

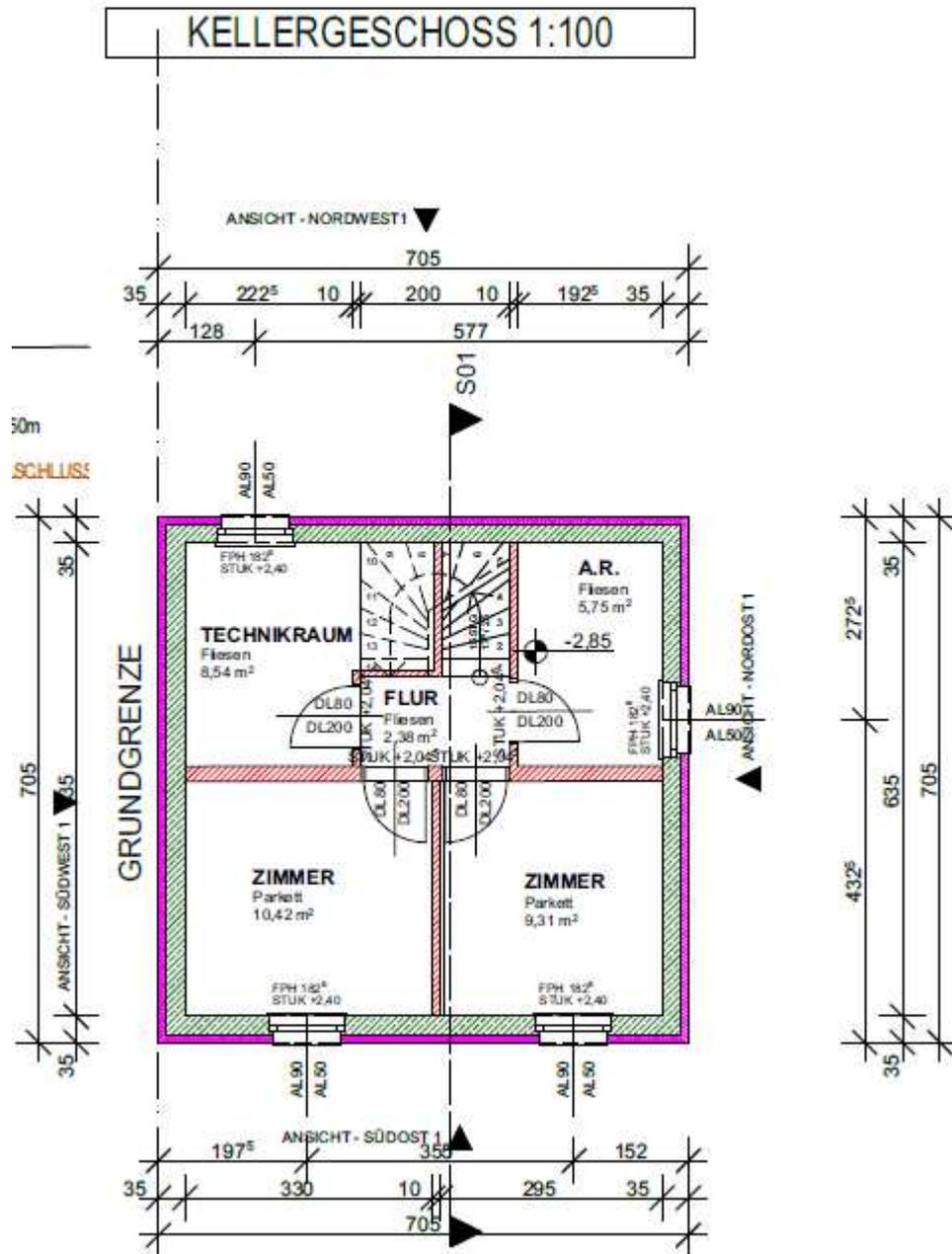


www.gratzerbau.at

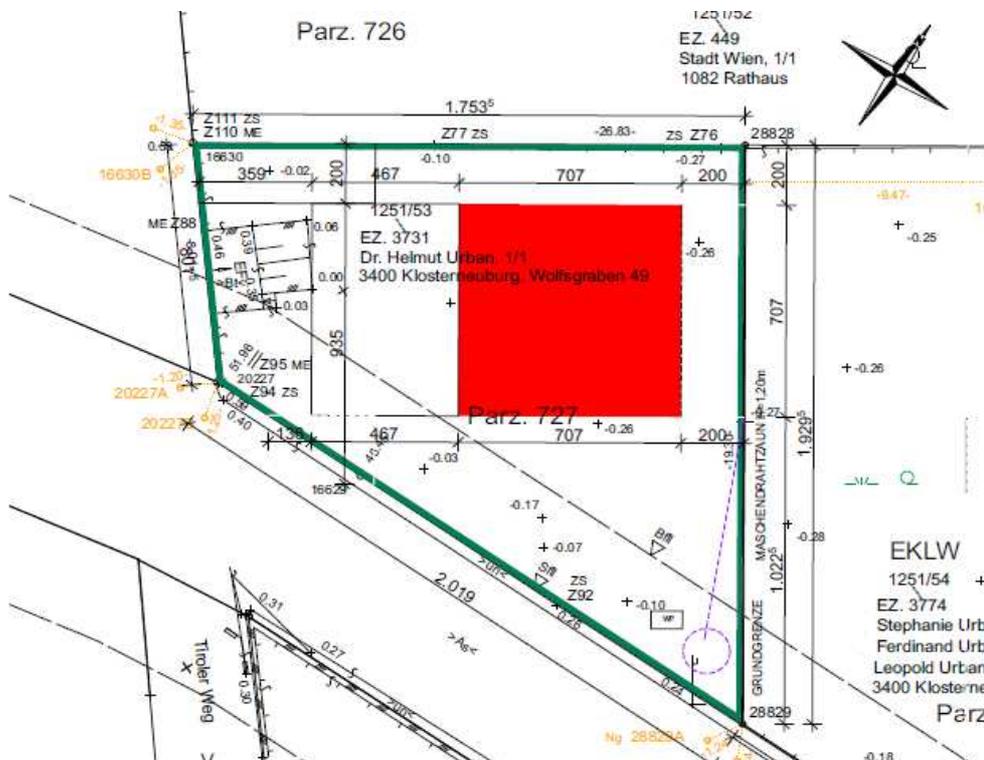
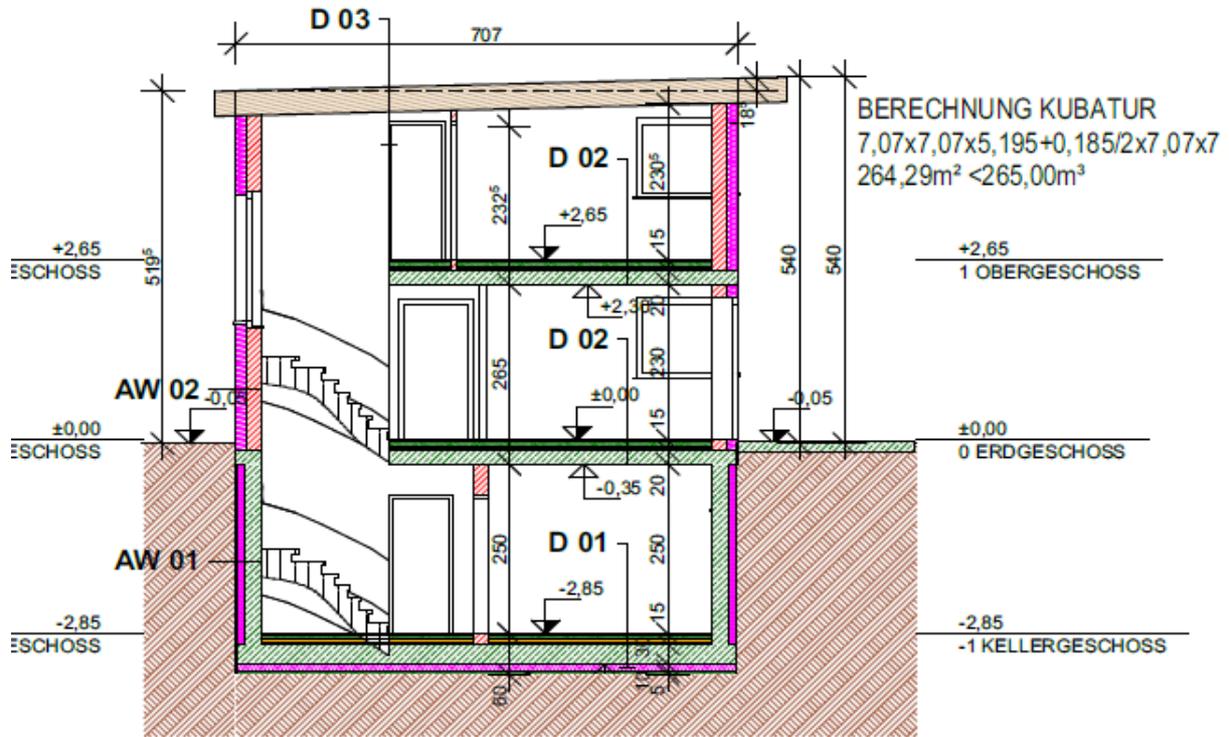
**PROJEKT KLEINGARTENHÄUSER
IM EIGENTUM
1 1 1 0 WIEN, KGV-SIMMERINGER HAIDE**



BEISPIELHAUS



SCHNITT 1-1 1:100





www.gratzerbau.at

KLEINGARTENHÄUSER

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG IM SINNE DER ÖNORM B 2120

BESCHREIBUNG DES PROJEKTES:

Im Kleingarten Simmeringer Haide werden 4 Kleingartenhäuser errichtet. Die Grundstücksflächen betragen 231 bis 251 m². Die Grundstücke liegen direkt am Wilhelm Trummer Weg.

Das bestehende Grundstück wird parzelliert gemäß dem beiliegenden Bebauungsplan, gerodet, darauf befindliche Bauwerke werden abgebrochen und entsorgt. Käufer erwerben eine ebene und baureife Liegenschaft.

Die Abwicklung des Kaufs erfolgt nach dem Baurägervertragsgesetz (BTVG)

Die nachstehende Beschreibung gilt für Ausführung des Hauses einschließlich Keller, Schlüsselfertigpaket und Außenanlage.

I. ERDARBEITEN und KELLER

Für die Fundierung wird eine Bodenpressung von mindestens 30,00 N/cm² vorausgesetzt.

Die Kosten für Baustrom und Bauwasser, deren Schutz und Instandhaltung sowie Herstellung des Baustromkastens und des Bauwasseranschlusses trägt der Auftragnehmer.

Der Abtransport des Bauschuttes, Abfalls und die Endreinigung der Baustelle sind in unserem Leistungsumfang enthalten.

Im Leistungsumfang enthalten sind:

- **Baubeginnanzeige**
- **Einreichplanung samt Baubeschreibung**
- **Ausführungsplanung**
- **Bauleitung**
- **Energiekennzahlberechnung**
- **Fertigstellungsmeldung**

Pos. 1 ABRUCH und ABSTECKEN DES BAUVORHABENS

Abbruch des bestehenden Gebäudes inkl. umgebender Betonplatten einschließlich Entsorgung
Rodung des Grundstückes

Die auszuhebende Baugrube wird von unserem Bauleiter eingemessen und angezeichnet. Die Bezugshöhe für die Tiefe der Baugrube wird mit Bauherrn fixiert an einem Eckpunkt nivelliert.

Pos. 2 ERDARBEITEN

a) Herstellen des Baugrubenaushubes für Keller, Material zur Wiederverwendung am Grund lagern. Restmaterial entsorgen und Arbeitsgrabenhinterfüllung mit Aushubmaterial, Künnettenaushub für Kanal- und Hauszuleitungen einschließlich Hinterfüllung mit Aushubmaterial einschließlich schichtenweise Verdichtung
keine Gartengestaltung oder Humusierung

b) Im Bereich der Lichtschächte und Zuleitungen wird Rollschotter bis zur Sohle eingebracht

c) Baugrubensicherung: Nach dem angefertigten Baugrubensicherungskonzeptes wird mit der Abböschung des Arbeitsgrabens das Auslangen gefunden.
Festgehalten wird, dass die Kosten für darüberhinausgehende Erfordernisse und Auflagen seitens der Behörde betreffend Baugrubensicherung beim Auftraggeber liegen!

Pos. 3 ZULEITUNG

Herstellen der Kanalleitung von der bestehenden Leitung in das Haus (Technikraum)
Im Preis enthalten ist die Herstellung eines Putzschachtes mit Putzstück
Herstellen der Regenwasserableitung einschließlich zweier Regensinkkästen und Herstellung eines Sickerschachtes
Einlegen der Stromhauszuleitung vom Hausverteiler zum Zählerkasten
Strombock/Zählerkasten und dessen Verdrahtung sowie ev. erforderlicher Mast und Abspannung sind enthalten
Anschluss der Wasserleitung an die bestehende Leitung; Wasserzählerschacht im Preis enthalten
Herstellung/Einlegen der Telekomzuleitung sofern bestellt

Pos. 4 FUNDAMENTPLATTE

Über der Sauberkeitsschicht wird eine Lage PAE-Folie aufgebracht. Die Bewehrung erfolgt 2-lagig mit Baustahlgitter AQ 70, und Abstandhalter. BETON GÜTEKLASSE C 25/30 B1 , F45 GK32 in 30 cm Stärke wird eingebracht. (Wasserundurchlässige Ausführung)

Einlegen entsprechender Leerrohre für Strom- und Wasserversorgung (Telefonanschluss)
auf der Fundamentplatte Flämmung mit ALGV-45
Dämmung unter der Bodenplatte mit 10 cm XPS Top 30
Darunter Sauberkeitsschicht 5 - 8 cm mit XO C12/15

Pos. 5 FUNDAMENTERDER

In der Fundamentplatte wird ein Runderder einschließlich 2 Stück Anschlussfahnen und Potentialausgleich eingelegt zusätzlich wird ein außen liegender Ring in Niro mit den nach oben führenden Fahnen eingelegt

Pos. 6 ISOLIERUNG UNTER KELLERAUSSENWÄNDE

Feuchtigkeitsisolierung unter allen tragenden Wänden bestehend aus: Liefern und Verlegen eines Fugenbandes PENTAFLEX oder EKRO.

Pos. 7 KELLERAUSSENWÄNDE

Die Kelleraußenwände werden aus 25cm Schalbeton C25/30 B1, F45 GK22 zweilagig bewehrt AQ 60 hergestellt. Die Wände sind schalglatt. (Wasserundurchlässige Ausführung)

Liefern und in der Ortbetonwand versetzen 4 Stück RDS-Rohrdurchführungen.

Dichtungseinsätze im Preis enthalten
Kanal, Wasser, Strom , Wärmepumpe
Jede weitere RDS 100 – 126,- € und RDS 150 – 196,- €

Pos. 8 TRAGENDE KELLERINNENWÄNDE

Die tragenden Kellerinnenwände werden aus 25 (20) cm starken Planziegeln hergestellt.

Pos. 9 KELLERDECKE

Elementdecke oder Ortbetondecke einschließlich erforderlicher Bewehrung und Unterstellung
Raumhöhe 2,5 m

Pos. 10 KELLERZWISCHENWÄNDE

Bestehend aus 10cm Planziegeln

Pos. 11 ORTBETONSTIEGE

Herstellen einer Ortbetonstiege vom Kellergeschoss in das Erdgeschoss als Stahlbetonlaufplatte mit aufbetonierten Stufenkernen.

HINWEIS: Die Belagshöhe der Auftritte ist bei der Detailplanung bekannt zu geben.

Pos. 12 AUSSENISOLIERUNG

Die Isolierung gegen Erdfeuchtigkeit und für mechanischen Schutz wird wie folgt hergestellt:

- Bituminöser Voranstrich
- Flämmung mit EKV-4
- 10 cm XPS als Schlag- und Wärmeschutz
- Noppenbahn

Pos. 13 KELLERFENSTER

4 (6) Stk Kellerfenster in Kunststoff weiß dreifachverglast 100 x 60cm,

4 (6) Stk Lichtschächte in Kunststoff mit Abdeckgitter

Pos. 14 KELLERINNENTÜREN

4 (6) Stk Stahlzarge 80/200 liefern und versetzen.

(4 Türblätter weiß im Schlüsselfertigpaket)

Pos. 15 ESTRICH IM KELLER

5,5 cm Thermofixschüttung

3 cm Rolljet

6,5 cm Heizestrich inkl. Randdämmstreifen

Pos. 16 INNENPUTZ KELLER

Die Innenwände und Deckenuntersicht werden mit einem Maschinenkalkgipsputz geglättet verputzt. (alternativ Ortbetonwände verspachtelt) Kantenschutz wird an den Mauerkanten und Laibungen montiert

Pos. 17 SOCKELPUTZ

Herstellen des Sockelputzes als Vollwärmeschutz aus extrudierten Hartschaumstoffplatten und Aufbringen eines Kunstharzputzes mit 1,5mm Körnung,

Pos. 18 SCHLITZE und DURCHBRÜCHE

Schlitzte und Durchbrüche nach den Rohinstallationsarbeiten schließen

HAUS, DACH und FENSTER

Pos. 19 HORIZONTALISOLIERUNG

Unter allen tragenden Erdgeschosswänden 1 Lage Bitumenbahn

Pos. 20 AUSSENWANDSYSTEM ZIEGEL

Bestehend aus 20 cm starken Planziegel geklebt.
Fertige Raumhöhen:

EG 2,3 m
OG 2,3 m

Pos. 21 TRAGENDE INNENWÄNDE ERD- und OBERGESCHOSS

Bestehend aus 20 cm starken Planziegel geklebt.
Die Mauerauslässe für den Einbau von Türzargen werden berücksichtigt.

Pos. 22 ZWISCHENWÄNDE ERD- und OBERGESCHOSS

10cm starker gebrannter Ziegel.

Die Mauerauslässe für den Einbau von Türzargen werden berücksichtigt.

Pos. 23 ERDGESCHOSSDECKE

Element- oder Ortbetondecke mit Aufbeton 23 cm stark oder Ortbetondecke

Pos. 24 STIEGE EG/OG

Herstellen einer Ortbetonstiege halb gewandelt
(Holzbelag und Geländer im Schlüsselfertigpaket)

Pos. 25 DACHKONSTRUKTION Pulldach

- 5 mm Foliendach
- 25 mm OSB-Platte
- Konterlattung
- Holzfaserplatte
- 200 mm Holzkonstruktion mit dazwischen liegender Mineralwolle
 - Alternativ Dämmung mit Styropor
- Sparschalung
- Gipskartonplatte
- Dachvorsprünge: seitlich sichtbarer Sparren
 - vorne 70 cm hinten 30 cm
 - Schneerechen

2 Kanalstrangentlüftungen über Dach mit allen erforderlichen Abdichtungen

Pos. 26 SPENGLERARBEITEN

Die erforderlichen Spenglerarbeiten wie Regenabfallrohre werden in alu colour ausgeführt. Regenabfallrohre werden bis zu den Regensinkkästen geführt.

Pos. 27 HAUSEINGANGSTÜRE

Haustüre gem. Bemusterung Rekord od. gleichwertig angenommener Wert 3.150,- €
Ausstattung mit Alarmkontakt
Widerstandsklasse 3

Pos. 28 FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Kunststoff/FENSTER : Rekord oder gleichwertig Anzahl und Größe gemäß Plan
Glas: Isolierglas (0,5 W/m²K) dreifach verglast
Beschlag: Drehkippschlag mit Einhandbedienung, weiß
Dichtung: Die umlaufende mehrfache Dichtung ist luft- und schlagregendicht.

Alle Fensterelemente werden mit Alarmkontakten ausgestattet
Beschattung gegen Aufpreis.

Pos. 29 AUSSENFENSTERBÄNKE

HELOPAL– Außenfensterbänke (veredelter Naturstein) oder HIRTH granit

Pos. 30 FASSADE

Die Fassade wird zweilagig, bestehend aus 16/14 cm EPS-F plus Vollwärmeschutz ausgeführt. Als Endbeschichtung wird ein 1,5 mm Silikatputz (o.ä.) aufgebracht.
Die Farbe Ihrer Fassade wählen sie aus mehreren verschiedenen Putzfarbtönen gemäß unserer Bemusterung

Weitere Fassadenstrukturierungen, Gesimsausbildungen usw. bieten wir Ihnen nach Klärung der Fassadengestaltung gerne an.

HAUSTECHNIK, ESTRICH und INNENPUTZ BELAGSFERTIG

Pos. 31 KOMPLETT – ELEKTROINSTALLATION

Die gesamte Elektroinstallation wird nach ÖVE/ÖNORM-Vorschrift ausgeführt mit Flächenschalter und Steckdosen unter Putz, weiß als Wippschalter bzw. Schukosteckdosen. Der Zähler sowie die Automaten/Sicherungen werden im Schalt – Schrank (Technikraum) vorgesehen. Die Erdung erfolgt über Fundamenterder.

Raumausstattung

EG Vorraum 1 Lichtauslass, 1 Doppelsteckdose, Klingelanlage

| | | |
|--------|---------------------|--|
| | Küche | 1 Lichtauslass, 5 Doppelsteckdosen, Herdanschluss (400Volt) |
| | Wohnen, Essen WC | 3 Lichtauslässe, 5 Doppelsteckdosen, 1 TV – Dose 1 Lichtauslass, 1 Einzelsteckdosen |
| OG | Bad | 1 Lichtauslass, 1 Lichtauslass (Spiegel), 1 Steckdose |
| | Vorraum | 2 Lichtauslässe, 1 Doppelsteckdose |
| | Abstellraum | 1 Lichtauslass, 2 Einzelsteckdosen |
| | Je Zimmer | 1 Lichtauslass, 3 Doppelsteckdosen |
| Keller | Technikraum | 1 Lichtauslass, 2 Doppelsteckdosen |
| | Je Kellerraum | 1 Lichtauslass, 3 Doppelsteckdosen |
| | Stiegenhaus | 3 Lichtauslässe, Wechselschalter |
| | Terrasse | 1 Lichtauslass, 1 Außensteckdose bei Terrasse |

Das Einlegen eines Leerschlauchs für die E-Zuleitung Gegensprechanlage ist im Preis enthalten

Leerverrohrung für EDV in Wohnzimmer, Zimmer 3x

Leerverrohrung für Photovoltaik am Dach

Verkabelung für Alarmanlage eingelegt – [Anlage selbst im Preis nicht enthalten](#)

[Die Lieferung der Lampen und Leuchten ist nicht Gegenstand der Leistung.](#)

Pos. 32 SANITÄRINSTALLATION

Die Verlegung der Kalt- und Warmwasserleitungen für die unten angeführten Einrichtungen erfolgt in Kunststoff auf der Rohdecke im Fußbodenaufbau. Abflussleitungen werden bis zur Kelleraußenwand geführt.

Unsere Leistung beinhaltet einen:

PLAN FÜR SANITÄRINSTALLATIONSLEITUNGEN

(K/W) = Kalt- und Warmwasser (K) = nur Kaltwasser

| | | |
|----------|---------|----------------------------------|
| Küche: | 1 Stück | Doppelabwasch (K/W) |
| | 1 Stück | Geschirrspüler (K) |
| EG-WC: | 1 Stück | Waschtisch (K/W) |
| | 1 Stück | WC (K) |
| OG-Bad : | 1 Stück | Waschtisch (K/W) |
| | 1 Stück | WC (K) |
| | 1 Stück | Dusche (K/W) |
| KG : | 1 Stück | Waschmaschinenanschluss (K) |
| | 1 Stück | Gartenanschluss (mit Entleerung) |

[Sanitäreinrichtungsgegenstände im Schlüsselfertigpaket!](#)

Pos. 33 INNENFENSTERBÄNKE

Ausführung in HELOLIT, Farbe nach Wahl bei der Bemusterung: Ausgenommen in den Ortbetonwänden/Keller). (alternativ – HIRTH)

Pos. 34 INNENPUTZ ERDGESCHOSS und OBERGESCHOSS

Sämtliche Wand- und Deckenflächen im Erd- und Obergeschoss werden mit Kalk-Gips-Maschinenputz (Nassräume mit Kalk-Zementputz) verputzt. Versetzen von verzinkten Kantenschutzwinkeln sowie Verputzen der Fenster- und Türlaibungen.

Das Schließen der Elektro- und Sanitär-oder Heizungsinstallationsschlitze ist in dieser Leistung enthalten.

Pos. 35 HEIZUNG

Luftwärmepumpenanlage Vaillant Aro Therm
Fußbodenheizung im KG (ausgenommen Technikraum und Lager), EG und OG
Regelung mit Thermostat (Wohnzimmer) und jeder Heizkreis manuell

Pos. 36 FUSSBODENAUFBAU IM ERDGESCHOSS

| | | |
|------------------------------------|-------|--------|
| Ausgleichsschüttung | | 4 cm |
| Rolljet | | 3 cm |
| Heizestrich inkl. Randdämmstreifen | stark | 6,5 cm |

Pos. 37 FUSSBODENAUFBAU IM OBERGESCHOSS

| | | |
|------------------------------------|-------|--------|
| Ausgleichsschüttung | | 2 cm |
| Rolljet | | 3 cm |
| Heizestrich inkl. Randdämmstreifen | stark | 6,5 cm |

Blau geschriebene Positionen sind nicht im Preis enthalten!

SCHLÜSELFERTIGPAKET

Pos. 38 FLIESEN

Sämtliche Nassräume werden am Boden und im Spritzbereich mit kunststoffelastomerer Abdichtung nach den Richtlinien des Herstellers unter den Fliesen abgedichtet.

Die Farbe der Verfugungen und die Farbe der dauerelastischen Fugen werden bei der Bemusterung festgelegt.

Revisionstürchen werden in weißausgeführt.

Sämtliche Übergänge und Kanten (auch Oberkanten) sind mit Schlüterschienen auszubilden.

Bei nicht raumhoher Verfliesung in den Nassräumen ist die Sichtfläche zu übermalen bzw. mit Acrylfuge auszuführen.

Soweit nichts anderes beschrieben, werden sämtliche innen liegende Fußbodenflächen ausgenommen Räume, in denen Beläge gem. nachfolgender Position verlegt werden, mit Fliesen, Größe 30x30 oder 30x60 cm. ausgestattet. Die Verlegung erfolgt entweder halbversetzt oder bündig, anderwärtig wird mit einem Aufpreis verrechnet.

Materialwert 20,- €/m² (im Keller 14,- €)

Stiegenbelag: Die Stiegen von KG bis OG werden mit Fliesen belegt mit Randleisten Die Setzstufe wird gespachtelt und gemalt

Pos. 39 BODENBELAG

Das Wohnzimmer sowie Schlaf- und Arbeitszimmer werden mit vollflächig verklebtem Zweischichtfertigparkett belegt. Als Randleisten sind dazu passende Holzleisten in schlichter Ausführung an der Wand mechanisch zu befestigen. Vor Übergabe der Wohnungen ist der Parkettboden zu reinigen und mit einem „Parkettfinish“ zu versehen. Materialwert (30,- €/m²)

Pos. 40 INNENTÜREN

Als Innentüren sind weiß beschichtete bzw. weiß lackierte Röhrenspantürentürblätter, Größe 80/200cm bzw. lt. Plan, ca. 40 mm stark, in Holzumfassungszargen (beschichtet, weiß) zu versetzen inkl. Beschlag
9 Stück

Pos. 41 MALERARBEITEN

Sämtliche Wand und Deckenoberflächen werden nach Vorbereitung des Untergrundes (Verputzen oder Spachteln) mit wischfestem Halbdispersionsanstrich zweifach endbeschichtet nach vorangegangener Grundierung.

Pos. 42 SANITÄREINRICHTUNG

Sanitäreinrichtung STANDARDAUSSTATTUNG - Gratzer Bauräger GmbH

Sanitärobjekte SHT oder gleichwertig

ALVA AQUA

Armaturen Albrecht

Keramik: Jasmin

Wanne, Brausetasse: UNA

| WC | | Anzahl | |
|----------------------------------|--------------|--------|--|
| Wand-WC spülrandlos | PRIKJ2071.4 | 2 | |
| WC-Sitz | PRIKJ9271.1 | 2 | |
| WC-Drückerplatte Geberit Sigma01 | 115.770.11.5 | 2 | |
| | | | |
| Handwaschbecken | PRIKJ1142.2 | 1 | |
| Waschtischarmatur | PRIFA630.1 | 1 | |
| | | | |
| BAD | | | |
| Brausestangenset | PRIFABG1 | 1 | |
| Brausearmatur Aufputz | PRIFA670.1 | 1 | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| Brausearmatur Unterputz | AQARPUUPEASY + PRIFA676.1 | | |
| | | | |
| Brausetasse flach 90x90 | AQBTUNBT90F | 0 | |
| Zubehör: Gestell + Sifon Chrom | PRIBTF5N + AQBTERBS90C | 0 | |
| Duschrinne + Rost 68,5cm | AQBFAUDR68 + AQBFAUDRR68.4 | 1 | |
| | | | |
| Wanne 180x80 | AQBWUNCOM180 | 0 | |
| Zubehör: Wannenfüße + Ab- und Überlaufgarnitur | PRIBWFAC + AQBWERAU | 0 | |
| Wannenarmatur Aufputz | PRIFA650.1 | 0 | |
| Wannenarmatur Unterputz | AQARPUUPEASY + PRIFA656 | | |
| | | | |
| Waschtisch 75x45, Ablage rechts oder links | PRIKJ1242.1 links PRIKJ1242.2 rechts | 1 | |
| Doppelwaschtisch 130x48,5 | PRIKJ1442.0 | 0 | |
| Waschtischarmatur | PRIFA630.1 | 1 | |
| | | | |
| Wandbidet | PRIKJ3171.2 | | |
| Bidetarmatur | PRIFA685.1 | | |
| | | | |
| Duschwand 90cm Pendeltür mit Seitenwand | Anschlag Links: PRIDRKL90 Anschlag Rechts: PRIDRKR90 Seitenwand Links: PRIDRTWL90 Seitenwand Rechts: PRIDRTWR90 | 1 | |
| Duschwand 90cm Nische | Anschlag Links: PRIDRWL90 Anschlag Rechts: PRIDRWR90 | 1 | |

Im Leistungsumfang sind sämtliche Kleinteile und Eckventile sowie die Montage enthalten.

Pos. 43 Handlauf

Liefern und montieren eines einseitigen Handlaufs (Holz)

AUSSENANLAGEN

Pos. 44 Terrasse

Herstellen der Terrasse ca. 21 m² mit 3 cm Betonplatten verlegt im Splittbett

Pos. 45 Traufe

Herstellen der Traufe 50 cm breit mit Rasenbegrenzungssteinen und gefüllt mit Rollschotter gewaschen

Pos. 47 Zugang zum Haus

Herstellen des Zugangs mit Pflastersteinen Arret VG4 (Friedl) seitlich mit Rasenbegrenzungssteinen inkl. Unterbau

Pos. 48 Einfriedung zur Straße

Herstellen eines Zaunes Fundament mit 50 cm Sockel beidseitig verputzt und Abdeckungsplatten, aufgesetzt Doppelgitterstabzaun 120 cm Gartentür 1 m breit mit E-Schloss

Pos. 49 Rasen

Wiesenflächen werden mit Fertigrollrasen gestaltet, darunter ca. 15 cm Gartenerde eingebracht

Pos. 50 Maschendrahtzaun

Die Abgrenzung der einzelnen Tops erfolgt mit Maschendrahtzaun Höhe 150 cm. Steher werden einbetoniert.
Die Abgrenzung zu den Nachbarn bleibt aus dem Bestand erhalten

Preiszusammenstellung mit Eigengrund und teilweisen Nebenkosten:

| | Top 1 | Top 2 | Top 3 | Top 4 |
|---|-----------|----------|----------|----------|
| belagsfertig ohne Keller | € 388.900 | | | |
| belagsfertig mit Keller 50 m ² | € 418.900 | verkauft | | |
| belagsfertig mit Keller 83 m ² | | | verkauft | verkauft |

Top1 Eigengrund 231 m²

Schlüsselfertigpaket und Außenanlagen auf Anfrage.

Bei den Nebenkosten sind folgende Leistungen enthalten!
Vertragserrichtung, Einreichung mit Kanaleinmündungsgebühr, Stromanschluss mit Zähler, Wasser- und Kanalanschluss sowie Baureifmachung.

Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr nicht enthalten!

Es wird darauf hingewiesen, dass die obigen Angaben aufgrund technischer, wirtschaftlicher, rechtlicher und behördlicher Vorgaben noch nicht verbindlich sein können. Änderungen stellen keine Wertminderungen der Häuser dar. Geänderte Materialien sind mindestens gleichwertig.