



## Projektbeschreibung





---

## PROJEKTbeschreibung

Die Immonaut Immobilien Online Service GmbH errichtet direkt an der Sonnentherme Lutzmannsburg im Mittelburgenland 112 exklusive Appartements, die sowohl für Investoren als auch für den Eigenbedarf ideal geeignet sind. Durch das hohe Ausstattungsniveau und die solide Bauweise wird eine gehobene und nachhaltige Wohnqualität gewährleistet. Die Heizung, Klimatisierung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Hackschnitzel, Solarenergie und Grundwasser, CO<sup>2</sup> neutral und garantiert niedrigste Betriebskosten bei optimalem Komfort.

**Die Anlage** besteht aus folgenden Teilen:

- einer großen Tiefgarage mit ca. 140 Abstellplätzen. Aus dieser Tiefgarage führen 3 Lifte in die Obergeschoße.
- Im Erdgeschoß befinden sich der Empfang, ein Fitness- und Wellnessbereich, Geschäfte und Gastronomiebetriebe, die für das leibliche Wohl der Bewohner sorgen.
- In den 4 Obergeschoßen befinden sich Appartements verschiedener Größe.
- Eine großflächige, gemeinschaftlich nutzbare Gartenfläche mit einem Teich bietet zusätzliche Entspannungsmöglichkeiten und rundet das Gesamtbild der Appartementanlage ab.

**Die zeitgemäße Architektur** verbindet höchste Benutzerfreundlichkeit mit einem modernen stilvollen Ambiente.

### **Die Umgebung:**

Direkt gegenüber befindet sich die Sonnentherme Lutzmannsburg, die seit 1996 in Betrieb ist und sich zur bekanntesten Familientherme entwickelt hat. In nächster Zeit sollen größere Investitionen in die Erneuerung der Anlage und eine Erweiterung um einen Aquapark für die Sommersaison den Standort langfristig absichern.

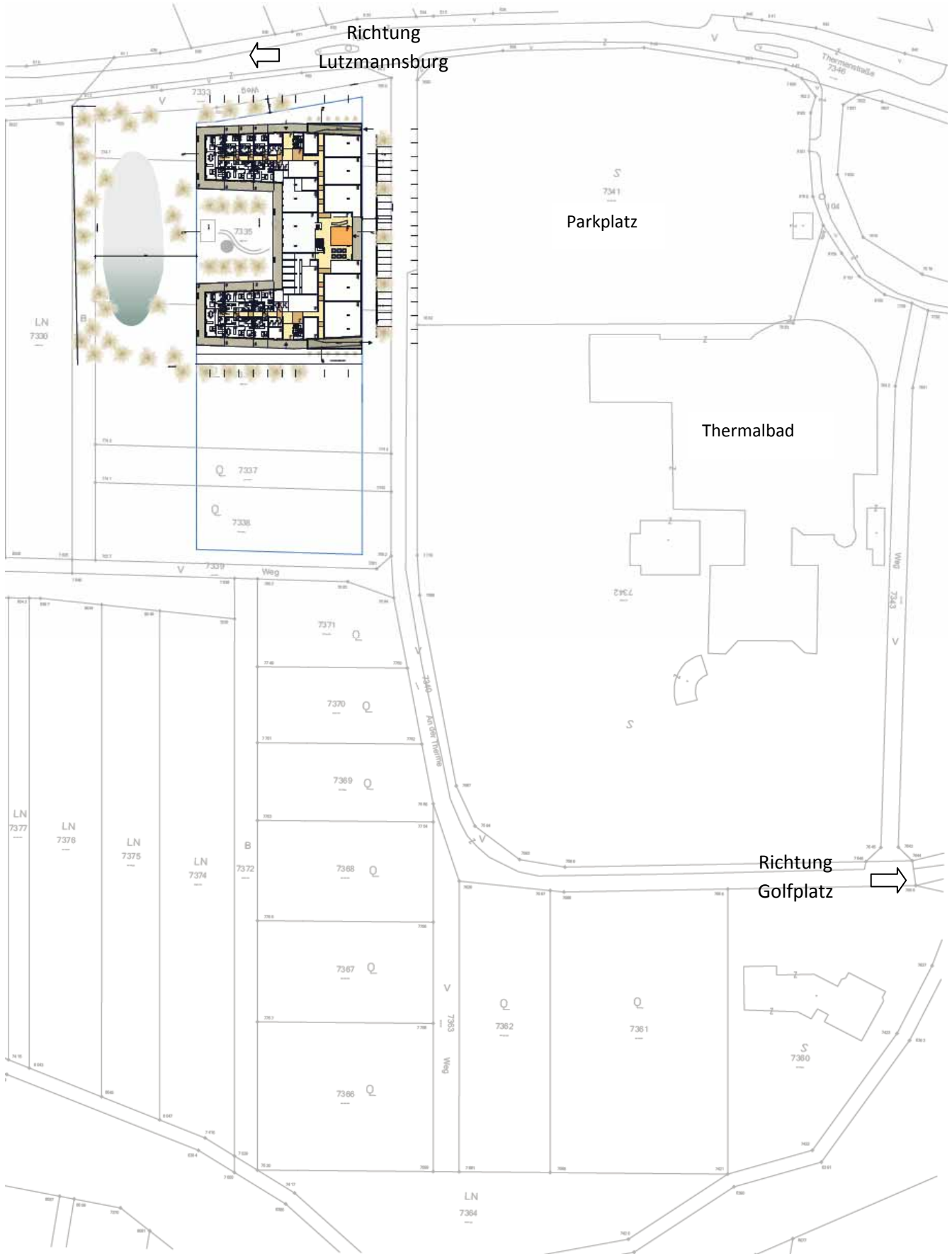
Um's Eck gelegen ist der neu errichtete Golfplatz in ca. 5 Gehminuten zur erreichen. Die Anlage verfügt über 60 ha Spielfläche und wird 2011 auf 18 Loch ausgebaut.

Der Ort Lutzmannsburg mit Heurigen, Buschenschenken und einem Reiterhof liegt ca. 10 Gehminuten entfernt.

Gerade die Kombination aus exklusivem Wohnen, einem Golfresort und die unmittelbare Nähe zur Therme und Aquapark begeistert Jung und Alt und machen den Mehrwert dieses Projektes aus.



## LAGEPLAN





**ANSICHTEN**



**OSTANSICHT**

**WESTANSICHT**



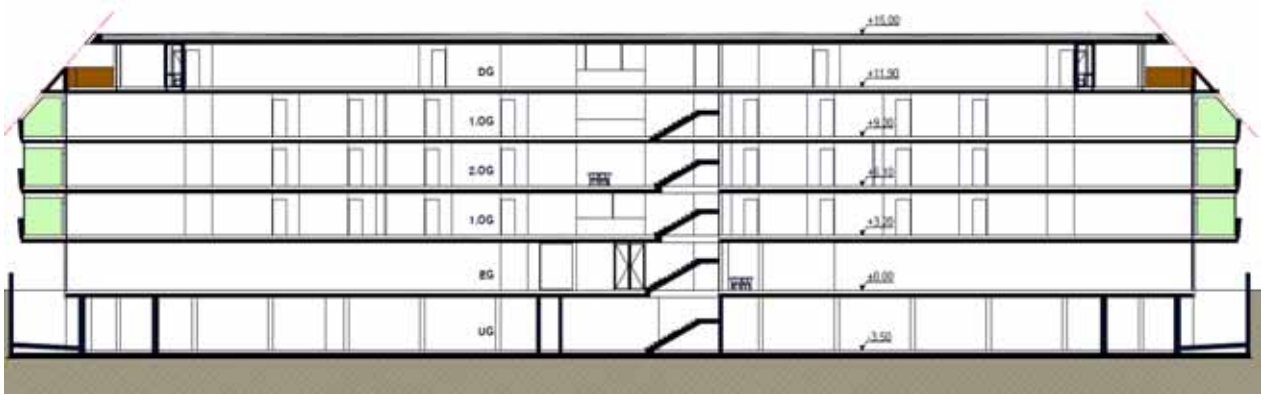
**SÜDWESTANSICHT**



## SCHNITTE



## SCHNITT AA



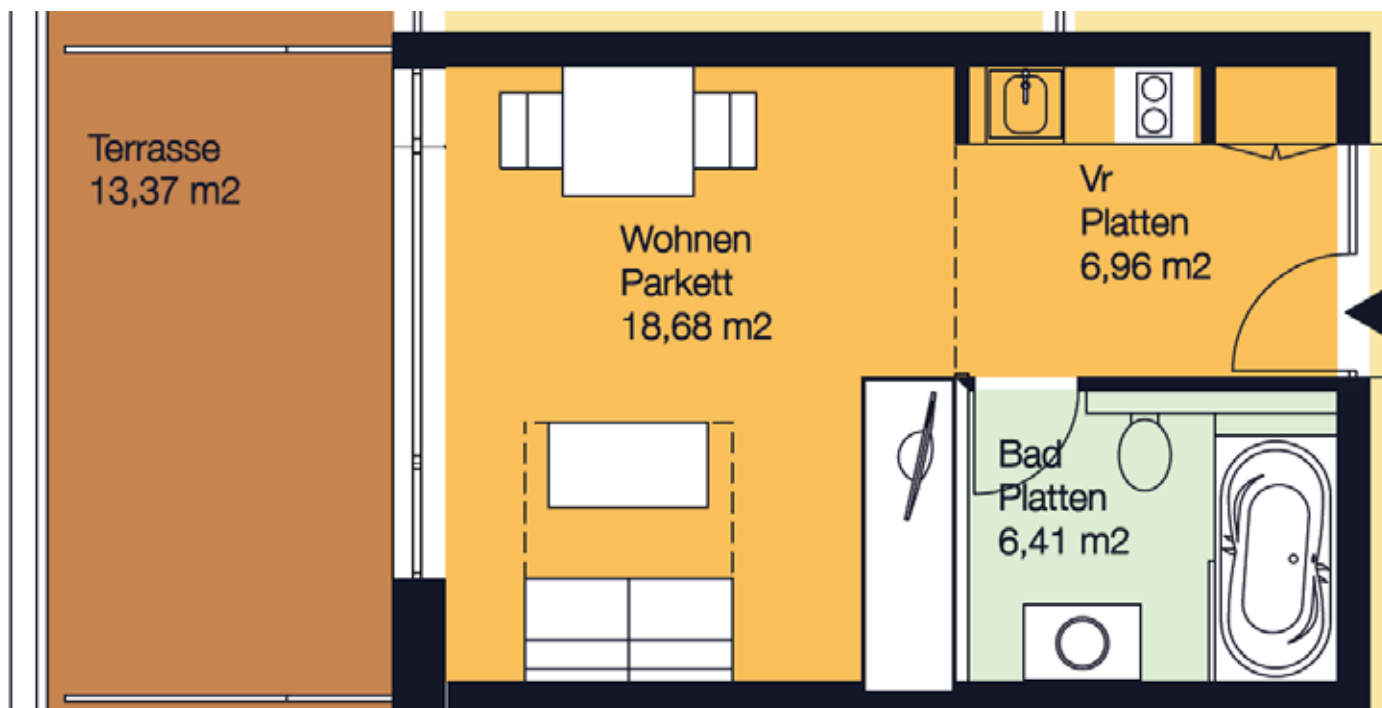
## SCHNITT BB



## SCHNITT CC



## GRUNDRISS APARTEMENT A



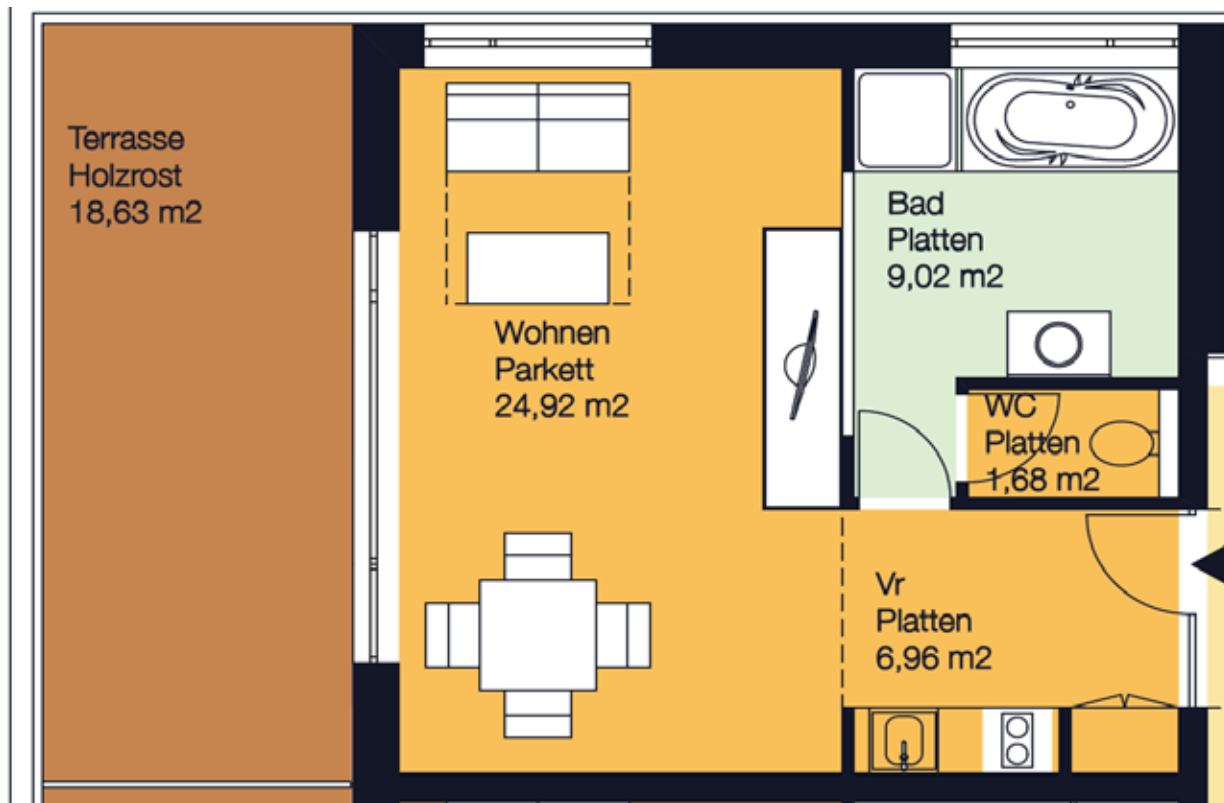
## FLÄCHENAUFTEILUNG APARTEMENT A

<i>Geeignet für bis zu 2 Personen</i>	
Wohnraum	18,68 m <sup>2</sup>
Bad	6,41 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,96 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>32,05m<sup>2</sup></b>
Terrassenfläche	13,37 m <sup>2</sup>

Die Flächen der Wohnungen variieren, d.h. es gibt pro Wohnungstyp m<sup>2</sup> Abweichungen, da das Gebäude leicht konisch zuläuft und einige Wohnungen anders geschnitten sind.



## GRUNDRISS STUDIO B



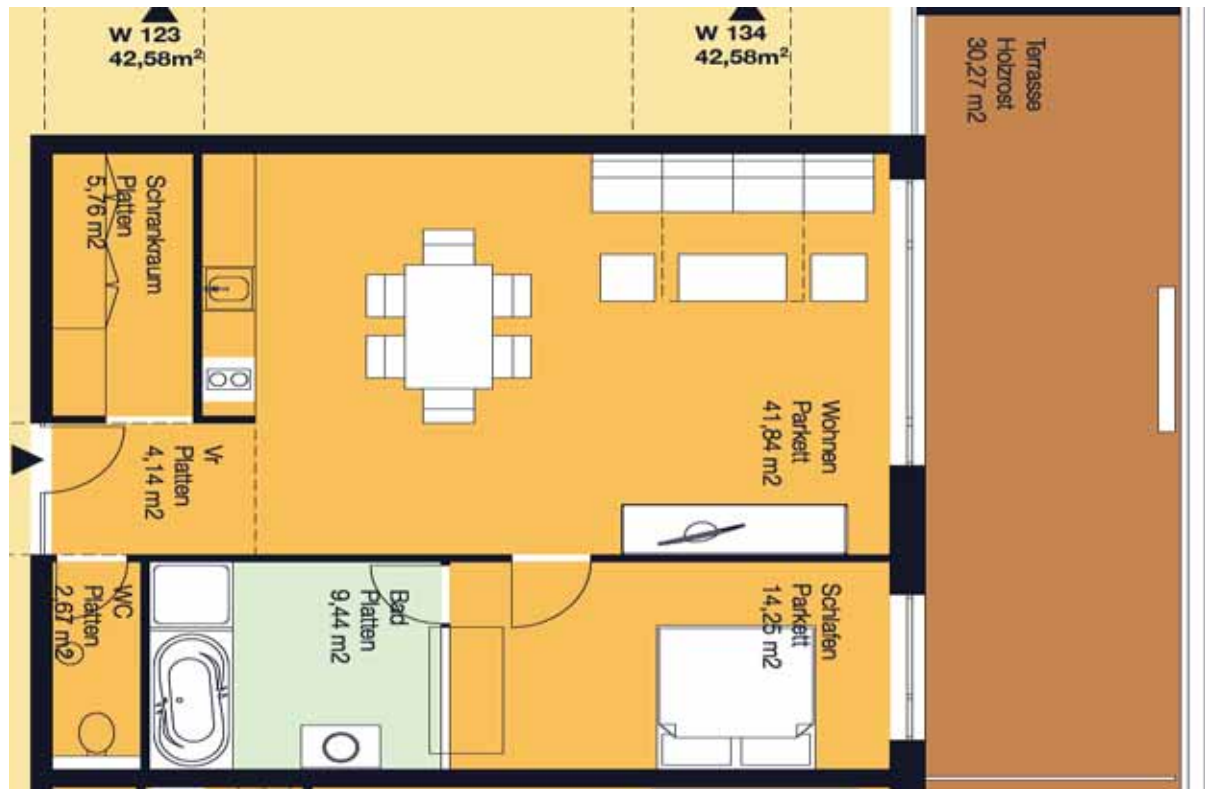
## FLÄCHENAUFTEILUNG APARTEMENT B

<i>Geeignet für bis zu 4 Personen</i>	
Wohnraum	24,92 m <sup>2</sup>
Bad	9,02 m <sup>2</sup>
WC	1,68 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,96 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>42,58 m<sup>2</sup></b>
Terrassenfläche	18,63 m <sup>2</sup>

Die Flächen der Wohnungen variieren, d.h. es gibt pro Wohnungstyp m<sup>2</sup> Abweichungen, da das Gebäude leicht konisch zuläuft und einige Wohnungen anders geschnitten sind.



## GRUNDRISS STUDIO C



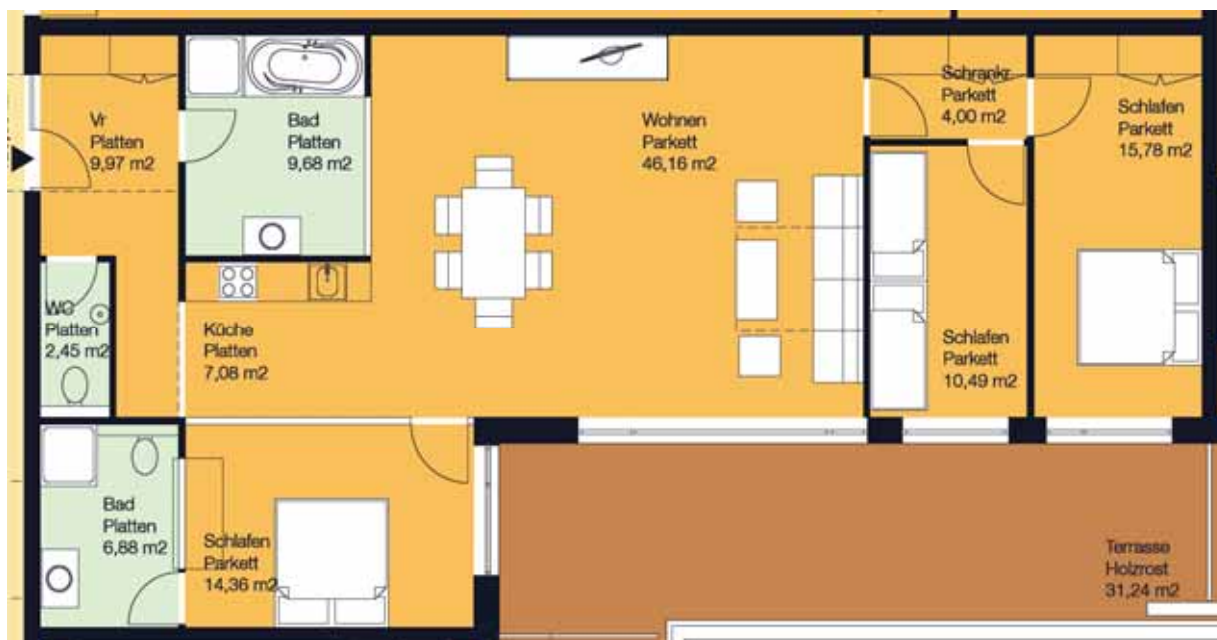
## FLÄCHENAUFTEILUNG APARTEMENTS C

GENERATIONEN APARTEMENT	<i>Geeignet für bis zu 6 Personen</i>	
	Vorraum	4,14 m <sup>2</sup>
	Bad	9,44 m <sup>2</sup>
	WC	2,67 m <sup>2</sup>
	Wohnen	41,84 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer I	14,25 m <sup>2</sup>
	Schrankraum	5,76 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>78,10 m<sup>2</sup></b>
	Terrassenfläche	30,27 m <sup>2</sup>

Die Flächen der Wohnungen variieren, d.h. es gibt pro Wohnungstyp m<sup>2</sup> Abweichungen, da das Gebäude leicht konisch zuläuft und einige Wohnungen anders geschnitten sind.



## GRUNDRISS APARTEMENT D



## FLÄCHENAUFTEILUNG APARTEMENTS D

GENERATIONEN APARTEMENT	<i>Geeignet für bis zu 8 Personen</i>	
	Vorraum	9,97 m <sup>2</sup>
	Bad I	9,68 m <sup>2</sup>
	Bad II	6,88 m <sup>2</sup>
	WC	2,45 m <sup>2</sup>
	Wohnen	46,16 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer I	15,78 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer II	10,49 m <sup>2</sup>
	Schrankraum	4,00 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>129,03 m<sup>2</sup></b>
	Terrassenfläche	31,24 m <sup>2</sup>

Die Flächen der Wohnungen variieren, d.h. es gibt pro Wohnungstyp m<sup>2</sup> Abweichungen, da das Gebäude leicht konisch zuläuft und einige Wohnungen anders geschnitten sind.



## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **1) Rohbau**

#### **1a) Kellergeschoß:**

Die Bodenplatten und Wände werden in 25 cm Stahlbeton, wasserundurchlässig durchgeführt. Alle unterirdischen Bauteile erhalten außen eine Verkleidung mit 8 cm extrudierendem Polystyrol und darüber eine Noppenmatte. Die aus dem Untergeschoß führenden Treppen werden in Stahlbeton errichtet.

#### **1b) Obergeschoß:**

Die Außenwände werden mit 25cm Hohlziegel, bzw. nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton errichtet. Alle oberirdischen Bauteile erhalten ein 12 cm Vollwärmeschutzsystem, versehen mit Silikatputz. Die Wohnungstrennwände werden aus Schallschutzgründen mit 20 cm Hochlochziegeln und einer Vorsatzschalung aus Rigips mit innenliegender Dämmung errichtet und verputzt. Die Zwischenwände werden mit 10 cm Hochlochziegel errichtet und beidseitig verputzt. Treppen werden in Stahlbeton errichtet.

#### **1c) Dachaufbau Penthouse:**

Die Konstruktion erfolgt in Holz in Sicht versehen mit Vollwärmeschutz lt. OIB Richtlinien. Gedeckt wird mit Bitumenschindeln.

#### **1d) Dachterrasse oder Flachdach:**

Wird als wasserundurchlässige Wanne konstruiert und mit Vollwärmeschutz lt. OIB Richtlinien versehen. Auf der Wärmedämmung werden Betonplatten im Kies verlegt.

#### **1e) Balkone und Terrassen:**

Es werden Balkonplatten im Kiesbett verlegt. Die Wasserableitung erfolgt zum Entwässerungspunkt hin und in die Regenwasserableitung.

### **2) Innenausbau**

#### **2a) Wandoberflächen:**

Die Wandoberflächen werden verputzt und weiß gestrichen. Die Decken in den Wohnräumen werden ebenso verputzt und weiß gestrichen. Im Kellergeschoß bleiben die Wände in Beton in Sicht.

#### **2b) Bodenbeläge:**

In den Wohnräumen wird Estrich mit ausreichender Wärme- Trittschallisolierung eingebracht. Wahlweise werden Fertigparkettelemente in Eiche, Sortierung Natur oder Fliesen lt. Muster verlegt. Badezimmer und WC werden standardmäßig mit Fliesen belegt und raum hoch verflieset.

### **3) Fenster und Türen**

#### **3a) Wohnungseingangstüren:**

Doppelfalztüre mit Sicherheitsbeschlag und Spion.

#### **3b) Wohnungsinnentüren:**

Holzumfassungszargen, Vollbautüren, weiß oder beidseitig in Ahorn furniert und farblos lackiert. Im Untergeschoß werden, wo es notwendig ist, aus brandschutztechnischen Gründen Brandschutztüren eingebaut.

#### **3c) Fenster:**

In Holz oder als Glasbauelemente mit Wärmeschutzisolierverglasung 1,0 W/m<sup>2</sup>K, teilweise als Dreh- oder Drehkipplügel; die Türen auf die Terrasse bzw. auf den Balkon werden als Drehkipptüren ausgeführt. Als Sonderwunsch können die Balkontüren auch als Schiebetüren ausgeführt werden.



## 4) Heizungs- Lüftung- Sanitärinstallationen

### 4a) Heizungsversorgung:

Diese erfolgt über Biomassenheizung mit Solareinspeisung zu den Boilern in den Geschoßen. Steuerung über Außentemperaturfühler und Nachabsenkung. Die einzelnen Räume werden mittels Fußbodenheizung beheizt. Die individuelle Regulierung erfolgt mittels Durchflussmengen-zähler. Bemessungen und Berechnungen lt. HSL Planer.

### 4b) Warmwasseraufbereitung:

Der Warmwasserbedarf wird über die Heizanlage mit Solareinspeisung abgedeckt. Bemessung und Berechnung lt. HSL Planer.

### 4c) Badezimmereinrichtung und Küche:

Es werden Keramik- bzw. Acryl-Produkte verwendet. Als Armaturen werden verchromte Armaturen verwendet. Je Geschoß steht ein Wasch/Trockenraum zur Verfügung. Auf Wunsch kann auch ein Waschmaschinenanschluss im Appartement eingebaut werden. Weiter verfügt jeder Balkon/ jede Terrasse über einen Wasseranschluss. Wahlweise wird eine Dusche (90/120cm) oder eine Badewanne eingebaut.

## 5) Elektroinstallation

Die Absicherung erfolgt über einen Sicherungskasten je Wohnung. Es werden ausreichend viele Schalter und Steckdosen zur Verfügung gestellt. Jedes Zimmer wird mit SAT / TV Dose ausgestattet. Telefonanschluss in jedem Appartement.

## 6) Außenanlage/ Allgemeinteile

### 6a) Gartenfläche

Die gesamte Außenanlage wird von der Firma Immonaut errichtet und kann gleichermaßen von allen Bewohnern benutzt werden.

### 6b) Zufahrt und Parkplätze

Die Zufahrt zum Appartementgelände wird asphaltiert und mit Rasengittersteinen zur Gartenfläche hin abgetrennt. Die Parkplätze werden ebenfalls asphaltiert und mittels Bodenmarkierungen abgetrennt. Zusätzliche Parkplätze können erworben werden.

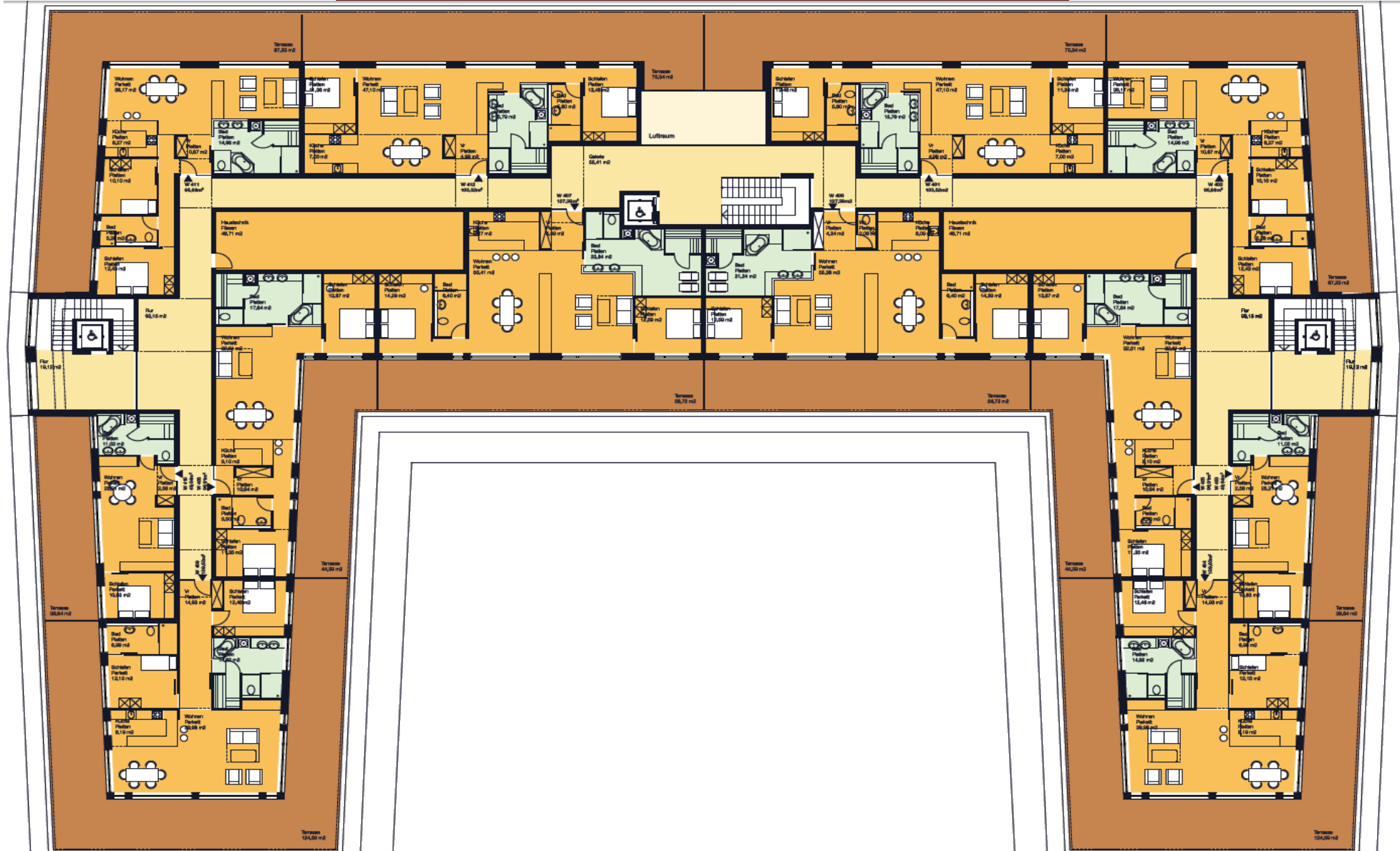
## 7) Möblierung

Der in der Preisliste angeführte Preis für die Möblierung beinhaltet die gesamte Ausstattung des Apartments, abgestimmt auf die Grundrissvariante. Badezimmer, Wohnraum, Küche, Schlafzimmer, Garderobe, Terrasse. Ebenso die Vorhänge und die Beleuchtung.

Selbstverständlich können Sie die Einrichtung auch nach Ihren eigenen Vorstellungen selbst übernehmen

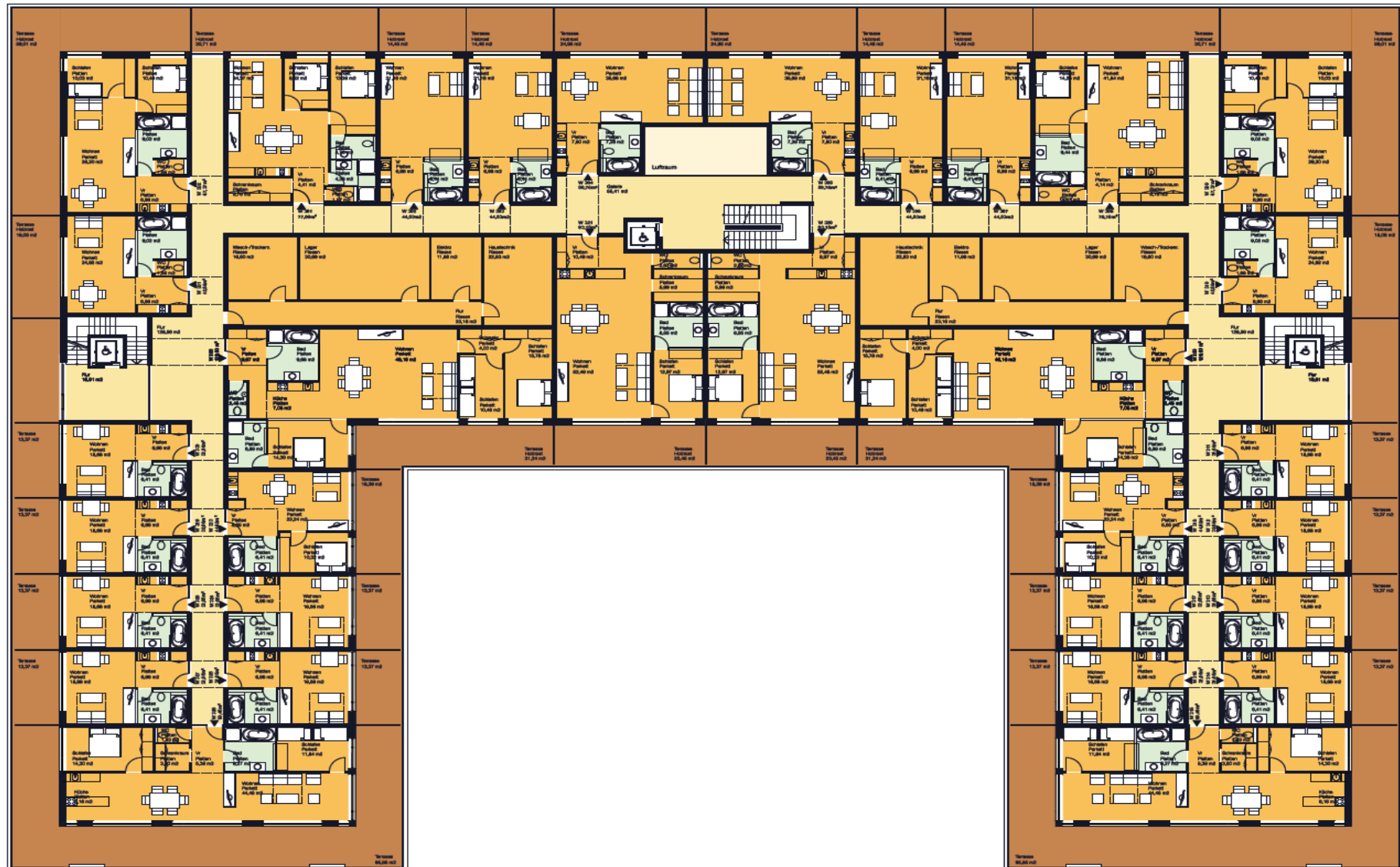


## GEBÄUDEPLANE UND GRUNDRISSSE - DACHGESCHOSS



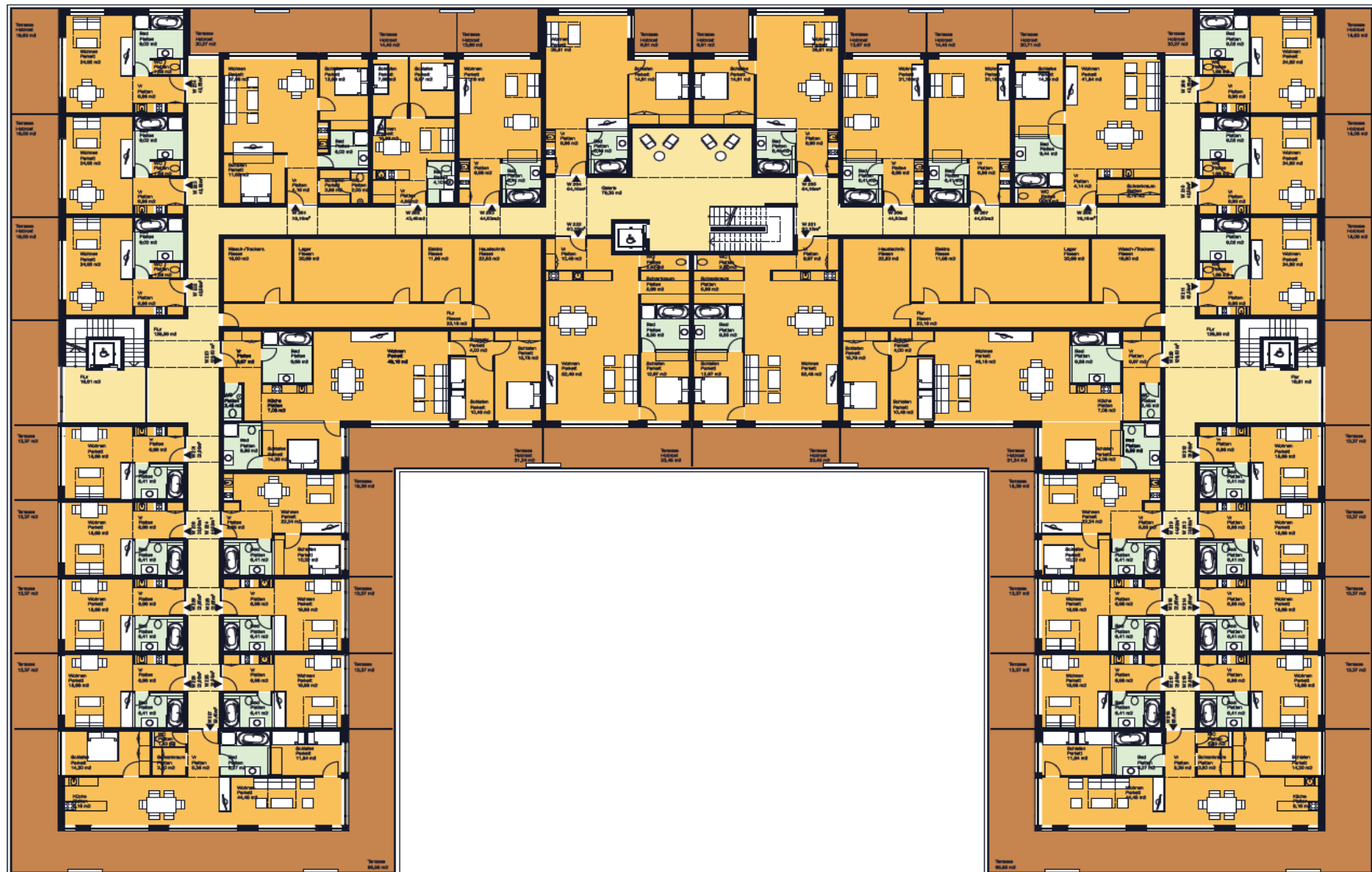


## GEBÄUDEPLANE UND GRUNDRISSSE - 3. OBERGESCHOSS





## GEBÄUDEPLANE UND GRUNDRISSSE - 2. OBERGESCHOSS







## GEBÄUDEPLANE UND GRUNDRISSSE - ERDGESCHOSS





**GEBÄUDEPLANE UND GRUNDRISS - UNTERGESCHOSS**

