

Pongratz Vermietungs- GmbH., Triesterstrasse 432, 8055 Graz  
Wohnen in Ebersdorf, Pfarrhof, Pfarrsaal und Pfarrstadl

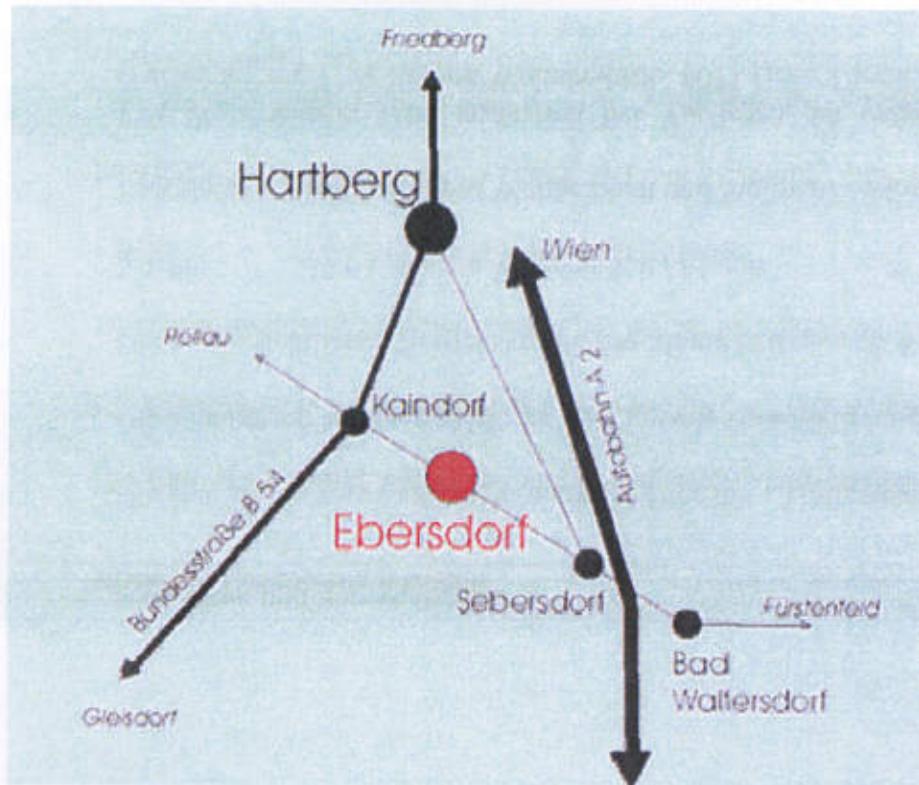


9 vom Land Steiermark mit der „Umfassenden Sanierung“ geförderte  
Mietwohnungen im Ortskern von Ebersdorf



**Mietbeginn:** ab 01. November 2011  
**Anfragen:** Ing. Rainer Bauer, [rainer.bauer@pongmat.at](mailto:rainer.bauer@pongmat.at), Tel.: 0664 / 61 959 60 oder 0316 / 29 66 22-0

Pongratz Vermietungs- GmbH., Triesterstrasse 432, 8055 Graz  
Wohnen in Ebersdorf, Pfarrhof, Pfarrsaal und Pfarrstadt



Die Wohnanlage der Pfarrgebäude liegt direkt an der Hauptstrasse in Ebersdorf.

Die Entfernung zum Gemeindezentrum beträgt lediglich ca. 200 m. Im Gemeindezentrum befinden sich das Gemeindeamt, die Musikschule, das Musikerheim, die Feuerwehr, ein öffentlicher Spielplatz und ein Kultursaal in welchem regelmäßig kulturelle Veranstaltungen stattfinden.

Kindergarten und Volksschule ist im Ort. ( ca. 300 m )

Die Schulbushaltestelle befindet sich ca. 300 m entfernt.

Arzt mit Hausapotheke ca. 300 m entfernt. ( Apotheke in Kaindorf ca. 4 km )

Die Polizei in Bad Waltersdorf ist ca. 5 km entfernt.

Nahversorger, Postpartner und Tankstelle sind ca. 150 m entfernt.

Die Entfernung zur Katholische Kirche beträgt ca. 150 m

Im Ort befinden sich zwei Gasthäuser, ein Kaffeehaus, Friseur, Nagelstudio und Kosmetiksalon.

Das Freizeitangebot:

Stockschützenhalle, Fußball, Fitnesscenter und Schwimmbad ( ca. 1 km )

Ortsansässiger mobiler Dienst für betreubares Wohnen ist das Rote Kreuz in Hartberg.

Pongratz Vermietungs- GmbH., Triesterstrasse 432, 8055 Graz  
Wohnen in Ebersdorf, Pfarrhof, Pfarrsaal und Pfarrstadl

**PFARRSAAL, PFARRSTADL UND PFARRHOF EBERSDORF**

**Mietkosten und Betriebskosten**

Der Bau ist ein vom Land Steiermark im Zuge der „Umfassenden Sanierung“ gefördertes Bauvorhaben.

Die Mietkosten betragen abhängig vom jeweils vom Förderungsgeber anerkannten Zinssatz ca. 4,30 bis 4,55 netto je m<sup>2</sup> und Monat.

Die vorrausichtlichen Betriebskosten pro Monat betragen ca. € 2,00/ m<sup>2</sup> und Monat und werden jeweils zum Jahresende detailliert abgerechnet.

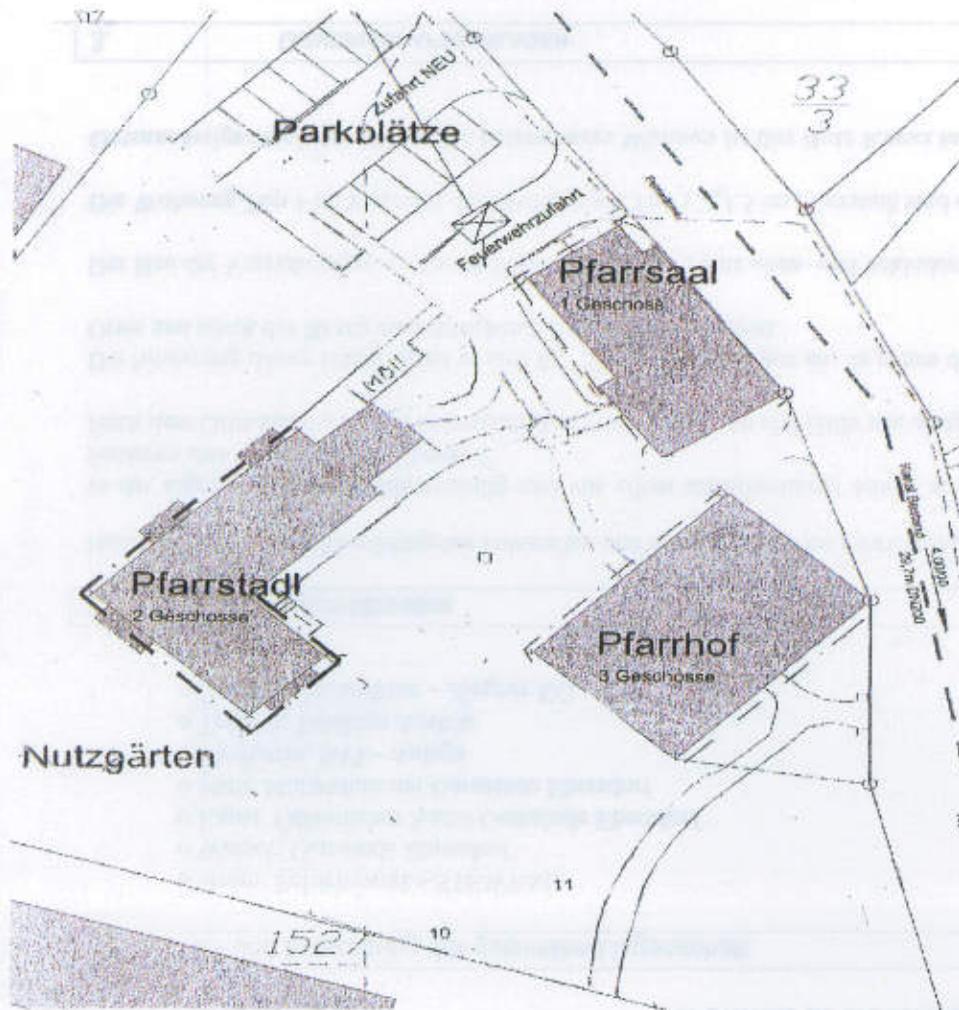
Küche: 30 € netto pro Wohneinheit / Monat

Parkplatz: 30 € netto pro Wohneinheit und Stellplatz / Monat

Um Wohnbeihilfe kann zusätzlich bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung (Fachabteilung 11A, Referat Wohnbeihilfe, 8011 Graz, Dietrichsteinplatz 15) angesucht werden.

Pongratz Vermietungs- GmbH., Triesterstrasse 432, 8055 Graz  
Wohnen in Ebersdorf, Pfarrhof, Pfarrsaal und Pfarrstadl

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG



In 8273 Ebersdorf, Ebersdorf 2, KG Ebersdorf, Grundstücknummer 1527 wurde eine Wohnanlage mit insgesamt 9 Wohneinheiten, sowie 12 PKW Abstellplätzen im Bereich zur Landesstrasse ausgeführt.

Der ehemalige Pfarrstadl wurde zu einer zweigeschossigen Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten, der Pfarrsaal mit 2 Wohneinheiten laut Einreichplan umfassend saniert. Im Pfarrhof wurde eine Wohnung saniert.

Das Grundstück ist durch eine Zufahrt von der Landesstrasse erschlossen. Der Umbau wurde von der Planungsgruppe DI Goltnik / Plan + Bau GmbH entwickelt und gewährleistet eine optimale Lage für alle Wohneinheiten.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über einen Fußweg, bzw. über einen Laubengang. Feuerwehrezufahrt, sowie Zufahrt für Einsatzfahrzeuge zwischen Parkplatz und dem Pfarrsaal.

Die Wohnungen haben als Freiflächen Balkone, Terrassen bzw. Grünflächen im Erdgeschoß (genaues Flächenausmaß ist aus den Plänen zu entnehmen).

Jede Wohneinheit verfügt über einen Abstellraum in der Wohnung, Top 1 und 3 über einen versperrbaren Abstellraum neben dem Technikraum (Größe ist den Plänen zu entnehmen).

Eine gemeinsame Satanlage mit Anschlussmöglichkeit in jeder Wohnung.

Die Heizung ist eine umweltfreundlich zentrale Anlage, versorgt mit der örtlichen Fernwärme.

Pongratz Vermietungs- GmbH., Triesterstrasse 432, 8055 Graz  
Wohnen in Ebersdorf, Pfarrhof, Pfarrsaal und Pfarrstadl

Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft:

- o Strom: Feistritzwerke-STEWEAG
- o Wasser: Gemeinde Ebersdorf
- o Kanal: Öffentlicher Kanal Gemeinde Ebersdorf
- o Müll: Müllabfuhr der Gemeinde Ebersdorf
- o TV/Radio, SAT - Anlage
- o Telefon: Telekom Austria
- o Heizung: Fernwärme – Ziegner KG

**2. BETREUBARES WOHNEN**

Nähe der Kirche und der wichtigsten kulturellen und infrastrukturellen Einrichtungen von Ebersdorf liegen die Pfarrgebäude, umgeben von Grünbereich.

In der eigenen Wohnung selbstständig und vor allem selbstbestimmt leben, aber auf Sicherheit und Gemeinschaft nicht verzichten zu müssen – das bieten die Pfarrgebäude für Senioren und Seniorinnen in Ebersdorf.

Nach dem Grundsatz: „So viel Selbständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig“ mit einer Privatsphäre in der eigenen, barrierefreien Wohnung.

Die Situierung dieser Häuser bietet es sich für Seniorenwohnungen an, da neben der leichten Erreichbarkeit aller notwendigen Versorgungseinrichtungen auch die Lage im Zentrum des Ortes und somit der Bezug zum örtlichen Leben gewährleistet ist.

Der Bau der Vorrichtungen im Sanitärbereich ermöglicht eine alten- und behindertengerechte Ausstattung jeder Wohneinheit.

Die Wohnung Top 1 im Pfarrsaal, die Wohnungen Top 1,2,4,5 im Pfarrstadl sind ohne Stufen erreichbar.

**Ortsansässiger mobiler Dienst für betreubares Wohnen ist das Rote Kreuz in Hartberg.**

**3. GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

3.1 Der Technikraum mit der Heizzentrale und den Zuleitungsübergabestationen befindet sich unter der Rampe beim Pfarrstadl.

Fußbodenoberfläche Beton verrieben.

Alle notwendigen Sicherheitseinrichtungen, wie ein Feuerlöscher, Normal- und Notbeleuchtung (Fluchtwege) und Beschilderungen werden laut Baubescheid vorgesehen.

Pongratz Vermietungs- GmbH., Triesterstrasse 432, 8055 Graz  
Wohnen in Ebersdorf, Pfarrhof, Pfarrsaal und Pfarrstadl

- 3.2 Die Zufahrt ist asphaltiert. Pkw Abstellplätze und Feuerwehruzufahrt werden mit sickerfähigem Material ausgeführt. Die Gehwege sind asphaltiert.
- 3.3 Es gibt insgesamt 12 Parkplätze ( davon 1 Behindertenparkplatz ). Die Zufahrt erfolgt über die Hauptstrasse.
- 3.4 Es gibt einen Müllplatz für alle Wohnungen, Fußbodenoberfläche Beton verrieben.

**4. BAUBESCHREIBUNG**

- 4.1 Fundamentierung  
Fundamentierung Altbestand  
Unterbetonfundamentplatte, integrierte Einzelfundamente unter Säulen und Wänden, alle Anschlüsse horizontal und vertikal; gemäß statischer Erfordernis.
- 4.2 Geschoßdecke Pfarrstadl:  
Massivbetondecken lt. statischer Erfordernis.  
Trittschalldämmung über KG, EG sowie 1.OG lt. steirischen Baugesetz, Beschüttung, schwimmender Estrich.
- 4.3 Geschoßdecke Pfarrsaal:  
Bestand mit zusätzlicher Dämmung
- 4.4 Außenmauerwerk:  
Pfarrstadl: 25 cm Hochlochziegel bzw. Altbestand mit 14 cm Vollwärmeschutz (Farbgebung weiss) bzw. Holzverschalung beim Pfarrstadl.  
Pfarrsaal und Pfarrhof: Altbestand (Farbgebung Altbestand)
- 4.5 Wohnungstrennwände  
Schallschutzziegel D = 25 cm mit 7 cm Trockenbau Vorsatzschale oder in Trockenbauweise.
- 4.6 Zwischenwände  
Leichtbauwände in Trockenbauweise, einfach beplankt, mit min. 5cm Dämmeinlage aus Mineralwolle.
- 4.7 Dachkonstruktion  
Holzdachstuhl wie Altbestand.
- 4.8 Dacheindeckung  
Tondachdeckung

Pongratz Vermietungs- GmbH., Triesterstrasse 432, 8055 Graz  
Wohnen in Ebersdorf, Pfarrhof, Pfarrsaal und Pfarrstadt

- 4.9 Spenglerarbeiten  
Dachrinnen, Regenrohre, Attikaverblechungen aus verzinkten Blech,
- 4.10 Fenster- und Außentüren  
Dreh-Kipp- und Fixverglaste Holzrahmenkonstruktionselemente als Fenster/-türe ohne Blindstöcke, Farbe weiß, Verglasung als 2 Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung Ug-Wert 1,1 W/m<sup>2</sup>K.  
Fensterbänke innen Werzalit (Farbe weiß), Außenfensterbänke ALU beschichtet, bzw. Blech verzinkt.
- 4.11 Heizungsanlage  
Außentemperaturabhängige Fernwärmeheizung als Radiatorenheizung, Heizkörper: weiß lackierte Plattenheizkörper mit Thermostatköpfen, Größe lt. Wärmebedarfsberechnung.  
Die Möglichkeit zur Aufstellung eines Festbrennstoffkessels zur Notbeheizung sämtlicher Wohnungen wird zentral im Heizraum vorgesehen.
- 4.12 Entlüftung Nasseinheiten  
Innenliegende Bäder und WC's werden mechanisch über Dach , mittels eigenem Schalter bzw. gekoppelt mit Lichtschalter entlüftet.  
Aussenliegende Bäder und WC's haben ein Fenster.
- 4.13 Laubengang, Balkone:  
Holzkonstruktion an der Fassade vorgesetzt, Geländerkonstruktion bestehend aus Holzkonstruktion mit Geländer aus Lärchenstreben.
- 4.14 Terrassen:  
Betonplatte verrieben.

**5. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**5.1 ELEKTROEINRICHTUNG:**

**5.1.1 Wohnungen:**

- Vorraum, Flur:  
Deckenauslass, Wechselschalter, Ausschalter für WC und/oder für Bad, Steckdose;
- Bad:  
Deckenauslass, Wandauslass über Waschtisch, Steckdose, Steckdose für Waschmaschine, Badewannenerdung, Ventilator (innenliegende Bäder);
- WC:  
Wand- oder Deckenauslass, Ventilator (innenliegende WC);
- Wohnzimmer:  
Deckenauslass, zwei 2-fach Steckdosen, Ausschalter, Antennensteckdose für TV und Rundfunk, Telefonauslass;
- Schlafzimmer:  
Deckenauslass, drei 1-fach Steckdosen oder 2 x 2fach Steckdosen, Ausschalter; Antennensteckdose für TV und Rundfunk
- Küche:  
Decken- und Wandauslass, 3 x 1fach Steckdosen im Arbeitsplattenbereich, Anschluss für E-Herd, Steckdosen für Geschirrspüler, Kühlelement, Untertischspeicher und Dunstabzug
- Abstellraum:  
Deckenauslass, Ausschalter, Steckdose;
- Terrasse, Balkon:  
Wandauslass, Ausschalter, Steckdose

**Schwachstrominstallationen:**

Telefonauslassdose und Sicherungskasten in jeder Diele/Vorraum oder Wohnzimmer;  
Klinge neben jeder Eingangstüre;  
**SAT Anlage;** Anschluß Radio/TV.

**5.1.2 Aussenanlagen:**

Gehwegbeleuchtung, Müllplatz und Parkplatz mit Bewegungsmelder samt Beleuchtungskörper (Minutenlicht).

Pongratz Vermietungs- GmbH., Triesterstrasse 432, 8055 Graz  
Wohnen in Ebersdorf, Pfarrhof, Pfarrsaal und Pfarrstadl

**5.2 SANITÄREINRICHTUNGEN**

**5.2.1 Wohnungen:**

**WC + Bad:**

- 1 WC, wandhängend, mit Flachspüler weiß, mit Wandeinbauspülkasten.
- 1 Waschtisch, weiß, Größe: ca. 60 x 46,5 cm, mit Einhandmischer verchromt.
- 1 Duschanlage Brausegarnitur mit Haltestange.
- 1 Speicher für 150 l.
- 1 Anschluss für Waschmaschine.

**Küchen:**

Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler .

**5.3 TÜREN**

- Wohnungseingangstüren:  
Laubengangtüre weiß beschichtet,  
Stocklichte 90/200 cm, mit Türspion.
- Zimmertüren:  
Holzzargen, Türblatt weiß.
- Bad-, WC-Türen:  
analog Zimmertüren jedoch mit WC-Beschlag
- Objektschlüssel sperrt: Hauseingangstür, Brieffach sowie Technikraum.

**5.4 BODENBELÄGE**

- Diele, Vorraum und Abstellraum:  
Bodenfliese: Farbgebung dunkelgrau.
- Bad, WC bzw. Bad/WC:  
Bodenfliese: Farbgebung dunkelgrau.  
Wandfliese: Farbgebung weiss.
- Küche/Kochnische:  
Fertigparkett 15mm Eiche, Sockelleiste passend
- Wohnzimmer bzw. Schlafzimmer:  
Fertigparkett 15mm Eiche, Sockelleiste passend

**5.5 MALERARBEITEN**

In allen Wohneinheiten werden Innen Wand und Decke verputzt bzw. gespachtelt und mit einem atmungsaktiven Anstrich, Farbton altweiß ausgeführt.

**5.6 BALKON / TERRASSE**

Jede Wohnung im Pfarrsaal und Pfarrstadl hat einen Balkon mit Lärchenrost oder eine Terrasse aus Beton.

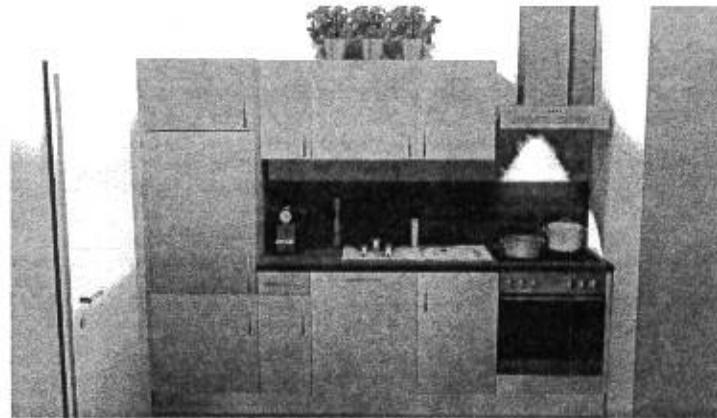
Pongratz Vermietungs- GmbH., Triesterstrasse 432, 8055 Graz  
Wohnen in Ebersdorf, Pfarrhof, Pfarrsaal und Pfarrstadl

5.7 KÜCHEN

Alle Wohnungen sind mit Küchen ausgestattet.

Beispielküche:

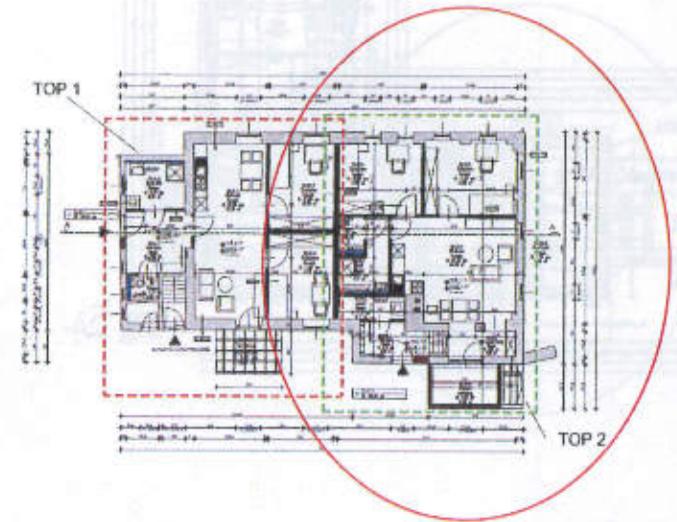
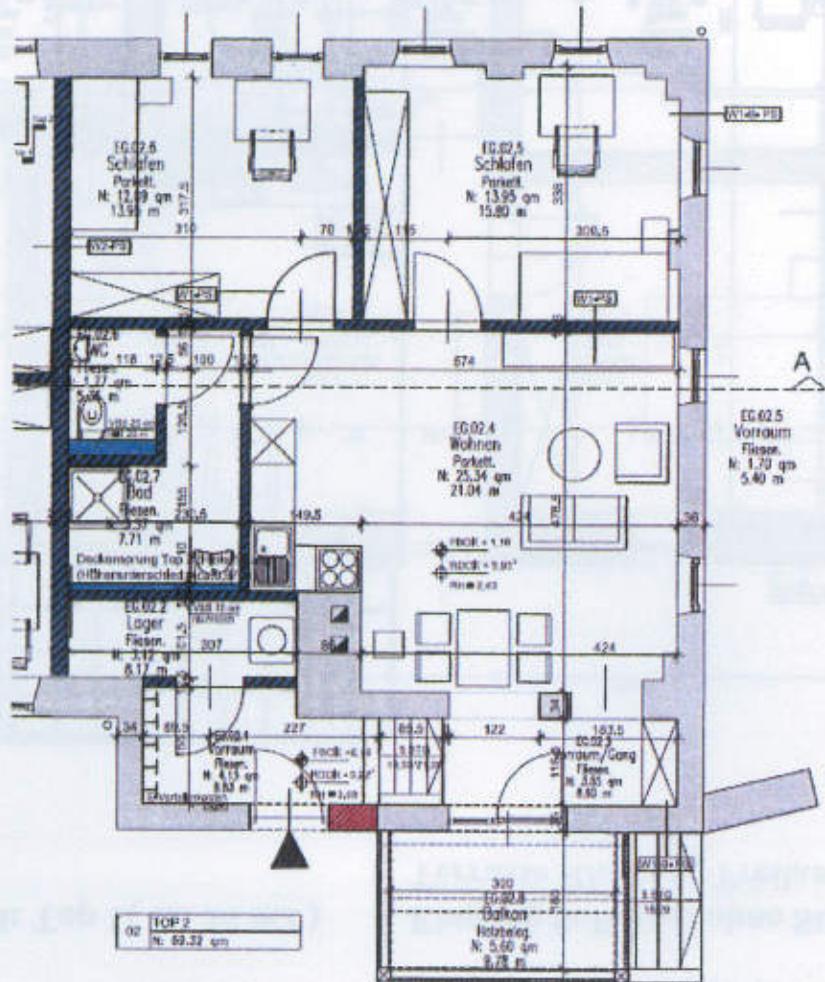
Ausgestattet mit Kühlschrank, Spüle, Geschirrspüler, Mikrowelle,  
E-Herd mit Abschaltautomatik, Ceranfeld und Dunstabzug.





**Pfarrsaal: Top 2 ( ca. 70 m<sup>2</sup> )**

**Eingang hofseitig, Balkon im Innenhof**

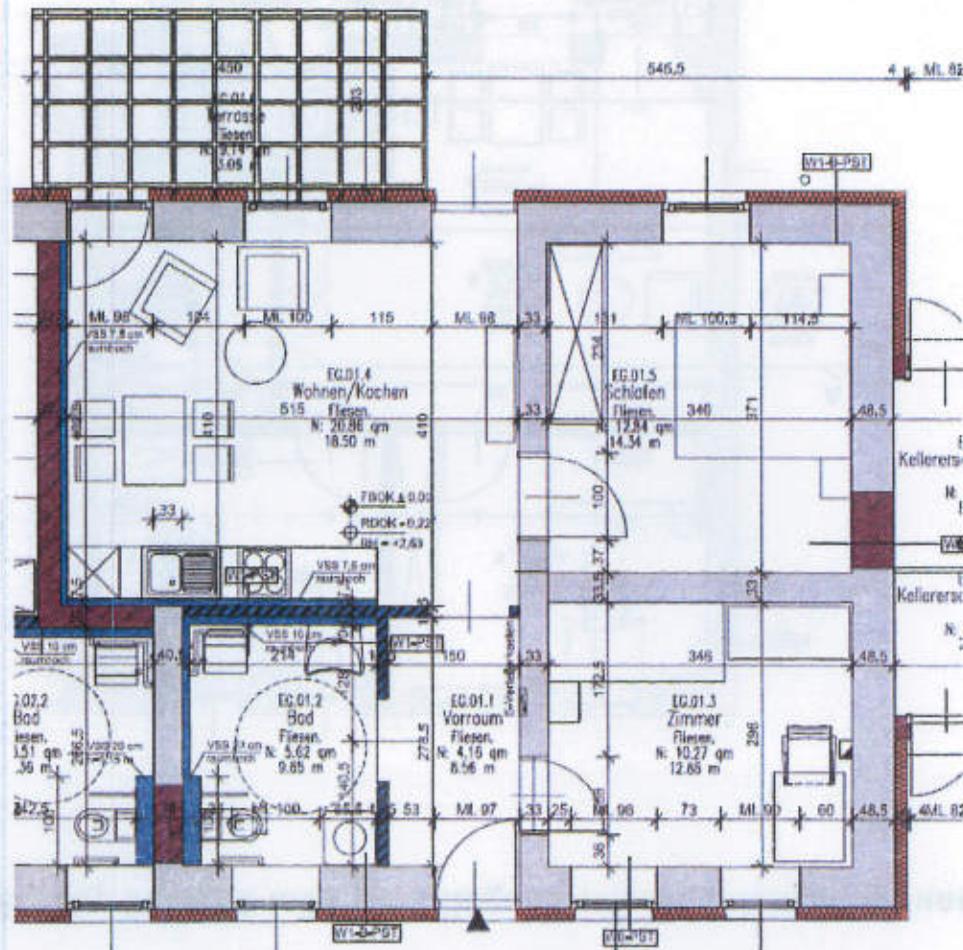


Pfarrsaal  
 Übersicht EG

Pongratz Vermietungs- GmbH., Triesterstrasse 432, 8055 Graz  
 Wohnen in Ebersdorf, Pfarrhof, Pfarrsaal und Pfarrstadl

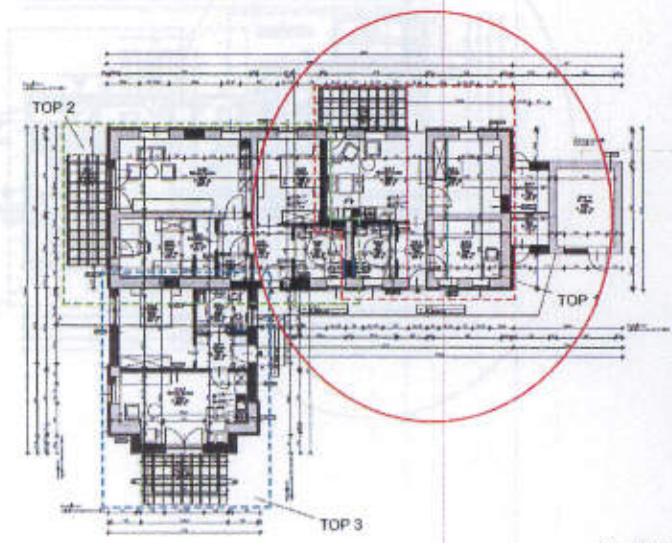
Pfarrstadl: Top 1( ca. 54 m<sup>2</sup> )

Eingang hofseitig, ohne Stiegen zugänglich  
 Terrasse Richtung Freiland



02  
 39.81 qm

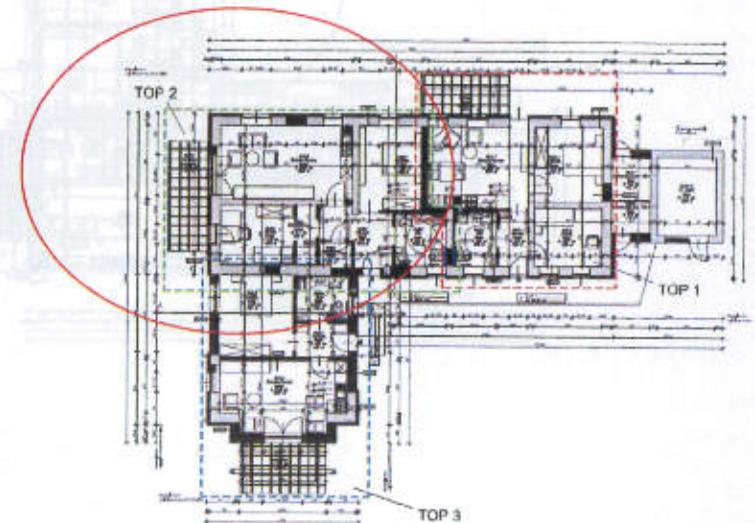
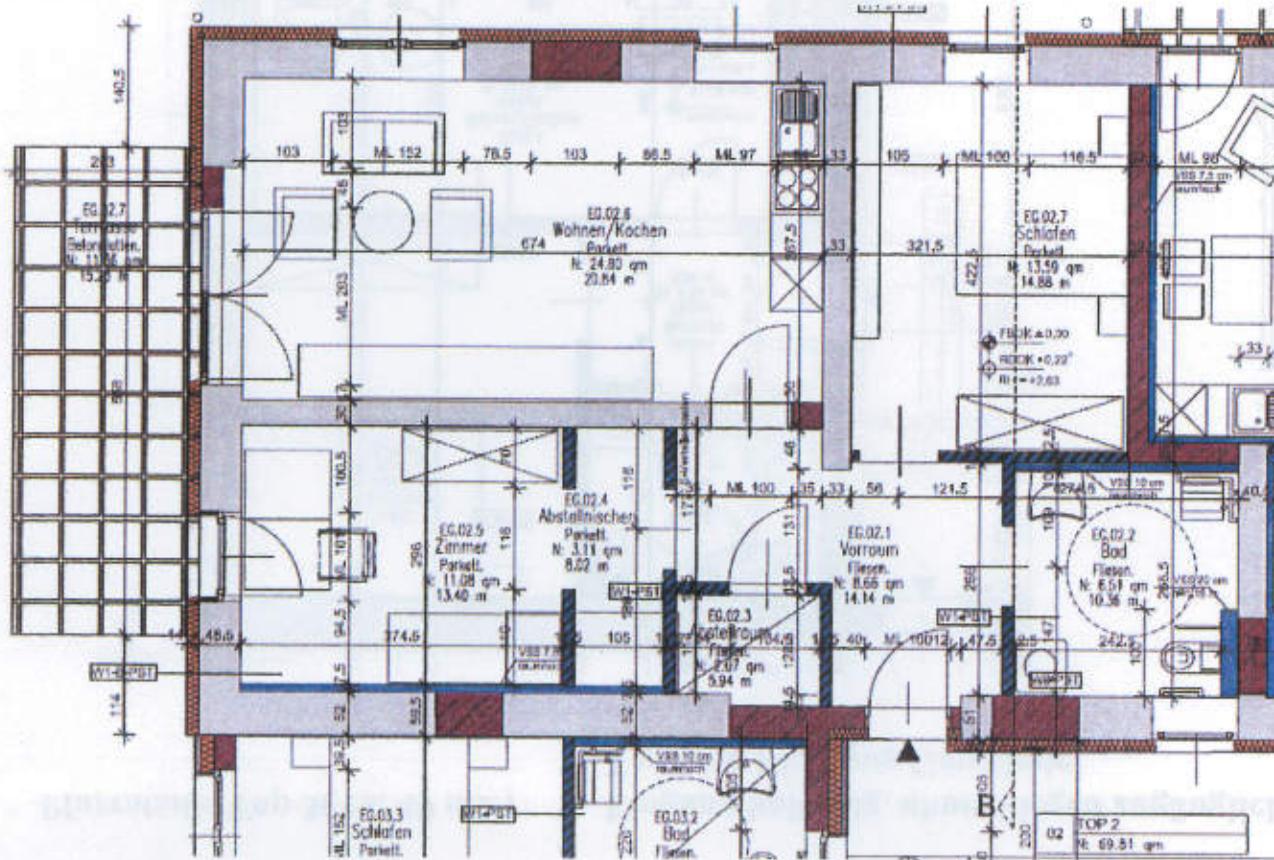
01 TOP 1  
 N: 53.76 qm



Pfarrstadl  
 Übersicht EG

**Pfarrstadl: Top 2 ( ca. 70 m<sup>2</sup> )**

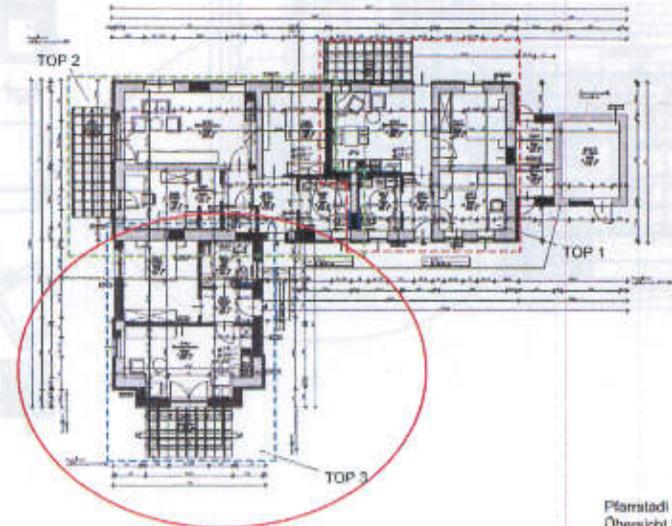
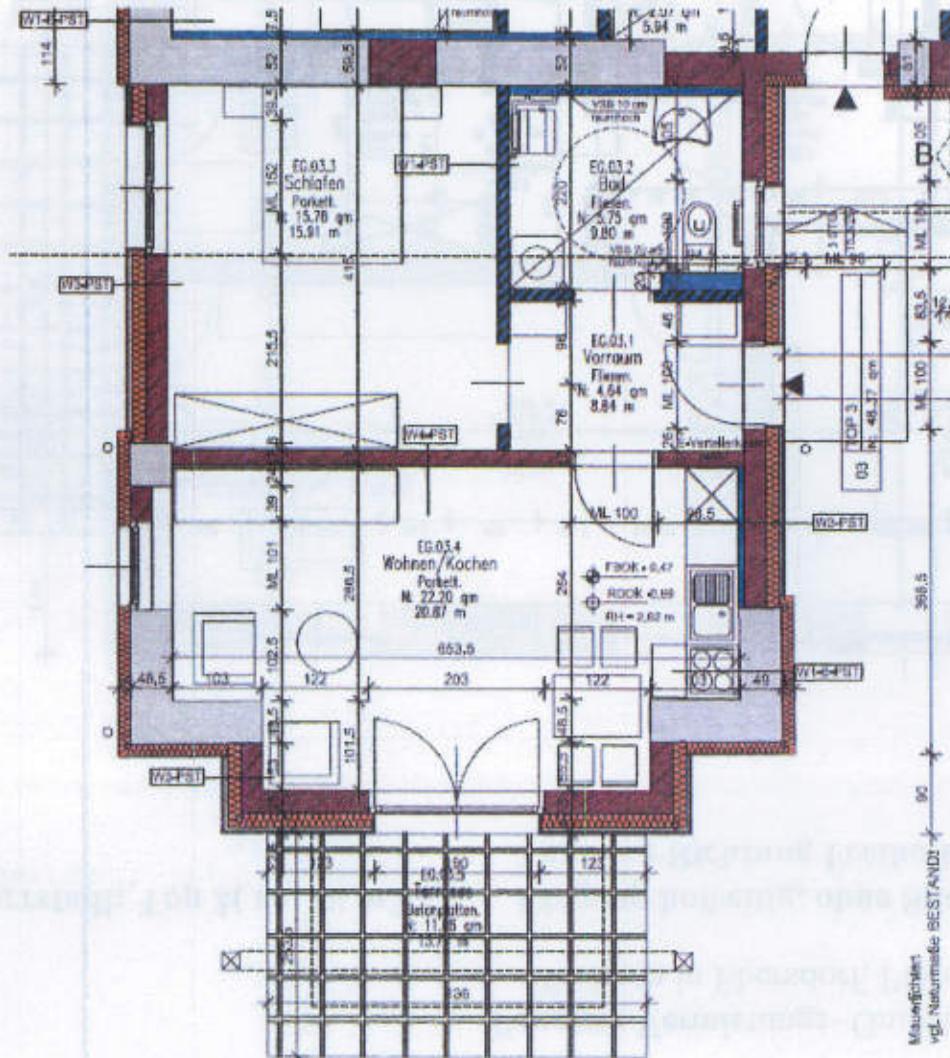
**Eingang hofseitig, ohne Stiegen zugänglich  
Terrasse Richtung Festhalle**



Pongratz Vermietungs- GmbH., Triesterstrasse 432, 8055 Graz  
 Wohnen in Ebersdorf, Pfarrhof, Pfarrsaal und Pfarrstadl

**Pfarrstadl: Top 3 ( ca. 49 m<sup>2</sup> )**

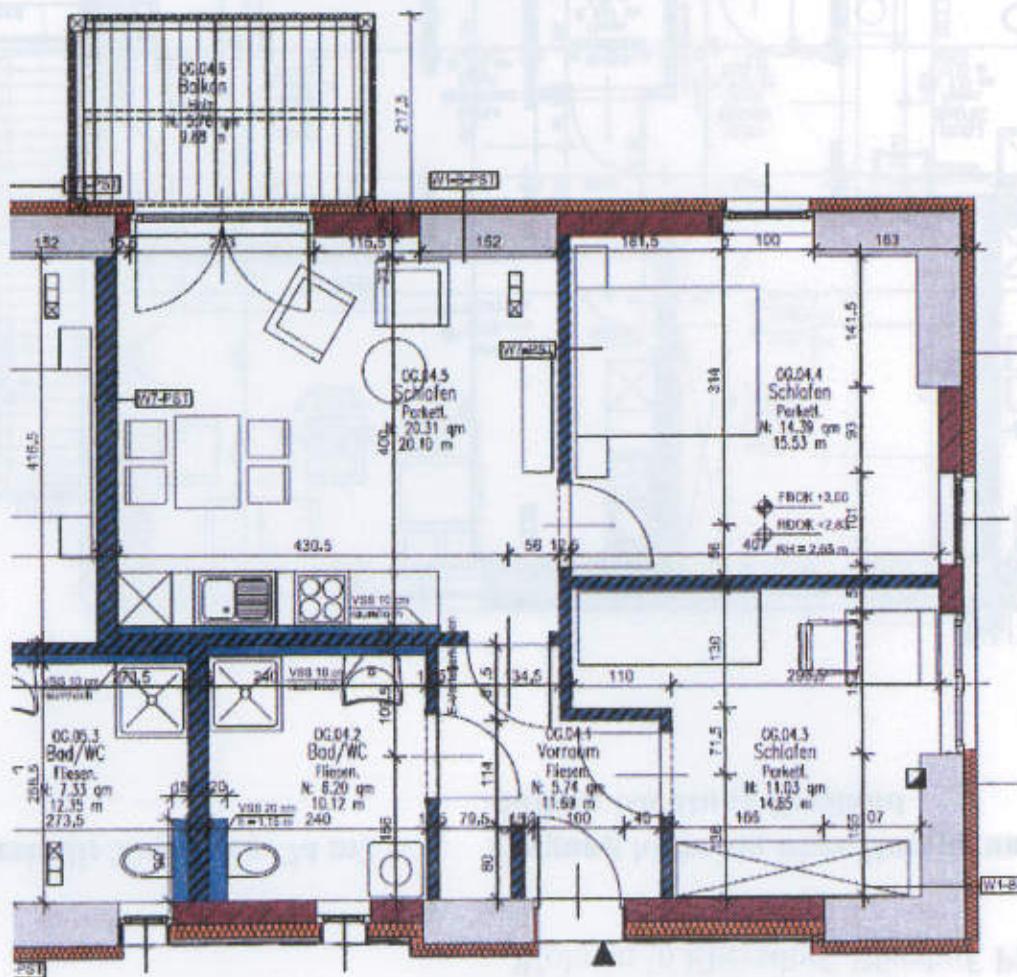
**Eingang hofseitig, ohne Stiegen zugänglich  
 Terrasse Richtung Gemeinde**



Pfarrstadl  
 Übersicht EG

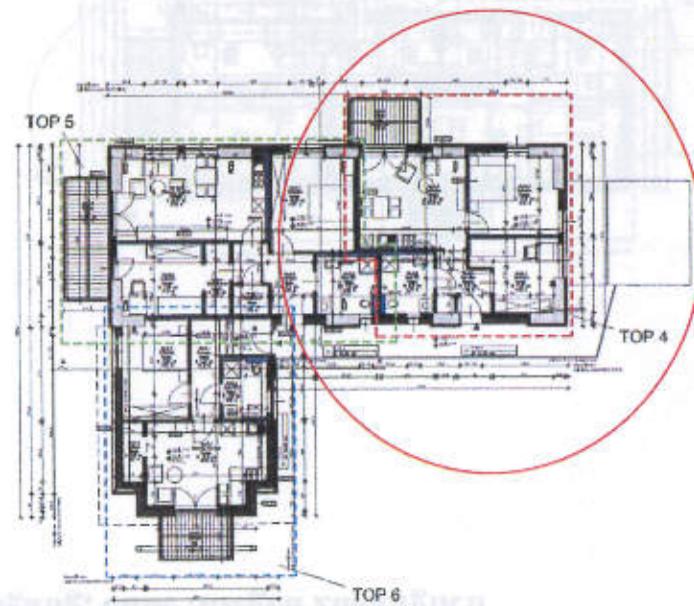
**Pfarrstadl: Top 4( ca. 58 m<sup>2</sup> )**

**Eingang hofseitig über Rampe und Laubengang, ohne Stiegen zugänglich  
 Balkon Richtung Freiland**



TOP 5  
 N: 74.42 qm

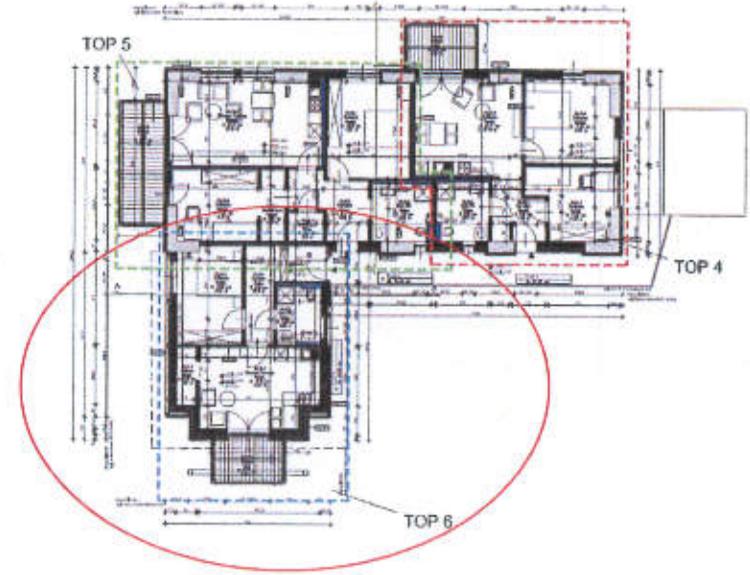
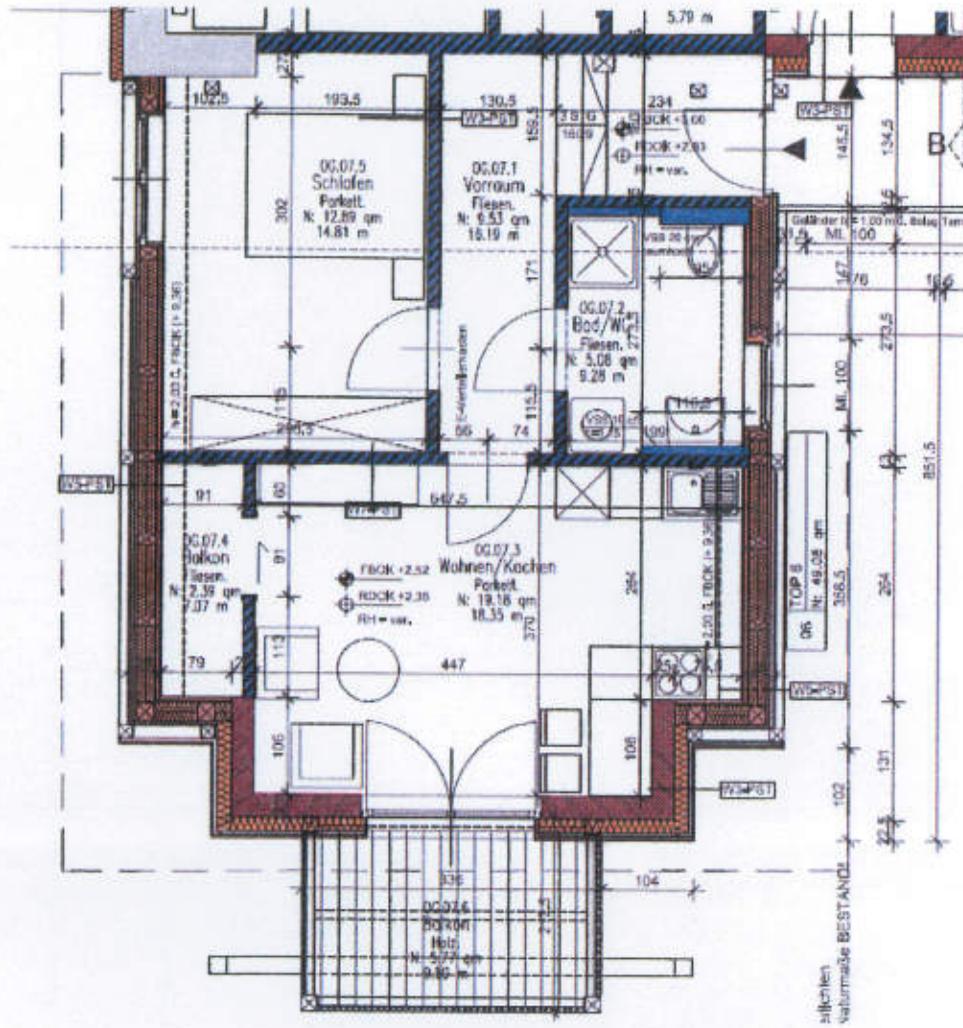
04 TOP 4  
 N: 57.67 qm



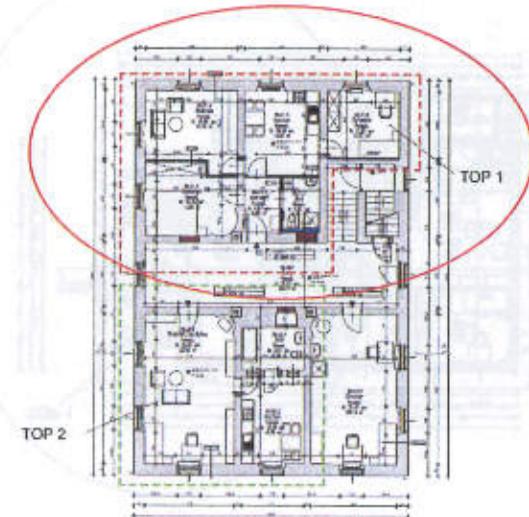
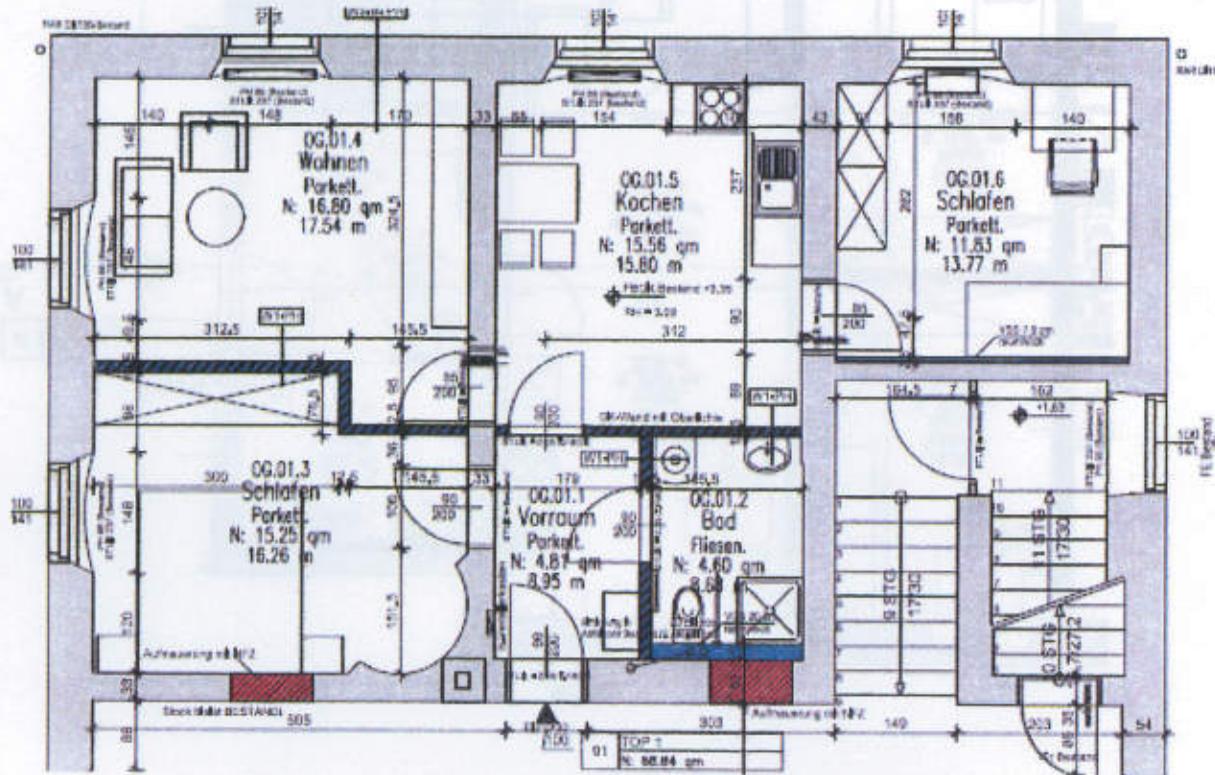


**Pfarrstadt: Top 6( ca. 49 m<sup>2</sup> )**

**Eingang hofseitig über Rampe und Laubengang  
 Balkon Richtung Gemeinde**



**Pfarrhof: Top 1 ( ca. 68 m<sup>2</sup> ) im 1. Obergeschoß auf der Hofseite**



Pfarrhof  
 Übersicht OG