FREISTADT



DOPPELHAUSHÄLFTE

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Bmst. Ing. Karl Larndorfer BEd.
T: +43 664 88 20 10 30
E: karl@immobilienlarndorfer.at
I: www.immobilienlarndorfer.at

JETZT ANFRAGEN



LEBENSQUALITÄT NEU DEFINIERT

Sie träumen von einem Zuhause, das modernes Wohnen, stilvolles Design und ein besonderes Wohngefühl miteinander verbindet?

Dann könnte diese exklusive Doppelhaushälfte genau das Richtige für Sie sein.

Im Herzen von Freistadt entsteht ein modernes Doppelhaus, das mit zeitloser Architektur, durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung begeistert.

Jede Doppelhaushälfte bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus großzügigen Wohnräumen, funktionaler Raumaufteilung und attraktivem Gartenbereich – hier finden Sie Ihren ganz persönlichen Rückzugsort zum Entspannen und Genießen.

EIN ORT, AN DEM WOHNEN ZUM LEBEN WIRD.

PROJEKTBESCHREIBUNG

Neubau Doppelhaushälfte mit Carport und Eigengarten

Von der Doppelhaushälfte mit Carport und Eigengarten wird zusätzlich noch ein Autostellplatz für jede Doppelhaushälfte errichtet. Jede Doppelhaushälfte hat eine eigene Photovoltaikanlage mit 3,68 kWh.

Überblick zur Ausführung in Stichworten:

- Doppelhaushälfte
- Carport
- PKW-Stellplatz
- Eigener Garten
- Überdachte Terrasse
- Überdachter Eingangsbereich
- Ziegelmassivbauweise
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Internorm Fenster und Türen
- Beschattung elektrisch
- Hochwertige Parkettböden





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 Erwerbers 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.

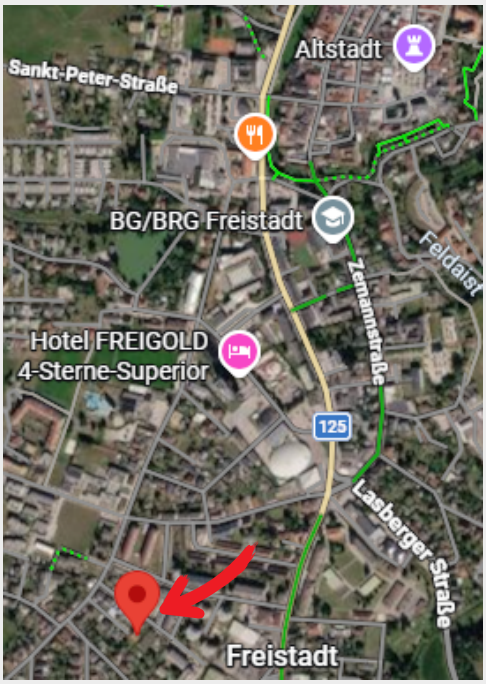
Baustellenbesuche für Erwerber:
Baustellenbesuche im Rahmen der Ausführung sind nur in Absprache mit Immobilien Larndorfer GmbH gestattet bzw. namhaft gemachten Bauleiter der ausführenden Firmen. Ein eigenständiger Baustellenbesuch der Erwerber ist daher ohne Zustimmung des Bauträgers nicht gestattet.

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 1,4 km entfernt
- Linz über S10 circa 36 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 2,3 km entfernt



EINDRÜCKE – ÜBERBLICK
(kein Maßstab)

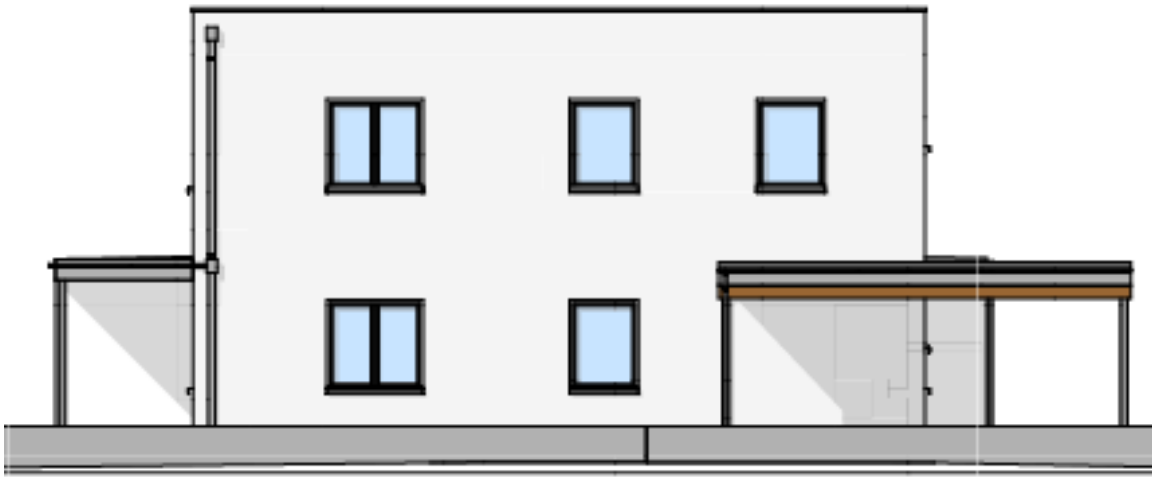




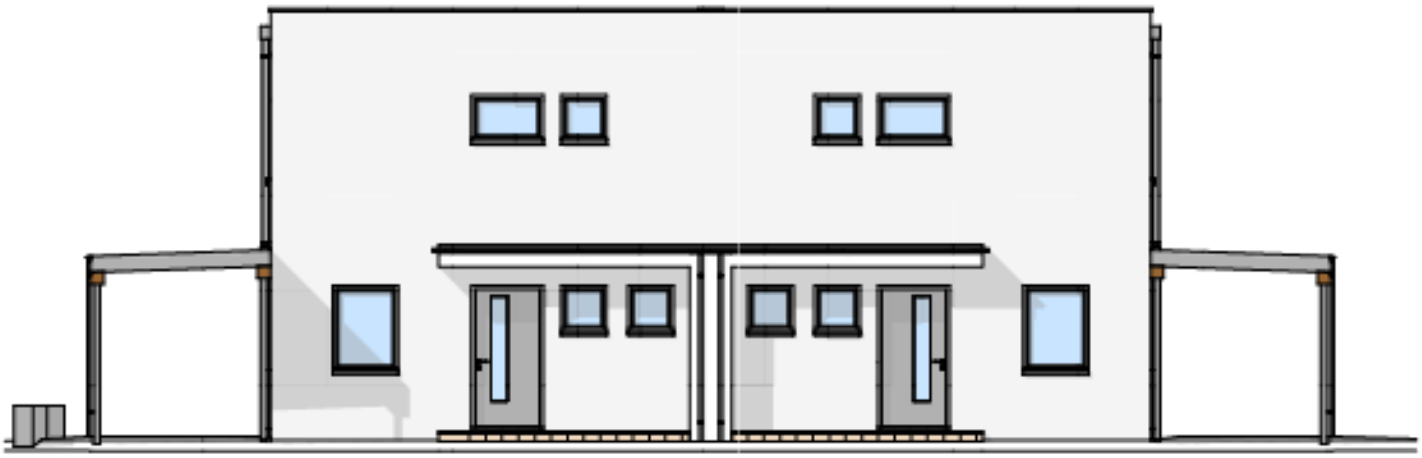
ANSICHTEN
(kein Maßstab)



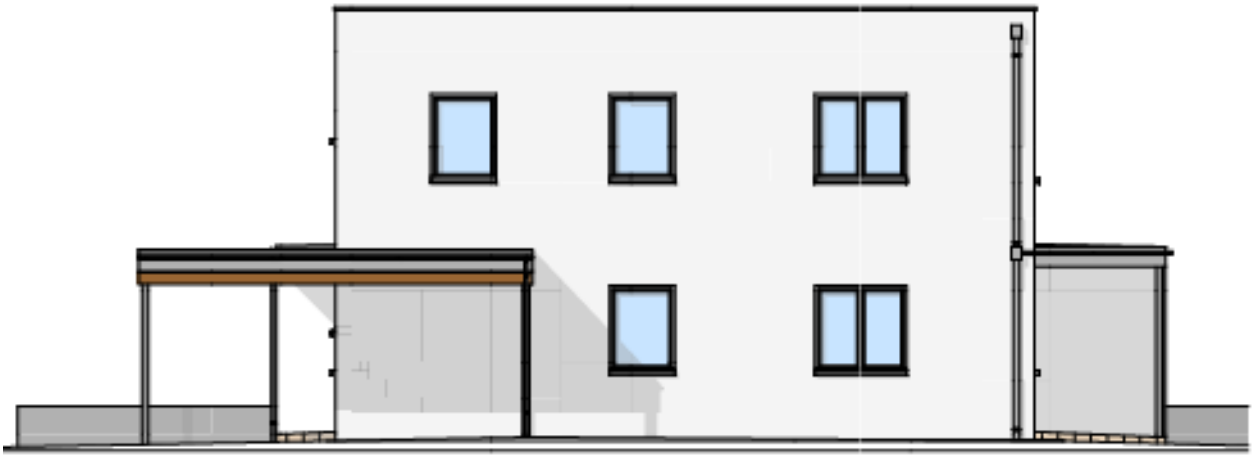
SÜDWEST - ANSICHT



SÜDOST - ANSICHT

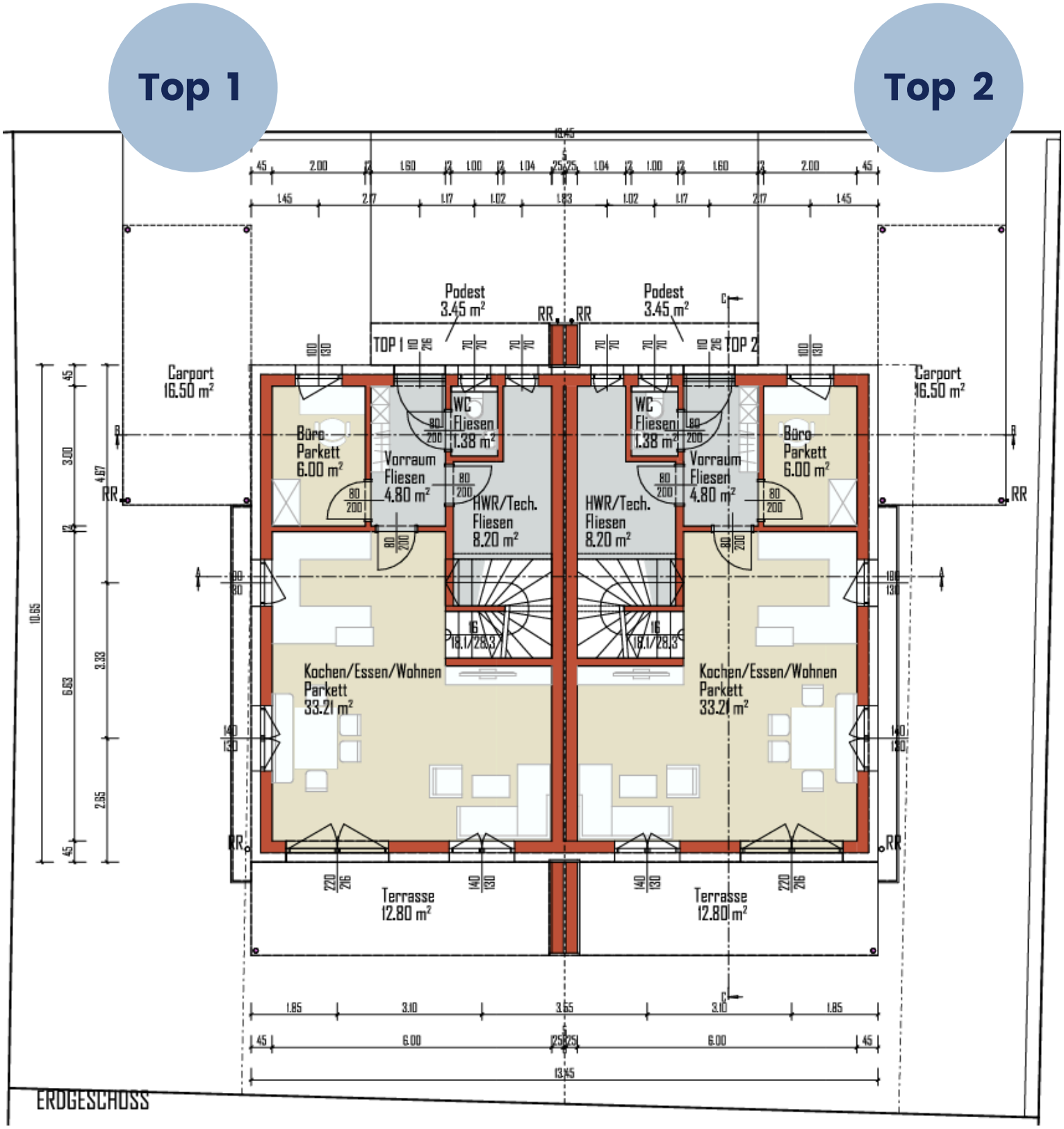


NORDOST - ANSICHT

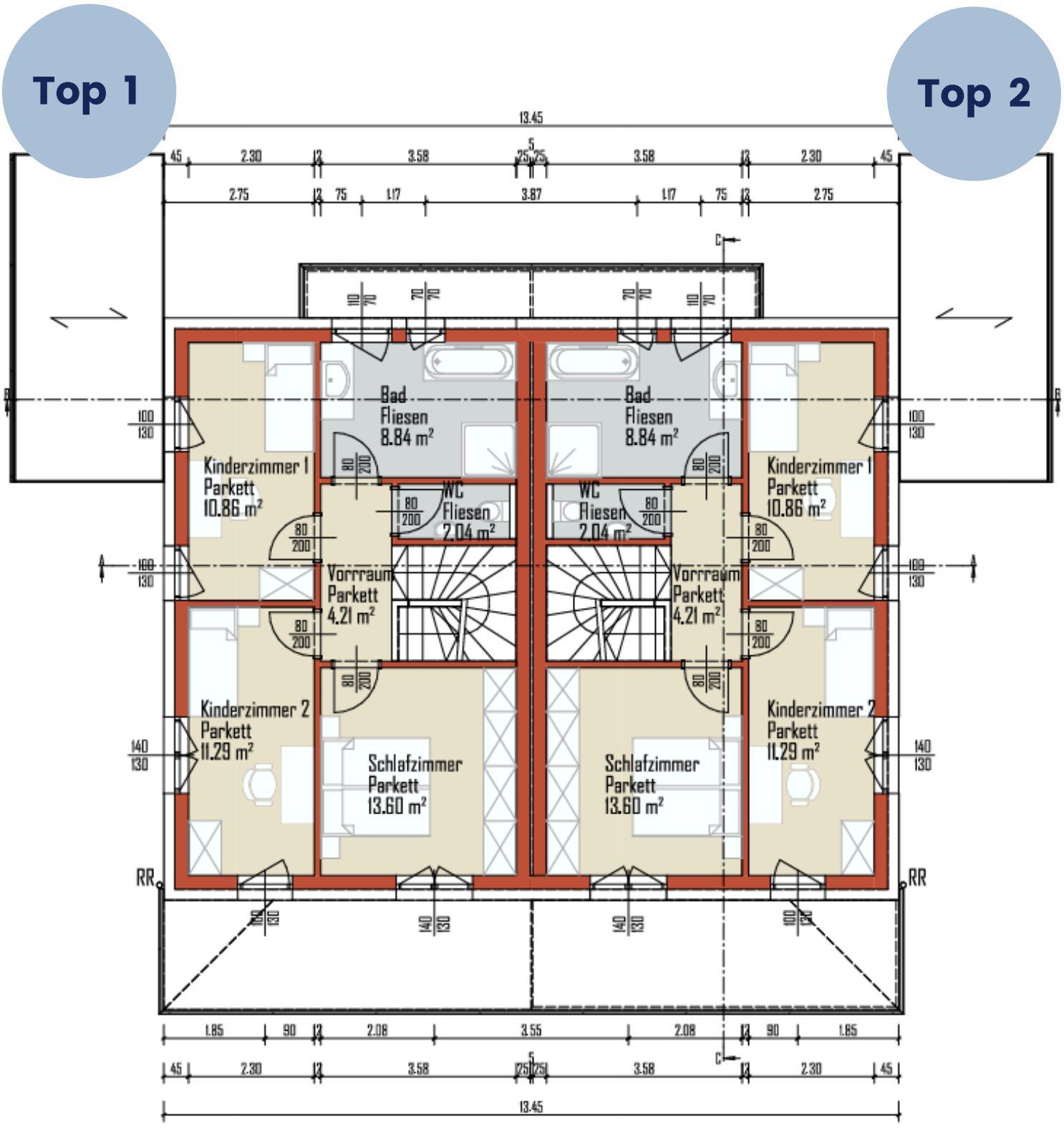


NORDWEST - ANSICHT

ERDGESCHOSS
(kein Maßstab)

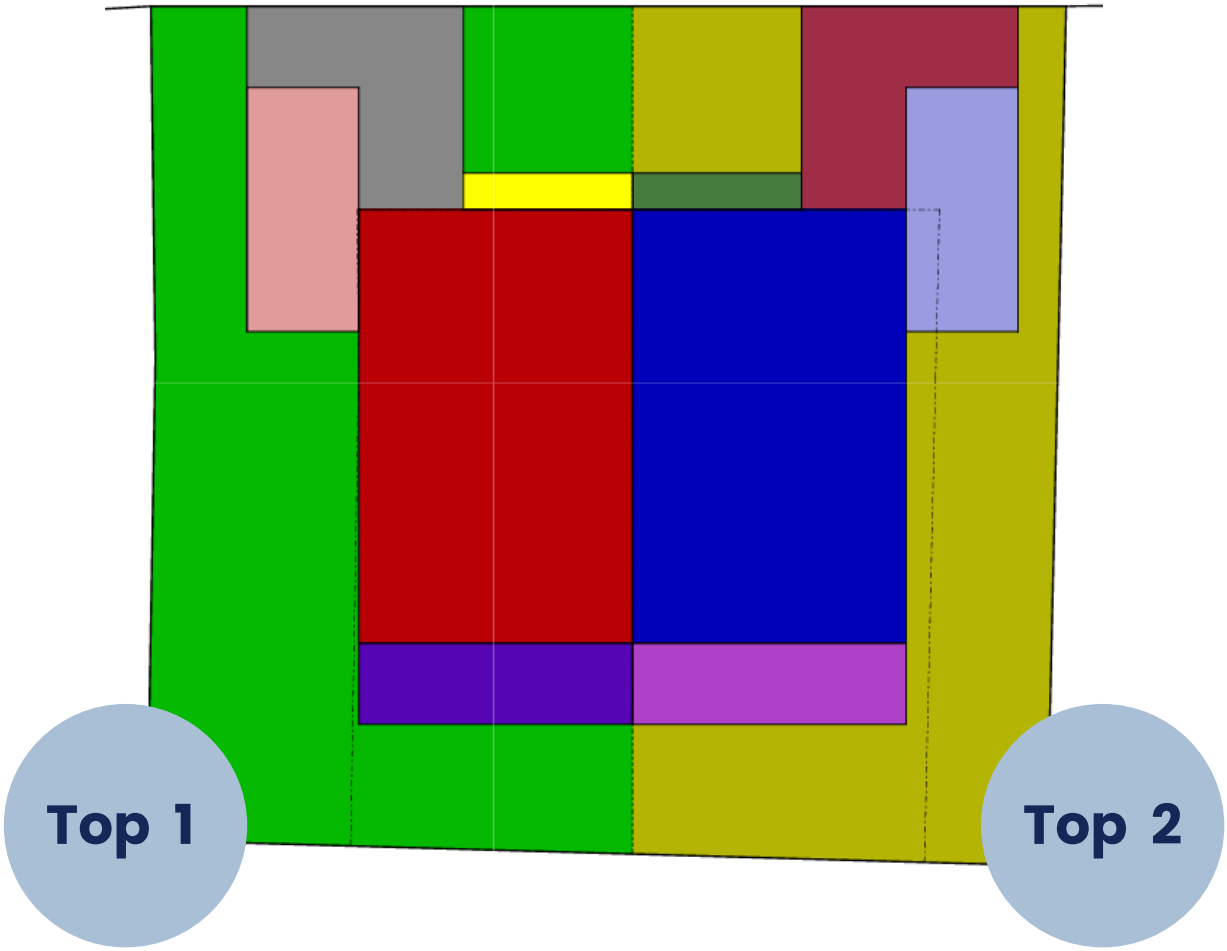


OBERGESCHOSS
(kein Maßstab)



OBERGESCHOSS

FLÄCHENDARSTELLUNG
(kein Maßstab)



Top1:	**Garten:**	**120,58m²**
	Zufahrt:	**18,35m²**
	Eingangspodest:	**3,74m²**
	Carport:	**16,50m²**
	Haus Top1:	**71,62m²**
	Terrasse:	**13,45m²**

Top2:	**Garten:**	**95,10m²**
	Zufahrt:	**18,35m²**
	Eingangspodest:	**3,74m²**
	Carport:	**16,50m²**
	Haus Top1:	**71,62m²**
	Terrasse:	**13,45m²**

AUSBAUSTUFE BELAGSFERTIG

ERDARBEITEN

- Aushub-, Baggerarbeiten, Humusabtrag, Streifenfundamente,
- Hinterfüllen
- Schotter/Kies
- Grabungsarbeiten für diverse Anschlüsse (Kanal, Strom, Wasser, Entwässerung.)
- Grob Planum wird hergestellt (Humus sowie Rasensaat ist Bauseitig herzustellen und nicht im Kaufpreis enthalten)

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 Carport
- keine Gartenmauer oder Einfriedungen im Kaufpreis enthalten

ERDGESCHOSS

- 25 cm Ziegelmauerwerk (Außenmauerwerk + Tragsystem)
- 12 cm Zwischenwände
- Trennwände 2 mal 25 cm Ziegelmauerwerk, dazwischen Polystyrol
- Stahlbetondecke
- Stahlbetonstiege vom Erdgeschoss ins Obergeschoss

OBERGESCHOSS

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

CARPORT

- Holzkonstruktion (Sparren sichtbar)
- Holzsäulen

FLACHDACH

Bei Haus, Terrasse, Vordach (Folie PVC, EPDM oder Bitumenbahnen bekiest. Verblechung in Alu Colour).
Carport Foliendache mechanisch befestigt

AUSSENFASSADE

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

FENSTERBÄNKE

Außenfensterbänke:
Alu

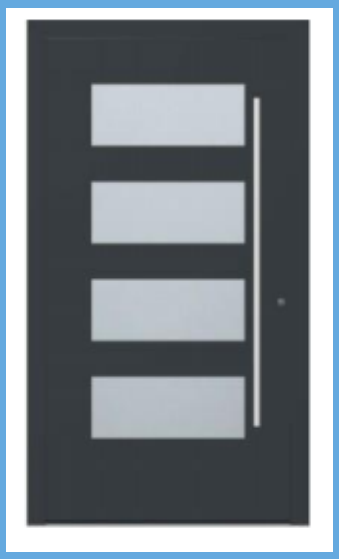


Innenfensterbänke:
Helopal M95



HAUSTÜRE

Internorm



BESCHATTUNG

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



Gesamte Beschattung wie beschrieben elektrisch (einzeln) steuerbar



FENSTER

Internorm KF 410
Kunststoff Alu



INNENPUTZ

Kalk/Gips Maschinenputz verrieben, Nassräume Gips/Zement Maschinenputz verrieben

ESTRICH UND FUSSBODEN-DÄMMUNG (EG, OG)

- Zementestrich – Heizestrich
- Wärmedämmung/Styroporgranulat
- Im Erdgeschoss wird die gesamte Fundamentplatte bituminös abgedichtet

ELEKTROINSTALLATION

- Steckdosen und Lichtauslässe lt. Stückliste
- Komplettierungsmaterial Standard weiß
- Videosprechanlage
- Leuchtmittel nicht beinhaltet (Baustellenfassung mit Lampe)
- Anschluss Photovoltaikanlage



	Steckdose oder Auslass mit Kupplung	Wechsel, Serien, Taster	Kreuz-schalter	Licht-auslass	FR-Steckd.	FR-Licht-auslass	Leerdose späterer TV oder LAN Anschluss	1fach Lan	2fach Lan	Wallbox Reserve + Netzw.	Video SPA + MS samt Finger oder Code in HT	Kraft-steck-dose	Rauch-melder	Beschatt + Schalter in Raum frei wählbar
Zugang + außen + Caport					2	2				1	1	1 (Car-port)		
Vorraum + WC + HWR/Technikraum	6	5	1	4	2			1 (Heiz-ung)					2	
Büro	5	1		1					1				1	1
Kochen/Essen/Wohnen (inkl. Schalter Stiegenaufgang) + Terrasse	7	8	2	4	1	1			1				2	4
Küche laut Detail	10	1		1										
Stiegenhaus + Vorraum OG + WC OG	2	4	1	4									1	
SZ + KiZi 1 + KiZi 2	15	4		3			1 (SZ)	2					3	5
Bad OG	4	1		2										
Summe	**49**	**24**	**4**	**19**	**5**	**3**	**1**	**3**	**2**	**1**	**1**	**1**	**9**	**10**

LUFTWÄRMEPUMPE

- Luftwärmepumpe
- Pufferspeicher



SANITÄRROHINSTALLATION

laut Plan bestückt

PV-ANLAGE 3,68 KWP
FIRMA FRONIUS

- 3,68 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!





AUSBAUSTUFE SCHLÜSSELFERTIG

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 2,5 m hoch
- Vorraum, HWR/Technik (Boden und Sockelleiste)

INNENTÜREN (EG & OG)

Röhrenspan (Firma Dana)



BODEN

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



STIEGE

- Stiege (Tritt und Setzstufe Parkett)
- Handlauf (Holz)

SANITÄREINRICHTUNG (HOLTER)

EG, OG: bestückt lt. Plan





Dusch-Anlage (Brausetasse





Wannen-Anlage



SANITÄREINRICHTUNG (HOLTER)

EG, OG: bestückt lt. Plan

Waschtisch-Anlage Bad

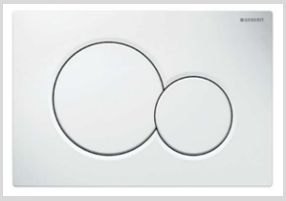




Handtuch-radiator elektrisch



WC-Anlage





Handwaschbecken WC





AUSBAUSTUFE AUSSENANLAGE

PFLASTERUNG TERRASSE UND ZUGANG

Estrichplatten 50/50

PREIS NACH GENAUER ABSTIMMUNG MIT DEM GÄRTNER!

HABLESREITER
GARTENGESTALTUNG

Hablesreiter Gartengestaltung GmbH

St. Peter 147, 4240 Waldburg

AUSSENANLAGE

- Hauszugänge asphaltiert
- Betonrandleisten rund um das Gebäude und dazwischen mit Kies befüllt
- Stellplätze Asphalt inkl. Rigolrinne
- Rasensaat bei Grünflächen
- Gartentrennung zwischen Top 1 und Top 2 mittels Sträucher



"QUALITÄT die man SPÜRT"