

# ERSTBEZUGS-VILLA IN VIKTRING

KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE



HAUS  
D



WILLI MANN  
IMMOBILIEN  
& BETRIEBSVERMITTLUNGS GMBH



Eine Wohnvilla, errichtet in bester Qualität, mit besonderem Feeling und ehrlich **durchdachtem** und großzügigem **Wohnkonzept**, frisch vom Bauträger, bezugsbereit mit August / September 2023.

Neben dem offenem Wohn-Essbereich mit einer XL TV Wand, finden sich im Obergeschoss der Villa D 4 (!) Schlafräume und 2 Bäder.

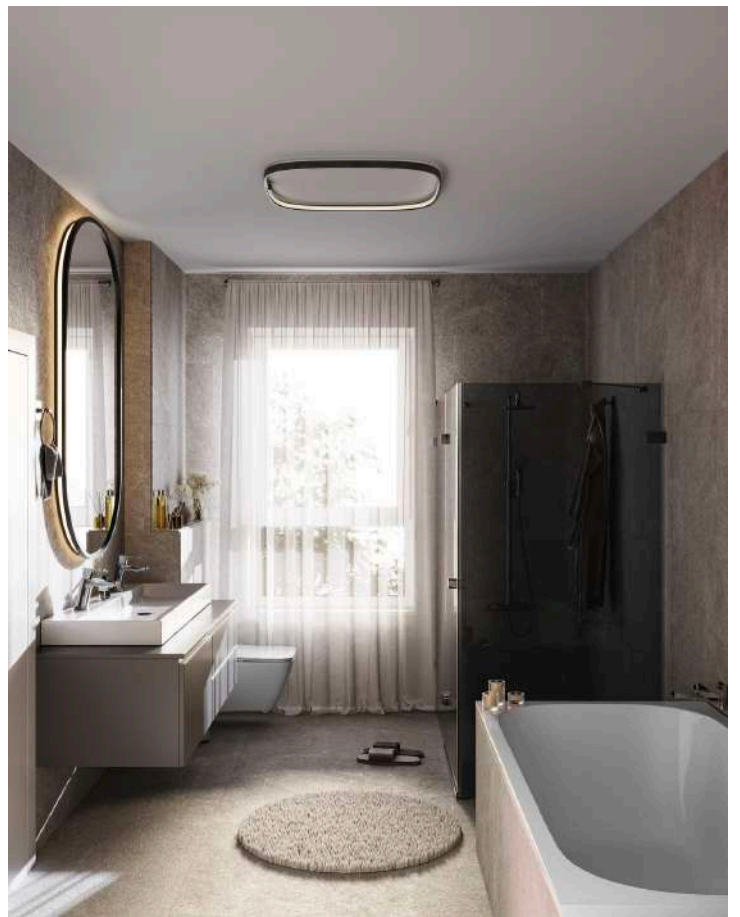
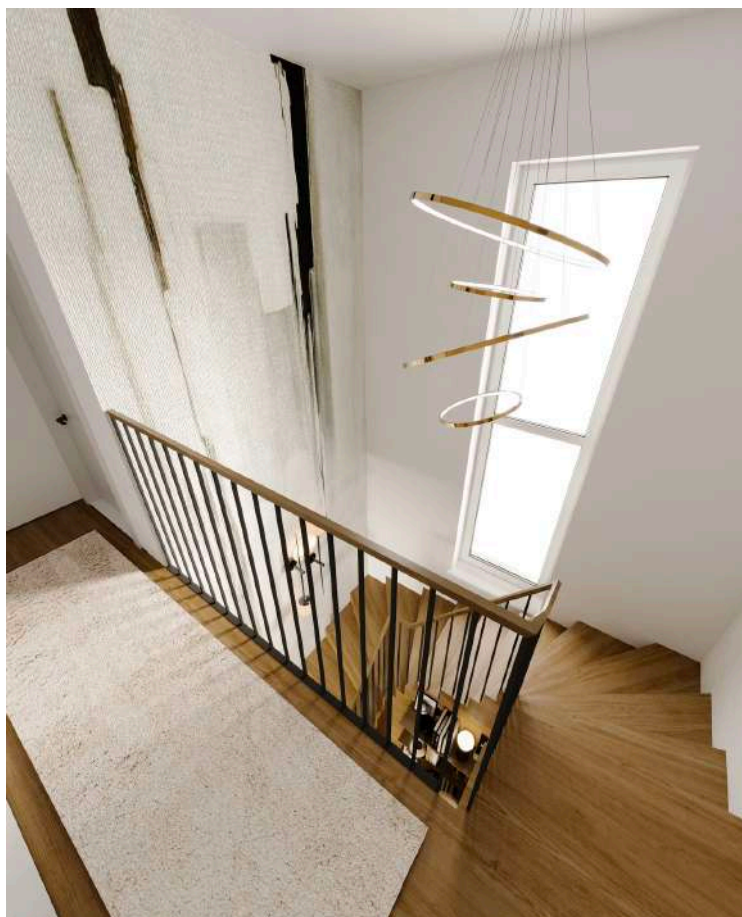
Das Objekt befindet sich in ruhiger & sonniger Siedlungslage von Viktring.

**KAUFPREIS € 885.000,-**

zzgl. Kaufnebenkosten:

- ❖ 3,6 % Vermittlungsprovision (inkl. 20% USt.)
- ❖ 3,5 % Grunderwerbsteuer
- ❖ 1,1 % Grundbuchseintragsgebühr
- ❖ Kaufvertragserrichtungskosten je nach Notariats- o. Rechtsanwaltstarif
- ❖ Geringe Barauslagen für Behördeneingaben





## FACTS

- ❖ Massivbauweise + VWS
- ❖ rd. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ❖ rd. 56 m<sup>2</sup> Terrassenflächen (gesamt)
- ❖ rd. 170 m<sup>2</sup> begrünte Fläche
- ❖ 465 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße / Parzelle
- ❖ Raumhöhen von 2.80 m
- ❖ Internorm 3 Scheiben-Isolierglasfenster
- ❖ elektrische Raffstores (Z-Lamellen)
- ❖ Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung mit Kühlfunktion warme Sommertage
- ❖ Kaminanschluss im Wohnraum
- ❖ Carport
- ❖ OPTIONAL: Pool, Photovoltaik



## RAUMAUFTEILUNG

### ERDGESCHOSS

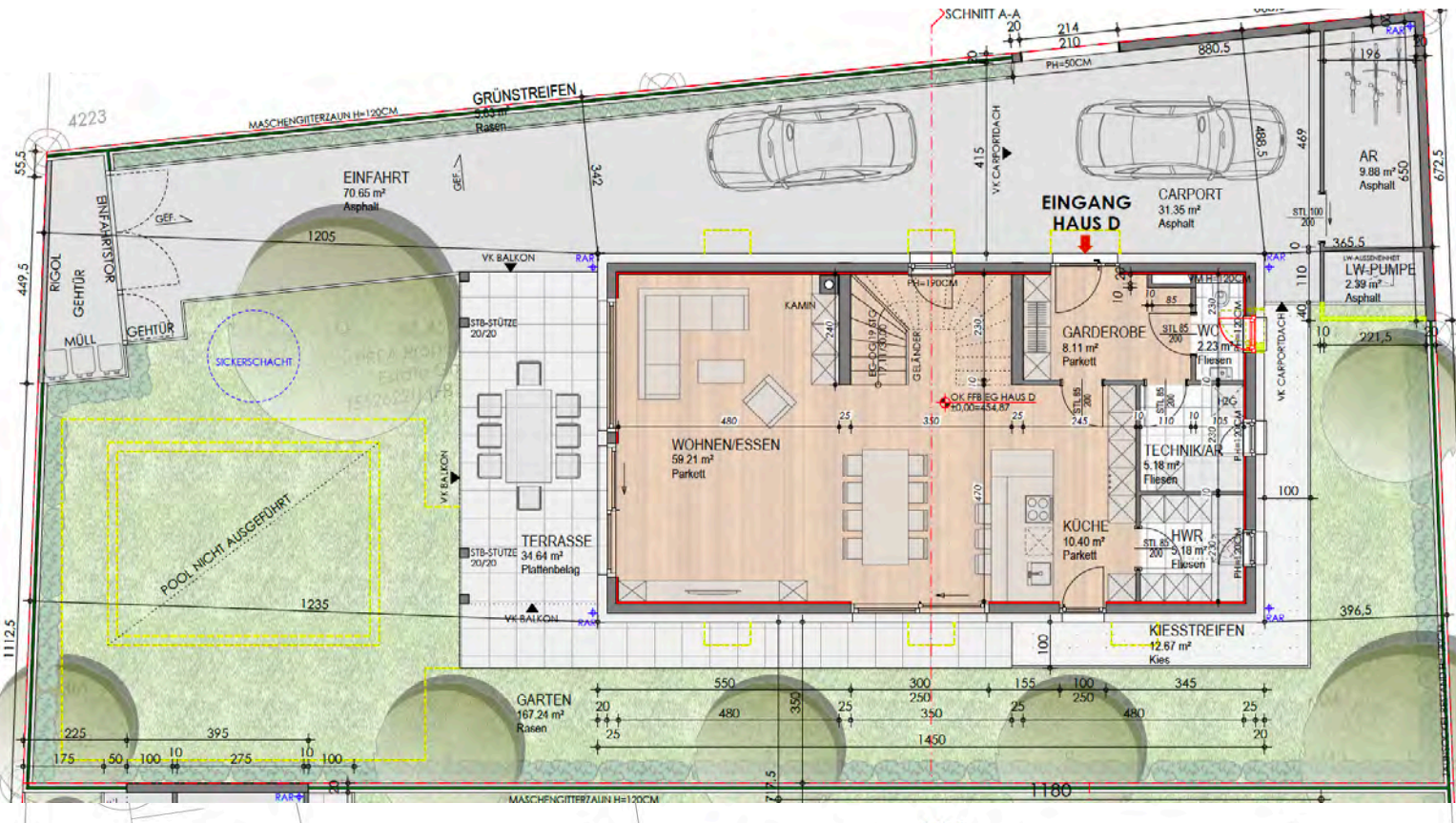
- Entré mit Garderobe
- Gäste-WC
- Technik | AR
- 70 m<sup>2</sup> Wohnen-Essen-Kochen
- Speis | HWS

### OBERGESCHOSS

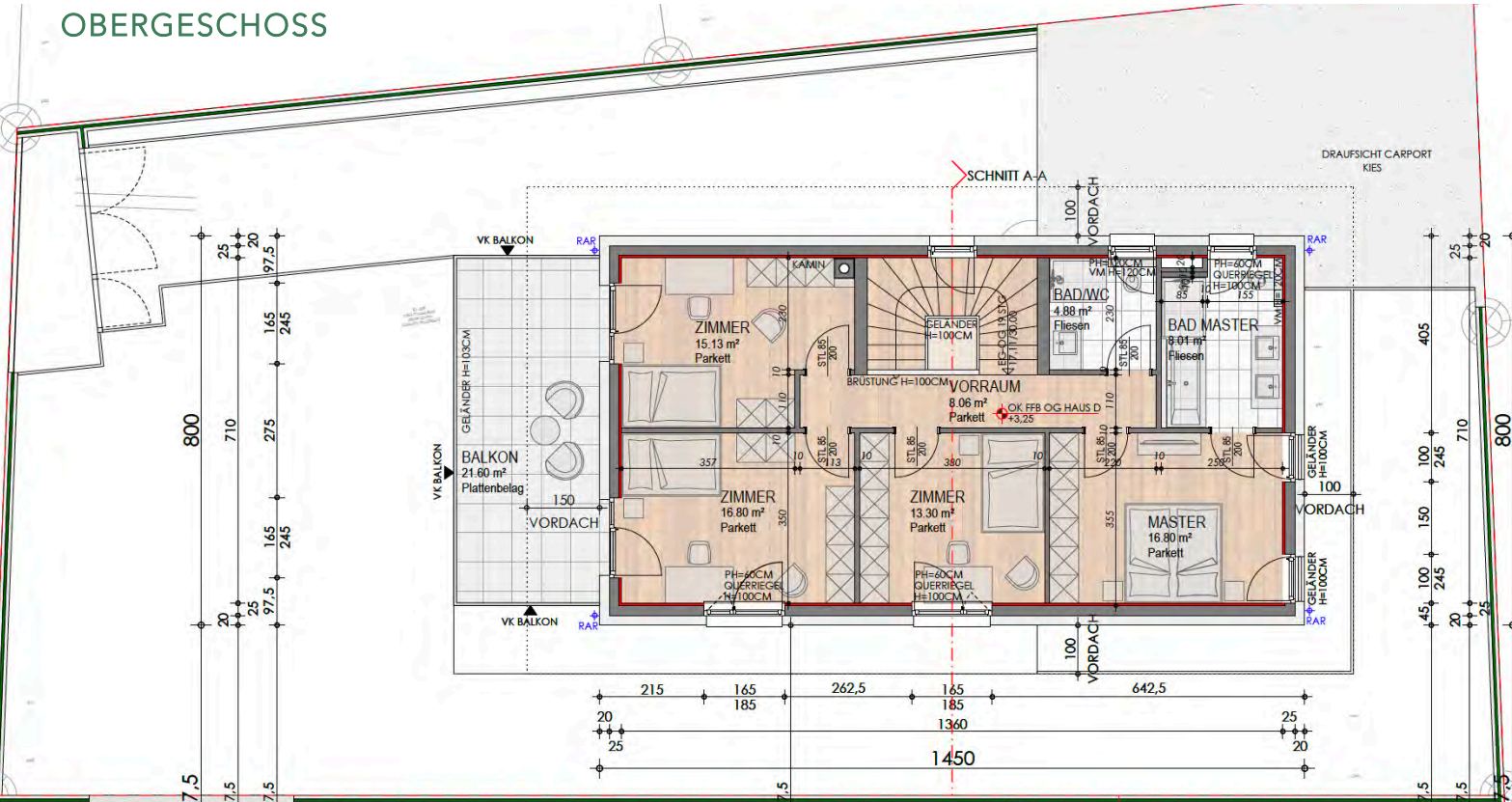
- Diele
- Schlafrum 1 Süd-West mit Terrassenzugang
- Schlafrum 2 West mit Terrassenzugang
- Schlafrum 3 Süd
- Bad (1)
- Schlafrum 4 MASTERbedroom mit Bad (2) en Suite & Morgensonne (Ost-Ausrichtung)



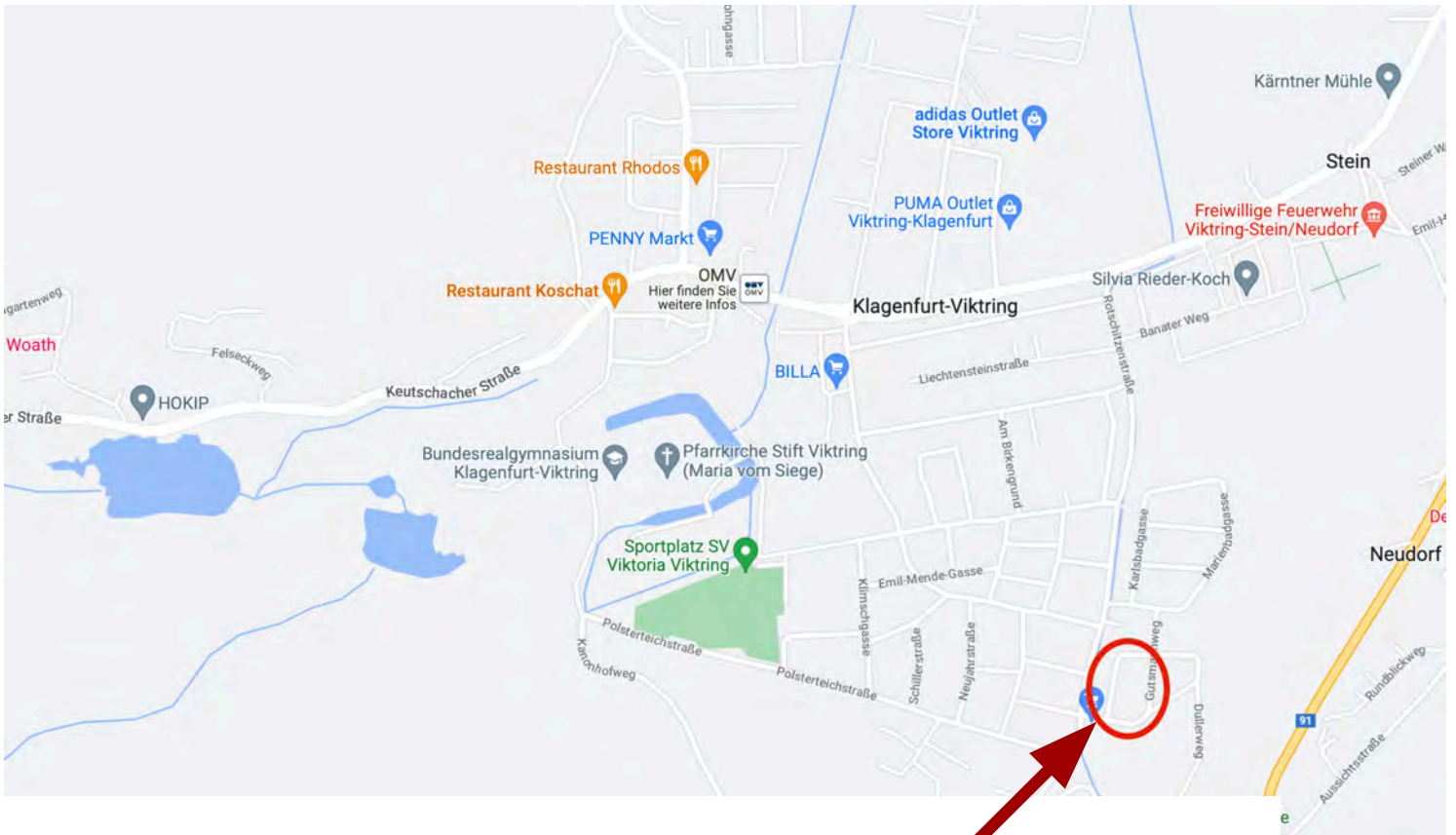
ERDGESCHOSS



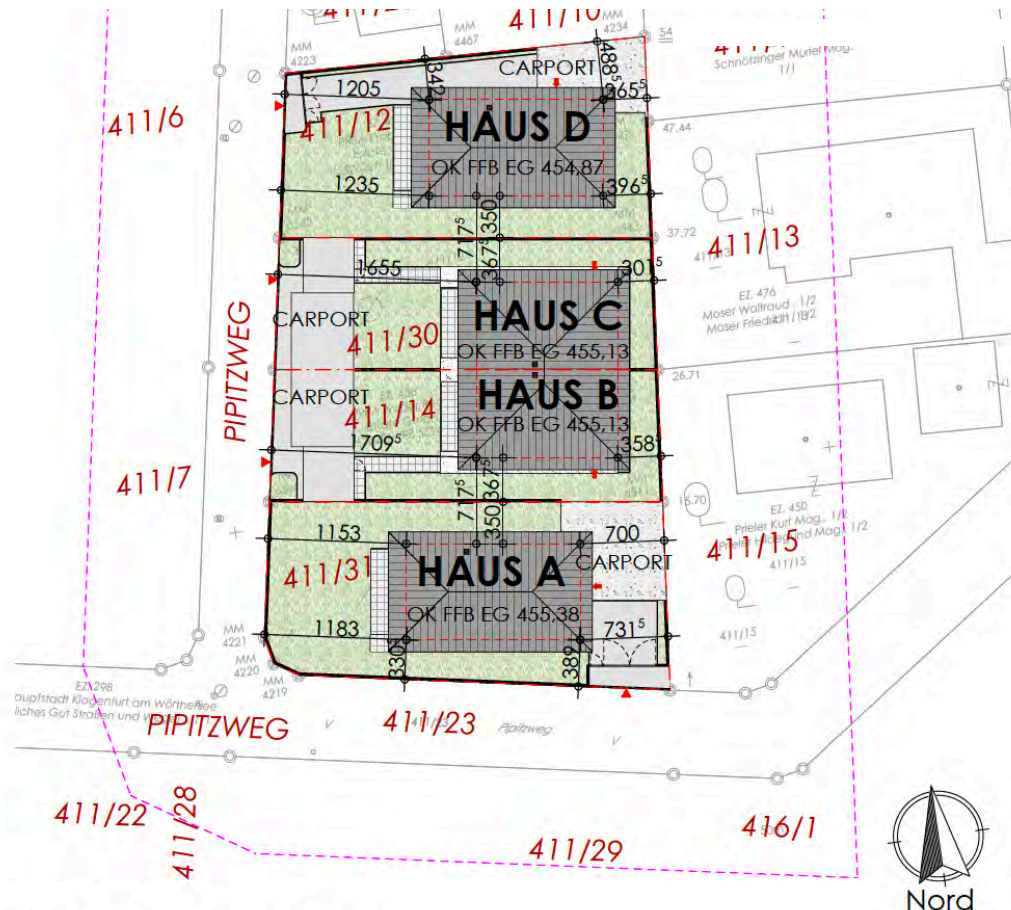
OBERGESSCH



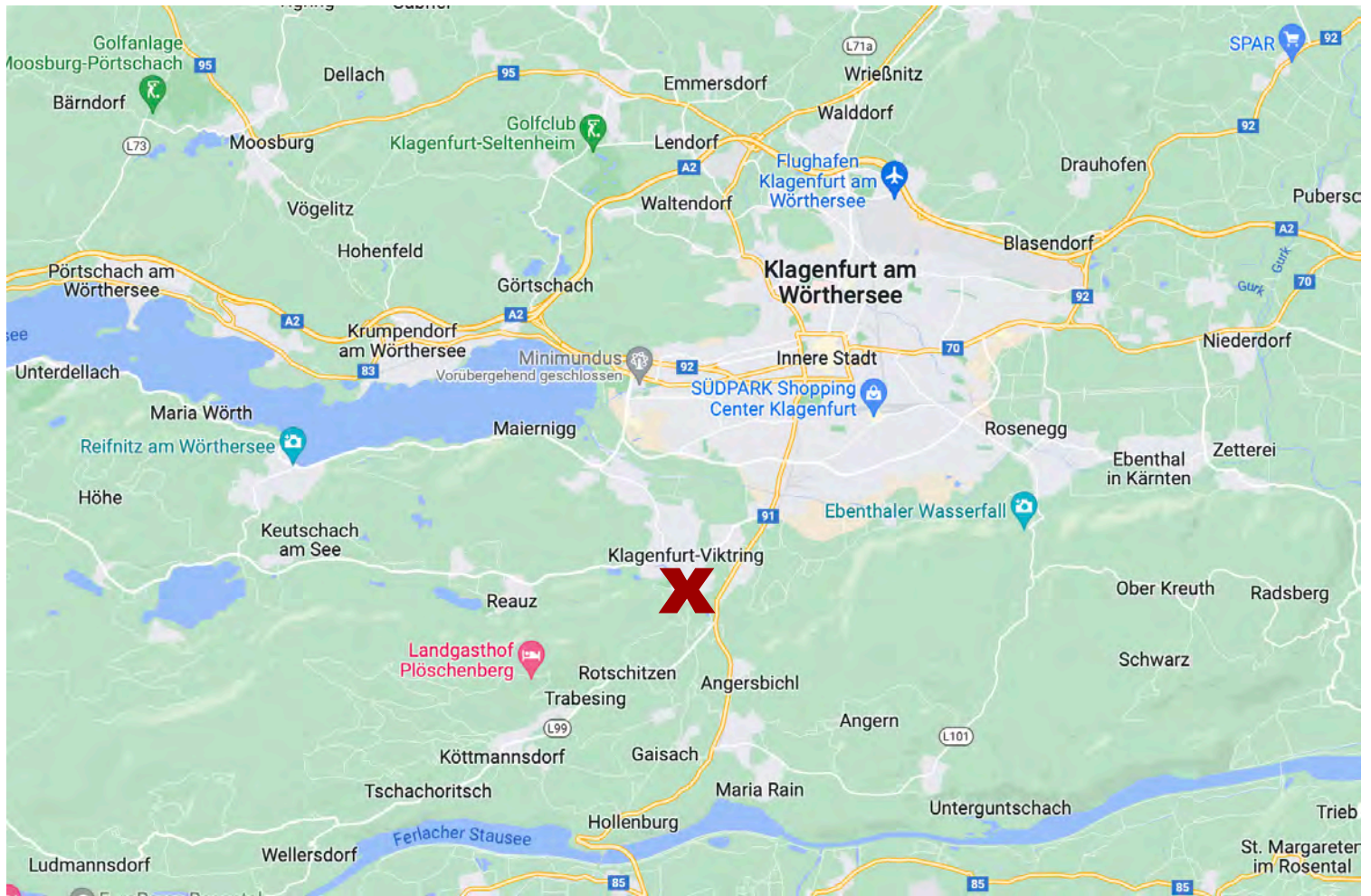
# LAGEPLAN



Pipitzweg



LAGEPLAN M1:500



## INFRASTRUKTUR

- Bauernladen in der Nachbarschaft
- Bushaltestelle 850 m (STW Busverbindung, Linie 80 & 98 )
- Billa, DM, NKD, TEDi, 950 m
- Eurospar, PENNY, Wienerroither, Post, Bipa, BKS, OMV (1,2km)
- Bundesrealgymnasium Viktring 1,3 km
- Sportplatz Viktring 900 m
- 4,7 km zum Strandbad Maiernigg (Wörthersee)
- 5 km zum Autobahnanschluss Minimundus
- 5 km in die Klagenfurter Innenstadt
- 8 km nach Ferlach
- 9 km zum Flughafen Klagenfurt



# FOTOS JE NACH BAUFORTSCHRITT









**Anfragen & Besichtigungstermine:**

+43 664 57 89 000 Iris Mann

+43 664 46 20 666 Miriam Kronawetter

office@wmi.at

**Sie finden uns auch online unter [www.wmi.at](http://www.wmi.at)**



**WILLI MANN**  
**IMMOBILIEN**  
& BETRIEBSVERMITTLUNGS GMBH



## Nebenkostenübersicht bei Kaufverträgen

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler kann auch mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

- 3,5 % Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
- Kosten der Vertragseinrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen z.B. für Beglaubigungen, Verwaltungsabgaben (Magistrate und Bezirkshauptmannschaften) und Grundbuchsgesuche (elektronische übermittelte Gesuche € 44, sonst € 62).
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich )
- Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
- Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
- Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
  - (a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
    - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
    - Unternehmen aller Art
    - Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück jeweils

|                           |                    |                         |
|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| bei einem Wert            |                    |                         |
| bis € 36.336              | 4 %                | zzgl. 20% Umsatzsteuer  |
| von € 36.336 bis € 48.448 | pauschal € 1.453,- | zzgl. 20% Umsatzsteuer  |
| über € 48.448             | 3 %                | zzgl. 20 % Umsatzsteuer |

(b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

Egger-Lienz-Weg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee Tel.: 0463 - 56262 FAX: DW 15

GF: Iris Mann 0664 57 89 000 Gesellschafter: Wilhelm Mann 0664 13 69 183





# *Amare Vita*

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG





## VORWORT

Pures Lebens- & Wohlfühlgefühl in Viktring.  
Höchsten Erwartungen an Lage und Wohnqualität wird das neue, charmante Wohnprojekt:  
„Amare Vita Viktring“ im schönsten Bezirk Klagenfurts gerecht.

### ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Die Bauausführung erfolgt unter Einhaltung der zutreffenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien; gemäß behördlich ergangenen Baubewilligungen, gemäß den letztgültigen Plänen und Auflagen. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient lediglich der Festlegung eines Standards und beinhaltet keinerlei Ansprüche auf Vollständigkeit.



Symbolbild



## BAUBESCHREIBUNG

Nicht tragendes Mauerwerk (Trockenbauwände sowie Hochlochziegelwände)

Die nichttragenden Innenwände werden als 12 cm Beton- oder Ziegelmauerwerk, beidseitig verputzt ausgeführt.

- **WOHNUNGSTRENNWÄNDE (DOPPELHAUS)**

Wohnungstrennwände mit lastableitender Funktion werden in schallschutzgerechter Ausführung als doppelschaliges Betonmauerwerk (Hohlwand mit Ortbetonfüllung). Zwischen den Betonmauerwerk liegt eine 2 cm Mineralwolle-Dämmung.

- **TRAGENDES MAUERWERK**

Ausführung des tragenden Mauerwerks als Hohllochziegel mit 25 cm Wandstärke oder gleichwertig.

- **VERPUTZARBEITEN**

Gips- und Kalkmaschinenputz – Oberfläche geglättet oder verrieben

- **FUßBODENAUFBAUTEN**

Der geplante Fußbodenaufbau sieht wie folgt aus: Styropor-Beschüttung, Trittschalldämmplatte und Heizestrich. Sollten bautechnisch andere Lösungen vorgenommen werden müssen, so ist auf den gleichen Endzweck abzustellen.

- **DECKEN**

Die Decken werden malfertig gespachtelt und zweimalig mit weißer Innendispersion gemalt.

- **DACHKONSTRUKTION**

Eine hinterlüftete Walmdachkonstruktion mit einer Betonsteindeckung. Dachstuhlkonstruktion nach Ausführungsplan vom Zimmerer.

- **BLITZSCHUTZANLAGE**

Die gesamten Häuser werden mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

- **TERRASSEN UND BALKONE**

Balkongeländer als pulverbeschichtete Flachstahl- oder Holzkonstruktion. Bodenbelag bestehend aus 60x60 cm Feinsteinzeugplatten. Verlegung auf Frostkoffer und Kiesbett.

- **DACHDECKER, SPENGLER UND SCHWARZDECKER**

Aluminiumbleche farbig beschichtet. Nötige Ablaufrohre für Dachflächen in Alublech, farbig beschichtet, der Fassadenfarbgebung angepasst. Lage Ablaufrohre laut Grundrisspläne und nach Erfordernis.



- **FASSADE**

Gemäß Einreichplanung mit Vollwärmeschutz-Verbundsystem WDVS (EPS-Dämmung, Dünnputzbeschichtung, Farbgebung) und Holzfassade.

- **AUßENANLAGE**

Gesamte Ausführung laut Plan. Anpassung der Geländeneiveaus an die Terrassenflächen  
Befestigte Flächen (Einfahrtsbereich Grundstück, Parkplatz): Ausführung in Asphalt.  
Überdachter Parkplatz: Ausführung in Stahlbeton mit Dachkonstruktion gemäß Plan

## VER- UND ENTSORGUNG

- **STROMVERSORGUNG**

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz und wird über den jeweiligen zentralen Hausverteilerkasten mit sämtlichen Abrechnungseinheiten im Technikraum eingespeist.

- **HEIZUNG UND WARMWASSER**

Die Heizenergieversorgung erfolgt über Luft-/Wärmepumpe. Alle Räume werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Jedes Geschoss verfügt über einen eigenen Fußbodenheizungsverteiler. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Boiler in jeder Hauseinheit separat.

- **WASSERVER- UND ENTSORGUNG**

Der Anschluss erfolgt an das örtliche Wasserversorgungs- und Kanalnetz. Die Verrohrung wird in Kunststoff ausgeführt. Die Entsorgung von Schmutzwässern erfolgt über das öffentliche Kanalsystem.

- **SCHLIEßANLAGE**

Zentralsperranlage mit Zentralschlüssel für Jedes Haus (5 Stk. Je Hauseinheit)

- **FENSTER UND BALKONTÜREN**

Es werden Kunststofffenster und Balkontüren mit 3 Scheiben Wärmeschutzverglasung und voraussichtlich mit Aluvorsatzschale ausgeführt.  
Innen weiß, außen Standardfarbe (voraussichtlich anthrazit)

- **FENSTERBÄNKE**

Außen ALU (Farbe passend zu den Fenstern)  
Innen Kunststoff Weiß



## AUSSTATTUNG



**LEBENS- &  
WOHLGEFÜHL**  
IN TOLLER  
AUSSICHTSLAGE







- **SONNENSCHUTZ, VERDUNKELUNG, INSEKTENSCHUTZ**

Sonnenschutz in allen Aufenthaltsräumen und Schlafzimmern mittels Raffstore Z-Lamelle elektrisch bedienbar; Auf-, Abtaster (Fernbedienung möglich mit aufpreispflichtig für Käufer) und Unterputzkästen im WDVS-Fassadensystem integriert. Raffstorebehang und Führungsschienen farbig beschichtet.

**Insektenschutz als Schiebe- oder Drehrahmen möglich, für den Käufer als Sonderwunsch erhältlich.**

- **BESCHATTUNGEN TERRASSE**

Beschattungen wie Markisen oder Sonnensegel sind aufpreispflichtig und unter Vorbehalt technisch, gestalterisch einheitlicher Ausführungsmöglichkeiten realisierbar.

- **HAUSEINGANGSTÜREN**

Aluverbundtür oder gleichwertig mit Rahmenstock.  
Durchgangslichte mind. 90/200 cm (Breite / Höhe) inkl. Beschlag.

- **INNENTÜREN**

Innentüren als Röhrenspanstegtüren mit Holzumfassungszarge und Dichtung, weiß matt. Einfachfalz, Bändern und Drücker mit Rosetten in Aluminium eloxiert. Durchgangslichter laut Plan. Riegelschloss im WC.

- **BODENBELÄGE**

Es kommt ein Fertigparkett (voraussichtlich 1-Stab-Dielen in Eichenholz natur geölt) für Küchen, Zimmer und Wohnbereiche mit Holzsockelleiste zur Ausführung; Parkett geklebt verlegt.

- **FLIESEN**

Fliesenverlegung im Dünnbettverfahren

Boden- und Wandfliesen Bad und WC: ca. 60x60 cm, einfarbig, parallel verlegt, Rutschfestigkeit min. R10 Wandfliesen: ca. 60x60 cm, einfarbig. Fabrikat Casalgrande oder gleichwertig.

Verfliesungshöhe Bad raumhoch, WC ca. 1,20 cm

Bodenfliesen Neben-, Technikräume: ca. 30x60 cm, Sockelleiste aus Fliese geschnitten.





# HAUSTECHNIK

## SANITÄRAUSSTATTUNG

- **ARMATUREN**

Referenzprodukt Hansgrohe oder gleichwertig

- **BADEWANNE UND ARMATUR**

Einbauwanne mit mittigem Ein- und Ablauf (**Produkt: z.B. Villeroy & Boch oder gleichwertig**) mit einer Wannenbatterie inkl. Thermostat, samt Handbrause, Brauseschlauch und ggf. Stange, verchromt (oder gleichwertig) zur Ausführung.

- **DUSCHEN UND ARMATUR:**

Die Duschen werden als bodenebene Duschen mit Gefälleestrich, mit entsprechenden Armaturen inkl. Thermostat, samt Überkopfbrause, Handbrause, Brauseschlauch und -stange, verchromt oder gleichwertig ausgeführt.

Duschtrennwände: Glas 4mm ESG inkl. Stabilisationsstange.

- **WASCHBECKEN UND ARMATUR**

Es werden Waschbecken (**Produkt: Villeroy & Boch oder gleichwertig**) mit einem Einhandhebelmischer, verchromt (oder gleichwertig) ausgeführt.

- **WC**

Wand-Hänge-WC, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten in 2 Mengentechnik, inkl. Sitz, Deckel und Betätigungsplatte, Farbe Weiß, (**Produkt: Tece, Comfort oder gleichwertig**), zur Ausführung. Jedes WC ist mit einem Handwaschbecken, Farbe Weiß, (**Produkt: z.B. Comfort oder gleichwertig**) mit einem Einhandhebelmischer, verchromt oder gleichwertig ausgestattet.

Waschmaschinenanschluss: In jeder Hauseinheit befindet sich ein Anschluss für eine Waschmaschine.

- **WASSERANSCHLÜSSE, ZU- UND ABLÄUFE**

**Küchenanschluss:** Küchen werden mit Warm- bzw. Kaltwasser- und Abflussanschluss für die Spüle sowie Anschluss für Geschirrspüler ausgestattet.

Die Dunstabzüge (käuferseitig) sind als Umluftgeräte auszuführen.

**Terrassen:** Selbstentleerender, frostsicherer Kaltwasseranschluss.



# ELEKTROINSTALLATION

## AUSSTATTUNG JE HAUS

Verlegung der Kabel für Licht-, Schuko- und Geräteauslässe nach ÖVE Önorm in den Wänden und Decken inkl. Schalter und Steckdosen im Schalterprogramm LEGRAND Niloe in Weiß. Sonnenschutz wird elektrisch per Taster betrieben. Ausstattung Brandmelder lt. Önorm.

### AUSSTATTUNG JE ZIMMER

|                   | HAUS A+D | HAUS B+C |
|-------------------|----------|----------|
| Lichtauslass      | 1 x      | 1 x      |
| Doppelsteckdose   | 2 x      | 2 x      |
| Antennensteckdose | 1 x      | 1 x      |
| Wechselschalter   | 2 x      | 2 x      |
| Einfachsteckdose  | 1 x      | 1 x      |

### VORRAUM OG

|                  | HAUS A+D | HAUS B+C |
|------------------|----------|----------|
| Lichtauslass     | 2 x      | 1 x      |
| Bewegungsmelder  | 1 x      | 1 x      |
| Einfachsteckdose | 1 x      | 1 x      |

### MASTER SCHLAFZIMMER

|                                       | HAUS A+D | HAUS B+C |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Doppelsteckdose                       | 3 x      | 3 x      |
| Lichtauslass                          | 1 x      | 1 x      |
| Wechselschalter                       | 2 x      | 2 x      |
| Antennensteckdose                     | 1 x      | 1 x      |
| Netzwerkdose (leer)                   | 1 x      | 1 x      |
| Einfachsteckdose                      | 1 x      | 1 x      |
| Bewegungsmelder (nur bei Schrankraum) |          | 1 x      |

### WC EG

|              | HAUS A+D | HAUS B+C |
|--------------|----------|----------|
| Lichtauslass | 1 x      | 1 x      |
| Ausschalter  | 1 x      | 1 x      |

**HWR**

|                         | <b>HAUS A+D</b> | <b>HAUS B+C</b> |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Lichtauslass            | 2 x             | 1 x             |
| Ausschalter             | 1 x             | 1 x             |
| Einfachsteckdose        | 1 x             | 1 x             |
| Waschmaschinensteckdose | 1 x             |                 |
| Trocknersteckdose       | 1 x             | 1 x             |

**EINGANG**

|                                  | <b>HAUS A+D</b> | <b>HAUS B+C</b> |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lichtauslass                     | 2 x             | 2 x             |
| Taster (Glocke)                  | 1 x             | 1 x             |
| Kraftsteckdose 16A/400V          | 1 x             |                 |
| Einfachsteckdose                 | 1 x             |                 |
| Leerverrohrung (Tor, Pool, etc.) | 4 x             | 4 x             |

**TERRASSE**

|                  | <b>HAUS A+D</b> | <b>HAUS B+C</b> |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Lichtauslass     | 2 x             | 2 x             |
| Einfachsteckdose | 2 x             | 2 x             |

**BAD MASTER**

|                  | <b>HAUS A+D</b> | <b>HAUS B+C</b> |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Lichtauslass     | 1 x             | 1 x             |
| Wandlichtauslass | 1 x             | 1 x             |
| Doppelsteckdose  | 1 x             | 2 x             |
| Ausschalter      | 1 x             | 1 x             |

**BAD/WC**

|                  | <b>HAUS A+D</b> | <b>HAUS B+C</b> |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Lichtauslass     | 1 x             | 1 x             |
| Wandlichtauslass | 1 x             | 1 x             |
| Doppelsteckdose  | 1 x             | 2 x             |
| Ausschalter      | 1 x             | 1 x             |

**STIEGE**

|                  | <b>HAUS A+D</b> | <b>HAUS B+C</b> |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Wandlichtauslass | 2 x             | 2 x             |
| Wechselschalter  | 2 x             | 2 x             |

**BALKON**

Wandlichtauslass  
Einfachsteckdose  
Wechselschalter

**HAUS A+D**

1 x  
1 x  
2 x

**HAUS B+C**

1 x  
1 x  
2 x

**WOHNEN/ESSEN**

Lichtauslass  
Einfachsteckdose  
Doppelsteckdose  
Antennensteckdose  
Netzwerkdose (leer)  
Kreuzschalter  
Wechselschalter

**HAUS A+D**

2 x  
4 x  
2 x  
1 x  
1 x  
1 x  
4 x

**HAUS B+C**

2 x  
3 x  
2 x  
1 x  
1 x  
  
4 x

**KÜCHE**

Lichtauslass  
Wechselschalter  
E-Herdauslass  
KS Auslass  
DA Auslass  
Arbeitssteckdose  
Glocke 230V

**HAUS A+D**

1 x  
2 x  
1 x  
1 x  
1 x  
6 x  
1 x

**HAUS B+C**

1 x  
2 x  
1 x  
1 x  
1 x  
6 x  
1 x

**TECHNIKRAUM**

Lichtauslass  
Ausschalter  
Einfachsteckdose

**HAUS A+D**

1 x  
1 x  
1 x

**HAUS B+C**

1 x  
1 x  
1 x

**GARDEROBE**

Lichtauslass  
Bewegungsmelder  
Einfachsteckdose

**HAUS A+D**

1 x  
1 x  
1 x

**HAUS B+C**

2 x  
1 x  
1 x



- **GEGENSPRECHANLAGE**

Gegensprechanlage und E-Öffner auf Sonderwunsch möglich.

- **EIGENGÄRTEN**

Abgetrennte Gartenfläche als eingesäte Humusfläche mit Zugang von der Terrasse aus; Allseitiger Abschluss mit Einfriedung (Zaun) und versperrbarer Zugangstüre.

