AVALON

IMMOBILIEN

WOHNGLÜCK LISZTSTRASSE KIRCHDORF

NATURNAH. STILBEWUSST. HOCHWERTIG.

Fotocredit: AVALON Immobilien

„Ankommen, wohlfühlen, vorausschauen. Ihr neues Zuhause vereint modernes Wohnen mit nachhaltiger Zukunft.“

WOHNEN IN DER LISZTSTRASSE – NEUE, GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

Erleben Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau in dieser Wohnanlage, welche ab sofort bezugsfertig sind. Hier treffen zeitlose Architektur, hochwertige Ausstattung und eine exzellente Lage aufeinander, um Ihnen ein Wohnerlebnis der besonderen Art zu bieten.

In der begehrten Lage von Kirchdorf an der Krems wurde durch die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Familie“ eine hochwertige Wohnanlage errichtet, die mit ihrem modernen Konzept und durchdachten Details überzeugt. Die Anlage umfasst insgesamt 38 geförderte Mietwohnungen, 38 Tiefgaragenstellplätze sowie 38 Stellplätze im Freien.

Fotocredit: AVALON Immobilien

LEBEN IN KIRCHDORF – WO STADTKOMFORT UND LEBENSQUALITÄT AUFEINANDERTREFFEN

Die Stadt Kirchdorf bildet das wirtschaftliche und infrastrukturelle Zentrum des gleichnamigen Bezirks mit seinen 23 Gemeinden. Hier profitieren Sie von einer ausgezeichneten Nahversorgung: Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe Ihrer Wohnung. Der Bürgerservice der Stadt steht Ihnen zudem mit kompetenter und schneller Beratung zur Seite. Für Ihre gesundheitliche Versorgung ist bestens gesorgt – zahlreiche Ärztinnen und Ärzte, darunter Allgemeinmediziner, Zahnärzte sowie diverse Fachärzte, garantieren eine umfassende medizinische Betreuung.

Familienfreundlichkeit wird in Kirchdorf großgeschrieben: Vom Eltern-Kind-Zentrum über Krabbelstube und Kindergärten bis hin zu zwei Volksschulen und mehreren weiterführenden Schulen finden Sie hier beste Voraussetzungen für die Bildung und Betreuung Ihrer Kinder. Auch ein Hort steht für die Nachmittagsbetreuung zur Verfügung.

Fotocredit: AVALON Immobilien

Ein vielfältiges Freizeitangebot erwartet Sie: Ob sportlich aktiv bei ASKÖ, Sportunion oder ÖTB Kirchdorf, wanderfreudig mit den Naturfreunden und dem Alpenverein oder musikalisch engagiert in einem der Musikvereine – hier ist für jede und jeden etwas dabei. Abwechslung bieten auch das moderne Hallen- und Freibad, der Eislaufplatz, die Stadtbücherei sowie kulturelle Highlights im Schloss Neupernstein, das auch die Musikschule beherbergt.

Kirchdorf bietet Ihnen somit nicht nur ein angenehmes Wohnumfeld, sondern auch alles, was das tägliche Leben bereichert – kompakt, lebendig und naturnah.

Kirchdorf – ein Ort, an dem sich Familien genauso wohlfühlen wie Menschen im besten Alter.

Fotocredit: AVALON Immobilien

Fotocredit: AVALON Immobilien

Fotocredit: AVALON Immobilien

KOMFORTABLE WOHNUNGEN IN BESTER LAGE

Die 38 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 46 bis 91 m² bieten Ihnen alles, was Sie für ein modernes Leben brauchen. Jede Wohnung verfügt über großzügige Freibereiche wie Loggien oder Terrassen, die im Erdgeschoss durch private Eigengärten ergänzt werden. Die modernen Wohnungen zeichnen sich durch lichtdurchflutete Räume, großzügige Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung aus. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine ideale Nutzung des Platzes und lässt Ihnen viel Freiraum für Ihre individuellen Wünsche.

Die barrierefreien Hauszugänge sowie die Aufzüge machen die Wohnungen für jedes Alter und jede Lebenssituation ideal. So erreichen Sie bequem Ihre Wohnung und sogar den Kellerbereich, der zusätzlich individuelle Abstellräume bietet.

Aktuell sind nur mehr 3 Wohneinheiten verfügbar!

GROSSZÜGIGE TIEFGARAGE UND ZAHLREICHE ANNEHMLICHKEITEN

Die Tiefgarage bietet 38 Stellplätze, darunter zwei behindertengerechte Stellplätze, und ist direkt mit den Wohnbereichen durch die Aufzüge verbunden. Zusätzlich werden 38 Stellplätze im Freien zur Verfügung gestellt. Für Ihre Fahrräder und Kinderwagen gibt es praktische Abstellräume im Keller und Erdgeschoss.

Fotocredit: AVALON Immobilien

NACHHALTIGKEIT UND MODERNES WOHNEN

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fernwärmeanlage und die Wärmeabgabe erfolgt über die Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral mittels einen Frischwassermodul. Die Anlage wird in optimaler Energiehaus-Bauweise (HWB: 23,9 kWh/m²a) errichtet und garantiert Ihnen eine hohe Energieeffizienz sowie niedrige Betriebskosten.

Für die kleinen Bewohner wurde ein Spielplatz im Außenbereich errichtet, und die großzügige Grünfläche lädt zum Verweilen ein.

Fotocredit: AVALON Immobilien

SICHERN SIE SICH IHRE TRAUMWOHNUNG!

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieser modernen Wohnanlage und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungs- bzw. Besichtigungstermin. Profitieren Sie von einer perfekt geplanten Wohnung in einer zukunftsorientierten, barrierefreien Umgebung.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

VERENA KROISS

GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTERIN UND IMMOBILIENTREUHÄNDERIN

+43 699 10 61 99 88

office@avalon-immo.at

avalon-immo.at

AVALON IMMOBILIEN

„Zukunft baut auf Qualität – und beginnt dort, wo Sie sich zuhause fühlen.“

110 JAHRE ERFAHRUNG FÜR IHR ZUHAUSE MIT HERZ.

Seit über 110 Jahren baut die „Familie“ in Oberösterreich. Uns zeichnet Verlässlichkeit im Preis und in der Zeit aus und mit unserer Kompetenz und Erfahrung wird Ihre Wohnung wirklich eine Wohnung zum Wohlfühlen.
Über die Jahre haben wir ein Netzwerk mit renommierten österreichischen Firmen aufgebaut. Unsere Professionisten sind für uns keine Lieferanten, sondern Partner, mit denen uns eine langjährige Zusammenarbeit verbindet.

Wir arbeiten gemeinnützig und garantieren Ihnen provisionsfreie Preise.
Nur mit dem Einsatz eines jeden einzelnen Mitarbeiters sind wir zu einem der größten Bauträger im Land geworden. Sie haben die Sicherheit, kompetente Ansprechpartner für alle Ihre Anliegen zu haben.

WOHNUNGSVERGABE

Der Erhalt einer Wohnung setzt die Mitgliedschaft bei der Wohnungsgenossenschaft voraus.

Familie
Qualität zum Leben!

AVALON IMMOBILIEN

WOHNGLÜCK
LISZTSTRASSE
KIRCHDORF

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG / SONDERWÜNSCHE

1) Bauausführung

Außenmauerwerk:

25 cm Hochlochziegel bzw. Stahlbeton nach statischer Erfordernis

Innenmauerwerk:

Ziegelwände / Trockenbau

Wohnungstrennwände:

Stahlbeton- oder Ziegelwände mit zusätzlicher schalldämmender Vorsatzschale

Decken:

Stahlbetonplatten

Raumhöhe:

250 cm

Dachkonstruktion:

Flachdach

Innenputz:

geglätteter Gipsputz

Außenfassade:

Vollwärmeschutzfassade mit Reibputz nach energetischem Erfordernis

2) Ausstattung der Wohnungen

Fenster:

Kunststofffenster weiß

Drehkippbeschlag mit Einhandbedienung in den Wohnungen.

Jalousien:

lt. energetischer Erfordernis

Türen:

Wohnungseingangstüre: weiß mit optischem Türgucker, Türnummer und Namensschild, Zylinderschloss mit fünf Schlüsseln

Innentüren: Röhrenspantüren in weiß, 1 Glasfüllungstüre (weiß)

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG / SONDERWÜNSCHE

Fußböden:

Alle Vorräume, Abstellräume, Wohn-, Ess- und Küchenbereiche sowie die Schlaf- und Kinderzimmer und in allen Vorräumen erhalten Vinylböden. Die Bäder und WCs werden mit einem Fliesenbelag ausgestattet. Sämtliche Balkone und Terrassen erhalten Betonplatten. Im Stiegenhaus wird ein Fliesenbelag mit dazu passenden Stufen und Sockelleisten aufgebracht. Die Kellerräume erhalten großteils einen versiegelten Betonboden.

Verfliesung:

Keramische Wandverfliesung im Bad bis ca. Zargen Oberkante, im WC bis ca. 1,50 m Höhe.

Heizung-Warmwasser:

Die Gebäude werden mit einer Fernwärme versorgt. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral mittels einen Frischwassermodul. Die Wärmemengenzähler zur Heizkostenabrechnung befinden sich in den Fußbodenheizungsverteilern in den Wohnungen. Die Heizkostenabrechnung erfolgt direkt mit dem Wärmelieferanten bzw. über eine Abrechnungsfirma.

Lüftung:

Das Schlafräume werden über ein dezentrales Lüftungsgerät in der Fassade entlüftet. Es wird über einen Kreuzstromwärmetauscher im Gerät frische Luft eingebracht und verbrauchte Luft wieder abgeführt. Zusätzlich werden die innenliegenden Bäder oder WCs über einen Kleinlüfter entlüftet, wo speziell in diesen Räumen die feuchte Luft abgeführt wird. Die Dunstabzüge in den Küchen müssen von den Mietern als Umluftgeräte ausgeführt werden.

Elektroinstallationen:

Alle Schalter der Elektroinstallation sind als Wippschalter, alle Steckdosen in quadratischer Form ausgeführt. Die Wand- und Deckeninstallationen werden in Kunststoffrohren mit eingezogenen Kupferdrähten ausgeführt. Alle Wohnungen erhalten Unterverteiler mit den erforderlichen Sicherungseinrichtungen und Fehlerstromschutzschalter. Beleuchtungskörper in der Wohnung sind in der Ausstattung nicht enthalten. Die Höhe der Schukosteckdosen beträgt, wenn nicht anderes angegeben, +30cm FFOK. Die Höhe der Schalter beträgt, wenn nicht anderes angegeben, +105cm FFOK. Die Anordnung der Schalter, Decken-, Wand- bzw. Schukosteckdosenauslässe ist aus dem Ausführungsplan ersichtlich.

Der Zählerverteiler befindet sich im Kellergeschoss.

Allgemeine Einrichtungen:

In alle Geschosse führt ein Personenlift. Ein Wasch/Trockenraum wird im

Haus 1 im KG und im Haus im 2/3 UG ausgeführt. Der Kinderwagenabstellraum ist jeweils im KG eingeplant. Die Kellerabteile der Wohnungen befinden sich im Kellergeschoß. Die Hauseingangstüre ist mit einem Türöffner und einer Sprechanlage ausgestattet. Die Innensprechstellen werden jeweils in den Wohnungsvorräumen situiert. Ein kleiner Spielplatz befindet sich im Außenanlagenbereich.

3) Zimmerausstattung

Vorraum:

1 bzw. 2 Deckenlichtauslässe mit Wechsel- bzw. Kreuzschaltung

1 Audio-Innenstelle Sprechanlage

1 Schukosteckdose

Bad:

1 Wandlichtauslass über dem Waschtisch mit Ausschalter im Bad

1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter

1 Schukosteckdose neben dem Waschtisch

1 Schukosteckdose für Waschmaschine mit eigenem Stromkreis

1 Stahlblecheinbauwanne weiß emailliert, mit einer Einhand-Mischbatterie und Handbrause oder eine Dusche - lt. Plan

1 Absaugung über Ausschalter

1 Waschtisch mit Einlochbatterie und Eckabsperrventilen

1 Zu- und Abflussrohrleitung für Waschmaschine

WC:

1 Wandlichtauslass mit Ausschalter

1 Absaugung mit Deckenlichtauslass oder separat geschalten

1 Hänge-WC komplett mit Unterputzspülkasten, Sitzbrett weiß, mit Deckel aus Kunststoff

Abstellraum:

1 Wandlichtauslass mit Ausschalter

1 Schukosteckdose

Wohnraum/Küche:

3 Deckenlichtauslässe mit Aus- und Serienschalter

4 Schukosteckdosen

1 TV-Anschluss

1 Auslass für Telefonanschluss leer

1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung

Küchenbereich:

4 - 6 Schukosteckdosen für Küchengeräte, Kühlschrank und Dunstabzug

1 Schukosteckdose für Geschirrspüler mit eigenem Stromkreis

1 Anschlussmöglichkeit für E-Herd

Hinweis: Nur Umluftdunstabzug möglich

1 Zu und Abflussrohr für die Spüle

Schlafzimmer:

1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter

4 Schukosteckdosen

1 TV-Auslass leer

Kinderzimmer:

1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter

2 Schukosteckdosen

1 TV-Auslass leer

Loggia / Balkon / Terrasse:

1 Leuchte mit Ausschalter

1 Schukosteckdose

Gärten:

Gartengrößen und Gartenformen können gegenüber den Plänen noch variieren, da diese an das Gelände angepasst werden müssen.

Übergabe:

November 2025

4) Sonderwünsche

Individuelle Gestaltung:

Bei Fußbodenausführung, Fliesen, sanitären Einrichtungsgegenständen, Elektroinstallationen und Fußbodenheizung können je nach Baufortschritt Sonderwünsche genehmigt werden. Maße für Einrichtungsgegenstände sind am Bau zu nehmen. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung, Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, in Konstruktion und Ausstattung oder wegen Überschreitung der genehmigten Kosten behalten wir uns vor. Bis zur Fertigstellung und Übergabe ist das Betreten der Baustelle generell strengstens verboten und nur mit ausdrücklicher Genehmigung und im Beisein des zuständigen Bauleiters / der zuständigen Bauleiterin oder Poliers der ausführenden Firma gestattet.

Hinweis: *Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, 3D-Schaubilder und dergleichen sowie zeichnerische Ausdruckmittel (Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente) gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (Herd, Kühlschrank, Waschmaschine etc.) handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Geräte und Möbel sind daher nicht im Lieferumfang der Wohnungen enthalten.*

KOSTEN UND FINANZIERUNG

HAUS 1 - LISZTSTRASSE 7A

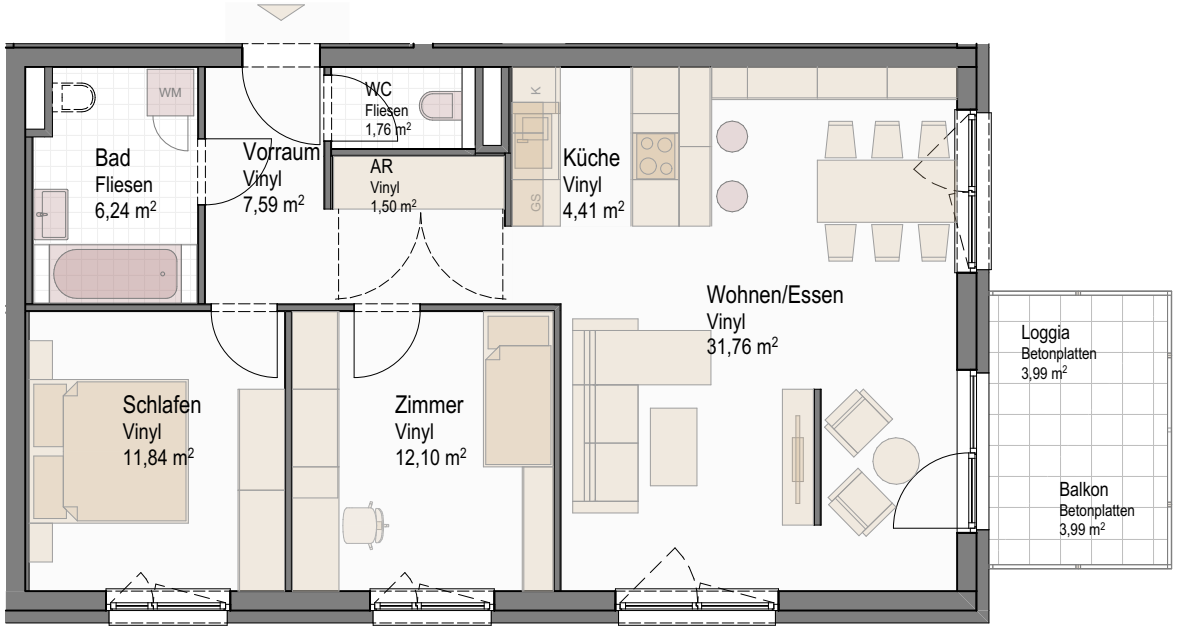
Wohnung	Lage	Wohn-raum anzahl	Fläche m²	Finanzierungs-beitrag in €	vorläufige monatliche Miete inkl.: BK, TG-AP, USt ev. Garten exkl.: Heizung, Wasser, Kanal
[redacted]	EG	3	80,20	4.156,97	961,57
	EG	3	69,53	3.601,67	857,67
	EG	2	50,20	2.606,07	621,42
	EG	2	46,63	2.409,23	576,05
	EG	2	58,41	3.023,06	706,23
	EG	4	91,94	4.767,69	1.088,35
	1.OG	3	80,20	4.156,97	952,32
	1.OG	3	69,53	3.601,67	835,79
9	1.OG	3	81,07	4.205,66	962,54
[redacted]	1.OG	2	58,24	3.015,81	692,85
	1.OG	2	58,41	3.023,06	694,37
	1.OG	4	91,94	4.767,69	1.080,47
	2.OG	3	80,20	4.156,97	952,32
	2.OG	3	69,53	3.601,67	835,79
	2.OG	3	81,07	4.205,66	962,54
	2.OG	2	58,24	3.015,81	692,85
	2.OG	2	58,41	3.023,06	694,37
	2.OG	4	91,94	4.767,69	1.080,47

KOSTEN UND FINANZIERUNG
HAUS 2 - LISZTSTRASSE 7B

Wohnung	Lage	Wohn-raum anzahl	Fläche m²	Finanzierungs-beitrag in €	vorläufige monatliche Miete inkl.: BK, TG-AP, USt ev. Garten exkl.: Heizung, Wasser, Kanal
	EG	3	78,34	4.061,66	932,32
	EG	3	81,25	4.212,39	988,64
	EG	2	46,69	2.437,20	579,66
	EG	2	58,51	3.030,83	707,47
	EG	3	80,65	4.181,31	967,49
6	EG	3	78,34	4.061,66	932,32
7	1.OG	3	81,25	4.212,39	963,95
	1.OG	2	46,69	2.437,20	571,43
	1.OG	2	58,51	3.030,83	696,00
	1.OG	3	80,65	4.181,31	957,43
	2.OG	3	78,34	4.061,66	932,32
	2.OG	3	81,25	4.212,39	963,95
	2.OG	2	46,69	2.437,20	571,43
	2.OG	2	58,51	3.030,83	696,00
	2.OG	3	80,65	4.181,31	957,43
	3.OG	3	78,34	4.061,66	932,32
	3.OG	3	81,25	4.212,39	963,95
	3.OG	2	46,69	2.437,20	571,43
	3.OG	2	58,51	3.030,83	696,00
	3.OG	3	80,65	4.181,31	957,43

WOHNGLÜCK LISZTSTRASSE KIRCHDORF

WOHNUNG 1.9 + 1.15 I 1., 2.OG

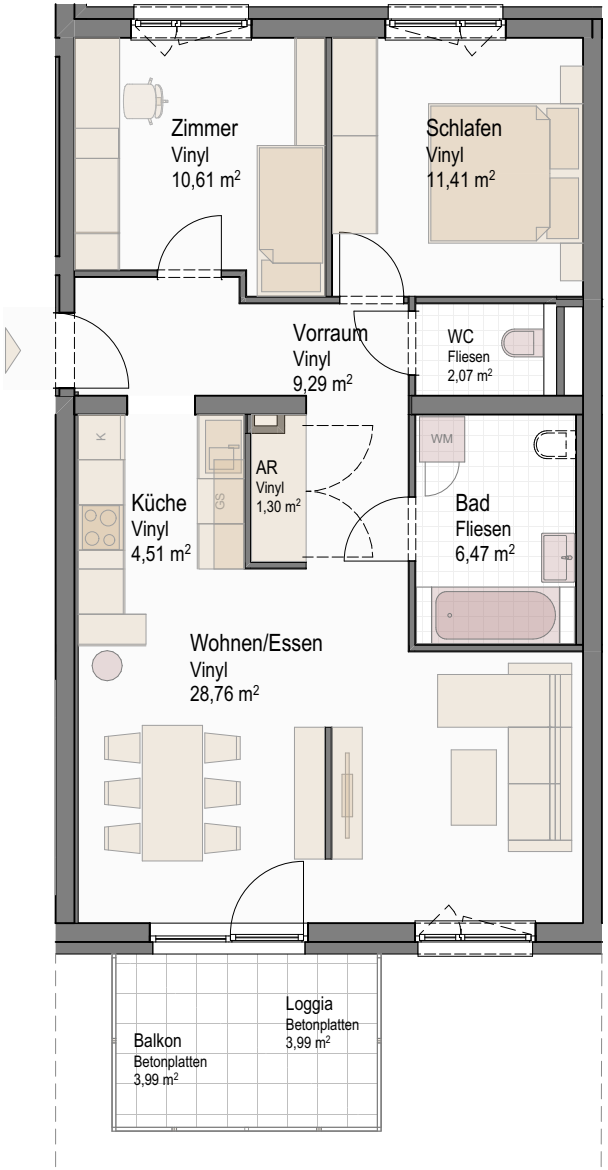


Vorraum	7,59m²
AR	1,50m²
WC	1,76m²
Bad	6,24m²
Küche	4,41m²
Wohnen/Essen	31,76m²
Schlafen	11,84m²
Zimmer	12,10m²
	77,20m²
Loggia	3,99m²
Balkon	3,99m²

AVALON IMMOBILIEN

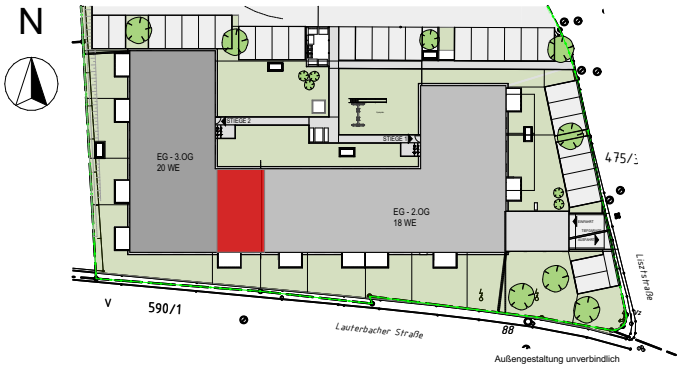
WOHNGLÜCK LISZTSTRASSE KIRCHDORF

WOHNUNG 2.1 + 2.6 + 2.11 + 2.16 I EG, 1., 2., 3.OG



Eigengarten Top 2.1
27,87 m²

Vorraum	9,29m²
AR	1,30m²
WC	2,07m²
Bad	6,47m²
Küche	4,51m²
Wohnen/Essen	28,76m²
Schlafen	11,41m²
Zimmer	10,61m²
	74,42m²
Loggia	3,99m²
Balkon	3,99m²
Eigengarten Top 2.1	27,87m²



AVALON IMMOBILIEN

WOHNGLÜCK LISZTSTRASSE KIRCHDORF

WOHNUNG 2.2 + 2.7 + 2.12 + 2.17 I EG, 1., 2., 3.OG

Vorraum	7,59m²
AR	1,50m²
WC	1,76m²
Bad	6,19m²
Küche	4,41m²
Wohnen/Essen	31,76m²
Schlafen	12,02m²
Zimmer	12,10m²
	77,33m²
Loggia	3,99m²
Balkon	3,99m²
Eigengarten Top 2.2	98,76m²

AVALON IMMOBILIEN

Fotocredit: AVALON Immobilien

AVALON
IMMOBILIEN

+43 699 10 61 99 88
office@avalon-immo.at
avalon-immo.at