



**KOMFORTABLE EIGENTUMSWOHNUNGEN**

# **ST. JOHANN "REINBACH"**

*Modernes Wohnen - komfortables Leben*



## ST. JOHANN IM PONGAU „REINBACH“

1 Wohnhaus

14 Wohnungen gesamt

57 - 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### **Bauträger**

Leitgöb Wohnbau BAUTRÄGER GMBH

### **Architektonische Planung & Gestaltung,**

**Bauleitung, ÖBA, Haustechnikplanung**

Leitgöb Bauprojektmanagement GmbH

### **Finanzierung, Versicherung**

Capital & Projekt MANAGEMENT GMBH

### **Hausverwaltung**

Leitgöb Hausverwaltung GmbH

## DAS ZUHAUSEGEFÜHL ERLEBEN

Unweit des Naturparadieses Hochkönig gelegen finden Sie mit unserem Wohnbauprojekt Ihr ganz persönliches Glück. Egal ob Single, Familie oder gehobenes Alter – diese hochwertige Immobilie eignet sich wunderbar für alle Lebensphasen.

Komfortable Entspannung garantiert zum einen die ruhige Lage in einer schönen Einfamilienhaussiedlung im Ortsteil Reinbach. Zum anderen laden je nach Ihren individuellen Wünschen großzügige Privatgärten, lichtdurchflutete Balkone sowie fantastische Terrassen zum Wohlfühlen ein. Durch die versetzte Fassadenlösung und die modern arrangierten Geschoße entsteht eine aufgelockerte Architektur, die allen 14 Eigentumswohnungen ein Mehr an Privatsphäre bietet. Freuen Sie sich dank der intelligenten Raumaufteilung auf besonders viel Freiraum. Als Highlight glänzen zwei exklusive Dachgeschoßwohnungen, bei deren Planung das Augenmerk speziell auf die großzügigen Terrassen gelegt wurde. Große Bedeutung kommt zudem einer qualitativen Bauweise, langlebigen Materialien sowie einer stilvollen Ausstattung zu.

**Bezug in Kürze möglich!** Ausstattungselemente wie Böden, Fliesen, Sanitär etc. noch frei wählbar!

Entscheiden Sie sich für Ihre Traumwohnung von Leitgöb Wohnbau und freuen Sie sich schon heute auf ein einmaliges Zuhausegefühl!



## WOHNVERGNÜGEN IM ÜBERBLICK

- ruhige Lage und hervorragende Infrastruktur
- moderne und aufgelockerte Architektur
- attraktive Wohnflächen und großzügige Freiflächen
- Eichenparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Einzelraumregulierte Fußbodenheizung
- designschöne Sanitärausstattung
- dreifach Isolierverglasung, bedarfsgerechte Wohnraumbelüftung, Videosprechanlage
- Photovoltaikanlage & Pelletsheizung
- Tiefgarage mit beheizter Rampe
- Lift, Waschküche, Kinderwagenraum
- Außenanlage mit eigenem Spielplatz





## TOP AUSSTATTUNG ZUM WOHLFÜHLEN

---

Sorgsam im Detail geplant bietet Ihnen Ihr neuer Wohn- und Lebensmittelpunkt den idealen Raum zum Leben. Alle Raumeinheiten des Projektes überzeugen durch eine qualitativ hochwertige Ausstattung. So schaffen beispielsweise stilvolle Parkettböden, Fußbodenheizung und Kunststoff-Alu-Fenster mit dreifacher Isolierverglasung eine äußerst angenehme Wohlfühlumgebung. Die bedarfsgerechte Wohnraumbelüftung gewährleistet eine optimale Luftqualität bei gleichzeitiger Energieeffizienz. In Bad und WC erwartet Sie eine äußerst geschmackvolle Sanitärausstattung.

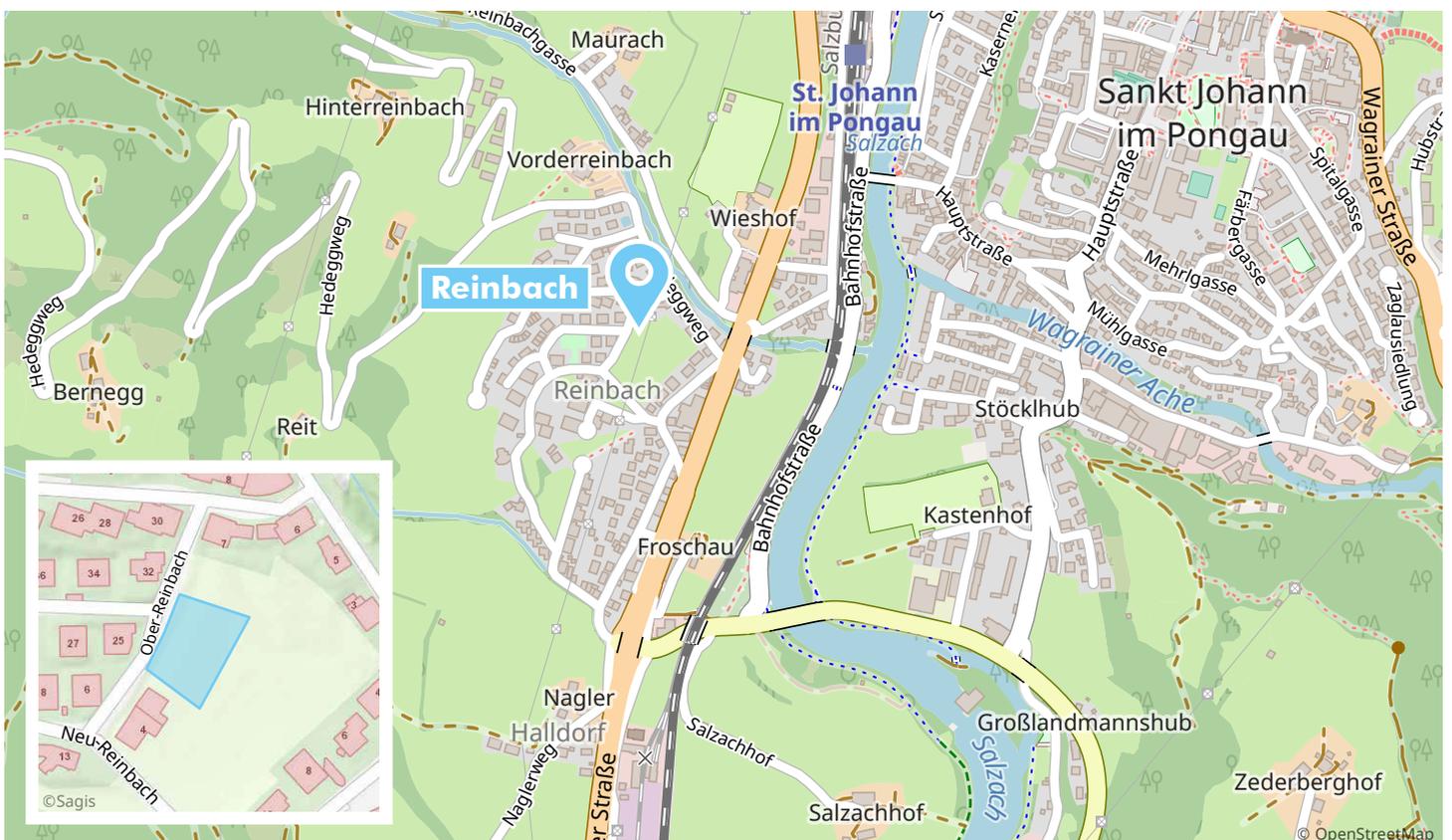
Eine umweltschonende Photovoltaikanlage und eine moderne Pelletsheizung sorgen für eine sichere und nachhaltige Wärmeversorgung. Vollen Komfort bietet darüber hinaus die große Tiefgarage mit beheizter Zufahrt, wobei sämtliche Wohnungen barrierefrei mit Lift über die Tiefgarage erschlossen sind. In den Kellergeschoßen stehen neben privaten Kellerabteilen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen sowie eine Waschküche zur Verfügung. Die Herzen der kleinen BewohnerInnen lässt ein eigener Spielplatz in der attraktiven Außenanlage höherschlagen.



## ERHOLSAME RUHE & HERVORRAGENDE INFRASTRUKTUR

Herzlich willkommen in Reinbach, dem schönen Ortsteil im Südwesten der Bezirkshauptstadt St. Johann im Pongau. Hier lassen sich Lebensträume für all jene verwirklichen, die einerseits erholsame Ruhe, andererseits eine hervorragende Infrastruktur sowie traumhaftes Bergvergnügen zu jeder Jahreszeit schätzen und lieben.

Eingebettet in die herausragende, schneesichere Region Snow Space Salzburg finden große und kleine Wintersportler alles für perfekte Momente in der weißen Pracht: traumhafte Pisten, Snowpark, Langlaufloipen, Rodelbahnen und vieles mehr. Genauso versprechen die warmen Monate wunderbare Naturerlebnisse – ob beim Wandern, Klettern oder Biken. Neben zahllosen Möglichkeiten zum Aktivsein bietet die charmante Stadt verschiedenste Shoppingmöglichkeiten. Restaurants und Cafés laden zum Entspannen und Genießen ein. Selbstverständlich trägt die Lage des Ortes auch einen immensen Teil zur Attraktivität als wichtiger Wirtschaftsstandort bei. Darüber hinaus sprechen vielfältige Kultur- und Erlebnismöglichkeiten sowie das umfangreiche Bildungsangebot für genau diesen Platz zum Leben.





## ALLES AUS EINER HAND - WIR SIND IHR VERLÄSSLICHER PARTNER

Mit Leitgöb Wohnbau entscheiden Sie sich für einen der führenden gewerblichen Bauträger als Ihren starken Partner. Zusammen mit unseren Tochterfirmen Leitgöb Bauprojekt, Capital & Projekt sowie der Leitgöb Hausverwaltung begleiten wir Sie in allen Etappen Ihres persönlichen Wohntraums. Vom Erstgespräch und kompetenter Beratung, über Finanzierung und

Versicherung, über Planung und Bauphase bis zur Schlüsselübergabe und anschließender Hausverwaltung bieten wir Ihnen ein **hervorragendes Komplettpaket** aus einer Hand. Zusätzlich sorgen 30 Jahre Erfahrung und unsere sehr guten und mit dem ALC-Siegel ausgezeichneten Wirtschaftsverhältnisse für ein **Höchstmaß an Sicherheit**.

### Qualität und Sicherheit in Zahlen:

30

Jahre Erfahrung

248

Bauprojekte

2.624

Wohnungen

206.346

m<sup>2</sup> Wohn-/Gewerbefläche

## DIE SALZBURGER WOHNBAUFÖRDERUNG

**Bares Geld für Ihren neuen Wohnraum!** Das Land Salzburg gewährt bei förderungskonformer Nutzung des Objektes einen Zuschuss, der nicht zurückbezahlt werden muss. Eine konkrete Berechnung für Ihre Wunschwohnung erhalten Sie von unserem erfahrenem Team im Zuge der Beratung.

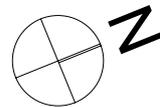
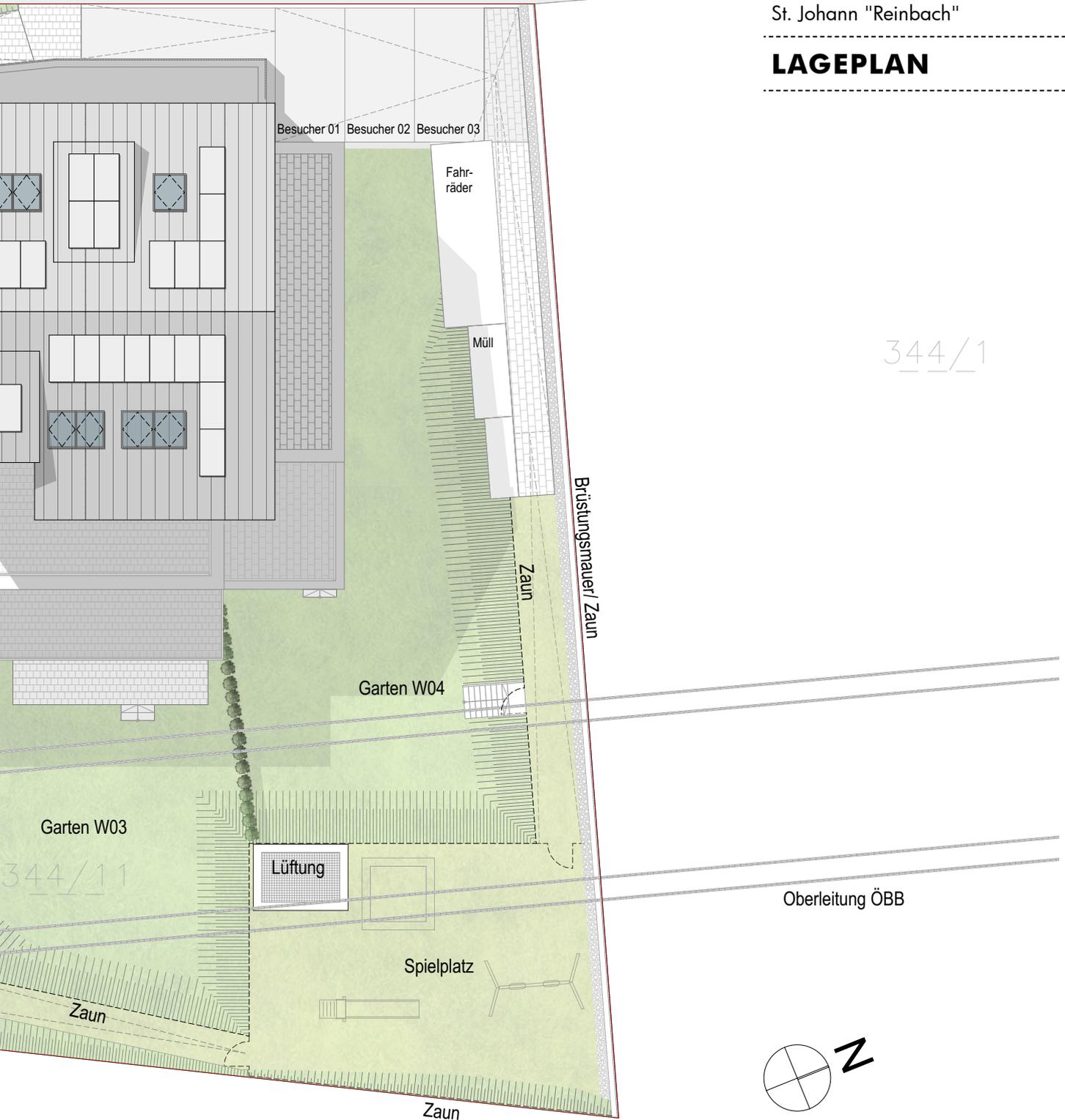


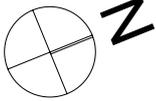
324/1

St. Johann "Reinbach"

LAGEPLAN

344/1

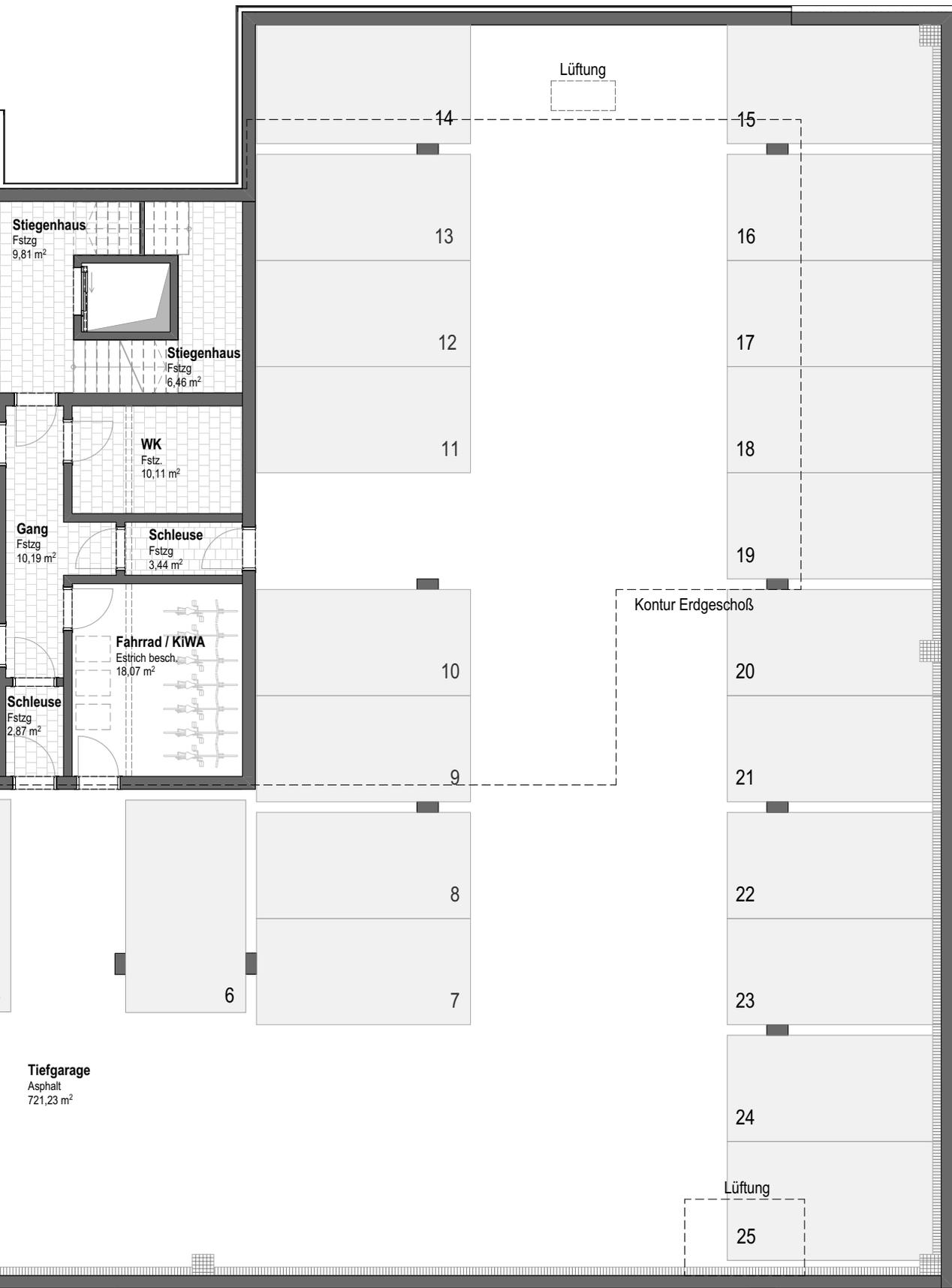


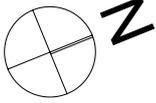


St. Johann "Reinbach"

## KELLERGESSCHOSS







St. Johann "Reinbach"

## ERDGESCHOSS



Kontur Balkon

Zimmer Parkett  
10,17 m<sup>2</sup>

Zimmer Parkett  
9,94 m<sup>2</sup>

Schlafen Parkett  
12,06 m<sup>2</sup>

Wohnen/ Kochen Parkett  
37,47 m<sup>2</sup>

Diele Fstz.  
12,68 m<sup>2</sup>

WC Fstz.  
1,55 m<sup>2</sup>

AR Fstz.  
3,08 m<sup>2</sup>

Bad Fstz.  
5,74 m<sup>2</sup>

Stiegenhaus Fstz.  
10,78 m<sup>2</sup>

WC Fstz.  
2,48 m<sup>2</sup>

AR Fstz.  
4,05 m<sup>2</sup>

Diele Fstz.  
11,41 m<sup>2</sup>

Bad Fstz.  
6,27 m<sup>2</sup>

Wohnen/ Kochen Parkett  
35,27 m<sup>2</sup>

Terrasse W 01 Objektplatten  
19,90 m<sup>2</sup>

Zimmer Parkett  
14,47 m<sup>2</sup>

Schlafen Parkett  
16,11 m<sup>2</sup>

Terrasse W 02 Objektplatten  
29,40 m<sup>2</sup>

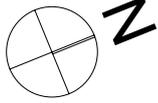
Garten W 01  
164,69 m<sup>2</sup>

Garten W 02  
156,12 m<sup>2</sup>

Kontur Untergeschoß



DATUM 21.03.2022  
 GEZEICHNET JS



Einfahrt  
Tiefgarage

Balkon W 05  
Objektplatten  
8,39 m<sup>2</sup>

Zimmer  
Parkett  
11,89 m<sup>2</sup>

Schlafen  
Parkett  
12,99 m<sup>2</sup>

Wohnen/ Kochen  
Parkett  
42,83 m<sup>2</sup>

Diele  
Fstz.  
8,68 m<sup>2</sup>

WC  
Fstz.  
1,57 m<sup>2</sup>

AR  
Parkett  
3,00 m<sup>2</sup>

Bad  
Fstz.  
5,24 m<sup>2</sup>

W 05  
W 06

Stiegenhaus  
Fstzg  
13,03 m<sup>2</sup>

Wohnen/ Kochen  
Parkett  
32,25 m<sup>2</sup>

WC  
Fstz.  
1,54 m<sup>2</sup>

Diele  
Fstz.  
5,27 m<sup>2</sup>

Bad  
Fstz.  
5,64 m<sup>2</sup>

AR  
Parkett  
2,05 m<sup>2</sup>

Bad  
Fstz.  
5,38 m<sup>2</sup>

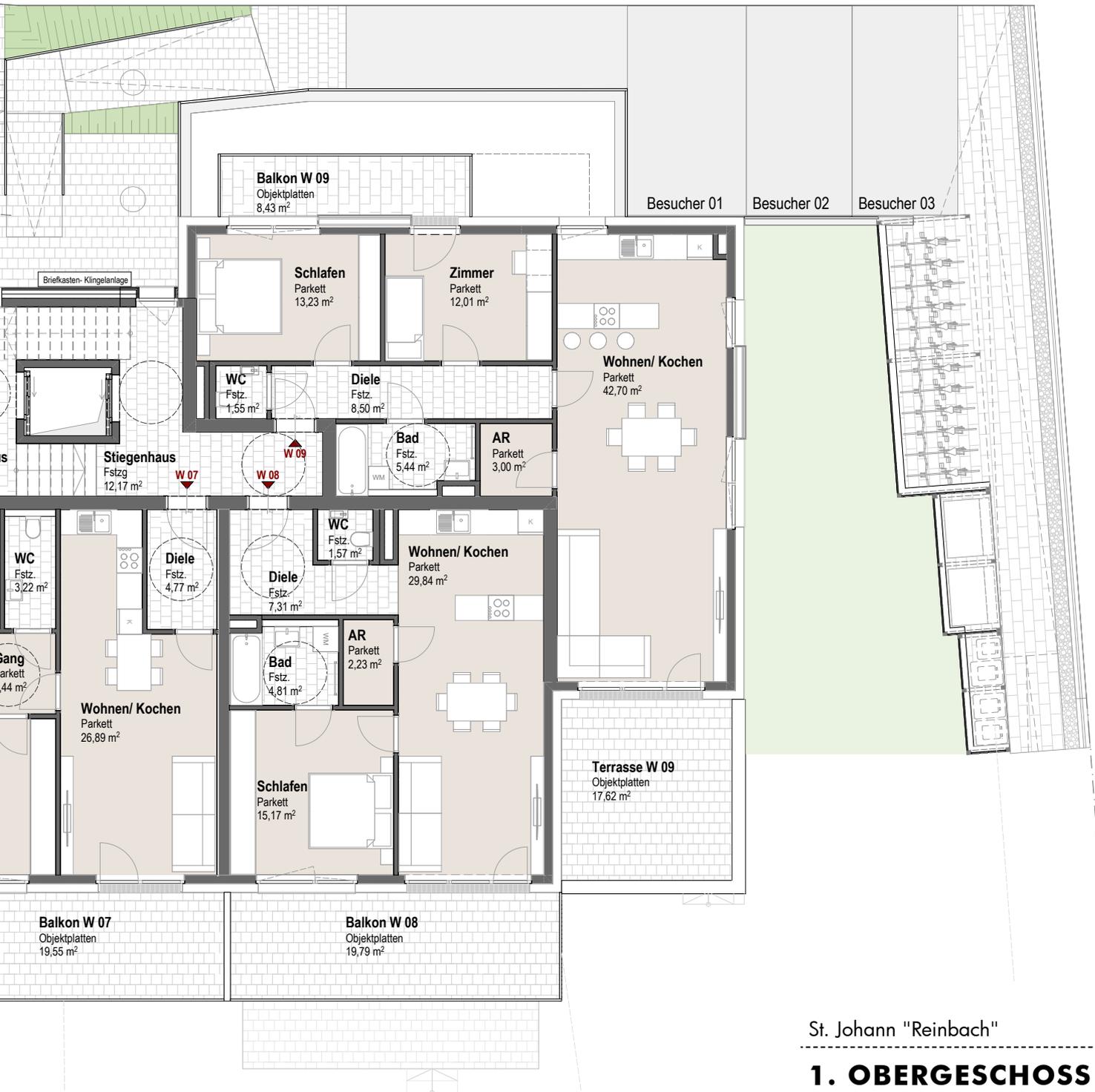
AR  
Parkett  
2,03 m<sup>2</sup>

Terrasse W 05  
Objektplatten  
17,63 m<sup>2</sup>

Schlafen  
Parkett  
15,21 m<sup>2</sup>

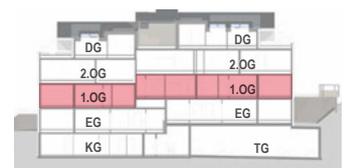
Schlafen  
Parkett  
13,01 m<sup>2</sup>

Balkon W 06  
Objektplatten  
19,61 m<sup>2</sup>

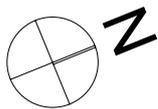


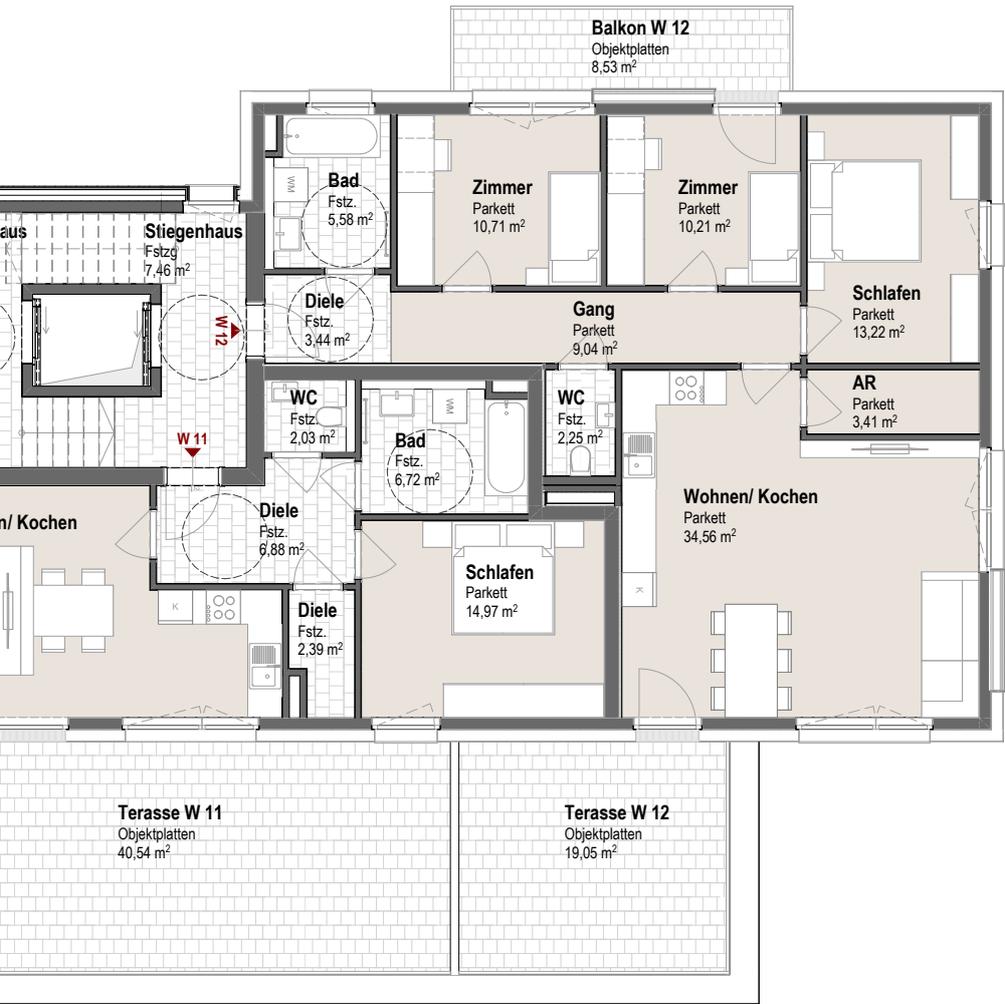
St. Johann "Reinbach"

**1. OBERGESCHOSS**



DATUM 03.10.2023  
 GEZEICHNET JS



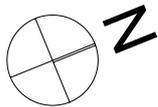
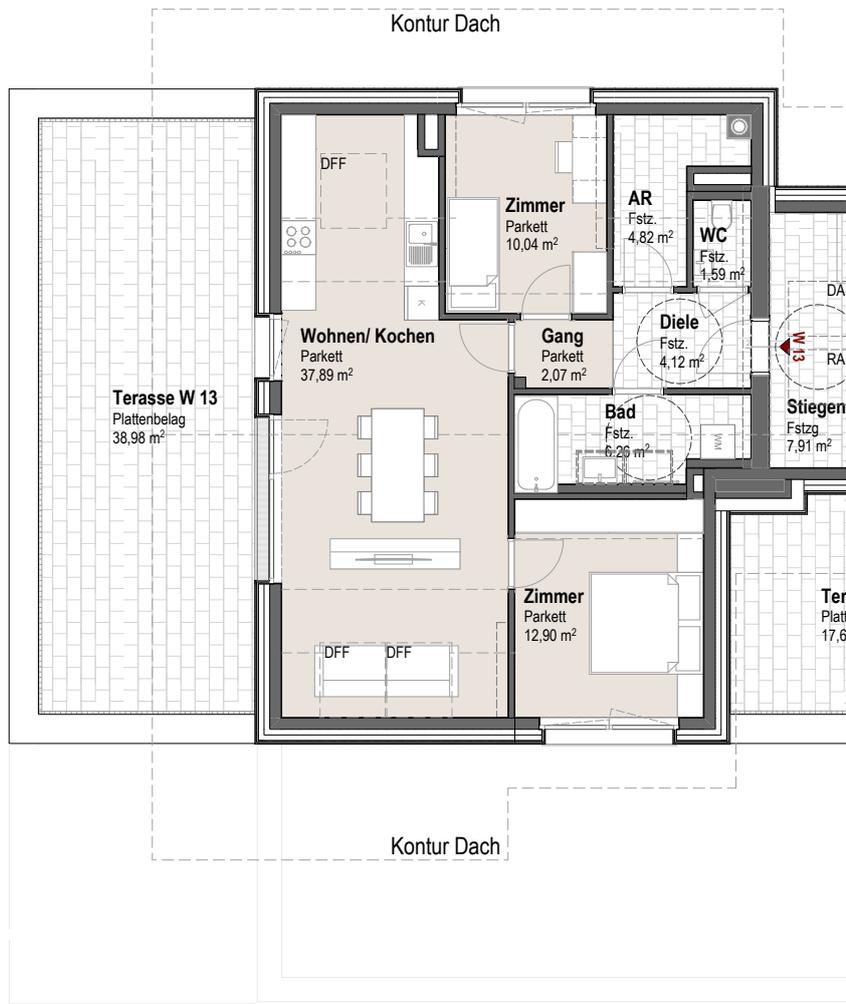


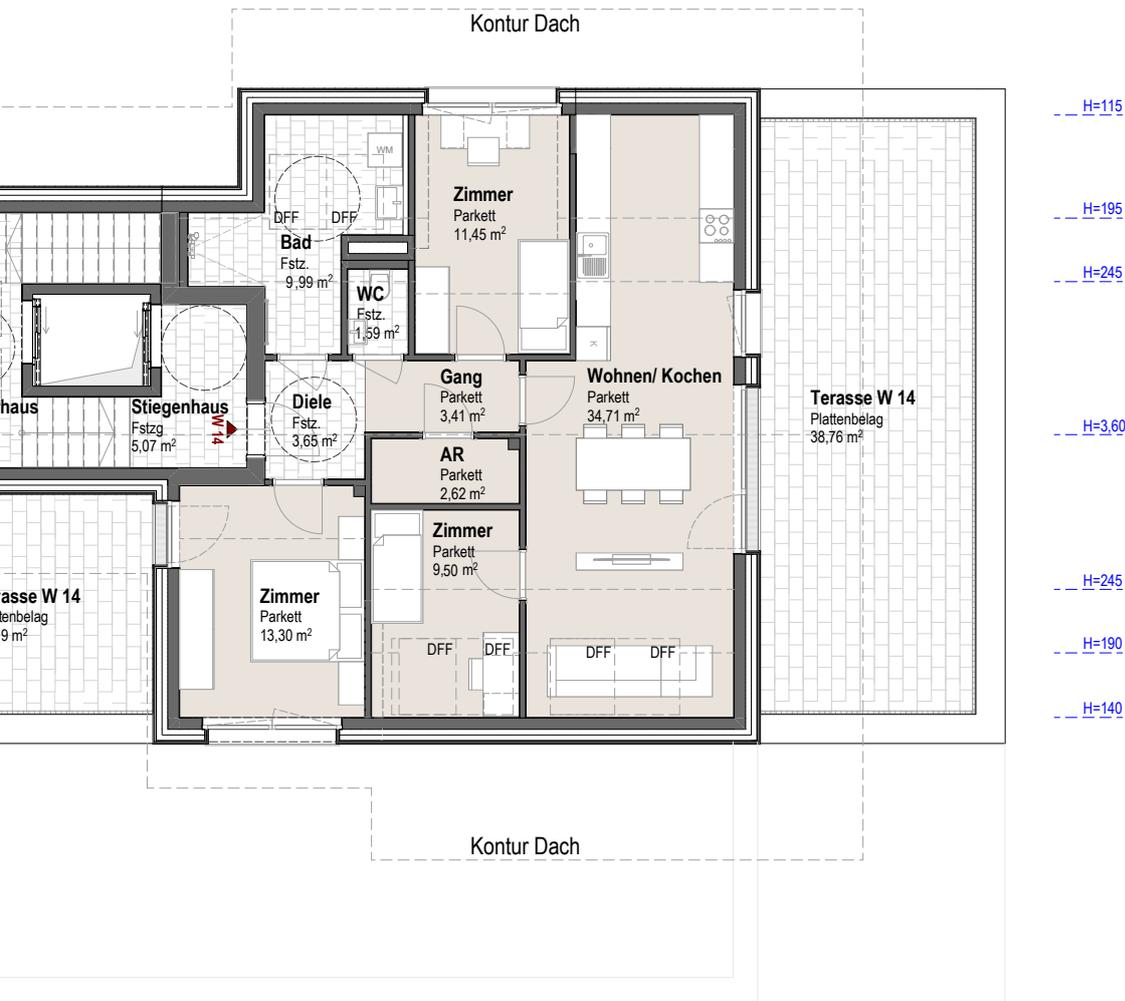
St. Johann "Reinbach"

## 2. OBERGESCHOSS



DATUM 03.10.2023  
GEZEICHNET JS



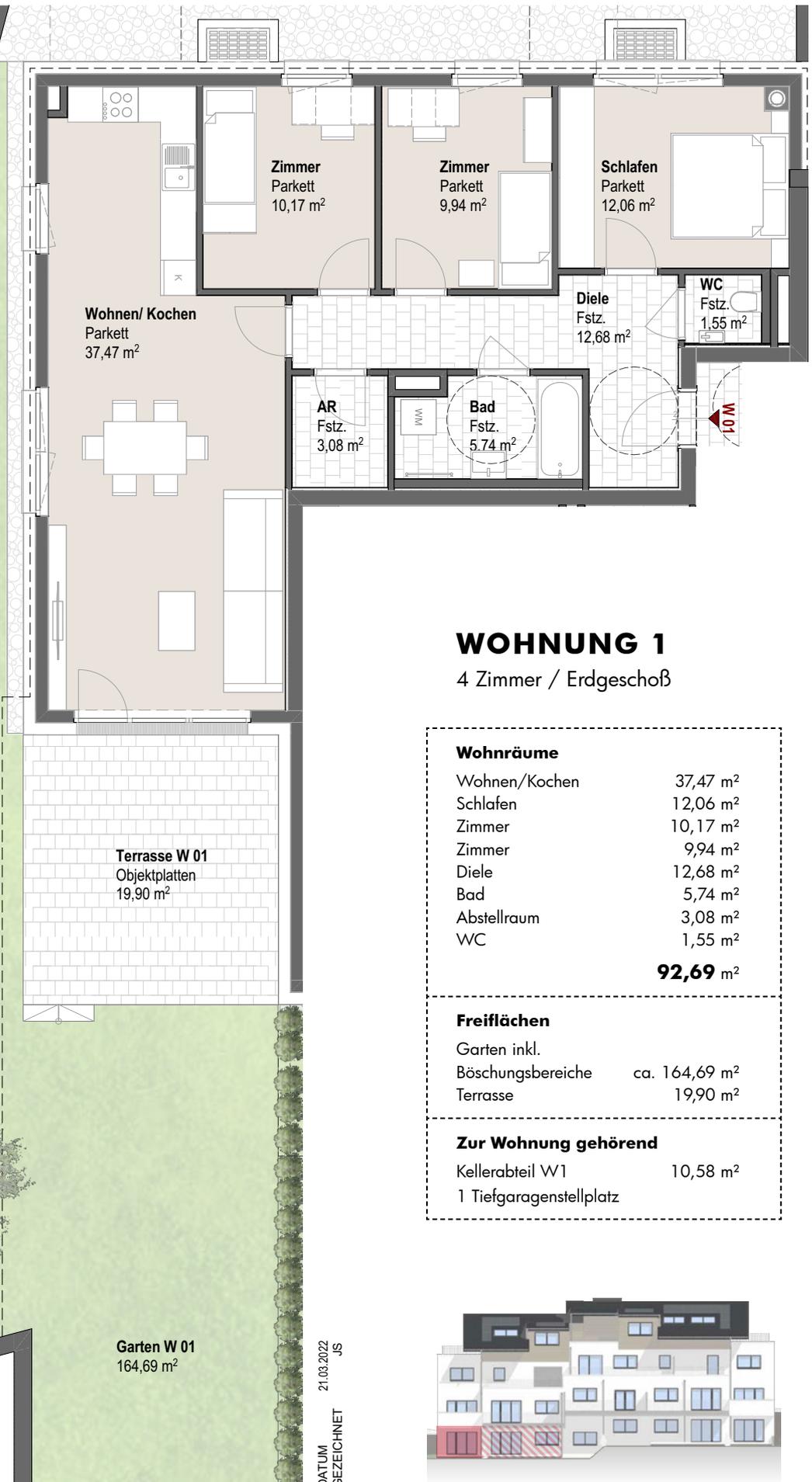
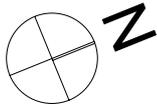


St. Johann "Reinbach"

**DACHGESCHOSS**



DATUM 03.10.2023  
GEZEICHNET JS



**Garten W1 gesamt**  
siehe Lageplan Seite 8

## WOHNUNG 1

4 Zimmer / Erdgeschoß

### Wohnräume

Wohnen/Kochen	37,47 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,06 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,17 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,94 m <sup>2</sup>
Diele	12,68 m <sup>2</sup>
Bad	5,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,08 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>

**92,69 m<sup>2</sup>**

### Freiflächen

Garten inkl.	
Böschungsbereiche	ca. 164,69 m <sup>2</sup>
Terrasse	19,90 m <sup>2</sup>

### Zur Wohnung gehörend

Kellerabteil W1	10,58 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM  
21.03.2022  
GEZEICHNET  
JS

Garten W 01  
164,69 m<sup>2</sup>

Terrasse W 01  
Objektplatten  
19,90 m<sup>2</sup>

Wohnen/ Kochen  
Parkett  
37,47 m<sup>2</sup>

Zimmer  
Parkett  
10,17 m<sup>2</sup>

Zimmer  
Parkett  
9,94 m<sup>2</sup>

Schlafen  
Parkett  
12,06 m<sup>2</sup>

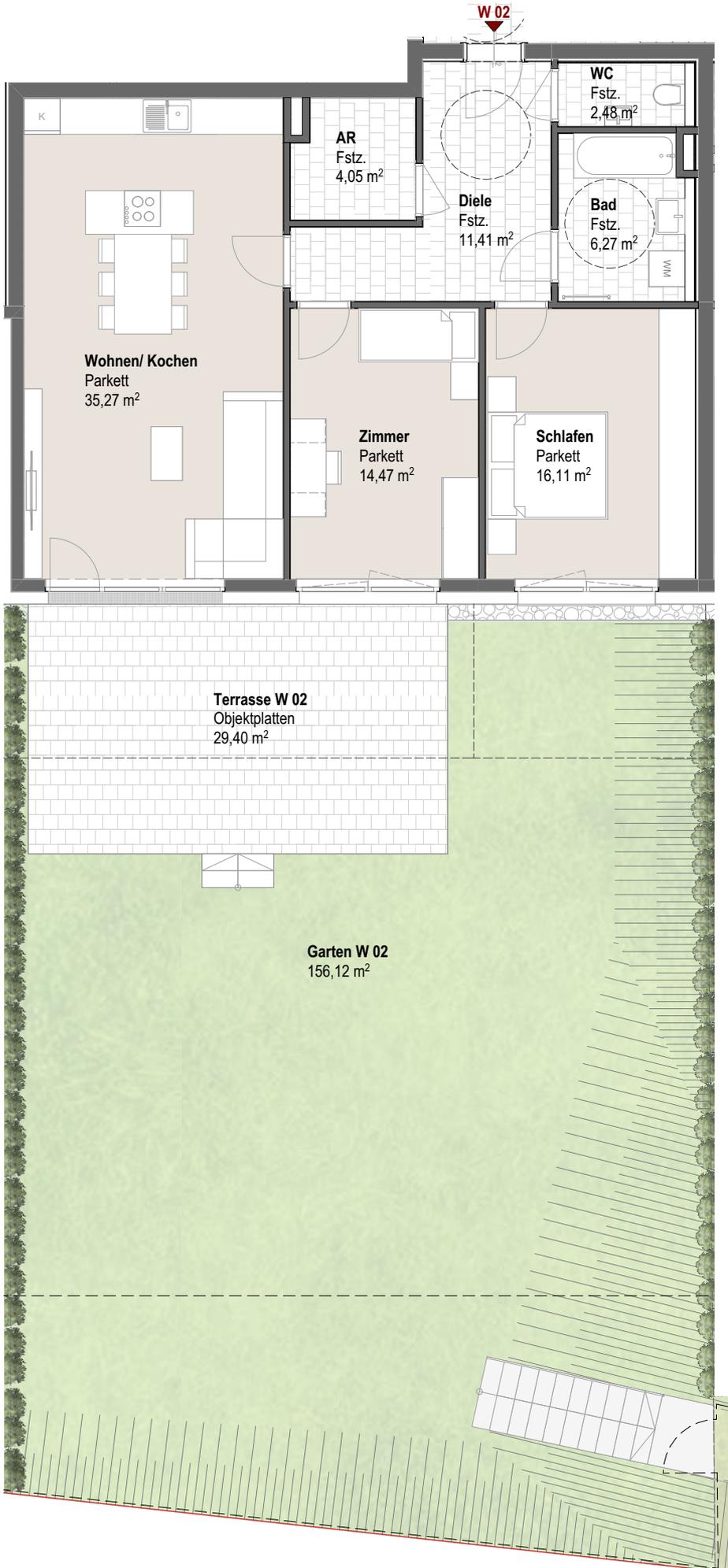
Diele  
Fstz.  
12,68 m<sup>2</sup>

WC  
Fstz.  
1,55 m<sup>2</sup>

AR  
Fstz.  
3,08 m<sup>2</sup>

Bad  
Fstz.  
5,74 m<sup>2</sup>

W 01



## WOHNUNG 2

3 Zimmer / Erdgeschoß

### Wohnräume

Wohnen/Kochen	35,27 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,47 m <sup>2</sup>
Diele	11,41 m <sup>2</sup>
Bad	6,27 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,05 m <sup>2</sup>
WC	2,48 m <sup>2</sup>

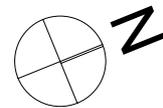
**90,06 m<sup>2</sup>**

### Freiflächen

Garten inkl. Böschungsbereiche ca.	156,12 m <sup>2</sup>
Terrasse	29,40 m <sup>2</sup>

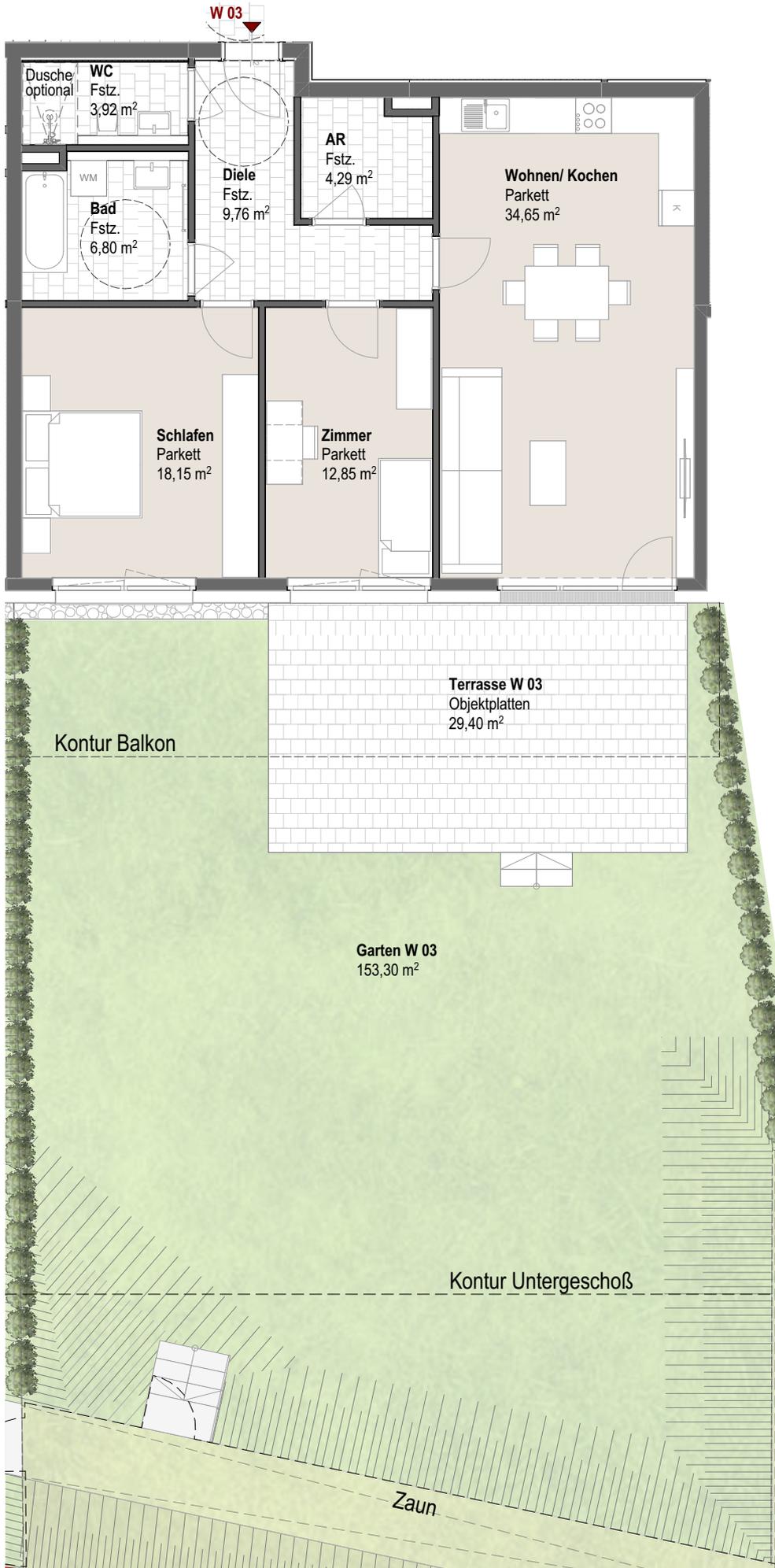
### Zur Wohnung gehörend

Kellerraum W2	7,23 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM 21.03.2022  
GEZEICHNET JS





## WOHNUNG 3

3 Zimmer / Erdgeschoß

### Wohnräume

Wohnen/Kochen	34,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,85 m <sup>2</sup>
Diele	9,76 m <sup>2</sup>
Bad	6,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,24 m <sup>2</sup>
WC	3,92 m <sup>2</sup>

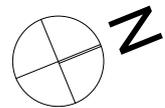
**90,37 m<sup>2</sup>**

### Freiflächen

Garten inkl. Böschungsbereiche ca.	153,30 m <sup>2</sup>
Terrasse	29,40 m <sup>2</sup>

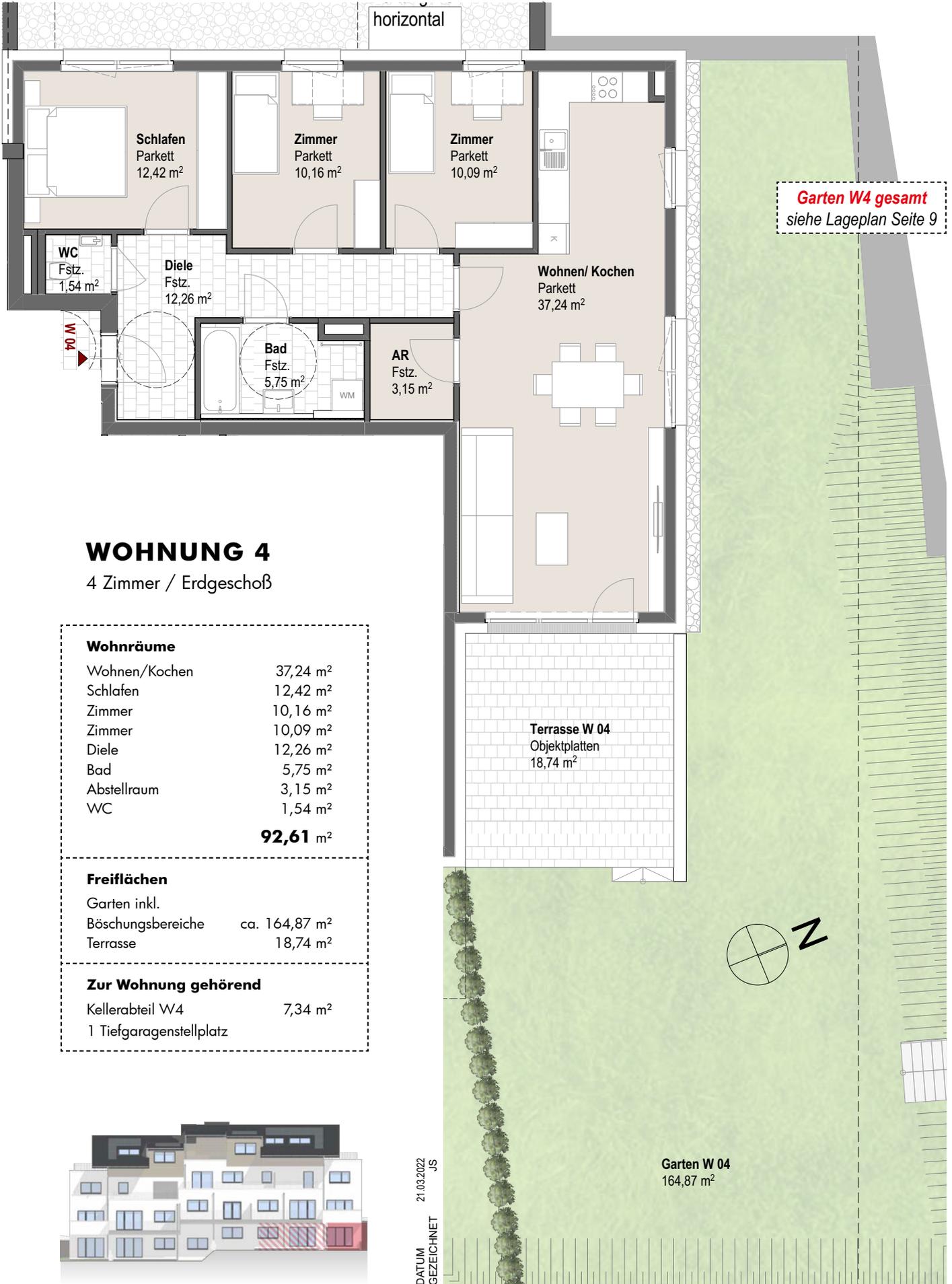
### Zur Wohnung gehörend

Kellerraum W3	5,98 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM 21.03.2022  
GEZEICHNET JS





**WOHNUNG 4**  
4 Zimmer / Erdgeschoß

Wohnräume	
Wohnen/Kochen	37,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,16 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,09 m <sup>2</sup>
Diele	12,26 m <sup>2</sup>
Bad	5,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,15 m <sup>2</sup>
WC	1,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>92,61 m<sup>2</sup></b>

Freiflächen	
Garten inkl. Böschungsbereiche	ca. 164,87 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,74 m <sup>2</sup>

Zur Wohnung gehörend	
Kellerabteil W4	7,34 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM 21.03.2022  
GEZEICHNET JS



## WOHNUNG 5

3 Zimmer / 1. Obergeschoß

### Wohnräume

Wohnen/Kochen	42,83 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,99 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,89 m <sup>2</sup>
Diele	8,68 m <sup>2</sup>
Bad	5,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,00 m <sup>2</sup>
WC	1,57 m <sup>2</sup>

**86,20 m<sup>2</sup>**

### Freiflächen

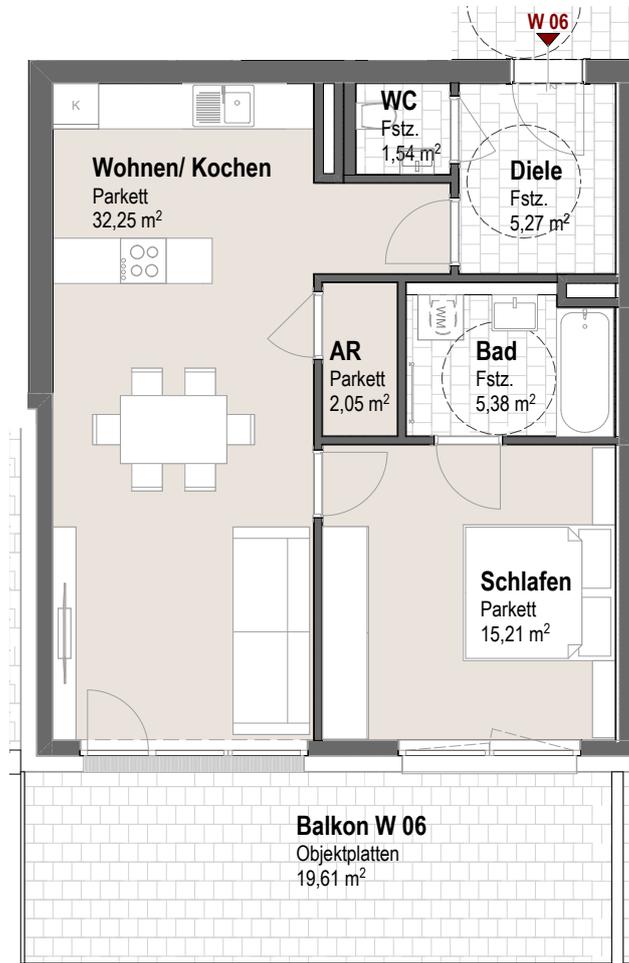
Terrasse	17,63 m <sup>2</sup>
Balkon	8,39 m <sup>2</sup>

### Zur Wohnung gehörend

Kellerabteil W5	5,47 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM 03.10.2023  
GEZEICHNET JS



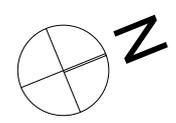
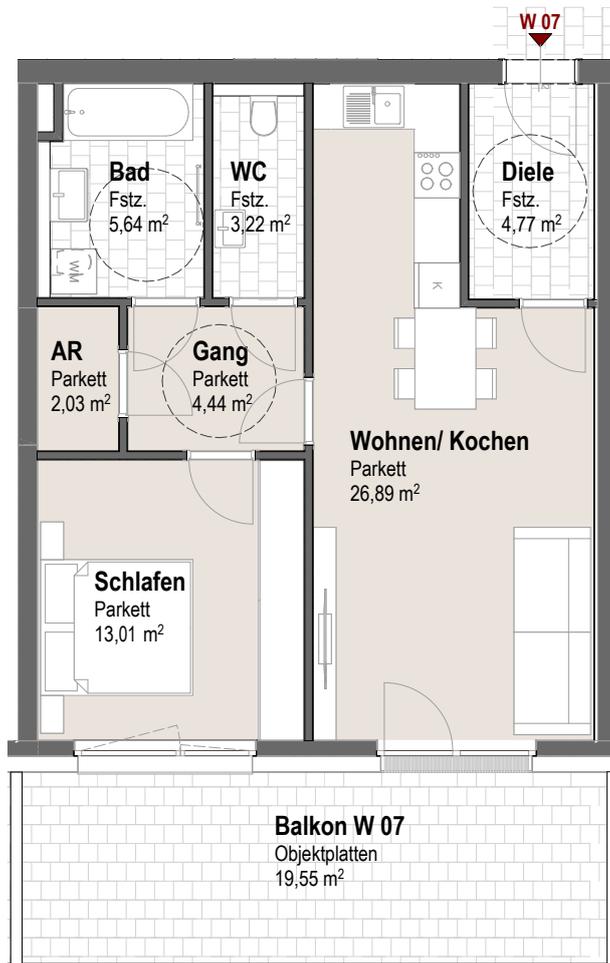
## WOHNUNG 6

2 Zimmer, 1. Obergeschoß

Wohnräume		Freifläche	
Wohnen/Kochen	32,25 m <sup>2</sup>	Balkon	19,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,21 m <sup>2</sup>		
Bad	5,38 m <sup>2</sup>		
Diele	5,27 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	2,05 m <sup>2</sup>		
WC	1,54 m <sup>2</sup>		
<b>61,70 m<sup>2</sup></b>		<b>Zur Wohnung gehörend</b>	
		Kellerabteil W6	5,09 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	

DATUM 03.10.2023  
GEZEICHNET JS





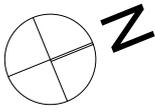
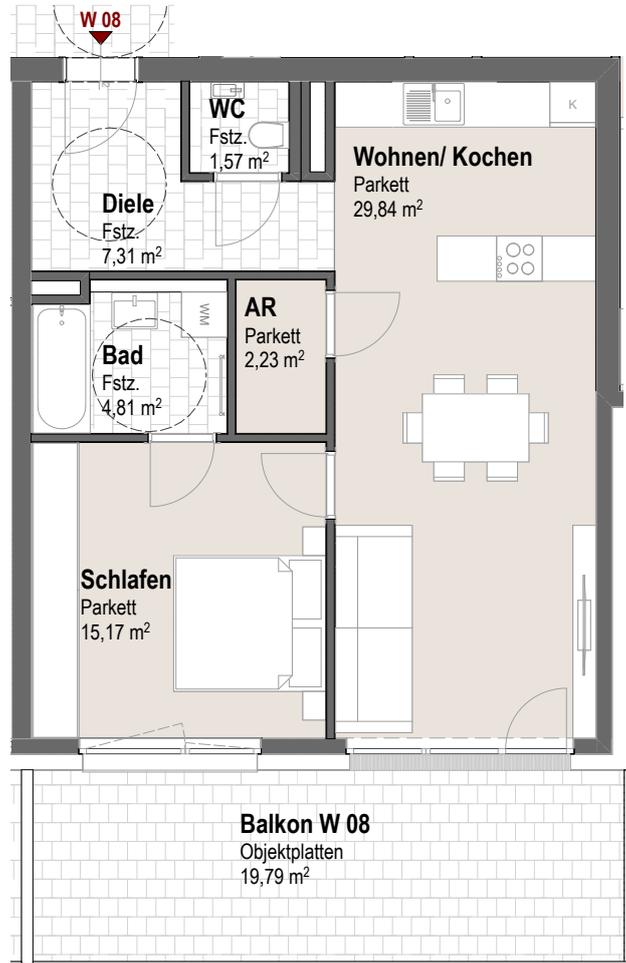
## WOHNUNG 7

2 Zimmer, 1. Obergeschoß

DATUM 03.10.2023  
GEZEICHNET JS

Wohnräume		Freifläche	
Wohnen/Kochen	26,89 m <sup>2</sup>	Balkon	19,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,01 m <sup>2</sup>		
Bad	5,64 m <sup>2</sup>		
Diele	4,77 m <sup>2</sup>		
Gang	4,44 m <sup>2</sup>		
WC	3,22 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	2,03 m <sup>2</sup>		
	<b>60,00 m<sup>2</sup></b>		
		Zur Wohnung gehörend	
		Kellerabteil W7	5,69 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	





**WOHNUNG 8**

2 Zimmer, 1. Obergeschoß

<b>Wohnräume</b>		<b>Freifläche</b>	
Wohnen/Kochen	29,84 m <sup>2</sup>	Balkon	19,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,17 m <sup>2</sup>		
Diele	7,31 m <sup>2</sup>		
Bad	4,81 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	2,23 m <sup>2</sup>		
WC	1,57 m <sup>2</sup>		
	<b>60,93 m<sup>2</sup></b>	<b>Zur Wohnung gehörend</b>	
		Kellerabteil W8	5,52 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	

DATUM 03.10.2023  
GEZEICHNET JS





## WOHNUNG 9

3 Zimmer / 1. Obergeschoß

### Wohnräume

Wohnen/Kochen	42,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,23 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,01 m <sup>2</sup>
Diele	8,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,44 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,00 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>

**86,43 m<sup>2</sup>**

### Freiflächen

Terrasse	17,62 m <sup>2</sup>
Balkon	8,43 m <sup>2</sup>

### Zur Wohnung gehörend

Kellerabteil W9	5,47 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	

DATUM 03.10.2023  
GEZEICHNET JS





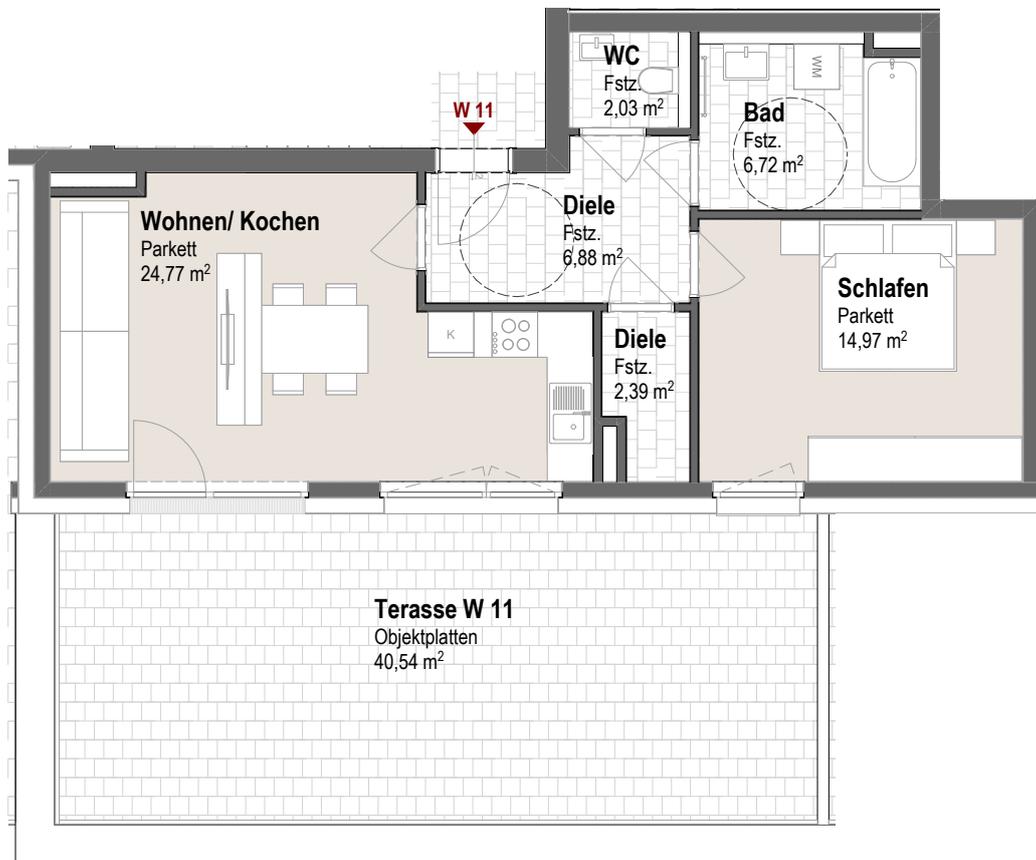
## WOHNUNG 10

4 Zimmer, 2. Obergeschoß

Wohnräume		Freiflächen	
Wohnen/Kochen	34,25 m <sup>2</sup>	Terrasse	47,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,76 m <sup>2</sup>	Balkon	8,51 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,19 m <sup>2</sup>		
Zimmer	11,20 m <sup>2</sup>		
Gang	10,25 m <sup>2</sup>		
Bad	7,03 m <sup>2</sup>		
Diele	3,63 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	3,17 m <sup>2</sup>		
WC	1,80 m <sup>2</sup>		
	<b>103,28 m<sup>2</sup></b>		
		Zur Wohnung gehörend	
		Kellerabteil W10	10,89 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	

DATUM 03.10.2023  
GEZEICHNET JS





## WOHNUNG 11

2 Zimmer, 2. Obergeschoß

DATUM 03.10.2023  
GEZEICHNET JS

Wohnräume		Freifläche	
Wohnen/Kochen	24,77 m <sup>2</sup>	Terasse	40,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,97 m <sup>2</sup>		
Diele	6,88 m <sup>2</sup>		
Bad	6,72 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	2,39 m <sup>2</sup>		
WC	2,03 m <sup>2</sup>		
	<b>57,76 m<sup>2</sup></b>		
		Zur Wohnung gehörend	
		Kellerabteil W11	5,26 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	





**WOHNUNG 12**

4 Zimmer / 2. Obergeschoß

<b>Wohnräume</b>	
Wohnen/Kochen	34,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,22 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,71 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,21 m <sup>2</sup>
Gang	9,04 m <sup>2</sup>
Bad	5,58 m <sup>2</sup>
Diele	3,44 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,41 m <sup>2</sup>
WC	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>92,42 m<sup>2</sup></b>
<b>Freiflächen</b>	
Terrasse	19,05 m <sup>2</sup>
Balkon	8,53 m <sup>2</sup>
<b>Zur Wohnung gehörend</b>	
Kellerabteil W12	9,41 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	

DATUM 03.10.2023  
GEZEICHNET JS





## WOHNUNG 13

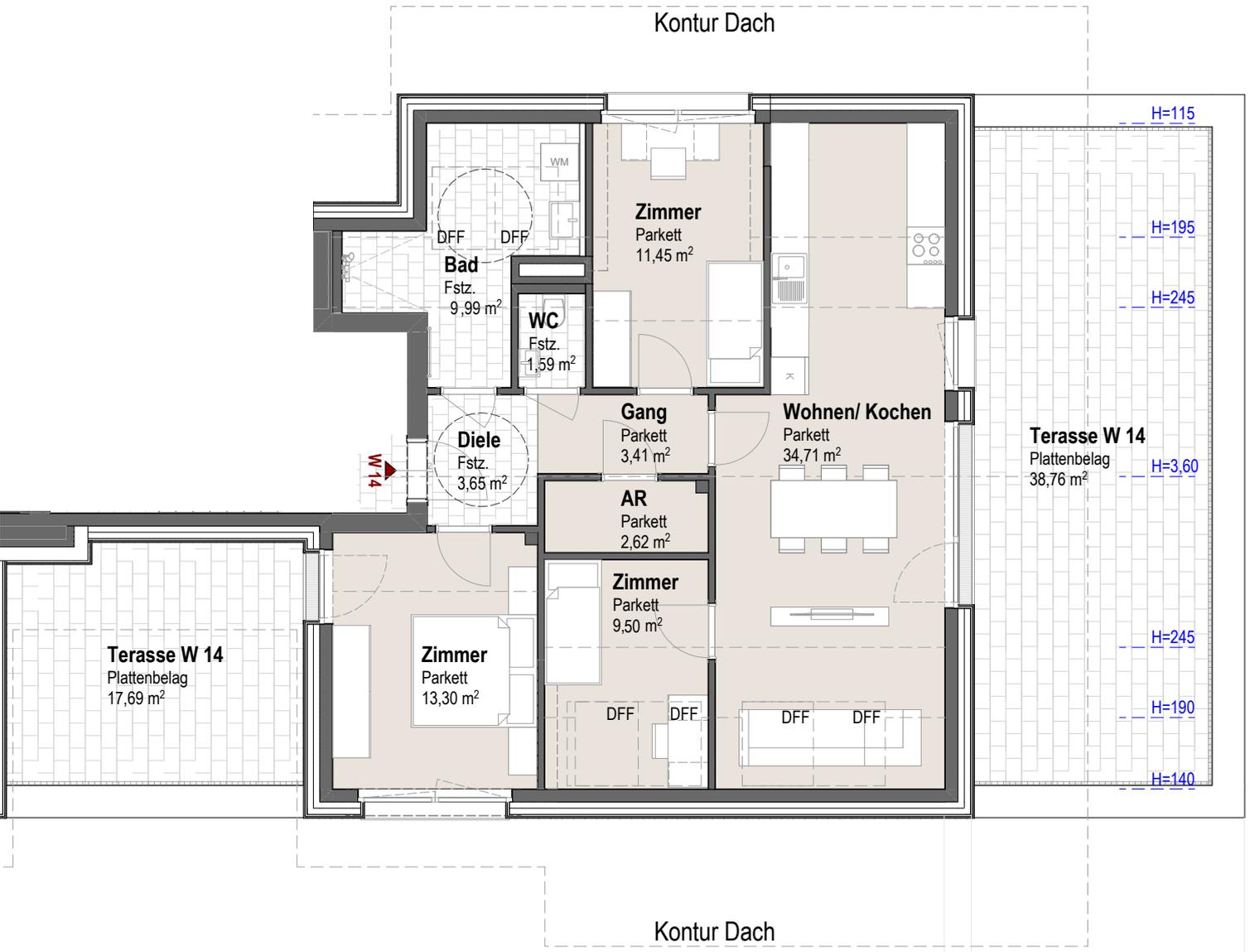
3 Zimmer, Dachgeschoß



Wohnräume		Freifläche	
Wohnen/Kochen	37,89 m <sup>2</sup>	Terrasse	38,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,90 m <sup>2</sup>		
Zimmer	10,04 m <sup>2</sup>		
Bad	6,26 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	4,82 m <sup>2</sup>		
Diele	4,12 m <sup>2</sup>		
Gang	2,07 m <sup>2</sup>		
WC	1,59 m <sup>2</sup>		
	<b>79,69 m<sup>2</sup></b>		
Zur Wohnung gehörend			
		Kellerabteil W13	6,73 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	

DATUM 03.10.2023  
GEZEICHNET JS





## WOHNUNG 14

4 Zimmer, Dachgeschoß



Wohnräume		Freiflächen	
Wohnen/Kochen	34,71 m <sup>2</sup>	Terrasse	38,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,30 m <sup>2</sup>	Terrasse	17,69 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,45 m <sup>2</sup>		
Bad	9,99 m <sup>2</sup>		
Zimmer	9,50 m <sup>2</sup>		
Diele	3,65 m <sup>2</sup>		
Gang	3,41 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	2,62 m <sup>2</sup>		
WC	1,59 m <sup>2</sup>		
	<b>90,22 m<sup>2</sup></b>		
		Zur Wohnung gehörend	
		Kellerabteil W14	8,43 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	

DATUM 03.10.2023  
GEZEICHNET JS



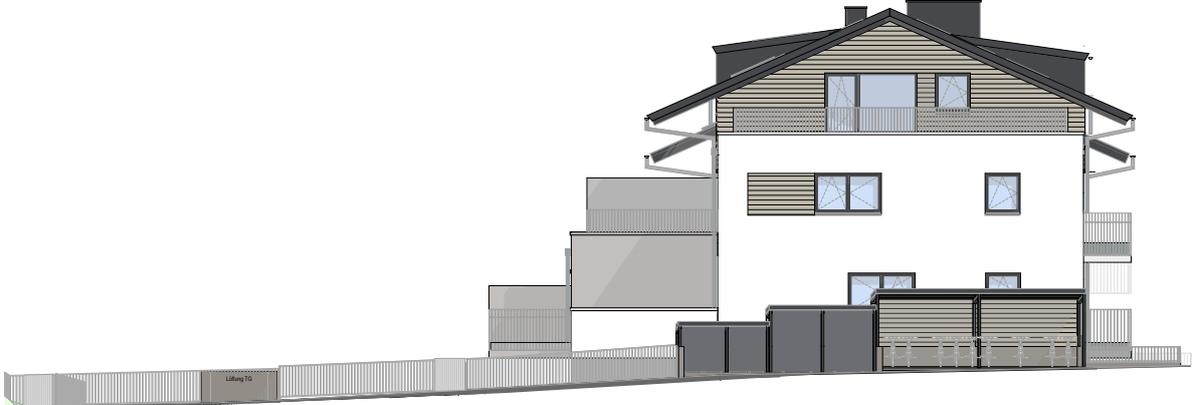
# ANSICHT WEST



DATUM 10.12.2021  
GEZEICHNET JS

---

# ANSICHT NORD



DATUM 10.12.2021  
GEZEICHNET JS

**ANSICHT OST**

DATUM 10.12.2021  
GEZEICHNET JS

**ANSICHT SÜD**

DATUM 10.12.2021  
GEZEICHNET JS

# SCHNITT



DATUM 10.12.2021  
GEZEICHNET JS



DATUM 10.12.2021  
GEZEICHNET JS



B&amp;A - V0 / 05.11.2021

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### St. Johann "Reinbach"

---

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent!

Mit Leitgöb Wohnbau entscheiden Sie sich für einen der führenden gewerblichen Bauträger als Ihren starken Partner. Im Mittelpunkt unsere Engagements stehen erstklassige Wohnkonzepte für mehr Lebensqualität und eine nachhaltige Wertentwicklung. Die qualitative und energieeffiziente Bauweise wird den unterschiedlichen Anforderungen aller Generationen gerecht und verspricht zeitloses Wohnvergnügen.

Unser eingespieltes und top ausgebildetes Team sorgt für einen optimalen Ablauf in allen Phasen der Realisierung. Durch eine kundenorientierte Planung und kompetente Betreuung errichten wir nicht nur ein Wohnhaus, sondern schaffen ein Heim zum Wohlfühlen. Gerne besteht nach vorheriger Abstimmung die Möglichkeit individuelle Änderungs- bzw. Sonderwünsche umzusetzen.

Auf den nachfolgenden Seiten dürfen wir Ihnen Ihre zukünftige Wohnung im Detail vorstellen.



## Zu Ihrer Wohnung gehört:

- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 1 Kellerabteil

## BAUWEISE

---

<b>Dichtbetonkeller:</b>	Der Keller wird in Stahlbeton-Massivbauweise ausgeführt. Die Stärke der Bodenplatte sowie der Wände richtet sich nach den statischen Erfordernissen.
<b>Geschoßdecken:</b>	Stahlbeton-Decken lt. Statik
<b>Außenwände VWS:</b>	Innenputz, tragendes Wandsystem, Vollwärmeschutz lt. Erfordernis, Reibputz eingefärbt
<b>Außenwände verkleidet:</b>	Innenputz, tragendes Wandsystem, Wärmedämmung lt. Erfordernis, horizontale Holzschalung
<b>Wohnungstrennwände:</b>	Ein- oder zweischalige Schallschutzwand, verputzt
<b>Tragende Innenwände:</b>	Tragendes Wandsystem beidseits verputzt
<b>Zwischenwände:</b>	Zwischenwandsteine beidseits verputzt
<b>Stiegen:</b>	Allgemeines Stiegenhaus: Stahlbetonstiege mit Feinsteinzeugbelag.
<b>Lift:</b>	Vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß für 8 Personen
<b>Dachkonstruktion:</b>	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl lt. stat. Erfordernis in gedämmter Ausführung; Untersicht mit Gipskarton verkleidet und verspachtelt. Dacheindeckung → Blecheindeckung
<b>Terrassen im EG:</b>	Plattenbelag im Kiesbett verlegt (3 Muster zur Auswahl)
<b>Balkone:</b>	Tragende Betonkragplatten mit Plattenbelag (3 Muster zur Auswahl) und Stabgeländer, Farbe nach Wahl des Bauträgers
<b>Dachterrassen 2.OG/DG:</b>	Gedämmter Flachdachaufbau mit Plattenbelag (3 Muster zur Auswahl) im Kiesbett verlegt, oder Gleichwertiges nach Wahl des Bauträgers und Brüstungsmauer bzw. Stabgeländer
<b>Verputz:</b>	<b>Innen:</b> Reibputz bei allen tragenden und nicht tragenden Wänden, ausgenommen betonierte Wände im Untergeschoß <b>Außen:</b> Reibputz eingefärbt auf WVS System
<b>Verblechungen:</b>	Sämtliche Verblechungen aus verzinkt-beschichtetem Blech nach Wahl des Bauträgers
<b>Fenster / Beschläge:</b>	Fenster Kunststoff-Alu mit 3-Scheibenisolierverglasung und Dreh-Kippbeschlag bzw. Fixverglasung.  W13 + W14: im Wohnbereich zusätzliche Dachflächenfenster (manuell zu öffnen) gemäß Plandarstellung.

<b>Beschattung:</b>	Bei allen Fenstern in Wohnräumen werden für eine optionale Beschattung ein Unterputz Raffstorekasten sowie eine Leerverrohrung für Funkfernbedienung vorgesehen. W13 + W14: Bei den Dachflächenfenstern wird keine Beschattung vorgesehen.
<b>Fensterbänke:</b>	<b>Innen:</b> Fensterbänke in Kunststein oder Helopal <b>Außen:</b> beschichtete Aluminium-Fensterbänke
<b>Hauszugänge:</b>	Verglastes Eingangselement wie in den Ansichten dargestellt
<b>Wohnungseingangstüren:</b>	Glatte, weiß lackierte Holz-Umfassungszargen und Türblätter mit Namensschild und Spion.

## INNENAUSSTATTUNG

---

<b>Innentüren:</b>	Glatte, weiß lackierte Holz-Umfassungszargen und Türblätter mit Beschlägen aus Edelstahl.
<b>Malerarbeiten:</b>	Sämtliche Wände und Decken mit Innendispersion weiß gemalt
<b>Boden- &amp; Wandbeläge:</b>	<b>Boden:</b>
	<u>Wohn- &amp; Schlafräume:</u> hochwertiger Parkettboden in Eiche, 3 verschiedene Farbtöne zur Auswahl
	<u>Vorraum, Diele:</u> Feinsteinzeug im Format ca. 60/30 oder Parkettboden (je nach Lage – siehe Plan)
	<u>Abstellraum:</u> Feinsteinzeug im Format ca. 60/30 oder Parkettboden (je nach Lage – siehe Plan)
	<u>WC, Bad:</u> Feinsteinzeug im Format ca. 60/30
	<u>Fugen:</u> zum Belag passend
	<b>Wand:</b>
	<u>WC:</u> keram. Fliesen im Format ca. 60/30, weiß, glänzend oder matt, bis ca. 1,20 m Höhe verflies
	<u>Bad:</u> keram. Fliesen im Format ca. 60/30, weiß, glänzend oder matt, bis ca. 2,10 m Höhe verflies
	<u>Fugen:</u> zu den Fliesen passend

## AUSSTATTUNG HAUSTECHNIK

---

### ▪ Sanitär-Ausstattung:

Nähere Details entnehmen Sie bitte dem Sanitärausstattungs-Exposé.

**Einrichtungsgegenstände:** Weiß

**Armaturen und Accessoires:** Verchromt  
Überzeugen Sie sich rechtzeitig vor der Montage von der Standardausführung.

**Küche:** **Geräteanschlüsse:**  
Anschluss für E-Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler ist vorhanden.

**Wasseranschlüsse:**

Warm- und Kaltwasseranschluss über die zentrale Wasseraufbereitung für Ihre Küchenspüle und Ihren Geschirrspüler ist bereits vorgesehen (Armaturen, Küchenspüle und Geschirrspüler sind nicht enthalten).

**WC:**

**Toilette:**

Wandklosett aus weißem Kristallporzellan mit WC-Sitzbrett, Deckel und Rollenhalter, Unterputz-Spülkasten mit Betätigungsplatte mit Wasserspartaste

**Handwaschbecken:**

aus weißem Kristallporzellan, wird mit einem Spiegel und Kalt-/Warmwasseranschluss ausgestattet

**Badezimmer:**

**Waschbecken:**

aus weißem Kristallporzellan, ausgestattet mit Einhandmischer und Zugstangen-Ablaufgarnitur

Ablageplatte mit Spiegel, Handtuchhalter

**Badewanne:**

Emaillierte Körperformwanne (Stahlblechwanne) mit Frontverkleidung bzw. Vormauerung. Einhandwannenbatterie mit Brausegarnitur und Schubstange

**Dusche gemäß Plan (W14):**

Bodenebene, geflieste Duschrinne, Einhandduscharmatur mit Brausegarnitur und Schubstange. Duschtrennung in Echtglas klar, Beschläge chrom; Duschgröße lt. Plan

Der Handtuchheizkörper wird als eigener Heizungskreis angespeist. (Optional mit E-Patrone)

**Waschmaschine:**

Waschmaschinenanschluss im Bad, bestehend aus Unterputz-siphon sowie Wasseranschluss über Auslaufhahn (gemäß Grundriss)

**Waschküche im Keller:**

Aussgussbecken aus Edelstahl oder Kunststoff (nach Wahl d. Baurägers) und Anschluss für gemeinsame Waschmaschine (Waschmaschine von Käufern bereitzustellen), Ablauf über eine Kompakt-Hebeanlage mit Kunststoffbehälter (falls durch die Höhe des Kanals notwendig), diese wird direkt auf den Boden aufgestellt.

▪ **Entlüftungen:**

Die einzelnen Wohnungen verfügen über eine bedarfsgerechte Lüftung mit Abluftanlage.

Die Zuluft erfolgt über Öffnungen bei den Fenstern oder über die Außenwand – die Abluft über Einzelventilatoren in den Nassbereichen (Bad und WC).

Abstellraum:

Die Abstellräume in den Wohnungen werden über Türschlitze oder Unterschnitt be- und entlüftet.

▪ **Heizungsanlage:**

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Pelletsanlage.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung (Einzelraumthermostate). Alle Wohnungen erhalten eine Wohnungsübergabestation, welche von der zentralen Heizung mittels Vorlauf und Rücklauf versorgt wird.

Ausnahme: Der Abstellraum wird unbeheizt ausgeführt.

- **Warmwasserbereitung:** Die Warmwasserbereitung erfolgt direkt in den Wohnungsübergabestationen mittels Wärmetauscher im Durchlaufprinzip.
- **Photovoltaikanlage:** Gem. Energieausweis wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert.
- **Elektroinstallation:**
  - Verrohrung:** Die Verrohrung und Verkabelung erfolgt lt. E-Installationsplan mit kompletter Mess- und Verteileranlage gemäß Vorschrift. Leitungen im Kellergeschoß Aufputz verlegt. In den Wohnungen und im Stiegenhaus erfolgt die Installation Unterputz.
  - Schwachstromanlagen:** Verrohrungen für Telefonanschluss, Klingelanlage mit Klingeltaster und Video-Sprechanlage im Bereich der Wohnungseingangstür. Anschluss an das örtliche Kabel-TV-Netz. TV- und Internetanschluss in den Wohn- und Schlafräumen.
  - Schalterprogramm:** Als Schaltermaterial kommen ausschließlich Markenprogramme zur Ausführung z.B. Gira Standard 55. Die genaue Festlegung des Standards erfolgt durch den Bauträger bei Beauftragung des ausführenden Elektrounternehmens.
  - Steckdosen:** Überzeugen Sie sich vor dem Baubeginn (anhand des Elektro-Installationsplans) von der Anzahl und Platzierung sämtlicher Steckdosen.
- **Wasseranschluss:** Anschluss an das Ortswasserleitungsnetz
- **Fäkalkanalisation:** Anschluss an das Ortskanalnetz
- **Regenwasser:** Retentierete Einleitung in den Regenwasserkanal

## AUSSENANLAGEN

---

- Wasseranschluss:** Für alle Wohnungen mit Terrasse oder Balkon ist im Außenbereich eine frostsichere Auslaufarmatur vorgesehen.
- Zufahrt & Parkplätze:** Asphaltbelag bzw. Plattenbelag, siehe Lageplan
- Grünflächen:** Humusiert und eingesät
- Zäune & Hecken:** Die Abgrenzung der Gärten zu den Nachbarn innerhalb der Wohnanlage mit einer Hecke, die Abgrenzung gegenüber der Allgemeinanlage erfolgt mit einem Zaun. Die Abgrenzung gegenüber Nachbargrundstücken außerhalb der Projektliegenschaft erfolgt mittels Zaun (funktionstaugliche bestehende Zäune und Einfriedungen bleiben erhalten).

**Unser Team ist für Sie da!** Wenden Sie sich bitte an uns, falls Sie Fragen zur Bauweise und Ausstattung haben oder weitere Informationen wünschen. Wir beraten und informieren Sie gerne.

## SCHLUSSBEMERKUNG

---

Die im Kaufpreis enthaltene Ausstattung des Objektes richtet sich ausschließlich nach der vorliegenden Beschreibung.

Der Auftraggeber behält sich jedoch vor, Abänderungen gegenüber dieser Beschreibung im Zuge des behördlichen Genehmigungsverfahrens (Vorschreibungen), sowie infolge technischer Erfordernisse während der Detailplanung (insb. stat. Berechnung und HT-Planung) und Ausschreibung vorzunehmen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Berechnungsgrundlage für die Wohnnutzfläche sowie die Bemaßung in den Plänen die Rohbaumaße ohne Verputz auf Waagrisshöhe (1,0 m über fertigem Fußboden) sind.

Die genaue Position und Größe der Schächte wird erst in der Haustechnik-Detailplanung bestimmt.

Generell wird der Keller als kalter Keller verkauft (unbeheizt). Die im Einreichplan bzw. Verkaufsprospekt enthaltene planliche Darstellung von Einrichtung, Haushaltsgeräte, Bepflanzung usw. ist lediglich als Vorschlag für die endgültige Ausstattung zu werten. Insbesondere die strichliert dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich der Veranschaulichung und sind daher nicht kaufgegenständlich

Im Lageplan nicht ersichtliche Geländesprünge zu den Nachbargrundstücken im gesamten Außenbereich werden durch Böschungen hergestellt.

Im Bereich der Privatgärten können sich zur Ver- und Entsorgung der Wohnanlage unterirdische Einbauten (Leitungen und Schächte) sowie Schachtabdeckungen (auch größerer Anzahl) befinden.

Wobei sich der Verkäufer die Lage der Einbauten bis zur Umsetzung der baulichen Maßnahme ausdrücklich vorbehält. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Schächte in den beiliegenden Plänen mangels Kenntnis der Endposition zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich sind.

Dem Verkäufer steht es frei, anstatt der angegebenen Produkte qualitativ und technisch gleichwertige Produkte einzubauen. Die in der Beschreibung nicht angegebenen Produkttypen werden bei Vergabe der Gewerke durch den Bauträger fixiert.

Die Übergabe der Wohnungen erfolgt besenrein.

Plan- und Ausführungsänderungen sind nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verkäufer möglich. Genehmigte Sonderwünsche sind direkt zwischen der ausführenden Firma und dem Käufer abzuklären. Für eventuell vom Verkäufer, auf Wunsch des Käufers, abzuwickelnde Änderungen, welche nach der Erstberatung notwendig sind, wird ein Stundensatz von Euro 90,- + 20 % USt. zuzüglich Fahrt und Nebenkosten verrechnet.

Für Auswirkungen auf Schallschutz, Wärmeschutz und Förderungsbelange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen durch den Käufer übernimmt der Verkäufer als auch der Planer keinerlei Haftung.

Wenn mehrere Ausführungsvarianten angeboten sind, kann der Verkäufer je nach Projekt, architektonischen Überlegungen, oder anderen Gründen, eine dieser Varianten zur Ausführung bringen.

Die Möblierungen, Ausstattungen sowie Gartengestaltungen und Bepflanzungen, die in den Plänen, Visualisierungen oder Animationen dargestellt werden und nicht im Exposé ausdrücklich angeführt sind, sind nicht vom Kaufpreis umfasst. Sie dienen nur als Einrichtungsvorschlag und sind daher nicht Bestandteil des Vertrages.

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

## UNSERE FIRMENGRUPPE

---

### **Leitgöb** Wohnbau

#### **Leitgöb Wohnbau BAUTRÄGER GMBH**

**Bauträger | Immobilien**

Saalfelden - Salzburg

Färberstraße 6 · A-5760 Saalfelden

Telefon: +43 (0)6582 / 70 203 · Fax: 70 203 -33

saalfelden@lwb.at · www.lwb.at

### **Leitgöb** Bauprojekt

#### **Leitgöb Bauprojektmanagement GmbH**

**Planung | Bauleitung | Projektmanagement | Haustechnik**

Innsbrucker Bundesstraße 85 · A-5020 Salzburg

Telefon: +43 (0)662 / 88 75 85

salzburg@lwb.at · www.lwb.at

### **Capital** & Projekt

#### **Capital & Projekt MANAGEMENT GMBH**

**Versicherungsmakler | Finanzierungs- & Vermögensberater**

Färberstraße 6 · A-5760 Saalfelden

Telefon: +43 (0)6582 / 70 720 · Fax: 70 720 -70

saalfelden@capital-projekt.at · www.capital-projekt.at

### **Leitgöb** Hausverwaltung

#### **Leitgöb Hausverwaltung GmbH**

**Verwaltung Wohn- & Gewerbeimmobilien**

Innsbrucker Bundesstraße 85 · A-5020 Salzburg

Telefon: +43 (0)662 / 82 77 55

office@lwb-hausverwaltung.at · www.lwb-hausverwaltung.at

---

#### **Kanzlei Egger Lassingleithner**

**Vertragserrichter | Rechtsanwälte**

Eberhard-Fugger-Straße 3 · A-5020 Salzburg

Telefon: +43(0)662 84 22 33, Fax: 84 22 33 -33

office@el-ra.at

## UNSER TEAM IST FÜR SIE DA!

Wir stehen Ihnen bei allen Anliegen mit seriöser und fachkundiger Beratung jederzeit zur Verfügung. Natürlich sind die Beratungen für Sie kostenlos und unverbindlich. Unser Verkaufsteam ist mobil und ständig vor Ort. Gerne besteht auch die Möglichkeit einen Beratungstermin bei Ihnen zu Hause zu vereinbaren.



**Franz Schubart**  
Immobilienverkauf

**T: 0664 619 08 06**  
E: f.schubhart@lwb.at



**Michael Schön-Katschthaler**  
Immobilienverkauf

**T: 0664 131 65 58**  
m.schoen-katschthaler@lwb.at



**Stefan Leitgöb**  
Geschäftsleitung  
Verkauf,  
Grundstückseinkauf

**T: 0664 619 08 01**  
E: s.leitgoeb@lwb.at

**Leitgöb** Wohnbau

### Zentrale Saalfelden:

Färberstraße 6  
A-5760 Saalfelden

Telefon +43 (0)6582 70203  
saalfelden@lwb.at

**www.lwb.at**

Profitieren auch Sie von unserer jahrelangen Erfahrung und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin!



**ERFAHRUNG. QUALITÄT. SICHERHEIT.**

