REIHENHAUSPROJEKT EBENTHAL II

Doberniggstraße, 9065 Ebenthal

DREI REIHENHÄUSER MIT PULTDACH IN ZIEGEL-MASSIV BAUWEISE

AMP MODUL PROJEKT

Bauträger|Immobilienmakler GmbH

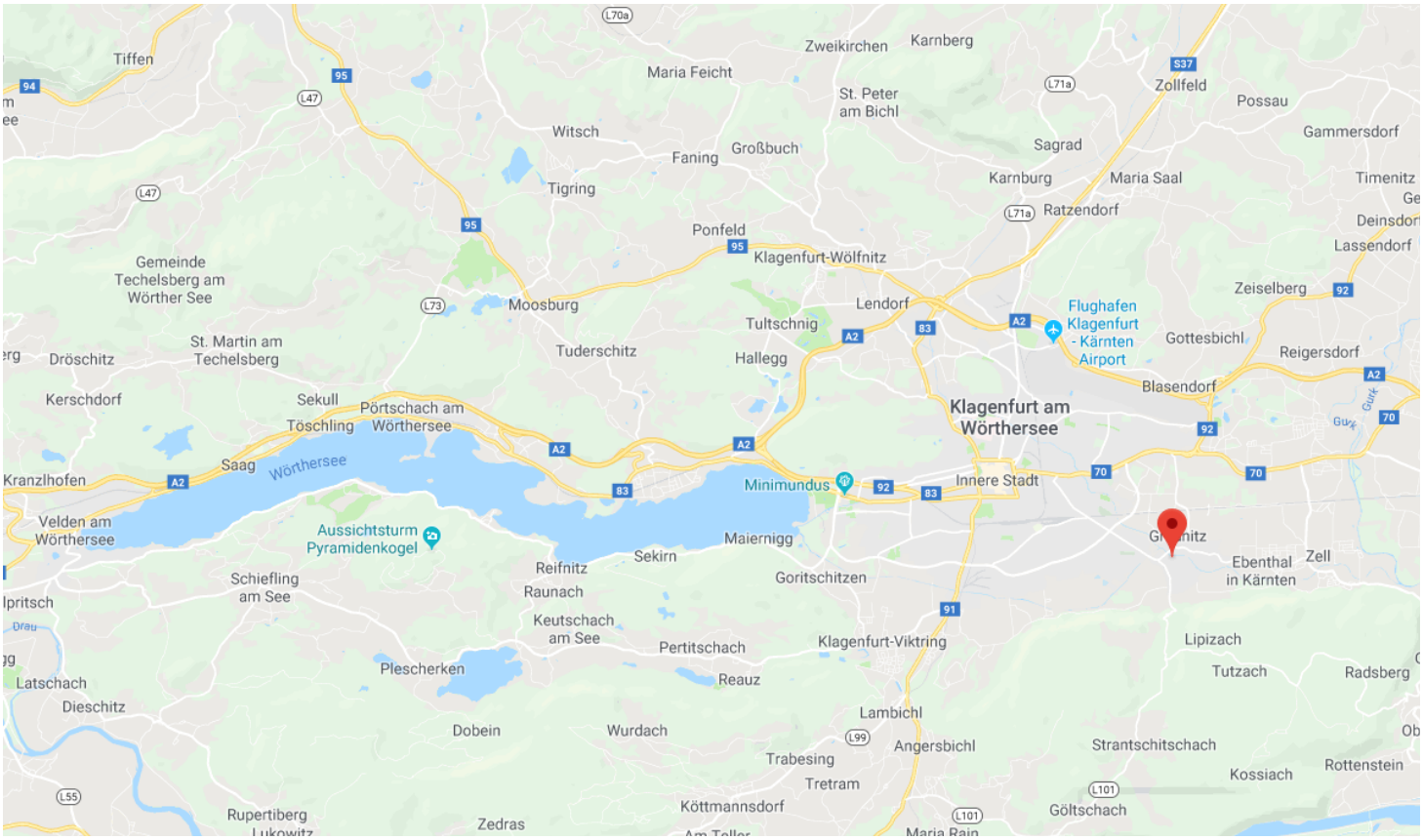
Besser wohnen - Werte schaffen

Marktgemeinde Ebenthal
Bezirk Klagenfurt-Land

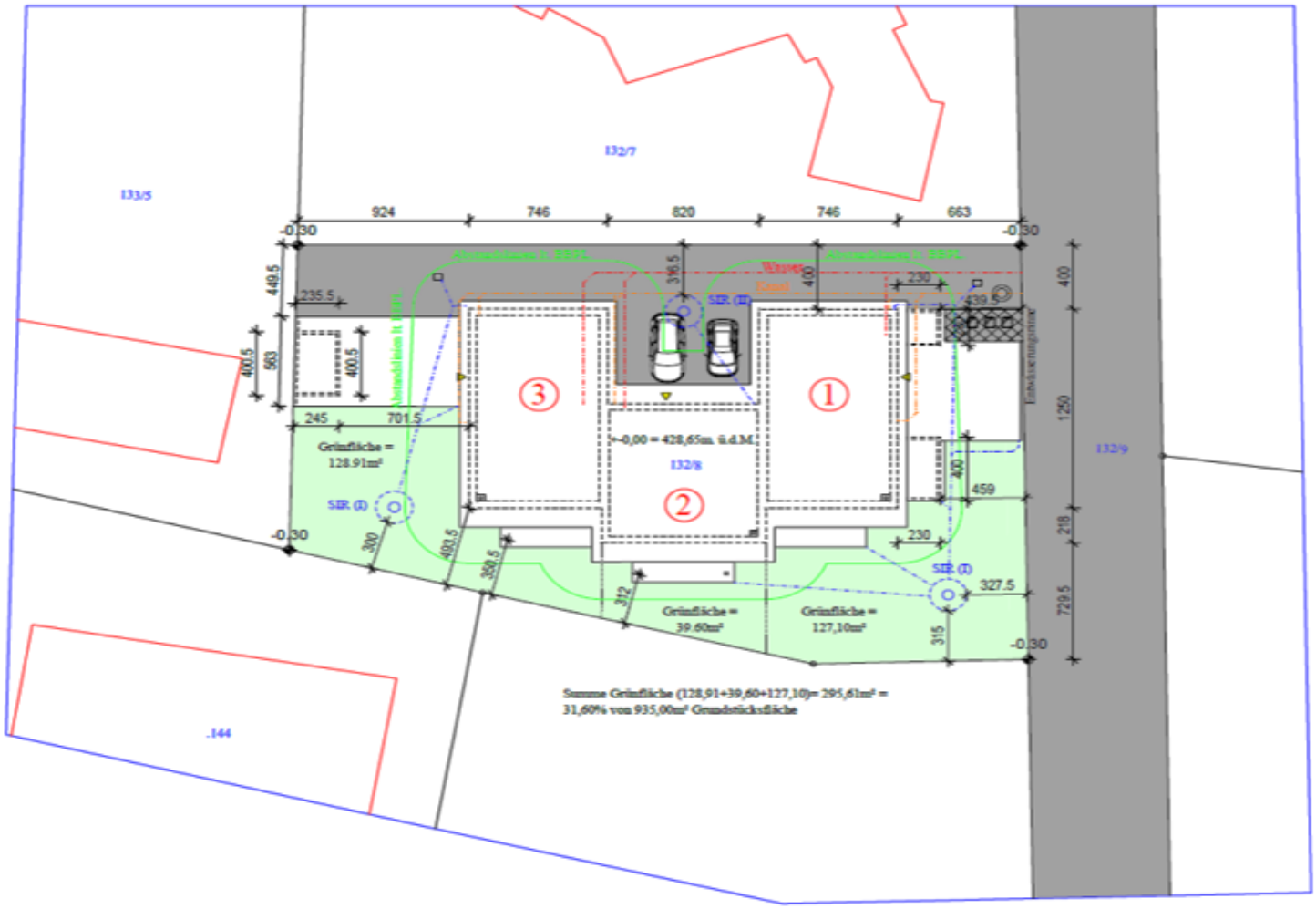
Die Marktgemeinde ist primär eine Wohngemeinde mit besonderer Lebensqualität, zugleich aber auch ein aufstrebender Wirtschaftsstandort im Kärntner Zentralraum. Die Gemeinde setzt sich aus 34 Ortschaften zusammen und drei unterschiedliche Landschaftstypen charakterisieren das Gemeindegebiet. Mit rund 8.000 Einwohnern zählt Ebenthal zu den bevölkerungsreichsten Gemeinden Kärntens. Attraktives Bauland, unzählige Wohnbauprojekte sowie eine gut ausgebaute Verkehrs- und Kinderbetreuungs- Infrastruktur gewährleisten, dass auch die junge Bevölkerung in ihrer Heimatgemeinde bleibt und sogar ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen ist.

Doberniggstraße, 9065 Ebenthal

Entfernung Volksschule	350 m
Entfernung Apotheke	500 m
Entfernung Lebensmittelgeschäft	600 m
Entfernung Zentrum Klagenfurt	5,1 km
Entfernung Wörhtersee	9,7 km



Lageplan M = 1:250



Drei moderne Reihenhäuser im Ortskern von Ebenthal

PROJEKTINFORMATIONEN:

Dieses neue Reihenhausprojekt mit nur drei Häusern befindet sich am letzten vorhandenen Grundstück zwischen der Ebenthaler Kirche und der Volksschule bzw. dem Kindergarten in einer verkehrsruhigen Sackgasse.

Die Einstiegsstelle des Klagenfurter Stadtwerkebus befindet sich in Sichtweite vor dem Reihenhaus. Von hier aus gelangen Sie bequem in die Klagenfurter Innenstadt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Des Weiteren besteht ein vielfältiges Gastronomie- und Freizeitangebot.

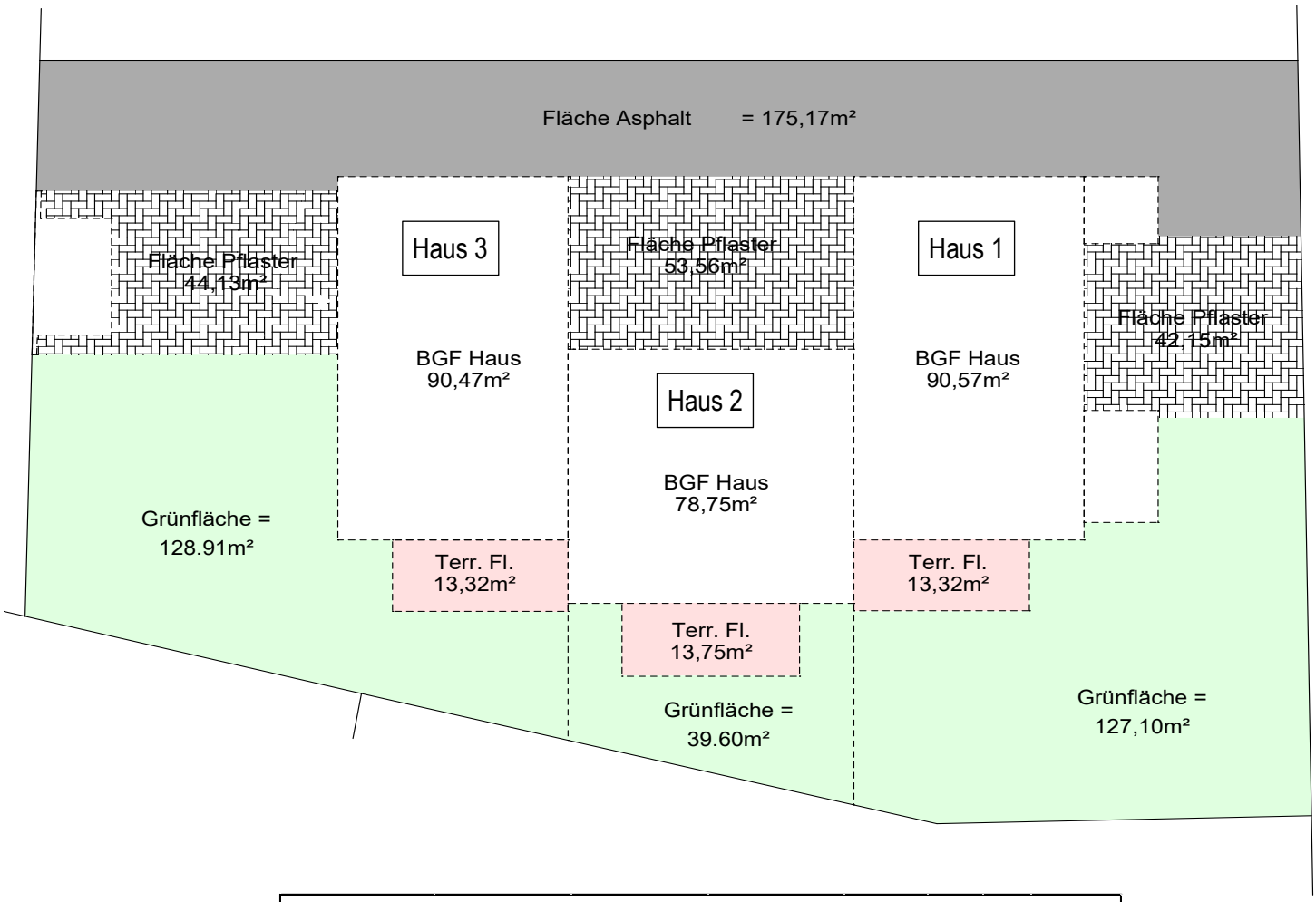
Die medizinische Nahversorgung ist durch mehrere Arztpraxen sowie eine Apotheke in unmittelbarer Nähe gedeckt.

Die familienfreundlichen Reihenhäuser zeichnen sich durch die perfekte Lage mit niedrigen Betriebskosten in klassischer Ziegel-Massiv Bauweise aus.

Durch die in Pultdachkonstruktion integrierte Wärmedämmung ergeben sich in den Obergeschossen Raumhöhen im Süden von bis zu 2,95 Meter.

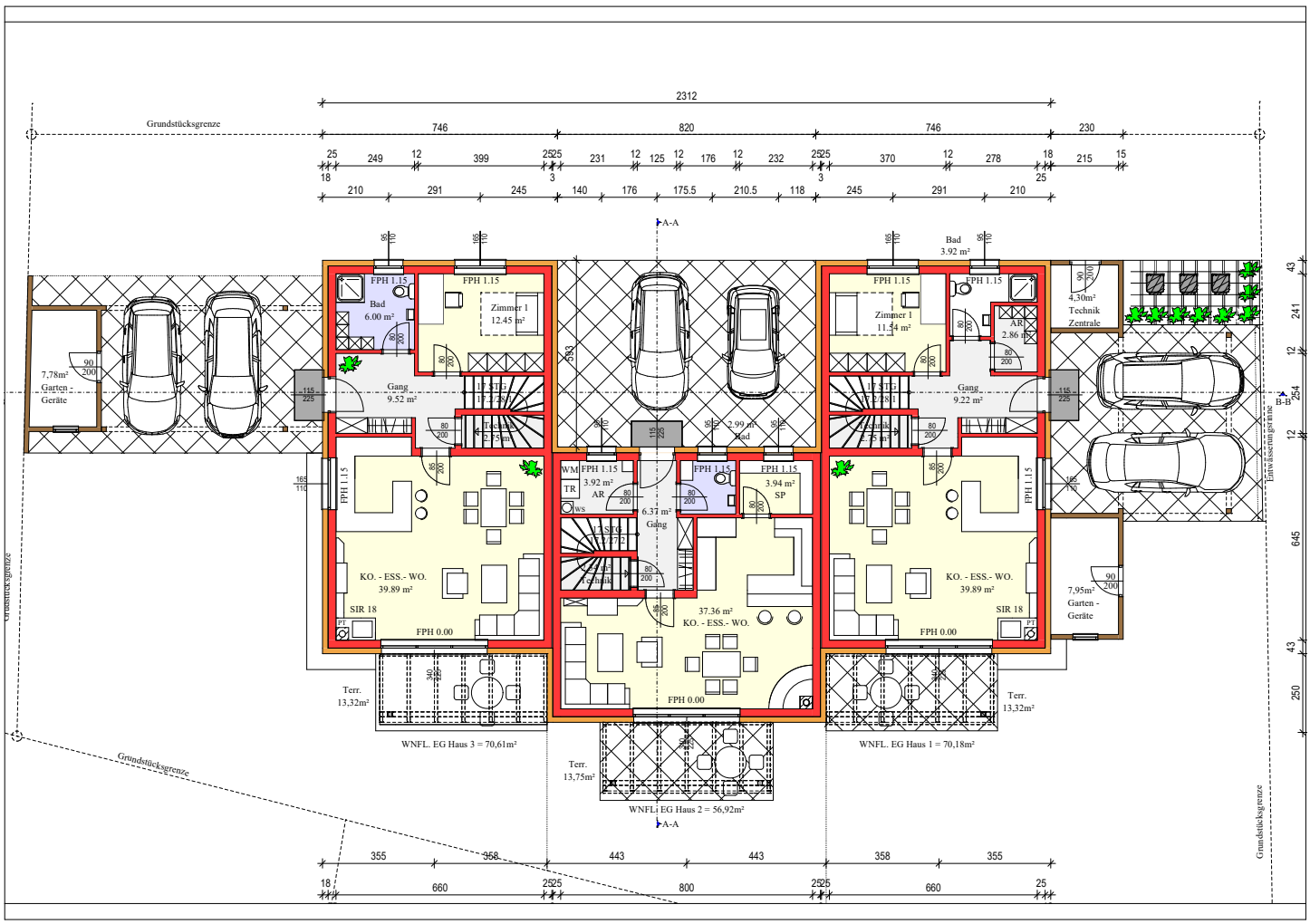
Durch die zusätzlichen Ausstattungsoptionen (siehe Module im Anhang) können Sie Ihr Haus individuell konfigurieren.

Flächenansicht Haus 1 bis 3

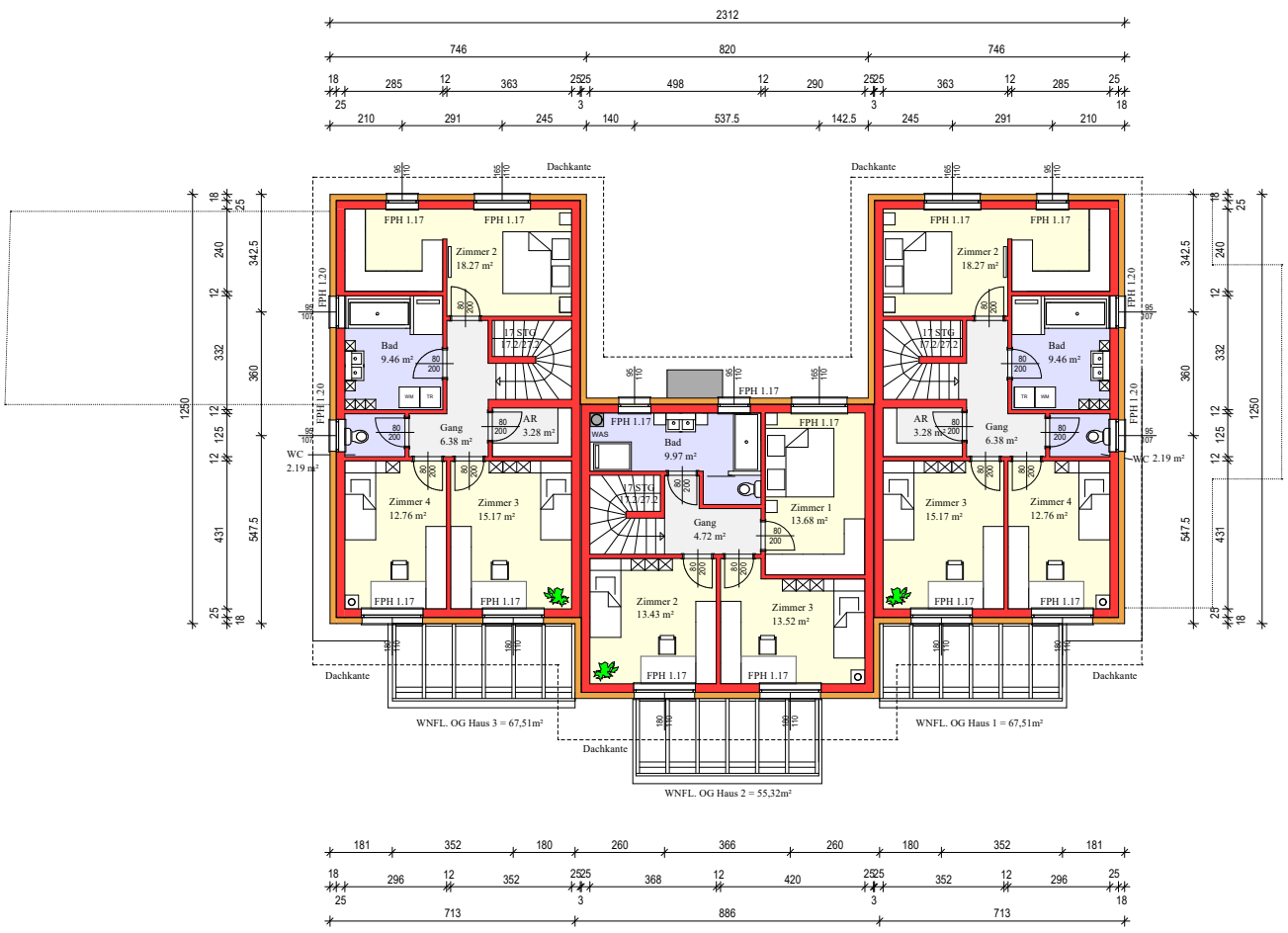


Flächenaufteilung							
	Haus 1	Haus 2	Hasu 3				
Pflaster	42,15	53,56	44,13	Asphaltfläche	Heizraum		Summe
Flächen	90,57	78,75	90,57				
Terrassen	13,32	13,75	13,32				
Grünflächen	127,1	39,6	128,91				
Gartenhäuser	9,2		9,6				
Summe	282,34	185,66	286,53	175,17	5,30		935,00

Gesamtplan Erdgeschoss

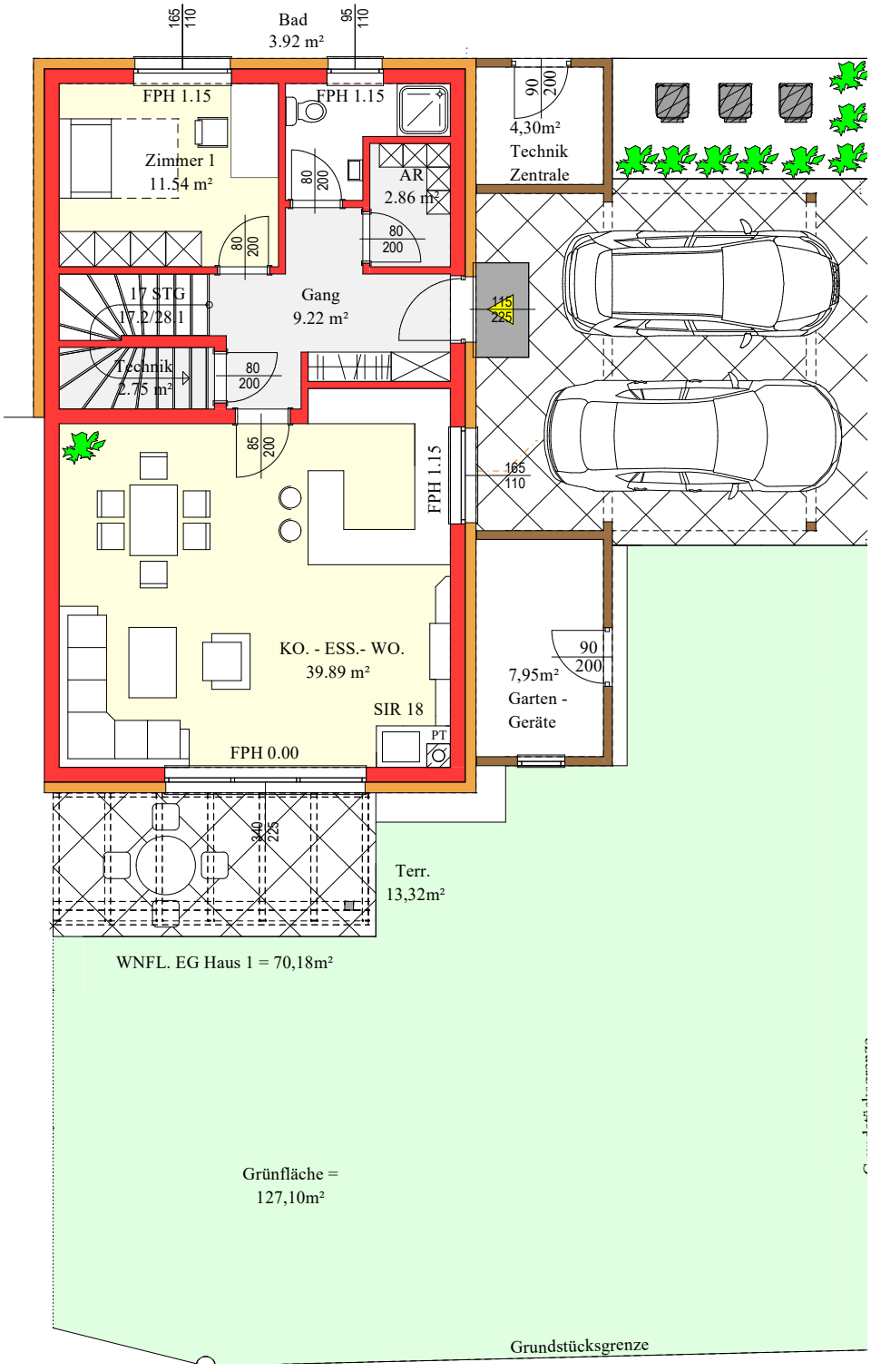


Gesamtplan Obergeschoss



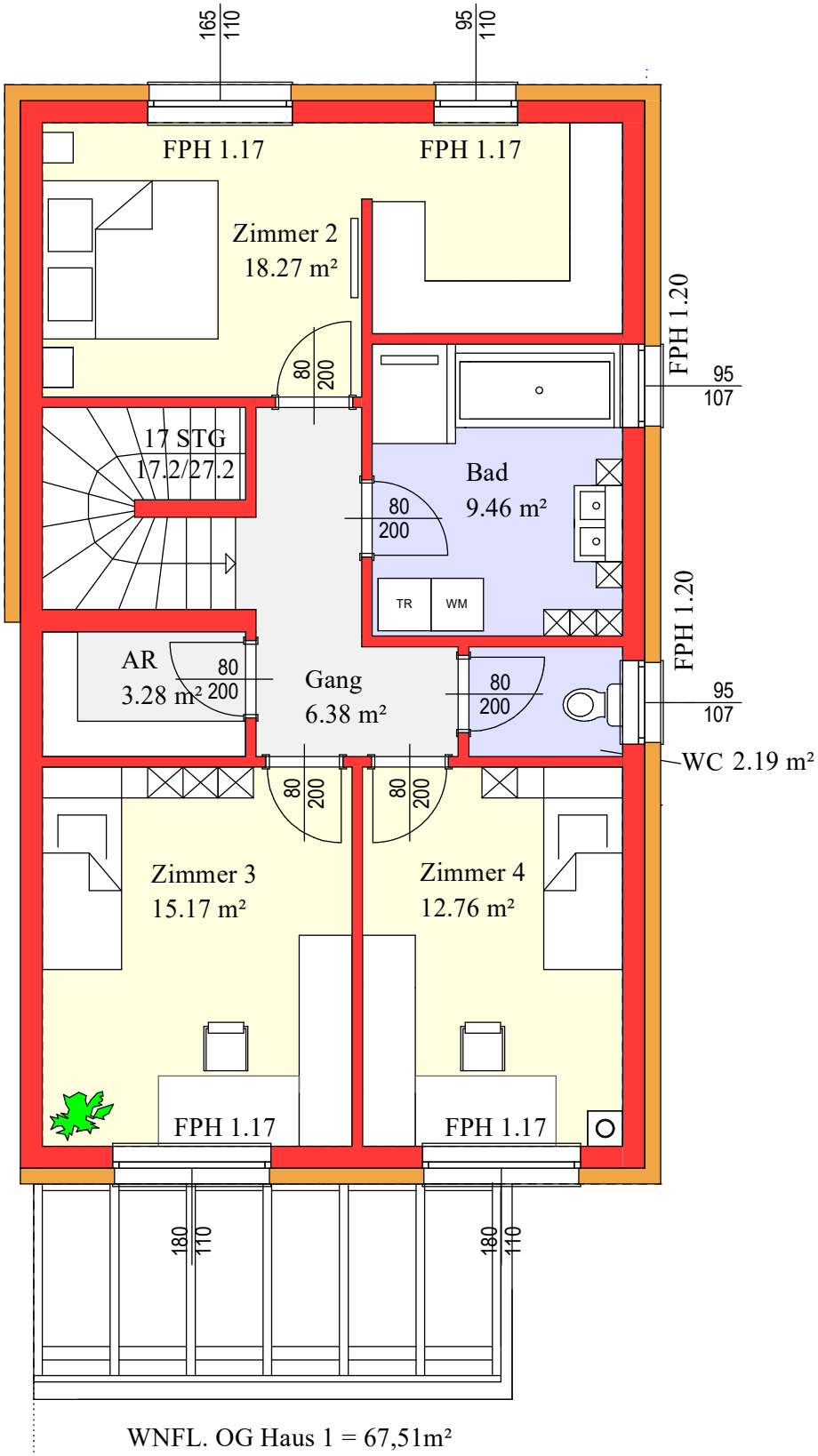
Haus 1

Wohnfläche gesamt 137,69 m²
Wohnfläche Erdgeschoss 70,18 m²



Haus 1

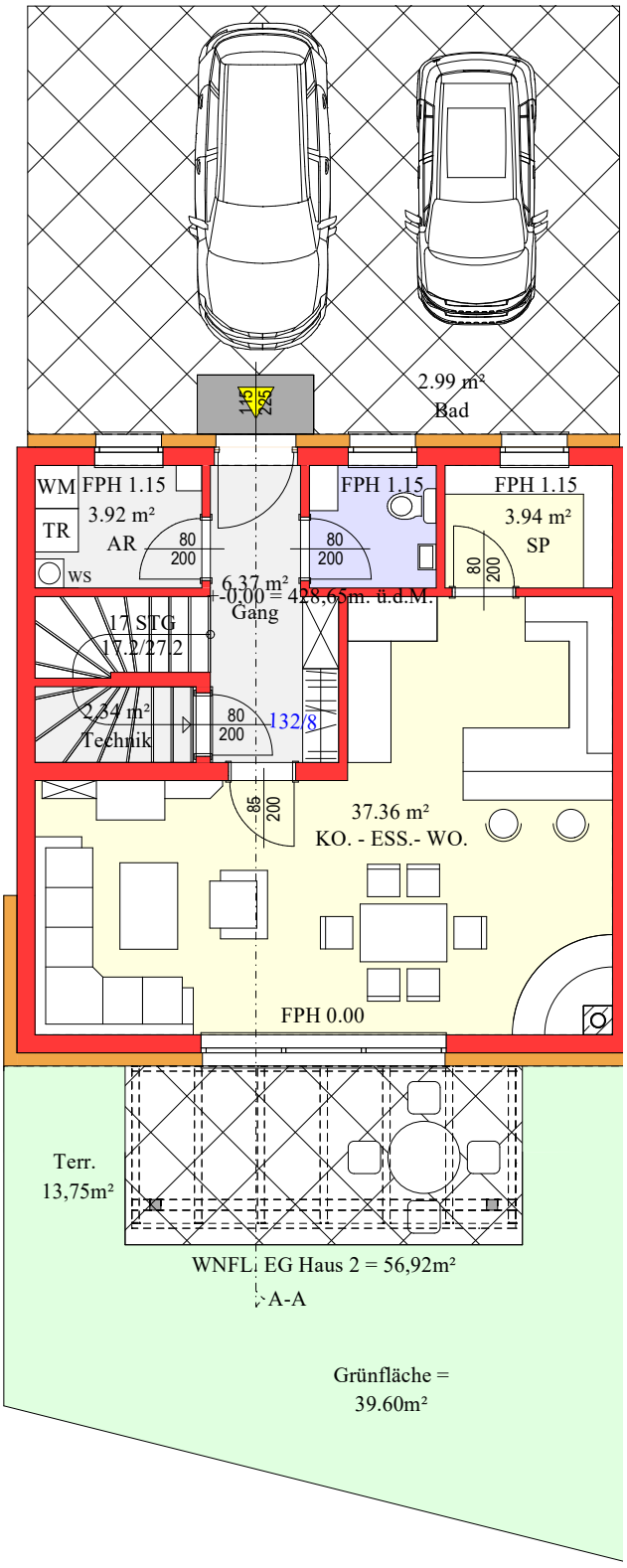
Wohnfläche Obergeschoss 67,51m²



WNFL. OG Haus 1 = 67,51m²

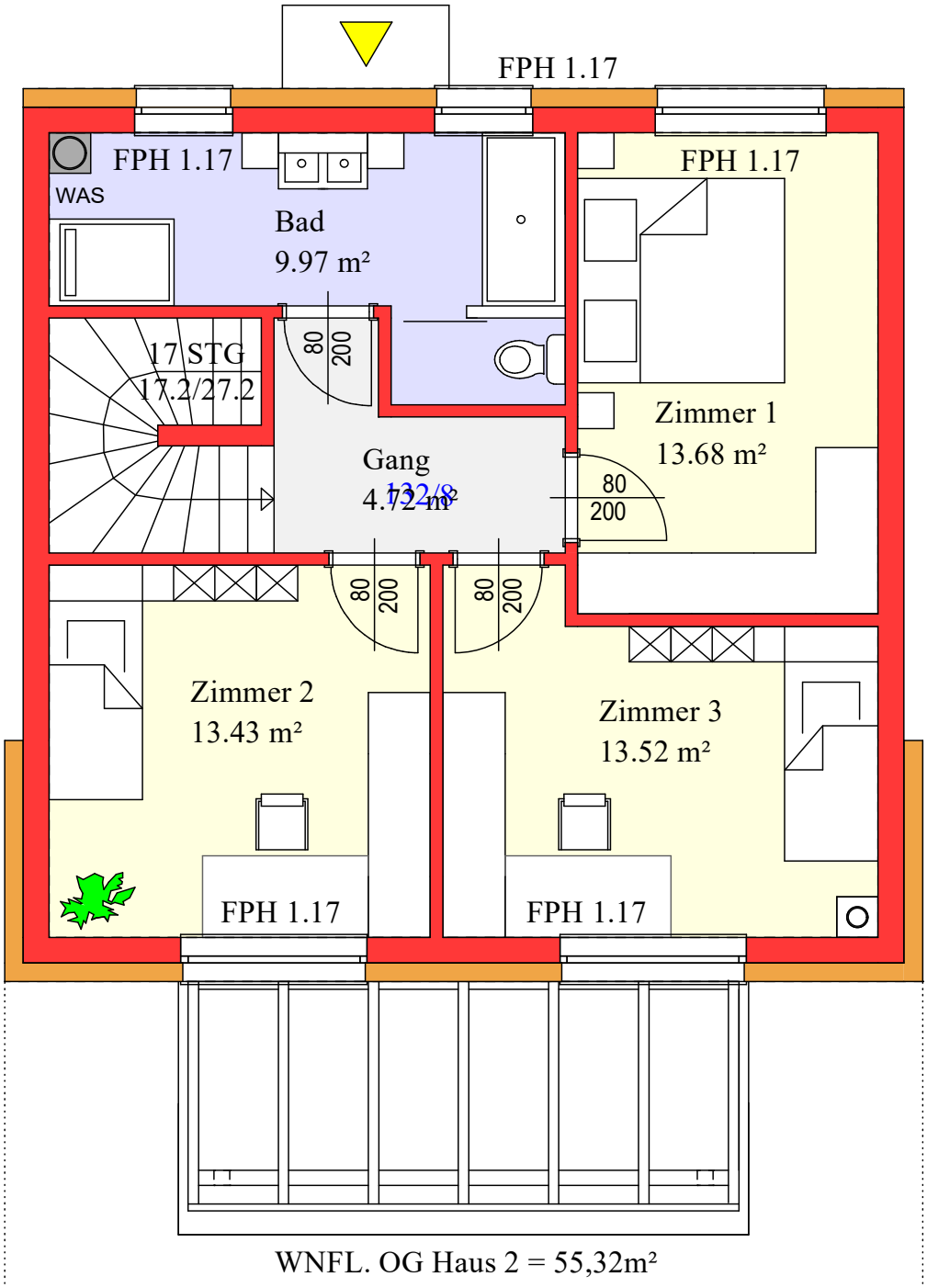
Haus 2

Wohnfläche gesamt 112,24 m²
Wohnfläche Erdgeschoss 56,92 m²



Haus 2

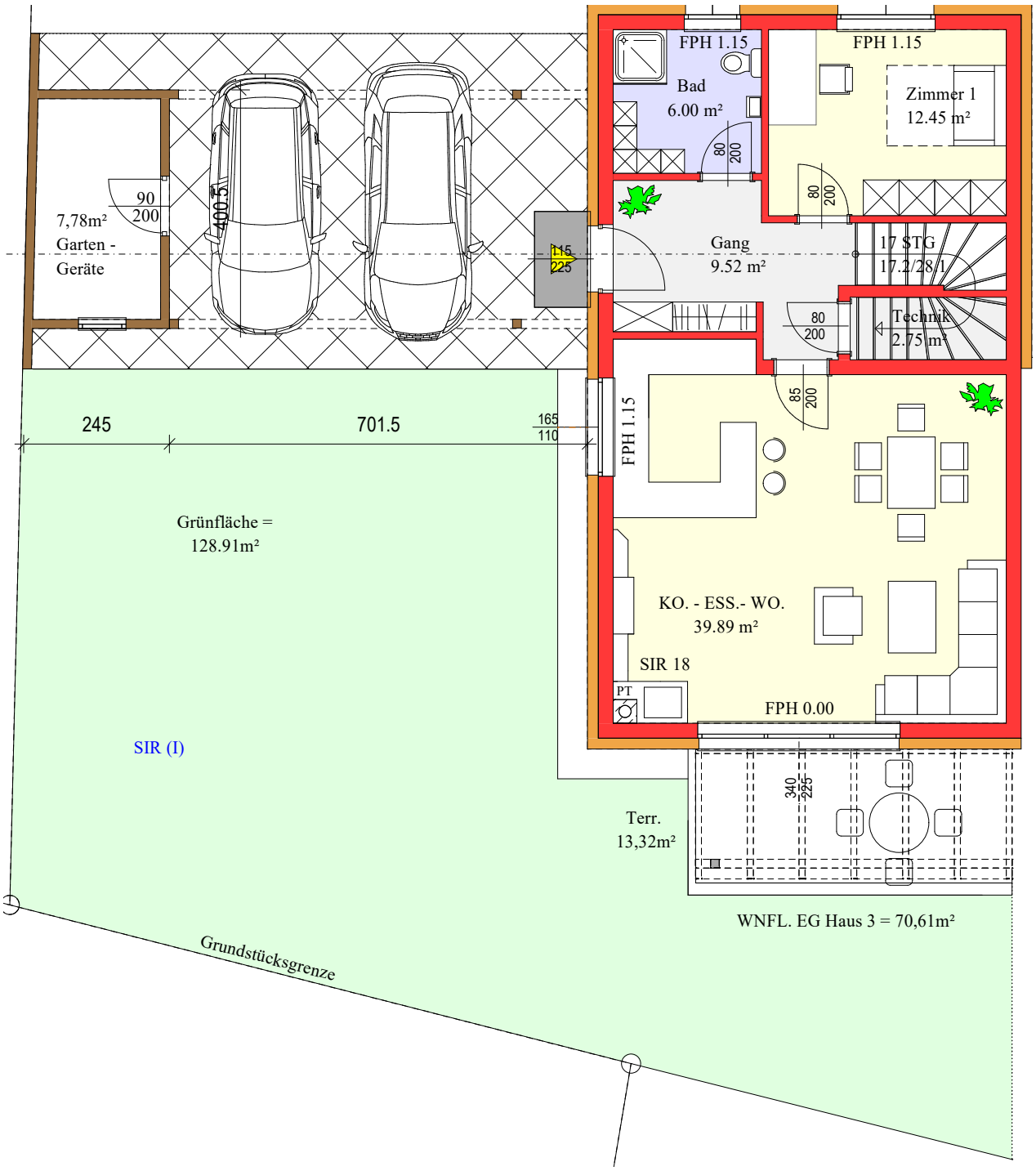
Wohnfläche Obergeschoss 55,32 m²



WNFL. OG Haus 2 = 55,32m²

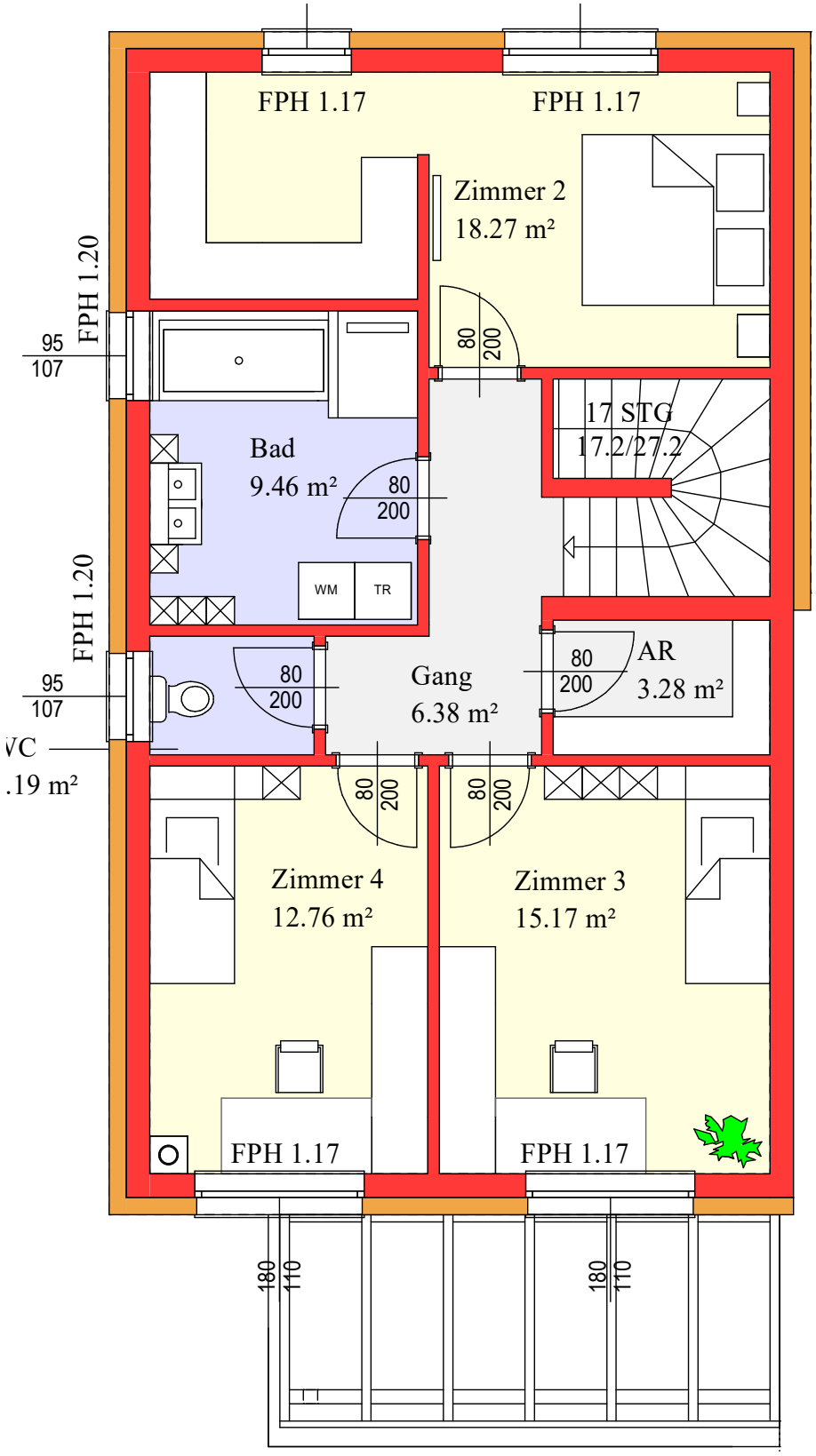
Haus 3

Wohnfläche gesamt 138,12 m²
Wohnfläche Erdgeschoss 70,61 m²



Haus 3

Wohnfläche Obergeschoss 67,51 m²



PROJEKTBESCHREIBUNG

Die moderne Reihenhausanlage mit nur drei Häusern wird in Ziegel-Massivbauweise und Pultdach ist optimal nach Süden ausgerichtet. Der Zufahrtsbereich befindet sich an der Nordseite bzw. bei Haus im Osten.

Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgt mittels Fernwärmeanschluss des regionalen Fernwärmenetzes erfolgt. Der gesamte Wohnbereich wird mittels Bodenheizung versehen.

Der Ausbau der Reihenhäuser erfolgt belagsfertig. Darüber hinaus gehende Ausführungen sind optional mittels AMP Module möglich und werden gesondert je Haus und Ausführung definiert.

INVESTITION

Haus	Ausrichtung	Anzahl Zimmer	Wohnfläche in m²	Grundfläche in m²	Kaufpreis in Euro für Haus und Grund
Haus 1	Süd/Ost	5	137,69	282,34	319.000,-
Haus 2	Süden	4	112,24	185,66	269.000,-(reserviert)
Haus 3	Süd/West	4 oder 5	138,12	286,53	325.000,-

Alle Preise verstehen sich belgasfertig inklusive aller Anschlussgebühren (Fernwärme, Kanal, und Wasser).
Weitere Ausführungen können wir Ihnen selbstverständlich gesondert anbieten (siehe Modulübersicht – Optionen).

NEBENKOSTEN

3,5% Grunderwerbssteuer
1,2% Grundbuchseintragungsgebühr
ca. 2% Vertragserichtungskosten (Rechtsanwalt, Notar)

Der Baubeginn ist voraussichtlich Mitte 2019 geplant.
Der Verkauf erfolgt auf Basis von Wohnungseigentum.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

PROJEKTBESCHREIBUNG	
Grundstücksadresse:	Doberniggstrasse, 9065 Ebenthal
Grundbuch:	KG 72105 Ebenthal
Bezirksgericht:	Klagenfurt
Grundlagen:	Einreichplan, Baubescheid, Energieausweis

ROHBAU / WÄNDE

Rohbau Lt. Einreichplanung (Kamin und Vorrichtung für offenen Kamin sowie Wäscheschacht optional mit AMP-Modulen)
Innenwände: 12 cm Ziegelmassivbauweise mit Innenputz. STB-Decken gespachtelt/verputzt.
Außenwände: 25 cm Ziegelmassivbauweise. Außenwände mit 18 cm starkem EPS-Vollwärmeschutz inkl. einem mineralischen Edel Putz lt. Energieausweis. Farbe lt. Wahl des Bauträgers.

DACH | CARPORT | AUSSENANLAGEN

Dach: Lt. Einreichplanung
Carport: Optional mit AMP-Modulen
Außenanlagen: Optional mit AMP-Modulen
Garten: Optional mit AMP-Modulen
Eingangsüberdachung: Optional mit AMP-Modulen
Terrasse/Terrassenüberdachung: Optional mit AMP Modulen

FENSTER | TÜREN | SONNENSCHUTZ

Fenster: Ausführung als Kunststofffenster weiß mit 3-fach Isolierverglasung.

Fensterbänke: Außen aluminiumbeschichtet, Innen aus Kunstmarmor
Sonnenschutz: Vorsatzunterputzrollläden bei allen Fenstern und Terrassentüren mit Kurbel- oder Gurtantrieb.

Außentüren: Wohnungseingangstürelement in Alu-beklipst mit Mehrfachverriegelung.

HEIZUNG | WASSER | SANITÄR | ELEKTRO

Heizung: Fernwärmeanschluss, Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich. Leistung lt. Energieausweis.
Warmwasser: Zentrale Warmwasseraufbereitung
Sanitär: Wasserrohinstallationen für Warm-/Kaltwasseranschlüsse bzw. Abläufe. Spülkasteneinbau in den WC-Anlagen. Frostsichere Garten- und Terrassenleitung im EG.
Elektro: Lichtauslässe, Dosen und FI-Schalter, Haus-SAT-Anlage, Sprechanlage, Klingelanlage lt. beiliegender Liste.

ALLGEMEINES

Wasser-/Abwasserentsorgung: Anschluss an die öffentlichen WVA bzw. an den öffentlichen Kanal.

Stromanschluss: Anschluss an das öffentliche Netz

Sonderwünsche: Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, sofern baurechtlich und bautechnisch machbar, sind aber Aufpreispflichtig. Vor Ausführung ist in jedem Fall mit dem Bauträger bzw. dem Verkäufer das Einvernehmen herzustellen. Alle Zusatzaufträge müssen vom Käufer schriftlich bestätigt werden.

Gewährleistung: Die gesetzliche Gewährleistungspflicht beträgt 3 Jahre nach Schlussabnahme.
Änderungen aufgrund technischer Erfordernissen oder aufgrund behördlicher Auflagen sowie Änderungen durch Weiterentwicklung, die keine Wertminderung darstellen, sind dem Auftraggeber nach Mitteilung vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zurzeit der Planung gültigen Vorschriften. In Bezug auf die Wärme- und Schalldämmung gelten ausschließlich die Mindestwerte der Bauordnung als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung und aus den Plänen höhere Werte abgeleitet werden können.

Tragende zu nichttragenden Bauteilen werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen; eine etwaige Rissbildung ist nicht ausgeschlossen. Dauerelastische Fugen sind im Sinne der ÖNORM Wartungsfugen. Das Haus wird besenrein übergeben.
Aus Gewährleistungsgründen wird empfohlen, dass vor Übergabe des Nutzungsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragte Dritte (z.B. Kücheneinrichter usw.) durchgeführt werden, da in diesem Fall keinerlei Haftung von der Firma AMP Modul Projekt GmbH für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten bzw. für etwaige Schäden übernommen werden kann. Auf jeden Fall ist eine Abstimmung mit dem Verkäufer bzw. der Bauleitung vorzunehmen.

AUSGENOMMENE LEISTUNGEN
Die Bauausführung erfolgt lt. vorliegender Beschreibung. Ausdrücklich nicht inkludiert sind sämtliche Malerarbeiten, Innentüren mit Zargen, Sanitärausstattungen, sämtliche Böden, Stiegen - Beläge, Terrassen - Beläge, Beleuchtungskörper, sämtliche Einrichtungsgegenstände, Geländer und Fliesen. Diese Arbeiten werden vom Käufer nach Übergabe im Eigenregie und auf eigene Kosten und Pflichten beauftragt

Modulübersicht - Optionen

Fertigstellung Außen	Kundennotizen
Modul 1 Außenanlagen: ▪ Terrasse ▪ Terrassenbeläge ▪ Asphalt oder Pflasterung ▪ Gartengestaltung (Humus und Rasen)	
Modul 2 Carport/Überdachung: ▪ Doppelcarport ▪ Terrassenüberdachung	

Fertigstellung Innen	Kundennotizen
Modul 3 Fenster/Türen: ▪ Fenster und Eingangstüre Alu beklipst sowie elektrische Rollläden oder Raffstores als Beschattung mit SMART Steuerung. Hebeschiebetüre im Wohnbereich.	
Modul 4 Wand- /Bodenbeläge/Geländer/ohne Keller: ▪ Parkett ▪ Stiegenbeläge innen ▪ Fliesen ▪ Malerarbeiten ▪ Stiegengeländer	
Modul 5 Sanitär/Heizung: ▪ Sanitärausstattung mit Möbel	
Modul 6 Komfort/Elektro: ▪ Smart System/Elektro ▪ Kamin und Vorbereitung für offenen Kamin im Wohnbereich	

Referenzprojekte Klagenfurt

Brunnengasse 10+12

Gesamtwohnfläche: 320 m²

Wohneinheiten: 2

Fertigstellung: 2017

Schumanngasse 24+26

Gesamtwohnfläche: 369 m²

Wohneinheiten: 4

Fertigstellung: 2014

Heinzelgasse 13+15

Gesamtwohnfläche: 1553 m²

Wohneinheiten: 34

Fertigstellung: 2013

Weihergasse 39a

Gesamtwohnfläche: 243 m²

Wohneinheiten: 4

Fertigstellung: 2013

Projekte in Realisierung

Simon-Kerth-Straße

Doppelhaus als Eigentumsobjekt in Ebenthal

Wohnfläche/Haushälfte je 144 m²

Grundfläche/Haushälfte 491 m² und 481 m²

Kohlagasse 10

Doppelhaushälfte als Eigentums- und Anlegerobjekt am Kreuzbergl in Klagenfurt

Wohnhaus im Süden	124 m²
Anlegerwohnung 1	75 m²
Anlegerwohnung 2	51 m²

Spitalbergweg 54

Doppelhaushälfte als Eigentumsobjekt in Annabichl

Wohnfläche/Haushälfte ca. 130 m²

Grundfläche/Haushälfte ca. 316 m²

Ansprechpartner

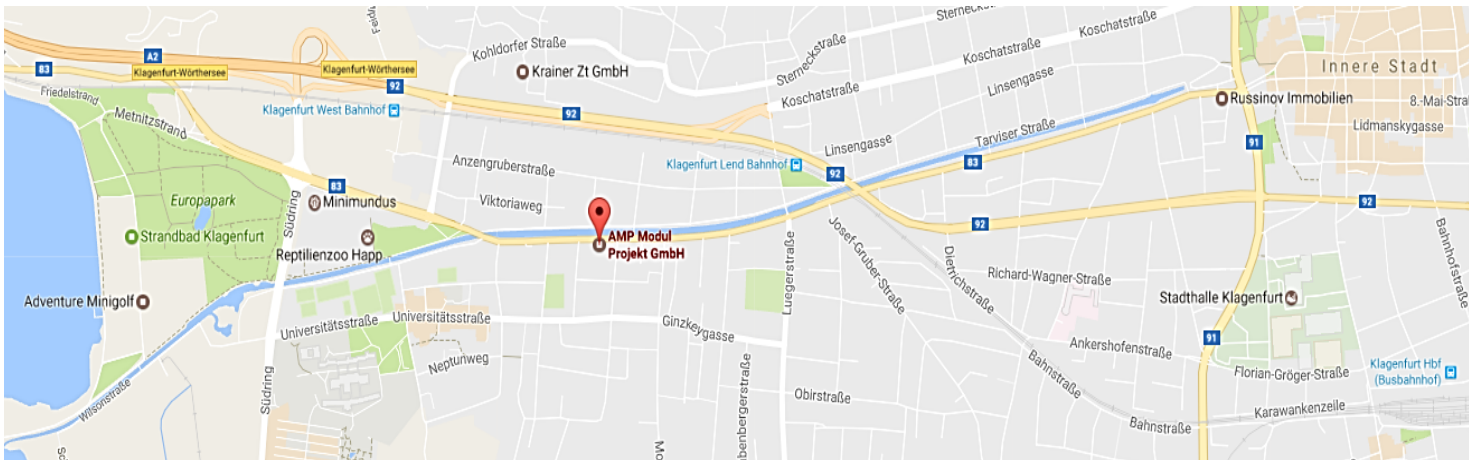
AMP Modul Projekt GmbH

Villacher Straße 187
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Tel.: +43 463 287487
Mobil: +43 664 3052999
Fax: +43 463 287487 99
E-Mail: office@amp-projekt.at

Folgen Sie uns auf Facebook:

Bernd Petritz
Immobilientreuhänder

Bauträger|Immobilienmakler GmbH

Besser wohnen - Werte schaffen