

Villa Aurinia

- Verkaufstechnischer Bericht -

Die R.E.A. Immobiliengesellschaft GmbH. wurde von der Gemeinde Manciano dazu berechtigt, innerhalb der Grenzen eines 6000 Quadratmeter großen Grundstücks eine Villa (Landhaus) von etwa 400 überdachten Quadratmetern zu bauen.

Die Immobilie liegt in der Landschaft der toskanischen Maremma, im wunderbaren Tal der Thermalbäder von Saturnia, wo die Vielfalt der Farben des Geländes auf den Verlauf der Jahreszeiten und den Reichtum der Düfte, bedingt durch die lokale Flora, hindeutet. Die Schönheit der Landschaft erzeugt ein Wohlgefühl, das durch die unmittelbare Nähe zu den Heilwässern, die den Thermalbädern in Saturnia entspringen und zum angrenzenden Golfplatz verstärkt wird.

Das gesamte Anwesen grenzt an den neuen Golfplatz, der in Besitz der Saturnia Thermalbäder AG ist, und von welchem es auf Höhe des Lochs Nr. 14 möglich ist, eine Aussicht über die gesamte Anlage zu genießen.

Die Villa wurde der örtlichen Baumorphologie gemäß entworfen, im Stil eines Landhauses aber auch mit Bezug zur Geschichte der Ausgrabungsstätte der alten Stadt Saturnia. Bei der Außengestaltung wurde der Baustil der Landhäuser beachtet, welche einem alten Landgut auf einem landwirtschaftlich nutzbarem Gebiet nachempfunden sind. In Anlehnung an den antiken Ursprung von Saturnia weist das Gebäude eine Laube auf, die von Säulen im klassischen toskanischen Baustil getragen wird.

Das Gebäude stützt sich auf zwei angrenzende Baukörper, von denen einer sich mit der ersten Etage erhebt und der andere eine geräumige Terrasse bildet, die als Decke dient. Das Erdgeschoß erweitert sich zu einem Bogengang und einer Laube abgegrenzt von dem Säulensockel, der drei Seiten des Baues umgibt.

Während der Planung wurde die Lage der verschiedenen Zimmer bezüglich der besten klimatischen Zweckmäßigkeit der Räume beachtet, deswegen wurden die im Laufe des Tages am häufigsten benutzten Räumlichkeiten nach Westen gerichtet: diese befinden sich im Erdgeschoß, wo eine geräumige Küche und eine Toilette liegen.

Jeder Raum ist von außen durch den Haupteingang über einen Flur mit Höhenunterschied erreichbar, oder geradewegs von dem Gehweg unter der Laube.

Der Zugang zur ersten Etage, in der die Zimmer sein werden, ist sowohl mit einer Innentreppe als auch mit einer vollständig unabhängigen Außentreppe (mittels der Terrasse und einer kleinen überdachten Loggia) möglich.

Das Untergeschoss ermöglicht es, die ganze Immobilie mit einer modernen Heizanlage, einem Trinkwasserdepot, einigen Abstellkammern und einem Keller auszurüsten. Besondere Sorgfalt erfordert die Ausführung der Schutzabschirmungen gegen die Feuchtigkeit in den Umfangswänden

des Kellergeschosses: Zu diesem Zweck wird man Stahlbeton benutzen. Zugleich werden diese Wände für zusätzliche Stabilität garantieren, um die Mauern, für die Ziegelsteine von geeignetem statischem Widerstand benutzt werden und die für eine vortreffliche Wärmedämmung optimal sind, während der Errichtung zu stützen. Die geltenden Bestimmungen in Bezug auf die oben genannten technischen Eigenschaften werden noch gewissenhafter beachtet werden.

Alle Umfangs- und Tragmauern und die trennenden Zwischenwände, sei es waagrecht (Zwischenböden) wie senkrecht, zwischen den verschiedenen Zimmern werden mit traditionellem Verputz gestrichen, um die Mauer vor schädlichen Witterungseinflüssen von außen zu schützen und um die Einhaltung der Hygienevorschriften für die Innenräume zu gewährleisten.

Die Dachböden und das Dach werden, bezüglich der Struktur, mit Ziegeln unter Zugabe von Beton und Stahl erbaut. Dem Kontext und dem örtlichen Brauch gemäß wird die Dachhaut in "römischer" Art (das heißt, neue Dachpfannen mit alten Dachpfannen verkoppelt) sein. Um eine ausgezeichnete Bewohnbarkeit zu gewährleisten und die Geräusche abzuschwächen, werden die Estriche schalldicht gebaut, und, um die Energieersparnis zu garantieren, werden auf dem Dach nicht nur Isolierplatten, sondern auch wasserundurchlässige Überzüge installiert, und die Letzteren werden um die ganze Oberfläche der Dachtraufe erweitert, die um 70 Zentimeter vorsteht und vollständig aus Holz gebaut wird. Das lamellenförmige Holz wird der Dachstuhl sein, der das rustikale Aussehen sowohl der Decke des Bogenganges als auch des Dachs der Loggia von der in den ersten Stock gehenden Treppe charakterisieren wird. Die Laube, die von Säulen getragen wird, wird auch aus lamellenförmigem Holz sein. Die aus örtlichem Travertin bestehenden Säulen der toskanischen Ordnung werden teilweise bei der Süd- und Ostfassade von vollständig zylinderförmigen Rotmarmorsäulen ersetzt. Die Säulen werden auf einem Sockel aufliegen, mit einem Kymation aus Travertin, welches das ganze Gebäude bei der West-, Ost- und Südfassade umranden wird, und das auch den Gehweg begrenzt, der ähnlich dem Bodengang und den Terrassen aus toskanischen Terrakottafliesen mit Rändern aus Travertin gepflastert wird. Der Fußleistensockel wird auch aus Travertin sein. Die Terrassen werden ein Geländer haben, das von gemauerten Zinnen mit Kymatien aus behandeltem und mit Graphit gefärbtem Schmiedeeisen gestützt wird.

Die Dachtraufen und die Regenrinnen von geeigneter Größe werden aus Kupfer gefertigt.

Die Fenster und die Fenstertüren werden aus massivem Mahagoniholz sein, weiß gestrichen so wie die äußeren Fensterblenden, die mit glänzenden Messinggriffen ausgestattet sind. Die Eingangstür wird aus Aluminium sein, mit einbruchsischerem Schloss. Einige Blendrahmen, die aufgrund ästhetischer Erfordernisse die Löcher der Wölbung von zweibogigen, dreibogigen Fenstern und Ellipsen decken sollen, werden ohne Fensterblenden sein, aber aus weißgestrichenem Metall erzeugt, manche als Fensterläden zu öffnen, manche fest, manche als Klapp- oder Schwingfenster. Die Fensterscheiben, die alle einbruchsischer sind, werden gleichfalls mit einer Luftkammer für die notwendige Wärmedämmung ausgestattet sein.

Die Außenwände werden mit geeignetem wasserabstoßendem und transpirierendem Material angestrichen, in einem Farbton, welcher von der Gemeinde genehmigt wurde.

Sowohl außen als auch innen wird die Kanalisierung, wo es notwendig ist, aus Kunststoff von geeigneter Dicke bestehen, wobei zwischen reinen und Abwässern unterschieden wird. Während die Ersteren am Boden mitgeführt werden, werden die Letzteren, nachdem sie fachgerecht aufgefangen

wurden, in die biologische Kläranlage zusammenfließen. danach werden sie, nach der Reinigung, durch eine zerstreue Grube in den Untergrund tropfen, wie vom Projekt vorgesehen. Entlang der Strecke des Kanalisationssystems und am Fuß der absteigenden Regenrinnen werden Gullys und Abläufe aus Stahlbeton aufgestellt: Falls es notwendig sein sollte, werden auch Geruchsverschlüsse angebracht.

Gemäß unserm Respekt gegenüber dem Begriff von "Kunde-Mitarbeiter", welcher dem Auftrag der R.E.A. Immobiliengesellschaft GmbH. zugrunde liegt, werden die Feinarbeiten in den Innenräumen sowie die Aufteilung der Räume (falls die Baueigenschaften es erlauben) in einem zweiten Moment vorgenommen, im Einvernehmen mit dem Käufer, sodass man ihm ermöglicht, seinen persönlichen Geschmack bestmöglichst zu berücksichtigen. Die folgende Beschreibung der Innenräume der Villa müssen ganz und gar bezeichnend betrachtet werden, ohne auf irgend eine Weise für die Verwirklichung der Villa bindend zu sein.

Innen wollte man die verschiedenen Stockwerke mit unterschiedlichen Fußböden ausstatten: Der unterirdische Teil wird mit selbstebnenden Harzprodukten gepflastert und auf die Estriche für eine Dicke von 3 Millimetern gelegt. Um eine Kontinuität mit dem Außenbereich zu schaffen, wird der Fußboden des Erdgeschosses aus toskanischer Terrakottafliese sein, während die Außenränder und die Wandsockel mit Stangen aus Travertin erzeugt werden. Der erste Stock, in dem die Schlafzimmer sein werden, wird mit hellen Holzleisten gepflastert, ähnlich dem Wandsockel. Die Innentreppe, die auf den ersten Stock führt, wird nach örtlichem Brauch mit Travertinmarmor ausgestattet. Die Toiletten werden mit Keramiken oder Steinzeug gepflastert und bedeckt.