



## 6 Reihenhäuser in Weißkirchen 137m<sup>2</sup> - 139m<sup>2</sup>

Wärmepumpe | Photovoltaik  
Überdachte Terrassen | Garten  
2 PKW-Stellplätze  
5 Zimmer  
2 Bäder  
Hauswirtschaftsraum  
Smarthome Steuerung Loxone

Attergauer Wohnbau  
I M M O B I L I E N



Symbolbilder





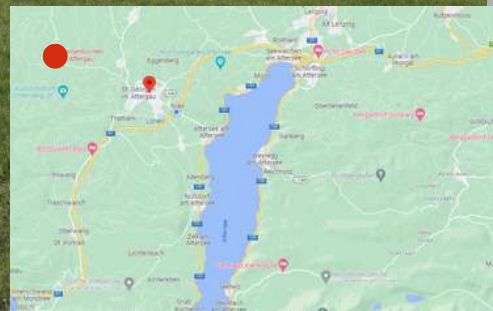
Willkommen in Weißenkirchen, einem kleinen idyllischen Dorf umgeben von unberührter Natur. Mit knapp 1.000 Einwohnern ist dieser Ort genau das Perfekte für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

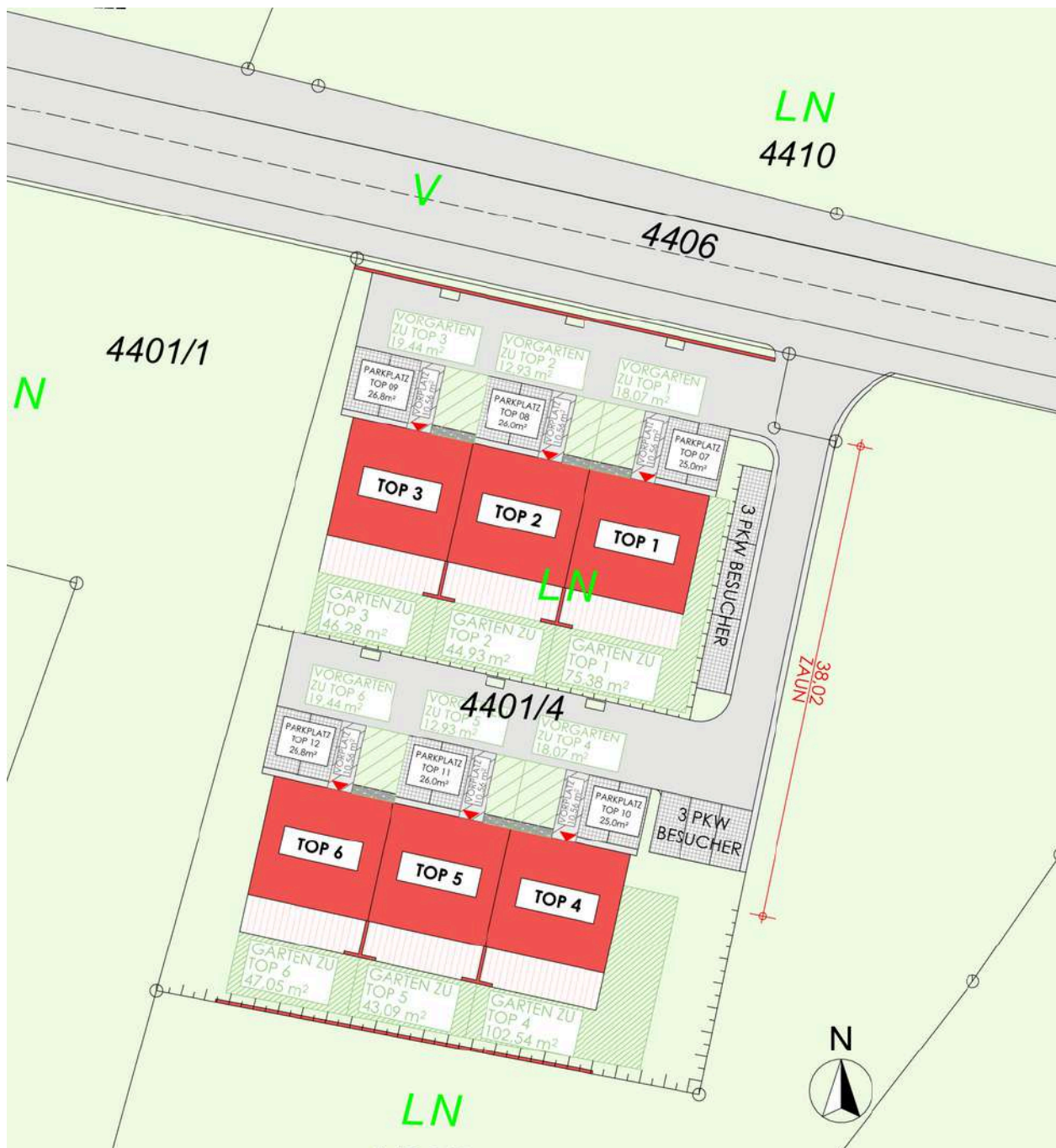
Weißenkirchen und seine Umgebung bieten auch ausgezeichnete Wandermöglichkeiten. Von Spaziergängen bis hin zu anspruchsvolleren Bergtouren gibt es für jeden Wanderfreund etwas zu entdecken.

Der nur wenige Kilometer entfernte Attersee lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Ob Sie schwimmen, segeln, angeln oder einfach nur die malerische Aussicht genießen möchten, der Attersee bietet für jeden etwas.

**Entfernungen:**

Frankenmarkt 4km - St. Georgen im Attergau 5,4km  
Vöcklamarkt 7,7km - Attersee am Attersee 9,8km  
Wien 222km - Graz 181km - Linz 76km - Wels 51km  
Salzburg 32km





Die ATTERGAUER WOHNBAU GmbH errichtet als Bauträger mit SCHÖNLEITNER BAU GmbH als Generalunternehmen eine Wohnanlage mit insgesamt 6 Reihenhäuser in Weißenkirchen.

Alle Häuser sind südlich ausgerichtet, haben eine überdachte Terrasse, sowie Eigengärten und 2 PKW-Stellplätze.

Zur Grundausstattung der Reihenhäuser gehören unter anderem eine Wärmepumpe und Photovoltaik.



# Grundrisse

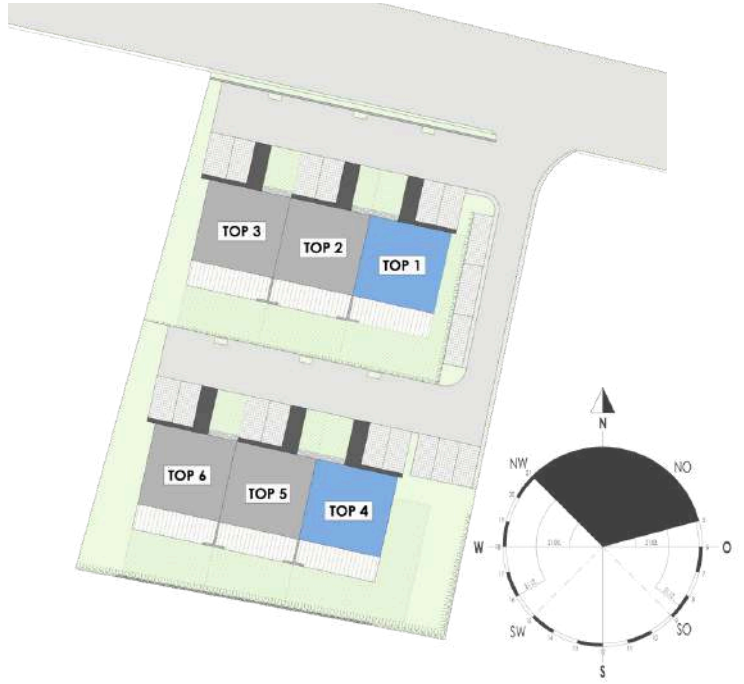


# EG



# Top 1 & Top 4

Wfl. 139,67m<sup>2</sup>



## Fakten

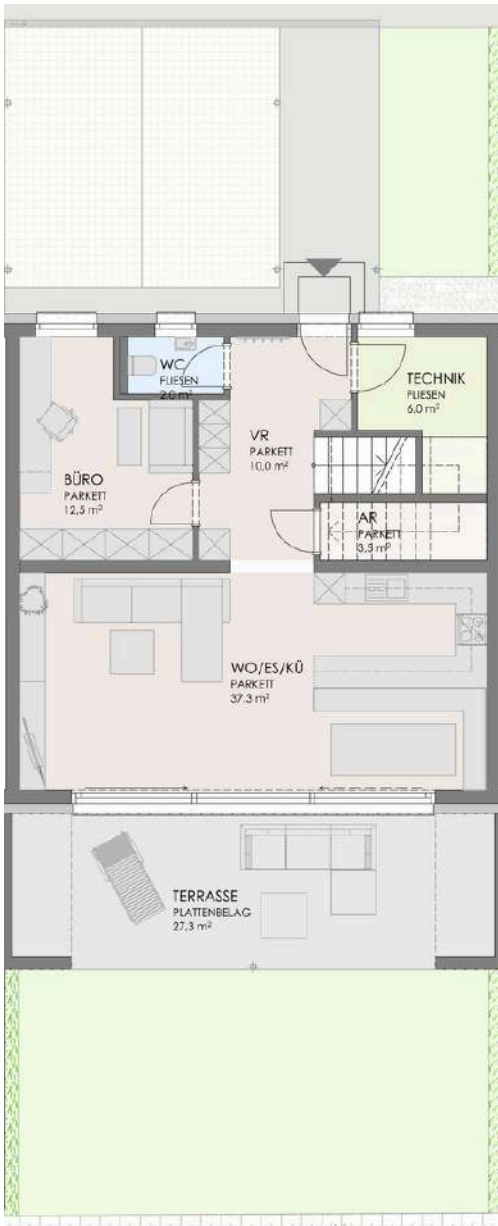
- 5 Zimmer
- 2 Bäder
- Hauswirtschaftsraum
- Technikraum
- Eigengarten
- überdachte Terrasse
- 2 PKW-Plätze je Haus

# OG



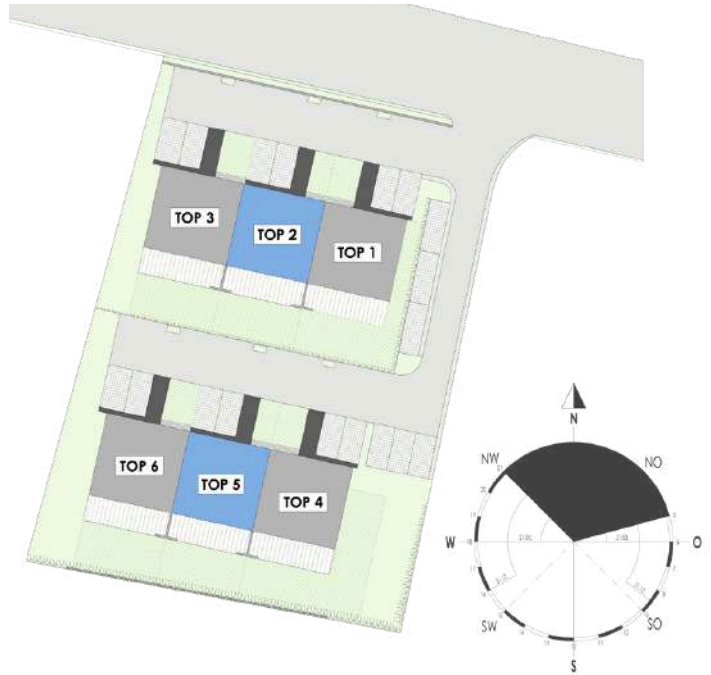


# EG



# Top 2 & Top 5

Wfl. 137,54m<sup>2</sup>



## Fakten

- 5 Zimmer
- 2 Bäder
- Hauswirtschaftsraum
- Technikraum
- Eigengarten
- überdachte Terrasse
- 2 PKW-Plätze

# OG



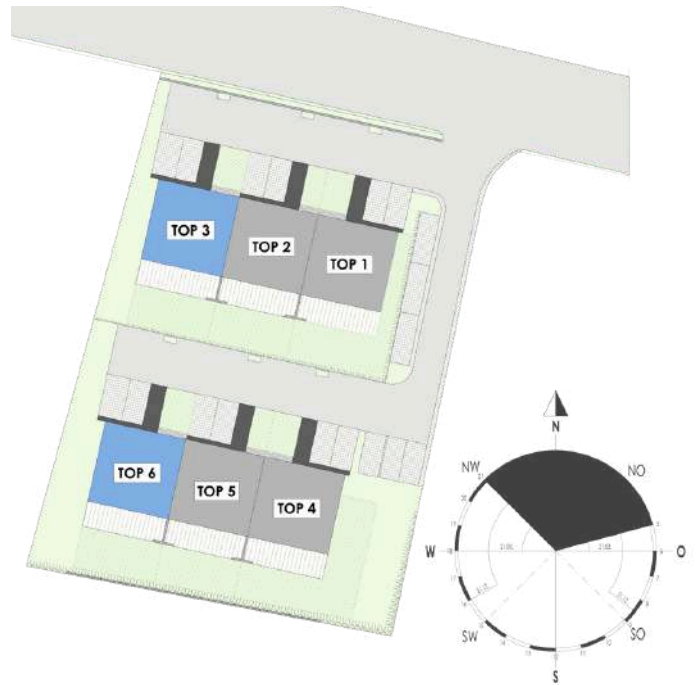
Symbolbilder

# EG

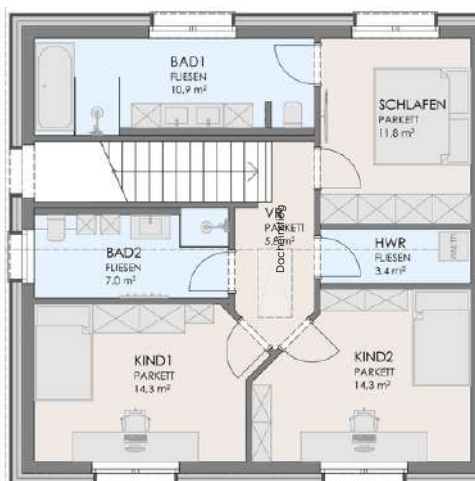


# Top 3 & Top 6

Wfl. 139,76m<sup>2</sup>



# OG



## Fakten

- 5 Zimmer
- 2 Bäder
- Hauswirtschaftsraum
- Technikraum
- Eigengarten
- überdachte Terrasse
- 2 PKW-Plätze





# Preise





# Preise

Die Kaufpreise beinhalten eine sogenannte belagsfertige Ausstattung (Edelrohbau). Die Estriche sind besenrein und die Wände und Decken verputzt und weiß gestrichen. Sämtliche Anschlüsse für Installationen sind enthalten. Die gesamte Endausstattung - wie Böden, Innentüren, Fliesen etc. - ist als sogenannte Eigenleistung vorgesehen.

Im Kaufpreis enthalten sind auch pro Reihenhaus 2 PKW-Stellplätze.

Änderungswünsche sind bei rechtzeitigem Kauf je nach Baufortschritt möglich!

Zu den Kaufpreisen fallen für den Käufer folgende Gebühren an:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr (aktuelle Förderung beachten)
- 1,4% Vertragserrichtungs- und Durchführungskosten zuzügl. 20% MwSt. und Barauslagen. (Abwicklung nach dem Bauträgervertragsgesetz mit grundbücherlicher Sicherstellung gemäß § 9 BTVG).
- allfällige Finanzierungskosten und Eintragungsgebühren bei Fremdfinanzierung

Top	Wfl./m <sup>2</sup>	*Nfl. lt. Parifikat/m <sup>2</sup>	Dachboden/m <sup>2</sup>	Zimmer	Terrasse	Garten/m <sup>2</sup>	Preis/€
1	139,67	155,51	77,50	5	28,51	75,38	<b>599.000</b>
2	137,54	164,87	77,50	5	27,33	44,93	<b>592.000</b>
3	139,76	155,60	77,50	5	28,51	46,28	<b>599.000</b>
4	139,67	155,51	77,50	5	28,51	102,54	<b>599.000</b>
5	137,54	164,87	77,50	5	27,33	43,09	<b>592.000</b>
6	139,76	155,60	77,50	5	28,51	47,05	<b>599.000</b>

Preise gültig bis Ende Juni 2024

\*Laut ÖNORM ist jener Teil der Terrassenfläche, der als Loggia ausgeführt ist, in die Nutzfläche (also jene Fläche, die zur Anteilsermittlung für das Wohnungseigentum heranzuziehen ist) einzurechnen.



Symbolbild

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Der Kaufpreis eines Reihenhauses umfasst die Ausführung gemäß nachstehender Bau-, Ausstattungs- und Haustechnikbeschreibung.

## **Wohnungsbereich**

Die tragenden Wände werden mit 25cm Planziegel und die Wohnungstrennwände aus zweischaligen Mauerwerk hergestellt. Die nicht tragenden Innenwände werden aus 12cm Planziegeln ausgeführt.

Die Innenwände werden mit glattem Kalk-Gipsputz und im Nassbereich mit grobem Kalkzementputz verputzt und weiß gestrichen.

Die Decken sind aus Stahlbeton, die Untersicht wird gespachtelt und weiß gestrichen.

Die Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss 2,50m und im Obergeschoss 2,40m.

Die Bodenkonstruktion besteht aus einer setzungsarmen Beschüttung (z.B. Thermotec-WD100), Wärme- bzw. Trittschalldämmung und Heizestrich. Für den bauseitigen Bodenbelag ist 1cm vorgesehen.

Die Wohnungseingangstüren werden mit Mehrfachverriegelung (Sicherheitsklasse RC3) und mit einem Wärmedämmwert von ca.  $U_w=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$  montiert.

Die Fenster und Hebeschiebetüren sind 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Elemente mit einem Wärmedämmwert von  $U$ -Wertges ca.  $0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Farbe innen weiß und außen schwarz, RAL 9005.

Elektrische Raffstore sind im Büro, sowie in sämtlichen Schlafräumen enthalten.

Die Innenfensterbänke bestehen aus weiß-Kunststoff beschichteten Spanplatten. (HIRTH - IFB ohne Blende mit ABS-Kante)

## **Terrassen**

Auf den Terrassen werden Platten aus Feinsteinzeug verlegt. Die Terrassenüberdachung wird mittels verzinkter Stahl-Holzkonstruktion mit Flachdachabdichtung und Rollierschotterschicht ausgeführt.

## **Fassade, Satteldach**

Die Fassade im Erdgeschoß und Obergeschoß wird laut Ansicht mit einem 20cm dicken Wärmedämmverbundsystem versehen. Dieses wird mit einem weißen Silikonharzputz mit 2mm Körnung verputzt bzw. mit einer waagrechten hinterlüfteten Holzverkleidung (Lärche natur) ausgeführt.

Die Außenfensterbänke und Raffstoreschienen sind passend zu den Fenstern in schwarz (RAL 9005) beschichtet.



Das Satteldach (20° Neigung) ist als Kaltdach ausgeführt und mit Tonziegel eingedeckt. Sämtliche Dachverblechungen werden in schwarz beschichtet ausgeführt. Für Wartungsarbeiten am Dach wird ein Dachsicherungssystem installiert. Die Blitzschutzanlage wird gemäß gesetzlicher Bestimmungen ausgeführt. Auf den Satteldächern wird je Wohneinheit eine PV-Anlage für die Stromerzeugung montiert - ca. 6,0kW-Peak.

### **Zugangsbereiche und Außenanlage**

Es sind 6 Besucherparkplätze mit Rasengittersteinen vorgesehen. Die Zugangsbereiche im EG sowie die Zufahrt zu den Parkplätzen werden asphaltiert. Die Oberflächenentwässerung erfolgt nach dem Oberflächenwasserkonzept der Firma HI.PI. Die Wiesenflächen werden entsteint, angesät und mit Blütensträuchern bepflanzt. Eine Einfriedung ist lediglich entlang an der östlichen Grundgrenze vorgesehen. Der Traufenschotter (Rundkies) wird entlang der Häuser aufgetragen und mit einem Lärchenbrett von der Rasenfläche abgegrenzt.

## Haustechnische Beschreibung

### **Smarthome**

Es wird zur Haussteuerung ein Loxone-System verbaut. Somit werden die Lichter, Lichtschalter sowie Raffstore über dieses System gesteuert. Im Wohnraum sind Deckenlautsprecher, ebenso über Loxone angesteuert, verbaut. Diverse Erweiterungen können gerne nach Vereinbarung vorgenommen werden. (z.B. E-Autoladestation, Heizungssteuerung, ...)

### **PV-Anlage**

Am Satteldach wird über jeder Wohneinheit eine Photovoltaikanlage mit ca. 6,0kW-peak installiert. Der Wechselrichter wird im Technikraum montiert. Ein Hausspeicher (Akku) ist im Preis nicht enthalten, kann aber gegen Aufpreis (Preis variiert je Kapazität) dazu erworben werden.

# Technikraum je Wohneinheit

## **Elektroinstallationen**

Je Reihenhaus wird ein Technikraum errichtet.

Im Technikraum wird die Elektrozentrale samt Hauptsicherungen und Stromzähler eingebaut.

Im Technikraum sind Leerrohre für SAT-TV und Internet vorhanden. Anschlussgebühren und Verkabelungen sind im Kaufpreis nicht enthalten.

## **Sanitärinstallationen**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung der Gemeinde Weißenkirchen. Härtegrad beträgt laut Gemeindeinfo ca. 14 -15°dH und bedarf daher keiner Enthärtungsanlage.

## **Heizung**

Geheizt wird mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit integriertem Warmwasserspeicher (180 Liter).

Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fußbodenheizung, geregelt über ein Raumthermostat.

## **Lüftung**

In jedem Reihenhaus wird eine zentrale Wohnraumlüftung (Gerät im Technikraum verbaut) mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Die Wohnraumlüftung ist nur für den Winterbetrieb als Lüftung mit Wärmerückgewinnung gedacht. Die Verwendung im Sommer bewirkt eine Überhitzung des Hauses und kann zur Schimmelbildung beitragen. Die Filter der Lüftung müssen selbst gewartet/getauscht werden.

## **Elektroinstallationen**

Im Technikraum befindet sich der Hauptverteiler samt Verteiler fürs EG. Der Subverteiler für das OG wird im Gangbereich des OG situiert.

Für Telefon/Internet und TV sind Leerrohre in jedem Zimmer vorhanden. Für die Raffstore werden die Schalter im jeweiligen Zimmer neben der Türe montiert. Das Raumthermostat, sowie die Lüftungssteuerung und die Türklingel werden im Wohnbereich installiert. Brand- und Rauchmelder werden gemäß ÖNORM montiert. Lichtauslässe und Steckdosen werden laut Tabelle vorgesehen. Tabelle wird gesondert ausgehändigt.



## Wohnungsbereich

### **Sanitärinstallationen**

Für die Warmwasser-, Kaltwasser-, Abwasser- und Entlüftungsleitungen werden Rohre aus Kunststoff verbaut. In den Toilette werden Unterputzspülkästen mit Schalenabsaugungen montiert. Die Schalenabsaugung ist an den WC-Lüfter angeschlossen. In den Bädern wird ebenso ein Sanitärlüfter eingebaut. Es sind keine sanitären Einrichtungsgegenstände enthalten. Für eine Waschmaschine ist der Anschluss im Hauswirtschaftsraum geplant. Für einen Dunstabzug ist keine Abluftleitung vorgesehen (nur Umluftgeräte möglich!).

### **Wärmeverteilung**

Die Wärmeverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung, ausgenommen Dusche und Wanne.

## Wichtige Hinweise

### **Endausstattung/Eigenleistung**

Die Ausführung der Reihenhäuser sind belagsfertig (Edelrohbau) vorgesehen. Die Endausstattung wie Innentüren, Boden- und Wandbeläge sowie die Sanitäre Endausstattung (Waschbecken, WC-Schale, Dusche etc.) ist als sogenannte Eigenleistung vorgesehen. Im Falle von außenrelevanten Eigenleistungen ist das Einvernehmen mit dem Bauträger herzustellen (Klimaanlage etc.).

### **Schallschutzmaßnahmen**

Beim Einbau von Küchen und Einbaumöbel ist auf entsprechende Schalltrennung zu achten! Besondere Sorgfalt betrifft die Montage von Steinplatten und Kaminöfen. Beim Einbau von Dusche oder Wanne ist ebenfalls auf die Schallschutzmaßnahmen zu achten. Detailfragen sind mit uns abzustimmen.

### **Übergabe der Reihenhäuser**

Die Reihenhäuser werden voraussichtlich Herbst 2025 übergeben. Allerspätestens bis Winter 2025/2026.

### **Haftung**

Die Eigentümer haften bei Schäden, die durch ihre Professionisten oder durch sie selbst entstehen.

## Wartungsarbeiten

### **Lüftungsanlage**

Die WC-Lüfter sowie die Wohnraumlüftung sind jährlich zu warten.

### **Haarrisse und Bewegungsfugen**

Nach dem Stand der Technik (laut ÖNORM) ist ein Auftreten von Haarrissen in Putz und Spachtelarbeiten unvermeidbar. Solche Haarrisse bedeuten keinen Baumangel. Auch Acryl- und Silikonfugen in den Bädern, WCs sowie in anderen verfliesen Bereichen fallen nicht unter die Gewährleistung, da diese Wartungsfugen sind.

### **Richtig Lüften**

Die kontrollierte Wohnraumlüftung ist nur für die Rückgewinnung der Lüftungswärme Verluste vorgesehen.

Im Sommerbetrieb soll die Wohnraumlüftung abgeschaltet werden, da sonst die Wohnräume erwärmt werden.

## Gefahrenzonen

### **Radongas**

Das Gemeindegebiet von Weißenkirchen ist Radonvorsorgegebiet. Das Bauwerk wird gemäß § 17c, Oö.BauTV ausgeführt.

### **Starkregen/Überflutung**

Für diese Region ist in der Starkregengefahrenkarte OÖ dargestellt, dass bei Starkregenereignissen Überflutungen durch Hangwässer auftreten können. Aus diesem Grund wurden auch spezielle Wasserabflussbereiche sowie Oberflächenentwässerung laut Oberflächenkonzept der Firma HI.PI. erstellt.

## Hausverwaltung

Die Wohnanlage wird als Gesamtanlage mit 6 Reihenhäusern durch die Innviertel Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H verwaltet. Die Verwaltung beinhaltet auch die Pflege der Außenanlage. Die Gartenflächen sind vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen.

## Sonstiges

Für die gemeinsame Nutzung der ersten 6 Metern der Zufahrt von der Landesstraße L540 mit dem Nachbargrundstück sind noch wechselseitige Servitutsrechte einzuräumen. Auch besteht mit dem Eigentümer eines Nachbargrundstückes eine Vereinbarung hinsichtlich der Errichtung und Erhaltung eines Zaunes. Beides ist in der Planung und den





Manfred Schönleitner  
GF Attergauer Wohnbau GmbH  
GF Schönleitner BauGmbH



Michael Schönleitner  
GF Attergauer Wohnbau GmbH  
GF Schönleitner BauGmbH



**Planung**  
DI Nicole Holzinger  
07667-409-24  
n.holzinger@schoenleitner-bau.at



**Bauleitung**  
Herbert Tötsch  
0664-8249 427



**Verkauf**  
Alexandra Giampaolo  
0664-82 49 411

Die ATTERGAUER WOHNBAU GmbH unter der Leitung von BM Manfred und Michael Schönleitner, ist Bauträger dieses Projektes und verkauft diese Reihenhäuser provisionsfrei als Ihr direkter Vertragspartner.

SCHÖNLEITNER BAU GmbH mit den Geschäftsführern Manfred und Michael Schönleitner, errichtet als Generalunternehmen im Umfang der angeführten Bau- und Ausstattungsbeschreibung diese Wohnanlage.