



## Wohnen auf der Sonnseite in Gaimberg

nahe der Zetttersfeld Talstation

In unmittelbarer Nähe der Talstation Zetttersfeld entsteht eine Wohnanlage, deren Wohnungen sowohl für Anleger als auch für die Eigennutzung interessant sind. Ihre moderne Architektur fügt sich angenehm in die umliegende Landschaft ein.



### Die Lage

Unterhalb der Talstation entsteht ein Wohngebäude mit mehreren Wohnungen. In wenigen Minuten sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen der Stadt, wie zum Beispiel Schulen und Krankenhaus, erreichbar. Soll es ins Grüne gehen, so sind Spazierwege vom Haus aus gut zu erreichen.

Kommen Sie mit dem Auto, so parken Sie bequem in der Tiefgarage im Haus.



## Das Wohnhaus

Im Wohnhaus am Sonnenhang Gaimberg entstehen elf Wohnungen. Jede Wohnung ist nach Süden ausgerichtet. Somit genießen alle Bewohner den Blick Richtung Lienzer Dolomiten.

Vier der Wohnungen liegen im Erdgeschoß und haben einen eigenen Garten mit einer überdachten Terrasse, die vor Wind und Wetter schützt.

Die Wohnungen im ersten, zweiten und dritten Obergeschoß haben großzügige Balkone, die ebenso überdacht sind. Zu den Wohnungen in den oberen Stockwerken gelangen Sie bequem mit dem Lift, der von der Garage bis zu den Penthouse-Wohnungen führt.

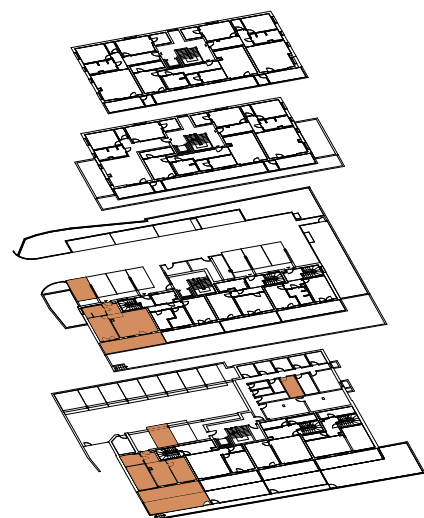
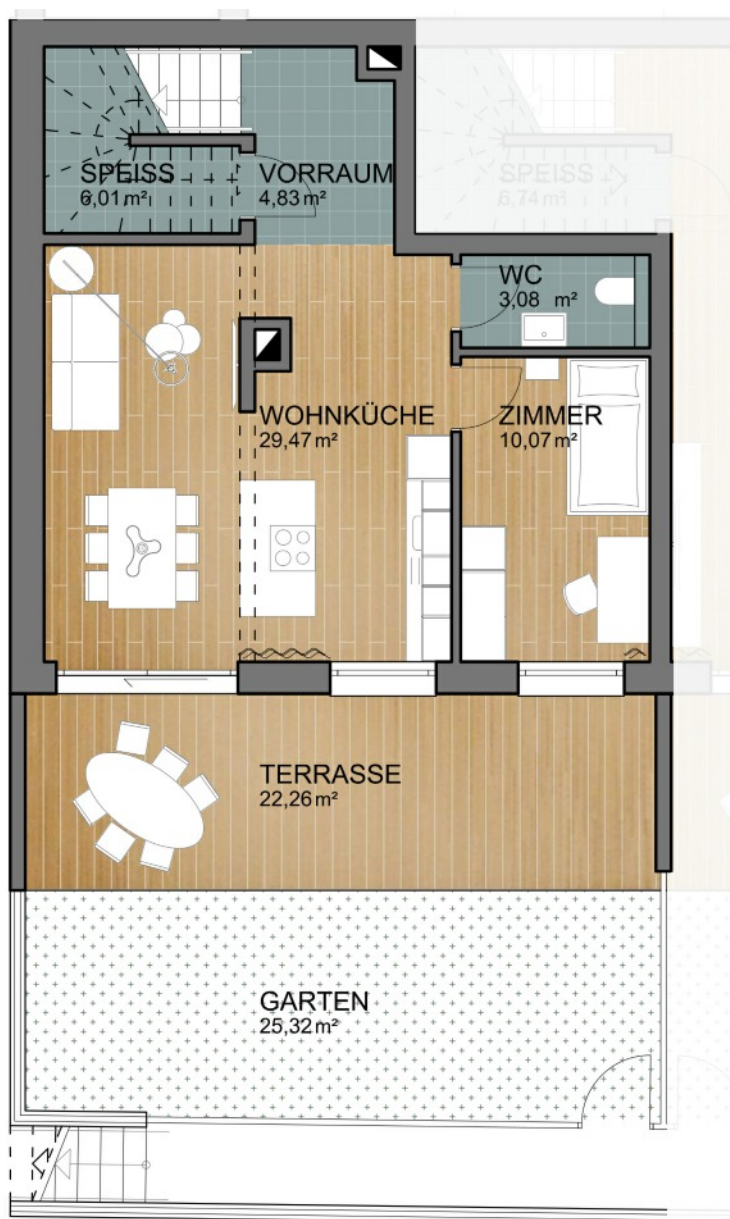
Das Wohnhaus am Sonnenhang Gaimberg entspricht den modernsten Anforderungen. Es ist bestens gedämmt und mit zeitgemäßer Haus-technik ausgestattet. Die einzelnen Wohnungen werden durch Fußbodenheizung temperiert. Das Gebäude verfügt über eine eigene Pellets-Heizung. Ein Wärmetauscher in jeder Wohnung sorgt für eine ständig frische Warmwasseraufbereitung. Die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt rund um die Uhr für saubere, frische Luft. Sie brauchen sich also nicht mehr um das Lüften zu kümmern. Durch den Luftfilter ist die Luft sauberer in Ihre Wohnung - auch Ruß-, Haus- und Blütenstaub werden herausgefiltert.

### Merkmale des Wohnhauses:

- 11 Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen von 54 bis 131 m<sup>2</sup>
- Massivbauweise
- Jede Wohnung mit Balkon/Terrasse
- Tiefgarage - Lift
- Kellerabteil

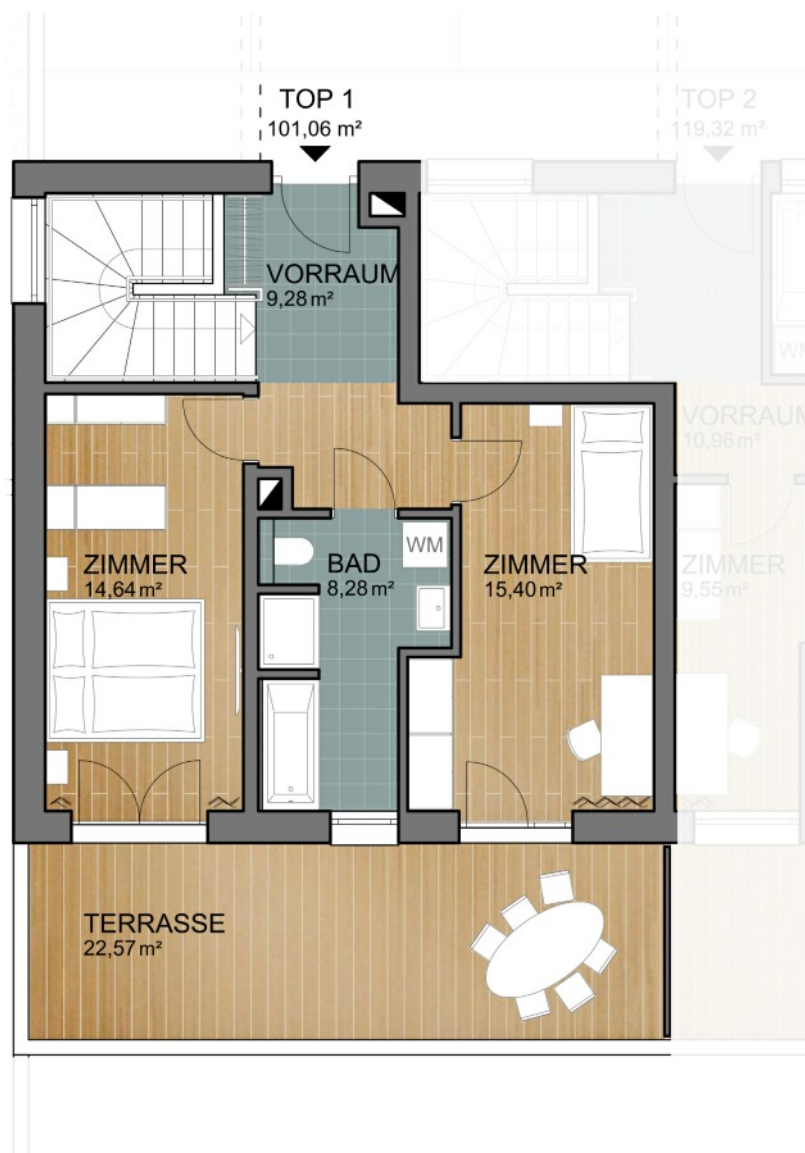


**Pläne und Fakten**  
Top 01 - Erdgeschoß





**Pläne und Fakten**  
Top 01 - Obergeschoß



Wohnfläche: 101,06 m<sup>2</sup>

Terrassen: 44,83 m<sup>2</sup>

Garten: 25,32 m<sup>2</sup>

Keller: 9,09 m<sup>2</sup>

Preis: € 306.478,-

Tiefgaragenplatz: € 21.500,-

überdachter Abstellplatz: € 14.500,-

- Maisonettewohnung
- Wohnung nach Süden ausgerichtet
- große, überdachte Terrasse
- Wohnung mit Garten
- Bad mit natürlichem Licht
- Parkett- und Fliesenboden
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- zentrale Satellitenanlage
- Pelletsheizung



## **GRUNDAUSSTATTUNG**

### **ALLGEMEINER BEREICH:**

Gang- und Stiegenflächen mit keramischem Bodenbelag; Lift vorhanden

### **ANSCHLÜSSE FÜR TV:**

vorhanden

### **ANTENNENANLAGE:**

digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage mit wohnungsweiser Signalarbeitstellung (SAT-Receiver erforderlich)

### **BODENBELÄGE:**

Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Zimmer mit Fertigparkett in Eiche Riemen

### **DACH:**

Flachdach als Warmdach mit Blecheindeckung bzw. Alpidach

### **ENTLÜFTUNGSANLAGE KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG:**

Wohnzimmer und Zimmer mit Zuluft; Bad, WC mit Abluft; Küche: keine Anschlussmöglichkeit für Abluft; Dunstabzug mit Umluftbetrieb möglich

### **FENSTERELEMENTE, BALKONTÜREN:**

Rahmenstockkonstruktion aus Kunststoff mit Aluschale, Farbe innen weiß, außen Alu, 3-Scheibenisolierverglasung, Kunststoffinnenfensterbank in weiß, Außenfensterbank aus beschichtetem Alu

### **FREIFLÄCHEN:**

Balkone niveaugleich mit Wohnraumboden; Belag mit Lärchenholz; Balkongeländer mit Handlauf; Steckdosen und Beleuchtung

### **FUSSBODEN, UNTERKONSTRUKTION:**

schwimmender Zementestrich; Wärme- und Trittschalldämmung, Poroflockschüttung

### **GESCHOSSDECKEN:**

Stahlbetondecken verputzt



**HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG:**

Pelletsheizung, Wohnungsstation (kein Boiler); Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

**MALERARBEITEN:**

Decken und Wandanstrich in weiß

**SANITÄRE AUSSTATTUNG:**

Bad mit Waschbecken, Acrylbadewanne  
170 x 75 cm oder Dusche; Waschmaschinenanschluss; Armaturen und Brauseset; WC mit Hänge-Tiefspül-WC-Schale mit Spartastenfunktion und Handwaschbecken inklusive Armatur

**SICHERHEITSEINRICHTUNGEN:**

Rauchmelder in jedem Wohnraum (batteriebetrieben);  
Brandmeldeanlage im Stiegenhaus; CO-Warnanlage in der Tiefgarage;  
Blitzschutzanlage

**SONNENSCHUTZ:**

Vorkehrungen für Außenjalousien

**TIEFGARAGE:**

Bedienung des Garagentors mittels Handsender und Wohnungsschlüssel

**TÜRELEMENTE:**

Wohnungseingangstür - Beschlag mit Mehrfachverriegelung, Türspion und Namensschild; Innentüren: Tischlertüren mit Holzumfassungszargen

**VERFLIESUNG:**

WC: Wand bis 1,5 m Höhe verflies, Bad ca. 2,0 m hoch verflies,  
Duschbereich raumhoch verflies; glasierte keramische Bodenfliesen,  
4 Farben zur Auswahl, Format 33 x 33 cm; Wandfliesen weiß glänzend  
oder matt im Format 25 x 33 cm; Bodenfliesen mit Sockelleisten



**WÄNDE:**

Außenwände massiv

Ziegel- bzw. Betonwände mit innenseitigem Verputz, Vollwärmeschutz und Fassadenputz, zum Teil Plattenfassade oder Lärchenschalung;

Wohnungstrennwände: Massivwände mit Gipskarton-Vorsatzschale;

Zwischenwände: Ziegelwände 12 cm mit beidseitigem Verputz

**ZENTRALE SCHLIESSANLAGE:**

Wohnungseingangsschlüssel (5 Stk. gleichsperrend)

sperrt zusätzlich Allgemein-, Kellerraum und Tiefgaragentor

Technische Änderungen vorbehalten

Stand: 12/2017

Alle Bilder sind Symbolbilder