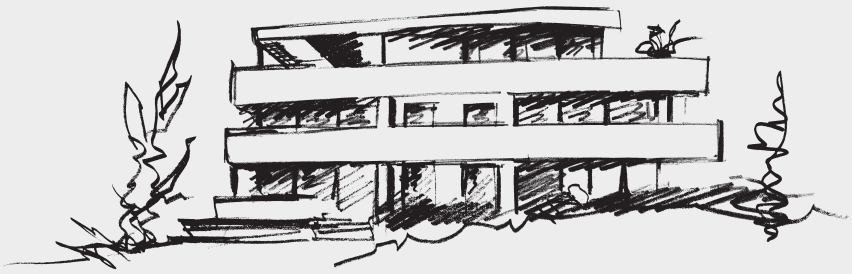
Wenn eine Idee ...





SCHÖNER BAUEN
BAUTRÄGER GMBH

Andritzer Sonnendeck

Pedrettogasse 15, 8045 Graz

Andritzer Sonnendeck

9 großzügige Terrassenwohnungen: Qualität, die städtisches Wohnen erreichen kann

Grundstück

Das schön gelegene Eckgrundstück befindet sich in einer Seitengasse der Andritzer Reichsstraße. Die Adresse: Pedrettogasse 15 in 8045 Graz.

Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus Einfamilienhäusern und Wohnbauten der Andritz AG (deren Sanierung ist demnächst geplant).

Wohnhaus

Das vom Architekturbüro Friedrich geplante Projekt besteht aus zwei dreigeschossigen Gebäuden mit insgesamt 9 Terrassenwohnungen, die zwischen 71 und 103 m² groß sind.
Das Erdgeschoss umfasst Drei- bis Vierzimmer-Wohnungen mit großen Eigengärten. Im Obergeschoss befinden sich vier Wohnungen mit an die 30 m² großen Terrassen.
Für beide Terrassenwohnungen im letzten Geschoss sind unterschiedliche Grundrissvarianten möglich. Durch großzügige Überdachungen sind die Terrassen auch im Hochsommer angenehm nutzbar.

Eine Besonderheit der Schöner Bauen-Wohnungen sind die angenehmen Raumhöhen von 2,8 bis 3 m und die nach Süden oder Westen ausgerichteten Wohnbereiche mit ihren riesigen Glasfronten. Diese Aluminiumportale sind annähernd raumhoch und durch große Schiebeelemente zu öffnen.

Die Terrassen bieten durch die gemauerte Brüstung und die großzügigen Auskragungen eine geschützte Privatsphäre. Zu jeder Wohnung gehört ein abgeschlossener, gemauerter Kellerraum. Insgesamt sind 12 PKW-Abstellplätze im Zugangsbereich vorhanden.

Infrastruktur

Schule, Kindergarten, sowie das Zentrum von Andritz mit Geschäften, Banken, Ordinationen etc. sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine GVB-Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Radweg führt direkt ins Grazer Zentrum. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet das Einkaufscenter Shopping Nord.



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Qualität und Individualität – ein Wohnkonzept für Anspruchsvolle

Baubeschreibung

Die Außenwände in den Wohngeschossen sind aus Ziegel – sofern statisch erforderlich in Teilbereichen aus Stahlbeton – und erhalten ein Wärmedämmverbundsystem als Fassade. In den Wohnungen werden auch die Innenwände massiv als verputzte Ziegelwände ausgeführt.

Der Fußbodenaufbau besteht aus Wärme-, Trittschalldämmung und Heizestrich. Im ersten und zweiten Obergeschoss werden die Aufbauten verstärkt, damit die Terrassen stufenlos zu begehen sind.

In den großen Badezimmern haben ein Doppelwaschbecken, Dusche, Wanne und die Waschmaschine Platz. Tageslicht bekommen Sie durch ein Fenster bzw. eine Fixverglasung (ausg. Top 5).

Terrasse

Auf den großen und insbesondere sehr tiefen Terrassen können ein Ess- und ein Loungebereich eingerichtet werden. Zum Schutz der Privatsphäre werden die Terrassen mit gemauerten Brüstungen und ausreichend Abstand zur nächsten errichtet.

Das Flachdach, auf dem sich die Solarpaneele befinden, wird extensiv begrünt.



Ausbau

Die Drehkipp- und fixen Kunststoffelemente haben eine 3-fach Isolierverglasung und sind an der Außenseite mit Aluminium verkleidet. Die Aluminiumportale in den Wohnbereichen sind Hebe-Schiebetüren und äußerst bedienfreundlich.
Der Sonnenschutz erfolgt durch elektrische Raffstores. Für einen hellen Vorraum hat die Wohnungseingangstür eine Oberlichte. Die Innentüren sind mit den Holzzargen bündig und haben Edelstahlbeschläge mit Magnetfalle. Die Schließanlage umfasst auch den Keller und die Postkästen.

Haustechnik

Die Wohnungen sind mit einer modernen Wohnungsstation ausgestattet. Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mit Ferngas und werden durch die Solaranlage unterstützt.
Im Bad ist zusätzlich ein elektrischer Sprossenheizkörper vorhanden. Die Verbrauchsermittlung erfolgt durch Wärmemengenzähler. Der errechnete Heizwärmebedarf beträgt für das Haus Süd 36,9 kWh/m²a (fGEE 0,66) bzw. für das Haus Nord 43,4 kWh/m²a (fGEE 0,73). Darüber hinaus wird das Wasser durch eine Enthärtungsanlage aufbereitet.

Sanitärausstattung

Bad und WC werden mit LAUFEN Sanitärgegenständen und hochwertigen GROHE Armaturen ausgestattet. Die Dusche im Badezimmer ist bodeneben und hat eine Edelstahlrinne.

Elektroinstallation

Die Wohnungen erhalten eine umfangreiche Ausstattung. Zum Beispiel wird jedes Zimmer mit 3 Doppelsteckdosen, Sat- und Datenträgerdosen ausgestattet und verfügt über einen eigenen Anschluss an die Satellitenanlage.

Rauchwarnmelder werden in Wohn- und Schlafräumen montiert.

Oberflächen

Eichenparkett wird in den Wohn- und Schlafräumen verlegt, in Bad, WC und Abstellraum großformatiges Feinsteinzeug. Die Terrassenböden sind aus Lärchenholz.



Wohnungen und Preise

Finden Sie ihre passende Eigentumswohnung in der Pedrettogasse 15

Top Nr. (Geschoss)	Nutzfläche (m²)	Garten (m²)	Terrasse (m²)	Kellerraum (m²)	Kaufpreis (Euro)
01 EG	103	135	34	11	verkauft
02 EG	81	105	25	9	verkauft
03 EG	100	230	33	15	verkauft
04 OG	82		31	8	verkauft
05 OG	71		29	6	verkauft
06 OG	100		29	12	verkauft
07 OG	75		26	8	313.300
08 DG	103		117	15	verkauft
09 DG	94		90	12	verkauft

PKW-Abstellplatz (überdacht)	12.000

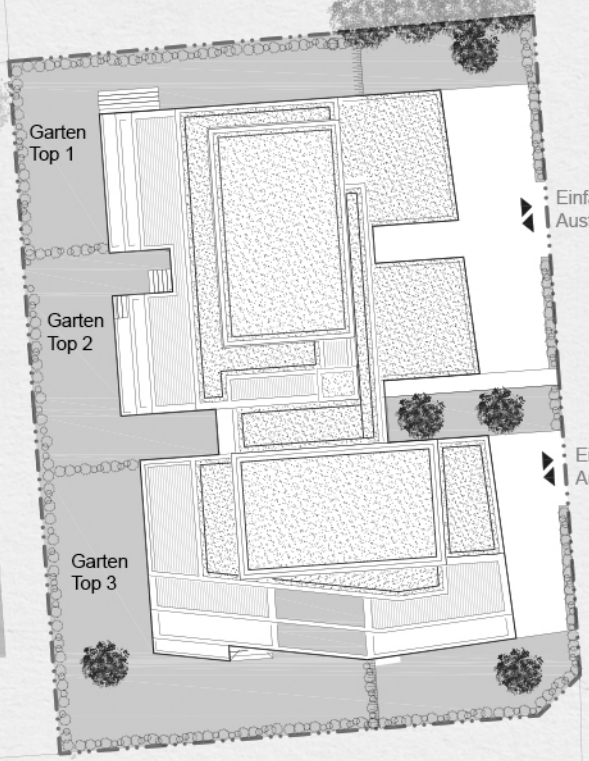
Nebenkostenübersicht:
Grunderwerbssteuer: 3,5%, Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%, Vertragserrichtung: 1,5% + Ust

Der Kaufpreis wird in Teilbeträgen nach Baufortschritt laut Gutachten eines Sachverständigen bezahlt:

bei Baubeginn	10% des Kaufpreises
nach Rohbau- und Dachfertigstellung	30% des Kaufpreises
nach Fertigstellung der Rohinstallation	20% des Kaufpreises
nach Fenstereinbau und Fertigstellung der Fassade	12% des Kaufpreises
nach Bezugsfertigstellung bzw. Übergabe	17% des Kaufpreises
nach Fertigstellung der gesamten Anlage	9% des Kaufpreises
nach 3 Jahren oder Vorlage einer Bankgarantie	2% des Kaufpreises

Lageplan

8045 Graz, Pedrettogasse 15



Pedrettogasse

Gerstnergasse

N

Pedrettogasse



Top 7

Wohnnutzfläche	74,56 m²
Vorraum	7,32 m²
Küche/Wohnen/Essen	43,50 m²
Zimmer	11,66 m²
Bad	7,62 m²
WC	2,23 m²
AR	2,23 m²
Terrasse	25,63 m²



Top 7 (Variante 3-Zimmer)

Wohnnutzfläche	74,06 m²
Vorraum	7,32 m²
Küche/Wohnen/Essen	32,08 m²
Zimmer	11,66 m²
Zimmer	10,92 m²
Bad	7,62 m²
WC	2,23 m²
AR	2,23 m²
Terrasse	25,63 m²

SCHÖNER BAUEN
BAUTRÄGER GMBH

ARCHITEKTFRIEDRICH

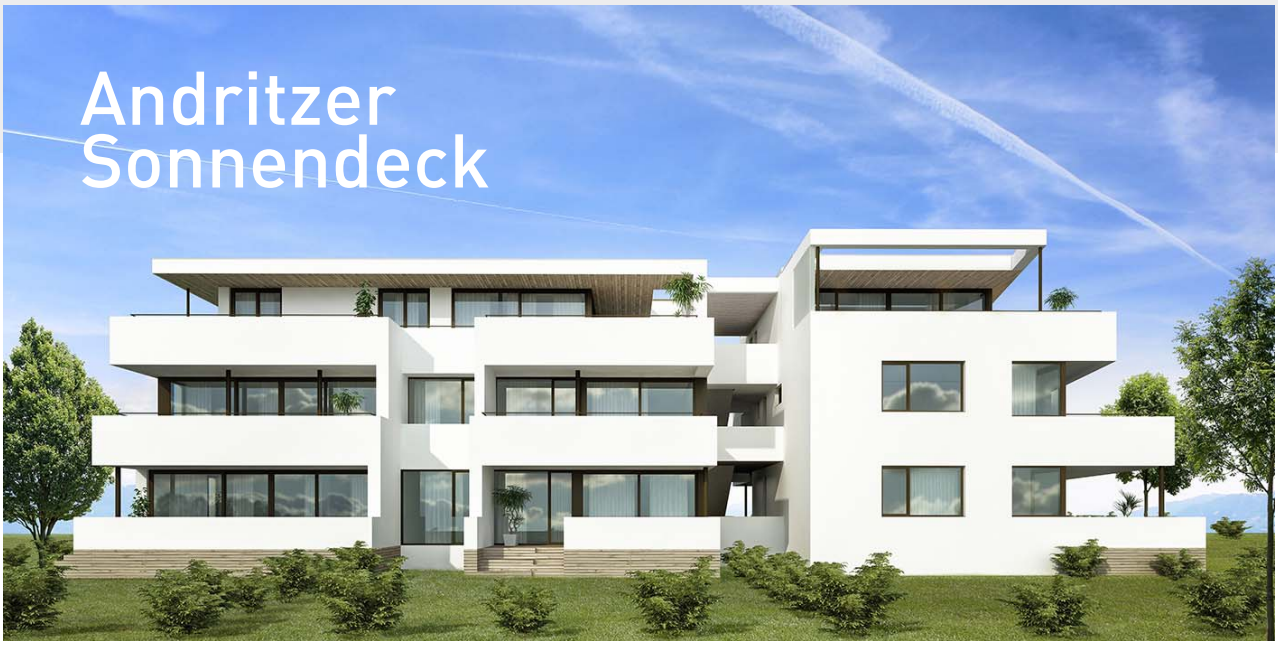
Dr. Walter Pisk
Dr. Peter Wenger

Bauträger
Schöner Bauen Bauträger GmbH
Joanneumring 5
A-8010 Graz
E: office@schoener-bauen.at
www.schoener-bauen.at

Verkauf und Beratung
Jürgen Scheucher
M: 0664 1400 408
E: office@schoener-bauen.at

Planung und Bauaufsicht
Architekt Friedrich ZT GmbH
Herrengasse 26
A-8010 Graz
T: 0316 82 18 18
E: architekt@architekt-friedrich.at
www.architekt-friedrich.at

Vertragserrichtung
Notar Dr. Peter Wenger
Raubergasse 20
A-8010 Graz
T: 0316 81 00 44-0
E: pisk.wenger@notariat-graz.at
www.notariat-graz.at



9 großzügige Terrassenwohnungen
8045 Graz, Pedrettogasse 15

Sämtliche Abbildungen sind Symboldarstellungen. Die gezeigten Ansichten können von der tatsächlichen Umsetzung abweichen. Grundrisse und Einrichtungsgegenstände verstehen sich als Vorschlag.

Herausgeber: Schöner Bauen Bauträger GmbH
Druck- u. Satzfehler vorbehalten | Graz, Mai 2017