



WOHNEN IN TRAUN
„ALTE GÄRTNEREI“

lang:
modernes
wohnen

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|-----------|--|
| 04 | Wohnen in Traun |
| 06 | Projektvorstellung |
| 09 | Lageplan |
| 10 | Gebäudeübersicht Fabrikstraße 35b |
| 12 | Wohnungsdaten Fabrikstraße 35b |
| 24 | Gebäudeübersicht Fabrikstraße 35c |
| 26 | Wohnungsdaten Fabrikstraße 35c |
| 38 | Gebäudeübersicht Fabrikstraße 35e |
| 40 | Wohnungsdaten Fabrikstraße 35e |
| 50 | Bau- und Ausstattungsbeschreibung – schlüsselfertig |
| 53 | Ausstattungsbemusterung |
| 54 | Elektroinstallation |
| 58 | Haustechnik |
| 60 | Sonderwünsche & technische Details |
| 61 | Ratenplan & Energieausweis |



WOHNEN IN TRAUN

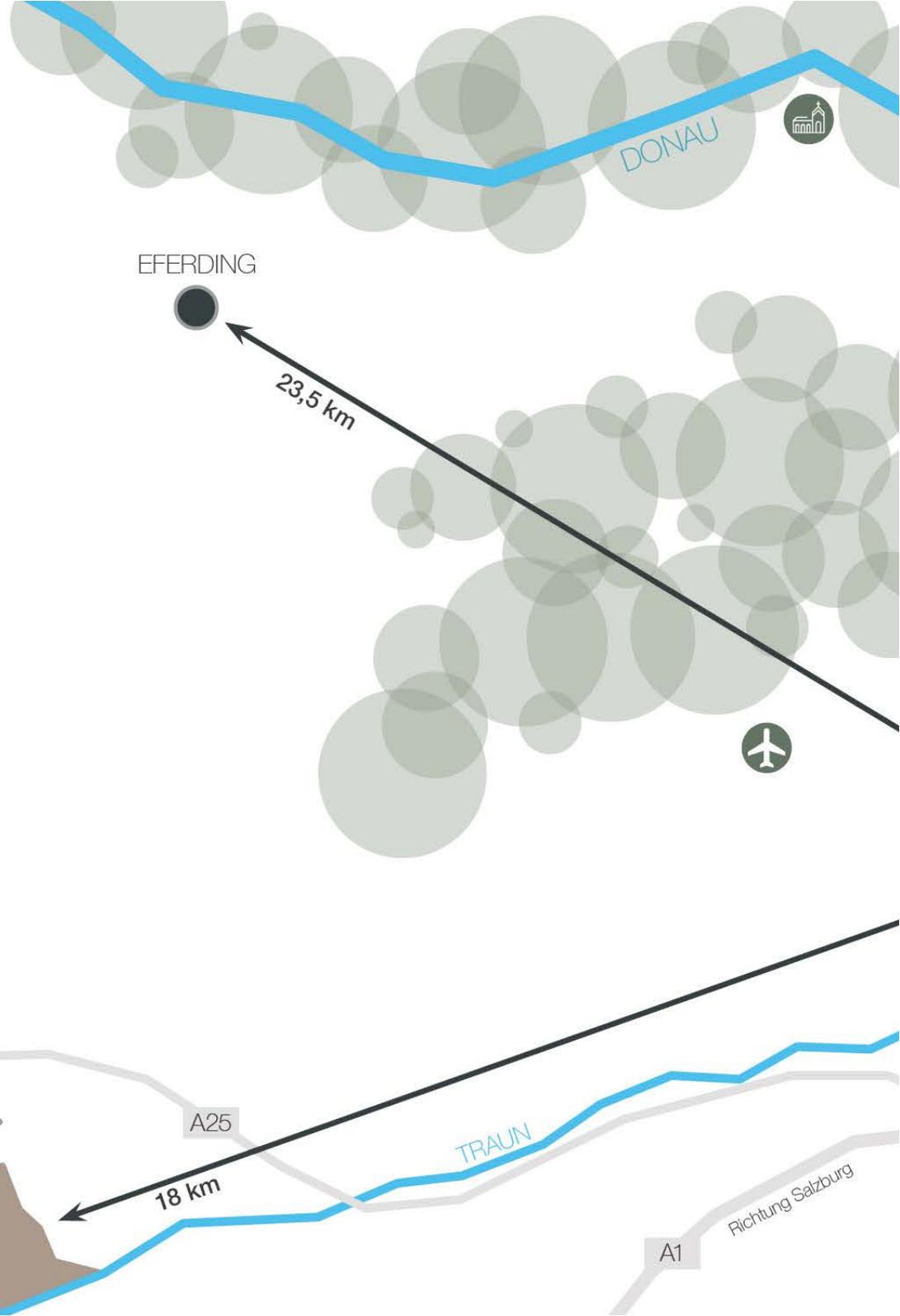
Die Bauträgergesellschaft Lang Modernes Wohnen realisiert im Zentrum der Stadtgemeinde Traun ein exklusives Neubauprojekt, bestehend aus fünf separaten Baukörpern mit insgesamt 52 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage.

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

RUHIGE LAGE IN ZENTRUMSNÄHE

Diese Wohnhausanlage besticht durch die ruhige und dennoch zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Banken und Ärzte sowie Kindergärten und Schulen.

Das weitläufige Augebiet an der Traun lockt mit zahlreichen Rad-, Lauf- und Spazierwegen. Auch aufgrund der ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt hat sich Traun zu einem sehr beliebten Ort im Einzugsgebiet von Linz etabliert.





-  Ödter See – 3 km
-  1) Plus City Shopping Center – 3,5 km
2) Haid Shopping Center – 3,5 km
-  Flughafen Hörsching – 7 km
-  Golfplatz – 8 km

DAS EINZIGARTIGE

- Absolute Grünruhelage
- Leben in Zentrumsnähe
- Beste Nahversorgung und Infrastruktur
- Abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten
- Vielfältiges Kulturangebot
- Nähe zu Linz mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Verkehr

PROJEKTVORSTELLUNG

Dieses Neubauprojekt besteht aus fünf vollunterkellerten Gebäuden mit jeweils drei bzw. vier Vollgeschossen. Die vielen Grundrissvarianten zwischen 47 m² und 108 m² gehen auf die verschiedensten Bedürfnisse ein. Alle Wohnungen verfügen entweder über großzügige Balkone, Terrassen oder Eigengärten.

WOHNUNGSGRÖSSEN 47-108 m²

Mit dem PKW erreichen Sie die Tiefgarage über die Fabrikstraße. Der Zugangsweg zu den Gebäuden liegt jeweils an der Nord- bzw. Ostseite. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über das Stiegenhaus bzw. über den Aufzug, der alle Geschosse von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoß anbindet. Somit ist ein barrierefreier Zugang gewährleistet. Die Eingangsbereiche sind überdacht und werden großzügig begrünt.

TIEFGARAGE

■ KELLERGESCHOSS + TIEFGARAGE

Im Kellergeschoß sind die Kellerabstellräume, Haustechnikräume, Putzmittel- und Trockenräume sowie die Kinderwagenabstellbereiche situiert. Weiters befindet sich im Untergeschoß auch die gemeinsame Tiefgarage mit jeweils zwei zugeordneten PKW Stellplätzen pro Wohnung.

■ ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoß befinden sich Wohnungen mit unterschiedlich großen Eigengärten.

EIGENGÄRTEN

Die Eigentümer der Erdgeschoßwohnungen gelangen nicht nur über ihre Wohnung, sondern auch über eine allgemeine Erschließungsfläche in den Eigengarten. Die Bewirtschaftung und Nutzung des Eigengartens gestaltet sich dadurch sehr komfortabel. Jede Wohnung mit Eigengarten wird mit einer Garten-Gerätehütte oder Gerätebox ausgestattet.

GERÄTEHÜTTE BEI DEN GARTENWOHNUNGEN

Jede Terrasse bzw. jeder Balkon ist mit einer frost-sicheren Wasserentnahmestelle ausgestattet, die der jeweiligen Wohnung zugeordnet ist.

Das WC mit eigenem Handwaschbecken ist durch seine Lage bequem über den Vorraum erreichbar. Vom Vorraum aus gelangen Sie in den großzügig gestalteten Wohn- und Essbereich mit einer offenen Wohnküche. Die großen Glasfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume.

GROSSZÜGIGE GLASFRONTEN

■ OBERGESCHOSS

Die Wohnungen im Obergeschoß bezaubern nicht nur durch die Raumaufteilung, sondern auch durch attraktive Balkone.

■ DACHGESCHOSS

Bei den Dachgeschoßwohnungen werden durch das Zurücksetzen der Außenwände sehr großzügige Terrassen geschaffen.

BALKONE UND TERRASSEN MIT STEINZEUGPLATTEN

ALLGEMEIN

Der überdachte Müllplatz ist im Bereich der Tiefgarageneinfahrt situiert. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallverband der Stadtgemeinde Traun.

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 bzw. dem Wohnungseigentumsvertrag.

FABRIKSTRASSE 33 **VERKAUFT**

FABRIKSTRASSE 35b

EG 4 Wohnungen
OG 4 Wohnungen
DG 2 Wohnungen

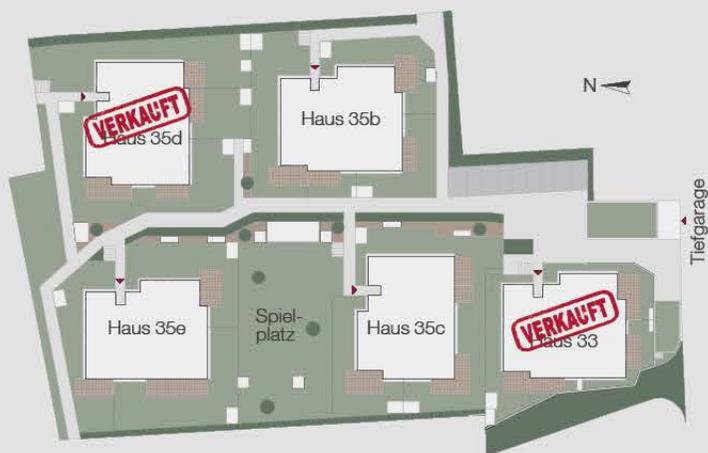
FABRIKSTRASSE 35c

EG 3 Wohnungen
OG 3 Wohnungen
DG 3 Wohnungen

FABRIKSTRASSE 35d **VERKAUFT**

FABRIKSTRASSE 35e

EG 3 Wohnungen
OG 3 Wohnungen
DG 2 Wohnungen



AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

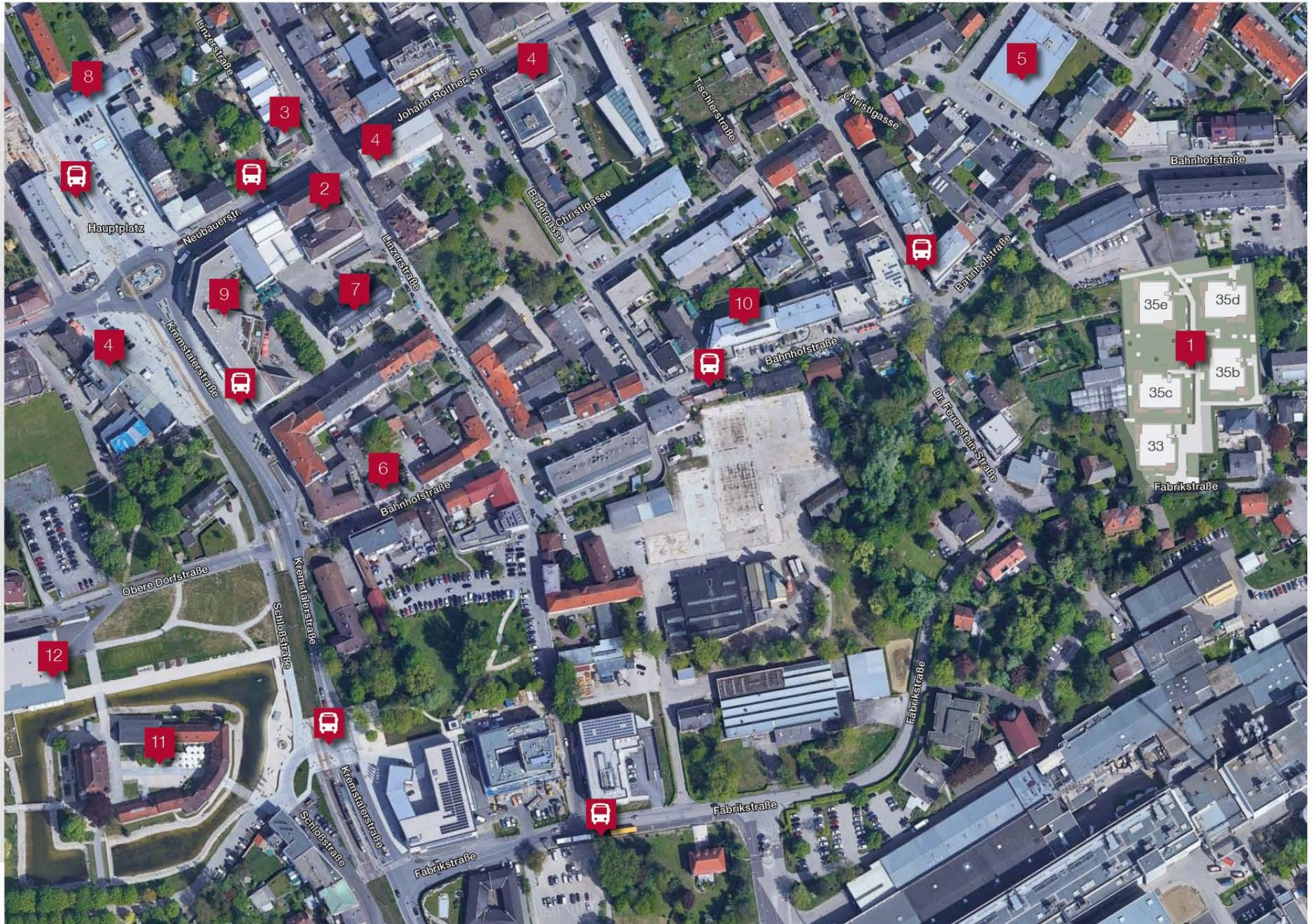
- Ziegelmassivbauweise mit einem Wärmedämmverbund-System
- Wohnraumlüftung
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Videosprechanlage
- Kunststofffenster mit Alu-Beclipsung und 3-fach Isolierverglasung
- großzügige Glasfronten
- hochwertige Parkettböden (Eiche)
- Innentüren mit Holzumfassungszargen, 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 Stromanschluss für Markise

> Näheres in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung



LAGEPLAN

- 1 Wohnanlage Traun –
Fabrikstraße 33 und 35
- 2 Volksschule
- 3 Schulhort
- 4 Bank
- 5 Lebensmittelhandel
- 6 Apotheke
- 7 Kirche
- 8 Postamt
- 9 Stadtamt
- 10 ÖGK
- 11 Schloß
- 12 Spinnerei
Kultur.Park.Traun
-  Bus- bzw. Straßenbahnhaltstellen
-  das Stadtzentrum von Traun bietet eine abwechslungsreiche Gastronomievielfalt



Autobahn A1 

google maps



ÜBERSICHT FABRIKSTRASSE 35b

ÜBERSICHT

FABRIKSTRASSE 35b

| | | | | |
|---|--|---|---|---|
| B.1 EG / 2-Zimmer Wohnfläche ca. 57 m ² Eigengarten ca. 213 m ² 2 TG-Stellplätze B 1.1, B 1.2 | B.2 EG / 2-Zimmer Wohnfläche ca. 47 m ² Eigengarten ca. 38 m ² 2 TG-Stellplätze B 2.1, B 2.2 | B.3 EG / 2-Zimmer Wohnfläche ca. 56 m ² Eigengarten ca. 119 m ² 2 TG-Stellplätze B 3.1, B 3.2 | B.4 EG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 76 m ² Eigengarten ca. 146 m ² 2 TG-Stellplätze B 4.1, B 4.2 | B.5 OG / 2-Zimmer Wohnfläche ca. 65 m ² Balkon ca. 15 m ² 2 TG-Stellplätze B 5.1, B 5.2 |
| B.6 OG / 2-Zimmer Wohnfläche ca. 47 m ² Balkon ca. 13 m ² 2 TG-Stellplätze B 6.1, B 6.2 | B.7 OG / 2-Zimmer Wohnfläche ca. 56 m ² Balkon ca. 13 m ² 2 TG-Stellplätze B 7.1, B 7.2 | B.8 OG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 76 m ² Balkon ca. 15 m ² 2 TG-Stellplätze B 8.1, B 8.2 | B.9 DG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 70 m ² Terrasse ca. 36 m ² 2 TG-Stellplätze B 9.1, B 9.2 | B.10 DG / 4-Zimmer Wohnfläche ca. 105 m ² Terrasse ca. 48 m ² extensives Gründach ca. 37 m ² 2 TG-Stellplätze B 10.1, B 10.2 |

FABRIKSTRASSE 35b

B.1

Wohnung ca. 57 m²

Eigengarten inkl. Terrasse
inkl. Geräte-Hütte ca. 213 m²

Terrasse ca. 23 m²

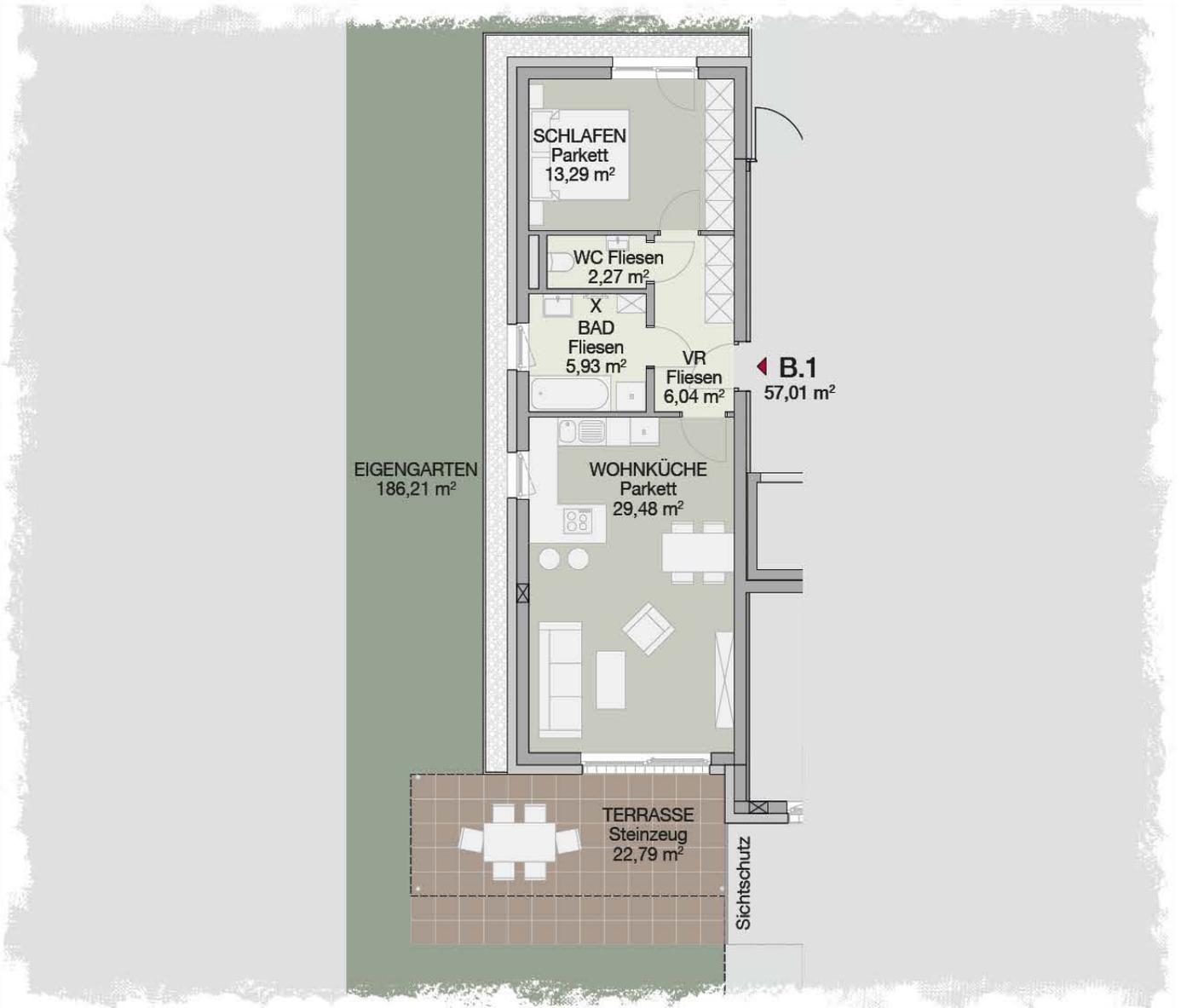
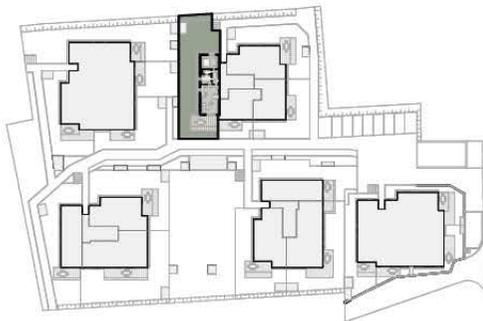
Geräte-Hütte ca. 4 m²

Kellerabteil ca. 7 m²

2 TG-Stellplätze
B 1.1, B 1.2



0m 2m 4m 6m



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35b

B.2

Wohnung ca. 47 m²

Eigengarten inkl. Terrasse
inkl. Geräte-Box ca. 38 m²

Terrasse ca. 14 m²

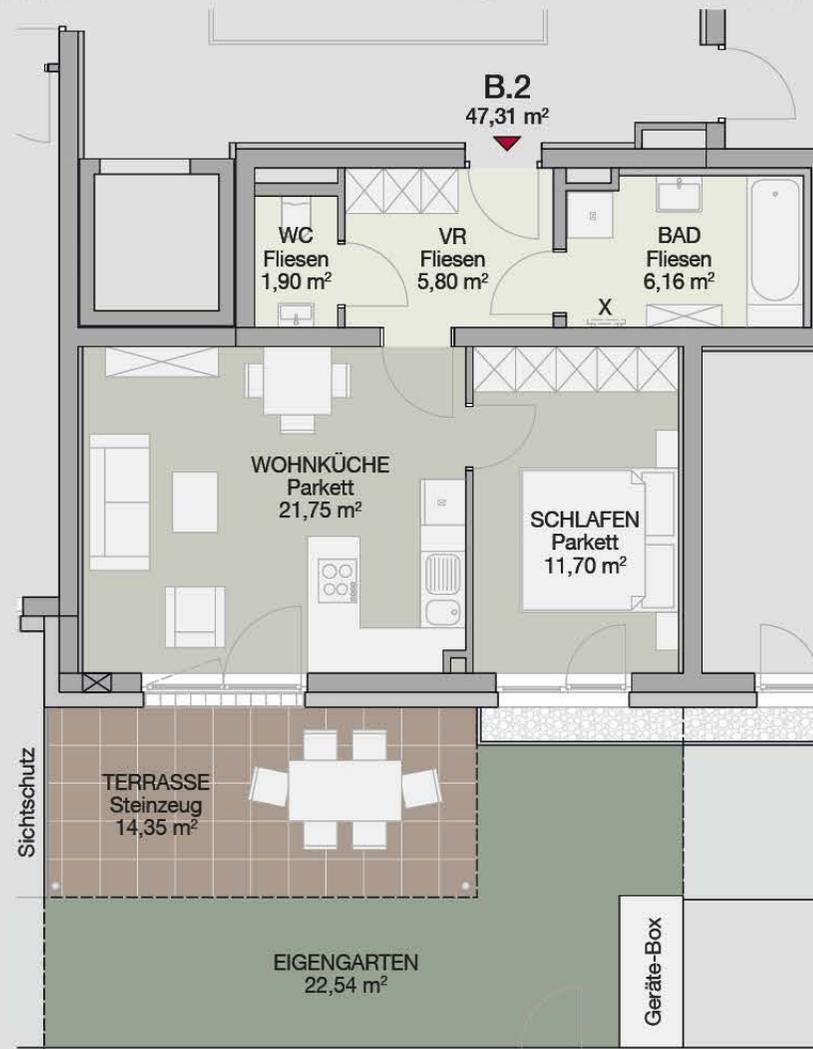
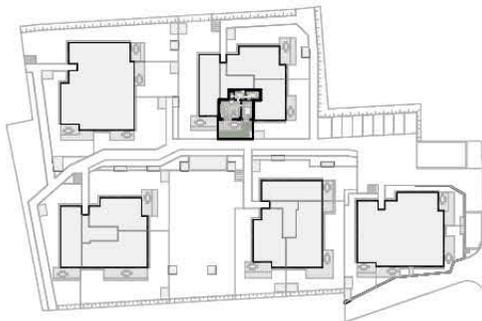
Geräte-Box ca. 1 m²

Kellerabteil ca. 7 m²

2 TG-Stellplätze
B 2.1, B 2.2



0m 2m 4m 6m



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35b

B.3

Wohnung ca. 56 m²

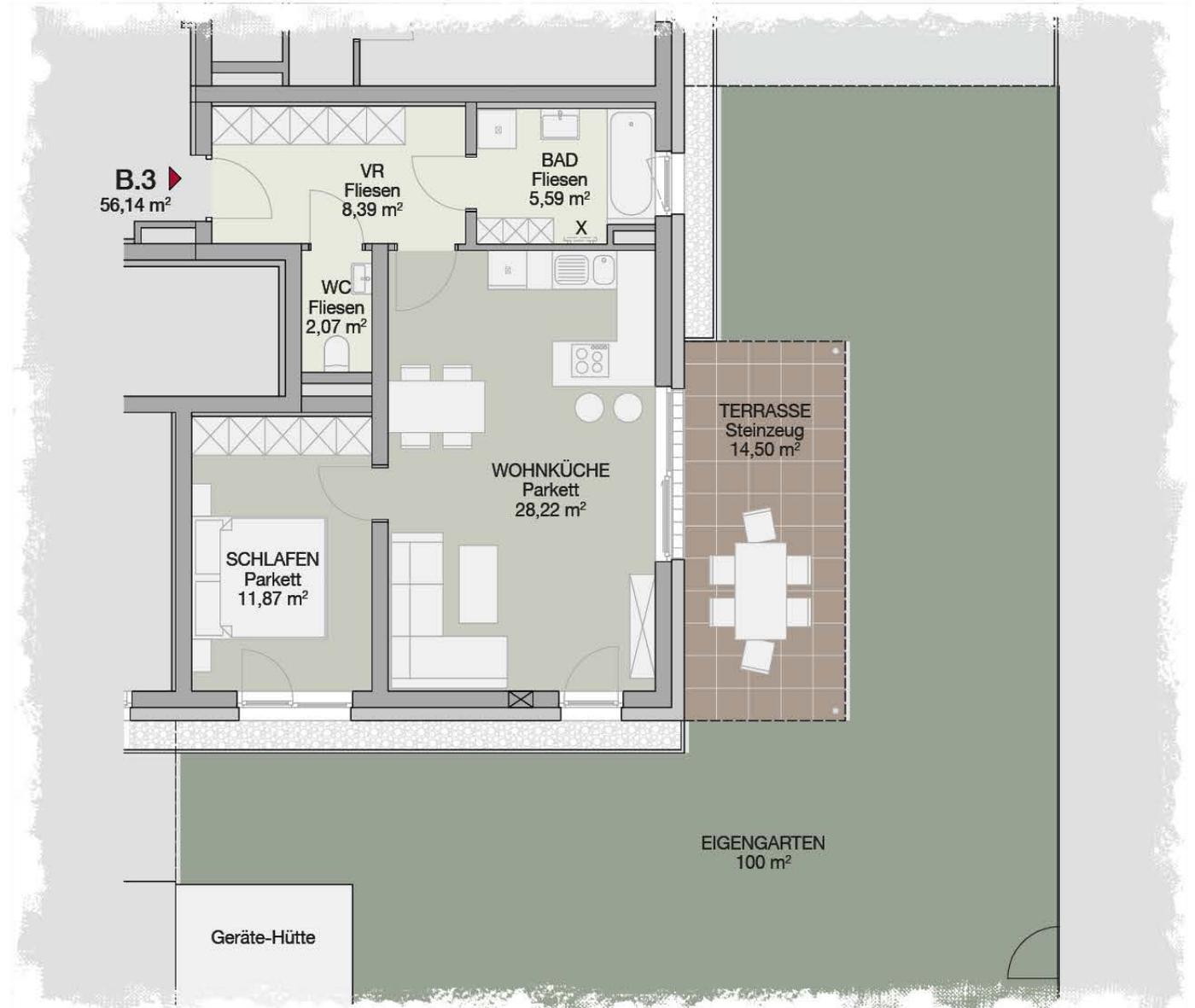
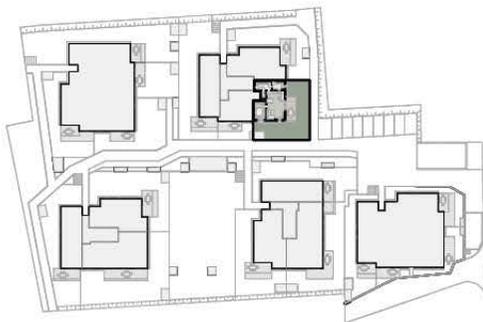
Eigengarten inkl. Terrasse inkl. Geräte-Hütte ca. 119 m²

Terrasse ca. 15 m²

Geräte-Hütte ca. 4 m²

Kellerabteil ca. 7 m²

2 TG-Stellplätze
B 3.1, B 3.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35b

B.4

Wohnung ca. 76 m²

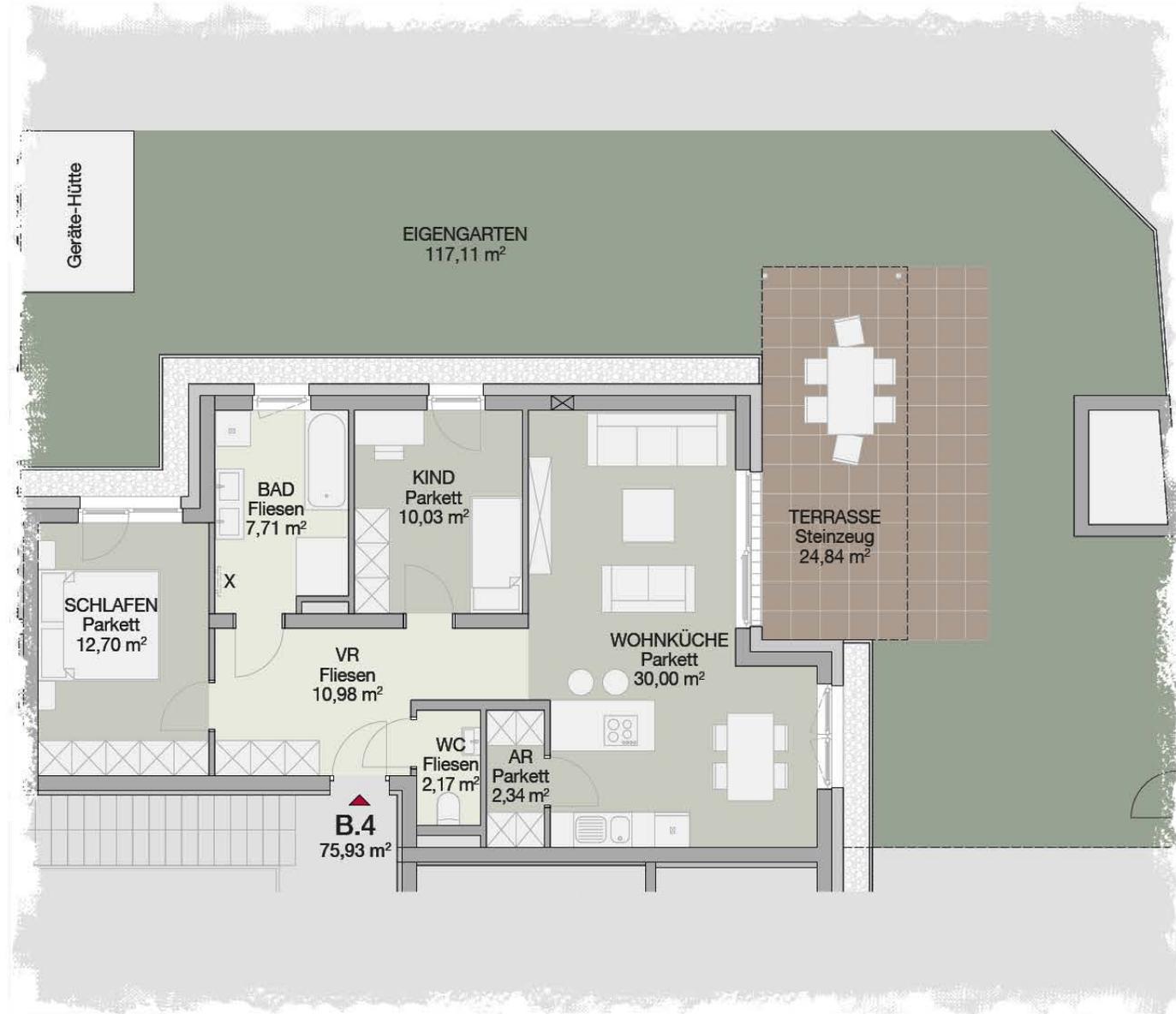
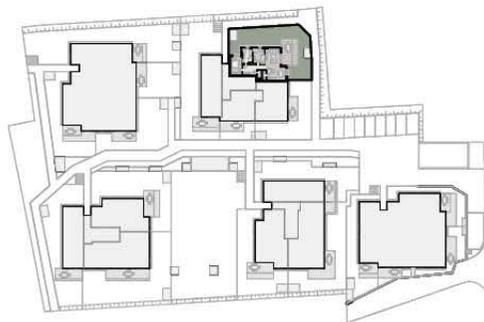
Eigengarten
inkl. Terrasse
inkl. Geräte-Hütte ca. 146 m²

Terrasse ca. 25 m²

Geräte-Hütte ca. 4 m²

Kellerabteil ca. 7 m²

2 TG-Stellplätze
B 4.1, B 4.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35b

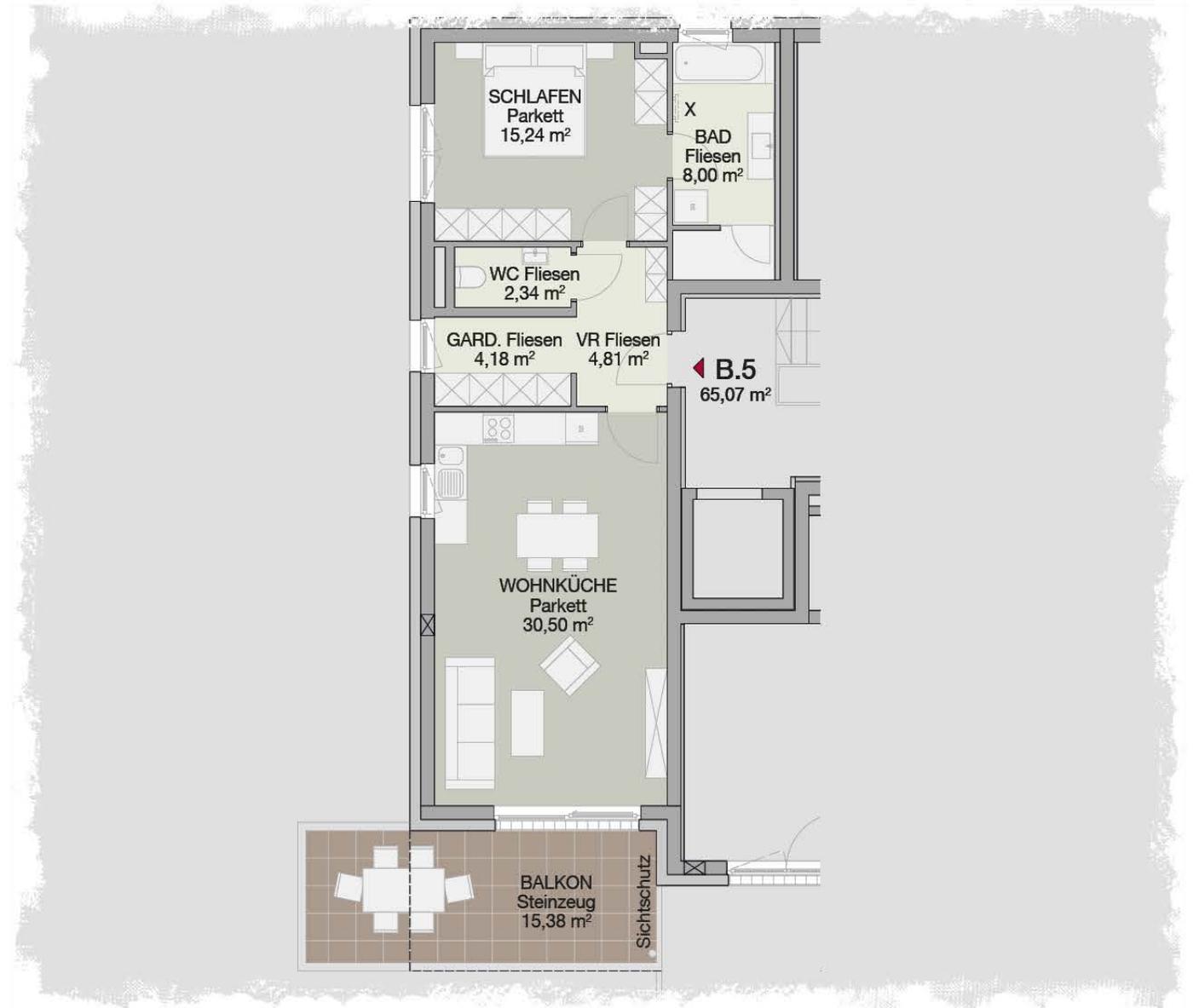
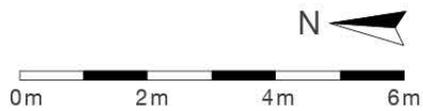
B.5

Wohnung ca. 65 m²

Balkon ca. 15 m²

Kellerabteil ca. 7 m²

2 TG-Stellplätze
B 5.1, B 5.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35b

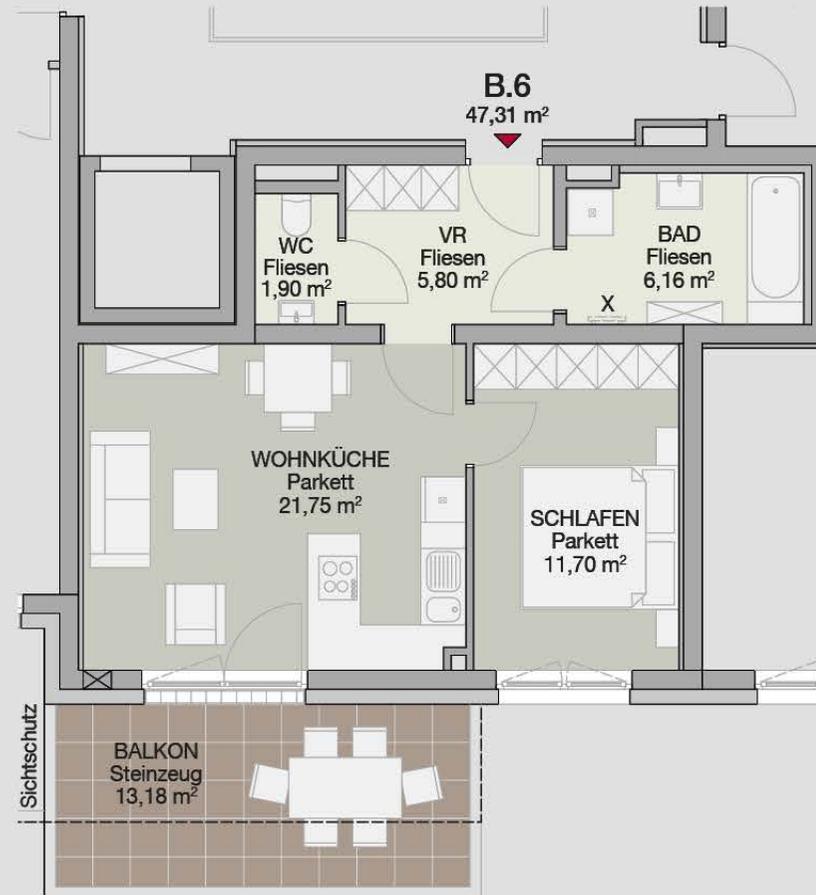
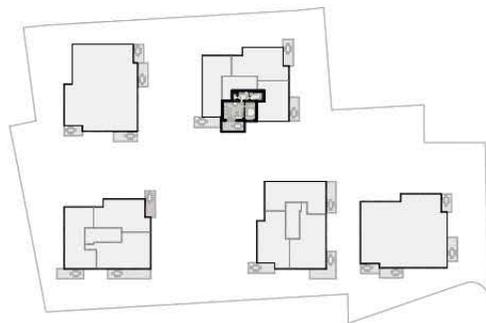
B.6

Wohnung ca. 47 m²

Balkon ca. 13 m²

Kellerabteil ca. 7 m²

2 TG-Stellplätze
B 6.1, B 6.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35b

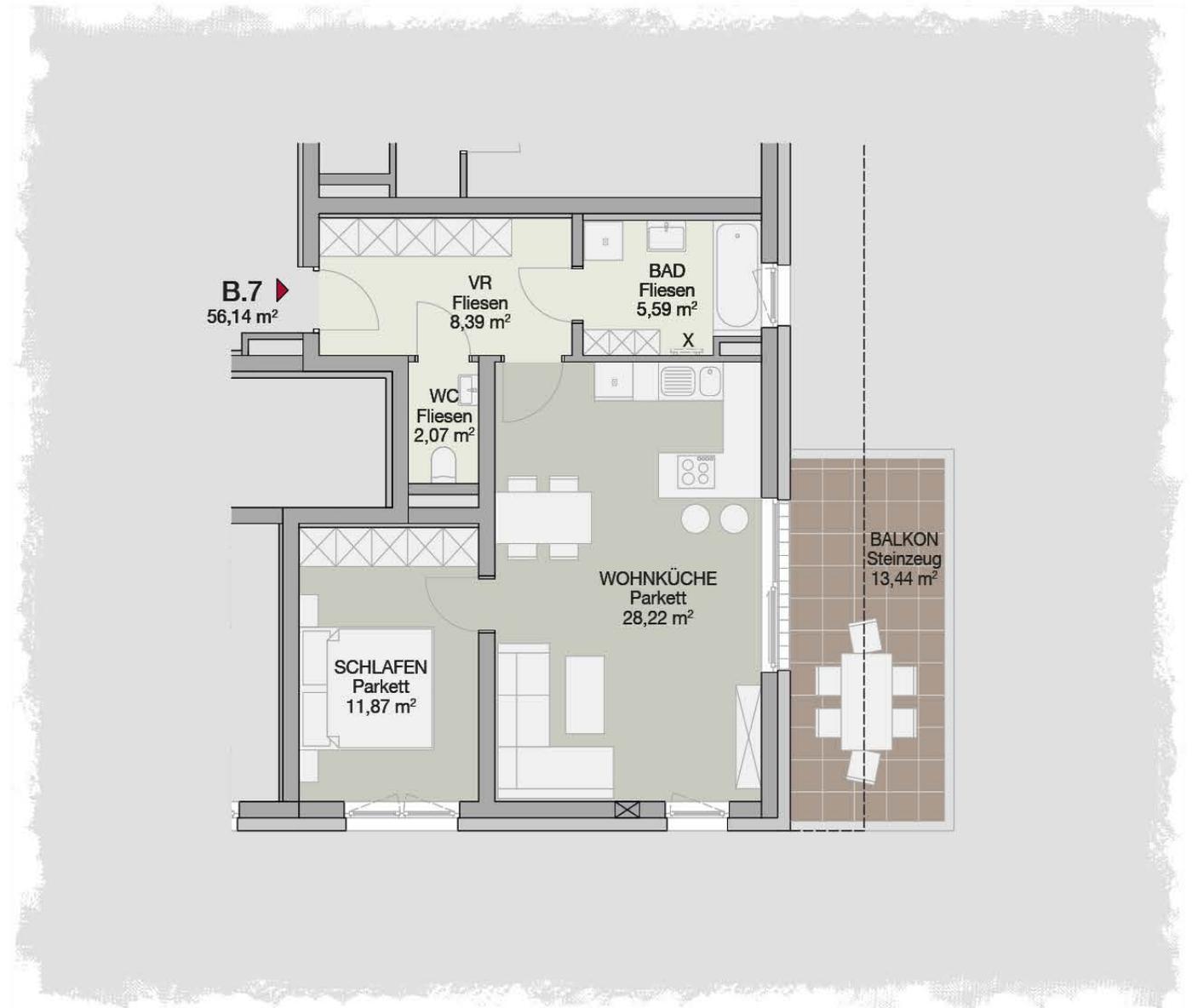
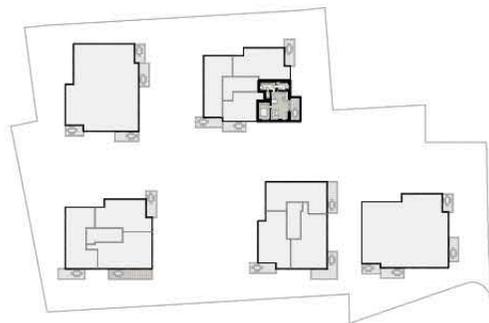
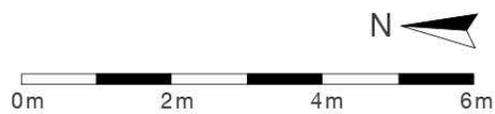
B.7

Wohnung ca. 56 m²

Balkon ca. 13 m²

Kellerabteil ca. 7 m²

2 TG-Stellplätze
B 7.1, B 7.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35b

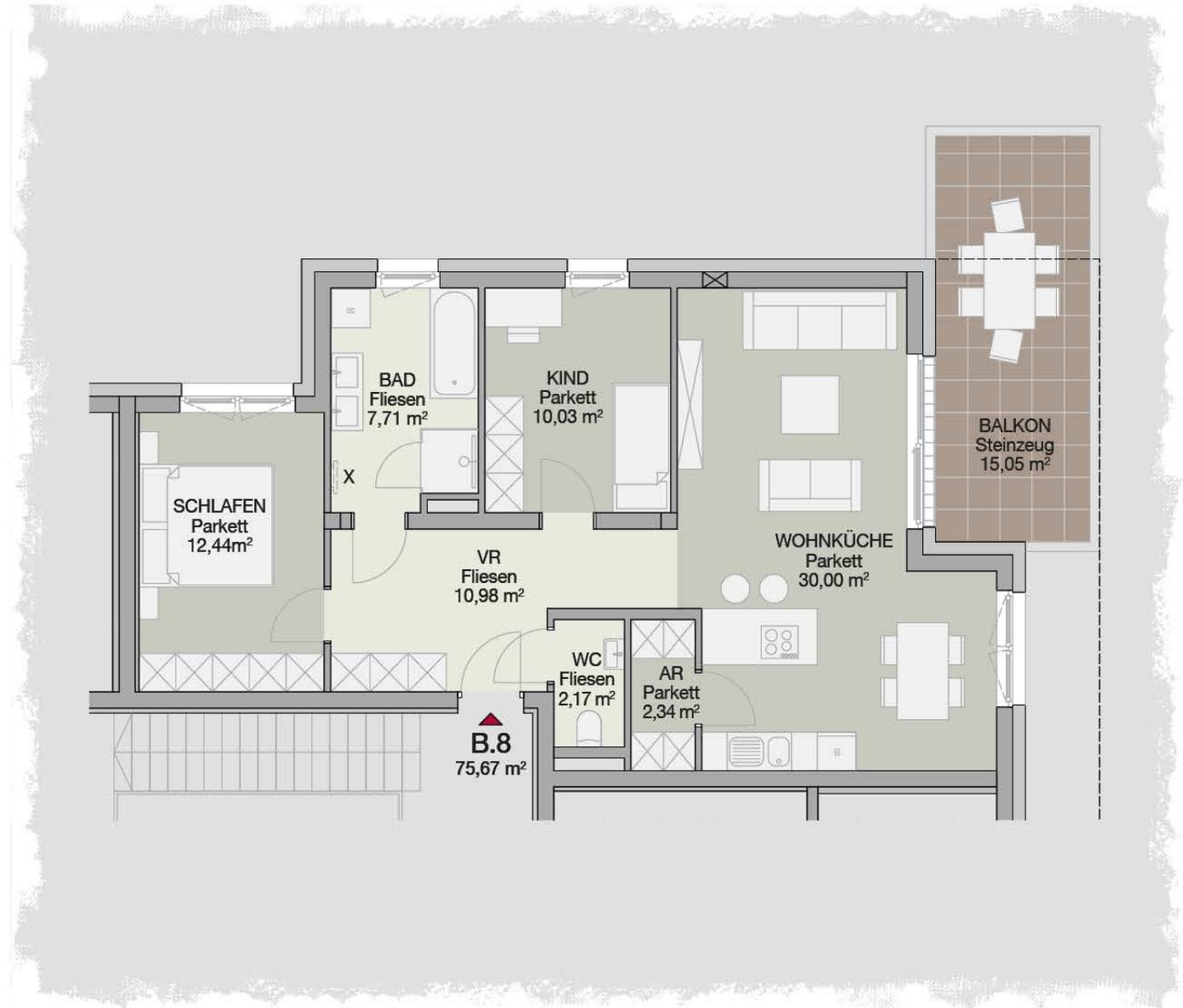
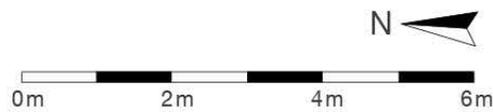
B.8

Wohnung ca. 76 m²

Balkon ca. 15 m²

Kellerabteil ca. 8 m²

2 TG-Stellplätze
B 8.1, B 8.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35b

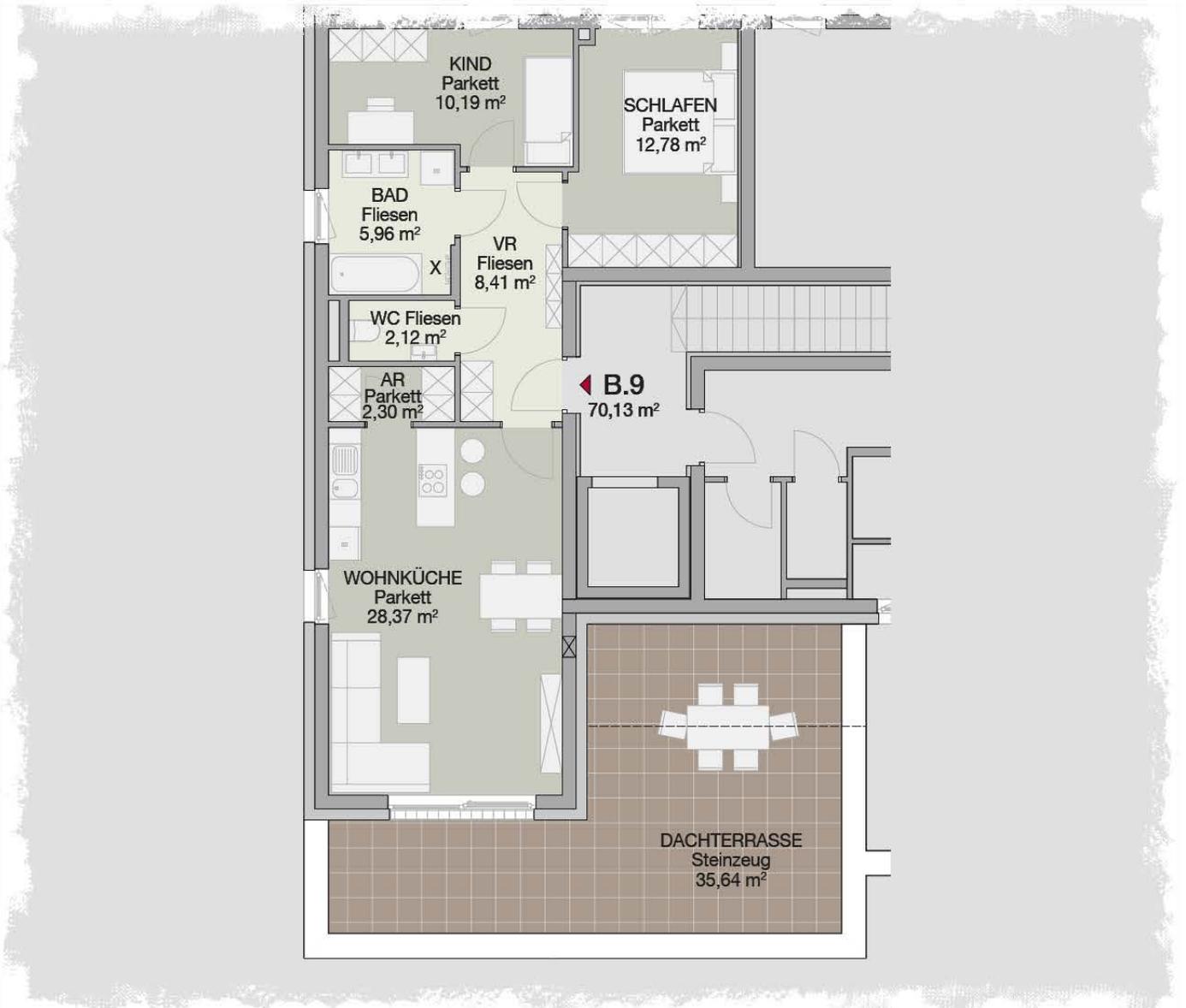
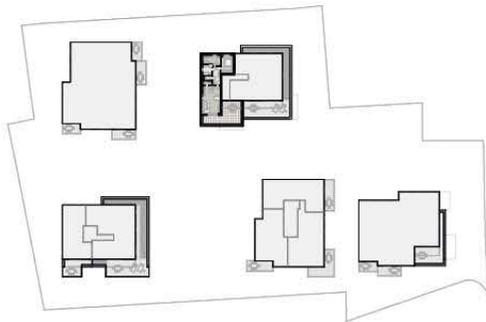
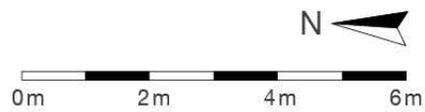
B.9

Wohnung ca. 70 m²

Terrasse ca. 36 m²

Kellerabteil ca. 5 m²

2 TG-Stellplätze
B.9.1, B.9.2

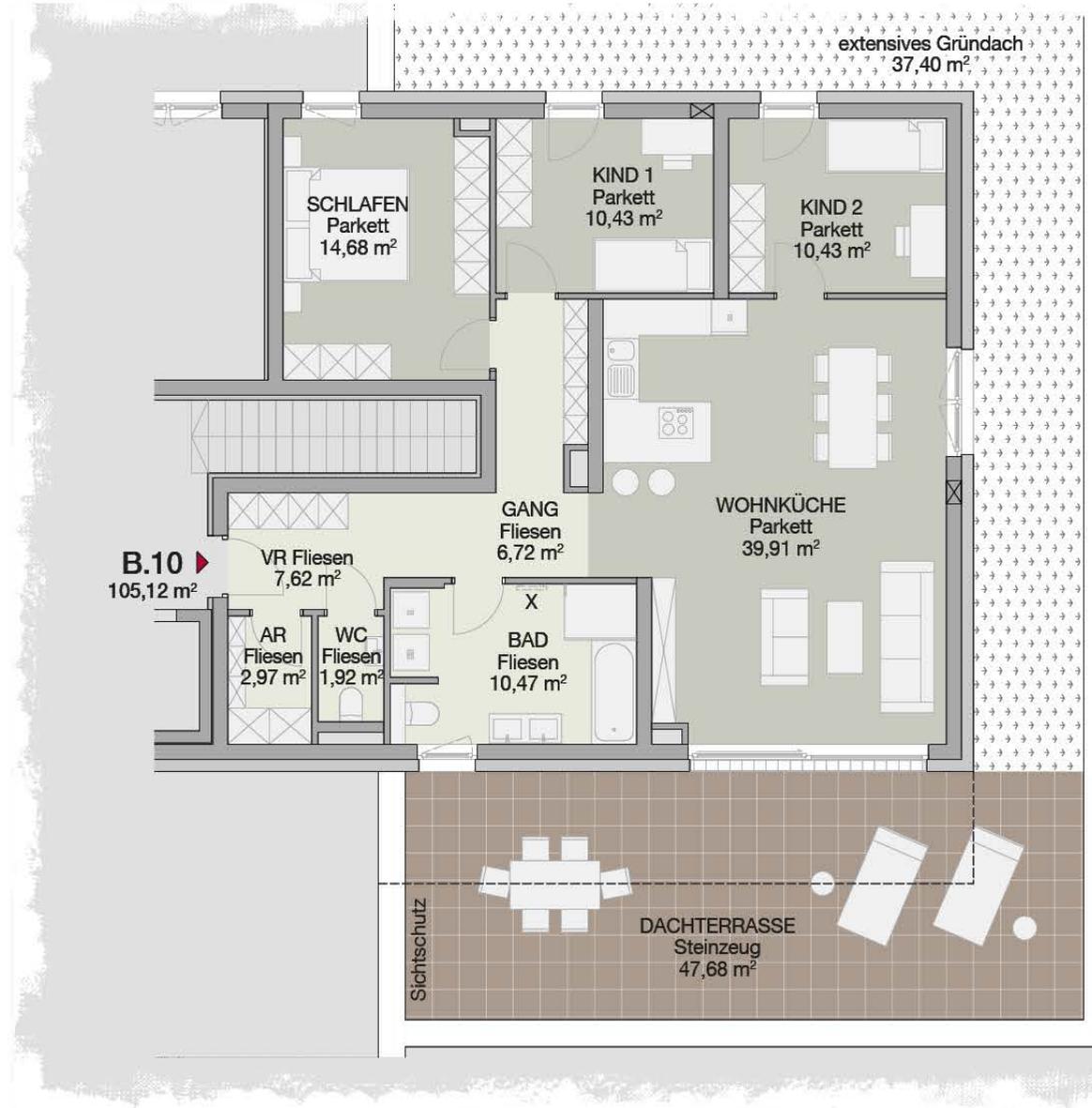
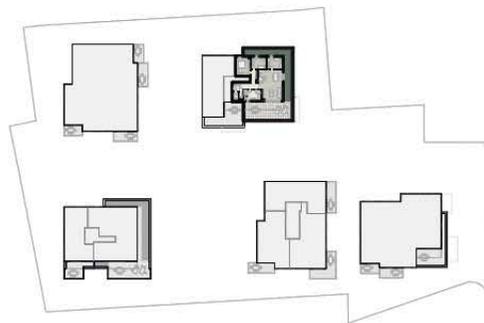
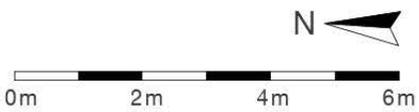


Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35b

B.10

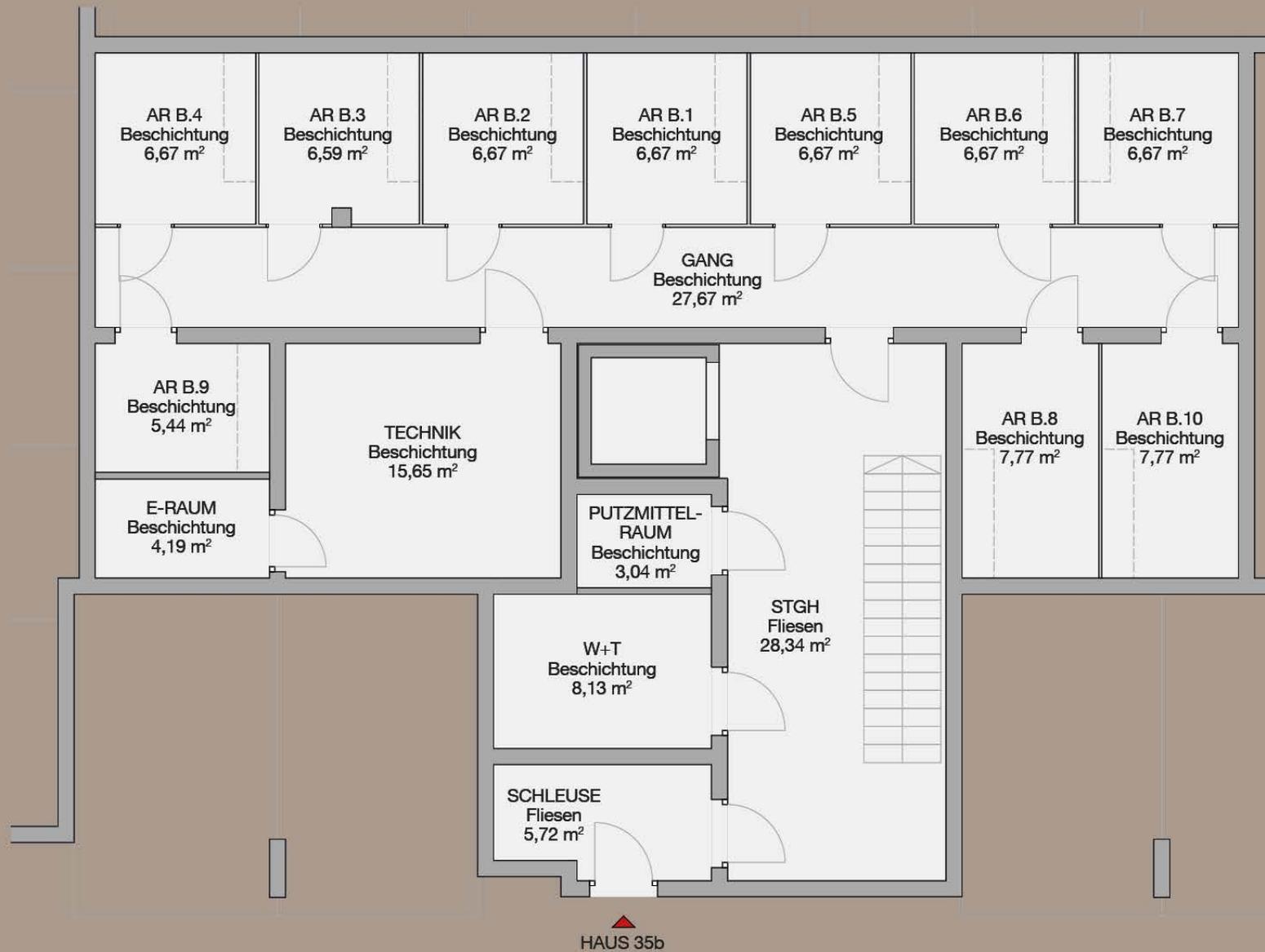
- Wohnung ca. 105 m²
- Terrasse ca. 48 m²
- extensives Gründach ca. 37 m²
- Kellerabteil ca. 8 m²
- 2 TG-Stellplätze
B 10.1, B 10.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper



ÜBERSICHT TIEFGARAGE



KELLERABTEILE & NEBENRÄUME



ÜBERSICHT FABRIKSTRASSE 35c

ÜBERSICHT

FABRIKSTRASSE 35c

| | | | | |
|---|---|---|--|--|
| C.1 EG / 2-Zimmer Wohnfläche ca. 57 m ² Eigengarten ca. 150 m ² 2 TG-Stellplätze C 1.1, C 1.2 | C.2 EG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 75 m ² Eigengarten ca. 162 m ² 2 TG-Stellplätze C 2.1, C 2.2 | C.3 EG / 4-Zimmer Wohnfläche ca. 96 m ² Eigengarten ca. 181 m ² 2 TG-Stellplätze C 3.1, C 3.2 | C.4 1. OG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 75 m ² Balkon ca. 18 m ² 2 TG-Stellplätze C 4.1, C 4.2 | C.5 1. OG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 75 m ² Balkon ca. 15 m ² 2 TG-Stellplätze C 5.1, C 5.2 |
| C.6 1. OG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 85 m ² Balkon ca. 25 m ² 2 TG-Stellplätze C 6.1, C 6.2 | C.7 2. OG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 75 m ² Balkon ca. 18 m ² 2 TG-Stellplätze C 7.1, C 7.2 | C.8 2. OG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 75 m ² Balkon ca. 15 m ² 2 TG-Stellplätze C 8.1, C 8.2 | C.9 2. OG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 85 m ² Terrasse ca. 25 m ² 2 TG-Stellplätze C 9.1, C 9.2 | |

FABRIKSTRASSE 35c

C.1

Wohnung ca. 57 m²

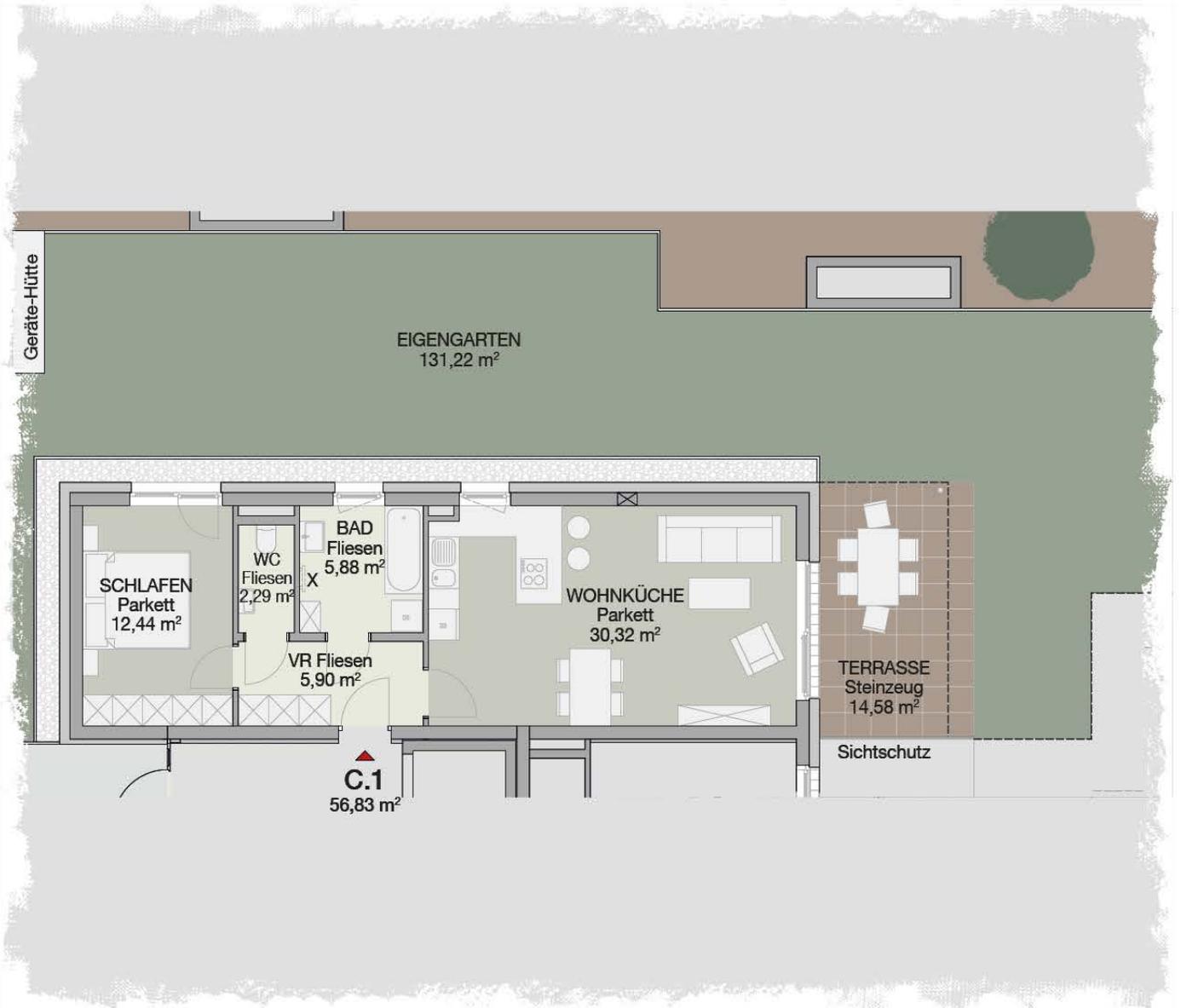
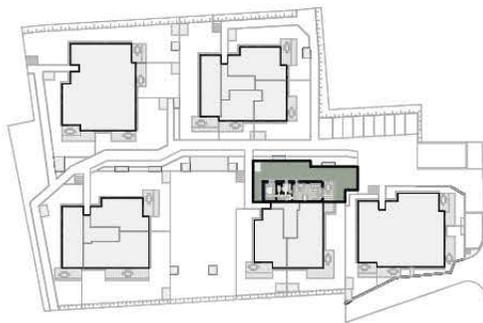
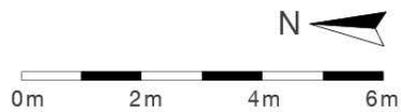
Eigengarten
inkl. Terrasse
inkl. Geräte-Hütte ca. 150 m²

Terrasse ca. 15 m²

Geräte-Hütte ca. 4 m²

Kellerabteil ca. 5 m²

2 TG-Stellplätze
C 1.1, C 1.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35c

C.2

Wohnung ca. 75 m²

Eigengarten inkl. Terrasse
inkl. Geräte-Hütte ca. 162 m²

Terrasse ca. 25 m²

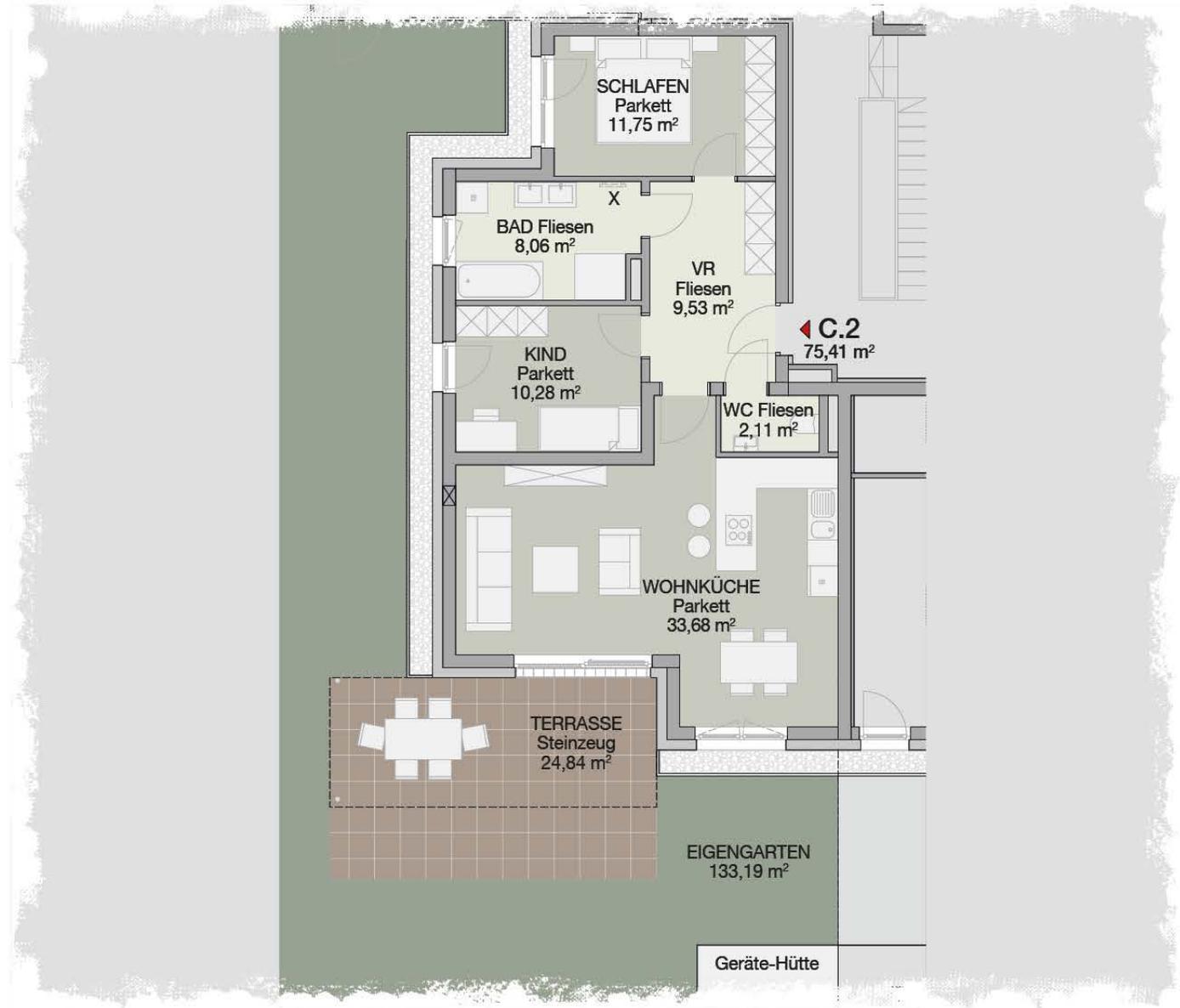
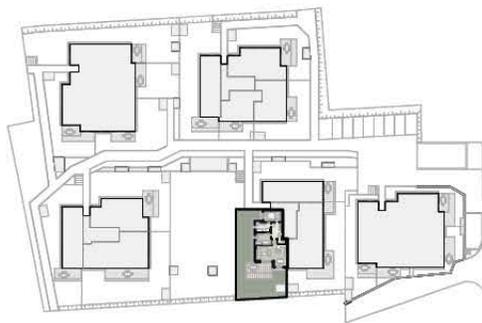
Geräte-Hütte ca. 4 m²

Kellerabteil ca. 9 m²

2 TG-Stellplätze
C 2.1, C 2.2



0m 2m 4m 6m



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35c

C.3

Wohnung ca. 96 m²

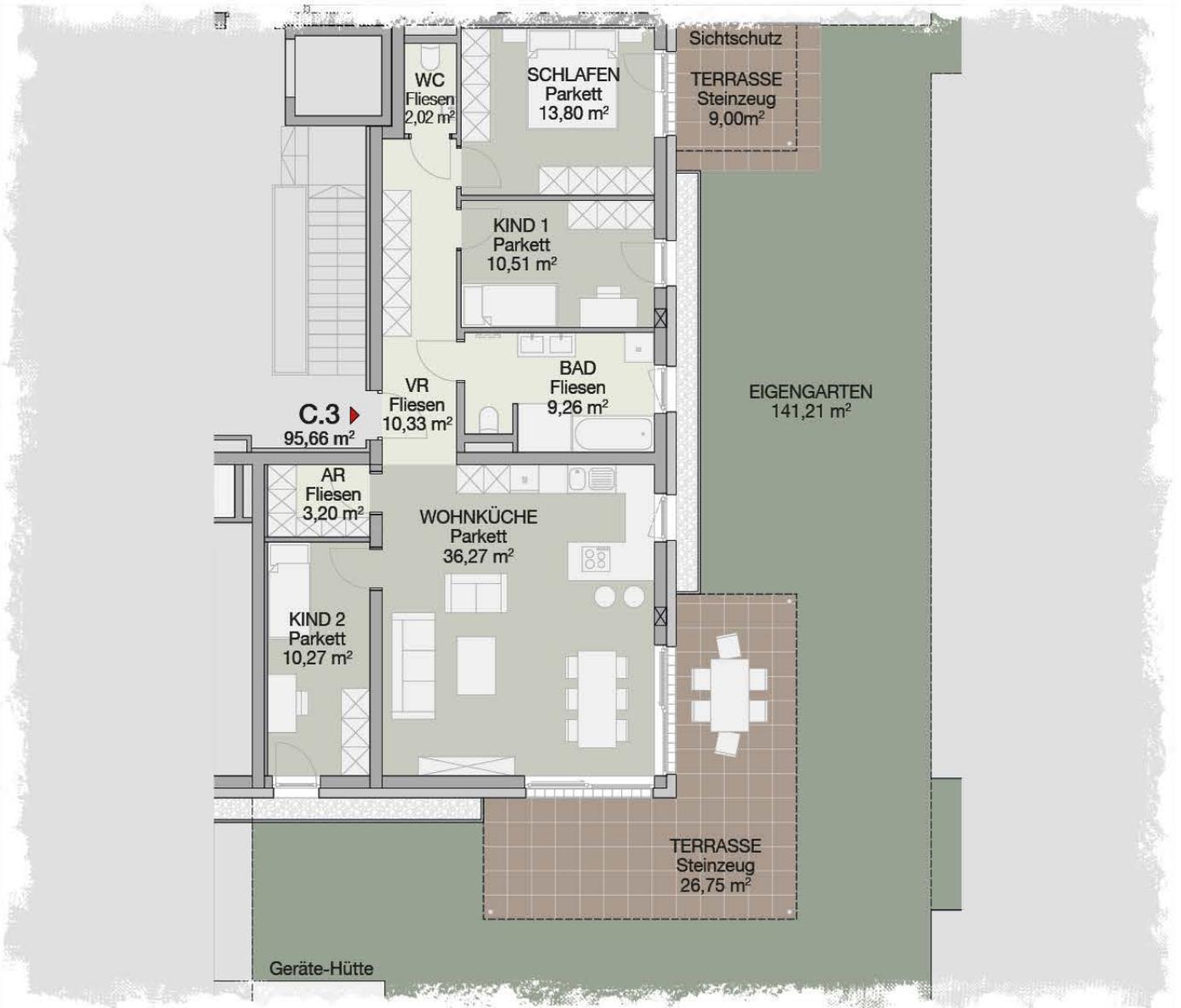
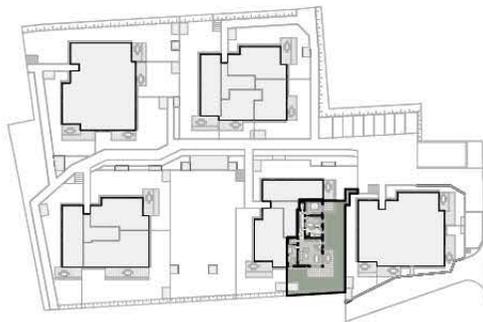
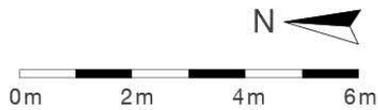
Eigengarten inkl. Terrasse inkl. Geräte-Hütte ca. 181 m²

Terrassen ca. 36 m²

Geräte-Hütte ca. 4 m²

Kellerabteil ca. 11 m²

2 TG-Stellplätze
C 3.1, C 3.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35c

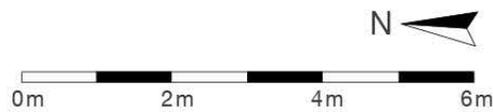
C.4

Wohnung ca. 75 m²

Balkon ca. 18 m²

Kellerabteil ca. 5 m²

2 TG-Stellplätze
C 4.1, C 4.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper



FABRIKSTRASSE 35c

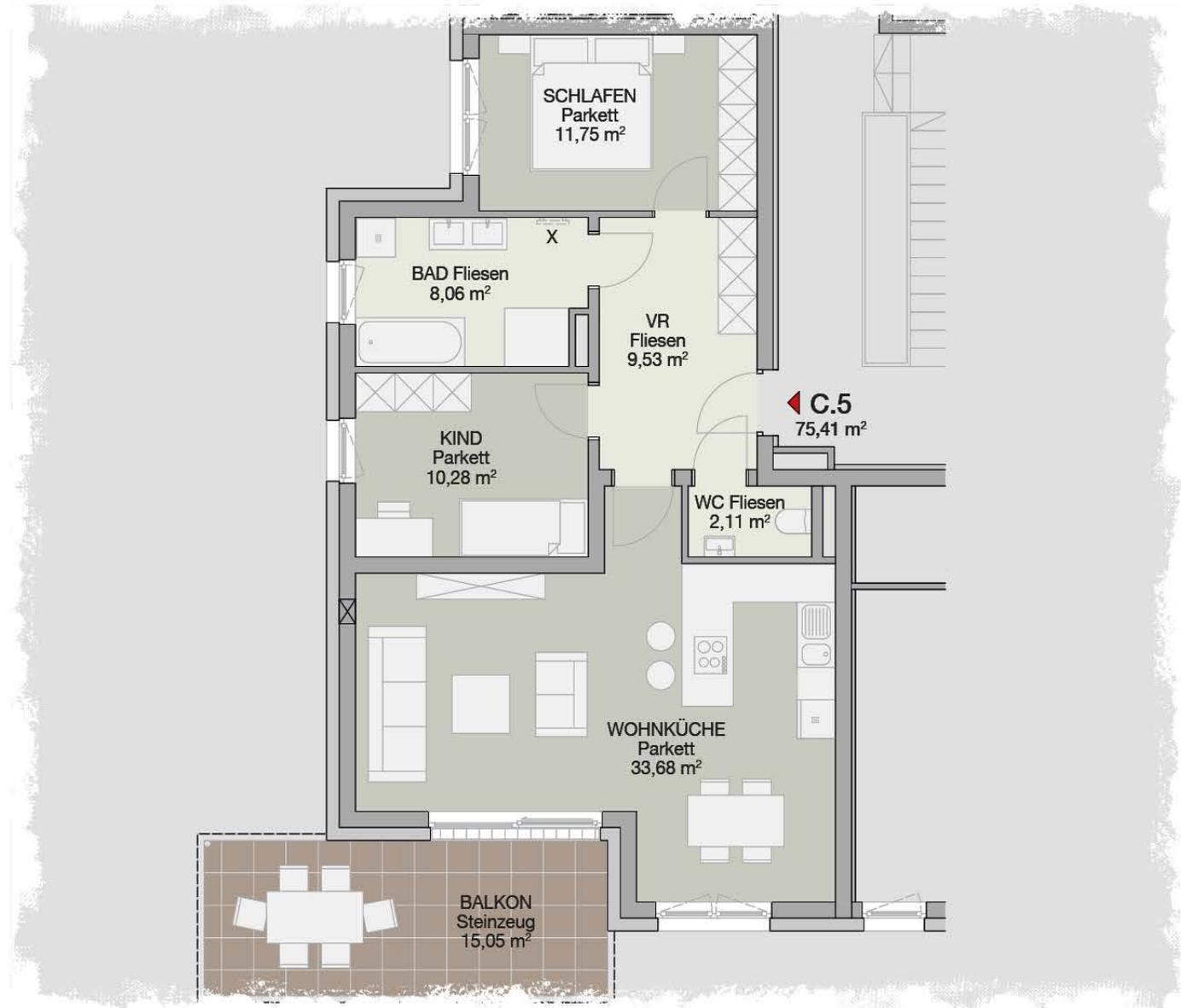
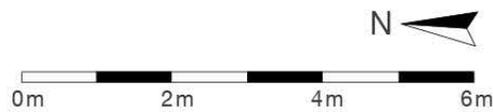
C.5

Wohnung ca. 75 m²

Balkon ca. 15 m²

Kellerabteil ca. 9 m²

2 TG-Stellplätze
C 5.1, C 5.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35c

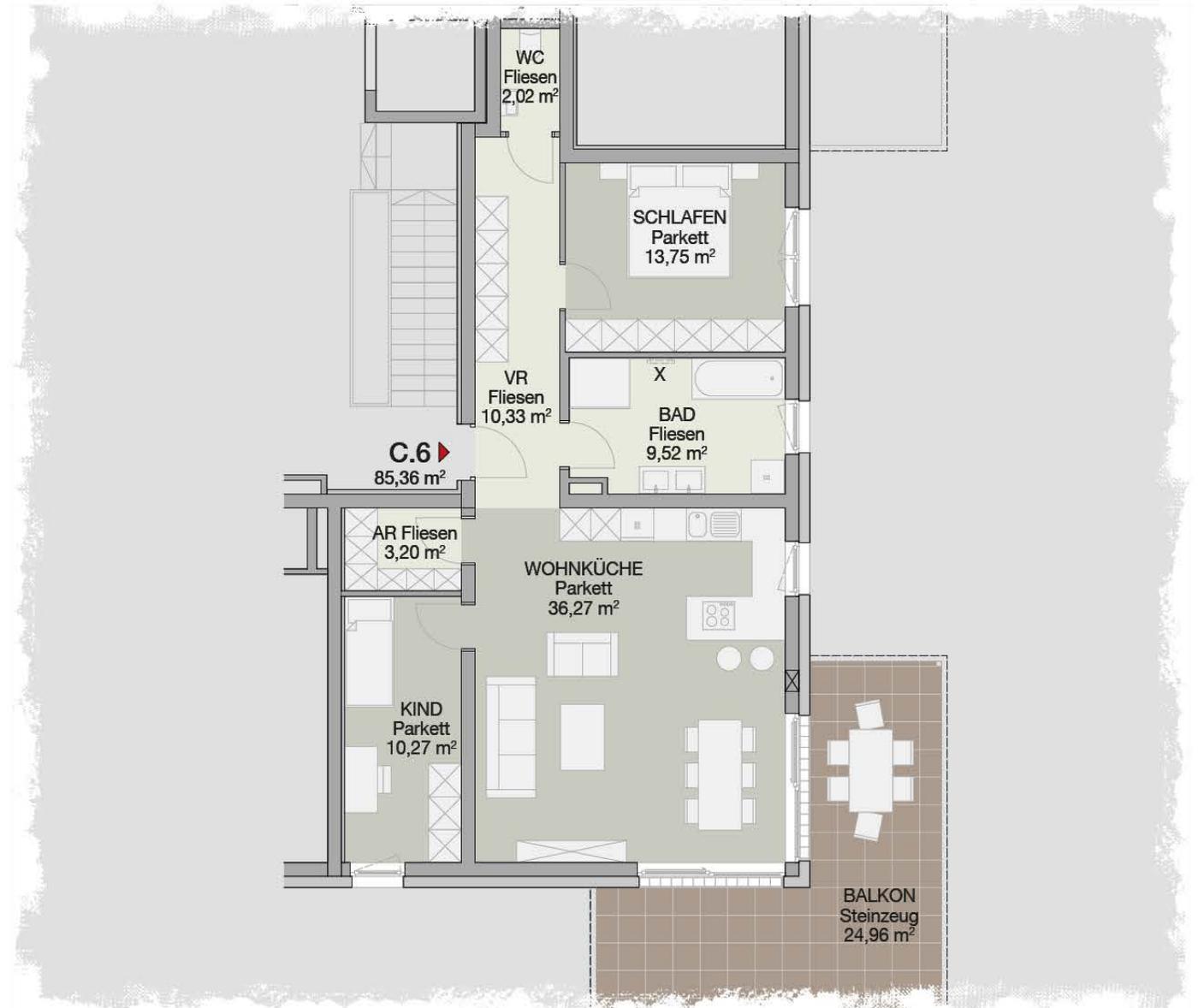
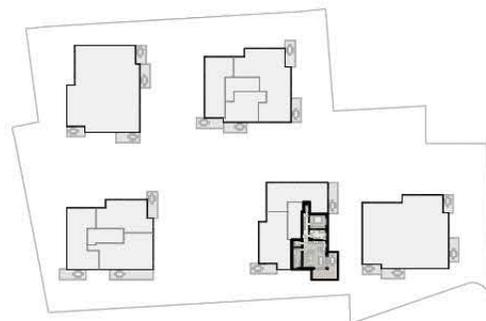
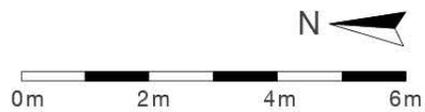
C.6

Wohnung ca. 85 m²

Balkon ca. 25 m²

Kellerabteil ca. 9 m²

2 TG-Stellplätze
C 6.1, C 6.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35c

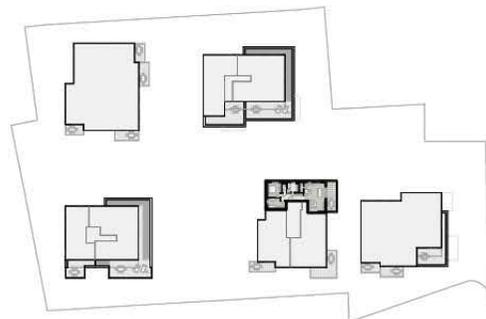
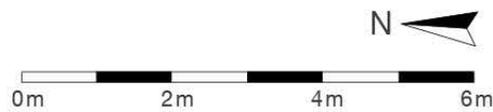
C.7

Wohnung ca. 75 m²

Balkon ca. 18 m²

Kellerabteil ca. 5 m²

2 TG-Stellplätze
C 7.1, C 7.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35c

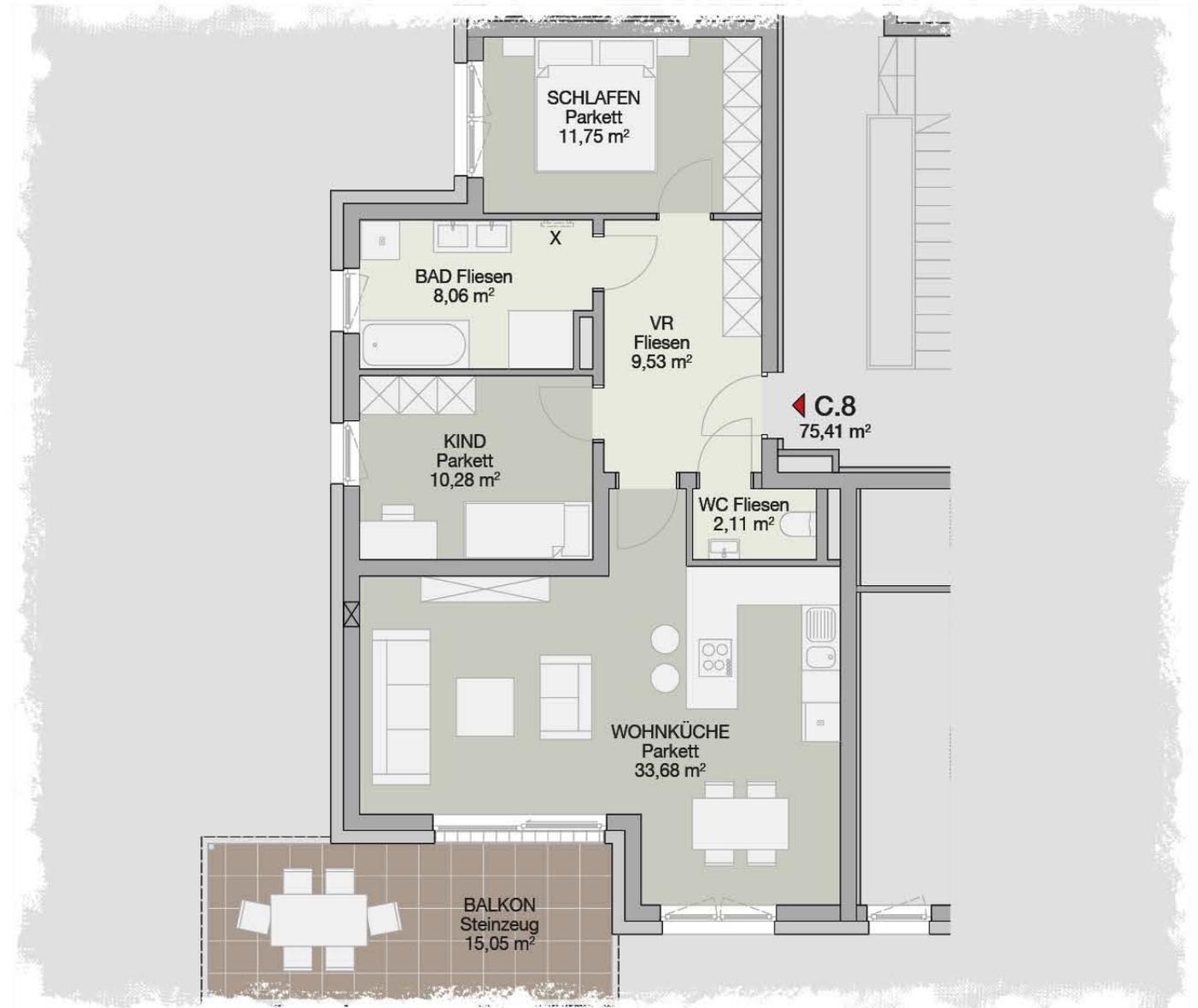
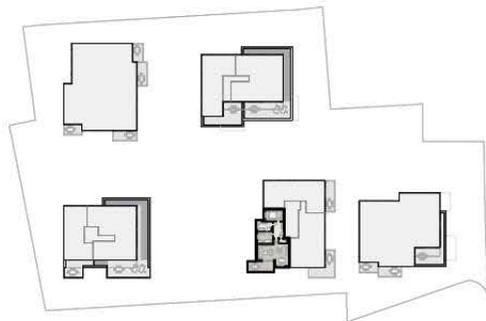
C.8

Wohnung ca. 75 m²

Balkon ca. 15 m²

Kellerabteil ca. 9 m²

2 TG-Stellplätze
C 8.1, C 8.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35c

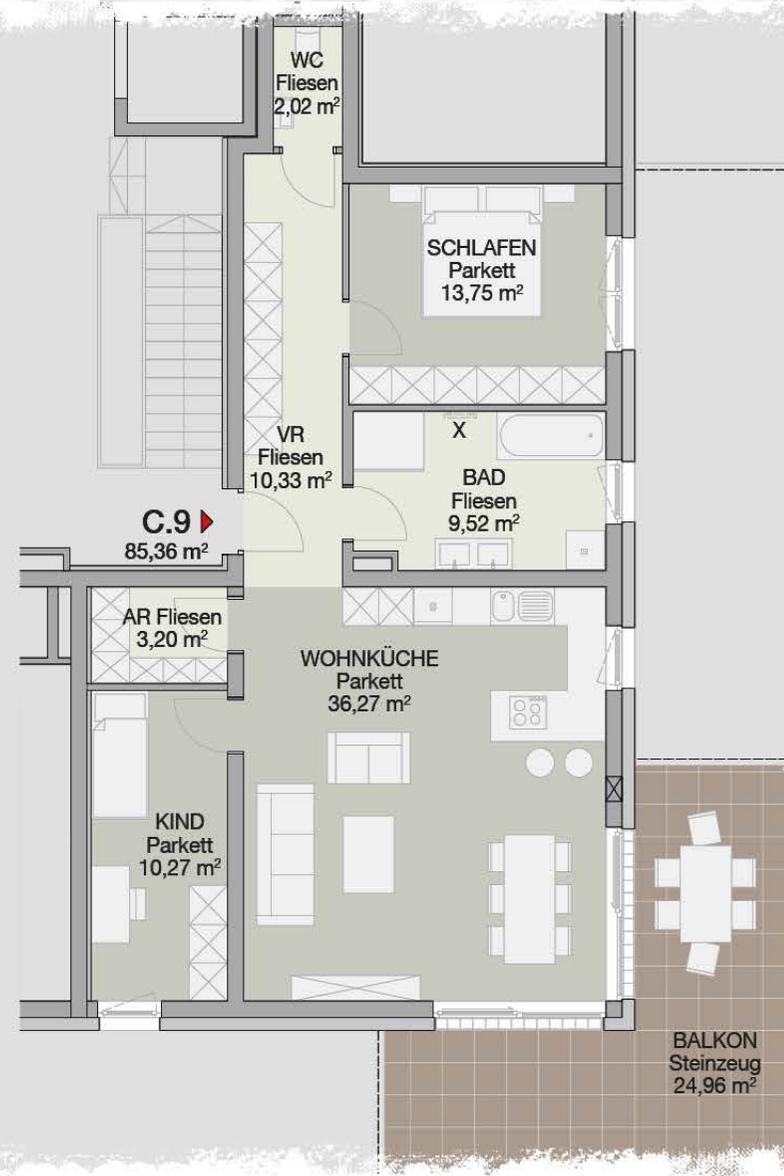
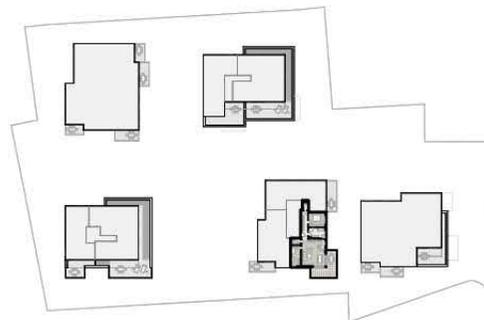
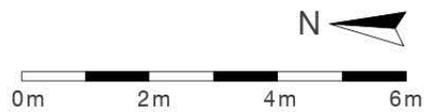
C.9

Wohnung ca. 85 m²

Balkon ca. 25 m²

Kellerabteil ca. 9 m²

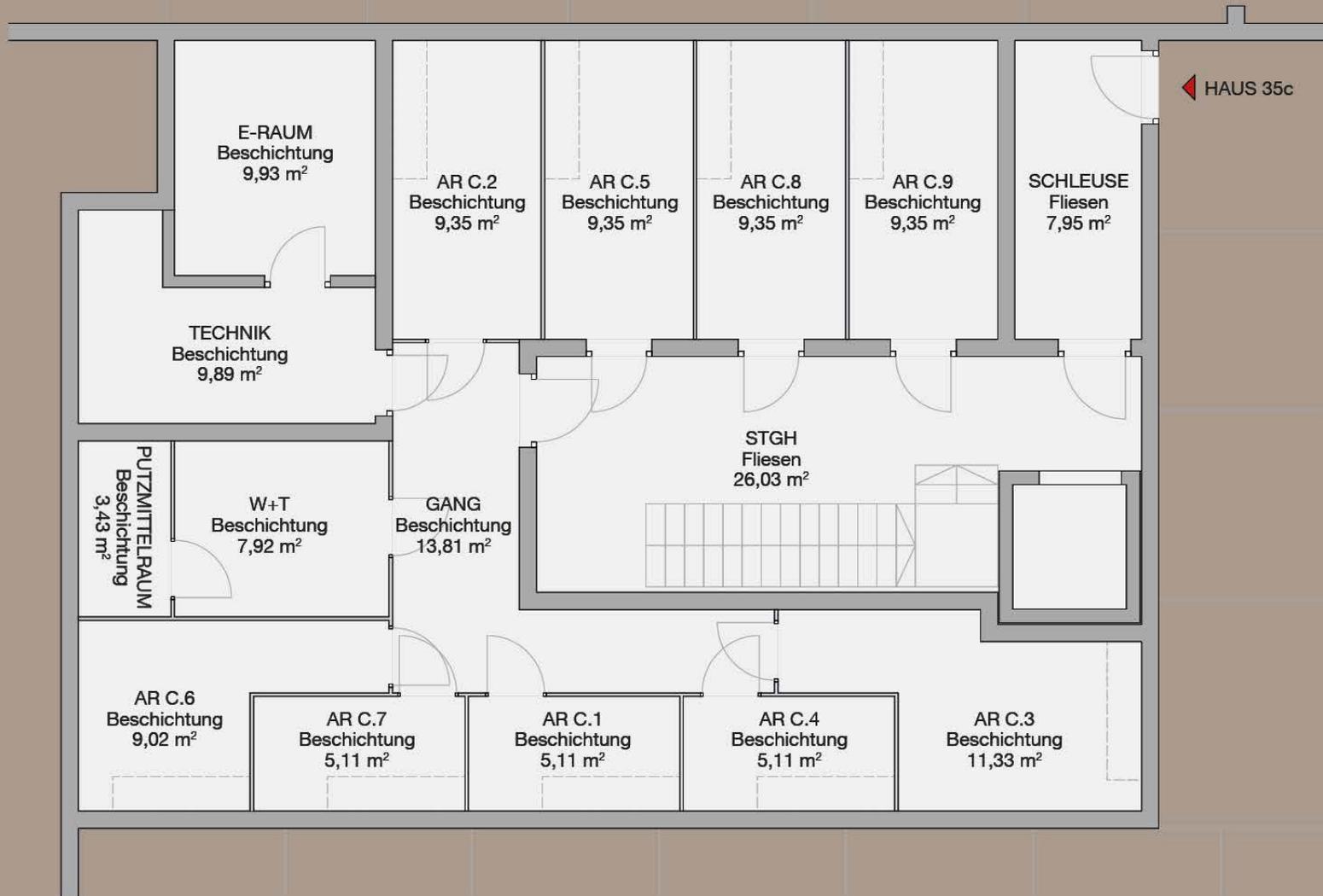
2 TG-Stellplätze
C 9.1, C 9.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper



ÜBERSICHT TIEFGARAGE



KELLERABTEILE & NEBENRÄUME



ÜBERSICHT FABRIKSTRASSE 35e

ÜBERSICHT

FABRIKSTRASSE 35e

| | | | | |
|---|--|---|---|---|
| E.1 EG / 2-Zimmer Wohnfläche ca. 57 m ² Eigengarten ca. 171 m ² 2 TG-Stellplätze E 1.1, E 1.2 | E.2 EG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 76 m ² Eigengarten ca. 179 m ² 2 TG-Stellplätze E 2.1, E 2.2 | E.3 EG / 4-Zimmer Wohnfläche ca. 96 m ² Eigengarten ca. 241 m ² 2 TG-Stellplätze E 3.1, E 3.2 | E.4 OG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 75 m ² Balkon ca. 15 m ² 2 TG-Stellplätze E 4.1, E 4.2 | E.5 OG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 76 m ² Balkon ca. 15 m ² 2 TG-Stellplätze E 5.1, E 5.2 |
| E.6 OG / 3-Zimmer Wohnfläche ca. 85 m ² Balkon ca. 25 m ² 2 TG-Stellplätze E 6.1, E 6.2 | E.7 DG / 4-Zimmer Wohnfläche ca. 108 m ² Terrasse ca. 55 m ² extensives Gründach ca. 43 m ² 2 TG-Stellplätze E 7.1, E 7.2 | E.8 DG / 2-Zimmer Wohnfläche ca. 61 m ² Terrasse ca. 22 m ² 2 TG-Stellplätze E 8.1, E 8.2 | | |

FABRIKSTRASSE 35e

E.1

Wohnung ca. 57 m²

Eigengarten inkl. Terrasse
inkl. Geräte-Hütte ca. 171 m²

Terrasse ca. 20 m²

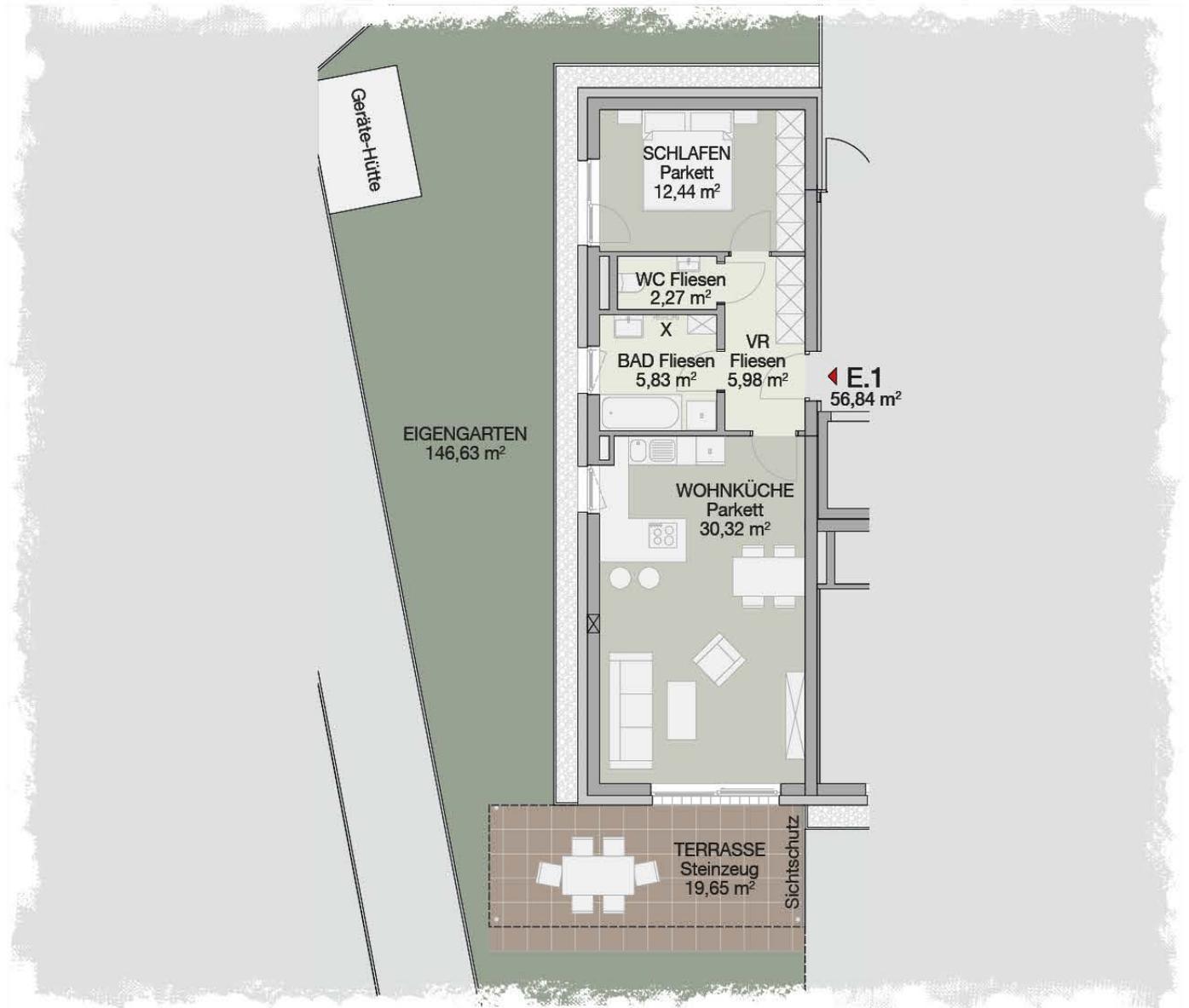
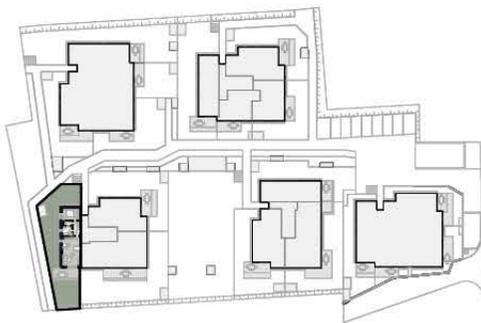
Geräte-Hütte ca. 4 m²

Kellerabteil ca. 12 m²

2 TG-Stellplätze
E 1.1, E 1.2



0m 2m 4m 6m



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35e

E.2

Wohnung ca. 76 m²

Eigengarten
inkl. Terrasse
inkl. Geräte-Hütte ca. 179 m²

Terrasse ca. 25 m²

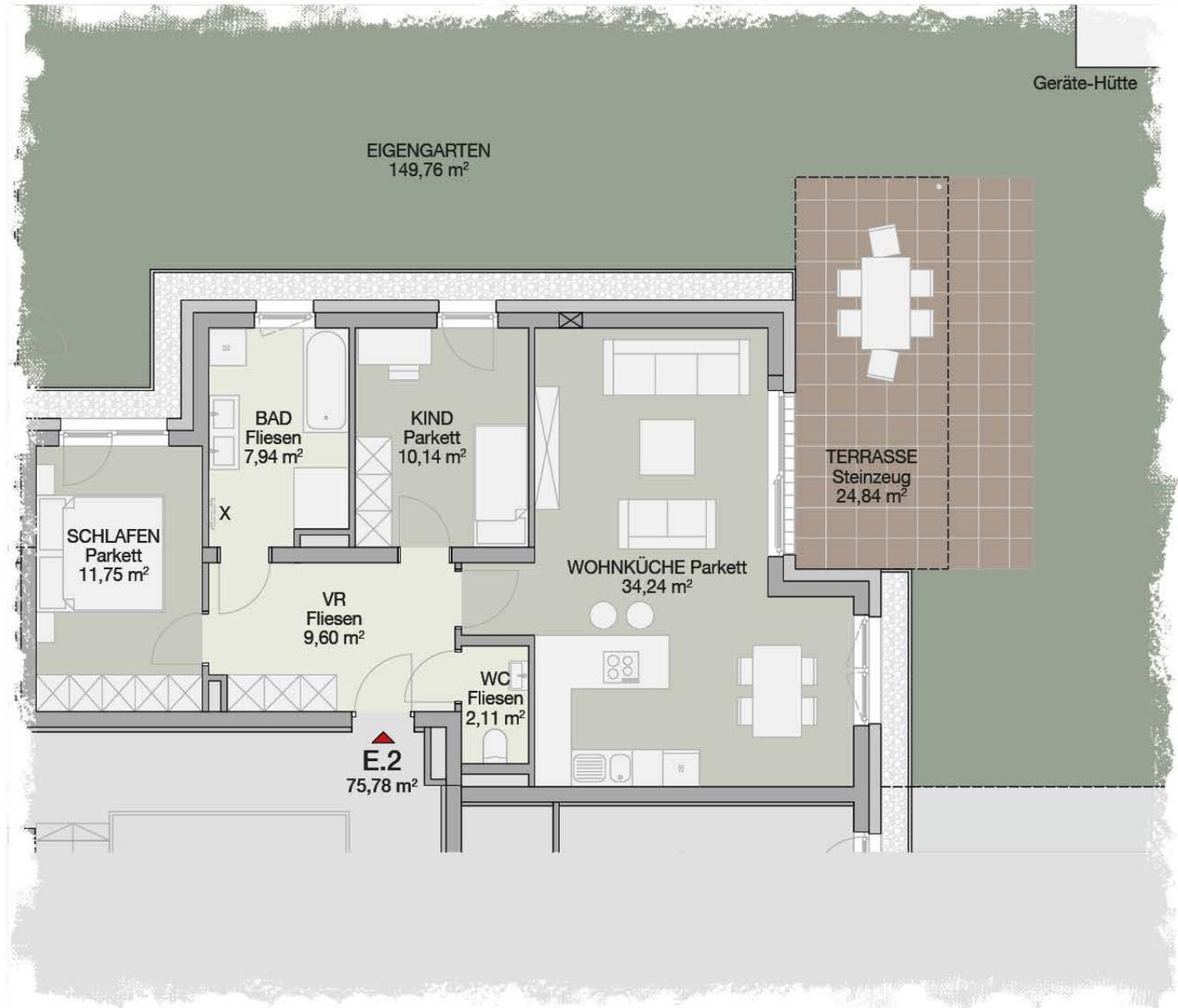
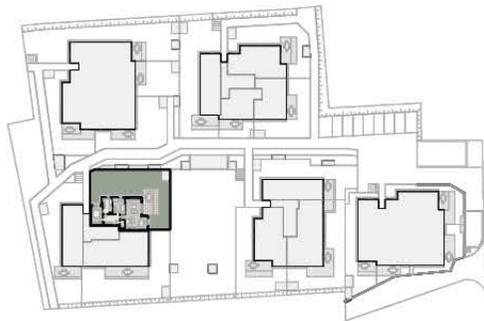
Geräte-Hütte ca. 4 m²

Kellerabteil ca. 10 m²

2 TG-Stellplätze
E 2.1, E 2.2



0m 2m 4m 6m



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35e

E.3

Wohnung ca. 96 m²

Eigengarten inkl. Terrasse inkl. Geräte-Hütte ca. 241 m²

Terrasse ca. 31 m²

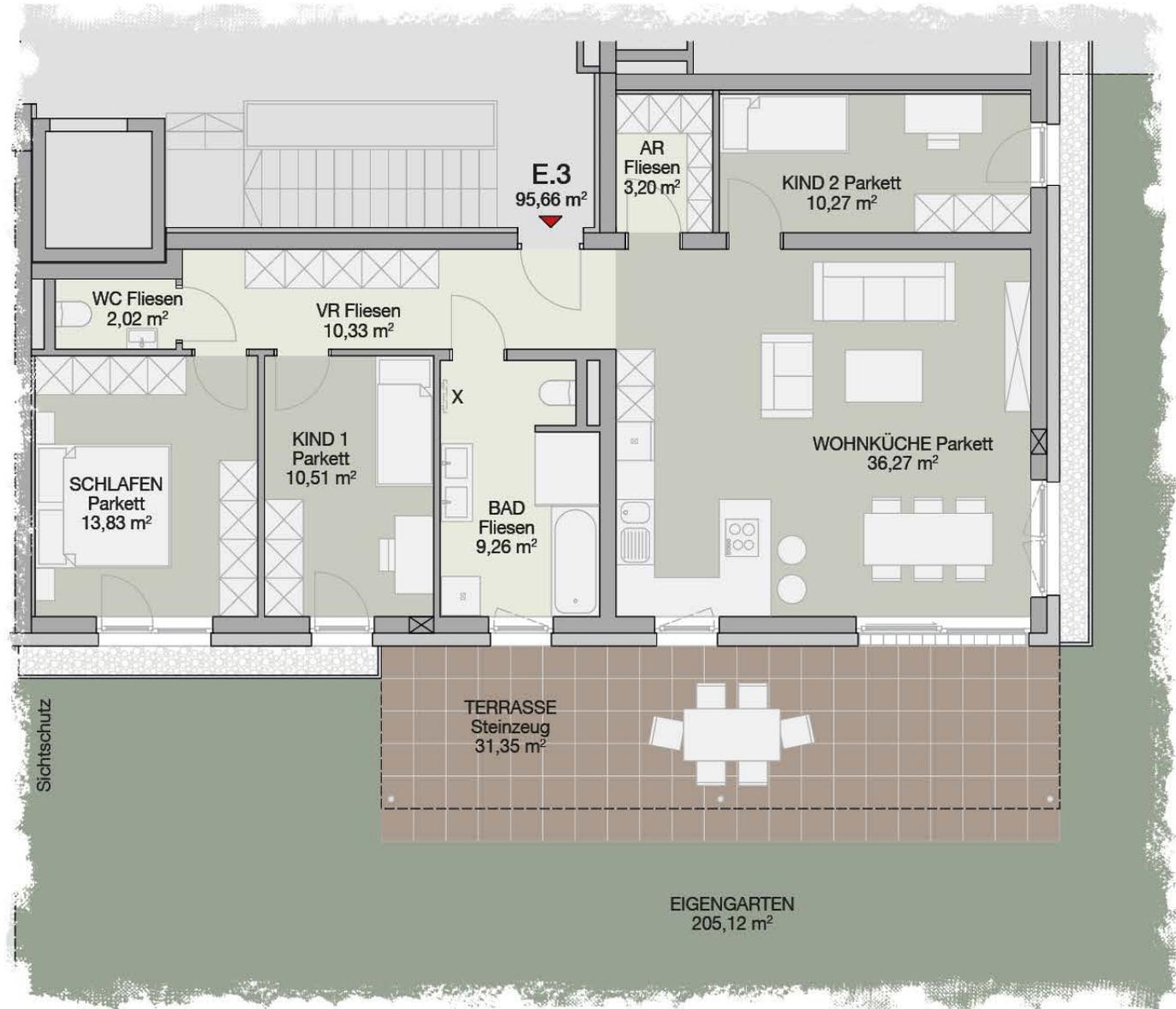
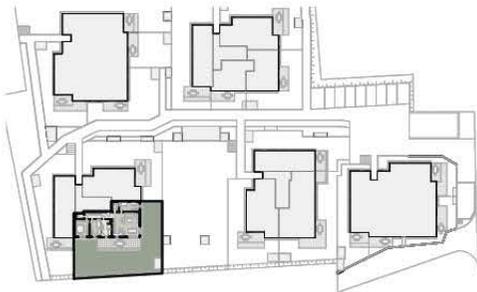
Geräte-Hütte ca. 4 m²

Kellerabteil ca. 12 m²

2 TG-Stellplätze
E 3.1, E 3.2



0m 2m 4m 6m



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35e

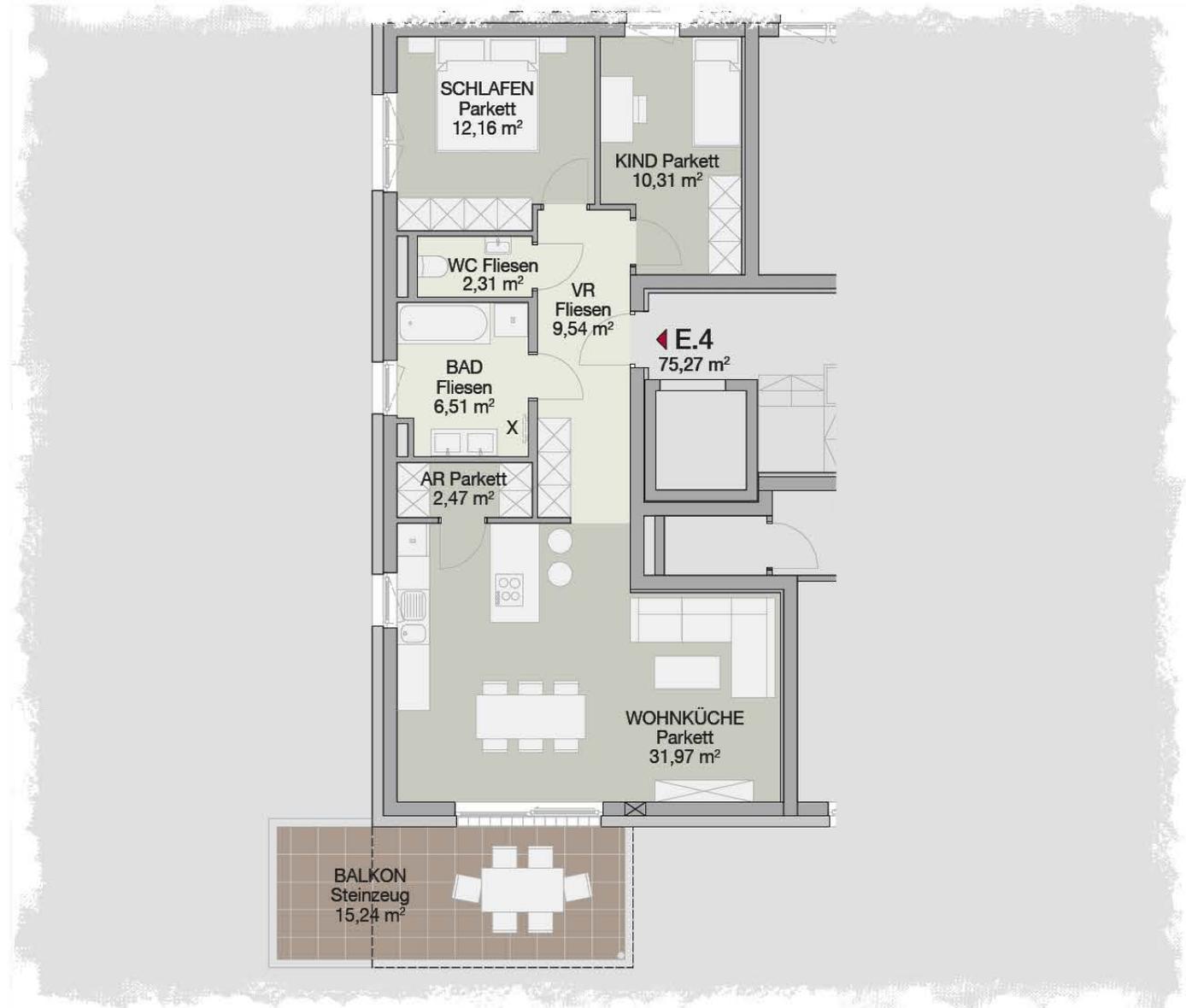
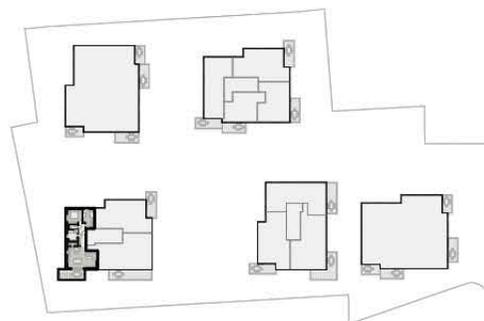
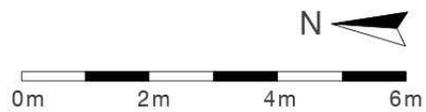
E.4

Wohnung ca. 75 m²

Balkon ca. 15 m²

Kellerabteil ca. 10 m²

2 TG-Stellplätze
E 4.1, E 4.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35e

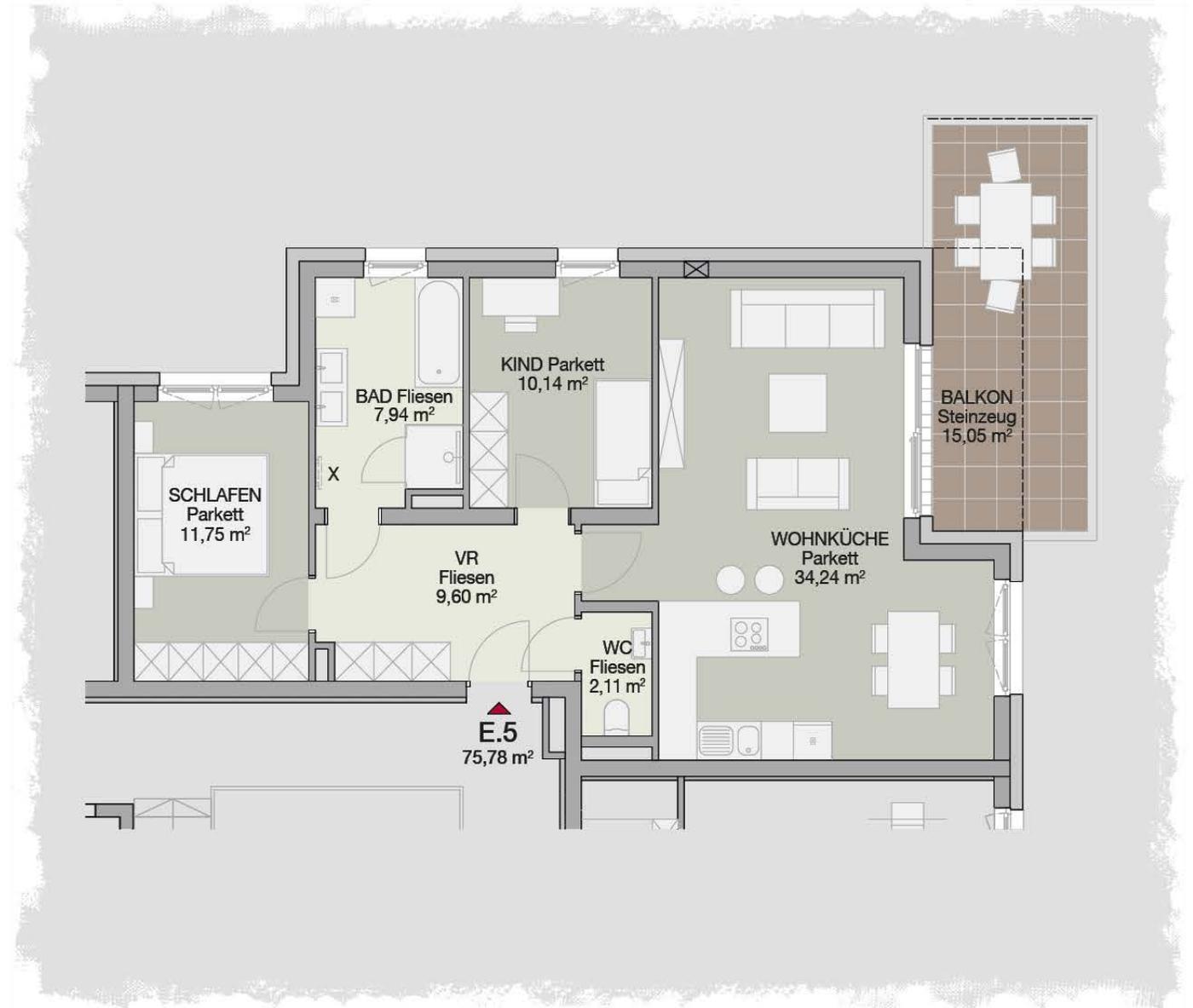
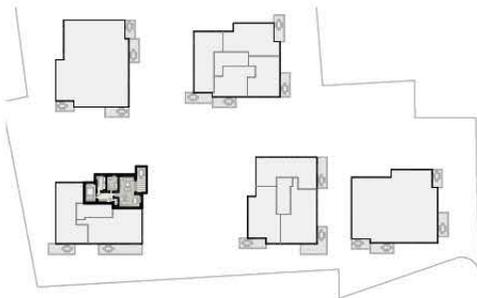
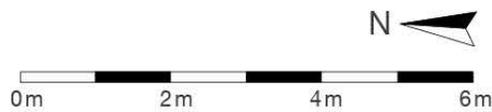
E.5

Wohnung ca. 76 m²

Balkon ca. 15 m²

Kellerabteil ca. 10 m²

2 TG-Stellplätze
E 5.1, E 5.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35e

E.6

Wohnung ca. 85 m²

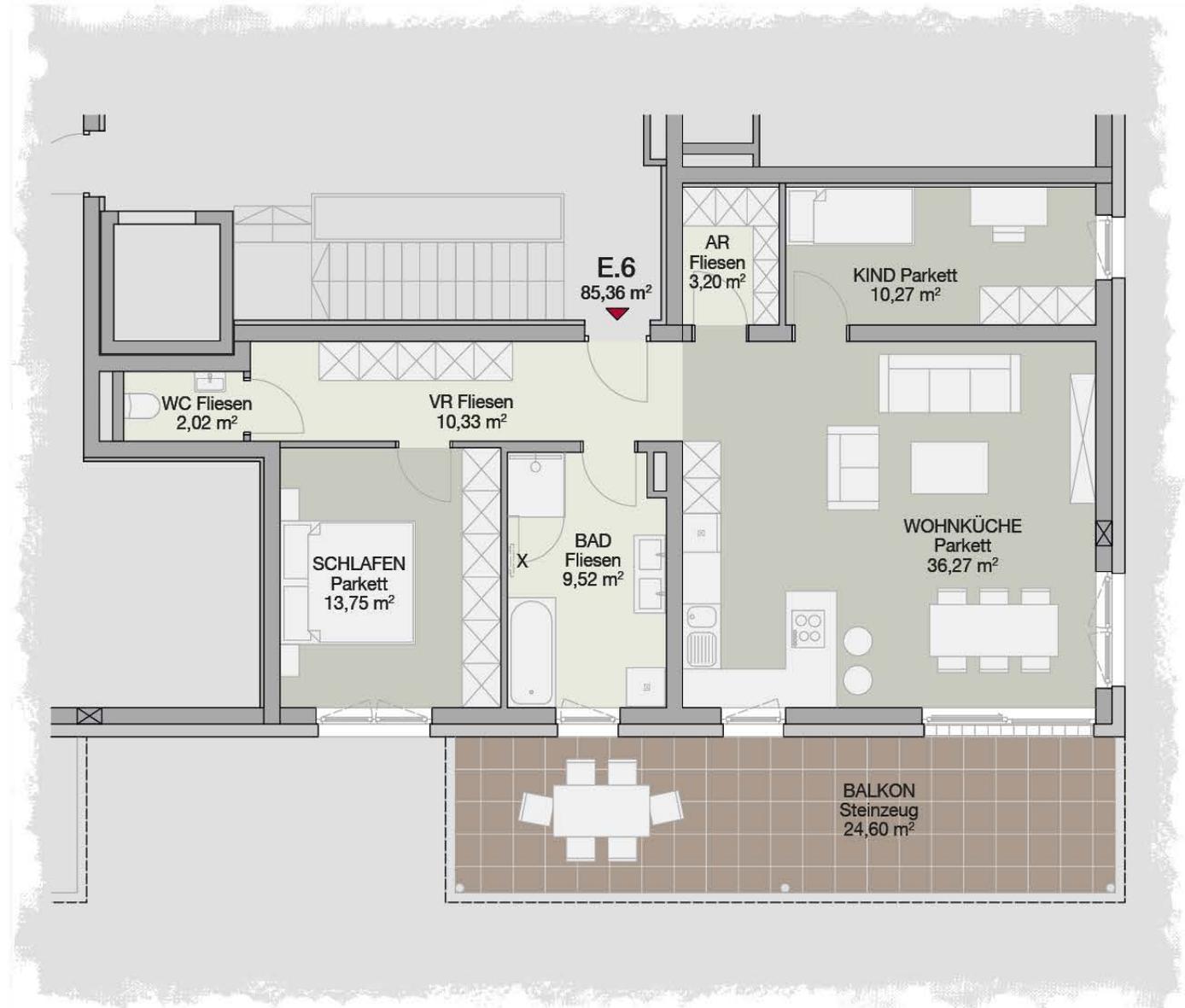
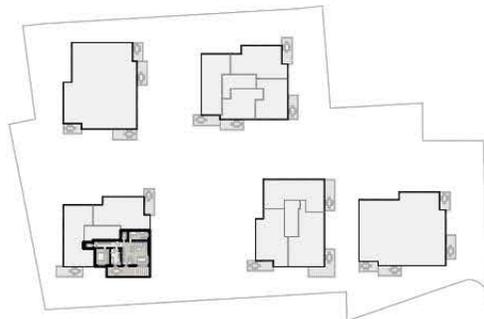
Balkon ca. 25 m²

Kellerabteil ca. 10 m²

2 TG-Stellplätze
E 6.1, E 6.2



0m 2m 4m 6m

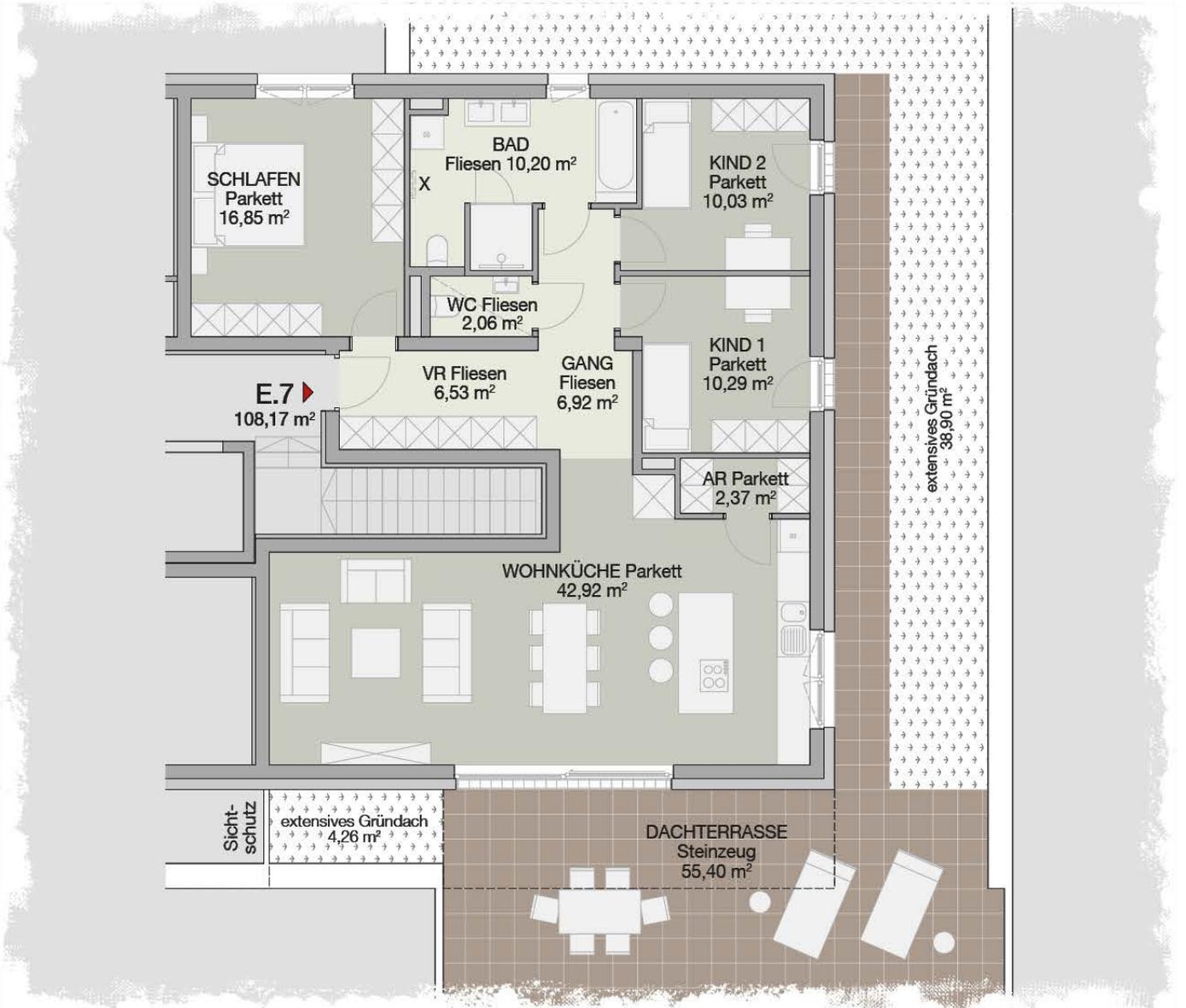
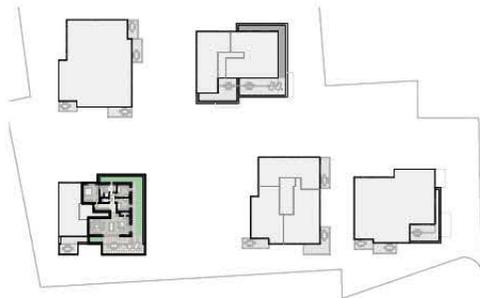
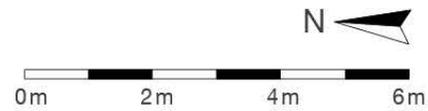


Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35e

E.7

- Wohnung ca. 108 m²
- Terrasse ca. 55 m²
- extensives Gründach ca. 43 m²
- Kellerabteil ca. 16 m²
- 2 TG-Stellplätze E 5.1, E 5.2



Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper

FABRIKSTRASSE 35e

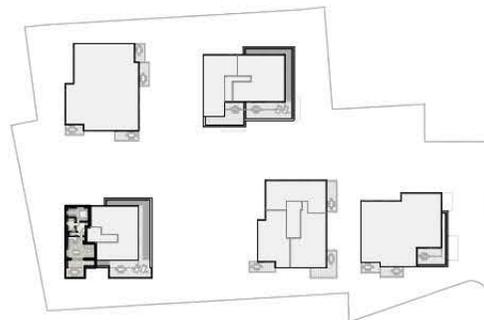
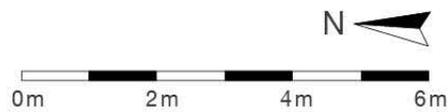
E.8

Wohnung ca. 61 m²

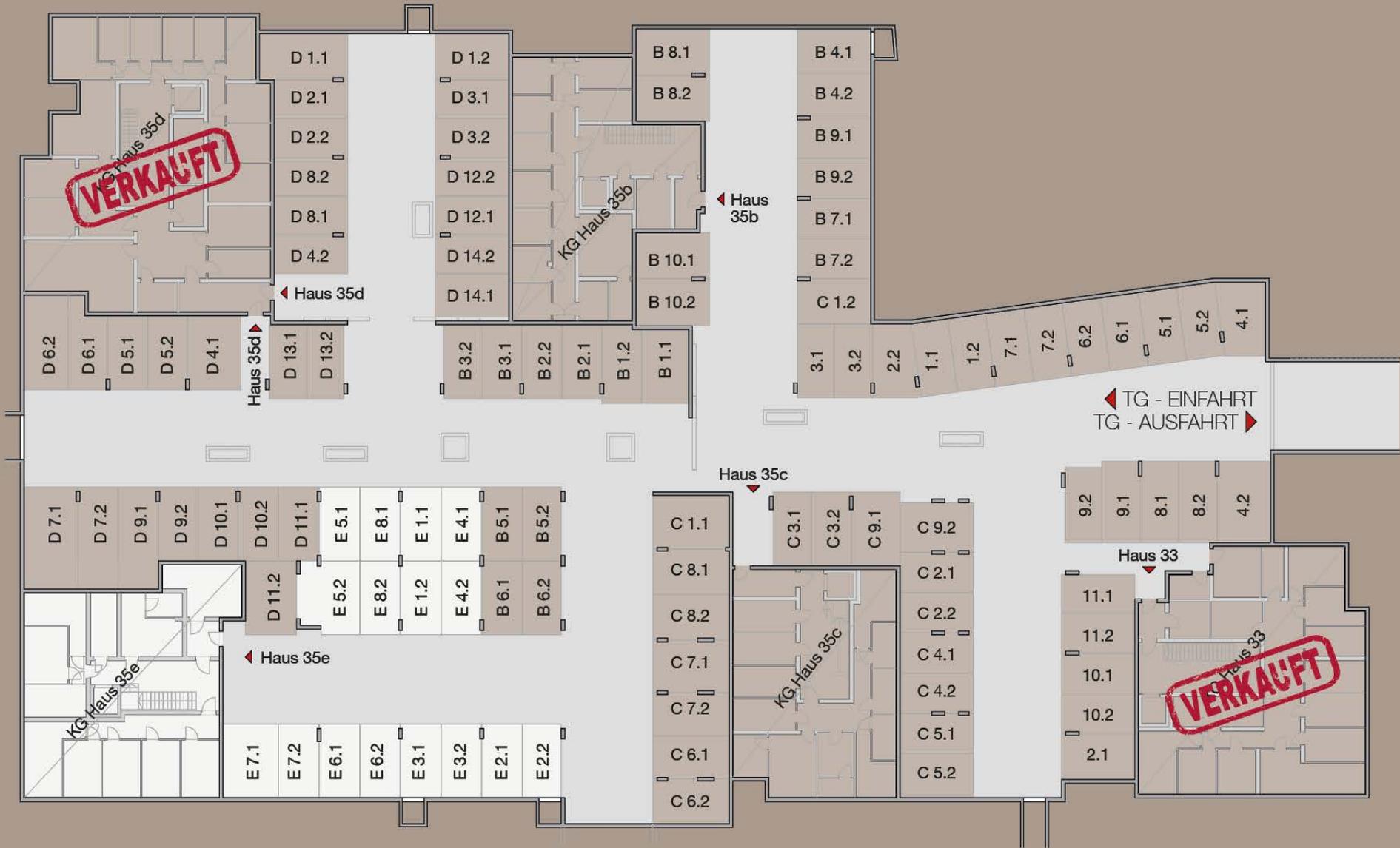
Terrasse ca. 22 m²

Kellerabteil ca. 10 m²

2 TG-Stellplätze
E 6.1, E 6.2

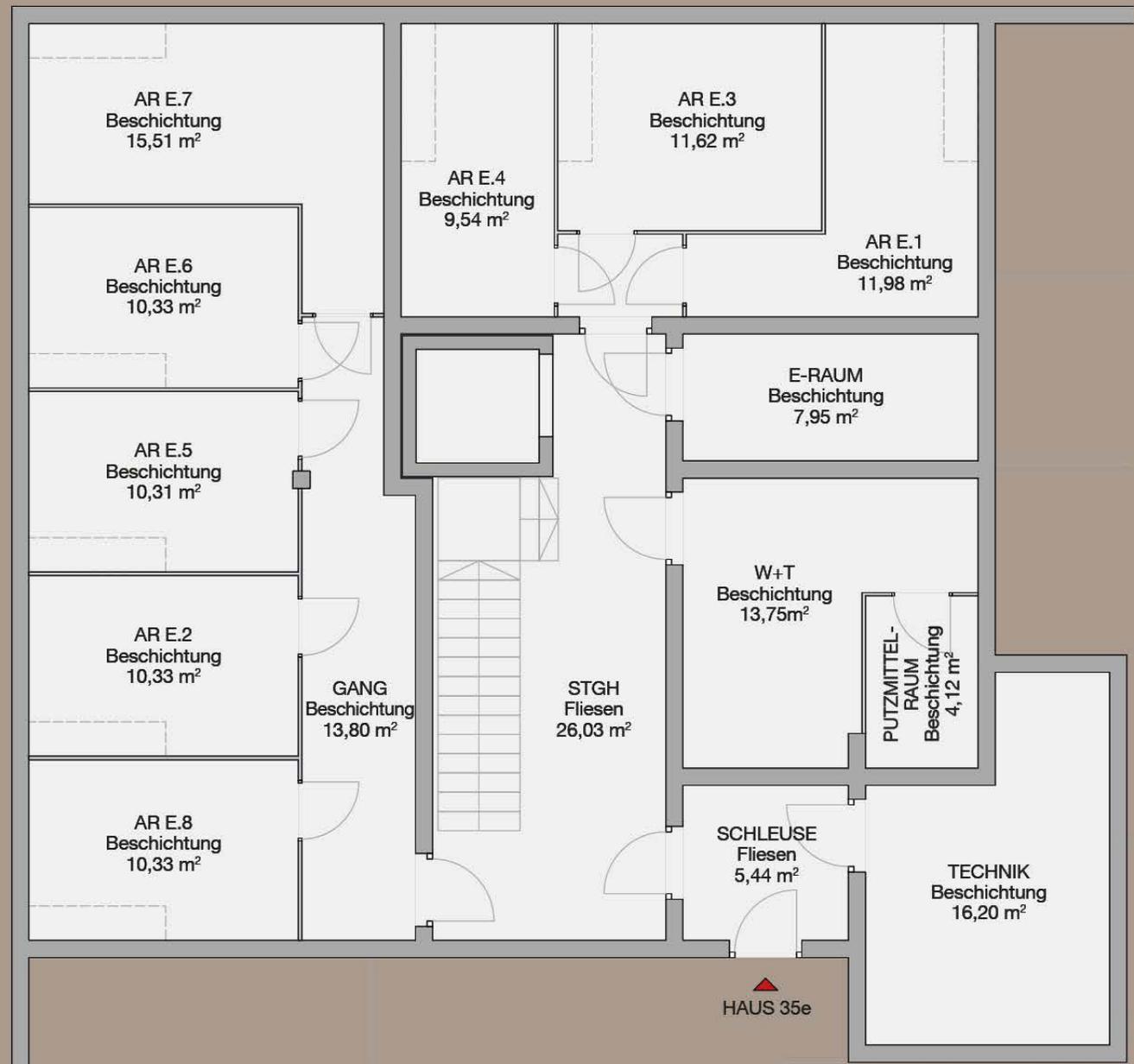


Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab | X = Vorbereitung E-Handtuchheizkörper



ÜBERSICHT TIEFGARAGE

KELLERABTEILE & NEBENRÄUME



BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG – SCHLÜSSELFERTIG

FUNDIERUNG | WÄNDE | DECKEN | STIEGEN | AUFZUG

Fundierung: Stahlbetonfundamentplatte und Feuchtigkeitsabdichtung mittels brauner Wanne.

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

Tiefgaragenwände: Stahlbetonwände mit einer Feuchtigkeitsabdichtung 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 (Wand): Kalk-Gipsputz geglättet im EG, OG und DG. Kalk-Zementputz oder Gips-Zementputz in den Bädern, WC' s sowie im Kellergeschoß auf dem Ziegelmauerwerk (Wahl durch Bauträger).

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: In jedem Haus befindet sich ein Aufzug, der vom Untergeschoß in das jeweilige Wohngeschoß fährt. Somit ist ein barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen gesichert.

FENSTER | TÜREN | BÖDEN | SONNENSCHUTZ

Fenster: Ausführung als Kunststofffenster, innen weiß und außen Alu-Beclipsung, 3-fach Isolierverglasung als ein- oder zweiflügelige Konstruktionen (teilweise mit seitlichem Fixteil), Dreh-Kippbeschlag (Farbe Wahl durch Bauträger). Bei den Wohnzimmerportalen werden 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. 90/220 cm. Türdrücker Edelstahl, Türspion und Namensschild.

Bodenoberfläche:

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

Tiefgaragenoberfläche: Die Oberfläche der geschliffenen Stahlbetonbodenplatte wird mit einem Garagenbeschichtungssystem ausgeführt.

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 mit Fußbodenheizung hergestellt. Im Bad wird teilweise eine bodenbündige Dusche 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 mit einer 3-lagigen wurzelfesten Feuchtigkeitsabdichtung und einer Deckschicht mittels vorhandenem Mutterboden.

Flachdach: Wärmedämmung lt. Energieausweis sowie 2-lagige Feuchtigkeitsabdichtung und extensivem Gründach. Der Zugang erfolgt über den Allgemeinbereich des letzten Geschosses über eine Lichtkuppel. Alle notwendigen Spenglerarbeiten wie Attikaabdeckung, Regenfallrohre, usw. werden in Aluminium ausgeführt.

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

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

Eigengärten: Diese werden besämt und mit einem Zaun eingefriedet (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, bepflanzt und mit Rindenmulch/Kies abgedeckt (Grünraumkonzept durch Bauträger).

Gartengerätehütten / Gartengeräteboxen: Ausführung und Lage lt. Broschürenpläne. Die Oberfläche der Stahlbetonfundamentplatte wird in Besenstrich oder geölt ausgeführt. Die Gerätehütten werden als Metall-Geräteräume mit Flachdach hergestellt (Fa. Biohort Gerätehaus Highline Größe H2). Jede Gerätehütte ist mit einer Gitterleuchte, einem Lichtschalter und einer Steckdose, die der jeweiligen Wohnung zugeordnet ist, versehen.

Die Gartengeräteboxen werden als Metall-Gartenschränke hergestellt (Fa. Biohort Highboard).

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).

STEINZEUG TERRASSENBELÄGE

Holzbodenbeläge:

2-Schicht Fertigparkett (3 mm Nuttschichtstärke) geklebt samt Sockelleisten inkl. erforderlicher Übertrittschienen (Bemusterung siehe folgende Seite).

2-SCHICHTPARKETT

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



Bianco



Cemento



Piombo



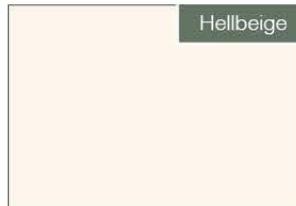
Antracite

WANDFLIESEN 30/60

Abweichungen in Struktur und Farbe möglich.



Weiß matt



Hellbeige



Hellgrau

STEINZEUG 60/60

X-rock



Beige

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

PARKETTböDEN Weitzer Parkett

Weitzer Parkett



Eiche Natur



Eiche Auster



Eiche Kaschmir



Eiche Mandel

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

ELEKTROINSTALLATION

- Blitzschutzanlage lt. behördlichen Auflagen
- Digitale SAT-TV Anlage geeignet zum Empfang in- und ausländischer Radio- und Fernsehprogramme via Astra, maximal 4 Anschlüsse, SAT-Auslass in jedem Wohn- und Schlafraum. Der Receiver ist durch den Eigentümer zu stellen.
- Klingeltaster im Hauszugangsbereich und vor der Wohnungseingangstür mit einer Klingel im Vorraumbereich

INKLUSIVE VIDEOSPRECHANLAGE

- Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp samt dazugehörigem Wechselrichter als Überschusseinspeisung für die gesamte Wohnhausanlage

INKLUSIVE PHOTOVOLTAIKANLAGE

- Geh- und Fahrwegbeleuchtung mittels Poller, Mast- oder Wandleuchten (Wahl-Bauträger)
- Zugangsbeleuchtung zu den Hauseingängen mittels Wand- oder Deckenleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder, Dämmerungsschalter (Wahl durch Bauträger)
- Schalterfabrikat UP, z.B.: Niloe Step weiß
- 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-, Internetverkabelung (A1 Telekom & Lwest) wird bis zum Übergabepunkt in der Wohnung vorbereitet
- E-Installation in den Gartengeräte-Hütten und Terrassen: Werden mit Wand- oder Deckenleuchten und Schukosteckdosen ausgestattet

INKLUSIVE VORBEREITUNG SONNENSCHUTZ

INKLUSIVE VORBEREITUNG FÜR NACHTRÄGLICHE E-LADESTATION IN DER TIEFGARAGE

AUSFÜHRUNG

ALLGEMEIN KELLER | TIEFGARAGE:

- Feuchtraumwannenleuchten; die Schaltung erfolgt mit Bewegungsmeldern oder Taster

■ E-Ladestationen:

Als Vorbereitung für die E-Mobilität werden Leerverrohrungen bzw. Kabeltassen zu jedem zweiten Parkplatz in der Tiefgarage gelegt. Vor der Herstellung einer E-Ladestation ist ein Ansuchen zu stellen sowie das Einverständnis des Netzbetreibers einzuholen. Bei den Zählerplätzen im Technikraum wird für jede Wohnung eine ausreichende Platzreserve für eine mögliche Nachrüstung vorgesehen.

Im Kaufpreis nicht inkludiert sind Kosten der Erhöhung der Anschlussleistung infolge der Errichtung einer E-Ladestation sowie die Kosten einer entsprechenden Erweiterung der Hauszuleitung. Das Prinzip „First Come – First Serve“ innerhalb der bestehenden Leitungsinfrastruktur durch den Netzbetreiber wird angewendet. Die Möglichkeit, der Erhöhung der Anschlussleistung ist kundenseits mit dem Netzbetreiber abzuklären.



KELLERGECHOSS:

- **Kellerabteil:**
 - 1 Deckenlichtauslass + Gitterkorbleuchte
 - 1 Lichtschalter
 - 1 Steckdose
- **Trockenraum, Fahrradraum, 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 A1 Telekom & Liwest
 - 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 (Haupteingang):**
 - 1 Videogegensprechanlage
 - Jedes Stiegenhaus erhält eine Torstelle mit Kamerafunktion.
- **Vorraum:**
 - Deckenauslass nach Erfordernis
 - Wechselschalter
 - 1 Steckdose
 - 1 Telefonauslass
 - 1 Rauchmelder
 - 1 Sprechanlage Video Innenstelle
- **AR:**
 - 1 Wand- od. Deckenauslass geschaltet über Ausschalter
 - 1 Steckdose
- **Bad:**
 - 1 Deckenauslass Licht
 - 1 Wandauslass Licht über dem Waschtisch
 - 1 Ausschalter vor der Tür
 - 1 Steckdose bei Einzelwaschbecken (2 Steckdosen bei Doppelwaschbecken)
 - 1 Taster für Komfortlüftung
 - 1 Steckdose für Waschmaschine
 - 1 Steckdose Trockner

- **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 geschaltet
 - 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 SAT-Dose
 - 1 Leerdose Multimedia
 - 1 Raumthermostat Heizung
- **Schlafzimmer**
 - 1 Deckenauslass
 - 1 Wechselschalter
 - 2 Wechselschalter beim Doppelbett
 - 5 Steckdosen
 - 1 SAT Dose
 - 1 Leerrohr DN25 mit Vorspann für spätere Mediennachrüstung (inkl. Blinddose)
 - 1 Rauchmelder



■ Kinderzimmer

- 1 Wand- oder Deckenauslass geschaltet über Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 SAT Dose
- 1 Leerrohr DN25 mit Vorspann für spätere Medien-nachrüstung (inkl. Blinddose)
- 1 Rauchmelder

■ Terrasse/Balkon:

- mind. 1 Wand- oder Deckenleuchte
- 1 Steckdose UP
- bei größeren Terrassen sind teilweise 2 Decken-leuchten vorgesehen (siehe Elektroplanung)

ALLGEMEIN:

- Alle Fenster sind mit einem E-Auslass für einen nachträglichen Sonnenschutzbehang (Sonderwunsch) versehen.
- Alle Wohn- und Schlafräume erhalten einen SAT-Anschluss. Jeder einzelne Anschluss wird in den Multimediaverteiler geführt, in welchem die Verteilung erfolgt.
- Jeder Wohn- und Schlafr Raum erhält auch eine Leerdose mit Leerverrohrung, die im Multimediaverteiler endet. Diese Leerverrohrung kann z.B. für eine EDV-Verkabelung genutzt werden.
- **A1 Telekom & Liwest:**
Die Hauptzuleitung befindet sich im Technikraum im Keller-geschoß. Von dort aus wird jede Wohnung versorgt. Die Verkabelung wird bis in die jeweilige Wohnung hergestellt.



PHOTOVOLTAIKANLAGE

- Bei der Wohnhausanlage befindet sich eine Photovoltaikanlage in einem Größenausmaß von ca. 10 kWp, mit der geräuschlos und umweltfreundlich grüner Strom für den Eigenverbrauch produziert wird. Der überschüssige Strom wird in das allgemeine Stromnetz eingespeist und bei der Jahresabrechnung rückvergütet.

VERRINGERUNG DER BETRIEBSKOSTEN

- Dieser Strom wird in der gesamten Anlage für Beleuchtung, Betrieb von technischen Anlagen, Tiefgarage, Aufzüge sowie für die Warmwasserproduktion genutzt. Mit den zusätzlichen Elektroheizstäben wird Wärme für das Trink-, Nutz- und Heizungswasser erzeugt. Mit diesem ökologisch gewonnenen Strom sparen Sie Heiz- und Betriebskosten.



HAUSTECHNIK

HEIZUNG

- Die Energieversorgung für die Fußbodenheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme.
- 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 Garage 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.

WOHNRAUMLÜFTUNG

Kludi Dual Shower



SANITÄRINSTALLATION

- Trink- und Nutzwasserversorgung durch das örtliche Wasserversorgungsnetz
- Wasserzähler mit Passstück in der Wohnung
- Eigengärten, Terrassen und Balkone werden mit frostsicheren Wasseranschlüssen ausgestattet – 1 Stk pro Wohneinheit
- Spülbeckenanschluss im Küchenbereich (Aufputzmontage)
- Waschmaschinenanschluss
- Bodenebene Dusche mit eingefliester Edelstahlrinne und Regendusche (in den Wohnungen mit Dusche)

BODENBÜNDIGE DUSCHEN

- Kleinhebeanlage im KG / Haustechnikraum
- Im Erdgeschoß wird ein öffentlich zugänglicher Kaltwasseranschluss für die Bewässerung der Allgemeinflächen ausgeführt.
- 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 130/46,5 (BAD), Handwaschbecken im WC 48/28 mit Kludi Bozz Einhandmischer Chrom
- Badewannenanlage 170/75 Email inkl. Wannenträger samt Armatur, Brausegarnitur oder Duschhalter
- Montage der Duschanlage samt Armatur, Brausegarnitur und Duschhalter

HOCHWERTIGE SANITÄRGEGENSTÄNDE & ARMATUREN

Laufen PRO S



Kaldewei Saniform Plus



Laufen PRO

Geberit



Kludi Bozz



SONDERWÜNSCHE

Hierzu zählen insbesondere:

- ARCHITEKT: Änderung der Innenraumaufteilung, gestalterische Elemente in Grund und Aufriss, ...
- INSTALLATEUR: Bad, Dusche, WC, Waschmaschine, Anschlüsse, ...
- ELEKTRIKER: Steckdosen, Lichtschalter, Telefon, Sat-Anlage, ...
- BAUTISCHLER Innentüren: Design, Beschlag, Aufgehrichtung, Sonderfunktionen, ...
- FENSTER: Aufgehrichtung, Sonderfunktionen, Abschattungen, Fensterbänke, ...
- FLIESENLEGER: Farbe, Form, Verlegung, Fugenteilung, ...
- BODENLEGER Parkettbeläge: Design, Oberfläche, Randleisten, Verlegerichtung, ...
- MALER: Sonderfarben, Effektlasuren, ...
- Jedem Käufer wird es 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 (= Rohbau-maße) und Naturmaß +/- 3% werden beiderseits akzeptiert, ebenso Änderungen aufgrund nachträglicher behördlicher Auflagen und technischen Notwendigkeiten.
- Es sind in jeden Fall Naturmaße zu nehmen (für sämtliche Einrichtungsgegenstände).
- In den Eigengärten befinden sich teilweise Tiefgaragen-Oberflächenentwässerungen, Regenrohre, Blitzschutz, Sicker- und Schmutzwasserschächte sowie Be- und Entlüftungsbauwerke. Der Zugang für Wartung und Erhaltung muss gewährt werden – ebenso für die 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.

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. vertragsgemäßigem 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 Angebotes statt und muss auch hier bestätigt werden.

NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

| Fabrikstraße | 35b | 35c | 35e |
|--------------------------------------|------|------|------|
| Heizwärmebedarf (HWB _{sk}) | 37 | 33 | 35 |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) | 0,71 | 0,69 | 0,70 |



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 sowie bei Grundriss vorbehalten. Alle Flächenangaben sind gerundet. Bilder: Lang Modernes Wohnen bzw. Adobe Stock. Layout & Satz: AgenturWimmer.at

