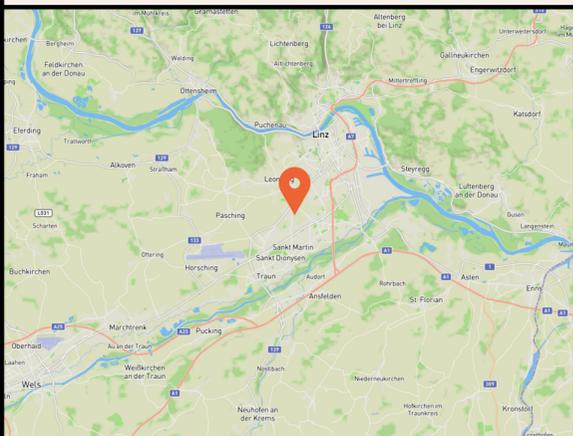


**Bau - und
Ausstattungsbeschreibung**

Braidlandstraße 15, 4060 Leonding



**Stilvoll Wohnen
in Leonding**



BERATUNG. PERSÖNLICH.

IHR ANSPRECHSPARTNER



Jürgen Nussbaumer

☎ +43 660 6794493

✉ j.nussbaumer@immoquelle.at

Als Ihr versierter Immobilienexperte bin ich hier, um Ihnen detaillierte Informationen zu dieser besonderen Immobilie zu bieten. Falls Sie mehr über diese herausragende Immobilie erfahren möchten, würde es mich freuen, von Ihnen zu hören. Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren.

Exklusive Präsentation und Vermittlung von IMMOQUELLE

Inhaltsverzeichnis

Projektbeschreibung	Seite 04
1. Grundrissepläne	Seite 06
2. Tragkonstruktion und Gebäudehülle	Seite 13
3. Wohnungsausstattung	Seite 14
4. Sanitärräume	Seite 16
5. Elektorinstallationen	Seite 17
6. Infrastruktur	Seite 18
7. Rechtliches	Seite 19
8. IMMOQUELLE	Seite 20



IMMOQUELLE

Exklusive Präsentation und Vermittlung
von IMMOQUELLE

HOMEONE
Immobilien

Entwicklung und Errichtung
von HomeOne Immobilien GmbH

Stilvoll wohnen in Leonding

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Immobilie in Leonding!

Ein Wohnraum mit eigenem Pool, einem eigenen Garten und großzügigen Räumen. Dieses beeindruckende Anwesen ist Teil eines atemberaubenden Neubauprojekts und bietet neben einem eigenen Carport eine herrliche Terrasse sowie einen zusätzlichen Balkon – alles für Ihr rundum Wohlbefinden als zukünftiger Eigentümer.



PROJEKTbeschreibung

Dieser verlockende Rückzugsort befindet sich in sehr guter Leondinger Lage in der Braidlandstraße 15. Die Vorzüge dieser Immobilie gehen weit über die Lage hinaus. In Leonding, einem zentralen Vorort von Linz, finden Sie nicht nur eine hervorragende Wohnlage, sondern auch eine erstklassige Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

Als Oase der Ruhe und des Friedens und als wunderschönes Anwesen eignet es sich besonders für Familien mit oder ohne Kinder, die hier in einer überaus freundlichen Nachbarschaft und mit außergewöhnlichen Vorzügen leben möchten - und dabei durchaus einen gewissen Standard zu schätzen wissen. Auch für ältere Ehepaare, die viel Platz benötigen, ist dies ein sehr geeignetes Refugium.

VORBEMERKUNGEN

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften entsprechen.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der erteilten Bewilligungen erstellt.

Bis zur Übergabe des Nutzungsbereiches behält sich der Verkäufer vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) vorzunehmen,

- sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw. - sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden BAB einzustufen sind, ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Nutzers bedarf, der diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren hat.

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich die allgemeine sowie die speziell für das jeweilige Top zugeschnittene Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Die in den Plänen angeführten Flächen sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.

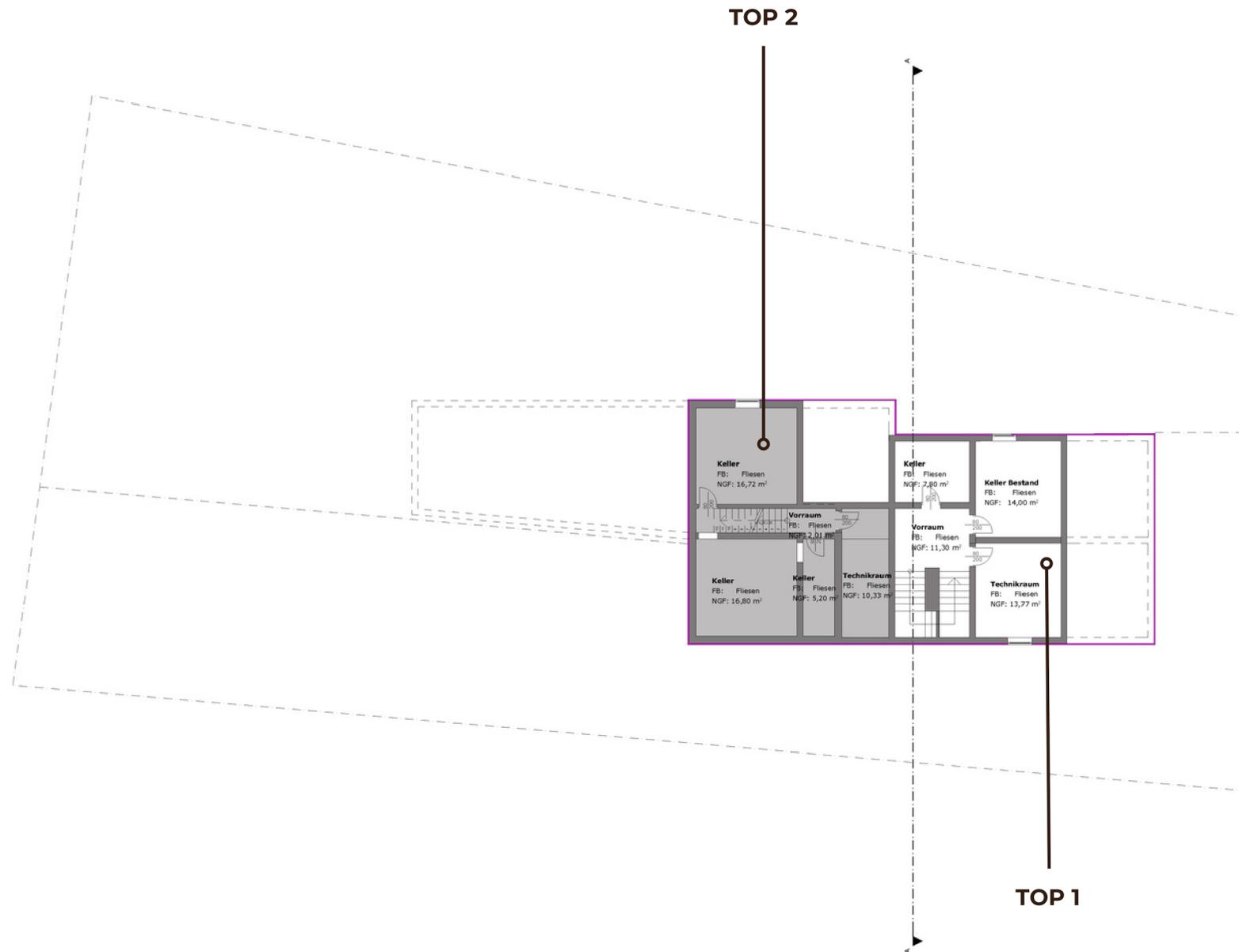
Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Freiflächen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

Für einen von der Bauleitung oder einem ausführenden Unternehmen angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann vom Verkäufer keine Garantie übernommen werden. Es gelten die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen zum Übergabetermin.

Aus Gewährleistungsgründen dürfen vor Übergabe des Nutzungsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragte Dritte (z.B. Kücheneinrichter usw.) durchgeführt werden, da in diesem Fall keinerlei Haftung vom Verkäufer für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten bzw. für etwaige Schäden übernommen werden kann. Auf jeden Fall ist eine Abstimmung mit dem Verkäufer bzw. der Bauleitung vorzunehmen.

Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

2D Grundrissplan: Kellergeschoss



NUTZFLÄCHEN:

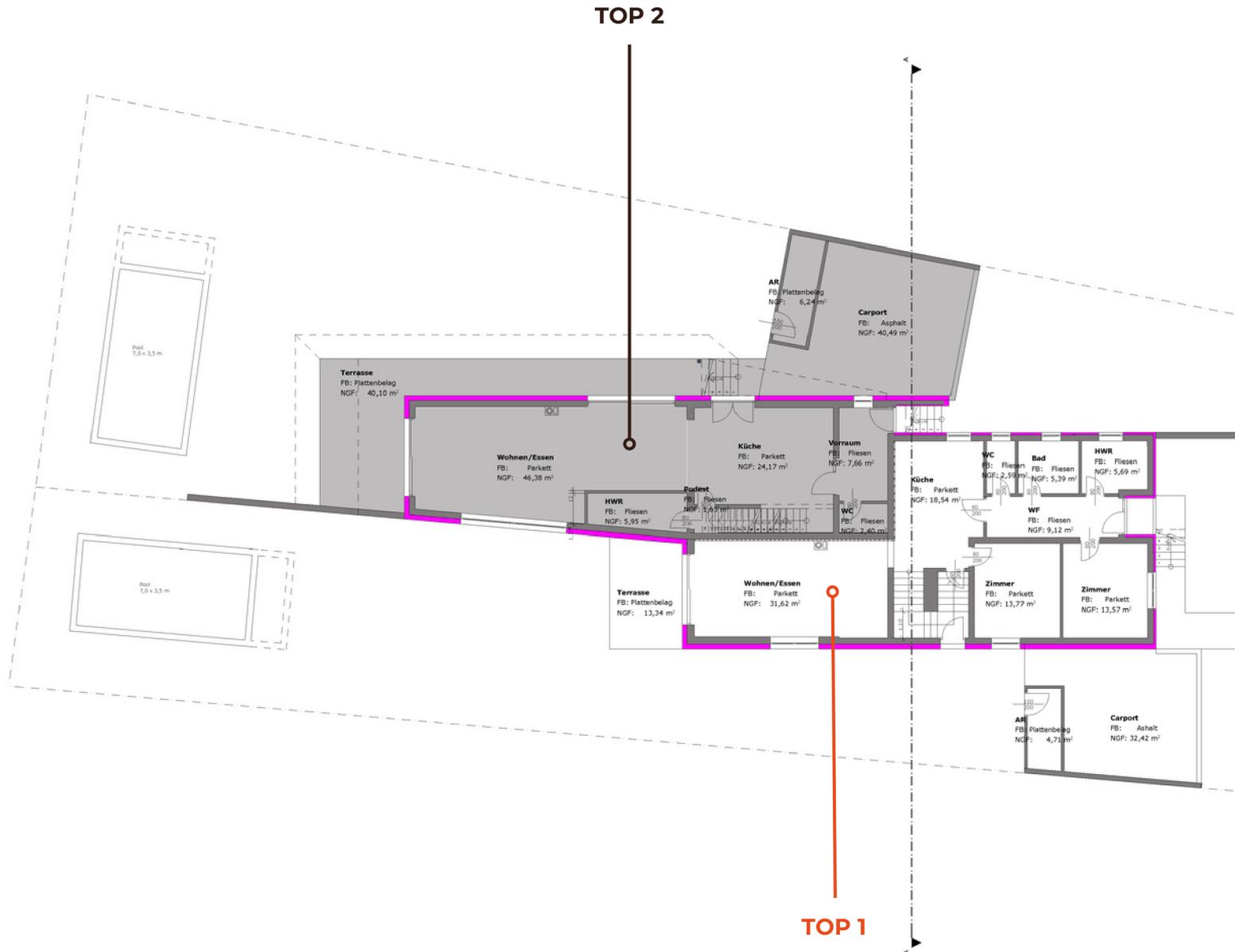
TOP 1

Vorräum:	11,30 m ²
Keller:	7,80 m ²
Keller:	14,00 m ²
Technikraum:	13,77 m ²
Gesamt:	46,87 m²

TOP 2

Vorräum:	2,01 m ²
Keller:	5,20 m ²
Keller:	16,80 m ²
Keller:	16,72 m ²
Technikraum:	10,33 m ²
Gesamt:	51,06 m²

2D Grundrissplan: Erdgeschoss TOP 1



NUTZFLÄCHEN: TOP1

Erdgeschoss

Zimmer:	13,57 m ²
Zimmer:	13,77 m ²
Küche:	18,54 m ²
Wohnen/Essen:	31,62 m ²
HWR:	5,69 m ²
Bad:	5,39 m ²
WC:	2,59 m ²
WF:	9,12 m ²

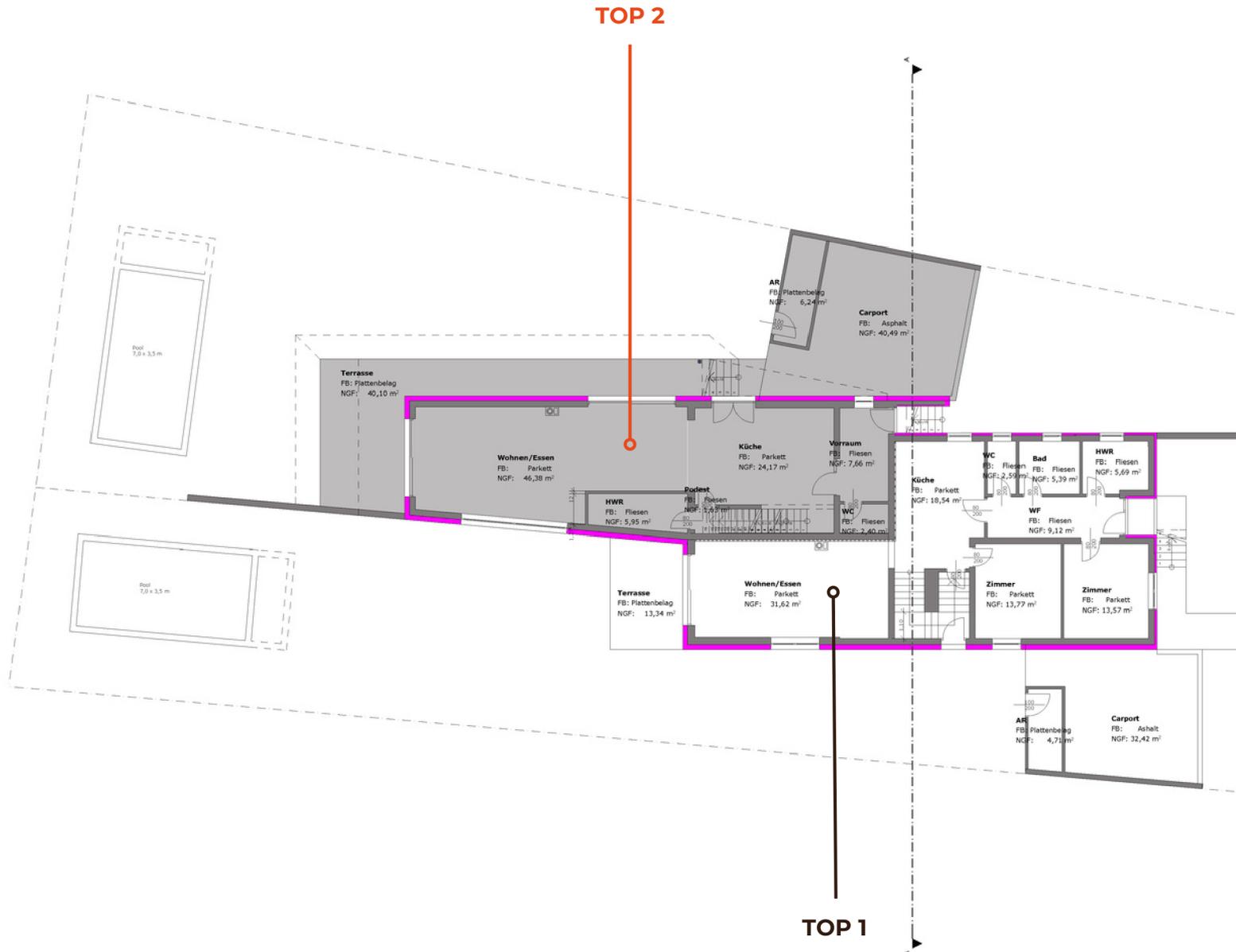
Obergeschoss

Zimmer:	27,81 m ²
Zimmer:	22,31 m ²
WC:	3,00 m ²
Bad:	8,76 m ²
Gang:	10,43 m ²
Schrankraum:	4,96 m ²
Schlafzimmer:	19,66 m ²

Gesamt: 197,22 m²

Carport:	32,42 m ²
Abstellraum:	4,71 m ²
Terrasse:	13,34 m ²
Loggia:	5,25 m ²
Garten:	275,56 m ²

2D Grundrissplan: Erdgeschoss TOP 2



NUTZFLÄCHEN: TOP2

Erdgeschoss

Vorraum:	7,66 m ²
WC:	2,40 m ²
Küche:	24,17 m ²
Podest:	1,63 m ²
HWR:	5,95 m ²
Wohnen/Essen:	46,38 m ²

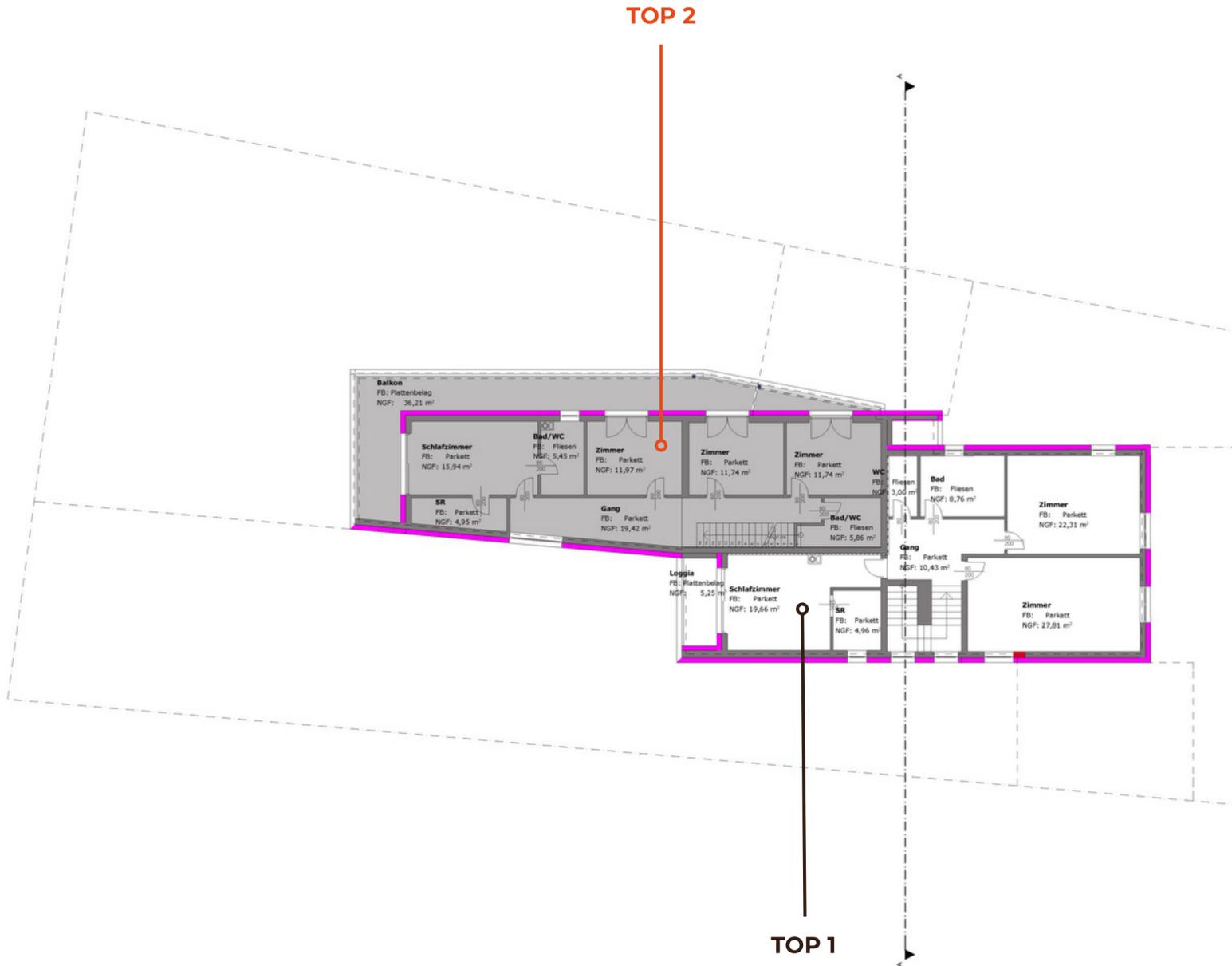
Obergeschoss

Bad/WC:	5,86 m ²
Zimmer:	11,74 m ²
Zimmer:	11,74 m ²
Zimmer:	11,97 m ²
Gang:	19,42 m ²
Bad/WC:	5,45 m ²
Schlafzimmer:	15,94 m ²
Schrankraum:	4,95 m ²

Gesamt: 175,26 m²

Carport:	40,49 m ²
Abstellraum:	6,24 m ²
Terrasse:	40,10 m ²
Balkon:	36,21 m ²
Garten:	317,72 m ²

2D Grundrissplan: Obergeschoss TOP 2



NUTZFLÄCHEN: TOP2

Erdgeschoss

Vorraum:	7,66 m ²
WC:	2,40 m ²
Küche:	24,17 m ²
Podest:	1,63 m ²
HWR:	5,95 m ²
Wohnen/Essen:	46,38 m ²

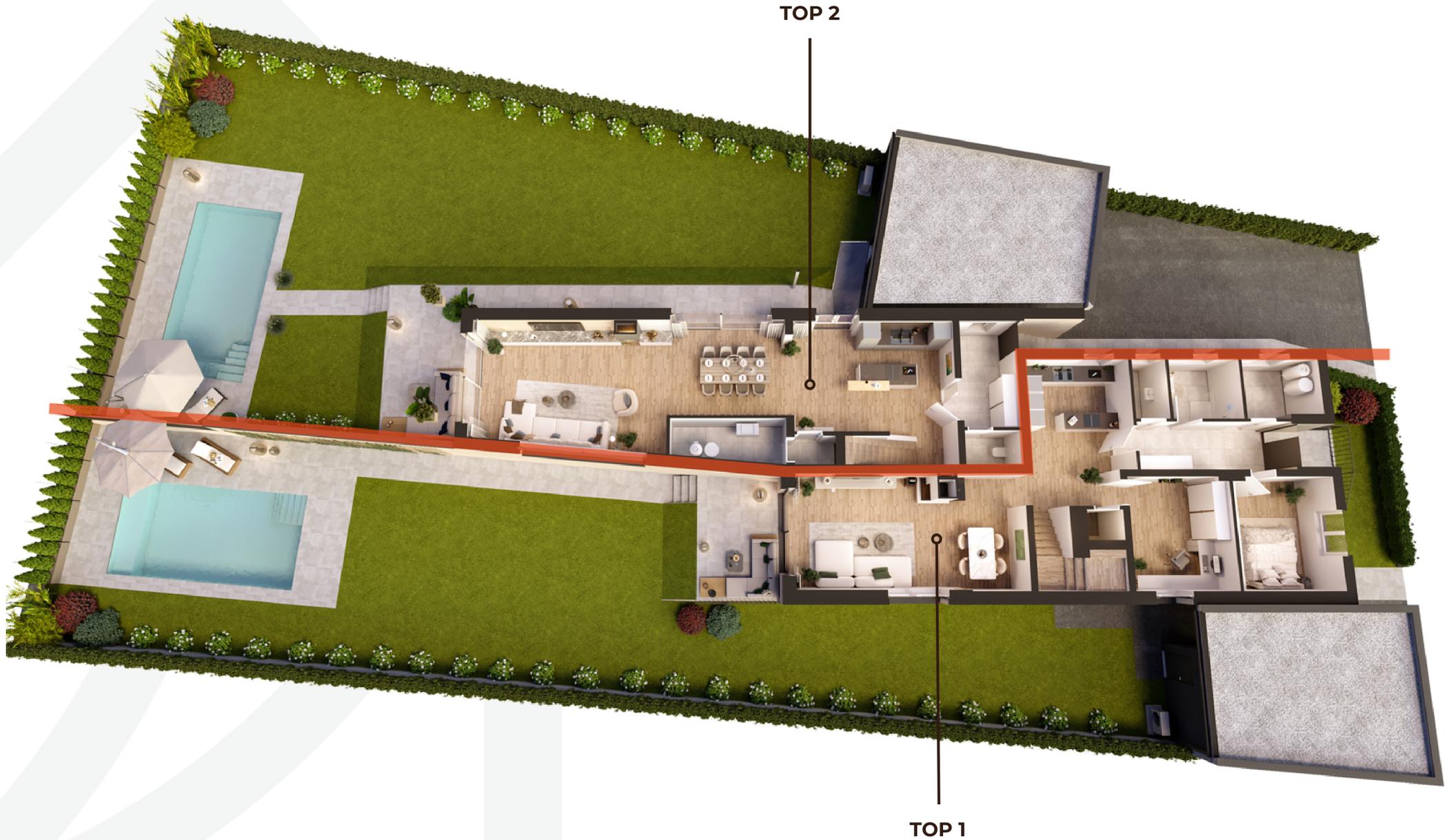
Obergeschoss

Bad/WC:	5,86 m ²
Zimmer:	11,74 m ²
Zimmer:	11,74 m ²
Zimmer:	11,97 m ²
Gang:	19,42 m ²
Bad/WC:	5,45 m ²
Schlafzimmer:	15,94 m ²
Schrankraum:	4,95 m ²

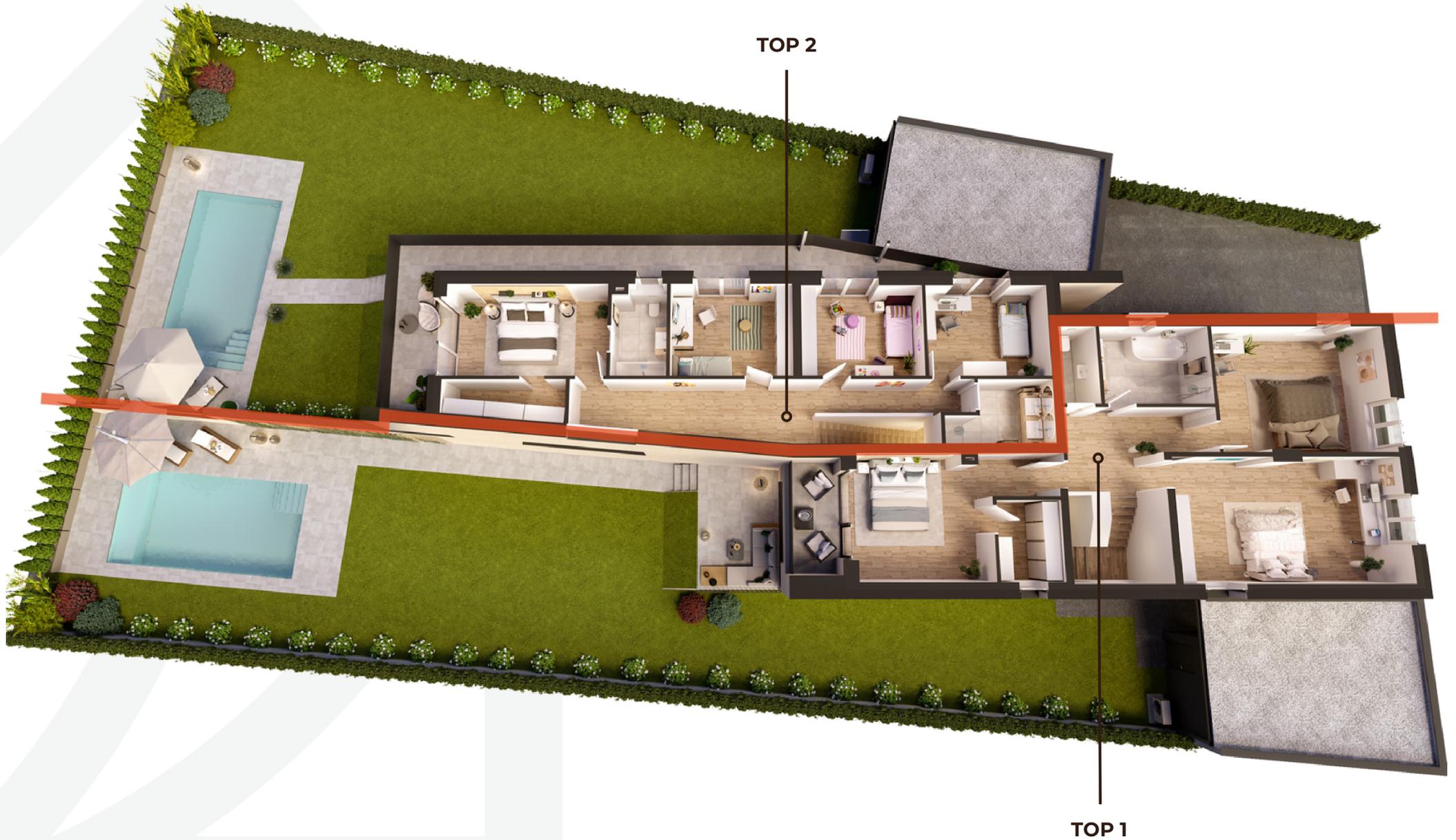
Gesamt: 175,26 m²

Carport:	40,49 m ²
Abstellraum:	6,24 m ²
Terrasse:	40,10 m ²
Balkon:	36,21 m ²
Garten:	317,72 m ²

3D Grundrissplan: Erdgeschoss



3D Grundrissplan: Obergeschoss



1. TRAGKONSTRUKTIONEN UND GEBÄUDEHÜLLE

1.1. Dachkonstruktion

Isoliertes Flachdach mit Kiesauflage für Energieeffizienz und ansprechende Optik.

1.2. Zwischenwände / Vorsatzwände

12 cm Hochlochziegelwand

1.3. Fassade

Beschichtung, Markierungen in Kontrastfarbe
20 cm WDVS

1.4. Tragendes Mauerwerk

25 cm Ziegel

1.5. Hauseingangstüren

Zur Ausführung gelangen Alu-Zargen mit Sicherheitsbeschlag Widerstandsklasse RC 3, Klimaklasse 3, Namensschild, Türspion und Zylinder,

1.6. Deckenkonstruktion

Stahlbetonmassivdecken nach statischer Anforderung, Lichte Raumhöhe ca. 2,50 m

1.7. Fußbodenaufbau

Fußbodenbelag lt. Plan (Parkett, Fliesen)
Heizestrich für Fußbodenheizung
Trittschalldämmung
Ausgleichschüttung

1.8. Fenster - JOSKO

Kunststoff - Alu in Anthrazit



2. WOHNUNGS AUSSTATTUNG

2.1. Bodenbeläge

Diele Eiche Kaschmir

lebhaft, gefast und geölt



Fliesen Feinsteinzeug Perla matt rekt.

Format ca. 60 x 60 cm



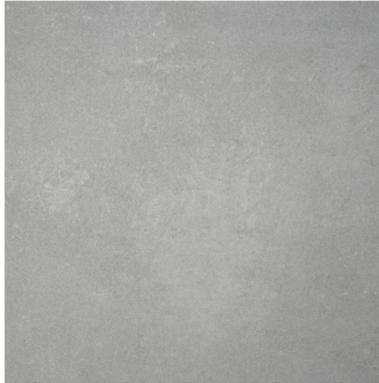
Bereiche:

Im Stiegenhaus, Eingangsbereich und Küche Top 1 werden Fliesen im Format ca. 60 x 60 cm verlegt.



AustroGres Space Silver

Format ca. 60 x 60 cm



Bereiche:

Beim Balkon und der Terrasse werden graue Fliesen im Format ca. 60 x 60 cm verlegt.

2.2. Deckenbeläge

In allen Räumen werden die Wände generell gespachtelt (Q3) ausgeführt und mit einer Mineralfarbe (weiß) ausgemalt.

2.3. Wandbeläge

Wohn- und Schlafräume, Küche, Vorraum, AR

In allen Räumen werden die Wände generell gespachtelt (Q3) ausgeführt und mit einer Mineralfarbe (weiß) ausgemalt.

Terrasse / Balkon

Balkon: Glasgeländer

Terrasse: Glasgeländer

2.4. Innentüren

Zur Ausführung gelangen Holzzargen sowie Holztüren (mit Röhrenspanfüllung) mit weißer CPL-Oberfläche. Als Beschlag ist ein Aluminiumrosettenbeschlag vorgesehen.

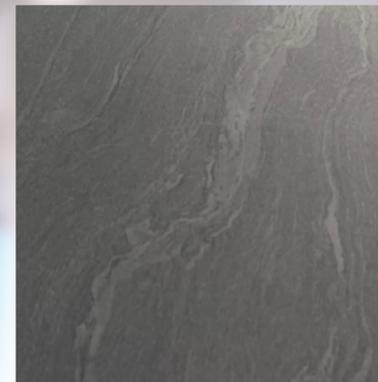


3. SANITÄRRÄUME

3.1 Boden - und Wandbeläge

Bodenfliesen

Format ca. 60 x 60 cm



Die Fliesen begeistern mit ihrer Bandbreite von schlichter Eleganz bis hin zu stilvoller Raffinesse und verleihen jedem Raum eine einzigartige Atmosphäre.

Wandfliesen

Format ca. 60 x 60 cm



Die strahlenden Wandfliesen setzen einen markanten Kontrast zu den Bodenfliesen und verleihen dem Raum eine fesselnde und dynamische Ausstrahlung.

3.2. Sanitärausstattung

Lt. Bemusterung oder gleichwertiges Produkt (Badewanne, Brausetasse, Waschbecken, WC, Lüftung, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss)



4. ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Elektroinstallationen werden gemäß den ÖVE- und EVU-Vorschriften durchgeführt und sind an eine gedachte Möblierungsmöglichkeit angepasst. Siehe Elektropläne.

4.1. Allgemeines

- Kabel-TV-Anschluss
- Telefonanschluss (Festnetz)
- Video-Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner für den Hauseingang
- Türklingel bei der TOP-Eingangstür

Für jede Wohnung wird eine 25A – Nachzählsicherung vorgesehen.
SCHALTERPROGRAMM lt. Bemusterung / Angabe Architekt

4.2. Wohnungsausstattung

Schalter, Lichtauslässe, Einbauspots, EDV und TV-Dosen, sowie Steckdosen sind in ausreichender Form vorhanden und benutzerorientiert situiert.

4.3. Sonnenschutz

Die Fenster und Terrassentüren dieses Projekts, sind mit elektrisch betriebenen Raffstores ausgestattet. Diese ermöglichen eine einfache und präzise Steuerung des Tageslichts und der Privatsphäre durch Schalterbetätigung.

4.3. SMART-HOME-SYSTEM

Bei dieser Immobilie wird ein SMART-Home-System implementiert, das eine intuitive Steuerung von Heizung, Beschattung, Licht und Klimaanlage via App ermöglicht. Dieses System bietet Ihnen die Möglichkeit, ihre Hausautomation auf effiziente und bequeme Weise zu kontrollieren.

5. INFRASTRUKTUR

5.1. Heizung

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über die Luftwärmepumpe. In der Wohnung wird eine Fußbodenheizung ausgeführt.

5.2. Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz.

5.3. Warm – Kaltwasserversorgung

- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Luftwärmepumpe.
- Die Kaltwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz.

5.4. Energiekonzept

Die Vorbereitungen für eine Montage einer PV-Anlage werden durchgeführt. Gegen Aufpreis erhältlich

5.5. Regenwasserkanal

öffentliches Kanalnetz

5.6. Schmutzwasserkanal

öffentliches Kanalnetz



6. Rechtliches

GEWÄHRLEISTUNG

Risse:

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwund, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

Silikon- und Acrylfugen:

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Abnutzungen:

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzböden auf den Balkonen/Loggien/Dachterrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Wir weisen hiermit explizit darauf hin, dass alle Angaben in der vorliegenden Baubeschreibung und den Verkaufsplänen auf dem aktuellen Planungsstand basieren und daher unverbindlich sind. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten und begründen keinen Rechtsanspruch. Im Zuge der weiteren Planungsphasen können Grundrisse, Darstellungen und Ausstattungen abweichen. Diese Broschüre dient ausschließlich der allgemeinen Information über das Projekt und bildet keine Vertragsgrundlage. Verbindlich sind einzig und allein der Inhalt des Kaufangebots, des Kaufvertrages und der damit übermittelten verbindlichen Anlagen. Sämtliche Angaben sind Circa-Angaben. Visualisierungen, Pläne und Darstellungen sind symbolisch und unverbindlich. Eventuelle individuelle Planungen und Gestaltungen unterliegen technischen und rechtlichen Machbarkeitsprüfungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der sanitären und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Sie von Ihrem Berater erhalten. Abgebildete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Daten wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird ausgeschlossen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Änderungen, Druck- und Satzfehler vorbehalten, Stand: Oktober 2023.

URHEBERRECHT

Die von IMMOVENCE GmbH erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung von der IMMOVENCE GmbH. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Soweit die Inhalte nicht von der IMMOVENCE GmbH erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.



Ihr Erfolg. **Belebt.**

IMMOQUELLE – erschaffen für den Immobilienmarkt von morgen. IMMOQUELLE revolutioniert das traditionelle Verkaufsmodell durch Innovationen in den Bereichen Medien, Unterhaltung, Bildung und Technologie, um Ihre Immobilie mit kompromisslosem Service-Erlebnis und großer Reichweite zu verkaufen.

Sonderwünsche können – vorbehaltlich der technischen Umsetzbarkeit und sofern der Bauzeitplan nicht beeinträchtigt wird – in Abstimmung mit der Verkäuferin nach Kaufvertragsunterfertigung bekannt gegeben werden.

Für die Ausstattung ist ausschließlich die dem Bauträgervertrag/Kaufvertrag zugrundeliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung gültig. Es können sich Abweichungen zu Plänen und Visualisierungen ergeben.

Insbesondere sind in diesen auch markierte und nicht markierte optionale Zusatzausstattungen dargestellt, die gegen Aufpreis erhältlich sind. Für Produkte mit angeführten Markennamen und konkreten Typbezeichnungen gilt, dass diese als beispielhafte Leitprodukte zu verstehen sind.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Die Gestaltung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen hinsichtlich Farb- und Formgebung bleibt dem Bauträger vorbehalten.

Eventuell in den Plänen der Verkaufsunterlagen enthaltene Einrichtungsvorschläge, insbesondere von Sanitärräumen, Schlafzimmern, Wohnzimmern, Küchen, Abstellräumen und sonstigen Räumen, haben lediglich symbolischen Charakter und sind nicht Teil der auszuführenden Ausstattung. Somit sind diese Einrichtungsvorschläge nicht im Kaufpreis inkludiert. Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder sonstiger Änderungen, im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise, errichtet. Änderungen in diesem Zusammenhang bleiben daher vorbehalten. Das Betreten der Baustelle ist nur über Einladung der Verkäuferin und in entsprechender Kleidung, festem Schuhwerk und Schutzhelm möglich. Die Gebäude werden prinzipiell unter Beachtung von ÖNORMEN und anderen Richtlinien hergestellt. Der Errichter behält sich jedoch vor, dort wo es sinnvoll ist, davon abzuweichen. Änderungen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind vorbehalten.

Stand: 1. November 2023

Exklusive Präsentation und Vermittlung von IMMOQUELLE



www.immoquelle.at | office@immoquelle.at