



# *Junge Römer*

BAU- UND AUSSTATTUNGS-  
BESCHREIBUNG

Stand: 9. Juni 2025

Ein Projekt der STEINBERG Holding GmbH

**STEINBERG**



# **BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG**

für das Wohnprojekt  
Langenlebarner Strasse 5-7  
3430 Tulln an der Donau  
[steinberg.at/LALE5](http://steinberg.at/LALE5)





1. BAUBESCHREIBUNG	
1.1. Adresse	3430 Tulln an der Donau, Langenlebarner Straße 5-7
1.2. Projektbeschreibung	Errichtet werden 36 Wohnungen mit Tiefgarage mit 58 Stellplätzen. Der Zugang zu Siege 1 und 2 erfolgt jeweils über die Langenlebarner Strasse. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt ebenfalls über die Langenlebarner Straße.
1.3. Ver- & Entsorgung	
1.3.1. Energieversorgung	Die Versorgung erfolgt mittels Strom aus dem örtlichen Leitungsnetz der EVN. Die Zählung erfolgt pro Wohnung getrennt voneinander.
1.3.2. Wasserver- und Entsorgung	Die Wasserversorgung erfolgt aus dem örtlichen Netz. Die Ableitung von Schmutzwässern erfolgt über den öffentlichen Kanal. Die Regenwässer werden auf Eigengrund mittels Sickerschächten od. glw. zur Versickerung gebracht oder verzögert eingeleitet in den Straßenkanal.
1.3.3. Müll	Der Zugang zum Müllraum erfolgt über die Langenlebarner Straße.
1.3.4. Heizung & Warmwasserversorgung	Beheizung für die Wohneinheiten erfolgt über Sole/Wasser Wärmepumpen. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über Elektrospeicher und Ringleitung. Es ist eine Reduktion der Raumtemperatur je nach Belüftung, Beschattung, Nutzung von Innengeräte und Personenanzahl von bis zu ca. 3° Grad möglich. Als 2. Heizquelle (Ausfallsicherheit) werden Elektro-Heizpatronen installiert. Die Abrechnung des Heizungs- und Warmwasserverbrauches erfolgt je Wohneinheit. Die Wohneinheiten werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Steuerung erfolgt über einen zentralen Raumthermostat. Die Steuerung in den einzelnen Zimmern kann über den Fussbodenheizungsverteiler reguliert werden.
1.3.5. Photovoltaik	Die Photovoltaikanlage hat ca. 100kWp (ca. 388m <sup>2</sup> ), befindet sich am Dach und versorgt die Allgemeinfläche, Lifanlagen, das Garagentor sowie die Wärmepumpe (Heizung & Warmwasserversorgung).
1.3.6. Wohnraumlüftung, -kühlung	Die Sanitärträume haben eine mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter (weiß), die in den WCs über den Lichtschalter und in den Badezimmern mittels getrenntem Schalter und Nachlaufrelais gesteuert werden. Die innenliegenden Abstellräumen werden über einen Türspalt belüftet.
1.4.1. Fundamente	Stahlbeton
1.4.2. Erdberührende Bauteile	Tragende Wände: Stahlbeton bzw. Stahlbetonhohlwände
1.4.3 Aufgehendes Mauerwerk	Tragende Wände: Ziegel und Stahlbetonhohlwände nach statischen Erfordernissen inkl. Innenputz bzw. Spachtelung, aussen mit Wärmedämmverbundsystem in der bauphysikalisch notwendigen Stärke mit Fassadendämmplatten inkl. Abrieb. Trennwände: Ziegel oder Stahlbeton nach bauphysikalischen Erfordernissen ein- bzw. beidseitig mit Vorsatzschalen beplankt. Innenliegende Zwischenwände: Ziegel, Stahlbeton oder Trockenbauweise / Gipskarton, der ÖNORM entsprechend beplankt
1.4.4 Geschoßdecken & Innenstiegen	Stahlbeton, Stahlbetonfertigteile Vorbehaltlich der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohneinheiten schwimmend verlegt ausgeführt.Aufbau: - Zementgebundene Ausgleichsschicht - Trittschalldämmplatten - PAE-Folie / Randstreifen - Zementheizestrich, ca. 7cm stark
1.4.6. Spenglerarbeiten	Sämtliche erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Alublech beschichtet hergestellt. Farbe lt. Ausführungsplänen (helles beige od. glw.).
1.4.7. Energieeffizienz	Haus 1: HWB <sub>Ref, SK</sub> 31 kWh/m <sup>2</sup> a, f <sub>GEE, SK</sub> 0,60 (vorbehaltlich technischer Änderungen) (Niedrigstenergiehaus mit zukunftsorientierter Haustechnik) Haus 2: HWB <sub>Ref, SK</sub> 30 kWh/m <sup>2</sup> a, f <sub>GEE, SK</sub> 0,59 (vorbehaltlich technischer Änderungen) (Niedrigstenergiehaus mit zukunftsorientierter Haustechnik)

2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG		
2.5. Fassade	Wärmeverbundsystem, Körnung K1,5, Farbe helles Beige (Hauptkörper) und helles Blaugrau (Gallerien) oder glw.	
2.6. Fenster	Für alle Fenster und Fenstertüren gelten für die Vorgaben der Bauphysik NÖ Bauordnung - Wärmedurchgangskoeffizient der Gesamtkonstruktion UWert $\leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .	
	Rahmen: Kunststoff, Farbe: weiß	
	Verglasung: Generell erfolgt die Verglasung in 3-Scheiben-Isolierverglasung - Klarglas, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischem Erfordernis. Bei Fenstertüren Sicherheitsglas.	
	Dichtungen: Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.	
	Beschläge: Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem Eingriff-Drehkippschlag ausgestattet. Weiß	
2.7. Dach	Flachdach mit Substrat (Gründach)	
2.8. Sonnenschutz & Fensterbänke	Elektrische Raffstores an allen Fenstern und Fenstertüren. Farbe: weiß	
	Fensterbänke innen: Kunststoff, Farbe: Weiß	
	Fensterbänke aussen: Alu beschichtet. Farbe: wie 1.4.6. Spenglerarbeiten	
2.9. Geländer Balkone und Terrassen und Dachterrassen	Balkon-Geländer - 1m - Parapet: VSG Verglasung und/oder weißer Flachstahl od. glw. Balkon-Geländer - 1,5m: VSG Verglasung mattes Strukturglas und/oder weißer Flachstahl od. glw.	
	Dachterrassen-Geländer: VSG, weißer Flachstahl od. glw.	
	Strassenseitige Terrassen Dachgeschoß: gemauertes und verputztes Parapet, darüber weißer Flachstahl od. glw.	
2.10. Garten	Zwischen den Einheiten: Stabmattenzaun (grün). Rollrasen in den Gärten der Gartenwohnungen.	

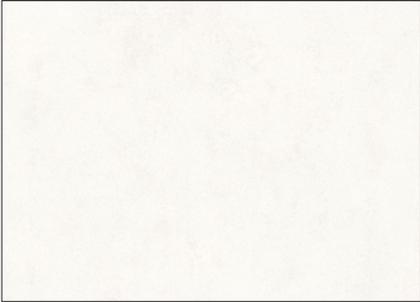


2.11. Wände & Decken	Wenn nicht spezifisch anders angegeben dann werden alle Wände und Decken gespachtelt, geschliffen und 2-mal weiß mit Dispersion- bzw. Silikatfarben gestrichen. Naßräume mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß.	
2.12. Holzböden	3-Schichtparket mit 3mm Nuttschicht, Landegger Eiche Diamant oder glw.	
	Sockelleisten: Holz, weiß	
2.13. Dachterrassen, Terrassen, Balkone - Beläge und Aufbauten	Dachterrasse: Gründachaufbau und/oder WPC Belag, Terrassendielen Terrassen und Balkone: Keramikbelag Einlaufgitter und Regensinkkästen nach Bedarf und Ö-Norm.	
2.14. Schließanlage und Gegensprechanlage	Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: EVVA oder glw., je Wohneinheit 5 Stk. Hausschlüssel, die sowohl die Postkastenanlage, die Hauseingangstüre, die Wohnungstüre, das Garagentor und alle allgemeinen Nebenräume sperren. Für das Garagentor werden je Wohneinheit 2 Funkhandsender geliefert. Audio-Gegensprechanlage mit Vorbereitung für Video.	
2.15. Geländer Stiegenhaus	Geländer und Handlauf: Flachstahl, pulverbeschichtet oder glw.	
2.16. Hauseingangstüren und Gangtüren	Hauseingangstüre: Türe mit Glasausschnitt, Durchgangslichte 90cm, restliche Breite: Stehflügel offenbar. ESG Verglasung. Farbe: weiß. Innen: Türdrücker. Aussen: vertikale Griffstange. Objektschloss mit Panikfunktion. E-Öffner mit Anschluss an die Gegensprechanlage. Türschließer mit Gleitschiene. Schüco ADS 80 od. glw.	
	Gangtüren: Alu-Glas Tür, Durchgangslichte 90cm mit Stehflügel offenbar. ESG Verglasung. Farbe: weiß. Innen und außen: Türdrücker ohne Schlosskasten. Türschließer mit Gleitschiene. Schüco ADS 80 od. glw.	
2.17. Wohnungseingangstüren	Wohnungseingangstüre: Türzarge Holz. Türblatt: 68mm, Einleimer massive 3-seitig. Klimaklasse C. Doppelfalz. RW 42dB. 3-teilige Bänder. Wechselschloss. Aussen: Knauf. Innen: Drücker. Weitwinkel-Türspion. Einbruchschutz: RC2. Farbe: weiß.	
2.18. Garagen- und allgemeine Nebentüren	Brandschutz nach Notwendigkeit. Durchgangslichte 90cm / 200cm. Holztürblatt. Umfassungszarge: Stahl. Klimaklasse: B. Einfachfalz. 3-teilige Bänder. Objektschloss mit Panikfunktion. Farbe: weiß.	
	Müllraumbtüre: Doppelzylinder für Müllentsorger.	

<p>2.19. Innentüren</p>	<p>Maße: 80cm x 200cm</p> <p>Stock: Holzumfassungszarge mit umlaufender Gummidichtung</p> <p>Türblatt: mit Röhrenspanplatten, weiß matt walzlackiert, Marke Kunex, Dana oder glw.</p>	
	<p>Beschlag (Griff): Glutz Memphis oder glw., Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, Bundbartschlüssel.</p>	
<p>2.21. Elektroinstallationen</p>	<p>Die Anzahl der Lichtauslässe, Schaltern, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und TV sind nachstehend angeführt:</p>	
	<p>Schalterprogramm: Schalter- und Steckdosenprogramm Berker S1. Oberfläche in weiß matt oder glw.</p>	
	<p>- Wohnungseingangstüre: 1 Klingeltaster</p>	
	<p>- Vorräume:  1-5 Deckenauslässe  Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis  11-fach Steckdose  1 Glocke</p>	
	<p>- Bäder:  1 Deckenauslass  1 Wandauslass  1 Serienschalter  12-fach Steckdose (oder 2 1-fach)  1 Ventilatoranschluss (geschaltet über eigenen Kontrollschalter)  1 Potentialausgleich für Badewanne und -oder Dusche  11-fach Steckdose für Handtuchtrockner  1 Waschmaschinenanschluss (pro Wohneinheit)  1 Trockneranschluss (pro Wohneinheit)</p>	
	<p>- Abstellräume / Schrankräume:  1 Deckenauslass  1 Steckdose  1 Ausschalter</p>	

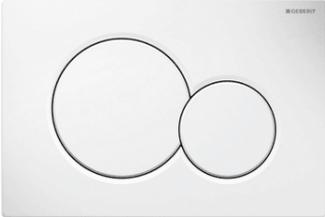


	<p>- Zimmer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1-2 Deckenauslass</li><li>Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter</li><li>Elektrischer Sonnenschutz plus Handsender</li><li>1 2-fach Steckdosen bei TV</li><li>2 1-fach Steckdosen</li><li>1 1-fach Steckdose bei Türe</li><li>1 Leer-Dose für CAT 5 Verkabelung</li><li>1 Rauchmelder</li></ul>
	<p>- Wohn-, -Essbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1 Raumthermostat Heizung</li><li>2 Deckenauslässe (ggf. zusätzlich 1 Deckenauslass im Luftraum Aufgang Dachterrasse)</li><li>Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)</li><li>Elektrischer Sonnenschutz plus Handsender</li><li>1-3 1-fach Steckdosen</li><li>2 2-fach Steckdosen</li><li>1 2-fach Steckdose bei TV</li><li>1 Leer-Dose für CAT 5 Verkabelung</li><li>1 Rauchmelder</li></ul>
	<p>- Küchenanschlüsse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>2 Wandauslässe über Arbeitsfläche</li><li>2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche</li><li>1 1-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination</li><li>1 Steckdose für Dunstabzugshaube</li><li>1 Steckdose für Geschirrspüler</li><li>1 Anschlussdose E-Herd / 400V</li><li>1 Steckdosenkabelausschlass 230V (bei Kücheninsel)</li></ul>
	<p>- Terrassen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1 Wandauslass</li><li>1 Ausschalter (innen)</li><li>1 Steckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum-Unterputz)</li></ul>
	<p>- Müllraum, Kinderwagenraum und Fahrradraum:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Deckenauslässe, Anzahl nach Notwendigkeit</li><li>1 Bewegungsmelder</li></ul>
	<p>- Garage:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Deckenauslässe, Anzahl nach Notwendigkeit</li><li>Bewegungsmelder</li><li>1 Tasterschalter bei jedem Zugang (nach technischen Erfordernissen)</li><li>1 1-fach Steckdose mit versperbarem Klappdeckel bei jedem Zugang</li></ul>
	<p>- Sonstige allgemeine Nebenräume:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1 Deckenauslass</li><li>1 Schalter innen</li></ul>
	<p>- Allgemeine Gänge und Stiegenhaus:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Deckenauslässe nach Notwendigkeit</li><li>Bewegungsmelder nach Notwendigkeit</li><li>Tastschalter bei jedem Zugang</li></ul>
	<p>TV-Telefon: Jede Wohneinheit bekommt einen Glasfaser Kabelanschluß von A1 oder kabelplus. Dieser wird im Technikraum situiert und von dort in die Wohneinheiten mit Glasfaserkabeln verteilt.</p>
	<p>Blitzschutz: Der Blitzschutz wird am Dach montiert und mit Fallleitungen am Fundamente der angeschossen.</p>
	<p>Gang &amp; Stiegenhaus: Farbe: weiss oder glw.</p>
	
	<p>Beleuchtung Garage, Kinderwagenraum, Fahrradraum: Wannenleuchten</p>
	<p>Fluchtweg und Notbeleuchtung: Einzelbatterieleuchten</p>

2.22. Boden- und Wandbeläge	<p>Bäder: Boden- und Wandfliese - Argenta Tanum, White rett., Format 60x60, Rutschfestigkeit R10 b, Feinsteinzeug oder glw. Die Verfliesung erfolgt bis auf Deckenhöhe.</p> <p>WCs: Boden- und Wandfliese wie Bäder. Verfliesung wird die Wand auf der das WC montiert ist.</p> <p>Sockelleisten bei nicht verfliesen Wänden.</p>	
	<p>Gangflächen und Kinderwagenabstellraum: Argenta Tanum, Noce rett., Format 60x60, Rutschfestigkeit R10 b, Feinsteinzeug oder glw. mit Sockelleisten aus Feinsteinzeug / Fliesen</p>	
	Fahrradabstellraum und Müllraum: Asphalt oder Beschichtung.	
	Garage und Technikräume: Beton flügelgeglättet und tiefenimprägniert	
2.23. Sanitäreinrichtung & Armaturen	<p>Waschtisch - Badezimmer: Laufen Pro S compact 600mm * 380mm, weiss oder, VAL 600mm * 400mm, weiß oder glw.</p>	
	Waschtische - WC: Laufen Pro S, VAL oder glw.	
	Siphon: Kronenbach, Grohe Designsiphon oder. glw.	



<p>Armaturen - Waschtische: hansgrohe Vernis Blend Chrom, REBRIS od. glw.</p>	
<p>Badewanne: Laufen Pro Einbauwanne oder glw. (in Wohnungen mit Badewannen).</p>	
<p>Duschtassen: LAUFEN PRO Duschwanne od. glw. (in Wohnungen mit Duschtassen).</p>	
<p>Armatur Badewanne: hansgrohe Vernis Blend Chrom, REBRIS od. glw.</p>	
<p>Brauseset: hansgrohe Vernis Blend 650 Chrom, REBRIS od. glw.</p>	

	WC-Schale, WC-Sitz: LAUFEN Pro Wand-WC Compact spülrandlos inkl. WC-Sitz mit Absenkautomatik	
	Drückerplatten: Geberit Betätigungsplatte Sigma01 für 2-Mengenspülung, alpinweiß oder glw.	
	Die Terrassen mit Eigengärten erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemperarmatur od. glw.).	
	Ventilatoren: Neussl, samt Nachlaufrelais oder glw.	
2.24. Garage	Die Decken und Wände der Garage betonoptik. Stellplatzkennzeichnung und Markierung: Beschriftung auf Beton in weiß Entwässerung: offene Verdunstungsrinne natürliche Be- und Entlüftung	
	Keller-Deckedämmung lt. bautechnischen Erfordernissen	
	Rollgittertor, über Funk von außen und innen öffnbar mit Ampelsteuerung. Die Bedienung des Einfahrtstores erfolgt mittels Fernbedienung beim Ein- und Ausfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch.	
2.25. Postkastenanlage	Im Zugangsbereich. Gesperrt mit dem Wohnungsschlüssel.	
2.26. Brandmeldeanlage	Die Allgemeinbereiche sind mit einer Brandmeldeanlage mit interner Alarmierung ausgestattet.	



#### **KONTAKT & VERKAUF**

Uns ist das Rundum-Service für unsere Kunden besonders wichtig. Vom ersten Kontakt bis zur Vertragsunterzeichnung stehen wir Ihnen zu jeder Zeit beratend zur Seite. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

Immobilien Tulln KHG GmbH  
Franz Josef Strasse 3 GL3  
3430 Tulln

Mobil: 0664-3300688  
E-Mail: [khg@immoeins.at](mailto:khg@immoeins.at)

**NET#PAPER**

Published by NET AND PAPER GmbH  
Wiener Strasse 14 / 7, 3430 Tulln  
[www.netandpaper.at](http://www.netandpaper.at)

**STEI#BERG**



Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung und Bepflanzung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Bezüglich Boden- und Wandbeläge sowie Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die im Rahmen des Kaufvertrages beigelegt und mit Ihrem Berater besprochen wird. Sonstige dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: © Hersteller. Stand: August 2023, Design NET AND PAPER

