



# LIND LIVING

Fertigstellung  
geplant im  
Frühjahr 2024



NATÜRLICH ZU HAUSE  
IN LIND OB VELDEN



Die Gemeinde	3
Das Projekt	4
Lageplan	7
Infrastruktur	9
Ausflugsziele	11
<b>Haus 1</b>	
Top 1	14
Top 3	15
<b>Haus 2</b>	
Top2	18
Top 4	19
<b>Haus 3</b>	
Top5	22
Top 7	23
<b>Haus 4</b>	
Top6	26
Top 8	27
Plan	29
Energieausweis	30

**Neubauprojekt  
LIND LIVING**

Villacher Straße  
9220 Lind ob Velden

**Planung Architektur:**

bauraumarchitekten  
Bahnhofstrasse 24, 9020 Klagenfurt  
Fon: +43(0)463/500734-0  
E-Mail: office@bauraum.at  
Homepage: www.bauraum.at

**Generalunternehmer:**

Consys Bauträger SL,  
Niederlassung Österreich,  
Villacher Strasse 14,  
9220 Velden am Wörthersee  
E-Mail: axel.fingerhut@web.de  
Homepage: www.consys-bautraeger.eu

**EXKLUSIVE  
VERTRIEBSPARTNER**



Daniel Schwarzmann  
+43 (0) 664 / 750 05 991  
d.schwarzmann@meilenstein.co.at



**TREUHAND IMMOBILIEN**

Gerli Kinz  
+43 (0) 676 / 847 847 200  
kinz@treuhand-immobilien.at



© MATCH | Adianow



© derhandler.at



© derhandler.at

### Lind ob Velden

(slowenisch Lipa ob Vrbi) ist eine Ortschaft und eine Katastralgemeinde im Gemeindegebiet von Velden am Wörthersee sowie eine ehemalige Gemeinde.

### Geografie

Lind ob Velden liegt im Villacher Feld, das die Stadt Villach und einige Nachbargemeinden umfasst. Im Zählsprenkel Lind-Sonnental, der drittgrößte der Marktgemeinde Velden am Wörthersee, liegen neben Lind ob Velden auch noch die Orte Duel, Fahrendorf und Sonnental.

### Geschichte

Lind ob Velden war bis zum Jahr 1866 ein Teil der sogenannten Großgemeinde Velden, eine frühere Form der heutigen Marktgemeinde Velden am Wörthersee. Von 1866 bis 1902 gehörte die Katastralgemeinde zur Ortsgemeinde Augsdorf. Im Zuge der Teilung der Ortsgemeinde Augsdorf wurde Lind ob Velden zur Ortsgemeinde ernannt. im Jahr 1963 wurde sie dann in die heutige Marktgemeinde Velden am Wörthersee eingemeindet.

Die Bundesstraße 83 schließt Lind ob Velden über die Anschlussstellen Wernberg und Velden West an die Süd Autobahn an. Der Haltepunkt Lind-Rosegg wird werktags im Halbstundentakt mit Zügen des S-Bahn-Verkehrs bedient. Im Zuge des Fahrplanwechsel im Jahr 2013 wurde die Linie 5329 eingerichtet, damit Pendler aus Sankt Jakob im Rosental und Rosegg den S-Bahn-Haltepunkt besser erreichen.

(Quelle: Wikipedia)



## LIND OB VELDEN

Fläche: 53 km<sup>2</sup>

Koordinaten:

46° 36' 14" N, 14° 0' 13" O

Höhe: 460 m ü. A.

Einwohner: 989 (1. Jän. 2021)

Gemeindeverwaltung

Seecorso 2

9220 Velden am Wörthersee

[www.velden.gv.at](http://www.velden.gv.at)



## DAS PROJEKT

Geplant ist der **Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit je zwei Wohnungen** in der Villacher Straße in Lind ob Velden sowie der Errichtung von 15 Stellplätze für die Wohneinheiten sowie 2 Kurzzeitparkplätze für Besucher. Die 4 Gebäude umfassen nach der Fertigstellung **gesamt 8 Wohneinheiten**, je 4 Wohneinheiten im EG mit **Terrassen, Gartenanteil** und je 4 Wohneinheiten im OG mit **Balkonen**. In den Kellern der Gebäude hat jede Wohneinheit einen Abstellraum. Es entsteht zu den 17 Stellplätzen auch eine öffentliche Müllentsorgung. Der Zugang zu den Obergeschossen erfolgt über eine außenliegende einläufige und überdachte Treppe. Die Elektro-, und HKLS-Technik sind im betreffenden Gebäude situiert. Der Fahrradabstellraum befindet sich ebenfalls im Keller.

<sup>4</sup> Es wird jeweils für eine **Photovoltaikanlage** für Haus A und Haus B installiert, welche den Strombetrieb für die Heizung und den Allgemeinstrom unterstützen.

Beheizt werden die Geschosse EG bis OG, mit einer **Pellets Zentralheizung** im Keller incl. Warmwasseraufbereitung. In allen Räumen wird die **Fußbodenheizung** mit elektronischer Regelung über Raumthermostate gesteuert.

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromanbieters, die Wasserversorgung durch den Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz. Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das öffentliche Kanalnetz. Die Niederschlagswasser werden entsprechend Entwässerungsgutachten verbracht. Anschlussgebühren für Strom, Wasser und Kanal sind im Kaufpreis enthalten.

Die Wohneinheiten werden **SCHLÜSSELFERTIG** mit verschiedenen Ausstattungspaketen angeboten.

**Auf Anfrage erhalten Sie die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.**













**HAUS 3**

A2 Top 5 EG 78,48 m<sup>2</sup>  
 A2 Top 7 OG 78,48 m<sup>2</sup>

**HAUS 4**

B2 Top 6 EG 98,13 m<sup>2</sup>  
 B2 Top 8 OG 98,13 m<sup>2</sup>



**LIND  
 LIVING**

NATÜRLICH ZU HAUSE  
 IN LIND OB VELDEN

**HAUS 1**

A1 Top 1 EG 78,48 m<sup>2</sup>  
 A1 Top 3 OG 78,48 m<sup>2</sup>

**HAUS 2**

B1 Top 2 EG 98,13 m<sup>2</sup>  
 B1 Top 4 OG 98,13 m<sup>2</sup>





LIND  
LIVING

NATÜRLICH ZU HAUSE  
IN LIND OB VELDEN

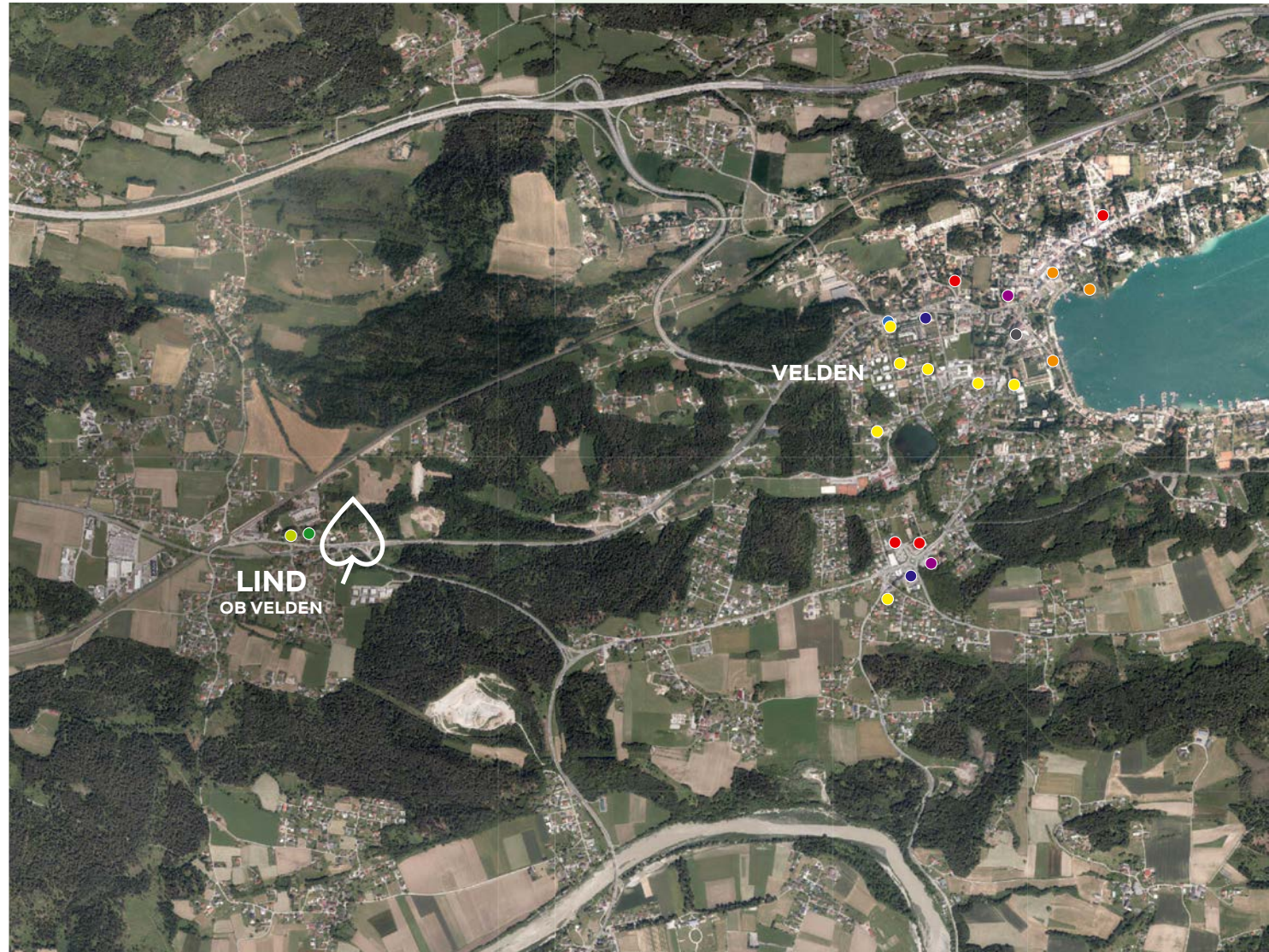




## STANDORT INFRASTRUKTUR

- Ärzte
- Apotheke
- ➔ Autobahnauffahrt (Fahrtrichtung)
- Bank
- Gemeindeverwaltung
- Nahversorger und Drogerie
- Sehenswürdigkeit
- Tankstelle
- Volksschule
- Kindergarten

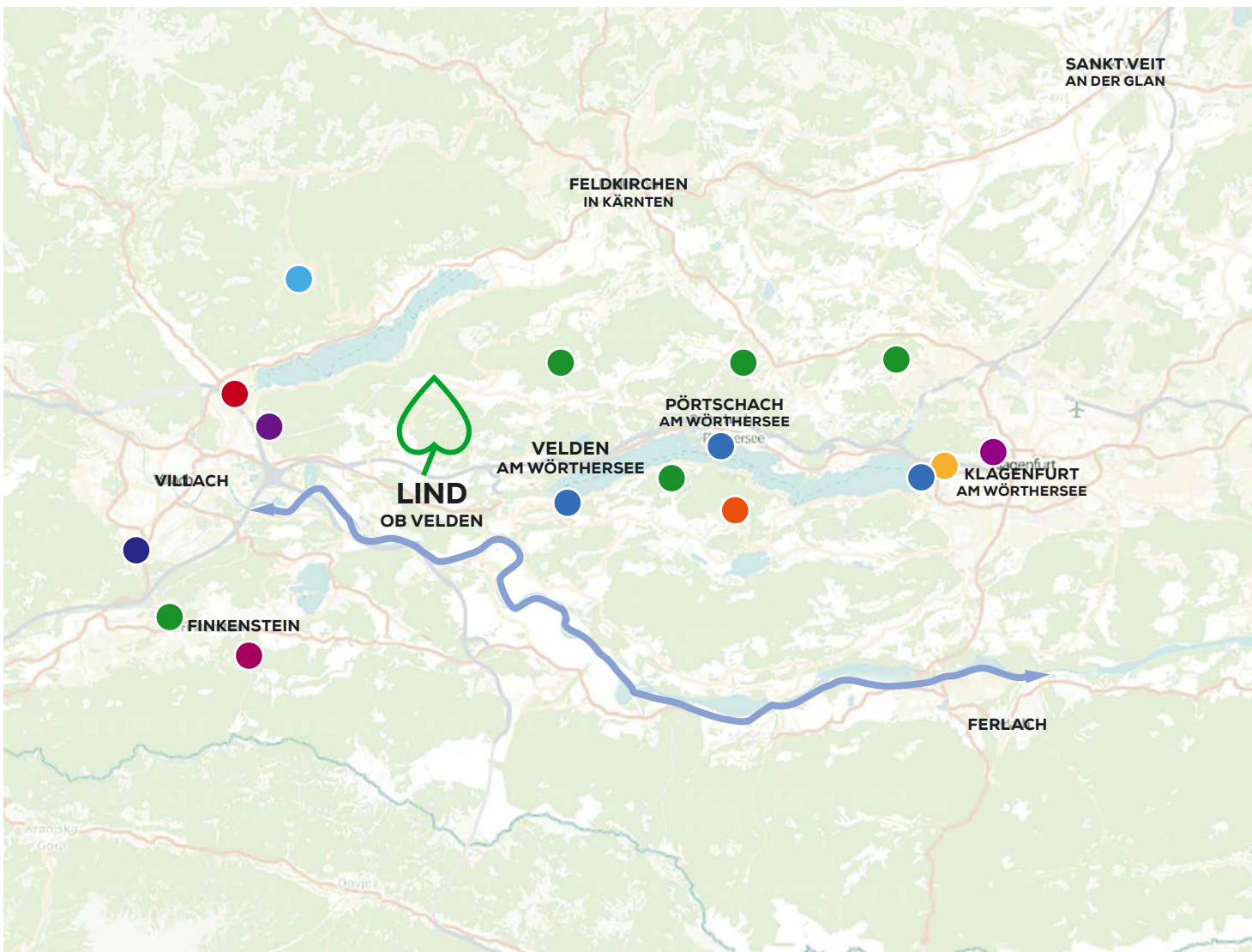
Ausführliche Informationen erhalten  
Sie in unserem Standortbericht.











## AUSFLUGSZIELE

- Bootsanlegestelle
- Burg Finkenstein (Events)
- Burgruine Landskron, Affenberg
- ~ Drauradweg
- Gerlitzen (Skigebiet & SPA)
- Golf
- Minimundus
- Pyramidenkogel
- Paragleiten
- Stadttheater Klagenfurt
- Warmbad Villach (Therme)

Das Bundesland Kärnten mit seinen 1270 Seen hat noch weitaus mehr zu bieten, als nur Wassersportmöglichkeiten. Das ganze Jahr über laden diverse Ausflugsziele ein, Abenteuer zu erleben, oder einfach die Seele baumeln zu lassen. Auf dieser Karte sind einige Ziele markiert, weit mehr finden Sie auf der Webpage des Kärnten Tourismus.

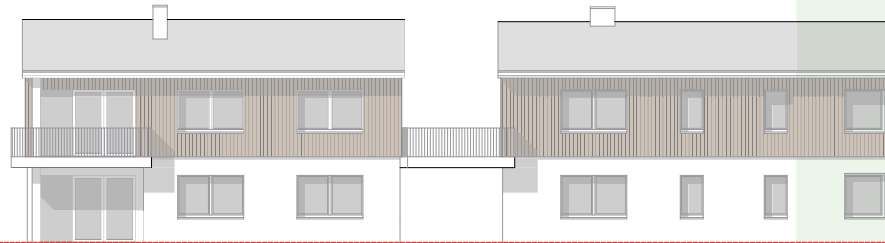




LIND  
LIVING

NATÜRLICH ZU HAUSE  
IN LIND OB VELDEN

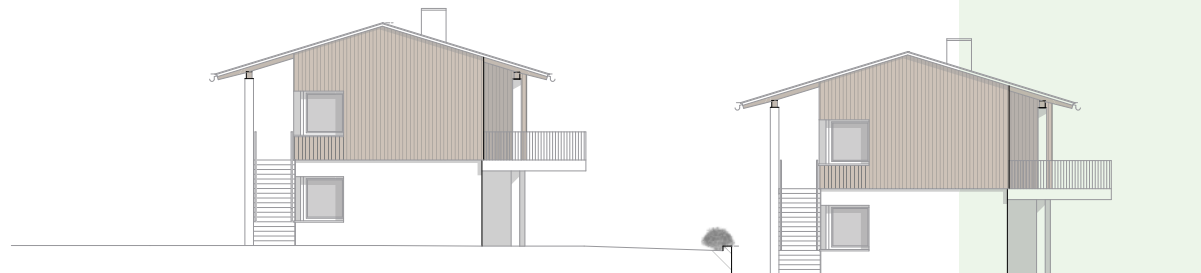
ANSICHTEN



SÜDANSICHT



OSTANSICHT



WESTANSICHT



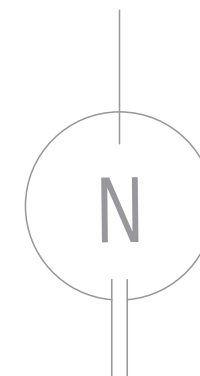






**HAUS 1 | A1**  
**TOP 1 | ERDGESCHOSS**  
 ca. 78m<sup>2</sup>

- Garderobe / Vorraum
- WC
- Bad mit Wanne oder Dusche
- Wohn-, Essraum mit Küche u. Abstellraum
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Terrasse ca. 16m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- Gartenfläche





**HAUS 1 | A1**  
**TOP 3 | OBERGESCHOSS**  
ca. 78m<sup>2</sup>

- Garderobe / Vorraum
- WC
- Bad mit Wanne oder Dusche
- Wohn-, Essraum mit Küche u. Abstellraum
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Balkon ca. 16m<sup>2</sup>
- Kellerabteil









  
**LIND  
LIVING**  
NATÜRLICH ZU HAUSE  
IN LIND OB VELDEN



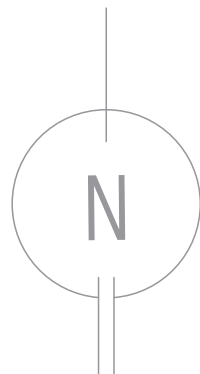


**HAUS 2 | B1**  
**TOP 2 | ERDGESCHOSS**  
ca. 106m<sup>2</sup>

- Garderobe / Vorraum
- WC
- Bad mit Wanne oder Dusche
- Wohn-, Essraum mit Küche und Abstellraum
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Terrasse ca. 26m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- Gartenfläche

**HAUS 2 | B1**  
**TOP 4 | OBERGESCHOSS**  
ca. 106m<sup>2</sup>

- Garderobe / Vorraum
- WC
- Bad mit Wanne oder Dusche
- Wohn-, Essraum mit Küche u. Abstellraum
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Balkon ca. 19m<sup>2</sup>
- Kellerabteil





  
**LIND  
LIVING**  
NATÜRLICH ZU HAUSE  
IN LIND OB VELDEN





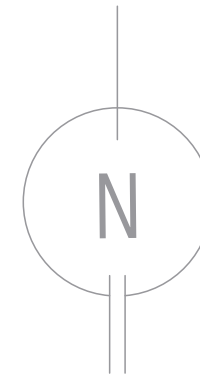
  
**LIND  
LIVING**  
NATÜRLICH ZU HAUSE  
IN LIND OB VELDEN





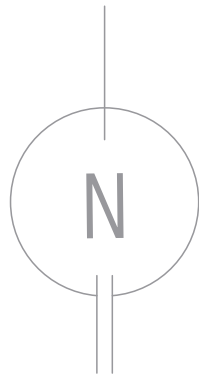
**HAUS 3 | A2**  
**TOP 5 | ERDGESCHOSS**  
ca. 78m<sup>2</sup>

- Garderobe / Vorraum
- WC
- Bad mit Wanne oder Dusche
- Wohn-, Essraum mit Küche u. Abstellraum
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Terrasse ca. 16m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- Gartenfläche



**HAUS 3 | A2**  
**TOP 7 | OBERGESCHOSS**  
ca. 78m<sup>2</sup>

- Garderobe / Vorraum
- WC
- Bad mit Wanne oder Dusche
- Wohn-, Essraum mit Küche u. Abstellraum
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Balkon ca. 17m<sup>2</sup>
- Kellerabteil





  
**LIND  
LIVING**  
NATÜRLICH ZU HAUSE  
IN LIND OB VELDEN





  
**LIND  
LIVING**  
NATÜRLICH ZU HAUSE  
IN LIND OB VELDEN



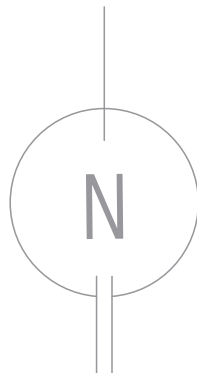


**HAUS 4 | B2**  
**TOP 6 | ERDGESCHOSS**  
ca. 106m<sup>2</sup>

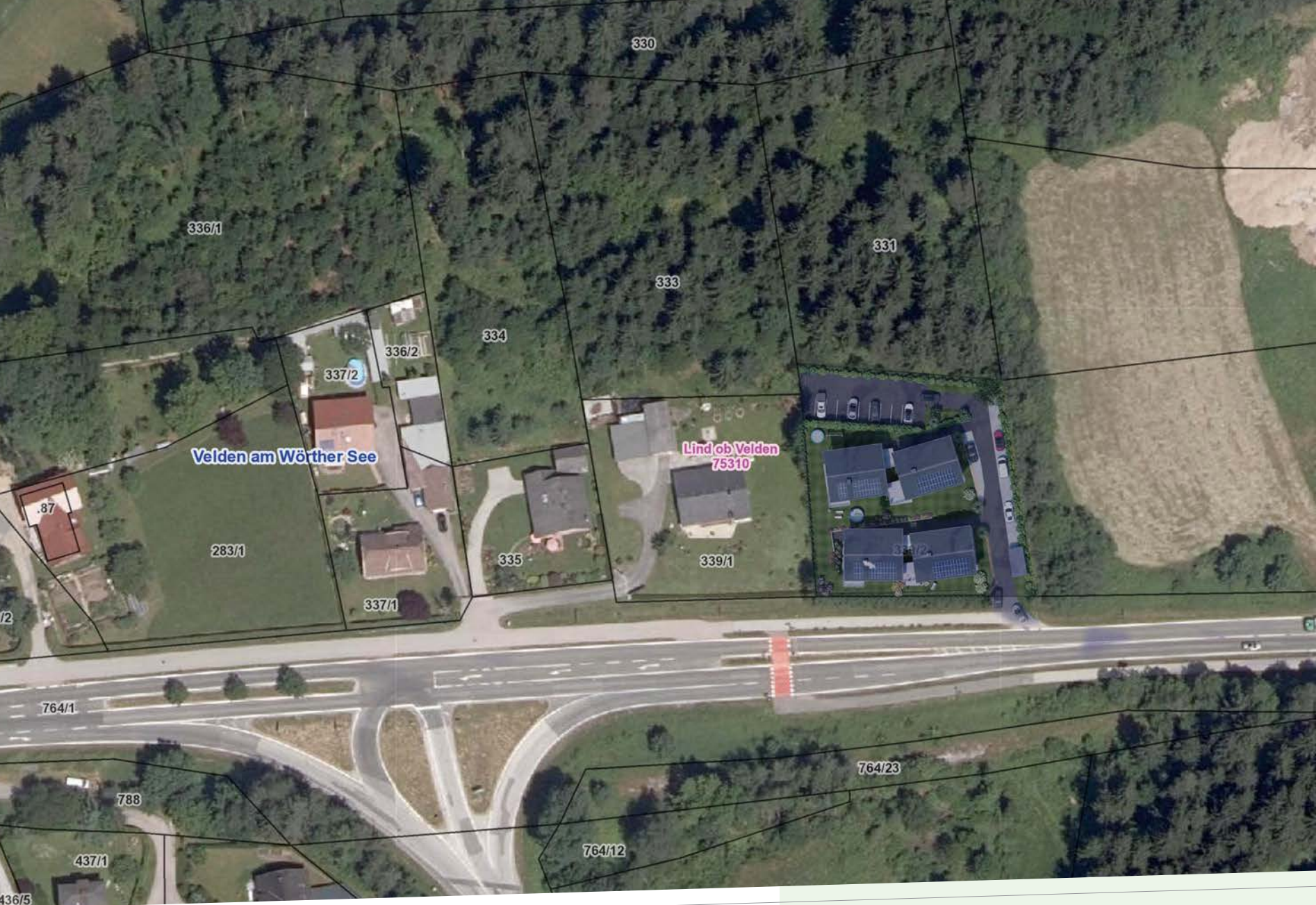
- Garderobe / Vorraum
- WC
- Bad mit Wanne oder Dusche
- Wohn-, Essraum mit Küche und Abstellraum
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Terrasse ca. 30m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- Gartenfläche

**HAUS 4 | B2**  
**TOP 8 | OBERGESCHOSS**  
ca. 106m<sup>2</sup>

- Garderobe / Vorraum
- WC
- Bad mit Wanne oder Dusche
- Wohn-, Essraum mit Küche und Abstellraum
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Balkon 21m<sup>2</sup>
- Kellerabteil









  
**LIND  
 LIVING**  
 NATÜRLICH ZU HAUSE  
 IN LIND OB VELDEN

LAGEPLAN

Grenzpunkt 4850 (Rohrmarke)  
 interpolierte Höhe = 501,23 über Adria

B83

764/1



# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecOTECH**  
Kärnten

<b>BEZEICHNUNG</b>	WA Lind ob Velden_Neubau		
Gebäude (-teil)		Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngeb ude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	k.A.	Katastralgemeinde	Lind ob Velden
PLZ, Ort	9220 Velden am Wörthersee	KG-Nummer	75310
Grundstücksnummer	331	Seehöhe	450,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
<b>A++</b>			<b>A++</b>	
<b>A+</b>				
<b>A</b>				<b>A</b>
<b>B</b>		<b>B</b>		
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

### HWBRef:

Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

### WWWB:

Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

### HEB:

Beim Heizenergiebedarf werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

### HHSB:

Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

### EEB:

Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

### fGEE:

Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

### PEB:

Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</sub>) Anteil auf.

### CO<sub>2</sub>:

Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1493.  
Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG;  
Snr: ECT-20140423XXXX306

## GEREGELTE NEBENKOSTEN BEI KAUFVERTRÄGEN

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung: 3,5%
2. Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%
3. Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung: nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden Errichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühr

### **5. Vermittlungsprovision/ Maklerprovison 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.**

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG): Das WEG regelt die besondere Rechtsform des Wohnungseigentums. Wohnungseigentum bedeutet einerseits das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über ein Wohnungseigentumsobjekt zu haben und ist gleichzeitig das Miteigentum an der Liegenschaft, auf der sich das Wohnungseigentumsobjekt befindet. Zubehör-Wohnungseigentum ist mit dem Wohnungseigentum verbunden, davon baulich aber getrennt, und berechtigt zur ausschließlichen Nutzung.

Wohnungseigentum kann nur an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt begründet werden. Die Begründung von Wohnungseigentum muss für alle Objekte einer Liegenschaft gemeinsam erfolgen.

Der Nutzwert ist eine Maßzahl und drückt das Verhältnis eines Wohnungseigentumsobjektes zu den anderen Wohnungseigentumsobjekten derselben Liegenschaft aus. Er wird berechnet aus der Nutzfläche des Objektes und allfälliger Zu- und Abschläge für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften, das sind etwa die Lage innerhalb eines Stockwerkes oder eine bessere Grundrissgestaltung als andere Objekte des Hauses.

Ermittelt werden die Nutzwerte aufgrund eines Gutachtens eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder Immobilienwesen. Der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes ist entscheidend dafür, wie hoch der Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers an der Liegenschaft sein muss. Dieser Miteigentumsanteil wird Mindestanteil genannt und ist zum Erwerb des Wohnungseigentums notwendig. Der Mindestanteil an der Liegenschaft ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden. Die Summe aller Mindestanteile muss gleich hoch sein, wie die Summe aller Nutzwerte.







**Daniel Schwarzmann**  
+43 (0) 664 / 750 05 991  
Villacher Straße 14  
9220 Velden am Wörthersee  
d.schwarzmann@meilenstein.co.at



**TREUHAND IMMOBILIEN**

**Gerli Kinz**  
+43 (0) 676 / 847 847 200  
Monte Carlo Platz  
9210 Pörtschach am Wörther See  
kinz@treuhand-immobilien.at

