

3061 Ollersbach, Hauptstraße 84, Niederösterreich

YOUNG LIVING OLLERSBACH



VISUALISIERUNG AUS SÜDWEST

Amadeus[®]

AMADEUS
BAUTRÄGER
GMBH

YOUNG LIVING, Ollersbach

3061 Ollersbach, Hauptstraße 84, ein Wohnbauprojekt der Amadeus Bauträger GmbH

Herausgeber / Impressum:

Amadeus Bauträger GmbH, Bergmillergasse 3/3, 1140 Wien

Fotos: © ACG Andreas Theiner

und © Manuel Wurmetsberger

Visualisierungen: gk-render.com

Grafik und Layout: ACG Andreas Theiner

Alle Rechte vorbehalten

INHALT:

- 04 Lage und Umfeld
- 08 Das Projekt
- 09 Der Bauträger
- 10 Unterlagen Wohneinheiten
- 12 Grundriss Erdgeschoss
- 13 Grundriss Obergeschoss
- 14 Visualisierungen
- 16 Beschreibung der Ausführung
- 17 Energiebewusst gebaut
- 18 Rechtliche Informationen
- 19 Kontaktdaten

LAGE UND UMFELD



LAGE UND UMFELD

Ein Projekt für Jung und Alt im westlichen Wienerwald – mit toller Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung

Der niederösterreichische Ort Ollersbach, ein Ortsteil der jungen Kleinstadt Neulengbach im Bezirk St. Pölten Land, nur 35 km von Wien entfernt, 25 km von Tulln und 15 km von St. Pölten, befindet sich mitten im grünen Wienerwald.

Aufgrund der Nähe zu Wien und St. Pölten entwickelt sich die westliche Wienerwaldregion in den letzten Jahren zu einem der gefragtesten Zuzugsgebiete des Wiener Speckgürtels.

Neulengbach zeichnet ein hervorragendes öffentliches Verkehrsangebot durch die ÖBB aus, welches eine attraktive Alternative zum PKW darstellt. Im Ort befinden sich sogar 2 Bahnhöfe, der Bahnhof Neulengbach ist in nur wenigen Autominuten vom Projekt YOUNG LIVING erreichbar. Die Autobahnen A1 und A21 bieten eine unkomplizierte und schnelle Anbindung. In weniger als 25 Min. erreichen Sie die westliche Wiener Stadtgrenze mit Park & Ride Anlage und der U4 Hütteldorf. Der Süden von Wien (SCS - Vösendorf) ist ebenfalls nur 25 Autominuten entfernt.

Die Vorzüge dieser Verkehrslage genießen nicht nur die Pendler, es ermöglicht auch den Kindern problemlos eine höhere Schule in Wien oder in näherer Umgebung (Pressbaum Sacre Coeur, Wienerwaldgymnasium Tullnerbach, Gymnasium Purkersdorf) in den angrenzenden Gemeinden zu besuchen und mobil zu sein.

Zusätzlich besteht eine regelmäßige Busverbindung Richtung Tulln und verbindet alle naheliegenden Gemeinden.

Daher ist dieses Projekt vor allem für diejenigen interessant, die eine gute Verkehrsanbindung für den Umzug aufs Land voraussetzen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort und sind zahlreich vertreten – Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, schulische Einrichtungen vom Kindergarten bis zum Gymnasium, Banken, großes öffentliches Schwimmbad sowie breite ärztliche und tierärztliche Versorgung sind vorhanden.

Die Stadt zeichnet sich durch einen schönen historischen Stadtkern aus, der mit gemütlichen Cafés, kleinen Boutiquen und Gastronomiebetrieben zum Verweilen im Zentrum einlädt. Auch das kulturelle Leben der jungen Stadt präsentiert sich in vielen Facetten – Musik, Theater, Kino, Kabarett und Kunstausstellungen, die regelmäßig stattfinden, tragen zur hohen Lebensqualität des Ortes bei.

Der beliebte Wienerwald bietet eine große Vielfalt an Sport- und Freizeitaktivitäten wie Radeln, Joggen, Reiten, Wandern oder einfach nur die Natur zu genießen.

LAGE UND UMFELD

Otto Wagner Station / U4 Hütteldorf



Bahnhof / Neulengbach



Auhofcenter / 1140 Wien



Rathaus / Neulengbach



LAGE UND UMFELD

Burg / Neulengbach



EKZ / Neulengbach



zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten



DAS PROJEKT: YOUNG LIVING, Ollersbach

Fertigstellung: Sept. 2023

**hochwertige Ausführung,
ökologische Bauweise:**

- ✓ **Massivbau / Ziegel**
- ✓ **Niedrigenergiebauweise**
- ✓ **Rollläden**
- ✓ **Wärmepumpe**
- ✓ **Fußbodenheizung**

jeweils:

- ✓ **modernes Raumkonzept**
- ✓ **junges Design**
- ✓ **südwest Ausrichtung**
- ✓ **2 Autoabstellplätze**
- ✓ **je 125,6m² Nutzfläche**
- ✓ **303 – 316m² Grundstücksanteil
zzgl. Allgemeinflächen**

Massivbau: Weil damit Stabilität, Sicherheit und Wertbeständigkeit am besten gewährleistet sind. Die traditionelle Ziegelbauweise verbindet Tradition und Behaglichkeit mit zeitgemäßer Technologie. Hohlblockziegel kombiniert mit Fassadendämmung bieten beste Energiewerte und vorzügliches Raumklima. Dazu kommt die Wertbeständigkeit der Massivbauweise.

Niedrigenergiebauweise: Weil das Behaglichkeit und günstige Kosten für Heizung und Kühlung bedeutet. Außerdem gibt es Ihnen das gute Gefühl „nachhaltig“ zu leben: es werden weniger Ressourcen verbraucht und weniger Schadstoffe emittiert.

Rollläden: Fenster und Fenstertüren, ausgenommen WC und Technikraum im Erdgeschoss, werden mit funkgesteuerten Rollläden ausgestattet.

Wärmepumpe: Die Wärmepumpe erzeugt Wärme mit minimalem Energieeinsatz. Die Heiz- oder Kühlleistung entsteht mittels physikalischer Prozesse in einem Kondensator aus Luft als Energieträger. Strom wird dabei lediglich für den Betrieb der Pumpe benötigt.

Fußbodenheizung: Die Fußbodenheizung nutzt die ganze Bodenfläche zur Wärmeübertragung. Daher wird nur eine geringe Vorlauftemperatur benötigt. Es kann zu keiner „Staubversengung“ kommen. Sie können ungestört einrichten, weil keine Heizkörper Platz beanspruchen und die Möblierung beeinträchtigen.

Die Projekteigenschaften:

Das Projekt YOUNG LIVING entsteht in einer sonnigen Lage in der Gemeinde Ollersbach im westlichen Wienerwald, nur 6 km von Neulengbach entfernt.

Die familiäre Planung macht dieses Projekt so interessant. Es werden 4 Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise jeweils mit 2 Stellplätzen und Privatgärten errichtet.

Die helle, sonnige Lage im Grünen und gleichzeitig die Nähe zu Wien/ St. Pölten sprechen für das neueste Projekt der österreichischen Amadeus Bauträger GmbH.

Die in Ziegelmassivbauweise entstehenden Häuser sind identisch, lediglich die Gartengrößen variieren geringfügig. 2 Stellplätze werden direkt vor dem Haus errichtet. Die Errichtung eines Doppelcarports direkt am Haus ist bereits bewilligt und kann vom zukünftigen Eigentümer alternativ errichtet werden.

Die Wohnfläche von ca. 125 m² verteilt sich auf 2 Geschoße. Es entstehen 3 separat begehbare Schlafzimmer, sowie ein großzügiges Bad und WC im Obergeschoß. Der große Wohnraum, mit offener Küche, bietet den direkten Zugang in den anliegenden Garten. Das klare, moderne Design und die durchdachte Raumaufteilung erfüllen alle Ansprüche des modernen Wohnens und bieten genügend Lebensraum für die ganze Familie.

Die qualitativ hochwertige Bauweise kombiniert mit den energieeffizienten technischen Anlagen spiegelt sich auch in diesem Projekt wider.

Die südwestliche Ausrichtung der Gärten bieten nicht nur genügend Freiraum und Privatsphäre, es ermöglicht auch die sonnige Atmosphäre bis in die späten Abendstunden zu genießen.

Ein Projekt mit Qualität und Verstand - ein Projekt für Ihr neues Zuhause!

DER BAUTRÄGER



Wohnhaus Wien 14, Keilstraße 3-5
Eigentumswohnungen / Tiefgarage



Wohnhäuser Wien 21, Alfred Nobel Straße 57
Alleineigentum



Wohnhäuser 3034 Unter Oberndorf
Wohnungseigentum

18



Ein durch und durch österreichisches Unternehmen mit Wiener Wurzeln, welches vor rund 18 Jahren am Standort 1140 Wien, Bergmillergasse 3 gegründet wurde.

Die Geschäftsführung besteht aus dem Gründer Herrn Manfred Krumpholz, mit 40 jähriger Erfahrung in der Immobilienbranche und Herrn Manuel Wurmetzberger, mit mittlerweile 15 jähriger Berufserfahrung am Immobilienmarkt.

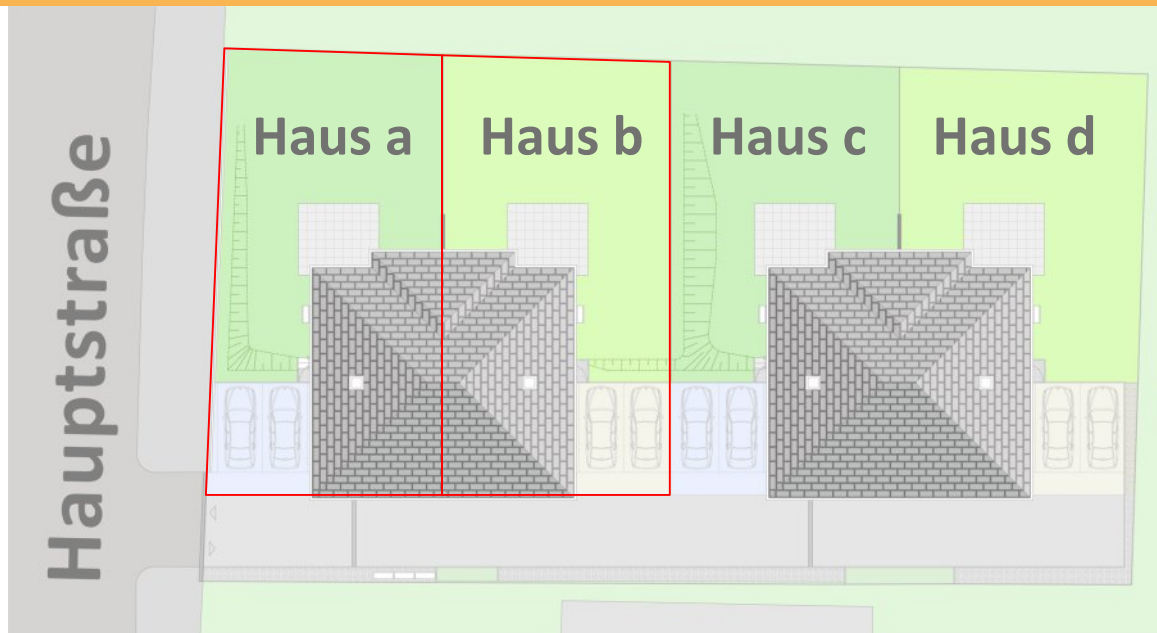
Die wesentlichen Parameter des Unternehmens sind:

- Sorgfältige Grundstücksauswahl
- Baugrunduntersuchung - chemisch/geologisch
- Innovativste Bauweisen
- Zusammenarbeit mit Technologieführern
- Hohe Qualität und ein wertbeständiges Investment
- **ÖKO**-logische und **ÖKO**-nomische Bauweise für nachhaltigen Wohnkomfort.

Die späteren Eigentümer stehen im Mittelpunkt all unserer Überlegungen.

LAGEPLAN; DATEN:

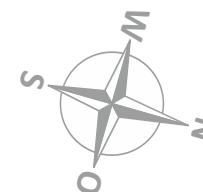
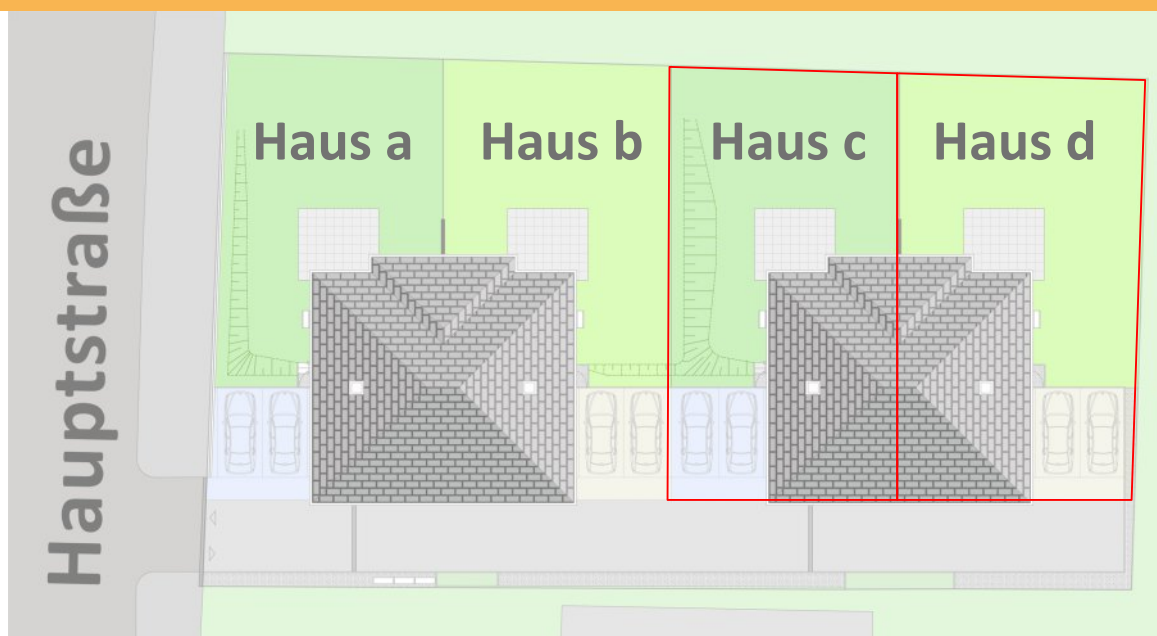
3061 Ollersbach, Hauptstraße 84



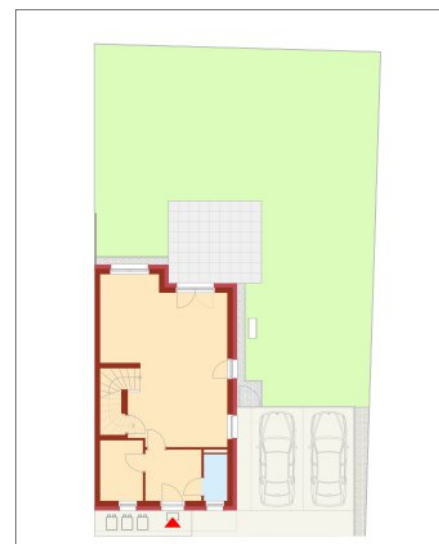
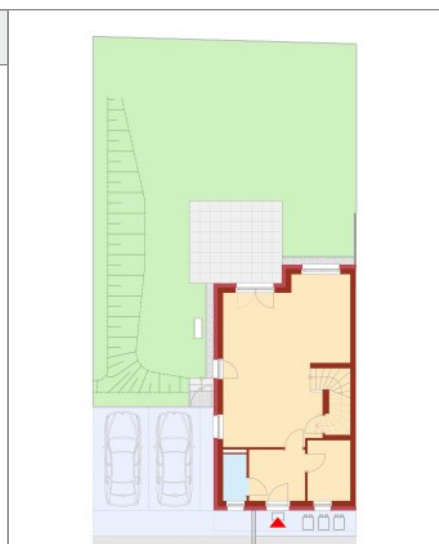
Haus a			Haus b
<p>Flächenangaben: Nutzfläche: 125,62m² (Bodenfläche inkl. Treppe) Nutzfläche: 124,67m² (lt. WEG §2, Abs.7) Grundstücksanteil: 312,23m² (Aufteilung gem. NWGA) Allgemeinfläche: 272,28m² (Aufteilung gem. NWGA)</p>			<p>Flächenangaben: Nutzfläche: 125,62m² (Bodenfläche inkl. Treppe) Nutzfläche: 124,67m² (lt. WEG §2, Abs.7) Grundstücksanteil: 307,83m² (Aufteilung gem. NWGA) Allgemeinfläche: 272,28m² (Aufteilung gem. NWGA)</p>

LAGEPLAN; DATEN:

3061 Ollersbach, Hauptstraße 84



Haus c
Flächenangaben:
Nutzfläche: 125,62m ² (Bodenfläche inkl. Treppe)
Nutzfläche: 124,67m ² (lt. WEG §2, Abs.7)
Grundstücksanteil: 303,25m ² (Aufteilung gem. NWGA)
Allgemeinfläche: 272,28m ² (Aufteilung gem. NWGA)



Haus d
Flächenangaben:
Nutzfläche: 125,62m ² (Bodenfläche inkl. Treppe)
Nutzfläche: 124,67m ² (lt. WEG §2, Abs.7)
Grundstücksanteil: 316,01m ² (Aufteilung gem. NWGA)
Allgemeinfläche: 272,28m ² (Aufteilung gem. NWGA)

GRUNDRISSPLAN:

3061 Ollersbach, Hauptstraße 84



Nutzflächen:
EG: 61,35m²
OG: 63,32m²
ges.: 124,67m²
(lt. WEG §2, Abs.7)

Nutzflächen:
EG: 61,35m²
OG: 63,32m²
ges.: 124,67m²
(lt. WEG §2, Abs.7)

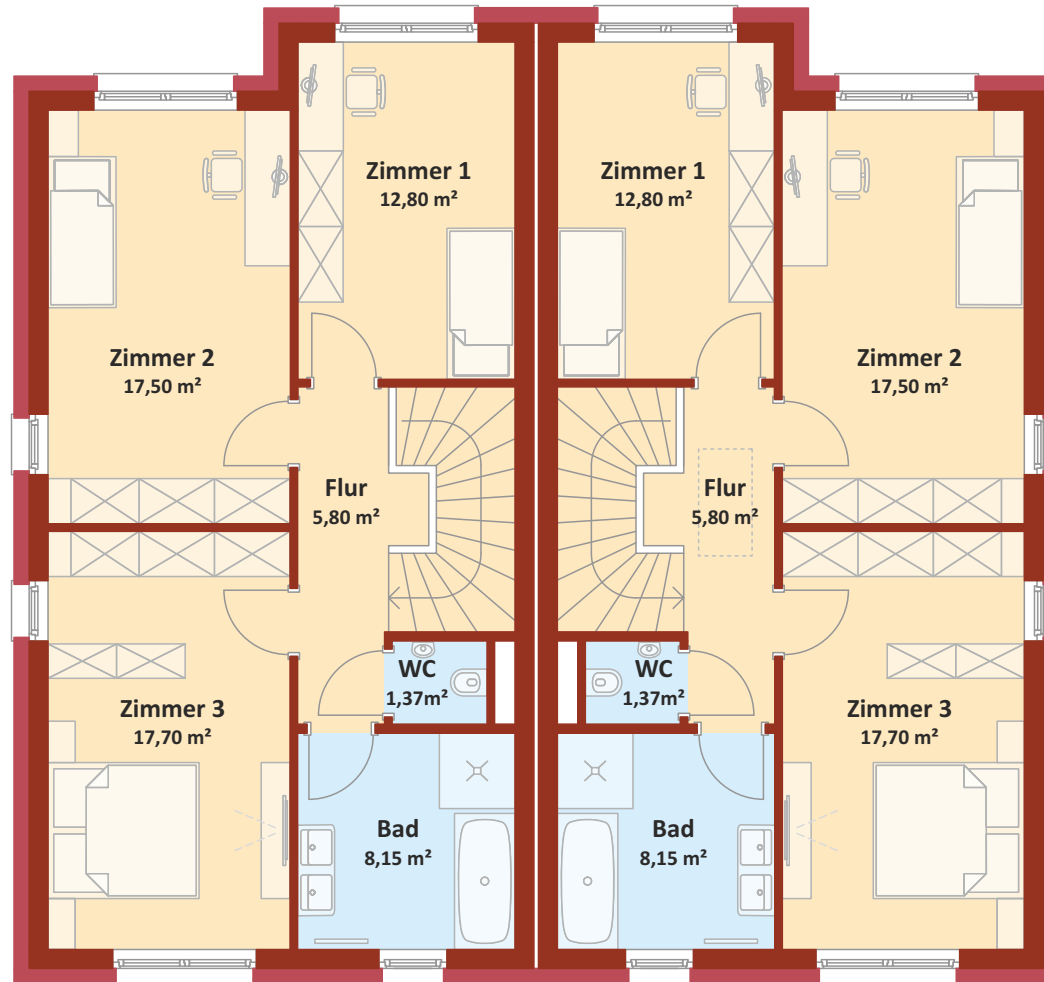
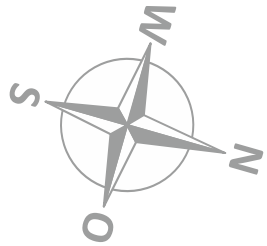
Grundriss Erdgeschoss

Maßstab 1:100



GRUNDRISSPLAN:

3061 Ollersbach, Hauptstraße 84



Grundriss Obergeschoss

Maßstab 1:100



IMPRESSIONEN: ... nehmen Sie es als Anregung, wenn es Ihren Vorstellungen entspricht ...



IMPRESSIONEN: ... nehmen Sie es als Anregung, wenn es Ihren Vorstellungen entspricht ...



Zimmer / Obergeschoss



Schlafzimmer / Obergeschoss



Bad / Obergeschoss

IHR MEHRWERT

Wenn Sie sich für den Kauf eines Hauses aus diesem Projekt entscheiden, bekommen Sie, neben der zeitgemäßen Planung noch folgende Mehrwerte dazu:

- +** Ziegel-Massivbauweise
- +** höchste Wertbeständigkeit
- +** hohe Energieeffizienz
- +** Luft-Wärmepumpe
- +** Fußbodenheizung
- +** Rollläden
- +** modernstes Raumkonzept
- +** Mehrgenerationenhaus
- +** Einfamilienhäuser freistehend oder in gekuppelter Bauweise
- +** Wohnungseigentum

Die in diesem Prospekt dargestellten Visualisierungen enthalten teilweise Ausstattungsmerkmale, die in unserem Leistungsangebot nicht inkludiert sind.

Bei näherem Interesse übermitteln wir Ihnen gerne eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

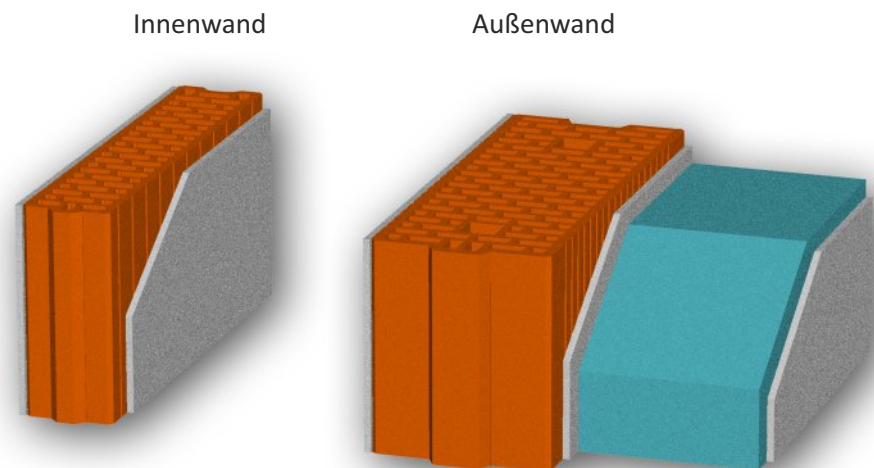
Wandaufbauten:

Außenwand:

0,8 cm	Innenputz
25 cm	Hohlblockziegel, Wienerberger
0,5 cm	Baumit-Kleber
20 cm	Fassadendämmplatten EPS F plus
0,8 cm	Baumit Silikatputz

Innenwand:

0,8 cm	Gips / Kalkputz
25 cm	od. 10/12cm Hohlblockziegel, Wienerberger
0,8 cm	Gips / Kalkputz



ENERGIEBEWUSST GEBAUT

Die ganze Planung dieses Projektes ist auf Energieoptimierung ausgerichtet:

Wandaufbau mit Hohlblockziegeln (siehe Seite 32) und entsprechender Wärmedämmung. Hochwertige Fenster- und Türelemente mit hervorragenden K-Werten und die Ausstattung mit Rollläden.

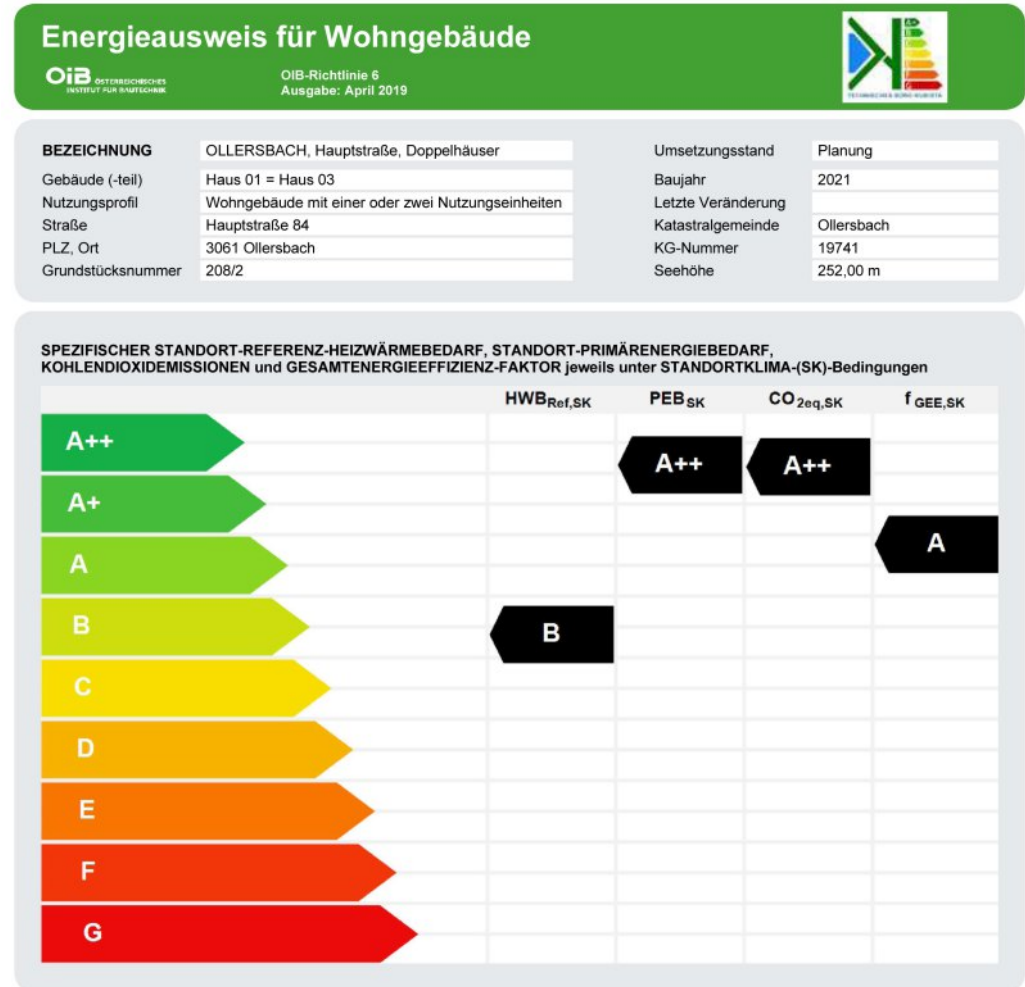
Dazu die Energiegewinnung über Luftwärmetauscher und Fußbodenheizung, die auch zur Kühlung verwendet werden kann.

Das garantiert nachhaltig Behaglichkeit bei geringen Energiekosten und das gute Gefühl, der Umwelt gegenüber, wenig Ressourcen zu verbrauchen, bzw. kaum Emissionen zu verursachen.

Die Energiekennzahlen können sich sehen lassen:

der Heizwärmebedarf beträgt:

Haus a / c	HWB 40,7	fGEE 0,72
Haus b / d	HWB 42,1	fGEE 0,73



RECHTLICHE INFORMATIONEN ZUR PROJEKTABWICKLUNG:

Allgemein:

Die Vertragserrichtung, Kaufpreisabwicklung und juristische Projektbegleitung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erfolgt durch den öffentlichen Notar Mag. Reinhard Wittmann und sein Team. Seine langjährige Berufserfahrung sowie seine herausragende fachliche Kompetenz, insbesondere im Bereich des Liegenschaftsrechts und des Bau- und Bauträgerrechts, verbürgen für höchste Seriosität.

Der Vertragserrichter:

Notar Mag. Wittmann ist Vizepräsident der Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland, Kassier der Österreichischen Notariatskammer und Geschäftsführer zweier Kapitalgesellschaften. Darüber hinaus ist er Vortragender an der Notariatsakademie und Notarenprüfer am Oberlandesgericht Wien.

Der Vertrag:

Im Hinblick darauf, dass das gesamte Projekt planlich praktisch fertiggestellt ist, wurden alle Verträge der Einheiten im Wohnungseigentum, bereits konzipiert und werden der Abwicklung im Grundbuch zugrunde gelegt.

Jede Käuferin und jeder Käufer wird nach Unterfertigung des Vertrages im Grundbuch gesichert, um sich so die käuferseitigen Rechte zu wahren.

Bei Ankauf vor Fertigstellung, wird laut Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) abgewickelt.

Die rechtliche und wirtschaftliche Abwicklung des Vertrages erfolgt unter Anwendung der Standesregeln für Notare und bietet so die gesetzlich vorgesehene Sicherheit. Im Sinne maximaler Transparenz wird dabei selbstverständlich für jeden einzelnen Kaufvorgang ein eigenes Kaufpreiskonto bei der Notartreuhandbank eingerichtet.

Ernsthafte Kaufinteressenten erhalten natürlich die detaillierten Vertragstexte vorweg zur Prüfung zugesandt.

Transparente Kostendarstellung:

Jeder Erwerber hat 3,5% Grunderwerbsteuer sowie 1,1% Eintragungsgebühr, beides berechnet jeweils vom Gesamtkaufpreis seines Kaufobjektes, zu bezahlen (gesetzlicher Stand 12/2016).

Für die Vertragserrichtung und -abwicklung samt allen notwendigen steuerlichen Meldungen, versicherter treuhändiger Abwicklung und Beglaubigung aller dafür erforderlichen Unterschriften werden pauschal 2% vom Kaufpreis zuzüglich 20% Umsatzsteuer und Barauslagen (Gebühren, etc.) verrechnet.

Gesondert zur Verrechnung kommen noch allfällige Gebühren und Kosten, welche mit einer Finanzierung des Kaufpreises und einer etwaigen Sicherung der finanzierenden Bank und einer allenfalls von dieser vorgeschriebenen treuhändigen Abwicklung entstehen. Gleiches gilt für die Kosten für die Beglaubigung von Unterschriften, sofern diese nicht durch den Vertragserrichter vorgenommen wird.



Notar Mag. Reinhard Wittmann

KONTAKTDATEN:

Beratung & Verkauf



Zuzana Rueff

+43 650 48 34 610

rueff@netmakler.at



Zuzana Rueff Immobilienvermittlung
Margeritenstraße 9, 3032 Eichgraben

Bauträger und Projektentwicklung

Amadeus Bauträger GmbH

Bergmillergasse 3/3, 1140 Wien

www.amadeusgroup.at

office@amadeusgroup.at

Amadeus Bauträger GmbH

Gewerberegister: Immobilitentreuhänder

FN 525917 h

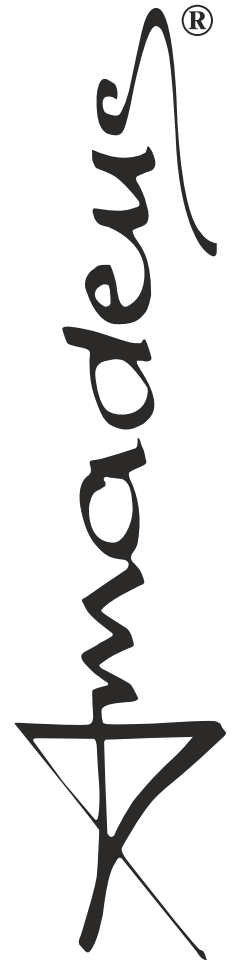
Gerichtsstand: Wien

Bankverbindung

Hypo Landesbank Vorarlberg

IBAN: AT18 5800 0205 3861 8137

BIC: HYPVAT2B



**AMADEUS
BAUTRÄGER
GMBH**

www.amadeusgroup.at

... wir stehen für höchste Wohnqualität



VISUALISIERUNG AUS NORDOST

Amadeus[®]

AMADEUS
BAUTRÄGER
GMBH