

# relax

BAUTRÄGER GMBH

## DOPPELHAUSANLAGE ST. VEIT IM MÜHLKREIS



### Neubau von 2 Doppelhäusern

Projektbeschreibung

***Doppelhausprojekt in 4173 St. Veit i. Mühlkreis***

**Der Ort St. Veit**

Inmitten des Mühlviertels liegt die Wohngemeinde St. Veit i. Mühlkreis (ca. 1200 Einwohner, ca. 686 m Seehöhe)

Die Landeshauptstadt Linz ist ca. 28km entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Mit dem PKW erreicht man Linz in knapp 30min.

In unmittelbarer Nähe des Ortszentrums werden in einer ruhigen Siedlungslage 2 Doppelhäuser mit insgesamt 4 Wohneinheiten errichtet. Eine Besonderheit ist der großzügig angelegte Abstand zwischen den Häusern.

Sie genießen die Annehmlichkeiten einer ländlichen Wohngemeinde mit guter Infrastruktur und leben am Puls der Zeit mit schneller Verbindung zur Landeshauptstadt.

Folgende Einrichtungen haben Sie in Ihrer näheren Umgebung (zu Fuß erreichbar):

Für den täglichen Bedarf:

- Sparmarkt
- Bank
- Kirche
- Gemeindeamt und Postpartner
- Gemeindefarmer/ Zahnarzt
- Bushaltestellen mit stündlicher Busverbindung nach Linz
- Bäcker, Cafe, Pub, usw.
- Gutbürgerliches Gasthaus

Für Ihre Kinder:

- Spielgruppe
- Kindergarten
- Volksschule mit Nachmittagsbetreuung

Für die Freizeit:

- Eine rege Vereinstätigkeit (Jugend, Musik, Sport, Feuerwehr,...)
- Sportplatz (Fußball, Tennis, Stockhalle,...)
- Trendsportanlage (Beachvolleyball,...)
- Markierte Mountainbike-Routen
- Reitangebote mit Reitwegen und Reitstätten
- Wander- u. Laufwege, Langlaufloipen im Winter
- Schilift am Hansberg nur 3km entfernt
- Öffentlicher Naturbadeteich

.....und vieles mehr!!!

## **Baubeschreibung**

Es werden insgesamt 2 Doppelhäuser errichtet.  
Anbei einige Grundmerkmale:

- Massivbauweise mit Vollunterkellerung
- 2 Wohngeschosse ohne Dachschräge mit massiver Decke
- Pultdachstuhl mit Blechdachdeckung und konstruktivem Dachvorsprung
- 2 PKW-Abstellplätze auf eigenem Grund
- Ausrichtung des Gebäudes nach Süden
- Niedrigst-Energiebauweise mit Einsatz einer kontrollierten Wohnraumlüftung
- Eigener Garten mit Terrasse und Grünfläche zur individuellen Gestaltung
- Auf Wunsch schlüsselfertige Ausstattung
- Hervorragender Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die weiteren Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie bitte den nachstehend angeführten Beschreibungen.

### **Doppelhaushälfte (Baubeginn Frühjahr 2019):**

Gesamtwohnfläche: 131,45 m<sup>2</sup>

Kellerfläche: 37,90 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 407 - 432m<sup>2</sup>

#### Preis:

- schlüsselfertig ab 314.425,00€ inkl. MwSt
- belagsfertig ab 290.120,00€ inkl. MwSt.

#### Hinweis:

Bei der belagsfertigen Ausführung sind folgende Leistungen nicht enthalten:

- sanitäre Einrichtungsgegenstände (WC-Schüssel, Waschbecken, Badewanne)  
Rohinstallation ist vorhanden.
- Stiegenhandlauf vom Schlosser/Tischler.
- Malerei der Innenwände und der Stahlzargen.
- Fliesenbeläge an Wand sowie am Boden und am Stiegenlauf KG-EG
- Parkettböden im EG und OG.
- Innentüren im EG und OG, Stahlzargen sind eingebaut.
- Gärtner (Besamung und Pflanzen)
- Terrassenbelag

Das Haus wird außen fertig und innen verputzt mit Estrich übergeben.

### **Anmerkung:**

*Bei den o.a. Verkaufspreisen sind keine Anschlusskosten (Kanal, Wasser, Strom,...) sowie Nebenkosten (Vertragserrichtungskosten, Eintragung Grundbruch, Grunderwerbssteuer,...) enthalten.*

## Technische Details

### **Dachkonstruktion:**

Pultdachstuhlkonstruktion mit Blecheindeckung über der obersten Geschosdecke.

### **Geschossdecken:**

Stahlbetondecken – die Deckenstärke resultiert aus den statischen Erfordernissen. Die oberste Geschossdecke wird entsprechend dem Energieausweis gedämmt.

### **Wände:**

Die Außenwände bestehen aus 25cm starken Hochlochziegel mit zusätzlicher Außenwanddämmung mit Polystyrol-Hartschaumstoffplatten mit 20 cm Stärke. Nicht tragende Innenwände werden mit gebranntem Hochlochziegel 10 cm stark errichtet.

### **Oberfläche von Wänden und Decken:**

Alle Kellerwände aus Beton bleiben unverputzt und werden gemalt. Sämtliche Wandflächen in den Wohnungen verfügen über einen glatt verriebenen Kalkputz mit geringem Gipsanteil. Stahlbetondecken werden gespachtelt und gemalt. Die Außenwände erhalten eine Endbeschichtung mit Außenputz (2mm Körnung).

### **Decken- und Fußbodenaufbauten (lt. Energieausweis):**

#### Böden im Kellergeschoß: Aufbauhöhe ca. 20cm

1 cm Bodenbelag(nur im Eingangsbereich)  
7 cm Estrich  
PE-Folie  
8 cm EPS- Wärmedämmung  
4 cm zementgebundenes Polystyrolgranulat  
Bodenplatte aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis

#### Böden im Erdgeschoß: Aufbauhöhe ca. 22cm

1 cm Bodenbelag  
7 cm Estrich  
PE-Folie  
3 cm EPS-Trittschalldämmung  
6 cm EPS-Wärmedämmung  
5 cm zementgebundenes Polystyrolgranulat  
Stahlbetondecke nach statischem Erfordernis

#### Böden im Obergeschoß: Aufbauhöhe ca. 18cm

1 cm Bodenbelag  
7 cm Estrich  
PE-Folie  
3 cm EPS-Trittschalldämmung  
7 cm zementgebundenes Polystyrolgranulat  
Stahlbetondecke nach statischem Erfordernis

### **Treppenlage:**

Die Treppe besteht aus einer Stahlbetonlaufplatte mit Stufenkernen deren Tritt- und Setzstufen vom KG-EG verfließt bzw. vom EG-OG mit Holz belegt sind. Stahlhandlauf lackiert.

### **Außenanlagen:**

*Eigengärten:* Die Freiflächen werden als Rasenflächen gestaltet (nur bei schlüsselfertiger Ausstattung). Die jeweiligen Eckpunkte werden markiert.

*Vorplatzbereich:* Der Bereich vor dem Haus wird asphaltiert, der Hauszugangsbereich bzw. die Vorlestufe mit Naturstein gepflastert. Die Freiflächen werden als Humusflächen gestaltet.

*Terrassen:* Es werden Estrichplatten im Format von ca. 40x40 cm verlegt. (nur bei schlüsselfertiger Ausstattung)

## Ausstattungsbeschreibung

### **Türen:**

*Hauseingangstüren* werden einbruchhemmend, mit Türschloss und aufbruchsicherem Zylinder, außen Stoßgriff und innen Türdrücker ausgeführt. (Marke Internorm)

*Innentüren* sind als Vollbautüren aus Holz mit Wabeneinlage gefertigt, weiters mit Einstemmschloss, Drücker und Rosette aus Aluminium ausgestattet. Die Oberflächen sind weiß beschichtet. Die Wohnzimmertür erhält einen Glasausschnitt zur Belichtung des Vorraumes.

*Zargen* sind als Stahl-Umfassungszargen weiß lackiert, Blechstärke 1,5 mm ausgeführt.

### **Fenster:**

Alle Fenster werden als Kunststoffkonstruktion der Marke Internorm ausgeführt. Zumindest ein Fensterflügel je Wohnraum ist mit einem Dreh-Kipp-Beschlag versehen. Die Innenfensterbänke sind aus wasserfesten, weiß beschichteten Homogenplatten hergestellt. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium weiß.

### **Sonnenschutz:**

Es werden Unterputzrollladenkästen eingebaut, um eine nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes zu ermöglichen.

Es wird ein Elektroerrohr zur späteren elektrischen Ansteuerung verlegt.

### **Wände und Decken:** (nur bei schlüsselfertiger Ausführung)

Alle Wände und Decken in den Wohnbereichen sind mit weißer Mineralfarbe gestrichen. Im Bad sind die Wände bis auf Oberkante Türzarge mit weißen Fliesen im Format von ca. 40x20 cm belegt und weiß verfugt.

### **Fußbodenbeläge:** (nur bei schlüsselfertiger Ausführung)

*Keller:* Vorrumbereich Fliesen, Kellerräume + Technik Estrich

*Wohn-Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer:* 2-schicht-KlebeParkett ca. 8 mm stark in Eiche

*Bad, WC, Abstellraum:* Keramische Fliesen, ca. 30/30 cm, hellgrau mit grauer Verfugung.

*Stiege KG-EG:* Belegung mit Fliesen ca. 30/30cm, hellgrau mit grauer Verfugung.

*Stiege EG-OG:* Belegung mit Holzbelag in Eiche

### **Elektroinstallation:**

Das Haus wird aus dem Stromnetz der Energie AG versorgt. Das Gebäude wird mit einer Erdungsanlage gemäß ÖVE ausgestattet. Es sind eine Gegensprechanlage mit Türöffner und eine Türklingel im Hauseingangsbereich vorgesehen.

### **Wohnrauminstallation:**

#### **Windfang Keller:**

- 1 Deckenauslass über 2 Wechselschalter geschaltet
- 1 Türsprechanlage mit Hörer und akustischem Signalton
- 1 Schukosteckdose
- 1 E-Verteiler mit Stromzähler

#### **Kellerraum:**

- 2 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
- 2 Schukosteckdosen

#### **Haustechnik:**

- 1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
- 3 Schukosteckdosen

#### **Diele Erdgeschoß:**

- 1 Deckenauslass über 2 Wechselschalter geschaltet
- 1 Türsprechanlage mit Hörer und akustischem Signalton
- 1 Schukosteckdose

#### **Abstellraum:**

- 1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
- 1 Schukosteckdose

#### **Hauswirtschaftsraum:**

- 1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
- 1 Schukosteckdose
- 1 Schukosteckdose für die Waschmaschine
- 1 Schukosteckdose für den Trockner

#### **WC im EG:**

- 1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
- 1 Schukosteckdose

#### **Wohnzimmer:**

- 2 Deckenauslässe über Wechselschalter geschaltet
- 5 Schukosteckdosen
- 1 Kabel-TV-Steckdose
- 1 Telefonanschlussdose

#### **Küche:**

- 1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
- 1 Wandauslass direkt geschaltet
- 3 Arbeitssteckdosen
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 E-Herd-Auslass
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 1 Steckdose Kühlschrank

Terrasse:

- 1 Feuchtraum-Wandauslass über einen Ausschalter im Wohnzimmer geschaltet
- 1 Feuchtraum-Schukosteckdose

Schlafzimmer + Schrankraum:

- 2 Deckenauslass über 2 Ausschalter geschaltet
- 4 Schukosteckdosen
- 1 Leerrohr für TV
- 1 Telefonanschluss-Leerrohr

Kinderzimmer 1+2:

- 1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
- 3 Schukosteckdosen
- 1 Leerrohr für TV
- 1 Telefonanschluss-Leerrohr

Bad:

- 1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
- 1 Wandauslass Licht Fixanschluss
- 1 Schukosteckdose beim Waschtisch mit Klappdeckel

WC:

- 1 Lichtauslass (Wand und Decke) über 1 Ausschalter geschaltet

Flur:

- 1 Deckenauslass über 2 Wechselschalter geschaltet
- 1 Schukosteckdose

## **Sanitärinstallation:**

Die Wasserversorgung erfolgt über das örtliche Wasserleitungsnetz.  
Folgende Einrichtungsgegenstände sind in der Standardausführung enthalten:

### Technikraum (KG):

1 Handwaschbecken inkl. Armatur

### Hauswirtschaftsraum (EG):

1 Waschmaschinenanschluss, bestehend aus Kaltwasserauslaufventil mit Schlauchanschluss und Unterputz-Siphon

### 2 Stk. WC-Anlagen (EG und OG), bestehend aus je:

- 1 Tiefspülschale, Keramik weiß
- 1 Kunststoff Sitzbrett mit Deckel weiß
- 1 Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte
- 1 Handwaschbecken inkl. Armatur nur beim WC im EG

### Küche:

- 1 Eckventil verchromt für Warmwasser
- 1 Doppelspindel-Eckventil verchromt für Kaltwasser und Geschirrspüleranschluss
- 1 Siphon (gerichtet für Einfachspülbecken), mit Geschirrspüleranschluss. Die Küchenarmatur wird nicht beige gestellt, diese wird in druckfester Ausführung benötigt.

### Terrasse:

1 Gartenwasserentnahmestelle frostfrei ausgeführt

### Waschtischanlage (Bad OG), bestehend aus:

- 1 Waschtisch Keramik weiß, ca. 60x45cm
- 1 Einhand-Einlochbatterie (wassersparend) mit langem Bedienungshebel und Ablaufventil verchromt
- 1 Siphon verchromt, einschließlich Rosette
- 2 Eckventile verchromt

### Badewannenanlage (Bad OG), bestehend aus:

- 1 Badewanne Stahlblech, weiß emailliert, ca. 170x75 cm
- 1 Wannen-Thermostatbatterie verchromt
- 1 Brauseschlauch 160 cm lang, verchromt
- 1 Handbrause verchromt (wassersparend)

## **Heizungsanlage:**

Jede Hauseinheit erhält eine, mit Außentemperatur gesteuerte Zentralheizanlage. Die Heizungsanlage wird mit der in St. Veit angebotenen Nahwärme betrieben.  
Ein 120 Liter Warmwasserspeicher wird im Technikraum im Kellergeschoß untergebracht. In den Wohngeschoßen wird eine Fußbodenheizung mit einem eigenen Heizungsverteiler pro Geschoß geführt.  
Die Kellerräume, mit Ausnahme des Eingangsbereiches, sind unbeheizt. Eine Fußbodenheizung im Kellergeschoß ist auf Sonderwunsch möglich.

## **Wohnraumentlüftung:**

Dem immer aktueller werdenden Thema der Wohnraumbelüftung wird durch den Einbau einer Wohnraumlüftungsanlage Rechnung getragen.

## **Voraussichtliche Termine:**

Baubeginn: Frühjahr 2019  
Bezug: Frühjahr/Sommer 2020

# **relax .....Doppelhäuser in St. Veit i. Mühlkreis**

<b>schlüsselfertige Ausstattung</b>							
Haus	Wohnnutzfläche	Kellerfläche	Grundstücksfläche	Verkaufspreis* schlüsselfertig (inkl. 20% MwSt)	Grunderwerbssteuer 3,5%	Eintragungsgebühr 1,1%	Vertragserrichtungsg Gebühr 1,5% inkl. Ust
Haus 1	131,45m <sup>2</sup>	37,90m <sup>2</sup>	418,35m <sup>2</sup>	€ 314.425,00	€ 11.004,88	€ 3.458,68	€ 5.659,65
Haus 2	131,45m <sup>2</sup>	37,90m <sup>2</sup>	407,35m <sup>2</sup>	€ 314.425,00	€ 11.004,88	€ 3.458,68	€ 5.659,65
Haus 3	131,45m <sup>2</sup>	37,90m <sup>2</sup>	417,35m <sup>2</sup>	€ 314.425,00	€ 11.004,88	€ 3.458,68	€ 5.659,65
Haus 4	131,45m <sup>2</sup>	37,90m <sup>2</sup>	432,10m <sup>2</sup>	€ 314.425,00	€ 11.004,88	€ 3.458,68	€ 5.659,65

<b>belagsfertige Ausstattung</b>							
Haus	Wohnnutzfläche	Kellerfläche	Grundstücksfläche	Verkaufspreis* belagsfertig (inkl. 20% MwSt)	Grunderwerbssteuer 3,5%	Eintragungsgebühr 1,1%	Vertragserrichtungsg Gebühr 1,5% inkl. Ust
Haus 1	131,45m <sup>2</sup>	37,90m <sup>2</sup>	418,35m <sup>2</sup>	€ 290.120,00	€ 10.154,20	€ 3.191,32	€ 5.222,16
Haus 2	131,45m <sup>2</sup>	37,90m <sup>2</sup>	407,35m <sup>2</sup>	€ 290.120,00	€ 10.154,20	€ 3.191,32	€ 5.222,16
Haus 3	131,45m <sup>2</sup>	37,90m <sup>2</sup>	417,35m <sup>2</sup>	€ 290.120,00	€ 10.154,20	€ 3.191,32	€ 5.222,16
Haus 4	131,45m <sup>2</sup>	37,90m <sup>2</sup>	432,10m <sup>2</sup>	€ 290.120,00	€ 10.154,20	€ 3.191,32	€ 5.222,16

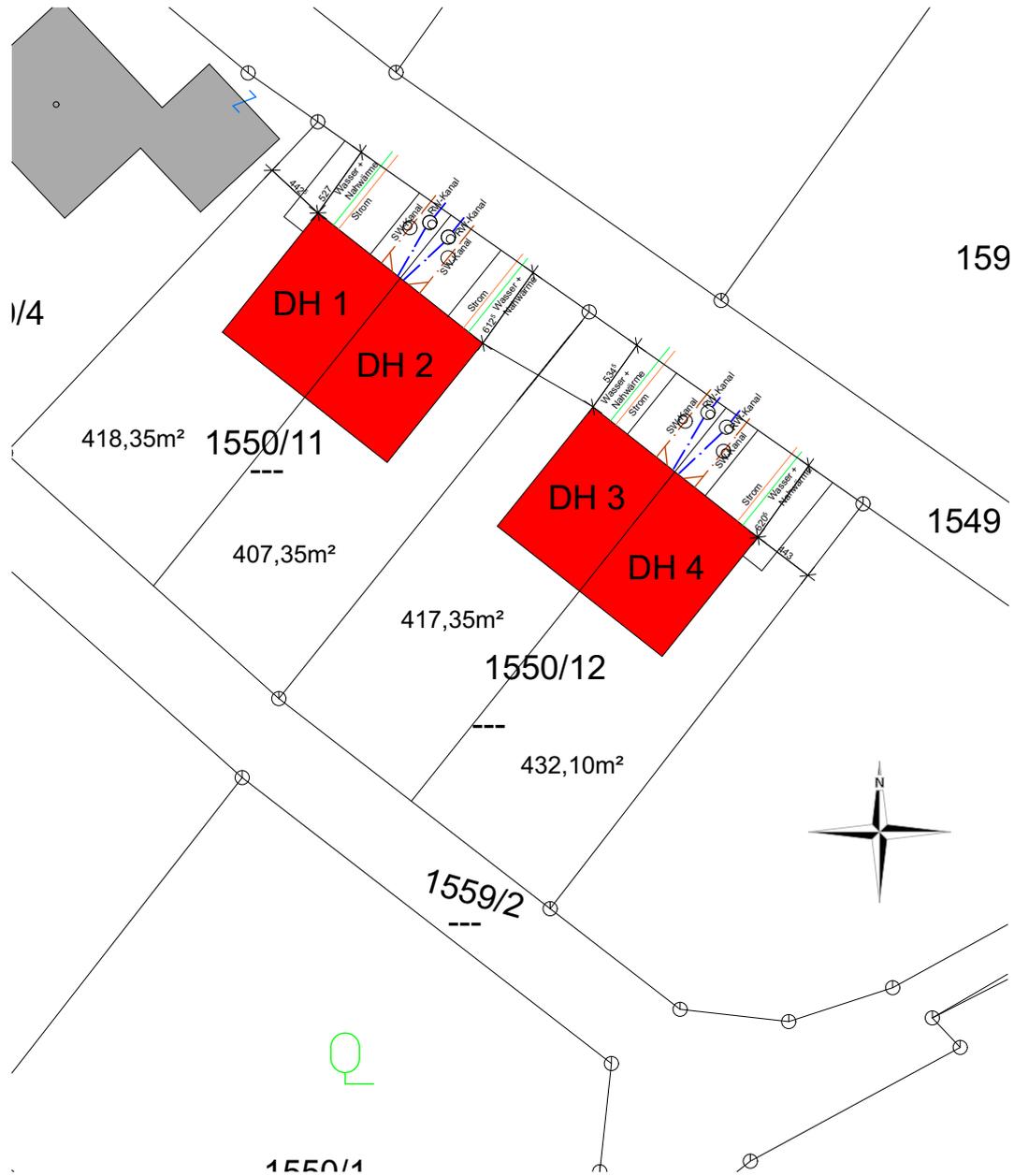
\* Fixpreis für eine schlüssel- bzw. belagsfertige Ausführung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Im Fixpreis nicht enthalten sind die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), die Vertragserrichtungskosten (1,5% incl. USt).

Anschlusskosten:

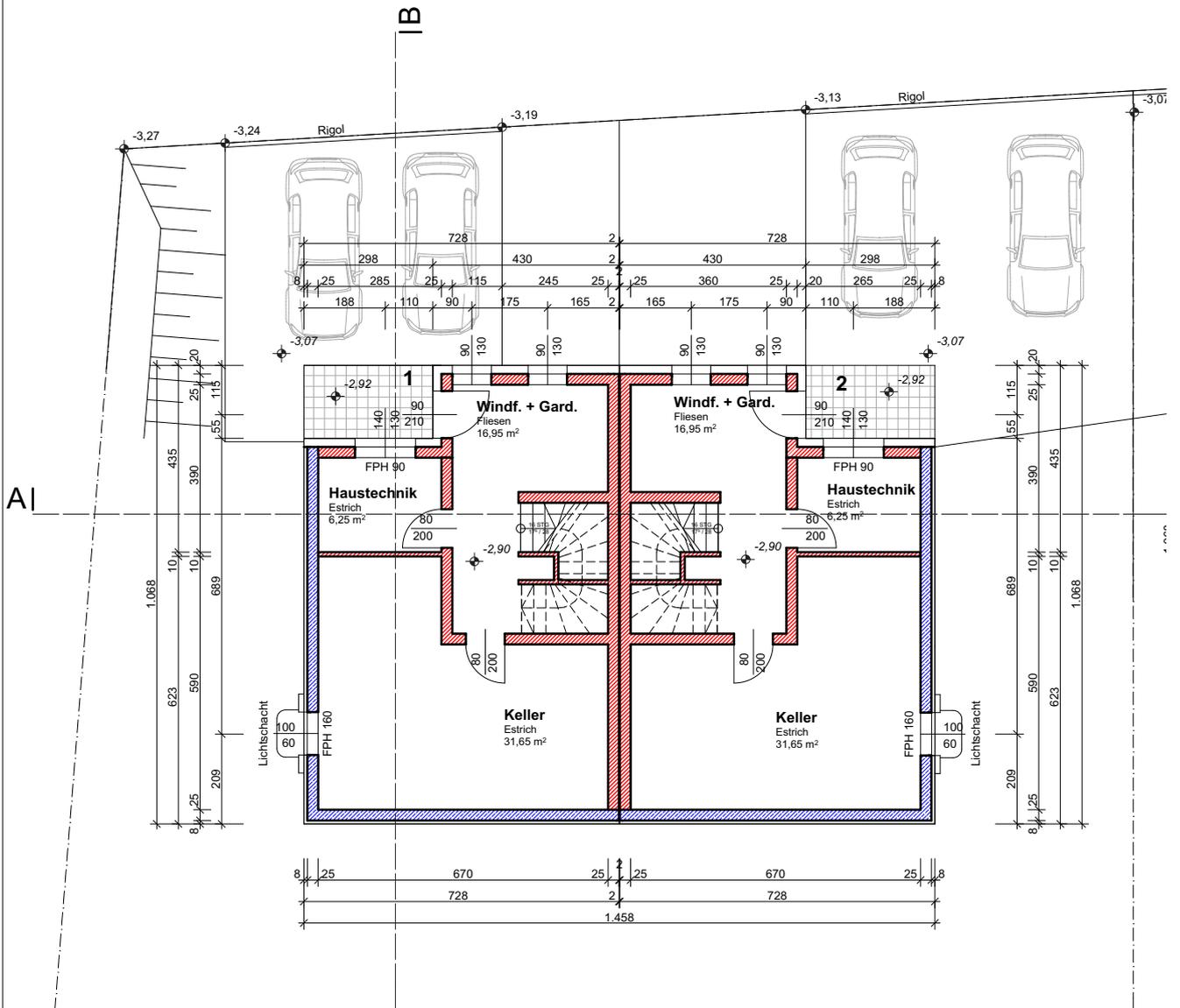
Nahwärme St. Veit	6.000 €
Kanalanschluss:	1.500 €
Wasseranschluss	3.000 €
Verkehrsflächenbeitrag	ca. 1700€
Stromanschluss	ca. 3500-4000€

# Lageplan Haus 1-4



**relax**  
BAUTRÄGER GMBH

Doppelhausanlage  
St. Veit im Mühlkreis



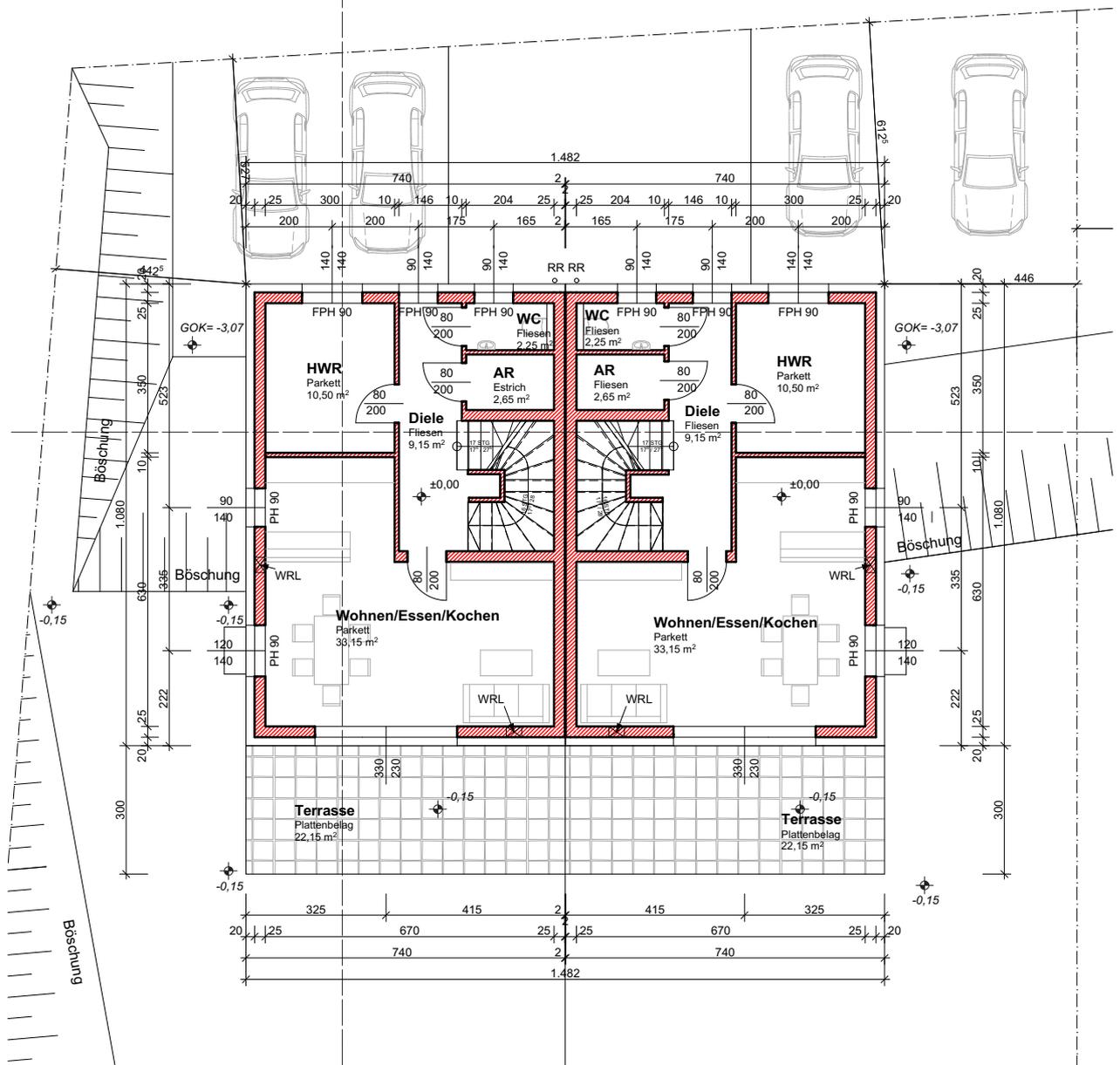
## Untergeschoß Haus 1+2

Kellerräume: 37,90m<sup>2</sup>



BAUTRÄGER GMBH

Doppelhausanlage  
St. Veit im Mühlkreis



## Flächenaufstellung

### Haus 1

WNFL: 131,45m<sup>2</sup>  
 Terrasse EG: 22,15m<sup>2</sup>  
 Keller inkl. Technik: 37,90m<sup>2</sup>  
 Grundfläche: 418,35m<sup>2</sup>

### Haus 2

WNFL: 131,45m<sup>2</sup>  
 Terrasse EG: 22,15m<sup>2</sup>  
 Keller inkl. Technik: 37,90m<sup>2</sup>  
 Grundfläche: 407,35m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss Haus 1+2

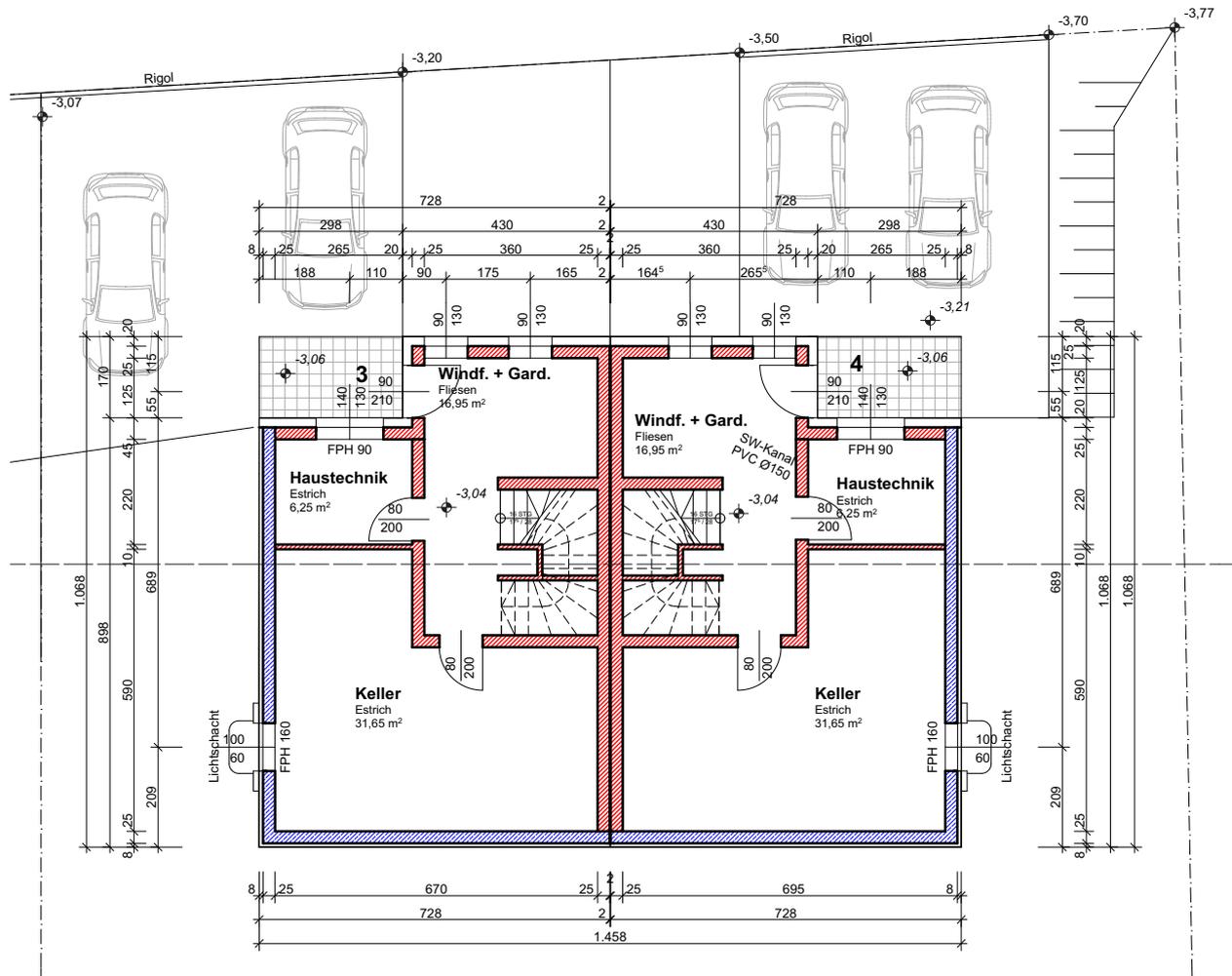
Wohnnutzfläche: 57,70m<sup>2</sup>

**relax**

BAUTRÄGER GMBH

Doppelhausanlage  
St. Veit im Mühlkreis





IA

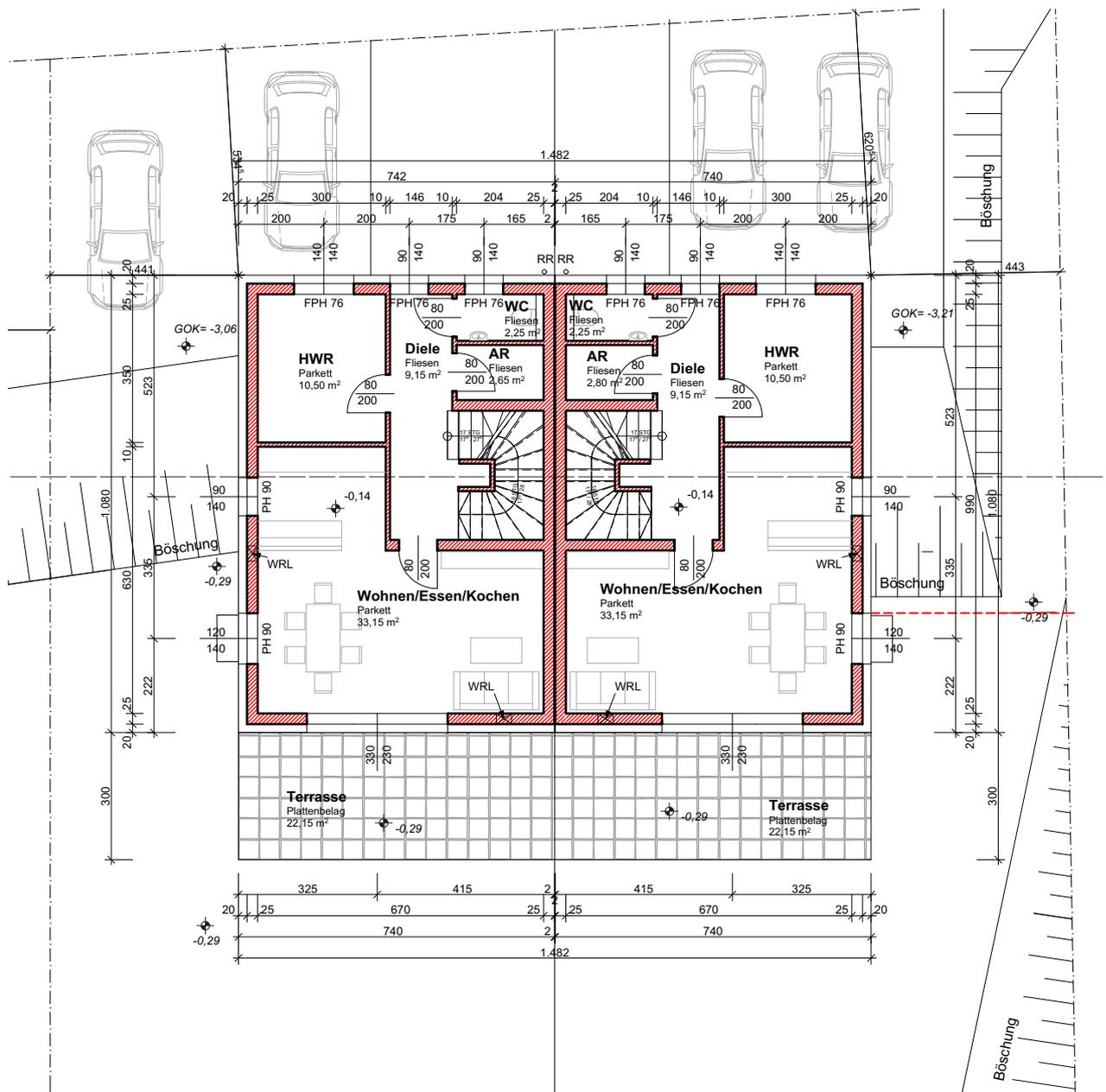
## Untergeschoß Haus 3+4

Kellerräume: 37,90m<sup>2</sup>

**relax**

BAUTRÄGER GMBH

Doppelhausanlage  
St. Veit im Mühlkreis



## Flächenaufstellung

### Haus 3

WNFL:	131,45m <sup>2</sup>
Terrasse EG:	22,15m <sup>2</sup>
Keller inkl. Technik:	37,90m <sup>2</sup>
Grundfläche:	417,35m <sup>2</sup>

### Haus 4

WNFL:	131,45m <sup>2</sup>
Terrasse EG:	22,15m <sup>2</sup>
Keller inkl. Technik:	37,90m <sup>2</sup>
Grundfläche:	432,10m <sup>2</sup>

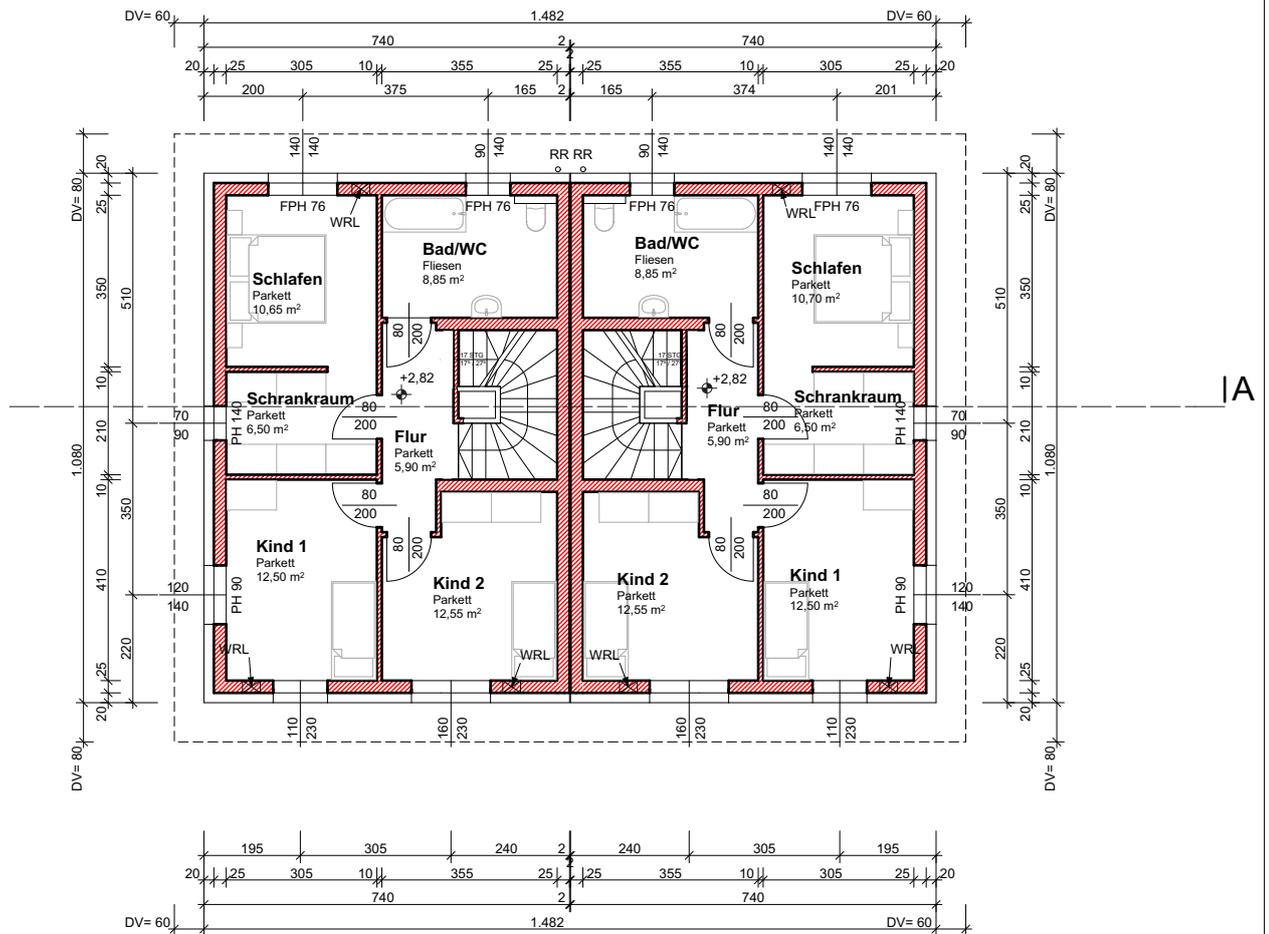
## Erdgeschoss Haus 3+4

Wohnnutzfläche: 57,70m<sup>2</sup>

**relax**

BAUTRÄGER GMBH

Doppelhausanlage  
St. Veit im Mühlkreis



## Obergeschoss Haus 3+4

Wohnnutzfläche: 56,80m<sup>2</sup>



Doppelhausanlage  
St. Veit im Mühlkreis