

**STILVOLL | MODERN | KOMFORTABEL  
PURE "WOHNFREUDE" IN RADSTADT**

**EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BEGEHRTER LAGE**



**BAUBEGINN  
FRÜHJAHR 2024!**

qualis Immobilien  
Hochkönigstraße 1e | 5760 Saalfelden  
+43 6582 20 8 40 | [info@qualis.cc](mailto:info@qualis.cc) | [www.qualis.cc](http://www.qualis.cc)



## Stilvoll wohnen in Radstadt!

Pure Wohnfreude vereint mit exklusiver Lebensqualität in bester Lage.

In traumhafter Gegend errichten wir ein modern sowie komfortables Wohnhaus der Extraklasse. Von der eleganten 2-Zimmer-Gartenwohnung bis zur mit Weitblick gespickten 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung bietet dieses einzigartige Bauvorhaben den nötigen Wohnkomfort für den individuellen Anspruch.

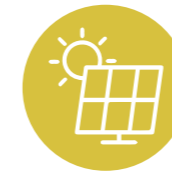
Die gelungene Architektur verleiht dem einzigartigen Objekt den besonderen Flair. Die durchdachte Raumkonzeption bieten Luxus für die absolute Wohnqualität in Ortrandlage der wunderschönen Gemeinde Radstadt.



### PURE WOHNFREUDE IM ÜBERBLICK

- 2 bis 3 Zimmer Eigentumswohnungen
- Beste Wohnlage
- Hochwertige und moderne Ausstattung
- Top Energieeffizienz
- Hochwertigster Parkett
- Angenehme Fußbodenheizung
- Moderne Fliesen
- Modernste Fenster mit 3-Schicht-Verglasung
- Elektrische Senkrechtmarkisen optional
- Bodengleich geflieste Walk-In Dusche
- Hochwertige Sanitärkeramik und Armaturen
- Gemütliche Gärten, Balkone und Dachterrasse
- PV-Anlage, Überdachte Autoabstellplätze
- **Hohe Wohnbauförderung! 40 Förderpunkte!**

## “WOHNFREUDE - RADSTADT”



PV-ANLAGE



FERTIGSTELLUNG  
HERBST '24



BESCHATTUNGS-  
SYSTEM



E-BIKE  
STATION



GRÜNER  
STROM

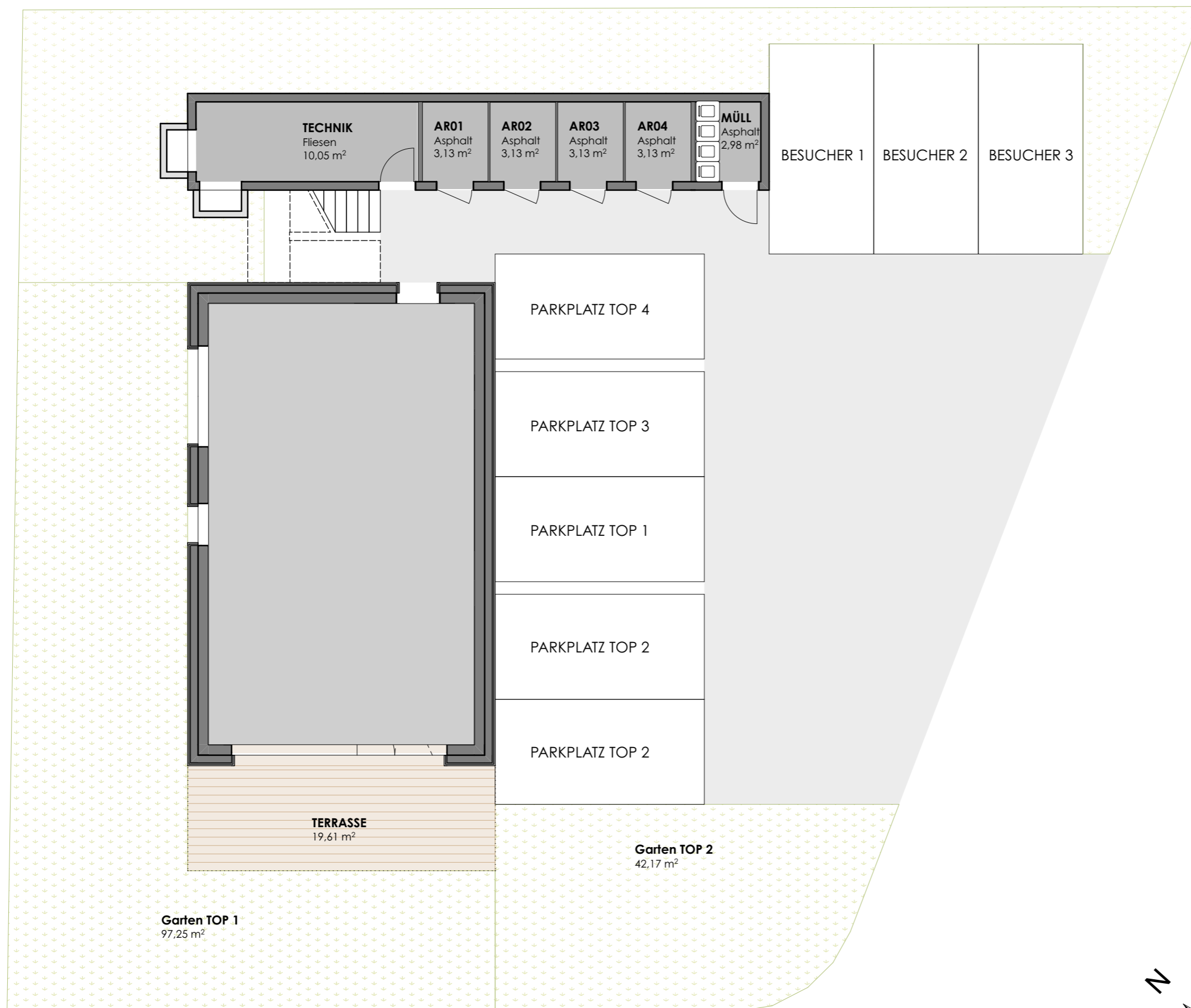


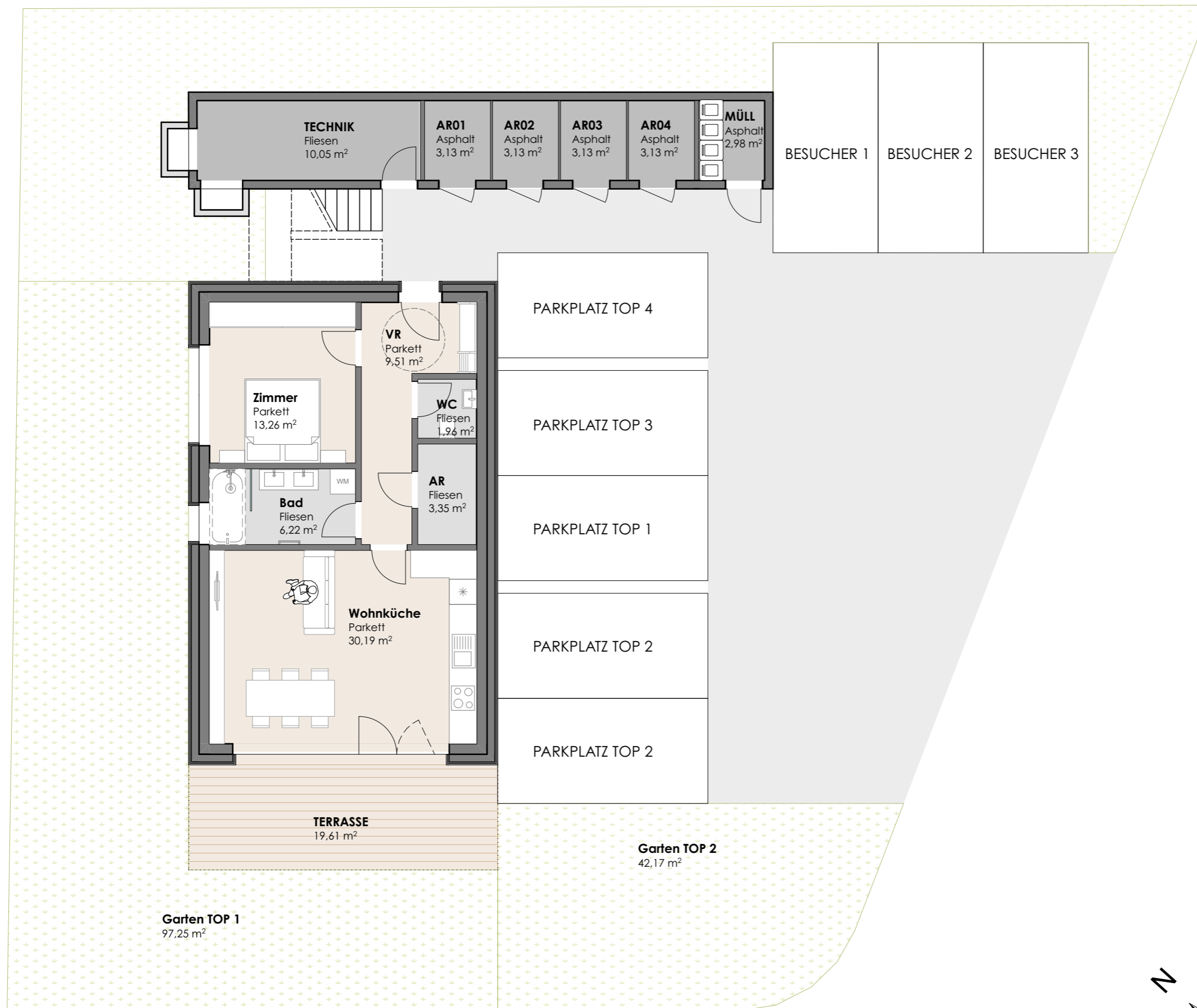
SPARSAME  
BELEUCHTUNG



E-AUTO  
STATION





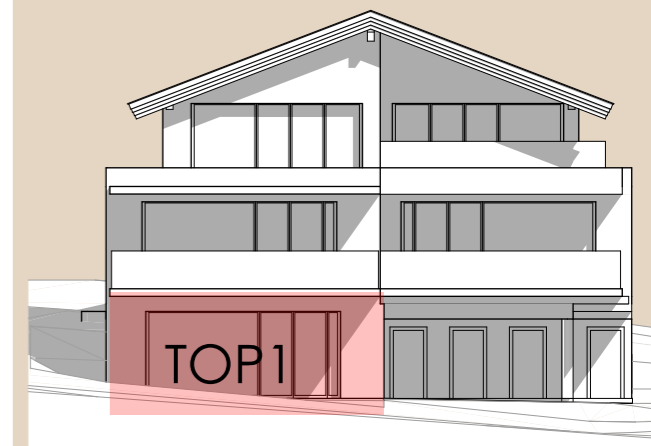


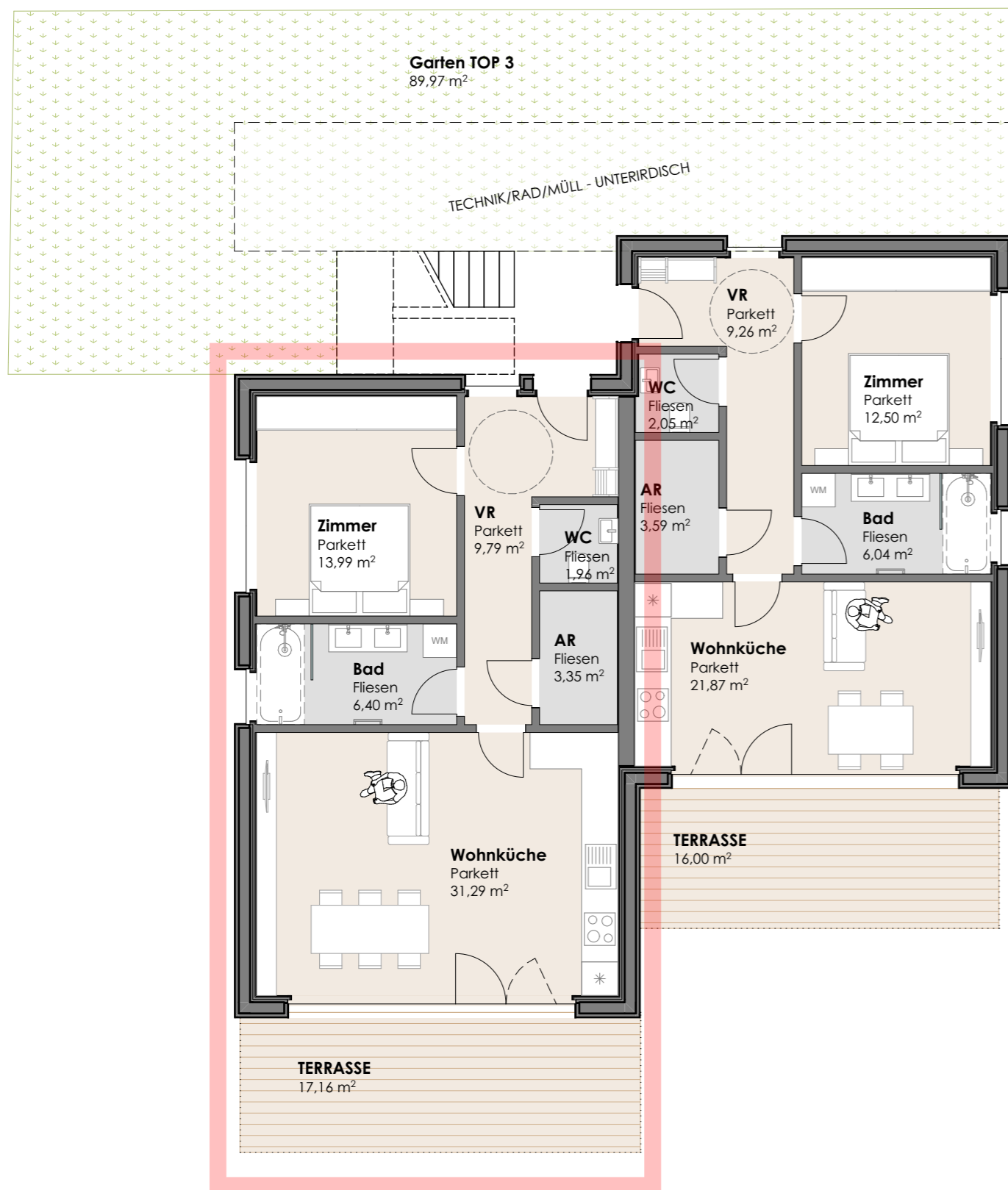
Allgemein			
	MÜLL	EG	2,98
	TECHNIK	EG	10,05
			<b>13,03 m²</b>

TOP 1			
	AR	EG	3,35
	Bad	EG	6,22
	VR	EG	9,51
	WC	EG	1,96
	Wohnküche	EG	30,19
	Zimmer	EG	13,26
			<b>64,49 m²</b>

TOP 1 Abstellraum			
	AR01	EG	3,13
			<b>3,13 m²</b>

TOP 1 Gartenflächen			
	Garten TOP 1	EG	97,25
			<b>97,25 m²</b>





**Allgemein**

MÜLL	EG	2,98
TECHNIK	EG	10,05
		<b>13,03 m²</b>

**TOP 2**

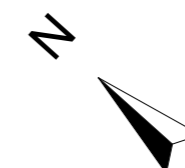
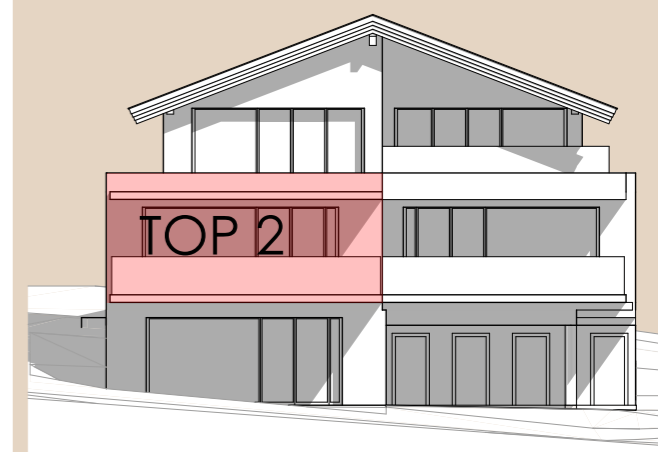
AR	OG	3,35
Bad	OG	6,40
VR	OG	9,79
WC	OG	1,96
Wohnküche	OG	31,29
Zimmer	OG	13,99
		<b>66,78 m²</b>

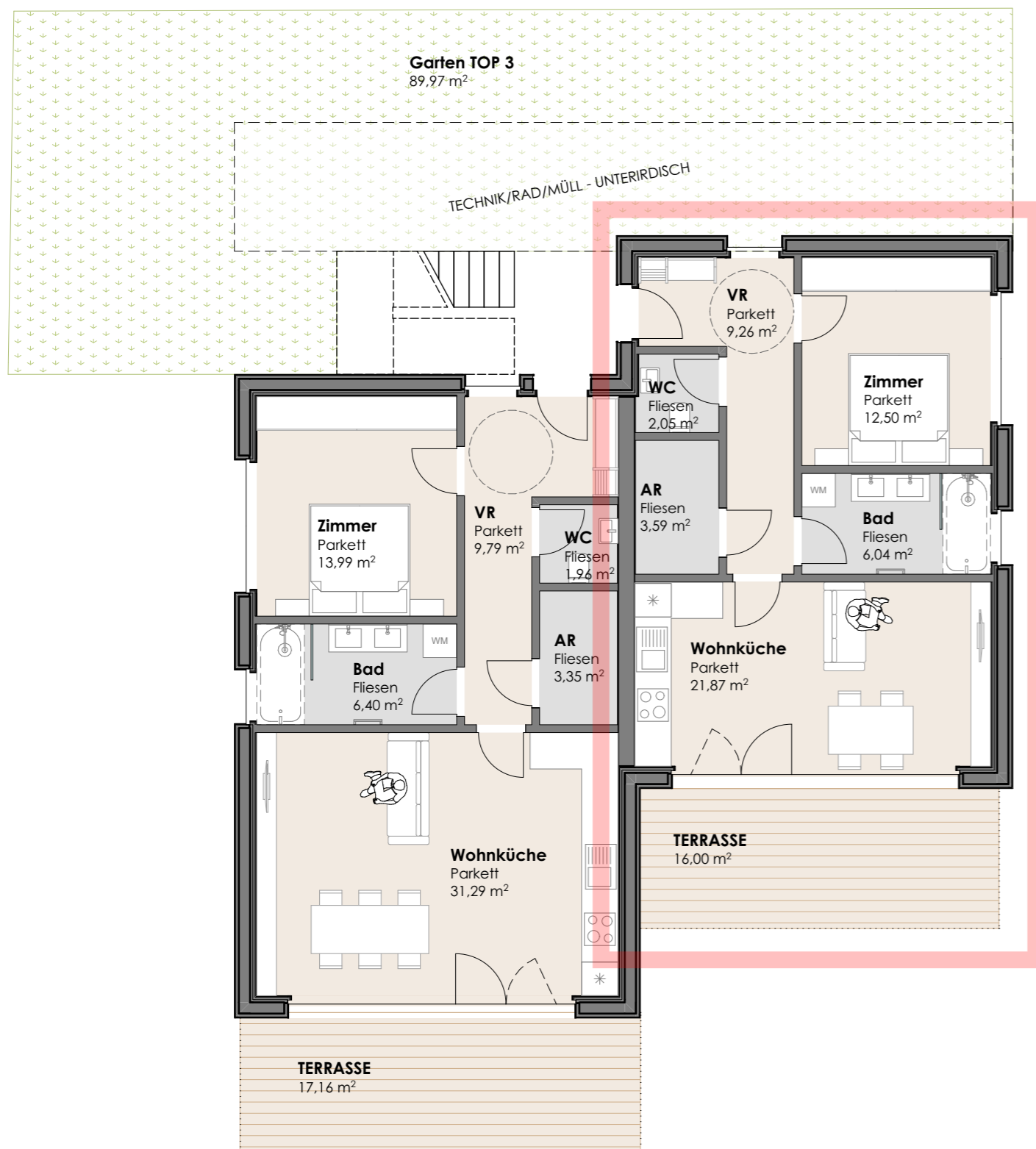
**TOP 2 Abstellraum**

AR02	EG	3,13
		<b>3,13 m²</b>

**TOP 2 Gartenflächen**

Garten TOP 2	EG	42,17
		<b>42,17 m²</b>





**Allgemein**

MÜLL	EG	2,98
TECHNIK	EG	10,05
		<b>13,03 m<sup>2</sup></b>

**TOP 3**

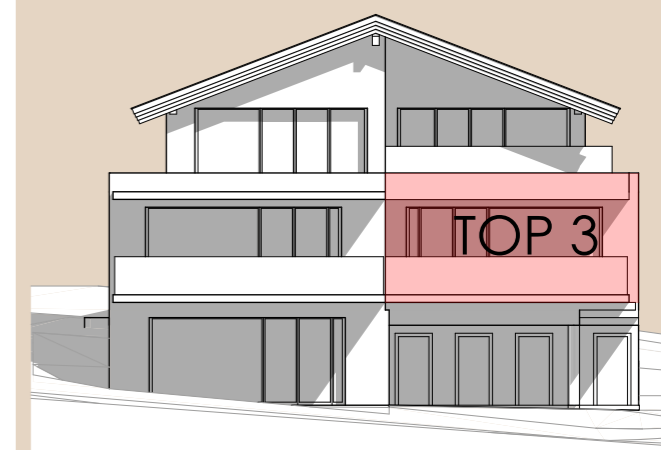
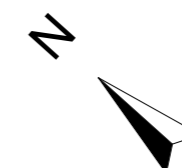
AR	OG	3,59
Bad	OG	6,04
VR	OG	9,26
WC	OG	2,05
Wohnküche	OG	21,87
Zimmer	OG	12,50
		<b>55,31 m<sup>2</sup></b>

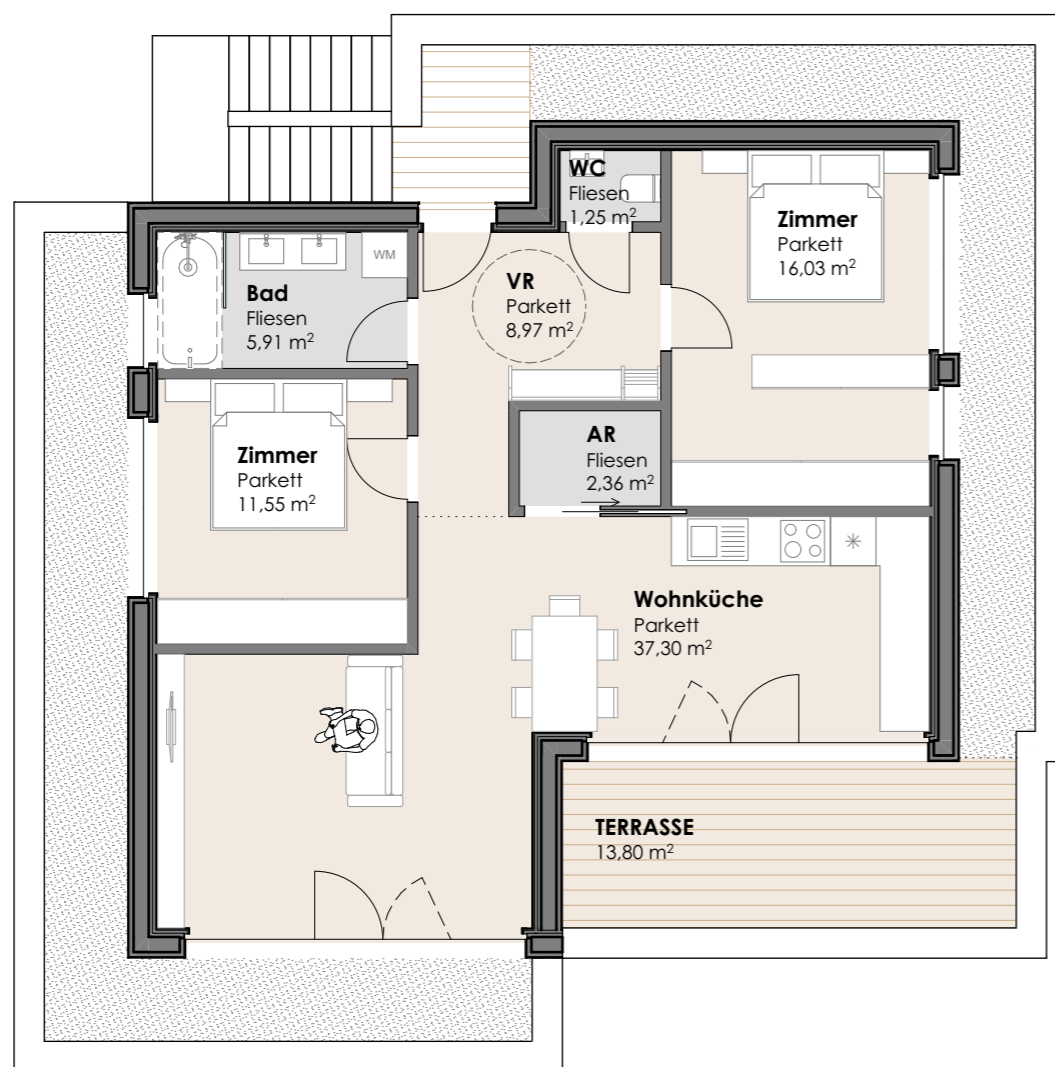
**TOP 3 Abstellraum**

AR03	EG	3,13
		<b>3,13 m<sup>2</sup></b>

**TOP 3 Gartenflächen**

Garten TOP 3	OG	89,97
		<b>89,97 m<sup>2</sup></b>



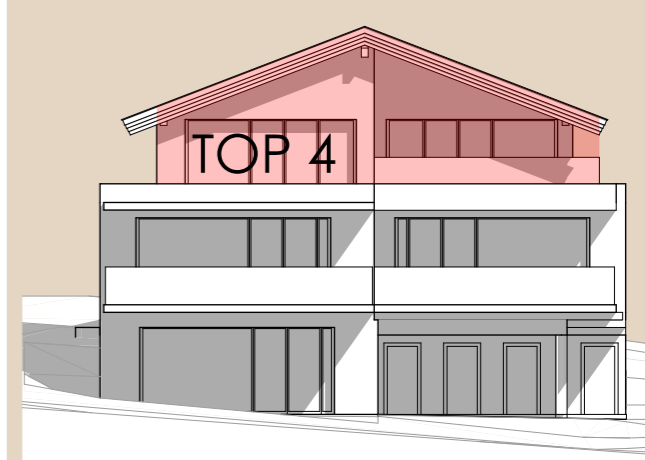
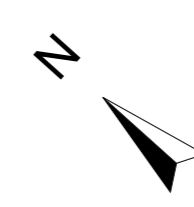


Allgemein			
MÜLL	EG		2,98
TECHNIK	EG		10,05
			<b>13,03 m<sup>2</sup></b>

TOP 4			
AR	OG		2,36
Bad	OG		5,91
VR	OG		8,97
WC	OG		1,25
Wohnküche	OG		37,30
Zimmer	OG		11,55
Zimmer	OG		16,03
			<b>83,37 m<sup>2</sup></b>

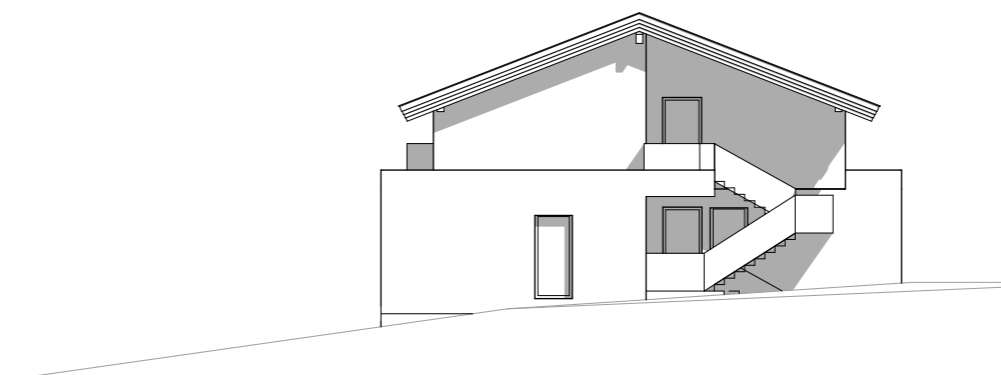
TOP 4 Abstellraum			
AR04	EG		3,13
			<b>3,13 m<sup>2</sup></b>

TOP 4 TERRASSE/BALKON			
TERRASSE	OG		13,80
			<b>13,80 m<sup>2</sup></b>

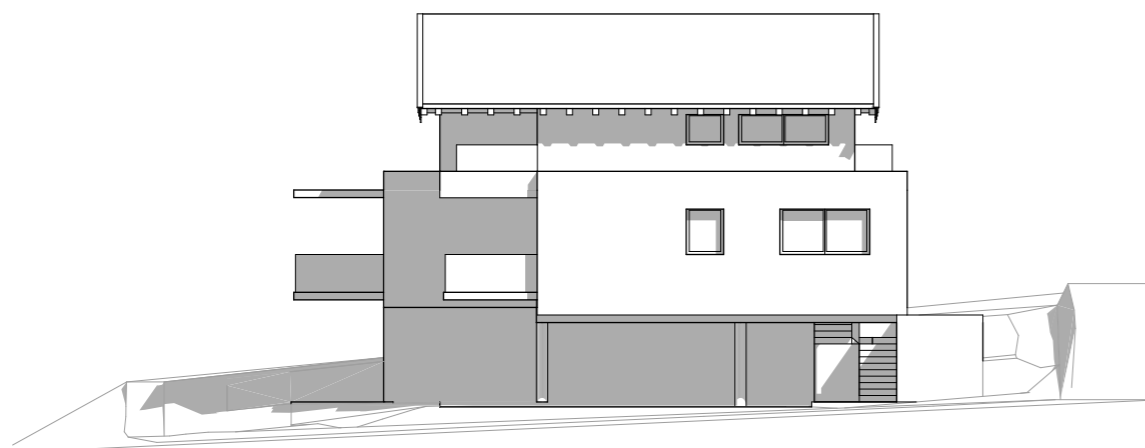




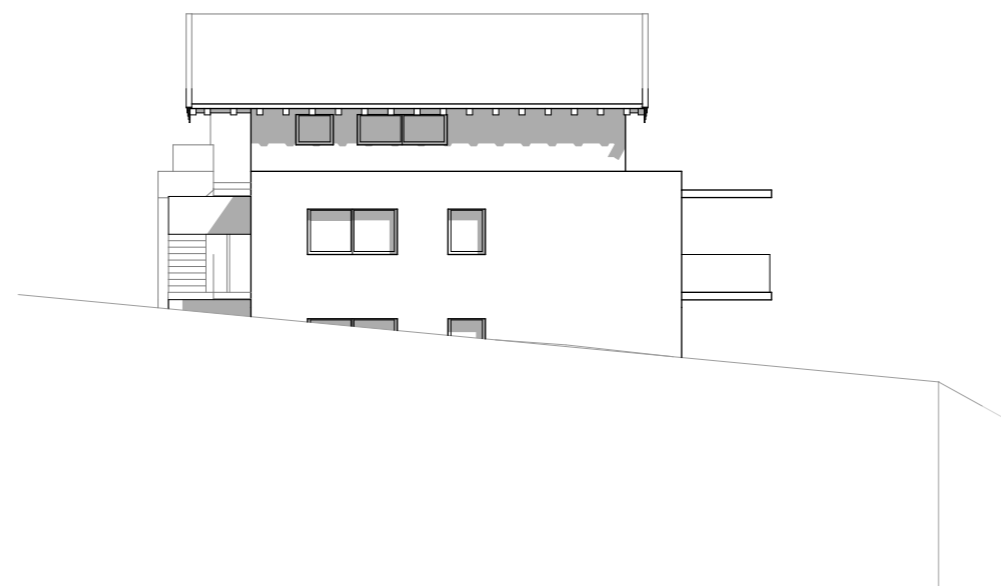
Ansicht Süd  
1:200



Ansicht Nord  
1:200



Ansicht Ost  
1:200



Ansicht West  
1:200



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung BV "Wohnfreude" - Radstadt

Zu Ihrer Wohnung gehört:	Ein überdachter PKW-Abstellplatz, 1 Kellerabteil
<b><u>BAUWEISE:</u></b>	
Betonplatte :	Stahlbeton-Massivbauweise mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Die Stärke der Bodenplatte sowie der Wände richtet sich nach den statischen Erfordernissen.
Geschossdecken:	Vollholzdecken lt. Statik, Fichte, Natur
Außenwände WDVS:	Gipskarton verspachtelt, tragendes Wandsystem, Wärmedämmverbundsystem lt. Erfordernis, Reibputz eingefärbt im EG. Zweischalige Trockenbauwände/Holzriegelbau 1. OG, Dämmplatte verputzt, DG Dämmplatte Holzschalung.
Wohnungstrennwände:	Zweischalige Schallschutzwand, verputzt.
Tragende Innenwände:	Tragendes Trockenbauwände aus Holz.
Zwischenwände:	Trockenbauwände gespachtelt.
Stiegen:	Außentreppe: Stahltreppe mit Gitterroststufen
Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl mit Zwischensparrendämmung ausgeführt als Satteldach.
Terrassen im EG:	Holzterrasse in Lärche
Balkone:	Tragende Holzkragplatten mit Holzrostbelag in Lärche und Glasgeländer
Verputz außen:	Kunsthartz Reibputz, eingefärbt, WDVS System
Verblechungen:	Sämtliche Verblechungen aus verzinkt-beschichtetem Blech.
Fenster / Beschläge:	Fenster Kunststoff-Alu mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und Dreh- Kippbeschlag bzw. Fixverglasung.
Beschattung:	Einbau von Unterputz Raffstorekasten bei allen Fenstern von Aufenthalts- und Schlafräumen für eine optionale Beschattung sowie Leerverrohrung für Funkfernbedienung.

Fensterbänke:	Innen: Fensterbänke in Kunststein bzw. Helopal. Außen: Beschichtete Aluminium-Fensterbänke
Wohnungseingangstüre:	Wie in den Ansichten dargestellt.

### **INNENAUSSTATTUNG:**

Innentüren:	Vollholztüren in Eiche querfurniert inkl. Türstock in Eiche
Malerarbeiten:	Sämtliche Wände und Decken mit Innendispersion weiß gemalen.
Verfliesungen:	Boden: Moderne Fliesen im Format ca. 60/30 Fugen: Zu den Fliesen passend  Wand: Mit Fliesen im Format 60/30 weiß, glänzend oder matt, bis ca. 2,0 m Höhe (WC ca.1,20 m) Höhe verflies Fugen: weiss Abschlusschienen werden in Edelstahl ausgeführt.





## AUSSTATTUNG HAUSTECHNIK:

### Sanitär-Ausstattung:

Wandtiefspül-WC

Wandtiefspül-WC aus  
Kristallporzellan  
Farbe: Weiß

WC-Sitz mit Absenkautomatik  
Weiß, WC-Sitz Universal,  
Scharniere aus Edelstahl.  
Farbe: Weiß



Betätigungsplatte:

Dazu passend

Papierrollenhalter:

Chrom

Handwaschbecken im WC:

Farbe: Weiß

Waschtischmischer im WC:

Oberfläche: Chrom

WC-Spiegel aus Kristallglas:

Hoch- oder Querformat, mit Feuchtraumbelag,  
Befestigungsform: Wandhalter oder geklebt

Waschtisch im Bad:

600mm, Farbe: Weiß

Waschtischmischer im Bad:

Oberfläche: Chrom



Bad-Spiegel aus Kristallglas:

Hoch- oder Querformat, mit Feuchtraumbelag, Kanten  
poliert. Abmessungen: 600/800,  
Befestigungsform: Wandhalter oder geklebt

Handtuchstange im Bad:

Oberfläche: Chrom

Badewanne:

Außenmaße (LxBxT): ca. 1700x750x410  
Farbe: Weiß



Einhebel-Wannenmischer:

Oberfläche: Chrom

Brausekombination Bad:

2-Funktionshandbrause, Badewanne,  
Oberfläche: Chrom

Brausearmatur Bad :

Oberfläche: Chrom

Brausekombination Dusche:

2-Funktionshandbrause  
Oberfläche: Chrom

Duschrinne:

Farbe: Edelstahl gebürstet

Handtuchheizkörper:

Maße (HxB): ca. 1500/600



### Küche:

Geräteanschlüsse:

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

Wasseranschlüsse:

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

Abstellraum:

Die Abstellräume werden über Türschlitze be- und entlüftet.

Heizungsanlage: Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Luftwärmepumpe, welche im Technikraum situiert ist. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung. Alle Wohnungen erhalten einen Fußbodenheizungsverteiler, welcher von der zentralen Heizung mittels Vor- und Rücklauf versorgt wird. Die Regelung der einzelnen Räume erfolgt über Raumthermostate.

Warmwasserbereitung: Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über den Boiler im Heizraum.

PV - Anlage: Es wird eine Photovoltaik-Anlage am Dach errichtet.

#### **ELEKTROINSTALLATION:**

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

Schwachstromanlagen: Klingelanlage mit Klingeltaster im Bereich der Wohnungseingangstür. Anschluss an das örtliche Kabel-TV-Netz oder 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 den Schlafräumen.

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

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

Standardmäßig wird beim Carport-Stellplatz eine Steckdose für Auto und E-Bike vorgesehen.

Wasseranschluss: Anschluss an das Ortswasserleitungsnetz

Fäkalkanalisation: Anschluss an das Ortskanalnetz.

Regenwasser: Versickerung in Sickerschächten bzw. Einleitung in das Ortskanalnetz.

#### **RUND UM IHRE WOHNUNG:**

Wasseranschluss: Für Wohnungen im Erdgeschoß ist in Terrassennähe 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 Hecke. Die Abgrenzung gegenüber Nachbargrundstücken außerhalb der Projektliegenschaft mittels Zaun (funktionstaugliche bestehende Zäune und Einfriedungen bleiben erhalten). Zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt keine Abgrenzung.

#### **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 Waagrishöhe (1,0 m über fertigem Fußboden) sind.

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

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 Bauherren fixiert.

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 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.

3D-Animationen des jeweiligen gegenständlichen Bauvorhabens dient lediglich als anschauliche 3-dimensionale Unterlage. Satz und Druckfehler vorbehalten.

## PREISE UND NEBENKOSTEN IM ÜBERBLICK!

### KAUFPREIS DER WOHNUNGEN ZZGL. ÜBERDACHER AUTOABSTELLPLATZ

TOP 1	64,49 m <sup>2</sup>	2 Zimmer Wohnung	338.573,-
TOP 2	66,78 m <sup>2</sup>	2 Zimmer Wohnung	350.595,-
TOP 3	55,31 m <sup>2</sup>	2 Zimmer Wohnung	verkauft
TOP 4	83,37 m <sup>2</sup>	3 Zimmer Wohnung	458.535,-

Carport	15.000,-
Freier Abstellplatz	7.500,-

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

### HOHE WOHNBAUFÖRDERUNG MÖGLICH 40 FÖRDERPUNKTE!

### ZAHLUNGSPLAN NACH BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ

Sicherung des Käufers durch grundbücherliche Sicherstellung in  
Verbindung mit Zahlung nach Ratenplan B

- 10% nach Vertragsunterfertigung, Vorliegen der Baubewilligung und sonstiger behördlicher Genehmigungen
- 30% nach Vorliegen Baufortschrittsbestätigung über Fertigstellung Rohbau mit fertig gestelltem Dach
- 20% nach Vorliegen Baufortschrittsbestätigung über Fertigstellung Rohinstallationen
- 12% nach Vorliegen Baufortschrittsbestätigung über Fertigstellung Fassade und Fenster inklusive Verglasung
- 17% nach Vorliegen Baufortschrittsbestätigung über Bezugfertigstellung
- 9% nach Fertigstellung, Vorliegen Baufortschrittsbestätigung über gewöhnlich nutzbarer Teile der Gesamtanlage
- 2% Haftrücklass, ablösbar durch Bankgarantie

#### BAUTRÄGER:

A2 Projekt GmbH  
Gewerbepark Harham 12  
5760 Saalfelden

#### PLANUNG:

HAUSPLAN GmbH  
Hochkönigstraße 1e | 5760 Saalfelden  
Tel.: +43 6582 20 8 22 | office@haus-plan.at



#### NOTAR / VERTRAGSERRICHTER:

Dr. Christian Bonimaier M.B.L.  
Almerstraße 8, 5760 Saalfelden  
Tel.: +43 6582 76096 | office@notar-saalfelden.at | www.notar-saalfelden.at



#### VERKAUF / ANSPRECHPARTNER:

qualis Immobilien, Martin Müllner MSc  
Hochkönigstraße 1e | 5760 Saalfelden  
Tel.: +43 6582 20 8 40 | info@qualis.cc | www.qualis.cc



EXPOSE ERHALTEN AM: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ UNTERSCHRIFT



Professionelle und top Beratung bei An- und Verkauf Ihrer Immobilie!  
Wir sind laufend auf der Suche nach geeigneten Immobilien! Auch direkter Ankauf!

- ✓ 20 Jahre Erfahrung
- ✓ Fundiertes Netzwerk
- ✓ Perfekte Marktkenntnis
- ✓ Rundum Sorglospaket



Martin Müllner, MSc  
Geschäftsführung

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

