



**1 Penthouse**

**2 Gartenwohnungen**

## EIGENTUMSWOHNUNGEN

Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung



**Bmst. Ing. Karl Larndorfer BEd.**

T: +43 664 88 20 10 30

E: karl@immobilienlarndorfer.at

I: www.immobilenlarndorfer.at

**JETZT ANFRAGEN**



## LEBENSQUALITÄT NEU DEFINIERT

Sie träumen von einem wohlfühlenden Zuhause, das Design, Komfort und Lebensqualität perfekt vereint?

Die neue Wohnanlage von Immobilien Larndorfer bietet Ihnen hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen in begehrter Lage – ideal für alle, die das Besondere suchen.

In einer kleinen, exklusiven Wohnanlage entstehen nur **zwei Gartenwohnungen** und **ein Penthouse**, die modernen Wohnkomfort mit durchdachter Architektur verbinden.

Jede Einheit überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung, großzügige Freiflächen oder Dachterrasse und eine hochwertige Ausstattung bis ins Detail.

**EIN ORT, AN DEM WOHNEN ZUM LEBEN WIRD.**

## PROJEKTBESCHREIBUNG

### Neubau eines Mehrparteien Hauses mit 3 Eigentumswohnungen und 8 PKW-Stellplätzen.

Von den Eigentumswohnungen werden zwei Gartenwohnungen und ein Penthouse mit jeweils zwei Stellplätzen errichtet. Zwei weitere Stellplätze können um € 5.000,- inkl. MwSt. pro Stellplatz zusätzlich erworben werden. Alle Wohnungen sowie der Technikraum sind über einen zentralen, gemeinsamen Eingang erreichbar. Der Lagerraum befindet sich im Bereich des Zuganges und wird nicht frostsicher ausgeführt.

#### Überblick zur Ausführung in Stichworten:

- 3 Eigentumswohnungen in der gesamten Anlage
- Ziegelmassivbauweise
- 5,4 kWp je Wohnung PV-Anlage von Fronius
- Fronius Ladestationsanschluss vorgesehen
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Internorm Fenster und Türen
- Beschattung elektrisch
- Weitzer Parkettböden
- Dana Innentüren
- 2 PKW-Stellplätze
- 2 weitere Stellplätze stehen zusätzlich zum Verkauf



## ALLGEMEINES

Die Planungsgrundlagen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, d.h. die Einreichpläne und der Baubewilligungsbescheid sind Grundlage für die Errichtung des Projektes. Angeführte Pläne sind Projektdarstellungen und entsprechen keinem Maßstab. Maße, die am Einreichplan oder in weiterer Folge in Ausführungsplänen angegeben sind, sind Rohbaumaße. Einrichtungen, die am Plan dargestellt sind oder diverse Bilder, wie Autos, Pflanzen oder dergleichen sind schematische Darstellungen und stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Änderungen von Böden, Fliesen, Innentüren und Sanitärarmaturen sind auf Wunsch des Wohnungserwerbers grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerungen des Baufortschrittes bewirken. Sämtliche Änderungskosten sind vom Erwerber zu tragen und werden über die Immobilien Larndorfer GmbH in Rechnung gestellt.

IMMOBILIEN LARNDORFER GmbH behält sich vor, angeführte Produkte gegen gleichwertige Produkte ausführen zu lassen.

### Baustellenbesuche für Erwerber:

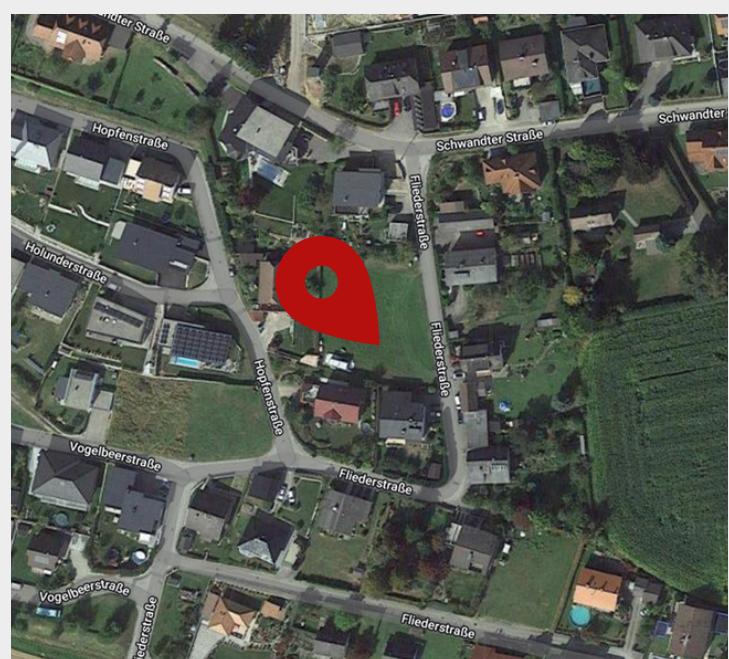
Baustellenbesuche im Rahmen der Ausführung sind nur in Absprache mit Immobilien Larndorfer GmbH gestattet bzw. namhaft gemachten Bauleiter der ausführenden Firmen. Ein eigenständiger Baustellenbesuch der Erwerber ist daher ohne Zustimmung des Bauträgers nicht gestattet.

## Hausverwaltung

Die Erwerber nehmen zur Kenntnis, dass keine Hausverwaltung bestellt ist. Es obliegt den Erwerbern selbst, für die Organisation bzw. Bestellung einer Hausverwaltung sowie für die laufende Verwaltung, Instandhaltung und Betreuung der Liegenschaft Sorge zu tragen. Der Verkäufer übernimmt diesbezüglich keine Verpflichtungen.

## Lage und Infrastruktur

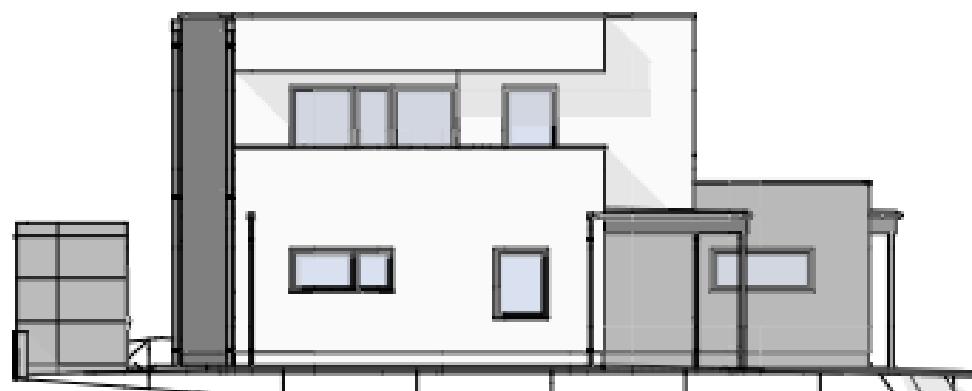
- Hauptplatz Freistadt 3 km entfernt
- Linz über S10 circa 34 km bzw. 30 min
- Anschluss an die S10 circa 3 km entfernt
- Kindergarten und verschiedene Schulen (VS, MS, Musikschule, polytechnische, HLW, BHAK & HTL, Berufsschule uvm.)
- verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten sowie Tankstellen etc. in der Nähe
- Freizeiteinrichtungen, Freibad
- Krankenhaus sowie verschiedene Ärzte/Fachärzte circa 2,2 km entfernt



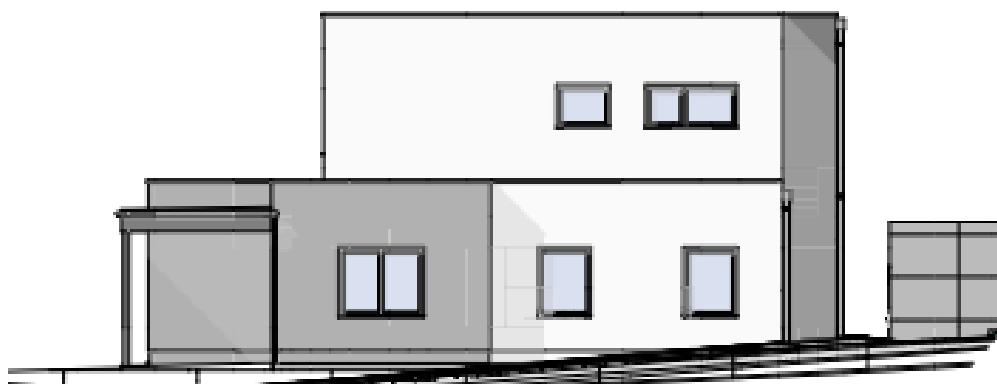
**EINDRÜCKE - ÜBERBLICK**  
(kein Maßstab)



**ANSICHTEN**  
(kein Maßstab)

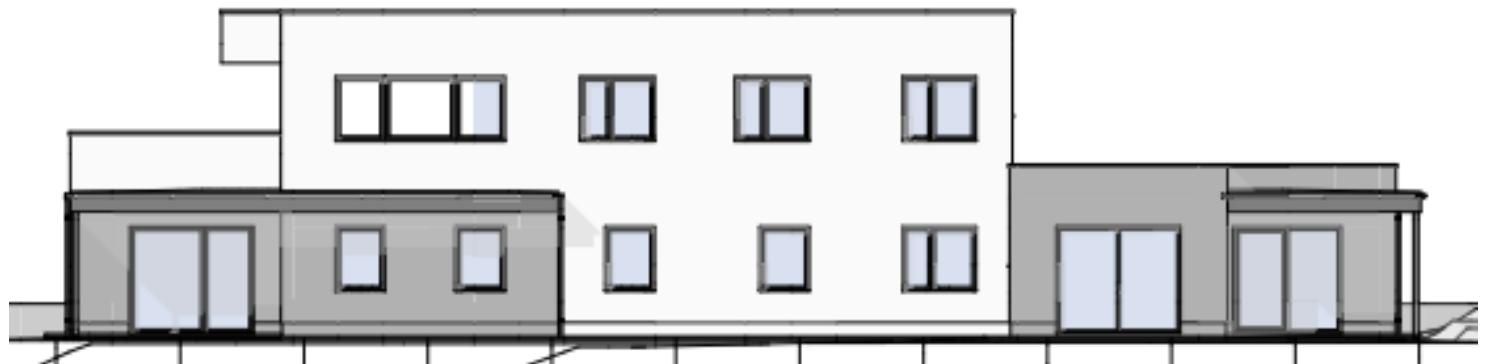


**WEST – ANSICHT**



**OST – ANSICHT**

**ANSICHTEN**  
(kein Maßstab)

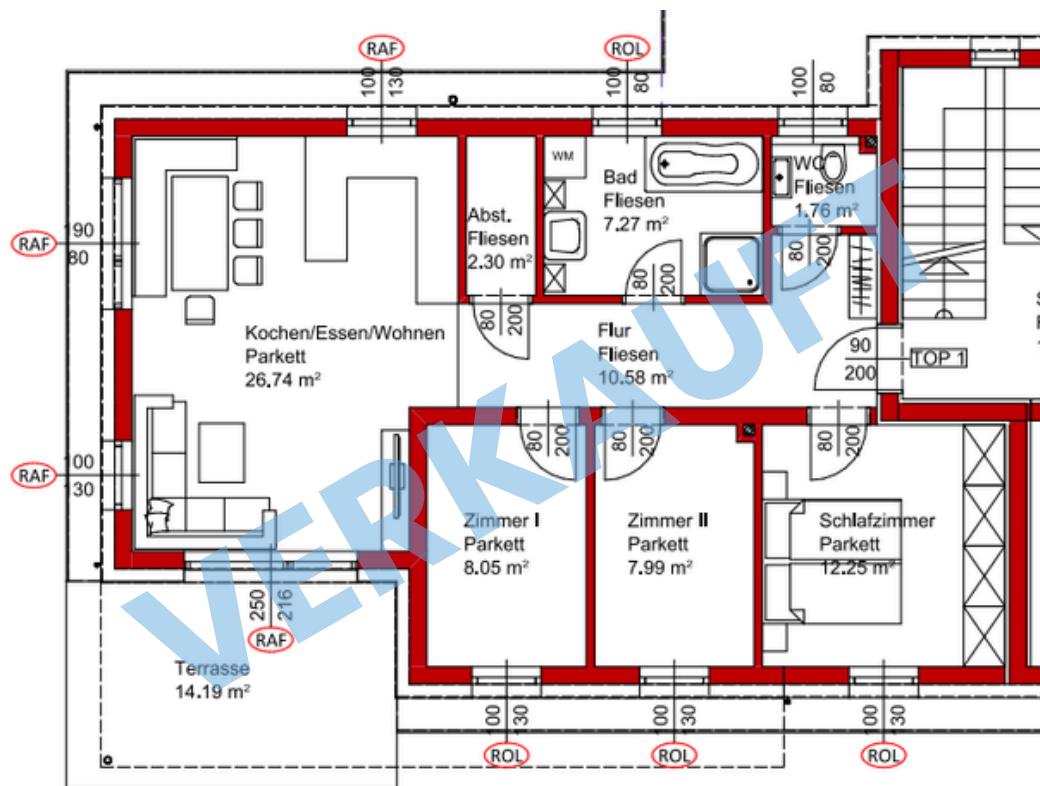


**SÜD - ANSICHT**

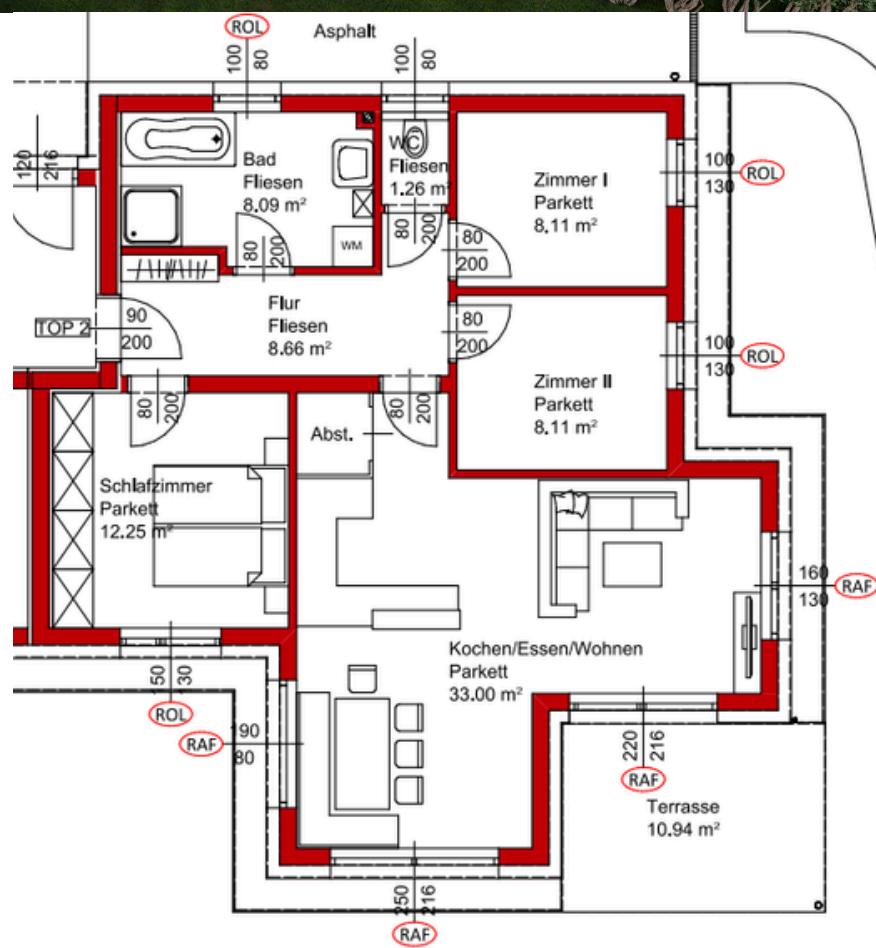


**NORD - ANSICHT**

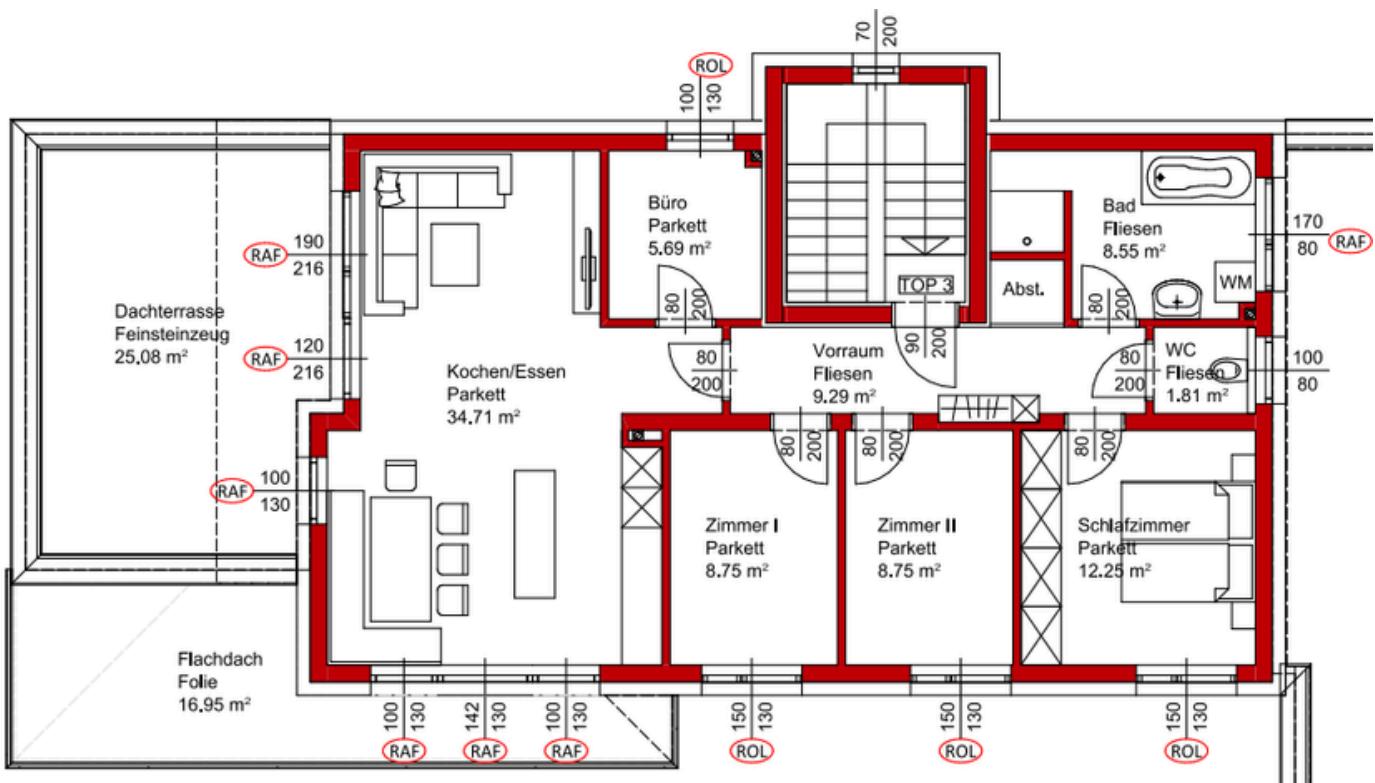
**TOP 1 mit Garten**  
(kein Maßstab)



**TOP 2 mit Garten**  
(kein Maßstab)



**TOP 3 – PENTHOUSE MIT DACHTERRASSE**  
(kein Maßstab)



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### ERDARBEITEN

- Aushub-, Baggerarbeiten, Humusabtrag, Streifenfundamente,
- Hinterfüllen
- Schotter/Kies
- Grob Planum wird hergestellt (Humus wird vom Gärtner hergestellt)
- Grabungsarbeiten für diverse Anschlüsse (Kanal, Strom, Wasser, Entwässerung.)

### FUNDAMENTPLATTE

- 25 cm Fundamentplatte
- Streifenfundamente
- Feuchtigkeitsabdichtung
- Dämmung (extrudierter Hartschaum)
- Noppenfolie
- Drainage mit Bauvlies bedeckt
- Kanalleitungen inkl. Übergabeschacht
- Schotterung bei Terrasse
- Unterbeton bei Terrasse
- Fundamente bei Lagerraum
- Gartenmauer lt. Plan beim Zugang

### ERDGESCHOSS

- 25 cm Ziegelmauerwerk (Außenmauerwerk + Tragsystem)
- 12 cm Zwischenwände
- Wohnungstrennwände als Schalschutzmauerwerk inkl. Vorsatzschale
- Stahlbetondecke
- Stahlbetonstiege vom Erdgeschoss ins Obergeschoss

### OBERGESCHOSS

- 25 cm Ziegelmauerwerk (Außenmauerwerk + Tragsystem)
- 12 cm Zwischenwände
- Stahlbetondecke (Halbfertig- teilbetondecke) darüber Attika

### LAGERRAUM

- Stahlkonstruktion verkleidet
- nicht frostsicher ausgeführt
- Dach mit Trapezblech hergestellt
- Beleuchtung

### FLACHDACH

Bei Haus, Terrasse, (Folie PVC, EPDM oder Bitumenbahnen bekleist. Verblechung in Alu Colour)

### AUSSENFASSADE

- 20 cm WDVS, Silikonharzreibputz
- Sockel bündig, Farbe = Fassadenfarbe ev. Farbunterschied

## FENSTERBÄNKE

Außenfensterbänke:  
Alu

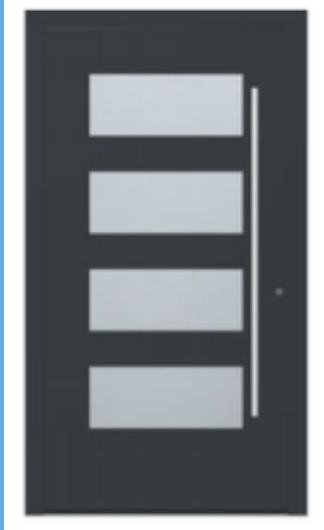


Innenfensterbänke:  
Helopal M95



## HAUSTÜRE

Internorm



## BESCHATTUNG

Wohnbereich:  
Raffstore, Rest  
Rolladen (bei WCs,  
Technik und Stiege  
keine Beschattung  
vorgesehen)



Gesamte  
Beschattung wie  
beschrieben  
elektrisch (einzeln)  
steuerbar



## FENSTER

Internorm  
Kunststoff Alu



## INNENPUTZ

Kalk/Gips Maschinenputz verrieben,  
Nassräume Gips/Zement Maschinen-  
putz verrieben

## ESTRICH UND FUSSBODEN-DÄMMUNG (EG, OG)

- Zementestrich – Heizestrich
- Trittschalldämmung und Styroporgranulat
- Im Erdgeschoss wird die gesamte Fundamentplatte bituminös abgedichtet

## ELEKTROINSTALLATION

- Steckdosen und Lichtauslässe lt. Stückliste für Top 1, Top 2 und Top 3
- Komplettierungsmaterial Standard weiß
- Videosprechanlage
- Leerverrohrung für Elektromobilität beim jeweiligen zugeteilten Stellplatz
- Leuchtmittel nicht beinhaltet (Baustellenfassung mit Lampe)

## PV-ANLAGE 5,5 KWP FIRMA FRONIUS

- 5,4 kWp je Wohneinheit
- am Dach montiert
- Fronius Smart Meter für Sichtbarkeit am Smartphone
- Fronius Wechselrichter

Hinweis: Für diverse Förderungen wird keine Haftung übernommen, dies liegt lediglich beim Erwerber bzw. bei der jeweiligen zuständigen Förderstelle!

## SANITÄRROHINSTALLATION

laut Plan bestückt

## LUFTWÄRMEPUMPE

- KNV Luftwärmepumpe
- Pufferspeicher



### MALERARBEITEN

- Deckenspachteln
- Malerarbeiten

### FLIESEN (EG & OG)

- WCs: Boden und Wand circa 1,20 m hoch im Bereich des Spülkastens, seitlich Sockelleiste ausgeführt
- Bad (Boden & Wand) circa 2,0 m hoch
- Abstellraum, Vorräum und Flur (Boden und Sockelleiste)

### BODEN, STIEGE, HANDLAUF

- Boden EG, OG: Weitzer Parkett (Eiche wild) verklebt



### INNENTÜREN (EG & OG)

Röhrenspan Klimaklasse A, Asteiche quer

Wohnungseingangstür auf Stahlzarge – Doppelfalz WK 2



### STIEGENHAUS UND TECHNIK

- Stiege und Boden verfließt
- Stahlgeländer
- Handlauf
- Wände verputzt
- Decke gespachtelt
- allgemein Zugänglich für jeden Erwerber

### SANITÄREINRICHTUNG (HOLTER)

EG, OG: bestückt lt. Plan

Dusch-Anlage  
(Brausetelefon)



Wannen-  
Anlage



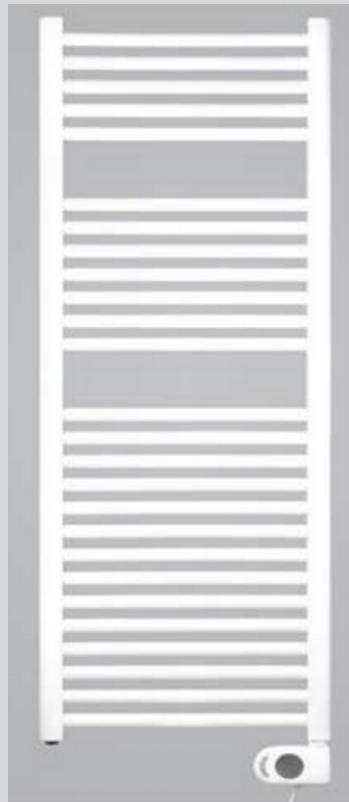
## SANITÄREINRICHTUNG (HOLTER)

EG, OG: bestückt lt. Plan

Waschtisch-  
Anlage Bad



Handtuch-  
radiator  
elektrisch



WC-Anlage



Handwaschbecken WC



## AUSSENANLAGE

Stellplätze - Garten - Zugang

### PFLASTERUNG DACHTERRASSE

Dachterrasse mittels Feinsteinzeug  
60/60 auf Aluunterkonstruktion montiert

### PFLASTERUNG TERRASSE

Terrasse verfliest 60/30

## AUSSENANLAGE

- Hauszugänge asphaltiert
- Betonrandleitern rund um das Gebäude und dazwischen mit Kies befüllt
- Bei Stellplätzen Rasengittersteine
- Böschungen mit Bodendecker bepflanzt
- Rasensaat bei Grünflächen
- Gartentrennung zwischen Top 1 und Top 2 mittels Hainbuche
- Außenbeleuchtung bei Zugang und Stellplätze inkl. Leuchtkörper und Bewegungsmelder



**“QUALITÄT die man SPÜRT”**