

Neubauprojekt: Moderne Ziegelmassiv-Doppelhaushälfte in Ruhelage am Pöstlingberg!

✓KB ✓ IMMOBILIEN



Objektnummer: 5172

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m ²
Kaufpreis:	322.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.000,00 € zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

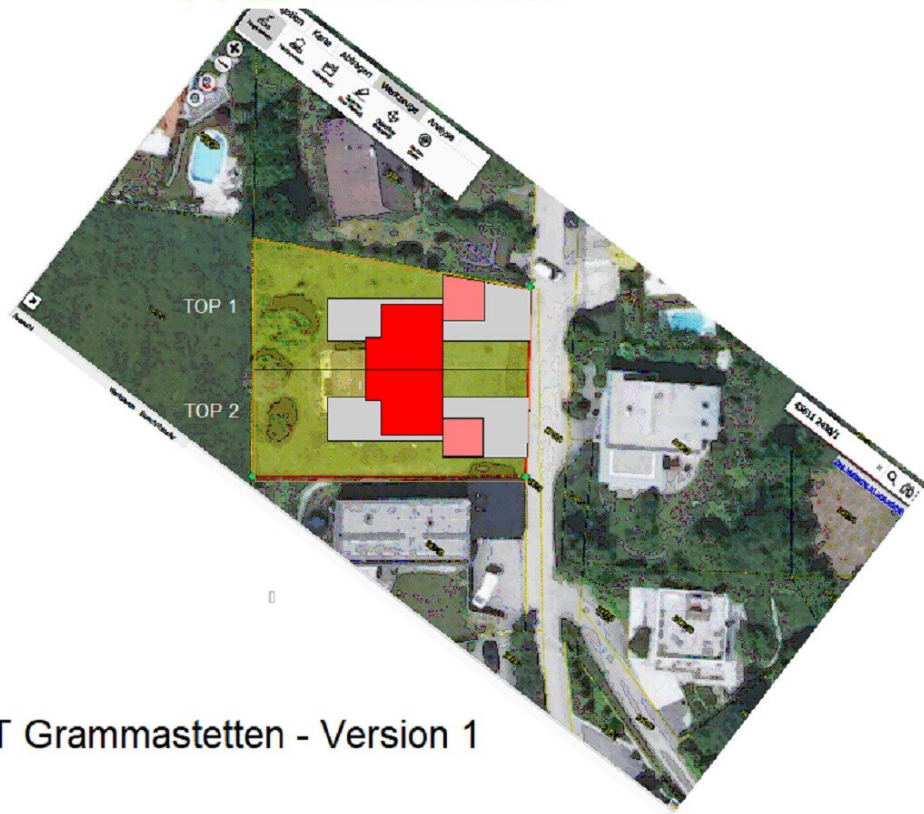


Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

T + 43 732 7637-1299
H +43 676 83 667 780

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



DH PROJEKT Grammastetten - Version 1

(C) E2archiHOMES



Interesse an weiteren
Informationen oder einer
Besichtigung?

Jetzt anfragen!

Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

☎ +43 676 83 667 780

✉ mario.zoidl@vkb-bank.at





HÄUSER



Fotos mit Sonderausstattung

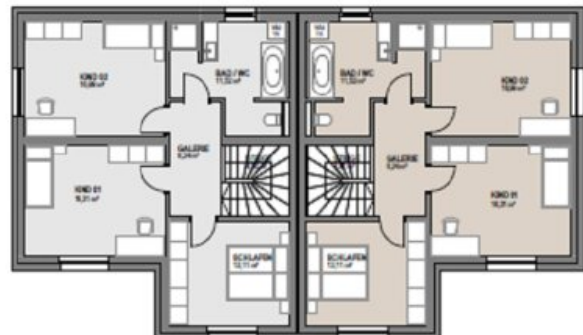


WALLY 128 DH

Wohnnutzfläche

Erdgeschoß	58,99 m ²
Obergeschoß	69,07 m ²
Gesamt	128,06 m²

- großer, offener Wohn-Ess-Koch-Bereich
- Büro oder Gästezimmer im EG
- 2 große Kinderzimmer



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

 IMMOBILIEN

DAS ZIEGELMASSIVHAUS

ZUM PREIS EINER EIGENTUMSWOHNUNG



AUSSTATTUNG BEZUGSFERTIG – ohne Bauherren-Mithilfe

- Einreichplanung, Baubeschreibung, Bauansuchen, Energieausweis, fixer Ausführungsplan, Baustelleneinrichtung inkl. WC für die gesamte Bauzeit
- Fundament 70/40, Bodenplatte, PVC-Kanal unter Bodenplatte (ohne Erdarbeiten & Schotter)
- WALLMENT-Ziegelfertigteilwände 25 cm + Vollwärmeschutz 20 cm
Innenwände: WALLMENT-Ziegelfertigteilwände 25 und 12 cm
- Stemm- und Verschleißarbeiten (WALLMENT-Fräsungen)
- Massive Betonelementdecken, Betonstiege beim Stockhaus
- WINDOWMENT®-Fensterkomplettsystem mit Kunststofffenster (Weiß), Dreifach-Verglasung sowie Innen- und Außenfensterbank
- Elektrischer Sonnenschutz im Wohn- und Schlafbereich
- Alu-Haustüre in Weiß, Grau oder Anthrazit
- Spenglerarbeiten in Alu inkl. Rinneneinlaufblech
- Flachdach mit EPDM-Folie und Bekiesung (Walmdach gegen Aufpreis möglich)
- Silikonharzputz an den Außenwänden (zweifärbig ohne Aufpreis)
- Innenputz und Malerarbeiten
- Fußbodenisolierung, Estrich
- Viessmann-Luft-Wasserwärmepumpe inkl. Fußbodenheizung, App-Steuerung + Kühlung
- Elektroinstallation inkl. Zählerkasten, Schalter und Steckdosen Busch & Jaeger
- PV- und E-Auto-Vorbereitung (ohne Elektrozuleitung zum Haus)
- Sanitärrohinstallation inkl. einer frostsicheren Außenarmatur



- Sanitärausstattung: WC, Handwaschbecken, Duschanlage, Badewanne, Wäschekorb, inkl. kostenloser 3D-Badplanung
- Boden- und Wandfliesen laut Plan inkl. Verlegearbeiten
- Laminatböden laut Plan inkl. Sockelleisten und Verlegung
- Innentüren, Marke Kunex inkl. Holzzargen und Montage
- Malerarbeiten

OPTIONAL

Bauherren-Mithilfe, 44er-Wandaufbau, Walmdach, Satteldach, Kunststoff-Alu-Fenster, Insektenschutz, Kamin, Keller, Garage, Carport, Erdarbeiten, Terrasse, Pool, PV-Anlage usw.

Photovoltaik-Vorbereitung

Spenglerarbeiten

Sonnenschutz (elektrisch)

Silikonharz-Außenputz

Ziegelmauerwerk

WINDOWMENT®-Kunststofffenster

Elektroinstallation

Sanitäreinrichtungen

Sitzfenster

E-Auto-Vorbereitung

Bodenplatte

Fliesen- & Laminatböden

Sanitärrohrinstallation

Luft-Wasser-Wärmepumpe



Objektbeschreibung

Auf einem gewidmeten Baugrundstück am Dießenleitenweg in 4040 Linz (Neulichtenberg/Pöstlingberg) ist die Errichtung eines modernen Doppelhauses in Ziegelmassivbauweise durch Etzi-Wohnbau angedacht. Das Grundstück mit ca. 1.274 m² kann geteilt werden. Ein erster Lageplan-Entwurf sieht zwei Bauplätze (TOP 1 und TOP 2) mit je einer Doppelhaushälfte vor.

Geboten wird der Erwerb einer Grundstückshälfte (ca. 637 m² je) gemeinsam mit einer Doppelhaushälfte erwerben. Alternativ ist auch das Grundstück allein bzw. das gesamte Grundstück erwerbbar.

Raumaufteilung je Einheit

Wohnnutzfläche gesamt ca. 128 m²

Erdgeschoß (ca. 59 m²):

- großer, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Büro oder Gästezimmer
- Diele, WC und Technikraum

Obergeschoß (ca. 69 m²):

- Elternschlafzimmer
- zwei große Kinderzimmer
- Bad/WC
- Galerie

Bauweise und Ausstattung (bezugsfertig, ohne Bauherren-Mithilfe)

Laut Ausstattungsbeschreibung von Etzi-Wohnbau:

Planung und Rohbau

- Einreichplanung, Baubeschreibung, Bauansuchen, Energieausweis und Ausführungsplan
- Fundament und Bodenplatte inkl. PVC-Kanal unter der Bodenplatte (ohne Erdarbeiten und Schotter)
- WALLMENT-Ziegelfertigteilewände 25 cm mit 20 cm Vollwärmeschutz
- massive Betonelementdecken, Betonstiege

Gebäudehülle

- Kunststofffenster (weiß) mit Dreifach-Verglasung sowie Innen- und Außenfensterbank
- elektrischer Sonnenschutz im Wohn- und Schlafbereich
- Alu-Haustür
- Flachdach mit EPDM-Folie und Bekiesung, Spenglerarbeiten in Alu
- Silikonharz-Außenputz

Innenausbau und Haustechnik

- Innenputz, Malerarbeiten, Fußbodenisolierung und Estrich

- Viessmann Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, App-Steuerung und Kühlfunktion
- Elektroinstallation inkl. Zählerkasten (Schalter und Steckdosen Busch & Jaeger)
- PV- und E-Auto-Vorbereitung (ohne Elektrozuleitung zum Haus)
- Sanitärrohinstallation inkl. frostsicherer Außenarmatur

Optional erhältlich (gegen Aufpreis): Schlüsselfertig-Paket mit Sanitärausstattung, Fliesen, Laminat und Innentüren, Walm- oder Satteldach, Keller, Garage, Carport, Terrasse, Pool, PV-Anlage u. v. m.

Preise

- Doppelhaushälfte bezugsfertig mit Bodenplatte: **EUR 322.000,-**
- zuzüglich Grundstückshälfte (ca. 637 m², ca. EUR 314,-/m²): **ca. EUR 200.000,-**

(Hinzu kommen Nebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragung 1,1 %, Vertragserrichtung sowie die Vermittlungsprovision für das Grundstück von 3 % zzgl. 20 % USt. Ebenfalls nicht enthalten sind Vermessungs- und Teilungskosten, Erdarbeiten, Aufschließungs- und Anschlusskosten sowie die Außenanlagen.)

Wichtige Hinweise

Dieser Projektvorschlag ist **unverbindlich** und stellt eine mögliche Nutzungsvariante dar. Vorrangig wird das Grundstück als Ganzes angeboten.

- **Behördliche Bewilligungen:** Für Teilung und Bebauung sind Vermessung, Bauplatzbewilligung und Baubewilligung nach der OÖ Bauordnung einzuholen. Deren

Erteilung kann nicht zugesichert werden.

- **Vermessungskosten:** Die Kosten der Teilung trägt der Käufer.
- **Pläne:** Lageplan und Hausentwurf sind unverbindliche Entwürfe. Maße und Flächen sind ca.-Angaben und können sich im Zuge der Planung ändern.
- **Visualisierungen:** Sie zeigen Sonderausstattung, teilweise auch abweichende Dachformen.
- **Leistungsumfang und Preise:** Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und das Angebot von Etzi-Wohnbau.
- **Haftung:** Für Angaben Dritter (Bauunternehmen, Eigentümer) wird keine Haftung übernommen. Druckfehler und Irrtümer bleiben vorbehalten. Die VKB-Immobilien GmbH ist als Doppelmakler tätig.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap