

# VILLA APPIANUM

VILLA APPIANUM

### ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Klimahaus-A mit nur 6 Wohneinheiten am Ortsrand der Fraktion St. Pauls in der Gemeinde Eppan am St. Justinaweg 29 steht in sonnenverwöhnter Lage. Der Name der Wohnanlage „Villa Appianum“ basiert auf den ersten urkundlich erwähnten lateinischen Namen Eppans. Nicht unweit vom Gebäude entfernt wurde vor einigen Jahren die imposante Ruine des Römers „Appius“ gefunden, von dessen Namen der Ortsname abgeleitet sein soll.

Die nahezu unverbaute Sicht auf den Tschöggglberg und Überetsch, sowie der Blick auf die nahegelegenen Kulturschätze wie Burg Hocheppan, Schloss Korb, Schloss Boymont und Schloss Freudenstein, bilden ein einzigartiges Ambiente. Das in der Ferne gut erkennbare Schlernmassiv und das Weiß- bzw. Schwarzhorn, sowie der nahe gelegene Penegal runden das einzigartige Panorama ab.

Das Klimahaus-A wird allen Ansprüchen des modernen Wohnungsbaus gerecht und garantiert bei hohem Wohnkomfort einen niedrigen Energieverbrauch, die Fertigstellung des Gebäudes ist vor kurzer Zeit im Februar 2020 erfolgt.

### SÜDEN



### NORDEN

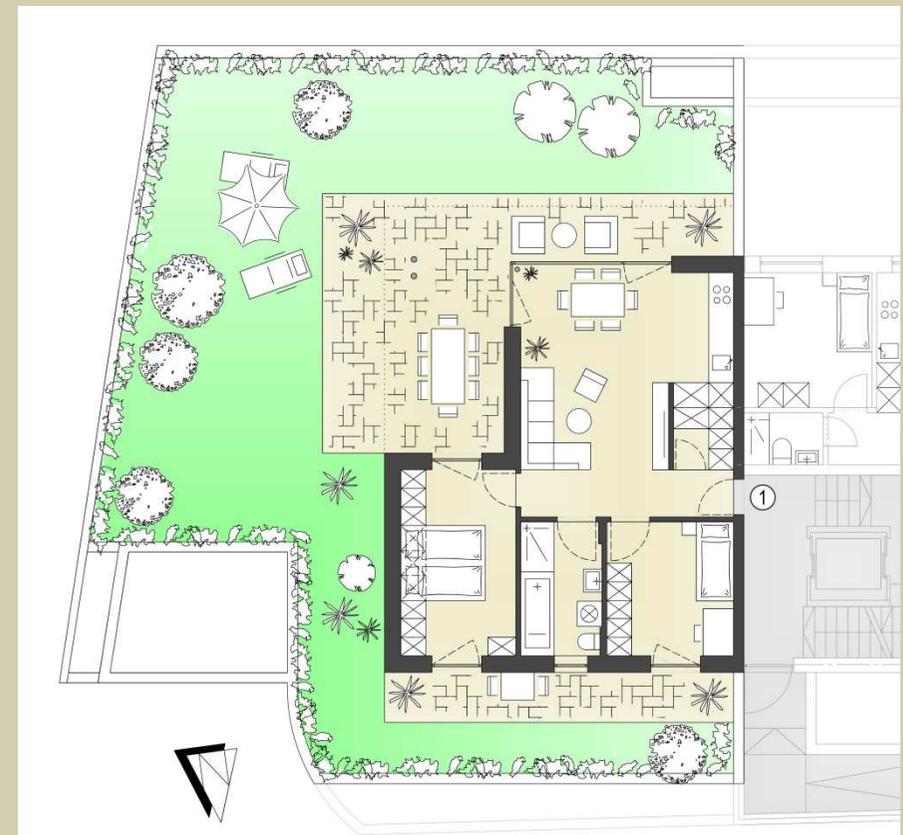
## TOP 1 – ERDGESCHOSS

TIPOLOGIE	Dreizimmerwohnung
STOCKWERK	Erdgeschoss
GESAMTSTOCKWERKE	3 inkl. EG
AUSRICHTUNG	Süden Osten Norden

HANDELSFLÄCHE	122,17 m <sup>2</sup>
NETTOFLÄCHE	59,40 m <sup>2</sup>
TERRASSEN	46,80 m <sup>2</sup>
GARTEN	110,80 m <sup>2</sup>
HOBBYKELLER	9,70 m <sup>2</sup>



FOTOS UND VIRTUELLE RUNDGÄNGE UNTER „[www.archobject.com](http://www.archobject.com)“



## TOP 5 – LETZTER STOCK

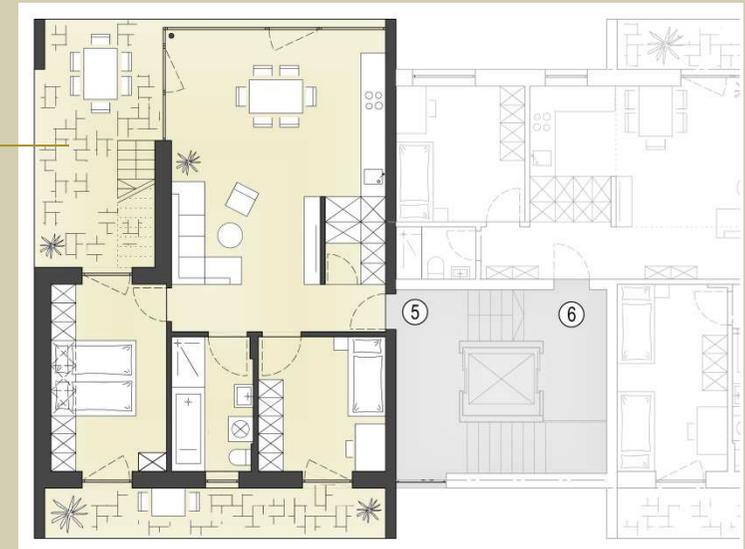
TYPOLOGIE	Dreizimmerwohnung
STOCKWERK	Letzter Stock + Dach
GESAMTSTOCKWERKE	3 inkl. EG
AUSRICHTUNG	Süden Osten Norden

HANDELSFLÄCHE	144,60 m <sup>2</sup>
NETTOFLÄCHE	66,00 m <sup>2</sup>
BALKONE	27,60 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE	36,80 m <sup>2</sup>
DACHGARTEN	25,70 m <sup>2</sup>
DACHBODEN	15,00 m <sup>2</sup>
HOBBYKELLER	11,50 m <sup>2</sup>

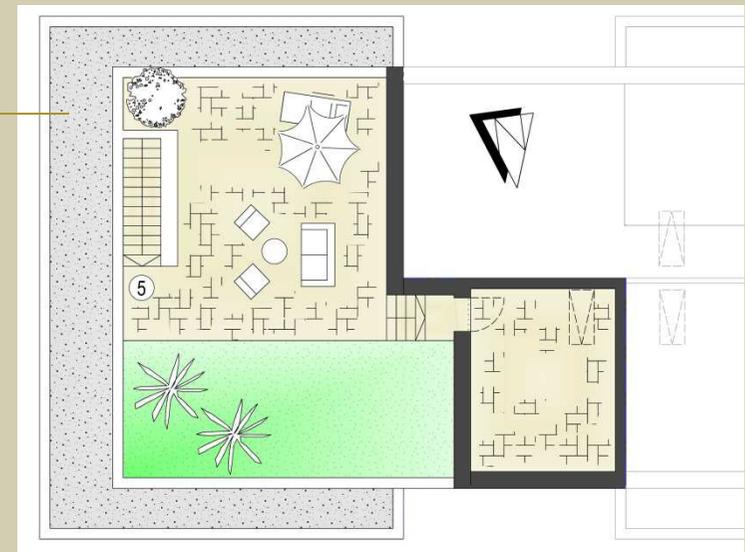


FOTOS UND VIRTUELLE RUNDGÄNGE UNTER „[www.archobject.com](http://www.archobject.com)“

2.OG



Dach



## TOP 6 – LETZTER STOCK

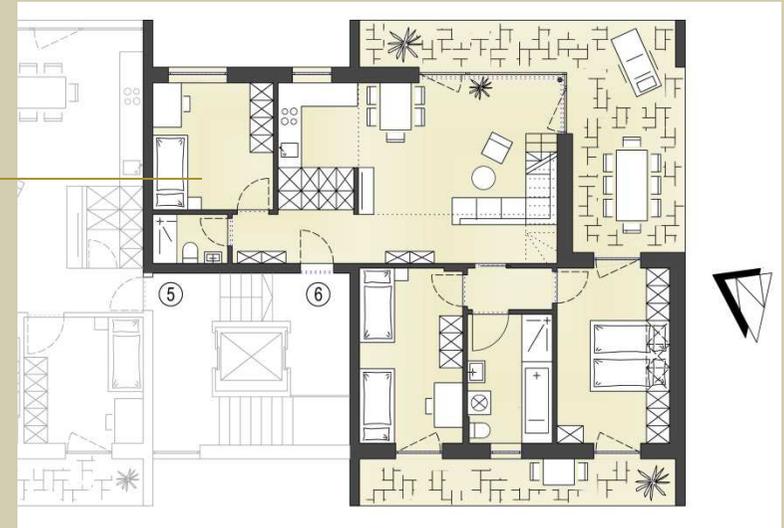
<u>TYPOLOGIE</u>	Vierzimmerwohnung
<u>STOCKWERK</u>	Letzter Stock + Dachboden
<u>GESAMTSTOCKWERKE</u>	3 inkl. EG
<u>AUSRICHTUNG</u>	Süden Westen Norden

<u>HANDELSFLÄCHE</u>	182,40 m <sup>2</sup>
<u>NETTOFLÄCHE</u>	82,40 m <sup>2</sup>
<u>BALKONE</u>	33,90 m <sup>2</sup>
<u>GALERIE</u>	14,70 m <sup>2</sup>
<u>DACHBODEN</u>	58,20 m <sup>2</sup>
<u>HOBBYKELLER</u>	11,90 m <sup>2</sup>

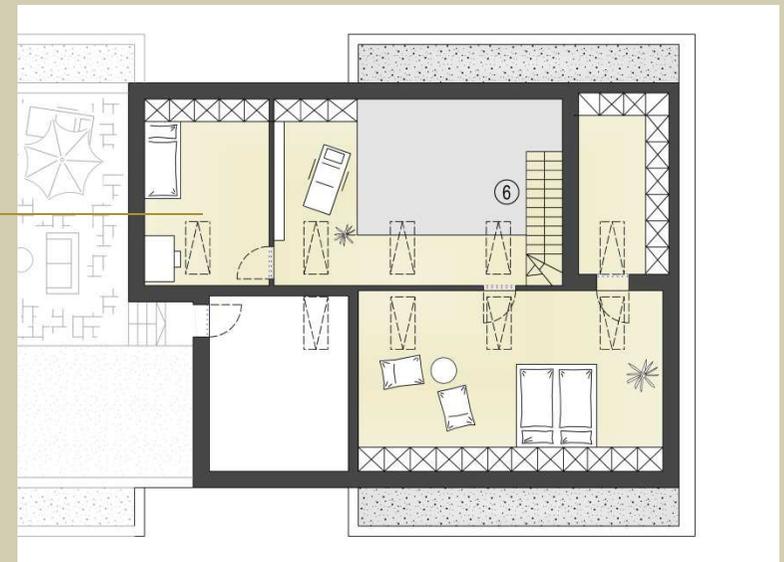


FOTOS UND VIRTUELLE RUNDGÄNGE UNTER „[www.archobject.com](http://www.archobject.com)“

2.OG



Dach-  
boden



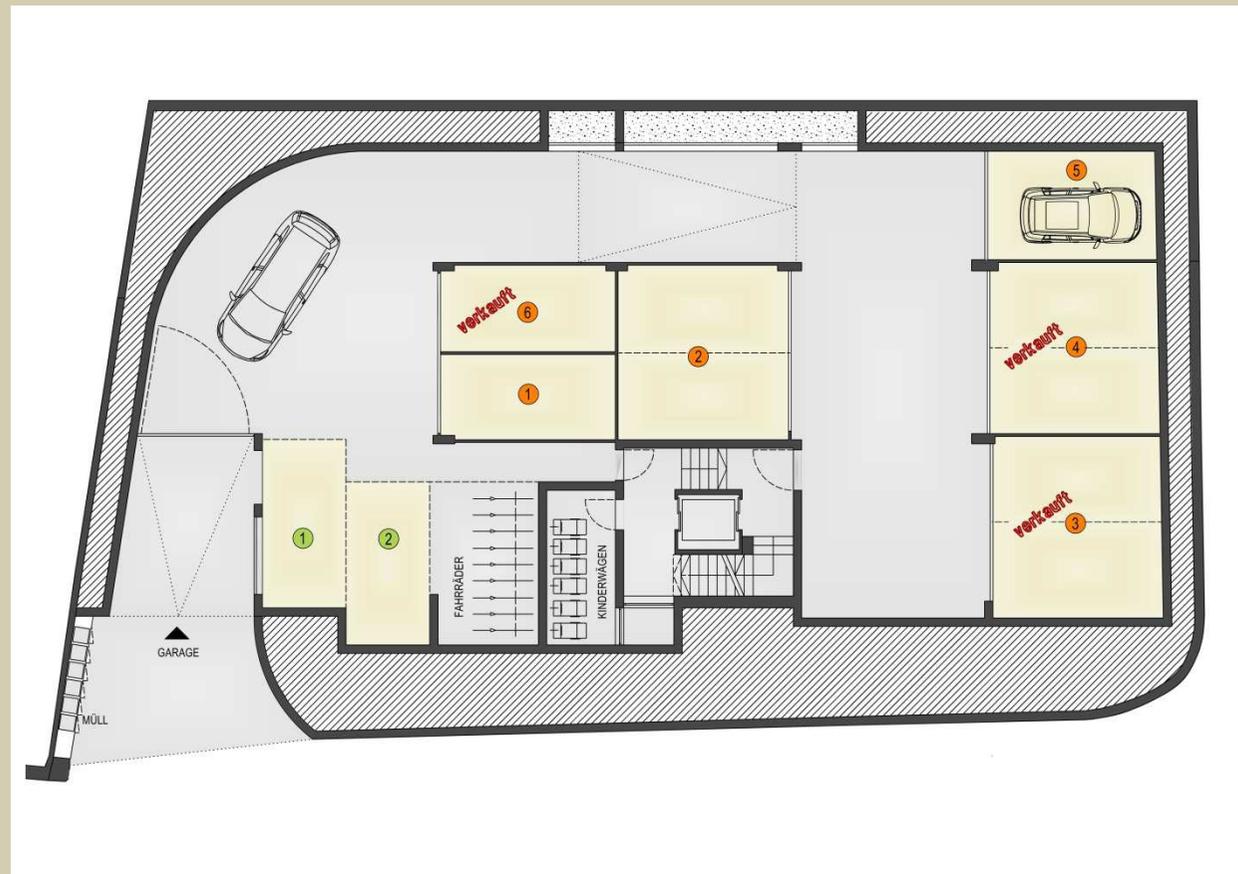
## TIEFGARAGE

TIPOLOGIE	Stellplätze und Garagenboxen
STOCKWERK	1.Untergeschoß

STELLPLATZ 1	12,5 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 2	12,5 m <sup>2</sup>
EINZELGARAGE BOX 1	13,2 m <sup>2</sup>
DOPPELGARAGE BOX 2	26,3 m <sup>2</sup>
EINZELGARAGE BOX 5	16,2 m <sup>2</sup>

### GARAGEN:

Die Böden der Garagen und Manövriertflächen sind aus mechanisch geglättetem und versiegeltem Industrieboden. Die Garagenboxen haben elektrische und wärmegeämmte Sektionaltore mit Schlüsselschalter. Um den maximalen Komfort zu gewährleisten sind alle Tore der Tiefgarage sowie das Einfahrtstor mit ferngesteuerten Handsendern regelbar.



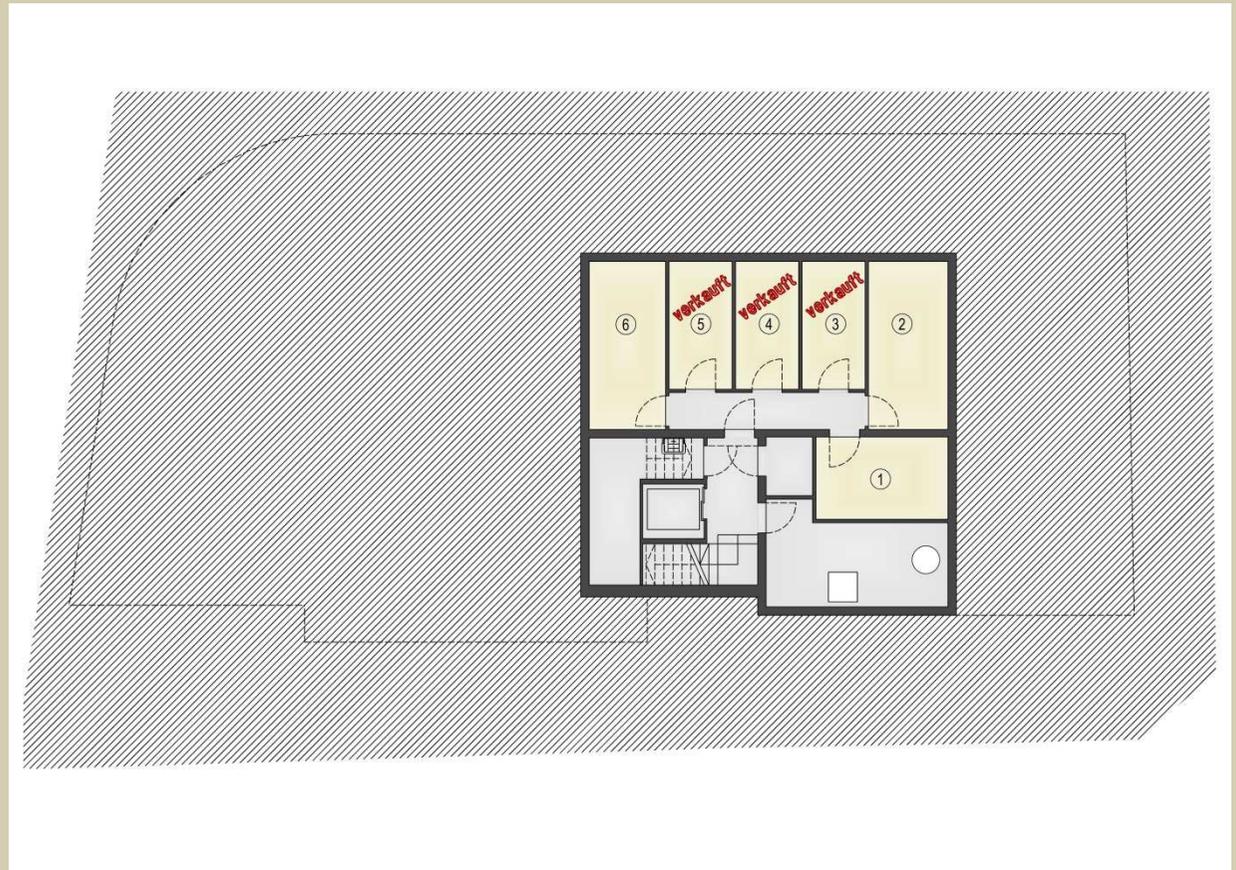
## KELLERGESCHOSS

TYPOLOGIE	Hobbykeller
STOCKWERK	2.Untergeschoß

HOBBYKELLER 1	9,7 m <sup>2</sup>
HOBBYKELLER 2	11,9 m <sup>2</sup>
HOBBYKELLER 6	11,5 m <sup>2</sup>

### KELLER:

Das Untergeschoss sowie die Tiefgarage wurden aus wasserundurchlässigem Beton gefertigt und sind somit gegen Feuchtigkeit und Nässe geschützt. Die Innenmauern der Keller sowie in den Untergeschossen bestehen aus sauber verfugten Betonwerksteinen, die Wände und Decken in den unterirdischen Geschossen sind weiß gestrichen. Die hochwertigen Metalltüren der Fa. „NINZ“ sind mit Edelstahlrücken und Lüftungsgitter ausgestattet. Die großzügigen Hobbykellerräume werden mittels Lüftungskanälen permanent durchlüftet.



## AUSSTATTUNG UND MATERIALIEN

### **TÜREN:**

Als Eingangstüren der einzelnen Wohnungen kamen schallgedämmte Vollspantüren mit starkem Türblatt und Futterstock, spezieller Schallschutzeinlage, Thermoschiene und Bodentürdichtung des Herstellers „ASTER“ mit Spion und Dreipunkt-Schwenkverriegelung zum Einsatz.

Vor den Wohnungstüren und der Hauseingangstüre sind im Natursteinboden qualitativ hochwertige Fußabstreifer mit Edelstahlrahmen eingearbeitet. Die Innentüren mit einer Türblattstärke von 45mm besehen aus furniertem Vollspan, sind offenporig in weißer Farbe lackiert und mit Bundbartschloss bestückt. Sämtliche Drückergarnituren sind aus hochwertigem gebürstetem Edelstahl.

### **FENSTER:**

Großflächige hochwärmegedämmte und witterungsfeste Markenfenster des Herstellers „FINSTRAL“ fangen die Sonnenwärme im Winter ein und sorgen zugleich für geringe Wärmeverluste. Sämtliche Fensterelemente haben eine Dreifachverglasung und sind außen mit Aluminium verkleidet.

Alle Fensterrahmen sind innen weiß und außen anthrazitfarben und garantieren durch eine Schallschutzverglasung (40dB) einen hohen Wohn- und Schlafkomfort. Alle Fenstergläser wurden aus Sicherheitsglas gefertigt sowie alle Fenster mit Alarmkontakten bestückt sind.



### SONNENSCHUTZ:

Bei nahezu allen Fenstern wurden ausgeschäumte Aluminiumrollen der Firma „HELLA“ mit elektrischem Antriebsmotor vorgesehen, lediglich die großformatigen Eckverglasungen der Wohnzimmer sind mit Raffstores bestückt. Sämtliche Verschattungselemente öffnen und schließen sich auf Knopfdruck.

### BÖDEN – UND WANDVERKLEIDUNG:

In den Wohnungen wurde hochwertiges Landhausdielenparkett mit über 2 Meter langen Dielen aus robustem Eichenholz verlegt. Die Kehrleisten sind aus massiver Eiche und farblich dem Holzboden angepasst. Die Böden und Wände der Sanitärräume sind mit großformatigen Fliesen (60x120cm) im zeitgemäßen Design des Herstellers „CASALGRANDE – PIETRA DI SARDEGNA“ verkleidet.

Terrassen und Balkone sind einheitlich aus frostsicheren Fliesen im Format 30x60cm gestaltet.

Auf der Dachterrasse wurden großformatige sandfarbige Fliesen im Format 90x90cm verlegt.



### SANITÄRANLAGEN:

In sämtlichen Sanitärräumen befindet sich einem Handtuchtrockner der Marke CALEIDO in weißer Farbe.

Die Artikel orientieren sich an einen hohen Preisstandard:

Bad-Waschbecken in Porzellan der Marke POZZI GINORI – Serie CLASSIC mit Einhandmischer und verchromter Ablaufgarnitur, Marke FONTE – Serie BIRILLO; WC-Waschbecken in Porzellan der Marke FLAMINIA – Serie ACQUA BABY mit Einhandmischer und verchromter Ablaufgarnitur, Marke PAFFONI – Serie STICK; WC-Schale wandhängend in Porzellan, der Marke FLAMINIA – Serie UP, Unterputzspülkasten, Marke VIEGA; Badewanne in Acryl der Marke VILLEROY & BOCH – Serie O. NOVO mit Einhandmischer Marke FONTE – Serie BIRILLO und verchromter Handbrause; Duschtasse in Acryl der Marke HAFRO – Serie ZEROQUATTRO, Größe 120 x 80 x 4 cm mit Einhandmischer Marke FONTE – Serie BIRILLO, bodenbündige Duschrinne (kleines Bad Top Nr.6) der Marke VIEGA

Zudem wurde bereits bauseits die Leitungsführung für eine Klimaanlage mit externem Klimagerät vorgesehen die bei Bedarf den nachträglichen Einbau einer Klimaanlage erheblich vereinfacht.



#### ELEKTROANLAGE:

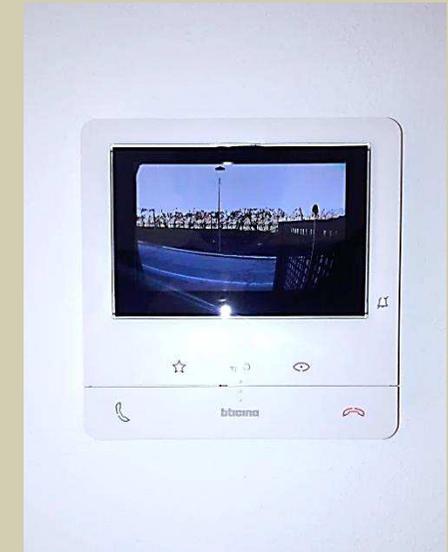
Sämtliche Wohnräume wurden laut der gehobenen Norm CEI 64-8 (2. Niveau) mit zahlreichen Schaltern, Steckdosen, Telefonauslässen, TV- und Satelitendosen sowie Lichtpunkten, etc. bestückt.

Die Schalter- und Steckergarnituren orientieren sich an einem mittelhohen Preisstandard (BERKER Serie „S1“ polarweiß). Alle Fenster und Türen sind mit Kontaktmeldern für eine Alarmanlage ausgestattet, die Leitungen hierfür wurden bereits bauseits vorgesehen um den nachträglichen Einbau einer Alarmanlage ohne großen Aufwand zu ermöglichen.

An der Eingangstüre befindet sich eine zeitgemäße und zugleich komfortable Videosprechanlagen der Marke „BITICINO“ in weißer Farbe.

#### SICHERHEITS-SCHLIESSANLAGE:

Die Schlüsselschalter der Garagen, die Wohnungstüren, sowie die Hoftüre, die Briefkästen und die Haupteingangstüre sind durch ein zentrales Schließsystem der Marke „WINKHAUS RPS“ abgesichert. Alle Schlösser können somit sehr komfortabel mit nur einem einzigen Schlüssel gesperrt werden.



#### WÄNDE UND DECKEN:

Die Außenwände und Geschoßdecken sind in Stahlbeton gefertigt und garantieren bei sehr hohem Schallschutz eine extrem lange Lebensdauer.

Die Innenwände sind aus hochwertigen Ziegeln und schalltechnisch vom Boden entkoppelt. Alle in den Verkaufsplänen nicht ersichtlichen Details wurden nach Angabe der Bauleitung, des Statikers oder Planers ausgeführt. Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände wurden aus massivem Stahlbeton gegossen und mit Steinwolle zur verkleidet um einen möglichst hohen Schallschutz zu gewährleisten. Zudem ist das gesamte Treppenhaus durch Tronsolen vom restlichen Baukörper getrennt um Geräusche durch Trittschall einzudämmen.

Alle Decken und Wände in den oberirdischen Geschossen wurden atmungsaktiv mit 3-Lagen-Maschinenputz auf Zement-Kalk-Basis verputzt.



#### AUFZUG UND ALLGEMEINE BEREICHE:

Sämtliche Geschosse sind mit einem 6-Personen-Aufzug der Marke „SCHINDLER“ bequem zu erreichen, sowie das gesamte Gebäude den Vorgaben der Provinz Bozen über die Beseitigung und die Überwindung architektonischer Hindernisse entspricht und somit barrierefrei ist.

Der Aufzug ist komplett aus satiniertem Edelstahl gefertigt, der Boden ist aus Marmor sowie auch im gesamten Treppenhaus der sardische Marmor verlegt wurde.

Im 1. Untergeschoß befindet sich ein großer Raum für Kinderwägen, die folglich nicht mit bis in die Wohnung genommen werden müssen oder im Treppenhaus herumstehen.

In der Tiefgarage in der Nähe des Treppenhauses ist eine ausreichend großer Abstellbereich für Fahrräder mit Fahrradständer vorhanden.



#### **ANSTRICHE UND FASSADENGESTALTUNG:**

Die Fassadenverkleidung der Zentral- und Giebelzone besteht aus langlebigen und witterungsbeständigen Zementfaserelementen in Holzoptik des Herstellers „FUNDERMAX“.

Die Farben für die Außengestaltung wurden vom federführenden Architekten bestimmt. Die Wohnungen sind mit hochwertiger und atmungsaktiver weißer Dispersionsfarbe ausgemalt.

Der Fassadenputz ist ein farblich gefärbter Edelputz auf Silikatbasis und weist eine hohe Farbechtheit bei zugleich hoher Beständigkeit gegen Pilze und Algen auf. Der kostspielige Vollwärmeschutz der Fassade aus Polyurethan (PUR) des Herstellers „STIFERITE“ zeichnet sich durch eine sehr hohen Brand- und Wärmeschutz (Lamdawert 0,026W/mK) aus.

#### **SCHLOSSERARBEITEN:**

Alle Metallteile im Freien, wie Geländer und Zäune etc., sind aus feuerverzinktem und pulverbeschichtetem anthrazitfarbenem Stahl gefertigt. Das garantiert bei einer sehr langen Lebenszeit eine hervorragende Haltbarkeit und Rostfreiheit.



#### **FREIRAUMGESTALTUNG:**

Entlang der Straßenseite und beim Eingangsbereich befindet sich jeweils ein gemeinschaftliches Pflanzbeet mit automatischer Bewässerung. Die Einfahrt zur Tiefgarage sowie der Eingang wurden mit ortsüblichem Porphyrpflaster gestaltet. Der Gehsteig befindet sich im Gemeindebesitz und ist ebenfalls aus Porphyrsteinen um Einheitlichkeit zu signalisieren.

Eine umlaufendes Bankett aus bruchrauen Porphyrschotter schützt das Gebäude vor aufsteigender Feuchtigkeit und Verschmutzung.

Alle Grünflächen wurden mit einer ausreichend dicken Schicht Mutterboden versehen. Entlang der Gartenzäune wurden immergrüne Hecken aus Kirschlorbeer in Beeten aus Rindenmul gepflanzt. Die Abtrennung zwischen Rasen und Rindenmul bildet ein Streifen aus Cortenstahl.

In jedem Garten befindet sich ein Bodenschacht für eine Gartenbewässerung, sowie jede Terrasse und jeder Balkon mit einem frostfesten Wasserhahn ausgestattet ist. Die Bewässerungsanlage für die Rasenflächen sowie die Tropfberegnung der Hecke ist im Preis inbegriffen (Top 1).

#### **HEIZUNG:**

Die Fußbodenheizung erzeugt angenehme Strahlungswärme in der Winterzeit, zudem besitzt jeder Raum sowie das Badezimmer ein Thermostat zur individuellen Temperatursteuerung. Die Gaszentralheizung im Untergeschoß ist kombiniert mit einer effizienten Solaranlage auf dem Dach und sorgt für einen geringen Energieverbrauch unseres „Klimahaus-A“ (Solarthermie).





## PHILOSOPHIE

Unsere Philosophie besteht hauptsächlich darin, für den Benutzer einer von uns geschaffenen Immobilie den höchstmöglichen Komfort bei bester Qualität und Nachhaltigkeit für das investierte Vermögen zu erreichen.

Die Arch+Object GmbH ist kein kommerzorientiertes Unternehmen, aber qualitätsorientiert und das hat leider seinen Preis.

Aufgrund verschiedener Bauoperationen über einen Zeitraum von nahezu 14 Jahren, hat sich das Unternehmen zur Nachhaltigkeit verpflichtet und als verlässlicher Partner ausgezeichnet.

Kundenbetreuung steht vom Anfang bis Ende eines Bauvorhabens und noch darüber hinaus an oberster Stelle. Bei Kauf einer Immobilie erhält jeder Kunde eine 10-jährige Nachhaftungspolizze für Bauschäden sowie einen Klimahaushausweis ausgehändigt. Bei Kaufvorverträgen wird eine Bankgarantie über die Höhe der geleisteten Anzahlung übergeben.

Ihre Zufriedenheit hat bei uns höchste Priorität!

Arch. Harald Husel  
(Geschäftsführer)



gumergasse 10  
I-39100 bozen  
mobil. (+39)338-2719541  
mwst.nr. IT 02558130213  
info@archobject.com  
www.archobject.com