

Für Rosengärtner

Leonding-Bergham, Paschingerstraße 127a

Die Wohnanlage „Für Rosengärtner“ ist auf der Parzelle 1801/1 der KG 45306 Leonding projektiert, welche südlich ausgerichtet ist und über den Norden erschlossen wird. Insgesamt werden zwei Doppelhauseinheiten errichtet.

Die Wohneinheiten erhalten großzügige Gartenanteile mit schmucker Terrasse und je zwei Kfz-Abstellplätze. Ein Keller kann gerne gegen Aufpreis errichtet werden

Genießen sie das Flair vom Landleben trotz der Nähe zur Stadt Linz und schlagen sie nahe des Stadtzentrums Leonding ihre Zelte auf.





UNSERE TOPAUSSTATTUNG

Die Wohnungen werden mit besten Baustoffen und einer überdurchschnittlichen Ausstattung gerne auch schlüsselfertig zum garantierten Fixpreis übergeben. Ein Bau des Hauses mit regional ansässigen Unternehmen garantiert ihnen beste Qualität.

Wir bauen nach den Kriterien der OÖ Wohnbauförderung in der Niedrigenergie mit einer Wärmekennzahl von unter 45 kWh/m²a.

Überzeugen Sie sich nun von unserer TOPAUSSTATTUNG:

Werte:	Außenwand	REI 30
	Flachdach als Warmdach	REI 30
	Geschosstrenndecke	REI 30
	Fenster und Terrassentüren	
	Innenwand	REI 60
	Wohnungstrennwand	REI 90

Konstruktion

Sämtliche Wände werden mit Tonziegel massiv gemauert und garantieren „leise“ Wohnungen. Die Decken werden in Beton hergestellt..

- **Baukörper** mit Erd- und Obergeschoß laut Plan, Keller nach AP
- **Raumhöhe** 260 cm
- **Außenwände** REI 30. Massivwände aus Tonziegel
- **Terrassen** mit Lärchenbohlenbelag samt Polsterhölzern und Zwischenwand (AP)
- **Putzfassade** mit 20cm EPS F Plus Platten als Putzträger für die Fassadenflächen über Erdreich.
- **Fenster** aus Kunststoff in weiß mit Dreifachverglasung
- **Fensterbänke** innen aus Helolith in weiß und außen aus natur eloxiertem Aluminium
- **Hauseingangstüren** Kunststoff weiß
- **Flachdach** mit 24 cm Gefälledämmung (im Mittel), Folienabdichtung und 6 cm Kiesschüttung.
- **Umlaufende Attika** mit entsprechender Blechabdeckung
- **Entwässerung** des Flachdaches mittels Sternkessel und Regenabfallrohren
- Sämtliche **Spenglerarbeiten** aus Aluminiumlech bzw. wo erforderlich aus Uginox
- **Elektrokomplettinstallation** in allen Wänden und Decken
- Batteriebetriebene **Rauchwarnmelder** für alle Wohnräume (unvernetzt; keine komplette Rauchwarnanlage)
- **Sanitärrohinstallation** inkl. Boiler und Fußbodenheizung (Komplettierung nach AP)

Das Gute liegt so nah

Optimale Verkehrsanbindung:

PKW:

Linz – 5 Minuten

Kindergarten:

Betriebskrabbelstube Villa RoSiPez

Florianiweg 4/4a, 4060 Leonding

Kindertreffpunkt Leonding

Lehnergutstraße 16, 4060 Leonding

Städt. Hort Hart Leonding

Limesstraße 6b, 4060 Leonding

Volksschule

Limesstraße 4, 4060 Leonding

Alhartinger Weg 8, 4060 Leonding

Neue Mittelschule

Limesstraße 2, 4060 Leonding

Ruflingerstraße 14, 4060 Leonding

Ärzte:

Allgemeinmedizin

Dr. Marietta Pernsteiner

Dallingerstraße 13, 4060 Leonding

Dr. Birgitt & Erwin Kepplinger

Michaelsbergstraße 7, 4060 Leonding

Dr. Gudrun Grund

Schulstraße 12, 4060 Leonding

Zahnarzt

Dr. Bernhard Kloiböck

Mayrhansenstraße 28, 4060 Leonding

Dr. Ute Schnötzing

Stadtplatz 14, 4060 Leonding

Kinderarzt

Dr. Gabriele Kratzer

Larnhauserweg 3, 4060 Leonding

Dr. Sylvia Lindauer

Mayrhansenstraße 8, 4060 Leonding

Tierarzt

Dr. Holler Wilhelm & Karin

Mayrhansenstraße 21, 4060 Leonding

Einkaufen in Ort & Umgebung

Bäckerei

Bäckerei Huber GmbH

Michaelsbergstraße 2, 4060 Leonding

Stadtplatz 12, 4060 Leonding

Fleischerei

Derntl Josef KG

Alhartinger Weg 1, 4060 Leonding

Supermarkt

Billa

Mayr Hansen-Straße 20, 4060 Leonding

Spar Supermarkt

Poststraße 10, 4060 Leonding

Drogerie

Bipa

Stadtplatz 13a, 4060 Leonding

Michel Helmut

Stadtplatz 2, 4060 Leonding

dm Markt

Stadtplatz 5a, 4060 Leonding

Apotheke:

Kreuz-Apotheke

Mayrhansenstraße 2, 4060 Leonding

Apotheke "Im Park"

Welser Straße 35, 4060 Leonding

Maximilianapotheke

Welser Straße 17, 4060 Leonding

Banken:

Oberbank

Mayrhansenstraße 13, 4060 Leonding

Sparkasse/Erste Bank

Rathausgasse 1, 4060 Leonding

Raiffeisen

Stadtplatz 4, 4060 Leonding

POST:

Postpartner Trafik

Stadtplatz 11, 4060 Leonding

Postfiliale/Bawag PSK

Wegscheider Straße 126, 4060 Leonding

Bibliothek:

Stadtbücherei Leonding

Stadtplatz 2c, 4060 Leonding

Zweigstelle - Doppl

Haidfeldstraße 29, 4060 Leonding

Freizeit- direkt vor der Tür:

Reiten, Langlaufen, Stocksport, Tennis,
Wandern, Fußball, Fitnessstudios,

Jugendzentren, Feuerwehr, etc.

Öffentlicher Nahverkehr:

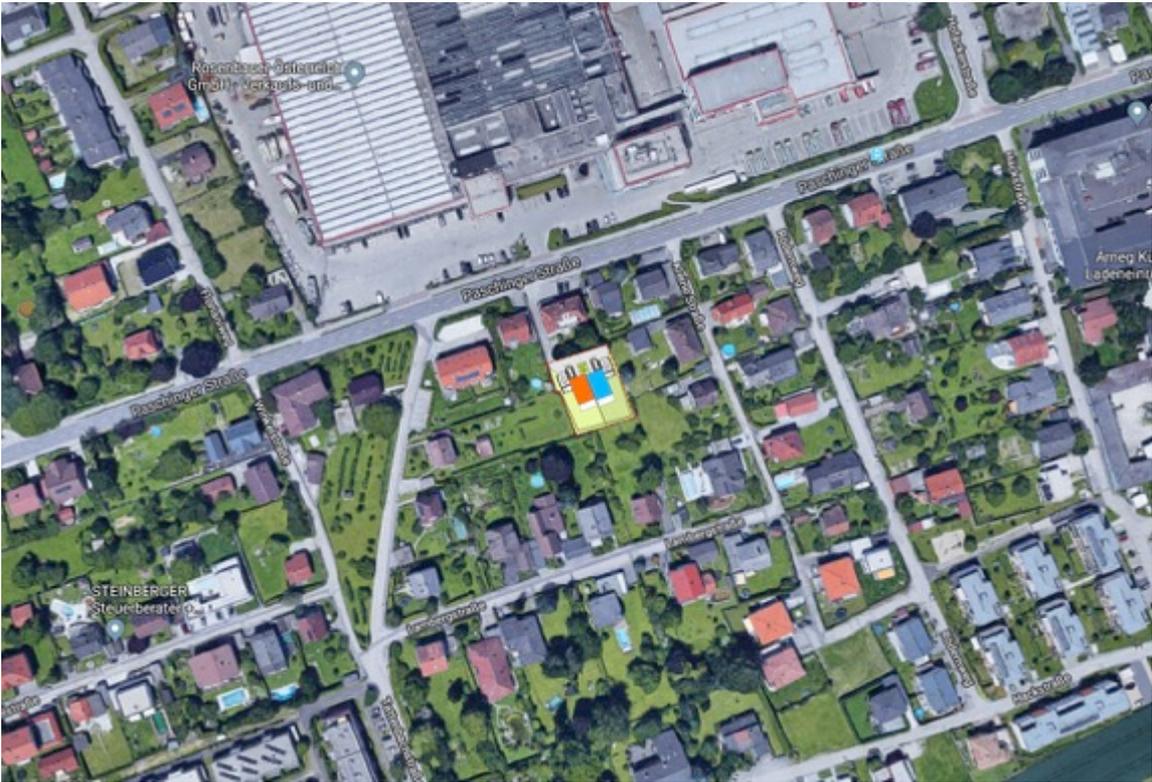
LinzAG-Linie 19 in 500m Entfernung

Lilo-Haltestelle „Straßfeld“ in 430m

ÖBB-Haltestelle in 500m

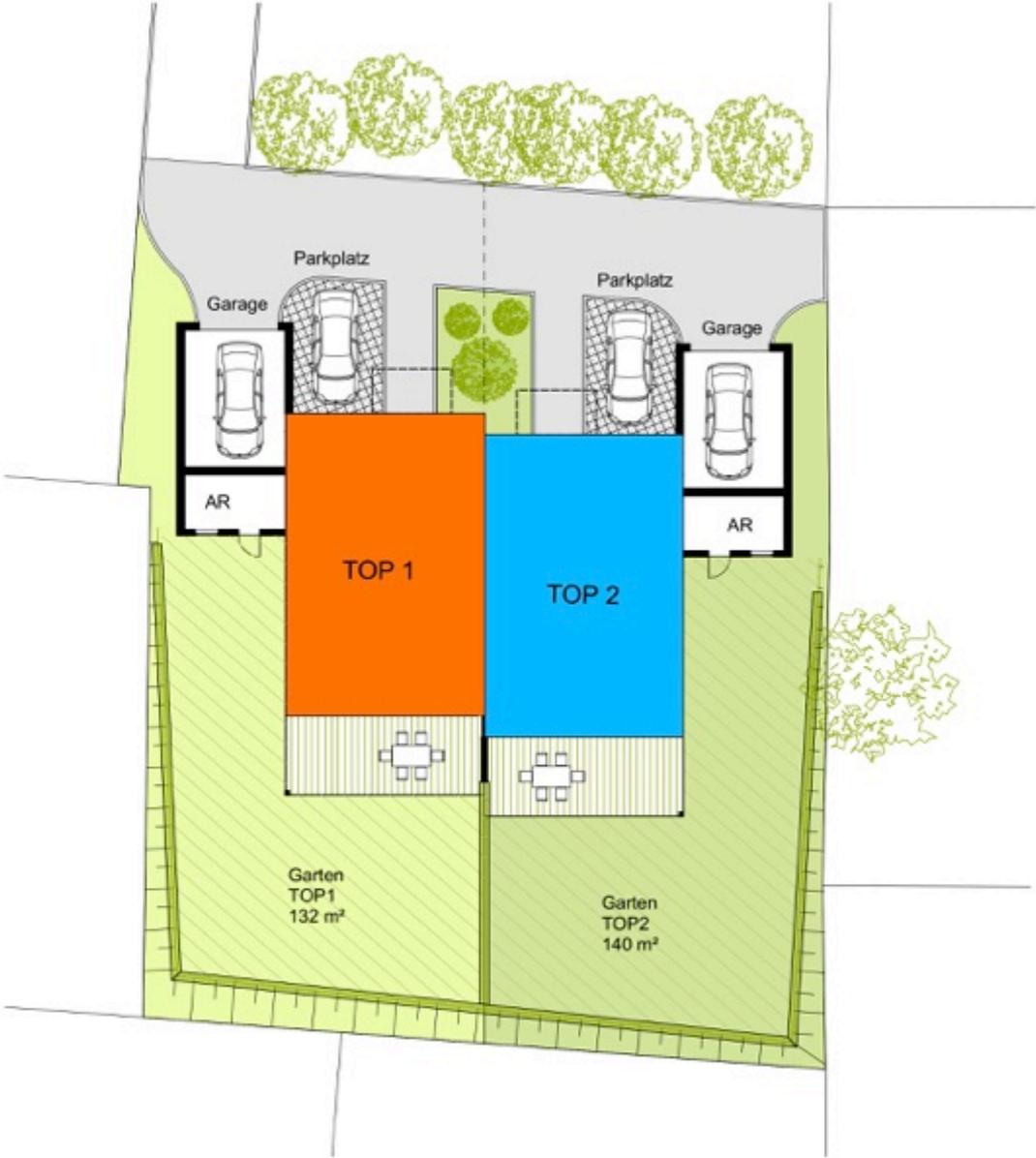
Straßenbahn in 1,4km

LAGEPLAN:



Großzügiges Platzangebot
Ihr Wohnparadies stellt sich vor

ÜBERSICHTSPLAN

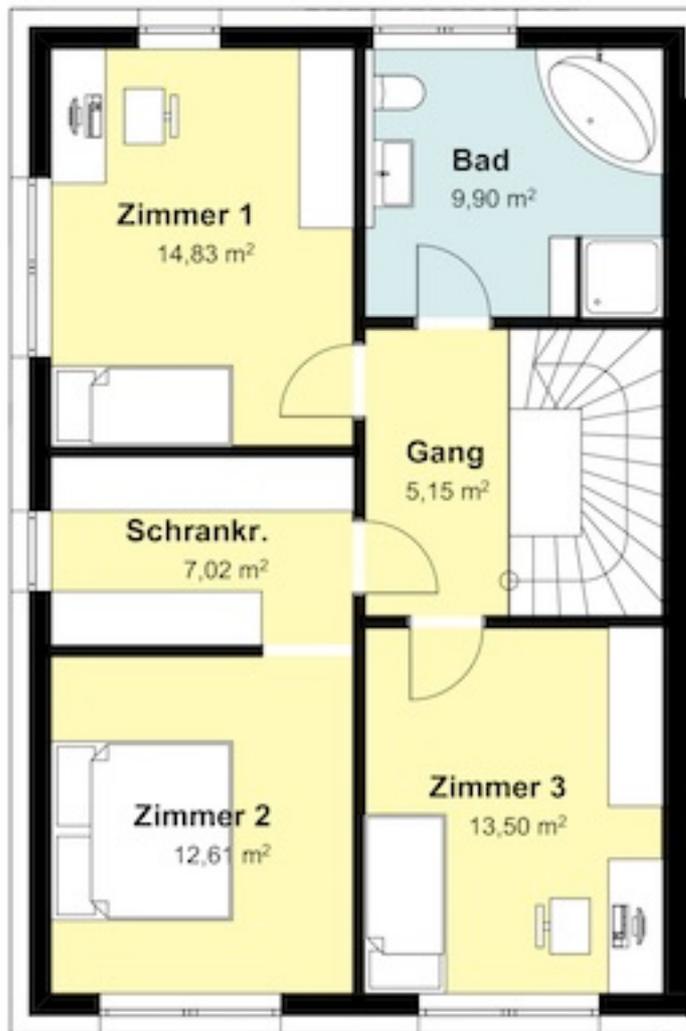


TOP 1

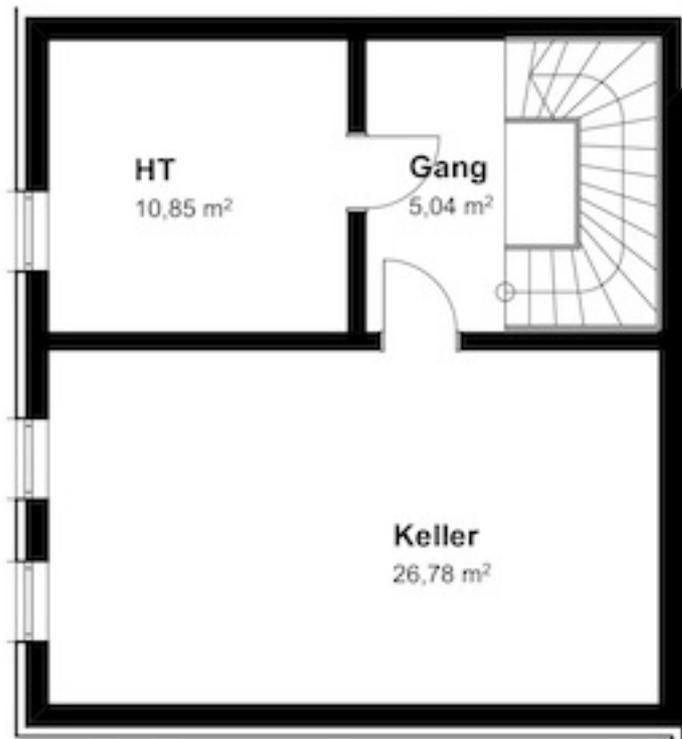
Erdgeschoß



Obergeschoß



Kellergeschoß nach Aufpreis von EUR 48.508,12 belagsfertig



Flächenzusammenstellung TOP 1

EG:

Vorraum	ca.	9,23 m ²
Kochen	ca.	9,60 m ²
Wohnen / Essen	ca.	35,50 m ²
Abstellraum	ca.	1,53 m ²
WC	ca.	2,37 m ²
Haustechnik / Hauswirtschaft	ca.	8,00 m ²
EG Gesamt	ca.	66,23 m²

OG:

Schlafzimmer	ca.	12,61 m ²
Schrankraum	ca.	7,02 m ²
Kinderzimmer 1	ca.	13,50 m ²
Kinderzimmer 2	ca.	14,83 m ²
Bad / WC	ca.	9,90 m ²
Gang	ca.	5,15 m ²
EG Gesamt	ca.	63,01 m²

Wohnnutzfläche **ca. 131,24 m²**

Terrasse im EG **ca. 21,91 m²**

Gartenanteil **ca. 132 m²**

Kellergeschoß gegen Aufpreis:

Gang	ca.	5,04 m ²
Haustechnik	ca.	10,45 m ²
Keller	ca.	26,78 m ²
KG Gesamt	ca.	42,27 m²

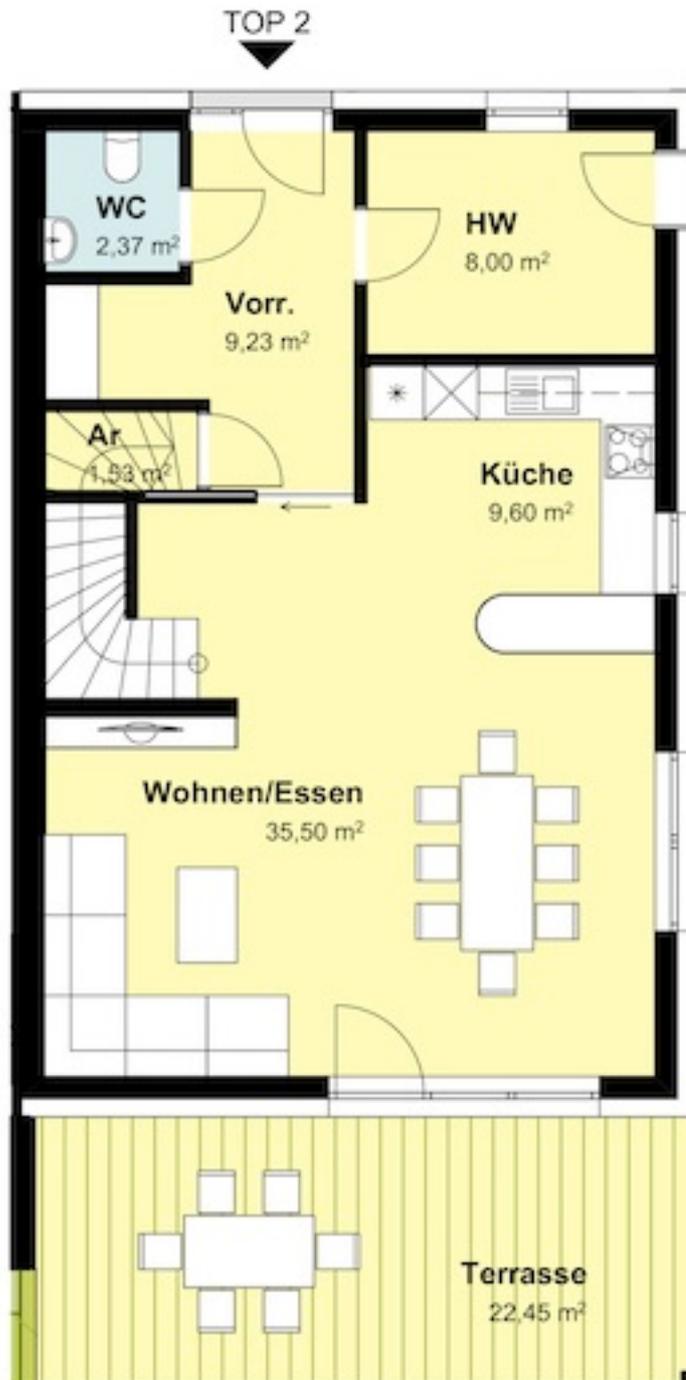
Garage gegen Aufpreis:

Garage	ca.	19,75 m ²
Stauraum	ca.	7,98 m ²
Garage Gesamt	ca.	27,73 m²

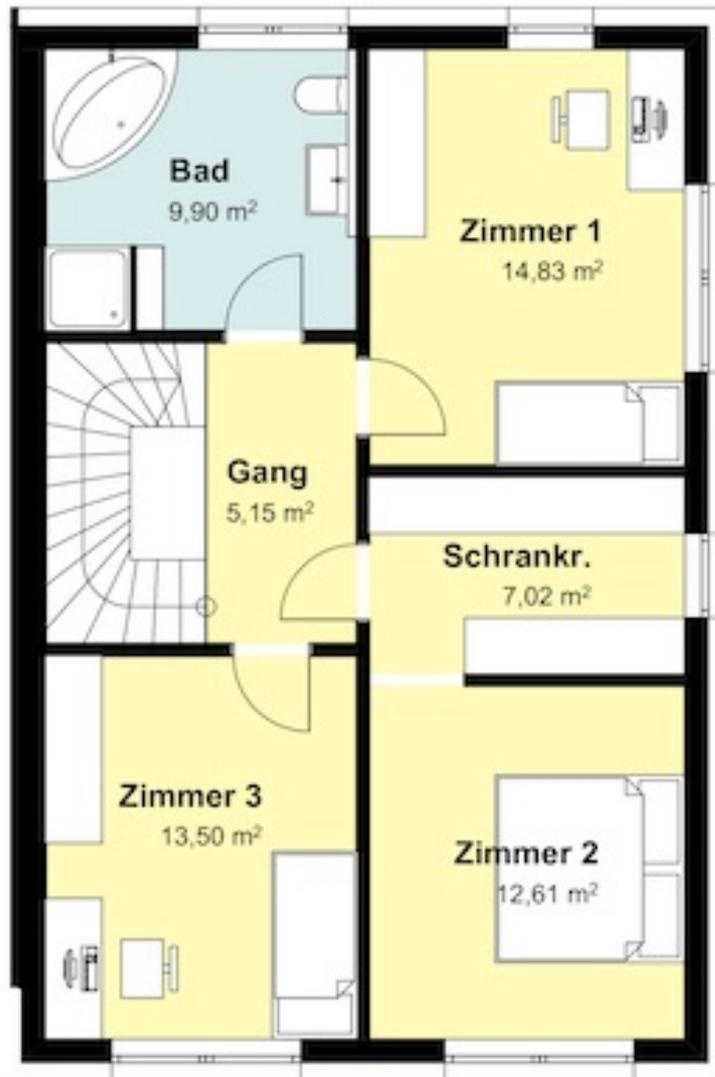
Stellplatz inklusive

TOP 2

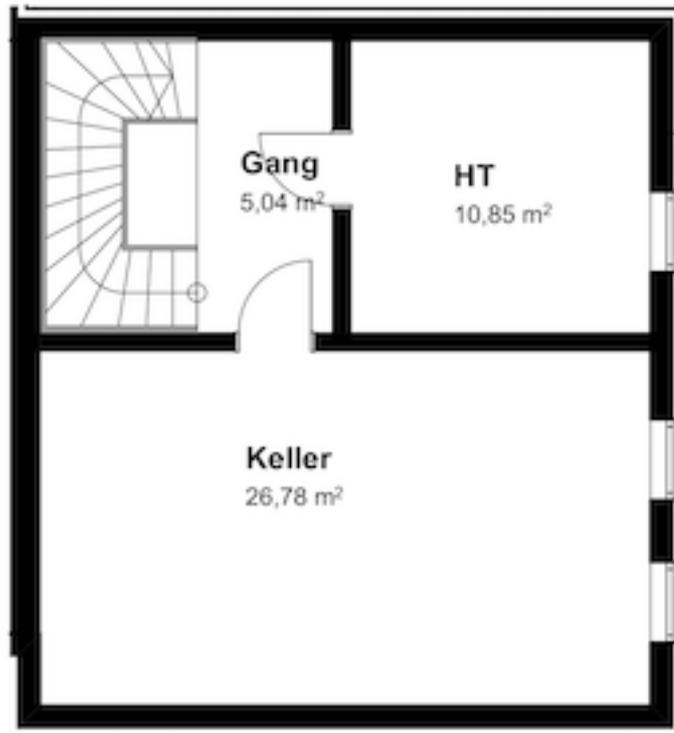
Erdgeschoß



Obergeschoß



Kellergeschoß nach Aufpreis von EUR 48.508,12 belagsfertig



Flächenzusammenstellung TOP 2

EG:

Vorraum	ca.	9,23 m ²
Kochen	ca.	9,60 m ²
Wohnen / Essen	ca.	35,50 m ²
Abstellraum	ca.	1,53 m ²
WC	ca.	2,37 m ²
Haustechnik / Hauswirtschaft	ca.	8,00 m ²
EG Gesamt	ca.	66,23 m²

OG:

Schlafzimmer	ca.	12,61 m ²
Schrankraum	ca.	7,02 m ²
Kinderzimmer 1	ca.	13,50 m ²
Kinderzimmer 2	ca.	14,83 m ²
Bad / WC	ca.	9,90 m ²
Gang	ca.	5,15 m ²
EG Gesamt	ca.	63,01 m²

Wohnnutzfläche **ca. 131,24 m²**

Terrasse im EG **ca. 21,91 m²**

Gartenanteil **ca. 140 m²**

Kellergeschoß gegen Aufpreis:

Gang	ca.	5,04 m ²
Haustechnik	ca.	10,45 m ²
Keller	ca.	26,78 m ²
KG Gesamt	ca.	42,27 m²

Garage gegen Aufpreis:

Garage	ca.	19,75 m ²
Stauraum	ca.	7,98 m ²
Garage Gesamt	ca.	27,73 m²

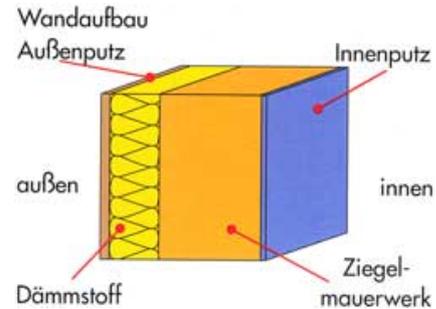
Stellplatz inklusive

Bauteilaufbauten

Außenwände

Wandaufbau von außen nach innen:

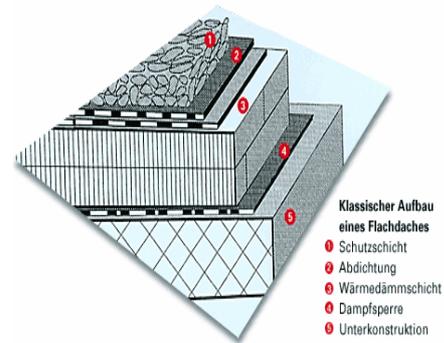
- 15mm Dünnbettputzfassade Edelputz, Farbe laut Kollektion
- 200 mm Styroporfassadenplatte EPSF Plus als Putzträger
- 250 mm Tonhohllochziegel
- 20 mm Innenputz



Flachdach (Warmdach)

Aufbau von außen nach innen:

- 40 mm Kiesschüttung
Foliendeckung
- 240 mm Gefälledämmung (im Mittel)
- 1,5 mm Dampfsperre- Elastomerbitumenbahn
Bitumenvoranstrich
- 250mm Betondecke
- 3 mm gespachtelt und gemalte Untersicht
bauseits



Fenster und Balkontüren

Alle Fenster und Terrassentüren sind aus Kunststoff weiß, dreifach umlaufende Flügeldichtungen mit Einhand-Drehkippbeschlag und Dreifachverglasung. Gesamtkonstruktion: $U_w = 0,75 \text{ W/m}^2$. Anzahl, Situierung und Größen laut beiliegender Pläne.

Fensterbänke Innen und Außen

Innen aus Helopal in weiß und außen aus natur eloxiertem Aluminium



Hauseingangstüre

Die Hauseingangstüre (Kunststoff weiß) mit Glasausschnitt und fix verglastem Seitenteil
Türe Haustüre der Fa. Gaulhofer mit Satinatorglas

Der Beschlag ist mit Sicherheitsgetriebe und Mehrfachverriegelung für Sicherheitszylinder ausgestattet.



Sonnenschutz nicht enthalten

Elektrokomplettinstallation

Ausstattung TOP 1 & 2:

- 1 Stk. Unterverteiler mit Einbauten und Sicherungsautomaten (1xFI, 1xHerd, 1xGsp., 1x WM., ca. 10 x Licht und Strom)
- ca. 21 Stk. Wand- und/oder Deckenauslässe
- ca. 61 Stk. Schalter und/oder Steckdosen (Schalterprogramm Busch & Jäger Serie SI)
- 2 Stk. Leerrohre für Telefon und SAT- TV, etc.
- 1 Stk. Elektroanschluss Lüfter WC
- 1 Stk. Verkabelung für Raumthermostat
- 3 Stk. Netzwerkanschlussdatendose KAT 6
- Verkabelung UP-Kästen Sonnenschutz bei Wohnräumen

- Klingelanlage
-
- 1 Stk. Außensteckdose Terrasse



Nicht enthalten: Beleuchtungskörper im Innenbereich, Satanlage, Tele-Kabel!

Sanitärinstallation

Für die in den Grundrissen eingezeichneten Sanitärgeräte sind die Wasserinstallationen für Warm- und Kaltwasser sowie die Abläufe installiert. Die Installation umfasst alle Leitungen ab Aufstandsbogen bzw. Gebäudeeintritt bis Verbraucherstelle.

Entsorgungsleitungen aus geeigneten Kunststoffrohren samt Entlüftung bis über Dach und Abfallstrangverkleidung.

Ausstattung TOP 1 & 2:

- 2 Hänge WC (1xKW, 1xAb)
- 1 Handwaschbecken WC (1xKW, 1xAb)
- 1 Badewanne (1xKW, 1xWW, 1xAb)
- 1 Dusche (1xKW, 1xWW, 1xAb)
- 1 Waschtisch (1xKW, 1xWW, 1xAb)
- 1 Spülenanschluß (1xKW, 1xWW, 1xAb)
- 1 Geschirrspülanschluss (1xKW, 1xAb)
- 1 Waschmaschinenanschluss (1xKW, 1xAb)
- 2 Lüfter mit Ventilator im WC
- 1 Garten Kemper (1xKW)



Heizung und Warmwasserbereitung

Die Konditionierung der TOPs erfolgt mittels Hoval Belaria® SRM 8 , Rohr und Kleinmaterial inkl. Lieferung und Montage, sowie Inbetriebnahme

Die Wärmeverteilung erfolgt mittels vollflächig verlegter Fußbodenheizung



Heizestrich

Heizestrich in allen Räumen



Wohnraumlüftung nicht enthalten

Einzellüfter in WC im EG aus Kunststoff, EC-Motoren, Abluftleistung 60 m³/h



Sanitäre Einrichtung (bei schlüsselfertiger Variante)

WC EG & OG Villeroy & Boch, spülrandlos, DirectFlush Tiefspüler inkl. Sitz

mit Betätigungsplatte Sigma 20 2-M



Handwaschbecken EG: Prisma Gabi Komplettsset 42cm weiß glanz

- Inkl. Doppelhandtuchhalter Keuco Passion 450mm chrom
- Waschtischbatterie Hansa Pinto XL



Badewanne OG Prisma Poseidon Körperform 170x75cm, schweres Modell, weiß mit

- FTM Wafueba Bluebox HANSAPINTO
- Hansabasicjet Handbrausegarnitur 95 mm



Duschanlage OG mit Duschrinne Geberit Cleanline mit

- FTM Brause Bluebox HANSAPINTO
- Hansabasicjet Wandstangengarnitur
- HG Rainedance Select S120 Brauseset Unica S Puro 90, chrom Kermi Passion Pendeltür 1-fl. f. SW n. Maß, bis 1050/2000 mm, chrom, ESG Clean
- Kermi Passion Seitenwand f. PT 1-fl. n. Maß, bis 1050/2000 mm, chrom, ESG Clean
- Prisma Lena Seifenkorb gerade abnehmbar, 22,5x10cm, chrom
- Keuco Passion Badetuchhalter 600 mm, chrom



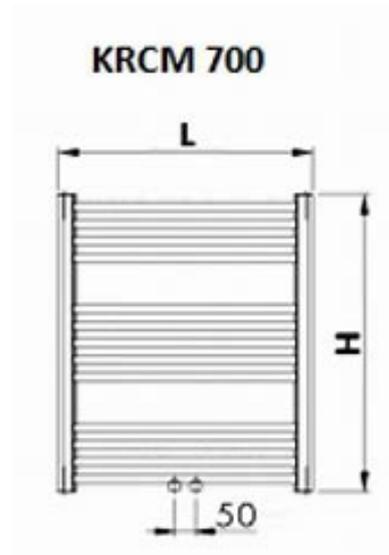
Doppelwaschtisch OG

- V&B Venticello Waschtisch 100x50cm eckig, weiß inkl. Venticello WT-Unterschrank 95,3x59x50,2cm, Ulme Impresso
- Sanipa Passion Spiegelschrank 100x74x15,9cm, Korpus Aluminium
- Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur HANSAPINTO XL
- Keuco Passion Badetuchhalter 600 mm, chrom
- Keuco Passion Doppelhandtuchhalter 450 mm, feststehend, chrom
- Sanipa Passion Spiegelschrank 100x74x15,9cm, Korpus Aluminium
- Conform Passion Halbhochschrank rechts, 35x87,8x32,5 cm, Eiche Montese



Badheizkörper OG

- Zehnder Passion Design Heizkörper Mittenanschluss, 154,9x60cm, RAL 9016



Wand- und Bodenverfliesung für Nassräume, Stiegenläufe inkl. Podeste und FB im Vorraum des Kellergeschoßes (bei schlüsselfertiger Variante)

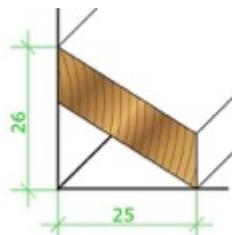
Bodenfliesen Feinsteinzeug Format 30/30 cm am Schnitt verlegt, inkl. grauer Verfugung. Materialpreis ca. € 15,00 /m² inkl. MWSt. für die Bodenflächen in WC und Bad. **Keine Diagonalverlegung!**

Wandfliesen bis Türzargenoberkante (2,10m) im Badezimmer und im WC nur im Bereich von WC und Waschbecken auf eine Höhe von 1,20 m im Dünnbett Format 20/20 cm, am Schnitt verlegt. Farbe weiß matt, weiß verfugt. Materialpreis: ca. € 12,00 /m² inkl. MWSt. **Keine Bordüren!**

Bei Bodenfliesen ohne Wandfliesen werden ausschließlich Fliesensockelleisten verlegt.

Echtholzbödenboden (bei schlüsselfertiger Variante)

Fertigparkett Eiche vollflächig verklebt lt. Herstellerprogramm (HOPA/Scheucher, matt versiegelt) für Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer, Vorräume, etc. samt Holzsockelleisten (Schweizer-Leiste mit Dichtband)



Innentüren (bei schlüsselfertiger Variante)

Holzwerkstoffzarge samt Türblatt, weiß deckend lackiert (zB. Typ KUNEX Mod. OPTION SOFT) samt Beschlag und Buntbartschloss.

1-flügelig 85/200 cm Vollbautüren

1-flügelig 80/200 cm Vollbautüren mit WC-Beschlägen



OPTION SOFT
Weiß glatt

Malen (bei schlüsselfertiger Variante)

Deckendes Übermalen aller Wand- und Deckenflächen mit unifärbiger Mineralfarbe.



Schließanlage

Schließanlage pro Wohneinheit mit je 1 Stk. Zylinder für Eingangstür und Abstellraum und 5 Schlüssel pro Wohneinheit.

Müllsammelplatz

Zufahrtstraße privat Grobplanie

Keine **Bepflanzung**

Zäune, Maschendrahtzaun rund um die gesamte Liegenschaft

Änderungen und Sonderausstattungen

Auf Kundenwunsch können Änderungen und Sonderausstattungen berücksichtigt werden, sofern sie technisch durchführbar sind. Dadurch entstehende Mehrkosten sind vom Kunden zu tragen.

GEWÄHRLEISTUNG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher von der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. Wird ein innen liegender Sonnenschutz angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonnenstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörpern, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit.

Haarrisse gemäß ÖNORM B2210 stellen keinen Mangel dar und geben in diesem Sinne auch keinen Anspruch auf Behebung im Zuge der Gewährleistungsfrist. Für die vom Käufer gewählten Sonderwünsche übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung.

ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

Die Austrocknungszeit eines Neubaus beträgt ca. 2-3 Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten (Lüftungsverhalten, Wandabstand von Möbeln, Einsatz von Wäschetrocknern, ...), wozu sich der Käufer verpflichtet.

Bei Terrassen und Loggien sind die Regenabläufe stets frei zu halten.

Die bei Übergabe ausgegebenen Wartungs- und Pflegeanleitungen sind zu beachten, wofür alleine der Käufer verantwortlich ist

VERTRAGSERRICHTUNG

Die Errichtung des für den Kauf der Wohnung durch den Käufer erforderlichen Vertrages sowie des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt ausschließlich durch das Notariat Huber&Partner Mag. Gebhard Huber, Spillheide 5, 4060 Leonding. Der Käufer beauftragt hiermit den Notar mit der Errichtung der genannten Verträge und damit in Zusammenhang stehende Grundbuchgesuche zu einem Honorar entsprechend 1,25% des Wohnungspreises zuzüglich 20% Ust. Darüber hinaus trägt der Käufer die Kosten für die anfallenden Barauslagen (Gerichtskostenmarken, Gebühren für die elektronische Einbringung und Archivierung von Urkunden, Porti, Kopierspesen, Fahrtkosten) und allfällige Kosten für die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer.

In den vorangeführten Leistungen nicht beinhaltet sind darüber hinaus gehende Tätigkeiten für den jeweiligen Käufer, wie beispielsweise als Treuhänder im Zuge einer Drittfinanzierung des

Kaufpreises durch den Käufer (z.B. Aufnahme eines Bank- oder Bauspardarlehens, usw.), grundbücherliche Durchführung von Pfandrechten des Drittfinanzierers etc. wird hierfür – für den Fall dass eine Treuhandschaft gegenüber einem Kreditinstitut übernommen wird- seitens des Vertragserrichters ein Honorar in Höhe von 1,0 Promille des Pfandbetrages zuzüglich Ust., Barauslagen und Gerichtsgebühren veranschlagt.

Der Käufer erklärt, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten, eingesehen und akzeptiert zu haben.

Sämtliche in diesen Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. im Expose eingefügten Fotos dienen nur der Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann jedenfalls davon abweichen. Daraus sind für beiden Vertragsteile keinerlei Ansprüche jedweder Art ableitbar.

Im Rahmen der Bemusterung sind Planungsleistungen im Ausmaß von maximal 5 Stunden beinhaltet. Sonderwünsche, welche darüber hinausgehende Leistungen erfordern werden nach dem Honorarsatz für Zivilingenieure pro Stunde EUR 80,96 zzgl. 3% Nebenkosten und USt. verrechnet.

Diese gilt als Beilage zum Kaufvertrag.

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift des Käufers

Weitere Informationen & Kauf bei Ing. Hintersteiner David

Kontaktieren sie uns jetzt

HINTERSTEINER DAVID
Immobilien GmbH
Grillparzerstraße 84a
4020 Linz

buero@hd-immo.at

+43 680 12 57 455

www.hd-immo.at



Hintersteiner David
IMMOBILIEN GMBH