

# WOHNBAU DIREKT GMBH

Bauträger • Immobilienmakler • Hausverwaltung



## **PANORAMAWOHNUNGEN mit Traum - Ausblick**

**Moderne Eigentumswohnungen  
am Kurpark in Zentrumsnähe**

Feyregger Weg 1, am Sulzbach 5, 4540 Bad Hall

Info: Kurt Mitterhuber 0676 333 22 40

# Wohnträume so nah, so grün ...im Herzen von Bad Hall

Eingebettet in die **vorzügliche Infrastruktur der Kurstadt Bad Hall**, entstehen **direkt am Park** hochwertige Eigentumswohnungen mit Traum-Ausblick. Nur wenige Schritte vom Hauptplatz entfernt.

Bauträger ist die Wohnbau Direkt GmbH, die mit langjähriger Erfahrung auf die Realisierung von individuellen **Wohnungen in Spitzenlagen spezialisiert ist**. Da bleiben keine Wünsche offen.

Das Objekt liegt einzigartig, **verkehrsruhig und doch komplett zentral**. Inmitten der Stadt, unverbaubar und auch im Grünen. Top Lage mit uneingeschränkt schönem Panoramablick über Pfarrkirchen-Feyregg.

Als Alterswohnsitz, Wohnung für Paare, Familien mit Kindern, oder als stabile Wertanlage - so unterschiedlich die Bedürfnisse, so vielfältig sind die Gestaltungsmöglichkeiten. Entscheiden Sie mit in Sachen Raumaufteilung und Ausstattung Ihrer eigenen vier Wände.

**Viel Licht, Raum und Luxus!** Behagliches Wohnen steht im Vordergrund. Alle Wohneinheiten sind hell, lichtdurchflutet und mit großzügigen Terrassen und Balkonen ausgestattet. Beim gesamten Objekt werden nur Materialien des gehobenen Standards verarbeitet. Ein Lift von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss erleichtert alle Erledigungen des Alltags. Die gesamte Wohnanlage ist nach modernsten Bedürfnissen und natürlich **barrierefrei ausgestattet**.

Theoretisch brauchen Sie nicht einmal ein Auto. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsgelegenheiten, Ärzte, Kindergarten, Schule, Musik-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, sowie Cafés und Restaurants sind leicht zu Fuß erreichbar. Spazieren und entspannen können Sie im Kurpark. Wer ein Auto trotzdem braucht, der parkt es in der hauseigenen Tiefgarage.

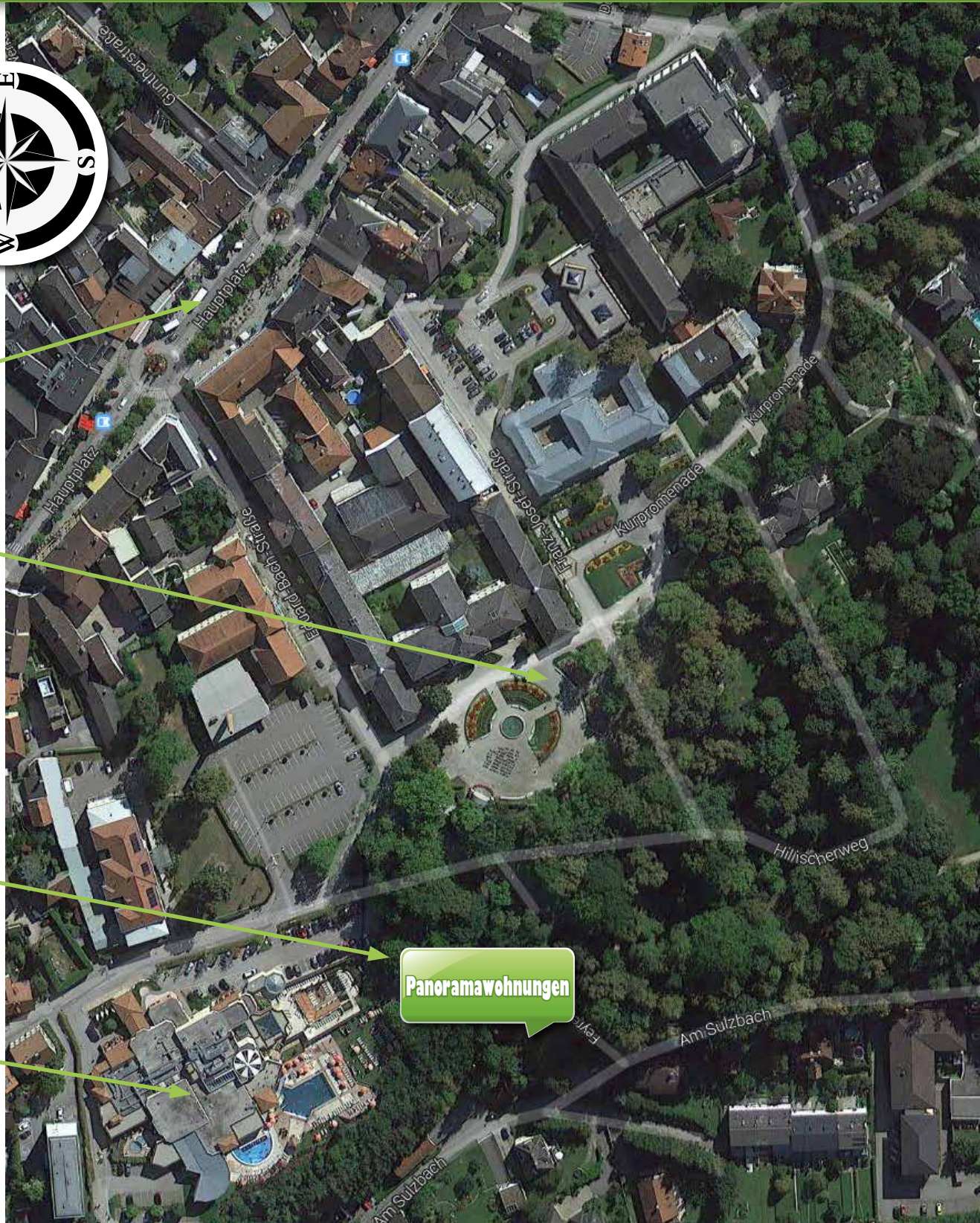
Dank Niedrigstenergiebauweise, die alle ökologischen und energietechnischen Ansprüche eines modernen Gebäudes erfüllt, sparen Sie auch Betriebskosten.

Baubeginn Frühling 2022 / Fertigstellung Sommer 2023

# Lage und Infrastruktur



Tassilo Therme • Panoramawohnungen • Kurpark • Hauptplatz



Panoramawohnungen

# Fakten und Daten

|  |   |
|--|---|
| <b>Adresse der Wohnanlage:</b>         | Feyregger Weg 1, am Sulzbach<br>4540 Bad Hall   |
| <b>Bauträger:</b>                      | Wohnbau Direkt GmbH<br>Lerchenstr. 27<br>4540 Bad Hall<br>0676- 333 2240<br>Kurt-mitterhuber@aon.at                         |
| <b>Planung:</b>                        | Das Baubüro<br>Gottfried Oberhauser<br>Neustraße 10/1<br>4522 Sierning  |
| <b>Treuhänder, Notar:</b>              | Dr. Romy Hingsammer<br>Stelzhamerstraße 11<br>4400 Steyr<br>07252-44098<br>0650 860 888 3                                   |
| <b>Anzahl und Größe der Wohnungen:</b> | 19 Eigentumswohnungen von ca. 50 m <sup>2</sup><br>bis ca. 120 m <sup>2</sup> zuzüglich Loggia, Balkon<br>oder Terrasse     |
| <b>Bauausführung:</b>                  | Niedrigstenergie-Bauweise in Ziegelmassiv<br>oder Trockenbau bzw. Holzriegelbauweise<br>schlüsselfertig, gehobener Standard |
| <b>Lift:</b>                           | vom Keller bis ins Dachgeschoss   |
| <b>Baubeginn:</b>                      | Frühling 2022   |
| <b>Fertigstellung:</b>                 | Sommer 2023   |

# Bau- bzw. Ausstattungsbeschreibung

**Jede Wohnung wird in bezugsfertigem (schlüsselfertigem) Zustand übergeben und ist in gehobenem Standard wie folgt ausgestattet.**

## **Gebäude**

Der Bau dieses Wohnhauses wird in Ziegelmassiv- bzw. Holzriegelbauweise und Trockenbau ausgeführt, erfüllt Niedrigstenergiestandard durch spezielle Wärmeisolierung des gesamten Gebäudes. Der Bau wird komplett barrierefrei umgesetzt.

## **Stiegenhaus**

Alle Wohnungen sind über ein zentrales Stiegenhaus erreichbar. Der Lift führt von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss. Es gibt jeweils einen Ausgang im Feyreggerweg 1 und am Sulzbach 5.

## **Heizung und Warmwasser**

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt zentral über eine moderne Luftwärmepumpe. Die Steuerung der Heizung erfolgt durch eine mit Außenthermostat versehene vollautomatische, elektronische Steuerungsanlage. Jede Wohnung wird zur Gänze mit Fußbodenheizung beheizt und mit einem Raumthermostat versehen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine Wohnungsstation ohne Boiler. Heiz- und Wasserkosten werden nach tatsächlichem Verbrauch durch Wärmemengenzähler und Wasseruhren ermittelt.

## **Sanitäre Installationen und Einrichtungen**

Alle Bäder werden mit einer verfliesen, bodenebenen Dusche oder einer Einbauwanne inkl. Duschvorrichtung und Waschbecken ausgestattet. Hochwertige Armaturen in Chrom werden montiert. Die Toilette ist mit keramischem Wand WC mit Unterputz- Spülkasten und – sofern ein eigener Raum- mit Handwaschbecken versehen. Sind in den sanitären Räumen keine Fenster, sorgt eine leistungsstarke Absaugung immer für Frischluft. Jedes Badezimmer ist mit einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet. In der Küche sind Anschlüsse für Spüle und Geschirrspüler vorhanden.

Sämtliche Sanitärprodukte und Armaturen sind von Markenfirmen wie Laufen, Villeroy & Boch, Hansa, Grohe oder gleichwertigen Marken.

# Bau- bzw. Ausstattungsbeschreibung

## Elektroinstallationen

In jedem Raum sind für die Beleuchtung je nach Größe ausreichend Auslässe in der Decke, im Badezimmer zusätzlich einer in der Wand vorgesehen. Steckdosen und Lichtschalter werden ebenfalls je nach Raumgröße in ausreichender Menge installiert. In der Küche gibt es zusätzlich Anschlüsse für E-Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank. Das Schalterprogramm ist von Busch & Jäger oder einer gleichwertigen Marke. In den Kellern werden sämtliche Leitungen „Aufputz“ verlegt.

## Internet

Glasfaserkabelanschluss ist vorhanden.

## Schwachstrominstallationen

Im Wohnhaus werden Türöffner und Gegensprechanlagen eingebaut. Die jeweilige Sprechstelle dazu befindet sich im Vorraum der Wohnung. Für sämtliche Wohnungen werden Telefonleerrohre verlegt. Der Auslass dafür befindet sich in der Diele. Der Auslass für den TV-Anschluss mit Antennenstecker befindet sich im jeweiligen Wohnraum einer Wohneinheit. Fernsehen über die Hauseigene SAT-Anlage oder auf Wunsch kann ein LIWEST Anschluss beantragt werden.

## Leerverrohrungen

Für Elektrofahrzeuge sind in der Tiefgarage Leerverrohrungen für die Installation von Ladestationen vorhanden. Eben solche für einen privaten Stromanschluss in den Kellerabteilen. Weiters sind diese in den Wohnungen für die Installation eines elektrischen Sonnenschutzes vorgesehen, sowie für eine Klimaanlage im obersten Geschöß.

## Verfliesung

Bad und WC werden bis zur Türstockkante verfließt.

## Malerei

Sämtliche Wände und Decken werden glatt verputzt bzw. gespachtelt und mit qualitativ hochwertiger Mineralfarbe deckend weiß gestrichen.

# Bau- bzw. Ausstattungsbeschreibung

## Fenster und Außentüren

Die gesamten Fenster, Balkon- und Außentüren sind aus weißem Kunststoff bzw. Aluminium mit 3-fach Isolierverglasung. Sie entsprechen gemäß Niedristergiebauweise den höchsten Wärmedämm - und Schallschutzanforderungen.

## Innentüren

Sämtliche Türen und Türstöcke sind aus Holz und werden in „weiß lackiert“ ausgeführt und mit einer Edelstahl bzw. Chrom Drückergarnitur laut Muster versehen (keine Eisenzargen). Es handelt sich hierbei um hochwertige Röhrenspantüren.

## Fußböden

In den Wohnräumen wird ein hochwertiger Eiche Parkettboden mit 4 mm Nuttschicht verlegt. Die Vor- Abstell- oder Wirtschaftsräume werden verflies. Terrassen, Loggien oder Balkone werden mit rutschfesten, frostsicheren Fliesen oder Natursteinplatten ausgeführt. Das Stiegenhau wird mit Fliesen oder Feinsteinzeug belegt.

## Loggien & Balkone

Die Loggien und Balkone, mit traumhaften Panoramablick, werden mit optisch ansprechenden Geländern aus korrosionsbeständigem Metall, Glas und Mauerwerk umgesetzt.

## PKW Abstellplätze

Jeder Wohnung wird mind. ein PKW Abstellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Weitere Parkplätze und Besucherparkplätze stehen zur Verfügung.

## Keller

Jeder Wohnung ist ein der Wohnungsgröße entsprechendes Kellerabteil zugeordnet. Diese sind mit gehobelten Lattenwänden auf einer Metallkonstruktion von einander getrennt. Die Türen der Kellerabteile sind für die Anbringung eines Vorhangschlosses gerichtet.

## Muster

Sämtliche Muster wie Fliesen, Böden, Türen etc. sind beim Bauträger Wohnbau Direkt GMBH in Bad Hall zu besichtigen.

# Wohnungskosten

## Im Wohnungskaufpreis sind enthalten:

- Eine vollkommen bezugsfertige Wohnung in hochwertiger Ausstattung
- Ein zur Wohnungsgröße passendes Kellerabteil
- Alle Anschlusskosten für Wasser, - Kanal, - Gas, - und Strom
- Verkehrskostenbeiträge
- Grundanteil

## Im Wohnungskaufpreis nicht enthalten:

- Grunderwerbsteuer 3,5%
- Grundbucheintragungsgebühr 1,1%
- Notarkosten inkl. MwSt. 1,8 %

## A) Kaufpreis

Wohnungsnummer: ..... Geschloß: .....

Wohnfläche ..... m<sup>2</sup>

Terrasse, Loggia, Balkon..... m<sup>2</sup>

PKW Abstellplatz .....

---

**Gesamtkaufpreis** ..... = .....

---



# Wohnungskosten

## B) Bezahlung Kaufpreis

Der Gesamtkaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:

a) Innerhalb von zwei Wochen ab Unterfertigung dieses Vertrages

ein Teilbetrag von .....

b) Innerhalb von zwei Wochen nach Baubeginn

ein Teilbetrag von .....

c) Innerhalb von zwei Wochen nach Fertigstellung des Rohbaues und des Daches

ein Teilbetrag von .....

d) Innerhalb von zwei Wochen nach Fertigstellung der Rohinstallationen und der Fenster

ein Teilbetrag von .....

e) Innerhalb von zwei Wochen vor der Fertigstellung und Übergabe des Kaufobjektes

der Restbetrag von .....

# Referenz Projekte

**Wohnpark Central** / 36 Wohnungen in Bad Hall, Billroth Str. 20



**Wohnpark St. Georg** / 35 Wohnungen in Bad Hall, Parkstr. 7



# Referenz Projekte

6 Wohnungen in Sierning Bahnhofstr. 30



Wohnen im Zentrum / 14 Wohnungen in Bad Hall, Hauptplatz 1



# Referenz Projekte

15 Wohnungen in St. Ulrich, Friedhofweg 5



19 Wohnungen in Neuhofen Bruckner Str. 25  
13 Wohnungen in Steyr, Haratzmüllerstr. 33 a  
6 Wohnungen in Steyr, Hauserstr. 5