



# NADELBACH PARK



LAGE

GRÖßE

QUALITÄT

FLEXIBILITÄT

REGIONALITÄT

VERLÄSSLICHKEIT

**PROVISIONSFREI**



**SOFORTIGES  
EIGENTUM zum  
FIXPREIS provisionsfrei**

**MAXIMALE  
Wohnbauförderung  
möglich**



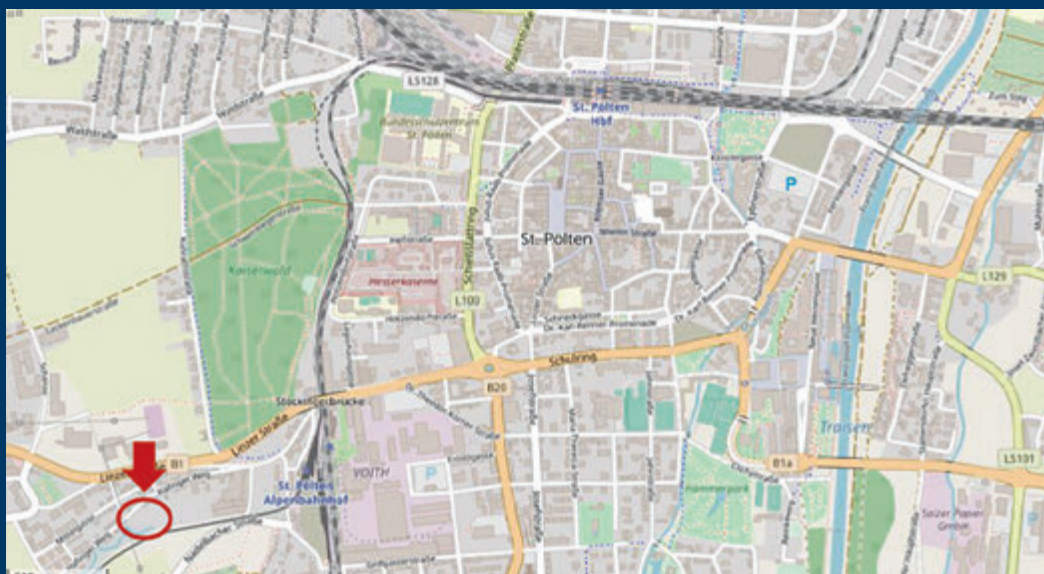
# Projekt NADELBACH PARK

In ruhiger und verkehrsarmer Lage am Hafingerweg im Westen der Stadt entstehen acht traumhafte Häuser mit größtenteils unverbaubarem "Blick ins Grüne" Richtung Süden.

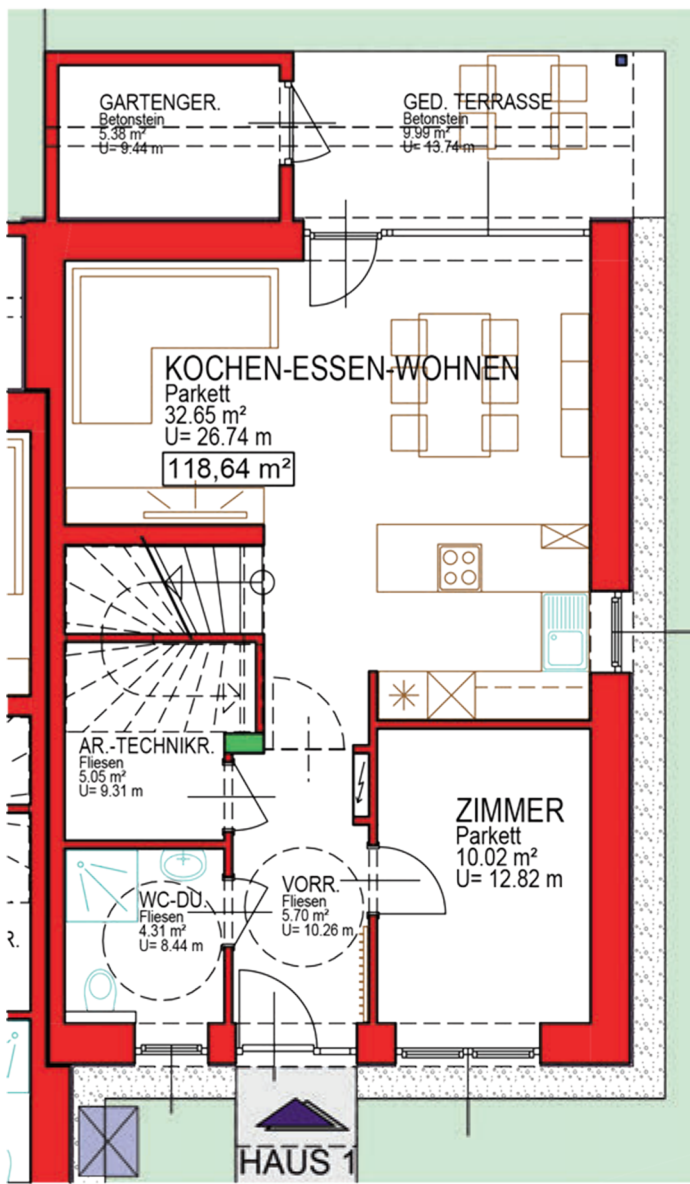
In nächster Nähe zu St. Pöltens Innenstadt mit ihrer prosperierenden, aber trotzdem sehr traditionellen Infrastruktur lebt man hier in einer ruhigen, grünen Einfamilienhaussiedlung - in der Stadt und doch am Land!

Als Schul- und Universitätsstadt hat sich Österreichs jüngste Landeshauptstadt längst etabliert - und gerade hier punktet die Stadt an der Traisen mit der einmaligen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

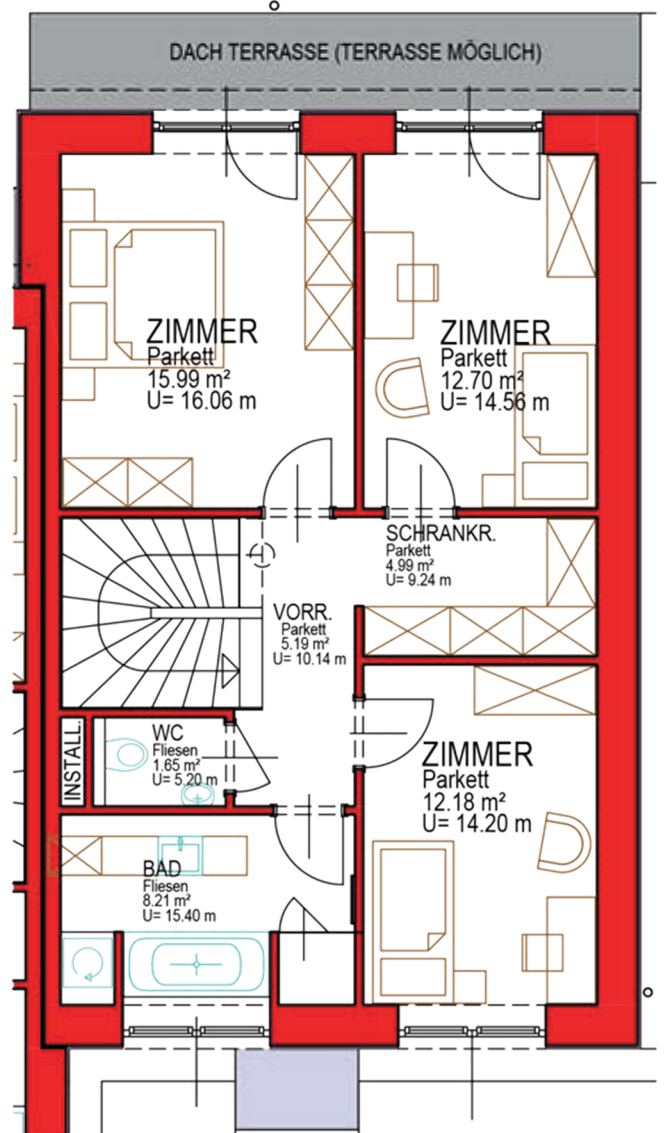
Und: Unsere hochwertigen Niedrigenergiehäuser mit großzügigen Gärten werden errichtet und ausgestattet von einem bewährten Baumeister aus der Region - für anspruchsvolle und wertbeständige Wohnqualität!







ERDGESCHOSS M1:100



OBERGESCHOSS M1:100

<b>Heizungsanlage:</b>	Warmwasserzentralheizungsanlage mit Fußbodenheizung, die Wärmeversorgung erfolgt durch Luftwärmepumpen (je Haus eine Anlage)
<b>Außenwände, tragende Wände:</b>	EG und 1. OG: Hochlochziegelmauerwerk 50 cm stark, Haustrennwände 2x 20 cm Hochlochziegelmauerwerk
<b>Fassade:</b>	Sockelbereich: Sockeldämmplatte 4 cm stark EG und OG: Wärmedämmverbundsystem-Hanf 4 cm stark
<b>Dachkonstruktion:</b>	Flachdachkonstruktion – Stahlbetondecke mit Dampfsperre, EPS-Wärmedämmung, Dachbahn und Bekiesung.
<b>Fenster- u. Türkonstruktionen:</b>	Kunststofffenster und Terrassentüren mit 3-fach-Isolierverglasung      Uf = 1,0 W/m <sup>2</sup> K;

### Belagsfertig

- Rohbau, Fenster, Fassade, Dach
- Heizungs- und Sanitärinstallationen
- Elektroinstallationen
- Fensterbänke innen und außen
- Innenputz und Heizestrich
- Außenanlagen begrünt
- Traufenschotter
- 2 Kfz-Stellplätze

### Optional:

Carport, Photovoltaik-Anlage

### Schlüsselfertig

#### Zusätzlich noch

- Bodenbeläge (Parkett, Fliesen, Terrasse)
- Wandbeläge (Fliesen)
- Handlauf bei der internen Stiege
- Malerarbeiten (Spachtelung, und Farbe)
- Innentüren mit Drücker und Zargen
- Sanitärkeramik und Sichtteile

### Sonderwünsche

**Wir nehmen uns Zeit für Sie!** Der Kauf eines Hauses ist eine Entscheidung fürs Leben. Wir wollen, dass Sie sich in Ihren neuen vier Wänden rundum zuhause fühlen. Deshalb können Sie Ihre Wünsche und Vorstellungen bei uns im Planungsprozess einbringen.

## Sicherung gemäß Bauträgervertragsgesetz

Unser Bauträgerprojekt wird unter Anwendung der so genannten „grundbücherlichen Sicherstellung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan“ abgewickelt. Die Auszahlung der Kaufpreistraten durch den Treuhänder an den Bauträger erfolgt gemäß dem im Bauträgervertrag vereinbarten Ratenplan nach Baufortschritt.

1. Rate	10 % bei Baubeginn
2. Rate	30 % bei Fertigstellung Rohbau und Dacheindeckung
3. Rate	20 % bei Fertigstellung der Rohinstallationen
4. Rate	12 % bei Fertigstellung der Fassade und Fenstereinbau
5. Rate	28 % bei Bezug (Bankgarantie des Bauträgers für den 2 % Haftrücklass)

Der Baufortschritt wird jeweils durch das Gutachten eines gerichtlich beideten Sachverständigen aus dem Baufach oder durch einen Zivilingenieur für Hochbau festgestellt und somit von einem Sachverständigen geprüft.

Dies bedeutet, dass Zahlungen erst dann an den Bauträger weitergeleitet werden dürfen, wenn Ihre Rechte im Grundbuch gesichert sind, und wenn der Sachverständige bestätigt hat, dass der Bauträger die entsprechenden Bauleistungen vereinbarungsgemäß hergestellt hat. Der Sachverständige haftet den Käufern für die Richtigkeit seines Gutachtens auch direkt.

In Muster- und Symbolfotos enthaltene Ausführungsvarianten können aufpreispflichtige Zusatzausstattung (Fotovoltaik, Sichtschutzhecken und dgl.) enthalten. Ausführungsvarianten und Einrichtungsvorschläge dienen lediglich zur Veranschaulichung. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und die Preisgestaltung des Objektes erfolgen vorbehaltlich technischer oder sonstiger Änderungen. Es ist kein Rechtsanspruch ableitbar.

### Vertragserrichter/ Treuhänder:

Herbst Kinsky Rechtsanwälte GmbH  
Dr. Karl Lueger-Platz 5  
A-1010 Wien

**Kosten der Vertragserrichtung: € 5.000 inkl. USt**

### Nebenkosten bei Kaufvertragserstellung:

Grunderwerbssteuer (GrESt): 3,5 % vom Gesamtkaufpreis an das Finanzamt

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % vom Gesamtkaufpreis a.d. zust. Bezirksgericht

Beglaubigungskosten des Notars, Kosten der Selbstberechnung der GrESt, Barauslagen



CSS Immobilien GmbH, St. Georgener Hauptstraße 136, 3151 St. Georgen am Steinfeld, FN 512268k



NADELBACHPARK  
Hafinger Weg  
3100 St. Pölten  
Kontakt: 0664/ 8168 515  
info@css-immo.at  
www.nadelbachpark.at