

# 1210 WIEN FALLMERYERWEG 73,75

EXKLUSIVES WOHNEN MIT FAMILIÄREM FLAIR

## Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Symbolbild – muss nicht ident mit der Projektansicht sein

Laura Bauträger 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](http://www.laurabautraeger.at)

# 1. ALLGEMEINES ZUR BAUWEISE UND ABWICKLUNG

## 1.1 ALLGEMEINES:

Die Laura Bauräger 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 vor, die keine Wertminderung darstellen, die aus statischen oder technischen Gründen erforderlich sind, oder dem technischen Fortschritt entsprechen. 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

## 1.2 GRUNDLAGEN:

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist Grundlage der Auftragsbasis zwischen den Käufern und dem Bauräger. Sie spezifiziert, in welchem bedungenen Zustand der Bauräger 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.

## 1.3 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 Lieferumfangs. Druckfehler und Irrtümer sind vorbehalten, Werbeunterlagen haben keinen normativen Charakter.

## 1.4 MAßE:

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

## 1.5 FERTIGSTELLUNGSMELDUNG:

Der spezifische Leistungsumfang „belagsfertig“ definiert, dass Handläufe und Geländer sowie Brandmelder Kundenleistungen sind. Ohne diese kann keine Fertigstellungsmeldung des Baurägers erfolgen. Sobald die Käufer diese Arbeiten komplettiert haben, ist dies schriftlich dem Bauräger mitzuteilen. Diese wird längstens binnen 14 Tagen nach Erhalt der Mitteilung die Fertigstellung bei der Behörde anzeigen. Kundenseitige Änderungen nach der Übergabe am Objekt oder an den Außenanlagen, die bewilligungspflichtig sind oder Einfluss auf die Fertigstellungsmeldung haben können, sind ausdrücklich nicht gestattet!

## 2. LEISTUNGSUMFANG

### 2.1 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

### 2.2 ERDARBEITEN

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

### 2.3 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

## 2.4 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 Fundamenterde.

## 2.5 WÄNDE

### 2.5.1 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.

### 2.5.2 Ziegelwände:

Sämtliche Außenwände sowie die tragenden und nicht tragenden Innenwände werden mit Hochlochziegeln (Stärke lt. Einreichplan) ausgeführt. Änderungen nach statischen oder technischen Erfordernissen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

### 2.5.3 Trockenbauwände:

Vorsatzwände für Installationen sowie Schächte werden in Trockenbauweise errichtet.

### 2.5.4 Wandaussparungen für Innentüren:

Die Aussparungen in den Wänden sind für den kundenseitigen Einbau von Holzzargen gerichtet.

## 2.6 WANDOBERFLÄCHEN – INNENPUTZ

### 2.6.1 Kellergeschoss:

Stoßfugen an der Kellerdecke sowie den geschalten Außenwänden werden 1x gespachtelt, gemauerte Innenwände erhalten einen Innenputz (*sh. 2.6.1 Wohnräume*)

### 2.6.1 Wohnräume:

An allen Außen- und Innenwänden, sowie an der Deckenuntersicht von Ortbetondecken wird der Innenputz aus Kalk-Gipsputz (ca. 10mm stark) hergestellt. An Kanten werden zum Schutz verzinkte Eckschutzwinkel versetzt. 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.

## 2.7 INNENSTIEGEN

Innenstiegen werden als massive Ortbetonstiegen hergestellt. Die Oberfläche wird mit der Latte roh abgezogen und entspricht den Maßtoleranz nach Ö-NORM für Rohstiegen. Gerichtet für Endbeläge mit 2cm Höhe.

## 2.8 ESTRICH

Schwimmender Zementestrich Stärke laut ÖNORM in allen Geschoßen entsprechend ihrer Beheizung. Zementgebundene Styroporbeschüttung als Ausgleich, Wärme- und Trittschalldämmung, Folie und Randstreifen. Vorgesehene Belagsstärke 2,0cm

Trocknungszeiten fallen nicht zwingend in die Bauzeit des Bauträgers und können auch nach der Übergabe noch notwendig sein. Ob der Estrich zum Zeitpunkt der Übergabe bereits eine verlegereife Restfeuchte aufweist, ist vom Bodenleger der Kunden vor dessen Arbeiten festzustellen.

## 2.9 GESCHOSSDECKEN

Herstellen von Fertigelement- oder Ortbetondecken inkl. erforderlicher Bewehrung lt. Statik und Aufbeton.

## 2.10 DACHKONSTRUKTION

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

## 2.11 DACHTERRASSEN

Die Terrasse wird als begehbares Flachdach inklusive Wärmedämmung und Sprossengeländer in Edelstahl ausgeführt. Nicht im Leistungsumfang enthalten ist der Bodenbelag samt dafür erforderlichem Unterbau. Achtung! Konstruktionsbedingt ergibt sich ein Höhenunterschied von den Dachgeschoßräumen auf die Dachterrassen, der durch eine kundenseitige Vorlegestufe auszugleichen ist.

## 2.12 FASSADE

Auf das Ziegelaußenmauerwerk wird Wärmedämmung gemäß Einreichplan und Bauphysik aufgebracht. Die Wärmedämmung wird genetzt, gespachtelt und erhält einen Silikatputz in Farbe Weiß oder Hellgrau nach Wahl des Bauträgers.

## 2.13 SPENGLERARBEITEN UND AUßENFENSTERBÄNKE

Spenglerarbeiten (Regenabfallrohre, Fensteraußenbänke, notwendige Verblechungen) werden aus Aluminium in RAL-Farbe 7016 **anthrazitgrau** hergestellt. Außenfensterbänke werden in der gleichen Farbe geliefert und montiert. Terrassentüren erhalten einen trittfesten Abschluss aus Kunststein.

## 2.14 ELEKTROINSTALLATIONEN

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

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

Im Angebot enthalten sind 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.

## 2.15 LUFT-WASSER-WÄRMEPUMPE (Heizung und Warmwasser)

Luft-Wasser-Wärmepumpe der Marke WOLF mit 300l Warmwasserspeicher inklusive Heizungszubehör und Montage. Die genaue Typenbezeichnung ergibt sich aus der Heizlastberechnung. Die Lage der Wärmepumpe und des Warmwassers ist im Keller im Raum „Technik“ vorgesehen. An den Montagestellen und unter den technischen Geräten bleiben Wände und Boden im Rohzustand.

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. Die komplette Elektroinstallation für diese Anlage ist im Preis enthalten.

Die Lage der Außeneinheit der Wärmepumpe gibt der Installateur vor. Eine Montage der Außeneinheit am Dach ist nicht möglich.

## 2.16 FUßBODENHEIZUNG

Herstellen eines Fußbodenheizungssystems aus PE Kunststoffrohren in EG, OG und DG. Je Geschoss ein Fußbodenverteiler über den jeder Heizkreis manuell separat geregelt werden kann. Fußbodenheizung für das Kellergeschoß kann als Sonderausstattung bestellt werden.

## 2.17 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 Dusche gerichtet für den Einbau einer Duschtasse (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 Vorbereitung des Bodens für die Herstellung von bodengleichen, oder verfliesen Duschen kann bei der Bemusterung und nach Maßgabe des Baufortschritts gegen Mehrpreis bestellt werden.

## 2.18 HAUSEINGANGSTÜR

Liefern und Montieren einer Hauseingangstür Maße laut Plan, Aluminium, in voraussichtlich RAL 7016 anthrazitgrau – *Farbgebung kann sich ändern und obliegt dem Architekten.* Profiliertes 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 Stangengriff.

## 2.19 FENSTER und TERRASSENTÜREN

### 2.19.1 Wohnraumfenster:

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.

### 2.19.1 Kellerfenster:

Liefern und versetzen von Kellerfenstern 2-Scheiben Isolierverglasung, inklusive der erforderlichen Lichtschächte. Ausführung Kunststofffenster in der Farbe weiß, samt Drehkippschlägen.

## 2.20 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.

## 3. AUßENANLAGEN

- 3.1 Herstellen eines Maschendrahtzauns als Abgrenzung der Gärten zueinander, sowie zur Straße und den vorgeschriebenen Nachbargrundstücken (sofern erforderlich).
- 3.2 Pflasterung bzw. Asphaltierung, der Parkplätze und der Zugänge zum Haus (die Entscheidung über Pflasterung oder Asphaltierung obliegt dem Bauträger).
- 3.3 Verdichten und Ebnen des Gartens, nicht begrünt. Ersatzpflanzungen sind vom Käufer durchzuführen.
- 3.4 Herstellen eines frostsicheren Wasseranschlusses für jedes Haus, an der Außenwand im EG.
- 3.5 Herstellen der Versorgungsleitungen wie Strom, Kanal und Wasser von Grundgrenze bis ins Haus.
- 3.6 Strombock und Stromzähler sind im Leistungsumfang enthalten.
- 3.7 Herstellen der erforderlichen Sickerschächte, inklusive Zuleitung und Regensinkkasten, sowie Anschluss eines Regenwasserkanals an der Eingangsseite sofern erforderlich.

## 4. ÄNDERUNGSMÖGLICHKEITEN

### 4.1. Grundrissänderungen

Änderungen am Grundrisskaufobjekt sind nicht vorgesehen und sind nur in Abstimmung mit schriftlicher Zustimmung möglich. Laurabauträger wird Änderungen jedoch gegen Preisberichtigung zustimmen, sofern diese den Projektablauf nicht verzögern und rechtzeitig bekannt gegeben werden. Änderungen, die statisch relevante Elemente, Stiegenläufe oder das äußere Erscheinungsbild betreffen sind grundsätzlich nicht möglich. Alle möglichen Planänderungen werden nach tatsächlichem Aufwand mit €125.-/pro Stunde verrechnet. Verrechnungseinheit ½ Stunde.

### 4.1. Mehr- und Sonderausstattung

Für Ausstattungswünsche, die über die Grundausstattung lt. Leistungsbeschreibung hinausgehen, besteht die Möglichkeit entsprechend dem Projektdiese als Mehr- oder Sonderausstattung im Rahmen der Bemusterung zu bestellen. Für zusätzliche Leistungen kommt die jeweils gültige Preisliste zu tragen.

## 5. 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.

### **Nicht im Leistungsumfang enthalten:**

- Terrassen im EG sowie der Terrassenbelag im DG sind nicht im Leistungsumfang enthalten und können separat beauftragt werden.
- 2 Stück Ersatzpflanzungen je Hauseinheit (Lage nach Vorgabe der Behörde) sind vom Käufer innerhalb der vorgesehenen Frist lt. (eventuell noch auszustellendem) Bescheid zu pflanzen.
- Einbringen einer Humusschicht kann auf Wunsch dazu bestellt werden und ist im Standard nicht enthalten.

Stand: 04/2020\_Satz- und Druckfehler sowie Irrtümer vorbehalten.