

RHA17AKWV



Smart Living.



Alois-Krall-Weg
in Villach

7 Reihenhäuser, ca. 104 m²

Smart Living.

Modernes Wohnen in der Alpen-Adria-Stadt.



Wie wäre es mit Sonne, Süden und einem ganz besonderen City-Flair? Wir empfehlen: Kärntens Draustadt mit Charme, Villach. Die zweigrößte Stadt Kärntens mit gut 60.000 Einwohnern bezaubert ihre Einwohner mit ihrer gemütlichen, mediterranen Lebensart – perfekt für Gourmets, Kunstbegeisterte, Shoppingfans und Erholungssuchende.

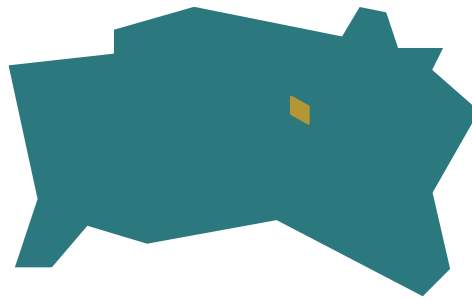


Villach
Maria Gail
—
Lage & Umgebung



Alois-Krall-Weg in Villach

Smart Living.



Maria Gail
9500 Villach

Einkaufen

Hofer > 1,8 km
Neukauf > 2,1 km
Baucenter > 2,6 km
ATRIO > 2,7 km

Gesundheit

Prakt. Arzt > 1,8 km
Kinderarzt > 1,8 km
Apotheke > 2,2 km
Landeskrankenhaus > 3,9 km

Bildung

Kindertageszentrum > 0,9 km
Volksschule > 2,5 km
Gymnasium > 2,9 km
Fachhochschule > 5,7 km

Freizeit

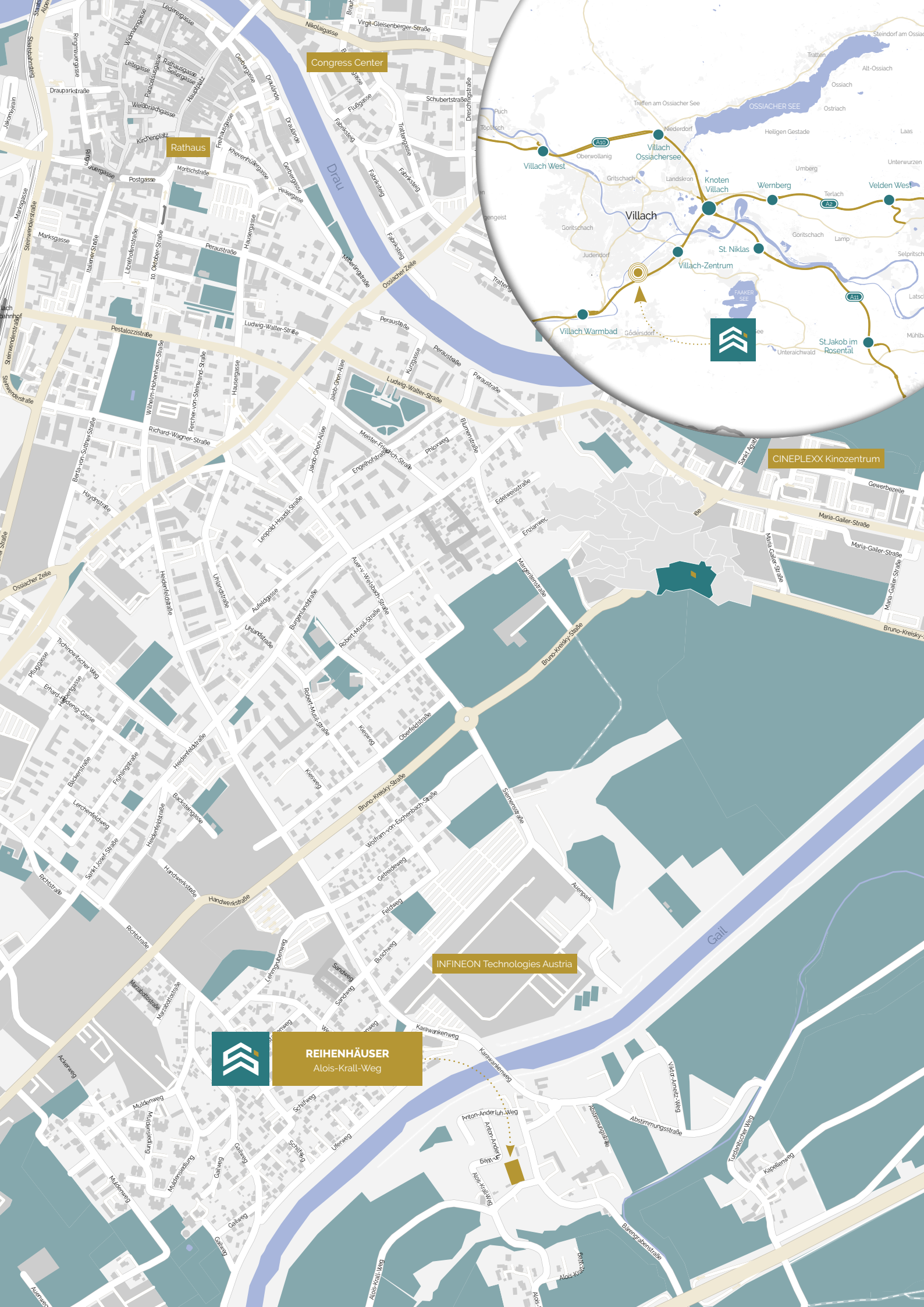
Kletterhalle > 2,5 km
Kärnten Therme > 4,3 km
Faaker See > 6,9 km
Naturpark Dobratsch > 21,2 km

Verkehr

Bus > 0,4 km
Bahnhof > 4,3 km
Auffahrt A2 > 2,7 km
Auffahrt A10 > 8,6 km

Kultur

Kino > 2,9 km
Museum > 3,2 km
Theater > 3,6 km
Congress Center > 3,8 km



Congress Center

Rathaus

CINEPLEXX Kinozentrum

INFINEON Technologies Austria



REIHENHÄUSER

Aloys-Krall-Weg



Flächen

FLÄCHENAUFSTELLUNG Haus 01 - 07

HEIZWÄRMEBEDARF Energieausweis vom 31.05.2017

HWB = 44,00 kWh/m²a $f_{GEE} = 0,72$

Top	Typ	WNFL	Garten	Terrasse	Stellplatz	Carport	Grundfläche *
01	4 Zi.	103,29 m ²	221,64 m ²	15,00 m ²	1	1	334,12 m ²
02	4 Zi.	103,73 m ²	63,49 m ²	15,00 m ²	1	1	185,59 m ²
03	4 Zi.	103,80 m ²	68,43 m ²	15,00 m ²	1	1	184,06 m ²
04	4 Zi.	103,73 m ²	59,92 m ²	15,00 m ²	1	1	179,12 m ²
05	4 Zi.	103,80 m ²	64,44 m ²	15,00 m ²	1	1	180,06 m ²
06	4 Zi.	103,73 m ²	55,95 m ²	15,00 m ²	1	1	178,05 m ²
07	4 Zi.	103,46 m ²	132,53 m ²	15,00 m ²	1	1	247,06 m ²

* plus 419,36 m² Rangier- & Verkehrsfläche (= Allgemeinfläche)

Lageplan



Heimkommen.







Haus 01

Wohnnutzfläche EG
51,58 m²

Haus 02

Wohnnutzfläche EG
51,85 m²

Haus 03

Wohnnutzfläche EG
51,84 m²

Haus 04

Wohnnutzfläche EG
51,85 m²

Erdgeschoß (EG)



Haus 05
 Wohnnutzfläche EG
 51.84 m²

Haus 06
 Wohnnutzfläche EG
 51.85 m²

Haus 07
 Wohnnutzfläche EG
 51.79 m²



Haus 01

Wohnnutzfläche OG
51.71 m²

Haus 02

Wohnnutzfläche OG
51.88 m²

Haus 03

Wohnnutzfläche OG
51.96 m²

Haus 04

Wohnnutzfläche OG
51.88 m²

Obergeschoß (OG)



Haus 05

Wohnnutzfläche OG
51.96 m²

Haus 06

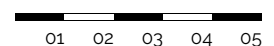
Wohnnutzfläche OG
51.88 m²

Haus 07

Wohnnutzfläche OG
51.67 m²



Norden







← Moderne Sonnenüberdachung



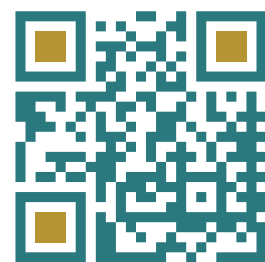
Im Garten mit Blick auf Terrasse



✓ Reihenhausanlage aus der Vogelperspektive

Ihr smartes Heim.

Außenansichten.





Wohnzimmer



Küche & Essbereich

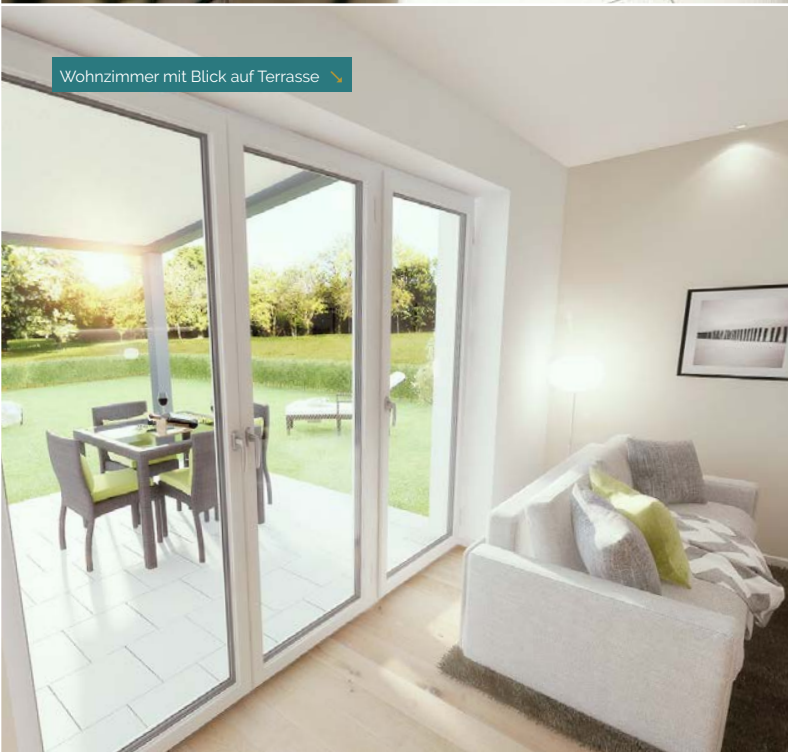


Diele [➔](#)

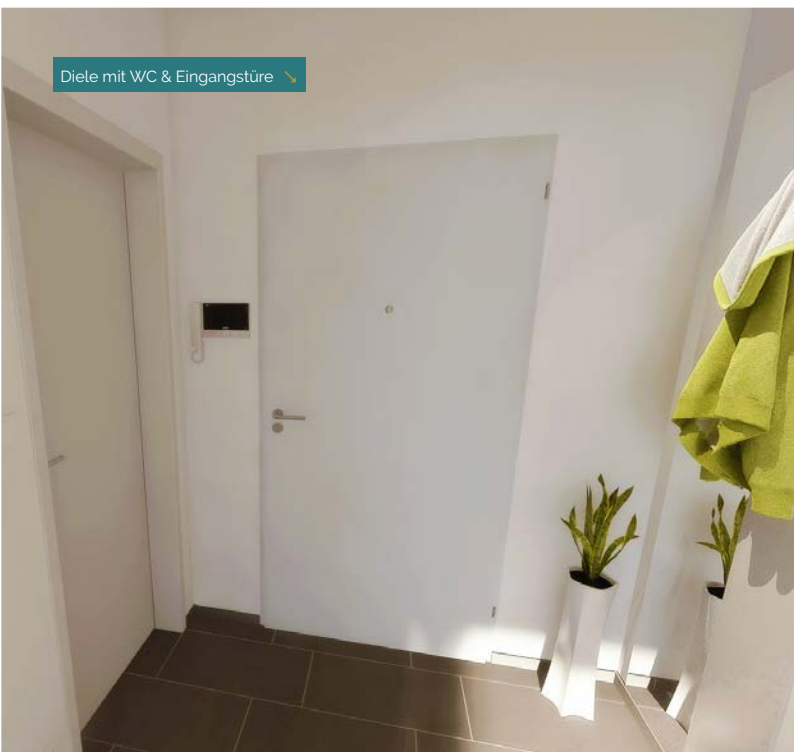


Ihr smartes Heim.

Innenansichten im Erdgeschoß.



Wohnzimmer mit Blick auf Terrasse [➔](#)



Diele mit WC & Eingangstüre [➔](#)



Elternschlafzimmer (Zimmer 2)



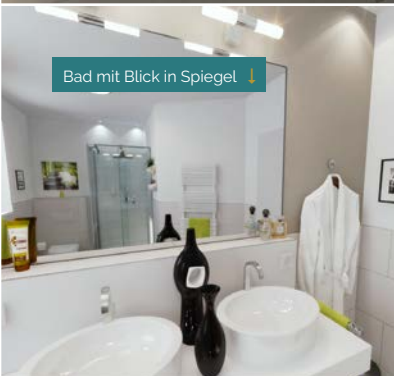
Kinderzimmer (Zimmer 3)



Badezimmer ↗

Ihr smartes Heim.

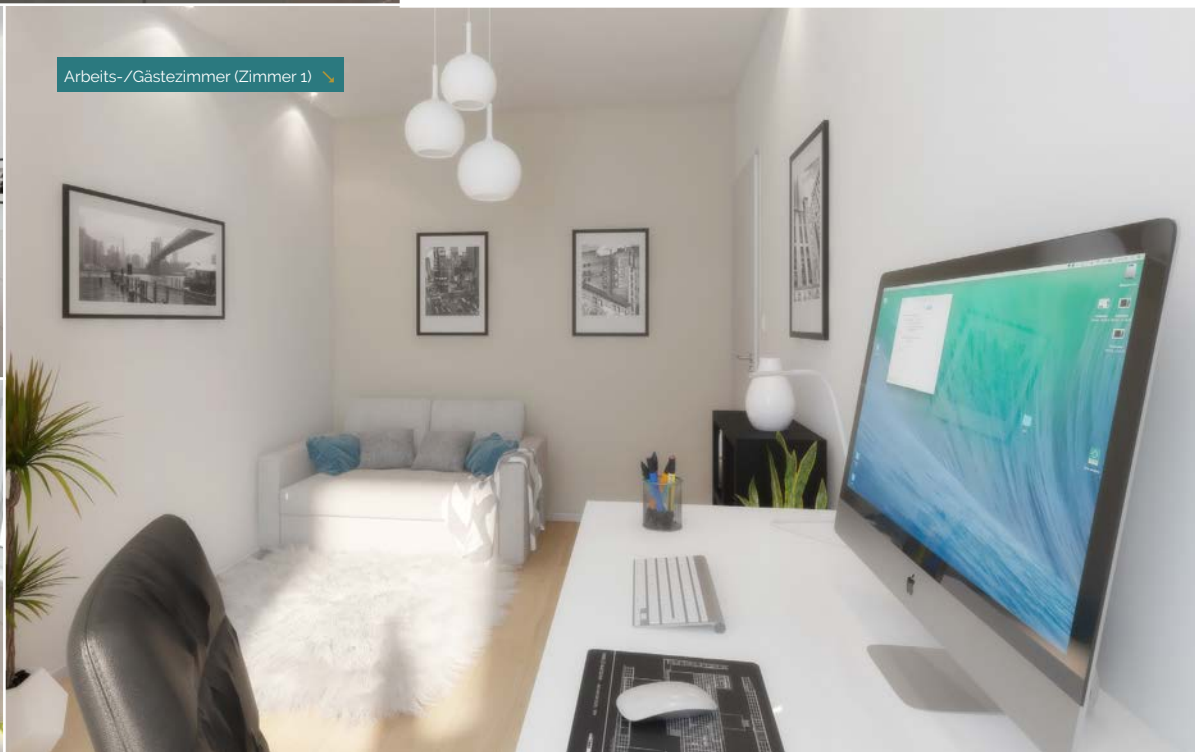
Innenansichten im Obergeschoß.



Bad mit Blick in Spiegel ↓



Bad / WC ↘



Arbeits-/Gästezimmer (Zimmer 1) ↘

Leistungsbeschreibung

Vereinbart gilt Norm 2110 in der derzeit gültigen Fassung

Fundierung

Stahlbetonplattenfundament nach statischen Anforderungen.

Innenausbau

Innenwände

Gips-, Maschinenputz bzw. Spachtelung aller Deckflächen in den Wohnobjekten, unter den Fliesen Kalk-Zement-Putz

Fußboden-Unterbau

Estrich mit Fußbodenheizung, Trittschalldämmung und Styroporbeton bzw. Splittausgleich IT. Bauordnung in allen Wohnräumen

Bodenbeläge

Vorraum:	Fliesen
Flur:	Parkettboden
WC:	Fliesen
Bad:	Fliesen
Abstellraum:	Fliesen
Küche:	Parkettboden
Wohnzimmer:	Parkettboden
Zimmer:	Parkettboden
Technikraum:	Fliesen
Terrasse:	gefaste Einkornbetonplatten in Kies

Stiegenbeläge

Stiege vom EG ins OG: Parkett

Wandbeläge

Fliesen im Badezimmer bis Türstockoberkante (ca. 2,0 m hoch) bzw. im WC Fliesen (ca. 1,5 m). Wand- und Deckanstrich im Wohnbereich aller Wohn- und Nebenräume in gebrochenem Weiß ausgemalt

Innentüren

- > Glatte Türblätter
- > Oberfläche in Weiß
- > Beschläge in ALU Rosetengarnitur und Buntbartschloss bzw. WC-Schloss
- > Wohnzimmertür mit Glasfüllung (ESG)
- > Abstellraumtür mit Lüftungsgitter

Haueingangstür

Alu-Hauseingangstür mit Zylinderschloss und Mehrfachverriegelung. Je 3 Stück Eigenschlüssel

Fenster

Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, innen weiss, außen grau

Beschattung

In den Wohnräumen (Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer). Rollläden elektrisch bedienbar

Heizung- & Sanitärinstallationen

Heizung

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt über eine Gastherme welche im Technikraum installiert wird. Alle Objekte werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung der Fußbodenheizung wird mit einem Raumthermostat im jeweiligen Wohnzimmer gesteuert. Die erforderlichen Fußbodenheizungsverteiler sind in diversen Nebenräumen untergebracht.

Warmwasser

Die Versorgung erfolgt ebenfalls über die Gastherme.

Raumtemperaturen

Die Heizleistung ist der Norm entsprechend berechnet und bringt unter Berücksichtigung der laut österreichischen Klimakarte (ausgenommen Außentemperatur) folgende Raumtemperatur:

Bad:	+24 °C
Wohnräume:	+22 °C
andere Zimmer:	+20 °C
Küche:	+20 °C
Vorraum, Flur, WC:	+15 °C

Lüftung

Im Bad und WC über Lichtschalter und Nachlaufrelais.

Sanitäreinheiten

Alle Reihenhäuser sind lt. nachstehendem Standard mit weißer Einrichtung und verchromten Armaturen sowie einem eignen Wasserzähler ausgeführt:

Sanitärinstallation

- 1 x Hänge-WC im Erd- und Obergeschoss komplett
- 1 x Handwaschbecken mit Einhandmischer (EG-WC)
- 1 x Waschtisch mit Einhandmischer
- 1 x Badewanne 170/75, weiß emailliert mit Einhandmischer
- 1 x Dusche 90/90 mit Duschtasse, Einhandmischer mit Brausestange und Acrylverglasung

Reihenhausanlage

Alois-Krall-Weg 4, 9500 Villach

7 Wohneinheiten

- 1 x Anschluss für Abwäsche und Geschirrspüler
- 1 x Waschmaschinenanschluss im Technikraum
- 1 x Trockneranschluss
- 1 x Gartenwasseranschluss

Elektroinstallation & Smart Home

Jedes Wohnungseigentumsobjekt erhält einen eigenen Zähler, der im Technikraum situiert ist. Die Versorgung erfolgt aus dem Netz der jeweiligen Energieversorger. Betriebsspannung 3 x 400/230 V. Folgende Auslässe und Features kommen zur Ausführung. Es gelten hierfür in jedem Fall die einzelnen Grundriss- bzw. Installationspläne:

Smart Home

Energieeffiziente und moderne Steuerung der elektrischen Einrichtungen per Tablet oder Smartphone mit der Smart Home Steuerung von "EVON Home". Zuhause oder von unterwegs aus (funktionierender Internetanschluss vorausgesetzt)

- > Lichtkreise schalten und programmieren
Lichtszenarien und Anwesenheitssimulationen auf eigene Bedürfnisse einrichten
- > Heizkreise zentral oder mobil bedienen und steuern
- > Rollläden zeitsteuern und von überall aus jederzeit öffnen oder schließen
- > Bewegungssensoren und Anwesenheitsüberwachung mit Lichtsteuerung und optionaler Push-Benachrichtigung auf Smartphones
- > Optionale Integration der Rauchmelder in das Smart Home System mit Benachrichtigungs- und Lichtsteuerungsfunktionen

Vorraum

- 1 x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster
- 1 x Steckdose
- 1 x Doppelsteckdose
- 1 x IT-Übergabedose
- 1 x Telefonanschluss(Leerverrohrung)
- 1 x Glocke mit Klingeltaste außen

WC

- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter im Vorraum
- 1 x Absaugung durch Lüftung

Küche

- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 x Anschluss für E-Herd

- 1 x Steckdose für Geschirrspüler
- 4 x Steckdose (über der Arbeitsplatte)
- 1 x Steckdose für Abluftdunstabzugshaube
- 1 x Steckdose für Kühlschrank

Wohnzimmer

- 2 x Deckenauslässe mit Ausschalter (für Ess- und Wohnbereich)
- 2 x Steckdosen
- 1 x Doppelsteckdose bei TV Antennenanschluss
- 1 x TV Antennenanschluss für SAT-Signal digital
- 1 x IT-Leerverrohrung bei der Antennenendose
- 1 x Raumthermostat für die Fußbodenheizung

Flur

- 1 x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster

Bad

- 1 x Wandanschluss für Spiegel mit Ausschalter
- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 x Steckdose mit Klappdeckel
- 1 x Absaugung durch Lüftung

Schlafzimmer

- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter
- 2 x Steckdosen mit Ausschalter
- 2 x Doppelsteckdosen
- 1 x IT-Leerverrohrung

Jedes weitere Zimmer

- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 x IT-Leerverrohrung
- 3 x Steckdosen (eine bei IT-Leerverrohrung)

Terrasse

- 1 x Steckdose mit Klappdeckel

Technikraum

- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 x Steckdose mit Klappdeckel
- 1 x Steckdose mit Klappdeckel für Maschine
- 1 x Steckdose mit Klappdeckel für Trockner
- 1 x Anschluss für Gastherme
- 1 x Zählerschrank

Carport

- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 x Steckdose mit Klappdeckel

Stiegenhaus

- pro Geschoß ein Wandauslass mit 2 Wechselschaltern

Allgemein

- Rauchmelder werden in den erforderlichen Räumen an der Decke montiert. Die Beleuchtungskörper sind

von den Eigentümern selbst beizustellen und zu montieren.

Eine digitale Satellitenanlage für den Empfang der österr. Fernsehprogramme sowie aller anderen ASTRA-Sender ist vorgesehen. Ein digitaler SAT-Receiver mit ORF-Karte ist notwendig und vom Eigentümer selbst beizustellen. Möglichkeit eines Internetanschlusses besteht nur über Telefonfestnetzanschluss.

Die Anschlussmöglichkeit an die Telefonversorgung wird durch eine Leerverrohrung bis in den Vorraum jedes Hauses geschaffen. Das Ansuchen um die Herstellung des Telefonanschlusses ist von jedem Mieter persönlich beim jeweils gewünschten Anbieter zu stellen.

Außenanlagen

Wege, Hauszüge, PKW-Abstellplätze

Befestigt mit Asphalt

Traufpflaster

Traufenschotter mit Raseneinfassungssteine und Grobschotter-Hinterfüllung

Regenwasser

Dachwässer und Oberflächenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Gartenflächen

besämt

Sonderwünsche

Sonderwünsche von Reihenhäuserwerbenden können ausschließlich in schriftlicher Form und im Einvernehmen mit dem jeweiligen Professionisten sowie dem Bauherrn bzw. der örtlichen Bauleitung Berücksichtigung finden.

Allgemeines

Projektentwickler ist die SMART LIVING Villach GmbH, Ernst-Klimitsch-Straße 12, 5411 Oberalm. Der Projektentwickler behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.

Der Projektentwickler weist ausdrücklich darauf hin, dass technische Änderungen dieser Baubeschrei-

bung auch im Falle der Notwendigkeit und Nützlichkeit ausdrücklich vorbehalten bleiben. Desgleichen auch, wenn eine Änderung seitens der Behörde aufgetragen wird.

In den Plänen dargestellte Möblierungen sind als Möglichkeiten und Geschmacksmuster anzusehen und in der Leistung des Projektentwicklers nicht enthalten. Die in dieser Broschüre und sonstigen Werbematerialien für dieses Projekt verfügbaren Veranschaulichungen und Visualisierungen entsprechen ebenso nur Geschmacksmustern und dienen als Hilfestellung für eine bessere räumliche Auffassung. Auf sämtliche Visualisierungen und/oder einzelne Elemente daraus besteht keine Gewähr auf Korrektheit bzgl. Art, Maße, Materialien und/oder Ausführung.

Kaufnebenkosten

Vertragserrichtung, Treuhandschaft und grundbücherliche Durchführung

2,0% vom Kaufpreis zzgl. gesetzliche Umsatzsteuer

Grunderwerbssteuer

3,5% lt. gesetzlichen Vorgaben

Grundbucheintragungsgebühr

1,1% lt. gesetzlichen Vorgaben

Immobilientreuhänder

3,0% vom Kaufpreis zzgl. gesetzliche Umsatzsteuer

Disclaimer

Lage- und Geschoßpläne sind auf dem Stand der Baueinreichung. Grundrissänderungen sind aufgrund von Statik, Haustechnik und Elektrotechnik möglich. Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, Bauausführung und Ausstattung sowie Druckfehler sind vorbehalten. Alle Bilder sind Symbolbilder.

Stand: 10.2017

SCHICK heimkommen.

Heimkommen. Glücklichsein. Aufleben.

Meine vielschichtigen Erfahrungen am Immobilienmarkt haben mir in den vergangenen Jahren eines klargemacht: Es gibt für so ziemlich alle Wünsche zumindest eine perfekte Lösung.

Und Sie genau diese erleben zu lassen, das ist mein Auftrag. Unabhängig von Dimensionen wie Größe, Geld oder Geschmack. Immobilienvermittlung abseits der Masse. Ohne all dem, was andere machen.
Auf die ehrliche Art.

Spezialisiert auf Neubau-Projekte in Kärnten. Aber gerne auch für individuelles Allerlei im Einsatz. Ich freue mich darauf, Sie Ihren Wohn-Träumen persönlich vorzustellen.


Gernot Schick
Immobilientreuhänder



www.schick.cc



Exklusivvermarktung durch SCHICK Immobilien.
0676 - 733 20 08  office@schick.cc