



SEENsucht NACH PICHLING

**PICHLING V** – vielseitig wohnen.




# UNSERE APP

---

## **Kennen Sie schon unsere LEWOG-APP?**


Erwecken Sie diesen Folder zum Leben! Mit unserer App können digitale Inhalte wie zum Beispiel Videos, Weblinks oder Animationen in unserem Folder auf dem Handy angezeigt werden.

## **So funktioniert 's:**

1. LEWOG AR App im Appstore downloaden
2. Bilder bzw. Seiten mit AR-Symbol  suchen
3. App öffnen, Handy über das Bild halten und Bild scannen
4. Erweiterte Realität erleben



# INHALT

04	Das Projekt	18	Grundrisse Haus C – 1. + 2. OG	38	Warum LEWOG?
06	Die Lage	20	Grundrisse Haus D – EG	40	Wer sind wir?
08	Die Wohnungen & der Lageplan	22	Grundrisse Haus D – 1. + 2. OG	42	Die LEWOG in Pichling
12	Grundrisse Haus B – EG	24	Tiefgarage & Keller	44	Finanzielles & Wohnbauförderung
14	Grundrisse Haus B – 1. + 2. OG	26	Die Ausstattung	46	Ihr Weg zum Eigentum
16	Grundrisse Haus C – EG	36	LEWOG goes green	47	Immobilien  Plus

Die Errichtung des Projektes sowie alle Angaben dazu verstehen sich vorbehaltlich der rechtskräftigen Baubewilligung der Stadt Linz. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Veränderungen bzw. Anpassungen bei der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie bei den Grundrissen vorbehalten. Alle Einrichtungsgegenstände sind symbolisch im Plan verzeichnet und nicht inkludiert. **Prospekt Stand April 2022**  
Alle Flächenangaben sind gerundet, alle Bilder sind Symbolbilder. Bilder: Fotolia / Adobe Stock



# DAS PROJEKT

**Verdammt schöne Lage, vielseitig anpassbare Grundrisse, verführerisch elegante Ausstattung, verantwortungsbewusste Bauweise.**

Das neueste LEWOG-Projekt in Pichling lässt wieder einmal keine Wünsche offen: in optimaler Lage in der Pichlinger Straße nahe dem Pichlinger See werden 48 geförderte Eigentumswohnungen in 2 Bauabschnitten mit 2, 3 oder 4 Zimmern errichtet.

Im Erdgeschoß finden Sie wunderschöne sonnige Gärten und in den Obergeschoßen großzügige, teils eckumliegende Balkone. Die durchdachten und barrierefrei anpassbaren Grundrisse werden allen neuen Bewohnern gerecht - ob Singles, Paare oder Familien.

Aber nicht nur die Umgebung in Pichling ist grün, die LEWOG setzt auch bei diesem Bauvorhaben wieder auf Nachhaltigkeit. Details dazu finden Sie auf Seite 36.





# DIE LAGE



**Verfügbar** sind in unmittelbarer Nähe alle Annehmlichkeiten, die man zum Leben so braucht:

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Post und Gastronomiebetriebe finden Sie sowohl in der Solar City, als auch im nahegelegenen Frunpark. Pichlinger See, Weikerlsee, Ausee, Traun-Donauauen: mehr „Natur pur“ ist fast nicht möglich.

**Vernetzt** ist man in Pichling außerdem optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln: Bus, Bim und Zug sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für alle, die nicht gerne weit vom Zentrum entfernt wohnen und trotzdem die Freizeit in der Natur genießen möchten, ist Pichling der ideale Ort zum Wohnen!

## ALLES IN NÄCHSTER NÄHE:

<b>Öffentliche Verkehrsmittel</b>		<b>Einkaufen</b>	
LINZ AG Bus:	230 m	Nahversorger:	850 m
Stadtteilbus:	350 m	Apotheke:	2800 m
Zug:	950 m	Solar City:	2800 m
Straßenbahn:	2400 m	Frunpark:	3500 m
<b>SPORT UND FREIZEIT</b>		<b>KINDER UND JUGEND</b>	
Gastronomie:	200 m	Volksschule:	550 m
Pichlinger See:	350 m	Spielplatz:	600 m
Sportplatz:	1300 m	Kindergarten:	1700 m
Weikerlsee:	3200 m	Gymnasium:	2800 m

NEUES PROJEKT  
Pichlinger Straße

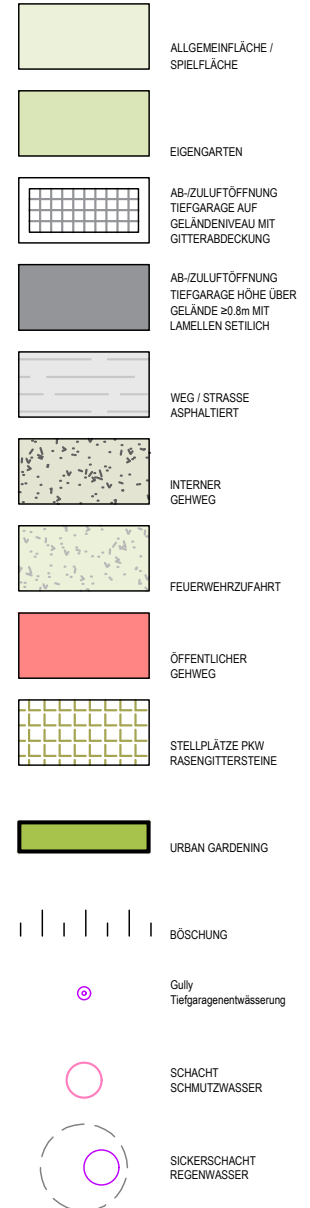


# DIE WOHNUNGEN & DER LAGEPLAN

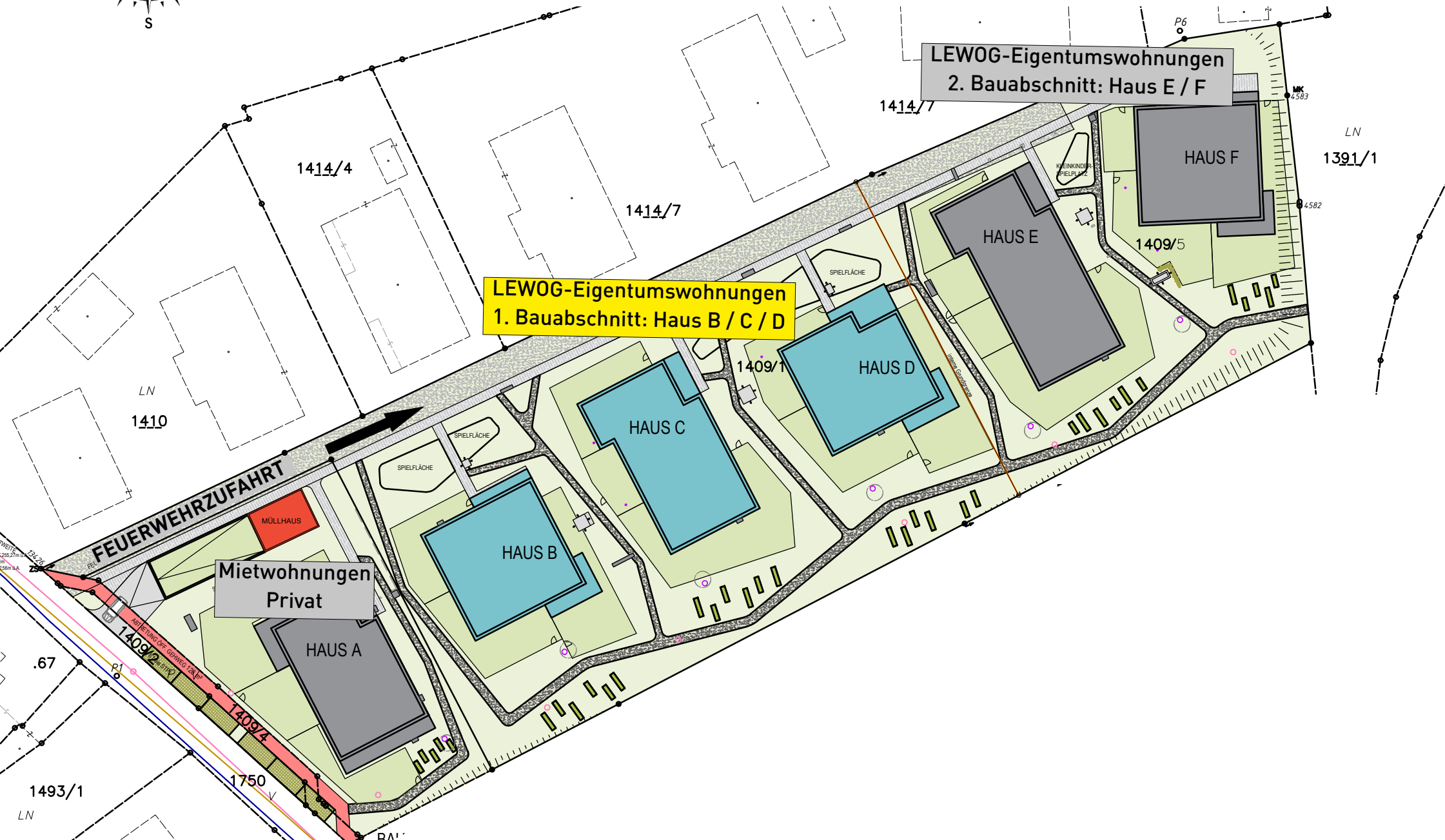
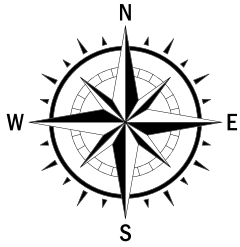
HAUS B	Geschoß	Top	Wohnfläche gerundet	Räume	Garten	Terrasse/ Balkon / Loggia	Parkplatz TG
	EG	B1	55 m <sup>2</sup>	2	80 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	1
		B2	77 m <sup>2</sup>	3	100 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	1
		B3	96 m <sup>2</sup>	4	120 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	2
	1.OG	B4	61 m <sup>2</sup>	2	-	12 m <sup>2</sup>	1
		B5	77 m <sup>2</sup>	3	-	12 m <sup>2</sup>	1
		B6	96 m <sup>2</sup>	4	-	22 m <sup>2</sup>	2
	2.OG	B7	61 m <sup>2</sup>	2	-	12 m <sup>2</sup>	1
		B8	77 m <sup>2</sup>	3	-	12 m <sup>2</sup>	1
		B9	96 m <sup>2</sup>	4	-	22 m <sup>2</sup>	2

HAUS C	Geschoß	Top	Wohnfläche gerundet	Räume	Garten	Terrasse/ Balkon / Loggia	Parkplatz TG
	EG	C1	77 m <sup>2</sup>	3	82 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	1
		C2	76 m <sup>2</sup>	3	55 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	1
		C3	95 m <sup>2</sup>	4	194 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	2
	1.OG	C4	77 m <sup>2</sup>	3	-	16 m <sup>2</sup>	1
		C5	79 m <sup>2</sup>	3	-	22 m <sup>2</sup>	1
		C6	95 m <sup>2</sup>	4	-	16 m <sup>2</sup>	2
	2.OG	C7	77 m <sup>2</sup>	3	-	16 m <sup>2</sup>	1
		C8	79 m <sup>2</sup>	3	-	22 m <sup>2</sup>	1
		C9	95 m <sup>2</sup>	4	-	16 m <sup>2</sup>	2

## LEGENDE



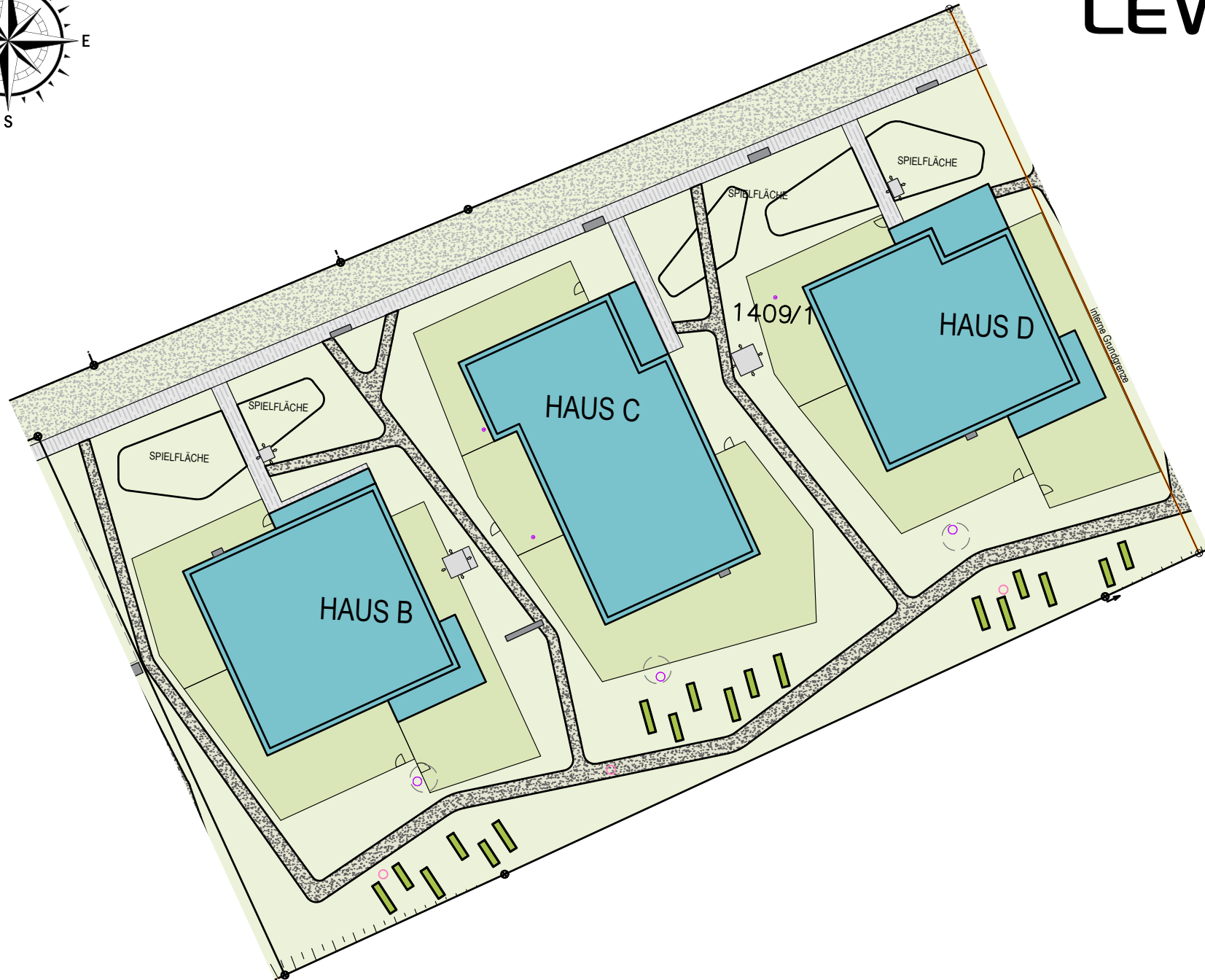
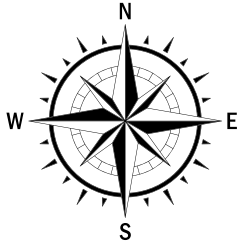


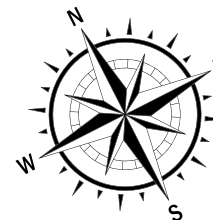


# DIE WOHNUNGEN & DER LAGEPLAN

HAUS D	Geschoß	Top	Wohnfläche gerundet	Räume	Garten	Terrasse/ Balkon / Loggia	Parkplatz TG
EG		D1	55 m <sup>2</sup>	2	80 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	1
		D2	77 m <sup>2</sup>	3	100 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	1
		D3	84 m <sup>2</sup>	3	120 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	2
1.0G		D4	55 m <sup>2</sup>	2	-	14 m <sup>2</sup>	1
		D5	77 m <sup>2</sup>	3	-	13 m <sup>2</sup>	1
		D6	84 m <sup>2</sup>	3	-	25 m <sup>2</sup>	2
2.0G		D7	55 m <sup>2</sup>	2	-	14 m <sup>2</sup>	1
		D8	77 m <sup>2</sup>	3	-	13 m <sup>2</sup>	1
		D9	84 m <sup>2</sup>	3	-	25 m <sup>2</sup>	2

Preise entnehmen Sie bitte der aktuell gültigen Preisliste.





# HAUS B - DIE GRUNDRISSE

Maßstab = 1:100

## ERDGESCHOSS

Haus B	Geschoß	Top	Wohnfläche gerundet	Räume	Garten	Terrasse/ Balkon / Loggia	Parkplatz TG
--------	---------	-----	---------------------	-------	--------	------------------------------	--------------

EG	B1	55 m <sup>2</sup>	2	80 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	1
	B2	77 m <sup>2</sup>	3	100 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	1
	B3	96 m <sup>2</sup>	4	120 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	2





SCHLAFEN  
Holz  
14.55 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
Holz  
10.03 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
Holz  
10.03 m<sup>2</sup>

KOCHEN  
ESSEN  
WOHNEN  
Holz  
37.71 m<sup>2</sup>

TERRASSE  
FSZ  
26.54 m<sup>2</sup>

DIELE /  
GARD.  
Holz  
11.52 m<sup>2</sup>

LIFT

BAD  
FSZ  
7.99 m<sup>2</sup>

WC  
FSZ  
1.90 m<sup>2</sup>

AR  
FSZ  
1.90 m<sup>2</sup>

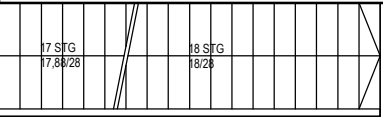
GS

KS

TOP 03  
95.63 m<sup>2</sup>

AR  
FSZ  
3.25 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
Holz  
10.85 m<sup>2</sup>



TOP 02  
76.54 m<sup>2</sup>

DIELE /  
GARD.  
FSZ  
9.65 m<sup>2</sup>

POSTKÄSTEN

TOP 01  
55.24 m<sup>2</sup>

WC  
FSZ  
1.90 m<sup>2</sup>

BAD  
FSZ  
6.64 m<sup>2</sup>

SCHLAFEN  
Holz  
11.80 m<sup>2</sup>

OBERLICHT  
KIWA  
FSZ  
4.49 m<sup>2</sup>

DIELE /  
GARD.  
FSZ  
6.54 m<sup>2</sup>

WC  
FSZ  
1.90 m<sup>2</sup>

BAD  
FSZ  
6.10 m<sup>2</sup>

KOCHEN  
ESSEN  
WOHNEN  
Holz  
25.51 m<sup>2</sup>

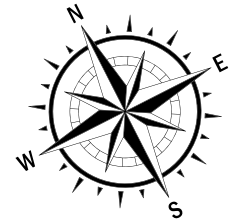
AR  
FSZ  
1.67 m<sup>2</sup>

KOCHEN  
ESSEN  
WOHNEN  
Holz  
32.45 m<sup>2</sup>

SCHLAFEN  
Holz  
13.52 m<sup>2</sup>

TERRASSE  
FSZ  
13.86 m<sup>2</sup>

TERRASSE  
FSZ  
14.01 m<sup>2</sup>



# HAUS B - DIE GRUNDRISSE

Maßstab = 1:100

## 1. + 2. OBERGESCHOSS

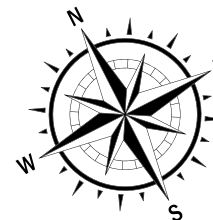
Haus B	Geschoß	Top	Wohnfläche gerundet	Räume	Garten	Terrasse/ Balkon / Loggia	Parkplatz TG
--------	---------	-----	---------------------	-------	--------	---------------------------	--------------

1.0G	B4	61 m <sup>2</sup>	2	-	12 m <sup>2</sup>	1
	B5	77 m <sup>2</sup>	3	-	12 m <sup>2</sup>	1
	B6	96 m <sup>2</sup>	4	-	22 m <sup>2</sup>	2
2.0G	B7	61 m <sup>2</sup>	2	-	12 m <sup>2</sup>	1
	B8	77 m <sup>2</sup>	3	-	12 m <sup>2</sup>	1
	B9	96 m <sup>2</sup>	4	-	22 m <sup>2</sup>	2





Die innenliegenden Bäder im 2. OG werden mit einer Dachkuppel ausgestattet.

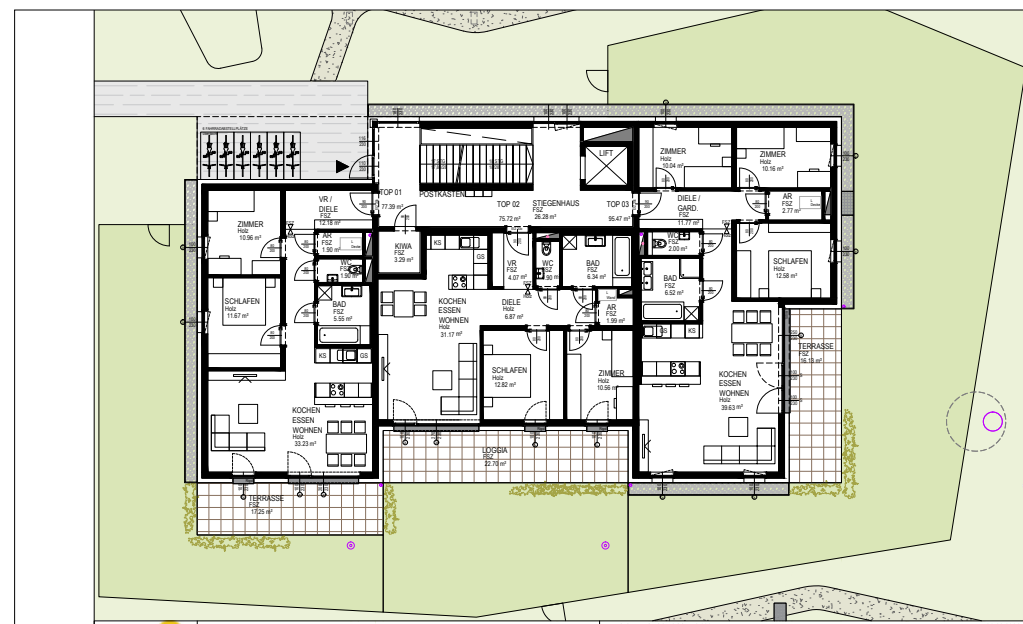


# HAUS C - DIE GRUNDRISSSE

Maßstab = 1:100

## ERDGESCHOSS

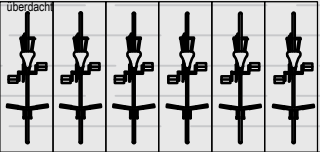
Haus C	Geschoß	Top	Wohnfläche gerundet	Räume	Garten	Terrasse/ Balkon / Loggia	Parkplatz TG
EG	C1	C1	77 m <sup>2</sup>	3	82 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	1
		C2	76 m <sup>2</sup>	3	55 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	1
		C3	95 m <sup>2</sup>	4	194 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	2







6 FAHRRADABSTELLPLÄTZE  
überdacht



TOP 01  
77.39 m²

TOP 02  
75.72 m²

TOP 03  
95.47 m²

ZIMMER  
Holz  
10.96 m²

VR /  
DIELE  
FSZ  
12.18 m²

AR  
FSZ  
1.90 m²

WC  
FSZ  
1.90 m²

BAD  
FSZ  
5.55 m²

KOCHEN  
ESSEN  
WOHNEN  
Holz  
33.23 m²

SCHLAFEN  
Holz  
11.67 m²

KIWA  
FSZ  
3.29 m²

KOCHEN  
ESSEN  
WOHNEN  
Holz  
31.17 m²

DIELE  
Holz  
6.87 m²

SCHLAFEN  
Holz  
12.82 m²

LOGGIA  
FSZ  
22.70 m²

VR  
FSZ  
4.07 m²

WC  
FSZ  
1.90 m²

BAD  
FSZ  
6.34 m²

ZIMMER  
Holz  
10.56 m²

AR  
FSZ  
1.99 m²

ZIMMER  
Holz  
10.04 m²

ZIMMER  
Holz  
10.16 m²

DIELE /  
GARD.  
FSZ  
11.77 m²

WC  
FSZ  
2.00 m²

BAD  
FSZ  
6.52 m²

KOCHEN  
ESSEN  
WOHNEN  
Holz  
39.63 m²

AR  
FSZ  
2.77 m²

SCHLAFEN  
Holz  
12.58 m²

TERRASSE  
FSZ  
16.18 m²

TERRASSE  
FSZ  
17.25 m²

POSTKASTEN

LIFT

17 STG  
17.88/28

18 STG  
18/28

TOP 01

TOP 02

TOP 03

KS

GS

VR  
FSZ  
4.07 m²

WC  
FSZ  
1.90 m²

BAD  
FSZ  
6.34 m²

WC  
FSZ  
2.00 m²

BAD  
FSZ  
6.52 m²

KS

GS

FSZ

Arbeitsfläche

WC

BAD

KS

GS

FSZ

Arbeitsfläche

WC

BAD

WC

BAD

KS

GS

BAD

BAD

Rigol

Rigol

Rigol

Rigol

Rigol

Rigol

Rigol

Rigol

Rigol

Rigol

116  
230

110  
230

160  
230

100  
230

100  
230

100  
230

100  
230

100  
230

100  
230

100  
230

250  
230

100  
230

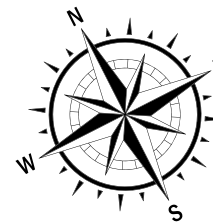
100  
230

100  
230

100  
230

⊙

⊙

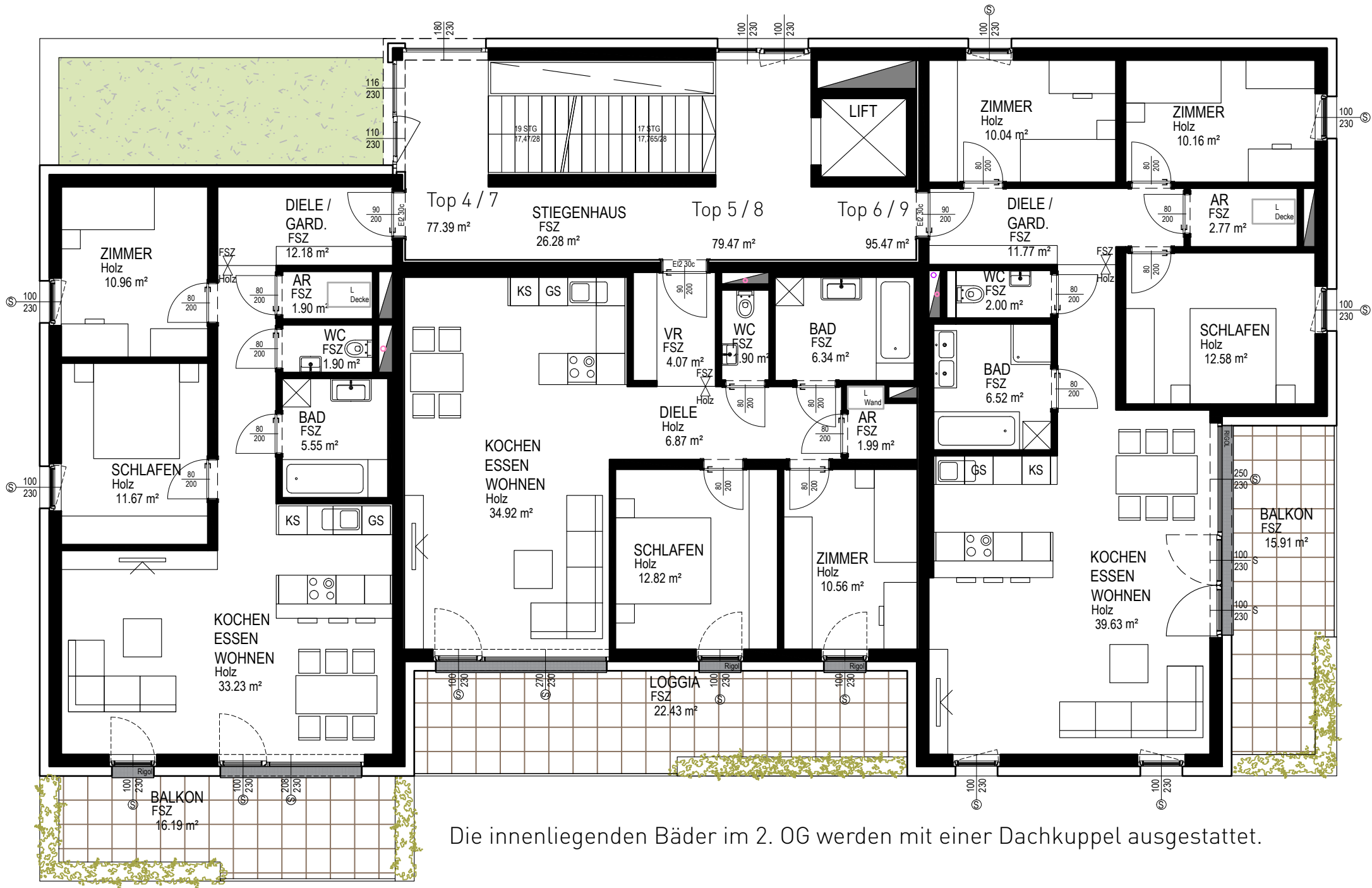


Maßstab = 1:100

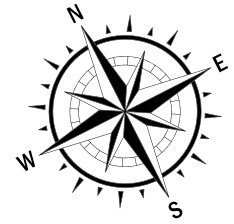
# HAUS C - DIE GRUNDRISSSE

1. + 2. OBERGESCHOSS

Haus C	Geschoß	Top	Wohnfläche gerundet	Räume	Garten	Terrasse/ Balkon / Loggia	Parkplatz TG
1.0G	{	C4	77 m <sup>2</sup>	3	-	16 m <sup>2</sup>	1
		C5	79 m <sup>2</sup>	3	-	22 m <sup>2</sup>	1
		C6	95 m <sup>2</sup>	4	-	16 m <sup>2</sup>	2
2.0G	{	C7	77 m <sup>2</sup>	3	-	16 m <sup>2</sup>	1
		C8	79 m <sup>2</sup>	3	-	22 m <sup>2</sup>	1
		C9	95 m <sup>2</sup>	4	-	16 m <sup>2</sup>	2



Die innenliegenden Bäder im 2. OG werden mit einer Dachkuppel ausgestattet.



# HAUS D – DIE GRUNDRISSSE

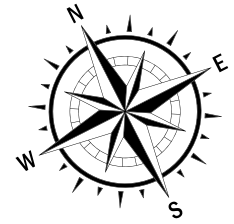
Maßstab = 1:100

## ERDGESCHOSS

Haus D	Geschoß	Top	Wohnfläche gerundet	Räume	Garten	Terrasse/ Balkon / Loggia	Parkplatz TG
EG		D1	55 m <sup>2</sup>	2	80 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	1
		D2	77 m <sup>2</sup>	3	100 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	1
		D3	84 m <sup>2</sup>	3	120 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	2







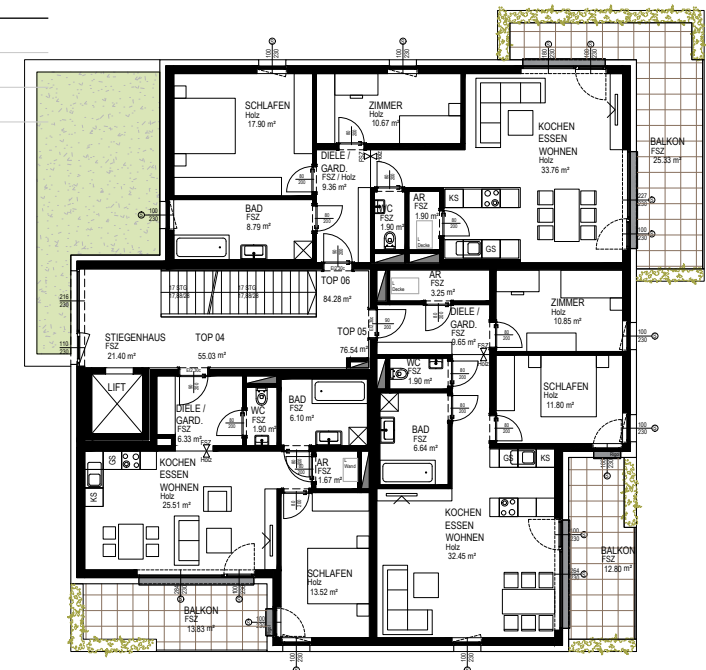
# HAUS D – DIE GRUNDRISSE

Maßstab = 1:100

## 1.+ 2. OBERGESCHOSS

Haus D	Geschoß	Top	Wohnfläche gerundet	Räume	Garten	Terrasse/ Balkon / Loggia	Parkplatz TG
--------	---------	-----	---------------------	-------	--------	---------------------------	--------------

1.0G	D4	55 m <sup>2</sup>	2	-	14 m <sup>2</sup>	1
	D5	77 m <sup>2</sup>	3	-	13 m <sup>2</sup>	1
	D6	84 m <sup>2</sup>	3	-	25 m <sup>2</sup>	2
2.0G	D7	55 m <sup>2</sup>	2	-	14 m <sup>2</sup>	1
	D8	77 m <sup>2</sup>	3	-	13 m <sup>2</sup>	1
	D9	84 m <sup>2</sup>	3	-	25 m <sup>2</sup>	2





Die innenliegenden Bäder im 2. OG werden mit einer Dachkuppel ausgestattet.

# TIEFGARAGE & KELLER

Für das gesamte Projekt wird auf den 3 separaten Grundstücken eine gemeinsame Tiefgarage errichtet. Die Einfahrt ist über die Pichlinger Strasse erreichbar. Beide Eigentümergaragen der LEWOG sowie die Garage der Mietwohnungen sind durch zusätzliche Brandschutztore voneinander getrennt.

**Jede Wohnung verfügt über mindestens 1 Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil, diese sind im Kaufpreis inkludiert und den Wohnungen zugeordnet.**

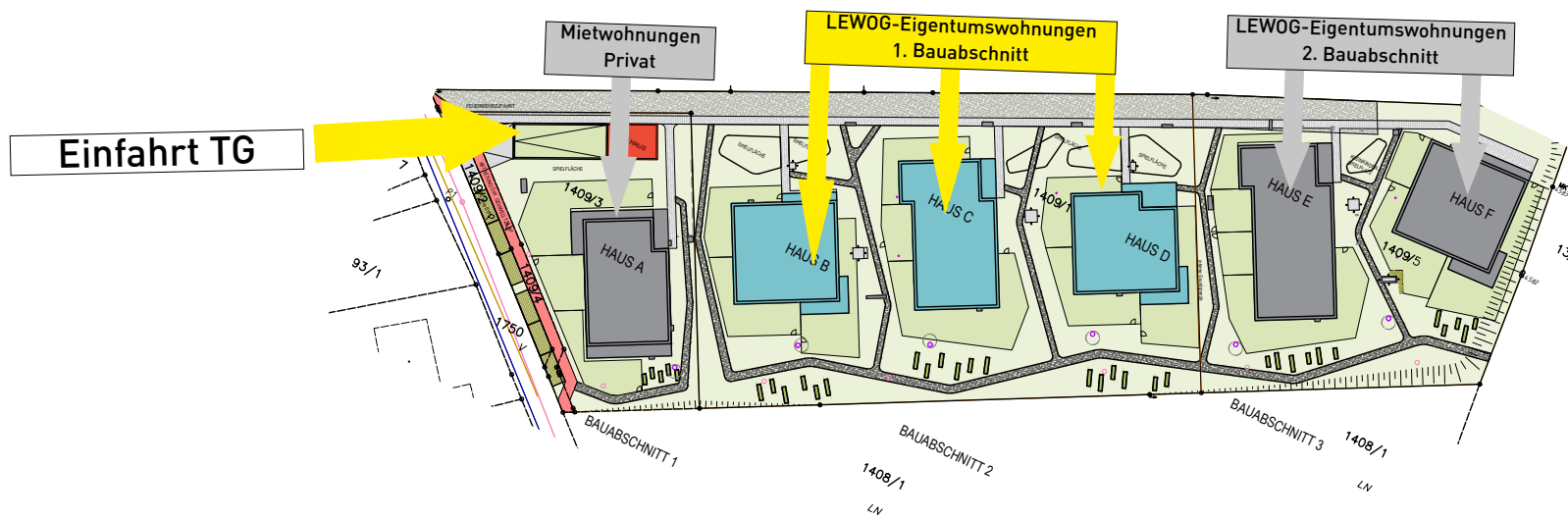
Sollte einer der zugeteilten Behindertenparkplätze von einer anderen Wohnung benötigt werden, kann es zu einer Änderung der Parkplatzzuteilung kommen.

Von der Tiefgarage gelangen Sie zum Stiegenhaus, zu den Kellerabteilen und dem Technik-, Wasch- und Trockenraum sowie zu den Fahrradabstellplätzen.

**Die Wohnungen sind mit dem Lift direkt und barrierefrei erreichbar.**

Haus B	Top	Keller gerundet	Tiefgaragenparkplatz	Haus C	Top	Keller gerundet	Tiefgaragenparkplatz	Haus D	Top	Keller gerundet	Tiefgaragenparkplatz
	B1	8 m <sup>2</sup>	1		C1	10 m <sup>2</sup>	1		D1	12 m <sup>2</sup>	1
	B2	18 m <sup>2</sup>	1		C2	8 m <sup>2</sup>	1		D2	12 m <sup>2</sup>	1
	B3	20 m <sup>2</sup>	2		C3	16 m <sup>2</sup>	2		D3	18 m <sup>2</sup>	2
	B4	9 m <sup>2</sup>	1		C4	6 m <sup>2</sup>	1		D4	12 m <sup>2</sup>	1
	B5	11 m <sup>2</sup>	1		C5	10 m <sup>2</sup>	1		D5	12 m <sup>2</sup>	1
	B6	19 m <sup>2</sup>	2		C6	16 m <sup>2</sup>	2		D6	13 m <sup>2</sup>	2
	B7	8 m <sup>2</sup>	1		C7	10 m <sup>2</sup>	1		D7	12 m <sup>2</sup>	1
	B8	19 m <sup>2</sup>	1		C8	10 m <sup>2</sup>	1		D8	12 m <sup>2</sup>	1
	B9	19 m <sup>2</sup>	2		C9	16 m <sup>2</sup>	2		D9	15 m <sup>2</sup>	2





# DIE AUSSTATTUNG

## Verführerisch. Vielfältig. Variabel.

Die Auswahl aus unserer Ausstattungslinie bietet unseren Kunden die Möglichkeit, das eigene Zuhause individuell und nach eigenen Wünschen zu gestalten. Überzeugen Sie sich selbst von unserem vielfältigen Sortiment.

Alle Gewerke werden entsprechend den dafür geltenden ÖNORMEN ausgeführt.

## GÄRTEN

**Eigengärten im EG:** Die Gartenfläche wird besämt und eingezäunt, es wird eine sperrbare Gehrte pro Garten errichtet. Die Gärten werden mit einem leichten Gefälle ausgeführt. Bedingt durch Niveauunterschiede kann es erforderlich werden, Böschungen anzulegen, welche nicht im Plan eingezeichnet sind.

**Urban Gardening:** Jede Wohnung ab dem 1. Obergeschoss verfügt über ein eigenes Hochbeet (ca. 100 x 150 cm). Infos siehe Seite 36.



## BALKONE/TERRASSEN/LOGGIEN

**Bodenbelag:** Feinsteinzeug: Imola X-Rock, 60 x 60 cm, 4 Farben laut Bemusterung

**Geländer Balkone:** Konstruktion verzinkt beschichtet (Farbe laut Architekt), außen mit Max Exterior Platten abwechselnd mit Glas. Pflanztröge laut Plan, Bepflanzung laut Gartenplaner  
Frostsichere **Außenarmatur** bei allen Wohnungen.





## TÜREN

**Innentüren:** Vollbautüren mit Holzumfassungszarge, Türblatt mit Röhrenspaneinlage, in Weiß, Türdrücker Edelstahl gebürstet

**Wohnungseingangstüren:** einbruchshemmende WK II (RC2) Sicherheitstür mit Spion, Zarge und Türblatt weiß, Ausführung in Ei30c, 3-fach-Verriegelung, Zylinderschloss für Schließanlage

**Schließanlage:** Zentralschließanlage mit 5 Zentralschlüsseln pro Wohnung

**Gegensprechanlage:** mit Farbdisplay und elektrischem Türöffner für die Hauseingangstüre, Türklingel



# DIE AUSSTATTUNG

## FENSTER/PORTALE

Dreh-Kipptüren (1- oder 2-flügelig) + Fixteil (siehe Plan),  
Marke Internorm KF 410 in Kunststoff, alubeclipst (Farbe laut Architekt), 3-fach-Verglasung, Einbruchsschutz im EG (WK I Beschlag, sperrbare Olive, zusätzliche Pilzzapfenverriegelung und einbruchshemmendes Glas)

**Rollläden:** bei allen Fenstern und Türen elektrisch ausgeführt

**Fensterbänke:** außen Alu pulverbeschichtet, innen weiß

**Dachkuppel:** alle innenliegenden Bäder im 2. OG werden mit einer Dachkuppel ausgestattet: 100 x 100 cm Belichtungsfläche, nicht öffnbar





## HEIZUNG/WARMWASSER/STROM

### Heizung und Warmwasser-

**aufbereitung:** Fußbodenheizung, Fernwärme laut Verfügbarkeit Linz AG, Heiz-, Strom- und Wasserkosten jeder Wohnung werden getrennt abgerechnet (Zähler auf Mietbasis)



## LÜFTUNG

### Kontrollierte Wohnraumlüftung:

zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Wand- bzw. Deckengeräte laut Plan



## WÄNDE

**Außenwände:** massive Ziegelbauweise bzw. teilweise Beton laut Statik mit vorgesetzter Holzkonstruktion

**Fassade:** hinterlüftet mit abwechselnd Holz und Max Exterior laut Plan und Architekt

**Zwischenwände:** massive Ziegelbauweise, verputzt und weiß gemalt bzw. Beton laut Statik

**Wohnungstrennwände:** Betonwand mit einer Stärke von 20 cm und Vorsatzschale

**Innenputz:** Kalk-Gips für Wohnräume (Glättputz), Kalk-Zement für Nassräume (Reibputz)

## ELEKTROINSTALLATION

### Steckdosen und Lichtauslässe:

Steckdosen und Lichtauslässe in allen Räumen, Schaltermaterial GIRA, weiß, 1 Telefonanschluss pro Wohnung, TV-Steckdosen in allen Wohnräumen, Beleuchtung auf der Terrasse/dem Balkon/der Loggia

# DIE AUSSTATTUNG

---

## BÖDEN

**Wohnräume:** Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Küche: hochwertige Parkettböden oder Vinylböden.

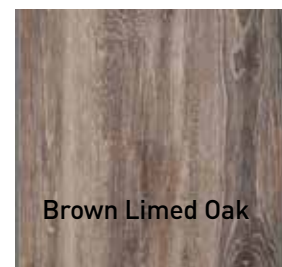
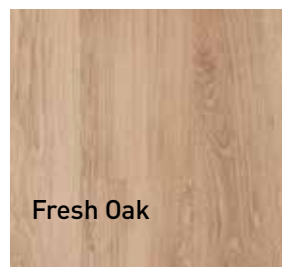
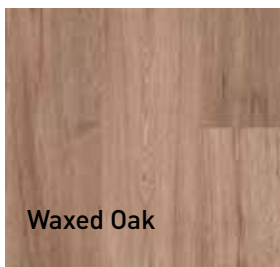
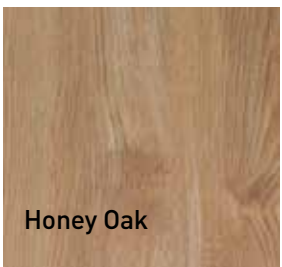
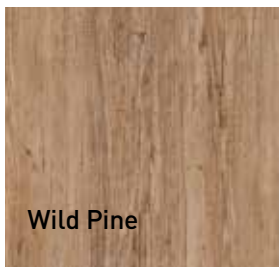
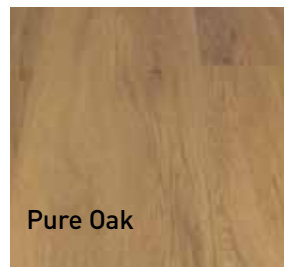
Überzeugen Sie sich von unserem exklusiven Sortiment oder besuchen Sie uns im LEWOG-Büro und wählen Sie hier den Boden für Ihr eigenes Zuhause.



## Parkettböden



## Vinylböden



# DIE AUSSTATTUNG

---

## FLIESEN/FEINSTEINZEUG

**Fliesen/Feinsteinzeug:** Marke: Imola:

In Diele, Bad, WC, Abstellraum (wahlweise auch in der Küche), Sockelleisten inklusive,  
Wandverfliesung WC bis 120 cm, im Bad bis 210 cm bzw. bis Oberkante Türstock,  
Format Fliesen Boden: 60 x 60 cm

**Wandfliesen:** 60 x 30 cm, zusätzliche weiße Wandfliese 90 x 30 cm (Marke Casainfinita, matt oder glänzend)  
Abschluss Wandfliesen: Eckige ALU-Profile

**Farbe Fliesen:** in verschiedenen Farben erhältlich - Muster im LEWOG-Büro





## SANITÄRE EINRICHTUNG

**Bad:** Einzel- bzw. Doppelwaschtisch laut Plan: Marke Vigour Derby Style, weiß, 80 x 48 cm bzw. 120 x 48 cm, unterbaufähig mit Vigour Derby Style Waschtischarmatur, chrom

**Badewanne:** 180 x 80 cm Kunststoff mit Vigour Derby Style Unterputz-Wannenmischer, chrom und Brausegarnitur mit Duschkhalter

**Dusche:** laut Plan: 90 x 90 cm mit Duschtasse sowie Brausemischer Vigour Derby Style UP, chrom und Brausegarnitur mit Schubstange, chrom, **Duschabtrennung Echtglas**

**WC:** wandhängendes Tiefspül-WC Marke Vigour Derby, spülrandlos, softclosing, Tece Ambia 2-Mengen-Betätigungsplatte, weiß, Handwaschbecken Marke Vigour Derby 50 x 25 cm mit Vigour Derby Style Piccolo Waschtischmischer, chrom, mit Warm- und Kaltwasser



# DIE AUSSTATTUNG

## ALLGEMEINE FLÄCHEN

### STIEGENHÄUSER/ZUGÄNGE

Jedes der Wohngebäude erhält einen eigenen Eingang mit einer Briefkastenanlage im Erdgeschoß. Das Stiegenhaus führt von der gemeinsamen Tiefgarage in alle Geschöße. Böden und Stufen aus Feinsteinzeug Imola X-Rock 60 x 60 mit Edelstahlkante, Wände gemalt, Gestaltung laut Architekt, Handlauf in Edelstahl.

**Hauszugänge:** Asphalt, Plattenbelag, allgemeiner Garten besämt



### KELLER

1 sperrbares Kellerabteil pro Wohnung inkl. Lichtauslass und 1 Steckdose, Trockenräume, Kinderwagenabstellräume, 1 Fahrradraum pro Haus im Keller und teilweise Fahrradabstellplätze im EG laut Plan

### GARAGE UND BESUCHERPARKPLÄTZE FÜR ALLE 3 GRUNDSTÜCKE

Für das Projekt wird eine eigene Tiefgarage errichtet. Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich auf dem Grundstück der Mietwohnungen an der Pichlinger Strasse (siehe dazu Seite 24/25).

Jede Eigentumswohnung verfügt über mindestens einen Tiefgaragenplatz. Pro Stellplatz wird eine Funkfernbedienung übergeben, außerdem ist das Tor mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.

Für die Gesamtanlage werden 6 Besucherparkplätze errichtet. Diese befinden sich ebenfalls entlang der Pichlinger Strasse.

### AUFZÜGE

Ein Personenaufzug pro Wohngebäude:  
Alle Stockwerke sind mit dem barrierefreien Lift erreichbar.

**MÜLLHAUS:** Es wird ein Müllhaus für alle 3 Grundstücke bei der TG-Einfahrt errichtet - Lage laut Plan.

**AUSSENANLAGE:** Außenanlagen werden begrünt und bepflanzt, Gestaltung laut Architekt und Gartenplaner.





# LEWOG GOES GREEN

Pichling ist ein wunderschöner Stadtteil von Linz, wo man die Natur noch direkt vor der Haustüre findet. Auch die neuen Eigentumswohnungen der LEWOG passen perfekt ins grüne Umfeld. Die voll hinterlüfteten Holzfassaden sind nicht nur ein optischer Blickfang, sondern auch aus ökologischen Gesichtspunkten wichtig. Mit Steinwolle als Dämmstoff und dem heimischen Lärchenholz wird ein großer Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet. Außerdem wird bei der Gestaltung der Allgemeinflächen darauf geachtet, einen Übergang vom Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum zu schaffen. Flächen mit „urban gardening“ für die Bewohner ohne Eigengarten geben die Möglichkeit, selbst angebautes Obst und Gemüse zu ernten. Das heißt, jede Wohnung ab dem 1. Obergeschoss bekommt ein Hochbeet mit ca. 100 x 150 cm zur Verfügung gestellt. Zur Bewässerung wird es je Wohnhaus einen allgemeinen Wasseranschluss geben. Sie sehen - Wohnen in Pichling bedeutet auf jeden Fall „Wohnen im Grünen“.





# WARUM LEWOG?


---

WEIL SIE UNS VERTRAUEN KÖNNEN.

Bei uns stehen nicht nur die Top-Lage und die Top-Qualität unserer Projekte im Vordergrund, sondern auch die individuelle Beratung und der flexible Service für unsere Kunden. Mit fast 1.000 errichteten Einheiten können wir uns über das Vertrauen unserer Partner und unserer Kunden freuen. Kurz zusammengefasst bieten wir unseren Kunden folgende Vorteile:

- 💡 Persönliche Beratung
- 💡 Top-Lage
- 💡 Top-Infrastruktur

- 💡 Familienunternehmen mit Handschlagqualität
- 💡 Individuelle Planung - barrierefrei anpassbar
- 💡 Qualitativ hochwertige Ausstattung

- 💡 Energieeffizienter Bau, Ziegelmassivbauweise
- 💡 Zusätzlicher Service: unser Immobilien  – siehe Seite 47

Wir nehmen uns Zeit für Sie:

Das individuelle Erfüllen Ihrer Kundenwünsche hat für uns Priorität - unser Team berät Sie kostenlos und unverbindlich: montags bis donnerstags von 8 bis 12 Uhr und von 13 bis 17 Uhr und freitags von 8 bis 14 Uhr. Überzeugen Sie sich selbst und besuchen Sie uns im LEWOG-Büro in Leonding!



**L**age: Attraktive, sonnige, begehrte **Lagen** im Großraum von Linz

**E**inzigartige **Top-Ausstattung** (Fliesen, Böden, Sanitär) nach den neuesten Trends und mit hochwertigen Materialien für eine lange Lebensdauer als Optimalenergiehaus

**W**ohnideen nach Ihrem Geschmack: **Individuelle Raumaufteilung** je nach Baufortschritt und technischen Möglichkeiten

**O**ptimale, persönliche und individuelle **Beratung und Ausführung** durch unser gesamtes Team und unsere Partner

**G**rundstücksverkauf, Vermietung oder Immobilienberatung - die LEWOG ist IHR Partner für Immobilien



Unsere Wohnung von der LEWOG bietet viel Raum für die ganze Familie. Der großzügige Garten ist unsere grüne Oase. Dass wir beim Grundriss mitplanen konnten, ist ein zusätzlicher Pluspunkt. Mit dieser Wohnung haben wir uns einen großen Wunsch erfüllt.“

**Familie T., Pichling**

# WER SIND WIR?

UNSER TEAM UND  
EIN AUSZUG AUS UNSEREN REFERENZEN.



UNSER TEAM VLNR.:

**MAG. NICOLE HOFFELNER** - Buchhaltung

**ING. GERALD KIRCHBERGER** - Leitung Technik

**ING. WERNER ARTELSMAIR** - Technik

**MAG. MARKUS REDL, MSC** - Geschäftsführung

**MAG. NINA REDL-KLINGER** - Geschäftsführung

**THOMAS WATZINGER** - Leitung Vertrieb, Immobilienreuhänder

**MAG. SUSANNE WEIDL** - Leitung Marketing, Verkauf

**DAGMAR RAINER** - Assistenz, Verkauf

**PETRA HOFER** - Assistenz, Verkauf



Das LEWOG-Team ist gerne für Sie da!

Mit fast 1.000 Einheiten können wir uns über das Vertrauen unserer Partner und unserer Kunden freuen. Wir setzen in allen Bereichen auf Firmen, mit denen uns eine langjährige Vertrauensbasis verbindet oder die auch Bestandteil unseres Familienverbandes sind, zum Beispiel:





Am Obstgarten, Leonding, 64 Wohnungen mit Skypool, Fertigstellung 2011



Gstöttnerweg., Ruffing, 28 Wohnungen, Fertigstellung 2020



Spazenhofstrasse, Urfahr, 6 Wohnungen, Fertigstellung 2021



Josef-Ressel-Strasse., Traun, 30 Wohnungen, Fertigstellung 2021



Damaschkestr., Urfahr, 3 Wohnungen, Fertigstellung 2012

# DIE LEWOG IN PICHLING

---

Das Projekt in der Pichlinger Straße ist bereits das 5. Projekt der LEWOG in Pichling. Zwischen 2013 und 2021 wurden insgesamt 179 Einheiten übergeben.



Klettfischerweg, Pichling, 33 Wohnungen, Fertigstellung 2018



Projekt Tausskyweg -  
Übergabe 2014/2016

Projekt Klettfischerweg -  
Übergabe 2018

Projekt Schwaigastr. -  
Übergabe 2013

Projekt Drosselweg -  
Übergabe 2020/2021

# FINANZIELLES

WIR BERATEN SIE GERNE!

## Der Gesamtkaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis siehe aktuelle Preisliste (garantierter Fixpreis ab Kaufvertragsunterzeichnung) zzgl. Nebenkosten, zzgl. Barauslagen

**Es fallen keine Provisions- oder Maklergebühren an!**

## Nebenkostenübersicht:

3,5 % Grunderwerbssteuer (Kaufpreis u. Vertragserrichtungskosten als Bemessungsgrundlage),

1,1 % Eintragungsgebühr (Kaufpreis u. Vertragserrichtungskosten als Bemessungsgrundlage),

1,35 % Vertragserrichtungskosten inkl. Beglaubigung (inkl. 20 % MwSt.)

zzgl. Barauslagen, zzgl. ev. Kosten für Beglaubigung Hypothekendarlehen (Förderung)

## Anschlusskosten:

Die **Anschlusskosten** für Kanal, Wasser, Strom, Heizung etc. sind im Kaufpreis **inkludiert**.

Herstellungskosten für Kabel-TV usw. sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## Tiefgaragenparkplätze:

Für das Projekt wird eine eigene Tiefgarage errichtet.

**Pro Wohnung ist mindestens 1 Tiefgaragenplatz im Kaufpreis inkludiert!**

## Finanzierung:

Die Finanzierung ist über jede Bank möglich. Wir empfehlen Angebote von mehreren Banken zu vergleichen, um die bestmöglichen Konditionen zu bekommen.

Das LEWOG-Team berät Sie gerne!

## Zahlungsmodalitäten nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) – Ratenplan A:

Zeitpunkt der Zahlung	Prozentsatz vom Gesamtkaufpreis
Bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung = Abschnitt A	15 %
Nach Fertigstellung des Bauabschnittes B (Rohbau mit fertig gestelltem Dach)	35 %
Nach Fertigstellung des Bauabschnittes C (Rohinstallationen)	20 %
Nach Fertigstellung des Bauabschnittes D (Fassade und Fenster)	12 %
Nach Fertigstellung des Bauabschnittes E (Bezugsfertigstellung)	12 %
Nach Fertigstellung des Bauabschnittes F (Fertigstellung der Gesamtanlage)	4 %
Hafrücklass	2 %

# WOHNBAUFÖRDERUNG

Oberösterreichische Eigentumswohnungs-Verordnung 2019



**Nach der Bauverhandlung werden wir um Wohnbauförderung ansuchen. Die Zusage vom Land Oberösterreich ist daher noch offen.**

**Die Förderung vom Land Oberösterreich besteht aus nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu einem Hypothekendarlehen. Die Basisförderung je Eigentumswohnung besteht aus einem Zuschuss von 10.000 Euro zu einem Hypothekendarlehen von 75.000 Euro. Für jedes Kind wird ein Zuschuss von 2.000 Euro zu einem Hypothekendarlehen von 15.000 Euro gewährt.**

## **Variante 1:**

Hypothekendarlehen mit variabler Verzinsung. Der Zuschuss beträgt ein Sechstel des geförderten Hypothekendarlehens aufgeteilt auf die Laufzeit von 30 Jahren. Die variable Verzinsung erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors zzgl. eines nach oben begrenzten Aufschlags.

## **Variante 2:**

Zinszuschüsse zu einem Hypothekendarlehen der Oberösterreichischen Landesbank Aktiengesellschaft mit einer Laufzeit von wahlweise 20 oder 25 Jahren und einer Fixverzinsung. Je nach Laufzeit gelten unterschiedliche Zinssätze.

## **Antragstellung:**

Im Rahmen der Kaufvertragsunterzeichnung beantragt der Kunde selbst die Förderung. Alle Formulare sind bei der LEWOG ausgefüllt abzugeben. Nach Rohbau mit Dacheindeckung wird das Darlehen vom Land OÖ ausbezahlt, bis dahin ist eine Eigenfinanzierung nötig.

Die Vorgaben des Landes Oberösterreich zu den Einkommensgrenzen müssen erfüllt werden. Das Land OÖ hat das Recht, die Vorgaben zu ändern.

**Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Förderung!**

**Stand Dezember 2021 laut Land Oberösterreich. Änderungen vorbehalten.**

**Ihr LEWOG-Team berät Sie gerne in einem persönlichen Gespräch, bei dem die für Sie maximal erreichbare Förderhöhe bestimmt wird.**

**Mehr Information über die Förderung für Wohnungen** erhalten Sie beim Amt der OÖ. Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (LDZ), Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, Tel.: 0732 77 20 oder unter [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at) (> Service > Förderungen > Bauen und Wohnen > Neubau (Mehrgeschossiger Wohnbau) > Eigentumswohnungen).

# IHR WEG ZUM EIGENTUM

---

## SCHRITT FÜR SCHRITT ZUM EIGENEN ZUHAUSE



### **Das erste Kennenlernen.**

Sie interessieren sich für eine Eigentumswohnung in einem unserer Projekte? Gerne begrüßen wir Sie bei uns im LEWOG-Büro in der Ehrenfellner-Straße zu einem unverbindlichen Beratungstermin.



### **Die vorsichtige Annäherung.**

Sie haben sich in eine Wohnung verliebt? Wir reservieren Ihre Wunschimmobilie unverbindlich und kostenlos für 2 Wochen. Sie informieren sich in der Zwischenzeit bei verschiedenen Banken über die Finanzierungsmöglichkeiten.



### **Die große Entscheidung.**

Sie entscheiden sich für den Kauf Ihrer Lieblingswohnung? Sobald die Details der Finanzierung mit Ihrer Bank geklärt sind, unterschreiben Sie bei uns eine Reservierungsvereinbarung (Reisepass mitnehmen) und sichern sich mit einer Anzahlung von EUR 5.000,- Ihre Wunschimmobilie. Dieser Betrag wird natürlich auf den Kaufpreis angerechnet.



### **Der Bund für´s Leben.**

Der alles entscheidende Termin: Kurz vor Baubeginn senden wir Ihnen die gesamten Kaufunterlagen und garantieren Ihnen ab diesem Zeitpunkt einen Fixpreis bis zur Fertigstellung. Sie vereinbaren mit unserem Rechtsanwalt einen Termin zur Kaufvertragsunterzeichnung. Bei der Unterzeichnung benötigen Sie eine Bankgarantie über die Kreditsumme. Die Bank richtet dann ein Baukonto für Sie ein. Alternativ haben Sie die Möglichkeit die gesamte Kaufsumme (oder einen Teilbetrag – der Rest muss mit Bankgarantie besichert werden) auf ein Treuhandkonto zu überweisen und sparen so Kosten für die Bankgarantie.



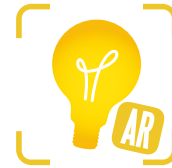
### **Ziegel für Ziegel in die neue Zukunft.**

Der Bau Ihres neuen Zuhauses beginnt. Zu diesem Zeitpunkt sind die ersten 15 % der Kaufsumme zu entrichten. Die weiteren Bauabschnitte werden dann durch einen Sachverständigen abgenommen und sind laut Ratenplan A (siehe Seite 44) fällig. Zu diesem Zeitpunkt beginnt auch für Sie die Planungsphase: Küchenplanung, Elektro- und Badplanung sollten möglichst bald feststehen – wir unterstützen Sie natürlich gerne. Nach ca. 1,5 Jahren Bauzeit ist Ihr eigenes Zuhause fertig gestellt.



### **Die schönste Zeit beginnt.**

Sind Sie bereit für das Leben in Ihrem eigenen Zuhause? Bei einer feierlichen Schlüsselübergabe bekommen Sie den Schlüssel zu Ihrem neuen Zuhause! Jetzt können Sie die Küche und Ihre Möbel aufstellen und die Wohnung mit Leben füllen.



SIE WOLLEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN ODER VERMIETEN?  
OB PRIVAT ODER ALS ANLEGER - WIR HELFEN IHNEN DABEI – KOSTENLOS!

Gratulation: Sie haben sich für eine Immobilie der LEWOG entschieden!

**Falls Sie nun Interesse haben, Ihre neu erworbene Anlegerwohnung zu vermieten oder Ihre alte Immobilie zu verkaufen, sind wir Ihnen dabei gerne behilflich.**

Ob eine Bewertung Ihrer Immobilie, Organisation und Durchführung von Besichtigungen oder die Abklärung rechtlicher Rahmenbedingungen – die Immobilienprofis bieten Ihnen einen zusätzlichen Service an: Die Unterstützung bei der Vermarktung Ihrer alten Immobilie oder die Erstvermietung Ihrer Anlegerwohnung ist kostenlos - vorbehaltlich gesetzlicher Änderungen (Bestellerprinzip 2023).

Wenn Sie sich für den Erwerb einer oder mehrerer Wohnungen als Anleger entscheiden, übernehmen wir gerne die gesamte Abwicklung für Sie. Von der Organisation der Mietverträge über die Mietersuche bis hin zur Folgevermietung stehen wir Ihnen gerne unterstützend zur Seite.





## LEWOG LEONDINGER WOHLERLEBNIS GMBH

Ehrenfellner-Straße 2 /1 | 4060 Leonding

**E-Mail:** willkommen@lewog.at | [www.lewog.at](http://www.lewog.at)

**Telefon:** 0810 20 20 10

**Prospekt Stand April 2022**

