

Exposé

Stadthaus in Lölling

EXCLUSIV ARCHITEKTENHAUS– KLARHEIT MIT GEFÜHL
Architektur, die Sie ausdrückt!



Objekt-Nr. OM-394555

Stadthaus

Verkauf: **752.300 €**

Ansprechpartner:
DAN-WOOD Fertighaus Tatjana Wyss
Telefon: +43 676 5537747
Mobil: +43 676 5537747

9335 Lölling
Steiermark
Österreich

Baujahr	2026
Grundstücksfläche	1,00 m²
Etagen	2
Zimmer	5,00
Wohnfläche	227,25 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Effizienz trifft emotionale Intelligenz!

Ein Gebäude ist mehr als ein Projekt – es ist ein Statement.

Vision by Danwood steht für Architektur mit Haltung. Sie ist konzipiert für Menschen, die Verantwortung tragen und Werte sichtbar machen.

Jedes Haus entsteht nach einem architektonisch anspruchsvollen Konzept: klar in der Sprache, präzise in der Ausführung, kompromisslos in der Qualität.

Für Führungspersönlichkeiten, die nicht nur bauen, sondern gestalten – mit Weitblick, Stil und Substanz.

Ausstattung

VISION Schlüsselfertig Bau- und Leistungsbeschreibung – Häuser auf Bodenplatte!

Leistungsumfang

RAUMHÖHEN: EG 3,05m DG 2,67m

Technik:

Technik, die das Wohnen leichter macht Das Technikpaket Today 3BL kombiniert moderne Wärmepumpentechnik mit einem großzügigen Warmwasserspeicher und einer intelligenten Lüftungsanlage. Das Ergebnis: ein Zuhause, das sich automatisch um ein angenehmes Raumklima kümmert – warm im Winter, frisch im Sommer, effizient das ganze Jahr. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in jedem Raum, während die zentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung Energie spart und gleichzeitig für konstant frische Luft sorgt. Ein Technikpaket, das Komfort, Effizienz und Zukunftssicherheit perfekt verbindet.

Sanitärausstattung:

Dusche – sicher, bequem und ideal für Kinder wie Erwachsene • Wandhängendes WC – leicht zu reinigen, hygienisch, familienfreundlich • Waschtisch • Hochwertige Armaturen – langlebig, leicht zu bedienen, temperaturstabil • Optional je nach Modell: • Badewanne – perfekt für Kinder, Entspannung oder gemeinsame Abendrituale • Doppelwaschtisch – kein Gedränge am Morgen • Unterputz Armaturen – sicher, elegant, leicht zu reinigen Alles ist darauf ausgelegt, den Alltag zu erleichtern und gleichzeitig lange schön zu bleiben.

Elektrische Rollläden:

Die Rollläden von DANWOOD sind die perfekte Ergänzung zur energieeffizienten DANWOOD Bauweise. Sie schützen im Sommer vor Hitze, halten im Winter die Wärme im Haus und sorgen jederzeit für Privatsphäre und Sicherheit. Mit elektrischer Bedienung oder smarter Steuerung lassen sie sich bequem und intuitiv nutzen – ein Komfortgewinn, den man jeden Tag spürt. Kurz gesagt Bei DANWOOD sind Rollläden optional, aber technisch perfekt integrierbar – elektrisch, langlebig und ideal für moderne Architektur

Malerarbeiten:

Wände & Decken – fertig für den Einzug. Alle Innenwände und Decken werden im Standard schlüsselfertig ausgeführt. Das bedeutet: • Glatte, gespachtelte und geschliffene Oberflächen • Weiße Endbeschichtung in hochwertiger Dispersionsfarbe • Saubere, gleichmäßige Optik in allen Wohnräumen. DANWOOD liefert bereits die fertige Oberfläche • Keine sichtbaren Fugen oder Übergänge dank industrieller Präzision Damit ist das Haus sofort bewohnbar, ohne dass zusätzliche Malerarbeiten notwendig sind.

Fußböden:

Wohn und Schlafräume – warm, robust, einladend! Alle Wohn und Schlafräume werden mit hochwertigen, pflegeleichten Bodenbelägen ausgestattet, die Wärme, Komfort und Alltagsstauglichkeit verbinden. Standardausführung (modellabhängig): • Hochwertiger Design

Vinylboden in Holzoptik • Strapazierfähig, leise, fußwarm • Ideal für Familien, Haustiere und tägliche Nutzung • Harmonische Farbwelten (Eiche hell, Eiche natur, Eiche grau – je nach Auswahl im Design Center Pinkafeld Optional: • Laminat in Premium-Qualität • Echtholzparkett (Aufpreis) • Alternative Designlinien (Betonoptik, dunkle Holzoptik, warme Naturtöne)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

Sonstiges

Hinweis: Alle Hauspreise gelten ab Oberkante Bodenplatte. Abbildungen können optionale Sonderausstattungen zeigen.

Lage

Auf Ihrem Grundstück oder in...

Güssing: Ca. 2.600m² Lage vollkommen eben, . Grundstücksgrößen und Grundstückslagen frei wählbar. Größen von 500m² - 1500m²

Hier sind die Baugründe der Extraklasse! In bester Lage und mit einem atemberaubenden Blick auf die wunderschöne Burg Güssing!

Güssing bietet ein zukunftsicheres, leistbares und energieunabhängiges Leben im Grünen, was die Investition in eine Immobilie dort zu einer strategischen Wertanlage macht.

Warum Güssing

Energie-Pionier und Nachhaltigkeit:

Die Stadt ist energieautark und international anerkannt.

Hohe Abdeckung (über 85%) mit regionaler Biomasse-Fernwärme führt zu stabilen, günstigen Heizkosten.

Leistbare Immobilienpreise:

Die Preise sind noch deutlich günstiger als im österreichischen Durchschnitt, was den Traum vom Eigenheim mit großzügigen Grundstücken ermöglicht.

Starke Infrastruktur und Lebensqualität:

Als Bezirksvorort garantiert Güssing kurze Wege und beste Versorgung.

Geplante Großinvestitionen:

Neuer Bildungscampus und modernes Ärztezentrum (ab 2026).

Kulturelles Zentrum (Burg Güssing) und Nähe zu Thermen.

Die vollständige Eröffnung der S7 bringt erhebliche Vorteile für Güssing und seine Bewohner:

Schnellere Anbindung an Ballungszentren: Die Schnellstraße verkürzt die Fahrzeit zur A2 Süd Autobahn massiv, wodurch die Reisezeiten nach Graz und Wien deutlich reduziert werden.

Entlastung der Region: Sie leitet den Durchzugsverkehr, der zuvor stark belastete Ortschaften wie Fürstenfeld und Rudersdorf passierte, auf die neue Trasse um.

Wirtschaftliche Impulse: Die neue Anbindung, unter anderem über die Anschlussstelle bei Rudersdorf/Dobersdorf und die Nähe zur Anbindung Königsdorf, stärkt Güssing als Bezirksvorort und Wirtschaftsstandort durch verbesserte Erreichbarkeit und die Förderung neuer Gewerbeparks.

Wertstabilität und Entwicklungspotenzial:

Gezielte kommunale Investitionen in Infrastruktur, Stadtkernbelebung und das Technologiezentrum sichern die langfristige Wertstabilität der Immobilien.

Die kommunale Strategie zielt darauf ab, demografische Herausforderungen zu meistern und Güssing als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort zu etablieren.

Zielgruppe

Familien, die Zukunft, Sicherheit und Natur suchen, sowie alle, die Wert auf niedrige Energiekosten und ökologische Verantwortung legen.

Weitere Grundstücke in:

Grundstück, 8323 Kohldorf: Baugrundstück mit viel Sonne im oststeirischen Hügelland 15 km von Graz!

Größe 758 m² Kaufpreis € 66.000, --

Grundstück, 8323 Kohldorf: Sonniges Baugrundstück in Kohldorf 15 km östlich von Graz!

Größe 787 m² Kaufpreis € 69.000, --

Grundstück, 8311 Markt Hartmannsdorf: Voll aufgeschlossenes, sonniges Baugrundstück in Markt Hartmannsdorf

Größe 920 m² Kaufpreis € 53.000, --

Grundstück, 9335 Lölling Graben: Baugrundstück mit traumhaftem Fernblick in der malerischen Kärntner Bergwelt

Größe 1001 m² Kaufpreis € 50.000, --

Grundstück, 8075 Hart bei Graz: Sonniges Grundstück vor den Toren von Graz

Größe 1980 m² Kaufpreis € 475.000, --

Grundstück in Stainz zu kaufen Sonniges Grundstück am Ortsrand von Stainz

Größe 825 m² Kaufpreis € 149.000,

Es besteht keine wirtschaftliche Verbindung zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und dem Errichter des Hauses.

Exposé - Galerie



DAN-WOOD Vision227



DAN-WOOD Vision227

Exposé - Galerie



DAN-WOOD Vision227



DAN-WOOD Vision227

Exposé - Galerie



DAN-WOOD Vision227



DAN-WOOD Vision227

Exposé - Galerie



DAN-WOOD Vision227



DAN-WOOD Vision227

Exposé - Galerie



DAN-WOOD Vision227



DAN-WOOD Vision227

Exposé - Galerie



DAN-WOOD Vision227



DAN-WOOD Vision227

Exposé - Galerie



DAN-WOOD Vision227



DAN-WOOD Vision227

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



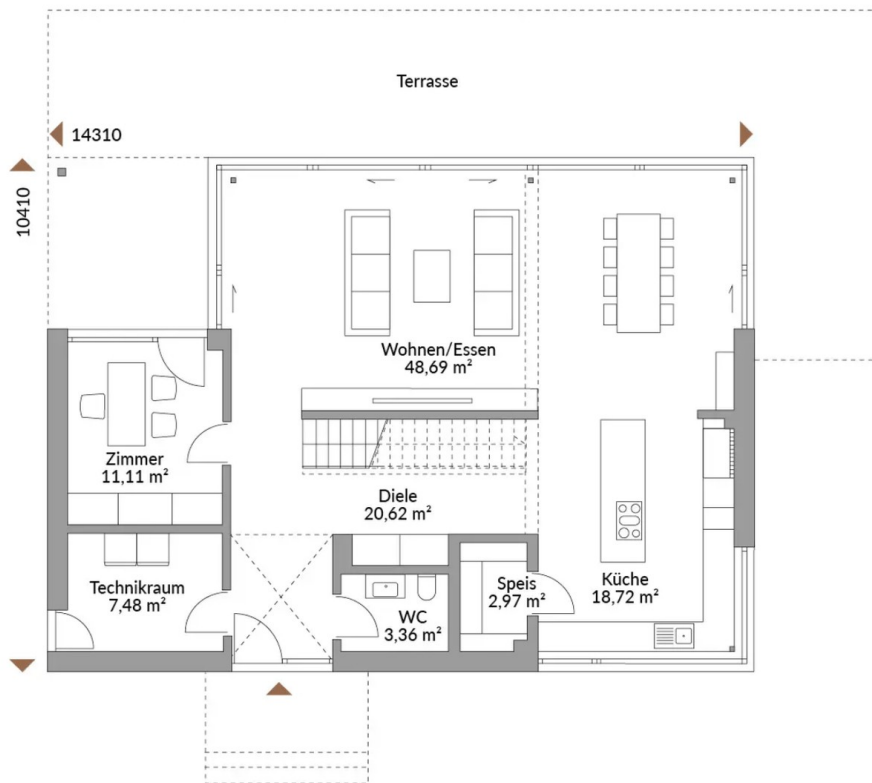
Exposé - Galerie



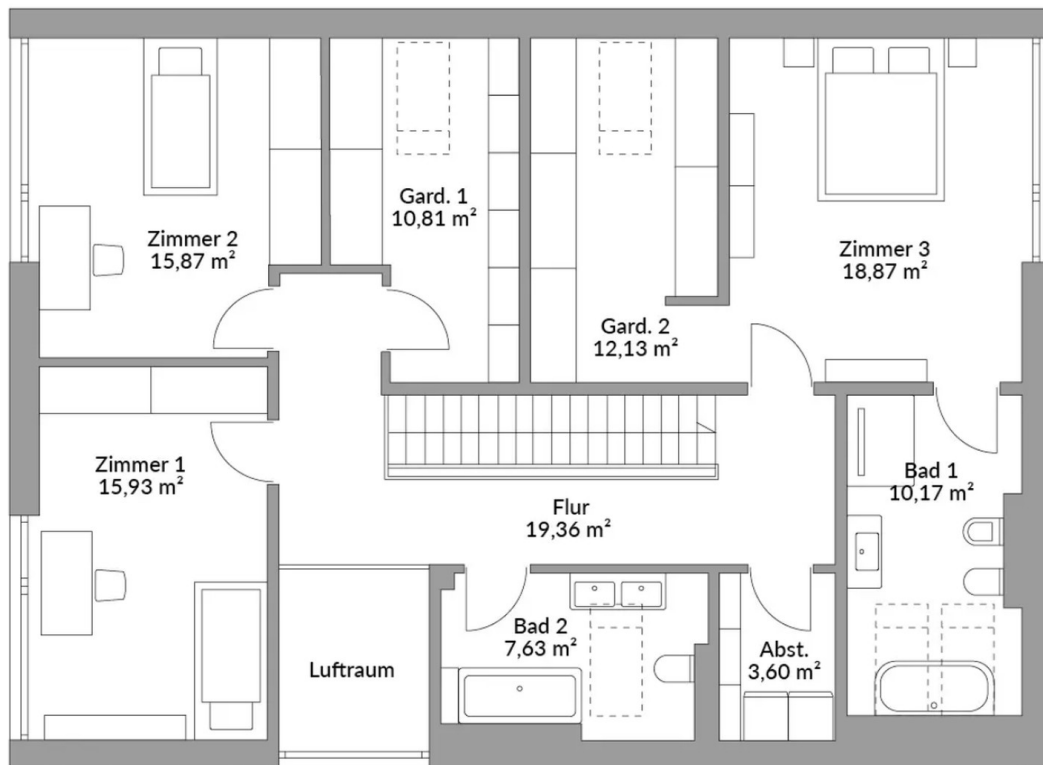
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



DAN-WOOD Vision227



DAN-WOOD Vision227

Exposé - Anhänge

1.



VISION Schlüsselfertig Bau- und Leistungsbeschreibung – Häuser auf Bodenplatte

WÄNDE/DECKEN/DACH ¹

Sockelbereich

EPDM – Abdichtung nur die Fuge Hauswand/Bodenplatte lt. Detail- Schema A

Außenwand $U=0,12 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ – Aufbau von außen nach innen

Faserzementtafeln auf einer Holzunterkonstruktion, Befestigung mittels Fassadenschrauben

Vertikale Lattung mit Hinterlüftungsebene 30 mm

Fassadenbahn

Horizontale Lattung und Mineralwolle (WLG 030) zwischen der Lattung 120 mm

Holzwerkstoffplatte 12 mm

Holzständerwerk 220 mm

Wärmedämmung Mineralwolle (WLG 032) 220 mm

Holzwerkstoffplatte 12 mm

Dampfsperre PE-Folie

Gipskartonplatte 12,5 mm

Innenwand tragend/nicht tragend

Gipskartonplatte 12,5 mm

Holzwerkstoffplatte 12 mm

Holzständerwerk 120 /80 mm

Mineralwolle 50 mm

Holzwerkstoffplatte 12 mm

Gipskartonplatte 12,5 mm

Geschosszwischendecke – Aufbau von oben nach unten

Holzwerkstoffplatte 22 mm

Holzbalken Nadelholz gehobelt 240 mm

Mineralwolle 50 mm

Lattung ²

Gipskartonplatte 12,5 mm

Geschossdecke zum Spitzboden / Kehlbalkendecke

Laufbohlensteg ca. 0,8 m breit

Holzbalken Nadelholz gehobelt laut statischer Berechnung ¹

Wärmedämmung Mineralwolle (WLG 035) 320 mm

Holzwerkstoffplatte 22 mm

Dampfsperre PE-Folie

Gipskartonplatte 12,5 mm

Satteldach im ungedämmten Bereich

Tondachziegel

Dachlattung

Konterlattung

Diffusionsoffene Unterspannbahn

Sparren/Dachbinder Nadelholz gehobelt laut statischer Berechnung

Dachausführung Satteldach $U=0,14 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ (Sparrendach) – Aufbau von oben nach unten

Tondachziegel

Dachlattung

Konterlattung

Diffusionsoffene Unterspannbahn

Sparren Nadelholz gehobelt laut statischer Berechnung ¹ 300 mm

Wärmedämmung Mineralwolle (WLG 032) 300 mm

Holzwerkstoffplatte 22 mm

Dampfsperre PE-Folie

Gipskartonplatte 12,5 mm

Dachausführung Flachdach $U=0,13 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ – Aufbau von oben nach unten

Flachdächer erhalten als Abschluss eine EPDM-Bahn. Der Randbereich ist durch eine Attika abgeschlossen.

Dämmung /Gefälledämmung mindestens 230 mm

Unterspannbahn

Holzwerkstoffplatte 22 mm

Holzbalken 240 mm

Lattung ²

Gipskartonplatte 12,5 mm

DACHENTWÄSSERUNG

Innenliegende Dachentwässerung. Beim Flachdach wird der Notüberlauf als Wasserspeier ausgeführt.

FENSTER

Aluminium-Fenster ($U_w=0,73 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ abhängig von der Fenstergröße und Art der Verglasung), in den Größen laut Standardgrundriss, 3-Scheiben-Verglasung $U_g=0,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, Klarglas. Farbe laut Musterkollektion.

Alle Fenster (außer feststehenden Elementen) sind mit Einhanddreh- oder Drehkipp-Beschlägen ausgestattet, einige Fenster im Erdgeschoss mit Schiebesystemen (bei Fenstern mit Sonderformen je nach technischer Möglichkeit).

Brüstungssicherung bei bodentiefen Fenstern im OG ohne Balkon- oder Terrassenzugang erfolgt über absturzsichere feste Verglasung bis in Brüstungshöhe.

Sofern im Plan enthalten: Dachflächenfenster aus Kunststoff, Farbe Weiß, Außenverblechung Farbe Anthrazit, 3fach-Premium-Isolierverglasung, Klarglas sowie anthrazitfarbene Eindeckrahmen aus Aluminium ($U_g=0,6 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$; U_w =bis zu. $0,86 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$). Elektrische Steuerung.

SONNENSCHUTZ

Alle in die Wand eingebauten Rechteckfenster und Fenstertüren sind, soweit technisch möglich⁵, mit einem textilen, multifunktionalen Beschattungssystem zur Verdunkelung und zum Sonnenschutz ausgestattet. Farbe laut Musterkollektion. Außenrollladen in Anthrazit für Dachflächenfenster, soweit technisch möglich. Elektrische Steuerung.

FENSTERBÄNKE

Sämtliche Fenster erhalten Aluminium-Außenfensterbänke. Farbe laut Musterkollektion.

Innenfensterbänke aus Konglomerat laut Musterkollektion.

TÜREN

Aluminium-Eingangstür, U_d = ca. $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Laut Architektur.

Innentüren - Höhe und Türtyp entsprechend Architektur, Drückergarnituren entsprechend Musterkollektion.

INNENTREPPE

Offene Holz Treppe, laut Musterkollektion

Innenliegende thermoisolierte Bodeneinschubtreppe mit weißer Öffnungsklappe bei Spitzboden. $U=0,51 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

FUSSBÖDEN

BODENBELÄGE

Keramische Bodenfliesen entsprechend Musterkollektion in Küche, Technikraum, Speis, Abstellraum und Diele. Fliesenfuge laut Musterkollektion.

Verklebtes Parkett entsprechend Musterkollektion in Wohnen/Essen, Zimmer und Flur.

Bodenbeläge in Garderobe: Keramische Bodenfliesen oder Parkett lt. Beschreibung in den Plänen.

Keramische Bodenfliesen und Fliesensockel entsprechend ein individuelles Ausführungsprojekt in WC und Bad.

In anderen Räumen als Bad und WC Sockelleisten laut Musterkollektion.

Elastische Dichtstoffe für Fugen zwischen Bodenbelägen. Farbe laut Musterkollektion.

Fußbodenaufbau EG

Bodenbelag s. Pos. Bodenbeläge

Schnelltrocknender Estrich ca. 65 mm

Wärmedämmung aus PS-Hartschaumplatten gemäß DIN 90 mm

Feuchtigkeitssperre nach DIN (nur bei Bodenplatte)

Fußbodenaufbau OG

Bodenbelag s. Pos. Bodenbeläge

Schnelltrocknender Estrich ca. 65 mm

Dämmung 80 mm

DECKEN- UND INNENWANDBESCHICHTUNG

Decken/Dachschrägen: Verspachtelung Qualitätsstufe Q3 mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Ausbau von WC und Badezimmer

Jedes Zimmer hat ein individuelles Ausführungsprojekt. Die Oberfläche und Art der verwendeten Fliesen sind bei jedem Projekt unterschiedlich. Fliesenfuge laut Musterkollektion ⁴.

Im Preis sind Elemente wie Wandnischen enthalten. Spiegel, Beleuchtung und Badezimmerzubehör wie Toilettenpapierhalter, Handtuchhalter, Abfalleimer usw. sind nicht im Preis inbegriffen.

Inklusiv 1 bzw. 2 Elektro-Handtuchheizkörper. Bei Häusern mit einem Bad - Ein Elektro-Handtuchheizkörper ist im Preis enthalten. Bei Häusern mit zwei Bäder - Zwei Elektro-Handtuchheizkörper sind im Preis enthalten.

TECHNISCHE INSTALLATION ⁵

Lüftungsanlage

Sehr energieeffiziente und leise automatische Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Flachkanalsystem, Zu- und Abluftgerät, Wärmetauscher) inklusive Enthalpietauscher für die Feuchterückgewinnung.

Blower-Door-Test

Heizungsinstallation

Leistungsvariable Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärmepumpe) mit integrierter Warmwasserspeicher. Baugröße der Anlage passend zum Bedarf des Hauses.

Wassergeführte Fußbodenheizung

Wärmedistribution über isolierte Kunststoffrohre gemäß den geltenden Vorschriften. Sämtliche Installationen im Objekt bis Anschlussstelle Kessel sind enthalten.

Kühlung

Passive Flächentemperierung über Fußböden

Sanitärinstallation

Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kunststoff, Abwasserleitungen in Kunststoff nach DIN

Trinkwasserinstallation mit Zirkulationsleitung

1 Waschmaschinenanschluss, 1 Kühlschrankanschluss, 1 Spülbeckenanschluss mit Verteilerventil für Spülmaschine

Ein Gartenwasseranschluss als frostsichere Armatur an der Außenfassade im Bereich Technikraum oder Küche als Unterputzinstallation

Elektroinstallation

Steckdosen, Decken- und Wandauslässe: Anzahl und Position laut Elektroplan.

Die elektrischen Installationen beginnen ab Zählerschrank (Stromzähler).

Die elektrische Installation wird laut VDE-Vorschriften ausgeführt.

Die Fehlerlichtbogen-Schutzeinrichtungen (AFDD) sind nicht im Leistungsumfang inbegriffen. Falls erforderlich, werden die AFDD separat in der Planungsphase angeboten.

Der Zählerschrank ist Bauherrenleistung. Der Platz für den Zählerschrank ist üblicherweise im Technikraum vorgesehen und nach Vorschrift des jeweiligen Versorgungsunternehmens zu installieren.

Formschönes Flächenschalterprogramm gemäß Musterkollektion.

Rauchmelder in Eigenleistung

Intelligente Haussteuerung

Beleuchtungssteuerung, eine schaltbare Steckdose in Außenbereich, ein intelligenter Schalter mit Strommessung für elektrische Geräte, Steuerung des textilen Beschattungssystems, Steuerung von Dachfenstern und Rollläden, Elektronisches Türschloss, iPad mit Wandhalterung.

¹ Die Konstruktion ist bis zu einer Schneelast von $s_k = 2,00 \text{ kN/m}^2$ (charakteristischer Wert der Schneelast auf dem Boden), einer Windlast der Windzonen 1 bis 2 (Binnenland) und für die Erdbebenzonen 0 bis 2 ausgelegt. Das Haus erfüllt brandschutztechnisch die Anforderungen der Gebäudeklasse 1. Das Haus verfügt über den vorgeschriebenen Basisschutz gegen Radon (Feuchteschutz nach aaRdT). Bei Errichtung des Hauses in einem Radon-Vorsorgegebiet, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Liegt das zu bebauende Grundstück in einem Lärmpegelbereich nach DIN 4109, sind zusätzliche bauliche Maßnahmen zu ergreifen, um den dortigen Schallschutzanforderungen zu genügen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, Danwood über den entsprechenden Lärmpegelbereich zu informieren. Danwood wird prüfen, ob bzw. wie das VISION-Haus den geforderten Schallschutzmaßnahmen entspricht bzw. entsprechen kann. Sollte der Nachweis zusätzliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich machen, wird Danwood diese – soweit technisch machbar – gegen Mehrpreis anbieten und ausführen. Sollten darüber hinaus zusätzliche bauliche Anlagen auf dem Grundstück (z.B. Lärmschutzwände) erforderlich sein, sind diese vom Bauherrn anderweitig in Auftrag zu geben.

² In einigen Räumen kann eine zusätzliche Unterkonstruktion nötig werden, die zur Absenkung der Deckenhöhe führen kann.

³ Fehlender Sonnenschutz bei einem Kniestock-Fenster, der Beleuchtung von Eingangstüren und einer nicht standardmäßigen Größe oder Form sowie in Situationen, in denen es Probleme beim Einbau des Rollladenkastens gibt.

⁴ Bei Häusern ohne fertiges Innendesign WC-/Bad (Einzelprojekte, Kataloghäuser mit großen architektonischen Änderungen): Fliesen laut Musterkollektion, ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich raumhoch, bis max. 3 m. Alle horizontalen Abschlussfliesenkanten der Fläche sind Ausführung weiß gestrichen. Die restlichen Wandflächen und Fensterleibungen werden fugenlos gespachtelt (Qualitätsstufe Q3) und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Armaturen: Einhebelmischbatterien gemäß Musterkollektion. In Bad und WC werden standardmäßig Markensanitärobjekte eingebaut. Die Ausstattung/Anordnung der Badezimmer bzw. Duschbäder erfolgt nach den Grundrissplänen. Modelle und Maße laut Musterkollektion je nach Raumtyp.

⁵ Gilt für Häuser mit Bodenplatte. Die Bodenplatte muss mit einer mindestens 120 mm lastabtragender Perimeterdämmung (WLG 041) unter der Bodenplatte ausgeführt werden. Durch die endgültige Raumaufteilung und die gewählten Sanitärobjekte können zusätzliche Installationswände erforderlich werden. Bei Häusern mit Keller sind zusätzliche haustechnische Einrichtungen notwendig. In Technikräumen liegen die Installationen teilweise auf der Wand.