

Symbolbild



**PI 83**  
PI 83 VERITAS GMBH

**PI 83**  
HOLDING GMBH

## PROJEKT VERITAS

3430 TULLN  
KÖNIGSTETTER STR. 66-68

29 freifinanzierte Eigentumswohnungen  
zwischen 40 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>

PV ANLAGE  
15 kW<sub>p</sub>

# INHALT

Seite <b>03</b>	Lage
Seite <b>04</b>	Beste Lage für Ihr Wohl
Seite <b>06</b>	Projektbeschreibung
Seite <b>10</b>	Flächenübersicht
Seite <b>14</b>	Grundrisse
Seite <b>38</b>	allgemeine Flächen
Seite <b>39</b>	Bau-/Ausstattungsbeschreibung
Seite <b>47</b>	Energieausweis



## ZAHLEN & FAKTEN

Einwohnerzahl 16.556

Fläche 72,23 km<sup>2</sup>

## TULLN

Die niederösterreichische Bezirkshauptstadt Tulln gilt als eine der ältesten Städte in Österreich und liegt direkt am Südufer der Donau. Die harmonische Kleinstadt mit viel Lebens- und Freizeitqualität dient auch als Drehscheibe für die ganze Region. Besondere Bekanntheit hat Tulln rund um die Themen Donau, Garten und Kunst. Hervorzuheben ist Tullns Bedeutung als Messestadt. Vielfältige Shopping Möglichkeiten runden das Angebot ab.

Verkehrstechnisch ist Tulln gut angebunden. Über die S5 und A22 erreichen Sie in rund 20 Minuten die Wiener Stadtgrenze.

Von Ihrer Wohnung aus sind Sie in 5 Minuten zu Fuß am Bahnhof von wo aus Sie sich etlicher Bus- und Bahnverbindungen bedienen können.

# BESTE LAGE FÜR IHR WOHL

## SPORT & ERHOLUNG

Tulln bietet ein vielfältiges Freizeitangebot für seine Bürger und ist ein beliebtes Ausflugsziel für Besucher. Das naturbelassene Aubad, das Sport- und Familienbad DonauSplash, die Garten Tulln und das Erlebnis Schiele sind nur einige Attraktionen der Stadt. Der naheliegende Wienderwald lädt zum Wandern und Spaziergehen ein. Sowohl Tulln und als auch seine Umgebung lassen sich hervorragend mit dem Rad erkunden. Der Donauradweg ist besonders hervorzuheben.

### SUPERMÄRKTE



BILLA - 400m 5 Minuten Fußweg  
LIDL - 600m 8 Minuten Fußweg  
PENNY - 700m 9 Minuten Fußweg  
HOFER - 800m 10 Minuten Fußweg

### KINDERGÄRTEN UND SCHULEN



NÖ Kindergarten - 400m 5 Minuten Fußweg  
NÖ Kindergarten - 800m 10 Minuten Fußweg  
Volksschule - 1,3km 4 Minuten Autofahrt  
Mittelschulen - 1,2km 3 Minuten Autofahrt



Gymnasium/HLW - 1,6km 4 Minuten Autofahrt  
HAK/HAS - 1,6km 4 Minuten Autofahrt  
Biotech Campus Tulln (FH Wiener Neustadt) - 800m, 11 Min. Fußweg  
Universität Wien, BOKU Standort Tulln - 600m, 8 Min Fußweg

### ÄRZTE



Universitätsklinikum in unmittelbarer Nähe  
Dr. Helene Becker (Allgemeinmedizin) - 190m 3 Min. Fußweg  
Dr. Barbara Pinter (Allgemeinmedizin) - 700m 9 Min. Fußweg  
Ärztezentrum Sonnenapotheke

### BAHNHOF BUSHALTESTELLE



Bahnhof Tulln an der Donau in 5 Minuten  
zu Fuß erreichbar  
mehrere Bushaltestellen - weniger als 3 Min. Fußweg



# PROJEKT VERITAS

PV Anlage  
Allgemeinbereich

29  
freifinanzierte  
Eigentumswohnungen

38  
Stellplätze

6



Symbolbild



Wertbeständigkeit

Grundrisse  
zum  
Wohlfühlen

Symbolbild

Symbolbild

Symbolbild

Ziegelmassivbau

Langlebigkeit

# PROJEKT VERITAS

Das Wohnhausprojekt in **Niedrigenergiebauweise** wird in der Königstetter Straße 66-68, 3430 Tulln errichtet. Es entstehen 29 hochwertige und helle Wohnungen in der Größe zwischen 40 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>. Für eine entspannte Wohnatmosphäre sorgen perfekt zugeschnittene Grundrisse und Freiflächen wie Balkone, Loggien, Terrassen und Gartenflächen im Erdgeschoss. Durch die hervorragende Lage eignen sich die Wohnungen nicht nur als privates Wohnungseigentum, sondern machen sich ebenfalls als Vorsorgeobjekte hervorragend.

Das Projekt wird in **Ziegelmassivbauweise**, mit teilweise Stahlbeton und außen liegender Verbundwärmedämmung ausgeführt. Hochwertige **Kunststoff-/Alu-fenster** mit **3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung** sowie **massive Ziegelwände** halten im Winter die Wärme im Haus und im Sommer wirken sie als Hitzepuffer. Wegen ihrer hohen Speicherfähigkeit gleichen sie die Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht sehr gut aus. Die 15 kWp **PV Anlage** auf dem Dach sorgt für niedrigere Betriebskosten.



# FLÄCHENÜBERSICHT STIEGE 1

TÜR	STOCK	WNFL	ZIMMER	LAGER	FREIFLÄCHE	PREIS SCHLÜSSELFERTIG
1	EG	55,55m <sup>2</sup>	2	1,57 m <sup>2</sup>	Terrasse 10,21 m <sup>2</sup> Garten 40,64 m <sup>2</sup>	269.500,00 EUR
2	EG	74,51 m <sup>2</sup>	3	1,57 m <sup>2</sup>	Terrasse 28,05 m <sup>2</sup> Garten 109,80 m <sup>2</sup>	397.200,00 EUR
3	EG	71,55 m <sup>2</sup>	3	1,57 m <sup>2</sup>	Terrasse 16,69 m <sup>2</sup> Garten 66,99 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
4	1.OG	69,89m <sup>2</sup>	4	1,65 m <sup>2</sup>	Balkon 8,16 m <sup>2</sup>	349.800,00 EUR
5	1.OG	40,37 m <sup>2</sup>	2	1,46 m <sup>2</sup>	Balkon 5,44 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
6	1.OG	59,13 m <sup>2</sup>	3	1,46 m <sup>2</sup>	Balkon 3,83 m <sup>2</sup> Loggia 1,69 m <sup>2</sup> (in WNFL enthalten)	286.500,00 EUR
7	1.OG	78,26 m <sup>2</sup>	4	1,65 m <sup>2</sup>	Balkon 4,52 m <sup>2</sup> Loggia 3,73 m <sup>2</sup> (in WNFL enthalten)	389.000,00 EUR
8	1.OG	60,46 m <sup>2</sup>	3	1,46 m <sup>2</sup>	Balkon 3,54 m <sup>2</sup> Loggia 2,47 m <sup>2</sup> (in WNFL enthalten)	VERKAUFT
9	1.OG	60,46 m <sup>2</sup>	3 (Var A) 2 (Var B)	1,46 m <sup>2</sup>	Balkon 3,54 m <sup>2</sup> Loggia 2,47 m <sup>2</sup> (in WNFL enthalten)	VERKAUFT
10	1.OG	85,93 m <sup>2</sup>	4 (Var A, B) 5 (Var C)	2,55 m <sup>2</sup>	Terrasse 20,22 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
11	1.OG	66,65 m <sup>2</sup>	3	1,65 m <sup>2</sup>	Loggia 4,02 m <sup>2</sup> (in WNFL enthalten) Terrasse 2,32 m <sup>2</sup>	VERKAUFT

# FLÄCHENÜBERSICHT STIEGE 1

TÜR	STOCK	WNFL	ZIMMER	LAGER	FREIFLÄCHE	PREIS SCHLÜSSELFERTIG
12	DG	69,86 m <sup>2</sup>	4	1,65 m <sup>2</sup>	Balkon 8,16 m <sup>2</sup>	355.500,00 EUR
13	DG	40,50 m <sup>2</sup>	2	1,46 m <sup>2</sup>	Balkon 5,44 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
14	DG	57,49 m <sup>2</sup>	3	1,46 m <sup>2</sup>	Balkon 5,52 m <sup>2</sup>	286.500,00 EUR
15	DG	74,74 m <sup>2</sup>	4	1,65 m <sup>2</sup>	Balkon 8,22 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
16	DG	57,99 m <sup>2</sup>	3	1,46 m <sup>2</sup>	Balkon 5,97 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
17	DG	57,99 m <sup>2</sup>	3 (Var A) 2 (Var B)	1,46 m <sup>2</sup>	Balkon 5,97 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
18	DG	86,33 m <sup>2</sup>	4 (Var A) 5 (Var B)	1,65 m <sup>2</sup>	Balkon 7,18 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
19	DG	48,61 m <sup>2</sup>	2	1,67 m <sup>2</sup>	Terrasse 6,35 m <sup>2</sup>	VERKAUFT

STELLPLATZ GARAGE 01-05, 35-38 = 25.000,00 EUR

STELLPLATZ SYSTEM PARKER 06-34 = 19.500,00 EUR BIS 22.000,00 EUR

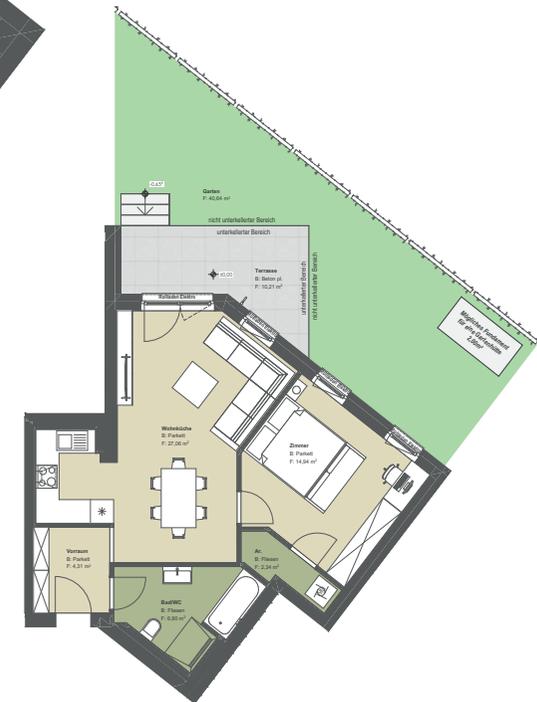
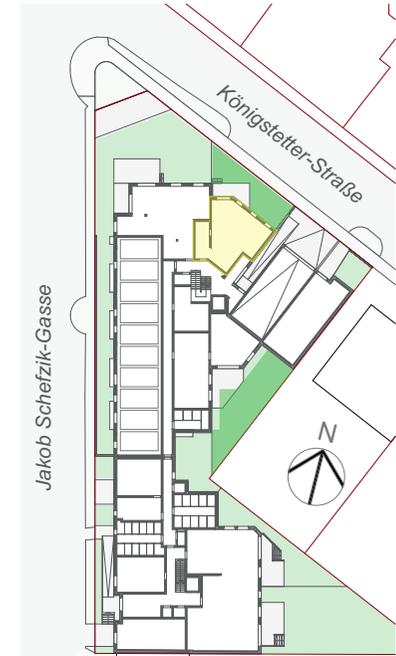
# FLÄCHENÜBERSICHT STIEGE 2

TÜR	STOCK	WNFL	ZIMMER	LAGER	FREIFLÄCHE	PREIS SCHLÜSSELFERTIG
1	EG	54,77 m <sup>2</sup>	2	1,78 m <sup>2</sup>	Terrasse 15,00 m <sup>2</sup> Garten 51,52 m <sup>2</sup>	350.600,00 EUR
2	EG	74,34 m <sup>2</sup>	3	1,97 m <sup>2</sup>	Terrasse 15,45 m <sup>2</sup> Garten 135,53 m <sup>2</sup>	482.100,00 EUR
3	1. OG	72,28 m <sup>2</sup>	3	1,65 m <sup>2</sup>	Loggia 5,14 m <sup>2</sup> (in WNFL enthalten)	VERKAUFT
Variante A+B 4	1. OG	103,66 m <sup>2</sup>	4 (Var A) 5 (Var B)	1,92 m <sup>2</sup>	Loggia 2,08 m <sup>2</sup> (in WNFL enthalten) Balkon 3,12 m <sup>2</sup> Terrasse 19,08 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
5	1. OG	56,23 m <sup>2</sup>	2	1,65 m <sup>2</sup>	Loggia 2,54 m <sup>2</sup> (in WNFL enthalten) Terrasse 3,84 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
Variante A+B 6	1. OG	77,68 m <sup>2</sup>	3	1,65 m <sup>2</sup>	Balkon 12,05 m <sup>2</sup>	459.700,00 EUR
7	DG	67,38 m <sup>2</sup>	3	1,46 m <sup>2</sup>	Terrasse 5,14 m <sup>2</sup>	349.800,00 EUR
Variante A+B 8	DG	101,64 m <sup>2</sup>	4 (Var A) 5 (Var B)	1,82 m <sup>2</sup>	Balkone gesamt 12,37 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
9	DG	53,65 m <sup>2</sup>	2	1,65 m <sup>2</sup>	Balkon 6,37 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
Variante A+B 10	DG	77,70 m <sup>2</sup>	3	1,65 m <sup>2</sup>	Balkon 12,05 m <sup>2</sup>	463.300,00 EUR

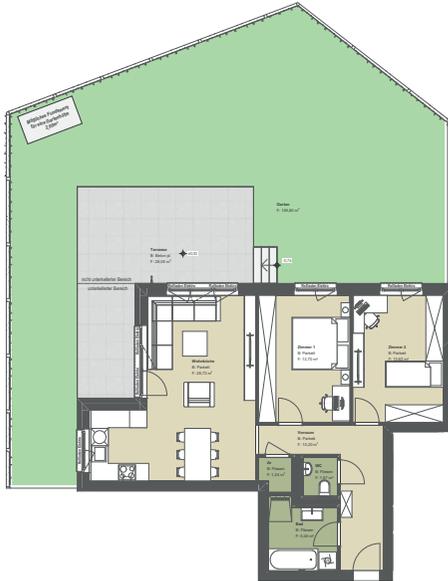


Wohnfläche 55,55 m<sup>2</sup>  
 Garten 40,64 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 10,21 m<sup>2</sup>  
 Lager 1,57 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz Option

Kaufpreis  
 269.500,00 EUR





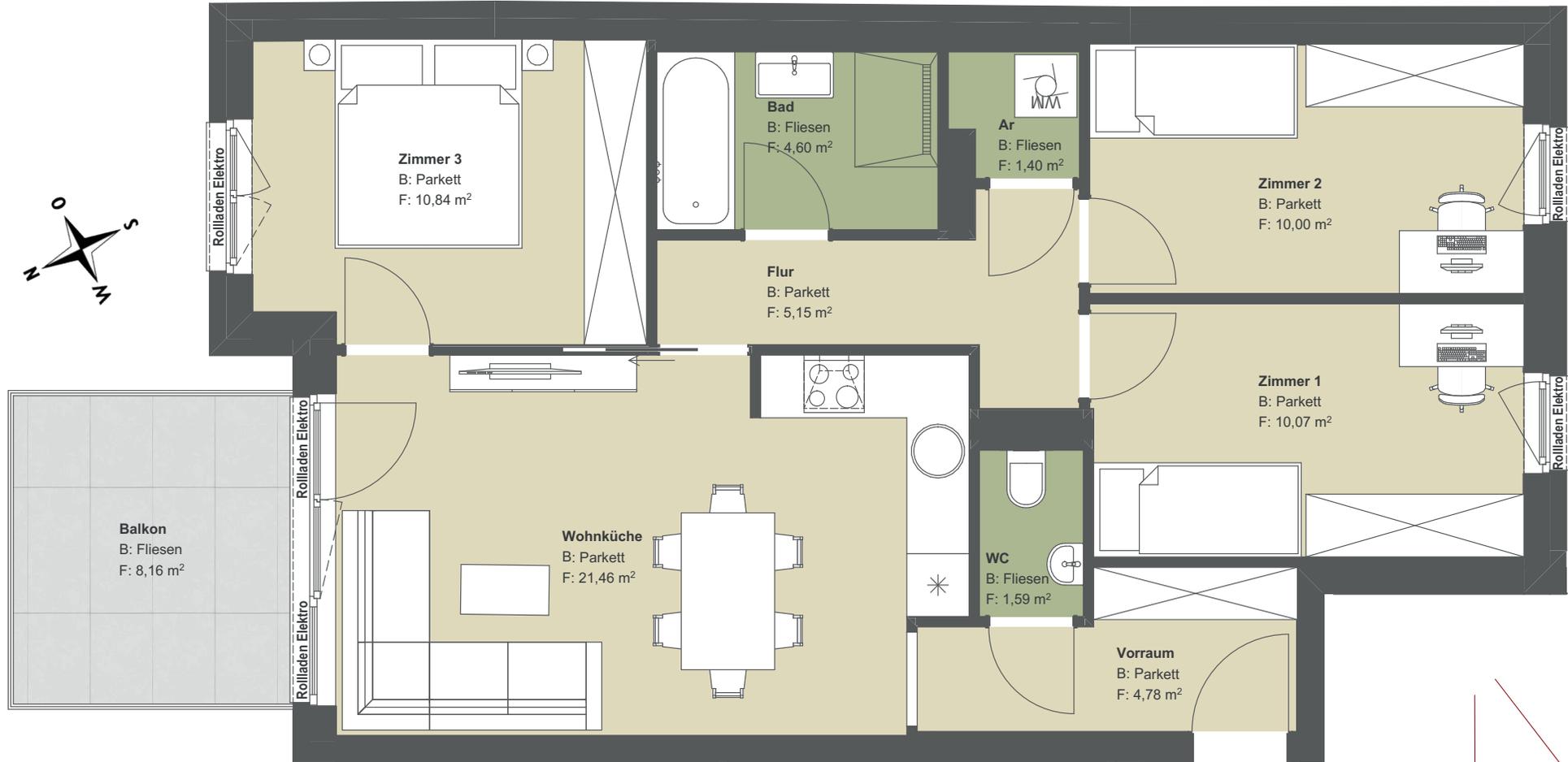


**Kaufpreis**  
397.200,00 EUR

**Wohnfläche 74,51 m<sup>2</sup>**  
**Garten 109,80 m<sup>2</sup>**  
**Terrasse 28,05 m<sup>2</sup>**  
**Lager 1,57 m<sup>2</sup>**  
**Stellplatz Option**

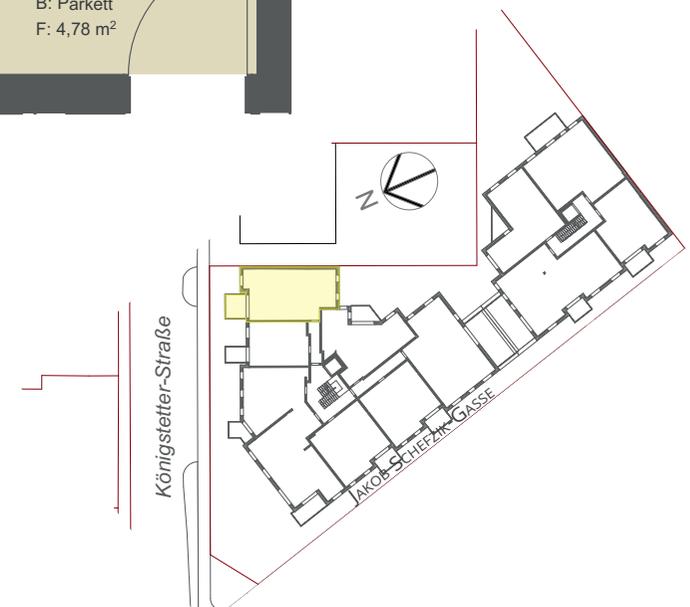


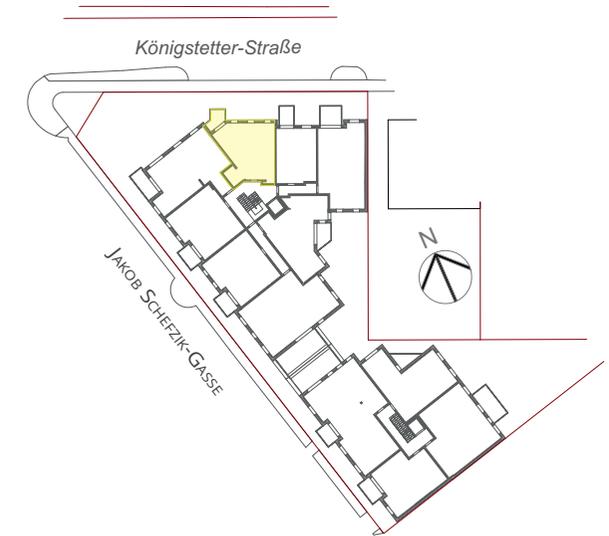




Wohnfläche 69,89 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,16 m<sup>2</sup>  
Lager 1,65 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Option

Kaufpreis  
349.800,00 EUR



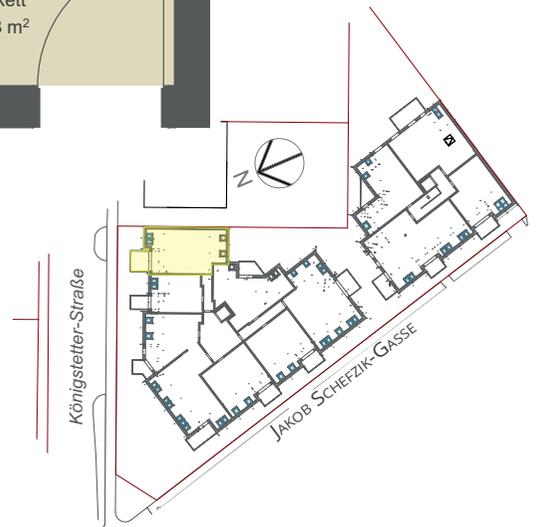
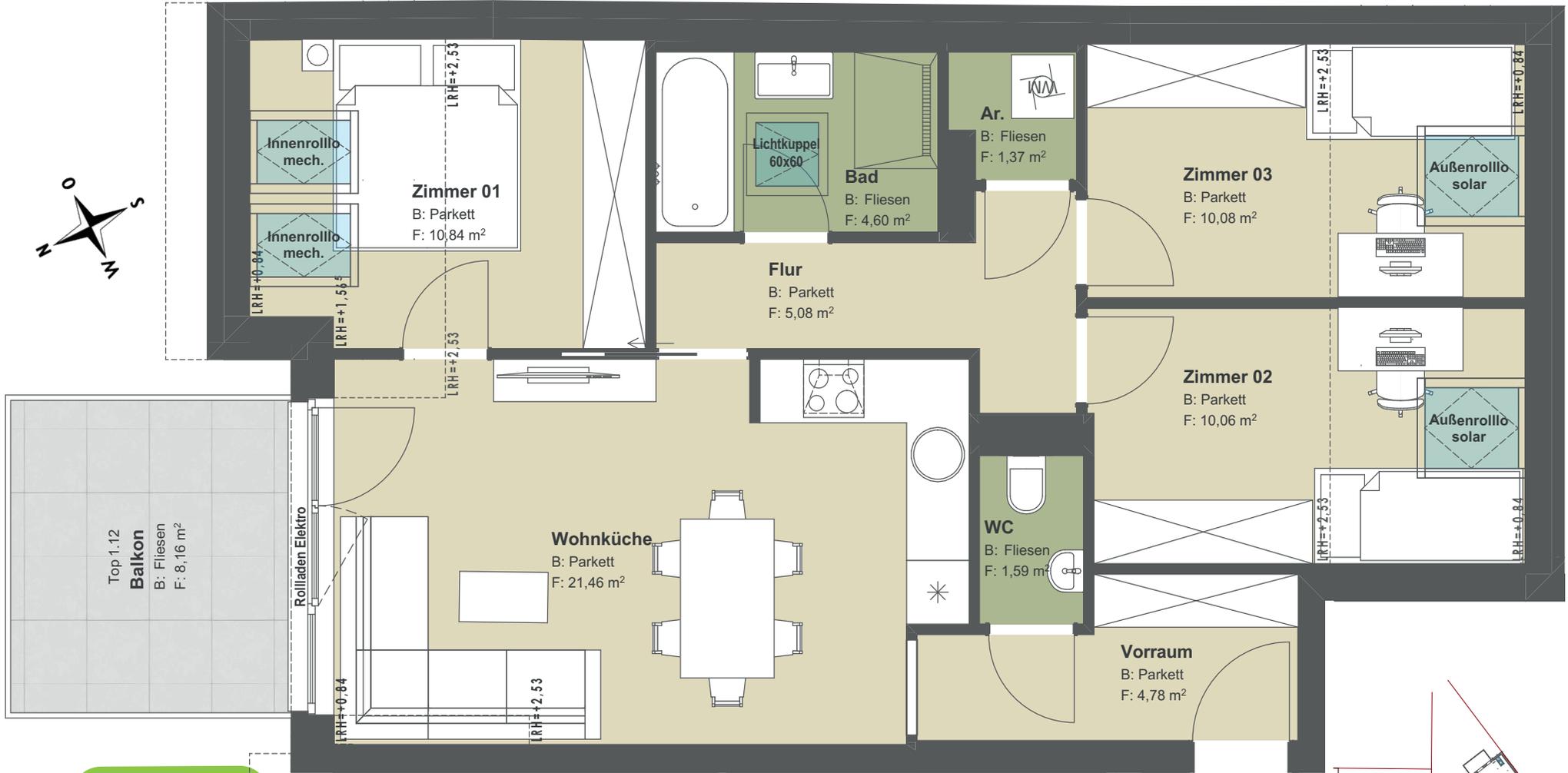


Wohnfläche 59,13 m<sup>2</sup>  
davon Loggia 1,69 m<sup>2</sup>  
Balkon 3,83 m<sup>2</sup>  
Lager 1,46 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Option

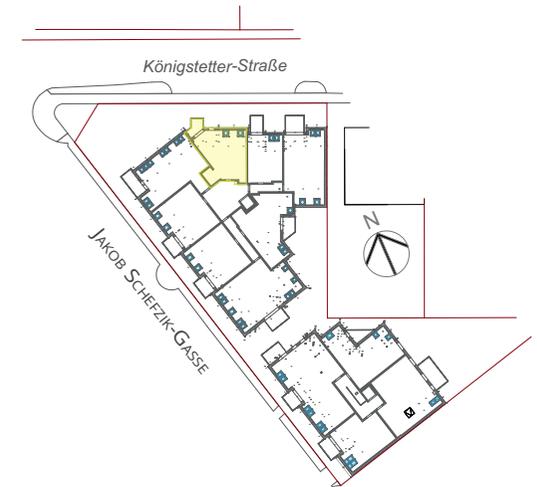
Kaufpreis  
286.500,00 EUR







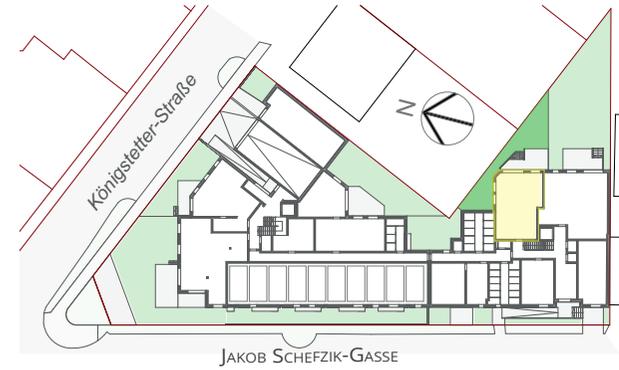
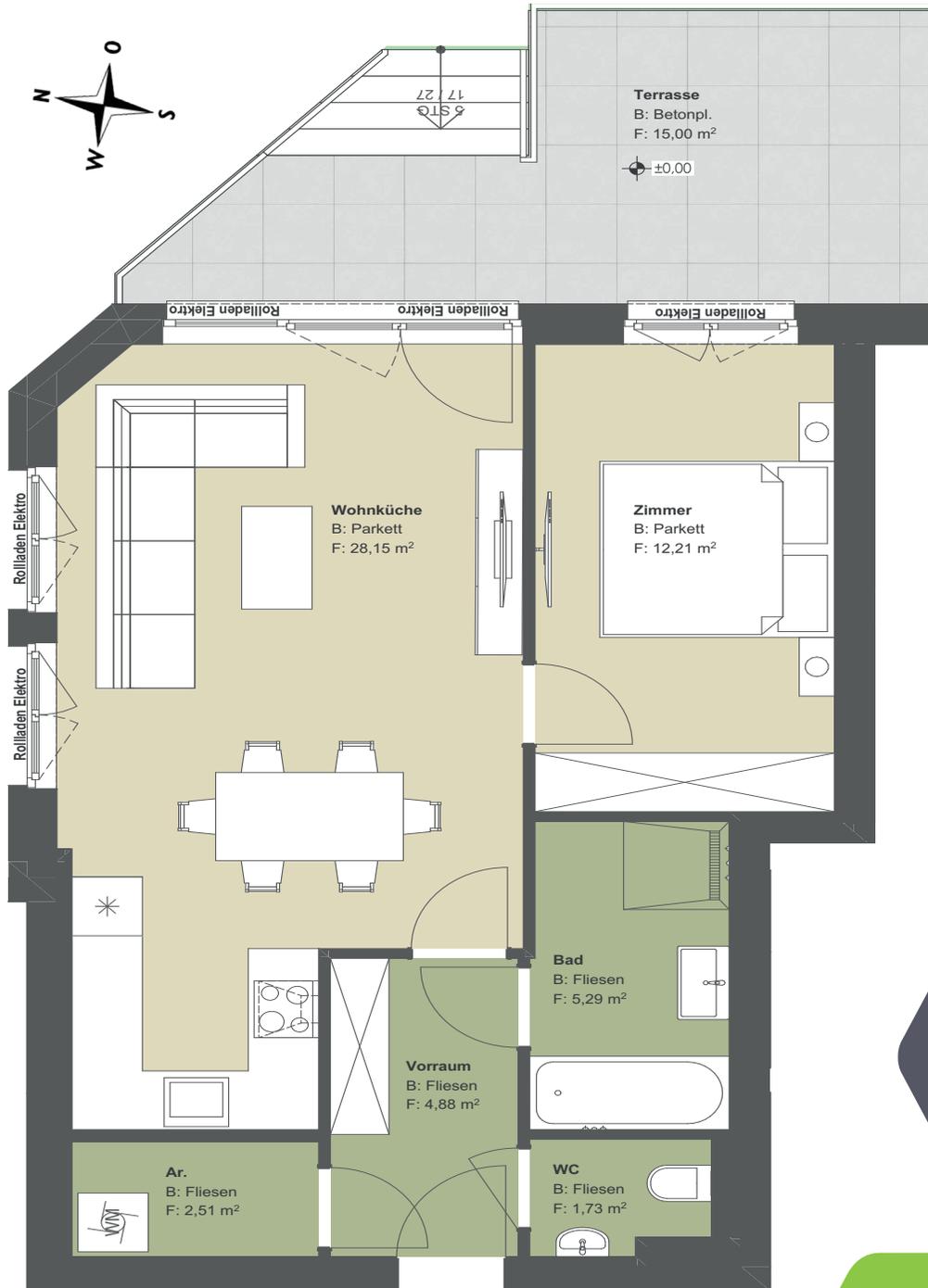




Wohnfläche 57,49 m<sup>2</sup>  
Balkon 5,52 m<sup>2</sup>  
Lager 1,46 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Option

Kaufpreis  
286.500,00 EUR



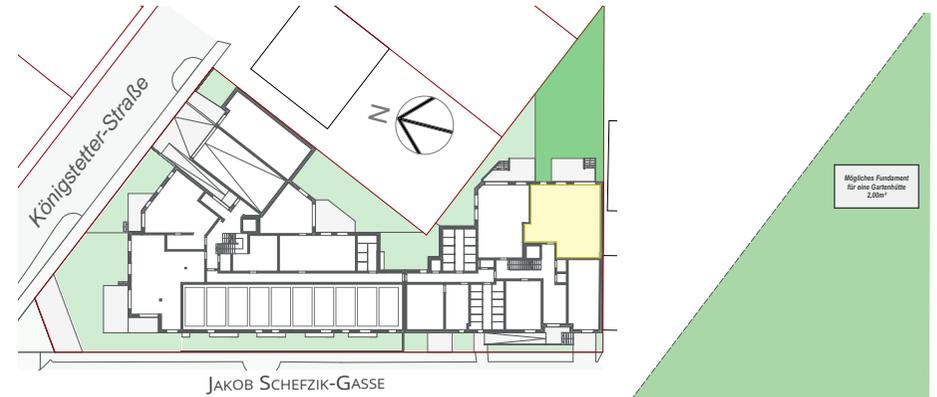


Wohnfläche 54,77 m<sup>2</sup>  
Terrasse 15,00m<sup>2</sup>  
Garten 51,52 m<sup>2</sup>  
Lager 1,78 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Option

Kaufpreis  
350.600,00 EUR







**Wohnfläche 74,34 m<sup>2</sup>**  
**Terrasse 15,45 m<sup>2</sup>**  
**Garten 135,53 m<sup>2</sup>**  
**Lager 1,97 m<sup>2</sup>**  
**Stellplatz Option**

**Kaufpreis**  
**482.100,00 EUR**

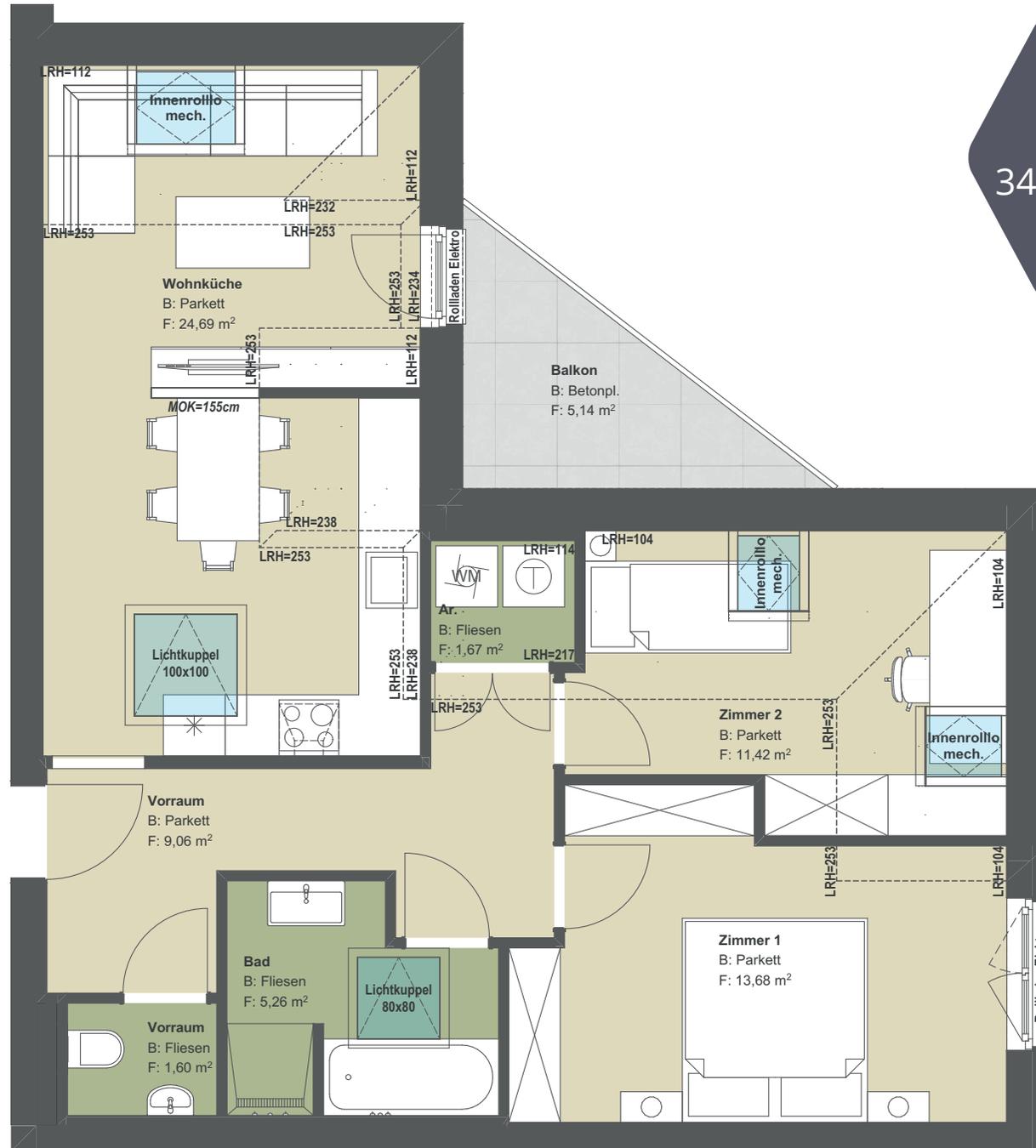
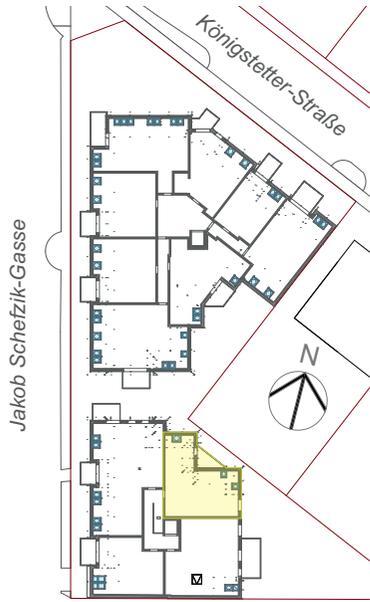








**Kaufpreis  
349.800,00 EUR**



**Wohnfläche 67,38 m<sup>2</sup>  
Terrasse 5,14 m<sup>2</sup>  
Lager 1,46 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Option**



Symbolbild

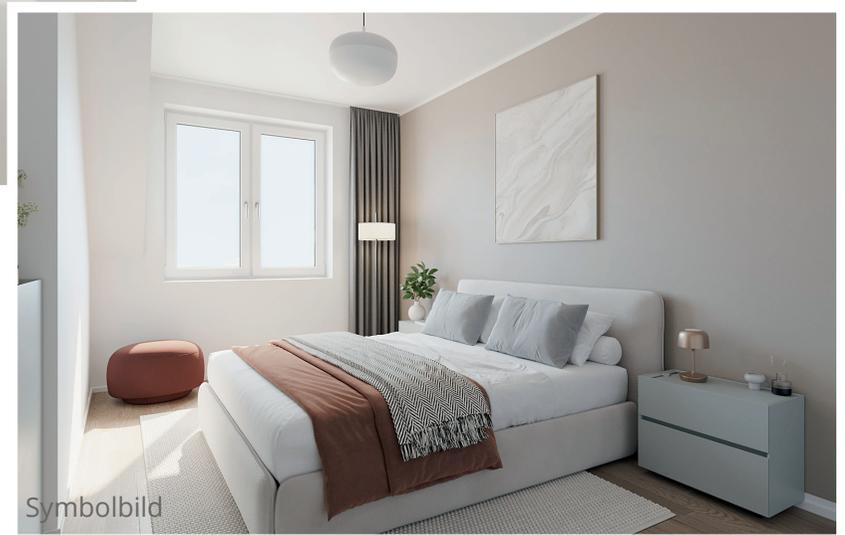
Symbolbild



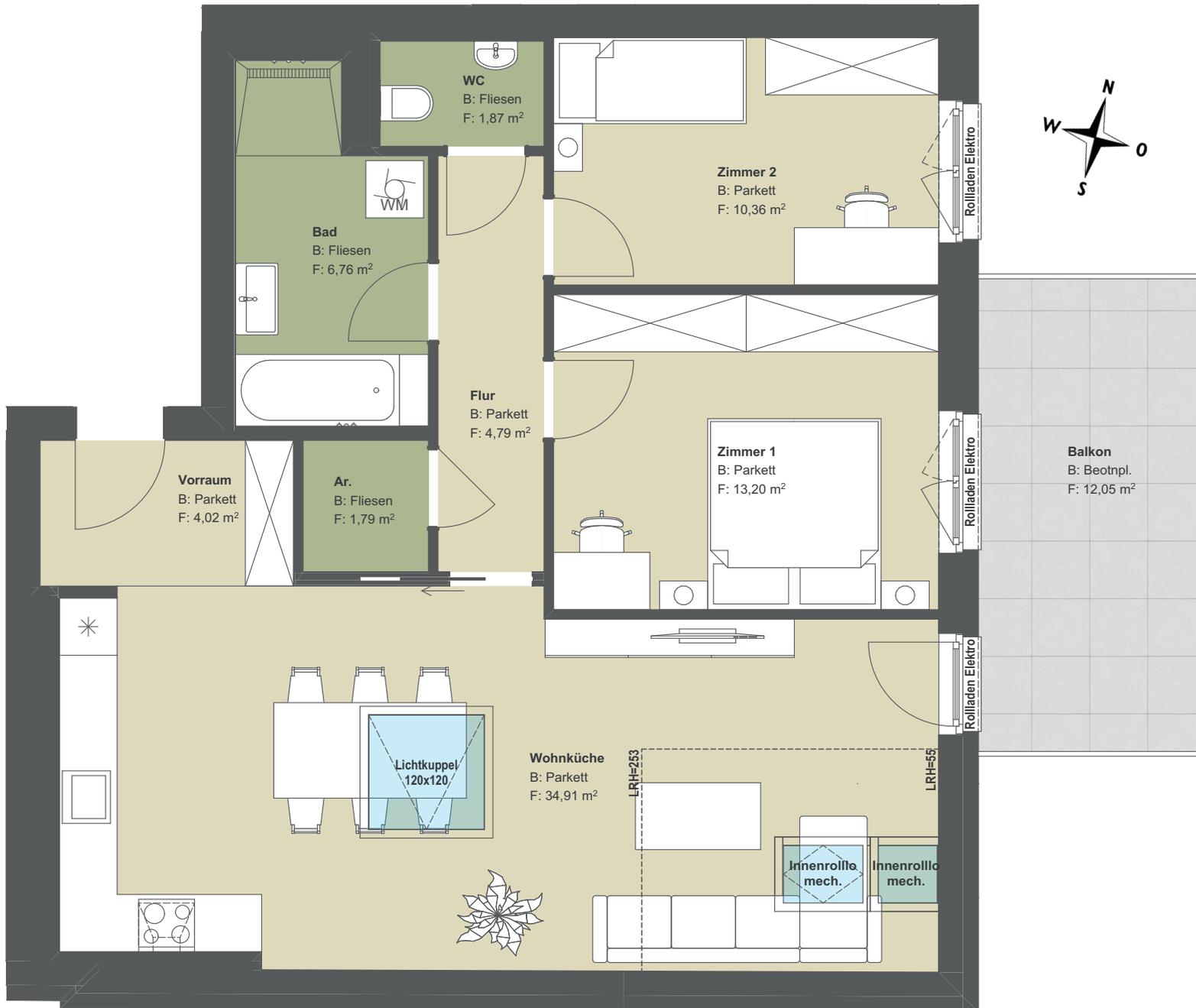
Symbolbild



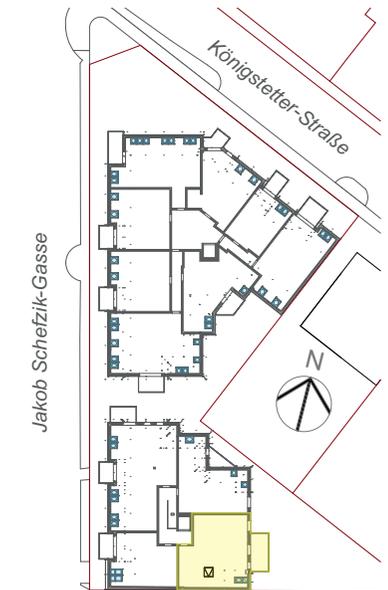
Symbolbild



Symbolbild



**Kaufpreis**  
463.300,00 EUR

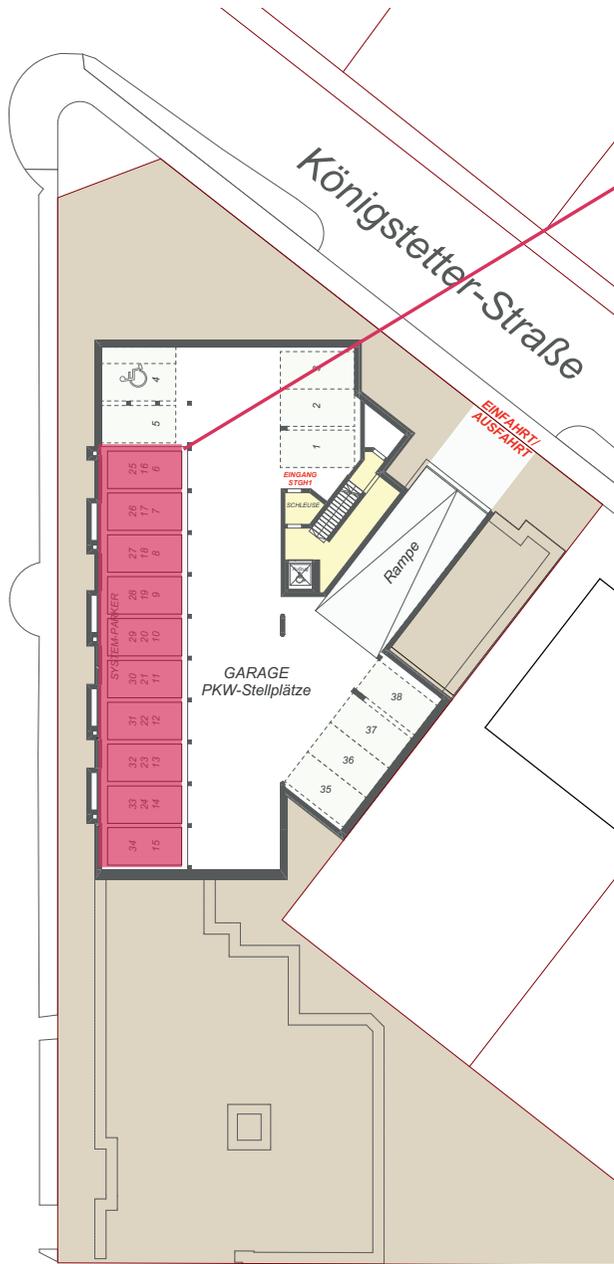


**Wohnfläche 77,70 m<sup>2</sup>**  
**Balkon 12,05 m<sup>2</sup>**  
**Lager 1,65 m<sup>2</sup>**  
**Stellplatz Option**



# STELLPLATZÜBERSICHT

Jakob Schefzik-Gasse



34	33	32	31	SYSTEM-PARKER			27	26	25
15	24	23	22	30	29	28	18	17	16
	14	13	12	21	20	19	8	7	6
				11	10	9			

Nr.34 bis 2.600kg € 20.950.-	Nr.33 bis 2.600kg € 20.950.-	Nr.32 bis 2.600kg € 20.950.-	Nr.31 bis 2.600kg € 20.950.-	Nr.30 bis 2.600kg € 20.950.-	Nr.29 bis 2.600kg € 20.950.-	Nr.28 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 22.000.-	Nr.27 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 22.000.-	Nr.26 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 22.000.-	Nr.25 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 22.000.-
Leerplatz	Nr.24 bis 2.000kg € 19.500.-	Nr.23 bis 2.000kg € 19.500.-	Nr.22 bis 2.000kg € 19.500.-	Nr.21 bis 2.000kg € 19.500.-	Nr.20 bis 2.000kg € 19.500.-	Nr.19 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung € 20.550.-	Nr.18 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung € 20.550.-	Nr.17 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung € 20.550.-	Nr.16 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung € 20.550.-
Nr.15 bis 2.000kg € 19.500.-	Nr.14 bis 2.000kg € 19.500.-	Nr.13 bis 2.000kg € 19.500.-	Nr.12 bis 2.000kg € 19.500.-	Nr.11 bis 2.000kg € 19.500.-	Nr.10 bis 2.000kg € 19.500.-	Nr.9 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung € 20.550.-	Nr.8 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung € 20.550.-	Nr.7 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung € 20.550.-	Nr.6 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung € 20.550.-

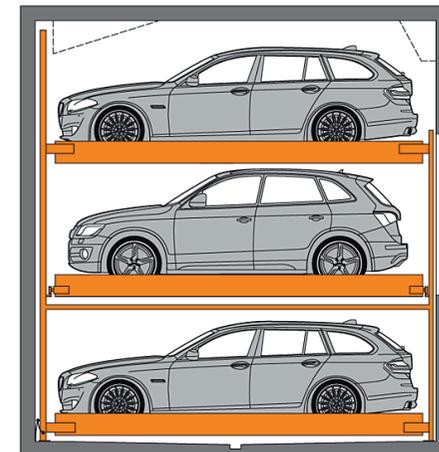
Stellplätze  
Nr. 01-05, 35-38  
25.000,- EUR

- Stellplatz bis 2.600kg und eine Höhe von 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm **€ 20.950.-**
- Stellplatz bis 2.600kg und eine Höhe von 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm + E-Steckdose Vorbereitung **€ 22.000.-**
- Stellplatz bis 2.000kg und eine Höhe von 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm + E-Steckdose Vorbereitung **€ 20.550.-**
- Stellplatz bis 2.000kg und eine Höhe von 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm **€ 19.500.-**

max. Fahrzeughöhe  
2,05m

max. Fahrzeughöhe  
2,05m

max. Fahrzeughöhe  
2,05m



# NEBENRÄUME



- WOHNUNG
- FREIFLÄCHE
- ERSCHLIEßUNG
- LAGERRAUM
- FAHRRADRAUM / KIWA
- GRÜNFLÄCHE
- TECH-RAUM
- MÜLLRAUM

# LAGERABTEILE

LAGER 2.03	LAGER 1.19
LAGER 1.14	LAGER 1.05
LAGER 1.17	LAGER 1.13
LAGER 2.07	LAGER 1.06
LAGER 1.16	LAGER 1.08
LAGER 2.04	LAGER 1.09

LAGER 2.02
------------



LAGER 1.01	LAGER 1.02	LAGER 1.03	LAGER 1.10
------------	------------	------------	------------

LAGER 2.01	LAGER 1.12	LAGER 2.06	LAGER 2.09	LAGER 1.18	LAGER 1.11
LAGER 1.04	LAGER 1.07	LAGER 2.10	LAGER 2.05	LAGER 1.15	LAGER 2.08

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## ALLGEMEINES

Auf dem Bauplatz in der Königstetter Straße 66-68, errichten wir eine Wohnhausanlage mit 29 freifinanzierten Eigentumswohnungen. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen oder Gärten. Die Allgemeinräume (Fahrrad-, Kinderwagen-, Heiz- und Müllraum) werden im Erdgeschoss situiert. Ebenso sind die Lagerräume im Erdgeschoss untergebracht. Die Postkästen und die Gegensprechanlage befinden sich im Eingangsbereich der Einfahrt.

## VORWORT

Wir legen größten Wert auf gute Zusammenarbeit mit unseren Kunden und den ausführenden Firmen. Nur das garantiert uns auch in Zukunft unseren Erfolg. Änderungswünsche in der Planung sind vor Baubeginn, soweit technisch machbar, möglich. Je früher Sie uns über Ihre Wünsche informieren, desto leichter lassen sich diese umsetzen.



## BAUWEISE

Das Gebäude wird in Ziegelmassivbauweise bzw. wo statisch erforderlich in Stahlbetonbauweise mit außen liegender Verbundwärmedämmung errichtet. Die Kaminkopfausführungen, Geländer, Verglasungen (Sicherheitsglas) etc., entsprechen der Bauordnung und den OIB-Richtlinien. Alle innenliegenden Nassräume bzw. Abstellräume sind mit Ventilatoren ausgestattet. Das Wohnhaus verfügt über eine Blitzschutzanlage. Die Vorteile gegenüber der heute gängigen Leichtbauweise sind vielfältig.

Massive Ziegelwände halten im Winter die Wärme im Haus, im Sommer wirken sie als Hitzepuffer. Wegen ihrer hohen Speicherfähigkeit gleichen sie die Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht sehr gut aus. Weitere Vorteile der massiven Baustoffe sind die hohe Schalldämmung, Brandbeständigkeit und die praktisch unbegrenzte Haltbarkeit (höherer Wiederverkaufswert gegenüber Holz-Leichtbauweise). Formbeständigkeit und Stabilität, gute Feuchtigkeits- und Wärmepufferung sowie Freiheit von jeglichen Schadstoffen sind Gründe, warum man sich hier immer behaglich wohlfühlt.



## ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Das Grundstück wird an der Königstetter Straße erschlossen. Es werden 38 Stellplätze errichtet. Die Erschließung zu den Wohnungen erfolgt durch interne Gehwege und mittels Lift.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## BAUSTUFE I

### AUSSENWAND:

Innenputz als Gipsputz (Bad und WC in KZ-Mörtel)  
Hohlblockmauerwerk 20 cm bzw. 25 cm (wo statisch möglich)  
Wärmedämmung 16 cm EPS F+ (hochdämmend)  
Reibputz

### INNENWAND TRAGEND:

Stahlbeton- oder Ziegelwände inkl. Vorsatzschalen, Oberfläche gespachtelt

### INNENWAND NICHTTRAGEND:

Zwischenwand 10-15 cm Gipskartonständerwand

### GESCHOSSDECKE:

Stahlbetondecke, Unterseite gespachtelt

### FENSTER UND BALKON- BZW. TERRASSENTÜREN:

Kunststoff-/Alufenster in Dreh/Kipp Ausführung, **3-Scheiben Wärmeschutzverglasung** (U-Wert ist unter 1,1 W/m<sup>2</sup>K für das gesamte Fenster) **Schalldämmwert = 40 dB - entspricht Klasse 3**; Außenfensterbänke passend zum Projekt, Innenfensterbänke weiß mit ca. 2 cm Ausladung

**Die Terrassentüren und Fenster im EG in einbruchhemmender Ausführung (Mehrfachverriegelung) = aushebelsicher!**

Alle Dachflächenfenster (Velux GGU oder gleichwertig) mit Beschattung: süd- und westseitig Beschattung außen Solar; nord- und ostseitig Beschattung innen mechanisch;

Fenster süd- und westseitig mit mechanischen Rollläden ausgestattet

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## BAUSTUFE I

### **FUSSBODENAUFBAU ERDGESCHOSS GEGEN ERDREICH:**

30 cm Rollierung

Folie

5-10 cm Sauberkeitsschicht

ca. 20 cm XPS (Stärke lt. Bauphysik)

ca. 30 cm Fundamentplatte (Stärke lt. Statik)

1 cm Abdichtung lt. ÖNorm

7,5 cm Styroporbeton

ca. 3 cm Trittschall (Stärke lt. Bauphysik)

7 cm Estrich

1,5 cm Belag (Parkett od. Fliesen)

### **FUSSBODENAUFBAU GARAGE:**

30 cm Rollierung

Folie

5-10 cm Sauberkeitsschicht

30-40 cm Stahlbeton (Stärke lt. Statik)

1 cm Abdichtung lt. Önorm

Asphalt im Gefälle 27-10 cm mit Verdunstungsrinnen

### **FUSSBODENAUFBAU**

#### **OBERGESCHOSSE UND DACHGESCHOSSE:**

ca. 20 cm Stahlbeton (Stärke lt. Statik)

3,5 cm Styroporbeton

ca. 3 cm Trittschall.- und Wärmedämmplatten (Stärke lt. Bauphysik)

Folie

7 cm Estrich

1,5 cm Parkett oder Fliesen

### **TERRASSEN IM EG:**

Aufbau im Gefälle, Betonplatten im Kiesbett

Inkl. Wasseranschluss + Steckdose + Lichtauslass

### **BALKON/LOGGIA ÜBER DEN UNBEHEIZTEN RÄUMEN:**

Aufbau im Gefälle, frostsichere Außenfliesen; Massivgeländer mit Sprossengeländer in Metallausführung verzinkt od. in Farbe nach Wahl des Bauträgers; Entwässerung mittels Hängerinne. Inkl. Steckdose + Lichtauslass

### **DACHTERRASSEN/BALKON/LOGGIA ÜBER DEN BEHEIZTEN RÄUMEN:**

Aufbau im Gefälle als Umkehrdach ausgeführt; Betonplatten im Kiesbett verlegt; Massivgeländer mit Sprossengeländer in Metallausführung verzinkt oder in Farbe nach Wahl des Bauträgers inkl. Steckdose + Lichtauslass

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## BAUSTUFE II

### **WOHNUNG - AUSSTATTUNG:**

Im Eingangsbereich wird die Gegensprechanlage, der Wohnungsverteiler unterputz; die Klingel montiert; und die Telefonanschlussdose vorgesehen

#### Vorraum:

2 Deckenauslässe; 3 Wechselschalter und 2 Steckdosen

#### Abstellraum und WC:

Lichtauslass über der Tür oder an der Decke und Ein/Ausschalter; AR (wenn vorhanden) Anschluss Waschmaschine und Trockner (getrennt abgesichert)

#### WC Lüftung:

mit separatem Schalter und Kontrollleuchte

#### Bad:

Deckenauslass mit Ein/Ausschalter; Lichtauslass über Waschbecken; 1 Feuchtraumdoppelsteckdose bei Waschbecken; Lüftung über eigenen Schalter mit Kontrollleuchte - Anschluss Waschmaschine und Trockner wenn Abstellraum nicht vorhanden ist

#### Wohnbereich:

Antennensteckdose Leerverrohrung; 4 Steckdosen; 2 Deckenauslässe, 2 Wechselschalter

#### Küche:

Anschlüsse für E-Herd (getrennt abgesichert), Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube und 3 Arbeitssteckdosen, Deckenauslass und Ein/Ausschalter

#### Je Zimmer:

2 Wechselschalter mit zentralem Deckenauslass und 3 Steckdosen sind vorgesehen. Keine SAT-Anlage (mind. 1 Anbieter vorhanden), Anschluss (TV, Telefon- und Internetleitung vorbereitet), Leerverrohrung für TV in jedem Zimmer

#### Lüftung:

In den jeweils innenliegenden Nassräumen sind Abluftventilatoren mit Ein- Ausschalter vorgesehen

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## BAUSTUFE II

### **SANITÄRANLAGEN:**

Wohnungsweise Zählung des Warmwasserverbrauches.

### **BADEZIMMER VORBEREITUNG FÜR:**

Waschtisch; Dusche od. Badewanne; Anschluss Waschmaschine und Trockner wahlweise im Abstellraum (wenn vorhanden) der Wohnung

### **WC VORBEREITUNG FÜR:**

Hänge-WC und Kaltwasserhandwaschbecken

### **KÜCHE:**

Anschlussmöglichkeit für Abwasch und Geschirrspüler an montierten Eckventilen

### **WOHNUNGSEINGANGSTÜR:**

Weiß mit Türspion, **Einbruchshemmende Ausführung WK II**

### **ELEKTROINSTALLATION:**

Schalterprogramm Siemens Delta oder gleichwertiges für alle Räume der Wohnung; Bei den Abstellräumen im EG wird zentral ein Lichtauslass mit Ein/Ausschalter oder Bewegungsmelder installiert. Ausführung erfolgt als Aufputz

### **STIEGENHAUS:**

Belag Podeste und Stufen in Feinsteinzeug; Geländer als Stahlrohrgeländer verzinkt oder gestrichen; Ausführung lt. Bauordnung; Rauchabzug im DG lt. OIB-Richtlinien.

Alle Wand- und Deckenflächen erhalten einen Anstrich (gespritzt oder gerollt), mit deckender, lösungsmittelfreier und emissionsarmer Dispersion, einfarbig, weiß

### **EINFRIEDUNG:**

Neu herzustellende Wände werden als Betonschalsteinmauerwerk oder werden als Sockel mit Zaun ausgeführt.

Bestehende Wände werden soweit notwendig und möglich neu verputzt bzw. bleiben diese unverändert

### Interne Trennung der Gärten:

Maschendrahtzaun mit Sichtschutz

### **ABSTELLRÄUME, KIWA-FAHRRADRAUM, MÜLLRAUM, E-ZÄHLER-RAUM:**

Estrich beschichtet + 1 x geweißt

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## WOHNUNG BAUSTUFE III

### **BODENBELÄGE:**

#### Wohnbereich und in den Zimmern:

Parkett 2x schleifbar, 3-4 verschiedene Muster vorhanden (Nuss gegen Aufpreis)

#### WC und Bad:

Fliesenbelag; ca. 15 verschiedene Muster zur Auswahl

#### Vorzimmer und Abstellraum:

wahlweise Parkett oder Fliesen

#### Küche:

Boden wird auf Kundenwunsch als Fliesenbelag statt Parkett ausgeführt (Standardfliesen)

### **WANDFLIESEN:**

#### WC und Bad:

15 verschiedene Muster zur Auswahl; auf Wunsch auch Bordüre gegen Aufpreis möglich, Verfliesung BAD bis Türzargenoberkante, WC bis ca. 1,2m Höhe

### **MALERARBEITEN:**

Feinverspachtelung der Deckenfläche

Abscheren und Spachtelung der Wände

Ausmalung sämtlicher freier Wand- und Deckenflächen mit Innendispersion weiß

### **INNENTÜREN:**

Modell Dana-Euroba (oder gleichwertiges Produkt) in weiß Röhrenspanntüren mit Drückern

im WC und Badezimmer mit Verriegelungsmöglichkeit

### **SANITÄRE EINRICHTUNG:**

(für folgende Beschreibungen gilt gleichwertiges Produkt auch möglich)

#### WC:

Hänge-WC S Ideal Standard, Eurovit, Wand-WC weiß;

WC-Sitz S Ideal Standard weiß;

Handwaschbecken S Ideal Standard, Eurovit, weiß 40x35 cm;

Armatur chrom, S Ideal Standard, Alva Aqua Una WT-Mischer, Eckventil und Befestigung;

Geberit Delta 21 Drückerplatte weiß, für 2-Mengen-Spülbetätigung

#### Bad:

S Ideal Standard, Eurovit Waschtisch mit Überlauf, weiß 60x47 cm;

Waschtischmischer S Ideal Standard, Alva Aqua Una chrom mit Ablauf

#### Dusche:

S Ideal Standard, Hotline Neu Brausetasse, weiß 90 cm x 90 cm x 6,5 cm

S Ideal Standard, Alva Aqua Una Brausemischer ohne Brausegarnitur,

chrom S Ideal Standard Sichtteil inkl. Ablaufgarnitur

oder

#### Badewanne:

S Ideal Standard, Hotline Neu Badewanne, weiß 170 cm x 75 cm,

Füße + Winkel

S Ideal Standard Alva Aqua Una Brausemischer ohne Brausegarnitur,

S Ideal Standard Sichtteil chrom inkl. Ab- u. Überlaufgarnitur chrom

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## NEBENKOSTENÜBERSICHT

### IM KAUFPREIS ENTHALTENE NEBENKOSTEN:

Aufschließungsabgabe  
Anschlüsse an Kanal; Strom; Wasser  
Leerverrohrung für Telefon, TV und Internet

### IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTENE NEBENKOSTEN:

Grunderwerbssteuer 3,50%  
Grundbuchseintragung 1,10%  
Treuhand 1,75% + 20% Ust + Barauslagen

### DIE GESCHÄTZTEN BETRIEBSKOSTEN:

vorläufiges Akonto € 2,20/m<sup>2</sup> WNFL laufende Betriebskosten pro Monat exkl. USt.  
Rücklage pro Monat gem. § 31 Abs. 5 WEG 2002, Stand 01.Jänner 2024: € 1,06/m<sup>2</sup> WNFL

**Auf dem Dach des Wohnhauses wird eine PV Anlage mit einer Leistung von 15 kWp errichtet.  
Mit der Anlage wird die Abdeckung der laufenden Stromkosten für die allgemeinen Bereiche und den Heizungsbetrieb angestrebt.  
Ein etwaiger Überschuss wirkt betriebskostenmindernd.**

### HEIZUNG UND WARMWASSER:

Die Fußbodenheizungen sowie die Warmwasserversorgungen werden über eine zentrale Pelettsanlage betrieben.

## PKW-ABSTELLPLATZ

38 Stellplätze  
Vorbereitung für E-Ladestation gegen Aufpreis möglich.

# ENERGIEAUSWEIS STGH 1

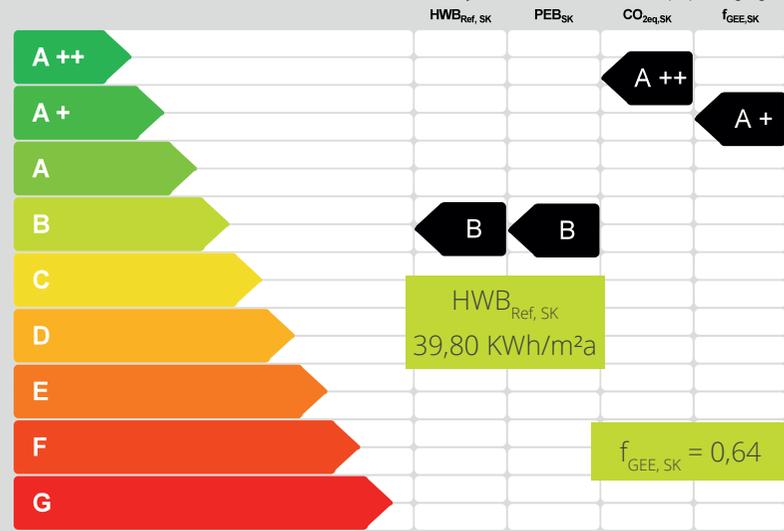
## Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
OSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	3430 Tulln, Königstetterstrasse 68 Stg. 1	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Königstetterstrasse 68	Katastralgemeinde	Tulln
PLZ/Ort	3430 Tulln	KG-Nr.	20189
Grundstücksnr.	2045/5	Seehöhe	177 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



**HWB<sub>Ref, SK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der **Wärmewasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebautechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

# ENERGIEAUSWEIS STGH 2

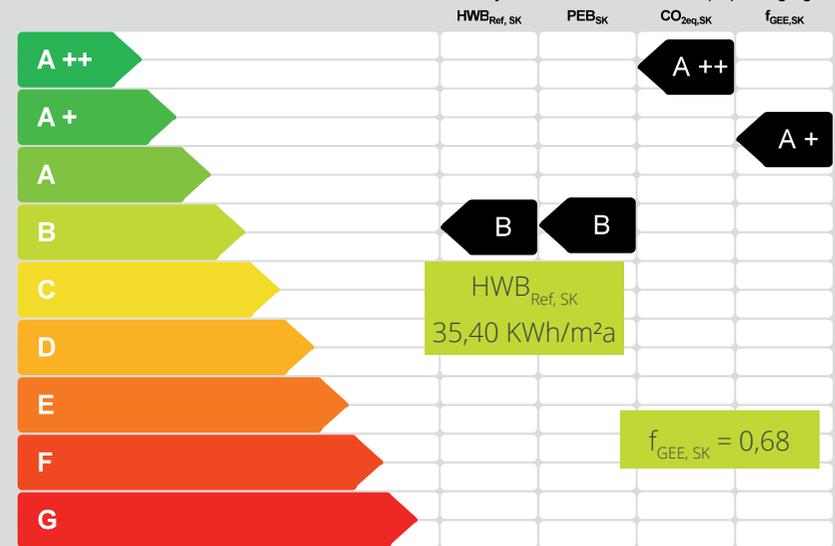
## Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
OSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	3430 Tulln, Königstetterstrasse 68 Stg. 2	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Königstetterstrasse 68	Katastralgemeinde	Tulln
PLZ/Ort	3430 Tulln	KG-Nr.	20189
Grundstücksnr.	2045/5	Seehöhe	177 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



**HWB<sub>Ref, SK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der **Wärmewasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebautechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Symbolbild



**IMMOBILIEN86**

## Verkauf

Claudia Friesinger  
3430 Tulln, Rudolfstraße 4  
Telefon: +43 664 143 53 40  
[www.immobilien86.at](http://www.immobilien86.at)

## Bauherr

PI 83 Veritas GmbH  
1030 Wien, Rennweg 9/4/2  
Telefon: +43(0)1 270 40 03  
E-Mail: [office@pi83.at](mailto:office@pi83.at)  
[www.pi83.at](http://www.pi83.at)