



WOHNEN IN TRAUN
OBERE DORFSTRASSE 24 & 24a

lang:
modernes
wohnen

INHALTSVERZEICHNIS

04	Wohnen in Traun
06	Projektvorstellung
09	Lageplan
10	Gebäudeübersicht Obere Dorfstraße 24
12	Wohnungsdaten Obere Dorfstraße 24
20	Gebäudeübersicht Obere Dorfstraße 24a
22	Wohnungsdaten Obere Dorfstraße 24a
30	Bau- und Ausstattungsbeschreibung – schlüsselfertig
33	Ausstattungsbemusterung
34	Elektroinstallation
38	Haustechnik
40	Sonderwünsche & technische Details
41	Ratenplan & Energieausweis



WOHNEN IN TRAUN

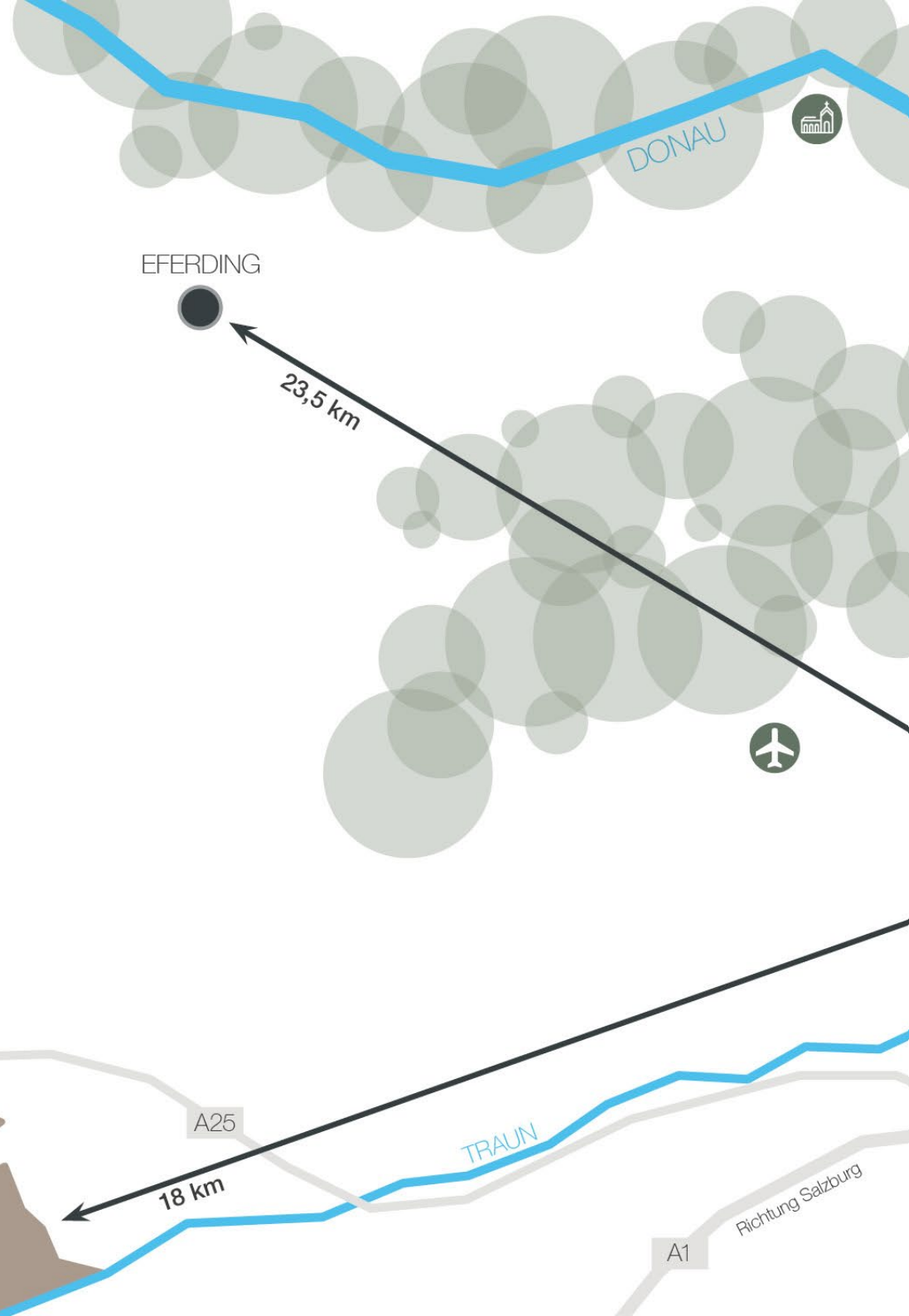
Die Bauträgergesellschaft Lang Modernes Wohnen realisiert im Zentrum der Stadtgemeinde Traun ein exklusives Neubauprojekt, bestehend aus zwei separaten Baukörpern mit insgesamt 9 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage.

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 IM HERZEN VON TRAUN

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.





-  Oedter 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 zwei vollunterkellerten Gebäuden mit jeweils zwei Vollgeschossen und je einem zurückgesetzten Dachgeschoß. Die vielen Grundrissvarianten zwischen 48 m² und 125 m² gehen auf die verschiedensten Bedürfnisse ein. Alle Wohnungen verfügen entweder über großzügige Balkone, Terrassen oder Eigengärten.

WOHNUNGSGRÖSSEN 48-125 m²

Mit dem PKW erreichen Sie die Tiefgarage über die Obere Dorfstraße. Der Zugangsweg zu den Gebäuden liegt jeweils an der Nord-Ostseite. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über das Stiegenhaus bzw. über den Aufzug, der alle Geschosse von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoß anbindet. 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.

ATTRAKTIVE EIGENGÄRTEN

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

GERÄTEHÜTTE BEI DEN GARTENWOHNUNGEN

Jede Terrasse ist mit einer frostsicheren Wasserentnahmestelle ausgestattet, die der jeweiligen Wohnung zugeordnet ist.

GROSSZÜGIGE GLASFRONTEN

■ OBERGESCHOSS

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

BALKONE UND TERRASSEN MIT STEINZEUGPLATTEN

■ DACHGESCHOSS

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

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, Allgmeinestrom, Grünraumbewirtschaftung, Straßenbeleuchtung, etc.) erfolgt über die Wohnungseigentumsgemeinschaft nach einem gesetzlich vorgeschriebenen Aufteilungsschlüssel.

OBERE DORFSTRASSE 24

Erdgeschoss	2 Wohnungen
Obergeschoss	2 Wohnungen
Dachgeschoss	1 Wohnung

OBERE DORFSTRASSE 24a

Erdgeschoss	2 Wohnungen
Obergeschoss	1 Wohnung
Dachgeschoss	1 Wohnung


**AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS**

- Ziegelmassivbauweise mit einem Wärmedämmverbund-System
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Videosprechanlage
- Kunststofffenster mit Alu-Beclipsung und 3-fach Isolierverglasung
- großzügige Glasfronten
- hochwertige Eiche-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

> Näheres in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung



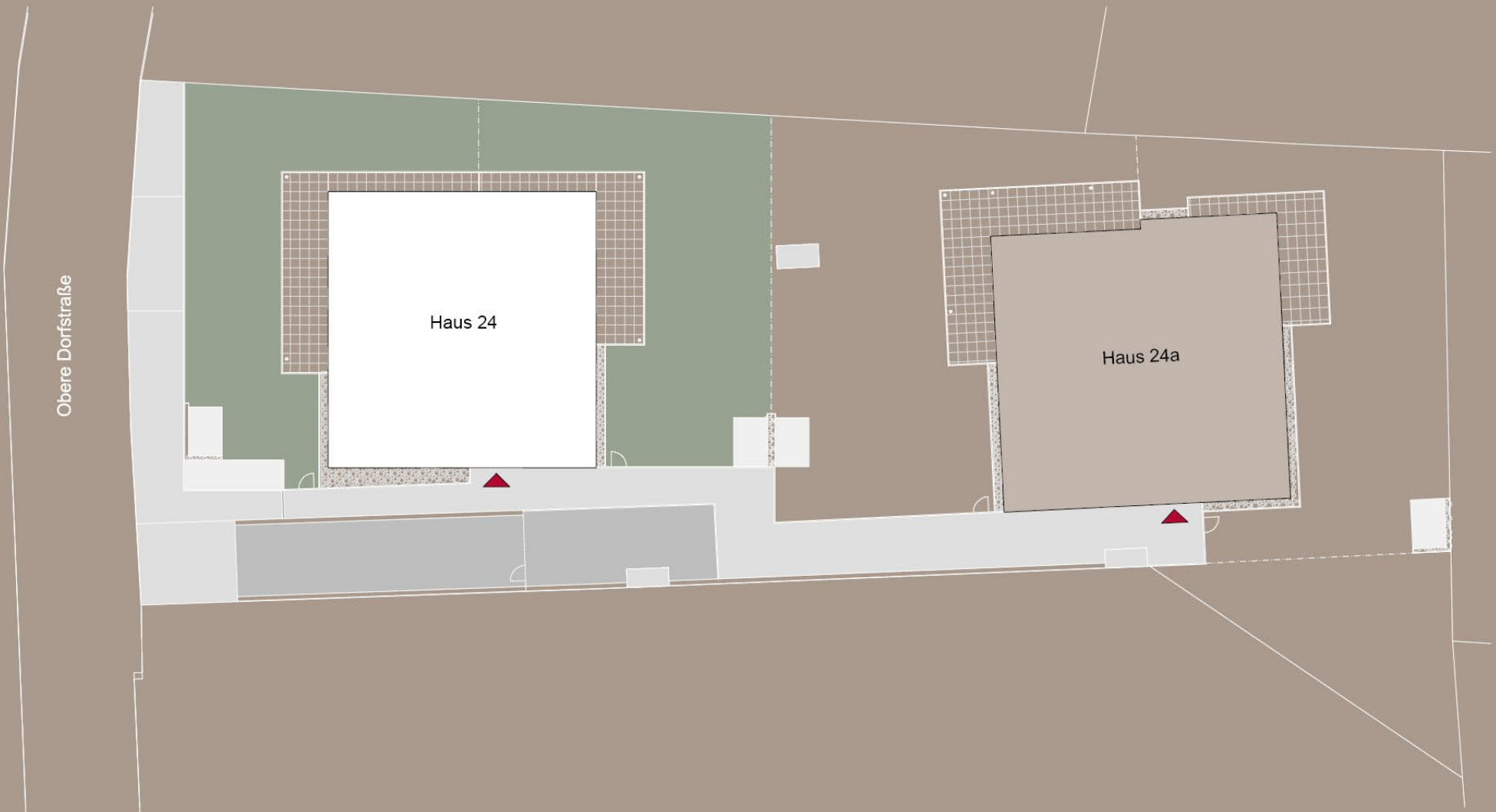
LAGEPLAN

- 1 Wohnanlage Traun –
Obere Dorfstraße 24 & 24a
 - 2 Volksschule
 - 3 Schulhort
 - 4 Bank
 - 5 Cafe, Restaurant
 - 6 Apotheke
 - 7 Kirche
 - 8 Postamt
 - 9 Stadtamt
 - 10 Schloss
 - 11 Spinnerei
Kultur.Park.Traun
-  Bus- bzw. Straßenbahnhaltestellen
-  das Stadtzentrum von Traun bietet eine abwechslungsreiche Gastronomieviefalt



Autobahn A1 

google maps



ÜBERSICHT OBERE DORFSTRASSE 24

ÜBERSICHT

OBERE DORFSTRASSE 24

TOP 1

EG / 2-Zimmer

Wohnfläche ca. 48 m²
Eigengarten ca. 200 m²

2 TG-Stellplätze
PP 15, PP 16

TOP 2

EG / 4-Zimmer

Wohnfläche ca. 89 m²
Eigengarten ca. 200 m²

2 TG-Stellplätze
PP 17, PP 18

TOP 3

OG / 2-Zimmer

Wohnfläche ca. 66 m²
Balkon ca. 20 m²

2 TG-Stellplätze
PP 05, PP 06

TOP 4

OG / 3-Zimmer

Wohnfläche ca. 84 m²
Balkon ca. 23 m²

2 TG-Stellplätze
PP 03, PP 04

TOP 5

OG + DG / 4-Zimmer

Wohnfläche ca. 99 m²
Dachterrasse ca. 120 m²

2 TG-Stellplätze
PP 01, PP 02

OBERE DORFSTRASSE 24 TOP 1

Wohnung ca. 48 m²

Eigengarten
inkl. Terrasse
inkl. Gerätehütte ca. 200 m²

Terrasse ca. 29 m²

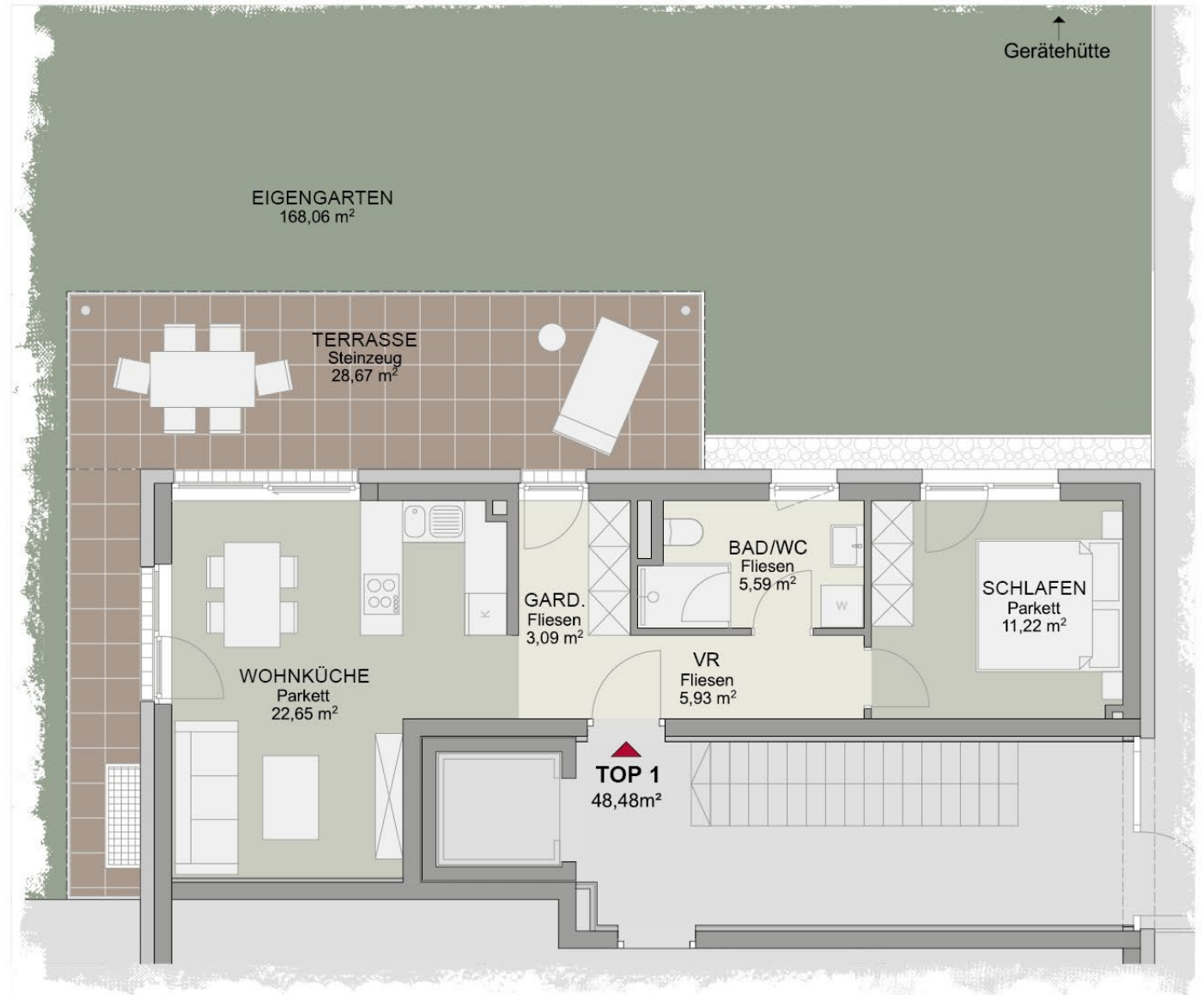
Gerätehütte ca. 4 m²

Kellerabteil ca. 19 m²

2 TG-Stellplätze
PP 15, PP 16



0 m 5 m



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

OBERE DORFSTRASSE 24 TOP 2

Wohnung ca. 89 m²

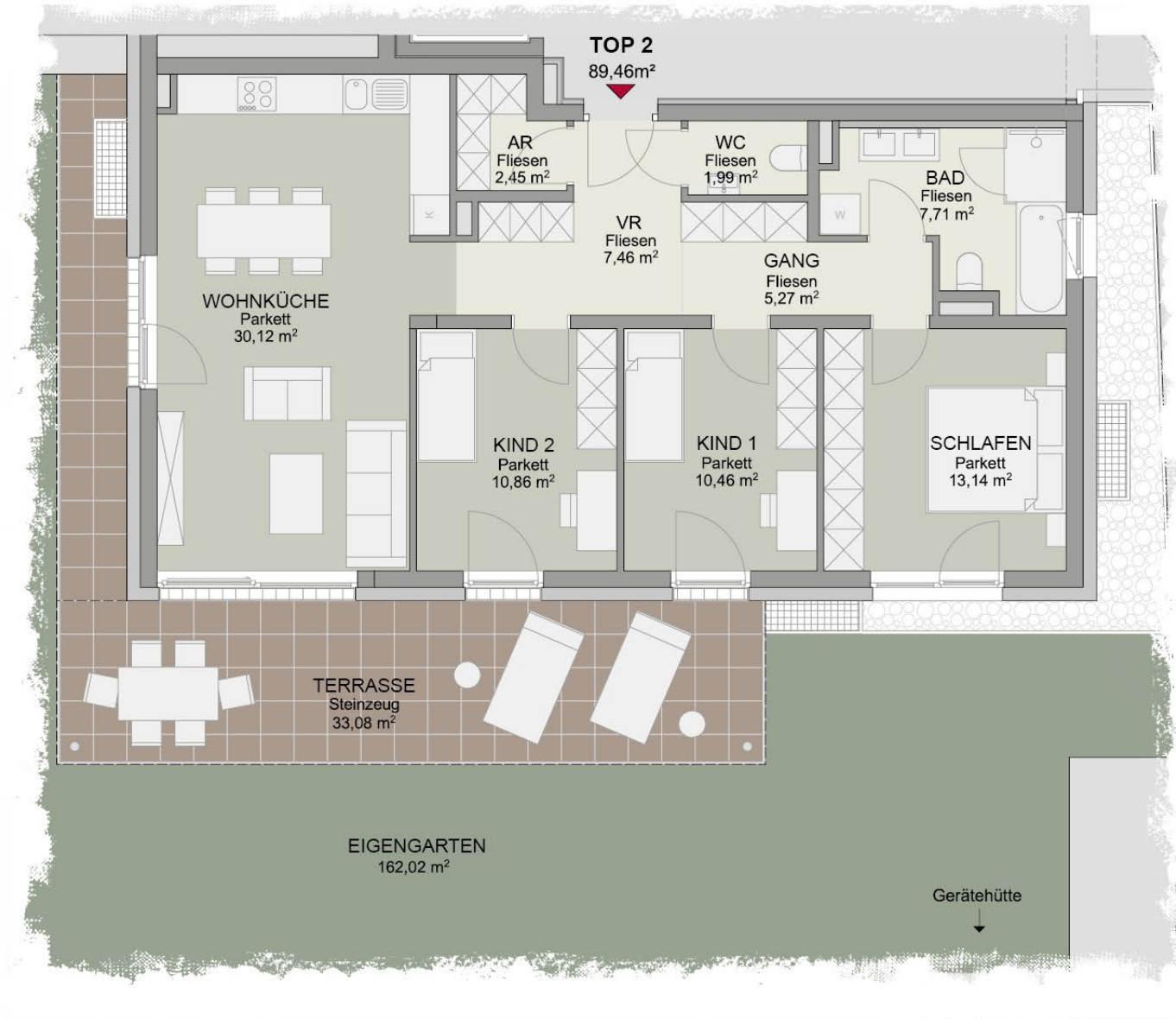
Eigengarten
inkl. Terrasse
inkl. Gerätehütte ca. 200 m²

Terrasse ca. 33 m²

Gerätehütte ca. 4 m²

Kellerabteil ca. 13 m²

2 TG-Stellplätze
PP 17, PP 18



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

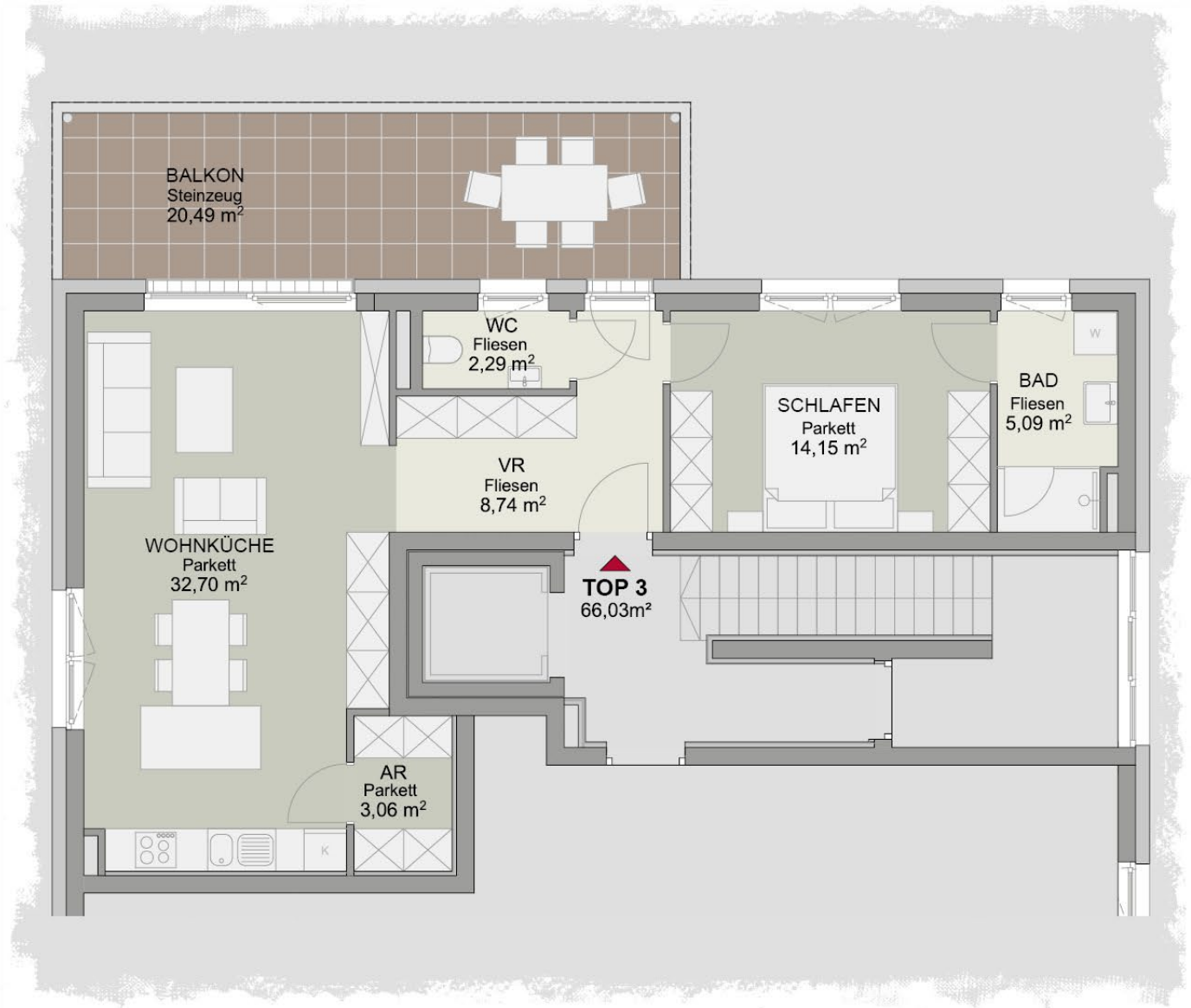
OBERE DORFSTRASSE 24 TOP 3

Wohnung ca. 66 m²

Balkon ca. 20 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

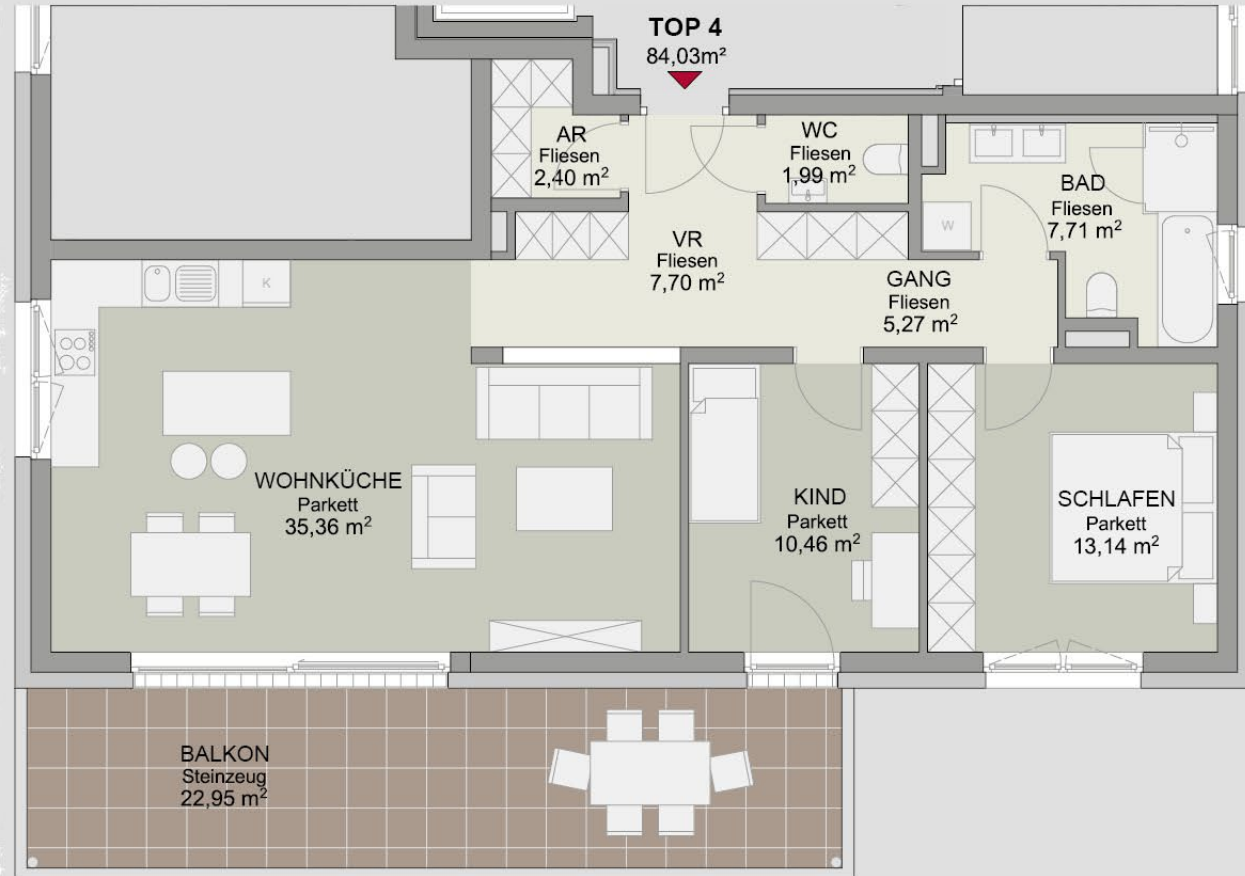
OBERE DORFSTRASSE 24 TOP 4

Wohnung ca. 84 m²

Balkon ca. 23 m²

Kellerabteil ca. 14 m²

2 TG-Stellplätze
PP 03, PP 04



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

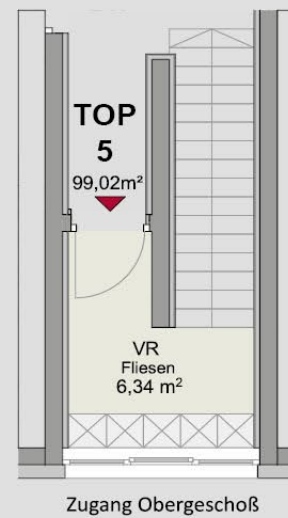
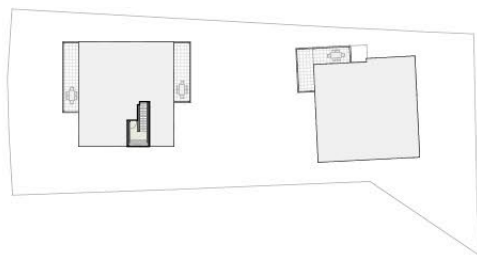
OBERE DORFSTRASSE 24 TOP 5

Wohnung ca. 99 m²

Dachterrasse ca. 120 m²

Kellerabteil ca. 23 m²

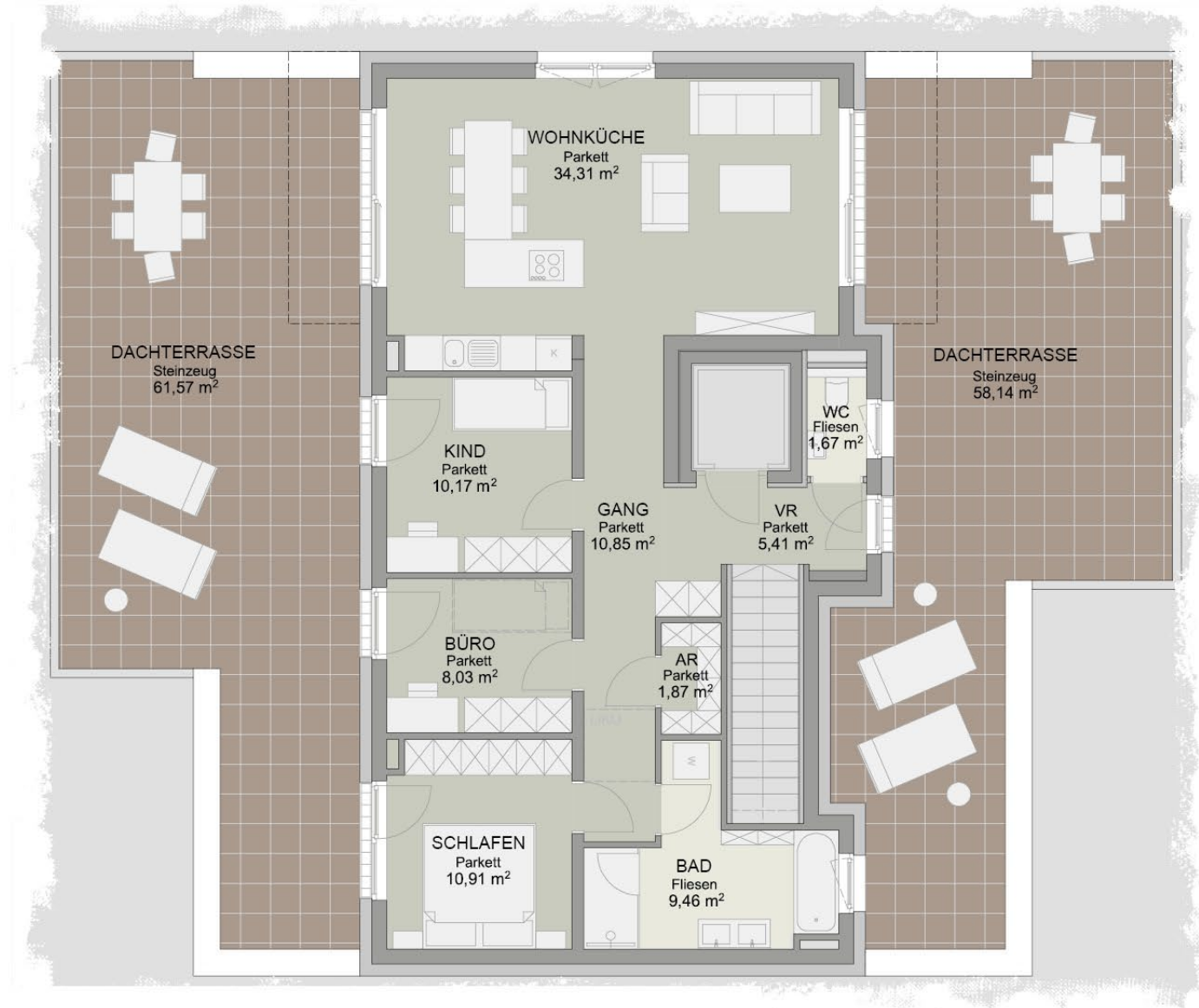
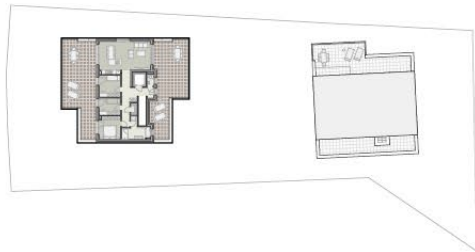
2 TG-Stellplätze
PP 01, PP 02



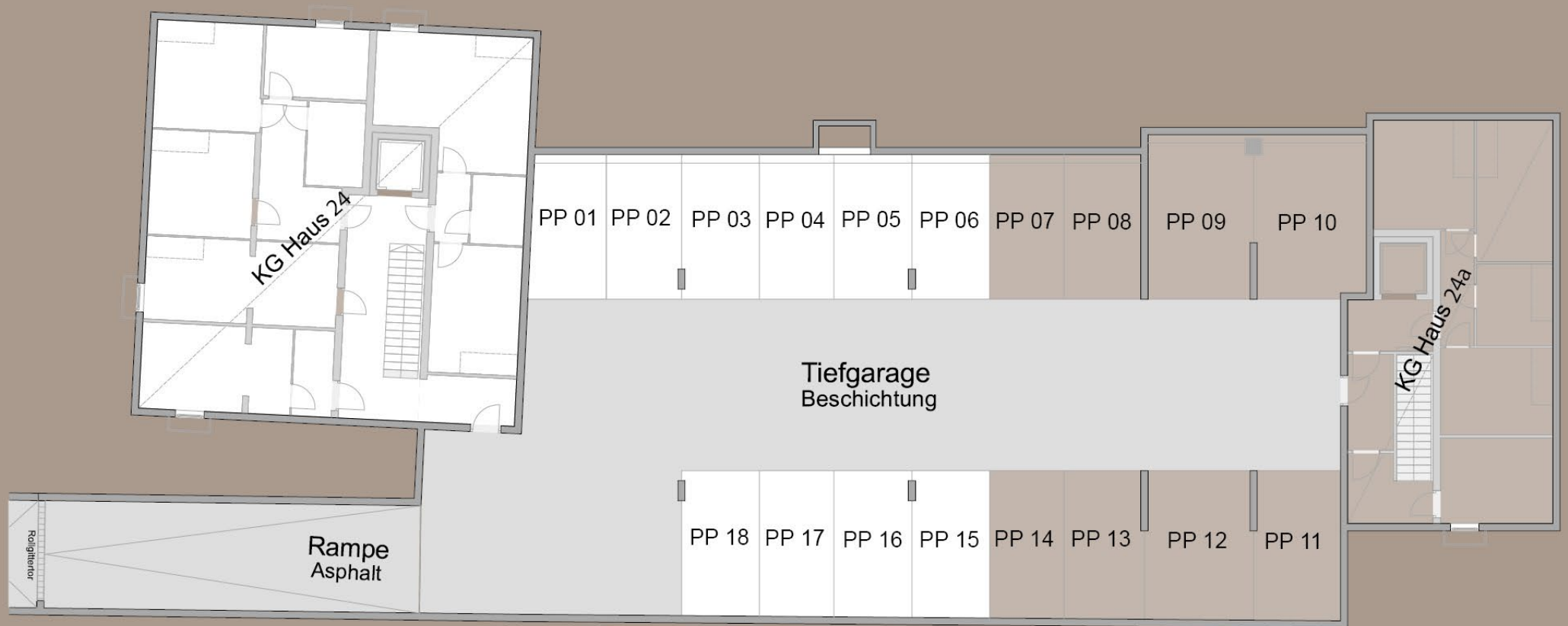
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab

OBERE DORFSTRASSE 24 TOP 5

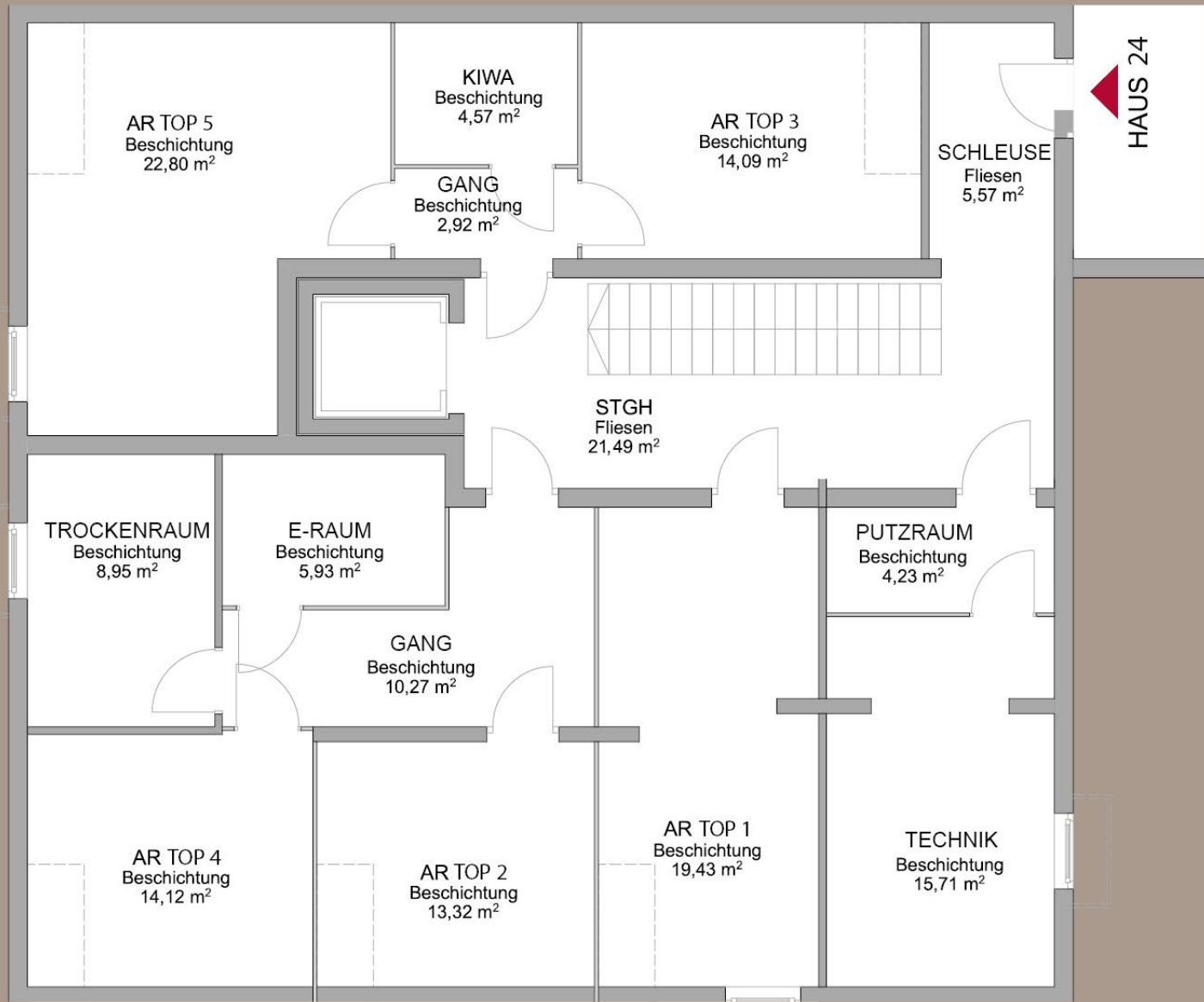
Dachgeschoß



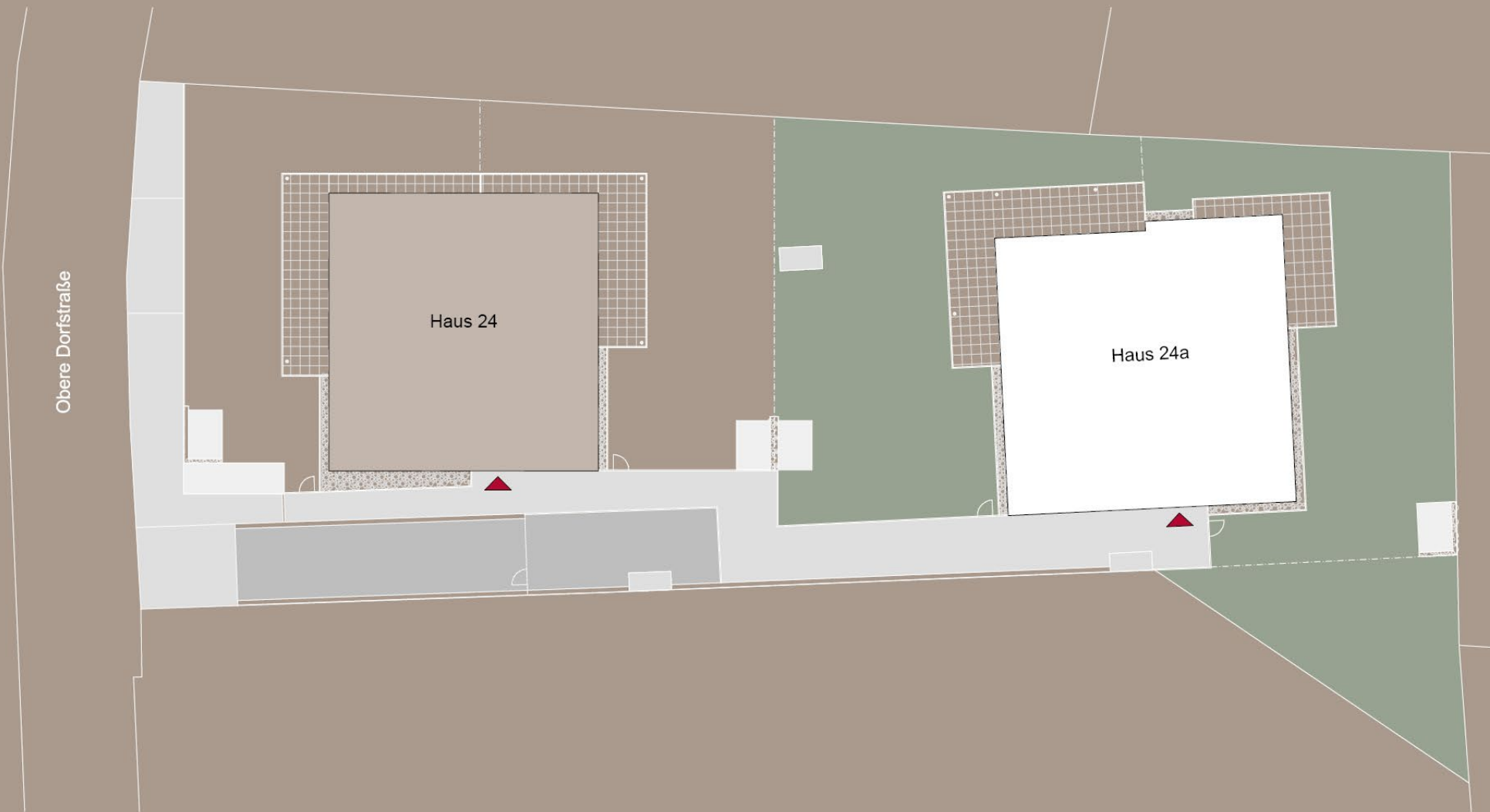
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Polierplanung sind möglich! | Änderungen von Außenwandöffnungen aufgrund der Energiekennzahl sind nicht möglich! | Ohne Maßstab



ÜBERSICHT TIEFGARAGE



KELLERABTEILE & NEBENRÄUME



ÜBERSICHT OBERE DORFSTRASSE 24a

ÜBERSICHT

OBERE DORFSTRASSE 24a

TOP A.1

EG+OG / 4-Zimmer

Wohnfläche ca. 115 m²
Eigengarten ca. 228 m²

2 TG-Stellplätze
PP 11, PP 12

TOP A.2

EG / 4-Zimmer

Wohnfläche ca. 90 m²
Eigengarten ca. 282 m²

2 TG-Stellplätze
PP 13, PP 14

TOP A.3

OG / 3-Zimmer

Wohnfläche ca. 76 m²
Balkon ca. 28 m²

2 TG-Stellplätze
PP 07, PP 08

TOP A.4

OG + DG / 5-Zimmer

Wohnfläche ca. 125 m²
Dachterrasse ca. 81 m²

2 TG-Stellplätze
PP 09, PP 10

OBERE DORFSTRASSE 24a TOP A.1

Wohnung ca. 115 m²

Eigengarten
inkl. Terrasse
inkl. Gerätehütte ca. 228 m²

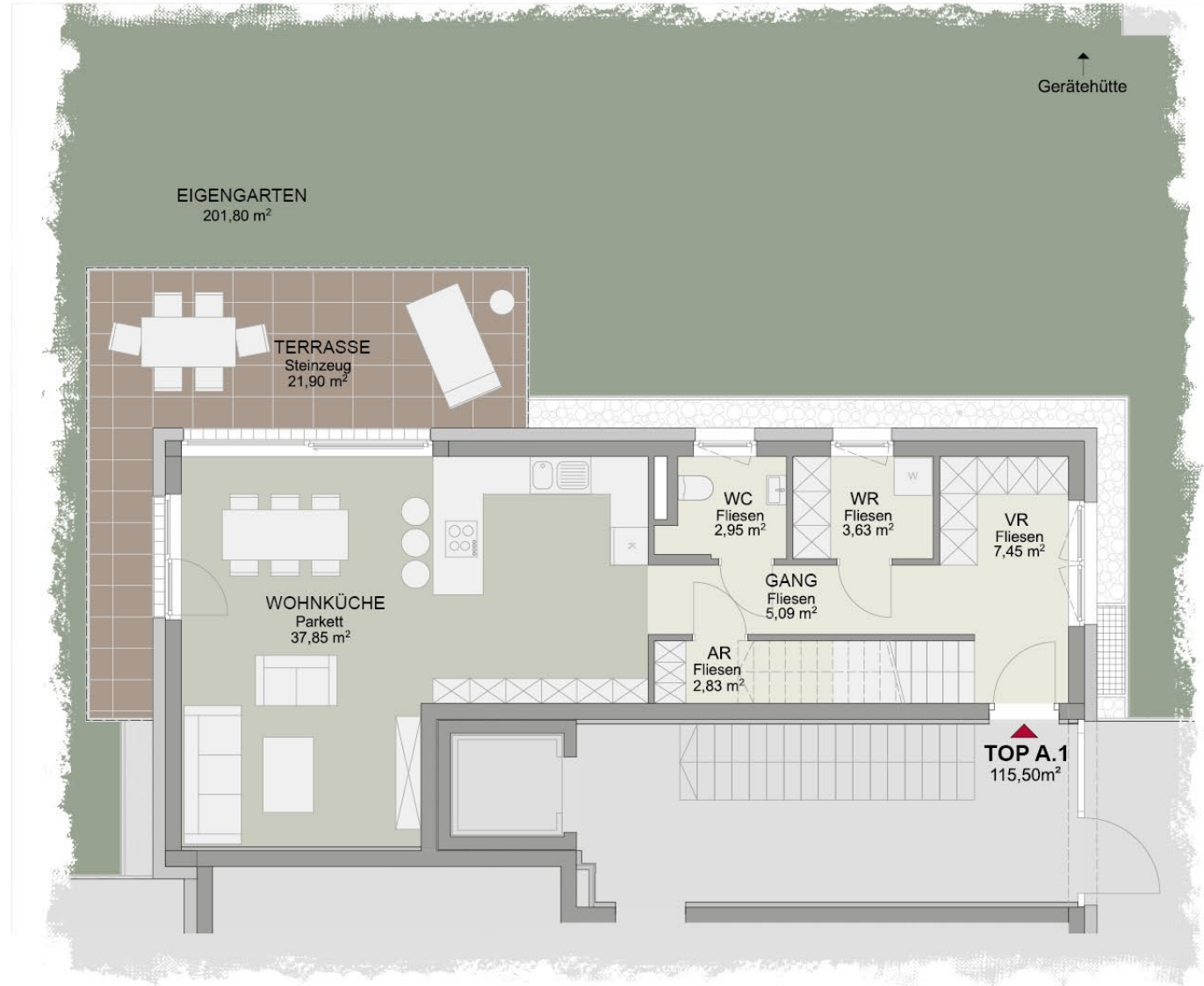
Terrasse ca. 22 m²

Gerätehütte ca. 4 m²
Kellerabteil ca. 13 m²

2 TG-Stellplätze
PP 11, PP 12



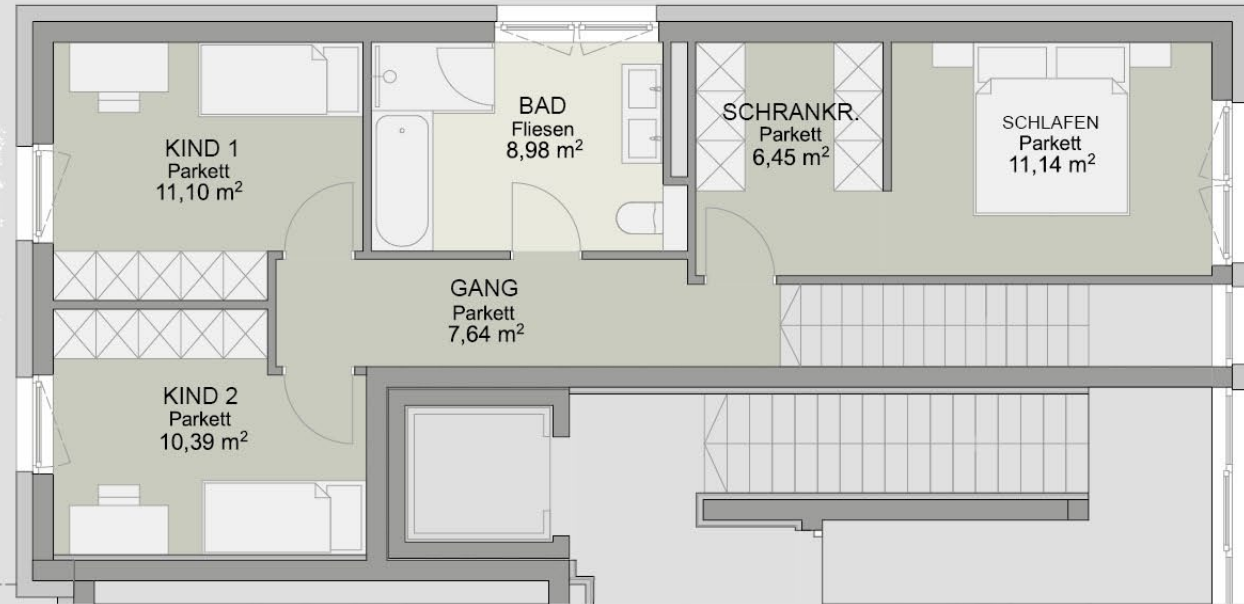
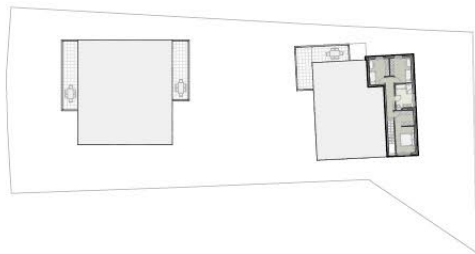
0 m 5 m



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

OBERE DORFSTRASSE 24a TOP A.1

2. Ebene der Wohnung



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

OBERE DORFSTRASSE 24a TOP A.2

Wohnung ca. 90 m²

Eigengarten inkl. Terrasse
inkl. Gerätehütte ca. 282 m²

Terrasse ca. 43 m²

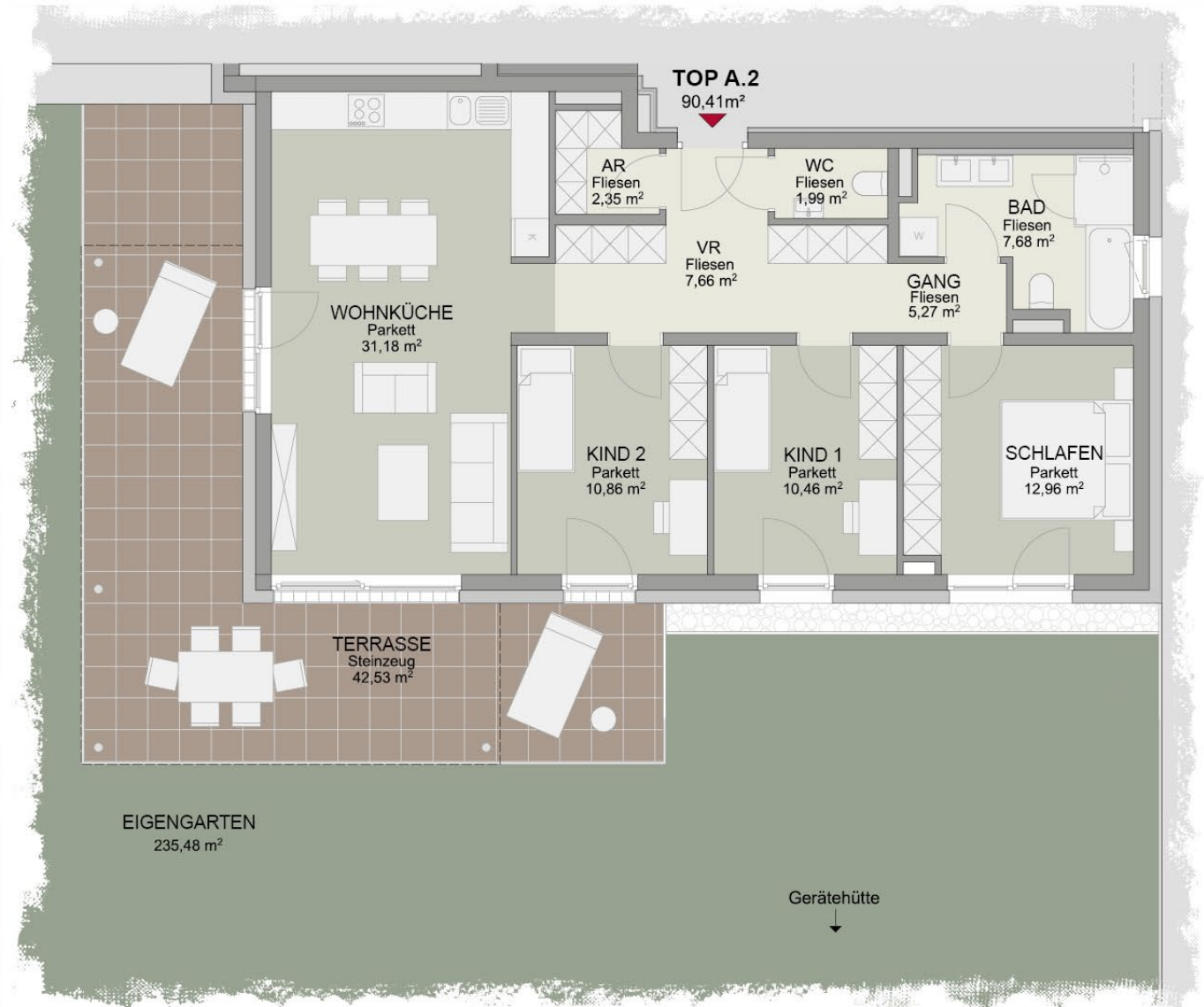
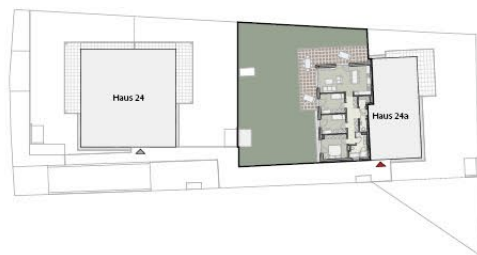
Gerätehütte ca. 4 m²

Kellerabteil ca. 12 m²

2 TG-Stellplätze
PP 13, PP 14



0 m 5 m



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

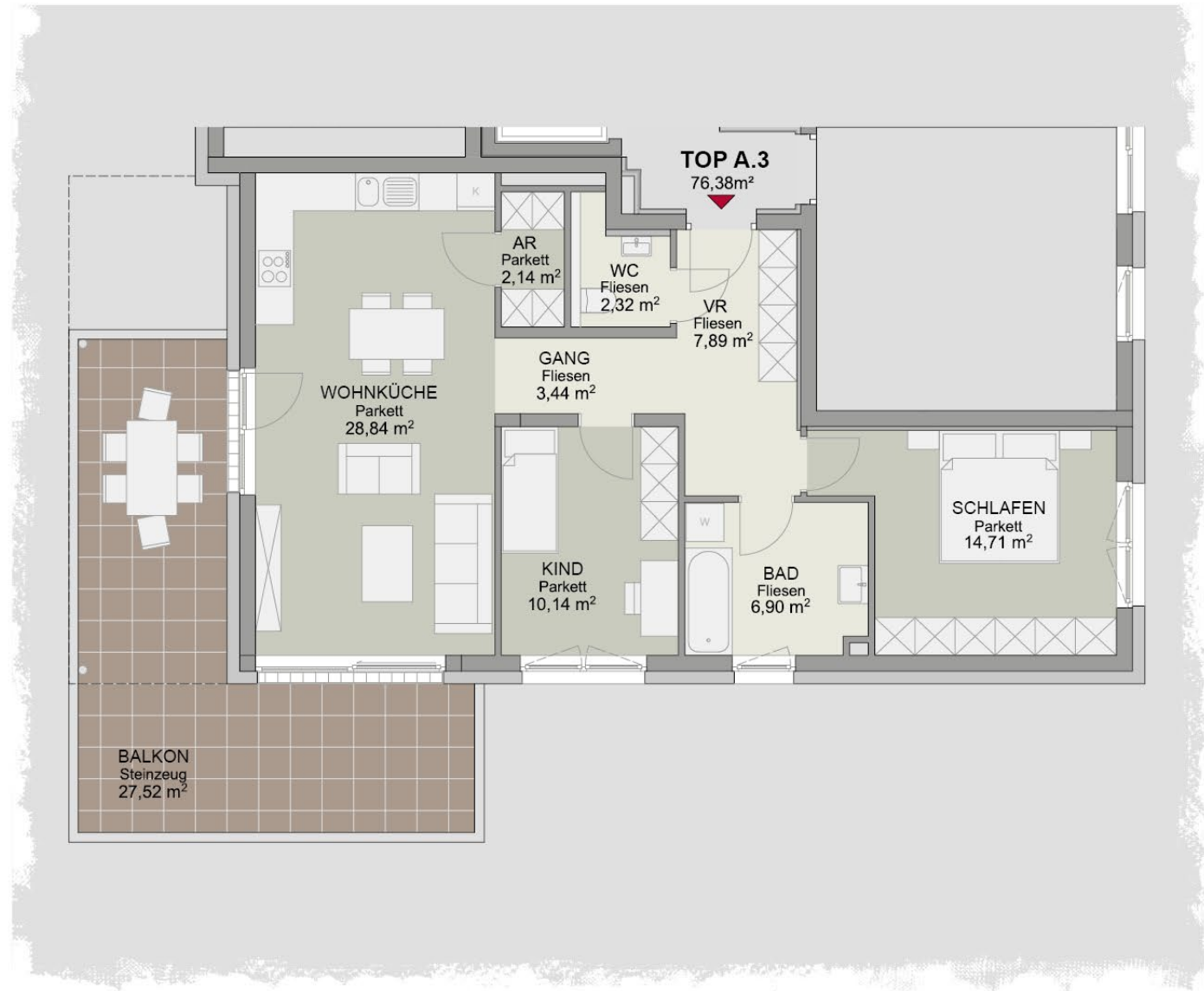
OBERE DORFSTRASSE 24a TOP A.3

Wohnung ca. 76 m²

Balkon ca. 28 m²

Kellerabteil ca. 8 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

OBERE DORFSTRASSE 24a TOP A.4

Wohnung ca. 125 m²

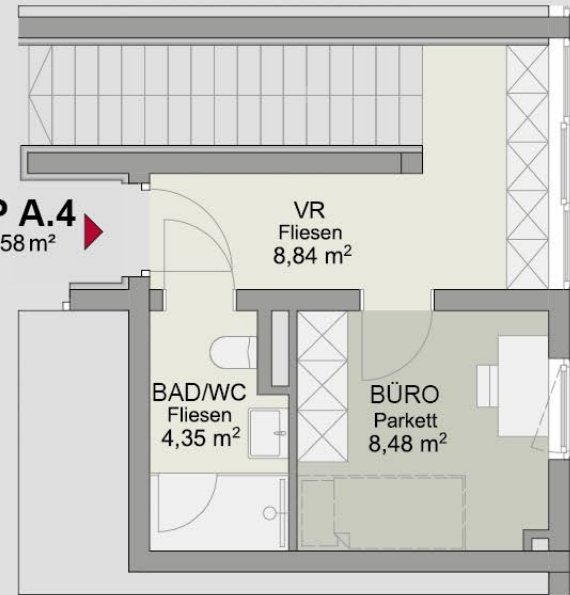
Dachterrasse ca. 81 m²

Kellerabteil ca. 13 m²

2 TG-Stellplätze
PP 09, PP 10



TOP A.4
124,58 m²

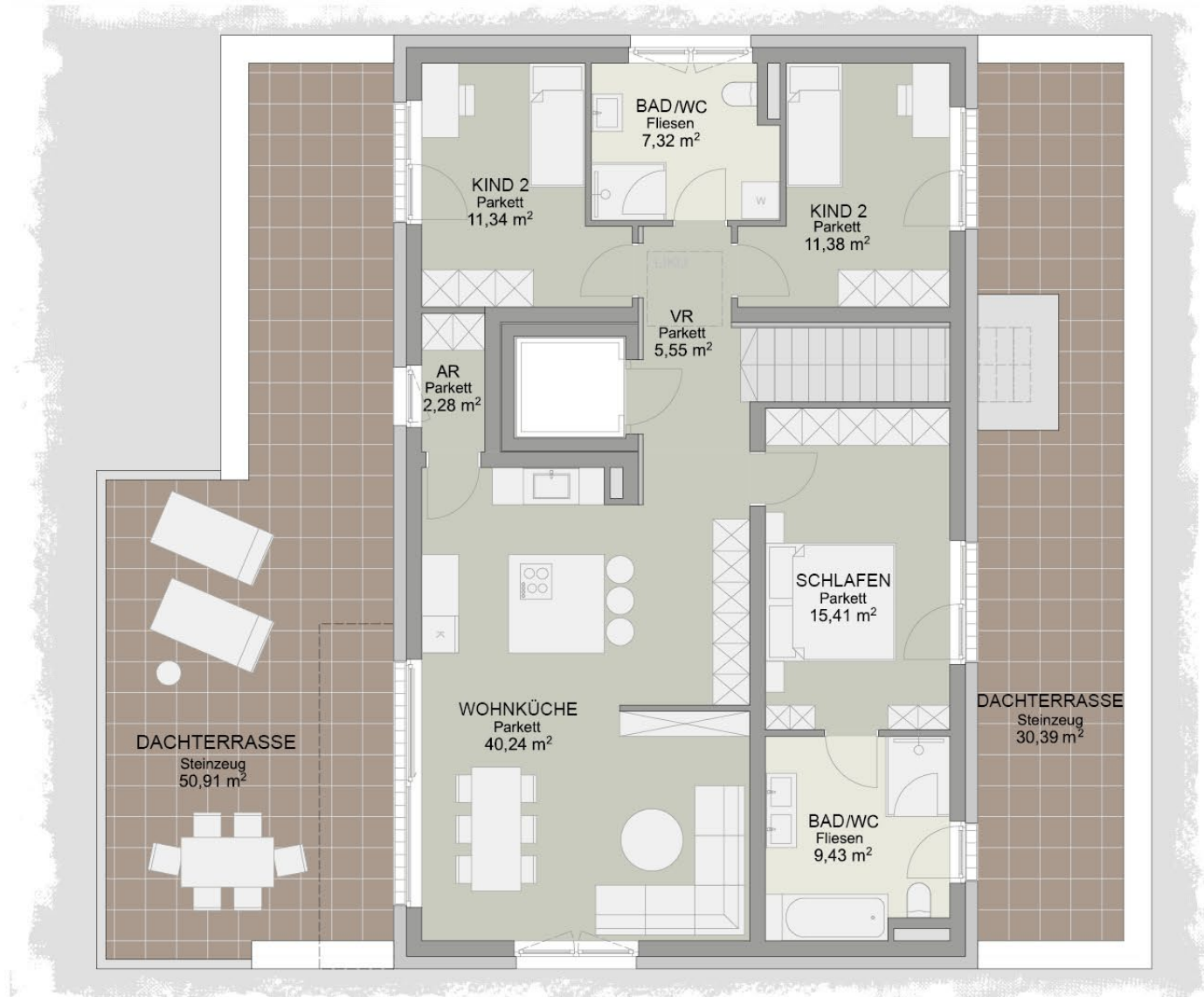
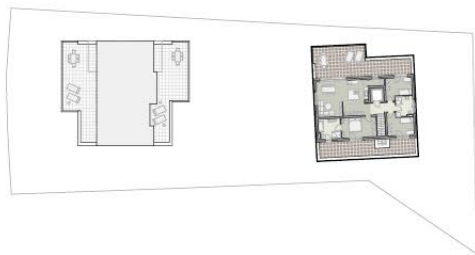


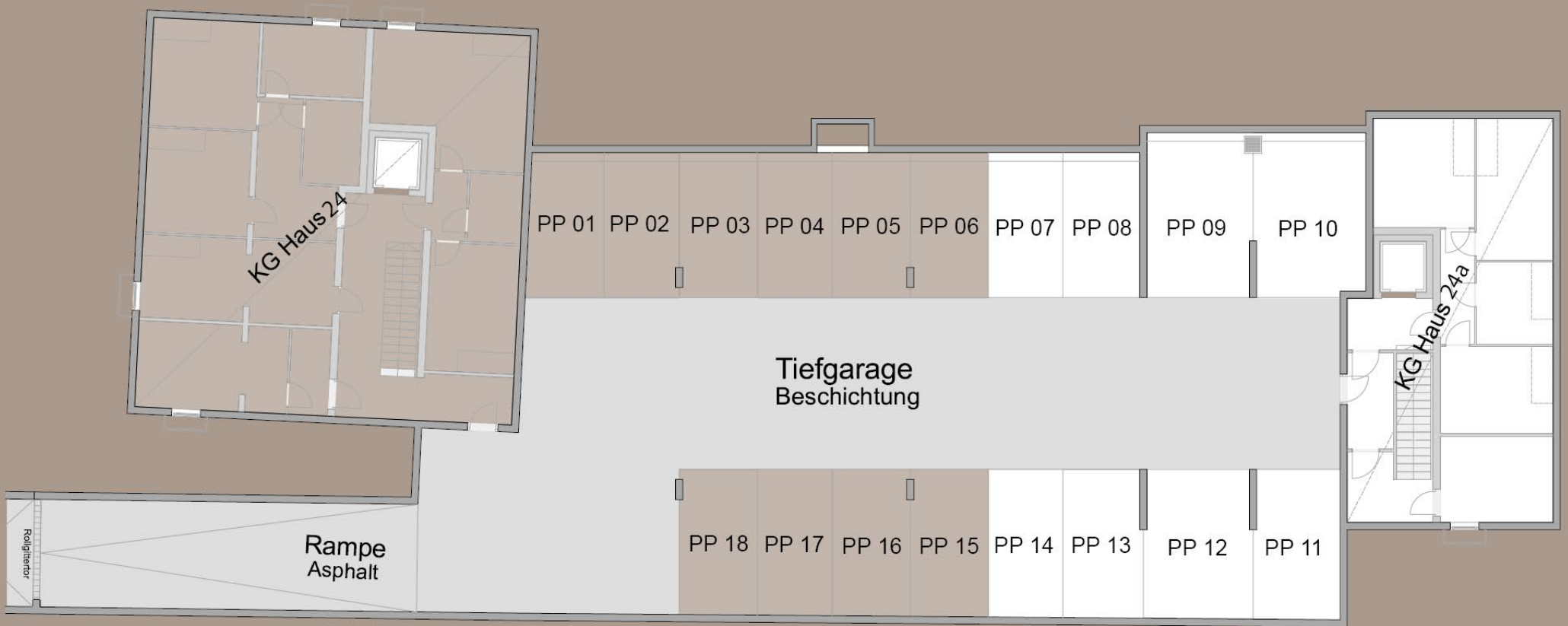
Zugang Obergeschoß

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

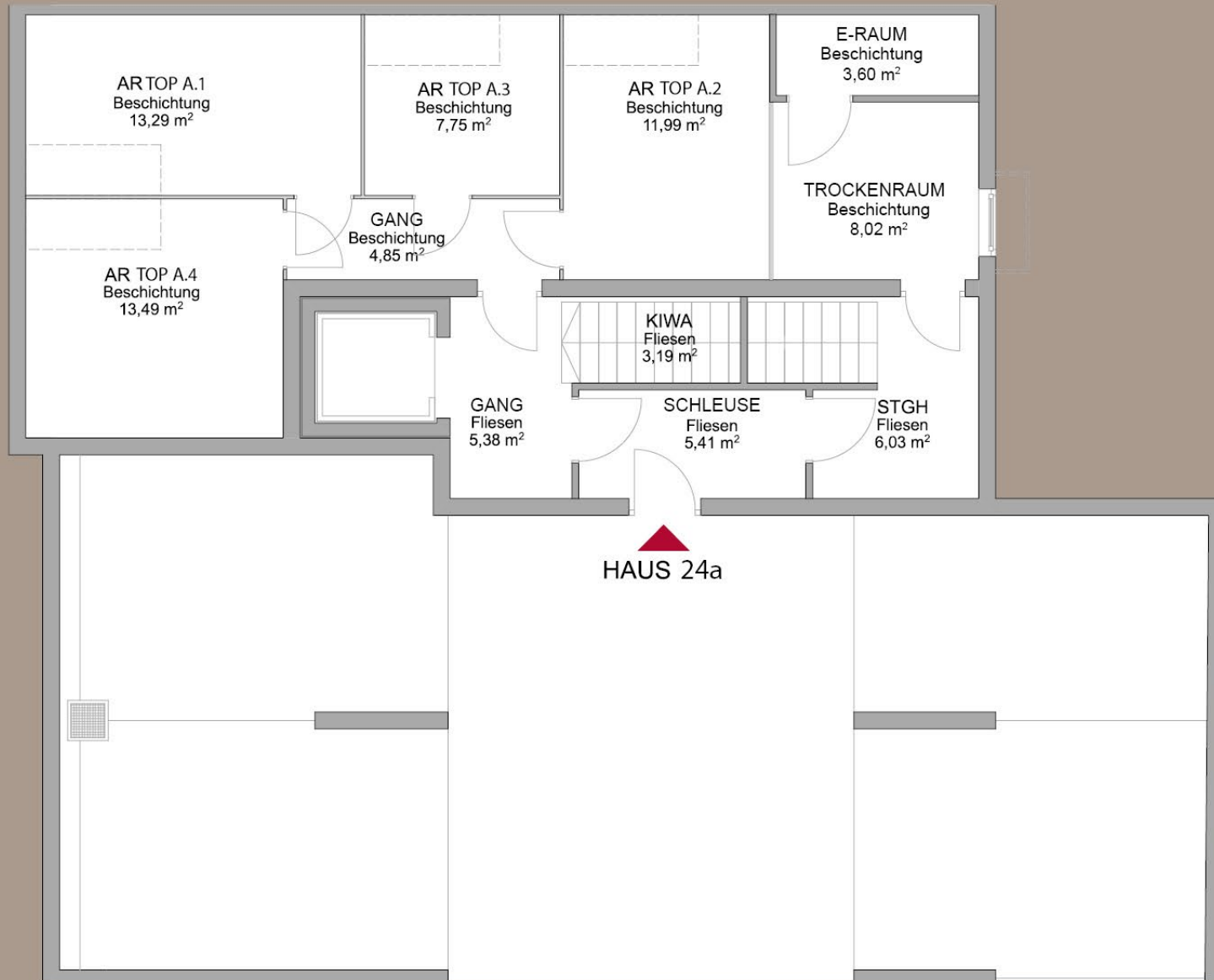
OBERE
DORFSTRASSE 24a
TOP A.4

Dachgeschoß





ÜBERSICHT TIEFGARAGE



KELLERABTEILE & NEBENRÄUME

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG – SCHLÜSSELFERTIG

FUNDIERUNG | WÄNDE | DECKEN | STIEGEN | AUFZUG

Fundierung: Stahlbetonfundamentplatte

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

Tiefgaragenwände: Stahlbetonwände mit einer Feuchtigkeitsisolierung sowie Fugenbändern. Die Ausführung erfolgt mittels 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 in den Bädern, WC' s sowie im Kellergeschoß auf dem Ziegelmauerwerk.

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 bzw. Lamellenkonstruktionen 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 extensivem Gründach. Der Zugang erfolgt über die Wohneinheit 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 bzw. mit Pflasterungen 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. Es gelangen Doppelstabgitterzäune zur Ausführung. Eine Gehrte 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 Oberfläche der Stahlbetonfundamentplatte wird in Besenstrich oder geglättet 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 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



Bianco



Cemento



Piombo



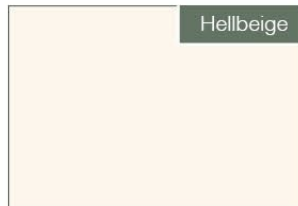
Antracite

WANDFLIESEN 30/60

Abweichungen in Struktur und Farbe möglich.



Weiß matt



Hellbeige



Hellgrau

STEINZEUG 60/60



Beige

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

PARKETTböDEN 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

- Blitzschutzanlage lt. behördlichen Auflagen
- Klingeltaster bei Gartentür Hauptzugang, Hauszugangsbereich und vor der Wohnungseingangstür mit einer Klingel im Vorrambereich

INKLUSIVE VIDEOSPRECHANLAGE

- Photovoltaikanlage mit ca. 16 kWp samt dazugehörigem Wechselrichter

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.: Busch und Jäger
- 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 (Liwest) 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 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 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 + Gitterkorbleuchte
 - 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 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:

■ Gartengerätehäuten 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 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose Trockner

■ WC:

- 1 Wand- od. Deckenauslass geschaltet über Ausschalter

■ 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

■ 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).

■ Liwest:

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 in einem Größenausmaß von ca. 16 kWp, 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 Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Wasser-Wasser Wärmepumpe.
- 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 & FUSSBODENKÜHLUNG

LÜFTUNG

- Wohnzimmer sowie Schlafzimmer verfügen über jeweils ein Einzelraumlüftungsgerät.
- Die Kellerabteile werden entweder natürlich oder mittels mechanischer Lüftungsanlage be- und entlüftet.

Hansaunita



SANITÄRINSTALLATION

- Trink- und Nutzwasserversorgung 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 (in den Wohnungen mit Dusche)

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, Brausegarnitur oder Duschhalter
- 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 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 (= 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, Blitzschutz, Sicker-, Schmutzwasser- und Wärmepumpenschächte 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 Angebotes statt und muss auch hier bestätigt werden.

NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

Obere Dorfstraße	Haus 24	Haus 24a
Heizwärmebedarf (HWB _{sk})	41	40
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,57	0,57



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



