

Sehr schöne 3-Zimmer-Gartenwohnung in sonniger Panoramalage in Oberlangkampfen



Objektnummer: 7329/102

Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6336 Oberlangkampfen
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	610.000,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
Heizkosten:	125,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Herbert Eisenmann

Eisenmann Immobilien e.U.
Stampfanger 13
6306 Söll

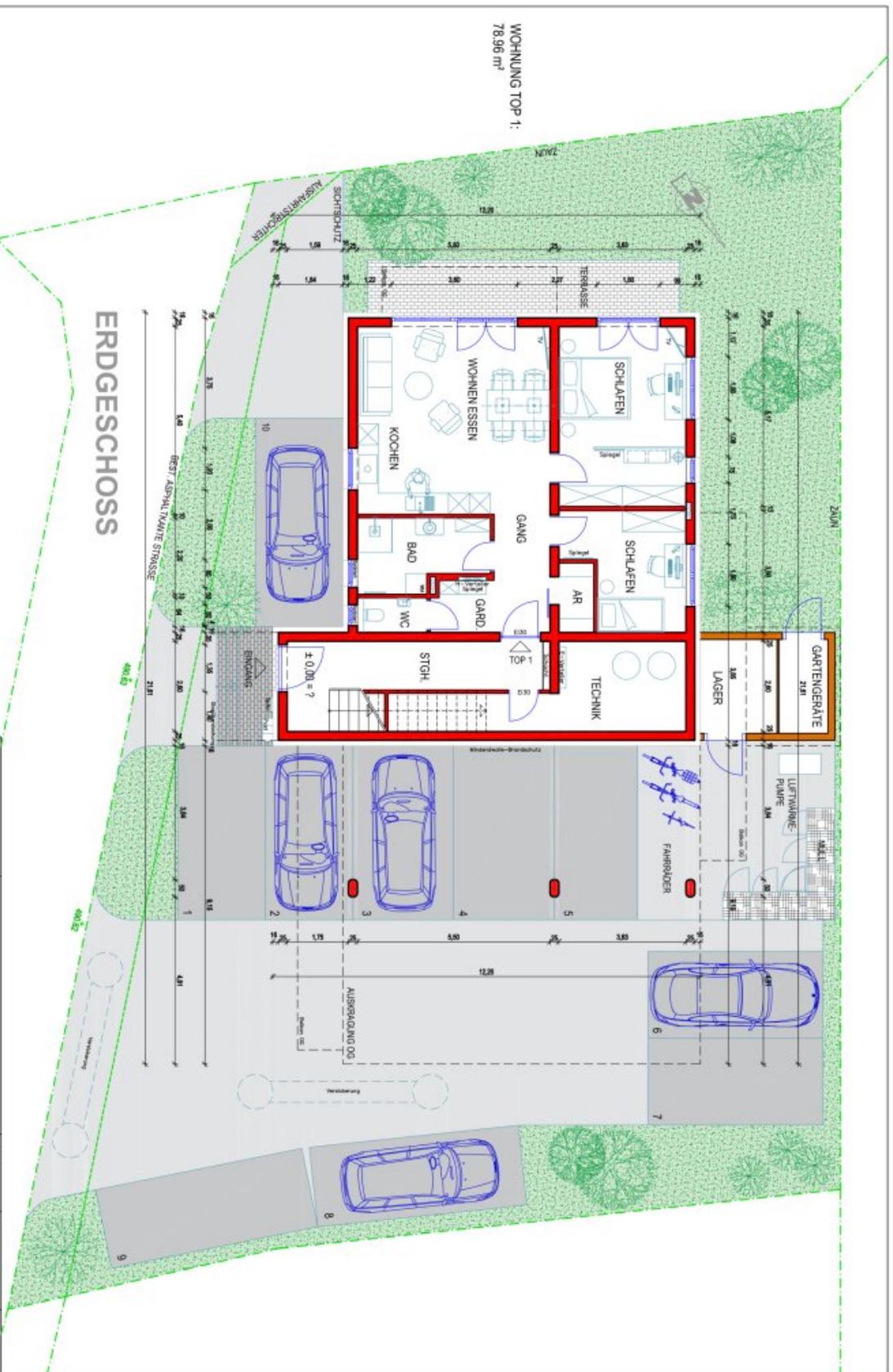








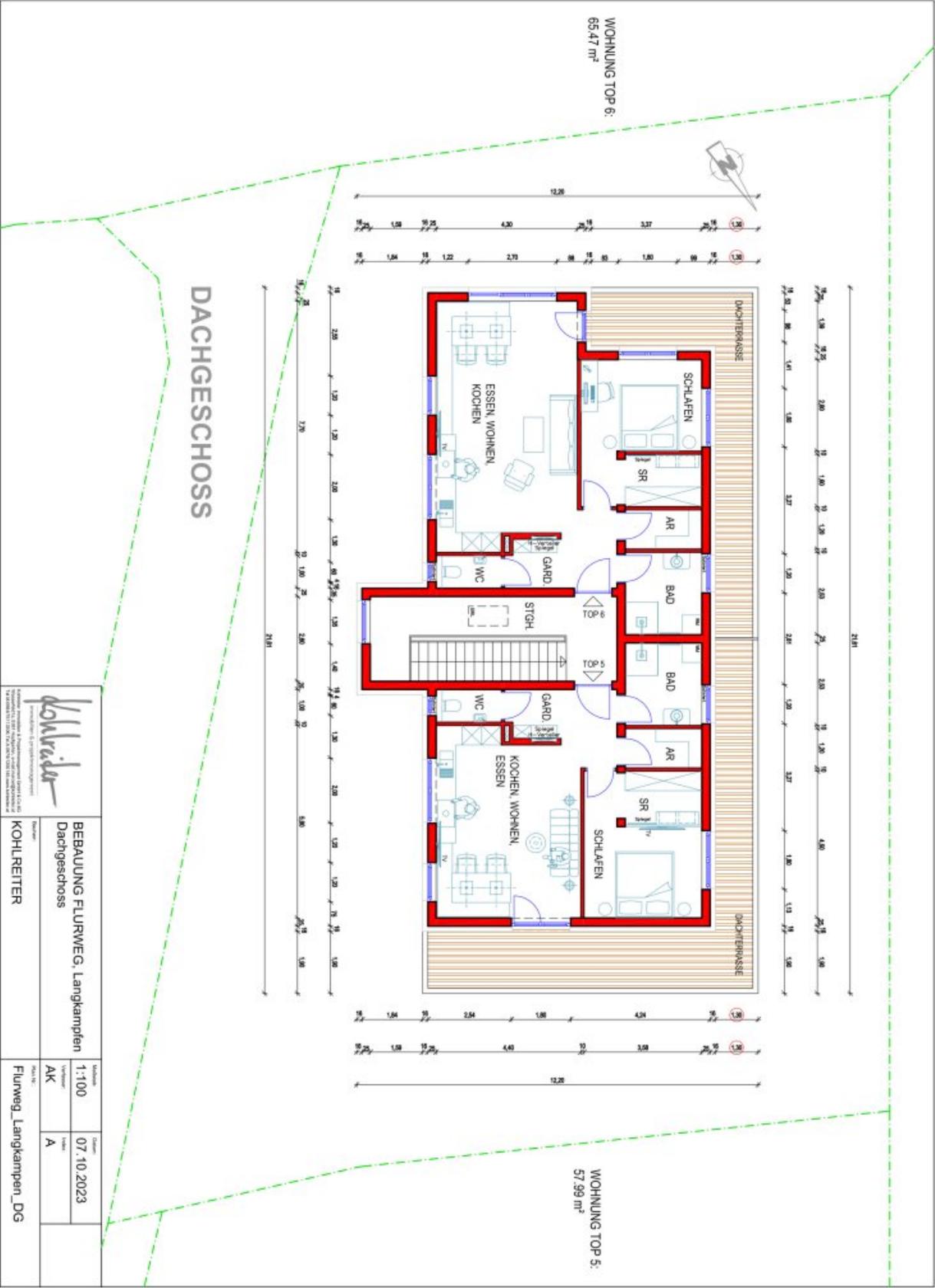
WOHNUNG TOP 1:
78,96 m²



		BEBAUUNG FLURWEG, Langkampfen Erdgeschoss	
Maßstab:	1:100	Datum:	07.10.2023
Titel:	AK	Blatt:	A
Projekt Nr.: KOHLREITER		Flurweg_Langkampfen_EG	



 Kohlwieser <small>Architekten & Projektmanagement</small>	BEBAUUNG FLURWEG, Langkampfen Obergeschoss		Maßstab: 1:100	Datum: 07.10.2023
	KOHLREITER		Blatt Nr.: AK	Lage: A
Flurweg_Langkampfen_OG				



WOHNUNG TOP 6:
65,47 m²

WOHNUNG TOP 5:
57,99 m²

DACHGESCHOSS

 <small>Kohlreiter AG, Langkampfen 100, 6370 Langkampfen, Austria Telefon: +43 (0) 73 23 23 23 E-Mail: office@kohlreiter.com</small>	BEBAUUNG FLURWEG, Langkampfen Dachgeschoss		Maßstab: 1:100	Datum: 07.10.2023
	KOHLREITER	Autor: AK	Status: A	Projekt-Nr.: Flurweg_Langkampfen_DG



Bau- und Ausstattungs- beschreibung

KOHLREITER Buildings
Immobilien & Projektmanagement GmbH & CoKG
Wasserfeld 1a
6361 Hopfgarten im Brixental
Tel.: +43 (0) 664 / 75 11 33 06
E-Mail: marcel@kohlreiter.at
Internet: <https://www.kohlreiter.at>

by kohlreiter 11/2023

Das Projekt

Das Projekt wird ganz traditionell in Massiv- Optimalenergiebauweise errichtet. Grundlage der Bauausführung sind die von den Behörden genehmigten Pläne unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, Richtlinien und Verordnungen.





Bauausführung

Erdarbeiten

Es werden alle erforderlichen Erd- und Aushubarbeiten durchgeführt.

Fundamentierung

Das Fundament wird nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Außenwände und Fassade

Die Außenwände werden mit 25 cm Ziegelmauerwerk einschließlich Unterputzkästen für den Sonnenschutz ausgeführt. Darauf wird ein Vollwärmeschutz und ein ca. 2 mm Kunstharz-Reibputz aufgebracht. Die Fassadenfarbe wird unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption der Wohnanlage ausgewählt.

Innenwände

Die Innenwände (Zwischenwände) werden mit 10/12 bzw. 25 cm starken Trockenbauwände, Ziegelmauerwerk oder Betonsteinen ausgeführt.

Trennwände

Die Trennwände zwischen den Wohnungen werden mit einem Mauerwerk / Betonwand und einer Vorsatzschale ausgeführt.

Raumhöhe

Die Raumhöhe beträgt in allen Wohnräumen ca. 2,50 m.

Geschossdecken

Es werden Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Stiege

In der Wohnanlage wird die Stiege vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss als Betonstiege mit Fliesenbelag ausgeführt. Dazu wird ein Handlauf / Geländer befestigt.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Verblechungen sowie die Regenablaufrohre sind aus pulverbeschichtetem Blech, Farbe anthrazitgrau.

Flachdach

Es wird ein Flachdach mit einer Bitumen- bzw. Kieseindeckung ausgeführt. Eine Photovoltaikanlage ist im Leistungsumfang enthalten.

Über dem Stiegenhaus wird eine Lichtkuppel zur natürlichen Belichtung verbaut, über die man für Wartungszwecke auch auf die Dachfläche gelangt.

Sonnenschutz

Bei allen Fenstern/Türen der Wohn- und Schlafräume werden Unterputzkästen montiert und elektrisch bedienbare Raffstores mit Z-Lamelle installiert.

Unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption der Wohnanlage wird die Farbe der Raffstore-Beschattung vorgegeben.

Eine Markise ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Fenster und Terrassentüren

Die Fenster und Terrassen-, Balkontüren werden in Kunststoff, innen weiß, außen anthrazitgrau, mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung hergestellt.

Balkone

Die Balkone werden in einer klassische Holzkonstruktion mit Balkonstützen, Schwellen und Balkonboden sowie einer Holzbrüstung ohne Verschnörkelungen ausgeführt.

Hauseingangstüre

Die Hauseingangstüre mit seitlichem Fixglaselement ist einbruchshemmend, mit Mehrfachverriegelung und einer außenliegenden Griffstange in Edelstahl.

Fensterbänke

Die Innenfensterbänke sind weiß und aus Holzwerkstoff. Die Außenfensterbänke sind anthrazitgrau und aus pulverbeschichtetem Aluminium.

Innenputz

Die Wohnräume werden mit Kalk-Gips-Putz, die Nassräume mit Kalk-Zement- Putz ausgeführt, Oberfläche verrieben.

Malerei

Sämtliche Decken und Wände werden mit weißer, atmungsaktiver Farbe gestrichen.



Außengestaltung

Eingangsbereich

Der überdachte Hauszugang wird mit Platten belegt. Ein Fußabstreifrost wird eingebaut.

PKW-Stellplatz

Ein befestigter Frestellplatz ist im Leistungsumfang enthalten. Dazu können weitere Stellplätze (wenn vorhanden) erworben werden. Entlang der Straßengrundgrenze werden die notwendigen Entwässerungsrinnen versetzt.

Terrasse

Die Terrasse wird mit Lärchenholzdielen gedeckt.

Geräteraum

Ein Geräteraum ist im Leistungsumfang enthalten. Type und Farbe werden vorgegeben.

Begrünung

Die nicht befestigten Freiflächen werden planiert und besämt. Eine zusätzliche Humusierung des Grundstückes, ein Andecken mit gesiebter Erde und eine Anwuchspflege sind nicht im Leistungsumfang inkludiert. Hecken in den Eigengärten sind ausschließlich aus heimischen Sträuchern erlaubt.

Einfriedung

Die Eigengärten werden mit einem 100 cm hohen Stabgitterzaun, Farbe anthrazitgrau, eingefasst.

Ver- und Entsorgung

Sämtliche Anschlusskosten, ausgenommen Medienanschlüsse, sind im Kaufpreis enthalten.

Heizung und Warmwasser

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine Luft- Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmepumpe dient zur Raumbeheizung als auch zur Warmwasseraufbereitung. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig pro Wohneinheit mittels Wärmemengenzähler.

Wasserversorgung und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeinde. Die Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig pro Wohneinheit. Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Dach und Oberflächenwässer werden zur Versickerung gebracht.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz. Jede Wohneinheit hat einen eigenen Stromzähler. Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise getrennt.



Allgemeinbereiche

Außenanlagen

Die Hauszugänge, Wege und Besucherparkplätze werden asphaltiert. Die nicht befestigten allgemeinen Freiflächen werden gemäß dem Grünflächengestaltungskonzept hergestellt.

Hauseingang

Im Bereich des Hauseingangs befinden sich die Gegensprechanlagen und die Briefkästen. Das Eingangsportal wird überdacht.

Fahrradabstellbereich

Stellflächen für Fahrräder sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Müllsammelstelle

Es werden Müllsammelstellen mit einer ausreichenden Dimensionierung errichtet.

Stiegenhaus

Die Böden im Stiegenhaus und in den Gängen, die Stiegenpodeste sowie die Tritt- und Setzstufen werden mit keramischen Platten belegt. Die Beleuchtung des Stiegenhauses wird über Bewegungsmelder gesteuert.

Ausstattung

Elektroinstallation

Die Komplettierung der Schalter und Steckdosen erfolgt im Flächenprogramm Busch & Jäger (oder gleichwertig). Es sind ausreichend Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe in den Wohnräumen sowie auf den (Dach-)Terrassen und Balkonen vorgesehen. Sämtliche Anschlüsse für die Küchengeräte werden hergestellt. Der Fernsehanschluss ist über Kabel TV oder SAT-Anlage auf dem Gebäudedach gegeben.

EDV-Anschluss im Wohnzimmer und den Zimmern. Eine Freischaltung für Fernsehen, Telefon und Internet hat der Käufer beim Anbieter selbst zu beantragen. Die Kosten für die mögliche Herstellung der Glasfaseranbindung in das Haus oder die Wohnung sind vom Käufer zu tragen.

Beleuchtungsmittel und -körper sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Innentüren

Es werden Innentüren mit einer Holzumfassungszarge, Oberfläche weiß beschichtet, Durchgangslichte 80 x 200 cm, ausgeführt. Die Drückergarnituren sind aus Edelstahl.

Holzböden

Es wird ein Echtholzparkettboden samt Holzsesselleisten in Eiche in allen Wohnräumen, der Küche, dem Gang, dem Schrankraum und den Kinder-, Büro- und/oder Gästezimmer verlegt. Es stehen verschiedene Parkettböden zur Auswahl. Alternativ können gleichwertige PVC-Beläge zur Ausführung kommen.

Sanitärinstallation

Einrichtungsgegenstände:

WC Anlage

- Tiefspül-Hänge-WC, weiß, mit Unterputzspülkasten
- Drückerplatte, weiß
- Handwaschbecken, weiß
- Standventil (nur Kaltwasser)

Waschtisanlage:

- Waschbecken, weiß
- Waschtischarmatur

Duschanlage:

- Duschtasse 90 x 90 cm, weiß
- Duscharmatur
- Verglaste Duschtüre

Küche:

- Kalt- und Warmwasserzuleitung für Abwasch und Geschirrspüler

Badezimmer:

- Waschmaschinenanschluss

(Dach-)Terrasse:

- frostsicherer Kemperanschluss

Feinsteinzeug

Die Bodenfliesen werden im Vorraum, Abstellraum, Haustechnikraum und Hauswirtschaftsraum, den Allgemeinbereichen sowie auf der Stiege, jeweils mit Wandsockel, sowie in den WCs und dem Bad verlegt. Es stehen verschiedene Fliesenfarben zur Auswahl, Abmessungen 60 x 30 cm in moderner Beton- und Cottooptik (oder gleichwertiges).

Die Wandfliesen werden im WC bis zu einer Höhe von ca. 120 cm und im Bad bis zu einer Höhe von ca. 200 cm, jeweils rundumlaufend, ausgeführt.

Sonderwünsche

Eine Abänderung des Grundrisses und die Ausführung von Sonderwünschen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten zulässig, soweit diese termingerecht bekanntgegeben und beauftragt werden.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen und behördlicher Vorschriften. Sollten zwischen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Plänen Unterschiede bestehen, gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Leistungen, Bauteile und Gegenstände, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht namentlich angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Diese sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Die in den Plänen ausgewiesenen Maße sind Rohbaumaße ohne Berücksichtigung der Putzstärken. Eine geringfügige Veränderung der Wohnnutzfläche bzw. der Außenfläche (Garten, Terrasse) bleibt vorbehalten. Für Einbauten (Küche, etc.) sind daher unbedingt die Naturmaße abzunehmen.

Abweichungen von den Projektplänen und/ oder der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die sich durch behördliche Auflagen ergeben oder aus technisch-konstruktiver Sicht notwendig oder sinnvoll sind, bleiben vorbehalten, verändern die Vertragsgrundlage nicht und stellen keine Wertminderung dar.

Lage und Maße der Installationsschächte können sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verändern. Änderungen in den Plänen sind möglich.

Die in den Plänen, Visualisierungen und Projektmappen dargestellten Einrichtungs- und Sanitärgegenstände sowie Pflanzen und Bauelemente sind optisch-symbolische Ausdrucksmittel, die aus Gestaltungsgründen in die Pläne einfließen, jedoch keine Vertragsgrundlage darstellen.

Die Fotos und Darstellungen in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Symbolfotos. Geringe Farbunterschiede und Formabweichungen zu den ausgeführten Produkten sind möglich.

Kratzer in den Fenstern sind auf der Sichtseite der Profile zugelassen, wenn diese nicht auffällig wirkend sind und wenn die Prüfung der Verglasung in Abstand von etwa 1 m zur betrachteten Oberfläche aus einem Betrachtungswinkel, welcher der allgemein üblichen Raumnutzung entspricht, vorgenommen wird. Geprüft wird bei diffusem Tageslicht (z.B. bei bedecktem Himmel) ohne direktes Sonnenlicht oder künstliche Beleuchtung.

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ist das Betreten der Baustelle durch den Käufer untersagt und nur in Ausnahmefällen mit ausdrücklicher Zustimmung und im Beisein eines Vertreters gestattet. In jedem Fall geschieht dies auf eigene Gefahr. Weder die Errichter noch die am Bau beschäftigten Firmen haften für allfällige Schäden und Unfallfolgen.

Ein Auftreten von Haarrissen, welche durch Setzungen, Schwingungen und Materialschwund verursacht werden, ist unvermeidbar. Es handelt sich dabei um keinen Mangel. Dies gilt auch für die Fugenbildung bei Parkettböden. Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung. Witterungsbedingte Abnutzungen z.B. der Fassade und des Terrassenbelages, unterliegen ebenso nicht der Gewährleistung. Aufgrund von Niveauunterschieden kann es zu Abböschungen kommen. Dabei handelt es sich um keinen Mangel.

Eine vom Standardplan abweichende Anordnung und Änderung der Fenster ist nicht möglich. Ebenso ist die Ausführung von Rollläden anstelle von Raffstores nicht möglich.

Aus Haftungs- und Sicherheitsgründen ist keine Küchenmontage vor der Übergabe des Hauses gestattet.

Die Ausführung der Einfriedungen hat auf Dauer dem vorgegebenen Erscheinungsbild zu entsprechen. Das Aufstellen von Einhausungen und Gartenhütten aller Art auf Terrassen und Balkonen ist nicht gestattet.

Druck- und Satzfehler bleiben vorbehalten.

Objektbeschreibung

Wir dürfen Ihnen ein Neubauprojekt mit 6 Wohnungen zwischen 50 m² - und 79 m² Wohnfläche in sonniger, ruhiger und doch zentraler Lage in Oberlangkampfen vorstellen. Die Wohnanlage wird sehr hochwertig ausgeführt und es entstehen Wohnungen für Pärchen und Singles. Jede der Wohnungen verfügt über großzügige Balkone/Garten. Die Beheizung erfolgt mit einer Luft-Wärme-Pumpe oder Erdwärme in Kombination mit einer Photovoltaikanlage. Die Eigentümer können sich über sehr niedrige monatliche Betriebskosten freuen.

Aufteilung der einzelnen Wohnungen

Gartenwohnung TOP 1 - 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 m² Wohnfläche (Aufteilung und Ausrichtung siehe Wohnungspläne) - Verkaufspreis: € 610.000,00

Erster Stock TOP 2 - 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche - Verkaufspreis: € 380.000,00

Erster Stock TOP 3 - 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48 m² - Verkaufspreis: € 290.000,00

Erster Stock TOP 4 - 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche - Verkaufspreis: € 370.000,00

Zweiter Stock TOP 5 - 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m² Wohnfläche - Verkaufspreis: € 430.000,00

Zweiter Stock TOP 6 mit ca. 65 m² Wohnfläche (VERKAUFT)

Ebenerdige Abstellräume, Carportstellplätze und Autoabstellplätze im Freien, runden das tolle Angebot ab.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <4.500m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap