LETZTES HAUS: NEUBAU GARTENHÄUSER mit Badeteichzugang +++ Spielberg, nahe Red Bull Ring +++



Objektnummer: 6349/815

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Ferienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 8724 Spielberg

Baujahr: 2024
Zustand: Erstbezug

Nutzfläche: 55,12 m²
Gesamtfläche: 55,12 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

Heizwärmebedarf: C 64,20 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,75

Kaufpreis: 107.000,00 €

Betriebskosten: 75,00 € Sonstige Kosten: 50,00 €

Infos zu Preis:

Alter:

Aufschließungskostenbeitrag beinhaltet Strom-, Wasser-, und Kanalanschlussgebühr.

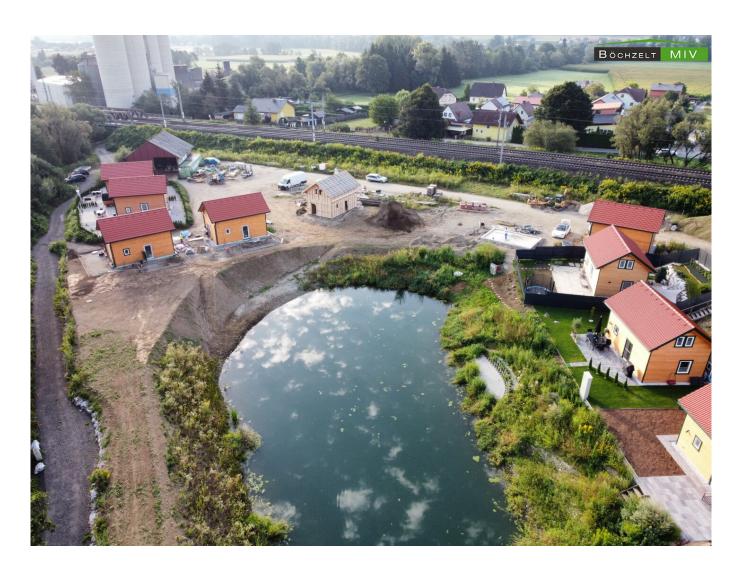
Neubau

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





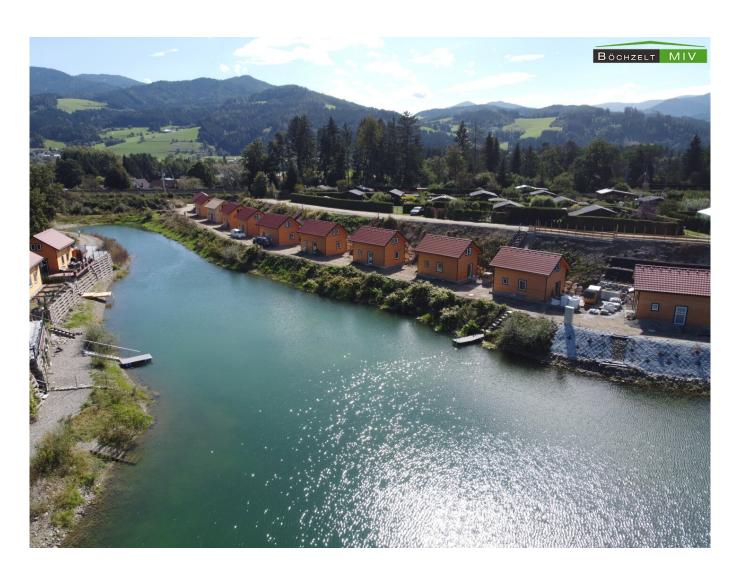






























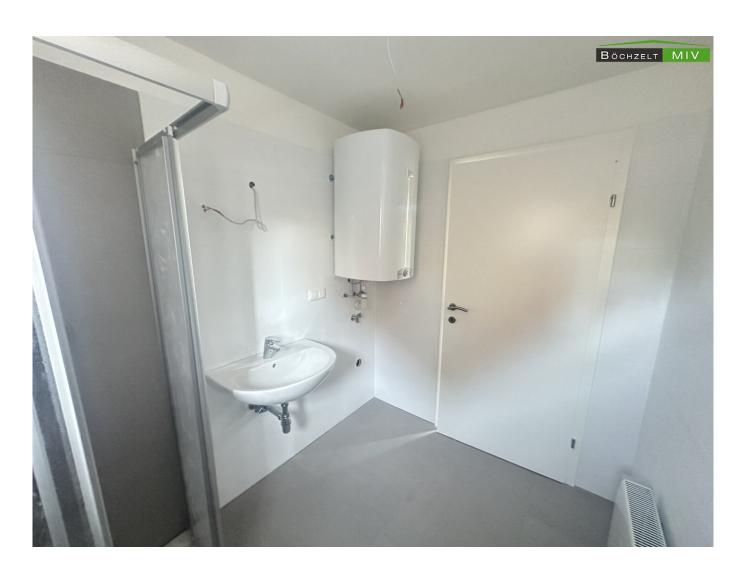






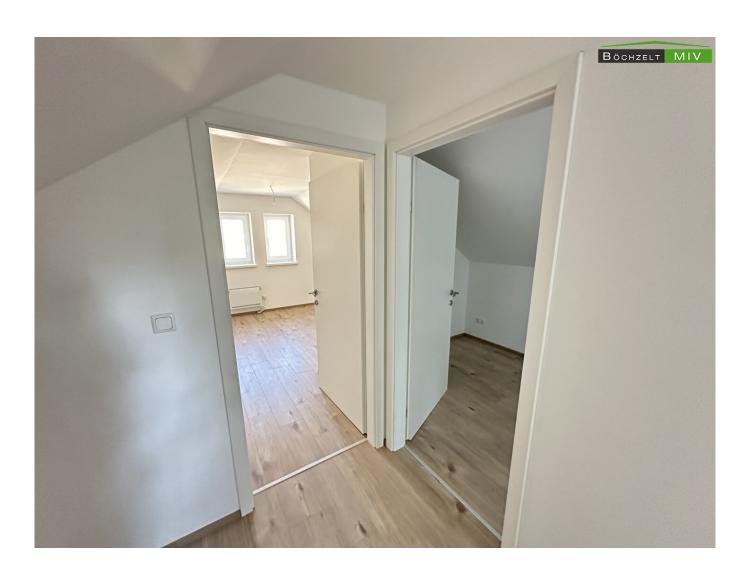












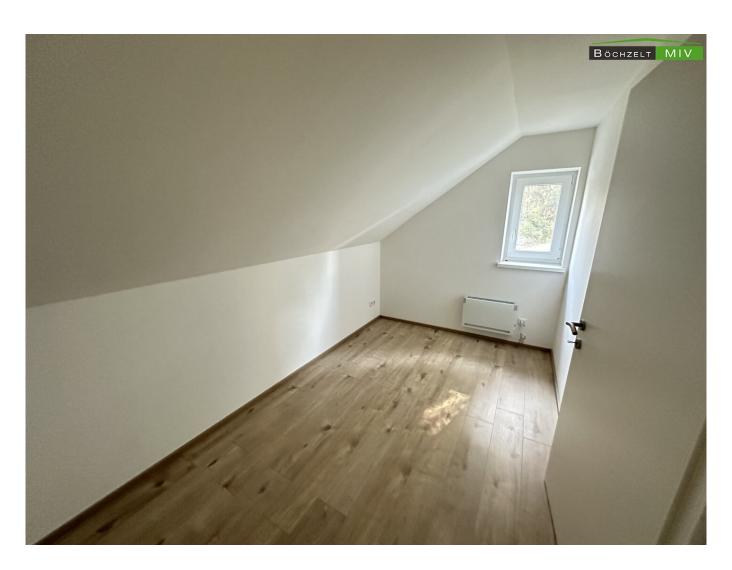




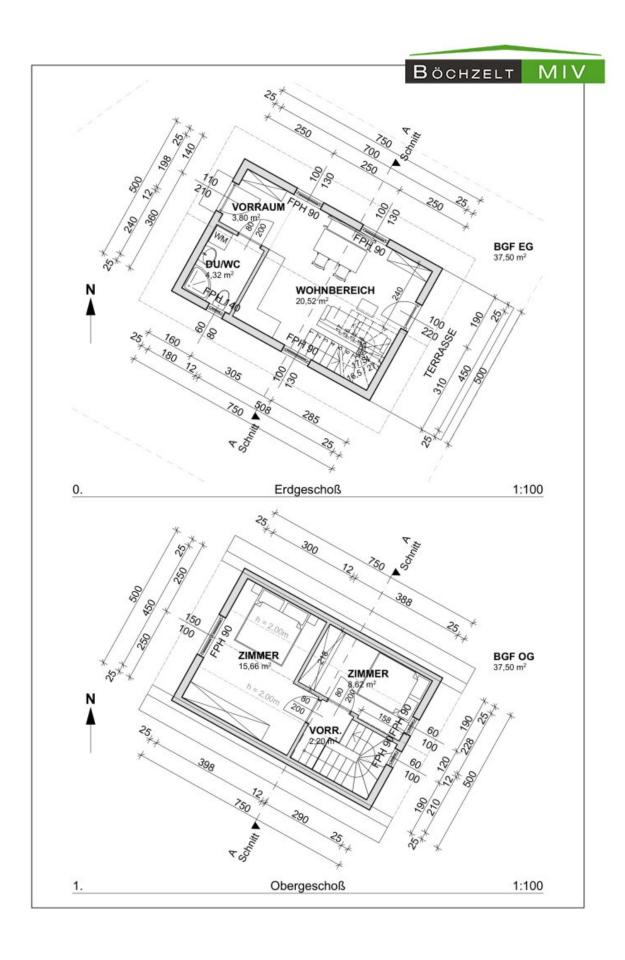




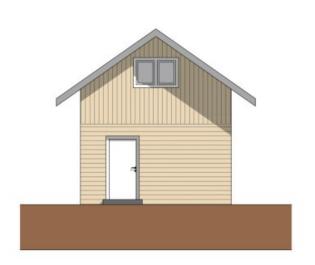












Nord-West Ansicht 1:100



Süd-Ost Ansicht 1:100









Preisliste und Aufpreise

Gartenhaus in Weyern am Badeteich

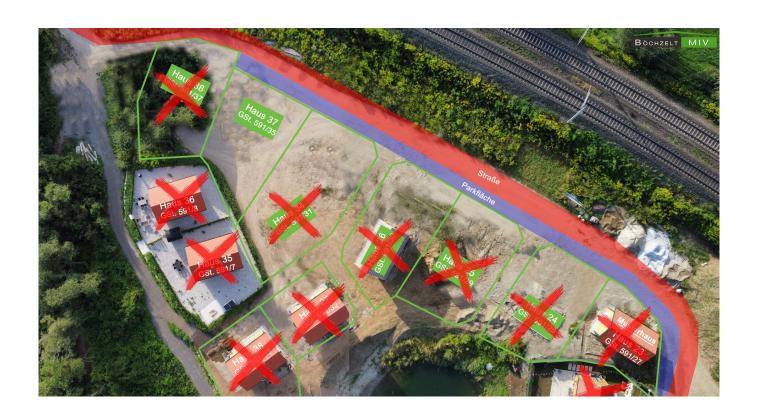
Berechnung Gesamtkaufpreis inkl. Nebenkosten

Gesamtkaufprei	hließungskostenbeitrag		€	3.250,00 121.429.80
Maklergebühr	3,60%		€	3.852,00
Eintragungsgebü			€	1.202,30
Grunderwerbsst	uer 3,50%		€	3.825,50
Zwischensumme			€	109.300,00
ungefähre Barau	lagen / Eingabegebühren	/ Notar	€	500,00
Vertragserrichtu	g		€	1.800,00
Kaufpreis GS	t. 591/35 / Haus 37		€	107.000,00

Verfügbar ab ca. August - September 2025

Aufpreise jeweils inkl. 20 % USt.

Stromheizung (Konvektoren) im gesamten Haus	€	1.250,00
Aufzahlung Sproßenheizkörper Bad elektrisch (ca. 750 Watt)	€	750,00
Grobaufschüttung des Grundstückes	€	500,00
Aufpreis hochwertigere Stiege im Innenbereich	€	750,00
Gartenwasserarmatur Kemper (frostsicher)	€	500,00
Terrassenpflasterung (Standard Stein) pro m²	€	125,00
Randleisten rundum Terrasse pro Laufmeter	€	35,00
Klimaanlage Panasonic im Wohnzimmer und den beiden Zimmern OG	€	8.100,00
elektrische FBH im EG inkl. Fliesenleger (Standard) zusätzlich im EG	€	6.000,00
Aufputz-Rollläden im gesamten Haus mit Fliegengitterrollo	€	5.000,00
zusätzlicher Fernsehanschluss mit Doppelsteckdose pro Stück	€	250.00



Energieausweis für Wohngebäude



OIB OSTUMBICHSCHES

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

EZEICHNUNG	Enzinger	Eduard & Brunhilde	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen		Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheite		Letzte Veränderung	
Straße	Weyern		Katastralgemeinde	Weyern
PLZ/Ort	8724	Spielberg	KG-Nr.	65140
Grundstücksnr.	591		Seehöhe	636 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen HWB_{Ret. SK} PEB_{SK} CO_{2eq.SK} f_{GEE. SK} A ++ A B C C D E

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmesbegabe sowie alfälliger Hilfsenergie.

HH5B: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energie-

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieberträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GGE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotent aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hillsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{ern.}) Anteil auf.

CO₂eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

NS

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffloienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitzaum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Stromz 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Alfokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude OIB OTTORNEGORICHES AUSgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN				EA	A-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	75,0 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	60,0 m²	Heizgradtage	3922 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	208,1 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	208,8 m ²	Norm-Außentemperatur	-16,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	1,00 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °⊂	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	1,00 m	mittlerer U-Wert	0,270 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK,-Wert	27,18	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	•
Teil-V _n	- m*				

WÄRME- UND ENERGIEBEDAR	F (Referenzklim	ia)					Gesamtene Gesamtene	ber den ergieeffizenzfaktor
		Ergebnisse					Anforderu	ngen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =		60,9	kWh/m²a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} =		64,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =		60,9	kWh/m²a				
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =		34,4	kWh/m²a				
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =		0,75		entspricht	$f_{GEE,RK,rul} =$		0,75
Erneuerbarer Anteil	-				entspricht	Punkt 5.2.3	a, b, c	

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	6.191 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	82,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	5.707 kWh/a	HWB _{SK} =	76,1 kWh/m²a
Varmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	575 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
leizenergiebedarf	Q _{H,ReCSK} =	2.092 kWh/a	HEB _{SK} =	27,9 kWh/m²a
nergieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	0,86
nergieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,26
nergieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	0,31
aushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	1.042 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
denergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	3.134 kWh/a	EEB _{SK} =	41,8 kWh/m²a
rimärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	5.108 kWh/a	PEB _{SK} =	68,1 kWh/m²a
rimärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} =	3.196 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	42,6 kWh/m²a
rimärenergiebedarf erneuerbar	QpeBern,SK =	1.912 kWh/a	PEBern,SK =	25,5 kWh/m²a
quivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{COZeq,SK} =	711 kg/a	CO _{Zeq,SK} =	9,5 kg/m²a
esamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,73
otovoltaik-Export	Q _{PVE.SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT				
GWR-Zahl		ErstellerIn	Steinberger Bau Ges.m.b.H	
Ausstellungsdatum	10.12.2020	Unterschrift		
Gültigkeitsdatum	09.12.2030			
Geschäftszahl				



Badeteichbetriebsordnung

laut Wasserrechtsbehörde | GZ: BHMT-19230/2017-34 vom 23.04.2021

Betriebsordnung

Allgemeines:

- Für die Anlage werden ein verantwortliches Organ sowie ein Stellvertreter namhaft gemacht.
 Das sind: Eduard Enzinger, 8724 Spielberg, Unterer Dorfgrund 5, 0664/2601005 bzw.
 Brunhilde Enzinger, 8724 Spielberg, Unterer Dorfgrund 5.
- Die Betriebsordnung wird nachweislich (durch Unterschrift) jedem Pächter/Eigentümer/Nutzer zur Kenntnis gebracht und zur Verfügung gestellt sowie verpflichtet sich jeder diese einzuhalten.

Erhaltung:

- Gras- und Strauchschnitt sind aus den Böschungsbereichen zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Massenentwicklungen von aufschwimmenden Algen und submersen Wasserpflanzen sind abzufischen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- In die Wasserfläche hineinragendes Strauchwerk und im Wasser befindliches organisches Material, wie Holzteile sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Verbote bzw. Einschränkungen für die Böschungen und den abgesenkten Bereich:

- Das Abstellen von Privat-Kfz, Lastkraftwagen und Nutzfahrzeuge (Traktoren, Baufahrzeuge etc.) ist ausschließlich auf Flächen im Niveau des umgebenden Urgeländes zulässig. Ein Zufahren in den abgesenkten Bereich ist nur Betriebsfahrzeugen zur notwendigen Pflege und Erhaltung der Nassbaggerung gestattet.
- Wartungs-, Reinigungs- und Betankungsvorgänge an Fahrzeugen aller Art sind verboten.
- Die Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe wie Mineralölprodukte, Imprägnierungsmittel, Lacke, Farben usw. ist verboten (Ausnahme: Betriebsmittel in Nutzfahrzeugen zur Pflege und Erhaltung der Nassbaggerung).
- Die Verwendung von Pestiziden und Düngemittel ist verboten.
- Das Grillen ist verboten.
- Die Errichtung von offenen Feuerstellen und das Anzünden von Brauchtumsfeuern ist verboten.
- Das Abfeuern von Feuerwerkskörpern ist verboten.
- Die Verwendung von Wasserfahrzeugen mit Verbrennungsmotoren ist verboten. Dies gilt auch für die Verwendung von Schwimmkörpern mit Verbrennungsmotoren wie z.B. Jetbikes, Waterbilden etc.
- Wasserfahrzeuge und Schwimmkörper dürfen nur mit einem gewässerverträglichen Schutzanstrich versehen werden. Die Verwendung von Antifoaling-Mitteln ist verboten.
- Die direkte Einleitung von Oberflächenwässern aus Dach-, Abstell-, Lager- und Verkehrsflächen ist verboten.
- Die K\u00f6rperpflege im offenen Baggersee ist verboten.
- Die Fischzucht sowie das Zu- bzw. Anfüttern beim Fischen ist verboten.
- Das Abhalten von öffentlichen Massenveranstaltungen aller Art (z.B. Preisfischen, Grillfeste) ist verboten. Ausgenommen davon sind private Feste.
- Die Errichtung von gewerblichen oder vergleichbaren Betrieben wie z.B. Würstelstand, Bootsvermietung, etc. ist verboten.
- Die Verwendung von Hausbooten ist verboten.
- Stege und Landungsbrücken, die neu errichtet werden, dürfen das Ausmaß von 16 m² nicht übersteigen. Die Errichtung von sonstigen Ufereinbauten (ausgenommen zur Sicherung der Böschungen) ist verboten.



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Gartenhäuser Badeteich Weyern, 8724 Spielberg

Version 2.5, Stand: 22.07.2024

Projektkurzbeschreibung

Errichtung einer Gartenhausanlage in Weyern am Badeteich mit bis zu 40 Gartenhäusern und allgemeiner Parkfläche.

Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die Bauherren behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.

Die Bauherren weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann. Irrtum, Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten.

Seite 1 von 7

E.u.B. ENZINGER



Allgemeine Ausführungen

Fundamentierung

Unter dem Fundament Schotter als Frostkoffer, danach ca. 15 cm Beton-Bodenplatte geflämmt, 10 – 12 cm Isolierung und 5 – 6 cm Estrich bzw. Trockenestrichplatten.

Außenwände

Die Gartenhäuser werden in einer Holzriegelbauweise mit ca. 16 cm innenliegender Isolierung ausgeführt.

Deckenkonstruktion

Deckenkonstruktionen aus Holz.

Außenfassade

Nut und Feder verschalt außen aus Holz lasiert.

Fußbodenaufbau

Ca. 10 – 12 cm Schüttung / Isolierung sowie ca. 5 – 6 cm Estrich bzw. Trockenestrichplatten (siehe Punkt Fundamentierung).

Außenanlagen

Erschließungsflächen sowie auch Parkplätze geschottert. Herstellung bzw. Adaptierung der Erschließungsflächen und Parkplätze nach Fertigstellung der Gartenhausanlage. Größtenteils sind die Außenanlagen/Erschließungsflächen bereits hergestellt.

Zäune und Absturzsicherung

Die Einfriedung der jeweiligen Parzellen sowie die Absturzsicherung zum Badeteich ist von den jeweiligen Grundkäufern selbst durchzuführen und herzustellen. Auf die Gestaltung von etwaigen Einfriedungen wird auf den übergebenen Bebauungsplan sowie den Baubescheid verwiesen.

Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Kaltdach mit Eternitsteinen in der Farbe Rot. Dachrinnen bzw. Fallrohre verzinkt in der Farbe Grün.

Seite 2 von 7



Elektroarbeiten

Anschluss an das öffentliche Stromnetz. Die Anschlussgebühren für das Stromnetz sind von den Käufern selbst zu tragen.

Generell ist in jedem Raum ein Lichtauslass ohne Fassung und Birne vorhanden. Ansonsten werden in jedem Raum Schukosteckdosen in der erforderlichen Anzahl in Hinblick auf die Nutzung als Gartenhaus hergestellt. Zusätzlich dazu werden in jedem Raum die benötigte Anzahl an Schukosteckdosen hergestellt, damit von Seiten der Käufer bei Bedarf Infrarotpaneele oder Elektrokonvektoren zur Beheizung des Gartenhauses nachgerüstet werden können. Der bauseitige Einbau der Infrarotpaneele oder Elektrokonvektoren ist gegen Aufpreis möglich.

Im Bereich der Küche wird eine Schukosteckdose für den Geschirrspüler, eine Schukosteckdose für den Untertischboiler, eine Schukosteckdose für den Kühlschrank, eine Schukosteckdose hochgestellt für den Dunstabzug sowie zwei Schukosteckdosen im Bereich ober der Arbeitsplatte vorgesehen. Zudem findet sich ein Starkstromanschluss für den E-Herd. Zusätzliche Schukosteckdosen für z. B. Mikrowelle oder ähnliches sind je nach Baufortschritt gegen zusätzliche Verrechnung möglich.

Beheizung

In Jedem Raum wird die benötigte Anzahl an Schukosteckdosen hergestellt, damit von Seiten der Käufer bei Bedarf Infrarotpaneele oder elektrische Konvektoren zur Beheizung des Gartenhauses nachgerüstet werden können.

Aufpreis für Elektrokonvektoren: 1.250,00 EUR inkl. 20% USt.

Etwaige elektrische Fußbodenheizungen im Erdgeschoss müssen vor Bestellung beim Elektriker bestellt werden. Aufpreis ca. 3.000 EUR inkl. 20% USt. Die elektrische Fußbodenheizung funktioniert nur mit Fliesen im gesamten Erdgeschoss. Der Aufpreis für die Fliesenlegerarbeiten (Material, Arbeit, Fußbodenheizungsmatte einspachteln) ist abhängig von den gewählten Fliesen und mit dem Fliesenleger direkt abzustimmen (bei Standard-Fliese 3.000 EUR inkl. 20% USt. Aufpreis). Der Kaufpreis reduziert sich in diesem Fall um 300 EUR, nachdem kein Laminat im Erdgeschoss verlegt wird.

Sanitär

Ausstattung Badezimmer

Duschtasse mind. 80x80cm, Duschkabine Kunststoffglas, Brausestange und Brausetasse, Stand-WC, 100 Liter Boiler, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken mit Armatur.

Seite 3 von 7



Küche

Küchenwasseranschlüsse vorhanden.

Fenster und Türen

Kunststofffenster und Balkontüre mind. 2-fach verglast in der Farbe Weiß. Rund um die Fenster und die Balkontüre wird zur farblichen Gestaltung eine grüne Holzleiste angebracht. Eingangstüre aus Kunststoff.

Fassade

Holzfassade außen Nut und Feder verschalt und eingelassen mit Lassur. Innenliegende Isolierung ca. 16 cm.

Trockenbauarbeiten

Nichtragende Innenwände werden als einfach beplankte Gipskartenwände ausgeführt. Die Malerarbeiten beziehen sich nur auf diese Rigipswände.

Fliesenlegerarbeiten

Fliesenlegerarbeiten im Badezimmer. Bodenfliese mind. 60x30 cm in den Farben Anthrazit, Grau oder ähnlichem. Wandfliesen bis auf Türstockhöhe gefliest mind. 60x30 cm in den Farben Weiß oder Beige.

Zu Fliesen im Erdgeschoss (ggf. in Verbindung mit elektrischen Fußbodenheizungen) siehe Punkt "Beheizung".

Bodenlegearbeiten

Laminat mittlerer Qualität im Erdgeschoss und Obergeschoss. Farbe Buche oder Eiche je nach Verfügbarkeit.

Türen

Wohnungseingangstüren

Kunststoffeingangstüre mit Durchgangslichte mind. 90x200 cm inkl. Beschlag in der Farbe Weiß mit ggf. grünem Rand.

Innentüren

Türen innen Holz weiß mit Stahl- oder Holzzarge. Farbänderungen durch die Bauherren vorbehalten.

Seite 4 von 7





Malerarbeiten

Nur Rigipswände werden zweimal einfärbig in der Farbe weiß gestrichen. Holz innen bleibt natur (Träger/Balken).

Außenanlage

Erschließungsflächen sowie auch Parkplätze geschottert. Herstellung der Erschließungsflächen und Parkplätze nach Fertigstellung der Gartenhausanlage soweit erforderlich (teilweise sind diese Anlagen bereits hergestellt und müssen nach Gesamtfertigstellung ggf. nur noch adaptiert und ausgebessert werden).

Regenwasser versickert auf Eigengrund. Die Ableitung der Dachwässer erfolgt mittels Fallrohren und wird im Kiesstreifen rund um das Gartenhaus zur Versickerung gebracht.

Es erfolgt keine Gestaltung der Gartenanlage der jeweilig verkauften Parzelle, diese ist von den Käufern selbst herzustellen, zu humusieren und zu begrünen. Die Aufschüttung der jeweiligen Parzelle mit Erde und einer groben Angleichung kann von den Bauherren gegen Aufpreis von 500,00 EUR inkl. 20 % USt. mitgemacht werden. Die Feinangleichung sowie das Einsäen des Rasens ist in Eigenregie durchzurühren. Alternativ kann vom Erdlager der Anlage (im Bereich der Bauhütte der Erdwall) die Erde zur Aufschüttung in Eigenregie unentgeltlich entnommen werden (ca. 20 m³ pro Haus/Parzelle).

Die Einfriedung der jeweiligen Parzellen sowie die Absturzsicherung zum Badeteich ist von den jeweiligen Grundkäufern selbst durchzuführen und herzustellen. Auf die Gestaltung von etwaigen Einfriedungen wird auf den übergebenen Bebauungsplan sowie den Baubescheid verwiesen.

Seitens der Bauherren werden keine Stege im Wasser errichtet. Festgestellt und von den Käufern zustimmend zur Kenntnis genommen wird, dass im östlichen Bereich des auf Grundstück 591/1 KG Weyern befindlichen Sees im Bereich der Grundstücke 591/27, 591/28, 519/29, 591/30, 591/31, 591/32, 591/33, 591/35, 591/37, 591/7 und 591/8 (letzter Bauabschnitt) insgesamt 2 Stege in das Wasser im östlichen Badeteichbereich am Gst. 591/1 gemäß den Vorgaben des Wasserrechtsbescheides der BH Murtal BHMT-19230/2017-34 vom 23.04.2021 (max. je 16 m² lt. Bescheid) errichtet werden dürfen. Eine Rechtseinräumung der Errichtung eines Steges erfolgt nicht. Die allfällige Errichtung eines Steges ist aufgrund der Beschränkung auf zwei Anlagen zwischen den Eigentümern der genannten Grundstücke abzustimmen und wird zur Kenntnis genommen, dass die Nutzungen gemeinschaftlich erfolgt.

Seite 5 von 7



Anschlussgebühren

Die Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und Strom sind zusätzlich zum Kaufpreis vom Käufer zu tragen.

Ungefähre Anschlusskosten Kanal und Wasser: 2.250,00 EUR inkl. 10 % USt. Ungefähre Anschlusskosten Strom: 1.000,00 EUR inkl. 20 % USt.

Aufpreise

Gegen Aufpreis können folgende Leistungen zusätzlich bezogen werden (je nach Baufortschritt):

Stromheizung (elektrische Konvektoren) im gesamten Haus: 1.250,00 EUR inkl. 20 % USt.

Sprossenheizkörper im Badezimmer elektrisch (ca. 750 Watt): 750,00 EUR inkl. 20 % USt.

<u>Grobaufschüttung</u> des Grundstückes (letzte Humusschicht sowie Einsaat nicht enthalten): 500,00 EUR inkl. 20 % USt.

Wendeltreppe hochwertiger im Innenbereich: 750,00 EUR inkl. 20 % USt.

<u>Gartenwasserarmatur</u> Kemper (frostsicher): 500,00 EUR inkl. 20 % USt. (je nach Baufortschritt)

Verlegung vom Kunden beigestellter Parkettboden: 850,00 EUR inkl. 20 % USt.

Pflasterung einer Terrasse (Standard-Pflasterstein): 125,00 EUR inkl. 20% USt. pro m²

Randleisten (z. B. bei Terrasse): 35,00 EUR inkl. 20% USt. pro Lfm.

Klimaanlage (Marke Panasonic) im Wohnzimmer und den beiden Zimmern im OG inkl. Elektroarbeiten: 8.100,00 € inkl. 20% USt.

<u>Elektrische Fußbodenheizung</u> im EG inkl. Fliesenlegerarbeiten (Standard Fliese): 6.000,00 € inkl. 20% USt.

<u>Aufputz-Rollläden</u> im gesamten Haus mit Insektenschutz-Rollo bzw. Insektenschutzschwingtüre bei Terrassentüre: 5.000 € inkl. 20% USt.

Seite 6 von 7





EIGENHEIMVERSICHERUNG

Vermittelt durch

Johann Milchberger Team 24 Versicherungsmakler & Vermögensb

Telefonnummer: 0043 3512 829 82 Faxnummer: 0043 3512 829 82 E-Mail: office@team-24.at

Unverbindliche Prämienauskunft Nr. DWO2702116 - dswo736020

17.05.2024

Wir freuen uns, dass Sie sich für unsere Versicherungslösungen interessieren und dürfen Ihnen die auf Ihre persönlichen Wünsche angepasste Prämienauskunft senden.

DONAU Privatschutz Wohnen

VersicherungsnehmerIn

Partnernummer:

2922885203

Name: Geburtsdatum: Adresse:

Versicherungsort

Schrebergartensiedlung

8724 Spielberg, Österreich

LEISTUNGSÜBERSICHT

Versicherungsleistungen im Überblick (Beträge in EUR)

Beschreibung

Versicherungssumme

DONAU PRIVATSCHUTZ WOHNEN - EIGENHEIMVERSICHERUNG

Haushaltsversicherung

Variante Haushalt Plus

Neuwert

108.816,00

Feuerversicherung

Variante Feuer Plus

Neuwert

165.350.00



Landesdirektion Kärnten, St. Veiter Ring 13A, 9020 Klagenfurt, Teleton: +43 50 330 70150 Serviceine: +43 50 330 330, donau@donauversicherung.at, donauversicherung.at Creditor-ID: AT34ZZZ00000003107, IBAN: AT67 2011 1403 1004 1414, BIC: GIBAATWWXXX





EIGENHEIMVERSICHERUNG

Unverbindliche Prämienauskunft Nr. DWO2702116 - dswo736020

Sturmversicherung

Variante Sturm Plus

Neuwert 165.350,00

Leitungswasserversicherung

Variante Leitungswasser Plus

Neuwert 165.350,00

Glasbruch

Glasbruch Eigenheim

Erstes Risiko 10.000,00

Haftpflichtversicherung

Variante Haftpflicht Plus

Haftpflicht für Haus- und Grundbesitz

Pauschalversicherungssumme 6.000.000,00

Nachlässe

Prämie (Beträge in EUR)

Monatlich zu bezahlende Prämie

49.77

Alle Prämien inklusive Versicherungssteuer

Alle Prämien unter Berücksichtigung sämtlicher Zuschläge und Nachlässe

HPHHFESTLWGLRSTE-34,00-34,00-34,00-34,00-34,00-34,00-00,00-00,00

DONAU Privatschutz Wohnen - Eigenheimversicherung mit Wertanpassung

Versichert ist (Beträge in EUR)

Hauptgebäude: Hauptgebäude

Aufgrund der m²-Berechnung und Vereinbarung der Wertanpassung besteht Unterversicherungsverzicht gemäß Klausel 1016K.

Gebäudesumme:

165 350 0

Versicherte Sparten:

Feuerversicherung Plus, Sturmversicherung Plus,

Leitungswasserversicherung Plus, Haftpflichtversicherung Plus

Gebäudeart:

Einfamilienhaus

Erdgeschoß:

38,00 m² 38,00 m²

Mansarde:

38,00 m 2023

Baujahr: Wohnungsinhalt

Aufgrund der m²-Berechnung und Vereinbarung der Wertanpassung besteht Unterversicherungsverzicht gemäß Klausel 1006K.

Inhaltssumme:

108.816.00

Versicherte Sparten:

Haushaltsversicherung Plus

Nutzung:

Nicht ständig bewohnt mit Sicherung

Wohnfläche:

75,00 m²

Wohnart:

Ein, Zwei, Dreifamilienhaus







Ingenieurbüro für Biologie

Dr. Karl Heinz KRAINER

allg, beeld, gerichtl, zertif. Sachverständiger für Limnologie und terrestrische Ökologie

3430 Tulln/Donau und 6900 Bregenz T 0699/88448835• krainer@cso.at • www.svkhk.at

Limnologisches Gutachten und Badegewässerbeurteilung 2025

(gem. ÖN M 6230 und Badegewässerverordnung)

Freizeitanlage Enzinger in 8720 Knittelfeld, KG Weyern

Auftraggeber: Enzinger Brunhilde und Eduard

Unterer Dorfgrund 7, 8724 Spielfeld

Probenahme: 0664 2207798, brunhilde@enzinger.st 6.8.2025

Berichtausfertigung: 23.9.2025

Seitenanzahl: insgesamt 10 Seiten

Aufgrund der vorliegenden organoleptischen, physikalisch-chemischen und hydrobiologischen Ergebnisse ist keine übermäßige trophische Belastung des Badesees vorhanden, es gibt keine Tendenzen zur Massenvermehrung bei den kritischen Algengroßtaxa Grün- und Blaualgen und das Gewässer entspricht insgesamt einer Trophiestufe I, oligotroph, geringe trophische Belastung.

Die Richt- und Grenzwerte bei den Parametern gem. Anlage 6 des § 5 Abs. 5 der BGewV. werden eingehalten.

Das Gewässer entspricht den Anforderungen als Badegewässer und weist eine sehr gute Qualität auf.

Datum/Unterschrift:

29.09.2025, Dr. Krainer

DIESER PRÜFBERICHT STELLT EINE EINHEIT DAR UND DARF NUR VOLLINHALTLICH OHNE WEGLASSUNG ODER HINZUFÜGUNG VERÖFFENTLICHT WERDEN. SOLL ER AUSZUGSWEISE ABGEDRUCKT ODER VERVIELFÄLTIGT WERDEN, SO IST VORHER DIE GENEHMIGUNG DES GUTACHTERS EINZUHOLEN.

Objektbeschreibung

Sie träumen schon des längeren von einem eigenen Ferien- und Gartenhaus? Dann haben wir das richtige für Sie! Zum Verkauf gelangen Neubau Ferien- bzw. Gartenhäuser in Spielberg. Rund um den Badeteich Weyern (Spielberg) entsteht eine Garten- bzw. Wochenendhausanlage mit direktem Zugang zum Teich! Verbringen Sie Ihre Wochenenden und Urlaube im eigenen Feriendomizil ganz in der Nähe des Red Bull Rings zu leistbaren Preisen!

Die knapp **55,12** m² großen Einheiten verfügen im Erdgeschoss über einen **Eingangsbereich**, ein **Badezimmer** mit Dusche und WC und eine **Wohnküche**. Im **Obergeschoss** stehen Ihnen **2 Räume** zur Verfügung. Die genauen Ausstattungsdetails entnehmen Sie bitte dem beiliegendem Exposé bzw. der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die **Grundstücksgröße** beträgt **281 m²**.

Es handelt sich aktuell um den letzten Bauabschnitt! Schnell zugreifen, es ist nur noch 1 Haus verfügbar: Grundstück 591/35 (Haus 37) mit 281 m² inkl. Kleingartenhaus um 107.000 EUR

Gemäß Wassergutachten 2025 weist der Teich eine sehr gute Qualität für Badegewässer auf! Gerne übermitteln wir Ihnen auch dieses Gutachten! Weitere Unterlagen wie z. B. Baubescheide, Bebauungsplan, Grundbuchsauszug, Kaufvertragsentwurf, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Teilungsplan etc. werden gerne auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Eckdaten des Projektes:

- Anschluss an das öffentliche Stromnetz (Anschlussgebühren sind vom Käufer zu tragen)
- Gartenhaus auf **Eigengrund** (keine laufende Pacht)
- keine Haupt- oder Nebenwohnsitze ausschließlich Gartenhaus- / Feriennutzung
- Badeteichzugang
- Kaufpreis **107.000 EUR** (siehe Preisliste)

- ausreichend Steckdosen für Heizung, Küche etc.
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer vorhanden
- Küchenwasseranschlüsse vorhanden
- Kunststofffenster 3-fach verglast in der Farbe weiß
- Bodenfliesen mind. 60x30, Wandfliesen bis auf Türstockhöhe mind. 60x30
- Laminat mittlerer Qualität im EG & OG
- Nebengebäude bis 6 m² zulässig wie z. B. Gerätehütte (nicht im Preis enthalten)
- Terassenüberdachung bis 15 m² zulässig (nicht im Preis enthalten)
- PV-Anlage, Klimaanlage, Rollläden, elektrische Fußbodenheizung, Gartenwasserarmatur etc. gegen Aufpreis möglich
- Erschließungsfläche sowie auch Parkplätze geschottert entlang der Erschließungsstraße

Die angegebenen **Betriebskosten** in Höhe von **ca. 75 EUR pro Monat** umfassen Müll, Wasser, Kanal, Grundsteuer sowie den Kostenbeitrag für die jährliche Wasserprobenentnahme. Die Gemeindeabgaben wurden umsichtig geschätzt (Wasser und Kanal verbrauchsabhängig). Die **Gebäude- und Haushaltsversicherung** des Hauses kostet **ca. 50 EUR pro Monat**. **Strom** je **nach Verbrauch** und Heizverhalten.

Es steht Ihnen auch ein Teichzugang zur Verfügung. Bis zur Fertigstellung der Gesamtanlage haben Sie ein Nutzungsrecht, danach wird Ihnen mind. 1/80 Anteil an der Teichanlage sowie der Erschließungsstraßen übertragen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen Termin mit Hr. Tobias Weikl

unter 0660/47 40 573 bzw. unter tobias.weikl@boechzelt-immobilien.at!

Hinweis: Bei der dargestellten Einrichtung handelt es sich um KI generierte Möbel die nicht Teil der Liegenschaft sind und nur zur Veranschaulichung dienen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.500m Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <2.000m Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <2.000m Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <2.000m Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap