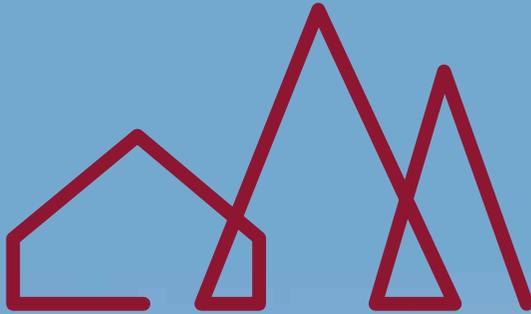


**Bau schon begonnen!**

**RWBÄU**  
...rundum wohlfühlen



**CITY LIVING**  
FELDKIRCHEN

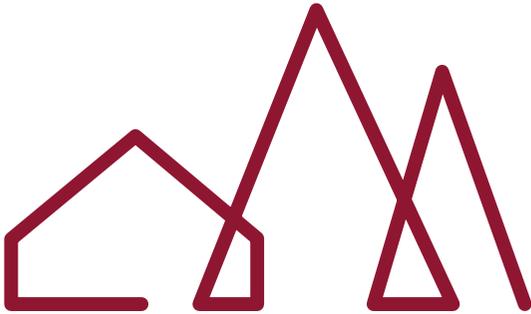
**Die Wohlfühloase  
mit Stadt- und Seenähe**

**5 Häuser je ca. 113m<sup>2</sup> mit  
Terrasse & Eigengarten**



**Treuhand Immobilien GmbH**  
» Gerli Kinz  
+43 (0) 676 / 847 847 200

Symbiofoto



# CITY LIVING FELDKIRCHEN

## SEITE

- 1 Die Gemeinde
- 2 Das Projekt
- 4 Lageplan
- 5 Infrastruktur
- 6 Baubeschreibung | Ausstattung
- 8 Grundriss
- 10 Preisliste
- 11 Raumordnung
- 12 Energieausweis

### EXKLUSIVE VERTRIEBSPARTNERIN

» **Gerli Kinz**  
+43 (0) 676 / 847 847 200  
kinz@treuhand-immobilien.at

## NEUBAUPROJEKT CITY LIVING FELDKIRCHEN

Franz-Wiegele-Weg  
9560 Feldkirchen

### IHR BAUTRÄGER

Robert Wochesländer,  
Geschäftsführer der  
RW-BAU und  
W&H Baurträger GmbH  
mit der exklusiven Marke  
LIVIN - World of Home.



Robert Wochesländer

Durch jahrelange Erfahrung  
als Bau-Projektleiter und  
unzählige, erfolgreich  
abgeschlossene Projekte  
mit zuverlässigen Partnern  
ist Robert Wochesländer  
ein Garant für Qualität,  
Funktionalität und Kunden-  
orientierung.

# LIV IN

► WORLD OF HOME

**RWBAU**  
...fundum wohlfühlen

RW BAUTRÄGER GMBH  
Sterneckstraße 19/3,  
9020 Klagenfurt am WS.  
www.rw-bau.at

## UNSER PROJEKTPARTNER

**ELK - die Nummer 1**  
in Österreich und einer  
der europaweit führenden  
Hersteller für Häuser  
in Fertigbauweise.

 **ELKBAU**

ELK BAU GmbH  
Siebenbrunnengasse 17  
1050 Wien  
www.elkbau.at



## FELDKIRCHEN IN KÄRNTEN

Fläche: 77,49 km<sup>2</sup>

Koordinaten: 16° 43' N, 14° 6' O

Seehöhe: 510 m - 1069 m ü.A.

Einwohner: 14.291 (1. Jän. 2020)

Feldkirchen ist die Hauptstadt des gleichnamigen Bezirks Feldkirchen in Kärnten. Die alte Handwerksstadt liegt am nördlichen Rand des Klagenfurter Beckens und damit im Zentrum Kärntens. Durch diese zentrale Lage ist die Stadt die ideale Ausgangsposition, um ganz Mittelkärnten zu erkunden.

Feldkirchen liegt auf einer Seehöhe zwischen 550 und 900 m und wird umgeben von saftigen Wiesen und ausgedehnten Wäldern. Hier liegen auch die zu Feldkirchen gehörenden Ortschaften Waiern, St. Ulrich, Glanhofen, St. Nikolai, St. Martin, Sittich, Klein St. Veit und Radweg.

Die südöstlichen Ausläufer der Nockberge machen die Landschaft sanft hügelig und damit zu einem Eldorado für Wanderer und Radfahrer. Die idyllischen Badeseen der Region bieten an warmen Sommertagen eine willkommene Abkühlung für Groß und Klein und im Winter laden sie zum Eislaufen oder Eishockey spielen ein. Auch für Skifahrer, Snowboarder oder Langläufer bietet sich Feldkirchen als perfekter Startpunkt an - viele große Skigebiete aber auch echte Geheimtipps liegen nur wenige Autominuten von Feldkirchen entfernt.

### Gemeindeverwaltung

Hauptplatz 5

9560 Feldkirchen

[www.feldkirchen.at](http://www.feldkirchen.at)

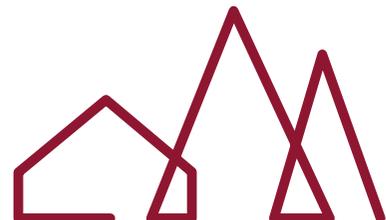


Das Gebiet um das heutige Feldkirchen ist schon seit der späteren Jungsteinzeit besiedelt. Im Jahre 15 v. Chr. besetzten die Römer das Gebiet und bauten das bis dahin primitive Straßensystem aus. Feldkirchen wurde damit ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt.

Um die Mitte des 9. Jahrhunderts setzte in Kärnten eine Christianisierungswelle ein. Damals entstand auch die erste „Kirche im Feld“, die heutige Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt, auch bekannt als „Maria im Dorn“.

Das Bistum Bamberg gewann Anfang des 11. Jahrhunderts immer mehr an Einfluss - der Bamberger Amthof, damaliger Amtssitz der Bamberger, erinnert an diese Zeit. Heute dient der Bamberger Amthof als Kultur- und Veranstaltungszentrum. Hier befindet sich auch das Amthofmuseum Feldkirchen, das einen Streifzug durch die Kultur- und Naturgeschichte Feldkirchens bietet.

1759 verkaufen die Bamberger Feldkirchen an Kaiserin Maria Theresia und es wird österreichischer Provinzmarkt. Im Jahr 1930 wird Feldkirchen zur Stadt erhoben.



CITY LIVING  
FELDKIRCHEN

Diese moderne Anlage mit Niedrigenergiestatus und dem passenden Projektnamen **City Living Feldkirchen**, ist in einer sonnigen Aussichtslage mit Blick auf die Ossiacher Tauern in Zentrumsnähe zu Feldkirchen bereits in Bau.

Dörflicher Charakter auf der einen und Stadtleben auf der anderen Seite – das zeichnet in erster Linie die idyllische Wohngegend und sehr gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten befinden sich in der Nähe und steigern den Wohnwert dieses Neubauprojektes. Traumhafte Terrassen, sonnige Eigengärten, helle Wohnküchen und durchdachte Raumkonzepte sprechen für dieses schöne Wohnprojekt.

Die intelligent konzipierte Anlage aus österreichischer Produktion und Qualität, besteht aus 5 Maisonette-Wohnungen mit Reihenhauscharakter und je ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und unterschiedlich großen Gartenanteilen. Durch die unterschiedlichen Gartengrößen, finden auch Sie die passende Einheit, bei der Sie sagen:

**funktional, stylisch, energieeffizient, modern, ausreichend Platz: »Genau meins«**

Der Wohn-Essbereich ist lichtdurchflutet, von dort aus können Sie den Ausblick auf die Ossiacher Tauern und Ihren Garten genießen.

Die 113 m<sup>2</sup> Wohlfühloase ist wie folgt aufgeteilt:

#### **ERDGESCHOSS**

- Eingangsbereich mit Garderobe
- separate Toilette
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Stiegenhaus
- 2 x Parkplatz (Carport optional)

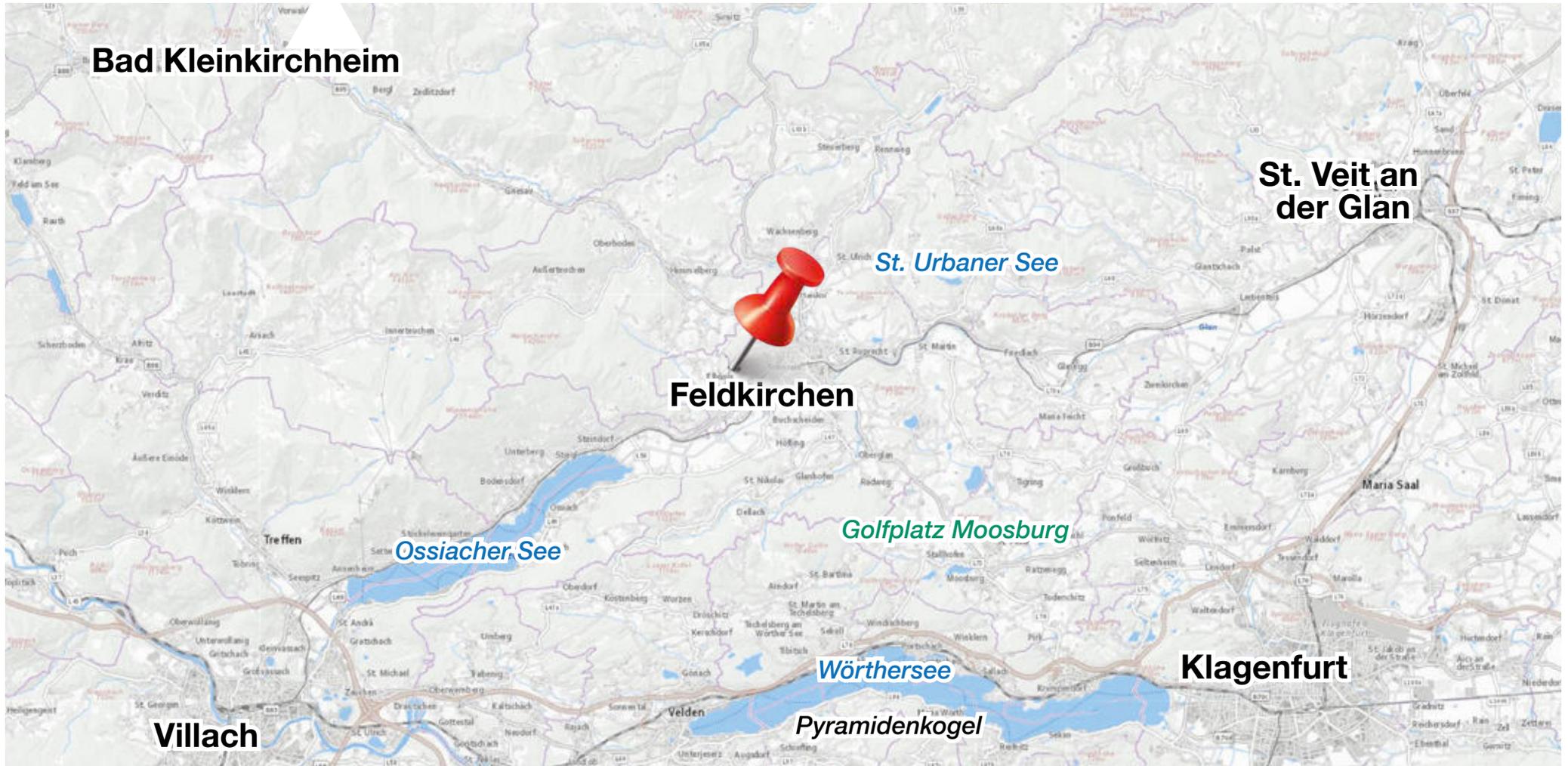
#### **UNTERGESCHOSS**

- 40 m<sup>2</sup> großer Wohn- Essbereich
- Küche integriert im Wohn- Essbereich
- Zugang zu Terrasse und Garten
- Gästetoilette
- Hauswirtschaftsraum
- Technikraum

# DER ERSTE BLICK



# LAGEPLAN



# INFRASTRUKTUR

## Legende

- Stadtgemeinde
- Salvator-Apotheke
- Ärzte
- Kindergarten
- Nahversorger
- Bank
- Tankstelle

Das Projekt **City Living Feldkirchen** liegt im Franz-Wiegele-Weg in 9560 Feldkirchen, nahe der Innenstadt und des Ossiacher Sees.



## BAUBESCHREIBUNG | AUSSTATTUNG

### MAISONETTE WOHNUNG MIT REIHENHAUSCHARAKTER

- » Gesamthöhe: 6.74m
- » Raumhöhe: EG 2.54m, OG 2.52m
- » Geschosshöhen: EG 2.98m, OG 3.19m
- » Geschossezahlen: 2
- » Flachdach mit Kiesschüttung
- » Plattenfundament  
Holzriegelhaus System ELK  
(ETA-12/0016)
- » 18mm Fasergipsplatte
- » fugenlose Putzfassade, zweifärbig
- » Premium Fenster Kst Q12.,  
Kunststoff-Alufenster, anthrazit
- » Blechverkleidungen für Flachdach,  
Regenrinnen und Regenfallrohre in Alu,  
anthrazit
- » Fußbodenheizung im EG und OG
- » 7 KW Luft/ Wasser Wärmepumpe  
von der Firma Viessman, je Wohneinheit
- » Sanitärinstallationen,  
ohne Sanitärgegenstände
- » Nassestrich
- » Balkon mit Metallgeländer und Glas  
extra Sichtschutzwand zwischen  
den Einheiten
- » Durch den Balkon ist die Terrasse überdacht
- » Eingangstüren in anthrazit
- » Rollos bei allen Fenstern, im EG elektrisch
- » Eichenstiege offen
- » Vollständige Elektrik  
mit Steckdosen, Lichtschalter, usw.
- » Außen-Wasserhahn
- » Wasserversorgung:  
Anschluss an die Ortswasserleitung
- » Abwasserbeseitigung - Fäkalien:  
Anschluss an Schmutzwasserkanal
- » Regenwässer:  
Versickerung auf Eigengrund (Sickerschacht)



## BAUBESCHREIBUNG | AUSSTATTUNG

### ALL IN ONE PAKET inkludiert:

- » Belagsfertige Ausführung inkl. Grundanteil
- » Praktischer Grundriss mit 3 Schlafzimmern
- » Reine Wohnfläche ca. 113 m<sup>2</sup> pro Haus
- » Fenster, Beschattung, raumhohe Fenstertür und Festverglasung im EG
- » Insektenschutz
- » Garten  
Nord Erschließung in Südausrichtung
- » **Balkon und gleichzeitig  
Terrassenüberdachung**
- » Carport (gegen Aufpreis)

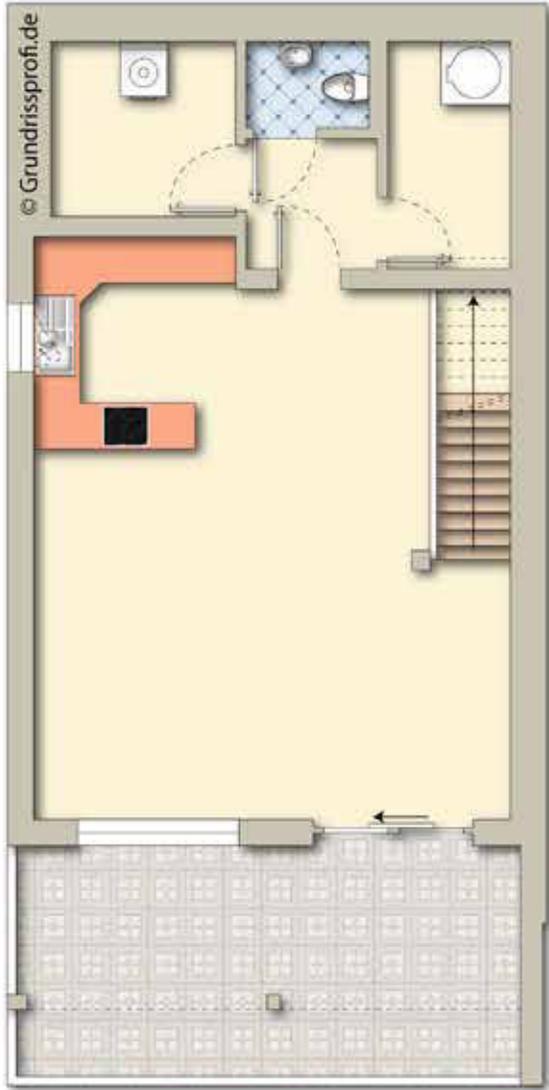
### UPGRADES: SCHLÜSSELFERTIG zusätzlich zur belagsfertigen Variante

- » Böden
- » Türen
- » Fliesen

Weitere Details zur Bemusterung auf Anfrage.



# GRUNDRISS SKIZZE



Erdgeschoss



Obergeschoss

# GRUNDRISS SKIZZE



**Erdgeschoss**

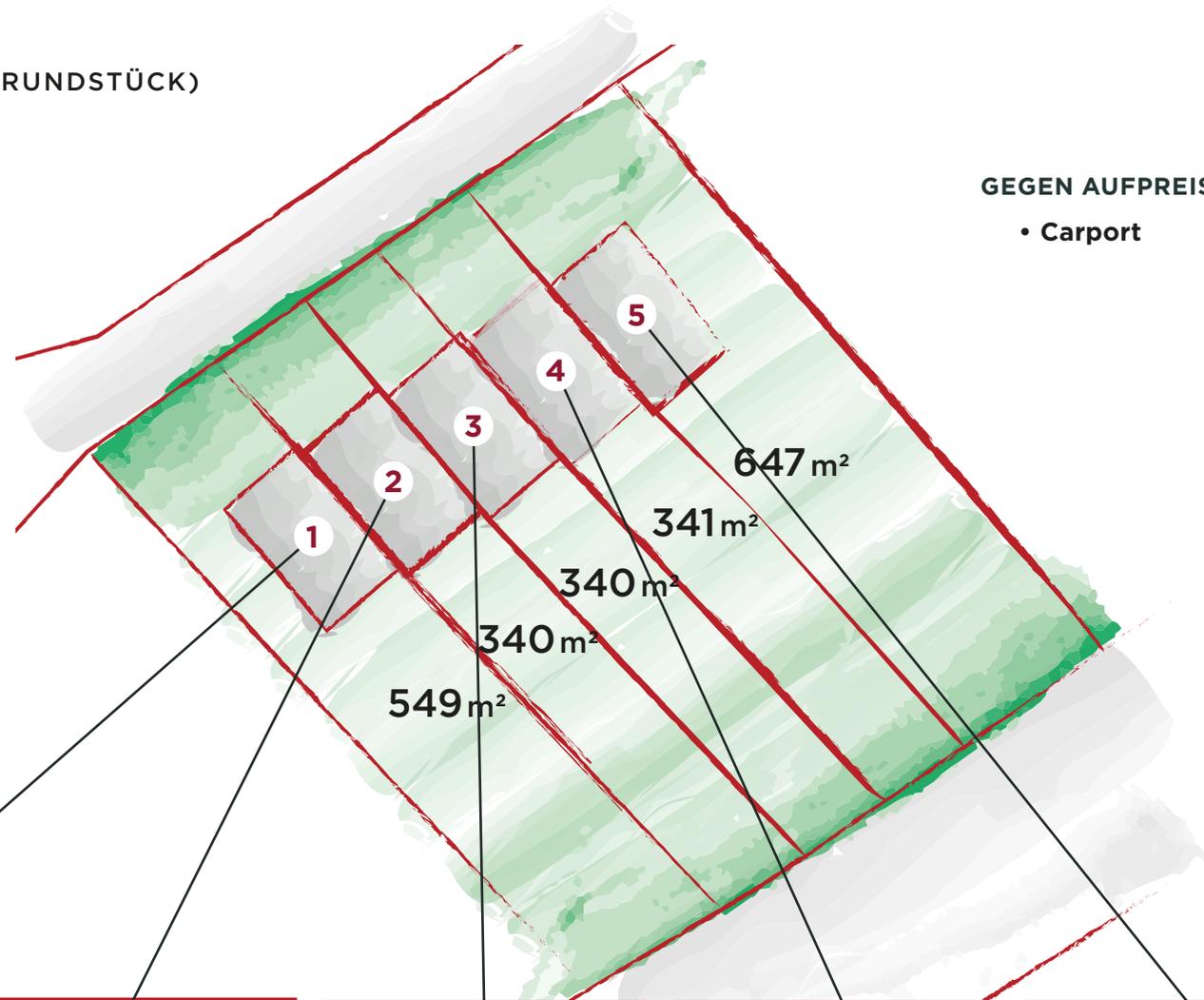


**Obergeschoss**

# PREISLISTE (INKL. GRUNDSTÜCK)

GEGEN AUFPREIS:

- Carport



**1**  
**Belagsfertig**  
€ 350.000,-  

---

**Schlüsselfertig**  
nach Kundenwunsch

**2**  
**Schlüsselfertig**  
€ 355.000,-  
Spachteln/Malen, Böden,  
Fliesen, Türen,  
Sanitärgegenstände.

**3**  
**Belagsfertig**  
€ 315.000,-  

---

**Schlüsselfertig**  
nach Kundenwunsch

**4**  
**Belagsfertig**  
€ 315.000,-  

---

**Schlüsselfertig**  
nach Kundenwunsch

**5**  
**Belagsfertig**  
€ 365.000,-  

---

**Schlüsselfertig**  
nach Kundenwunsch

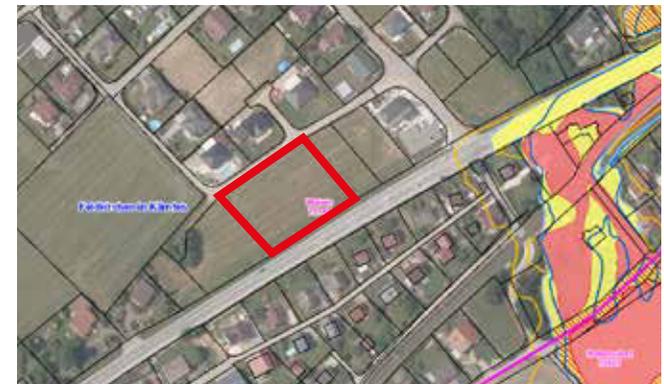
# RAUMORDNUNG GST 879/1



**Orthofoto**



**Flächenwidmungsplan**



**Gefahrenzonenplan**

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

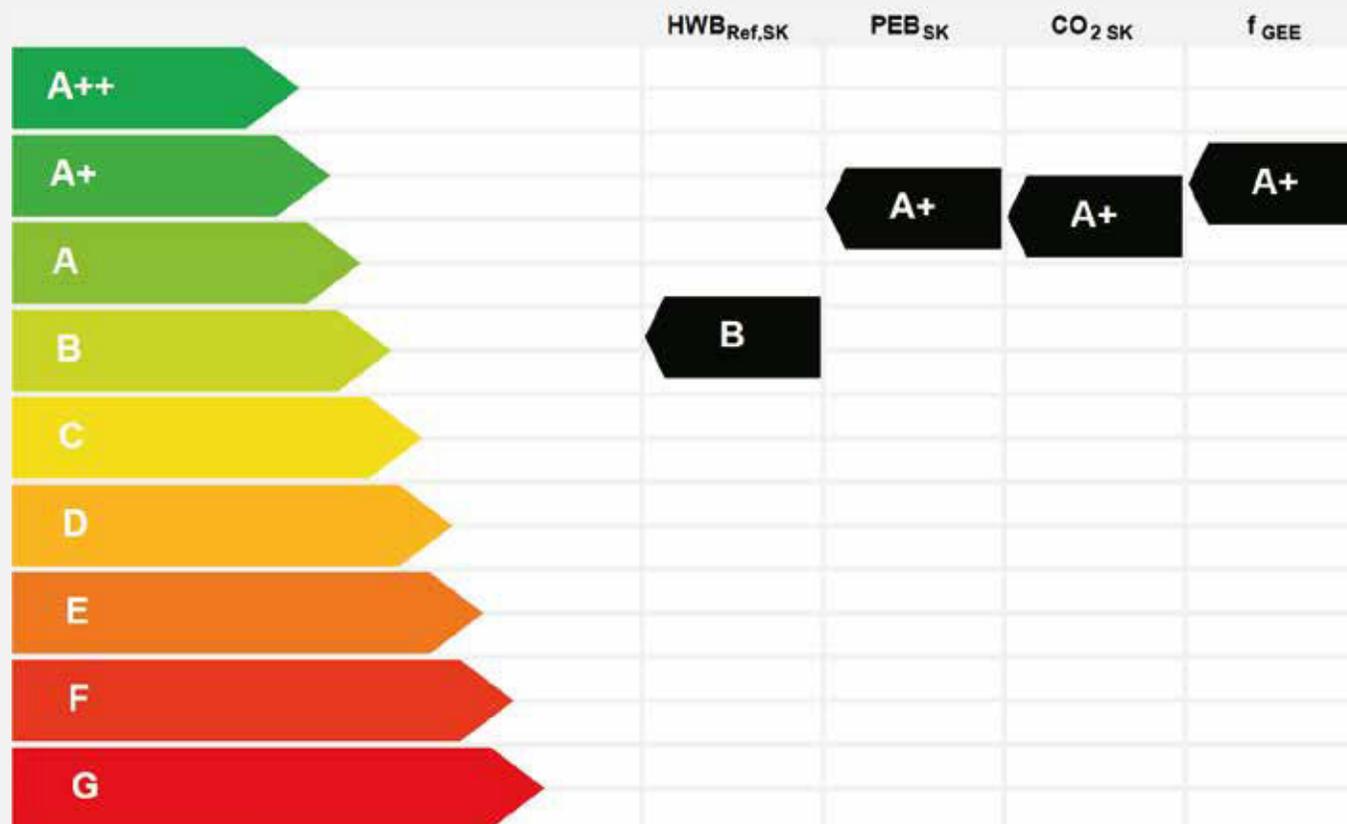
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecOTECH**  
Kärnten

<b>BEZEICHNUNG</b>	RH KE FD Ktn 666601 RW Bauträger GmbH		
Gebäude (-teil)		Baujahr	2020 2021
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Franz-Wiegele-Weg	Katastralgemeinde	Waiern
PLZ, Ort	9560 Feldkirchen in Kärnten	KG-Nummer	72344
Grundstücksnummer	879/1	Seehöhe	555,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



### HWBRef:

Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

### WWWB:

Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

### HEB:

Beim Heizenergiebedarf werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

### HHSB:

Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

### EEB:

Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

### fGEE:

Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

### PEB:

Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEBern) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.ern.) Anteil auf.

### CO<sub>2</sub>:

Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1493.  
Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG;  
Snr: ECT-20140423XXXK306

## GEREGELTE NEBENKOSTEN BEI KAUFVERTRÄGEN

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung: 3,5%
2. Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%
3. Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung: nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden Errichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühr
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren sind länderweise unterschiedlich.
5. Vermittlungsprovision/ Maklerprovison 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

### **Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG):**

Das WEG regelt die besondere Rechtsform des Wohnungseigentums. Wohnungseigentum bedeutet einerseits das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über ein Wohnungseigentumsobjekt zu haben und ist gleichzeitig das Miteigentum an der Liegenschaft, auf der sich das Wohnungseigentumsobjekt befindet. Zubehör-Wohnungseigentum ist mit dem Wohnungseigentum verbunden, davon baulich aber getrennt, und berechtigt zur ausschließlichen Nutzung.

Wohnungseigentum kann nur an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt begründet werden. Die Begründung von Wohnungseigentum muss für alle Objekte einer Liegenschaft gemeinsam erfolgen.

Der Nutzwert ist eine Maßzahl und drückt das Verhältnis eines Wohnungseigentumsobjektes zu den anderen Wohnungseigentumsobjekten derselben Liegenschaft aus. Er wird berechnet aus der Nutzfläche des Objektes und allfälliger Zu- und Abschläge für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften, das sind etwa die Lage innerhalb eines Stockwerkes oder eine bessere Grundrissgestaltung als andere Objekte des Hauses.

Ermittelt werden die Nutzwerte aufgrund eines Gutachtens eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder Immobilienwesen. Der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes ist entscheidend dafür, wie hoch der Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers an der Liegenschaft sein muss. Dieser Miteigentumsanteil wird Mindestanteil genannt und ist zum Erwerb des Wohnungseigentums notwendig.

Der Mindestanteil an der Liegenschaft ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden. Die Summe aller Mindestanteile muss gleich hoch sein, wie die Summe aller Nutzwerte.

# KONTAKT



  
**TREUHAND IMMOBILIEN**  
[www.treuhand-immobilien.at](http://www.treuhand-immobilien.at)

**Gerli Kinz**  
+43 (0) 676/ 847 847 200  
Monte Carlo Platz  
9210 Pörtschach am Wörthersee  
[kinz@treuhand-immobilien.at](mailto:kinz@treuhand-immobilien.at)