

# Eferding, Josef-Wessely-Straße 21 Eigentumswohnungen



**inkl. Tiefgarage**

Schaubild



Im Leben zu Hause

Die „VLW Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften“ setzt als ein gemeinnütziges Unternehmen auf Produkt- und Dienstleistungsqualität. Die Umsetzung dieser beiden Faktoren wird seit nun **78 Jahren** erfolgreich durchgeführt.

## Unsere Ziele Top-Qualität und hohe Standards

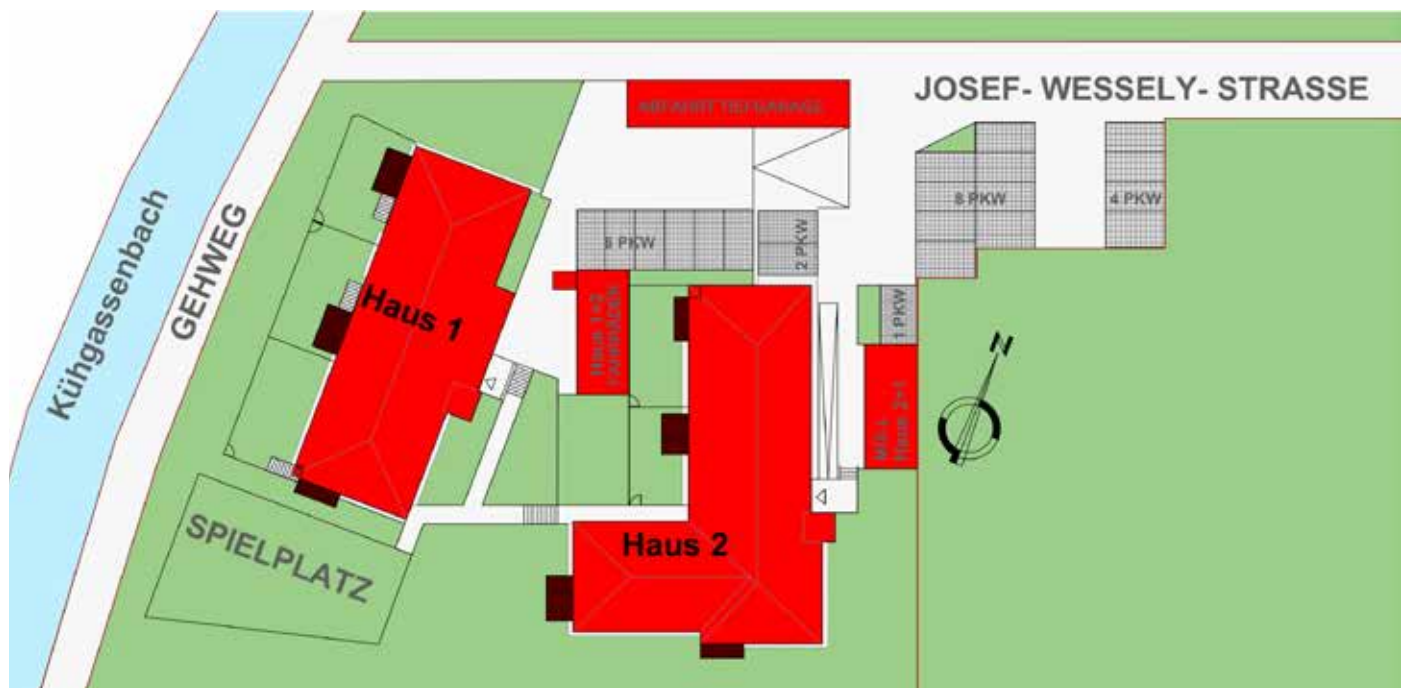
- zukunftsweisende Energieprojekte
- kompetent geplante Wohn- und Außenanlagen mit hohem Wohlfühlfaktor
- familien- und kindergerechte Planungen
- Kundenorientierung: rasche und kompetente Betreuung

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! **Bauleitung** Hr. Harald Würzl, Tel.: (0732) 653461-22, E-mail: harald.wuerzl@vlw.at und Fr. Sandra Haretzmüller Tel.: (0732) 653461-13,

E-mail: sandra.haretzmueller@vlw.at; **Wohnungsinformation** Fr. Birgit Moser Tel.: (0732) 653461-37, E-mail: birgit.moser@vlw.at und Zeinger Immobilien, Fr. Mag. Irmgard Donko Tel.: (0664) 511 9882, E-mail.: donko@zeinger.immobilien (**ohne Provision** für die/den Käufer/In)



In zentraler Lage entstand eine moderne Wohnanlage mit 21 Eigentumswohnungen inklusive Tiefgarage und 21 Stellplätzen im Freien.



**Top** Von Ihrer neuen Wohnanlage ist das Stadtzentrum in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Weiters finden Sie zahlreiche Geschäfte und Möglichkeiten für Unterhaltung und Freizeitgestaltung in der näheren Umgebung.

**Schulbildung** Kindergarten und Schulen im direktem Umfeld



# Projektüberblick

Die Gesamtbebauung des Grundstückes umfasst zwei Baukörper inklusive Tiefgarage.

Haus 1: (Haustypen A, A1, B, B1, C, C1) - 9 Eigentumswohnungen - KG bis 2. OG

Haus 2: (Haustypen D, D1, E, E1, F, G) - 12 Eigentumswohnungen - KG bis 2. OG

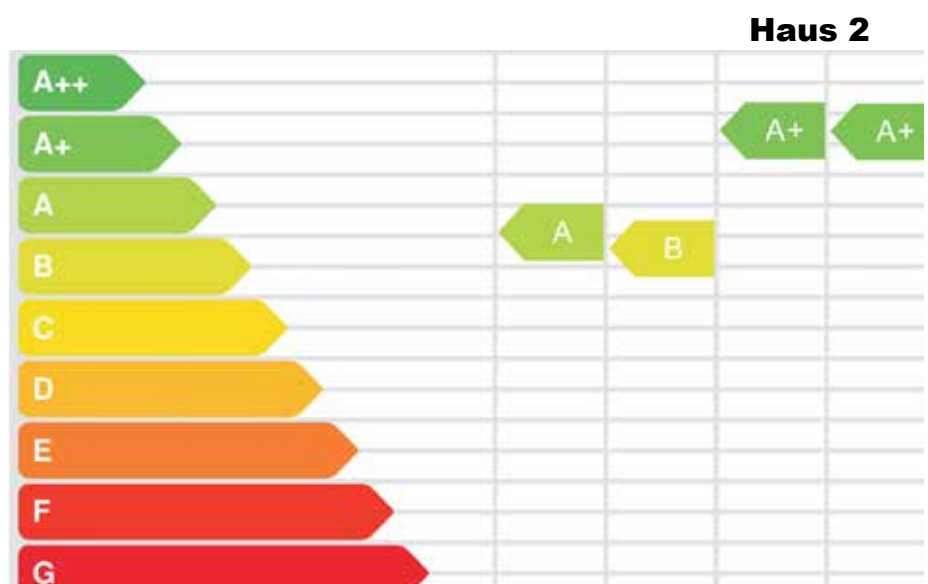
Die außerhalb der Wohngebäude liegenden Tiefgaragenteile wurden zum Teil intensiv begrünt und Teilbereiche als Feuerwehrspur ausgeführt. Weiters sind Stellplätze, ein Müll- und ein Fahrradraum, ein Wäschetrockenplatz sowie ein Spielplatz errichtet worden.

## Wohnungsangebot

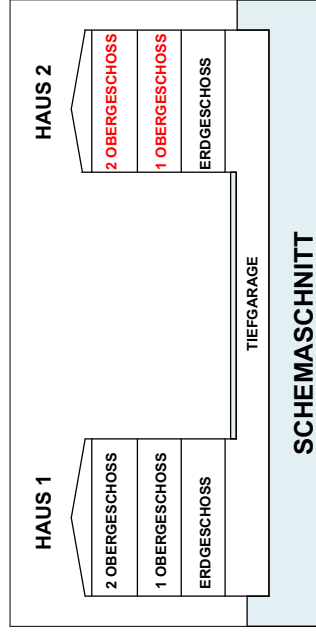
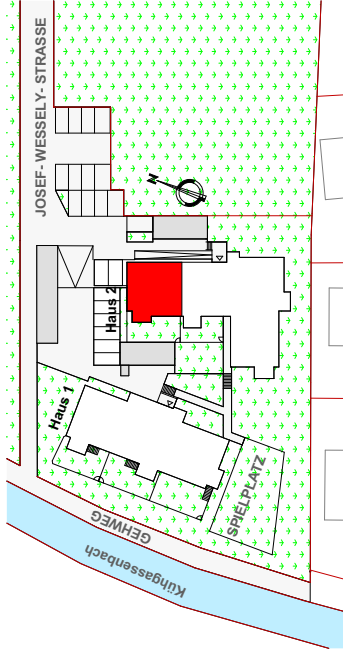
- 3 2-Raum-Wohnungen mit ca. 57 m<sup>2</sup>
- 12 3-Raum-Wohnungen mit ca. 78-79 m<sup>2</sup>
- 6 4-Raum-Wohnungen mit ca. 89-91 m<sup>2</sup>

## Ein kurzer Überblick

- hoher Wohnkomfort durch zentrale Lage
- Holzparkettboden in allen Wohn- und Schlafzimmern
- Multimedia Vernetzung für Smart Home
- Videosprechanlage
- Niedrigstenergiebauweise mit Einzelwohnraumlüftungsgeräten, HWB= 22,5 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE= 0,60
- Beheizung und Warmwasser über das Fernwärmenetz der Bioenergie Eferding
- mit Balkon
- Aufzug
- Tiefgarage mit direktem Zugang ins Haus
- Spiel- und Erholungsflächen im Freien
- ab sofort beziehbar

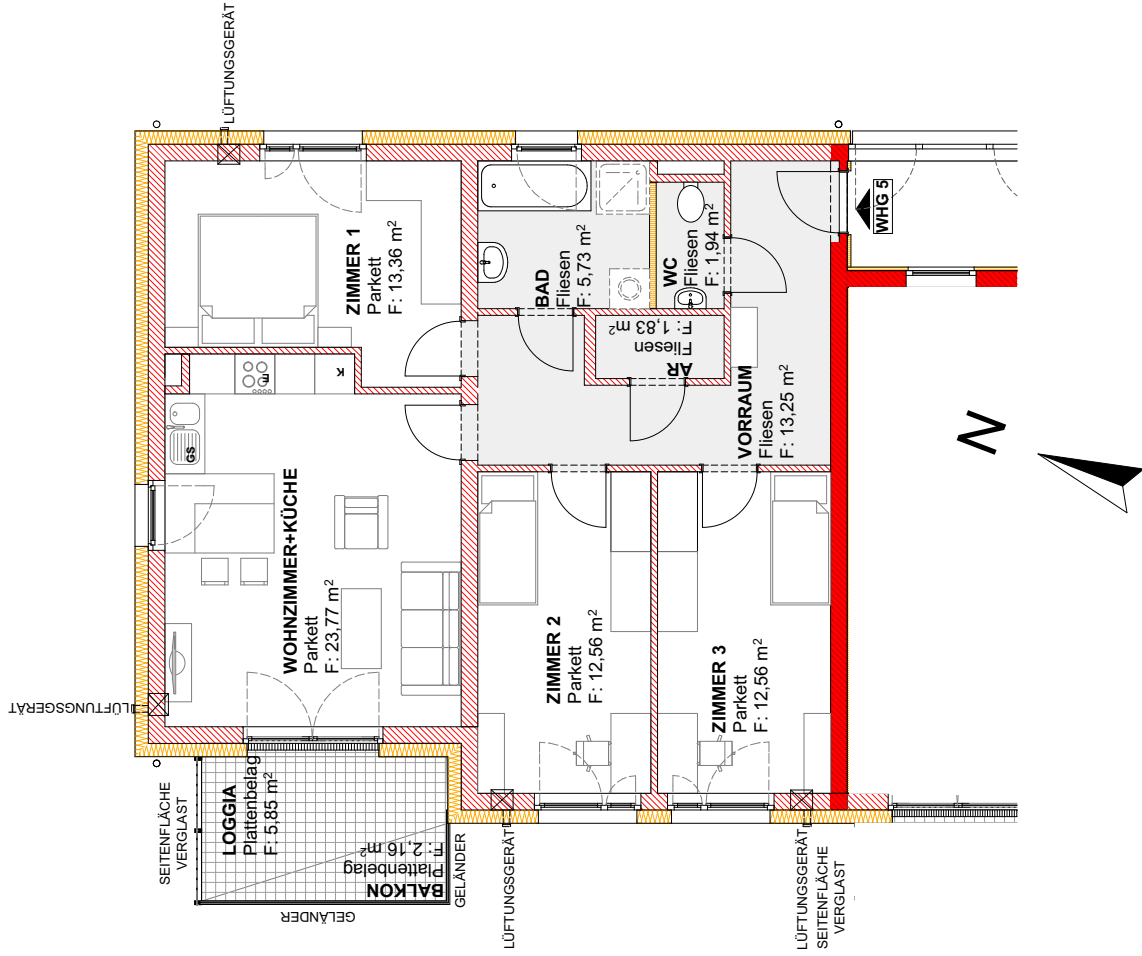


# Josef-Wessely-Str. 13/9



## TYP D1

Haus 2	4-RaumWhg
1 OG / 2 OG	84,98 m <sup>2</sup>
Whg 5/9	5,85 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	<b>90,83 m<sup>2</sup></b>
Loggia	2,16 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>90,83 m<sup>2</sup></b>
Balkon	2,16 m <sup>2</sup>



# Bauausführung

**Qualität** ist für uns von hoher Bedeutung. Aus diesem Grund handelt es sich bei allen gewählten Materialien und Ausstattungsgegenständen um hochwertige Produkte.

**Bauweise** Die Errichtung erfolgt in Massivbauweise mit tragenden 25 cm starken Ziegel-/Betonwänden, 20 cm starken Stahlbetondecken und Innenwänden aus 10 bzw. 12 cm starken Leichtwandziegeln. Die geforderten Schallschutzwerte zwischen den Wohnungen und zum Stiegenhaus werden durch die Errichtung von Schallschutztrennwänden erreicht. Die Häuser sind vollunterkellert, die Wände betoniert und gegen Feuchtigkeitseintritt isoliert.

**Innenputz** Maschinengipsputz mit geringem Gipsanteil; Keller, Bad und WC mit Kalkzementputz

**Außenputz** Vollwärmeschutzfassade mit ca. 20 cm Dämmstärke (laut Energieausweis) und Reibputz

**Fußbodenaufbau** schwimmender Betonestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung, Fußbodenheizung

**Stiegenhaus** Bodenbelag aus Feinsteinzeug, Metallgeländerkonstruktion/Handlauf, abwischbare Wandbeschichtung, Brieffachanlage und Anschlagtafel im Eingangsbereich, Türsprechanlage, Feuerlöscher;

**Schließanlage** Die Schließanlage umfasst Haus-, Wohnungs- und Kellereingänge, die Tiefgarageneinfahrt sowie die Brieffachanlage. Zylinder mit Abtast-, Abbruch- und Aufbohrschutz; In der Standardausführung sind fünf Schlüssel enthalten.

**Kellergeschoss** Der Bodenbelag in den Kellerabteilen wird mit beschichtetem Estrich ausgeführt. Die Waschküche ist nicht ausgestattet. Ausgeführt wird ein Ausgussbecken mit Wasseranschluss, Steckdose und Heizkörper.

**Aufzugsanlage** In Haus 1 und 2 je ein behindertengerechter Personenaufzug mit Notrufsystem, vom Keller bis zum 2. Obergeschoss reichend.

**Dach** Ein Walmdach mit ca. 30 cm starker Wärmedämmung (laut Energieausweis) und Blecheindeckung;

**Außenanlagen/Allgemeinbereiche** Die Zufahrtsstraßen, Parkplätze und Gehwege innerhalb der Wohnanlage werden asphaltiert. Die verbleibenden Grünflächen werden mit vorhandenem Erdmaterial humusiert, mit einer Rasensaat versehen und mit Bäumen und Sträuchern gärtnerisch gestaltet.



# Ihre Wohnung

Im südlichen Bereich der Wohnanlage entsteht ein kleiner Spielplatz mit Sitzgelegenheiten zum gemütlichem Verweilen.

Der zentrale Müll- und Fahrradabstellplatz wird überdacht errichtet.

**Bauseits** bedingte Änderungen in der Bauausführung müssen wir uns vorbehalten.



**Wohnungseingangstür** Vollbautüren Klimaklasse C, einbruchhemmend, mit beidseitiger Kunstharz-Plattenbeschichtung, Einbauzylinder für Zentralsperre, ein optischer Türgucker, zusätzliches Sicherheitsschloss und Sicherheitswechselbeschlag, Metallzarge mit umlaufender Gummidichtung;

**Innentüren** weiße Vollbautüren mit Stahlzargen, ein Stück Glasausschnitt pro Wohnung

**Innenwand- und Deckenflächen** Mineralischer Anstrich in weiß; die Wandfliese im Bad bis Oberkante Türzarge (ca. 2,05 m) und im WC bis 1,50 m Höhe;

**Fenster und Außentüren** Kunststoffprofile in weiß, Isolierglas mit einem U-Wert laut Energieausweis, Dreh- bzw. Drehkippschlösser; Fensterbänke innen und außen mit weißer Oberfläche;

**Sonnenschutz** Ausgeführt werden Raffstore F 80, ausgenommen beim Bade- und Küchenfenster zum Stiegenhaus. Die Bedienung erfolgt mit einer Kurbel.

**Fußböden** Die Böden im Vorraum, Abstellraum, Bad und WC werden verflieset.

Für die Wand- und Bodenfliesen bieten wir Ihnen innerhalb der Standardausführung drei Varianten zur Auswahl an.

Das Wohnzimmer und die Küche sowie das Schlaf- und Kinderzimmer werden mit einem Zweischicht Fertignarkett in Eiche, parallel verlegt, ausgestattet. Loggien, Balkone bzw. Terrassen erhalten einen Betonplattenbelag.

**Dezentrale Wohnraumlüftung** Für die Be- und Entlüftung der Wohnungen werden in den Wohn- und Schlafräumen Einzelwohnraumlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung eingebaut.

**Elektroinstallation** Schalter und Steckdosenprogramm in reinweiß;

Die Ausführung erfolgt entsprechend dem Installationsplan den Sie gemeinsam mit dem Wohnungsplan im Maßstab 1:50 erhalten.

**Sanitärinstallation** Sämtliche Einrichtungsgegenstände werden in Sanitärkeramik bzw. emailliertem Stahlblech (für Badewanne) in weiß ausgeführt.

# Ihre Wohnung

## Grundausstattung WC:

Tiefspül-Wandklosett und Unterputzspülkasten mit 2-Mengen-Spültechnik, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss und Standventil.

## Grundausstattung Bad:

Waschtisch (60/48 cm) mit Einhandmischer, Einbaubadewanne (170/75 cm) mit Wannenfüll/Brause-Einhandmischer, Brauseschlauch verchromt (ca. 1,25 m lang), Waschmaschinenanschluss

## Grundausstattung Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss inklusive Ablauf; Bei Wohnungen mit Küchenbereichen ohne Außenfenster wird die Verrohrung und eine Anschlussmöglichkeit eines Dunstabzuges installiert. Die individuelle Verrohrung, die Küchenarmaturen, die Abwäsche und dergleichen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Bitte überprüfen Sie, ob die Standardanordnung für Abwäsche, E-Herd, etc. Ihrer Küchenplanung entspricht. Änderungen können kostengünstig nur vor den Verlege-/Verputzarbeiten ausgeführt werden.

**Heizungs- und Warmwasserinstallation** erfolgt durch die Fernwärme mit Wohnungsstationen für Heizung und Warmwasser. Die Raumheizung wird als Fußbodenheizung über ein Raumthermostat im Wohnzimmer ausgeführt. Die Verbrauchsabrechnung erfolgt direkt mit der VLW.

**Keller** Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, welches mit Lattenwänden abgegrenzt ist. Die Beleuchtung und die Steckdose im Abteil sind nicht im Standardumfang enthalten.



**Telefon und Internet** Die beiden Häuser werden jeweils mit Leitungen der A1 Telekom und Liwest versorgt. Die Anschlusskosten für Sat-TV sind in den Gesamtbaukosten enthalten. Die laufende Benutzungsgebühr, laut Vorschreibung, ist direkt mit dem Sat-Betreiber abzurechnen. Im Wohnzimmer ist die Antennendose voll funktionsfähig ausgeführt und bei allen anderen Zimmern ist ein Leerrohr verlegt.

Der Festnetzanschluss ist von Ihnen selbst beim jeweiligen Netzbetreiber zu beauftragen.

Wir weisen darauf hin, dass unabhängig von der Art des Anschlusses für Radio bzw. TV die Rundfunk- und Fernsehgebühr laut Rundfunkgebührengesetz in jedem Fall zu entrichten ist.

Einzelanlagen mit Parabolantennen werden nicht genehmigt.

**Standardausstattung** Im Rahmen einer Ausstellung, zu der wir Sie gesondert einladen, wird Ihnen die Standardausstattung für Bodenbeläge, Fliesen, Armaturen und Einrichtungsgegenstände für Bad, WC und dergleichen vorgestellt.





# Kosten

Wohnung Nr.	Geschoss	Tiefgarage Nr.	Anzahl der Räume	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Loggia m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Nutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	Garten ca. m <sup>2</sup>
<b>Haus 1 - Josef-Wessely-Straße 15</b>									
101 <i>verkauft</i>	EG	1	3	74,33	3,99	4,00		78,32	56
102 <i>verkauft</i>	EG	2	3	74,76	3,99	4,00		78,75	63
103 <i>verkauft</i>	EG	3	4	84,72	3,99	4,00		88,71	63
104 <i>verkauft</i>	1. OG	4	3	74,33	3,99	4,00		78,32	
105 <i>verkauft</i>	1. OG	5	3	74,76	3,99	4,00		78,75	
106 <i>verkauft</i>	1. OG	6	4	84,72	3,99	4,00		88,71	
107 <i>verkauft</i>	2. OG	7	3	74,33	3,99	4,00		78,32	
108 <i>verkauft</i>	2. OG	8	3	74,76	3,99	4,00		78,75	
109 <i>verkauft</i>	2. OG	9	4	84,72	3,99	4,00		88,71	
<b>Haus 2 - Josef-Wessely-Straße 13</b>									
201 <i>verkauft</i>	EG	10	4	84,98	5,88		2,17	90,86	48
202 <i>verkauft</i>	EG	11	2	53,81	3,58		3,58	57,39	34
203 <i>verkauft</i>	EG	12	3	74,98	3,90	3,90		78,88	
204 <i>verkauft</i>	EG	13	3	74,80	4,00	3,99		78,80	
205 <i>verkauft</i>	1. OG	14	4	84,98	5,85	2,16		90,83	
206 <i>verkauft</i>	1. OG	15	2	53,81	3,58	3,58		57,39	
207 <i>verkauft</i>	1. OG	16	3	74,98	3,90	3,90		78,88	
208 <i>verkauft</i>	1. OG	17	3	74,80	4,00	3,99		78,80	
209	2. OG	18	4	84,98	5,85	2,16		90,83	
210 <i>verkauft</i>	2. OG	19	2	53,81	3,58	3,58		57,39	
211 <i>verkauft</i>	2. OG	20	3	74,98	3,90	3,90		78,88	
212 <i>verkauft</i>	2. OG	21	3	74,80	4,00	3,99		78,80	
* inklusive Darlehensrückzahlung, Betriebs-, Instandhaltungs-, Verwaltungskosten und Umsatz-									
** bei Variante Sofortkauf, inklusive Betriebs-, Instandhaltungs-, Verwaltungskosten und Umsatz-									
bei beiden Varianten ist ein TG-Parkplatz enthalten									

# Kosten

Anzahlung bei Vertragsabschluss €	Restzahlung bei Übergabe € (Finanzierungsvariante)	vorläufiger monatlicher Wohnungsaufwand* €	Kaufpreis gesamt € (Sofortkauf Variante)	vorläufiger monatlicher Wohnungsaufwand**€	Genossenschaft
					Baureform-Wohnstätte
					Baureform-Wohnstätte
					Lebensräume
					Familie
					Baureform-Wohnstätte
					Lebensräume
					Baureform-Wohnstätte
					Baureform-Wohnstätte
					Familie
					Familie
					Baureform-Wohnstätte
					Baureform-Wohnstätte
					Familie
					Lebensräume
					Lebensräume
					Baureform-Wohnstätte
					Baureform-Wohnstätte
2.600	50.717	680	<b>238.901</b>	272	Lebensräume
					Baureform-Wohnstätte
					Baureform-Wohnstätte
					Familie
steuer ohne Heizung, Warmwasser und Strom für die Wohnung					
steuer ohne Heizung, Warmwasser und Strom für die Wohnung					

# Finanzierung

Die Wohnanlage Eferding, Josef-Wessely-Straße wurde mit Wohnbauförderungsmitteln des Landes Oberösterreich nach dem OÖ Wohnbauförderungsgesetz 1993 errichtet.

Die Zusicherung für die 1. Bauetappe (Haus 1+2) WO-2015-272550 liegt bereits vor.

Sie haben die Möglichkeit, die Eigentumswohnung durch Zahlung des gesamten Kaufpreises auch ohne Wohnbauförderung zu erwerben.

Bei der Inanspruchnahme der Finanzierungsvariante sind die Voraussetzungen laut Wohnbauförderung gemäß § 2 Ziffer 13 Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 (<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/13673.htm>) zu erfüllen. Weiters ist ein Termin zur Darlehensberatung mit der Volksbank OÖ, Schmiedstraße 12 in Eferding, zu vereinbaren.

Ihre Ansprechpartner: Clemens Brandl, Tel.: (07272) 2225-4602, [c.brandl@vb-ooe.at](mailto:c.brandl@vb-ooe.at) und Roland Meister, Tel.: (07272) 2225-4604, [r.meister@vb-ooe.at](mailto:r.meister@vb-ooe.at)

Für die Durchsicht bzw. die Unterfertigung des Kaufvertrags und des Nutzwertgutachtens vereinbaren Sie bitte einen Termin mit unserem Notar Herrn Dr. Wolfgang Schuster, Hauptplatz 13 in Linz, Tel.: (0732) 908088.

Bei Vertragsabschluss bzw. vor Übergabe der Wohnung sind die jeweils ausgewiesenen Beträge zu bezahlen. Nebenkosten für Grunderwerbssteuer, die gerichtliche Eintragungsgebühr und der Notar sind zusätzlich gesondert zu entrichten.

Im vorläufigen monatlichen Wohnungsaufwand sind neben der Darlehensrückzahlung auch die Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten samt Umsatzsteuer enthalten. Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom für die Eigentumswohnung sind nicht inkludiert.

Die Mitgliedschaft bei den Gesellschafter-Genossenschaften „Baureform-Wohnstätte“, „Familie“ oder „Lebensräume“ ist – falls noch nicht vorhanden – spätestens vor der Wohnungsübergabe zu erledigen. Die erforderlichen Unterlagen werden von uns vorher übermittelt. Sollten Sie bereits über eine Mitgliedschaft verfügen, ersuchen wir um Mitteilung.



**VLW Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften**

Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Blumauerstraße 19  
A-4020 Linz

**E-mail:** [office@vlw.at](mailto:office@vlw.at), **Internet:** [www.vlw.at](http://www.vlw.at), **Tel.:** (0732) 65 34 61, **Fax:** (0732) 65 34 61-19,  
**Firmenbuch:** FN 76552b, LG Linz



Im Leben zu Hause