

# TECHNISCHE LEISTUNGSBESCHREIBUNG

AUSGABE MÄRZ 2011

1 WINKELHOF-BUNGALOW  
3 BUNGALOWS  
GRAZ, MARIATROSTER STRASSE 415B,D,E,F,

## WO WIRD GEBAUT:

Eingebettet in das familienfreundliche und über Jahrzehnte gewachsene Umfeld von Mariatrost entstehen vier eigenständige Bungalows in S/W-Lage mit Eigengrund.

## WAS WIRD GEBAUT:

### **GRUNDSTÜCK 1-TOP 1: WINKLELHOF-BUNGALOW MIT EIGENGRUND** **€ 358.500,00**

- Wohnnutzfläche ca. 120,00 m<sup>2</sup>
- Eigengrund ca. 487,00 m<sup>2</sup>
- Sonnenterrasse ca. 21,00 m<sup>2</sup>, Verbundsteine
- Carport für 2 KFZ, ca. 33,00 m<sup>2</sup>, Asphalt
- Eingangspodest mit Vordach, ca. 3,00 m<sup>2</sup> inkl. Stufen, mit Betonplatten
- Wendeplatz, ca. 9,00 m<sup>2</sup>, mit Rasengittersteine
- Grüninsel
- Technikraum KG: ca. 14,00 m<sup>2</sup>, Rohbetonboden, inkl. Kelleraußenstiege mit Betontrittstufen
- Nördlicher Abschluss im Zufahrtbereich: Betonmuldensteine und Grünstreifen

### **GRUNDSTÜCK 2-TOP 2: ATRIUM-BUNGALOW MIT EIGENGRUND** **VERKAUFT**

- Wohnnutzfläche ca. 111,00 m<sup>2</sup>
- Eigengrund ca. 480,00 m<sup>2</sup>
- Sonnenterrasse ca. 19,00 m<sup>2</sup>, Lärchendielen
- Atriumhof, begrünt, ca. 34,00 m<sup>2</sup>
- Carport für 2 KFZ, ca. 30,00 m<sup>2</sup>, Asphalt
- Eingangspodest mit Vordach, ca. 3,00 m<sup>2</sup> inkl. Stufe, mit Betonplatten
- Hauszugang, 1,20 m breit, Betonplatten
- Technikraum Rohbeton, ca. 11,00 m<sup>2</sup>
- Keller, ca. 33,00 m<sup>2</sup>, Rohbetonboden inkl. Kelleraußenstiege mit Betontrittstufen
- Nördlicher Abschluss im Zufahrtbereich: Betonmuldensteine und Grünstreifen

### **GRUNDSTÜCK 3-TOP 3: BUNGALOW MIT EIGENGRUND** **€ 333.000,00**

- Wohnnutzfläche ca. 107,00 m<sup>2</sup>
- Eigengrund ca. 476,00 m<sup>2</sup>
- Sonnenterrasse ca. 16,00 m<sup>2</sup>, Verbundsteine
- Atriumhof, begrünt, ca. 50,00 m<sup>2</sup>
- Carport für 2 KFZ, ca. 30,00 m<sup>2</sup>, Asphalt
- Eingangspodest mit Vordach, ca. 3,00 m<sup>2</sup> inkl. Stufe, mit Betonplatten



N&P Bau-GmbH, 8044 Graz, Mariatroster Straße 409c, Tel. 0316 39 23 44

4 Bungalow in Graz-Mariatrost  
Techn. Beschreibung, gültig ab März 2011  
Druckfehler vorbehalten.

Seite 1 von 7

- Hauszugang, 1,20 m breit, Betonplatten
- Technikraum EG: ca. 10,00 m<sup>2</sup>, Rohbeton
- Nördlicher Abschluss im Zufahrtsbereich: Betonmuldensteine und Grünstreifen

## **GRUNDSTÜCK 5-TOP 6: BUNGALOW MIT EIGENGRUND**

**€ 265.900,00**

- Wohnnutzfläche ca. 77,00 m<sup>2</sup>
- Eigengrund ca. 319,00 m<sup>2</sup>
- Sonnenterrasse ca. 15,00 m<sup>2</sup>, Verbundsteine
- 1 überdachter KFZ Abstellplatz
- Eingangspodest mit Vordach, ca. 3,00 m<sup>2</sup> inkl. Stufe, mit Betonplatten
- Hauszugang, 1,00 m breit, Betonplatten
- Gemeinsame Heizzentrale auf Grundstück 4

## **WIE WIRD GEBAUT:**

### **BÜROLEISTUNGEN:**

- Einreichplanung
- Baueinreichung
- Vertretung des Kunden bei der Bauverhandlung
- Ausführungs- und Detailpläne
- Sonderkosten - Statik
- Bauzeitplanung
- technische, geschäftliche und künstlerische Oberleitung der Bauausführung

### **ERDARBEITEN:**

- Geländeregulierung und Planie des Grundstücks
- Fernverfuhr des überschüssigen Aushubmaterials inkl. Deponiegebühr
- Maschinelles Humusieren der Grünflächen mit seitlich gelagertem Material
- Einmaliges Nacharbeiten und Ansäen der Grünflächen ohne Nacharbeiten

### **DICHTBETONFUNDAMENTPLATTE:**

- Sauberkeitsschicht aus Beton unter Fundamentplatte
- Herstellen der Wärmeisolierung aus Hartschaumplatten, 10 cm stark, unter Fundamentplatte
- Liefern und Verlegen eines Fundamenterders für Potentialausgleich
- Herstellen einer Dichtbetonfundamentplatte: Schalung, Bewehrung und Beton lt. stat. Erfordern., mind. 25 cm stark, Betongüte C16/20 XC3 F45, rau abgezogen
- Frostschrzen aus Beton
- Aufbringen der Feuchtigkeitsisolierung aus bituminösen Voranstrich und Spachtelmasse (1k 2S, Murexin) auf Frostschrzenaußenseiten und Fundamentstirnseiten als lotrechte Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser bis Urgeländeoberkante
- Aufbringen einer waagrechten Feuchtigkeitsisolierung auf die Betonplatte mittels Bitumenbahn GV 45
- Anbringen der Wärmeisolierung. Zum Schutz der Feuchtigkeitsisolierung und als Wärmedämmung werden 5 cm starke Hartschaumplatten (XPS, Rohdichte 30 kg/m) bis auf Urgeländenniveau punktweise an die Frostschrzenaußenseiten und Fundamentstirnseiten geklebt
- Noppenbahn als Trennschicht zwischen Hartschaumplatte und Erdreich
- Ringdrainage

### **ERDGESCHOSS:**

- Raumhöhe: ca. 2,60 m



### **Hauseingang:**

- Eingangspodest aus Betonunterkonstruktion, mit Betonpatten 50 x 50 cm belegt, max. zwei Stufen, Größe lt. Plan, Rampe optional
- Vordachkonstruktion aus Holz ca. 3 m<sup>2</sup>

### **Mauerwerk:**

- 25 cm Tonhochlochziegel für Außenwände und tragenden Innenwänden, inkl. aller Tür- und Fensterüberlagen
- Gipskartonständerwände malfertig gespachtelt für nichttragende Zwischenwände
- Horizontale Feuchtigkeitsisolierung unter dem aufgehenden Mauerwerk

### **Stahlbetonplattendecke:**

- über EG: Schalung, Bewehrung und Beton lt. stat. Erf., Betongüte C16/20 XC1 F45 GK22 inkl. zusätzliche Wärmedämmung im Randbereich (stirnseitig, 5 cm stark)

### **Innenputz:**

- Ziegelwände: 1-lagiger Gips-Maschinenputz, Oberfläche geglättet
- Decke über EG: Spachtelung

### **Innenfensterbänke:**

- Helolit, weiß, Bestellnr. 66

### **Bodenaufbau über Fundamentplatte:**

- 5,0 – 9,0 cm Perliteschüttung
- 3 cm Hartschaumplatten EPS T650 33/30
- PVC-Folie 0,05 mm
- 7 cm schwimmender Heizestrich
- 1,5 cm Bodenbelag

### **FLACHDACH**

- ca. 50 cm hohe Attika inkl. Attikaverblechung
- Flachdachausbildung: Stahlbetondecke, Wärmedämmung EPS-W25 mit Gefällsausbildung, Sika SGMA 1,8 mm - Folienisolierung inkl. Randverblechung
- extensive Begrünung
- Spenglerarbeiten: verzinkte Ausführung für Dachrinnen und Rand- bzw. Attikaverblechung

### **CARPORT**

- Holztragkonstruktion
- Trapezblech

### **KANALISATION / GRABARBEITEN**

- Kanal:  
Herstellung des Kanals am Grundstück und Anschluss an den bestehenden Straßenkanal
- Niederschlagswässer lt. behördl. Vorschreibung:  
Herstellung des kompletten Regenwasserentsorgungssystems für Dach- und Oberflächenwässer durch Versickerung lt. Gutachten - DI Schippinger & Partner, Graz - und behördlicher Genehmigung.
- Sonstige Grabarbeiten:  
Grabarbeiten bzw. Beihilfe und Koordination für Wasser und Strom am Grundstück

### **KUNSTSTOFF-FENSTER UND -TERRASSENTÜREN**

#### **Angebotenes Erzeugnis:**

Firma Schmidt-Norm, Kunststoff-Fenster und Kunststoff-Terrassentüren „Design“ 70 mm stark

#### **Profil:**

70 mm Stockstärke

#### **Farbe:**

beidseitig weiß

#### **Verglasung:**

24 mm Isolierglas, 2fach Wärmeschutzverglasung U-Wert 1,1 W/m<sup>2</sup>

#### **Beschlag:**

Einhandbedienung, wahlweise rechts oder links angeschlagen, Fenstergriff weiß

#### **Dichtungen:**



umlaufend, einmal im Stock und zweimal im Flügel

**Maßangaben:**

Die Maße für Fenster und Terrassentüren sind Stocklichter

**Außenfensterbänke:**

Helotop, weiß, Oberfläche mit Kunststoff-Lack versiegelt und mit Folie geschützt

**HAUSEINGANGSTÜR**

Aluminium-Wohnungseingangstür, Firma Schmidt-Norm, 3-fach Verriegelung, Standarddrücker weiß, Zylinder und 3 Schlüssel, beidseitig weiß, RAL 9016, einflügelig, Drehausführung, wärmegeklämt mit Kunststofffüllung, Anschlag nach innen aufgehend, Abmessung ca. 1,08 m x 2,12 m Stockaußenkante

**AUSSENVERPUTZ**

**Außenwände:**

Vollwärmeschutz 16 cm mit Silikatputz, Körnung 2 mm, durchgefärbt, Farbgebung in Standardfarbe weiß und Genehmigung durch die Baubehörde.

Gesamtstärke der Außenwand: ca. 42,5 cm

Der lt. LGBl. Nr. 30/19983 vorgeschriebene u-Wert wird unterschritten.

**ELEKTROANLAGE**

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

In den Wänden werden die Lehrrohre und Verteilerdosen für die nach genannten Elektroinstallationen eingebaut. Inkludiert sind hierfür die notwendigen Stemm- und Zuputzarbeiten.

Die Leitungen im Technikraum bzw. im Keller sind in Aufputz- und Feuchtraumausführung.

Heizrauminstallation inkl. Zuleitungen ebenfalls in Aufputzausführung.

**SCHALTER - STECKDOSEN:**

**Hauseingang:**

Außenklingel, 1 Lichtauslass inkl. Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder

**Carport:**

1 Lichtauslass für bauseitige Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder

**Atriumhof:**

1 Lichtauslass für bauseitige Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder

**Wohnzimmer / Esszimmer:**

2 Lichtauslässe, 2 Lichtschalter, 2 Doppelsteckdosen, 1 Leerverrohrung für Antennenkabel,

1 Leerverrohrung für Telefon

**Küche:**

1 Lichtauslass, 3 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich, zusätzlich je 1 Steckdose für Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank, Dunstabzug, 1 Starkstromanschluss E-Herd

**Zimmer:**

1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter, 2 Steckdosen

**WC:**

1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter

**Badezimmer:**

1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter, 1 Feuchtraumsteckdose

**Vorraum:**

1 Lichtauslass, 3 Lichtschalter

**Abstellraum:**

1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter

**Technikraum:**

1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter, Steckdose

**Terrasse:**

1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter,

Das Schalter- und Steckdosenprogramm ist von der Firma Busch-Jaeger, Busch-Duro 2000 SI. Die Anordnung der Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe erfolgt lt. Installationsplan.

**HEIZUNGSANLAGE**



Die Heizungsanlage wurde als Fußbodenheizung geplant und wird in geschlossener Ausführung durchgeführt. Jeder Heizkreis ist separat absperierbar und entleerbar, wobei alle übrigen Heizkreise in ihrer Funktion nicht beeinflusst werden. Die Auslegung der Fußbodenheizung wurde lt. ÖNORM durch das Installationsunternehmen ermittelt. Die Anlage wird als geschlossene Warmwasserpumpenheizung ausgeführt und mit allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen versehen. Die Regelung erfolgt nach der Außentemperatur gleitender Vorlauftemperatur mit eingebauter Digitalschaltuhr für Tag- und Nachtprogramm. Für die Warmwasseraufbereitung ist eine Speichervorrangschaltung vorgesehen. Die Berechnung des Wärmebedarfes erfolgt nach ÖNORM.

### LUFT-/WASSER WÄRMEPUMPEN-ZENTRALHEIZUNG :

- Inkl. Anschlussleitungen zum Haus

### SANITÄRE ANLAGEN

Die Verrohrung der Unterputz- und Fußbodenleitungen sowie Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt in Kunststoff aus Polypropylen der dritten Entwicklungsstufe (Typ 3). Die Verbindung der einzelnen Formstücke erfolgt durch Kunststoffschweißung. Die Druckrohre werden in Kunststoff ausgeführt und mit einer Schwitzwasserisolierung versehen (außer Aufputzleitungen). Um eine geräuscharme Ableitung der Abwässer zu gewähren, wird die Abflussinstallation ebenfalls in Kunststoff durchgeführt. Die Leitungen werden unter Putz verlegt. Vor den Verputzarbeiten wird eine Dichtheitsprobe durchgeführt.

#### **Erdung:**

Die Erdung der Zentralheizung und Wasserinstallation sowie die Errichtung eines Potentialausgleiches werden durch das Elektro- und Installationsunternehmen durchgeführt.

### LIEFERN UND MONTIEREN DER STANDARD-SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

#### **Bad:**

Wahlweise Acryl 4-Eck-Brausetasse 80/80/15 cm, in weiß, mit Brauseeinhandmischer und Brausegarnitur in chrom oder Acryl-Badewanne 170/75/43 cm, weiß, mit Wannen-Einhandmischer in chrom, ohne Brausegarnitur

Keramik-Waschtisch, 65/48,5 cm, 1 Hahnloch mittig, weiß, mit Waschtisch-Einhandmischer in chrom

#### **WC:**

Tiefspülklosett, wandhängend, weiß, mit Spülkasten und WC-Sitz

Handwaschbecken ca. 46/34,5 cm, 1 Hahnloch mittig, Handwaschbecken-Armatur für Kaltwasser, in chrom

#### **Küche:**

Anschlussmöglichkeit für Spülbecken und Geschirrspüler, Abfluss sowie Kalt- und Warmwasserleitung

#### **Terrasse oder Garten:**

1 Stk. Wasseranschluss in der Außenwand mit Kemperventil (friert nicht ein)

### VERFLIESUNG

#### **Bad:**

Wandverfliesung bis zu einer Höhe von 2,00 m und Bodenfliesen inkl. Schlüterschienen, Silikonfugen, Gipsgrundierung und Feuchtigkeitsisolierung im Nasszellenbereich

#### **WC:**

Wandverfliesung bis zu einer Höhe von 1,25 m und Bodenfliesen inkl. Schlüterschienen, Silikonfugen

#### **Vorraum:**

Bodenfliesen inkl. Schlüterschienen, Silikonfugen und Fliesensockelleisten

Anm: Fliesenmuster liegen im Büro auf

### PARKETT

In Verbindung mit Fußbodenheizung:

Fertigparkett in Eiche, inkl. Sockelleisten

Anm: Parkettbodenmuster liegen im Büro auf

### TÜREN

#### **Türblatt:**

weiß, matt, walzlackiert, Klimaklasse 1, folierte Kanten

#### **Innenzarge:**

weiß, matt, walzlackiert mit eckigen Kanten an Verkleidungen und Futter



**Beschläge:**

Standard-Beschlaggarnitur - Langschild

**AUSSENANLAGEN:****Zufahrtsbereich am Eigengrund:**

Schotterkoffer und 7 cm Asphalt (Tragdeckschicht)

**Carport, Hauszugang:**

Schotterkoffer und Asphalt

**Gehwege:**

Schotterkoffer und Betonplatten

**Grünflächen:**

Maschinelles Humusieren der Grünflächen mit seitlich gelagertem Material und einmaliges Nacharbeiten und Ansäen der Grünflächen ohne Nacharbeiten.

**Atriumhof:**

begrünt – wie unter Grünflächen beschrieben.

**Sonnenterrasse:**

Verbundsteine im Splittbett verlegt

**Traufe:**

30 cm breite Traufenschotterung entlang der Hausaußenkante als Trennung zwischen Rasenfläche und Hausaußenkante

**SONDERWÜNSCHE:**

Es ist jedem Käufer möglich individuelle Änderungswünsche wie z. B. für Raumaufteilung, Zwischenwände, etc. durchzuführen, soweit durch die Umplanung keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnischen Probleme auftreten.

Sonderwünsche werden durch N&P geplant, von den Professionisten angeboten und von N&P als Generalunternehmer vor Ausführung freigegeben.

Termin: Mitteilung und Umplanung bis spätestens am Tage der Vertragsunterzeichnung. Eventuelle erste Umplanung ist im Verkaufspreis enthalten.

Sonderwünsche für Ausstattungsänderungen müssen vom Käufer direkt mit den ausführenden Firmen abgeklärt und auch abgerechnet werden. Sie sind von N&P freizugeben.

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab Bezugfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des Objektes.

Die planliche Darstellung der Einrichtungsgegenstände ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt grundsätzlich nicht als Bestandteil dieser Technischen Beschreibung. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen, bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.

Änderungen durch N&P in der Ausstattung und Bauausführung werden nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG vorgenommen. Abweichungen vom Planmaß werden bis +/-3 % beiderseits toleriert.

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt als vereinbart, dass die Gewährleistung seitens der Fa. N&P nur dann übernommen wird, wenn ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten mit der Ausführung der Sonderwünsche betraut und über N&P abgerechnet werden.

**ANSCHLUSSKOSTEN:**

Folgende **Anschlusskosten** sind im **Pauschalpreis** enthalten:

- Anschlusskosten Kanalisation
- Anschlusskosten Stromanschluss
- Anschlusskosten Wasseranschluss

**ZUSATZKOSTEN:**

Nicht in obigen Preisen enthalten sind Treuhandkosten (1,5% zuzüglich der Umsatzsteuer und Barauslagen), Grunderwerbsteuer (3,5%) Grundbucheintragungsgebühr (1%) und Vermittlungsprovision (3% zuzüglich der Umsatzsteuer).

#### **PRODUKTBEZEICHNUNGEN:**

Die angeführten Produktbezeichnungen und Subfirmen sind nur beispielhaft genannt und können durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller vom Auftragnehmer ohne Rücksprache mit dem Auftraggeber getauscht werden. Auch für die beschriebene Ausstattung behält sich der Auftragnehmer Ausführungsänderungen, welche weder die Funktion, noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen, ausdrücklich vor.

#### **ALLGEMEINE HINWEISE:**

Sonderausstattung:

Für die Bearbeitung von Sonderwünschen verrechnet der Auftragnehmer ein Honorar nach der Gebührenordnung (GOA).

Austrocknung des Bauvorhabens:

Die Austrocknungszeit des Bauwerkes beträgt ca. drei Jahre.

Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel müssen mindestens 10 cm von der Wand entfernt sein. Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich, möglichst mit Durchzug, jeweils 5 – 10 Minuten zu lüften
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.
- Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken.
- Bad und Küche öfter wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles durchlüften.
- Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren und nur atmungsaktive Mineralfarben zum Färbeln der Wände verwenden.
- Trocknen Sie keine Wäsche in den Wohnräumen.
- Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z. B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.
- Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.

Mit dieser Technischen Beschreibung verlieren alle vorangegangenen ihre Gültigkeit.

Graz, März 2011

