

REIHENHÄUSER GABERSDORF - TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Moderne Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Gabersdorf.



1. ALLGEMEINES

Zum Verkauf stehen ein Einfamilienwohnhaus sowie zwei Doppelhäuser (insgesamt 5 Einheiten) – mit Grundstück, gestalteter Umgebung und optionalem Carport für zwei Pkw gegen Aufpreis.

Der Bauherr ist die Firma Nival GmbH, Lindenstrasse 2, 8472 Vogau.

2. KONZEPT

Das Einfamilienwohnhaus sowie die beiden Doppelhäuser (4 Einheiten) werden in einer Reihe errichtet.

Die neu geplanten Häuser und die Zufahrtsstraße mit angeschlossener Infrastruktur entstehen auf dem Grundstück Nr. 960/10 in Gabersdorf. Zurzeit erfolgt gerade die Parifizierung, so dass jede Wohneinheit auf einem im zugeordneten Bereich am Grundstück steht.

Die Gebäude haben einen rechteckigen Grundriss mit nordöstlich ausgerichteten Terrassen und südwestlich ausgerichteten Carports.

Die Grundrissmaße der einzelnen Häuser sind den Projektunterlagen DGD und PZI zu entnehmen. Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnräume mit Zugang zu den Außenflächen, Sanitärräume und ein Technikraum. Im 1. Obergeschoss sind ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und Bad mit WC.

Für jedes Haus sind zwei Stellplätze unter dem Carport vorgesehen (Carport optional) .

Jedes Haus hat ein zentrales Treppenhaus.

Die Außenflächen werden begrünt. Auf der Südwestseite wird eine gepflasterte Terrasse angelegt.

3. AUSFÜHRUNG

3.1 KONSTRUKTION

Das Fundament ist als 25 cm starke Stahlbetonplatte ausgeführt inkl. Dämmung darunter (Laut Energieausweis).

Alle tragenden Außenwände bestehen aus 37,8 cm starken Holzfertigwänden (bei Holzfassade) bzw. 38,3 cm bei Kontaktfassade. Nichttragende Innenwände werden aus 13,5 cm starken Holzfertigwänden gebaut. Tragende Innenwände zwischen Einheiten von Doppelhäuser sind 54,0 cm stark.

Die Zwischendecke wird in Holzbauweise mit 36,3 cm Stärke hergestellt.

Die Carports vor den Häusern können in Stahlkonstruktion ausgeführt werden bei Beauftragung.

3.2 DACH

Das Dach ist ein Satteldach mit ca. 17° Neigung, gedeckt mit dunklen Tonziegeln CREATON RAPIDO. Die Dachentwässerung erfolgt Aluabfallrohre und werden in den dafür bereits hergestellten Sickerkoffer eingeleitet. Die Carports würden eine Trapezblechabdeckungen erhalten.

3.3 FASSADE

Die Hauptfassade wird als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit EPS (je nach Brandschutzkonzept) mit 12 cm Dämmung und mineralischem Putz in warmen Weiton ausgeführt. Im Erd- und Obergeschoss sind teilweise vorgesetzte Holzfassaden als Architektonische Verschönerung angebracht.

3.4 FENSTER UND TÜREN

Eingangstüren aus Aluminiumprofilen (z. B. AJM oder gleichwertig), außen in Anthrazit (wahlweise), innen weiß oder wählbar. Maße 110 cm × 210 cm.

Fenster und Terrassentüren aus PVC-Profilen (außen Anthrazit, innen Weiß), 3-fach Verglasung, $U_w \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Außenfensterbänke aus Aluminium (RAL 7016), innen aus weißem Kunststein.

Größere Fenster und Terrassentüren erhalten elektrisch betriebene Rollos.

Innentüren in Holz mit Spanplattenkern, CPL-Folie nach Muster, Türhöhe 2,10 m.

3.5 BODENBELÄGE UND OBERFLÄCHEN

Wohnräume (Esszimmer, Wohnzimmer, Büro, Küche): Fertigparkett, zweischichtig, lackiert oder geölt, z. B. von WEITZER. Im Preis enthalten ist Parkett gemäß Standardmuster (bei Alternativwahl: wurden 25 €/m² netto kalkuliert). Die Treppe wird mit Parkett verkleidet.

Bäder, WC, Flur, Technikraum: Bodenfliesen gemäß Muster (max. 20 €/m² netto). Wandfliesen in Bad/WC ebenfalls laut Muster.

Alle Wände und Decken werden fein verspachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

3.6 INSTALLATIONEN

Standardinstallationen. Heizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe. Fußbodenheizung pro Etage mit je einem Verteiler, ohne Thermostat. Die Wärmepumpe kann im Sommer zur Kühlung verwendet werden (via Fußboden).

Vorbereitung für Klimaanlage im EG (Wohnraum) und OG (Flur). Geräte nicht im Preis enthalten.

Sanitärinstallation (Wasser und Abfluss aus PVC-Rohren) hochwertig ausgeführt.

Im Bad enthalten:

- Badewanne Image New 180/80 oder ähnlich
- Duschwanne Voxort Premium Maribel 100/70 cm oder ähnlich
- Dusch-Armaturen + Set
- Waschbecken und Armaturen (z. B. Hansgrohe Focus)
- WC (Concepto Ezra New oder ähnlich, ca. 200 €)
- Hängeschrank Concepto+ Beauty Double 120 oder ähnlich

Nicht enthalten: Kleininventar (Spiegel, WC-Bürste, Halter...).

Vorbereitung für dezentrale Lüftung vorhanden (Rohre); Geräte nicht inkludiert.

Elektroinstallation konventionell gemäß Vorschriften und PZI-Projekt:

Inklusive:

- Niederspannungsanschluss
- Verteiler
- Schalter/Steckdosen (z. B. TEM Čatež)
- Anschluss je Raum für 1 Lampe, ohne Leuchtmittel.
- Außenleuchten (1x Eingang, 1x Terrasse) ohne Leuchtmittel.

- Blitzschutz gemäß Vorschriften

- Schwachstrominstallation

Nicht enthalten:

- Außenanlagenverkabelung

- indirekte Beleuchtung, Smart-Home usw.

3.7 AUSSENANLAGEN

Das Gelände wird grob planiert und begrünt (Rasensamen).

Flächen vor und neben dem Gebäude gepflastert oder betoniert.

Zwischen den Grundstücken wird ein 150 cm hoher Zaun aus Gitterpaneelen errichtet.

4. WEITERE BESTIMMUNGEN

Während des Baus und Betriebs können Erscheinungen auftreten, die keine Mängel im Garantiezeitraum darstellen und keinen Preisnachlass rechtfertigen:

- Setzungen bis 5 cm

- Farbveränderungen an der Fassade

- feine Risse durch Trocknung

- Risse an Materialübergängen (z. B. Ziegel – Fertigplatten)

- Flächenabweichung ± 3 % vom Planmaß

Der Verkäufer behält sich vor, gleichwertige Materialien zu verwenden, wenn diese die Qualität verbessern.

5. PREIS UND ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

Der Preis laut Verkaufsunterlagen beinhaltet die Standardausführung ohne Zusatzarbeiten.

Zahlungsbedingungen:

Treuhandabwicklung zu 100 %

Übergabe erfolgt nach vollständiger Zahlung.

Bei Übergabe wird ein angemessener Zeitraum zur Mängelbehebung vereinbart.

6. AUSFÜHRUNGSFRIST

Fertigstellung bis Juni/Juli 2026. Verzögerung durch Behörden bei Nutzungsbewilligung verlängert Frist entsprechend.

7. MÖGLICHE AUFPREISE

Mögliche Zusatzleistungen:

- Bioklimatische Pergola inkl. Fundament
- Auswahl anderer Fliesen/Parkett
- Einbau dezentraler oder zentraler Lüftung
- Lieferung & Montage Klimageräte
- Zusätzliche Elektroinstallationen
- Video-/Gegensprechanlage
- Carport
- Weitere Leistungen auf Wunsch

Wir danke für Ihr Interesse!

Vogau, November 2025

Nival GmbH

Geschäftsführer:

Mag. Marko Glavinič