



Wohnen am Schüdlbauer Gut

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

5280 Braunau am Inn | www.schuedlbauergut.com



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Projektübersicht

Im beliebten Naherholungsgebiet von Braunau entsteht mit „Wohnen am Schüdlbauer Gut“ ein modernes Wohnprojekt in hochwertiger Massivbauweise. Durchdachte Grundrisse, erstklassige Ausstattung und großzügige Freiflächen bieten ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Die lichtdurchfluteten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen begeistern mit Eigengärten, Loggien oder sonnigen Terrassen in Süd-West-Ausrichtung – für stilvolles, energieeffizientes Wohnen in bester Lage.



Gebäude und Bauweise

- Ausführung in hochwertiger Ziegelmassivbauweise – 25 cm starkes Ziegelmauerwerk kombiniert mit 25 cm Vollwärmeschutz für optimale Energieeffizienz
- Klassisches Satteldach mit hochwirksamer Wärmedämmung
- Energiekennwerte laut Energieausweis: HWB Ref 41,7 kWh/m²a, fGEE 0,61.
- Bodenaufbau mit integrierter Wärme- und Trittschalldämmung
- Innentüren aus Holz mit weiß lackierten Holzzargen
- Edle Aluminium-Haustüren mit Glaseinsatz (pulverbeschichtet und isoliert)
- Fenster und Fenstertüren in elegantem Anthrazit, 3-fach verglast (U-Wert ca. 0,9 W/m²K), Dreh-/Kippbeschlag
- Großflächige Hebeschiebetüren im Erdgeschoss für maximale Lichtausbeute
- Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über einen witterungsgeschützten, überdachten Laubengang. Die Konstruktion bietet ganzjährigen Schutz vor Niederschlag und trägt zur klaren Trennung von privaten und gemeinschaftlichen Bereichen bei.

Heizung und Energie

- Sämtliche Wohnräume werden mittels einer angenehmen Fußbodenheizung beheizt. Die Temperatur kann in jedem Raum individuell geregelt werden.
- Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über eine moderne, umweltfreundliche Hackschnitzelheizung.
- Das Gebäude ist mit einer normgerechten Blitzschutzanlage ausgestattet.

Wohnungsausstattung

Bodenbeläge

- In den Wohn- und Schlafräumen wird ein hochwertiger Parkettboden in Form von Eiche-Landhausdielen schwimmend verlegt, der eine warme und elegante Wohnatmosphäre schafft
- In Flur, Bad, WC, Küche und Abstellraum kommen stilvolle Feinsteinzeugfliesen zum Einsatz – am Boden im Format 60 × 60 cm, im Dusch- und Nassbereich an den Wänden im Format 30 × 60 cm – für ein modernes, pflegeleichtes Gesamtbild
- Decken gespachtelt und klassisch weiß gestrichen
- Wände in weißer Mineralfarbe ausgeführt

Sanitärausstattung

- Modernes Badezimmer mit Waschtisch und verchromter Einlocharmatur
- Das Badezimmer ist mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche (90 × 130 cm) ausgestattet, die durch eine hochwertige Glasduschwand abgeschlossen wird.
- Das Badezimmer verfügt über ein formschönes Waschbecken mit hochwertigen Einhebelmischer-Armaturen von Grohe oder einem gleichwertigen Markenhersteller
- Wandhänge-WC mit Unterputzpülkasten und Spartaste
- Handwaschbecken im WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gartenwohnungen verfügen über eine frostfreie Außenzapfstelle

Elektroinstallation

- Formschöne Steckdosen und Schalter in Weiß und eckig
- Großzügige Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen in allen Räumen
- Die Wohneinheiten sind für Kabel-TV und Internet über Kabel Braunau vorbereitet; zusätzlich steht ein zukunftssicherer Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet zur Verfügung
- Rauchmelder in allen Wohn- und Schlafräumen installiert
- Zentraler Wohnungskleinverteiler
- Jede Wohnung ist mit einem Klingeltaster an der Eingangstür und Gegensprechanlage ausgestattet
- Vorbereitung für e-Ladestationen vom Stellplatz zur Wohnung

Außenbeleuchtung

- Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung an den Eingängen
- Gehwegbeleuchtung über Dämmerungssensor und Zeitschaltuhr



Beschattungssysteme

- Elektrische Raffstores (Lamellenstores) auf Süd- und Westseite
- Elektrische Rollläden auf Nord- und Ostseite
- Unterputzkästen für alle Beschattungselemente

Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche

Freiflächen

- Erdgeschosswohnungen mit privaten Gärten, eingefasst mit anthrazitfarbenem Doppelstabgitterzaun
- Die Obergeschosswohnungen verfügen über großzügige Loggien, die durch einen luftigen, stilvollen Sichtschutz sowohl Privatsphäre als auch ein offenes, angenehmes Gefühl bieten
- Terrassen und Loggien mit edlem Fliesenbelag
- Asphaltierte oder mit Platten verlegte Wege und Zufahrten
- Die Allgemeinflächen werden mit heimischen Pflanzen ansprechend begrünt und schaffen so eine natürliche, einladende Umgebung

Parken & Lagermöglichkeiten

- Überdachte PKW-Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohneinheit)
- Versperrbare Garagenabteile mit Licht- und Stromanschluss bieten praktischen Stauraum für Fahrräder oder Motorräder sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwägen oder ähnliches.

Müllentsorgung

- Zentraler Müllraum im Erdgeschoss nahe Laubengang

Versorgung und Messsysteme

- Anbindung an öffentliche Netze (Strom, Wasser, Abwasser)
- Separate Stromzähler für jede Einheit
- Individuelle Wasserzähler je Wohnung
- Separate Wärmemengenzähler pro Wohneinheit

Briefkästen & Sprechanlage

- Die Briefkastenanlage befindet sich gut geschützt im Bereich des Laubengangs und ist bequem erreichbar

Ansprechpartner

Beratung & Verkauf: Josef Gann - G&V Wohnbau GmbH

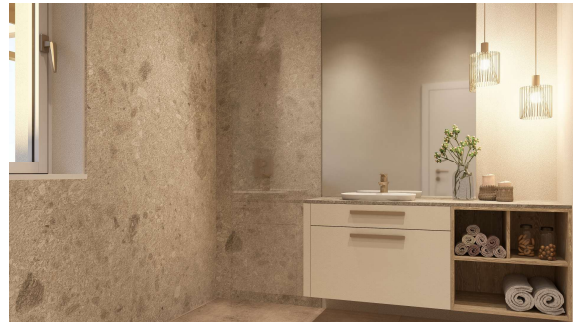
 +43 660 7686841 |  j.gann@schuedlbauers.at

Bauträger: G&V Wohnbau GmbH – Schüdlbauer Gut

 +43 660 7686841 |  j.gann@schuedlbauers.at

Architektur & Planung: TECH3 Projektentwicklung GmbH

 +43 7722 63200 |  office@tech3.at



Hinweis:

Planänderungen aufgrund von baulichen Erfordernissen oder Projektfortschritt vorbehalten. Verbindlich sind die detaillierten Ausführungspläne und die gültige Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Bauzeitplan

Projekt: Wohnen am Schüdlbauer Gut, 5280 Braunau am Inn

Für das Bauvorhaben mit **7 Eigentumswohnungen samt 7 Stellplätzen** ist der **Baustart mit Juli 2026** vorgesehen. Grundlage bilden die vorliegenden Projektunterlagen zum Neubau der Wohnanlage in Massivbauweise.

Voraussichtlicher Bauablauf

Bauphase	Zeitraum
Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Fundamentierung	Juli 2026
Rohbauarbeiten	August bis Oktober 2026
Dachkonstruktion und Dacheindeckung	November 2026
Fenstereinbau / Gebäudehülle schließen	bis Ende Dezember 2026
Haustechnik und Elektro-Rohinstallation	Jänner bis März 2027
Innenputz, Estrich und Trocknungsphase	März bis Mai 2027
Fassadenarbeiten und Innenausbau	Mai bis August 2027
Fertigstellungsarbeiten und Außenanlagen	September bis November 2027
Bezugsfertigstellung / Übergaben	voraussichtlich Herbst 2027, spätestens 31.12.2027

Erläuterung

Der Baustart für das Projekt **Wohnen am Schüdlbauer Gut** ist für **Juli 2026** vorgesehen. Nach Durchführung der Erd-, Fundament- und Rohbauarbeiten ist geplant, die Dacharbeiten im November 2026 fertigzustellen und den **Fenstereinbau bis spätestens Ende Dezember 2026** abzuschließen. Damit kann das Gebäude vor Winterbeginn geschlossen werden.

Ab Jahresbeginn 2027 folgen die haustechnischen und elektrotechnischen Rohinstallationen. Danach erfolgen Innenputz, Estrich, Fassadenarbeiten sowie der weitere Innenausbau. Die Endmontagen, Fertigstellungsarbeiten und Außenanlagen sind für den Herbst 2027 vorgesehen.

Die Bezugsfertigstellung der Wohnanlage ist **nach heutigem Planstand für Herbst 2027** vorgesehen. Als **spätester Termin** für die **Bezugsfertigstellung wird der 31.12.2027** vorgesehen.

Hinweis:

Insbesondere Arbeiten in den Winter- und Frühjahrsmonaten können naturgemäß von der Witterung abhängig sein. Anhaltender Frost, Schnee, starke Niederschläge oder längere Trocknungszeiten können Einfluss auf einzelne Bauphasen haben.

Der Bauträger ist bemüht, den Bauablauf bestmöglich zu koordinieren und witterungsbedingte Verzögerungen soweit wie möglich zu vermeiden.