

Symbolbild



PROJEKT VERITAS

3430 TULLN

KÖNIGSTETTER STR. 66-68

29 freifinanzierte Eigentumswohnungen
zwischen 40 m² und 130 m²

PV ANLAGE

15 kW_p

INHALT

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



ZAHLEN & FAKTEN

Einwohnerzahl 16.556

Fläche 72,23 km²

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

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

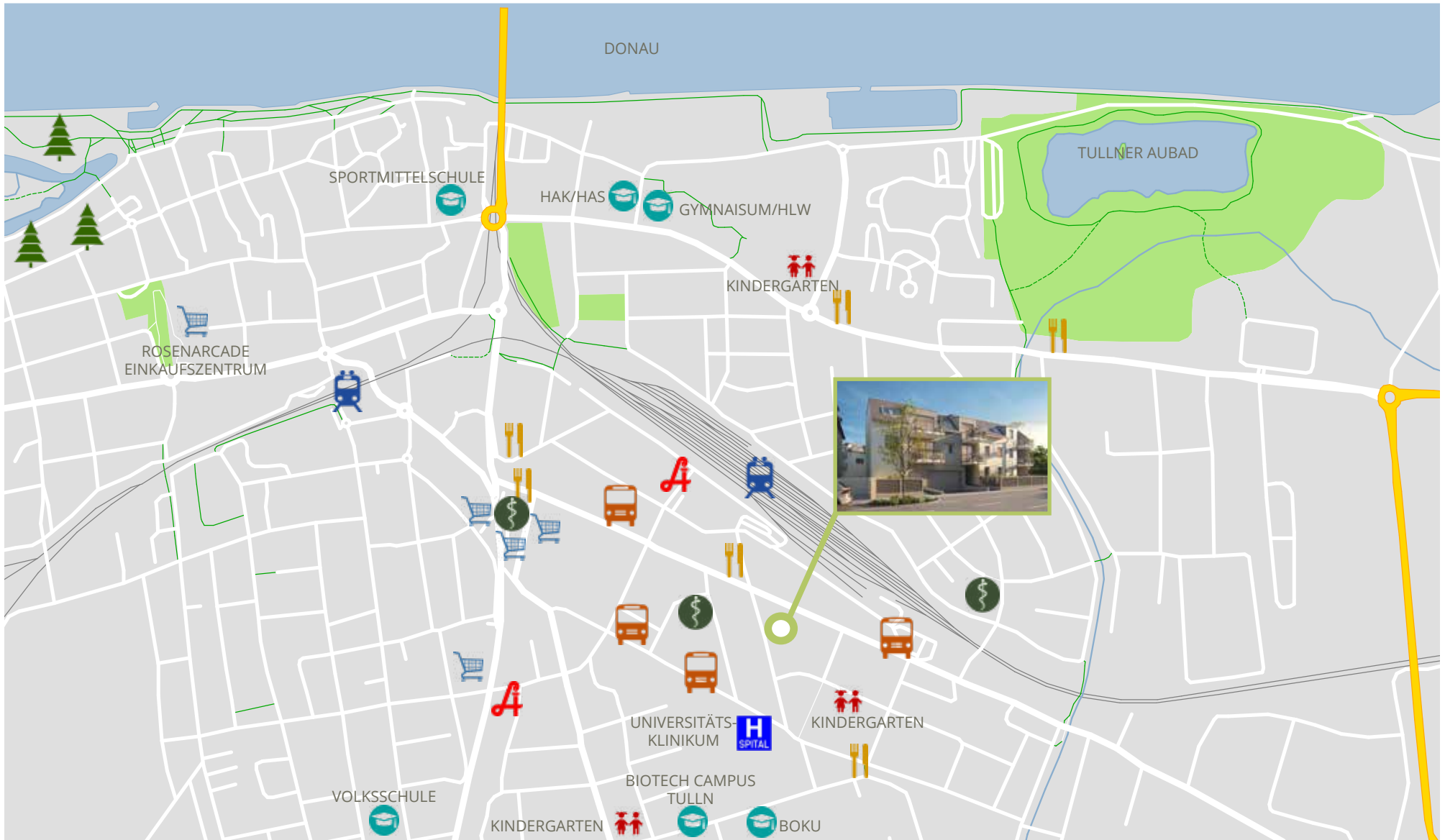
BAHNHOF BUSHALTESTELLE



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

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.



PROJEKT VERITAS

PV Anlage
Allgemeinbereich

29
freifinanzierte
Eigentumswohnungen

Symbolbild



38
Stellplätze

Symbolbild



6

Symbolbild



Grundrisse
zum
Wohlfühlen

Wertbeständigkeit

Symbolbild



Langlebigkeit

Ziegelmassivbau

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 m² und 130 m². 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 ²	2	1,57 m ²	Terrasse 10,21 m ² Garten 40,64 m ²	269.500,00 EUR
2	EG	74,51 m ²	3	1,57 m ²	Terrasse 28,05 m ² Garten 109,80 m ²	397.200,00 EUR
3	EG	71,55 m ²	3	1,57 m ²	Terrasse 16,69 m ² Garten 66,99 m ²	VERKAUFT
4	1.OG	69,89m ²	4	1,65 m ²	Balkon 8,16 m ²	349.800,00 EUR
5	1.OG	40,37 m ²	2	1,46 m ²	Balkon 5,44 m ²	VERKAUFT
6	1.OG	59,13 m ²	3	1,46 m ²	Balkon 3,83 m ² Loggia 1,69 m ² (in WNFL enthalten)	286.500,00 EUR
7	1.OG	78,26 m ²	4	1,65 m ²	Balkon 4,52 m ² Loggia 3,73 m ² (in WNFL enthalten)	389.000,00 EUR
8	1.OG	60,46 m ²	3	1,46 m ²	Balkon 3,54 m ² Loggia 2,47 m ² (in WNFL enthalten)	VERKAUFT
9	1.OG	60,46 m ²	3 (Var A) 2 (Var B)	1,46 m ²	Balkon 3,54 m ² Loggia 2,47 m ² (in WNFL enthalten)	VERKAUFT
10	1.OG	85,93 m ²	4 (Var A, B) 5 (Var C)	2,55 m ²	Terrasse 20,22 m ²	VERKAUFT
11	1.OG	66,65 m ²	3	1,65 m ²	Loggia 4,02 m ² (in WNFL enthalten) Terrasse 2,32 m ²	VERKAUFT

FLÄCHENÜBERSICHT STIEGE 1

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

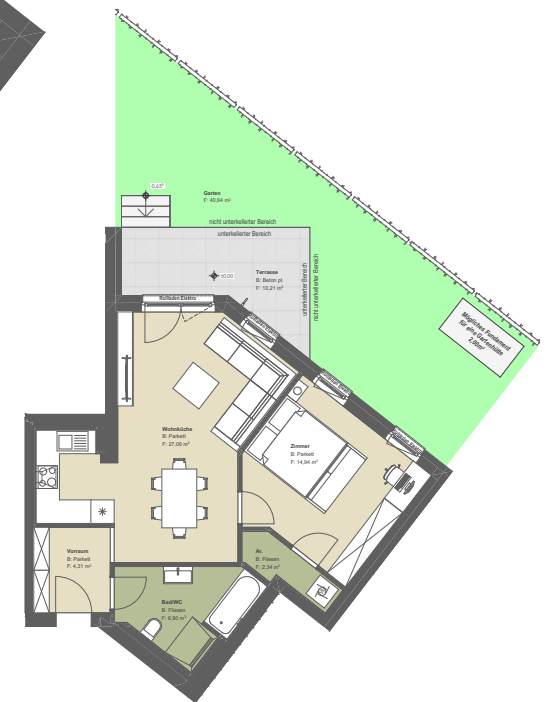
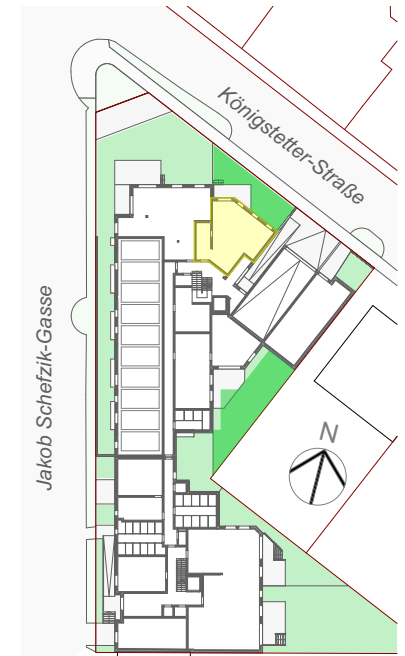
TÜR	STOCK	WNFL	ZIMMER	LAGER	FREIFLÄCHE	PREIS SCHLÜSSELFERTIG
1	EG	54,77 m ²	2	1,78 m ²	Terrasse 15,00 m ² Garten 51,52 m ²	350.600,00 EUR
2	EG	74,34 m ²	3	1,97 m ²	Terrasse 15,45 m ² Garten 135,53 m ²	482.100,00 EUR
3	1. OG	72,28 m ²	3	1,65 m ²	Loggia 5,14 m ² (in WNFL enthalten)	VERKAUFT
Variante A+B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



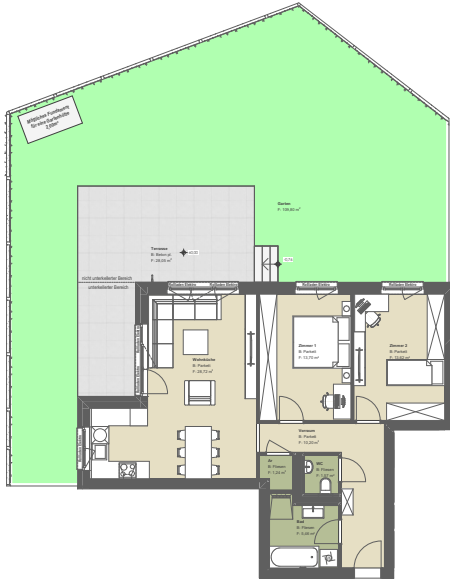
Symbolbild

Wohnfläche 55,55 m²
 Garten 40,64 m²
 Terrasse 10,21 m²
 Lager 1,57 m²
 Stellplatz Option

Kaufpreis
 269.500,00 EUR





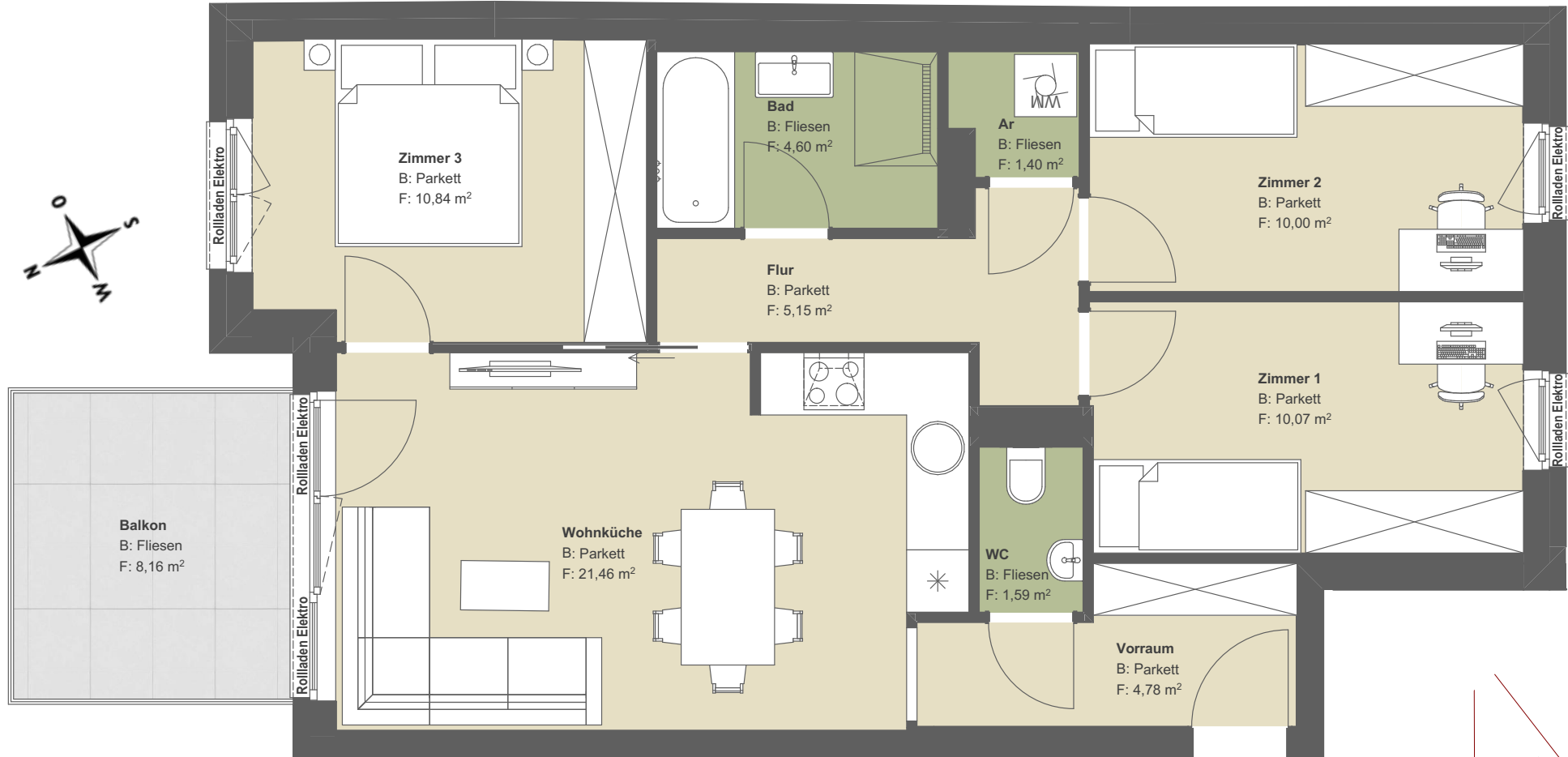


Kaufpreis
397.200,00 EUR

Wohnfläche 74,51 m²
Garten 109,80 m²
Terrasse 28,05 m²
Lager 1,57 m²
Stellplatz Option

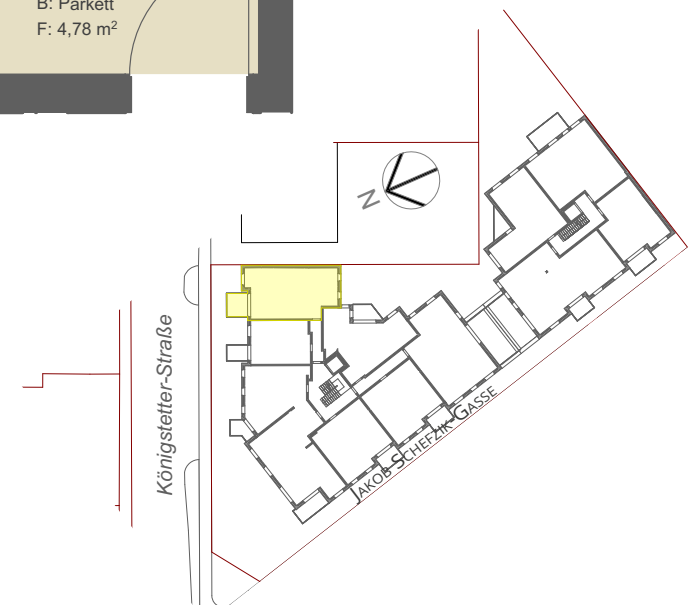


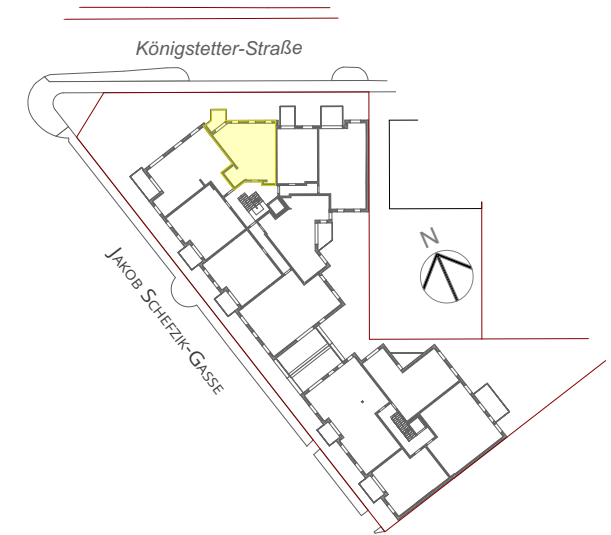




Wohnfläche 69,89 m²
Balkon 8,16 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
349.800,00 EUR



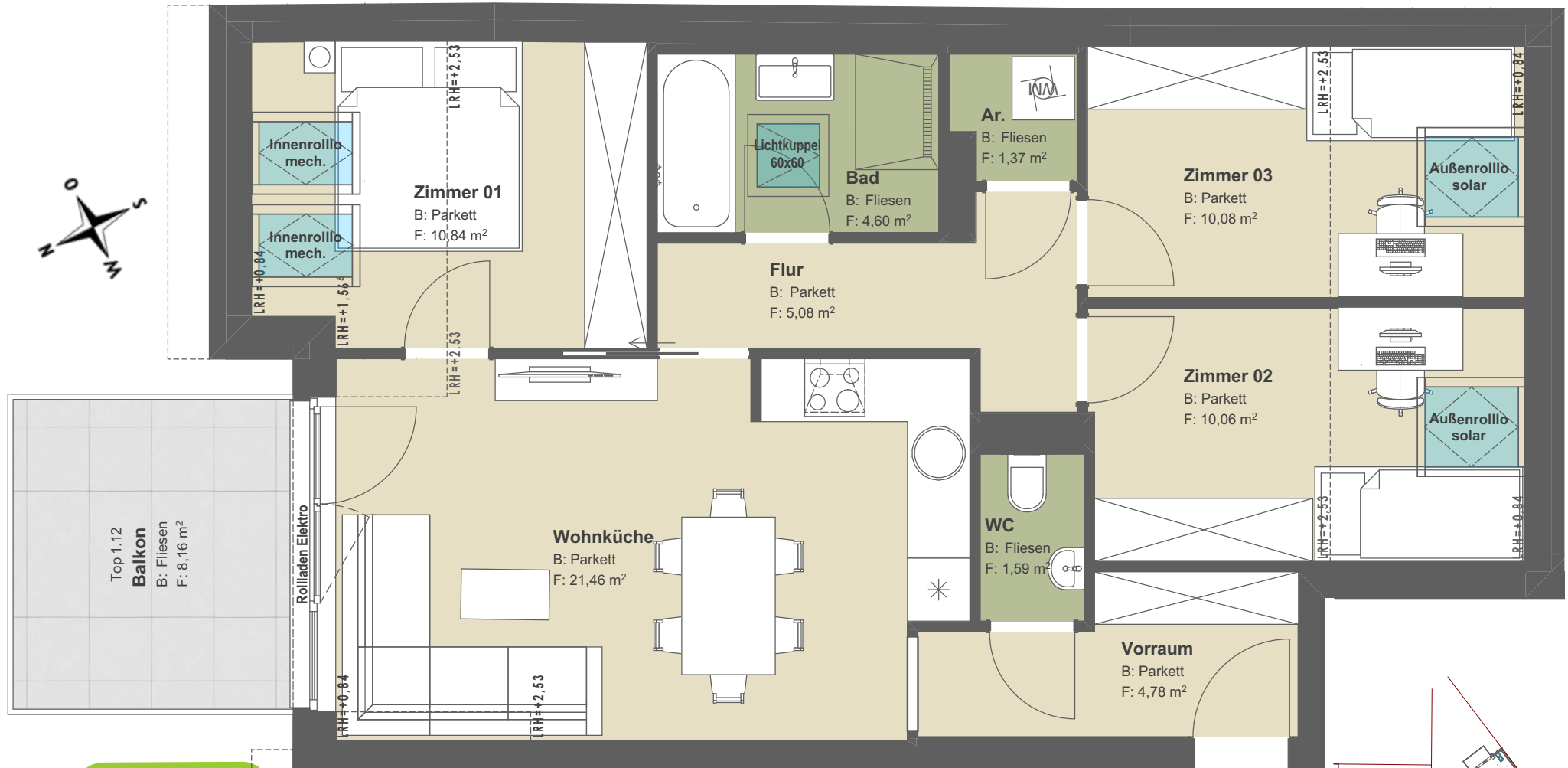


Wohnfläche 59,13 m²
davon Loggia 1,69 m²
Balkon 3,83 m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
286.500,00 EUR







Wohnfläche 69,86 m²
 Balkon 8,16 m²
 Lager 1,65 m²
 Stellplatz Option

Kaufpreis
 355.500,00 EUR



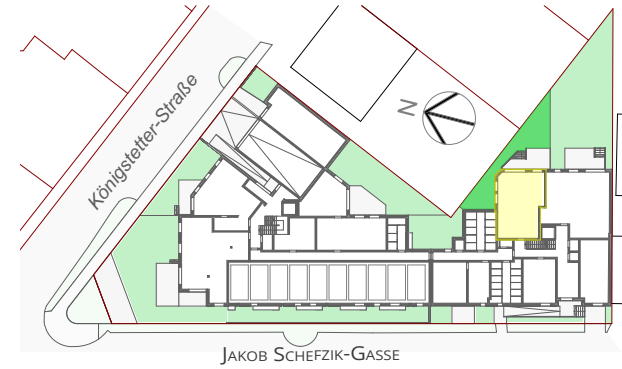




Wohnfläche 57,49 m²
Balkon 5,52 m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
286.500,00 EUR



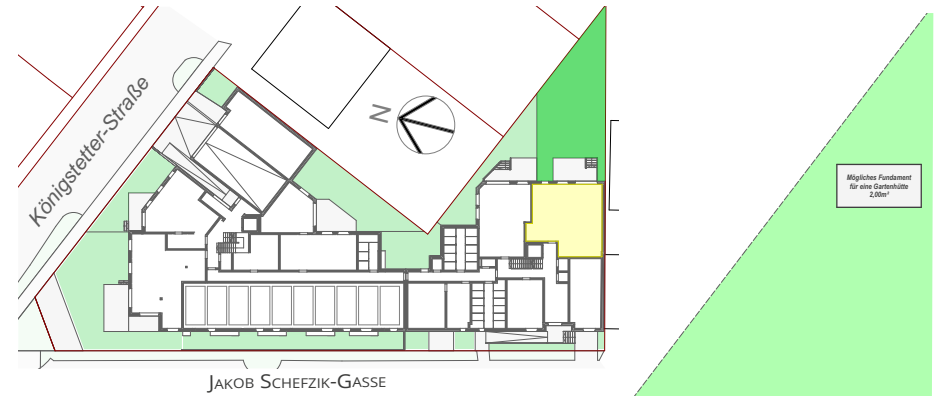


Wohnfläche 54,77 m²
Terrasse 15,00m²
Garten 51,52 m²
Lager 1,78 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
350.600,00 EUR

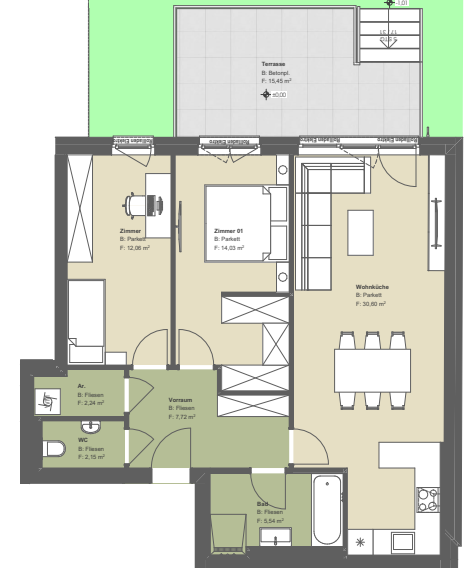




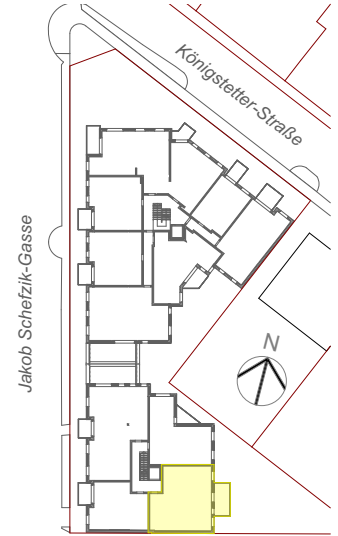


Wohnfläche 74,34 m²
Terrasse 15,45 m²
Garten 135,53 m²
Lager 1,97 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
482.100,00 EUR







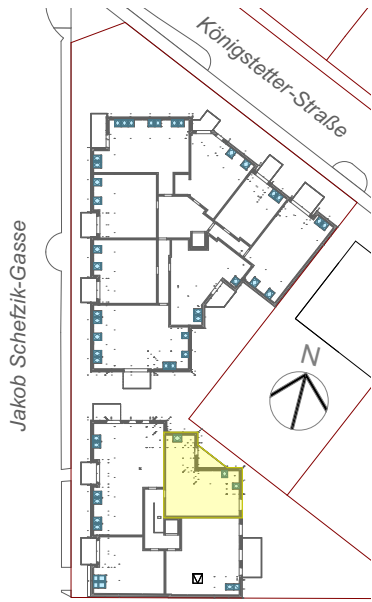
Kaufpreis
459.700,00 EUR

Wohnfläche 77,68 m²
Balkon 12,05 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option

Symbolbild



**Kaufpreis
349.800,00 EUR**



**Wohnfläche 67,38 m²
Terrasse 5,14 m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option**

Symbolbild



Symbolbild



Symbolbild

Symbolbild

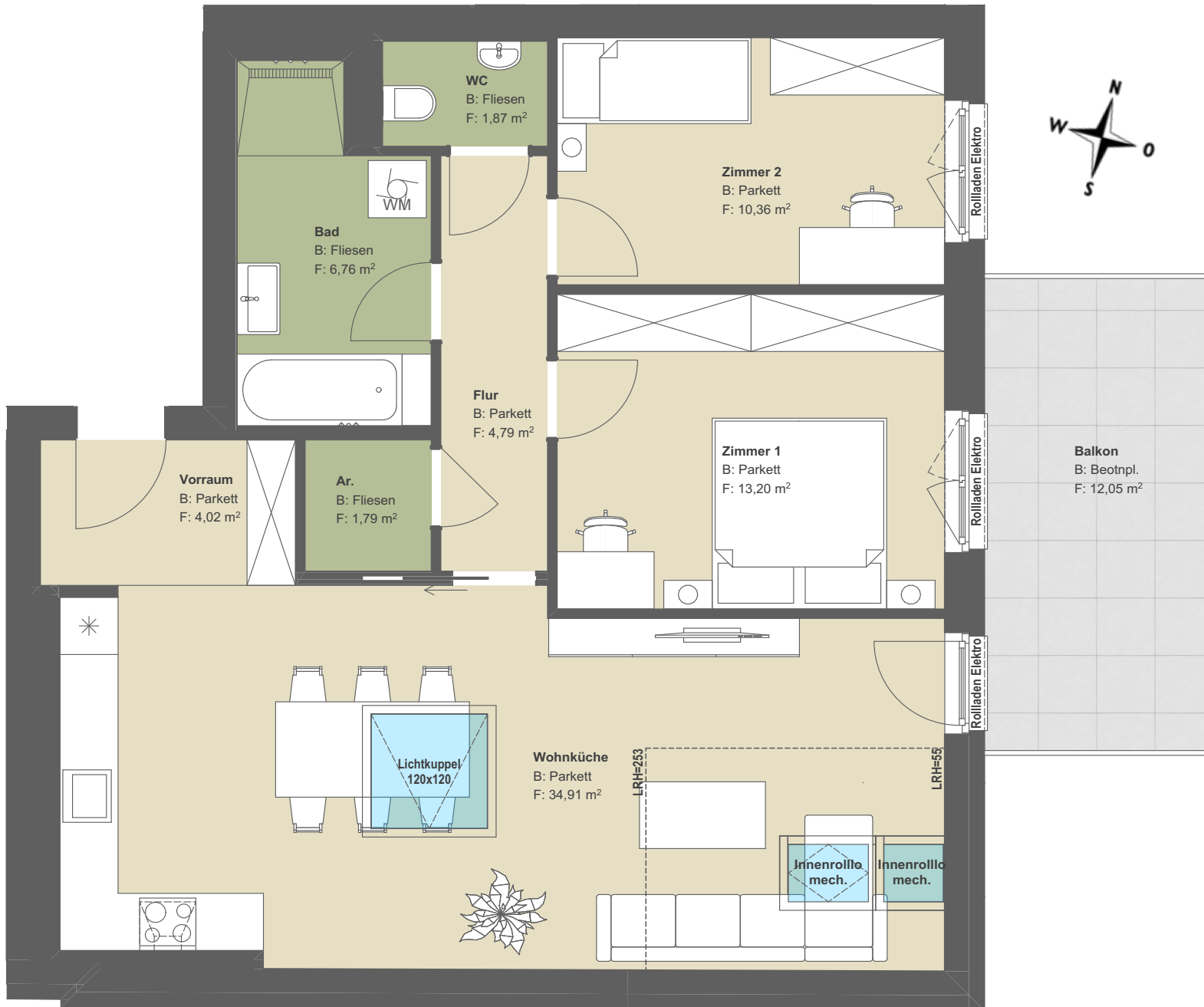


Symbolbild



Symbolbild





Kaufpreis
463.300,00 EUR



Wohnfläche 77,70 m²
Balkon 12,05 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option

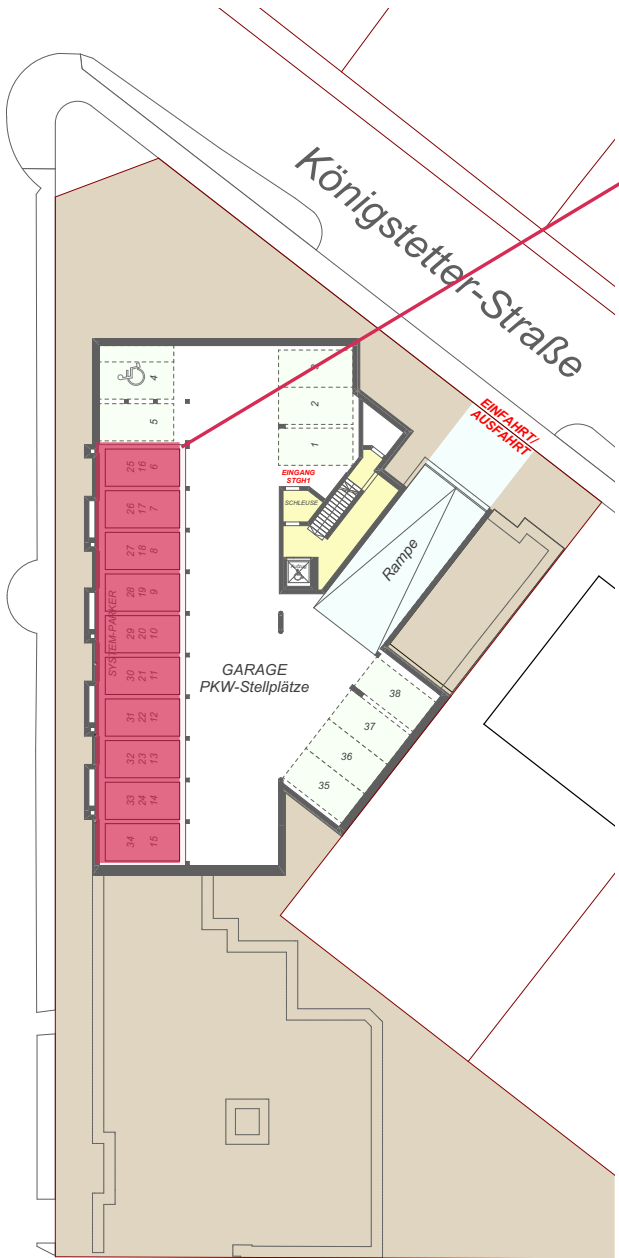


STELLPLATZÜBERSICHT

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

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.-

Jakob Schefzik-Gasse



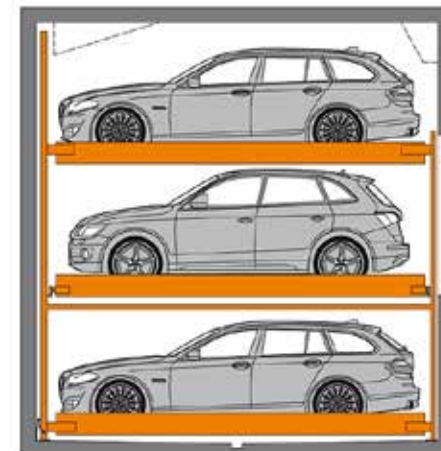
Stellplätze
Nr. 01-05, 35-38
25.000,- EUR

- 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

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.



Symbolbild

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/m²K 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/m² WNFL laufende Betriebskosten pro Monat exkl. USt.
Rücklage pro Monat gem. § 31 Abs. 5 WEG 2002, Stand 01.Jänner 2024: € 1,06/m² 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

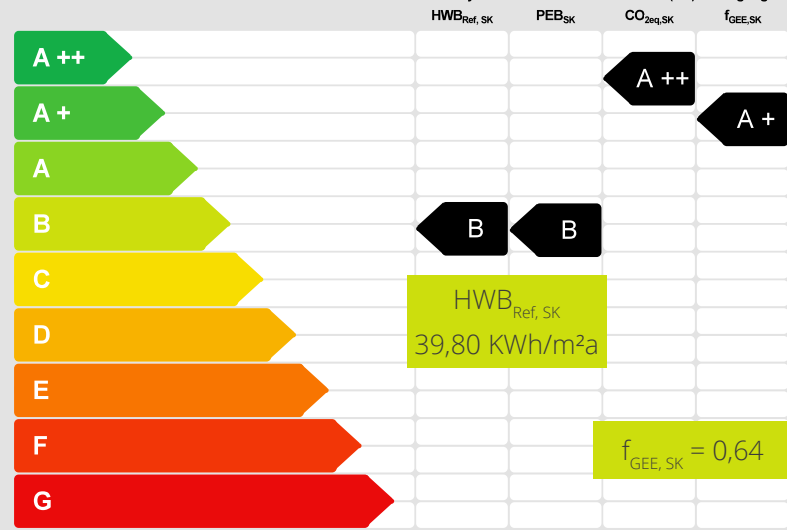
Energieausweis für Wohngebäude

OiB OSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	3430 Tulln, Königstetterstrasse 68 Stg. 1	Umsetzungsstand	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, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref,SK}: 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_{GEE,SK}: 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), 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

BEZEICHNUNG	3430 Tulln, Königstetterstrasse 68 Stg. 2	Umsetzungsstand	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, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref,SK}: 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_{GEE,SK}: 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), 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

Bauherr

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