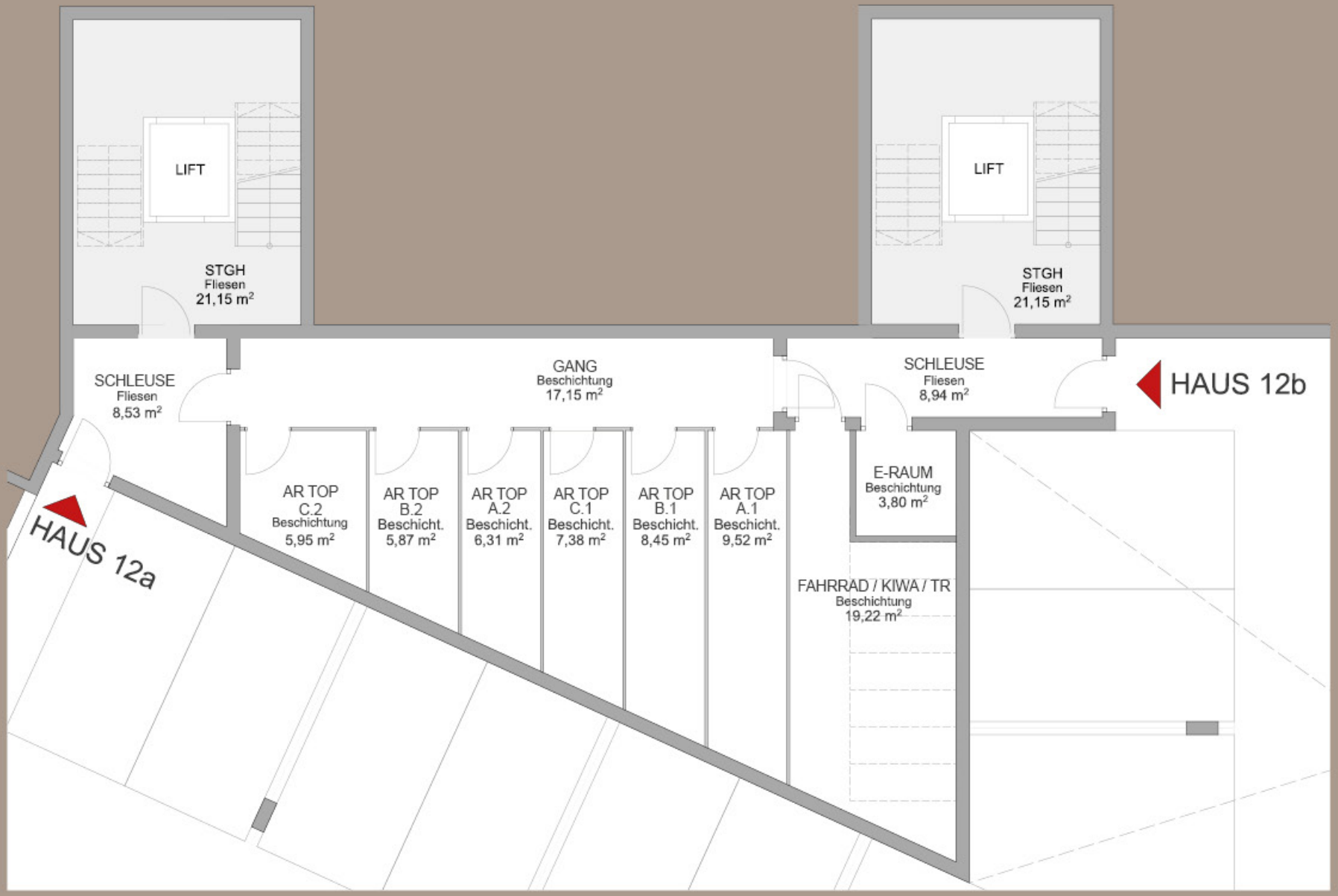
2 TG-Stellplätze
PP 28, PP 29





Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

ÜBERSICHT TIEFGARAGE



KELLERABTEILE & NEBENRÄUME

THANN STRASSE 12a-c

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG – SCHLÜSSELFERTIG

FUNDIERUNG | WÄNDE | DECKEN | STIEGEN | AUFZUG

Fundierung: Stahlbetonfundamentplatte und Feuchtigkeitsisolierung mittels brauner Wanne

Keller- und Tiefgaragenwände: Stahlbetonwände mit Feuchtigkeitsisolierung sowie Fugenbändern. Die Ausführung erfolgt mittels brauner Wanne und extrudierter Polysterol-Hartschaumplatten zum Schutz der Abdichtung (ohne Drainagierung).

Außenwände: Ziegelmassivbauweise (Wandstärke 20 - 25 cm). Aus statischen Gründen werden teilweise auch Betonwände bzw. keramische Betonfüllziegel verwendet.

Wohnungstrennwände: Ziegelmassivbauweise mit keramischen Schallschutzziegeln (Wandstärke 20 - 25 cm). Aus statischen Gründen werden teilweise auch Betonwände bzw. keramische Betonfüllziegel verwendet.

Zwischenwände: Ziegelmassivbauweise aus keramischen Hochlochziegeln (Wandstärke 10 cm oder nach statischer Anforderung) oder Trockenbauwände (Wahl durch Bauträger).

Innenputz (Wände): Kalk-Gipsputz geglättet im EG, OG und DG sowie Kalk-Gips-Zementputz in den Bädern und WC's.

Stahlbetonstiege KG – DG: Gerichtet zur Belagsverlegung inkl. rutschfestem Fliesenbelag mit Stahlgeländer.

Deckenkonstruktionen: Stahlbetondecke – Ausführung als Ortbetondecke oder Elementdecke (Wahl durch Bauträger).

Raumhöhen: EG+OG+DG ca. 260 cm

Aufzug: Sowohl im Wohnhaus Thann Straße 12, als auch bei den drei Einzelhäusern Thann Straße 12a-c befindet sich ein Aufzug, der vom Untergeschoß in das jeweilige Wohngeschoß fährt. Somit ist bei allen Häusern ein barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen gewährleistet.

FENSTER | TÜREN | BÖDEN | SONNENSCHUTZ

Fenster: Ausführung als Kunststofffenster, innen weiß und außen Alu-Beklipsung, 3-fach Isolierverglasung als ein- oder zweiflügelige Konstruktionen (teilweise mit seitlichem Fixteil), Dreh-Kippbeschlag (Farbe Wahl durch Bauträger). Bei den Wohnzimmerportalen werden teilweise Hebe-Schiebetüren ausgeführt.

Sonnenschutz: Bei allen Fenstern wird ein Sonnenschutzkasten als Vorbereitung für den nachträglichen Einbau eines elektrischen Sonnenschutzes inkl. Insektenschutz vorgesehen. Teilweise sind die Balkone und Terrassen mit darüberliegenden Balkonen und Vordächern beschattet.

Innenfensterbänke: Schichtstoffplatten mit Melamin-Harz-Beschichtung oder Gleichwertiges.

Außenfensterbänke: Aluminium beschichtet

Wohnungseingangstüre: Hochwertige Sicherheitstür mit Stahlzarge, Widerstandsklasse RC2 mit Durchgangslichte ca. 95/220 cm. Türdrücker Edelstahl, Türspion und Namensschild.

Bodenoberfläche:
Keller: Oberfläche Estrich geglättet auf tragender Stahlbodenplatte (ohne Fußbodenaufbau bzw. waagrechte Abdichtung).

Tiefgaragenoberfläche: Die Oberfläche der geschliffenen Stahlbetonbodenplatte wird mit einem Garagenbeschichtungssystem ausgeführt (ohne Fußbodenaufbau bzw. waagrechte Abdichtung).

Erdgeschoß und Obergeschoße: Fußbodenaufbau lt. Energieausweis inklusive Fußbodenheizung – Oberfläche Estrich geglättet und Fußbodenbeläge (2-Schichtparkett geklebt oder Feinsteinzeugfliesen – Ausführung lt. Broschürenpläne).

Bodenaufbau BAD: Der Bodenaufbau im Bad wird lt. Energieausweis für Fußbodenheizung hergestellt. Die bodenbündigen Duschen werden mit rutschhemmendem Fliesenbelag ausgeführt. Die Abdichtung wird als Bauwerksabdichtung nicht auf der Betondecke, sondern mittels Verbundabdichtung laut Merkblatt 3 des Österreichischen Fliesenverbandes hergestellt.

DACH | AUSSENANLAGEN | GARTENHÜTTEN

TG-Decke: Die Bauwerksabdichtung auf der Tiefgarage erfolgt lt. Energieausweis mit einer 3-lagigen wurzelfesten Feuchtigkeitsabdichtung und einer Deckschicht mittels vorhandenem Mutterboden.

Flachdach: Wärmedämmung lt. Energieausweis sowie 2-lagige Feuchtigkeitsabdichtung und extensives Gründach. Der Wartungszugang erfolgt im letzten Geschoß über eine Lichtkuppel im Stiegenhaus. Alle notwendigen Spenglerarbeiten wie Attikaabdeckung, Regenfallrohre, usw. werden in Aluminium ausgeführt.

Außenanlagen: Die Zufahrtsstraße und die Gehwege innerhalb der Anlage werden mit einem Asphaltbelag bzw. mit Pflasterungen hergestellt (Wahl durch Bauträger).

Terrassen und Balkone: Großformatige Steinzeugplatten auf Stelzlager bzw. im Splittbett (Wahl durch Bauträger).

Eigengärten: Diese werden besämt und mit einem Zaun eingefriedet. Es gelangen Doppelstabgitter- und Maschendrahtzäune zur Ausführung (Wahl durch Bauträger). Eine Gehtüre pro Garten ermöglicht den direkten Zugang in den Eigengarten.

Allgemeine Grünbereiche: Die allgemeinen Grünbereiche (außerhalb der Eigengärten) werden vollständig begrünt und mit Rindenmulch/Kies abgedeckt (Grünraumkonzept durch Bauträger).

Gartengerätehütten: Ausführung und Lage lt. Broschürenpläne. Die Gerätehütten werden als Metall-Geräteräume mit Flachdach hergestellt (Fa. Biohort Gerätehaus Highline oder Gleichwertiges). Jede Gerätehütte ist mit einer Gitterleuchte, einem Lichtschalter und einer Steckdose, die der jeweiligen Wohnung zugeordnet ist, versehen.

Die Wahl der oben beschriebenen unterschiedlichen Ausführungen sowie die Entscheidung über die Farb- und Gestaltungselemente obliegt bis zur Übergabe dem Bauträger.

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG – SCHLÜSSELFERTIG

KOMPLETTAUSSTATTUNGSPAKET – ZUM FIXPREIS

BODEN- UND STIEGENBELÄGE

Fliesenbeläge:
Keramische Wandfliesen (Bad und WC) im Format 30/60 raumhoch, keramische Bodenfliesen im Format 60/60 samt Sockelfliesen (Bemusterung siehe folgende Seite).

Holzbodenbeläge:
2-Schicht Fertigparkett geklebt samt Sockelleisten inkl. erforderlicher Übertrittschienen (Bemusterung siehe folgende Seite).

MALERARBEITEN | TÜREN

Malerarbeiten:
Vollflächige Deckenspachtelung sowie weiße Innendispersion an Decken und Wänden im Erd-, Ober- und Dachgeschoß. Der Keller (ausgenommen Technikraum) wird mit weißer Innendispersion ausgeführt (nicht gespachtelt).

Innentüren:
Laminierte Röhrenspantüren samt Holzumfassungszargen (weiß). Beschläge in Aluminium oder Edelstahl (Wahl durch Bauträger).

DURCHGANGSHÖHE 220 CM

Überzeugen Sie sich auf den nächsten Seiten von unserem exklusiven Sortiment.

AUSSTATTUNGSBEMUSTERUNG

BODENFLIESEN 60/60

FUSION

WANDFLIESEN 30/60

Abweichungen in Struktur und Farbe möglich.

STEINZEUG 60/60

X-rock.

Die Terrassen-/Balkonbeläge werden zur besseren Nutzung ohne Gefälle verlegt. Aus diesem Grund kann es zu Wasserbildungen auf dem Plattenbelag kommen.

PARKETTBÖDEN Scheucher Schiffsboden

SCHEUCHER®

PARKETTBÖDEN Haro Schiffsboden

HARO Quality Flooring

Information: Dieses Sortierbild stellt die Sortierung des Naturbodens dar. Ein Naturholzboden ist ein natürlich gewachsenes Produkt, somit sind Abweichungen in Struktur und Farbe möglich und erwünscht. Wichtig: Beachten Sie bitte, dass sich auch Muster mit der Zeit durch UV-Bestrahlung farblich verändern; das liegt in der Natur der Sache. Farb- und Sortierabweichungen sind daher kein Reklamationsgrund.

ELEKTROINSTALLATION

INKLUSIVE PHOTOVOLTAIKANLAGE

- Blitzschutzanlage lt. behördlichen Auflagen
- Sprechanlage bei den Hauszugängen sowie Klingeltaster vor der Wohnungseingangstür mit einer Klingel im Vorraumbereich
- Photovoltaikanlage samt dazugehörigem Wechselrichter
- Geh- und Fahrwegbeleuchtung mittels Poller, Mast- oder Wandleuchten (Wahl durch Bauträger)
- Zugangsbeleuchtung zu den Hauseingängen mittels Wand- oder Deckenleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder, Dämmerungsschalter (Wahl durch Bauträger)
- Schalterfabrikat UP, z.B.: Busch und Jäger, Legrand oder Gleichwertiges
- Verzählerung: Jede Wohneinheit sowie der Allgemeinbereich (Geh- und Fahrwegbeleuchtung) erhalten einen eigenen EVU-Zähler für die E-Installation, Photovoltaikanlage – situiert in einer Freiluftzähleranlage oder im Keller (allgemein zugänglich) – lt. Vorgabe des Energieversorgers
- Telefon-, Internet- und TV-Verkabelung wird bis zum Übergabepunkt in der Wohnung vorbereitet
- E-Installation in den Gartengerätehütten und Terrassen - werden mit Wand- oder Deckenleuchten und Schukosteckdosen ausgestattet

INKLUSIVE VORBEREITUNG SONNENSCHUTZ

AUSFÜHRUNG

ALLGEMEIN KELLER | TIEFGARAGE:

- Feuchtraumwannenleuchten; die Schaltung erfolgt mit Bewegungsmeldern oder Taster

INKLUSIVE VORBEREITUNG FÜR E-LADESTATIONEN IN DER TIEFGARAGE

- E-Ladestationen:
  Als Vorbereitung für die E-Mobilität wird ein intelligentes Lademanagementsystem der LINZ AG errichtet.

  Für eine nachträgliche Montage einer WallBOX wird eine Leerverrohrung vom E-Mobilitätsverteilerkasten zu jedem zweiten Parkplatz gelegt. Dieses System ermöglicht das Laden eines mehrspurigen E-Fahrzeugs.

  Der Strombezug jeder WallBOX wird extra gezählt und direkt mit der Linz AG abgerechnet. Im Kaufpreis nicht inkludiert sind die Kosten inkl. Installation der WallBOX. Diese kann bei der LINZ AG erworben oder gemietet werden.

  Weitere Informationen finden Sie unter: **www.linzag.at/citysolution**

KELLERGESCHOSS:

- Kellerabteil:
  · 1 Deckenlichtauslass + Gitterleuchte
  · 1 Lichtschalter
  · 1 Steckdose
- Trockenraum, Putzmittelraum:
  · 1 Deckenlichtauslass mit Feuchtraumbalken
  · 1 Lichtschalter
  · 1 Steckdose
- Elektro- bzw. Haustechnikraum:
  · 1 Deckenlichtauslass mit Feuchtraumbalken
  · 1 Lichtschalter
  · 1 Steckdose
  · Verteilung für Strom (Stromzähler)
  · Verteilung Kabelfernsehen
  · Absicherung der allgemeinen Stromanlage
  · Haustechnik Anschlüsse

■ Gänge Keller:
- Lichtauslässe mit Feuchtraumbalken geschaltet mit Bewegungsmeldern
- Erforderliche Anzahl an Notleuchten

STIEGENHAUS:

- Lichtauslässe mit Beleuchtungskörper
- vor den jeweiligen Wohnungstüren Klingeltaster
- Anschluss Aufzugsanlage

WEG | MÜLL | EINGANGSBELEUCHTUNG:

■ Wegbeleuchtung:
- Die Wegbeleuchtung wird mit Pollerleuchten ausgeführt.
- Die Schaltung der Allgemeinbeleuchtung erfolgt über einen Dämmerungsschalter.

■ Müllraum Wohnhaus:
- Feuchtraumbalken nach Erfordernis mit Bewegungsmelder
- 1 Steckdose 400 V
- 1 Steckdose 230 V

WOHNUNG:

■ Gartengerätehütten bei EG-Wohnungen:
- 1 Gitterleuchte
- 1 Lichtschalter
- 1 Steckdose

■ Eingangsbereich (Haupteingänge):
- Sprechanlage
- Allgemeinbeleuchtung mit Dämmerungsschalter bzw. Bewegungsmelder

■ Vorraum:
- Deckenauslass nach Erfordernis
- Wechselschalter
- 1 Steckdose
- 1 Leerdose Multimedia
- 1 Rauchmelder
- 1 Sprechanlage Innenstelle

■ AR:
- 1 Wand- od. Deckenauslass geschaltet über Ausschalter
- 1 Steckdose

■ Bad:
- 1 Deckenauslass Licht
- 1 Wandauslass Licht über dem Waschtisch
- 2 Ausschalter vor der Tür (Decken- und Spiegellicht)
- 2 Steckdosen bei dem Waschbecken
- 1 Taster für Komfortlüftung
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose Trockner
- 1 Steckdose Handtuchheizkörper

■ WC:
- 1 Wand- od. Deckenauslass geschaltet über Ausschalter
- 1 Taster für Komfortlüftung

■ Küche:
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter (bei Küchen mit Essplatz 2 Deckenauslässe mit Ausschalter)
- 1 Wandauslass direkt geschalten
- je 1 Steckdose für Dunstabzug (Umluft), E-Herdanschluss, Kühlschrank und Geschirrspüler
- 5 Arbeitssteckdosen
- 1 Taster für Komfortlüftung

■ Wohn- & Esszimmer:
- 2 - 3 Deckenauslässe (je nach Wohnungsgröße)
- Wechselschalter
- 1 Rauchmelder
- 1 Schalter Terrassenlicht
- 5 Steckdosen
- 1 Leerdose Multimedia
- 1 Raumthermostat Heizung

■ Schlafzimmer
- 1 Deckenauslass
- 1 Wechselschalter
- 2 Wechselschalter beim Doppelbett
- 5 Steckdosen
- 1 Leerdose Multimedia
- 1 Rauchmelder

■ Kinderzimmer
- 1 Wand- oder Deckenauslass geschaltet über Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Leerdose Multimedia
- 1 Rauchmelder

■ Terrasse/Balkon:
- mind. 1 Wand- oder Deckenleuchte
- 1 Steckdose UP
- bei größeren Terrassen sind teilweise 2 Deckenleuchten vorgesehen (siehe Elektroplanung)

ALLGEMEIN:

■ Alle Fenster sind mit einem E-Auslass für einen nachträglichen Sonnenschutzbehang (Sonderwunsch) inklusive Verkabelung bis zur Wanddose innen versehen (Steuerung mittels Funkfernbedienung).

■ Jeder Wohn- und Schlafraum erhält auch eine Leerdose mit Leerverrohrung, die im Multimediaverteiler endet. Diese Leerverrohrung kann z.B. für eine EDV-Verkabelung genutzt werden.

■ Kabelfernsehen:
Die Hauptzuleitung befindet sich im Technikraum im Kellergeschoß. Von dort aus wird jede Wohnung versorgt. Die Verkabelung wird bis in die jeweilige Wohnung hergestellt.

PHOTOVOLTAIKANLAGE

VERRINGERUNG DER BETRIEBSKOSTEN

- Auf der Wohnhausanlage befindet sich eine Photovoltaikanlage, mit der Strom für den Eigenverbrauch produziert wird.
- Dieser Strom wird in der gesamten Anlage für den Betrieb von technischen Anlagen genutzt.

HAUSTECHNIK

HEIZUNG

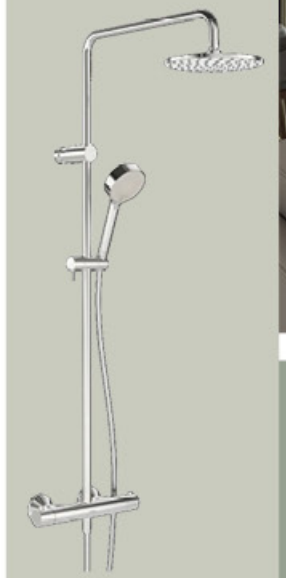
- Die Energieversorgung für die Fußbodenheizung sowie die Warmwassererzeugung erfolgt mittels Wärmepumpe (Tiefenbohrungen).
- In jeder Wohneinheit wird eine Wohnungsstation installiert, in der sich die Hauptabsperrungen für Warm- und Kaltwasser sowie Heizungswasser befinden. Die dezentrale hygienische Warmwasserbereitung im Durchlaufprinzip ist ebenfalls in der Wohnungsstation integriert. Die Zählung der Wärmemenge für den Energieverbrauch der Raumheizung sowie der Warm- und Kaltwasserbereitstellung erfolgt über diese Station.
- Die Allgemeinflächen, Abstellräume, Kellerräumlichkeiten und die Tiefgarage sind nicht beheizt.
- Fußbodenheizung EG+OG+DG, Verrohrung mit entsprechenden Verlegeabständen, ausgehend von je einem UP-Fußbodenheizungsverteiler in der Wohnungsstation.
- Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt mit einem Raumthermostat im Wohnzimmer als Referenzwert. Die einzelnen Heizkreise können über den Fußbodenheizungsverteiler ohne Raumbediengerät einreguliert werden.

FUSSBODENHEIZUNG

LÜFTUNG

- Mechanische Be- und Entlüftung je Wohnung mittels Wohnraumlüftungsgerät samt Gegenstromwärmetauscher, ohne Nachheizregister mit Wärmerückgewinnung.
- Die Kellerabteile werden entweder natürlich oder mittels mechanischer Lüftungsanlage be- und entlüftet.

Hansaunita



SANITÄRINSTALLATION

- Trinkwasserversorgung durch das örtliche Wasserversorgungsnetz
- Wasserzähler mit Passstück in der Wohnung
- Eigengärten, Terrassen und Balkone werden mit frostsicheren Wasseranschlüssen ausgestattet
- Spülbeckenanschluss im Küchenbereich (Aufputzmontage)
- Waschmaschinenanschluss
- Bodenebene Dusche mit eingefliester Edelstahlrinne und Regendusche sowie Glasduschwand (lt. Broschürenplan)

BODENBÜNDIGE DUSCHEN

- Kondensat-Kleinhebeanlage im KG / Haustechnikraum
- Im Erdgeschoß wird ein öffentlich zugänglicher Kaltwasseranschluss hergestellt
- Sanitäreinrichtung: weiß, Armaturen verchromt (Lage und Anzahl siehe Broschürenpläne)
- Tiefspül-WC samt Deckel und Drückerplatte Marke Laufen Pro
- Waschtischanlage samt Armatur und Siphon Marke Laufen Pro S 65/46,5 oder Doppelwaschtisch 130/46 (BAD), Handwaschbecken im WC 48/28 mit Hansa Polo Einhandmischer Chrom
- Badewannenanlage 170/75 Emaille inkl. Wannenträger samt Armatur und Duschhalter (Brausegarnitur bei Wohnungen ohne Dusche)
- Montage der Duschanlage samt Armatur, Brausegarnitur und Duschhalter

HOCHWERTIGE SANITÄRGEGENSTÄNDE & ARMATUREN

Laufen PRO S

Kaldewei Saniform Plus

Laufen PRO | Geberit

Hansa Polo Neu

SONDERWÜNSCHE

Hierzu zählen insbesondere:

- ARCHITEKT: Änderung der Innenraumaufteilung, gestalterische Elemente in Grund und Aufriss, ...
- INSTALLATEUR: Bad, Dusche, WC, Waschmaschine, Anschlüsse, ...
- ELEKTRIKER: Steckdosen, Lichtschalter, Telefon, ...
- BAUTISCHLER Innentüren: Design, Beschlag, Aufgehrichtung, Sonderfunktionen, ...
- FENSTER: Aufgehrichtung, Sonderfunktionen, Abschattungen, Fensterbänke, ...
- FLIESENLEGER: Farbe, Form, Verlegung, ...
- BODENLEGER Parkettbeläge: Design, Oberfläche, Randleisten, ...
- MALER: Sonderfarben, Effektlasuren, ...
- Jedem Käufer wird ermöglicht, individuelle Änderungswünsche entsprechend unseren Terminvorgaben durch die, von Lang Modernes Wohnen beauftragten Subunternehmer, ausführen zu lassen.
- Festgelegte Zwischen- und Endtermine sowie die Gesamt-Architektur der Anlage dürfen durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt werden.
- Sämtliche Sonderwünsche müssen den Vorschriften der Gemeinde, Bauordnungen und Normen entsprechen. Eine Klärung bzw. Genehmigung ist im Zweifelsfall durch den Wohnungswerber zu erwirken.
- Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung beinhaltet eine Standardausführung, dem heutigen Stand der Technik und den Bauordnungen entsprechend.
- Die sich aus den Sonderwünschen ergebenden Preisänderungen gehen zu Lasten bzw. zu Gunsten des Käufers.
- Änderungswünsche sind mit der Bauleitung abzustimmen. Diese koordiniert die Sonderwünsche direkt mit den entsprechenden Fachplanern / Fachfirmen. Mit der Ausführung von Sonderwünschen vor Übergabe sind die am Bau beschäftigten Subunternehmer zu beauftragen. Fremdfirmen sind nicht zulässig.
- Die Firma Lang Modernes Wohnen übernimmt für Sonderwünsche* keine wie auch immer geartete Haftung oder Gewährleistung. Kontakte hierfür werden bei Vertragsabschluss bzw. abhängig vom Baufortschritt bekanntgegeben.
- Zusatzkosten bei jeder Vertragsänderung von 500€

** sofern diese nicht von ihr selbst ausgeführt werden*

TECHNISCHE DETAILS

- Die planliche Darstellung ist nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
- Geringfügige Abweichungen vom Plan (= Rohbaumaße) +/- 3% sind zulässig, ebenso Änderungen aufgrund nachträglicher behördlicher Auflagen und technischer Notwendigkeiten. Alle m²-Angaben sind Rohbaumaße.
- Für Ausstattungsarbeiten durch die Käufer (z.B.: Küche, Einrichtungsgegenstände) sind in jedem Fall Naturmaße zu nehmen.
- In den Eigengärten befinden sich teilweise Tiefgaragen- Oberflächenentwässerungen, Regenrohre, Retentionsanlagen, Blitzschutz, Sicker- und Schmutzwasserschächte sowie Be- und Entlüftungsbauwerke. Der Zugang für Wartung und Erhaltung muss gewährt werden – ebenso für die technischen Anlagen bei den Tiefgaragen-Stellplätzen.
- Optionaler Sonnenschutz (Jalousien, Markisen) – Farbvorgabe durch Bauträger.
- Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen und Bauelemente, die aus plan- und gestalterischen Gründen in den Plänen, Prospekten, Webdarstellungen einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Die dargestellten Bilder der Wohnanlage beruhen auf der ursprünglichen Konzeption mit allen planerischen Freiheiten. Die Farbgestaltung obliegt dem Bauträger. Einzelne Elemente wie z.B. Zäune wurden in der Darstellung zum Teil weggelassen.
- Die Verfügbarkeit der in diesen Unterlagen dargestellten Oberflächenbeläge (Böden, Fliesen), Sanitärausstattung, Schaltermaterial, etc. kann aufgrund der derzeitigen Lieferengpässe nicht gewährleistet werden. Der Bauträger ist daher berechtigt, alternativ gleichwertige - verfügbare - Produkte zu verbauen.

RATENPLAN B

Sicherung des Käufers durch grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit Zahlung nach Ratenplan B ohne Zusatzsicherung nach § 10 Abs 2 Z 2 BTVG und entsprechende Auszahlung an den Verkäufer, nämlich

- 10% nach Vertragsunterfertigung, Vorliegen der Baubewilligung und sonstiger behördlicher Genehmigungen, erfolgtem Baubeginn und Sicherstellung der Lastenfreiheit verkäuferseits
- 30% nach Vorliegen Baufortschrittsbestätigung über Fertigstellung Rohbau mit fertig gestelltem Dach
- 20% nach Vorliegen Baufortschrittsbestätigung über Fertigstellung Rohinstallationen
- 12% nach Vorliegen Baufortschrittsbestätigung über Fertigstellung Fassade und Fenster inklusive Verglasung
- 17% nach Vorliegen Baufortschrittsbestätigung über Bezugsfertigstellung der Wohnung bzw. vertragsgemäßem Übergabezustand
- 9% nach Fertigstellung, Vorliegen Baufortschrittsbestätigung über gewöhnlich nutzbarer Teile der Gesamtanlage
- 2% Haftrücklass, ablösbar durch Bankgarantie
- Sicherstellung des gesamten Kaufpreises seitens des Käufers durch eine abstrakte Bankgarantie, einer österreichischen Bank, die entsprechend dem Ratenplan, vom Treuhänder abgerufen wird

ENERGIEAUSWEIS

Die Aushändigung des Energieausweises findet vor Unterfertigung des Anbotes statt und muss auch hier bestätigt werden.

NIEDRIGENERGIEBAUWEISE				
Thann Straße	12	12a	12b	12c
Heizwärmebedarf (HWBsk)	33	44	42	42
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,52	0,39	0,40	0,40

KONTAKT

ANSPRECHPARTNER
Christine Vieregge-Lang
vieregge@langmoderneswohnen.at
Tel. +43 664 / 611 39 30

Alle Infos zum Projekt unter:
www.langmoderneswohnen.at

Lang Modernes Wohnen GmbH
Traunleiten 8a
4050 Traun
Tel. +43 7229 / 73265
office@langmoderneswohnen.at
www.langmoderneswohnen.at

Satz- und Druckfehler vorbehalten. Veränderungen bzw. Anpassungen bei Bau- und Ausstattungsbeschreibung, bei den Grundrissen sowie Energieausweis vorbehalten. Alle Flächenangaben sind gerundet. Bilder: Lang Modernes Wohnen bzw. Adobe Stock.
Layout & Satz: AgenturWimmer.at

lang: modernes wohnen

www.langmoderneswohnen.at

www.langmoderneswohnen.at