



# Am Alten Feldweg 49

Die Wohn(t)raumerfüllung







## GWG ist Leben in Linz

Die GWG ist eines der größten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Österreichs und übt ihre Unternehmenstätigkeit überwiegend im Stadtgebiet Linz aus. Mit rund 20.000 Wohnungen ist die GWG die größte Wohnungsanbieterin in Linz. Die Hauptgeschäftsfelder sind das Errichten, Erhalten und das Verwalten von Wohnanlagen sowie die Wahrnehmung von Baubetreuungen.

Die GWG setzt auf zeitgemäße Qualitätsstandards und legt auf einen verantwortungsvollen Umgang mit den Ressourcen durch den Einsatz neuer Technologien besonderen Wert.

## Ihre Ansprechperson für Ihre Fragen

Frau Elisabeth Pahl ist gerne für Sie erreichbar.

Telefon: 0732 7613 - 6050

E-Mail: [elisabeth.pahl@gwg-linz.at](mailto:elisabeth.pahl@gwg-linz.at)

## Inhalt

2	GWG - Ihr zuverlässiger Partner
3	Das Projekt
4	Die Lage
5	Typenübersicht Preise
6	Wohnungstyp A
7	Wohnungstyp B
8	Wohnungstyp B
9	Wohnungstyp C
10	Wohnungstyp C
11	UG
12	Beschreibung
19	Informationen

# Wohnen am Stadtrand mit Blick ins Grüne

Willkommen zu einem exklusiven Neubauprojekt, geplant von X Architekten ZT GmbH. Dieses beeindruckende Projekt umfasst sieben Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage und befindet sich im begehrten Stadtteil Urfahr.

## Highlights des Wohnprojekts

**Exklusive Lage:** Genießen Sie die Vorzüge in einer der gefragtesten Wohngegenden in Urfahr in absoluter Ruhelage.

**Hochwertige Ausstattung:** Materialien von hoher Qualität stehen zur Auswahl.

**Schlüsselfertige Ausführung:** Umfassende Betreuung bis zur Schlüsselübergabe – von einem kompetenten und verlässlichen Partner.

## Ausstattung

Diese exklusiven Wohnungen bieten drei und vier Zimmer mit Wohnflächen zwischen 68 und 101 Quadratmeter und sind perfekt durchdacht, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Jede Wohnung besticht durch hochwertige Materialien und modernes Design. Alle Wohnungen werden in bewährter Qualität schlüsselfertig mit einer hochwertigen Ausstattung ausgeführt. Erleben Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau in einer einzigartigen Lage in Urfahr.

- sieben einzigartige Wohnungen mit Loggia, Balkon bzw. Garten
- sieben Tiefgaragenstellplätze für bequemes Parken
- umweltfreundliche Fernwärme

# Das Projekt

Wohnen und wohlfühlen – mit einer Wohnung an diesem einzigartigen Standort verbinden Sie die Idylle der Natur mit den Annehmlichkeiten der nahen städtischen Angebote. Leben und wohlfühlen findet hier statt.

### **Traumhafte Lage in Urfahr: Ruhige Grünoase**

Erleben Sie pure Erholung mit parkähnlicher Umgebung am Fuße des Pöstlingbergs. Diese exklusive Wohngegend in Urfahr bietet die perfekte Balance zwischen Natur und städtischem Komfort:

- Idyllische Grünlage: Eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung, ideal für Naturliebhaber.
- Genießen Sie die Vorteile des urbanen Lebens in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur im Stadtteil**

- Einkaufsmöglichkeiten: Geschäfte für den täglichen Bedarf.
- Gesundheit: Apotheke und ärztliche Versorgung in der Nähe.
- Bildungseinrichtungen: Kindergarten, Krabbelstube und Schule
- Verkehrsanbindung: Die Straßenbahnlinie 1 und 2 und die Buslinie 38 bieten eine bequeme und schnelle Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Innenstadt.



	Stockwerk	Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	Loggia in m <sup>2</sup>	Balkon in m <sup>2</sup>	Garten in m <sup>2</sup>	Typ	Zimmer	Verkaufspreis in EUR inkl. Tiefgaragenstellplatz
Top 1	EG	101,24	15,28		95,78	A	4	671.000,00
Top 2	1. OG	78,98	8,28			B	3	540.000,00
Top 3	1. OG	78,98	8,26			B	3	489.000,00
Top 4	2. OG	78,98	8,26			B	3	572.000,00
Top 5	2. OG	78,98	8,26			B	3	518.000,00
Top 6	DG	68,56	2,23	3,29		C	3	518.000,00
Top 7	DG	68,56	2,23	3,29		C	3	494.000,00

### Nebenkosten

Der Gesamtpreis setzt sich aus Kaufpreis und Nebenkosten zusammen:

- Vertragserrichtungskosten: 1,4 % vom Kaufpreis zuzüglich USt.
- Grunderwerbsteuer: 3,5 % (Kaufpreis und 50% der Vertragserrichtungskosten als Bemessungsgrundlage)
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % (Kaufpreis und 50% der Vertragserrichtungskosten als Bemessungsgrundlage) – kann bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-- entfallen.\* Die dazu erforderlichen Prüfung übernimmt der Schriftenverfasser.

Eine dieser Voraussetzungen ist, dass der **Erwerb zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses** dienen muss. Gemäß § 25b Abs 1 GGG bedarf es einerseits als Nachweis für das dringende Wohnbedürfnis der Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes an der Liegenschaftsadresse, auf der sich die Wohnstätte befindet, und andererseits den Nachweis, dass die Wohnrechte an einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnstätte aufgegeben werden.

Die Nebenkosten sind auch vom Wert allfälliger Sonderwünsche zu entrichten.

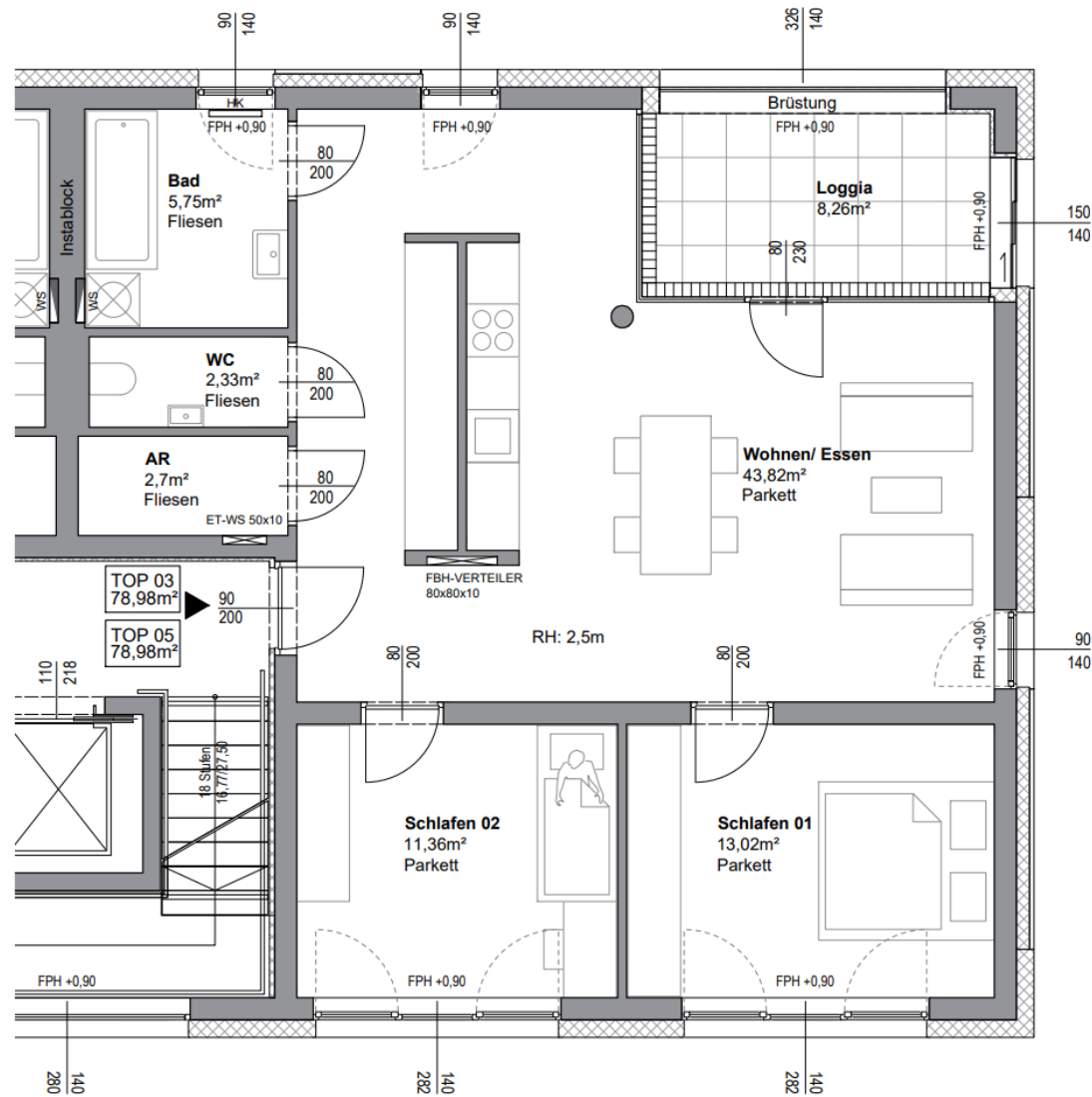
# Übersicht Preise







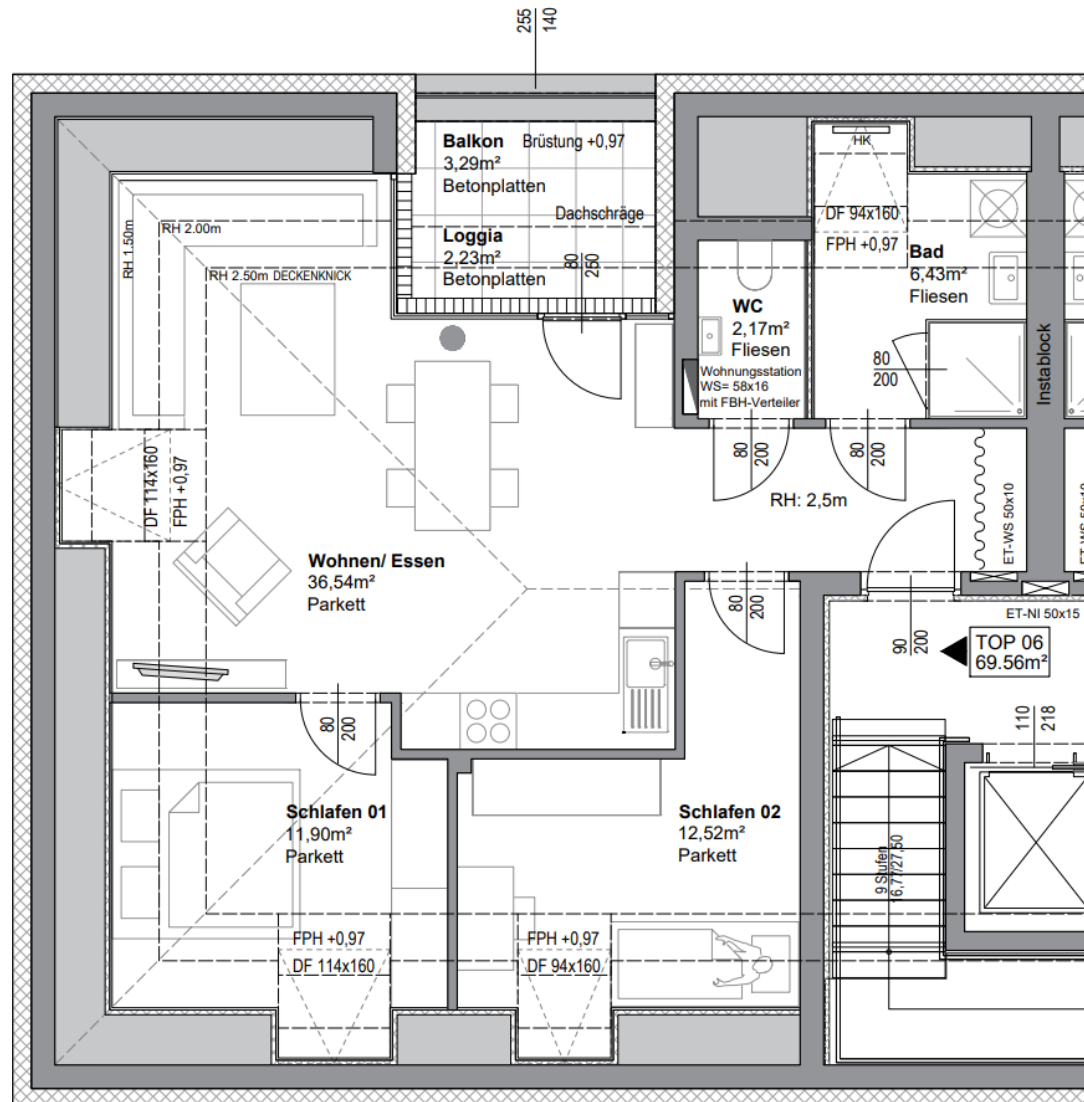
# TOP 03, TOP 05 / 1. OG, 2. OG



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen voraussichtliche Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.

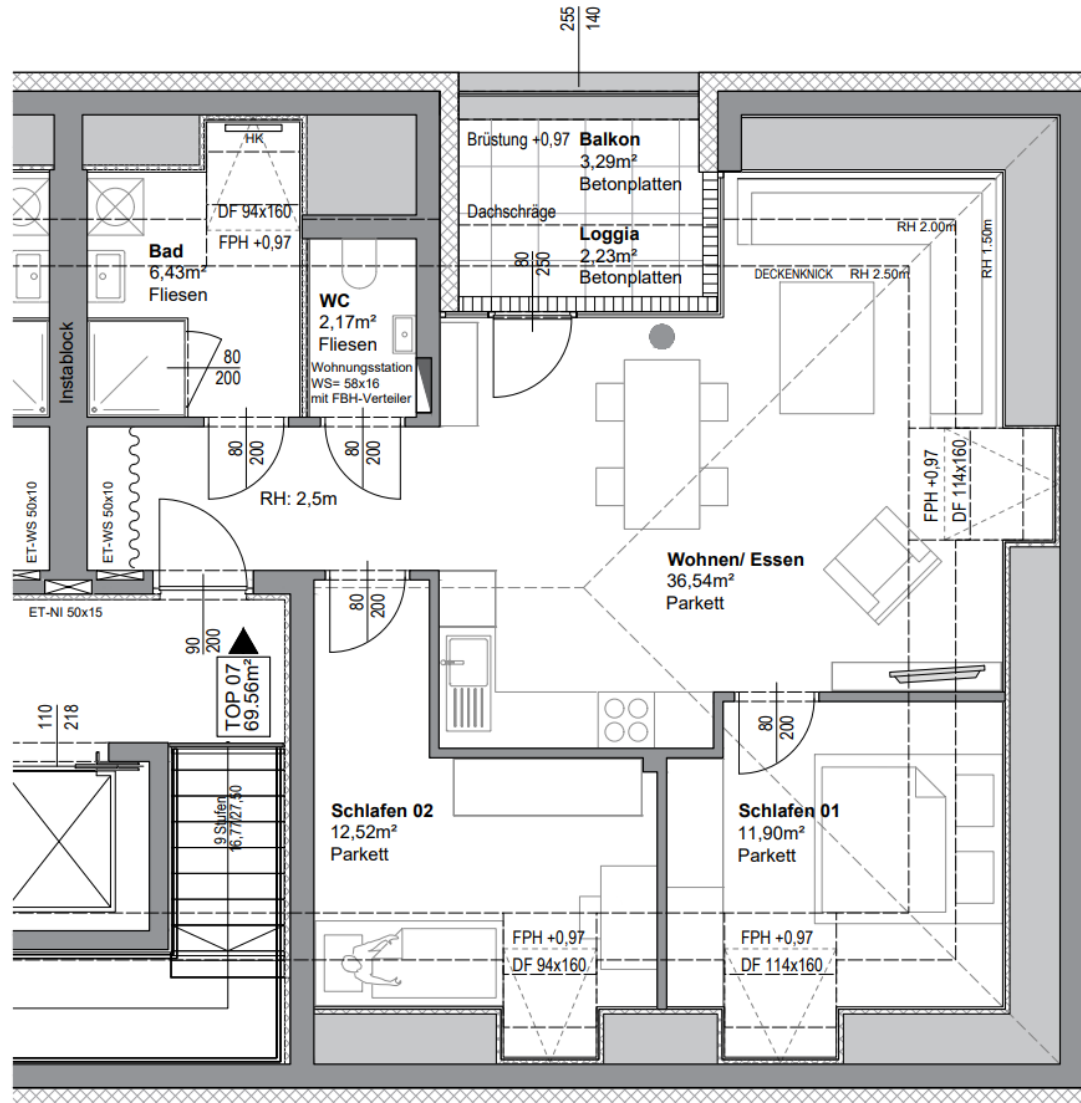
# Wohnungstyp B



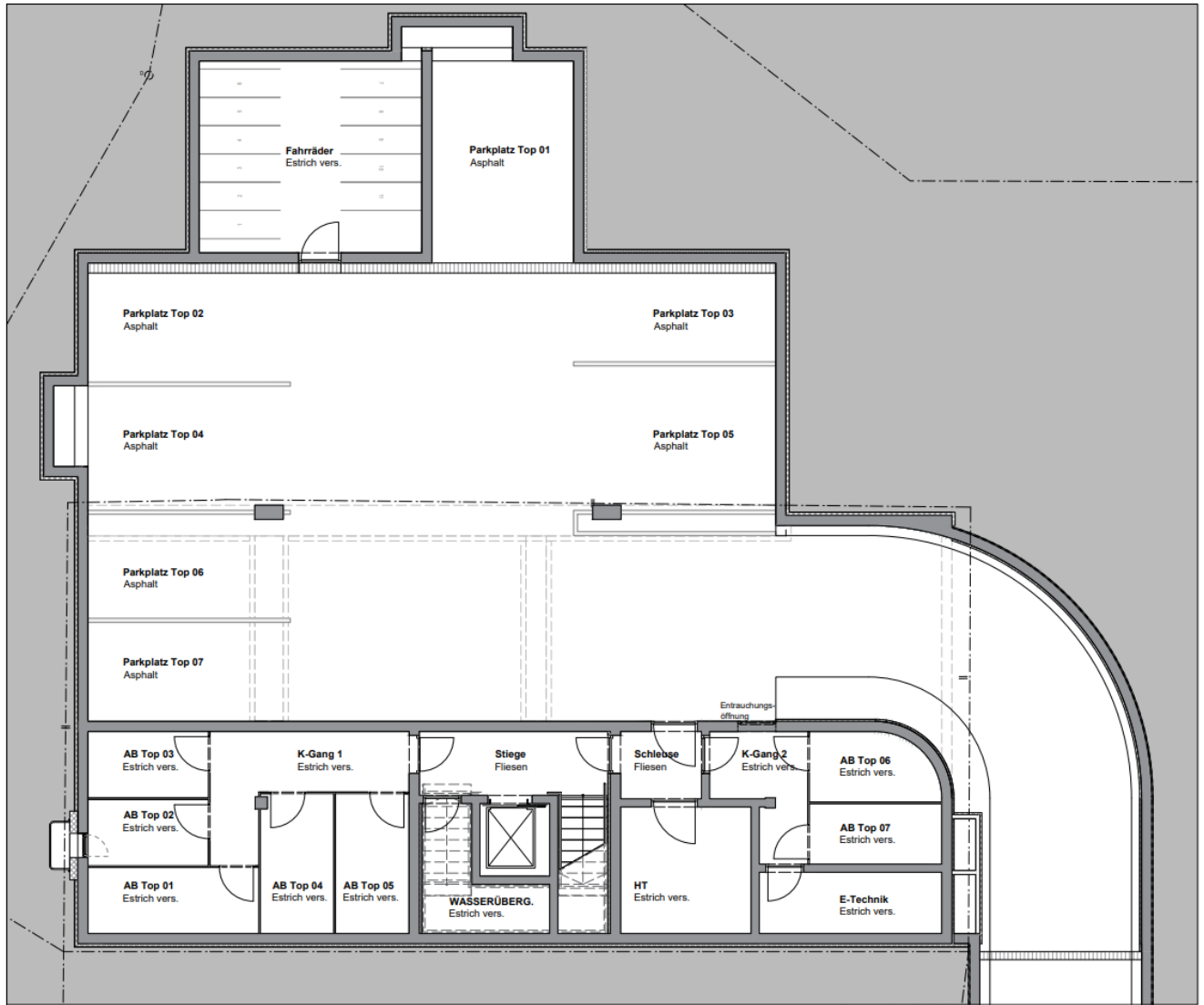


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen voraussichtliche Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.

# Wohnungstyp C



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen voraussichtliche Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.



# Untergeschoß



## Baubeschreibung

### Entdecken Sie Ihr neues Zuhause: Exklusives Mehrparteienwohnhaus mit sieben Wohnungen

Unser modernes Mehrparteienwohnhaus bietet insgesamt sieben hochwertig ausgestattete Wohnungen, die sich ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen eignen.

### Denkmalschutz

Das Projekt wird als Neubebauung in einem denkmalgeschützten Wohnensemble umgesetzt. Dank umsichtiger Planung konnten die Vorgaben des Denkmalschutzes erfüllt werden, so bleiben die wesentlichen Eigenschaften des Objekts in Substanz und Erscheinung erhalten.

### Wohnungsaufteilung

- Erdgeschoß: eine großzügige Wohnung mit direktem Zugang zu einer privaten Gartenfläche – perfekt für Gartenliebhaber und alle, die gerne Zeit im Freien verbringen.
- 1. und 2. Obergeschoß: Jeweils zwei elegante Wohnungen mit Freiflächen in Form von Loggien.
- Dachgeschoß: zwei exklusive Wohnungen, beide mit Balkon.

### Ausstattung und Besonderheiten

- Tiefgarage: sieben KFZ-Stellplätze stehen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung.
- Untergeschoß: Hier finden Sie neben der Tiefgarage auch einen allgemeinen Fahrradabstellbereich, das Stiegenhaus, den Haustechnikraum, den E-Technikraum sowie Keller-Abstellräume für jede Wohnung.
- Erdgeschoß: Ein von außen begehbarer Abfallraum, ein allgemeiner Kinderwagenabstellraum und ein allgemeiner Trockenraum sorgen für zusätzlichen Komfort.
- Außenbereich: Genießen Sie die weitläufigen Grünflächen – ein Paradies für Kinder und Erholungssuchende.

Komfort und Erreichbarkeit: Alle Wohnungen sind bequem über das allgemeine Stiegenhaus und eine moderne Liftanlage erreichbar, die vom Untergeschoss in das Dachgeschoss führt. Die Zufahrt zum Gebäude erfolgt über das öffentliche Gut, was eine einfache und bequeme Erreichbarkeit garantiert.



## Bauausführung

Das Haus wird als „Niedrigstenergiegebäude“ in Massivbauweise errichtet.

HBW 44 kWh/m<sup>2</sup>, fgee 0,73

### Fundamente

Streifen-, Stützen- und Plattenfundamente laut statischer Berechnung, Lichtschächte aus vorgefertigten Kunststoffschächten oder aus Stahlbeton hergestellt mit Gitterabdeckungen samt Aushängesicherungen.

### Außenmauerwerk

Im Keller-, Tiefgaragen- und Wohnungsbereich werden die Wände – soweit statisch erforderlich – in Stahlbeton, die anderen Wände in Ziegelbauweise 25 cm mit Vollwärmeschutz ausgeführt.

### Innenmauerwerk

Wohnungstrennwände aus Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk (nach Erfordernis mit Vorsatzschale), Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk 10 cm. Die Wände zwischen Bad und WC sind Gipskartonständerwände (anpassbarer Wohnbau).

### Decken

Stahlbetondecken nach statischem und konstruktivem Erfordernis, teilweise als Fertigteildecke, teilweise als Ortbetondecke, Untersicht gespachtelt.

### **Innenputz**

Einlagiger Maschinenputz geglättet in den Zimmern, Gipszementputz (feuchtraumgeeignet) geglättet im Nassbereich (Bad/WC/Keller). Ziegelwände im Keller verputzt, Betonwände gemalt.

### **Außenfassade I Vollwärmeschutz**

20 cm Wärmedämmung-Verbund-System.

Sockelausführung mittels Dichtschlämme, ca. 5 cm über fertigen Gelände.

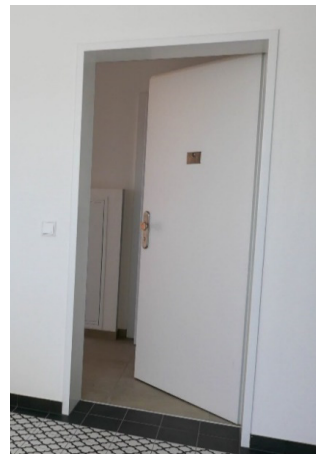
## **Ausstattung**

### **Wohnungseingangstür**

Als Wohnungseingangstüre kommt eine weiße Holztüre von Kunex mit einer glatten Oberfläche, einem Drücker innen und einem Knopf außen (beides aus Edelstahl) zur Ausführung.

Die Wohnungseingangstüre wird als Doppelfalztüre ausgeführt.

Die Türe erfüllt die erhöhten schalltechnischen Vorschriften und wird den Anforderungen der Feuerwiderstandsklasse EI2 30-C SM sowie der



Widerstandsklasse WK II gerecht. Weiters wird die Türe mit einer 5-fach Verriegelung ausgestattet. Der Wohnungseingangstürstock wird als Blockzarge mit einer lackierten Oberfläche ausgeführt.

### **Innentüren**

Kunex

Türblatt - Innenlage aus Röhrenspan

Holzzarge soft line

glatt lackiert in weiß

2 Stk. Bänder glanzverzinkt

Drückergarnitur Edelstahl matt fertig montiert



### **Schließanlage**

Das Gebäude ist mit einer Zentralsperre ausgestattet, d.h. der Wohnungsschlüssel sperrt neben der Wohnungstüre auch die Haustüre, die Tiefgaragentüre, das Kellerabteil (mittels Vorhangschloss), den Fahrradraum, den Trockenraum sowie den Postkasten und alle Allgemeinräume.

### **Wände Oberflächen**

Verputzte Wände mit Innendispersion weiß. Betonwände im Keller und Garage entgratet.



### **Decken Oberflächen**

In den Wohnungen gespachtelt und weiß gemalt. Im Keller entgratet und weiß gemalt.

### **Kellerabteile**

Die Kellerabteile sind durch Metall-Lamellen-Wände getrennt und versperrbar (in Schließanlage integriert).

### **Bodenaufbauten und Fußböden**

Im Wohnungsbereich gebundene Polystyrolschüttung auf einer Stahlbetondecke, Trittschalldämmung, PE-Folie, schwimmender Estrich, Bodenbelag (Fliesen oder Parkett).

Der Boden der Tiefgarage ist asphaltiert (frost-, öl-, säure- und tausalzbeständig).

In den Kellerabteilen, Fahrradraum und den Technikräumen Estrich, in der Schleuse, Kinderwagenraum und im Trockenraum Fliesen. Im Stiegenhaus werden bei den Tritt- und Setzstufen Fliesen verlegt.

### **Küche**

In der Küche Anschlussmöglichkeiten für Spüle, E-Herd, Geschirrspüler (mittels Doppelspindelventil) und Dunstabzug (Umluft).

### **Heizungsinstallationen**

Die Wärmelieferung erfolgt durch die Fernwärme der Linz AG, angeschlossen an das Sekundärnetz der GWG Wohnanlage „Am Anger“.

Die Heizung erfolgt mittels Fußbodenheizung, gesteuert über ein Raumthermostat im Wohnzimmer.

Im Badezimmer ist noch zusätzlich ein Heizkörper montiert, der an die Heizung angeschlossen ist. Die Abrechnung der Fernwärme erfolgt über Wärmemengenzähler der Linz AG Wärme.

### **WC**

Wandhängendes Laufen Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und Unterputzdrückergarnitur mit Wasserstopp.

Keramik-Handwaschbecken Marke Laufen Pro 48 x 27 cm, weiß, Kalt-Warmwasser, Einhandmischer Modell Hansa Paleno XL, HA56412203.



## Bad:

Nur bei Top 01, 06, 07:

**Dusche:** Die Brauseanlage kommt als barrierefreier (ohne Stufe) Duschbereich in unterschiedlicher Größe mit einer Rinne als Abfluss zur Ausführung. Als Abschluss/ Einstieg dient eine Glastüre mit einer Höhe von ca. 2m. Die Auführung der Abdichtung erfolgt gemäß dem Stand der Technik.

Unterputz Brausemischer in Chrom

Brausegarnitur bestehend aus: Wandstange 60cm, Basicjet 2-Handbrause, Brauseschlauch 175 cm, Chrom, mit Seifenschale.

Handbrauseset Hansa Basicjet HA44680113



Nur bei Top 01, 02, 03, 04, 05:

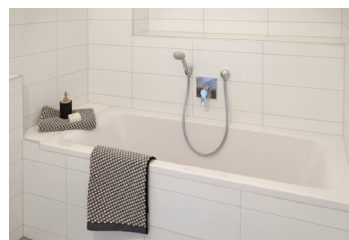
**Badewanne:** Kunststoff-Badewanne weiß (170 cm)

Wannenmischer: Unterputzausführung inkl. Unterputzteil mit Brauseanschluss

Brausegarnitur für Badewanne: Brauseschlauch mit verstellbarer Handbrause und Brausehalter

Armatur Badewanne Hansa Paleno HA56452103;

Handbrauseset Hansa Basicjet HA44680113



## Waschtisch

Keramik-Waschtisch Laufen Pro 85 cm mit seitlichen Ablagen

Armatur: Modell Hansa Paleno XL, HA56412203

Einhandmischer mit Ablaufgarnitur, Chrom, mit Keramikkartusche und flexiblen Anschlüssen

Waschmaschinenauslaufhahn DN15 1/2' poliert, Chrom, inkl. Schlauchverschraubung.

HL Einbausifon für Waschmaschine DN50/40



## Elektroinstallation - Schalterprogramm

Die Schalter und Steckdosen werden vom Typ Busch & Jäger future® linear studioweiß glänzend geliefert.



### **Außenfenster**

Kunststofffensterprofile: Farbe innen weiß und außen mit einer Aluminium-Deckschale.

Die Fenster werden mit einer 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

### **Fensterbänke außen**

Aluminium-Fensterbank (pulverbeschichtet)

### **Fensterbänke innen**

Spanplatte beschichtet, Fabrikat Duropal, mit Kantenrundung und Blende (Gesamthöhe 38 mm), 19 mm stark, seitliche Lamine.

### **Sonnenschutz**

Bei sämtlichen Fenstern der Wohnungen kommen kurbelbetriebene Raffstores zur Anwendung. 90mm Lamelle beidseitig gebördelt, z-förmig profiliert und mit einem Dichtungskeder versehen. Beim Dachflächenfenster kommt ein außenliegender Sonnenschutz mit Alu-Lamellen und Kurbel zur Ausführung.

### **Terrassen-/Balkonbelag**

Bei den Terrassen und Balkonen können Sie zwischen einem glatten Lärchenbelag (Hinweis: bitte rasche Verwitterung und Schiefergefahr beachten), einem Belag aus einem Kunststoff-Hohlkammernprofil auf Basis von Bambus („WPC“ bzw. „BPC“) in unterschiedlichen Farben (Hinweis: bitte Überhitzungsgefahr bei dunklen Farbtönen

im Sommer beachten) und einem keramischen Fliesenbelag (bitte ebenfalls Überhitzungsgefahr beachten) ohne Mehrpreis auswählen.





## Fliesen

Verlegen der Bodenfliesen im Bad, WC, AR - Brera 45/45 cm in 6 Farben (siehe Muster) oder gleichwertiges im Falle einer Produktionseinstellung. Verlegen der Wandfliesen Arpa Pearl Home 60/30 cm im Bad und WC; Auswahl von 6 Farben (siehe Muster) oder gleichwertiges im Falle einer Produktionseinstellung.

Die Wände im Bad werden bis auf eine Höhe von ca. 2,1 m (Türstockoberkante) verflies, im WC bis auf ca. 1,2 m. Der obere Abschluss der Wandfliesen erfolgt mit einer Acryl-Fuge. Die Fugenausbildung zwischen Boden- und Wandfliesen/Sockelleiste erfolgt in Silikon (Wartungsfuge).

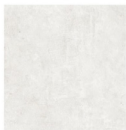
### Bodenfliesen:



ANTRACITA



ARENA



BLANCO



CEMENTO

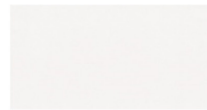


GRIS



TAUPE

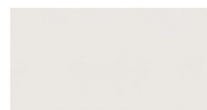
### Wandfliesen:



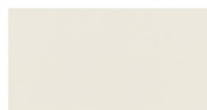
WHITE MATT



BUMP MATT



GREY MATT



BEIGE MATT



DECORO GRIGIO



DECORO BEIGE

## Parkettboden bzw. Vinylboden

Verlegen des Parkett- bzw. Vinylbodens (schwimmende Verlegung) je nach Käuferwunsch im Wohnraum, im Schlafzimmer und in den Kinderzimmern.

Parkett - Fa. tilo - Landhausdiele - schwimmend verlegt - 2-Fase Eiche Natur Rustikal 109 cm gebürstet



*Eiche Natur  
(geölt oder lackiert)*



*Eiche braun geölt*



*Eiche weiß geölt*

### Vinylboden - Fa. tilo - Designboden



*Wildeiche Creme*



*Eiche Nordsee*



*Eiche Fox Nox*



*Wildeiche Sierra*



*Eiche Helsinki*



*Eiche Stonewashed*



*Wildapfel*

## Internet, TV und Telefon

Für Internet, TV und Telefon sind in den Wohnungen entsprechende Leerverrohrungen vorgesehen. Das Wohnzimmer ist mit Glasfaserkabel und Anschlussdose ausgestattet

Die Wohnungen sind mittels LIWEST Glasfaserinternet (FTTH, Lichtwellenleiter,...) an das LIWEST- Breitbandnetz angebunden. Über diesen Anschluss kann Internet, IPx-TV und Festnetztelefon von LIWEST genutzt werden. [www.liwest.at](http://www.liwest.at) „Kabelfernsehen“ mittels IP-TV Next <https://www.liwest.at/next-tv> - (kein DVB-C „Koax-Anschluss“).

Ein Liefervertrag über die gewünschten Dienste ist vom Eigentümer selbst zu beauftragen und zu veranlassen.

Die monatliche Betriebsgebühren für IP-TV und/oder Internet und/oder Telefon werden direkt dem Eigentümer/Mieter (Nutzungsnehmern) verrechnet.

## So kommen Sie zu Ihrer Traumwohnung

Bitte vereinbaren Sie einen Termin für ein persönliches Gespräch, wir informieren Sie gerne kompetent über das Projekt und die Abwicklung. In unserem Büro kann die Standardausstattung der Wohnungen in natura begutachtet werden.

Wir reservieren Ihre Wunschimmobilie unverbindlich und kostenlos.

Danach informieren Sie sich mit den erhaltenen Verkaufsunterlagen bei Ihrer Bank bezüglich der Finanzierung.

Nach Unterfertigung des Kaufanbotes übermitteln wir alle relevanten Informationen dem Vertragserrichter, der Ihnen den Kaufvertrag mit allen Unterlagen übermittelt und in Abstimmung mit Ihnen einen Termin zur Unterfertigung des Kaufvertrages vereinbart. Nach der Unterzeichnung des Kaufvertrages übergeben Sie der GWG eine Bankgarantie über den Kaufpreis.

Die Abwicklung der Kaufpreiszahlung erfolgt über einen Treuhänder. Nach Unterfertigung des Kaufvertrages und nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung sind 10% des Kaufpreises fällig. Die weiteren Raten sind nach dem Bauträgervertragsgesetz nach Baufortschritt auf das Treuhandkonto zu bezahlen.



Stand Mai 2024 | Änderungen, Druck- und Satzfehler vorbehalten

Medieninhaber und Herausgeber: GWG – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH, Eisenhandstraße 30 | 4021 Linz  
Kundencenter: Telefon: 0732 7613 | Fax: 0732 7613-33314  
E-Mail: [gwginfo@gwg.at](mailto:gwginfo@gwg.at)