

**Letzter Bauabschnitt / noch 3 Häuser: NEUBAU  
GARTENHÄUSER mit Badeteichzugang +++ Spielberg,  
nahe Red Bull Ring +++**



**Objektnummer: 6349/815**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8724 Spielberg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	55,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	55,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	103.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	50,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Aufschließungskostenbeitrag beinhaltet Strom-, Wasser-, und Kanalanschlussgebühr.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







































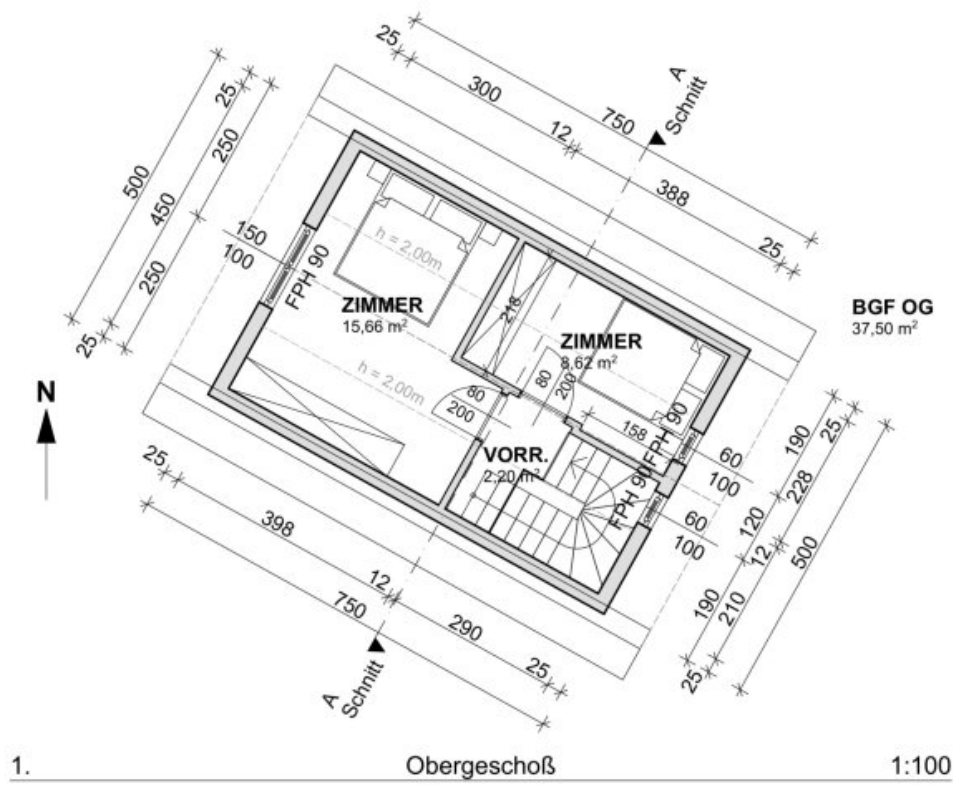
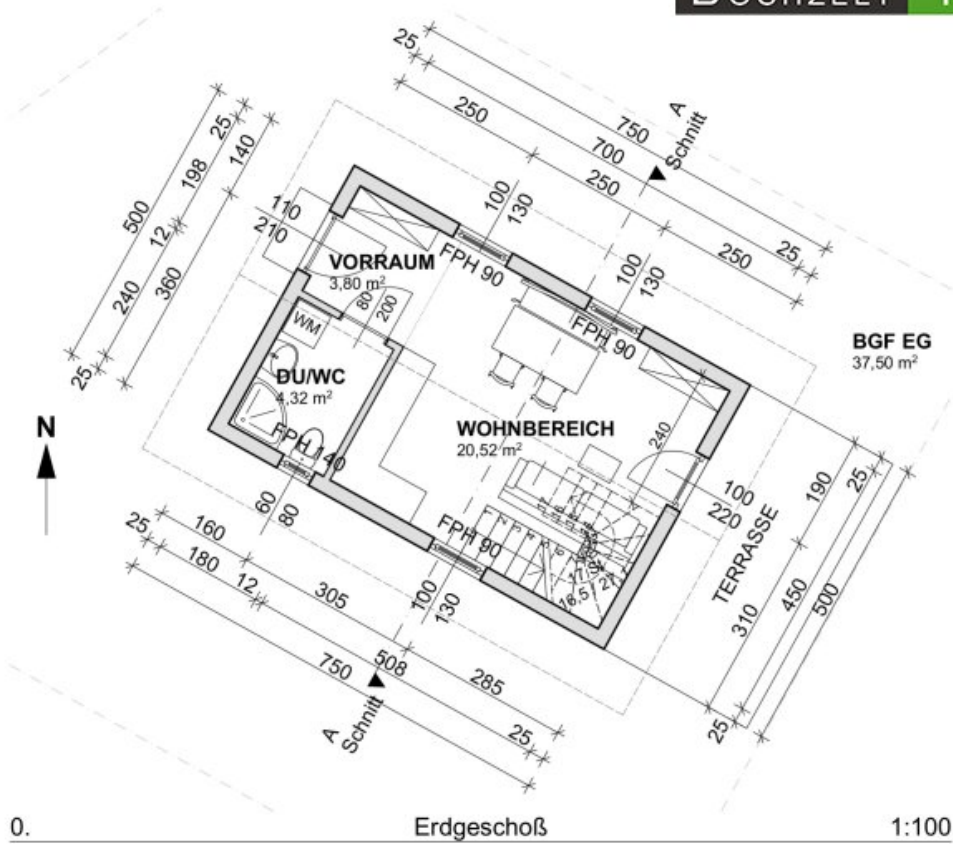




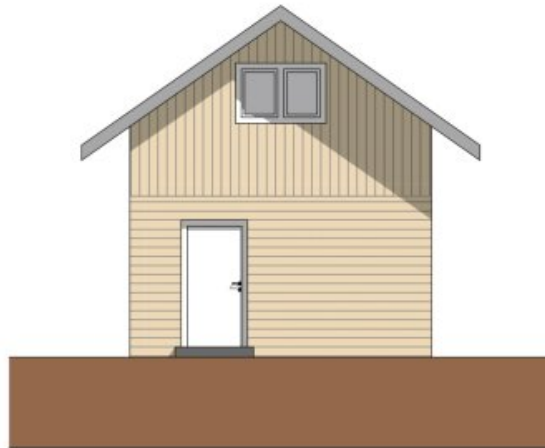












Nord-West Ansicht 1:100



Süd-Ost Ansicht 1:100





Nord-Ost

Ansicht

1:100

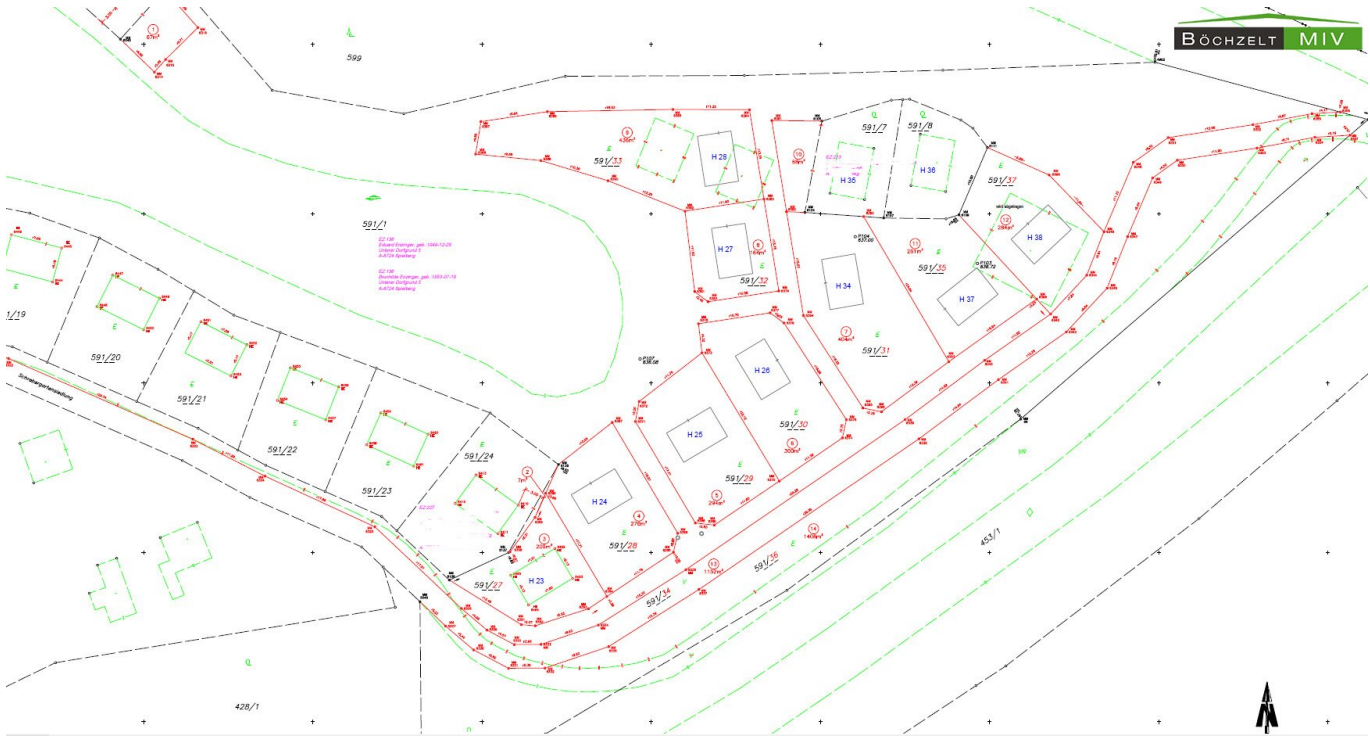


Süd-West

Ansicht

1:100








591/1  
D2 146  
Erdbebenzone gem. 1689-1703  
2. Zone (Böschung)  
4. Zone (Böschung)  
D2 146  
Erdbebenzone gem. 1689-1703  
2. Zone (Böschung)  
4. Zone (Böschung)



Legende:

-  Wegflächen zum Gehen und Fahren
-  Parkflächen
-  Badeteichenbenützung

0 M 1:2.000 100 m





## Preisliste und Aufpreise

### Gartenhaus in Weyern am Badeteich

#### Berechnung Gesamtkaufpreis inkl. Nebenkosten

Kaufpreis	<i>beispielhaft anhand GSt. 591/27 / Haus 23</i>	€	103.000,00
Vertragserrichtung		€	1.800,00
ungefähre Barauslagen / Eingabegebühren / Notar		€	500,00
<b>Zwischensumme</b>		€	<b>105.300,00</b>
Grunderwerbssteuer	3,50%	€	3.685,50
Eintragungsgebühr	1,10%	€	1.158,30
Maklergebühr	3,60%	€	3.708,00
ungefährer Aufschließungskostenbeitrag		€	3.250,00
<b>Gesamtkaufpreis</b>		€	<b>117.101,80</b>

#### Aufpreise jeweils inkl. 20 % USt.

Stromheizung (Konvektoren) im gesamten Haus	€	1.250,00
Aufzahlung Sprossenheizkörper Bad elektrisch (ca. 750 Watt)	€	750,00
Grobausfüllung des Grundstückes	€	500,00
Aufpreis hochwertigere Stiege im Innenbereich	€	750,00
Gartenwasserarmatur Kemper (frostsicher)	€	500,00
Verlegung vom Käufer beigelegter Parkettboden	€	850,00
Terrassenpflasterung (Standard Stein) pro m <sup>2</sup>	€	125,00
Randleisten rundum Terrasse pro Laufmeter	€	35,00
Klimaanlage Panasonic im Wohnzimmer und den beiden Zimmern OG	€	8.100,00
elektrische FBH im EG inkl. Fliesenleger (Standard) zusätzlich im EG	€	6.000,00
Aufputz-Rollläden im gesamten Haus mit Fliegengitterrollo	€	5.000,00

#### Kaufpreise der jeweiligen Parzellen samt Kleingartenhaus

Parzelle	lt. Bebauungsplan	m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Fertigstellung ca.
591/27	Haus 23	203 m <sup>2</sup>	€ 103.000,00	fertig
591/28	Haus 24	276 m <sup>2</sup>	€ 105.000,00	02/2025
591/29	Haus 25	294 m <sup>2</sup>	€ 107.000,00	01/2025
591/30	Haus 26	300 m <sup>2</sup>	€ 108.000,00	11/2024
591/32	Haus 27	164 m <sup>2</sup>	€ 101.000,00	08/2024
591/33	Haus 28	436 m <sup>2</sup>	€ 115.000,00	07/2024
591/31	Haus 34	404 m <sup>2</sup>	€ 109.000,00	05/2025
591/35	Haus 37	281 m <sup>2</sup>	€ 107.000,00	06/2025
591/37	Haus 38	284 m <sup>2</sup>	€ 105.000,00	07/2025





# Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

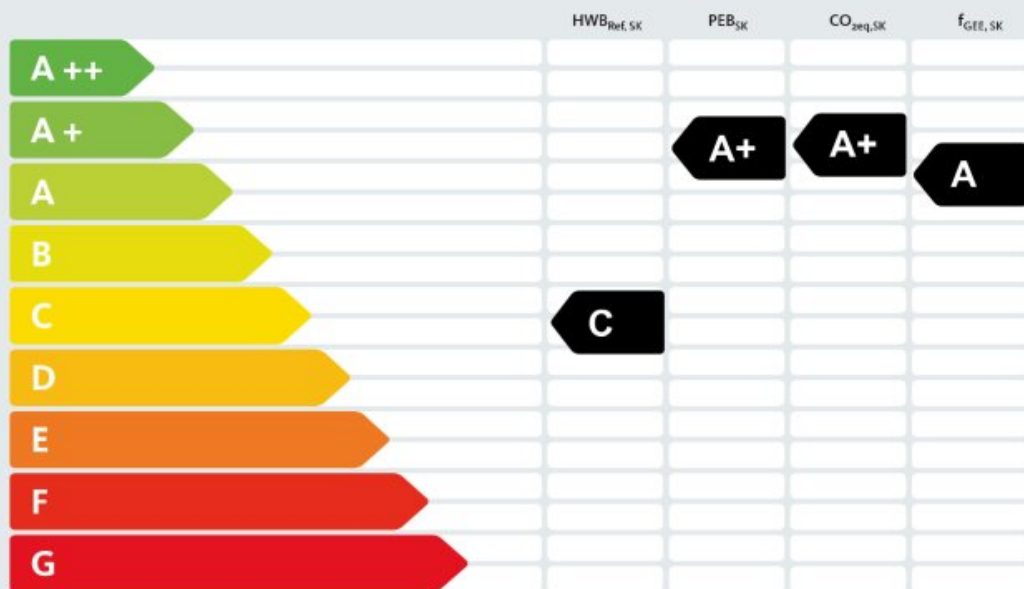


OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	Enzinger Eduard & Brunhilde	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheit	Letzte Veränderung	
Straße	Weyern	Katastralgemeinde	Weyern
PLZ/Ort	8724 Spielberg	KG-Nr.	65140
Grundstücksnr.	591	Seehöhe	636 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHStB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/944/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	75,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	60,0 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3922 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>g</sub> )	208,1 m <sup>3</sup>	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	208,8 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-16,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	1,00 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	1,00 m	mittlerer U-Wert	0,270 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>c</sub> -Wert	27,18	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>g</sub>	- m <sup>3</sup>				

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Re, RK</sub> =	60,9 kWh/m <sup>2</sup> a entspricht	HWB <sub>Re, RK, Zul</sub> =	64,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	60,9 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	34,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> =	0,75 entspricht	f <sub>GEE, RK, Zul</sub> =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H, Re, SK</sub> =	6.191 kWh/a	HWB <sub>Re, SK</sub> =	82,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H, SK</sub> =	5.707 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	76,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	575 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H, Re, SK</sub> =	2.092 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	27,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ, WW</sub> =	0,86
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ, RH</sub> =	0,26
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ, H</sub> =	0,31
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	1.042 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> =	3.134 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	41,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> =	5.108 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	68,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>non</sub>, SK</sub> =	3.196 kWh/a	PEB <sub>non, SK</sub> =	42,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ren</sub>, SK</sub> =	1.912 kWh/a	PEB <sub>ren, SK</sub> =	25,5 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq, SK</sub> =	711 kg/a	CO <sub>2eq, SK</sub> =	9,5 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE, SK</sub> =	0,73
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT, SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Steinberger Bau Ges.m.b.H
Ausstellungsdatum	10.12.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	09.12.2030		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



## Badeteichbetriebsordnung

laut Wasserrechtsbehörde | GZ: BHMT-19230/2017-34 vom 23.04.2021

### Betriebsordnung

#### Allgemeines:

- Für die Anlage werden ein verantwortliches Organ sowie ein Stellvertreter namhaft gemacht. Das sind: Eduard Enzinger, 8724 Spielberg, Unterer Dorfgrund 5, 0664/2601005 bzw. Brunhilde Enzinger, 8724 Spielberg, Unterer Dorfgrund 5.
- Die Betriebsordnung wird nachweislich (durch Unterschrift) jedem Pächter/Eigentümer/Nutzer zur Kenntnis gebracht und zur Verfügung gestellt sowie verpflichtet sich jeder diese einzuhalten.

#### Erhaltung:

- Gras- und Strauchschnitt sind aus den Böschungsbereichen zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Massenentwicklungen von aufschwimmenden Algen und submersen Wasserpflanzen sind abzufischen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- In die Wasserfläche hineinragendes Strauchwerk und im Wasser befindliches organisches Material, wie Holzteile sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### Verbote bzw. Einschränkungen für die Böschungen und den abgesenkten Bereich:

- Das Abstellen von Privat-Kfz, Lastkraftwagen und Nutzfahrzeuge (Traktoren, Baufahrzeuge etc.) ist ausschließlich auf Flächen im Niveau des umgebenden Urgeländes zulässig. Ein Zufahren in den abgesenkten Bereich ist nur Betriebsfahrzeugen zur notwendigen Pflege und Erhaltung der Nassbaggerung gestattet.
- Wartungs-, Reinigungs- und Betankungsvorgänge an Fahrzeugen aller Art sind verboten.
- Die Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe wie Mineralölprodukte, Imprägnierungsmittel, Lacke, Farben usw. ist verboten (Ausnahme: Betriebsmittel in Nutzfahrzeugen zur Pflege und Erhaltung der Nassbaggerung).
- Die Verwendung von Pestiziden und Düngemittel ist verboten.
- Das Grillen ist verboten.
- Die Errichtung von offenen Feuerstellen und das Anzünden von Brauchtumsfeuern ist verboten.
- Das Abfeuern von Feuerwerkskörpern ist verboten.
- Die Verwendung von Wasserfahrzeugen mit Verbrennungsmotoren ist verboten. Dies gilt auch für die Verwendung von Schwimmkörpern mit Verbrennungsmotoren wie z.B. Jetbikes, Waterbikes etc.
- Wasserfahrzeuge und Schwimmkörper dürfen nur mit einem gewässerverträglichen Schutzanstrich versehen werden. Die Verwendung von Antifoaling-Mitteln ist verboten.
- Die direkte Einleitung von Oberflächenwässern aus Dach-, Abstell-, Lager- und Verkehrsflächen ist verboten.
- Die Körperpflege im offenen Baggersee ist verboten.
- Die Fischzucht sowie das Zu- bzw. Anfüttern beim Fischen ist verboten.
- Das Abhalten von öffentlichen Massenveranstaltungen aller Art (z.B. Preisfischen, Grillfeste) ist verboten. Ausgenommen davon sind private Feste.
- Die Errichtung von gewerblichen oder vergleichbaren Betrieben wie z.B. Würstelstand, Bootsvermietung, etc. ist verboten.
- Die Verwendung von Hausbooten ist verboten.
- Stege und Landungsbrücken, die neu errichtet werden, dürfen das Ausmaß von 16 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Errichtung von sonstigen Ufereinbauten (ausgenommen zur Sicherung der Böschungen) ist verboten.

# **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

## **Gartenhäuser Badeteich Weyern, 8724 Spielberg**

Version 2.5, Stand: 22.07.2024

### **Projektkurzbeschreibung**

Errichtung einer Gartenhausanlage in Weyern am Badeteich mit bis zu 40 Gartenhäusern und allgemeiner Parkfläche.

### **Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Die Bauherren behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.

Die Bauherren weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann. Irrtum, Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten.



## **Allgemeine Ausführungen**

### **Fundamentierung**

Unter dem Fundament Schotter als Frostkoffer, danach ca. 15 cm Beton-Bodenplatte geflämmt, 10 – 12 cm Isolierung und 5 – 6 cm Estrich bzw. Trockenestrichplatten.

### **Außenwände**

Die Gartenhäuser werden in einer Holzriegelbauweise mit ca. 16 cm innenliegender Isolierung ausgeführt.

### **Deckenkonstruktion**

Deckenkonstruktionen aus Holz.

### **Außenfassade**

Nut und Feder verschalt außen aus Holz lasiert.

### **Fußbodenaufbau**

Ca. 10 – 12 cm Schüttung / Isolierung sowie ca. 5 – 6 cm Estrich bzw. Trockenestrichplatten (siehe Punkt Fundamentierung).

### **Außenanlagen**

Erschließungsflächen sowie auch Parkplätze geschottert. Herstellung bzw. Adaptierung der Erschließungsflächen und Parkplätze nach Fertigstellung der Gartenhausanlage. Größtenteils sind die Außenanlagen/Erschließungsflächen bereits hergestellt.

### **Zäune und Absturzsicherung**

Die Einfriedung der jeweiligen Parzellen sowie die Absturzsicherung zum Badeteich ist von den jeweiligen Grundkäufern selbst durchzuführen und herzustellen. Auf die Gestaltung von etwaigen Einfriedungen wird auf den übergebenen Bebauungsplan sowie den Baubescheid verwiesen.

### **Dachdecker- und Spenglerarbeiten**

Kaltdach mit Eternitsteinen in der Farbe Rot. Dachrinnen bzw. Fallrohre verzinkt in der Farbe Grün.

## **Elektroarbeiten**

Anschluss an das öffentliche Stromnetz. Die Anschlussgebühren für das Stromnetz sind von den Käufern selbst zu tragen.

Generell ist in jedem Raum ein Lichtauslass ohne Fassung und Birne vorhanden. Ansonsten werden in jedem Raum Schukosteckdosen in der erforderlichen Anzahl in Hinblick auf die Nutzung als Gartenhaus hergestellt. Zusätzlich dazu werden in jedem Raum die benötigte Anzahl an Schukosteckdosen hergestellt, damit von Seiten der Käufer bei Bedarf Infrarotpaneele oder Elektrokonvektoren zur Beheizung des Gartenhauses nachgerüstet werden können. Der bauseitige Einbau der Infrarotpaneele oder Elektrokonvektoren ist gegen Aufpreis möglich.

Im Bereich der Küche wird eine Schukosteckdose für den Geschirrspüler, eine Schukosteckdose für den Untertischboiler, eine Schukosteckdose für den Kühlschrank, eine Schukosteckdose hochgestellt für den Dunstabzug sowie zwei Schukosteckdosen im Bereich ober der Arbeitsplatte vorgesehen. Zudem findet sich ein Starkstromanschluss für den E-Herd. Zusätzliche Schukosteckdosen für z. B. Mikrowelle oder ähnliches sind je nach Baufortschritt gegen zusätzliche Verrechnung möglich.

## **Beheizung**

In Jedem Raum wird die benötigte Anzahl an Schukosteckdosen hergestellt, damit von Seiten der Käufer bei Bedarf Infrarotpaneele oder elektrische Konvektoren zur Beheizung des Gartenhauses nachgerüstet werden können.

Aufpreis für Elektrokonvektoren: 1.250,00 EUR inkl. 20% USt.

Etwaige elektrische Fußbodenheizungen im Erdgeschoss müssen vor Bestellung beim Elektriker bestellt werden. Aufpreis ca. 3.000 EUR inkl. 20% USt. Die elektrische Fußbodenheizung funktioniert nur mit Fliesen im gesamten Erdgeschoss. Der Aufpreis für die Fliesenlegerarbeiten (Material, Arbeit, Fußbodenheizungsmatte einspachteln) ist abhängig von den gewählten Fliesen und mit dem Fliesenleger direkt abzustimmen (bei Standard-Fliese 3.000 EUR inkl. 20% USt. Aufpreis). Der Kaufpreis reduziert sich in diesem Fall um 300 EUR, nachdem kein Laminat im Erdgeschoss verlegt wird.

## **Sanitär**

### **Ausstattung Badezimmer**

Duschtasse mind. 80x80cm, Duschkabine Kunststoffglas, Brausestange und Brausetasse, Stand-WC, 100 Liter Boiler, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken mit Armatur.



### **Küche**

Küchenwasseranschlüsse vorhanden.

### **Fenster und Türen**

Kunststofffenster und Balkontüre mind. 2-fach verglast in der Farbe Weiß. Rund um die Fenster und die Balkontüre wird zur farblichen Gestaltung eine grüne Holzleiste angebracht. Eingangstüre aus Kunststoff.

### **Fassade**

Holzfassade außen Nut und Feder verschalt und eingelassen mit Lattung. Innenliegende Isolierung ca. 16 cm.

### **Trockenbauarbeiten**

Nichttragende Innenwände werden als einfach beplankte Gipskartonwände ausgeführt. Die Malerarbeiten beziehen sich nur auf diese Rigipswände.

### **Fliesenlegerarbeiten**

Fliesenlegerarbeiten im Badezimmer. Bodenfliese mind. 60x30 cm in den Farben Anthrazit, Grau oder ähnlichem. Wandfliesen bis auf Türstockhöhe gefliest mind. 60x30 cm in den Farben Weiß oder Beige.

Zu Fliesen im Erdgeschoss (ggf. in Verbindung mit elektrischen Fußbodenheizungen) siehe Punkt „Beheizung“.

### **Bodenlegearbeiten**

Laminat mittlerer Qualität im Erdgeschoss und Obergeschoss. Farbe Buche oder Eiche je nach Verfügbarkeit.

### **Türen**

#### **Wohnungseingangstüren**

Kunststoffeingangstüre mit Durchgangslichte mind. 90x200 cm inkl. Beschlag in der Farbe Weiß mit ggf. grünem Rand.

#### **Innentüren**

Türen innen Holz weiß mit Stahl- oder Holzzarge. Farbänderungen durch die Bauherren vorbehalten.

## **Malerarbeiten**

Nur Rigipswände werden zweimal einfarbig in der Farbe weiß gestrichen. Holz innen bleibt natur (Träger/Balken).

## **Außenanlage**

Erschließungsflächen sowie auch Parkplätze geschottert. Herstellung der Erschließungsflächen und Parkplätze nach Fertigstellung der Gartenhausanlage soweit erforderlich (teilweise sind diese Anlagen bereits hergestellt und müssen nach Gesamtfertigstellung ggf. nur noch adaptiert und ausgebessert werden).

Regenwasser versickert auf Eigengrund. Die Ableitung der Dachwässer erfolgt mittels Fallrohren und wird im Kiesstreifen rund um das Gartenhaus zur Versickerung gebracht.

Es erfolgt keine Gestaltung der Gartenanlage der jeweilig verkauften Parzelle, diese ist von den Käufern selbst herzustellen, zu humusieren und zu begrünen. Die Aufschüttung der jeweiligen Parzelle mit Erde und einer groben Angleichung kann von den Bauherren gegen Aufpreis von 500,00 EUR inkl. 20 % USt. mitgemacht werden. Die Feinangleichung sowie das Einsäen des Rasens ist in Eigenregie durchzuführen. Alternativ kann vom Erdlager der Anlage (im Bereich der Bauhütte der Erdwall) die Erde zur Aufschüttung in Eigenregie unentgeltlich entnommen werden (ca. 20 m<sup>3</sup> pro Haus/Parzelle).

Die Einfriedung der jeweiligen Parzellen sowie die Absturzsicherung zum Badeteich ist von den jeweiligen Grundkäufern selbst durchzuführen und herzustellen. Auf die Gestaltung von etwaigen Einfriedungen wird auf den übergebenen Bebauungsplan sowie den Baubescheid verwiesen.

Seitens der Bauherren werden keine Stege im Wasser errichtet. Festgestellt und von den Käufern zustimmend zur Kenntnis genommen wird, dass im östlichen Bereich des auf Grundstück 591/1 KG Weyern befindlichen Sees im Bereich der Grundstücke 591/27, 591/28, 519/29, 591/30, 591/31, 591/32, 591/33, 591/35, 591/37, 591/7 und 591/8 (letzter Bauabschnitt) insgesamt 2 Stege in das Wasser im östlichen Badeteichbereich am GSt. 591/1 gemäß den Vorgaben des Wasserrechtsbescheides der BH Murtal BHMT-19230/2017-34 vom 23.04.2021 (max. je 16 m<sup>2</sup> lt. Bescheid) errichtet werden dürfen. Eine Rechtseinräumung der Errichtung eines Steges erfolgt nicht. Die allfällige Errichtung eines Steges ist aufgrund der Beschränkung auf zwei Anlagen zwischen den Eigentümern der genannten Grundstücke abzustimmen und wird zur Kenntnis genommen, dass die Nutzungen gemeinschaftlich erfolgt.



## **Anschlussgebühren**

Die Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und Strom sind zusätzlich zum Kaufpreis vom Käufer zu tragen.

Ungefähre Anschlusskosten Kanal und Wasser: 2.250,00 EUR inkl. 10 % USt.

Ungefähre Anschlusskosten Strom: 1.000,00 EUR inkl. 20 % USt.

## **Aufpreise**

Gegen Aufpreis können folgende Leistungen zusätzlich bezogen werden (je nach Baufortschritt):

Stromheizung (elektrische Konvektoren) im gesamten Haus: 1.250,00 EUR inkl. 20 % USt.

Sprossenheizkörper im Badezimmer elektrisch (ca. 750 Watt): 750,00 EUR inkl. 20 % USt.

Grobaufschüttung des Grundstückes (letzte Humusschicht sowie Einsaat nicht enthalten): 500,00 EUR inkl. 20 % USt.

Wendeltreppe hochwertiger im Innenbereich: 750,00 EUR inkl. 20 % USt.

Gartenwasserarmatur Kemper (frostsicher): 500,00 EUR inkl. 20 % USt. (je nach Baufortschritt)

Verlegung vom Kunden beigestellter Parkettboden: 850,00 EUR inkl. 20 % USt.

Pflasterung einer Terrasse (Standard-Pflasterstein): 125,00 EUR inkl. 20% USt. pro m<sup>2</sup>

Randleisten (z. B. bei Terrasse): 35,00 EUR inkl. 20% USt. pro Lfm.

Klimaanlage (Marke Panasonic) im Wohnzimmer und den beiden Zimmern im OG inkl. Elektroarbeiten: 8.100,00 € inkl. 20% USt.

Elektrische Fußbodenheizung im EG inkl. Fliesenlegerarbeiten (Standard Fliese): 6.000,00 € inkl. 20% USt.

Aufputz-Rollläden im gesamten Haus mit Insektenschutz-Rollo bzw. Insektenschutzschwingtüre bei Terrassentüre: 5.000 € inkl. 20% USt.

**EIGENHEIMVERSICHERUNG**

Vermittelt durch  
Johann Milchberger  
Team 24 Versicherungsmakler &  
Vermögensb  
Telefonnummer: 0043 3512 829 82  
Faxnummer: 0043 3512 829 82  
E-Mail: office@team-24.at

Unverbindliche Prämienauskunft Nr. DWO2702116 – dsw0736020

17.05.2024

Wir freuen uns, dass Sie sich für unsere Versicherungslösungen interessieren und dürfen Ihnen die auf Ihre persönlichen Wünsche angepasste Prämienauskunft senden.

**DONAU Privatschutz Wohnen**

VersicherungsnehmerIn	
Partnernummer:	2922885203
Name:	
Geburtsdatum:	
Adresse:	

Versicherungsort	
Schrebergartensiedlung	8724 Spielberg, Österreich

**LEISTUNGSÜBERSICHT**

Versicherungsleistungen im Überblick (Beträge in EUR)	
Beschreibung	Versicherungssumme
<b>DONAU PRIVATSCHUTZ WOHNEN - EIGENHEIMVERSICHERUNG</b>	
<b>Haushaltsversicherung</b>	
Variante Haushalt Plus	
Neuwert	108.816,00
<b>Feuerversicherung</b>	
Variante Feuer Plus	
Neuwert	165.350,00

Landesdirektion Kärnten, St. Veiter Ring 13A, 9020 Klagenfurt, Telefon: +43 50 330 70150  
ServiceLine: +43 50 330 330, donau@donauversicherung.at, donauversicherung.at  
Creditor-ID: AT34ZZ200000003107, IBAN: AT67 2011 1403 1004 1414, BIC: GIBAATWWXXX



DONAU Versicherung AG Vienna Insurance Group  
Sitz in 1010 Wien, Schottenring 15, FN 32002m, Handelsgericht Wien

1140282289-01  
Seite 1 von 16



## EIGENHEIMVERSICHERUNG

Unverbindliche Prämienauskunft Nr. DWO2702116 – dsw0736020

<b>Sturmversicherung</b>	
Variante Sturm Plus	
Neuwert	165.350,00
<b>Leitungswasserversicherung</b>	
Variante Leitungswasser Plus	
Neuwert	165.350,00
<b>Glasbruch</b>	
Glasbruch Eigenheim	
Erstes Risiko	10.000,00
<b>Haftpflichtversicherung</b>	
Variante Haftpflicht Plus	
Haftpflicht für Haus- und Grundbesitz	
Pauschalversicherungssumme	6.000.000,00
<b>Nachlässe</b>	
<b>Prämie (Beträge in EUR)</b>	
<b>Monatlich zu bezahlende Prämie</b>	49,77
Alle Prämien inklusive Versicherungssteuer	
Alle Prämien unter Berücksichtigung sämtlicher Zuschläge und Nachlässe	

HPHHFESTLWGLRSTE-34,00-34,00-34,00-34,00-34,00-34,00-00-00-00-00,00

## DONAU Privatschutz Wohnen - Eigenheimversicherung mit Wertanpassung

<b>Versichert ist (Beträge in EUR)</b>	
<b>Hauptgebäude:</b>	<b>Hauptgebäude</b>
Aufgrund der m <sup>2</sup> -Berechnung und Vereinbarung der Wertanpassung besteht Unterversicherungsverzicht gemäß Klausel 1016K.	
<b>Gebäudesumme:</b>	<b>165.350,00</b>
<b>Versicherte Sparten:</b>	<b>Feuerversicherung Plus, Sturmversicherung Plus, Leitungswasserversicherung Plus, Haftpflichtversicherung Plus</b>
Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Erdgeschoß:	38,00 m <sup>2</sup>
Mansarde:	38,00 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2023
<b>Wohnungsinhalt</b>	
Aufgrund der m <sup>2</sup> -Berechnung und Vereinbarung der Wertanpassung besteht Unterversicherungsverzicht gemäß Klausel 1006K.	
<b>Inhaltssumme:</b>	<b>108.816,00</b>
<b>Versicherte Sparten:</b>	<b>Haushaltsversicherung Plus</b>
Nutzung:	Nicht ständig bewohnt mit Sicherung
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Wohnart:	Ein, Zwei, Dreifamilienhaus



17.05.2024

114305028941  
Seite 2 von 16



## Limnologisches Gutachten und Badegewässerbeurteilung 2023

(gem. ÖN M 6230 und Badegewässerverordnung)

### Freizeitanlage Enzinger in 8720 Knittelfeld, KG Weyern

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Enzinger Brunhilde und Eduard Unterer Dorfgrund 7 8724 Spielberg</b>
<b>Probenahme:</b>	7.8.2023
<b>Berichtausfertigung:</b>	26.9.2023
<b>Seitenanzahl:</b>	insgesamt 10 Seiten

Aufgrund der vorliegenden organoleptischen, physikalisch-chemischen und hydrobiologischen Ergebnisse ist keine übermäßige trophische Belastung des Badesees vorhanden, es gibt keine Tendenzen zur Massenvermehrung bei den kritischen Algengroßtaxa Grün- und Blaualgen und das Gewässer entspricht insgesamt einer Trophiestufe I-II, geringe bis mäßige trophische Belastung, oligo-mesotroph.

Die Richt- und Grenzwerte bei den Parametern gem. Anlage 6 des § 5 Abs. 5 der BGewV. werden eingehalten.

Das Gewässer entspricht den Anforderungen als Badegewässer und weist eine sehr gute Qualität auf.

Datum/Unterschrift:

3.10.2023, Dr. Krainer

DIESER PRÜFBERICHT STELLT EINE EINHEIT DAR UND DARF NUR VOLLINHÄLTICH OHNE WEGGLASSUNG ODER HINZUFÜGUNG VERÖFFENTLICHT WERDEN. SOLL ER AUSZUGSWEISE ABGEDRUCKT ODER VERVIELFÄLTIGT WERDEN, SO IST VORHER DIE GENEHMIGUNG DES GUTACHTERS EINZUHOLEN.



## Objektbeschreibung

Sie träumen schon des längeren von einem eigenen **Ferien- und Gartenhaus**? Dann haben wir das richtige für Sie! Zum Verkauf gelangen **Neubau Ferien- bzw. Gartenhäuser** in Spielberg. Rund um den **Badeteich** Weyern (Spielberg) entsteht eine Garten- bzw. Wochenendhausanlage mit **direktem Zugang zum Teich**! Verbringen Sie Ihre Wochenenden und Urlaube im eigenen Feriendomizil ganz in der **Nähe des Red Bull Rings** zu leistbaren Preisen!

Die knapp **55,12 m<sup>2</sup>** großen Einheiten verfügen im Erdgeschoss über einen **Eingangsbereich**, ein **Badezimmer** mit Dusche und WC und eine **Wohnküche**. Im **Obergeschoss** stehen Ihnen **2 Räume** zur Verfügung. Die genauen Ausstattungsdetails entnehmen Sie bitte dem beiliegendem Exposé bzw. der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die **Grundstücksgröße** beträgt zwischen **203 m<sup>2</sup>** und **404 m<sup>2</sup>**.

Es handelt sich aktuell um den **letzten Bauabschnitt**! Schnell zugreifen, **nur noch 3 Häuser** verfügbar:

Grundstück 591/27 (**Musterhaus 23**) mit 203 m<sup>2</sup> inkl. Kleingartenhaus um 103.000 EUR

Grundstück 591/35 (**Haus 37**) mit 281 m<sup>2</sup> inkl. Kleingartenhaus um 107.000 EUR

Grundstück 591/37 (**Haus 38**) mit 284 m<sup>2</sup> inkl. Kleingartenhaus um 105.000 EUR

Gemäß **Wassergutachten 2023** weist der Teich eine **sehr gute Qualität** für Badegewässer auf! Gerne übermitteln wir Ihnen auch dieses Gutachten! **Weitere Unterlagen** wie z. B. Baubescheide, Bebauungsplan, Grundbuchsauszug, Kaufvertragsentwurf, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Teilungsplan etc. werden **gerne auf Anfrage zur Verfügung** gestellt.

Eckdaten des Projektes:

- Anschluss an das **öffentliche Stromnetz** (Anschlussgebühren sind vom Käufer zu tragen)
- Gartenhaus auf **Eigengrund** (keine laufende Pacht)
- keine Haupt- oder Nebenwohnsitze - ausschließlich Gartenhaus- / Feriennutzung
- **Badeteichzugang**

- Kaufpreis **ab 103.000 EUR** (siehe Preisliste)
- ausreichend Steckdosen für Heizung, Küche etc.
- **Waschmaschinenanschluss** im Badezimmer vorhanden
- **Küchenwasseranschlüsse** vorhanden
- **Kunststofffenster 3-fach** verglast in der Farbe weiß
- Bodenfliesen mind. 60x30, Wandfliesen bis auf Türstockhöhe mind. 60x30
- Laminat mittlerer Qualität im EG & OG
- **Nebengebäude bis 6 m<sup>2</sup> zulässig** wie z. B. Gerätehütte (nicht im Preis enthalten)
- **Terassenüberdachung bis 15 m<sup>2</sup> zulässig** (nicht im Preis enthalten)
- **PV-Anlage, Klimaanlage, Rollläden, elektrische Fußbodenheizung, Gartenwasserarmatur etc. gegen Aufpreis** möglich
- Erschließungsfläche sowie auch Parkplätze geschottert entlang der Erschließungsstraße

Die angegebenen **Betriebskosten** in Höhe von **ca. 75 EUR pro Monat** umfassen Müll, Wasser, Kanal, Grundsteuer sowie den Kostenbeitrag für die jährliche Wasserprobenentnahme. Die Gemeindeabgaben wurden umsichtig geschätzt (Wasser und Kanal verbrauchsabhängig). Die **Gebäude- und Haushaltsversicherung** des Hauses kostet **ca. 50 EUR pro Monat**. **Strom je nach Verbrauch** und Heizverhalten.



Es steht Ihnen auch ein Teichzugang zur Verfügung. Bis zur Fertigstellung der Gesamtanlage haben Sie ein Nutzungsrecht, danach wird Ihnen mind. 1/80 Anteil an der Teichanlage sowie der Erschließungsstraßen übertragen.

*Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen Termin mit Hr. Tobias Weigl unter [0660/47 40 573](tel:06604740573) bzw. unter [tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at](mailto:tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at)!*

*Hinweis: Bei der dargestellten Einrichtung handelt es sich um KI generierte Möbel die nicht Teil der Liegenschaft sind und nur zur Veranschaulichung dienen!*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap