

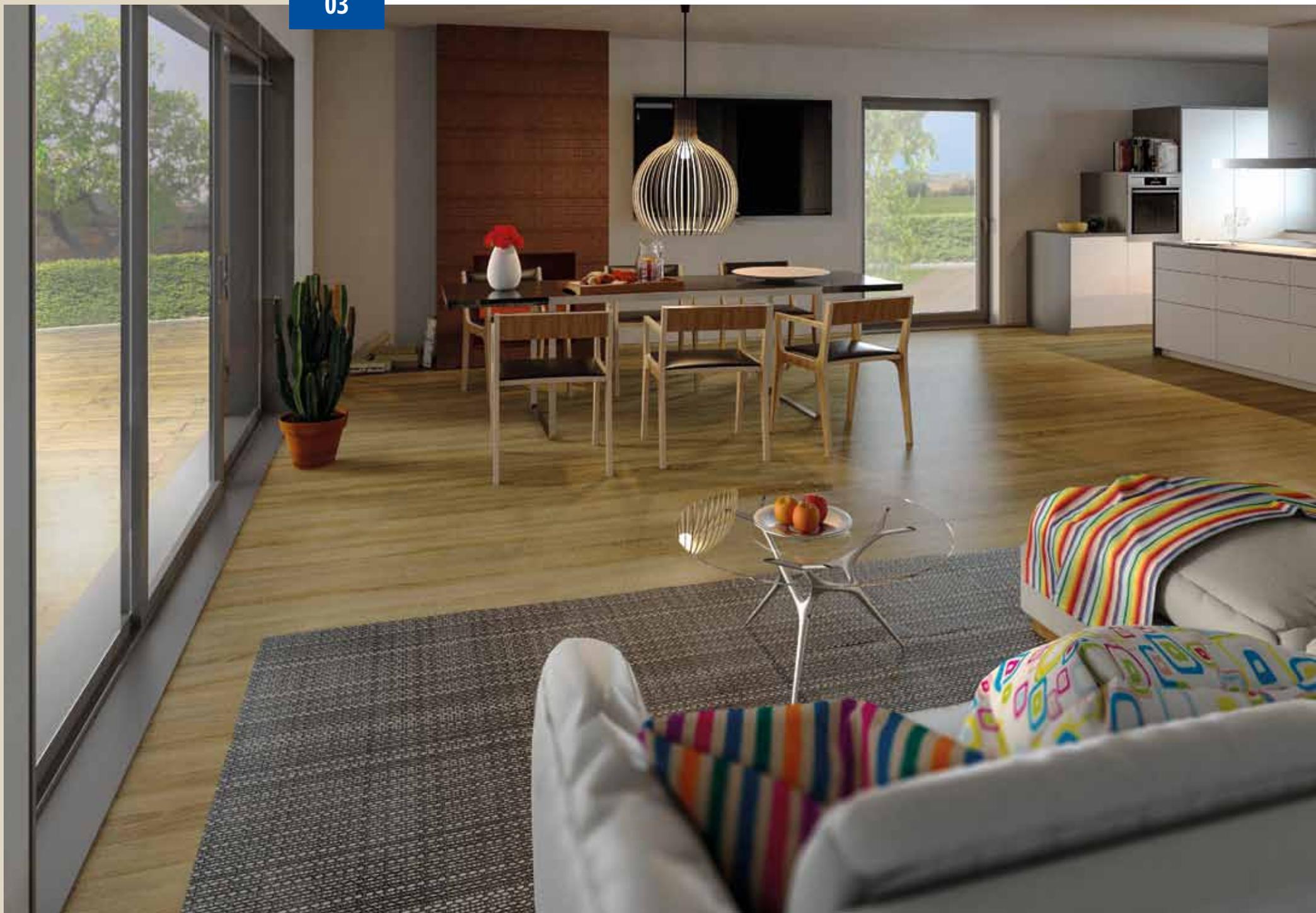


Bauprojekt Doppelhausanlage „Donaupark Korneuburg“  
**6 Wohneinheiten im Eigentum zu vergeben**  
Fertigstellung Ende 2018



# Inhaltsverzeichnis

- 04** Das Projekt
- 07** Übersicht und Preise
- 08** Haus 1, 3 und 5
- 10** Haus 2, 4 und 6
- 12** Bau- und Ausstattungsbeschreibung - belagsfertig
- 14** Bau- und Ausstattungsbeschreibung - schlüsselfertig
- 15** Elektro- und Haustechnik
- 16** Sonderwünsche und Förderung
- 17** Ratenplan B, Sonstige Vertragsgrundlagen
- 18** Persönliche Notizen



# Das Projekt

## Demnächst verfügbar: Ihr Haus im Herzen Korneuburgs

Korneuburg zählt zu den beliebtesten und begehrtesten Regionen rund um Wien und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Wir von HELICON, als Bauträger mit Verantwortung und Sitz in Bisamberg, errichten in der Stadtgemeinde Korneuburg eine Doppelhausanlage in Ziegelmassiv-Bauweise. Der Baubeginn ist für Jänner 2018 angesetzt, die Fertigstellung erfolgt bis Ende 2018.

Auf der zentral sowie nah am Erholungsgebiet an der Donau gelegenen, rund 1.500 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft entsteht eine großzügige Doppelhausanlage – mit nur 3 Doppelhäusern und 10 Stellplätzen. Die 6 Wohneinheiten werden im Wohnungseigentum vergeben.

## Erholungsgebiet Donau und Ortszentrum in Fußweite

Ihr neues Zuhause hat die Adresse Donaustraße 45, 2100 Korneuburg – und nomen est omen: In wenigen Gehminuten tanken Sie Energie im grünen Erholungsgebiet an der Donau. Das malerische Ortszentrum Korneuburgs liegt ebenfalls nur 700 m von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Die Autobahnauffahrt Korneuburg Ost erreichen Sie in 1,5 km, was eine perfekte Verkehrsanbindung mit dem Auto garantiert. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie binnen weniger Minuten nach Wien.



**Projektstandort**



**Hauptplatz**



**Gemeindeamt**



**Landeskrinikum**



**Bahn-/Bushaltestelle**



**Polizei**



**Stadtsaal**



**Apotheke**



Donaustraße 45

# Projektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause

Ihre Doppelhaushälfte an der Donaustraße, nahe dem Zentrum Korneuburgs, entsteht auf einem Grundstück, das sich von Nordost nach Südwest erstreckt und von einer gemütlichen, natürlich gewachsenen Gartensiedlung umgeben ist. So finden Sie perfekte Bedingungen für Ihren Eigengarten, Ihren privaten Rückzugsort vor. Auf eine Ausnutzung der zulässigen Bebauungsdichte wird bewusst verzichtet, um Ihnen für Ihren Garten und Ihr Lebensgefühl mehr Freiraum zu geben.

Straßenseitig werden insgesamt 10 Stellplätze errichtet – einer gehört auf jeden Fall Ihnen. Bei mehreren Fahrzeugen in der Familie oder auch wenn Sie gerne Gäste empfangen, können Sie einen oder mehrere der 4 zusätzlichen Stellplätze erwerben. Ihr Haus und auch Ihr Garten sind über eine rund 2,5 m breite Zufahrtsstraße bequem zu erreichen.

## Keller

Ihr Haus verfügt über einen Dichtbetonkeller, in dem die Heizungsanlage für Ihre komfortable Fußbodenheizung sowie der Wasser- und Abwasseranschluss untergebracht sind.

## Erdgeschoß

Zu ebener Erde bietet Ihr Haus einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Ein 420 cm breites Glasportal unterstreicht das erhebende Raumgefühl des Wohn-/Essbereichs auf ganzen 49 m<sup>2</sup>. Durch das Portal gelangen Sie auf Ihre südseitige Terrasse. Praktisch: Ihr Erdgeschoß umfasst weiters ein extra WC und eine geräumige Garderobe.

## Obergeschoß

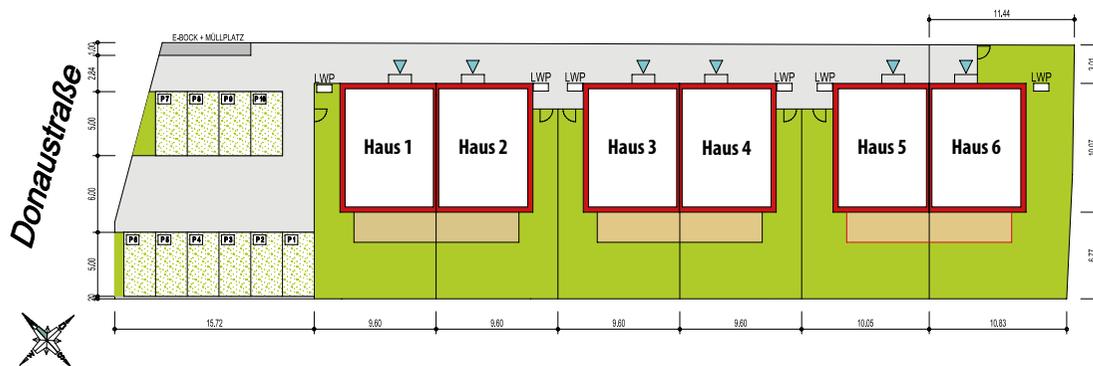
Im ersten Stock Ihres Hauses befinden sich das Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer/Kinderzimmer mit durchdachtem Grundriss. Beide Kinderzimmer sind südwestseitig ausgerichtet und bieten daher besonders viel Tageslicht.

# Übersicht und Preise

	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5	Haus 6
Nutzfläche	175,60 m <sup>2</sup>					
Wohnnutzfläche	116,80 m <sup>2</sup>					
Grundanteil *	161,60 m <sup>2</sup>	161,60 m <sup>2</sup>	161,60 m <sup>2</sup>	161,60 m <sup>2</sup>	169,20 m <sup>2</sup>	222,50 m <sup>2</sup>
KfZ-Stellplatz	1	1	1	1	1	1
Heizwärmebedarf	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
GEE-Faktor	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
Preis belagsfertig	<b>verkauft</b>	<b>verkauft</b>	<b>verkauft</b>	<b>verkauft</b>	<b>€ 389.600,-</b>	<b>€ 415.900,-</b>

Die schlüsselfertige Ausführung erfolgt nach individuellen Wünschen.

\*) Ohne Allgemeinflächen



## Preise:

- ✓ FIXPREIS gem. Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- ✓ Auszahlung nach Baufortschritt und
- ✓ Ratenplan B gem. BTVG

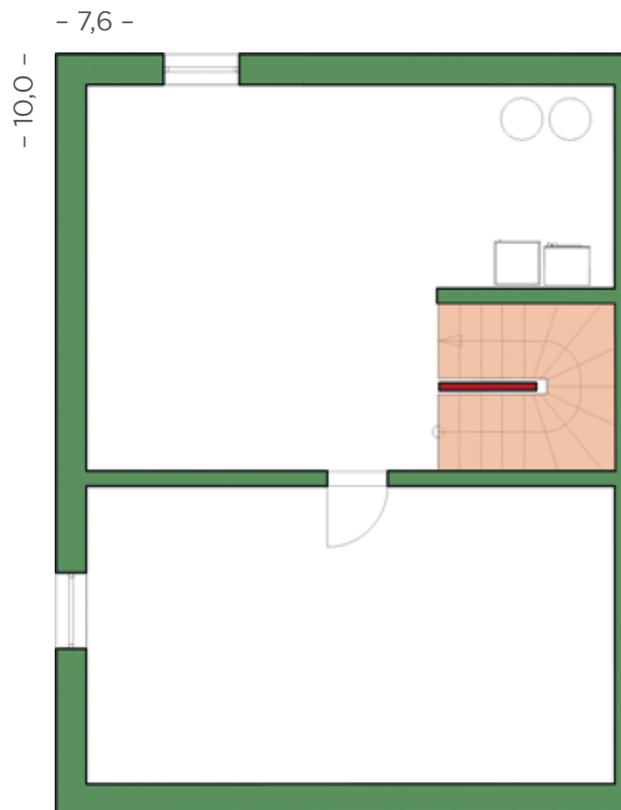
## Im Kaufpreis enthalten:

- ✓ Anschließungskosten
- ✓ Anschlusskosten für Strom, Wasser und Kanal
- ✓ Kosten für Allgemeinflächen (Gehweg, Stellplätze)

## Kosten, die vom Käufer zu tragen sind:

- ❖ 3,50 % Grunderwerbssteuer
- ❖ 1,10 % Eintragungsgebühr Grundbuch
- ❖ 1,75 % Vertragserrichtungskosten (zzgl. 20 % USt.)
- ❖ Beglaubigungsgebühren und Barauslagen

# Haus 1, 3 und 5



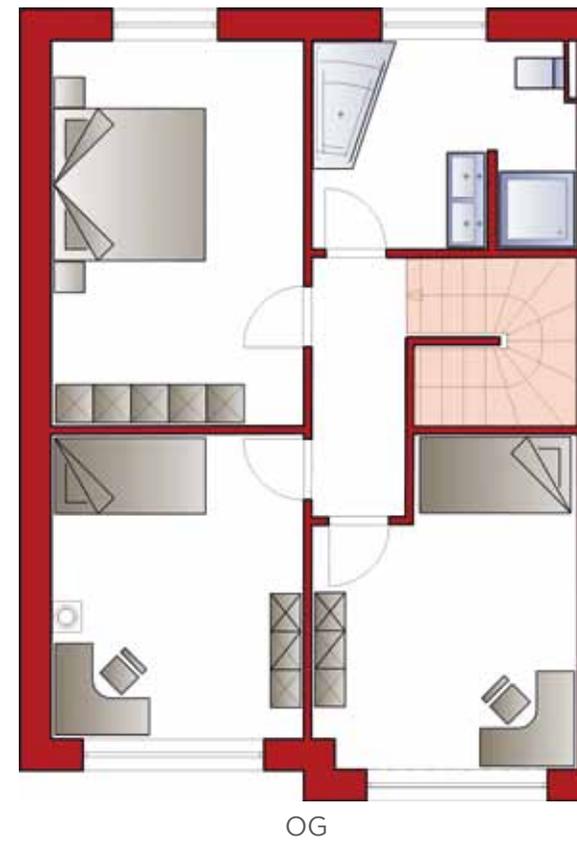
KG

## Nutzflächen Haus 1, 3 und 5

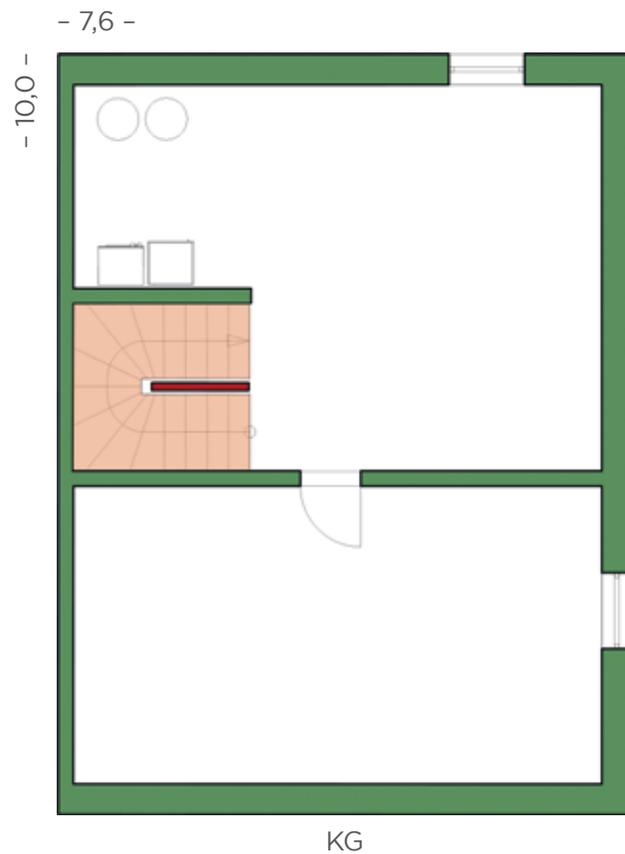
<b>EG</b>	Wohnküche/Vorraum	56,64 m <sup>2</sup>
	WC	1,48 m <sup>2</sup>
<b>OG</b>	Eltern	16,17 m <sup>2</sup>
	Kind 1	14,26 m <sup>2</sup>
	Kind 2	14,38 m <sup>2</sup>
	Vorraum	4,20 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	9,67 m <sup>2</sup>
<b>KG</b>	Keller	58,81 m <sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt **175,60 m<sup>2</sup>**  
 davon Wohnnutzfläche **116,80 m<sup>2</sup>**

## Haus 1, 3 und 5



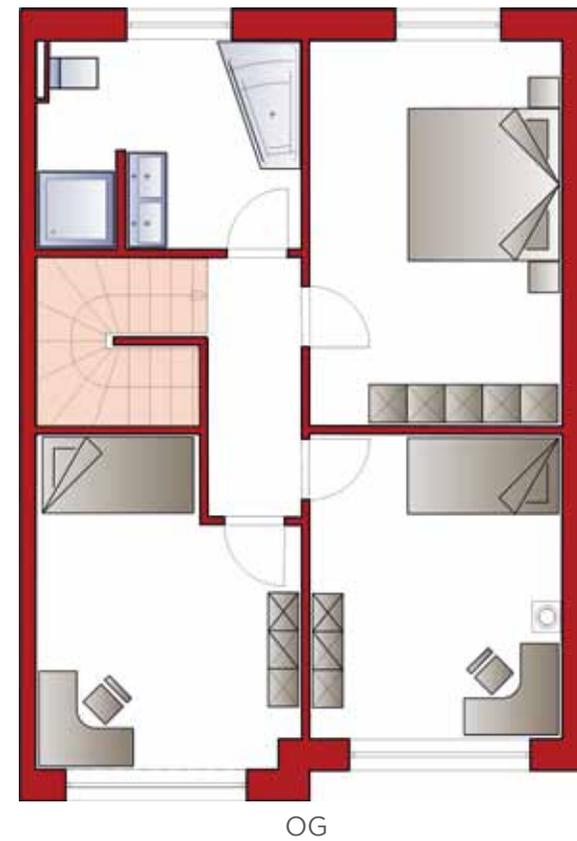
## Haus 2, 4 und 6



## Nutzflächen Haus 2, 4 und 6

<b>EG</b>	Wohnküche/Vorraum	56,64 m <sup>2</sup>
	WC	1,48 m <sup>2</sup>
<b>OG</b>	Eltern	16,17 m <sup>2</sup>
	Kind 1	14,26 m <sup>2</sup>
	Kind 2	14,38 m <sup>2</sup>
	Vorraum	4,20 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	9,67 m <sup>2</sup>
<b>KG</b>	Keller	58,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>		<b>175,60 m<sup>2</sup></b>
<b>davon Wohnnutzfläche</b>		<b>116,80 m<sup>2</sup></b>

## Haus 2, 4 und 6



# Bau- & Ausstattungsbeschreibung - belagsfertig (Auszug)

## Keller – Wände – Decken – Stiegen – Kamin

**Keller:** Stahlbetonwände in Dichtbetonqualität (Wandstärke 30 cm) mit Fugenbändern und Feuchtigkeitsisolierung.

**Außenwände:** Ziegelmassiv-Bauweise aus keramischen Hochlochziegeln (Wandstärke 25 cm) und 16 cm Vollwärmeschutz. Die Farbe des Edelputzes wird vom Bauträger festgelegt.

**Doppelhaustrennwände:** Ziegelmassiv-Bauweise aus keramischen Hochlochziegeln (Wandstärke je 20 cm). Zwischen den DHTW wird zusätzlich eine Schalldämmplatte eingebaut.

**Zwischenwände:** Ziegelmassiv-Bauweise aus keramischen Hochlochziegeln (Wandstärke 10 cm) oder Trockenbauwände (Wahl durch Bauträger).

**Innenputz:** Kalk-Gipsputz geglättet im Erd-, Ober- und ggf. Dachgeschoß. Kalk-Zementputz in den Bädern, WCs und im Kellergeschoß (nur Ziegelwände).

**Decken:** Stahlbeton- oder Elementdecken (Wahl durch Bauträger).

**Stahlbetonstiegen:** Gerichtet zur Belagsverlegung.

**Raumhöhen:** KG ca. 240 cm, EG + OG jeweils ca. 250 cm

**Kamin:** Einzügiger, wärmegeämmter Isolierkamin, vom EG bis über das Dach.

## Fenster – Türen – Böden

**Fenster:** Kunststofffenster, innen und außen weiß, 3-fach-Isolierverglasung mit einem UG-Wert von 0,6 W/m<sup>2</sup>K. Ein- oder zweiflügelige Ausführung. Dreh-Kippbeschlag in Aluminium oder gleichwertig.

**Terrassentür/-portal:** Kunststoff, innen und außen weiß, 3-fach-Isolierverglasung, 1 öffnbares Element mit Dreh-Kippbeschlag.

**Sonnenschutz:** Für den nachträglichen Einbau von Jalousien wird eine Stockaufdoppelung eingebaut.

**Innenfensterbänke:** Schichtstoffplatten mit Melaminharz-Beschichtung oder gleichwertigem Material. Für die Fenster in Bad und WC sind keine Innenfensterbänke vorgesehen.

**Außenfensterbänke:** Aluminium- bzw. Kunststein-Fensterbänke (Abschluss Terrassentür).

**Hauseingangstür:** Aluminium oder Holz mit Glasausschnitt (Wahl durch Bauträger) mit Sicherheitsschloss.

**Bodenoberflächen:** Glatter Estrich auf Dämmmaterial ohne Niveauunterschied.

# Bau- & Ausstattungsbeschreibung - belagsfertig (Auszug)

## Dach - Außenanlagen - Abstellplätze

**Pultdach:** Zimmermannsmäßiger Dachstuhl, Eindeckung der Dachfläche mittels Zink-Titan-Blechbahnen. Wärmedämmung gemäß Energieausweis.

**Terrassen:** Stahlbetonplatte mit einer Stärke von ca. 15 cm mit entsprechender Fundamentierung.

**Eigengärten:** Mit einem Maschendraht- oder Doppelgitterstabzaun eingefriedet. Eine Gehrte ermöglicht einen direkten und bequemen Zugang zum Eigengarten.

**KfZ-Stellplätze:** Pro Doppelhaus ist ein KfZ-Stellplatz inkludiert. Weitere Stellplätze können um € 7,500,-/pro Stellplatz erworben werden.



# Bau- & Ausstattungsbeschreibung - schlüsselfertig

## Erweiterte Innenausstattung

**Fliesenbeläge:** Keramische Wand- und Bodenfliesen im Format 30/60 cm samt Sockelfliesen lt. Bemusterung. Die Wandverflieung in Bad und WC wird raumhoch ausgeführt.

**Holzbodenbeläge:** 3-Schicht-Fertigparkett, geeignet für Fußbodenheizung, geklebt. Samt Sockelleisten und erforderlichen Übertrittschienen. Nutzschrift: 3,5 mm.

**Stiegen:** Einseitiger Holzhandlauf mit Wandhalterung. Die Tritt- und Setzstufen werden mit 3-Schicht-Parkett belegt. Die Vorderkanten werden in Massivholz-Anleimern ausgeführt. Sämtliche Wandanschlüsse werden dauerelastisch verfugt.

**Malerarbeiten:** Vollflächige Deckenspachtelung sowie weiße Innendispersionsfarbe an Decken und Wänden im EG/OG.

**Innentüren:** Hochwertig mehrschichtig lackierte Röhrenspanntüren samt Holzumfassungszargen in Weiß. Beschläge in Aluminium oder Edelstahl (Wahl durch Bauträger). Durchgangshöhe: 200 cm.

**Preis:** Eine schlüsselfertige Ausführung erfolgt nach individuellen Wünschen.



# Elektro- und Haustechnik

## Elektroinstallation

- ✓ Blitzschutzanlage gem. behördlichen Auflagen und Vorschriften
- ✓ Je Doppelhaus eine Photovoltaikanlage mit ca. 2,50 kWp samt Wechselrichter als Überschusseinspeisung
- ✓ Zugangsbeleuchtung je Doppelhaus mittels Wandleuchte, gesteuert über Bewegungsmelder
- ✓ Klingeltaster im Hauszugangsbereich mit Klingel im Vorraum
- ✓ Jedes Doppelhaus sowie der Allgemeinbereich (Gehweg und Stellplatz) erhalten einen eigenen EVU-Zähler für die E-Installation, Wärmepumpe und Photovoltaikanlage. Diese sind in einer Freiluftzähleranlage situiert.
- ✓ Schalterfabrikat: Berker Polarweiß, S1

## Haustechnik

- ✓ Die Wärmegewinnung für das Warmwasser und die Fußbodenheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe in Split-Ausführung (Inneneinheit im KG, Außeneinheit im Eigengarten), integrierter Heizpatrone und 150 l Warmwasserspeicher im KG, energiever sorgt durch die Wärmepumpe.
- ✓ Fußbodenheizung im EG und OG, Verrohrung mit den entsprechenden Verlegeabständen. Je Geschoß ein Fußbodenheizungsverteiler. KG: zwei Wandheizkörper (keine FBH).
- ✓ Die Steuerung der Heizung erfolgt mittels Außenthermostat und zentralen Raumbediengeräts im EG (Wohnzimmer).

## Sanitärinstallation

- ✓ Die Trink- und Nutzwasserversorgung erfolgt durch das örtliche Wasserversorgungsnetz.
- ✓ Wasserzähler im KG
- ✓ Warm-/Kaltwasseranschluss im Bereich der Küche, in den Bädern sowie im WC im EG
- ✓ Waschmaschinenanschluss im KG
- ✓ Kondensat-Kleinhebeanlage im KG
- ✓ Frostsicherer Wasseranschluss im Außenbereich gem. Plan
- ✓ WC-Anschluss im EG und OG

# Sonderwünsche und Förderung

## Sonderwünsche

Gerne erfüllen wir Ihre Sonderwünsche!

- ✓ Jeder Käufer hat die Möglichkeit, individuelle Änderungswünsche unseren Terminvorgaben und dem Baufortschritt entsprechend ausführen zu lassen.
- ✓ Die Gesamtarchitektur sowie die festgelegten Zwischen- und Endtermine dürfen durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt werden.
- ✓ Alle Sonderwünsche müssen den Vorschriften der Gemeinde, der Bauordnung und den geltenden Normen entsprechen.
- ✓ Die sich durch die Sonderwünsche ergebenden Preisänderungen gehen zu Lasten bzw. zu Gunsten des Käufers.
- ✓ Sonder-/Änderungswünsche sind mit der örtlichen Bauleitung abzustimmen. Die Bauleitung stimmt die Machbarkeit mit den Fachfirmen ab. Mit der Ausführung sind die am Bau beschäftigten Firmen zu beauftragen. Die Beauftragung von Fremdfirmen ist bis zur Übergabe des Objektes nicht möglich.
- ✓ Bei Planänderungen wird ein Pauschalhonorar von € 1.000,- zzgl. 20 % Ust. in Rechnung gestellt.

## Förderung

Die Förderungsmöglichkeiten für ein Eigenheim in NÖ setzen sich im Wesentlichen aus zwei Systemen zusammen:

- ✓ **Familienförderung:** Diese richtet sich nach der jeweiligen Familiensituation.
- ✓ **Punktesystem:** Durch energiesparendes und nachhaltiges Bauen können mithilfe des Punktesystems Fördermittel beansprucht werden.

Weitere Informationen auf [www.energieberatung-noe.at](http://www.energieberatung-noe.at) oder telefonisch unter **02742/221 33**.



# Ratenplan B, Sonstige Vertragsgrundlagen

## Ratenplan B

- ✓ 10 % nach Unterfertigung des Kaufvertrages, Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung und sonstiger behördlicher Genehmigungen, erfolgtem Baubeginn und Sicherstellung der Lastenfreiheit verkäuferseits
- ✓ 30 % nach Vorliegen der Baufortschrittsbestätigung über Fertigstellung Rohbau und Dach
- ✓ 20 % nach Vorliegen der Baufortschrittsbestätigung über Fertigstellung der Rohinstallationen
- ✓ 12 % nach Vorliegen der Baufortschrittsbestätigung über Fertigstellung Fassade und Fenster inklusive deren Verglasung
- ✓ 17 % nach Vorliegen der Baufortschrittsbestätigung über Bezugsfertigstellung des Doppelhauses bzw. vertragsgemäßen Übergabezustand, 9 % nach Vorliegen der Baufortschrittsbestätigung über die Fertigstellung gewöhnlich nutzbarer Teile der Gesamtanlage
- ✓ 2 % Haftrücklass, ablösbar durch Bankgarantie

## Sonstige Vertragsgrundlagen

- ✓ Grundlage für den Kaufvertrag sind die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der genehmigte Einreichplan.
- ✓ Die planlichen Darstellungen in diesem Prospekt sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
- ✓ Grafische, optische und zeichnerische Darstellungen, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen und Bauelemente oder sonstige nicht in der Bau- und Leistungsbeschreibung angeführten Leistungen und Gegenstände stellen keinen Vertragsgegenstand dar. Die dargestellten Bilder und Pläne beruhen auf der Projektkonzeption zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Broschüre und beinhalten sämtliche planerischen Freiheiten.
- ✓ Für persönliche Planungen sind in jedem Fall Naturmaße zu nehmen.
- ✓ Geringfügige Änderungen zwischen Einreichplan und Naturmaßen (bis +/- 3 %) werden beiderseits akzeptiert und führen zu keiner Preisanpassung.







Bauprojekt  
Doppelhausanlage  
„Donaupark Korneuburg“

**6 Wohneinheiten im  
Eigentum zu vergeben**

Fertigstellung  
Ende 2018



HELICON

Immobilien GmbH

HELICON Immobilien GmbH  
Mürzprungstraße 23  
A-2102 Bisamberg

**KR Helmut Lipa**  
Geschäftsführer

0664 / 357 16 26  
helmut.lipa@helicon.immobilien  
www.helicon.immobilien