

NEUHOFEN AN DER KREMS | Arnulfweg

HWB 37



Symbolbild

HOCHWERTIGES DOPPELHAUS
rechte Doppelhaushälfte noch frei
mit traumhaftem Ausblick ins Kremstal

PERFEKTE LAGE

Im Zentrum von Neuhofen

Vom Grundstück am Arnulfweg in Neuhofen erreichen Sie fußläufig verschiedene Nahversorger, Gasthöfe, Banken, Schulen und Kindergärten, den Sportplatz und das Freibad.

Der sich in unmittelbarer Nähe befindliche Bahnhof, der Anschluss Neuhofens an die Bundesstraße (B139) sowie der Autobahnanschluss in Allhaming (ca. 7 km) und Haid (ca. 7 km) gewährleisten zudem eine optimale Verkehrsanbindung.

- 1 **1** Marktplatz, Apotheke, Bäckereien und verschiedene Geschäfte
- 2 **2** Pfarrkirche Neuhofen
- 3 **3** Billa
- 4 **4** Kindergarten, Volks- und Mittelschule



NEUWOG baut mit  **BRUNNER BAU** G.m.B.H.

- 5 Sparkasse Neuhofen
 - 6 Spar
 - 7 Sportplatz, Freibad , Forum Neuhofen
-  **NEUWOG**

MEIN NEUES ZUHAUSE

3-Raum, 4-Raum- Wohnungen,
Zweifamilienhaus und Doppelhäuser

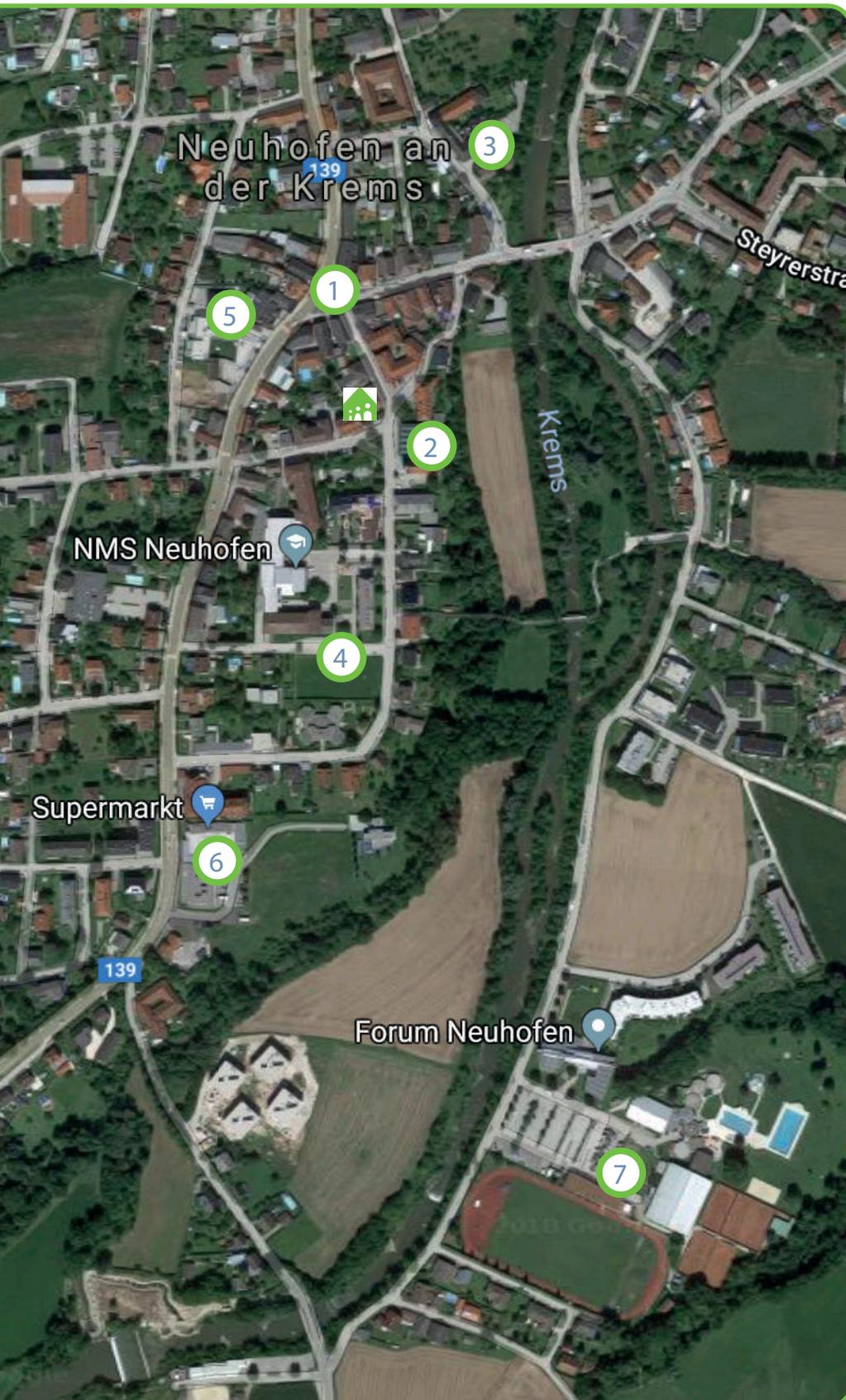
Am Arnulfweg in Neuhofen an der Krems entsteht ein durchdachtes Wohnkonzept mit 11 Eigentumswohnungen und zwei Doppelhäuser mit Carports bzw. Garagenstellplätze.

Mit der südwestlichen Ausrichtung der Terrassen und Balkone genießen Sie die Sonne bei herrlichem Blick ins Grüne. Die Wohnungen werden in Niedrigstenergiebauweise errichtet.

Neben der ausgezeichneten Standardausstattung können Sie Ihre Wünsche in die Planung und Umsetzung einfließen lassen, um so Ihren individuellen Wohnraum zu verwirklichen.

Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet die gesamte Abwicklung von der Planung bis zur Wohnungsübergabe.

NEUWOG ist Ihr idealer Partner mit jahrelanger Erfahrung & Handschlagqualität.



ERHOLUNGSGEBIET KREMSTALREGION

Das Gute liegt so nah





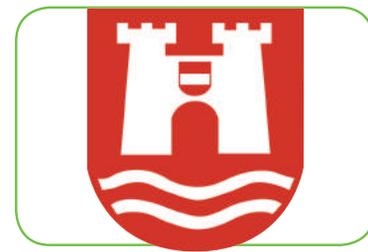
NAHVERSORGER



SPORT UND FREI-ZEIT



KINDER



VEREINSLEBEN

Spar, Billa, mehrere Bäckereien, Apotheke, Post, Friseur, Tankstelle, Uni-Markt, Penny Markt, Bipa, Sparkasse Neuhofen, Raiffeisen-Bank

Fußball, Golf, Tennis, Tischtennis, Radfahren, Volleyball, Beachvolleyball, Freibad Neuhofen, Obere Wehr, Fitnesscenter, Bibliothek

Krabbelstube, mehrere Kindergärten, Hort, Volksschule, Neue Mittelschule

Musikverein, Alpenverein, Union Neuhofen, Freiwillige Feuerwehr, Goldhaubengruppe, Golf Resort Kremstal, Jugendfeuerwehr, Landjugend, Tennisverein, Theatergruppe



VERKEHRS-ANBINDUNG



ÄRZTE



GASTRO



WANDER- / JOGGINGWEGE

Bahnhof Neuhofen an der Krems - Pyhrnbahn (ca. 2 km)

Allgemeinmedizin, Zahnarzt, Tierarzt, Ärztehaus Neuhofen

Genießen Sie kulinarische Schmankerl in den verschiedenen Gasthäusern und Restaurants.

Nutzen Sie die vielen Wander- und Joggingwege direkt vor der Haustüre für Ihre persönliche Fitness und Erholung.

Autobahnauffahrt Allhaming - A 1 (ca. 7 km)

Bushaltestelle Neuhofen/Julianaberg (ca. 200m) - Richtung Bad Hall, Wels, Traun, Linz und Bahnhof Neuhofen



UNSERE TOPAUSSTATTUNG

schlüsselfertig zum garantierten Fixpreis

 Ziegelmassiv + Wärmedämmverbundsystem

 Niedrigenergie unter 40 kWh/m²a

 Zentralschliessanlage

 3-fach Verglasung der Fenster

 Rollläden bei allen Fenstern teilw. elektrisch

 Gegensprechanlage

 Fußbodenheizung

 Echtholzböden geölt oder lackiert (abschleifbar)

 Vinylböden oder Parkett

 Feinsteinzeug 46x46 cm / 50x20 cm

 Röhrenspan Holzinrentüren und Holzzargen

 Einzel Wohnraumlüftung

 Komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten

 Terrassen und Balkonbeläge aus Granitbelag

 Eigengärten

 2 überdachte Stellplätze pro Wohnung

 2 Garagenstellplätze bei Doppelhaus F 2

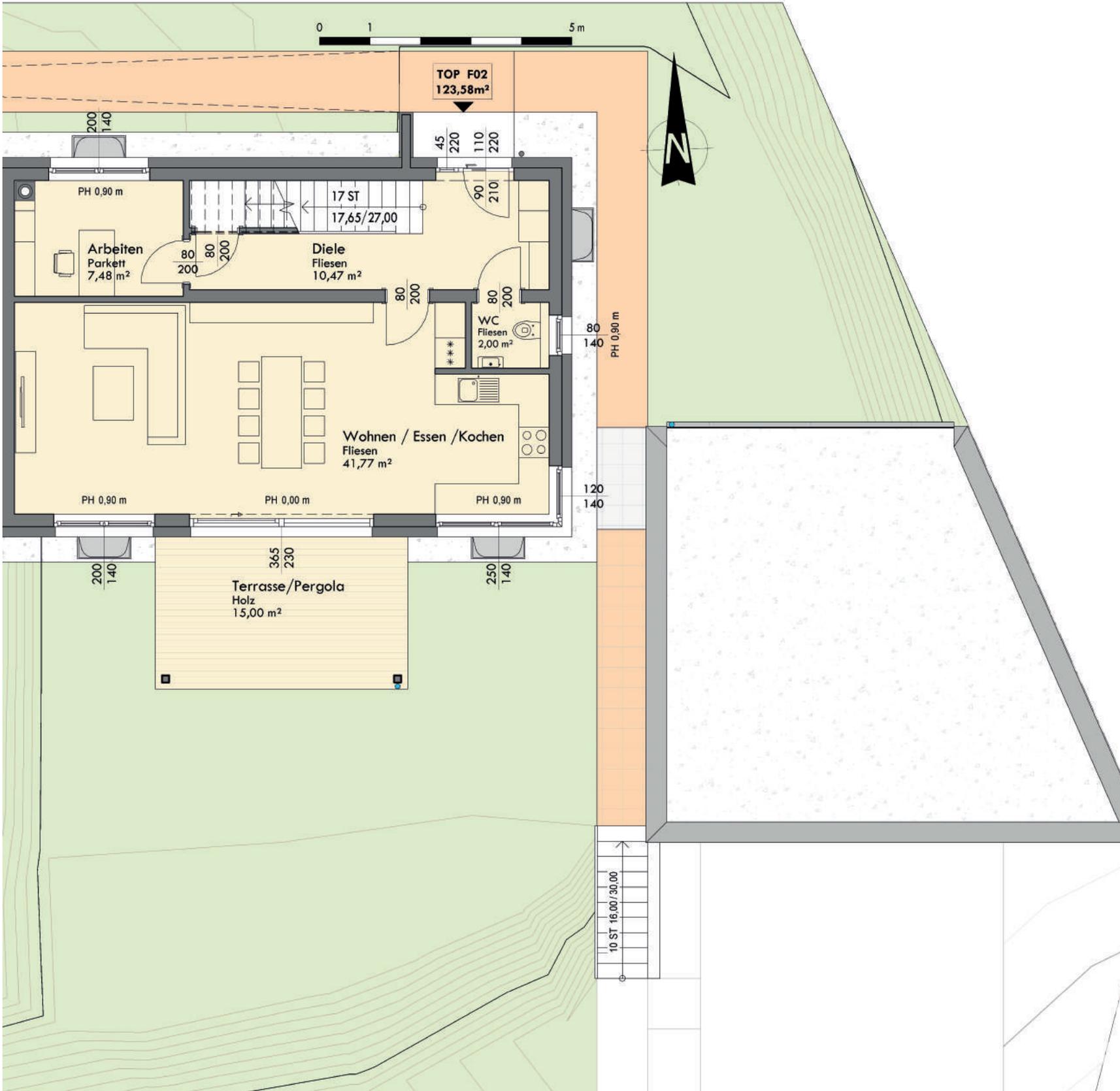
 Ein Kellerabteil pro Wohnung

PROJEKTÜBERSICHT DOPPELHAUS F



	Top 1	Top 2
Fixpreis*	verkauft	€ 415.000,-
Etage	KG, EG, OG	KG, EG, OG
Wohnfläche	123 m ² /4 Raum	123 m ² /4 Raum
Eigengarten	195 m ²	195 m ²
Terrasse/Balkon	15 m ²	15 m ²
Kellerraum	67 m ²	66 m ²
Carport-/Garagen Stellplätze	2	2

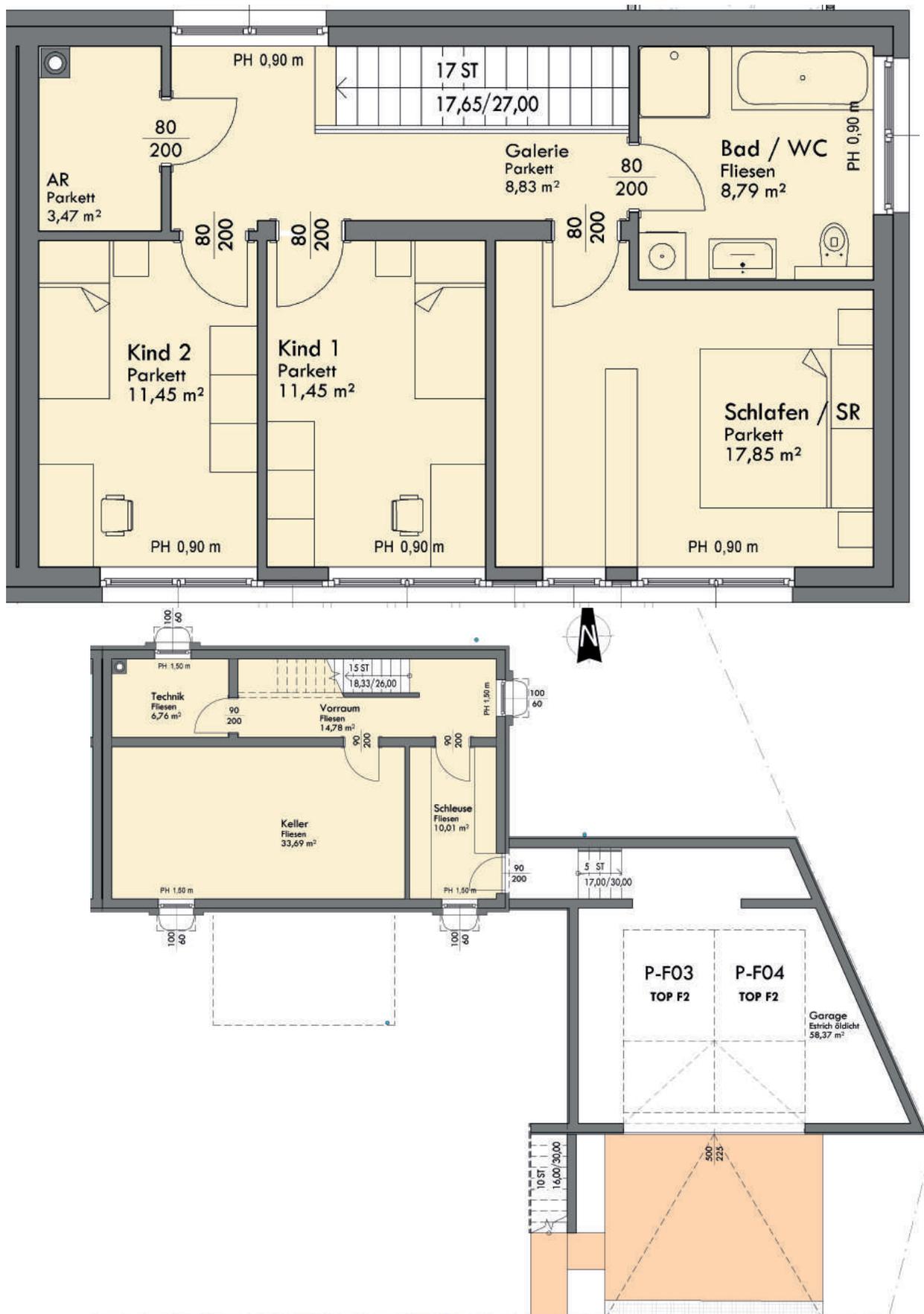
ERDGESCHOSS Top F 2



Top	Etage	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Keller	Garagenplätze	Fixpreis *
-----	-------	------------	--------	----------	--------	---------------	------------

F2	KG, EG, OG	23 m ² / 5 Raum	195m ²	15 m ²	66 m ²	2 / 58 m ²	€ 415.000,-
----	------------	----------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-----------------------	-------------

OBERGESCHOSS + KELLERGESCHOSS Top F 2



* Fixpreis schlüsselfertig inkl. Anschlusskosten lt. Bauausstattungsliste Seite 24ff

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragung, 1,44% Vertragserrichtungskosten, ca. € 450,- Notargebühr inkl. Barauslagen

Wohnraumlüftung



mit Wärmerückgewinnung

Videogegensprechanlage



Schalterprogramm
Busch & Jaeger future linear®



Rollläden bei allen Fenstern / Terrassentüren



UNSERE TOPAUSSTATTUNG

Landhausdiele

Eiche:
geölt oder lackierte
Ausführung möglich



Eiche Caramel geölt



Eiche Weiss geölt



Eiche Vital geölt

Vinylböden



Eiche ice



Eiche Helsinki



Eiche Jura



Eiche Nox



Wildeiche
Creme



Wildapfel



Eiche
Stonewashed

Waschtisch Laufen Pro
85cm mit seitr. Ablagen



Handwaschbecken
45cm



Hansa Einhandmischer
kalt - warm



Kunststoffbadewanne
mit Mitteleinlauf



Unterputzmischer
mit Handbrause



Laufen WC mit
Unterputzdrückergarnitur



IN WORT UND BILD

Wand Feinsteinzeug 50x20cm



Farbauswahl



Boden Feinsteinzeug 46x46cm Farbauswahl



Terrassenbelag - Holz / WPC



<p>AUSSENWÄNDE Ziegelmassivbauweise: 25 cm Wandstärke</p> <p>Vollwärmeschutz: 20 cm Wärmedämm- verbundsystem</p>	<p>INNENWÄNDE Wohnungstrennwände: 25 cm Ziegelmauer- werk od. Stahlbeton</p> <p>Zwischenwände: 12 cm Ziegelmauerwerk</p>	<p>FENSTER Kunststofffenster mit 3 fach Wärmeschutzverglasung, ge- prüft für Niedrigstenergiebau- weise, Farbe innen und außen weißaluminium</p>	<p>ROLLLÄDEN Rollläden bei allen Fenstern, Aluminium doppelwandig geschäumt. Teilweise elektrisch.</p>
<p>FENSTERBÄNKE Innenfensterbänke: Weralit weiss</p> <p>Außenfensterbänke: Alu Weißaluminium RAL9006</p>	<p>INNENPUTZ Kalk-Gips Putz für alle Wohnräume (Glättputz)</p> <p>Kalk-Zement Putz für alle Nass- räume (Reibputz)</p>	<p>BALKONE/TERRASSEN Frontseite: gemauert und verputzt. Bodenbelag Balkone: WPC Belag Bodenbelag Terrassen: Granit- belag (crystal grey 60 x 30cm) in Splitt verlegt</p>	<p>WOHNRAUMLÜFTUNG Kontrollierte Wohnraum- lüftung mit Wärmerückge- winnung, Einzelwohnraum- lüftungsgeräte</p> <p>Innenraum-/Bad und WC mit mechanischer Lüftung ausges- tattet.</p>
<p>WOHNUNGSTÜR 3-fach Verriegelung, Holz- türe weiss, Beschlag und Türe WK1</p>	<p>ELEKTROAUSSTATTUNG Nach Din und ÖVE Norm, genügend Steckdosen und Lichtauslässe in jedem Wohn- raum.</p> <p>Schaltermaterial: Busch und Jäger future linear, Farbe weiss</p>	<p>INNENTÜREN Holz- Röhrenspan, weiss, Zarge weiss, Drückergarnitur; Edelstahl matt</p>	<p>MALERARBEITEN Sämtliche Decken und Wände werden mit weißer Farbe ge- strichen.</p>
<p>PARKETT-VINYLBÖDEN in allen Wohnräumen, Schlafzimmer, Kinder- zimmer</p> <p>Holzauswahl, Farben und Design siehe Seite 24</p>	<p>ZENTRALSCHLISSANLAGE Zentralschlüssel für Wohnungseingangstür, Eingangstüre, Kellerabteil, Postkasten, div. Räume im Keller</p>	<p>VIDEOGEGENSPRECH- ANLAGE mit Bildschirm und elek- trischem Türöffner</p>	<p>CARPORTABSTELLPLATZ Zwei überdachte Abstellplätze pro Wohnung direkt vor dem Haus</p>

SÄMTLICHE ANSCHLUSSKOSTEN SIND IM FIXPREIS INKLUDIERT

BAD

Keramik Marke Laufen Pro, Waschtisch 85 cm breit mit seitlichen Ablagen.

Armatur: Einhandmischer

Dusche: 90 x 90 cm mit Gully barrierefrei

Armatur: Unterputz Einhandmischer

WC

Hänge WC Marke Laufen Pro,

Unterputzspülkasten mit

Wasserstopp

Keramik: Handwaschbecken Marke Laufen Pro 45 cm

Armatur: Kalt-Warmwasser

Einhandmischer

FEINSTEINZEUG

Bad: Verfliesung bis Türoberkante, Formate und Farben siehe Seite 25

WC: Verfliesung bis 120 cm, Formate und Farben siehe Seite 25

Abstellraum, WF/Garderobe

Formate und Farben siehe Seite 25

ENERGIEVERSORGUNG

Gasheizung als Contractingsystem für Heizung und Warmwasser.

Abrechnung der verbrauchten

Energie erfolgt für jede Wohnung separat.

Fussbodenheizung in jedem Wohnraum, getrennt regelbar

UNSERE HOCHWERTIGE BAUAUSSTATTUNG

zum garantierten Fixpreis
für wohliges Wohnen

HIER FÜHL ICH MICH WOHL





ICH INTERESSIERE MICH FÜR EINE WOHNUNG

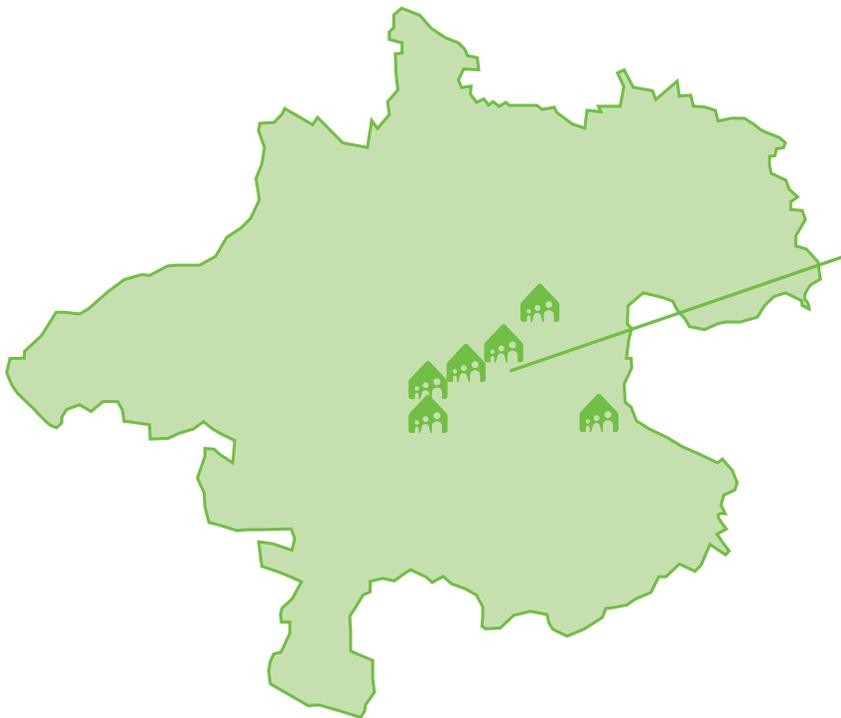
In 9 einfachen Schritten zu Ihrer Traumimmobilie

- 1 Sie vereinbaren einen Termin:
Hr. Altmüller: 0676 33 88 238,
georg.altmueller@neuwog.at
Frau Guger: 0676 69 80 311,
ingrid.guger@neuwog.at,
oder auf unserer Homepage.
- 2 Sie erhalten eine kompetente Beratung über das gewünschte Bauvorhaben.
- 3 Sie können sich Ihre Wunschimmobilie unverbindlich und kostenlos reservieren.
- 4 Sie informieren sich bei verschiedenen Banken mit den Verkaufsunterlagen bzgl. der Finanzierung.
- 5 Sie entscheiden sich zum Kauf und unterschreiben ein Kaufangebot.
- 6 Alle Daten werden dem Kaufvertragsrichter übersandt und Sie erhalten einen Unterschriftstermin zur Unterfertigung des Originalkaufvertrages.
- 7 Nach Kaufvertragsunterschrift übergeben Sie eine Bankgarantie über die Kaufsumme.
- 8 Die Bank richtet ein Baukonto für Sie ein, von dem der Notar nach dem Bauträgergesetz die jeweiligen Raten nach Baufortschritt abbucht.
- 9 Nach Fertigstellung der Wohnanlage erhalten Sie bei der Übergabefeier Ihren Schlüssel zu Ihrem neuen Zuhause.

TIPP: Gerne sind wir Ihnen behilflich beim professionellen Verkauf Ihrer derzeitigen Immobilie.

WEITERE PROJEKTE

der **NEUWOG** Immobilientreuhand und Liegenschaftserrichtungs GmbH



Weitere Projekte in:

 St. Florian | Wienerstraße

 Kematen | Schlossberg

 St. Florian | Speiserberg

 Rohr | Blumenstraße

 Kirchdorf | Theodor-Haas-Straße

Alle Details zu unseren Projekten finden Sie unter: www.neuwog.at

Georg Altmüller

Mobil: 0676 33 88 238

E-Mail: georg.altmueller@neuwog.at

Ingrid Guger

Mobil: 0676 69 80 311

E-Mail: Ingrid.guger@neuwog.at



 **NEUWOG**
Immobilien

Kirchengasse 4 4501 Neuhofen
Tel. 07227 200 53 www.neuwog.at