

Flinsdorf I

Neu Flinsdorf

16 Reihenhäuser

Wohnungseigentum



**Luft-Wasser-Wärmepumpe,
Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage**

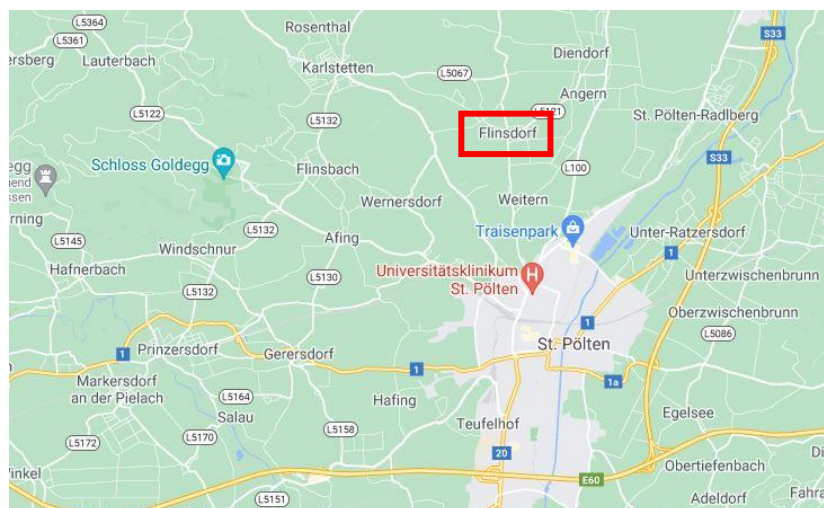
klimaaktiv



Partner



Symbolansicht



Quelle: Google Maps

Bauträger

GEDESAG

Bahnzeile 1, 3500 Krems

T 02732 833 93, E office@gedesag.at

Örtliche Bauaufsicht (GEDESAG)

Ing. Roland Schwarz

T 02732 833 93 DW 711, E r.schwarz@gedesag.at

Planung

Architekt Christian Galli ZT GmbH

Roseggerstraße 10/8, 3500 Krems

T 02732 70124, E office@architekt-galli.at

Wohnungsberatung (GEDESAG)

Philipp Seitner

T 02732 833 93 DW 42, E seitner@gedesag.at

PROJEKTVORSTELLUNG

Die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GEDESAG (Bahnzeile 1, 3500 Krems, T 02732 833 93, E office@gedesag.at) errichtet in 3123 Flinsdorf (EZ 111, KG 19114 Flinsdorf) das Wohnprojekt „**Flinsdorf – Neu Flinsdorf**“ (Projektname: Flinsdorf I) mit **16 Reihenhäusern**, welche in **Wohnungseigentum** vergeben werden.

Die im Bezirk St. Pölten-Land gelegene Marktgemeinde Obritzberg-Rust umfasst 19 Ortschaften, darunter auch Flinsdorf.

Der **Landeskindergarten**, die **Kindergruppe**, sowie die **Volksschule** können in Großrust besucht werden.

In Kleinrust gibt es eine **Allgemeinmedizinerin** sowie einen **Tierarzt**.

Der **Fladnitztal-Radweg** führt als Rundstrecke durch die Gemeinden Obritzberg-Rust, Statzendorf, Wölbling und Karlstetten und ist auch für ungeübte Radfahrer bewältigbar. Seit 2014 gibt es auch über Paudorf eine offizielle Anbindung an den Donauradweg und über den Radweg der Stadt St. Pölten eine Anbindung an den Traisentalradweg.

In der Marktgemeinde Obritzberg-Rust gibt es zudem auch einen Fußballplatz.

Die **Landeshauptstadt St. Pölten** ist in **nur 10 Minuten** mit dem Auto erreichbar. Dort können alle **höheren Schulen** besucht und Bedürfnisse des täglichen Lebens abgewickelt werden.

Ebenso bestehen von St. Pölten aus **direkte Zugverbindungen zum Wiener Hauptbahnhof** (ca. 30 Minuten).

Nähere Informationen über die Marktgemeinde Obritzberg-Rust erhalten Sie unter gemeinde@obritzberg-rust.gv.at.

Beginn der Bauarbeiten: bereits erfolgt
 voraussichtliche Fertigstellung: Herbst 2023

Krems, Gemeinnützige Donau-Ennstaler
08.11.2022 Siedlungs-Aktiengesellschaft



Lage des Grundstücks; Google Maps

PROJEKTbeschreibung

Auf dem Grundstück werden **16 zweigeschoßige Reihenhäuser** errichtet, wobei die Baukörper jeweils aus einem **Erdgeschoß** und einem **Obergeschoß** bestehen.

Vom **gedeckten Eingangsbereich** aus gelangt man in den **Vorraum**, von wo aus der **Technikraum** und das **WC** erreichbar sind. Ebenso sind auch das **helle Wohnzimmer** sowie die **Kochnische** mit angrenzender **Speis** vom Vorraum aus direkt begehbar.

Im Obergeschoß sind **3 Schlafzimmer**, ein **Bad mit Badewanne**, sowie ein **Abstellraum** geplant.

Über die **Terrasse** gelangt man in den **Garten**. Ein an die Terrasse angrenzender **Außenabstellraum** kann zur Aufbewahrung von Gartengeräten oder Ähnlichem genutzt werden.

Im **Zugangsbereich** befindet sich ein weiterer **Außenabstellraum**.

Im Bereich der Erschließungsstraße der Anlage befinden sich die KFZ-Stellplätze, wobei jedem Reihnhaus **zwei gedeckte KFZ-Stellplätze** zugeordnet werden.

Um die Möglichkeit zur späteren **Nachrüstung von e-Ladeplätzen** zu gewährleisten, wird eine entsprechende **Leerverrohrung** errichtet. Die definitive Ausführung muss auf **Sonderwunschanfrage und auf eigene Kosten** erfolgen!

Im Bereich der Zufahrt von der öffentlichen Straße befindet sich der **Müllraum**, welcher für alle Bewohner zugänglich ist und eine zentrale Situierung der Müllcontainer vorsieht.

Die **Betreuung der Allgemeinflächen** sowie der Winterdienst werden durch einen **Hausbetreuer** oder ein **Dienstleistungsunternehmen** durchgeführt.

BAUAUSFÜHRUNG

Wohngeschoße

- Fundierung, Deckenkonstruktionen: Stahlbeton lt. Statik
- Außenwände, Reihenhaustrennwände, tragende Innenwände: Ziegelmauerwerk keramisch
- nicht tragende Innenwände: Gipskartonständerwände
- Verputz/Verspachtelung: Innenputz mit Gipskalkmörtel mit geglätteter Oberflächenstruktur, Innenputz in Nassräumen mit Kalkzementputz mit verriebener Oberflächenstruktur, Stahlbetondecken mit Spachtelung mit geglätteter Oberflächenstruktur
- Stiegenkonstruktion: vorgefertigte Stahlbetonwendeltreppen
- Notkamine: DN 160 mm ohne Rauchrohranschluss

Dachgewerke

- Flachdachkonstruktion mit extensiver Begrünung
- Wärmedämmung lt. Energieausweis

AUSSTATTUNG

Fußböden

- WC, Vorraum, Bad, Technikraum: Fliesen (30/60 cm, grau)
- Wohnzimmer, Zimmer, Kochnische, Speis, Abstellraum EG und OG, Gang, Schrankraum: Laminat (Dekor: Eiche) samt Sockelleisten, Stärke 8 mm, schwimmend verlegt, Beanspruchungsklasse 32
- Stiegenanlage:
 - o Trittstufe: Parkett mit Massivholzanleimer
 - o Setzstufenspiegel: Laminat weiß

Wände und Decken

- Wände und Decken mit Dispersionsfarbe (weiß) wischfest ausgemalt
- Wände in Bädern: Verfliesung ca. 2 m hoch (20/40 cm, weiß matt)
- WC, Vorraum, Technikraum: Sockelfliesen ca. 8 cm, Fliesenschild im Bereich WC Spülkasten bis ca. 1,20 m

Innentüren

- Kraftkartonwabe mit Einfachfalz, Deckplatten: Spezialhartfaserplatten mit beschichteter Oberfläche (weiß matt)
- Innentüre vom Vorraum zum Wohnzimmer mit Glaslichte

Reihenhauseingangstüre

- Zarge und Türblatt aus Aluminium bzw. Holz mit Doppelfalz und Glaslichte (satiniert)
- Farbe lt. Wahl des Architekten
- einbruchhemmende Ausführung Widerstandsklasse RC3 mit Mehrfachverriegelung

Fenster-/Portalkonstruktionen

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, verkehrsweiß
- Fenster mit Drehkipp- oder Drehbeschlag, Fenstertüren mit Drehkippbeschlag kombiniert mit Fixverglasung
- Innenfensterbänke: Holzwerkstoffplatte mit Decklage aus Melaminharz, weiß
- Sohlbänke außen: stranggepresste Aluminiumsohlbänke mit seitlichen Abschlüssen

Sonnenschutz

- für alle Fenster sind Vorsatzrollläden aus Alu vorgesehen (Stockaufdoppelung)
- Bedienung händisch mit Schnurzug bzw. Gurtzug

Innenstiegegeländer

- Handlauf: Rundstab Eiche Durchmesser 40 mm
- Stiegegriffstützen aus rostfreiem Stahl

Terrasse

- Estrichplatten im Splittbett

Gärten

- Niveaueinschüttungen mit vorhandenem Aushubmaterial; gefräst und besäht
- gärtnerische Gestaltung und eventuelle Bodenverbesserung als Eigenleistung der Nutzer
- Einfriedung der Gärten: Drahtgitterzaun auf Randsteinen oder Punktfundamenten (h = ca. 1,00 m)
- je Garten eine Gartentüre

Haustechnik

- Heizung
 - o Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - o Fußbodenheizung
- Lüftung
 - o kontrollierte Wohnraumlüftung pro Wohneinheit
- Photovoltaikanlage
 - o am Dach befindlich
- Sanitärinstallationen
 - o Sanitärkeramik (weiß)
 - o dezentrale Warmwasserbereitung je Reihenhaus mittels 200 l Warmwasserspeichers mit Register (im Technikraum situiert) ohne Warmwasser-Zirkulationsanlage
- Elektroinstallationen
 - o Schalter und Steckdosen (weiß)
 - o SAT-TV-Anlage, Receiver ist vom Nutzer auf eigene Kosten anzuschaffen
 - o Anschluss an das Glasfasernetz der Marktgemeinde Obritzberg-Rust

SONSTIGES

Heizwärmebedarf

- HWB_{SK}*: 27,0 kWh/m²a
- f_{GEE}** : 0,50

*HWB_{SK}: gebäudebezogener Heizwärmebedarf (Standortklima) lt. vorläufigem Energieausweis

**f_{GEE}: Gesamtenergieeffizienzfaktor lt. vorläufigem Energieausweis

Hinweise

Die angeführte Ausstattungsbeschreibung/Planung bezieht sich auf den derzeitigen Projektstand, vorbehaltlich technischer sowie planlicher Änderungen. Materialien und detaillierte Ausführungen können im Zuge der Bauarbeiten abgeändert werden.

Ebenso können die vorläufig angeführten Nutzflächen im Zuge der Ausführung Abweichungen erfahren, wodurch auch eine Änderung der Kosten und Finanzierung möglich ist.

Die in den Planunterlagen dargestellte Einrichtung stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht Teil des Wohnobjektes.

Die Durchführung von Sonderwunschanänderungen setzt im Regelfall einen unterfertigten Vertrag voraus. Baufortschrittsbedingt erfolgt die Bearbeitung in Einzelfällen auch vorzeitig.

Wir weisen darauf hin, dass die Bewerbung für eine Wohneinheit Ihre verbindliche Zusage darstellt. Im Falle des Rücktrittes wird eine Gebühr von € 300,00 zzgl. 10 % Umsatzsteuer verrechnet.

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Finanzierung

- Die Finanzierung der Gesamtkosten erfolgt durch Eigenmittel der Eigentümer, durch die Objektförderung sowie durch individuelle Bankdarlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten und einer Verzinsung lt. Darlehensvertrag.

Objektförderung

- Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Land Niederösterreich gewährt somit als Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Darlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist lediglich der Darlehenszinssatz zu leisten. Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1 % jährlich und steigt in 5 Jahressprüngen um 0,5 % und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % jährlich dekursiv verzinst.

Eigenmittel

- Die Kaufpreiseigenmittel sind binnen 21 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages durch sämtliche Vertragsparteien zu bezahlen.

Monatliche Belastung

- Die angegebenen monatlichen Belastungen sind voraussichtliche Kosten und beinhalten die verrechnungspflichtigen Komponenten lt. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) analog den Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 (NÖ WFG 2005) und des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002), wobei ein allenfalls beanspruchter Wohnzuschuss unberücksichtigt ist, da dieser dem Nutzer vom Land NÖ direkt vergütet wird.

- Für Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Instandhaltungsrücklagen werden monatliche Beträge zur Vorschreibung gebracht, wobei die Betriebskosten jährlich nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet werden.
- Die Stromkosten (inkl. Stromkosten für Heizung und Warmwasserbereitung) werden vom Energielieferanten direkt in Rechnung gestellt.
- In der monatlichen Belastung ist die gesetzliche Umsatzsteuer berücksichtigt.

Nebenkosten

Grunderwerbsteuer:	3,5 % der Gegenleistung (Kaufpreis erhöht um Anwalts-honorar von brutto 1,8% des Kaufpreises)
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 % des Werts des einzutragenden Rechts (Kaufpreis erhöht um Anwaltshonorar von brutto 1,8% des Kaufpreises)
Anwaltskosten für Errichtung, treuhändige Abwicklung, Grundbuchsdurchführung des Kauf- und des Wohnungseigentumsvertrages:	pauschal 1,5 % des Kaufpreises zuzüglich Barauslagen und Umsatzsteuer
Kontoführungsspesen und Verwahrtgelte:	max. EUR 350,00
Notarkosten für Beglaubigung:	nach Notariatstarif-gesetz, ca. EUR 300,00

- Diese Nebenkosten sind in der Finanzierungstabelle „Eigentum“ nicht berücksichtigt.
- Die angegebenen Herstellungskosten lt. Finanzierungstabelle „Eigentum“ sind als FIXPREISE entsprechend dem WGG zu verstehen.

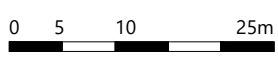
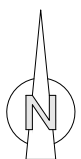
Fixpreis
 Stand per 2022 06 02

Top	Geschoß	vorläufige Nutzwerte	Nutzfläche m²	Terrasse m²	Abstellraum außen m²	Garten m²	Vorgärten + befestigte Wege m²	FZ-Stellpla gedeckt Stück	Anzahl Zimmer	Kaufpreis	Eigenmittel Kunde	Darlehen gefördert	Darlehen frei finanziert	anfänglicher Gesamtaufwand pro Monat
DH 1-1	EG/OG	134,00	111,07	12,94	11,89	140,00	10,00	-	4					
DH 1-2	EG/OG	133,00	111,07	12,94	11,89	128,00	10,00	-	4	340.414,51	52.045,83	210.240,00	78.128,68	869,62
DH 2-1	EG/OG	135,00	111,07	12,94	11,89	150,00	10,00	-	4					
DH 2-2	EG/OG	133,00	111,07	12,94	11,89	129,00	10,00	-	4					
DH 3-1	EG/OG	133,00	111,07	12,94	11,89	129,00	10,00	-	4	340.414,51	52.045,83	210.240,00	78.128,68	869,62
DH 3-2	EG/OG	134,00	111,07	12,94	11,89	134,00	10,00	-	4					
DH 4-1	EG/OG	133,00	111,07	12,94	11,89	129,00	10,00	-	4					
DH 4-2	EG/OG	133,00	111,07	12,94	11,89	129,00	10,00	-	4	340.414,51	52.045,83	210.240,00	78.128,68	869,62
DH 5-1	EG/OG	133,00	111,07	12,94	11,89	126,00	10,00	-	4	340.414,51	52.045,83	210.240,00	78.128,68	869,62
DH 5-2	EG/OG	135,00	111,07	12,94	11,89	146,00	10,00	-	4					
DH 6-1	EG/OG	135,00	111,07	12,94	11,89	150,00	10,00	-	4	345.533,52	52.828,47	210.240,00	82.465,05	892,63
DH 6-2	EG/OG	135,00	111,07	12,94	11,89	150,00	10,00	-	4	345.533,52	52.828,47	210.240,00	82.465,05	892,63
DH 7-1	EG/OG	143,00	111,07	12,94	11,89	229,00	10,00	-	4	366.009,59	55.959,05	210.240,00	99.810,54	984,57
DH 7-2	EG/OG	139,00	111,07	12,94	11,89	214,00	10,00	-	4					
DH 8-1	EG/OG	134,00	111,07	12,94	11,89	140,00	10,00	-	4	342.974,02	52.437,15	210.240,00	80.296,87	881,13
DH 8-2	EG/OG	136,00	111,07	12,94	11,89	175,00	10,00	-	4					
KFZ 1/1-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 1/1-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 1/2-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 1/2-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 2/1-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 2/1-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 2/2-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 2/2-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 3/1-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 3/1-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 3/2-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 3/2-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 4/1-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 4/1-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 4/2-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 4/2-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 5/1-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 5/1-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 5/2-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 5/2-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 6/1-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 6/1-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 6/2-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 6/2-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 7/1-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 7/1-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 7/2-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 7/2-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 8/1-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 8/1-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0	20.476,06	3.130,58	-	17.345,48	99,36
KFZ 8/2-1	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					
KFZ 8/2-2	-	8,00	-	-	-	-	-	1,00	0					

RHA FLINSDORF I

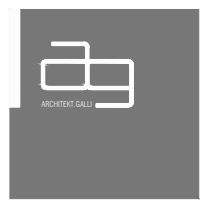
LAGEPLAN

ADRESSE:
Neu Flinsdorf 22 - 28



IM ZUGE DER POLIER- UND AUSFÜHRUNGSPLANUNG KÖNNEN GERINGFÜGIGE ABWEICHUNGEN HINSICHTLICH DER BAUAUSFÜHRUNG AUFTRETEN!
STAND 03.11.2022

ARCHITEKT CHRISTIAN GALLI Ziviltechniker GmbH
3500 KREMS, ROSEGGERSTRASSE 10/8
M 0664/8227351, E office@architekt-galli.at
T 02732/70124, W www.architekt-galli.at



RHA FLINSDORF I

TYPENPLÄNE

Lagesituation

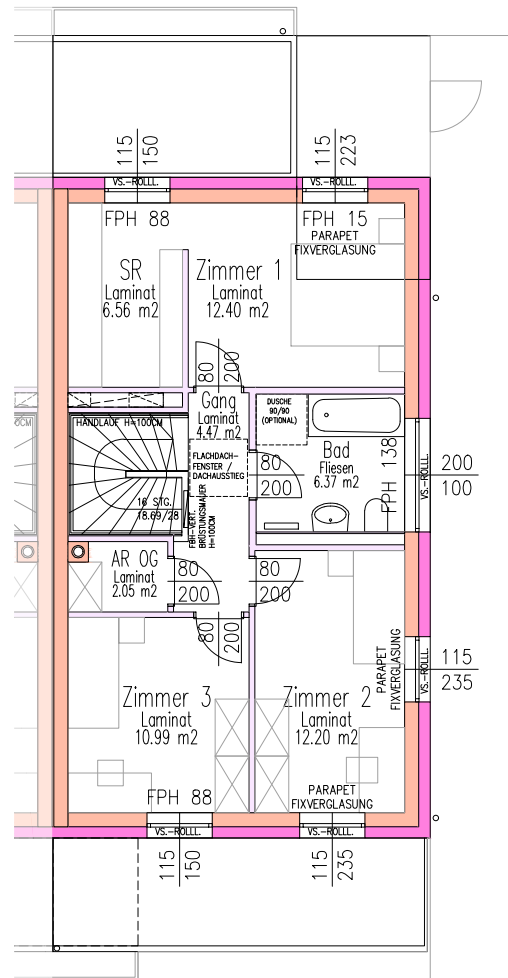
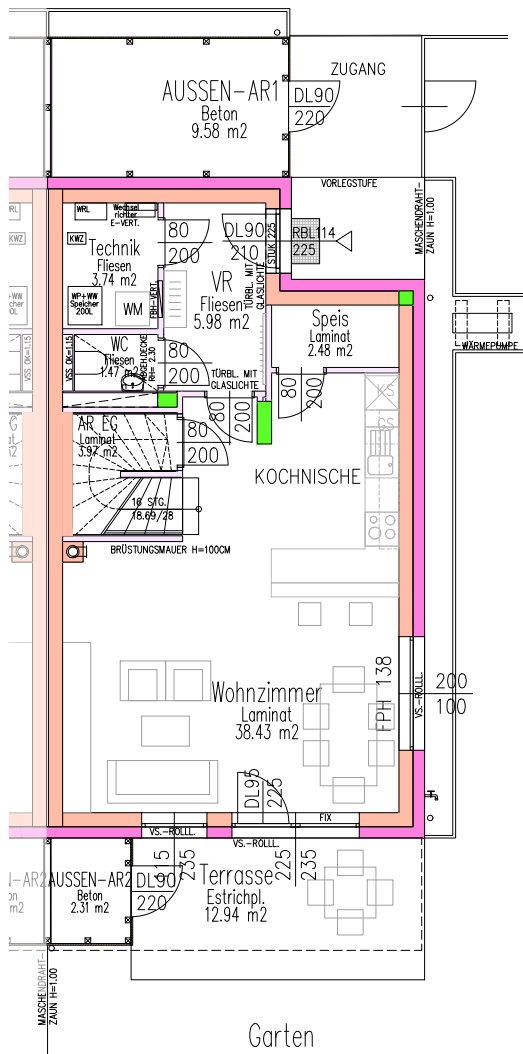


DH 1-1 / DH 1-2 / DH 2-1 / DH 2-2
 DH 3-1 / DH 3-2 / DH 4-1 / DH 4-2
 DH 5-1 / DH 5-2 / DH 6-1 / DH 6-2
 DH 7-1 / DH 7-2 / DH 8-1 / DH 8-2

Nutzfläche	111.07 m ²
Terrasse	12.94 m ²
Befestigte Wege	10.00 m ²
Abstellraumfläche außen	11.89 m ²
KFZ-Stellplatz (gedeckt)	2

EG

OG



Garten

0 1 2 3 4 5m



IM ZUGE DER POLIER- UND AUSFÜHRUNGSPLANUNG KÖNNEN GERINGFÜGIGE
 ABWEICHUNGEN HINSICHTLICH DER BAUAUSFÜHRUNG AUFTRETEN!
 STAND 03.11.2022

ARCHITEKT CHRISTIAN GALLI Ziviltechniker GmbH
 3500 KREMS, ROSEGGERSTRASSE 10/8
 M 0664/8227351, E office@architekt-galli.at
 T 02732/70124, W www.architekt-galli.at



B E W E R B U N G S B L A T T

„Flinsdorf – Neu Flinsdorf“ (Flinsdorf I)

1. REIHENHAUSWERBER– bitte in Blockbuchstaben ausfüllen

Vor- und Zuname: _____ SV-Nr.: _____
 Anschrift: _____
 Tel. tagsüber: _____ E-Mail: _____
 Geburtsdatum: _____ Fam. Stand: _____
 Staatsbürgerschaft: _____ Beruf: _____
 Dienstgeber: _____ monatl. Nettoeinkommen: _____

2. FAMILIENANGEHÖRIGE – die im gemeinsamen Familienverband wohnen (sollen)

Vor- u. Zuname	Geb. Datum	verwandtsch. Verhältnis	Dienstgeber Beruf	monatl. Nettoeinkommen

3. DURCHGEHENDE WOHSITZMELDUNG SEIT 5 JAHREN IN ÖSTERREICH Ja Nein
 (Im Falle einer Lebensgemeinschaft bzw. bei Ehegatten muss 1 Person davon die o.g. Voraussetzung erfüllen.)

4. GEWÜNSCHTE RH-NR: _____
 ALTERNATIVWÜNSCHE: RH-NR: _____ RH-NR: _____ RH-NR: _____

5. Was ich (wir) sonst noch gerne mitteilen möchte(n)

Wir weisen darauf hin, dass die Bewerbung für eine Wohneinheit Ihre verbindliche Zusage darstellt. Im Falle des Rücktrittes wird eine Gebühr von € 300,00 zzgl. 10 % USt. verrechnet.

Datum: x _____ Unterschrift: x _____

- JA NEIN
- Ich (Wir) stimme(n) zu, dass im Falle des Bestehens eines Vorschlags- bzw. Vergaberechtes die dafür erforderlichen Daten an die/den jeweiligen Vorschlags- bzw. Vergabeberechtigten weitergegeben werden dürfen.
- Ausdrücklich stimme ich (wir) zu, dass Daten an unsere Vertragspartner (Professionisten und Versorgungsunternehmen) sowie Vertragserrichter weitergegeben werden.
- Ich (Wir) erkläre(n) mich (uns) damit einverstanden, dass seitens der GEDESAG Bonitätsauskünfte bei der Fa. CRIF GmbH abgerufen werden.

Diese jeweiligen Zustimmungserklärungen können Sie jederzeit unter datenschutz@gedesag.at widerrufen.

Datum: x _____ Unterschrift: x _____

✕

Bitte hier abtrennen!

✕

Bitte hier abtrennen!

✕

Bitte hier abtrennen!

✕