



// Geförderte Eigentumswohnungen in Wels

# WOHN PARK EUROPA STRASSE

Bauabschnitt 1 | Häuser A + H



# 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

## WELS WOHNPAK EUROPASTRASSE

- Fertigstellung Herbst 2024
- Eigentumswohnungen von 54 bis 102 m<sup>2</sup>
- 1. Bauabschnitt:  
2 Baukörper mit insgesamt 54 Eigentumswohnungen  
und 3 Geschäftslokalen
- Je ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz
- Parkplätze im Freien
- Barrierefrei mit Lift
- HWB 38, fGEE 0,68
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- Optimale Verkehrsanbindung
- Beste Infrastruktur
- Unmittelbares Naherholungsgebiet  
und vielfältige Freizeitangebote
- **Wohnbauförderung**



# ÜBERBLICK

## LEBENSQUALITÄT, DIE MAN SPÜRT, WOHLFÜHLEN MIT WEITSICHT

Ob alt oder jung – mit dem neuen Wohnprojekt in der Europastraße rücken sämtliche Möglichkeiten, das Leben so richtig zu genießen, in unmittelbare Nähe. Aufgeteilt auf mehrere Bauabschnitte entstehen hier insgesamt 154 Eigentumswohnungen. Der erste Bauabschnitt umfasst 2 Baukörper, mit 54 Eigentumswohnungen, die ab Herbst 2024 bezugsfertig sind.

Die durchdachte Architektur mit optimaler Raumaufteilung bietet eine ideale Voraussetzung, sowohl für Familien als auch für Singles. Auch als Altersruhesitz oder Anlageobjekt ist dieses Projekt sehr interessant. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines mit Zuschüssen des Landes OÖ geförderten Darlehens erleichtert die Finanzierung dieses Projektes.

Der Wohnpark Europastraße, im Stadtteil Lichtenegg, bietet schöne Eigentumswohnungen samt Tiefgarage, einen im Innenhof gelegenen Kinderspielplatz, großzügige Freiflächen in Form von Eigengärten, Terrassen und Balkone/Loggien und noch vieles mehr. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen haben Wohnflächen von 54 bis 102 m<sup>2</sup>.

Die Eigentumswohnungen werden in massiver Bauweise errichtet und schaffen mit einer Fußbodenheizung und kontrollierter Wohnraumlüftung eine Atmosphäre einladender Wohnlichkeit.

Ein Lift ist selbstverständlich und ermöglicht barrierefreies Wohnen. So findet auch die ältere Generation hier ausreichend Platz um den Alltag zu genießen.

Bester Wohnkomfort zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis machen aus diesem Wohnpark ein attraktives und familienfreundliches Wohnumfeld. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach verspricht zudem umweltfreundliche Stromerzeugung und Stromnutzung.

Ein weiterer Pluspunkt dieses Wohnparks ist die ausgezeichnete Infrastruktur, die ein angenehmes Leben verspricht. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen, Apotheken, Kindergarten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe. Außerdem finden Sie im fußläufig erreichbaren Traun-Au-Gebiet ein reichhaltiges Angebot für Freizeitaktivitäten und um Energie zu tanken.

Darüber hinaus plant die Stadt Wels die Errichtung einer Parkanlage in unmittelbarer Nähe. Durch die verkehrsgünstige Lage ist das Stadtzentrum mit dem Auto oder dem Linienbus in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Autobahnauffahrt Wels West – in alle Richtungen (A1, A8, A9, A25) – befindet sich in nächster Nähe.

# ERSTKLASSIGER LEBENSRAUM

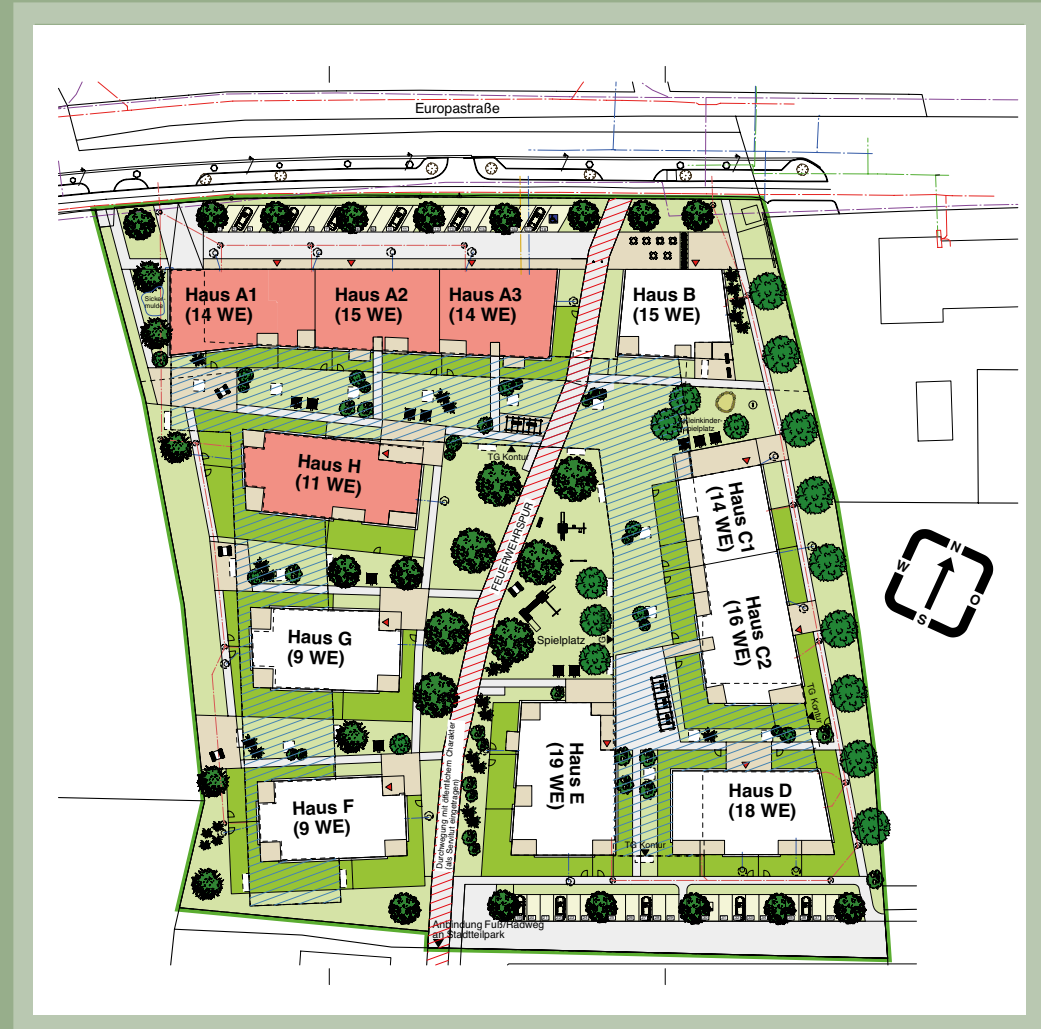
1. Bauabschnitt, Häuser A 1 – A 3, H



Tanken Sie Energie und genießen Sie Erholung pur an der Traun.



Wels, im Herzen von Oberösterreich, mit seinem wunderschönen historischen Stadtkern, hat alles zu bieten, was das Herz begehrt.



**BESTE INFRASTRUKTUR,  
STADT UND NATUR – BEIDES NAH!**



Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause und auf ein schönes Umfeld in einem attraktiven, familienfreundlichen Wohngebiet im Stadtteil Lichtenegg mit sehr viel Zukunftspotenzial. In Wels ist pure Lebensfreude angesagt. Der historische Stadtkern ist Treffpunkt zum Flanieren und Bummeln. Hier finden Sie auch zahlreiche kulturelle Veranstaltungen, große Sportevents bis hin zum Welser Volksfest...



# SCHÖNE AUSSTATTUNGEN VOM BODEN BIS ZUR INSTALLATION



## **EIN PLUS AN LEBENSQUALITÄT HOCHWERTIGE MATERIAL-, OBERFLÄCHEN- UND DESIGNQUALITÄTEN**

Die durchdachte Architektur der Gebäude sorgt in allen Wohnungen für eine moderne und offene Raumaufteilung. Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause mit überzeugenden Ausstattungsdetails. Angenehme Parkettböden, schöne Bodenfliesen, Armaturen in Markenqualität und Drei-Scheiben-Isolierverglasungen bei den Fenstern sorgen für hochwertiges und gleichzeitig wohliges Ambiente.

Diese Eigentumswohnungen werden zudem mit einer Fußbodenheizung und mit elektrisch betriebenen Außenraffstores ausgestattet.



## BODENBELÄGE



Wandfliese  
weiß, matt



Bodenfliese/Wandfliese  
„Imola Stoncrete CG“



Bodenfliese  
„SOLID Black“



Bodenfliese  
„SOLID Grey“



2-Schicht-Parkettboden  
„Eiche Business“

## TÜREN



INNENTÜREN:  
Weiß lackierte Röhrenspan-  
Holztürblätter auf Holzzargen  
angeschlagen

## GARTEN



Je Haus wird  
hauseingangsseitig ein  
Allgemeingartenwasseranschluss  
hergestellt.

Wohnungen mit privater Freifläche  
bzw. Dachterrasse (lt. BAB)  
erhalten je Wohnung  
einen Wasseranschluss.

## SANITÄRAUSSTATTUNG



Waschtisch 85 x 48 cm  
„Laufen Pro A“



Stahlwanne „Kaldewei Körperform“, 170 x 75 cm



Duschtasse 90 x 90 cm  
Mineralguss



Duschset „Basicjet  
3-strahlig“



Tiefspül-Wand-WC  
„Laufen Pro“ spülrandlos



Handwaschbecken  
„Laufen Pro A“, 36 x 25 cm



Handtuch-  
Heizkörper



Einhebelmischer  
„Ronda Neu“



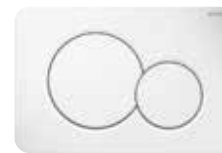
Wannen-Einhebelmischer  
chrom, „Hansa Ronda Neu“



Brausegarnitur  
„Basicjet 3-strahlig“



Einhebelmischer  
„Ronda Neu“



Drückerplatte  
„Sigma01“



Standventil  
„Nova“ einfach



Alternativ:  
Standventil „Nova Style“

# BAU & AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

## 1. ALLGEMEINES

Die Norikum Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. errichtet in Wels, zwischen der Europastraße und der Lichtenegger Straße auf der Parzelle 913/1 der KG Lichtenegg in mehreren Bauabschnitten eine wohnbauförderte Wohnanlage mit insgesamt 154 Wohneinheiten. Das Grundstück befindet sich in idealer Lage in Wels. Das Zentrum mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Ärzte sind teils fußläufig bzw. in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarem Nahbereich, zwischen Lichtenegger Straße und Mühlbach, plant die Stadt Wels in den nächsten Jahren die Errichtung einer Parkanlage zur Naherholung. Zudem laden die nahegelegenen Traunauen zum Entspannen im Grünen ein. Der erste Bauabschnitt besteht aus 2 Baukörpern mit insgesamt 54 Eigentumswohnungen und 3 Geschäftslokalen im EG. Die Häuser werden mit Erdgeschoss und 2 - 4 Obergeschossen ausgeführt. Die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen haben attraktive Grundrisse und je nach Lage Loggien, Terrassen, Balkone und Grünflächen. Die Parteienkeller, Fahrradabstellräume und Trockenräume sowie die Waschküche/Trockenraum sind in den Kellergeschossen situiert. Zusätzlich sind Fahrradabstellplätze im Hauszugangsbereich vorgesehen. Im Gartenbereich der Wohnanlage wird der Kinderspielplatz und Allgemein-Freibereich angelegt. Für die Müllentsorgung wird ein Sammel-Müllabholplatz errichtet. Die Tiefgarage verbindet die Gebäudeteile miteinander. Die Stiegenhäuser sind barrierefrei von der Tiefgarage aus erreichbar. Es stehen insgesamt 180 Tiefgaragenstellplätze sowie Stellplätze im Freien zur Verfügung.

## 2. ENERGIEKENNZAHL

Das Bauvorhaben wird nach den Richtlinien der OÖ. Wohnbauförderung mit nachstehenden Energiekennzahlen ausgeführt (Werte laut Einreichplanung):  
Haus A1: HWB SK 38 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,68  
Haus A2: HWB SK 32 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,67  
Haus A3: HWB SK 34 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,68  
Haus H: HWB SK 38 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,67

**Vollwärmeschutz** – Dämmwerte entsprechend den Richtlinien der OÖ. Wohnbauförderung

**Kontrollierte Wohnraumlüftung** mit Wärmerückgewinnung

## 3. ROHBAU

Die tragenden Kellerwände werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Abdichtung der Außenwände erfolgt nach Önorm EN 15814 als kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtung. Das tragende oberirdische Mauerwerk wird, soweit statisch möglich, in qualitativ hochwertiger Ziegelbauweise mit 25 cm starken Hochlochziegeln hergestellt.

Die Wohnungstrennwände werden aufgrund der besseren Schalldämmung mit 20 cm Stahlbetonwänden ausgeführt. Die Zwischenwände werden in 10 cm Hochlochziegelmauerwerk ausgeführt.

Im Sinne des anpassbaren Wohnbaus wird die Wand zwischen WC/Bad und Abstellraum/Bad teilweise als Gipskartonständerwand ausgeführt. Stahlbetondecken bzw. Elementplatten mit Unterzügen nach statischem Erfordernis.

Raumhöhen bis zur Deckenunterkante: im Erdgeschoss ca. 3,00 m bei den Häusern A1, A2, A3, B, ansonsten ca. 2,50 m und ab dem 1. Obergeschoss ca. 2,55 m, in den Nebenräumen (Bad, WC, Abstellraum und Loggien) bedingt durch die kontrollierte Wohnraumlüftung teilweise weniger.

## 4. FASSADE

Vollwärmeschutzfassade mit Reibputz, mittlere Körnung, Farbgestaltung laut Architekten.

## 5. AUFZUGSANLAGEN

In den Stiegenhäusern wird ein Aufzug vom Kellergeschoss bis zum obersten Wohngeschoss eingebaut.

## 6. TREPPEN

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

## 7. 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.

## 8. PARKPLÄTZE, GARAGENANLAGE

Die Stellplätze werden überwiegend in der Tiefgarage untergebracht. Aus brandschutztechnischen Gründen wird die Tiefgarage mittels Schiebetoren (offenstehend mit Brandfallsteuerung) in mehrere Abschnitte unterteilt. Die Garagenanlage wird natürlich entlüftet. Das Tiefgarageneinfahrtstor wird über eine Funkfernsteuerung bedient. Die Tiefgarage wird natürlich entlüftet. Das Tiefgarageneinfahrtstor wird über eine Funkfernsteuerung bedient. Signalmarkierung aller ausspringenden Ecken. Die Parkplätze werden mit Asphaltbelag ausgeführt.

## 9. AUSSENANLAGEN - GRÜN-, ERHOLUNGSFLÄCHEN

Der Innenhofbereich wird durch Strauchpflanzungen etc. attraktiv gestaltet. Die **Kinderspielfläche** bietet den Kindern einen idealen Freiraum. Die Anordnung der Wege erschließt den Innenhofbereich für unterschiedliche Nutzungen. So wird neben der Kinderspielfläche ein **Gemeinschaftsgarten** ausgestattet, welcher besonders die Gartenliebhaber erfreuen wird. Die Aufschließungswege werden asphaltiert bzw. als Betonplattenbelag ausgeführt. Die Beleuchtung der Hauseingänge wird über Bewegungsmelder gesteuert.

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

Jede Wohnung erhält eine zugeordnete Loggia, Balkon, Terrasse oder Dachterrasse. Brüstungen in verzinkter Metallgeländerkonstruktion mit Plattenverkleidung oder Brüstungen mit Vollwärmeschutz samt seitlich befestigter verzinkter Geländerkonstruktion. Handlauf in Niro.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine eigene mitparifizierte private Freifläche, welche sich zum Großteil über einer intensiv begrünter Tiefgarage befindet. Bauseits wird diese Fläche mit vorhandenem Humus humusiert und mit einer Rasenmischung besäht. 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.

Zur Abgrenzung der einzelnen Gärten zueinander und zur Allgemeinfläche ist bauseits eine Einfriedung mit Maschendrahtzaun Höhe 1,20 m vorgesehen. Darüber hinaus kann eigentümerseitig eine Hecke bzw. Bepflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,80 m hergestellt werden.

## 11. WÄNDE

Die Wände der Wohnungen werden mit weißer Mineralfarbe gestrichen.

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

**Häuser A:** Umräumung Badewanne mit entsprechender Bodenfliese gem. Pkt. 13.

**Haus H:** Bereiche u. Höhen lt. Verlegeplan mit Bodenfliese gem. Pkt. 13.

**Toiletten:** feinkeramische, weiße, glasierte Fliesen, matt, Nennmaß 30 x 60 cm, liegend verlegt, passend verfugt, bis auf Oberkante Spülkasteneinmauerung (ca. 120 cm), mit Abdeckleiste.

**Häuser A:** Spülkasteneinmauerung mit entsprechender Bodenfliese gem. Pkt. 13.

**Haus H:** Bereiche u. Höhen lt. Verlegeplan mit Bodenfliese gem. Pkt. 13.

## 12. DECKEN

Elementplatten- bzw. Ortbetondecken in den Wohnungen, mit gespachtelter und mit weißer Mineralfarbe gestrichener Oberfläche bzw. wenn technisch erforderlich, mit abgehängter Decke.

## 13. BODENBELÄGE

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

Die **Balkone** und **Dachterrassen** sowie **Terrassen/Loggien** im Erdgeschoss erhalten als Gehbelag Betonplatten, auf Stelzlager oder in einem Kiesbett verlegt, Nennmaß 50 x 50 cm mit Quarz-Vorsatz.

### **Bäder und Toiletten:**

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

**Boden Haus A – Whg. Bad ohne Fenster:** SOLID Grey

**Boden Haus A – Whg. Bad mit Fenster**

**(A3/2, A3/3, A3/6, A3/9):** SOLID Black

### **Haus H:**

Boden u. Wand: Imola Stoncrete CG, Nennmaß 60 x 60 cm – Bereiche u. Höhen lt. Verlegeplan

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

Echtholzparkett in „Eiche business“, 2-Schicht, matt lackiert oder gleichwertiges.

## 14. FENSTERELEMENTE UND BALKON-/LOGGIEN-/TERRASSENTÜREN

Fensterprofile in Kunststoff weiß, **3-fach-Isolierverglasung**, Dreh- und Drehkipppflügel bzw. Fixverglasung je nach Lage. Innenfensterbänke aus Werzalit, Dupopal od. ähnlichem Material, in gebrochenem Weiß, außen Sohlbank in Aluminium pulverbeschichtet oder natureloxiert.

## 15. SONNENSCHUTZ

Elektrisch betriebene Außenraffstore (Jalousie) bei Fenstern und Terrassentüren mit Funkfernbedienung je Wohn-/Schlafraum. Ausführung und Farbtöne nach Vorgabe des Architekten.

## 16. TÜREN

### **Wohnungseingangstüren:**

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

### **Innentüren:**

Weiß lackierte Röhrenspan-Holztürblätter auf Holzargen angeschlagen, Beschläge in Edelstahl poliert. Im Vorraum teilweise Oberlichtverglasung zum Wohnzimmer bzw. je nach Grundriss zum Bad.

## 17. HEIZUNG U. WASSERVERSORGUNG

Die Wohnanlage wird an das Fernwärmenetz der Stadt Wels angeschlossen. Die Warmwasserbereitung erfolgt im Durchflussprinzip mittels einer lokalen Wohnungsstation in jeder Wohnung.

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

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

In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuch-Trockenheizkörper ausgeführt.

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

## 18. KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG

Das Bauvorhaben wird nach den Richtlinien der OÖ. Wohnbauförderung ausgeführt und dementsprechend mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung mit einem zentralen Lüftungsgerät je Wohnung ausgestattet.

Die Lüftungszentrale wird in den einzelnen Wohnungen im WC, Bad oder Abstellraum installiert, sodass in diesem Raum, bedingt durch die notwendige abgehängte Decke, die Raumhöhe ca. 2,20 m beträgt. Die Verteilung zu den restlichen Räumen sowie die Luftauslässe befinden sich in der Stahlbetondecke. Die Ansaugung bzw. Absaugungen werden über Dach geführt.

## 19. SANITÄR

### Bad:

Ausstattung mit Badewanne **und/oder** Dusche lt. Wohnungsplan.

Einbaubadewanne aus emailliertem Stahl 170 x 75 cm weiß (z.B. Kaldewei Körperform oder gleichwertiges) mit verchromtem Wannens-Einhebelmischer (z.B. Hansa Ronda Neu oder gleichwertiges) und Brausegarnitur (z.B. Basicjet 3-strahlig oder gleichwertiges). Waschtisch weiß (z.B. Laufen Pro A oder gleichwertiges) mit Einhebelmischer (z.B. Ronda Neu oder gleichwertiges); Installation und E-Anschluss für Waschmaschine.

### Bei Wohnungen mit Dusche:

Duschtasse weiß 90 x 90 cm Mineralguß, Einhebelmischer (z.B. Ronda Neu oder gleichwertiges) – Aufputz mit Duschset (z.B. Basicjet 3-strahlig oder gleichwertiges).

### WC:

Hängeklosett in weiß mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit verchromter Kaltwasser-Einhandbatterie. Tiefspül-Wand-WC „Laufen Pro“ spülrandlos mit Drückerplatte „Sigma01“ Handwaschbecken „Laufen Pro A“, 36 x 25 cm Standventil „Nova“ einfach  
Alternativ: Standventil „Nova Style“

### Küche:

Installation für Abwäsche sowie Zuleitung für Geschirrspüler über Doppelspindelventil.

### Garten/Dachterrasse:

Wohnungen mit privater Freifläche bzw. Dachterrasse erhalten je Wohnung einen Wasseranschluss.

## 20. ELEKTROINSTALLATION

Schalter und Steckdosen: quadratisch weiß  
Steckdosen: 1 - 6 Stück (außer im WC), je nach Raumgröße  
Decken- bzw. Wandauslässe: 1 – 3 Stück, entsprechend dem Raum  
Terrasse/Loggia/Balkon: 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter im Wohnzimmer und 1 Steckdose.  
Dachterrasse: 2 Decken- oder Wandauslässe mit Schalter im Wohnzimmer und 2 Steckdosen.

Im Vorraum wird eine **Gegensprech- und Türöffneranlage** mit der Möglichkeit für einen Videoanschluss zur Überwachung des Hauszuganges ausgeführt. Der Monitor kann gegen Aufpreis erworben werden

**Fernsehen/Internet/Telefon:** Medienverteiler im Vorraum, 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. Anschlussmöglichkeit für Umluftdunstabzug (bedingt durch die kontrollierte Wohnraumlüftung ist nur dieser möglich).

Kellerabteile:

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

## 21. FERNSEHEN, INTERNET UND TELEFONIE

Für den **Fernsehempfang** besteht ein Kabelfernsehanschluss über die Firma LIWEST. Die monatlichen Gebühren in jeweiliger Höhe sind im Falle des Anschlusses vom Eigentümer zu entrichten.

Das Leitungsrecht für die Kabelverteilung sowie die Anschlusssteckdose für die Telekommunikation in den Wohnungen steht im Eigentum der Kabelfernsehgesellschaft.

Aus Schallschutzgründen dürfen Fernseher und Stereolautsprecher an Wänden nur schallentkoppelt montiert werden.

Internet:

Die Wohnungen verfügen über A1 Internet mit Glasfaser-Technologie für Geschwindigkeiten bis zu 1000 Mbit/s und Fernsehen in HD-Qualität.

## 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.

Die Kellerräume sind für die Lagerung von Leder, Textilien und Papier aufgrund möglicher Kondensatbildung nicht geeignet.

## 23. RAUCHWARNMELDER/BRANDMELDEANLAGE

Im Allgemeinbereich (Stiegen und Gänge) der Gebäude wird eine automatische Brandmeldeanlage mit interner Alarmierung errichtet. Diese Brandmeldeanlage wird laut Vorschreibung der Baubehörde mit einer Alarmweiterleitung zur Feuerwehr der Stadt Wels ausgestattet.

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. PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

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

## 27. HINWEISE

Für die Gewährleistung gelten neben den vertraglichen Vereinbarungen 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 Trockenausbau, 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 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.





# ” WIR PLANEN BIS INS KLEINSTE DETAIL “

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 kann daher bei Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen zur Finanzierung des Kaufpreises ein Förderungsdarlehen 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

Darlehenssumme:

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 Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, da der Bauträger 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

Durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines wohnbaufördernten Darlehens mit niedrigen Zinsen ist die Finanzierung dieses Projektes besonders attraktiv. Schaffen Sie sich Eigentum anstatt jeden Monat Miete zu zahlen und bauen Sie sich damit zugleich ein solides Fundament für die Vermögensbildung und die Altersvorsorge.

## HOHER WERTBESTAND FÜR JAHRZEHNTELANGE SICHERHEIT

Verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim! Investieren Sie in eine Immobilie als Wertanlage und schaffen Sie sich beruhigende Werte für die Zukunft. Eigentum statt Miete!

## EIGENTUMSWOHNUNGEN ALS GELDANLAGE

Das Projekt „Wohnpark Europastraße“ eignet sich sowohl zum Selbstbezug als auch als wertbeständige Anlageform.

Sicherheit für die Zukunft steht beim Vermögensaufbau im Vordergrund. Bei einer Wohnimmobilie haben Sie den großen Vorteil, dass, im Vergleich zu anderen Sachwerten, monatliche Mieteinnahmen erzielt werden können. Sowohl in der Planung als auch in der Ausführung der Wohnungen steht der nachhaltige Vermietungserfolg im Fokus. 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 Ringstraßen-Immobilien GmbH



# INTERESSE GEWECKT?

RUFEN SIE AN UND LASSEN  
SIE SICH BERATEN!

Nähere Informationen erhalten Sie  
von Ihrem persönlichen Berater:

Daniel Mayrhuber

T: 0664 308 2669