



www.meinhaus-immo.at

„Wohnglück“
Atriumweg Rufing
6 Doppelhäuser und 3 Wohnungen



Ihr persönlicher Ansprechpartner

Dkfm. Dieter Nowak, MBA
T. +43 (0) 7229/23 444 - 10
M. +43 (0) 699/123 444 10
dieter.nowak@meinhaus-immo.at

Eine gute Planung ist das Fundament, doch das reicht noch lange nicht aus, um die darauf errichteten Wände zum Leben zu erwecken - es sind all die kleinen Details, die den Unterschied machen.

Wir von Mein Haus Immobilien wissen das - deshalb schaffen wir nicht nur Räume sondern Lebensräume.

Inhalt

Das Projekt	03 - 04
Die geografische Lage	05 - 06
Technische Beschreibung	07 - 08
Heizung und Sanitärinstallation	09
Elektroinstallation	10
Innenausbau	11 - 12
Einfamilienhäuser	13 - 18
Doppelhäuser	19 - 22
Kostenübersicht	23
Sonderwünsche	24
Anmerkungen/Zahlungsplan	25

Das Projekt



Schöner Wohnen am Stadtrand

Errichtet werden 6 Doppelhaushälften und 3 Wohnungen

Eingebettet in die Natur, gliedert sich unser Projekt in eine kleine Siedlung ein. Nahe genug an der Landeshauptstadt Linz um deren Annehmlichkeiten zu nutzen und doch ausreichend entfernt, um „Landluft“ zu schnuppern und Zeit in der Natur genießen zu können.

Zu allen Doppelhäusern gehört eine Grundfläche zwischen 230 und 250 m² d.h. jedes Haus verfügt über einen Eigengarten samt Terrasse, die nach Lust und Laune genutzt werden können. Drei unterschiedliche Grundrisse bieten Platz für kleine und größere Familien, die Wohnfläche der Häuser beträgt zwischen 104 und 108 m² und kann durch eine zusätzlich errichtete Dachgalerie bis zu 134 m² erweitert werden. Die Wohnungen haben zwischen 79 und 81 m², zusätzlich Balkone, Terrasse und Eigengarten.



Projektansichten





Ländliche Lage in Ruffling/ Leonding

Ihr neues Domizil liegt in wunderschöner Grünlage, umgeben von Bauernhöfen und deren Feldern, Wäldern, sowie vereinzelt Einfamilienhäusern. Wanderungen und Radausflüge beginnen direkt vor der Haustüre.

Das Grundstück liegt ca. 200 m von der Landstrasse mit Busverbindung nach Linz. In unmittelbarer Nähe ist der Waldkindergarten, Einkaufsmöglichkeit ist fußläufig erreichbar. Das Zentrum von Leonding mit Ärzten, Apotheken, Gastronomie, Gemeindeamt ist ca. 3 KM entfernt. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof: 15 Minuten

Die Lage



Leonding - in der Stadt und doch am Land!

Die Stadt Leonding ist eine Stadt im Grünen, bei der Industrie und Gewerbe eine wichtige Rolle spielen. Die aufstrebende Stadt liegt am Fuße des Kürnberges, zwischen Donau und Traun, im Osten an die Landeshauptstadt Linz angrenzend.

Funde aus der Stein-, Bronze- und Römerzeit belegen eine lange Siedlungsgeschichte.

Das Zentrum von Leonding bilden die Stadtpfarrkirche zum Hl. Michael, das Rathaus und das 44er Haus am Stadtplatz, ein Zentrum der modernen Künste. Sehenswert sind weiters die "Maximilianischen Festungstürme".

Zwei moderne Veranstaltungshallen (bis 1.000 Besucher) und eine Sporthalle machen Leonding auch zum Ziel von Veranstaltungs- und Kongressbesuchern.

Lage



Technische Beschreibung / Baustufe 1



Erdarbeiten, Kanal

Inkludiert sind hier die Leistungen Baugrubenaushub, Hinterfüllung und Wiederaufbringen von Humus. Die Schmutzwasserkanalverlegung erfolgt vom Haus bis zum öffentlichen Kanal. Beinhaltet ist auch der Dachwasserkanal inkl. Sickerschächte. Die Anordnung der erforderlichen Schächte obliegt dem Bauführer.

Fundamentierung

Fundamente gemäß stat. Erfordernissen, Streifenfundamente bzw. Stahlbetonplatte, Keller Stahlbeton 25 cm inkl. Feuchtigkeitsschutz und Wärmedämmung

Wände EG und OG

Außenwände Ziegel 25 cm samt 20 cm Vollwärmeschutz-Dämmplatten. Innenwände 12 bzw. 25 cm Ziegel.

Decken

Stahlbetondecken über Keller-, Erd- und Obergeschoß nach statischen Erfordernissen.

Stiege

Betonfertigteilstiegen für Auflage von Fliesen oder Holzbelag geeignet.

Dach

Flachdach Stahlbeton inkl. Abdichtung, Wärmedämmung lt. Energieausweis. Spenglerarbeiten Aluminium färbig. Dachgeschoß (Galerie lt. Plan) wird als Sonderwunsch gegen Aufpreis ausgeführt.

Fenster und Außentüren

Kunststofffenster weiß, mit 3-fach Isolierverglasung ohne Sprossen. Innenfensterbretter Werzalith weiß, Außensohlblank Alu weiß. Bei der Haustüre ist die Glas- und Griffauswahl möglich. Stabstahlgeländer Galerie.

Sonnenschutz (Rollläden oder Raffstore werden gegen Aufpreis ausgeführt.

Technische Beschreibung



Außenputz

Reibputz auf Vollwärmeschutz, eine Vorgabe von Fassadenfarben erfolgt durch den Bauführer

Innenputz

Kalkgipsputz auf Ziegelwänden im Erd- und Obergeschoß, Kalkzementputz auf Ziegelwänden im Bad. Betondecken werden im Zuge der Malerarbeiten (siehe Baustufe 2) vollflächig gespachtelt.

Fußboden

Estrich in sämtlichen Erd- und Obergeschoßräumen, für Fußbodenheizung geeignet

Stellplätze

Carport ca. 6,0 x 3,0, zusätzlicher asphaltierter Stellplatz, Größe ca. 2,5 x 5,5 m. Zusätzlich ist der Zugang/ Vorplatz beim Haus asphaltiert

Außenarbeiten

Zugangswege und Vorplatz asphaltiert, Rasenbegrenzung mittels Granitleistenstein, Hauseingangspodest mit Granitplatten belegt. Traufenschotter ca. 40 cm breit.



Wand-WC Tiefspüler „Laufen“



1



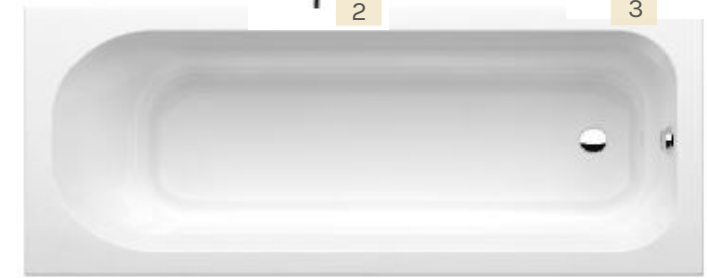
Washbecken „Laufenpro A“ 65/46,5 cm (ohne Unterbau)



2



3



Badewanne 170/75 cm, ideal Standard weiß



Handwaschbecken „Laufenpro A“ weiß, 45 x 34 cm (ohne Unterbau)



„Grohe“
Standventil

Heizung und Sanitärausstattung

Außenbereich/Terrasse

Top 1	1	Auslaufhahn-Kaltwasser frostsicher
-------	---	------------------------------------

Haustechnikraum

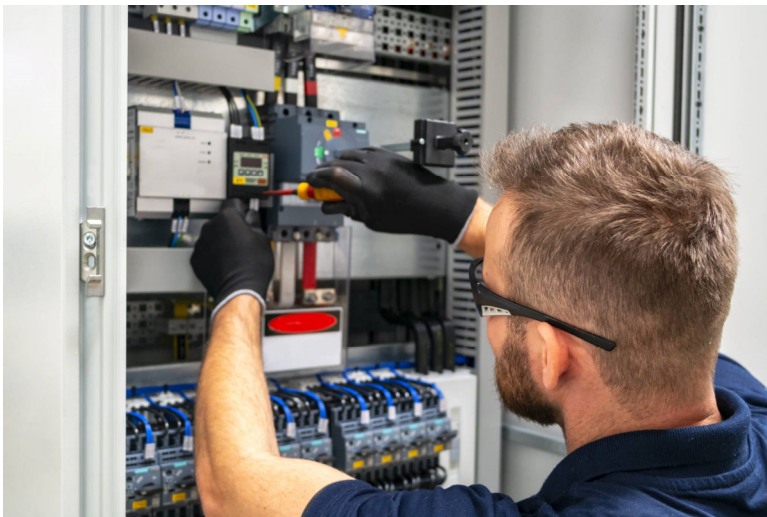
	1	Wärmepumpe
	1	WM-Anschluss
	1	Wasserzähler
optional	1	PV-Anlage zusätzlich € 9.000,00

Bilderunterschriften:

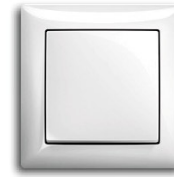
- 1) „HANSAPOLO“ WT-Armatur
- 2) „HANSAPOLO“ Handbrause
- 3) „HANSAPOLO“ BW Amatur

Diele	1	Fußbodenheizung
WC	1	Fußbodenheizung
	1	Hänge-WC inkl. Unterputzspülkasten
	1	Handwaschbecken ca. 40/30 cm
	1	Standventil - Kaltwasser
Küche	1	Fußbodenheizung
	1	Geschirrspüleranschluss Kaltwasser
	1	Abwäscheanschluss Kalt-/Warmwasser
Wohnzimmer	1	Fußbodenheizung
	1	Heizungsregelung

Garderobe	1	Fußbodenheizung
Bad	1	Fußbodenheizung
	1	Badewanne 170/75 inkl. Armatur
	1	Einhandmischer mit Brauseschlauch
	1	Einhandmischer
	1	Waschbecken ca. 65/40 cm
	1	Hänge- WC inkl. Unterspülkasten
Schlafzimmer	1	Fußbodenheizung
Kinderzimmer	1	Fußbodenheizung



Unterputz-Schalterprogramm Busch-balance® SI



Schalter/Taster
Farbe: alpinweiß



SCHUKO® Steckdose Safety+
Farbe: alpinweiß



Drehdimmer
Farbe: alpinweiß



alpinweiß (914)
ähnl. RAL 9010

Eingang	1	Klingeltaste
	1	Lichtauslass
Diele	2	Wechselschalter
	1	Lichtauslass
	1	Steckdose
WC	1	Lichtauslass
	1	E/A Schalter
Küche	1	Lichtauslass
	6	Steckdosen
	1	Auslass E-Herd 380 V
	1	E/A Schalter
Wohn/Esszimmer	2	Wechselschalter
	2	Lichtauslässe
	1	E/A Schalter (Terrasse)
	1	TV Steckdose
	1	Telefonsteckdose
	6	Steckdosen

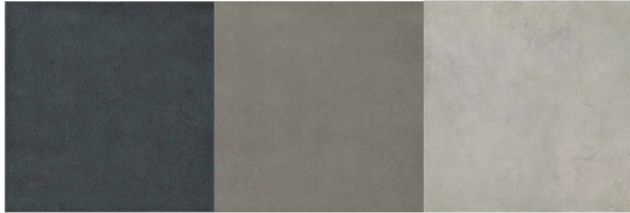
Büro	1	E/A Schalter
	1	Lichtauslass
	3	Steckdosen
Terrasse	1	Lichtauslass
	1	Steckdosen
Keller/Technikraum	3	Lichtauslässe
	3	E/A Schalter
	1	Anschluss Heizung
	1	Anschluss Waschmaschine
	6	Steckdosen

Gang	2	Wechselschalter
	1	Lichtauslass
Bad	2	E/A Schalter
	2	Lichtauslässe
	2	Steckdosen
	1	Wandauslass
WC	1	Lichtauslass
	1	E/A Schalter
Schlafzimmer + SR	2	E/A Schalter
	2	Lichtauslass
	3	Steckdosen
	1	Leerrohr (TV/Internet)
Kinderzimmer	je 1	E/A Schalter
	je 1	Lichtauslass
	je 3	Steckdosen
	je 1	Leerrohr (TV/Internet)
Galerie	Je 1	E/A Schalter
	1	Lichtauslass
	4	Sreckdosen

Doppelhäuser

Innenausbau / Baustufe 2

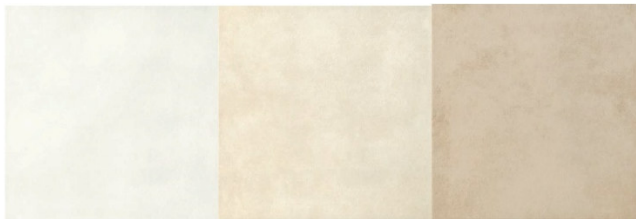
Bodenfliese 30x60



Anthrazite

Grigio

Nebbia



Bianco

Creme

Beige



Wandfliese 30x60



Weiß matt o. Glänzend

Malerarbeiten:

Betondecken in Keller-, Erd- und Obergeschoßen werden vollflächig überspachtelt,

Wände und Decken in Keller-, Erd- und Obergeschoßen erhalten einen weißen Anstrich.

Fliesenlegerarbeiten:

Wandfliesen EG WC Fliesen bis Höhe 1,20 m
OG Bad Fliesen bis Zargenoberkante

Bodenfliesen EG Vorraum, WC, Abstellraum, Küche
OG Bad, Vorraum

Außen Terrassenbelag Betonplatten in Splittbett, Galerie
Betonplatten auf Stelzlager oder Kies



Tischlerarbeiten Innentüren weiß mit Drückergarnitur,
Röhrenspantürblätter mit Holzumfassungszarge, Anzahl lt. Plan
Holzböden in Eiche (Kährs Linnea oder glw.)

EG
OG
Galerie

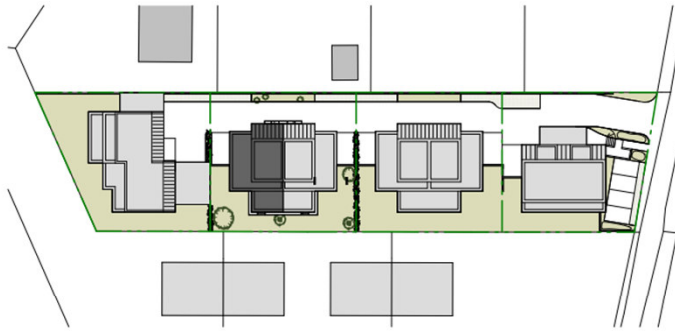
Wohnzimmer und Esszimmer
Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Büro

Belag Stiege EG- OG, OG-Galerie
Stiegenhandlauf Holz an Wand montiert

Pauschale: (ohne Galerie)

Euro 29.000,00

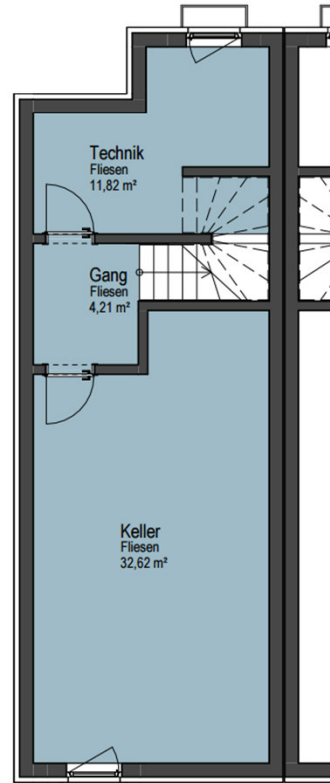
Euro 42.000,00 inkl. Galerie



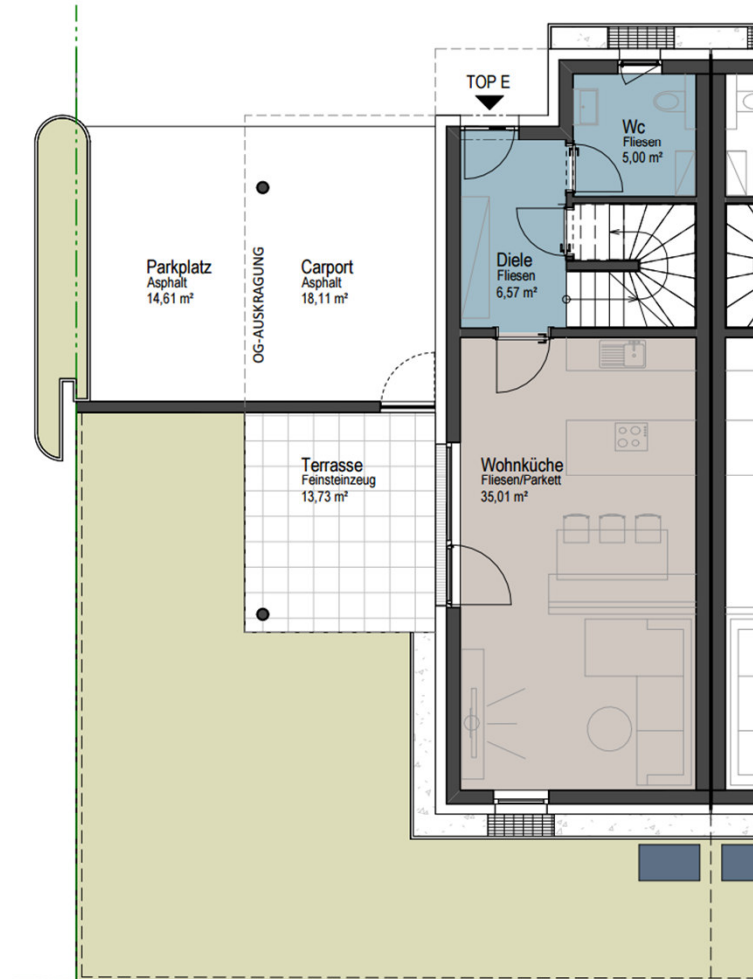
LAGEPLAN

TOP E

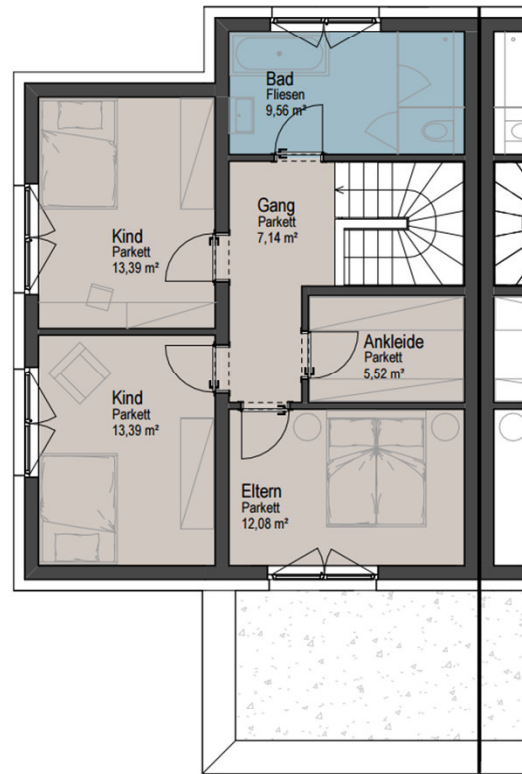
WOHNFLÄCHE	ca. 107 m ²
NUTZFLÄCHE	ca. 48 m ²
TERRASSE	ca. 13 m ²
GRUNDSTÜCK	ca. 199m ²



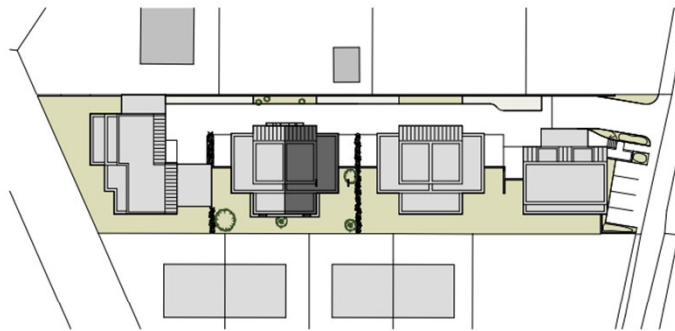
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



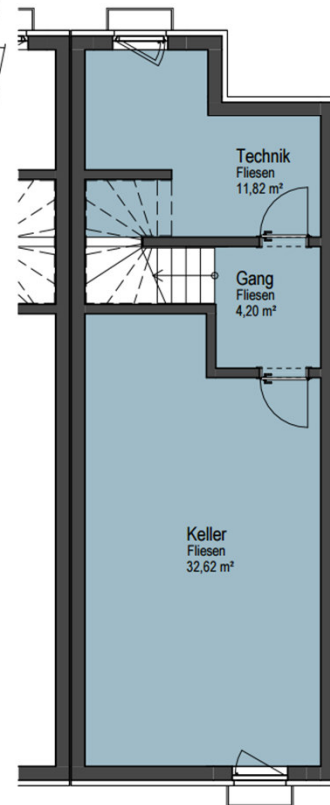
OBERGESCHOSS



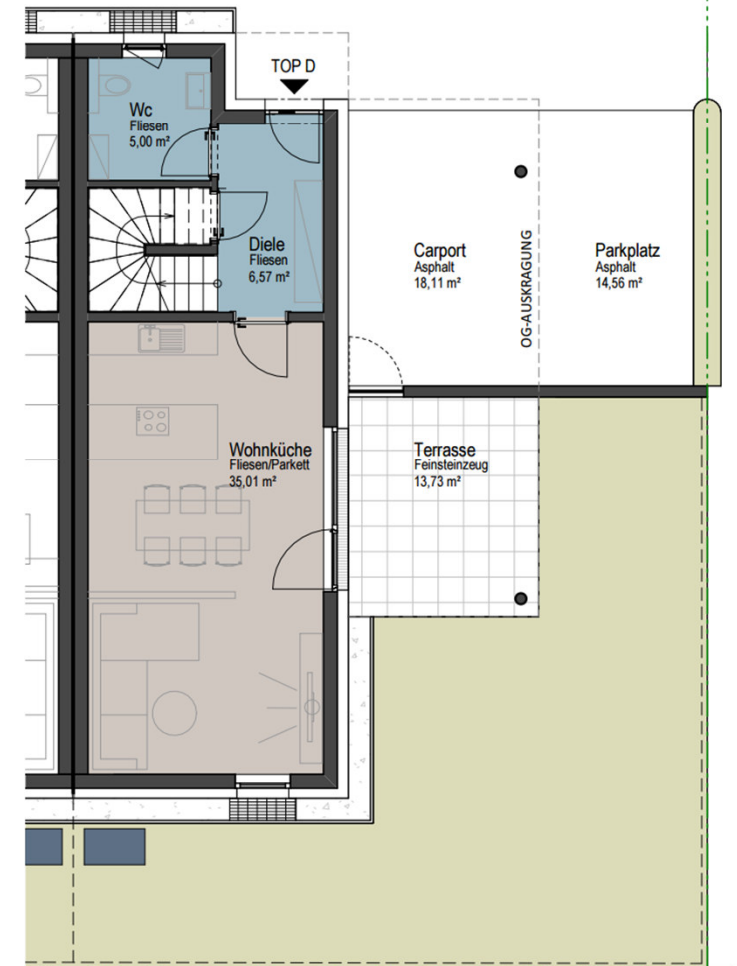
LAGEPLAN

TOP D

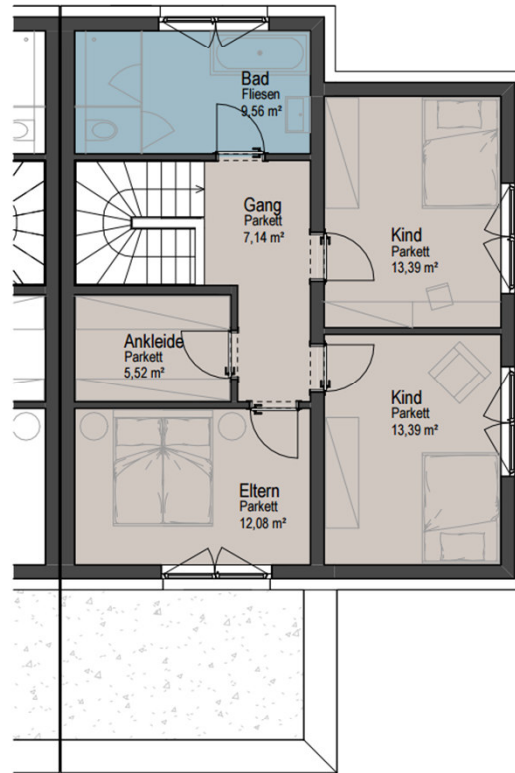
WOHNFLÄCHE	ca. 107 m ²
NUTZFLÄCHE	ca. 48 m ²
TERRASSE	ca. 13 m ²
GRUNDSTÜCK	ca. 200m ²



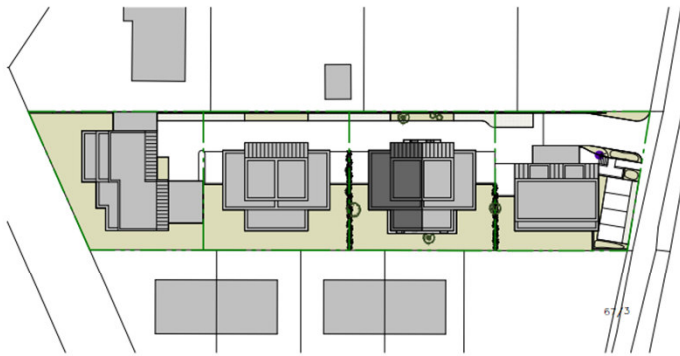
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



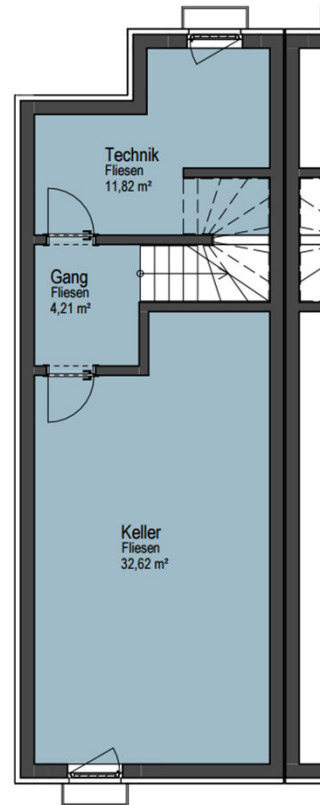
OBERGESCHOSS



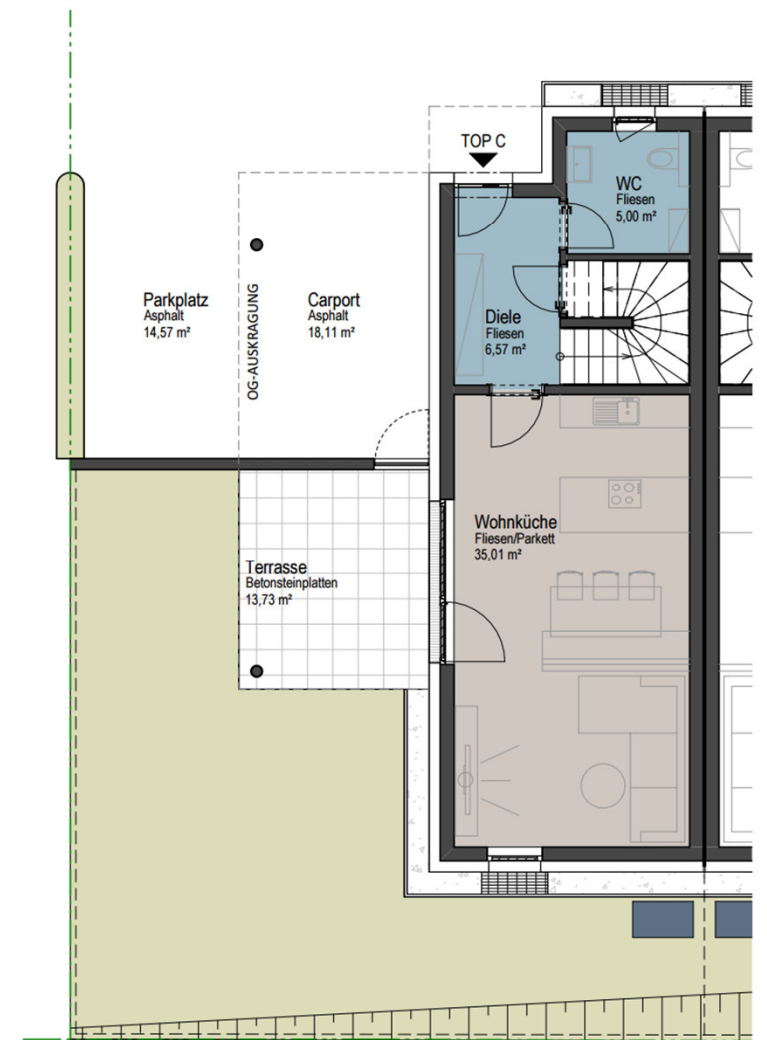
LAGEPLAN

TOP C

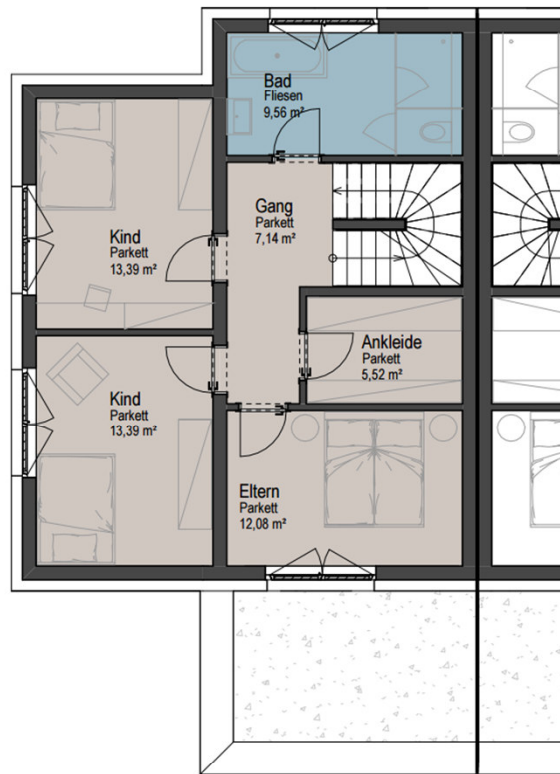
WOHNFLÄCHE	ca. 134 m ²
NUTZFLÄCHE	ca. 48 m ²
TERRASSE	ca. 44 m ²
GRUNDSTÜCK	ca. 199m ²



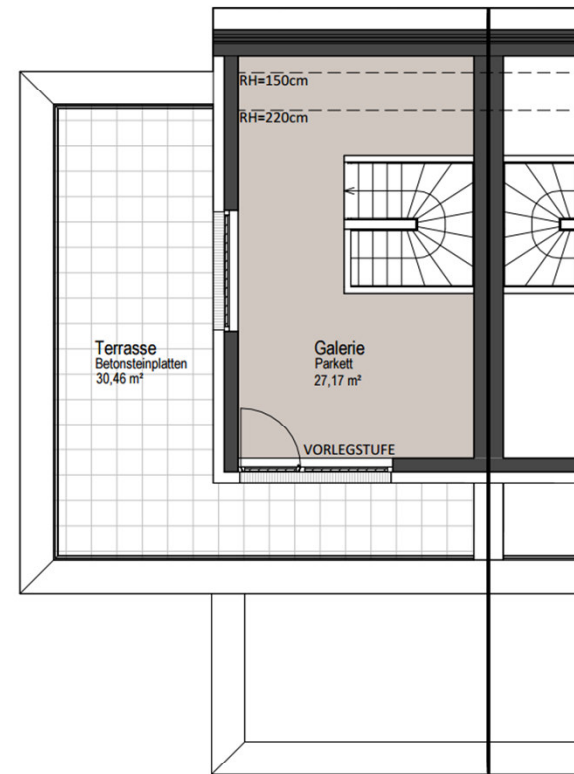
KELLERGESCHOSS



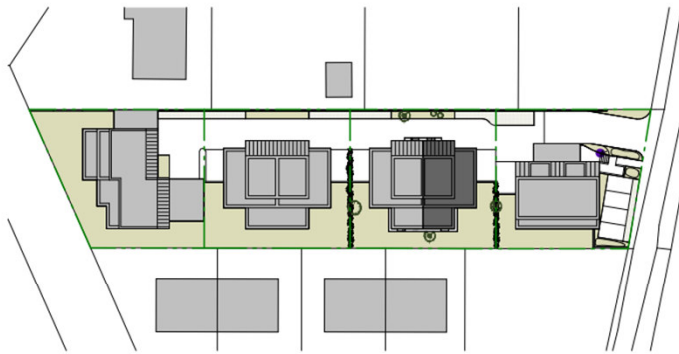
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



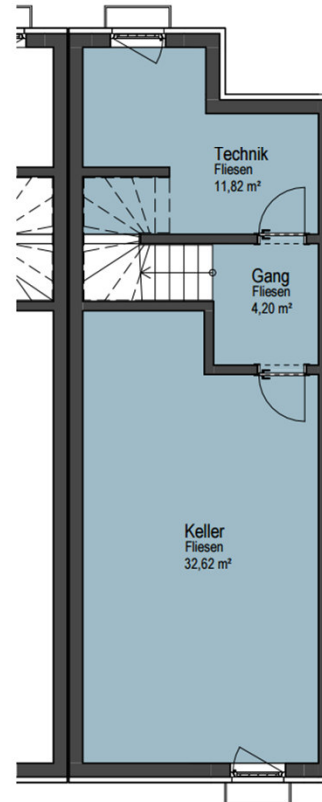
DACHGESCHOSS



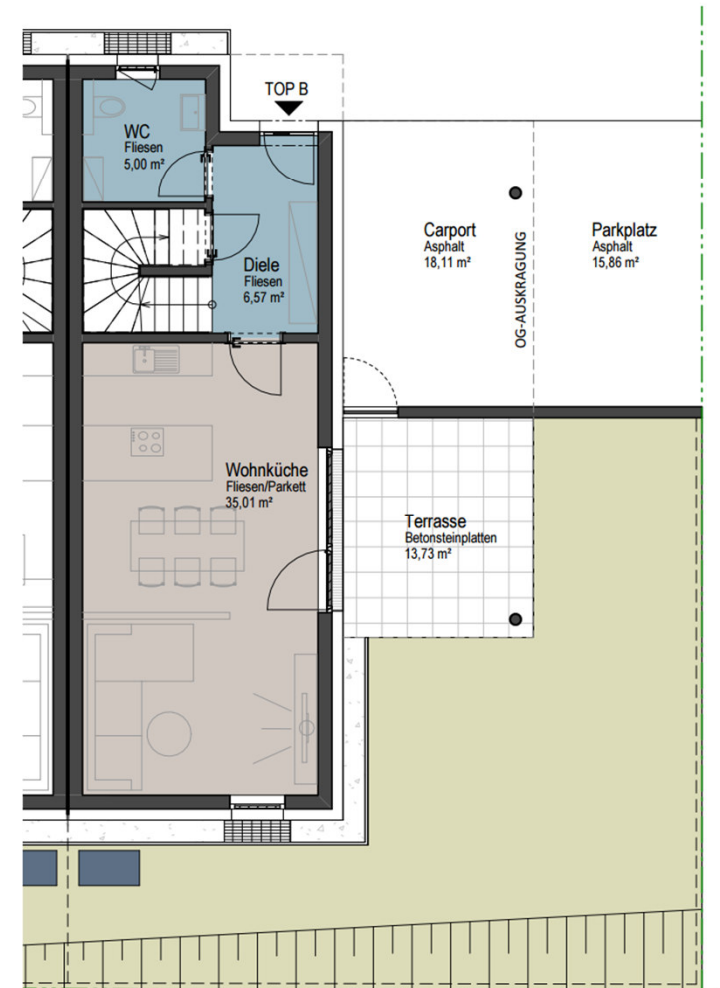
LAGEPLAN

TOP B

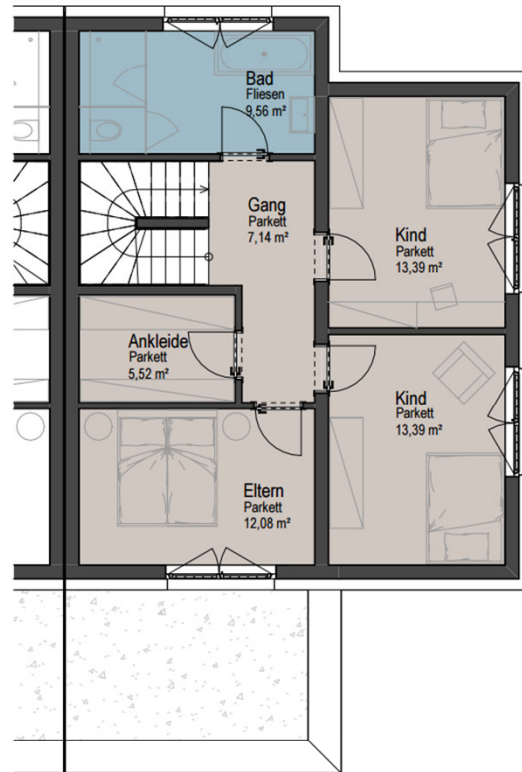
WOHNFLÄCHE	ca. 134 m ²
NUTZFLÄCHE	ca. 48 m ²
TERRASSE	ca. 44 m ²
GRUNDSTÜCK	ca. 200 m ²



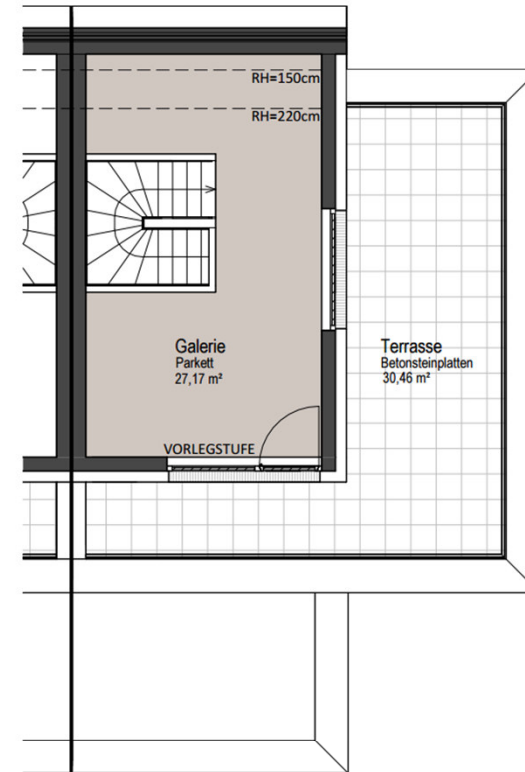
KELLERGESCHOSS



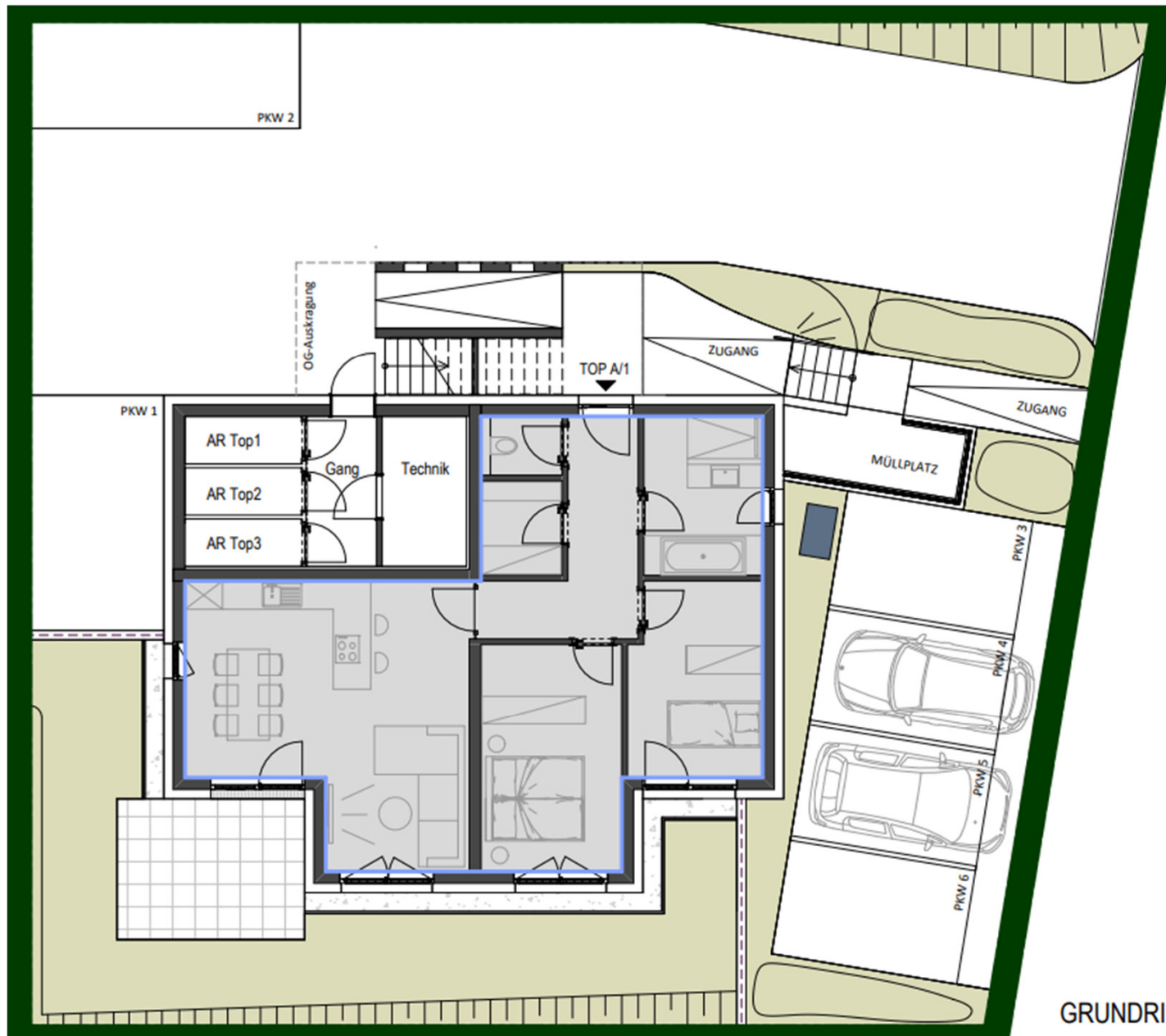
ERDGESCHOSS



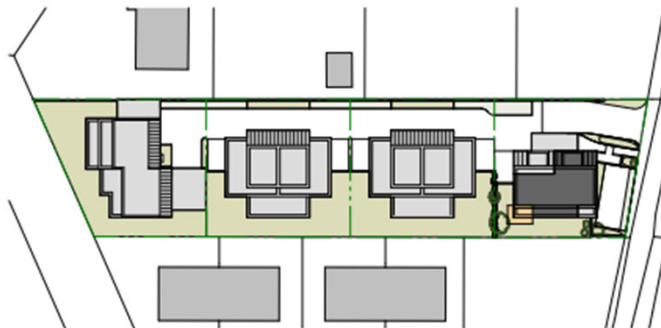
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



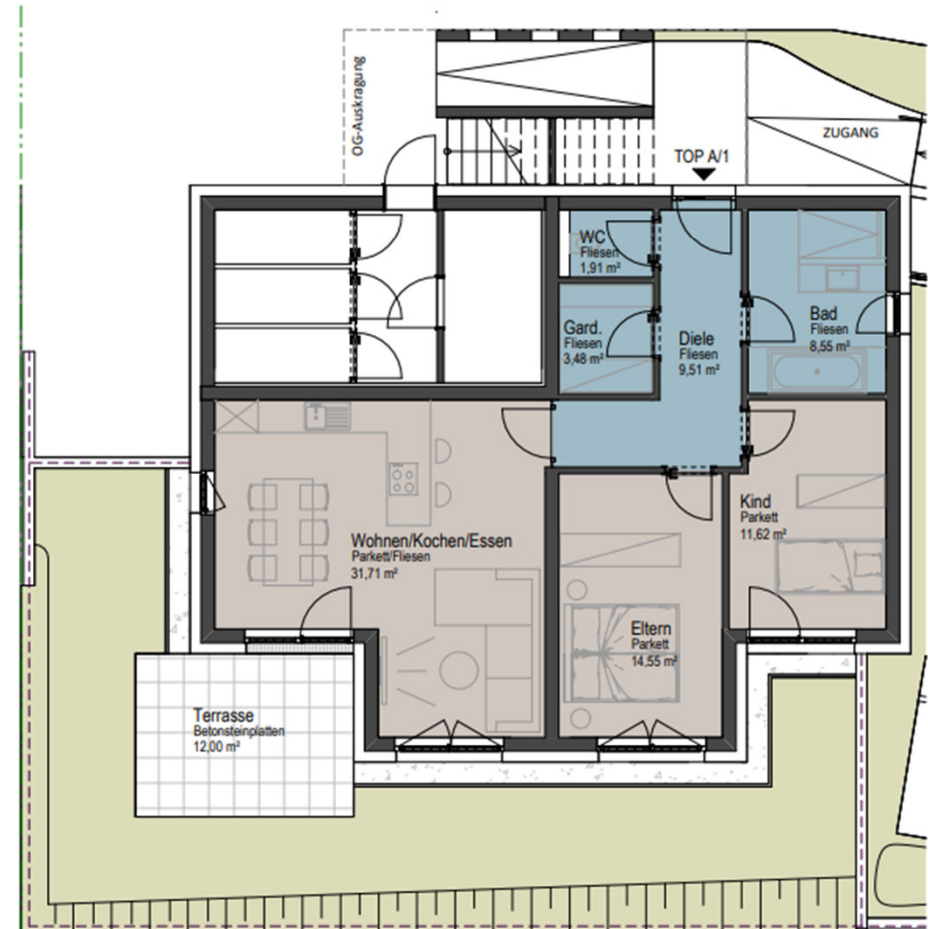
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



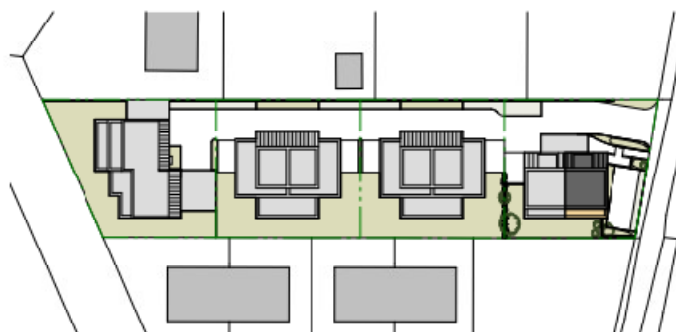
LAGEPLAN

TOP A/1

WOHNFLÄCHE	ca. 81 m ²
EINLAGERUNG	ca. 2,5 m ²
TERRASSE	ca. 12 m ²
GARTEN	ca. 61 m ²



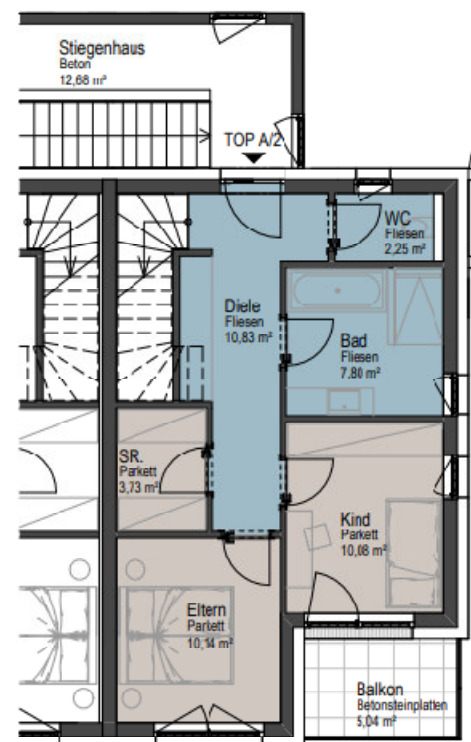
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



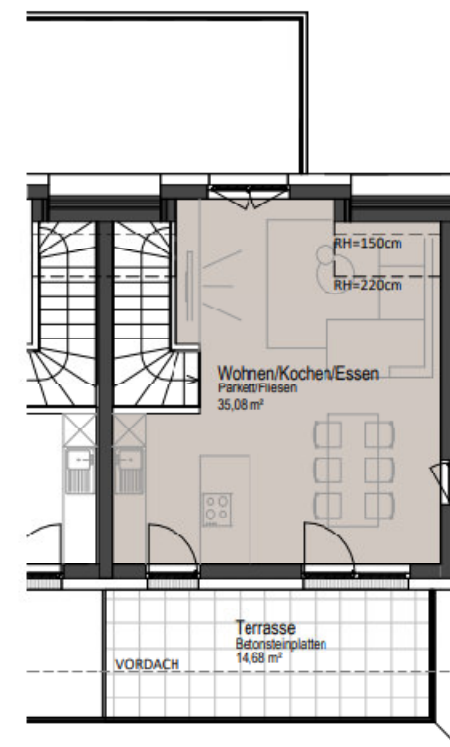
LAGEPLAN

TOP A/2

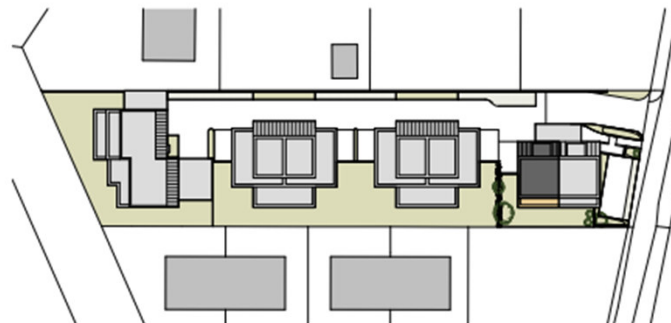
WOHNFLÄCHE	ca. 80 m ²
EINLAGERUNG	ca. 2,5 m ²
BALKON	ca. 5 m ²
TERRASSE	ca. 14 m ²



OBERGESCHOSS



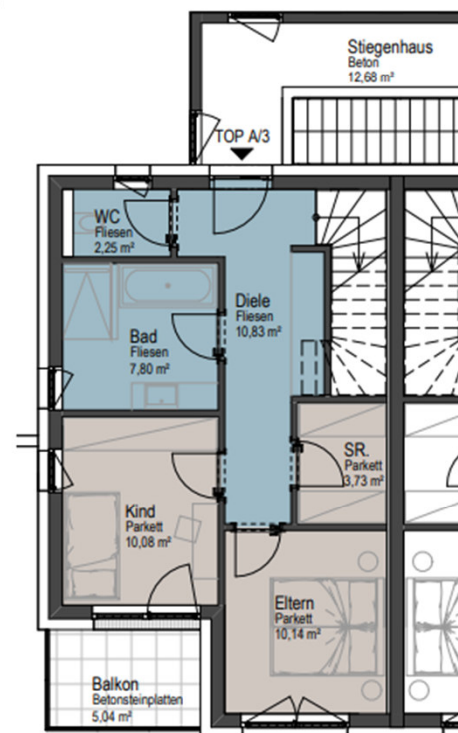
DACHGESCHOSS



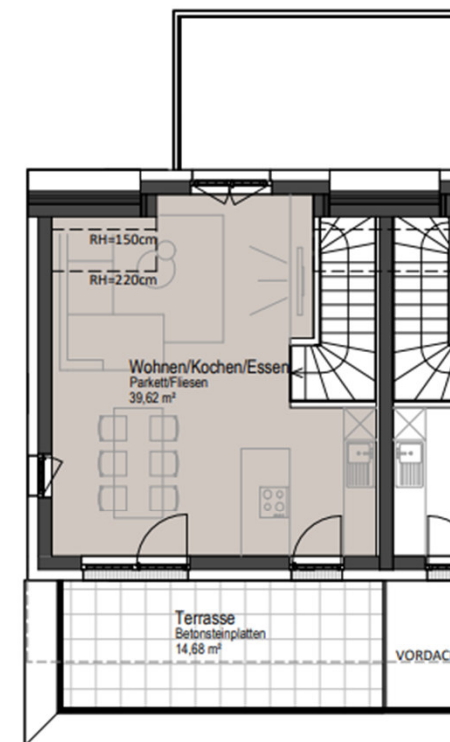
LAGEPLAN

TOP A/3

WOHNFLÄCHE	ca. 80 m ²
EINLAGERUNG	ca. 2,5 m ²
BALKON	ca. 5 m ²
TERRASSE	ca. 14 m ²



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Kostenübersicht



Haus	Wohnung	Doppelhaus	Eigengarten	Wohnfläche	Keller	Carport	Parkplatz	Gesamtpreis*
DH G		x	70,97 m ²	127,91 m ²	49,40 m ²	2		verkauft
DH F		x	82,78 m ²	142,39 m ²	53,85 m ²	2		€ 669.000,00
DH E		x	66,70 m ²	107 m ²	48 m ²	1	1	€ 538.500,00
DH D		x	65,00 m ²	107 m ²	48 m ²	1	1	€ 537.500,00
DH C		x	64,70 m ²	134 m ²	48 m ²	1	1	€ 599.500,00
DH B		x	65,00 m ²	134 m ²	48 m ²	1	1	€ 599.500,00
TOP A 1	x		70,00 m ²	81,33 m ²			2	€ 417.800,00 **
TOP A 2	x			79,91 m ²			2	€ 432.500,00 **
TOP A 3	x			84,45 m ²			2	€ 432.500,00 **

*Preise Baustufe I (belagsfertig) inkl. Grundanteil und Carport/ Parkplatz, ohne Ausbauarbeiten (Baustufe 2)

** Wohnungen schlüsselfertig inkl. Anschlusskosten und 2 Stellplätzen



Sonderwünsche

Jedem Käufer wird es ermöglicht, individuelle Sonderwünsche durch die von uns bekannt gegebenen Firmen in Abstimmung mit dem Bauträger ausführen zu lassen. Festgelegte Zwischen- und Endtermine sowie die Gesamtarchitektur der Anlage dürfen durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt werden.

Sämtliche Sonderwünsche müssen den Vorschriften der Gemeinde, der Bauordnung und den Normen entsprechen. Eine Klärung darüber ist im Zweifelsfall durch den Wohnungswerber zu erwirken.

Jegliche Änderungen sowie allfälliger Mehraufwand dafür sind direkt mit den entsprechenden Fachplanern / Fachfirmen abzuhandeln. Die Koordination der Sonderwünsche obliegt ausdrücklich dem Käufer. Mit der Ausführung von Sonderwünschen sind die am Bau beschäftigten Firmen zu beauftragen. Fremdfirmen sind nicht zulässig.

Die Firma MEIN HAUS Immobilien GmbH übernimmt für individuell vom Käufer beauftragte Sonderwünsche keine, wie auch immer geartete Haftung oder Gewährleistung.

Sonderwünsche - hierzu zählen insbesondere:

Architekt:	Änderung der Innenaufteilung, gestalterische Elemente Grund- und Aufriss,...
Installateur:	Bad, Dusche, WC, Waschmaschine, Anschlüsse,...
Elektriker:	Steckdosen, Lichtschalter, Telefon, Kabelfernsehen
Bautischler:	Innentüren: Design, Beschlag, Aufgehrichtung, Sonderfunktionen,...
Fenster:	Sonderfunktionen, Beschattung,
Fliesenleger:	Farbe, Form, Verlegung,...
Bodenleger:	Parkettbeläge: Design, Oberfläche, Randleisten
Maler:	Sonderfarben, Effektlasuren,...

Kontakte hierfür werden nach Vertragsabschluss bzw. abhängig vom Baufortschritt bekannt gegeben.

Anmerkungen

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht dem heutigen Stand der Technik. Die planliche Darstellung der Wohnungsgrundrisse gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgeblich für die Errichtung und Ausstattung der Wohneinheiten ist der vorangeführte Text.

Abweichungen vom PLAN/NATURMASS werden bis +/- 3% beiderseits toleriert. Abweichungen von den Verkaufsplänen und von dieser Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen (z.B. Vorgaben durch Architekt,

Sonderplaner, Statiker, Sanitär, Heizung, Elektro,...) bzw. durch Auflagen der Behörden erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Die grafischen Darstellungen, insbesondere Einrichtungsgegenstände, dienen der Veranschaulichung und stellen keinen Vertragsbestandteil dar. Ein Rechtsanspruch auf Gewährleistung besteht daher nicht. Sämtliche Bilder und Fotos sind lediglich Symbolfotos und dienen nur der Visualisierung.

Für Einrichtungsgegenstände sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

Zahlungsplan – Nebenkosten – Vertragserrichtung

Die Nebenkosten, bestehend aus den Vertragserrichtungskosten (1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt., Barauslagen und eventuell Treuhandschaften), der Grunderwerbssteuer (3,5 %), der Eintragungsgebühr des Eigentumsrechtes im Grundbuch (1,1 % des Gesamtkaufpreises). Die gesamten Anschlusskosten /- Gebühren und Verkehrsflächenbeiträge der Gemeinde / Leitungsträger (Wasser, Kanal, Strom) sind von der Käuferseite zu tragen (Doppelhäuser € 12.000)

Fixpreis bis zur Fertigstellung, exklusive vorgenannter Nebenkosten.

Baubeginn: Frühjahr 2024

Fertigstellung: Herbst 2025

Die Abrechnung der Leistungen erfolgt nach Baufortschritt und gemäß Ratenplan B des Bauträgervertragsgesetzes:

- 10 %** Anzahlung bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- 30 %** nach Fertigstellung Rohbau und Dach
- 20 %** nach Fertigstellung der Rohinstallation
- 12 %** nach Fertigstellung der Fassade und Fenster
- 17 %** nach Bezugsfertigstellung
- 9 %** nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- 2%** nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe des Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungsansprüche nicht durch eine Bankgarantie gesichert hat.



Bauträger / Generalunternehmer

ATRIUM Bauträger GmbH
Leondingerstr. 50, 4050 Traun

Verkauf

MEIN HAUS Immobilien GmbH
Leondinger Straße 50, 4050 Traun
www.meinhaus-immo.at
+43 (0) 7229/23 444-0

Vertragserrichtung

RA Dr. Andreas Gloyer
Gloyer Dürnberger Mayerhofer Rechtsanwälte GmbH
Hamerlingstr. 42, 4020 Linz
Tel: +43 732/272800
office@zu-recht.at
www.zu-recht.at

Finanzierungsberatung

Mag. Harald Fuchs
Vermögensberater
+43 (0) 699 / 11 05 43 19
finanzierung@haraldfuchs.at