

Ihr Zuhause
ist unser Auftrag!

Alpenblick in Friedburg

Exklusive Eigentumswohnungen und Garconnièren in ruhiger Lage

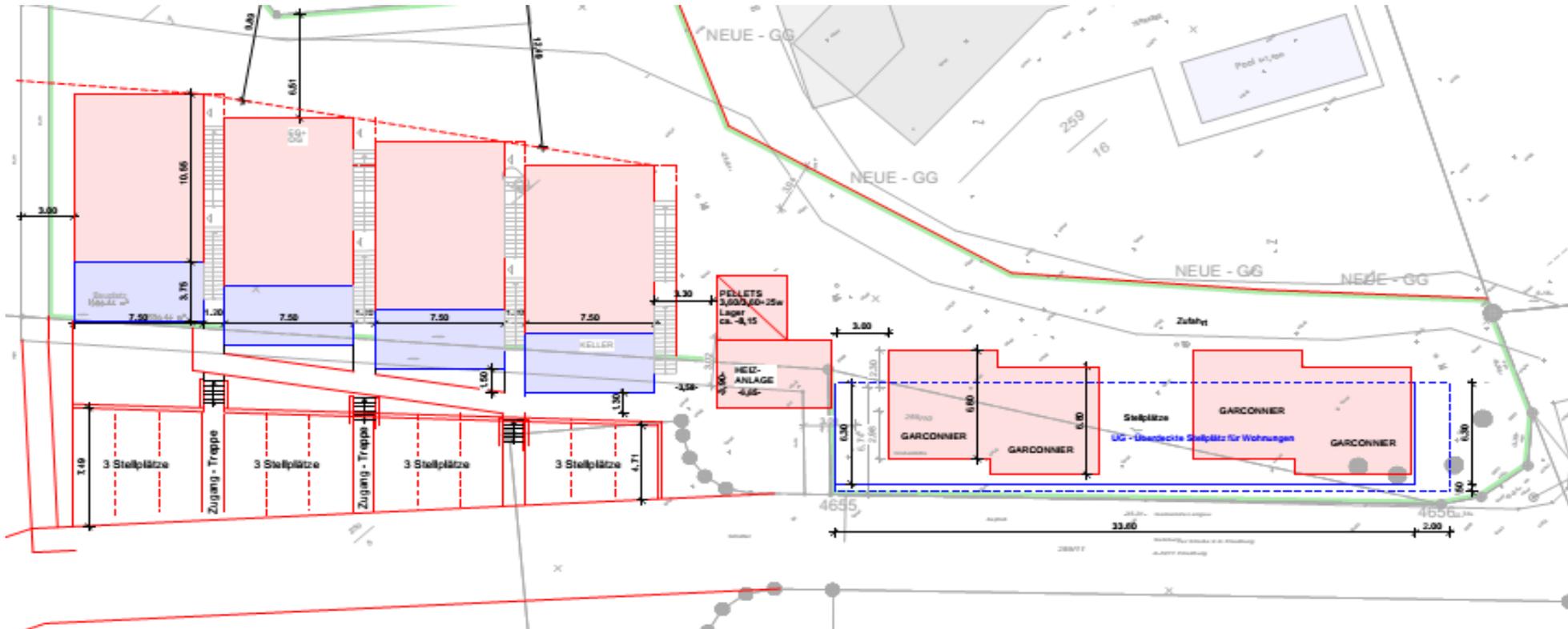


8 Eigentumswohnungen und 4 Garconnières

Das Wohnangebot umfasst insgesamt 4 Reihenhäuser mit je 2 Wohnungen, sowie 4 Garconnières, die über den überdachten Stellplätzen errichtet werden. Dem individuellen Wohnraum sind keine Grenzen gesetzt. Das Wohnprogramm umfasst 8 x 2-Zimmer-Wohnungen, welche im EG auf 78,5m² (inkl. Loggia und Balkon) und im OG auf 73,05m² (inkl. Loggia) großzügig gestaltet wurden, sowie 4 Garconnières mit einer Größe von 31,37 m² und einer Terrasse von 14 – 26 m². Wählen Sie nach Ihrem persönlichen Geschmack und „Wohnbedürfnis“ aus.

Moderne ökologische Bauweise und die Verarbeitung qualitativ hochwertiger Materialien bei der Innenausstattung sind bei uns ein Garant für ein zukunfts-trächtiges und langlebiges Eigenheim.

Der Baubeginn erfolgte im Sommer 2018. Fertigstellung voraussichtlich im Herbst 2019. Sichern Sie sich jetzt schon Ihr perfektes Zuhause!



Eigentum mit Weitblick

Aufgenommen am 04.03.2019

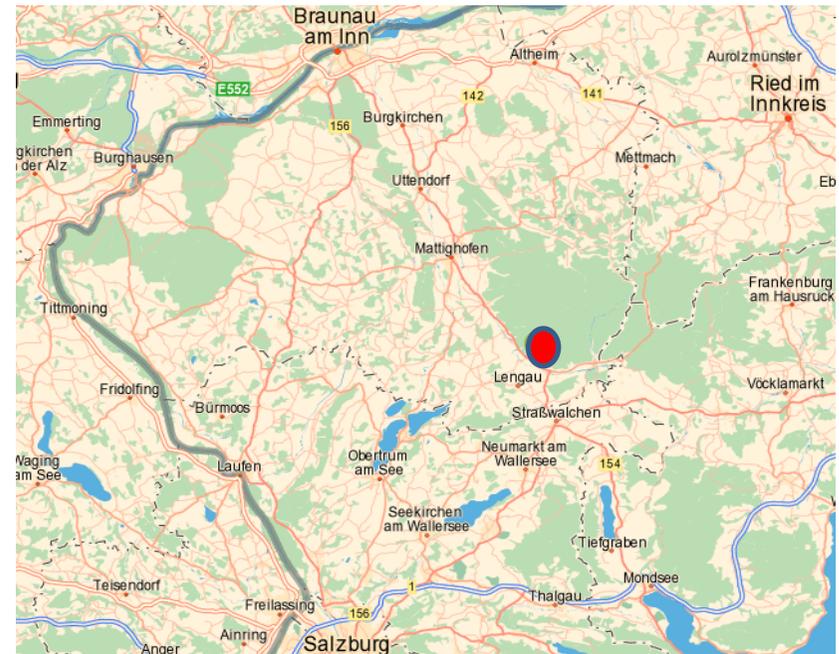


Die Städte Salzburg, Vöcklabruck, Ried im Innkreis und Braunau am Inn sind jeweils durch eine 30minütige Autofahrt erreichbar. Es besteht eine gute Bahnanbindung ab Lengau in Richtung Salzburg und Richtung Braunau.

In der umliegenden Region liegen die Badeseen **Mattsee**, **Mondsee**, **Irrsee**, **Wallersee** und **Obertrumer See**. Der Mondsee ist ideal für alle Sportbegeisterten, der vollkommen unter Naturschutz stehende Irrsee eignet sich besonders für Erholungssuchende.

Moderne und lichtdurchflutete Wohnungen in sonniger Hanglage entstehen in Friedburg am Kobernaußerwald (Gemeinde Lengau).

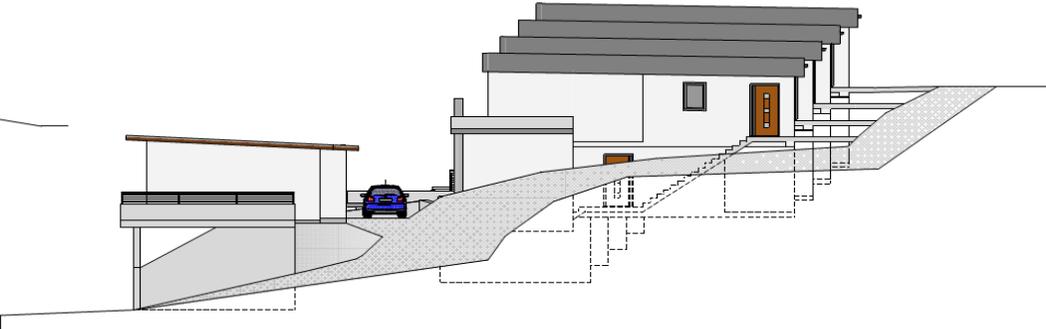
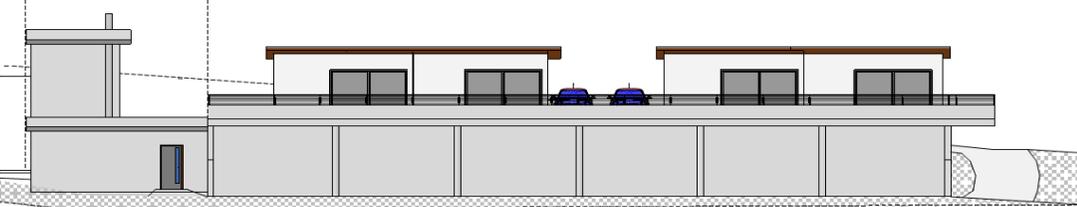
Beeindruckende Fernblicke in das nahe gelegene Salzkammergut sowie in die Alpen, verleihen den Wohnräumen ihren einzigartigen Charme.



Genusswanderer kommen ebenso auf ihre Kosten wie Bergwanderer, Golfspieler, Radfahrer, und Tennisspieler. Auch für Kulturinteressierte gibt es einige Angebote. Sie haben die Wahl!



Ansichten

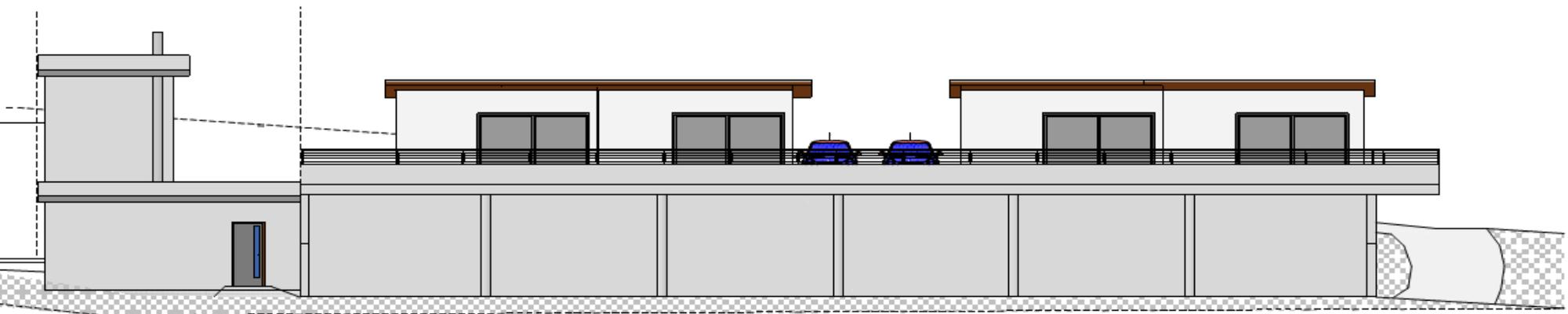




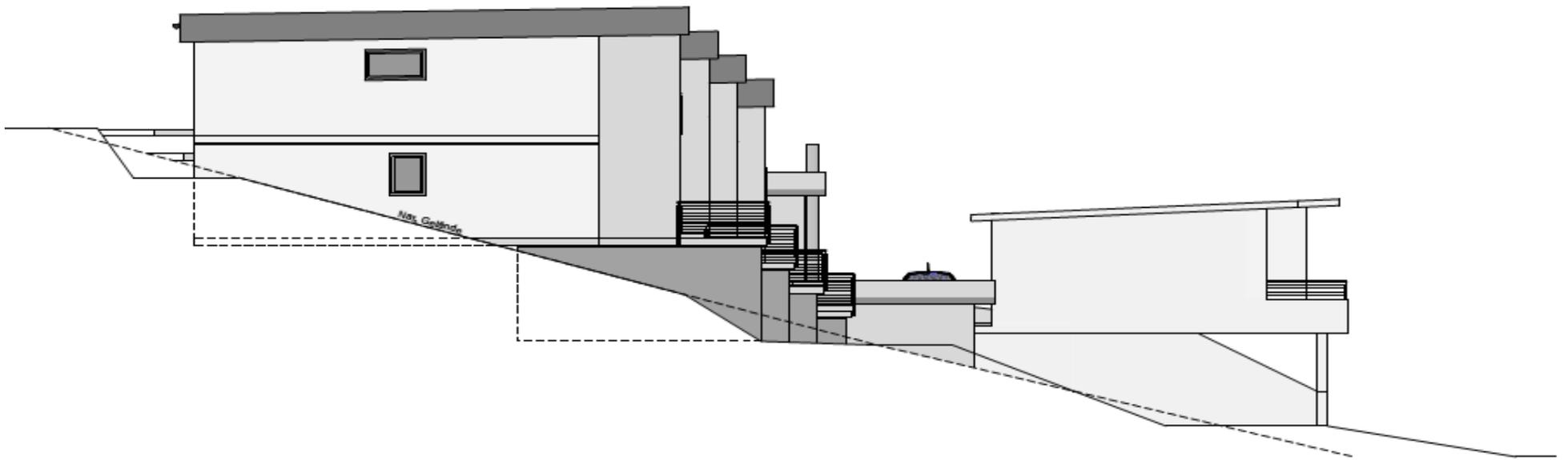
Grundlinie

WEG

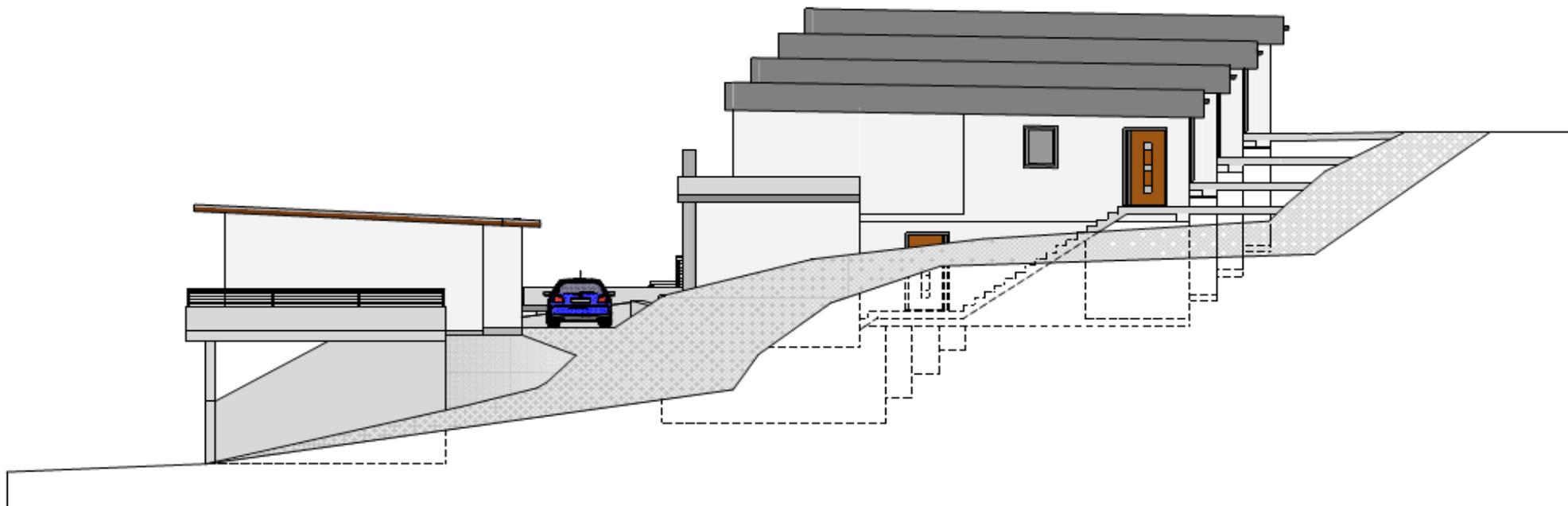
Nat. Gelände



SÜDWESTEN
M 1:100

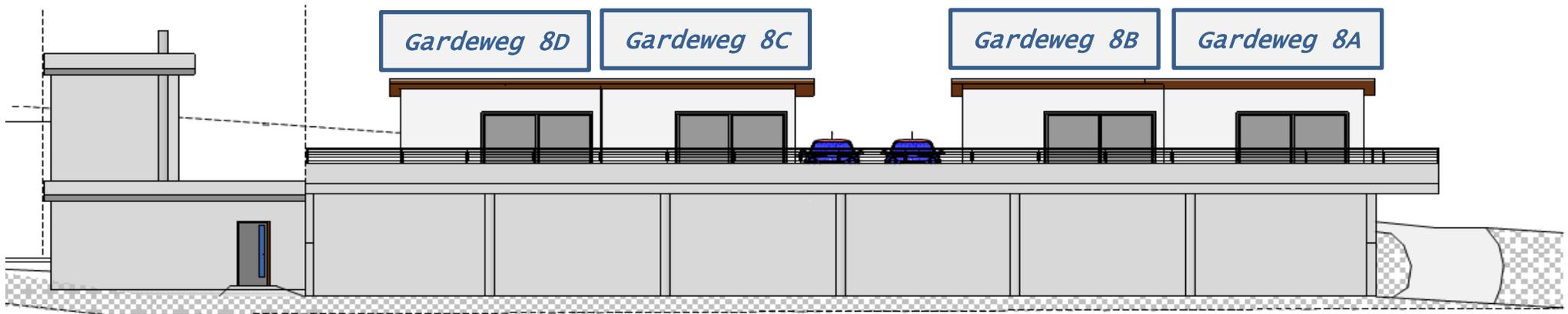


NORDWESTEN
M 1:100

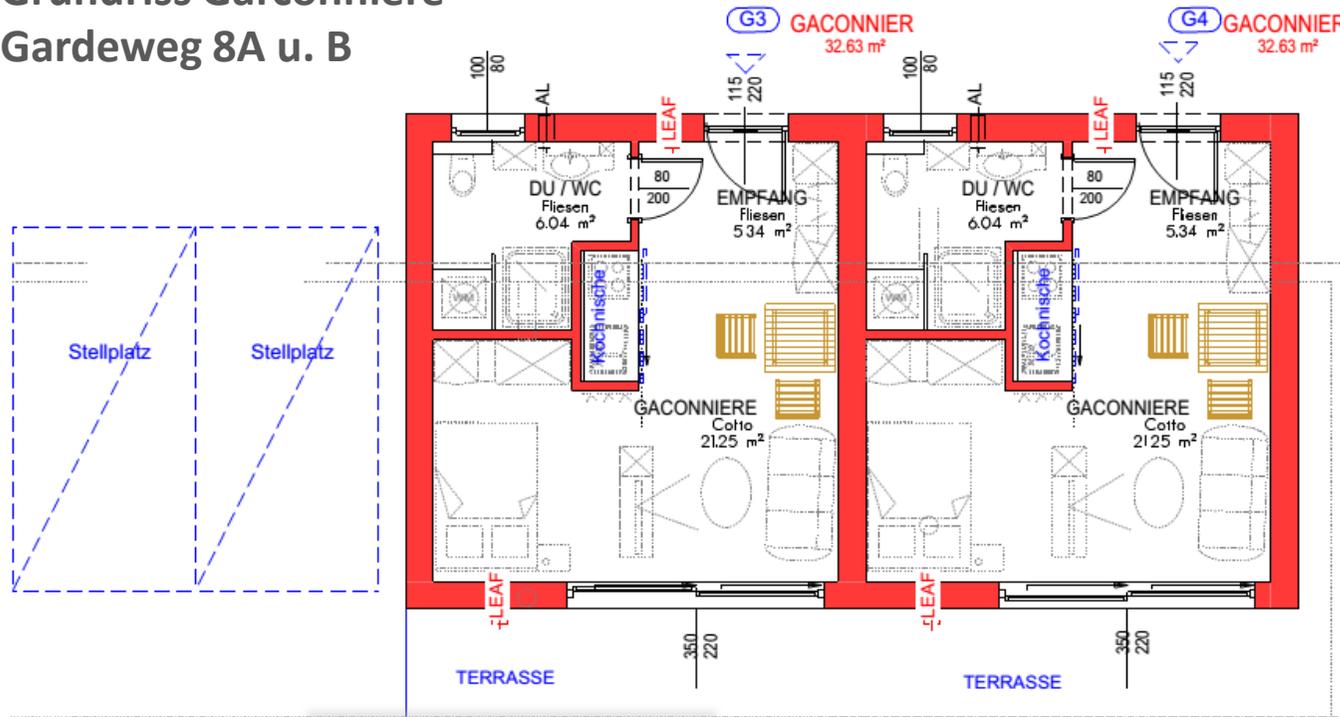


SÜDOSTEN
M 1:100

Garconnieren



Grundriss Garconnière Gardeweg 8A u. B



Gardeweg 8B

- » Wohnfläche 32,63 m²
- » Terrasse 14,08 m²
- » Abstellraum 5,94 m²
- » Freistellplatz

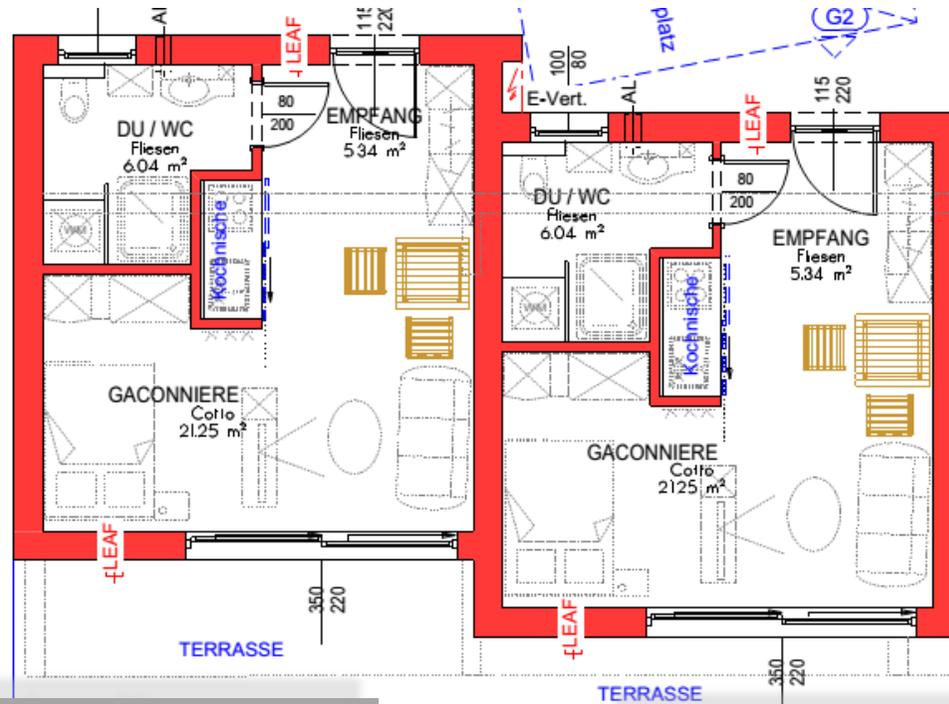
*Kaufpreis
gesamt
€ 126.525,00*

Gardeweg 8A

- » Wohnfläche 32,63 m²
- » Terrasse 21,33 m²
- » Abstellraum 5,94 m²
- » Freistellplatz

*Kaufpreis
gesamt
€ 132.860,00*

Grundriss Garconnière Gardeweg 8C u. D



Gardeweg 8D

- » Wohnfläche 32,63 m²
- » Terrasse 26,00 m²
- » Abstellraum 5,94 m²
- » Freistellplatz

*Kaufpreis
gesamt
€ 136.955,00*

Gardeweg 8C

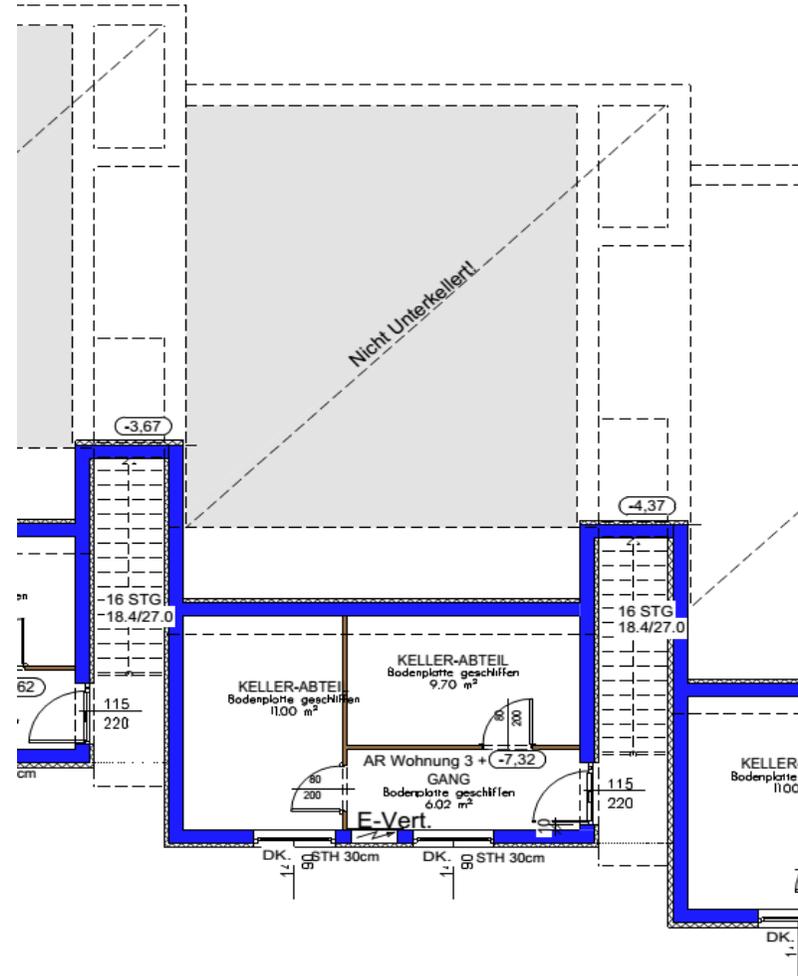
- » Wohnfläche 32,63 m²
- » Terrasse 16,02 m²
- » Abstellraum 5,94 m²
- » Freistellplatz

*Kaufpreis
gesamt
€ 128.380,00*

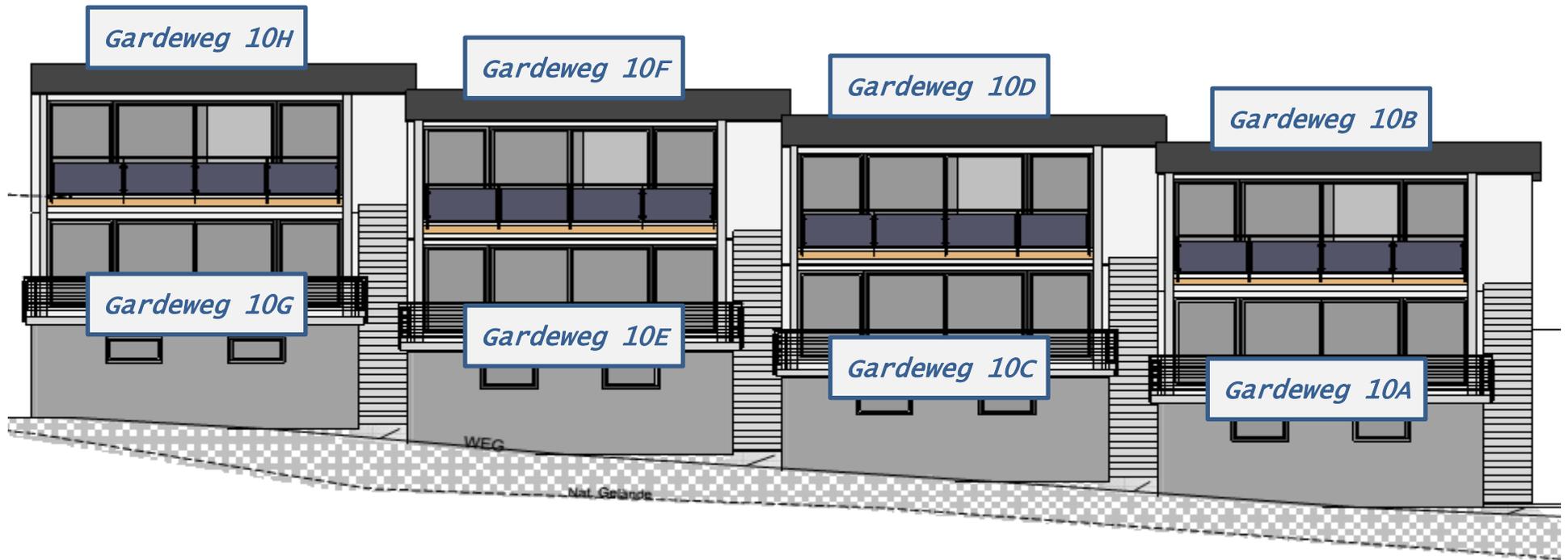
Kellergeschoss Gardeweg 10 A-H

Top A-H

- » Kellerabteil 9,70 – 11 m²
- » AR Wohnungen 6,02 m²



Wohnungen

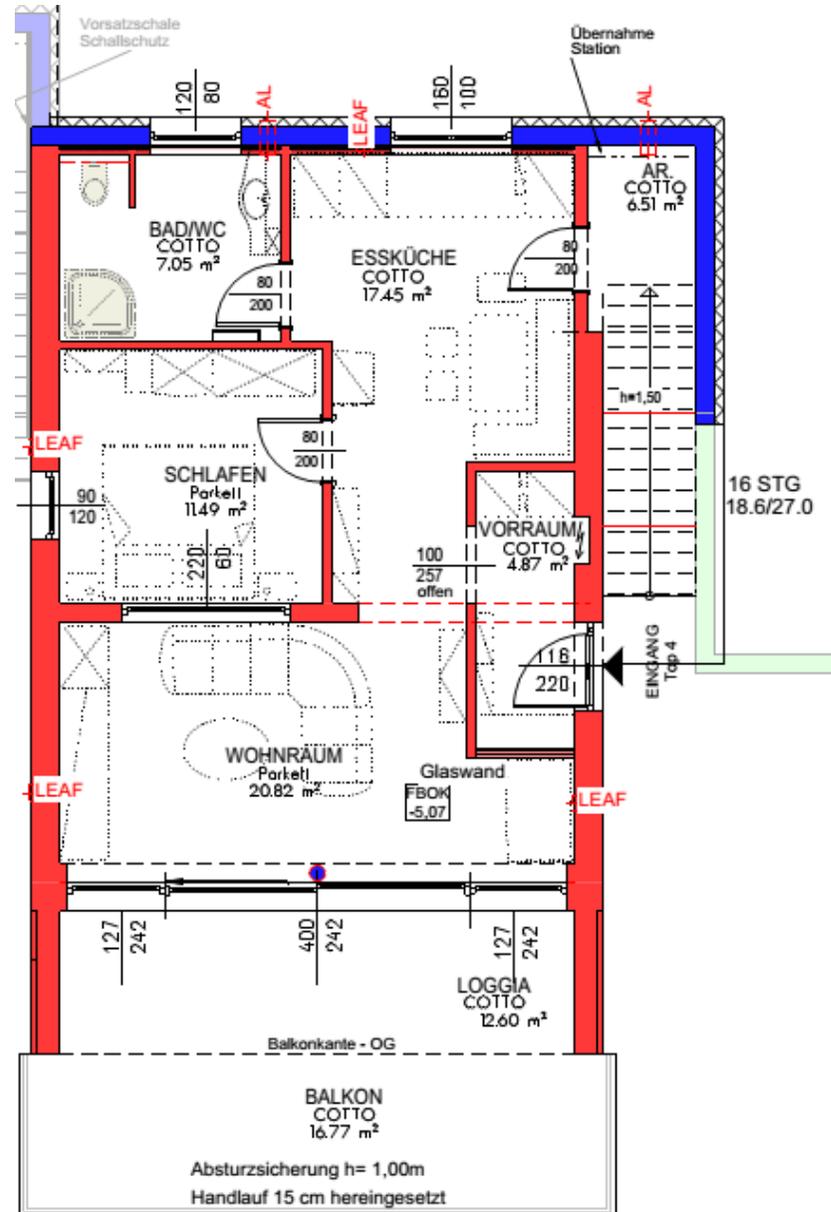


Grundriss Erdgeschoss Gardeweg 10A

Gardeweg 10A

- » Wohnfläche 68,19 m²
- » Loggia überdacht 12,60 m²
- » Balkon 16,77 m²
- » Gartenanteil 11,03 m²
- » Keller-Abstellraum 9,70 m²
- » Tiefgaragenstellplatz
- » Freistellplatz

Kaufpreis
gesamt
€ 266.655,00

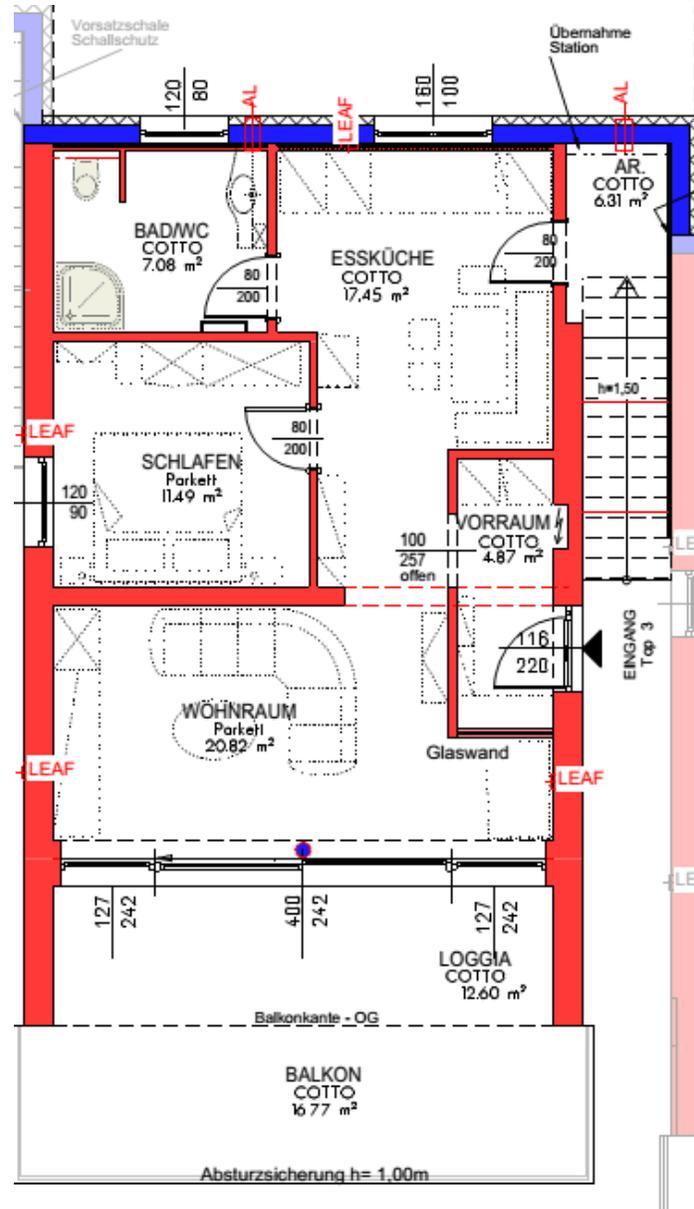


Grundriss Erdgeschoss Gardeweg 10C

Gardeweg 10C

- » Wohnfläche 68,02 m²
- » Loggia überdacht 12,60 m²
- » Balkon 16,77 m²
- » Gartenanteil 21,82 m²
- » Keller-Abstellraum 9,70 m²
- » Tiefgaragenstellplatz
- » Freistellplatz

*Kaufpreis
gesamt
€ 268.273,00*

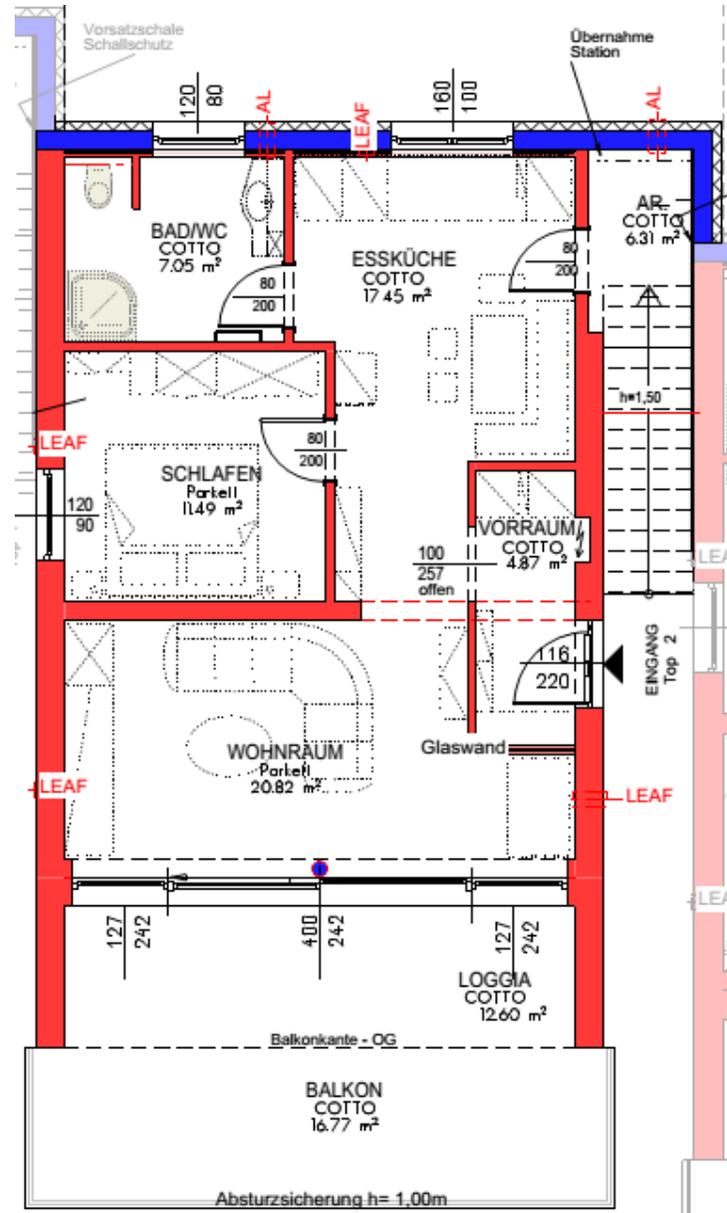


Grundriss Erdgeschoss Gardeweg 10E

Gardeweg 10E

- » Wohnfläche 68,22 m²
- » Loggia überdacht 12,60 m²
- » Balkon 16,77 m²
- » Gartenanteil 32,53 m²
- » Keller-Abstellraum 9,70 m²
- » Tiefgaragenstellplatz
- » Freistellplatz

*Kaufpreis
gesamt
€ 269.880,00*

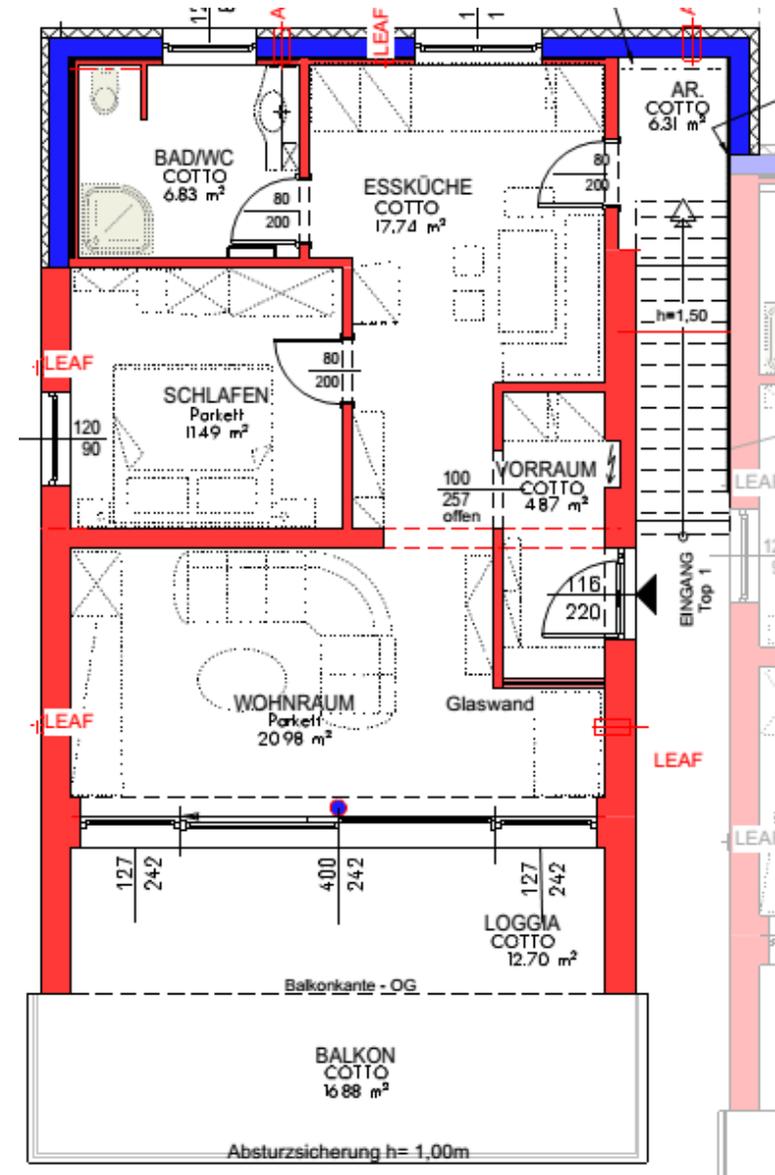


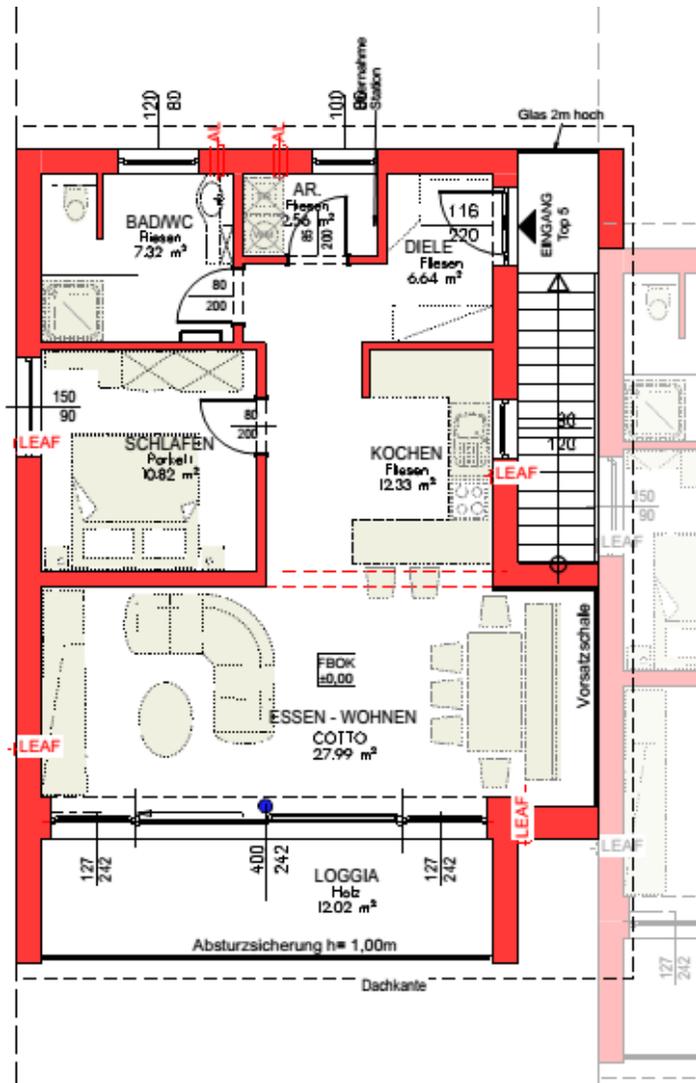
Grundriss Erdgeschoss Gardeweg 10G

Gardeweg 10G

- » Wohnfläche 68,22 m²
- » Loggia überdacht 12,60 m²
- » Balkon 16,77 m²
- » Gartenanteil 43,32 m²
- » Keller-Abstellraum 9,70 m²
- » Tiefgaragenstellplatz
- » Freistellplatz

Kaufpreis
gesamt
€ 271.500,00





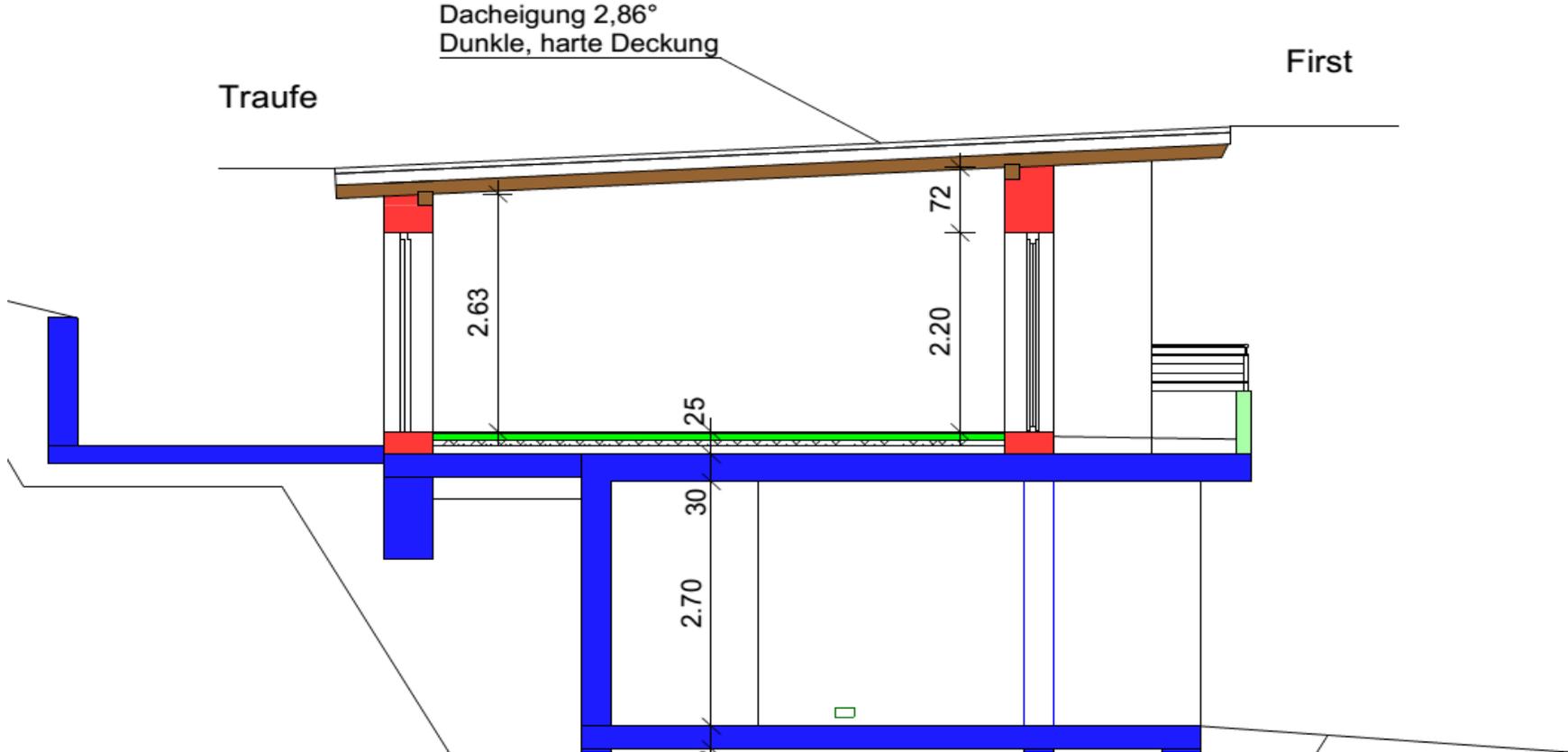
Grundriss Obergeschoss Gardeweg 10B, D, F, H

Gardeweg 10B, D, F, H

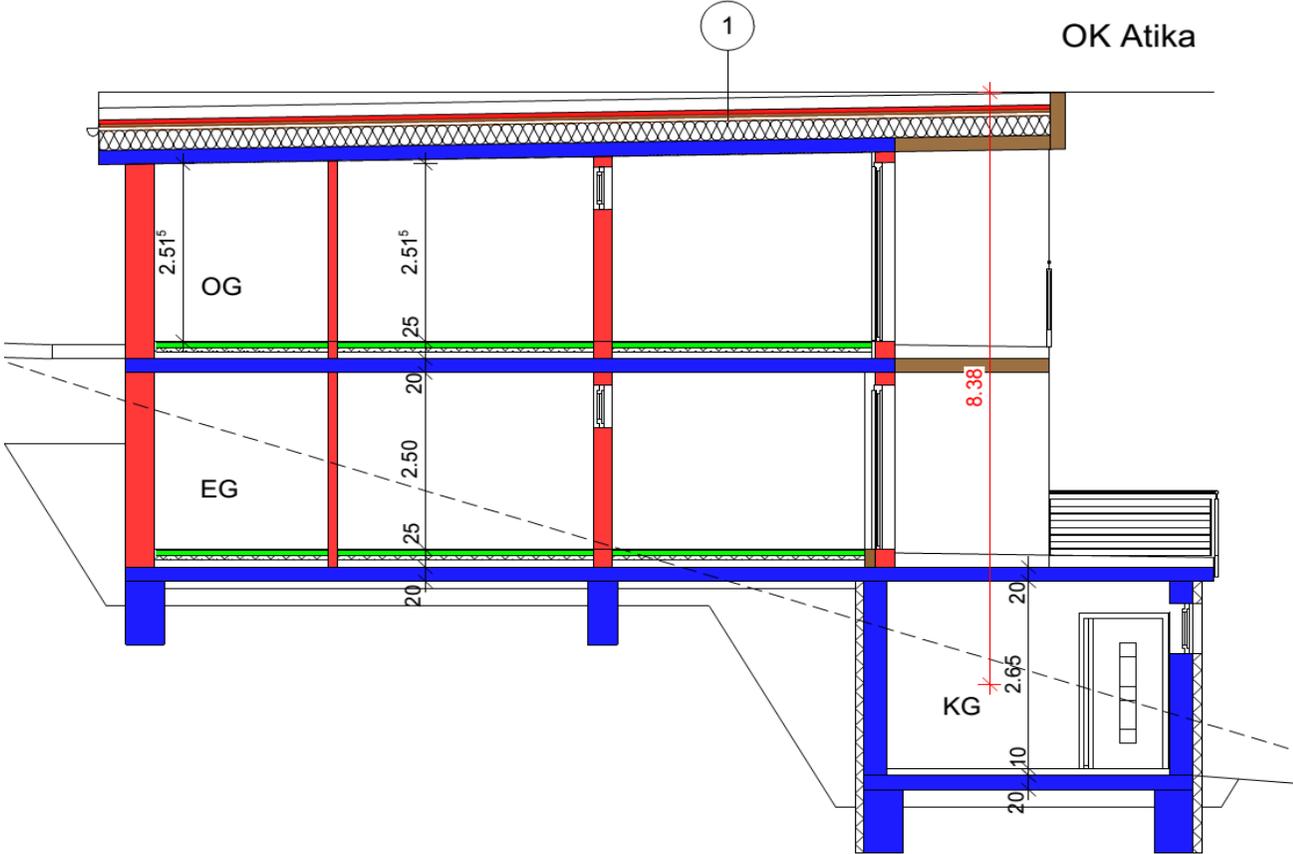
- » Wohnfläche ca. 67 m²
- » Loggia überdacht 12,02 m²
- » Keller-Abstellraum 9,70 m²
- » Tiefgaragenstellplatz
- » Frestellplatz

*Kaufpreis
gesamt
€ 255.000,00*

Garconnière - SCHNITT



Haus 1 – 4 – SCHNITT



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Ausstattungs-sonderwünsche werden gerne berücksichtigt.

Bauweise:

- **Fundierung:** Dichtbeton - Bodenplatte
- **Außenwände:** Hangseitig Stahlbetonwände und Außenwände zum jeweiligen Stiegenhaus,
EG u. OG – **Ziegel Austrocor 38 cm – U-Wert 0,15**
- **Wohnungstrennwände:** Bei den Garconniéren zweischalig
- **Tragende Innenwände:** Klimabloc 25 VZ Plan DryFix
- **Fassade:** Grundleichtputz mineralischer Dämmputz – Reibputz weiß (**Capatect**)
- **Verputz:** innen: Glättputz leicht; Feuchträume: Zementputz
- **Deckenkonstruktion:** Massivdecke Stahlbeton
- **Zwischenwände:** Porotherm 12 cm
- **Raumhöhe:** KG – 2,50 m; EG u. OG – 2,58 m
- **Kaminausführung:** Kein Kamin
- **Fußböden KG:** Beton geglättet
- **Fenster- bzw. Außenelemente:** **INTERNORM** Kunststoff-Alu-Fenster KF410 mit 3-Scheiben-Isolierverglasung - U-Wert 0,5
Südseitig: Hebe-Schiebe-Element, RAL9007 graualuminium
- **Fensterbänke:** innen: **Schlager** Fenorm Trend 30mm Nr. 70 RAL9016
außen: **Schlager** Fenorm Aluminium Blende 25mm Nr. 9007M

- **Dachkonstruktion:** Flachdach + Stahlbeton + Wärmedämmung
- **Dacheindeckung:** EPDM Flachdach
- **Dachneigung:** Flachdach
- **Attika Verkleidung:** Aluverbundplatten RAL7016 anthrazitgrau
- **Beschattung Garconniären:** **Schlotterer** Raffstore RAL9007 graualuminium und Rollo
- **Beschattung Reihenhäuser:** **Schlotterer** Raffstore RAL9007 graualuminium und Rollo
- **Wohnungseingangstüre:** **TOPIC** Haustürmodell Modell A483-T –
außen: RAL9007 graualuminium, innen: RAL9016 verkehrsweiß
- **Terrasse Garconniären:** asphaltierte Fläche (gegen Aufpreis Lärchenbelag möglich)
- **Decke Garconniären:** Massivholzdecke raumseitig u. beim Vordach (Sichtqualität Klasse II – astig)
- **Loggia OG-Wohnungen:** Bodenbelag: Betonsteinplatten; Decke: Massivholzplatten in Sichtausführung als Untersicht (Sichtqualität Klasse II – astig)
- **Terrasse EG-Wohnungen:** Gedämmter Flachdachaufbau mit Betonsteinplatten verlegt
- **Loggia Belag:** Betonsteinplatten auf Abstandhalter

Innenausstattung:

- **Innentüren:** **KUNEX** Laminattüren Impuls quer Asteiche strukturiert - Drückergarnitur Edelstahl matt
- **Malerarbeiten:** Wände und Decken mit Mineralfarbanstrich
- **Verfliesungen:** Vorraum, Abstellraum, Küche
- **Bad/WC:** Wandverfliesung, h=2m (im Bereich der Dusche) 30/60 cm; Farbe: weiß - zur Auswahl matt/glänzend
Bodenverfliesung; 60/60 cm; Farben: 3 zur Auswahl
- **Bodenbeläge:** Wohn- und Schlafräume - Naturholzboden geölt

Ausstattung Haustechnik:

- **Küchenanschlüsse:** Elektro-Geräteanschlüsse – für E-Herd, Kühlschrank u. Geschirrspüler sind vorhanden; Warm- u. Kaltwasseranschluss über die zentrale Wasseraufbereitung für Küchenspüle und Geschirrspüler ist vorgesehen (Armaturen, Küchenspüle und Geschirrspüler sind nicht enthalten).
Dunstabzug nur mittels Umluft – kein Anschluss nach außen
Optional ist der Erwerb eines Küchenpakets möglich
- **Bad:** Duschbereich gefliest
- **Waschtisch:** **LAUFEN** Pro S 600x465x95mm weiß
- **Armaturen:** **Villeroy & Boch (Serie Subway – by DORNBRACHT)** für Badewanne u. Dusche, Waschtische Einhandmischer - chrom
- **WC:** **LAUFEN** Pro Wand-WC Tiefspüler weiß – Unterputzkästen v. **GEBERIT**
- **Lüftung:** **Kontrollierte Wohnraumlüftung (LEAF) mit Wärmerückgewinnung**
- **Heizungsanlage:** Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Pellets-Anlage. Alle Wohnungen erhalten eine Wohnungsübergabestation mit Einzelwohnraumregelung, welche von der zentralen Heizung versorgt wird (Fußbodenheizung).
- **Warmwasserbereitung:** **Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Frischwassermodul**
- **Staubsaugeranlage:** Zentrale Staubsaugeranlage **Cyclovac Type HX7515**.
In Ihrer neuen Wohneinheit befindet sich eine Anschlussdose für diese Anlage. Sie können eine Schlaucheinheit erwerben um die bestehende Staubsaugeranlage zu nutzen.

Elektroinstallation:

- **Verrohrung:** Die Verrohrung u. Verkabelung erfolgt lt. E-Installationsplan gemäß Vorschrift.
Eine Leerverrohrung für ein Dolby-Surround-System ist in den Wohnungen vorhanden.
- **Schwachstromanlagen:** Anschluss für Telefon und TV (Wird über Glasfaserkabel angeboten, jedoch nur gegen Aufpreis)
- **Schalter/Steckdosen:** Anzahl und Situierung der Deckenauslässe, Schalter und Steckdosen laut E-Installationsplan.
- **Klingel/Läutwerk Standard** Videofunktion vorbereitet - Gerät ist über Aufpreis erhältlich

Sonstiges zu Ihrer Wohnung:

- **Außenwasseranschluss:** Für jede Wohnung im **EG** ist eine frostsichere Auslaufarmatur vorgesehen
- **Zufahrt/Parkplätze:** befestigte Flächen (Asphalt)
- **Überdachte Stellplätze:** befestigte Flächen (Beton geglättet)
- **Rasenfläche:** von 11 – 44 m²

Aufschließung Ver- und Entsorgung:

Öffentliche Straße

Stromanschluss

Glasfaserkabelanschluss für Festnetz und Fernsehen (A1 Telekom – gegen Aufpreis)

Kanal (Ortskanalnetz – Fäkal/Schmutzwasser)

Wasser (Genossenschaftsleitung)

Regenwasser (Oberflächenentwässerung über Gemeindekanal)

Sonstige Allgemeinrichtungen:

Pro Wohnung 1 überdachter und ein frei stehender Parkplatz (gilt nicht für Garconnières – ein überdachter Stellplatz ist auf Anfrage u. Aufpreis erhältlich)

Leerverrohrung für Elektro-Auto-Ladestation ist vorhanden

Besucherparkplätze (Pro Haus 1 Parkplatz)

Fahrrad-Abstellplätze (begrenzt)

Müllsammelplatz (für 8 Tonnen Mischmüll)