



ZUHAUSE
IN IRDNING

Die Heimat mit dem
freundlichen Lächeln



ZENTRAL VERBORGEN: DER ORT, DEN DU SUCHST!

Deine Welt inmitten von Irdning.










Stell dir vor, du lebst im Herzen der Marktgemeinde, und bist doch abgeschirmt und uneinsichtig.

Stell dir vor, direkt vor deiner Tür findest du Cafés, Restaurants, Schulen, Geschäfte und den Hauptplatz, während du dennoch deine Privatsphäre genießt. Stell dir vor, du kostest das Grün deiner Umgebung aus und bist dennoch mittendrin im Geschehen.

Herzlich willkommen in deinem neuen Zuhause!



IN DEINER NACHBARSCHAFT: PLACES OF INTEREST

-  Nahversorger (Lebensmittel, Drogerie,...)
-  Kindergärten & Schulen
-  Sportanlage, Laufstrecken
-  Fitnessstudio
-  Park, Spielplatz
-  Badeteich
-  Bank
-  Gastronomie
-  Bauernmarkt



— Z



PRÄZISION IM BAU, PERFEKTION IN DER AUSSTATTUNG

In den zentralen Mehrfamilienhäusern finden insgesamt 10 Wohneinheiten ihren Platz. Hierbei sind nicht nur 2- und 3-Zimmerwohnungen verfügbar, sondern auch großzügige Maisonette-Wohnungen mit 4 Zimmern.

Die Qualität der Ausstattung ist offensichtlich, sowohl in der soliden Bauweise als auch in der ansprechenden Holzfassade, die zudem für Langlebigkeit bürgt. Dieses Qualitätsversprechen setzt sich auch im Inneren fort.



DER ORT, DEN DU SUCHST



ZENTRALE
LAGE



CARPORTS



TERRASSE MIT GARTEN
ODER BALKON



34,9 kWh/m²a
f_{GEE}: 0,71

— ZENTRAL VERBORGEN

— ZENTRAL VERBORGEN



VON A BIS Z

Bau- und Ausstattungsliste



Willkommen im neuen Zuhause!

Inmitten von Irnding erwarten Sie zwei charmante Häuser mit insgesamt 10 Wohnungen, die Sie nicht nur durch ihre optimale Raumaufteilung begeistern, sondern auch auf ökologische Bauweise setzen.

Geheizt wird umweltfreundlich durch Fernwärme mit Biomasse. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse mit eigenem Gartenanteil, während die übrigen Wohnungen mit großzügigen Balkonen zum Verweilen einladen.

Jeder Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz in einem Carport zugeordnet. Zusätzlich stehen Besucherparkplätze im Freien zur Verfügung.

ENTDECKEN SIE ALLE TECHNISCHEN DETAILS

Wandkonstruktion. Die Außenwände bestehen großteils aus 25 cm Ziegelmauerwerk mit 16 cm Mineralwolldämmung und einer hinterlüfteten, vorvergrauten Holzfassade. Die Wohnungstrennwände werden massiv ausgeführt, die Innenwände bestehen aus Gipskartonständerwänden.

Böden/Wände. Decken und Wände werden mit einer natürlichen Halbdispersion in gebrochenem weiß gestrichen. Bei Holzbauten bleiben BSP-Wände und Decken unbehandelt. In den Wohn-, Ess- und Schlafräumen wird die Bodenfläche einheitlich mit Fertigparkett in der Holzart Eiche inklusive Sesselleisten gestaltet. In den Maisonettwohnungen werden die Tritt- und Setzstufen der Maisonettstiegen ebenfalls mit demselben Holzbelag in Eiche verlegt. Im Sanitärbereich bieten wir Ihnen hochwertige Fliesen in vier verschiedenen Farbtönen an. Im Bad werden die keramischen Beläge bis 2,50 m Höhe verflies, die WC-Wände werden auf eine Höhe von 1,20m verflies.

Lüftung. Jeder innenliegende Sanitärraum (ohne Fenster) ist mit einer mechanischen Entlüftung ausgestattet.

Fenster/Türen. Die Wohnungseingangstür der Marke „DANA“ wird in der Farbe Weiß ausgeführt. Die Fenster – und Fenstertürelemente bestehen aus weißem Kunststoff und einer Alubeklipfung im Außenbereich – Farbe an Fassade angepasst. Die Fenster werden mit einer 3-fach Isolierverglasung sowie Außenjalousien mit Schnurzug in den lt. Energieausweis geforderten Bereichen. Die Innenfensterbänke werden mit weißer Melaminharzbeschichtung ausgeführt. Sämtliche Innentüren werden mit Holzumfassungszargen und Türblättern mit Röhrenspann-Füllung in der Farbe Weiß ausgeführt.

Küche. Jede Küche verfügt über sämtliche Anschlüsse für E-Herd, Kühlschrank, Spüle, Geschirrspüler. Genügend Warmwasser ist über den Fernwärmespeicher der Wohnung verfügbar. Untertischspeicher werden zusätzlich in jenen Küchen eingebaut, die weiter als 6 m vom Fernwärmespeicher entfernt liegen.

Sanitäre Ausstattung. Im Bad finden Sie eine 90/90 cm bodenebene Dusche mit Mittelgully inkl. Einhandmischbatterie und Brausegarnitur ein Handwaschbecken mit Einhandmischer sowie einen Waschmaschinen-Anschluss. Weiters wird jedes Bad mit einem 150/50 Sprossenheizkörper ausgestattet. Das WC verfügt über eine komplette Wand-WC-Anlage. Ebenso gelangt ein Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss zur Ausführung.

Heizung. Alle Wohneinheiten werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Mittels Fernwärme wird das Wasser für die Heizung und das Brauchwasser aufbereitet. Über ein Leitungssystem wird ein Fernwärmespeicher gespeist, der im Badezimmer über der Waschmaschine platziert ist und über den die Warmwassererzeugung erfolgt. Ihre Wohnungstemperatur können Sie im Rahmen der vorgegebenen Normraumtemperaturen individuell regeln.

Heizwärmebedarf HWB: 33,6 kWh/m2a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE: 0,71

* Werte bezogen auf Referenzklima spezifisch



VON A BIS Z

Bau- und Ausstattungsliste

TV. Die Wohnanlage wird mit einer Satelliten-Empfangsanlage ausgestattet. Für den Fernsehempfang ist ein entsprechendes Empfangsgerät erforderlich. Im Wohnzimmer ist ein TV-Anschluss voll ausgebaut. Damit Sie auch die Möglichkeit haben, die Schlafräume mit TV nachzurüsten, ist eine Leerverrohrung vorgesehen.

Telefon. Eine Leerverrohrung für einen Telefonanschluss steht Ihnen im Vorraum der Wohnung zur Verfügung. Grundsätzlich ist die Versorgung der Wohnung mit einem Festnetzanschluss aber abhängig vom Versorgungswillen der RML (Kapazität des vorhandenen Leitungsnetzes) und liegt nicht im Einflussbereich des Verkäufers.

Allgemeinfläche und Außenanlagen.

Flächen, die nicht den Wohnungen direkt zugeordnet sind, stellen Allgemeinflächen dar. Diese können von jedem Bewohner, entsprechend den Vorgaben des Außenanlageplanes, genutzt werden. Für die Pflege der Allgemeinflächen bzw. die Schneeräumung wird ein Unternehmen beauftragt. Die Kosten hierfür sind in den Betriebskosten bereits enthalten.

Den Wohnungen direkt zugeordnete Flächen können geneigt ausgeführt sein, auf Grund topographischer Anforderungen Böschungen und Stützbauwerke aufweisen und Schächte sowie Revisionsöffnungen enthalten.

E-Ausstattung. Jede Wohnung verfügt über eine benutzerfreundliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen. Für das Einziehen sind die Lichtauslässe mit Fassung und Glühbirne versehen. In zu überwachenden Räumen werden Heimrauchmelder montiert

E-Ladestationen. Die Errichtung einer E-Ladestation Bedarf einer vorherigen Prüfung auf technische Machbarkeit und kann durch den Nutzer auf eigene Kosten vorgenommen werden. Bei Herstellung einer E-Ladestation ist eine Verkabelung zum eigenen Wohnungszähler notwendig, wobei die Ladeleistung je Wohneinheit mit ca. 3,5 kW zu begrenzen ist.

Mindeststandard E-Ladestationen

- Onlinefähige Wallbox (GSM)
- OCPP 1.5 / 1.6
- RFID Reader
- Verkabelung mit Datenkabel

Lift. Im Haus A steht für die Bewohner:innen eine Liftanlage zur Verfügung.

Terrasse – Bodenbeläge. Bei den Wohnungen in den Obergeschoßen erfolgt die Oberflächenendausführung der Balkone mit Holzdielen, die Terrassen werden mit Betonplatten belegt.

Wohnungszubehör. Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, welche mit Metalltrennwänden ausgeführt werden. Weiters verfügen alle Wohneinheiten über eine zentrale Schließanlage. Ein PKW-Abstellplatz ist jeder Wohnung in einem Carport zugeordnet.

Versorgung.

Heizung/Warmwasser: Anschluss an das Fernwärmenetz der Biowärme Irdning.

Wasser: Anschluss an das Ortsnetz

Abwasser: Anschluss am öffentlichen Kanal

Gewährleistung und Sonderwünsche. Sonderwünsche sind bei den jeweiligen Firmen in Auftrag zu geben und auch dort abzurechnen. Während wir Ihnen für die Standardausstattung drei Jahre Gewährleistung bieten, gilt das für Sonderwünsche nicht.



FERTIGSTELLUNG

Dem Bauzeitplan entsprechend wird die Fertigstellung der Wohneinheiten voraussichtlich **18 Monate nach Baubeginn** erfolgen.

Achtung:

Änderungen in der Ausstattung, Planung usw., die sich aus baubehördlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, aus Auflagen des Förderungsgebers oder bautechnischen bzw. bauwirtschaftlichen Erfordernissen ergeben, sind möglich.

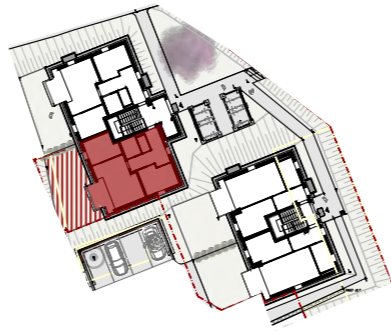
Die in den Plänen eingezeichneten sanitären Ausstattungsgegenstände sind schematisch dargestellt und können in ihren Abmessungen und Geometrien von der tatsächlichen Standardausführung abweichen.

Möblierungen wie Küchen, Betten, Kästen, etc. sowie Bepflanzungen und Möbel im Außenbereich sind schematische Darstellungen und Gestaltungsvorschläge und nicht Teil der Ausstattung.

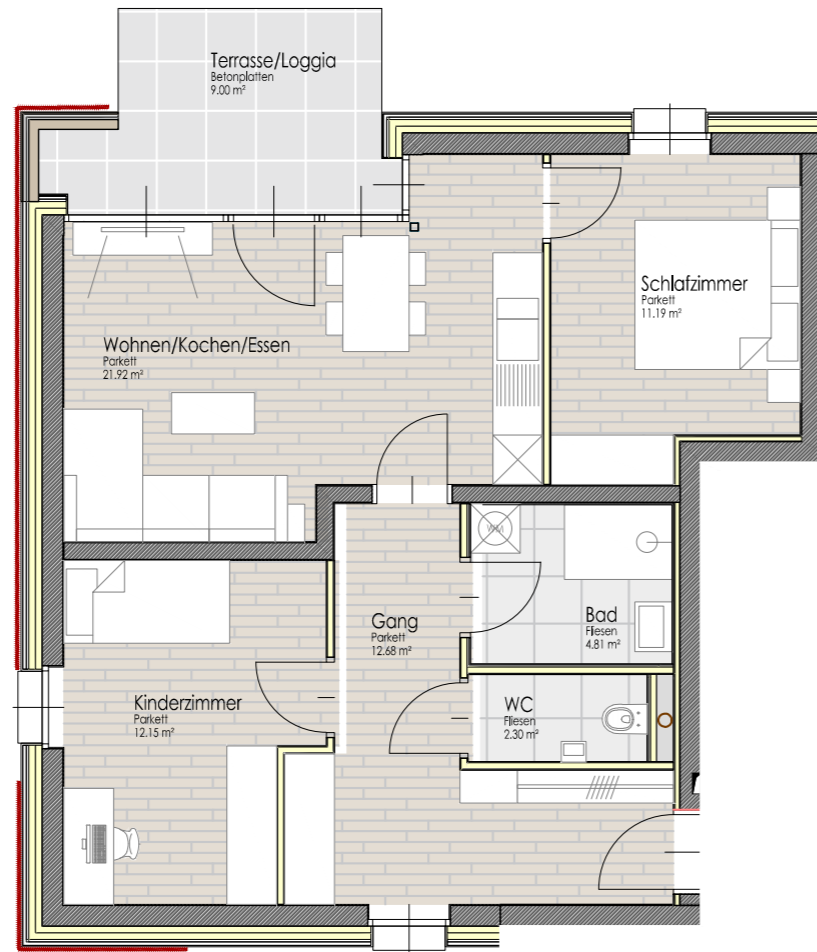


TOP 01 HAUS A

65 m² Wohnfläche
Erdgeschoss



NETTOFLÄCHEN	
Wohnen Kochen Essen	21,92 m ²
Schlafzimmer	11,19 m ²
Kinderzimmer	12,15 m ²
Bad	4,81 m ²
WC	2,30 m ²
Gang	12,68 m ²
GESAMT	65,05 M²
Terrasse Loggia	9,00 m ²
Gartenfläche	45,94 m ²
Kellerabteil	5,41 m ²



GRUNDRISS
1:100

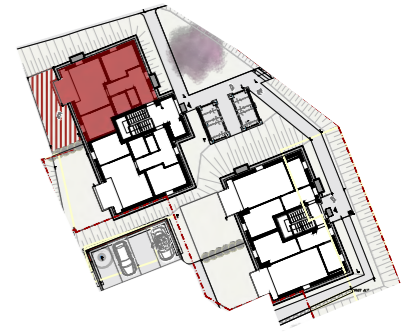


EIGENTUM
Kaufpreis

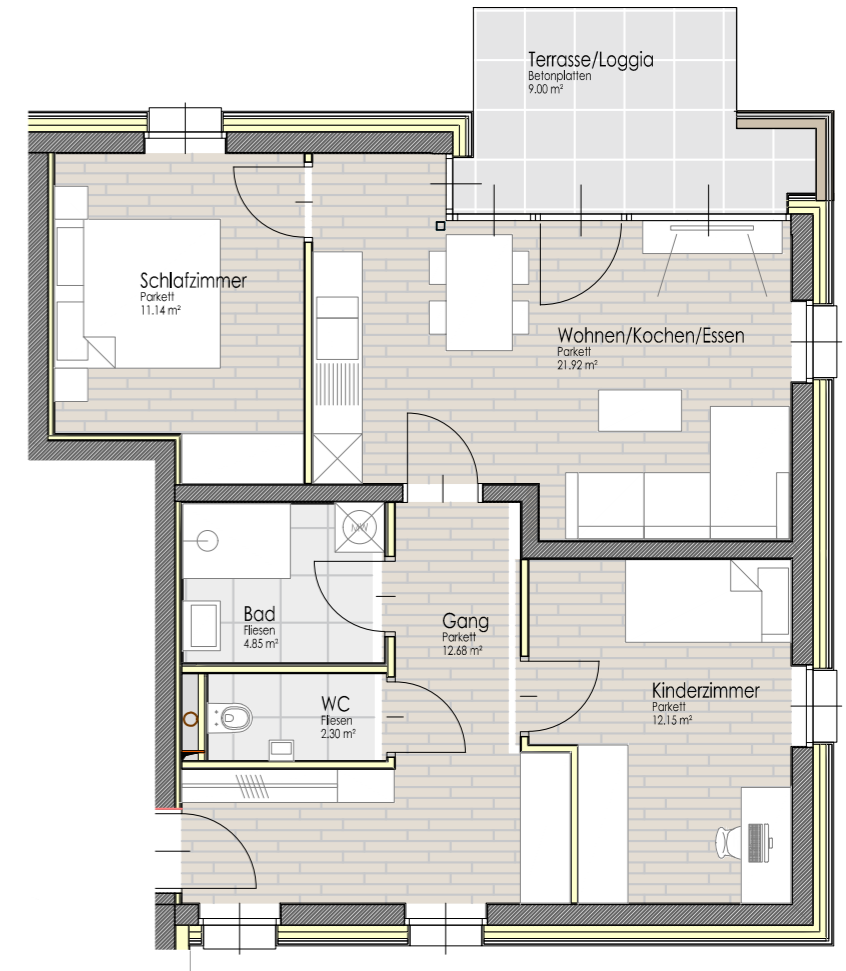
Top 01
inkl. Carport € 314.105,-

TOP 02 HAUS A

65 m² Wohnfläche
Erdgeschoss



NETTOFLÄCHEN	
Wohnen Kochen Essen	21,92 m ²
Schlafzimmer	11,14 m ²
Kinderzimmer	12,15 m ²
Bad	4,85 m ²
WC	2,30 m ²
Gang	12,68 m ²
GESAMT	65,04 M²
Terrasse Loggia	9,00 m ²
Gartenfläche	35,77 m ²
Kellerabteil	5,41 m ²



GRUNDRISS
1:100



EIGENTUM
Kaufpreis

Top 02
inkl. Carport € 310.959,-

-- WOHNUNGEN

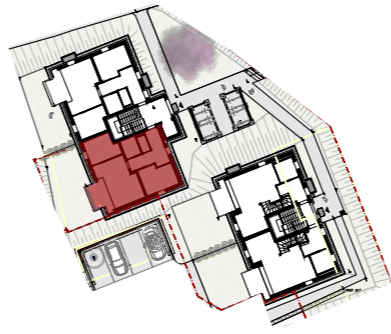
-- WOHNUNGEN



TOP 03 HAUS A

65 m² Wohnfläche

1. Obergeschoß



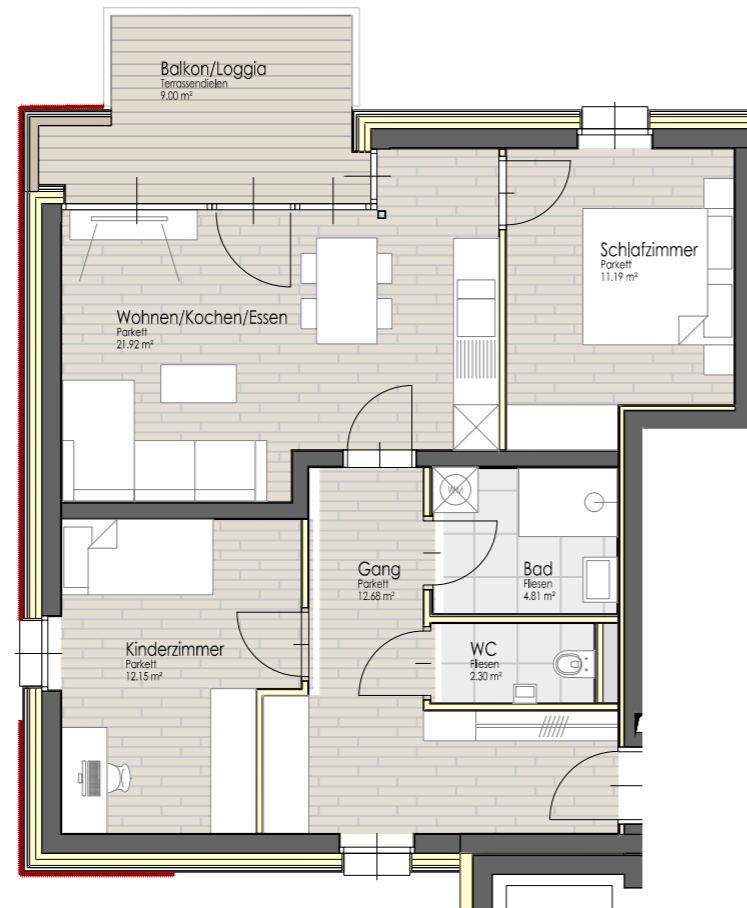
NETTOFLÄCHEN

Wohnen Kochen Essen	21,92 m ²
Schlafzimmer	11,19 m ²
Kinderzimmer	12,15 m ²
Bad	4,81 m ²
WC	2,30 m ²
Gang	12,68 m ²

GESAMT 65,05 M²

Balkon | Loggia 9,00 m²

Kellerabteil 5,54 m²



GRUNDRISS
1:100



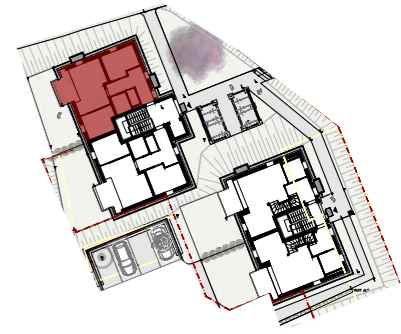
EIGENTUM
Kaufpreis

Top 03
inkl. Carport € 325.422,-

TOP 04 HAUS A

65 m² Wohnfläche

1. Obergeschoß



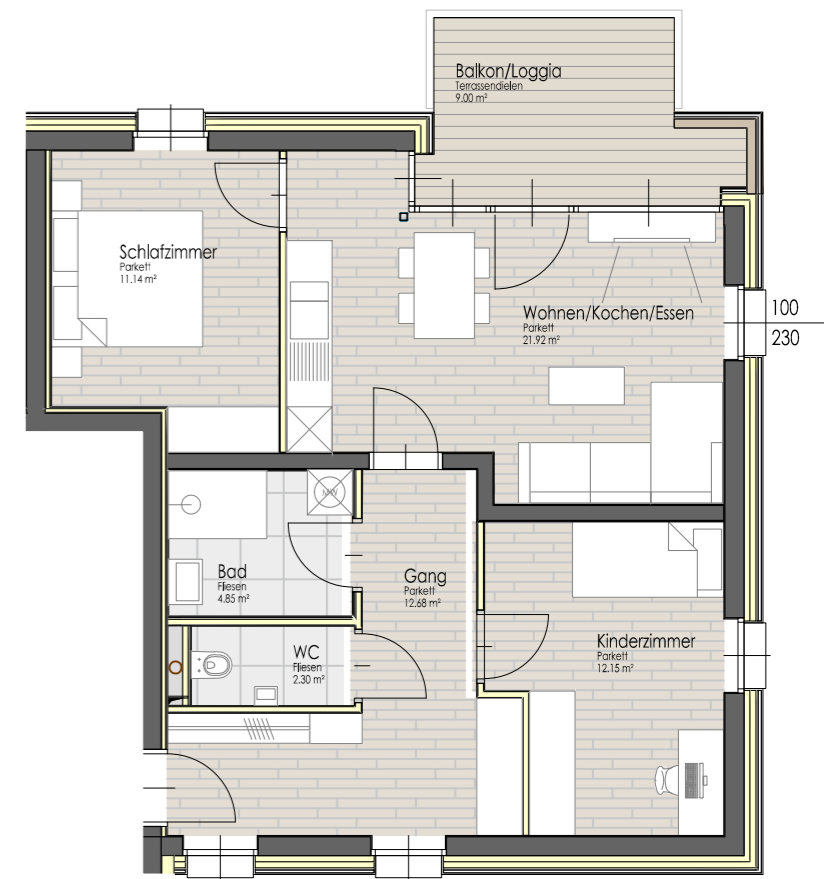
NETTOFLÄCHEN

Wohnen Kochen Essen	21,92 m ²
Schlafzimmer	11,14 m ²
Kinderzimmer	12,15 m ²
Bad	4,85 m ²
WC	2,30 m ²
Gang	12,68 m ²

GESAMT 65,04 M²

Balkon | Loggia 9,00 m²

Kellerabteil 5,45 m²



GRUNDRISS
1:100



EIGENTUM
Kaufpreis

Top 04
inkl. Carport € 325.419,-

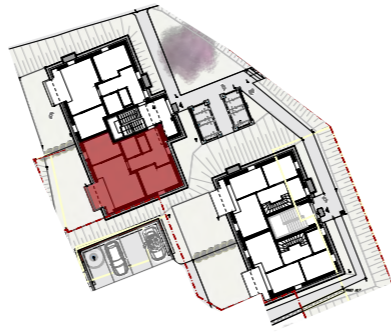
-- WOHNUNGEN

-- WOHNUNGEN



TOP 05 HAUS A

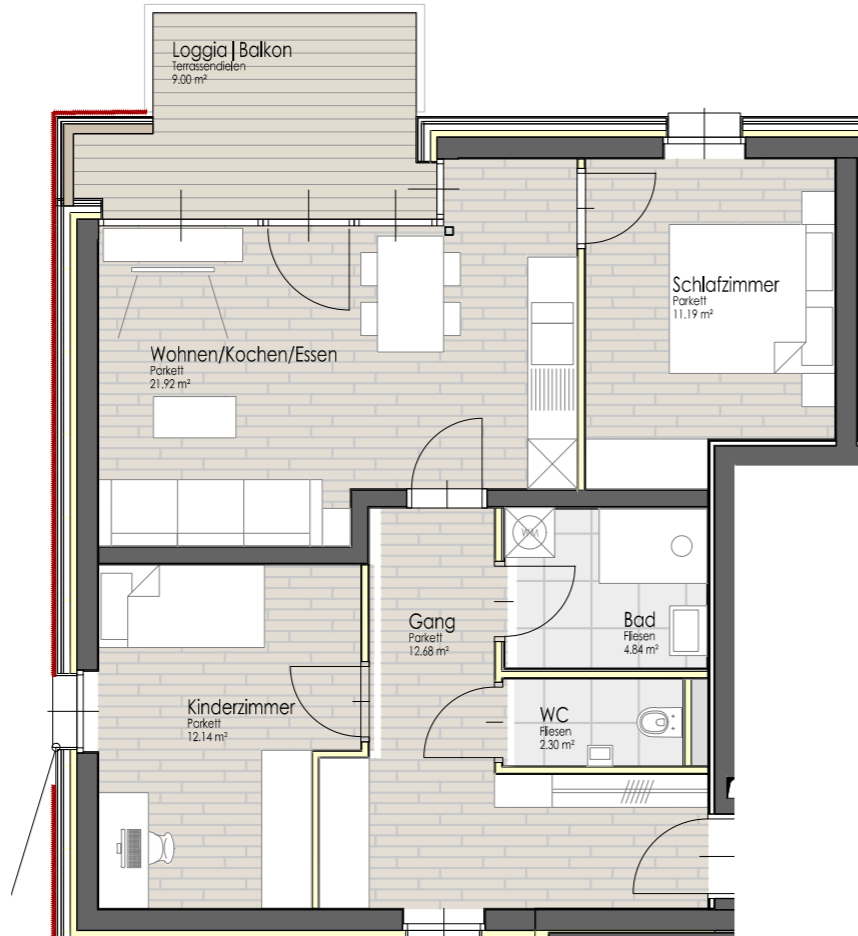
65 m² Wohnfläche
2. Obergeschoß



NETTOFLÄCHEN	
Wohnen Kochen Essen	21,92 m ²
Schlafzimmer	11,19 m ²
Kinderzimmer	12,14 m ²
Bad	4,84 m ²
WC	2,30 m ²
Gang	12,68 m ²

GESAMT 65,07 M²

Loggia 9,00 m²
Kellerabteil 5,45 m²

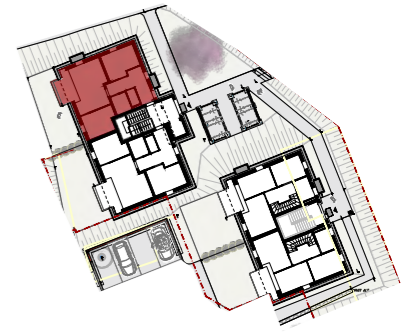


GRUNDRISS
1:100



TOP 06 HAUS A

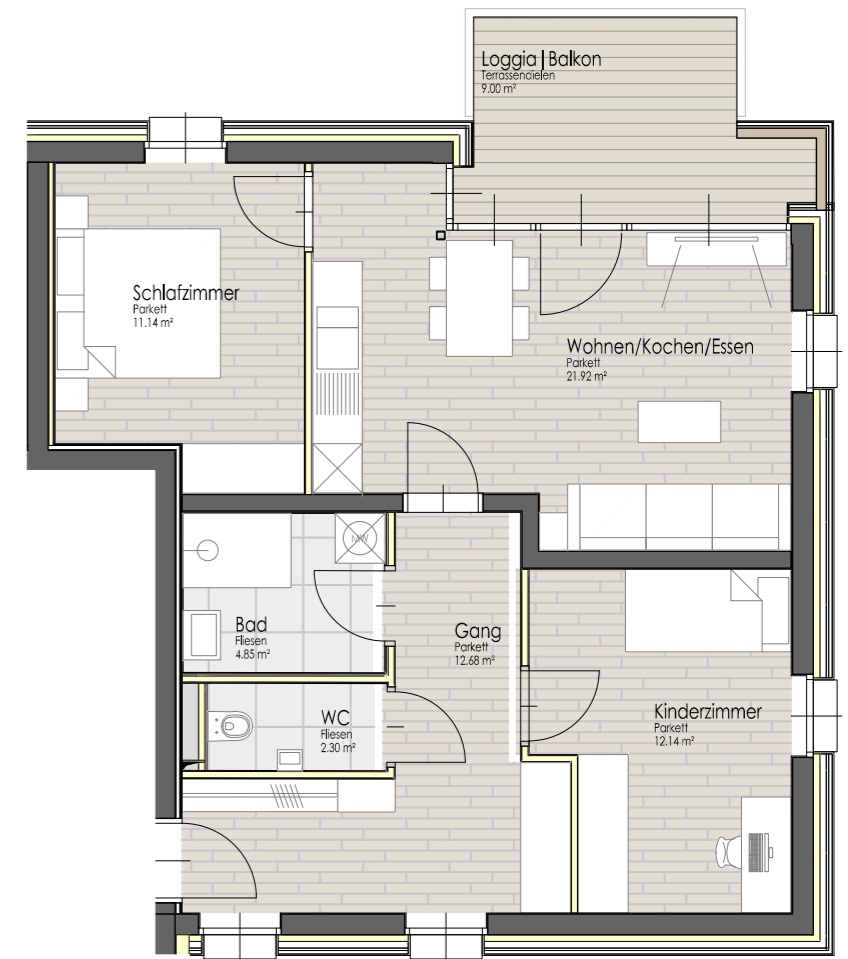
65 m² Wohnfläche
2. Obergeschoß



NETTOFLÄCHEN	
Wohnen Kochen Essen	21,92 m ²
Schlafzimmer	11,14 m ²
Kinderzimmer	12,14 m ²
Bad	4,85 m ²
WC	2,30 m ²
Gang	12,68 m ²

GESAMT 65,03 M²

Loggia 9,00 m²
Kellerabteil 5,55 m²



GRUNDRISS
1:100



EIGENTUM
Kaufpreis

Top 05
inkl. Carport € 325.419,-

EIGENTUM
Kaufpreis

Top 06
inkl. Carport € 325.420,-

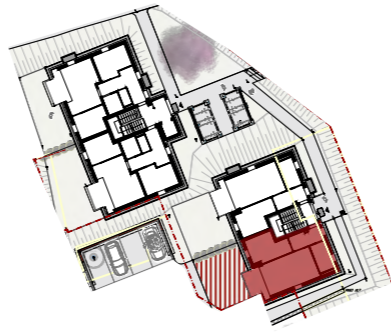
-- WOHNUNGEN

-- WOHNUNGEN



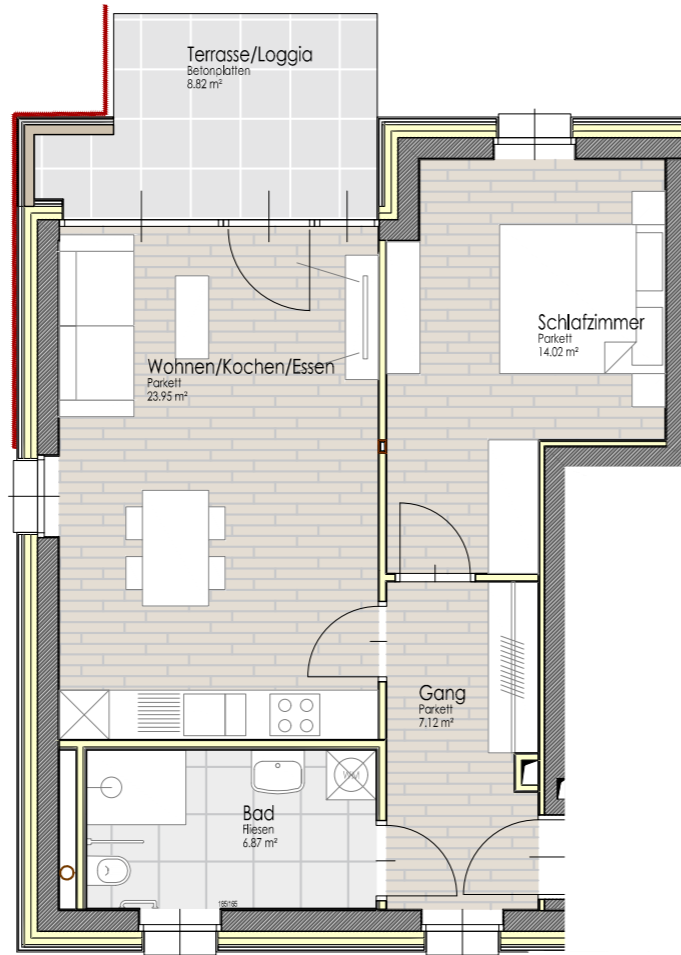
TOP 07 HAUS B

52 m² Wohnfläche
Erdgeschoss



NETTOFLÄCHEN	
Wohnen Kochen Essen	23,95 m ²
Schlafzimmer	14,02 m ²
Bad	6,87 m ²
Gang	7,12 m ²
GESAMT	51,96 M²

Terrasse Loggia	8,82 m ²
Gartenfläche	37,38 m ²
Kellerabteil	5,55 m ²

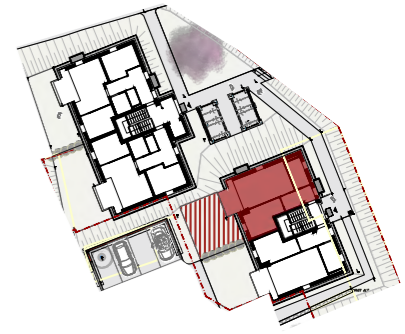


GRUNDRISS
1:100



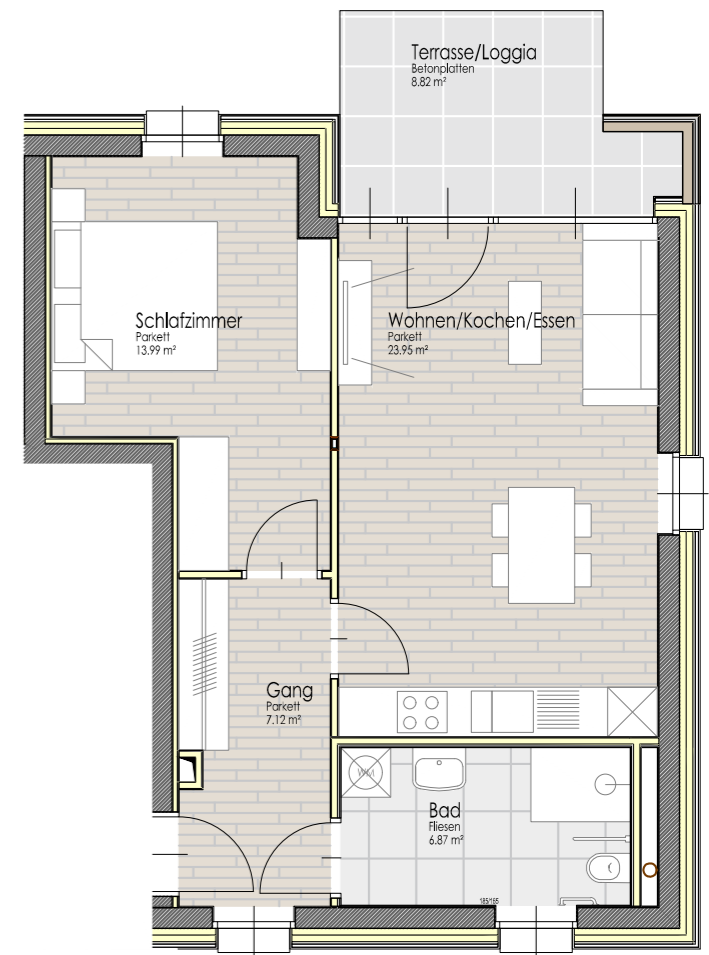
TOP 08 HAUS B

52 m² Wohnfläche
Erdgeschoss



NETTOFLÄCHEN	
Wohnen Kochen Essen	23,95 m ²
Schlafzimmer	13,99 m ²
Bad	6,87 m ²
Gang	7,12 m ²
GESAMT	51,93 M²

Terrasse Loggia	8,82 m ²
Gartenfläche	38,03 m ²
Kellerabteil	5,45 m ²



GRUNDRISS
1:100



EIGENTUM
Kaufpreis

Top 07
inkl. Carport € 250.921,-

EIGENTUM
Kaufpreis

Top 08
inkl. Carport € 251.126,-

-- WOHNUNGEN

-- WOHNUNGEN



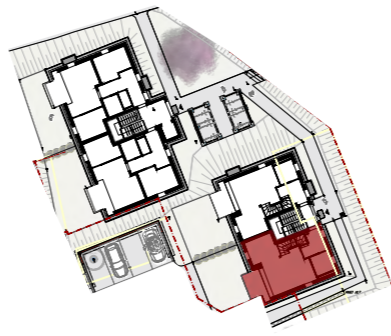
TOP 09 HAUS B

98 m² Wohnfläche
1. und 2. Obergeschoss

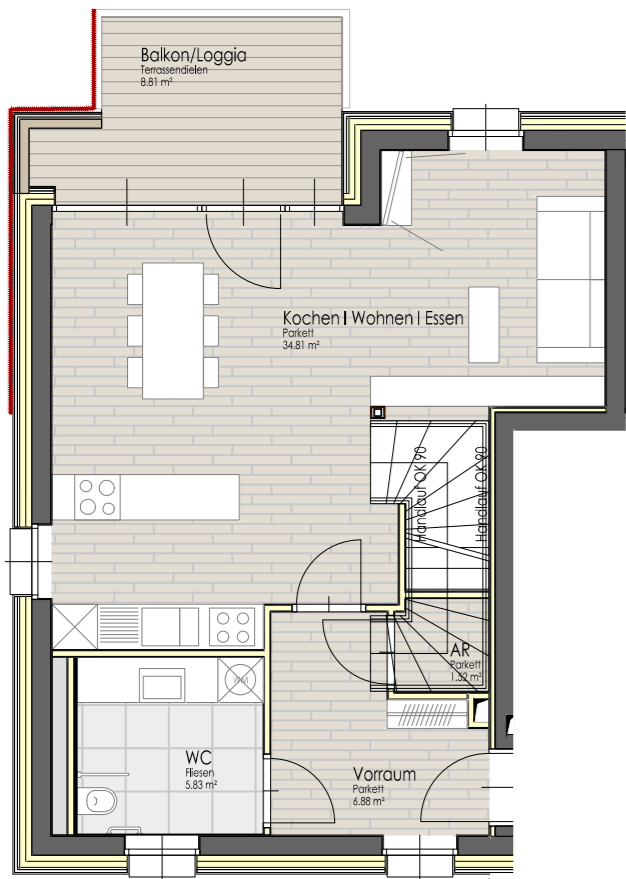
NETTOFLÄCHEN

Wohnen Kochen Essen	34,81 m ²	Balkon Loggia	8,81 m ²
Abstellraum	1,52 m ²	Loggia	4,59 m ²
WC	5,83 m ²	Kellerabteil	5,45 m ²
Vorraum	6,88 m ²		
Flur	5,24 m ²		
Bad	7,70 m ²		
Schlafzimmer	13,76 m ²		
Kinderzimmer 01	11,65 m ²		
Kinderzimmer 02	10,26 m ²		

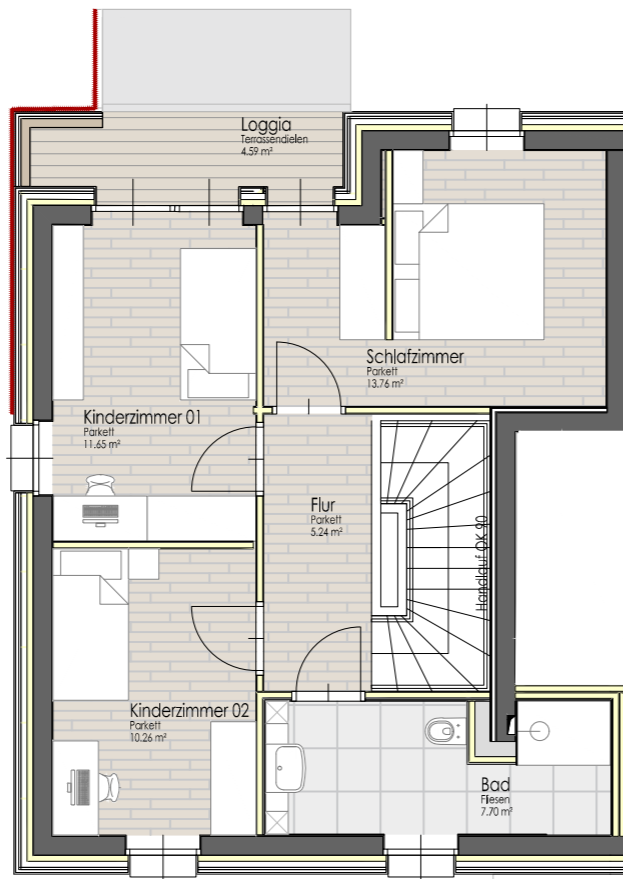
GESAMT 97,65 M²



GRUNDRISS
1:100



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

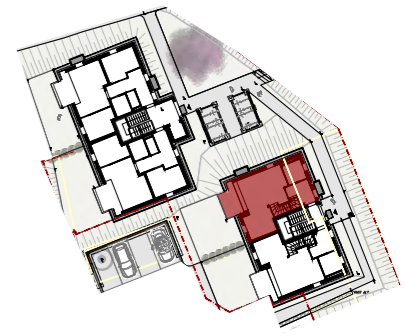
TOP 10 HAUS B

107 m² Wohnfläche
1. und 2. Obergeschoss

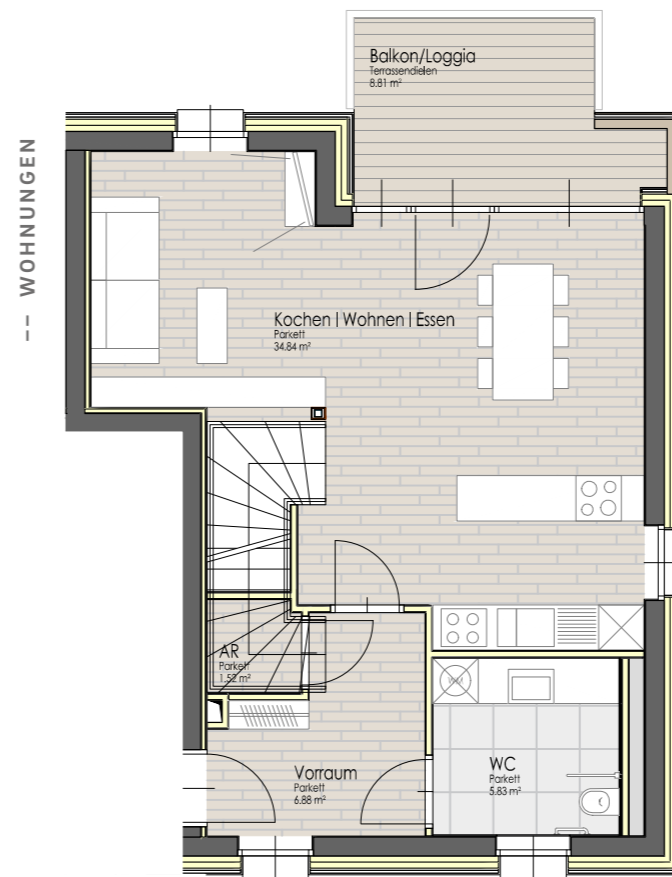
NETTOFLÄCHEN

Wohnen Kochen Essen	34,84 m ²	Balkon Loggia	8,81 m ²
Abstellraum	1,52 m ²	Loggia	4,59 m ²
WC	5,83 m ²	Kellerabteil	5,55 m ²
Vorraum	6,88 m ²		
Flur	5,24 m ²		
Bad	7,70 m ²		
Schrankraum	9,03 m ²		
Schlafzimmer	13,84 m ²		
Kinderzimmer 01	11,65 m ²		
Kinderzimmer 02	10,26 m ²		

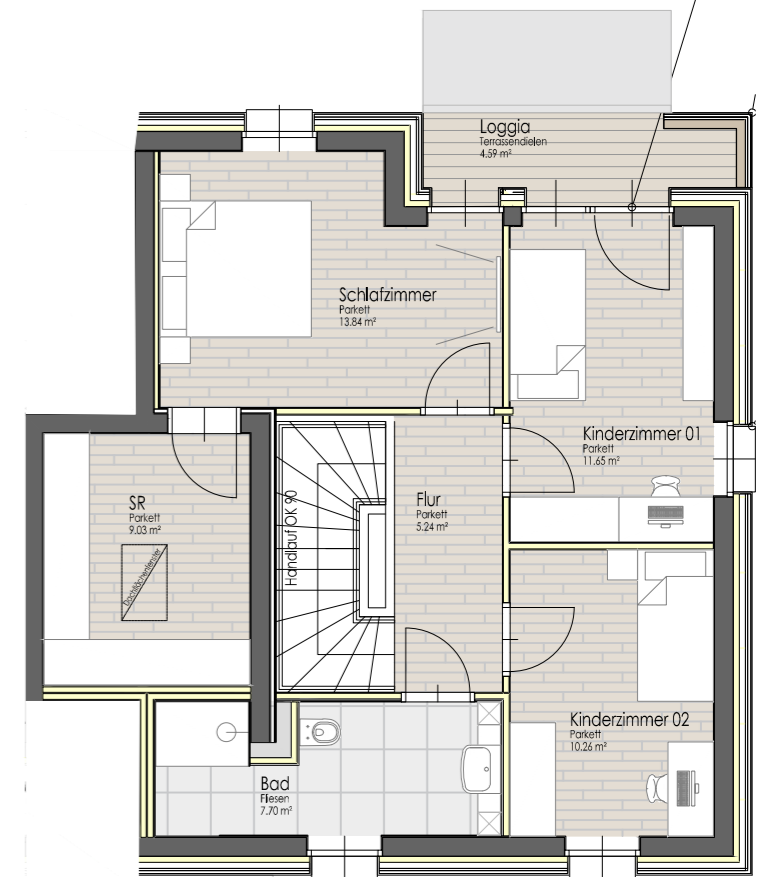
GESAMT 106,79 M²



GRUNDRISS
1:100



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

EIGENTUM
Kaufpreis

Top 09
inkl. Carport € 471.734,-

EIGENTUM
Kaufpreis

Top 10
inkl. Carport € 510.463,-



ZUHAUSE IN Irdning - Donnersbachtal



DIE HEIMAT MIT DEM FREUNDLICHEN LÄCHELN

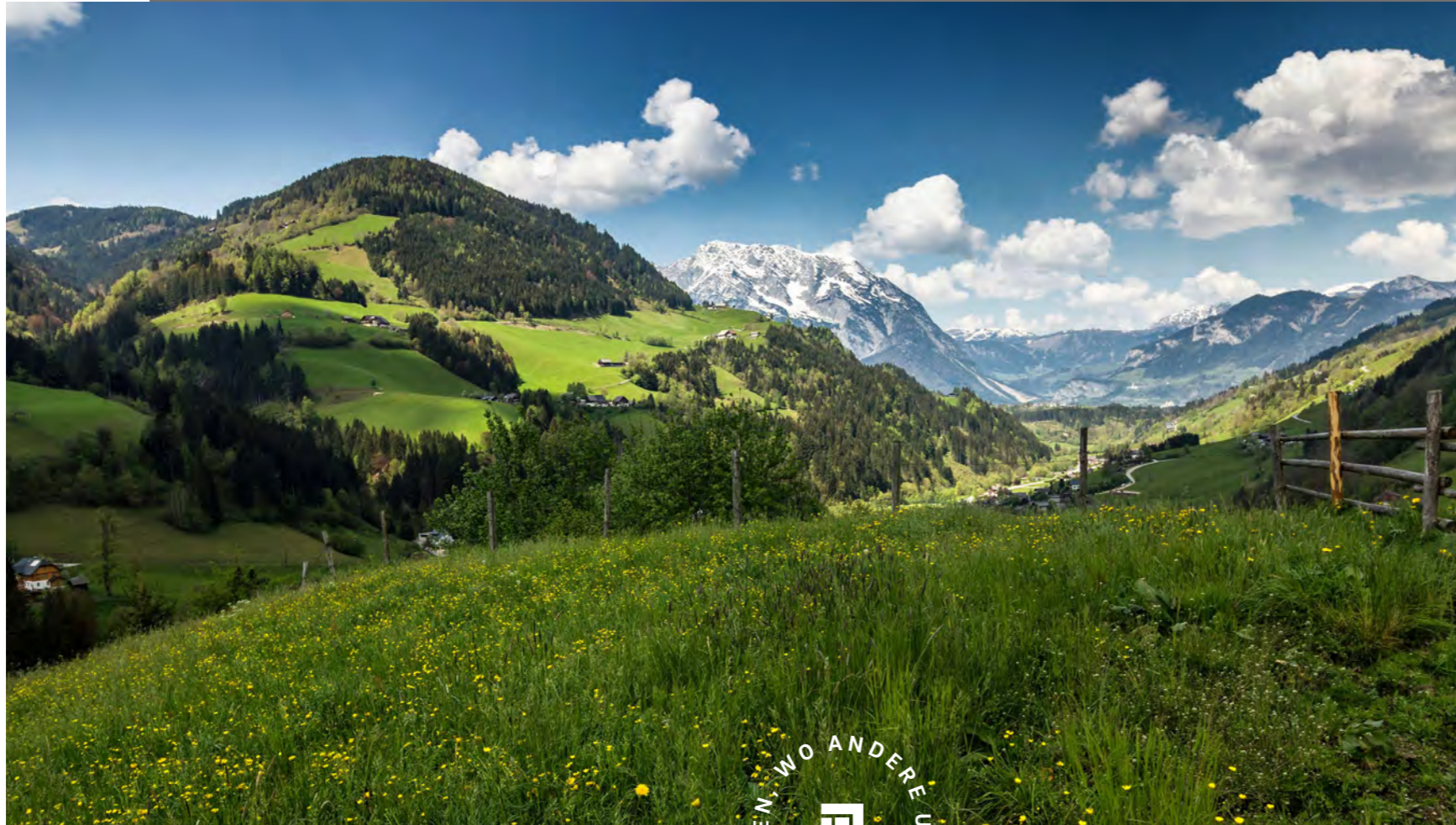
Wusstest du, dass Papst Pius II. ein Irdninger war?
Am fantasiereichen Skulpturenpark, der ebenfalls zu
deiner Nachbarschaft gehört, hätte sicher auch er seine
Freude gehabt.

Natur-Liebhaber-Hezen schlagen höher, wenn sie auf
der Planneralm, dem höchstgelegenen Bergdorf der
Steiermark, den Grat entlangwandern oder auf der
Riesneralm in das erfrischende Gipfelbad springen. Der
sensationelle Blick auf den Berg der Berge, dem Grim-
ming, mit dem malerischen Putterersee im Vordergrund
raubt einem den Atem. Stell dir vor, all das liegt direkt
um die Ecke deines Zuhause. Klingt wie Urlaub, oder?

-- DIE REGION RUND UM IRDNING STILLT DIE INNERSTEN BEDÜRFNISSE:

Nach unberührter Natur,
nach dem Erleben stiller Momente,
nach unverfälschter Natürlichkeit
oder nach purem Vergnügen.





ZUHAUSE IN DER **Region Schladming- Dachstein**

Eingebettet zwischen Grimming, Putterersee, Planner- und Riesneralm ist Irdning einerseits das Tor zum Salzkammergut und ist außerdem Teil der Dachstein-Tauern Region.



WO LEBEN UND ABENTEUER BEGINNEN

Vor allem bekannt für ihre vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, darunter Skifahren, Wandern, Mountainbiken, Klettern ist die Region außerdem bekannt durch den Dachstein, Steiermarks höchstem Berg. Er bietet spektakuläre Aussichten und ist ein beliebter Anziehungspunkt für Touristen. Die Region Schladming-Dachstein zeichnet sich durch ihre malerische Landschaft, alpine Atmosphäre und die Nähe zur Natur aus. Na, wär das nicht ein guter Platz, um zu bleiben?





Wir sind für Sie da!

Informationen und Vormerkungen:

03612 / 273 - 8100

IHR VERLÄSSLICHER PARTNER IN ALLEN FRAGEN DES BAUENS UND WOHNENS!

Die Wohnbaugruppe ENNSTAL errichtet und verwaltet Wohnungen und Bauten für alle Lebensbereiche - Kindergärten, Schulen, Studentenwohnhäuser, Seniorenwohnhäuser, seniorenbetreute Einrichtungen, Kommunalbauten, Sport- und Freizeitanlagen - und schenkt auch der Sanierung von Bauwerken ihren besonderen Augenmerk. Mittlerweile verwalten die Unternehmen der Wohnbaugruppe in über 160 Gemeinden etwa 50.000 Wohnungen, Geschäftslokale, Amtsgebäude, Ordinationen, Garagen etc.

Alles aus einer Hand!

Von der Planung und Bauleitung über die Finanzierung bis hin zur Verwaltung der Objekte wird alles von den Spezialisten der Wohnbaugruppe selbst abgedeckt.

Verantwortung für die Zukunft!

Was oft nach einer hohlen Phrase klingt, wird von den Unternehmen der Wohnbaugruppe sehr ernst genommen. Ökologie, Energieeffizienz in Verbindung mit einer bedarfs- und zielgruppengerechten Architektur bilden die Schwerpunkte der Unternehmensgruppe. Seit mehr als 15 Jahren ist die Nutzung von Sonnenenergie und das energieeffiziente Bauen ein großes Anliegen der Wohnbaugruppe ENNSTAL.

Der ständigen Weiterentwicklung im Wohnbau und der beharrlichen Umsetzung der umweltschonenden Bauprojekte ist es zu verdanken, dass die Wohnbaugruppe ENNSTAL die erste Adresse im umweltfreundlichen und energieeffizienten Wohnbau ist und auch schon mehrfach für ihr Engagement ausgezeichnet wurde.

**Bauen.
Wohnen.
Vertrauen.**



Jetzt kostenlos downloaden:

EMMA-App der Wohnbaugruppe

Verkaufsunterlagen vorbehaltlich Druck- und Satzfehler. Änderungen in der Ausstattung, Planung usw., die sich aus baubehördlichen oder sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften, aus Auflagen des Förderungsgebers oder bautechnischen bzw. bauwirtschaftlichen Erfordernissen ergeben, sind möglich.

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft ENNSTAL reg. Gen. m. b. H. Liezen
Siedlungsstraße 2 | 8940 Liezen | 03612 273-0 | office@wohnbaugruppe.at | www.wohnbaugruppe.at