

WOHNEN AM JUFERSBACH

SAALFELDEN



**WOHNBAU
FÖRDERUNG
MÖGLICH**



KNAUSEDER
IMMOBILIEN GmbH

BAUTRÄGER | PROJEKTENTWICKLUNG | IMMOBILIEN

STILVOLL WOHNEN IN SAALFELDEN

**Exklusive Eigentumswohnungen in absolut
ruhiger Zentrumslage zu verkaufen**

Entdecken Sie außergewöhnlichen Wohnkomfort in einer der besten Lagen der Stadt. Diese hochwertigen Wohnungen vereinen modernes Design, erstklassige Ausstattung und eine unvergleichbare Ruhe – mitten im Zentrum.

Zentrale, aber ruhige Lage: Genießen Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Rückzugsmöglichkeit. Premium-Ausstattung: Von edlen Materialien bis zu durchdachten Grundrissen – diese Wohnungen bieten Exklusivität bis ins Detail.



Hervorragende Infrastruktur

Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentlichem Verkehr.

Ob als privater Rückzugsort oder wertvolle Investition – diese Wohnungen sind ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen.



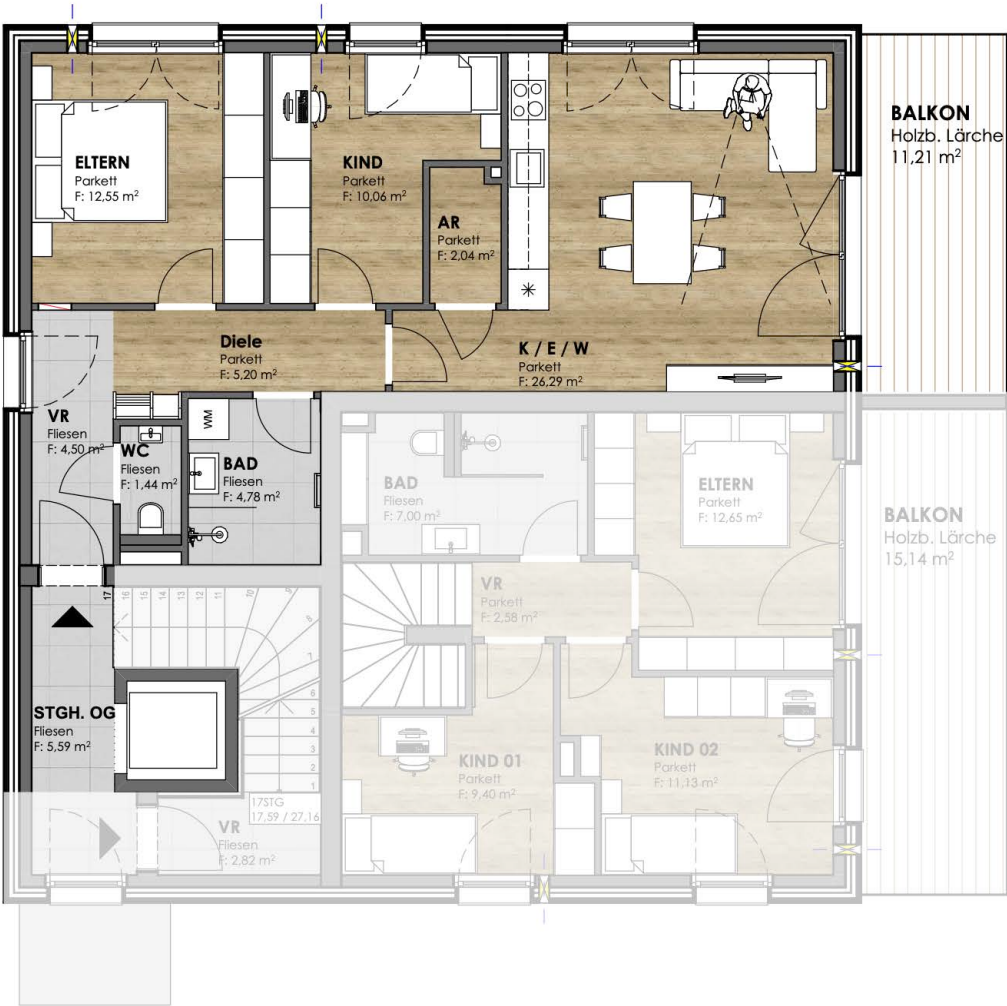
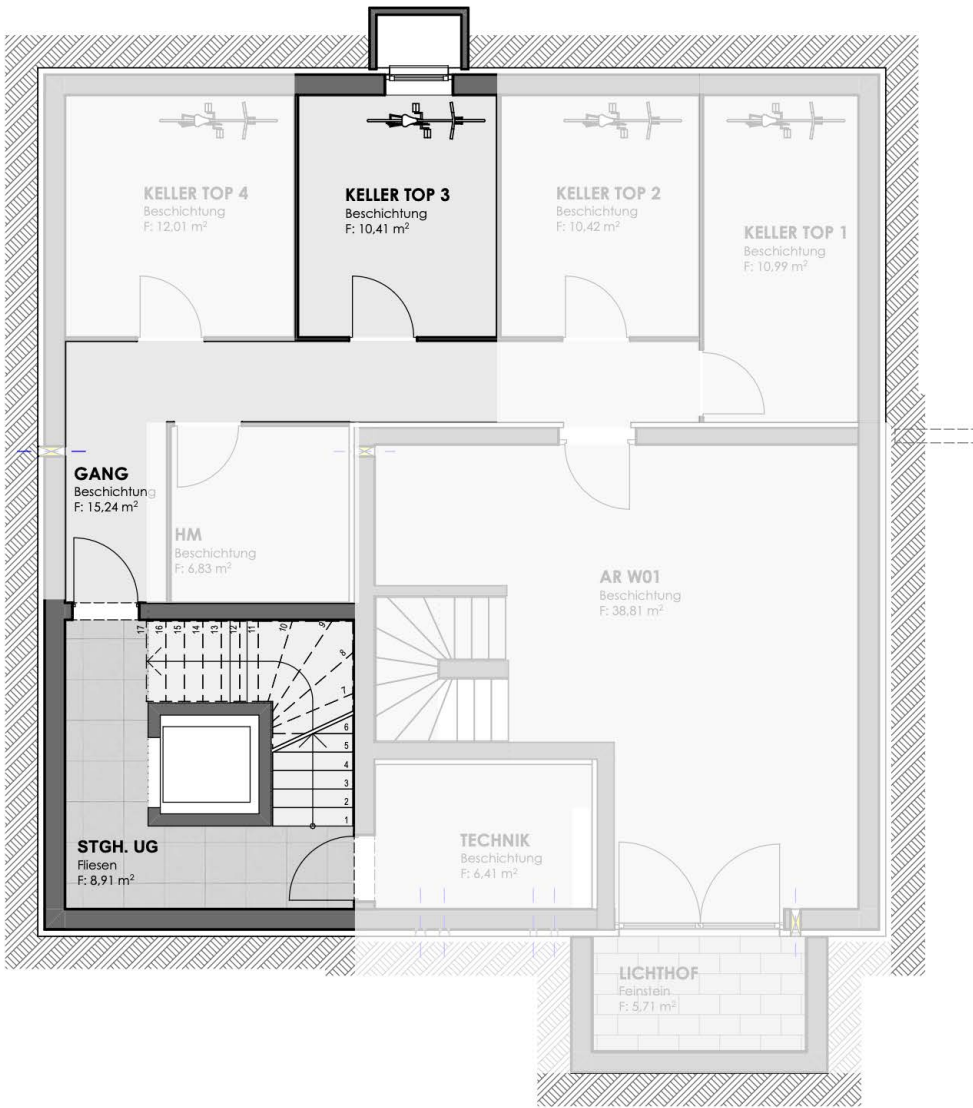
MEHR VOM LEBEN!

Zeitgemäß. Wertbeständig. Zukunftsorientiert.

Der Mensch steht im Mittelpunkt. Deshalb setzen wir auf langlebige, hochwertige Materialien, energieeffiziente Dämmung und moderne Heizsysteme mit geringem Verbrauch. In Kombination mit klarer, zeitgemäßer Architektur entstehen so Wohn- und Lebensräume, die weit über das Gewöhnliche hinausgehen – durchdacht, stilvoll und nachhaltig.







10,42 m²

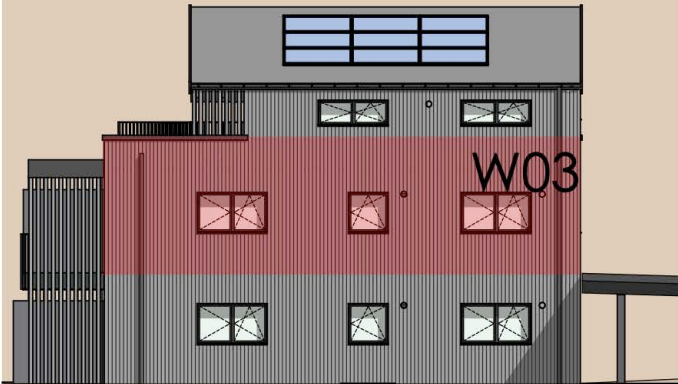
WE03			
AR	1.OG	2,04	
BAD	1.OG	4,78	
Diele	1.OG	5,20	
ELTERN	1.OG	12,55	
K / E / W	1.OG	26,29	
KIND	1.OG	10,06	
VR	1.OG	4,50	
WC	1.OG	1,44	

66,86 m²

WE03 Balkon/Terrasse			
BALKON	1.OG	11,21	

11,21 m²

WE03 Keller			
-------------	--	--	--



HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

BAUWEISE:

Keller:	Der Keller wird in Stahlbeton-Massivbauweise ausgeführt. Die Stärke der Bodenplatte sowie der Wände richtet sich nach den statischen Erfordernissen.
Kellertrennwände:	Fertigteilsystem aus Holz / Alu.
Geschossdecken:	Stahlbeton-Decken lt. Statik.
Außenwände, Fassade:	Verputzt, tragendes Wandsystem, Wärmedämmplatten bzw. Holzassade
Wohnungstrennwände:	Ein- oder zweischalige Schallschutzwand, verputzt.
Tragende Innenwände:	Tragendes Wandsystem beidseits verputzt.
Zwischenwände:	Zwischenwandsteine beidseits verputzt.
Stiegen:	Allgemeines Stiegenhaus: Stahlbetonstiege mit Feinsteinzeug interne Geschoßtreppe TOP 1: KG – EG: Stahlbetonstiege mit Holzbelag EG – OG: Stahlbetonstiege mit Holzbelag
Lift:	Kellergeschoß bis Dachgeschoß
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl lt. stat. Erfordernis in gedämmter Ausführung. Untersicht mit Gipskartonplatten Dacheindeckung in verzinkt-beschichtetem Stahlblech.
Terrassen / Erdgeschoss:	Plattenbelag im Kiesbett
Balkone / Obergeschoss:	Tragende Betonkragplatte mit Holzrostbelag in Lärche, Absturzsicherung aus Flachstahlgeländer bzw. Absturzsicherung aus Holz
Dachterrasse:	Holzrostbelag in Lärche, Absturzsicherung aus Flachstahlgeländer
Verputz innen:	Reibputz bei allen tragenden und nicht tragenden Wänden, ausgenommen betonierte Wände im Kellerbereich (ausgenommen W01 KG)
Verblechungen:	Aus verzinkt-beschichtetem Blech

Fenster / Beschläge:	Fenster Kunststoff-Alu mit 3-Scheibenisolierverglasung und Dreh-Kippbeschlag bzw. Fixverglasung.
Fensterbänke:	Innen: Fensterbänke in Kunststein Außen: beschichtete Fensterbänke in Aluminium
Beschattung:	Bei allen Fenstern und Fenstertüren werden für eine optionale Beschattung ein Unterputz Raffstorekasten sowie eine Leerverrohrung für Funkfernbedienung vorgesehen.
Hauszugang:	Überdachter Zugangsbereich im Erdgeschoss, Haustür mit Glasausschnitt wie in den Ansichten dargestellt.
Wohnungseingangstüre:	Lackierte Stahlzargen und Holztürblätter mit Namensschild und Spion, Beschläge aus Edelstahl.

INNENAUSSTATTUNG:

Innentüren:	Glatte, weiß lackierte Holz-Umfassungszargen und Türblätter mit Beschlägen aus Edelstahl.
Malerarbeiten:	Sämtliche Wände und Decken mit Innendispersion weiß gemalt.
Boden- & Wandbeläge:	
Holzböden:	Hochwertiger Echtholz-Parkettboden in Eiche



BAUWERK
Parkett



- Fliesen Bodenbelag:

Italienisches Feinsteinzeug im Format ca. 60/120cm

Fugen zum Belag passend

Abschlusschienen aus Edelstahl
- Fliesen Wandbelag:

Italienisches Feinsteinzeug im Format ca. 60/120cm

Verfliesungshöhe WC: ca. 1,2m, Bad ca. 1,2m, Duschbereich: ca. 1,8m bzw. lt. Ausführungsplan, Fugen: zu den Fliesen passend



HAUSTECHNIK:

Sanitär-Ausstattung:

Einrichtungsgegenstände: Zur Ausführung kommen ausschließlich Markenprodukte. Die detaillierte Festlegung erfolgt in Absprache mit dem Kunden.

Armaturen / Accessoires: Verchromt

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: Wandklosett aus weißem Kristallporzellan mit WC-Sitzbrett, Deckel, Rollhalter und Bürstengarnitur sowie Unterputz-Spülkasten mit Betätigungsplatte mit Wasserspartaste.

Handwaschbecken / WC: Aus weißem Kristallporzellan mit Unterschrank, wird mit einem Spiegel und einer Einhebel-Waschtischarmatur mit Warm- und Kaltwasseranschluss ausgestattet.

Waschtisch / Bad: Aus weißem Kristallporzellan mit Unterschrank, ausgestattet mit Einhebel-Waschtischarmatur und Zugstangen-Ablaufgarnitur. LED Wandspiegel.

Dusche: Bodenebene, geflieste Dusche mit Rinne, Regenbrauseduscharmatur mit Schubstange & Handbrause. Duscabtrennung in Echtglas

Heizkörper / Bad:	Handtuchheizkörper in weiß elektrisch
Waschmaschine:	Waschmaschinenanschluss im Bad bzw. Abstellraum
Entlüftungen:	Die einzelnen Wohnungen verfügen über eine bedarfsgerechte 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 Luft- Wärmepumpe. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung (Einzelraumthermostate). Der Abstellraum wird unbeheizt ausgeführt.
Warmwasserbereitung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen Warmwasserspeicher im Technikraum
Kamin:	Die Wohnung 4 im Dachgeschoss wird mit einem Kamin ausgestattet, sodass ein Kachelofen angeschlossen werden kann.

Elektroinstallation:

Verrohrung:	Die Verrohrung und Verkabelung erfolgt lt. E-Installationsplan mit kompletter Mess- und Verteileranlage gemäß Vorschrift. Leitungen im Kellergeschoß Aufputz verlegt. (Ausnahme Keller W01) In den Wohnungen und im Stiegenhaus erfolgt die Installation Unterputz.
Schwachstromanlagen:	Klingelanlage mit Klingeltaster und Video-Sprechanlage im Bereich der Wohnungseingangstür. Anschluss an das örtliche Kabel-TV-Netz, TV- und Internetanschluss im Wohnraum.
Schalterprogramm:	Als Schaltermaterial wird das Produkt Gira Standard 55 weiss festgelegt.
Steckdosen:	Überzeugen Sie sich vor dem Baubeginn (anhand des Elektro- Installationsplans) von der Anzahl und Platzierung sämtlicher Steckdosen.
Photovoltaikanlage:	Am Dach parallel, gemäß Energieausweis

Infrastruktur:

Hauptwasseranschluss:	Anschluss an das Ortswasserleitungsnetz.
Fäkalkanalisation:	Anschluss an das Ortskanalnetz.
Oberflächengewässer:	Versickerung auf Eigengrund.

Aussenanlage:

Wasseranschluss:	Bei allen Wohnungen wird bei einer Terrasse oder einem Balkon / Dachterrasse eine frostsichere Auslaufarmatur vorgesehen.
Zufahrt / Parkplätze:	Asphaltbelag bzw. Betonsteinpflaster, siehe Lageplan
Parkflächen:	Je Wohneinheit 1x Carport sowie 1x Kellerabteil
Grünflächen:	humusiert und eingesät.
Zäune & Hecken:	Abgrenzung der Gärten zu den Nachbarn innerhalb Ihrer Wohnanlage mit einer Hainbuche gemäß Lageplan, die Abgrenzung zu den Allgemeinflächen erfolgt mit einem Zaun. Die Abgrenzung gegenüber Nachbargrundstücken außerhalb der Projektliegenschaft erfolgt mittels Zaun (funktionstaugliche bestehende Zäune und Einfriedungen bleiben erhalten).

Änderungen vorbehalten. Sollte eines der angeführten Produkte nicht mehr verfügbar sein, behält sich der Bauträger den Einbau von qualitativ und technisch gleichwertigen Produkten vor.





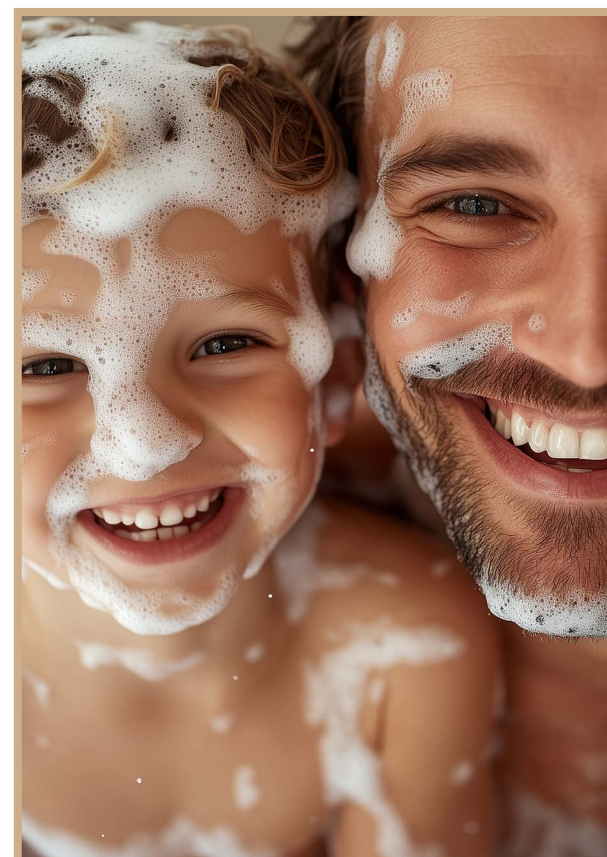
HANSAVIVA
Regenbrause-Duscharmatur



HANSAVANTIS
Waschtischarmatur Bad



HANSAVANTIS
Handwaschbeckenarmatur WC



DUSCHRINNE
in Edelstahl



WASCHTISCH mit
Unterbauschrank

LAUFEN



HANDWASCHBECKEN



WC LAUFEN PRO

LAUFEN



HANDTUCH HEIZKÖRPER BAD



WC ROLLENHALTER



WC BÜRSTENGARNITUR



GROHE

LED WANDSPIEGEL BAD



IHRE ZUFRIEDENHEIT IST UNSER MASSSTAB.

KAUFPREISE UND NEBENKOSTEN DER WOHNUNGEN ZZGL. ÜBERDACHER AUTOABSTELLPLATZ

TOP 1	124,88 m ²	(EG 86,07 m ² + UG 38,17 m ²)	
		4 Zi-Wohnung	verkauft
TOP 2	66,86 m ²	3 Zi-Wohnung	verkauft
TOP 3	66,86 m ²	3 Zi-Wohnung	485.000,-
TOP 4			verkauft
		Carport	18.000,-

+ 3,5% Grunderwerbssteuer | + 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
+ 2% zzgl. 20% Ust Kaufvertragserrichtungs- Notarkosten
+ 3% zzgl. 20% Maklergebühr

Provision: Selbstverständlich ist unsere Tätigkeit vorab kostenlos und
vorspesenfrei. Lediglich bei Zustandekommen eines rechtskräftigen
Kaufvertrages erhalten wir die tarifmäßige 3%ige Vermittlungsprovision
zuzüglich 20 % MWST.

qualis Immobilien GmbH | Hochkönigstraße 1e | 5760 Saalfelden
+43 6582 20 8 40 | info@qualis.cc | www.qualis.cc

PERSÖNLICHE BERATUNG BEI IHREM IMMOBILIENKAUF

Langjährige Erfahrung

Der Kauf einer Immobilie ist eine emotionale Entscheidung. Häufig geben Nuancen den Ausschlag, warum man sich für eine Immobilie entscheidet.

Bestens beraten

Unser Verkaufspartner
Martin Müllner freut sich über
Ihre Anfrage unter
+43 664 355 44 87
oder **info@qualis.cc**

“



Mit Herz, Verstand
und Feingefühl
begleiten wir unsere
Kunden auf einem
der wichtigsten
Wege ihres Lebens.

DIE STADT ZUM LEBEN



„SAALFELDEN. NATUR.
KULTUR. LEBENSQUALITÄT
– JEDEN TAG AUFS NEUE.“



Exklusiver Verkauf durch:

qualis Immobilien GmbH
GF Martin Müllner, MSc

Hochkönigstraße 1e | 5760 Saalfelden
info@qualis.cc | www.qualis.cc
+43 6582 20840



“

**Wir verbinden
Menschen mit
besonderen Orten.**