

# Wohnen am Farnholz



Wohnen am Farnholz GmbH  
Dorfstraße 14  
4600 Schleißheim  
[www.wohnenamfarnholz.at](http://www.wohnenamfarnholz.at)

## Wohnungsübersicht

Wohnen  
am Farnholz

## HOCHWERTIGES WOHNEN IN SCHLEIßHEIM

Mitten in Schleißheim entstehen am Farnholzweg hochwertige Eigentumswohnungen. Von der südlich oder westlich ausgerichteten Gartenwohnung bis zur Penthousewohnung bietet die Wohnanlage smarten Luxus in einer hervorragenden Lage.

Wir sind ein regionaler Anbieter von Dienstleistungen im Bereich Immobilien. Als Unternehmen steht für uns die persönliche Beziehung und individuelle Betreuung unserer Kunden im Vordergrund. Wir legen großen Wert auf Ihre Zufriedenheit und sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Themen rund um Immobilien.

Als Bauträger haben wir uns auf regionale Wohnbauvorhaben mit einem besonderen Qualitätsanspruch spezialisiert. Unsere langjährige Zusammenarbeit mit gezielt gewählten und regionalen Meisterbetrieben in allen Gewerken, ist die Basis für eine reibungslose Bauabwicklung, sowie eine nachhaltige Bauqualität.

Das unterscheidet uns von vielen anderen - und darauf sind wir stolz.

### INHALTSVERZEICHNIS

Wohnen in Schleißheim.....	Seite 4
Projektübersicht.....	Seite 6
Preisübersicht.....	Seite 10
Geschoßpläne .....	Seite 12
Grundrisse Wohnungen .....	ab Seite 18
Unsere Topausstattung.....	Seite 32

## WOHNEN IN SCHLEIßHEIM

### NAHVERSORGER

- 1 Bäckerei
- 2 Dorfladenbox
- 3 Gasthaus
- 4 Eiernesterl

### ALLGEMEINES

- 5 Raiffeisenbank
- 6 Gemeindeamt
- 7 Kirche
- 8 Hausärztin

### SPORT

- 9 Sportplatz
- 10 Tennisplatz
- 11 Beach-Volleyball
- 12 Fußballplatz
- 13 Skatepark

### BILDUNG

- 14 Kindergarten
- 15 Volksschule - Sporthalle

### VERKEHR

- 16 Bushaltestelle

Das Projekt entsteht in zentraler Lage in Schleißheim. Die Ortsmitte von Schleißheim liegt nur wenige Schritte von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Hier finden Sie wichtige Orte des täglichen Lebens, wie Kindergarten, Volksschule Gemeindeamt, Bank, Hausarzt oder Bäckerei. Das Zentrum von Wels erreichen Sie in 7min nach ca. 5 km, im Herzen von Linz sind Sie in ca. 30 km. Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie innerhalb weniger Minuten nach Thalheim oder zum Welser Hauptbahnhof.

Der Ort Schleißheim wurde im 12. Jahrhundert auf Grund der Ansiedelung des Rittergeschlechts der Schaubenberger gegründet. 1383 begann der Welser Bürger Ulrich aus dem Geschlecht der Haunolder mit dem Bau von Schloss Dietach. Aktuell leben in Schleißheim ca. 1400 Einwohner.

Für das leibliche Wohl sorgen drei Gasthäuser, eine Bäckerei mit Konditorei und Cafe sowie Landwirte, die ihre Produkte selbst vermarkten.

Auch Brauchtum wird in der familienfreundlichen Gemeinde hochgehalten, was sich bei zahlreichen Dorffesten, Vorstellungen der Schleißheimer Theatergruppe, dem bekannten Adventmarkt mit Perchten und den unzähligen Vereinen im Ort widerspiegelt.

Für Sport- und Erholungssuchende bietet Schleißheim eine Reihe von Möglichkeiten, wie z. B. Fußball, Tennis, Volleyball, Asphaltstockschießen oder Leichtathletik. Ein Kinder- und Jugendspielfeld mit Hartplatz für Ballsport, Skater oder Scooter sorgt für jede Menge Action. Der Badesteg an der Traun ermöglicht einen Sprung ins erfrischende Wasser. Die geplante Fußgänger- und Radfahrerbrücke als Verbindung zwischen Schleißheim und Wels wird in Zukunft den Römerradweg erweitern.

### Optimale Infrastruktur für Familien

Die Wohnungen bieten eine perfekte Infrastruktur für Familien. Zentral aber doch ruhig gelegen finden Sie in fußläufiger Umgebung einen Kindergarten sowie eine Volksschule mit Nachmittagsbetreuung. Weitere Bildungseinrichtungen können mit dem Bus bequem erreicht werden. Zuhause angekommen kann man auf den großzügigen Terrassen, im Eigengarten oder auf der allgemeinen Grünfläche mit Sitzgelegenheiten die Freizeit genießen.

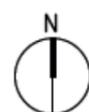
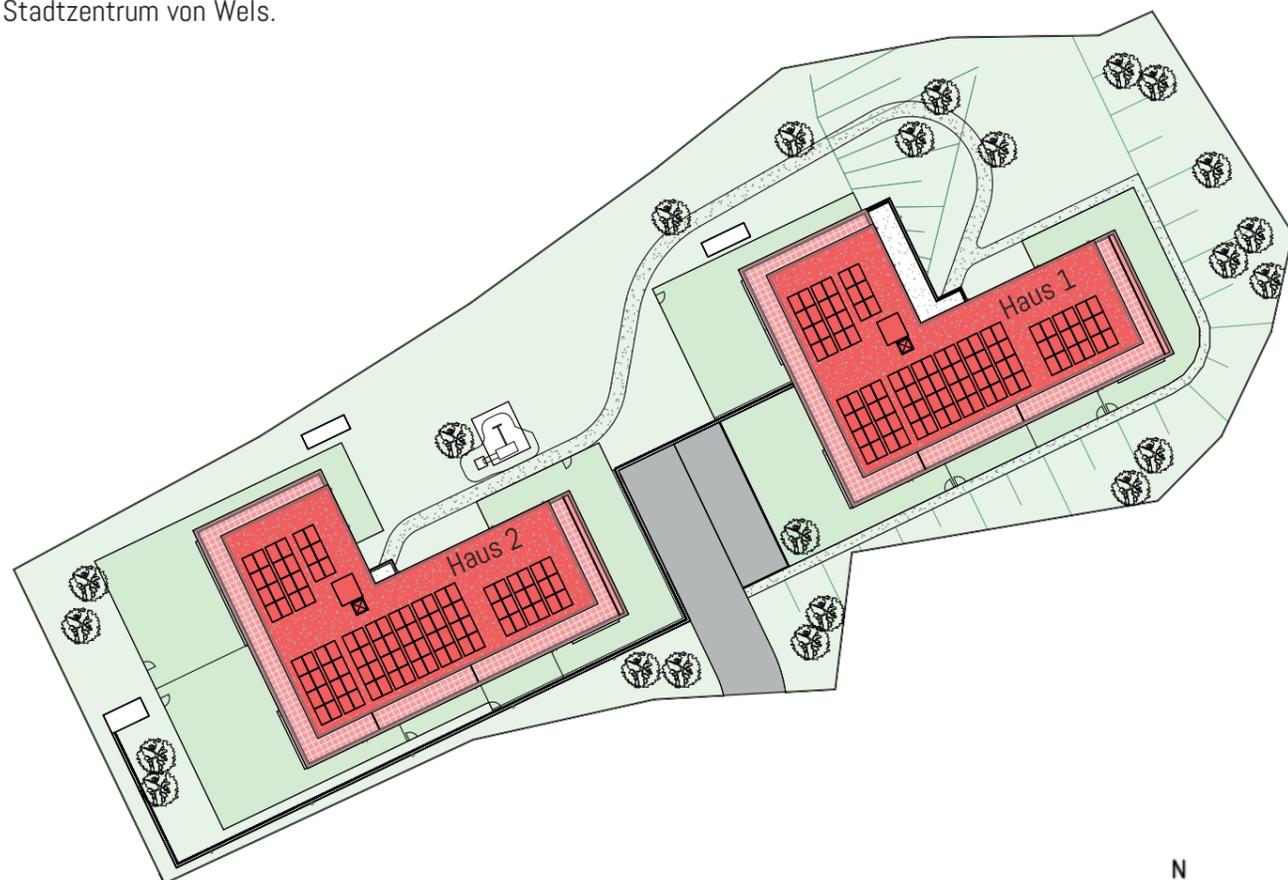


## GESAMTÜBERSICHT

Das moderne Wohnkonzept, bestehend aus 2 Gebäuden, schafft einen attraktiven Lebensraum mit insgesamt 35 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage. Der großzügige Gartenbereich bietet Freiraum für Familien mit Kindern. Im Wohnbereich wird ein strahlendes Lebensgefühl durch lichtdurchflutete Räume, große Fenster und sonnige Loggien realisiert. Das Konzept umfasst nicht nur eine modern gestaltete Außenansicht, sondern ist auch technisch auf allerhöchstem Stand.

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück 337/2 mit 5.223 m<sup>2</sup>. Dabei verfügen alle Wohnungen über eine große, südlich oder westlich ausgerichtete Loggia sowie im Erdgeschoss über einen eigenen Garten. Zu jeder Wohnung gehören ein Kellerabteil und mindestens ein Tiefgaragenplatz. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt im Süden über den Farnholzweg und ermöglicht ein autofreies, naturnahes Wohnerlebnis. Überdachte Abstellplätze für Fahrräder, der Kinderwagenabstellraum sowie auch die Kellerabteile und die Technikräume befinden sich in der Tiefgarage. Der Zugang zum Treppenhaus als auch zu allen Wohnungen ist barrierefrei. Alle Wohnungen sind mit dem Lift erreichbar.

Eingebettet in die großzügige Gartenanlage bieten die Wohnungen eine günstige Anbindung an das Stadtzentrum von Wels.





## UNSERE TOPAUSSTATTUNG

- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage am Dach
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Deckenkühlung in den DG-Wohnungen
- großflächige Verglasungen mit Schiebetüren für besonders helle Wohnungen
- elektrisch bedienbare Außenraffstore inkludiert
- Glasfaser-Internet im Haus
- Videogegensprechanlage
- großzügige Loggien und Terrassen
- hochwertiges Feinsteinzeug als Terrassenbelag
- komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten
- Echtholzböden und hochwertige Keramikbeläge
- Liftanlage für barrierefreie Zugänge vom EG bis ins DG
- Zentralschließanlage - 5 Schlüssel pro Wohnung
- Paketabgabestation
- Errichtung mit regionalen Betrieben

## MÖGLICHE ZUSATZAUSSTATTUNG EINRICHTUNGSPAKET

### Designer-Küche mit Kochinsel inkl. Siemens Geräte



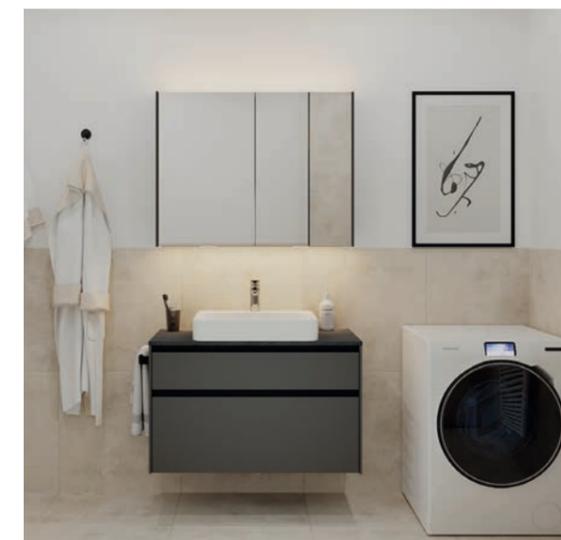
Exklusive Designer Küche mit Kochinsel von CASA CUCINA

Linea Ventidue inkl. hochwertigem Siemens Geräteset:

- Backofen mit Pyrolyse
- Induktionsfeld (80cm)
- Kühlschrank
- Gefrierschrank mit 3 Laden
- Geschirrspüler
- Granitspüle inkl. Design Armatur
- Mülltrennsystem

Gesamtpreis inkl. Lieferung & Montage  
€ 18.499,-

### Bad - Waschtischunterschrank und Spiegelschrank



Waschtischunterschrank und Spiegelschrank  
passend zu Standardwaschbecken

Gesamtpreis inkl. Lieferung & Montage  
€ 2.675,-

**CASA CUCINA**  
Küche | Wohnen | Leben

Die unverbindlichen Zusatzausstattungs Pakete können direkt bei der Firma Casa Cucina beauftragt werden. Sonder- und Zusatzausstattungen sind nicht vorgegeben, sondern von Ihnen bei Professionisten Ihrer Wahl direkt in Auftrag zu geben.

## WOHNUNGSÜBERSICHT

Top	Lage	Wohnfläche	Terrasse / Eigengarten	Nebenträume	TG-Plätze	Kaufpreis	Seite
Top 1.1	EG	79,64 m <sup>2</sup>	32,65 m <sup>2</sup> / 149 m <sup>2</sup>	3,4 m <sup>2</sup>	2	349.000,-	18
Top 1.2	EG	69,82 m <sup>2</sup>	19,41 m <sup>2</sup> / 22 m <sup>2</sup>	3,4 m <sup>2</sup>	1	308.000,-	19
Top 1.3	EG	53,85 m <sup>2</sup>	16,96 m <sup>2</sup> / 19 m <sup>2</sup>	3,4 m <sup>2</sup>	1	244.000,-	20
Top 1.4	EG	77,20 m <sup>2</sup>	19,33 m <sup>2</sup> / 105 m <sup>2</sup>	3,4 m <sup>2</sup>	2	349.000,-	21
Top 1.5	1.OG	104,09 m <sup>2</sup>	29,39 m <sup>2</sup> / 143 m <sup>2</sup>	6,37 m <sup>2</sup>	2	445.000,-	22
Top 1.6	1.OG	79,35 m <sup>2</sup>	22,32 m <sup>2</sup>	3,4 m <sup>2</sup>	2	349.000,-	23
Top 1.7	1.OG	69,82 m <sup>2</sup>	18,70 m <sup>2</sup>	3,18 m <sup>2</sup>	1	299.000,-	24
Top 1.8	1.OG	53,85 m <sup>2</sup>	16,35 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	1	240.000,-	25
Top 1.9	1.OG	77,20 m <sup>2</sup>	17,26 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	1	330.000,-	26
Top 1.10	2.OG	104,09 m <sup>2</sup>	25,74 m <sup>2</sup>	4,1 m <sup>2</sup>	2	435.000,-	25
Top 1.11	2.OG	79,35 m <sup>2</sup>	29,5 m <sup>2</sup>	4,2 m <sup>2</sup>	2	359.000,-	23
Top 1.12	2.OG	69,82 m <sup>2</sup>	18,70 m <sup>2</sup>	3,2 m <sup>2</sup>	1	299.000,-	24
Top 1.13	2.OG	53,85 m <sup>2</sup>	9,3 m <sup>2</sup>	3,2 m <sup>2</sup>	1	235.000,-	25
Top 1.14	2.OG	77,20 m <sup>2</sup>	17,21 m <sup>2</sup>	4,1 m <sup>2</sup>	1	342.000,-	26
Top 1.15	3.OG	119,41 m <sup>2</sup>	102,93 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	2	549.000,-	27
Top 1.16	3.OG	75,74 m <sup>2</sup>	32,54 m <sup>2</sup>	4,1 m <sup>2</sup>	2	360.000,-	28
Top 1.17	3.OG	106,21 m <sup>2</sup>	68,72 m <sup>2</sup>	5,7 m <sup>2</sup>	2	475.000,-	29

Fixpreis für eine schlüsselfertige Ausführung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkl. Anschlusskosten lt. obiger Tabelle. Im Fixpreis nicht enthalten ist die Grunderwerbssteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), die Vertragserrichtungskosten (1,2% zzgl. Ust) sowie Abwicklungskosten der Fremdfinanzierung (0,2% zzgl. Ust).

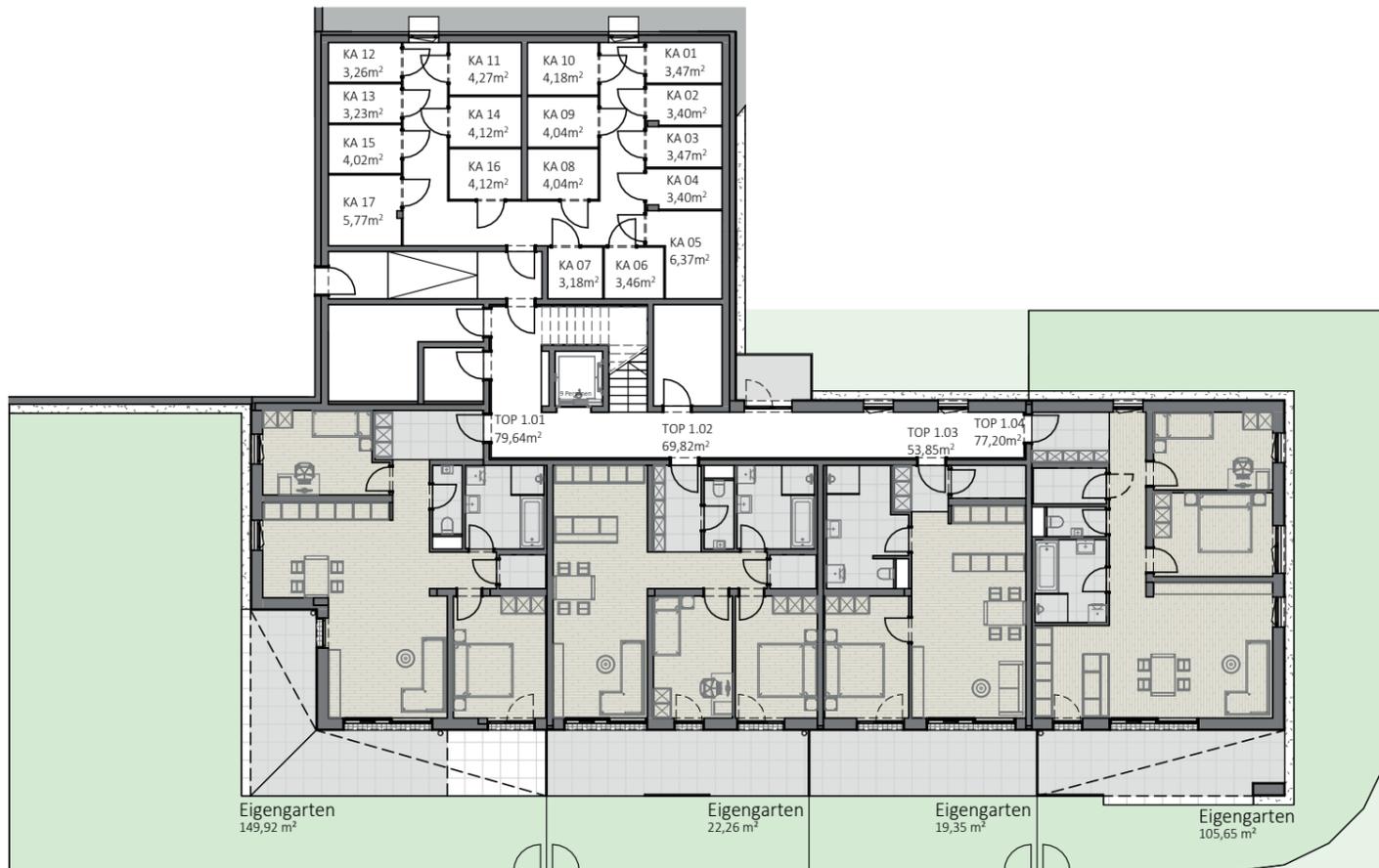
Die Kosten der TG-Plätze sind im Kaufpreis inkludiert!



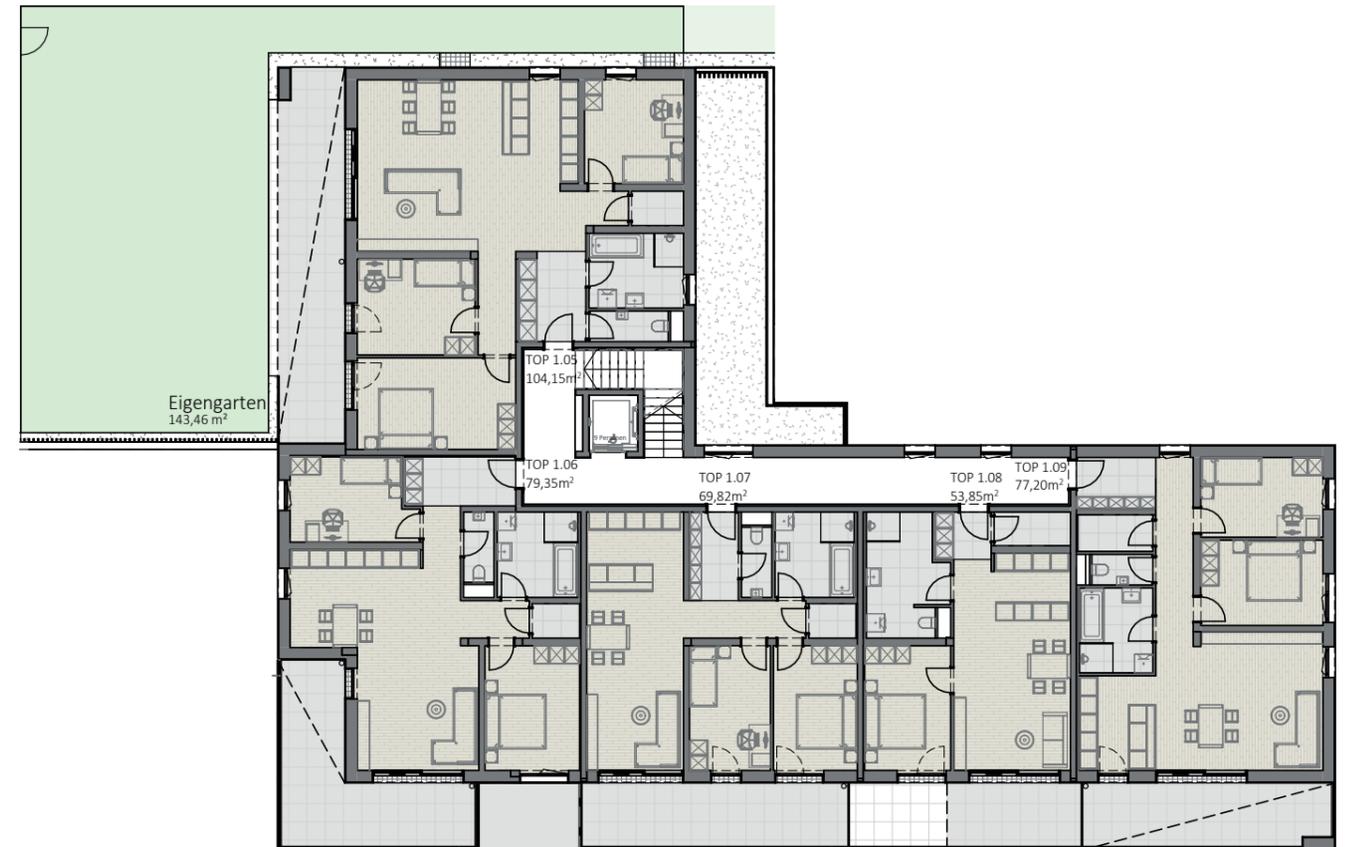
Änderungen, Druckfehler und Irrtümer vorbehalten. Detaillierte Informationen zur Standardausstattung finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Auf die dort zu F) und G) enthaltenen Hinweise wird verwiesen. Alle Bilder sind Symbolfotos.

## GESCHOSSPLÄNE

Erdgeschoß

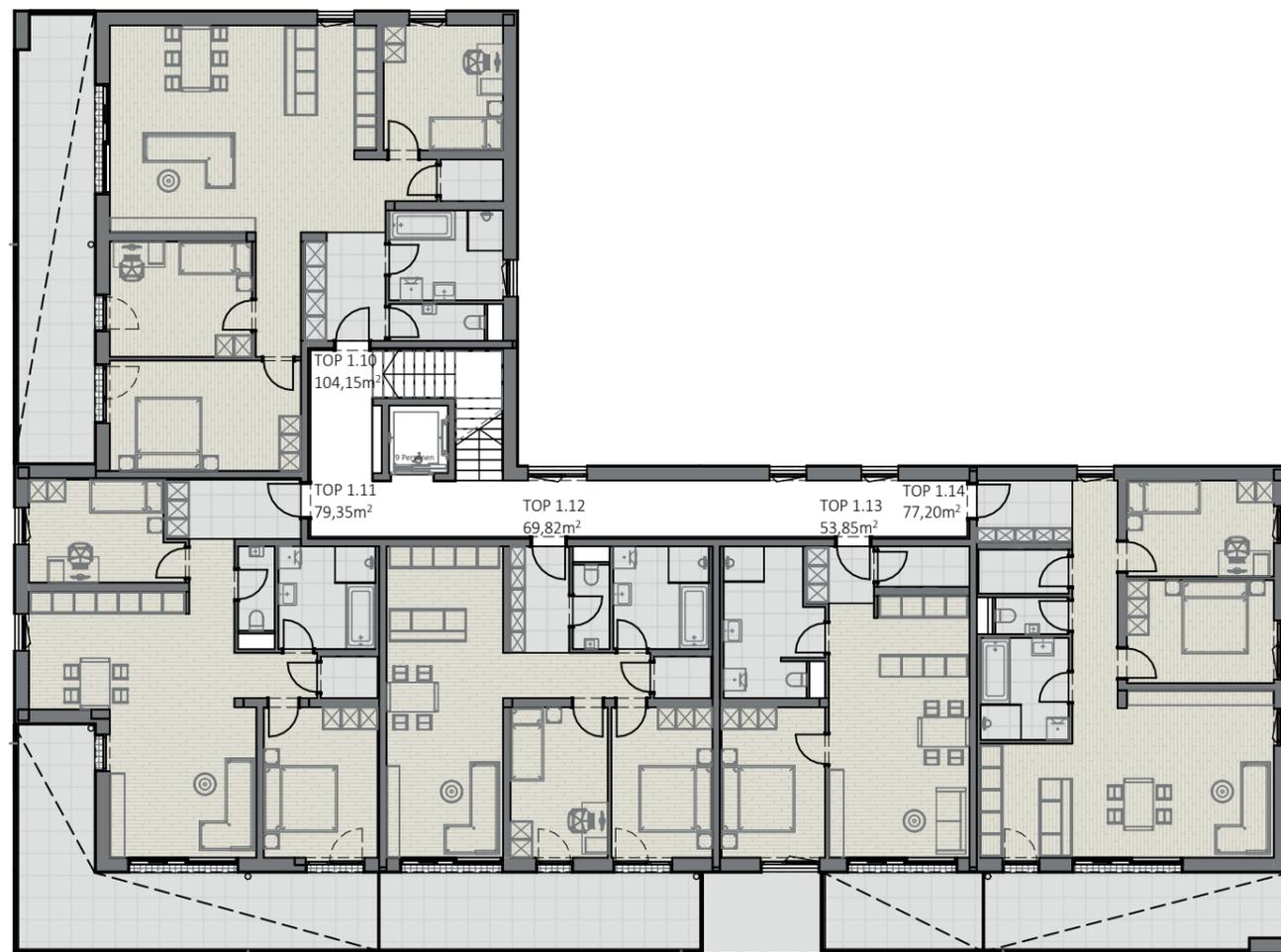


1. Obergeschoß

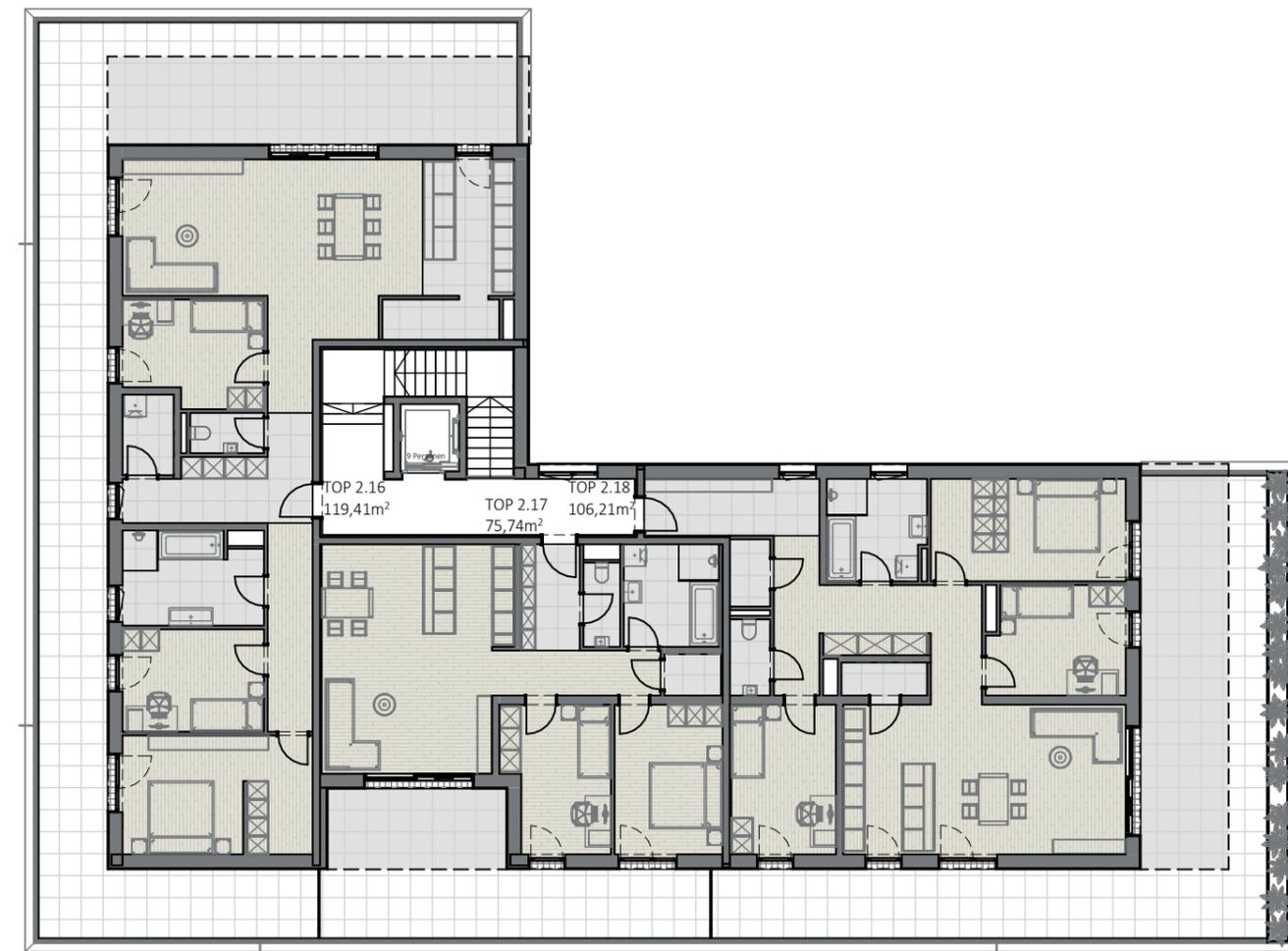


## GESCHOSSPLÄNE

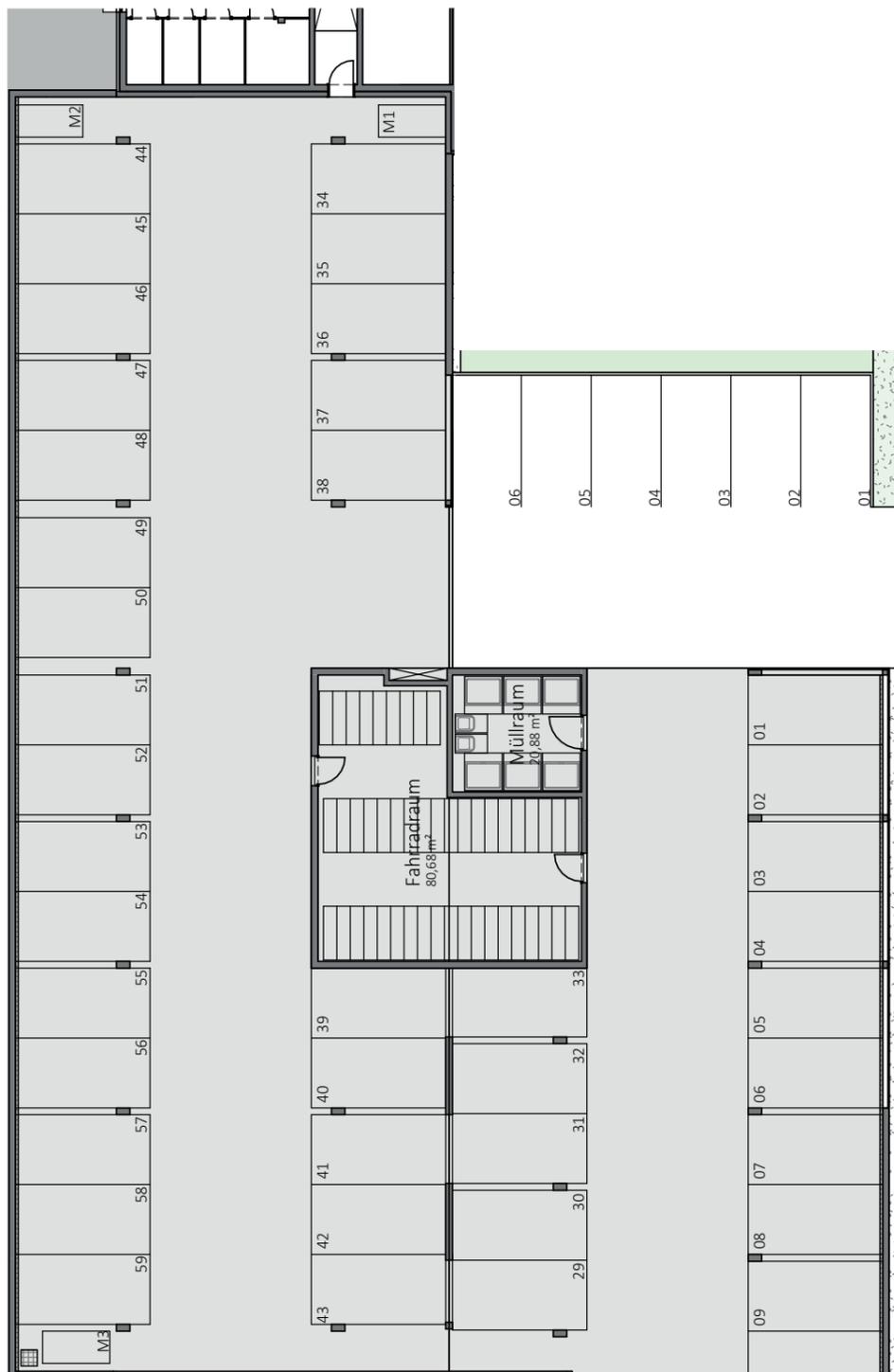
2. Obergeschoß



Dachgeschoß



## TIEFGARAGE



## FINANZIERUNGSBEISPIEL

Durch unsere Partnerbank bieten wir unserer Kunden einmalige Topkonditionen bei der Finanzierung Ihrer Eigentumswohnung!

### Alle Ihre Vorteile auf einen Blick:

- nur 10% Eigenkapital
- keine Darlehensobergrenze

2 Varianten:

- ▶ lange Laufzeit bis 35 Jahre: die ersten 15 Jahre: 3,99% fix  
danach 20 Jahre: 2,05% fix
- ▶ Laufzeit über 10 Jahre mit einem Fixzins von 4,4%



## BEISPIEL WOHNUNG TOP 1

Wohnfläche	79,64 m <sup>2</sup>
Sonnenterrasse	32,65 m <sup>2</sup>
Eigengarten	149 m <sup>2</sup>
Nebenträume	4 m <sup>2</sup>

Kaufpreis Top 1	€ 349.000,-
Nebenkosten	€ 22.122,-
Gesamtkaufpreis	€ 371.122,-
Eigenmittel	€ 56.122,-
zu finanzieren	€ 315.000,-

### Variante 1: Bauspardarlehen 35 Jahre

monatl. Rückzahlung die ersten 15 Jahre: € 1.678,-  
monatl. Rückzahlung vom 15. - 35. Jahr: € 1.103,-

### Variante 2: Fixzinssatz 10 Jahre

monatl. Rückzahlung 10 Jahre: € 1.494,-  
Folgevereinbarung für Restschuld nach 10 Jahren

## BEISPIEL WOHNUNG TOP 8

Wohnfläche	53,85 m <sup>2</sup>
Sonnenterrasse	16,35 m <sup>2</sup>
Nebenträume	4 m <sup>2</sup>

Kaufpreis Top 8	€ 240.000,-
Nebenkosten	€ 15.213,-
Gesamtkaufpreis	€ 255.213,-
Eigenmittel	€ 40.213,-
zu finanzieren	€ 215.000,-

### Variante 1: Bauspardarlehen 35 Jahre

monatl. Rückzahlung die ersten 15 Jahre: € 1.345,-  
monatl. Rückzahlung vom 15. - 35. Jahr: € 1.103,-

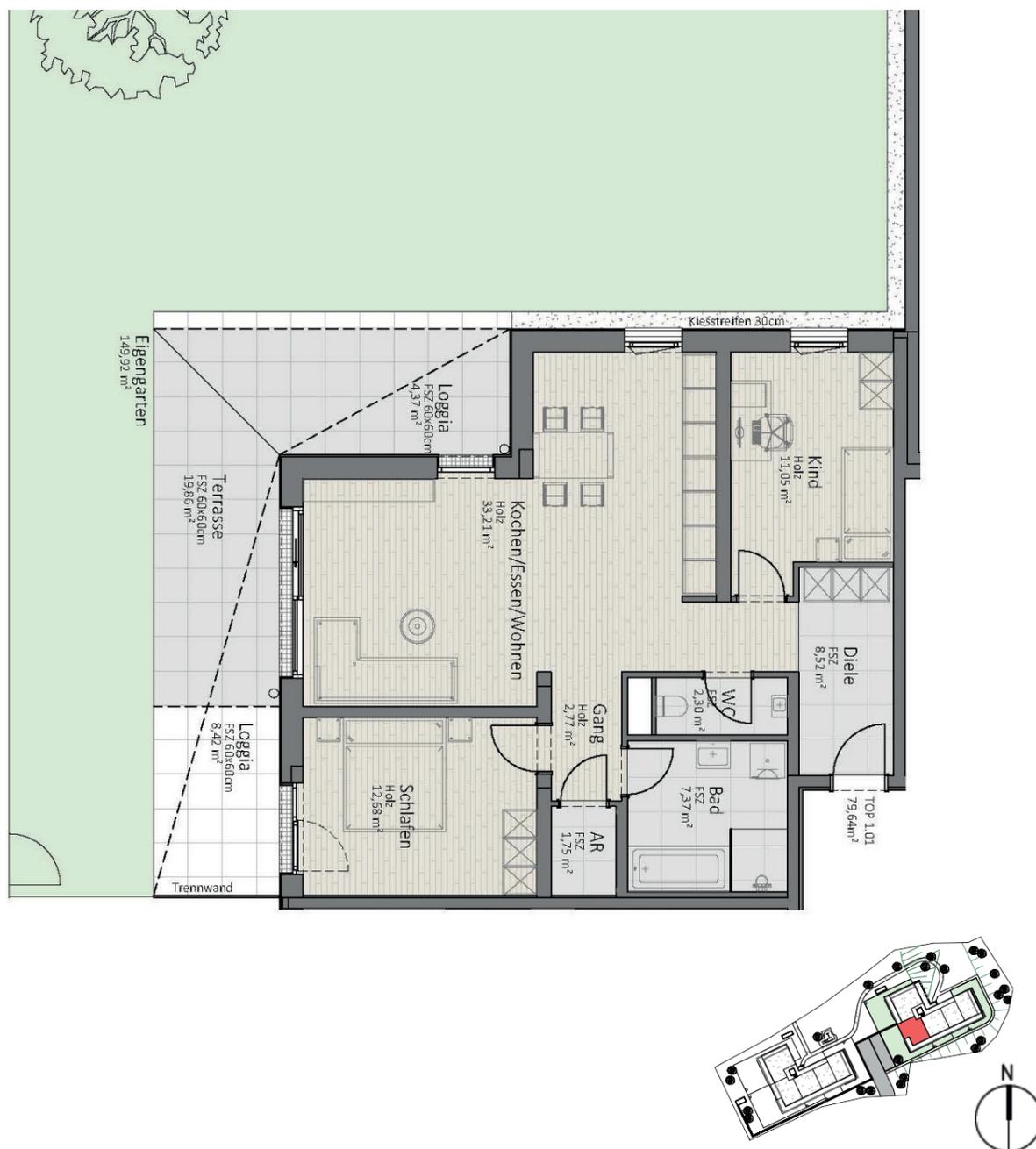
### Variante 2: Fixzinssatz 10 Jahre

monatl. Rückzahlung 10 Jahre: € 1.020,-  
Folgevereinbarung für Restschuld nach 10 Jahren

Gerne informieren wir Sie im Detail über diese unverbindlichen Finanzierungsmöglichkeiten unserer Partnerbank. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den genannten Bedingungen um vorläufige Konditionen handelt. Zinsen unterliegen den marktüblichen Schwankungen. Für ein konkretes Angebot benötigt die Bank weitere Informationen lt. Checkliste.

## WOHNUNG

Top 1.1



## WOHNUNG

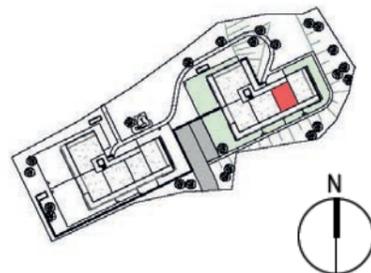
Top 1.2



Top	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller	Kaufpreis
1.1	EG	79,64 m <sup>2</sup>	32,65 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>	3,4 m <sup>2</sup>	€ 349.000,-

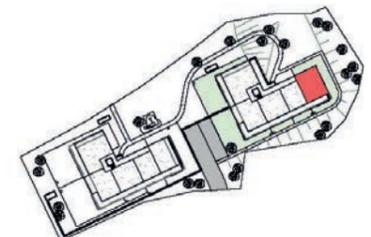
Top	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller	Kaufpreis
1.2	EG	69,82 m <sup>2</sup>	19,41 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	3,4 m <sup>2</sup>	€ 308.000,-

## WOHNUNG Top 1.3



Top	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller	Kaufpreis
1.3	EG	53,85 m <sup>2</sup>	16,96 m <sup>2</sup>	19,35 m <sup>2</sup>	3,4m <sup>2</sup>	€ 244.000,-

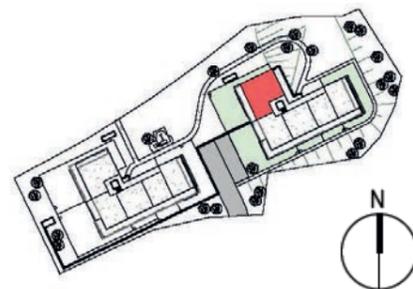
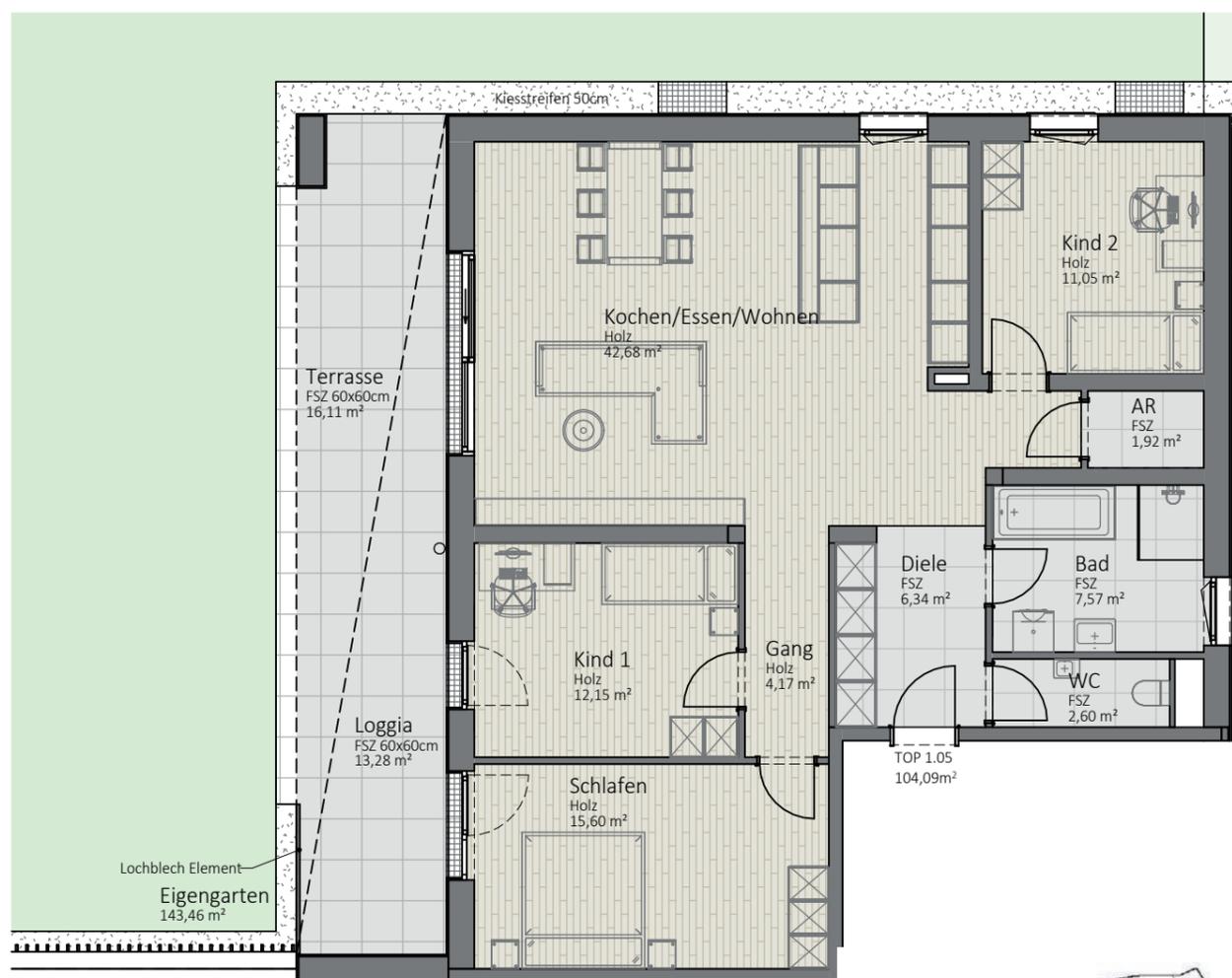
## WOHNUNG Top 1.4



Top	Geschoß	Wohnfläche	Loggia	Eigengarten	Keller	Kaufpreis
1.4	EG	77,20 m <sup>2</sup>	19,33 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	3,4m <sup>2</sup>	€ 349.000,-

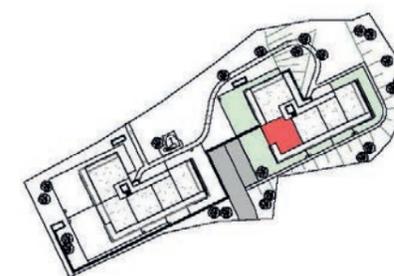
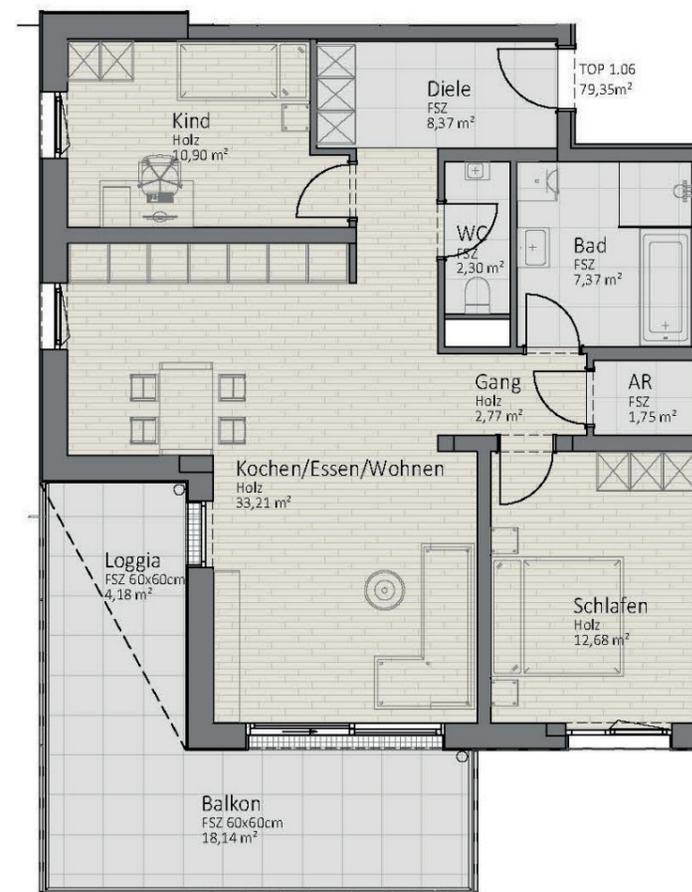
## WOHNUNG

Top 1.5, TOP 1.10



## WOHNUNG

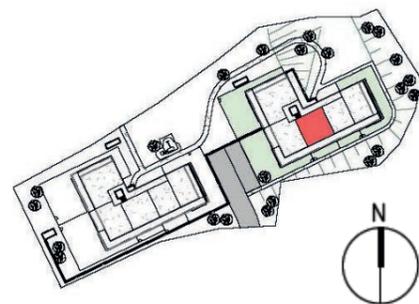
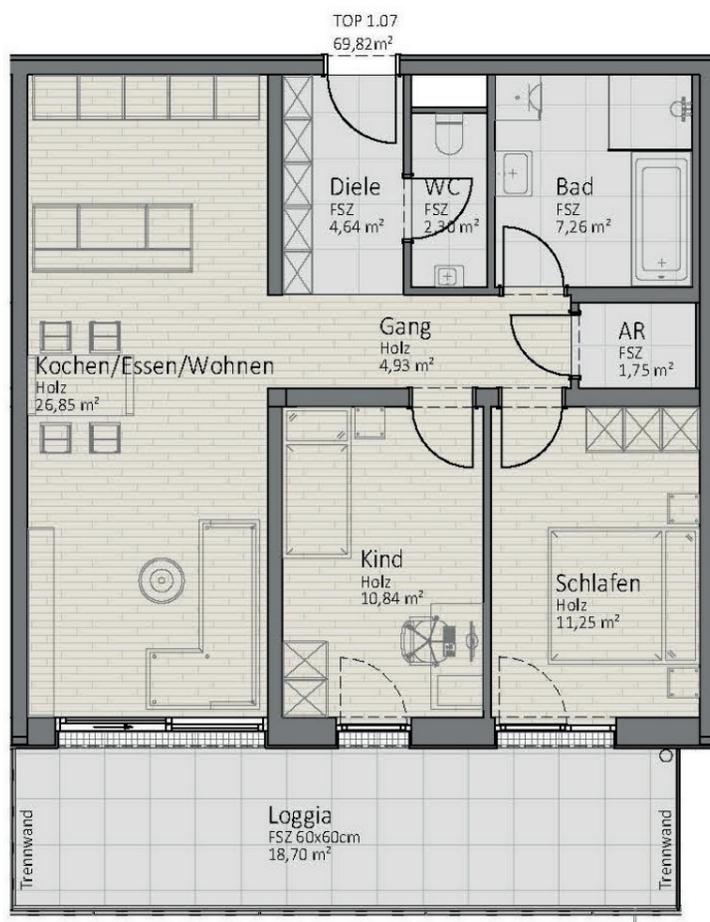
Top 1.6, TOP 1.11



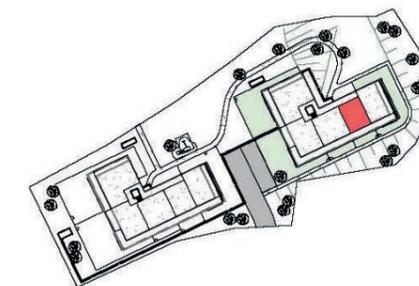
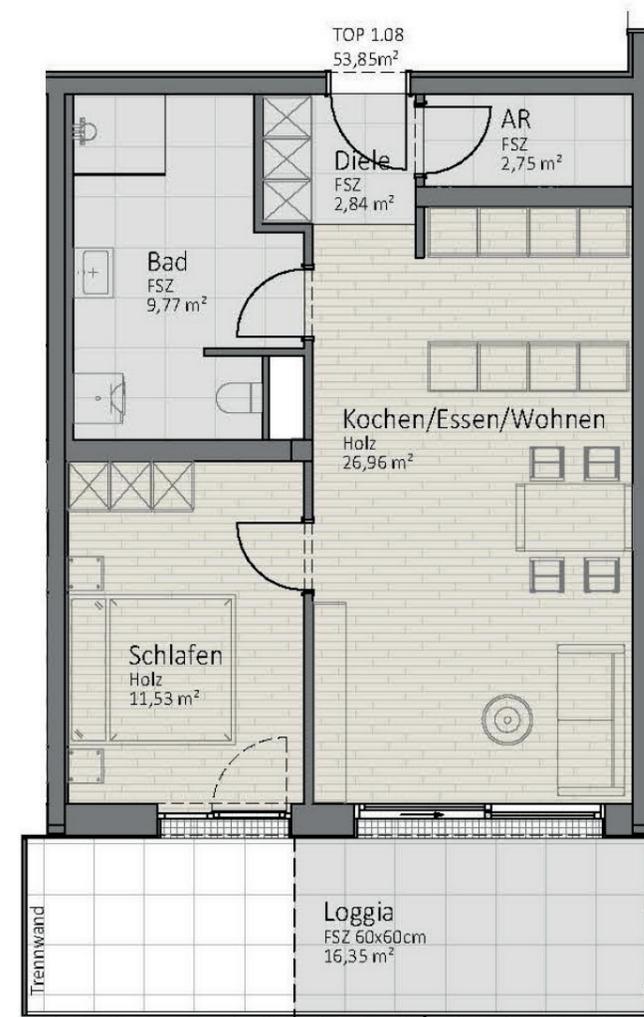
Top	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller	Kaufpreis
1.5	1.0G	104,09 m <sup>2</sup>	29,39 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	6,3 m <sup>2</sup>	€ 445.000,-
1.10	2.0G	104,09 m <sup>2</sup>	25,74 m <sup>2</sup>	--	4,1 m <sup>2</sup>	€ 435.000,-

Top	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller	Kaufpreis
1.6	1.0G	79,35 m <sup>2</sup>	22,32 m <sup>2</sup>	--	3,4 m <sup>2</sup>	€ 349.000,-
1.11	2.0G	79,35 m <sup>2</sup>	29,50 m <sup>2</sup>	--	4,2 m <sup>2</sup>	€ 359.000,-

## WOHNUNG Top 7, TOP 12



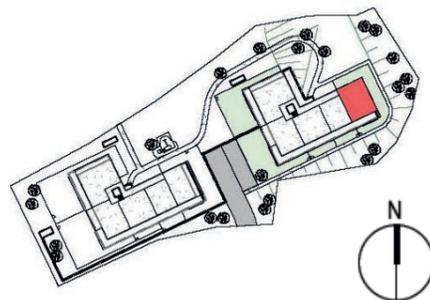
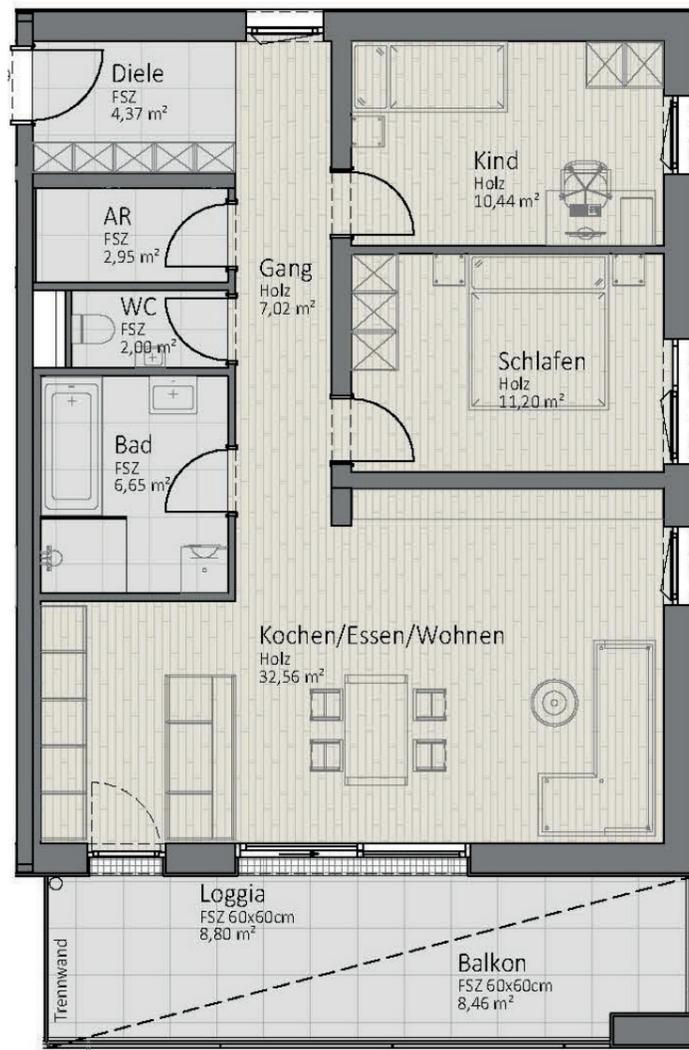
## WOHNUNG Top 8, TOP 13



Top	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller	Kaufpreis
1.7	1.0G	69,82 m <sup>2</sup>	18,70 m <sup>2</sup>	--	3,18 m <sup>2</sup>	€ 299.000,-
1.12	2.0G	69,82 m <sup>2</sup>	18,70 m <sup>2</sup>	--	3,2 m <sup>2</sup>	€ 299.000,-

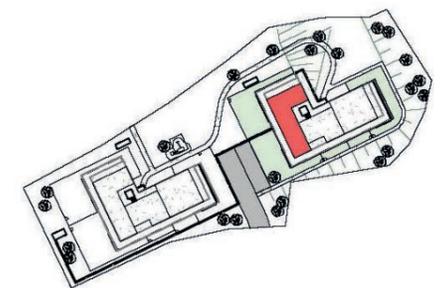
Top	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller	Kaufpreis
1.8	1.0G	53,85 m <sup>2</sup>	16,35 m <sup>2</sup>	--	4 m <sup>2</sup>	€ 240.000,-
1.13	2.0G	53,85 m <sup>2</sup>	9,3 m <sup>2</sup>	--	3,2 m <sup>2</sup>	€ 235.000,-

## WOHNUNG Top 9, TOP 14



Top	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller	Kaufpreis
1.9	1.0G	77,20 m <sup>2</sup>	17,26 m <sup>2</sup>	--	4 m <sup>2</sup>	€ 330.000,-
1.14	2.0G	77,20 m <sup>2</sup>	17,21 m <sup>2</sup>	--	4,1 m <sup>2</sup>	€ 342.000,-

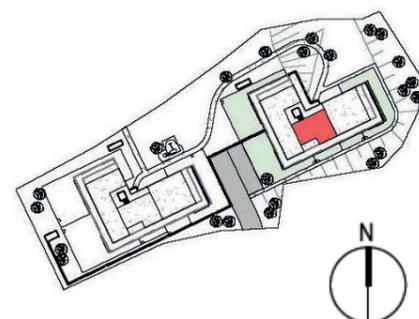
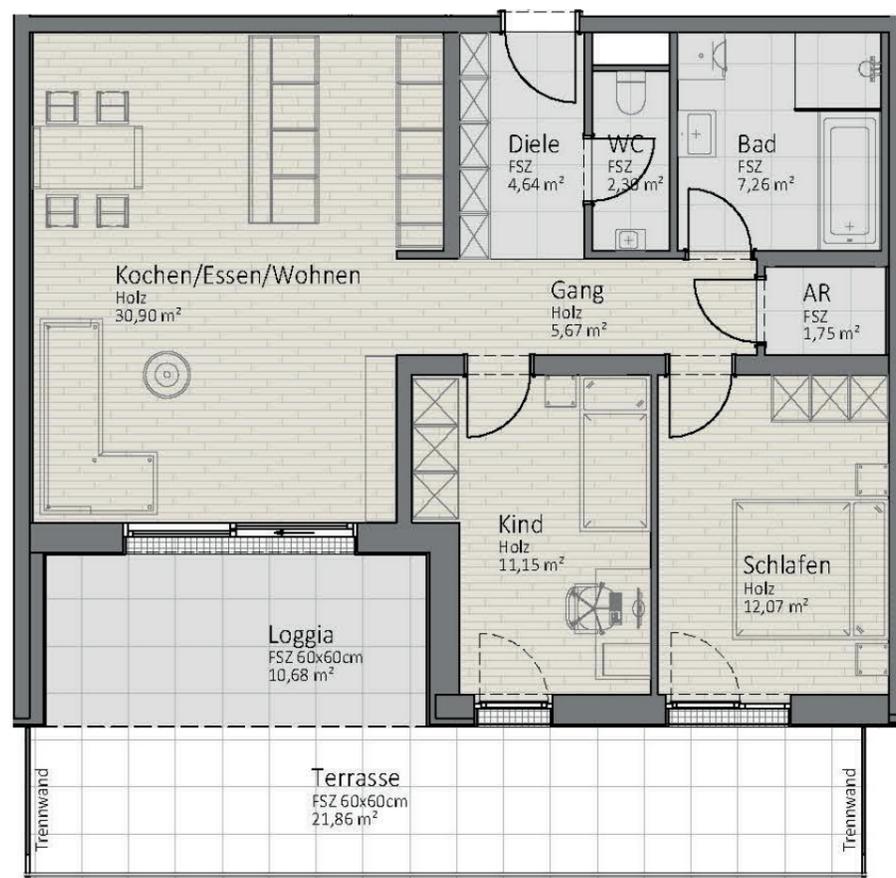
## WOHNUNG Top 15



Top	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Keller	Kaufpreis
1.15	3.0G	119,41	102,93	4 m <sup>2</sup>	€ 549.000,-

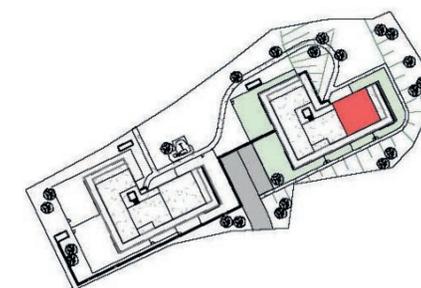
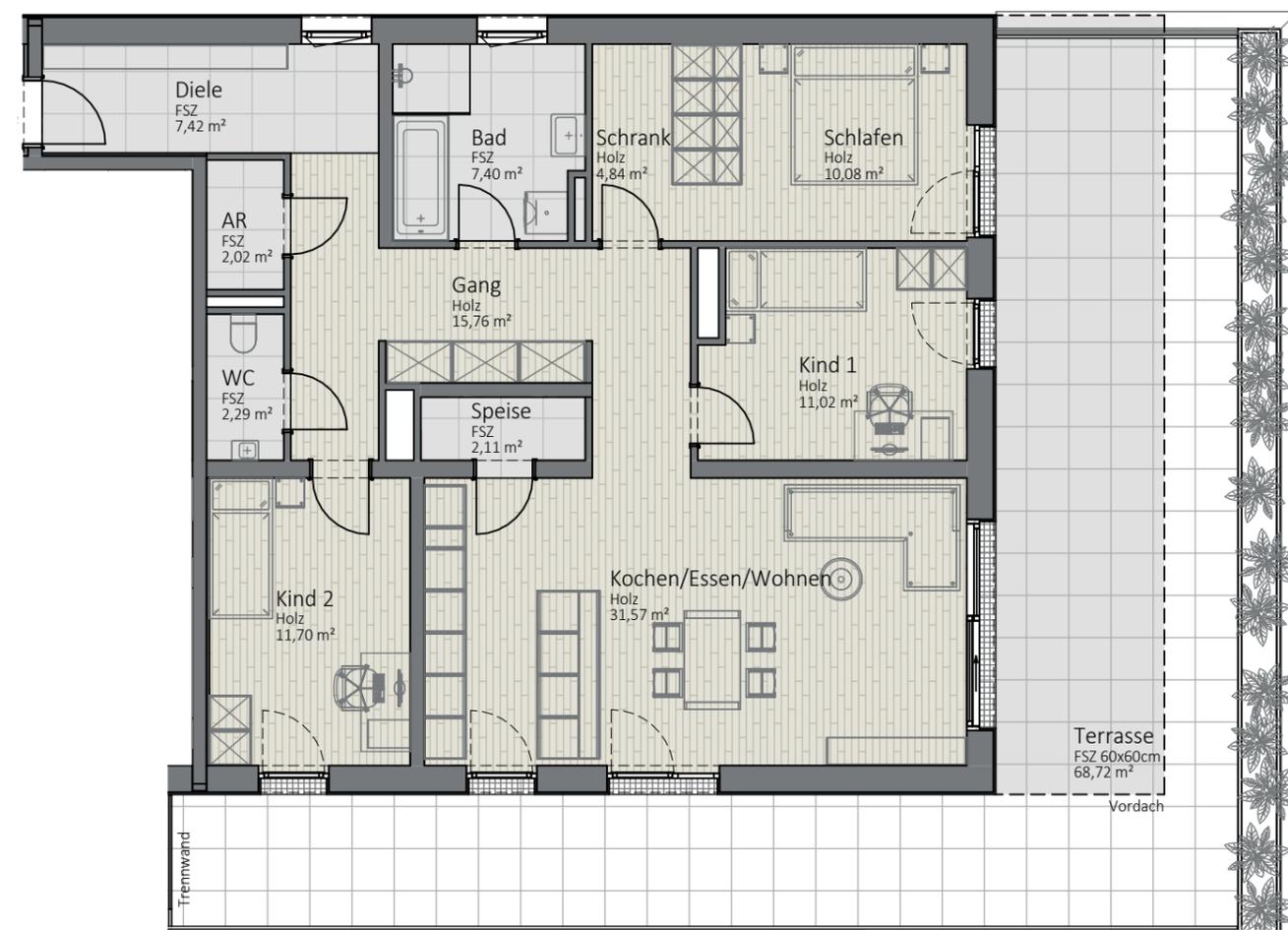
## WOHNUNG

Top 16



## WOHNUNG

Top 17



Top	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller	Kaufpreis
1.16	3.0G	75,74 m <sup>2</sup>	32,54 m <sup>2</sup>	--	4,1 m <sup>2</sup>	€ 360.000,-

Top	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller	Kaufpreis
1.17	3.0G	106,21 m <sup>2</sup>	68,72 m <sup>2</sup>	--	5,7 m <sup>2</sup>	€ 475.000,-



## UNSERE TOPAUSSTATTUNG

### AUSSENWÄNDE

Ziegelmassivbauweise  
mit 38cm Vollwertziegel  
Feinputz 2mm

### TÜREN

Holzinnentüren mit Holzumfas-  
sungsarge

### TERRASSENBELAG

hochwertige Fliesen mit 2cm  
Stärke verlegt auf Stelzlager  
bzw. Splittbeton im EG

### ELEKTROAUSSTATTUNG

Schalterprogramm Busch & Jäger -  
Balance SI, Farbe weiß  
Genügend Steckdosen und Licht-  
auslässe in jedem Wohnraum, auf den  
Terrassen und in den Kellerabteilen.  
Gemeinschafts-Sat Anlage

### GEGENSPRECHANLAGE

Beim Haupteingang befindet sich eine  
Videogegegsprechanlage mit Kamera.  
In der Wohnung befindet sich eine  
Sprechstelle (Audio & Video).

### PHOTOVOLTAIKANLAGE

Photovoltaikanlage am Dach zur  
nachhaltigen Senkung der  
Betriebskosten

### INNENWÄNDE

Wohnungstrennwände: Schall-  
schutzziegel oder Fertigbeton  
Zwischenwände: 12/17/20 Ziegel-  
mauerwerk, Feinputz 2mm

### RAFFSTORE

Hochwertige, verstellbare Raffstore  
in den Wohnräumen im Kaufpreis  
enthalten

### WOHNRAUMLÜFTUNG

Alle Wohnungen sind mit einer  
kontrollierten Wohnraumlüftung  
ausgestattet

### SANITÄRAUSSTATTUNG

hochwertige Keramik Badewanne  
und barrierefreie Dusche mit  
Edelstahlrinne  
hochwertige Armaturen  
Waschmaschinenanschluss

### HAUSTÜRE

hochwertige Wohnungseingangs-  
türe mit 3-fach Verriegelung

### PAKETABGABESTELLE

Smarte Warenannahme Rund-um-die  
Uhr, auch wenn niemand zu Hause ist.

### DACH

wärmegeämmte Flachdachkon-  
struktion mit EPDM Abdichtung

### FENSTER

Kunststoff-Alufenster mit 3-fach  
Wärmeschutzisolierverglasung  
Große südseitige Glasfronten mit  
eleganten Hebeschiebetüren im  
Wohnraum für besonders helle Räume.

### WÄRMEVERSORGUNG

Luftwärmepumpe  
Alle Wohnräume werden über  
Fußbodenheizung beheizt

### KELLERABTEILE

Ein großes Kellerabteil pro Wohnung  
für noch mehr Stauraum.

### KONTAKT VERKAUF:

EUREA Real Estates GmbH  
Herr Stefan Schmiedseder  
✉ Email: [sjs@eurea.at](mailto:sjs@eurea.at)  
☎ Tel: 0699 / 17204805  
🌐 [www.eurea.at](http://www.eurea.at)

Herr Oliver Gassenbauer  
[og@eurea.at](mailto:og@eurea.at)  
Tel: 0699 / 10639105  
Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

### BÖDEN

Wahlweise Parkettböden oder hoch-  
wertige Fliesen. Auswahl siehe Bau-  
und Ausstattungsbeschreibung

### EIGENGÄRTEN

Großzügige, eingezäunte Eigen-  
gärten mit Rasen versehen.

### WC

Wandhängende WC-Schale mit  
UP-Spülkasten und Softclose Deckel  
inkl. Handwaschbecken

