



Doppelhausanlage „Hagenbrunn“
8 Wohneinheiten auf Eigengrund
Fertigstellung Sommer 2019



Inhaltsverzeichnis

- 04** Das Projekt
- 07** Preise und Lageplan
- 08** Grundrisse, Gebäudeschnitt
- 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

Vier Doppelhäuser

Wir errichten in Hagenbrunn eine Doppelhausanlage mit 4 Doppelhäusern (8 Wohneinheiten) in Ziegelmassivbauweise. Alle Wohneinheiten verfügen über eine Wohnfläche von 104 m², einen Keller mit 52 m², Eigengärten in der Größe von ca. 70 m² und jeweils 2 KfZ-Abstellplätzen. Hagenbrunn, zwischen Stammersdorf und dem Ort Bisamberg gelegen, zählt zu den äußerst begehrten Wohnorten am Rande von Wien.

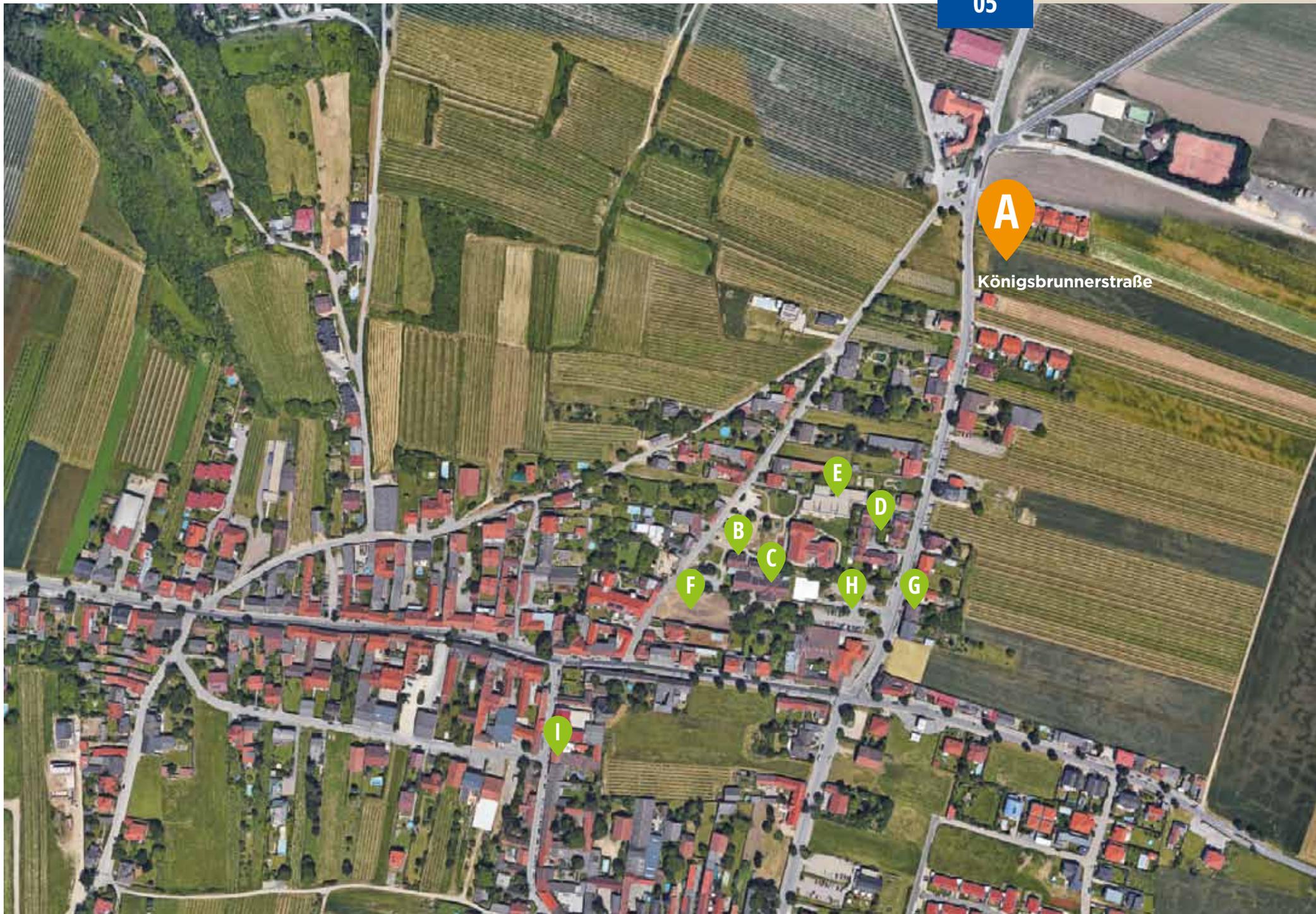
Erholungsgebiet Bisamberg

Am Fuße des Bisamberges gelegen, bietet der Ort zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten – Wandern, Radfahren, Mountainbiken, Tennis – oder einfach bei einem der zahlreichen und gepflegten Heurigen einzukehren.

Zur Anschlussstelle der S1 sind es nur zwei Kilometer, sodass eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung gegeben ist. Das Einkaufszentrum G3 und weitere Fachmärkte liegen ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt.

Die nahe gelegene Bezirksstadt Korneuburg zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, mit kostenlosen Park & Ride Parkplätzen direkt am Bahnhof, aus.

- A** Projektstandort
- B** Gemeindeamt
- C** Polizei
- D** Volksschule
- E** Kindergarten
- F** Nah und Frisch
- G** Bushaltestelle
- H** Freiwillige Feuerwehr
- I** Arzt



Projektbeschreibung

Ihr neues Zuhause

Ihre Doppelhaushälfte an der Königsbrunnerstraße, nahe dem Ortszentrum von Hagenbrunn, entsteht auf einem Grundstück mit einer West-Ost Ausrichtung. Ihr Eigengarten „schaut“ in den Süden und grenzt an unverbaute Felder.

An der Nordseite des Grundstückes befindet sich die Aufschließungsstraße mit KfZ-Stellplätzen. Weitere Stellplätze befinden sich zwischen den jeweiligen Doppelhäusern. Dadurch verfügen die Eigengärten über eine Breite von ca. 10 m und bieten somit perfekte Bedingungen für Ihren privaten Rückzugsort.

Den heutigen Anforderungen entsprechend, erfolgt die Wärmegewinnung für Heizung und Warmwasser mittels Luft-Wärmepumpe. Eine Fußbodenheizung in allen Geschoßen (inkl. Keller!) sorgt für ein behagliches Raumklima in allen Räumen. Der optimal positionierte Kamin sorgt an kalten Wintertagen zusätzlich für Wärme und Gemütlichkeit.

Die effiziente Wärmegewinnung und die sehr guten Energiekennzahlen, HWB 33,2 (Klasse B) und fGEE 0,71 (Klasse A) sorgen für einen geringen Energieverbrauch.

Erdgeschoß

Zu ebener Erde bietet Ihr Haus einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Eine 410 cm breite Glasfront unterstreicht das erhebende Raumgefühl auf ganzen 50 m². Zusätzlich befinden sich im EG eine Garderobe und ein WC.

Dachgeschoß

Im ersten Stock Ihres Hauses befinden sich das Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer/Kinderzimmer, ein familiengerechtes Bad mit Platz für Wanne, Dusche, 2 Waschtische und WC. Dank des optimalen Grundrisses sind alle Räume zentral begehbar.

Keller

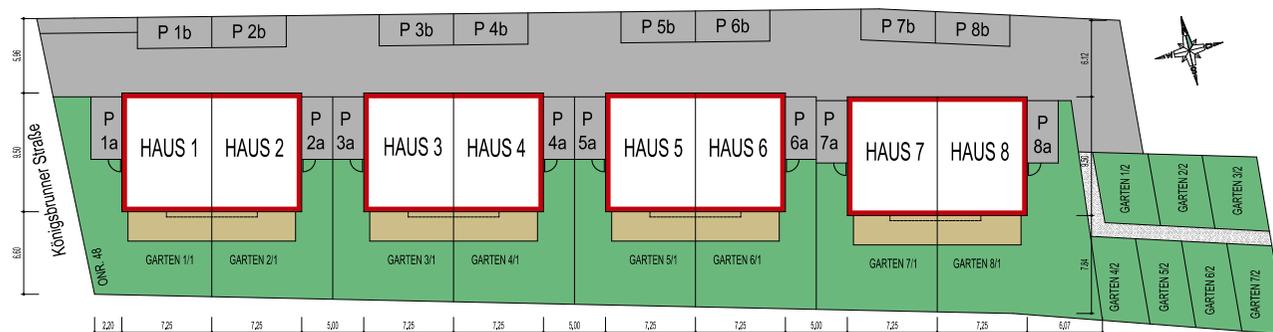
Ihr Haus verfügt über einen ca. 52 m² großen Keller, in dem die Haustechnik untergebracht ist. Außerdem bietet der Keller viel Platz für Hobbies und Stauraum.

Obst-/Gemüsegarten

Optional kann ein, sich am Ende der Anlage befindlicher, Obst-/Gemüsegarten mit ca. 25 m² erworben werden.

Preise und Lageplan

	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5	Haus 6	Haus 7	Haus 8
Grundanteil	ca. 179 m ²	ca. 160 m ²	ca. 162 m ²	ca. 164 m ²	ca. 165 m ²	ca. 167 m ²	ca. 167 m ²	ca. 209 m ²
Garten	ca. 97 m ²	ca. 78 m ²	ca. 80 m ²	ca. 82 m ²	ca. 84 m ²	ca. 86 m ²	ca. 85 m ²	ca. 127 m ²
Wohnfläche	ca. 104 m ²							
Keller	ca. 52 m ²							
Nutzfläche	ca. 156 m ²							
Kosten	€ 365.000,-	€ 385.000,-	€ 389.000,-	verkauft				



Preise:

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

Im Kaufpreis enthalten:

- ✓ Anschließungskosten
- ✓ Anschlusskosten für Strom, Wasser und Kanal
- ✓ Kosten für Allgmeinflächen

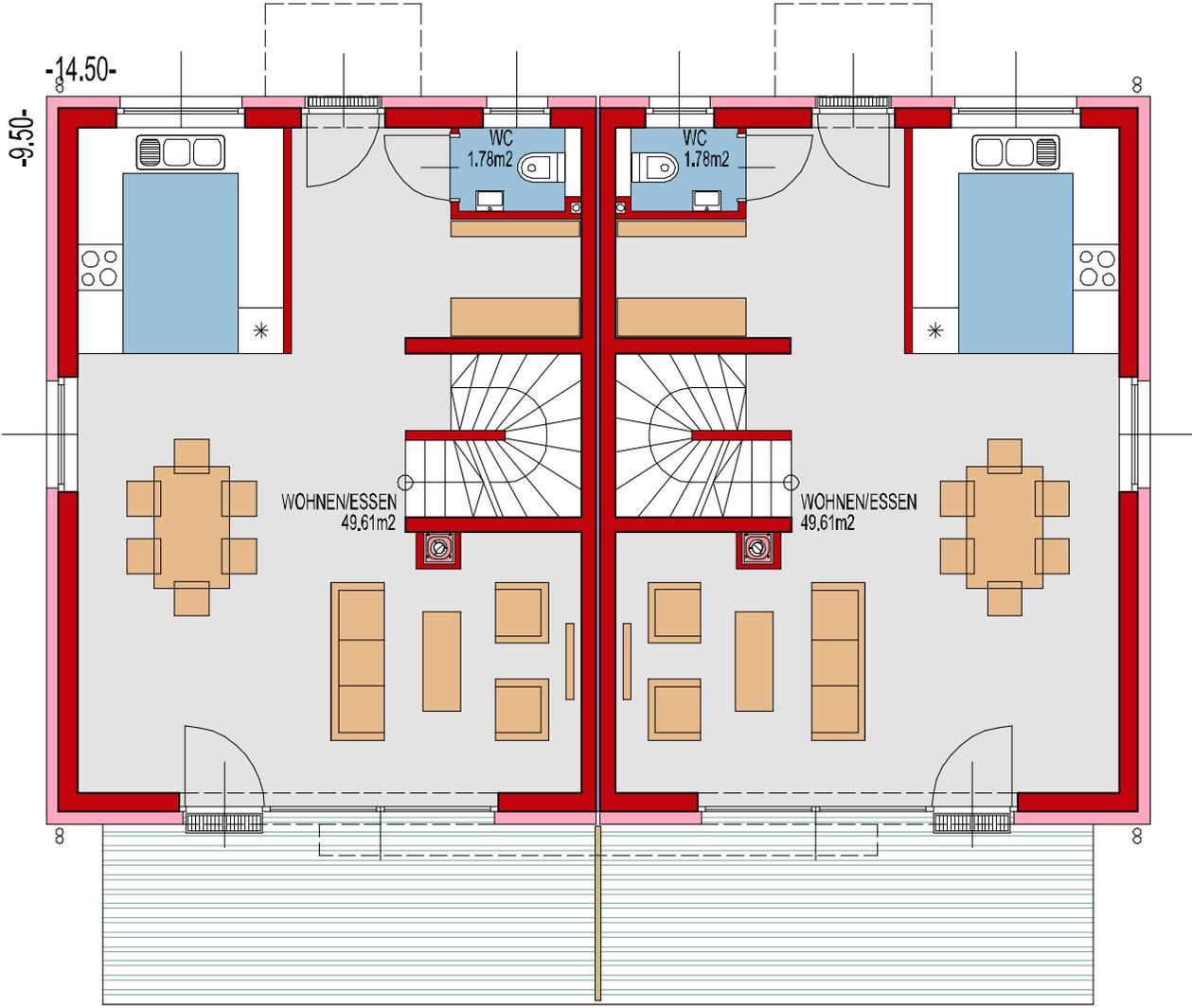
Kosten, die vom Käufer zu tragen sind:

- ❖ 3,5 % Grunderwerbssteuer
- ❖ 1,10 % Eintragungsgebühr Grundbuch
- ❖ 1,75 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % USt.
- ❖ Beglaubigungsgebühren und Barauslagen
- ❖ Ca. 25 m² Obst-/Gemüsegarten optional: € 3.000,-

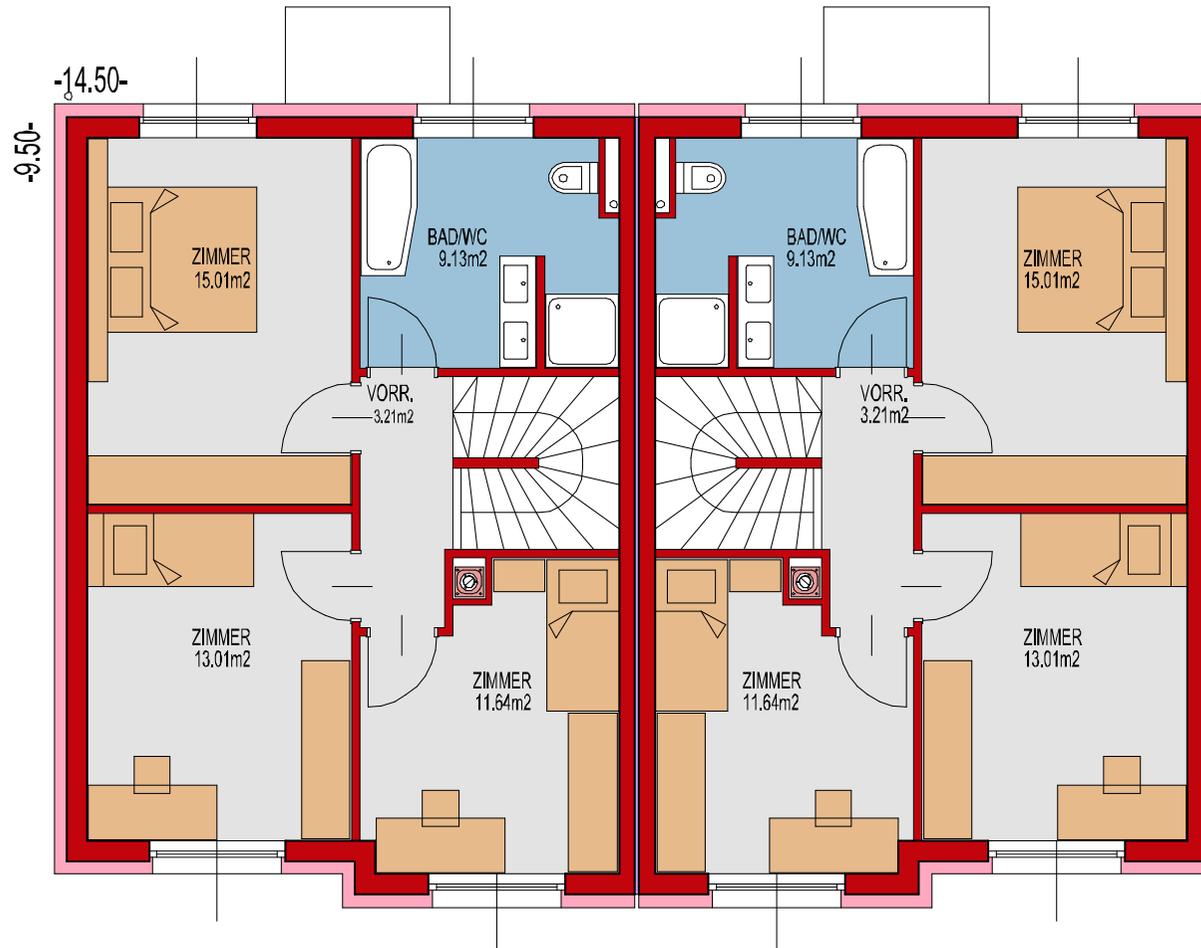
Grundrisse EG

Haus
1, 3, 5, 7

Haus
2, 4, 6, 8

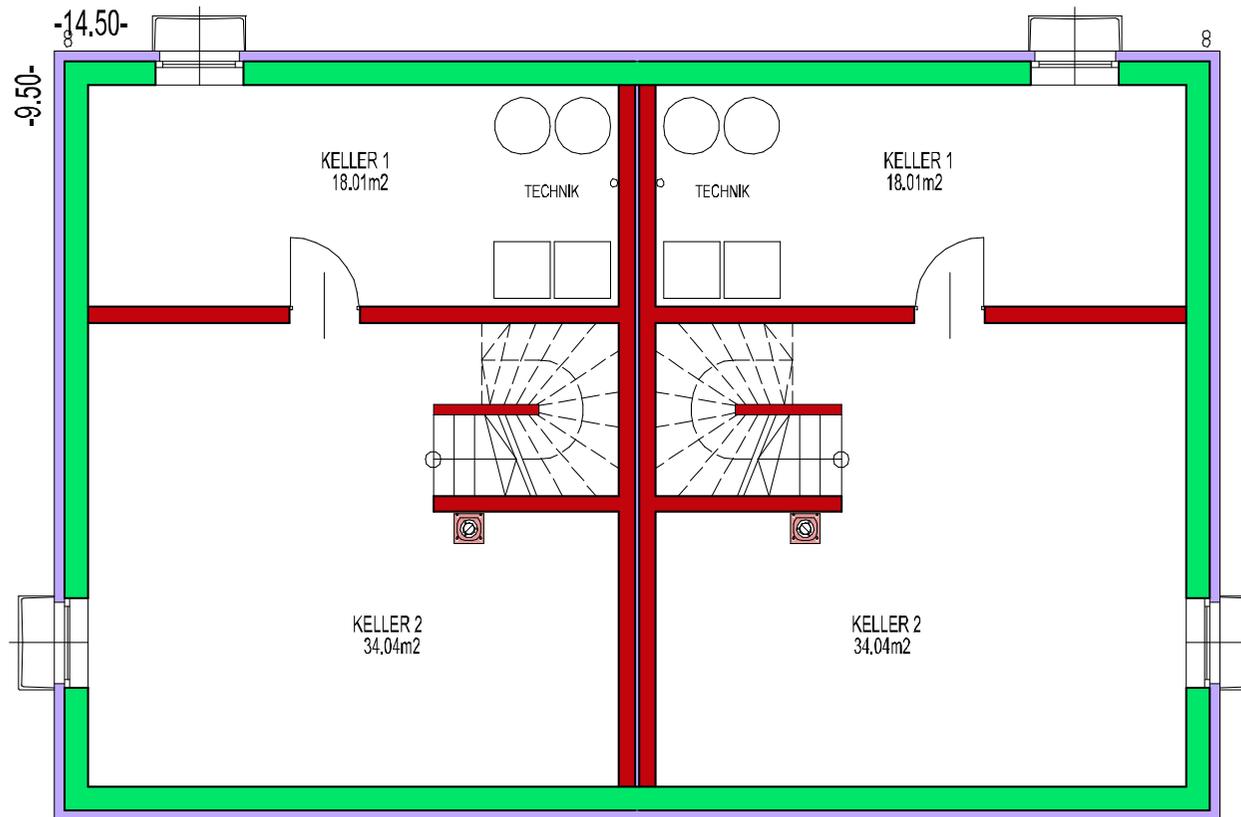


Grundrisse DG

Haus
1, 3, 5, 7Haus
2, 4, 6, 8

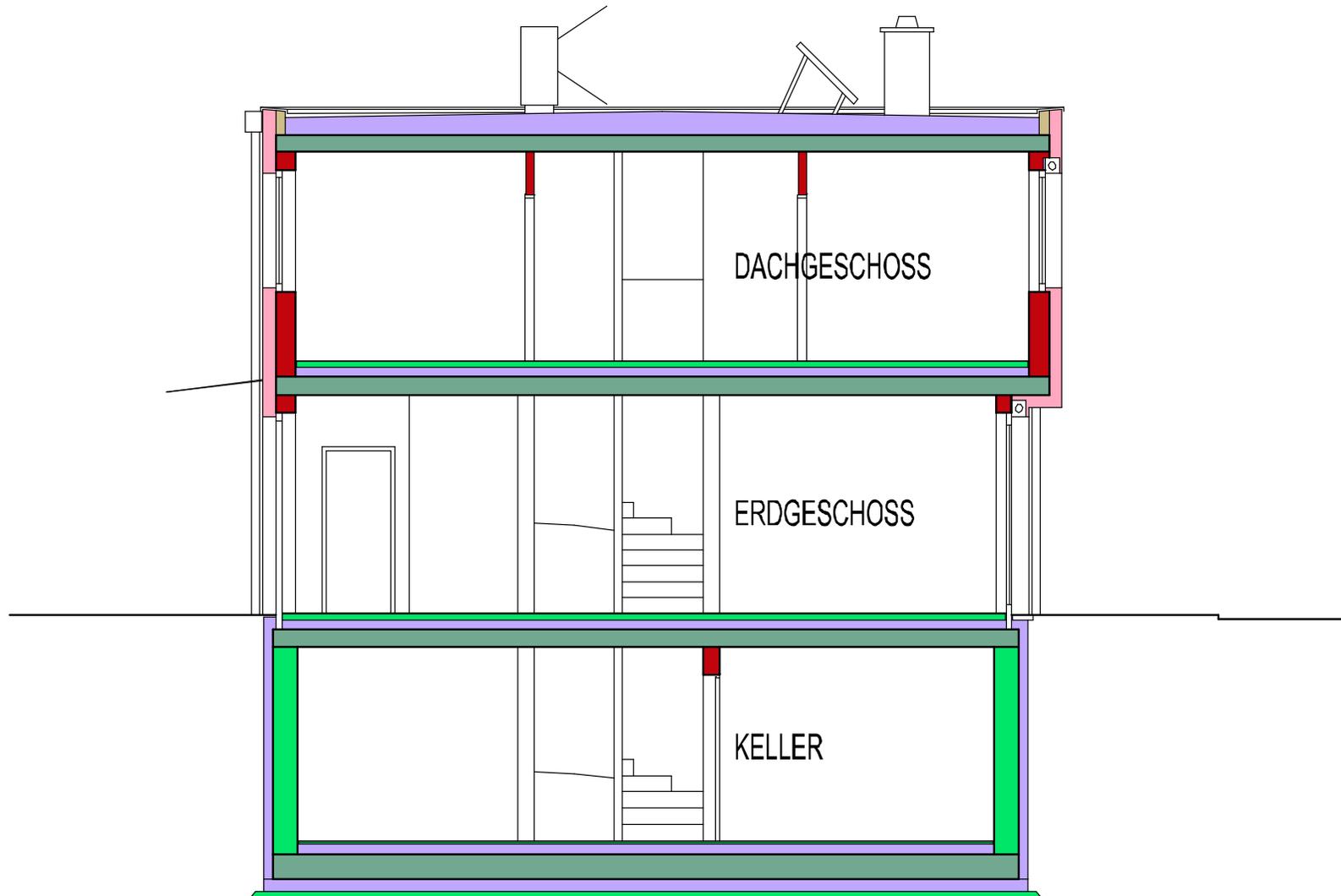
Grundrisse KG

Haus
1, 3, 5, 7



Haus
2, 4, 6, 8

Gebäudeschnitt



Bau- & Ausstattungsbeschreibung - belagsfertig (Auszug)

Keller – Wände – Decken – Stiegen – Kamin

Keller: Stahlbetonwände (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: Schallschutzziegel (Wandstärke je 20 cm). Zwischen den DHTW wird zusätzlich eine Schalldämmplatte eingebaut.

Zwischenwände: Ziegelmassiv-Bauweise aus keramischen Hochlochziegeln (Wandstärke 10 cm).

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. 238 cm, EG ca. 269 cm, DG ca. 257 cm

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

Fenster – Türen – Böden

Fenster: Kunststofffenster, innen und außen weiß, 3-fach-Isolierverglasung mit einem UG-Wert von 0,6 W/m²K. Ein- oder zweiflügelige Ausführung. Dreh-Kippbeschlag in Aluminium oder gleichwertig. Auf Sonderwunsch sind Rollläden bzw. Raffstore möglich.

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

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: Kunststofftür mit Glasausschnitt (Wahl durch Bauträger) und Sicherheitsschloss.

Bodenoberflächen: Glatter Estrich auf Dämmmaterial ohne Niveauunterschied.

Bau- & Ausstattungsbeschreibung - belagsfertig (Auszug)

Dach - Außenanlagen - Abstellplätze

Flachdach: Die oberste Geschößdecke wird aus Stahlbeton hergestellt. Darauf befindet sich die Gefälledämmung und die EPDM-Flachdachfolie. Das Dach wird zur Gänze bekiest.

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, der humusiert übergeben wird.

KfZ-Stellplätze: Pro Doppelhaus sind zwei KfZ-Stellplätze inkludiert. Ein Stellplatz befindet sich neben dem Haus, ein Stellplatz auf dem AufschlieÙungsweg, die mit wasserdurchlässigen Betonsteinen befestigt 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 mineralische Wandfarbe an Decken und Wänden im EG/DG.

Innentüren: Hochwertig mehrschichtig lackierte Röhrenspan-türen samt Holzumfassungszargen in Weiß. Beschläge in Aluminium oder Edelstahl (Wahl durch Bau-träger). Durchgangshöhe: 200 cm.

Preis: Eine schlüsselfertige Ausführung erfolgt nach individuellen Wünschen.



Elektro- und Haustechnik

Elektroinstallation

- ✓ Blitzschutzanlage gem. behördlichen Auflagen und Vorschriften
- ✓ 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 und Wärmepumpe.
- ✓ Schalter/Steckdosen-Fabrikat: Berker Polarweiß, S1 oder ähnlich

Haustechnik

- ✓ Die Wärmegewinnung für das Warmwasser und die Fußbodenheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe in Split-Ausführung (Inneneinheit im KG, Außeneinheit am Dach), integrierter Heizpatrone und ca. 180 l Warmwasserspeicher im KG, energievorsorgt durch die Wärmepumpe.
- ✓ Fußbodenheizung im EG, DG und KG. Verrohrung mit den entsprechenden Verlegeabständen. Je Geschoß ein Fußbodenheizungsverteiler.
- ✓ Die Steuerung der Heizung erfolgt mittels Außenthermostat und zentralem Raumbediengerät im EG (Wohnzimmer).

Sanitärinstallation

- ✓ Die Trink- und Nutzwasserversorgung erfolgt durch das örtliche Wasserversorgungsnetz.
- ✓ Wasserzähler im KG oder Außenbereich
- ✓ Warm-/Kaltwasseranschluss im Bereich der Küche, im Bad sowie im WC im EG
- ✓ Waschmaschinenanschluss im KG
- ✓ Kondensat-Kleinhebeanlage im KG (falls erforderlich)
- ✓ Frostsicherer Wasseranschluss im Außenbereich gem. Plan
- ✓ WC-Anschluss im EG und DG

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 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.
- ✓ Vertragspartner: HG 48 Immobilieninvestment GmbH, ein Unternehmen der HELICON-Gruppe, mit Sitz in Bisamberg.



Bauprojekt
Doppelhausanlage
„Zentrum Hagenbrunn“

**8 Wohneinheiten im
Eigentum zu vergeben**

Fertigstellung
Sommer 2019



HELICON

Immobilien GmbH

HELICON Immobilien GmbH
Mürzsprungstraße 23
A-2102 Bisamberg

0664 / 357 16 26

helmut.lipa@helicon.immobilien
www.helicon.immobilien