



www.vg-immoo.at

Projekt **Kapellenstrasse 7**





Kapellenstrasse 7
 A-2100 Leobendorf

Einleitung

Es werden von der in Leobendorf ansässigen Bauträger Gesellschaft „V&G Immobilien GmbH“ 22 Eigentumswohnungen errichtet.

Wir laden Sie herzlich ein, eine Immobilie für Ihr neues Zuhause mit gutbürgerlichem Flair zu entdecken und lieben zu lernen.

Eine Bebauung im grünen, ermöglicht ein Leben mit vielen Annehmlichkeiten.

In Nachbarschaft zu Wien erlangt Leobendorf eine immer größere Beliebtheit.

Die vielseitigen Grundrisskonzepte reichen von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung bis hin zur geräumigen 4-Zimmer-Wohnung.

Die Wohnungen verfügen im Erdgeschoß über einen eigenen Garten samt Terrasse, in den Obergeschossen Balkon oder Dachterrassen.

Der Neubaukomfort schließt 33 überdachte Autoabstellplätze, Kellerabteile, Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum und einen Personenaufzug, den aktuellen Energiestandard und Fußbodenheizung ein.

Mit diesem Prospekt erfahren Sie genauere Informationen über dieses Neubauvorhaben.

Weitere Details und Unterlagen stellen wir Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch vor.

Der Abverkauf erfolgt direkt vom Bauträger.

Voraussichtlicher Fertigstellungstermin und Übergabe der Wohnungen erfolgt Ende 2022.

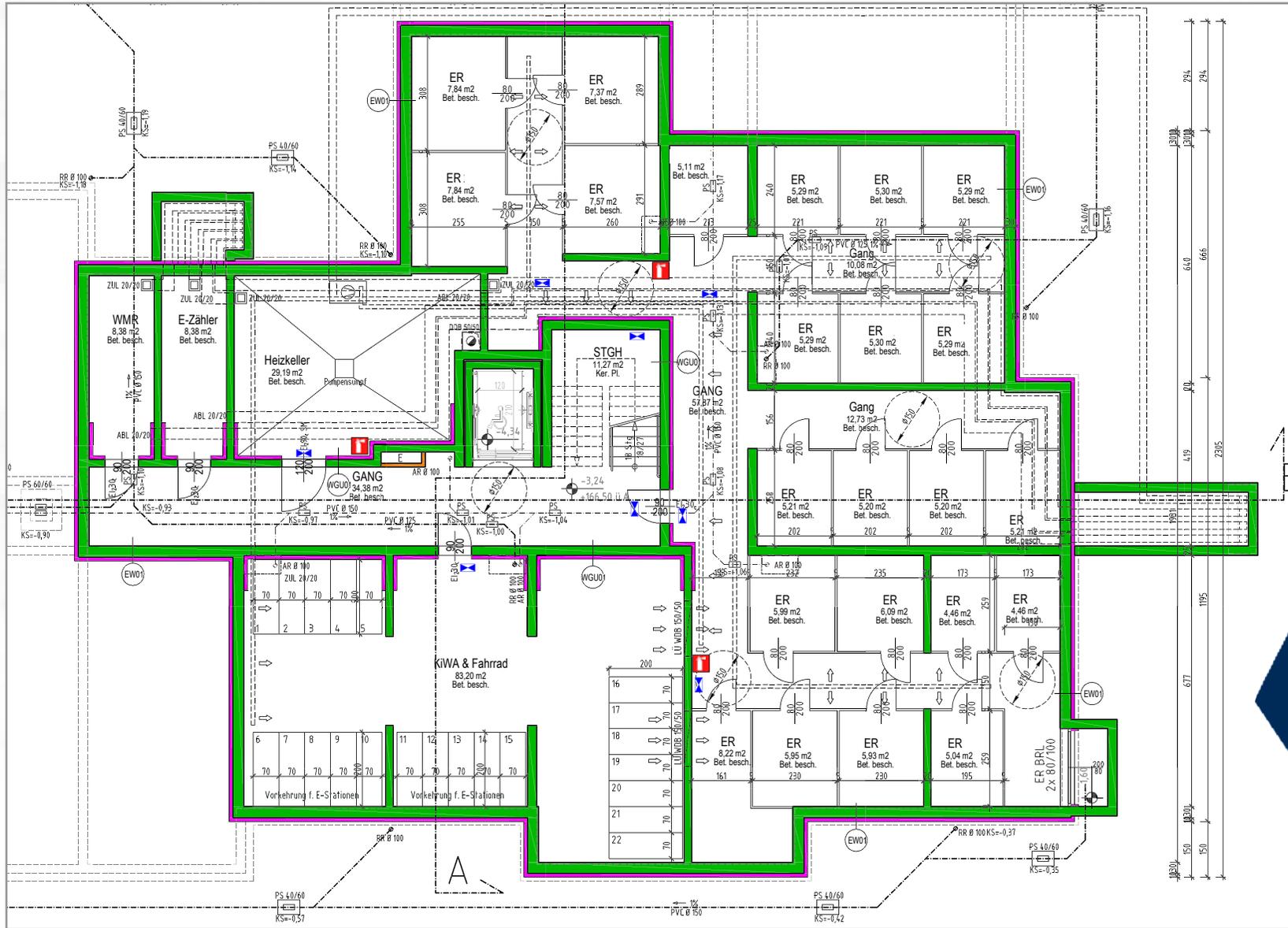
Es werden nur sorgsam ausgewählte, renommierte, Großteils regionale Unternehmen in den einzelnen Gewerken zum Bau dieser Wohnhausanlage beitragen.

Beschreibung

Es werden in diesem Objekt 22 neue Eigentumswohnungen in Ziegel Massivbauweise auf 4 Etagen inklusive Keller untergebracht.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ~55m² und ~110m², wobei jeder Wohneinheit jeweils ein überdachter Autoabstellplatz, ein Kellerabteil, der Kinderwagen-/Fahrradabstellraum und ein Allgemein nutzbarer Grünbereich mit Kinderspielplatz zur Verfügung steht.

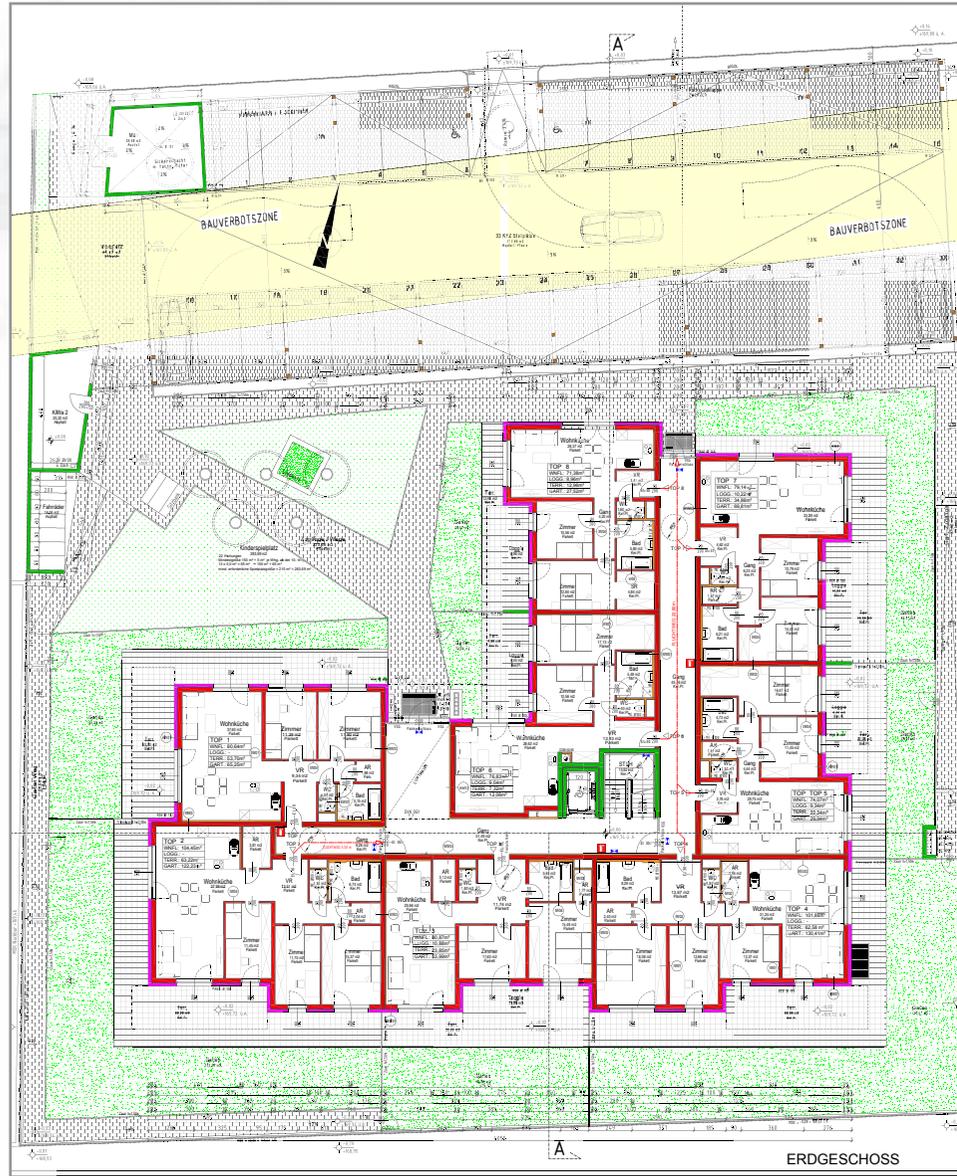
Die Fenster und Türen werden nach modernen Ansprüchen mit 3 Scheiben Isolierverglasung und Aluminium Schale ausgeführt.



Kellereschoss

Beschreibung

Im Kellergeschoss befinden sich sämtliche Haustechnikräume, der Fahrradabstellraum und 22 Kellerabteile. In den Keller gelangt man entweder über das Treppenhaus oder den behindertengerechten Personenaufzug, welcher mit 2,10 cm x 1,20 cm extra groß gewählt wurde, um die Fahrräder bequem in den Fahrradabstellraum transportieren zu können.



Erdgeschoss

Beschreibung

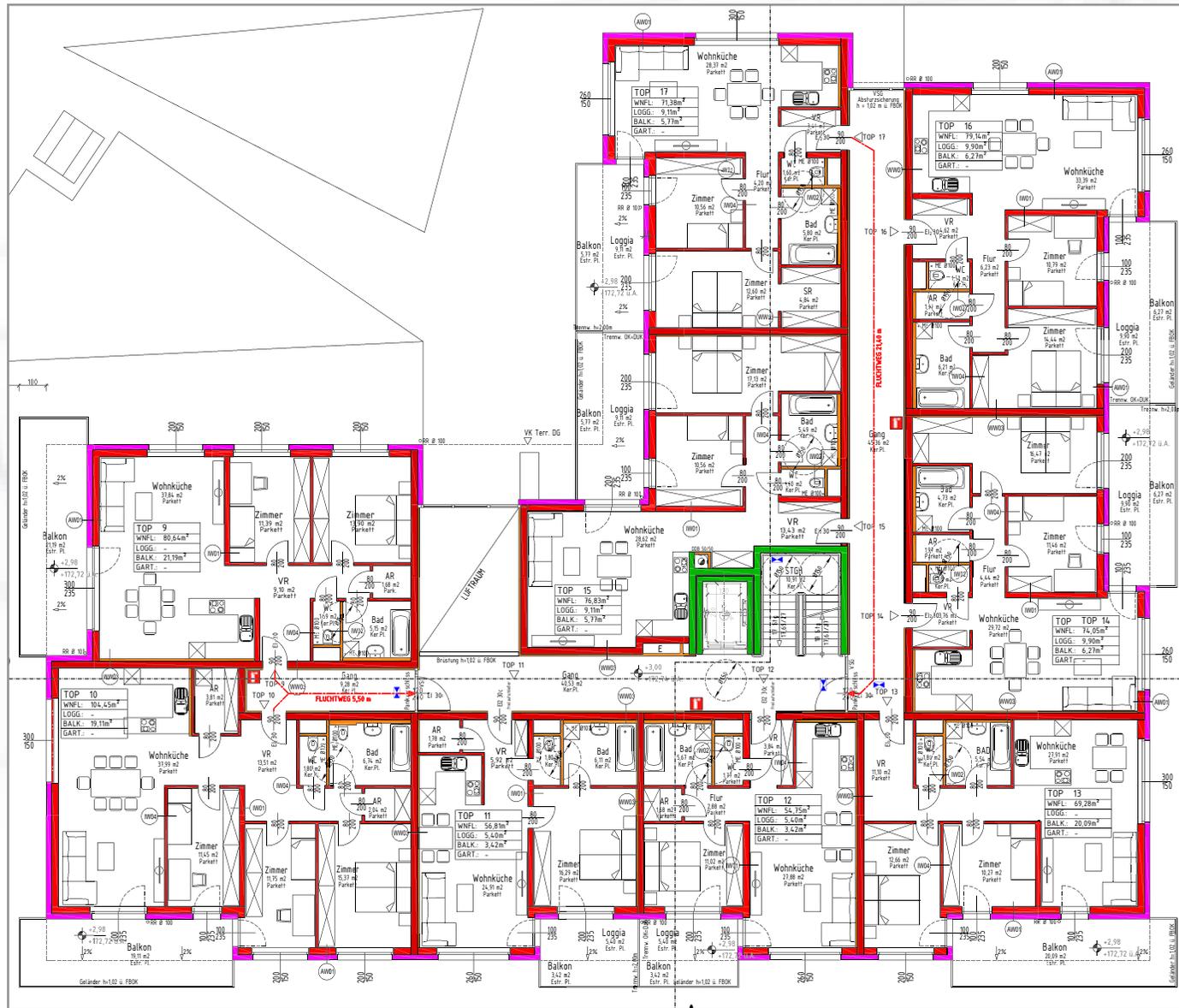
Im Erdgeschoss sind 8 Wohneinheiten zwischen ~72m² und ~105m² untergebracht, welche jeweils mit Eigengärten und Terrassen ausgestattet sind.

Alle Fenster und Türelemente werden mit elektrischen Rollos versehen, um absolut komfortablen Sicht-, Einbruchschutz und Beschattung zu gewährleisten.

Die Gärten werden mit verlegtem Rollrasen, Zäunen mit ansprechendem Sichtschutz, Wasserauslass und hochwertigem Steinterrassen Belag, welcher schwimmend im Kiesbett verlegt wird übergeben.

Jeder Garten ist auch noch zusätzlich über eine versperrbare Türe zu erreichen, um anfallendes Schnittgut leicht wegbringen zu können.

Ein Kinderspielplatz mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten laden zum Spielen für die Kleinen und gemütlichen zusammensitzen für die Großen ein.



Obergeschoss

Beschreibung

Im Obergeschoss entstehen 9 Wohneinheiten die von ~55m² bis ~105m² reichen.

Alle Wohnungen in diesem Geschoss sind mit Balkonen ausgestattet, welche mit Steinbelägen, schwimmend im Kiesbett ausgeführt werden.

Alle Glaselemente werden mit elektrischen Rollos versehen, um absolut komfortablen Sichtschutz und optimale Beschattung zu erhalten.



Dachgeschoss

Beschreibung

Im Dachgeschoss werden 5 Wohneinheiten zur Ausführung gebracht, die zwischen ~64m² und ~110m² groß sind.

Die großzügigen Dachterrassen werden mit Steinplatten, schwimmend im Kiesbett belegt und verfügen über eine Frostsichere Wasserarmatur.

Alle Glaselemente werden mit elektrischen Rollos versehen, um absolut komfortablen Sichtschutz und optimale Beschattung zu erhalten.



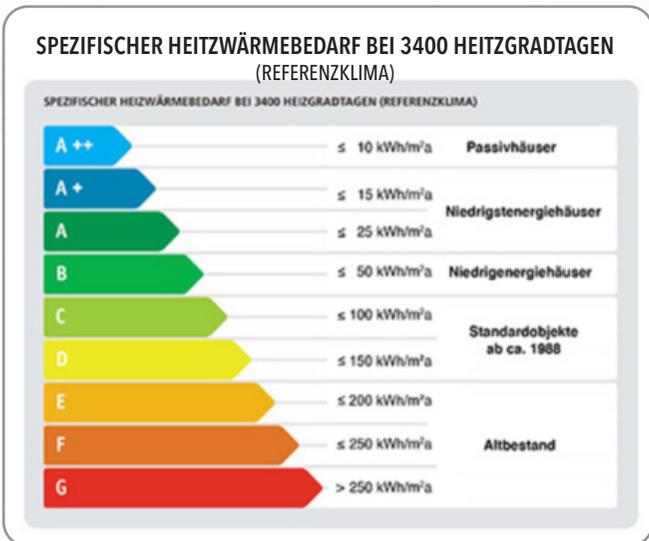
Haustechnik

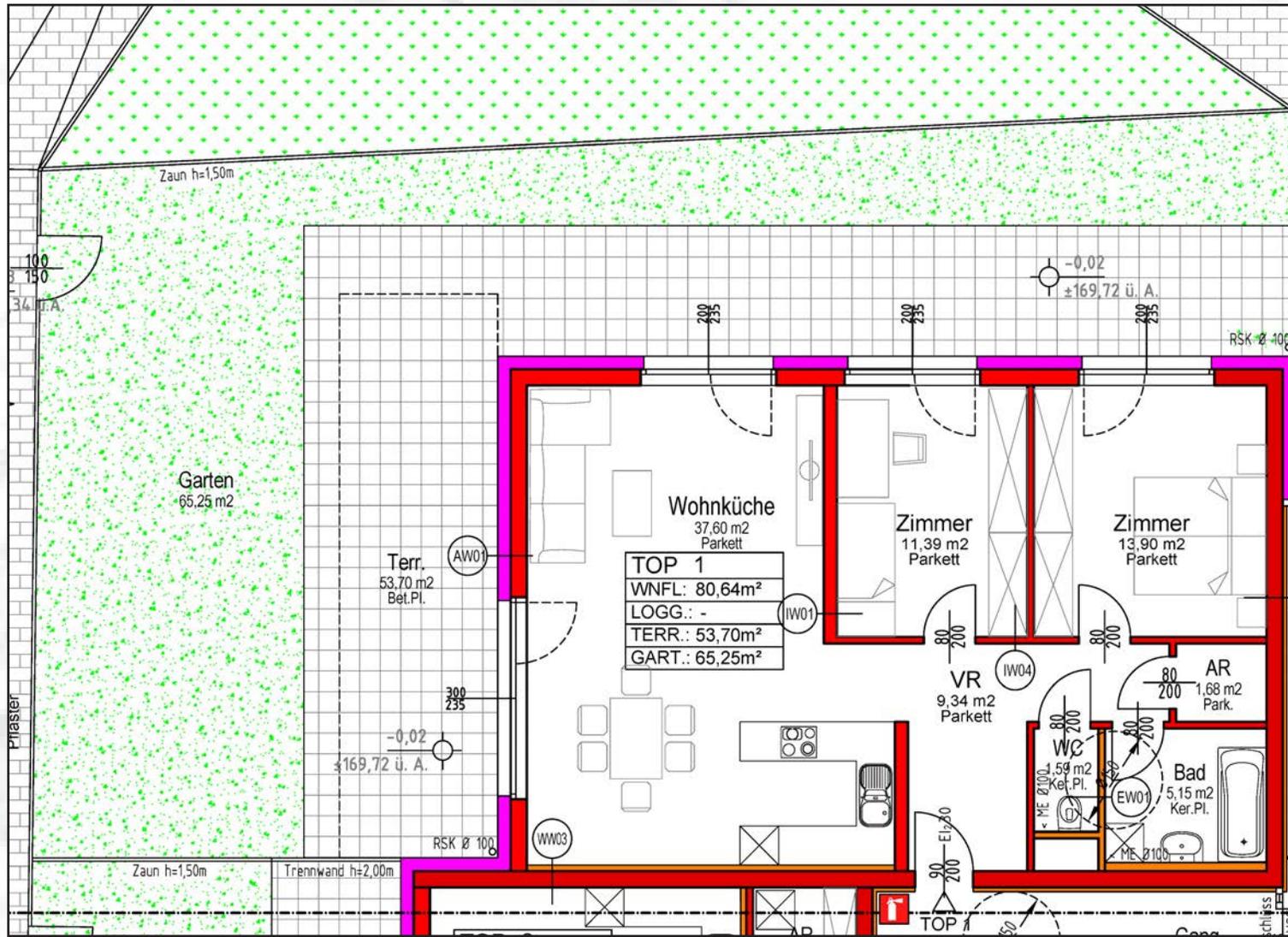
Das Objekt wird mittels eines Gas Brennwertkessel in Kombination mit am Dach situierten Solar Kollektoren, welche die gewonnene Energie direkt in den Heizungspuffer einspeisen beheizt. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung die über eine Zonenregelung mittels Raumthermostat gesteuert wird.

In einem vorläufig errechneten Energieausweis beträgt der Heizwärmebedarf 23,48kWh/m²a
fGee = 0,672

Somit erlangt das Gebäude den Titel "Niedrigstenergiehaus".

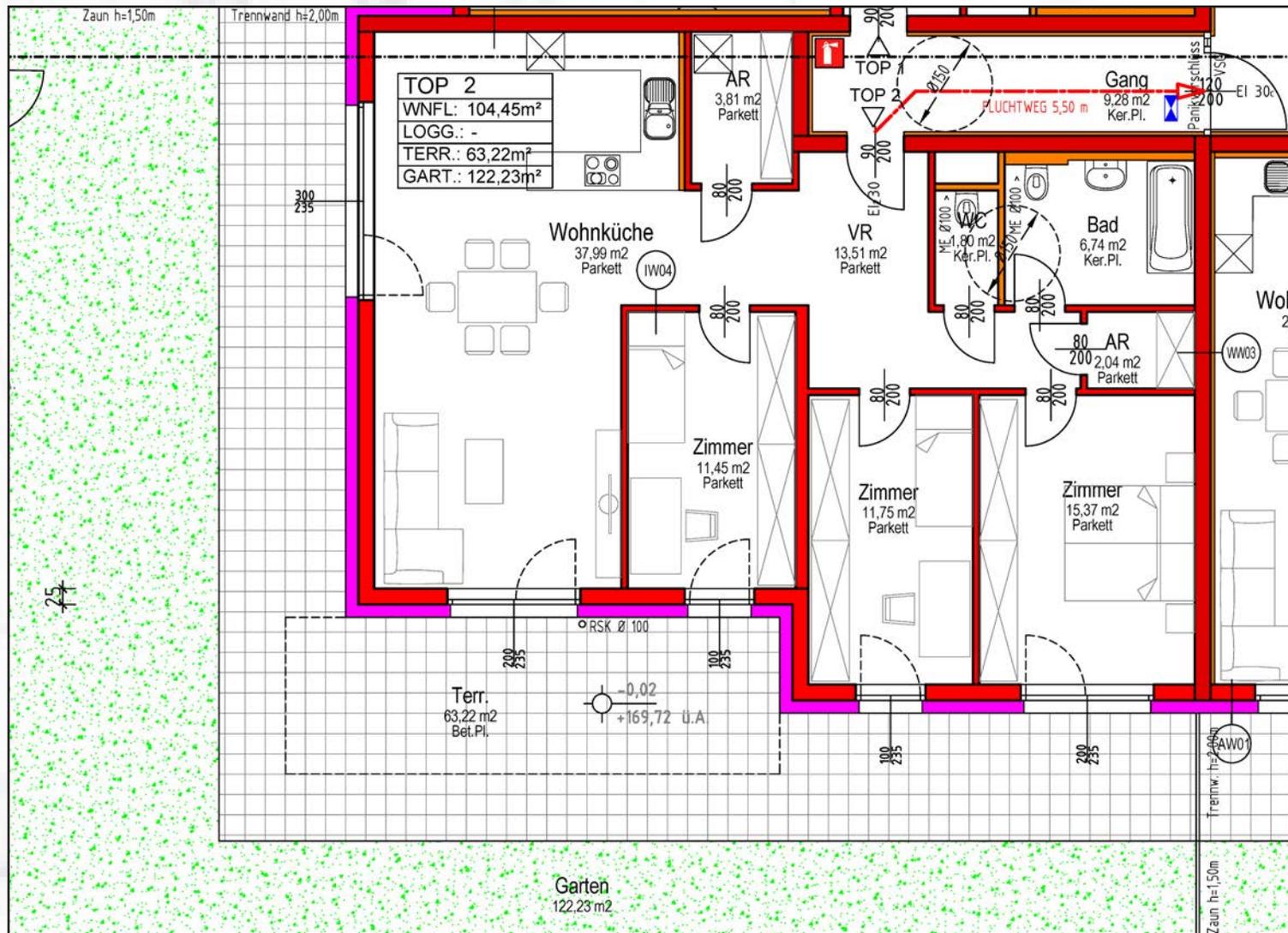
Der Energieausweis ist Gebäudebezogen und nicht auf die einzelnen Wohneinheiten übertragbar.





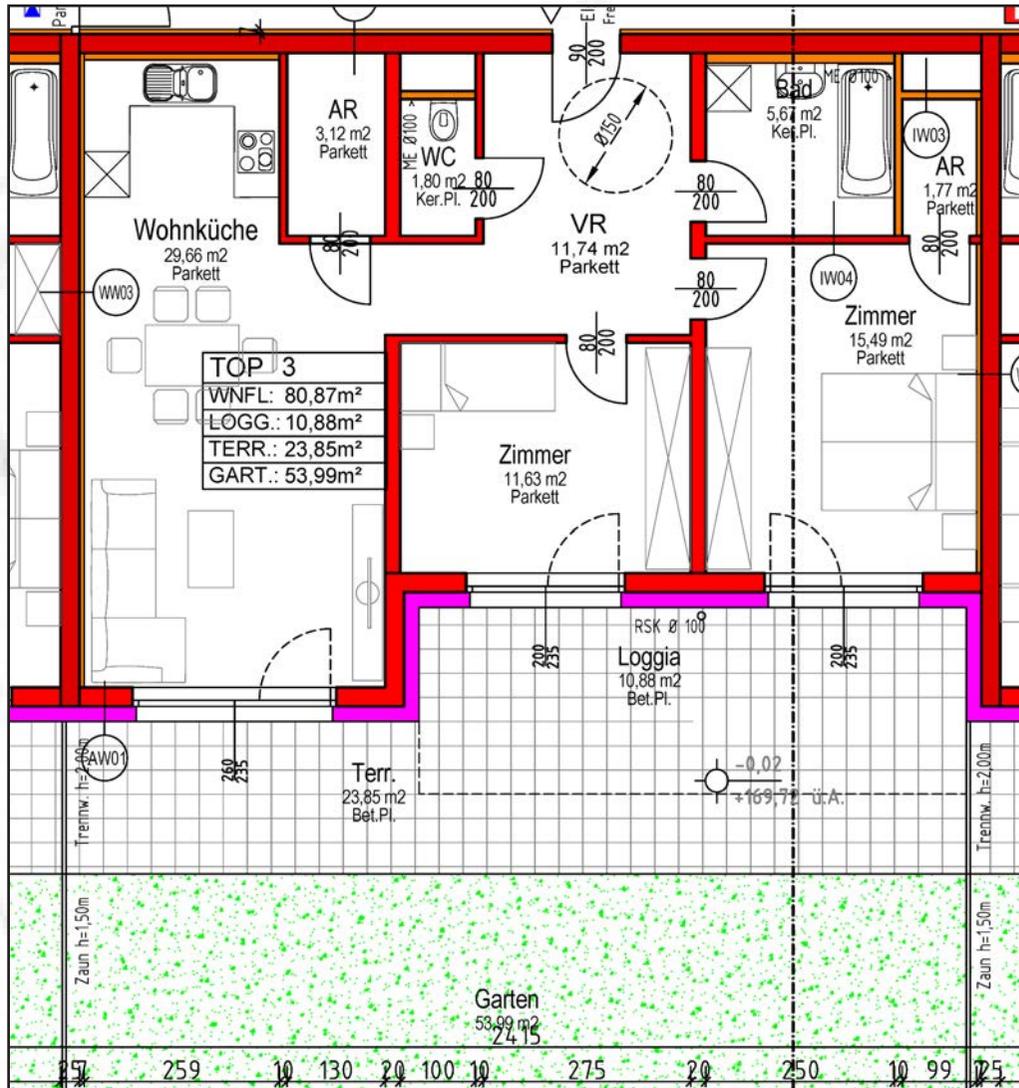
Top 1

Wohnfläche	80,64 m ²
Terrasse	53,70 m ²
Garten	65,25 m ²



Top 2

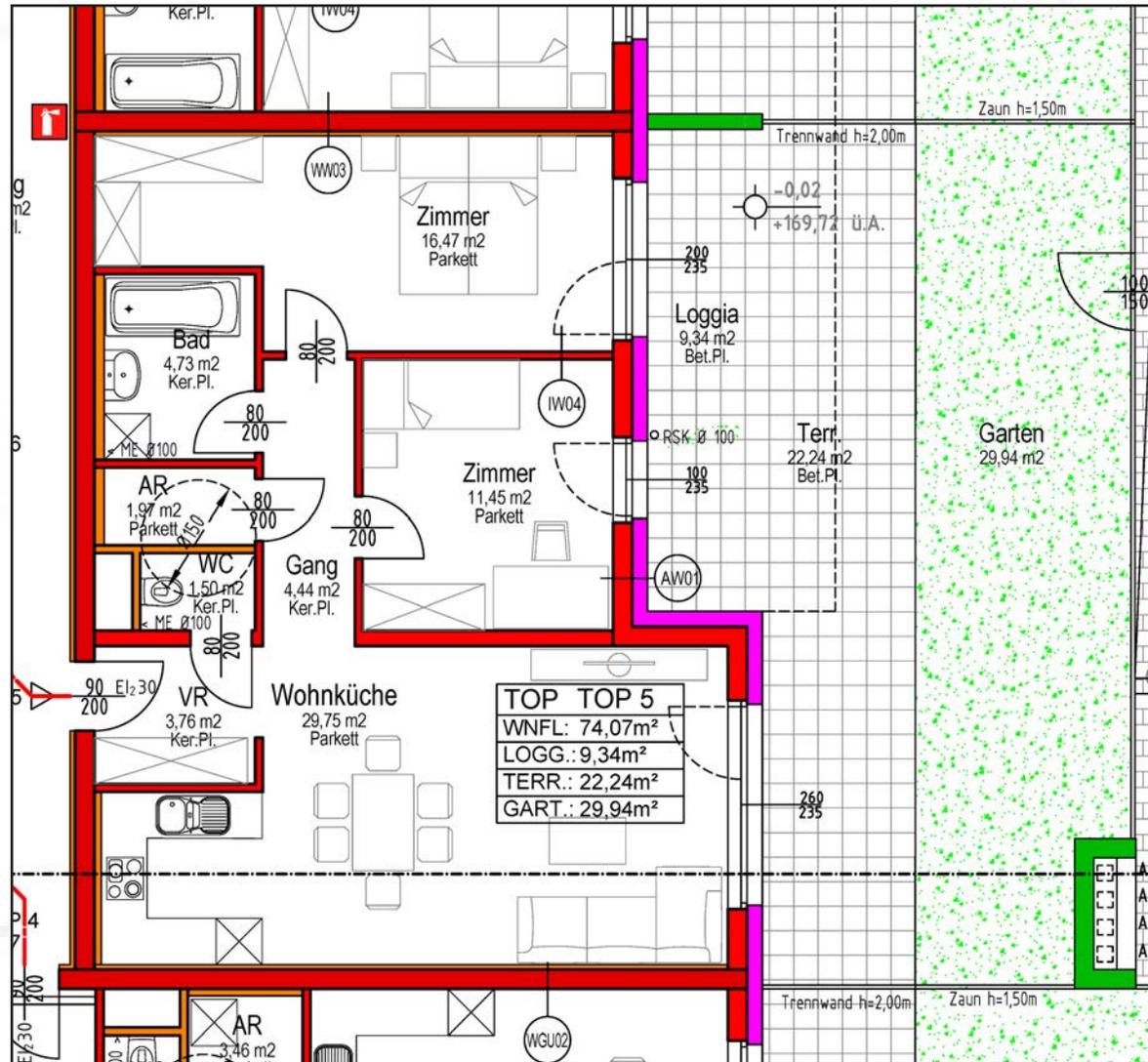
Wohnfläche	104,45 m ²
Terrasse	63,22 m ²
Garten	122,23 m ²



Top 3

Wohnfläche	80,87 m ²
Loggia	10,88 m ²
Terrasse	23,85 m ²
Garten	53,99 m ²





Top 5

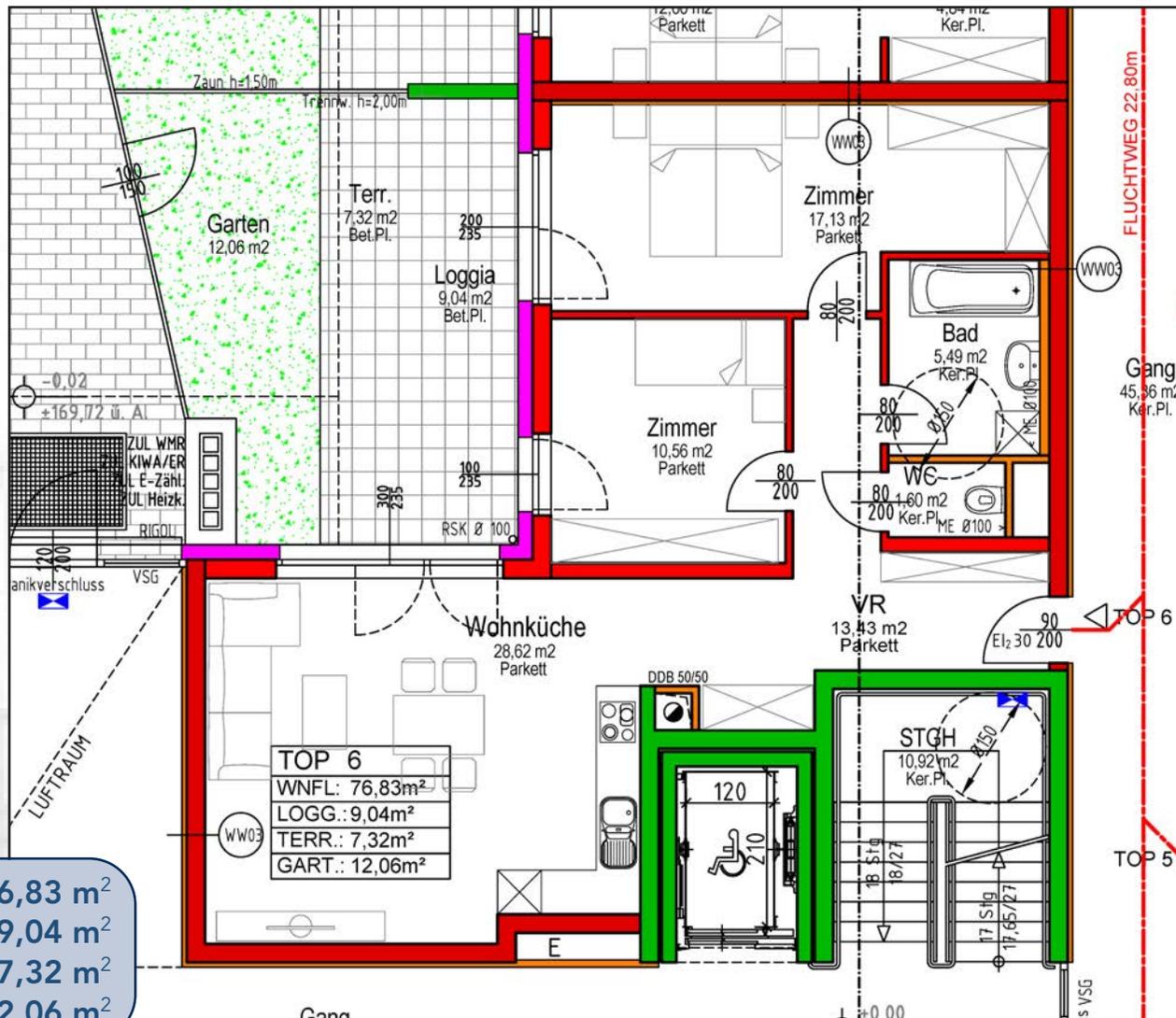
Wohnfläche	74,07 m ²
Loggia	9,34 m ²
Terrasse	22,24 m ²
Garten	29,94 m ²

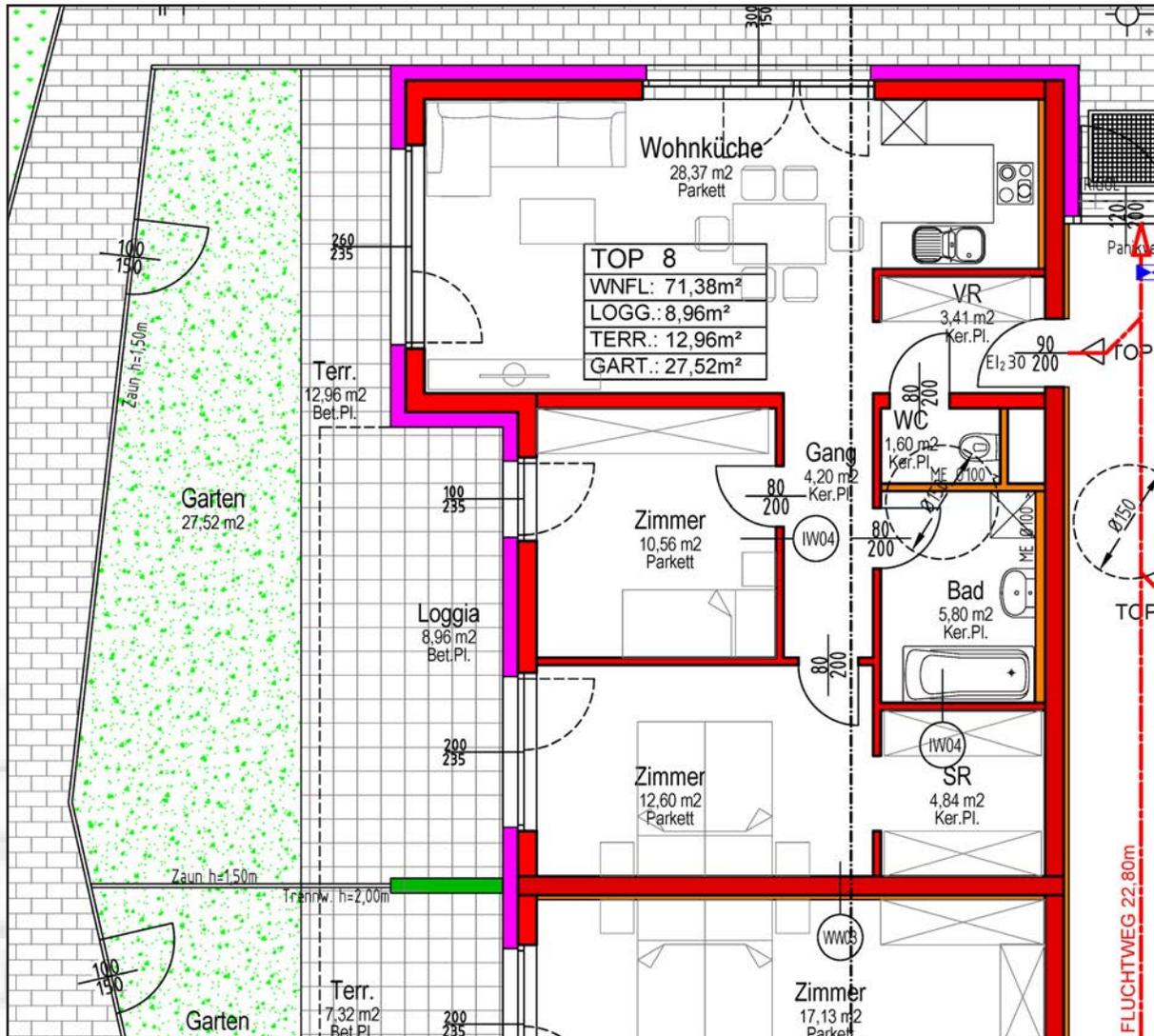




Top 6

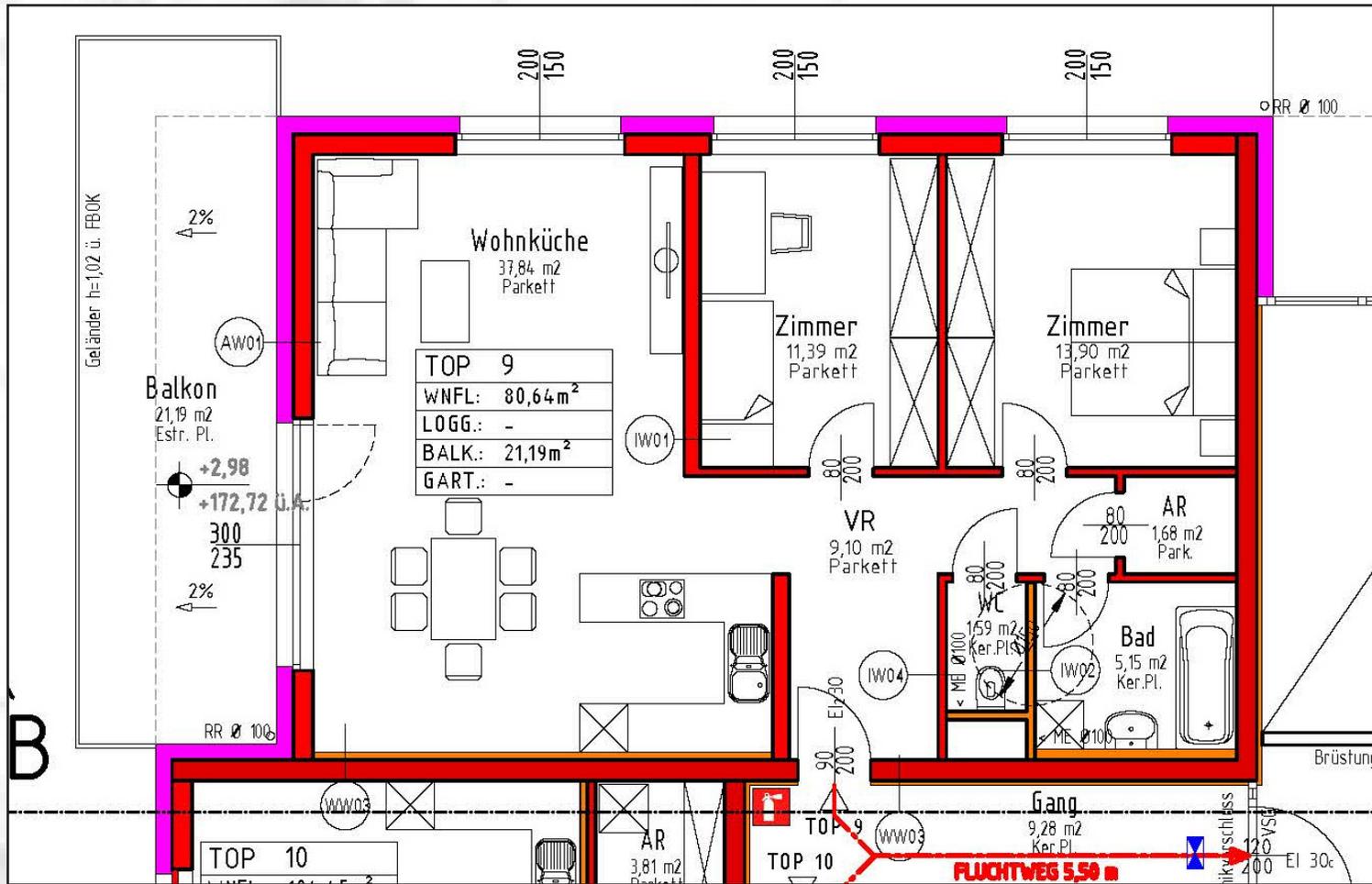
Wohnfläche	76,83 m ²
Loggia	9,04 m ²
Terrasse	7,32 m ²
Garten	12,06 m ²





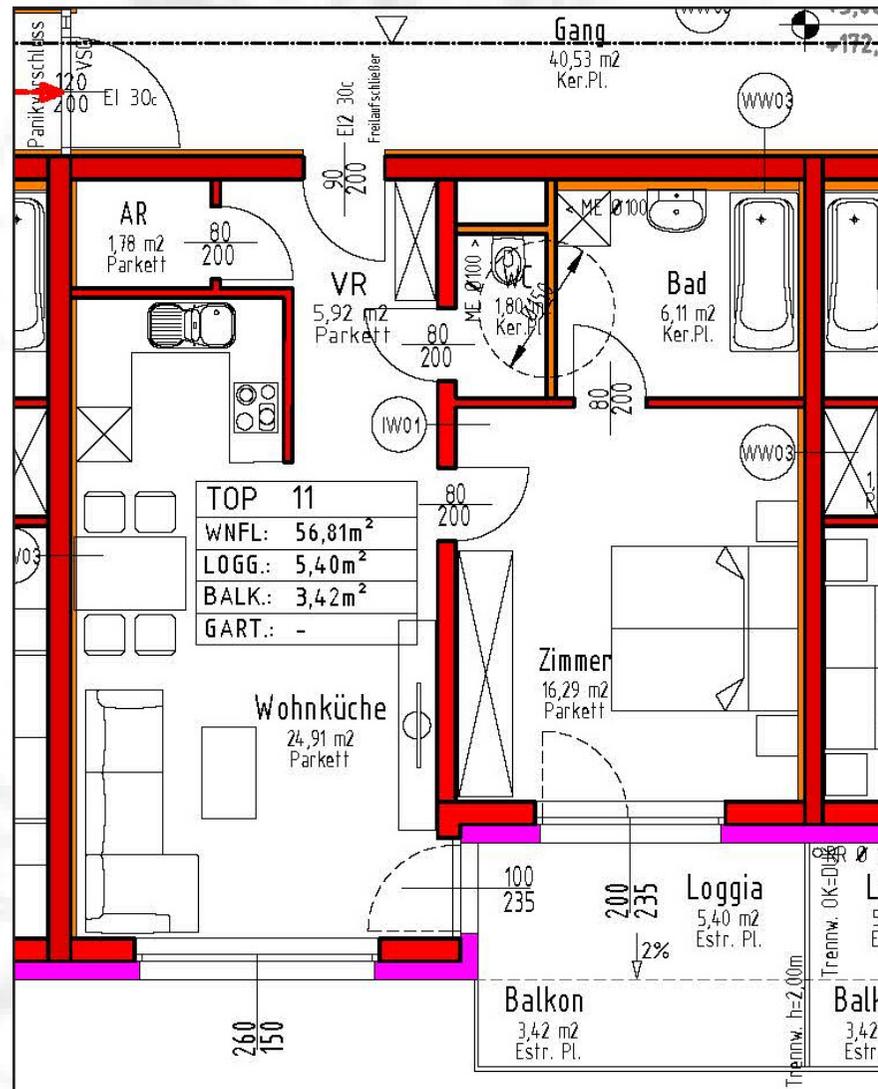
Top 8

Wohnfläche	71,38 m ²
Loggia	8,96 m ²
Terrasse	12,96 m ²
Garten	27,52 m ²



Top 9

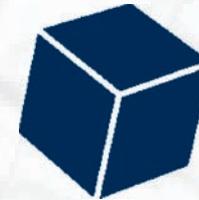
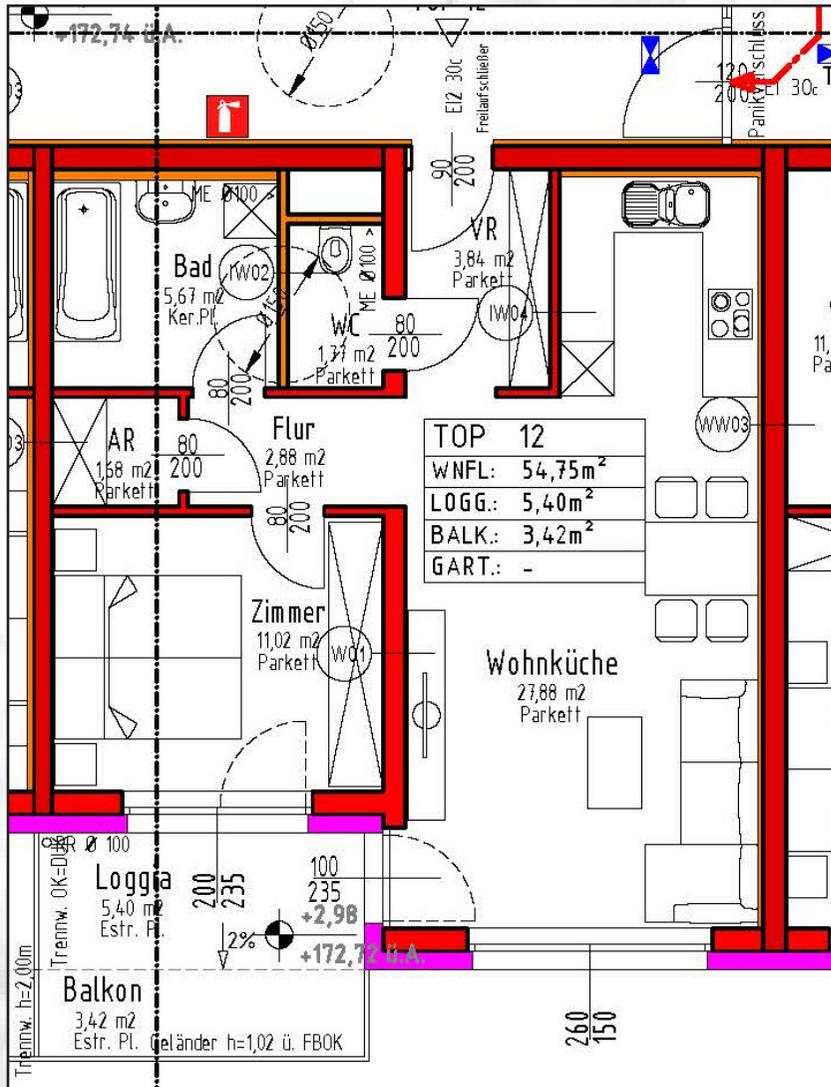
Wohnfläche 80,64 m²
Balkon 21,19 m²



Top 11

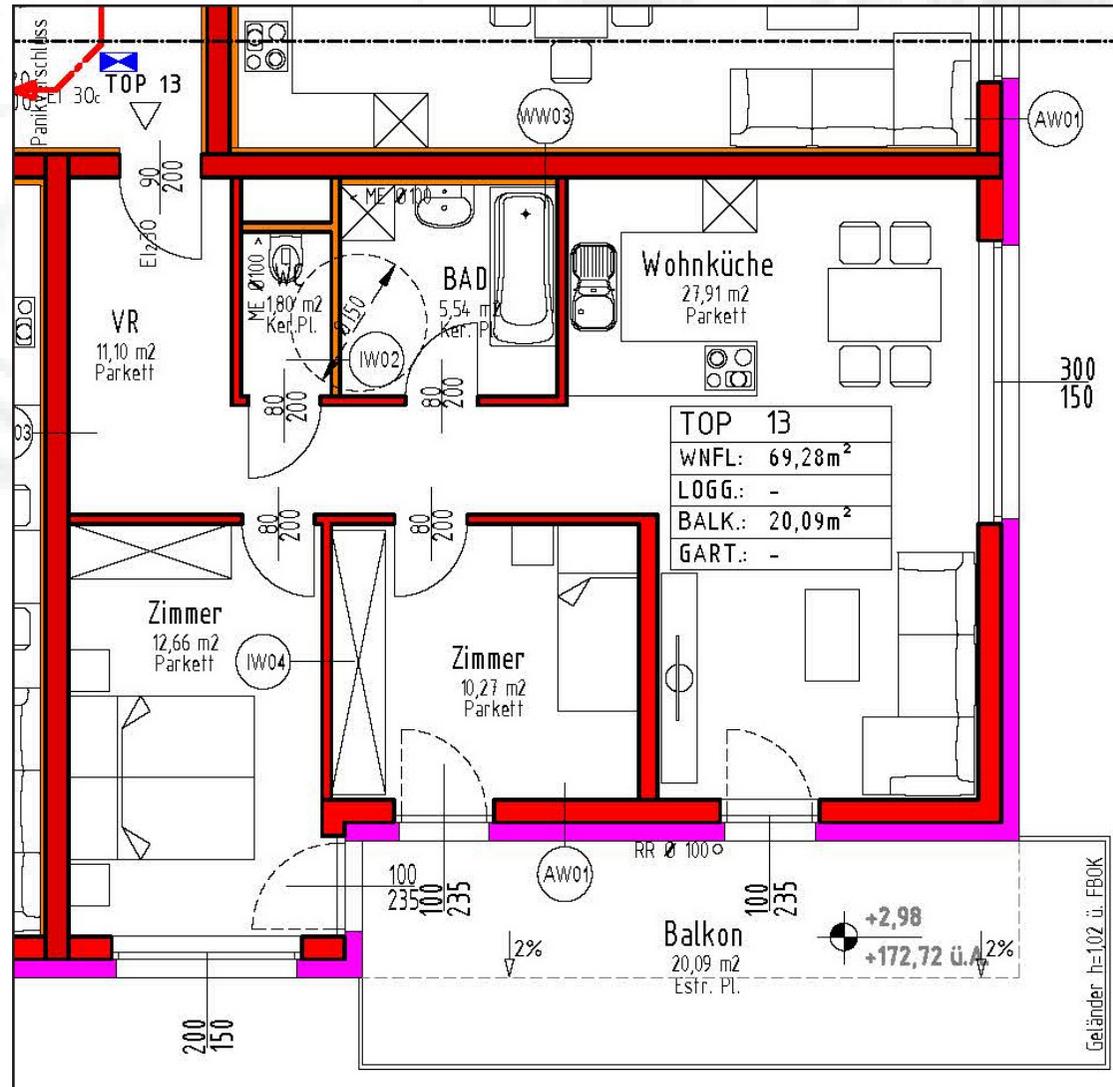
Wohnfläche	56,81 m ²
Loggia	5,40 m ²
Balkon	3,42 m ²





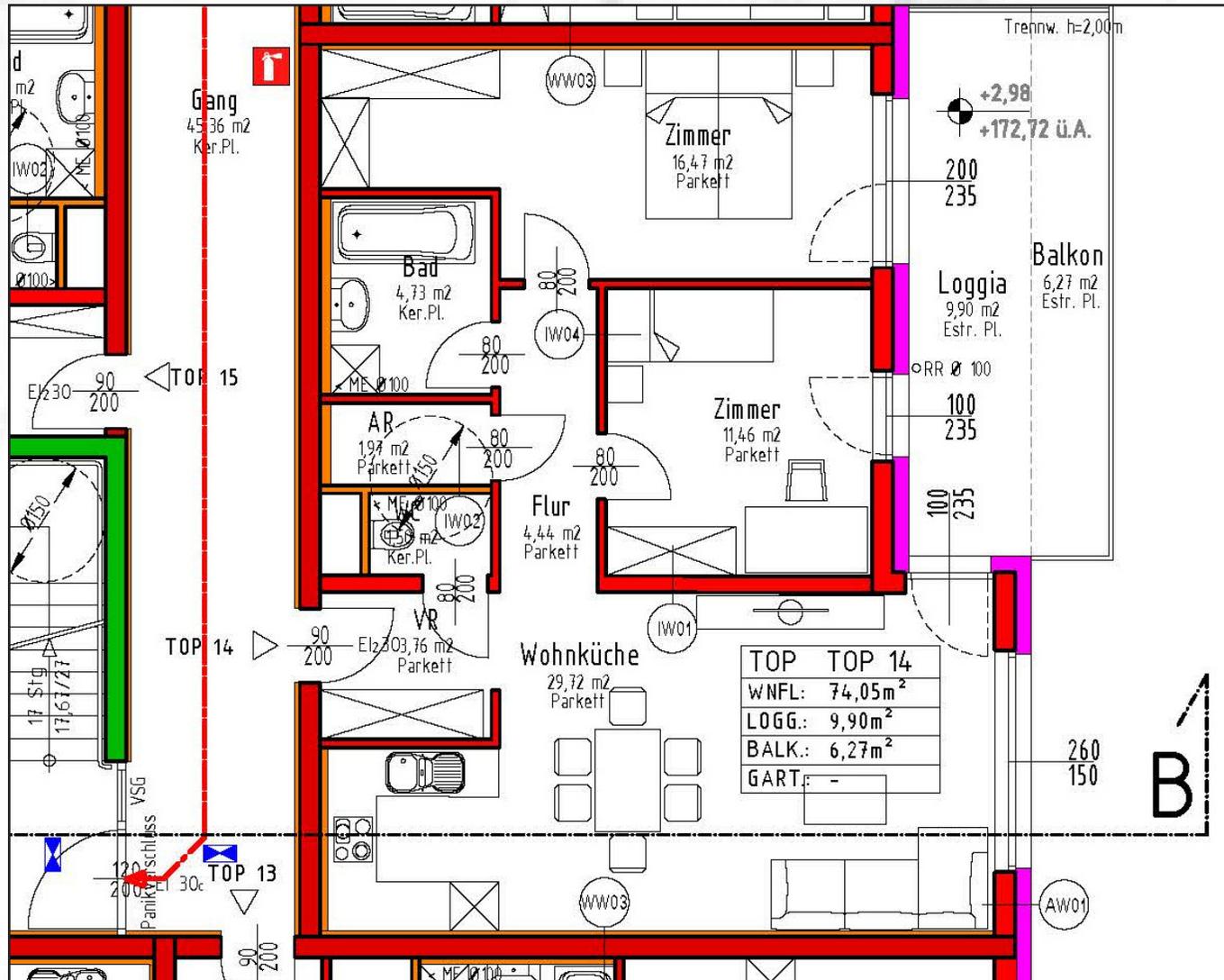
Top 12

Wohnfläche	54,75 m ²
Loggia	5,40 m ²
Balkon	3,42 m ²



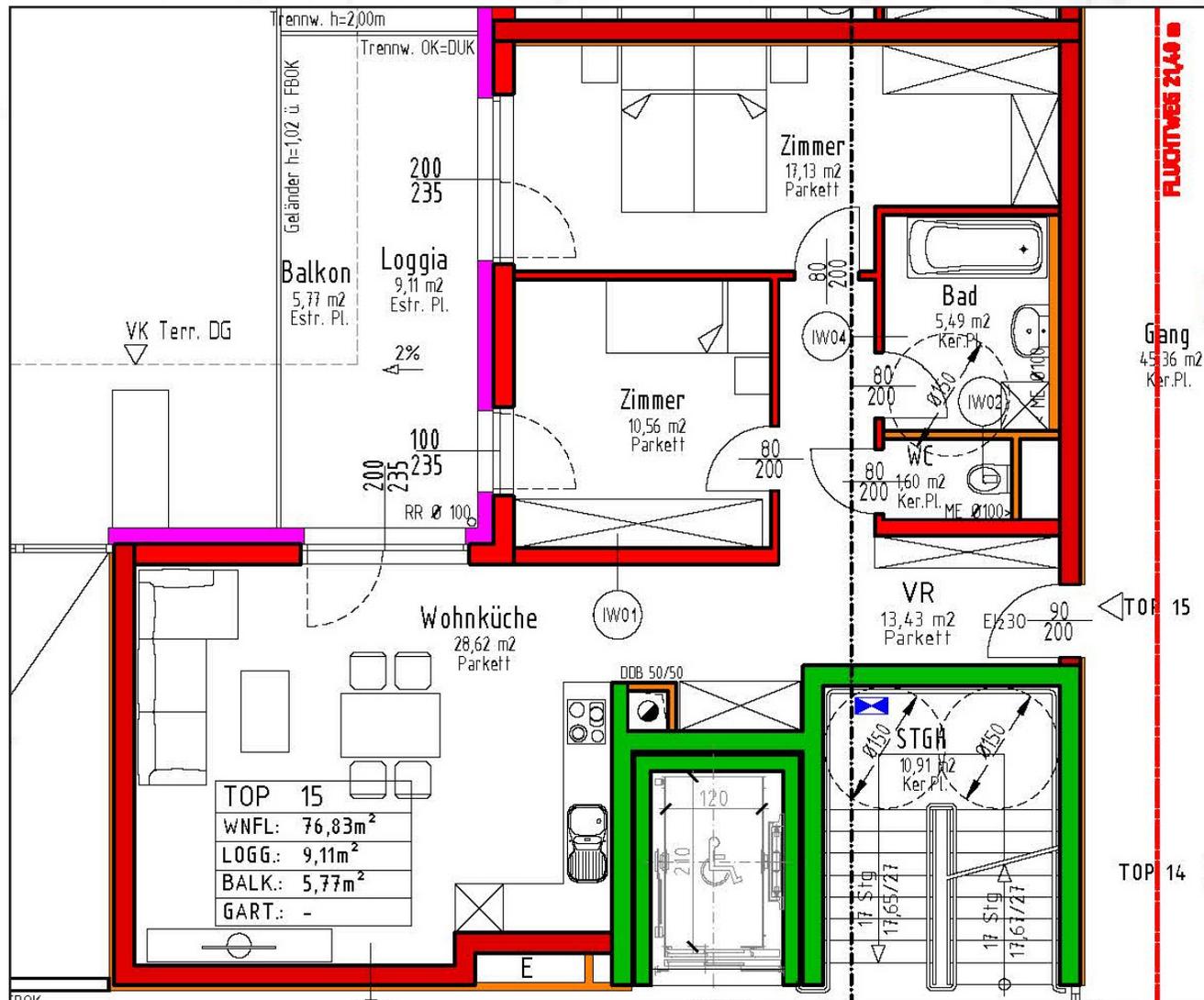
Top 13

Wohnfläche	69,28 m ²
Balkon	20,09 m ²



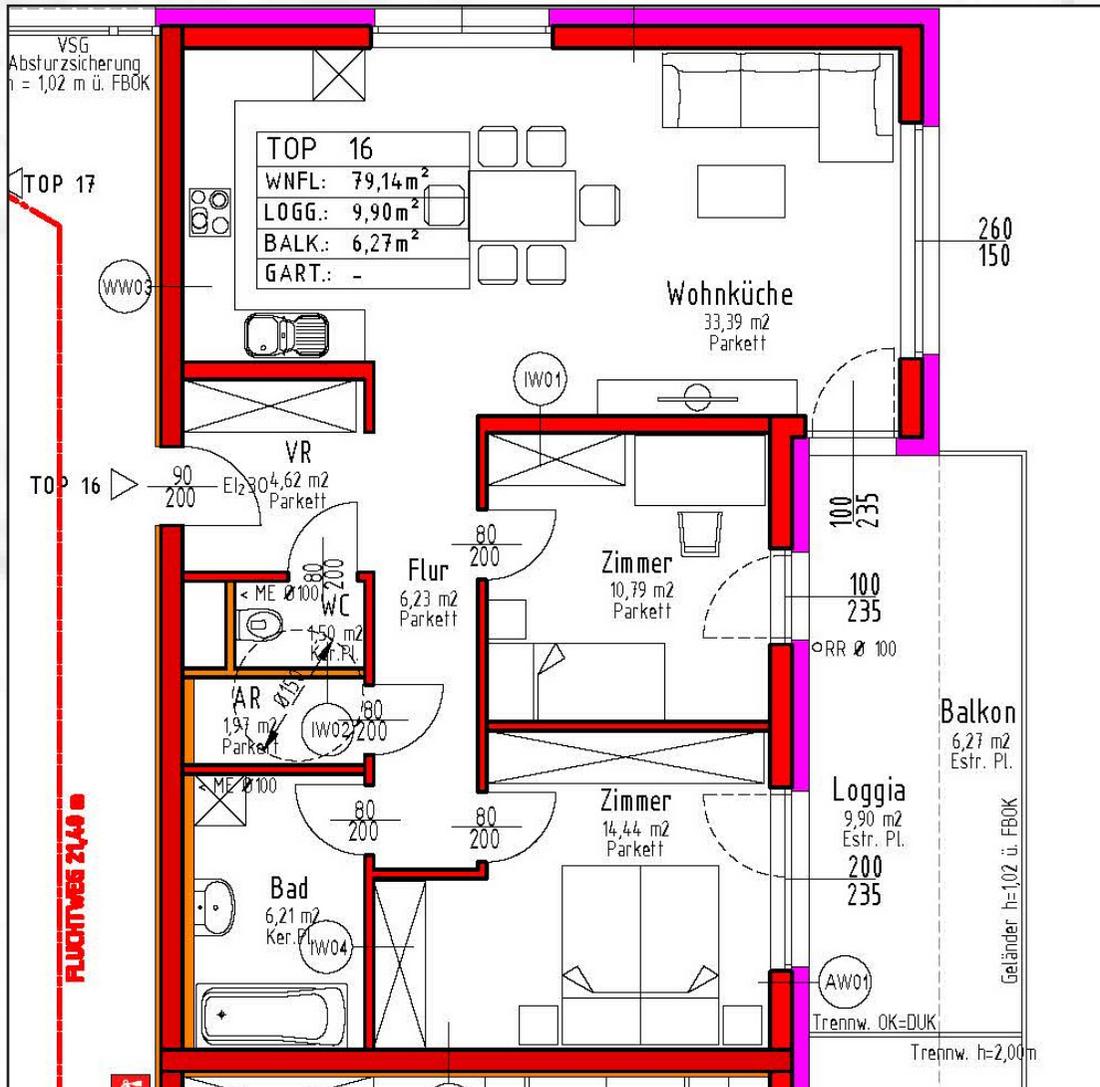
Top 14

Wohnfläche	74,05 m ²
Loggia	9,90 m ²
Balkon	6,27 m ²



Top 15

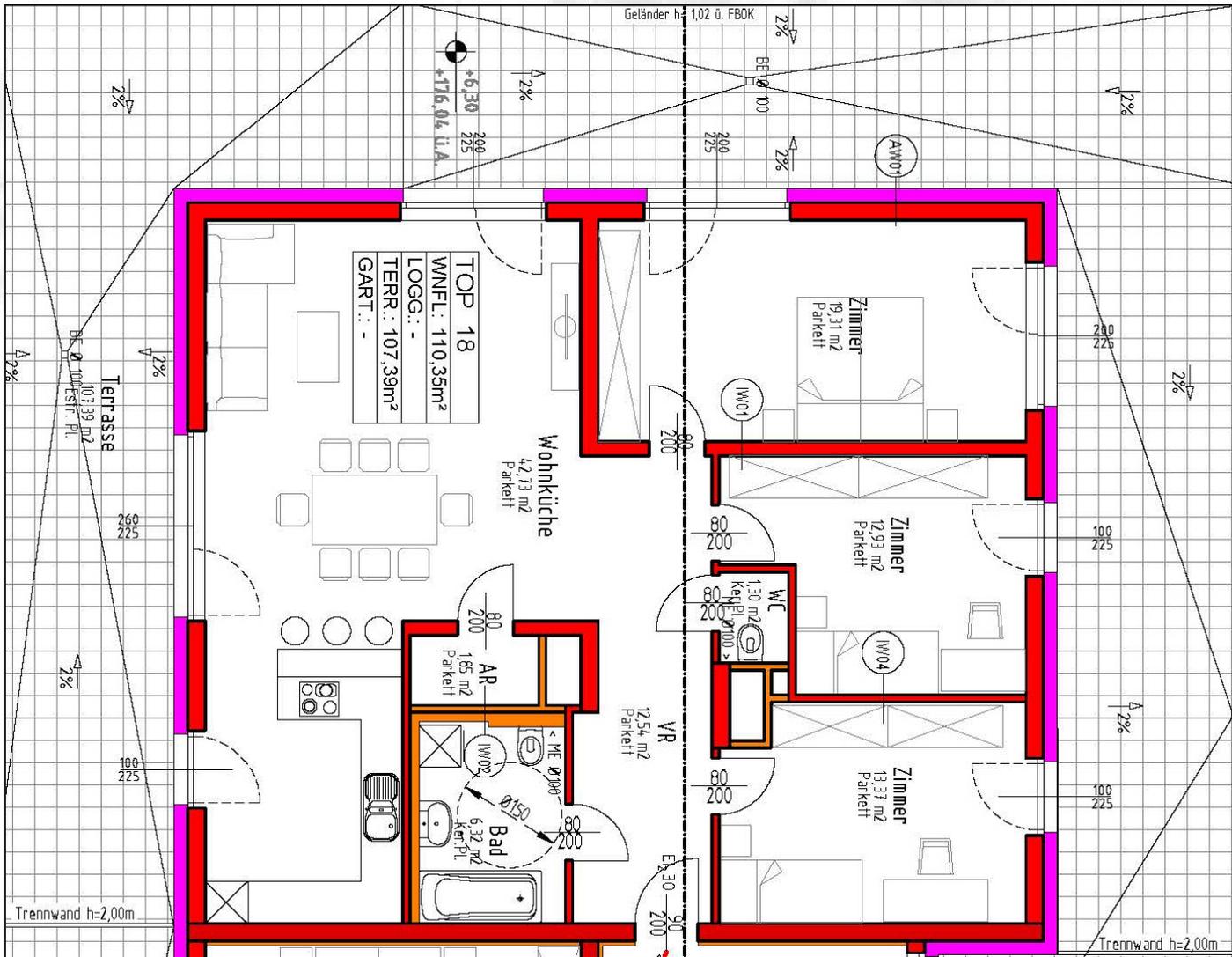
Wohnfläche 76,83 m²
 Loggia 9,11 m²
 Balkon 5,77 m²



Top 16

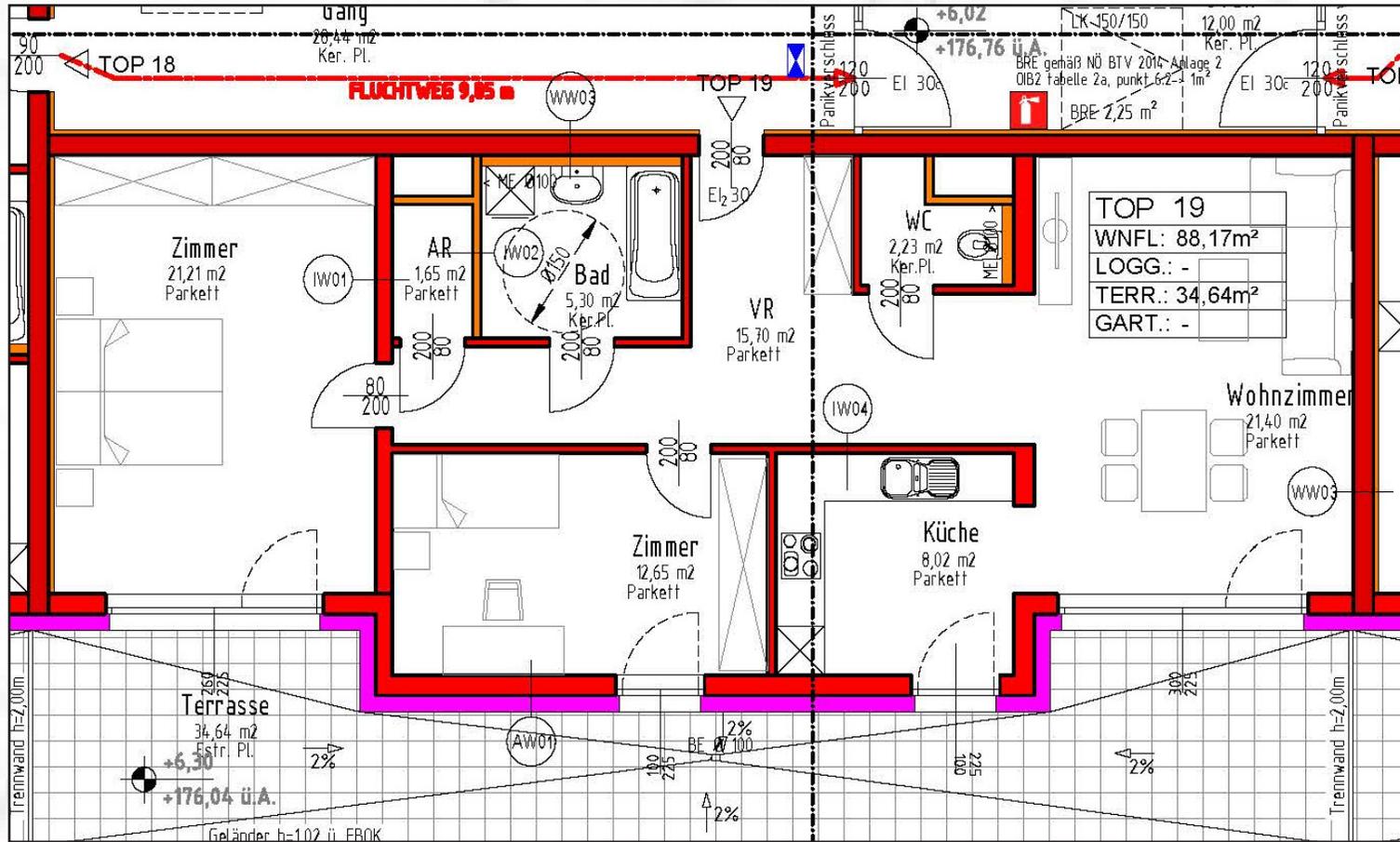
Wohnfläche	79,14 m ²
Loggia	9,90 m ²
Balkon	6,27 m ²





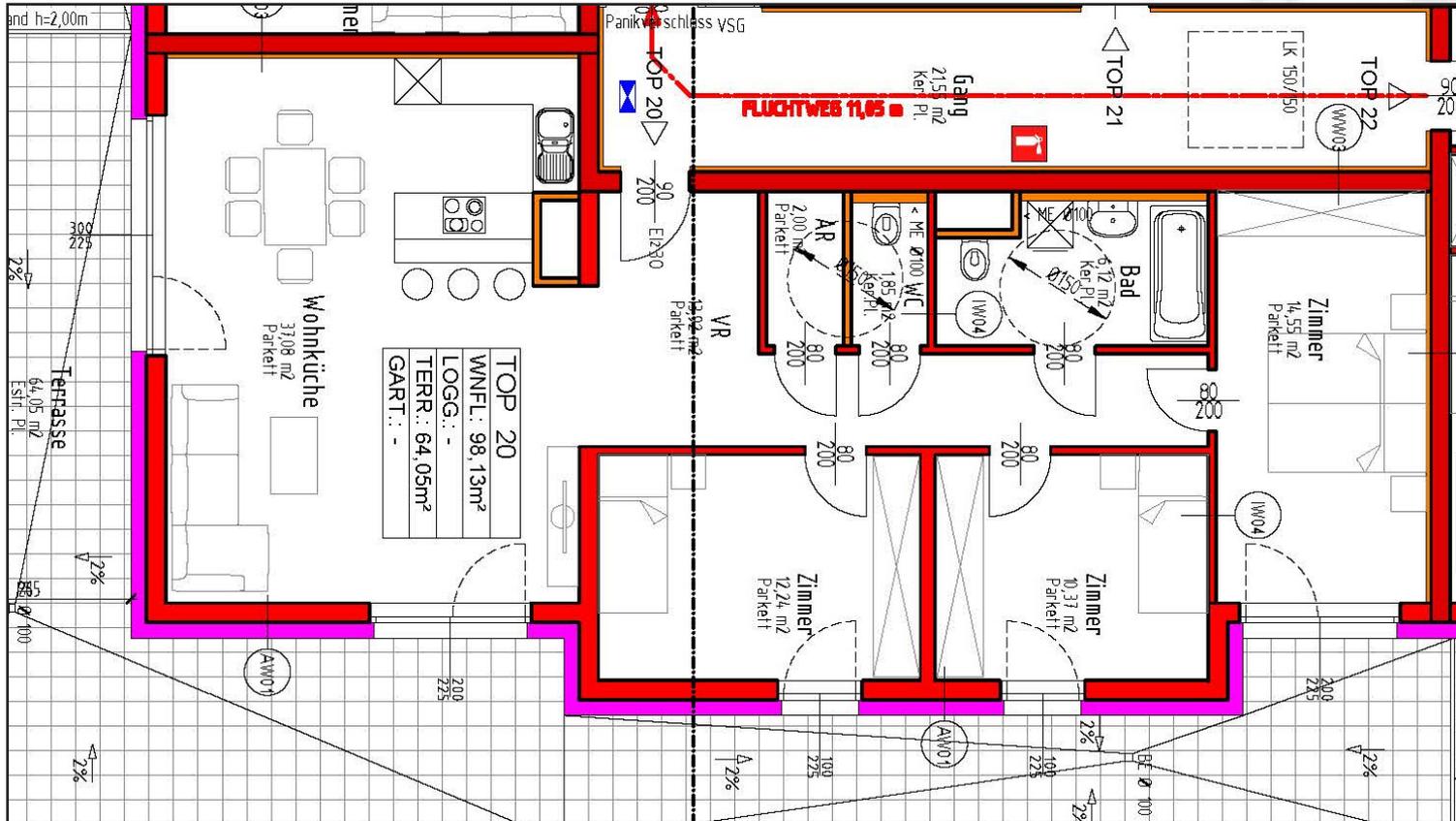
Top 18

Wohnfläche 110,35 m²
Terrasse 107,39 m²



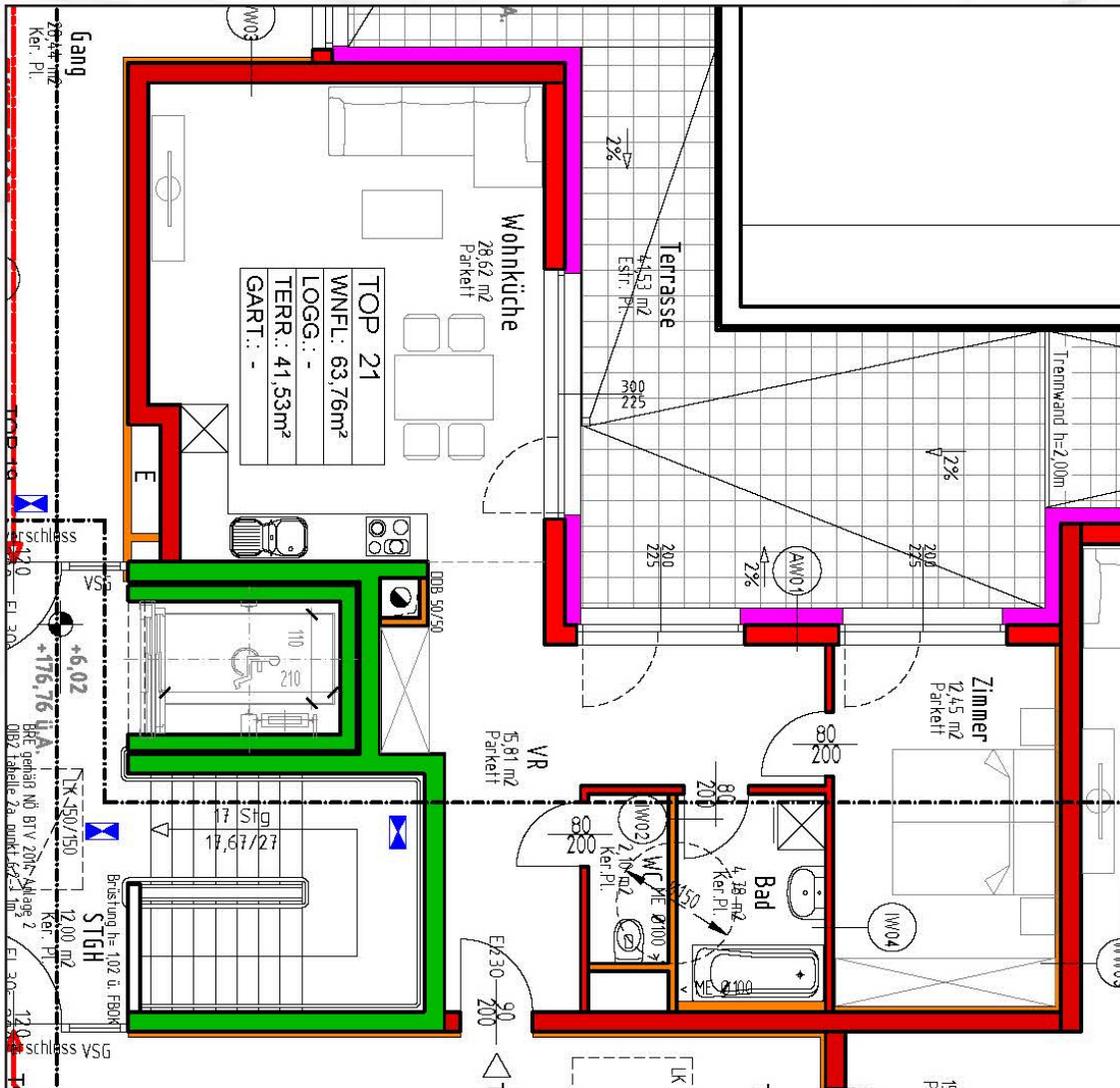
Top 19

Wohnfläche 88,17 m²
Terrasse 34,64 m²



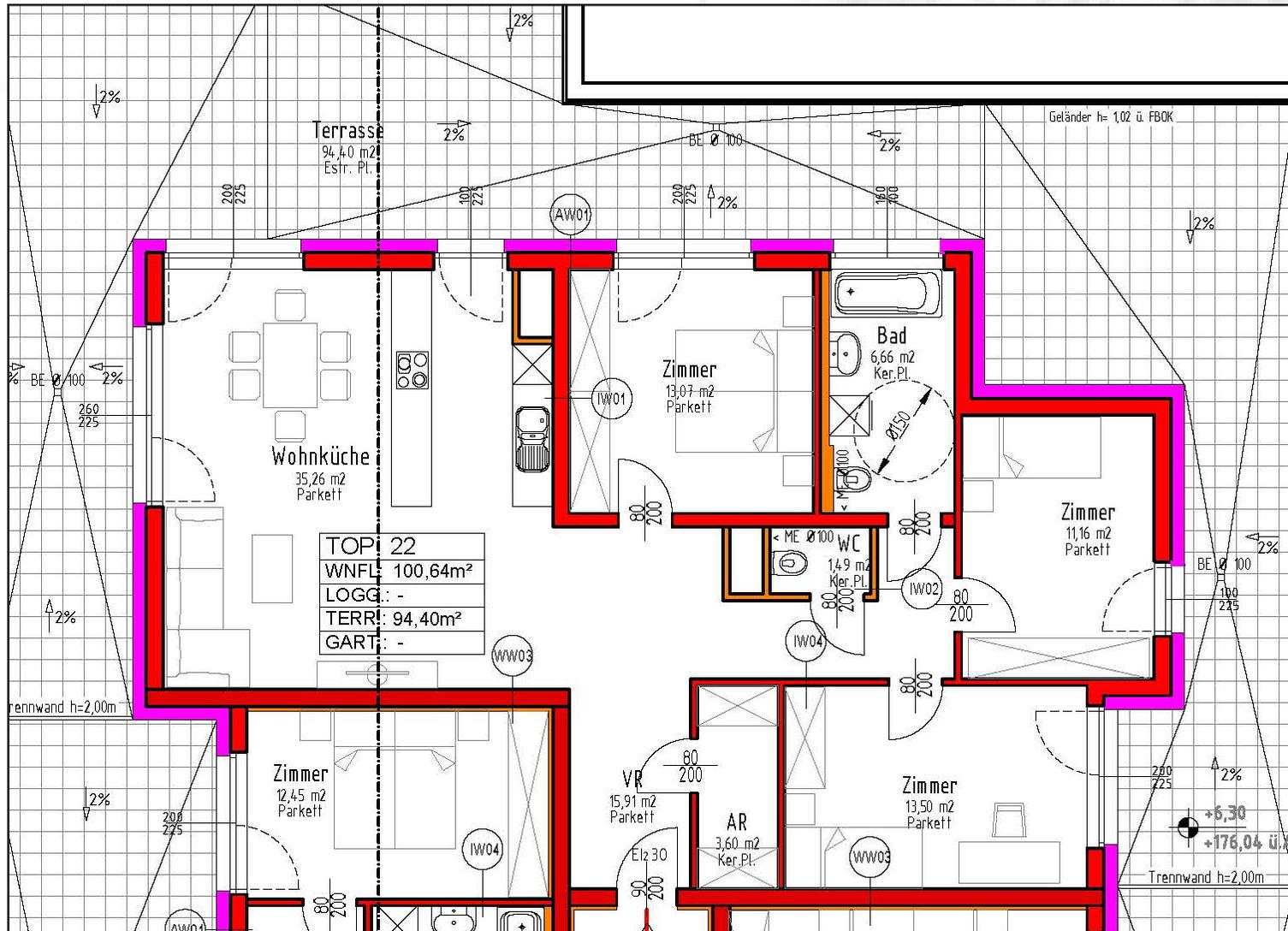
Top 20

Wohnfläche	96,13 m ²
Terrasse	64,05 m ²



Top 21

Wohnfläche 63,07 m²
Terrasse 41,53 m²



Top 22

Wohnfläche 100,64 m²
Terrasse 94,40 m²

Kaufnebenkosten:

- ❑ Vertragserrichtung, Treuhandschaft über die Rechtsanwaltskammer Wien, grundbücherliche Durchführung und Wohnungseigentumsvertrag – 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. USt. und Barauslagen
- ❑ 3,5% Grunderwerbsteuer (vom (Gesamt-)Kaufpreis)
- ❑ 1,1% Gerichtsgebühr für die Grundbuchseintragung des Eigentumsrechts (vom (Gesamt-)Kaufpreis)
- ❑ 1,2% Gerichtsgebühr vom Pfandrechtsbetrag, sofern ein Pfandrecht eingetragen werden soll

Disclaimer:

Sämtliche Angaben in dieser Beschreibung und den Verkaufsplänen sind unverbindlich. Insbesondere ist zu beachten, dass Änderungen jederzeit möglich sind und die Abbildungen lediglich Symbolbilder sind. Ein verbindlicher Vertrag wird erst mit Abschluss des anwaltlich errichteten Kaufvertrages bzw. des anwaltlich errichteten Vorvertrages geschlossen.

Die eingezeichneten Inneneinrichtung (wie Bett, Kochnische, etc.) ist ein Einrichtungsvorschlag und alleine vom Käufer zu stellen.

Auskünfte unter:

V&G Immobilien GmbH, Dr. Alfons Gabriel Gasse 30a, 2100 Leobendorf

Thomas Göttinger: +43 664/536 42 46

Roman Voith: +43 676/612 64 62

e.mail: office@vg-immo.at, www.vg-immo.at

Impressum:

Impressum

V&G Immobilien GmbH

Dr. Alfons Gabriel Gasse 30a

2100 leobendorf

Thomas Göttinger

Geschäftsführer

0664/5364246

office@vg-immo.at

Roman Voith

Geschäftsführer

0676/6126462

office@vg-immo.at

Für den Inhalt verantwortlich: Thomas Göttinger, Roman Voith // Grafik, Satz: Josef Tackner