

**ETZI-WOHNBAU**



[www.etzi-wohnbau.at](http://www.etzi-wohnbau.at)

ZWEITWOHNSITZ  
MÖGLICH

**WOHNPAK**  
„donau.SPITZ“





100 % in Familienbesitz - Maximilian Etzenberger, Gerlinde Etzenberger, David Etzenberger, Stefanie Etzenberger

## Tradition & Qualität seit 1993

Ein eigenes Haus oder eine Wohnung zu bauen ist immer eine enorme Herausforderung. Schließlich geht es um eine große und langfristige Investition.

Seit Beginn unserer unternehmerischen Tätigkeit im Jahre 1993, ist es meiner Familie und unserem erfahrenen Team ein Anliegen, unseren Kunden Wünsche zu erfüllen und ihren Traum von den eigenen 4 Wänden zu verwirklichen.

Im Laufe der 26 Jahre durften wir mehr als 2.700 Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie mehrstöckige Wohn- und Gewerbebauten in Ziegelbauweise errichten.

Wir freuen uns schon darauf, auch für Sie den perfekten Wohnraum zu schaffen.

*Maximilian Etzenberger*



Österreichischer Marktführer für belags- und schlüsselfertige Ein- und Mehrfamilienhäuser



Alles aus einer Hand



Individuell Bauen



Regionale Partner



Fixer Terminplan



Qualität und Gewährleistung



Abwicklung über Notar und Bauträgervertragsgestezt

# DIE LAGE

📍 15 km nach Melk

📍 39 km nach St. Pölten

📍 21 km nach Krems

📍 98 km nach Wien





## **Viel mehr als Wohnen, da kann ich Leben....**

Reiche Kulturschätze, das wohl bezauberndste Flusstal Europas und eine sonnenverwöhnte, international renommierte Weinbauregion – die Wachau ist ein einzigartiges Gesamtkunstwerk und bevorzugter Treffpunkt von Genießern aus aller Welt. Als eine der ältesten Kulturlandschaften Österreichs wurde die Wachau im Jahr 2000 zum UNESCO-Weltkulturerbe gekürt. Damit wurde eine Kulturlandschaft gewürdigt, die nicht nur an landschaftlicher Schönheit viel zu bieten hat, sondern auch ein Schlaraffenland für Genießer und Weinliebhaber ist.

Das kleine Biedermeierstädtchen Spitz liegt geografisch genau in der Mitte, eingebettet zwischen den historischen Städten Melk und Krems. Der neue Wohnpark entsteht in außergewöhnlicher, absoluter Naturlage, mit Blick auf die Donau und inmitten Obst- und Weingärten gelegen.

Und trotzdem nur 25 Autominuten von der Landeshauptstadt St. Pölten und weniger als 50 min. von der Bundeshauptstadt Wien entfernt.

Spitz ist auch zentraler Ausgangspunkt für Ausflüge und Wanderungen, sei es mit dem Auto, per Schiff, dem Fahrrad oder einfach zu Fuß!

Gemütliche Heurigenlokale und Gastronomiebetriebe servieren herrliche Köstlichkeiten und Gaumenfreuden und dies nicht nur rund um die weltbekannten Wachauer Marillen oder die international geadelten Weine.

## **WOHNPARK**

„donau.SPITZ“

**da will ich Leben...**

# GUT VERSORGT, SO LÄSST SICH'S LEBEN IN SPITZ!

## ■ Bildung

Kindergarten Spitz  
Volksschule Spitz  
Neue Mittelschule Spitz  
Musikschule Spitz  
Gymnasien in Melk (15 km) und Krems (21 km)  
Höhere Lehranstalt und Fachschulen in Krems (21 km)  
Universitäten in Krems (21 km), St. Pölten (39 km) und Wien (98 km)

## ■ Verkehr

Taxi - Spitz  
Wachauer Regionalbahn - Bahnhof Schwallenbach  
Regionalbus Krems - Spitz - Melk  
Regionalbus St. Pölten - Melk - Spitz

## ■ Gesundheitsversorgung

Praktische Ärzte in Spitz  
Zahnarzt in Spitz  
Fachärzte in Krems (21 km), Melk (15 km) und St. Pölten (39 km)  
Universitätsklinikum Krems (21 km) und St. Pölten (30 km)  
Landesklinikum Melk (15 km)  
Apotheke Spitz

## ■ Nahversorger

Supermärkte Spitz  
Sparkasse Spitz  
Drogeriemarkt Spitz  
Friseure Spitz  
Optiker/Akkustiker Spitz  
Uhrmacher Spitz  
Tankstelle Spitz



**WOHNPARK**  
„donau.SPITZ“



Quelle: Google



© E.Hochher



Quelle: Google



Quelle: Google







## WOHN PARK

„donau.SPITZ“



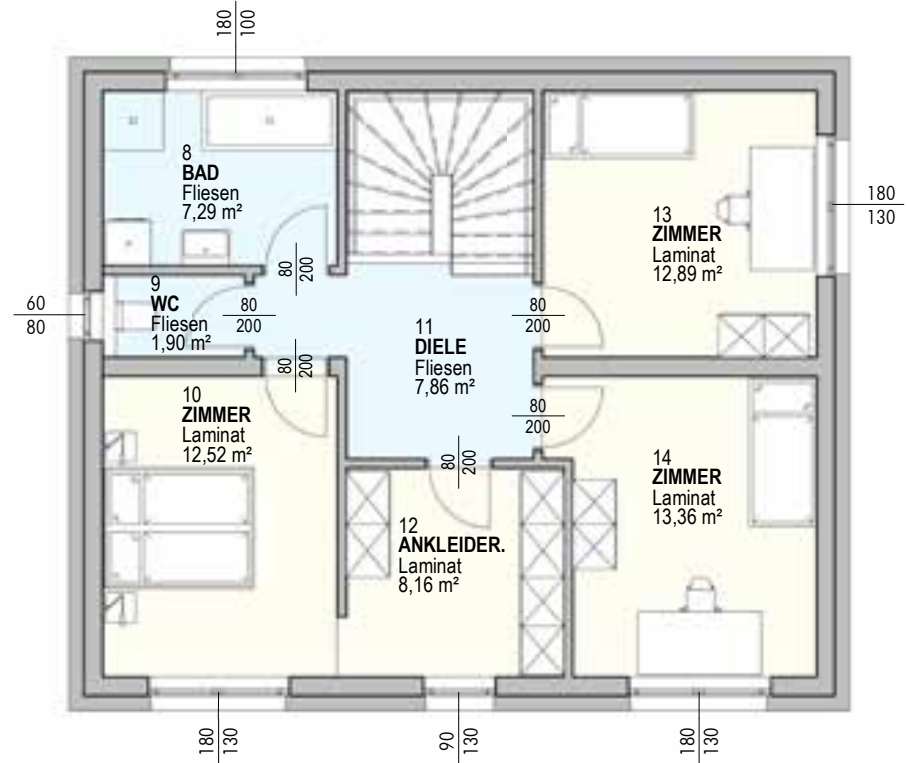
**HAUSTYP 1:** Einzelhaus mit Sattel- oder Walmdach  
ca. 131,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Terrassenüberdachung optional

# HAUSTYP 1

## ERDGESCHOß



## OBERGESCHOß



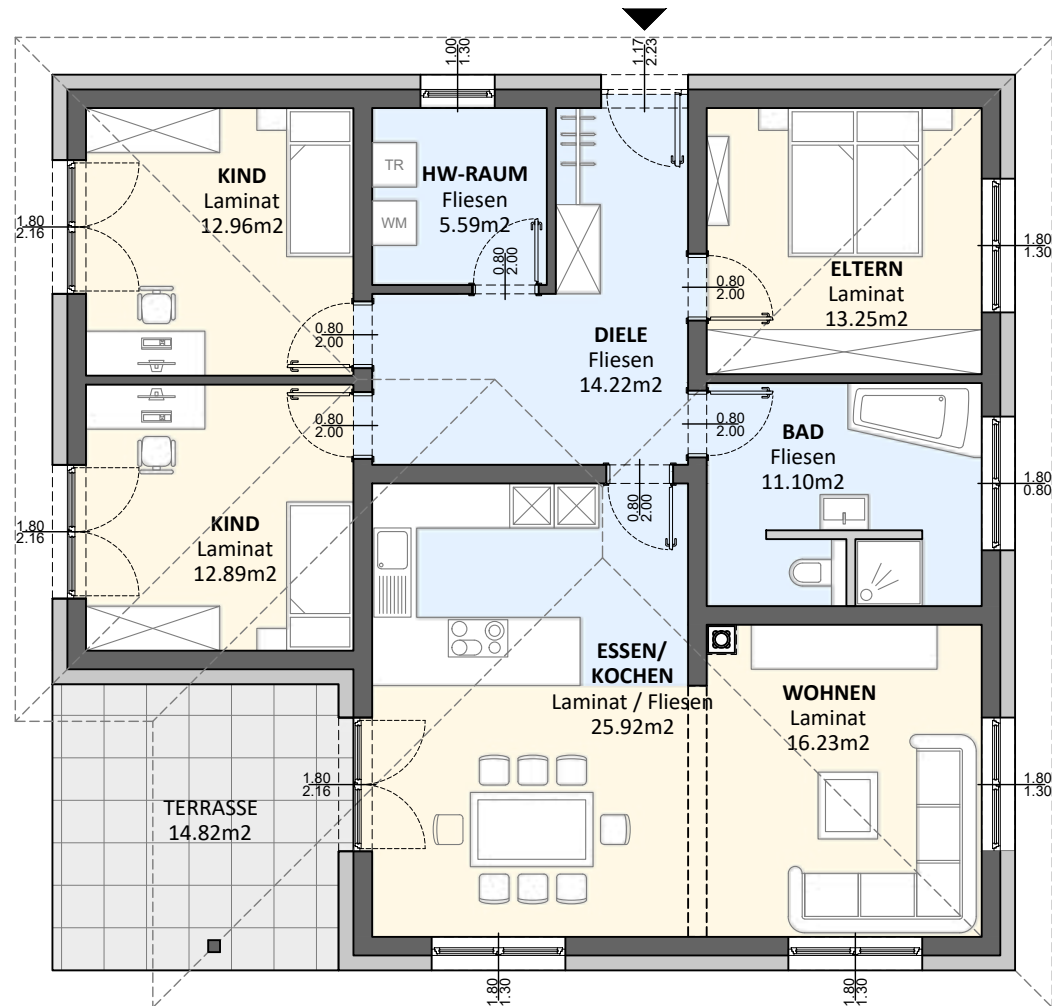


**HAUSTYP 2:** Bungalow mit Walmdach  
von ca. 112 m<sup>2</sup>  
inkl. Terrassenüberdachung



# HAUSTYP 2

## BUNGALOW

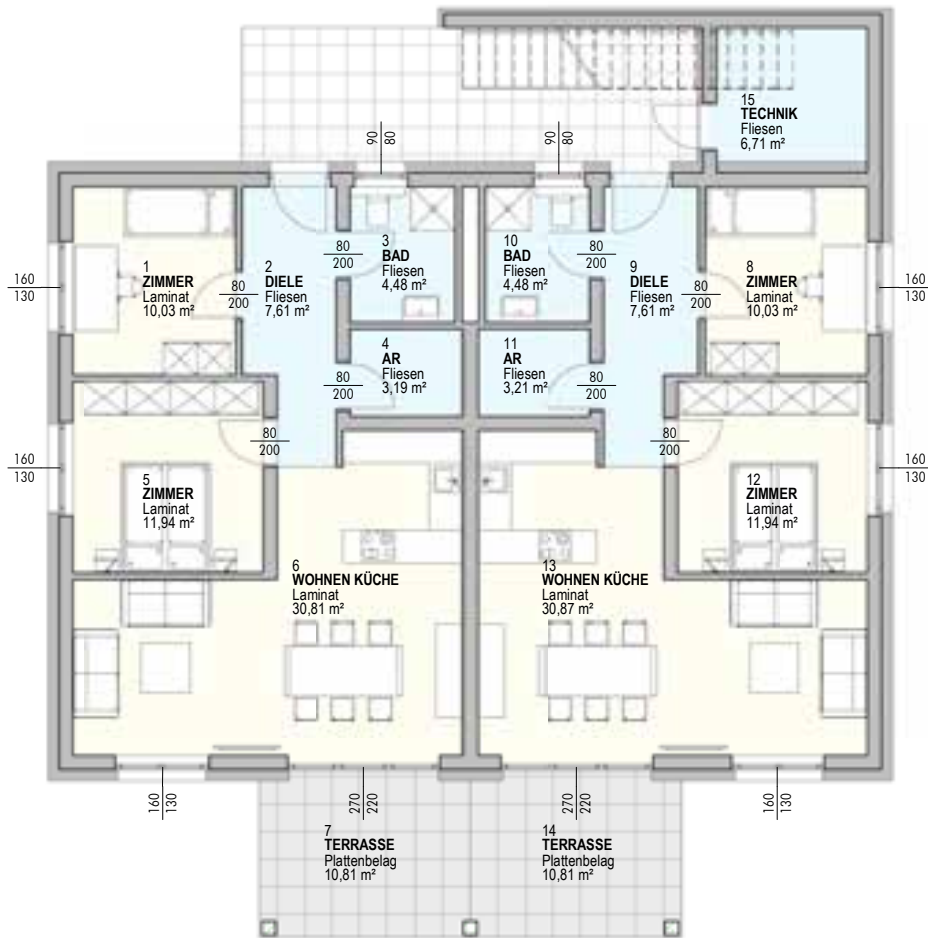




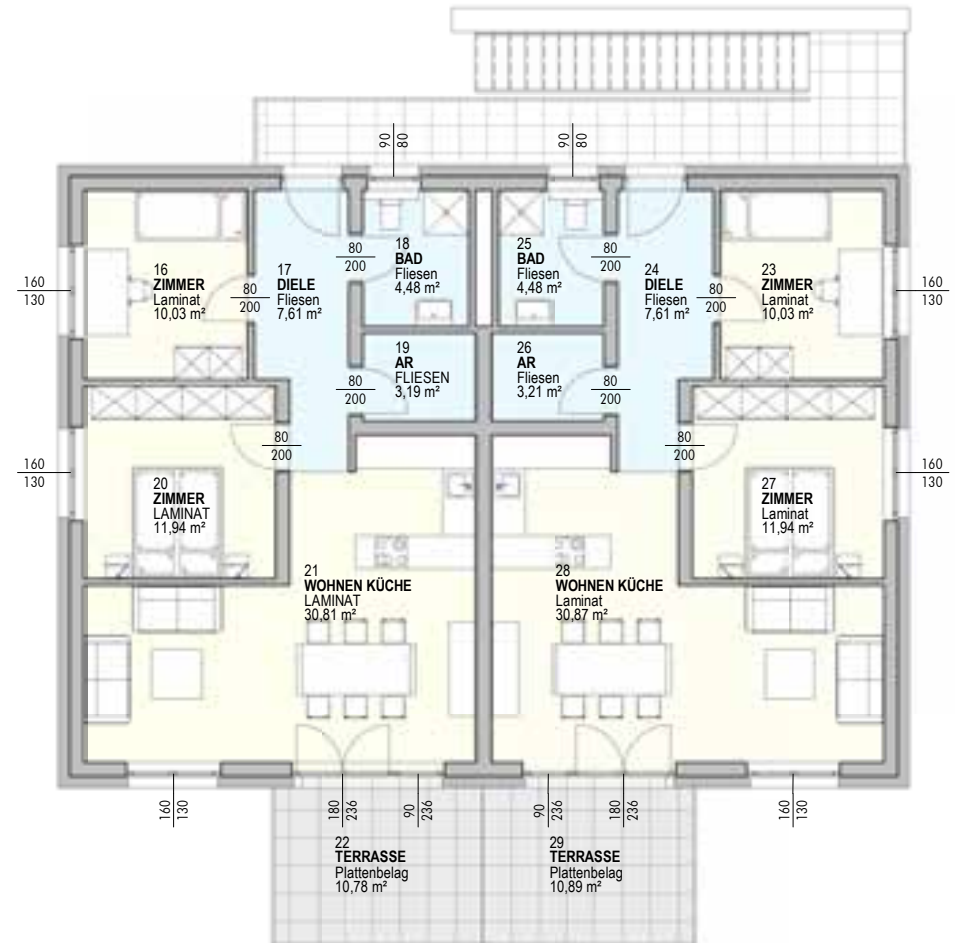
**HAUSTYP 3:** Wohnhaus mit vier Wohnungen mit Sattel- oder Walmdach ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohnung

# HAUSTYP 3

## ERDGESCHOß



## OBERGESCHOß



Wohneinheit	Geschoße	Wohnfläche netto m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Eigengarten m <sup>2</sup>	Geräteraum m <sup>2</sup>	FT-Garage inkl. Geräteraum 3 x 8 m	Freiparkplatz	Verkaufspreis BELAGSFERTIG* inkl. MwSt.	Verkaufspreis SCHLÜSSELFERTIG* inkl. MwSt.
<b>je Einzelhaus</b>										
Top 3	2	131,41	15,00	-	251,73	-	1	-	407.200	440.000
Top 7	1	112,09	15,00	-	277,34	-	1	-	367.000	395.000
Top 8	2	131,41	15,00	-	268,22	-	1	-	416.200	449.000
Top 9	2	131,41	15,00	-	201,63	-	1	-	404.200	437.000
Top 10	2	131,41	15,00	-	252,83	-	1	-	399.700	432.500
Top 11	2	131,41	15,00	-	182,14	-	1	-	404.200	437.000
Top 12	2	131,41	15,00	-	211,98	-	1	-	399.700	432.500
Top 14	2	112,09	15,00	-	256,80	-	1	-	367.000	395.000
Top 15	2	131,41	15,00	-	203,14	-	1	-	405.200	438.000
Top 21	2	131,41	15,00	-	218,84	-	1	-	416.200	449.000
Top 22	2	131,41	15,00	-	212,72	-	1	-	406.700	438.500
Top 27	2	112,09	15,00	-	339,72	-	1	-	383.000	411.000
<b>je Wohnung</b>										
Top 16	1	68,23	11,17	-	82,54	9,00	-	1	210.000	227.000
Top 17	1	68,23	11,17	-	128,25	9,00	-	1	VERKAUFT	VERKAUFT
Top 18 (OG)	2	68,23	-	10,50	-	9,00	-	1	VERKAUFT	VERKAUFT
Top 19 (OG)	2	68,23	-	10,50	-	9,00	-	1	VERKAUFT	VERKAUFT
Top 23	1	68,23	11,17	-	138,86	9,00	-	1	VERKAUFT	VERKAUFT
Top 24	1	68,23	11,17	-	116,63	9,00	-	1	VERKAUFT	VERKAUFT
Top 25 (OG)	2	68,23	-	10,50	-	9,00	-	1	203.900	221.000
Top 26 (OG)	2	68,23	-	10,50	-	9,00	-	1	VERKAUFT	VERKAUFT
Top 01	1	68,23	11,17	-	176,49	9,00	-	1	225.500	242.500
Top 02	1	68,23	11,17	-	135,16	9,00	-	1	225.500	242.500
Top 01A (OG)	2	68,23	-	10,50	-	9,00	-	1	214.000	231.000
Top 02A (OG)	2	68,23	-	10,50	-	9,00	-	1	VERKAUFT	VERKAUFT
Top 05	1	68,23	11,17	-	138,11	9,00	-	1	215.500	232.500
Top 06	1	68,23	11,17	-	70,64	9,00	-	1	210.000	227.000
Top 05A (OG)	2	68,23	-	10,50	-	9,00	-	1	204.000	221.000
Top 06A (OG)	2	68,23	-	10,50	-	9,00	-	1	204.000	221.000
Top 29	1	68,23	11,17	-	77,47	9,00	-	1	210.000	227.000
Top 30	1	68,23	11,17	-	219,53	9,00	-	1	223.000	240.000
Top 29A (OG)	2	68,23	-	10,50	-	9,00	-	1	207.000	224.000
Top 30A (OG)	2	68,23	-	10,50	-	9,00	-	1	215.000	232.000
Top 31	1	68,23	11,17	-	108,53	9,00	-	1	210.000	227.000
Top 32	1	68,23	11,17	-	200,70	9,00	-	1	VERKAUFT	VERKAUFT
Top 31A (OG)	2	68,23	-	10,50	-	9,00	-	1	207.000	224.000
Top 32A (OG)	2	68,23	-	10,50	-	9,00	-	1	212.000	229.000
Aufpreis für massive Terrassenüberdachung bei den Einzelhäusern, ca. 3 x 5 m, inkl. MwSt.										9.100
Preis für zusätzlichen Einzelparkplatz (nur wo laut Lageplan möglich!) ink. MwSt.										4.500

Alle Preise in Euro; zuzüglich Kaufnebenkosten! Preisänderungen vorbehalten! Preise für Endverbraucher OHNE MwSt. Optierung!

\*) Leistungsumfang gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung!

2) Die Größe der Eigengärten kann sich auf Grund der Ausführungsplanung noch verändern, was aber in keinem Fall zu einer Preisänderungen (+/-) führen wird!  
Im Verkaufspreis nicht enthalten ist die Grunderwerbssteuer (3,5 %), die Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %), die Vertragserrichtungskosten (1,5 % + MwSt.) und Barauslagen.



# FINANZIERUNG/ZAHLUNG

Zahlungsmodalitäten nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Zahlungsplan B

Zeitpunkt der Zahlung	Prozentsatz vom Gesamtkaufpreis
Bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung	10 %
Nach Fertigstellung des Rohbaues und des Daches	30 %
Nach Fertigstellung der Rohinstallationen	20 %
Nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung	12 %
Nach Bezugsfertigstellung bzw. wegen vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes	17 %
Nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z. 1 BTVG)	9 %
Haftrücklass	2 %

**Die gesamte Zahlungsabwicklung erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz treuhändisch über den Notar/Rechtsanwalt und bietet somit den Käufern höchstmögliche Sicherheit!**

## Die Finanzierung Ihrer Immobilie:

**Der Gesamtpreis setzt sich zusammen aus**  
Kaufpreis + Nebenkosten + Barauslagen

### Übersicht der Nebenkosten

3,5 % Grunderwerbssteuer (Kaufpreis und 50 % der Vertragserrichtungskosten als Bemessungsgrundlage),  
1,1 % Eintragungsgebühr (Kaufpreis und 50 % der Vertragserrichtungskosten als Bemessungsgrundlage),  
1,5 % Vertragserrichtungskosten inkl. Beglaubigung und treuhändische Abwicklung (zuzüglich 20 % MwSt.)

### Keine zusätzlichen Kosten:

- Die Anschlusskosten für Kanal, Wasser und Strom sind im Kaufpreis inkludiert!
- Die Kosten für einen Parkplatz bzw. Fertigteilgarage je Wohnung/Wohneinheit sind im Preis inkludiert!

Die Finanzierung ist über jede Bank möglich. Bei Bedarf kontaktieren Sie gerne unsere Kooperationspartner, die ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot zusammenstellen.

# HOCHWERTIGE QUALITÄT UND AUSSTATTUNG

## ■ Wände

**Außenwände:** Massive Ziegelbauweise mit einer Wandstärke von 25 cm und 20 cm Vollwärmeschutz mit 2mm Silikonharzputz

**Zwischenwände:** Massive 12 cm Ziegelbauweise, verputzt und weiß gemalt

**Wohnungstrennwände:** Bei Wohnungen Schallschutzziegel, Stärke 25 cm plus Vorsatzschale

**Innenputz:** Kalk-Gips für Wohnräume, Kalk-Zement-Putz für Nassräume

## ■ Raumhöhe

**Wohnräume:** ca. 252 cm

## ■ Böden

**Wohnräume:** Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Küchen mit hochwertigen Laminatböden

## ■ Heizung

Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung mit Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung



# HOCHWERTIGE QUALITÄT UND AUSSTATTUNG

## ■ Sanitäre Einrichtung

**Bad:** Einzelwaschtisch weiß mit Einhebelmischer-Armatur, Badewanne Kunststoff mit Wannen-Einhebelmischer-Armatur, Brausegarnitur und Duschkopfhalter.

**Dusche:** Acryl-Duschtasse mit Echtglas-Duschkabine 90 x 90 cm, Einhebelmischer-Armatur, Handbrause und Aufhängung, sowie Einhebel-Brausemischer und Brausegarnitur mit Schubstange

**WC:** Hänge-WC, Drückergarnitur in weiß, Handwaschbecken 48 x 28 cm mit Einhand-Waschtischmischer mit Kaltwasseranschluss

**Terrasse:** Frostsicherer Wasseranschluss - je 1 Stück pro Terrasse je Erdgeschoßwohnung, je 1 Stück pro Hauseinheit.

## ■ Innentüren

Vollbautüren (Röhrenspan) in weiß lackiert inkl. Edelstahl-Türdrücker

## ■ Küchengutschein

Jeder Käufer erhält beim Kauf einer Küche, Essgruppe oder Wohnmöbel bei unserem Kooperationspartner eine Gutschrift im Wert von € 2.000,- gemäß den zugrunde liegenden Bedingungen für die Küchenaktion!



# HOCHWERTIGE QUALITÄT UND AUSSTATTUNG

## ■ WC/Bad/HWR/Diele/Technik/AR

Hochwertige keramische Bodenfliesen 30 x 60 cm inkl. Sockelleisten

## ■ Wandfliesen - 30 x 60 cm

**im WC:** 1,20 m hoch

**im Bad:** 2,0 m hoch

## ■ Fenster

Marken Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung, Rollläden in allen Wohn- & Schlafräumen.

## ■ Gärten/Terrassen

**Eigengärten im EG:** Der Garten wird als Rasenfläche angelegt und eingezäunt. Bedingt durch Niveauunterschiede kann es erforderlich werden, Böschungen anzulegen, welche nicht im Plan ersichtlich sind.

## Terrassen/Balkone

Endbelag mit Betonplatten ca. 40 x 40 cm

## ■ PKW-Parkplatz

Je Wohneinheit ist 1 Garagenparkplatz inklusive. Bei den Wohnungen ist jeweils 1 Freiparkplatz im Preis enthalten. Zusätzlich bietet ein Geräteraum je Wohneinheit den notwendigen Lagerplatz für Hausrats-, Garten- und Sportutensilien!

Gegen Aufpreis kann bei gekennzeichneten Hauseinheiten ein zusätzlicher PKW-Stellplatz dazugekauft werden.





**WOHN PARK**  
„donau.SPITZ“

# WOHN PARK „donau.SPITZ“

**ETZI-WOHNBAU**



**PROVISIONSFREI FÜR  
DIE KÄUFER**

**ETZI-WOHNBAU**



**ETZI-WOHNBAU GmbH**

Lambacher Straße 40, 4655 Vorchdorf

Tel. 07614/717 97-0, Mail: k.schlattinger@etzi-wohnbau.at

**Ö-BAUMANAGEMENT GmbH**

Schuhmeierstraße 13, 3100 St. Pölten

Tel. 02742/40 528, Mail: office@austrohaus.at

**Weitere Informationen**

[www.etzi-wohnbau.at](http://www.etzi-wohnbau.at)