



// Geförderte Eigentumswohnungen

# WOHNANLAGE SONNENPLATZ EBERSCHWANG



# ÜBER UNS

Mehr als 50 Jahre Wohnbau für's Leben und bereits mehr als 5000 übergebene Wohnungen bedeuten: Innovative Planung für hohe Wohnqualität, Top-Lagen, bauausführende Spezialisten mit jahrzehntelanger Erfahrung sowie kompetente Fachkräfte und Partner ...

Mit Ihrer Entscheidung für eine Eigentumswohnung von Norikum stehen Ihnen alle Fachberater unseres Teams zur Seite: Wir begleiten Sie in jeder Bauphase mit Fachwissen und Engagement, sodass Sie sich in Ruhe auf den Einzug in Ihr neues Heim vorbereiten können.

Vereinbaren Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch. Gerne beantworten wir Ihnen darin alle Ihre Fragen und stellen Ihnen Unterlagen zur Verfügung.

**Wir freuen uns auf Sie!**

## UNSERE DIENSTLEISTUNGEN

- Innovative Planung
- Bauausführende Spezialisten
- Kompetente Fachkräfte und Partner
- Begleitung und Beratung von der Bauphase bis zum Einzug

## INHALT

Überblick & Fakten .....	04
Lage & Umgebung .....	06
Ausstattung .....	08
Finanzierung .....	16

# AUF EINEN BLICK

## WOHNANLAGE EBERSCHWANG, SONNENPLATZ

- 24 Eigentumswohnungen von 50 bis 100 m<sup>2</sup>
- Nahe Ortszentrum
- Kellerabteil, Trockenraum, Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Allgemeinbereiche sind barrierefrei
- HWB 34 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 0,72
- 34 Tiefgaragenstellplätze, 4 Stellplätze im Freien sowie 4 Besucherstellplätze
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in den Wohn- und Schlafräumen
- Photovoltaik-Anlage am Dach samt Speicher
- Luftwärmepumpe
- Unmittelbares Naherholungsgebiet und vielfältige Freizeitangebote
- Wohnbauförderung



# ÜBERBLICK

## ENTDECKE DIE RUHE DES LANDLEBENS. NATURNAH UND ENTSPANNT.

In der Marktgemeinde Eberschwang, direkt an der Geboltskirchner Landesstraße im Bezirk Ried im Innkreis, entsteht ein neues Wohnprojekt, das Ihnen Natur unmittelbar vor der Haustüre bietet.

### **Moderne Annehmlichkeiten ohne Kompromisse**

An den malerischen Ausläufern des Hausrucks entstehen zwei moderne Wohnhäuser mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen.

Die Wohnflächen von 50 bis 100 m<sup>2</sup> verteilen sich auf Erdgeschoss sowie zwei Obergeschosse. Die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen zeichnen sich durch attraktive Grundrisse aus und verfügen, je nach Lage, über Terrassen, Balkone oder Grünflächen. Die durchdachte Architektur mit optimaler Raumaufteilung bietet ideale Wohnmöglichkeiten sowohl für Familien als auch für Singles. Zur Finanzierung dieses Projektes besteht die Möglichkeit, ein Darlehen in Anspruch zu nehmen, das vom Land Oberösterreich mit Zuschüssen gefördert wird.

### **Wohnen im Einklang mit der Natur**

Zwischen Vöcklabruck und Ried im Innkreis gelegen, genießen Sie in Eberschwang die Vorteile modernen Wohnens im Einklang mit der Natur.

Ländlich bedeutet hier nicht altmodisch. Moderne Infrastrukturen und eine gute digitale Vernetzung sorgen dafür, dass Sie in Eberschwang alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in Anspruch nehmen können. Die Eigentumswohnungen befinden sich in idealer Lage, nur 300 Meter von der Kirche im Ortszentrum entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Arzt, Schule und Kindergarten sind bequem zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie Ried in etwa 12 Minuten und Vöcklabruck oder Wels in etwa 30 Minuten.

### **Freizeitspaß in der Natur**

Eberschwang bietet zahlreiche wunderschöne Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten, die für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung sorgen. Ob beim Wandern durch die malerische Landschaft oder beim Radfahren entlang gut ausgebauter Wege, es gibt in der Umgebung viel zu entdecken. Wintersportliebhaber kommen ebenso auf ihre Kosten, denn in unmittelbarer Nähe befindet sich der längste Skilift des Innviertels. Das Freizeitangebot der Gemeinde umfasst außerdem das örtliche Freibad mit biologischer Wasseraufbereitung, das in wenigen Autominuten erreichbar ist. Erleben Sie die Vorzüge des Landlebens, wo Tradition und Moderne auf harmonische Weise zusammenkommen und für ein besonderes Lebensgefühl sorgen.



**Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einem reizvollen, familienfreundlichen Wohngebiet im Innviertel, das viel Potenzial für die Zukunft bietet.**

Die idyllische Hügellandschaft von Eberschwang, umgeben vom Hausruckwald, lädt zu herrlichen Spaziergängen und abwechslungsreichen Wanderungen ein.

Für die Kleinen gibt es im Ortsteil Maierhof in Eberschwang einen aufregenden Spielplatz zu entdecken. Der Sand- und Wasserspielbereich inspiriert die Kreativität und lädt mit spannenden Geräten zum Bauen, Graben, Matschen und Sandkuchenbacken ein. Wer den Weg durch den Irrgarten meistert, kann vom Baumhaus aus einen großartigen Ausblick genießen. Zahlreiche Schaukeln, darunter eine Nestschaukel, eine Hochschaukel und eine Seilbahn, bieten jede Menge Spaß in luftiger Höhe. Weitere Highlights sind zusätzliche Baumhäuser, Rutschen, Wippen sowie Balancier- und Klettermöglichkeiten, die zum Ausprobieren und Toben einladen.

Auch im Winter kommen Sie voll auf Ihre Kosten. Der nahegelegene Skilift mit drei Abfahrten, einer Flutlichtanlage und einem Schlepplift sorgt für winterliche Abenteuer. Dank einer modernen Beschneiungsanlage und Schneekanonen ist der Betrieb auch in schneearmen Wintern gesichert.

**EBERSCHWANG  
WOHNTRÄUME WERDEN  
WIRKLICHKEIT.**



Fotos: Marktgemeinde Eberschwang



# SCHÖNE AUSSTATTUNGEN VOM BODEN BIS ZUR INSTALLATION



## EIN PLUS AN LEBENSQUALITÄT

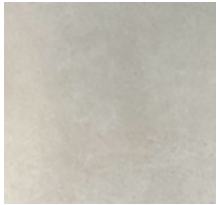
Die sorgfältig durchdachte Architektur der Gebäude bietet in allen Wohnungen eine moderne und offene Raumgestaltung. Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause, das durch überzeugende Ausstattungsdetails besticht.

Erleben Sie eine Steigerung Ihrer Lebensqualität mit unseren hochwertigen Material-, Oberflächen- und Designstandards. Genießen Sie den Komfort von edlen Parkettböden, stilvollen Bodenfliesen, Markenarmaturen und dreifach isolierten Fenstern, die ein luxuriöses und gemütliches Ambiente schaffen.

Diese Eigentumswohnungen sind mit Fußbodenheizung und elektrisch betriebenen Jalousien ausgestattet, um Ihnen maximalen Komfort zu bieten.

Neben der Beheizung durch eine effiziente Luftwärmepumpe wird auch Nachhaltigkeit großgeschrieben. Eine Photovoltaik-Anlage dient zur teilweisen Deckung des Allgemeinstroms.

## BODENBELÄGE



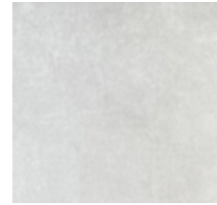
SOLID Beige



SOLID Grey



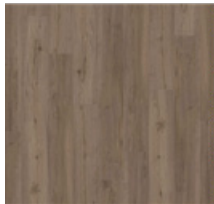
SOLID Black



ARPA BLOCK W



2-Schicht-Parkettboden  
„Eiche Business“



Vinylboden  
„Waxed Oak V4“



Vinylboden  
„Classic Nuttree V4“



Vinylboden  
„Brown Limed Oak V4“

## TÜREN



INNENTÜREN:  
Weiß lackierte Röhrenspan-  
Holztürblätter auf lackierten Stahlzargen



Wohnungen mit vorgelagerten Grünflächen erhalten je Wohnung einen Gartenwasseranschluss.

Hauseingangsseitig wird ein Allgemeingartenwasseranschluss hergestellt.

## SANITÄRAUSSTATTUNG



„Vigour Derby“ Möbelwaschtisch,  
80 x 48 cm, Keramik



„Vigour Derby“ Stahlemail-Badewanne, 170 x 75 cm



„Vigour Derby“  
Mineralguss-Duschwanne,  
90 x 90 cm



Aufputz  
mit Brausekombi



„Vigour Derby“ Wand-WC,  
spülrandlos, WC-Sitz abnehmbar  
mit Absenkautomatik



„Laufen Pro A“  
Handwaschbecken,  
36 x 25 cm



Handtuch-  
Trockenheizkörper



„Gessi Corso Venezia“  
Einhand-Waschtischmischer



„Gessi Corso Venezia“  
Einhand-Badebatterie



Aufputz mit Handbrause,  
Brausehalter und  
Brauseschlauch



„Gessi Corso Venezia“  
Einhand-Brausebatterie



„Geberit“ Betätigungsplatte,  
2-Mengen-Spülung, weiß



„Vigour Derby“  
Standventil  
(nur Kaltwasser)

# BAU & AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

## 1. ALLGEMEINES

Die Norikum Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. errichtet in Eberschwang, an der Geboltskirchner Landesstraße, auf der Parzelle 186/2 der KG 46108 Eberschwang eine Eigentumswohnanlage samt Tiefgarage.

Das Grundstück befindet sich in idealer Lage in Eberschwang. Sowohl das Ortszentrum (300 m zur Kirche), die Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch Arzt, Schule und Kindergarten sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Das Projekt besteht aus zwei modernen Wohnhäusern mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen, die im Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen situiert sind. Die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen haben attraktive Grundrisse und je nach Lage Terrassen, Balkone und Grünflächen.

Die Wohnanlage ist in den Allgemeinbereichen barrierefrei gestaltet. Die Wohnungen sind barrierefrei adaptierbar.

Die Kellerabteile, der Trockenraum sowie der Fahrrad- und Kinderwagenraum befinden sich im Kellergeschoß.

Im Außenanlagenbereich werden die Eigengärten, der Kinderspielplatz sowie die allgemeinen Grünflächen errichtet. Für die Müllentsorgung wird im Zugangsbereich ein Sammelmüllraum errichtet.

Die Tiefgarage wird als Verbindung der einzelnen Keller zueinander errichtet. Es stehen 34 Tiefgaragenstellplätze, 4 Stellplätze im Freien sowie 4 Besucherstellplätze zur Verfügung. (Teile der Besucherplätze werden im Winter als Schneedepot verwendet)

**Niedrigenergiehaus nach EAVG: HWB 34 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 0,72 Vollwärmeschutz** – Stärke je nach Energieausweis

## 2. ROHBAU

Das tragende Mauerwerk wird, soweit statisch möglich, in hochwertiger Ziegelbauweise - 25 cm Hochlochziegel - hergestellt. Die Wohnungstrennwände werden mit 25 cm Schallschutzziegel oder als Stahlbetonwände ausgeführt.

Die Zwischenwände werden in Ziegelbauweise hergestellt. Im Sinne des anpassbaren Wohnbaus wird die Wand zwischen WC/Bad oder WC/Abstellraum – sofern erforderlich – als Gipskartonständerwand ausgeführt. Stahlbetondecken bzw. Elementplatten mit Unterzügen nach statischem Erfordernis.

Raumhöhen bis zur Deckenunterkante: EG bis 2.OG: ca. 2,55 m, in den Nebenräumen (Bad, WC, Abstellraum) teilweise weniger.

Dämmwerte entsprechen den Richtlinien der ÖÖ. Wohnbauförderung.

## 3. FASSADE

Die Fassade wird als Vollwärmeschutzfassade ausgeführt.

## 4. AUFZUGSANLAGEN

In den Stiegenhäusern wird ein Aufzug vom Kellergeschoß bis zum 2. Obergeschoß eingebaut.

## 5. TREPPEN

Stahlbetonstiegen, Podeste und Auftritte in Feinsteinzeugfliesen. Stiegegeländer in Metallkonstruktion mit Edelstahlhandlauf bzw. mit Handlauf aus Edelstahl an den Wänden montiert.

## 6. E-AUTO-LADESTATIONEN IN DER TIEFGARAGE

E-Auto-Ladestationen sind, behördliche Genehmigung und ausreichend vorhandene Stromkapazität des Energieversorgungsunternehmens (EVU) vorausgesetzt, auf Sonderwunsch möglich.

Je nach Lage des Stellplatzes in der Tiefgarage kann eine zusätzliche mechanische Belüftung erforderlich sein. Leerverrohrung zu den Tiefgaragenstellplätzen wird vorgesehen.

## 7. PARKPLÄTZE, GARAGENANLAGE

Die statisch tragenden Außenbauteile des Kellers werden mit wasserundurchlässigem Beton und die Tiefgarage wird zusätzlich mit frost- und tausalzbeständigem Beton ausgeführt.

Der Schutz gegen Frosttausalze wird mit Dichtasphalt hergestellt, auf eine Bitumenabdichtung wird verzichtet.

Die Wände und Decken aus Beton bleiben unbehandelt. Die Garagenanlage wird natürlich bzw., wenn erforderlich, mechanisch entlüftet.

Die Tiefgarage wird mit einer Toranlage abgeschlossen, welche mittels Funkfernsteuerung zu bedienen ist.

Die Außen-Parkflächen werden asphaltiert.

## 8. AUSSENANLAGEN, GRÜN- U. ERHOLUNGSFLÄCHEN, FAHRRADSTÄNDER

Die allgemeine Grünfläche wird mit vorhandenem Humus humusiert, mit einer Rasenmischung besämt und durch Strauchpflanzungen etc. attraktiv gestaltet. Die Kinderspielfläche bietet den Kindern einen idealen Freiraum.

Die Aufschließungswege werden asphaltiert bzw. als Betonplattenbelag ausgeführt.

Bei den Hauszugängen werden Fahrradständer positioniert.

Die Beleuchtung der Hauseingänge wird über Bewegungsmelder gesteuert.

## 9. LOGGIEN, BALKONE, TERRASSEN UND PRIVATE FREIFLÄCHEN

Jede Wohnung erhält eine zugeordnete Loggia, Balkon oder Terrasse. Brüstungen: Metallgeländerkonstruktion verzinkt mit Maxplatte od. ähnlichem, teilweise Glasfüllung, mit Nirohandlauf.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten teilweise eine eigene mitparfizierte private Freifläche. Diese Wohngärten befinden sich teilweise auf der mit einer intensiven Begrünung versehenen Tiefgarage. Bauseits wird diese Fläche mit vorhandenem Humus humusiert und mit einer Rasenmischung besämt. Eine weitere Bepflanzung – unter Berücksichtigung des Gründachaufbaues – kann vom Eigentümer selbst vorgenommen werden.

Im Bereich dieser privaten Gärten/Terrassen werden gemäß Polierplan Kellerlichtschächte, Traufenstreifen, Kanal- oder Sickerschächte, je nach Erfordernis, angeordnet. Weiters können bei den privaten Freiflächen allgemeine Anschlussleitungen für Wasser, Kanal, Strom, etc. verlegt werden.

Für die Entwässerung des Grundstückes wurde ein Gesamtkonzept von der Gemeinde erstellt, somit erfolgt die Entwässerung in ein eigenes Kanalsystem, welches in ein Versickerungsbecken mündet.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (Lehm) erfolgt bei Regen die natürliche Versickerung verzögert und es kann daher in den privaten Gärten und Allgemeinr Grünflächen zu länger als einen Tag anhaltenden Pfützenbildungen kommen.

Zur Abgrenzung der einzelnen Gärten zueinander und zur Allgemeinfläche ist bauseits eine Einfriedung mit Maschendrahtzaun, Höhe 1,00 m vorgesehen. Darüber hinaus kann eigentümerseitig unter Berücksichtigung des Gründachaufbaues - eine Hecke bzw. Bepflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,80 m hergestellt werden.

## 10. WÄNDE

Die Wände der Wohnungen werden mit weißer Mineralfarbe gestrichen.

**Bäder:** Wandverfliesung Höhe ca. 210 cm mit feinkeramischen, weißen, glasierten Fliesen, matt, Nennmaß 30 x 60 cm, horizontal verlegt, passend verfugt.

**Toiletten:** Feinkeramische, weiße, glasierte Fliesen, matt, Nennmaß 30 x 60 cm, horizontal verlegt, passend verfugt, im Rückwand- u. Handwaschbeckenbereich bis auf Oberkante Spülkasteneinmauerung (ca. 120 cm), Abschlussleiste.

## 11. DECKEN

Elementplatten- bzw. Ortbetondecken in den Wohnungen, mit gespachtelter und hell gestrichener Oberfläche, bzw. wenn technisch erforderlich mit abgehängter Gipskartondecke.

## 12. BODENBELÄGE

Im Stiegenhaus werden Kunststeinplatten oder Feinsteinzeugfliesen verlegt, Nennmaß 30 x 60 cm, im Trockenraum sowie im Fahrradraum im Nennmaß 30 x 30 cm.

Die **Balkone, Loggien und Terrassen** erhalten als Bodenbelag Betonplatten, Nennmaß 50 x 50 cm mit Quarz-Vorsatz.

Balkone, Loggien: auf Stelzlager verlegt

Terrassen: in Mörtelbett verlegt

### **Wohn-, Vor- und Schlafräume, Küchen- und Abstellräume:**

2-Schicht-Parkettboden matt lackiert, verklebt am Estrich, z.B. „Eiche Business“ oder gleichwertiges.

Alternativ ohne Aufpreis: Vinylboden

- „Waxed Oak V4“ o.ä.
- „Brown Limed Oak V4“ o.ä.
- „Classic Nuttree V4“ o.ä.

### **Bäder und Toiletten:**

Bodenverfliesung, Feinsteinzeug glasiert, z. B. SOLID oder gleichwertiges, Nennmaß 30 x 60 cm

Wahlweise in den Farben:

SOLID beige, SOLID Grey, SOLID Black oder ARPA BLOCK W

Die Auswahlmöglichkeiten bei den Bodenbelägen können wir Ihnen gerne bis zur Rohbauaufertigstellung anbieten.

## 13. FENSTERELEMENTE U. BALKON-/TERRASSENTÜREN

Fensterprofile in Kunststoff weiß mit **3-fach-Isolierverglasung**, Dreh- und Drehkipplügel bzw. Fixverglasung je nach Lage.

Innenfensterbänke aus Werzalith, Duropol od. ähnlichem Material, in gebrochenem Weiß, außen Sohlbank in Aluminium pulverbeschichtet oder natureloxirt.

## 14. SONNENSCHUTZ

Elektrisch betriebene Jalousie bei Fenstern bzw. Terrassentüren mit einer Funkfernbedienung je Raum. Ausführung der Jalousie in einem hellen Grauton.

## 15. TÜREN

### **Wohnungseingangstüren:**

Weiß lackiertes Holztürblatt mit integriertem Türspion auf lackierter Stahlzarge angeschlagen, einbruchhemmend ausgeführt; Beschlag in Edelstahl. Einbruchwiderstandsklasse 3.

### **Innentüren:**

Weiß lackierte Röhrenspan-Holz Türblätter auf lackierten Stahlzargen angeschlagen, Beschläge in Edelstahl. Im Wohnzimmer bei den Wohnungen B1, B5, B9 Innentüren mit Glaslichte.

Im Vorraum teilweise Oberlichtverglasung zum Wohnzimmer bzw. je nach Grundriss zum Bad.

## 16. HEIZUNG U. WASSERVERSORGUNG

Die Beheizung erfolgt mittels **Luftwärmepumpe**, wobei das Warmwasser in jeder Wohnung mittels Wärmetauscher im Durchflussprinzip in einer lokalen Wohnstation aufbereitet wird. Zusätzlich wird durch eine **Photovoltaikanlage mit Speicher** nachhaltiger Strom erzeugt, der zur teilweisen Deckung des Eigenbedarfs genutzt wird und so zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen beiträgt.

Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt mit gemieteten **elektronischen Wärmemengenzählern**, die des Wasserverbrauches mit **Wasserzählern**.

Die **Wasserversorgung** erfolgt über das Wasserleitungsnetz der Gemeinde. Der Bauträger verpflichtet sich im Bedarfsfall, die Wasseraufbereitung mit einer Dosieranlage auszustatten.

Die Wohnungen sind mit **Fußbodenheizung** mit Einzelraumregelung in den Wohn- und Schlafräumen ausgestattet.

In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuch-Trockenheizkörper ausgeführt.

## 17. ENERGIESPARENDE MASSNAHMEN

Das Bauvorhaben wird als Niedrigenergiehaus nach den Richtlinien der ÖÖ. Wohnbauförderung ausgeführt.

## 18. SANITÄR

### Bad:

**Badewannen: jede Wohnung mit Ausnahme Wohnungen A2, A6, A10, B2, B6, B10**

Einbaubadewanne aus emailliertem Stahl 170 x 75 cm weiß, mit verchromter Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie (z.B. Fabrikat Gessi Corso Venezia oder gleichwertiges).

Waschtisch weiß (z.B. Vigour Derby oder gleichwertiges) mit verchromtem Einhandmischer; Installation und E-Anschluss für Waschmaschine.

**Dusch-Anlage: jede Wohnung mit Ausnahme Wohnungen A3, A7, A11, B3, B7, B11**

Duschwanne weiß 90 x 90 cm (z.B. Fabrikat Vigour Derby oder gleichwertiges), Einhand-Brausebatterie – Aufputz mit Brausekombi (z.B. Gessi Corso Venezia oder gleichwertiges).

### WC:

Hängeklosett in weiß mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit verchromter Kaltwasser-Einhandbatterie.

### Küche:

Installation für Abwäsche und Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler über Doppelspindelventil.

### Garten:

Wohnungen mit vorgelagerten Grünflächen erhalten je Wohnung einen Gartenwasseranschluss. Hauseingangsseitig wird ein Allgemeingartenwasseranschluss hergestellt.

## 19. ELEKTROINSTALLATION

Schalter und Steckdosen: quadratisch weiß

Steckdosen (außer WC): 1 - 6 Stück, je nach Raumgröße

Decken- bzw. Wandauslässe: 1 - 3 Stück, entsprechend dem Raum

Terrasse/Loggia: 1 Decken- oder Wandleuchte mit Schalter

im Wohnzimmer und 1 Steckdose.

Eine **Gegensprech- und Türöffneranlage** im Vorraum für **Videoanschluss** zur Überwachung des Hauszuganges gerichtet; Monitor gegen Aufpreis.

### Fernsehen / Internet / Telefon:

Anschlussdose im Wohnzimmer, Leerdose im Kinderzimmer und Schlafzimmer. Im Bad Anschluss für Waschmaschine und Kondensat-Trockner. In der Küche Anschluss für E-Herd und Geschirrspüler. Steckdose für Umluft-Dunstabzug.

### Kellerabteile:

Gangbereich: Deckenauslässe nach Erfordernis, über Allgemeinstrom  
Je Abteil: 1 Steckdose.

## 20. FERNSEHEN, INTERNET UND TELEFONIE

Die Wohnungen verfügen über A1 Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 1000 MBit/s und Fernsehen in HD-Qualität. Aus Schallschutzgründen dürfen Fernseher und Stereolautsprecher an Wänden nur schallentkoppelt montiert werden.

## 21. PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Bauseitig wird eine Photovoltaik-Anlage am Dach samt Speicher zur teilweisen Deckung des Allgemeinstroms errichtet.

## 22. KELLERABTEILE

Jede Wohnung erhält im Kellerbereich ein Abteil mit Holzlattenwänden und Boden als Nutzestrich. Das Kellerabteil wird mit einem Vorhangschloss, welches mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist, ausgestattet.

Nach technischem Erfordernis können in den Kellerabteilen Haustechnikleitungen, Installationen einschließlich notwendiger Revisionseinrichtungen vorhanden sein.

Wir weisen darauf hin, dass in den ersten Jahren nach Baufertigstellung trotz ordnungs- und sachgemäßer Feuchtigkeitsisolierung aufgrund der Restfeuchtigkeit des Bauwerks es zu einer erhöhten Luftfeuchtigkeit in den Kellerräumen kommen kann.

Das Nutzungsverhalten ist daher entsprechend anzupassen, insbesondere sind die Kellerräume für die Lagerung von Leder, Textilien und Papier aufgrund möglicher Kondensatbildung nicht geeignet.

## 23. RAUCHWARNMELDER

In den Wohnungen werden in allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen im Küchenbereich – nicht vernetzte Rauchwarnmelder montiert.

## 24. KOMPLETTIERUNGSARBEITEN UND EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Alle übrigen Einrichtungsgegenstände sowie Komplettierungsarbeiten, die in der oben angeführten Standard-Ausstattung nicht enthalten sind, können vom Wohnungseigentümer ab Übergabe der Wohnung nach eigener Wahl angeschafft bzw. durchgeführt werden. Die in den Verkaufsplänen abgebildete Einrichtung ist unverbindlich und stellt keine Standard-Ausstattung dar. Sonderwünsche und Änderungen innerhalb der Wohnung können nach dem jeweiligen Baufortschritt und im Einklang mit den Bestimmungen der Bauordnung berücksichtigt werden (siehe Punkt „Sonderwünsche“ des Bauträgervertrages).

Das im Prospekt und auf der Bautafel dargestellte Bild der Wohnanlage beruht auf der ursprünglichen Konzeption mit allen künstlerischen Freiheiten und unterliegt daher allfälligen Änderungen in der Projektierung bis zur Fertigstellung.

## 25. SONDERWUNSCHPLANUNG

Je Wohnung werden eine Beratungsstunde und zwei Planungsstunden vom Bauträger übernommen.

## 26. HINWEISE

Für die Gewährleistung gelten die vertraglichen Vereinbarungen und die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen sowie die ÖNORMEN.

Die Geschoßdecken sind als Elementdecken oder Ortbetondecken, je nach statischem Erfordernis, ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt.

Bei Ausführung von Elementdecken treten Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden.

Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leichte, optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen.

Ebenso treten bei den Baumaterialien, insbesondere beim Trocken- ausbau, Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Haarrisse verursachen können. Diese sind nach dem Stand der Technik unvermeidbar. Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen und diese Haarrisse sind nicht als Mangel anzusehen.

Silikonfugen sind Wartungsfugen und sollten nach Bedarf jedoch mindestens alle 3 Jahre erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Allfällige Änderungen der Ausführung und der Ausstattung sowie Irrtum bleiben vorbehalten.





# ” MIT KOMPETENZ UND LEIDENSCHAFT AN IHRER SEITE “

Wir begleiten Sie mit Fachwissen und Engagement, sodass Sie sich in Ruhe auf den Einzug  
in Ihr neues Heim vorbereiten können.



# FINANZIERUNG WOHNUNGEN

## 1. ALLGEMEINES

Für die Finanzierung und Abwicklung dieses Bauvorhabens gelten die Bestimmungen des OÖ Wohnbauförderungsgesetzes 1993 (OÖ WFG 1993) und es kann daher bei Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen und der Bonitätsprüfung der OÖ Landesbank zur Finanzierung des Kaufpreises ein mit Zuschüssen des Landes OÖ gefördertes Darlehen der OÖ. Landesbank AG in Anspruch genommen werden.



## 2. DARLEHENSKONDITIONEN – FÖRDERUNGSDARLEHEN

Es stehen dazu zwei Darlehensvarianten zur Auswahl:

1. Fixzinsvariante mit 20 oder 25 Jahren Laufzeit oder
2. Variable Verzinsung mit 30 Jahren Laufzeit

**DARLEHENS SUMME:**

Ab € 75.000,- pro Wohnung für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt zuzüglich € 15.000,- für jedes Kind, das im gemeinsamen Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldet ist.

**ZUSCHUSS WOHNBAUFÖRDERUNG:**

Das Land OÖ leistet aufgeteilt auf 20 Jahre Zuschüsse zu den o.a. Darlehen der OÖ. Landesbank ab € 10.000,- für Ein- bzw. Zwei-Personen-Haushalt zuzüglich € 2.000,- je Kind.

**FÖRDERUNGSVORAUSSETZUNGEN:**

Für die Inanspruchnahme des Wohnbauförderungsdarlehens sind die Förderungsvoraussetzungen des Landes OÖ betreffend Staatsbürgerschaft, Einkommensgrenzen, Nutzung der Wohnung usw. zu erfüllen.

Über weitere Details informieren wir Sie gerne in einem persönlichen Gespräch bzw. erhalten Sie Information beim Amt der OÖ. Landesregierung unter: [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at) (> Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen bzw. Formulare) oder durch den Hypo Oberösterreich Förderrechner: [wohnbaufoerderung.hypo.at](http://wohnbaufoerderung.hypo.at)

## 3. EIGENMITTEL-RATENPLAN NACH § 10 BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ

Die Abwicklung des Bauprojektes erfolgt nach den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG). Der Kaufpreis ist demnach wie folgt zu entrichten:

- 10 %:** nach Unterfertigung des Bauträgervertrages und nach Anmerkung gemäß § 40(2) WEG 2002 i.d.g.F.
- 30 %:** nach Fertigstellung des Rohbaues und des Daches
- 20 %:** nach Fertigstellung der Rohinstallationen
- 12 %:** nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung
- 17 %:** nach Bezugsfertigstellung bzw. wegen vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes
- 9 %:** nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z. 1 BTVG)
- 2 %:** nach Bezugsfertigstellung bzw. wegen vereinbarter vorzeitiger Übergabedeseigentlichen Vertragsgegenstandes, daderBauträger allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche durch eine Bankgarantie gemäß § 4 Abs. 4 BTVG sichert.

Der jeweilige Baufortschritt wird von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen festgestellt.

#### 4. NEBENKOSTEN

Zuzüglich zum Kaufpreis sind folgende Nebenkosten zu berücksichtigen, welche sich auf Basis des Gesamtkaufpreises inkl. USt berechnen:

**3,5 % Grunderwerbsteuer** (Finanzamt)\*

**1,1 % Grundbucheintragungsgebühr** (Bezirksgericht)\*

*\* zur Ermittlung der Berechnungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr werden zum Kaufpreis die Vertragserrichtungskosten zur Gänze hinzugerechnet.*

**1,32 % Vertragserrichtungskosten inkl. UST**

für Bauträgervertrag gem. BTVG, Wohnungseigentumsvertrag, Treuhänderfunktion **zuzüglich Barauslagen** (Beglaubigungskosten, Notar, Verwaltungsgebühren, etc.)

#### 5. UNTERNEHMERISCHE NUTZUNG IM SINNE DES UMSATZSTEUERGESETZES

Sollte die kaufgegenständliche Wohnung (KFZ-Stellplatz) unternehmerisch genutzt werden und ist dadurch der Käufer aufgrund umsatzsteuerrechtlicher Bestimmungen zum Vorsteuerabzug berechtigt, so kann der Kaufpreis gemäß § 6 Abs. 2 Umsatzsteuergesetz steuerpflichtig behandelt werden.

Durch die Ausübung dieses Wahlrechtes tritt eine diesbezügliche Erhöhung des Kaufpreises ein.





# KAUFEN STATT MIETEN

Norikum legt größten Wert darauf, dem Leitbild „Wohnbau für's Leben“ gerecht zu werden und bietet Ihnen neben gut durchdachten Wohnungsgrundrissen und einer optimalen Infrastruktur auch ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis.

## WERTE FÜR DIE ZUKUNFT

Dank der Möglichkeit, ein wohnbauförderndes Darlehen mit niedrigen Zinsen in Anspruch zu nehmen, wird die Finanzierung dieses Projektes besonders attraktiv. Erwerben Sie Eigentum anstelle von monatlichen Mietzahlungen und schaffen Sie sich so ein solides Fundament für Vermögensaufbau und Altersvorsorge.

### Hoher Wertbestand für jahrzehntelange Sicherheit

**Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim!** Investieren Sie in eine Immobilie als wertbeständige Anlage und sichern Sie sich beruhigende Werte für die Zukunft. **Eigentum statt Miete!**

### Eigentumswohnungen als Geldanlage

Die Wohnanlage „Sonnenplatz“ eignet sich sowohl zum Selbstbezug als auch als nachhaltige Wertanlage. Beim Vermögensaufbau steht Sicherheit für die Zukunft im Vordergrund. Eine Wohnimmobilie bietet den großen Vorteil, dass im Vergleich zu anderen Sachwerten monatliche Mieteinnahmen erzielt werden können. Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung der Wohnungen liegt der Fokus auf nachhaltigem Vermietungserfolg.

**Überzeugen Sie sich selbst!**



**Norikum Wohnungsbaugesellschaft m.b.H.**

Kalkofenstraße 25 | 4600 Wels

0 72 42 / 46 151

office@norikum.at

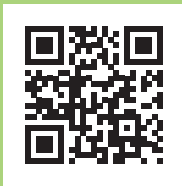
www.norikum.at

**Beratung und Verkauf**

Pollheimerstraße 7 | 4600 Wels

**In Kooperation mit Immobilien Reinhaller WOHNEN LEBEN**

**NORIKUM**



**INTERESSE  
GEWECKT?**

**RUFEN SIE AN UND LASSEN  
SIE SICH BERATEN!**

Nähere Informationen erhalten Sie  
von Ihrem persönlichen Berater:

Dieter Reinhaller

**+43 (0) 660 40 50 607**