

# WOHNBAU DIREKT GMBH

Bauträger • Immobilienmakler • Hausverwaltung



Symbolbild

## Eigentumswohnungen im Zentrum von Aschach mit fantastischem Ausblick in das umliegende Hügelland

Schulstraße 10 | 4421 Aschach an der Steyr

Info: Kurt Mitterhuber 0676 333 22 40

# Projektbeschreibung

## Lage und Infrastruktur

Unmittelbar im Zentrum von Aschach entstehen 14 hochwertige Eigentumswohnungen mit fantastischem Ausblick auf das umliegende Hügelland. Im Herzen des Ortes gelegen erreichen Sie in nur wenigen Schritten alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Diese außergewöhnliche Immobilie in einzigartiger Lage wird mit hochwertigen Materialien in gehobener Ausstattung realisiert. Mit dem Lift gelangen Sie bequem und barrierefrei von der Tiefgarage in Ihre Wohnebene.

Selbstverständlich wird das gesamte Bauobjekt in Niedrigstenergiebauweise errichtet. Es erfüllt alle ökologischen und energetischen Ansprüche eines modernen Gebäudes.

Sie haben die Wahl zwischen Wohnungen mit Terrasse und eigenem Garten, oder Wohnungen mit Loggia oder Balkon mit einem herrlichen Blick in das Umland von Aschach.

Ihre Wohnung ist individuell gestaltbar und lässt sich nach eigenen Wünschen ausstatten.

Bauträger ist die Wohnbau Direkt GmbH mit langjähriger Erfahrung in der Errichtung gehobener Eigentumswohnungen in Bestlagen.

Ob als anspruchsvoller Hauptwohnsitz oder krisensichere Wertanlage, die Gründe, sich für diese Immobilie zu entscheiden, sind vielfältig. Die Lage jedoch ist einzigartig.



# Lage und Infrastruktur



Hier entstehen 14 Eigentumswohnungen von ca. 60 m<sup>2</sup> bis ca. 110 m<sup>2</sup> zuzüglich Loggia, Balkon oder Terrasse und Garten

# Fakten und Daten

<b>Adresse der Wohnanlage:</b>	Schulstraße 10 4421 Aschach an der Steyr
<b>Bauträger:</b>	Wohnbau Direkt GmbH Lerchenstr. 27 4540 Bad Hall 0676 - 3332240 Kurt-mitterhuber@aon.at
<b>Planung:</b>	Fa. Gottfried Oberhauser Neustraße 10-1 4522 Sierning 0676 - 5174957
<b>Treuhänder, Notar:</b>	Dr. Wolfgang Kaliba Stadtplatz 20 4400 Steyr 07252 - 52033
<b>Anzahl und Größe der Wohnungen:</b>	14 Eigentumswohnungen von ca. 60 m <sup>2</sup> bis ca. 110 m <sup>2</sup> zuzüglich Loggia, Balkon oder Terrasse und Garten
<b>Bauausführung:</b>	Niedrigstenergiebauweise, massiv, schlüsselfertig, gehobener Standard
<b>Lift:</b>	alle Geschoße
<b>Tiefgarage:</b>	pro Wohnung 2 Tiefgaragenplätze
<b>Baubeginn:</b>	Herbst / 2021
<b>Fertigstellung:</b>	August / 2023

# Bau- bzw. Ausstattungsbeschreibung

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

## **Gebäude**

Der Bau des Wohnhauses wird in Ziegelmassiv- bzw. Holzriegelbauweise und Trockenbau ausgeführt und erfüllt einen Niedrigstenergiestandard. Dies ist im Speziellen auf die Wärmedämmung des gesamten Gebäudes und die 3-Scheibenverglasung der Fenster und Balkontüren bezogen. Barrierefreiheit ist eine Selbstverständlichkeit.

## **Stiegenhaus**

Die Wohnungen sind über 2 Stiegehäuser und Laubengänge erreichbar. Der Lift führt von der Tiefgarage bis in jedes Wohngeschoß.

## **Heizung und Warmwasser**

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt zentral durch den Anschluss an das Nahwärmewerk Aschach. 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 im Wohnzimmer versehen.

Das Warmwasser wird durch elektronisch geregelte Durchlauferhitzer erzeugt. Es befinden sich keine Boiler oder Heizthermen in der Wohnung. Heiz- und Wasserkosten werden nach tatsächlichem Verbrauch durch Wärmemengenzähler und Wasseruhren ermittelt.

## **Sanitäre Installationen und Einrichtungen**

Jedes Bad wird mit einer bodenebenen Dusche oder einer Einbauwanne inkl. Duschvorrichtung und einem Waschbecken mit dazugehörigen Armaturen in Chrom ausgestattet. Die Toilette ist mit keramischem Wand-WC mit Unterputzspülkasten und - sofern ein eigener Raum - mit Handwaschbecken versehen.

Sind in den sanitären Räumen keine Fenster, sorgt eine elektrische Lüftungsanlage 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 bzw. Tiefgaragen werden sämtliche Leitungen „Aufputz“ verlegt.

## **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. Im Haus befindet sich eine unabhängige Sat-Anlage bzw. auf Wunsch ein Kabelfernsehanschluss.

## **Verfliesung**

Bad und WC werden bis zur Türstockkante verflieset.

## **Malerei**

Sämtliche Wände und Decken werden mit qualitativ hochwertiger Mineralfarbe deckend weiß gestrichen.

## **Fenster und Außentüren**

Die gesamten Fenster, Balkon -und Außentüren sind aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung und entsprechen gemäß Niedristergiebauweise den höchsten Wärmedämm- und Schallschutzanforderungen. Bei sämtlichen Fenstern und Balkontüren werden Einbaukästen zur späteren Montage eines Sonnenschutzes vorgesehen.

## **Innentüren**

Sämtliche Türen und Türstöcke sind aus Holz und werden in „weiß lackiert“ ausgeführt und mit einer Edelstahl- bzw. Chrom-Drückergarnitur versehen. Es werden ausschließlich Röhrenspantüren montiert.

# Bau- bzw. Ausstattungsbeschreibung

## **Fußböden**

In den Wohnräumen wird ein hochwertiger Eiche-Parkettboden mit 4 mm Nutzschrift verlegt.

Die Vor-, Abstell- oder Wirtschaftsräume werden verfliest.

Terrassen, Loggien oder Balkone werden mit rutschfesten, frostsicheren Fliesen oder Natursteinplatten ausgeführt.

Die Stiegenhäuser und Laubengänge werden mit Fliesen oder Natursteinplatten belegt.

Auf den privaten Wohnungszugängen werden Betonsteinplatten verlegt.

## **Loggien & Balkone**

Die Geländer der Loggien und Balkone werden entweder mit optisch ansprechenden Geländern aus Metall und Glas oder massiv hergestellt.

## **PKW Abstellplätze**

Für jede Wohnung sind 2 PKW Abstellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Besucherparkplätze befinden sich vor dem Gebäude.

## **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:

- Bezugsfertige Wohnung in hochwertiger Ausstattung
- Kellerabteil
- Alle Anschlusskosten für Wasser, Kanal , Gas und Strom
- Verkehrskostenbeiträge
- Grundkostenanteil

## Im Wohnungskaufpreis nicht enthalten:

- Grunderwerbsteuer 3,5%
- Grundbucheintragungsgebühr 1,1%
- Notarkosten exkl. MwSt. 1,2 %

## A) Kaufpreis

Auf Anfrage beim Bauträger

## B) Bezahlung Kaufpreis

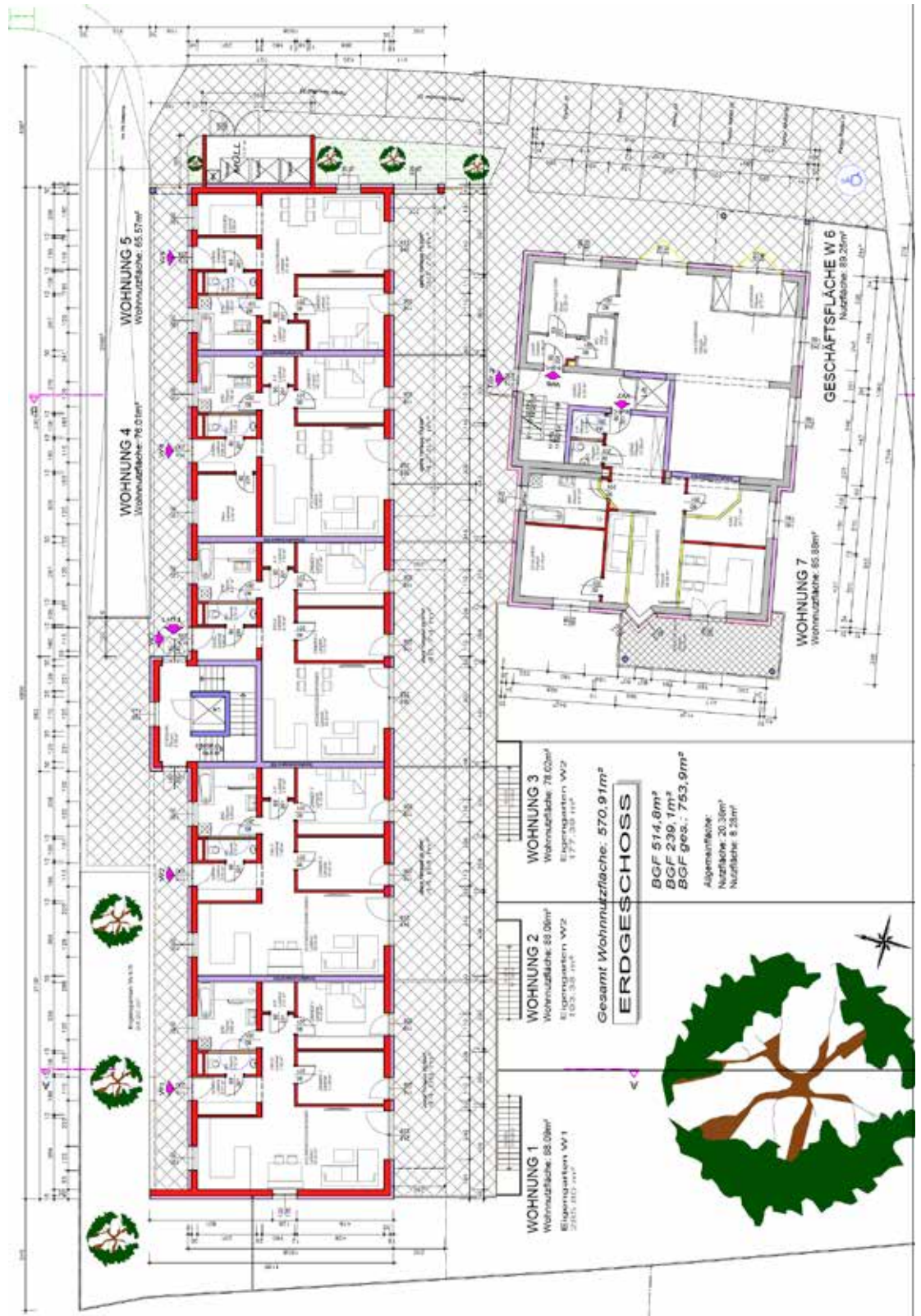
Laut Vereinbarung



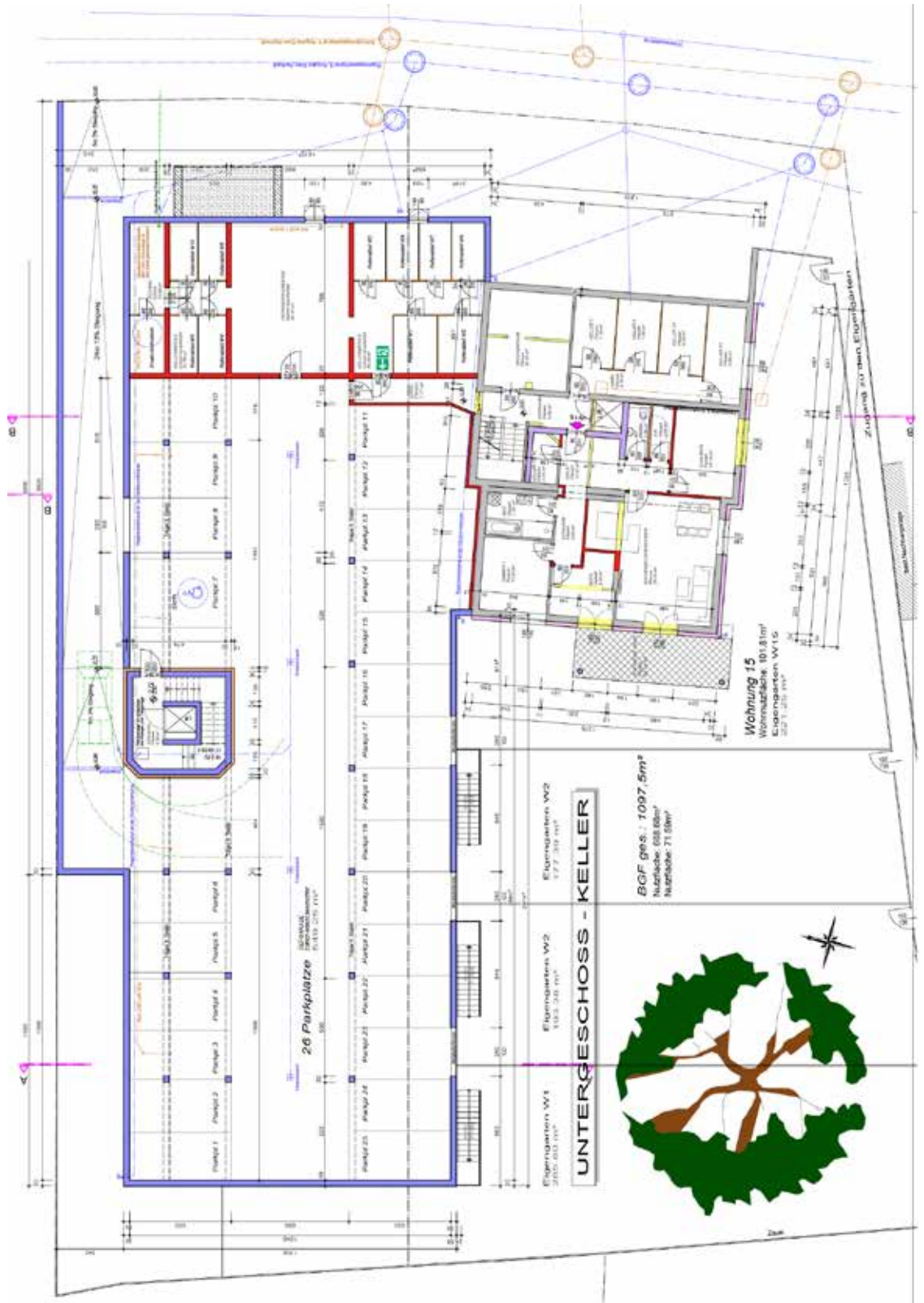
# Pläne Obergeschoß



# Pläne Erdgeschoß



# Pläne Untergeschoß - Keller



Planänderungen vorbehalten

# 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