

romanpatzelt
Kreativstudio

DIE GRÖSSTEN FEHLER BEIM HAUSBAU



 office@romanpatzelt.com

 www.romanpatzelt.com

 +43 (0)664 522 02 05

 2351 Wiener Neudorf, Blaue Lagune
1010 Wien, Grünangergasse
8054 Graz, Weblinger Gürtel

*„Aus Schaden wird man klug, weiß der Volksmund.
Glücklicherweise muss man nicht jede Dummheit selbst machen -
man kann auch aus den Fehlern anderer lernen.“*

Roman Patzelt



Roman Patzelt über die häufigsten Bauherren -Irrtümer und die besten Tipps für das Projekt Hausbau.

Wenn Sie gerade mit Ihrem Hausbau Projekt starten, oder gerade dabei sind, ein passendes Grundstück für Ihr Traumhaus zu suchen, dann könnte dieses E-Book vielleicht gerade die wichtigste Lektüre sein, die Sie seit Langem in den Händen gehalten haben. (...oder auf Ihrem Smartphone betrachten)

Allein in den letzten 7 Jahren habe ich über 2000 Beratungsgespräche geführt und bin dabei immer wieder auf gleiche Fragen und Fehler gestoßen. Die wichtigsten davon möchte ich in diesem E-Book beantworten, damit Sie die größten Gefahren im Vorfeld vermeiden können.

Es ist mir eine Herzensangelegenheit, Sie mit einem Basiswissen auszurüsten, damit Sie ein möglichst sicheres und strukturiertes Hausprojekt - ohne Schrecken durchführen können.

Ihr Roman Patzelt

Fehler #1

DAS BUDGET

Wer sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen will, muss sich besser früher als später auch mit harten Zahlen, Daten und Fakten auseinandersetzen. Das heikelste Thema dabei: **das notwendige Budget**.

Hier stürzen sich Bauherren und Bauherrinnen viel zu oft, viel zu voreilig ins Projekt, ohne einer professionellen Projekt- und Kostenplanung. Dass das gar nicht so selten vorkommt, bestätigen alarmierende Zahlen einer Studie der Beratungsfirma Almondia in Deutschland. Ihr zu Folge laufen bei mehr als drei Viertel aller privat errichteten Häuser die Baukosten aus dem Ruder. Dabei lagen die Mehrkosten am Ende zwischen 10 und 30 Prozent über der ursprünglichen Finanzplanung. Bei Baukosten von 500.000 Euro können das immerhin 150.000 Euro zusätzlich sein. **Was sind die meisten Gründe?**

- **Das Projektkosten werden nicht ganzheitlich betrachtet.**

Also Kosten für Haus, Bodenplatte/Keller, Erdarbeiten, Anschlüsse, Terrasse, schlüsselfertige oder eigene Leistungen, Küche, Garage/Carport, Garten, Zaun, etc...

Das Budget, bzw. der Kreditrahmen wird meist von der Hausbank, Hausverkäufer oder Baumeister aufgestellt, bzw. eher geschätzt.

Dabei muss man beachten, dass der eigene Bankbetreuer ein gutes Allgemeinwissen über Bankprodukte besitzt, selten aber auf Immobilienfinanzierung spezialisiert ist und nur mit standardisierten Checklisten arbeitet. Viele Häuslbauer mussten schon erleben, dass ein 500.000 Euro Kredit in Aussicht gestellt wurde und dann bei konkretem Abschluss nicht einmal 400.000 Euro bewilligt wurden.

Beim Baumeister oder Hausverkäufer ist es schon schwieriger festzustellen, ob es sich um einen Preis- oder Leistungsverkäufer handelt. Leider trifft man eher auf Preisverkäufer, die das Haus, das sie ja verkaufen wollen, in den Mittelpunkt stellen und die sogenannten Nebenbei-Kosten eher beiläufig besprechen und dementsprechend schönrechnen. Wenn häufig der Satz: „Das können Sie dann später machen“ oder „Das machen wir dann schon“ fällt, sollten Sie hellhörig werden.

[GUTER TIPP]

- Beauftragen Sie einen Profi mit einer **Kosten- und Projektanalyse** und eventuell mit einem Angebotsvergleich.
- Prüfen Sie Eigenkapital- und Kreditbedarf, Finanzierungsmöglichkeiten und Rückzahlungsmodalitäten auch mit einem **unabhängigen Finanzprofi**, der sich auf Immobilienfinanzierung spezialisiert hat.

- **Der Kreditumfang wurde zu knapp bemessen – ohne Reserven abgeschlossen.**
Lassen Sie sich auf das Projekt nur ein, wenn Sie über mindestens **20% Eigenkapital** verfügen. Alles andere kann zu einer Belastung werden – finanziell und auch psychisch. Stellen Sie sich immer vor, eines Ihrer beiden Gehälter könnte ausfallen.

[GUTER TIPP]

- Achten Sie auf eine gesunde Finanzierung und planen Sie je nach Bauweise Reserven von 5% bis 20% ein.

- **Bauherren und Bauherrinnen überschätzen oft ihre eigenen Planungs- und Eigenleistungs-Fähigkeiten.** Ein Hausprojekt ganz allein zu planen und zu bauen ist heute aus Komplexitäts-, Qualitäts- und Kostengründen kaum mehr denkbar.

Unabhängig vom **Können** werden häufig die Kostenaufwände bei Eigenleistungen unterschätzt. Werkzeug, Montagematerial wie Fliesenkleber, Spachtelmaße, usw., können ganz schön teuer werden. Aushilfskräfte, wenn überhaupt frei zur Verfügung, verlangen aufgrund der erhöhten Nachfrage merklich höhere Stundensätze. Auch Freundschaftsdienste fallen im Gegensatz zu früher öfters aus, sodass man dann doch einen Handwerker beauftragen muss.

Wenn man ohne Professionisten arbeitet, sollte man eine zusätzliche Fehlerquote einkalkulieren, die auch bezahlt werden will – das kann ein größerer Verschnitt bei Fliesen sein, aber auch ein im Wasser stehender Keller, verursacht durch schlechte Installationsarbeiten.



[GUTER TIPP]

Natürlich können Sie mit Eigenleistungen Geld sparen. Greifen Sie aber nur zu, wenn Sie wirklich handwerkliche Fähigkeiten mitbringen und planen Sie unbedingt höhere Reserven ein.

(Eigenleistung = keine Garantie oder Gewährleistung)

- **Schnell abgeschlossene Schnäppchen** können zur Kostenfalle werden. Auch wenn es mühsam ist, sollten **Leistungsbeschreibungen** und **Allgemeine Vertragsbedingungen** genau gelesen und bei Bedarf unabhängig geprüft werden. Markieren und klären Sie unklare Passagen und fordern Sie nötige Ergänzungen vor Vertragsunterzeichnung ein.

Zusatzkosten entstehen durch Leistungslücken in Verträgen und unvollständige Baubeschreibungen. „Da werden einfach mal ganze Arbeitsgänge weggelassen“, weiß Roman Patzelt aus seiner Beratererfahrung. Dem unerfahrenen Bauherren fällt zum Beispiel nicht auf, dass sich hinter der Formulierung „Baugrube ausheben“ Kosten für ihn verstecken. „Er geht davon aus, dass der überschüssige Erdaushub auch abgefahren und deponiert wird. Steht davon aber nichts im Vertrag, muss er die Kosten selbst tragen.“

Wichtig: Selbst, wenn in einem Katalog ein Preis bei einem abgebildeten Haus steht, lässt dies noch keine Aussage über das tatsächlich benötigte Budget zu. Selbst ein erfahrener Berater wird den tatsächlich notwendigen Budgetrahmen erst nennen können, wenn er eine Reihe von Fragen gestellt hat. Auch Quadratmeter-Preise sind bestenfalls Richtwerte, auf die man sich nie zu 100% verlassen darf.



[GUTER TIPP]

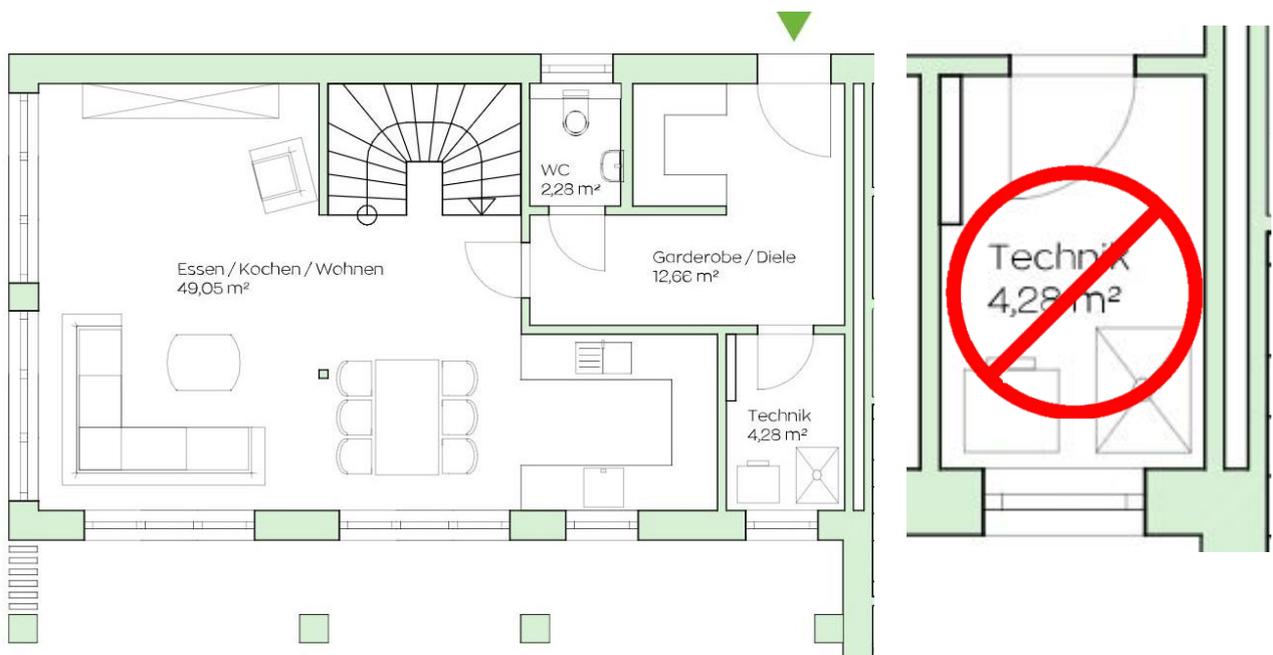
- Achten Sie bei Schnäppchen auf das **Preis- Leistungsverhältnis**. Denn nicht alles was billiger ist, ist auf Dauer die beste Lösung. So sind hochwertigere und vermeintlich teurere Baumaterialien langlebiger und haben deutlich bessere Dämmwerte. Damit reduzieren Sie enorm die monatlichen Betriebskosten.

Optimieren Sie Kosten, aber opfern Sie nicht wesentliche Punkte, wie zum Beispiel eine gut gedämmte Gebäudehülle.

Die Prioritäten müssen immer die gleichen sein: Zuerst kommt die Wohnbarkeit, dann der Komfort und zuletzt der Luxus.

- **Unzureichende Hausplanung und mangelhafte Überprüfung der Bauordnung** führen unausweichlich zu Mehrkosten.

Zum Beispiel müssen im Zuge der Technikplanung sehr viele Technikräume deutlich vergrößert werden. Gerade in Katalogen werden Wohn-, Ess-, Kochbereiche großzügig dargestellt, während der meist nicht beachtete Technikraum gerade ein Fläche von 3-5m² aufweist. Das ist zu klein! Man muss heute mehr Technologie, Leitungen und Geräte in diesem Raum unterbringen. Mehr, wenn man darin auch Wäsche waschen möchte. Ärgerlich, wenn man nach Vertragsabschluss entweder wertvollen Wohnraum opfern, oder für mehr Quadratmeter aufzahlen muss.



Die Baukosten können sich erhöhen, wenn die **Höhepunkte** des Grundstücks nicht in der Entwurfsplanung berücksichtigt wurden. Plötzlich benötigt man eine **dickere Bodenplatte**, mehrere **Stiegen** im Eingangsbereich oder eine aufwendige **Terrassenentwässerung** rund um das Haus.

Und, und, und

Oft fordert die Gemeinde eine **Brandschutzwand**, eine **Schalldämmhaube** für die Luftwasserwärmepumpe und der ortsansässige Rauchfangkehrer einen zusätzlichen **Dachaufstieg** für den Kamin.

Und, und, und

[GUTER TIPP]

- Planen Sie mit Profis, auch wenn es sich um Katalogkonzepte handelt. Gute Architekten berücksichtigten Grundstücksanforderungen und Gegebenheiten, sowie die Baurichtlinien der Gemeinde. So kann das Hausprojekt genauer kalkuliert werden.
- Ein Technikraum sollte mindestens 8m² groß sein.

- **Durch längere Bauzeiten, Probleme im Bauablauf, meist durch unkoordinierte Arbeit entstehen Zusatzkosten.** Ein Hausbau besteht aus vielen einzelnen Gewerken. Wenn diese nicht von einer Baubegleitung, Projektleitung oder von einem Generalunternehmer gesteuert werden, entstehen schnell Verzögerungen und Mehraufwände, zum Beispiel durch zusätzliche Anfahrten von Handwerkern, die sich alle in zusätzlichen Kosten niederschlagen.

Hinzu kommt: Jeder zweite Hausbau wird verspätet fertig. Und bei jedem vierten Neubau dauert es bis zum Einzug mindestens drei Monate länger als geplant. Dann kommen zusätzliche Mietkosten für die alte Wohnung dazu, wenn der Umzug nicht rechtzeitig vonstattengeht.

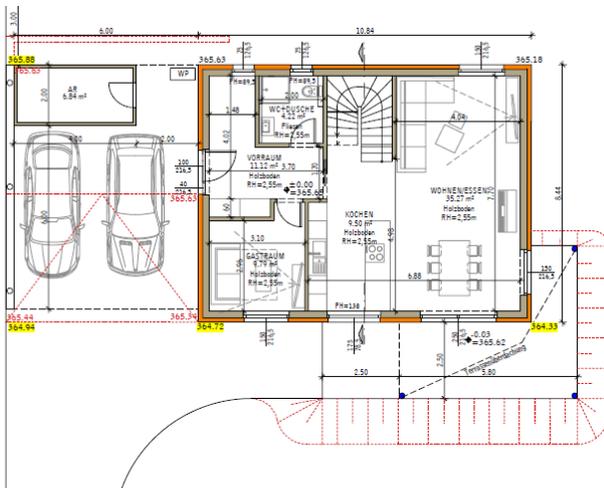
[GUTER TIPP]

- Je nach Bauweise und beauftragte Baufirmen sollten Sie eine **Baubegleitung, Bauüberwachung** oder einen **Baukoordinator** hinzuziehen.

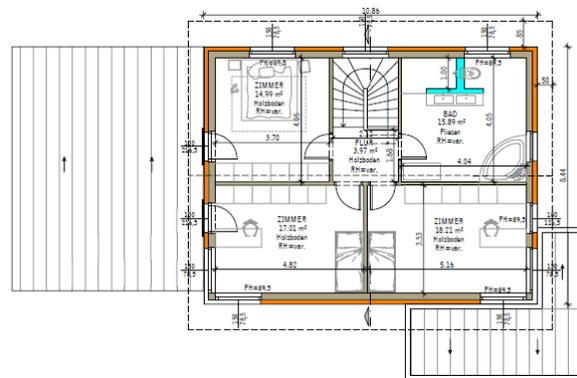


Fehler #2

DIE ENTWURFS- PLANUNG



Grundriss EG M 1:100



Grundriss OG M 1:100

So wie man nicht die Kupplung des Autos selbst repariert, sollte man schon gar nicht die Planung eines Hauses auf eigene Faust machen. Eine vernünftige Planung spart Kosten.

Wenn man den Fliesenleger um ein Prozent runterhandelt, spart man etwa 400 Euro. Wenn man aber durch effiziente Planung vier Quadratmeter Grundfläche einspart, sind es rund 8000 Euro weniger", so Roman Patzelt

- **Zeitgemäßer Hausbau ist Sache von Profis.**

Planer und Architekten liefern meist bessere Lösungen als einem selbst eingefallen wären. Ein guter Architekt spielt seine Kosten über schlaue Lösungen wieder ein und zeichnet Ihnen Pläne, die man kalkulieren und auch realisieren kann!

Der Hausentwurf wird mit der Gemeinde abgesprochen, Baurichtlinien und Verordnungen erfüllt. Statische Anforderungen und Maßnahmen werden normalerweise weitgehend berücksichtigt.



[GUTER TIPP]

- Planen Sie mit Profis
- Bauen Sie für sich und Ihre Familie
- Grundtenor jeder guten Planung ist aktuell, durch effiziente Planung Quadratmeter Baufläche und damit Kosten zu sparen.

- **Bauen Sie nicht für Freunde und Kollegen.**

Echte Freunde freuen sich mit Ihnen, wenn Ihr Haus fertig ist, ohne noch zusätzlich beeindruckt werden zu müssen. Bleiben Sie also auf dem Teppich, denn jeder Quadratmeter kostet Geld. Überlegen Sie daher genau, welche Räume Sie auch wirklich benötigen.

Wie viele Schlaf- und Kinderzimmer brauchen Sie? Ein eigenes Büro, ein Gästezimmer und eine große Vorratskammer? Muss der Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad unbedingt sein? Möchten Sie vorausschauend für das Alter planen - vielleicht ist barrierefrei ein Thema?



Bedenken Sie, dass sich die Raumnutzung in vielen Fällen mit den Jahren verändert.

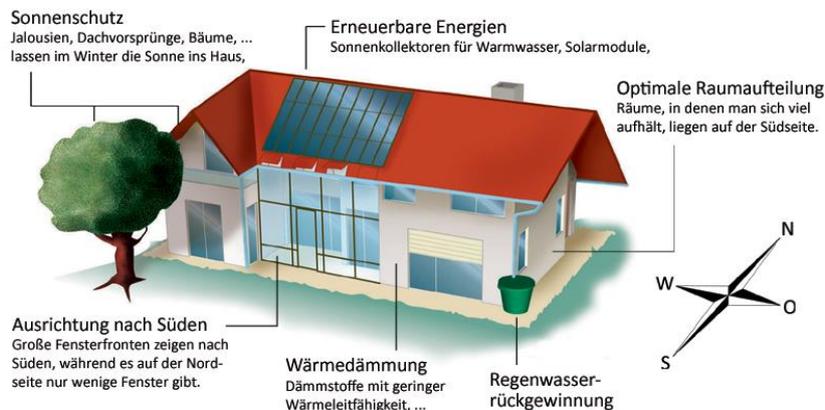
Flexibilität ist daher ein wichtiges Kriterium in der Planung. Wie werden die Räume im Alter genutzt? Kann ich später das Büro im Erdgeschoss als Schlafzimmer verwenden?

Als Eltern sollten Sie berücksichtigen, dass Ihre Kinder einmal ausziehen und Zimmer frei werden.



- Bevor Sie mit der Planung starten, ist es sinnvoll, alle klimatischen Daten Ihrer Lage zu sammeln. Durchschnittliche Temperaturen im Sommer und Winter, die Wetterseite, sowie die Sonnenstände zu den jeweiligen Tageszeiten.

Diese Daten beeinflussen die Raumplanung, die Beschattungskonzepte, die Ausrichtung des Hauses und auch die Terrassen- und Gartenplanung.



Fehler #3

EIGEN- LEISTUNGEN

Die Einsparungen, die man durch Eigenleistungen erzielen kann, werden oft überschätzt. Maler, Verputzer, Elektriker - all dies sind eigene Berufe. Wer hat schon diese Erfahrung?

Unter Umständen können Ihnen durch unsachgemäße Handhabung sogar höhere Folgekosten entstehen und Hersteller können von Ihrer Gewährleistung zurücktreten, wenn nicht fachmännisch installiert wurde.



[GUTER TIPP]

- Ausmalen, Böden und Fliesen verlegen, Innentüren montieren - Versuchen Sie es zuerst im Abstellraum. Nur wenn Sie mit der Qualität Ihrer Arbeit zufrieden sind, sollten Sie im Rest des Hauses tätig werden.
- WICHTIG - Freunde oder Kollegen, die beim privaten Hausbau mit anpacken, sollten Sie für die Dauer der Hilfe mit einer Berufsunfallversicherung schützen. Gilt nicht für Familienmitglieder!

- Zeitgemäßer Hausbau und baurechtliche Anforderungen sind nicht mehr so einfach wie zu Zeiten, als Eltern und Großeltern gebaut haben. Investieren Sie lieber Ihre Zeit in ein paar Überstunden in Ihrem Job und lassen Sie die Bauarbeit den Profis.

Sie möchten trotzdem einiges selber machen? Natürlich können Sie durch Eigenleistung Geld sparen. Greifen Sie aber nur zu, wenn Sie wirklich handwerkliche Fähigkeiten mitbringen!

Ihre Freunde und Ihre Familie helfen mit? Bedenken Sie: Die Unfallgefahr auf der eigenen Baustelle ist groß. Dort geschehen jedes Jahr mehrere hundert Unfälle und manche enden tödlich. Wenn sich zum Beispiel einer der nicht angemeldeten Arbeiter bzw. Helfer ernsthaft verletzt, können schwerwiegende finanzielle Schäden auf Sie zukommen, und zwar in Form von Forderungen der Krankenkassen für die ärztliche Hilfe.

Fehler #4

KONTROLLE

Wissen Sie, wie ein korrekt ausgeführtes Fundament aussehen muss? Erkennen Sie, ob der Balkon eine thermische Trennung eingebaut hat? Passt die Dampfbremse? Baukontrolle ist wesentlich mehr, als die Wände zu kontrollieren. Auch hier ist ausschließlich auf professionelle Beratung zu vertrauen. Natürlich verursacht das Kosten. Aber schon der erste verhinderte Baumangel wird diese Mehrausgaben wieder hereinholen.



- Wenn Sie keine Bauüberwachung beauftragen, kann das sogenannte Bautagebuch eine wichtige Absicherung sein, um im Falle von Baumängeln seine Ansprüche einfordern zu können.

Dort listen Sie alle Ereignisse rund um den Bau Ihres Hauses auf und lassen die Einträge von der ausführenden Firma gegenzeichnen.

[GUTER TIPP]

- Je nach Bauweise und beauftragter Baufirma sollten Sie eine **Baubegleitung**, **Bauüberwachung** oder einen **Baukoordinator** hinzuziehen.

Bei einer Fertighausbauweise reicht meist eine Baubegleitung und eventuell zusätzlich ein externer Bausachverständiger für die fachliche Abnahme einzelner Bauabschnitte.

Für eine Holz-, Ziegel- oder Beton-Massivbauweise, ist ein externer Bausachverständiger für Bauüberwachung und Koordination unbedingt hinzuzuziehen!

Bei einem Fertighaus kommt ein externer Bausachverständiger auf 30 – 120 Arbeitsstunden. Bei Massivbauweisen werden zwischen 250 und 360 Arbeitsstunden anfallen. Rechnen Sie mit ca. 80-120 Euro pro Stunde

Bau-Tagesbericht	
Bauherr/Bauherrin	
Nr. Datum	
Ausführende Firma (Firmenbezeichnung, Anschrift, Telefon, Fax)	
Verantwortlicher Bauherr (Name, Anschrift, Telefon, Fax)	
Stellvertretender Bauherr (Name, Anschrift, Telefon, Fax)	
Bezeichnung der Arbeiten	
Witterung <input type="checkbox"/> Regen <input type="checkbox"/> Wind <input type="checkbox"/> Frost	
Temperatur °C <input type="checkbox"/> Schnee <input type="checkbox"/> Sonne	
Anzahl der beschäftigten Arbeiter	
Arbeitszeit von _____ bis _____ Schicht _____ Stunden insgesamt _____	
Pflaster _____ Stk. gehob. Baufacharb. _____ Stk. Maschinen _____ Stk.	
Werkpolier _____ Stk. Baufacharbeiter _____ Stk. Kraftfahrer _____ Stk.	

Fehler #5

PSYCHISCHER STRESS

Haus gebaut, Ehe geschieden. Das kommt öfter vor als man glaubt. Bedenken Sie, dass Sie nur ein Mensch sind. Die Zeit während eines Hausbaus ist aufregend, aber auch belastend. Nicht immer läuft es wie geplant, es gibt Probleme, manchmal auch finanzielle. Das Paar hat nur wenig Zeit füreinander – und auch für die Kinder. Freunde und Hobbys werden vernachlässigt



- Auch wenn Ihnen mittlerweile renommierte Baufirmen Rundum-Sorglos-Pakete anbieten – Sie müssen trotzdem viele Entscheidungen treffen, sind ständig mit den Arbeitern in Kontakt und Ihre Anwesenheit auf der Baustelle wird trotzdem immer wieder nötig sein.

Dazu müssen Sie Rechnungen bezahlen und sich um Ihre Finanzen kümmern. Und Hand aufs Herz – Alles aus einer Hand liest man oft, aber welche Baufirma macht es wirklich?

Gerade während und wegen Ihrem Hausprojekt können Sie es sich nicht erlauben, Ihren Job zu vernachlässigen. Nur mehr mit dem Kopf bei der Baustelle und Ihr Beruf so nebenbei – das wird schiefgehen.

Jetzt erst Recht sollten Sie sich richtig in Ihre Aufgabe reinhängen und an der Beförderung arbeiten. Machen Sie Überstunden in Ihrer Firma und nicht auf der Baustelle. Im Job sind Sie der Platzhirsch – Auf der Baustelle lassen Sie die Profis ran.

- **Treffen Sie Entscheidungen gemeinsam.**

Man glaubt, man kennt den Partner. Aber beim Hausbau kann man einige Überraschungen erleben – zum Beispiel, dass der eine offene Wohnräume bevorzugt und der andere geschlossene. Ihm gefällt das Flachdachhaus und sie besteht auf ein Satteldach.

Das Projekt Hausbau muss eine Sache von beiden Partnern sein. Entscheidungen sollte man gemeinsam treffen. Jeder für sich muss überlegen, ob er den Beschluss wirklich mittragen kann. Wer nur nachgibt, damit er seine Ruhe hat, wird irgendwann unzufrieden sein. Daher müssen beide Partner voll hinter jeder Entscheidung stehen können.



[GUTER TIPP]

Besonders wichtig ist das Zeitmanagement vor und während der Bauphase.

Teilen Sie sich mit Ihrem Partner Aufgaben.

Beispiel:

- Baustellenkontrolle - **Michael**
- Ansprechperson mit Bauleitung, Arbeitern,... - **Michael**
- Rechnungen und Finanzen – **Viktoria**
- Gartenplanung - **Viktoria**

Dazu kommen noch Haushalt, Kinder und Schule,

Zu einer richtigen Stressbelastung kommt es, wenn Sie den Zeitrahmen für Ihr Hausprojekt zu optimistisch und zu kurz eingeplant haben.

Der Albtraum schlechthin - Sie stehen noch vor einer Baustelle und müssen in zwei Wochen ausziehen, weil Sie Ihre Wohnung schon verkauft haben.

Wenn Sie bisher alles gut überstanden haben – Jetzt ist sie da, die Krise. Diese Situation führt unweigerlich in den Fehler Nummer 6 – DER ZEITRAHMEN!

Fehler #6

ZEITRAHMEN

Natürlich kann man es kaum erwarten, die eigenen vier Wände zu beziehen. Doch oftmals geraten Bauherren und Bauherrinnen unter Druck, wenn sich zum Beispiel die Fertigstellung verzögert und die Umzugsfirma schon vor der Tür steht, oder noch schlimmer - der Nachmieter für die alte Wohnung.



Ein selbst zurechtgelegter Terminplan, entpuppt sich oft rasch als Luftschloss, das schon nach kurzer Zeit zerplatzt. Oft werden nötige Vorlaufzeiten unterschätzt, mit denen man nicht gerechnet hat. Auf einer Baustelle kann es immer zu Verzögerungen kommen.

Natürlich werden auch Häuser in Rekordzeit aufgestellt, aber es ist deutlich stressfreier, wenn man sich für den eigenen Hausbau genügend Zeit nimmt.

Auftragsdurchlauf

Dieser Ablauf vermittelt Ihnen eine zeitliche Übersicht vom Abschluss des Kaufvertrages bis zum Einzug in Ihr Zenker Haus und welche Tätigkeiten bis dahin von Ihnen ■ und uns ■ erledigt werden.

Abschluss Kaufvertrag

■	Kaufvertrag inkl. notwendiger Einreichunterlagen (laut Kundendatenblatt) an Zenker
■	Annahmeschreiben
■	Angeld
■	Unterlagen für Einreichplan OK / EPL-Paket
■	1. Vorausplan
■	Erstellung Einreichplan Alle grundrissrelevanten Änderungswünsche müssen berücksichtigt sein (zB Küche, Bad, ...)!
■	Terminvereinbarung Designbemusterung
■	Baueinreichung
■	Ausführungsplan

[GUTER TIPP]

- Gehen Sie mit Ihrem Berater die einzelnen Bauphasen durch, damit Sie eine möglichst realistische Zeitachse von Ihrem Hausprojekt haben.



Fehler #7

GRUNDSTÜCK



Bauklasse, Bodenbeschaffenheit,
Grundwasserspiegel, Radon-Belastung,
Erdbebenzone, Baumschutzgesetz,
Schneelasten, Kontaminierung,...

Nicht alle Grundstücksbesitzer und Käufer **achten auf diese wichtigen Details**. Sollten sie aber. Denn bei zu hohem Grundwasserstand, einer erhöhten Radon-Belastung oder in einer starken Erdbebenzone sind umfangreichere Zusatz- und Isolierungsmaßnahmen notwendig - und das verursacht zusätzliche Kosten.

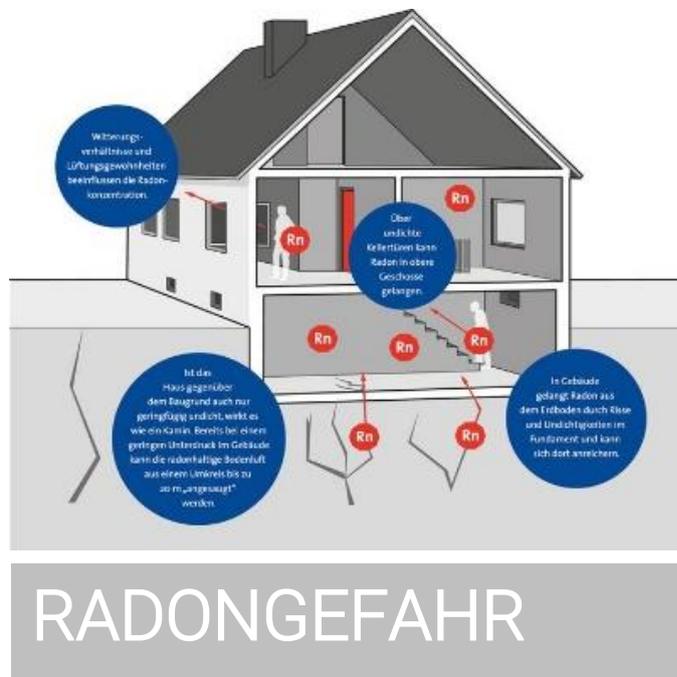
Bevor Sie bauen, sollten Sie bei Ihrem Grundstück auf Nummer sicher gehen. Die Kosten für ein Bodengutachten sind ein Bruchteil dessen, was Sie ein späterer Schaden an Ihrem Haus kosten kann. Sie erhalten einen ausführlichen Bericht mit allen Untersuchungsergebnissen und konkreten Handlungsempfehlungen. Auf dieser Basis können Sie rechtzeitig planerisch und wirtschaftlich reagieren und gemeinsam mit Ihrem Berater geeignete Maßnahmen für eine durch und durch sichere und gesunde Bebauung treffen.

[GUTER TIPP]

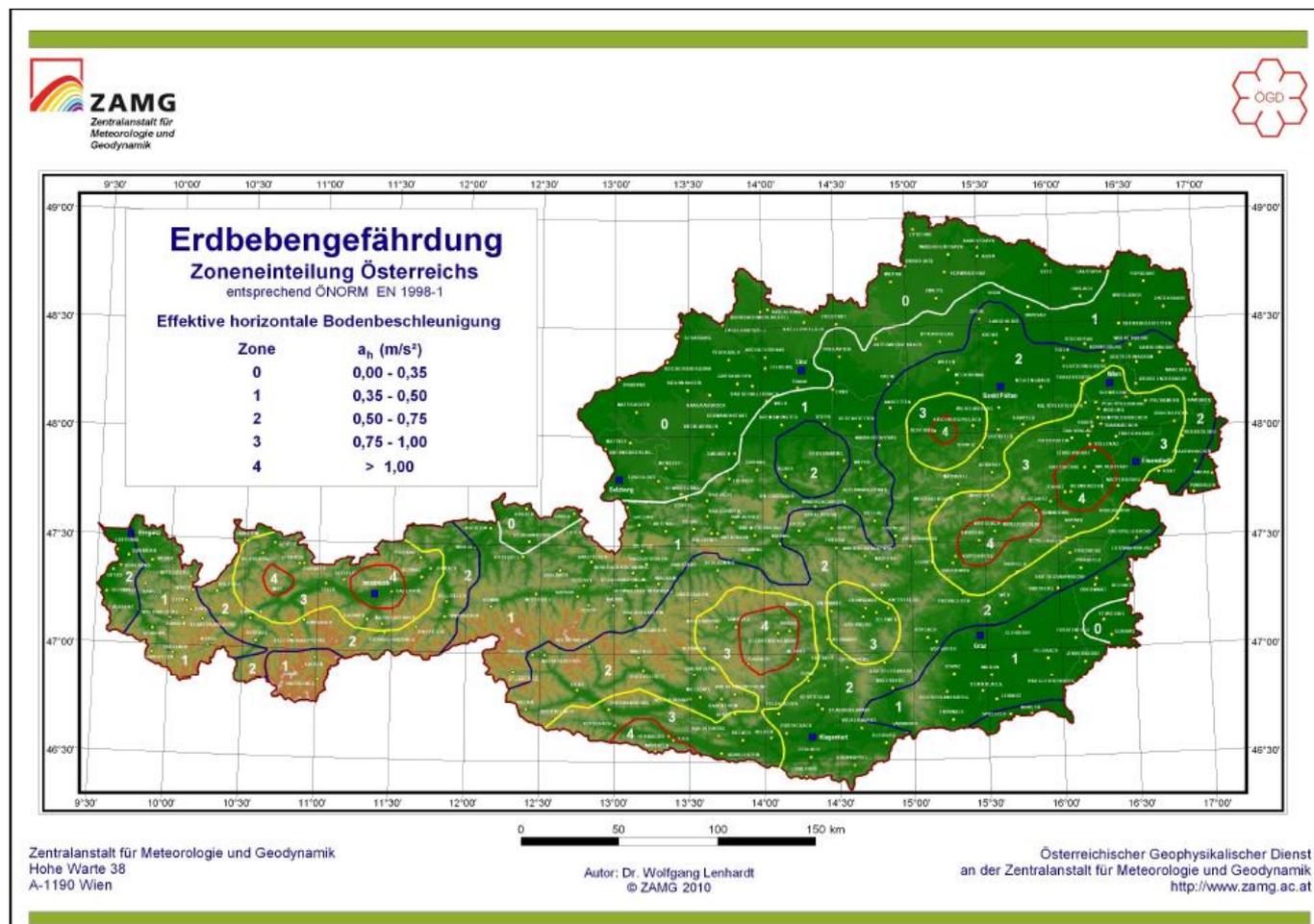
- Um etwaigen späteren Schäden am Haus oder gesundheitlichen Beschwerden vorzubeugen, sollten Geotechniker und ausgebildete Geobiologen Ihr Grundstück auf Herz und Nieren prüfen.

Die wichtigsten Punkte für ein Bodengutachten:

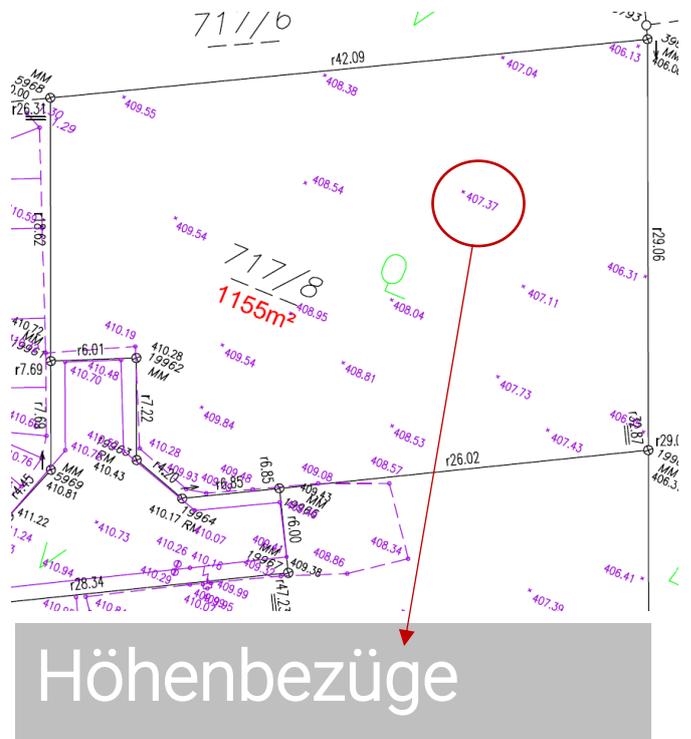
- Radonbelastung
- Geologische und Hydrologische Situation (Grundwasserverhältnisse und Hochwasser, Erdbebengefährdung,...)
- Schnee- und Windlasten

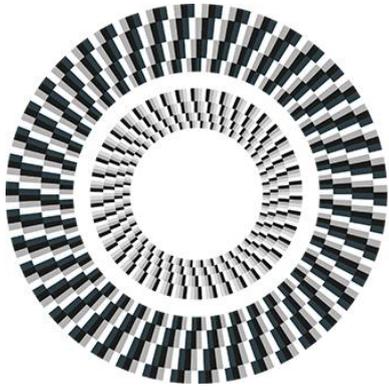


RADONGEFAHR



- **Wichtige Unterlagen für den Bau eines Einfamilien- oder Mehrfamilienhauses**
- **FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**
Hier ist die Widmung des Grundstücks geregelt, also ob es sich um Bauland, Wohn- oder Industriegebiet handelt.
- **BEBAUUNGSPLAN**
Der Bebauungsplan regelt im Detail, ob und wie das betreffende Grundstück zu bebauen ist, also Fluchtlinien, Bauklassen und Bauweise, Dachform,...
- **LAGE- UND HÖHENBEZUGSPLAN**
Wird von einem Geometer erstellt und gibt unter anderem Auskunft über den Katasterstand, Bauplatzausnutzung und über die Höhenunterschiede am Grundstück.





romanpatzelt Kreativstudio



Das Kreativstudio ist ein innovatives und renommiertes Baupartner- und Experten- Netzwerk unter der Schirmherrschaft von Mastermind Roman Patzelt. Dieser leistungsstarke Verbund besteht aus Architekten, Baufirmen, Geobiologen, Interior- Küchen und Gartenplanern, Licht-, Pool und Saunaexperten. Viele darunter sind Marktführer Ihrer Branche. Die gemeinsame Mission ist eine ganzheitliche und umfassende Betreuung Ihres Hausprojekts. Sicher und auf Wunsch „Alles aus einer Hand“, ohne Leistungslücken. Stets mit hohem Anspruch an Design, Nachhaltigkeit und Qualität.

In den letzten Jahren wurden über 200 Bauherren und Bauherrinnen auf ihrem Weg zum Traumhaus begleitet. Dabei reicht das Spektrum von frei geplanten Architektenhäuser über angepasste Fertighaus-Katalogbaureihen bis hin zu Mehrfamilien- und Doppelhäusern.



ROMAN THOMAS PATZELT

Roman Patzelt ist ausgewiesener Experte für energieeffizientes und wohngesundes Bauen und mehrfach ausgezeichneter Bauberater. Sein Fachwissen richtet Roman Patzelt darauf aus, seinen Kunden herausragende Bauservices anzubieten, von der ersten Strategie bis hin zum Einzug. Dabei steht er seinen Bauherren und Bauherrinnen während des gesamten Bauprozesses tatkräftig zur Seite, denn ein

Hausprojekt ganz alleine zu planen und zu bauen ist heute aus Komplexitäts-, Qualitäts- und Kostengründen kaum mehr denkbar.

Um das ideale Zuhause gestalten zu können, benötigt es Teamwork, bestehend aus Professionisten mit langjähriger Erfahrung und detailliertem Fachwissen. Deshalb hat Roman Patzelt mit dem Kreativstudio ein Kompetenzzentrum gegründet, dass alle wichtigen Bereiche in einem Bauprojekt mit Profis abdeckt. Denn wer ein Haus baut, der muss an ALLES denken, was wichtig ist. Ohne Leistungslücken. Damit das neue Zuhause funktioniert und es Bestand hat, über Generationen hinweg. Das ist sein Anspruch und auch sein Leistungsversprechen an Sie.



Ich lade Sie ein, in dieser aufregenden Zeit dem Alltag zu entfliehen und Zukunftspläne zu schmieden. Erfahren Sie mehr über das Zusammenspiel von Design und hochwertiger Bauweise und der gekonnten Gestaltung Ihrer Hausräume. Alles Gute, ich freue mich, Sie zu sehen,

Ihr Roman Patzelt

- BAUBERATUNG
- ARCHITEKTENPLANUNG
- HAUSBAU
- BAUBEGLEITUNG

GUTSCHEIN ERSTGESPRÄCH

In einem Erstgespräch analysieren wir Ihr individuelles Vorhaben und zeigen Ihnen, wie wir für Sie dabei unterstützen können.

Sie entscheiden anschließend ganz in Ruhe und ohne Risiko, ob wir die richtigen Partner für Sie sind.

IHR SCHNELLER WEG ZU UNS:

ROMAN PATZELT

0664 522 02 05 office@romanpatzelt.com

2351 Blaue Lagune – Parzelle 12

1010 Wien – Grünangergasse

8054 Graz – Weblinger Gürtel

3100 St. Pölten - Purkersdorferstraße