

**Leitgöb**

Wohnbau

— **PREMIUM** —  
EIGENTUMSWOHNUNGEN



*Wohnerlebnis par excellence südlich der Altstadt*

— **NONNTALER HAUPTSTRASSE** —





**Premium Wohnbauprojekt  
„NONNTALER HAUPTSTRASSE“**

1 Baukörper	11 Wohnungen	57 - 109 m <sup>2</sup> Wohnfläche
-------------	--------------	------------------------------------

**Bauträger**

Leitgöb Wohnbau BAUTRÄGER GMBH

**Bauleitung, ÖBA, Haustechnikplanung**

Knauseder & Partner

BAUPROJEKTMANAGEMENT GMBH

**Finanzierung, Versicherung**

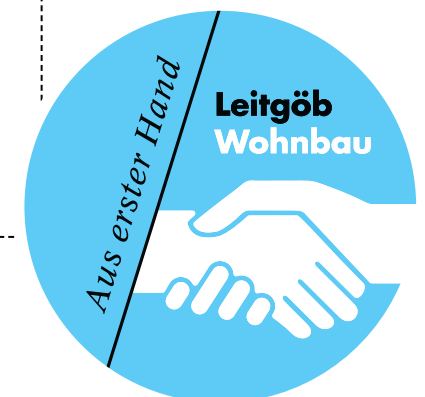
Capital & Projekt MANAGEMENT GMBH

**Hausverwaltung**

Leitgöb Hausverwaltung GmbH

**Architekt**

Naderlinger Ziviltechniker GmbH





## WOHNERLEBNIS PAR EXCELLENCE SÜDLICH DER ALTSTADT

---

Egal ob Sie ein glückliches Zuhause suchen oder eine wertstabile Investition tätigen möchten – die Premium-Wohnungen der „Nonntaler Hauptstraße“ bieten Ihnen beides.

Die exklusiven Eigentumswohnungen sind perfekt auf den erlesenen Geschmack abgestimmt. Offene und helle Grundrisse schaffen ein herrliches Wohlfühlambiente und geben unterschiedlichen Wohn- und Lebensstilen den idealen Raum zur Entfaltung. Die verschiedenen Wohnungstypen mit erstklassiger Ausstattung sowie Privatgarten, Balkon oder Terrasse versprechen ein Wohnerlebnis par excellence. Zu den Projekt-Highlights zählt insbesondere die großzügige Penthousewohnung mit ihrer 120m<sup>2</sup> Rundum-Panoramaterrasse und Blick auf die Festung Hohensalzburg.

Die optimale Lage südlich der Altstadt mit der Verbindung aus pulsierender Urbanität, top Infrastruktur und Naherholung bietet die besten Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Darüber hinaus ist aufgrund der begehrten Lage und der hohen Nachfrage eine entsprechende Wertsteigerung absehbar.

Erleben Sie exklusives Wohnen in Bestlage und entscheiden auch Sie sich für Ihre Traumwohnung von Leitgöb Wohnbau!








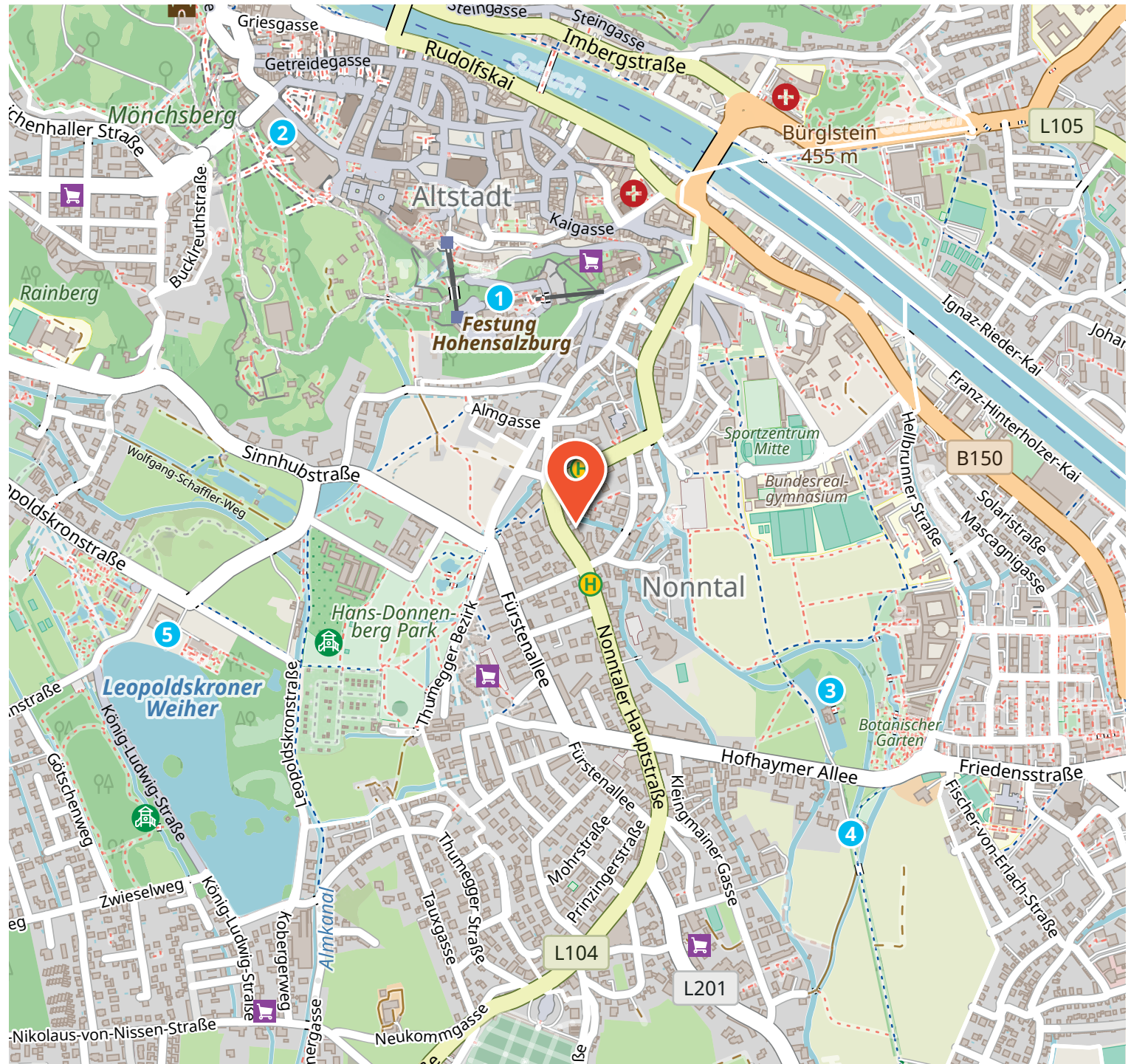
## PERFEKT GELEGEN IM SALZBURGER NONNTAL

Die fließende Symbiose aus Tradition und Moderne findet sich in kaum einer anderen Stadt so wie in Salzburg. Dabei zählt das Nonntal zu den exklusivsten und begehrtesten Adressen. Kein Wunder, denn die Lage ist beneidenswert: Hier liegen die vielfältigen Kultur- und Freizeiterlebnisse der Mozartstadt nahezu vor Ihrer Haustür. Über dem Nonntal thront die Festung Hohensalzburg und prägt den weltberühmten Charme der Stadt. Die nahegelegene Altstadt lockt neben traditionsreichen Geschäften und modernen Luxusläden mit Spitzen-Restaurants und zahlreichen Bars. Malerische Naherholungsgebiete wie das im Grüngürtel eingebettete Schloss Freisaal, die Hellbrunner Allee, den idyllischen Hans-Donnenberg-Park und den Leopoldskroner Weiher erreichen Sie in wenigen Minuten. Auch das Festspielhaus, der Grünmarkt, das Kulturzentrum, das Sportzentrum Mitte und der Unipark liegen nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

- **exklusive und begehrte Lage**
- **unmittelbare Altstadtnähe**
- **hervorragende Infrastruktur**
- **zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten**

## IHRE NACHBARSCHAFT

- 1 Festung Hohensalzburg
- 2 Großes Festspielhaus
- 3 Schloss Freisaal
- 4 Hellbrunner Allee
- 5 Schloss Leopoldskron
-  Spazier- & Radwege
-  Spielplatz
-  Supermarkt

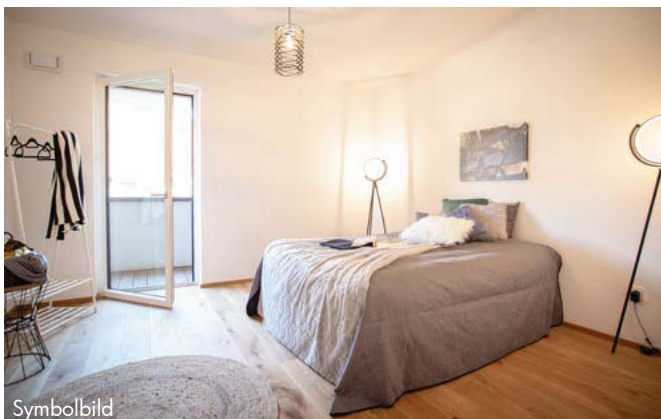




Symbolbild



Symbolbild



Symbolbild

## ERSTKLASSIGER WOHNKOMFORT

Mit einer hochwertigen Ausstattung und einer sorgsam durchdachten Raumaufteilung bieten Ihnen die erstklassigen Eigentumswohnungen den perfekten Raum zum Leben:

- ✓ moderne Architektur mit kontrastreicher Formsprache
- ✓ barrierefreie und lichtdurchflutete Wohnräume
- ✓ Tiefgarage mit beheizter Rampe, Lift in jede Etage, Fahrradraum, Waschküche
- ✓ attraktive Außenanlage mit Spielplatz
- ✓ ausgezeichnete Energieeffizienz und Photovoltaikanlage

### Hochwertige Ausstattung:

- österreichischer Markenparkettboden
- elegantes Feinsteinzeug und Naturstein von hoher Qualität
- Marken-Fenster mit 3-fach Thermo-Verglasung
- stilvolle Sanitärausstattung, Duo-Badewanne und bodenebene Dusche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostat
- Raffstore-Beschattungssystem mit Funksteuerung
- große Balkone und Terrassen mit Wasseranschluss
- Gartenboxen in den Privatgärten
- Sicherheitseingangstüre, Gegensprechanlagen mit Videosystem







## **ALLES AUS EINER HAND - WIR SIND IHR VERLÄSSLICHER PARTNER**

---

Unsere gelebte Unternehmenskultur und Philosophie lautet: "Alles aus einer Hand". Zusammen mit unseren Tochterfirmen Knauseder & Partner, Capital & Projekt sowie die Leitgöb Hausverwaltung begleiten wir Sie in allen Etappen Ihres persönlichen Wohntraums. Vom Erstgespräch und kompetenter Beratung, über Finanzierung und Versicherung, über Planung und Bauphase bis zur Schlüsselübergabe und anschließender Hausverwaltung bieten wir Ihnen ein hervorragendes Komplettpaket.

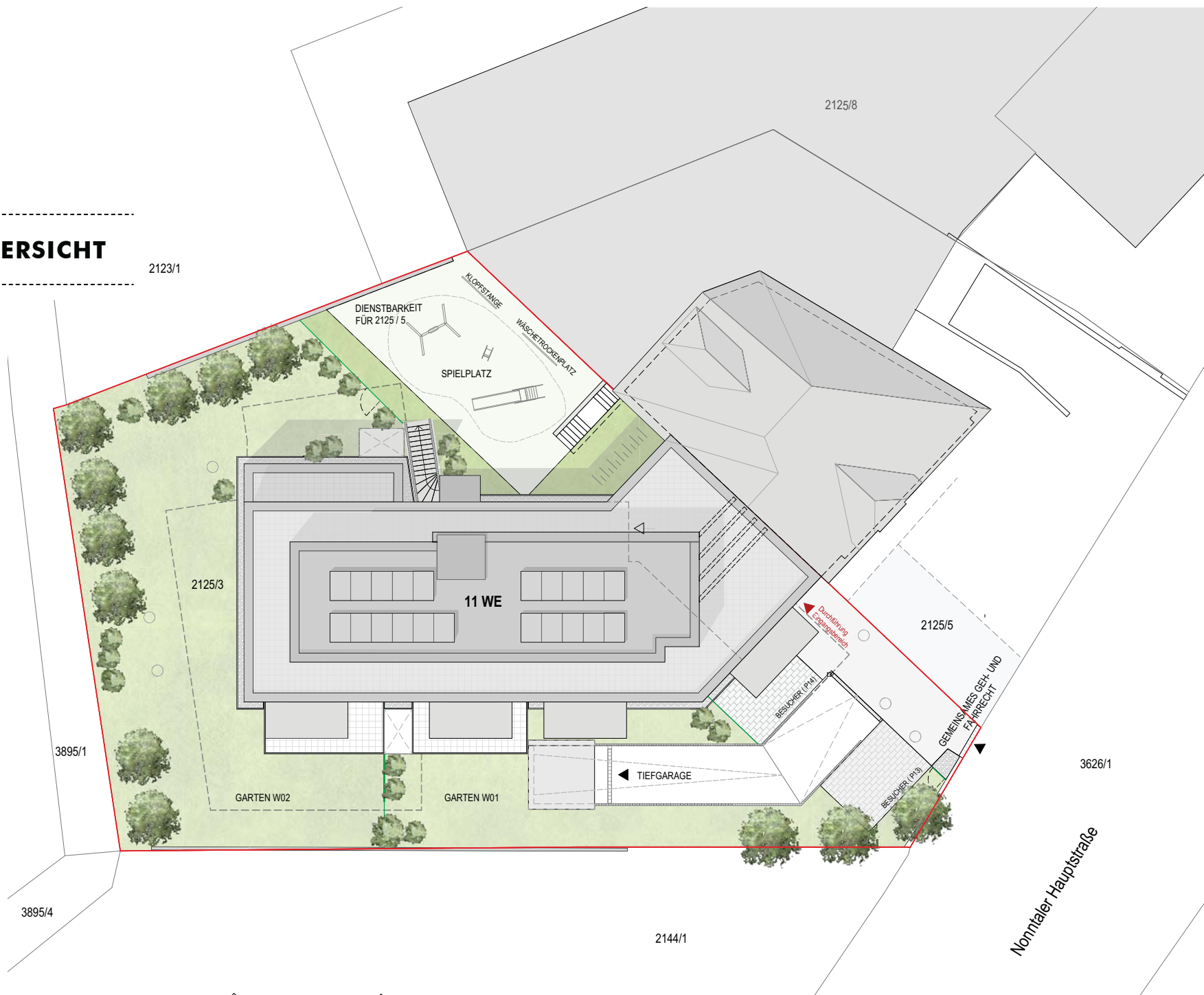
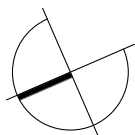
Seit über 25 Jahren entwickeln wir uns entsprechend den An- und Herausforderungen am Markt kontinuierlich weiter und sind mittlerweile der führende gewerbliche Bauträger im Salzburger Land. Wir optimieren alle mit dem Eigentumserwerb zusammenhängenden Vorgänge. Damit profitieren Sie nicht nur von unserer jahrelangen Erfahrung und fachkundigem Know-how, sondern sparen dazu Zeit und Geld. Entscheiden auch Sie sich für Leitgöb Wohnbau als Ihren starken Partner.



Nonntaler Hauptstraße

# LAGEPLAN/ÜBERSICHT

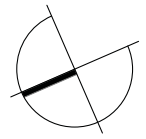
2123/1



DATUM 04.08.2020  
GEZEICHNET GS/ KS

Nonntaler Hauptstraße

**KELLERGECHOSS**

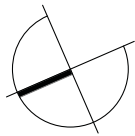


DATUM  
GEZEICHNET

04.08.2020  
GS/ KS

Nonntaler Hauptstraße

# ERDGESCHOSS

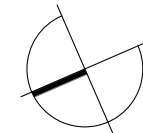


DATUM  
GEZEICHNET

04.08.2020  
GS/ KS

Nonntaler Hauptstraße

**1. OBERGESCHOSS**



DATUM 04.08.2020  
 GEZEICHNET GS/ KS

Nonntaler Hauptstraße

## 2. OBERGESCHOSS

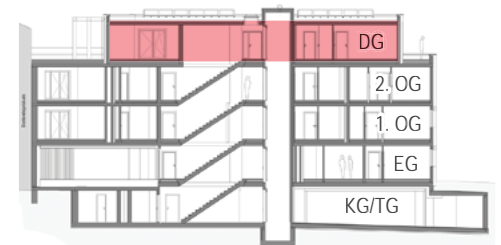
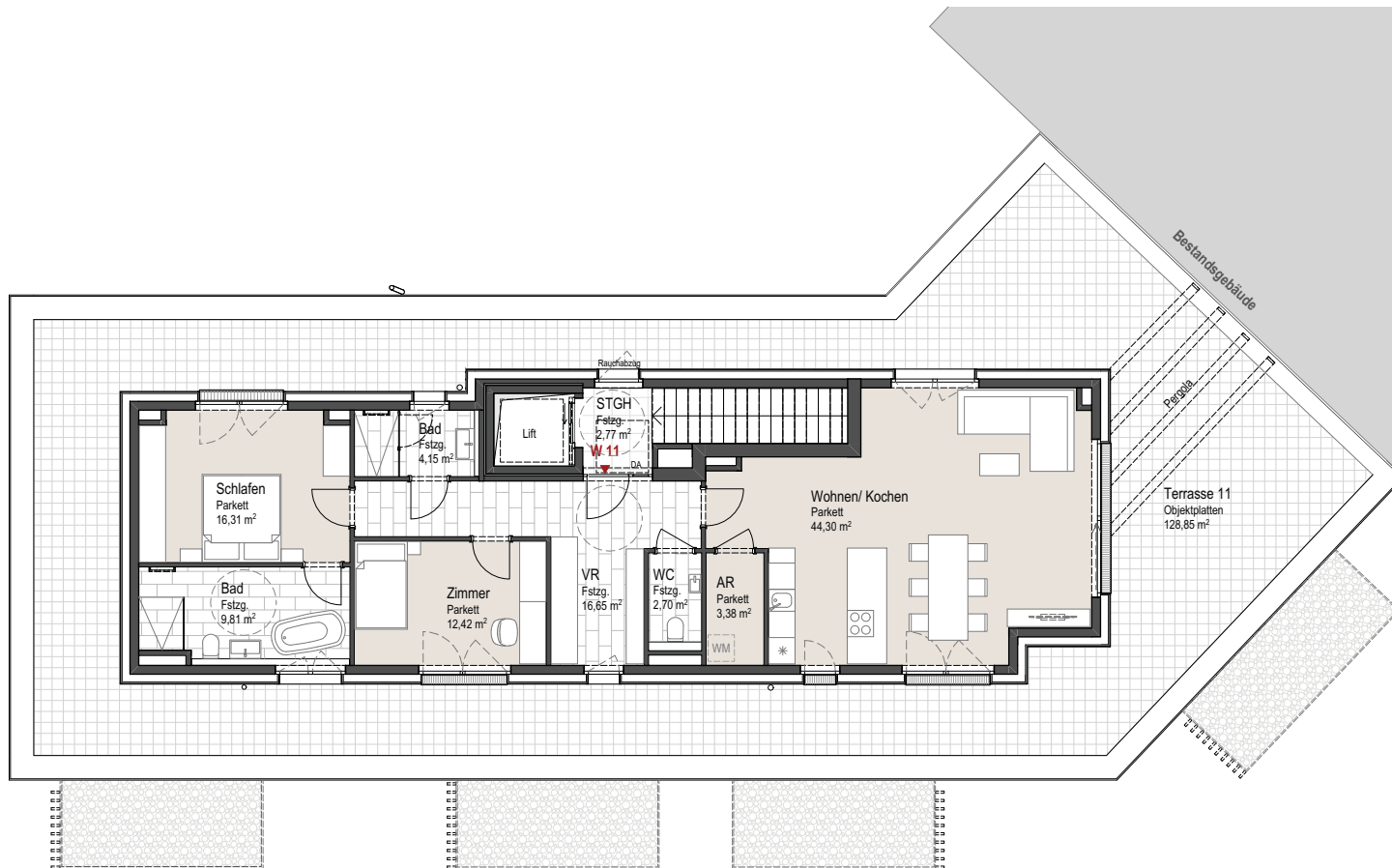


DATUM 04.08.2020  
GEZEICHNET GS/ KS



Nonntaler Hauptstraße

**DACHGESCHOSS**



DATUM  
GEZEICHNET

04.08.2020  
GS/ KS

# WOHNUNG 1

## 4 Zimmer - Erdgeschoss

### Wohnräume

Wohnen/Kochen	36,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,57 m <sup>2</sup>
Vorraum	13,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,57 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,57 m <sup>2</sup>
Bad	6,31 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,64 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>

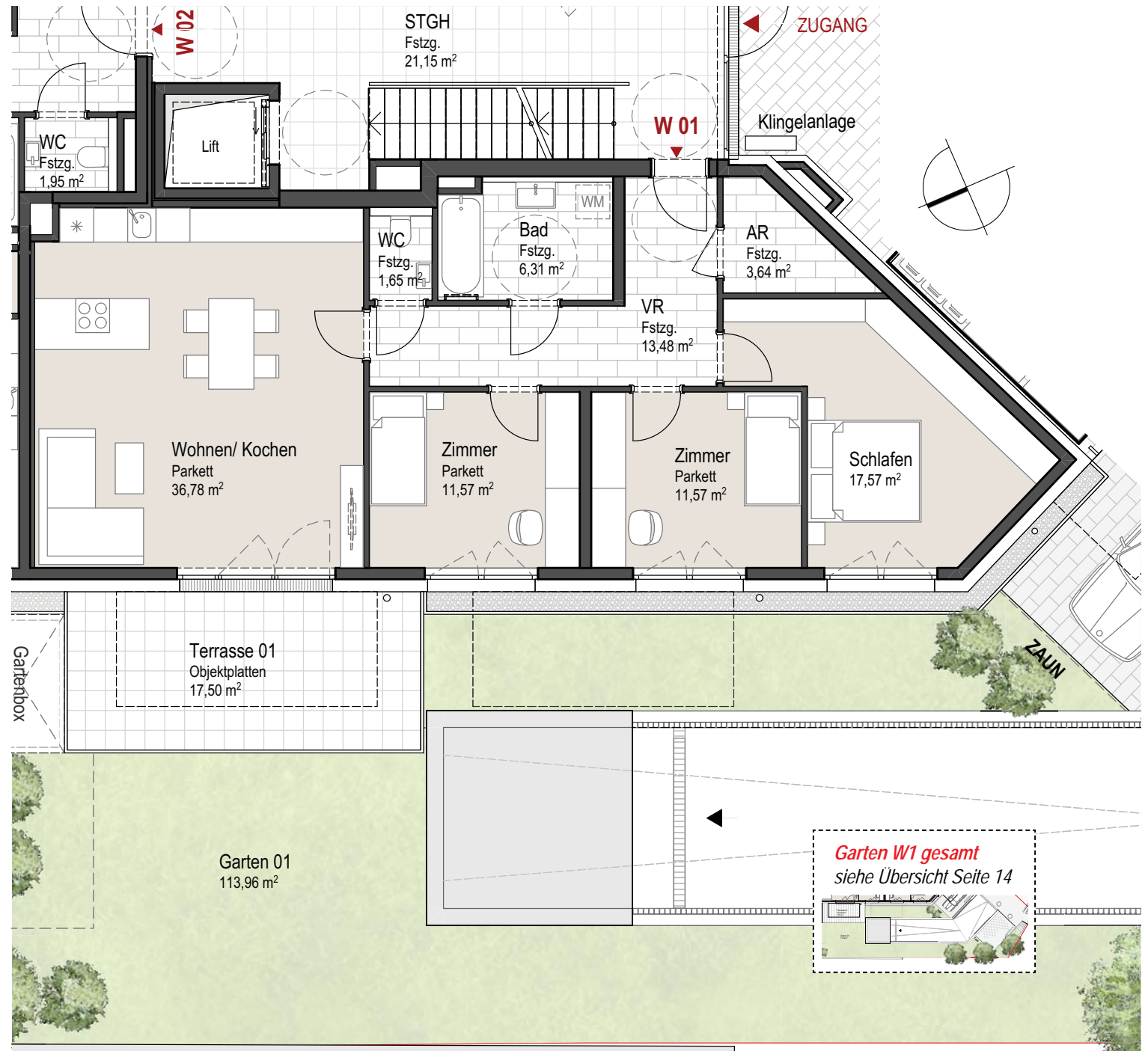
**102,57 m<sup>2</sup>**

### Freiflächen

Garten	ca. 113,96 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,50 m <sup>2</sup>

### Zur Wohnung gehörend

Kellerabteil W1	8,03 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM 04.08.2020  
GEZEICHNET GS/ KS



## WOHNUNG 2

### 4 Zimmer - Erdgeschoss

#### Wohnräume

Wohnen/Kochen	37,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,10 m <sup>2</sup>
Vorraum	13,98 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,65 m <sup>2</sup>
Bad	5,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,72 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>

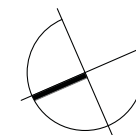
**99,55 m<sup>2</sup>**

#### Freiflächen

Garten	ca. 322,62 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,20 m <sup>2</sup>

#### Zur Wohnung gehörend

Kellerabteil W2	8,03 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM 04.08.2020  
GEZEICHNET GS/ KS



# WOHNUNG 3

## 2 Zimmer - 1. Obergeschoss

### Wohnräume

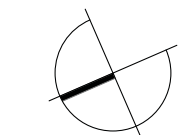
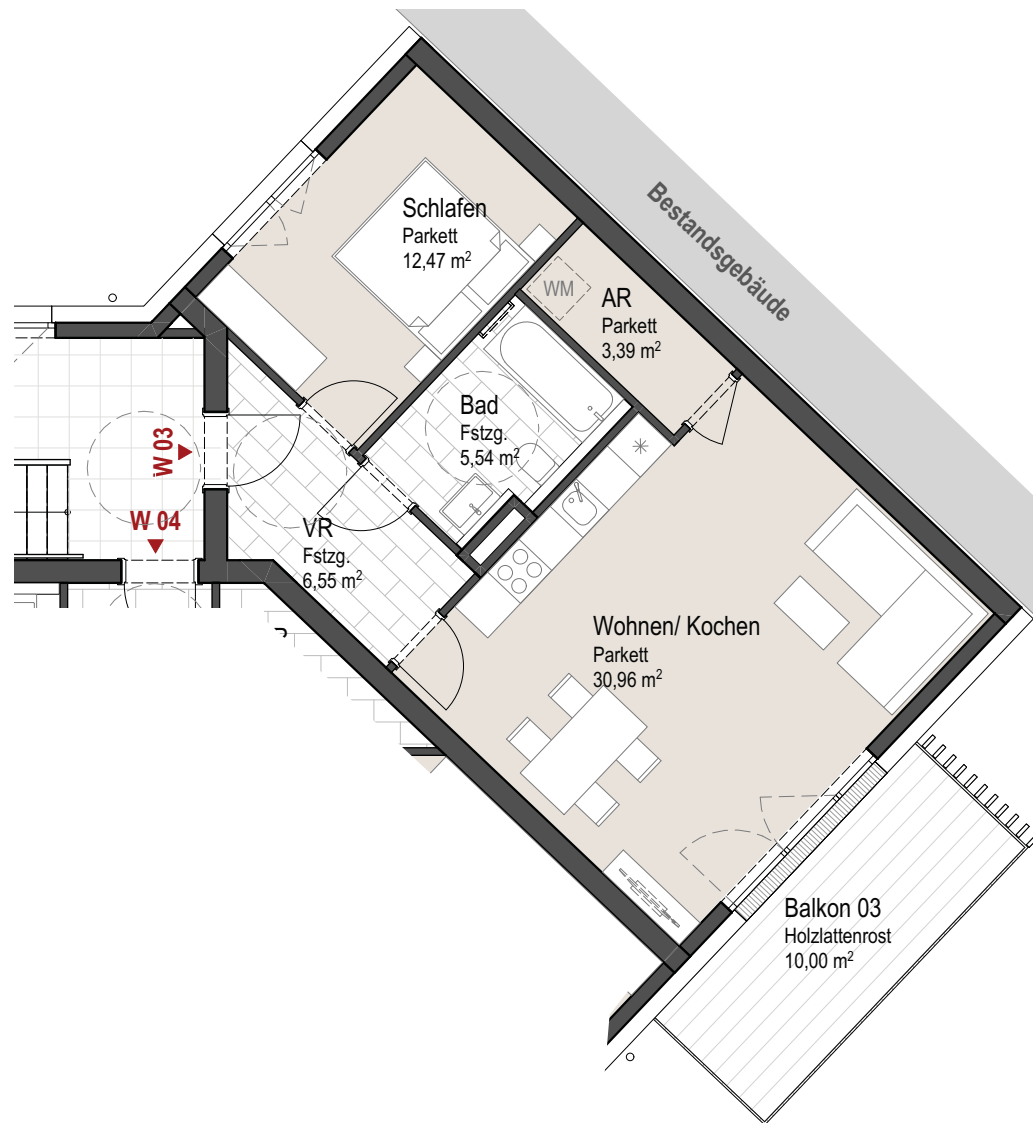
Wohnen/Kochen	30,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,47 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,55 m <sup>2</sup>
Bad	5,54 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,39 m <sup>2</sup>
<b>58,91 m<sup>2</sup></b>	

### Freifläche

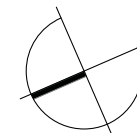
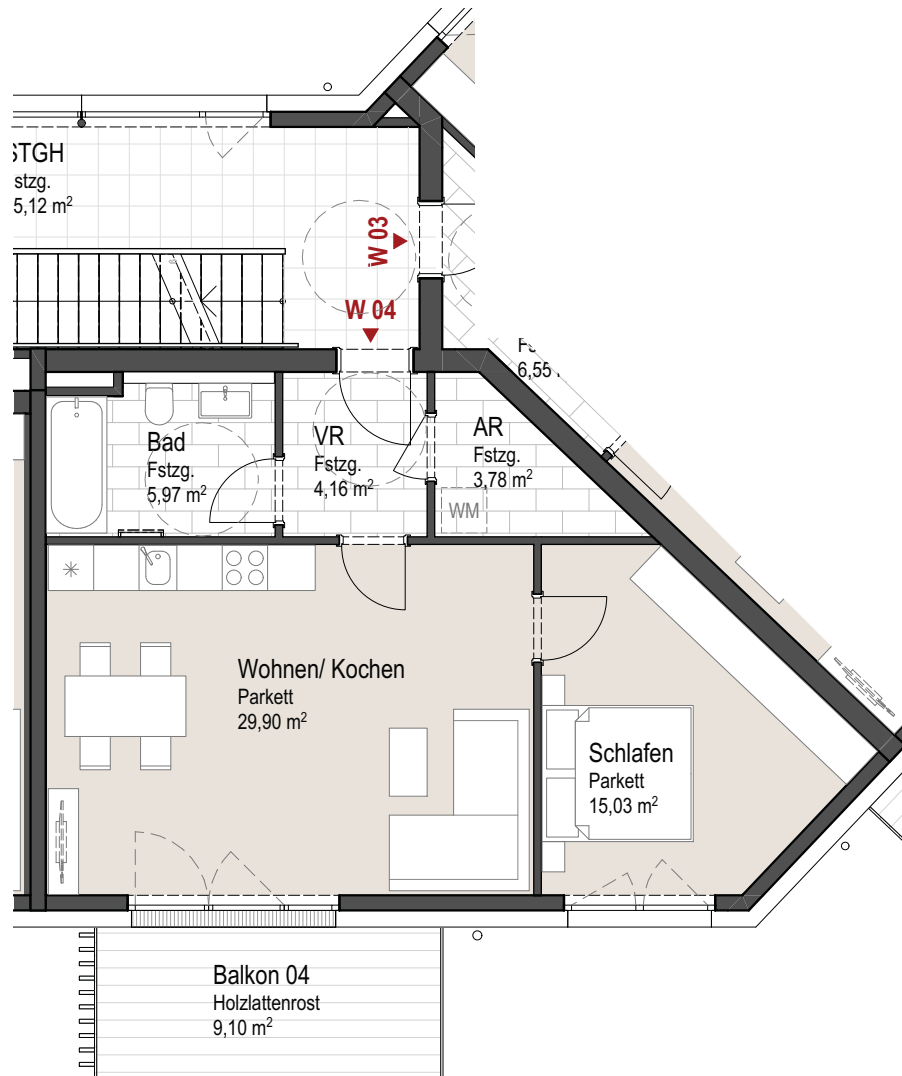
Balkon	10,00 m <sup>2</sup>
--------	----------------------

### Zur Wohnung gehörend

Kellerabteil W3	6,96 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM 04.08.2020  
GEZEICHNET GS/ KS



DATUM  
GEZEICHNET

04.08.2020  
GS/ KS

## WOHNUNG 4

### 2 Zimmer - 1. Obergeschoss

#### Wohnräume

Wohnen/Kochen	29,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,03 m <sup>2</sup>
Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,78 m <sup>2</sup>
<b>58,84 m<sup>2</sup></b>	

#### Freifläche

Balkon	9,10 m <sup>2</sup>
--------	---------------------

#### Zur Wohnung gehörend

Kellerabteil W4	7,30 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



# WOHNUNG 5

## 2 Zimmer - 1. Obergeschoss

### Wohnräume

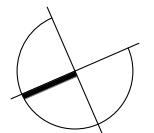
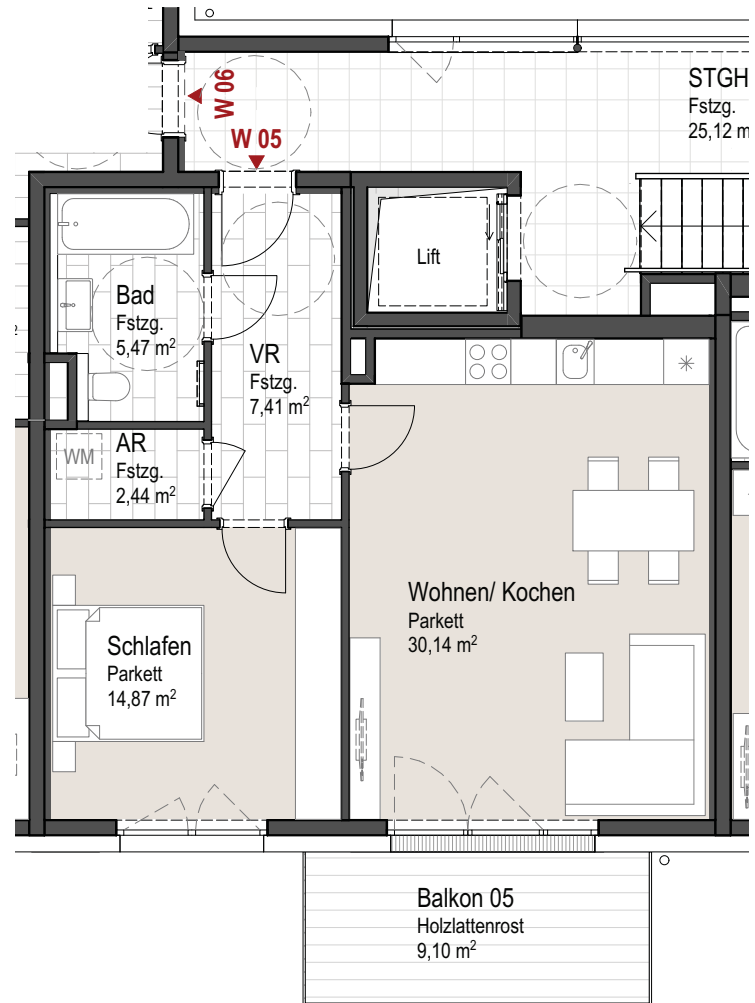
Wohnen/Kochen	30,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,87 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,41 m <sup>2</sup>
Bad	5,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,44 m <sup>2</sup>
<b>60,33 m<sup>2</sup></b>	

### Freifläche

Balkon	9,10 m <sup>2</sup>
--------	---------------------

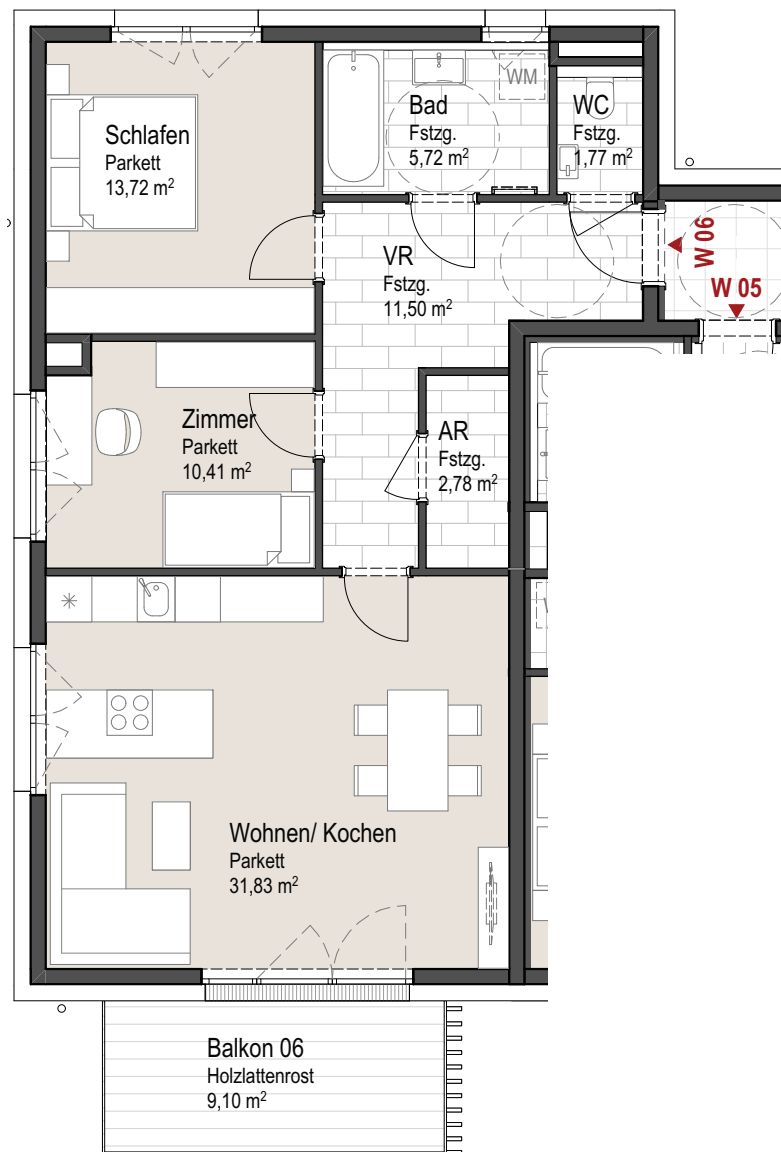
### Zur Wohnung gehörend

Kellerabteil W5	7,30 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM  
GEZEICHNET

04.08.2020  
GS/ KS



## WOHNUNG 6

### 3 Zimmer - 1. Obergeschoss

#### Wohnräume

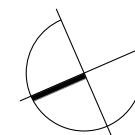
Wohnen/Kochen	31,83 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,72 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,41 m <sup>2</sup>
Bad	5,72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,78 m <sup>2</sup>
WC	1,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>77,73 m<sup>2</sup></b>

#### Freifläche

Balkon	9,10 m <sup>2</sup>
--------	---------------------

#### Zur Wohnung gehörend

Kellerabteil W6	6,86 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM  
GEZEICHNET

04.08.2020  
GS/ KS



# WOHNUNG 7

## 2 Zimmer - 2. Obergeschoss

### Wohnräume

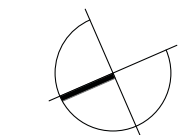
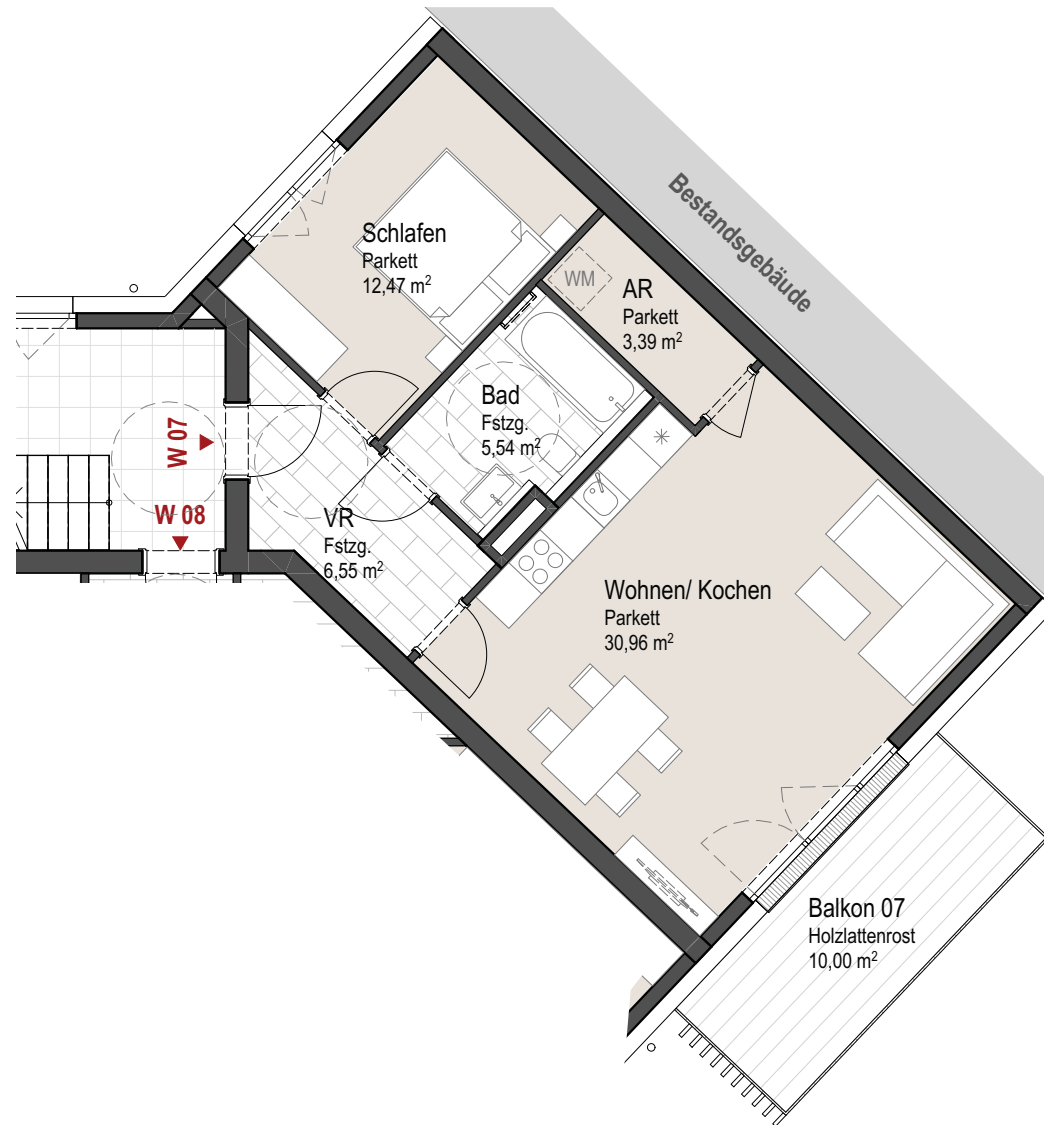
Wohnen/Kochen	30,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,47 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,55 m <sup>2</sup>
Bad	5,54 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,39 m <sup>2</sup>
<b>58,91 m<sup>2</sup></b>	

### Freifläche

Balkon	10,00 m <sup>2</sup>
--------	----------------------

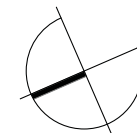
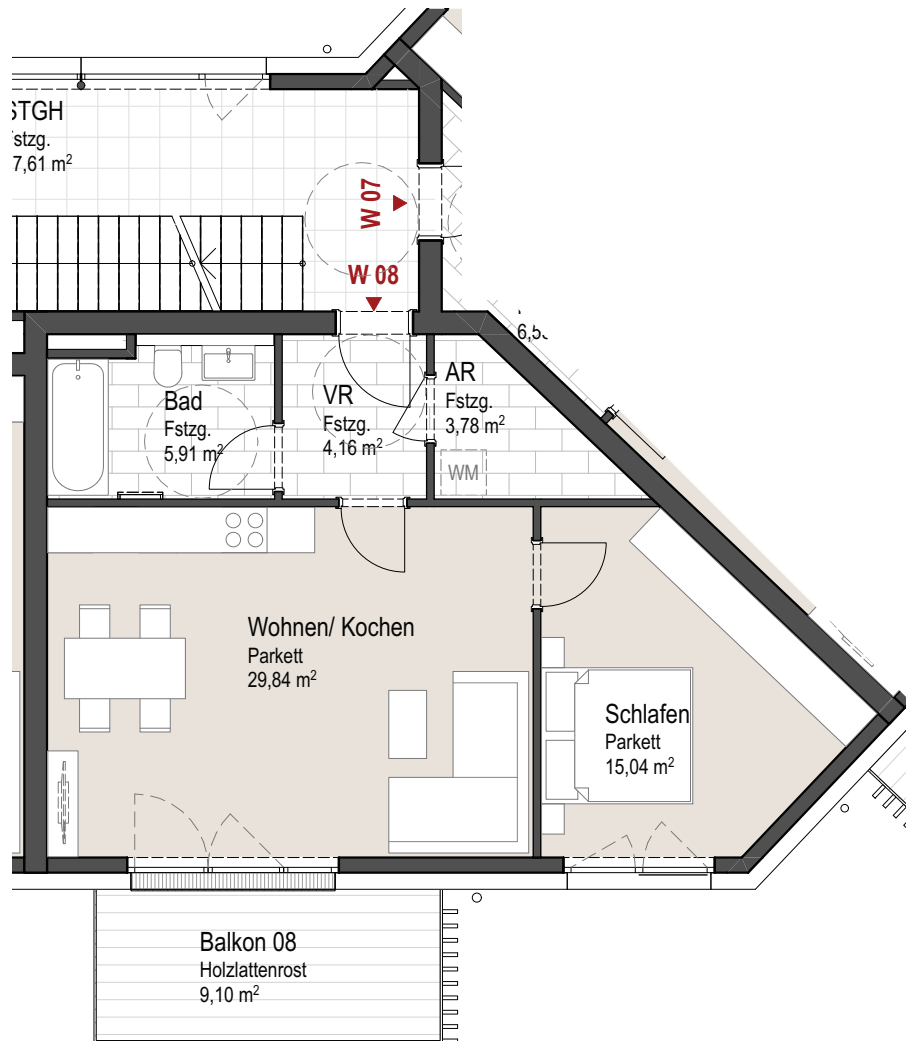
### Zur Wohnung gehörend

Kellerabteil W7	7,38 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM 04.08.2020  
GEZEICHNET GS/ KS





DATUM  
GEZEICHNET

04.08.2020  
GS/ KS

## WOHNUNG 8

### 2 Zimmer - 2. Obergeschoss

#### Wohnräume

Wohnen/Kochen	29,84 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,04 m <sup>2</sup>
Bad	5,91 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,78 m <sup>2</sup>
<b>58,73 m<sup>2</sup></b>	

#### Freifläche

Balkon	9,10 m <sup>2</sup>
--------	---------------------

#### Zur Wohnung gehörend

Kellerabteil W8	6,92 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



# WOHNUNG 9

## 2 Zimmer - 2. Obergeschoss

### Wohnräume

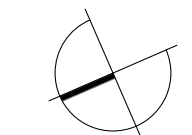
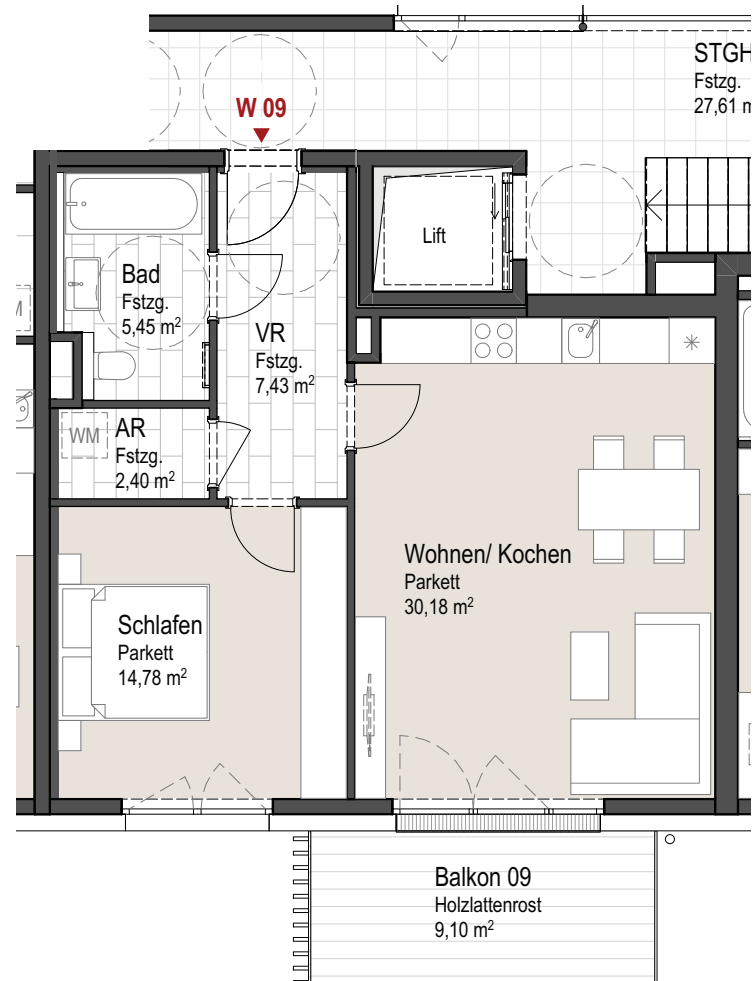
Wohnen/Kochen	30,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,78 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,43 m <sup>2</sup>
Bad	5,45 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,40 m <sup>2</sup>
<b>60,24 m<sup>2</sup></b>	

### Freifläche

Balkon	9,10 m <sup>2</sup>
--------	---------------------

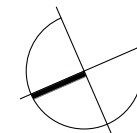
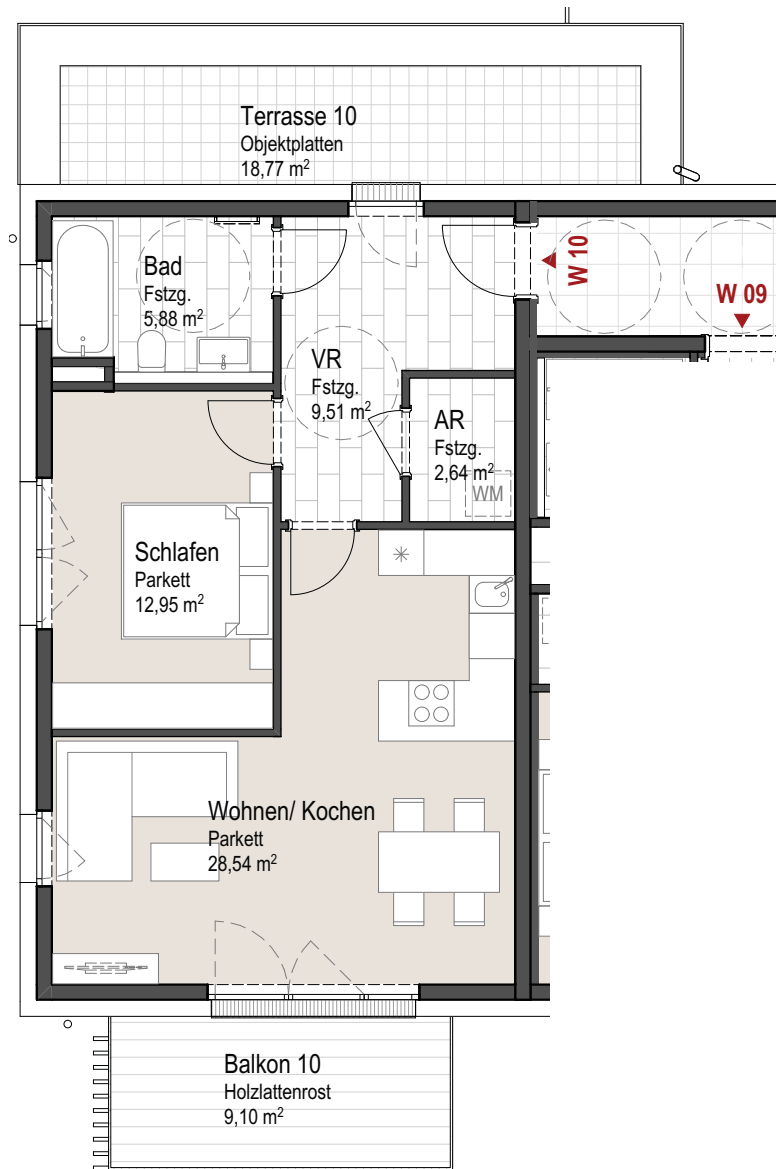
### Zur Wohnung gehörend

Kellerabteil W9	6,85 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	



DATUM  
GEZEICHNET

04.08.2020  
GS/ KS



DATUM 04.08.2020  
 GEZEICHNET GS/ KS

## WOHNUNG 10

### 2 Zimmer - 2. Obergeschoss

#### Wohnräume

Wohnen/Kochen	28,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,95 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,51 m <sup>2</sup>
Bad	5,88 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,64 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>59,52 m<sup>2</sup></b>

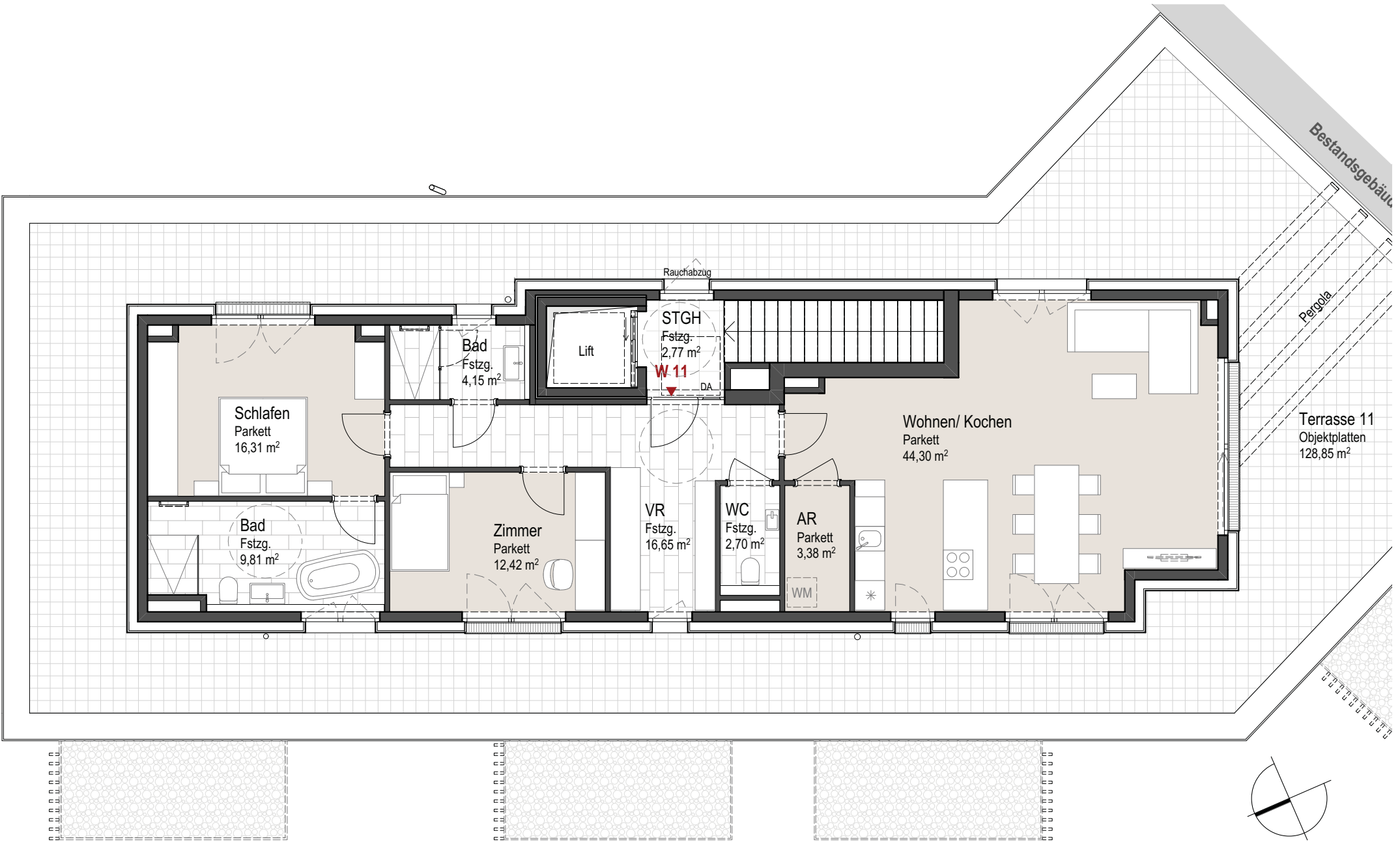
#### Freiflächen

Terrasse	18,77 m <sup>2</sup>
Balkon	9,10 m <sup>2</sup>

#### Zur Wohnung gehörend

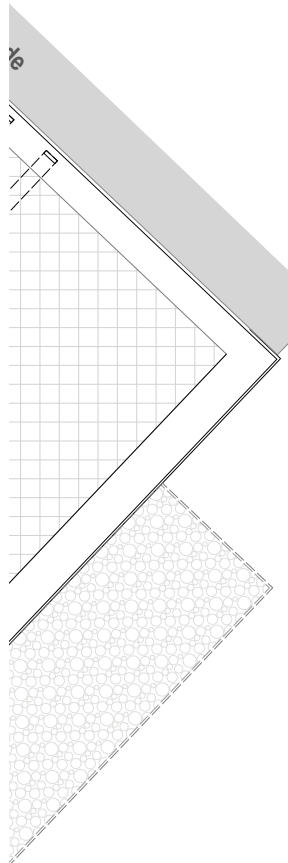
Kellerabteil W10	7,77 m <sup>2</sup>
1 Tiefgaragenstellplatz	





DATUM  
GEZEICHNET

04.08.2020  
GS/ KS



Wohnbeispiel

## WOHNUNG 11

### 3 Zimmer - Dachgeschoss

#### Wohnräume

Wohnen/Kochen	44,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,31 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,42 m <sup>2</sup>
Vorraum	16,65 m <sup>2</sup>
Bad	9,81 m <sup>2</sup>
Bad	4,15 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,38 m <sup>2</sup>
WC	2,70 m <sup>2</sup>

**109,72 m<sup>2</sup>**

#### Freifläche

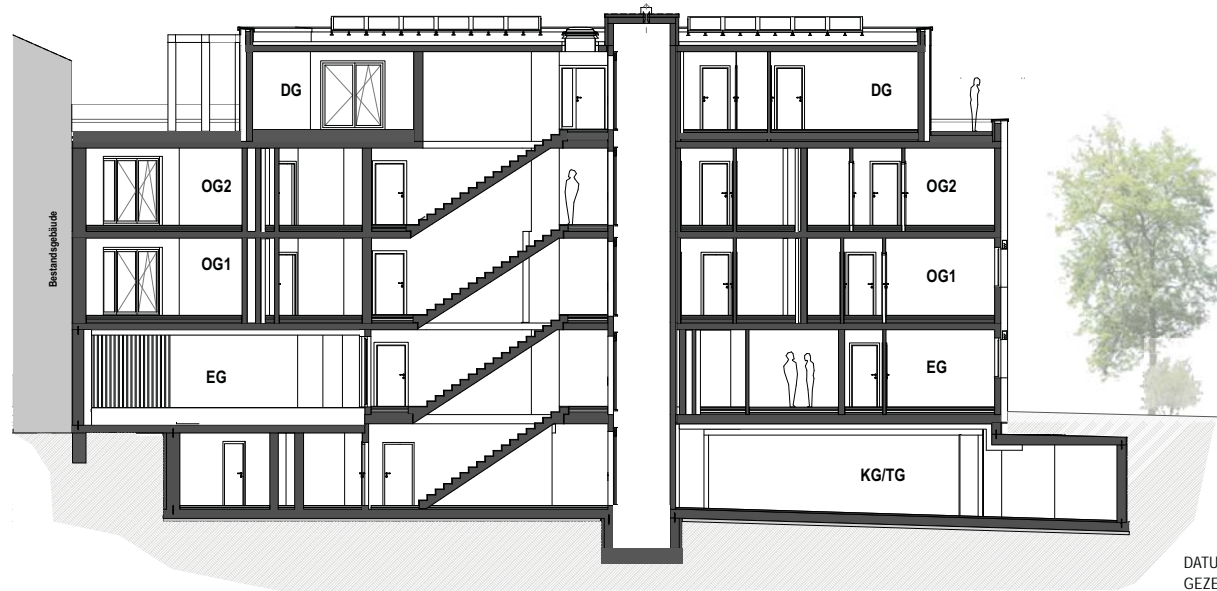
Terrasse	128,85 m <sup>2</sup>
----------	-----------------------

#### Zur Wohnung gehörend

Kellerabteil W11	7,76 m <sup>2</sup>
2 Tiefgaragenstellplätze	



SCHNITT



DATUM  
GEZEICHNET

04.08.2020  
GS/ KS

ANSICHT SÜDOST



DATUM  
GEZEICHNET

04.08.2020  
GS/ KS



**ANSICHT NORDWEST**

DATUM 04.08.2020  
GEZEICHNET GS/ KS



**ANSICHT NORDOST**

DATUM 04.08.2020  
GEZEICHNET GS/ KS



*Nonntaler Hauptstraße*

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

B&A - V1 / 05.08.2020

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,  
auf den nachfolgenden Seiten dürfen wir Ihnen Ihr künftiges Eigenheim etwas 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. Dadurch profitieren Sie von geringen Betriebskosten und schonen dabei die Umwelt.

Wie nun Ihre Wohnung im Detail ausgestattet ist, entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.





**Zu Ihrer Wohnung gehört:**

- W01 - W10: 1 Tiefgaragenstellplatz
- W11: 2 Tiefgaragenstellplätze
- Je 1 Kellerabteil

**BAUWEISE**

---

**Dichtbetonkeller:**

Der Keller wird in Stahlbeton-Massivbauweise ausgeführt. Die Stärke der Bodenplatte sowie der Wände richtet sich nach den statischen Erfordernissen.

**Geschossdecken:**

Stahlbeton-Decken lt. Statik

**Außenwände VWS:**

Innenputz, tragendes Wandsystem, Vollwärmeschutz lt. Erfordernis, Reibputz eingefärbt

**Außenwände Fassadenplatten:**

Innenputz, tragendes Wandsystem, Dämmplatten nach Erfordernis, hinterlüftete Fassadenplatten

**Wohnungstrennwände:**

Ein- oder zweischalige Schallschutzwand, verputzt

**Tragende Innenwände:**

Tragendes Wandsystem beidseits verputzt

**Zwischenwände:**

Zwischenwandsteine beidseits verputzt

**Stiegen:**

Allgemeines Stiegenhaus:  
Stahlbetonstiege mit Feinsteinzeugbelag

**Lift:**

vom Kellergeschoss bis ins oberste Geschoss für max. 8 Personen

**Dachkonstruktion:**

Stahlbetondecke mit gedämmtem Flachdachaufbau, bekiest

**Terrassen im EG:**

Objektplatten im Kiesbett verlegt (3 Muster zur Auswahl)

**Balkone:**

Tragende Betonkragplatten mit Holzbelag (Bangkirai) und Absturzsicherungen aus Glas

**Dachterrassen:**

Objektplatten im Kiesbett (3 Muster zur Auswahl) auf gedämmtem Flachdachaufbau mit Absturzsicherungen aus Glas

**Verputz**

Innen:

Glättputz bei allen tragenden und nicht tragenden Wänden, ausgenommen betonierte Wände im Kellerbereich

Außen:

Reibputz eingefärbt auf WVS System

**Verblechungen:**

Sämtliche Verblechungen aus verzinkt-beschichtetem Blech nach Wahl des Bauträgers.

**Fenster / Beschläge:**

Fenster Kunststoff-Alu mit 3-Scheibenisolierverglasung und Dreh-Kippbeschlag bzw. Fixverglasung bzw. Schiebe-Element (Top W11).

**Beschattung:**

Bei allen Fenstern und Terrassentüren in den Wohnungen werden elektrische Raffstore-Systeme mit Funkfernbedienung eingebaut.

**Fensterbänke:**

Innen:

Fensterbänke aus Gussmarmor weiß (Helopal)

Außen:

beschichtete Aluminium-Fensterbänke

**Hauseingangstüre:**

Glasportal mit beschichteten Profilen

**Wohnungseingangstüre:**

Glatte, weiß lackierte Holz-Umfassungsargen und Türblätter mit Namensschild und Spion, Beschläge Edelstahl

W11: Die Türe wird als Portalkonstruktion mit seitlicher Fixverglasung (Satinato) ausgeführt.

## INNENAUSSTATTUNG

---

### **Innentüren:**

Glatte, weiß lackierte Holz-Umfassungszargen und Türblätter stumpf-einschlagend mit Beschlägen aus Edelstahl

### **Malerarbeiten:**

Sämtliche Wände und Decken mit Innendispersion weiß gemalt (inkl. Keller und Tiefgarage)

### **Verfliesungen:**

#### **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 ca. 60/30 weiß, glänzend oder matt, bis ca. 2,10 m Höhe verflies

Fugen: weiß

#### **Bodenbeläge:**

Wohn- und Schlafräume, Ankleide: hochwertiger Parkett in Eiche, 3 verschiedene Farböne zur Auswahl

## AUSSTATTUNG HAUSTECHNIK

---

### **▪ Sanitär-Ausstattung:**

Nähere Details entnehmen Sie bitte dem Sanitärausstattungs-Exposé.

### **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 softclosing, Papierrollenhalter und Bürstengarnitur Unterputz-Spülkasten mit Betätigungsplatte mit Wasserspartaste.

Handwaschbecken: aus weißem Kristallporzellan, Spiegel, Einhebel-Waschtischarmatur mit Warm- und Kaltwasseranschluss

### **Badezimmer:**

#### Waschbecken:

aus weißem Kristallporzellan, ausgestattet mit Einhebel-Waschtischarmatur  
Ablageplatte mit Spiegel, Handtuchhalter

#### Badewanne:

Duobadewanne mit integriertem Wasserzulauf und Frontverkleidung bzw. Vormauerung.

W11: freistehende Badewanne mit umlaufender Schürze. UP-Einhebel-Badearmatur inkl. Brauseset

Der Handtuchheizkörper mit eigenem Heizkreis für Sommer-Winterbetrieb.

### **Anschluss für WM:**

Waschmaschinenanschluss in den Abstellräumen oder Bad bestehend aus Unterputzsiphon wie Wasseranschluss über Auslaufhahn (gem. Grundriss).

### **▪ Waschraum**

Ausgussbecken aus Edelstahl oder Kunststoff (nach Wahl des Baurägers) und Anschluss für gemeinsame Waschmaschine (Waschmaschine von den Käufern beizustellen). Diese wird direkt auf den Boden aufgestellt.

### **▪ Entlüftungen:**

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 in den Wohnungen werden über Türschlitze be- und entlüftet.

▪ **Heizungsanlage:**

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Fernwärme-Heizanlage, welche sich im Kellergeschoss befindet. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten.

▪ **Warmwasserbereitung:**

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral direkt in den Wohnungsübergabestationen mittels Wärmetauscher im Durchlaufprinzip (max. 45°C).

▪ **Photovoltaikanlage:**

Gem. Energieausweis wird auf dem Dach eine Gemeinschafts-Photovoltaikanlage installiert

▪ **Elektroinstallation:**

Verrohrung:

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

Schwachstromanlagen:

Verrohrungen für Telefonanschluss. Klingelanlage mit Klingeltaster und Video-Sprechanlage im Bereich der Wohnungseingangstür. Anschluss an das örtliche Kabel-TV-Netz. TV- und Internetanschluss in den Wohn- und Schlafräumen.

Schalterprogramm:

Als Schaltermaterial kommen das Produkt Gira E2 zur Ausführung.

Steckdosen:

Überzeugen Sie sich vor dem Baubeginn (anhand des Elektro-Installationsplans) von der Anzahl und Platzierung sämtlicher Steckdosen.

▪ **Wasseranschluss:**

Anschluss an das Ortswasserleitungsnetz

▪ **Fäkalkanalisation:**

Anschluss an das Ortskanalnetz

▪ **Regenwasser:**

Versickerung in Sickerschächten

**RUND UM IHRE WOHNUNG**

**Wasseranschluss:**

Für alle Wohnungen wird bei jeder Terrasse bzw. jedem Balkon eine frostsichere Auslaufarmatur vorgesehen.

**Zufahrt / Parkplätze:**

Asphaltbelag bzw. Pflaster, siehe Lageplan

**Grünflächen:**

Humusiert und eingesät

**Gartenbox:**

Für die Wohnungen W01 und W02 ist eine Gartenbox vorgesehen.

**Abgrenzungen:**

Abgrenzung der Gärten zu den Nachbarn innerhalb Ihrer Wohnanlage mit einer Hecke, zu den Allgemeinflächen mit einem Zaun gemäß Lageplan. Die Abgrenzung gegenüber Nachbargrundstücken außerhalb der Projektliegenschaft erfolgt mittels Zaun (funktionstaugliche bestehende Zäune und Einfriedungen bleiben erhalten). Zur Straßenparzelle entfällt eine Einfriedung.

**Sollten Sie betreffend der Bauweise oder der Ausstattung Fragen haben, stehen Ihnen natürlich unser Verkaufsteam und 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 werden die Kellerräume im Erdgeschoss 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.

Im Bereich der Privatgärten können sich zur Ver- und Entsorgung der Wohnanlage unterirdische Einbauten (Leitungen und Schächte) sowie Schachtabdeckungen (auch größerer Anzahl) befinden.

Wobei sich der Verkäufer die Lage der Einbauten bis zur Umsetzung der baulichen Maßnahme ausdrücklich vorbehält. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Schächte in den beiliegenden Plänen mangels Kenntnis der Endposition zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich sind.

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.

## UNSERE FIRMENGRUPPE

---

**Leitgöb** Wohnbau**Leitgöb Wohnbau BAUTRÄGER GMBH****Bauträger | Immobilien**

Saalfelden - Salzburg

Niederlassung Salzburg: Innsbrucker Bundesstraße 85 · 5020 Salzburg · Tel.: +43 (0)662 / 88 22 13 · salzburg@lwb.at · www.lwb.at

**Knauseder** & Partner**Knauseder & Partner BAUPROJEKTMANAGEMENT GMBH****Planung | Bauleitung | Projektmanagement | Haustechnik**

Saalfelden - Salzburg

Niederlassung Salzburg: Innsbrucker Bundesstr. 85 · 5020 Salzburg · Tel.: +43 (0)662 / 88 75 85 · salzburg@kundp.cc · www.kundp.cc

**Capital** & Projekt**Capital & Projekt MANAGEMENT GMBH****Versicherungsmakler | Finanzierungs- & Vermögensberater | Immobilienmakler**

Färberstraße 6 · 5760 Saalfelden · Tel.: +43 (0)6582 / 70 720 · saalfelden@capital-projekt.at · www.capital-projekt.at

**Leitgöb** Hausverwaltung**Leitgöb Hausverwaltung GmbH****Verwaltung Wohn- & Gewerbeimmobilien**

Saalfelden - Salzburg

Niederlassung Salzburg: Innsbrucker Bundesstraße 85 · 5020 Salzburg · Tel.: +43 (0)662 / 88 22 13 -262 · www.leitgoeb-hausverwaltung.at

---

**Naderlinger Ziviltechniker GmbH****Architekt**

Linzer Bundesstr. 90 · A-5023 Salzburg · Tel.: +43 (0)664 181 39 94 · office@naderlinger.at

**Kanzlei Egger Lassingleithner****Vertragserrichter | Rechtsanwälte**

Eberhard-Fugger-Str. 3 · A-5020 Salzburg · Tel.: +43 (0)662 84 22 33 · office@el-ra.at



## UNSER TEAM IST FÜR SIE DA!

---

Wir stehen Ihnen bei allen Anliegen mit seriöser und fachkundiger Beratung jederzeit zur Verfügung. Natürlich sind die Beratungen für Sie kostenlos und unverbindlich. Unser Verkaufsteam ist mobil und ständig vor Ort. Gerne besteht auch die Möglichkeit einen Beratungstermin bei Ihnen zu Hause zu vereinbaren.

Profitieren auch Sie von unserer jahrelangen Erfahrung und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin!

### Zweigstelle Salzburg:

Innsbrucker Bundesstraße 85 · A-5020 Salzburg

Tel.: +43 (0)662 88 22 13 · Fax: 88 22 13 -20· [salzburg@lwb.at](mailto:salzburg@lwb.at) · [www.lwb.at](http://www.lwb.at)



**Manuel Haubl**

Verkaufsleitung  
Stadt Salzburg

**T: 0664 510 48 57**

E: [m.haubl@lwb.at](mailto:m.haubl@lwb.at)



**Richard Pirnbacher**

Immobilienverkauf

**T: 0664 619 08 11**

E: [r.pirnbacher@lwb.at](mailto:r.pirnbacher@lwb.at)



*Aus erster Hand*

**Leitgöb**  
**Wohnbau**

