



// Geförderte Eigentumswohnungen in Wels

# WOHN PARK HOFMANNSTHALSTRASSE



# ÜBER UNS

50 Jahre Wohnbau fürs Leben und bereits mehr als 4000 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
- Finanzierungsberatung

## INHALT

---

Überblick & Fakten	04
Lage & Umgebung	06
Ausstattung	08
Wohnungen & Pläne	14
Finanzierung	16

# AUF EINEN BLICK:

## WELS WOHNPAK HOFMANNSTHALSTRASSE

- Wohnflächen von 50 bis 155 m<sup>2</sup>
- 3 Häuser mit 58 Eigentumswohnungen
- 1 Büro | Ordination | Geschäftslokal im EG
- Je ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz
- Barrierefrei mit Lift
- Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung
- Haus A HWB 36, fGEE 0,69  
Haus B HWB 37, fGEE 0,70  
Haus C HWB 34, fGEE 0,69
- Optimale Verkehrsanbindung
- **Wohnbauförderung**



# ÜBER BLICK

## WOHNQUALITÄT / Wohlfühlen mit Weitsicht

Der Wohnpark Hofmannthalstraße befindet sich in zentraler Lage in Wels. Zwischen Hofmannthalstraße und Friedhofstraße werden in 3 Baukörpern insgesamt 58 Eigentumswohnungen sowie ein Büro/eine Ordination oder Geschäftslokal im Erdgeschoß errichtet. Mit ihren attraktiven Grundrissen bieten die geförderten Wohnungen eine ideale Voraussetzung für Singles, Familien, 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 Vier-Zimmer-Wohnungen haben Wohnflächen von 50 bis 155 m<sup>2</sup>. Eine 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.

Im verkehrsfreien Innenbereich des Wohnparks wird neben der Kinderspielfläche ein Gemeinschaftsgarten mit Hochbeeten errichtet, welcher besonders die Gartenliebhaber erfreuen wird.

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 Vorzüge der zentralen Lage genießen – das ist im Wohnpark Hofmannthalstraße möglich.

# 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 unmittelbarer Nähe befindet sich das Zentrum der Neustadt mit zahlreichen ärztlichen Einrichtungen (Krankenhaus, Apotheke, etc.) sowie etliche Nahversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Wels Innenstadt, wo der historische Stadtplatz mit seinen netten Cafes, Bars und Restaurants zum Verweilen einlädt. Die Einkaufsstadt Wels besticht weiters durch eine Vielfalt an Shoppingmöglichkeiten.

Die optimale Verkehrsanbindung durch den Welser Bahnhof sowie zahlreiche Busverbindungen sorgen zudem für stressfreie Alltagsbedingungen.



# 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 wohlige 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.

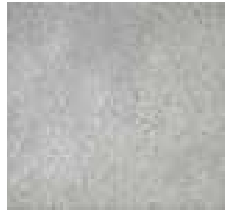
Diese hochwertigen Eigentumswohnungen in Optimalenergiebauweise werden mit einer Fußbodenheizung und einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet.



## BODENBELÄGE



Fliese  
„Volcano Grey“



Fliese  
„Green Grey“



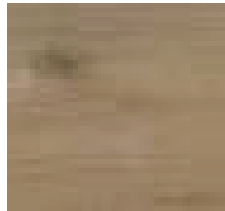
Fliese  
„Cream“



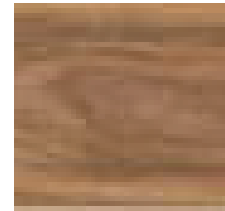
Fliese  
„Antracite“



Echtholzparkett  
„Eiche business“



Vinyl-Böden  
„Waxed Oak V4“



Vinyl-Böden  
„Classic Nuttree V4“



Vinyl-Böden  
„Brown Limed Oak V4“

## TÜREN



INNENTÜREN:  
Weiß lackierte Röhrenspan-  
Holztürblätter auf  
Holzzargen

## GARTEN/ DACHTERRASSE



Wohnungen mit privater  
Freifläche bzw. Dachterrasse  
erhalten jeweils einen  
Wasseranschluss

## SANITÄRAUSSTATTUNG



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



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



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



Brausegarnitur  
für Brausetasse



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



Handwaschbecken  
„Laufen Pro A“, 36 x 25 cm



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



Standventil „Vigour  
Derby“ (nur Kaltwasser)



Handtuch-Heizkörper



Einhand-Waschtischmischer  
„Gessi Corso Venezia“



Einhand-Badebatterie  
„Gessi Corso Venezia“



Brausegarnitur  
für Badewanne



Einhand-Brausebatterie  
„Gessi Corso Venezia“

# BAU- & AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

## 1. ALLGEMEINES

---

- 1.1. Die Norikum Wohnungsbaugesellschaft mbH. errichtet in Wels, zwischen der Hofmannsthalstraße und Friedhofstraße auf den Parzellen 1414/2 und 1415 der KG Wels eine wohnbauförderungsfähige Wohnanlage.
- 1.2. Das Grundstück befindet sich in idealer Lage in Wels. Sowohl der Welser Hauptbahnhof als auch das Zentrum der Neustadt mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Ärzte sind teils fußläufig bzw. in wenigen Minuten erreichbar.
- 1.3. Das Projekt besteht aus 3 Baukörpern mit insgesamt 58 Eigentumswohnungen und 1 Büro/Ordnation oder Geschäftslokal im EG. Die Häuser werden mit Erdgeschoss und 3-5 Obergeschossen ausgeführt.
- 1.4. Die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen haben attraktive Grundrisse und je nach Lage Terrassen, Balkone und Grünflächen.
- 1.5. Die Parteienkeller, Fahrradabstellräume und Trockenräume sind in den Kellergeschossen situiert. Zusätzlich sind Fahrradabstellplätze im Hauszugangsbereich vorgesehen.
- 1.6. Im Gartenbereich der Wohnanlage wird der Kinderspielplatz und Allgemein-Freibereich mit Gemeinschaftsgarten angelegt.
- 1.7. Für die Müllentsorgung werden zwei Sammelmüllräume errichtet.
- 1.8. Die Tiefgarage verbindet die Gebäudeteile miteinander. Die Stiegenhäuser sind barrierefrei von der Tiefgarage aus erreichbar. Es stehen 72 Tiefgaragenstellplätze sowie 8 Stellplätze im Freien zur Verfügung.

## 2. ENERGIEKENNZAHL

---

- 2.1. Das Bauvorhaben wird als **Optimalenergiehaus** nach den Richtlinien der OÖ. Wohnbauförderung ausgeführt.  
Haus A: HWB 36, fGEE 0,69  
Haus B: HWB 37, fGEE 0,70  
Haus C: HWB 34, fGEE 0,69
- 2.2. **Vollwärmeschutz** – Dämmwerte entsprechend den Richtlinien der OÖ. Wohnbauförderung
- 2.3. **Kontrollierte Wohnraumlüftung** mit Wärmerückgewinnung

## 3. ROHBAU

---

- 3.1. Das tragende Mauerwerk wird, soweit statisch möglich, in hochwertiger Ziegelbauweise mit 25 cm starken Hochlochziegeln hergestellt.
- 3.2. Stahlbetondecken bzw. Elementplatten mit Unterzügen nach statischem Erfordernis.
- 3.3. Raumhöhen bis zur Deckenunterkante: ca. 2,55 m, in den Nebenräumen (Bad, WC, Abstellraum und Loggien) teilweise weniger.

## 4. FASSADE

---

- 4.1. Die Fassade wird größtenteils in Vollwärmeschutz und teilweise mit hinterlüfteten Max-Platten hergestellt.

## 5. AUFZUGSANLAGEN

---

- 5.1. In den Stiegenhäusern wird ein Aufzug vom Kellergeschoss bis zum obersten Wohngeschoss eingebaut.
- 5.2. Da jedes Wohnungseigentumsobjekt über die Möglichkeit verfügt, die Liftanlage zu nutzen, werden auch die Bewirtschaftungskosten und die Erhaltungskosten nach den zukünftigen Miteigentumsanteilen (Nutzwertanteilen) aufgeteilt.

## 6. TREPPEN

---

- 6.1. Stahlbetonstiegen, Podeste und Auftritte in Feinsteinzeugfliesen. Stiegegeländer in Metallkonstruktion mit Edelstahlhandlauf.

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

---

- 7.1. E-Auto-Ladestationen sind, behördliche Genehmigung und ausreichend vorhandene Stromkapazität des Energieversorgungsunternehmens (EVU) vorausgesetzt, auf Sonderwunsch möglich.
- 7.2. Je nach Lage des Stellplatzes in der Tiefgarage kann eine zusätzliche mechanische Belüftung erforderlich sein.

## 8. PARKPLÄTZE, GARAGENANLAGE

---

- 8.1. Die Stellplätze werden überwiegend in der Tiefgarage untergebracht. Aus brandschutztechnischen Gründen wird die Tiefgarage mittels Schiebetor (offenstehend mit Brandfallsteuerung) in zwei Abschnitte unterteilt.

- 8.2. Die Garagenanlage wird natürlich entlüftet.
- 8.3. Die Toranlage wird über eine Funkfernsteuerung bedient. Signalmarkierung aller ausspringenden Ecken.

## 9. AUSSENANLAGEN – GRÜN-, ERHOLUNGSFLÄCHEN

---

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

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

---

- 10.1. Jede Wohnung erhält eine zugeordnete Loggia, einen Balkon, eine Terrasse oder eine Dachterrasse. Brüstungen in verzinkter Metallgeländerkonstruktion, teilweise mit Plattenverkleidung. Handlauf in Niro.
- 10.2. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine eigene mitparifizierte private Freifläche, welche sich zum Großteil über einer intensiv begrünten Tiefgarage befindet. Bauseits wird diese Fläche humusiert und mit einer Rasenmischung besämt. Eine weitere Bepflanzung – unter Berücksichtigung des Gründachaufbaues - kann vom Eigentümer selbst vorgenommen werden.
- 10.3. Im Bereich dieser privaten Gärten/Terrassen werden gemäß Polierplan Kellerlichtschächte, Traufenstreifen, Kanal- oder Sicker-schächte, je nach Erfordernis, angeordnet. Weiters können bei den

privaten Freiflächen allgemeine Anschlussleitungen für Wasser, Kanal, Strom, etc. verlegt werden.

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

## 11. WÄNDE

---

- 11.1. Die Wände der Wohnungen werden mit weißer Mineralfarbe gestrichen.

### 11.2. BÄDER

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

### 11.3. TOILETTEN

Feinkeramische, weiße, glasierte Fliesen, matt, Nennmaß 30 x 60 cm, liegend verlegt, passend verfugt, Abschlussleiste, im Rückwand- u. Handwaschbeckenbereich bis auf Oberkante Spülkasten-einmauerung (ca. 120 cm).

## 12. DECKEN

---

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

## 13. BODENBELÄGE

---

- 13.1. Im Stiegenhaus werden Kunststeinplatten oder Feinsteinzeug-fliesen verlegt, Nennmaß 30 x 60 cm, im Trockenraum sowie im Fahrradraum im Nennmaß 30 x 30 cm.
- 13.2. **Die Balkone und Dachterrassen** erhalten als Gehbelag Fliesen „Volcano Grey“, oder gleichwertiges, in Kies verlegt im Nennmaß 60 x 60 cm.

- 13.3. **Bäder und Toiletten:** Bodenverfliesung, CG Gravel oder ähnliche, Nennmaß 30 x 60 cm, Feinsteinzeug, glasiert.
  - „Green Gray“
  - „Cream“
  - „Antracite“

### 13.4. Wohn-, Vor- und Schlafräume, Küchen- und Abstellräume:

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

Alternativ ohne Aufpreis: Vinyl Böden

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

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

---

- 14.1. Fensterprofile in Kunststoff weiß, außen mit Aluminiumschale und **3-fach-Isolierverglasung**, Dreh- und Drehkipplügel bzw. Fixverglasung je nach Lage.
- 14.2. Innenfensterbänke aus Werzalith, Duropal oder ähnlichem Material, in gebrochenem Weiß, außen Sohlbank in Aluminium pulverbeschichtet oder naturelxiert.
- 14.3. In der Dachgeschosswohnung wird der Wohnraum mit zwei (2 Stk.) Hebe- Schiebetürkonstruktionen ausgestattet.

## 15. SONNENSCHUTZ

---

- 15.1. Bei den Wohnungen - Büro/Ordination: Elektrisch betriebene Außenraffstore (Jalousie) bei Fenstern und Terrassentüren (außer Oberlichtern) mit Funkfernbedienung je Wohn-/Schlafraum.
- 15.2. Ausführung der Jalousie entsprechend der Fensterfarbe.

## 16. TÜREN

---

### 16.1. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

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

### 16.2. INNENTÜREN

Weiß lackierte Röhrenspan-Holz Türblätter auf Holzzargen angeschlagen, Beschläge in Edelstahl poliert.

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

## 17. HEIZUNG U. WASSERVERSORGUNG

---

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

17.2. 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**.

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

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

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

## 18. KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG

---

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

18.2. 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. 2,30 m beträgt. Die Verteilung zu den restlichen Räumen sowie die Luftauslässe befinden sich in der Stahlbetondecke.

18.3. Die Wohnungen C1/01 und C2/01 werden mit Einzelraumlüftungsgeräten im Wohnzimmer und im Schlafzimmer ausgeführt.

## 19. SANITÄR

---

### 19.1. BAD

Ausstattung mit Badewanne **und/oder** Dusche lt. Wohnungsplan. Einbaubadewanne aus emailliertem Stahl 170 x 75 cm weiß (z.B. Vigour Derby oder gleichwertiges), mit verchromter Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie (z.B. Gessi Corso Venezia oder gleichwertiges). Waschtisch weiß (z.B. Vigour Derby oder gleichwertiges) mit verchromtem Einhandmischer; Installation und E-Anschluss für Waschmaschine.

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

### 19.2. WC

Wand-WC, spülrandlos („Vigour Derby“ oder gleichwertiges), WC-Sitz abnehmbar mit Absenkautomatik, Betätigungsplatte „Geberit“, 2-Mengen-Spülung, weiß. Handwaschbecken „Laufen Pro A“, 36 x 25 cm oder gleichwertiges, Standventil „Vigour Derby“ oder gleichwertiges (nur Kaltwasser).

### 19.3. KÜCHE

Installation für Abwäsche sowie Zuleitung für Geschirrspüler über Doppelspindelventil.

### 19.4. GARTEN/DACHTERRASSE

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

## 20. ELEKTROINSTALLATION

---

### 20.1. SCHALTER/STECKDOSEN

quadratisch, weiß

Steckdosen: 1 – 6 Stück (außer im WC), je nach Raumgröße.

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

### 20.2. TERRASSE/LOGGIA/BALKON

1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter im Wohnzimmer und 1 Steckdose.

### 20.3. DACHTERRASSE

2 Decken- oder Wandauslässe mit Schalter im Wohnzimmer und 2 Steckdosen.

### 20.4. SPRECHANLAGE

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.

### 20.5. FERNSEHEN

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

### 20.6. TELEFON/INTERNET

Telefonleerdose im **Vorraum, Wohnzimmer und Kinderzimmer.**

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

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

20.9. Anschlussmöglichkeit für Umluftdunstabzug (bedingt durch die kontrollierte Wohnraumlüftung ist nur dieser möglich)

### 20.10. KELLERABTEILE

Gangbereich: Deckenauslässe nach Erfordernis über Allgemeinstrom  
je Abteil: 1 Steckdose.

## 21. FERNSEHEN

---

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

## 22. KELLERABTEILE

---

- 22.1. 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.
- 22.2. Nach technischem Erfordernis können in den Kellerabteilen Haustechnikleitungen, Installationen einschließlich notwendiger Revisionseinrichtungen, vorhanden sein.
- 22.3. 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

---

- 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. HINWEISE

---

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

Die Geschosdecken 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 Trockenbau, 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“



# 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 gebührenbefreites Förderungsdarlehen der OÖ. Landesbank AG in Anspruch genommen werden.

## 2. DARLEHENSKONDITIONEN – FÖRDERUNGSDARLEHEN

---

2.1. 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:

€ 60.000,-- 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 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)

## 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 Bauträgervertrages 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)\***

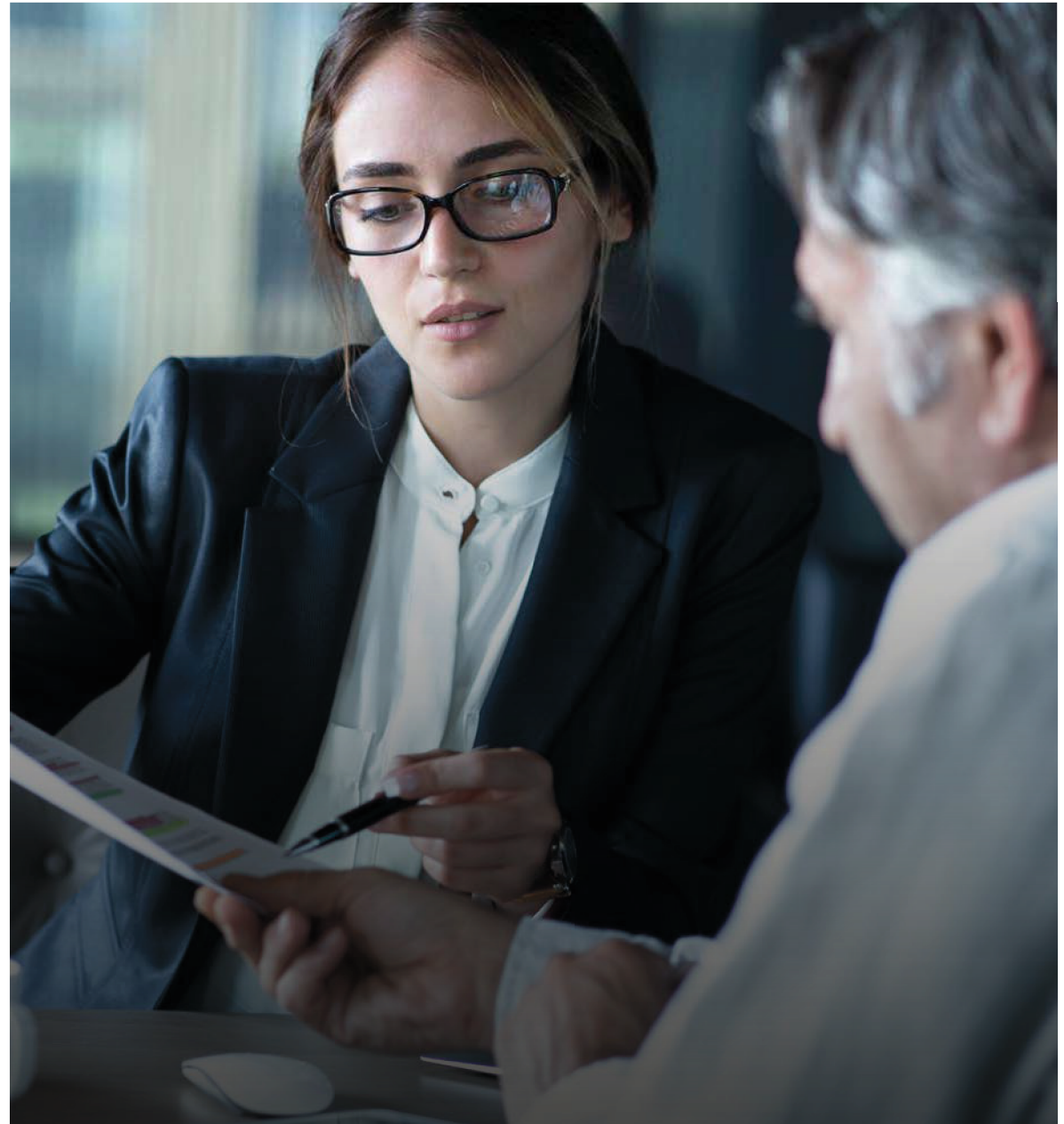
\* zur Ermittlung der Berechnungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr werden zum Kaufpreis die Vertragserrichtungskosten zur Gänze hinzugerechnet.

1,32 % **Vertragserrichtungskosten inkl. USt** für den 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 “



#### **WERTE FÜR DIE ZUKUNFT**

Durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines wohnbauförderten Darlehens 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 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  
office@norikum.at

Beratung und Verkauf:  
Pollheimerstraße 7 / 4600 Wels

In Kooperation mit Ringstraßen-Immobilien GmbH,  
Daniel Mayrhuber



# INTERESSE GEWECKT?

RUFEN SIE AN UND LASSEN  
SIE SICH BERATEN!

Nähere Informationen erhalten Sie  
von Ihrem persönlichen Berater:

Daniel Mayrhuber  
T: 0664 308 2669