

**Letzte Doppelhaushälfte - Ländlich, ruhig und doch zentral  
gelegen - Langenschönbichl**



**Objektnummer: 129**

**Eine Immobilie von Dialoghaus Mal2 Bau GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3442 Langenschönbichl
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	269,89 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	143,10 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Michaela Zehetner-Nagy**

Dialoghaus Mal2 Bau GmbH  
Kirchenwiese 32  
4271 Sankt Oswald bei Freistadt

T + 43 650 501 3 501

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## VERKAUFSPLAN

3442 Langenschönbichl  
Hauptstraße

### Top 1

Grundstück:	323,90m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Terrasse):	190,48m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,16m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	110,00m <sup>2</sup>

### Top 2

Grundstück:	290,52m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Terrasse):	161,16m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,16m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	110,00m <sup>2</sup>

### Top 3

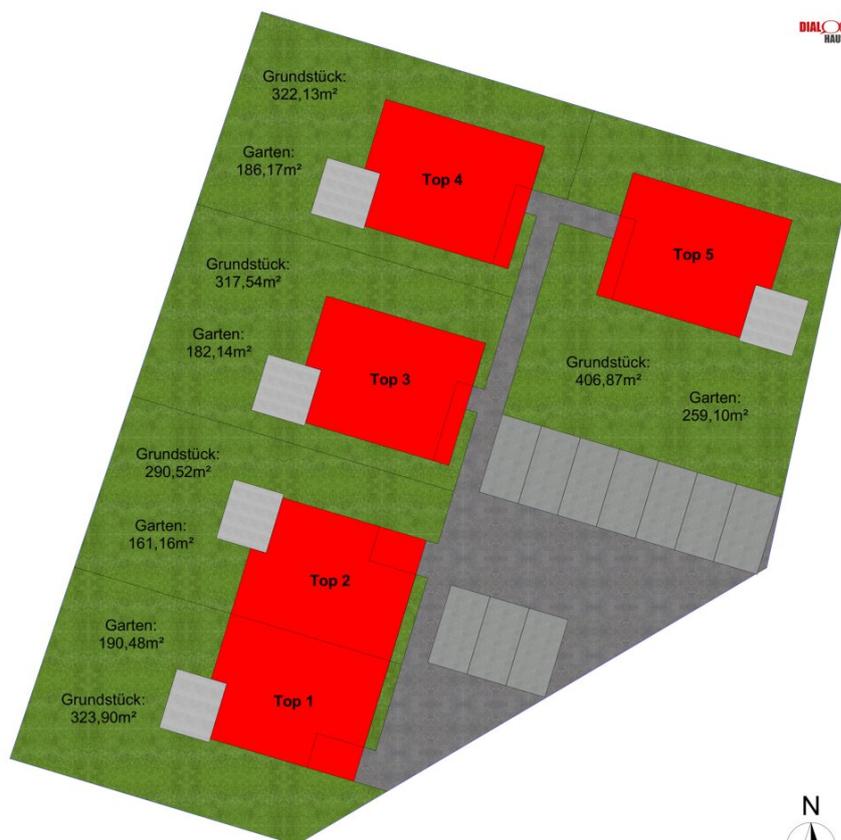
Grundstück:	317,54m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Terrasse):	182,14m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,24m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	110,00m <sup>2</sup>

### Top 4

Grundstück:	322,13m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Terrasse):	186,17m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,24m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	110,00m <sup>2</sup>

### Top 5

Grundstück:	406,87m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Terrasse):	259,10m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,24m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	110,00m <sup>2</sup>



# DIALOG HAUS

## VERKAUFSPLAN

3442 Langenschönbichl TOP 2  
Hauptstraße 110,00m<sup>2</sup>

Wohnraum	36,78m <sup>2</sup>
Vorraum	7,81m <sup>2</sup>
Technik	6,74m <sup>2</sup>
WC	1,94m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	<b>53,27m<sup>2</sup></b>

Zimmer 1	14,62m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,62m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,76m <sup>2</sup>
Verteiler	3,53m <sup>2</sup>
Bad	10,20m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	<b>56,73m<sup>2</sup></b>

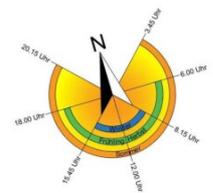
Wohnnutzfläche:	110,00m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,16m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Terrasse):	161,16m <sup>2</sup>
Grundstück:	290,52m <sup>2</sup>



### Erdgeschoss:



### Obergeschoss:



Länge 234,6m



Quellen: Land Niederösterreich, BEV  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 26.08.2021



# Haus- und Grundstücksinfo

## „Langenschönbichl - Hauptstrasse“

3442 LANGENSCHÖNBICHL

### 1. GENERELLE ANGABEN

**Doppelhaushälfte**

In 3442 Langenschönbichl

**Bauträger/Liegenschaftseigentümer**

Dialog Haus Mal2 Bau GmbH / MIG – Monolog Immobilien GmbH

**Planung**

Dialog Haus Mal2 Bau GmbH

**Baustellen Koordination**

Dialog Haus Mal2 Bau GmbH

**Örtliche Bauaufsicht**

Dialog Haus Mal2 Bau GmbH

**Treuhänder**

Dr. Bernhard Hofmann

Rechtsanwalt

Lindengasse 38/3

1070 Wien

**Norm**

ÖNORM B-2120

Dialog Haus Mal2Bau GmbH Kirchenwiese 32 | 4271 St. Oswald bei Freistadt  
Tel. 0676/530 540 0 - 0676/476 0 900 | office@dialoghaus.at | www.dialoghaus.at

HG Wien UID: ATU67838799 FN Linz 393979g

Raika St. Oswald: BIC RZOOAT2L110 | Konto AT 46 3411 0000 0182 0356

TRÄUMEN. REDEN. BAUEN.



## 2. PROJEKTBESCHREIBUNG

### Allgemein

Es werden 1 familienfreundliches Doppelhaus,  
bzw. 3 Einfamilienhäuser errichtet.

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Bauträger

**DHH TOP 1: ca. 190,48 m2 Garten, ca. 110 m2 WNFL**

**DHH TOP 2: ca. 161,16 m2 Garten, ca. 110 m2 WNFL**

**EFH TOP 3: VERKAUFT!**

**EFH TOP 4: RESERVIERT!**

**EFH TOP 5: ca. 259,10 m2 Garten, ca. 110 m2 WNFL**

## 3. ALLGEMEINE TECHNISCHE DATEN

### Energieausweis

Heizwärmebedarf gemäß der aktuell gültigen  
Anforderung.

### Energieversorgung

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch einen  
Hausbrunnen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EVN.

## 4. AUFSCHLIEßUNG

### Wasserversorgung

Anschluss an das örtliche Wasserleitung

### Abwasserbeseitigung

Anschluss an das örtliche Kanalsystem

### Regenwasserbeseitigung

Versickerung erfolgt auf dem Eigengrund

<b>Fundierung</b>	Die Fundamentplatte (30 cm stark) wird gemäß der Bauzeichnung und den statischen Berechnungen gegründet. Bei Nichtunterkellerung werden Bodenplatten und das Mauerwerk gegen nicht drückendes Wasser gesperrt.
<b>Erdgeschoss / Obergeschoss</b>	Das Außenmauerwerk des Erd.- und Obergeschosses, bestehen aus 25 cm starkem porisierten Ziegel.
<b>Außenfassade</b>	Die Außenfassade wird mit Vollwärmesdämmung nach neuester Energieverordnung und hochwertiger Fassadenputz versehen (Farbe weiß/beige).
<b>Innenwände EG / OG</b>	Das Innenmauerwerk im Erdgeschoss und Obergeschoss wird in einer Stärke von 12,0 cm aus Zwischenwandsteinen erstellt.
<b>Erdgeschossdecke</b>	Die Erdgeschossdecke wird als Stahlbetondecke max. 20 cm stark aus Beton C20/25 inkl. obere und untere Stahlmatten gefertigt.
<b>Dach Abbund</b>	Der zimmermannsmäßige Abbund des Dachstuhls beim Pultdach, mit einer Dachneigung von ca. 5° Grad, erfolgt nach Zeichnung und statischer Berechnung. Der Dachüberstand beim Pultdach beträgt ca. 30 cm und wird aus Profilholzschalung hergestellt und zum Schutz vor Bläue und Fäulnis gestrichen.
<b>Dach Eindeckung</b>	Die Fläche wird mit Thermoplan T18 mechanisch befestigt. Ortgang, Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus pulverbeschichtetem Aluminium, Farbe Standard nach Wahl. Die Fallrohre werden bis zu den Regensinkkästen geführt.
<b>Fenster</b>	Es werden Kunststoff- Fenster und Terrassentüren eingebaut, mit Wärmeschutzglas 3-fach Verglasung. Die zu öffnenden Fenster und Terrassentüren erhalten Einhand- Drehkippsbeschläge und umlaufende Gummilippendichtungen. Beschlagssicherheitsstufe 1, Pilzkopfverriegelungen- Standard. Die Ausführung der Montage ist nach Ö-Norm.
<b>Innenfensterbänke</b>	Fenster erhalten ca. 20 cm Tiefe Helopal Innenfensterbänke in weiß.
<b>Außenfensterbänke</b>	Sämtliche Fenster (außer Terrassenübergang) erhalten Außenfensterbänke aus Alu in ca. 20 cm Tiefe.

<b>Hauseingangstür</b>	Es wird eine hochwertige PVC-Aluhaustür mit Verglasung eingebaut. Es stehen 4 Standard Modelle zur Auswahl.
<b>Trockenausbau</b>	Die Verkleidung der Dachschrägen bei der Pultdachausführung erfolgt mit Sparschalung, Rigipsplatten und Wärmedämmung.
<b>Innentreppe</b>	Die Geschoßtreppe (1,00 m) wird als Treppenanlage aus Beton ausgeführt.
<b>Innenputz</b>	Alle Massivwände im Erdgeschoss und im Obergeschoss werden mit Gipsputz versehen, malerfertig. Decken werden je nach Ausführung der Betondecke gespachtelt oder nur die Stöße verspachtelt. In den Nassräumen wird ein Kalk Zementputz verwendet.
<b>Estricharbeiten</b>	In sämtlichen Räumen des Erdgeschosses und des Obergeschosses wird ein Estrich mit Wärmedämmung in den erforderlichen Stärken verlegt.
<b>Wasser - und Abwasserinstallation</b>	Be- und Entwässerungsleitungen werden in den erforderlichen Querschnitten sowie Kalt- und Warmwasserleitungen auf dem Rohfußboden bzw. in die Wandschlitze verlegt.
<b>Sanitärrohinstallation</b>	EG: WC- Unterwandmontage mit Unterputzkunststoffspülkasten installiert (ohne Keramik). OG: Anschluss für 1 Handwaschbecken (ohne Keramik) inkludiert. Rohinstallation bis Wandaußenkante für sämtliche Entnahmestellen. WC-Unterputzmontage (ohne Keramik) vorinstalliert.
<b>Heizungsinstallation Im Standard sind enthalten</b>	Heizungsinstallation erfolgt nach der gültigen Ö-Norm, mit moderner vollautomatischer Wärmeerzeugung einer Luft-Wasserwärmepumpe der Fa. Viessmann Vitocal 222-S. Eine Kühlfunktion kann alternativ erweitert werden. Die Regelung erfolgt witterungsabhängig mit gleitender Außentemperatursteuerung mit Digitalschaltung für Tages- und Wochenprogramm. Samt einem inkludierten Kompaktspeicher für die Warmwasseraufbereitung, in reichhaltig bemessener Größe, (ca. 220 l). Alle Räume erhalten eine Fußbodenheizung welche mittels Fußbodenheizungsverteiler, pro Etage, geregelt werden.

**Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation inkl. des Fundamenterders wird nach den jeweils gültigen technischen Anschlussbedingungen (TAB) des jeweiligen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Der Leistungsumfang der Installation beginnt ab Straßenanschluss. Der Aufputzzählerschrank, ist für die Aufnahme der benötigten Zähleinrichtungen ausreichend dimensioniert und mit allen erforderlichen Sicherungsautomaten ausgerüstet. Als Schalterprogramm kommen Systeme in perlweiß oder reinweiß zum Einsatz.

**Einfriedung**

Hier sind Punktfundamente mit einem Maschendrahtzaun, Höhe 1,25 m vorgesehen.

**Garten**

Herstellen eines 30 cm starken Unterbaues mit der dafür notwendigen Gartenerde. Einschließlich Besämen des Grundstückes so wie im Lageplan dargestellt. Für etwaiges Unkraut und Unregelmäßigkeiten kann keine Gewähr getragen werden. Ebenso ist die Bewässerung seitens des AG durchzuführen.

**Terrasse**

Die Terrassenausführung erfolgt mit 40x40 cm Betonpflaster einschließlich eines Schotterkoffers als Unterbau – 12 m<sup>2</sup>.

**Stellplätze**

2 Stk. Stellplätze mit Sickerdrainsteinen gepflastert.

**Allgemeinfläche/Zugangsweg**

Ausführung erfolgt in Sickerdrainsteinen gepflastert.

## 9. SONSTIGES

<b>Kaufpreis</b>	Der Kaufpreis ist binnen 20 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages auf das Treuhandkonto des Treuhänders zu erlegen oder durch eine beim Treuhänder zu erlegende Bankgarantie sicherzustellen. Die Auszahlung des Kaufpreises durch den Treuhänder an den Bauträger erfolgt gemäß Baufortschritt.
<b>Nebenkosten</b>	Bei Erwerb eines Einfamilienhauses müssen Sie mit folgenden, nicht im Kaufpreis inkludierten, Nebenkosten (in % vom Kaufpreis) rechnen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3,5% Grunderwerbsteuer</li> <li>- 1,1% Eintragungsgebühr ins Grundbuch</li> <li>- Kosten des Vertragserrichters (PA. € 6.000,00 inkl. Umsatzsteuer bei Erlegung des gesamten Kaufpreises)</li> <li>- Notarkosten für die Beglaubigung der Urkunde und Unterschriften werden direkt vom Notar nach dem Notariatstarifgesetz abgerechnet und dem Käufer direkt in Rechnung gestellt, Barauslagen werden gesondert verrechnet.</li> <li>- Kontoführungsspesen des Treuhandkontos</li> </ul>
<b>Leistungen des Auftraggebers</b>	Ihre Leistung besteht in der Mitwirkung bei Planungsbesprechungen wo Entscheidungen über Ihre eventuell bestellten Sonderausführungen getroffen werden müssen. Des Weiteren ist vom Erwerber dafür Sorge zu tragen, dass der Zahlungsbetrag oder die Bankgarantie rechtzeitig beim Treuhänder einlangen.
<b>Äußere Gestaltung</b>	Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassade und Dach obliegt in Abstimmung mit der örtlichen Stadtbildgestaltung.
<b>Übergabe des Hauses</b>	Das Haus wird im vertraglich vereinbarten Zustand und besenrein übergeben. Am Übergabetag wird das Haus mit dem Erwerb und einem unserer Mitarbeiter begangen und ein förmliches Übergabeprotokoll erstellt.
<b>Änderungsvorbehalt</b>	Technische Änderungen, welche durch Notwendigkeiten, Material- und Fabrikationsänderungen etc. bedingt sind, bleiben unter den sinngemäß anzuwendenden Voraussetzungen des Kaufvertrages vorbehalten. Weiteres kann sich die Anzahl, Aussehen und Bauweise der Häuser anfragebedingt ändern.

<b>Ausstattung</b>	Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten n..... als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil.
<b>Toleranzen</b>	Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweiligen aktuellen Planstand und können in der Endausführung abweichen.
<b>Baustellenbegehungen</b>	Vor Übergabe des Hauses ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin- insbesondere zum Ausmessen für die Einbaumöbel- durchgeführt; hier erfolgt eine gesonderte Verständigung.
<b>Ergänzung:</b>	<p>Um die, wie mit dem Bauträger vereinbart, in Eigenregie durzuführenden Arbeiten ausführen zu können, ist es dem Auftragnehmer und denen von ihm namhaft gemachten Firmen bzw. Personen gestattet, die Baustelle in Absprache mit der Bauaufsicht zu betreten.</p> <p>Weiters wird festgehalten, dass der Auftraggeber vom Auftragnehmer Termine in Form eines Bauzeitenplanes durch den Bauleiter genannt bekommt.</p> <p>Arbeiten, welche in Eigenregie zu erbringen sind, werden zeitgerecht (14 Tage vor Montage) durch den Bauleiter an den AG bekannt gegeben.</p>

## Objektbeschreibung

Hier möchte ich wohnen.....

In Langenschönbichl entstehen weitere Einheiten für unsere Kunden. 1 Doppelhaus und 3 Einfamilienhäuser in gewohnter DialogHaus Qualität.

Der funktionelle Grundriss umfasst im ERDgeschoss- Vorraum, WC, Technikraum, eine gross angelegte Wohn - Ess - Küche, für das richtige Familienleben und im OBERgeschoss - Schlafzimmer, Kinderzimmer, und Bad mit WC. = ca. 110 m2 WNFL

Die Häuser werden von einem Bauträger aus dem Tullnerfeld "DialogHaus" in gewohnter Ziegelmassivbauweise, belagsfertig errichtet, auf Wunsch natürlich auch schlüsselfertig. Eine Wärmepumpe von Viessmann versorgt das Haus mit Wärme und warmen Wasser.

Die Abwicklung erfolgt treuhändisch nach Bauträgervertragsgesetz. Provisionsfrei!! - direkt vom Bauträger..

Genießen sie in Langenschönbichl die Nähe zur Natur und zur Donau. Wenige Autominuten zur Einkaufsmeile Langenrohr und zur schönen Einkaufs- und Erholungssadt Tulln, machen diesen Standort lebenswert.

Neben der Kultur auf der Donaubühne können sie zahlreiche sportliche Freizeitaktivitäten im Nahbereich nutzen. Vom Eislaufen im Winter bis zum Baderlebnis im Tullner Aubad.

Tulln und Langenrohr bieten - eine perfekte Infrastruktur - alle schulischen Möglichkeiten für Ihre Kinder.

Ihre persönliche Beraterin Michaela Zehetner-Nagy - 0650 501 3 501

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <2.500m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap