



ESS

REAL ESTATE
GMBH 

WWW.ESS-GROUP.EU

NEUBAUPROJEKT
MAISONETTEN
IM MORREEGRUND
IN WILDON

WOHNJUWEL
MIT HERZ.

Morregrund / Wildon

7 MAISONETTEN
IM EIGENTUM





STEP INTO
YOUR DREAM
HOME TODAY

2 Häuser | 2 Geschöße | Satteldach 7 Maisonetten von 55 bis 82 m²

Alle aktuellen Projekte unter:
ESS-GROUP.EU

Draußen Alltagsstress, Trubel und Lärm ... – was gibt es an solchen Tagen Schöneres, als in ein wunderbares Zuhause heimzukommen, die Türe zuzumachen und allen Ärger auszusperren? Schalten Sie einfach ab und genießen Sie Ihre eigenen vier Wände, ohne Kompromisse und genau so, wie Sie und Ihre Lieben es sich immer gewünscht haben. Genau ein solches Zuhause schaffen wir mit unseren hochwertigen Wohnprojekten für Sie: Ihren perfekten Wohlfühl- und Rückzugsort. Jetzt und in Zukunft.

INHALT

| | |
|----------------------------|----------|
| ÜBER UNS | SEITE 4 |
| INFRAKSTRUKTUR & LAGE | SEITE 6 |
| PROJEKTbeschreibung | SEITE 18 |
| PARIFIZIERUNGSPLAN | SEITE 22 |
| BTVG-RATENPLAN | SEITE 24 |
| BAUBESCHREIBUNG | SEITE 26 |
| AUSSTATTUNG | SEITE 30 |
| GRUNDRISS HAUS 1 | SEITE 38 |
| GRUNDRISS HAUS 2 | SEITE 39 |
| HAUS 1 TOP 1 BIS TOP 3 | SEITE 40 |
| HAUS 2 TOP 4 BIS TOP 7 | SEITE 42 |
| LAGEPLAN PARKPLÄTZE | SEITE 44 |
| ALLE VORTEILE IM ÜBERBLICK | SEITE 46 |
| PREISLISTE | SEITE 48 |
| KONTAKT | SEITE 50 |

WAS MACHT UNS BESONDERS?

Wir verkaufen nicht einfach Wohnungen. Wir gestalten Wohnräume. Dabei haben wir immer die neuesten Trends, höchste Qualität und die Wünsche unserer Kunden im Blick. Leidenschaft für genussvolles Wohnen bestimmt unser Tun und macht unsere einzigartigen Wohnobjekte aus.



ENDLICH ANGEKOMMEN. IN EINEM ZUHAUSE VON ESS.

ESS Real Estate steht für ein neues Wohngefühl, geprägt von Qualitäts- und Nachhaltigkeitsdenken. Wir schaffen großzügig angelegte Wohnräume mit hochwertiger Ausstattung, gefertigt von regionalen Partnern, die Wert auf jedes Detail und höchste Handwerkskunst legen. Die Grundstücke für unsere Objekte suchen wir nach intensiver Recherche selbst aus, um ideale Bedingungen zu gewährleisten – von der optimalen Infrastruktur bis hin zur perfekten, sonnigen Lage im Grünen mit viel Bewegungsfreiheit für Groß und Klein. Genauso wichtig sind uns ressourcenschonende, energieeffiziente Konzepte, von denen unsere Umwelt genauso profitiert wie Sie und Ihr Budget. Ein Zuhause von ESS ist eben keine kurzfristige Zwischenlösung, sondern eine nachhaltige Investition in die Zukunft und Ihr Leben.



WERTE.

TRANSPARENTE KOSTEN

Bei uns überleben Sie keine bösen Überraschungen: Sie wissen von Beginn an, mit welchen Kosten Sie rechnen müssen.

INDIVIDUELLE LÖSUNGEN

Wir verkaufen keine Wohnungen „von der Stange“, sondern Ihr Traum-Zuhause: Bei individuellen Planungswünschen unterstützen wir Sie gerne.

ECHTE STEIRISCHE BAUQUALITÄT

Wir arbeiten seit Jahren mit renommierten Vertrauenspartnern zusammen – direkt aus der Region, verlässlich und qualitätsbewusst.

BEGLEITUNG BIS ZUM EINZUG

Ein kompetenter ESS-Ansprechpartner begleitet Sie das ganze Projekt hindurch, hat ein offenes Ohr für Ihre Fragen und ist einfach immer für Sie da.

TRADITIONELLES FAMILIENUNTERNEHMEN

ESS Real Estate ist ein durch und durch steirisches Unternehmen, das auf geballte Familienpower, schlanke Strukturen und kurze Wege setzt.

Die Gemeinde

Wildon ist eine der größten, stetig wachsenden Wohngemeinden im südsteirischen Bezirk Leibnitz und hat sich in den letzten Jahren zu einem Anziehungspunkt sowohl für Familien als auch für Sportler, Erholungssuchende und Genießer entwickelt. Insbesondere die einzigartige Lage begeistert: Die geschichtsträchtige Marktgemeinde an der Flussmündung Kainach/Mur liegt auf einer sanften Anhöhe am Tor zur Südsteiermark und schmiegt sich an den charmanten Wildoner Schlossberg. Weithin sichtbar verleiht das beliebte Wahrzeichen dem Ort einen grünen Akzent und verbindet seine bewegte Geschichte mit lebendiger Kultur, die überall in ihren feinen Facetten zu spüren ist.

Die reizvolle Landschaft in Kombination mit einem umfassenden Freizeit- sowie Sportangebot, exzellenter Infrastruktur, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, vielen kulturellen Highlights und regem gesellschaftlichen Treiben macht Wildon zu einem lebenswerten Wohnort.

Exzellente Verkehrsanbindung

Wildon ist nicht nur idyllisch in die Naturkulisse des Schlossbergs eingebettet, die Gemeinde an der Südachse von Graz überzeugt auch mit idealer Erreichbarkeit in alle Richtungen – sowohl öffentlich als auch mit dem Auto. Wildon verfügt über einen eigenen Bahnhof, liegt an der Autobahnauffahrt Wildon (A9) und ist vom Flughafen Graz nur 15 km weit entfernt. Züge verkehren stündlich bzw. zur Hauptverkehrszeit im 30-Minuten-Intervall. Der Wildoner Bahnhof ist vom Neubauprojekt in nur 5 Minuten mit dem Bus erreichbar, was ein stressfreies, komfortables Pendeln ermöglicht.

In alle Richtungen ideal angebunden
Die steirische Landeshauptstadt ist mit der S-Bahn in nur 24 Minuten bzw. in 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Und auch Leibnitz liegt nur 15 Kilometer entfernt. In der Nachbargemeinde Hengsberg gibt es eine Bahnanbindung nach Deutschlandsberg sowie an die zukünftige Koralmbahn mit ihrer ultraschnellen neuen Verbindung nach Kärnten. Für Erledigungen im Umkreis von Wildon bietet sich das kostengünstige regioMOBIL an.

Weitere Informationen und Routenplanung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:
www.verbundlinie.at

Top-Infrastruktur & Nahversorgung

Bildung wird in der Gemeinde großgeschrieben, es stehen aber auch viele weitere Annehmlichkeiten zur Verfügung. Sowohl Ärzte verschiedenster Fachrichtungen als auch Masseur und Physiotherapeuten sowie ein Rettungstützpunkt und eine Apotheke gewährleisten eine optimale medizinische Versorgung. Verschiedenste Geschäfte (Bäckereien, Supermärkte, Trafiken, Hofladen etc.) bieten eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten und auch für das leibliche Wohl ist im Ort bestens gesorgt.

Familienfreundlich & Bildungsaffin

Familienfreundlichkeit und ein besonderes Wohlfühlklima für Groß & Klein sind Wildon ein großes Anliegen, das mit vielen verschiedenen Maßnahmen gelebt und gefördert wird. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf liegt der Gemeinde sehr am Herzen, entsprechend bietet die offiziell als familienfreundlich zertifizierte Gemeinde auch ein breites Angebot an ganzjährigen Kinderbetreuungs- bzw. Bildungsmöglichkeiten.

Ein aktives Vereinsleben mit Highlights wie Erlebniswochen sowie ein großes soziales Engagement tun das Übrige, um die Lebensqualität von Wildon nachhaltig zu gestalten und auszubauen.

- Kinderkrippe (0-3 Jahre)
- Tagesmütter
- 3 Kindergärten
- Volksschule
- weiterführende Mittelschule
- Herrand-von-Wildon-Musikschule
- HTL Kaindorf (12 km entfernt)
- BRG und BG Leibnitz (16 km entfernt)
- 3- bzw. 4-jährige Fachschule für Land- und Ernährungswirtschaft Neudorf/St. Martin (7 km entfernt)

WILDON: GENUSSZENTRUM MIT GESCHICHTE

Blickfang Wildoner Schlossberg

Wildon bezaubert mit viel Grün und Natur, allen voran der Wildoner Schlossberg. Majestätisch erhebt sich der 450 Meter hohe, historisch bedeutungsvolle Berg über der Gemeinde und strahlt gemächliche Ruhe aus. Neben seiner Rolle als optisches Highlight erfreut der Schlossberg gemeinsam mit dem benachbarten Buchkogel auch als Ziel für Wanderungen und Spaziergänge, mit gleich zwei Besonderheiten dank der geschichtsträchtigen Burgruinen und dem paradisiisch gelegenen Genuss- & Ausflugsziel Bockberg. Weitblick, Wein und Wälder – alles dabei!

Geschichte & Kultur hautnah erleben

Lernen Sie beim Wandern die (Kultur-)Geschichte des Schlossberges und seiner Ruinen kennen, entdecken Sie sagemumwobene Hügelgräber und tauchen Sie ein in die changierende Farbenwelt des Berges – zu jeder Jahreszeit ein Genuss! Ein weitläufiges Netz an ganzjährig begehbaren Wanderwegen zieht sich einladend entlang des Buchkogels mit seiner von Winzerhand und Bauernstand geprägten Landschaft. Im idyllischen Renaissanceschloss Schwarzenegg geht die historische Reise weiter, im Sommer verzaubert die romantische Naturbühne mit kulturellen Highlights. Kinder und Jugendliche haben zudem die Möglichkeit, ihr schauspielerisches Können bei Theaterworkshops unter Beweis zu stellen.



BOCKBERG: SO SCHMECKT DAS LEBEN



Wandern, Spazieren & Flanieren finden ihren krönen Abschluss idealerweise in den herrlichen Weinbergen des Bockberges, dem ältesten Weinbaugebiet der Steiermark: Zwischen dem Wildoner Schlossberg und dem Buchkogel gelegen bietet das kleine Paradies wunderbare Naturplätze zum Picknicken mit einer einzigartigen Aussicht in die Südweststeiermark. Lassen Sie den Blick ins Laßnitztal und auf die angelegte Trasse der Koralmbahn schweifen, atmen Sie tief durch, tanken Sie Kraft und leben Sie den Genuss. Neben südsteirischen Schmankerln aus der Gegend darf dabei einer nicht fehlen: der (teilweise prämierte) Bockberger Wein, der dank des Kalk- und Vulkangesteins des Wildoner Bergs ein außergewöhnliches Aroma entfaltet.

GRÜNES PARADIES FÜR ALLE



Projekt

Im Morregrund
Wildon



Wildon und seine Region punkten mit Abwechslung: Von Veranstaltungen im Schloss Wildon über beeindruckende geschichtliche Highlights bis hin zum Genusswandern ist alles dabei! Gerade Radfahrer finden durch die abwechslungsreichen Radwege und -touren verschiedenster Level in und um Wildon ein wahres Eldorado vor – dank des milden, sanften Klimas beinahe ganzjährig und sowohl für E-Biker und Genussradler als auch für Mountainbiker und Rennradfahrer geeignet. Die Gemeinde befindet sich direkt am beliebten Murradweg R2, im Süden gibt es zudem Anschlussstellen zu den Radwegen R6, R14 und R50. Die Bikes selbst sind dank Service- und Reparaturmöglichkeiten im Ort ebenfalls bestens versorgt.

Radfahren mit vielen Extras

An den insgesamt über 1.100 Kilometer umfassenden Radrouten liegen zahlreiche Sehenswürdigkeiten, die jede Ausfahrt mit spannenden Ein- und Ausblicken zusätzlich aufwerten. Aber auch beeindruckende Naturkulissen, herrliche Landschaften, kulinarische Stationen und einladende Aussichtswarten machen Radfahren in der Region zu etwas ganz Besonderem.



Unberührter Naturgenuss

Aber auch ohne Fahrrad lassen sich die schönen Seiten der Region rundum genießen – beispielsweise im kleinen Auen-Urwald am Murspitz zwischen Kainach und der Wildoner Mur: Das unberührte, geschützte Naturjuwel ist nur zu Fuß erreichbar und eröffnet Ruhesuchenden eine kleine, unangetastete grüne Oase fernab vom Alltagslärm. Direkt dahinter liegt der Wildoner See – vom erfrischenden Baderlebnis über Chillen am Liegestrand bis hin zu ausgedehnten Spaziergängen eröffnen sich eine Vielzahl an Möglichkeiten. Genießen Sie Natur und Bewegung ganz nach Ihren Vorstellungen!

Golfen im Auwald

Golfer kommen ebenfalls auf ihre Kosten: In nur 7 Kilometern Entfernung von Wildon lädt der Golfclub Gut Murstätten inmitten eines idyllischen Auwalds mit seiner international prämierten 36-Loch-Anlage zum Natur- und Bewegungserlebnis in wunderbarer Landschaft und herrlicher Ruhe.



Kultur, Freizeit & Entspannung

Mit ihrem eigenen Schloss im Herzen von Wildon bietet die Gemeinde die perfekte Kulisse für Events und facettenreiche Kulturveranstaltungen, aber auch die archäologische Schausammlung im Wildoner Hengist Museum ist einen Besuch wert. Theaterliebhaber kommen im Sommertheater auf der romantischen Naturbühne direkt auf dem Schlossberg auf ihre Kosten: Jahr für Jahr locken stimmungsvolle Aufführungen im einzigartigen Ambiente, perfekt begleitet von regionaler Kulinarik.

Nicht zuletzt laden am Schlossberg die bekannten Burgruinen zu einer historischen Entdeckungsreise – perfekt ergänzt durch weitere Schlösser und adelige Landsitze in und um Wildon für alle Geschichte-Fans.

Urlaubs- & Genusssidyll Südsteiermark

Nicht umsonst zählt die Südsteiermark zu den beliebtesten Regionen Österreichs: Ein kulinarischer Hotspot reiht sich an den nächsten, von gemütlichen Buschenschanken und urigen Weinkellern über renommierte Weingüter mit ihren edelsten Tropfen und stilvollen Vinotheken bis hin zu grandiosen Haubenrestaurants. Die Essenz der Südsteiermark kommt hier auf den reichlich gedeckten Tisch. Die romantische Hügellandschaft der „steirischen Toskana“ lädt zum Wandern, Radfahren und Naturerlebnissen ein. Entlang des Weges warten immer wieder kulturelle und geschichtliche Highlights, aber auch Ausstellungen, Konzerte und regionale Feste. Das Beste daran: Wildon liegt mitten darin, in dieser Fülle an besonderen Momenten! Fühlen Sie sich rundum zu Hause und gleichzeitig wie im Urlaub mit allem, was dazugehört.



Aber auch in Sachen Action, Fitness und Bewegung wartet ein großes Angebot auf Groß und Klein. Da ist für jeden etwas dabei!

- Bogenschießanlagen mit 3-D-Bogenparcours
- Paintball-Adrenalinkick direkt bei der Autobahnabfahrt Wildon – ein Spaß für die ganze Familie
- Kletterwand Volksschule Wildon (Alpenverein Sektion Wildon)
- Crossfit- und Fitnessstudio
- Reitschule/Therapiereitschule: Pferdepark Wildon
- Tennisclub
- Pumptrack Lebring (6 km)
- Moving Water: Kanutouren auf der Sulm (19 km)
- Motorikpark Gamlitz (29 km)

Weiterführende Details zur Gemeinde und ihrem Angebot:
<https://www.wildon.gv.at/>

Ausflugsziele im Überblick:

- Wildoner Badeseesee
- Wildoner Kulturwanderweg
- Schloss Schwarzenegg (am Wildoner Schlossberg)
- Golfclub Gut Murstätten (8 km)
- Thermenland:
 - Therme der Ruhe Bad Gleichenberg (42 km)
 - Parktherme Bad Radkersburg (60 km)
 - Rogner Bad Blumau (75 km)
 - H2O Hotel-Therme-Resort (77 km)
 - Heiltherme Bad Waltersdorf (79 km)
 - Thermenresort Loipersdorf (80 km)
- Riegersburg (47 km)
- Schokoladenmanufaktur Zotter (44 km)
- Grazer Bergland für Wanderungen (Grazer Hausberg „Schöckl“, 34 km)

Weitere Highlights:

- Radfahren in der Südsteiermark (mehr als 1.100 km, zahlreiche beschilderte Touren)
- Wandertouren (Genusswanderwege, Weitwandern, steirischer Jakobsweg)
- Shopping City Seiersberg (18 km)
- Sausaler Weinstraße (16 km)
- Südsteirische Weinstraße (28 km)
- Weststeirische Weinstraße (28 km)
- Verschiedene Genussmanufakturen (Sekt, Kernöl, Wein u. a.)



INFRASTRUKTUR



- 1 Pfarrkirche
- 2 Burgruine Neu Wildon
- 3 Burgruine Alt Wildon
- 4 Schlossbergbühne Wildon
- 5 Wilder Mann Höhle

- 6 Kulturzentrum Schloss Wildon
- 7 Notariat Mag. Markus Humann
- 8 Rechtsanwalt Dr. Wimmer

- 9 Raika Wildon
- 10 Sparkasse Wildon

- 11 Apotheke in Wildon
- 12 Hausarzt Dr. Ute Günzberg
- 13 Kinderärztin Dr. Chiara Dalle Nogare
- 14 Internist Dr. Arnulf Buchebner
- 15 Zahnarzt Dr. Peter Zwitter
- 16 Rettungstützpunkt Rotes Kreuz
- 17 Seniorenhaus Kornhuber
- 18 Sene Cura Sozialzentrum
- 19 FF Feuerwehr Wildon

- 20 Bahnhof Wildon
- 21 Polizei
- 22 Tennisclub UTC Wildon

- 23 Spar
- 24 Unimarkt
- 25 Hofer
- 26 Bioladen Mag. Oberdorfer

- 27 Cafe & Bäckerei Sorger
- 28 Pizzeria Ortner
- 29 Pizzeria Draxler
- 30 Anna's Imbiss
- 31 Gasthaus Fedl
- 32 Gasthof Pension Strohmeier
- 33 Buschenschank Bockmoar
- 34 Ferienwohnung Lexsimihof
- 35 Ferienwohnung Innerhofer

- 36 Volksschule
- 37 Mittelschule

- 38 Kindergarten/ Kinderkrippe Wildon
- 39 Kindergarten Stocking
- 40 Musikschule

- 41 Fleischerei Prenner
- 42 Fleischerei Mondschein
- 43 Trafik & Postannahmestelle Resch
- 44 Tankstelle Treibstoffparadies
- 45 Tankstelle Eni
- 46 Well Wash
- 47 KFZ Wildon SB Waschplatz
- 48 KFZ Meisterwerkstatt Katzianschitz
- 49 Zweiradcenter Reiter - Fahrradgeschäft
- 50 Rad Fuchs- Fahrradgeschäft

- 51 Friseursalon Conny
- 52 Uniqua Zulassungsstelle
- 53 Möbel Design Ing. Ewald Zechner
- 54 Glaserei Steiner Uitz
- 55 Lagerhaus Wildon

- 56 Feichtinger Fitness Wildon

EINE FREIZEIT- & BADEOASE VOR DER HAUSTÜR



Erfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen, Schwimmspaß für die ganze Familie, Entspannung in der Sonne, Sport & Spaß ... Wildon hat seinen Einwohnern und (Urlaubs-) Gästen dank des Wildoner Badesees inklusive großzügigem Freizeitgelände rundherum einiges zu bieten! Mit einer Wasserfläche von 4,5 Hektar und einem 10 Hektar großen Gesamtareal findet jeder seinen Lieblingsplatz – und seine Lieblingsaktivität.



ENTSPANNUNG, SPASS & ACTION

Im Wasser garantieren Tretboote und Stand-up-Paddel zum Ausleihen jede Menge Vergnügen. Der Beachvolleyball Platz bietet ideale Bedingungen für spannende Matches, die Kleinsten können sich am Spielplatz austoben. Direkt im Anschluss steht im modernen Outdoor-Fitness-Park das Motto „Fit am See“ im Vordergrund, der Wildoner Skatepark und das Fußballstadion liegen ebenfalls dahinter. Wer es lieber gemütlich angehen möchte, kann sich auf der ausgedehnten Liegefläche entspannen und dabei den Blick auf die malerische Pfarrkirche und den Wildoner Schlossberg genießen.

Aber auch im Herbst ist der Badensee ein empfehlenswertes Ausflugsziel: Bei entspannten Spaziergängen lässt sich die Aussicht genießen, die herbstliche Farbenpracht und die romantischen Spiegelungen auf der sanften Wasserfläche schaffen eine ganz besondere Atmosphäre.

LEICHT & SCHNELL ERREICHBAR

Idyllisch am Fuße des Ortes gelegen erreichen Sie den Wildoner Badensee von der Wohnanlage aus in weniger als 8 Autominuten. Vom Bahnhof Wildon ist das Freizeitparadies mit einem kurzen Fußmarsch von 10 Minuten erreichbar. Für alle Radfans lässt sich der Badespaß ideal mit einer herrlichen Tour verbinden – der Badensee liegt am Murradweg R2. Kostenlose Parkplätze stehen bei Bedarf ebenfalls zur Verfügung.



EXKLUSIVES WOHNERLEBNIS MIT STIL



UNGESTÖRTE GRÜNE WOHLFÜHLOASE MIT REIZVOLLEM PANORAMA

Egal, ob als Eigenheim für Familien, Pärchen oder Singles oder als Vorsorgewohnung bzw. Anlegerwohnung: Das neue Immobilienprojekt von ESS Real Estate GmbH in Wildon „Im Morregrund“ erfüllt mit zwei Häusern und insgesamt sieben modernen Maisonetten (zwischen 55 m² und 82m²) nachhaltige Wohnräume für jeden Geschmack und Bedarf. Vor der einzigartigen Kulisse des Wildoner Buchkogels mit dem daneben liegenden Wildoner Schlossberg eröffnet jede Wohnung für sich ein charmantes, verträumtes Zuhause.

Perfekte Sonnenlage, offenes Ambiente

In einer ruhigen Wohngegend mit ausschließlich Einfamilienhäusern beheimatet, finden Sie hier einen entschleunigenden, gemächlichen Rückzugsort vor, in den man jeden Tag gerne nach Hause kommt. Dank idealer Sonnenausrichtung überzeugt das Objekt außerdem durch eine sonnendurchflutete, offene Atmosphäre, perfekt ergänzt durch das weitläufige Wohngefühl der Maisonetten.

Nachhaltig wohnen, Betriebskosten sparen

Die Sonnenkraft sorgt für ein stimmungsvolles Wohlfühl-Ambiente, aber auch für ein nachhaltiges, unabhängiges Energiekonzept mit Photovoltaikanlagen, welche die Stromversorgung der energieeffizienten Heizung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe gewährleisten. Eine Niedertemperaturfußbodenheizung und passive Wohnraumkühlung komplettieren das umfassende Energieoptimierungs-Konzept. Gut für unser Klima – und dank langfristig hoher Einsparungspotenziale auch für Ihre Geldtasche.

Passend zur naturverbundenen Lebenswelt rund um die kleine Wohnanlage stellt ESS Real Estates den Zukunftsgedanken durch diese und weitere umweltfreundliche Maßnahmen in den Vordergrund, realisiert durch bewussten, ressourcenschonenden Qualitätsbau.



WOHNKOMFORT MIT BESONDERER FINESSE

Die hochwertigen Maisonetten-Wohnungen in anspruchsvoller Bau-meister-Planung werden wie gewohnt entsprechend der ESS-Wohn-fühlphilosophie von regionalen Partnern gestaltet. Dank des einzigarti-gen Maisonettencharakters präsentieren sich die Wohneinheiten hell, luftig, offen und mit besonderer Raumdynamik mit großzügiger Auf-teilung, eine frei stehende Treppe gibt dem Innenleben eine besondere Ausstrahlung. In Kombination mit attraktiven Raumhöhen (2,85 Meter), exklusiver Qualitätsausstattung und höchstem Wohnkomfort durch Fuß-bodenheizungen erwarten Sie wunderbare Wohnräume für viele Jahre.



Naturnah leben: große Sonnenterrassen und Eigengärten

Drinne wohlfühlen, draußen genießen: Jede der Maisonetten verfügt sowohl über einen eigenen großen Garten als auch über eine Terrasse mit bis zu 20 m² für ein besonders naturnahes Flair mit sympathisch grünem Touch. Zum Großteil präsentieren sich die Einheiten mit extra-privaten Eckgärten, die das Wohngefühl durch eine Vertiefung des Hauscharakters nochmals aufwerten. Auch für Ihre Fahrzeuge ist auf Wunsch gesorgt: Im Eigentum können pro Wohnung sowohl ein Carport als auch ein Stellplatz erworben werden.

DESIGN-MEISTERWERK MAISONETTE: WOHNEN IN STILVOLLER PERFEKTION

Liebe auf den ersten Blick lösen sie aus, unsere Maisonetten – dank ihres außergewöhnlichen Wohngefühls auf zwei luftigen Etagen, das sich wohltuend und elegant von klassischen Wohnungskonzepten abhebt. Der offene Wohnbereich gibt ein Gefühl von Freiheit, gekrönt von einer freischwebenden Treppe, die Hingucker und charaktergebendes Stilelement gleichermaßen ist. Verleihen Sie dem Treppenbereich mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten Ihre persönliche Note und lassen Sie seine Einzigartigkeit wirken.

Mehr Privatsphäre, mehr Freiräume

Durchdachtes Design ist in den Maisonetten-Wohnungen Trumpf, optimal ergänzt durch eine spannende räumliche Dynamik, die angenehme Rück-zugsorte und viel Privatsphäre für alle Bewohner schafft. Jedes Familienmit-glied findet hier seinen eigenen Bereich, um das wunderschöne gemeinsame Wohnen auch einmal auflockern und individuell gestalten zu können. Die Auf-teilung auf zwei Ebenen bietet hierfür großzügigen Platz und verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten beinahe wie in einem kleinen, feinen Haus. Ein fantasti-sches Wohngefühl, das seinesgleichen sucht: Die überdurchschnittlich großen Stauräume unter den Terrassen runden das Paket perfekt ab.

UNSER WOHNJUWEL: VIELSEITIGES GARTEN- FAMILIENIDYLL IN RUHELAGE

In einem perfekten Zuhause fühlen sich alle wohl, die Großen genauso wie die Kleinen. Unter dieser Prämisse wurde das Highlight der Wohn-anlage entwickelt: In den Eckgarten-Maisonetten mit exklusivem Hauscharakter findet jeder seinen Lieblingsplatz, wartet auf jeden die optimale Wohlfühlatmosphäre – dafür sorgt nicht zuletzt ein großer Eigengarten. Schaffen Sie sich Ihre persönliche Oase, legen Sie ein Hochbeet an, genießen Sie herrliche Sommertage beim Grillen, lassen Sie sich von der Morgensonne wecken und den Abend umgeben von Natur ausklingen, sehen Sie im Winter den Schneeflocken beim Tanzen zu ... – immer mit herrlichem Blick auf den Wildoner Schlossberg und den benachbarten Buchkogel. Eine traumhafte Aussicht, die auch nach einem anstrengenden Tag neue Energie gibt.



Wohnen und leben wie im Bilderbuch

Entspannung und Entfaltungsmöglichkeiten für Sie – ein Paradies für den Nachwuchs: Lassen Sie Ihre Kinder mit hohem Naturbezug im ländlich-ge-mütlichen Idyll aufwachsen, die schönste Zeit ihres Lebens erwartet sie: im Grünen an der frischen Luft spielen, träumen, kreativ werden, Pflanzen ken-nenlernen, sich auch einmal austoben dürfen, Quality Time mit der Familie genießen ... So geht unbeschwerter Kindheit im Grünen! Können Sie sich und Ihre Lieben schon in diesem Paradies vorstellen? In Wirk-lichkeit wird Ihr Wohntraum hier noch schöner, als Sie es sich ausmalen kön-nen!

PARIFIZIERUNGSPLAN WOHNEINHEITEN



2 Reihenhäuser mit Satteldach

2 -geschossige Ausführung
(EG, 1. OG)

7 Maisonetten
zwischen ca. 55 m² und ca. 82 m²
im Eigentum

HAUS 1

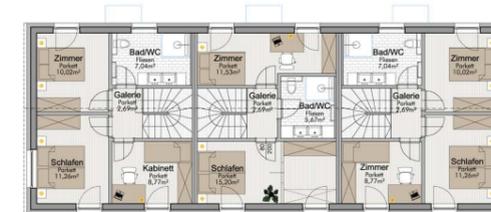
- 1 Maisonette mit ca. 82 m² NFL zzgl. ca. 203 m² Garten und einer ca. 20 m² großen Terrasse
- 1 Maisonette mit ca. 72 m² NFL zzgl. ca. 42 m² Garten und einer ca. 17 m² großen Terrasse
- 1 Maisonette mit ca. 82 m² NFL zzgl. ca. 115 m² Garten und einer ca. 20 m² großen Terrasse

HAUS 2

- 1 Maisonette mit ca. 82 m² NFL zzgl. ca. 78 m² Garten und einer ca. 20 m² Terrasse
- 1 Maisonette mit ca. 55 m² NFL zzgl. ca. 37 m² Garten und einer ca. 14 m² Terrasse
- 1 Maisonette mit ca. 72 m² NFL zzgl. ca. 52 m² Garten und einer ca. 17 m² Terrasse
- 1 Maisonette mit ca. 82 m² NFL zzgl. ca. 128 m² Garten und einer ca. 20 m² Terrasse
- große Stauflächen unter den Terrassen mit ca. 14–20 m²
- 2 Photovoltaikanlagen mit je max. 5 kWp
- 8 überdachte Autoabstellplätze
- 7 nicht überdachte Autoabstellplätze



Haus 1 EG Top 1 - 3



Haus 1 OG Top 1 - 3



Haus 2 EG Top 4 - 7



Haus 2 OG Top 4 - 7

SORGENFREIE WOHNTRÄUME

Beim Traum vom Eigenheim gilt es einiges zu bedenken. Eine der wichtigsten Fragen ist bei einer solchen großen Investition natürlich die Finanzierung, die leider oft schlaflose Nächte und Sorgen bereitet. Wir möchten unsere Kunden auch im Hinblick auf „das liebe Geld“ bestmöglich unterstützen und Ihnen als Vertrauenspartner eine 100 % verlässliche Lösung bieten, die absolute Sicherheit und entsprechend gute, sorglose Nächte gewährleistet.



SICHERE & ZUVERLÄSSIGE FINANZIERUNG

Um diesen hohen Anspruch zu erfüllen, wickeln wir zu Ihrer Sicherheit das Bauvorhaben nach dem österreichischen Bauträgervertragsgesetz (BTVG) ab. Aus Erfahrung wissen wir, dass dank der strikten gesetzlichen Vorgaben keinerlei böse Überraschungen bei der Finanzierung zu erwarten sind.



Treuhänderische Abwicklung:
Kanzlei „Recht am Kai“

Mag. Dietmar Strimitzer
Tel.: +43(0)316 67 27 77
Fax: +43(0)316 67 27 77 4
E-Mail: lgraz2@rechtamkai.at

SIE ZAHLEN ERST NACH ENTSPRECHENDER LEISTUNG

Wenn Sie sich für den Kauf eines ESS-Wohntraums entscheiden, erhalten Sie bereits vor Vertragsunterzeichnung einen fix vorgegebenen Zahlungsplan, der sich nach den Baufortschritten richtet. Der gesamte Kaufbetrag ist 14 Tage nach Unterzeichnung des Vertrages an einen Treuhänder (eigenes Treuhänderkonto) zu leisten. Dieser verwaltet dann Ihr Geld und erst wenn ein Sachverständiger die Fertigstellung der jeweiligen Bauetappe bestätigt, leistet der Treuhänder als absolut vertrauenswürdiger Bauherren-Vertreter die zugehörige Zahlung. Absolut sicher und nachvollziehbar: Eine Zahlung an uns erfolgt immer nur nach entsprechender Leistung! Gerne informieren wir Sie zu Details dieser sehr beliebten, bauherrenfreundlichen Finanzierungsweise.



BAUTRÄGER VERTRAGSGESETZ (BTVG) - RATENPLAN B

(1) Bei der Zahlung nach Ratenplan B ist der vereinbarte Preis in Raten zu entrichten, die jeweils erst nach Abschluss der in Abs. 2 festgelegten Bauabschnitte fällig werden.

(2) Zu nachstehenden Terminen sind höchstens folgende Teile des Preises fällig:

- a)** 10 von Hundert bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
- b)** 30 von Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
- c)** 20 von Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallation;
- d)** 12 von Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- e)** 17 von Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- f)** 9 von Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und
- g)** der Rest nach Ablauf von 3 Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat.

ALLGEMEINE BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



Neubauprojekt

Das Bauvorhaben PJG Im Morregrund GmbH in Wildon besteht aus zwei modernen Wohnhäusern und liegt in einem ruhigen Wohngebiet, ausschließlich umgeben von Einfamilienhäusern. Auf dem Grundstück Nr. 1019 mit einer Fläche von 1820 m² entstehen 7 Maisonetten im Eigentum zwischen 55 m² und 82 m².

Beide Wohngebäude werden in zweigeschossiger Ausführung in moderner Bauweise mit Satteldach errichtet. Im Sinne der Nachhaltigkeit und einer hohen Kosteneffizienz ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen, welche die Stromversorgung der Luft/Wasser/Wärmepumpe (Heizung) sichert und langfristig zahlreiche Kosten- sowie Effizienzvorteile umsetzt.

Das naturnahe, klimafreundliche Konzept wird mit großen Gärten bzw. Terrassen in der gesamten Anlage fortgeführt. Alle Wohnungen sind über eigene Eingänge mit Glasdächern erschlossen und verfügen über große Stauraumflächen unter den Terrassen. Bei Bedarf stehen den Eigentümern 8 überdachte und 7 nicht überdachte KFZ-Stellplätze zum Kauf zur Verfügung.

Sonderwünsche

Im Kaufvertrag sind ausschließlich, die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Leistungen und Produkte enthalten. Sonderwünsche bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der PGM Immobilien GmbH im Rahmen einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung und können auch ohne nähere Angaben abgelehnt werden.

Bis zur Projektfertigstellung und der damit verbundenen Übergabe an den neuen Eigentümer sind Sonderwünsche ausschließlich durch die PGM Immobilien GmbH selbst, - oder durch die von der PGM Immobilien GmbH beauftragten Partner-Unternehmen auszuführen. Baumaterialien, Baustoffe und andere Produkte sind ausschließlich bei den Lieferanten der PGM Immobilien GmbH zu beziehen.

Eine Mitwirkung bei der Wohnungsplanung, gegebenenfalls auch eine individuelle Anpassung der Räumlichkeiten bei bestehenden Planungen, wird seitens der PGM Immobilien GmbH ermöglicht, soweit sich dadurch keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnischen Unstimmigkeiten ergeben, und soweit es der Baufortschritt zulässt.

Eine einmalige Planungsanpassung nach Kaufvertragsunterfertigung ist grundsätzlich als Kundenservice im Kaufpreis enthalten und kostenlos. Dies bedingt jedoch die zeitliche und auch technische Machbarkeit und betrifft ausschließlich die Planungsleistungen, nicht die durchzuführenden Arbeiten.

Jeder weitere Änderungswunsch, - ist für den Käufer zahlungspflichtig.

Sonderwünsche werden gesondert angeboten und sind nach Zustimmung per schriftlicher Auftragserteilung zu bestätigen, und in weiterer Folge von den Käufern zu bezahlen. Die Rechnungslegung und Fälligkeit erfolgen vor Beginn der Umsetzung.





Allgemeine Hinweise

Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen sind lediglich als Einrichtungsvorschlag ange-dacht, und sind nicht Bestandteile des Kaufver-trages und der Bau- und Ausstattungsbeschrei-bung. Die Nutzfläche wird in Quadratmetern gewertet und aus dem Einreichplan (Rohbau-maß- ohne Verputz) bezogen. Abweichungen werden bis +/-3% beiderseits toleriert.

Für alle Einrichtungen und Einbauten empfehlen wir unbedingt Naturmaße zu nehmen. Der Bau-herr haftet nicht für Abweichungen von den je-weiligen Plänen.

Visualisierungen bzw. Renderings dienen zur vi-suellen Unterstützung und Veranschaulichung der jeweiligen Wohnobjekte und sind als Ausführ-ungsvorschlag zu verstehen.

Zur Einhaltung von Fertigstellungsterminen, be-hält sich die PJG Im Morregrund GmbH vor, z.B. bei Lieferengpässen von Materialien und/oder Ausstattungsartikeln, auf Alternativen zurückzu-greifen, die weder die Funktion noch die qua-litative Ausführung beeinträchtigen. Die ange-führten Produkte gelten als Referenz und können durch gleichwertige Produkte anderer Hersteller ersetzt werden.



Vor Übergabe der Immobilie an den Käufer er-folgt eine Bauendreinigung. Da es sich um eine Grobreinigung handelt, stellen Kleberückstände, Schlieren oder Mörtelspuren keine Reinigungs-mängel dar.

Die Austrocknungszeit des Bauvorhabens kann mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Zur Vermei-dung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folge-schäden sind während der Austrocknungszeit Maßnahmen zu beachten (siehe Informations-blatt „Richtiges Lüften“ bei der Übergabe). Riss-weiten bis 0,2mm gelten nicht als Baumangel lt. ÖNORM B 3346. Aufgetretene Risse werden ein-malig nach der Gewährleistungsabnahme nach 3 Jahren saniert.

Technische Anlagen und Ablaufschächte müssen laut Hersteller regelmäßig gewartet und servi-ciert werden, um Gewährleistungsansprüche aufrecht zu erhalten (Hausverwaltung).

Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Holzparkettböden werden zur Möglichkeit einer späteren Abänderung schwimmend verlegt und sind nach Hersteller-Vorgaben zu pflegen und zu reinigen. Da es sich um einen natürlichen Werk-stoff handelt, kann es auch aufgrund von klima-tischen Veränderungen im Raum zu geringen Fugenbildungen sowie durch verstärkte Lichtein-fälle im Laufe der Zeit zu farblichen Abänderun-gen kommen. Solche Änderungen stellen keine Beanstandungsgründe dar.

Um eine statische Sicherheit auf den Balkon-flächen zu gewährleisten, sind Schwerlasten wie z.B. Whirlpools nicht zulässig. Die Stauräume un-ter den Terrassen eignen sich nicht für die Lage-rung von feuchtigkeitsanfälligen, verderblichen und lichtnotwendigen Gütern.

Sämtliche Arbeiten am oder im Objekt (z.B. Ein-bauküchen) können vom Käufer bzw. von ihm be-auftragten Unternehmen erst nach Wohnungs-übergabe erfolgen. Das Betreten der Baustelle wird vor Schlüsselübergabe untersagt.

In der Gewährleistungszeit sind bei allen auf-tretenden Mängeln ausschließlich jene Profes-sionisten, welche für die Ausführung am Objekt verantwortlich waren, heranzuziehen.



Sonstiges

Aufgrund der gegenständlichen Baubeschrei-bung wird dem Käufer das Recht eingeräumt, im Kaufgegenstand eine Garten-/Gerätehütte (max.2x2m, max. Höhe 2,75 m), eine Klimaanlage, eine Terrassenüberdachung/Pergola/Markise im Ausmaß der Terrassenfläche und Poolanlagen bis max. 100 m² sowie an der Außenfassade des Wohnungseigentumsobjektes einen Kamin von max. 0,5 m x 0,5 m zu errichten. Bis 40m² sind Terrassenüberdachungen und Gartenhütten meldepflichtig. Darüber hinaus bewilligungs-pflichtig.

Dies vorbehaltlich der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher und behördlicher Vorschriften (Abstände, Schall, Entwässerung etc.). Der Kaufgegenstand wird von jedem Käufer in ausdrücklicher Kenntnis dieser sämtlichen Woh-nungseigentümern eingeräumten Berechtigun-gen erworben.

Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich ausdrücklich, sämtliche allenfalls zusätzlichen Dokumente zu unterfertigen und behördlichen Ansuchen zuzustimmen bzw. diese zu unterferti-gen.

Zaunanlagen können nach Zustimmung der dafür zuständigen Baubehörde sowie nach Absprache mit den Nachbarn in Eigenregie errichtet werden. Die Einholung einer ggf. bau-behördlichen Genehmigung liegt im Verantwor-tungsbereich des Käufers.

Die Gartenflächenangaben der jeweiligen Wohneinheiten sind beispielhaft zu verstehen und können sich aufgrund notwendiger baulicher Maßnahmen geringfügig verändern

Die Grünflächen der jeweiligen Wohneinheiten werden grob humusiert und besämt. Notwendi-ge Böschungen werden nach technischem Erfordernis errichtet.

AUSSTATTUNG

BAUWERK ROHBAU

Horizontale Baukonstruktion

Fundament

- Stahlbeton-Fundamentplatte nach statischem Erfordernis mit entsprechender Wärmedämmung
- Aufbau gemäß Einreichplan, Ö-Norm, OIB-Richtlinien und einschlägigen Verarbeitungsrichtlinien

Geschossdecke

- Stahlbeton-Decke lt. statischem Erfordernis
- Aufbau gemäß Einreichplan, Ö-Norm, OIB-Richtlinien und einschlägigen Verarbeitungsrichtlinien

Zwischendecken EG/1. OG

- Stahlbetondecke lt. statischem Erfordernis
- schwimmender Estrich mit entsprechender Schalldämmung
- Aufbau gemäß Einreichplan, Ö-Norm, OIB-Richtlinien und einschlägigen Verarbeitungsrichtlinien

Satteldach

- Gipskartonplatte
- Streuschalung
- Dampfbremse (feuchtevariabel)
- Wärmedämmung gemäß Energieausweis
- Dachstuhl – Ausführung als Fachwerkbinder
- Unterspannfolie schlagregendicht
- Konterlattung
- Lattung
- Betondachstein oder Blechdach pulverbeschichtet

Spenglerarbeiten

- Pulverbeschichtetes verzinktes Blech bzw. Aluminiumblech
- grau, Fabrikat Prefa oder gleichwertige Marke

Vertikale Baukonstruktion

Außenwände

- 25cm porosierter Hochlochziegel
- 16 cm Wärmedämmverbundsystem mit
- Silikonharzedelputz

Wohnungstrennwände

- Systemtrennwand, Anforderung lt. OIB-Richtlinie und ÖNORM
- 5-fach beplankt (Trockenbau) oder Schallschutzziegel (Ziegel)

Innenwände

- Gipskartonwände – Trockenbausystem

Raumhöhe

- EG: ca. 2,85 m
- 1. OG: ca. 2,85 m

Fußbodenaufbau

- Ausgleichschüttung
- Trittschalldämmung
- Fußbodenheizung
- Estrich
- Bodenbelag



BAUWERK AUSBAU

Zugänge Haus 1 und Haus 2

- Stahlbetonplatte im Gefälle-Oberfläche abgezogen-Rutschklasse min R 10

Glasvordächer

- Größe min. 150x80 cm

Terrassen EG

- Stahlbetonplatte im Gefälle-Oberfläche abgezogen-Rutschklasse min R 10

Terrassen-Trennwände/EG

- Ausführung in Sandwichpaneelen
- Maße: 3 Meter lang, 2 Meter hoch

Trittstufen: Terrasse und Abgang in den Garten

- Systemsteige in Holz oder Aluminium oder Beton

Geländer auf den Terrassen und Hauszugängen

- pulverbeschichtetes Designgeländer in anthrazit

Fenster und Balkontüren

- Dreh- und Kippfenster sowie Balkontüren aus Kunststoff/Farbe anthrazit/Marke Internorm oder gleichwertig
- 3-fach-Wärmedämmverglasung (hoher Schallschutz, hochwertige Wärmedämmung)
- satiniertes Glas bei WC und Bad

Raffstore

- Verschattung außenliegend (manuell) in den Wohn- bzw. Aufenthaltsräumen
- 80 mm Lamellen
- Marke WOUNDWO oder gleichwertig

Fensterbänke außen

- Wind-Schlagregendichtheit durch Kompribänder
- Neigung: ca. 5 Grad
- Material: Aluminium

Fensterbänke innen

- HELOPAL oder gleichwertig, weiß

Wohnungseingangstüren

- Eingangstür aus extraverstärktem Kunststoff mit Türfüllung
- Drücker in Edelstahl
- Glasausschnitt
- Schallschutz: 44 dB
- Einbruchhemmung: RC2
- Wärmedämmung: U-Wert 1,0 W/m²K bei Glasausschnitt
- Wärmedämmung: U-Wert 0,87 W/m²K ohne Glasausschnitt
- Anmerkung: Werte hängen von der Größe, Ausstattung und Einbausituation ab

Schließanlage

- für jede Wohneinheit und zugehörigen Kellerersatzraum

Stauräume unter den Terrassen

- Licht, Stromanschluss
- Abtrennung mittels waagrechter Streuschalung in Holz oder Aluminium

Innentüren

- 1-flügelige Innentüren Röhrenspann – Innenlagen
- Marke Dana oder gleichwertig
- Türen und Zargen aus Holzwerkstoff in Farbe Weiß (RAL 9016)
- Drücker und Rosetten Niro oder Alu natur
- lichte Höhe 2,00 m

Halbgewendelte und viertelgewendelte Stiegentreppe

Innenputz

- Gipsputz geglättet in allen Wohnräumen
- Kalkzementputz in allen Nassräumen

Wandbelag

Malerarbeiten

- hochwertige atmungsaktive Dispersion in puristischem Weiß
- Zimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche und Vorraum
- Bad über 2,10 m/1,20 m
- WC über 1,20 m

Verfliesung

Bodenfliesen

- Feinsteinzeugfliesen
- Format 60 cm x 30 cm
- Auswahlmöglichkeiten nach vorgegebenem Musterkatalog

Wandfliesen

- Keramikfliesen glasiert
- Format 60 x 30 cm/weiß matt oder weiß glänzend

Höhe der Verfliesung

Bad

- Wandfliesen bis 1,20 m
- Wandfliesen im Duschbereich bis 2,10 m
- Feinsteinzeugfliesen im Bereich der Armatur in der Dusche bis 2,10 m (farbliche Trennung)

separates WC

- Wandfliesen bis 1,20 m
- Rückwand im Bereich des WC-Drückers mit Feinsteinzeugfliesen (farbliche Trennung)

Bodenbelag

Zimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche

- Dreischicht-Echtholzparkettboden inklusive Sockelleisten laut vorgegebenem Musterkatalog
- schwimmende Verlegung
- zum Zwecke einer späteren Veränderung wird der Boden nicht verklebt

Nass- und Flurbereich WC

Bad, Vorraum, Garderobe, Abstellraum, Speis

- hochwertige Feinsteinzeugfliesen im Format 60 cm x 30 cm laut vorgegebenem Musterkatalog



AUSSENANLAGEN

Kfz-Abstellplätze

- überdachte Carportabstellplätze
- nicht überdachte Abstellplätze
- Bodenbelag: Asphalt bzw. Rasengittersteine
- Bodenmarkierungen in T-Form angedeutet mit Top-Bezeichnungen

Müllplatz

- befestigte Fläche, überdachte Konstruktion
- Holz- bzw. Metallkonstruktion
- Sichtschutz: Trapezblech/Holz/Paneele
- Dach: Trapezblech bzw. Paneele

Gartenhütten

- Allgemeinflächen – begrünt
- Rasen, Sträucher, Bäume

Wege

- Asphalt, Betonoberfläche oder Pflastersteine

BAUWERK HAUSTECHNIK

Heizung bzw. Wärmeverteilung

- Niedrigenergiebauweise
- Energieeffizienzklasse B (siehe auch Energieausweis)
- HWB_{RK} 37,7 bzw. 37,8 kWh/m²/Jahr, $fGEE_{RK}$ 0,63 bzw. 0,64
- innovative moderne Luft/Wasser/Wärmepumpen-Heizung mit passiver Wohnraumkühlung (lärm- und energieoptimiert)
- Marke Vaillant aroTHERM bzw. gleichwertiges Modell
- zentrale Hauptverteilung im Technikraum für beide Wohneinheiten
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten
- Abstand der Heizungsverlegerohre im Fußboden ca. 10 cm
- Wasser- und Heizungszähler im Technikraum bzw. in der Wohnung
- Raumthermostat zur Heizungsregelung im Wohn-/Esszimmer

Warmwasser

- Elektroflachspeicher von ARISTON VELIS EVO 100EU oder gleichwertige Marke je Wohneinheit
- hocheffizient, platzsparend
- intelligente Steuerung nach Nutzverhalten

Photovoltaikanlage

- Eigenbedarf (elektrische Versorgung der Wärmepumpen)
- 2 x 5 kWp

Sanitäre Rohinstallation

- Rohre Fabrikat Rehau oder gleichwertig
- Hausinstallation Rautitan Master 3 oder gleichwertig

Anschlüsse

- 1x Waschmaschinenanschluss Marke Rehau oder gleichwertig
- 1x Wäschetrockneranschluss (Abstellraum)
- 1x Abwaschanschluss (Küche)

BAUWERK/ELEKTRIK

Allgemein

- zentrale Hauptverteilung im Technikraum
- eigener Wohnungsverteiler in jeder Wohneinheit
- SAT-/TV-Anschluss in allen Wohn- und Schlafräumen
- Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen
- Schalt- und Steckgeräte reinweiß glänzend, Marke EFAPEL bzw. gleichwertige Marke
- Laubengang: Beleuchtung



WOHNUNG/ELEKTROAUSSTATTUNG

Wohnungseingangstüre

- 1 x Klingeltaster

Vorraum

- 1-2x Deckenlichtauslässe je nach Raumgeometrie
- Wechsel- bzw. Tastschalter je nach Raumgeometrie
- 1x Schukosteckdose 1-fach
- 1x UP-Flachverteiler Größe 3-reihig oder größer

Gang

- 1-2 Deckenlichtauslässe je nach Raumgeometrie
- Wechsel- bzw. Tastschalter je nach Raumgeometrie
- 1 Schukosteckdose 1-fach

Küche

- 1x Deckenlichtauslass (je nach Raumgeometrie, wenn notwendig)
- 1x Wandlichtauslass Arbeitsfläche
- 1x Ausschalter für Deckenlicht
- 1x Schukosteckdose Dunstabzug
- 1x Schukosteckdose Kühlschrank
- 2x Schukosteckdosen 2-fach (Arbeitsfläche)
- 1x Schukosteckdose Geschirrspüler
- 1x E-Herdanschlussdose 5-polig 400V/16A

Bad

- 1x Deckenlichtauslass
- 1x Wandlichtauslass
- 1x Ausschalter für Deckenlicht
- 1x Schukosteckdose 1-fach mit Klappdeckel pro Waschbecken

- 1x Schukosteckdose Waschmaschine, wenn nicht im AR situiert
- 1x Handtuchtrockner (elektrischer Sprossenheizkörper)

WC

- 1x Decken- oder Wandlichtauslass
- 1x Ausschalter für Decken- oder Wandlicht
- 1x Ventilatoranschluss geschaltet über Nachlaufrelais, wenn kein Fenster vorhanden

Wohnraum

- 2-3x Deckenlichtauslässe geschaltet je nach Raumkonfiguration getrennt schaltbar)
- 2-3x Ausschalter
- 3x Schukosteckdose 1-fach
- 1x Schukosteckdose 2-fach
- 1x Leerdose mit Vorspanndraht zum Verteiler
- 1x SAT-Anschlussdose (SAT; DVB-S) anschlussfertig
- 1x Raumthermostat

Zimmer

- 1x Deckenlichtauslass
- 1x Ausschalter für Deckenlicht
- 3x Schukosteckdosen 1-fach
- 1x Schukosteckdose 2-fach
- 1x SAT-Anschlussdose (SAT; DVB-S) anschlussfertig

Abstellraum/Schrankraum

- 1x Decken- oder Wandlichtauslass
- 1x Ausschalter für Decken- oder Wandlicht
- 1x Schukosteckdose 1-fach
- 1x Schukosteckdose Waschmaschine, wenn nicht im Bad situiert

Loggia, Terrasse, Balkon

- 1x Wandlichtauslass
- 1x Ausschalter für Wandlicht
- 1x Schukosteckdose mit Klappdeckel 1-fach

Stauraum unter der Terrasse

- Lichtauslass
- Stromanschluss

Energieausweis

- Haus 1: HWB: 37,8 fGEE: 0,63
- Haus 2: HWB: 37,7 fGEE: 0,64



EINRICHTUNG/SANITÄR

Terrasse EG/Balkonwohnungen/Penthouses

- 1x Wasseranschluss frostsicher, Marke Kemper oder gleichwertig
- 1x Steckdose
- 1x Beleuchtung

separates WC

- 1x Keramik-Wandhänge-WC in Weiß, Marke Laufen oder gleichwertig
- 1x Waschtisch Keramik mit Kalt- und Warmwasseranschluss
- 1x Einhandhebelmischer verchromt
- optional ein Pissoir (Platz vorhanden)

Bad

- 1x unterbaufähiger Doppelwaschtisch (120 cm) Keramik, Marke Laufen oder gleichwertig in den 82m² und 72m² Wohnungen
- 2x verchromte Waschbeckenarmaturen für den Doppelwaschtisch
- 1x unterbaufähiges Einzelwaschbecken (80cm) Keramik weiß in der ca.55m² Wohnung, Marke Laufen oder gleichwertig
- 1x Einhandhebelmischer
- 1x Dusche 90 cm x 100 cm in der ca.55m² Wohnung bzw. 100 cm x 120 cm in den übrigen Wohnungen, im Gefälle verflies mit Glastrennwand aus Sicherheitsglas, barrierefreier Einstieg
- Edelstahlabfluss
- Regendusche/Brausegarnitur mit Einhandbrausebatterie

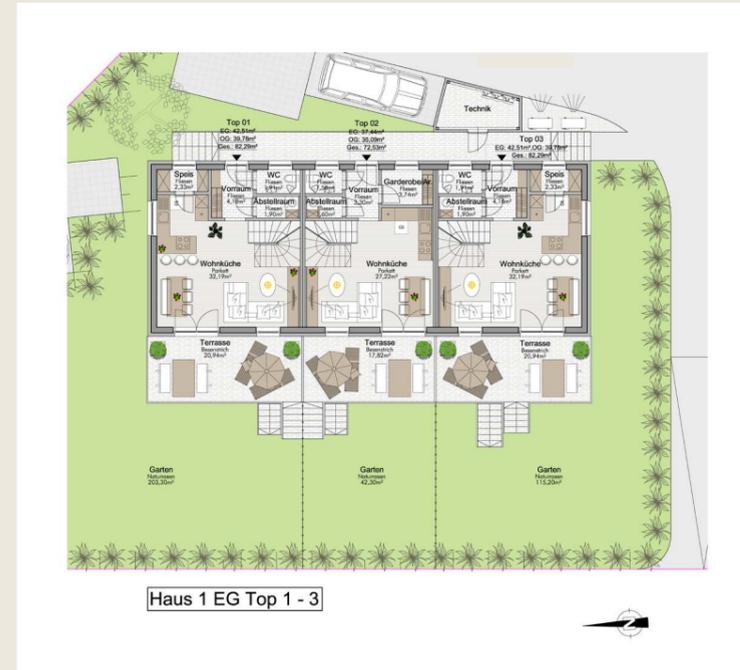




GRUNDRISSPLAN HAUS 1

Haus 1 verzaubert als vielseitiges Gartenidyll die ganze Familie: Dank großzügigem Eigengarten sowie Terrasse präsentieren sich die drei Maisonetten (72 bzw. 82 m²) mit hohem Naturbezug und leben das Motto „Wohnen im Grünen“ par excellence. Das Wohlfühlambiente der paradiesischen Außenanlagen setzt sich im Inneren gekonnt fort, zwei luftige, helle Etagen mit einer frei stehenden Treppe als Eyecatcher schaffen eine moderne, hochwertige Atmosphäre. Highlight sind die beiden Eckgarten-Maisonetten (82 m²) mit ihrer weitläufigen Grünfläche – ideal für die Verwirklichung von großen und kleinen Gartenträumen. Hier werden alle Wünsche erfüllt, ein Hochbeet oder Kräutergarten genauso wie Bewegungsraum für die Kinder oder der perfekte Platz für geselliges Beisammensein. Die exklusive Ecklage der beiden Wohneinheiten schafft zudem viel Privatsphäre und betont den bereits durch die einzigartigen Maisonetten realisierten Hauscharakter noch weiter. Passend zur grünen Philosophie verfügt das Haus über eine Photovoltaikanlage am Dach und erfüllt damit auch die Ansprüche an nachhaltiges Wohnen.

HAUS 1 ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISSPLAN HAUS 2

Haus 2 bietet für jeden Geschmack und Bedarf das passende Gartenparadies: Maisonette 1 (ca. 55 m²) schafft einen wunderbaren Rückzugsort für Singles auf der Suche nach einem kleinen, feinen Wohnraum. Pärchen fühlen sich auf den 72 m² Nutzfläche von Maisonette 2 besonders wohl, bietet sie doch sowohl Freiräume zur individuellen Entfaltung als auch viel Platz für Zweisamkeit. Beide Einheiten bezaubern mit ihrem eigenen grünen Paradies und Terrasse. Mit 82 m² ideal für Familien geeignet und auch in diesem Haus besonderes Highlight sind die beiden Eckgarten-Maisonetten: In Kombination mit dem auf zwei Etagen ausgedehnten Wohnraum schafft die Ecklage eine ganz besondere, private Wohlfühlatmosphäre, die einem kleinen Haus gleichkommt. Mit ihrem großen Eigengarten fangen die Maisonetten das unvergleichliche Country-Feeling wunderbar ein: Grillen, Relaxen, Herumtollen für die Kleinen, Hobbygärtnern – der Erfüllung jedweder Gartenträume sind keine Grenzen gesetzt. Wie in Haus 1 wurde auch hier viel Wert auf ein klimafreundliches Energiekonzept und hochwertigste Ausführung sowie Qualitätsausstattung gesetzt, um zukunftssicheres, nachhaltiges Wohnen auf viele Jahre zu gewährleisten.



HAUS 2 ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



HAUS 1

Top 1

ECKGARTENWOHNUNG

82,29 m²

Wohnfläche Raumeinteilung

| | |
|--------------|----------------------|
| EG | 42,51 m ² |
| Vorraum | 4,18 m ² |
| WC | 1,91 m ² |
| Abstellraum | 1,90 m ² |
| Wohnzimmer | 32,19 m ² |
| Speis | 2,33 m ² |
| OG | 39,78 m ² |
| Galerie | 2,69 m ² |
| Bad/WC | 7,04 m ² |
| Schlafzimmer | 11,26 m ² |
| Schlafzimmer | 10,02 m ² |
| Kabinett | 8,77 m ² |

Nutzfläche

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| NFL | 82,29 m ² |
| Terrasse | 20,94 m ² |
| Garten | 203,30 m ² |
| Gesamtfläche | 306,53 m² |
| Parkplätze | 1 Carport |
| | 1 freier Stellplatz |



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

HAUS 1

Top 2

72,53 m²

Wohnfläche Raumeinteilung

| | |
|--------------|----------------------|
| EG | 37,44 m ² |
| Vorraum | 3,30 m ² |
| WC | 1,58 m ² |
| Abstellraum | 3,74 m ² |
| Wohnzimmer | 27,22 m ² |
| Abstellraum | 1,60 m ² |
| OG | 35,09 m ² |
| Galerie | 2,69 m ² |
| Bad/WC | 5,67 m ² |
| Schlafzimmer | 15,20 m ² |
| Schlafzimmer | 11,53 m ² |

Nutzfläche

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| NFL | 72,53 m ² |
| Terrasse | 17,82 m ² |
| Garten | 42,30 m ² |
| Gesamtfläche | 132,65 m² |
| Parkplätze | 1 Carport |
| | 1 freier Stellplatz |



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

HAUS 1

Top 3

ECKGARTENWOHNUNG

82,29 m²

Wohnfläche Raumeinteilung

| | |
|--------------|----------------------|
| EG | 42,51 m ² |
| Vorraum | 4,18 m ² |
| WC | 1,91 m ² |
| Abstellraum | 1,90 m ² |
| Wohnküche | 32,19 m ² |
| Speis | 2,33 m ² |
| OG | 39,78 m ² |
| Galerie | 2,69 m ² |
| Bad/WC | 7,04 m ² |
| Schlafzimmer | 11,26 m ² |
| Schlafzimmer | 10,02 m ² |
| Kabinett | 8,77 m ² |

Nutzfläche

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| NFL | 82,29 m ² |
| Terrasse | 20,94 m ² |
| Garten | 115,20 m ² |
| Gesamtfläche | 218,43 m² |
| Parkplätze | 1 Carport |
| | 1 freier Stellplatz |



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



HAUS 2

Top 4

ECKGARTENWOHNUNG

82,29 m²

Wohnfläche Raumeinteilung

| | |
|--------------|----------------------|
| EG | 42,51 m ² |
| Vorraum | 4,18 m ² |
| WC | 1,91 m ² |
| Abstellraum | 1,90 m ² |
| Wohnzimmer | 32,19 m ² |
| Speis | 2,33 m ² |
| OG | 39,78 m ² |
| Galerie | 2,69 m ² |
| Bad/WC | 7,04 m ² |
| Schlafzimmer | 11,26 m ² |
| Schlafzimmer | 10,02 m ² |
| Kabinett | 8,77 m ² |

Nutzfläche

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| NFL | 82,29 m ² |
| Terrasse | 20,94 m ² |
| Garten | 78,20 m ² |
| Gesamtfläche | 181,43 m² |
| Parkplätze | 1 Carport |
| | 1 freier Stellplatz |



ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS

HAUS 2

Top 5

72,53 m²

Wohnfläche Raumeinteilung

| | |
|--------------|----------------------|
| EG | 37,44 m ² |
| Vorraum | 3,30 m ² |
| WC | 1,58 m ² |
| Abstellraum | 1,60 m ² |
| Wohnzimmer | 27,22 m ² |
| Garderobe | 3,74 m ² |
| OG | 35,09 m ² |
| Galerie | 2,69 m ² |
| Bad/WC | 5,67 m ² |
| Schlafzimmer | 15,20 m ² |
| Schlafzimmer | 11,53 m ² |

Nutzfläche

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| NFL | 72,53 m ² |
| Terrasse | 17,13 m ² |
| Garten | 52,20 m ² |
| Gesamtfläche | 141,86 m² |
| Parkplätze | 1 Carport |
| | 1 freier Stellplatz |



ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS

HAUS 2

Top 6

55,13 m²

Wohnfläche Raumeinteilung

| | |
|--------------|----------------------|
| EG | 28,56 m ² |
| Vorraum | 3,43 m ² |
| WC | 2,18 m ² |
| Abstellraum | 2,20 m ² |
| Wohnzimmer | 20,75 m ² |
| OG | 26,57 m ² |
| Galerie | 3,64 m ² |
| Bad/WC | 4,12 m ² |
| Schlafzimmer | 10,80 m ² |
| Kabinett | 8,01 m ² |

Nutzfläche

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| NFL | 55,13 m ² |
| Terrasse | 14,70 m ² |
| Garten | 37,10 m ² |
| Gesamtfläche | 106,93 m² |
| Parkplätze | 1 Carport |
| | 1 freier Stellplatz |



ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS

HAUS 2

Top 7

ECKGARTENWOHNUNG

82,29 m²

Wohnfläche Raumeinteilung

| | |
|--------------|----------------------|
| EG | 42,51 m ² |
| Vorraum | 4,18 m ² |
| WC | 1,91 m ² |
| Abstellraum | 1,90 m ² |
| Wohnzimmer | 32,19 m ² |
| Speis | 2,33 m ² |
| OG | 39,78 m ² |
| Galerie | 2,69 m ² |
| Bad/WC | 7,04 m ² |
| Schlafzimmer | 11,26 m ² |
| Schlafzimmer | 10,02 m ² |
| Kabinett | 8,77 m ² |

Nutzfläche

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| NFL | 82,29 m ² |
| Terrasse | 20,94 m ² |
| Garten | 128,50 m ² |
| Gesamtfläche | 231,73 m² |
| Parkplätze | 2 Carports |
| | 1 freier Stellplatz |



OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

PARIFIZIERUNGSPLAN PARKPLÄTZE

Morregrund / Wildon
**7 MAISONETTEN
IM EIGENTUM**



NACHHALTIG & ZUKUNFTSSICHER.

Wir setzen bei unseren Wohnprojekten auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit – für die Umwelt und für Sie! Damit Sie jetzt und in Zukunft verantwortungsvoll wohnen können sowie von höchster Lebensqualität, optimaler Behaglichkeit, hoher Leistung und geringsten Kosten profitieren:

- nachhaltiges, energieeffizientes Heizen mit **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- Energieoptimierung durch passive **Wohnraumkühlung**
- Energiekonzept zur Nutzung einer auf **Eigenverbrauch ausgelegten Photovoltaikanlage** zum Betreiben der Wärmepumpen (Heizung)
- **optimale Wärmeisolation** durch 3-fach verglaste Fenster und Eingangstüren
- **energieeffiziente Fassadengestaltung** zum Schutz der Bausubstanz
- Schonung von Ressourcen durch **umfassende Wärmedämmung**
- geringstmöglicher Energieaufwand dank vollflächiger **Niedertemperatur-Fußbodenheizung**
- energieeffiziente **Warmwasseraufbereitung**



ALLE VORTEILE IM ÜBERBLICK

DARUM SOLLTEN SIE SICH FÜR DIESES EXKLUSIVE PROJEKT ENTSCHEIDEN:

- grüne Wohlfühloase mit charmanten Ausblicken auf den Wildoner Schlossberg
- perfekte Sonnenlage
- ruhige Wohngegend und doch zentral
- Graz (20 km) und Leibnitz (12 km) in kürzester Zeit erreichbar
- qualitätsvolle Ausführung in Ziegelmassivbau mit entsprechender Fassadendämmung
- einmaliges Wohnerlebnis auf 2 Etagen
- räumliche Dynamik für mehr Privatsphäre
- offenes Wohngefühl mit luftigen Raumhöhen (2,85 Meter)
- frei stehende Treppen als Stilelement
- Hauscharakter – „kleines Häuschen“
- Outdoorbereiche mit großen Terrassen und Eigengärten
- großteils Eckgartenwohnungen für noch mehr Privatsphäre
- nachhaltiges, energieeffizientes Heizen mit Luft/Wasser/Wärmepumpe
- PV-Anlage zur Stromversorgung der Heizung
- Energieoptimierung durch Niedertemperaturfußbodenheizung und passive Wohnraumkühlung
- dreifach verglaste Fenster und Türen
- formschöne Raffstores als außen liegende Beschattung
- elegante Haustüren mit Glasausschnitt
- strapazierfähiger, langlebiger Dreischicht-Holzparkettboden
- Vorbereitung für Glasfaser-Breitband-Internet
- Schutz der Hauseingänge durch Glasvordächer
- große Stauraumflächen unter den Terrassen mit Lichtauslass und Stromanschluss
- jede Wohnung mit Abstellraum
- alle Bäder mit Tageslicht und Sprossenheizkörper
- zwei WCs pro Wohneinheit mit Tageslicht
- optimierte Betriebskosten
- Top-Infrastruktur mit Bade- und Freizeitoase im Ort
- exzellente Verkehrsanbindung – Bahnhof und Autobahnerschließung
- komplette Ausführung durch langjährige, regionale Partner
- örtliche Bauaufsicht durch unternehmensinternen Baumeister
- keine Provision für Sie als Käufer:in

Obwohl bei der Zusammenstellung der auf diesem Folder enthaltenen Informationen größte Sorgfalt angewandt wurde, können wir für die Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Die in diesem Folder angeführten Bilder, Renderings und Animationen sind beispielhaft zu verstehen und können sich im Zuge der Bauausführung ändern.

PREISLISTE - PJG IM MORREGRUND

| Haus | TOP | Geschoß | m ² | Zimmer | Garten m ² | Terrasse m ² | WEH | Stellplatz | Carport | Gesamt VKP |
|--------|-------|---------|----------------------|--------|-----------------------|-------------------------|--------------|------------|-------------|--------------|
| Haus 1 | TOP 1 | EG/OG | 82,29 m ² | 4 | 203,30 | 20,94 | € 361.591,00 | € 6.000,00 | € 12.000,00 | € 379.591,00 |
| | TOP 2 | EG/OG | 72,53 m ² | 3 | 42,30 | 17,82 | € 291.327,00 | € 6.000,00 | € 12.000,00 | € 309.327,00 |
| | TOP 3 | EG/OG | 82,29 m ² | 4 | 115,20 | 20,94 | € 343.971,00 | € 6.000,00 | € 12.000,00 | € 361.971,00 |

| Haus | TOP | Geschoß | m ² | Zimmer | Garten m ² | Terrasse m ² | WEH | Stellplatz | Carport | Gesamt VKP |
|--------|-------|---------|----------------------|--------|-----------------------|-------------------------|--------------|------------|-------------|--------------|
| Haus 2 | TOP 4 | EG/OG | 82,29 m ² | 4 | 78,20 | 20,94 | € 336.571,00 | € 6.000,00 | € 12.000,00 | € 354.571,00 |
| | TOP 5 | EG/OG | 72,53 m ² | 3 | 52,20 | 17,13 | € 293.307,00 | € 6.000,00 | € 12.000,00 | € 311.307,00 |
| | TOP 6 | EG/OG | 55,13 m ² | 3 | 37,10 | 14,70 | € 222.427,00 | € 6.000,00 | € 12.000,00 | € 240.427,00 |
| | TOP 7 | EG/OG | 82,29 m ² | 4 | 105,50 +50,80 | 20,94 | € 346.631,00 | € 6.000,00 | € 25.000,00 | € 377.631,00 |



Obwohl bei der Zusammenstellung der auf diesem Folder enthaltenen Informationen größte Sorgfalt angewandt wurde, können wir für die Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Die in diesem Folder angeführten Bilder, Renderings und Animationen sind beispielhaft zu verstehen und können sich im Zuge der Bauausführung ändern.

PROJEKTGESELLSCHAFT:
PJG IM MORREGRUND GMBH



ESS REAL Estate GmbH
Philipsstraße 33
A-8403 Lebring-St. Margarethen
Tel: +43 (0) 3182 / 20 497
E: office@ess-group.eu

Alle aktuellen Projekte unter:
ESS-GROUP.EU