# WOHNEN mit Weitblick

# LÄRCHENGASSE

## 3382 Albrechtsberg

Symbolbild

ARCHITEKT DI
DIETMAR
HABERL
WWW.HABERL.NET

# Inhaltsverzeichnis


**Objektübersicht** **02 - 03**

Gemeindeinformationen 02
Lageplan 03

**Wohnungsinformation**

**Topographie** **04**

**Lageplan** **05**

**Ansichten** **06**

Ansichten Haus Typ I/II 06

**Grundrisse Häuser** **07 - 10**

Haus Typ I EG 07
OG 08
Haus Typ II EG 09
OG 10

**Baubeschreibung** **11**

Fundamente
Decken und Wände
Dach, Fenster, Türen
Lüftung, Heizung, Kanal, Wasser, Kamin

**Ausstattungsbeschreibung** **12 - 14**

Fußböden, Decken, Wände 12
Türen 12
Sanitäre Einrichtung 12
Elektroinstallationen 13
Sonstiges 14




ARCHITEKT DI
DIETMAR
HABERL
WWW.HABERL.NET

# Objektübersicht

Auf einem Südhang in 3382 Albrechtsberg a.d. Pielach, Lärchengasse 7-9, Gemeinde Loosdorf, wird eine Eigenheimanlage mit insgesamt 6 Einheiten errichtet.

## Gemeindeinformation

Albrechtsberg an der Pielach ist eine zur ca. 4000 Einwohner zählenden Marktgemeinde Loosdorf gehörende Katastralgemeinde im Bezirk Melk in NÖ. Der beschauliche Ortsteil mit ca. 500 Einwohnern ist vor allem bekannt durch das dort befindliche Schloß. Auf Grund der verkehrs-günstigen Lage in unmittelbarer Nähe zur A1 Westautobahn, B1 und der ÖBB Westbahn ist eine optimale Verkehrsanbindung gegeben. Mit der Bahn - ab Bahnhof Loosdorf ist St. Pölten in ca. 15 Minuten erreichbar, Wien und Linz sind in deutlich weniger als 1 Stunde erreichbar.

Durch die Lage an der Pielach und dem angrenzenden Dunkelsteinerwald sind abwechslungsreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten gegeben.
Eine Vielzahl von Rad- und Wanderwegen in den Naturschutzgebieten der Au und des Waldes bieten eine unvergleichliche Naturkulisse. Ein Kinderspielplatz, ein Fußball- und Beachvolleyballplatz, sowie Bade- und Fischerteiche finden sich in unmittelbarer Nähe.

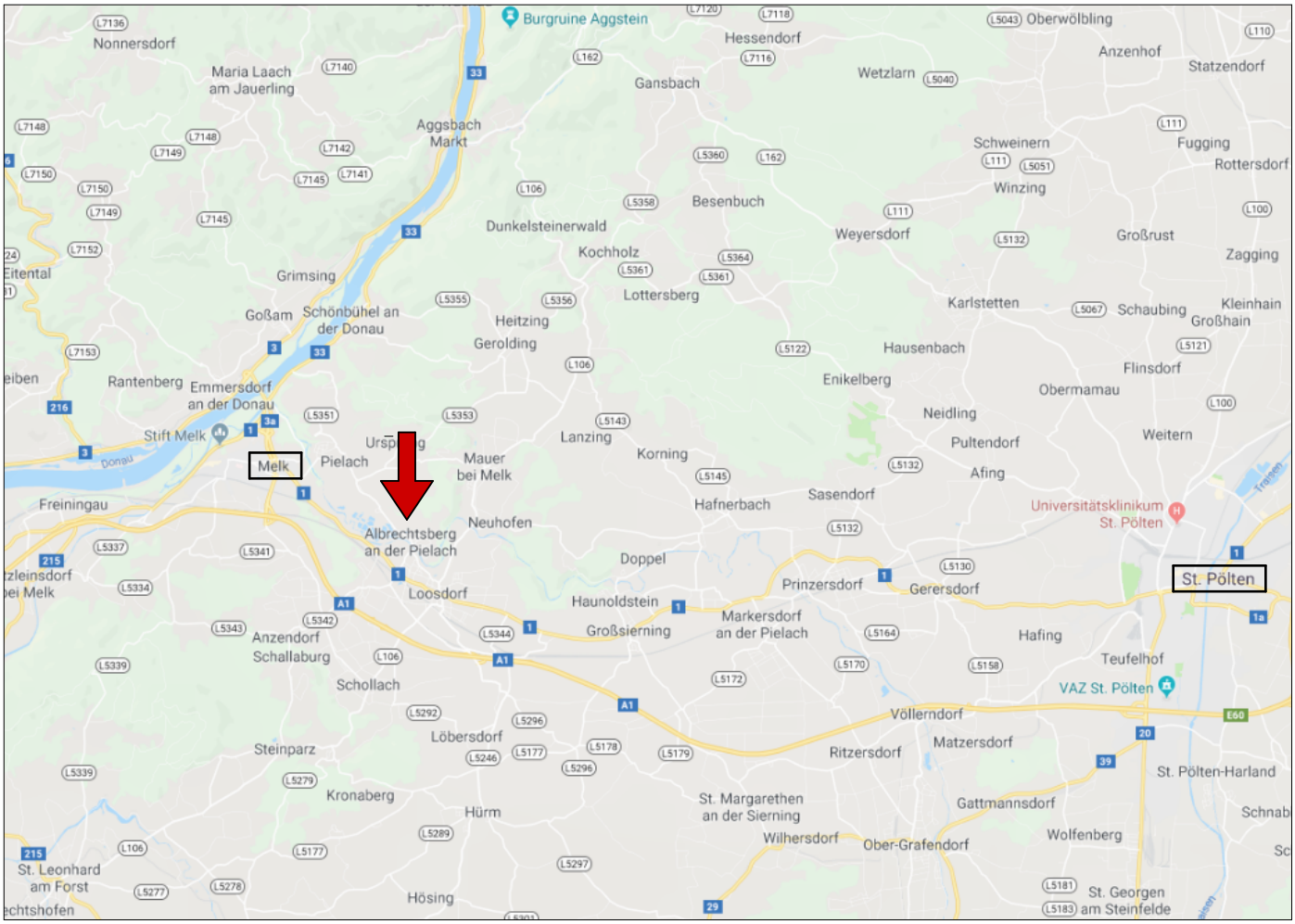
Die Marktgemeinde Loosdorf verfügt über einen Kleinkinderhort sowie über 4 Kindergärten mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten.
Die Schulen setzen sich aus einer Vorschule, einer Volksschule (13 Klassen), einer Mittelschule (8 Klassen sowie einem allgemein Sonderpädagogischen Zentrum zusammen. Für alle Einrichtungen wird eine Nachmittagsbetreuung angeboten.

Loosdorf bietet einen hervorragenden Branchenmix an Handels- und Gewerbebetrieben und ist mit Nahversorgern überdurchschnittlich gut versorgt. Eine Vielzahl von Vereinen und Organisationen runden das breite Angebot ab.



ARCHITEKT DI
DIETMAR
HABERL
WWW.HABERL.NET

# Objektübersicht



ARCHITEKT DI
DIETMAR HABERL
WWW.HABERL.NET

# Topographie

## Planung, Bauleitung, Bauträger

Dipl.-Ing. Dietmar Haberl, Architekt

Büro Wien
Arbeitergasse 7/6, 1050 Wien

Büro NÖ
Im Park 8, 3382 Loosdorf

E-Mail office(at)haberl.net

## Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2021.

| Haus | Typ | Raumprogramm | | | | | | Wohn-nutzfläche [m²] | Grundstücks-fläche [m²] | Nutzfläche [m²] | | | Stellplätze | Kaufpreis *) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Zimmer | Küche | Bad | WC | VR/Diele | HT/AR | | | Terrasse | Carport | AR | | |
| **7A** | **I** | 5 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | **118,5** | 458 | 16,5 | - | 5,65 | 2 | 337.300,00 € |
| **7B** | **II** | 4 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | **104,5** | 249 | 15 | - | 5,65 | 2 | 281.600,00 € |
| **7C** | **I** | 5 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | **118,5** | 434 | 16,5 | - | 5,65 | 2 | 334.500,00 € |
| **9A** | **II** | 4 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | **104,5** | 249 | 15 | - | 5,65 | 2 | 281.600,00 € |
| **9B** | **I** | 5 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | **118,5** | 420 | 16,5 | - | 5,65 | 2 | 332.900,00 € |
| **9C** | **II** | 4 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | **104,5** | 230 | 15 | - | 5,65 | 2 | 279.300,00 € |

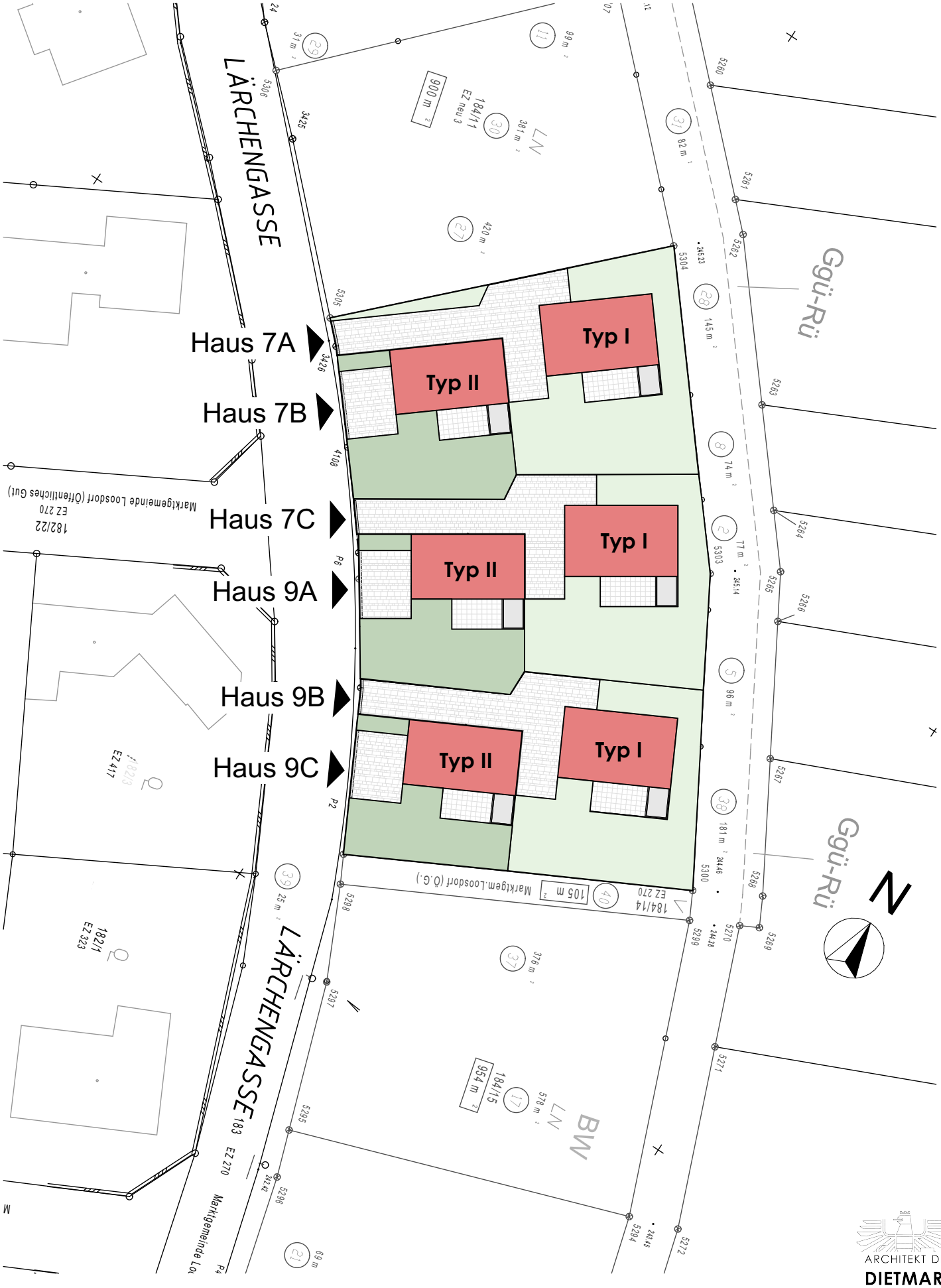
*) laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Nebenkosten:
3,5 % Grunderwerbssteuer
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
1,2% Vertragserrichtungskosten zuzügl. 20% MWST



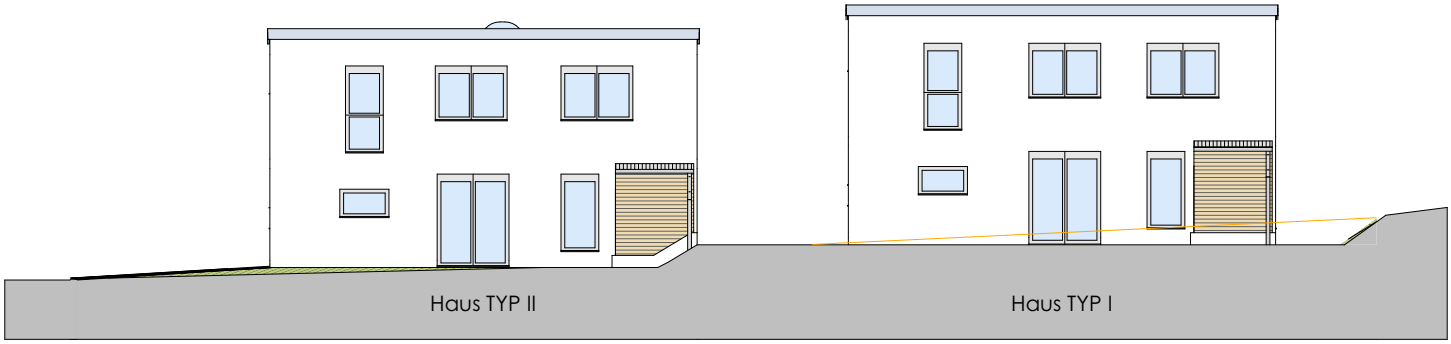
ARCHITEKT DI
DIETMAR
HABERL
WWW.HABERL.NET

# Lageplan

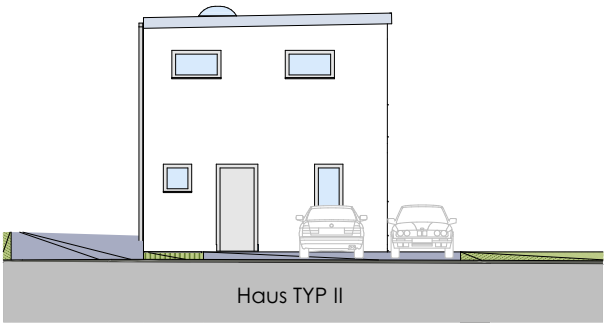



ARCHITEKT DI
DIETMAR
HABERL
WWW.HABERL.NET

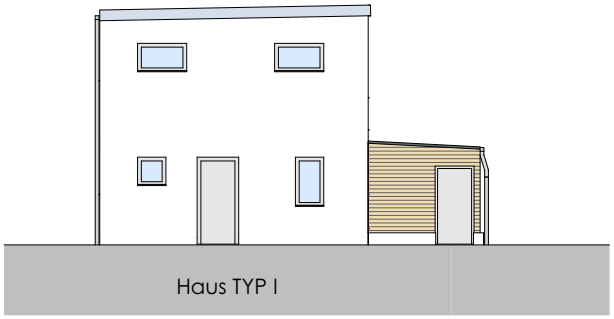
# Ansichten




**Süd** *M: 1:200*




**West** *M: 1:200*




**West** *M: 1:200*

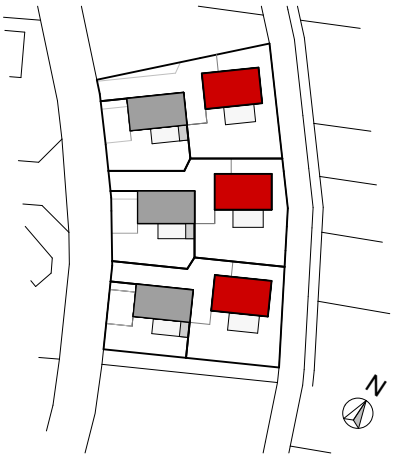


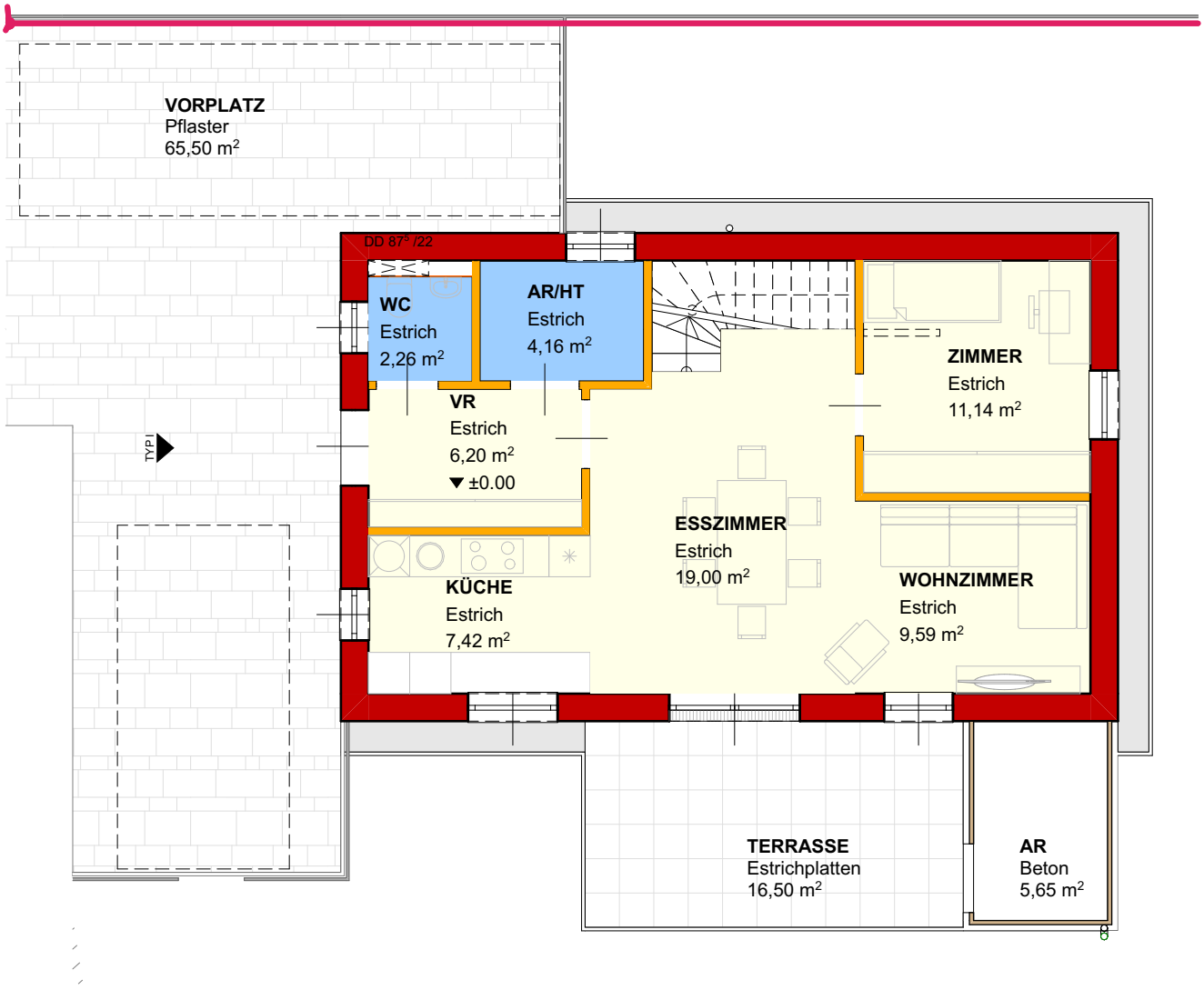
ARCHITEKT DI
DIETMAR
HABERL
WWW.HABERL.NET

# GRUNDRISS
# WOHNHAUS

EG Typ I

| | |
|---|---|
| Grundstücksgröße: | ca. 420 m² |
| Wohnnutzfläche: | 118,5 m² |
| Terrasse: | 16,50 m² |
| AR Garten: | 5,56 m² |
| Stellplätze: | 2 Stk |



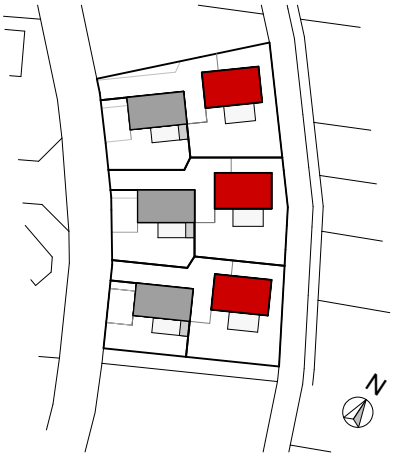

tragendes Mauerwerk
Trockenbau
Massivholzwand

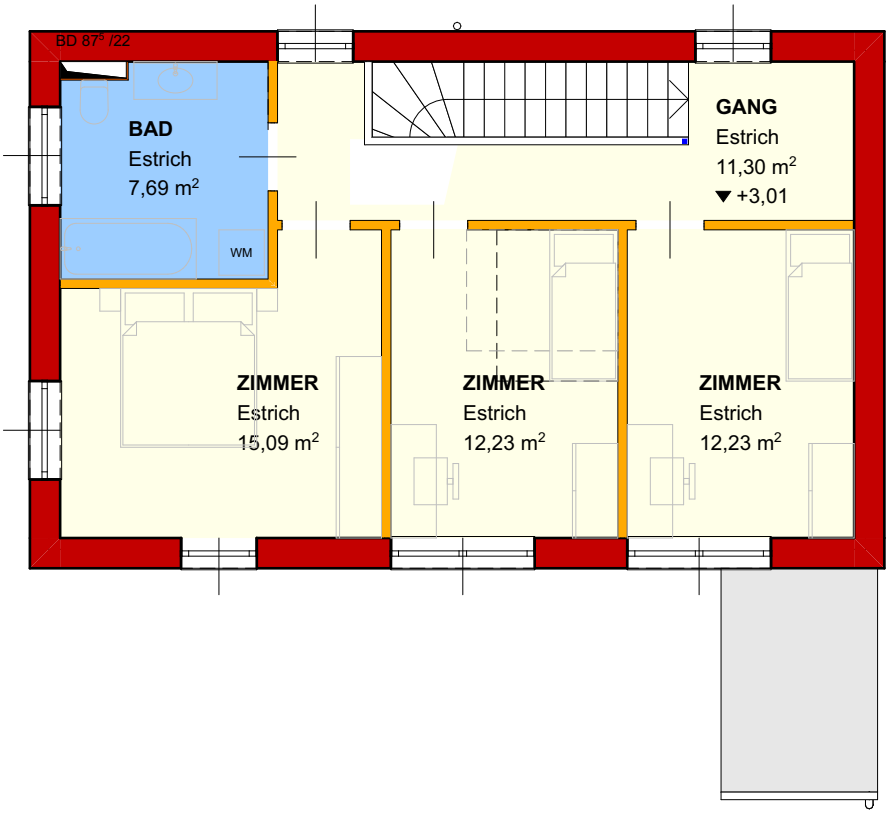
0 5m

ARCHITEKT DI
DIETMAR
HABERL
WWW.HABERL.NET

# GRUNDRISS
# WOHNHAUS

OG Typ I




tragendes Mauerwerk
Trockenbau
Massivholzwand

0 5m

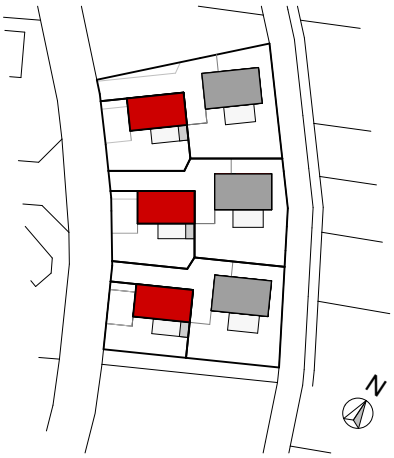


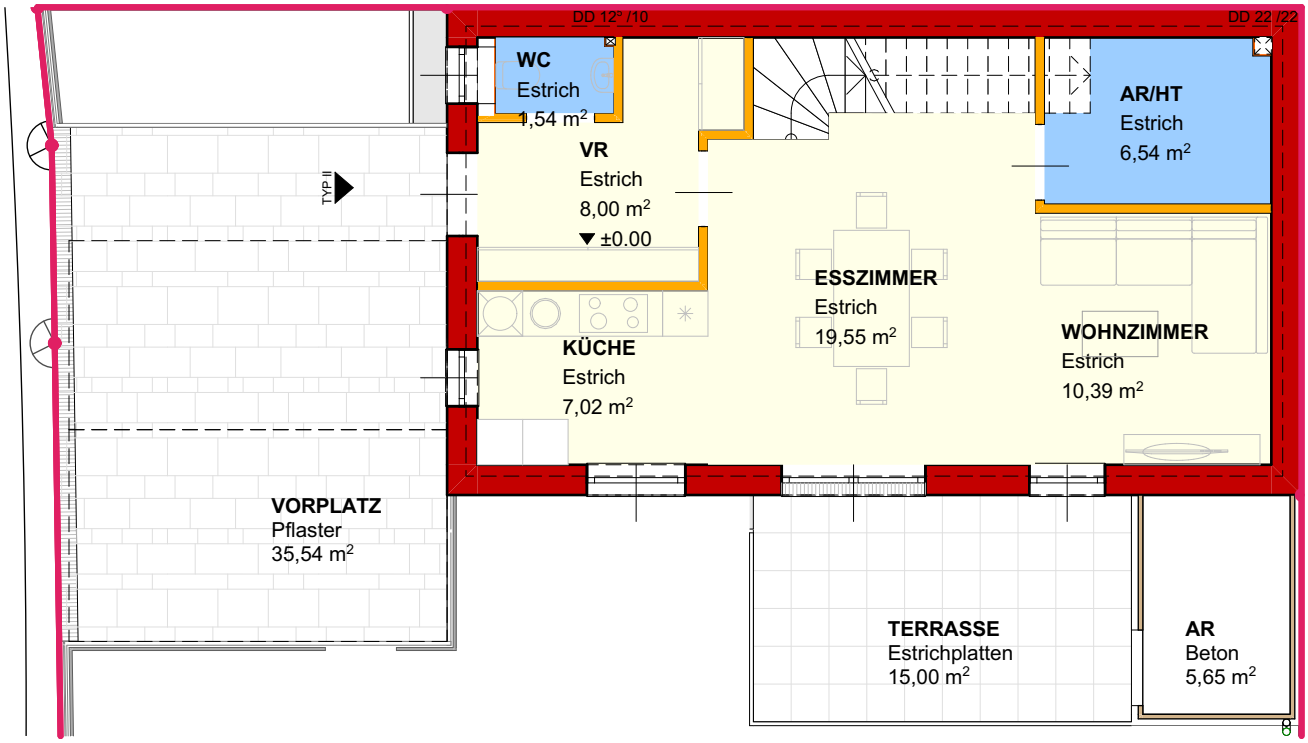
ARCHITEKT DI
DIETMAR HABERL
WWW.HABERL.NET

# GRUNDRISS
# WOHNHAUS

EG Typ II

| | |
|---|---|
| Grundstücksgröße: | ca. 230 m² |
| Wohnnutzfläche: | 104,5 m² |
| Terrasse: | 15,00 m² |
| AR Garten: | 5,65 m² |
| Stellplätze: | 2 Stk |



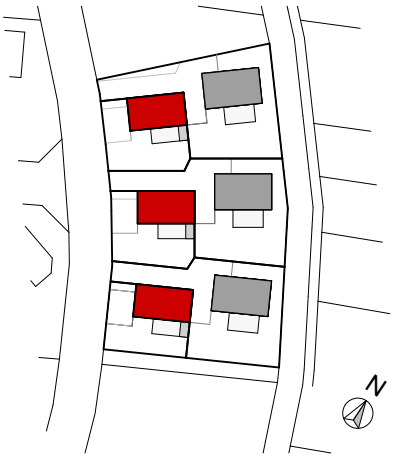

tragendes Mauerwerk
Trockenbau
Massivholzwand

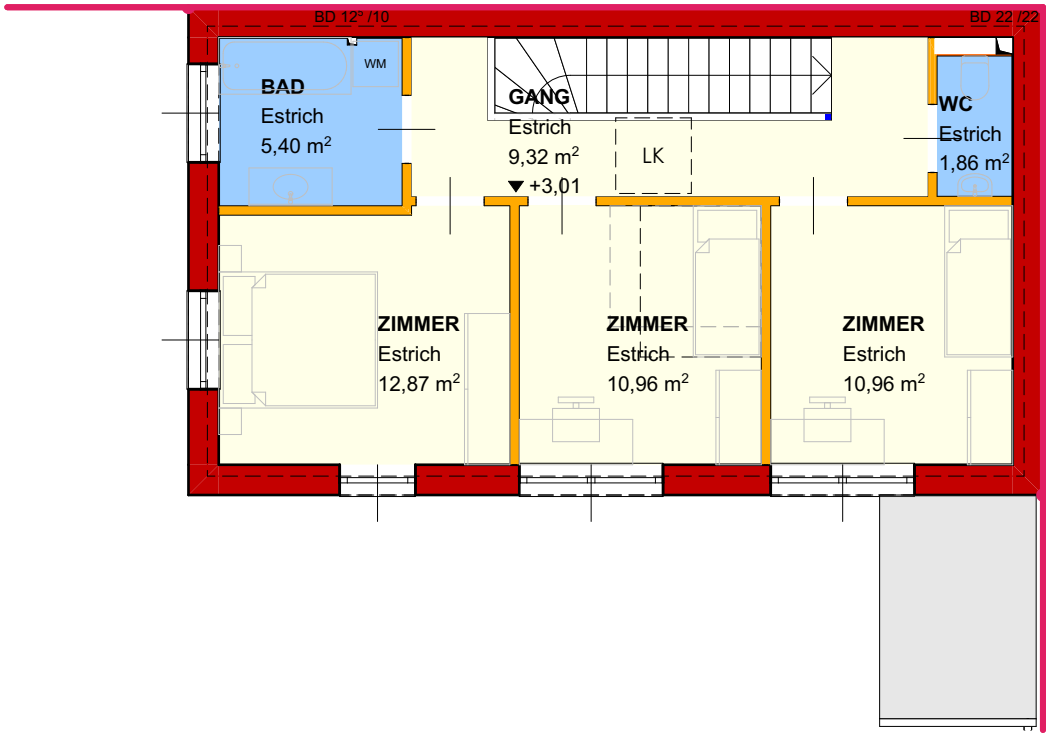
0 5m

ARCHITEKT DI
DIETMAR HABERL
WWW.HABERL.NET

# GRUNDRISS
# WOHNHAUS

OG Typ II




tragendes Mauerwerk
Trockenbau
Massivholzwand

0 5m

ARCHITEKT DI
DIETMAR
HABERL
WWW.HABERL.NET

# Baubeschreibung

Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, dass aufgrund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten, Änderungen der Bauausführung möglich sind. Sowohl die Errichter als auch die Käufer können Änderungen durchführen.

## Fundamente

Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernissen.

## Decken und Wände

| | |
|---|---|
| Außenwände: | YTONG Elementwand |
| Zwischenwände: | Trockenbauwände 12,5 cm |
| Geschossdecken: | Elementdecken laut statischen Erfordernissen |
| Stiegen: | gewendelte Stahlbetontreppen - belagsfertig |

## Dach, Fenster und Türen

| | |
|---|---|
| Dacheindeckung: | Flachdach - bekiest |
| Fenster, Lichtkuppel und Terrassentüren: | ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, teilweise fixverglast mit weißer Oberfläche und 3 Scheiben - Isolierverglasung |
| Fensterbänke außen: | Aluminium Sohlbänke |
| Fensterbänke innen: | MAX-postforming oder Werzalith |
| Sonnenschutz: | innenliegende Jalousien mit Kettenzug |
| Hauseingangstüren: | Kunststoffelement mit Glasausschnitt |

## Lüftung, Heizung, Kanal, Wasser, Kamin

| | |
|---|---|
| Heizung: | Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine zentrale Luft/Wasser-Wärmepumpe.<br>Die Raumheizung erfolgt mittels Flächenheizung (Fußbodenheizung) |
| Wasser: | Die Versorgungsleitungen aus Kunststoff. |
| Kanal: | Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC. |



ARCHITEKT DI
DIETMAR HABERL
WWW.HABERL.NET

# Ausstattungsbeschreibung

## Fußböden, Decken und Wände

| | |
|---|---|
| Fußbodenbeläge: | Estrich belagsfertig, auf Kundensonderwunsch umgesetzt |
| Bodenbelag Terrasse: | Betonplatten |
| Wandverfliesung: | belagsfertig, auf Kundensonderwunsch umgesetzt |
| Malerei: | belagsfertig, auf Kundensonderwunsch umgesetzt |
| Anstrich: | im Innenbereich werden alle Stahlteile grundiert und weiß lackiert. |

## Türen

| | |
|---|---|
| Hauseingangstüren: | aus Kunststoff mit Glasausschnitt, einbruchhemmende Ausführung mit Sicherheitsbeschlag,<br>Einbauzylinder, innen mit Drücker und außen mit Griffstange |
| Innentüren: | käuferseitig, auf Kundensonderwunsch umgesetzt |

## Außenanlagen

| | |
|---|---|
| Zufahrt | Betonpflaster |
| Stellplätze | 2 PKW Freistellplätze, Carport auf Kundensonderwunsch |
| Terrasse | Betonplatten |
| Gartenfläche | humisiert, besämt |
| Abstellraum | Holzkonstruktion, Flachdach |
| Einfriedung | Maschendrahtzaun, grün beschichtet, h= ca. 120 cm |

## Sanitäre Einrichtung

| | |
|---|---|
| Sanitärinstallationen | alle Kalt- und Warmwasser sowie Kanalanschlüsse nach Plandarsdstellung abgepfropft,<br>Geschirrspüler- und Waschmaschinenanschluss |
| Sanitäre Einrichtung / Ausstattung: | käuferseitig, auf Kundensonderwunsch umgesetzt |
| Terrasse: | frostsicherer Gartenwasseranschluss |



ARCHITEKT DI
DIETMAR
HABERL
WWW.HABERL.NET

## Elektroinstallationen

| | |
|---|---|
| WC: | ein Deckenauslass mit Ausschalter,<br>bei innenliegenden WC´s Abluftventilator,<br>eine Schukosteckdose |
| Bad: | ein Deckenauslass mit Ausschalter,<br>ein Wandauslass über dem Waschbecken mit Ausschalter,<br>eine Schukosteckdose,<br>zwei Schukosteckdosen für Waschmaschine und Trockner |
| Kochbereich: | ein Deckenauslass mit Ausschalter,<br>zwei Doppelschukosteckdosen,<br>eine Kühlschranksteckdose,<br>eine Geschirrspülersteckdose,<br>ein Kraftauslass E-Herd,<br>ein Wandauslass für Dunstabzug (Umlufthaube),<br>ein Wandauslass für Beleuchtung |
| Wohn- Esszimmer: | ein Deckenauslass mit zwei Wechselschalter,<br>ein Deckenauslass mit Ausschalter,<br>ein Ausschalter für Außenleuchte auf Terrasse,<br>drei Schukosteckdosen,<br>eine Doppelschukosteckdose,<br>eine Antennensteckdose für TV,<br>ein Leerrohr Telefon/Internet,<br>ein Regler Raumthermostat,<br>ein Rauchmelder |
| je Zimmer: | ein Deckenauslass mit Ausschalter,<br>vier Schukosteckdosen,<br>ein Leerrohr samt Dose für TV, Telefon/Internet<br>ein Rauchmelder |
| Technikraum: | ein Deckenauslass mit einem Ausschalter,<br>ein Anschluss für Heizungs-und Wärmepumpenanlage,<br>eine Schukosteckdose,<br>ein Auslass für Fußbodenheizungsverteiler,<br>ein Zählerverteiler (zweireihig),<br>ein Kleinverteiler für Schwachstrom |
| Vorraum EG: | zwei Deckenauslässe und ein Wandauslass mit drei Tastern,<br>eine Klingel,<br>zwei Schukosteckdosen,<br>ein Rauchmelder |
| Gang OG: | zwei Wandauslässe mit drei Tastern,<br>ein Auslass für Fußbodenheizung,<br>drei Schukosteckdose |
| Abstellraum EG: | ein Wandauslass mit Ausschalter,<br>eine Schukosteckdose |
| Terrasse: | ein Wandauslass mit Leuchte,<br>eine Schukosteckdose Feuchtraum,<br>Leerrohr für E-Anschluß Markisenantrieb |



ARCHITEKT DI
DIETMAR
HABERL
WWW.HABERL.NET

| | |
|---|---|
| vor Eingangstür: | eine Deckenleuchte mit Bewegungsmelder,<br>ein Klingeltaster |
| Außenbereich: | Leerrohr für E-Anschluß Ladestation |
| Antennenanlage: | Leerverrohrung vom Verteiler Raum aufs Dach |
| Photovoltaik: | Leerverrohrung vom Verteiler aufs Dach |
| Telefon/ Internet: | Leerverrohrung von der Straße in den Verteiler |

## Sonstiges

| | |
|---|---|
| Infastruktur: | Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das örtliche Wasserleitungsnetz der Marktgemeinde Loosdorf.<br>Der Kanalanschluss erfolgt an das Abwassernetz der Marktgemeinde Loosdorf<br>Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der EVN<br>Für Telefon und Internetservice stehen diverse Anbieter zur Auswahl |

Maße sind Rohbaumaße, Toleranzabweichungen von bis zu 3% möglich.

Nicht enthalten sind Möblierungen, Gartenmöblierung und Bepflanzung.

## Kontakt

Dipl.-Ing. Dietmar Haberl, Architekt

Im Park 8, 3382 Loosdorf

Telefon: +43 699 160 70 100
e-mail: office(at)haberl.net