



TRAUN(M)HAFT WOHNEN

24 Eigentumswohnungen





INHALT

3 Das Projekt

4 Die Lage

6 Umgebung / Infrastruktur

7 Die Wohnungen - Preisliste

8 Grundrisse

21 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

24 Sonderwünsche + Umplanung

25 Wohnbauförderung

26 Finanzierung

27 Interessiert? - Ihre nächsten Schritte

DAS PROJEKT

WOHNTRAUN(M) RUHIG. ZENTRAL. MODERN

Das Projekt Wohntraun(m) umfasst zwei Wohnhäusern mit insgesamt 24 geförderten Eigentumswohnungen. Die Wohneinheiten mit Wohnflächen von 43 bis 97 m² teilen sich auf 3 Etagen auf. Jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Außenbereich sowie mindestens einen Tiefgaragen-Stellplatz.

- TOP RAUMAUFTEILUNG
- GROSSE AUSSENBEREICHE
- FIXPREIS INKL. TG STELLPLATZ
- LANDESFÖRDERUNG
- SCHLÜSSELFERTIG MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG
- FUSSBODENHEIZUNG
- ELEKTR. SONNENSCHUTZ - RAFFSTORE
- DG WOHNUNGEN KLIMATISIERT
- VIDEO GEGENSPRECHANLAGE
- GRANDER®-WASSERBELEBUNGSGERÄT





DIE LAGE

WOHNTRAUN(M) KURZE WEGE - GROSSE MÖGLICHKEITEN!

Die Wohnhausanlage am Drosselweg in Traun befindet sich inmitten eines neu entwickelten Siedlungsgebietes im Zentrum von Traun. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und öffentliche Verkehrsmittel.

Ob Familie oder Single, jung oder alt - Traun bietet für jeden das Richtige.

Arbeitsplätze. Kultur. Sport. Natur.

HAKA-Arena

Gymnasium

Sportanlage

Tennisplätze

Neue Mittelschule

Bus

Kindergarten

Einkaufen

Einkaufen

Traun
Stadtplatz

Bus

Straßenbahn



City Bus



UMGEBUNG / INFRASTRUKTUR

DAS WICHTIGSTE AUF EINEM BLICK

Kultur und Freizeit

Stadtplatz:	ca. 750 m
Schloss Traun:	ca. 1200 m
Spinnerei Traun:	ca. 1000 m
Oedtsee:	ca. 2000 m

Einkaufen

Eurospar:	ca. 300 m
Billa:	ca. 850 m
Plus City:	ca. 2700 m
Haid Center:	ca. 4800 m

Kinder und Jugend

Volksschule:	ca. 850 m
Kindergarten:	ca. 600 m
Sportanlage:	ca. 1100 m
Bundesrealgymnasium:	ca. 1500 m

Öffentliche Verkehrsmittel

City Bus:	ca. 150 m
Straßenbahn:	ca. 300 m
Bus Wilhelm Welser:	ca. 400 m
Bahnhof Traun:	ca. 2100 m



DIE WOHNUNGEN

HAUS 1						
Top	Lage	Wohnfläche [m²]	Loggia/Terrasse/Balkon [m²]	Garten [m²]	TG-Abstellplätze	Kaufpreis Verbraucher
Top 1.01	EG	91,49	17,31	121,59	2	VERKAUFT
Top 1.02	EG	69,71	17,41	40,43	2	VERKAUFT
Top 1.03	EG	42,95	14,55	21,45	1	VERKAUFT
Top 1.04	EG	70,90	18,02	81,03	2	VERKAUFT
Top 1.05	EG	63,38	10,59	51,75	1	VERKAUFT
Top 1.06	1. OG	91,49	14,6		2	VERKAUFT
Top 1.07	1. OG	69,71	13,93		2	VERKAUFT
Top 1.08	1. OG	42,95	11,3		1	VERKAUFT
Top 1.09	1. OG	70,90	14,45		2	VERKAUFT
Top 1.10	1. OG	63,38	8,41		1	VERKAUFT
Top 1.11	2. OG	91,90	115,94		2	VERKAUFT
Top 1.12	2. OG	97,08	122,82		2	VERKAUFT

HWB 34 f_{GEE} 0,70

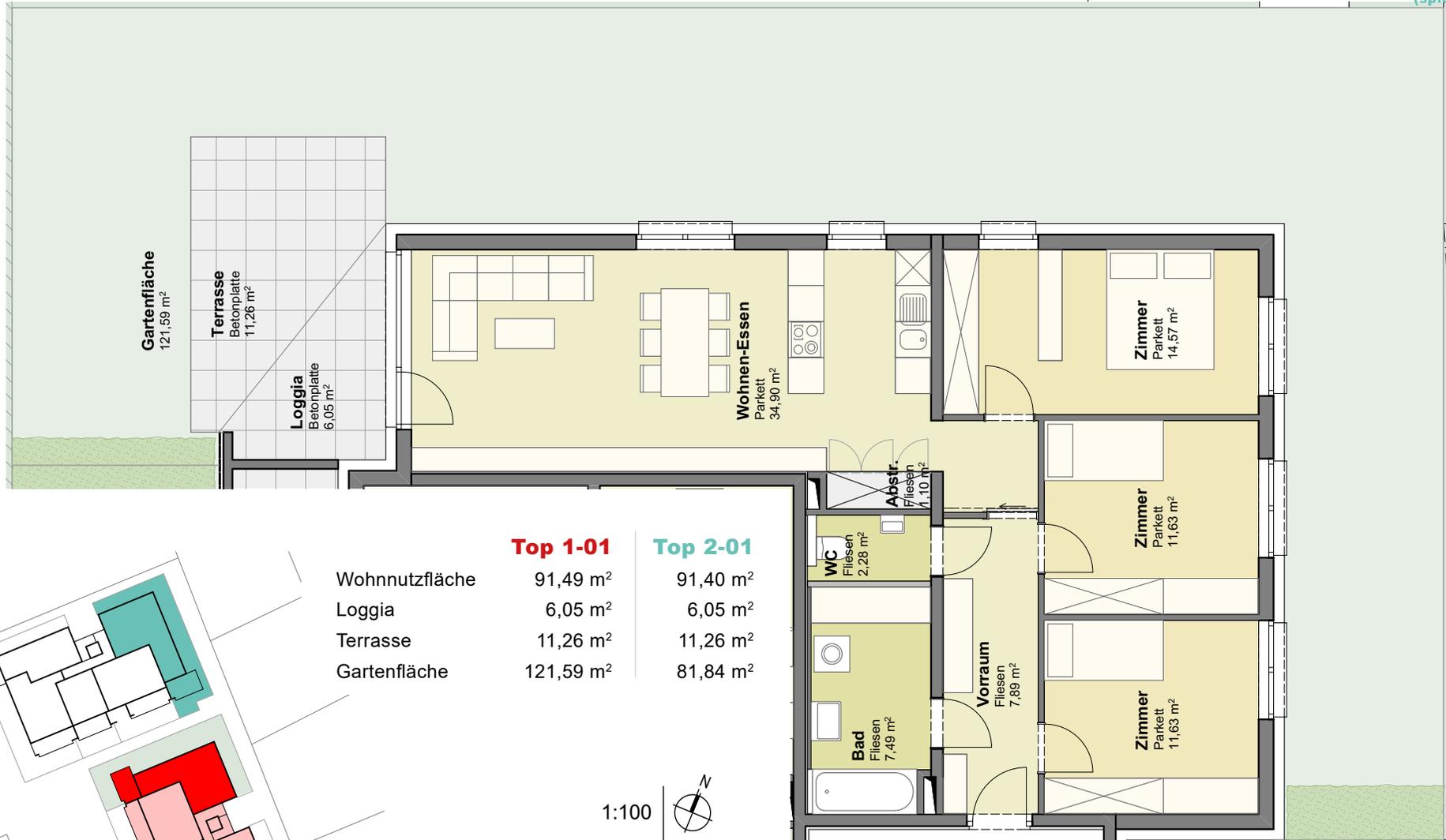
HAUS 2						
Top	Lage	Wohnfläche [m²]	Loggia/Terrasse/Balkon [m²]	Garten [m²]	TG-Abstellplätze	Kaufpreis Verbraucher
Top 2.01	EG	91,40	17,31	81,84	2	349.000 €
Top 2.02	EG	69,71	17,41	38,85	2	289.000 €
Top 2.03	EG	42,95	14,54	19,77	1	181.000 €
Top 2.04	EG	70,90	18,02	75,67	2	290.500 €
Top 2.05	EG	63,38	10,59	51,94	1	260.800 €
Top 2.06	1. OG	91,49	14,6		2	341.500 €
Top 2.07	1. OG	69,71	13,93		2	277.200 €
Top 2.08	1. OG	42,95	11,3		1	174.900 €
Top 2.09	1. OG	70,90	14,45		2	283.500 €
Top 2.10	1. OG	63,38	8,41		1	246.500 €
Top 2.11	2. OG	91,90	115,94		2	424.000 €
Top 2.12	2. OG	97,08	122,82		2	454.800 €

HWB 34 f_{GEE} 0,61

Sämtliche Preise sind Fixpreise. Die Anschluss- und Aufschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten. Die üblichen Kaufnebenkosten belaufen sich auf 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, sowie ca. 1,2% zzgl. 20% USt. Vertragserrichtungs- und Treuhandabwicklungskosten zzgl. Barauslagen (Wird vom Rechtsanwalt bzw. Treuhänder verrechnet), 3,0% Vermittlungskosten zzgl. 20% USt.

Wohnanlage Mitterfeldstraße 4050 Traun

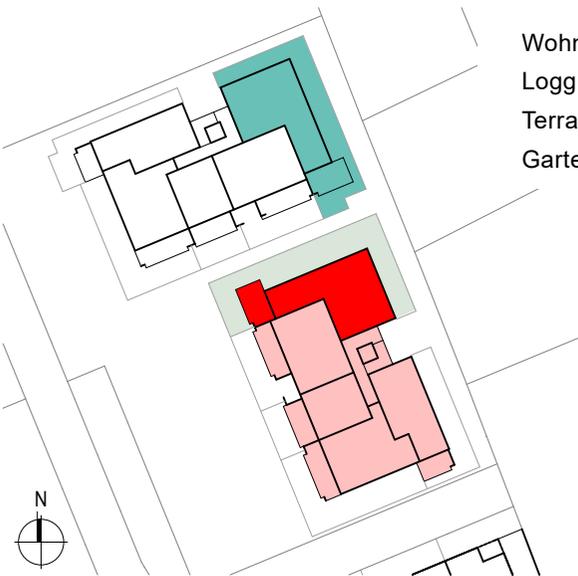
Haus 1 | Erdgeschoß | Top 1-01
Haus 2 | Erdgeschoß | Top 2-01
 (spiegelverkehrt)



	Top 1-01	Top 2-01
Wohnnutzfläche	91,49 m ²	91,40 m ²
Loggia	6,05 m ²	6,05 m ²
Terrasse	11,26 m ²	11,26 m ²
Gartenfläche	121,59 m ²	81,84 m ²

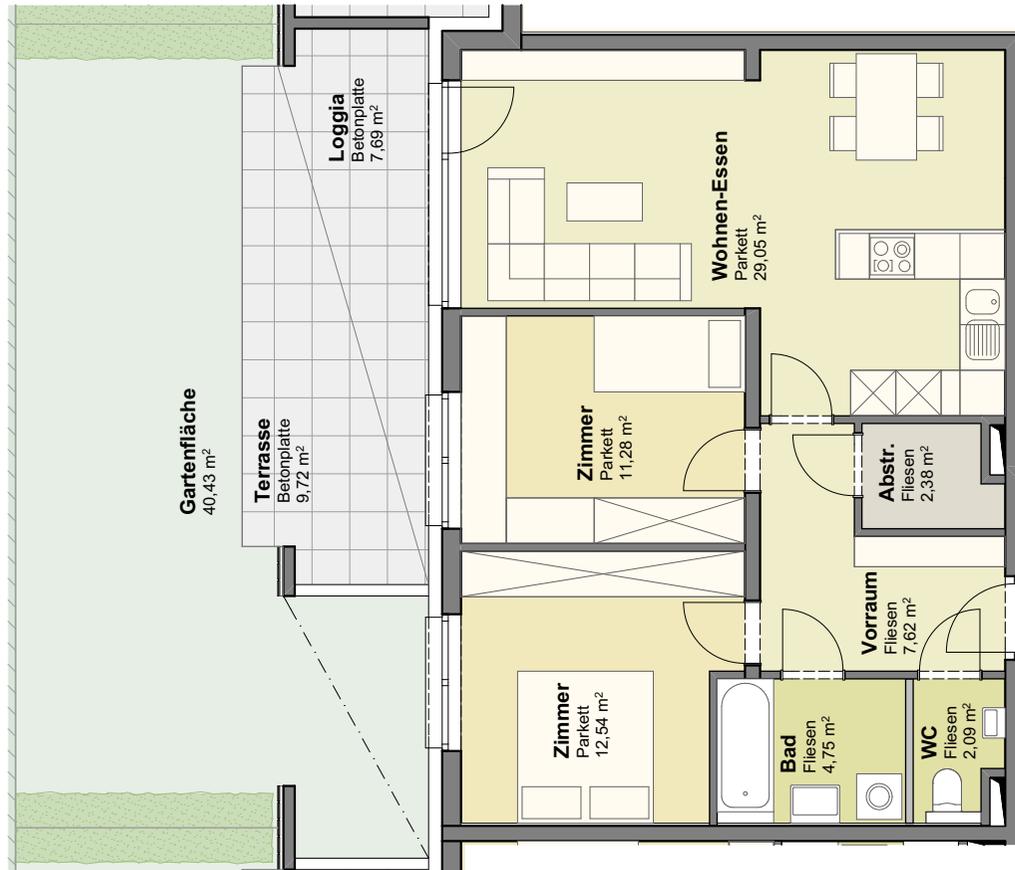
1:100 

Top 1-01



Wohnanlage Mitterfeldstraße 4050 Traun

Haus 1 | Erdgeschoß | Top 1-02
Haus 2 | Erdgeschoß | Top 2-02
(spiegelverkehrt)



← Top 1-02



1:100



Top 1-02 **Top 2-02**

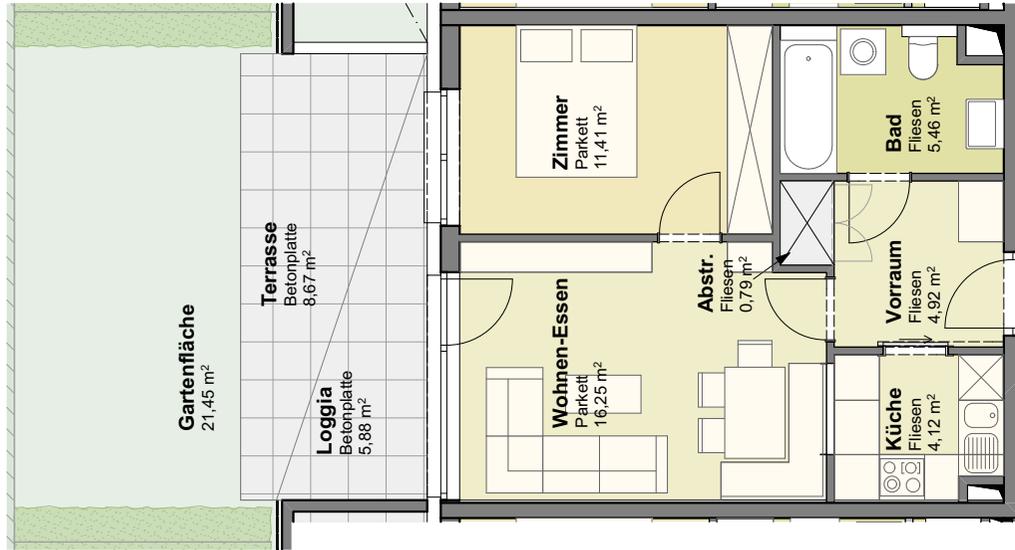
Wohnnutzfläche	69,71 m ²	69,71 m ²
Loggia	7,69 m ²	7,69 m ²
Terrasse	9,72 m ²	9,72 m ²
Gartenfläche	40,43 m ²	38,85 m ²

Wohnanlage Mitterfeldstraße 4050 Traun

Haus 1 | Erdgeschoß | Top 1-03
Haus 2 | Erdgeschoß | Top 2-03
(spiegelverkehrt)



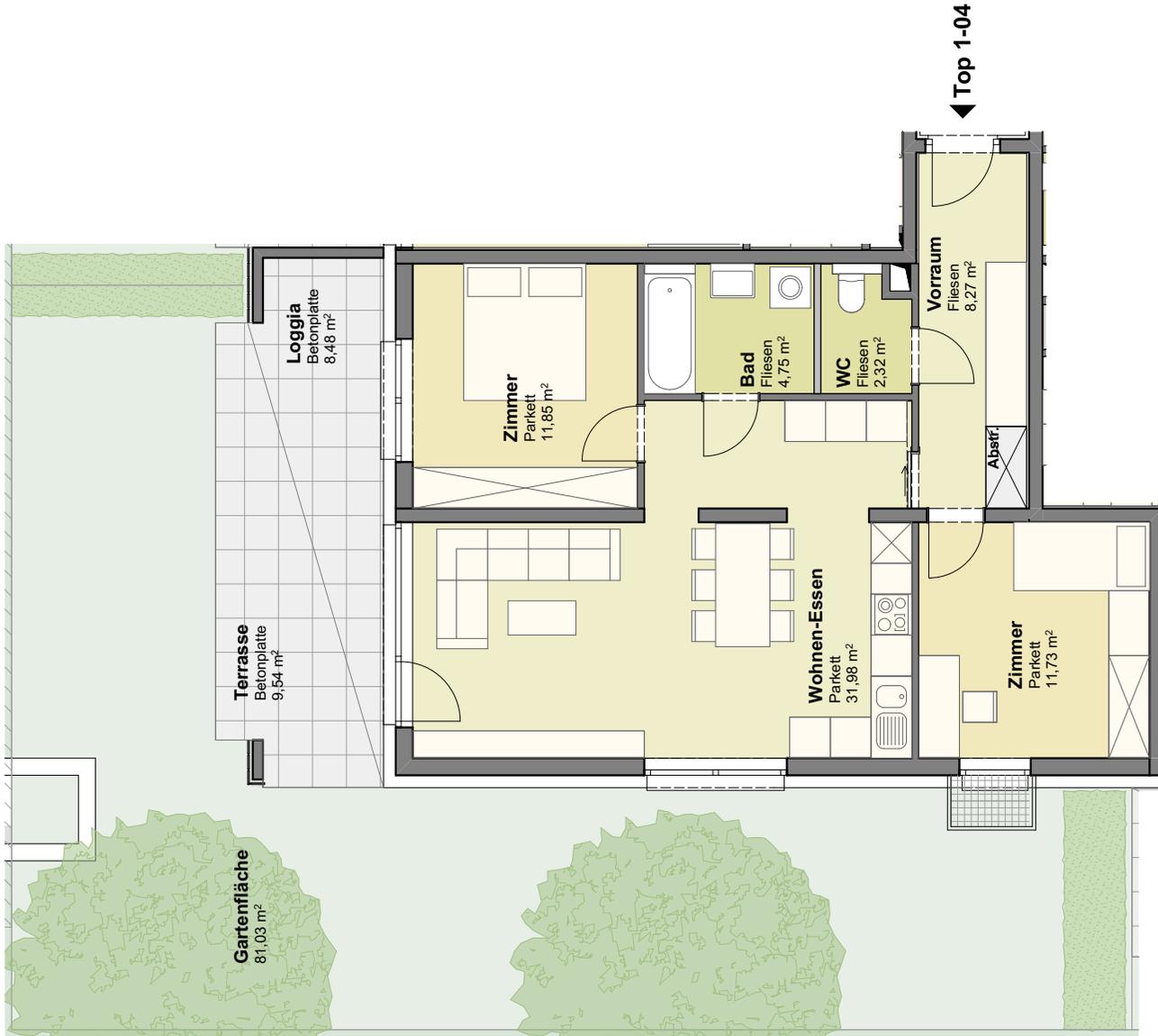
	Top 1-03	Top 2-03
Wohnnutzfläche	42,95 m ²	42,95 m ²
Loggia	5,88 m ²	5,87 m ²
Terrasse	8,67 m ²	8,67 m ²
Gartenfläche	21,45 m ²	19,77 m ²



← Top 1-03

1:100





1:100



Wohnanlage Mitterfeldstraße 4050 Traun

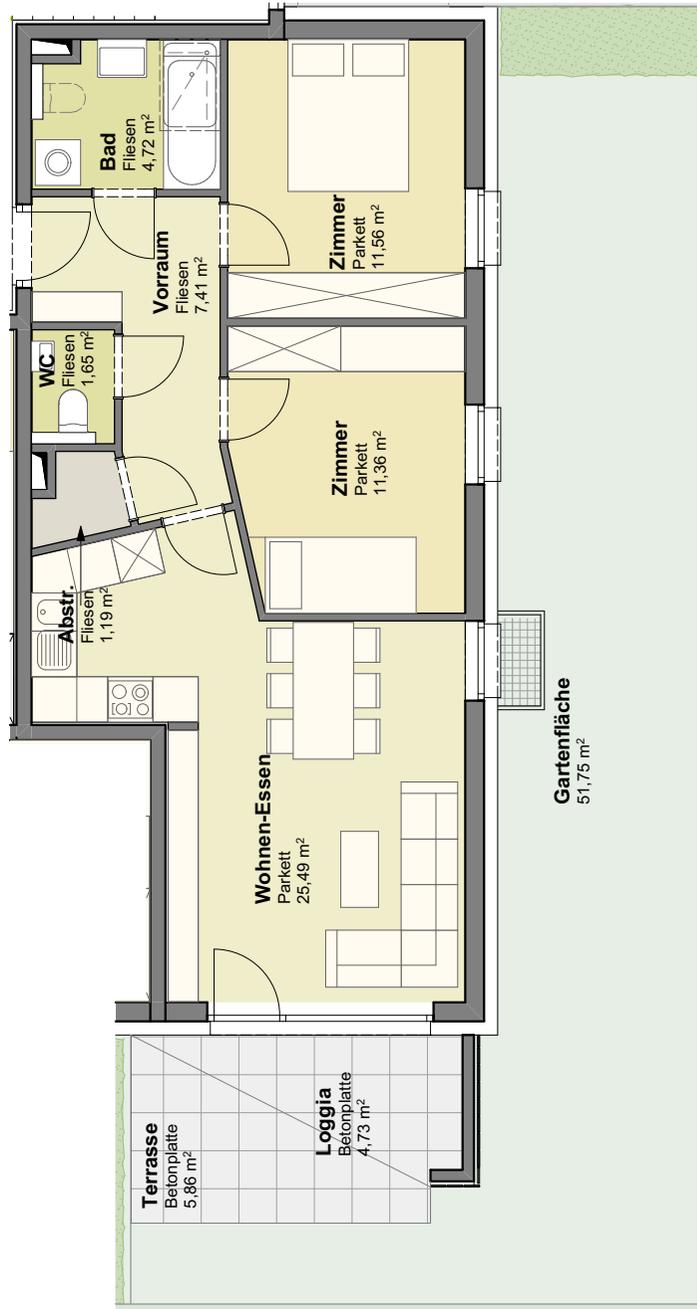
Haus 1 | Erdgeschoß | Top 1-04
Haus 2 | Erdgeschoß | Top 2-04
 (spiegelverkehrt)



Top 1-04 **Top 2-04**

Wohnnutzfläche	70,90 m ²	70,90 m ²
Loggia	8,48 m ²	8,48 m ²
Terrasse	9,54 m ²	9,54 m ²
Gartenfläche	81,03 m ²	75,67 m ²

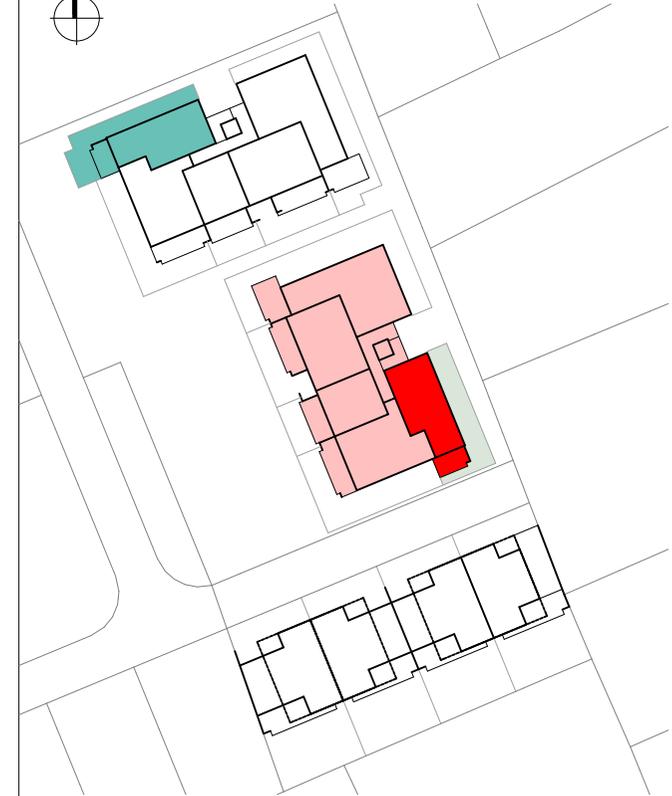
Top 1-05 ▶



1:100 | 

Wohnanlage Mitterfeldstraße 4050 Traun

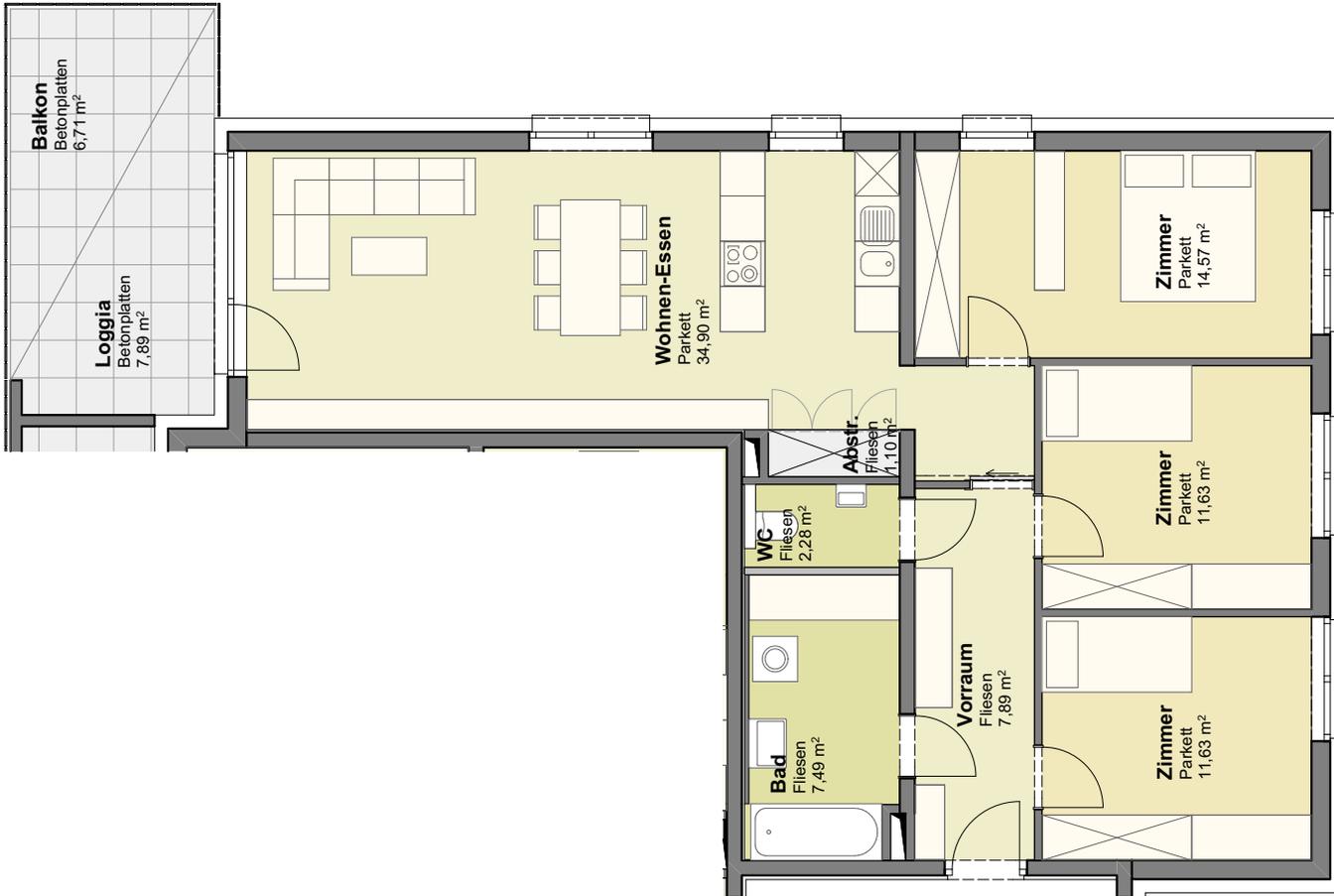
Haus 1 | Erdgeschoß | Top 1-05
Haus 2 | Erdgeschoß | Top 2-05
 (spiegelverkehrt)



	Top 1-05	Top 2-05
Wohnnutzfläche	63,38 m ²	63,38 m ²
Loggia	4,73 m ²	4,73 m ²
Terrasse	5,86 m ²	5,86 m ²
Gartenfläche	51,75 m ²	51,94 m ²

Wohnanlage Mitterfeldstraße 4050 Traun

Haus 1 | 1. Obergeschoß | **Top 1-06**
 Haus 2 | 1. Obergeschoß | **Top 2-06**
 (spiegelverkehrt)



Top 1-06

1:100



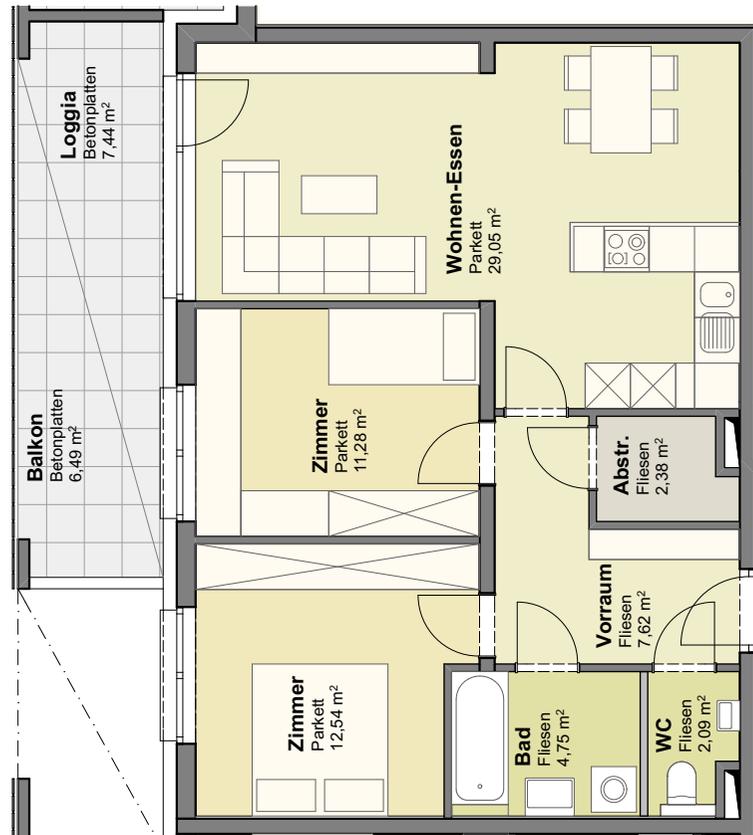
Wohnnutzfläche	91,49 m ²
Loggia	7,89 m ²
Balkon	6,71 m ²

Wohnanlage Mitterfeldstraße 4050 Traun

Haus 1 | 1. Obergeschoß | **Top 1-07**
 Haus 2 | 1. Obergeschoß | **Top 2-07**
 (spiegelverkehrt)



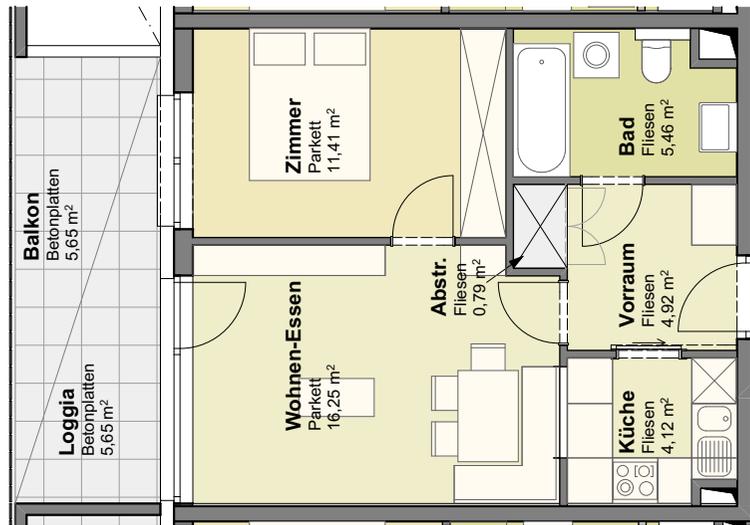
Wohnnutzfläche	69,71 m ²
Loggia	7,44 m ²
Balkon	6,49 m ²



← Top 1-07

1:100





← Top 1-08

1:100

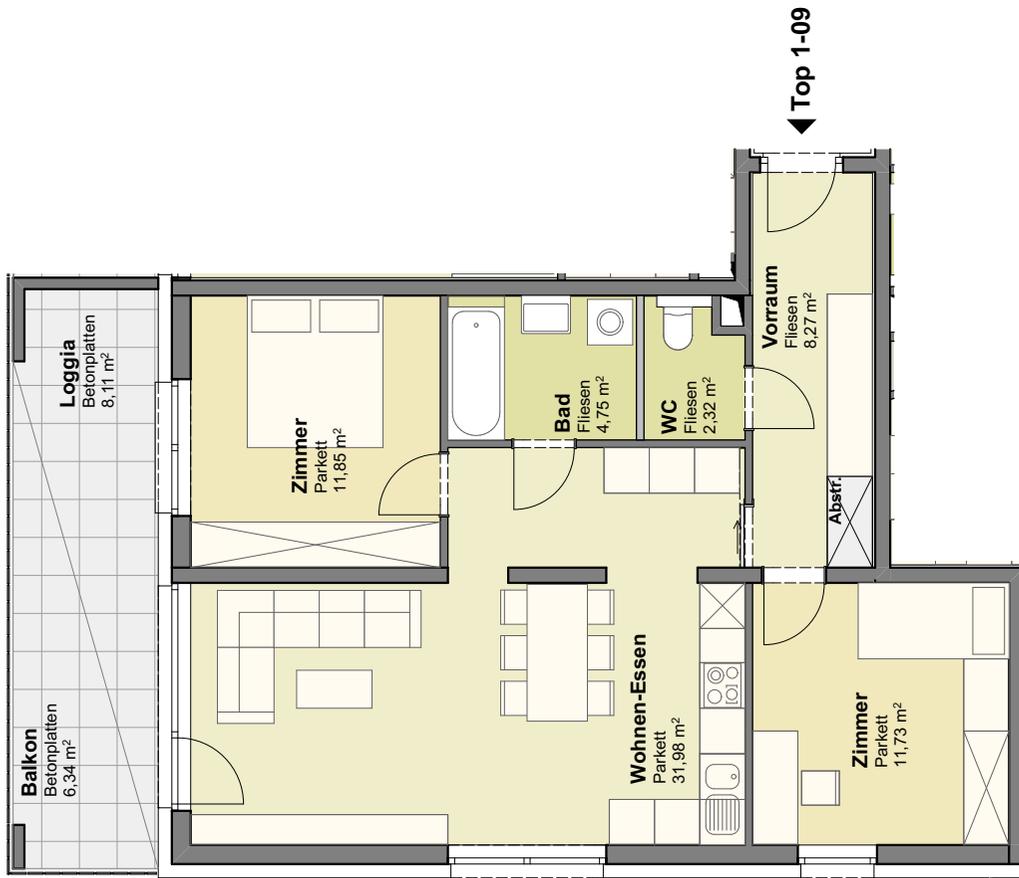


Wohnanlage Mitterfeldstraße 4050 Traun

Haus 1 | 1. Obergeschoß | Top 1-08
Haus 2 | 1. Obergeschoß | Top 2-08
 (spiegelverkehrt)



Wohnnutzfläche	42,95 m ²
Loggia	5,65 m ²
Balkon	5,65 m ²



1:100

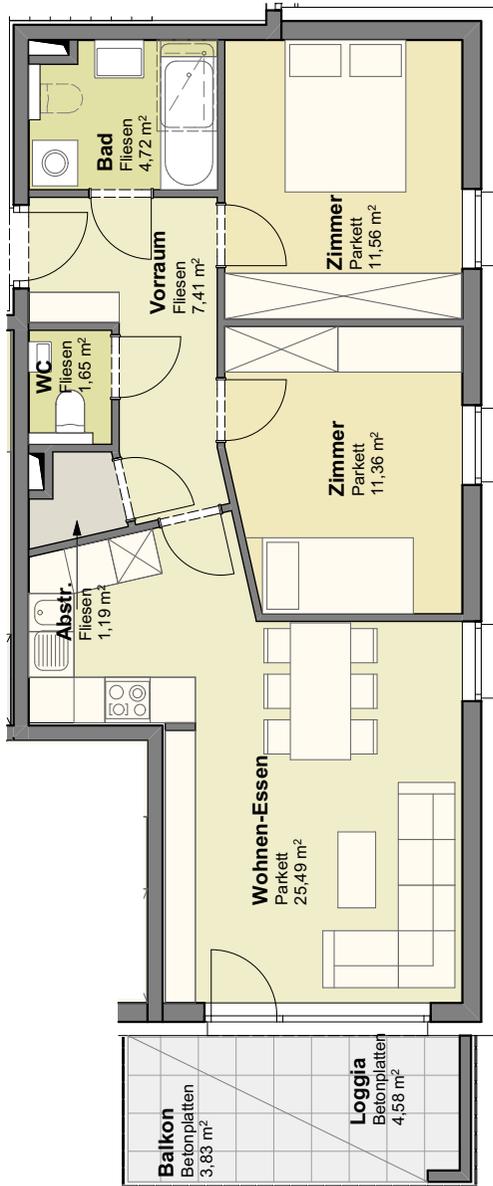
Wohnanlage Mitterfeldstraße 4050 Traun

Haus 1 | 1. Obergeschoß | Top 1-09
Haus 2 | 1. Obergeschoß | Top 2-09
 (spiegelverkehrt)



Wohnnutzfläche	70,90 m ²
Loggia	8,11 m ²
Balkon	6,34 m ²

Top 1-10 ▶



1:100



Wohnanlage Mitterfeldstraße 4050 Traun

Haus 1 | 1. Obergeschoß | **Top 1-10**
Haus 2 | 1. Obergeschoß | **Top 2-10**
(spiegelverkehrt)



Wohnnutzfläche	63,38 m ²
Loggia	4,58 m ²
Balkon	3,83 m ²

Wohnanlage Mitterfeldstraße 4050 Traun

Haus 1 | 2. Obergeschoß | Top 1-11
Haus 2 | 2. Obergeschoß | Top 2-11
 (spiegelverkehrt)



Wohnfläche	91,90 m ²
Terrasse	115,94 m ²



1:100



Wohnanlage Mitterfeldstraße 4050 Traun Keller und Tiefgaragen



BAU- & AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Sanitäre Einrichtungsgegenstände

*Sämtliche Sanitärgegenstände sind in der Farbe weiß,
Armaturen generell in verchromter Oberfläche vorgesehen.*

Handwaschbecken:

1 Handwaschbecken Fabrikat: Laufen, Type: Pro A 45x34cm
1 Sanitärarmatur Fabrikat: Hans Grohe, Type: Focus

Waschbecken:

1 Waschtisch Fabrikat: Laufen, Type: Pro A 65x48cm
1 Sanitärarmatur Fabrikat: Hans Grohe, Type: Focus

Badewanne:

1 Acryl Einbauwanne 180 cm lang, 80 cm breit, Fabrikat: Concept, Type: 100 inkl. Ab- und Überlaufgarnitur
1 Wannenfüll-Brausebatterie Fabrikat: Hans Grohe, Type: Focus
1 Brausegarnitur Fabrikat: Hansa, Type: Viva

Dusche:

Bodeneben, gefliest, mit Gully ohne Duschabtrennung
1 Brausebatterie Fabrikat: Hans Grohe, Type: Focus
1 Brausegarnitur Fabrikat: Hansa, Type: Viva

Toilette:

1 Hänge-WC (Tiefspüler) Fabrikat: Laufen, Type: Pro inkl. Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte (2-Mengenspülung), WC-Brille, WC-Deckel.

Die Sanitärgegenstände können vom Eigentümer gegen Aufpreis, verändert werden, sofern die Angaben zeitgemäß erfolgen.



Symbolbild



Symbolbild

BAU- & AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Fußbodenaufbau

Stahlbetondecke mit gespachtelter Untersicht, den statischen Erfordernissen entsprechend, darüber Beschüttung, Trittschalldämmung, PE-Folie, schwimmender Estrich (Fußbodenheizung), Fußbodenbelag.

Bodenbeläge

Vorraum, Abstellraum, Bad und WC werden gefliest. Fliesen lt. Vorgabe Bauträger, Format 30/60 cm, Verfugung grau.
In dem Koch-Ess-Wohnbereich sowie den Zimmern wird ein Klebeparkett inkl. Sockelleiste verlegt. Holzart: 3-Stab-Eiche original
Bei Loggien/Terrassen/Balkone werden Betonplatten, Format 50/50 cm, ausgeführt.

Bodenbeläge können vom Eigentümer gegen Aufpreis, verändert werden, sofern die Angaben zeitgemäß erfolgen.

In Stiegenhaus und Schleuse werden Feinsteinzeugfliesen inkl. Sockelleisten lt. Vorgabe Bauträger verlegt. Im übrigen Kellergeschoss wird ein entsprechender Verbundestrich bzw. schwimmender Est-

rich inkl. Staubfreier Versiegelung ausgeführt. Der Tiefgaragenbelag wird als Feinasphalt ausgeführt.

Wandbeläge

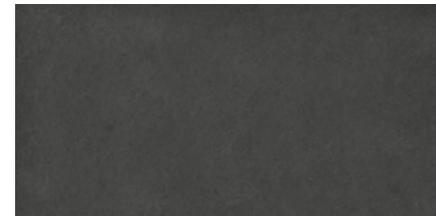
Bad und WC werden gefliest. Fliesen lt. Vorgabe Bauträger, Format 30/60 cm, Verfugung grau.
Höhe Verfliesung Bad: Raumhoch, Höhe Verfliesung WC: 120 cm, darüber weißer Innendispersionsanstrich.

Innenputz/Malerarbeiten

Alle Ziegelwände werden mit einem glatten, einlagigen Maschinenputz, oder Trockenputz, versehen. Decken sind nach Erfordernis gespachtelt.
Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen in den Wohnungen, Stiegenhäusern und schleusen erhalten einen weißen Innendispersionsanstrich. Wand- und Deckenoberflächen in Keller und Tiefgarage werden nicht gespachtelt und gemalt. Auf verzinkten bzw. feuerverzinkten Konstruktionen sind keine Anstriche vorgesehen. Sämtliche KFZ-Abstellplätze werden entsprechend markiert und nummeriert inkl. aller erforderlichen Fahrtrichtungs-pfeile, Kennzeichnung von Behindertenstellplätzen und udgl.



Symbolbild



Musterbild
Bodenfliese
30x60 cm
anthrazit



Musterbild
Wandfliese
30x60 cm
weiß



Musterbild
Parkett
Eiche

BAU- & AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Türen/Fenster

- Hauseingangstür aus Aluminium oder Holz, Farbe lt. Vorgabe Bauträger, mit Wechselgarnitur und Sicherheitszylinder gemäß Önorm und Anforderungen Bauphysik.
- Wohnungseingangstüren werden als Stahlumfassungszargen ausgeführt, Türblätter aus Holz, Farbe weiß, inkl. Wechselgarnitur, Doppelzylinder, Türschild und Türspion gemäß Önorm und Anforderungen Bauphysik.
- Sämtliche Türen innerhalb der Wohnungen werden als Holzumfassungszargen ausgeführt, Türblätter werden ausgeführt als Wabentüren, Farbe weiß, inkl. Einstemmschloss, Buntbartschlüssel, Rosettengarnitur Aluminium eloxiert. Bad/WC Türen mit Bad/WC Beschlag. Türe zwischen Vorraum und Koch-Ess-Wohnbereich erhält einen Glaseinsatz.
- Sämtliche Fenster und Türen in Außenbauteilen mit Ausnahme der Hauseingangstüre werden als Kunststofffenster mit mindestens 2-Scheiben-Isolierverglä-

sung lt. Energieausweis als Drehkippflügel bzw. teilweise fixverglast, Farbe weiß, hergestellt. Außenfensterbänke Aluminium, beschichtet, Farbe weiß. Innenfensterbänke Werzalit oder gleichwertig, Farbe weiß.

Schlosserarbeiten/Edelstahlarbeiten

Handläufe bzw. Geländer im Stiegenhaus werden in Edelstahl ausgeführt. Kellerabteile werden mittels verzinkter Metallkonstruktion abgetrennt.

Sonnenschutz

Bei sämtlichen Wohnungen werden Raffstores mit Funkfernbedienung, Farbe lt. Vorgabe Bauträger, ausgeführt.

Brieffachanlage

Im Eingangsbereich jedes Wohnhauses wird eine Brieffachanlage mit je einem Brieffach pro Einheit situiert.

BESONDERHEITEN

- **GRANDER®-Wasserbelebungsgerät, für mehr Lebensqualität im Alltag!**
- **Ein Klimagerät je Wohneinheit für die Wohnungen im 2. OG!**



Symbolbild



Symbolbild



SONDERWÜNSCHE + UMPLANUNG

Prospekte und Muster der Standardausstattung (Bodenbeläge, Türen, Türenbeschläge, Sanitärkeramik, Sanitärarmaturen, Schalterprogramms) liegen vor und können besichtigt werden. Abweichungen in Farbe und Struktur können bei den Mustern durchaus möglich sein somit können die Muster als nicht verbindlich angesehen werden. Selbstverständlich können gegen Aufpreis auch andere Oberflächen, Materialien und Produkte gewählt werden.

Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und rechtzeitig vom Erwerber, dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden.

Grundrissänderungen sind, wenn technisch möglich, zulässig. Jeder Käufer erhält die Möglichkeit Änderungen, bis zu einem Zeitaufwand von einer Stunde, in die Planung einfließen zu lassen. Der Planungsaufwand darüber hinaus wird dem Erwerber in Rechnung gestellt (Stundensatz technischer Zeichner: EUR 80,- zzgl. 20% USt.). Wir weisen darauf hin, dass aufgrund von Planungsänderungen, auch Mehrkosten bei einzelnen Professionisten entstehen können. Änderungen in Bezug auf Materialien bzw. Produkte, sind direkt mit den jeweiligen Professionisten abzuklären bzw. zu beauftragen. Sollte die Ausführungsplanung oder einzelne Angebote der Professionisten nicht rechtzeitig vom Erwerber freigegeben bzw. beauftragt werden, wird die Wohneinheit Standardmäßig gem. Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausgeführt.



WOHNBAUFÖRDERUNG

FÖRDERUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Gefördert wird die Errichtung von Eigentumswohnungen durch Zuschüsse des Landes Oberösterreich.

Es handelt sich dabei um ein Hypothekendarlehen der OÖ Landesbank AG mit einer Laufzeit von 30 Jahren (bei variabler Verzinsung) oder mit einer Laufzeit von 20 Jahren (bei Fixverzinsung), das mit Zinsenzuschüssen des Landes gefördert wird.

Bei einem Wohnhaus gilt folgende Höchstgrenze:

Das Ausmaß des Hypothekendarlehens beträgt bei einem Ein- und Zweipersonenhaushalt € 60.000,- pro Wohnung. Ab drei Personen erhöht sich die Förderung um € 10.000,- für jedes Kind, das im gemeinsamen Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldet ist. Zusätzlich erhöht sich die Förderung um weitere € 6.600,- für einen Tiefgaragenstellplatz je Wohnung.

Antragstellung: Der Antrag ist mittels Onlineantrag oder Formular an die Direktion Gesellschaft, Soziales und Ge-

sundheit, Abteilung Wohnbauförderung zu richten.

Mehr Information über die Förderung für Wohnungen erhalten Sie beim Amt der OÖ Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (LDZ), Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, Tel.: 0732 77 20 oder unter www.land-oberoesterreich.gv.at (> Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen bzw. Formulare). Die Vorgaben des Landes Oberösterreich zu den Einkommensgrenzen müssen erfüllt werden. Das Land OÖ hat das Recht, die Vorgaben zu ändern. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung!



FINANZIERUNG

Die Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie

Der Gesamtpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis + Nebenkosten + Barauslagen
Die **Förderung** vom Land OÖ hilft Ihnen eventuell bei der Finanzierung.

Die Kosten für die Parkplätze sind im Kaufpreis ebenso inkludiert wie die **Anschlusskosten** für Kanal, Wasser, Strom, Heizung etc..

Nebenkostenübersicht:

3,5 % Grunderwerbssteuer (Kaufpreis u. 50% der Vertragserrichtungskosten als Berechnungsgrundlage),
1,1 % Eintragungsgebühr (Kaufpreis u. 50% der Vertragserrichtungskosten als Berechnungsgrundlage),
1,2 % Vertragserrichtungs- u. Treuhandabwicklungskosten zzgl. 20 % USt. zzgl. Barauslagen
3,0 % Vermittlungskosten zzgl. 20 % USt.

Finanzierung: Die Finanzierung ist über jedes inländische Kreditinstitut möglich.

Zahlungsplan gem. § 10 BTVG (Ratenplanmodell B):

Bei Zahlung nach Ratenplan ist der vereinbarte Preis in Raten zu entrichten, die jeweils erst nach Abschluss der folgenden Bauabschnitte fällig werden. Zu nachstehenden Terminen sind höchstens folgende Teile des Preises fällig:

- 10% bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
- 30% nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
- 20% nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- 12% nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- 17% nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- 9% nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z. 1 BTVG);
- 2% nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat





Bleiben Sie informiert: www.zeinger.immobilien/ziprojects/21

Bauträger:  **LEBENSQUELL**
Lebensquell Bauträger GmbH
Erlenweg 3 - 4320 Perg

Zeinger Immobilien GmbH
Harrachstraße 4/2/1 - 4020 Linz
E-Mail: office@zeinger.immobilien
Tel.: 0732 / 272 123



Satz- und Druckfehler vorbehalten.
Veränderungen bzw. Anpassungen
bei Bau- und Ausstattungsbeschreibung
sowie bei Grundrissen vorbehalten.
Alle Flächenangaben sind gerundet,
alle Bilder sind Symbolbilder.
Bilder: Unsplash