

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Willkommen daheim.

Wohnhausanlage Überfuhrgasse 20 C&D · Lend
15 Eigentumswohnungen nahe der Mur

PICHLER IMMOBILIEN

Wir bauen Wohnraum mit Hausverstand.

Stand November 2026

DAS PROJEKT

Zuhause im grünen Lend, nahe der Mur.

Kleine Wohnanlage. Kurze Wege. Persönliche Betreuung. Zwei Häuser mit fünfzehn Eigentumswohnungen in ruhiger, grüner Lage – begleitet von der ersten Anfrage bis zum Schlüssel.

Rad- und Fußwege entlang der Mur beginnen nahezu vor der Haustür; Stadtzentrum und Verkehrsanbindung sind rasch erreicht. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Freifläche – Eigengarten im Erdgeschoss oder großzügiger Balkon in den Obergeschossen.

15 EIGENTUMSWOHNUNGEN (20 C: 9 · 20 D: 6)	2–4 ZIMMER · CA. 45–81 M²
47,8 / 44,4 HWB KWH/M²A · FGEE 0,60 / 0,58 (20 C / 20 D)	2028 FERTIGSTELLUNG MITTE 2028

Liegenschaft	Überfuhrgasse 20c und 20d, 8020 Graz, Lend (Häuser 3 und 4)
Wohneinheiten	15 Eigentumswohnungen (20 C: 9 · 20 D: 6)
Bauträger	Pichler Immobilien GmbH, Klöckl-Weg 10, 8074 Raaba-Grambach · Tel +43 664 9353363
Planung	Architekturbüro Janser Castorina Katzenberger, Schönaugasse 16a, 8010 Graz · Tel 0316/207 700
Treuhänder	DDr. Karl Scholz Rechtsanwalts GmbH (Mag.rer.soc.oec. Mag.iur. DDr. Karl Scholz, MBA), Am Mühlbach 2, 8501 Lieboch · Tel 03136/62 997
Bauweise	Ziegel- bzw. Stahlbetonbauweise mit Stahlbetondecken
Energieversorgung	Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Photovoltaik

KONSTRUKTION & FASSADE

Solide gebaut. Für Generationen gedacht.

Tragende Außenwände und Wohnungstrennwände aus Hochlochziegel bzw. Stahlbeton nach statischem Erfordernis, mit Stahlbetondecken – wertbeständig und wärmespeichernd. Nichttragende Innenwände innerhalb der Wohnung als Gipskarton-Ständerwände, die flexible, individuell anpassbare Grundrisse ermöglichen.



Bauteil	Ausführung
Gründung	Stahlbeton-Fundamentplatte; Untergeschoß und Tiefgarage wasserundurchlässig, mit Perimeterdämmung
Tragwerk	Hochlochziegel bzw. Stahlbeton, Stahlbetondecken
Fassade	Wärmedämmverbundsystem mit Silikon-Dünnputz, teils Blechverkleidung
Dach	Flachdach mit Wärmedämmung, begrünt bzw. Kies; Photovoltaikanlage
Schallschutz	Wohnungstrennwände und -decken nach den gesetzlichen Anforderungen
Balkone	Stahlbeton-Fertigteile, thermisch getrennt

FENSTER · TÜREN · FREIBEREICHE

Licht, Sicherheit und Freiraum.

Fenster & Sonnenschutz

- Kunststoff-Fenster in Weiß, außen mit Aluminium-Deckschale
- 3-fach-Wärmeschutzverglasung, schalldämmend
- Je Wohnung eine Hebeschiebetür zu Balkon bzw. Terrasse
- Elektrische Raffstores an allen Fenstern und Balkontüren in den Außenwänden
- Bedienung per Schalter oder Smart Home (Evon)

Türen

- Wohnungseingang: Laubengangtür mit Doppelfalz, Rahmenstock, 4-fach-Verriegelung und Türspion, Durchgangslichte ca. 90 × 200 cm, EI2 30 nach Erfordernis
- Innentüren: Röhrenspantüren, weiß matt, Umfassungszarge, Durchgangslichte ca. 80 × 200 cm



Balkone & Terrassen

EG-Terrassen	Feinsteinzeug, frostsicher
OG-Balkone	Stahlbeton-Fertigteilplatte mit rutschhemmender Oberfläche
Geländer	Metallkonstruktion, pulverbeschichtet
Ausstattung	Außenwasseranschluss je Wohnung, Außensteckdosen und Wandleuchten

BÖDEN & WÄNDE

Materialien, die man spürt.



Bereich	Ausführung
Wohnräume	Echtholz-Klebeparkett Bauwerk, Eiche Langstab, 9,5 mm, matt versiegelt
Bad & WC	Bodenfliesen Feinsteinzeug 60×60 cm, Wandfliesen 30×60 cm, europäische Markenqualität
Estrich	Schwimmender Zementestrich mit Trittschalldämmung, als Heizestrich
Innenwände	Maschinenputz, in Nassräumen Kalk-Zement-Putz; Gipskartonwände verspachtelt
Malerei	Innendispersionsfarbe, weiß

Echtholz-Objektparkett von Bauwerk

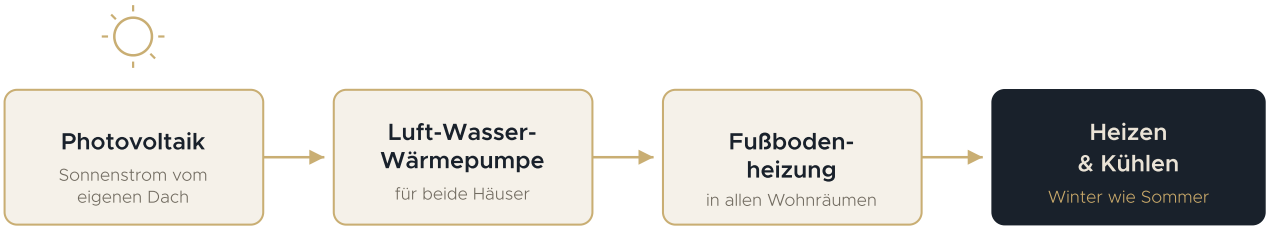
Eiche Langstab mit 2,5 mm Nutzschicht, geklebt und matt versiegelt – wertig und langlebig.

KAPITEL 04

ENERGIE · HEIZUNG · KÜHLUNG

Heizen im Winter. Kühlen im Sommer. Beides leise.

Eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt beide Häuser; überschüssiger Sonnenstrom der eigenen Photovoltaik-Anlage wird als Wärme gespeichert.



So funktioniert es

- Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe für beide Häuser
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, raumweise regelbar
- Stille Kühlung im Sommer über dieselbe Fußbodenheizung
- Eigener Warmwasserspeicher je Wohnung, verdeckt in der Wand eingebaut (Pink Enerboxx, 140 l, Edelstahl)
- Photovoltaikanlage

Warum das für Sie zählt

Niedrige Betriebskosten, angenehme Strahlungswärme über den Fußboden – und im Sommer temperierte Räume, ganz ohne laute Klimageräte.

Kennzahl	Haus 20 C	Haus 20 D
Heizwärmebedarf HWB	47,8 kWh/m²a	44,4 kWh/m²a
fGEE	0,60	0,58

Energiekennwerte laut Energieausweis. Tatsächliche Verbrauchswerte hängen von Nutzung, Witterung und Betrieb ab.

BAD & SANITÄR

Bäder in ruhiger, hochwertiger Handschrift.

Bodenebene Dusche	Spülrandloses WC, Soft-Close	AP-Thermostat-armatur	Glastrennwand nach Erfordernis	Sprossen-Badheizkörper

Element	Ausführung (Qualitätsniveau, gleichwertig möglich)
WC	Wandhängend, spülrandlos, Soft-Close-Sitz; Unterputz-Spülkasten mit Betätigungsplatte
Waschtisch	Keramik weiß, ca. 60 cm; Einhebelmischer verchromt
Dusche	Bodenebene Duschrinne, Aufputz-Thermostatarmatur mit Brausestange, Glastrennwand nach Erfordernis
Verfliesung	Duschbereich bis ca. 2,05 m, Waschtischwand und WC-Vormauerung bis ca. 1,20 m, sonst Fliesensockel
Wärme	Elektrischer Sprossen-Badheizkörper
Installation	Trinkwasserinstallation; Kalt- und Wärmemengenzähler je Wohnung; Waschmaschinenanschluss

Ausstattungskatalog

Die Produkte der Standardausstattung zeigt unser Ausstattungskatalog, Teil B der Bau- und Ausstattungsbeschreibung – hochwertige europäische Markenqualität. Den Farbton der Fliesen wählen Sie bei der Bemusterung.

ELEKTRO · SMART HOME · MEDIEN

Vernetzt, sicher, zukunftsfähig.

Smart Home (Evon)

- Steuerung der Raffstores, mit Wetterstation
- Ein zentral steuerbarer Lichtkreis
- Fernzugang per Tablet oder Handy
- Bedienung per Taster oder App

Kommunikation

- Glasfaseranschluss (LWL), Anbieter frei wählbar
- Zentrale SAT-Anlage; Daten-Leerverrohrung je Wohnung

Elektroinstallation

- Wohnungsverteiler mit FI-Schutz (30 mA)
- Schaltermaterial polarweiß
- Raumweise Ausstattung mit Steckdosen, Licht- und Medienauslässen
- Fundamenterdung und Blitzschutzanlage

E-Mobilität

- Ladestation auf Wunsch direkt bei der Energie Steiermark
- kaufen oder mieten, nicht im Kaufpreis enthalten

Steckdosen & Anschlüsse je Raum (Auszug)

Raum	Ausstattung (Auszug)
Küche	Elektroherd-Anschluss, Geschirrspüler, Kühlschrank, Umluft-Dunstabzug, 3-fach-Steckdose über der Arbeitsplatte, Deckenlichtauslass
Wohn-/Essbereich	2–3 Einfach- + 2 Doppelsteckdosen, TV-Auslass, Internet-Leerrohr, Deckenlichtauslässe
Schlafzimmer	3 Einfach- + 1 Doppelsteckdose, TV/Telefon/Internet-Leerrohr, Deckenlichtauslass
Kinder-/Arbeitszimmer	2 Einfach- + 1 Doppelsteckdose, Medien-Leerrohr, Deckenlichtauslass
Vorraum	2 Steckdosen, Klingel mit Glocke, Internet-/Telefonanschluss
Bad & Balkon	Feuchtraum-Steckdose im Bad; Balkon mit 1–2 Außensteckdosen und Beleuchtung

ERSCHLIESSUNG & GEMEINSCHAFT

Ankommen, wo alles stimmt.

Bereich	Ausführung
Aufzug	Je Stiegenhaus barrierefrei; Haus 20 C ab Untergeschoß, Haus 20 D ab Erdgeschoß
Stiegenhaus	Außenliegend; LED-Beleuchtung mit Bewegungsmelder, Brieffachanlage
Tiefgarage	19 Stellplätze (20 C + 20 D), elektrisches Sektionaltor mit Funkbedienung
Allgemeinräume	Technikräume und Fahrradabstellraum im Untergeschoß unter Haus 20 C; überdachter Müllplatz und zwei Besucherparkplätze an der Tiefgaragenzufahrt (gemeinsame Nutzung)
Außenanlagen	Begrünung, Kinderspiel- und Gartenzone zwischen den Häusern, LED-Außenbeleuchtung
Wege & Zufahrt	Gehwege und Zufahrten gepflastert oder asphaltiert
Keller	Je Wohnung ein versperrbares Kellerabteil im Untergeschoß unter Haus 20 C



AUSSTATTUNG AUF EINEN BLICK

Alles Wesentliche, kompakt.

Bauweise	Hochlochziegel bzw. Stahlbeton, Stahlbetondecken
Fassade	Wärmedämmverbundsystem, Silikon-Dünnputz
Fenster	Kunststoff/Alu, 3-fach-Verglasung, schalldämmend
Sonnenschutz	Elektrische Raffstores an allen Fenstern in den Außenwänden (Evon Smart Home)
Eingangstür	Laubengangtür, Doppelfalz, 4-fach-Verriegelung, EI2 30
Innentüren	Röhrenspantüren weiß matt, Umfassungszarge
Parkett	Bauwerk Eiche Langstab, 9,5 mm, geklebt, matt versiegelt
Fliesen	Boden 60×60, Wand 60×30, europäische Markenqualität
Heizung / Kühlung	Luft-Wasser-Wärmepumpe + Fußbodenheizung + stille Kühlung
Warmwasser	Dezentral je Wohnung, Pink Enerboxx 140 l Edelstahl
Photovoltaik	Dachanlage
Lüftung	Dezentral: passive Zuluft + Abluftventilator in Bad und WC
Smart Home	Evon: Raffstores mit Wetterstation, 1 Lichtkreis, App
Aufzug	Barrierefrei, je Stiegenhaus
E-Mobilität	Ladestation bei der Energie Steiermark kauf- oder mietbar
Energiekennwert	HWB 47,8 / 44,4 kWh/m²a · fGEE 0,60 / 0,58 (20 C / 20 D)

Produktnennungen sind Qualitätsorientierungen; technisch gleichwertige Produkte können verwendet werden. Küche nicht im Kaufpreis enthalten.

KÄUFERSICHERHEIT & INDIVIDUALISIERUNG

Transparent von der ersten Anfrage bis zum Schlüssel.

Ihre Sicherheit

- Abwicklung nach Bauträgervertragsgesetz (BTVG) mit Kaufpreissicherung
- Ratenzahlung nach Baufortschritt, geprüft durch bautechnischen Sachverständigen
- Treuhänderische Abwicklung (DDr. Karl Scholz)
- Gesetzliche Gewährleistung 3 Jahre ab Übergabe; Herstellergarantien werden weitergegeben

Individuell anpassbar

- Grundrisse vor Baustart persönlich anpassbar – nichttragende Innenwände flexibel
- Farbton der Fliesen bei der Bemusterung wählbar
- Sonderwünsche im technisch Möglichen nach schriftlicher Vereinbarung
- Persönliche Beratung von der Planung bis zur Schlüsselübergabe

Verbindlichkeit

Diese Kurzfassung dient der Übersicht. Verbindlich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die dem Kaufanbot beiliegt, zusammen mit Kaufanbot, Bauträgervertrag und Wohnungseigentumsvertrag. Bildliche Darstellungen und Visualisierungen sind unverbindlich. Angaben zu Energie und Betriebskosten sind Richtwerte.



PERSÖNLICH FÜR SIE DA

Sprechen wir über Ihr neues Zuhause.

„Durchdacht geplant. Persönlich begleitet. Auf Dauer verlässlich."



Philipp Pichler
GF, Projektentwicklung & Verkauf
philipp@pichler-immo.at
+43 664 9353363



Anton Pichler
Projektentwicklung, Verkauf, Projektmanagement
anton@pichler-immo.at
+43 664 3587024

Als familiengeführter Grazer Bauträger begleiten wir Sie persönlich – von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe. Wir freuen uns auf Ihre Fragen und einen Termin vor Ort.

Die ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit dem Ausstattungskatalog senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

PICHLER IMMOBILIEN

Pichler Immobilien GmbH · FN 676442 v
office@pichler-immo.at · www.pichler-immo.at
Klöckl-Weg 10, 8074 Raaba-Grambach

Exposé & Preisliste

auf Anfrage
www.pichler-immo.at