



**LUXUS-DOPPELHAUS**

Thal GmbH





**LUXUS-DOPPELHAUS**

Thal GmbH

BAUVORHABEN „LENZING - THAL“

*Luxus Doppelhaus*

---

**Lage:** LAGE: Am Ortsrand von Lenzing ist die Wohnanlage sehr sonnig und ruhig in süd/süd-westlicher Lage ausgerichtet. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Dorfgebiet Thal, im südlichen Bereich ca. 200m entfernt liegt das Schulzentrum, Lenzing verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur (Ärzte, Apotheken, Nahversorger inkl. Bus- und Zugverbindung in unmittelbarer Nähe)  
Kurz gefasst: ländliche Idylle in Zentrumsnähe

---

**Adresse:** 4860 Lenzing, Thal

---

**Geplante Fertigstellung:** Herbst 2023

---

**Art des Bauvorhabens:** Eigentum / Miete

---

**Anzahl der Einheiten:** gesamt 25  
5 Doppelhäuser  
5 Reihenhäuser zu je 3 Einheiten

---



LUXUS-DOPPELHAUS

That's Green



REIHENHAUS



DOPPELHAUS



LUXUS-DOPPELHAUS



WOHNZIMMER | EG



LUXUS-DOPPELHAUS  
Thal GmbH

KÜCHE | EG





LUXUS-DOPPELHAUS  
Thal GmbH

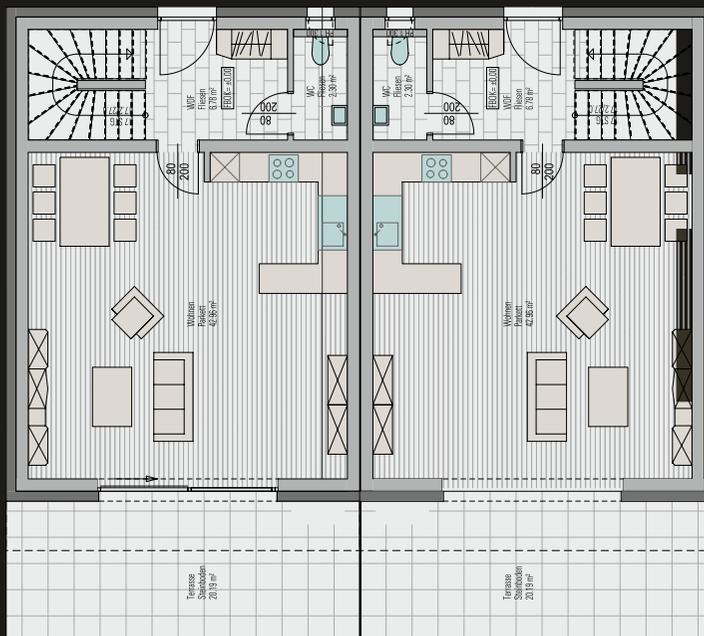


TERRASSE



**LUXUS-DOPPELHAUS**

Thal GmbH



## DOPPELHAUS | EG

GRUNDRISS  
ERDGESCHOSS 52,03 m<sup>2</sup>

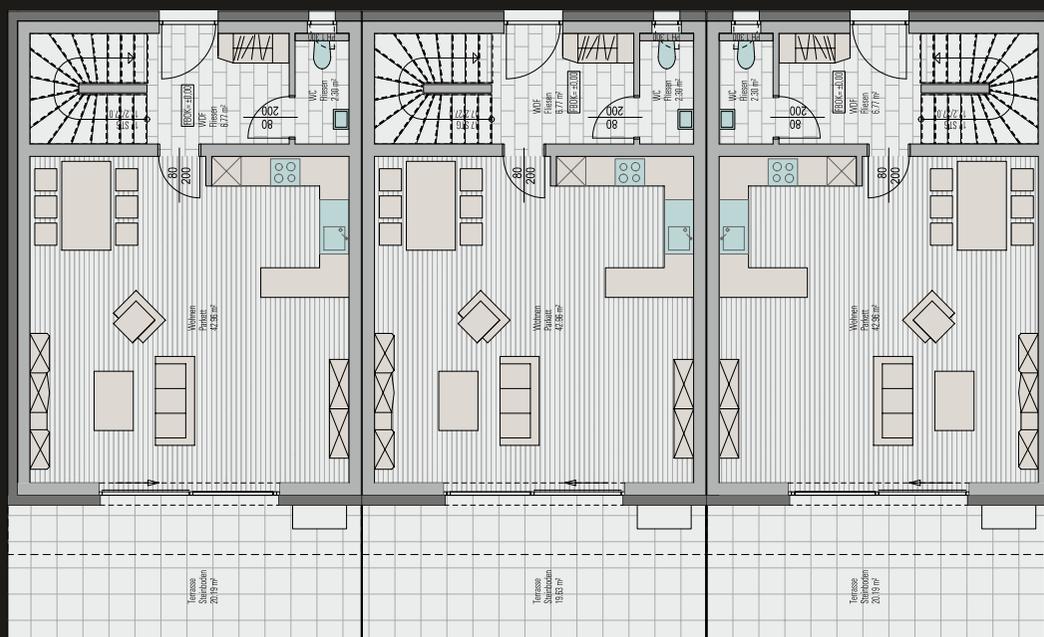
Eingangsfoyer

WC

Wohnzimmer / Küche

Fläche 52,03

Terrasse 20,19 m<sup>2</sup>



## REIHENHAUS | EG

GRUNDRISS  
ERDGESCHOSS 52,03 m<sup>2</sup>

Eingangsfoyer

WC

Wohnzimmer / Küche

Fläche 52,03

Terrasse mittig 19,63 m<sup>2</sup>

Terrasse außen 20,19 m<sup>2</sup>



LUXUS-DOPPELHAUS  
Thal GmbH

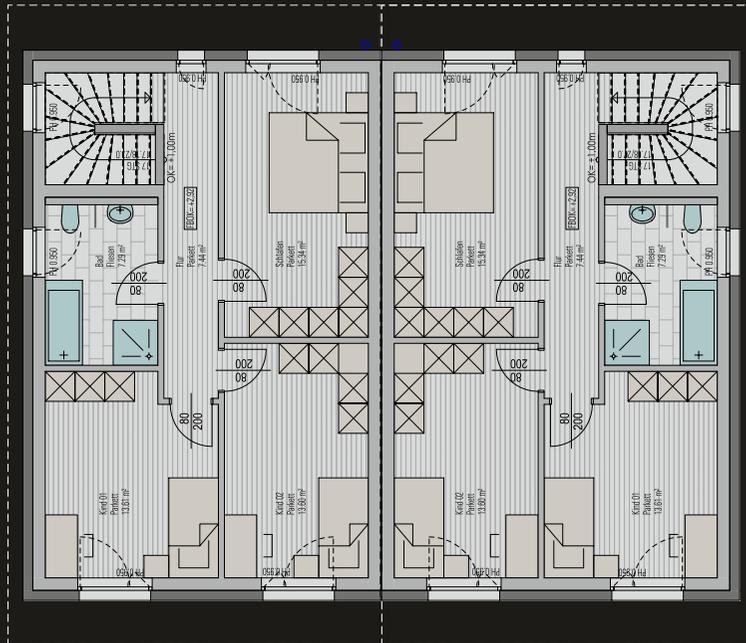


EINGANGSFOYER | EG



**LUXUS-DOPPELHAUS**

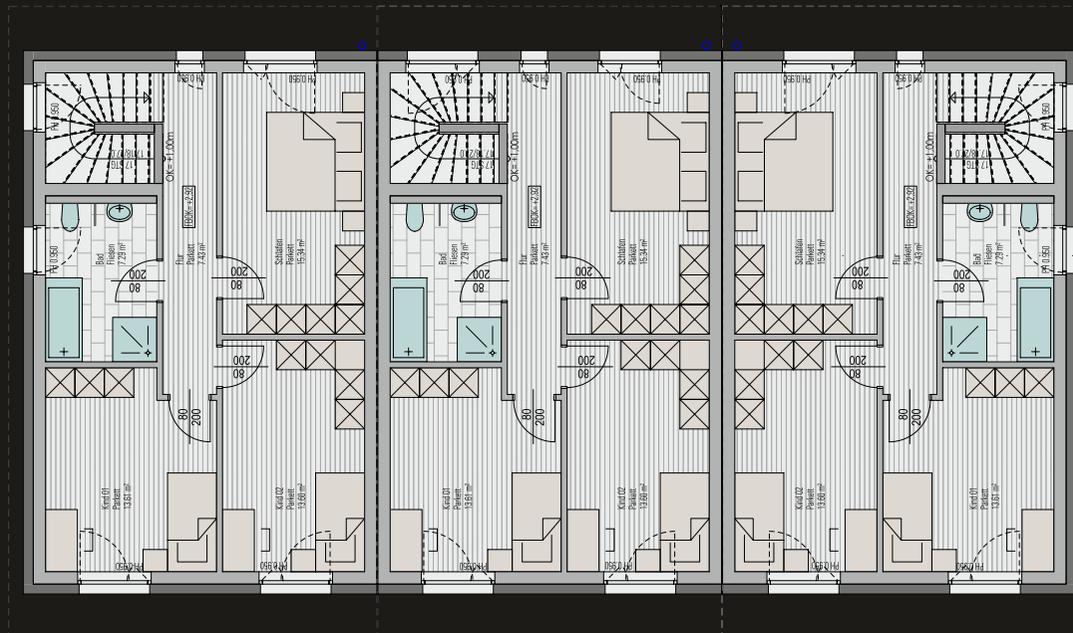
Thal GmbH



**DOPPELHAUS | OG**

GRUNDRISS  
OBERGESCHOSS 57,28 m<sup>2</sup>

- 2 Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer
- Badezimmer
- Fläche 57,28 m<sup>2</sup>



**REIHENHAUS | OG**

GRUNDRISS  
OBERGESCHOSS 57,28 m<sup>2</sup>

- 2 Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer
- Badezimmer
- Fläche 57,28 m<sup>2</sup>



LUXUS-DOPPELHAUS



SCHLAFZIMMER | 06



LUXUS-DOPPELHAUS  
Thal GmbH



KINDERZIMMER | **OG**



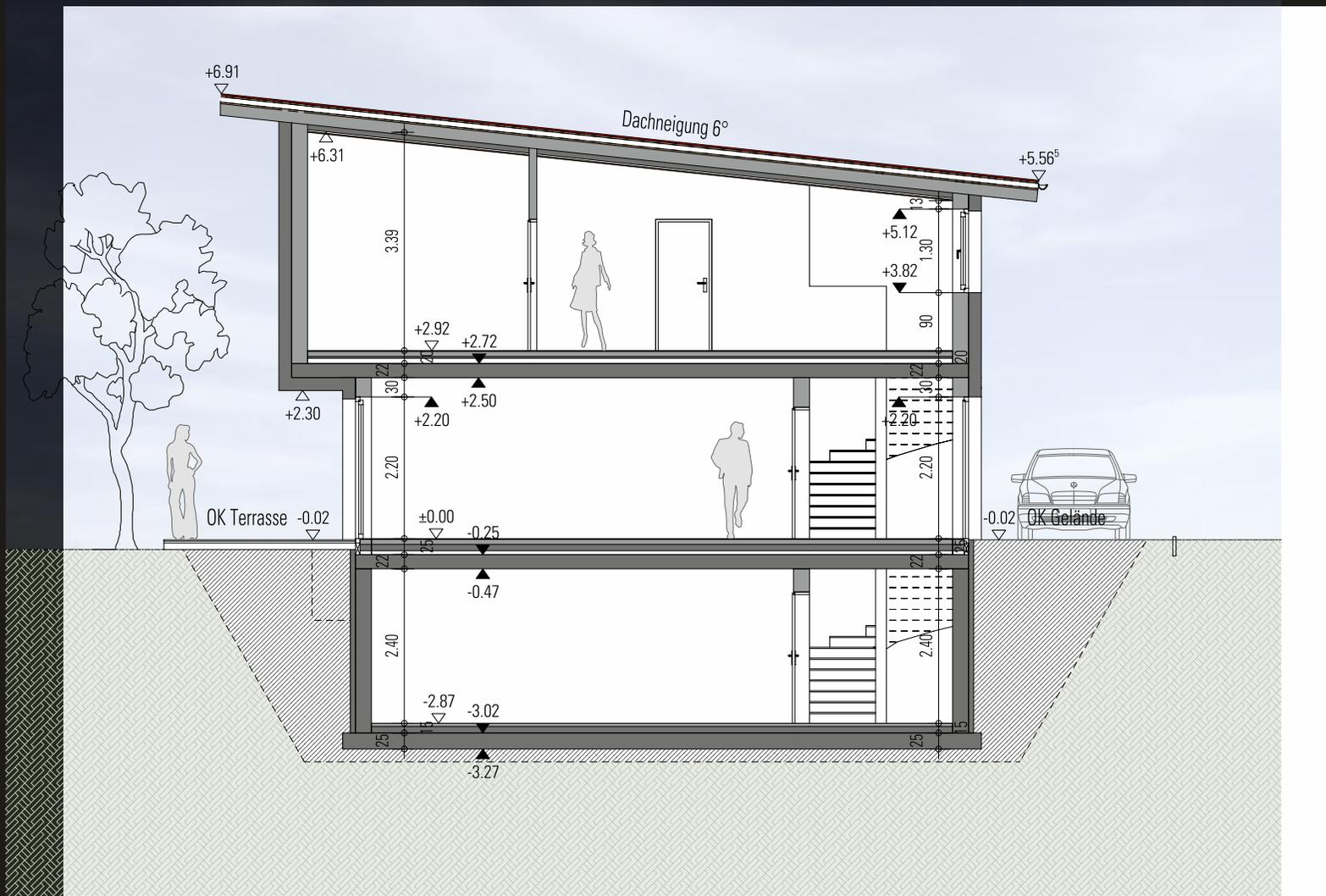
LUXUS-DOPPELHAUS  
That's more



WC | EG



BAD | OG



DOPPELHAUS / REIHENHAUS

SCHNITT A-A



LUXUS-DOPPELHAUS  
Thal GmbH



KINDERZIMMER | 06

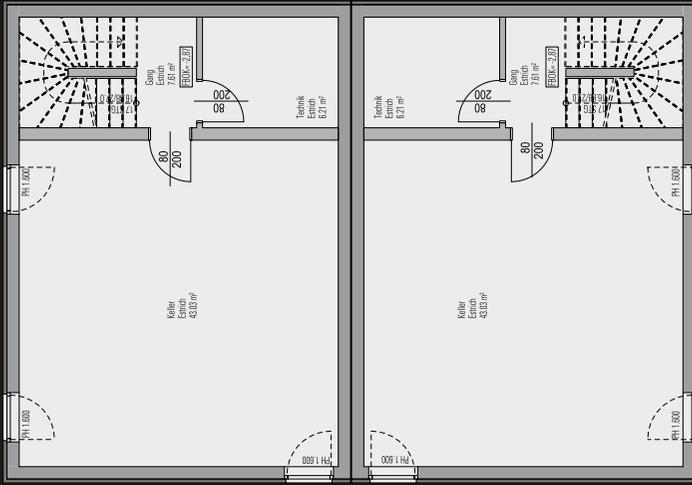




LUXUS-DOPPELHAUS  
Thal GmbH

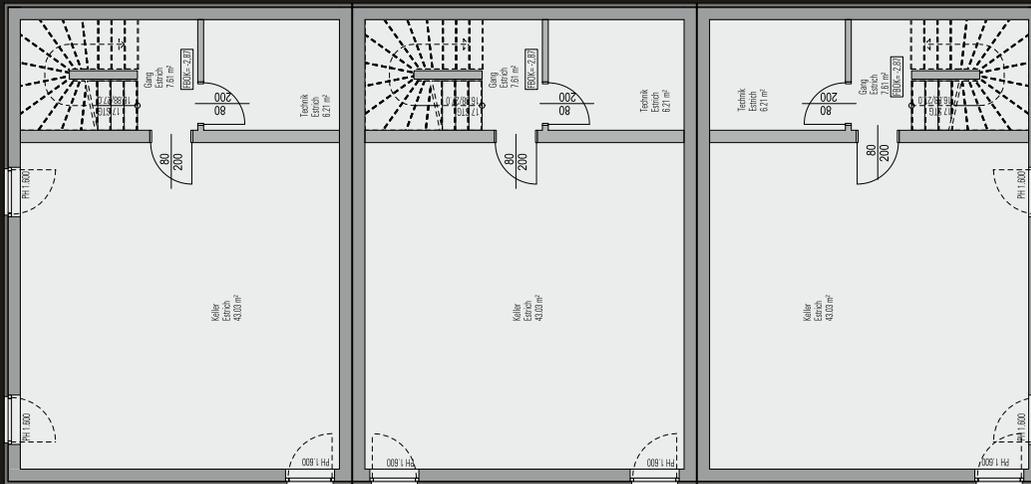


MULTIFUNKTIONSRaum | TG



## DOPPELHAUS | TG

TIEFGESCHOSS  
 Mehrzweckraum  
 Technikraum  
 Fläche 56,84 m<sup>2</sup>



## REIHENHAUS | TG

TIEFGESCHOSS  
 Mehrzweckraum  
 Technikraum  
 Fläche 56,84 m<sup>2</sup>

## BAUVORHABEN „LENZING - THAL“

# Layoutplan



**LUXUS-DOPPELHAUS**

Thal GmbH

### Die Häuser „ZUM VERKAUF“ im Überblick

ca. 165 m<sup>2</sup> beheizbare Fläche (außer Haus Nr. 40)

Haus Nr. 31 / 33 / 35

Haus Nr. 34 / 36

Haus Nr. 37 / 39

Haus Nr. 38 / 40

### Die Häuser „ZUR MIETE“ oder „ZUM VERKAUF“ im Überblick

ca. 165 m<sup>2</sup> beheizbare Fläche

Haus Nr. 16 / 18 / 20

Haus Nr. 17 / 19

Haus Nr. 21 / 23

Haus Nr. 22 / 24 / 26

Haus Nr. 25 / 27 / 29

Haus Nr. 28 / 30 / 32



**VERKAUF**

Kraimstalstraße

586/1  
Lageplan Reihenhausanlage



LUXUS-DOPPELHAUS  
Thal GmbH



## BAUVORHABEN „LENZING - THAL“

# Ausführungsübersicht

### UNTERGESCHOSS ROHBAU

- Massive Aufführung (Beton) lt. statischer Erfordernis
- Dämmwerte und Materialstärken lt. Energieausweis

### ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS 1, DACHGESCHOSS ROHBAU (EG, OG1, DG)

- Ziegel, Mantel- bzw. Stahlbeton ca 25 cm für Außenmauerwerk
- Zwischenwände aus Ziegel
- Betontreppen im Treppenhaus mit Belag
- Stahlbetondecken laut Statik (EG, OG 1)
- Gipskartondecke inkl. Dämmung (DG)
- Aufbau und U-Werte der Wände, der Decken und des Daches lt. Energieausweis

### FASSADE - & VERPUTZ

- Wärmedämmung (WDVS) mit Edelputz lt. Energieausweis
- Innenputz bzw. Spachtelung an den Innenwänden

### ESTRICH

- Bodenaufbau Schüttung, Trittschalldämmplatte, Folie und Zementestrich
- Aufbau von Wänden, Decken, Böden gemäß Ö-Norm bzw. lt. Energieausweis

### SPENGLER- & DACHDECKERARBEITEN

- Blechdacheindeckung
- Blechteile und Rinnen in RAL Farbe
- Terrassenabdichtung Ausführung als Bitumenabdichtung

### FENSTER & TÜRELEMENTE

- Haupteingang Alu-Glasportaltüre
- Kunststofffenster innen und außen weiß
- Hebeschiebetür
- 3fach Verglasung, Türen mit Sicherheitsglas
- Fensterbänke innen weiß
- Fensterbänke außen Alu pulverbeschichtet
- U-Werte lt. Energieausweis

### BESCHATTUNG

- Raffstorekästen mit Rollos in den Schlafräumen im OG und im Wohnbereich im EG
- Insektenschutz kann nachgerüstet werden

### TERRASSENBELÄGE

- Steinplatten

### HEIZUNG & INSTALLATIONSARBEITEN

- Zentrale Heizstation im Technikraum, Luftwärmepumpe
- Kaltwasserzähler pro Haus (Abmessung nach Verbrauch)
- Fußbodenheizung in allen Räumen (TG, EG, OG regelbar am Heizungsverteiler)
- Wohnraumlüftung im TG, EG und OG



**LUXUS-DOPPELHAUS**

Thal GmbH

## **SANITÄRE ROHINSTALLATION**

### **(für Aufputz und Armaturen)**

- Anschlüsse und Rohinstallation der jeweiligen Häuser lt. Grundrissplan
- WasserZulauf zu folgenden Auslässen:
  - Kellergeschoss
- Waschmaschine
  
- Erdgeschoss
- 1 Küchenspüle mit GS darunter (KW/WW)
- 1 Belüftungsventil Unterputz
- 1 WC-Anlage (KW)
- 1 Handwaschbecken (KW/WW)
- 1 frostsichere Außenarmatur (KW)
  
- Obergeschoss
- 1 Waschtisch (KW/WW)
- 1 Badewanne (KW/WW)
- 1 Dusche (KW/WW)
- 1 WC-Anlage (KW)

## **SANITÄREINRICHTUNG**

- Waschtisch-Anlage (OG) bestehend aus:
  - Keramik Waschtisch 60 x 49 cm
  - Grohe Einhebelmischer verchromt
  
- Badewannen-Anlage (OG) bestehend aus:
  - Acryl-Badewanne 170 x75 cm weiß
  - Hansgrohe Ab- und Überlaufarmatur inkl. Sichtteil
  - Grohe Aufputz-Wannen-Einhebelmischer chrom
  - Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalter
  
- Duschanlage (OG) bestehend aus:
  - Begehbare Dusche mit Glaswänden
  - Ablaufsifon chrom
  - Grohe Brause-Einhebelmischer chrom
  - Handbrause, Brauseschlauch und Brausestange
  
- WC-Anlage (EG + OG) bestehen aus:
  - Wand-WC Tiefspüler
  - WC-Sitz
  - Betätigungsplatte

- Handwaschbecken-Anlage (EG) bestehend aus:

- Keramik Waschbecken 45 x 35 cm
- Grohe Einhebelmischer verchromt
- Ablaufventil inkl. Stopfen chrom

- Anschluss Küchenspüle (EG) bestehend aus:

- Eckventil 1/2"
- Kombinationseckventil 1/2"

- Anschluss Waschmaschine (KG) bestehend aus:

- Geräteanschlussventil Aufputz
- Schlauchplatzsicherung

## **FLIESENLEGER**

- Bodenfliesen Bad/WC: Feinsteinzeug verschiedene Farben zur Auswahl
- Wandfliesen:
  - verschiedene Optiken + Farben zur Auswahl
- Wandfliesen: im Dusch- & Badewannenbereich ca. 2,10 m hoch, Rückwand vom WC und Waschbecken ca. 1,20 m hoch (teilweise Wände fliesenfrei)
- Treppe, Gang im EG: Feinsteinzeug oder aus Holz

## BAUVORHABEN „LENZING - THAL“

# Ausführungsübersicht

### BODENLEGER

- Zweit-Schicht-Fertigklebeparkett in Eiche-inkl. Sockelleiste lt. Mustertafel oder gleichwertig

### TISCHLER

- Innentüren aus Glas
- Hochwertige Türen in Bad und WC mit Verschleißgarnitur
- Beschlag in Edelstahloptik

### HAUSTECHNIK

- Elektroinstallation lt. Aufstellung
- Haussteuerung mit Loxone Smart Home
- Die Verrohrung und Verkabelung erfolgt mit kompletter Mess- und Verteileranlage, Steckdosen, Flächen Wippschalter, Thermostat, (Videosprechanlage gegen Aufpreis möglich), ohne Beleuchtungskörper
- Sicherungsverteiler im Haus
- Leuchten im Aussenbereich: Eingang, Terrasse, Carport, Geräteschuppen

### MALERARBEITEN

- Gesamtes Wohnhaus wird innen bei Putz- und Spachtelflächen weiß ausgemalt

### CARPORT

- Stahlkonstruktion, verblecht

### AUSSENANLAGE

- Eingangsbereiche, Zufahrt und Abstellplätze asphaltiert
- Oberflächengestaltung: Humusflächen feinplanieren und besäen, einarbeiten und einmal einwässern (ohne Anzuchtpflege) bzw. Kies

### AUFSCHLIESSUNG

- TV & Internet- und Telefonanschluss durch expert Nöhmer
- Auch TV Sat ist möglich
- Strom durch Energie AG
- Trinkwasserversorgung durch das örtliche Wasser- und Kanalnetz

### SONSTIGES

- Müllabstellplatz
- Abstellplätze überdacht und im Freien
- Geräteraum

### ALLGEMEIN

Bei der Planung des Projektes wurde besonders auf Energieersparnis und Umweltbewusstsein geachtet. Hervorzuheben sind die erhöhten Wärmedämmmaßnahmen, eine 3-Scheibenverglasung der Fenster und Hebeschiebetüren sowie eine Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung.



**LUXUS-DOPPELHAUS**

Thal GmbH

### **HINWEISE**

- Prospekthaftung ausgeschlossen. Illustrationen sind künstlerische Ausdrucksmittel und nicht verbindlich. Maßgeblich sind der Kaufvertrag, das Nutzwertgutachten, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die Baubewilligung. Druckfehler vorbehalten
- Die Gestaltung des Projekts unterliegt den örtlichen behördlichen Bestimmungen
- Der Zutritt zur Baustelle ist aus Sicherheits- und Haftungsgründen nicht gestattet!

### **NEBENKOSTEN**

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr
- 1,5% (inkl. Ust.) für Vertragserrichtung, treuhändige Abwicklung und grundbücherliche Durchführung
- Barauslagen für Treuhandkonto (ca. € 100,-) Gerichtsgebühren (€ 42,-)
- Beglaubigungskosten Notar, usw.

### **SCHLUSSBEMERKUNG**

Aus Schallschutzgründen ist es nicht zulässig, in Wohnungstrennwänden Einbauten (welcher Art auch immer) und Installationen durchzuführen (Kücheninstallationen, Aufputz bei Schallschutzwänden). Risse in Bauteilen die aufgrund der physikalischen Eigenschaften der verschiedenen Baustoffe (kriechen und schwinden) entstehen können, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes. Plan- und Ausführungsänderungen sind nur mit Genehmigung durch der Baubehörde möglich.  
Küche: Dunstabzüge sind nur mit Umluft möglich. Das Anschließen der Küchengeräte inkl. Waschmaschine ist nicht enthalten. Die Gestaltung der Visualisierungen bezüglich Farbe, Außenlage und Planung muss nicht mit der späteren Realität übereinstimmen.

Anschlussgebühren für Wasser, Kanal, Strom und Verkehrsflächenbeitrag sind im Kaufpreis enthalten. Internetkabel/-leitung ist vorhanden - Anschlussgebühren sind separat zu bezahlen. Nebenkosten für Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer und Vertragserrichtung samt Treuhandabwicklung werden ebenfalls von den zuständigen Behörden/Firmen direkt an den Käufer verrechnet.

Grundrissänderungen sind nur durch die Baubehörde bzw. dessen Architekten unter Berücksichtigung der statischen Konstruktion zulässig. Änderungen an der Fassadengestaltung (Fenster, etc.) sind unzulässig. Sonderwünsche innerhalb der Ausbaugewerke sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gegen Aufpreis zulässig, soweit diese termingerecht mitgeteilt werden. Sämtliche Maße und Flächen sind Rohbaumaße, geringfügige Planabweichungen bleiben vorbehalten. Vor Maßanfertigungen von Einrichtungsgegenständen (wie z.B. Küchen, Einbauschränke) oder ähnlichem wird dringend eine Naturmaßabnahme vor Ort empfohlen. Technische Änderungen, sofern sie keine Wertminderung bedeuten, bleiben uns vorbehalten.



# LUXUS-DOPPELHAUS

Thal GmbH

## BAUVORHABEN „LENZING“

---



Luxus-Doppelhaus Thal GmbH

Linzer Straße 33a

4840 Vöcklabruck

Tel. 07672 / 78 565-2

email: [office@luxus-doppelhaus.at](mailto:office@luxus-doppelhaus.at)

[www.luxus-doppelhaus.at](http://www.luxus-doppelhaus.at)

---

alle Planangaben ohne Gewähr