



ANDRÄ-BLÜML-STRASSE

STADT SALZBURG - GNIGL

Maßgeschneiderter Wohnkomfort und beste Infrastruktur

Leitgöb Wohnbau errichtet ein Wohnhaus mit 6 geräumigen Eigentumswohnungen die keine Wünsche offen lassen. Dieses sehr ansprechende Objekt im Salzburger Stadtteil Gnigl bietet neben einer top Infrastruktur noch viele weitere Vorteile! Es befindet sich in einer zentralen Ruhelage inmitten des Naturerholungsgebietes Gaisberg. Des Weiteren profitiert die Wohnlage von einer perfekten Verkehrsanbindung. Kindergarten, Volks- und Hauptschule sowie das Einkaufszentrum „Zentrum im Berg“ befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch für Sportbegeisterte ist dieses Neubauprojekt wie geschaffen - in nur 20 Minuten ist der Fuschlsee zu erreichen.

Die Eigentumswohnungen weisen Größen zwischen 56 und 91 m² auf und zeichnen sich durch eine ebenso durchdachte wie attraktive Raumaufteilung aus. Auch in Sachen Energieeffizienz weist das Projekt Top Werte auf - somit wird die Umwelt geschont und die Betriebskosten bleiben möglichst gering. Annehmlichkeiten wie Lift, Carports, Fußbodenheizung, moderne Fliesen sowie Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen runden das gelungene Konzept ab.

Leitgöb Wohnbau geht auf die Ansprüche und die individuellen Vorstellungen der Kunden gerne ein. Im Rahmen des Projektes „Andrä-Blüml-Straße“ wurden sowohl für Singles als auch für Familien maßgeschneiderte Wohnungen geschaffen.



Top Ausstattung

Bei Auswahl der stilvollen und zeitlosen Innenausstattung, setzt Leitgöb Wohnbau ausschließlich auf bewährte Markenprodukte.

Persönliche Sonderwünsche können in Zusammenarbeit mit unseren Architekten und Bauplanern ganz individuell verwirklicht werden.

Die Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich oder das Fliesendekor bietet für jeden Wohnstil das passende Design. 3-fach verglaste Fenster und eine energiesparende Fußbodenheizung sorgen für den allerhöchsten Wohnkomfort.

Erster Ansprechpartner

20 Jahre Erfahrung, sowie allerbeste Kenntnisse, was Markt- und Branchentrends betrifft, zeichnen Leitgöb Wohnbau aus. Professionalität, Sicherheit, Vertrauenswürdigkeit und Know-how sind beim Wohnungskauf die wichtigste Basis – Leitgöb Wohnbau wird diesen Ansprüchen als Salzburgs führender gewerblicher Bauträger zu 100 Prozent gerecht. Ausschließlich erfahrene Experten stehen vom ersten Beratungsgespräch bis zur Schlüsselübergabe zu Ihrer Verfügung. Selbstverständlich auch bei der Finanzierung. Profitieren Sie vom besten Preis-Leistungs-Verhältnis.

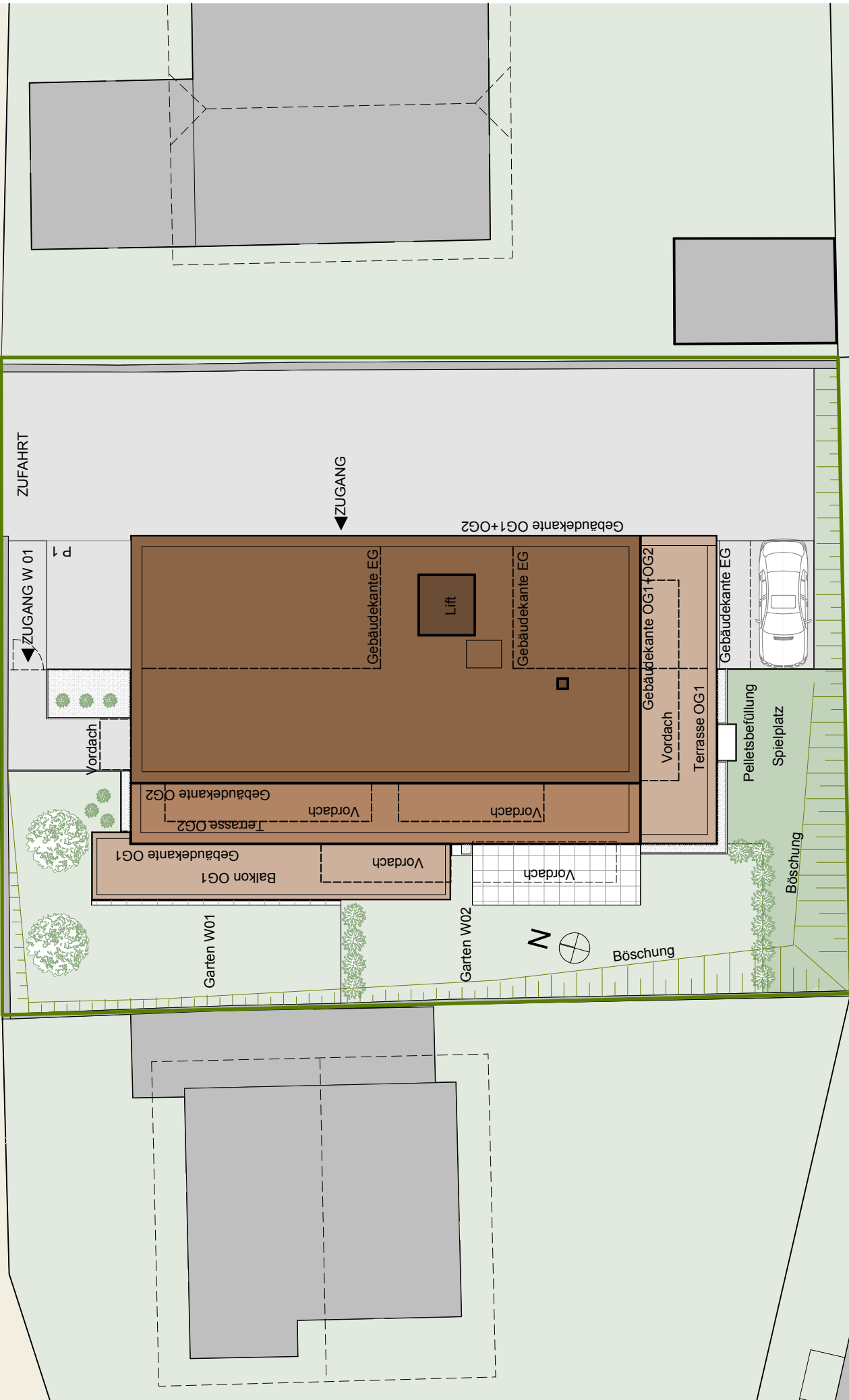


ANDRÄ-BLÜML-STRASSE

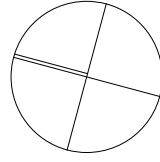
- Wohnungsgrößen von 56 m² bis 91 m²
- Hervorragende Infrastruktur
- Zeitlos- elegante Architektur
- Sehr ruhige Lage im Salzburger Stadtteil Gnigl
- Durchdachte Raumaufteilung
- Höchste Wohnqualität
- Kindergarten und Schule in unmittelbarer Nähe
- Carport - Abstellplatz

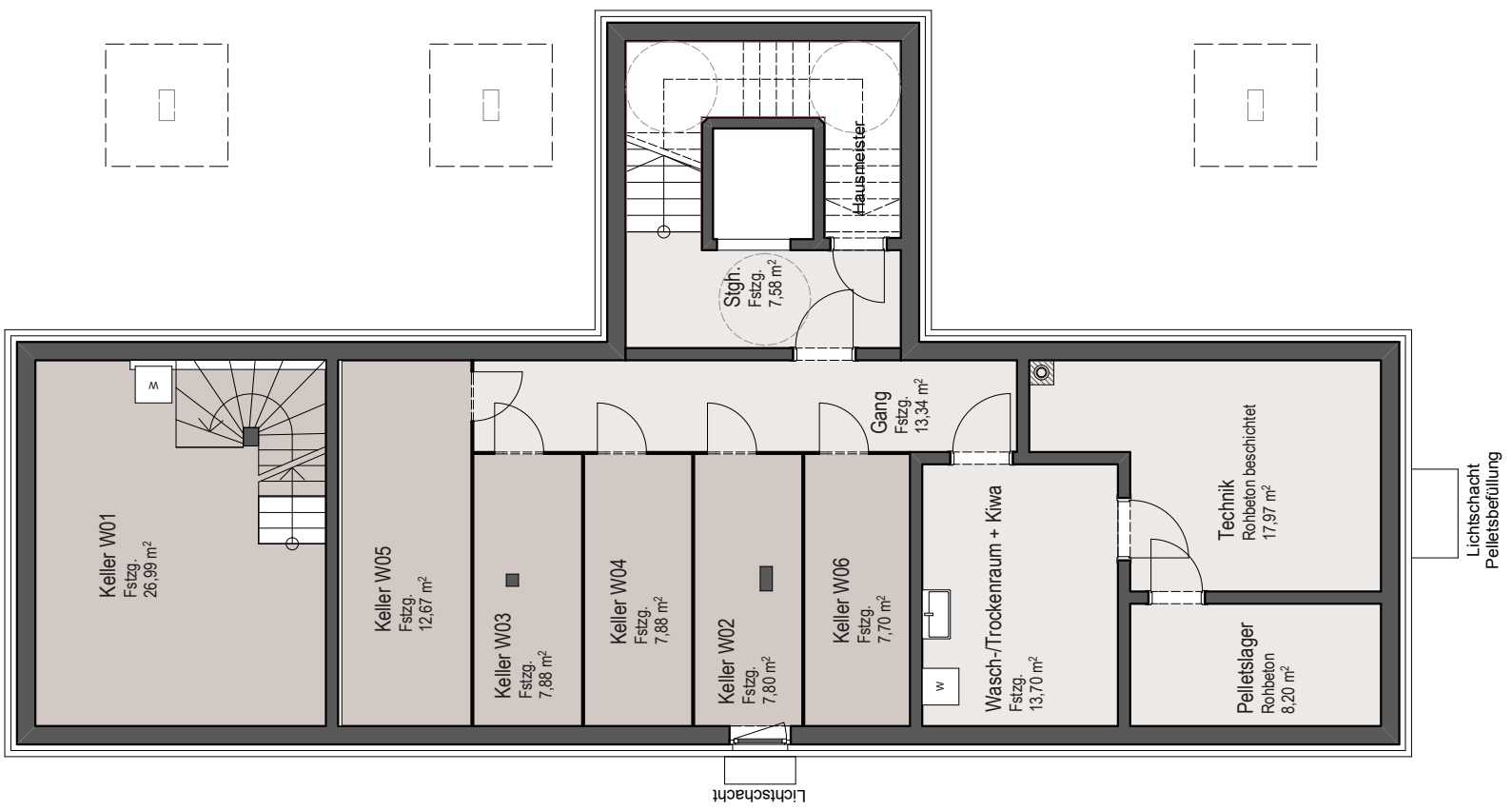


Andrä-Blüml-Straße



N

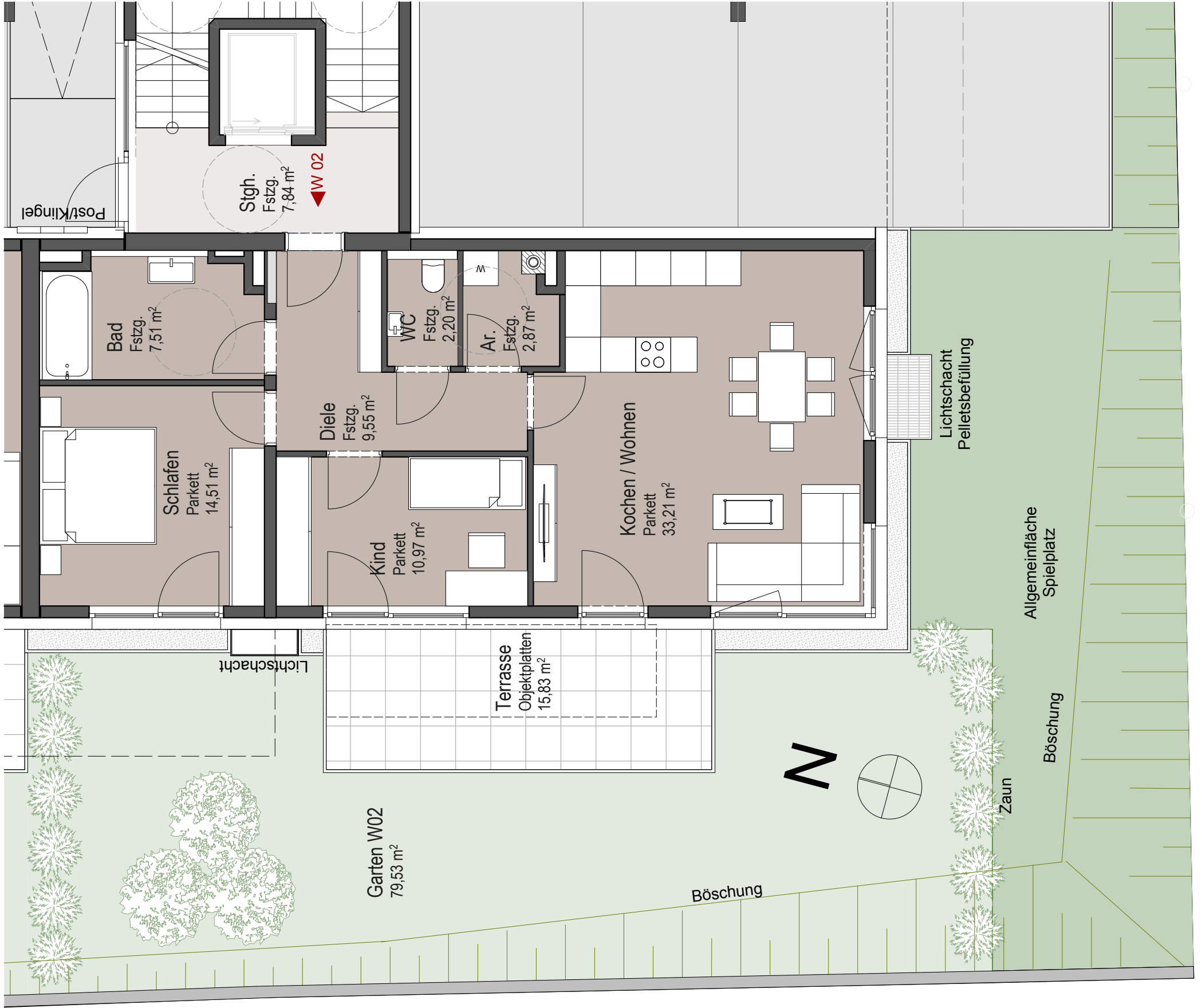




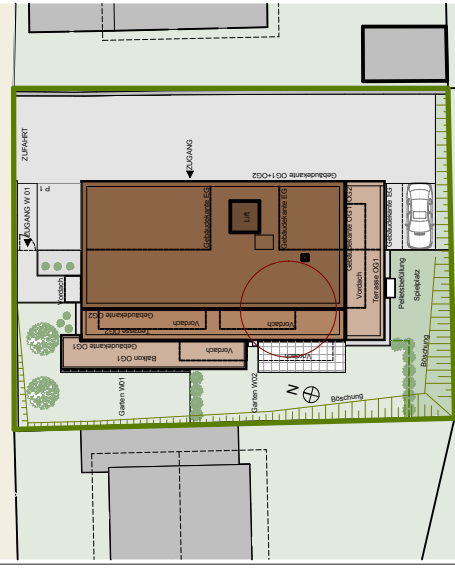


Grundriss
W 02 - EG

W 02, Wohnräume	
Ar.	2,87
Bad	7,51
Diele	9,55
Kind	10,97
Kochen / Wohnen	33,21
Schlafen	14,51
WC	2,20
Gesamt	80,82 m²



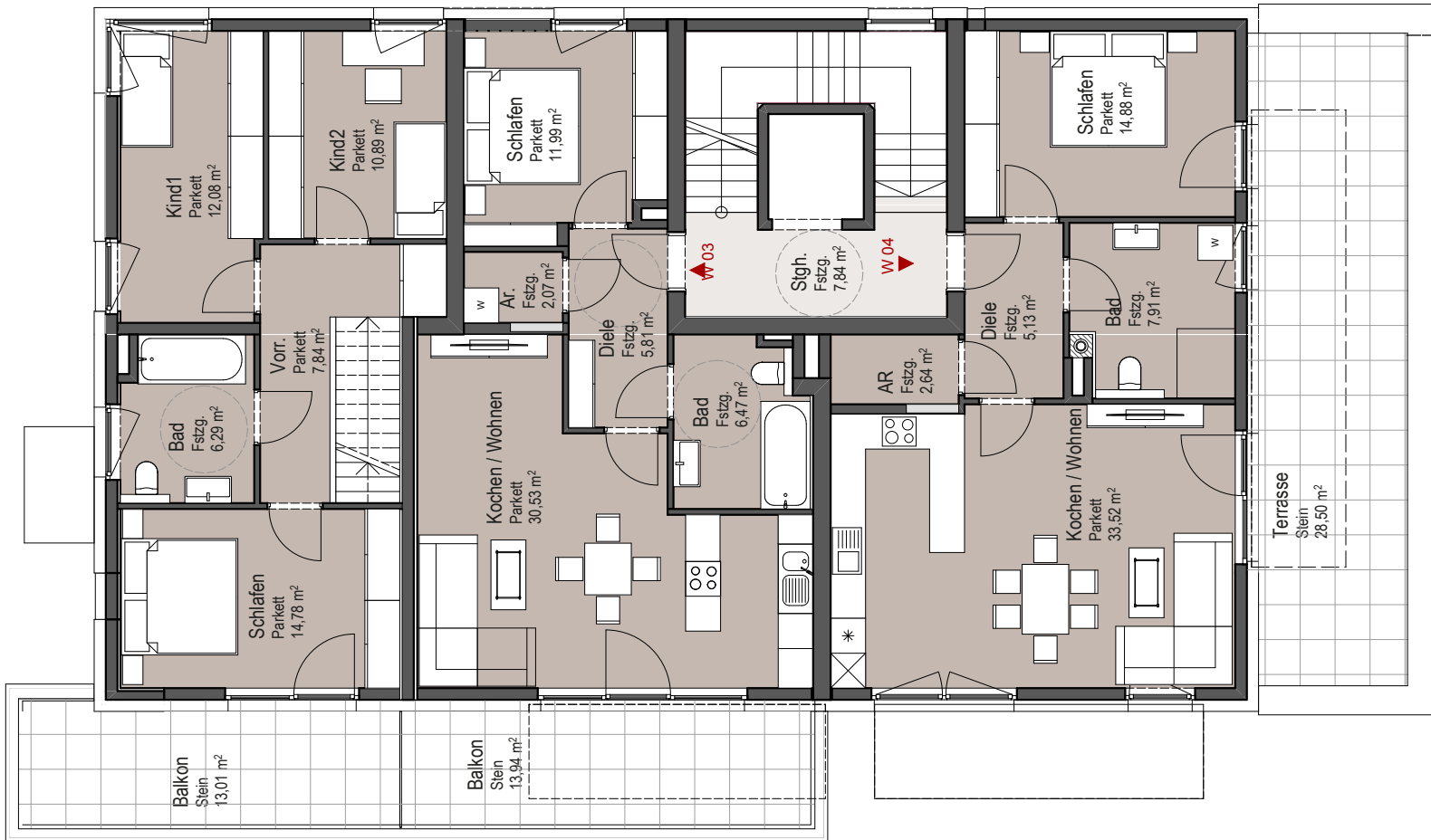
Andrä-Blüml-Straße

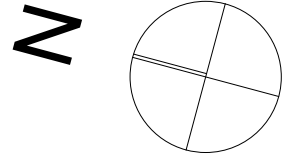
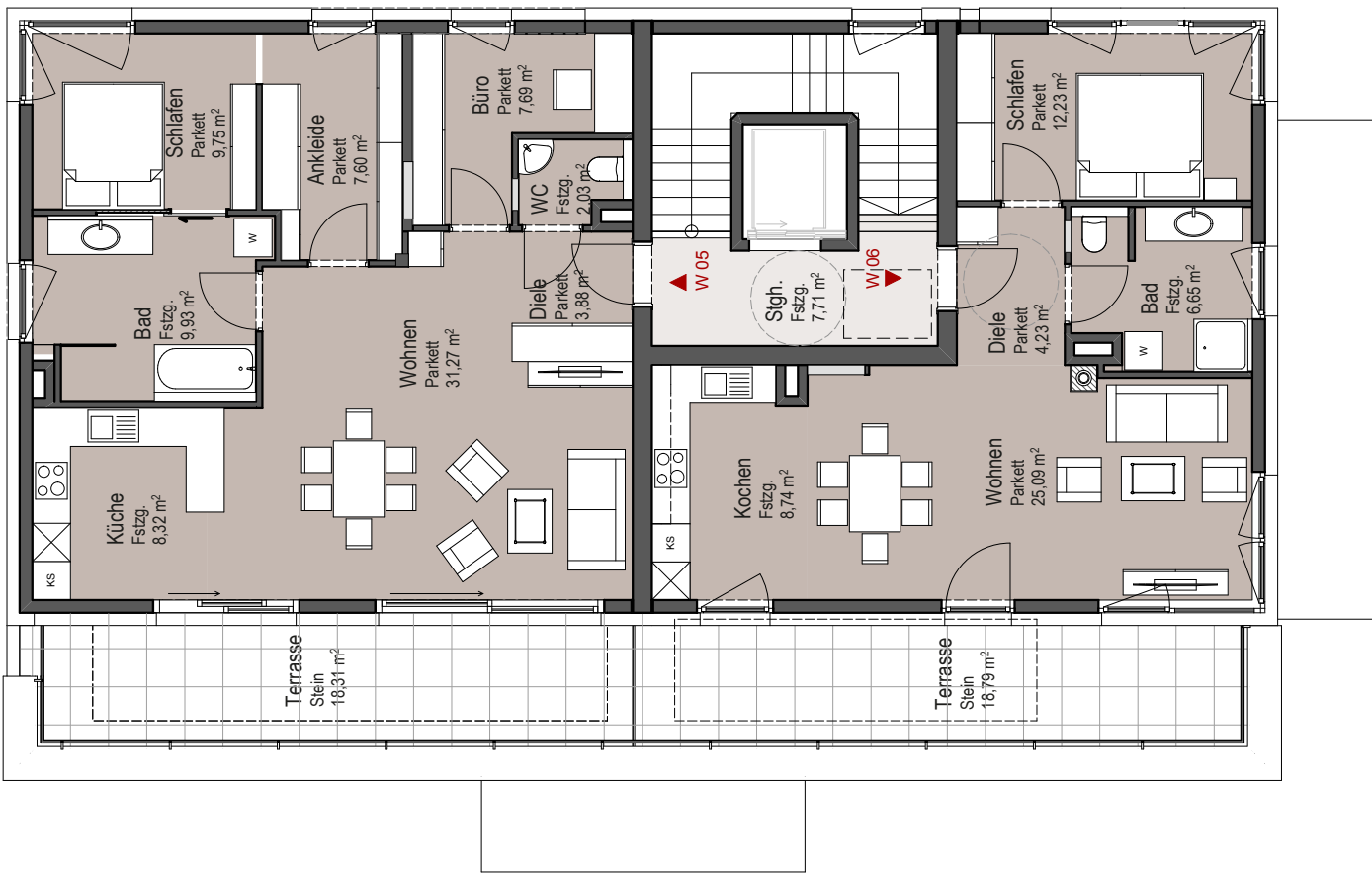


DATUM
GEZEICHNET

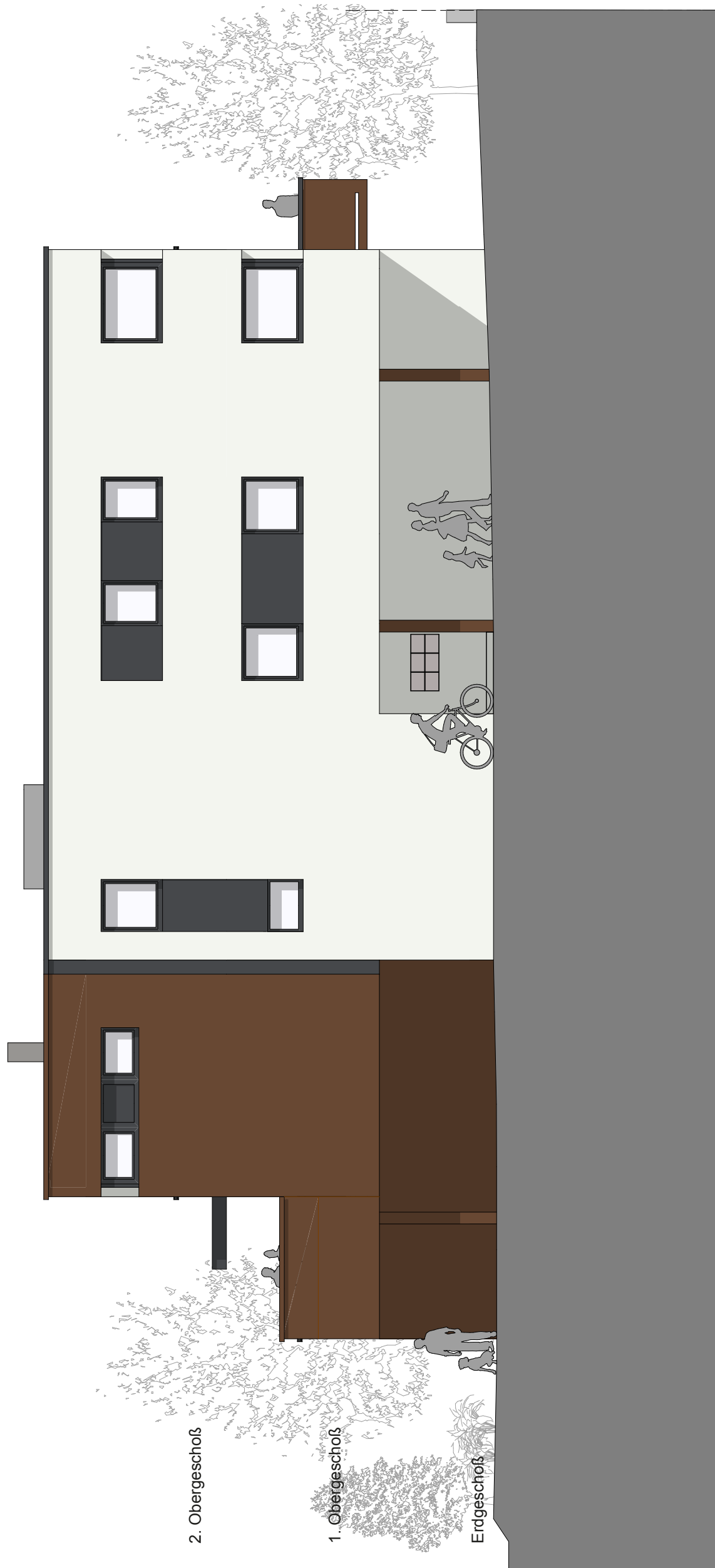
30.03.2017
MS

ORIGINALPLAN IM PAPIERFORMAT DIN A3 (420 * 297)









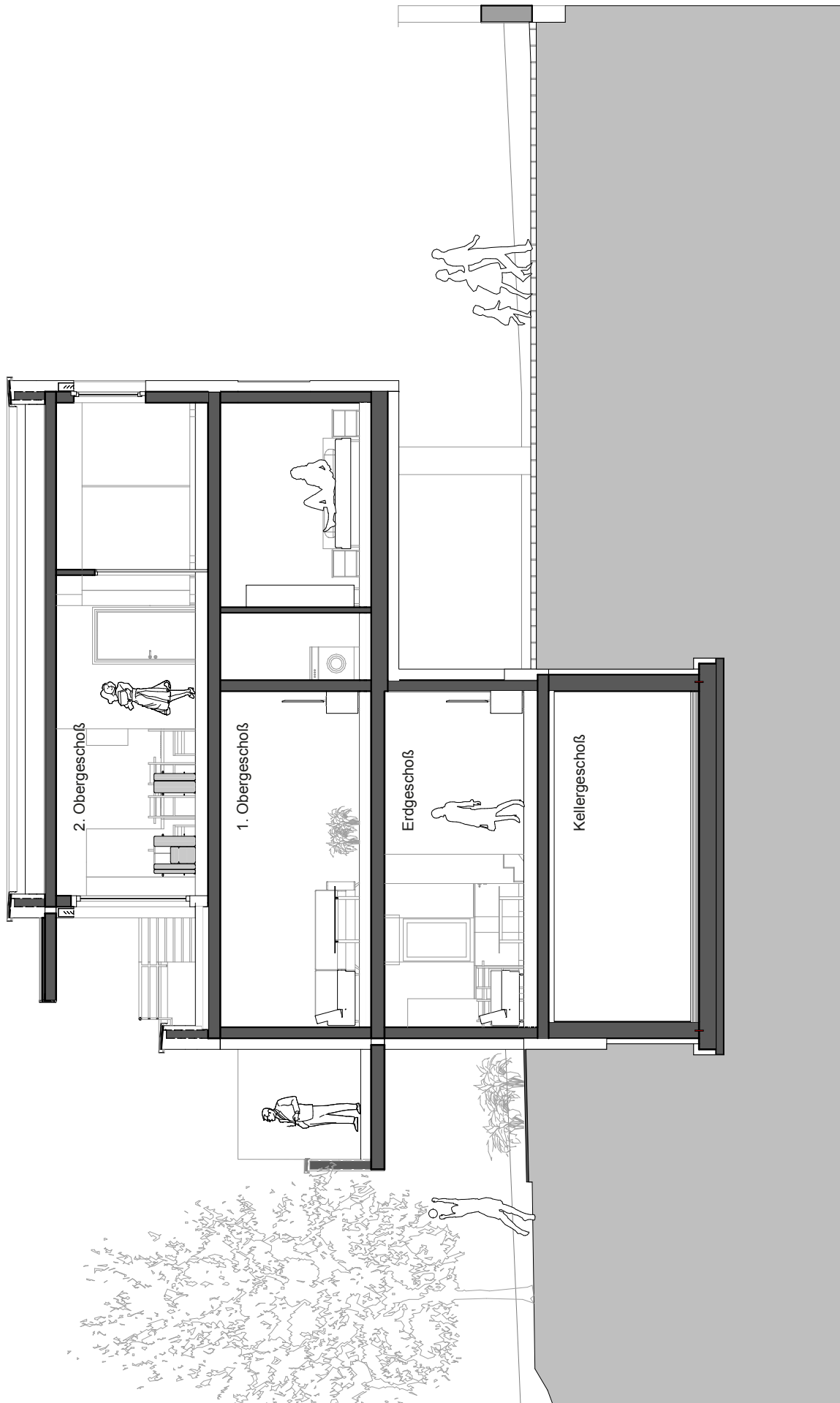


2. Obergeschoß

1. Obergeschoß

Erdgeschoß





Bau- und Ausstattungsbeschreibung

BV ANDRÄ-BLÜML-STRASSE

Stand 15.03.2017



© zuchna VISUALISIERUNG

Sehr geehrte Interessentin,
sehr geehrter Interessent!

Auf den nachfolgenden Seiten dürfen wir Ihnen Ihr künftiges Eigenheim näher vorstellen.

Unsere Planer sowie Bauleiter sind stets bemüht, Ihnen durch eine kundenorientierte Planung und Betreuung in der Bauphase nicht nur ein Wohnhaus zu bauen, sondern für Sie ein Heim zu schaffen.

Eventuelle persönliche Wünsche und Vorstellungen versuchen wir weitestgehend zu berücksichtigen. Unser Augenmerk richtet sich unter anderem besonders auf eine energiesparende Ausführung Ihrer Wohnung. Sie halten dadurch sowohl Ihre Betriebskosten als auch die Umweltbelastung so gering wie möglich.

Wie nun Ihre Wohnung im Detail ausgestattet ist, entnehmen Sie bitte den weiteren Unterlagen.

Zu Ihrer Wohnung gehört:

ein überdachter Stellplatz und Wohnung W01 zusätzlich ein freier Stellplatz.

BAUWEISE:

Dichtbetonkeller:	Der Keller wird in Stahlbeton-Massivbauweis mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Die Stärke der Bodenplatte sowie der Wände richtet sich nach den statischen Erfordernissen.
Geschossdecken:	Stahlbeton-Decken lt. Statik, entgratet.
Außenwände (VWS):	Innenputz, tragendes Wandsystem, Vollwärmeschutz lt. Erfordernis, Reibputz eingefärbt.
Wohnungstrennwände:	Ein- oder zweischalige Schallschutzwand, verputzt.
Tragende Innenwände:	Tragendes Wandsystem beidseits verputzt.
Zwischenwände:	Zwischenwandsteine beidseits verputzt.
Stiegen:	Allgemeines Stiegenhaus: Stahlbetonstiege mit Feinsteinzeug Interne Treppe W A1: EG-OG: Stahlbetonstiege mit Holztrittstufen KG-EG: Stahlbetonstiege mit Feinsteinzeug
Lift:	Lift vom Kellergeschoss bis ins oberste Geschoss für max. 8 Personen.
Dachkonstruktion:	Stahlbetondecke mit wärmegeprägten Flachdachaufbau mit Bekiesung.
Terrassen im EG:	Objektplatten ca. 60x60cm im Splittbett verlegt.
Verputz:	Innen: Glättputz bei allen tragenden und nicht tragenden Wänden, ausgenommen betonierete Wände im Keller Außen: Kunstharz Reibputz, eingefärbt, VWS System
Verblechungen:	Sämtliche Verblechungen aus verzinktem Blech bzw. beschichtet oder gestrichen nach Wahl des Baurägers.
Fenster / Beschläge:	Fenster Kunststoff-Alu mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und Dreh-Kippbeschlag bzw. Fixverglasung.
Beschattung:	Bei allen Fenstern in den Wohnungen werden elektrische Raffstore-Systeme mit Funkfernbedienung eingebaut.
Fensterbänke:	Innen: Fensterbänke in Kunststein oder Helopal Außen: beschichtete Aluminium-Fensterbänke
Hauseingangstüre / Wohnungseingangstüre W 01:	Außen wie in den Ansichten dargestellt, innen weiß.
Wohnungseingangstüre:	Glatte, weiß lackierte Holz-Umfassungszargen und Türblätter mit Namensschild und Spion; Beschläge aus Edelstahl.

Balkone:	Tragende Betonkragplatten mit Steinplatten und Brüstungsmauerwerk.
Dachterrassen:	Gedämmter Flachdachaufbau mit Steinplatten; Geländer bzw. Brüstung mit Stahlgeländer verzinkt beschichtet mit Edelstahl-Handlauf.

INNENAUSSTATTUNG:

Innentüren:	Glatte, weiß lackierte Holz-Umfassungszargen und Türblätter mit Beschlägen aus Edelstahl stumpf-einschlagend.		
Malerarbeiten:	Sämtliche Wände und Decken mit Innendispersion weiß gemalt (inkl. Keller).		
Verfließungen:	Boden:	Vorraum:	mit Feinsteinzeug im Format ca. 60/30
		Abstellraum:	mit Feinsteinzeug im Format ca. 60/30 oder Parkettboden (je nach Lage des AR – siehe Plan)
		WC, Bad:	mit Feinsteinzeug im Format ca.60/30
		Fugen:	zu den Fliesen passend
	Wand:	WC:	mit keram. Fliesen im Format ca.60/30 weiß, glänzend oder matt, bis ca.1,20 m Höhe verflies
		Bad:	mit keram. Fliesen im Format 60/30 weiß glänzend oder matt, bis ca. 2,0 m Höhe verflies
		Fugen:	zu den Fliesen passend
Bodenbeläge:	Wohn- u. Schlafräume: Parkettboden Eiche 3 verschiedene Farbtöne zur Auswahl		

AUSSTATTUNG HAUSTECHNIK:

- **Sanitär-Ausstattung:**

Einrichtungsgegenstände: Weiß

Armaturen und Accessoires: Verchromt

Überzeugen Sie sich rechtzeitig vor der Montage von der Standardausführung.

Küche:

Geräteanschlüsse:

Anschluss für E-Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler ist vorhanden.

Wasseranschlüsse:

Warm- und Kaltwasseranschluss über die zentrale Wasseraufbereitung für ihre Küchenspüle und Ihren Geschirrspüler ist bereits vorgesehen (Armaturen, Küchenspüle und Geschirrspüler sind nicht enthalten).

WC:Toilette:

Wandklosett aus weißem Kristallporzellan mit WC-Sitzbrett und Deckel - Ideal Standard Serie Connect Tiefspül WC Spülrandlos, alpinweiß

Papierrollenhalter - Ideal Standard Serie SoftMood Modell A9142AA

Bürstengarnitur - Ideal Standard Serie SoftMood Modell A9144AA,

Unterputz-Spülkasten mit Betätigungsplatte mit Wasserspartaste

Handwaschbecken:

aus weißem Kristallporzellan - Ideal Standard Serie Connect Cube 40x36, Einhebel-Waschtischarmatur - Ideal Standard Serie Moments Piccolo mit Warm- und Kaltwasseranschluss

Spiegel – Ideal Standard Serie Strada Lichtspiegel 50x65cm.

Badezimmer:Waschbecken:

aus weißem Kristallporzellan - Ideal Standard Serie Connect Cube, ausgestattet mit Einhebel-Waschtischarmatur Ideal Standard Serie Moments und Ideal Standard Serie Strada Lichtspiegel 70x65. Handtuchhalter.

Badewannenanlage:

Acryleinbauwanne mit Frontverkleidung bzw. Vormauerung (nach Wahl des Bauträgers) Ideal Standard Serie Connect-Playa Duobadewanne (180x80).

Einhebel-Badearmatur-Ideal Standard Serie Moments UP Fertigset chrom

Ideal Standard Handbrauseset (Brause 1fach, 125cm Schlauch)

Handtuchheizkörper wird in Kombination mit der Fußbodenheizung installiert (ohne elektrisches Einzelraumthermostat).

Waschraum im Keller:

Ausgussbecken aus Edelstahl oder Kunststoff (nach Wahl d. Bauträgers) und Anschluss für gemeinsame Waschmaschine (Waschmaschine von Käufern bereitzustellen), Ablauf über eine Kompakt-Hebeanlage mit Kunststoffbehälter (falls durch die Höhe des Kanals notwendig), diese wird direkt auf den Boden aufgestellt.

- **Be- und Entlüftung:**

Die einzelnen Wohnungen verfügen über eine bedarfsgeregelte Lüftung mit Abluftanlage. Die Zuluft erfolgt über Öffnungen über die Außenwand – die Abluft über Einzelventilatoren in den Nassbereichen (Bad und WC).

Abstellraum:

Die Abstellräume werden über Türschlitze be- und entlüftet.

Anschluss für Waschmaschine, bestehend aus Unterputzsiphon sowie Wasseranschluss über Auslaufhahn.

- **Heizungsanlage:**

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine zentrale Pelletsheizung. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten. Alle Wohnungen erhalten eine Wohnungsübergabestation, welche von der zentralen Heizung mittels Vorlauf und Rücklauf versorgt wird.

- **Elektroinstallation:**

Verrohrung: Die Verrohrung und Verkabelung erfolgt lt. E-Installationsplan mit kompletter Mess- und Verteileranlage gemäß Vorschrift. Leitungen im Kellergeschoss Aufputz verlegt. In den Erd- und Obergeschossen erfolgt die Installation Unterputz.

Schwachstromanlagen: Verrohrungen für Telefonanschluss. Klingelanlage mit Klingeltaster und Videosprechanlage im Bereich der Wohnungseingangstür. Anschluss an eine Gemeinschafts- SAT-Anlage, wobei das Antennensignal nicht aufbereitet wird, sodass jeder Wohnungskäufer für das SAT-Programm einen eigenen Receiver verwenden kann. TV- und Internetanschluss im Wohnraum und allen Schlafräumen.

Schalterprogramm: Als Schaltermaterial kommen ausschließlich Marken-Programme der Firmen Siemens, GIRA oder Berker zur Ausführung. Die genaue Festlegung des Standards erfolgt durch den Bauträger bei Beauftragung des ausführenden Elektrounternehmens.

Steckdosen: Überzeugen Sie sich vor dem Baubeginn (anhand des Elektroinstallationsplan) von dem Standard Programm sowie der Platzierung und Anzahl sämtlicher Steckdosen.

- **Wasseranschluss:** Anschluss an das Ortswasserleitungsnetz

- **Fäkalkanalisation:** Anschluss an das Ortskanalnetz.

- **Regenwasser:** Versickerung in Sickerschächten bzw. Einleitung in das Ortskanal-Netz nach Retention.

RUND UM IHRE WOHNUNG :

Wasseranschluss: Für alle Wohnungen wird bei mindestens einer Terrasse/Balkon eine frostsichere Auslaufarmatur vorgesehen.

Zufahrt /Parkplätze: Asphaltbelag bzw. Pflaster, siehe Lageplan.

Grünflächen: Humusiert und eingesät.

Zäune und Hecken: Abgrenzung der Gärten zu den Nachbarn innerhalb der Wohnanlage mit einer Hecke, Abgrenzung gegenüber der Allgemeinanlage mit lockerer Bepflanzung. Die Abgrenzung gegenüber Nachbargrundstücken außerhalb der Projektliegenschaft mittels Zaun (funktionstaugliche bestehende Zäune und Einfriedungen bleiben erhalten). Zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Bereich der Zufahrt keine Einfriedung.

Sollten sie betreffend der Bauweise oder der Ausstattung Fragen haben, stehen Ihnen natürlich unsere Wohnberater oder unsere Bauleiter gerne zur Verfügung.

SCHLUSSBEMERKUNG:

Die im Kaufpreis enthaltene Ausstattung des Objektes richtet sich ausschließlich nach der vorliegenden Beschreibung.

Der Auftraggeber behält sich jedoch vor, Abänderungen gegenüber dieser Beschreibung im Zuge des behördlichen Genehmigungsverfahrens (Vorschreibungen), sowie infolge technischer Erfordernisse während der Detailplanung (insb. stat. Berechnung und HT-Planung) und Ausschreibung vorzunehmen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Berechnungsgrundlage für die Wohnnutzfläche sowie die Bemaßung in den Plänen die Rohbaumaße ohne Verputz auf Waagrisshöhe (1,0 m über fertigem Fußboden) sind.

Die genaue Position und Größe der Schächte wird erst in der Haustechnik-Detailplanung bestimmt. Generell wird der Keller als kalter Keller verkauft (unbeheizt). Die im Einreichplan bzw. Verkaufsprospekt enthaltene planliche Darstellung von Einrichtung, Haushaltsgeräte, Bepflanzung usw. ist lediglich als Vorschlag für die endgültige Ausstattung zu werten.

Im Lageplan nicht ersichtliche Geländesprünge zu den Nachbargrundstücken im gesamten Außenbereich werden durch Böschungen hergestellt.

Dem Verkäufer steht es frei, anstatt der angegebenen Produkte qualitativ und technisch gleichwertige Produkte einzubauen. Die in der Beschreibung nicht angegebenen Produkttypen werden bei Vergabe der Gewerke durch den Bauträger fixiert.

Die Übergabe der Wohnungen erfolgt besenrein.

Plan- und Ausführungsänderungen sind nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verkäufer möglich. Genehmigte Sonderwünsche sind direkt zwischen der ausführenden Firma und dem Käufer abzuklären. Für eventuell vom Verkäufer, auf Wunsch des Käufers, abzuwickelnde Änderungen, welche nach der Erstberatung notwendig sind, wird ein Stundensatz von Euro 90,-- + 20 % MwSt. zuzüglich Fahrt und Nebenkosten verrechnet.

Für Auswirkungen auf Schallschutz, Wärmeschutz und Förderungsbelange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen durch den Käufer übernimmt der Verkäufer als auch der Planer keinerlei Haftung.

Wenn mehrere Ausführungsvarianten angeboten sind kann der Verkäufer je nach Projekt, architektonischen Überlegungen, oder anderen Gründen, eine dieser Varianten zur Ausführung bringen.

Das von der Firma Leitgöb Wohnbau BAUTRÄGER GMBH ausgearbeitete und ausgestellte Modell bzw. die 3D-Animation des jeweiligen gegenständlichen Bauvorhabens dienen lediglich als anschauliche 3-dimensionale Unterlage.

Die im Modell bzw. in der 2D oder 3D-Ansicht eingearbeiteten Gegenstände bzw. Darstellungen sind nicht Verkaufsgegenstand und stellen keine Vertragsgrundlage im Sinne des Kaufvorvertrages und des Kaufvertrages gegenüber dem Käufer dar.

Satz und Druckfehler vorbehalten.

AKTUELLE BAUVORHABEN

STADT SALZBURG:

Wilhelm-von-Exner-Straße
Straubingerstraße
Hofhaymer Allee
Dornberggasse
Santnergasse
Glaserstraße
Kirchenstraße

Pichlergasse
Riedenburg
MB 19
Aigen
Andrä-Blüml-Straße
Permosergasse
Guetratweg

FLACHGAU

Mattsee
Mattsee II
Henndorf I
Henndorf II
Seekirchen - Wallerseestraße
Hof II

PINZGAU:
Saalbach
Zell am See - Seeblick
Thumersbach
Bruck - next Blickfang
Bruck - Blickfang III
Lebensraum - Piesendorf
Mittersill - Logenplatz II

TENNENGAU:
Hallein / Rehhof

PONGAU:

Radstadt - Bräuleiten
Radstadt II
Altenmarkt - Sonnenplatz
Altenmarkt - Mitte

Zentrale
Saalfelden

**Leitgöb
Wohnbau**

LEITGÖB WOHNBAU BAUTRÄGER GMBH
BAUTRÄGERVERKAUF | IMMOBILIENMAKLER
Saalfelden - Salzburg

--
Innsbrucker Bundesstraße 85, 5020 Salzburg, Austria
Telefon 0043 (0) 662 88 22 13, Fax 0043 (0) 662 88 22 13 - 20
salzburg@lwb.at, www.lwb.at

KNAUSEDER & PARTNER BAUPROJEKTMANAGEMENT GMBH
PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTMANAGEMENT |
HAUSTECHNIK
Saalfelden - Salzburg

--
Innsbrucker Bundesstraße 85, 5020 Salzburg, Austria
Telefon 0043 (0) 662 88 75 85, Fax 0043 (0) 662 88 75 85 - 20
salzburg@kundp.cc, www.kundp.cc

LWB OBJEKT- UND LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGS OG
HAUSVERWALTUNG
WOHNIMMOBILIEN | GEWERBEIMMOBILIEN
Saalfelden - Salzburg

--
Färberstraße 6, 5760 Saalfelden, Austria
Telefon 0043 (0) 6582 75 244, Fax 0043 (0) 6582 75 244-33
office@lwb-hausverwaltung.at, www.lwb-hausverwaltung.at

CAPITAL & PROJEKT MANAGEMENT GMBH
VERSICHERUNGSMAKLER | VERMÖGENSBERATER
Saalfelden - Salzburg

--
Färberstraße 6, 5760 Saalfelden, Austria
Telefon 0043 (0) 6582 70 720, Fax 0043 (0) 6582 70 720-70
saalfelden@capital-projekt.at, www.capital-projekt.at

NADERLINGER ZIVILTECHNIKER GMBH
ARCHITEKT

--
Linzer Bundesstraße 90, 5023 Salzburg, Austria
Telefon 0043 (0) 664 181 39 94
office@naderlinger.at

DR. CHRISTIAN M. EGGER
VERTRAGSERRICHTER | RECHTSANWALT

--
Eberhard Fugger Straße 3, 5020 Salzburg, Austria
Telefon 0043 (0) 662 84 22 33, Fax 0043 (0) 662 84 22 33-33
office@ebpa.at



Service - Kundenzufriedenheit ist uns wichtig!
Wir stehen Ihnen mit seriöser und kompetenter Beratung zur Verfügung

Beratungsservice! Wir sind mobil und ständig vor Ort! Darum besteht auch die Möglichkeit bei Ihnen zu Hause einen unverbindlichen Beratungstermin zu vereinbaren. Vom Baustart über Ausstattungen bis hin zur Fertigstellung werden alle Fragen beantwortet.

Kostenlose Finanzierungsabwicklung! Das Team von Capital & Projekt ist Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Versicherungs- und Finanzierungsfragen und bietet eine umfassende Beratung. Machen Sie einen **Versicherungsscheck!** - Wir prüfen zum Vorteil des Kunden die Produkte auf Preis - Leistung und stehen auch bei der Schadensregulierung zur Seite!

Kundenbetreuung auf Lebenszeit! Wir lassen Sie nicht allein! Unter dem Motto **„Alles aus einer Hand!“**

Wir begleiten Sie in allen Etappen eines Wohnungs- oder Hauskaufes und natürlich auch danach!
Erstkontakt - Beratungsgespräch - Kaufvertrag - Planung - Bauphase - Übergabe - Hausverwaltung

Wir geben unsere jahrelange Erfahrungen an den Kunden weiter! Profitieren auch Sie und überzeugen Sie sich von der Qualität unseres Unternehmens!

Inklusive



BERECHNUNG
BERATUNG



FINANZIERUNG
VERSICHERUNG



ALLES AUS
EINER HAND

Unser Team ist für Sie da!

Wir stehen Ihnen bei allen Anliegen mit kompetenter Beratung gerne zur Verfügung.



Bauträger | Immobilienmakler

ZWEIGSTELLE SALZBURG:
Innsbrucker Bundesstraße 85, A-5020 Salzburg
Telefon +43 (0)662 88 22 13
salzburg@lwb.at - www.lwb.at

Wir geben unsere jahrelangen Erfahrungen an den Kunden weiter! Profitieren auch Sie und überzeugen Sie sich von der Qualität unseres Unternehmens!

Erfahrung - Sicherheit - Qualität - Kompetenz



Manuel Haubl
Verkaufsleitung
Stadt Salzburg
Verkauf von Wohn- und
Bauträgerimmobilien

☎ 0664 / 510 48 57



Gernot Gassner
Verkauf
Verkauf von Wohn- und
Bauträgerimmobilien,
Grundstückseinkauf

☎ 0664 / 131 65 58



Richard Pirnbacher
Verkauf
Verkauf von Wohn- und
Bauträgerimmobilien

☎ 0664 / 619 08 11