



L A U R A Bauräger GmbH

1100 WIEN HEIMKEHRERERGASSE 48

EXKLUSIVES WOHNEN MIT FAMILIÄREM FLAIR

Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Symbolbild – muss nicht ident mit der Projektansicht sein

Laura Bauräger GmbH
1100 Wien, Filmteichstrasse 1 Haus 1

Tel. (0043-1) 688 07 08 09
Fax. (0043-1) 688 07 08 10
projekte@laurabautraeger.at
www.laurabautraeger.at

I. Allgemeines zur Bauweise und Abwicklung

Die Laura Bauträger GmbH steht für Qualität in besten Lagen, zu fairen Preisen. Alle Positionen und Leistungen werden gemäß dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung ausgeführt. Sie entsprechen den laut Wiener Bauordnung geltenden Bestimmungen, statischen und technischen Erfordernissen, sowie behördlichen Vorschriften und Auflagen. Wir behalten uns Änderungen die keine Wertminderung darstellen, die aus statischen oder technischen Gründen erforderlich sind, oder dem technischen Fortschritt entsprechen vor. Folgende Unterlagen regeln die Qualität, die Art und den Umfang der ausgeführten Arbeiten und Leistungen:

- Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Die unterzeichneten Einreichpläne
- Die Vorgaben aus statischen Berechnungen und Bauphysik

Grundlagen:

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist Grundlage der Auftragsbasis zwischen den Käufern und dem Bauträger. Sie spezifiziert, in welchem bedungenen Zustand der Bauträger das Haus an den Kunden übergibt, legt den Umfang der zu erbringenden Leistungen fest und definiert die vereinbarte Qualität der Baustoffe und Ausführung. Zusätzlich gelten die Einreichpläne sowie der Energieausweis und die statischen Berechnungen.

Leistungen:

Leistungen, die nicht in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung aufgelistet sind, aber in den Einreichplänen dargestellt sind, sind Ausstattungsideen und nicht Teil unseres Leistungs- und Lieferumfanges. Druckfehler und Irrtümer sind vorbehalten, Werbeunterlagen haben keinen normativen Charakter.

Maße:

Die angegebenen Maße sind Rohbaumaße ohne Berücksichtigung von Putzstärken. Für Ihre Einrichtungsplanung ist es daher unbedingt erforderlich Naturmaße heranzuziehen.

Fertigstellungsmeldung:

Sollte die Fertigstellungsmeldung zum Zeitpunkt der Übergabe des Hauses an die Kunden, noch nicht getätigt werden können, so wird der Bauträger diese zum erstmöglichen Zeitpunkt durchführen. Sollten dafür Kundenleistungen zu erbringen sein (z.B. Handläufe, Brandmelder) so ist vereinbart, dass die Kunden den Bauträger umgehend über deren Ausführung informieren.

II. Individualisierungsmöglichkeiten

Um das Haus bestmöglich zu individualisieren, haben die Käufer **nach Maßgabe des Projektfortschrittes** die Möglichkeit folgende Änderungen und Anpassungen vorzunehmen:

Kostenfreie einmalige Änderungen:

- Aufgangsrichtung der Fenster, Terrassentüren sowie der Eingangstüre
- Lage der Steckdosen und Lichtauslässe
- Lage der Sanitärauslässe (geschoßgleich)
- Berücksichtigen Ihrer Küchenpläne (bei rechtzeitiger Bekanntgabe)

Gegen Preisberichtigung:

- nicht tragende Innenwände
- Kamin
- zusätzliche Installationen (E-Installation oder Sanitär) und/oder diverse Vorbereitungen für spätere Einbauten
- Versetzen des Waschmaschinenanschlusses in den Keller

Nicht möglich sind:

- Eingriffe in statisch relevante Elemente oder Stiegen
- Verschieben oder Verändern der Lage von Fenstern und Terrassentüren
- Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild betreffen
- Die Farbgestaltung des Hauses (obliegt den Vorgaben der Architekten)

III. LEISTUNGSUMFANG

VORARBEITEN

- Planung und äußere Gestaltung durch erfahrene Architektenteams
- Erstellen der Einreichpläne
- Abwicklung der erforderlichen behördlichen Genehmigungsverfahren
- Erstellen sämtlicher notwendiger Nachweise zum Erlangen der Baugenehmigung
- Baustelleneinrichtung und Koordination
- (sofern erforderlich) Abbruch von Altbeständen
- (sofern erforderlich) Rodung von Altbestandsbäumen – Ersatzpflanzungen sh. Außenanlagen
- Ausstecken der Baugruben

ERDARBEITEN

- Ausheben der Baugrube in erforderlicher Tiefe
- Verfuhr und Deponie des Aushubmaterials
- Einbringen der vorgesehenen Rollierung
- Hinterfüllen des Arbeitsgrabens mit Aushubmaterial und Verdichten des Arbeitsgrabens
- Planieren des Grundstückes zur weiteren Bearbeitung durch den Kunden

BAULEISTUNGEN jeweils gemäß genehmigtem Einreichplan

- Fundamentplatte
- Kellerwände (außen und innen)
- Geschoßdecken KG und EG, OG (wenn vorhanden)
- Horizontalisolierung unter dem aufgehenden Mauerwerk im EG
- Ziegelmassivwände – alle Außen- und Innenwände sofern die Statik es zulässt.
- Dachstuhl und Dach
- Spenglerarbeiten
- Fenster und Terrassentüren, Hauseingangstüre
- Fassadenarbeiten
- Fußbodenheizung
- Estrich
- Sanitärrohinstallation
- Elektroinstallation komplett
- Innenputz
- Außenanlagen: Zäune, PKW-Stellplätze, Müllplatz, Zufahrten

KELLERGESCHOSS

Bodenplatte

Die Kellerbodenplatte wird aus wasserundurchlässigem Beton C25/30 B1 inklusive der erforderlichen Bewehrung hergestellt. In die Fundamentplatte wird ein Fugenblech oder ein Dichtband eingebracht, um den dichten Anschluss an die Kelleraußenwände zu gewährleisten. Verlegung eines feuerverzinkten Bandeisens mit Fahnen als Fundamentanker.

Kelleraußenwände

Das Kellermauerwerk wird in 30 cm Schalbeton, der Betongüte C25/30 B1 ausgeführt und mit einem Bitumen-Voranstrich, sowie zwei Lagen Abdichtungsbahn zusätzlich gedichtet. Als Wärmedämmung werden 10 cm starke XPS-Platten aufgebracht. Einbringen der erforderlichen RDS Durchführungen für die Einleitung von Kanal, Wasser und Strom, sowie der Wärmepumpenleitungen.

Kellerinnenwände

Innenwände werden gemäß Einreichplan und Bauphysik ausgeführt.

Kellerfenster

Liefern und versetzen von Kellerfenstern 2-Scheiben Isolierverglasung, inklusive der erforderlichen Lichtschächte. Ausführung Kunststofffenster in der Farbe weiß, samt Drehkippbeschlägen. Optional können zum Zeitpunkt der Fensterbemusterung versperrbare Griffe oder Alarmkontakte gegen Mehrpreis bestellt werden.

Kellerstiege

Massive Ortbetonstiege inklusive erforderlicher Schalung vor Ort, mit der Latte roh abgezogen. Maßtoleranz nach Ö-NORM. Gerichtet für den Belag mit Tritthölzern der Stärke 2,0 cm

Estrich

Im Kellergeschoß wird ein schwimmender Zementestrich gerichtet für ein unbeheiztes Geschoß eingebracht. Zementgebundene Styroporschüttung als Ausgleich, Wärme- und Trittschalldämmung, Folie. Gerichtet für den Belag mit Tritthölzern der Stärke 2,0cm

Spachteln/Innenputz/Türstöcke

Die Stoßfugen an der Kellerdecke sowie den geschalten Außenwänden werden 1x gespachtelt, gemauerte Innenwände erhalten einen Innenputz. Feinspachteln und richten des Untergrunds vor dem Ausmalen obliegt dem Maler und ist nicht unser Lieferumfang. Die Auslässe in den Wänden sind für Holzzargen gerichtet.

Elektroinstallationen

Herstellen der Elektroinstallationen, Lage nach Elektroplanskizze. An Außenwänden im Keller und geschalten Innenwänden wird die Elektroinstallation auf Putz ausgeführt. In gemauerten Wänden wird die Installation unter Putz ausgeführt.

Haustechnik und Heizung:

Die Lage der Wärmepumpe und des Warmwassers ist im Keller im Raum „Technik“ vorgesehen. An den Montagewänden und unter den technischen Geräten bleibt, bei fehlender anderer Vereinbarung, der Rohzustand.

Sonderausstattung:

Mögliche Sonderausstattung für das Geschoß: Waschmaschine im Keller (je nach Kanaltiefe kann eine Hebeanlage erforderlich werden), Fußbodenheizung, Sanitäranschlüsse können auf Anfrage berechnet und angeboten werden.

ERD-, OBER- UND DACHGESCHOSS

Außenwände

Die Außenwände bestehen aus Planziegeln, inklusive aller Überlager für Fenster und Türen, mit Dünnbettmörtel gemauert. Unterzüge werden nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Innenwände - tragend

Ziegelmauerwerk aus Planziegel. Unterzüge werden je nach statischen und konstruktiven Erfordernissen ausgeführt. Die Höhe der Unterzüge (also die Frage, ob ein Unterzug sichtbar ist oder deckengleich zur Ausführung kommt) richtet sich nach deren Länge und ihrer Belastung.

Innenwände – nicht tragend

Die nichttragenden Innenwände werden, sofern technisch nicht anders erforderlich, mit Planziegel in 10-12cm ausgeführt. Standardmäßig ist die Ausführung lt. Einreichplan vorgesehen. Kundenänderungen können nach Maßgabe der unter Punkt II.) der Leistungsbeschreibung aufgezählten Vorgaben umgesetzt werden.

Stiege vom Erdgeschoss in das Obergeschoss

Massive Ortbetonstiege inklusive erforderlicher Schalung vor Ort, mit der Latte roh abgezogen. Maßtoleranz nach Ö-NORM. Gerichtet für den Belag mit Tritthölzern der Stärke 2,0 cm

Decke über dem Erdgeschoß

Herstellen einer Fertigelement- oder Ortbetondecke inkl. erforderlicher Bewehrung und Aufbeton.

Stiege vom Obergeschoss in das Dachgeschoss

Massive Ortbetonstiege inklusive erforderlicher Schalung vor Ort, mit der Latte roh abgezogen. Maßtoleranz nach Ö-NORM. Gerichtet für den Belag mit Tritthölzern der Stärke 2,0 cm

Stufe vor Terrassenausgängen im Dachgeschoss

Die im Plan eingezeichnete Vorlegestufe vor einer Terrassentür im Dachgeschoss ist nicht in unserem Leistungsumfang enthalten. Sie wird kundenseitig nach Einbringen des Bodenbelags errichtet.

Decke über dem Obergeschoß

Herstellen einer Fertigelementdecke oder einer Ortbetondecke inkl. erforderlicher Bewehrung und Aufbeton nach Maßgabe der statischen Vorgaben.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird entsprechend dem Einreichplan in der jeweiligen Form ausgeführt.

Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten (Regenabfallrohre, Fensteraußenbänke, notwendige Verblechungen) werden aus Aluminium in RAL-Farbe 7016 **anthrazitgrau** hergestellt

HAUSEINGANGSTÜR

Liefern und Montieren einer Hauseingangstür Maße laut Plan, Aluminium, in RAL 7016 vorzugsweise anthrazitgrau – **Farbgebung kann sich ändern und obliegt dem Architekten.** Profilerter Türstock, das Türblatt hat eine rundumlaufende Dichtung, thermisch getrennte Füllungen und einen 3-fach verriegelnden Schließmechanismus. Die Hauseingangstüre ist mit 3 Türbändern beschlagen, und mit einem Einstemmschloss inkl. Einbauzylinder versehen. Es werden 3Stk Schlüssel übergeben. Der Türgriff außen ist ein Stangenriff

FENSTER und TERRASSENTÜREN

Liefern und Montieren von 3-fach verglasten Kunststoff-Alu Fenstern und Terrassentüren in RAL Farbe **7016 anthrazitgrau** außen, innen **weiß**. Die Fenster werden mit 3 umlaufenden Dichtungen – 2 Flügeldichtungen und eine Rahmendichtung - ausgeführt. Terrassentüren werden je nach Breite als Flügeltüren oder Doppeltüren ausgeführt. Auf Wunsch können die Fenster bei der Bemusterung – sofern diese Projektphase nicht bereits abgeschlossen ist - gegen Mehrpreis mit Sonderausstattung z.B. Hebeschiebetür, blickdichter Verglasung oder Beschattung durch außenliegende Rollläden oder Raffstores ausgestattet werden.

INNENFENSTERBÄNKE

Alle Fenster ausgenommen der Fenster in Bädern, Toiletten und der Küche, werden auf der Innenseite mit Innenfensterbänken aus Gussmarmor weiß versehen. In den Nassräumen ist die Verfliesung der Fensterbänke durch den Käufer angedacht. Im Küchenbereich werden keine Fensterbänke eingebaut, um dem Käufer eine durchlaufende Arbeitsplatte zu ermöglichen.

AUSSENFENSTERBÄNKE

Liefern und Montieren von Aluminium Außenfensterbänken in der RAL Farbe 7016 anthrazitgrau. Terrassentüren erhalten einen trittfesten Abschluss mit Riffelblech.

SANITÄRINSTALLATION

Die Sanitärrohrinstallation inkl. der erforderlichen Stemm- und Schlitzverputzarbeiten wird in Metallverbundrohren ausgeführt. Die Leitungen sind innen und außen korrosionsbeständig und gegen Verkalkung geschützt. Abwasserleitungen, werden aus Kunststoffrohren hergestellt. Ein Entlüftungsstrang für die Kanalentlüftung wird, über das Dach geführt. Als Verbrauchstellen sind vorgesehen:

KÜCHE:	1 Spüle
WC:	1 Hänge- WC 1 Handwaschbecken
BAD:	1 Waschtisch 1 Badewanne 1 Duschtasse im EG oder OG (sofern im Plan vorgesehen) 1 Hänge - WC
EG od. OG:	1 WM- Anschluss

NICHT im Leistungsumfang enthalten sind die Sanitärobjekte wie Badewanne, Waschbecken, Duschwanne oder WC. Die Ausführung von **bodengleichen** Duschen erfordert vorbereitende Maßnahmen und ist rechtzeitig bekannt zu geben. Den Mehraufwand für die Vorbereitungsmaßnahmen tragen die Käufer.

HEIZUNG

Luft-Wasser-Wärmepumpe mit 300l Warmwasserspeicher inkl. Heizungszubehör und Montage.
Die genaue Typenbezeichnung ergibt sich aus der Heizlastberechnung.

Diese Heizungsanlage ist für den Betrieb mit einem Fußbodenheizungssystem aus PE Kunststoffrohren im EG, OG und DG vorgesehen. Die Verteilungsleitungen werden aus Metallverbundrohren hergestellt, und an das Heizsystem angeschlossen.

Die Regelung erfolgt durch die zentrale Steuerungseinheit am Gerät. Über den Fußbodenverteiler kann jeder Heizkreis manuell separat geregelt werden. Die Elektroinstallation für diese Anlage ist im Angebotspreis enthalten. Die Lage der Außeneinheit der Wärmepumpe gibt der Installateur vor. Eine Montage der Außeneinheit am Dach ist nicht möglich.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation umfasst die für das Keller-, Erd-, Ober und Dachgeschoß erforderlichen Stemm- und Schlitzverputzarbeiten, die Lieferung und Verlegung der Installation für 230/400V Wechselstrom, sowie Versetzen eines Sicherungskastens, ausgerüstet mit einem Fehlerstromschutzschalter und den notwendigen Leitungsschutzschaltern sowie ein Stromkreis 400V (für den E-Herd) gemäß ÖVE-Norm. Die Installation im Keller erfolgt an den Außenwänden auf Putz.

Die Installation wird inklusive Verdrahtung und Montage der Schalter, Steckdosen und Auslässe ausgeführt. (Großflächenschalter und Steckdosen „Elektro-weiß“).

Im Angebot enthalten pauschal bis zu 100 Auslässe für Keller, EG, OG und DG. Als Auslass zählen z.B. Schalter, Lichtauslässe und Steckdosen (Doppelsteckdosen und Doppelschalter werden als zwei Auslässe gezählt). Die Lage der vorgesehenen Steckdosen ergibt sich aus den beigelegten E-Planskizzen. Änderungen auf Kundenwunsch sind bei der Elektrobemusterung möglich. Spots in Stiegen, Wänden oder Decken sind stets Sonderausstattung und mit Mehrpreis erhältlich. Bitte beachten Sie, dass bei Spots als Sonderwunsch die gesamte E-Bemusterung vor der Herstellung der Decken bzw. Stiegen erfolgen muss. Nachträglich können keine Spots in betonierten Elementen eingebaut werden.

INNENPUTZ

Der Innenputz wird im Keller, Erd- Ober- und Dachgeschoß für alle Außen und Innenwände, sowie für die Deckenuntersicht von Ortbetondecken aus Kalk-Gipsputz ca 10mm stark inkl. versetzen von verzinkten Eckschutzwinkeln hergestellt. Bei Fertigelementdecken ist nur das Verspachteln der Stöße notwendig und enthalten.

In den Nassräumen wird ein maschineller Kalk - Zement Putz 10mm stark aufgetragen.
Aufgrund von Setzungen kann es in den ersten Jahren zu kleinen Oberflächenrissen kommen.
Diese sind technisch nicht vermeidbar und stellen keinen Mangel dar.

ESTRICH

Schwimmender Zementestrich Stärke laut ÖNORM in allen Geschoßen. Zementgebundene Styroporbeschüttung als Ausgleich, Wärme- und Trittschalldämmung, Folie und Randstreifen. Ob der Estrich zum Zeitpunkt der Übergabe bereits eine verlegereife Restfeuchte aufweist, ist vom Bodenleger der Kunden vor dessen Arbeiten festzustellen. Trocknungszeiten fallen nicht zwingend in die Bauzeit des Bauträgers und können auch nach der Übergabe noch notwendig sein.

AUSSENFASSADE

Auf das Ziegelaußenmauerwerk wird Wärmedämmung gemäß Einreichplan und Bauphysik, genetzt und gespachtelt, und anschließend ein Silikatputz in Farbe Weiß - Hellgrau nach Wahl des Architekten, aufgebracht. Die hier beschriebene Vollwärmeschutzfassade wird auf allen Außenwänden angebracht.

TERRASSE IM DG

Die Terrasse wird als begehbares Flachdach inklusive Wärmedämmung und Sprossengeländer in Edelstahl ausgeführt. Nicht im Leistungsumfang enthalten ist der Bodenbelag samt dafür erforderlichem Unterbau.

AUSSENANLAGEN

- Herstellen eines Maschendrahtzauns als Abgrenzung der Gärten zueinander, sowie zur Straße und den Nachbargrundstücken (sofern erforderlich).
- Pflasterung bzw. Asphaltierung, der Parkplätze und der Zugänge zum Haus (die Entscheidung über Pflasterung oder Asphaltierung obliegt dem Bauträger).
- Terrassen sind nicht im Leistungsumfang enthalten und können separat beauftragt werden.
- Verdichten und Ebnen des Gartens, nicht begrünt. Ersatzpflanzungen lt. Bescheid der Behörde.
- Einbringen einer Humusschicht kann auf Wunsch dazu bestellt werden und ist im Standard nicht enthalten.
- Herstellen eines frostsicheren Wasseranschlusses für jedes Haus, an der Außenwand im EG.
- Herstellen der Versorgungsleitungen wie Strom, Kanal und Wasser von Grundgrenze bis ins Haus.
- Strombock und Stromzähler sind im Leistungsumfang enthalten.
- Herstellen der erforderlichen Sickerschächte, inklusive Zuleitung und Regensinkkasten, sowie Anschluss eines Regenwasserkanals an der Eingangsseite sofern erforderlich.

ERGÄNZENDE BEMERKUNGEN:

Für alle vom Auftraggeber erbrachten Eigenleistungen sowie Materiallieferungen und deren Verarbeitung übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung. Das Betreten der Baustelle ist ausschließlich in Begleitung eines Mitarbeiters und nach Zustimmung der Laura Bauträger GmbH möglich. Professionisten, welche von den Käufern beauftragt werden (z.B. Küche, Tischler, etc...) können erst nach erfolgter Übergabe mit deren Arbeiten beginnen.

Satz- und Druckfehler sowie Irrtümer vorbehalten.

Detailinformationen

An- und Aufschließungskosten: 16.000€

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Vertragserrichtung, grundbücherliche Durchführung und Wohnungseigentumsvertrag:

€ 5.900,- inkl. MwSt. zzgl. Notarkosten

Haus	Garten	Wohnfläche	Keller	Dachterrasse(n)	Preis
Haus 1:	79,57m ²	118,37m ²	54,11m ²	37,00m ²	€610.000.-
Haus 2:	87,81m ²	124,57m ²	54,74m ²	39,52m ²	€620.000.-
Haus 3:	97,69m ²	126,51m ²	55,77m ²	40,95m ²	€560.000.-
Haus 4:	114,44m ²	121,11m ²	53,59m ²	39,53 ²	€570.000.-

Abweichungen der angeführten Flächen im Sinne der Vermessungsverordnung möglich.

Wir bauen Ihr Zuhause mit Sorgfalt und Leidenschaft.