

BAB und Angebot Schlüsselfertig: 12.03.2023

Lenaugasse 34, 3400 Klosterneuburg

Valetono-Calyptra Immo GmbH,

Donau-City Str. 11, 1220 Wien

FN 500812 p



Haidari Construction GmbH

Geschäftsführer: Mag. Raluca Vladescu

COO: DI. Ali Reza Haidari, MBA (CEO: Haidari Holding GmbH)

[office@haidari.at](mailto:office@haidari.at), Mob: +436645867421

Adresse: Eileen-Gray-Gasse 2, 1220 Wien

Firmenbuchnummer: FN 572720 k

UID-Nummer: ATU78100859

[www.haidari.at](http://www.haidari.at)

---

Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| 1. Leistungsbeschreibung.....                             | 3  |
| 1.1 Allgemeine Projektbeschreibung: .....                 | 3  |
| 2. Allgemeine Projektbeschreibung .....                   | 4  |
| 2.1 Bauliche Maßnahmen .....                              | 4  |
| 2.2 Konstruktion und allgemeine Ausstattungselemente..... | 4  |
| 3. Wohnungsinstallation .....                             | 24 |
| 3.1 Stromkreise .....                                     | 24 |
| 3.2 Heizung und Warmwasseraufbereitung.....               | 27 |
| 4. Zusammenfassung.....                                   | 28 |
| 5. Zusatzpunkte:.....                                     | 30 |

---

# 1. Leistungsbeschreibung

## 1.1 Allgemeine Projektbeschreibung:

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Bauweise:                    | Beton/Ziegel          |
| Grundstücksfläche:           | 2110,00m <sup>2</sup> |
| Bebaute Fläche:              | 551,04m <sup>2</sup>  |
| Wohnnutzfläche:              | 1370,00m <sup>2</sup> |
| Terrassen:                   | 396,26m <sup>2</sup>  |
| Balkon:                      | 125,43m <sup>2</sup>  |
| Anzahl der Wohnungen:        | 8                     |
| PKW-Stellplätze im KG:       | 16                    |
| Fahrrad-Stellplätze im KG:   | 10                    |
| Kellergeschoss (Garage):     | 617,66m <sup>2</sup>  |
| Davon Garage & Rampe:        | 514,00m <sup>2</sup>  |
| Voraussichtlicher Baubeginn: | Mai 2023              |

Bauprovisorien wird vom GU in der Bauphase zu Verfügung gestellt.

## 2. Allgemeine Projektbeschreibung

Es wird ein Wohnhaus in offener Bauweise mit zwei Baukörpern auf der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse Lenaugasse 34, 3400 Klosterneuburg errichtet. Das Gebäude wird ein Kellergeschoss sowie eine Tiefgarage haben und aus den Stockwerken KG, EG, 1OG und 2OG bestehen. Die notwendigen Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage im KG. Elektrisch betriebene Rollläden dienen als Sonnen- und Sichtschutz. Das Dach wird als Flachdach mit Bekiesung unter Berücksichtigung der bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt. Die Versorgung mit Energie und Medien erfolgt über die öffentlichen Versorgungsträger. Jede Wohneinheit erhält eigene Zähler für die Verbrauchsermittlung von Warm- und Kaltwasser, Heizung und Strom. Schmutz- und Regenwasser werden über zwei Versickerungsschächte geleitet. Der Müll wird über den ausschließlich von außen zugänglichen Müllraum entsorgt.

### 2.1 Bauliche Maßnahmen

| Geschoss              | Bauliche Maßnahmen/Nutzung   |
|-----------------------|--|
| 1. Kellergeschoss     | ER-Räume, Garage, Fahrradstellplätze, Heizraum, E-Zähler, KIWA, Müllraum |
| Erdgeschoss, 1OG, 2OG | 8 Wohnungen, 8 Gärten  |
| 1. Stiegenhaus        | Kellergeschoss bis 1. ober: Stiegenhaus mit behinderten rechtem Aufzug   |

### 2.2 Konstruktion und allgemeine Ausstattungselemente

#### Betonqualität:

- Farbgleichheit ist die Anforderungsklasse F2
- Porigkeit der Oberfläche ist die Klasse P
- Struktur der Oberfläche ist die Klasse S2A

#### Fundierung:

Mindestbetongüte C25/30 – B2 bzw. nach statischem Erfordernis Wasserundurchlässigkeit Anforderungsklassen AS-A4 z.B. Garage: Anforderungsklasse A2 bzw. erdberührende Außenwände A1

#### Betonteile im Freien:

Frost- und tausalzbeständig

#### Perimeter Dämmung:

Styrodur® C Dämmplatten oder glw.

---

**Tragende Wände:**

Alle tragende Wände werden sofern statisch oder bauphysikalisch erforderlich als Hochlochziegelwände hergestellt. Die Oberfläche ist malfertig herzustellen.

**Trennwände:**

Wenn lt. Plan nicht anders dargestellt, sind nichttragende Trennwände (nicht tragend) zwischen Whg/Whg sowie Whg/Gang oder als Aufzugsummantelung (12cm wegen erhöhtem Schallschutz) als Trockenbauwände unter Berücksichtigung der bauphysikalischen Vorschriften für Wohnungstrennwände herzustellen.

**Kellerabteiwände:**

Holz-Trennwandsystem auf Stahlrahmenkonstruktion, raumhoch (Fabrikat „Braun“ oder glw.), durchlüftet, mit Vorhangschloss gleichsperrig mit Wohnungsschloss(Schließplan).

**Balkontrennwände:**

Auf Balkonen, Terrassen und Loggien, wo von zwei verschiedenen Wohneinheiten oder benachbarten Wohnanlagen eingesehen oder zugegangen werden kann, sind gem. Plan Balkontrennwände über mindestens 2m Höhe anzubringen. Die erforderlichen Füllungen Eternit Max Exterior oder glw. – sind in einen Rahmen aus feuerver zinkten Stahlformrohren mit Anstrich, Farbe nach Wahl des AG, zu versetzen.

**Decken:**

Massivdecken: Stahlbeton / Element-Fertigteil- bzw. Ortbetondecken Decken gespachtelt, Innendispersion.

**Fassaden:**

Vollwärmeschutzfassade (System STO, Synthesa oder glw.) nach beh. Erfordernis: WDVS Dämmstärke: mind. 10 - 17 cm, abgelagerte EPS-F plus Platten.

**Dachkonstruktion:**

Die Schrägdächer sind als Leichtbaukonstruktion ausgeführt: Stahlrahmen, Sparren mit Zwischensparrendämmung, Schalung, Dachbahn, Hinterlüftung, Vollschalung und hochwertige Dacheindeckung in Zink-Titan-Bahnen-Blechdeckung oder als Alu-Blechdeckung ausgebildet.

**Spenglerarbeiten:**

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Zinktitän/Aluminium hergestellt.

**Garageneinfahrt:**

Hartgussasphalt, geriffelt, 2 cm dick, max. 75% Bitumenanteil

**Garagenboden:**

Asphaltfeinbeton A2fl, max. Bitumenanteil lt. Wr. Garagengesetz, Die Markierung der Fahrbahn und der Stellplatzbegrenzungen erfolgen am Boden und die Nummerierung vorzugsweise an der Wand.

---

**Estrich Beschichtung:**

für mittlere mechanischer Beanspruchung

**Estriche:**

Gem. bauphysikalischer Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern inkl. Podesten schwimmend verlegt ausgeführt.

**Aufbau:**

- Zementgebundene Ausgleichsschicht
- Trittschalldämmplatten
- PE-Folie / Randstreifen
- Zementestrich / ggf. lt. Fußbodenheizungssystem

**Hauszugang:**

Damentrittschuhsicherer Gitterrost vor dem Eingangsportal, behindertengerecht. Die Außenbeleuchtung im Zugangsbereich erfolgt über Wand-, Decken- oder Einbauleuchten mit Leuchttaster, Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr bzw. Bewegungsmelder.

**KIWA u. Fahrradabstellraum:**

Der Kinderwagenraum und die Fahrradabstellplätze liegen im Kellergeschoss. Der Boden wird mit einem Gussasphaltbelag und die Wände/Decke mit einem weißen Anstrich versehen. Die Deckenbeleuchtung wird mittels Bewegungsmelder gesteuert und an den Allgemeinzähler angeschlossen.

**Müllraum:**

Der im Einfahrt zentral liegende Müllraum erhält einen Gussasphaltbelag mit verblechtem Hochzug und einem Bodenablauf mit Geruchsverschluss. Die Wände und Decke erhalten einen weißen Anstrich. Zusätzlich werden Prallschutzleisten, Eckschutzwinkel ein Kaltwasseranschluss sowie Steckdosen für die Reinigungsfirma/Hausverwaltung ausgeführt. Die Beleuchtung erfolgt über eine Feuchtraumdeckenleuchte mit Bewegungsmelder. Der Stromanschluss und die Beleuchtung werden an den Allgemeinzähler angeschlossen.

**Technikräume:**

Diese Räume im Kellergeschoss werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften errichtet und ausgestattet. Die Stromkosten werden über den Allgemeinzähler abgerechnet. Aufzugsanlage: Schachtaufzug lt. Plan z.B. Fabrikat Kone „Monospace“ oder glw. Für 4 Personen (behindertengerecht) mit konventionellem Seilantrieb mit erhöhter Geschwindigkeit (mind. 1 m/Sek.) und Auf- und Abwärtssammelsteuerung mit Kabinen- und Schachttüren mit zusätzlicher Sonderfahrtregelung und elektronischer Frequenzsteuerungsbremse sowie Schnelltürschließmechanismus.

**Zäune:**

Pulverbeschichteter Doppelstabmattenzaun (120-150 cm hoch) mit fertiger Betonsockel,  
Schlosserarbeiten: Sämtliche schlossermäßigen Stahl- Konstruktionen sind im Außenbereich feuerverzinkt und im Gebäude- inneren grundiert, jeweils mit Anstrich, RAL-Farbe nach Wahl des Architekten.



---

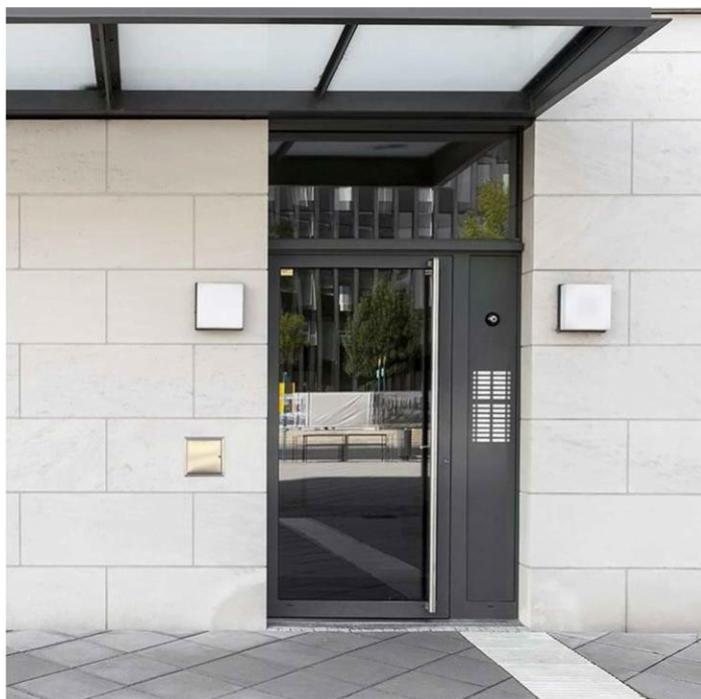
**Geländer und Handläufe:**

Sämtliche Innengeländer werden aus Stahlformrohrkonstruktion lt. Plan, sowie aufgesetztem Rundrohrhandlauf aus Niro-Stahl ausgeführt. Außengeländer werden aus Lochblech ausgeführt. Die erforderlichen Handläufe bei Stiegenanlagen werden als Niro Stahlrundrohre lt. Plan des Architekten ausgeführt.



**Hauseingangstür:**

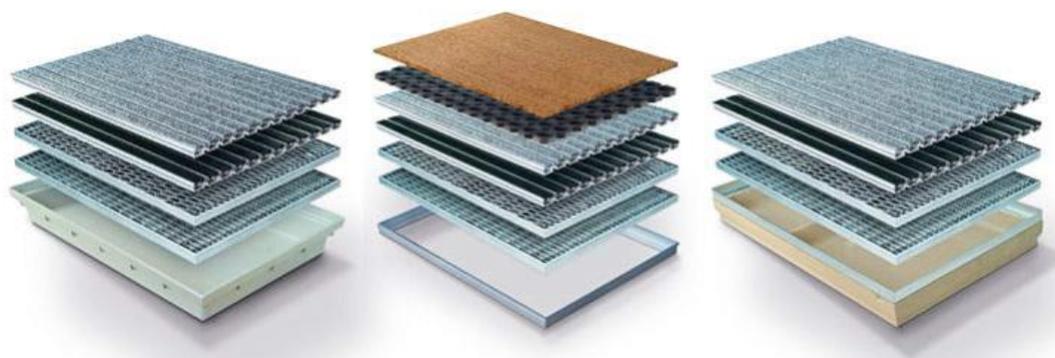
Die Hauseingangstüren sind mit pulverbeschichteten, thermisch Zugangsportal: getrennten Aluprofilen (Fabrikat Schüco oder glw.) inkl. Isolierglasfüllung (Opalglas) herzustellen

**Zentralsperranlage:**

Wendeschließsystem PENTA-Fabrikat KABA oder glw. Um die Funktion und Sicherheit der Anlage zu gewährleisten, sind im Schließplan ausreichend Untergruppen zu berücksichtigen. Es sind je WHG 5 Stk. Schlüssel, je Garagenplatz 2 Stk. Garagenschlüssel und weitere 5 Stk. Generalschlüssel für die Hausverwaltung zu übergeben. Die Brieffachanlage ist getrennt als eigene Untergruppe zu sperren.

**Fußabstreifmatten:**

Die Fußabstreifgitter sind vor den Hauseingängen als feuerverzinkte, damenschuhabsatzsichere Stahlroste über die gesamte Eingangsbreite im Boden eingelassen. Alle Fußabstreifmatten sind mit einem Alu/Stahl-Winkel zu versehen.



**Hausbrieffachanlage:**

Raumsparsbriefkästen Alu eloxiert (GEGE oder glw.), Fachgröße A4 mit Einwurfklappe. Farbe nach Wahl AG, inkl. Aluminium Abdeckleisten, mit Wohnungsschlüssel sperrbar.

**Hausanschlagkasten:**

Versperrbarer Kasten für die Hausverwaltung mit Aluminiumrahmen eloxiert bzw. beschichtet, angehängen an Oberfläche der Brieffachanlage und 2-teiliger Schiebeverglasung. Größe 80/100 cm.

**Beleuchtung: Gänge und Stiegenhaus:**

Ausreichende LED-Wand- bzw. Deckenleuchten Fabrikat<sup>®</sup> 40 LED oder glw. und zugehörige Schalter. Die Steuerung erfolgt über Schalter und Bewegungsmelder mit Zeitschaltung. Neben jeder Wohnungseingangstüre ist auch ein Klingeltaster vorzusehen.



---

**Technikräume, Müllräume, Nassräume, ER, Garage:**

FR-Dichtschlussleuchten, elektronische Lichtregelung und Bewegungsmelder für die Garage.

**Ein- und Ausgänge, Wegbeleuchtungen, Rampen, Brüstungen, Terrassen:**

Runde Wand/Deckenleuchten mit Kompaktleuchtstofflampen in qualitativ hochwertiger Ausführung und entsprechender Schutzart, in abgeh. Decken innen Einbaustrahler weiß.

**TV-Anlage:**

Nach Möglichkeit wird im Abstellraum, ansonsten im Vorraum jeder Wohnung der Medienverteiler situiert. In diesem Verteiler werden je Wohnung die Versorgungsleitungen für die Medien:

- Telekom Austria: Festnetz, Breitband-Internet
- UPC Telekabel

**Außenanlagen:**

Die Innenhoffläche wird gärtnerisch gestaltet, Vegetationsschicht begrünt, Wasseranschluss (frostsicher) und Stromanschluss (absperrbar). Stromauslass und einfacher Beleuchtungskörper (Alugussgehäuse) bei allen Balkonen und Terrassen.



---

## Wohnungsausstattung

Bodenbeläge: Boden Allgemeinflächen (Stiegenhäuser, Gänge, Treppen, etc.): Plattengröße 60/60 cm, Terrazzofliesen grob und bunt gesprenkelt, inkl. 6 cm Sockelstreifen.



Bad, WC, Dusche/WC, abgeschlossene Küchen:

Feinsteinzeug: z.B.: „Marte Linea Granitogres: Grigio Maggia“ 60/1,20 cm oder glw., inkl. 6cm Sockelstreifen.



Wohnzimmer, Zimmer. Schrankräume, Kochnischen:

Fertigparkett in Qualität Eiche 14 mm stark, mit 3,6 mm Nuttschichte, Fabrikat „Weitzer WP450“ Type Viva Click.



---

Bei im Wohnraum integrierten Kochnischen durchgehend Parkett (Parkettbelag wird unterhalb der Küche durchgezogen!).

Balkone, Terrassen, Loggien:

Feinsteinzeug z.B.: „Mirage“ Format 60/60 cm, Oberfläche matt oder glw. nach Wahl des AG bei Bemusterung.



**Wände:**

Gänge und Allgemeinräume innen:

Innendispersion wischfest

Bäder/WC:

Feinsteinzeug z.B.: „Marazzi Glacia“, „Marazzi Siberia“ oder „Granitogres Marte Grigio Maggia“ 60/30 cm oder glw. nach Wahl des AG bei Bemusterung. Die Verfliesung erfolgt im Bad, WC, Dusche jeweils raumhoch.



**Wohnräume:** verputzt, Innendispersion weiß

**Decken:** gespachtelt, Innendispersion weiß

---

### Wohnungseingangstüren:

Die Wohnungseingangstüren (mind. 65 mm stark in Doppelfalzausführung), vom Stiegenhaus in die Wohnung, werden falls planlich ausgewiesen selbst schließend in Klimakategorie b und in EI30 lt. beizubringendem Attest gemäß Ö-Norm, Schalldämmmaß mind. 38 dB und dem ÜA-Kennzeichen geliefert: Produktvorgabe im Gebäudeinneren: Dana Dominant 3 mit Stahlzarge.



Oberfläche kunststoffbeschichtet bzw. weiß lackiert, in 2-färbig gestrichener Doppelfalzstahlzarge versetzt, mit 4-seitig umlaufender Dichtung sowie in einbruchhemmender Ausführung der Klasse RC 3 auszuführen. Anforderungen der Druckbelüftungsanlage sind bei der Wohnungseingangstür zu berücksichtigen. Zylinderschloss, Türspion mit Namensschild.

**Wohnungsinnentüren:**

Leitfabrikat: Dana Strategie oder glw., in mind. DL 80/200 bzw. lt. Plan, Klimakategorie a, kunststoffbeschichtet bzw. weiß lackierte Holztürblätter, Farbe nach Wahl des AG (aus Designpalette) ca. 40 mm stark, in Holzumfassungszarge mit 3-seitig umlaufender heller Dichtung.

**Beschlag:**

- 2 Stück Anuba-Bänder 3.10 (16 mm) vernickelt
- 1 Stück Zimmertürschloss, Modell 2254 oder glw.
- 1 Stück Türdrückerpaar, Modell 2254 oder glw.
- Bad und WC-Beschlag mit äußerem Notöffner
- Die Türen vom Vorraum im Wohnzimmer sind mit Glasausschnitt auszuführen, gilt für Einzel- und Doppeltüren (beide Flügel).
- Türstopper verchromt z.B. Schachermayer Nr. MS8M (angeordnet nur wo technisch sinnvoll) oder gemäß Bemusterungskatalog
- Anordnung und Größe von planlich dargestellten Schiebetüren, flügelig, in der Wand verlaufend, mit seitlichem Anschlag, mit Zarge, Beschlag: Muschelgriff, Leitfabrikat: Dana VW-B



**Fenster und Terrassentüren:**

hochwertige Holz- & Aluelemente, Fensterflügel mit Flügelfalzdichtung, alle öffnenbaren Fenster sind mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag Grundmann 2204HA Halbolive ausgestattet, 3-Scheibensolierverglasung, teilweise ESG-Verglasung, teilweise Brandschutzfixverglasung. Wo erforderlich, z.B. Bad wird Milchglas (Satinato) als Sichtschutzglas verwendet. Der Sonnenschutz ist zu berücksichtigen. Die Farbe des Rahmens (in- und außen) wird nach Wahl des AG  
Dachflächenfenster – Leitfabrikat Velux oder glw. Klapp- Schwingflügelausführung, werkseitig beschichtet. Farbe nach Wahl des AG.

**U-Werte:**

Isolierglas: mind. 1,1 W/m<sup>2</sup>K

Fensterkonstruktion mind. 1,2 W/m<sup>2</sup>K

**Schalldämmmaß:**

Alle Fenster weisen einen Rw-Wert von mind. 40 dB auf Garagenfenster werden lt. Plan mit offenen Betonelementen ausgeführt.

---

**Außenfensterbänke:**

stranggepresste Aluminium-Sohlbänke mit stumpf anstoßenden Seitenteilen und Anschlussdichtungen einschließlich erforderlicher Zwischenhalter, Verbindungsstücke, Endstücke, eloxiert oder pulverbeschichtet. Farbe nach Wahl des AG (alternative: Stein).



**Innenfensterbänke:** werden als gepresstes Steinzeug ausgeführt.



---

**Sonnenschutz:**

Bei Fenstern und Terrassentüren lt. Plan:

Leitfabrikat: Valetta RA93KU 90 mit Putzblende inkl. Putzträger oder glw. Von Hella Vorbaurolladen.  
Farbe nach Wahl des AG, elektrisch bedienbar.

**Sanitärbereiche:****Accessoires:**

Accessoires wie Handtuchhalter, Duschvorhangstange mit Duschvorhang und Duschwände bei Badewannen sowie der Toilettenpapierrollenhalter gehören nicht zum Auftragsumfang.

**WC:**

Wand-WC:

Fabrikat Villeroy& Boch oder glw., 360x560 mm, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten (2-Mengen-Technik). Ausführung wenn erforderlich in E90



**WC-Sitz mit Deckel:**

Villeroy& Boch.

**Betätigungspalette WC:**

Villeroy& Boch, Edelstahl Weiß, 220x150 mm

**Handwaschbecken:**

Fabrikat Villeroy& Boch oder glw., 450x340 mm, Farbe Weiß; (mit Hahnloch), inkl. Kalt- und Warmwasseranschluss gem. Plan.



---

**Handwaschbecken Armatur:**

Einhandhebelmischer, Fabrikat Hans- Grohe (unterputz), verchromt nach Entscheidung des AG bei Bemusterung.

**Bad:**

Einbauwanne:

mit mittigem Ein- und Ablauf, Fabrikat Villeroy& Boch oder glw., 1800x800x460 mm, Farbe Weiß, schalltechnisch entkoppelt.

**Wannenfüll- und Brausebatterie:**

Fabrikat Hans-Grohe (unterputz), samt Handbrause, Brauseschlauch (mind. 1,8 m) und –stange, verchromt, nach Entscheidung des AG bei Bemusterung.



**Waschtisch:**

Fabrikat Villeroy& Boch oder glw., 650x480mm, Weiß, (mit Hahnloch), unterbaufähig! Ausführung der Waschtische lt. planli- cher Darstellung. Die Tragkonstruktion des Waschtisches kann je nach Wunsch des AG auch in Form einer verfliesen Wandscheibe (Stärke 7 cm) im Bereich der Badewanne ausgeführt werden. Rosette in ausreichender Größe (Durchmesser) ist zu verwenden bzw. beim Waschbecken ist eine Silikonfuge mit geeignetem Material herzustellen.

**Waschtischarmatur:**

Einhandhebelmischer, Fabrikat Hans-Grohe (unterputz), verchromt nach Entscheidung des Ag bei Bemusterung.

**Handtuchheizkörper:**

Fabrikat Vogel&Noot, Serie Dion-VM oder glw, 150x60 cm, Weiß



**Dusche (wenn lt. Wohnungsplan vorgesehen):**

Bodeneben verflies mit Duschrinne Geberit Clearline oder glw. Duschtrennwand Breuer Panorama oder glw., schalltechnisch entkoppelt auszuführen. Alternativ ist die Größe 120/90 cm anzubieten. Armatur, Einhandmischer, Fabrikat Grohe, Serie „BauEdge“ oder glw., samt Handbrause, Brauseschlauch (mind. 1,8 m) und –stange, verchromt, nach Entscheidung des AG bei Bemusterung.

**Waschmaschinen- & Kondensattrockneranschluss:**

Fabrikat Hans-Grohe (unterputz), Als UP- Anschlusseinheiten mit verchromter Abdeckung und eigenem Eck- ventil mit Absperrmöglichkeit. Der Waschmaschinen- bzw. Kondensattrockneranschluss kann gemäß Plan in Bad, Dusche oder AR situiert sein.

**Küche:**

Ist im Lieferumfang nicht enthalten. Die Warmwasser- und Kaltwasserleitungen sowie der Anschluss für Geschirrspüler sind inkl. Eckventil herzustellen und druckdicht zu verschließen. Abwasserleitungen sind herzustellen und geruchsdicht zu verschließen.

**Schalterprogramm:**

Hochwertiges Schalter- und Steckdosenprogramm, Leitfabrikat Berker K1 oder glw., nach Wahl des AG bei Bemusterung.



**Gegensprechanlage:**

Fabrikat TCS, GIRA oder glw., welche neben der Wohnungseingangstüre situiert ist. Die Klingel ist mit einer Videosprechanlage und mit einer Rufunterscheidung zum Klingelton vom Hauseingang ausgerüstet.

**Lüftung:**

WC/Bad: In den Bädern werden feuchtigkeitsgesteuerte Unterputzlüfter mit zusätzlicher mechanischer Bedienmöglichkeit eingebaut- In den WCs und Dusch-WCs werden Unterputzlüfter mit mechanischer Bedienmöglichkeit eingebaut. Küche: sämtliche Kochnischen sind mechanisch zu entlüften. Über einen Dunstabzug (nicht im Lieferumfang – siehe Pkt. Küche) in einem Sammler mit Rückstauklappe über Dach abzuleiten.

**Klimatisierung:**

Die Dachgeschosswohnungen werden für eine spätere Klimatisierung vorbereitet.

---

## 3. Wohnungsinstallation

### 3.1 Stromkreise

Die Stromleitungen werden in Leerrohren entsprechend den ÖVE Vorschriften verlegt. Die Unterteilung innerhalb jeder Einheit (je Wohnungsteil) erfolgt unter Putz.

#### Vorzusehen sind:

- Zähler für Allgemeinflächen
- Zähler für Aufzüge
- Zähler für Garage
- 1 Zähler je Wohnung

Die Stromzähler sind in eigens dafür vorgesehenen Nischen in den jeweiligen Stockwerken zu situieren.

#### Je Währungseinheit mindestens:

- 1 Stromkreis E-Herd 400 V
- 1 Stromkreis Geschirrspüler
- 1 Stromkreis Waschmaschine
- 1 Stromkreis Licht
- 1 Stromkreis Schukostecker
- 1 Stromkreis inkl. Leerverrohrung für eine zu einem späteren Zeitpunkt gelieferte Klimaanlage (Geräte als Nutzersonderwunsch)

Ab einer Wohnungsgröße über 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind die Stromkreise (Licht und Schuko) geteilt in 2 Kreisen zu führen. Jeder Raum ist mit einer Fassung und Leuchtmittel auszustatten. Die Wohnungsinstallation erfolgt generell in Unterputzausführung. Alle Leitungen sind in Schutzrohren zu verlegen. In Bereichen mit Trockenausbau hat die Montage entsprechend den Richtlinien des Trockenbauerstellers zu erfolgen. Dosen, Kästen und Leerdosen sind zu verschließen.

#### Vorraum/Flur/Gang:

- 1-3 Deckenauslässe je nach Raumgröße
- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis
- 2 1-fach Steckdosen
- 1 Wandapparat Innensprechstelle mit Türöffnertaste.
- 1 Multimedia-UP-Verteiler inkl. eingebauter Steckdose
- 1 Multimedia-Leerdose
- 1 Wohnungsverteiler Unterputz

#### AR und Schrankraum:

- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose

- Wenn der Aufstellplatz von WMA und Trockner nicht im Bad gewählt wurde, ist dieser Raum wie folgt auszustatten: Waschmaschinenanschluss, FR-Steckdosen mit Klappdeckel für WMA und Trockner, Ausschalter mit Nachlaufrelais für Lüfter inkl. Kontrolllicht;

**WC:**

- 2 Deckenspots (z.B. Molto Luce Energy 2130 bzw. It. Architekt), versetzt in abgehängter Decke lt. Detailplan, gemeinsam geschaltet
- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais)
- 1 Ausschalter innen liegend

**Dusche/WC:**

- 1 Ausschalter mit Nachlaufrelais für Lüfter inkl. Kontrolllicht
- wenn Waschbecken vorgesehen: 1 FR-Steckdose mit Klappdeckel, Leitfabrikat Berka K1 und pro Waschgelegenheit oberhalb des Waschbeckens ein Wandauslass exkl. Spiegelleuchte
- wenn der Aufstellplatz von Waschmaschine und Trockner nicht im Bad gewählt wurde ist dieser Raum wie folgt auszustatten: Waschmaschinenanschluss, FR-Steckdosen mit Klappdeckel für WMA und Trockner, Lichtimpulsschalter mit Nachlaufrelais für Lüfter inkl. Kontrolllicht
- 3-5 Deckenspots (z.B. Molto Luce Energy 2130 bzw. It. Architekt), versetzt in abgehängter Decke
- Handtuchheizkörper mit E-Direktanschluss und Schalter mit Kontrolllicht (Nachrüstung der E-Patrone erfolgt durch den Kunden)

**Bad:**

- 3-5 Deckenspots (z.B. Molto Luce Energy 2130 bzw. It. Architekt), versetzt in abgehängter Decke lt. Detailplan, zwei davon über Waschtisch, gemeinsam geschaltet
- 2 Wandauslässe (über Waschtisch) extra geschaltet (lt. Detailplan)
- 2 Ausschalter
- 2 Steckdosen mit Klappdeckel
- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über eigenen Kontrollschalter)
- 1 Potentialausgleich für Badewanne oder Dusche
- 1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine/Trockner
- 1 Steckdose für Handtuchheizkörper (für Nachrüstbare E-Patrone)

---

**Kochnische/Küche Arbeitsbereich:**

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende
- 1-2 Ausschalter
- 2x 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche
- 1 Steckdose für Mikrowellenherd (in Oberkasten)
- 1x 2-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis)
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Anschlussdose E-Herd / 400V

**Zimmer:**

- 1 Deckenauslass
- 2 Ausschalter
- 3x 2-fach Steckdosen – 1 mal geschalten
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 SAT-Anschluss
- 2 Multimedia-Leerdosen

**Wohnraum:**

- 2 Deckenauslässe
- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt Schaltbar)
- 4x 2-fach Steckdosen
- 2 Multimedia-Leerdosen
- 1 Multimedia-Dose mit 2 SAT-Anschlüssen (DVB-S)
- 2 Leerrohre für Lautsprechersystem

**Terrassen/Balkone:**

- 1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 FR-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Beleuchtungskörper (Ein- oder Anbauleuchte) – mit Opalglas-Leuchte gemäß Bemusterung; von jedem Raum/Zimmer mit Ausgang schaltbar

---

## 3.2 Heizung und Warmwasseraufbereitung

### Allgemeines:

Die Verlegung der Rohre erfolgt ausschließlich im 2 Rohr-System, Einzelrohrsystem ist ausnahmslos verboten und es sind die Wohnungsverteillungen über die gesamte Länge in gleicher Dimension (keine Reduktion) auszuführen.

In Nassräumen ist das Verlegen von Wohnungsverteillungen nicht gestattet. Wohnungsringe müssen entleerbar sein. Jede Wohnung und jeder Steigstrang muss einzeln absperrbar und entleerbar sein. Eine Fußbodenheizung kommt generell zur Ausführung, außer im öffentlichen Bereich, Konvektoren bei Glasflächen die länger als 2,5 lfm. sind.

Fußbodenheizung: Eine Fußbodenheizung mit Eintelraumregelung über Raumthermostate mit Wochenschaltprogramm (Aufenthaltsräume, Küche, Bad) ist vorgesehen. Zusätzlich ist am höchsten Punkt der Heizungsanlage eine automatische Entlüftung einzubauen.

### Wärmepumpe:

Es wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Beheizung des Objekts verwendet. In den Wohnungen sind Raumthermostate mit Display, Wohnungsstationen und Zeitschaltprogramm, gesteuert auf Zonenventil je Einheit vorzusehen. Die erforderlichen Leitungen samt Passstücken für ev. Nachrüstung von elektronischen Wärmemengenzählern sowohl für Heizung (Ablesung am Gang) als auch für Kalt- und Warmwasser für jede Top (Ablesung in der Wohnung) inkl. aller Leerverrohrungen, Vorspann, etc. und ev. notwendiger elektr. Anschlüsse/Vorkehrungen sind herzustellen.

## 4. Zusammenfassung

| Pos. | Beschreibung                          | Summe       |
|------|---------------------------------------|-------------|
| 1    | Baustellengemeinkosten                | 150.000 €   |
| 2    | Baugrubensicherung                    | 270.000 €   |
| 3    | Aushub                                | 280.000 €   |
| 4    | Kran                                  | 120.000 €   |
| 5    | Baumeisterarbeiten (Rohbau)           | 1.200.000 € |
| 6    | Abdichtungsarbeiten KG, Sockelbereich | 90.000 €    |
| 7    | Elektrotechnikerarbeiten              | 304.800 €   |
| 8    | Haustechnikerarbeiten                 | 406.400 €   |
| 9    | Aufzugsanlage, 4 Haltestellen         | 45.000 €    |
| 10   | Trockenbau                            | 80.000 €    |
| 11   | Bodenaufbau, Schüttung, TSD, Estrich  | 47.950 €    |
| 12   | Bodenleger, Parkett, Fliesenleger     | 185.250 €   |
| 13   | Fenster                               | 156.000 €   |
| 14   | Eingangstüren                         | 25.600 €    |
| 15   | Eingangs- und Brandschutztüren        | 7.800 €     |
| 16   | Garagentore                           | 16.000 €    |
| 17   | Innentüren                            | 64.600 €    |
| 18   | Verputzen der Wände                   | 90.000 €    |
| 19   | Malen, Spachteln                      | 117.250 €   |
| 20   | Fassade/Aussen,                       | 127.400 €   |
| 21   | Flachdach und Terrassen               | 72.000 €    |
| 22   | Spengler                              | 84.000 €    |
| 23   | Schlosser                             | 120.000 €   |
| 24   | Aussenanlage                          | 175.000 €   |

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Nettobetrag                | 4.235.050 €        |
| abzüglich Skonto 3%        | 127.052 €          |
| abzüglich Nachlass         | 24.665 €           |
| <b>Gesamtbetrag Netto</b>  | <b>4.083.334 €</b> |
| zuzüglich 20% MwSt.        | 816.667 €          |
| <b>Gesamtbetrag Brutto</b> | <b>4.900.000 €</b> |

**Regiearbeiten:**

nach besonderer Anweisung durch den Auftraggeber.

Folgende Stundensätze kommen zu Verrechnung:

**Bautechniker je Stunde** € 60,-

**Facharbeiter je Stunde** € 50,-

**Hilfsarbeiter je Stunde** € 45,-

---

## 5. Zusatzpunkte:

### **Auftraggeber (AG):**

Valetono-Calypra Immo GmbH,  
Donau-City Str. 11, 1220 Wien  
FN 500812 p

---

Ort, Datum

Geschäftsleitung

### **Auftragnehmer (AN):**

Haidari Construction GmbH  
Eileen-Gray-Gasse 2,  
1220 Wien, FN 572720 k

---

Ort, Datum

DI. Ali Reza Haidari, MBA