MAREMA

www.marema.at

LENGAU - AMEISBERG

modern und außergewöhnlich wohnen

Marema Immobillien GmbH · 5020 Salzburg · Innsbrucker Bundesstraße 71/1/1 · e-mail: info@marema.at

Modernes und außergewöhnliches Wohnen in Lengau

Erleben Sie modernes Wohnen in verkehrsgünstiger Lage im südlichen Innviertel zwischen Oberösterreich und Salzburg! Das Wohnbauprojekt Ameisberg" von Marema liegt in der aufstrebenden Gemeinde Lengau am Rande einer kleinen Siedlung mit Blick auf das Alpenvorland.

Das Neubauprojekt verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Friedburg und der nächste Nahversorger sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Die modernen und komfortablen Reihenhäuser im Wohnungseigentum bieten Ihnen und Ihren Lieben, mit ca. 160 m² Gesamtwohnfläche, ausreichend Platz zum Leben und Entspannen.

Die außergewöhnliche Split-Level-Bauweise ermöglicht eine optimale Raumnutzung mit viel persönlichem Freiraum für individuelle Entfaltung und Privatsphäre.

Jedes Haus verfügt über eine Süd-Ost-Terrasse zum gemeinsamen Frühstück in der Sonne und eine große Süd-West-Terrasse zum Entspannen und Genießen.

Die Reihenhäuser im Wohnungseigentum werden in Massivbauweise errichtet und weisen sehr gute ökologische und energiesparende Kennwerte auf. Gepaart mit der energiesparenden Haustechnik durch die Herstellung einer eigenen Wärmepumpenanlage mittels Tiefenbohrung ist mit geringen Heizkosten zu rechnen. Als Besonderheit verfügt jedes Haus über einen eigenen Kamin.

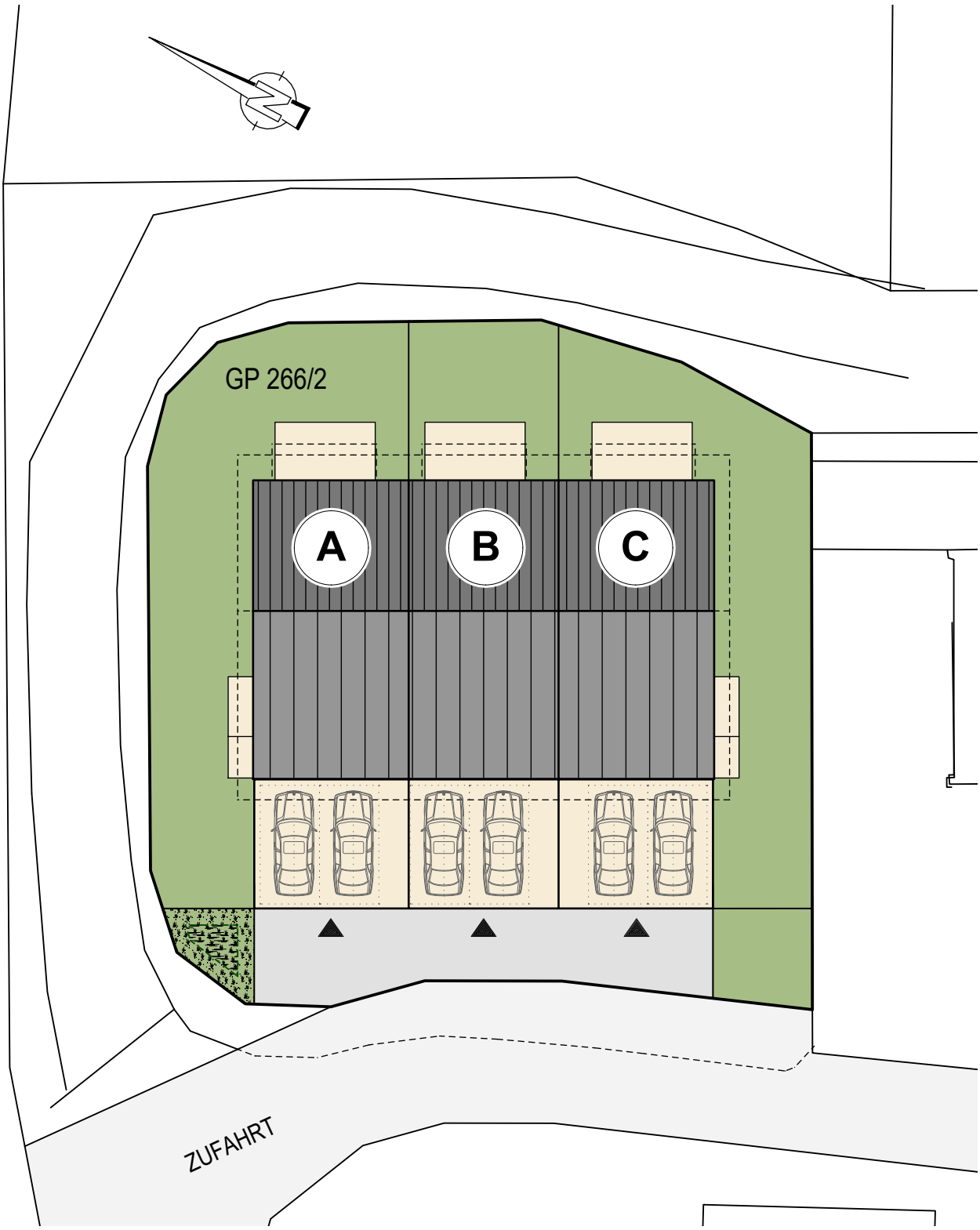
Auf Kundenwunsch kann gegen Aufpreis auch eine eigene Photovoltaikanlage auf dem Hausdach installiert werden.

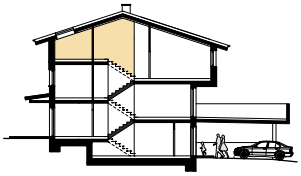
Entscheiden Sie sich für Ihr Traumhaus von MAREMA und erleben Sie ein neues Wohngefühl!

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der gegenständlichen Wohnanlage um Wohnungseigentum und nicht um Realeigentum handelt. In diesem Dokument ist daher mit der Bezeichnung Reihenhaus immer ein Reihenhaus im Wohnungseigentum gemeint.

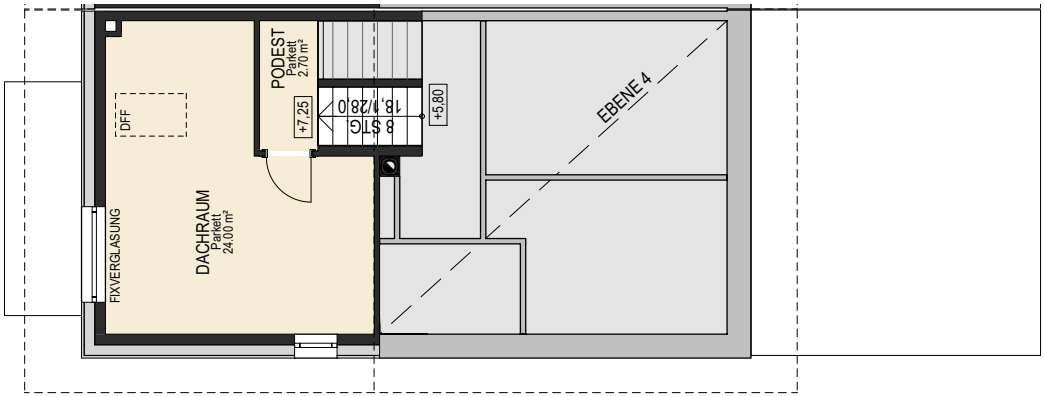
Alle Kartendaten © 2023 Google

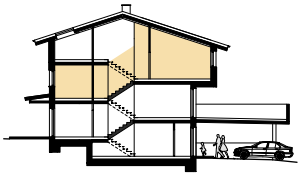
Lageplan



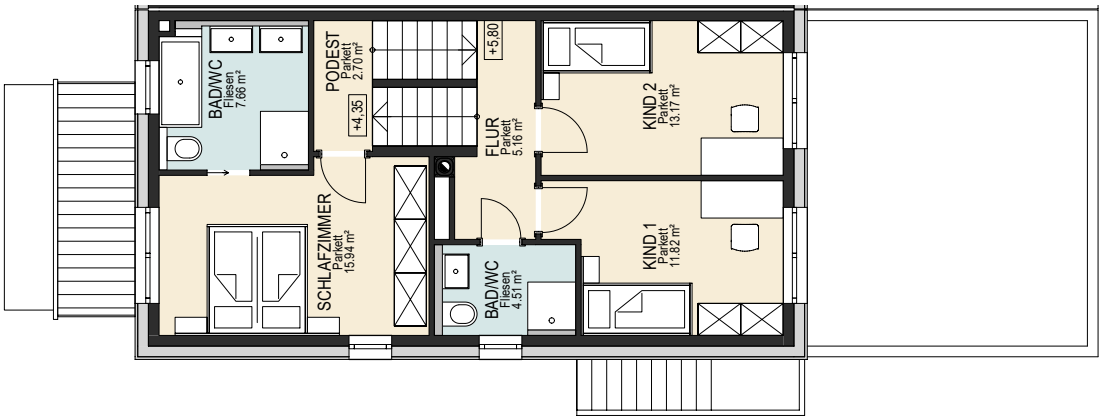


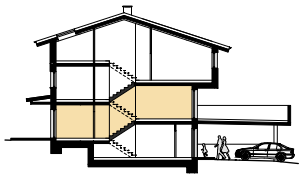
Ebene 5



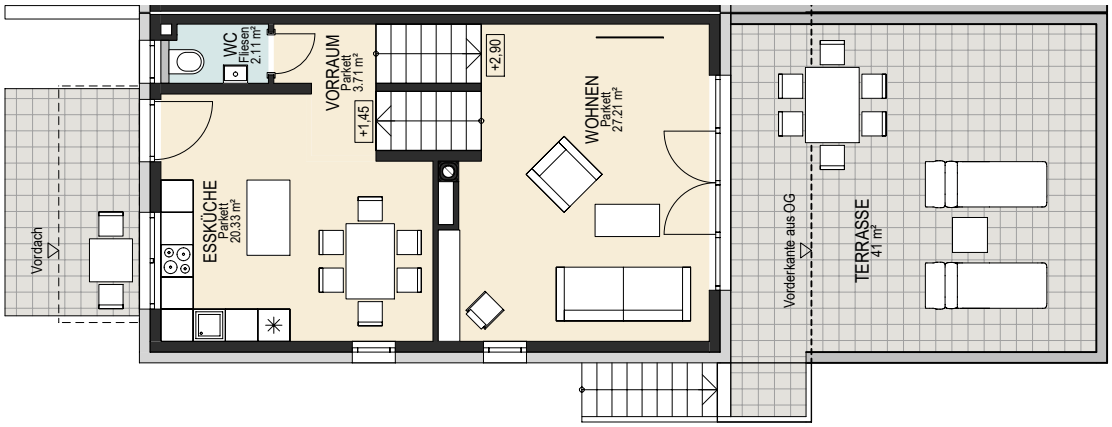


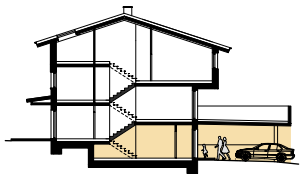
Ebene 3 und 4



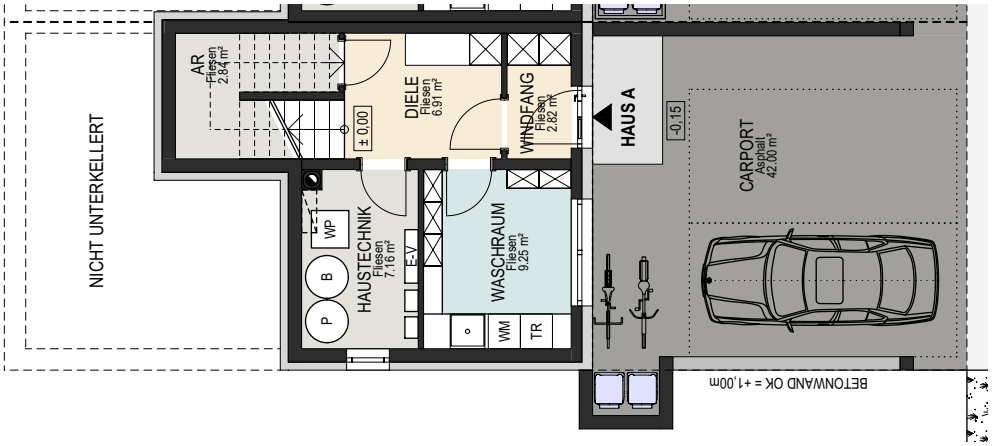


Ebene 1 und 2

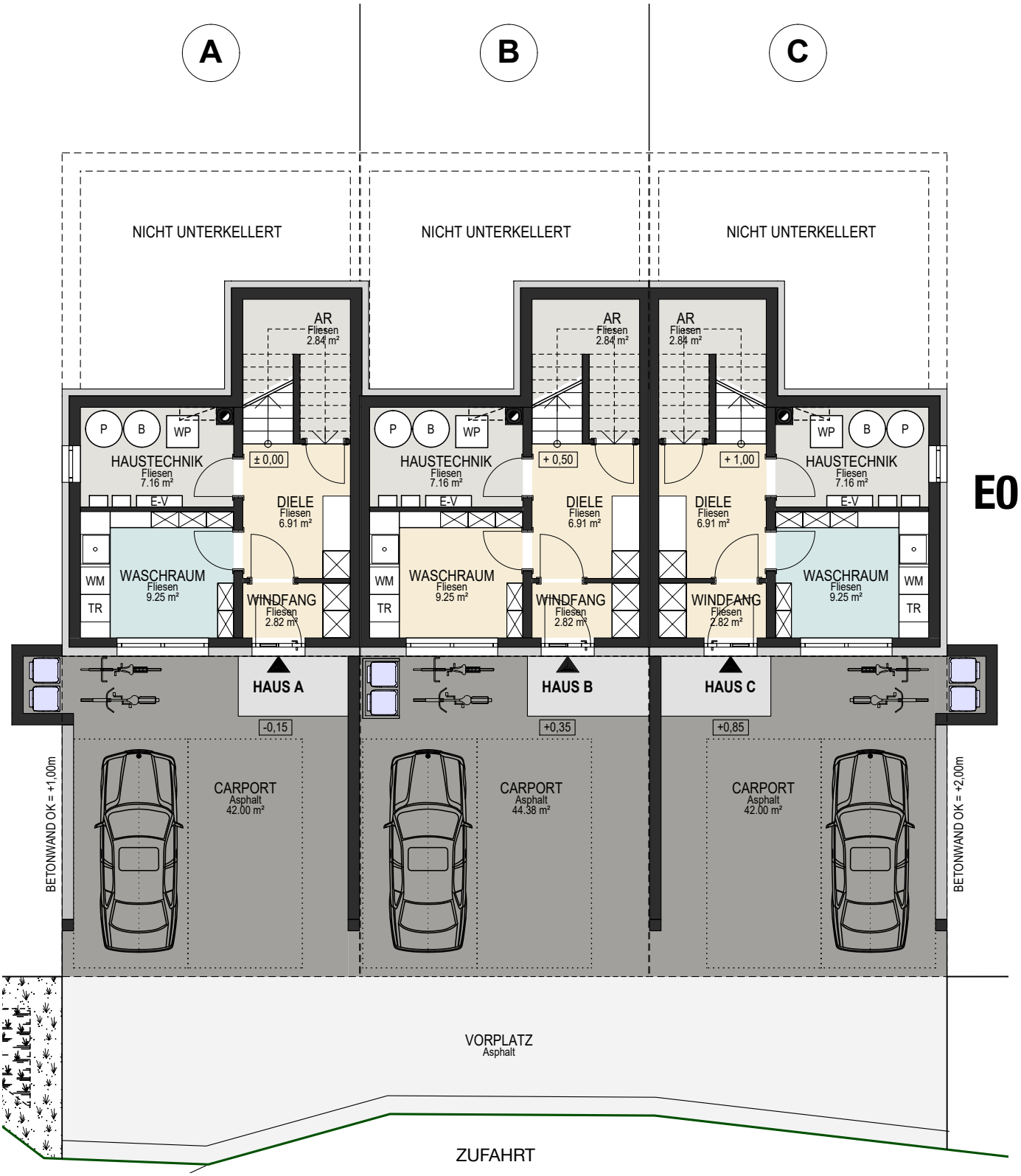




Ebene 0



Ebene 0


A
B
C
NICHT UNTERKELLERT
NICHT UNTERKELLERT
NICHT UNTERKELLERT
AR
Fliesen
2.84 m²
P
B
WP
HAUSTECHNIK
Fliesen
7.16 m²
± 0,00
+ 0,50
+ 1,00
E-V
DIELE
Fliesen
6.91 m²
WM
TR
WASCHRAUM
Fliesen
9.25 m²
WINDFANG
Fliesen
2.82 m²
E0
HAUS A
HAUS B
HAUS C
-0,15
+0,35
+0,85
CARPORT
Asphalt
42.00 m²
CARPORT
Asphalt
44.38 m²
CARPORT
Asphalt
42.00 m²
BETONWAND OK = +1,00m
BETONWAND OK = +2,00m
VORPLATZ
Asphalt
ZUFAHRT

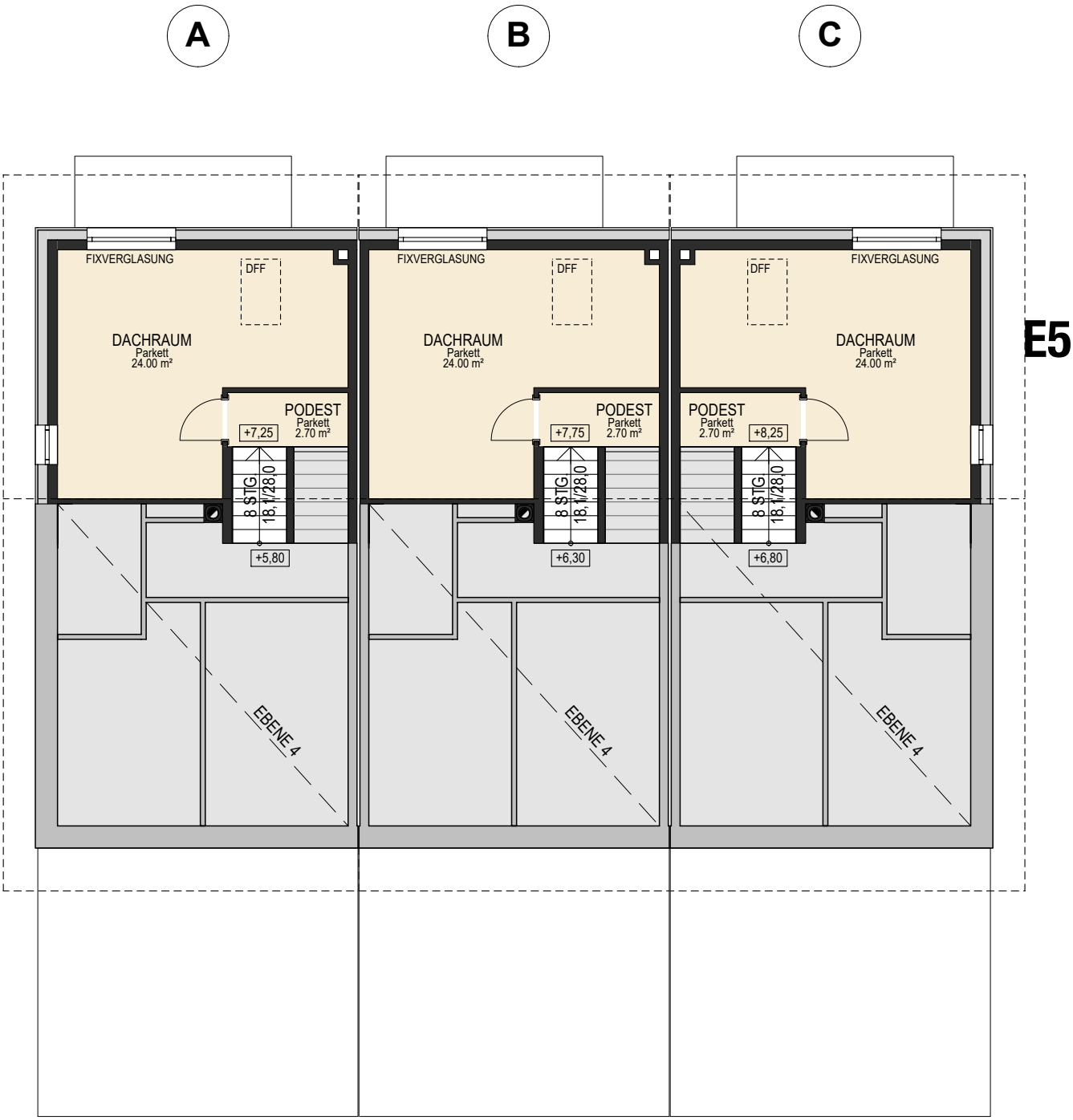
MAREMA

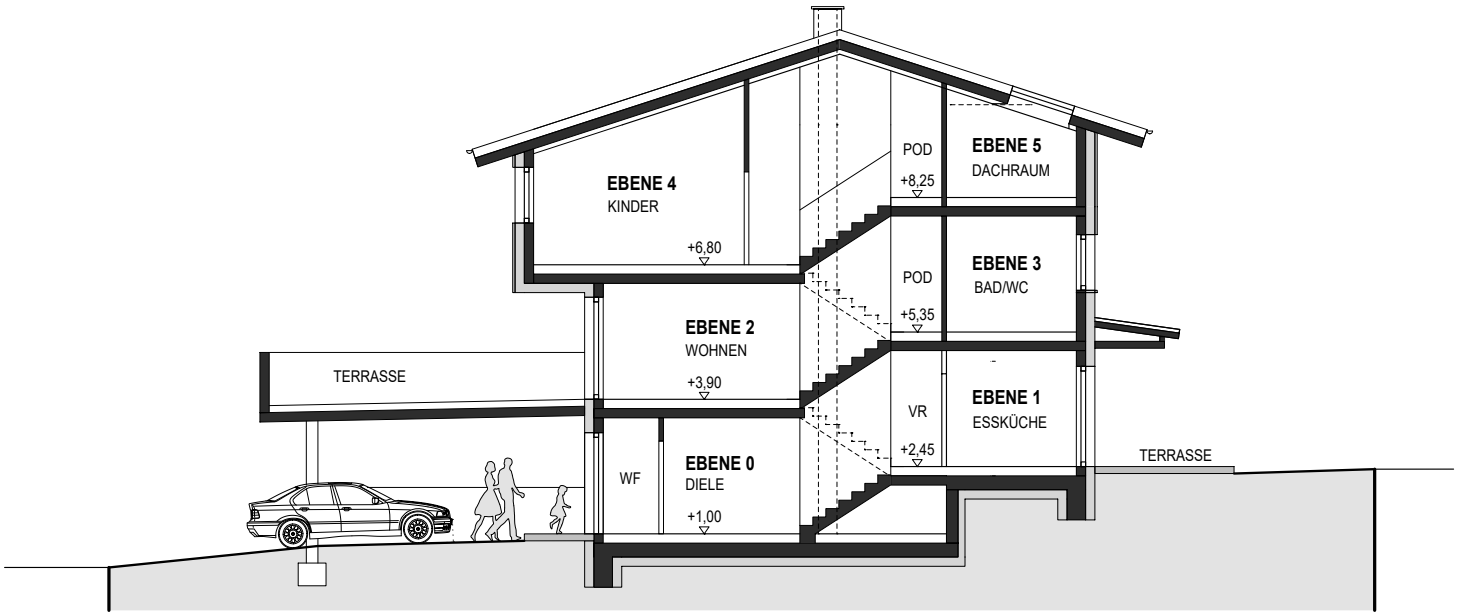
Ebene 1 und 2

Ebene 3 und 4

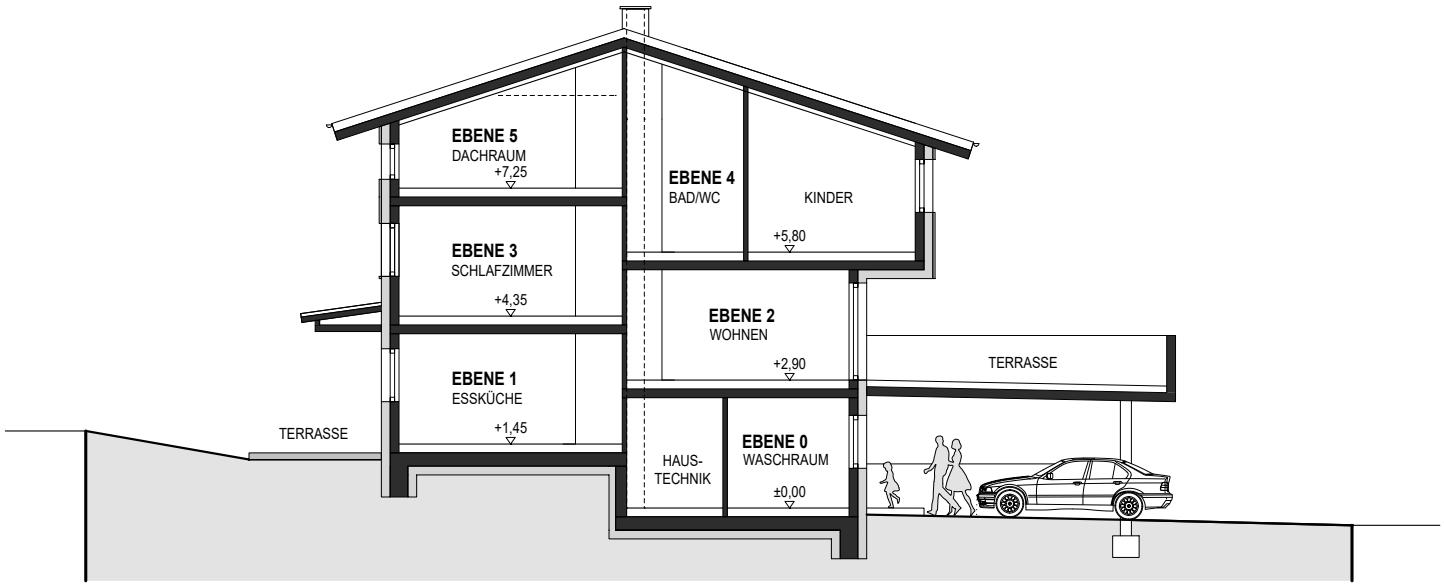
A
B
C
E3
E4
BAD/WC
Fliesen
7.66 m²
SCHLAFZIMMER
Parkett
15.94 m²
PODEST
Parkett
2.70 m²
+4,35
+4,85
+5,35
BAD/WC
Fliesen
4.51 m²
FLUR
Parkett
5.16 m²
+5,80
+6,30
+6,80
KIND 1
Parkett
11.82 m²
KIND 2
Parkett
13.17 m²

Ebene 5


A
B
C
E5
FIXVERGLASUNG
DFF
DACHRAUM
Parkett
24.00 m²
PODEST
Parkett
2.70 m²
+7,25
+7,75
+8,25
8 STG
18,1/28,0
+5,80
+6,30
+6,80
EBENE 4



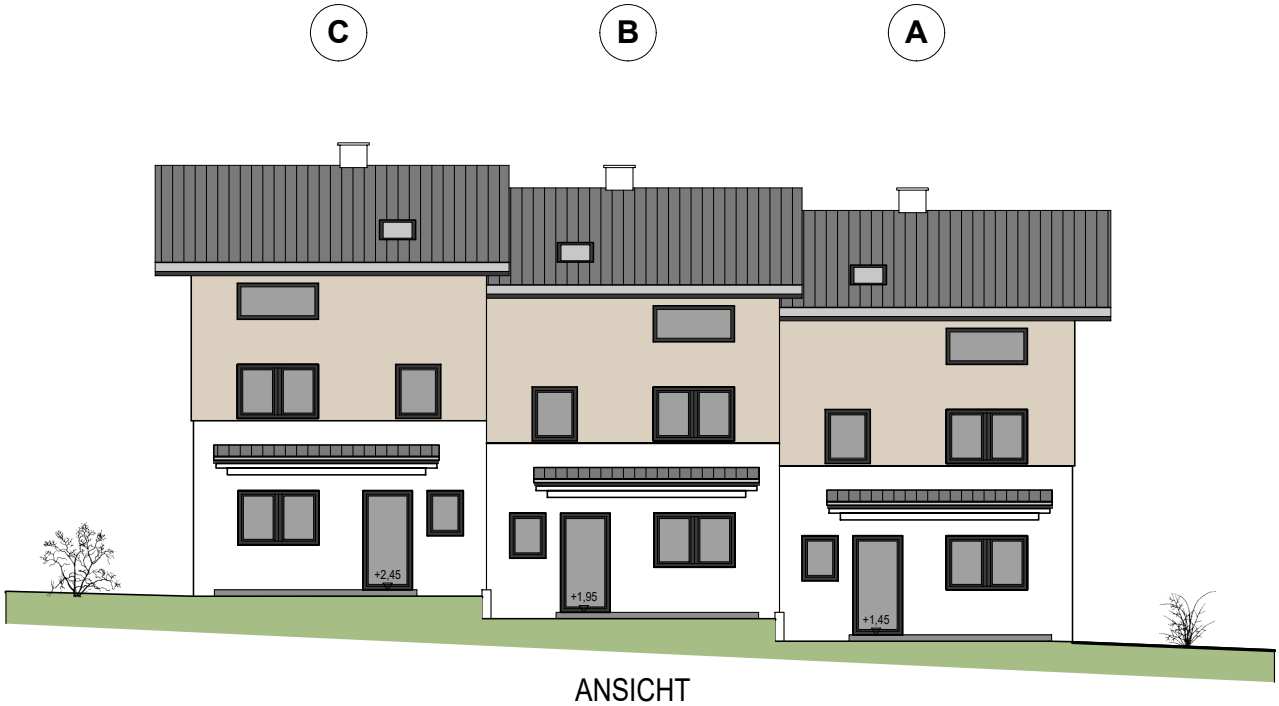
SCHNITT 1-1
SÜDOST - Haus C



SCHNITT 2-2
NORDWEST - Haus A

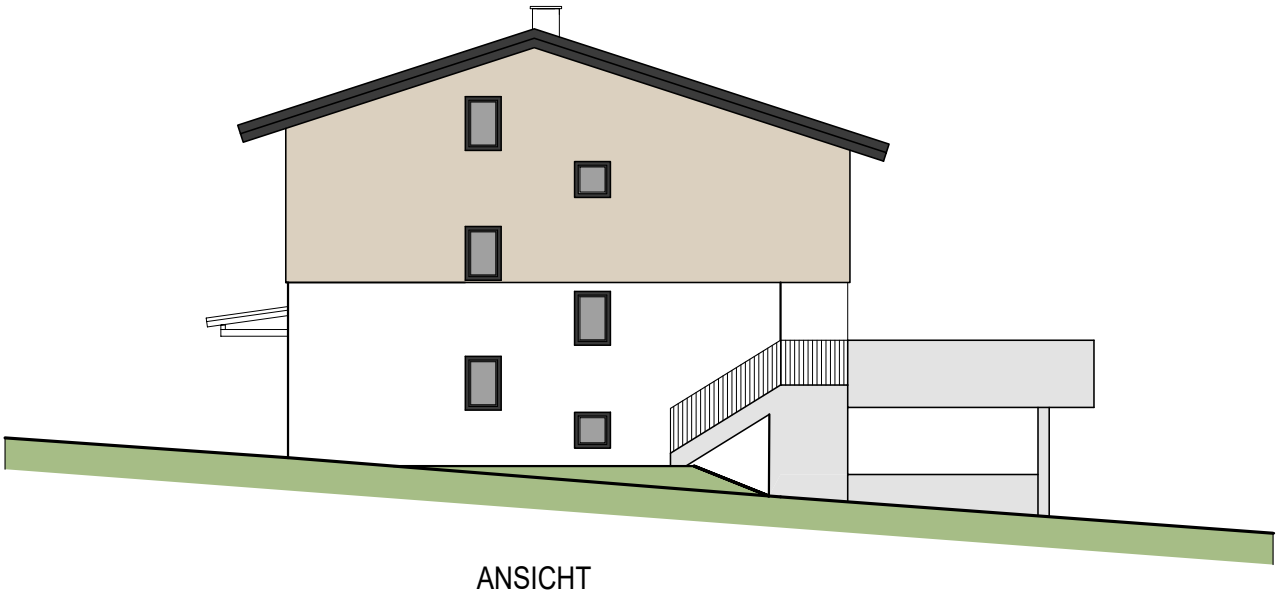
Ansichten

ANSICHT
SÜDWEST

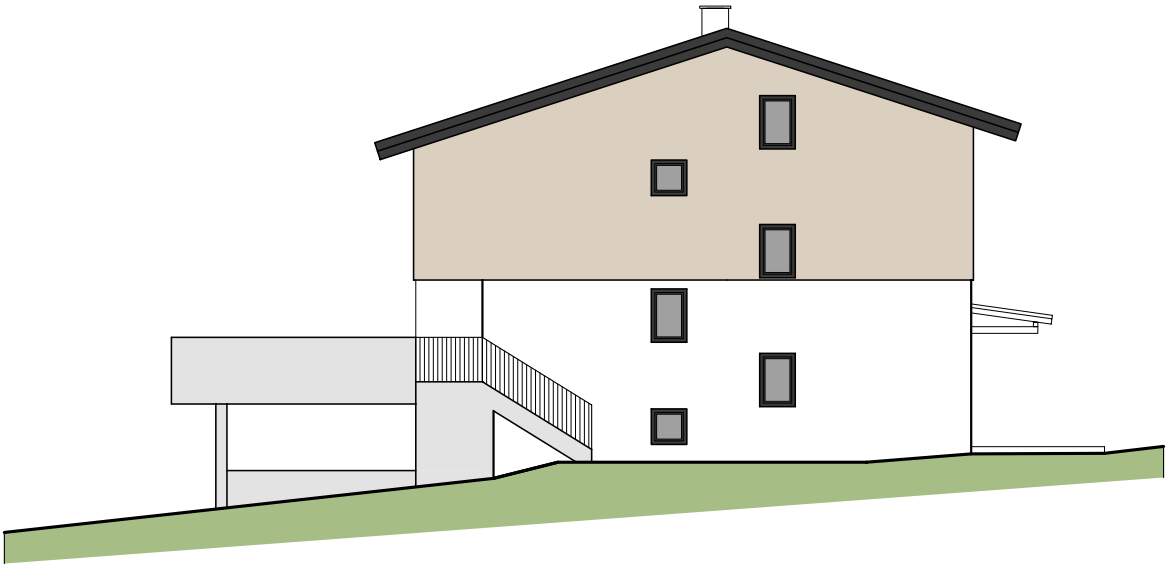


ANSICHT
NORDOST

Ansichten



ANSICHT
NORDWEST



ANSICHT
SÜDOST

Wohnbeispiel Wohnzimmer

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Lengau - Ameisberg

Wohnbeispiel Wohnzimmer

Reihenhäuser A, B und C

Ebene	Räume	Bruttofläche
E0 KG	Windfang, Diele, Waschraum	18,98 m²
E1 EG	Essküche, Vorraum, WC	26,15 m²
E2 EG	Wohnzimmer	27,21 m²
E3 OG	Schlafzimmer, Bad/WC, Podest	26,30 m²
E4 OG	Kind 1, Kind 2, Bad/WC, Flur	34,66 m²
E5 DG	Dachraum, Podest	26,70 m²
Wohnfläche ohne Kellerräume		**160,00 m²**
E0 KG	Abstellraum, Haustechnik	10,00 m²
Gesamtfläche brutto gemäß Einreichplan		**170,00 m²**

Bauweise

Keller - Ebene 0:	Der Keller wird in Stahlbeton-Massivbauweise ausgeführt. Die Stärke der Bodenplatte sowie der Wände richtet sich nach den statischen Erfordernissen. Der Boden wird lt. Exposéplänen hergestellt.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken lt. Statik.
Außenwände Fassade:	Verputzt, tragendes Wandsystem und Wärmedämmplatten lt. Energieausweis.
Verblechungen:	Sämtliche Verblechungen aus verzinkt-beschichtetem Blech nach Wahl des Bauträgers.
Tragende Innenwände:	Tragendes Wandsystem beidseits verputzt.
Zwischenwände::	Zwischenwandsteine beidseits verputzt.
Innentreppen:	Vom Erdgeschoss (Ebene 1) bis zum Dachgeschoss (Ebene 5) werden die Trittstufen der Stahlbetonstiege mit dem gewählten Holzboden verkleidet. Die Stufenspiegel werden weiß gemalt.
Außentreppen	Die Außentreppen der Häuser A und C von der Terrasse in den Garten werden als unverkleidete Stahlbetontreppen ausgeführt. Diese Treppen erhalten ein verzinkt-beschichtetes Stabgeländer aus Stahl.
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl laut statischem Erfordernis in gedämmter Ausführung. Die Untersichten mit Gipskarton verkleidet und verspachtelt.
Dacheindeckung:	Blecheindeckung, verzinkt-beschichtet oder gleichwertig.
Terrassen:	Plattenbelag im Format 60x60 cm, Stärke ca. 2 cm, im Kiesbett oder auf Abstandhaltern verlegt.
Verputz Innen:	Glättputz bei allen tragenden und nicht tragenden Wänden, ausgenommen betonierte Wände im Kellerbereich (Ebene 0: Haustechnikraum und Abstellraum unter der Treppe).
Fenster / Beschläge:	Fenster Kunststoff-Alu mit 3-Scheibenisolierverglasung und Dreh oder Dreh-Kippbeschlag bzw. Fixverglasung.
Beschattung:	Bei allen Fenstern in Wohnräumen (außer im Dachgeschoss - Ebene 5) wird für eine optionale Beschattung ein Unterputz Raffstorekasten sowie eine Leerverrohrung für Funkfernbedienung vorgesehen.
Fensterbänke:	Innen: Fensterbänke in Kunststein oder Helopal Außen: beschichtete Aluminium-Fensterbänke
Hauseingangstüre:	Überdachter Zugangsbereich in Ebene 0 mit Spion in der Haustüre.
Dachraum:	Im Dachraum wird ein beheizter Estrich ausgeführt. Die Giebelwände sind verputzt und die Dachuntersicht (Gipskarton) wird verspachtelt.
Carport:	Asphaltbelag

Innenausstattung

Innentüren:	Glatte, weiß lackierte Holz-Umfassungszargen und Türblätter mit Beschlägen aus Edelstahl.	
Malerarbeiten:	Sämtliche Wände und Decken (außer im Dachgeschoss) mit Mineralfarbe weiß gemalt.	
Bodenbeläge:	Gemäß den Grundrissplänen dieses Exposes.	
	Wohn- und Schlafräume:	Parkettboden
	Ebene 0: Eingang, Waschraum, Diele, ..	Bodenfliese 60x60 cm
	WC und Bad:	Bodenfliese 60x60 cm
	Fugen:	Standardgrau
Wandbeläge:	WC:	Wandfliese 60x60 cm bis ca. 1,20 m Höhe verfließt.
	Bad:	Wandfliese 60x60 cm bis ca. 2,10 m Höhe verfließt.
	Fugen:	Standardgrau

Wohnbeispiel Wohnzimmer

Außenanlage

Außenwasseranschluss:	Bei jedem Reihenhaus wird bei der Hauptterrasse eine frostsichere Auslaufarmatur vorgesehen.
Zufahrt & Parkplätze:	Asphaltbelag bzw. Pflaster, siehe Lageplan.
Grünflächen:	Humusiert und eingesät.
Zäune und Hecken:	Die Abgrenzung der Gärten zu den Nachbarn innerhalb der Wohnanlage, zu den Allgemeinflächen sowie gegenüber den Nachbargrundstücken außerhalb der Projektliegenschaft erfolgt mittels Zäunen. Funktionstaugliche bestehende Zäune und Einfriedungen bleiben erhalten.

Ausstattung Haustechnik

Einrichtungsgegenstände:	Keramik weiß
Armaturen und Accessoires:	Verchromt Überzeugen Sie sich rechtzeitig vor der Montage von der Standardausführung.
Küche:	Geräteanschlüsse: Ein Anschluss für einen elektrischen Geschirrspüler. Wasseranschlüsse: Warm- und Kaltwasseranschluss über die zentrale Wasseraufbereitung für Ihre Küchenspüle und Ihren Geschirrspüler ist bereits vorgesehen. Sämtliche Armaturen, Küchenspüle und Geschirrspüler sind nicht enthalten.
WC:	Toilette: Wandklosett aus weißem Kristallporzellan mit WC-Sitzbrett, Deckel und Rollenhalter, Unterputz-Spülkasten mit Betätigungsplatte mit Wasserspartaste Handwaschbecken: aus weißem Kristallporzellan, wird mit einem Spiegel 60x40 cm und einer Einhebel-Waschtischarmatur mit Warm- und Kaltwasseranschluss ausgestattet.
Bad:	Waschbecken: aus weißem Kristallporzellan, ausgestattet mit einer Einhebel-Waschtischarmatur und einer Zugstangen-Ablaufgarnitur. Badewanne: emaillierte Körperformwanne (Stahlblechwanne) mit Frontverkleidung bzw. Vormauerung und einer Einhandwannenbatterie. Duschtasse: aus weißem Mineralguss mit Einhandmischer, Brausegarnitur und Schubstange.
Waschmaschine:	Waschmaschinenanschluss im Waschraum bestehend aus Unterputzsiphon sowie Wasseranschluss über dem Auslaufhahn (gemäß Grundriss).
Entlüftungen:	Die einzelnen Reihenhäuser verfügen über eine bedarfsgerechte Lüftung mit Abluftanlage. Die Zuluft erfolgt über Öffnungen bei den Fenstern oder über die Außenwand - die Abluft über Einzelventilatoren in den Nassbereichen (Bad und WC). Der Abstellraum unter der Stiege (Ebene 0) wird über einen Türschlitz oder Unterschnitt be- und entlüftet.

Heizungs-, Sanitär- und und Elektroinstallationen

Heizungsanlage:	Das Gebäude wird mit Wärmepumpen (Tiefenbohrungen) beheizt. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung. Ausnahme: Der Haustechnikraum sowie der Abstellraum in Ebene 0 werden unbeheizt ausgeführt.
Warmwasserbereitung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Warmwasserboiler im Haustechnikraum.
Elektroinstallation:	
Verrohrung:	Die Verrohrung und Verkabelung erfolgt lt. E-Installationsplan mit kompletter Mess- und Verteileranlage gemäß Vorschrift. Leitungen in den Kellerräumen Aufputz verlegt. In allen Wohn- und Nassräumen sowie im Stiegenhaus erfolgt die Installation Unterputz.
Schwachstromanlagen:	Verrohrungen für Telefonanschluss. Klingelanlage mit Klingeltaster und Sprechanlage im Bereich der Haustür. Anschluss an das örtliche Kabel-TV-Netz. TV- und Internetanschluss in den Wohn- und Schlafräumen.
Schalterprogramm:	Schaltermaterial EFAPEL Logus 90 reinweiß glänzend Die genaue Festlegung des Standards erfolgt durch den Bauträger bei Beauftragung des ausführenden Elektrounternehmens.
Steckdosen:	Überzeugen Sie sich vor dem Baubeginn (anhand des Elektro-Installationsplans) von der Anzahl und Platzierung sämtlicher Steckdosen.
Photovoltaikanlage:	Auf Kundenwunsch kann, gegen Aufzahlung, auf den Dächern eine Photovoltaikanlage installiert werden.
Wasserversorgung:	Ein gemeinsamer Hauswasserbrunnen für alle drei Wohneinheiten wird auf dem Grundstück errichtet. Von den Eigentümern ist eine Hauswassergenossenschaft zu gründen.
Fäkalkanalisation:	Anschluss an das Ortskanalnetz.
Oberflächenwasser:	Versickerung in Sickerschächten auf dem Grundstück.
Stromversorgung:	Energie AG Oberösterreich
Internet / TV	Anschluss an das PR-Link Glasfasernetz.

Schlussbemerkung

Die im Kaufpreis enthaltene Ausstattung des Objektes richtet sich ausschließlich nach dieser Beschreibung.

Der Auftraggeber behält sich jedoch Änderungen gegenüber dieser Beschreibung im Zuge des behördlichen Genehmigungsverfahrens (Vorschreibungen) sowie aufgrund technischer Erfordernisse im Zuge der Detailplanung (insbesondere statische Berechnung und Haustechnikplanung) vor.

Wir weisen darauf hin, dass die Berechnungsgrundlage für Wohnnutzflächen und Planmaße immer Rohbaumaße ohne Verputz und Wandverkleidung sind.

Die genaue Lage und Größe der Schächte wird erst in der haustechnischen Detailplanung festgelegt. Die Kellerräume werden in der Regel als kalte Keller (nicht beheizt) verkauft.

Die im Einreichplan, im Polierplan und in diesem Verkaufsprospekt enthaltene zeichnerische Darstellung von Möblierung, Elektrogeräten, Bepflanzung usw. ist lediglich als Vorschlag für die endgültige Ausstattung zu verstehen und nicht im Kaufpreis enthalten.

Im Bereich der privaten Gärten können sich unterirdische Einbauten (Leitungen und Schächte) sowie Schachtabdeckungen (auch in größerer Anzahl) für die Ver- und Entsorgung der Wohnanlage befinden. Wobei sich der Verkäufer die Lage der Einbauten bis zur Realisierung der Baumaßnahme ausdrücklich vorbehält. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Schächte in den beiliegenden Plänen mangels Kenntnis der endgültigen Lage zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich sind.

Dem Verkäufer steht es frei, anstelle der angegebenen Produkte qualitativ und technisch gleichwertige Produkte einzubauen. Die in der Beschreibung nicht angegebenen Produkttypen werden bei der Vergabe der Gewerke durch den Bauträger festgelegt.

Die Übergabe der Reihenhäuser im Wohnungseigentum erfolgt besenrein.

Plan- und Ausführungsänderungen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers möglich. Genehmigte Sonderwünsche sind direkt zwischen der ausführenden Firma und dem Käufer zu klären und abzurechnen.

Für etwaige Änderungen, die auf Wunsch des Käufers nach der Erstbesprechung vom Verkäufer durchgeführt werden müssen, wird ein Bruttostundensatz von Euro 120,– zzgl. Fahrt- und Nebenkosten berechnet.

Im Kaufpreis sind zwei „Sonderwunschtermine“ mit dem Verkäufer zur Besprechung von Planungs- und Ausstattungsänderungen enthalten.

Der Verkäufer und der Planer übernehmen keine Haftung für Auswirkungen auf den Schallschutz, den Wärmeschutz und auf Förderungsbelange, die sich aus Änderungen aufgrund von Sonderwünschen oder Umplanungen des Käufers ergeben.

Werden mehrere Ausführungsvarianten angeboten, so kann der Verkäufer je nach Projekt, architektonischen Gesichtspunkten oder sonstigen Gründen eine dieser Varianten zur Ausführung bringen.

Die in den Plänen, Visualisierungen oder Animationen dargestellte Möblierung, Ausstattungen, Fahrzeuge sowie Gartengestaltung und Bepflanzung, die nicht ausdrücklich im Exposé aufgeführt sind, sind nicht im Kaufpreis enthalten. Sie stellen lediglich Gestaltungsvorschläge dar und sind nicht Vertragsbestandteil.

Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Marema Immobilien GmbH
Innsbrucker Bundesstraße 71/1/1
5020 Salzburg

Tel.: +43 662 82 02 75
Mail: info@marema.at
Web: www.marema.at

Salzburg, am 6. November 2023