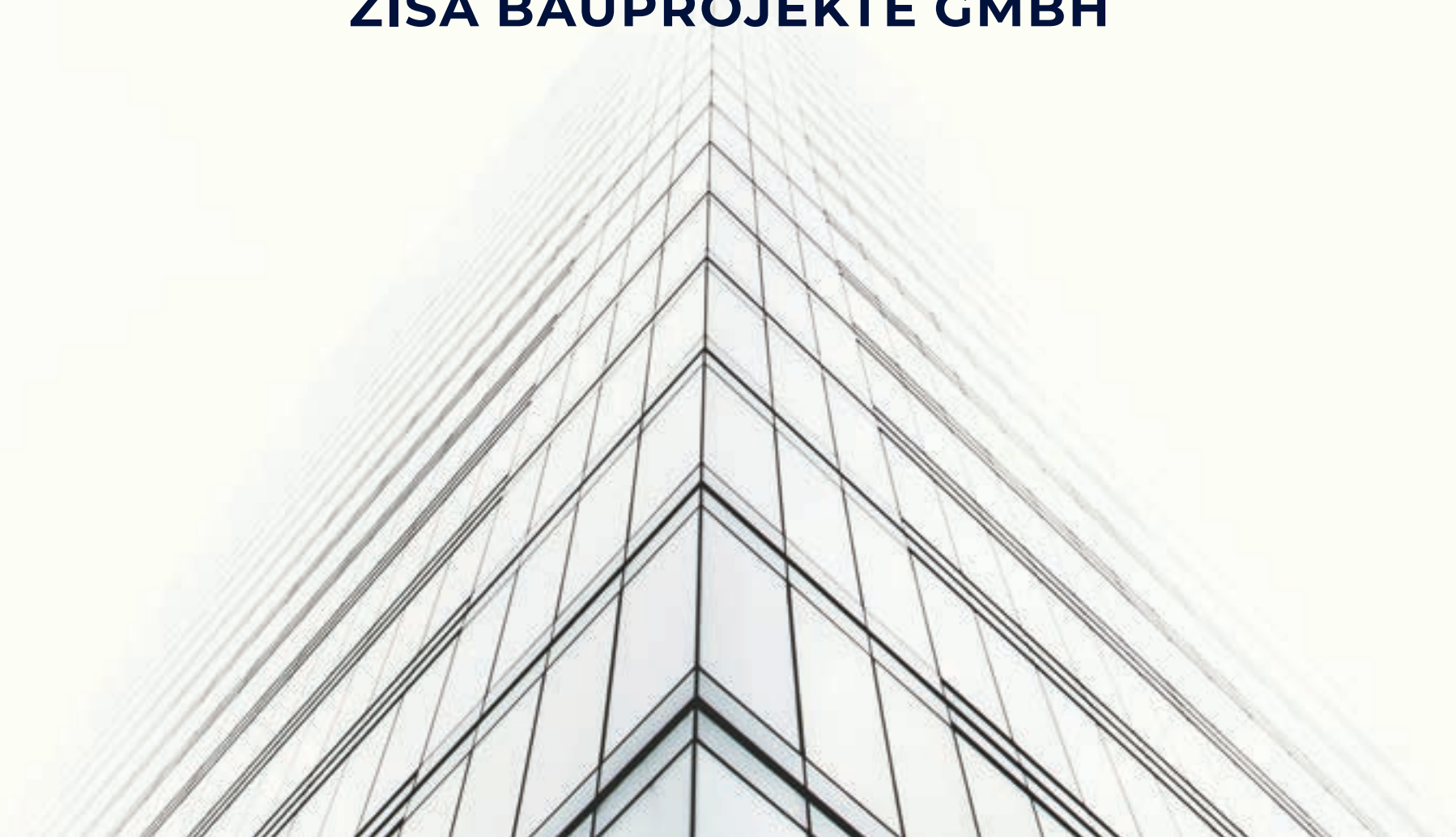


**ZISA BAUPROJEKTE GMBH**



## **SRBULJEVIC Zlatan**

BAUMEISTER (Ausführend)  
Gewerberechtl. und  
Handelsrechtl. Geschäftsführer



**ZISA BAUPROJEKTE GMBH**

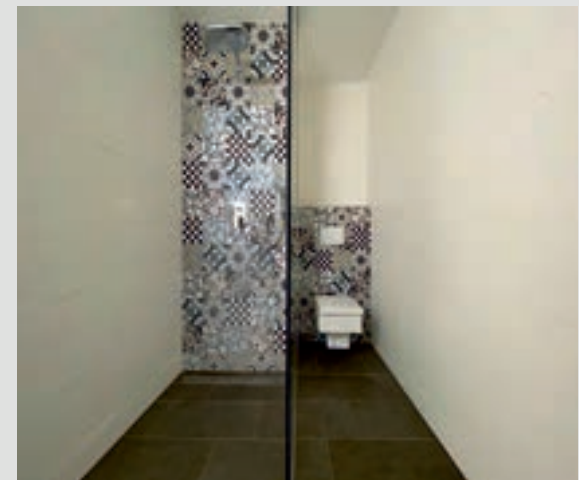
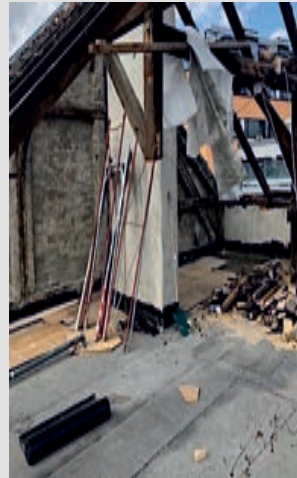


- **Personenzertifizierter  
d. Bundesinnung Österreich**
- **Baumeister – Gewerbe (ausführend)**
- **Projektentwickler**
- **Zertifikat zur Aus- und Weiterbildung  
zum Baumeister**
- **Kälteanlagenetechniker – mit  
Berechtigung für Luftwärmepumpen  
und Photovoltaikanlagen**



*Srbuljevic Zlatan*

# Kagranerplatz 51



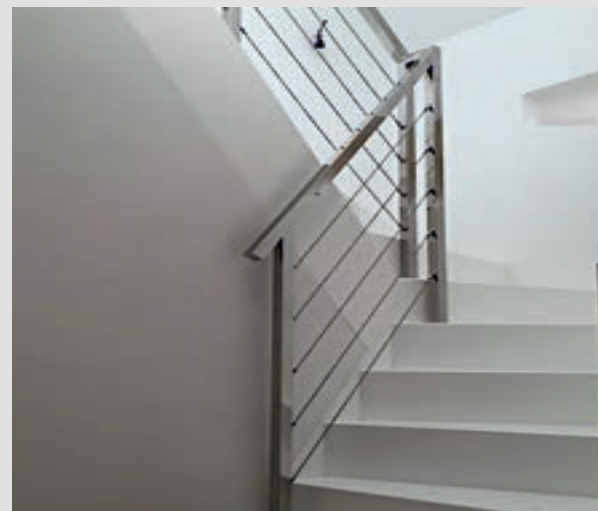
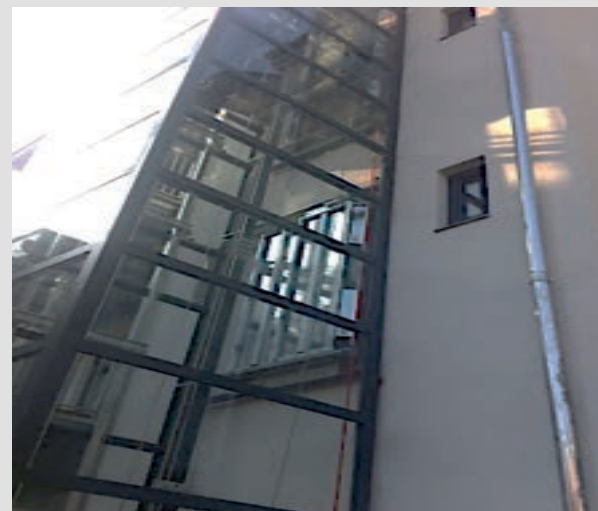
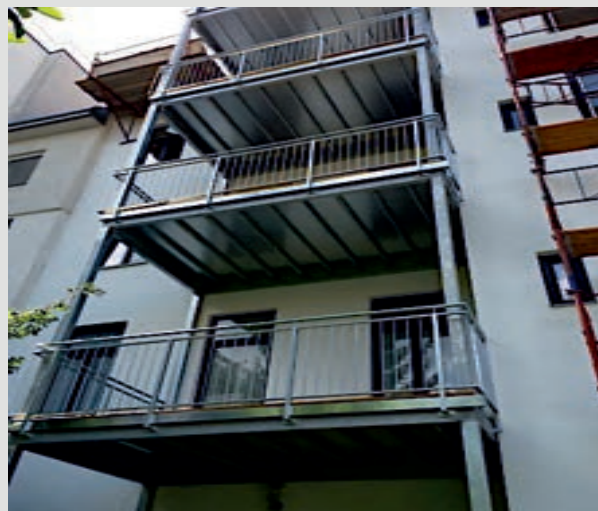
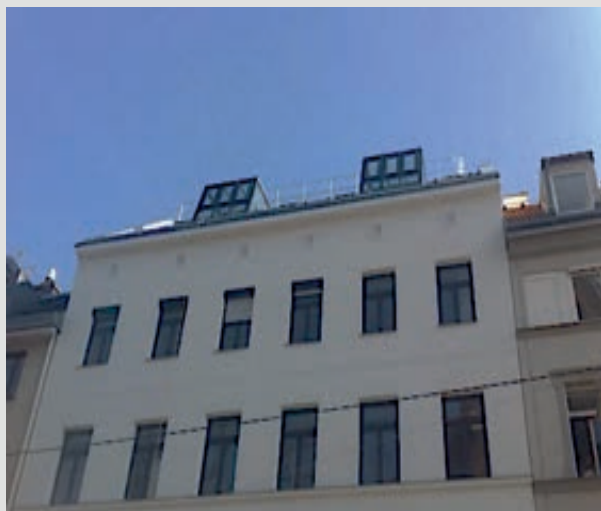
# Einführung und Unternehmensvorstellung



## Liebe Geschäftspartner, Kunden und Freunde meines Unternehmens,

- Mit großer Freude stelle ich Ihnen mein neu gegründetes Bauunternehmen vor. Unser Ziel ist es, hochwertige Dachgeschossausbauten und Einfamilienhäuser zu realisieren, die die Visionen und Wünsche unserer Kunden zum Leben erwecken. Qualität und Zufriedenheit stehen bei uns stets im Mittelpunkt. Die Gründung meines Unternehmens basiert auf jahrelanger Erfahrung, handwerklicher Leidenschaft und dem festen Glauben an Qualität, Verlässlichkeit und Partnerschaft im Bauwesen.
- Unternehmensphilosophie: Wir legen größten Wert auf Qualität, Zuverlässigkeit und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit. Jedes Projekt ist für uns eine gemeinsame Reise, bei der Innovation, Präzision und Nachhaltigkeit die tragenden Säulen bilden. Ein engagiertes Team sowie die Liebe zum Detail sind für uns von Beginn an entscheidend.
- Kundenorientierung: Der Schlüssel zum Erfolg eines Bauvorhabens liegt in der engen Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Partnern. Ihre Bedürfnisse und Vorstellungen sind unser Leitfaden. Unser Ziel ist es, Ihre Erwartungen zu übertreffen und Ihnen höchste Zufriedenheit zu bieten.
- Langfristige Zusammenarbeit: Der Aufbau meines Unternehmens bedeutet für uns, Vertrauen zu schaffen und Werte zu teilen. Wir freuen uns auf die Herausforderung, gemeinsam mit Ihnen an zukunftsweisenden Projekten zu arbeiten und eine vertrauensvolle Basis für langfristige Partnerschaften zu schaffen.

# Kulmgasse 27



# Über mich



ZISA BAUPROJEKTE GMBH

Als ausführender Baumeister und Projektentwickler mit über 16 Jahren Erfahrung in der Bauindustrie habe ich umfassendes Wissen und Fachkenntnisse erworben, die es mir ermöglichen, Bauprojekte bis zur Fertigstellung, erfolgreich zu leiten. Mein beruflicher Werdegang ist geprägt von einer Vielzahl an Projekten, bei denen ich meine Fähigkeiten in den Bereichen Projektmanagement, Koordination von Gewerken und Qualitätssicherung unter Beweis stellen konnte.

Ich bin stolz darauf, komplexe Bauvorhaben nicht nur effizient, sondern auch im Einklang mit den Wünschen meiner Kunden umzusetzen. Bei jedem Projekt lege ich großen Wert auf die Einhaltung von Zeitplänen und Budgets, während ich gleichzeitig höchste Standards in Bezug auf Sicherheit und Qualität garantiere.

Meine langjährige Erfahrung im Bauwesen hat mich gelehrt, mich an die sich ständig ändernden Anforderungen der Branche anzupassen. Ich halte mich stets über aktuelle Trends und Technologien informiert, um innovative und nachhaltige Lösungen anzubieten, die den Bedürfnissen meiner Kunden gerecht werden.

Ich freue mich darauf, auch in Zukunft anspruchsvolle Projekte zu realisieren und die Zufriedenheit meiner Kunden sicherzustellen.



# Haslau an der Donau LUXUS EIGENHEIM





**DIPL.-ING. KRAMER & SCHALLER**  
ZIVILTECHNIKER GmbH  
2343 Brunn am Gebirge, Ankersweg 6/14

Wohnprojekt KG - Platz 51 GmbH  
Linzerstraße 294/EG  
1140 Wien

Brunn am Gebirge, am 28.01.2020  
DLES/ks

Betrifft: 1210 Wien, Kagraner Platz 51  
Aufstockung, Umbau, Zubau

Sehr geehrte Damen und Herren!

In unserer Funktion des Tragwerksplaners und Prüflingenieur gemäß Wiener Bauordnung bestätigen wir, dass der Rohbau des Dachgeschosstribaus des Bauvorhabens 1210 Wien, Kagraner Platz 51 von uns laufend überwacht wurde und dem Stand der Technik und den Normen entsprechend ausgeführt wurde.

Folgende Bauteile sind Rohbau:  
Fundamente, Rohdecken, Wände, Stiegenkonstruktionen, Stahl- und Holzkonstruktionen mit Schalung

Die Bestätigung ist als solche in Anlehnung an die Bestätigungen gemäß Bauträgervertragsgesetz zu verstehen. Die Bauteile wurden in diesem Sinne nur bezüglich wesentlicher Mängel geprüft. Maße und Fläche wurden nicht geprüft.

 **DIPL.-ING. KRAMER & SCHALLER**  
ZIVILTECHNIKER GmbH  
2343 Brunn am Gebirge, Ankersweg 6/14  
Telefon: +43 2236 908182 Fax: 02

Dipl.-Ing. Erich Schaller



**DIPL.-ING. KRAMER & SCHALLER**  
ZIVILTECHNIKER GmbH  
2343 Brunn am Gebirge, Ankersweg 6/14

Brunn am Gebirge, am 17.05.2024  
DLES/ks

Herr Baumeister Zlatan Srbuljevic

Bestätigung Fachkenntnis

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich bestätige, dass

Herr Baumeister Zlatan Srbuljevic  
geb. 13.08.1980

bei den von uns als Prüflingenieur betreuten Bauvorhaben

als Bauleiter auf Seiten der Baufirma bzw. als selbständig tätiger Projektentwickler die Umsetzung der statisch-konstruktiven Planung auf Basis der einschlägig gültigen Normen durchgeführt hat und mit allen statisch konstruktiven Belangen betraut war.

Es handelte sich um die Ausführung von Betonbauteilen, Stahlbeton-, Stahl- und Holzkonstruktionen, Mauerwerksbauten, Aluminiumkonstruktionen, Glasbrüstungen, Glasdächer.

Weiters wurden konstruktiv aufwendige Baumaßnahmen in Altbauten, wie beispielsweise Fundamentunterfangungen unterschiedlicher Art, Abfangungen von Mauerwerks mit Stahlträgern und Verstärkungen von Mauerwerk durchgeführt.

Ferner wurden Bauhilfsmaßnahmen wie Schalungen, Rüstungen, Pölzungen von Bestandsbauteilen u.ä. durchgeführt.

Darüber hinaus erstreckte sich die Tätigkeit auf die Bauleitung sämtlicher Hochbaugewerke.

Die Bauteile wurden von uns in der Funktion des Prüflingenieurs gemäß Wiener Bauordnung stets in Bezug auf die bewilligten Baupläne, die Ausführungspläne und die einschlägigen Normen abgenommen.

Es gab keinerlei Beanstandungen, die Bauteile waren stets entsprechend der statisch-konstruktiven Ausführungsunterlagen, den Architekturplänen und den ÖNORMEN ausgeführt. Auf keiner der Baustellen wurden diesbezügliche Bauschäden verzeichnet.

Die o.a. Bestätigung bezieht sich auf folgende Wiener Bauvorhaben:

- Hormayergasse 31
- Huttengasse 69
- Kulmgasse 27
- Rueppgasse 25
- Ziegelofengasse 25
- Kaiserstraße 34
- Diverse Umbauten in den Häusern der WSK-Bank
- Kagraner Platz 51
- Schönlaterngasse 11

mit vorzüglicher Hochachtung

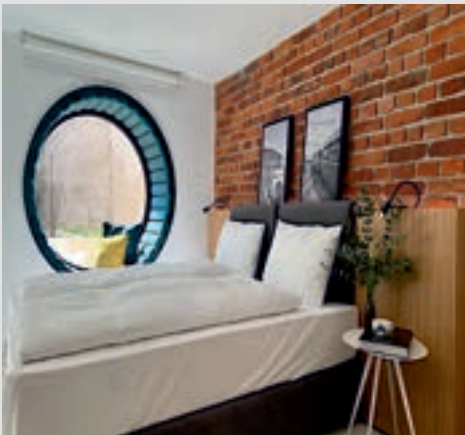
 **DIPL.-ING. KRAMER & SCHALLER**  
ZIVILTECHNIKER GmbH  
2343 Brunn am Gebirge, Ankersweg 6/14  
Telefon: +43 2236 908182 Fax: 02

Dipl.-Ing. Erich Schaller

Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



# Hernalser Hauptstraße 35



# Fachkenntnisse & Expertise



**ZISA BAUPROJEKTE GMBH**

Mit 16 Jahren Erfahrung in der Bauwirtschaft verfüge ich über umfassende Fachkenntnisse in folgenden Bereichen:

## 🏠 Dachgeschossausbau & Wohnraumerweiterung

- Umsetzung hochwertiger Dachgeschosslösungen
- Optimierung der Raumnutzung und energetische Sanierung

## 🏠 Neubau & Einfamilienhäuser

- Errichtung von Wohnhäusern nach modernen Baustandards

## 🏠 Altbausanierung & Denkmalschutz

- Fachgerechte Sanierung und Modernisierung historischer Gebäude
- Erhaltung der Bausubstanz unter Berücksichtigung aktueller Normen

## 🏠 Wohnungsumbau & Innenausbau

- Anpassung von Wohnräumen an individuelle Bedürfnisse
- Trockenbau, Schallschutz- und Brandschutzmaßnahmen

## 🏠 Um- und Zubauten

- Erweiterung bestehender Bauwerke unter Berücksichtigung statischer Anforderungen
- Integration neuer Bauelemente in bestehende Strukturen

## 🏠 Fassadensanierung & Wärmedämmung

- Sanierung und Modernisierung von Fassaden zur Verbesserung der Energieeffizienz

# Furth an d. Triesting





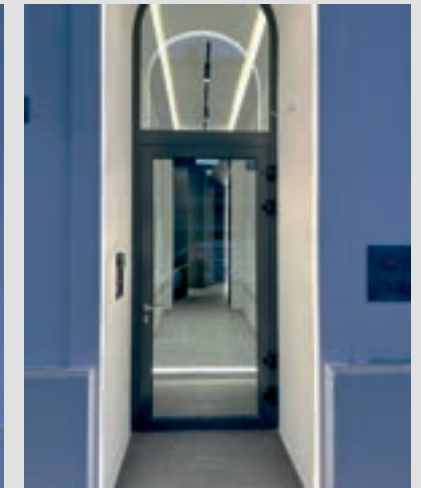
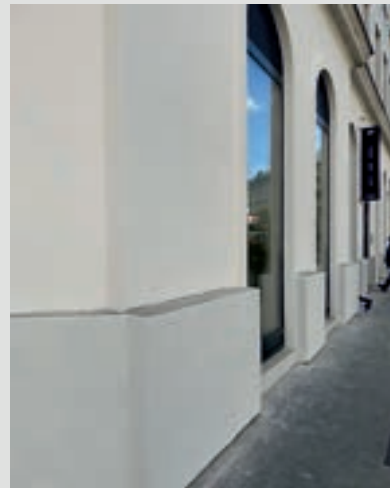
ZISA BAUPROJEKTE GMBH

## Projekte/Realisierte Bauprojekte

- 16 Dachgeschossausbauten
- 2 Hotels
- 12 Einfamilienhäuser
- 11 Altbausanierungen
- 2 Neubauten
- 20 Wohnungssanierungen
- 18 Innen/Trockenbau Projekte
  - + Fassadensanierungen
  - + Dachsanierungen
  - + Trockenlegungen



# Palffygasse 23



# Leistungen und bisherige Auftraggeber



---

**Dachgeschossausbauten**

---

**Altbausanierungen**

---

**Einfamilienhäuser**

---

**Neubauten**

---

**Zubauten**

---

**Zinshaus Sanierungen**

---

**Wohnungssanierungen**

---

**Umbau auf Exklusive Immobilien**

---

**Hotel und Lofts**

---

**Trockenbau**

---

**Schloss Umbau/Zubau/Sanierungen**

- Komm. R Dr. Harant Eduard ( Confing Consulting)
- Hotelbetreiber –Investoren und Bauträger: Benyono ZT und Hamzo Engineering GmbH
- Bauträger : AK Projekte GmbH, Wohnprojekt KG Platz 51 GmbH
- Rechtsanwälte : Dr Biel Andreas
- WKS Bank (Langjährige Zusammenarbeit bei mehreren Objekten,Sanierungs- und Umbauarbeiten)
- Hausverwaltungen: Schwarz & Schuppich e.U., Mag. Daniela u. Harald Podobnig Immobilien GmbH
- Gemeinde : Angern an der March
- Als Gewerbe Rechtl. GF angestellt /Trockenbau- Betreuung folg. Auftraggeber/Kunden : Strabag AG , Böhm Stadtbaumeister. Lindner Group GmbH , Kerschhofer Trockenbau, Tüchler Ausbau GmbH
- Architekten und Statiker : Dip Ing . Atelier Baumgartner Dip Ing Krammer u. Ing Schaller Ziviltechniker Büro
- Siedlungsgenossenschaft PIELACHTAL

# Simonygasse 6



# Entwicklung eines Immobilienprojekts



**Die Entwicklung eines Immobilienprojekts umfasst alle Schritte von der ersten Idee bis zur Fertigstellung und Verwertung einer Immobilie.**

Dazu gehören:

1. Analyse und Konzeption: Prüfung der Markt- und Standortbedingungen, Entwicklung der Projektidee und Erstellung eines wirtschaftlichen und technischen Konzepts.
2. Planung und Genehmigung: Architektonische Planung, Einhaltung rechtlicher Rahmenbedingungen und Einholung notwendiger Genehmigungen.
3. Finanzierung: Sicherstellung der Finanzierung durch Eigen- und Fremdkapital sowie Risikomanagement.
4. Realisierung: Ausschreibung, Bauausführung und Qualitätskontrolle.
5. Vermarktung und Verwertung: Verkauf oder Vermietung der Immobilie und Übergabe an die Nutzer.

Ziel ist es, eine rentable, nachhaltige und marktfähige Immobilie zu schaffen, die den Anforderungen der Zielgruppe entspricht.



# Rueppgasse 25



# Referenzprojekte



ZISA BAUPROJEKTE GMBH

## **Kagranerplatz 51, A-1210 Wien**

Zinshaus Umbau und Sanierung, Dachgeschoss Ausbau mit 4 DG-Wohnungen, Balkontürme hergestellt, Keller umgebaut, Aufzugsschacht hergestellt, Stiegenhaus saniert, Fassade saniert, Balkontürme und Bestandswohnungen umgebaut und saniert.

## **Kreuzgasse 30 , A-1180 Wien**

4 DG - Wohnungen 260 m<sup>2</sup> WNZFL, Umsetzen und für Endkunden (Verkauf ) Schlüsselfertig als GU herstellen inkl.Aufzug, Fassaden Umgestaltung, Phase-aktuelle Bauphase ( Rohbau-Stahlkonstruktion)

# Ziegelofengasse 25 H1





**ZISA BAUPROJEKTE GMBH**

**Huttengasse 69 , A-1160 Wien**

Ausbau von 2 DG-Wohnungen, Haussanierung, Eingangsbereich und Wohnung im EG, Fassadensanierung, Stiegenhaus Sanierung

**Angern an der March , A-2261 An.d. March**

Bezirkshaus und auch Kindergarten Sanierung, Umbau und Zubau  
Einfamilienhäuser

**Obere Amtshausgasse , A-1050 Wien**

Fabrik –Umgebaut auf LOFTS Luxus und Dachgeschoss Ausbau mit der Gesamten Sanierung vom Hausgebäude Innen und Außen

**Rueppgasse 25,A- 1020 Wien**

Ausbau von 3 DG-Wohnungen, Fassadensanierung, Stiegenhaus Sanierung, herstellen vom Aufzugsschacht, Keller Umbau, Bereich  
Lichthof- Fläche zu den Bestandswohnungen dazu ausgebaut bzw. umgebaut

# Obere Amtshausgasse 49a





**ZISA BAUPROJEKTE GMBH**

**Haslau an der Donau LUXUS EIGENHEIM /Einfamilienhaus**

In Massivbauweise mit Swimmingpool vom Aushub des Kellers bis zu schlüsselfertiger Übergabe

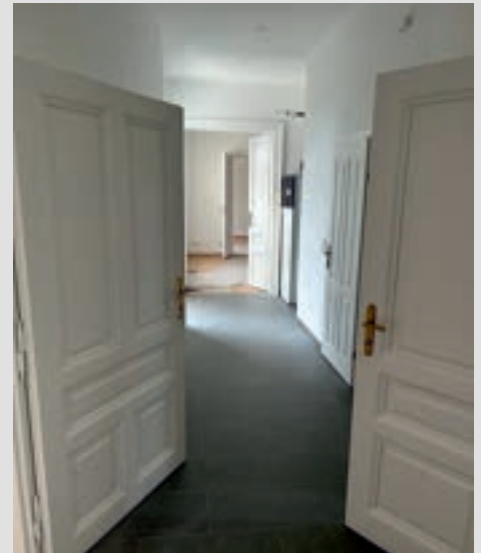
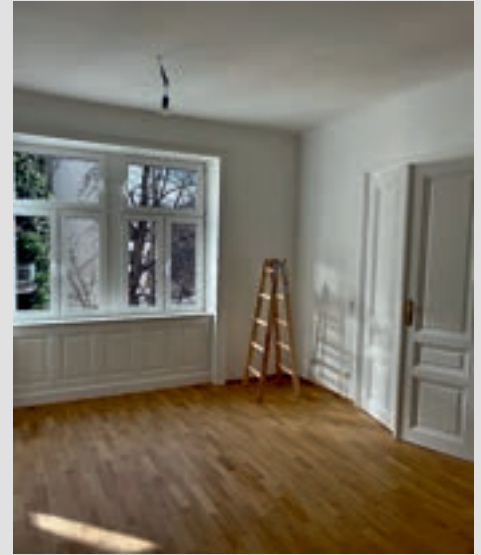
**Kaiserstrasse 34, A-1070 Wien**

Herstellung vom DG-Ausbau für 6 Wohneinheiten inkl. Kellerumbau, statische Verstärkungen, Stiegenhaus und Fassadensanierung sowie auch Aufzugsschacht.

**Ziegeloffengasse 25, Haus 1 -1050 Wien**

Ausbau von 3 DG – Wohnungen, Fassadensanierung ,Stiegenhaus Sanierung , herstellen vom Aufzugsschacht, Keller Umbau, herstellen vom Balkonturm

# Hofstattgasse 7





**ZISA BAUPROJEKTE GMBH**

### **Ziegeloffengasse 25 Haus 2 Hofgeb., A-1050 Wien**

Ausbau von 2 DG-Wohnungen , Fassadensanierung, Stiegenhaus Sanierung , herstellen vom Aufzugsschacht, Keller Umbau.

### **Siebenbrunnengasse 55-57, A- 1050 Wien**

6 DG- Wohnungen 560 m<sup>2</sup> WNZFL, umsetzen und für Endkunden (Verkauf) Schlüsselfertig als GU herstellen inkl. Zinshaussanierungsphase-aktuelle Bauphase (Belagsfertig)

### **SCHLOSS Wartholz in Reichenau an der Rax**

Kaiserliche Familie und Otto von Habsburg ältester Sohn von Kaiser Karl I realisiertes und umgesetztes Projekt, Wartholz in Reichenau an der Rax Im Besitz der Familie BLAZEK Christian und Michaela Dabei umfasste unser Auftrag die gesamte Projektführung und- Realisierung des Umbaus, Renovierung, Sanierung sowie die Entwicklung und Umsetzung.^

### **Hormayergasse 31, A-1170 Wien**

Ausbau von 2 DG- Wohnungen, Haussanierung, Fassadensanierung, Stiegenhaus Sanierung, Aufzugsschacht

### **Viele weitere ‚Erfolgreich‘ abgeschlossene Projekte**

Sanierungen, Instandsetzungen,  
Bau von Einfamilienhäuser, Fassadensanierungen, Wohnungssanierungen, Dachsanierungen und Trockenlegungen –Grüne Wanne



# Schalung – Beton Arbeiten





**ZISA BAUPROJEKTE GMBH**

### **Hilschergasse 1, A-1120 Wien**

Ausbau von 4 DG – Wohnungen, Haussanierung, Sanierung der Bestandswohnungen im Haus , Fassadensanierung, Stiegenhaus Sanierung, Herstellen vom Aufzugsschacht und Keller Umbau.

### **Simonygasse 6, A-1180 Wien**

Ausbau von 2 DG-Wohnungen, Haussanierung, Umbau Eingangsbereich und Wohnung Fassadensanierung, Stiegenhaus Sanierung, Keller Umbau

### **Kulmgasse 27, A-1170 Wien**

Ausbau von 2 DG- Wohnungen, Herstellen vom Balkonturm, Herstellung des Aufzugsschachts

### **Trockenbau (als Gewerbe Rechtl. Geschäftsführer)**

- Campus Favoritenstrasse , A-1100 Wien
  - AQ1 Althan Franz Josefs Bahnhof ,1090 Wien
  - Baden Spitalsgärten (Kerschhofer Trockenbau GmbH-Alpenland Gemeinnützige Bau.-Wohn u Siedlungsgenos.)
  - Landesgericht Josefstadt ,A-1080 Wien
- und viele weitere Objekte...

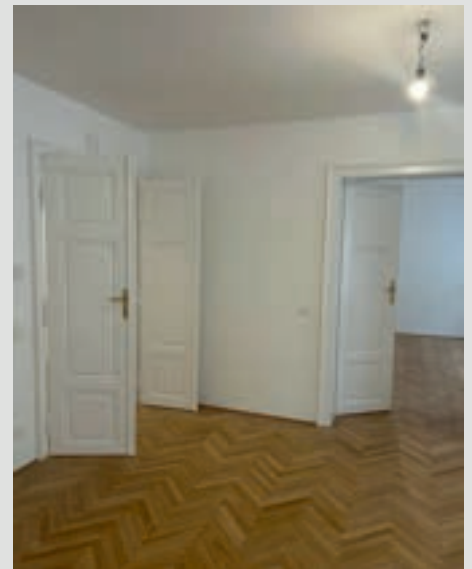
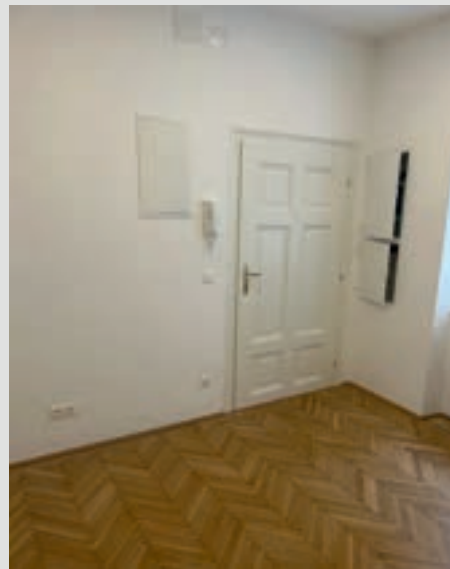
# Stillfried-Werkgasse



# Schloss Wartholz in Reichenau an der Rax

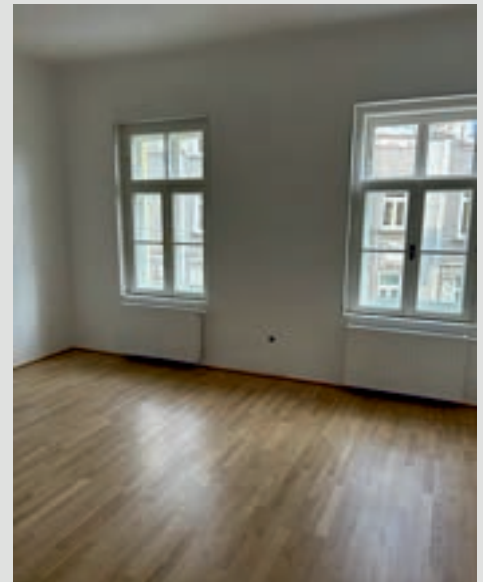
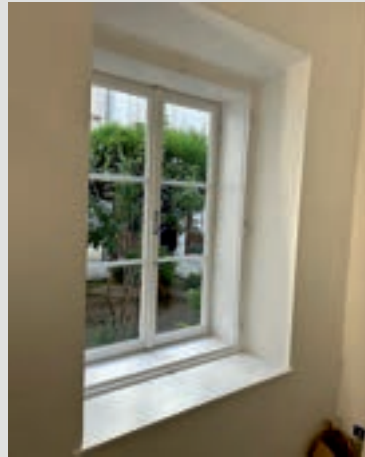


# Lenaugasse 7



# Hutteng u. Lenaug.

Sanierung, Holzfenster, Türen ,Kastenfenster/Alt-Wien



# Trockenbau



HERZLICHEN DANK



ZISA BAUPROJEKTE GMBH

ZLATAN SRBULJEVIC  
**ZS**

 +43 664 918 15 76

 office@zisabau.at

 www.zisabau.at