

FRANZ VEIGLSTRASSE 20  
3495 ROHRENDORF

Noch **1**  
Doppelhaushälfte  
verfügbar

*Vineyard* HOMES  
ROHRENDORF

EXPOSE

NAVIGATION



## IDYLLISCHE WOHNLAGE

*in Rohrendorf bei Krems*

Wir freuen uns, Ihnen unser neu fertiggestelltes und bezugsbereites Wohnprojekt *Vineyard HOMES* in Rohrendorf bei Krems präsentieren zu können. Zur Auswahl stehen vier moderne Doppelhaushälften mit Terrasse, Garten und Carport in ruhiger, ländlicher und idyllischer Lage. Jedes Haus besticht durch seine hochwertige Ausstattung und das durchdachte Raumkonzept, das ein komfortables Wohnerlebnis garantiert.

Die *Vineyard HOMES*-Häuser in Rohrendorf können gerne auch als Zweitwohnsitz genutzt werden, da keine Verpflichtung zum Hauptwohnsitz besteht.

Auf den folgenden Seiten haben wir alle relevanten Informationen für Sie zusammengestellt, um Ihnen bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Bei Fragen steht Ihnen Ihre Betreuerin **Petra Höpfner** gerne zur Verfügung und berät Sie ausführlich zu allen Aspekten Ihres neuen Zuhauses:

**T +43 (0)676 550 39 40**  
[hoepfner@heilig-immobilien.at](mailto:hoepfner@heilig-immobilien.at)

4

DOPPELHAUSHÄLFTEN

im Nachbarort von Krems  
in ruhiger Lage

FRANZ VEIGLSTRASSE 20  
3495 ROHRENDORF

WWW.HEILIG-IMMOBILIEN.AT

Noch **1**  
Doppelhaushälfte  
verfügbar

# Vineyard HOMES

ROHRENDORF

## ÜBERBLICK

Einladendes Ensemble mitten im Grünen	4 - 7	<a href="#">▶</a>
Architektur zum Wohlfühlen	8	<a href="#">▶</a>
116,57 m <sup>2</sup> Wohnfläche im Überblick	9	<a href="#">▶</a>
Wohnraum mit Blick in den Garten	10	<a href="#">▶</a>
Ausstattung in Wohlgefühlqualität	11	<a href="#">▶</a>
Ausstattung im Überblick	12	<a href="#">▶</a>
Optionale Ausstattung	13	<a href="#">▶</a>
Lage, Umgebung, Infrastruktur	14-18	<a href="#">▶</a>
Flächen, Preise, Finanzierungsbeispiel	19-21	<a href="#">▶</a>
Grundriss Haus 3 (EG, OG, KG)*	22-25	<a href="#">▶</a>
Bau- und Ausstattungsbeschreibung	26-29	<a href="#">▶</a>
Informatives und Nutzungshinweise	30-32	<a href="#">▶</a>
Kontakt, Kaufnebenspesen, Hinweise	33-34	<a href="#">▶</a>

\*EG = Erdgeschoß OG = Obergeschoß KG = Kellergeschoß

NAVIGATION



Noch **1**  
Doppelhaushälfte  
verfügbar

*Einladendes* ENSEMBLE  
MITTEN IM GRÜNEN

NAVIGATION



# WOHNEN & LEBEN

*in Rohrendorf bei Krems*

Noch **1**  
Doppelhaushälfte  
verfügbar

*Großzügige* FREIFLÄCHEN

NAVIGATION



# SCHÖNE AUSSICHTEN

*und ein weiter Horizont*

NAVIGATION





Ing. Thomas KERZAN  
Geschäftsführer



Bmst. Ing. Christian VOLLKRANN  
Geschäftsführer

ATELIER  
LANGENLOIS  
Architektur | Kerzan | Vollkrann



## ARCHITEKTUR zum Wohlfühlen

Die *Vineyard HOMES*-Doppelhaushälften bieten Familien mit Kindern und Pärchen aller Altersgruppen ein attraktives, komfortables, praktikables und durchdachtes Wohnraumkonzept in Verbindung mit einer zeitlos eleganten Architektur. Der gezielte Einsatz hochwertiger Materialien, die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion sowie die professionelle Verarbeitung werden ein hohes Maß an Wohlbefinden gewährleisten. Dazu tragen auch die Holzuntersichten des überdachten Eingangsbereichs und der Terrasse bei.

### Wohnfläche ist nicht gleich Wohnfläche

Die weitläufige Raumaufteilung hat neben Komfort und Praktikabilität das Ziel, den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern das Gefühl zu vermitteln, weit mehr als 116,57 m<sup>2</sup> zu bewohnen.

Einen unmittelbaren Einfluss auf die entspannte Möblierung der Wohn- und Schlafräume leistet der vollwertige Keller mit 61,29 m<sup>2</sup>, der viel Platz zum Verstauen großer und kleiner Dinge bietet.

NAVIGATION





Noch **1**  
Doppelhaushälfte  
verfügbar

**Vorraum**

Der Vorraum ist mit 8,79 m<sup>2</sup> multifunktional angelegt. Er bietet Platz für die Garderobe, den Zugang zum WC im Erdgeschoß, erschließt über die Stiege das Obergeschoß sowie den Keller und führt in den Wohnraum.

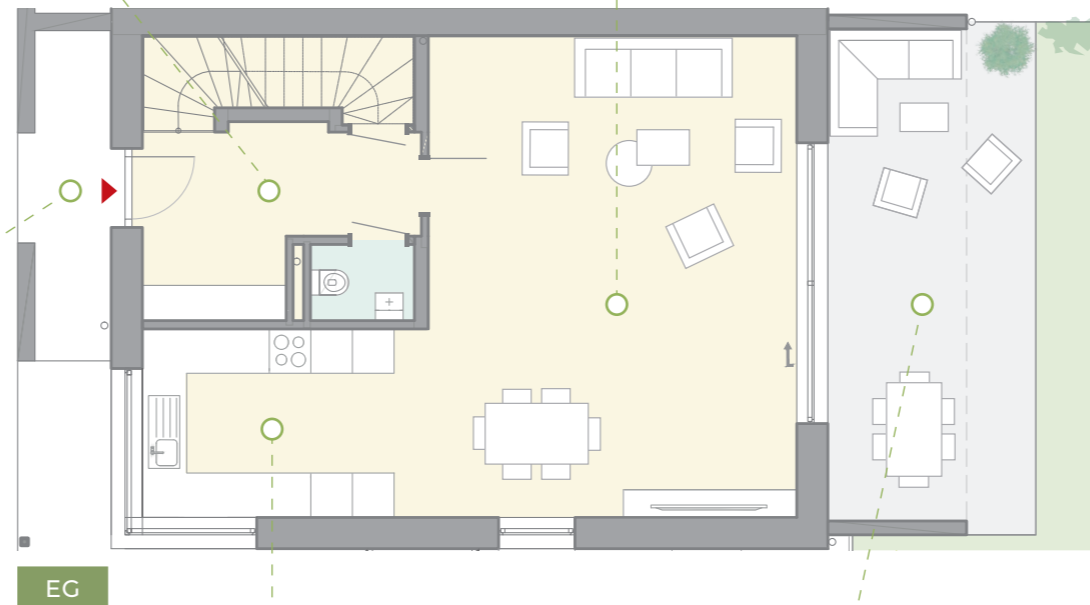
**Wohnraum**

Kommunikativer Mittelpunkt ist der mit 36,94 m<sup>2</sup> großzügig dimensionierte Wohnraum mit Zugang zur Terrasse und anschließendem Garten. Dank der Glasschiebetüren wird der Außenbereich visuell eingebunden.



**Eingangsbereich**

Ein überdachter Eingangsbereich ist wie der in vornehmen Restaurants appetitanregende Gruß aus der Küche zur Einstimmung auf das mehrgängige Menü. Architektonisch betrachtet lässt sich der überdachte Eingangsbereich als einladende Geste des Hauses beschreiben, die noch vor dem Eintreten ein herzliches Willkommen zum Ausdruck bringt.



**Küche**

Die separierte und zum Wohnraum hin dennoch offen angelegte Küche bietet mit 11,22 m<sup>2</sup> auch für ambitionierte Köchinnen und Köche ausreichend Gestaltungsspielraum.

**Terrasse**

Bei milden Temperaturen lädt die überdachte Terrasse mit einer Fläche von 21,60 m<sup>2</sup> zum vergnüglichen Verweilen und Essen mit der Familie oder Freunden im Freien ein.



**Schlafräume**

Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafräume, ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Dusche sowie das zweite separate WC.

NAVIGATION

Noch **1**  
Doppelhaushälfte  
verfügbar

VIEL RAUM  
*für die ganze Familie*

NAVIGATION



10

## Moderne AUSSTATTUNG IN WOHLFÜHLQUALITÄT

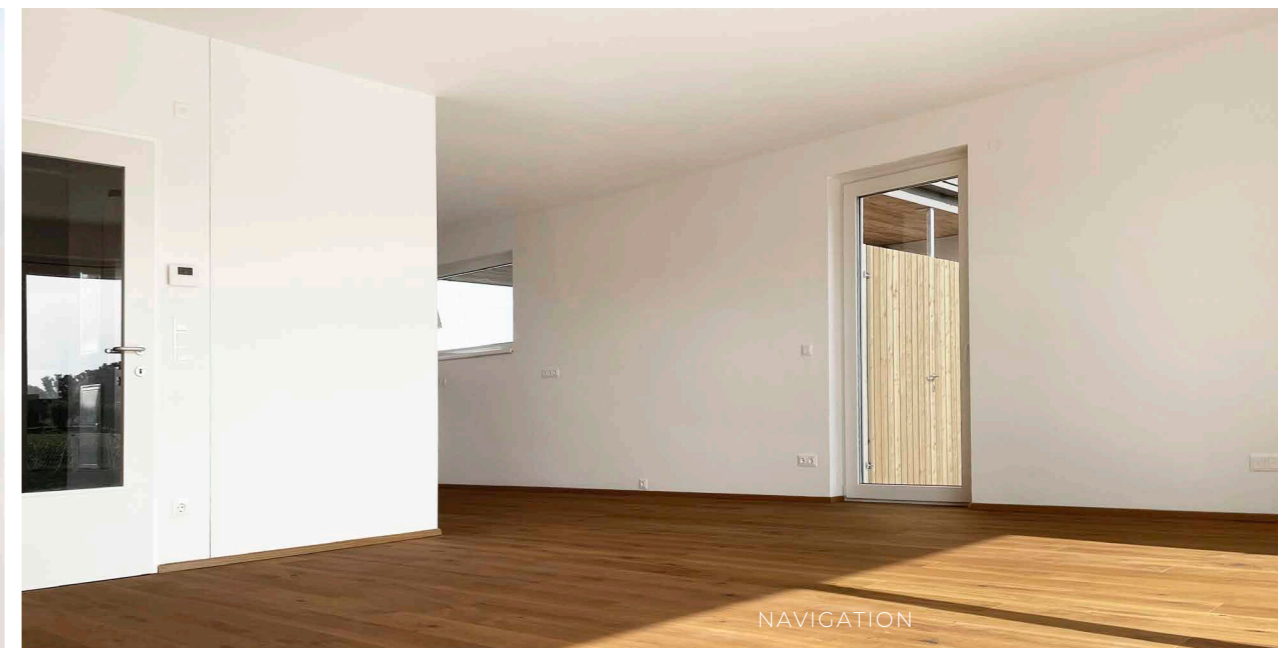
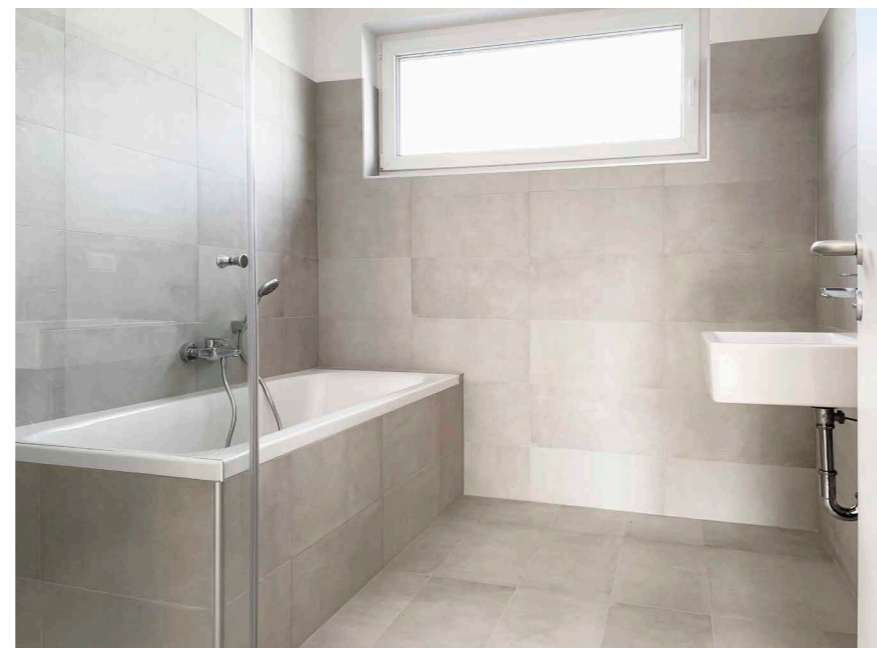
Wir sind überzeugt, dass der Grad des Wohlempfindens in einem Haus – abgesehen von der Lage, der architektonischen Planungsqualität und Bauausführung – ganz entscheidend von der Wahl der Materialien, deren visuellen und haptischen Qualitäten sowie deren ästhetischem Zusammenspiel geprägt wird. In den *VineyardHOMES*-Häusern in Rohrendorf wird jedes Ausstattungsdetail hohen Qualitäts- und Nachhaltigkeitskriterien gerecht, um in Summe für die Bewohnerinnen und Bewohner ein rundum stimmiges Wohnenerlebnis zu schaffen.

### RAUMKLIMA

Heute und zukünftig wohl noch weit mehr von Bedeutung ist die im Hintergrund installierte Haustechnik. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe der neuesten Generation wird zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima sorgen, da sie auch mit einer Kühlfunktion ausgestattet ist. Diese „Naturkühlung“ erfolgt über das Heizsystem, in dem kaltes Wasser zirkuliert, wodurch sich die Raumtemperatur um ca. 2 bis 4 °C senken lässt, sofern die direkte Sonneneinstrahlung mittels der Außenraffstores unterbunden wird. Positive Begleiterscheinung: Niedrige Betriebs- und Wartungskosten. In Kombination mit der Photovoltaikanlage können die Stromkosten nochmal reduziert werden.

WOHNWERTE  
*für Generationen*

Symbolbild



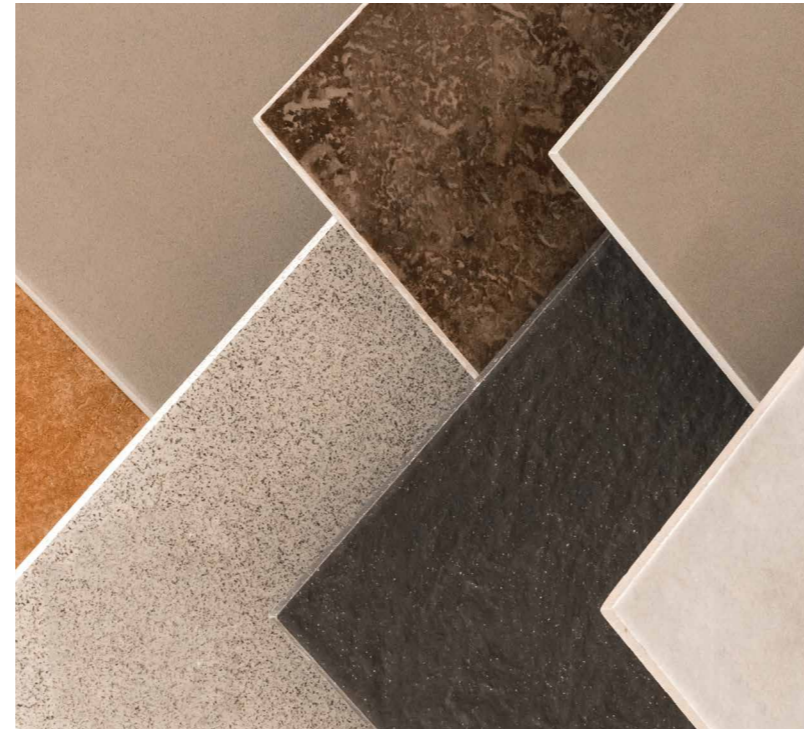
NAVIGATION



## DIE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Geöltes Eichenparkett im Landhausdielen-Stil
- Fußbodenheizung mit individueller Regelung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion für geringe Betriebskosten
- 1 Bad, 2 separate WC's  
1 WC im EG und 1 WC im OG
- Elektrisch steuerbare Rollläden für Sonnen- und Sichtschutz
- Überdachte Sonnenterrasse
- Geräumiger Außen-Abstellbereich beim Carport
- Einzel-SAT-Anlage am Dach für TV-Vielfalt
- Vollunterkellerung mit großem Lager- und Stauraum
- 1 Carport-Parkplatz und 1 Parkplatz im Freien pro Doppelhaushälfte
- 5,4 kWp-Photovoltaikanlage





## OPTIONALE AUSSTATTUNG

### TERRASSENBELAG

Die Terrassenböden sind belagsfertig ausgeführt. Als Käuferin oder Käufer haben Sie daher die Freiheit, Ihren persönlichen Wunschbelag auswählen zu können, ganz gleich ob Holz, Keramik oder Stein. Holz verleiht der Terrasse eine warme und natürliche Atmosphäre, die besonders gut zu einem Garten passt. Keramik bietet eine elegante sowie pflegeleichte Option und Stein strahlt eine zeitlose Robustheit aus, die sich harmonisch in das Gesamtbild eines jeden Außenbereichs einfügt.

### DIE EIGENE LADESTATION

Die Freude ein Elektroauto zu fahren, steigt mit einer eigenen Ladestation exponentiell. Komfortabler, preiswerter, entspannter und zugleich batterieschonender lässt sich ein E-Auto derzeit nicht betreiben. Die notwendige Leerverrohrung für die Installation der eigenen Wallbox ist vorhanden, womit der selbst produzierte Sonnenstrom aus der eigenen Photovoltaikanlage genutzt werden kann.



Symbolbilder

EXPOSE

FRANZ VEIGLSTRASSE 20  
3495 ROHRENDORF

*Vineyard* HOMES  
ROHRENDORF

LAGE – UMGEBUNG – INFRASTRUKTUR  
ROHRENDORF BEI KREMS

WWW.HEILIG-IMMOBILIEN.AT

NAVIGATION



14



# IDYLLISCHE WOHNLAGE

*in Rohrendorf bei Krems*



NIEDERÖSTERREICH / WIEN



ENTFERNUNGEN  
NACH:

- Krems ▶ 500 m
- Horn ▶ 43 km
- St. Pölten ▶ 46 km
- Wien (S5) ▶ 76 km
- Wien (A1) ▶ 90 km
- Linz ▶ 149 km
- Salzburg ▶ 278 km



NAVIGATION





## „EIN DORF MIT HOCHKULTUR“ *Gelebte Tradition in Rohrendorf*

Das idyllische Rohrendorf mit den Ortsteilen Oberrohrendorf, Unterrohrendorf, Neustift sowie Neuweidling liegt im Weinbaugebiet Kremstal und grenzt mit dem Ortsteil Oberrohrendorf unmittelbar an die Stadt Krems. Völlig zu Recht bezeichnet sich die Gemeinde Rohrendorf als ein „Dorf mit Hochkultur“, denn zahlreiche Funde aus der jüngeren Steinzeit, Hallstattzeit sowie der Völkerwanderungszeit deuten darauf hin, dass die Besiedelung in der prähistorischen Zeit ihren Anfang nahm.

Der Grundstock für die Anlegung der Weinkulturen ist insbesondere den geistlichen Grundherren des Melker Klosters zu verdanken, denn im Jahr 1113 übergab der Babenberger Markgraf Leopold III. das Gut Radingdorf (Oberrohrendorf) an das Kloster Melk.

Heute ist Rohrendorf über die Landesgrenzen hinaus für seine zahlreichen Weingüter und Heurigen sowie für die längste Kellergasse Österreichs bekannt, die aus mehr als 100 Weinkellern besteht und sich durch ihre typisch niederösterreichische Architektur mit malerischen Holz- und Steinbauten auszeichnet.

Mehr Informationen zu Rohrendorf finden Sie hier: [www.rohrendorf.at](http://www.rohrendorf.at)



## WOHNEN & LEBEN *in Rohrendorf bei Krems*

Wer sich nach einem ruhigen Zuhause in einer beschaulichen Umgebung mit ländlichem Flair sehnt und gleichzeitig die Nähe zu Krems nicht missen möchte, sollte Rohrendorf einen Besuch abstatten.

Alle Ingredienzien für ein angenehmes und freudvolles Leben sind in Rohrendorf nämlich vorhanden: Die *VineyardHOMES*-Häuser befinden sich in einer der schönsten Regionen Österreichs, wo man stets von Hochkultur umgeben ist – sei es auf der Bühne, in der Galerie, beim Kellergassenfest, beim Flanieren durch die Kremser Altstadt oder am Teller und im Glas.

In Rohrendorf fühlt man sich eingebettet und als Teil des weitläufigen Landschafts- und Kulturraums, für den Dichter wahrscheinlich erst Worte erfinden mussten, bevor sie die vereinnahmende Schönheit beschreiben konnten.

Zahlreiche Wander- und Radwege in der Region wie der nahe gelegene Donauradweg laden zu unvergesslichen Ausflügen ein. Im Ort stehen unterschiedliche sportliche Angebote für alle Altersgruppen und ganz besonders für den Nachwuchs bereit.

*Auf der nächsten Seite haben wir für Sie die wichtigsten Informationen über die Infrastruktur wie Mobilität, Öffentliche Einrichtungen, Gesundheit, Sport, Freizeit, Einkaufen sowie Gastronomie zusammengefasst.*



NAVIGATION





## Mobilität, Verkehr

	<b>Auto</b> 75 km > Albertina Wien 37 km > Tulln 33 km > St. Pölten
	<b>Autobusstationen</b> 450 m > Unterer Mitterweg 350 m > Gemeindeamt 1,2 km > Obere Hauptstraße
	<b>Bahn</b> 900 m > Bahnhof Rohrendorf, ca. 11 Gehminuten
	<b>Flughafen</b> 90 km > Wien-Schwechat, ca. 1 Stunde Fahrzeit
	<b>Radweg</b> 900 m > Kamp-Thaya-March-Route 5 km > Donau-Radweg 4,9 km > E-Bike Verleih Krems
	<b>Strom tanken</b> Eigene Ladestation (optional) Extern > 600 m, EVN
	<b>2 Tankstellen</b> 1,0 km bis 2,2 km

## Öffentliche Einrichtungen

	<b>Volksschule</b> 350 m > Volksschule Rohrendorf
	<b>Höhere Schulen</b> 3,8 – 5 km > AHS 3,3 – 6,2 km > BHS / BMS Weiterführende Höhere Schulen und Unis in Krems (ab 4 km)
	<b>Kindergarten</b> 450 m > Rohrendorf 5,7 km > Kleinkindbetreuung
	<b>Rathaus</b> 290 m in Rohrendorf

## Gesundheit

	<b>Apotheke</b> 1,9 km > Lerchenfeld
	<b>Ärzte, Fachärzte, Zahnarzt</b> 290 m bis 4,3 km
	<b>Spital - Krems</b> 3,1 km > Universitätsklinikum
	<b>Tierarzt - Krems</b> 2,7 km > Franziskus Tierambulanz

## Sport, Freizeit

	<b>Fußballplatz</b> 1 km > FC Moser Medical
	<b>Schwimmbad</b> 6,2 km > Badearena Krems
	<b>Tennis</b> 1 km > UTC Rohrendorf
	<b>Volleyball</b> 1 km > Fitnesspark Rohrendorf
	<b>Wandern</b> 1 km > „Tut Gut“ - Wanderwege
	<b>Lauf- &amp; Walkingstrecken</b> verschiedene Strecken im und um das Ortsgebiet
	<b>Golf</b> 11,8 km > Golfclub Lengenfeld 30,2 km > Diamond Country Club 32,6 km > Diamond Club Ottenstein
	<b>Reiten</b> 5,5 km > Reitstall Krems
	<b>Tischtennis</b> 7,4 km > Tischtennisclub

## Einkaufen, Service, Gastronomie

	<b>Autowerkstatt</b> 2,9 km > Krems
	<b>Bankomat</b> 700 m in Rohrendorf
	<b>Bäckerei</b> 350 m in Rohrendorf
	<b>Eissalon</b> 4,5 km > Krems
	<b>Friseur</b> 200 m in Rohrendorf
	<b>Kaffeehaus &amp; Mehr</b> <a href="#">FEINSINN Rohrendorf</a>
	<b>Restaurants</b> 270 m bis 1,6 km
	<b>Supermärkte</b> innerhalb von 400 m bis 5 km: Nah & Frisch, Spar, Billa, Hofer, Lidl
	<b>Vinothek</b> 4,0 km > Winzer Krems 5,0 km > Weinbar Leopold

## VERKEHRSANBINDUNG

Eine gute Zeitplanung vorausgesetzt, sind die Städte Krems und St. Pölten täglich mit der Bahn und an Werktagen auch mit dem Bus gut erreichbar. Im Studentakt vom Bahnhof Rohrendorf benötigt der Zug je nach Tageszeit, mit einem Umstieg in Hadersdorf/Kamp, 1 Stunde und 10 Minuten bis zum Franz-Josefs-Bahnhof in Wien. Wie im ländlichen Raum üblich, fördert das eigene Auto Mobilität und Komfort.

## GENUSSREGION

Einkaufen ist in und rund um Krems ein sinnliches Vergnügen, bietet doch die Region seinen Bewohnerinnen und Bewohnern eine exzellente Nahversorgung. Neben den üblichen Supermärkten laden Abhofverkäufe ein, hochwertige regionale Produkte wie Brot, Mehlspeisen, Wein, Säfte, Obst und Gemüse direkt von den Produzenten und Bauern zu kaufen.



EXPOSE  
FRANZ VEIGLSTRASSE 20  
3495 ROHRENDORF



*Vineyard* **HOMES**  
ROHRENDORF

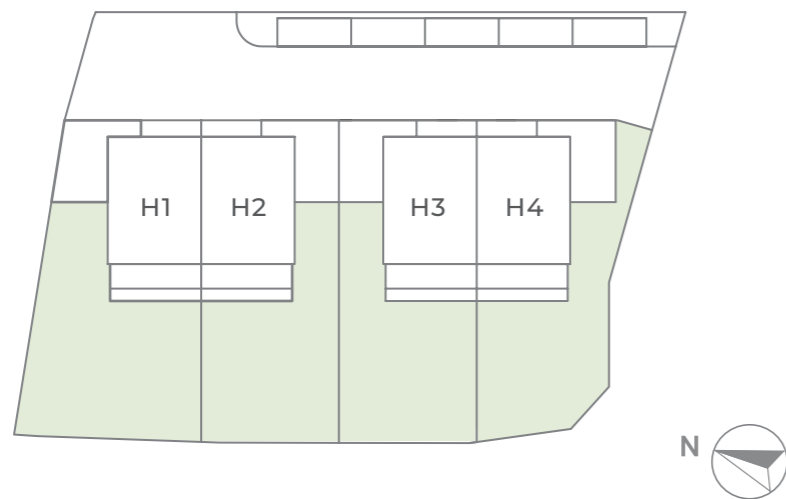
FLÄCHEN, PREISE,  
VERFÜGBARKEITEN

WWW.HEILIG-IMMOBILIEN.AT

NAVIGATION

# FLÄCHEN, PREISE, VERFÜGBARKEITEN UND FINANZIERUNGSBEISPIEL

## LAGEPLAN



Haus	Wohnfläche	Räume	WC	Keller	Terrasse	AB außen	Carport	Parkplatz	Garten	Kaufpreis €
H1	116,57 m <sup>2</sup>	5	2	61,29 m <sup>2</sup>	21,60 m <sup>2</sup>	5,83 m <sup>2</sup>	18,60 m <sup>2</sup>	13,80 m <sup>2</sup>	193,00 m <sup>2</sup>	Verkauft
H2	116,57 m <sup>2</sup>	5	2	61,29 m <sup>2</sup>	21,60 m <sup>2</sup>	4,81 m <sup>2</sup>	17,50 m <sup>2</sup>	13,80 m <sup>2</sup>	148,00 m <sup>2</sup>	Verkauft
▶ H3	116,57 m <sup>2</sup>	5	2	61,29 m <sup>2</sup>	21,60 m <sup>2</sup>	4,81 m <sup>2</sup>	17,50 m <sup>2</sup>	13,80 m <sup>2</sup>	148,00 m <sup>2</sup>	<b>558.000</b>
H4	116,57 m <sup>2</sup>	5	2	61,29 m <sup>2</sup>	21,60 m <sup>2</sup>	4,81 m <sup>2</sup>	17,50 m <sup>2</sup>	13,80 m <sup>2</sup>	145,00 m <sup>2</sup>	Verkauft

Stand: 27.11.2024



**BERATUNG & VERKAUF:**  
Petra Höpfner  
HEILIG IMMOBILIEN GmbH  
Am Südblick 7 / 4  
3550 Langenlois

**T +43 (0)676 550 39 40**  
hoepfner@heilig-immobilien.at  
www.heilig-immobilien.at

**HEILIG**  
IMMOBILIEN

[Link zur Lage auf Openstreet-Map ▶](#)

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei durch den Bauträger!  
Kaufnebenspesen ▶

LEGENDE: AB = Abstellbereich

NAVIGATION



## UNVERBINDLICHES FINANZIERUNGSBEISPIEL

MIT INDIKATIONEN FÜR POTENZIELLE  
DARLEHENS RATEN VON:

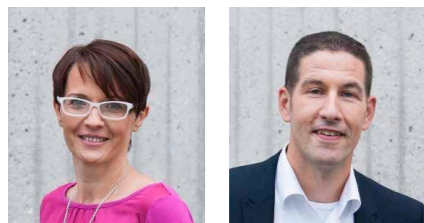
**FELSNER | STOCKINGER | PARTNER**  
DIE VORSORGESPEZIALISTEN

Liebe Kaufinteressentin,  
lieber Kaufinteressent,

wir dürfen das Projekt „Vineyard Homes Rohrendorf“ als Spezialisten in der privaten Wohnbaufinanzierung begleiten. Helga Stockinger und Ronald Felsner sind seit jeweils über 30 Jahren in der Finanzbranche tätig und verfügen beide auch über eine umfassende Bankerfahrung. Ronald Felsner hat u. a. über 10 Jahre die Wohnbaufinanzierungsabteilung einer Bank geleitet.

Wir laden Sie sehr herzlich zu einem **unverbindlichen Beratungsgespräch** ein, um mit Ihnen Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten zu besprechen.

### KONTAKT



**Helga Stockinger**  
0664 151 33 75  
stockinger@vorsorgespezialisten.at

**Ronald Felsner**  
0676 975 44 88  
felsner@vorsorgespezialisten.at

www.vorsorgespezialisten.at  
Alauntalstr. 114/4, 3500 Krems

FINANZIERUNGSBEISPIEL KAUFKOSTEN	in %	in €
Kaufpreis Haus 2 oder 3		558.000
Grunderwerbsteuer	3,50	19.530
Eintragsgebühr Eigentumsrecht	*	638*
Kaufvertrag, all in inkl. Ust.		8.730
<b>Gesamtkosten</b>		<b>586.898</b>

\* Derzeit Befreiungsmöglichkeit der Eintragungsg Gebühr bis zu € 500.000,- möglich.



FINANZIERUNGSBEISPIEL FÖRDERDARLEHEN	in €
Basisförderung	25.800
2 Kinder je € 10.000	20.000
Jungfamilie	10.000
NÖ Arbeitnehmer	3.000
<b>Förderdarlehen Land NÖ Gesamt</b>	<b>58.800</b>

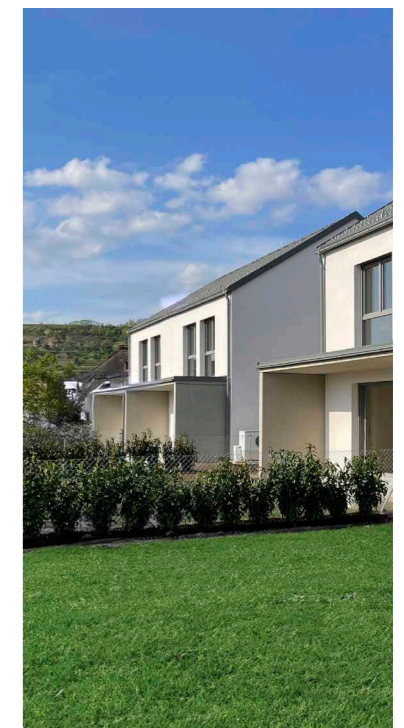
## KALKULATION

Fiktive Kalkulation potenzieller monatlicher Rückzahlungsraten bei Gesamtkosten von € 586.898 (Haus 2 oder 3) inkl. Einrechnung der Kreditkosten (Bankdarlehen = Auszahlungsbetrag). Alle Angaben in Euro.

Eigenmittel	Wohnbauförderdarlehen <sup>2</sup> 1,00 % Zinsen fix, 34,5 Jahre LZ	Bankdarlehen <sup>3</sup> , Zinsen 25 Jahre fix ab 3,70 % p. a., 34 Jahre LZ	WBF-Darlehen Rate pro Monat <sup>2</sup>	Bankdarlehen Rate pro Monat	Gesamtrate pro Monat
<b>150.000</b>	58.800	368.098 (1)	68,60	1.498,21	<b>1.566,81</b>
<b>200.000</b>	58.800	318.098 (2)	68,60	1.295,86	<b>1.364,46</b>
<b>250.000</b>	58.800	268.098 (3)	68,60	1.093,51	<b>1.162,11</b>
<b>300.000</b>	58.800	218.098 (4)	68,60	891,17	<b>959,77</b>
<b>350.000</b>	58.800	169.618 (5)	68,60	694,97	<b>763,57</b>

<sup>2</sup> Es sind die Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes NÖ zu beachten, u. a. gilt es Einkommensgrenzen bei der Vergabe derartiger Darlehen. Die Rückzahlungsrate wurde aliquot monatlich dargestellt, wird tatsächlich aber halbjährlich vorgeschrieben. Die Rückzahlungsraten werden alle 5 Jahre angehoben. Weiters wurde ein Einmalzuschuss in vom Land NÖ in Höhe von € 10.000,- bzw. max. 5 % der Kreditsumme berücksichtigt, welcher aus budgetären Gründen evtl. nicht mehr zur Verfügung stehen könnte. Details dazu erfahren Sie im persönlichen Beratungsgespräch. <sup>3</sup> Konditionenindikation einer österreichischen Großbank vom 01.10.2024. Variabler Zinssatz nach 25 Jahren Fixzinsphase: 3-Monats-Euribor + Aufschlag ab 1,00 %.

Für alle 5 Kreditvarianten gleich: Bearbeitungskosten der Bank 1,00 % vom Kreditbetrag, Kosten Verkehrswertschätzung € 378,-, keine Berücksichtigung der Kosten für die Eintragung der Hypothek, weil derzeit unter bestimmten Auflagen eine Befreiung möglich ist, Kosten Grundbuchsgesuch und -auszug € 62,-, vierteljährliche Kontoführungsgebühr: € 20,34; Effektivzinssatz Bankdarlehen (1) 3,41 %, (2) 3,42 % (3) 3,43 % (4) 3,44 % (5) 3,47 %



NAVIGATION





EXPOSE  
FRANZ VEIGLSTRASSE 20  
3495 ROHRENDORF



*Vineyard* **HOMES**  
ROHRENDORF

GRUNDRISSE  
EG, OG, KG

WWW.HEILIG-IMMOBILIEN.AT

NAVIGATION



EG OG KG

**DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN**

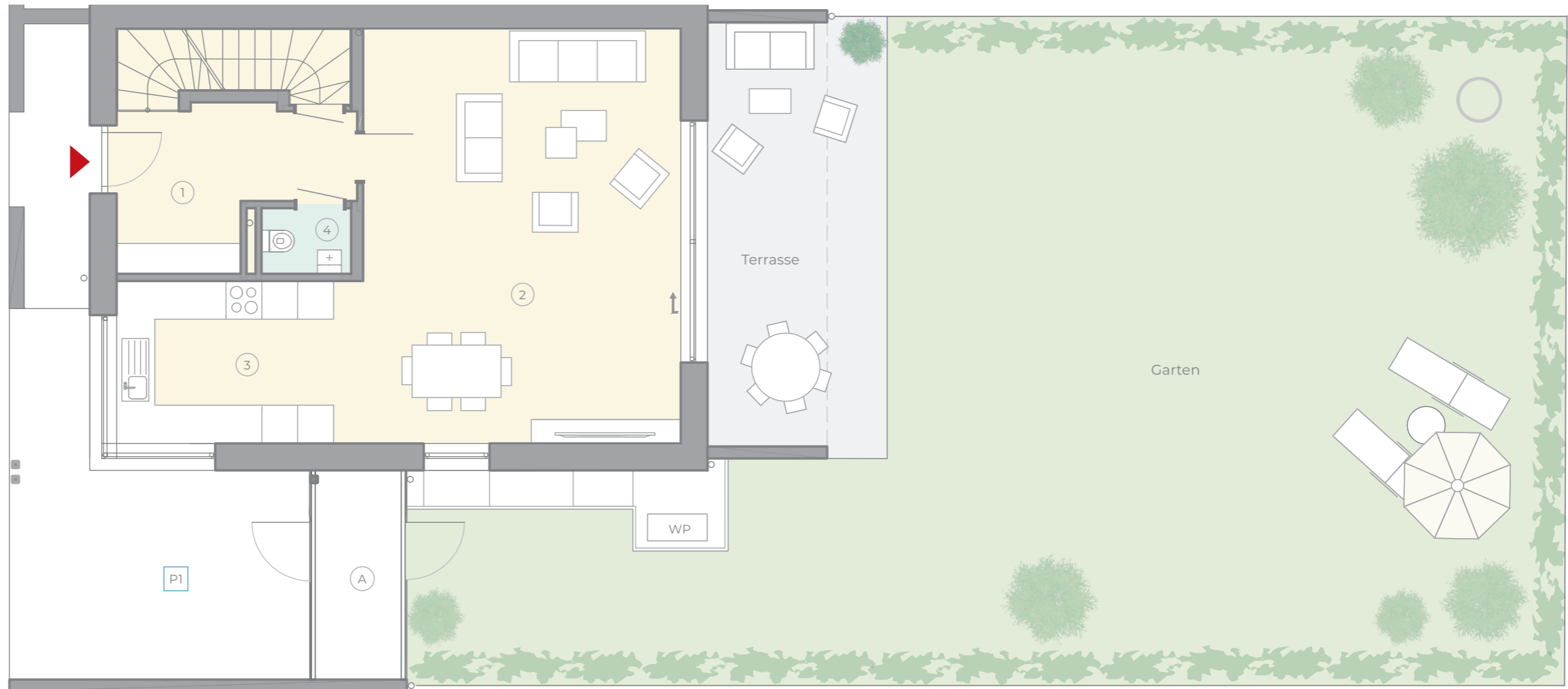
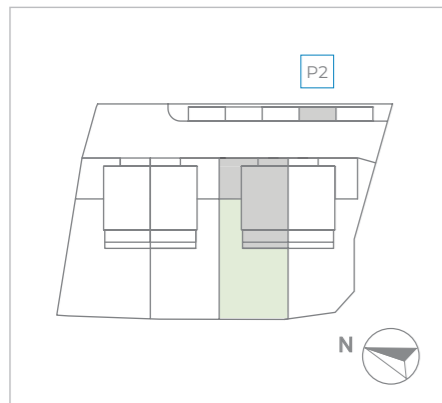


Wohnfläche gesamt	116,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	21,60 m <sup>2</sup>
Garten	148,00 m <sup>2</sup>
Abstellbereich außen	4,81 m <sup>2</sup>
Keller	61,29 m <sup>2</sup>
HWB* // fGEE**	41,1 kWh/m <sup>2</sup> a // 0,70
Kaufpreis €	558.000

**ERDGESCHOSS (EG)**

① Vorraum/Garderobe	8,79 m <sup>2</sup>
② Wohnen/Essen	36,94 m <sup>2</sup>
③ Küche	11,22 m <sup>2</sup>
④ WC	1,65 m <sup>2</sup>
P1 Parkplatz 1 (Carport)	17,50 m <sup>2</sup>
P2 Parkplatz 2	13,80 m <sup>2</sup>

**POSITION HAUS 3**



LEGENDE: A = Abstellbereich außen WP = Wärmepumpe WM = Waschmaschinenanschluss | BERATUNG & VERKAUF: Petra Höpfner: T +43 676 550 39 40 - [hoepfner@heilig-immobilien.at](mailto:hoepfner@heilig-immobilien.at) - [www.heilig-immobilien.at](http://www.heilig-immobilien.at)  
Hinweise: Im Plan vorhandene Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Gärten, Keller) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Flächenberechnung nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Änderungen vorbehalten. \*HWB SK: Gebäudebezogener Heizwärmebedarf (Standortklima) laut Energieausweis. \*\* fGEE: Gesamtenergieeffizienzfaktor laut Energieausweis.

NAVIGATION





EG OG KG

DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN

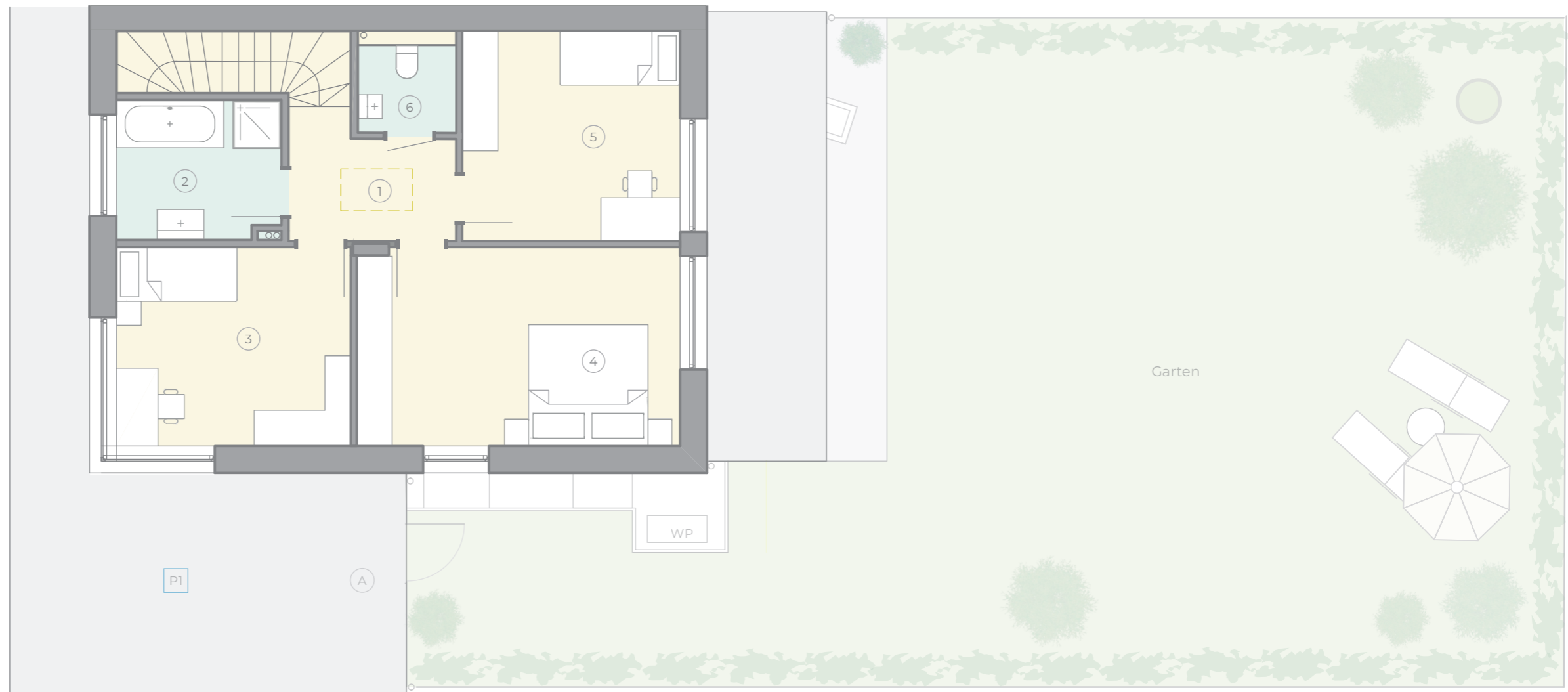
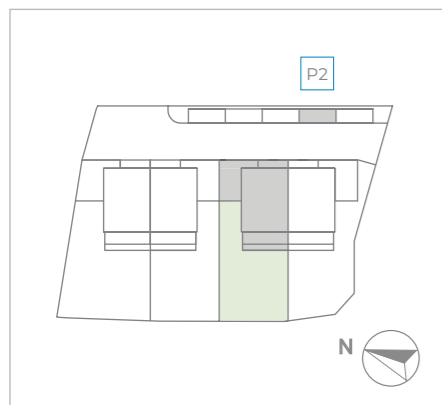


Wohnfläche gesamt	116,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	21,60 m <sup>2</sup>
Garten	148,00 m <sup>2</sup>
Abstellbereich außen	4,81 m <sup>2</sup>
Keller	61,29 m <sup>2</sup>
HWB* // fGEE**	41,1 kWh/m <sup>2</sup> a // 0,70
Kaufpreis €	558.000

OBERGESCHOSS (OG)

1 Gang	5,36 m <sup>2</sup>
2 Bad	6,34 m <sup>2</sup>
3 Zimmer 1	13,08 m <sup>2</sup>
4 Zimmer 2	17,95 m <sup>2</sup>
5 Zimmer 3	12,84 m <sup>2</sup>
6 WC	2,40 m <sup>2</sup>
P1 Parkplatz 1 (Carport)	17,50 m <sup>2</sup>
P2 Parkplatz 2	13,80 m <sup>2</sup>

POSITION HAUS 3



LEGENDE: A = Abstellbereich außen WP = Wärmepumpe WM = Waschmaschinenanschluss | BERATUNG & VERKAUF: Petra Höpfner: T +43 676 550 39 40 - [hoepfner@heilig-immobilien.at](mailto:hoepfner@heilig-immobilien.at) - [www.heilig-immobilien.at](http://www.heilig-immobilien.at)  
Hinweise: Im Plan vorhandene Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Gärten, Keller) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Flächenberechnung nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Änderungen vorbehalten. \*HWB SK: Gebäudebezogener Heizwärmebedarf (Standortklima) laut Energieausweis. \*\* fGEE: Gesamtenergieeffizienzfaktor laut Energieausweis.

NAVIGATION







EG OG **KG**

**DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN**

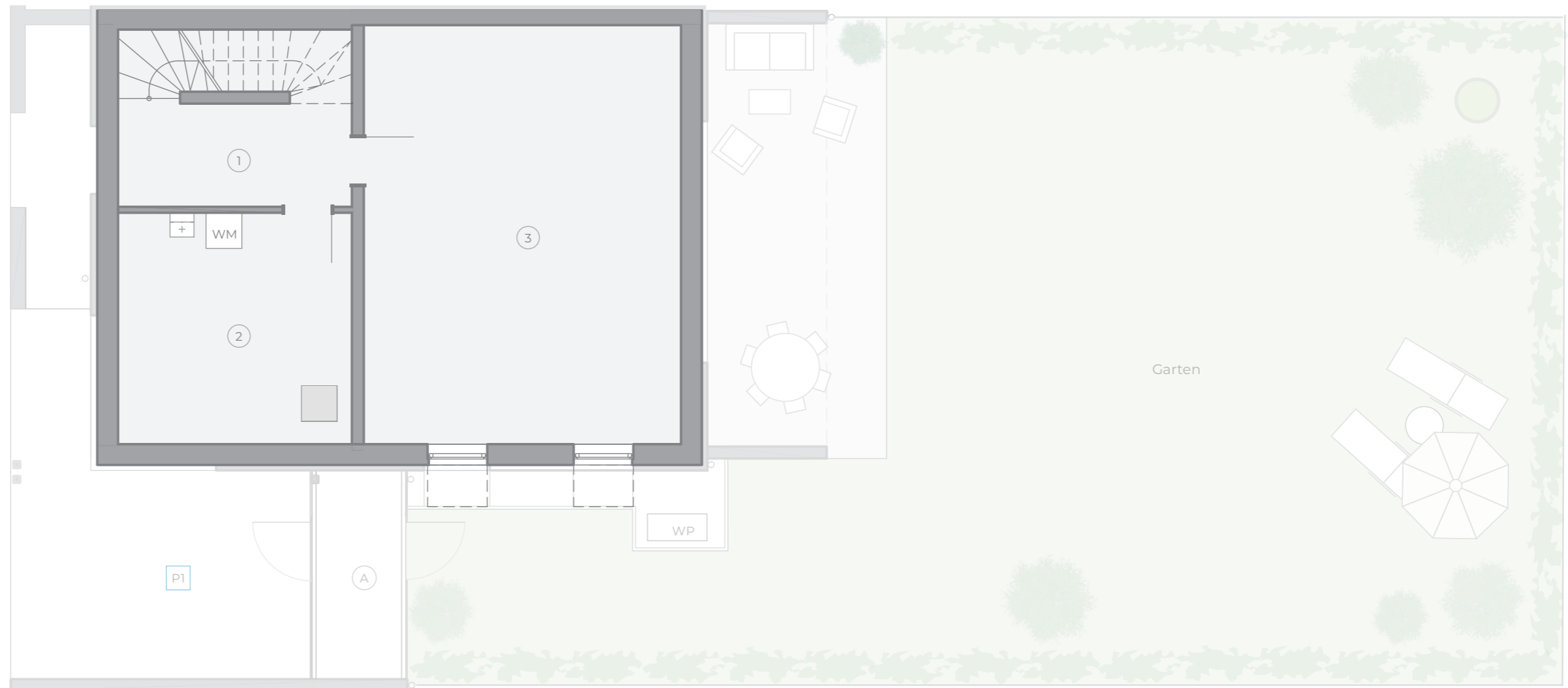
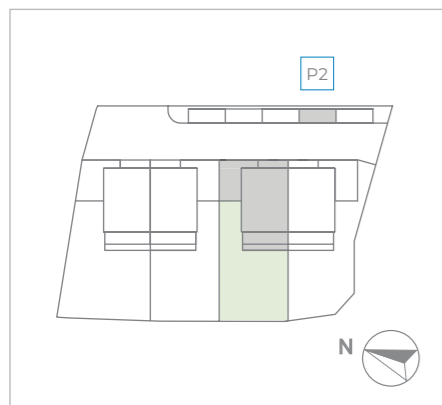


Wohnfläche gesamt	116,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	21,60 m <sup>2</sup>
Garten	148,00 m <sup>2</sup>
Abstellbereich außen	4,81 m <sup>2</sup>
Keller	61,29 m <sup>2</sup>
HWB* // fGEE**	41,1 kWh/m <sup>2</sup> a // 0,70
Kaufpreis €	558.000

**KELLERGESCHOSS (KG)**

① Gang	8,71 m <sup>2</sup>
② Kellerraum 1	15,21 m <sup>2</sup>
③ Kellerraum 2	37,37 m <sup>2</sup>
P1 Parkplatz 1 (Carport)	17,50 m <sup>2</sup>
P2 Parkplatz 2	13,80 m <sup>2</sup>

**POSITION HAUS 3**



LEGENDE: A = Abstellbereich außen WP = Wärmepumpe WM = Waschmaschinenanschluss | BERATUNG & VERKAUF: Petra Höpfner: T +43 676 550 39 40 - [hoepfner@heilig-immobilien.at](mailto:hoepfner@heilig-immobilien.at) - [www.heilig-immobilien.at](http://www.heilig-immobilien.at)  
Hinweise: Im Plan vorhandene Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Gärten, Keller) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Flächenberechnung nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Änderungen vorbehalten. \*HWB SK: Gebäudebezogener Heizwärmebedarf (Standortklima) laut Energieausweis. \*\* fGEE: Gesamtenergieeffizienzfaktor laut Energieausweis.

NAVIGATION



EXPOSE

FRANZ VEIGLSTRASSE 20  
3495 ROHRENDORF

*Vineyard* HOMES  
ROHRENDORF

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BVH DOPPELHÄUSER – 3495 ROHRENDORF

[WWW.HEILIG-IMMOBILIEN.AT](http://WWW.HEILIG-IMMOBILIEN.AT)

NAVIGATION



## 1./ BAUAUSFÜHRUNG KELLERGESCHOSS

1/1	FUNDIERUNG	Ausführung	<b>Stahlbetonfundamentplatte</b> auf Sauberkeitsschicht; Stärke und Betongüte laut Statik; Oberfläche geglättet
1/2	AUSSENWÄNDE (erdberührt)	Ausführung	<b>Stahlbeton-Hohlwandelemente</b> ohne weitere Oberflächenbehandlung; Stärke und Betongüte laut Statik; außenliegende Feuchtigkeitsabdichtung und Wärmedämmung (Perimeterdämmung) 20 cm bis 1,00 m unter Niveau, darunter bis Fundierungsoberkante 10 cm
1/3	RH-TRENNWÄNDE	Ausführung	<b>Einschalige Stahlbetonwand</b> (40 cm) bzw. Hohlwandelemente (25 cm) ohne weitere Oberflächenbehandlung; Stärke und Betongüte laut Statik; beidseitig verputzt; in Teilbereichen Trockenbauwände
1/4	STIEGENANLAGE KG – EG	Ausführung	<b>Fertigteile aus Beton</b> (einläufig halbgewandelt); Tritt- und Setzstufe ohne Belag (gerichtet für mögliche Verfliesung als Eigenleistung des Nutzers); Handlauf (KG – EG) in Eiche massiv mit Handlaufstützen aus Niro
1/5	DECKEN	Konstruktion	<b>Elementdecke</b> aus Stahlbeton; Stärke laut Statik; Untersicht roh
1/6	OBERFLÄCHEN	Ausführung	Wand- und Deckenflächen: Beton ohne Anstrich, Ziegelwände verputzt ohne Anstrich Bodenfläche: Bodenplatte geglättet, ohne Fußbodenaufbau und ohne Belag
1/7	KELLERFENSTER	Ausführung	Kunststofffenster und Lichtschacht laut Plan

2/4	DECKEN	Konstruktion	<b>Ortbeton bzw. Elementdecke aus Stahlbeton</b> ; Stärke laut Statik; wenn installationstechnisch erforderlich mit abgehängten Gipskartondecken bzw. -schürzen
2/5	OBERFLÄCHEN	Verputz, Verspachtelung	<b>Innenputz mit Gipskalkmörtel</b> in geglätteter Oberflächenstruktur; Stahlbetondecken mit Spachtelung samt geglätteter Oberflächenstruktur
2/6	STIEGENANLAGE KG – EG	Ausführung	<b>Stahlbetonfertigteile</b> laut Statik; Trittstufenbelag aus Massivholz Eiche, Stärke 2 cm, ohne Sockelleisten; Setzstufenverkleidung mit weißer Kompaktplatte

## 3./ BAUAUSFÜHRUNG DACHGEWERKE, HWB

3/1	DACHGEWERKE	Ausführung	<b>Steildachkonstruktion als Satteldach</b> mit Ziegeldeckung Betondachstein, Verblechung Alu; Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke lt. Energieausweis; der Dachboden ist über eine Dachbodentreppe vom Gang im OG begehbar
3/2	HWB	Heizwärmebedarf	HWBSK*: 41,1 kWh/m²a – fGEE**: 0,70 *HWBSK: gebäudebezogener Heizwärmebedarf (Standortklima) laut Energieausweis **fGEE: Gesamtenergieeffizienzfaktor laut Energieausweis
3/3	PV-ANLAGE	Am Dach	5,4 kWp Photovoltaikanlage

## 2./ BAUAUSFÜHRUNG WOHNGESCHOSSE

2/1	AUSSENWÄNDE	Ausführung	Überwiegend Ziegelmauerwerk keramisch; Wärmedämmverbundsystem aus EPS (20 cm) <b>Endbeschichtung:</b> Reibputz auf Silikonharzbasis
2/2	RH-TRENNWÄNDE	Ausführung	<b>Ziegelmauerwerk</b> 17 cm; zweischalig mit 6 cm Trennlage
2/3	INNENWÄNDE	Ausführung	Nicht tragende Innenwände: Gipskartonständerwände (im Regelfall 10 cm)



4./ AUSSTATTUNG

4 / 1	FUSSBÖDEN	Ausführung	<b>Vorraum, WC, Bad:</b> Fliesen (30 x 60 cm, Grau) <b>Wohnzimmer, Küche, Zimmer, Gang (OG):</b> Parkett Eiche geölt
4 / 2	WÄNDE / DECKEN	Ausführung	<b>Wohnräume:</b> Wand- und Deckenanstrich mit Innendispersion (Weiß), Q2 <b>Bad:</b> Wandverfliesung (30 x 60 cm, Grau) ca. bis Zargenoberkante <b>WC:</b> Rückwand bis ca. 1,50 m verflies (30 x 60 cm, Grau)
4 / 3	INNENTÜREN	Ausführung	<b>Türstöße:</b> Umfassungszargen aus Stahlblech grundiert und lackiert, Farbe Weiß <b>Türblätter</b> mit Kernwabeneinlage und Deckplatten aus Hartholz in gefälzter Ausführung, lackiert, Farbe Weiß <b>Innentüre</b> vom Vorraum zu Wohnzimmer mit Glasausschnitt <b>Unterer Luftspalt:</b> 5 bis 10 mm
4 / 4	RH-EINGANGSTÜREN	Ausführung	<b>Alu-Tür</b> mit satiniertem Glasausschnitt <b>Einbruchhemmende Ausführung</b> (Widerstandsklasse RC2 mit Mehrfachverriegelung) <b>Wechselbeschlag</b> (außen Knauf / innen Drücker) in Alu eloxiert (AL F1)
4 / 5	FENSTER- / PORTALKONSTRUKTIONEN	Ausführung	Kunststoff-Alu-Fenster/Türen mit Dreischiebenisolierverglasung (innen Weiß); teilweise Fixverglasungen (laut Plan) <b>Zimmer OG:</b> Fixverglasung im Parapetbereich (ca. 1,0 m) mit Klarglas (laut Plan) <b>Terrassenausgang EG:</b> Hebe-Schiebetür laut Plan <b>Dreh-Kippbeschlag</b> aus Kunststoff (weiß) <b>Fensterbretter innen:</b> Schichtstoffplatten mit Melaminharz-Beschichtung (Weiß) <b>Fenstersohlbänke außen:</b> Stranggepresste Aluminiumsohlbänke mit seitlichen Abschlüssen <b>Farbe</b> laut Wahl des Architekten bzw. Farbkonzept und Freigabe der Baubehörde
4 / 6	SONNENSCHUTZ	Ausführung	<b>Vorsatzrollläden Alu:</b> Nord-, süd-, ost- und westseitig <b>Bedienung:</b> Elektrisch

4 / 7	TERRASSE	Konstruktion	<b>Boden:</b> Frostschuttschicht mit entsprechendem Unterbau; Betonplatte; Oberfläche verrieben <b>Wände:</b> Sichtbetonfertigteile sandgestrahlt <b>Überdachung:</b> Stahlbetonplatte sandgestrahlt Fertigteil
4 / 8	HEIZUNG	Ausführung	<b>Wärmeversorgung</b> je Doppelhaushälfte erfolgt ganzjährig über eine modulierende Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage in Split-Ausführung, mit Außeneinheit im Garten und Inneneinheit im Keller <b>Kühlung:</b> Die Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage ist mit einer Kühlfunktion ausgestattet <b>Heizungsinstallation</b> als Fußbodensystemheizung mit Absperrmöglichkeit je Kreis <b>Fußbodenheizungsrohre</b> aus sauerstoffdiffusionsdichten Kunststoffrohren <b>Raumtemperaturregler</b> im Wohnzimmer mit Zeitschaltuhr, Wochenprogramm und Nachtabsenkung <b>Dezentrale Warmwasserbereitung</b> je Doppelhaushälfte mittels ca. 300 l Warmwasserspeicher (im Keller situiert) ohne Warmwasser-Zirkulationsanlage
4 / 9	SANITÄR-INSTALLATIONEN	Ausführung	<b>Trink- und Nutzwasser</b> aus dem öffentlichen örtlichen Wasserversorgungsnetz <b>Zentraler Kaltwasserzähler</b> im Zählerschacht <b>Passtücke</b> für den Einbau eines geeichten Kaltwasserzählers im Keller <b>Sanitäreinrichtung</b> (Weiß), Lage und Anzahl siehe Pläne 2 x Tiefspül-WC-Anlage 2 x Handwaschbecken-Anlage 1 x Waschtisch-Anlage 1 x Badewannen-Anlage 1 x Dusch-Anlage Waschmaschinenanschluss Spülbecken- und Geschirrspüleranschluss in Küche Gartenwasseranschluss je Eigengarten Kondensatkleinhebeanlage Kondensationstrockner  Der Technikraum sowie die innen liegenden WCs werden mechanisch entlüftet

NAVIGATION

#### 4./ AUSSTATTUNG

4 / 10	ELEKTRO- INSTALLATIONEN	Ausführung	Elektroinstallation, Erdungs- und Blitzschutzanlage laut den geltenden Vorschriften. Ausgenommen die Ausstattung nach ÖVE 8015-2, diese erfolgt laut den Ausführungsplänen
		Schalter	Schalterfabrikat z.B. „Siemens Delta Line“, Farbe Reinweiß oder gleichwertig
		SAT-TV	<b>Eine (1) digitale SAT-TV-Anlage</b> je Doppelhaushälfte zum Empfang der in- und ausländischen Radio- und Fernsehprogramme via Astra; erforderlicher Receiver (DVB-S) ist vom Nutzer auf eigene Kosten anzuschaffen
		Festnetz, Internet	Anschluss an das Kommunikationsnetz der A1 Telekom Zentraler Sammelpunkt aller Medienanschlüsse bzw. deren Leerrohre der einzelnen Zimmer im Keller (z. B. für die spätere Nachrüstung eines Netzwerkes)
		Beleuchtung	<b>Hauszugang:</b> Je Doppelhaushälfte eine Leuchte, geschaltet über Bewegungsmelder <b>Innen:</b> Jeder Raum wird mit mind. einem Leuchtenauslass mit Fassung und Glühlampe ausgestattet
		Klingelanlage	Klingeltaster mit einer Klingel
		E-Mobilität	Leerverrohrung bis zum gedeckten KFZ-Stellplatz (Carport) ab dem jeweiligen Zählerkasten für die optionale Installation einer Wallbox
		Homemelder	In allen Aufenthaltsräumen und Wegen, über welche Fluchtwege führen, ausgenommen Bad, WC und Kochnische
		Versorger	Entsprechende Stromlieferverträge für den Bezug bzw. die Überschusseinspeisung sind nach der Übergabe durch den Nutzer abzuschließen
		Verzählerung	Die Zählerkästen sind allgemein zugänglich angeordnet, je Doppelhaushälfte ein eigener Stromzähler Mehrere Zählerkasten sind in den Allgemeinflächen situiert und mit den erforderlichen Schutzeinrichtungen ausgestattet

#### 5./ ALLGEMEINBEREICHE, GRÜNANLAGEN

5 / 1	CARPORT	Ausführung (Bereich Carport, Abstellbereich und Eingang)	<b>Bauteilkonstruktion:</b> Holzkonstruktion mit Flachdachabdichtung; Untersicht Holz-Dreischichtplatte lasiert, Stirnflächen mit Alublenden <b>KFZ-Stellplätze</b> gedeckt mit Asphaltbelag auf entsprechendem Unterbau; inkl. Nummerierung und Markierung Abstellbereich mit Betonplatte, Oberfläche verrieben
		5 / 2	EIGENGÄRTEN

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernommen. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung erfolgen vorbehaltlich technischer oder sonstiger Änderungen. Die Inhalte dienen daher ausschließlich der Information. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend.

EXPOSE

FRANZ VEIGLSTRASSE 20  
3495 ROHRENDORF

*Vineyard* HOMES  
ROHRENDORF

INFORMATIVES VON A – Z  
UND NUTZUNGSHINWEISE

WWW.HEILIG-IMMOBILIEN.AT

NAVIGATION



## INFORMATIVES VON A – Z

<b>AUSFÜHRUNGS-ÄNDERUNGEN</b>	Bei begründbaren Umständen wie z. B. Statik, Behördenauflagen, Lieferprogrammänderungen etc. gelten Ausmaß, Qualitäts- und Ausstattungsänderungen bis Baufertigstellung als vorbehalten
<b>ZUGÄNGE</b>	Eine Stufenhöhe von der Straße zum Hauseingang; innerhalb des Wohnungsverbands schwellenlose Übergänge bei Verlegung der Standardböden; Maximale Türanschläge der Doppelhaushälfte-Eingangstüren: 3 cm Terrassen: Im Regelfall ca. 1 Stufenhöhe tiefer als Wohnungsniveau
<b>BAUMÄNGEL</b>	Mängelbehebungen aus der Bauphase können nach Übergabe anfallen, wofür der Zutritt zur Doppelhaushälfte zu ermöglichen ist Vor Ende der Gewährleistungsfrist (3 Jahre nach Übergabe) erfolgt eine erneute Begehung sowie eine allfällige Mängelbehebung
<b>DUNSTABZUG</b>	Nur Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter in der Kochnische zulässig
<b>FARBKONZEPT UND BEMUSTERUNG</b>	Ausführung laut Farbkonzept des Architekten Behördliche Freigabe hinsichtlich der nach außen wirkenden Bauteile erforderlich
<b>MÜLLENTSORGUNG</b>	Müllfraktionen und Entsorgung laut Vorgaben des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems
<b>PLANUNTERLAGEN</b>	Haustechnik und Polierpläne können über die örtliche Bauaufsicht angefordert werden <b>Für die Richtigkeit von Maßangaben übernimmt die KVH keine Gewähr</b> <b>Bei Planabweichungen gelten die Vertragsbeilagen</b> <b>Der in den Broschürenplänen eingetragene Möblierungsvorschlag ist mit den E-Installationen abgestimmt</b>
<b>POSTKÄSTEN</b>	Ein (1) Briefkasten je Doppelhaushälfte im Eingangsbereich situiert
<b>RISSBILDUNGEN</b>	Bei Materialübergängen und Zusammenstößen unterschiedlicher Baustoffe ist eine Rissbildung unvermeidlich <b>Diese Risse stellen keinen Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar</b>
<b>ZENTRAL-SCHLIESSANLAGE</b>	Gesperrtes System mit Profilzylinder 6 Stück Hauseingangs-Schlüssel

## NUTZUNGSHINWEISE

<b>LÜFTUNGSVERHALTEN</b>	<p><b>Während der Heizperiode:</b> Alle Zimmer müssen während der Heizperiode <b>täglich drei Mal für ca. fünf bis zehn Minuten</b> richtig gelüftet werden. Richtiges Lüften heißt, dass die Fenster im Raum weit geöffnet werden (Stoßlüftung) oder dass die Fenster und Türen von gegenüberliegenden Räumen gleichzeitig vollständig geöffnet werden (Querlüftung).</p> <p><b>Längeres Lüften während der Heizperiode ist nicht sinnvoll</b> und führt zum Auskühlen der Bauteile, was wiederum überhöhte Heizkosten nach sich zieht. Aus diesem Grund ist auch das Lüften durch längere Kippstellung der Fenster während der Heizperiode zu unterlassen.</p> <p><b>Pflanzen im Raum:</b> Haben Sie in einem Raum Pflanzen stehen, wird empfohlen, öfters zu lüften, da die Pflanzen, insbesondere eine die Üblichkeit übersteigende Anzahl, erhöhte Feuchtigkeit in den Raum abgeben. Deshalb sollte die Zahl der Lüftungen verdoppelt werden.</p> <p><b>Küchenbereich und Badezimmer:</b> Die während des Kochens in der Küche oder im Bad nach dem Baden / Duschen anfallende Luftfeuchtigkeit ist nach Abschluss des Koch- bzw. Bade-/Duschvorgangs durch ein vollständig geöffnetes Fenster nach draußen abzulüften. Die Türe zum Rest der Wohnung sollte bis zum Ablüften der hohen Luftfeuchten geschlossen bleiben.</p>
<b>WOHNRAUMKLIMA</b>	Die optimale Luftfeuchtigkeit in Wohneinheiten sollte bei max. 55 % liegen. Während der Winterperiode ist durch ausreichende Beheizung eine Wohnraumtemperatur von 20 °C bis 21 °C anzustreben (Schlafzimmer 18 °C). Diesbezügliche Versäumnisse der Bewohnerinnen und Bewohner können infolge Kondensatbildung und Schimmel zu gesundheitlichen Risiken und zur Schädigung der Bausubstanz führen.
<b>WANDVERBAUTEN</b>	Bei Möbelmontagen und Aufstellungen ist eine entsprechende Luftzirkulation bzw. ein ausreichender Abstand zur Wand zu gewährleisten. Zur Gewährleistung der Abfuhr der Baufeuchte ist innerhalb der ersten beiden Jahre nach Erstbezug von Tapezierungen Abstand zu nehmen.
<b>HOMEMELDER</b>	Die Wartung und Instandhaltung gemäß der Bedienungsanleitung des Herstellers obliegen der Nutzerinnen wie Nutzer auf eigene Kosten.

NAVIGATION

## NUTZUNGSHINWEISE

<b>DAUERELASTISCHE FUGEN</b>	<p>Boden-/Wandanschlüsse sowie diverse Materialübergänge sind laut technischen Richtlinien mit Silikon oder Acryl abgedichtet. Diese Fugen stellen Wartungsfugen dar und sind beim Auftreten von Rissen vom Nutzer umgehend zu erneuern.</p> <p>Zur Vermeidung von Feuchteschäden gilt diese Erhaltungspflicht der Nutzerinnen wie Nutzer im Besonderen für Feuchtbereiche wie Badewanne und Dusche.</p> <p>Setzungen bis ca. 5 mm im Bereich von Boden-/Wandanschlüssen aufgrund der Zusammendrückbarkeit der Trittschalldämmung begründen ebenfalls keinen Gewährleistungsanspruch.</p>
<b>KELLER</b>	<p>Aufgrund der bauphysikalischen Rahmenbedingungen ist die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen nicht möglich! Es wird daher empfohlen sämtliche Gegenstände nicht direkt am Fußboden, sondern ca. 20 cm erhöht aufzubewahren.</p> <p>Jede Doppelhaushälfte wird mit einem Kondensationstrockner ausgestattet, welcher an eine Kleinhebeanlage angeschlossen wird. Der Betrieb erfolgt über ein Hygrostat, welches individuell auf die gewünschte Luftfeuchtigkeit einreguliert werden kann.</p>
<b>WÄRMEPUMPENANLAGE</b>	Die regelmäßige Überprüfung und Wartung laut Bedienungsvorschrift des Herstellers obliegen der Nutzerinnen wie Nutzer auf eigene Kosten.
<b>FUSSBODENHEIZUNG</b>	Die Nutzerinnen und Nutzer werden darauf hingewiesen, dass auf Grund der ausgeführten Fußbodenheizung keinerlei Bohrungen und Befestigungen im Fußbodenaufbau vorgenommen werden dürfen!
<b>PHOTOVOLTAIKANLAGE OPTIONAL</b>	Die regelmäßige Überprüfung und Wartung laut Bedienungsvorschrift des Herstellers obliegen den Nutzerinnen und Nutzern auf eigene Kosten.
<b>BELEUCHTUNG HAUSZUGÄNGE</b>	Der Betrieb und die Instandhaltung der Beleuchtung des jeweiligen Hauszuganges obliegen den jeweiligen Nutzerinnen und Nutzern auf eigene Kosten.
<b>BELEUCHTUNG KFZ-STELLPLÄTZE GEDECKT</b>	Der Betrieb sowie die Instandhaltung der Beleuchtung der jeweiligen KFZ-Stellplätze gedeckt obliegen den jeweiligen Nutzerinnen und Nutzern auf eigene Kosten.
<b>FEUERLÖSCHER</b>	Jede Doppelhaushälfte wird mit einem (1) Feuerlöscher ausgestattet. Die regelmäßige Wartung laut Bedienungsvorschrift des Herstellers obliegt den Nutzerinnen und Nutzern auf eigene Kosten.







EXPOSE  
FRANZ VEIGLSTRASSE 20  
3495 ROHRENDORF



*Vineyard* **HOMES**  
ROHRENDORF

KAUFNEBENSPESEN,  
KONTAKT, HINWEISE, IMPRESSUM

WWW.HEILIG-IMMOBILIEN.AT

NAVIGATION

## Sie haben Fragen?

Ihre Betreuerin Petra Höpfner  
beantwortet sie gerne!

### 4 DOPPELHAUSHÄLFTEN

Franz Veiglstraße 20  
3495 Rohrendorf



#### BERATUNG & VERKAUF:

Petra Höpfner  
HEILIG IMMOBILIEN GmbH  
Am Südblick 7 / 4  
A-3550 Langenlois

**T +43 (0)676 550 39 40**

hoepfner@heilig-immobilien.at

www.heilig-immobilien.at

**HEILIG**  
IMMOBILIEN

### KAUFNEBENSPESEN

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei  
direkt durch den Bauträger!**

#### Grundbucheintragung:

1,1 % des Kaufpreises

#### Grunderwerbsteuer:

3,5 % des Kaufpreises

#### Kaufvertragsabwicklung:

1,25 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.,  
Barauslagen: € 300,- zzgl. 20 % USt.

#### VERTRAGSERRICHTUNG:

RA<sup>IN</sup> Mag. Sonja Fragner  
Roseggerstrasse · A-3500 Krems

#### ARCHITEKTUR:

ATELIER LANGENLOIS  
KERZAN & VOLLLKRANN GMBH  
Am Südblick 7 · A-3550 Langenlois  
www.atelierlangenlois.at



#### BAUTRÄGER:

KVH Projektentwicklung GmbH  
Am Südblick 7/ 4 · A-3550 Langenlois

### ÄNDERUNGEN UND HINWEISE

Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor. Insbesondere ist der Bauträger berechtigt, Änderungen vorzunehmen, wenn sich diese als technisch, rechtlich oder wirtschaftlich notwendig oder zweckmäßig erweisen und dem Stand der Technik entsprechen oder auf behördlichen Auflagen beruhen und diese dem Erwerber zumutbar sind. Änderungen des Materials oder des Fabrikats sind dem Erwerber jedenfalls dann zumutbar, wenn gleichwertige oder bessere Materialien oder Fabrikate eingesetzt werden. Weiters können die den Kaufverträgen zugrundeliegenden Unterlagen aufgrund der Lieferbarkeit eines Produkts etc. abgeändert werden. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Gültigkeit. Sofern also in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als Leitprodukte für die Ausführung. Der Bauträger hat das Recht, Änderungen in der Planung als auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen, wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind, insbesondere, wenn sie geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Erwerber zumutbar sind. Diese Änderungen berechtigen zu keinen Preisänderungen. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Maßgebend für den Kaufgegenstand sind ausschließlich der Kaufvertrag und die in diesen genannten Unterlagen. Andere Unterlagen wie z.B. Verkaufsprospekte, Veröffentlichungen im Internet, Baustellenplakate o. Ä. sind nicht Vertragsbestandteil, insbesondere, weil sie nicht ständig dem aktuellen Projektstand angepasst werden können. Darüber hinaus stellen grafische oder sonstige zeichnerische Darstellungen, wie Einrichtungsgegenstände, Visualisierungen o. Ä., die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die Pläne einfließen, keinen Vertragsbestandteil dar.

**Haftungsausschluss:** Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernommen. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungsversionen, erfolgen vorbehaltlich technischer oder sonstiger Änderungen. Die Inhalte dienen daher ausschließlich der Information. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend.

**Impressum:** KVH Projektentwicklung GmbH · Am Südblick 7 / 4 - 3550 Langenlois · Firmenbuchnummer: 510508 y  
UID: ATU 74408027 · Visualisierungen Außenbereiche: © starrabbits · Visualisierung Innenraum: © www.eleinarurua.com · Stockfotos: stock.adobe.com: © bongkarn; © mdworschak; © Suttipun; © jackfrog; © mashiki; © szi66; © srki66; © Andrey; © Kostiantyn; © DELstudio; © mashiki: Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH.