



Beraten - Planen - Bauen
Bau OG - Baumeister

ING. MARTIN GRUBER

7082 Donnerskirchen • Hauptstraße 1
✉ gruber.bau@bkf.at • ☎ 0660 / 52 311 71

Projekt:

Donnerskirchen Hofsatz 36

4 Reihenhäuser

Inhaltsverzeichnis

- 1 Allgemeine Baubeschreibung
- 2 Ausstattung des Reihenhauses
- 3 Anmerkungen
- 4 Kosten
- 5 Pläne

1 Allgemeine Baubeschreibung

In Donnerskirchen, am Hofsatz 36, werden 4 Reihenhäuser errichtet. Alle 4 Reihenhäuser verfügen über einen großen Garten, 2 Stellplätze für KFZ, Platz für Fahrräder sowie einen Nebenraum. Die Häuser werden über die Straße Hofsatz, von dieser eine Privatstraße abzweigt, erschlossen. In unmittelbare Nähe befinden sich Einfamilienhäuser, Felder und Gärten.

Die 4 Reihenhäuser werden in der Ausführung Belagsfertig hergestellt. Auf Sonderwunsch kann eine Schlüsselfertige Ausführung angeboten werden, hierfür ist mit einem Aufpreis zu rechnen.

Für die Beheizung und Warmwasserbereitung wird eine Umweltfreundliche Luft - Wasser Wärmepumpe eingebaut.

Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt über einen ca. 1,50m hohen Maschendrahtzaun. Der Bereich der Zufahrt erhält keine Einfriedung.

Der HWB – Wert laut eingereichtem Energieausweis für Wohngebäude beträgt:

Typ A: HWB: 35,20 kWh/m²a; fGEE: 0,69
Typ B: HWB: 34,20 kWh/m²a; fGEE: 0,68

Vorraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2025
Vorraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2026 (ca. 12 Monate nach Baubeginn)

Erdgeschoß und Obergeschoß:

Außenwandmauerwerk aus 25cm starken Ziegeln, tragende Innenmauern aus 25cm starken Ziegeln, Zwischenwände aus 10cm starken Ziegeln.

Reihenhaustrennwand: 2 x 25cm starkes Ziegelmauerwerk mit dazwischen liegender Dämmeinlage.

Die Fassade wird als 20cm starke Vollwärmeschutzfassade mit Silikat- oder Silikonputz verrieben. Die Innenwände werden mit einem Glättputz verputzt. Der Estrich wird in allen Räumen auf einer Trittschalldämmung 35/30mm verlegt.

Die Stiege vom Erdgeschoß ins Obergeschoß wird als Stahlbetonstiege ausgeführt.

Der Hauszugang und der Bereich der PKW – Stellplätze sind mit Pflastersteinen befestigt. Eine Stellfläche für die Mülltonnen ist ebenfalls mit Pflastersteinen befestigt vorhanden.

Die Terrassenflächen im Erdgeschoß und im Obergeschoß werden mit Betonplatten (estrichgrau) in Splittbett gelegt.

Die Grundstücke erhalten Richtung Nordosten, Südosten und Südwesten eine Einfriedung in Form eines Zaunes mit der Höhe von ca. 1,50m (Punktfundamente). Richtung Nordwesten wird keine Einfriedung errichtet da bereits auf Fremdgrund eine vorhanden ist.

Technikraum:

Estrich roh, Wände verputzt (Glättputz), Decke als Rohbetondecke gespachtelt, alles ohne Färbelung. Haustechnische Anlage (Wärmepumpe, Elektroverteiler) sowie Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine / Trockner und ein Ausgussbecken.

AR / Schleuse:

Estrich roh, Wände verputzt (Glättputz), Decke als Rohbetondecke gespachtelt, alles ohne Färbelung.

Zimmermannarbeiten:

Decke über Obergeschoß in Holzbauweise, die Untersicht in Gipskarton gespachtelt, ohne Färbelung. Der Dachvorsprung wird Fassadenmäßig verputzt.

Spenglerarbeiten und Schwarzdeckerarbeiten:

Die Spenglerarbeiten werden aus beschichtetem Aluminiumblech hergestellt. Das Flachdach wird mit einer Abdichtungsbahn aus Kunststoff abgedichtet.

Gärtnerarbeiten:

Besämung, jedoch ohne Bepflanzung. Es wird nach Möglichkeit der vor Ort vorhandene Oberboden wieder aufgebracht (kein gesiebter Humus, kleiner Steine können vorhanden sein).

Pool:

Auf Sonderwunsch kann ein Pool hergestellt werden, hierfür ist mit einem Aufpreis zu rechnen.

2 Ausstattung eines 2 Reihenhauses:

Die Reihenhäuser werden in der Ausstattung Belagsfertig hergestellt.
Auf Sonderwunsch kann die Ausstattung Schlüsselfertig hergestellt werden,
hierfür ist mit einem Aufpreis zu rechnen.

Fußbodenverlegearbeiten:

Estrich roh in allen Räumen.
Auf Sonderwunsch sind Bodenbeläge möglich, hierfür ist mit einem Aufpreis zu rechnen.

Türen:

Bei allen Innenliegenden Türen sind keine Zargen eingebaut.
Auf Sonderwunsch sind diese Zargen und Türblätter möglich, hierfür ist mit einem Aufpreis zu rechnen.

Fenster, Hauseingang, Nebentüren und Rolläden bzw. Raffstore:

Weißes PVC – Fenster mit außenliegender Aluminiumschale in Drehkipppausführung, mit 3-Scheiben Verglasung.
Im Bereich Wohnen / Essen wird eine Hebe – Schiebetüre eingebaut aus der gleichen Baureihe.
Hauseingangstüre aus Aluminium mit Beschlag und Zylinder, außen Stange, innen Drücker.
Nebentüren aus Kunststoff mit Beschlag und Zylinder, außen Stange, innen Drücker.
Raffstore im Erdgeschoß, Rollläden im Obergeschoß.

Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

Innenfensterbänke Fa. Helopal classic 95M
Außenfensterbänke Fa. Helopal Fenorm Alu 7016M Anthrazitgrau matt

Wasser – Sanitärinstallation:

Standartausstattung:

WC EG:

Rohinstallation WC mit Einbauspülkasten (ohne WC-Muschel), Rohinstallation Handwaschbecken
Auf Sonderwunsch ist WC - Ausstattung möglich, hierfür ist mit einem Aufpreis zu rechnen.

Badezimmer OG:

WC: Rohinstallation WC mit Einbauspülkasten (ohne WC-Muschel), Rohinstallation Handwaschbecken
Rohinstallation Dusche für Aufputzarmaturen (ohne Armaturen, ohne Duschtasse und ohne Glaswand)
Rohinstallation Badewanne für Aufputzarmaturen (ohne Armaturen und ohne Wanne)
Kalt- und warmwasserseitig sowie Ablauf inklusive.
Auf Sonderwunsch ist eine Mehrausstattung möglich, hierfür ist mit einem Aufpreis zu rechnen.

Technikraum:

Anschluss für eine Waschmaschine. Einbau eines Wasserzählers (Wasserleitungsverband), um den Verbrauch des Kaltwassers feststellen zu können.

Küche:

Rohinstallation kalt- und warmwasserseitig sowie der Ablauf ist vorgesehen, keine Abwäsche.

Lüftungsanlage:

Es ist keine Lüftungsanlage vorgesehen. Mechanische Be- und Entlüftung des WC EG und des Badezimmers mit Einzellüftern.

Heizungsanlage:

Im Technikraum befindet sich die Luft-Wasser Wärmepumpenanlage, das dazugehörige Außengerät befindet sich im Bereich Außen vor dem Technikraum. Vom Technikraum ausgehend wird die Küche und das Bad sowie das WC mit Warmwasser versorgt. Eine Enthärtungsanlage ist nicht vorhanden, ist als Sonderwunsch jedoch möglich. Die Beheizung der Doppelhaushälften erfolgt mittels mehrerer Heizkreise über eine Fußbodenheizung.

Klimaanlage:

Die Reihenhäuser werden mit einer Rohinstallation Vorbereitung für die Klimatisierung hergestellt.
EG: Vorbereitung: Wohnen / Essen ein Innensplitgerät (ohne Geräte, nur Rohinstallation)
OG: Vorbereitung: 3x Zimmer je eine Innensplitgerät (ohne Geräte, nur Rohinstallation)

Elektroarbeiten:

Diese beinhalten die Zuleitung vom Hausanschlußkasten bis zum Wohnungsverteiler, wobei der Verteiler für vier Zählerbretter ausgelegt ist. Eine entsprechende Anzahl von Sicherungsautomaten mit FI – Schutzschaltern, einer Videotonsprechanlage, die entsprechenden Deckenauslässe, Schalter und Schukosteckdosen, jedoch ohne Beleuchtungskörper, der Anschluss aller Heizungs- und Warmwasserbereitungsgeräte sowie sind enthalten.

Die Elektroausstattung wird Unterputz hergestellt.
Smart Home System.

Photovoltaikanalage:

Eine Photovoltaikanalage ist auf Sonderwunsch möglich, hierfür ist mit einem Aufpreis zu rechnen.

Batteriespeicher:

Ein Batteriespeicher ist auf Sonderwunsch möglich, hierfür ist mit einem Aufpreis zu rechnen.

Maler- Anstreicherarbeiten:

Die Färbelung der Wände und Decken ist gegen Sonderwunsch möglich, hierfür ist mit einem Aufpreis zu rechnen.

Fliesenlegerarbeiten:

Die Fliesenlegerarbeiten sind gegen Sonderwunsch möglich, hierfür ist mit einem Aufpreis zu rechnen.

Anschlüsse:

An den Angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten (Kanalanschlussgebühr, Aufschließungskosten für Strom, Wasser, Telefon und TV sowie Anliegerleistungen für Straße, Beleuchtung, usw.)

Fernsehanschluss:

Kabelplus – Anschluss vorhanden
A1 Telekom – Anschluss nach Möglichkeit vorhanden

3 Anmerkungen:

-) Allfällige Änderungen der Ausführung und de Ausstattung bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden, und sofern diese Lage und Bestand der Häuser nicht nennenswert verändern.
-) Was nicht angeführt ist, wird nicht geliefert. Einrichtungsvorschläge in den Plänen sind unverbindlich.
-) Die Baukosten wurden auf Grund des Einreichplanes kalkuliert.
-) In den Baukosten sind auch alle Nebenkosten (Bauverwaltungskosten inkl. techn. Umlage Samt Architektenkosten, Erschließungskosten, Anschlußgebühren, Bauzinsen, etc.) Planungskosten Bauabwicklung, Anliegerleistungen und Anschlusskosten enthalten.
-) Die Kosten wurden für eine belagsfertige Ausführung des Reihenhauses ermittelt.
-) Zahlungen: Teilrechnungen, Schlußrechnung

4 Kosten eines Reihenhauses:

Projekt:

Hofsatz 36 RH 1-4 7082 Donnerskirchen

Flächenaufstellung:

Erdgeschoß:	Vorraum	7,48 m ²
	WC	1,38 m ²
	HT – Raum	11,36 m ²
	Wohnen / Essen	34,95 m ²
	Kochen	5,96 m ²
	AR	2,43 m ²
	Summe EG:	63,56 m ²

Obergeschoß:	Gang	8,59 m ²
	Zimmer	12,32 m ²
	SR	4,00 m ²
	Zimmer	12,86 m ²
	Zimmer	12,86 m ²
	Bad	10,81 m ²
	Summe OG:	61,44 m ²

Gesamte Wohnnutzfläche: 125,00 m²

Weitere Flächen:

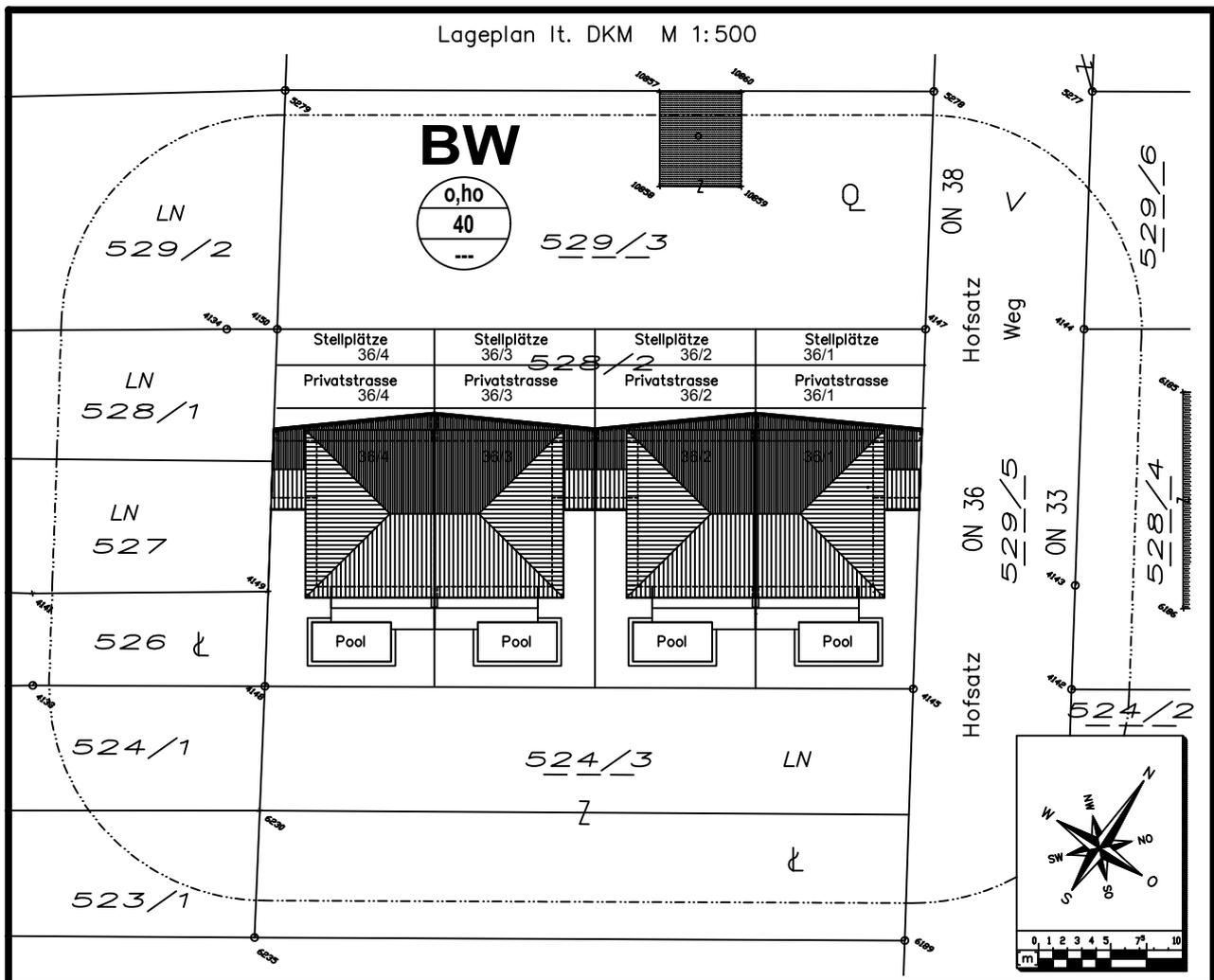
Terrasse EG	21,00 m ²
Balkon OG	10,50 m ²

RH Nr.	Grundstücksgröße	Gartengröße inkl. Terrasse	Vorgarten inkl. Parkplatz	Verbaute Fläche (Haus, NR, etc.)	Nebenraum Nutzfläche
36/1	286,20 m ²	97,80 m ²	90,80 m ²	97,60 m ²	10,33 m ²
36/2	280,00 m ²	96,96 m ²	86,69 m ²	96,35 m ²	9,43 m ²
36/3	279,50 m ²	96,47 m ²	86,69 m ²	96,34 m ²	9,43 m ²
36/4	283,90 m ²	101,21 m ²	85,90 m ²	96,79 m ²	9,57 m ²

Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

Reihenhaus Nr. 36/1	469.000,00 €
Reihenhaus Nr. 36/2	469.000,00 €
Reihenhaus Nr. 36/3	469.000,00 €
Reihenhaus Nr. 36/4	469.000,00 €

Lageplan lt. DKM M 1:500



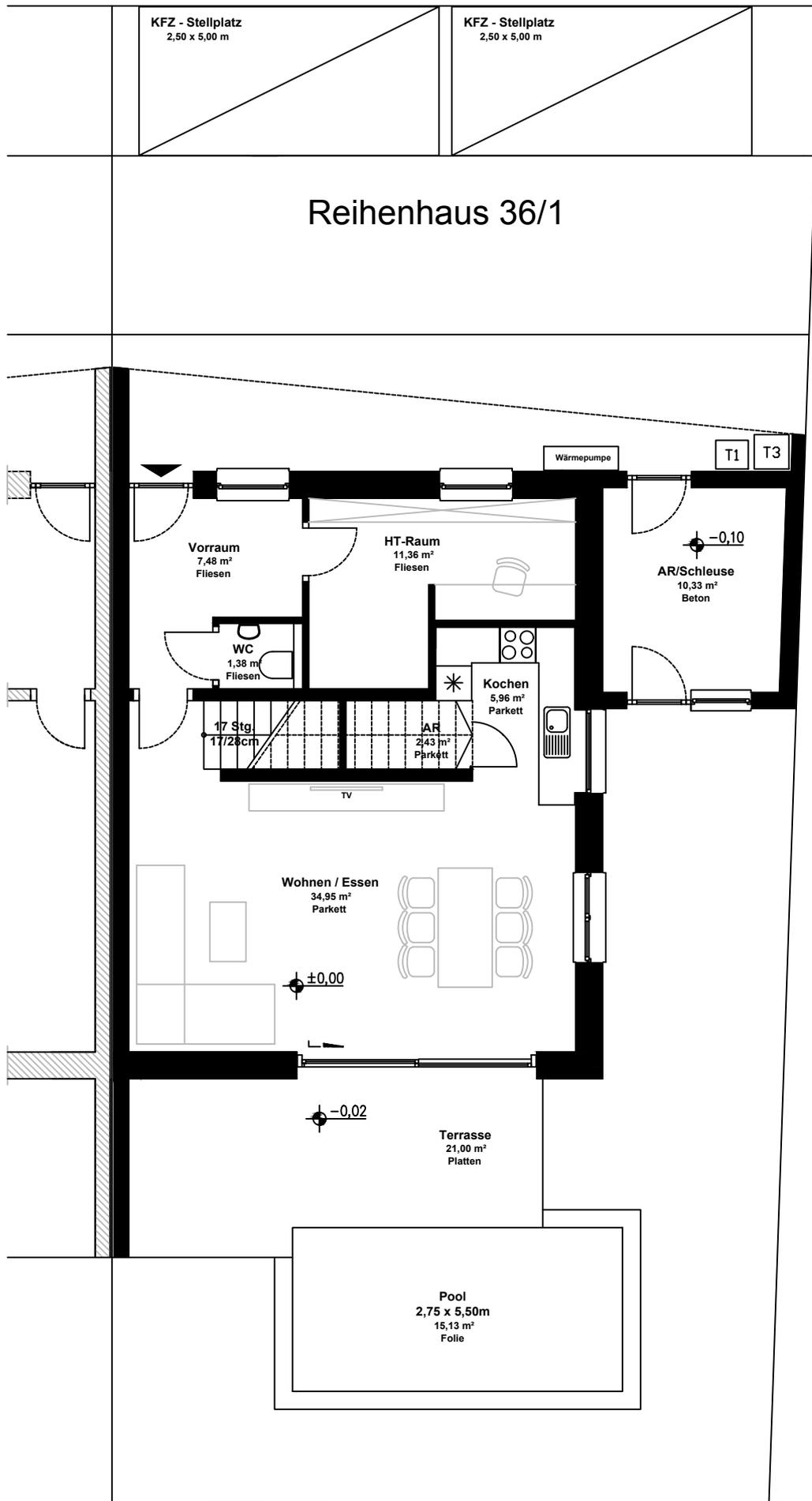
Hofsatz 36 RH 1-4

Lageplan M 1 : 500

ING. MARTIN GRUBER
Bau OG - Baumeister

7082 Donnerskirchen, Hauptstrasse 1
0660 / 52 311 7 Gruber.Bau@bkf.at





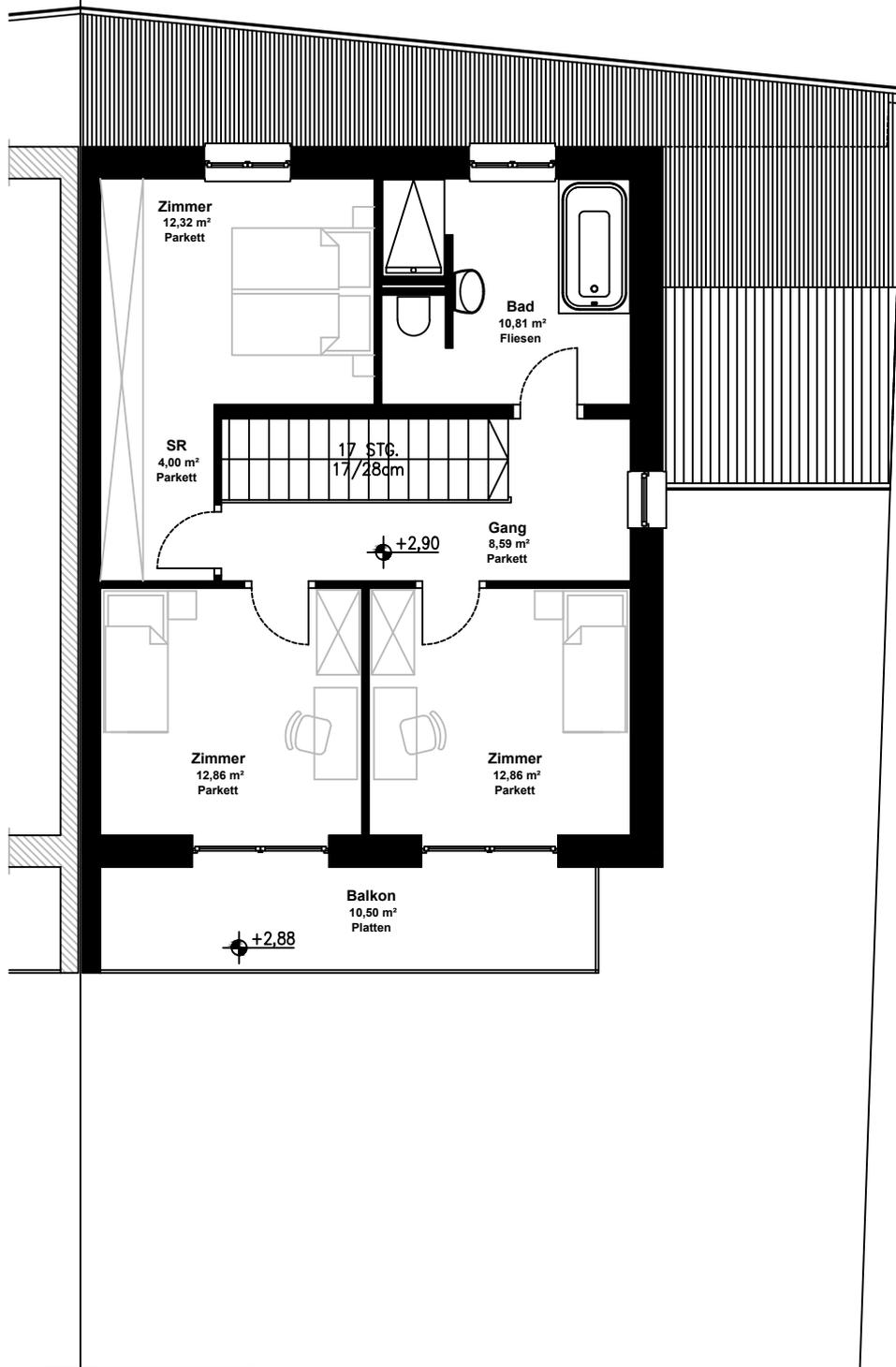
Reihenhaus 36/1

Erdgeschoss M 1 : 100

ING. MARTIN GRUBER
Bau OG - Baumeister

7082 Donnerskirchen, Hauptstrasse 1
0660 / 52 311 7 Gruber.Bau@bkf.at





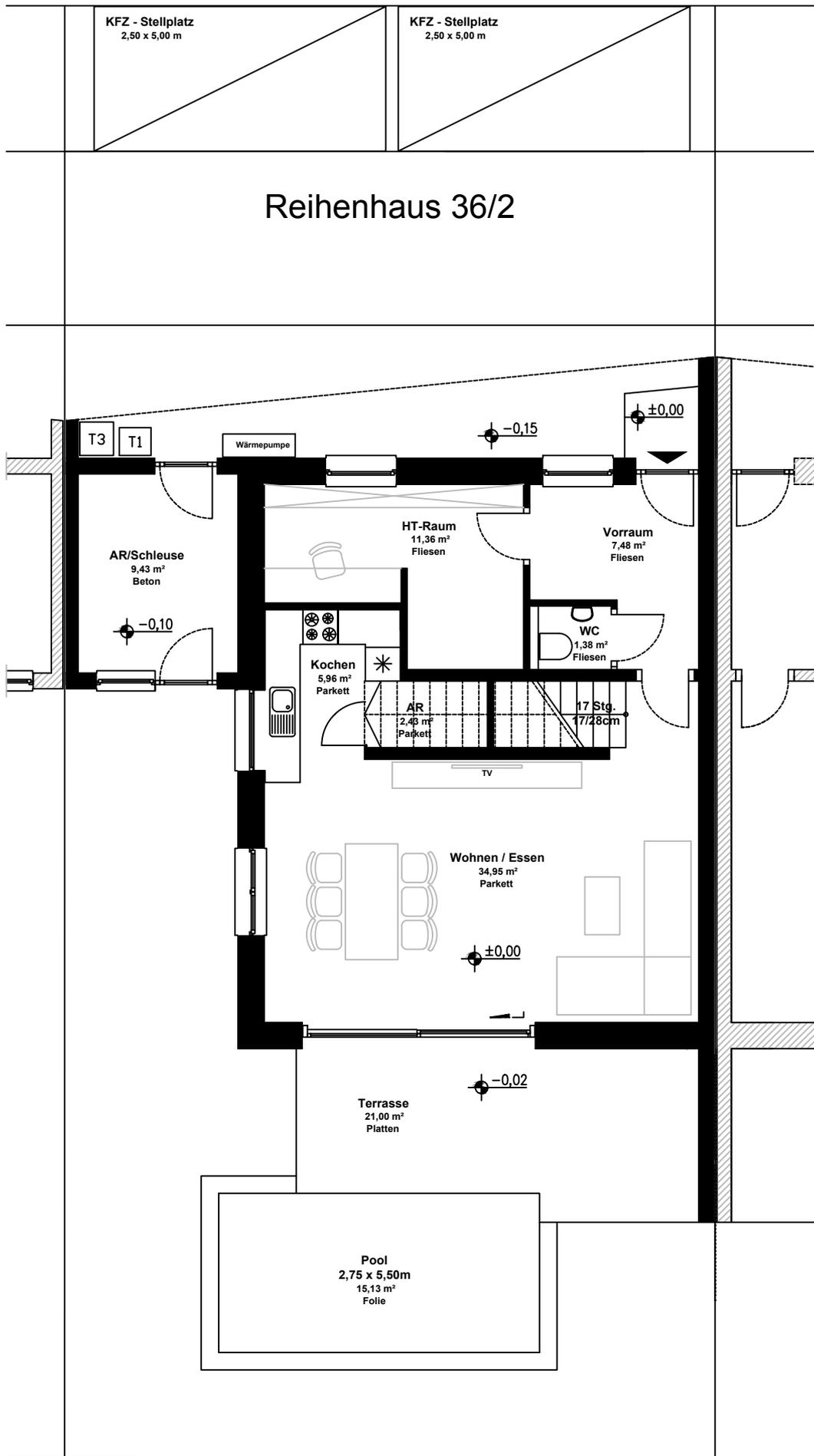
Reihenhaus 36/1

Obergeschoss M 1 : 100

ING. MARTIN GRUBER
 Bau OG - Baumeister

7082 Donnerskirchen, Hauptstrasse 1
 0660 / 52 311 7 Gruber.Bau@bkf.at





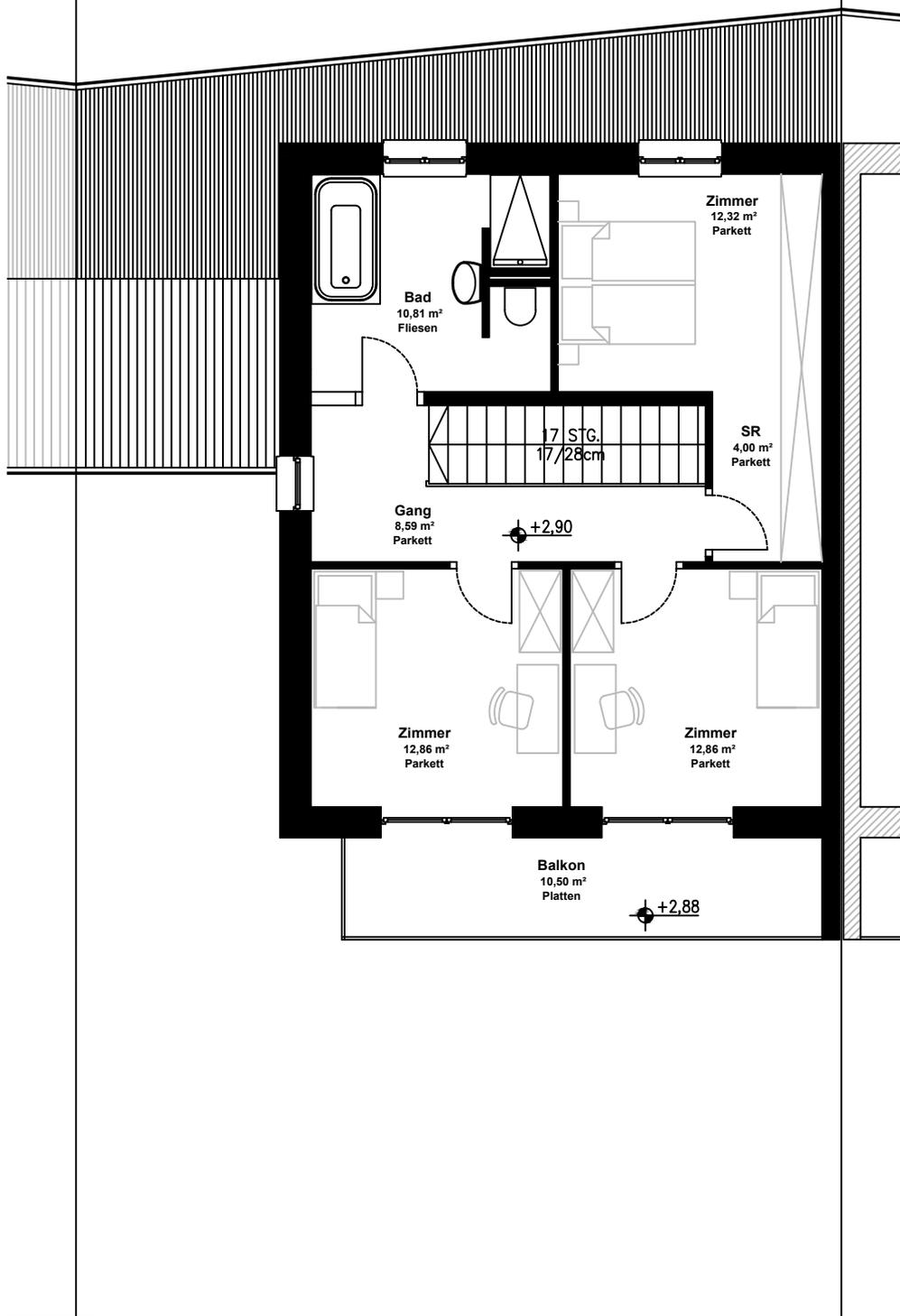
Reihenhaus 36/2

Erdgeschoss M 1 : 100

ING. MARTIN GRUBER
Bau OG - Baumeister

7082 Donnerskirchen, Hauptstrasse 1
0660 / 52 311 7 Gruber.Bau@bkf.at





Reihenhaus 36/2

Obergeschoss M 1 : 100

ING. MARTIN GRUBER
 Bau OG - Baumeister

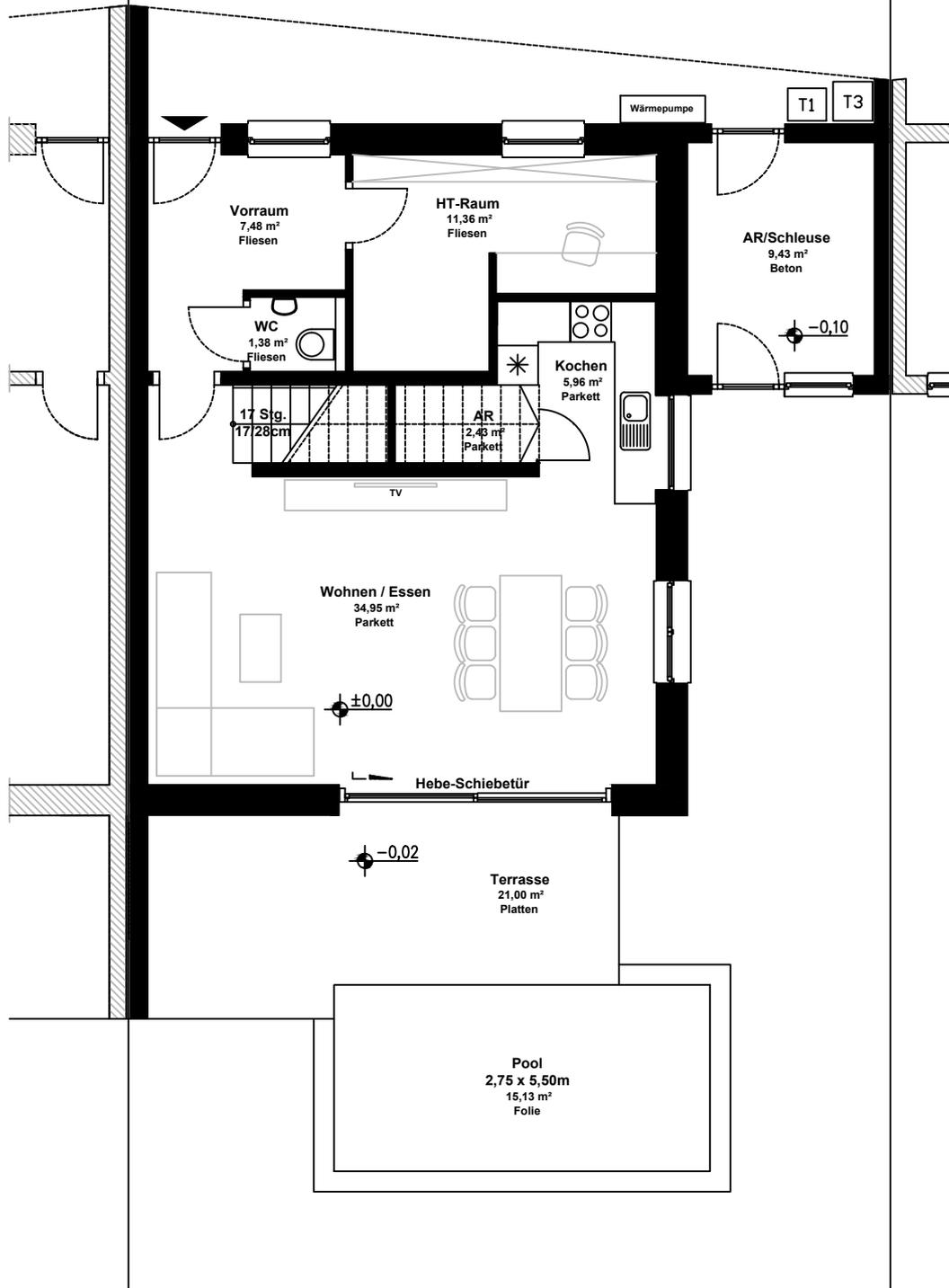
7082 Donnerskirchen, Hauptstrasse 1
 0660 / 52 311 7 Gruber.Bau@bkf.at



KFZ - Stellplatz
2,50 x 5,00 m

KFZ - Stellplatz
2,50 x 5,00 m

Reihenhaus 36/3



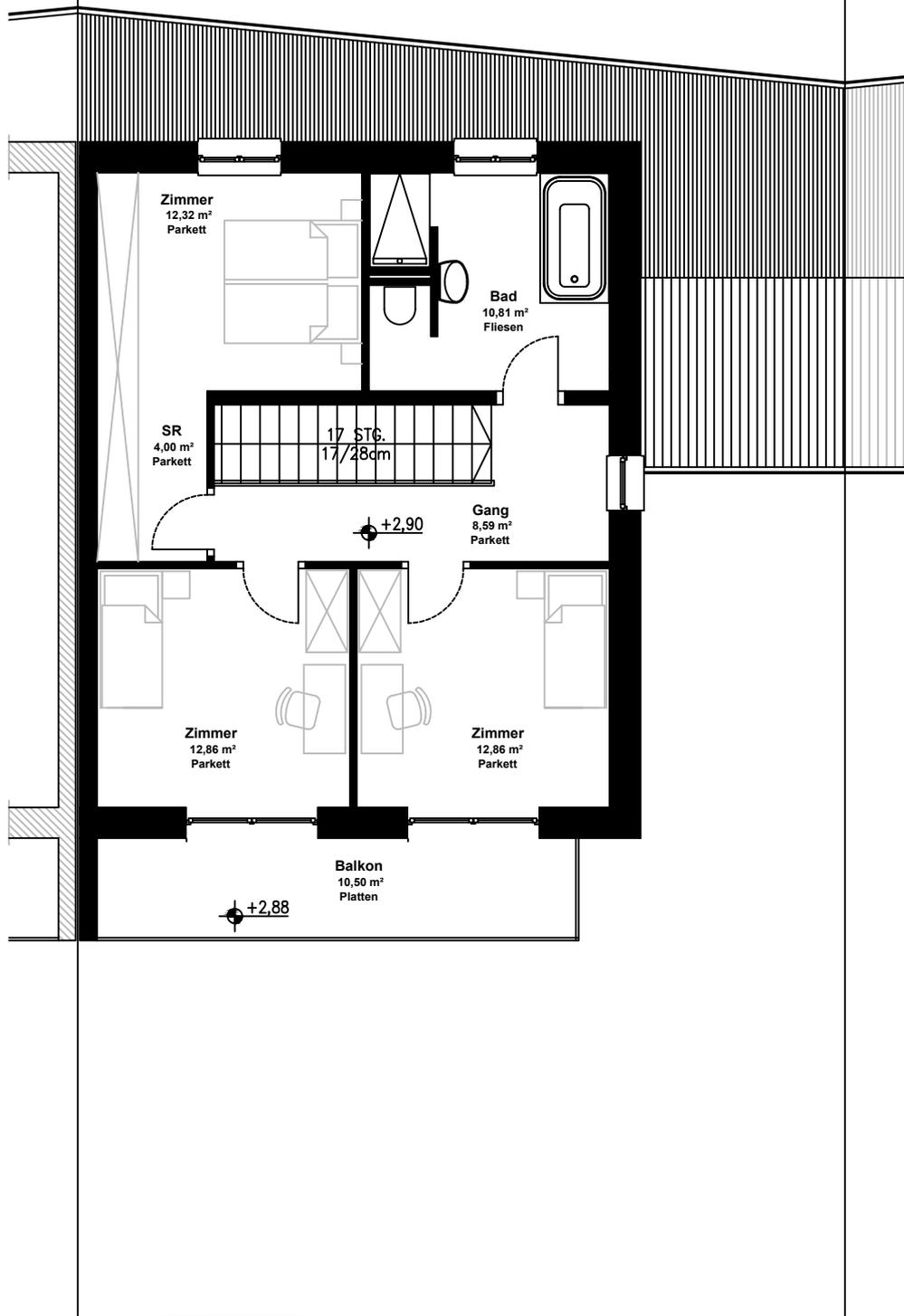
Reihenhaus 36/3

Erdgeschoss M 1 : 100

ING. MARTIN GRUBER
Bau OG - Baumeister

7082 Donnerskirchen, Hauptstrasse 1
0660 / 52 311 7 Gruber.Bau@bkf.at





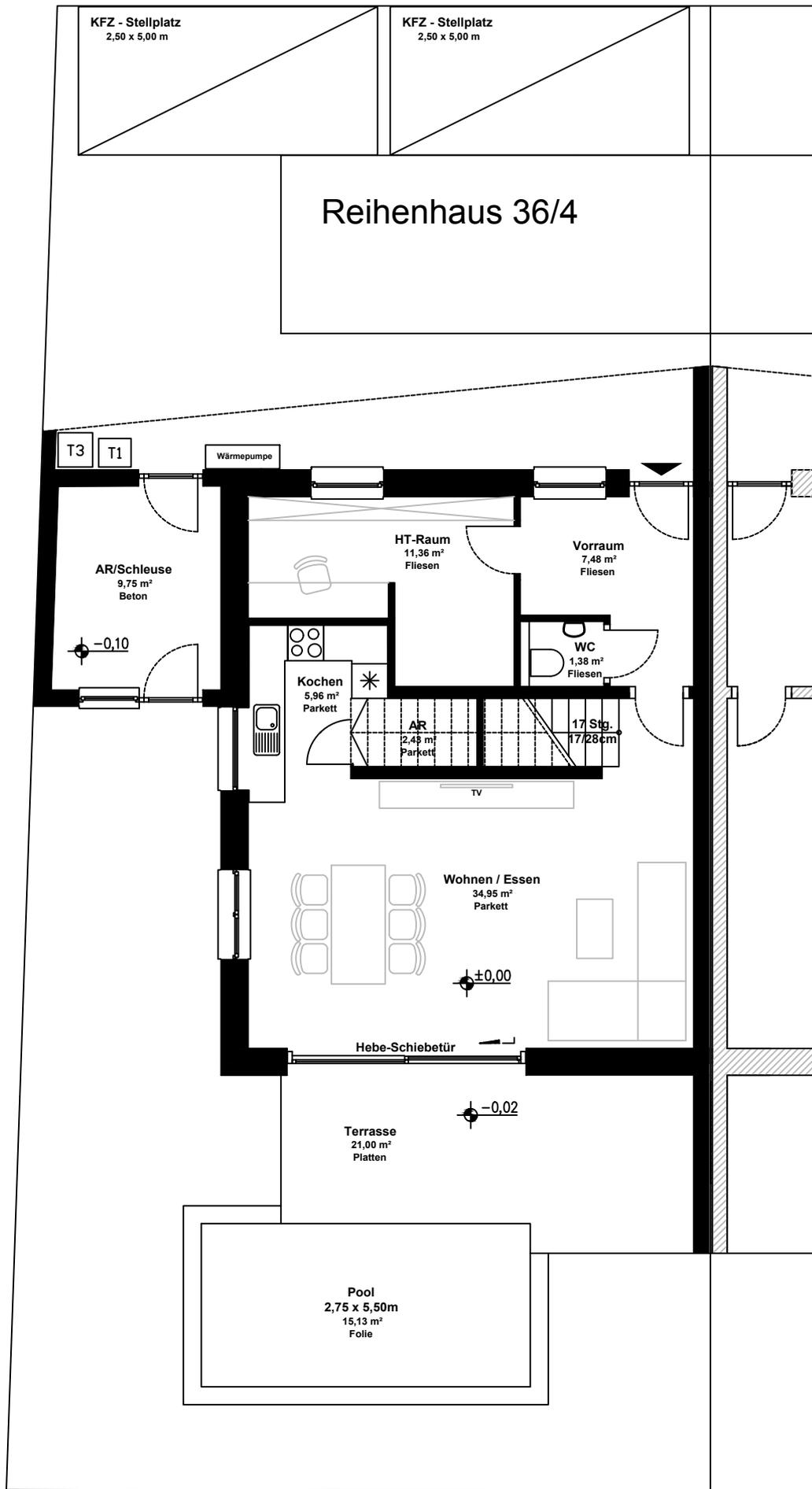
Reihenhaus 36/3

Obergeschoss M 1 : 100

ING. MARTIN GRUBER
Bau OG - Baumeister

7082 Donnerskirchen, Hauptstrasse 1
0660 / 52 311 7 Gruber.Bau@bkf.at





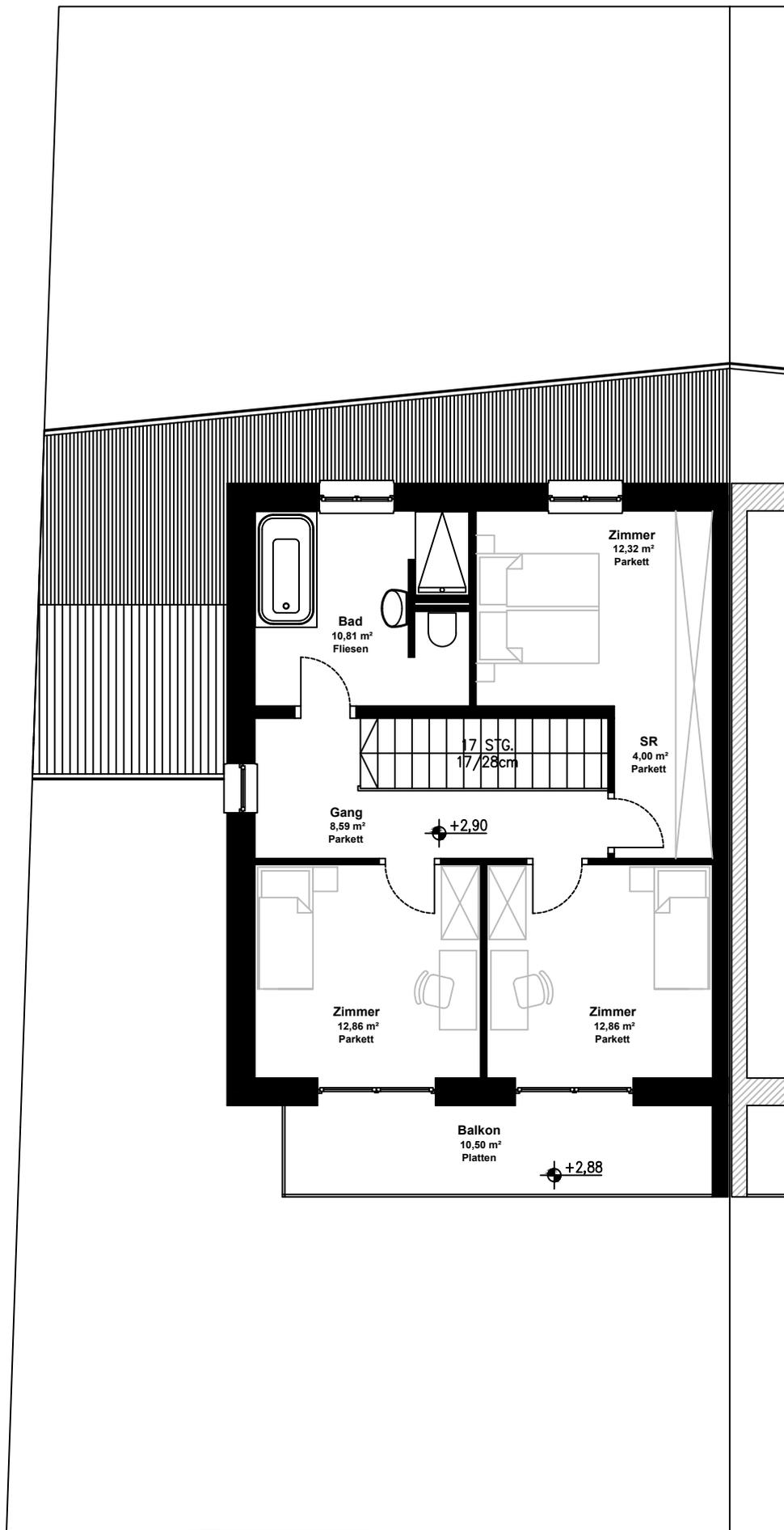
Reihenhaus 36/4

Erdgeschoss M 1 : 100

ING. MARTIN GRUBER
Bau OG - Baumeister

7082 Donnerskirchen, Hauptstrasse 1
0660 / 52 311 7 Gruber.Bau@bkf.at





Reihenhaus 36/4

Obergeschoss M 1 : 100

ING. MARTIN GRUBER
 Bau OG - Baumeister

7082 Donnerskirchen, Hauptstrasse 1
 0660 / 52 311 7 Gruber.Bau@bkf.at

