

MEYER LANSKY

**Familie**  
Qualität zum Leben!

# D 21

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung



## Hochwertige Eigentumswohnungen in der Dürerstraße 21

Errichtung: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Familie in Linz,  
eingetr. GenmbH, Hasnerstraße 31, 4020 Linz, [www.familie-linz.at](http://www.familie-linz.at)

Verkauf: Meyer A. Lansky, 0732 / 73 77 77, 0676 / 474 9 737  
[office@meyer-lansky.at](mailto:office@meyer-lansky.at)





# D 21

## hochwertige Eigentumswohnungen in der Dürerstraße 21, 4030 Linz

### **Bauherrin, Verkäuferin, Hausverwalterin:**

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Familie“ in Linz  
Hasnerstraße 31  
4020 Linz  
Tel.: +43 732 / 65 34 51  
www.familie-linz.at

### **Vermittlung:**

Meyer A. Lansky, MBA  
Immobilientreuhänder // Sachverständiger  
Hofgasse 22  
4020 Linz  
Tel.: +43 732 / 73 77 77  
Mobil: +43 676 / 474 9 737  
Mail: ml@meyer-lansky.at  
Web: www.meyer-lansky.at

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung:**

### **Ihre Vorteile auf einen Blick**

- Loggien bzw. Terrasse bei allen Wohnungen
- Bei mehreren Wohnungen sogar zwei Loggien
- Eigengarten bei zwei Erdgeschoßwohnungen
- Eigener Dachgartenbereich für jede Wohnung
- **Niedrigstenergiehaus: Fernwärme, Einzelraumwohnraumlüftung, Fußbodenheizung**
- Holzparkettboden in allen Wohnräumen
- Fliesenboden im Eingangsbereich, Badezimmer, WC und Abstellraum
- Röhrenspan Innentüren mit Holzzargen
- Sanitäreinrichtungen mit Markenprodukten
- 3-fach verglaste Fenster
- **Sonnen- und Sichtschutz: elektrisch betriebene Raffstores bei allen Fenstern (ausgenommen WC)**
- **Photovoltaikanlage für den Allgemeinstrom**
- Ein Stapelparkplatz in der TG für die ersten 15 schnell entschlossenen Käufer, weitere Tiefgaragenplätze stehen in der benachbarten Tiefgarage zum Mieten zur Verfügung
- Provisionsfreier Kauf!

## **Allgemeines**

Die Bauleitung wird von der Wohnungsgenossenschaft „Familie“ übernommen. Alle angeführten Beträge sind provisionsfrei. Wir garantieren Ihnen diese als fixe Preise, sie gelten bis Baubeginn April 2023. Die Anschlusskosten sind bereits enthalten. Die Abbildungen enthalten Sonderausstattungen, alle Angaben können sich noch geringfügig ändern. Wir weisen Sie darauf hin, dass technische Details (Installationsschächte, Sonnenschutzkästen, -blenden, Stockverbreiterungen, Stahlstützen bei den Eckfenstern etc.) in den Grundrissen und Ansichten nicht dargestellt sind. Wir behalten uns nachträgliche Änderungen der verwendeten Baumaterialien in selber- oder besserer Qualität vor, falls aufgrund statischer Erfordernisse oder anderen technischer / finanzieller Notwendigkeiten Bedarf dazu besteht. Hinsichtlich Sonderwünschen gelten unsere Sonderwunschbedingungen, die Herr Lansky Ihnen gerne übermittelt. Zahlungen von Sonderwünschen erfolgen erst nach Übergabe Ihrer Wohnung und sind zu Ihrer Sicherheit auf ein eigenes Kundenbaubankkonto zu tätigen.

# **Ihre schlüsselfertige Wohnung**

Das Haus in der Dürerstraße 21 wird als Niedrigstenergiehaus errichtet und erreicht einen Heizwärmebedarf von 18,3 kWh/m<sup>2</sup>a. Neben einem besonders angenehmen Wohnklima können Sie mit geringen Heizkosten rechnen.

## **Allgemeine Einrichtungen**

### **Kellergeschoß:**

Der Hauskanal wird in Kunststoff-Material außer Haus geführt. Die Bodenplatte und die Kelleraußenwände werden mit Beton in Ortbeton bzw. in Fertigbetonelementen ausgeführt. Die Mittelmauern werden gemauert oder mit Fertigbetonelementen ausgeführt. In die Stahlbetonbauteile (Fundamente) wird ein Fundamenteerder eingelegt. An den Kelleraußenwänden wird nach der Abdichtung (Bitum-Abdichtung) die Perimeterdämmung angebracht (b=10 cm).

In jedem Kellerabteil ist ein Lichtauslass vorhanden sowie eine Steckdose – dieser Strom wird über die individuelle Abrechnung des jeweiligen Eigentümers abgerechnet.

Im Kellergeschoß befinden sich der Trockenraum, der Technikraum sowie je Wohnung ein Kellerabteil. Im Trockenraum ist ein Waschbecken vorhanden; die Anschlüsse für eine Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls vorhanden. Der Estrichboden in den Allgemeinräumen wird versiegelt. Die Wände sind weiß gestrichen. Sie haben von der Tiefgarage bis zu Ihrer Wohnung einen barrierefreien Zugang und erreichen mit dem Lift bequem jedes Stockwerk.

In der Tiefgarage gibt es für die ersten 15 schnell entschlossenen Käufer pro Wohnung, weitere Tiefgaragenplätze stehen in der benachbarten Tiefgarage zum Mieten zur Verfügung.

Das Tiefgaragentor ist mittels Handsender zu öffnen

### **Fahrräder- und Kinderwagenabstellraum:**

Dieser befindet sich im Erdgeschoß und ist barrierefrei erreichbar.

### **Zugang:**

Durch die Besonderheit, dass das Erdgeschoß im Halbstock beginnt (und damit alle Wohnungen höher als normal liegen), wird der Hauszugang mit einem Treppenlift ausgestattet.

#### **Dach und Dachgärten:**

Das Dach wird als Flachdach ausgeführt. Ein Pluspunkt ist, dass zu jeder Wohnung ein Dachgartenbereich gehört – dieser ist bereits im Preis inbegriffen. Ihr eigener Bereich am Dach ist bereits mit einem Hochbeet ausgestattet. Er wird extensiv begrünt und zum Weg hin mit einem Maschendrahtzaun und einer Tür versehen. Zwischen den Gärten wird eine Hecke gepflanzt. Selbstverständlich ist eine Absturzsicherung vorhanden. Am Dach wird eine Wasserentnahmestelle mit einer frostsicheren Gartenarmatur Kemper am Stiegenaufgang außen frei zugänglich installiert.

#### **Elektroinstallation – allgemein:**

Der Elektroanschluss vom Anschlusspunkt im Nahbereich der Grundstücksgrenze wird bis zum Zählerkasten im Haus im Kellergeschoss hergestellt. Vom Hauptverteiler aus werden die jeweiligen Wohnungsverteilerkästen versorgt. In den Kellerräumlichkeiten kann die E-Installation teilweise auf Putz erfolgen. Der Potentialausgleich und die Erdung für die Blitzschutzanlage werden entsprechen den geltenden ÖVE-Vorschriften hergestellt. Sämtliche Räume im Allgemeineigentum werden bereits mit Leuchtmittel ausgestattet (z.B. Technikraum, Kinderwagenabstellraum, das Stiegenhaus, der Hauszugang etc.)

#### **Heizungsinstallation – allgemein:**

Ihr Haus wird an ein bestehende Fernwärmenetz (Linz AG) angeschlossen. Der gesamte für die Heizung und Warmwasserbereitung benötigte Energiebedarf wird ausschließlich über den Fernwärmanschluss gedeckt. Die Energie für die Warmwasserbereitung wird zentral in einem für den Verbrauch des gesamten Gebäudes ausgelegten Pufferspeicher im Technikraum zur Entnahme vorgehalten. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Wohnungsstationen in den Wohnungen.

#### **Hauseingangstüre:**

Die Ausführung erfolgt in Aluminium mit satiniertem weißem Glaseinsatz (Alu-Glas-Portal). Die Türe hat innen einen Drücker und außen eine Niro-Griffstange. Zur erhöhten Sicherheit trägt eine Videogegensprechanlage mit elektrischem Türöffner bei.

#### **Zentralschließanlage:**

Zu jeder Wohnung gehören 5 Zentralschlüssel pro Wohnung, welche die Hauseingangstüre, die Wohnungseingangstüre, das Kellerabteil, den Postkasten sowie die Tiefgarage sperren.

## Ausführung Ihrer Wohnung

### **Wände:**

Ihre Außenwand wird mit Ziegeln gemauert bzw. teilweise in Stahlbeton errichtet. Darauf wird der Vollwärmeschutz aufgebracht und innen und außen der Putz aufgetragen.

### **Fußbodenaufbau:**

Ihr Fußboden wird als schwimmend verlegter Betonestrich mit darunterliegender Wärme- und Trittschalldämmung und Fußbodenheizung ausgeführt. Der Fußbodenaufbau setzt sich aus der Stahlbetondecke, einer Beschüttung, Trittschalldämmplatten (TDPL), einer PAE-Folie und einem Heizestrich zusammen.

### **Wohnungseingangstüre:**

Ihre Wohnungseingangstüre ist eine Holztüre mit Stahlzarge in weiß mit optischem Türgucker und einem Zylinderschloss; einem Drücker innen und einem Knopf aussen (beides Edelstahl); selbstverständlich mit Zentralsperre. Sie entspricht der Widerstandsklasse 2. Die Videogegensprechanlage wird im Vorraum Ihrer Wohnung montiert. Auf der Türe wird Ihr Namensschild in Edelstahl mit Spion angebracht.



Hoppe Modell Amsterdam in Edelstahl mit Kernziehschutz

### **Fenster und Beschattung:**

Die Fenster und Balkontüre(n) auf den Balkon bzw. die Terrasse werden in Kunststoff weiß mit Dreh-/Kippbeschlag ausgeführt. Wir verwenden Markenprodukte, welche einen U-Wert von ca.  $> 0,85$  Kwh ausweisen. Bei allen Fenstern sind die Kästen für den Sonnen- und Sichtschutz bereits vorhanden und es werden alle Fenster bereits mit elektrisch betriebenen Raffstore ausgestattet. Selbstverständlich enthalten sind alle Innen- und Außenfensterbänke, diese werden innen aus weißem Helopal und die außen in weißem Aluminium ausgeführt.

Da uns Sicherheit sehr am Herzen liegt, werden alle Fenster in den Kinderzimmern mit Drehsperre ausgeführt.

### **Heizung und Warmwasser:**

Die Wärmeabgabe der Heizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit den für jeden Raum berechneten und optimierten Verlegeabständen. Ein Raumthermostat mit Wochenprogramm wird im Wohnraum platziert und dient zur Regelung der

Beheizung. Von der zentralen Wohnungsstation bzw. Fußbodenverteilerkasten in der Wohnung sind die Wohnräume getrennt manuell regelbar.

Der Wärmeverbrauch (Heizung und Warmwasser) wird verbrauchsabhängig je Wohneinheit durch geeichte Wärmemengenzähler (von der Linz AG beigestellt) gemessen und ist über Funk bzw. mittels einer kabelgebundenen Übertragung des Zählerstandes vom Technikraum aus ablesbar.

Alle sicherheitstechnischen Einrichtungen werden nach der aktuell gültigen Norm ausgeführt.

#### **Komfortlüftung:**

In Ihrer Wohnung werden in jedem Raum (ausgenommen WC und innenliegende Bäder) Einzelraumgeräte der Firma Livento angebracht. Somit genießen Sie die Vorteile von in drei Stufen regelbaren Lüftungsgeräten.

#### **Elektroinstallation:**

Die Elektroinstallation wird im Wohnbereich ausschließlich unter Putz verlegt. Die Decken- und Wandauslässe werden laut Plan ausgeführt. Schalter und Steckdosen sind weiß. Die Wohnungen werden bis zu den Lichtauslässen verkabelt, die entsprechenden Lichtschalter und Steckdosen montiert. Die Lichtauslässe werden nicht mit Leuchtmittel ausgestattet.

#### **Maler:**

Alle Decken und Innenwände werden weiß gestrichen.

#### **Verfliesung:**

Die Böden aller Nassräume sowie der Boden im Vorraum und im Abstellraum werden verflieset. Das WC wird bis ca. 1,20 m Höhe, das Badezimmer bis ca. 2 m Höhe an der Wand verflieset.

	<p>Fliesen/Feinsteinzeug:          Marke Meissen ares oder gleichwertig im          Format 30/60 cm          Wandfliesen: 60/30 cm, weiße Wandfliese          LBK concept oder gleichwertig          Abschluss Wandfliesen: Eckige ALU-Profile</p>
---	--

#### **Bodenbeläge:**

Alle weiteren Räume (Küche, Wohnraum und Schlafräume) erhalten einen Parkettboden in Eiche.






**Sanitäreinrichtungen – Toilette:**

	<p>Laufen Wand-Tiefspül-WC PRO, spülrandlos, inkl. WC-Sitz PRO.</p>  <p>Tece Now Drückerplatte, 2-Mengen- Spülung, weiss</p>
	<p>Laufen Pro A Handwaschbecken, 45x34 cm, weiß</p>
	<p>Hans Grohe Talis E 80, Einhandmischer, Chrom</p>




	<p>Limodor-Lüftereinsatz LF/M 60+C-NR/7 mit fix-eingestelltem Nachlaufrelais</p>
---	--

**Sanitäreinrichtungen – Badezimmer:**

	<p>Laufen Waschtisch PRO A unterbaufähig 85x48cm weiss</p>
	<p>Hans Grohe Talis E 110, Einhandmischer, Chrom</p>
	<p>Vigour Derby Duschwanne, Mineralguss 90x90x3,2cm Ablauf längsseitig mittig weiss</p>

	<p>Hans Grohe Ecostat AP-Brause Thermostat Chrom</p>
	<p>Hans Grohe Crometta Vario Brausegarnitur 90cm mit Handbrause, Chrom/weiß</p>
	<p>Alternativ: Wannenanlage SH-Europa Family Duo-Badewanne, weiß, 170x75cm</p>
	<p>Hans Grohe Ecostat AP-Bade Thermostat, Chrom</p>

	<p>Hans Grohe Crometta Vario, Brausegarnitur 90cm, mit Handbrause, Chrom/weiß</p>
---	---

Weiters ist in Ihrem Badezimmer ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

**Sanitäreinrichtung – Küche:**

Folgende Anschlüsse/Abflüsse sind vorhanden:

Anschluss/Abfluss für Küchenabwäsche, Geschirrspüler-Kaltwasseranschluss und Abflussleitung

**Innentüren und Zargen:**

Alle Türen sind Waben- oder Röhrenspan Innentüren in weiß mit weißen Holzzargen.

Die Wohnzimmertüre wird mit einem Glaseinsatz in der Türe ausgeführt.

Die Falzausbildung ist ein Einfachfalz, der Schallschutz beträgt RW 28 oder 32 dB.



Zimmertüren mit BB Rosette

Bad und WC Türen mit WC-Sperre

Für TV, Telefon und Internet steht im Vorraum ein Multi-Media-Verteilerkasten zur Verfügung:

**Telefon – Internet:**

Ein UP-Telefonanschluss (Gerätedose mit Abdeckung und Anschlussdose) mit einer Leer-Verrohrung in den Technikraum des Gebäudes ist vorgesehen. Der Anschluss ist von den Wohnungseigentümern selbst zu beauftragen und die anfallenden Kosten sind selbst zu tragen.

**Fernsehen – Firma Lifest:**

Die UP-TV Anschlüsse (Gerätedose mit Abdeckung und Anschlussdose) mit einer Leerverrohrung in den Technikraum für den Kabel-TV-Anschluss sind vorgesehen. Der Anschluss an ein Kabel-TV-Netz ist nicht im Leistungsumfang enthalten und ist dementsprechend von den einzelnen Wohnungseigentümern selbst zu beauftragen und die anfallenden Kosten selbst zu tragen.

**Photovoltaikanlage:**

Ihr Haus wird mit einer PV-Anlage am Stiegenhausdach mit einer Peakleistung von 1,5 kWp ausgestattet. Der Strom dafür wird für den Allgemeinstrom verwendet, ein eventueller Überschuss wird ins Netz eingespeist und der Betrag am Betriebskostenkonto aller Wohnungseigentümer gutgeschrieben.

**Loggia / Terrasse:**

Die Loggien und Terrassen werden in Stahlbeton hergestellt. Darauf erfolgt die Abdichtung mit einer Flachdachabdichtung inkl. der erforderlichen Hochzüge. Sowohl Loggien als auch Terrassen erhalten einen Plattenbelag.

**Eigengarten bei Wohnung 1 und 4:**

Der Eigengarten wird teilweise mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt. Jede dieser Wohnung enthält eine frostsichere Gartenarmatur Kemper im Außenbereich.

Stand: September 2022, vorbehaltlich geringfügiger Änderungen sowie Verwendung von gleichwertigen Produkten, wenn die angeführten aus unterschiedlichsten Gründen nicht verfügbar sein sollten.

Raum für Ihre Notizen

Raum für Ihre Notizen

Raum für Ihre Notizen

## Die Wohnungsgenossenschaft „Familie“ Qualität zum Leben



Seit **110 Jahren** erfolgreich in Oberösterreich tätig.

Fast 18.000 Mitglieder vertrauen **unserer Erfahrung**, unserer Qualität und unserem Know-How.

**Spezialisten im Neubau:** fast 6.700 Wohnungen in über 700 Häusern wurden bis jetzt errichtet, dazu an die 2.300 Geschäfte und Garagen.

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft  
„Familie“ in Linz, eingetragene Gen.mbh  
Hasnerstraße 31, 4020 Linz  
[www.familie-linz.at](http://www.familie-linz.at)  
LG Linz, FN 75457t

Sie erhalten gerne weitere Informationen von:

Herrn Meyer A. Lansky, MBA  
Tel: 0732 / 73 77 77  
[office@meyer-lansky.at](mailto:office@meyer-lansky.at)

**Familie**  
Qualität zum Leben!