



EXPOSE DOPPELHÄUSER
Holzhäuslweg 9 / Hallwang



COCCON GMBH
MAYRWIESSTRASSE 27 - 5300 HALLWANG
office@coccon.at / www.COCCON.at / 0676 5867373









DOPPELHÄUSER
HOLZHÄUSLWEG 9,
HALLWANG



Hallwang bei Salzburg



DIE LAGE

HALLWANG BEI SALZBURG

Auf einem wunderbar gelegenen Fleckchen Erde, in einem nicht alltäglichen Projekt dürfen wir Ihnen 4 seltene Gelegenheiten anbieten um Ihr neues Zuhause zu begründen.

Das Grundstück präsentiert sich in bester Wohnlage im Ortszentrum von Hallwang, direkt am Stadtrand von Salzburg. Besonders vorteilhaft ist die Nähe zu Volksschule und Kindergarten. Diese ausgezeichnet gelungenen Einrichtungen für die Kleinen liegen nur 2 Minuten zu Fuß vom Grundstück entfernt.

Die Lage vereint in seltener Weise die Vorzüge des Stadt- und Landlebens. Sämtliche Erledigungen des täglichen Lebens sind in der Nähe zu erreichen.

Auch die Ischlerbahntrasse als Freizeitstrecke oder als kurzer Radweg nach Salzburg führt nicht weit beim Grundstück vorbei.

Arztpraxen, Veranstaltungszentrum, Wirtshaus sind ebenfalls im Ort vorhanden.

Der Bahnhof Hallwang mit S-Bahn Anschluss ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Gemeinde Hallwang bietet das Privileg einer funktionierenden ländlichen Lebensweise mit Traditionsvereinen, vielen Kulturveranstaltungen und Sportvereinen mit dem Luxus direkt an die Stadt Salzburg angebunden zu sein.

Hallwang gliedert sich folgende Ortsteile:

Hallwang Dorf, Tiefenbach, Berg, Mayrwies, Esch, Söllheim, Zilling, Döbring, Reicherting,
Matzing, Sophiensiedlung, Tuffern





DAS PROJEKT

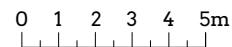
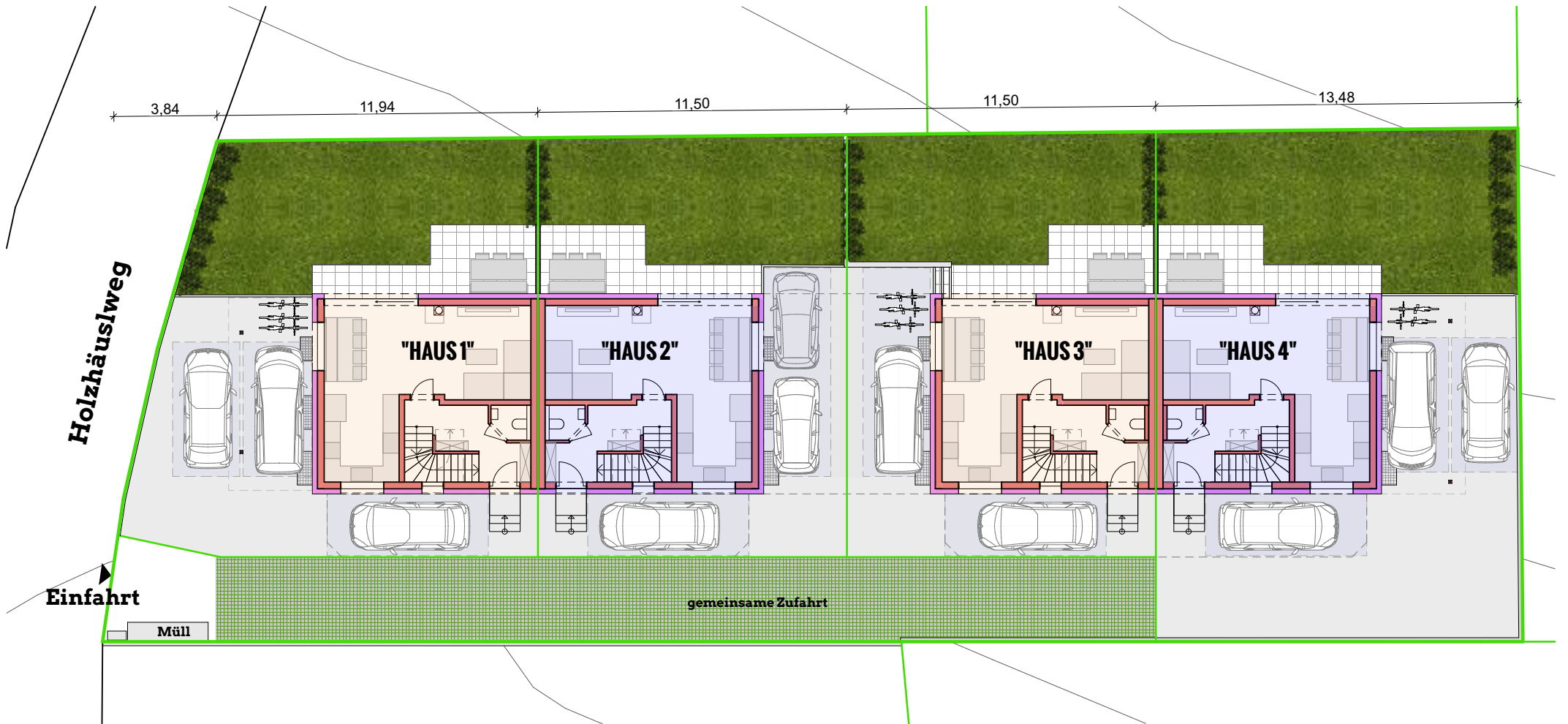
Es werden 2 Doppelwohnhäuser bzw. 4 Doppelhaushälften errichtet.

Ausführung in Massivbauweise. Wände mit Ziegel, Zwischendecken in Stahlbeton.
Satteldachstuhl in Holzbauweise, gedämmt mit 35 cm Zellulosefaser für optimalen Schutz gegen sommerliche Überhitzung.
Die Fassade von Ober- und Dachgeschoß wird mit einer Holzschalung verkleidet.

Die gemeinsame Zufahrtsstrasse, sowie jede Haushälfte befinden sich jeweils auf einem eigenem Grundstück.
Die Einheiten werden rechtlich voneinander getrennt und sind komplett eigenständig.

Die Objekte werden als Niedrigenergiehäuser errichtet und werden mittels Luftwärmepumpe
und Photovoltaik beheizt, die Wärmeverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung.

- Schulen, Einkaufszentren, Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen.
- Kleine Anlage mit nur 2 Doppelhäusern
- perfekte Süd-Westausrichtung
- HWB 32, fGEE 0,68
- Wärmepumpe und Photovoltaik
- Optimierte Grundrisse
- voll unterkellert
- Ausführung mit Landhausdielen in Eiche
- Massive Zwischendecken, massive Stiegen
- Große Terrassen und Dachterrassen optimal Richtung Südwesten ausgerichtet.
- Eigene Waschküche im Keller.
- Carports lt. Plan bzw. Visualisierung



DOPPELHAUSHÄLFEN
HOLZHÄUSLWEG 9
ÜBERSICHTPLAN

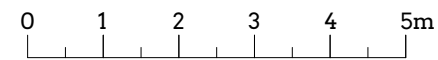
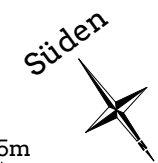
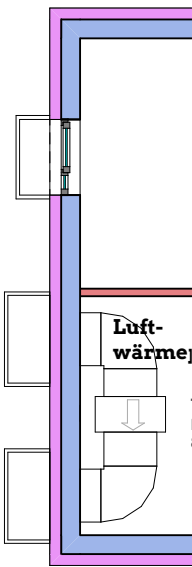
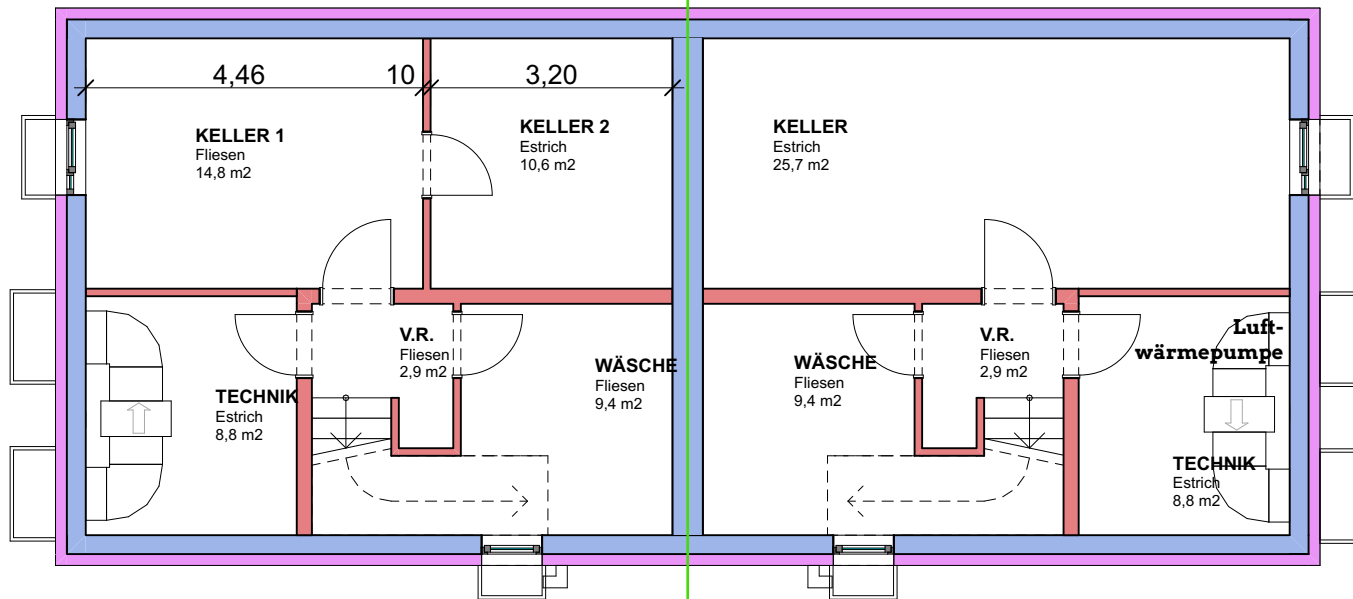
DIE WOHNHÄUSER im Detail:

"HAUS 1"	"HAUS 2"	"HAUS 3"	"HAUS 4"
verkauft	verkauft	5 - 6 Zimmer	5 - 6 Zimmer
		SÜD-WEST Ausrichtung	SÜD-WEST Ausrichtung
		125 m2 Wohnnutzfläche 43 m2 Keller	125 m2 Wohnnutzfläche 43 m2 Keller
		4 GESCHOSSE (inkl. Keller)	4 GESCHOSSE (inkl. Keller)
		ca. 15 m2 Terrasse ca. 47,5 m2 Garten ca. 6,5 m2 Dachterrasse	ca. 15 m2 Terrasse ca. 67 m2 Garten ca. 6,5 m2 Dachterrasse
		2 Bäder + Extra WC + Waschküche	2 Bäder + Extra WC + Waschküche
		Kamin für Kachelofen möglich	Kamin für Kachelofen möglich
		Balkon anstatt Vordach als Sonderwunsch möglich.	Balkon anstatt Vordach als Sonderwunsch möglich.
		Carport: 2x PKW bzw. auch 3 PKW möglich --> bei 2 Kleinwagen hintereinander	Carport: 2x PKW Freiplatz: 1x PKW
genaue Auskünfte zu Preis und Ausstattung unter 0676 5867373			



HAUS 1

HAUS 2



HAUS 1 und HAUS 2
KELLERGEHOSS
M = 1:100

Holzhäusweg

Garten ca.
80 m²

HAUS 1

HAUS 2

Garten ca.
49 m²

TERRASSE
Platten
15,0 m²

TERRASSE
Platten
15,0 m²

WOHNBEREICH
Holz
35,2 m²

WOHNBEREICH
Holz
35,2 m²

ZYSTERNE

Diele
Fliesen
7,5 m²

Diele
Fliesen
1,6 m²

Diele
Fliesen
1,5 m²

Diele
Fliesen
7,6 m²

7,16

19

7,26

3,00

44

2,79

3,26

Carport

Carport

Carport

Carport

Einfahrt

Müll

Süden

0 1 2 3 4 5m

HAUS 1 und HAUS 2

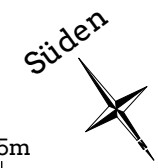
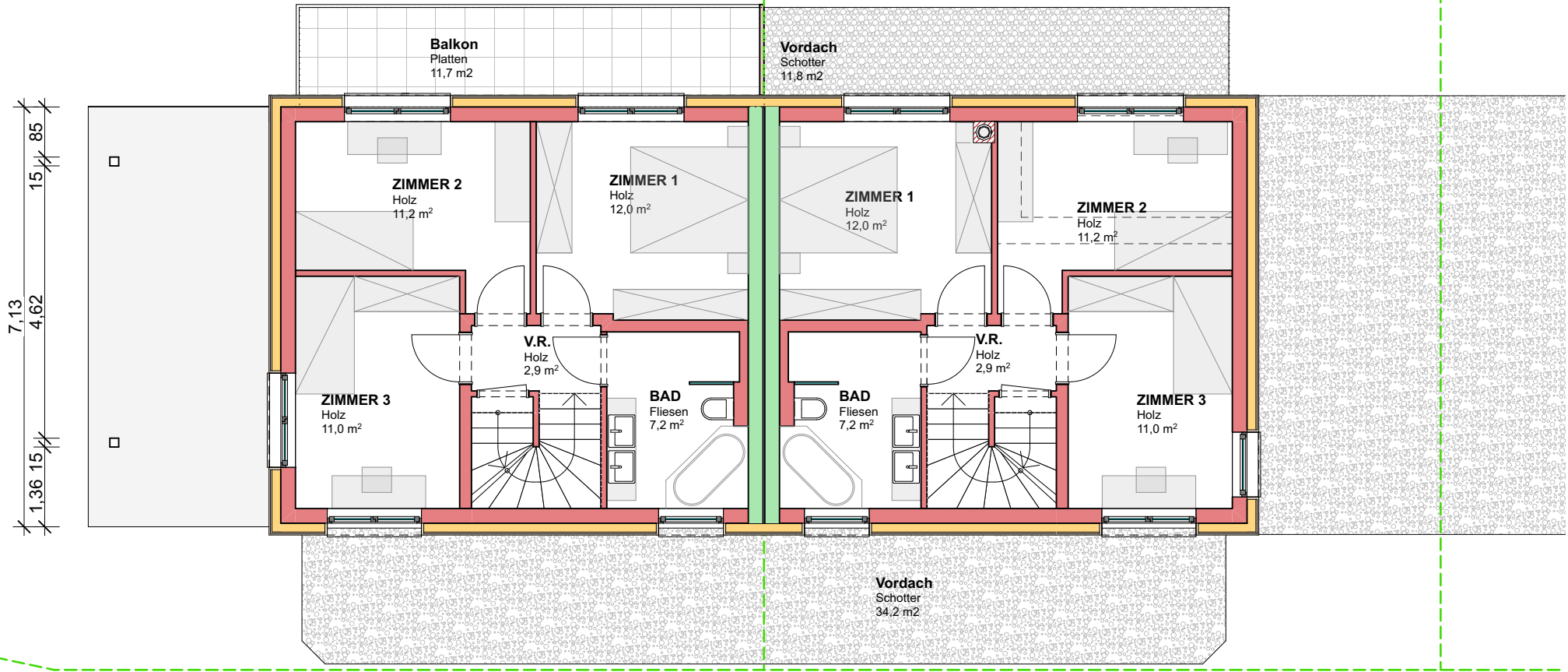
ERDGESCHOSS

M = 1:100



HAUS 1

HAUS 2

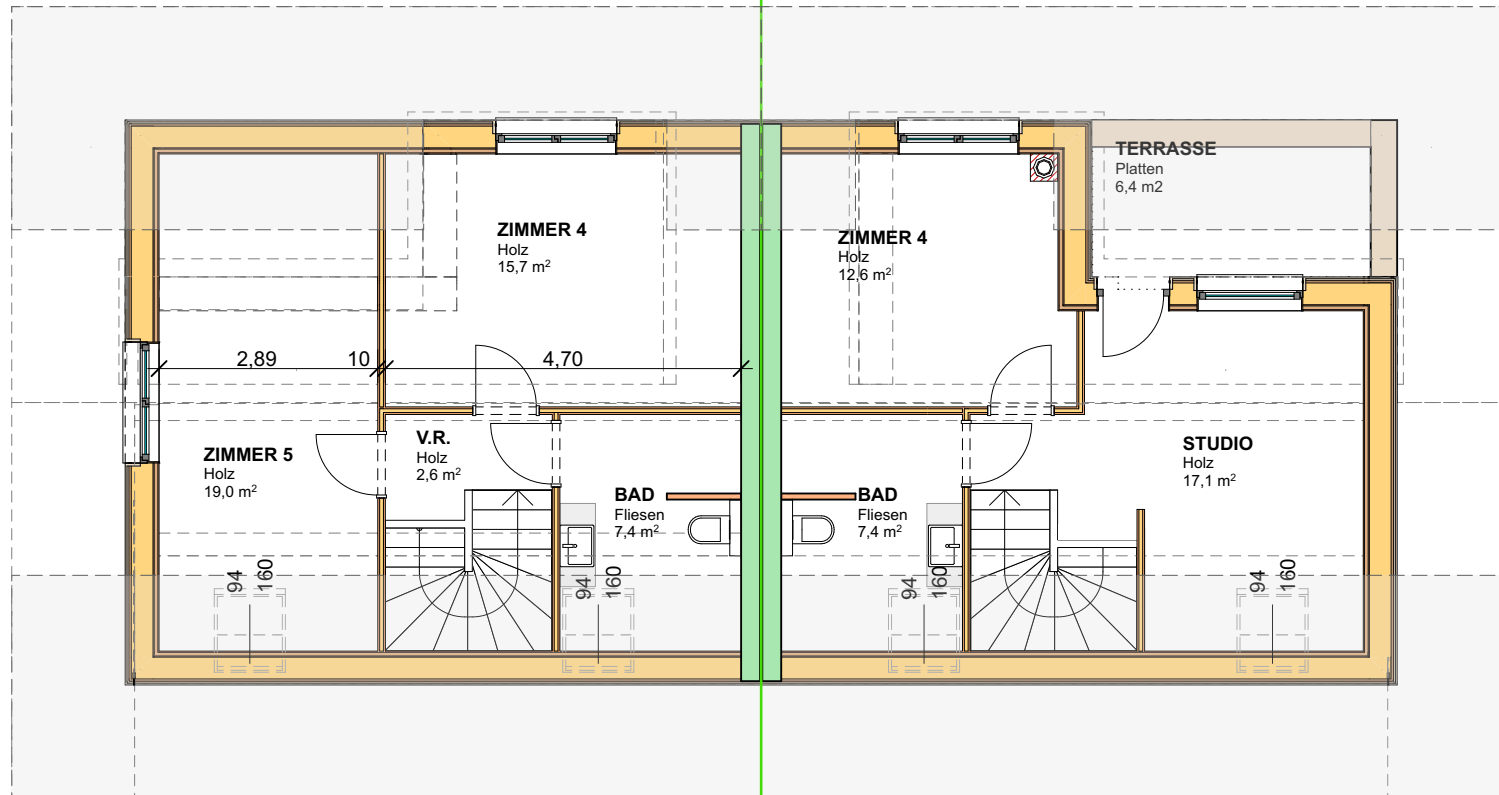


HAUS 1 und HAUS 2
OBERGESCHOSS
M = 1:100



HAUS 1

HAUS 2



HAUS 1 und HAUS 2

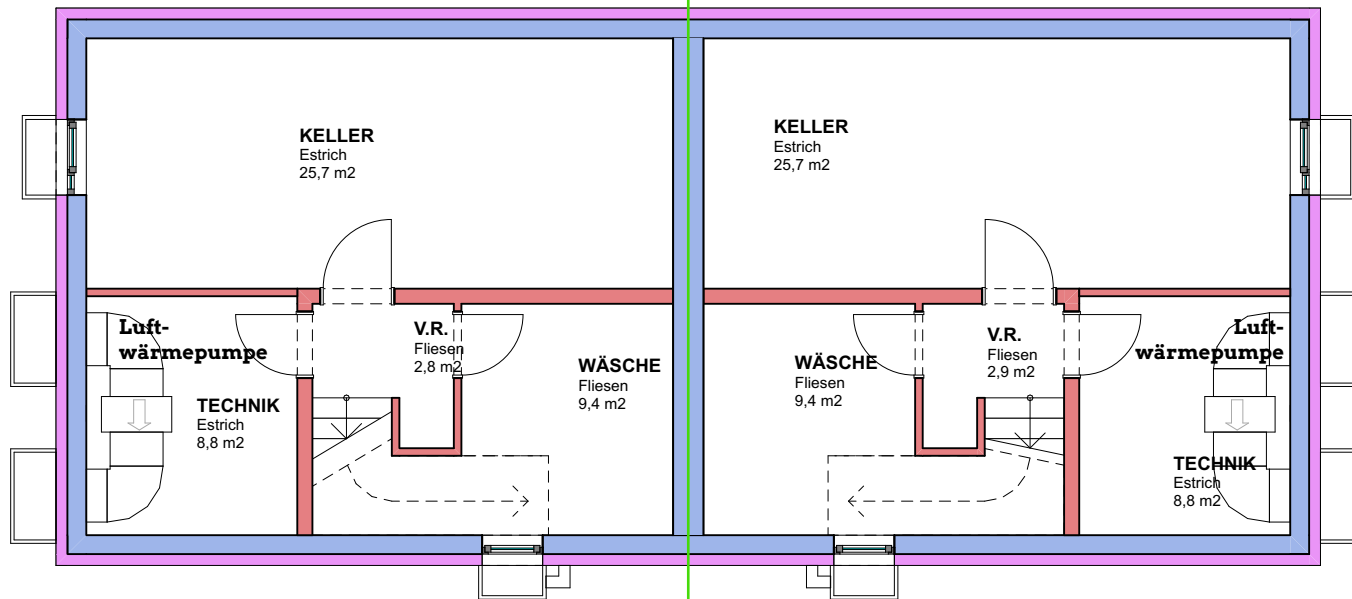
DACHGESCHOSS

M = 1:100



HAUS 3

HAUS 4



HAUS 3 und HAUS 4
KELLERGECHOSS
M = 1:100

ca.
n2

Garten ca.
50 m²

HAUS 3

HAUS 4

Garten ca.
67 m²

TERRASSE
Platten
14,9 m²

TERRASSE
Platten
16,1 m²

WOHNBEREICH
Holz
35,2 m²

WOHNBEREICH
Holz
35,2 m²

Diele
Fliesen
7,6 m²

WC
Fliesen
1,5 m²

Diele
Fliesen
7,4 m²

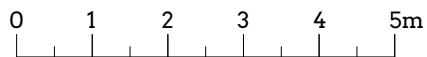
Carport

Carport

Carport

Carport

Carport



HAUS 3 und HAUS 4

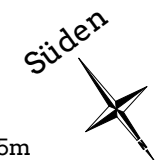
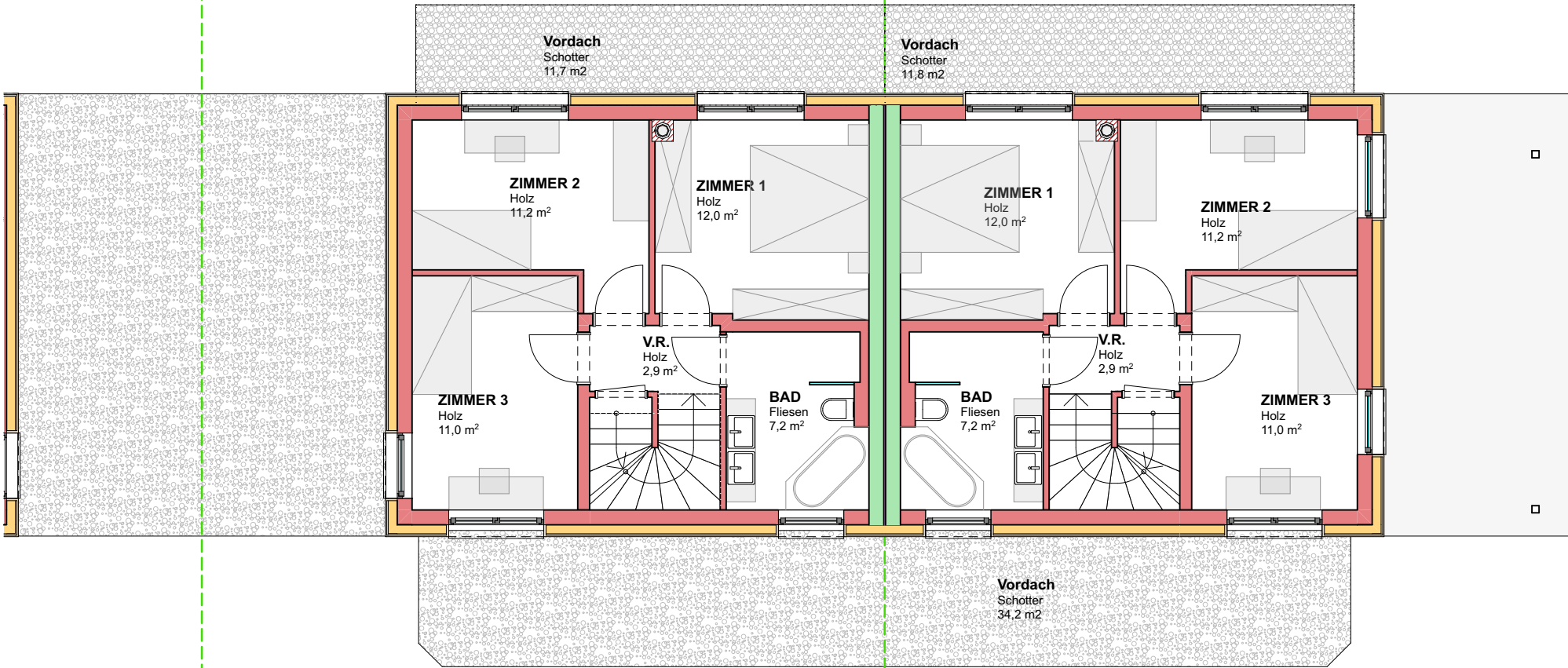
ERDGESCHOSS

M = 1:100



HAUS 3

HAUS 4



HAUS 3 und HAUS 4

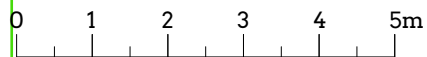
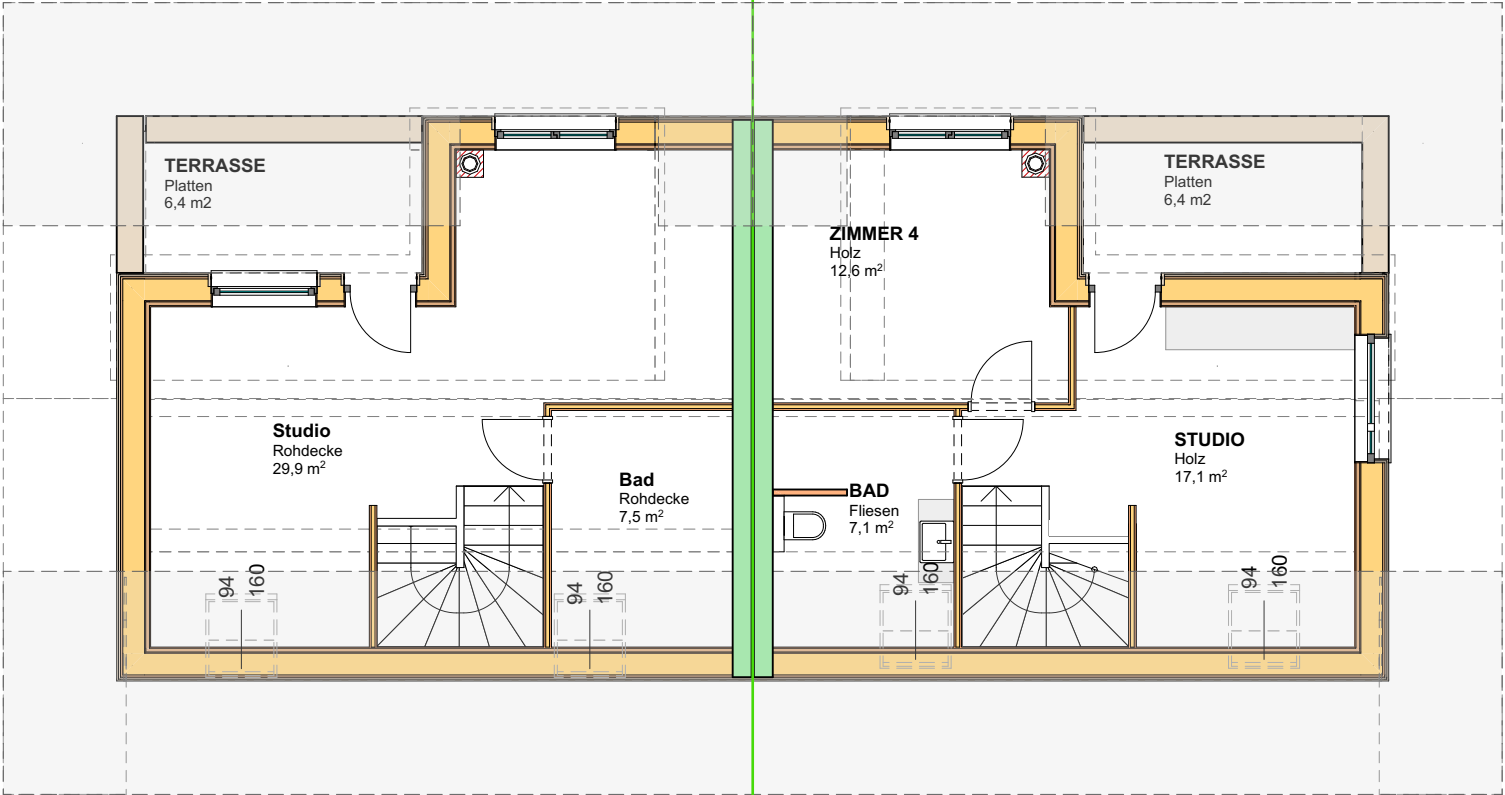
OBERGESCHOSS

M = 1:100

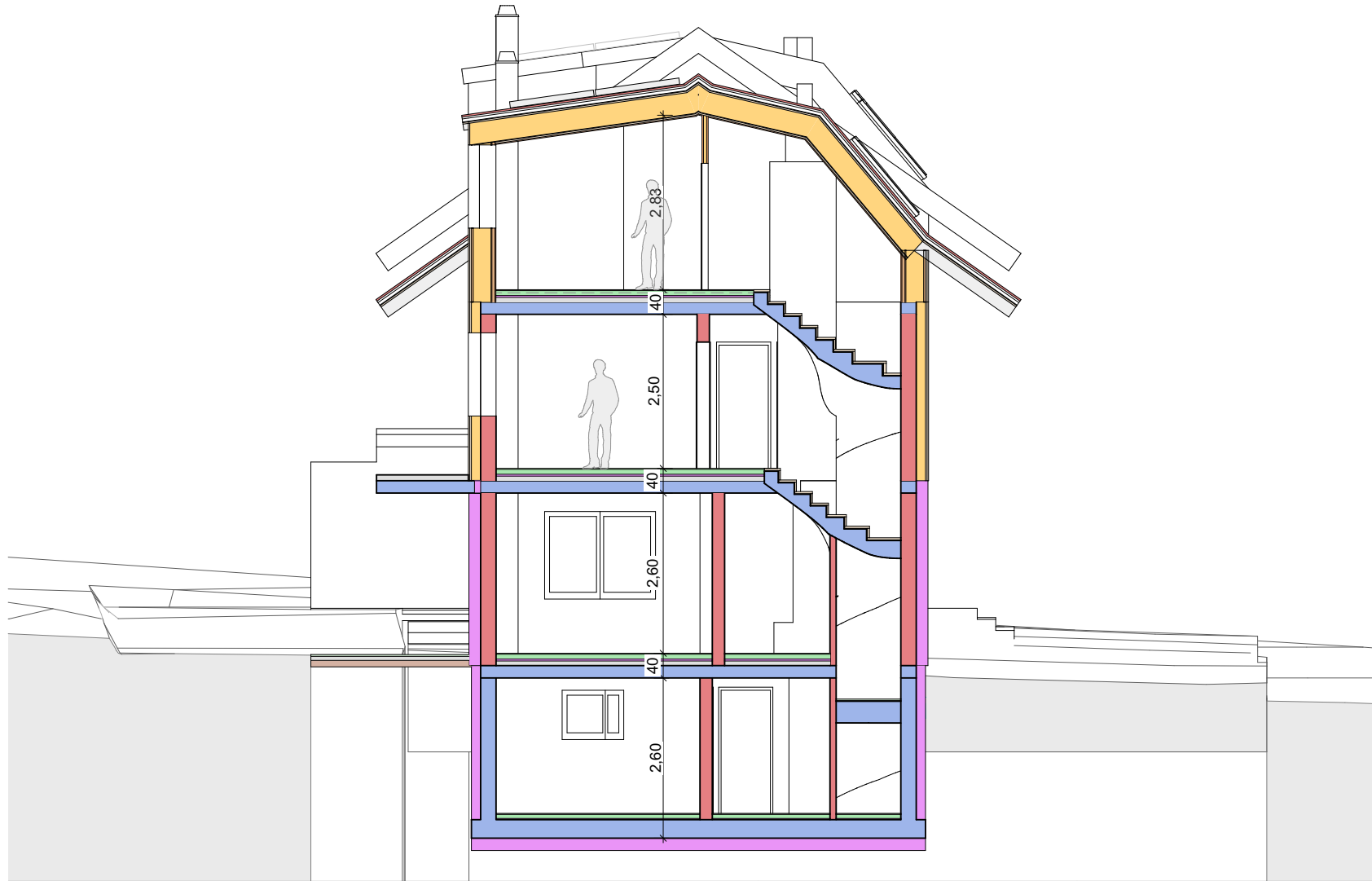


HAUS 3

HAUS 4



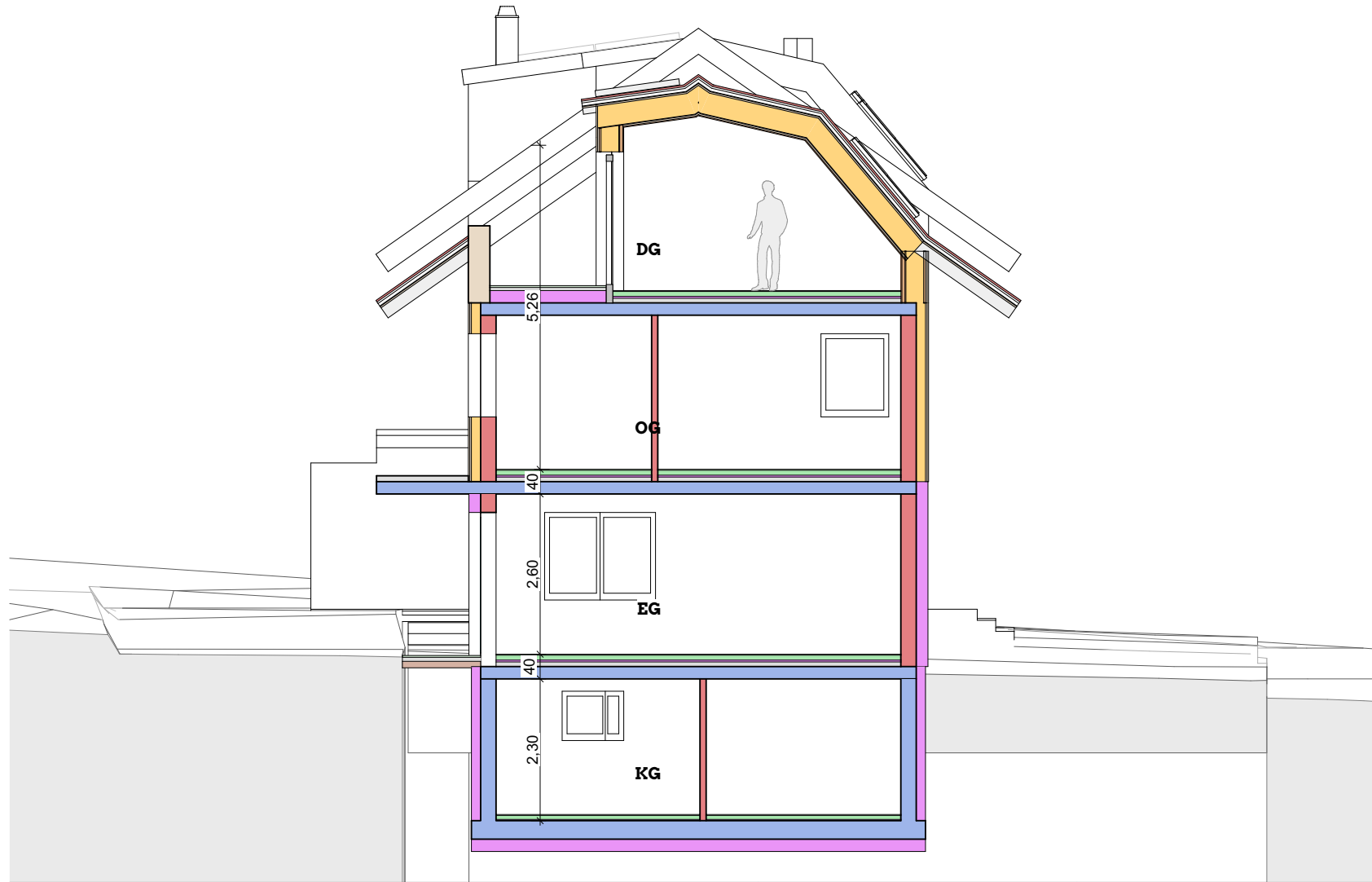
HAUS 3 und HAUS 4
DACHGESCHOSS
M = 1:100



**DOPPELHAUSHÄLFEN
HOLZHÄUSLWEG 9**

SCHNITT

M = 1:100



**DOPPELHAUSHÄLFEN
HOLZHÄUSLWEG 9**

SCHNITT

M = 1:100



KONZEPTE

Einige Überlegungen und Besonderheiten der Planung:

1) Stiegenhaus separat

Die Treppe in den Keller ist direkt vom Hauseingang erreichbar und mit einer angenehmen viertelwendelung ausgeführt. Das bedeutet kurze Wege beim rauf bzw. runterbringen von Sachen die üblicherweise im Keller gelagert werden, bzw. kann schmutzige Kleidung direkt in die Waschküche runtergebracht werden. Der überdachte, großzügige Parkplatz vor der Tür erleichtert das Handling zusätzlich.

Beim Weg in die oberen Geschoss bringt das separat gehaltene Stiegenhaus den Vorteil dass niemand beim heimkommen durchs Wohnzimmer muss, zusätzlich dringen Geräusche vom Wohnzimmer - wie TV, Radio, Kochen - wesentlich schwerer bis in die Schlafzimmer vor.

2) Großer, offener - aber strukturierter Wohnraum

Da sich hier der Großteil des täglichen Familienlebens abspielt, wurde darauf geachtet, den Wohnraum großzügig und offen zu gestalten und dennoch strukturiert in Bereiche für Kochen, Essen und Wohnen zu gliedern. Die Glasfläche der großen Hebe-Schiebetür zur Terrasse und Garten erweitert den Innenbereich optisch noch einmal beträchtlich.

3) Kachelofen zentral

Ein Kaminabzug ist an zentraler Stelle eingeplant. Sie haben die Möglichkeit im Wohnraum einen Kachelofen bzw. Schwedenofen zu errichten und so die Wohnqualität und Gemütlichkeit entsprechend zu steigern.

4) großzügig nutzbares Dachgeschoß

Zwischendecke und Treppe werden massiv in Stahlbeton ausgeführt, sodass auch eine ordentliche Schalldämmung erreicht wird. Das Dachgeschoß bietet Ihnen viele Möglichkeiten. Durch die speziell ausgearbeiteten Gauben und Dachausbuchtungen ist das gesamte Geschoss perfekt nutzbar.

Leerleitungen und Vorrichtungen zur Errichtung einer kleinen Küche werden vorgesehen.

5) Carports - direkt beim Hauseingang

Direkt beim Hauseingang werden die Carports errichtet. Gut vor dem Wetter geschützt können Sie den Einkauf bequem vom Auto in die Küche bringen. Auch beim einladen von Koffer, Ski, etc... werden Sie den Komfort zu schätzen wissen. Die Carports sind hoch genug um auch einen Transporter darunter abstellen zu können.

6) große Waschküche

Die Waschküche im Keller wird mit einer geeigneten hygrostatbetriebenen Lüftung versehen, damit die feuchte Luft immer abtransportiert wird.

Es ist auch möglich im Treppenauge einen Wäscheabwurfschacht als Eigenleistung zu installieren. Das muss jedenfalls im Zuge der Errichtung abgestimmt werden.

7) grüne Zufahrt mit Rasenfugensteinen - Vermeidung von zuviel Grundversiegelung

Um nicht die gesamte Einfahrtsfläche mit Asphalt zu versiegeln, wird die Zufahrt mit Rasenfugensteinen errichtet. (nicht zu verwechseln mit Rasengittersteinen) Die Parkplätze bzw. die Flächen unter den Carports werden aber asphaltiert um hier geeignete Flächen für z.Bsp. Handwerkstätigkeiten, etc.. zu erhalten.

8) Individualität

Trotz der relativ konkret vorgegebenen Planung gibt es immer noch genug Möglichkeiten für eine individuelle Mitgestaltung. Materialien wie Fliesen, Böden, Türstöcke, etc... können Sie noch selbst wählen. Auch die nicht tragenden Zwischenwände können bis zu einem gewissen Grad angepasst werden. Das fertige Haus soll -soweit möglich- ihre Wünsche erfüllen und ihre persönlichen Note tragen.



DOPPELWOHNHÄUSER
Holzhäuslweg 9 / Hallwang

