



LEONDING



IHR EXKLUSIVES ZIEGELMASSIVHAUS IN LEONDING



# INHALT EXPOSÉ

01 BESCHREIBUNG LAGE

02 GRUNDSTÜCKFOTOS

03 GRUNDRISSE

04 LAGEPLAN UND PREISE

05 ARCHITEKTENHÄUSER

06 AUSBAUSTUFEN

07 ETZI-WOHNWELT



## ALLES AUS EINER HAND

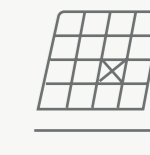
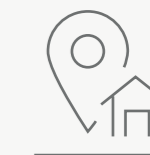
WIR MACHEN IHR ZIEGELMASSIVHAUS BELAGS- ODER SCHLÜSSELFERTIG

Unser Unternehmen mit Sitz in Vorchdorf und Niederlassungen in Haid, Eugendorf, St. Pölten und Raasdorf bei Schwechat, hat sich seit mehr als 28 Jahren auf den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäuser spezialisiert.

Von uns erhalten Sie ein Rundum-Service, weil es uns nicht genügt einfach nur Häuser aus Ziegel zu bauen. Unser Service reicht von der Planung und Ausführung bis hin zur Einrichtung.

### UNSER SERVICE

- ✓ Grundstücksvermittlung
- ✓ Finanzierungsberatung
- ✓ Bemusterung
- ✓ Architektenplanung
- ✓ Erdarbeiten
- ✓ Baumeisterarbeiten
- ✓ Genehmigungen und Behörden
- ✓ Elektro- & Sanitärinstallationen
- ✓ Einrichtungsberatung
- ✓ Laufende Servicearbeiten







## DIE STADT LEONDING

Die Stadt im Grünen, wo Industrie und Gewerbe eine wichtige Rolle spielen, liegt am Fuße des Kürnberges zwischen Donau und Traun.

Die Stadtgemeinde Leonding ist mit seinen 23.500 Einwohnern die viertgrößte Stadt in Oberösterreich. Das lebhafte Zentrum von Leonding verzaubert seine Bürger mit viel Kultur, u. a. mit ihrem Zentrum der modernen Künste. Zwei moderne Veranstaltungshallen (bis 1.000 Besucher) und eine Sporthalle machen Leonding auch zum Ziel von Veranstaltungs- und Kongressbesuchern.

Nicht nur das kulturelle Angebot, sondern auch das sportliche Angebot, wie Lauf- und Walkingstrecken, Volleyballplätze, Schwimmbäder sowie Tennisplätze, sorgen für ein aktives und erholsames Freizeitprogramm in einer familienfreundlichen Gemeinde.

📍 Die Ziegelmassivhäuser entstehen in bester Lage in Leonding

🏠 **18 Doppelhaushälften und 2 exklusive Einfamilienhäuser**

📏 Grundstücksgrößen von **372 m<sup>2</sup> bis 812 m<sup>2</sup>**

👷 Baustart ist im Sommer 2021



## TOP LAGE - TOP GRUNDSTÜCKE

In Leonding entstehen in einer ruhigen Nebengasse der Michaelsbergstraße 45, 18 anspruchsvolle Doppelhäuser mit großteils schöner Fernsicht. Ebenso werden 2 exklusive Einfamilienhäuser (Infos hierzu auf Seite 24) mit individueller Architektenplanung gebaut. In unmittelbarer Nähe der Grundstücke befinden sich Lebensmittelgeschäfte, mehrere Banken, eine Mittelschule, eine Volksschule, ein Drogeriemarkt und viele weitere Geschäfte die eine perfekte Infrastruktur gewährleisten. Des Weiteren sind die Hauptstadt Linz und die Plus City in nur wenigen Fahrminuten mit dem Auto oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Ziegelmassivbauweise in einer der beliebtesten und begehrtesten Städte rund um Linz und kommen Sie in den Genuß der hohe Wohnqualität der Stadt Leonding.

- 01 Lebensmittelgeschäfte
- 02 Banken
- 03 Apotheken
- 04 Kindergarten/Hort
- 05 Volksschule/NM
- 06 Landesmusikschule

- 07 Restaurants/Buschenschank
- 08 Sportplatz
- 09 Seniorenheim
- 10 Bäckereien
- 11 Tankstelle
- 12 Drogerie



**LAGE**  
Grundstücke



# FOTOS

Grundstücke



# LAGEPLAN

Grundstücke



# HAUSTYPEN

WIR VERWIRKLICHEN TROTZ DER GEPLANTEN TYPEN IHRE INDIVIDUELLEN WÜNSCHE

## Grundrissgestaltung

Jetzt von unserem Team beraten lassen.

## Sanitäre Einrichtung

Ob Standardausstattung oder individuell auf Ihre Bedürfnisse angepasst unsere Einrichtungsprofis beraten Sie gerne.

## Elektroinstallation

Unsere hauseigenen Elektrotechniker erfüllen neben der normalen Standards Ihre Wünsche.

## Fußbodenbeläge

Vinyl, Parkett oder Fliesen - wir haben viele hochwertige Produkte die Ihre Haus zu einem Platz mit Wohlfühlcharakter machen.

## ÜBERBLICK

- ✓ TYP A1 Seite 12 - 13
- ✓ TYP A2 Seite 14 - 15
- ✓ TYP B Seite 16 - 17
- ✓ TYP C Seite 18 - 19
- ✓ TYP D Seite 20 - 21
- ✓ ETZI-HAUS Seite 22 - 25



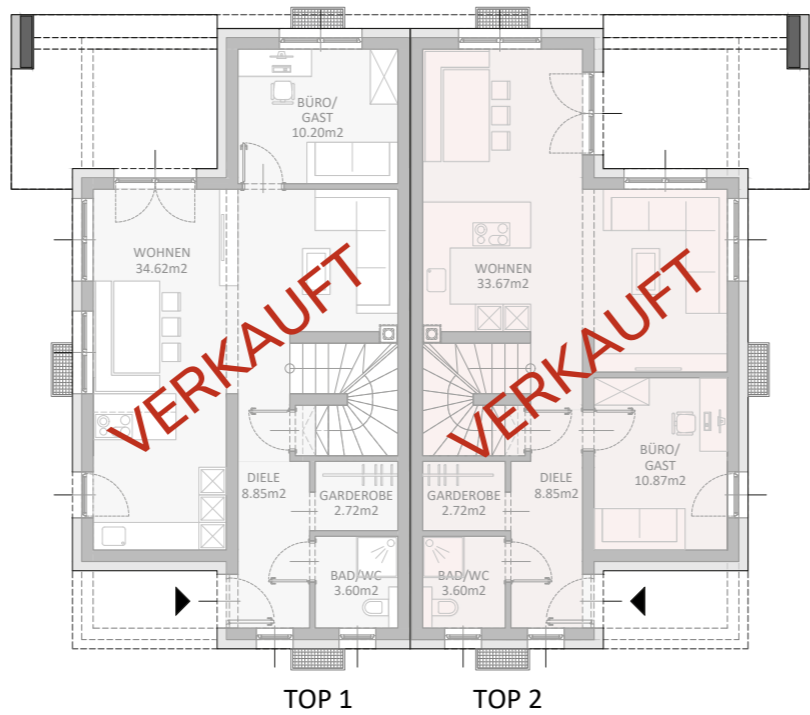




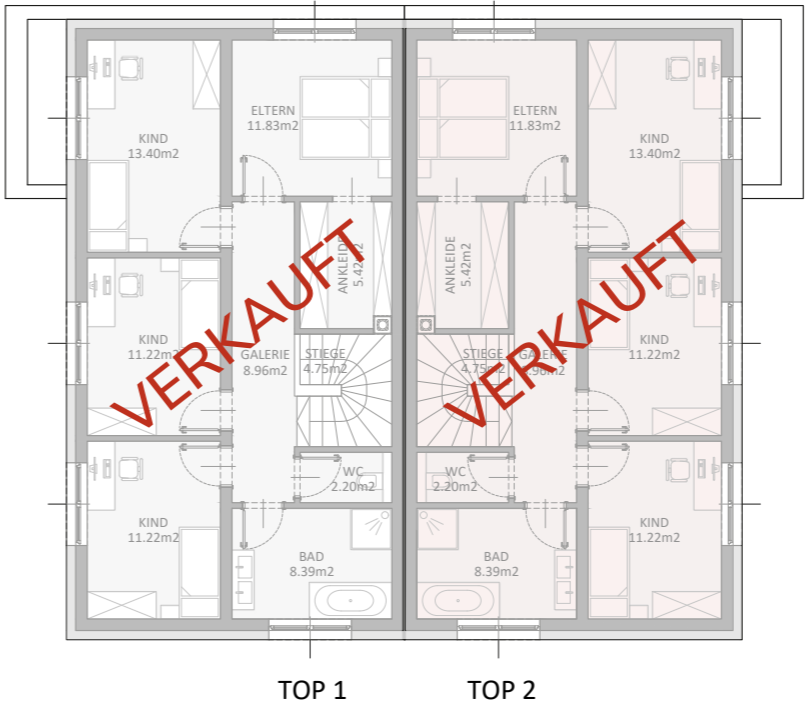
# TYP A1

7.1 / 7.2

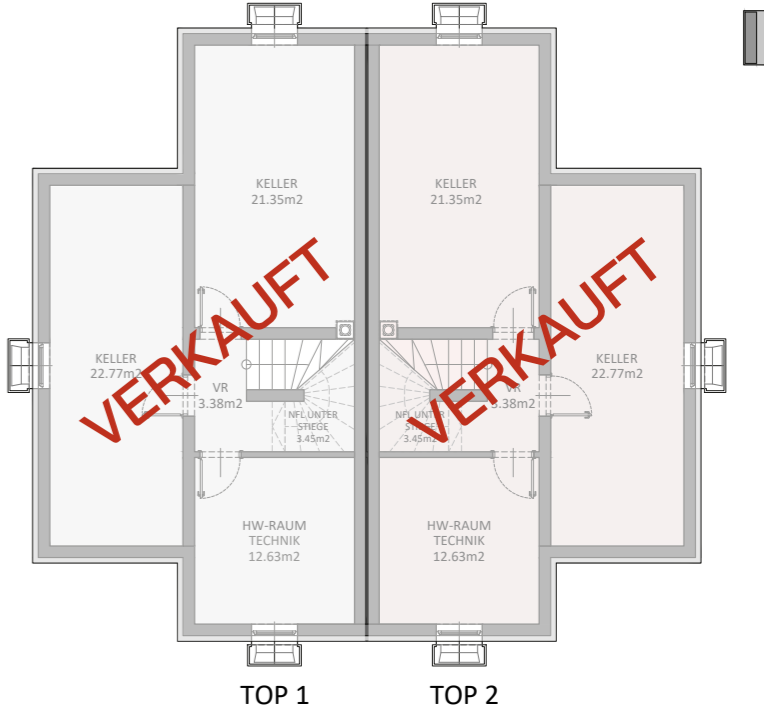
- ✓ 15 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse
- ✓ Individuelle Planung möglich
- ✓ Grundstücksgröße 400 m<sup>2</sup>



✓ Erdgeschoß **Top 1** 59,99 m<sup>2</sup> | **Top 2** 59,71 m<sup>2</sup>



✓ Obergeschoß **Top 1** 77,39 m<sup>2</sup> | **Top 2** 77,39 m<sup>2</sup>



✓ Kellergeschoß **Top 1** 60,13 m<sup>2</sup> | **Top 2** 60,13 m<sup>2</sup>  
(je 3,45 m<sup>2</sup> unter Stiege)

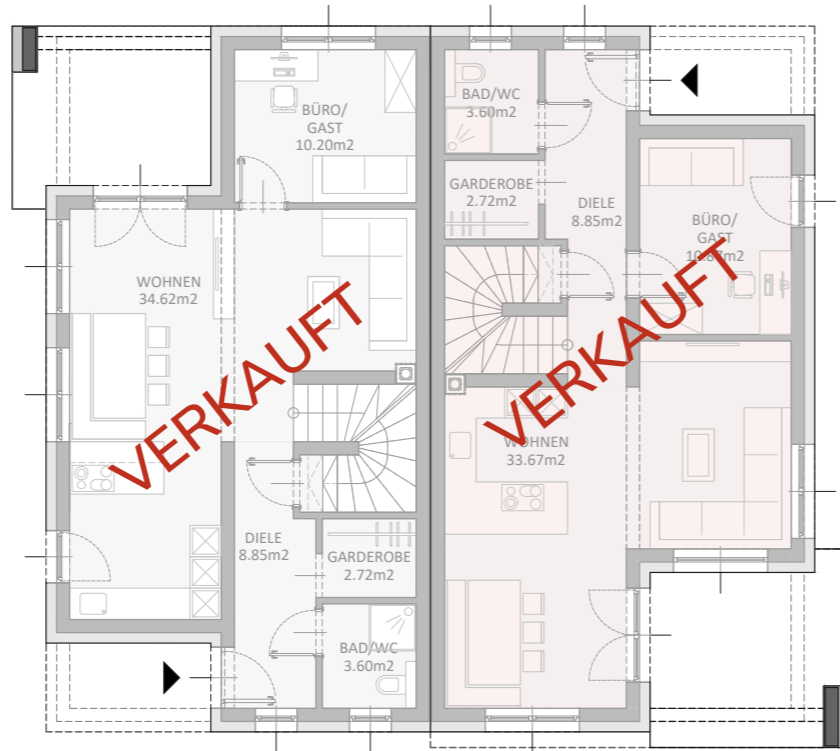




# TYP A2

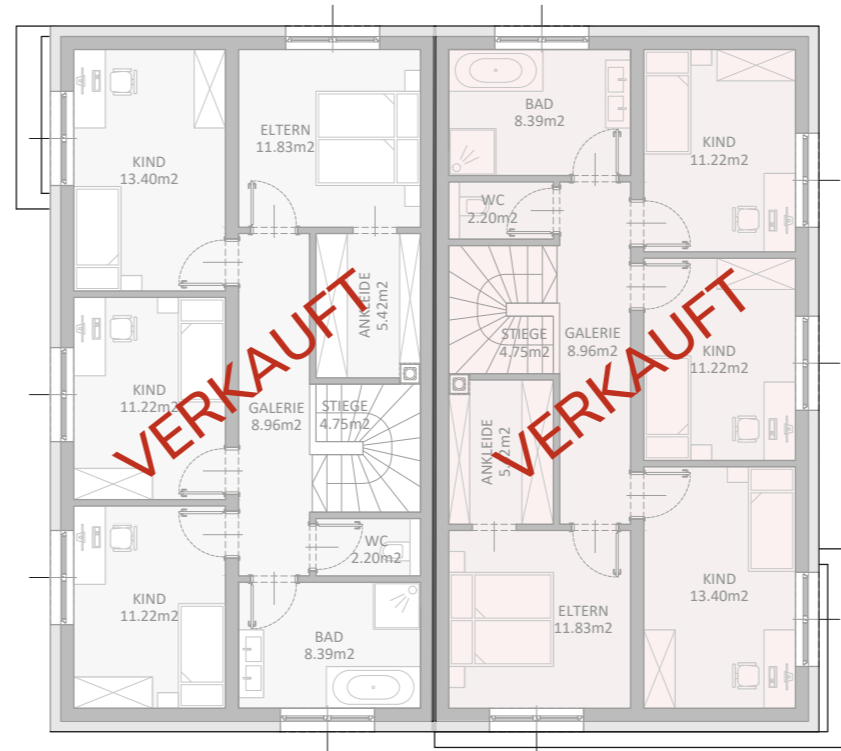
8.1 / 8.2

- ✓ 15 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse
- ✓ Individuelle Planung möglich
- ✓ Grundstücksgrößen 372-374 m<sup>2</sup>



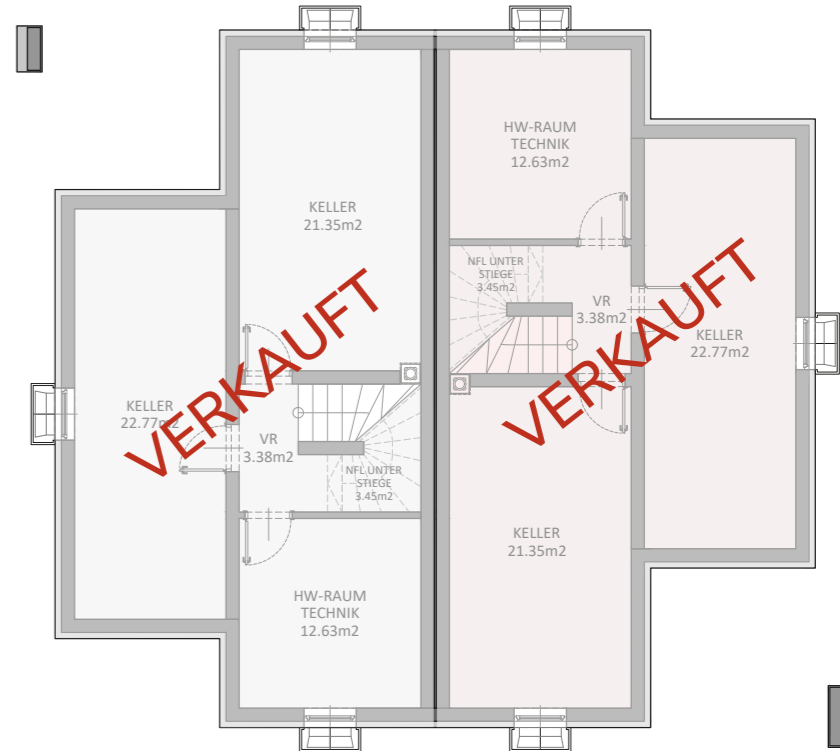
TOP 1 TOP 2

✓ Erdgeschoß **Top 1** 59,99 m<sup>2</sup> | **Top 2** 59,71 m<sup>2</sup>



TOP 1 TOP 2

✓ Obergeschoß **Top 1** 77,39 m<sup>2</sup> | **Top 2** 77,39 m<sup>2</sup>



TOP 1 TOP 2

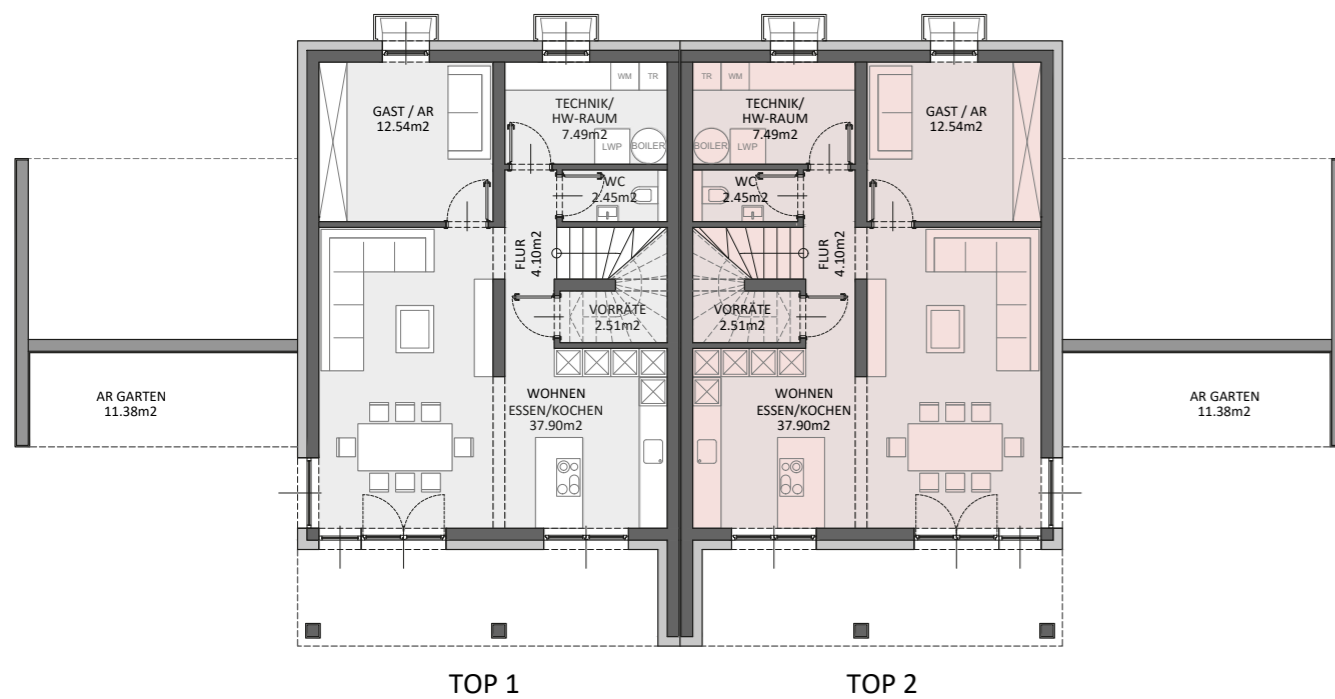
✓ Kellergeschoß **Top 1** 60,13 m<sup>2</sup> | **Top 2** 60,13 m<sup>2</sup>  
(je 3,45 m<sup>2</sup> unter Stiege)



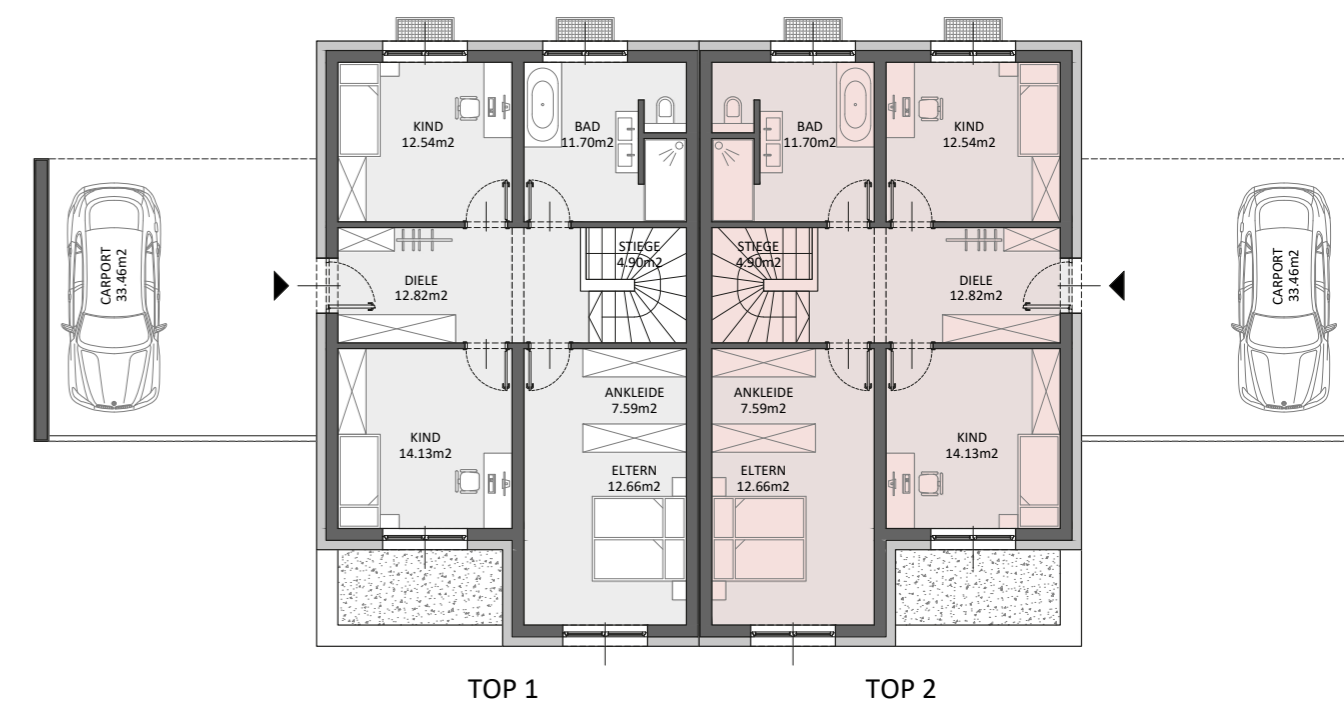
# TYP B

4.1 / 4.2 / 5.1 / 5.2

- ✓ Haus inklusive Carport
- ✓ Individuelle Planung möglich
- ✓ 16 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse



✓ Erdgeschoß **Top 1** 64,48 m<sup>2</sup> | **Top 2** 64,48 m<sup>2</sup>  
(je 2,51 m<sup>2</sup> unter Stiege)



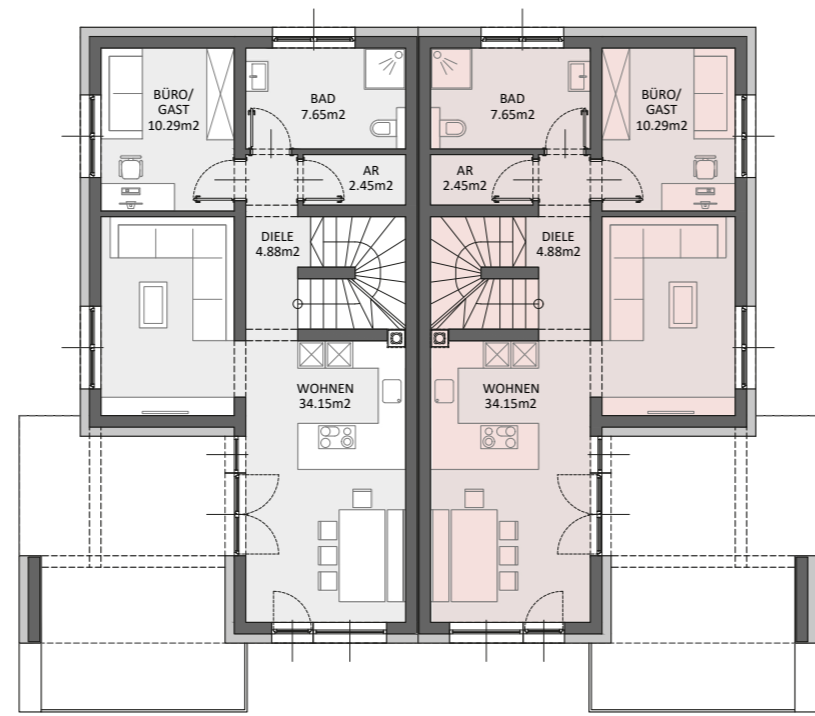
✓ Obergeschoß **Top 1** 76,33 m<sup>2</sup> | **Top 2** 76,33 m<sup>2</sup>





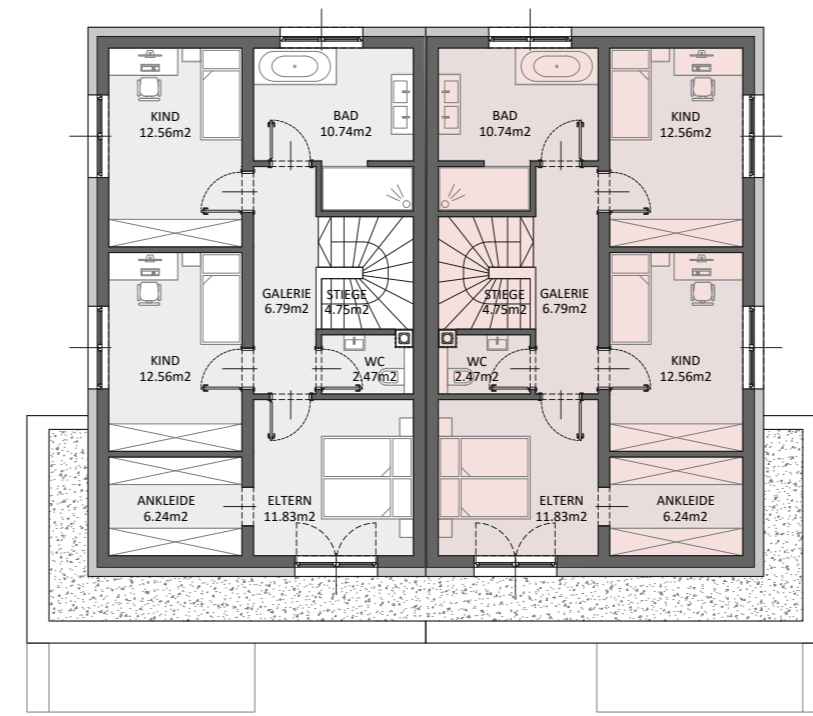
**TYP C**  
2.1/2.2/3.1/3.2

- ✓ Keller inklusive Garage
- ✓ Individuelle Planung möglich
- ✓ 26 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse



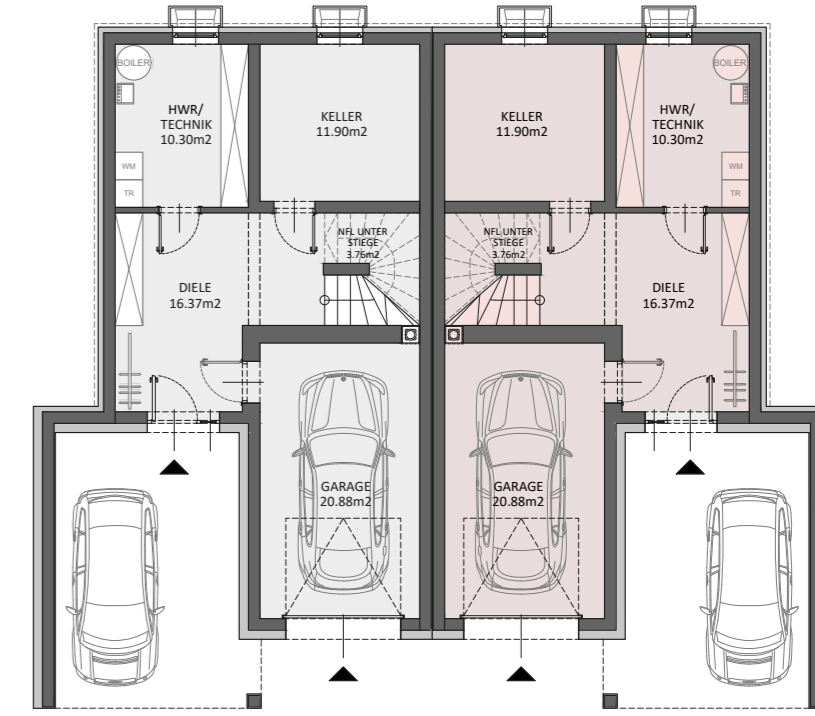
TOP 1 TOP 2

✓ Erdgeschoß **Top 1** 59,42 m<sup>2</sup> | **Top 2** 59,42 m<sup>2</sup>



TOP 1 TOP 2

✓ Obergeschoß **Top 1** 67,94 m<sup>2</sup> | **Top 2** 67,94 m<sup>2</sup>



TOP 1 TOP 2

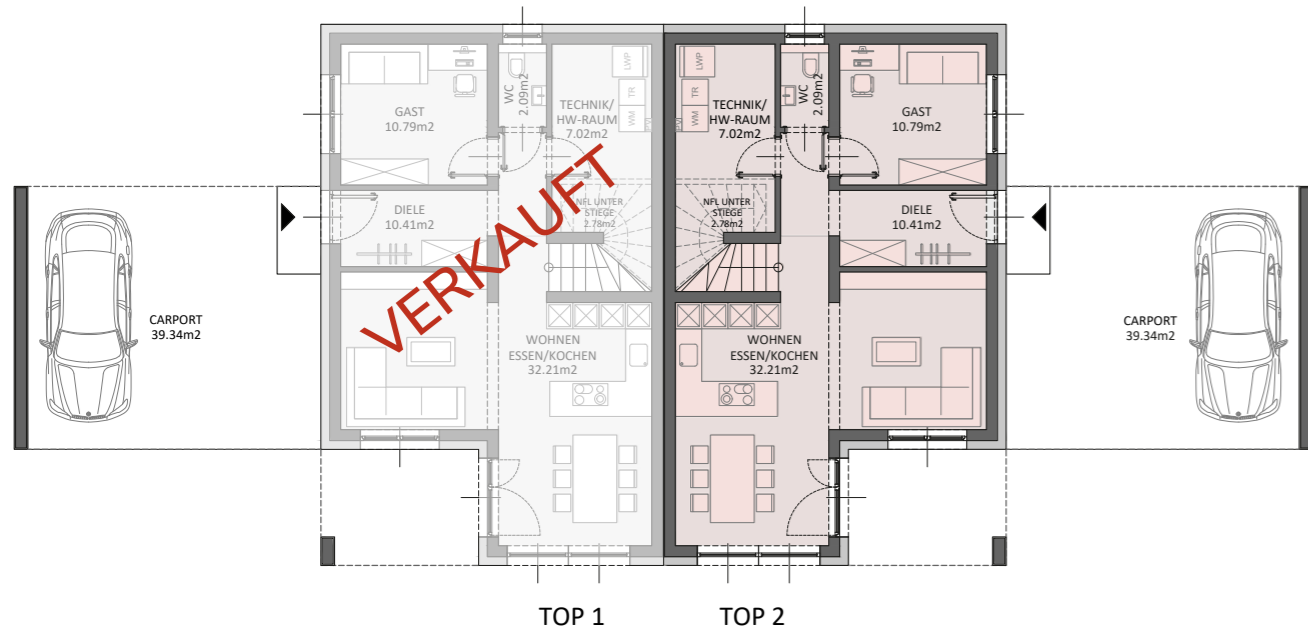
✓ Kellergeschoß **Top 1** 59,45 m<sup>2</sup> | **Top 2** 59,45 m<sup>2</sup>  
(je 3,75 m<sup>2</sup> unter Stiege)



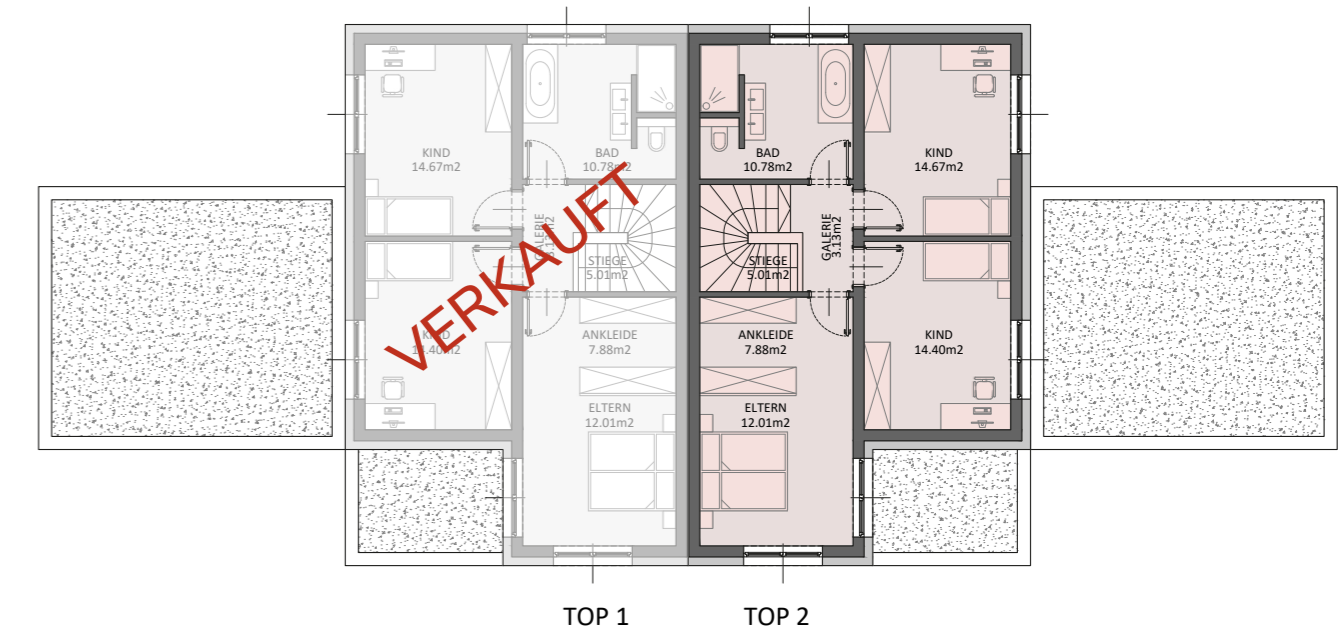
# TYP D

9.1 / 9.2 / 10.1  
10.2 / 11.1 / 11.2

- ✓ Haus inklusive Carport
- ✓ Individuelle Planung möglich
- ✓ 15 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse



✓ Erdgeschoß **Top 1** 62,52 m<sup>2</sup> | **Top 2** 62,52 m<sup>2</sup>  
(je 2,78 m<sup>2</sup> unter Stiege)



✓ Obergeschoß **Top 1** 67,88 m<sup>2</sup> | **Top 2** 67,88 m<sup>2</sup>





## DER SCHRITT ZUM INDIVIDUELLEN TRAUMHAUS

Wir verwirklichen neben den Doppelhäusern auch individuelle Architektenhäuser für unsere Kunden. Unserem Architektenteam bereitet es jedes Mal wieder große Freude, perfekte und innovative Lösungen zu finden, die oft weit über die Anforderungen unserer Kunden hinausgehen.

Durch unsere jahrelange Erfahrung haben Sie mit uns einen starken und kompetenten Partner an Ihrer Seite, der es sich zum Ziel gesetzt hat, auch außergewöhnliche Kundenwünsche zu erfüllen.

**BERATUNGSGESPRÄCH VEREINBAREN**  
office@etzi-haus.com | +43 7614 717 97-0

## NOCH NICHT DAS PASSENDE HAUS GEFUNDEN?

Bei den Grundstücken Nummer 1 können individuelle Häuser geplant und realisiert werden.



**GRUNDSTÜCKSPREIS**

Nummer 1 - 812 m<sup>2</sup> € 585.000,-





## MEHR INSPIRATIONEN FÜR IHR ARCHITEKTENHAUS



## IHR INDIVIDUELLES ARCHITEKTENHAUS

- ✓ 4 hauseigene Architekten
- ✓ Individuelle Planung
- ✓ Persönliche und kompetente Beratung
- ✓ Modernste 3D-Visualisierungen
- ✓ Fix-Preis-Garantie
- ✓ Optimale Anpassung an das Grundstück



## ■ BELAGSFERTIG

Bei der Ausbaustufe „belagsfertig“ wurden bereits ein Großteil der Arbeiten fertiggestellt. Es werden die wichtigsten Grundsteine für ein Traumhaus aus Ziegel wie Heizung, Estrich, Elektro- und Sanitärinstallationen von unseren Team erledigt.

### ÜBERBLICK AUSSTATTUNG

- ✓ Bodenplatte oder Keller
- ✓ Fundamentplatte 25 cm
- ✓ Inkl. Sockeldämmung und Putz
- ✓ Inkl. Erdarbeiten und Kanalpaket
- ✓ Rohbetonstiege
- ✓ Stützmauern
- ✓ 25 cm Planblockziegel
- ✓ 20 cm Vollwärmeschutz
- ✓ Innenwände 12 cm bzw. 25 cm Planblockziegel
- ✓ Flachdach
- ✓ Internorm Kunststoff-Alufenster mit 3-fach-Verglasung
- ✓ Inkl. Rollläden bzw. Raffstore
- ✓ Fensterbänke innen und außen
- ✓ Innenputz
- ✓ Estrich
- ✓ Hochwertige Hauseingangstüre
- ✓ Balkongeländer
- ✓ Asphaltierte Stellplätze
- ✓ Carport
- ✓ Terrassenüberdachung
- ✓ Zaun
- ✓ Terrasse inkl. Endbelag mit Keramikplatte
- ✓ Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Warmwasseraufbereitung
- ✓ Sanitäre Rohinstallation
- ✓ Inkl. Elektroverteilerkasten
- ✓ Ausreichend Steckdosen



## ■ AUSBAUSTUFEN

Alles aus einer Hand



# SCHLÜSSELFERTIG

Wenn die Ausbaustufe „schlüsselfertig“ gewählt wurde, übergeben wir das Ziegelmassivhaus bezugsfertig. Unsere Kunden können sich im Vorhinein in unserer ETZI-WOHNWELT in Vorchdorf von der Wellnessoase bis hin zur Designerküche alles aufgrund Ihrer Bedürfnisse und Wünsche individuell planen lassen. Wir bieten unseren Kunden ein Rundum-Sorglos-Paket.

## SANITÄREINRICHTUNG UND FLIESEN

- ✓ Sanitärobjekte: Anzahl gemäß den Planvorgaben
- ✓ Boden- und Wandfliesen (60 x 30 cm)
- ✓ Inkl. Sockelleisten und Verlegung
- ✓ Nach Bemusterung und Wahl des Kunden
- ✓ Materialpreislimit Standard: € 21,90 pro m<sup>2</sup>

## BÖDEN

- ✓ Parkettböden
- ✓ Inkl. Sockelleisten und Verlegung nach
- ✓ Bemusterung und Wahl des Kunden
- ✓ Materialpreislimit Standard: € 36,90 pro m<sup>2</sup>

## INNENANSTRICH

- ✓ Malerarbeiten
- ✓ inkl. Verspachtelung der Deckenstöße
- ✓ Sämtliche Ziegelwände werden weiß (einfärbig) gestrichen

## TÜREN

- ✓ Hochwertige Innentüren mit Holzzargen



## AUSBAUSTUFEN

Schlüsselfertiges Haus zum Fixpreis





## 6 SCHRITTE

ZUM TRAUMHAUS

### 2. ETZI-WOHNWELT BESICHTIGEN

Auf einer Ausstellungsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> finden Sie Bäder, Küchen, Böden uvm. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

### 4. DETAILGESPRÄCH BEMUSTERUNG

Gestalten Sie sich Ihre Ziegelhaus mit Hilfe unserer Bauleiter und Einrichtungsberater.

### 6. EINZUG IN DAS ZIEGELMASSIVHAUS

Ihr Traum vom Haus aus Ziegel ist endlich wahr geworden!

### 1. BERATUNG

Es ist uns wichtig, dass alle Ihre Fragen zum Thema Hausbau beantwortet werden. Vereinbaren Sie mit einem unserer Verkäufer einen Termin.

### 3. VERTRAGSABSCHLUSS

Nun ist es endlich so weit. Sie unterzeichnen den Vertrag für Ihr neues Ziegelmassivhaus. Vor der Unterzeichnung gehen wir mit Ihnen das gesamte Angebot noch einmal detailliert durch um alle noch offenen Fragen zu beantworten.

### 5. BAUPHASE

Unser Team steht Ihnen während der Bauphase immer zur Verfügung. Wir sind Ihr verlässlicher Partner in Sachen Hausbau.



# ETZI-WOHNWELT ÜBERBLICK

- 01 BÖDEN**  
Echtholzparkettböden | Landhausdielen | Vinylböden
- 02 TÜREN**  
Laminattüren | Furniertüren | Glastüren | Echtholztüren
- 03 BÄDER**  
Armaturen | Waschtische | Badewannen | Duschen
- 04 DAN KÜCHENSTUDIO**  
Hochwertige Küchen mit modernem Design
- 05 FLIESEN**  
Für den Wohnraum, Bad, Außenbereich uvm.
- 06 TERRASSENÜBERDACHUNGEN**  
Lamellendach
- 07 ROLLLÄDEN & RAFFSTORES**  
Individueller Sonnenschutz nach Maß
- 08 SCHALTERPROGRAMM**  
Busch-Jaeger
- 09 UVM.**



## INNENEINRICHTUNG

WIR HABEN FÜR JEDEN DAS PASSENDE DABEI

Wenn es um die Inneneinrichtung Ihres Hauses geht, sind Sie in der ETZI-WOHNWELT genau richtig. Die Schauräume umfassen alles was das Herz - oder im dieses Fall das Haus - begehrt!

1.500 m<sup>2</sup> Bemusterungsfläche für

- ✓ Bäderstudio
- ✓ Edelrohbauten
- ✓ Holzböden und Fliesen
- ✓ Fenster und Türen
- ✓ Küchenstudio
- ✓ Und vieles mehr

Überzeugen Sie sich selbst und besuchen Sie uns in Vorchdorf und erhalten Sie beim Kauf einer Küche einen Gutschein in Höhe von € 2.000,-.

Wickstraße 8 | 4655 Vorchdorf  
Tel.: +43 7614 71797-401  
Email: [office@etzi-wohnwelt.at](mailto:office@etzi-wohnwelt.at)



# TOP AUSSTATTUNG

Wir bauen auf hochwertige Produkte



Armaturen Waschbecken



Armaturen Badewanne



Raffstores



Smart-Home-Lösungen



Kunststoff-Alufenster



Terrassenüberdachung



Badplanung in 3D



# IHR ANSPRECHPARTNER

---



**SIEGFRIED MOSSER**

Verkauf und Beratung

[s.mosser@etzi-haus.com](mailto:s.mosser@etzi-haus.com)

+43 650 896 10 11

Tel.: +43 7614 717 97-133

**Ö-BAUMANAGEMENT GBMH**

Kompetenzzentrum Vorchdorf

Lambacher Straße 40

4655 Vorchdorf

[www.austrohaus.at](http://www.austrohaus.at) | [www.etzi-haus.com](http://www.etzi-haus.com)