Seengebiet / Stern_Haus 4

WOHNEN wie im Einfamilienhaus

SEENGEBIET Lochen / NEUES STERN_HAUS 4

4 Häuser I Maximales Licht I Maximaler Freiraum I Minimale Einsicht

Ökologischer Ziegelbau I begrüntes Dach I im Einklang mit der Natur

Lochen liegt im Seengebiet mit Mattsee, Grabensee und Obertrumersee. Eine ausnehmend schöne Landschaft mit viel Natur und Freizeitmöglichkeiten. In dieser Umgebung spielen sanfte Hügel, kleine Wälder und Wasser eine große Rolle! Das Konzept der Sternhäuser wurde bereits vor Jahrzehnten entwickelt und bietet Bewohnern in jedem Lebensalter die richtige Wohnform!



Visualisierung ohne Grundstücksbezug

Stern_Haus 4, WEST-Haus D

Maximales Licht I Maximaler Freiraum I Minimale Einsicht

Was sind die Highlights dieser in einer Sternform angeordneten Häuser:

- Bewährtes Konzept mit sehr viel Licht- und Sonneneinfall in die Wohnräume
- Der Hauptwohnbereich mit 89 m² liegt auf einer Ebene (Wohnebene 1/Erdgeschoss) und wird schlüsselfertig ausgebaut
- Erweiterung auf Wohnebene 2 (erhöht gebautes Untergeschoss mit Lichthof), mit einem Zimmer und 2. Bad (optional) wird belagsfertig ausgebaut
- Durch die sternförmige Anordnung der Häuser ist man von den Nachbarn im Stern kaum einsehbar und jedes Haus ist, durch die Dachattika mit Oberfenstern, lichtdurchflutet.
- Die Grundrisse sind individuell gestaltbar -> 2- bis 4 Zimmer und 1-2 Bäder (2. Bad optional)
- Ausführung im Erdgeschoss kann annähernd barrierefrei erfolgen
- Ökologische, nachhaltige und atmungsaktive Bauweise mit Ziegel, OHNE Kunststoffdämmung
- Begrüntes Dach für Kühlung und Dämmung. Die Begrünung trägt weiters zur Förderung der Artenvielfalt bei.
- Möglichst wenig Verlust an Grünflächen.

Haus D in Lochen/Seengebiet:

Für Paare großzügig mit Platz für ein Homeoffice / Erweiterungsmöglichkeit für Kinderbereich bzw. Platz für Wellness-/Fitness oder Gästezimmer. Auch eine annähernd barrierefreie Ausführung im Erdgeschoss möglich, da im Erdgeschoss bereits 89 m² Wohnfläche auf einer Ebene zur Verfügung stehen.

Das gegenständlichen Haus D in Lochen ist westseitig ausgerichtet und ist bereits in Bau. Das Haus hat eine Gesamtfläche von rd. 138 m² und erstreckt sich über das Erdgeschoss (Wohnebene 1) mit rd. 89 m² Wohnfläche und das erhöht gebaute Untergeschoss mit Lichthof (Ebene 2) mit rd. 49 m².

Sie können die Raumaufteilung im Erdgeschoss Ihren individuellen Wünschen anpassen und entweder mit Wohnzimmer/offene Küche und 2 Schlafzimmern ausführen lassen, oder auch als 4-Zimmer-Variante bereits auf dieser Ebene. Ebenso ist im Erdgeschoss ein Bad und ein getrenntes WC vorgesehen. Das Erdgeschoss wird schlüsselfertig ausgebaut.

Auf der Ebene 2 steht sodann ein weiteres voll belichtetes Zimmer (mit Lichthof) und optional ein zweites Bad zur Verfügung. Ebenso gibt es in diesem Geschoss ausreichend Stauflächen. Diese Ebene wird belagsfertig (inkl. Fußbodenheizung im Wohnbereich und Estrich) ausgeführt.

€ 499.000
Kaufpreis

138 m²
Fläche

153 m²
Garten

21 m²
Terrasse

2
Parkplatz



Visualisierung ohne Grundstücksbezug



Visualisierung ohne Grundstücksbezug

Fläche	138 m² aufgeteilt auf: • 89 m² auf Wohnebene 1 / Erdgeschoss + • 26 m² Zimmer und optionales Bad auf Ebene 2 / Untergeschoss • 23 m² Stauraum
Garten	Gartengröße ca. 153 m²
Terrasse	Terrasse ca. 21 m²
Wohnungsaufteilung	3- oder 5-Zimmer

Ausstattung	• Gute Energiebilanz durch kompakte Bauweise, • Ökologische, nachhaltige und atmungsaktive Ziegelwände, • KEINE Kunststoffdämmung, • Zwischenwände zwischen den Häusern 2 x 25 cm Ziegelmauern und Schalldämmstreifen, • Zusätzliche Belichtung durch Dachattika und Oberlichtenfenster -> die Sonne wandert durch den Wohnraum • Heizung Nahwärme, nachhaltig und erneuerbar
Ausrichtung	Westen
Fertigstellung	Neubau / bereits in Bau / Bezug innerhalb von 3 Monaten
Geschoss	Wohnebene 1 ist das Erdgeschoss und Ebene 2 ist das erhöht gebaute Untergeschoss
Keller	ca. 23 m²
Parkplatz	2 PKW Freistellplätze
Energieeffizienz	HWBsk 42, FGEE 0,75
Wohnbauförderung	Nach Absprache mit der Förderstelle des Landes Oberösterreich möglich
Kaufpreis	€ 499.000,00 zuzüglich Kaufpreis 2 PKW-Stellplätze: **EUR 26.000,00 *)** Zusätzlich rd. **EUR 16.500,00 Anschlusskosten** für das Haus. Direktvorschreibungen für Nahwärme-, Strom-, Kanal- und Wasseranschluss. ***)** Die Kaufpreise verstehen sich zuzüglich **Ankaufnebenkosten**, wie 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch, 1,2 % (inkl. UST) Kosten des Notars für die Vertragserrichtung, 2,4 % (inkl. UST) Vermittlungshonorar!

Höhenfixpunkt

KD = 514,58 müA

KD = - 1,02

HAUS NEU

±0,00 = 515,60 müA

186/43 186/38 186/49 186/40 186/1 186/35 186/41 186/53 186/42 186/48 186/52 186/47 186/1

186/44 338,63 m²

186/45 338,61 m²

186/50 317,14 m²

186/51 317,38 m²

186/56 290,29 m²

A B C D

UG = - 1,27 UG = - 1,19 UG = - 1,22 UG = - 1,03 UG = - 0,80 UG = - 0,75 UG = - 0,57

Carports neu

Fäkalkanal DN 150 SN 8 2%

Strom Wasser Fernwärme Fäkal

SI DN 1500

ZUORDNUNGSFLÄCHE:

- HAUS A
- HAUS D
- HAUS C
- HAUS B

NAHWÄRME BEL. FUNDAMENT FÄKALKANAL STROM RR-LEITUNG STRASSENBEL. + ERDUNG LWL WASSER

EINREICHPLAN

Errichtung einer Sternhausanlage in Lochen am See

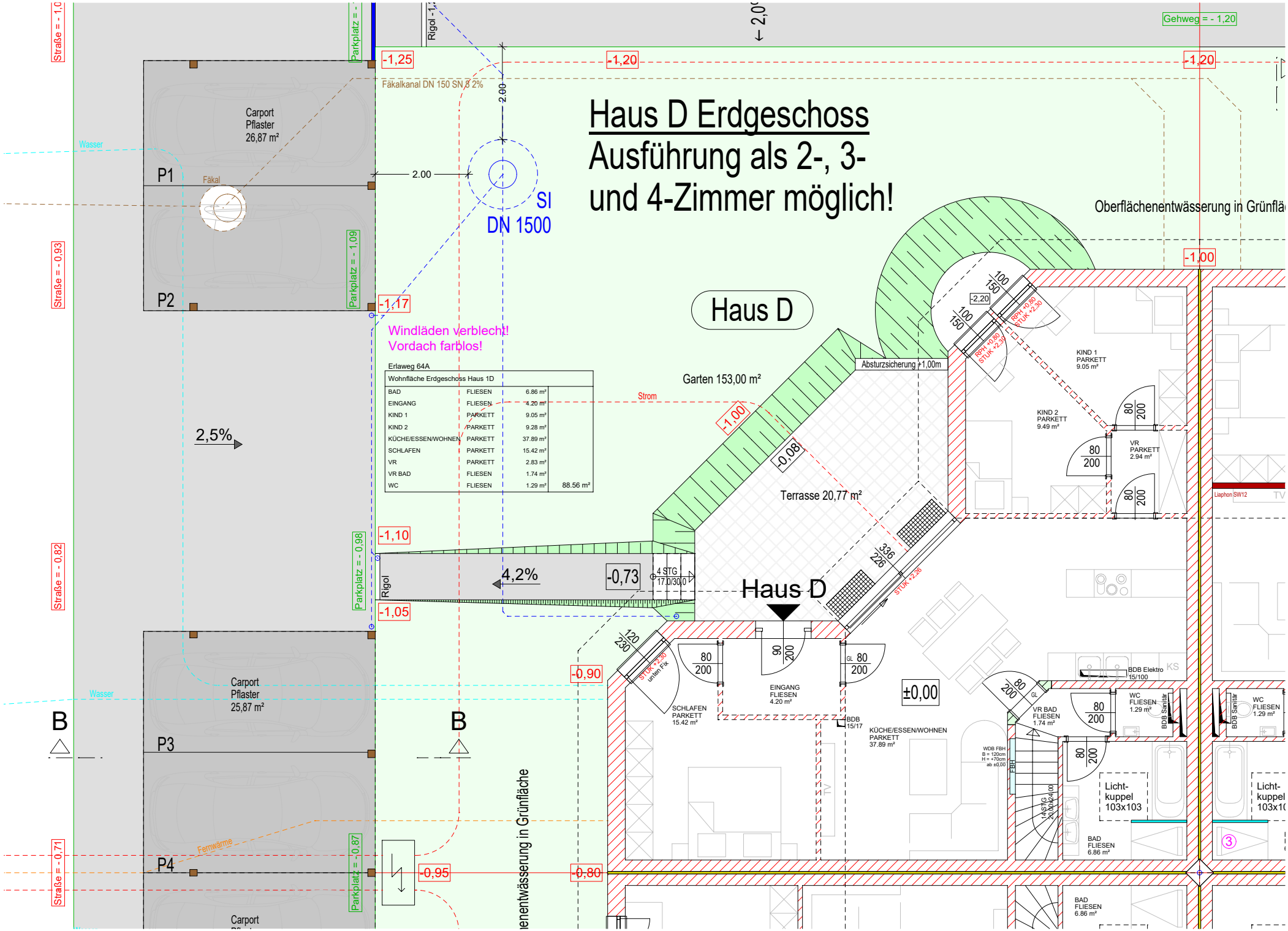
Lageplan

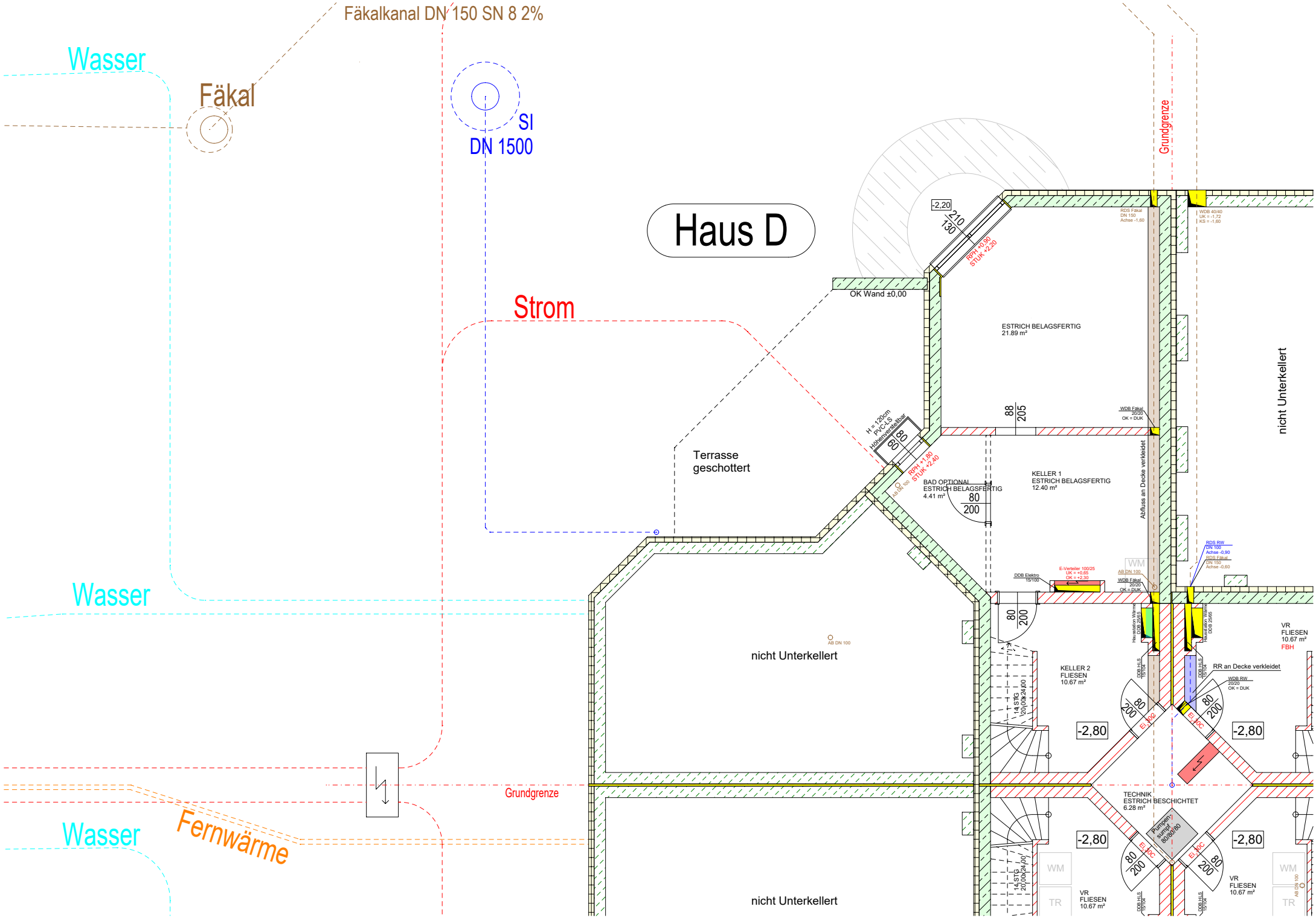
PROJ-NR	PLAN NR:	GEZEICHNET:	MAßSTAB:	PLANART:	04.11.2025	INDEX A
2024-04-02	E - LP 01	Buchmayr Michelle	1:250	EINREICHPLAN	KG Lochen 40116	
Zufahrt: 186/56 EZ 155	Haus A: 186/44 EZ 155	Haus B: 186/45 EZ 155	Haus C: 186/51 EZ 155	Haus D: 186/50 EZ 155		

TFM Bau GmbH Hochbau - Holzbau

TFM Bau GmbH A-5222 Munderfing Hauptstraße 2/1

Tel.: (07744) 20 120-0 Fax: (07744) 20 120-20 e-mail: office@tfm-bau.at


Haus D Erdgeschoss
Ausführung als 2-, 3- und 4-Zimmer möglich!
Haus D
Haus D
Carport Pflaster 26,87 m²
Carport Pflaster 25,87 m²
P1
P2
P3
P4
Fäkal
Fäkalkanal DN 150 SN 8 2%
SI DN 1500
Windläden verblecht!
Vordach farblos!
Erlaweg 64A
Wohnfläche Erdgeschoss Haus 1D
BAD FLIESEN 6.86 m²
EINGANG FLIESEN 4.20 m²
KIND 1 PARKETT 9.05 m²
KIND 2 PARKETT 9.28 m²
KÜCHE/ESSEN/WOHNEN PARKETT 37.89 m²
SCHLAFEN PARKETT 15.42 m²
VR PARKETT 2.83 m²
VR BAD FLIESEN 1.74 m²
WC FLIESEN 1.29 m²
88.56 m²
Garten 153,00 m²
Terrasse 20,77 m²
Absturzsicherung +1,00m
Strom
Rigol
Oberflächenentwässerung in Grünfläche
Wasser
Fernwärme
2,5%
4,2%
4 STG 17.0/30.0
14 STG 20.0/24.0
-1,25
-1,20
-1,17
-1,10
-1,05
-1,00
-0,98
-0,93
-0,90
-0,87
-0,82
-0,80
-0,73
-0,71
-0,95
-0,08
±0,00
-2,20
Straße = - 1,0
Straße = - 0,93
Straße = - 0,82
Straße = - 0,71
Parkplatz = - 1,09
Parkplatz = - 0,98
Parkplatz = -0,87
Gehweg = - 1,20
Rigol -1,
2,0
2.00
2.00
KIND 1 PARKETT 9.05 m²
KIND 2 PARKETT 9.49 m²
VR PARKETT 2.94 m²
EINGANG FLIESEN 4.20 m²
SCHLAFEN PARKETT 15.42 m²
KÜCHE/ESSEN/WOHNEN PARKETT 37.89 m²
VR BAD FLIESEN 1.74 m²
WC FLIESEN 1.29 m²
BAD FLIESEN 6.86 m²
BDB Elektro 15/100
BDB Sanitär
Licht-kuppel 103x103
Liaphon SW12
TV
KS
STUK +2,20 unten Fix
STUK +2,40
RPH +0,80 STUK +2,39
WDB FBH B = 120cm H = +70cm ab ±0,00
FBH
BDB 15/17
B
B
③


Fäkalkanal DN 150 SN 8 2%
Wasser
Fäkal
SI
DN 1500
Haus D
Strom
Grundgrenze
Terrasse
geschottert
OK Wand ±0,00
-2,20
210
130
RPH +0,90
STUK +2,20
ESTRICH BELAGSFERTIG
21.89 m²
nicht Unterkellert
88
205
H = 120cm
PVC-KS
Höhenverstellbar
80
80
RPH +1,80
STUK +2,40
KELLER 1
ESTRICH BELAGSFERTIG
12.40 m²
BAD OPTIONAL
ESTRICH BELAGSFERTIG
4.41 m²
80
200
Abfluss an Decke verkleidet
WDB Fäkal
20/20
OK = DUK
RDS RW
DN 100
Achse -0,90
RDS Fäkal
DN 150
Achse -0,60
E-Verteiler 100/25
UK = +0,65
OK = +2,30
DDB Elektro
15/100
AB DN 100
nicht Unterkellert
KELLER 2
FLIESEN
10.67 m²
VR
FLIESEN
10.67 m²
FBH
RR an Decke verkleidet
WDB RW
20/20
OK = DUK
14 STG
20,00x24,00
-2,80
TECHNIK
ESTRICH BESCHICHTET
6.28 m²
Pumpensumpf
80/80/80
WM
TR
Grundgrenze
Fernwärme
Wasser
Wasser
Wasser