



**KOMFORTABLE EIGENTUMSWOHNUNGEN**

# **NIEDERNSILL - MAURACHFELD**

*Entspannt leben in zentraler Sonnenlage*



## NIEDERSILL - MAURACHFELD

1 Wohnhaus

11 Wohnungen

52 - 92 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



## ENTSPANNT LEBEN IN ZENTRALE SONNENLAGE

Nach Hause kommen und sich rundum wohlfühlen - das ermöglichen Ihnen die komfortablen Eigentumswohnungen unseres Wohnbauprojekts "Maurachfeld" in der idyllischen Gemeinde Niedersill. Hier ist das Leben so, wie es sein sollte – entspannt, sonnig und voller Möglichkeiten.

Die 11 hochwertigen Eigentumswohnungen überzeugen mit einer top Ausstattung und durchdachtem Design. Die stilvolle und aufgelockerte Architektur fügt sich perfekt in die Umgebung ein und schafft ein harmonisches Gesamtbild. Lichtdurchflutete Räume lassen Ihr neues Zuhause strahlen und die äußerst großzügigen Freiflächen erweitern Ihren Wohnraum nach draußen. Als Highlight on top präsentieren sich die exklusiven Dachgeschosswohnungen mit Ihren Panoramaterrassen, auf denen Sie einen wunderbaren Ausblick auf die umliegende Bergwelt genießen.

Sichern Sie sich Ihren Wohntraum aus erster Hand und investieren Sie in Ihre Zukunft mit einer qualitativen Immobilie von Leitgöb Wohnbau.



## WOHNKOMFORT IM ÜBERBLICK

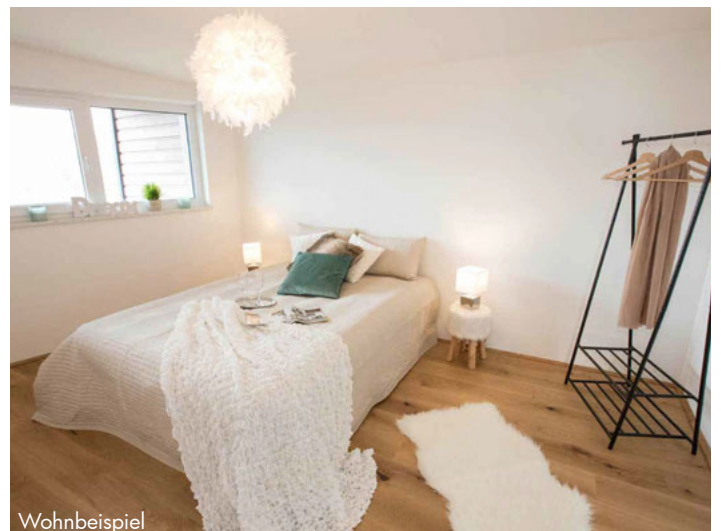
- sonnige und zentrale Lage und hoher Freizeitwert
- barrierefreie Wohnflächen mit großem Balkon, Terrasse und/oder Privatgarten
- Highlights on top: exklusive Dachgeschosswohnungen mit großzügigen Panoramaterrassen
- Eichenparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Einzelraumregulierte Fußbodenheizung
- dreifach Isolierverglasung, bedarfsgerechte Wohnraumbelüftung, Videosprechanlage
- Fernwärmeheizung und Photovoltaikanlage
- Tiefgarage und Lift
- Waschküche, Kinderwagenraum
- attraktive Außenanlage mit eigenem Spielplatz



Terrassenbeispiel W10



Wohnbeispiel



Wohnbeispiel



## TOP AUSSTATTUNG ZUM WOHLFÜHLEN

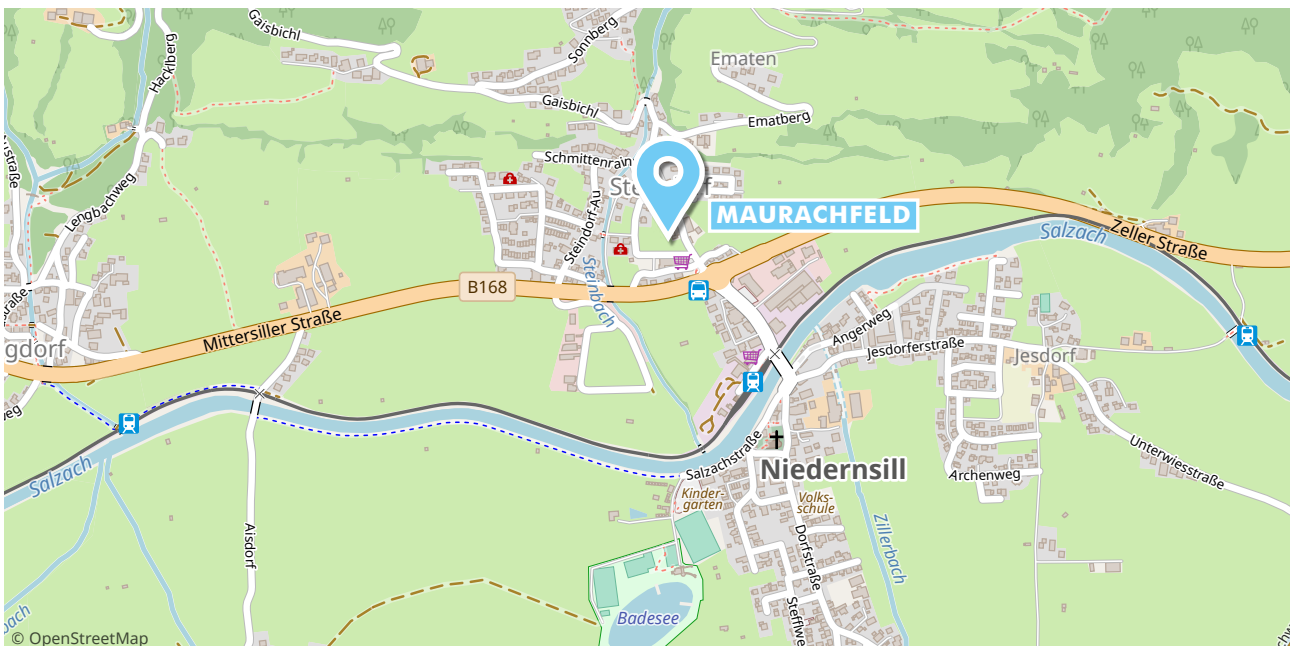
Zuhause ist es am schönsten! Umsichtig im Detail geplant bietet Ihnen Ihr neuer Wohn- und Lebensmittelpunkt den idealen Raum zum Leben. Alle Raumeinheiten des Projektes überzeugen durch eine qualitativ hochwertige Ausstattung. So schaffen beispielsweise stilvolle Parkettböden, Fußbodenheizung und Kunststoff-Alu-Fenster 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. Dank der Kombination aus Fernwärmeheizung und Photovoltaikanlage werden nicht nur natürliche Ressourcen geschont, sondern auch die Betriebskosten geringgehalten. Vollen Komfort bietet darüber hinaus die Tiefgarage, wobei sämtliche Wohnungen barrierefrei mit Lift über die Tiefgarage erschlossen sind. Im Kellergeschoss stehen neben privaten Kellerabteilen Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen sowie eine Waschküche zur Verfügung. Die Herzen der kleinen BewohnerInnen lässt ein eigener Spielplatz in der attraktiven Außenanlage höherschlagen.



## IDEALE WOHLNLAGI IN NIEDERNSILL

Zwischen den Hohen Tauern und den Kitzbüheler Alpen gelegen lässt es sich in Niedersill herrlich leben. Das nach Süden ausgerichtete Projekt "Maurachfeld" liegt in leichter Hanglage auf der Sonnenseite der wachsenden Gemeinde. Die sehr gute Infrastruktur, ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe sorgen für einen entspannten Alltag und der beliebte Naturbadesee, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die naheliegenden Skigebiete bieten viele Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.



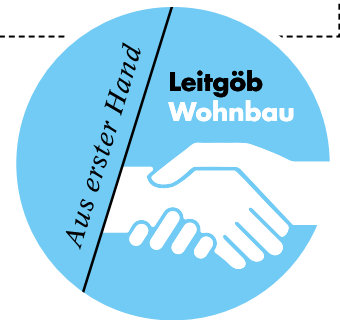


## IHR MEHRWERT MIT LEITGÖB WOHNBAU

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 die sehr guten Wirtschaftsverhältnisse für ein **Höchstmaß an Sicherheit**.

### Qualität und Sicherheit in Zahlen:

- 2** Standorte (Saalfelden & Salzburg)
- 30** Jahre Erfahrung
- 50** Mitarbeiter
- 248** Bauprojekte
- 1.320** Wohnbauförderungen
- 2.624** Wohnungen
- 3.600** Hausverwaltungseinheiten
- 206.346** m<sup>2</sup> Wohn-/Gewerbefläche



## SALZBURGER WOHNBAUFÖRDERUNG

**Bares Geld für Ihren neuen Wohnraum!** \*Das Land Salzburg gewährt bei förderungskonformer Nutzung des Objektes einen Zuschuss, der nicht zurückbezahlt werden muss. Der Zuschuss besteht aus einem Grundfördersatz entsprechend der Familienverhältnisse sowie Zuschlägen nach einem festgelegten Punktesystem. Eine konkrete Berechnung für Ihre Wunschwohnung erhalten Sie von unserem erfahrenen Team im Zuge der Beratung.

**Bis zu € 64.900 geschenkt\***

### Berechnungsbeispiele Wohnbauförderung "Niedersill - Maurachfeld"

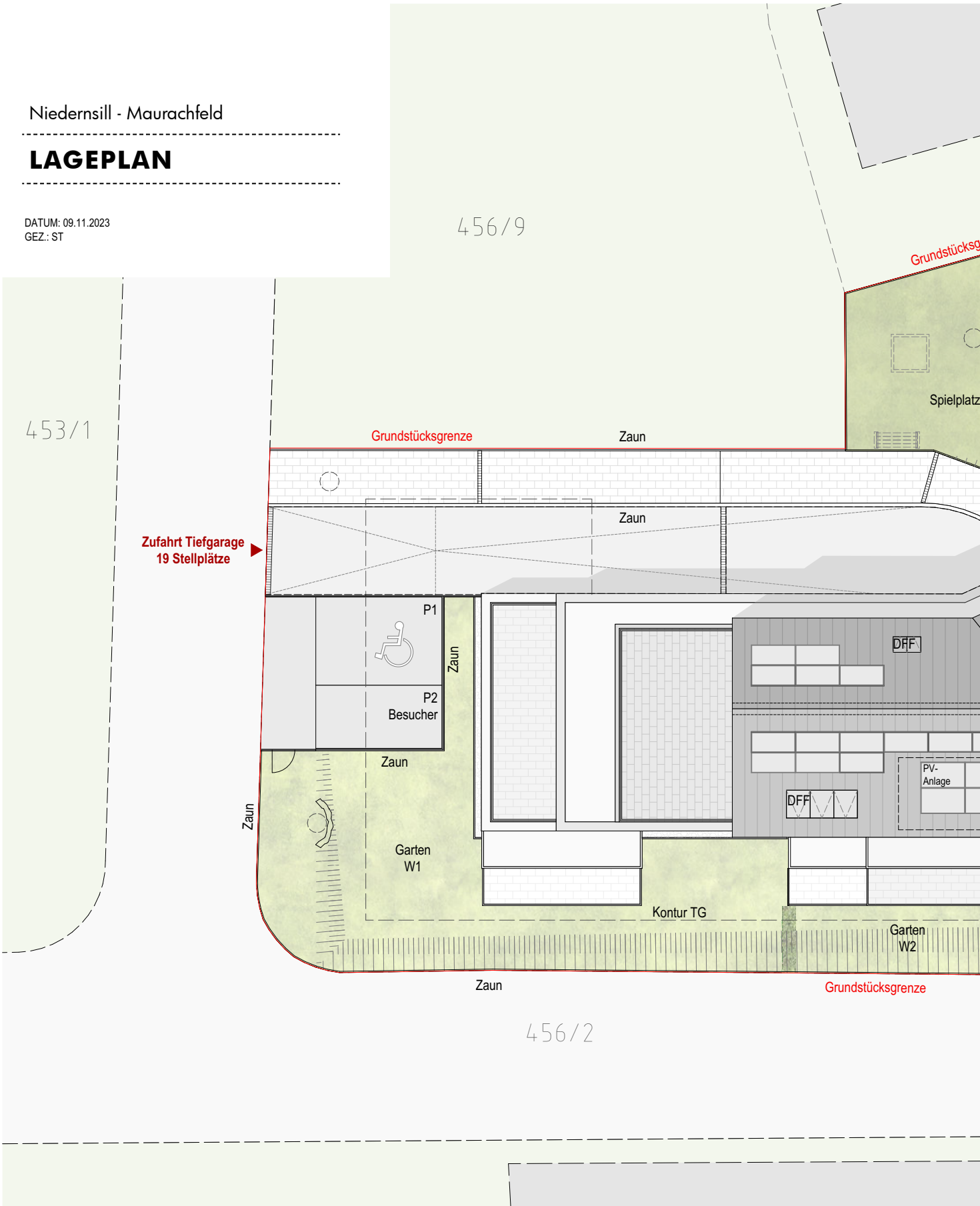
Personen/Familienstatus	1 Person	2 Personen (nicht verheiratet)	Alleinerzieher/in mit 1 Kind	Jungfamilie
max. Zuschuss gesamt	€ 42.000,-	€ 48.100,-	€ 55.600,-	€ 64.900,-

© SIR - Stand 03/24

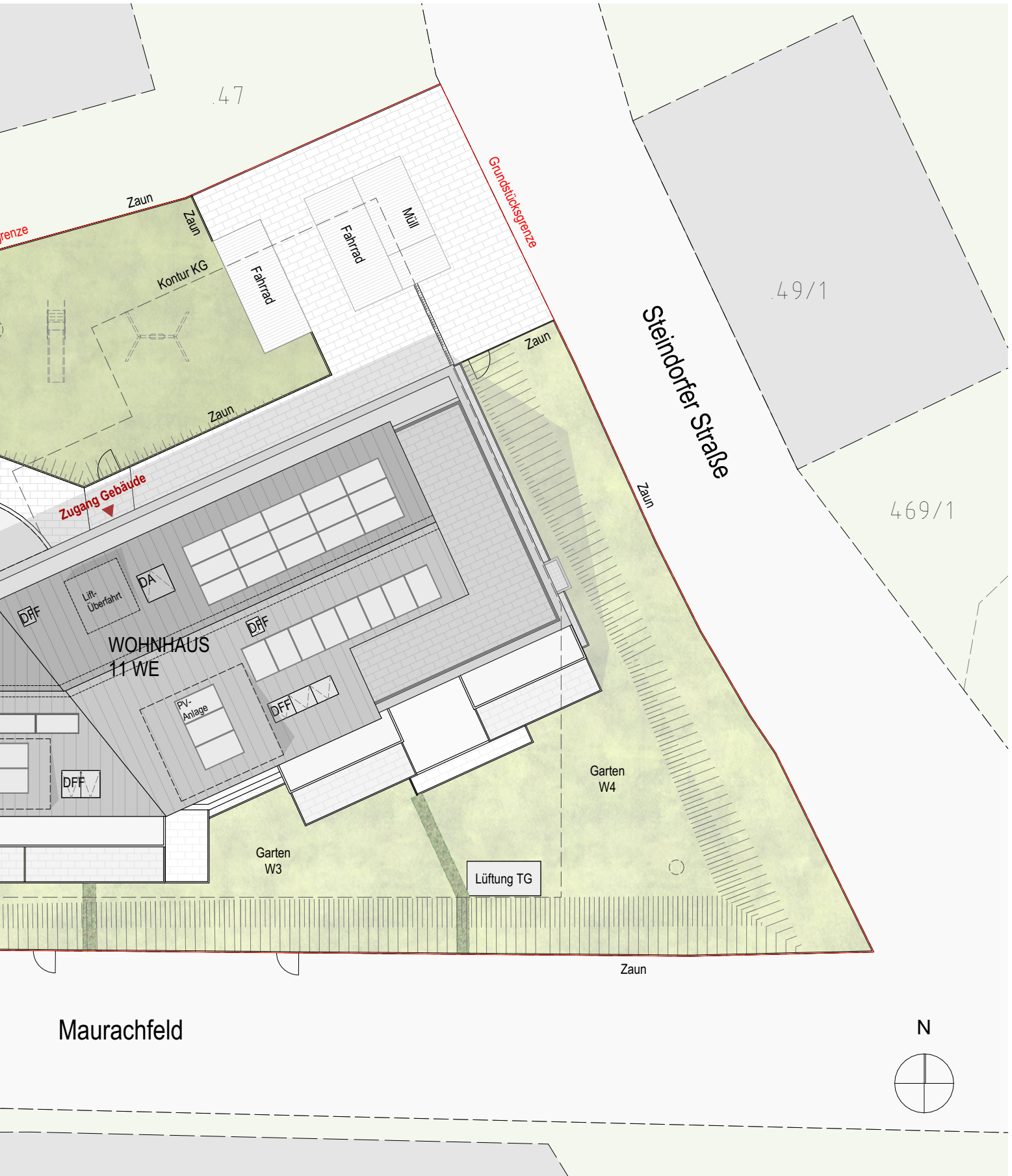
Niedersill - Maurachfeld

# LAGEPLAN

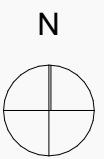
DATUM: 09.11.2023  
GEZ.: ST





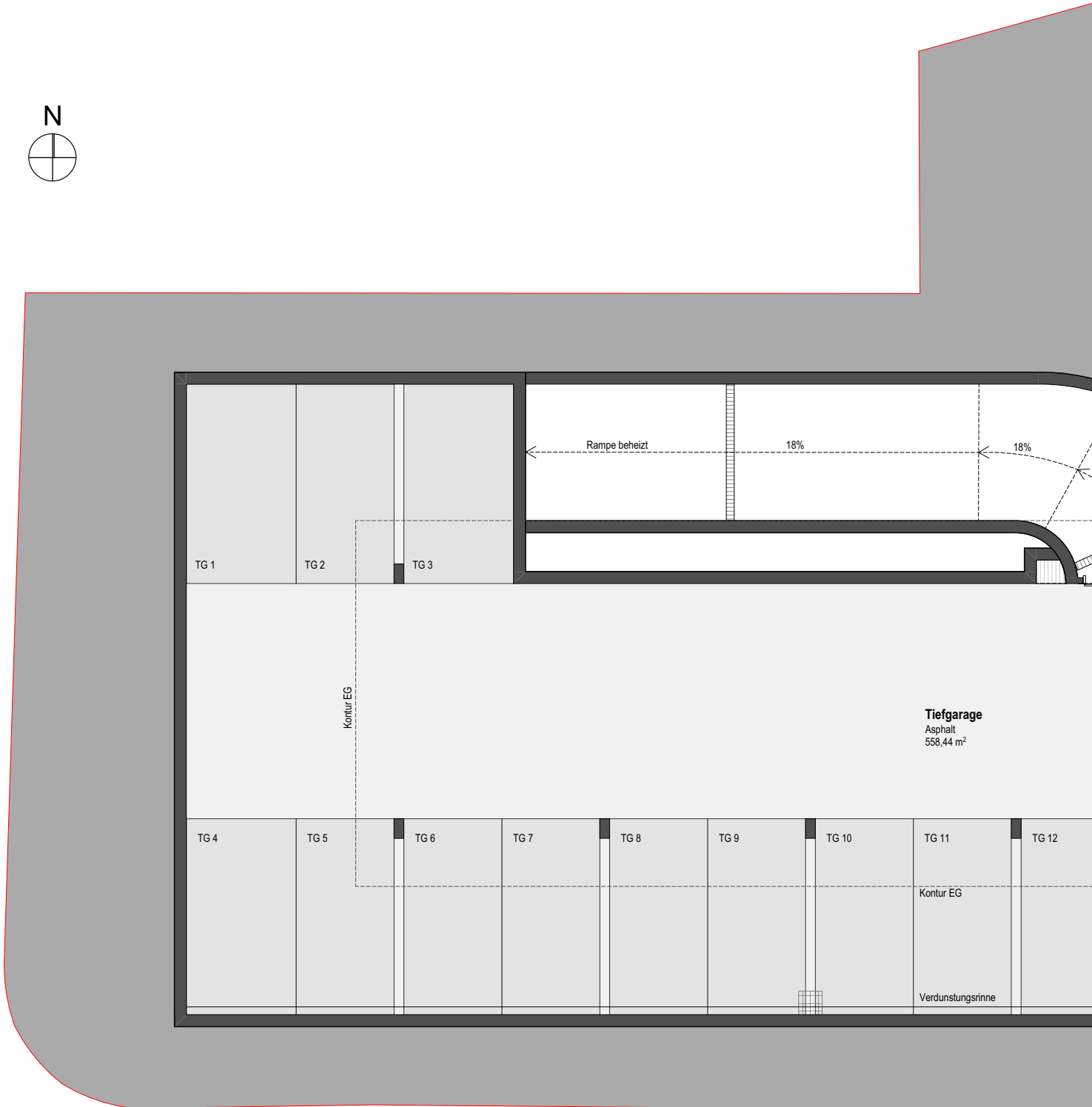
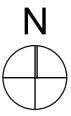


Maurachfeld



# KELLERGESCHOSS

DATUM: 24.10.2023  
GEZ.: ST

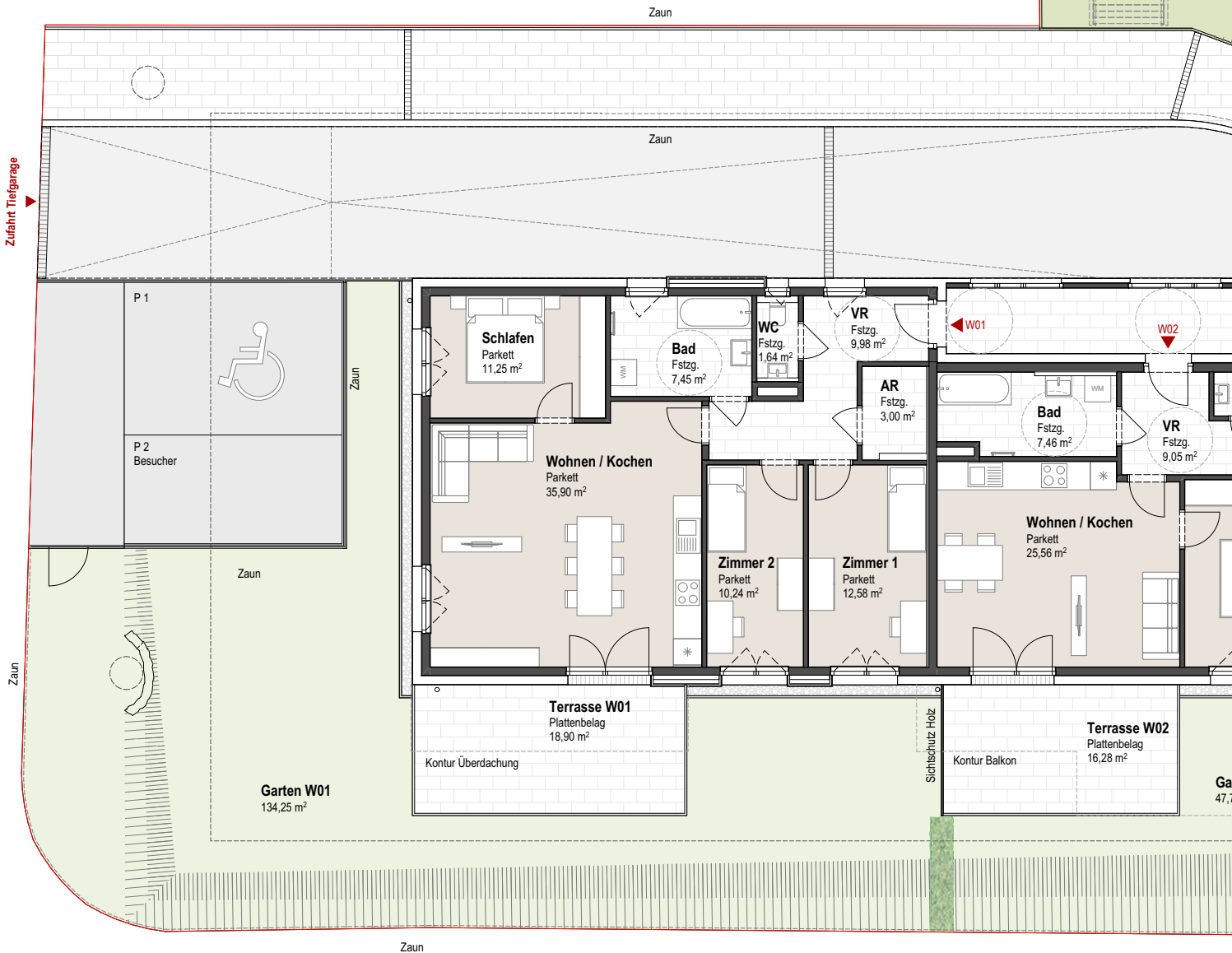
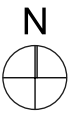




Niedersill - Maurachfeld

# ERDGESCHOSS

DATUM: 24.10.2023  
GEZ.: ST

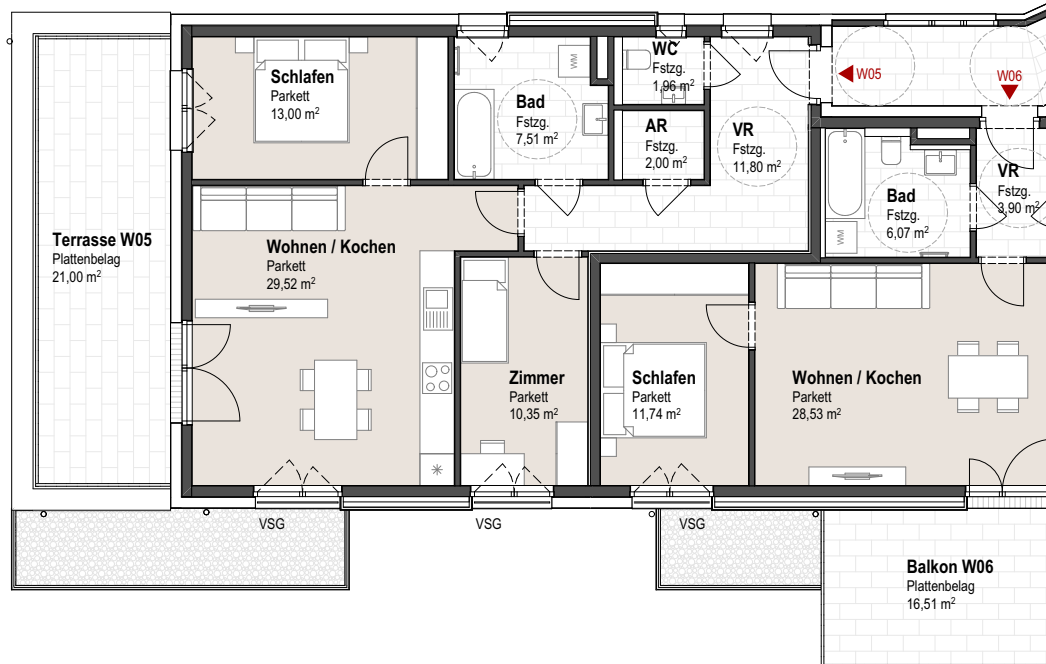
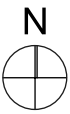




Niedersill - Maurachfeld

## OBERGESCHOSS

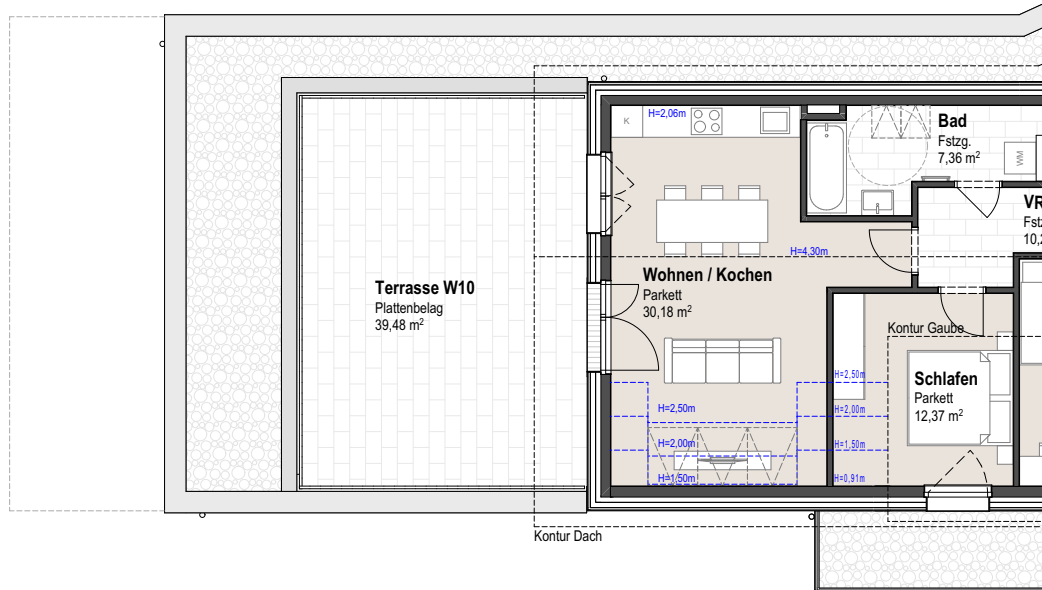
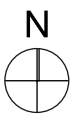
DATUM: 24.10.2023  
GEZ.: ST





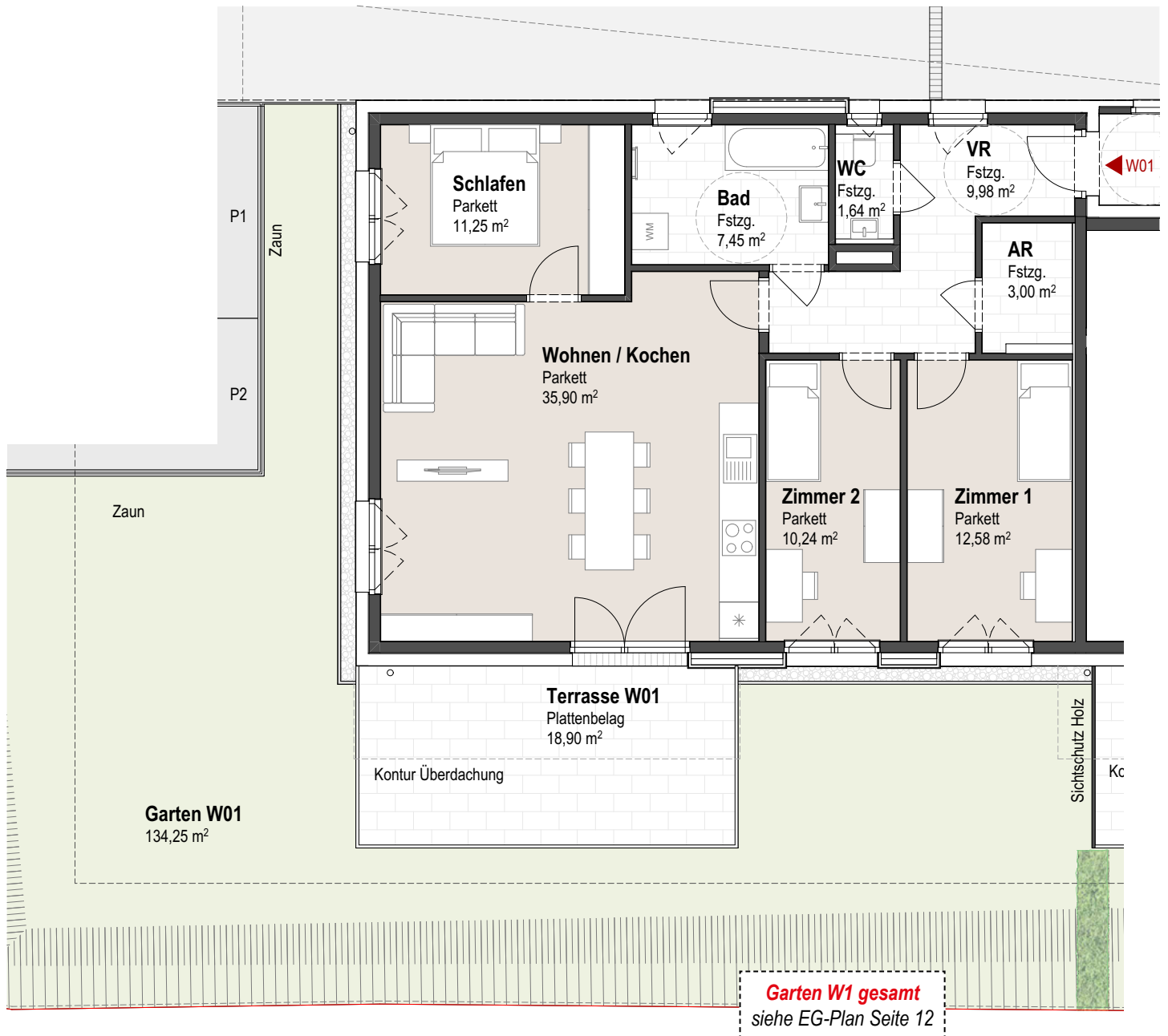
# DACHGESCHOSS

DATUM: 24.10.2023  
GEZ.: ST



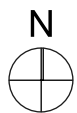






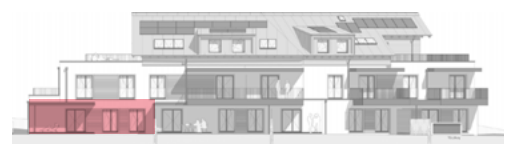
## WOHNUNG 1

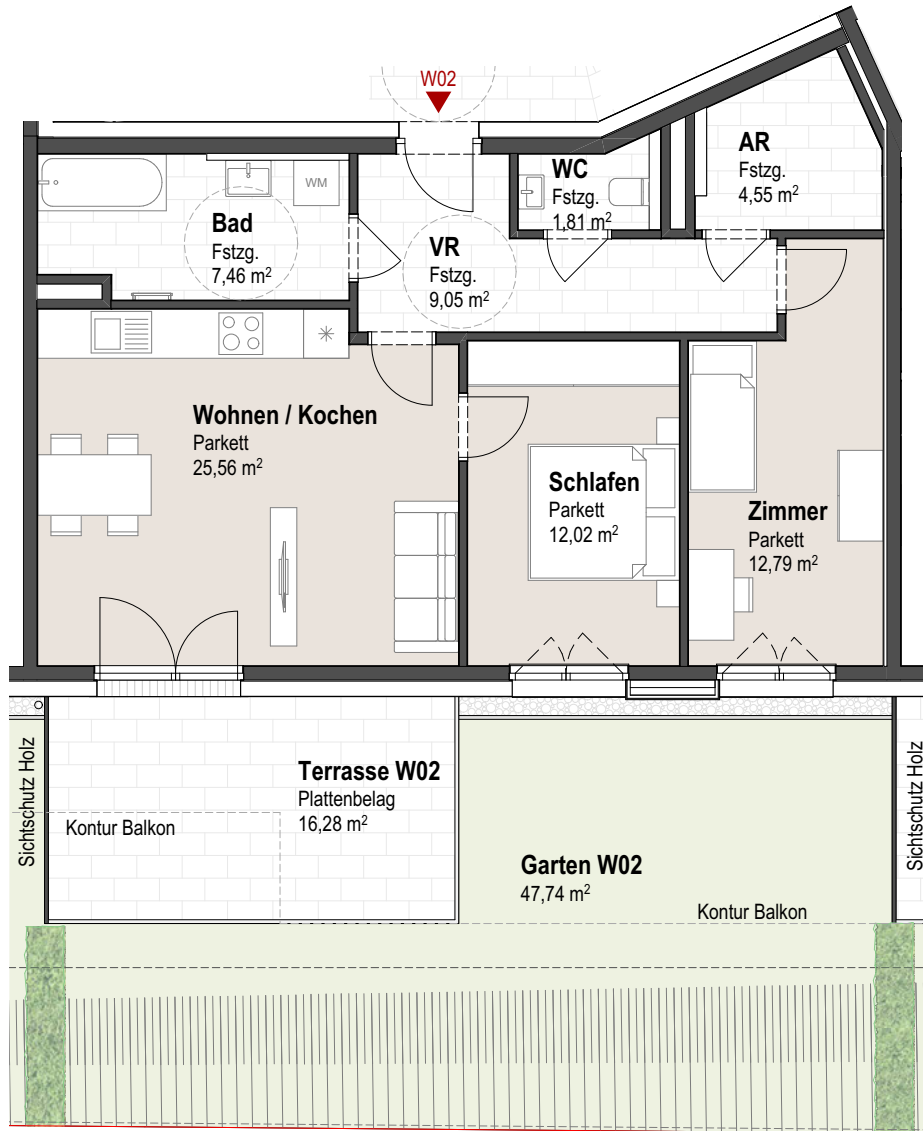
4 Zimmer, Erdgeschoss



DATUM: 24.10.2023  
GEZ.: ST

Wohnräume		Freiflächen	
Wohnen/Kochen	35,90 m <sup>2</sup>	Garten inkl.	
Schlafen	11,25 m <sup>2</sup>	Böschungsbereiche	ca. 134,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,58 m <sup>2</sup>	Terrasse	18,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,24 m <sup>2</sup>		
Vorraum	9,98 m <sup>2</sup>		
Bad	7,45 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	3,00 m <sup>2</sup>		
WC	1,64 m <sup>2</sup>		
	<b>92,04 m<sup>2</sup></b>		
Zur Wohnung gehörend			
		Kellerabteil W01	12,37 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	





## WOHNUNG 2

3 Zimmer, Erdgeschoss



Wohnräume		Freiflächen	
Wohnen/Kochen	25,56 m²	Garten inkl. Böschungsbereich	ca. 47,74 m²
Schlafen	12,02 m²	Terrasse	16,28 m²
Zimmer	12,79 m²		
Vorraum	9,05 m²		
Bad	7,46 m²		
Abstellraum	4,55 m²		
WC	1,81 m²		
<b>73,24 m²</b>		<b>Zur Wohnung gehörend</b>	
		Kellerabteil W02	10,24 m²
		1 Tiefgaragenstellplatz	

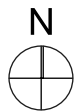
DATUM: 24.10.2023  
GEZ.: ST





## WOHNUNG 3

3 Zimmer, Erdgeschoss



Wohnräume		Freiflächen	
Wohnen/Kochen	25,85 m <sup>2</sup>	Garten inkl.	
Zimmer	12,31 m <sup>2</sup>	Böschungsbereich	ca. 85,83 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,80 m <sup>2</sup>	Terrasse	14,55 m <sup>2</sup>
Vorraum	8,80 m <sup>2</sup>		
Bad	5,86 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	3,49 m <sup>2</sup>		
WC	1,78 m <sup>2</sup>		
	<b>69,89 m<sup>2</sup></b>		
Zur Wohnung gehörend			
		Kellerabteil W03	10,11 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	

DATUM: 24.10.2023  
GEZ.: ST

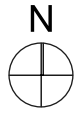




**WOHNUNG 4**

4 Zimmer, Erdgeschoss

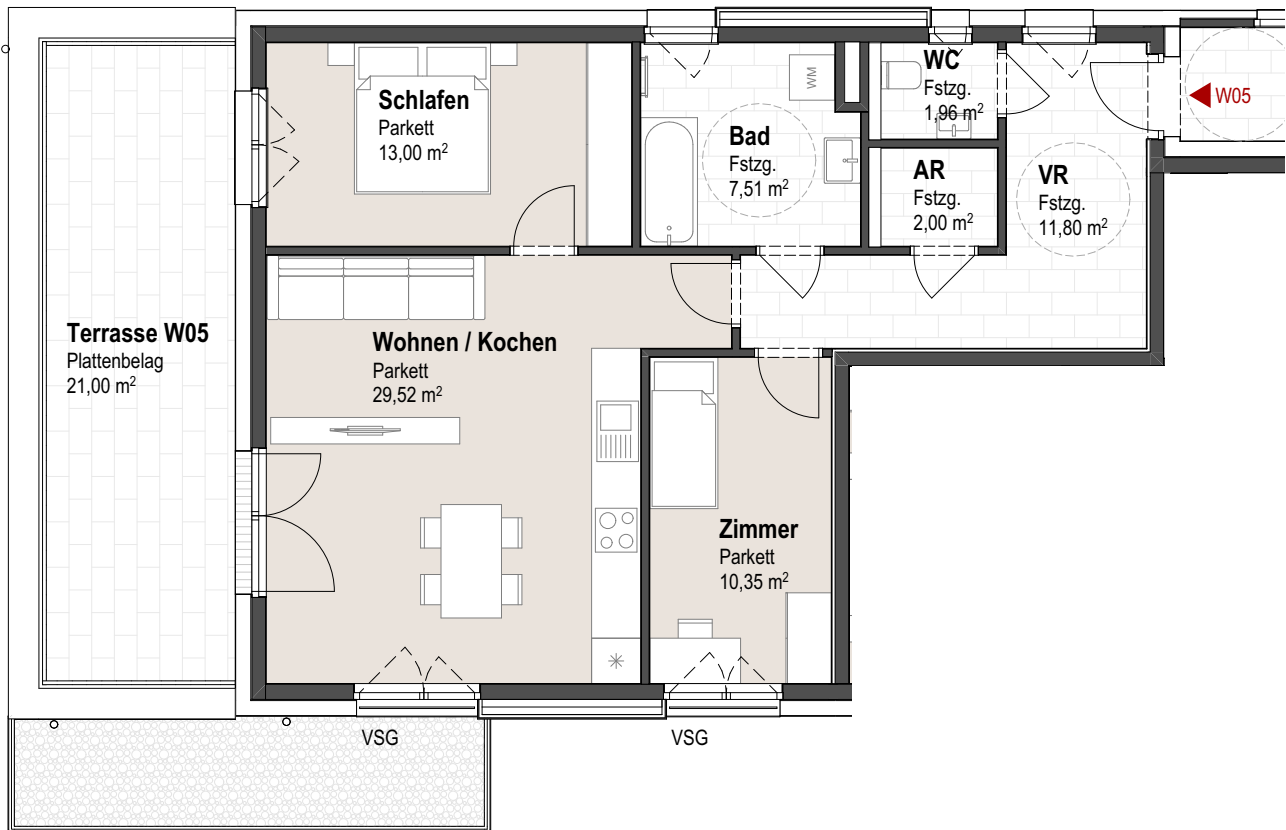
**Garten W4 gesamt**  
siehe Lageplan Seite 9



Wohnräume		Freiflächen	
Wohnen/Kochen	32,51 m <sup>2</sup>	Garten inkl.	
Schlafen	13,00 m <sup>2</sup>	Böschungsbereiche	ca. 226,07 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,79 m <sup>2</sup>	Terrasse	15,67 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,34 m <sup>2</sup>		
Vorraum	9,45 m <sup>2</sup>		
Bad	7,23 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	3,00 m <sup>2</sup>		
WC	1,80 m <sup>2</sup>		
	<b>91,12 m<sup>2</sup></b>		
Zur Wohnung gehörend			
Kellerabteil W04	12,32 m <sup>2</sup>		
	1 Tiefgaragenstellplatz		

DATUM: 24.10.2023  
GEZ.: ST





## WOHNUNG 5

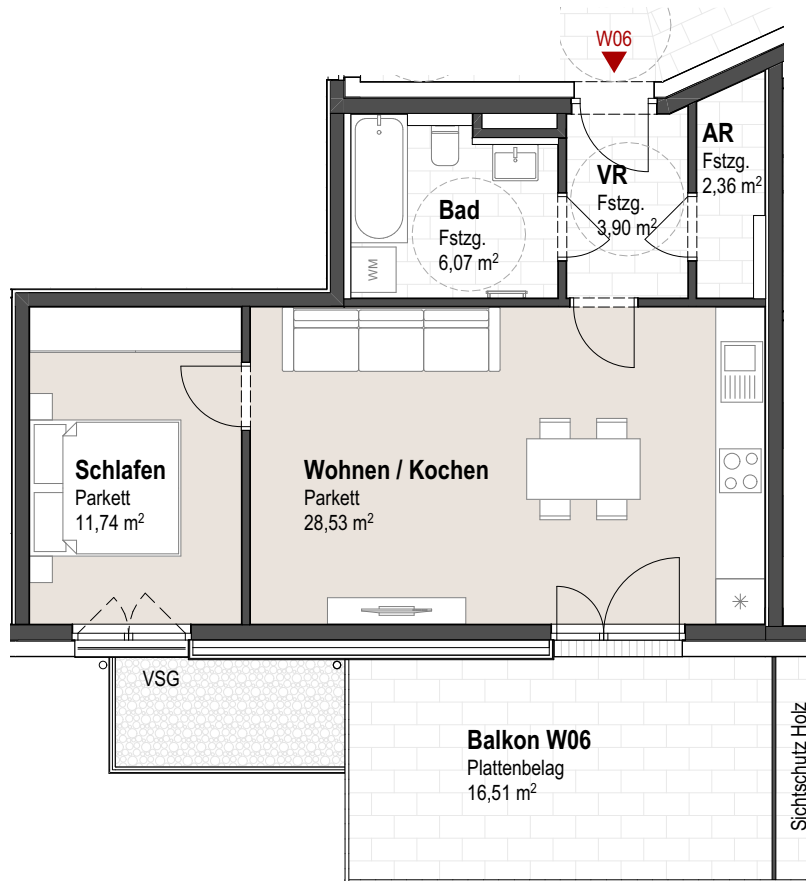
3 Zimmer, Obergeschoss



Wohnräume		Freifläche	
Wohnen/Kochen	29,52 m <sup>2</sup>	Terrasse	21,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,00 m <sup>2</sup>		
Zimmer	10,35 m <sup>2</sup>		
Vorraum	11,80 m <sup>2</sup>		
Bad	7,51 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>		
WC	1,96 m <sup>2</sup>		
	<b>76,14 m<sup>2</sup></b>	<b>Zur Wohnung gehörend</b>	
		Kellerabteil W05	10,32 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	

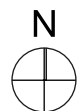
DATUM: 24.10.2023  
GEZ.: ST





**WOHNUNG 6**

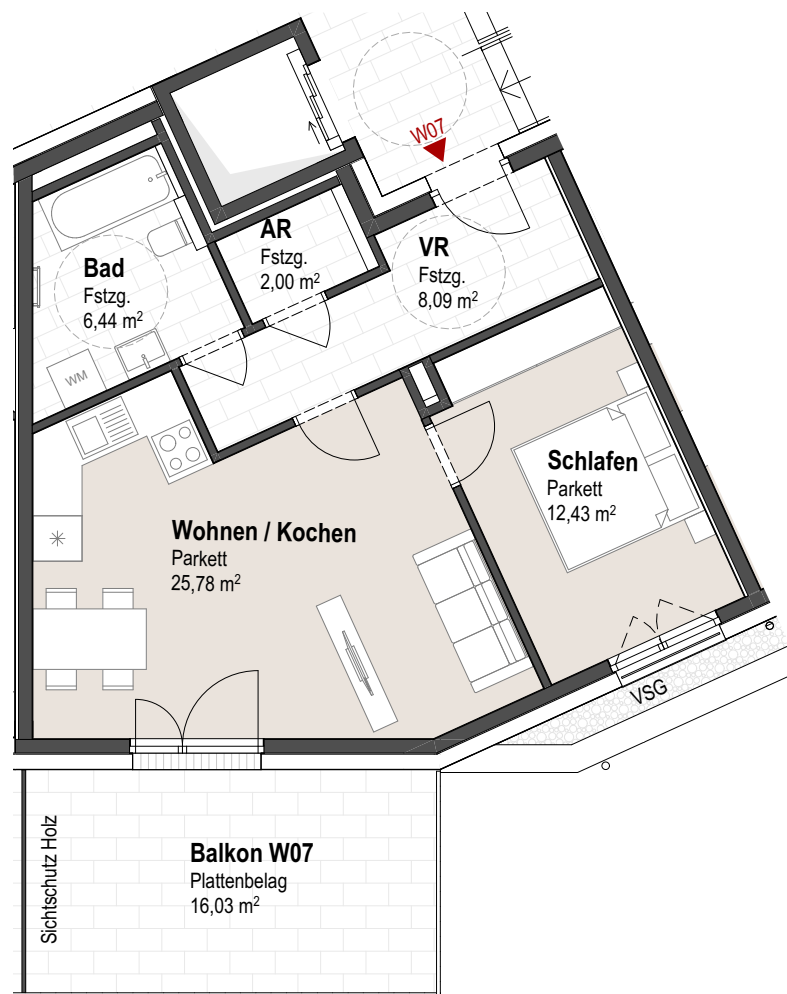
2 Zimmer, Obergeschoss



Wohnräume		Freifläche	
Wohnen/Kochen	28,53 m <sup>2</sup>	Balkon	16,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,74 m <sup>2</sup>		
Bad	6,07 m <sup>2</sup>		
Vorraum	3,90 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	2,36 m <sup>2</sup>		
	<b>52,60 m<sup>2</sup></b>		
		Zur Wohnung gehörend	
		Kellerabteil W06	8,04 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	

DATUM: 24.10.2023  
GEZ.: ST





## WOHNUNG 7

2 Zimmer, Obergeschoss



Wohnräume		Freifläche	
Wohnen/Kochen	25,78 m <sup>2</sup>	Balkon	16,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,43 m <sup>2</sup>		
Vorraum	8,09 m <sup>2</sup>		
Bad	6,44 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>		
	<b>54,74 m<sup>2</sup></b>		
		Zur Wohnung gehörend	
		Kellerabteil W07	8,19 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	

DATUM: 24.10.2023  
GEZ.: ST







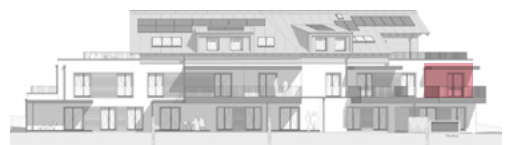
## WOHNUNG 9

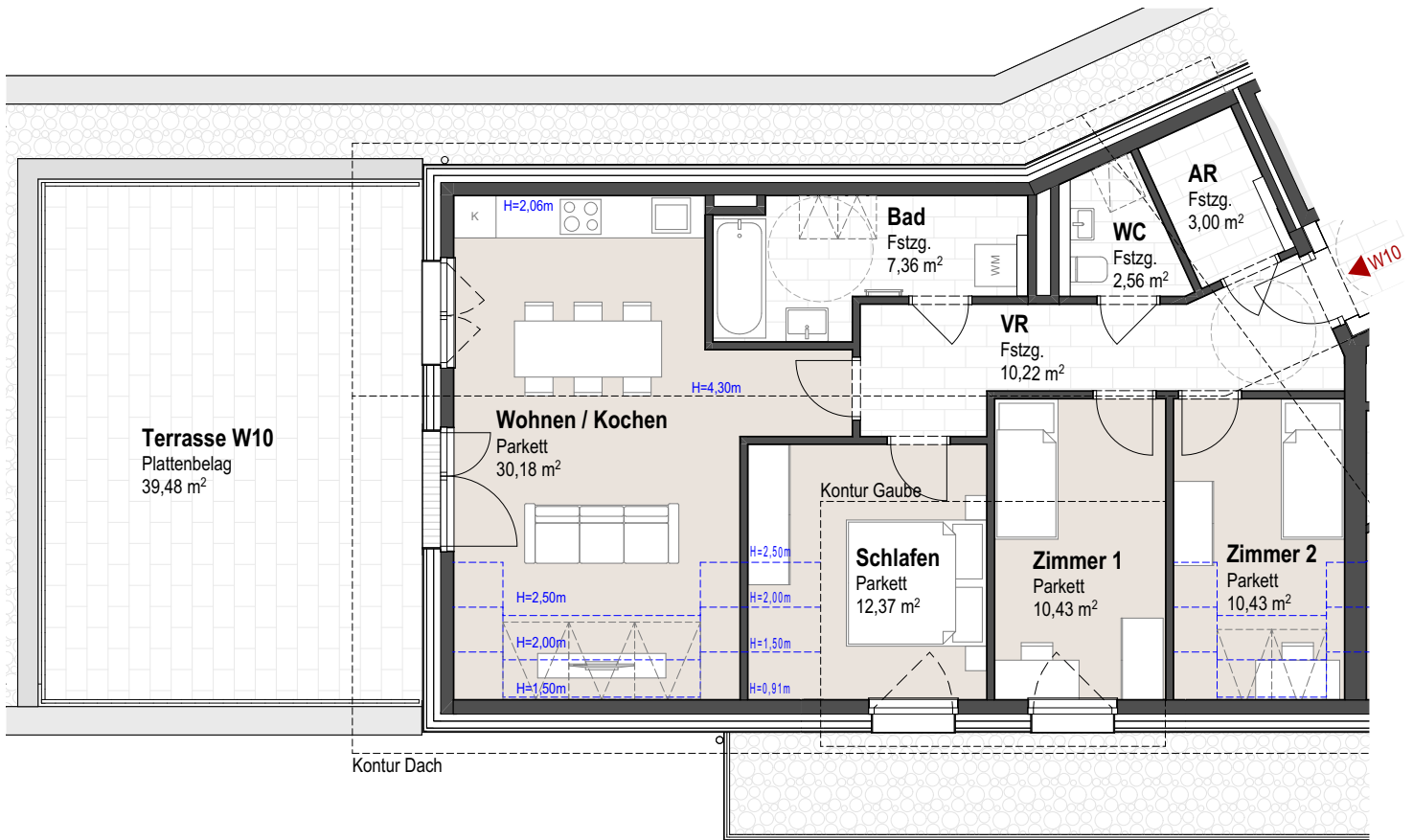
2 Zimmer, Obergeschoss

Wohnräume		Freifläche	
Wohnen/Kochen	24,69 m <sup>2</sup>	Balkon	14,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,68 m <sup>2</sup>		
Vorraum	9,62 m <sup>2</sup>		
Bad	6,71 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	2,60 m <sup>2</sup>		
	<b>54,30 m<sup>2</sup></b>		
		Zur Wohnung gehörend	
		Kellerabteil W09	8,10 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM: 24.10.2023  
GEZ.: ST

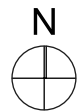




## WOHNUNG 10

4 Zimmer, Dachgeschoss

Wohnräume		Freifläche	
Wohnen/Kochen	30,18 m <sup>2</sup>	Terrasse	39,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,37 m <sup>2</sup>		
Zimmer 1	10,43 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	10,43 m <sup>2</sup>		
Vorraum	10,22 m <sup>2</sup>		
Bad	7,36 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	3,00 m <sup>2</sup>		
WC	2,56 m <sup>2</sup>		
	<b>86,55 m<sup>2</sup></b>		
Zur Wohnung gehörend			
		Kellerabteil W10	12,32 m <sup>2</sup>
		1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM: 24.10.2023  
GEZ.: ST





Terrassenbeispiel W10



# ANSICHT SÜD



DATUM: 09.11.2023 GEZ.: ST

---

# ANSICHT WEST



DATUM: 09.11.2023 GEZ.: ST

## ANSICHT NORD



DATUM: 09.11.2023 GEZ.: ST

---

## ANSICHT OST



DATUM: 09.11.2023 GEZ.: ST

# SCHNITT



DATUM: 09.11.2023  
GEZ.: ST



B&amp;A - V2 / 17.01.2024

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### Niedernsill - Maurachfeld

---

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent!

Mit Leitgöb Wohnbau entscheiden Sie sich für einen der führenden gewerblichen Bauträger als Ihren starken Partner. Im Mittelpunkt unseres 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:**

- je 1 Tiefgaragenstellplatz
- je 1 Kellerabteil

## **BAUWEISE**

---

<b>Keller:</b>	Der Keller wird in Stahlbeton-Massivbauweise ausgeführt. Die Stärke der Bodenplatte sowie der Wände richtet sich nach den statischen Erfordernissen.
<b>Kellertrennwände:</b>	Fertigteilsystem aus Holz/Alu
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbeton-Decken lt. Statik
<b>Außenwände, Fassade:</b>	Verputzt, tragendes Wandsystem, Wärmedämmplatten lt. Energieausweis. Die Außenwände des Dachgeschosses sowie Zierelemente werden mit einer hinterlüfteten Holzfassade verkleidet.
<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>	zimmermannmäßiger Dachstuhl lt. stat. Erfordernis in gedämmter Ausführung; Untersicht mit Gipskarton verkleidet und verspachtelt, Dacheindeckung aus verzinkt-beschichtetem Blech
<b>Terrassen:</b>	Plattenbelag im Kiesbett verlegt (4 Muster zur Auswahl)
<b>Balkone:</b>	Plattenbelag im Kiesbett verlegt (4 Muster zur Auswahl); Absturzsicherung wird mit einem Flachstahlgeländer ausgeführt.
<b>Verputz Innen:</b>	Reibputz bei allen tragenden und nicht tragenden Wänden, ausgenommen betonierte Wände im Kellerbereich
<b>Verblechungen:</b>	sämtliche Verblechungen aus verzinkt-beschichtetem Blech nach Wahl des Bauträgers
<b>Fenster / Beschläge:</b>	Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Scheibenisolierverglasung und Dreh-Kippbeschlag bzw. Fixverglasung
<b>Beschattung:</b>	Bei allen Fenstern in Wohnräumen werden für eine optionale Beschattung ein Unterputz-Raffstorekasten sowie eine Leerverrohrung für Funkfernbedienung vorgesehen.
<b>Fensterbänke:</b>	<b>Innen:</b> Fensterbänke in Kunststein (Helopal) <b>Außen:</b> beschichtete Aluminium-Fensterbänke
<b>Hauseingangstür:</b>	Überdachter Zugangsbereich im Erdgeschoss, Haustür mit Glasausschnitt wie in den Ansichten dargestellt.
<b>Wohnungseingangstüren:</b>	glatte, weiß lackierte Holzumfassungszargen mit Türblatt, inklusive Namensschild und Türspion, Beschläge aus Edelstahl



## INNENAUSSTATTUNG

---

<b>Innentüren:</b>	glatte, weiß lackierte Holzumfassungszargen mit Türblatt, inklusive Beschlägen aus Edelstahl
<b>Malerarbeiten:</b>	sämtliche Wände und Decken mit Innendispersion in Farbton weiß gemalt
<b>Boden- &amp; Wandbeläge:</b>	<b>Boden:</b>
	<u>Wohn- &amp; Schlafräume:</u> hochwertiger Parkettboden in Eiche, z.B. <b>BAUWERK</b> ® Monopark (nach Wahl des Bauträgers). Verschiedene Farbtöne zur Auswahl
	<u>Vorraum:</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> keramische Fliese im Format ca. 60/30, weiß, glänzend oder matt, bis ca. 1,20 m Höhe verflies
	<u>Bad:</u> keramische Fliese 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:** verchromte Standardausführung, Sonderwünsche sind rechtzeitig und nach Vereinbarung möglich

**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 einer Einhebel-Waschtischarmatur mit Warm- und Kaltwasseranschluss ausgestattet

**Badezimmer:****Waschbecken:**

aus weißem Kristallporzellan, ausgestattet mit Einhebel-Waschtischarmatur und Zugstangen-Ablaufgarnitur.

Ablageplatte mit Spiegel, Handtuchhalter

**Badewanne:**

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

**Dusche** gemäß Plan (Top 11)

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 bzw. Abstellraum (je nach Lage – siehe Plan), bestehend aus Unterputzsiphon sowie Wasseranschluss über Auslaufhahn

**Waschküche im Keller:**

Ausgussbecken aus Edelstahl oder Kunststoff (nach Wahl des Bauträgers) und Anschluss für gemeinsame Waschmaschine (Waschmaschine von den Käufern beizustellen). 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 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 einer Fernwärmanlage, die sich im Technikraum im Kellergeschoss befindet.

Die Beheizung der einzelnen 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 dezentral in den Wohnungsübergabestationen, mittels Wärmetauscher im Durchlaufprinzip (max. 45°).

**▪ 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. Im Kellergeschoss werden Aufputzleitungen verlegt. In den Wohnungen und im Stiegenhaus erfolgt die Installation im Unterputz.

**Schwachstromanlagen:**

Verrohrungen für Telefonanschluss, Klingelanlage mit Klingeltaster und Videosprechanlage 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:**

Überprüfen Sie vor dem Baubeginn (anhand des Elektro-Installationsplans) die Anzahl und die Platzierung sämtlicher Steckdosen.

**▪ Wasseranschluss:**

Anschluss an das Ortswasserleitungsnetz

**▪ Fäkalkanalisation:**

Anschluss an das Ortskanalnetz

**▪ Regenwasser:**

Versickerung auf Eigengrund

## AUSSENANLAGEN

---

**Wasseranschluss:**

Für alle Wohnungen wird bei einer Terrasse oder einem Balkon eine frostsichere Auslaufarmatur vorgesehen.

**Zufahrt, Parkplätze:**

Asphaltbelag, siehe Lageplan

**Grünflächen:**

humusiert und eingesät

**Zäune & Hecken:**

Abgrenzung der Gärten zu den Nachbarn innerhalb Ihrer Wohnanlage mit einer Hecke gemäß Lageplan, die Abgrenzung zu den Allgemeinflächen 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 auf Fertigmaß inklusive Verputz auf Waagrishöhe (1,0 m über fertigem Fußboden) sind.

Die genaue Position und Größe der Schächte wird erst in der Haustechnik-Detailplanung bestimmt. Generell werden die Kellerabteile 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 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.

# IHRE NOTIZEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# AKTUELLE BAUVORHABEN



Alle unsere aktuellen Bauvorhaben und Referenzobjekte finden Sie auf [www.leitgoeb-wohnbau.at](http://www.leitgoeb-wohnbau.at)

## 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.leitgoeb-wohnbau.at

**Leitgöb** Bauprojekt

### **Leitgöb Bauprojektmanagement GmbH**

**Planung | Bauleitung | Projektmanagement | Haustechnik**

Saalfelden - Salzburg

Färberstraße 6 · A-5760 Saalfelden

Telefon: +43 (0)6582 / 70 726 · Fax: 70 726 -33

office@lwb.at · www.leitgoeb-bauprojekt.at

**Capital** & Projekt

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

**Versicherungsmakler | Finanzierungs- & Vermögensberater | Immobilienmakler**

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

---

 **EGGER  
LASSINGLEITHNER**  
RECHTSANWÄLTE

### **Kanzlei Egger Lassingleitner**

**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 und 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.**

