

# ENGERWITZDORF / Wabengasse

HAUS 3-8



[www.hehenberger-projekte.at](http://www.hehenberger-projekte.at)



**HEHENBERGER**  
Massive Lebensqualität

**BMST. ING. Franz WÖSS**

Geschäftsführer  
Hehenberger Bau GmbH



Der Name Hehenberger steht seit über 60 Jahren für Zuverlässigkeit und Qualität. Wir sind ein mittelständisches Bauunternehmen mit engagierten und top ausgebildeten Mitarbeitern. Auf ihr Vertrauen bauen wir – mit vollem Einsatz.

**Gerhard HÖGLINGER**

Gesellschafter  
Hehenberger Höglinger Bauträger GmbH



**Franz GREIFENSTEIN**

Ihr persönlicher Ansprechpartner



Verkaufsbüro Linz: 4061 Pasching,  
Kramlehnerweg 1a (Nähe PlusCity)  
Mobil: +43 (0)664 22 82 000  
Mail: greifenstein@hehenberger-projekte.at

Hehenberger Höglinger Bauträger GmbH  
4153 Peilstein im Mühlviertel, Rinnmühle 1, Tel.: +43 (0) 7287 7213-0  
[www.hehenberger-bau.at](http://www.hehenberger-bau.at) / [www.hehenberger-projekte.at](http://www.hehenberger-projekte.at)

**PARTNER. WAHL.**

Es gibt Entscheidungen im Leben, die trifft man besser gemeinsam. Mit einem Partner an der Seite, der Erfahrung hat und Know-how. Wir von Hehenberger sind so ein Partner.

Als solcher laden wir Sie ein:  
Geben Sie Ihrem Leben Raum.  
Wir bauen **10 Häuser in Engerwitzdorf.**

*Bauen Sie auf Vertrauen und lassen Sie Ihren Wunsch wahr werden.*

**INHALTSVERZEICHNIS**

Projekt.Visualisierung. .... 04

Lageplan.Umgebung. .... 10

Plan.Skizzen. .... 12

Beschreibung.Ausstattung. .... 18

Sonder.Wünsche. .... 24

Allgemeine.Erläuterungen. .... 26

Kosten.Übersicht. .... 27

Finanzierung.Zahlungsplan. .... 28



## LICHT. BILDER.

Von welcher Seite auch immer Sie es betrachten: Ein Haus mit Garten ist eine Oase im Alltag. Ein Lebensmittelpunkt. Und im Leben gibt es unterschiedliche Bedürfnisse: Ruhe und Aktivität, Entspannung und Spannung.

Die Häuser in Engerwitzdorf vereinen diese Bedürfnisse unter einem Dach. Sie liegen ruhig und zentral zugleich, unweit von öffentlichen Verkehrsanbindungen und Einkaufsgelegenheiten.





## LAND. HAUS.

Zuhause ist, wo man sein kann, wie man ist. Am besten rundum glücklich. Zuhause ist Zukunft. Und zurück zur Natur, aber bitte mit allem Komfort, nahe zur Stadt.

Fangen Sie ruhig schon einmal mit dem Träumen an, das solide Fundament steht bereits: Seit über 40 Jahren setzen wir von Eckerstorfer auf Qualität, fachmännische Ausführung und kompetente Betreuung.

## WEIT. BLICK.

Ein Haus bezieht man nur einmal im Leben. Da ist eine detaillierte Planung und Ausführung gefragt. Auf dass Sie lange Freude haben in Ihrem Zuhause.

Bei diesen Häusern zählen vor allem die inneren Werte: Wir arbeiten mit erfahrenen Architekten zusammen, die Ihr Haus gemäß Ihren persönlichen Ansprüchen gestalten.





HAUS Nr. 1

oder Einzelhaus

HAUS Nr. 2

HAUS Nr. 3

HAUS Nr. 4

HAUS Nr. 5

HAUS Nr. 6

HAUS Nr. 7

HAUS Nr. 8

HAUS Nr. 9

oder Einzelhaus

HAUS Nr. 10

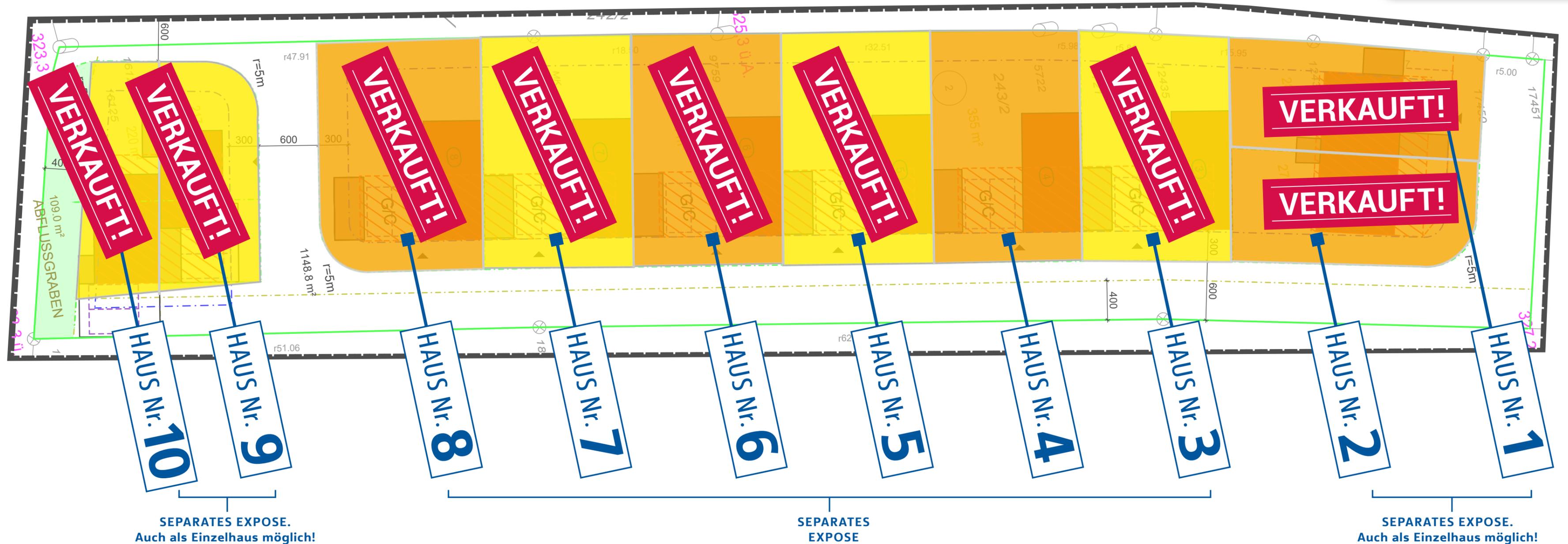
Bildquelle © 2018 Google, Kartendaten © 2018 Google

## STADT. LAND.NAH.

Die Gemeinde Engerwitzdorf zählt mit seinen 8741 Einwohnern zu den beliebtesten Naherholungsgebieten des unteren Mühlviertels

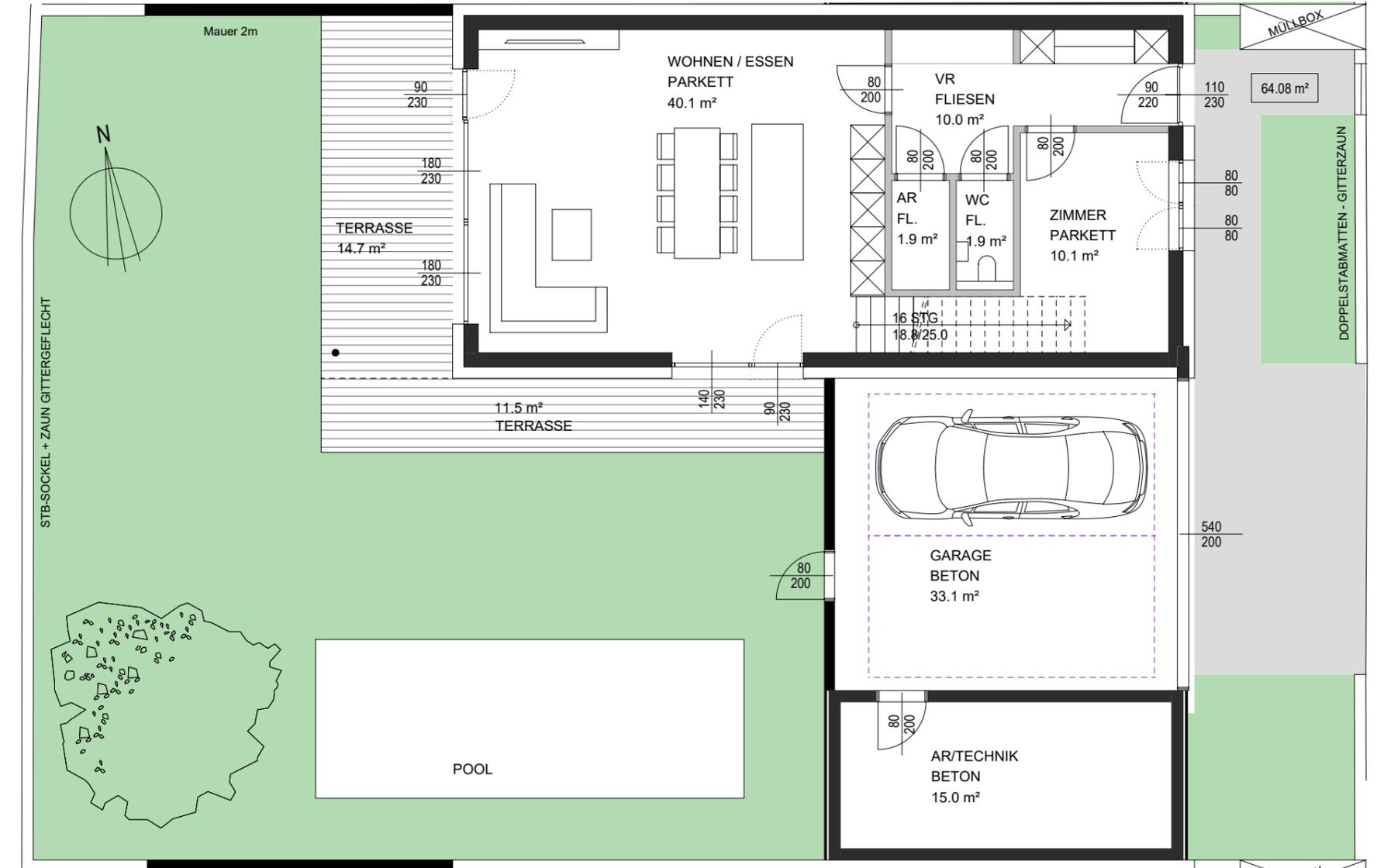
Auf Grund der Nachbarschaft zu Linz und der attraktiven Lage gehört Engerwitzdorf zu den am schnellsten wachsenden Gemeinden Österreichs. In den angrenzenden Streusiedlungen haben sich bereits Kerne mit dichterem Bepflanzung und entsprechender Infrastruktur (Schulen, Einkaufszentren und anderem) gebildet, ansonsten herrschen Einfamilienhäuser und traditionelle bäuerliche Ortschaften vor. Große Teile des Gemeindegebiets sind weiterhin von der Land- und Forstwirtschaft bestimmt. Ideal für Naturliebhaber!



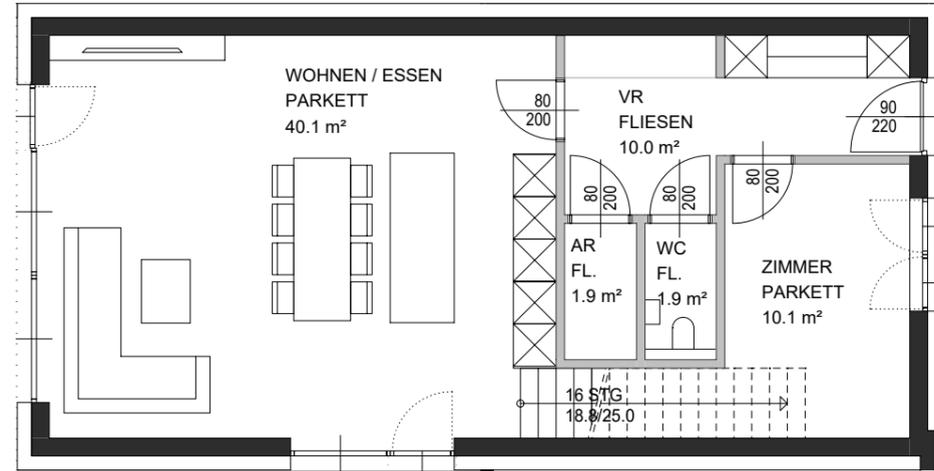


# HAUS Nr. 4

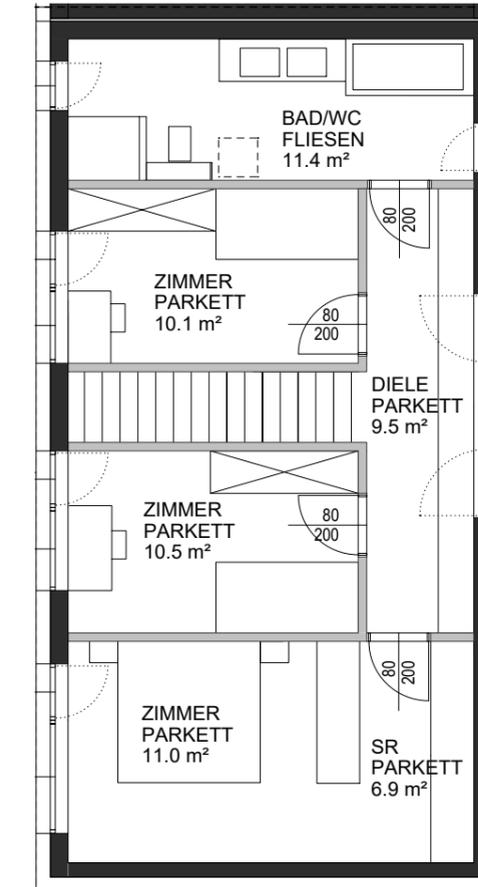
355,0 m<sup>2</sup> > Grundanteil  
123,0 m<sup>2</sup> > Wohnfläche



Erdgeschoss



Obergeschoss



**ÜBERSICHT  
 HAUS NR. 4  
 >> 355 m² Grundstück**

Wohnfläche gesamt 123,0 m²  
 EG 64,0 m²  
 OG 59,0 m²  
 (m²-Angaben gerundet)

## VER- UND ENTSORGUNG

Stromversorgung: Energie AG

Abwasserbeseitigung: in das öffentliche Kanalnetz

Dach- und Oberflächenentwässerung: Sickerschacht

Wasserversorgung: aus dem öffentlichen Netz

Heizung/Warmwasser:  
Erdwärmepumpe (Tiefenbohrung) inkl. integriertem Warmwasserspeicher und Passivkühlfunktion

Kabel-TV/Internet: Lehrverrohrung

Telefon: Lehrverrohrung

## Technische Beschreibung BAUSTUFE I

### BAUMEISTERARBEITEN

Baufeldfreimachung des Grundstückes

Erdaushub: Aushub der gesamten Baugrube und Fundamente samt hinterfüllen und verteilen des Aushubs im Baufeld inkl. Verfühen von überschüssigem Aushubmaterial auf AN-Deponie.

Fundamente: in Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis.

Kanal/Entwässerung: Innerhalb und außerhalb des Gebäudes in PVC, Durchmesser und Anzahl der Putzschächte nach den jeweiligen Erfordernissen und Vorschriften. Anschluss an den öffentlichen Kanal mit Rückstauklappe.

Außenwände in Ziegel 25 cm stark

Verputz / Spachtelung (Wände):

Innenputz: Kalkgipsmaschinenputz bzw. Kalkzementputz in Nassräumen.

Außenputz: 20 cm EPS-Vollwärmeschutz inkl. Reibputz in Standardfarbe.

Decken und Treppen in Stahlbeton. Untersichten der Decken und Treppen gespachtelt. Stiegenbrüstung gemauert.

Feuchtigkeitsabdichtung: entsprechend den gültigen Ö-Normen.

Fußbodenaufbau: Dämmbeschüttung | Dämmplatten nach wärme-schalltechnischem Erfordernis, Trittschalldämmplatten, Heizestrich

### TISCHLERARBEITEN

Innenstiegen: Holzhandlauf

Treppenbelegung: Trittstufe Parkett / Setzstufe weiß

### INNENTÜREN UND ZARGEN

Innentüren und Zargen: Aus Holz (Röhrenspantüre) in weiß, Türdrücker in modernem Design.

### BODEN / WOHNBEREICH INNEN

Fliesen, Parkett (Innerhalb Wohnbereich)

**Holzböden:** Wohn-, Kinder-, Schlafzimmer: Eichen-, Ahorn oder Eschenholzparkett geeignet für Fußbodenheizung, klebend verlegt, inkl. Sockelleisten.

**Keramische Beläge:** Windfang, Küche, Bad, WC: Keramische Bodenplatten mit Sockelfliesen; Wandverfliesung im WC und Bad bis Oberkante Türstock. Fliesengröße 30/30 cm oder 60/30 cm; Farbe weiß (matt oder glänzend) und grau oder braun (5 verschiedene Farbtöne)

### FENSTER, SONNENSCHUTZ, AUSSENTÜREN, GARAGENTOR

Kunststofffenster weiß mit 3-Scheibenisolierverglasung. Alu-Sohlbänke außen, Innenfensterbänke aus beschichteten Spanplatten. Raffstore elektrisch betrieben per Schalter bei allen Fenster- und Terrassentürelementen. Alu-Hauseingangstür einbruchhemmend mit Mehrfachverriegelung und Glasausschnitt.

### MALERARBEITEN

Sämtliche Wände und Decken mit Mineralfarbe weiß gestrichen.

### GARTEN

Gelände grob planiert und humusiert, ohne Saat. Traufenschotter 40 cm breit mit Rasenleistensteinen eingefrest.

### ZUGANG, ZUFAHRT

Lt. Plan – teilweise asphaltiert (samt Unterbau), teilweise begrünt

### CARPORT

Je Doppelhaushälfte ein Doppelcarport lt. Plan

### EINFRIEDUNG

lt. Plan – vor dem Haus Gitterstabzaun, im Garten Gittergeflecht – jeweils grau

Trennwände zwischen den Häusern im Garten lt. Plan in Sichtbeton

### ENTSORGUNG

Müllboxen aus Ortbeton für 2 Tonnen, Situierung nach Absprache

## AUSSTATTUNG/ SANITÄR

### Grundinstallation mit Einrichtungsgegenständen je Wohneinheit

#### WC:

- 1 Traggestell und Unterputzkasten
- 1 Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken
- WC und Waschbecken, Marke Laufen Pro
- WC-Drücker weiß, Marke Geberit oder gleichwertig
- Waschtischmischer chrom, Marke Hansgrohe oder gleichwertig

#### Bad:

- Warm- und Kaltwasseranschluss für Badewanne, Dusche und Waschtisch
- Waschtisch, Marke Laufen Pro
- Acrylbadewanne weiß 180x80cm, Marke Concept oder gleichwertig

- Acrylduschtasse weiß 100 x 100 cm. Marke Concept oder gleichwertig oder alternativ Walk-in-Dusche 100x100
- Wannenmischer chrom Unterputz, Marke Hansgrohe oder gleichwertig
- Brausegarnitur mit Duschgestänge, Marke Hansgrohe oder gleichwertig
- WC-Anlage (wie bei Punkt 1 „WC“ angeführt)

#### Küche:

- 1 Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Eckventil für Geschirrspüler u. Abfluss

#### Technik:

- Wasserzählergarnitur, Druckminderer, Wasserfilter
- 1 Waschmaschinenanschluss

#### Garten:

- 1 frostsicherer Kaltwasserauslass an der Fassade



Hansgrohe Einhandmischer



Hansgrohe Unterputzmischer



WC-Drücker Gerbrit



Handwaschbecken Laufen Pro,  
weiß (45 x 34 cm)



Wand-WC LaufenPro



Waschtisch Laufen Pro, weiß  
(85 x 48 cm)



Badewanne Concept, weiß  
(180 x 80 cm)

## AUSSTATTUNG/ WARMWASSER & HEIZUNG

Wärmepumpe (Tiefenbohrung) KNV 1255/06 oder gleichwertig mit integriertem Warmwasserspeicher und Passivkühlfunktion. Fußbodenheizung EG und OG. Ein Heizungsverteiler je Geschoß.

## AUSSTATTUNG/ ELEKTROINSTALLATION

Allgemein: Gem. Ö-Norm, EVU- und ÖVE-Richtlinien, bei verputzten Ziegelwänden als Unterputzinstallation. Schalterprogramm in weißer Standardausführung. Fehlerstromschutzschaltung und zweipolige Leistungsschutzschalter.

### Zugang außen:

- 3 Lichtauslässe bei Eingangstüre und Garage
- 1 Bewegungsmelder
- 1 Klingeltaster
- 1 FR-Schuko-Steckdose

### Windfang/Vorraum:

- 1 E-Hauptverteiler
- 2 Wechselschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Ausschalter für Außenbeleuchtung
- 1 Schuko-Steckdose
- 1 Klingelauslass

### WC:

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schuko-Steckdose

### Abstellraum:

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schuko-Steckdose

### Essbereich:

- 2 Wechselschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Schuko-Steckdosen
- 1 Klingelauslass
- 1 Raumthermostat

### Küche:

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 10 Schuko-Steckdosen
- 2 Leerrohrauslässe für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Auslass E-Herd Starkstrom

### Wohnbereich:

- 2 Wechselschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Ausschalter für Außenbeleuchtung
- 5 Schuko-Steckdosen
- 1 TV-Steckdose mit Leerverrohrung
- 1 Telefon-Steckdose mit Leerverrohrung

### Terrasse EG:

- 1 Wandlichtauslass
- 1 FR-Schuko-Steckdose

### Stiegen:

- je 2 Wechselschalter
- je 1 Wandlichtauslass

### Diele OG:

- 2 Wechselschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schuko-Steckdose

### Bad:

- 2 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 wandlichtauslass über Waschbecken
- 2 Schuko-Steckdosen

### Kinderzimmer:

- je 1 Ausschalter
- je 1 Deckenlichtauslass
- je 3 Schuko-Steckdosen
- je 1 Leerrohrauslass für Telefon- bzw. Internet

### Schlafzimmer:

- 3 Schalter (Wechsel- bzw. Kreuz)
- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Schuko-Steckdosen

### Schrankraum:

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schuko-Steckdose

### Technik:

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Schuko-Steckdosen
- 1 Anschluss Wärmepumpe

### Garage/Carport:

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Schuko-Steckdosen
- 1 Anschluss E-Auto

# SONDER WÜNSCHE

**Architekt:** Änderung der Innenaufteilung, gestalterische Elemente in Grund- und Aufriss etc.

**Installateur:** Bad, Dusche, WC, Waschmaschine, Anschlüsse etc.

**Elektriker:** Steckdosen, Lichtschalter, Telefon, Kabelfernsehen etc.

**Bautischler:** Innentüren (Design, Beschlag, Sonderfunktionen etc.), Fenster (Sonderfunktionen, Fensterbänke etc.)

**Fliesenleger:** Farbe, Form, Verlegung etc.

**Bodenleger:** Parkettbeläge (Design, Oberfläche, Randleisten)

**Maler:** Sonderfarben, Effektlasuren etc.

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

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. Sonderwünsche sind kostenpflichtig und bedürfen der Genehmigung des Bauträgers und der Bauleitung. Aus Haftungsgründen sind mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten zu beauftragen. Fremdfirmen sind nicht zulässig. Die Firma Hehenberger Bau GmbH übernimmt für individuell vom Käufer beauftragte Sonderwünsche keine wie auch immer geartete Haftung oder Gewährleistung.



## ANMERKUNG

Arbeiten und Bauteile (Ausstattung), die nicht namentlich in dieser Leistungsbeschreibung angeführt sind oder in einem Zusatz-schreiben genannt werden, sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Zeichnerische Ausdrucksmittel in den Plänen haben keine Gültigkeit für die Ausführung.

In der vorliegenden Leistungsbeschreibung durch Marken- oder Typenbezeichnung festgelegte Produkte können im Einvernehmen mit dem Bauherrn durch gleichwertige Produkte ersetzt werden, ohne dass hier durch irgendwelche Ansprüche des Käufers entstehen. Sollten zwischen den Plänen und der Baubeschreibung und Ausstattungsliste Unterschiede bestehen, gilt diese Leistungsbeschreibung.

## ANSCHLUSSGEBÜHREN/ ANSCHLUSSKOSTEN

Anschlussgebühren sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## GEWÄHRLEISTUNG

Für die Gewährleistung gelten neben den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen vorrangig die vertraglichen Vereinbarungen, subsidiär gelten die ÖNORMEN.

Teile der Geschosdecken sind als Elementdecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt, produktions- und transportbedingt treten in den Räumen Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden.

Durch die besonderen glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen.

Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen das Haarrisse nicht als Mangel anzusehen sind.

Vorhandene Silikonverfugungen sind Wartungsfugen und sind dementsprechend einer regelmäßigen Prüfung und Erneuerung zuzuführen.

## NEBEN.KOSTEN.

3,50 % Grunderwerbssteuer (Finanzamt)

1,10 % Eintragungsgebühr im Grundbuch (Bezirksgericht)

1,50 % Vertragserrichtungs- und Durchführungspauschale inkl. Treuhandkosten zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und Barauslagen; zuzüglich Treuhandkosten aus individuellen Sonderfinanzierungen; zuzügl. 20% Ust.

(Prozentangaben beziehen sich auf den Gesamtkaufpreis)

Haus	Grund- anteil	Wohnnutz- fläche (gerundet)	Terrasse	Abstell- räume außen	Garage / Carport	Preis belagsfertig	Preis schlüsselfertig
Haus 1							VERKAUFT!
Haus 2							VERKAUFT!
Haus 3							VERKAUFT!
Haus 4	355 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	412.000,00 €	437.000,00 €
Haus 5							VERKAUFT!
Haus 6							VERKAUFT!
Haus 7							VERKAUFT!
Haus 8							VERKAUFT!
Haus 9							VERKAUFT!

Der dem Kauf zugrundeliegende Umsatz wird im Sinn des § 6 (1) Zif. 9 laut uStG in der geltenden Fassung umsatzsteuerfrei behandelt.

\*\* Bei belagsfertiger Ausführung sind folgende Leistungen nicht enthalten: sanitäre Ausstattungsgegenstände, Malerarbeiten, Verfliesung, Böden, Innentüren, Stiegenbelag

Gemäß Bauträgervertragsgesetz BGBl 7/1997 (BTVG) erfolgt die Besicherung der Kundenzahlungen durch Grundbücherliche Sicherstellung gem. § 9 BTVG in Verbindung mit dem Ratenplan (§ 10 BTVG). Der Gesamtkaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:

40 %	Rohbau
20 %	Rohinstallation
12 %	Fassade, Fenster samt Verglasung
17 %	Übergabe der Wohnung in vereinbarter belags- oder schlüsselfertiger Ausstattung (siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung)
9 %	Fertigstellung der Gesamtanlage (Festlegung im Sinne des § 4 Abs. 1 Zif 1 BTVG erfolgt im Vertrag mit Übergabe des Doppelhauses in vereinbarter Ausstattung - Zug um Zug gegen Übergabe eines Haftbriefes einer inländischen Bank mit einer Laufzeit von 3 Jahren ab Übergabe;

Der Käufer ist verpflichtet, über den Gesamtkaufpreis bei Vertragsunterfertigung eine Zahlungsgarantie beim Schriftenverfasser und Treuhänder zu hinterlegen.

Treuhänder: Kanzlei Lughofer / Dr. Alexander Mirtl, M.B.L.  
Lughofer Rechtsanwälte, Graben 16, 4020 Linz  
Tel. +43 (732) 272 272, E-mail: office@lughofer.com



# SCHLÜSSEL? FERTIG!



# HEHENBERGER

Massive Lebensqualität

# SIE WÜNSCHEN? WIR HÖREN ZU.

**FRANZ GREIFENSTEIN**

**Verkaufsbüro Linz:**

4061 Pasching, Kramlehnerweg 1a (Nähe PlusCity)

Mobil: +43 (0)664 22 82 000

Mail: [greifenstein@hehenberger-projekte.at](mailto:greifenstein@hehenberger-projekte.at)

[www.hehenberger-projekte.at](http://www.hehenberger-projekte.at)