

PROJEKT VORANKÜNDIGUNG

REIHENHÄUSER IN BRAUNAU NEUSTADT

Wohn-/Nutzfläche: 128 m²

Baubeginn: 2023/24

Telefon: +43 7743 / 200 90

PROVISIONSFREI

**FESSL
& PARTNER
IMMOBILIEN**

WWW.FESSL-BAU.AT

Haustyp: **Eigentum**
Größe: **4 -5 Zimmer**
Wohnfläche: **ca. 128 m²**

Baujahr: **2023/24**
Objektzustand: **Erstbezug**
Heizungsart: **Geothermie**
Braunau-Simbach

Diese hochwertigen Reihenhäuser entstehen in der Braunauer Neustadt, an der Steindlstraße.

Nahversorger und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Dazu gehören **Arzt, Volksschule, Kindergarten, Krabbelstube, Sportanlagen und vieles mehr.**

In der Stadt Braunau steht das Leben im Mittelpunkt, mit **Hallen- und Freibad, Kinocenter, Gasthäuser, Einkaufsmärkten, Cafehäuser** und großzügige Erholungsflächen rund um das Stadtgebiet.

Die Nähe zu der angrenzenden Stadt Simbach, sowie der Gemeinde Ranshofen bietet wirtschaftlich aber auch beruflich weitere Möglichkeiten.



INFRA
STRUKTUR



BRAUNAU
AM INN



MITT'N IN DER STADT UND DOCH EIN RUHIGES WOHNGEBIET







HOCHWERTIGE **REIHENHÄUSER** IN STADTNÄHE

Mit dem Wohnprojekt „REIHENHÄUSER“ entstehen in der der Stadt Braunau, Reihenhäuser mit je **ca. 128 m²** Wohnnutzfläche.

Alle Häuser verfügen über **zwei überdachte PKW-Stellplätze** und einen **Abstell- und Technikraum** im Erdgeschoss.



FAKTEN

Unsere Häuser bieten große und geschützte Erholungsflächen. Zusätzlich entstehen zwischen den Gebäuden vorgesetzte, südwestlich ausgerichtete Terrassen. Die eigene Gartenfläche lädt zur freien Gestaltung förmlich ein. Ausstattung ist individuell wählbar. Zudem gibt es unterschiedliche Varianten für Sanitäreinrichtung sowie Bodenbeläge.

Bei diesem Projekt wurde besonders auf hochwertige und exklusive Materialauswahl geachtet.

BAUMEISTERQUALITÄT

- selbstverständlich!

Hochwertig ausgestattet unter Bedachtnahme **ökologischer Bauweise**.

Bei allen Projektbeteiligten wird bewusst auf **Regionalität** gesetzt.

Namhafte Handwerksbetriebe sind im Projektteam für die Umsetzung höchster Qualitätsansprüche beteiligt.





FLEXIBEL wie das **LEBEN**:

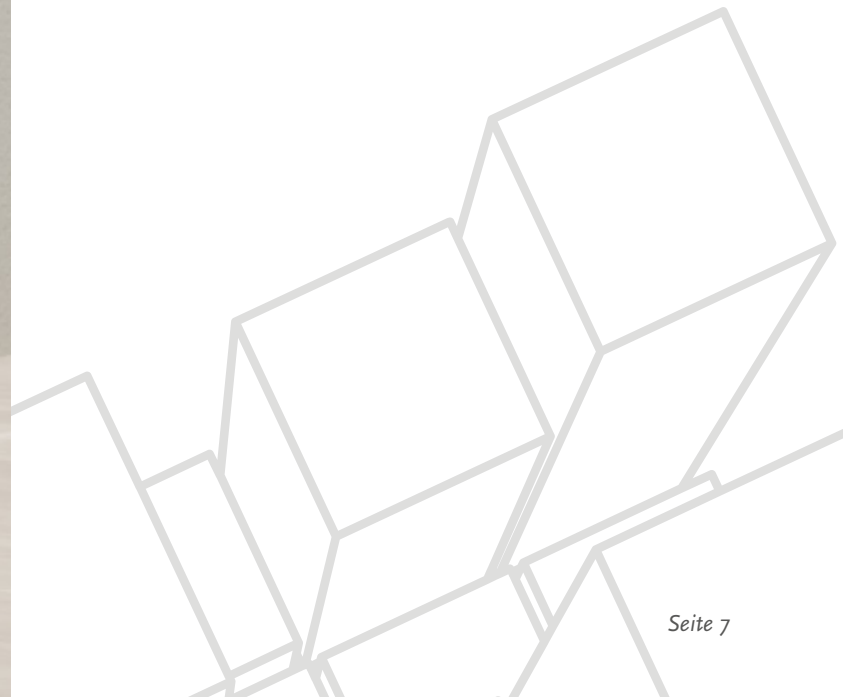
Wohnraum ist Lebensraum, welcher alle Ansprüche erfüllen soll, egal ob für jung oder alt. Das ist unser Projektziel.

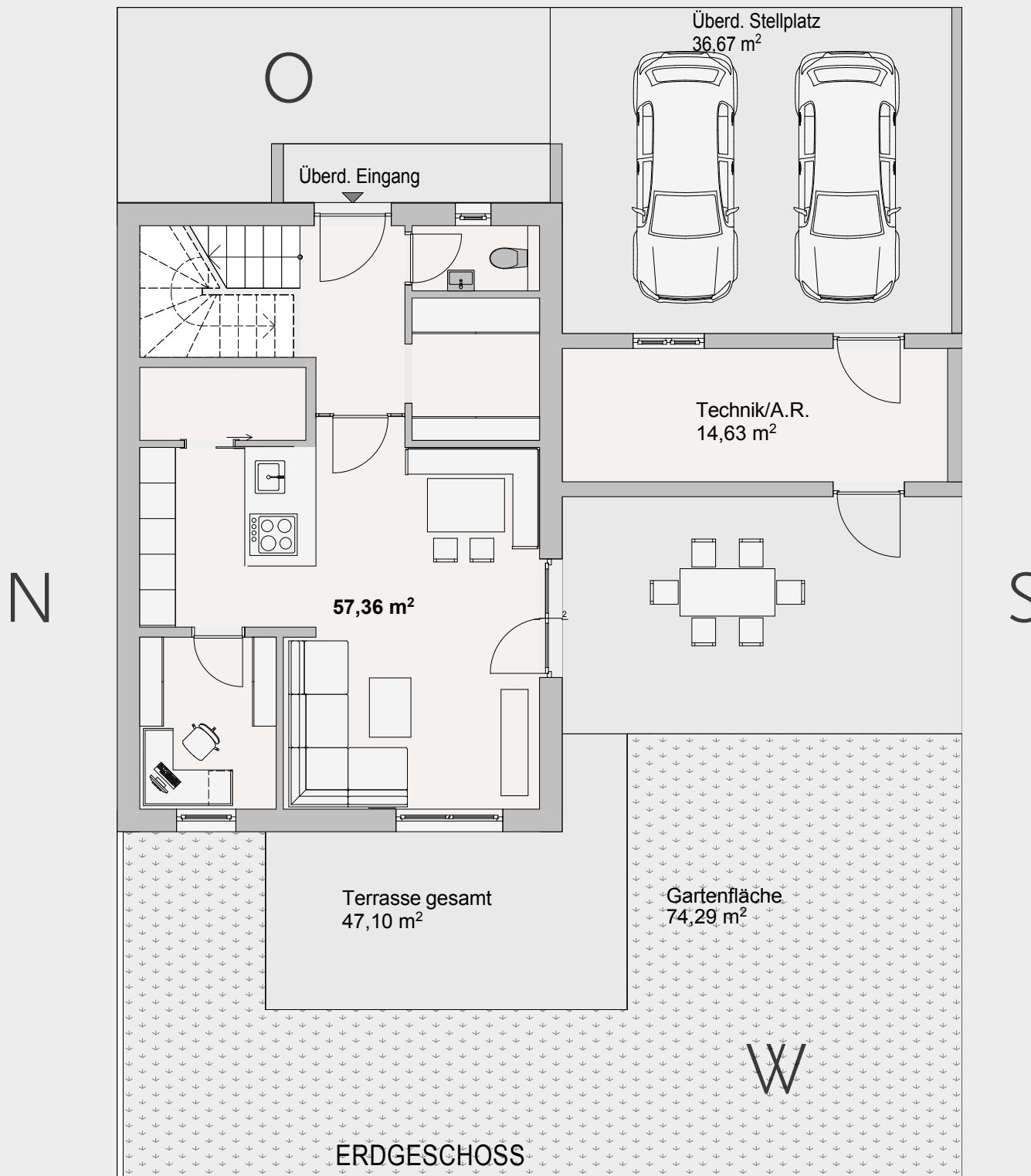
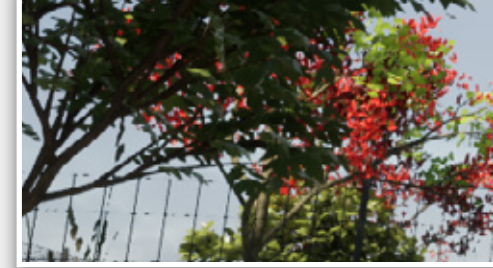
Ob Single, Jungfamilie oder gehobenes Alter, diese Immobilie passt sich ihren Lebenslagen an!

Modernes Design im Einklang mit städtischer Lebensqualität.

Bei der Planung wurde besonders auf großzügige Terrassenflächen sowie auf die optimale Sonnenausrichtung der einzelnen Häuser Wert gelegt.

Die Häuser verfügen über einen individuell gestaltbaren Eigengarten.

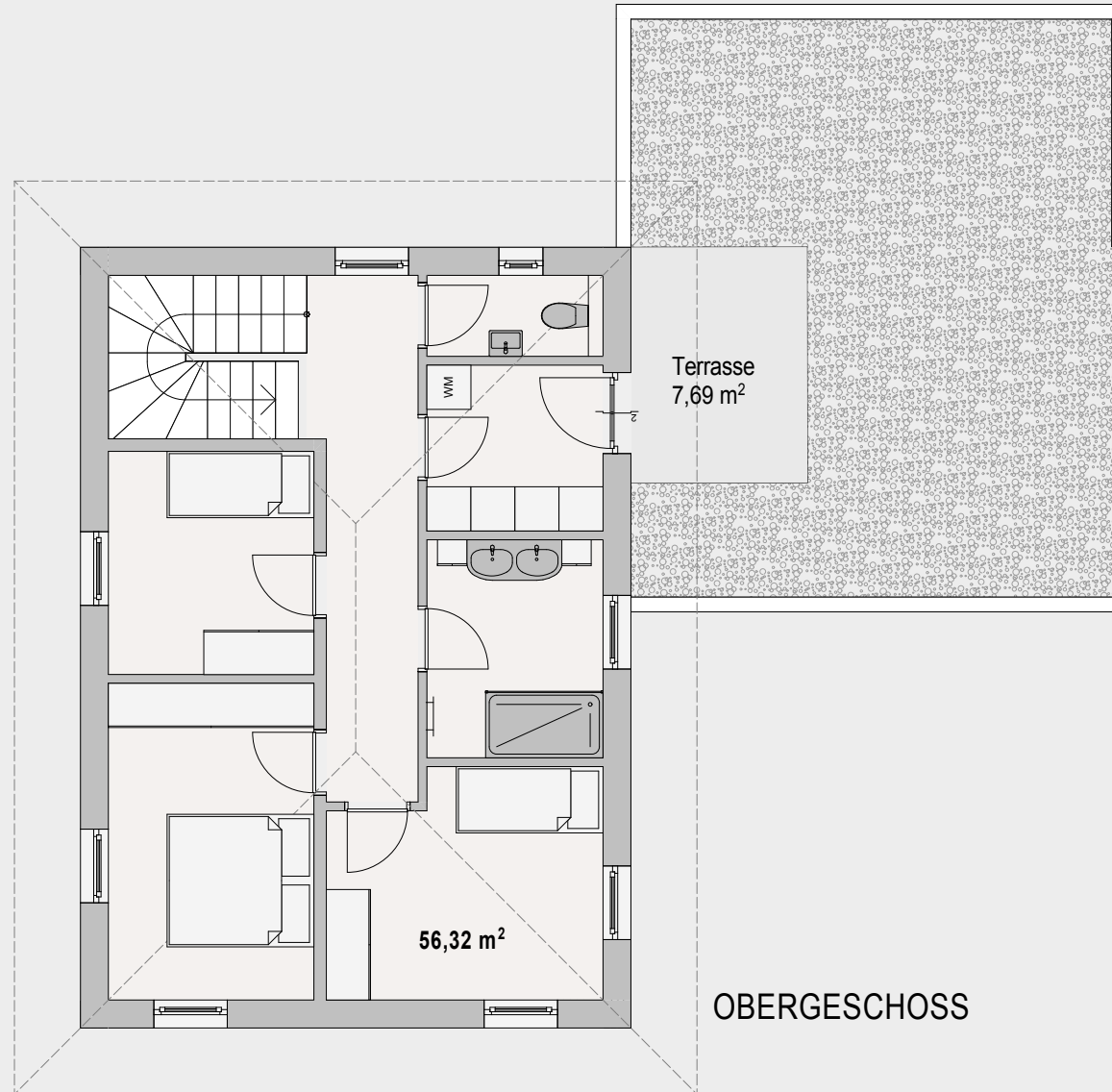




EG

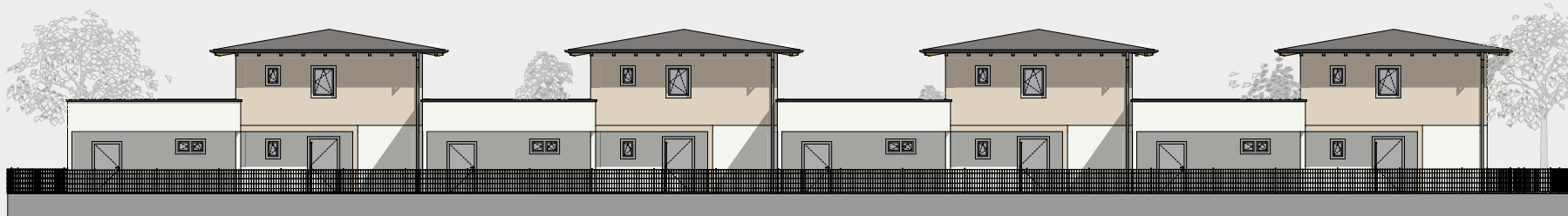


REIHENHAUS



OG

REIHENHAUS

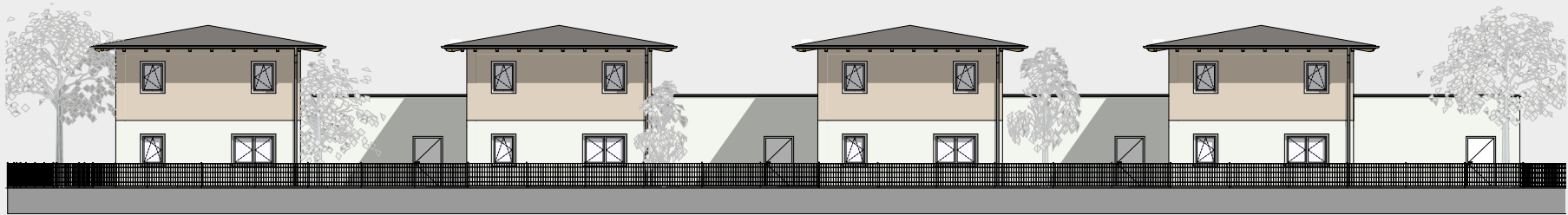


ZUFAHRT - NORDOSTEN

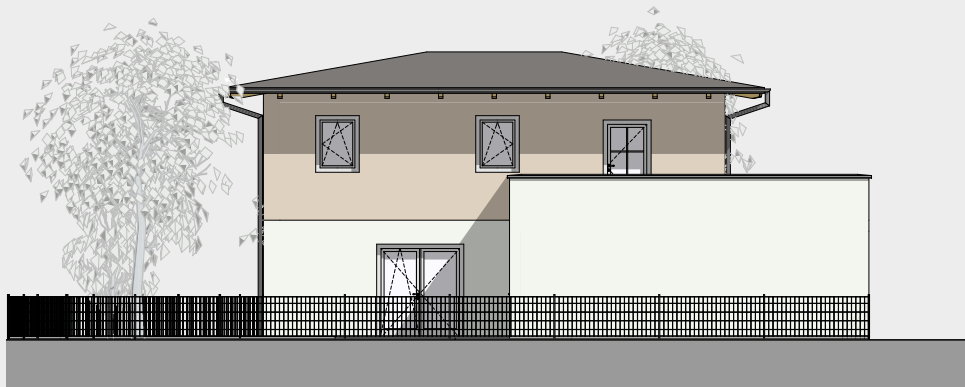


SEITENANSICHT

SEITEN-ANSICHTEN

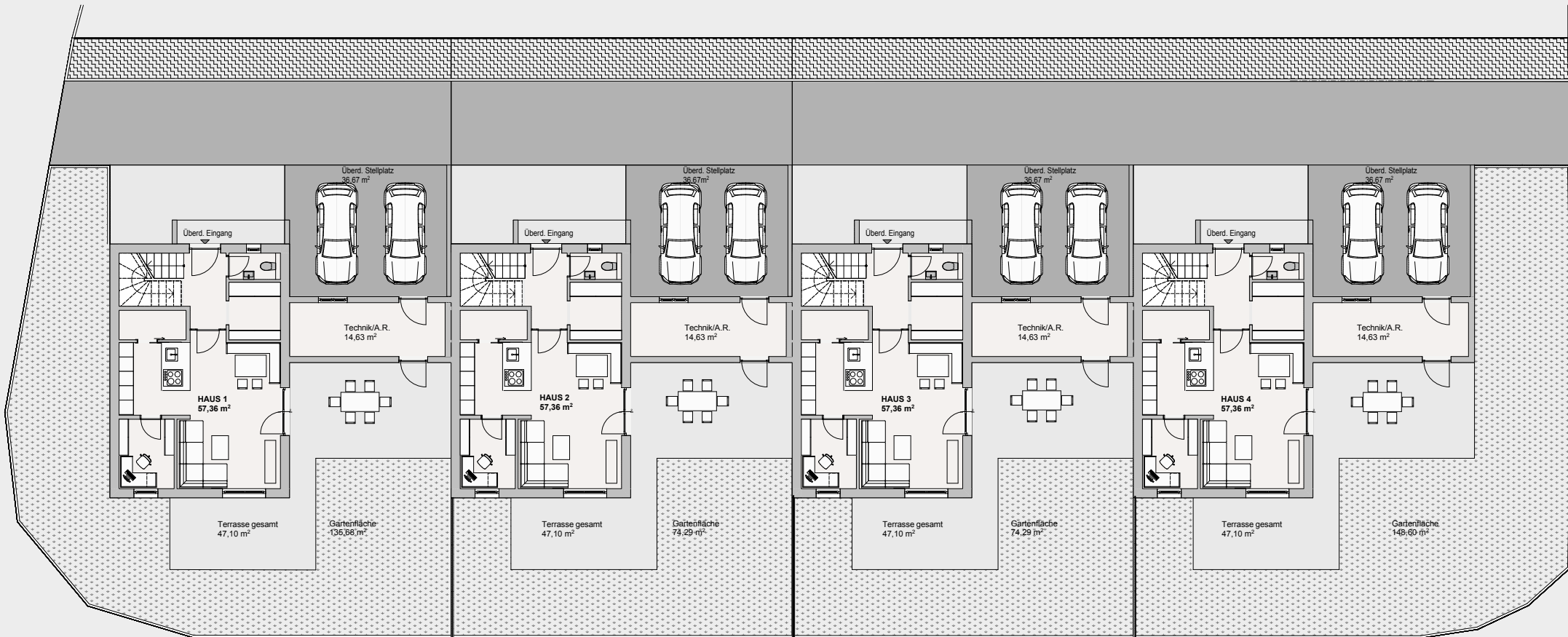


GARTEN - SÜDWESTEN



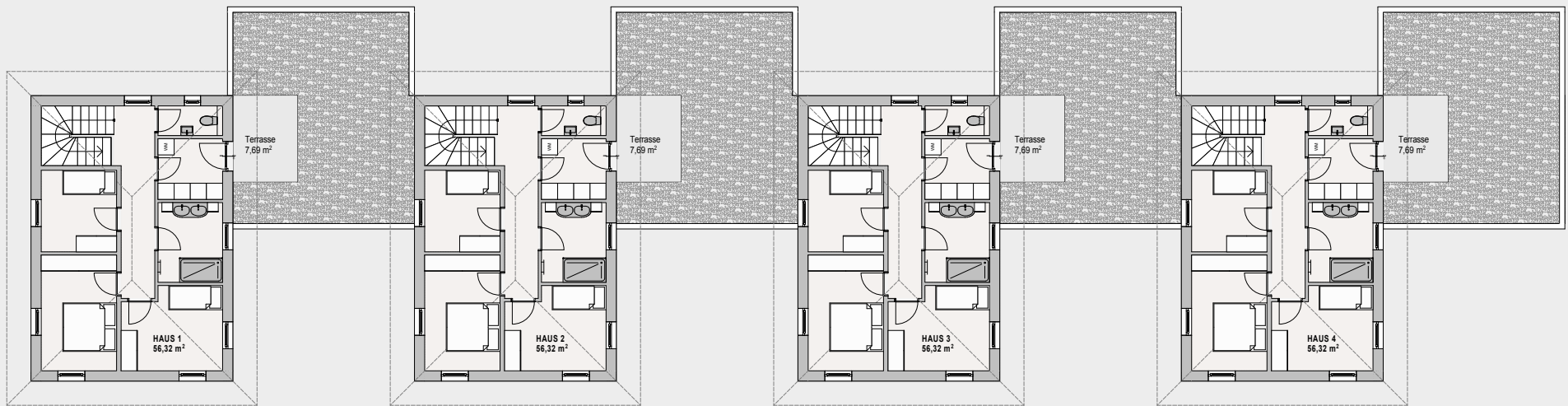
SEITENANSICHT

REIHENHAUS-



EG

-ANLAGE



OG

BAU- MEISTER- ARBEITEN

ERDARBEITEN

Baugrubenaushub mit Abtransport der Aushubmaterialien soweit erforderlich. Schotterungen der Zufahrt sowie Parkflächen, Auf- und Hinterfüllung der Baugruben, Zuleitungen für Wasser, Kanal, Regenwasser und Strom, Putz und Sickerschächte.

Fundamente und Bodenplatte in Stahlbetonbauweise laut statischer Erfordernis. Fundamentdämmung mittels extrudierten Polystyrol. Stiegen laut planlicher Darstellung in Stahlbetonbauweise.

Außenmauerwerk EDER V-38 cm Vollwertziegel der neusten Generation in Kombination mit der rein mineralischen Füllung aus Mineralwollflocken. Dieser erzielt bisher unerreichte Werte im einschaligem Mauerwerk. Zwischenwände mit Hochlochplanziegel.

Haustrennwände EDER HLZ 17 oder 25 cm mit zwischenliegender Dämmplatte und verputzt laut Erfordernis.

Stahlbetondecken laut Statik.

Aufbauten und Dämmstärken entsprechend den Anforderungen aus dem Energieausweis.

BAU- und
AUSSTATTUNGS
BESCHREIBUNG



HOLZBAU- MEISTER-ARBEITEN

DACHKONSTRUKTION

ausgeführt als hinterlüftetes, flaches Walmdach, Dachneigung ca. 10° der Blecheindeckung angepasst.

Im Vordachbereich sind die Sparren sichtbar, gehobelt und gefast ausgeführt inkl. Sichtschalung.

Dämmung der letzten Stahlbeton-Decke mit Polystyrol-Platten, Dämmstärke laut Energieausweis.

DACHDECKER SPENGLER-ARBEITEN

STEILDACH

Blecheindeckung, Dachrinnen und Ablaufrohre sowie sämtliche Blechteile in Alu-Beschichtet ausgeführt. Unter der Blecheindeckung wird eine bituminöse Unterspanbahn verlegt.

FLACHDACH

Dampfsperre / Gefälledämmung / Flachdachabdichtung mit Bekiesung, im Terrassenbereich für Plattenbeläge gerichtet, Attikaausbildung mit Blechverkleidung (verzinkt beschichtet) und erforderlichen Dämmmaterialien.

Leicht geneigte Vordächer werden bituminös abgedichtet inkl. Hochzug und Anschlussbleche aus Rheinzink.



ESTRICH INNENPUTZ & FASSADE

BODENAUFBAU

Schüttung, Trittschalldämmplatten, Folie und Zementestrich bzw. Fließestrich.

Die Aufbauten erfolgen gemäß Energieausweis und Schallgutachten, sowie nach den gültigen Normen.

Hierbei wird besonders auf die Einhaltung der geforderten Schalldämmwerte geachtet.

INNENPUTZ

Innenputz an den Wänden bzw. Spachtelung an den Stahlbeton-Decken; Putzmaterial aus Naturgips-Maschinenputz je nach Anforderung hergestellt; Oberfläche geglättet.

FASSADE

Herstellen der Fassade mittels dreilagigen Außenputz – Grundputz, Spachtelung und Endbeschichtung Architekturelemente werden mit eingefärbter Endbeschichtung hergestellt.





FENSTER TÜREN

SONNENSCHUTZ

EINGANGSTÜR

Haustür aus Alu-Unterkonstruktion mit Paneel und Glasfüllung, einflügelig und **4-facher Sicherheitsverriegelung**;

FENSTER UND TERRASSENTÜREN

aus Alu-Kunststoffelementen, 3-Scheiben-Isolierverglasung, Geteilte Elemente werden mit einem Flügel und einem Fixteil hergestellt;

Fensterbänke innen - Helopal weiß, außen - Alubeschichtet.

U-Werte laut Energieausweis.

BESCHATTUNG

moderne Raffstore-Lösungen - Ausführung elektrisch mit Einzelschalterbedienung; Einzel- oder Mehrfachsteuerung mit Aufzählung wählbar.

INNENTÜREN

Türblatt mit Röhrenspanneinlage inkl. Umfassungszarge, weiß, glatt, mit Einfachfalz, Drückergarnitur Edelstahl - Standard.

HEIZUNG & SANITÄR- INSTALLATIONEN

WÄRMEVERSORGUNG

Nahwärmeanschluss mit Wärmetauscher bereitgestellt von örtlichem Anbieter. Warmwasserversorgung über E-Boiler, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Treppenhäusern und Gängen.

1 Raumthermostat für jedes Haus, manuelle Einzelraumregelung über Heizungsverteiler; Abstell- Allgemein- und Technikräume unbeheizt.

Sanitär-Rohinstallation laut Grundrisspläne, Dusch- und Verbraucheranschlüsse laut Pläne, inkl. 2x Außenarmaturen frostfrei.

SANITÄREINRICHTUNGEN

1x **Doppelwaschtisch** 130 x 46,5 x 9,5 cm im Bad;

2x **Handwaschbecken** im WC 45 x 28 x 8,5 cm oder gleichwertiges;

4x **Armaturen** für Waschtische, Vigour Derby Waschtischbatterie verchromt oder gleichwertiges;

Duschtasse Mineralguss 160 x 90 x 3,5 cm, Duschesystem für Wandmontage mit Kopfbrause und Brausearm; Glaswand einseitig mit Stabilisierungsstange, Zugang offen;

2x **Wand-Tiefspül WC**, spülrandlos weiß mit WC Sitz, **Betätigungsplatte** mit 2 Mengen-Spülung oder gleichwertiges;

2x **WC- Zubehör** bestehend aus Rollenhalter und Bürstengarnitur in verchromter Ausführung;

Bad-Heizkörper elektrisch, 130 x 60 cm, Oberfläche pulverbeschichtet weiß.



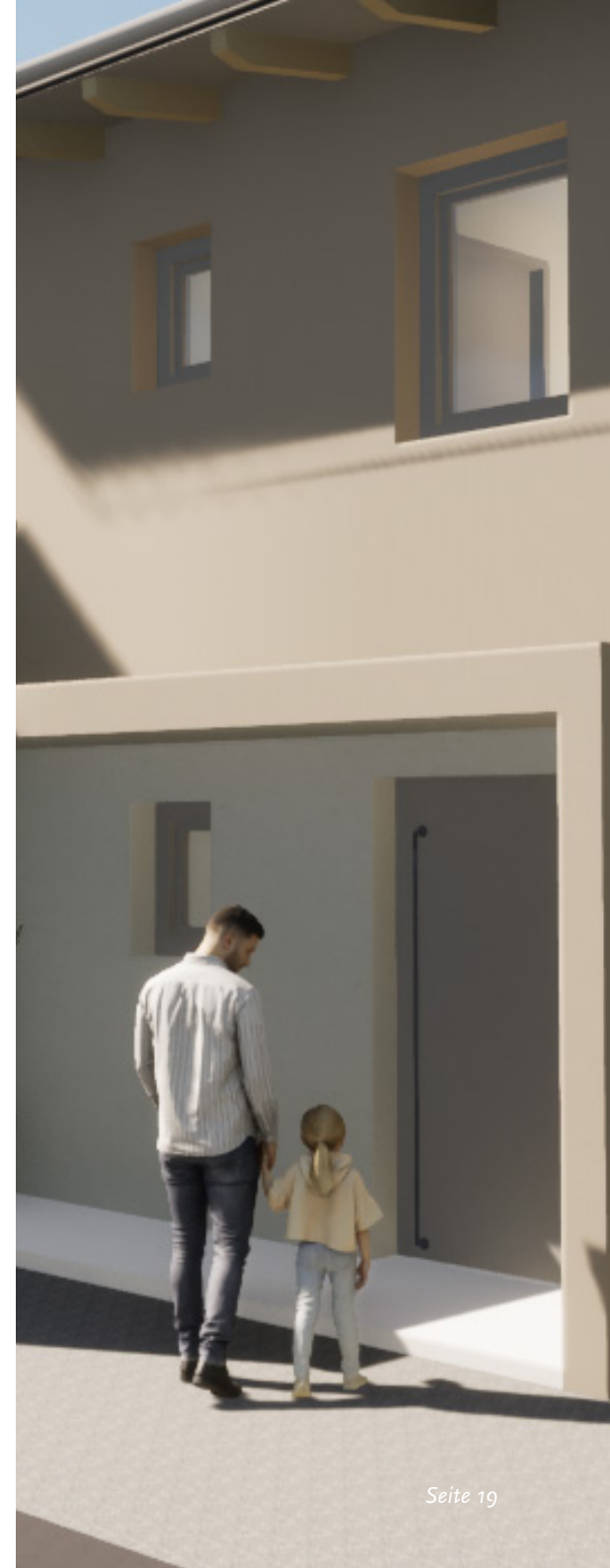
ELEKTROINSTALLATIONEN

FEINMONTAGE

Gemäß ÖNORM und ÖVE-Richtlinien, in den Wohnungen als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren; Außenanschlüsse (Garten, Allgemein-Flächen) verrohrt und verkabelt.

Schalterprogramm Gira 55 weiß oder gleichwertiges;

Garderobe / Wirts.	1 Lichtauslass, 1 Schalter, 2 Steckdosen
Vorraum EG	1 Lichtauslass, 2 Schalter, 2 Steckdosen
WC EG / OG	1 Lichtauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose
Kochen / Essen / Wohnen	3 Lichtauslässe, 6 Schalter, 12 Steckdosen, 2x Starkstrom für E-Herd / Kochfeld, 3 Schalter für Raffstore, TV- und IT-Anschluss, Hausglocke
Büro / Speis:	1 Lichtauslass, 1 Schalter, 4 Steckdosen
Schlafen	3 Lichtauslässe, 3 Schalter, 5 Steckdosen, 2 Schalter für Raffstore, TV-Anschluss
Zimmer 1 -2	1 Lichtauslass, 2 Schalter, 4 Steckdosen, 2 Schalter für Raffstore, TV- und IT-Anschluss
Bad	3 Lichtauslässe, 3 Schalter, 4 Steckdosen
Vorraum OG	2 Lichtauslässe, 2 Schalter, 2 Steckdosen
Wohnen allgemein	Rauchmelder
Terrassen EG	4 Wandlampen, 4 Schalter, 4 Steckdosen
Terrassen OG	1 Wandlampe, 1 Schalter, 1 Steckdose
Carport	2 Wandlampen, 2 Schalter, 2 Steckdosen
Eingangsbereich	1 Lichtauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose



BODENBELÄGE

FLIESEN

Echtholz - Landhausdielen Eiche natur, gefast-gebürstet und geölt im Vorraum, Wohn- und Eltern-Schlafrum. Ausführung geklebt;

Zimmer 1-2 mit Vinylboden und Unterlage, schwimmend verlegt;

Sockelleisten - den Böden angepasst (Holz oder Vinyl);

Bodenfliesen - im Bad, WC, Abstellräume, Feinsteinzeug 60 x 30 cm oder 60 x 60 cm, verschiedene Farben zur Auswahl laut Muster-
tafel; Wandfliesen im Bereich der Dusche und Waschbecken bis 2,10 m
Höhe, Fliesen im Bereich der WC-Anlage bis Fensterparapet, h = 1,20 m;

Treppenbelegung - Tritt- und Setzstufe gefliest; Farbton, Größe und Ober-
fläche dem Vorraum angepasst.

MALERARBEITEN

Ausmalen des gesamten Innenbereiches in weiß
bei Putz- bzw. Spachtelflächen.



ALLGEMEINES

ATTIKAGELÄNDER

über Carport und Technikraum (Flachdachbereich) als Mauerwerk ausgeführt mit beidseitigem Fassadenputz inkl. oberer Blechabdeckung aus alubeschichtetem Material hergestellt.

TERRASSENBELAG

aus Keramikplatten strukturiert 60 x 60 x 2 cm laut Musterkollektion in Drainagemörtel geklebt und verfugt.

ALTERNATIV

Holzdielen bei Terrassenflächen, Thermokiefer auf Metallunterkonstruktion mit PVC-Stellfüßen verlegt, sichtbar von oben geschraubt.

GELÄNDER

Treppen- und Brüstungsgeländer in einfacher Ausführung aus Metall, Oberfläche pulverbeschichtet.

AUSENANLAGEN

Verkehrsflächen asphaltiert, Eingangsbereich und PKW-Stellplätze mit Betonsteinpflaster, Fuge gesandet.

AUFSCHLIESSUNG

TV-, Telefon- und **Stromanschluss**, über lokale Anbieter, **Trinkwasserversorgung** über örtliche Wassergenossenschaft, **Abwasser**-Beseitigung durch öffentliches Netz.

SANITÄR



Duschwanne
Mineralguss,
160 x 90 x 3,6 cm



Duschsystem
mit Schubstange
und Handbrause



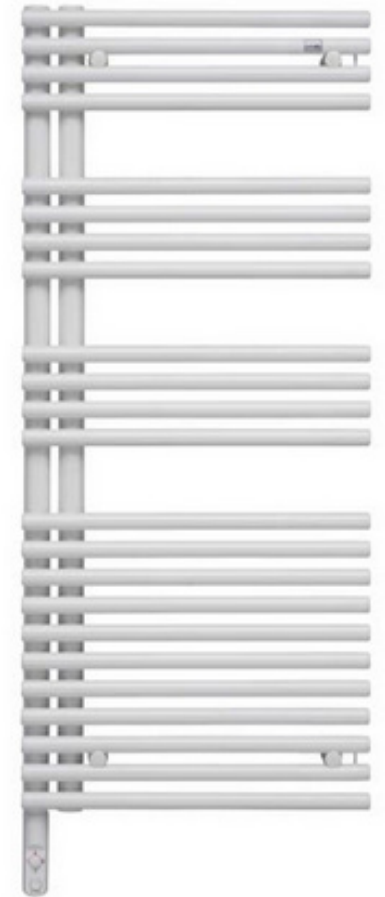
Doppelwaschtisch
130 x 46,5 x 9,5 cm



Handwaschbecken
45 x 28 x 8,5 cm



Einhandmischer
mit Ablaufgarnitur



HK-Design Forma Asym
130 x 60 cm elektrisch



Wand-Tiefspül-WC
Spülrand, WC-Sitz mit
Absenkautomatik



Betätigungsplatte
2-teilig



Papierhalter



Bürstengarnitur



ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Die abgebildeten Illustrationen sind künstlerische Ausdrucksmittel und nicht verbindlich.

Vertragsgrundlage ist der Kaufvertrag, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die Baubewilligung.

Die Gestaltung des Objektes unterliegt den behördlichen Bestimmungen sowie der Projektleitung.

Aus Schallschutzgründen ist es **nicht zulässig** Einbauten und Installationen in **Haus-Trennwänden** durchzuführen.

Plan und Ausführungsänderungen sind nur mit Genehmigung des Bauträgers möglich.

Dunstabzüge sind nur mit Umluftausführung zulässig.

Die Planung der farblichen Gestaltung sowie Außenanlagengestaltung muss nicht mit der späteren Realität übereinstimmen. Änderungen aus Genehmigungsvorschriften und technischer Notwendigkeit sind vorbehalten, sofern diese keine Wertminderung bedeuten.

Anschlusskosten für Kanal, Wasser und Strom sind im Preis **inkludiert**.

Anschlusskosten für **Internet und Telefon** sind **nicht enthalten**.

Die **Nebenkosten** für Grundbucheintragung sowie die Grunderwerbssteuer samt Treuhandabwicklung werden von den zuständigen Stellen an den Käufer verrechnet. (ca. 6,5 %)

ERRICHTUNG & PLANUNG

Fessler & Partner Immobilien GmbH
Unterminathal 54
5241 Maria Schmolln

ANSPRECHPARTNER

GF Josef Schießl
+43 7743 20090
+43 664 120 1678
j.schiessl@fessler-bau.at

TREUHÄNDER

Dr. Hermann Gittmaier
Stadtplatz 27
5280 Braunau am Inn

Alle Informationen und Abbildungen sind
Planungsstand. Änderungen an Ausführung
und Einzelheiten sind vorbehalten.

Stand 12/2021

MEDIENINHABER & HERAUSGEBER:

Fessler & Partner Immobilien GmbH
5241 Maria Schmolln

WWW.FESSL-BAU.AT

