

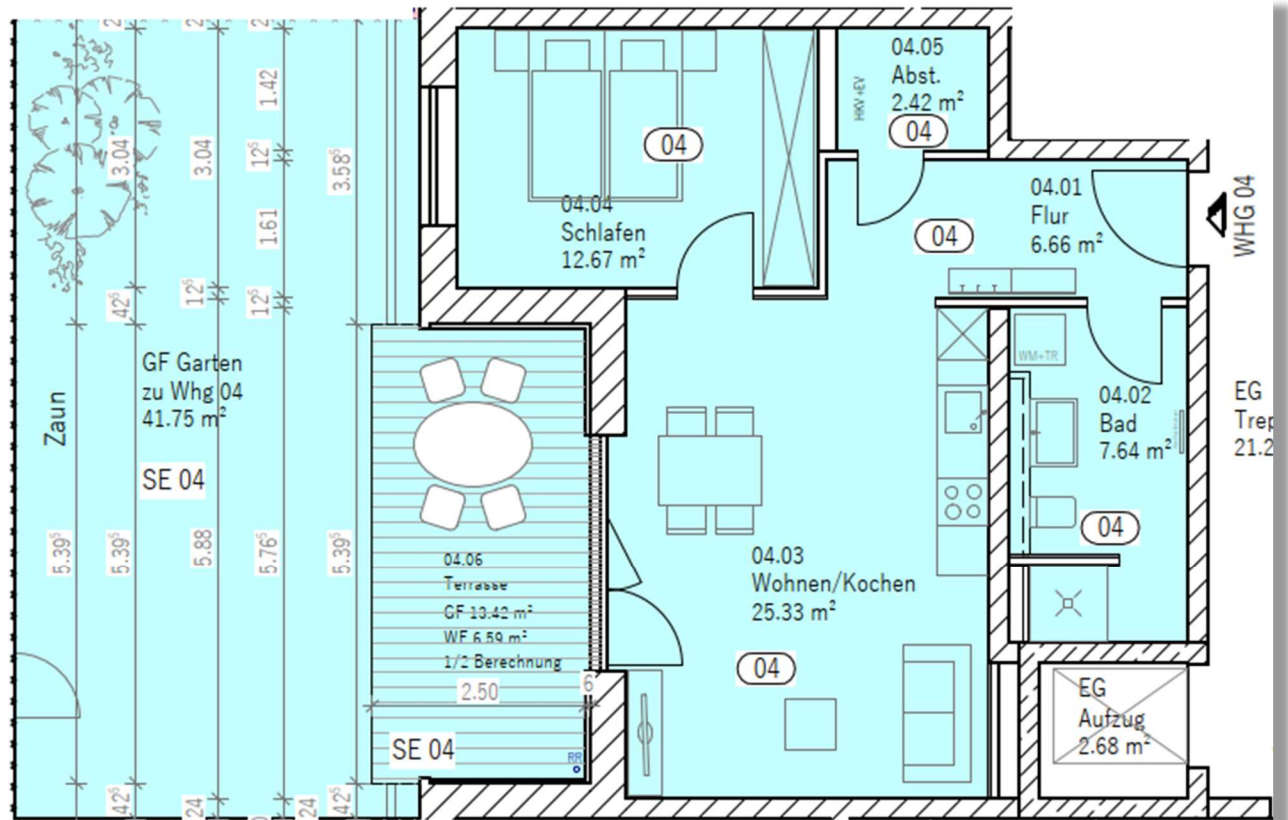
# Grundriss Wohnung 4

## BAUPROJEKT – BV SCHWARZAU56



Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 15 Eigentumswohnungen  
und 23 KFZ-Stellplätzen – 8x offen, 15x überdacht (Carports)

Seite 1 von 4



Die Abbildungen, Maße in den Plänen, sowie die auf zwei Nachkommastellen gerundeten Wohnflächen entsprechen den Angaben der Genehmigungsplanung. Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Flächenangaben können in geringem Maße von den tatsächlichen Flächen abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die im Rahmen des notariellen Kaufvertrags beurkundeten Grundrisse.

*Provisionsfrei für den Käufer*

Grundriss Wohnung 4  
Stand: 18.12.2024



Vertrieb / Immobilienmaklerin:

**Xenia Brandl**

IHK geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: 0171/8197015

E-Mail: [xenia.brandl@century21.de](mailto:xenia.brandl@century21.de)

**CENTURY 21.**  
Golden time Immobilien

# Grundriss Wohnung 4

## BAUPROJEKT – BV SCHWARZAU56



Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 15 Eigentumswohnungen  
und 23 KFZ-Stellplätzen – 8x offen, 15x überdacht (Carports)

Seite 2 von 4

### GRUNDSTÜCK:

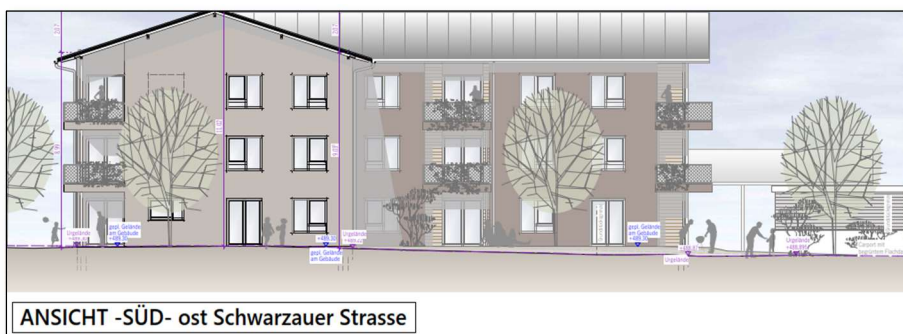
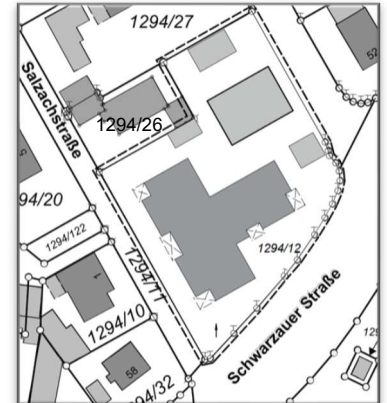
Adresse: Schwarzauer Str. 56, 83308 Trostberg  
Flur-Nr.: 1294/12  
Größe: 1.929 m<sup>2</sup>  
Eigentümer: GeWo Projekt „Schwarzau56“ GmbH & Co. KG  
Schwarzauer Str. 68b, 83308 Trostberg

### GESAMTOBJEKT:

Art: Mehrfamilienhaus  
Bauweise: massiv (Ziegelbauweise)  
Effizienzhausstufe: KfW-40 (mit PV-Anlage)

Wohneinheiten: 15  
Vollgeschosse: drei  
Gesamtwohnfläche: 1.193 m<sup>2</sup>  
Unterkellerung: Teilunterkellert  
Dach: nicht ausgebaut

Baubeginn: 2025  
Gepl. Fertigstellung: 2026  
Übergabezustand: bezugsfertig und schlüsselfertig



Vertrieb / Immobilienmaklerin:

**Xenia Brandl**

IHK geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: 0171/8197015

E-Mail: [xenia.brandl@century21.de](mailto:xenia.brandl@century21.de)

**CENTURY 21.**  
Golden time Immobilien



# Grundriss Wohnung 4

## BAUPROJEKT – BV SCHWARZAU56



Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 15 Eigentumswohnungen  
und 23 KFZ-Stellplätzen – 8x offen, 15x überdacht (Carports)

Seite 3 von 4

### AUSSTATTUNG:

- Teilunterkellertes Massivhaus
  - Keller nach WU-Richtlinie mit Außenwänden in Beton
  - Geschoßdecken in Beton und Außenwände in Mauerwerk
  - Zimmermannsmäßiges Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Carports und offene Parkplätze
  - Doppel-Carport
  - Dreifach-Carport
  - Garagenanlage für 10 KFZ-Stellplätze mit Satteldach und Ziegeleindeckung
  - 8 offene KFZ-Stellplätze
- Fahrrad-Unterstellplatz im Außenbereich und zusätzlich im Keller
- Erdgeschoßwohnungen mit Terrasse und eingezäunten Gärten
- Obergeschoßwohnungen mit Loggia
- Energieversorgung durch Luftwärmepumpe
  - Fußbodenheizung
  - Zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad
- PV-Anlage zur Versorgung bzw. Unterstützung des Allgemeinstrombedarfs
- Kellerlüftungsanlage
- Dezentrale, Zentral-Lüftungsanlage je Wohnung
- Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung im Passivhausstandard
- Sonnenschutz über elektrische Rollläden und Raffstores (Ausnahme Fluchtwege)
- Aufzugsanlage
- Holzverschalungen im Bereich der Loggien, im Eingangsbereich und an den Nebengebäuden
- Hochwertige Holz- und Fliesenböden
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen
- Elektroinstallation nach umfangreichem Raumbuch
- Moderne Telekommunikations- und Multimediainstallation
- Schließanlage, deren jeweiliger Wohnungsschlüssel folgende Bereiche umfasst:
  - Hauseingangstür
  - Wohnungseingangs-, Kellerabteil- und Schleusentüren
  - Briefkastenanlage
  - Gartentüren der Erdgeschoßwohnungen

Vertrieb / Immobilienmaklerin:

**Xenia Brandl**

IHK geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: 0171/8197015

E-Mail: [xenia.brandl@century21.de](mailto:xenia.brandl@century21.de)

**CENTURY 21.**  
Golden time Immobilien



# Grundriss Wohnung 4

## BAUPROJEKT – BV SCHWARZAU56



Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 15 Eigentumswohnungen  
und 23 KFZ-Stellplätzen – 8x offen, 15x überdacht (Carports)

Seite 4 von 4

### OBJEKTBESCHREIBUNG:

Dieses teilunterkellerte 15-Familienhaus ist Teil einer kleinen Wohnanlage im Süd-Westen von Trostberg, Schwarzauer Straße 56, Flur Nr. 1294/12. Die KFZ-Stellplätze sind über zwei Einfahrten von der Donaustraße aus zu erreichen. Es stehen insgesamt 15 überdachte und 8 offene KFZ-Stellplätze zur Verfügung. Die überdachten Stellplätze teilen sich auf in einen Zweifach- und Dreifach-Carport mit begrünem Flachdach und in eine offene Garagenanlage mit gedecktem Satteldach. Die Konstruktionen bestehen aus Stahl, Holz und brüstungshöhen Massivwänden, in denen die Vorrüstungen für Elektromobilität platziert werden.

Der durch den Überbau der Obergeschosse überdachte Haupteingang mit Briefkasten- und Klingelanlage, befindet sich im Zentrum des T-förmigen Gebäudes, im Norden. An-grenzend an das Grundstück mit der Flur Nr. 1294/26 befindet sich ein sichtgeschützter Aufstellplatz für Mülltonnen und ein überdachter Bereich für Fahrräder. Im zentralen Teil des Grundstücks, zwischen KFZ-Stellplätzen und Gebäude, befindet sich eine Spielfläche, die von den Wohnungseigentümern oder Mietern gemeinschaftlich genutzt werden kann. Die Energieversorgung zur Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Die Terrassen im Erdgeschoß und die Loggien in den Obergeschossen sind Richtung Süd-Westen und Süd-Osten ausgerichtet. Im Erdgeschoß befinden sich fünf Wohnungen mit Gartenanteil und je einer Terrasse. Die 10 Wohnungen der Obergeschosse erhalten je eine Loggia, die etwas über die Gebäudeaußenkante hinausragt.

Mit Ausnahme der Wohnung Nr. 01, sind alle Wohnungen und Ebenen barrierefrei zu erreichen. Der Zugang der Wohnungen Nr. 03 bis Nr. 15 erfolgt jeweils über ein zentrales Treppenhaus, in dem auch eine Aufzugsanlage untergebracht ist, die Wohnungen Nr. 01 und Nr. 02 im Erdgeschoß erhalten einen separaten Zugang. Im Kellergeschoß befinden, sich neben dem Hausanschluss- /Technikraum, Fahrradkeller und Hausmeisterraum, die Kellerabteile der Wohnungen.

Vertrieb / Immobilienmaklerin:

**Xenia Brandl**

IHK geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: 0171/8197015

E-Mail: [xenia.brandl@century21.de](mailto:xenia.brandl@century21.de)

Grundriss Wohnung 4  
Stand: 18.12.2024



**CENTURY 21.**  
Golden time Immobilien