NORIKUM
www.norikum.at

// Geförderte Eigentumswohnungen in Wels

WOHNPARK ZELLERSTRASSE SÜD

Häuser G1, G2, G3

ÜBER UNS

50 Jahre Wohnbau fürs Leben bedeutet: 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
- Finanzierungsberatung

INHALT

Überblick & Fakten	04
Lage & Umgebung	06
Ausstattung	08
Wohnungen & Pläne	14
Finanzierung	32

AUF EINEN BLICK:

WOHNPARK ZELLERSTRASSE SÜD
HÄUSER G1, G2, G3

- 4. Bauabschnitt des Wohnpark Zellerstr. Süd:
  3 Häuser mit jeweils 8 bis 16 Wohnungen
- Wohnnutzflächen von 63 bis 108 m^2
- Je ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz
- Parkplätze im Freien
- Barrierefrei mit Lift
- Optimalenergiebauweise und kontrollierte Wohnraumlüftung
- Haus G1: HWB 30, fGEE 0,72
  Haus G2: HWB 28, fGEE 0,72
  Haus G3: HWB 32, fGEE 0,72
- Gute Infrastruktur und
  optimale Verkehrsanbindung
- **Wohnbauförderung**
- Geplante Fertigstellung: Frühjahr 2023

ÜBER BLICK

WOHNQUALITÄT / Wohlfühlen mit Weitsicht

Der Wohnpark Zellerstraße Süd wird in mehreren Bauabschnitten errichtet. Im 4. und letzten Bauabschnitt entstehen 3 Häuser mit jeweils 8, 12 bzw. 16 Eigentumswohnungen mit ideal zugeschnittenen Grundrissen für Singles, Familien, als Altersruhesitz oder Anlageobjekt. Und alles natürlich mit bestem Wohnkomfort, lichtdurchfluteten Räumen und einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Das Projekt bietet somit Interessenten jeden Alters ein hochwertiges, familienfreundliches Wohnumfeld.

Die Zwei- bis Vierzimmer-Wohnungen haben Wohnnutzflächen von 63 bis 108 m². Eine gut durchdachte Raumaufteilung, schöne Eigengärten, Terrassen, Balkone und Loggien bieten eine Atmosphäre einladender Wohnlichkeit. Den Bewohnern steht je Wohnung ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenabstellplatz zur Verfügung. Parkplätze im Freien sind ebenfalls vorhanden.

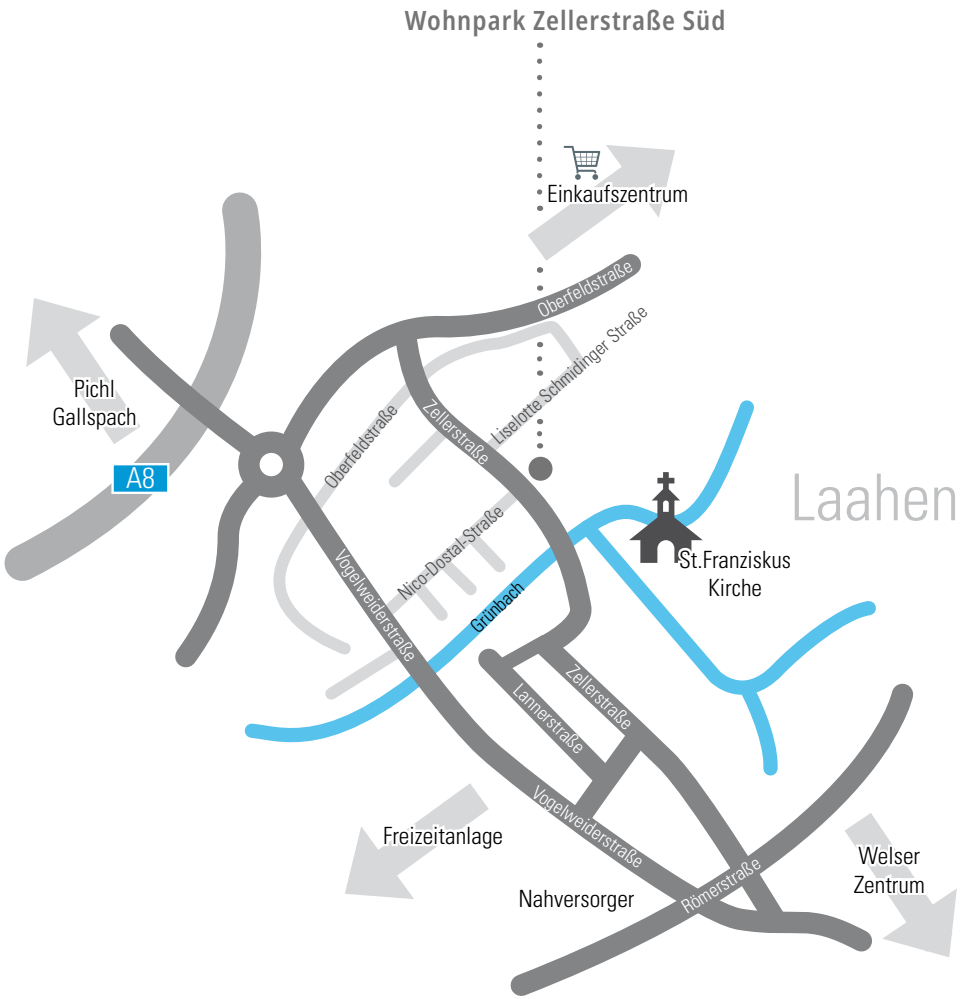
Im verkehrsfreien Innenbereich des Wohnparks sind die Allgemein-Freibereiche und die Spielflächen vorgesehen.

Eine massive Ziegelbauweise und wohlig temperierte Räume durch die Fußbodenheizung, dazu stets angenehme Frischluft in der Wohnung durch die kontrollierte Wohnraumlüftung runden das perfekte Wohnpaket ab. Alle Ebenen sind über einen Aufzug im Treppenhaus zu erreichen.

Heimkommen und sich rundum wohlfühlen, Entspannung erleben und die herrliche Natur genießen – das ist im Wohnpark Zellerstraße Süd möglich.

Die Fertigstellung der Häuser G1, G2 und G3 ist für das Frühjahr 2023 geplant.

LAGE & UMGEBUNG



Lebensqualität
Stadt und Natur – beides nah!

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause und auf ein schönes Umfeld in einem attraktiven Wohngebiet mit sehr viel Zukunftspotenzial.

In nur wenigen Minuten sind Sie in der Innenstadt, am Bahnhof oder z. B. im Vogelpark Schmiding. Das neue Nahversorgungszentrum in Laahen umfasst ein vielfältiges Angebot mit Ärzten, einer Apotheke, dem Lebensmittelhandel, einem Friseur und Gastronomie sowie zahlreichen Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen. Optimale Verkehrsanbindungen sorgen zudem für stressfreie Alltagsbedingungen.

Wenn wir ins Grüne wollen, dann verlassen wir meistens die Stadt und fahren Richtung Land. Hier im Stadtteil Laahen muss man nicht ins Auto steigen. Wer Erholung im Grünen sucht, befindet sich hier in optimaler Lage: Die Naherholungsgebiete Fernreith und Oberthan befinden sich direkt vor der Haustür. Gemütliche Jausenstationen und Mostheurige sind ganz in der Nähe und laden zum Verweilen ein.

So leben Sie mit viel Grün mitten in einem neuen Wohngebiet mit guter Infrastruktur in Wels.

BB

SCHÖNE AUSSTATTUNGEN VOM BODEN BIS ZUR INSTALLATION

Modernes Wohnen macht Spaß und gibt sich raumgreifend. Freuen Sie sich auf Ihr neues Domizil mit überzeugenden Ausstattungsdetails. Große Feinsteinzeug-Bodenfliesen beweisen in den Sanitärräumen Stilsicherheit.

Eichenparkett im Eingangsbereich, dem Wohnzimmer und in den Schlafräumen sorgt für hochwertiges und gleichzeitig wohliges Ambiente. Alternativ können Sie auch aus verschiedenen Vinylböden wählen. Die Badewanne, der Waschtisch und die Armaturen werden in namhafter Markenqualität ausgeführt.

Die Auswahl der Ausstattung erfolgt nach Bemusterung im Beratungsgespräch. Eine Sonderwunschplanung ist je nach Baufortschritt selbstverständlich möglich.

Diese hochwertigen Eigentumswohnungen in Optimalenergiebauweise werden mit einer Fußbodenheizung und einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet.

BODENBELÄGE

2-Schicht-Parkettboden
„Eiche Business“

Vinylboden
„Waxed Oak V4“

Vinylboden
„Classic Nuttree V4“

Vinylboden
„Brown Limed Oak V4“

Fliese
„Antracite“

Fliese
„Mud“

Fliese
„Cream“

Auf den Balkonen/Loggien wird
die Fliese „Volcano Grey“ verlegt.

TÜREN

INNENTÜREN:
Weiß lackierte Röhrenspan-Holztürblätter auf lackierten Stahlzargen

GARTEN

Wohnungen mit Grünflächen
erhalten jeweils einen
Gartenwasseranschluss

SANITÄRAUSSTATTUNG

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

Einhand-Waschtischmischer
„Gessi Corso Venezia“

Badewanne „Vigour Derby“, Stahl-Email, 170 x 75 cm

Einhand-Badebatterie
„Gessi Corso Venezia“

Brausegarnitur
für Badewanne

Brausetasse „Vigour Derby“,
weiß, 90 x 90 cm

Einhand-Brausebatterie
„Gessi Corso Venezia“

Brausegarnitur
für Brausetasse

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

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

Handwaschbecken
„Laufen Pro A“, 36 x 25 cm

Standventil „Vigour
Derby“ (nur Kaltwasser)

Handtuch-Heizkörper

Druckbedingte Farbabweichungen – Abbildungen sind nicht farbverbindlich.

BAU- & AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

1. ALLGEMEINES

1.1. Die Norikum Wohnungsbaugesellschaft mbH errichtet in Wels auf den Parzellen 326/1, 326/2 und 326/3 der KG Obereisenfeld eine wohnbaugeförderte Wohnanlage.

1.2. Der Wohnpark Zellerstraße Süd befindet sich in schöner Lage im aufstrebenden Stadtteil Wels/Laahen. Supermärkte, ein Bäcker, eine Apotheke, Gastronomie oder auch ein Kindergarten sind bequem fußläufig erreichbar. Zudem laden die Naherholungsgebiete Oberthan und Fernreith zum Entspannen im Grünen ein.

1.3. Der Wohnpark Zellerstraße Süd wird in mehreren Bauabschnitten errichtet:
1. Bauabschnitt: Häuser D1, D2 mit jeweils 16 Wohnungen
2. Bauabschnitt: Häuser E1, E2 mit 16 bzw. 12 Wohnungen
3. Bauabschnitt: Häuser F1, F2 mit 12 bzw. 16 Wohnungen
4. Bauabschnitt: Häuser G1 bis G3 mit jeweils 16, 12 bzw. 8 Wohnungen.

1.4. Die Häuser G1, G2 und G3 bestehen aus jeweils einem Erdgeschoß und 3 Obergeschoßen. Die Zwei- bis Vierraumwohnungen haben attraktive Grundrisse und je nach Lage Terrassen, Loggien, Balkone und Grünflächen.

1.5. Die Kellerabteile, der Trockenraum sowie der Fahrrad- und Kinderwagenraum befinden sich im Kellergeschoß. Zudem gibt es im Haus G1 zusätzlich einige Hobbykeller.

1.6. Im Außenanlagenbereich werden die Eigengärten, der Kinderspielplatz sowie die allgemeinen Grünflächen errichtet.

1.7. Für die Müllentsorgung wird im Zugangsbereich ein Sammelmüllraum errichtet.

Eine gemeinsame Tiefgarage verbindet alle Bauabschnitte. Die Stiegenhäuser der Häuser G1, G2 und G3 sind barrierefrei von der Tiefgarage aus erreichbar, wobei das Stiegenhaus für das Haus G2 über den Zugang bei den Häusern G1 und G3 erschlossen ist. Es stehen ausreichend Tiefgaragenstellplätze sowie Stellplätze im Freien zur Verfügung.

1.8. Die Fertigstellung der Häuser G1, G2 und G3 ist für das Frühjahr 2023 geplant.

1.9. **Optimalenergiehaus nach EAVG:**
Haus G1: HWB 30, fGEE 0,72
Haus G2: HWB 28, fGEE 0,72
Haus G3: HWB 32, fGEE 0,72
Vollwärmeschutz – Stärke je nach Energieausweis
Kontrollierte Wohnraumlüftung

2. ROHBAU

2.1. Das aufgehende Mauerwerk wird, soweit statisch möglich, in hochwertiger Ziegelbauweise - 25 cm Hochlochziegel - 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.

2.2. Raumhöhen bis zur Deckenunterkante: ca. 2,5 m, in den Nebenräumen (Bad, WC, Abstellraum) teilweise weniger.

2.3. Die Lüftungszentrale für die kontrollierte Wohnraumlüftung 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.

2.4. Dämmwerte entsprechend den Richtlinien der OÖ. Wohnbauförderung.

3. FASSADE

3.1. Vollwärmeschutzfassade mit färbigem Reibputz, mittlere Körnung.

4. AUFZUGSANLAGEN

4.1. In den Stiegenhäusern wird ein rollstuhlgerechter Aufzug vom Kellergeschoß bis zum obersten Wohngeschoß eingebaut.

4.2. Da jedes Wohnungseigentumsobjekt über die Möglichkeit verfügt, die Liftanlage zu nutzen, werden die Bewirtschaftungskosten und die zukünftigen Erhaltungskosten nach den zukünftigen Miteigentumsanteilen (Nutzwertanteilen) aufgeteilt.

5. TREPPEN

5.1. Stahlbetonstiegen, Podeste und Auftritte in Feinsteinzeugfliesen.

5.2. Stiegengeländer in Metallkonstruktion mit Edelstahlhandlauf.

6. E-AUTO-LADESTATIONEN IN DER TIEFGARAGE

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

6.2. Je nach Lage des Stellplatzes in der Tiefgarage kann eine zusätzliche mechanische Belüftung erforderlich sein.

7. GARAGENANLAGE

7.1. Die PKW-Abstellflächen in der Tiefgarage werden asphaltiert. Signalmarkierung aller ausspringenden Ecken.

7.2. Die Garagenanlage wird natürlich bzw. wenn erforderlich mechanisch entlüftet.

7.3. Die Tiefgarage wird entsprechend den Vorschriften der Baubehörde mit einer Brandmeldeanlage mit Alarmweiterleitung zur Feuerwehr der Stadt Wels ausgestattet.

7.4. Die Toranlage wird über eine Funkfernsteuerung bedient.

8. AUSSENANLAGEN – GRÜN-, ERHOLUNGSFLÄCHEN, PARKPLÄTZE, FAHRRADSTÄNDER

8.1. Die Beleuchtung der Hauseingänge wird über Bewegungsmelder gesteuert.

8.2. Der Innenhofbereich wird durch Strauchpflanzungen etc. attraktiv gestaltet. Die Kinderspielfläche bietet den Kindern einen idealen Freiraum.

8.3. Die Außenparkflächen werden mit Asphalt und Rasengittersteinen hergestellt.

8.4. Die Aufschließungswege werden asphaltiert bzw. als Betonplattenbelag ausgeführt.

8.5. Fahrradständer werden beim Hauszugang positioniert.

8.6. Im südlichen Bereich des Grundstückes befindet sich ein Gehweg mit Öffentlichkeitsrecht, über den z. B. die Pfarre St. Franziskus erreichbar ist.

9. LOGGIEN, BALKONE, TERRASSEN UND PRIVATE FREIFLÄCHEN

9.1. Jede Wohnung erhält eine zugeordnete Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse. Brüstungen teilweise mit Geländeraufsatz, Handlauf in Niro.

9.2. Die Wohnungen im Erdgeschoß erhalten eine eigene mitparifizierte private Freifläche. Diese Eigengärten befinden sich zum Teil auf der mit einer intensiven Begrünung versehenen Tiefgarage. Bauseits wird diese Fläche humusiert und mit einer Rasenmischung besämt. Eine weitere Bepflanzung – unter Berücksichtigung des Gründachaufbaues - kann vom Eigentümer selbst vorgenommen werden.

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

9.4. Zur Abgrenzung der einzelnen Gärten zueinander und zur Allgemeinfläche ist bauseits eine Einfriedung vorgesehen (Zaunhöhe 1 m, 1 Gartentürl je Erdgeschosswohnung). Darüber hinaus kann eigentümerseitig eine Hecke bzw. Bepflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,80 m hergestellt werden.

9.5. Die Loggien im EG haben teilweise einen Abstellraum, welcher mit einer Beplankung aus Max- oder Eternitplatten versehen ist. Dieser Raum ist der Außenluft ausgesetzt (offene Fugen).

10. WÄNDE

10.1. Die Wände der Wohnungen werden mit weißer Mineralfarbe gestrichen.

10.2. **BÄDER**
Wandverfliesung bis Höhe Türzarge mit feinkeramischen, weißen, glasierten Fliesen, matt, 30 x 60 cm, horizontal verlegt, weiß verfugt.

10.3. **TOILETTEN**
Feinkeramische, weiße, glasierte Fliesen, matt, 30 x 60 cm, horizontalverlegt, weiß verfugt, im Rückwand- u. Handwaschbeckenbereich bis auf Oberkante Spülkasteneinmauerung (ca. 120 cm)

11. BODENBELÄGE

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

11.2. **Balkone bzw. Loggien:** Bodenplatten „Volcano Grey“, Format 60 x 60 cm, auf Abstandhalter verlegt.

11.3. **Terrassen im Erdgeschoß:** Betonplatten in Kies verlegt mit sandgestrahlter Oberfläche.

11.4. **Wohn-, Vor- und Schlafräume, Küchen- und Abstellräume:**
2-Schicht-Parkettboden „Eiche Business“, matt lackiert, verklebt am Estrich. Alternativ ohne Aufpreis: Vinylboden
- „Waxed Oak V4“
- „Brown Limed Oak V4“
- „Classic Nuttree V4“

11.5. **Bäder und Toiletten:**
Bodenfliesen Feinsteinzeug, „CG Gravel“, Format 30 x 60 cm, wahlweise in den Farben:
- „Antracite“
- „Mud“
- „Cream“

Die Auswahlmöglichkeiten bei den Bodenbelägen gelten für die Phase des Baubeginns. Um den Zeitplan nicht zu gefährden, werden die Bodenbeläge im Zuge der Fertigstellung der Wohnungen von uns festgelegt. Unser Projektbetreuer steht Ihnen für Fragen hierzu gerne zur Verfügung.

12. FENSTERELEMENTE UND BALKON-/TERRASSENTÜREN

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

12.2. Innenfensterbänke aus Werzalith, Duropal oder ähnlichem Material, in gebrochenem Weiß, außen Sohlbank in Aluminium pulverbeschichtet oder natureloxiert.

13. SONNENSCHUTZ

13.1. **BEI ALLEN WOHNUNGEN:** Elektrisch betriebene Raffstores bei den Fenstern bzw. Terrassentüren mit Funkfernbedienung. Ausführung der Raffstores entweder in RAL 9006 (Weißaluminium) oder einem anderen hellen Grauton.

14. TÜREN

14.1. **WOHNUNGSEINGANGSTÜREN**
Weiß lackiertes Holztürblatt mit integriertem Türspion auf lackierter Stahlzarge angeschlagen, einbruchhemmend mit Zusatzschloss ausgeführt; Beschlag in Edelstahl. Einbruchswiderstandsklasse 3.

14.2. **INNENTÜREN**
Weiß lackierte Röhrenspan-Holztürblätter auf lackierten Stahlzargen angeschlagen, Beschläge in Edelstahl poliert. Im Wohnzimmer Innentüre mit Glaslichte. Teilweise Oberlichtverglasung zum Vorraum bzw. zum Bad.

15. HEIZUNG U. WASSERVERSORGUNG

15.1. Die Wohnanlage wird an das Fernwärmenetz der Stadt Wels angeschlossen.

15.2. Die Warmwasserbereitung erfolgt im Durchflussprinzip mittels einer lokalen Wohnungsstation in jeder Wohnung. Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt mit einem gemieteten **elektronischen Wärmemengenzähler,** die des Kaltwasserverbrauches mit einem gemieteten **Wasserzähler**.

15.3. Die Wohnungen sind mit **Fußbodenheizung** mit Einzelraumregelung in den Wohn- und Schlafräumen ausgestattet. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuch-Trockenheizkörper ausgeführt.

15.4. Die **Wasserversorgung** erfolgt über das Wasserleitungsnetz der Stadt Wels.

15.5. Der Bauträger verpflichtet sich, im Bedarfsfall die Wasseraufbereitung mit einer Dosieranlage auszustatten.

16. ENERGIESPARENDE MASSNAHMEN

16.1. Das Bauvorhaben wird als Optimalenergiehaus nach den Richtlinien der OÖ. Wohnbauförderung ausgeführt und dementsprechend mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

17. SANITÄR

17.1. **BAD**
Einbau-Badewanne aus emailliertem Stahl, 170 x 75 cm, weiß, mit verchromter Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie.

Waschtisch
Waschtisch „Vigour Derby“, weiß, mit verchromtem Einhandmischer

Badewanne
Stahl-Email-Badewanne „Vigour Derby“, 170 x 75 cm, Einhand-Badebatterie-Aufputz „Gessi Corso Venezia“ mit Handbrause, Brausehalter und Brauseschlauch.

Installation und E-Anschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner.

Duschanlage
Die 4-Raum-Wohnungen G2/03, G2/06, G2/09, G2/12, G3/01, G3/03, G3/05 und G3/07 werden zusätzlich zur Einbau-Badewanne mit einer Duschanlage ausgestattet.

Brausetasse „Vigour Derby“, weiß, 90 x 90 cm, Einhand-Brausebatterie „Gessi Corso Venezia“– Aufputz mit Brausekombi.

17.2. **WC**
Weißes Hängeklosett mit Unterputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit verchromter Kaltwasser-Einhandbatterie.

Wand-WC „Vigour Derby“, spülrandlos, WC-Sitz abnehmbar mit Absenkautomatik, Betätigungsplatte „Geberit“, 2-Mengen-Spülung, weiß. Sofern die Wohnung mit separatem WC ausgeführt wird: Handwaschbecken „Laufen Pro A“, 36 x 25 cm, Standventil „Vigour Derby“ (nur Kaltwasser).

17.3. **KÜCHE**
Installation für Abwäsche sowie Zuleitung für Geschirrspüler über Doppelspindelventil.

17.4. **GARTEN**
Wohnungen mit privaten Freiflächen erhalten jeweils einen Gartenwasseranschluss.

18. ELEKTROINSTALLATION

18.1. **SCHALTER UND STECKDOSEN**
Steckdosen, quadratisch, weiß (außer WC): 1 – 6 Stück, je nach Raumgröße. Decken- und Wandauslässe: 1 - 2 Stück, entsprechend dem Raum.

18.2. **TERRASSE/LOGGIA**
1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter im Wohnzimmer und 1 Steckdose.

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

18.4. **FERNSEHEN**
Fernsehsteckdose im Wohnzimmer, Leerdose im Kinderzimmer und Schlafzimmer.

18.5. **TELEFON/INTERNET**
Telefonleerdose im Vorraum, Wohnzimmer und Kinderzimmer.

18.6. Im Bad Anschluss für Waschmaschine und Kondensat-Trockner.

18.7. In der Küche Anschluss für E-Herd und Geschirrspüler.

18.8. Anschlussmöglichkeit für Umluftdunstabzug bedingt durch die kontrollierte Wohnraumlüftung.

18.9. **KELLERABTEILE**
Gangbereich: Deckenauslässe nach Erfordernis, über Allgemeinstrom, je Abteil: 1 Steckdose.

19. FERNSEHEN

19.1. 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 Anschlussteckdose für die Telekommunikation in den Wohnungen steht im Eigentum der Kabelfernsehgesellschaft. Aus Schallschutzgründen dürfen Fernseher und Stereolautsprecher an Wänden nur schallentkoppelt montiert werden.

20. INTERNET

20.1. Die Wohnungen verfügen über A1 Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 300Mbit/s und Fernsehen in HD Qualität.

21. KELLERABTEILE

21.1. Abstellraum mit Holzlattenwänden und Boden mit Estrich versiegelt.

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

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

22. HOBBYRÄUME

22.1. **TÜRELEMENT**
Metalltürblatt auf Stahlzarge angeschlagen, mit Zylinderschloss sperrbar.

22.2. Boden mit versiegeltem Nutzestrich, Außenwände und Decken in schalreinem Beton. Fensterelement aus Kunststoff weiß, Isolierverglasung.

22.3. **ELEKTROINSTALLATION**
1 Deckenauslass, 1 Schaltersteckdosenkombination, auf Putz montiert.

23. RAUCHWARNMELDER

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

24. KOMPLETTIERUNGSARBEITEN UND EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

24.1. 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.

24.2. Die in den Verkaufsplänen abgebildete Einrichtung ist unverbindlich und stellt keine Standard-Ausstattung dar.

24.3. 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).

24.4. 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

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

26. GEWÄHRLEISTUNG

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 Trockenausbau, Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Haarrisse verursachen können. Diese sind nach dem Stand der Technik unvermeidbar.

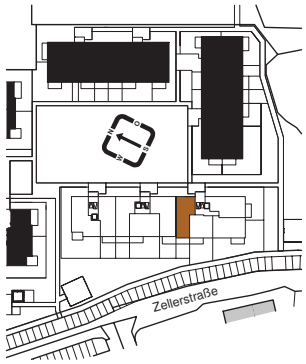
Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen und diese Haarrisse sind nicht als Mangel anzusehen.

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

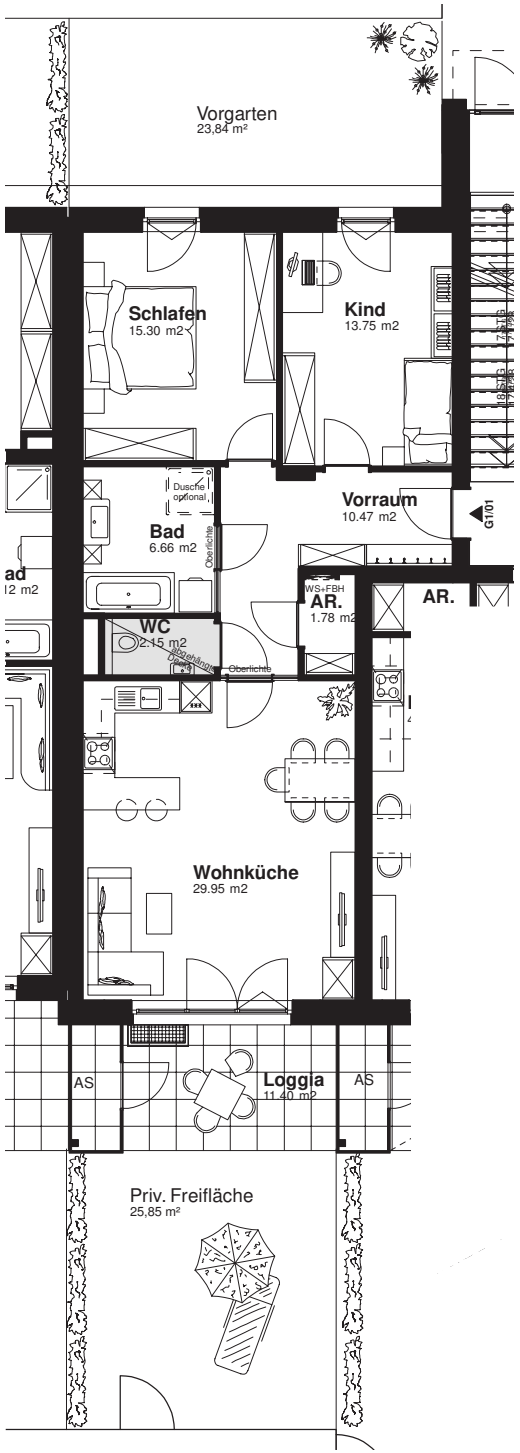
Allfällige Änderungen der Ausführung und der Ausstattung sowie Irrtum bleiben vorbehalten.

TOP G1/01 EG VERKAUFT

Wohnfläche	ca. 80,1 m²
Loggia	ca. 11,4 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 91,5 m²**
Vorgarten	ca. 23,8 m²
Priv. Freifläche	ca. 25,9 m²

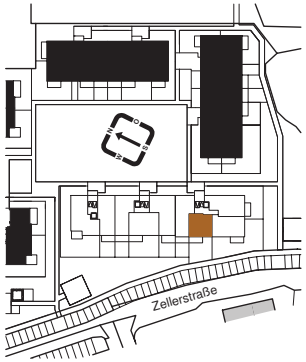


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.

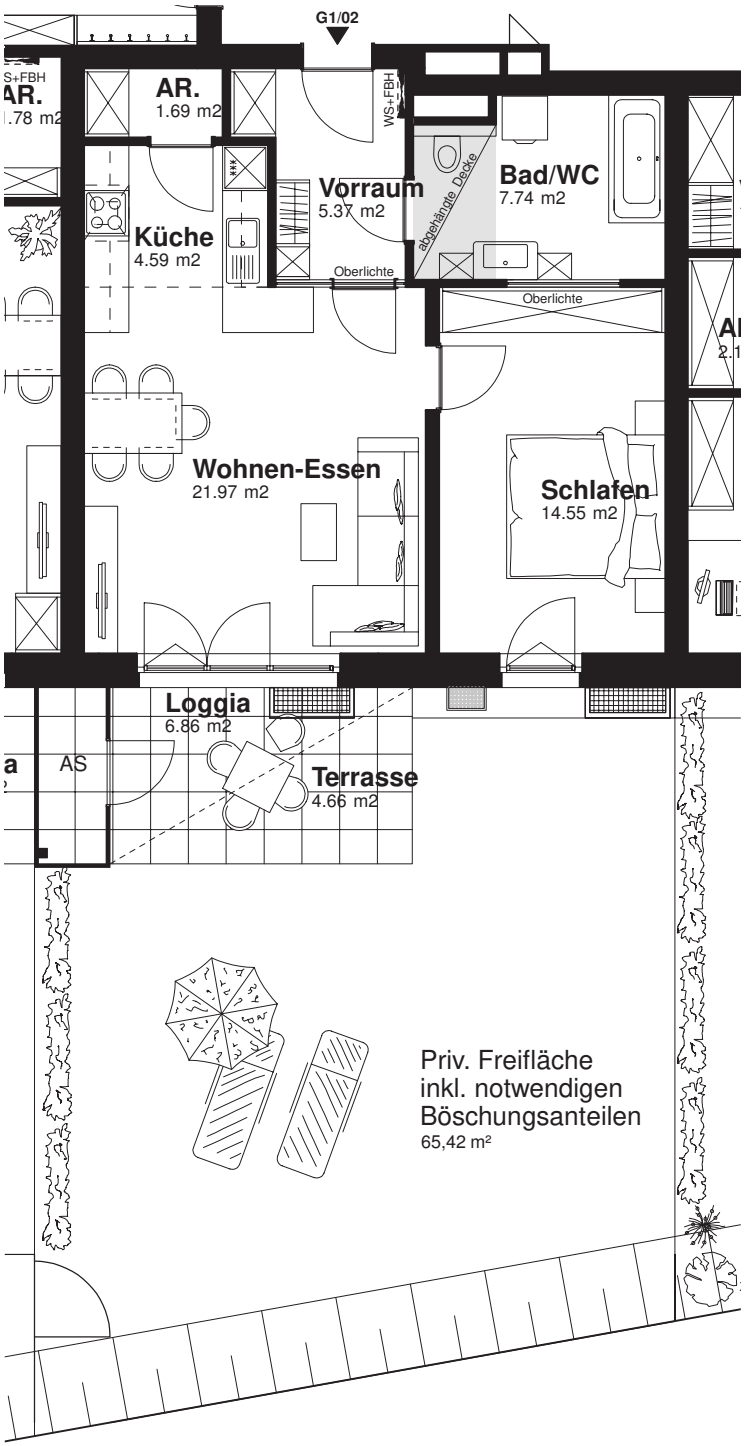


TOP G1/02 EG VERKAUFT

Wohnfläche	ca. 55,9 m²
Loggia	ca. 6,9 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 62,8 m²**
Terrasse	ca. 4,7 m²
Priv. Freifläche	ca. 65,4 m²

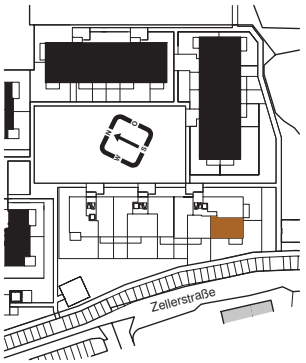


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.

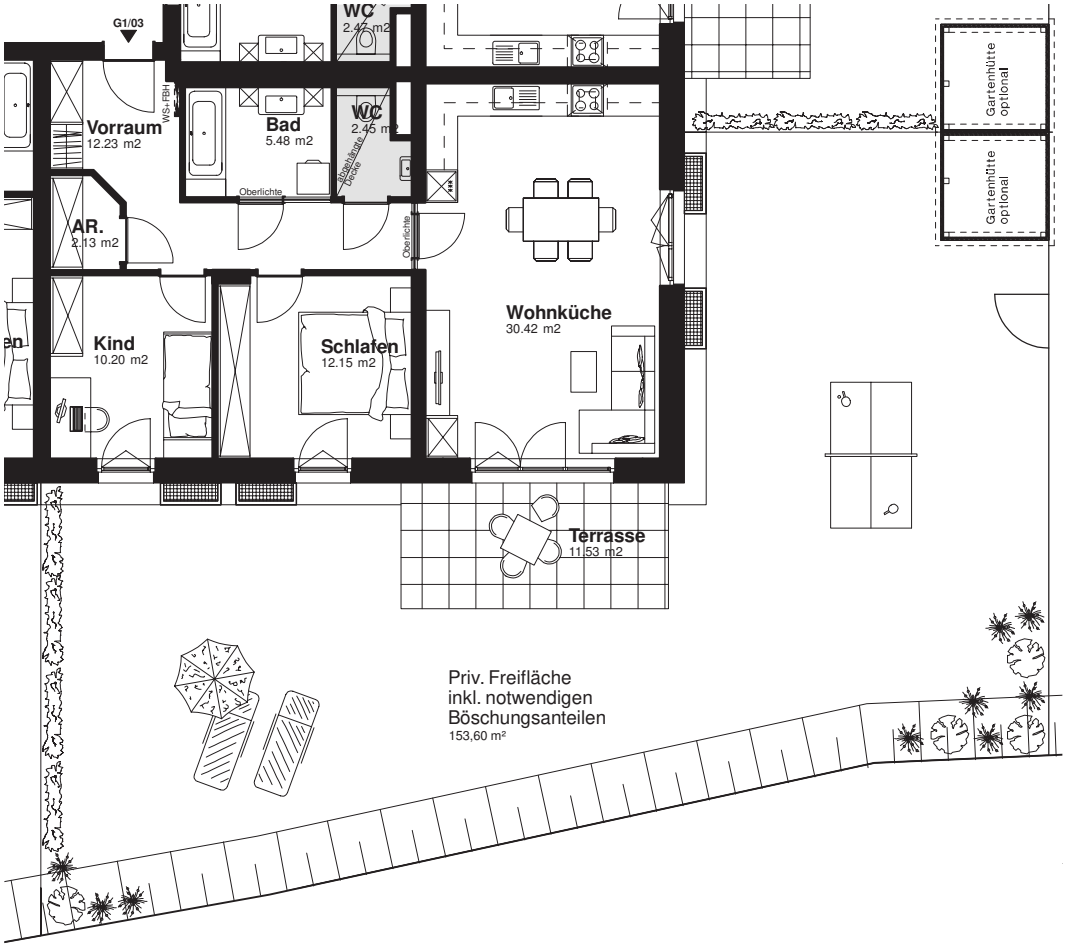


TOP G1/03 EG VERKAUFT

Wohnnutzfläche	**ca. 75,1 m²**
Terrasse	ca. 11,5 m²
Priv. Freifläche	ca. 153,6 m²

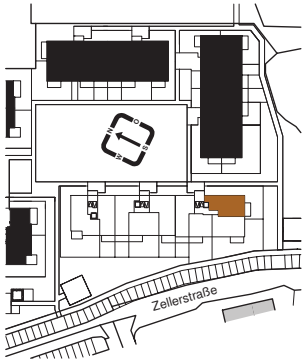


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.

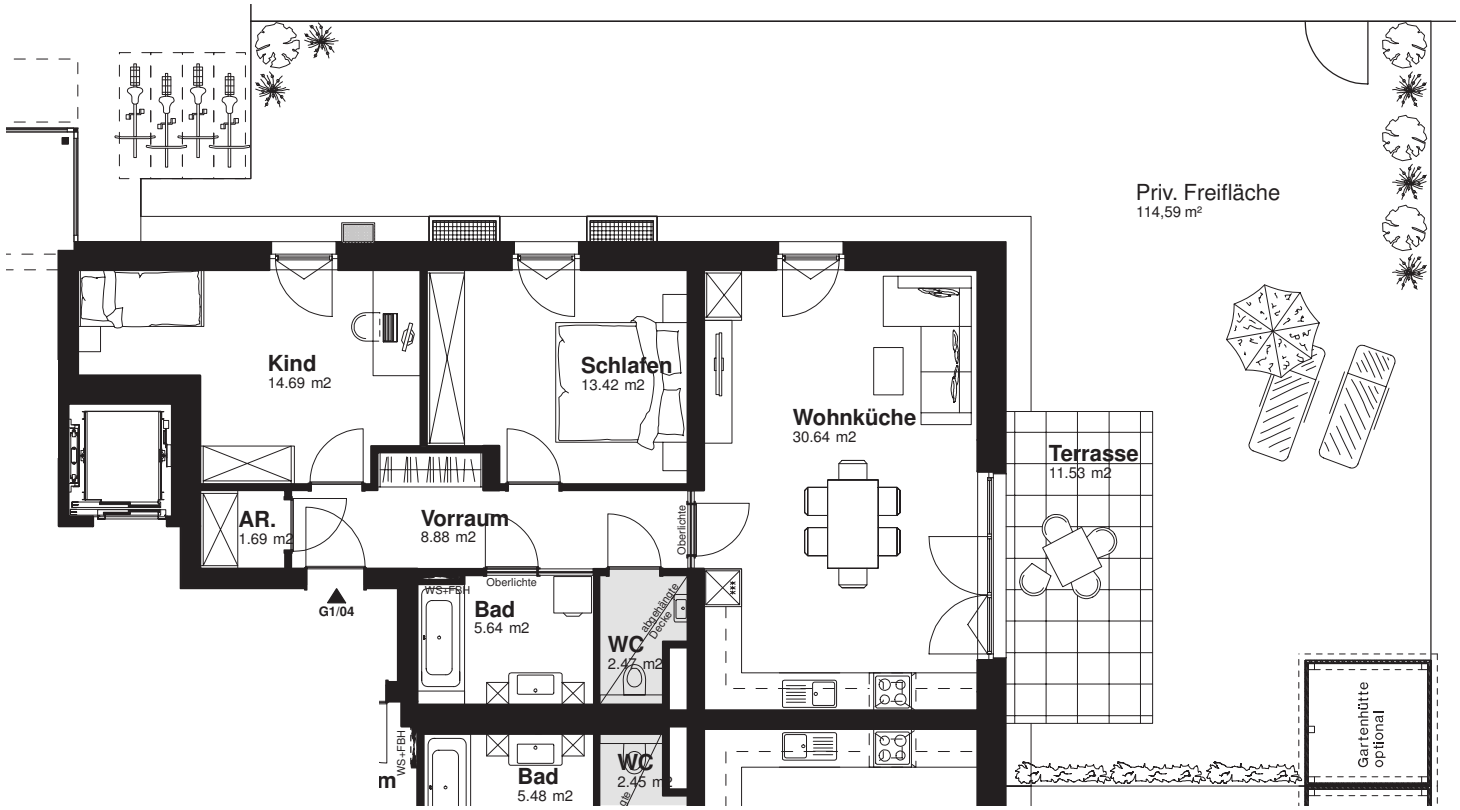


TOP G1/04 EG VERKAUFT

Wohnnutzfläche	**ca. 77,4 m²**
Terrasse	ca. 11,5 m²
Priv. Freifläche	ca. 114,6 m²

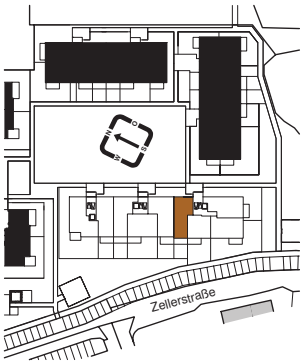


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.

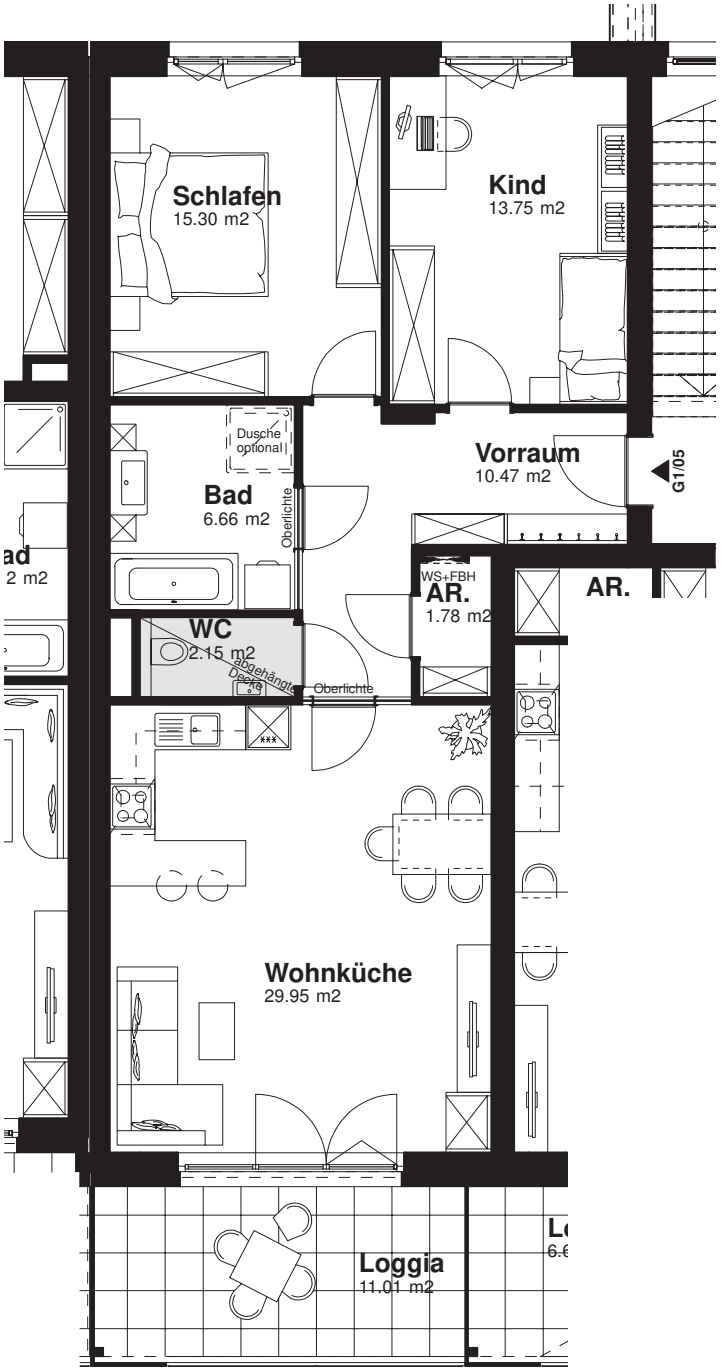


TOP G1/05 1.OG
TOP G1/09 2.OG
TOP G1/13 3.OG VERKAUFT

Wohnfläche	ca. 80,1 m²
Loggia	ca. 11,0 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 91,1 m²**

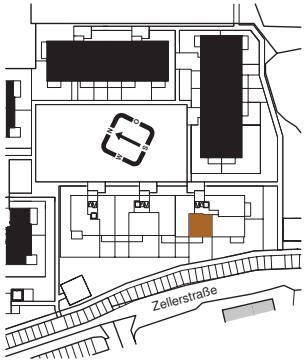


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.

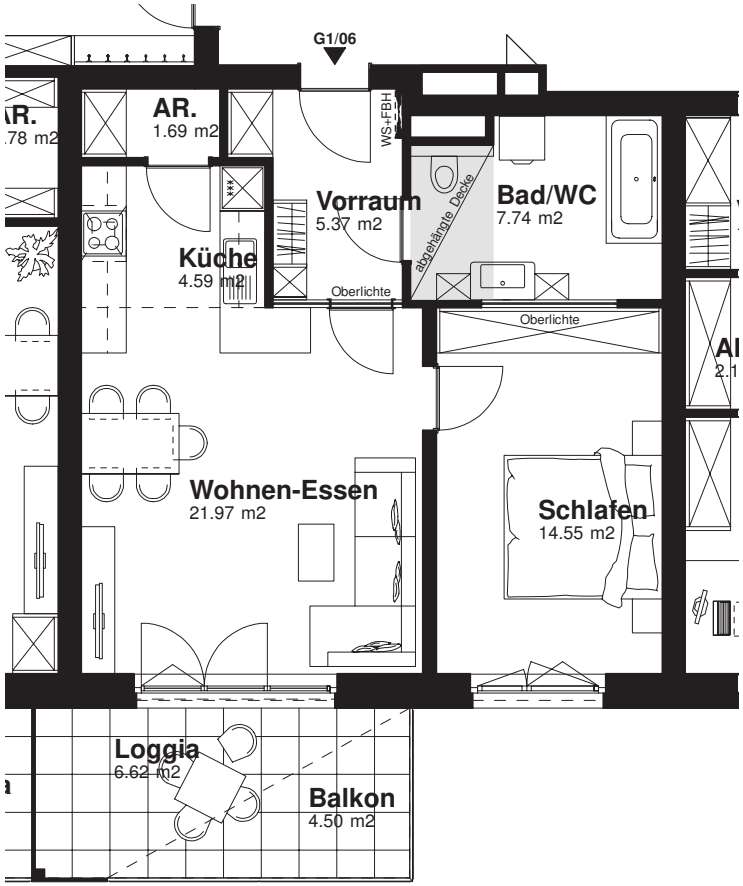


TOP G1/06 1.OG VERKAUFT
TOP G1/10 2.OG
TOP G1/14 3.OG VERKAUFT

Wohnfläche	ca. 55,9 m²
Loggia	ca. 6,6 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 62,5 m²**
Balkon	ca. 4,5 m²



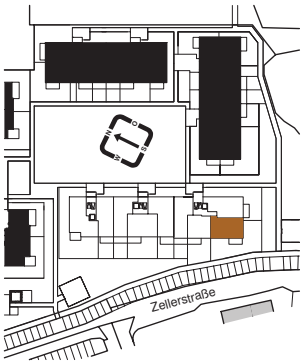
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.



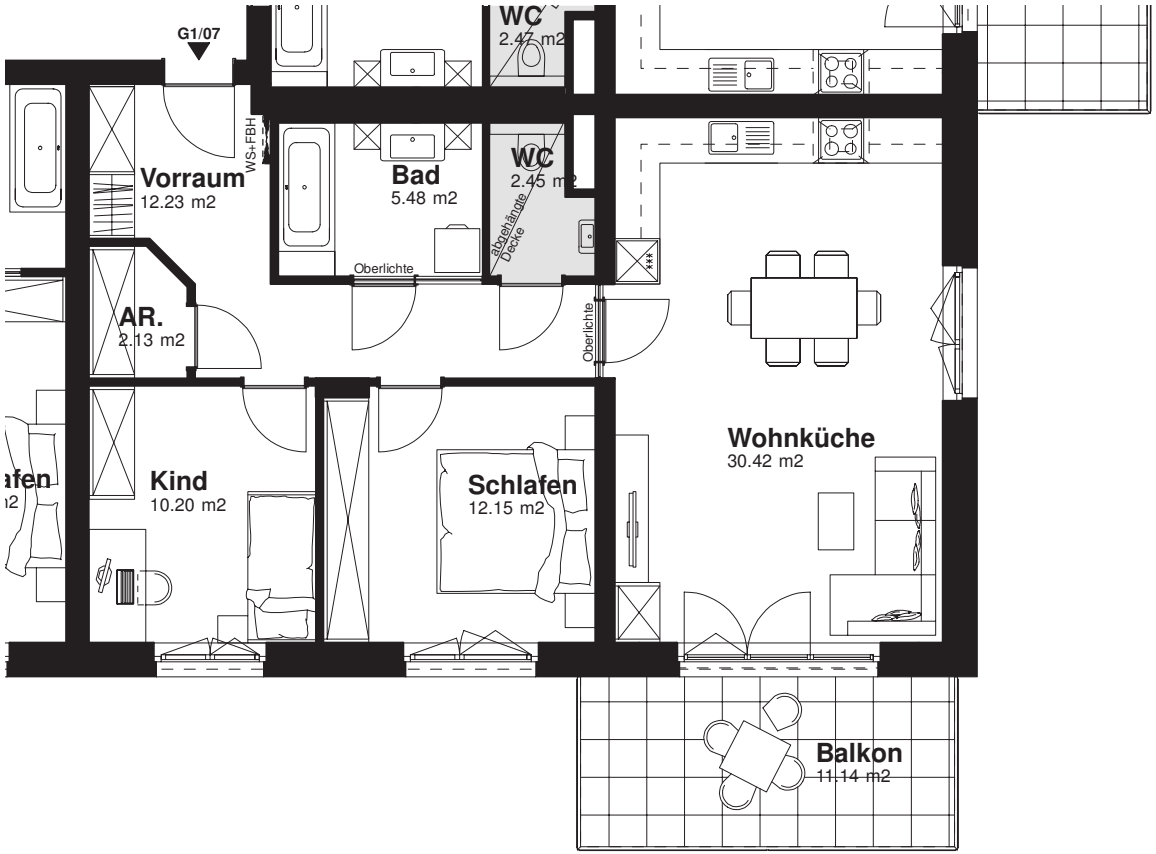
TOP G1/07 1.OG VERKAUFT
TOP G1/11 2.OG
TOP G1/15 3.OG VERKAUFT

Wohnnutzfläche **ca. 75,1 m²**

Balkon ca. 11,1 m²

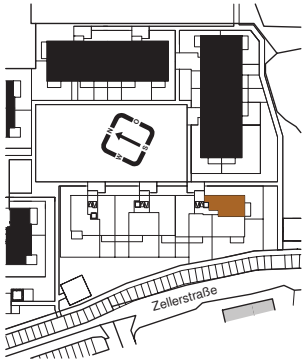


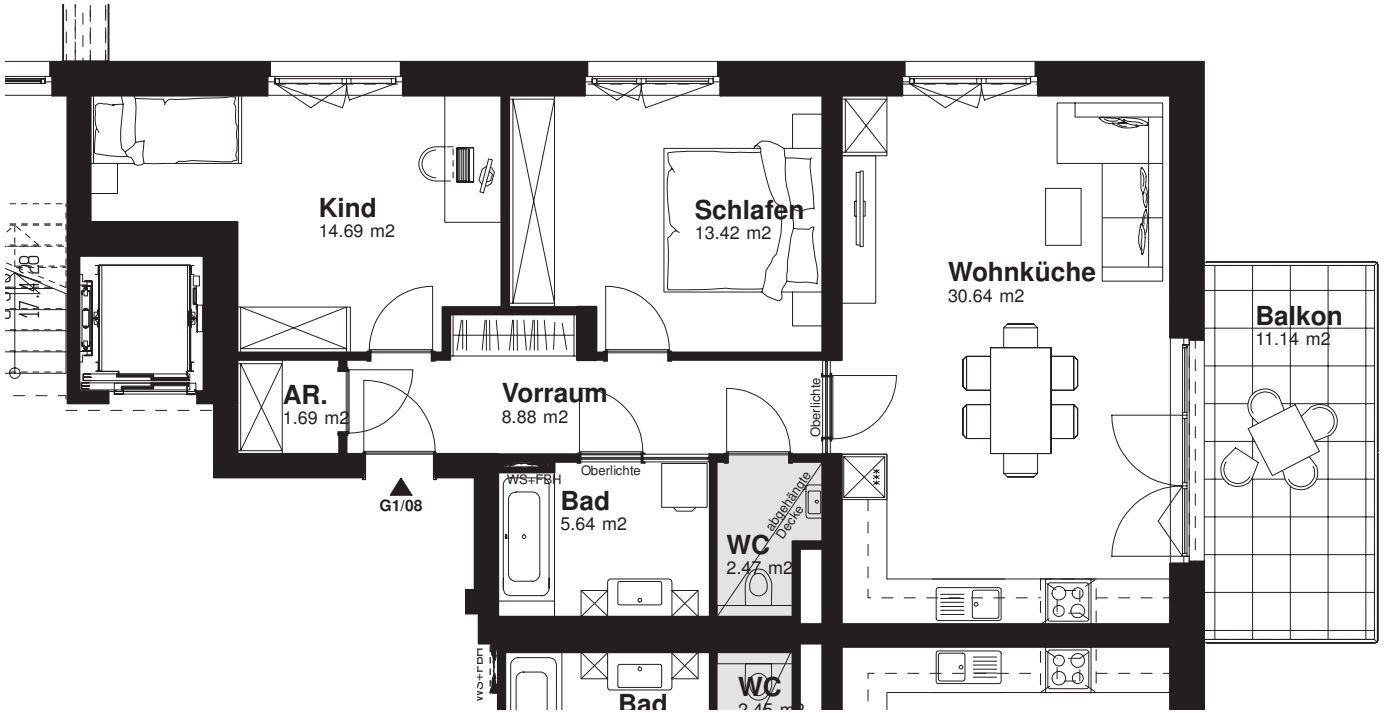
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.



TOP G1/08 1.OG
TOP G1/12 2.OG
TOP G1/16 3.OG VERKAUFT

Wohnnutzfläche	**ca. 77,4 m²**
Balko	ca. 11,1 m²

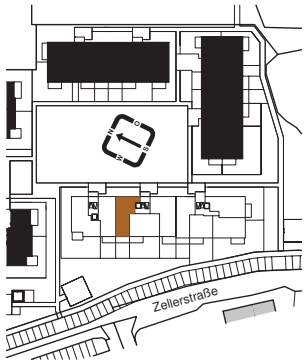




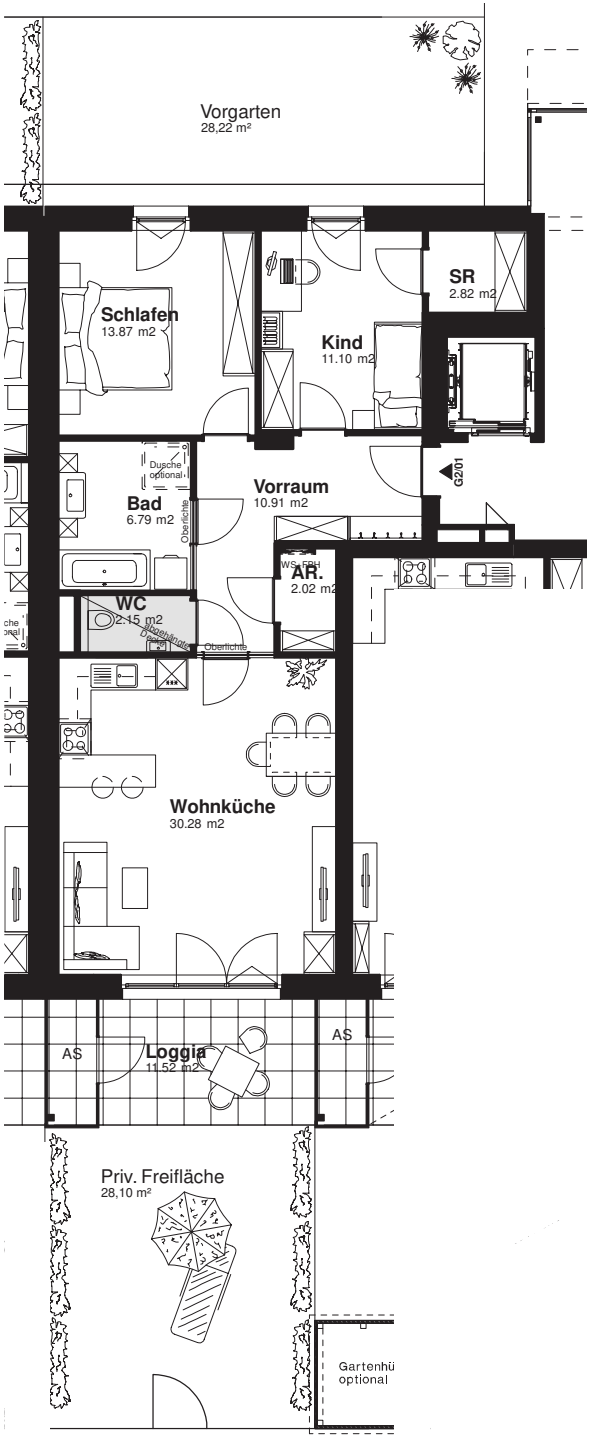
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.

TOP G2/01 EG VERKAUFT

Wohnfläche	ca. 80,0 m²
Loggia	ca. 11,5 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 91,5 m²**
Vorgarten	ca. 28,2 m²
Priv. Freifläche	ca. 28,1 m²

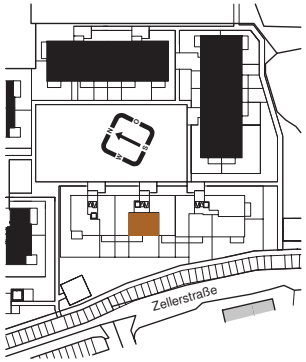


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.

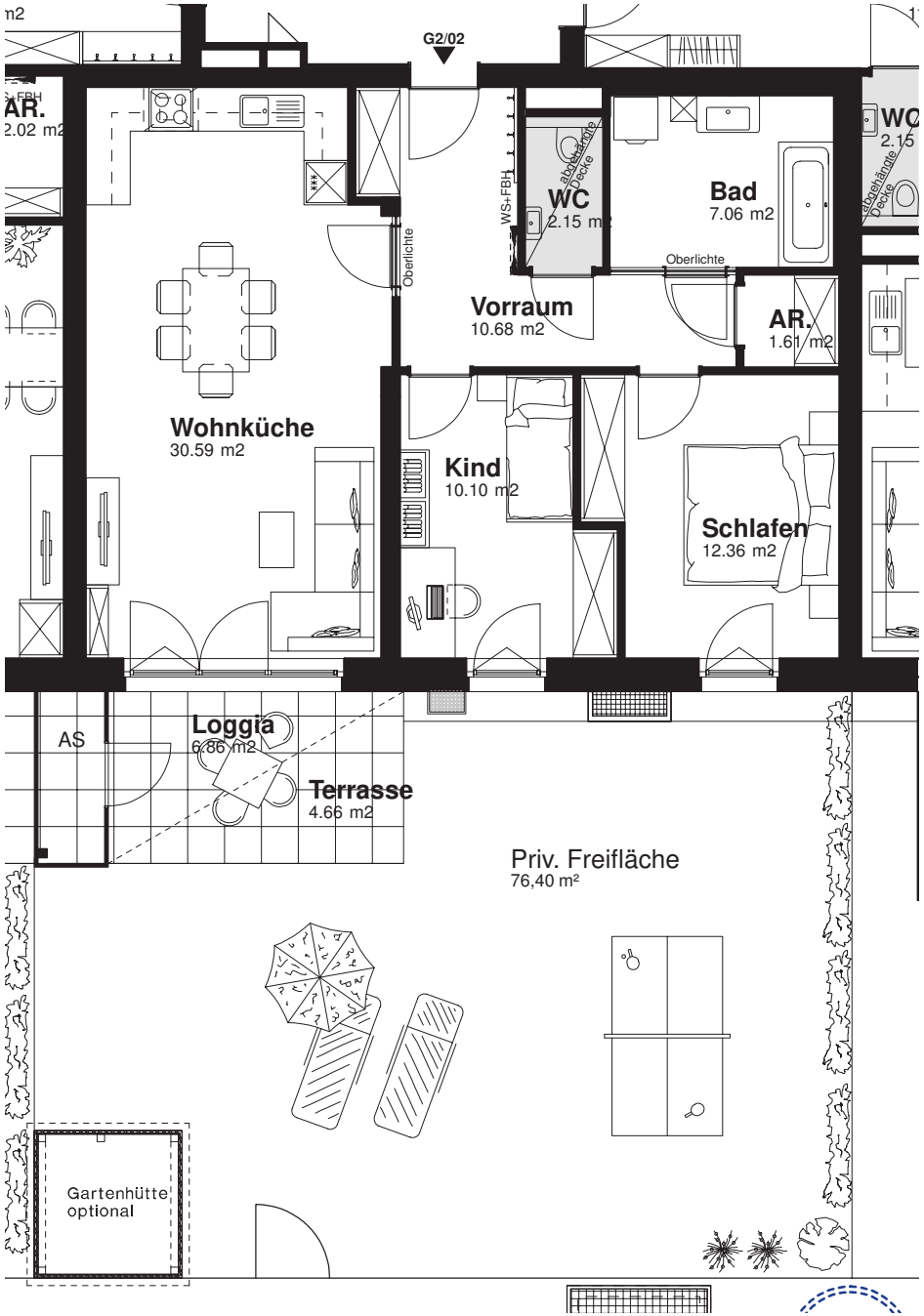


TOP G2/02 EG VERKAUFT

Wohnfläche	ca. 74,5 m²
Loggia	ca. 6,9 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 81,4 m²**
Terrasse	ca. 4,7 m²
Priv. Freifläche	ca. 76,4 m²

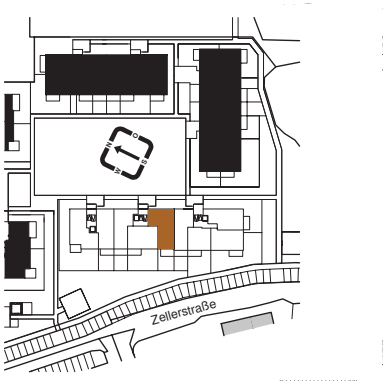


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.

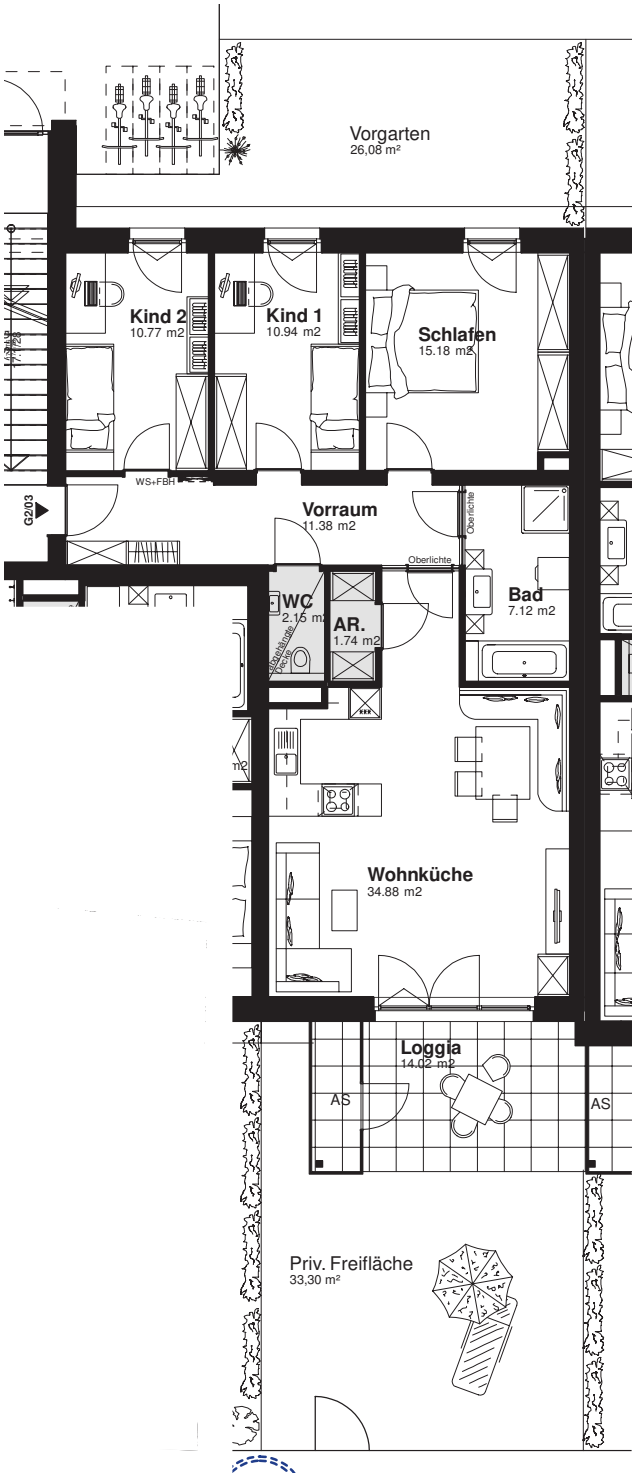


TOP G2/03 EG VERKAUFT

Wohnfläche	ca. 94,2 m²
Loggia	ca. 14,0 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 108,2 m²**
Vorgarten	ca. 26,1 m²
Priv. Freifläche	ca. 33,3 m²



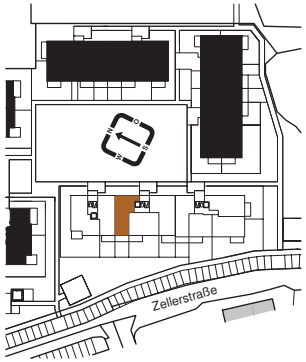
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.



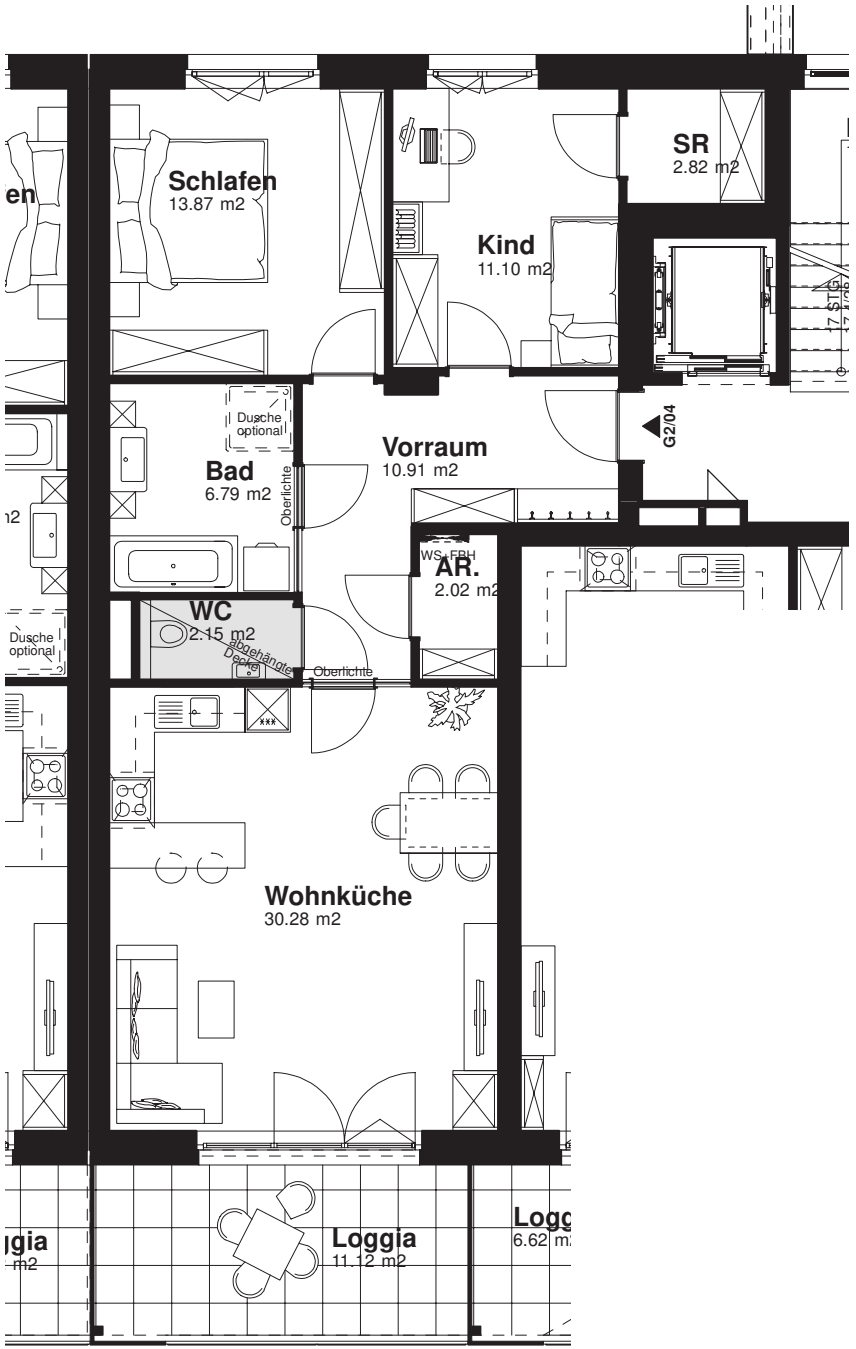
TOP G2/04 1.OG
TOP G2/07 2.OG
TOP G2/10 3.OG

VERKAUFT

Wohnfläche	ca. 80,0 m²
Loggia	ca. 11,1 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 91,1 m²**

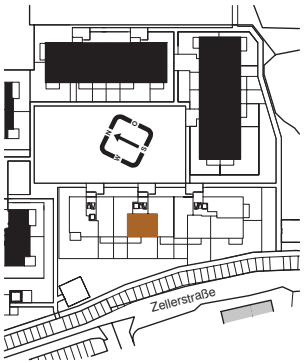


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.

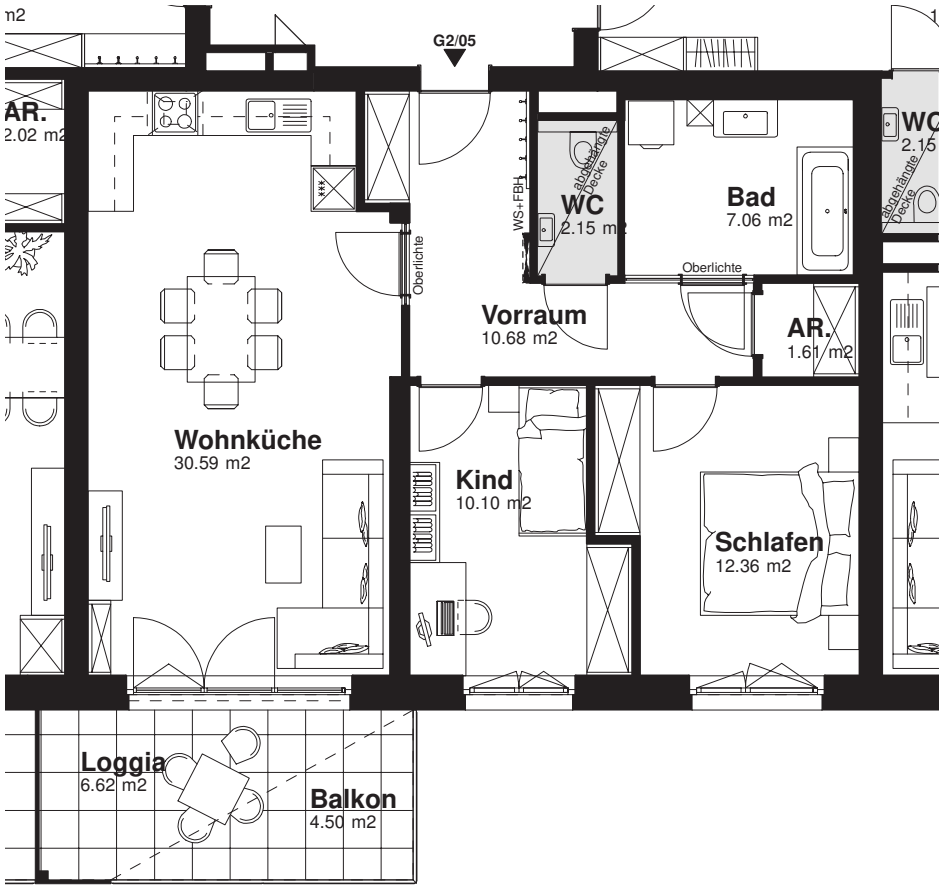


TOP G2/05 1.OG VERKAUFT
TOP G2/08 2.OG VERKAUFT
TOP G2/11 3.OG VERKAUFT

Wohnfläche	ca. 74,6 m²
Loggia	ca. 6,6 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 81,2 m²**
Balkon	ca. 4,5 m²

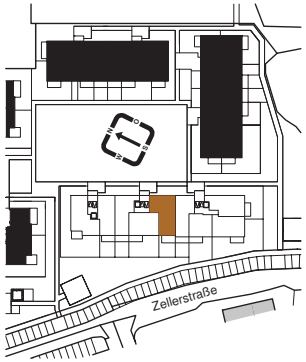


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.

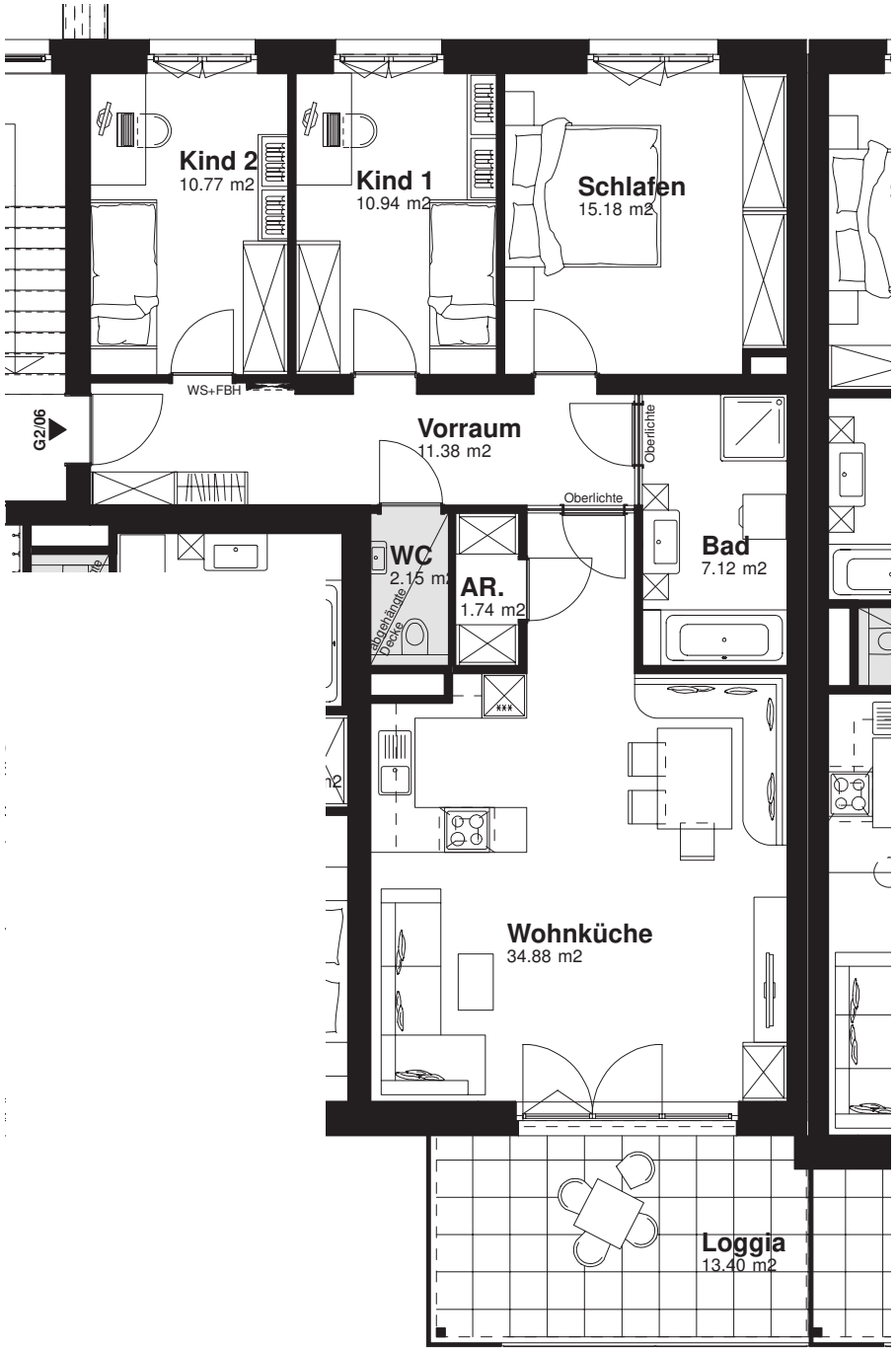


TOP G2/06 1.OG
TOP G2/09 2.OG
TOP G2/12 3.OG

Wohnfläche	ca. 94,2 m²
Loggia	ca. 13,4 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 107,6 m²**

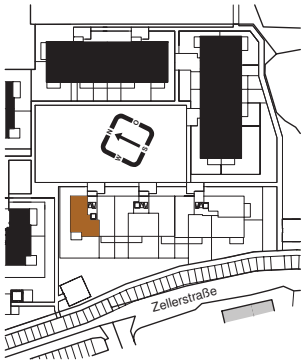


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.

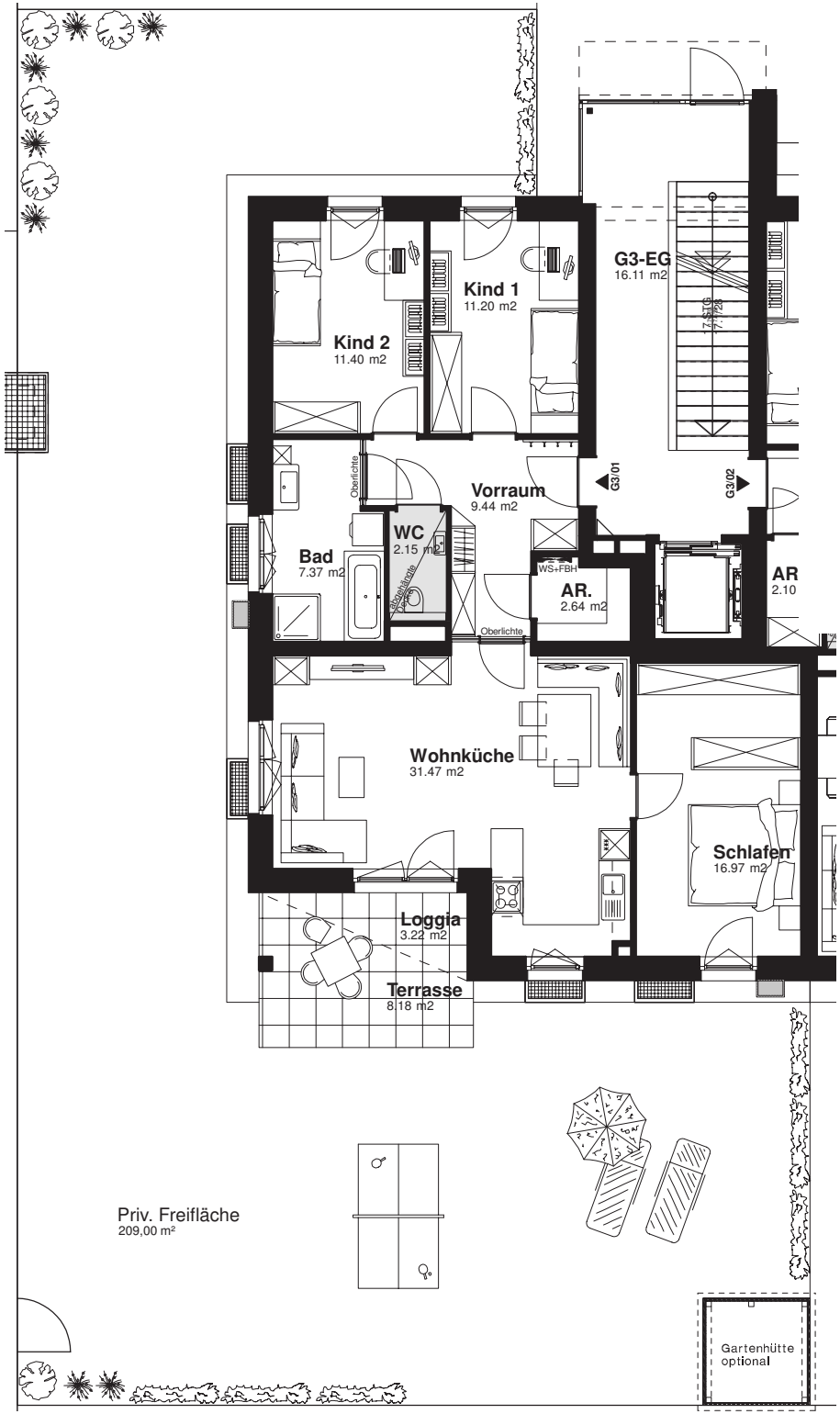


TOP G3/01 EG VERKAUFT

Wohnfläche	ca. 92,7 m²
Loggia	ca. 3,2 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 95,9 m²**
Terrasse	ca. 8,2 m²
Priv. Freifläche	ca. 209,0 m²

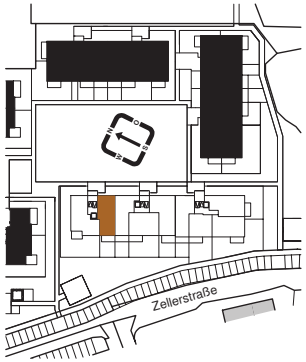


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.

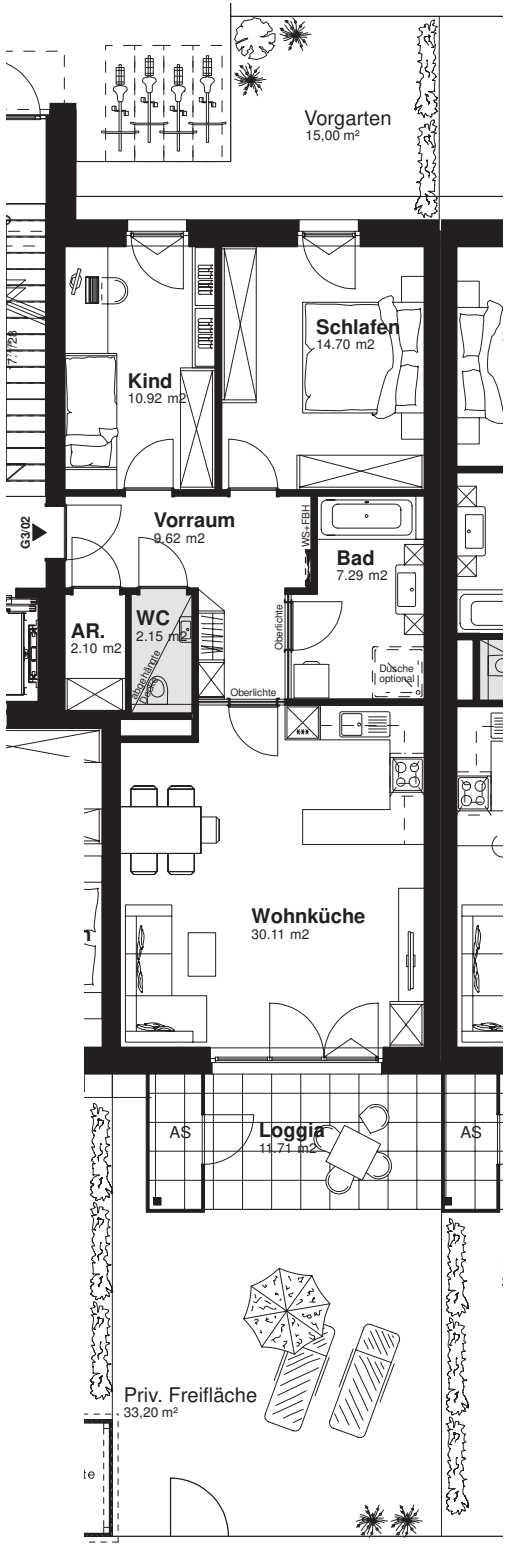


TOP G3/02 EG VERKAUFT

Wohnfläche	ca. 76,9 m²
Loggia	ca. 11,7 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 88,6 m²**
Vorgarten	ca. 15,0 m²
Priv. Freifläche	ca. 33,2 m²



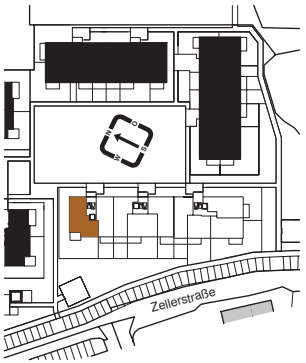
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.



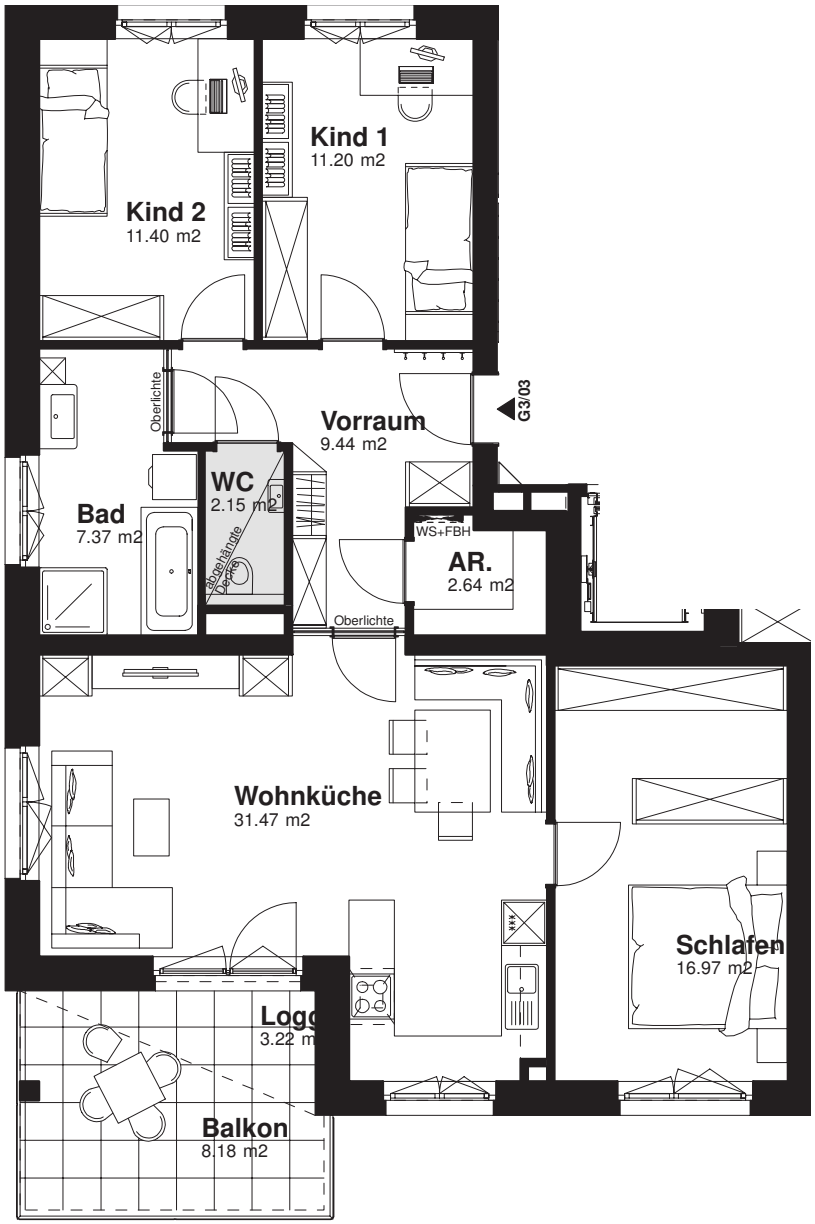
TOP G3/03 1.OG
TOP G3/05 2.OG
TOP G3/07 3.OG

VERKAUFT

Wohnfläche	ca. 92,7 m²
Loggia	ca. 3,2 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 95,9 m²**
Balkon	ca. 8,2 m²

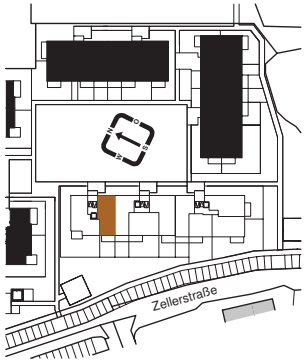


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.

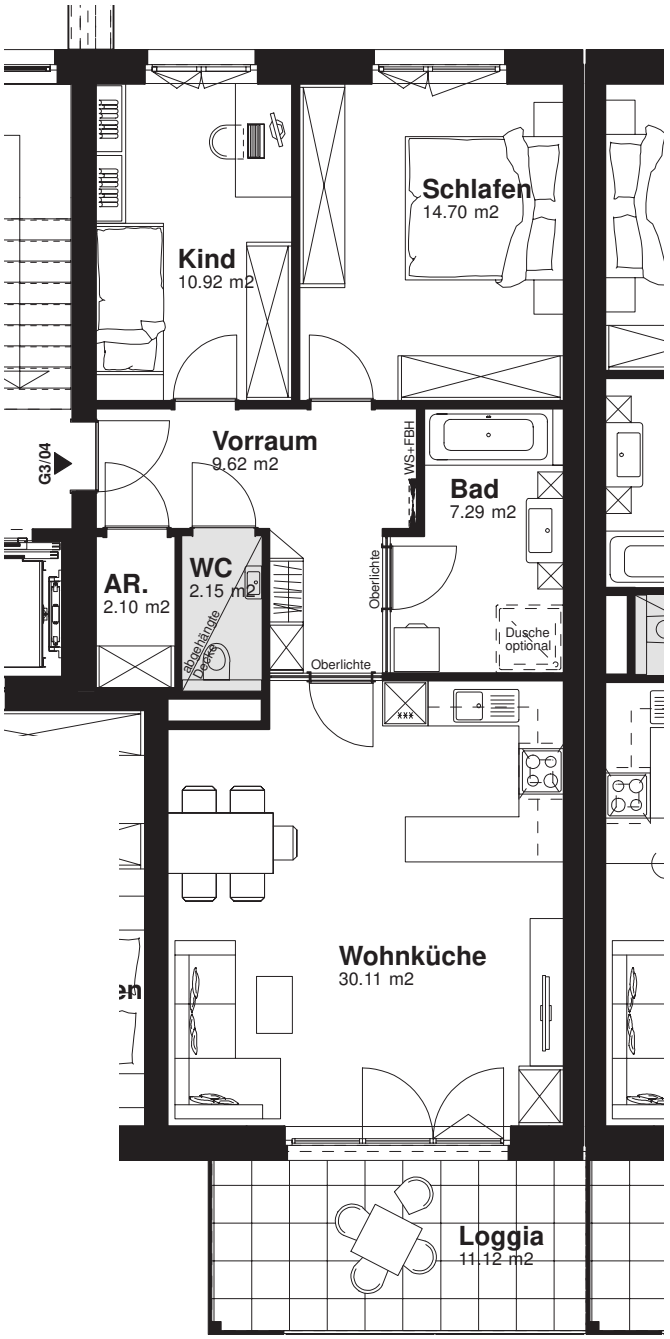


TOP G3/04 1.OG
TOP G3/06 2.OG VERKAUFT
TOP G3/08 3.OG VERKAUFT

Wohnfläche	ca. 76,9 m²
Loggia	ca. 11,1 m²
Wohnnutzfläche	**ca. 88,0 m²**



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badezimmereinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungsliste angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen – insbesondere Flächenänderungen – vorbehalten.



FINANZIERUNG WOHNUNGEN

1. ALLGEMEINES

Für die Finanzierung und Abwicklung dieses Bauvorhabens gelten die Bestimmungen des OÖ Wohnbauförderungsgesetzes 1993 (OÖ WFG 1993) in Verbindung mit der OÖ Eigentumswohnungsverordnung 2019.

2. DARLEHENSKONDITIONEN

2.1. **FÖRDERUNGSDARLEHEN:**
Für dieses Bauvorhaben wurde um die Förderung gemäß OÖ Eigentumswohnungsverordnung angesucht. Demgemäß kann von den Wohnungskäufern bei Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen und der Bonitätsprüfung der OÖ Landesbank ein mit Zuschüssen des Landes OÖ gefördertes Darlehen in Anspruch genommen werden.

2.2. **ES STEHEN DAZU ZWEI DARLEHENSVARIANTEN ZUR AUSWAHL:**
1. Fixzinsvariante mit 0,75 % Verzinsung, 20 Jahre Laufzeit oder
2. Variable Verzinsung mit 30 Jahren Laufzeit und Zuschüssen des Landes OÖ in der Höhe von 1/6 der Darlehenssumme.

2.3. **DARLEHENSSUMME:**
€ 65.000,– pro Wohnung für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt zuzüglich € 10.000,– für jedes Kind, das im gemeinsamen Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldet ist.

2.4. **FÖRDERUNGSVORAUSSETZUNGEN:**
Für die Inanspruchnahme des Wohnbauförderungsdarlehens sind die Förderungsvoraussetzungen des Landes OÖ betreffend Staatsbürgerschaft, Einkommensgrenzen, Nutzung der Wohnung usw. zu erfüllen. Über diesbezügliche Details informieren wir Sie gerne in einem persönlichen Gespräch bzw. erhalten Sie Informationen beim Amt der OÖ Landesregierung unter: www.land-oberoesterreich.gv.at (> Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen bzw. Formulare).

3. EIGENMITTEL-RATENPLAN NACH § 10 BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ

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

10 %: nach Unterfertigung des Bauträger- und Kaufvertrages und nach Anmerkung gemäß § 40(2) WEG

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:

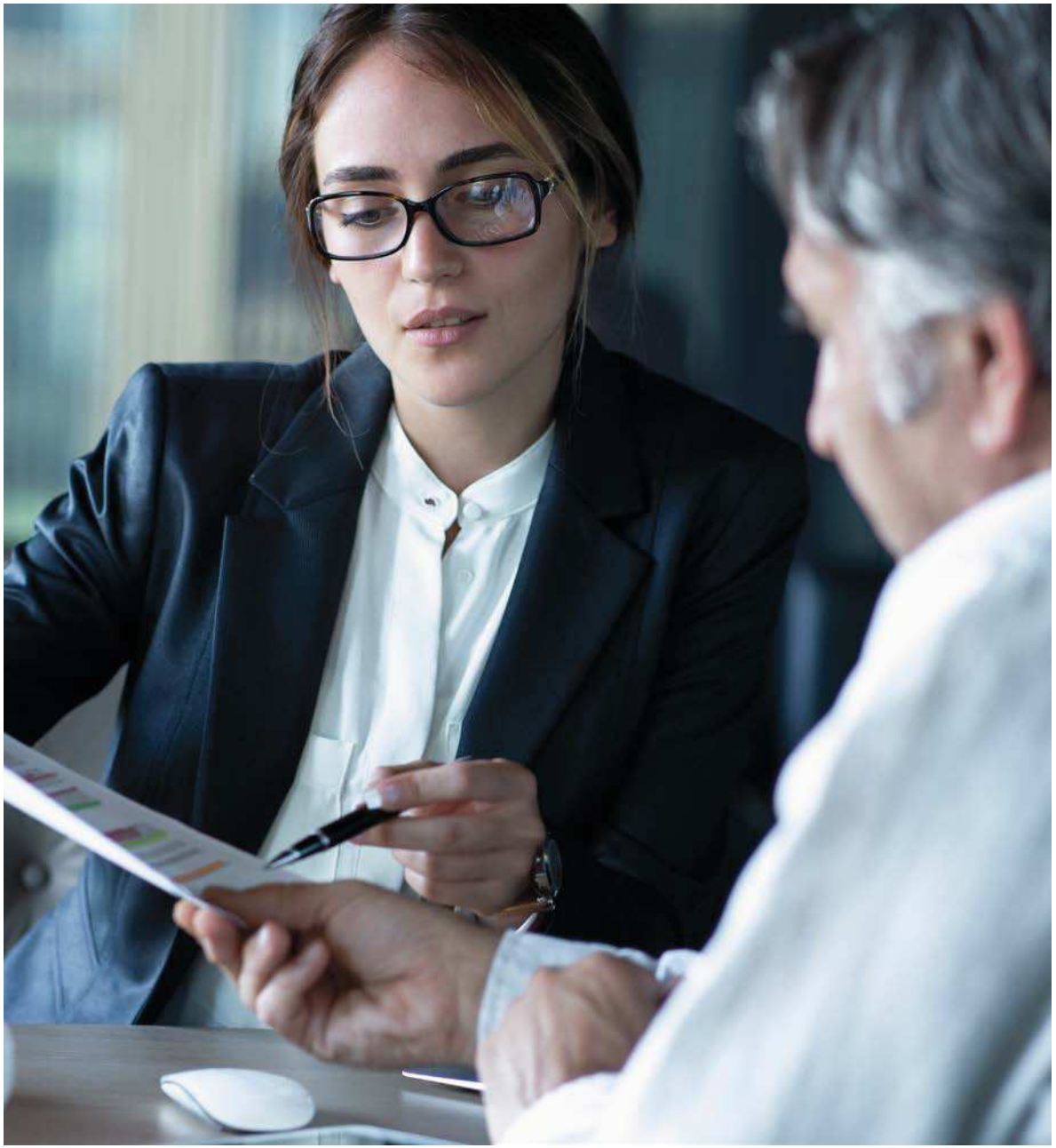
3,5 % Grunderwerbsteuer (Finanzamt)*
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Bezirksgericht)*

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

1,2 % Vertragserrichtungskosten inkl. USt für den Bauträger- und Kaufvertrag 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“

HOHER WERTBESTAND FÜR MEHR 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 – der Trend unserer Zeit!

Norikum Wohnungsbaugesellschaft mbH
Kalkofenstraße 25, 4600 Wels
T: 07242 46151 | Fax: DW-15
office@norikum.at

Beratung und Verkauf:
Pollheimerstraße 7, 4600 Wels

NORIKUM
www.norikum.at

INTERESSE GEWECKT?

RUFEN SIE AN UND LASSEN SIE SICH BERATEN!

Nähere Informationen erhalten Sie von Ihrem persönlichen Berater:

Mag. Andreas Lang
T: 07242 46151

Stand Juli 2021