

200 M2 WOHNFLÄCHE
270 M2 TERRASSE
PENTHOUSE WOHNUNG IN GRAZ

DACHOASE GRAZ

OFFICE@FERMOSO.AT
TEL.: +43 1 997 4246

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



DACHOASE IN GRAZ

An der Adresse 8020 Graz, Payer-Weyprechtstrasse 33-35 entstehen im Dachgeschoss des Objektes zwei Wohnungen für gehobene Ansprüche. Eine 60 m² Wohnung mit schönen Blick auf dem Schlossberg und eine Luxuspenthouse-Wohnung mit 200 m² Wohnfläche und sagenhaften 270 m² Dachterrasse auf einer Ebene. Selbstverständlich ist bei dieser Wohnung ein eigener Lift bis in den Vorraum sowie 4 Abstellplätze in der Garage vorhanden.



Die Fertigstellung wird spätestens Mitte März 2024 erfolgen.

PENTHOUSE WOHNUNG TOP 38



Luxuspenthouse mit (Aufteilung laut Beilage) Diese unvergleichbare Wohnung bietet auf einer Ebene 200 m² Wohnfläche und 270 m² Dachterrasse mit bester Aussicht über Graz, der Lift aus der eigenen Garage mit 50 m² führt direkt in den Vorraum der Wohnung. Die Terrasse ist so ausgeführt das auch ein großes Swimmingpool errichtbar ist und man eine vielseitige Nutzung auf dieser riesigen Ebene durchführen kann



DETAILS

200 M2 WOHNFLÄCHE

270 M2 TERRASSE

3 SCHLAFZIMMER

2 BADEZIMMER





AKTUELLE FOTOS





LAGE

Die sehr grüne Lage umgeben von Einfamilienhäusern und gute Einkaufsmöglichkeiten macht einen sehr grünen Gesamteindruck der direkten Wohnlage fassbar. Der Blick bis zum Schlossberg über das gesamte Grazer Stadtgebiet ist unvergleichbar.



Wohnanlage Payer-Weyprecht-Straße 33-35, 8020 Graz

Bau und Ausstattungsbeschreibung

- 1. Konstruktion:** Mauermassivbau Bestand, Dachstuhlkonstruktion neu diese entspricht den gesetzlichen statischen Anforderungen. Der Dachbodenausbau entspricht den anzuwendenden Ö-normen.
- 1.1. Außenwände:** Bestand massiv mit wärmedämmender Vorsatzschale, Kniestockwände Leichtbau entsprechen der steiermärkischen Wärmedämmverordnung.
- 1.2. Innenwände:** Gipskarton 10cm gespachtelt gemalt, Wohnungstrennwände Gipskarton 22cm gespachtelt gemalt.
- 1.3. Decken** Holzbalkendecke aus der Bauzeit verstärkt mit Leimholzträgern
- 1.4. Dach** Pfettendachstuhl mit Wärmedämmung aus Mineralwolle gemäß Wärmedämmverordnung, Dachdeckung Ziegel rötlich.
- 2. Gebäudetechnik**
- 2.1. Elektrotechnik:** Stromversorgung durch die Holding Graz. Zählerkasten gemäß Ö-Norm Sicherheitsbeleuchtung gemäß behördlichen Vorgaben.
- 2.2. Aufzugsanlage:** Privater Aufzug für Top 38 mit Ausstieg direkt in der Wohnung, technische Abnahme durch Tüv.
- 2.3. Heizung:** Zentrale Heizungsanlage als Gasheizung, eigene Heizungsleitung ins Dachgeschoß.
- 2.4. Wasser/Sanitär:** Die Wasserversorgung erfolgt seitens der Holding Graz. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz der Holding Graz.
Die Warmwasserversorgung erfolgt über E-Boiler in den einzelnen Wohnungen.
- 2.6. Blitzschutzanlage:** Die Blitzschutzanlage gemäß Ö-Norm, bzw. behördlicher Vorschriften.
- 2.7. Brandschutz:** Brandrauchentlüftung im Stiegenhaus, Brandrauchmelder gemäß behördlicher Vorschriften.
- 2.8. Elektro-Zähler:** Elektroinstallationen Wohnungszähler in der Wohnung

3. Allgemeine Bereiche

- 3.1. Briefkasten** Briefkastenanlage in der Hofdurchfahrt im Erdgeschoß
Brandrauchentlüftung im obersten Geschoß
- 3.2. Keller** Parteienkeller im Neubatrakt Estrich versiegelt, Wände Stahlbeton,
Decke Stahlbeton, Zentralsperranlage, Brandschutztüre EI2-30c
- 3.3. Fahrräder:** Fahrradabstellplätze im Neubaubereich sowie bei den Kellerabteilen.
- 3.4. Parkplätze:** Parkplätze im Hofbereich, siehe Außenanlagenplan.
- 3.5. Außenanlage:** Wege gepflastert, oder asphaltiert, begrünte Flächen Bestand bzw.
humusiert und besämt. Bäume Bestand und Neupflanzungen.
Der Kinderspielplatz befindet sich im Ostteil der Außenanlage.

4. Wohnungen Top 37 und Top 38

- 4.0.Top 37 und 38:** Beide Wohnungen sind im Dachgeschoß gelegen und über das Stiegenhaus im Westtrakt erreichbar, Top 38 verfügt über einen eigenen privaten Personenaufzug.
- Top 38 verfügt auch über eine 270m² große Dachterrasse.
- 4.1.Fenster:** Kunststoff-Alu-fenster mit 3 Scheibenverglasung, Anforderung lt. Bauphysik. Innenseite weiß, Außenseite grau.
- Dachflächenfenster aus Kunststoff laut Bauphysik. Farbe weiß.
- 4.2.Sonnenschutz:** Sonnenschutz bei den Fenstern sowie bei den Dachflächenfenstern teilweise als Rollläden und teilweise als Markise bzw. Markisette.
- 4.3.Innenwände** Wohnungstrennwände Ziegel bzw. Gipskarton 22cm gemäß Ö-Norm, gespachtelt, gemalt.
- Trennwände Gipskarton 10cm gespachtelt, gemalt.
- 4.4.Türen** Wohnungseingangstüre Anforderungen gemäß Bauphysik, bzw. behördlichen Vorgaben, mehrfach verriegelt, Holzzargen, Farbe weiß. Beschläge Edelstahl
- Innentüren Holzzargen Röhrenspanplatte, Farbe weiß. Beschläge Edelstahl.
- 4.5.Böden** Wohnzimmer, Küche, Zimmer Vorraum, Abstellraum Echtholzfußboden Eiche 3mm Nuttschicht verklebt mit Sesselleisten Eiche 3-Kant.
- Bäder, WC, keramische Fliesen 30/60 Grauton. Wände mit der selben Fliesenart verflies. Fugen Grauton.
- 4.6.Wände und Decken** Generell gespachtelt und 2x beschichtet weiß.
- 4.7.Terrassen** Terrasse mit Holzbohlenbelag Lärche, Geländer Stahl verzinkt.
- 4.8.Schwachstrom-Installationen** SAT-Anschluss für Fernsehen und Rundfunk
- 4.9.Elektronistallationen** Zimmer mit Deckenauslass, Doppel und Einfach-Steckdosen Lichtschalter.
- Küche mit Auslass für E-herd, Kühlschrank, Geschirrspüler, Kochinsel, Steckdosen Lichtschalter.
- Wohnzimmer zusätzlich Mit SAT-Anschluss, Internetanschluss
- Badezimmer Wandauslass für Waschtisch, Handtuchheizkörper, Waschmaschine, innenliegendes Bad mit Lüfter.

4.10.Sanitärinstallationen: Küche Eckventile für Kalt und Warmwasser, Anschluss Geschirrspüler.

Bad Dusche, (Top38 Badewanne) Kunststoff weiß, Duschen verflies mit Einlaufrinne. Brausebatterie und Brause.

Waschmaschinenanschluss. Hänge WC mit Unterputzspülkasten. Handwaschwecken weiß.

Wasseranschluss auf der Terrasse.

4.11.Lüftung,Klimaanlage Lüftung in den Innenliegenden Bädern, WC, 2 Klimageräte in Top 38.

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



Ansprechpartner:
Peter Gruber, MBA
Geschäftsführer
pg@fermoso.at
+43 660 7675 153

www.dachoase.at