

Wohnungsangebot für Mustermann Maximilian

*Dein Wohntraum.
Am Sonnweg in Arnfels.*

Individuell planbar
ab 3600 €/m²



Die Mihelic Immobilien GmbH
errichtet 4 qualitativ hochwertige
Eigentumswohnungen mit je 70m²
in bester Lage am Sonnweg in Arnfels.
Individuell planbar - ab 3600 € m²

Ihr Ansprechpartner:
Ewald Mihelic
0664 184 0 282



Verkäufer/Bauherr:

Am Sonnweg

Immo Mihelic GmbH (FN)

Kitzelsdorf 50

8454 Arnfels

Tel: 0664-1840282

office@mihelic.at

Vertrags Errichter und Treuhänder:

Mag. Werner Purr

Neutrogasse 49/I

8010 Graz

Tel: 0316/821330

office@purr.at

Kapper Bau GmbH

Pölzengraben 24

8083 St. Stefan im Rosental

Tel: 03150/2532

office@kapperbau.at



Projekt WHA am Sonnenweg, 8454 Arnfels

Projektbeschreibung

In der verkehrsrhigen Lage an der Weinstraße gelegen, besteht die Wohnhausanlage mit 4 Wohneinheiten pure Lebenslust, lichtdurchfluteten Räumen, sowie einer wunderschönen Terrasse im Ort Arnfels.

Das Wohngebäude besticht nicht nur Ihrer Architektur, sondern auch auf Grund der optimalen südwestlichen Ausrichtung. Alles was man im Alltag benötigt, liegt direkt in der Umgebung: Kindergarten, Volksschule, Hauptschule, Freibad, Banken, Ärzte, Apotheken, Cafés, Restaurants, Lebensmittelgeschäft etc.

Einer Shoppingtour nach Leibnitz ist ungefähr 20 Fahrminuten entfernt.

Die Wohnungsgröße beträgt 70m² und die Raumhöhe ist ca. 2,5m. Jede Erdgeschosswohnung ist mit einer Terrasse, sowie einer Grünfläche zugeordnet.

Alle Obergeschosswohnungen verfügen über eine großzügige Terrasse in der Größe von

Jede Wohnung ist mit einem Carport, einem zusätzlichen Abstellplatz sowie einen Kellerraum ausgestattet, sowie Fahrradabstellplätze und Müllplatz sind vorhanden.



Energieausweis



Die Energieklasse des Gebäudes gestaltet sich wie folgt:

Energieklasse „B“ lt. Energieausweis vom 12.04.2022

38,84 kWh/m²K.

Farbkonzept



Die Objektgestaltung sowie das farbliche Gesamtkonzept erfolgt in Abstimmung der Architektur. Die Visualisierung der Wohnungsanlage lassen das zukünftige Erscheinungsbild bereits erahnen.

Sämtliche Einreichpläne sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung gelten ausschließlich als Ausführung und Kaufgrundlage.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Allgemein

Rohbau und Baumeisterleitungen



Die Bauwerke werden in Massivbauweise errichtet. Die Wohnanlage ist teils unterkellert. Das Kellergeschoss umfasst einen Technikraum und jede Wohnung erhält einen Kellerabstellraum.

Die Gründung erfolgt mit einer Bodenplatte und Kelleraußenwände, Decken Stiegen, Träger, Unter- und Überzüge sowie Stützen werden in Stahlbeton als auch mittels Stahlbetonfertigteilen ausgeführt.

Außenwände sowie innenliegende tragende Wände werden in Stahlbetonwänden und Ytong nach statischen Erfordernissen angefertigt.

Gründung



Die Gründung des Kellers erfolgt über eine Stahlbetonplatte geglättet, Dichtbetonmassivkeller, Ytong Zwischenwände, Kellerabteile werden mit OSB-Platten sowie einer versparbaren Kellerabteiltür ausgeführt.

Wände, Stützen, Unter- und Überzüge



Die Außenwände werden in Monolithischer Bauweise Ytong bzw. Stahlbetonwänden hergestellt.

Für das statische System werden teilweise Stützen, Unter- und Überzüge zur Ausführung gebracht.

Durch sein geringes Gewicht bietet der Ytong eine optimale Festigkeit, ohne Tragfähigkeit Stabilisiert – nachhaltig und dauerhaft. Mühelos trägt die homogene Struktur des Porenbetons auch schwere Lasten wie Hängeschränke oder Bücherregale, denn das Gewicht verteilt sich gleichmäßig über das gesamte Baelement.

Decke



Decke im Kellergeschoss, Auskragungen Vor- und Rücksprünge werden teilweise in Ortbeton die Laubengänge sowie Erdgeschossdecke wird mittels Fertigteilen mit thermischer Trennung und Schallentkoppelung ausgeführt. Stiegen werden Sandgestrahlt in Fertigteilen ausgeführt.

Abdichtung



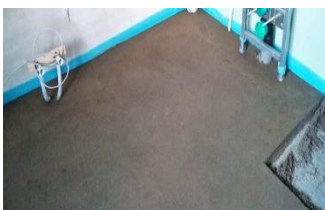
Die vertikale und horizontale Bauwerksabdichtung, Schutz der Abdichtung erfolgt in Anlehnung der Ö-Norm B3692 in letztgültiger Fassung.

Innenputz



Der Innenputz auf Porenbeton wird mit einer Stärke von ca. 10 mm hergestellt. Im Bereich der Nassräume erfolgt die Ausführung mittels Kalkzementputz von ca. 10 mm.

Estrich



Die Ausführung eines Fliessestriches, geeignet für eine Fußbodenheizung, erfolgt in Anlehnung der Ö-Norm B3732. Der Estrichaufbauerfolgt dabei in allen Wohnungen mit ausreichender Splitt Schüttung, Dampfbremse und Trittschaldämmung.

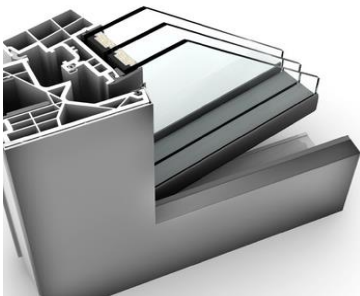
Flachdach und Carport extensiv Begrünung



Von begrünten Flächen auf Hausdächern, Anbauten und Carports profitieren Menschen, Tiere und Pflanzen. Die Dachbegrünung bietet folgende Vorteile: Das Grün Dach wertet, das Objekt optisch auf. Die Begrünung spendet wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Pflanzen reinigen die Umgebungsluft von Staub und anderen Belastungen. Begrünte Dächer schützen das Dach vor extremen Wettereinflüssen wie Hagel und starker Sonneneinstrahlung. Die Aufnahme von Regenwasser entlastet örtliche Kanalisationssysteme und Kläranlagen. Das Raumklima darunterliegenden Räumen wird dank Verdunstung und Dämmung verbessert. Jeder Quadratmeter Begrünung trägt zu einer frischen Luft bei.

Fenster und Sonnenschutz



Die Ausführung der Fenster und Hebeschiebtür aus Kunststoffelementen mit beschichteter Aluminium-Deckschale der Marke Internorm KF320 und einer Dreischeibenisolierverglasung sorgt für hervorragenden Wärme- und Schallschutz. Für ein entspanntes Ambiente im Wohnbereich und in den Schlafzimmern sorgen elektrisch angetriebene Rollos und Raffstores diese lassen außerdem im Sommer die Hitze nicht ins Haus, inklusive integrierten Insektenschutz.

Türen:



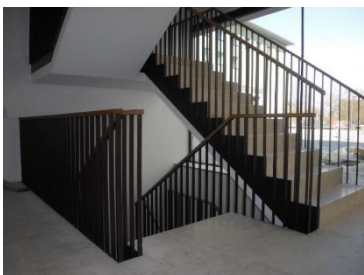
Hauseingangstür der Marke Internorm AT510 steht für Stabilität und Zuverlässigkeit für viele Jahre da diese aus beschichteten Aluminium besteht.

Innentüren



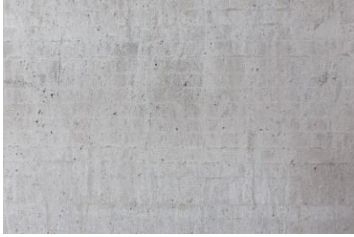
Innentüren werden inklusive zugehöriger Zarge der Fa. Kunex in weiß lackiert ausgeführt. Die Drückerbeschläge erfolgen in Edelstahl, selbstverständlich können Sie gerne ein anderes Modell gegen Aufpreis erwerben.

Geländer und Handläufe:



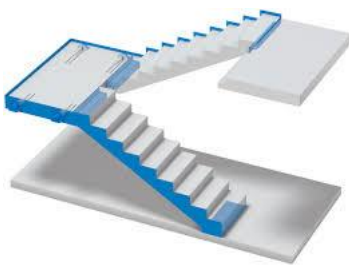
Stiegenaufgang und Podeste sowie Kellerabgang werden mit einem pulverbeschichteten Sprossengeländer versehen sowie Balkone mit Sichtschutz runden das architektonische Bauwerk ab.

Wand und Deckenflächen



Sichtbetonwände im Zugangsbereich Obergeschoss werden von Betonrückständen befreit und bleiben in Naturbetonoberflächenqualität bestehen. Die Deckenuntersichten des Stiegenhauses bleiben in Fertigteilnaturoberflächenqualität. Sämtliche Kellerwände im Innenbereich bleiben in roher Betonoptik oder werden bemalt. Kellerboden ist geschliffen. Die Deckenuntersicht im Kellerbereich werden mittels Deckendämmung aus Steinwolle Natur belassen oder werden bemalen.

Stiegenaufgang und Podest Flächen



Ausführung der Stahlbetonoberflächen des Stiegenaufganges und Podest erfolgt in fein sandgestrahlter Qualität. Die Untersichten und Stirnseiten bleiben in Naturbetonoberflächenqualität bestehen.

Außenanlagen



Sämtliche befestigte Außenanlagenbereiche (Verkehrs-, Park- und Gehwegflächen) werden entsprechend der Planung ausgeführt. Die Zugangsbereiche der Wohnungen werden mit 60x40 Betonplatten in Anthrazit-meliert ausgeführt. Frestellparkplätze sind mit Ökosteinen versehen.

Grünflächen

Grünflächen werden vor Übergabe humusiert und besamt. Für die Anwuchspflege inkl. Bewässerung der Grünflächen kommt der Wohnungseigentümer, auf Im Bereich der Traufe der Wohnhäuser werden Betonrandleisten in Beton versetzt und mit Traufenbekiesung aufgefüllt.

Ableitung Niederschlagswässer



Die Niederschlagswässer werden generell in Sickermulden abgeleitet. Die Straßenentwässerung erfolgt über Straßeneinlaufschächte, die weiter in das Straßennetz der Gemeinde, des öffentlichen Gut verläuft.

Fahrradabstellplätze und Müll-Haus



Im Erdgeschoss befinden sich alle Fahrradabstellplätze. Für das Objekt wird ein zentrales Müll Haus errichtet. Die Tragkonstruktion besteht aus Stahl-Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen mit extensiver Begrünung.

Elektroinstallationen



Die Ausführung von Schwachstrom und Starkstromanlagen erfolgt entsprechend den letztgültigen Ö-Normen und ÖVE-Vorschriften, bzw. der OIB-Richtlinie. Die Führung sämtlicher Leitungen und Kabel in den Wohneinheiten erfolgt in den Wänden, Decken bzw. im Fußbodenaufbau. In allen Allgemeinräumen (Kellergeschoß) wird die Elektroinstallation Aufputz ausgeführt. Die Erfassung der elektrischen Energie erfolgt mittels Drehstromzähler. Die Anordnung der Zähler erfolgt zentral im Technikraum des jeweiligen Wohnhauses im Kellergeschoß, Versorgung mit Strom und Glasfaserinternet erfolgt durch das zuständige Versorgungsunternehmen.

Die Allgemeinbereiche werden mit folgender Elektroinstallation ausgestattet

Ausstattung Wohnungszugang, Müllplatz, Carport und Kellergeschoß



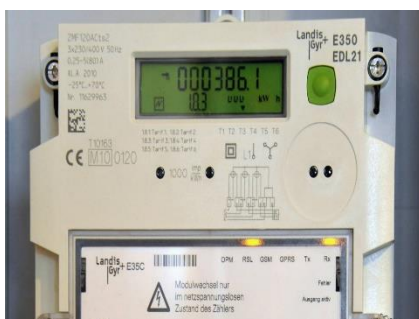
Beleuchtung, Schuko Steckdose, Klingel bei Eingangsbereich, Bewegungsmelder, Erdungsanschluss Potentialausgleich lt. Erfordernis, Fr-Lichtschalter, Fr-Deckenleuchten.

Elektroverteileranlagen



Die Hauptverteilung der Elektroanlage erfolgt im Kellergeschoß Technikraum. Die Versorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Steigschächte zu den Unterverteilungen in den Wohnungen als Stahlblechverteiler, welche in der Wand verbaut werden. Im Wohnungsverteiler sind die Leitungs- und Fehlerschutzelemente für die Elektroanlage der jeweiligen Wohnungen verbaut.

Stromzählung



Die Erfassung der elektrischen Energie erfolgt mittels gemieteten Drehstromzähler im Technikraum. Je Wohneinheiten wird ein Drehstromzähler ausgeführt. Für die Allgemeinanlagen werden je Technikraum ein Drehstromzähler ausgeführt. Die Zählerverteiler und Allgemeinverteiler werden im allgemein zugänglichen Technikraum montiert.

Erdungs- und Blitzschutzanlage



Die Wohnungsanlage wird nach den gültigen Normen mit der Erdungs- und Blitzschutzanlage ausgestattet.

Telefon- und Internetanschluss



Die Wohnhausanlage wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Jede Wohnung verfügt über A1 Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 100Mbit/s. Eine etwaige Anmeldung und erforderliches Modem erfolgt durch den Wohnungseigentümer.

Rauch- und Brandmeldeeinrichtung



Lt. gültigen OIB-Richtlinien werden in sämtlichen Aufenthaltsräumen, sowie in den Gängen, über denen Fluchtwegen von Aufenthaltsräumen führen, je ein unvernetzter Rauchwarnmelder ausgeführt. Diese sind für die frühzeitige Rauchererkennung zuständig. Eine Weiterleitung an Eigentümer und Hilfsorganisationen ist nicht vorgesehen.

Beleuchtung



In den Allgemeinbereichen werden Wannenleuchten in ausreichender Dimensionierung ausgeführt diese erfolgt über Bewegungsmelder kombiniert mit Dämmerungsschalter.

Haustechnikinstallationen

Installationen Sanitär



Alle sanitären Rohinstallationen werden lt. den gültigen Ö-Normen ausgeführt. Sämtliche anfallenden Abwässer werden über ausreichend dimensionierte Kunststoffrohre gesammelt und dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Die Lage von Verteilerkästen werden entsprechend der technischen Möglichkeiten festgelegt, wobei sich diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Rücksicht auf andere Installationsebenen gegenüber der Planung verschieben können.

Trink- und Brauchwasser

Das Trink und Brauchwasser wird aus dem örtlichen Wasserleitungsnetz bezogen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt lt. der Projektplanung zentral in Technikraum. Die Zählung erfolgt über die gemieteten Wassermengenzähler für jede Wohnung.

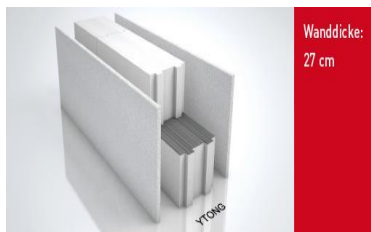
Heizungsanlage



Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche über ein Raumthermostat je Wohneinheit geregelt wird. Die Heizungsanlage im Technikraum samt erforderlichen gedämmten Verrohrungen wird entsprechend aller gültigen Ö-Normen, gesetzlichen Vorschriften und der Projektplanung errichtet. Die Zählung erfolgt über gemietete Wärmemengenzähler für jede Wohnung. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fernwärme. Seitens der Fernwärme erfolgt ein ganzjähriger Betrieb. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenso über die umweltfreundliche Fernwärmestation.

Bau und Ausstattungsbeschreibung Wohnungen

Wohnungstrennwände – Zwischenwände



Die Ausführung der Wohnungstrennwände erfolgt je nach statischen Erfordernis. Nichttragende Zwischenwände werden in Ytong ausgeführt. Tragende Zwischenwände werden mit Ytong Schalschutzziegel verputzt und bemalen ausgeführt.

Innentüren



Kunex Innentüren Türblattstärke 40 mm, Röhrenspannplatte weiße lackiert, gefalzt sowie einer Holzumfassungszarge mit einer Durchgangslichte von 80/200 cm. Die Türen werden mit einem Niro-Drückerberschlag versehen. Die Sanitärräume erhalten einen WC-Beschlag.

Bodenbeläge

Wohnbereiche, Zimmer



Die Wohnungen werden mit einem qualitativ hochwertigen, Vinyl, Laminat oder Fliesen laut Bemusterung, inkl. aller Sesselleisten in analoger Optik hergestellt. Natürlich bieten wir Ihnen auch einen Klebparkett gegen einem Aufpreis an.

Sanitärbereiche, Vorraum und Abstellraum



Ausführung der Bodenfliesen mittels großformatigen Feinsteinzeug 10 mm, mit erforderlicher Rutschklasse.

Bodenfliesen Bad, WC, Vorraum, Abstellraum:

- ◇ Standardformat 60x60 cm

Wandbeläge und Oberflächen



Alle gemauerten sowie Trockenbauwände werden mittels weißer Mineralischen Dispersionsfarbe bemalt. Alle Deckenuntersichten werden gespachtelt und mittels weißer Mineralfarbe bemalt.

Wandfliesen, Sanitärbereiche



Wandfliesen WC:

Höhe ca. 1,20 m - Format 60x30 cm oder 60x60 cm

Wandfliesen Bad:

Höhe ca. 2,00 m - Format 60x30 cm oder 60x60 cm

Terrassen



Alle Terrassenbeläge der Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss werden mittels Betonplatten Anthrazit meliert 60x40x4 cm in Splitt oder Splitt Beton hergestellt.

Elektrotechnische Wohnungsausstattungen



Die elektrotechnische Ausstattung der Wohnungen erfolgt entsprechend der Projekt- und Wohnungsgrundrissplanung. Sämtliche Lichtauslässe sind mit einer Fassung und mit einer Kompaktleuchtstofflampe ausgeführt. Diese wird in der nachfolgenden Ausstattungsliste nicht extra angeführt. Die Lage von Abzweigboxen und Verteilern werden entsprechend der technischen Möglichkeiten festgelegt, wobei sich diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Rücksicht auf andere Installationsebenen gegenüber der Planung verschieben können.

Wohnungsausstattung



1 pro Wohnung - Raumthermostat Fußbodenheizung

Alle Aufenthaltsräume und Gänge der Wohneinheiten sind mit Rauchmelder EN 14604 ausgestattet (Batteriebetrieben – wechselbar).

Essraum



1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter

1 Schuko Steckdose 2-fach

Wohnzimmerbereich

1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter

1 Außen Lichtschalter

2 Schukosteckdosen 1-fach

1 Schuko Steckdosen 3-fach

1 SAT- dose

1 Internetanschlussdose

1 Raffstore- Rollo Schalter 2-fach Wippe (aller Fenster)



Küchenbereich

Der Küchenplan wird durch den Kunden an den Bauträger übergeben.

Der Anschluss der Geräte erfolgt kundenseitig.

1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter

1 Licht-Wandauslass mit Wechselschalter

1 Elektroherdauslass (Geräteanschlussdose)

1 Geschirrspüler Auslass

1 Schuko Steckdose 2-Fach Wand Arbeitsbereich höhe 1,0m ü. FFOK

1 Schuko Steckdose 2-Fach Wand Arbeitsbereich höhe 1,0m ü. FFOK

1 Schuko Steckdose 1-Fach für Kühlschrank

1 Schuko Steckdose 1-Fach für Dunstabzug 400 V Umluft

1 Schuko Steckdose 1- Fach für Backrohr

1 Rauchmelder (Homemelder)



Zimmer (jedes)

1 Licht-Deckenauslass mit Ausschalter

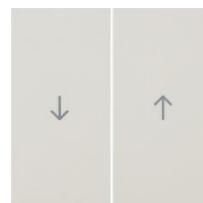
3 Schuko Steckdose 1-fach

1 Schuko Steckdosen 2-fach

1 Rollo Schalter 2-fach (aller Fenster)

1 SAT Dose

1 Rauchmelder



WC

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Rollo Schalter 2-fach Wippe (aller Fenster)



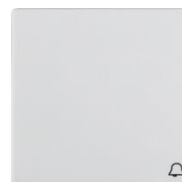
Badezimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Licht- Wandauslass Spiegelschrank (Schaltung über kundenseitigen Spiegelschrank)
- 1 FR- Doppelschuko Steckdose Waschtisch
- 1 FR- Schuko Steckdose für Waschmaschine
- 1 FR-Schuko Steckdose für Wäschetrockner
- 1 FR- Schuko Steckdose (Reinigungssteckdose)
- 1 Rollo Schalter 2-fach Wippe (aller Fenster)



Vorraum

- 1 Elektro-Wohnungs-UP-Verteiler
- 1 Medien UP-Verteiler
- 2 Licht- Deckenauslässe mit Wechselschalter
- 1 Schwachstromklingelauslass mit Glocke
- 1 Telefonanschlussdose
- 2 Schuko Steckdose 1-fach
- 1 Rauchmelder (Homemelder)



Abstellraum

1 Licht-Deckenauslass mit Schalter

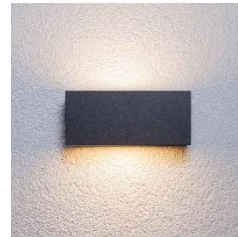
1 Schuko Steckdose 1-fach



Terrasse

1 Außenbeleuchtung

1 FR- Schuko Steckdose 1-fach



Der Elektro-Wohnungsverteiler besteht aus



Blendrahmen und Tür aus Stahlblech, Mauerkasten aus Isolierstoff, für UP Montage, komplett mit Frontplatte, Schnappschiene, Null- und Schutzleiterschienen, Einbaukasten, bei Hohlwänden mit Hohlwandbefestigung etc. Farbe weiß inkl. erforderlichen FI-Schutzschalter.

Produktangaben Elektro

Für das Schalter- und Steckdosenmaterial kommt einheitlich für das gesamte Bauvorhaben die Farbe reinweiß bzw. polarweiß, quadratisch, eckig zur Ausführung.

Beispielhaft ist das Programm "S.1" der Firma Berker oder gleichwertig.

B.
Berker

Sanitäre Wohnausstattungen

Die Sanitärkeramik kommt im Farbton weiß, mit zeitlosem Design zur Ausführung. Alle Mischwasserarmaturen sind als Einhebelmischbatterien mit wassersparenden Armaturen verchromt ausgeführt.

LAUFEN

Bathroom Culture since 1892  www.laufen.com

Standardausstattung WC



1 Wand WC mit UP-Spülkasten und 2 Mengenspültechnik

Fabrikat: WC-Laufen Pro spülrandlos und Drückergarnitur Geberit



1 Handwaschtisch/WC mit KW Standventil Hans Grohe

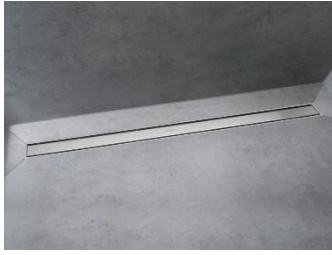
Fabrikat: Handwaschtisch Laufen Pro S gegen Aufpreis.

Standardausstattung BAD



1 Waschtisch/ Bad mit Einhandhebelmischer Hans Grohe

Fabrikat: Laufen Pro A Oval 80x48 cm



Duschrinne inkl. Duschkabine klar

1 Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil und Siphon

Standardausstattung Küche



1 Küchenspülanschluss mit Doppelventil für Geschirrspüler

Alle Küchenanschlüsse (Elektrogeräte, Spüle, etc.) erfolgen durch den Kunden.

Standardausstattung Terrasse



1 Stück frostsichere Auslaufarmatur im Terrassenbereich Erdgeschoss.

Kundenwünsche und Sonderausstattungen

Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des Kaufvertrages und des Baufortschrittes berücksichtigt werden. Sie dürfen insbesondere nicht gegen die Bauordnung oder techn. Normen verstoßen, kein Eingriff in das äußere Erscheinungsbild des Hauses darstellen und Fertigstellungstermine nicht gefährden. Die zeichnerischen Ausdrucksmittel (Möbel, usw.) gelten nicht als Baubeschreibung und sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (Couch, Herd, Kühlschrank, Waschmaschine, etc.) handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Möbel und Geräte sind daher nicht im Lieferumfang der Wohnung enthalten.

SONDERWÜNSCHE

Einbaumöbel



Bei der Bestellung von Einbaumöbeln ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen zwischen Plan und Naturbestand zulässig und unvermeidbar sind (alle Maße sind Rohbaumaße, d.h. ohne Verputz, Fliesen, etc.) Daher ist unbedingt Natur Maß zu nehmen.

Toleranzen



Die in den Verkaufsunterlagen angegebenen Raumgrößen sind nach Rohbaumaßen berechnet. Diese Nutzflächenangaben erfolgen vorbehaltlich des endgültigen Nutzwertgutachtens (Pazifizierung). Toleranzen von +/- 3% bleiben unberücksichtigt.

Baustellenbesichtigung



Grundsätzlich ist ein Betreten der Baustelle möglich. Aus Sicherheitsgründen muss das Betreten der Baustelle jedoch ausnahmslos mit dem Verkäufer koordiniert werden. Zudem hat der Käufer die Baustellenordnung sowie den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zur Kenntnis zu nehmen und dies auch vor Betreten der Baustelle durch seine Unterschrift zu bestätigen.

Leistungsbeschreibung



Die in dieser Leistungsbeschreibung abgebildeten Fotos dienen als Verkaufsunterstützung und sind nicht Vertragsbindend. Abweichungen mit Vorbehalt.

Es wird eine Bemusterung seitens des Verkäufers stattfinden.