

Projekt Theodor-Storm-Straße



projektentwicklung | +43 664 1068861 | +43 664 2165644
office@laru-real.at | www.laru-real.at

| | | |
|-----------------|--------------------|-----------------------|
| RUTHOFER PHILIP | 0043 664 10 68 861 | ruthofer@laru-real.at |
| LANEVE ARNO | 0043 664 21 65 644 | laneve@laru-real.at |

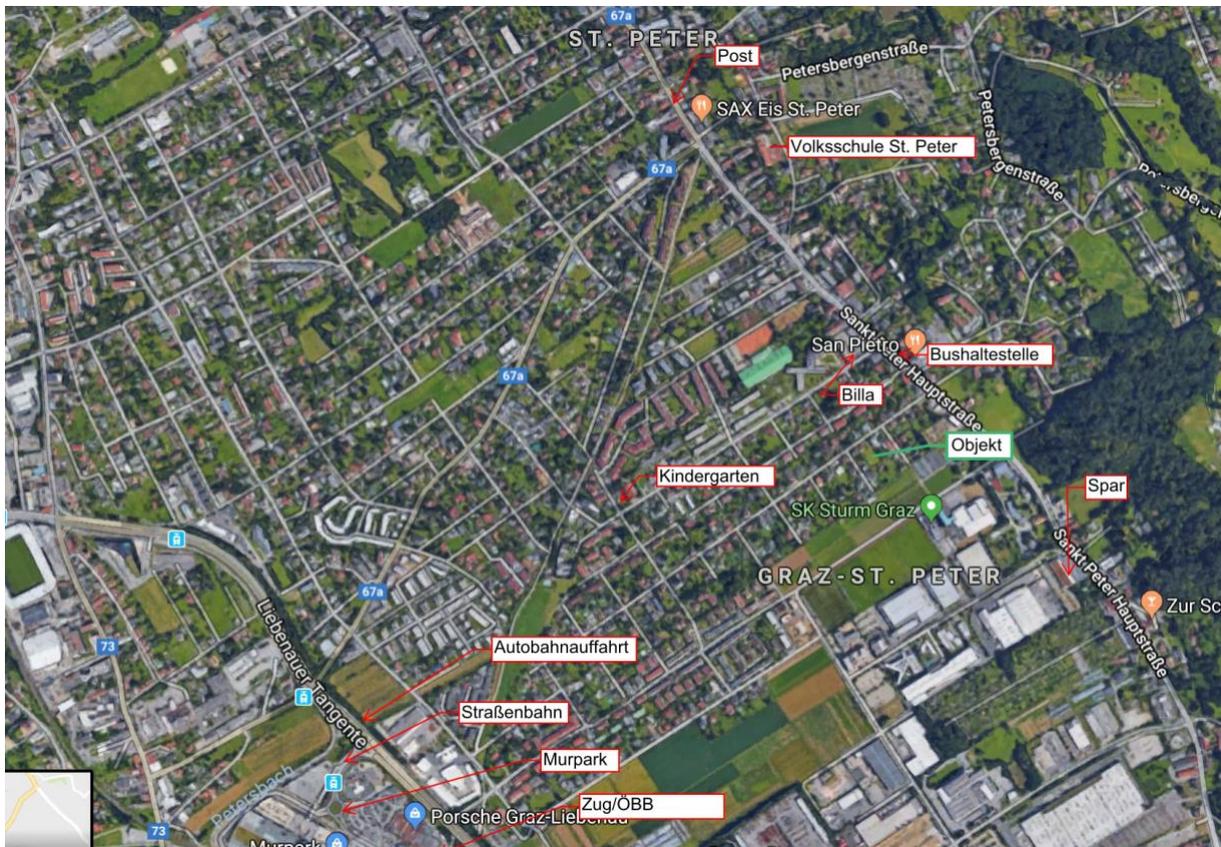
- Projektdaten
- Pläne/Übersichtspläne/Lagepläne
- Leistungsbeschreibung
- Preise

Projektdaten

In der Theodor-Storm- Straße werden 3-4 Wohneinheiten errichtet.
Das Objekt befindet sich in einer Toplage, mit sehr guter Infrastruktur
und in einem reinen Wohngebiet.

Zu den Wohnungen gehört jeweils 1 großes Kellerabteil.

Es stehen insgesamt 6 Carportplätze zur Verfügung.



Gartenwohnungen

Errichtet werden 2 Gartenwohnungen mit großem Gartenanteil. Die Wohnungen haben 92m² Netto-Nutzfläche und eine Süd-West-Ausrichtung. Die Wohnungen können als 3- oder 4-Zimmer Wohnung errichtet werden.





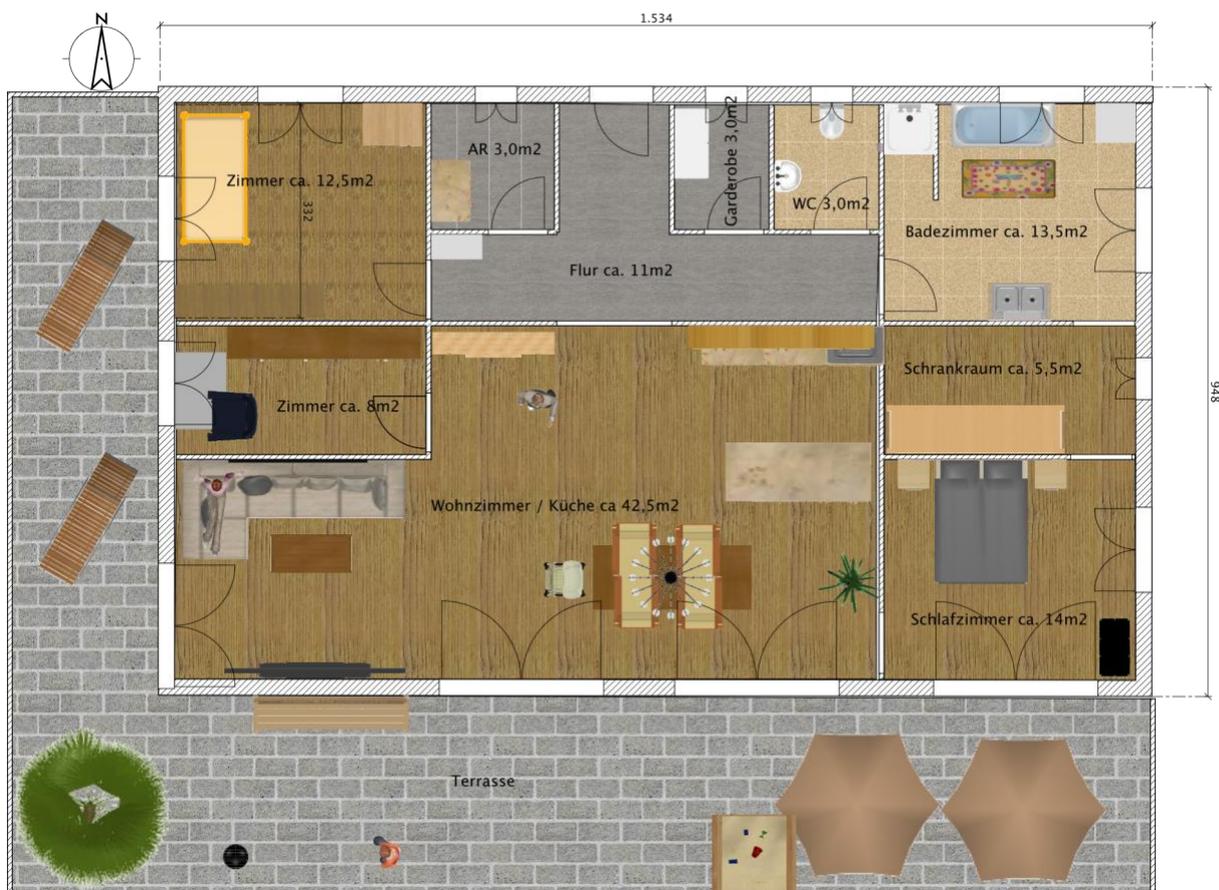
Penthouse

Errichtet wird 1 Penthouse mit 110m² Netto-Nutzfläche.

Die Raumaufteilung könnte noch kurzfristig individuell angepasst werden.

Durch die Süd-West-Ausrichtung ergeben sich sehr helle Räume.

Bei Bedarf kann ein Aufzug errichtet werden, dieser müsste allerdings extra eingereicht werden.





Leistungsbeschreibung

Kellergeschoss - Rohbau

Erdarbeiten:

Abheben der Humusschicht und getrennte Lagerung am Grund. Aushub der Baugrube bis zur Bodenklasse 3 inkl. hinterfüllen und herstellen einer Grobplanie mit vorhandenem Material, jedoch ohne verführen.

Fundamente:

Liefern u. einbringen einer Schotterrollierung im Bereich der Fundamentplatte, darüber wird über die gesamte Fläche eine PAE- Folie als Trennschicht verlegt.

Liefern und verlegen eines Fundamenterders, für späteren Blitzschutzanschluss.

Fundamentplatte:

Herstellen einer Fundamentplatte aus Stahlbeton (C 20/25 XC1, F45), Oberfläche eben abgezogen. Einlegen eines Fugenbandes in die Fundamentplatte.

Fugenband:

Liefern und versetzen eines Fugenbandes zwischen der Bodenplatte und der Außenwand.

Außenwände:

Herstellen von 25 cm starken Wänden aus Stahlbeton (C 25/30 XC1, F45) mittels Leichtmetallschalung.

Aufbringen von ca. 12cm XPS-Dämmplatten auf die Kelleraußenwand.

Tragende Innenwände:

Herstellen von 25 cm starken Hochlochziegelmauerwerk inkl. aller Türüberlagen.

Nichttragende Innenwände:

Herstellen von 12 cm starken Hochlochziegelmauerwerk inkl. aller Türüberlagen.

Schmutzwasserkanalisation:

Einbau von 3 Stück wasserdichten Wanddurchführungen für Kanal, Wasser und Strom in die Betonaußenwand.

Kellerdecke: Hier ist eine Aufstellung eines Kachelofens möglich!

Herstellen einer Stahlbetonmassivdecke, Bewehrung lt. statischer Erfordernis, im Randbereich mit Wärmedämmung ausgeführt.

Feuchtigkeitsanstrich:

Aufbringen eines einmaligen Bitumenanstriches an der Außenseite der Betonwände.

Kellerstiege:

Herstellen einer Stahlbetonstiege vom Keller in das Erdgeschoß lt. Plan, Stufen aus Beton (C 20/25 XC1, F45) inkl. der erforderlichen Schalungs- u. Bewehrungsarbeiten. (Gerichtet für Fliesenstufen).

Kellerfensterzargen:

Einbauen von Thermo-Kunststofffensterzargen. Größe lt. Plan in die Betonaußenwand.

Kellergeschoss – Ausbau

Innenwandputz im Kellergeschoß:

Herstellen eines Innenwandputzes bei allen gemauerten Wänden. Kalk-Gips- Reibputz weiß inkl. Kantenschoner und Eckleisten.

Sockelputz

Aufbringen einer vollflächigen Beschichtung, Gewebeeinlage und Silikat Putzes Farbe laut Mustervorlage.

Betonestrich im Kellergeschoß:

Herstellen eines ca. 5cm starken Betonestrichs in allen Kellerräumen maschinell geschliffen. Estrich schwimmend verlegt inkl. Randstreifen.

Kellerfenster:

Einbauen von Kunststoffkellerfenster mit Dreh/Kippbeschlag und Isolierverglasung, in weiß, Größe lt. Plan.

Elektroinstallation im KG:

Elektroinstallationen werden an den Außenwänden auf Putz und an den Innenwänden unter Putz verlegt.

Je Kellerraum ein Feuchtraum-Lichtauslaß mit Leitung, eine Feuchtraumschaltung, eine Feuchtraum-Schukosteckdose und eine Bilux 60 Watt Lampe inkl. Zuleitung zum Zählerkasten.

Baumeisterfertig**Planung und Bauführung:**

Erstellen der Einreichpläne EG, OG

Ausführungspläne für das EG, OG

Bauführung der auszuführenden Arbeiten

Baustelleneinrichtung:

Anfuhr, aufstellen und abbauen sowie Abfuhr aller erforderlichen Geräte, Maschinen und Baumaterialien für die Durchführung der Bauarbeiten. Entsorgung von Baumüll.

Ziegelaußenwand:

Herstellen der Außenwände mit 25 cm starken porosierten vorgefertigten Hochlochziegelwänden mit Mauermörtel gemauert inkl. aller Tür- und Fensterüberlagen und GV 45 Abdichtungsbahn unter der ersten Ziegelreihe werksseitig eingelegt.

Innenwände tragend:

Tragende Innenwände aus 25 cm starken porosierten vorgefertigten Hochlochziegelwänden mit Mauermörtel gemauert inkl. aller Fenster- und Türüberlagen und GV45 Abdichtungsbahn unter der ersten Ziegelreihe werksseitig eingelegt.

Innenwände nicht tragend:

Nichttragende Innenwände aus 12 cm starken Hochlochziegel mit Mauermörtel gemauert.

Kniestockmauerwerk

Aus 25 cm starken porosierten vorgefertigten Hochlochziegelwänden mit Mauermörtel gemauert inkl. aller Überlagen.

Kniestockhöhe: 2,50 m

Decke über Erdgeschoss:

Herstellen einer Stahlbetonmassivdecke inkl. Bewehrung lt. statischer Erfordernis auf Holzschalung, im Randbereich

ca.3 cm Wärmedämmung .

Dachstuhl:

Liefern und herstellen eines zimmermannsmäßigen Dachstuhles, Sparrendach mit Mauerbank, Pfetten oder Firstpfette, gerichtet für Folieneindeckung lt. statischen Erfordernissen, einschließlich der Abstandhalterung und vollflächig verlegte Unterspannfolie, sowie der Traufen- und Ortgangverschalung. Dachüberstand bei Traufe lt. Plan.

Alle sichtbaren Holzteile an der Außenfassade werden mit einem Holzschutzmittel 2 x gestrichen.

Dachneigung: ca. 3-5°

Kaltdach:

Dachschräge von Mauerbank bis Firstoberkante mit 2 cm Vollschalung und Unterspannfolie oder Folie mit Konter

Lattung.

Spenglerarbeiten:

Dachrinnen mit Rinnenhaken, Ablaufrohre bis Terrain, Kamineinfassung, eventuelle Schluchten- und Brustbleche in Eisen verzinkt beschichtet.

Dacheindeckung:

Dacheindeckung mit Sika Folie 18 mm stark,

Inkl. Schneefänger

Außenputz:

Fensterlisenen und Trendfassade gegen Mehrpreis möglich!

Liefern und herstellen von ca. 16cm starken Wärmedämmplatte (EPS-F 040), sowie Aufbringen einer vollflächigen Beschichtung und aufbringen eines färbigen mineralischen einkomponenten Kunstharzputzes.

Außenfensterbänke:

Bei allen Fenstern werden Fensterbänke aus marmoriertem Kunststein lt. Mustervorlage mit Wassernase geliefert und versetzt. Der Wand- und Fensteranschluss wird mit Anschlussprofil hergestellt.

Hauseingangselement :

Marke Internorm

Hauseingangselement inkl. Türstock, aus Aluminium mit Isolierverglasung. Modell AT-200 lt. Mustervorlage.

Fenster- und Fenstertüren:

Marke Internorm Home soft KF 310

Aus Kunststoff mit umlaufender Dichtung, Farbe weiß inkl. Dreh-Kippbeschläge silberfarben eloxiert, verstärkte Ecklagen, profiliertes Glasleiste und Dreischeibenisolierverglasung und Solar+ Beschichtung.

RAL- Montage

Sprossen sind nicht im Angebot enthalten.

Sonnenschutz

Liefern und montieren von Rollo als Vorsatzrollo bündig mit Außenputz (ausgenommen Stiegenhaus, Bad + WC) mit

PVC-Lamellen, Bedienung mittels Seilzug Fenster und Fenstertüren laut Plan.

Sonnenschutz lt. Plan

Dachschräge im ausgebauten Obergeschoß:

Aufbau von außen nach innen: Kalt Dach, 4 cm Hinter Lüftung, 30 cm Wärmedämmung Klemmfilz zwischen Sparren, Dampfbremsfolie, Gipskartonschwingbügel, 1 x 1,5 cm Gipskartonplatte.

Elektroleerverrohrung im Erdgeschoss Top1 +2

Ausführung gemäß den ÖVE- Vorschriften. Die Anordnung der Installationen erfolgt frei nach Wahl.

In den Wänden werden die Leerrohre und Verteilerdosen für die nach genannten Elektroinstallationen eingebaut.

Inkludiert sind die hierfür notwendigen Stemm- und Zuputzarbeiten.

Rauchmelder laut OIB-Richtlinie sind im Angebot enthalten!**Eingang außen**

1 Lichtauslass

1 Ausschalter

1 Klingel

Diele

2 Lichtauslass

3 Wechselschalter

- 1 Schuko Steckdose 1-fach
- 1 Lätwerk
- 1 Telefonleerrohr
- 1 Normverteiler (Bei Rohinstallationen nur Mauerwanne)
- 1 Leerrohr für Stromzuleitung
- 1 Leerrohr für ev. Außenanschlüsse (5 lfm.)

Küche

- 1 Lichtauslass
- 1 Ausschaltung
- 4 Schuko Steckdosen 2-fach
- 1 Herdanschluss
- 1 Kühlschranksteckdose
- 1 Dunstabzugssteckdose
- 1 Geschirrspülersteckdose

Essen

- 1 Lichtauslass
- 1 Ausschalter
- 3 Schuko Steckdosen 1-fach

Wohnzimmer

- 1 Lichtauslässe
- 2 Wechselschalter
- 1 Ausschalter
- 4 Schuko Steckdosen 1-fach
- 1 Antennen Leerrohr
- 1 Raumthermostatanschluss

Zimmer 1-2

- 1 Lichtauslass
- 1 Ausschalter
- 3 Schuko Steckdosen 1-fach

AR

- 1 Lichtauslass
- 1 Ausschalter
- 3 Schuko Steckdosen 1-fach

Bad

- 1 Lichtauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Waschmaschinensteckdose

WC

- 1 Lichtauslass
- 1 Serienschalter

Stiegenhaus

- 1 Lichtauslass
- 2 Wechselschalter

Vorbereitung f. DG 3 Leerrohre in das DG

Terrasse

- 1 Lichtauslass
- 1 Schuko Steckdosen 1-fach

Elektroleerverrohrung Obergeschoss Top 3

Galerie

- 1 Lichtauslass
- 2 Wechselschalter
- 1 Schuko Steckdose 1-fach

Bad

- 1 Lichtauslass
- 1 Serienschalter
- 2 Steckdosen 2-fach

WC

- 1 Lichtauslass
- 1 Serienschalter

Zimmer 1-3

- 1 Lichtauslass
- 1 Ausschalter
- 3 Schuko Steckdosen 1-fach

SR

- 1 Lichtauslass
- 1 Ausschalter

Dachterrasse

- 1 Lichtauslass
- 2 Schuko Steckdosen 1-fach

Stiegenhaus

- 1 Lichtauslass
- 2 Wechselschalter

Sanitärrohinstallation Erdgeschoss Top 1+2

Das Brauchwasser Ver.- und Entsorgungsleitungen werden von den vorgesehenen Anschlüssen bis ins Kellergeschoß verlegt und in diesem zusammengefasst.

Die Kaltwasserleitung wird bis zur Wasseruhr, die Abflussleitung wird bis zur eingebauten Wanddurchführung oder in den innenliegenden Putzschaft hergestellt. Die Druckrohre werden in Kunststoff ausgeführt und mit einer Schwitzwasserisolierung versehen. Die Abflussrohre sind in PVC ausgeführt. Die Kellerleitungen werden auf Putz die Erdgeschoßleitungen unter Putz verlegt. Vor den Verputzarbeiten wird eine Dichtheitsprobe durchgeführt.

DU

Dusche mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss

Waschbecken mit Kalt- und Warmwasserzuleitung und Abfluss

1 Stück Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserzuleitung und Abfluss. Die Lage wird vom Bauherrn angegeben!

WC

Waschtisch mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss

Kaltwasserzuleitung und Abfluss für WC-Anlage

Küche

Küchenanschluss für Kalt- und Warmwasser und Abfluss

Warmwasseraufbereitung

Kalt- und Warmwasseranschluss für Boiler

Gartenleitung

- Kaltwasserleitung bis Außenwand inkl. Ablasshahn

Sanitärrohrinstallation Obergeschoss Top 3

Bad

Waschtisch mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss

Badewanne mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss

Dusche mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss

WC

Waschtisch mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss

Kaltwasserzuleitung und Abfluss für WC-Anlage

Innenputz

Herstellen eines feinen Innenwandputzes, Maschinen – Kalk- Gips Putz, Metalleckleisten (Kantenschoner), Reibputz weiß.

Innenfensterbänke

Liefern und Einbauen von Fensterbänken aus marmorierten Kunststein lt. Mustervorlage.

Ausstattungsfertig EG und OG

Fußbodenkonstruktion

Aufbau ca. 20cm Höhe:

Gedämmte Isofloorschüttung, Wärmedämmplatte, Trittschalldämmung, PAE Folie und Betonestrich mit Winkelrandstreifen schwimmend verlegt.

Elektro Komplettierung

Liefern und Verlegen der Elektroverdrahtung in den bereits vorhandenen Leerrohren vom Verteilerkasten bis zu den einzelnen Auslässen, mit Einbau der Sicherungsautomaten in den Verteilerkasten, sowie Liefern und Montieren der Schalter und Steckdosen (lt. Mustervorlage).

Heizung

Gaszentralheizung: Marke Vaillant Brennwert Heizung Exklusiv VC AT 146/4-7 Gasabzugsrohr
Liefern und Aufstellen einer Warmwasserzentralheizung mit Gaskessel Gasleitung Aufputz mit Kupfer 22+1mm,
Gaszählerplatte Vaillant Anschlussgarnitur VC TEC O.P. mit Speicher

Fußbodenheizung

Einbauen einer Fußbodenheizung komplett mit Verteiler, Fußbodenheizungsrohr aus Kunststoff inkl. Wärme-Trittschalldämmung. Randzonen werden laut Norm ausgeführt!
Warmwasserbereitung Top 1+2+3
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels 175 Liter Registerboiler über die Heizung.

Schlüsselfertig im Erdgeschoss und Obergeschoss

Bodenbeläge

Keramische Fliesen

Verlegung in Windfang, Diele, Badezimmer, WC, Vorraum und Küche nach Mustervorlage. Im Grundpreis ist das Material laut Malli-Haus Erlebnisbemusterung enthalten.

Laminatboden

Verlegung von Laminat- bzw. Parkettboden lt. Malli Hauslinie in den Wohnräumen und Zimmern.

Sockelleiste

Bei nicht verfliesen Wänden werden bei Fliesenböden keramische Sockelleisten, bei Laminatböden Holzsockelleisten versetzt.

Holztrittstufen

4 cm Massiv-Holztrittstufen in Buche gedämpft Markant als Auflage, inkl. weißem abwischbaren Stufenspiegel

Sanitäreinrichtung Erdgeschoss Gartenwohnung

Dusche:

Waschbecken

Bestehend aus einem Handwaschbecken Sanitärfarbe weiß, komplett mit Eckventil verchromt, Waschtisch Sifon Chrom, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einlaufventil Chrom.

Dusche

Bestehend aus einer Dusche Größe 110cm mal 130 cm mit Bodengully, komplett mit Ablaufventil Chrom, Aufputz-Einhandmischer in Chrom und Brausegarnitur Chrom komplett mit Schubstange.

WC

Bestehend aus einem Hänge-WC in der Sanitärfarbe weiß mit Unterputzspülkasten mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Sitzbrett mit Deckel, WC-Anschlussstutzen und WC-Befestigung.

Handwaschbecken:

Bestehend aus einem Handwaschbecken Sanitärfarbe weiß, komplett mit Eckventil verchromt, Waschtisch Sifon Chrom, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einlaufventil Chrom.

Sanitäreinrichtung Obergeschoss Penthouse

Bad:

Doppel-Waschtisch

Bestehend aus einem Waschtisch Sanitärfarbe weiß, komplett mit Eckventil verchromt, Waschtischsifon Chrom, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einhandmischer Chrom.

Dusche

Bestehend aus einer Dusche Größe 110cm mal 130 cm mit Bodengully, komplett mit Ablaufventil Chrom, Aufputz-Einhandmischer in Chrom und Brausegarnitur Chrom komplett mit Schubstange. Eine Duschaabtrennung ist nicht im Angebot enthalten!

Badewanne

Bestehend aus einer Badewanne in Kunststoff, Länge 170 cm mit Wannenfüßen Sanitärfarbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Aufputz-Einhandmischer in Chrom und Handbrausegarnitur Chrom.

WC:

Bestehend aus einem Hänge-WC in der Sanitärfarbe weiß mit Unterputzspülkasten mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Sitzbrett mit Deckel, WC-Anschlussstutzen und WC-Befestigung.

Handwaschbecken:

Bestehend aus einem Handwaschbecken Sanitärfarbe weiß, komplett mit Eckventil verchromt, Waschtisch Sifon Chrom, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einlaufventil Chrom.

Wandverfliesung

Verlegung von keramischen Fliesen in Bad und WC bis auf Deckenhöhe lt. Mustervorlage. Im Grundpreis ist das Material bis € 22,-- pro m² (inkl. MwSt.) enthalten. Sämtliche Anschlüsse werden mit einer Silikonfuge ausgeführt.

Versetzen von Schlüterschienen bei Ecken u. Kanten.

Einmauern der Duschtasse auf 2 Seiten mit Ytong-Steinen.

Einmauern der geraden Badewanne auf 2 Seiten mit Ytong-Steinen.

Innentüren

Versetzen von Innentürelementen in Buche Dekor glatt, Ahorn Dekor glatt oder weiß Dekor glatt, mit Zargen Stock in

gleicher Ausführung mit umlaufender Dichtung einschließlich Bundbartschloss, Beschläge und Drückergarnitur.

Malerarbeiten

Herstellen eines atmungsaktiven weißen Innenanstriches bei sämtlichen Decken und Wänden im Erd- und Obergeschoss.

Preise

| TOP | m2 NNF | Preis excl. MwSt | MwST | Preis Brutto |
|------------------------|---------------|-------------------------|-------------|---------------------|
| Penthouse | 110m2 | 458.333,0€ | 91.667,0€ | 550.000,0€ |
| Gartenwohnung 1 | 92m2 | 330.000,0€ | 66.000,0€ | 396.000,0€ |
| Gartenwohnung 2 | 92m2 | 330.000,0€ | 66.000,0€ | 396.000,0€ |
| Carport | ----- | 12.000,0€ | 2.400,0€ | 14.400,0€ |