

Exklusive Doppelhaushälften mit Pool in komplett neuer Wohnsiedlung



Objektbeschreibung

In einer schönen und neu ausgebauten Wohnsiedlung in Hörsching werden insgesamt 6 moderne, hochwertig ausgestattete und bestens durchdachte Doppelhaushälften errichtet, welche sich über 2 Geschosse erstrecken.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet und alle Annehmlichkeiten einer Großstadt sind in unmittelbarer Nähe. Eine Familie, die in einer geschützten Umgebung in eigenem Haus mit Garten leben möchte, wird es hier lieben.

Die hochwertigen Immobilien werden mit 2 KFZ-Abstellplätzen, Terrasse und dem Highlight des Objekts – dem Pool – ausgestattet.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Haushälften inkl. Garten und Pool werden mit Qualitätsprodukten fertiggestellt! Die Ausstattung macht das Wohnen zum Vergnügen: hochwertiger Parkettboden bzw. Fliesenboden und modernes Bad-Interieur.

Die Häuser werden mit einer Fußbodenheizung, welche mittels einer energieeffizienten Luftwärmepumpe von Vaillant betrieben wird, versehen. Weiters sind die Haushälften mit Kunststoff-Alu Fenstern mit 3-Scheiben Wärmeisolierverglasung inkl. elektrischen Raffstore und Insektenschutz ausgestattet.

Die Doppelhaushälften besitzen eine familiengerechte Zimmeraufteilung und lassen sich wie folgt aufteilen:

Das Kernstück der Immobilie bildet die helle und offene Koch- und Genusszone und der offene Wohnbereich mit Gartenzugang. Im Erdgeschoss finden Sie außerdem ein Gästezimmer bzw. Büro, den Technikraum inkl. Abstellfläche, sowie ein Badezimmer mit Dusche, und WC.

Über den Stiegenaufgang gelangen Sie ins Obergeschoss mit Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrank, sowie 2 Kinderzimmer. Zu ergänzen ist das Badezimmer, sowie das separat begehbare WC.

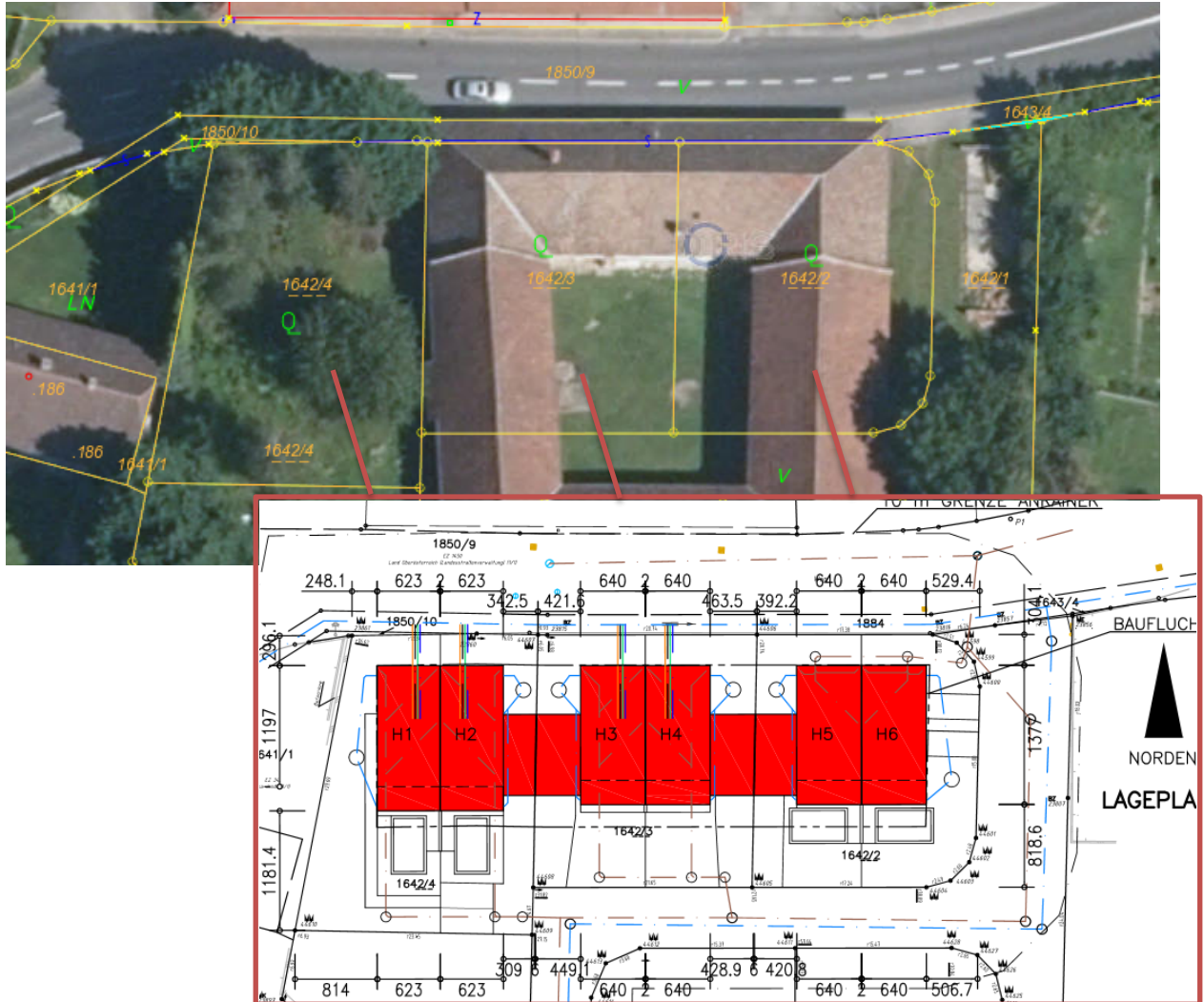
Highlights:

- Ziegelmassiv Haus mit einer Wandstärke von 25 cm
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe Vaillant)
- 3-fach verglaste Fenster inkl. elektrische Rollläden bzw. Raffstore
- Zaun und Glasgeländer (Doppelstabmattenzaun)
- Pool inkl. Pooltechnik
- ein grüner Garten, um das eigene Obst und Gemüse zu kultivieren
- **Bezugsfertig ab Dezember 2023!**

Preisinformationen

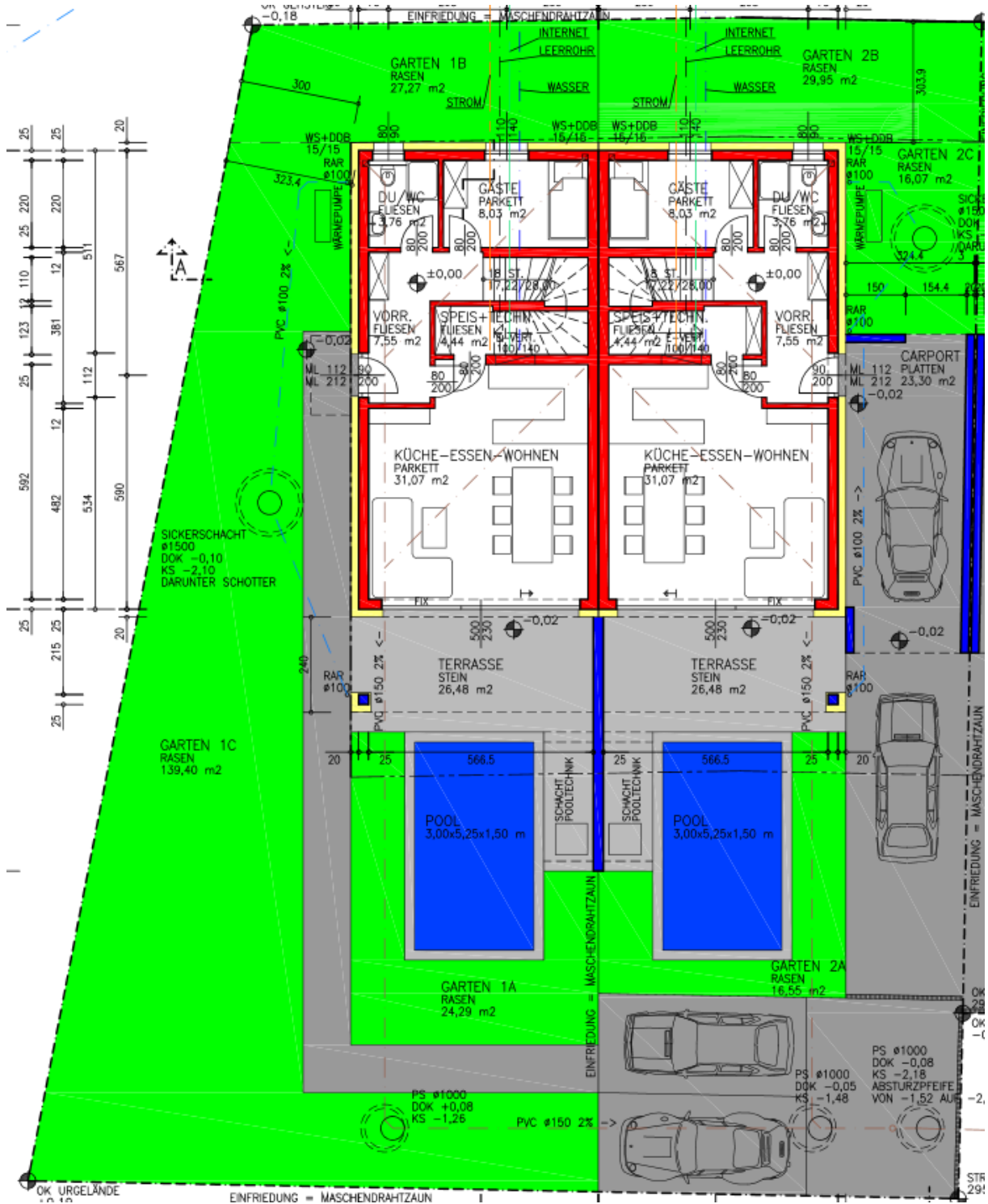
OBJEKT	Grundfläche	Wohnfläche	Gesamtmiete (Inkl. Betriebskosten)	Betriebskosten (Ohne Strom)
HAUS 1 inkl. Pool	339,22 m ²	106,17 m ²	€ 1.990,00	€ 100,00
HAUS 2 inkl. Pool	278,17 m ²	106,32 m ²	€ 1.990,00	€ 100,00
HAUS 3	271,43 m ²	102,79 m ²	€ 1.812,00	€ 100,00
HAUS 4	269,75 m ²	102,99 m ²	€ 1.812,00	€ 100,00
HAUS 5 inkl. Pool	264,42 m ²	103,59 m ²	€ 1.990,00	€ 100,00
HAUS 6 inkl. Pool	275,58 m ²	103,59 m ²	€ 1.990,00	€ 100,00

Lageplan

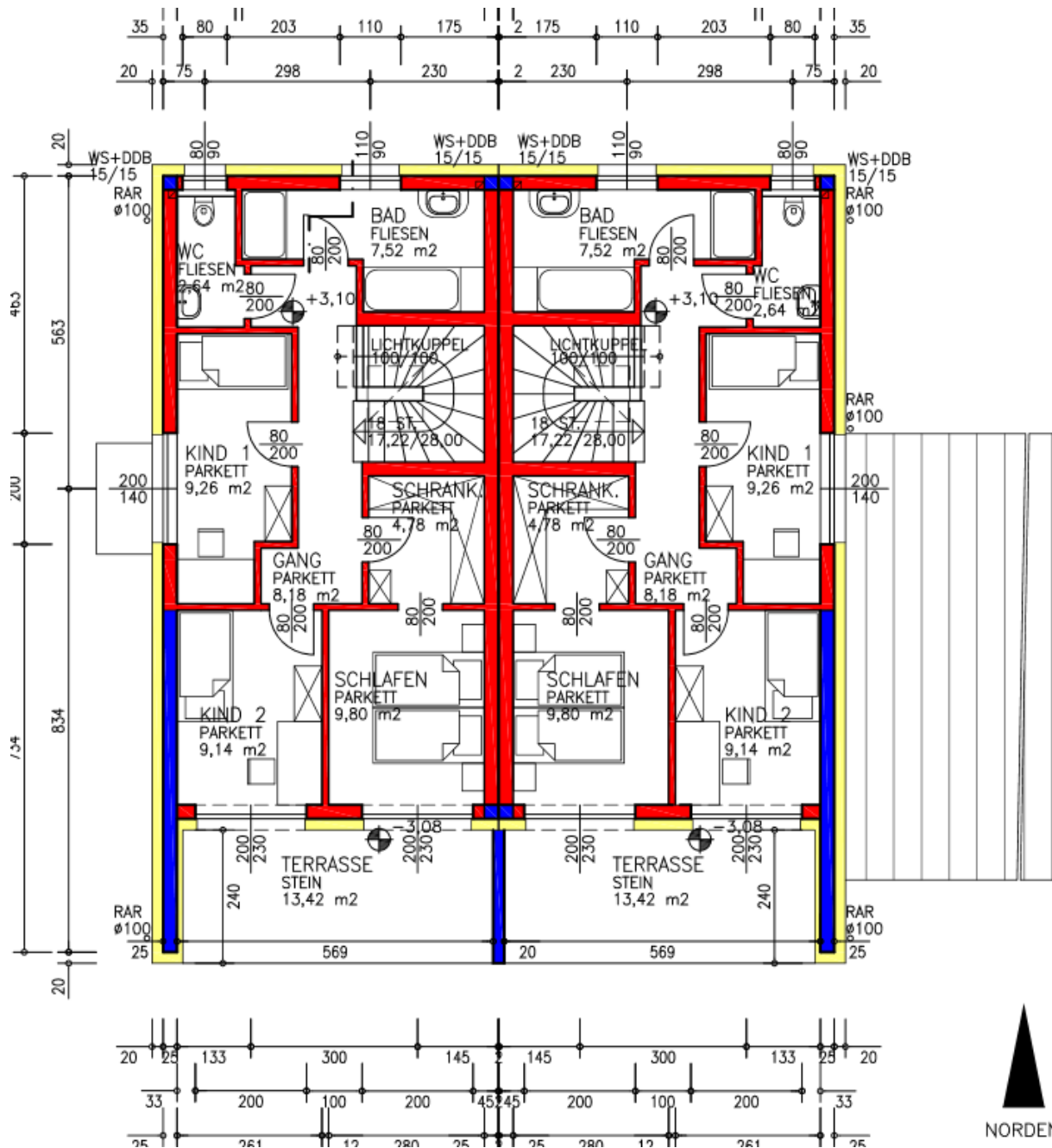


OBJEKT	KG	EZ	GSt-Nr.	Adresse
HAUS 1	45307	2570	1642/4	Dorfzeile 17, 4063 Hörsching
HAUS 2	45307	2570	1642/4	Dorfzeile 17a, 4063 Hörsching
HAUS 3	45307	2569	1642/3	Dorfzeile 19, 4063 Hörsching
HAUS 4	45307	2569	1642/3	Dorfzeile 19a, 4063 Hörsching
HAUS 5	45307	2568	1642/2	Dorfzeile 2, 4063 Hörsching
HAUS 6	45307	2568	1642/2	Dorfzeile 21, 4063 Hörsching

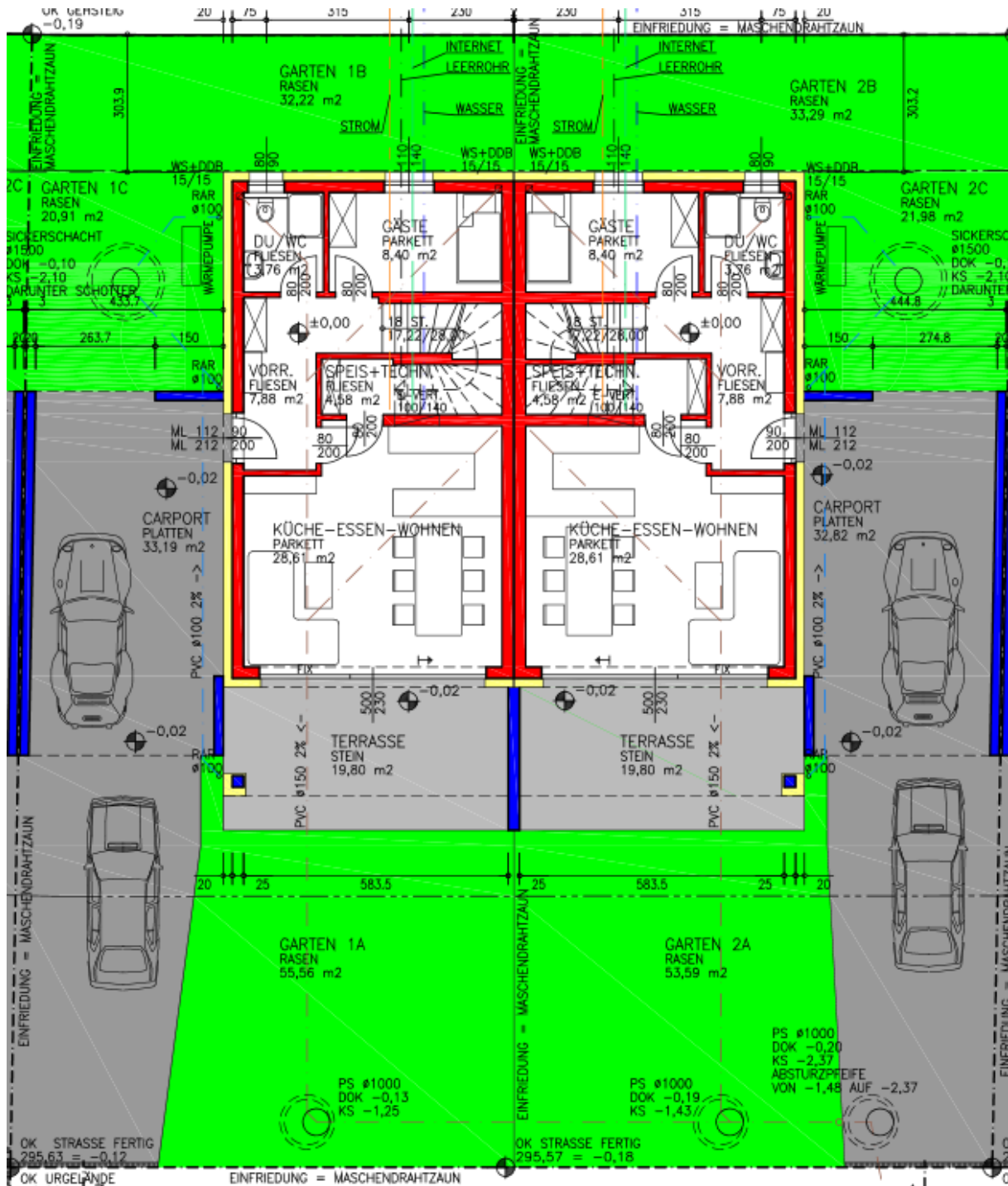
Plan Erdgeschoss HAUS 1 und Haus 2



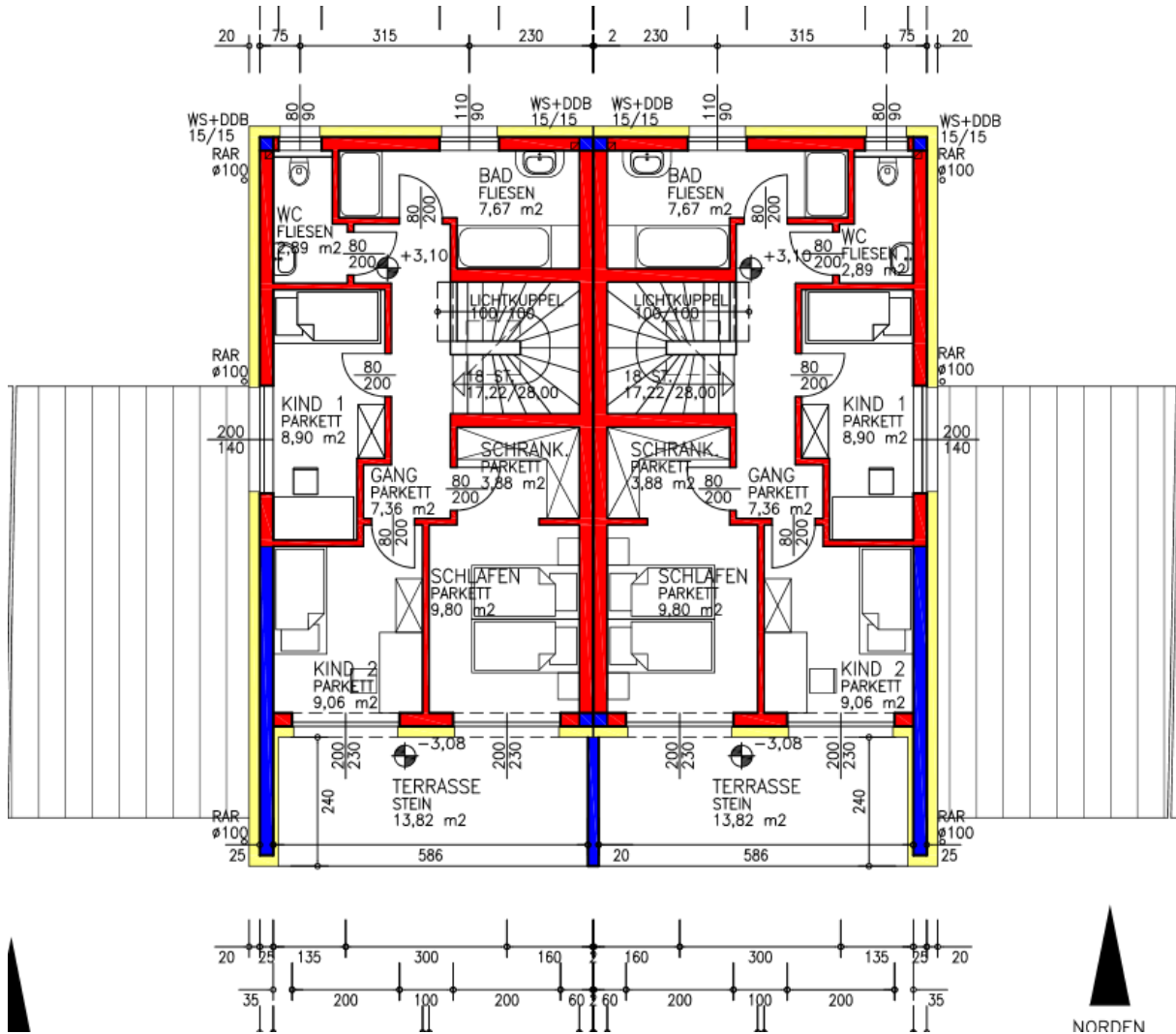
Plan Obergeschoss Haus 1 und Haus 2



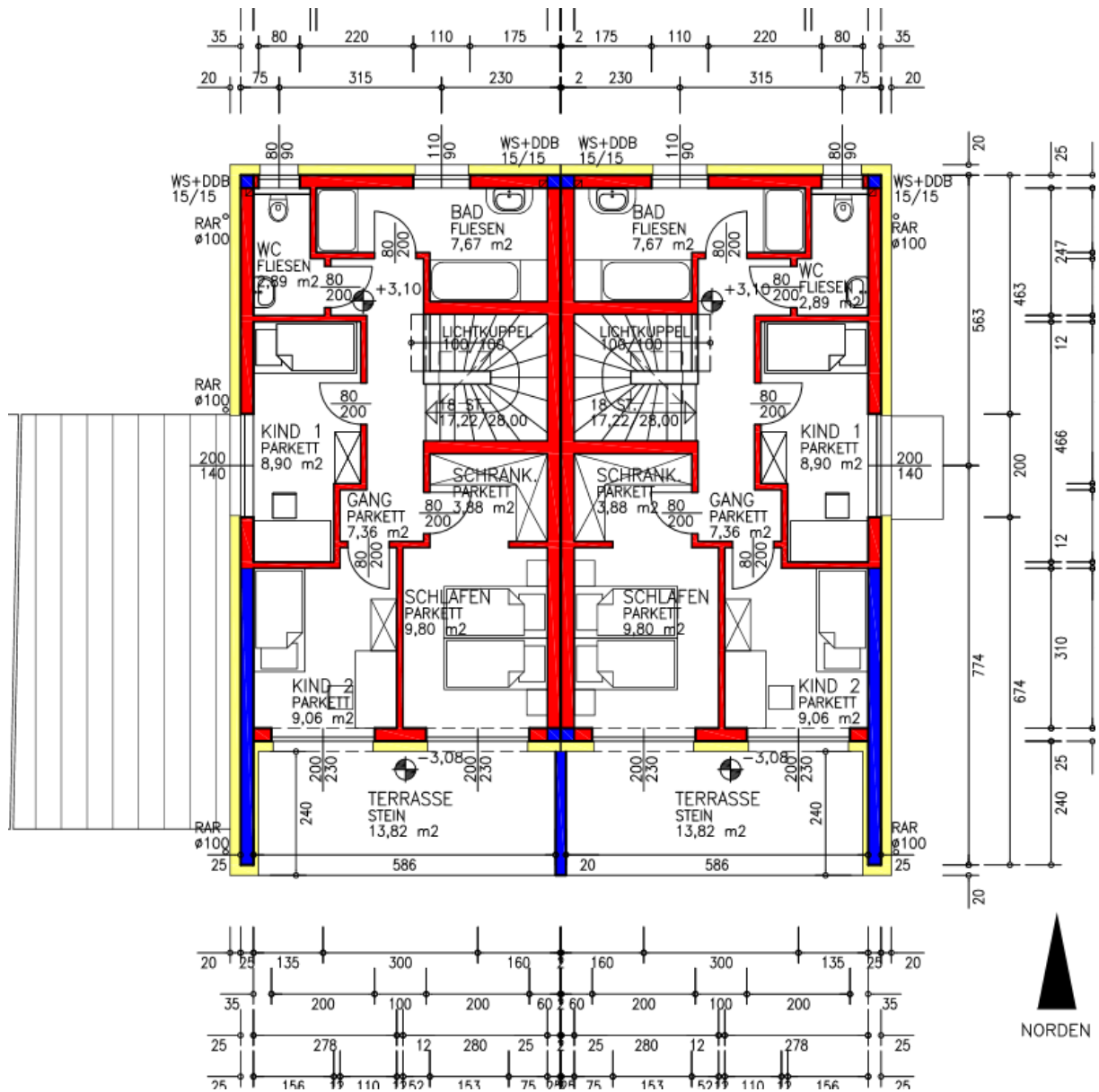
Plan Erdgeschoss Haus 3 und Haus 4



Plan Obergeschoss Haus 3 und Haus 4



Plan Obergeschoss Haus 5 und Haus 6



Bau- und Leistungsbeschreibung

Gerne informieren wir Sie über die Bau- und Leistungsbeschreibung für die schlüsselfertige Ausführung:

1. Baumeisterarbeiten

Bauweise:	Ziegel – Massivbauweise
Energieausweis:	HWB 39 Klasse B fGEE 0,78
Fundamentierung:	Fundamente lt. statischen Erfordernissen
Kanalisation:	Sämtliche Rohre innerhalb und außerhalb des Objekts mit Kunststoffrohren bis zur Einmündung in den Hauptkanal. Durchmesser entsprechend den Ö-Normen. Regenwasserkanäle mit Kunststoffrohren und Sickerschächte lt. Ö-Normen.
Rohbau:	Errichtung des Rohbaus inkl. Terrassen lt. Einreichplan, Grabungsarbeiten für die Fundierung des Hauses inkl. Terrassen, Abtransport von Aushubmaterial, Fundierung in Dichtbetonqualität sowie Fundamentplatte, Außenwände Ziegelmassivbauweise mit Hochlochziegel Wandstärke 25 cm, Zwischenwände mit Hochlochziegel Wandstärke 12 cm, liefern und herstellen der Stahlbetondecken über das Erdgeschoss und Obergeschoss, Schweißflämmbahn im Erdgeschoss, herstellen des Glattstriches für Fenster und Türöffnungen, Bitumenabdichtung im Sockelbereich, Sockeldämmung XPS, Höhe 100cm, Dicke 20cm, Sämtliche
Dachdecker, Spengler:	Flachdachkonstruktion mittels Dampfsperre, Gefälledämmung; EPDM Folie und Bekiesung. Sämtliche Spenglerarbeiten in beschichteten Aluminiumblechen

Alle Anschlusskosten und Aufschließungskosten sind inkludiert.

2. Fenster, Sonnenschutz

Fenster:	Alu-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung der Firma GARANT Fenster GmbH innen weiß außen anthrazit.
Innenfensterbänke:	Holzfeuchtespannplatte mit Kunststoffbeschichtung
Außenfensterbänke:	Aluminium Beschichtet
Sonnenschutz:	Elektrische Rollläden, im Wohnzimmer (Raffstore)
Insektenschutz:	Wird auf allen Fenstern angebracht



3. Installationsarbeiten

Heizung/Wasser:	Für die Heizung steht für jede Haushälfte eine eigene Luft- / Wasser Wärmepumpe von Vaillant zur Verfügung. Für jede Wohneinheit steht ein Warmwasserspeicher mit 300 Liter bereit. Alle Räume sind mit der Fußbodenheizung mit einem Heizkreis pro Raum ausgestattet.
Toiletten:	2 Stk. Vigour Derby Tiefspül WC spülrandlos weiß, mit Kunststoffsitzbrett weiß, TECE Drückerplatte in Weiß 2 Stk. Handwaschbecken Vigour Derby weiß, Waschtischarmatur verchromt.
Badezimmer:	siehe Sanitärausstattung Punkt 4
Küche:	In der Küche werden Warm- Kaltwasseranschlüsse für die Spüle installiert.
Allgemein:	1 Waschmaschinenanschluss und Trockneranschluss im Technikraum.
Terrasse:	1 Kaltwasseranschluss Kemper (frostsicher)

4. Sanitärausstattung



Möbelwaschtisch
Vigour Derby 80x48 cm



Einhandmischbatterie
Vigour Derby



WC-Anlage
Vigour Derby



Drückerplatte
TECE



Wannenanlage
Vigour Derby 170x75 cm



Wannenmischer
Vigour Derby



Brauseanlage
Vigour Derby



Handwaschbecken
Vigour Derby

5. Elektroinstallation

Schalterprogramm	<u>Busch & Jäger Reflex Si – weiß glänzend</u>
Flur:	6x Schalter, 3x Lichtauslass, 3x Steckdosen
Stiege:	2x Schalter, 2x Lichtauslass Wand
WC:	1x Schalter, 1x Lichtauslass
Technikraum:	1x Schalter, 1x Lichtauslass, 2x Steckdosen, 1x Waschmaschine-, 1x Trockner-Steckdose
Wohnraum:	6x Schalter, 3x Lichtauslass, 10x Steckdosen, 1x E-Herd Auslass, 1x TV, 1x Internet, 1x Sprechanlage – Raumthermostat – Auslass
Terrasse:	1x Steckdose, 1x Lichtauslass Wand
Badezimmer:	2x Schalter, 2x Lichtauslass, 3x Steckdosen
Schlafzimmer:	3x Schalter, 2x Lichtauslass, 5x Steckdosen
Kinderzimmer:	2x Schalter, 1x Lichtauslass, 3x Steckdosen

6. Böden/Türen/Wände

Echtholzparkett:	Eiche Rustik, Sockelleiste Soft Eiche versiegelt
Fliesen:	hellgrau-weiß Kombination
Malerarbeiten:	Alle Raumwände sowie Decken werden in weißer Dispersionsfarbe versehen.
Hauseingangstüre:	Aluminium außen flächenbündig
Innentüre:	Fa. LESATRADE, Standard weiß



7. Außenanlage

Außenanlage:	Pflasterung, Asphaltierung, Gartengestaltung werden fertiggestellt.
Terrasse:	Wird mit Granit Terrassenplatten verlegt. 30x60x2 cm
Einzäunung:	Doppelstabmattenzaun 8-6-8 mm in RAL Farbe

Visualisierung Außen



Visualisierung Außen



Visualisierung Innen



Visualisierung Innen



**Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann zögern Sie nicht lange und rufen uns an!**



TOP-REAL Immobilienprojekte GmbH
Ägydiplatz 3/1
4600 Thalheim bei Wels

Tel.: 07242 351 302

E-Mail: office@toprealimmobilien.at
www.toprealimmobilien.at



Ihre Ansprechpersonen:
Dulistana Begic
Tel.: 0660 637 38 55

Wohnquadrat West Immobilien GmbH
Selmir Malic dipl. IM
Tel.: 0676 941 41 25
Admir Brkovic
Tel.: 0664 882 540 89