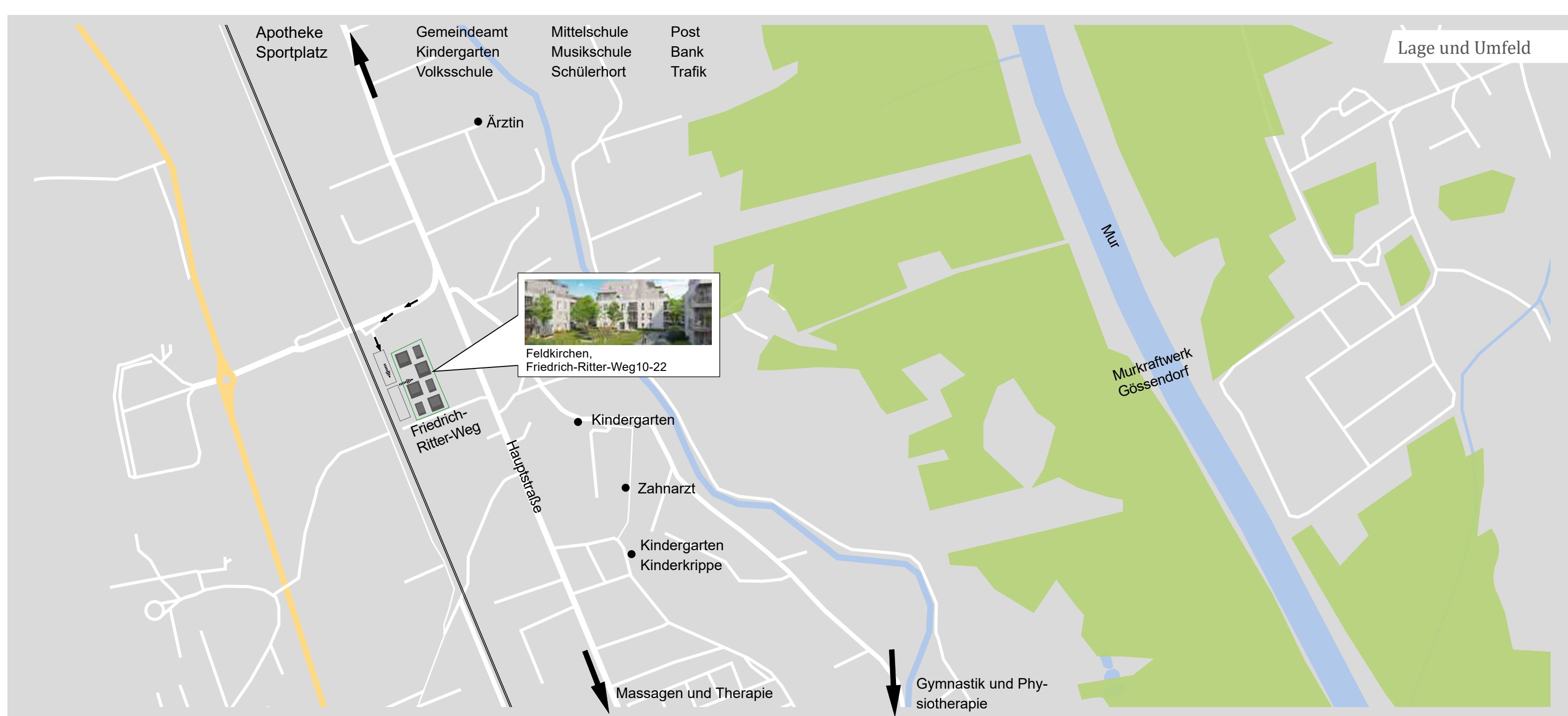




Wohnkonzepte mit Zukunft

8073 Feldkirchen
Friedrich-Ritter-Weg
10, 12, 14, 16, 18, 20, 22
122 freifinanzierte Eigentumswohnungen







Lage:

Modernes Wohnen in urbanem Umfeld mit bester Infrastruktur und allen Annehmlichkeiten der nur 3 km entfernten Großstadt – das bietet das GWS-Projekt Feldkirchen!

Die aufstrebende Gemeinde Feldkirchen zeichnet sich durch beste Anbindungen, alle Versorgungsmöglichkeiten und viele Freizeitangebote aus. Ideal für Jungfamilien, Pärchen, Senioren und „Starter“ liegt dieses außergewöhnliche Wohnresort in einer beruhigten Nebenlage ohne Durchzugsstraße. Die Lage im Grazer Umland lädt zu vielen Freizeit-Aktivitäten wie z.B. einem Badeausflug zum Schwarzl FZZ, zum gemeindeeigenen Sportzentrum oder zu einem interessanten Biotop ein.

Infrastruktur:

Beste Verkehrsanbindungen zur S-Bahn (1 Gehminuten), zum Autobahnanschluss (2 min.) sowie zum Bus und Flughafen sorgen dafür, dass Sie bequem an alle Ihre Fahrziele kommen. Volksschule, Mittelschule und Kindergarten (100 m) stehen Ihren lieben Kleinen zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie (100 m) runden dieses Angebot perfekt ab.

Projekt:

Das Bauvorhaben mit 122 Wohneinheiten und 246 Tiefgaragenplätzen wird als kleingliedrige Siedlung mit 7 einzelnen Baukörpern zum Vorteil der Wohnqualität und somit maximaler Individualisierung für den einzelnen Bewohner ausgeführt. Höchstens 23 Wohnungen pro Haus werden mit schön gestalteten Gehwegen und Gassen miteinander verbunden und führen zu Plätzen und Begegnungszonen.

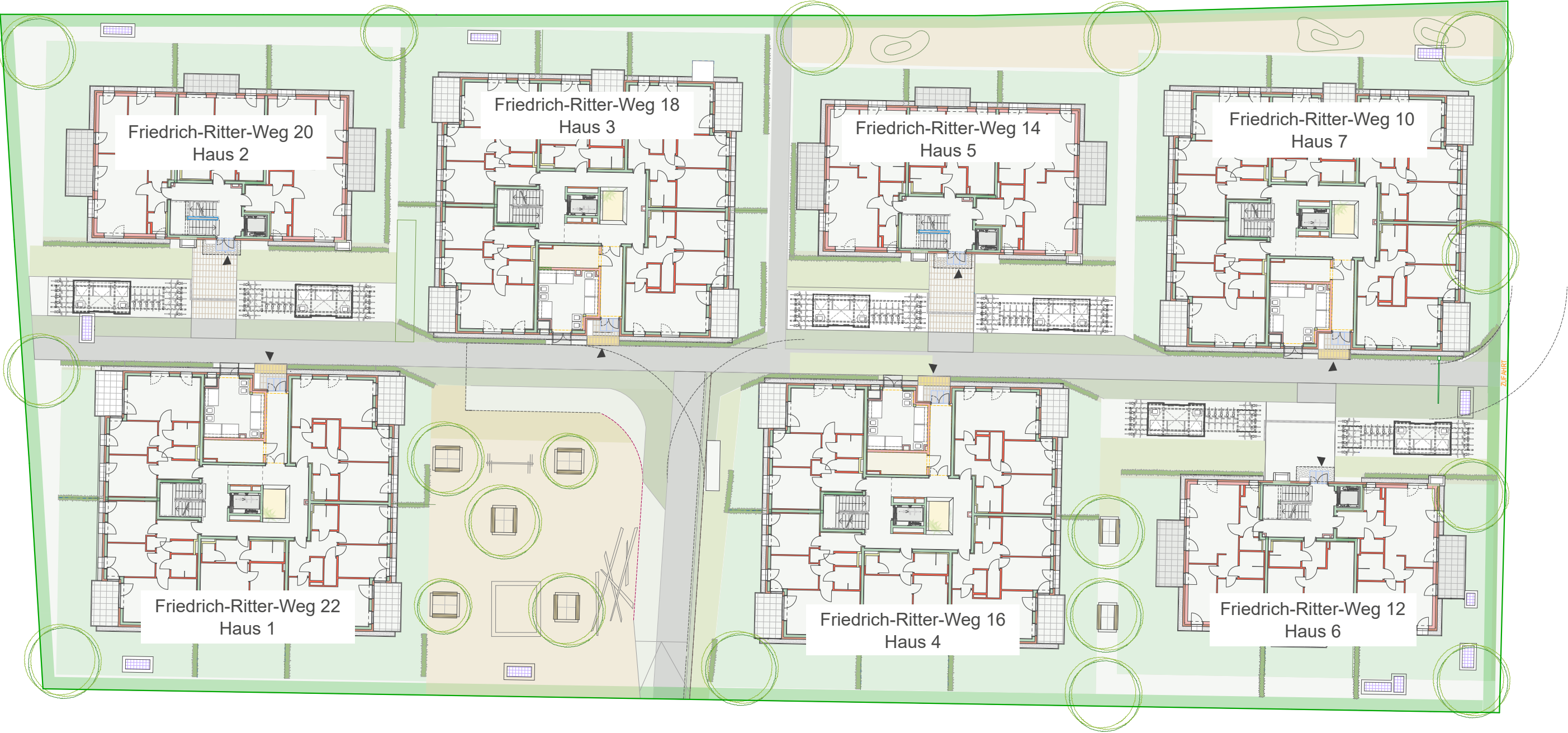
1 - 2 Parkplätze in der Tiefgarage stehen jedem Wohnungsbesitzer zu. Hochwertige Bauausführung, gemütliche Balkone oder Gärten mit Terrassen in ansprechender Architektur zeichnen dieses Bauprojekt aus. Für Wohnungsinteressenten, die hoch hinaus wollen und trotzdem eine Grünfläche suchen, stehen außerdem Penthouse-Wohnungen mit Dachgärten zur Verfügung.

Besonderheiten:

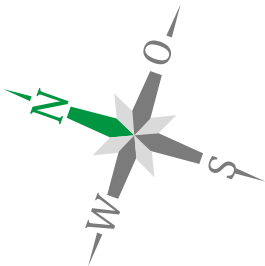
- 122 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von 42 bis 82 m²
- Dachterrasse, Loggia, Terrasse, Garten oder Balkon
- 221 Tiefgaragenplätze
- 25 Besucher-Parkplätze in der Tiefgarage
- Fußbodenheizung, Fernwärme, Lift
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- eingerichteter Kinderspielplatz
- Kellerabteile
- Gesamtenergieeffizienzfaktor: fGee 0,80 - 0,84
- HWB-Wert_{Ref,SK}: 36 - 39 kWh/m²a
- Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2023

Beratung & Verkauf:

Bernd Stubenrauch
0316 / 8054 - 260
bernd.stubenrauch@gws-wohnen.at



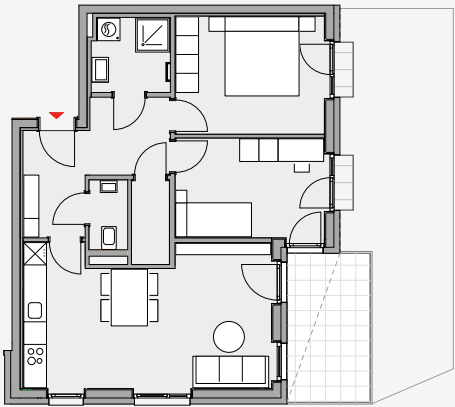
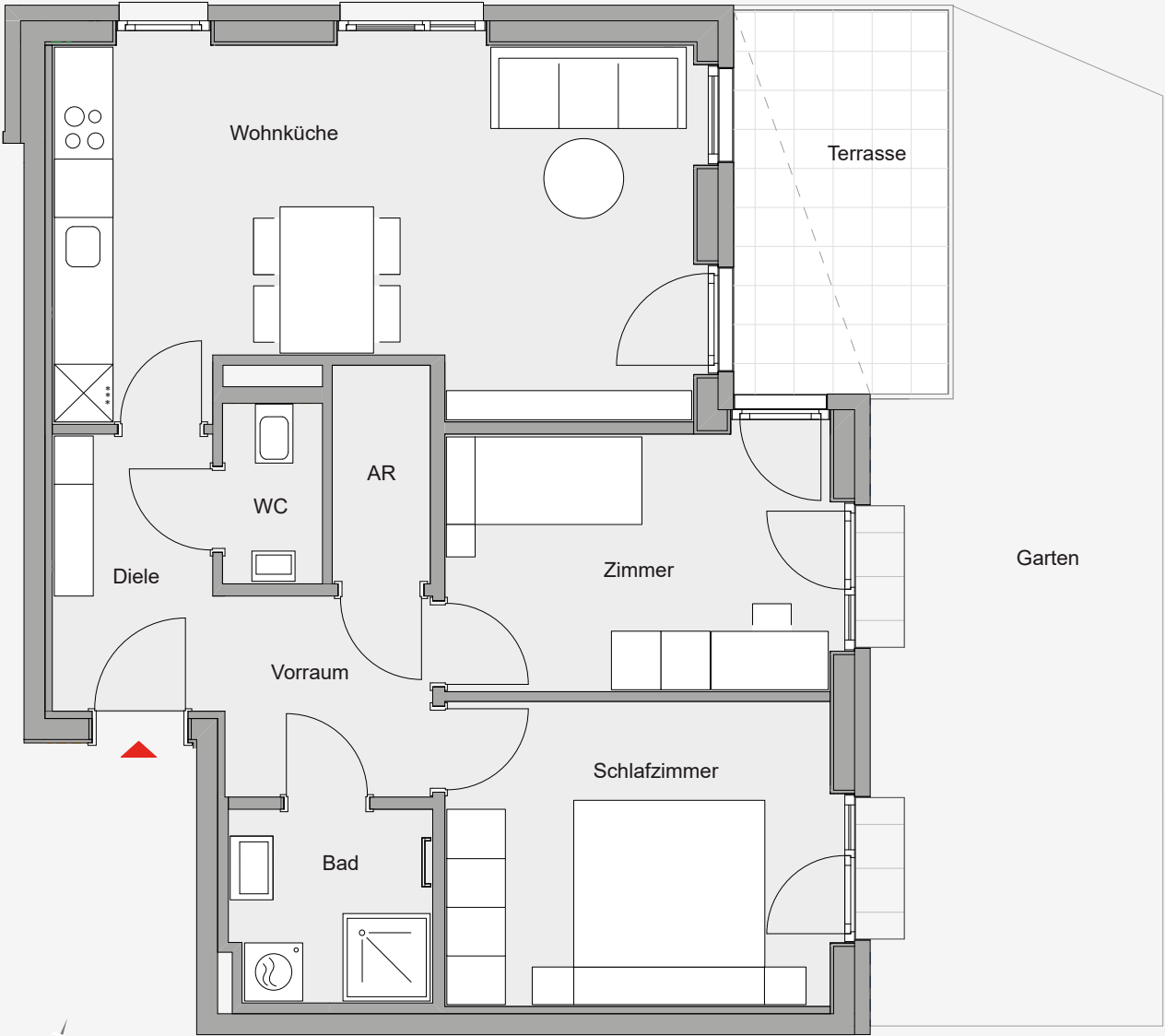
↑
Zufahrt



→ Zufahrt →

Lage im Projekt

- *
- **



ca. 65 m²
3 Zimmer
Terrasse

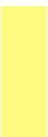
Vorraum	~	4,39 m ²
Diele	~	4,90 m ²
WC	~	1,90 m ²
Bad	~	4,00 m ²
Schlafzimmer	~	12,90 m ²
Zimmer	~	10,81 m ²
Wohnküche	~	24,49 m ²
Abstellraum	~	2,25 m ²

AUSSENFLÄCHEN

Terrasse	~	9,16 m ²
Garten	~	27,00 m ²

WOHNUNGSTYP 01

*



Haus 1	EG / TOP 1	1.OG / TOP 8	2.OG / TOP 14
Haus 3	EG / TOP 2	1.OG / TOP 9	2.OG / TOP 15
Haus 4	EG / TOP 1	1.OG / TOP 8	2.OG / TOP 14
Haus 7	EG / TOP 2	1.OG / TOP 9	2.OG / TOP 15

WOHNUNGSTYP 02
WOHNUNGSTYP 01 gespiegelt

**



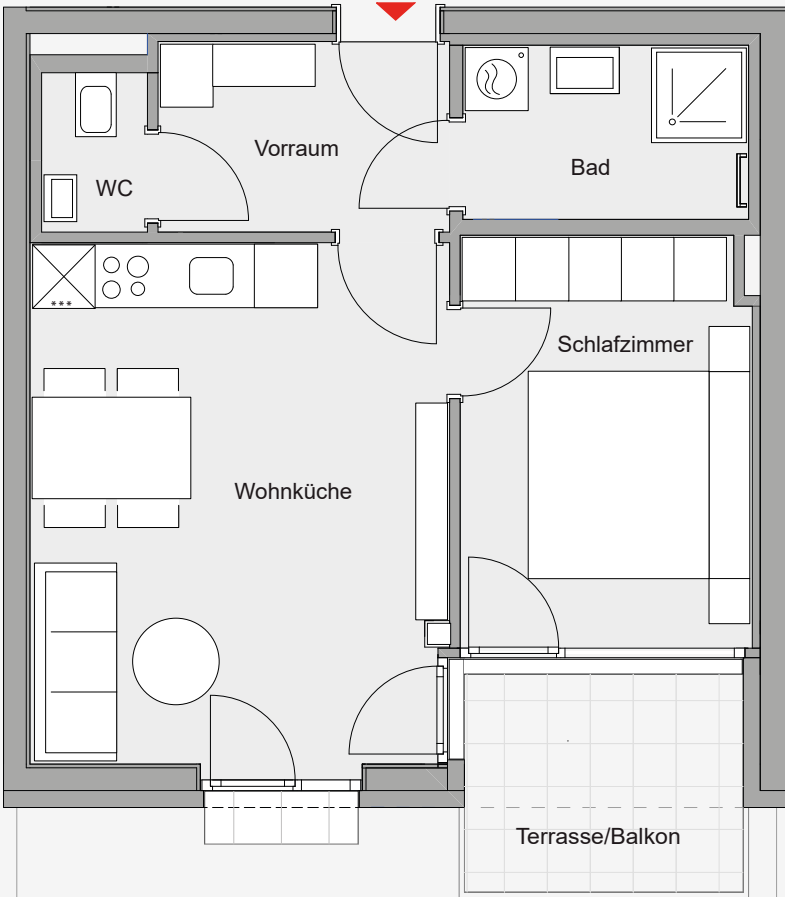
Haus 1	EG / TOP 2	1.OG / TOP 9	2.OG / TOP 15
Haus 3	EG / TOP 1	1.OG / TOP 8	2.OG / TOP 14
Haus 4	EG / TOP 2	1.OG / TOP 9	2.OG / TOP 15
Haus 7	EG / TOP 1	1.OG / TOP 8	2.OG / TOP 14

Lage im Projekt

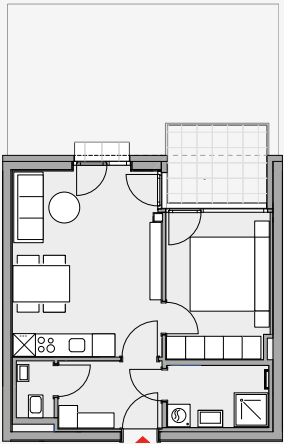
- *
- **



ca. 42 m²
2 Zimmer
Terrasse/Balkon



Garten



Vorraum	~	4,96 m ²
WC	~	1,50 m ²
Bad	~	4,42 m ²
Schlafzimmer	~	10,60 m ²
Wohnküche	~	19,58 m ²

AUSSENFLÄCHEN

Terrasse	~	6,00 m ²
Garten	~	26,32 m ²

WOHNUNGSTYP 03

*



Haus 1	EG / TOP 3	1.OG / TOP 10	2.OG / TOP 16
Haus 3		1.OG / TOP 7	2.OG / TOP 13
Haus 4	EG / TOP 3	1.OG / TOP 10	2.OG / TOP 16
Haus 7		1.OG / TOP 7	2.OG / TOP 13

WOHNUNGSTYP 04
WOHNUNGSTYP 03 gespiegelt

**



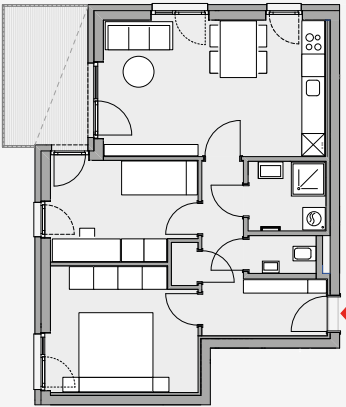
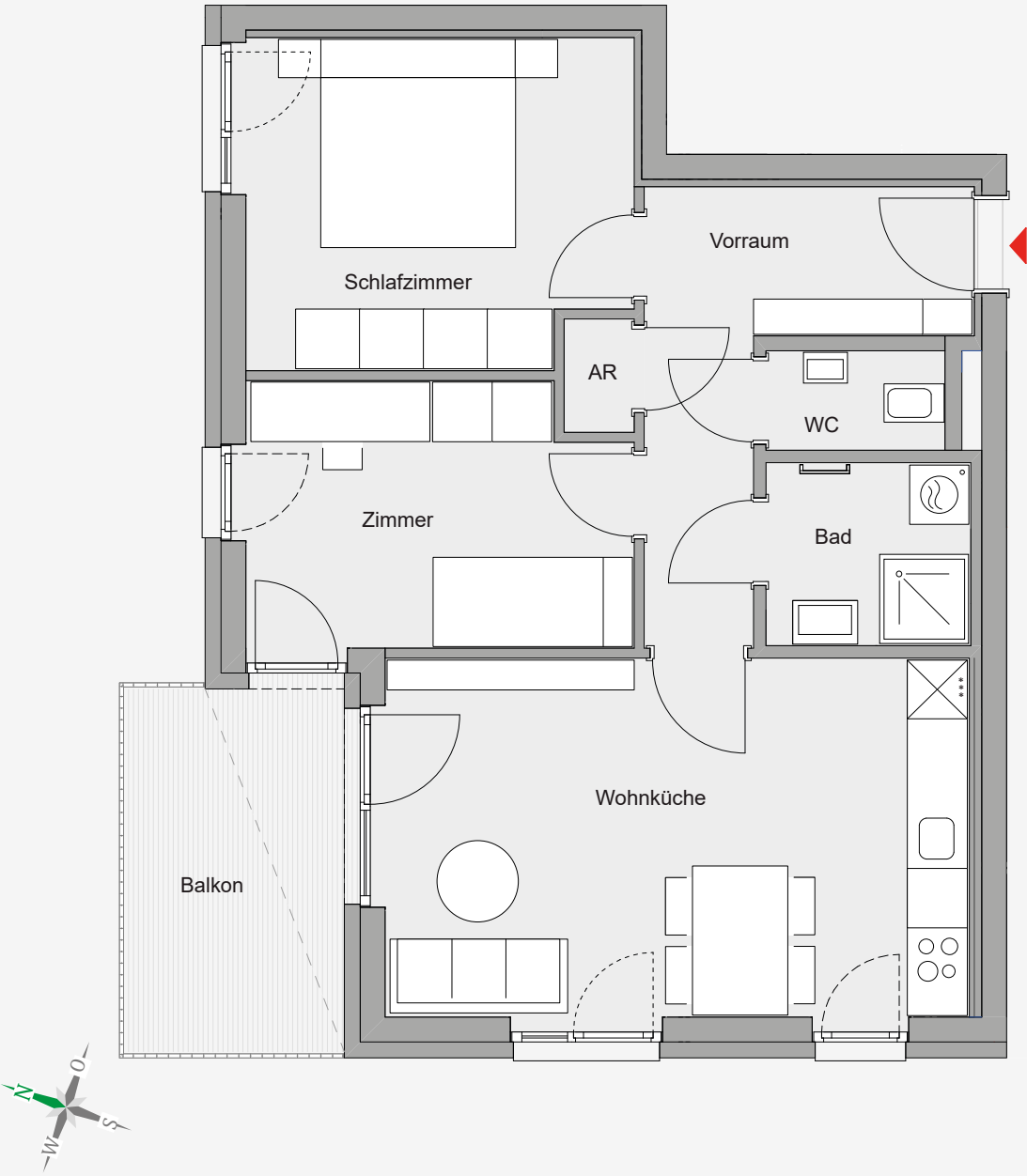
Haus 1		1.OG / TOP 7	2.OG / TOP 13
Haus 3	EG / TOP 3	1.OG / TOP 10	2.OG / TOP 16
Haus 4		1.OG / TOP 7	2.OG / TOP 13
Haus 7	EG / TOP 3	1.OG / TOP 10	2.OG / TOP 16

Lage im Projekt

- *
- **



ca. 60 m²
3 Zimmer
Balkon



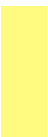
Vorraum	~	8,43 m ²
WC	~	1,80 m ²
Bad	~	3,78 m ²
Schlafzimmer	~	12,90 m ²
Zimmer	~	10,30 m ²
Wohnküche	~	22,07 m ²
Abstellraum	~	0,80 m ²

AUSSENFLÄCHEN

Balkon	~	8,51 m ²
--------	---	---------------------

WOHNUNGSTYP 05

*



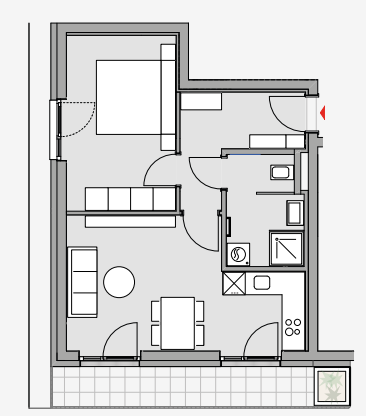
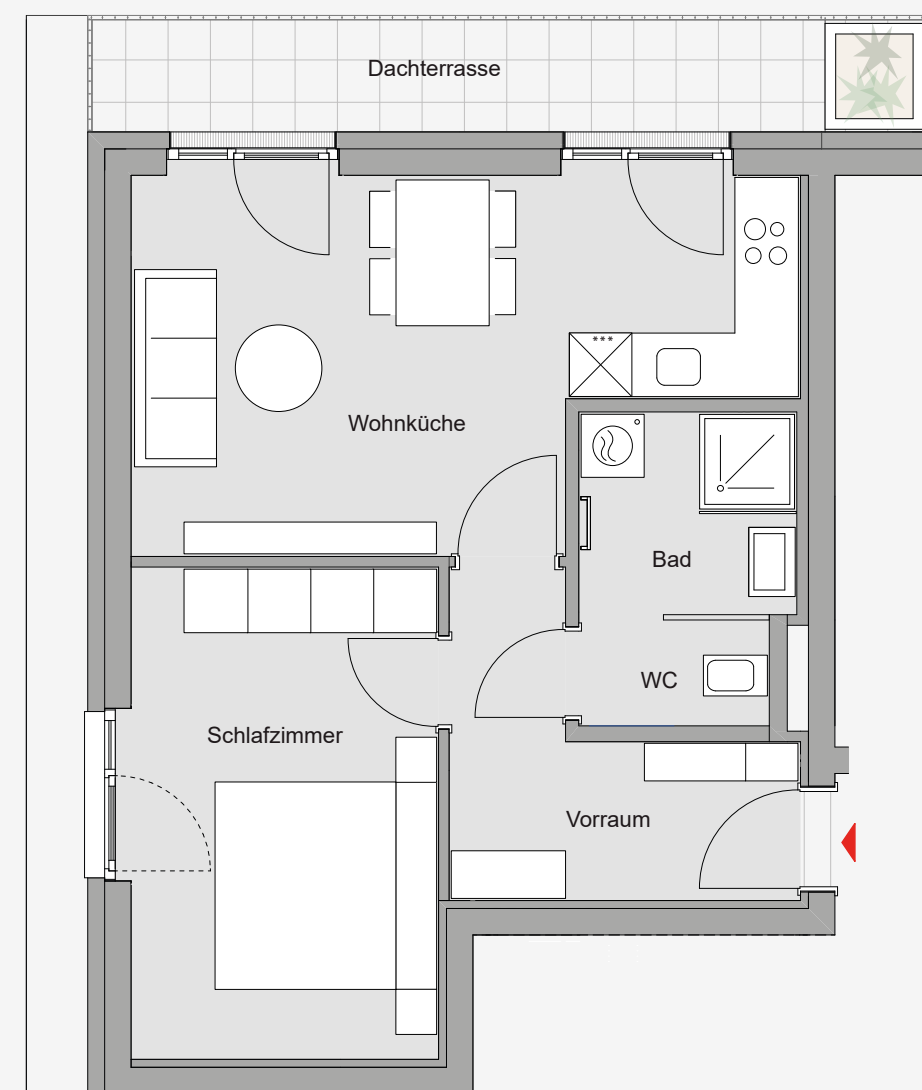
Haus 1	EG / TOP 4	1.OG / TOP 11	2.OG / TOP 17
Haus 3	EG / TOP 5	1.OG / TOP 6	2.OG / TOP 12
Haus 4	EG / TOP 4	1.OG / TOP 11	2.OG / TOP 17
Haus 7	EG / TOP 5	1.OG / TOP 6	2.OG / TOP 12

WOHNUNGSTYP 06
WOHNUNGSTYP 05 gespiegelt

**



Haus 1	EG / TOP 5	1.OG / TOP 6	2.OG / TOP 12
Haus 3	EG / TOP 4	1.OG / TOP 11	2.OG / TOP 17
Haus 4	EG / TOP 5	1.OG / TOP 6	2.OG / TOP 12
Haus 7	EG / TOP 4	1.OG / TOP 11	2.OG / TOP 17



WOHNUNGSTYP 07

- *
- Haus 1 3.OG / TOP 18
 - Haus 3 3.OG / TOP 21
 - Haus 4 3.OG / TOP 18
 - Haus 7 3.OG / TOP 21

WOHNUNGSTYP 08 WOHNUNGSTYP 07 gespiegelt

- **
- Haus 1 3.OG / TOP 21
 - Haus 3 3.OG / TOP 18
 - Haus 4 3.OG / TOP 21
 - Haus 7 3.OG / TOP 18

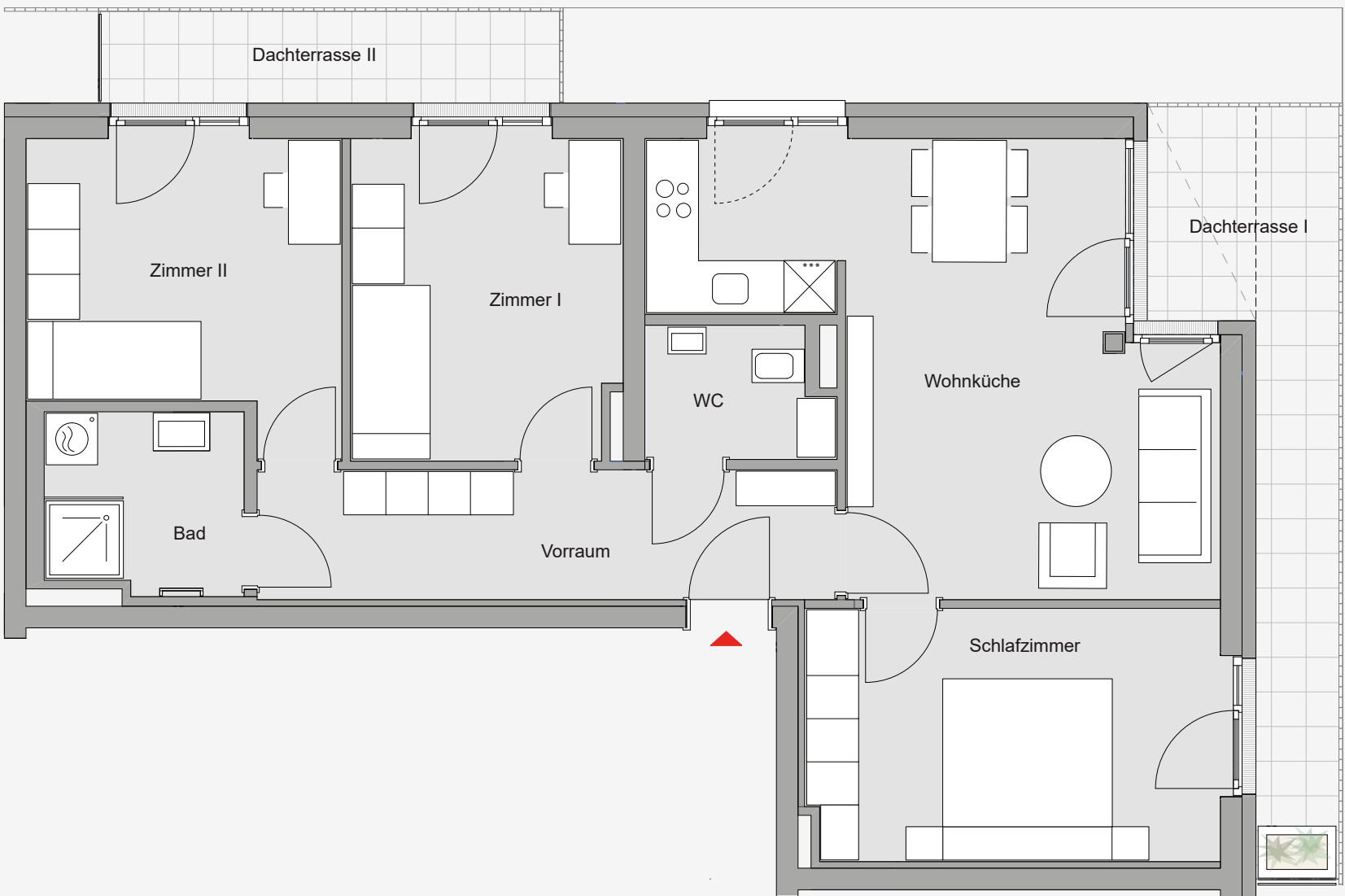


ca. 46 m²
2 Zimmer
Dachterrasse

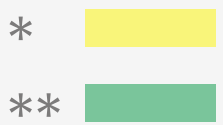
Vorraum	~ 6,80 m ²
Bad	~ 3,97 m ²
WC	~ 1,80 m ²
Schlafzimmer	~ 13,75 m ²
Wohnküche	~ 19,95 m ²

AUSSENFLÄCHEN

Dachterrasse	~ 8,87 m ²
--------------	-----------------------



Lage im Projekt

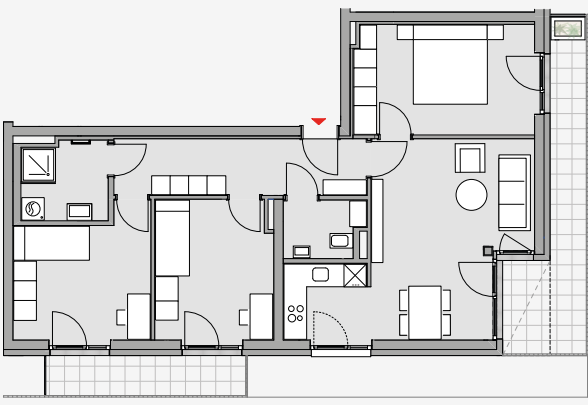


ca. 81 m²
4 Zimmer
Dachterrasse

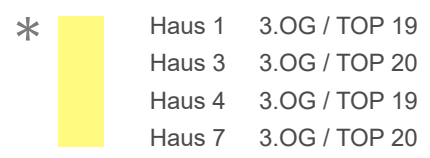
Vorraum	~ 10,05 m ²
WC	~ 3,14 m ²
Bad	~ 4,72 m ²
Schlafzimmer	~ 14,19 m ²
Zimmer I	~ 11,99 m ²
Zimmer II	~ 11,75 m ²
Wohnküche	~ 25,31 m ²

AUSSENFLÄCHEN

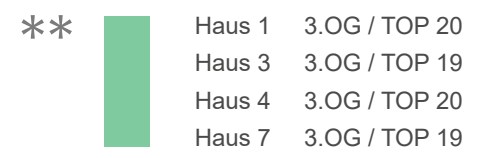
Dachterrasse I	~ 12,42 m ²
Dachterrasse II	~ 6,16 m ²

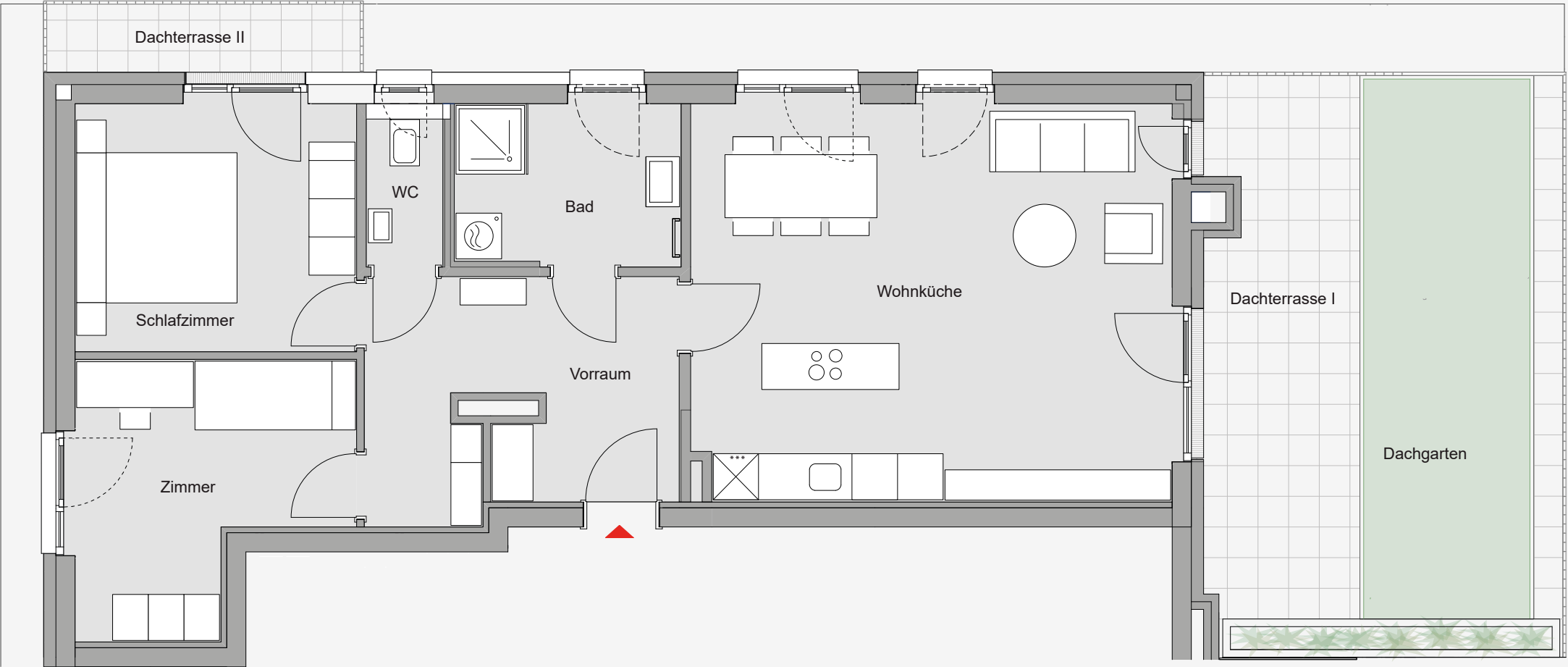


WOHNUNGSTYP 09

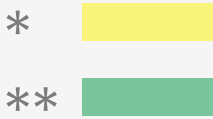


WOHNUNGSTYP 10
 WOHNUNGSTYP 09 gespiegelt





Lage im Projekt

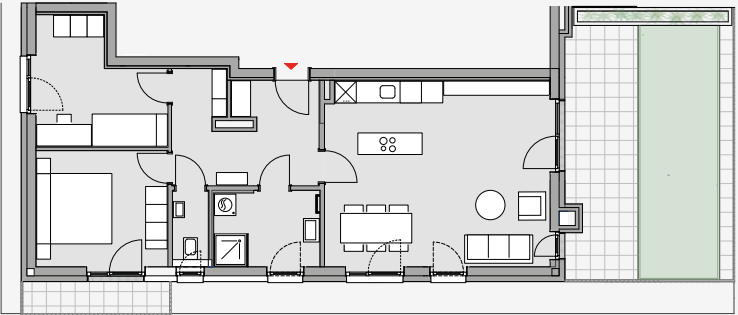


ca. 77 m²
3 Zimmer
Dachterrasse

Vorraum	~ 11,98 m ²
WC	~ 1,93 m ²
Bad	~ 6,36 m ²
Schlafzimmer	~ 12,13 m ²
Zimmer	~ 11,13 m ²
Wohnküche	~ 33,29 m ²

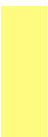
AUSSENFLÄCHEN

Dachterrasse I	~ 19,44 m ²
Dachgarten	~ 16,09 m ²
Dachterrasse II	~ 3,90 m ²



WOHNUNGSTYP 11

*



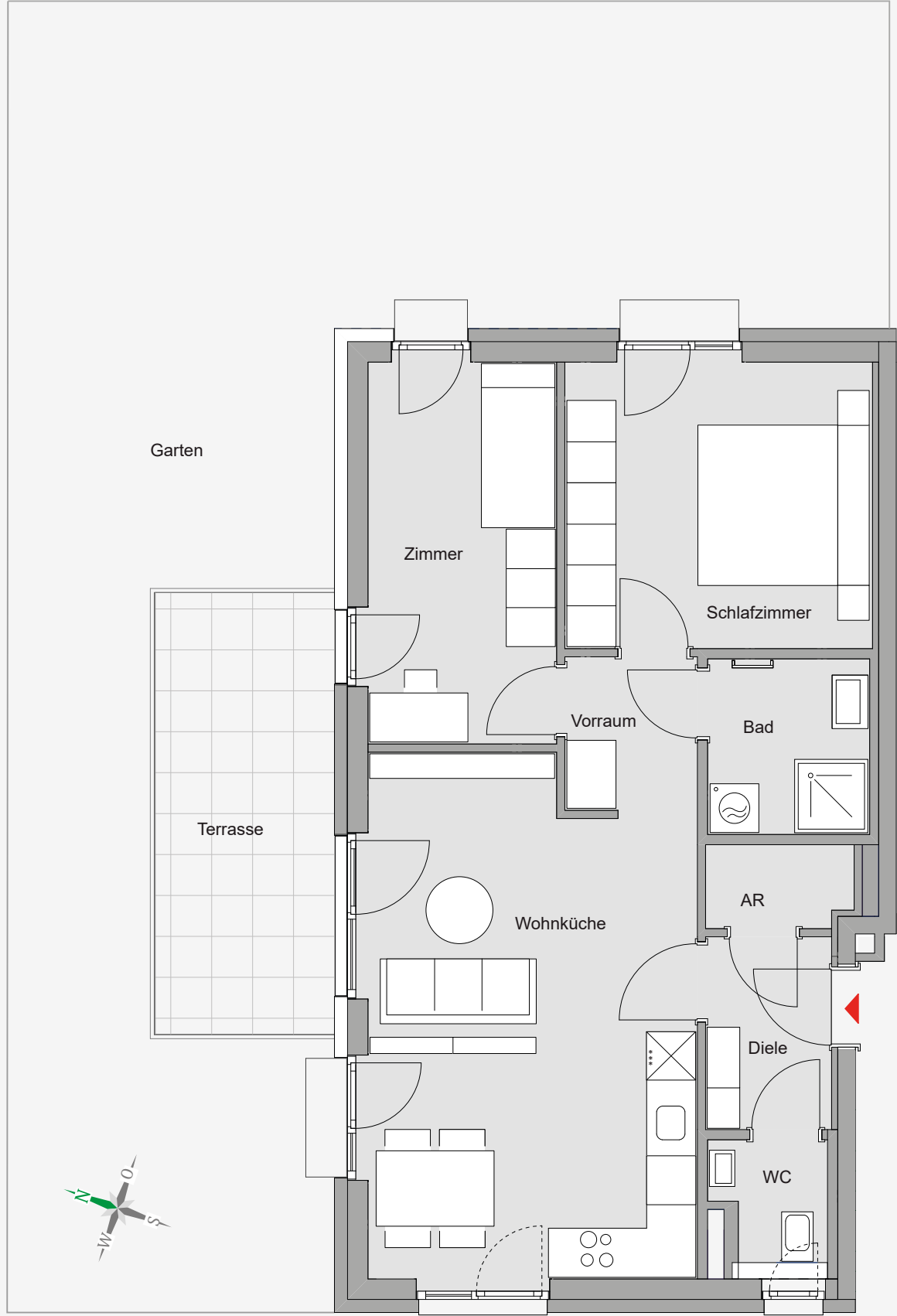
- Haus 1 4.OG / TOP 22
- Haus 3 4.OG / TOP 23
- Haus 4 4.OG / TOP 22
- Haus 7 4.OG / TOP 23

WOHNUNGSTYP 12
WOHNUNGSTYP 11 gespiegelt

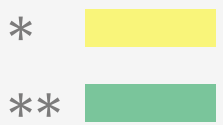
**



- Haus 1 4.OG / TOP 23
- Haus 3 4.OG / TOP 22
- Haus 4 4.OG / TOP 23
- Haus 7 4.OG / TOP 22



Lage im Projekt

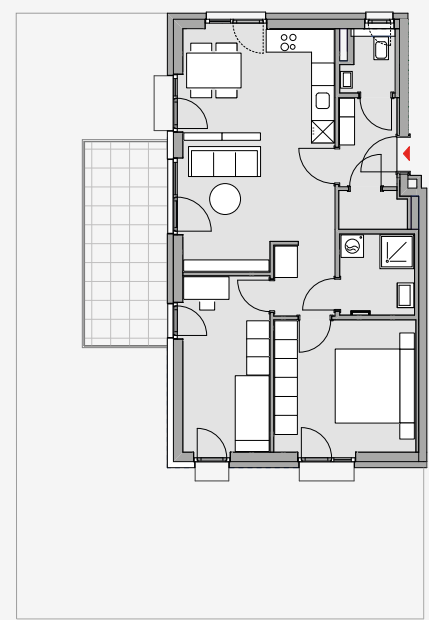


ca. 64 m²
3 Zimmer
Terrasse

Vorraum	~	3,04 m ²
Diele	~	3,63 m ²
WC	~	1,92 m ²
Bad	~	4,25 m ²
Schlafzimmer	~	13,39 m ²
Zimmer	~	11,04 m ²
Wohnküche	~	25,38 m ²
Abstellraum	~	1,80 m ²

AUSSENFLÄCHEN

Terrasse	~	12,36 m ²
Garten	~	78,58 m ²



WOHNUNGSTYP 13

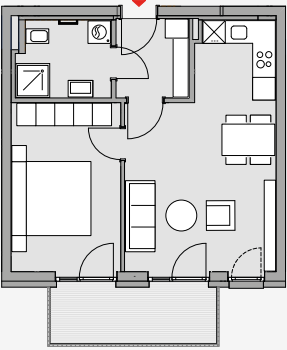
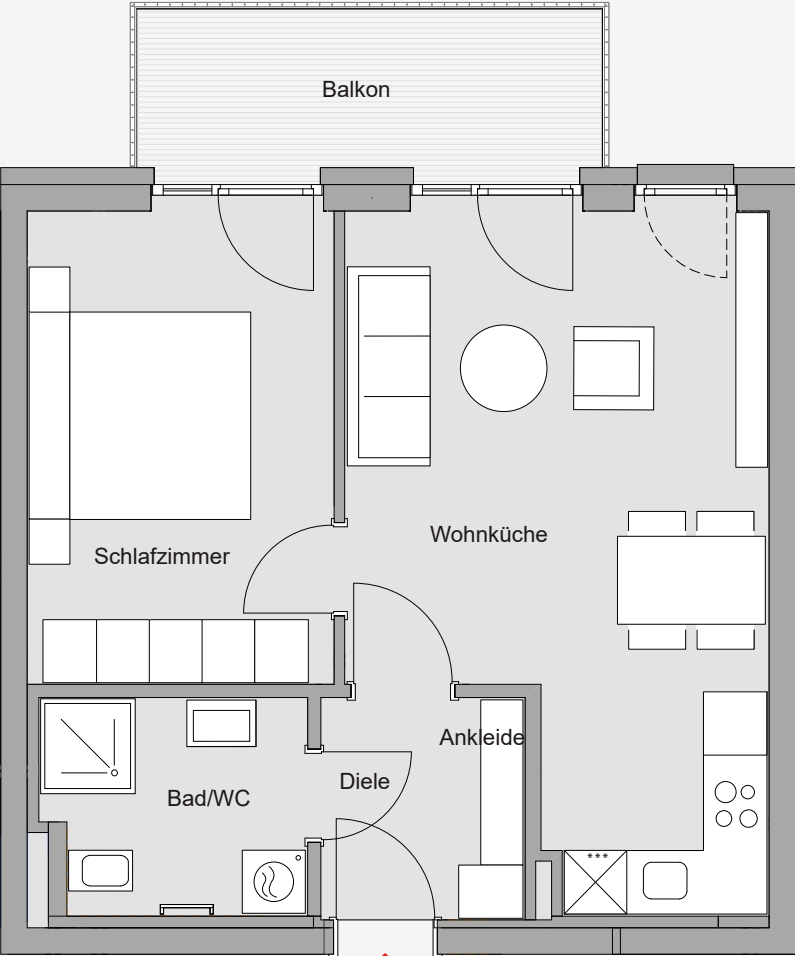
*		Haus 2	EG / TOP 1	1.OG / TOP 4	2.OG / TOP 7
		Haus 5	EG / TOP 1	1.OG / TOP 4	2.OG / TOP 7

WOHNUNGSTYP 14
WOHNUNGSTYP 13 gespiegelt

**		Haus 6	EG / TOP 1	1.OG / TOP 4	2.OG / TOP 7
----	--	--------	------------	--------------	--------------

Lage im Projekt

- *
- **



ca. 45 m²
2 Zimmer
Balkon

Diele	~ 2,74 m ²
Ankleide	~ 1,31 m ²
Bad/WC	~ 5,01 m ²
Schlafzimmer	~ 13,20 m ²
Wohnküche	~ 22,99 m ²

AUSSENFLÄCHEN

Balkon	~ 7,12 m ²
--------	-----------------------

WOHNUNGSTYP 15

*



Haus 2 EG / TOP 2 1.OG / TOP 5 2.OG / TOP 8
Haus 5 EG / TOP 2 1.OG / TOP 5 2.OG / TOP 8

WOHNUNGSTYP 16
WOHNUNGSTYP 15 gespiegelt

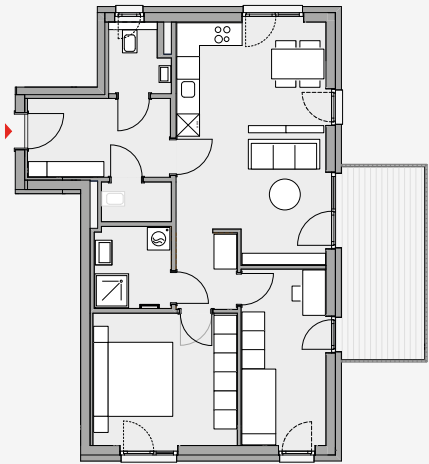
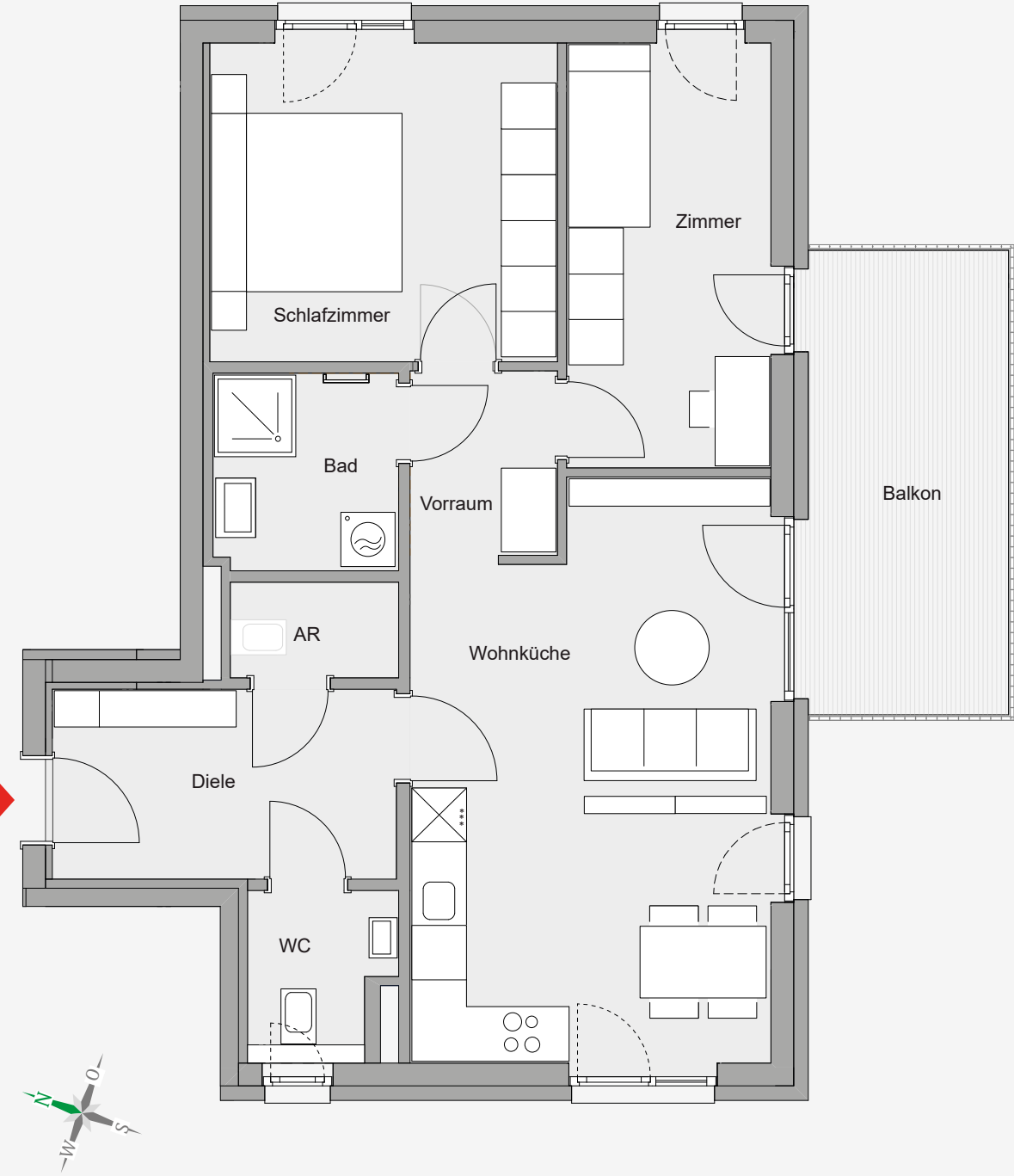
**



Haus 6 EG / TOP 2 1.OG / TOP 5 2.OG / TOP 8

Lage im Projekt

- *
- **



ca. 69 m²
3 Zimmer
Balkon

Vorraum	~ 3,28 m ²
Diele	~ 7,96 m ²
WC	~ 2,53 m ²
Bad	~ 4,40 m ²
Schlafzimmer	~ 13,60 m ²
Zimmer	~ 10,76 m ²
Wohnküche	~ 24,66 m ²
Abstellraum	~ 1,94 m ²

AUSSENFLÄCHEN

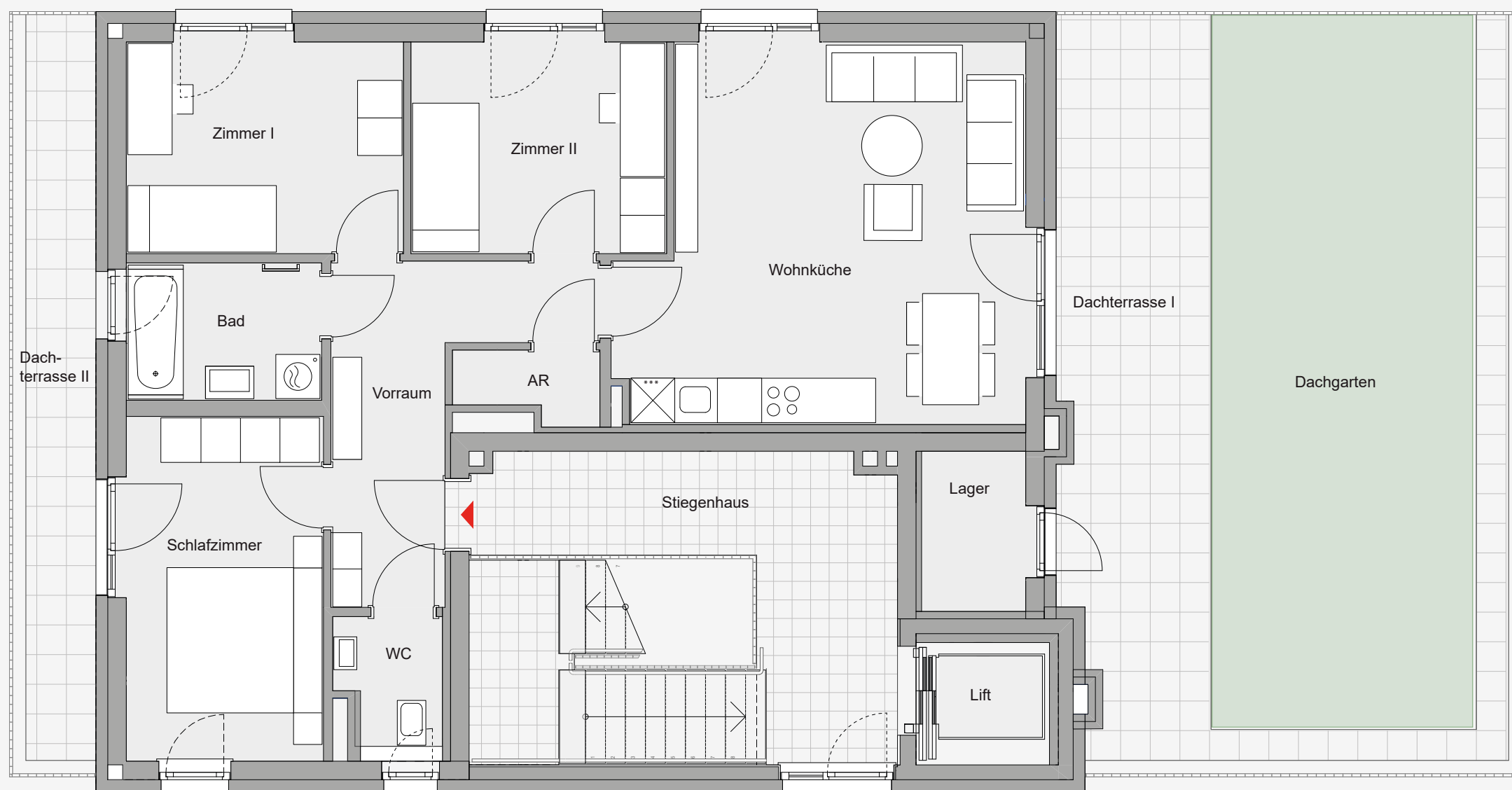
Balkon	~ 11,70 m ²
--------	------------------------

WOHNUNGSTYP 17

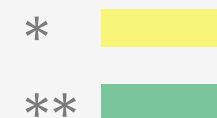
- * Haus 2 EG / TOP 3 1.OG / TOP 6 2.OG / TOP 9
- Haus 5 EG / TOP 3 1.OG / TOP 6 2.OG / TOP 9

WOHNUNGSTYP 18
WOHNUNGSTYP 17 gespiegelt

- ** Haus 6 EG / TOP 3 1.OG / TOP 6 2.OG / TOP 9



Lage im Projekt



ca. 82 m²
4 Zimmer
Dachterrasse

Vorraum	~ 9,55 m ²
WC	~ 2,31 m ²
Bad	~ 4,88 m ²
Schlafzimmer	~ 12,61 m ²
Zimmer I	~ 10,92 m ²
Zimmer II	~ 10,09 m ²
Wohnküche	~ 26,95 m ²
Abstellraum	~ 1,72 m ²
Lager	~ 3,06 m ²

AUSSENFLÄCHEN

Dachterrasse I	~ 25,15 m ²
Dachgarten	~ 34,92 m ²
Dachterrasse II	~ 9,55 m ²



WOHNUNGSTYP 19

* Haus 2 3.OG / TOP 10
Haus 5 3.OG / TOP 10

WOHNUNGSTYP 20
WOHNUNGSTYP 19 gespiegelt

** Haus 6 EG / TOP 10

Allgemeinbereich

- Geschlossene Stiegenhäuser mit Feinsteinzeugverfliesung

Anschluss für Telekommunikation

Wohnzimmer:
Telefon- und TV-Anschluss und eine weitere Leerverrohrung für Telekommunikation

Schlafzimmer, Zimmer:
TV-Anschluss und eine weitere Leerverrohrung für Telekommunikation (EDV- bzw. Telefon- oder TV-Anschluss)

Antennenanlage

Zentrale SAT-Empfangsanlage und DVB-T Antenne mit wohnungsweiser Signalbereitstellung (SAT-Receiver erforderlich), Antennensteckdosen

Außenanlage

- Die Außenanlagen werden begrünt und gärtnerisch gestaltet, soweit sie nicht als Gehwege, Zufahrt und Kinderspielplatz genutzt werden
- überdachte Fahrradabstellflächen im Eingangsbereich der Häuser

Bodenbeläge

Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Zimmer: Fertigparkett in Esche

Dach

- Wärmedämmung
- Dachabdichtung
- extensive Begrünung und Bekiesung

Entlüftungsanlage

WC und Bad ohne Fenster:
- mechanische Abluft

WC und Bad mit offenbarem Fenster:
- keine mechanische Abluft

Küche:
- Dunstabzug nur mit Umluftbetrieb möglich

Fensterelemente, Balkontüren

- Rahmenstockkonstruktion aus Kunststoff, Farbe Weiß
- 3-Scheibenisolierverglasung
- Dreh- und Kippfenster bzw. -türen
- teilweise Fixglaselemente
- Innenfensterbank, Farbe Weiß
- Außenfensterbank aus beschichtetem Aluminium
- Bad- und WC-Fenster: satiniertes Glas

Freiflächen

Terrassen:
- Betonplatten im Splittbett- Wasseranschluss
- Außenlicht
- Steckdose

Eigengärten:
- Zugeordnete Gartenanteile sind mit einem grünen Maschen- drahtzaun (ca. 1,20 m hoch), Gartentüre und zur Allgemein- fläche abgegrenzt

Balkone/Loggien:
- Betonplatten- ca. niveaugleich mit Fußboden innen
- Außenlicht
- Steckdose
- Geländer

Dachterrassen:
- Wärmedämmung- Betonplatten
- ca. niveaugleich mit Fußboden innen
- Außenlicht
- Steckdose
- Gartenwasseranschluss
- Brüstung mit Geländer

Fußböden, Unterkonstruktion

- Fußbodenheizung
- Schwimmender Zementestrich
- Wärme- und Trittschalldämmung
- Beschüttung

Geschossdecken

Stahlbetondecken mit Deckenspachtelung

Heizung und Warmwasseraufbereitung

- Fernwärme
- Warmwasser- Fußbodenheizung in allen Räumen (ausgen. AR) mit Einzelraumregelung
- im Bad ein Sprossenheizkörper
- zentrale Warmwasserbereitung

Malerarbeiten

Decken- und Wandanstrich in Weiß

Sanitäre Ausstattung

Bad:
Waschbecken- Einhebel-Waschtischmischer

Duschtasse- Größe: ca. 90/90 cm,
- Einhebelmischer
- Badewanne (teilweise)
- 170/75 cm mit Einhebelmischer und Brauseset
- Waschmaschinenanschluss

WC:
- Hänge-Tiefspül-WC-Schale mit Unterputzspülkasten und 2-Mengen Drückerplatte- Handwaschbecken inkl. Armatur (Kaltwasser)

Sicherheits-einrichtungen

- Sämtliche Wohnräume sind mit Einzelrauchmeldern mit akustischer Warnmeldung ausgestattet (batteriebetrieben)
- Blitzschutzanlage

Sonnenschutz

- Raffstore mit Kurbelantrieb (ausgenommen Bad- und WC-Fenster)
- Erdgeschosswohnungen sind mit Rollläden und Gurtzug versehen (ausgenommen Bad- und WC-Fenster)

Tiefgarage

- Garagentor (Haupteinfahrt) Bedienung mit Handsender
- Schrankenanlage mit Handsender
- helle Ausleuchtung der gesamten Tiefgarage
- Abstellplätze für einspurige Fahrzeuge
- Fahrradabstellräume in den Häusern 1, 3, 4 und 7 im 1.UG

Türelemente

Wohnungseingangstür:
- beschichtetes Holztürblatt (Türblattstärke ca. 65 mm)- Namensschild
- Türspion
- Sicherheitsbeschlag

Innentüren:
- Holztürblätter (Wabeneinlage) mit Holzumfassungszargen (Farbe Weiß)- Wohnzimmertür mit zusätzlichem Glasausschnitt (Klarglas)

Verfliesung

Vor-, Abstellraum und Bad/WC:
Bodenfliesen:
- Feinsteinzeug- mehrere Farben zur Auswahl,
- Format: ca. 60 x 30 cm

Wandfliesen:
- Farbe Weiß glänzend oder matt- Format: ca. 25 x 33 cm,
- Bad ca. 2,05 m und WC ca. 1,25 m hoch verflies

Wände

Außenwände- Stahlbeton und Hochlochziegelmauerwerk
- atmungsaktives Wärmedämmverbundsystem
- Fassadenputz
- innen verputzt

Wohnungstrennwände- Betonwand, Mantelbeton bzw. Hochlochziegelmauerwerk
- einseitig oder beidseitig Gipskartonvorsatzschale mit Mineralwolleinlage, wenn bauphysikalisch erforderlich, ansonsten beidseitig verputzt

Zwischenwände- Tragende Wände in Hochlochziegelmauerwerk oder Beton, Mantelbeton, beidseitig verputzt
- nichttragende Wände in Trockenbau, Gipskartonwände 10 - 12,5 cm (einfach beplankt, bzw. Sanitärräume doppelt beplankt)

Zentrale Schließanlage

- Wohnungseingangsschlüssel (5 Stk. gleichsperrend) sperrt zusätzlich Allgemein- und Kinderwagenräume, Brieffach und Kellerabteil

Raumluftklima

Der gesamten Objektplanung ist ein Raumluftklima von 20°C und max. 55% relativer Luftfeuchtigkeit zu Grunde gelegt.

Wärmeschutz

Es gelten die Anforderungen der OIB-Richtlinie 6 in der gültigen Fassung.

Schallschutz

Es gelten die Anforderungen des baulichen Schallschutzes der OIB-Richtlinie 5 in der gültigen Fassung.

Die Beschreibung des Bauvorhabens entspricht dem derzeit aktuellen Planungsstand. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Bilder und Angaben in den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

Fotocredits: GWS

Stand November 2021

[illegible]



GWS'



GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für
Wohnungsbau und Siedlungswesen m. b. H.

Plüddemanngasse 107
8042 Graz
www.gws-wohnen.at

Tel. 0316/8054
Fax. 0316/81 16 09
gws@gws-wohnen.at