

Symbolbild



PROJEKT VERITAS

3430 TULLN

KÖNIGSTETTER STR. 66-68

28 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 80	allgemeine Flächen
Seite 83	Bau-/Ausstattungsbeschreibung
Seite 91	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
Ärztzentrum Sonnenapotheke

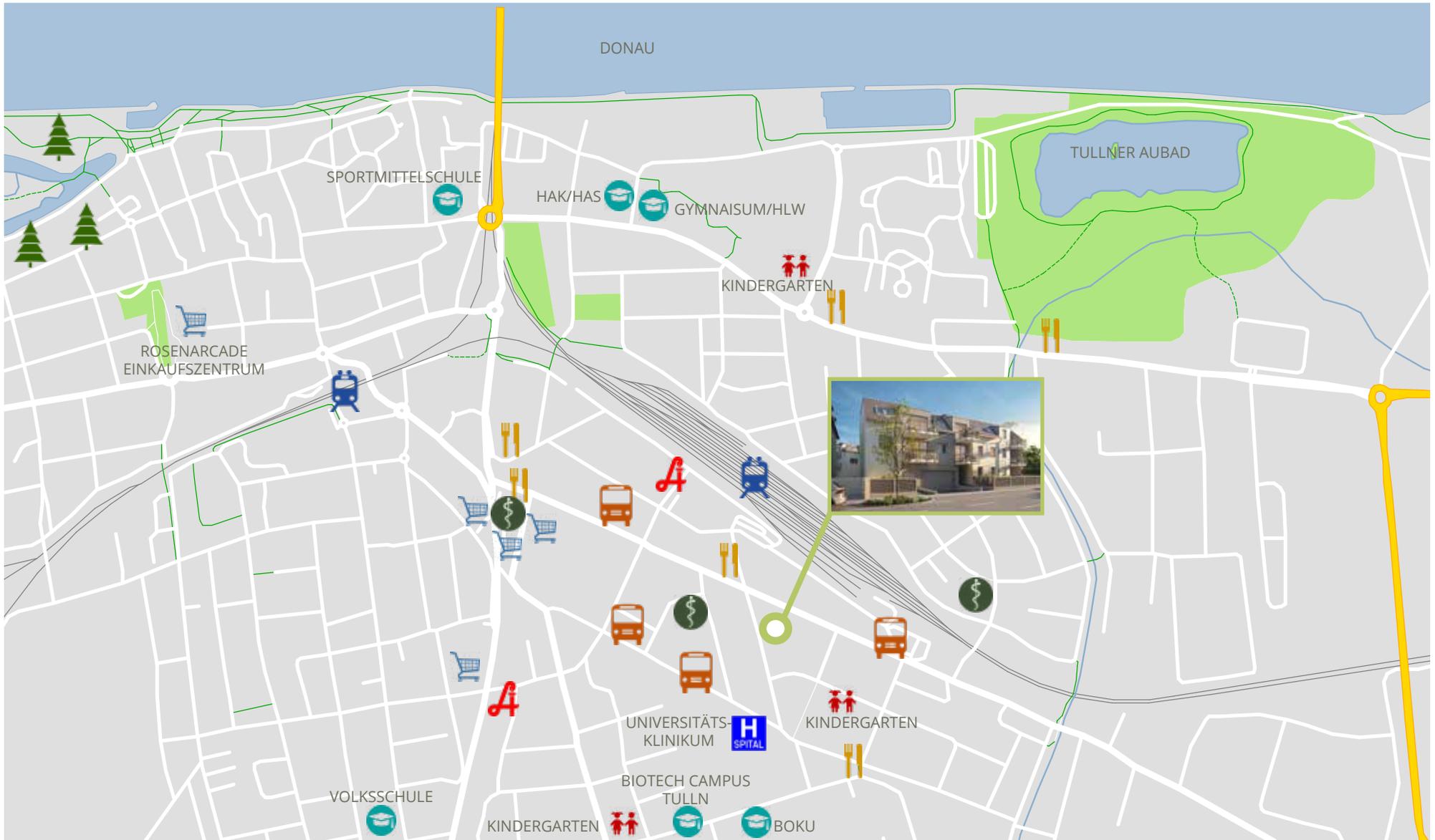
BAHNHOF BUSHALTESTELLE



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 Wienerwald 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

28
freifinanzierte
Eigentumswohnungen

42
Stellplätze

6



Symbolbild



Symbolbild

Wertbeständigkeit

Grundrisse
zum
Wohlfühlen

Symbolbild



Symbolbild

Langlebigkeit

Ziegelmassivbau

PROJEKT VERITAS

Das Wohnhausprojekt in **Niedrigenergiebauweise** wird in der Königstetter Straße 66-68, 3430 Tulln errichtet. Es entstehen 28 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-/Alufenster** 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	54,44 m ²	3 (Var A) 2 (Var B)	1,57 m ²	Terrasse 10,40 m ² Garten 39,14 m ²	258.500,00 EUR
2	EG	58,54 m ²	3	1,57 m ²	Terrassen 38,17 m ² Garten 92,78 m ²	289.500,00 EUR
3	EG	71,55 m ²	3	1,57 m ²	Terrasse 16,69 m ² Garten 66,99 m ²	364.000,00 EUR
4	1.OG	69,47 m ²	4	1,65 m ²	Balkon 8,11 m ²	339.000,00 EUR
5	1.OG	40,37 m ²	2	1,46 m ²	Balkon 5,44 m ²	199.000,00 EUR
6	1.OG	58,61 m ²	3 (Var A) 2 (Var B)	1,46 m ²	Balkon 3,82 m ² Loggia 1,69 m ² (in WNFL enthalten)	275.500,00 EUR
7	1.OG	78,48 m ²	4	1,65 m ²	Balkon 4,45 m ² Loggia 3,74 m ² (in WNFL enthalten)	377.000,00 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)	297.000,00 EUR
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)	299.500,00 EUR
10	1.OG	85,93 m ²	4 (Var A, B) 5 (Var C)	2,55 m ²	Terrasse 20,22 m ²	449.500,00 EUR
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	324.500,00 EUR

Variante
A - B

Variante
A - B

Variante
A - B

Variante
A - C

FLÄCHENÜBERSICHT STIEGE 1

TÜR	STOCK	WNFL	ZIMMER	LAGER	FREIFLÄCHE	PREIS SCHLÜSSELFERTIG
12	DG	69,50 m ²	4	1,65 m ²	Balkon 8,11 m ²	340.000,00 EUR
13	DG	40,50 m ²	2	1,46 m ²	Balkon 5,44 m ²	199.000,00 EUR
Variante A-B 14	DG	57,10 m ²	3 (Var A) 2 (Var B)	1,46 m ²	Balkon 5,51 m ²	276.500,00 EUR
15	DG	74,74 m ²	4	1,65 m ²	Balkon 8,22 m ²	368.000,00 EUR
16	DG	57,99 m ²	3	1,46 m ²	Balkon 5,97 m ²	297.500,00 EUR
Variante A-B 17	DG	57,99 m ²	3 (Var A) 2 (Var B)	1,46 m ²	Balkon 5,97 m ²	299.500,00 EUR
Variante A-B 18	DG	86,33 m ²	4 (Var A) 5 (Var B)	1,65 m ²	Balkon 7,18 m ²	439.000,00 EUR
19	DG	63,25 m ²	3	1,67 m ²	Terrasse 6,35 m ²	316.000,00 EUR

STELLPLATZ GARAGE 01-06, 39-42 = 25.000,00 EUR

STELLPLATZ SYSTEM PARKER 07-38 = 19.500,00 EUR BIS 22.000,00 EUR

FLÄCHENÜBERSICHT STIEGE 2

	TÜR	STOCK	WNFL	ZIMMER	LAGER	FREIFLÄCHE	PREIS SCHLÜSSELFERTIG
Variante A-C	1	EG	130,86 m ²	5 (Var A) 4 (Var B, C)	1,78 m ²	Terrasse 20,82 m ² Garten 196,54 m ²	799.000,00 EUR
	2	1. OG	72,28 m ²	3	1,65 m ²	Loggia 5,14 m ² (in WNFL enthalten)	348.000,00 EUR
Variante A+B	3	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	559.000,00 EUR
	4	1.OG	56,23 m ²	2	1,54 m ²	Loggia 2,54 m ² (in WNFL enthalten) Terrasse 3,84 m ²	288.500,00 EUR
Variante A+B	5	1.OG	78,12 m ²	3	1,65 m ²	Balkon 12,05 m ²	448.000,00 EUR
	6	DG	67,08 m ²	3	1,65 m ²	Terrasse 5,14 m ²	339.500,00 EUR
Variante A+B	7	DG	101,64 m ²	4 (Var A) 5 (Var B)	1,82 m ²	Balkone gesamt 12,37 m ²	538.500,00 EUR
	8	DG	53,65 m ²	2	1,46 m ²	Balkon 6,37 m ²	279.500,00 EUR
Variante A+B	9	DG	78,28 m ²	3	1,65 m ²	Balkon 12,05 m ²	449.500,00 EUR

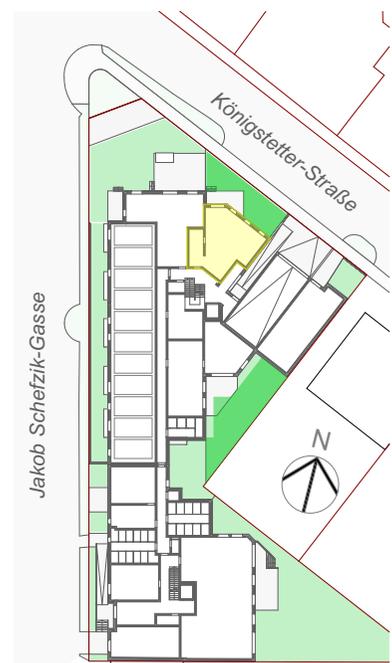




Wohnfläche 54,44 m²
Garten 39,14 m²
Terrasse 10,40 m²
Lager 1,57 m²
Stellplatz Option



Kaufpreis
258.500,00 EUR

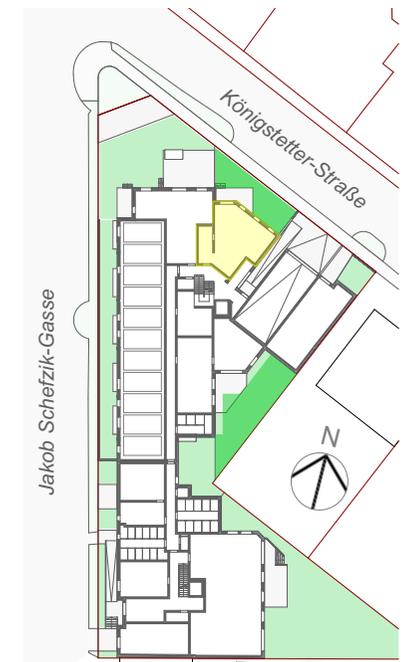


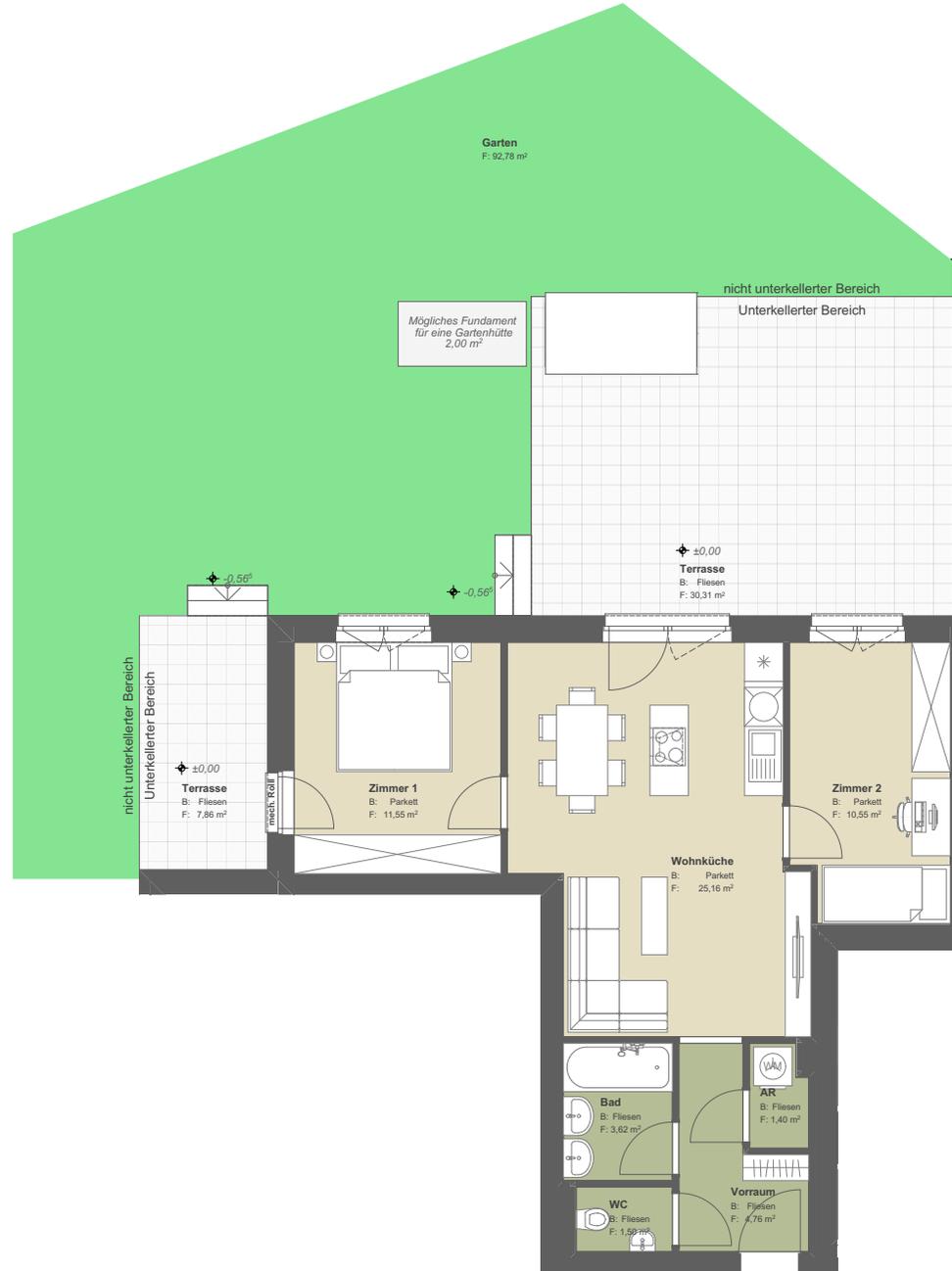
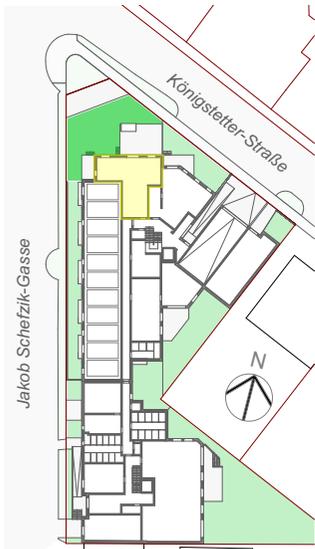


Wohnfläche 54,41 m²
Garten 39,14 m²
Terrasse 10,40 m²
Lager 1,57 m²
Stellplatz Option



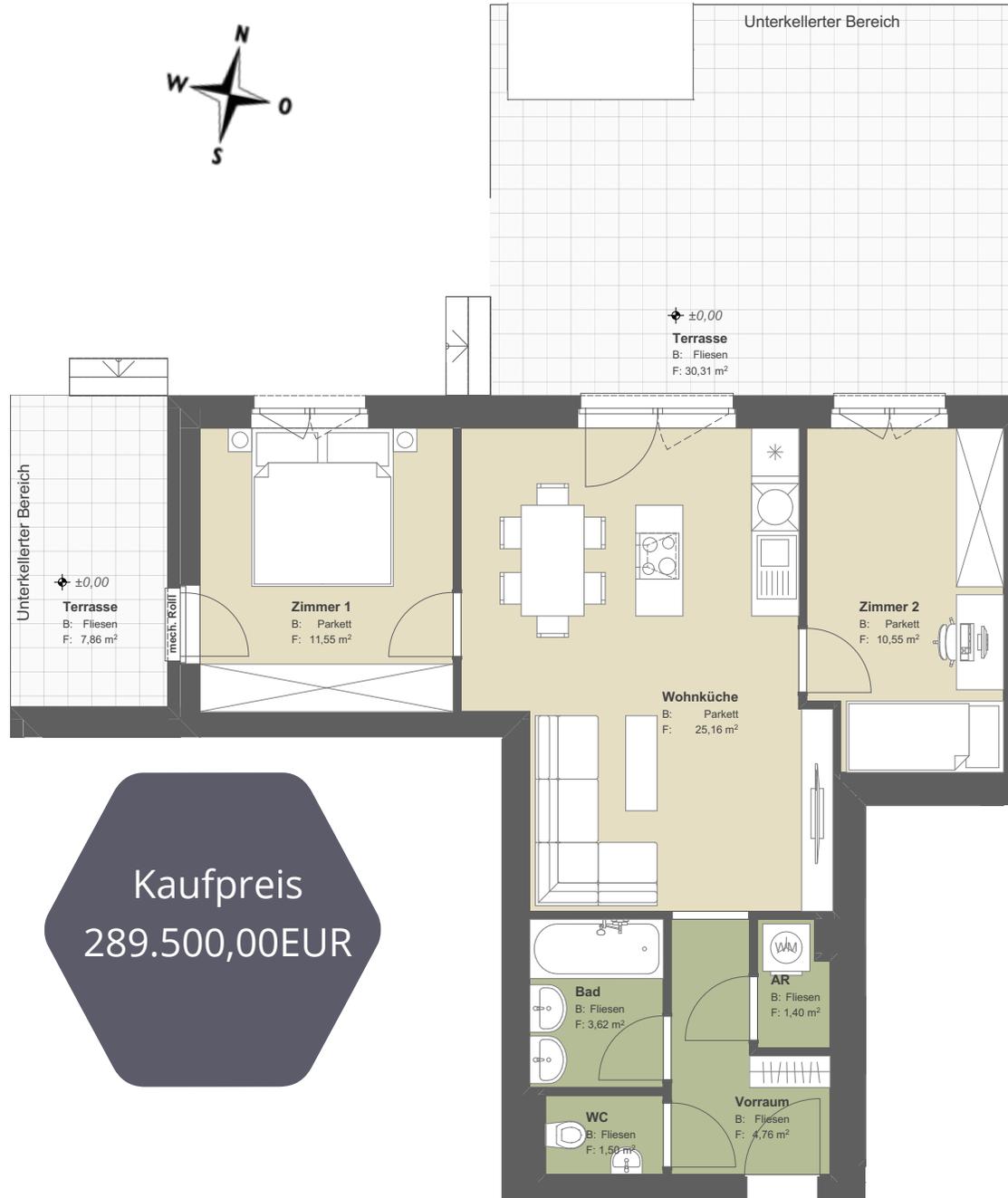
Kaufpreis
258.500,00 EUR





Wohnfläche 58,54 m²
 Garten 92,78 m²
 Terrassen gesamt 38,17 m²
 Lager 1,57 m²
 Stellplatz Option

Kaufpreis
 289.500,00 EUR



Wohnfläche 58,54 m²
Garten 92,78 m²
Terrassen gesamt 38,17 m²
Lager 1,57 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
289.500,00EUR



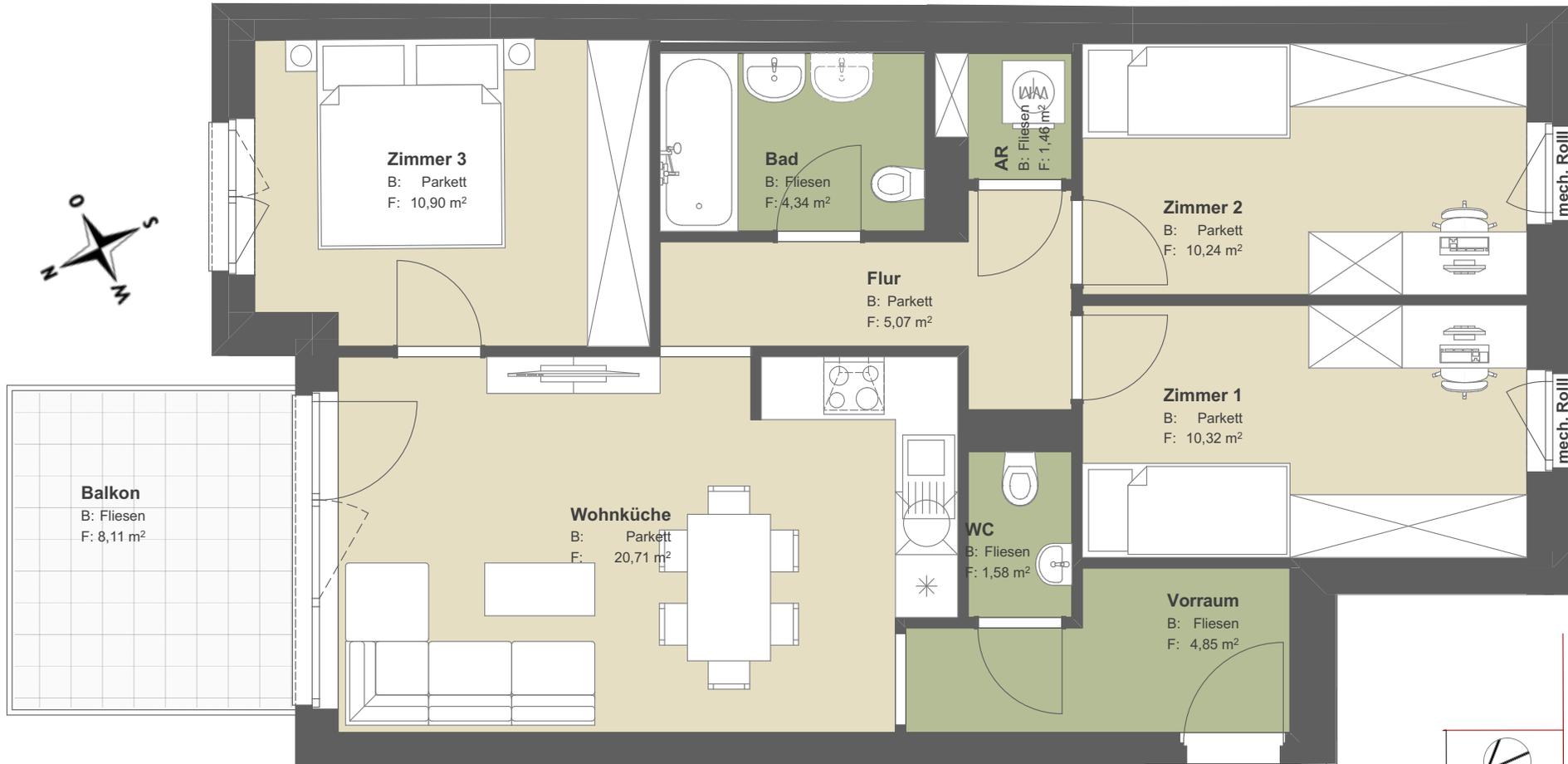
Wohnfläche 71,55 m²
 Garten 66,99 m²
 Terrasse 16,69 m²
 Lager 1,57 m²
 Stellplatz Option

Kaufpreis
 364.000,00 EUR



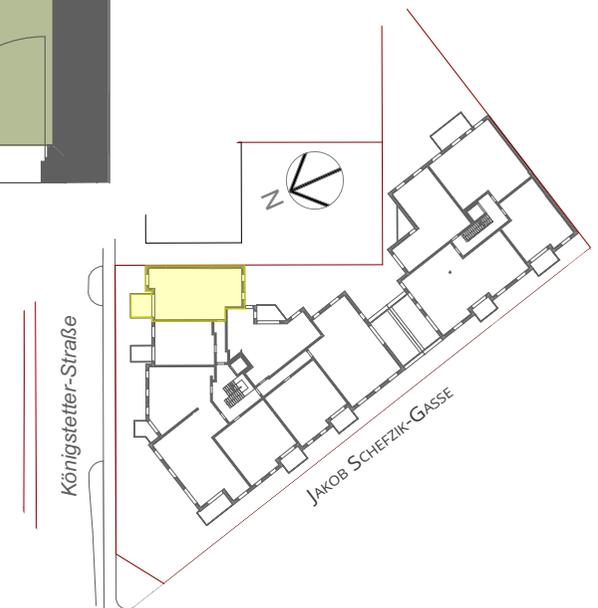
Wohnfläche 71,55 m²
Garten 66,99 m²
Terrasse 16,69 m²
Lager 1,57 m²
Stellplatz Option

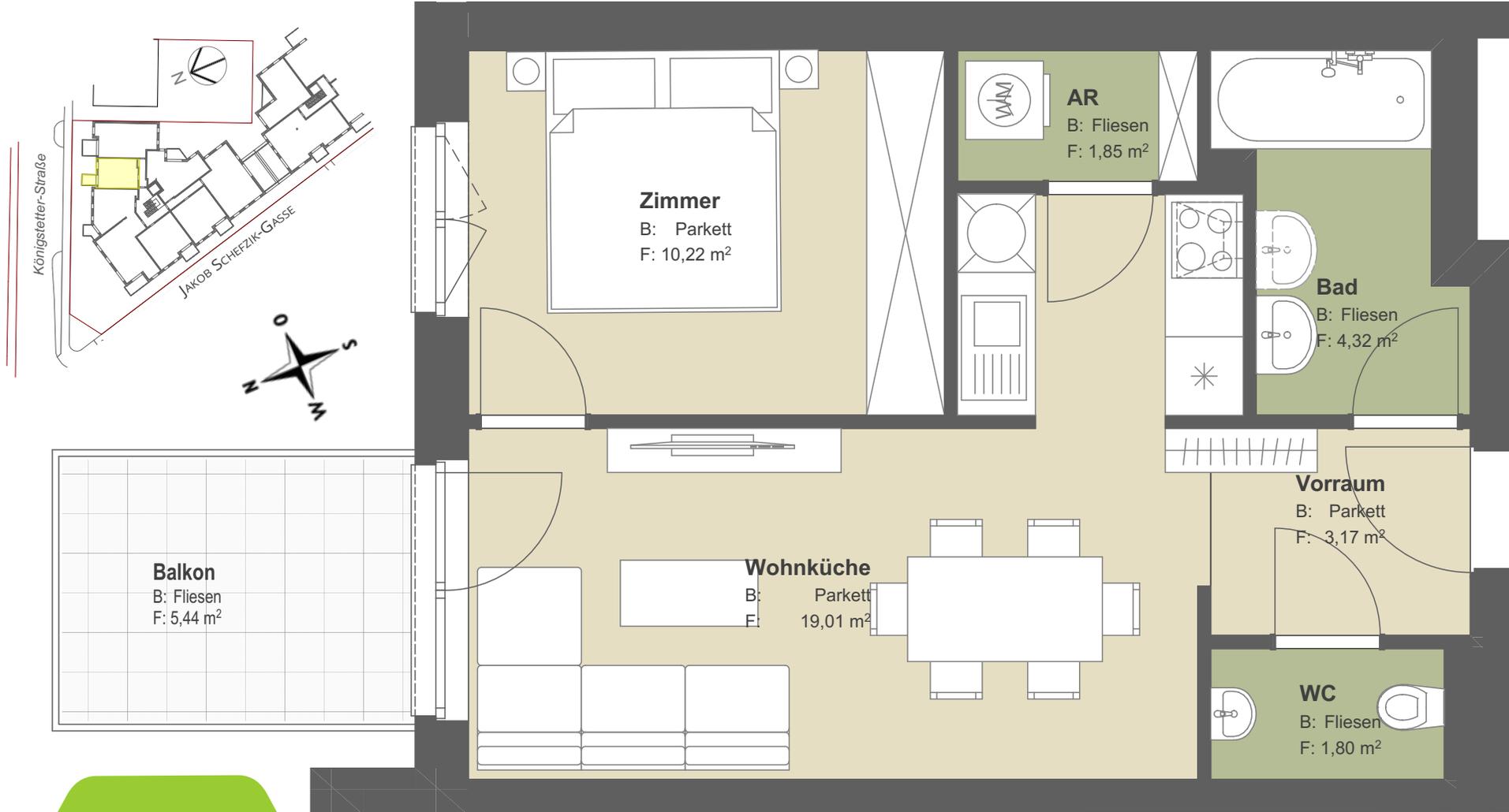
Kaufpreis
364.000,00 EUR



Wohnfläche 69,47 m²
Balkon 8,11 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option

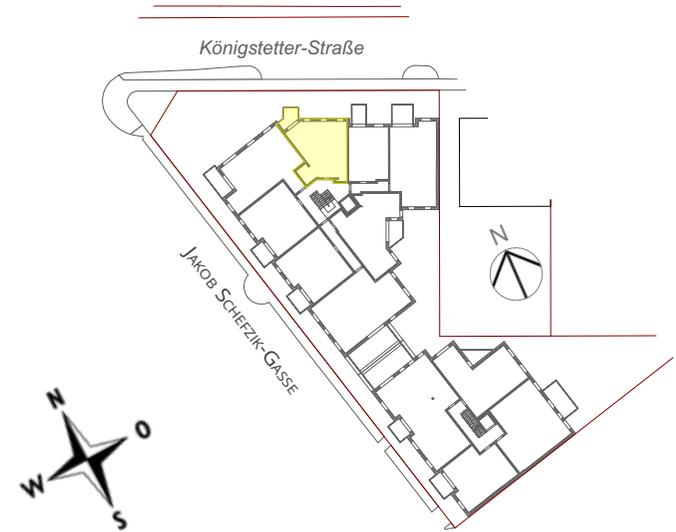
Kaufpreis
339.000,00 EUR





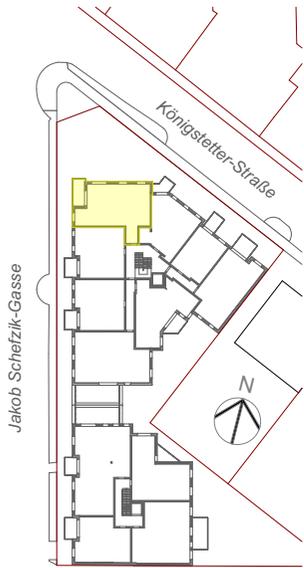
Wohnfläche 40,37 m²
Balkon 5,44 m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
199.000,00 EUR



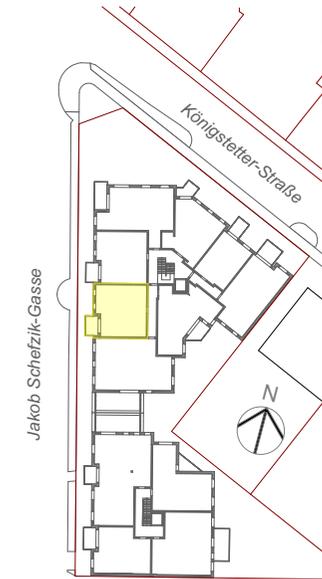
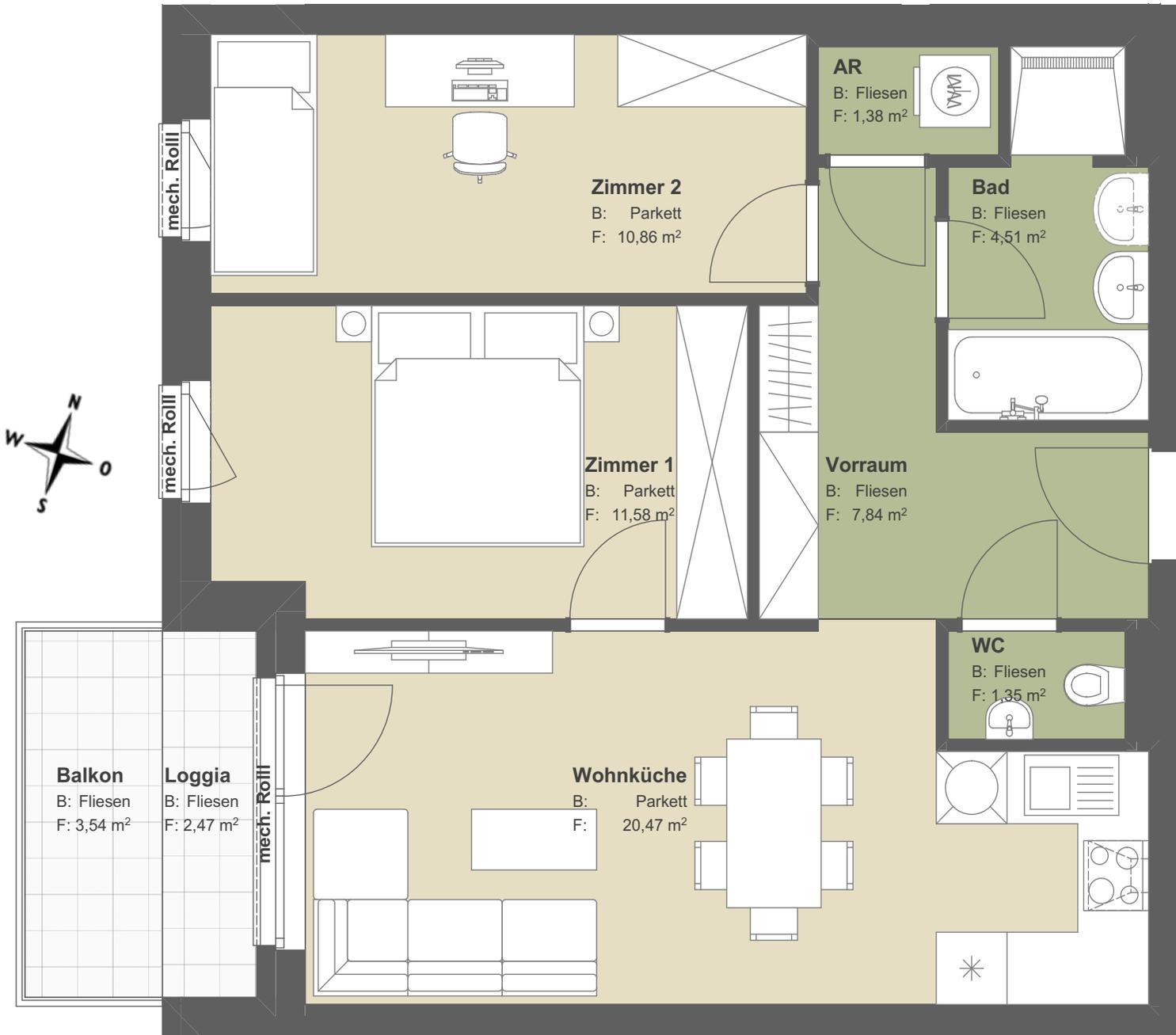
Wohnfläche 58,61 m²
davon Loggia 1,69 m²
Balkon 3,82 m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
275.500,00 EUR



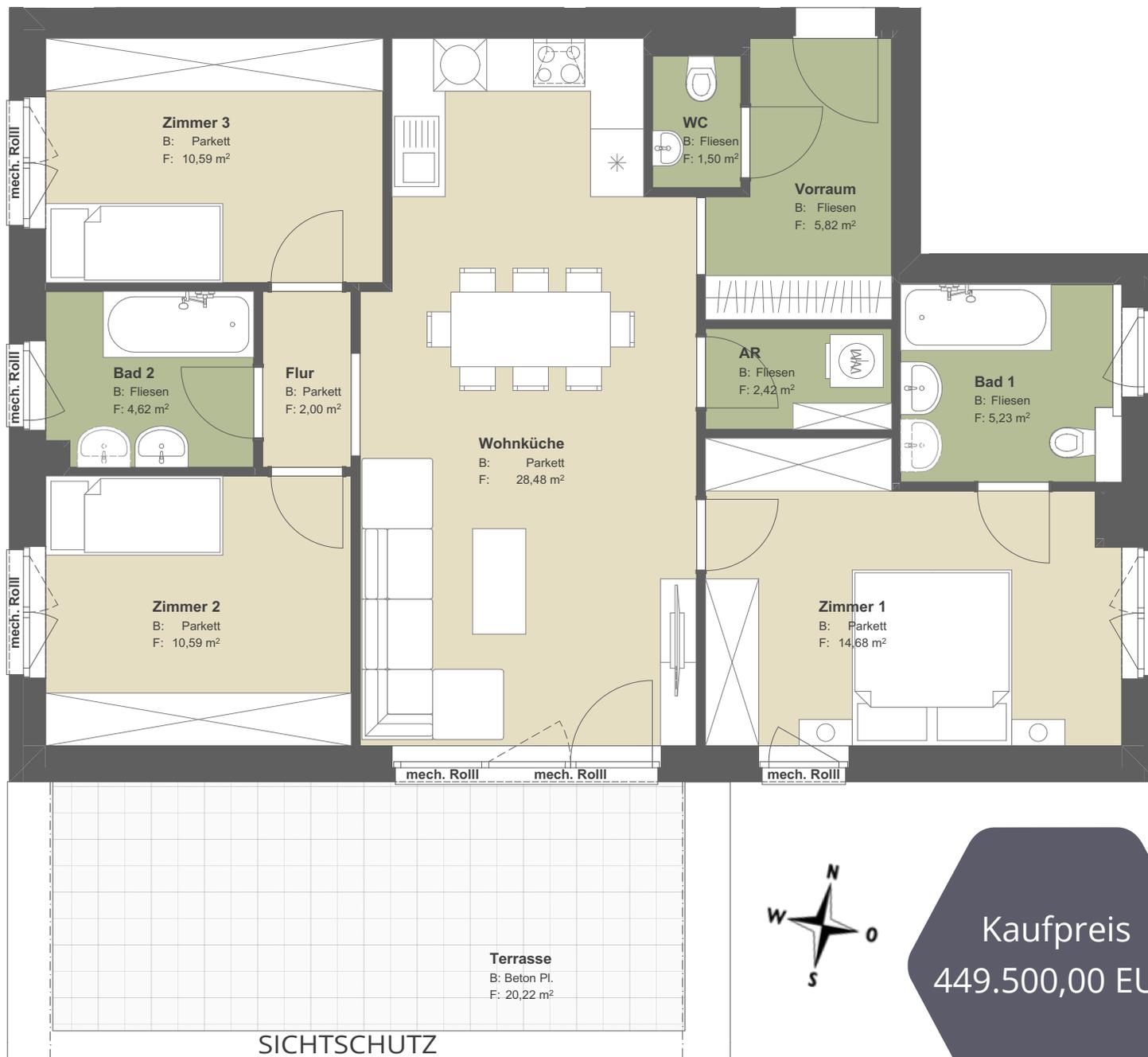
Wohnfläche 78,48 m²
davon Loggia 3,74 m²
Balkon 4,45 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
377.000,00 EUR

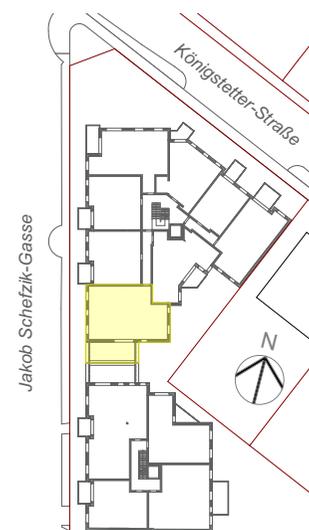


Wohnfläche 60,46 m²
davon Loggia 2,47 m²
Balkon 3,54 m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
299.500,00 EUR

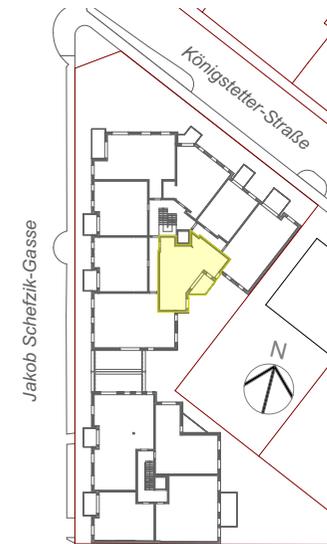
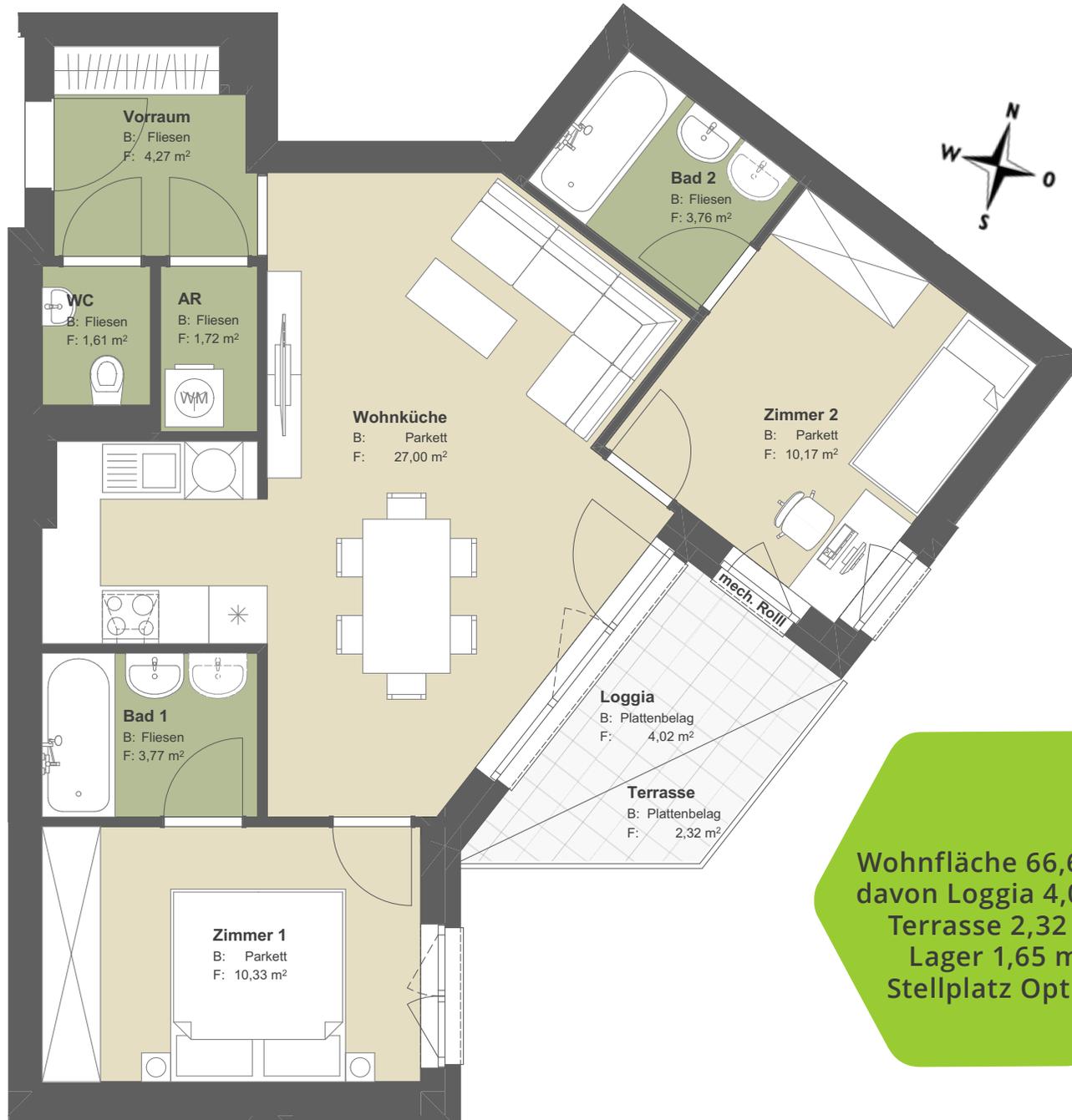


Wohnfläche 85,93 m²
Terrasse 20,22 m²
Lager 2,55 m²
Stellplatz Option



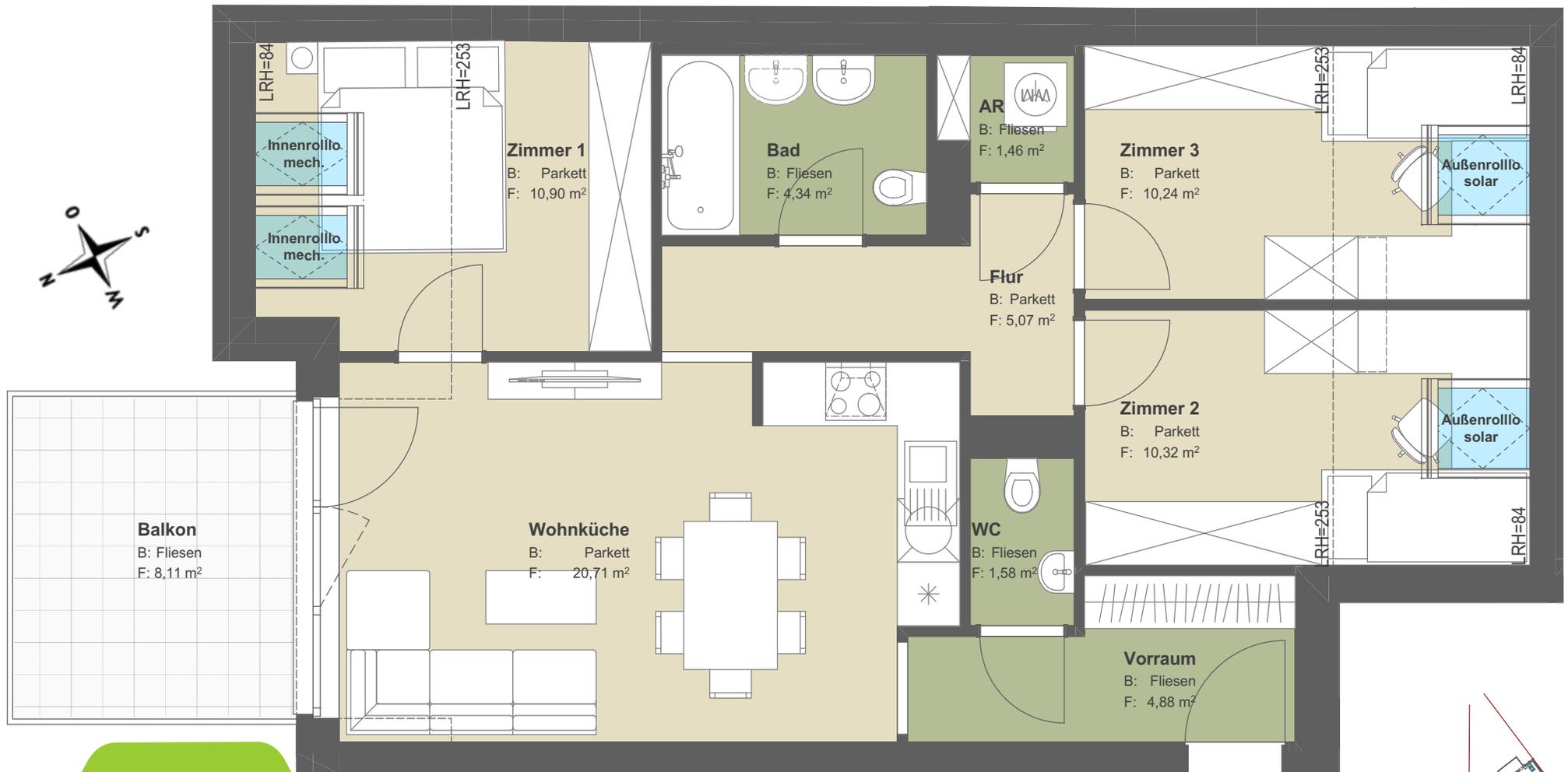
Kaufpreis
449.500,00 EUR





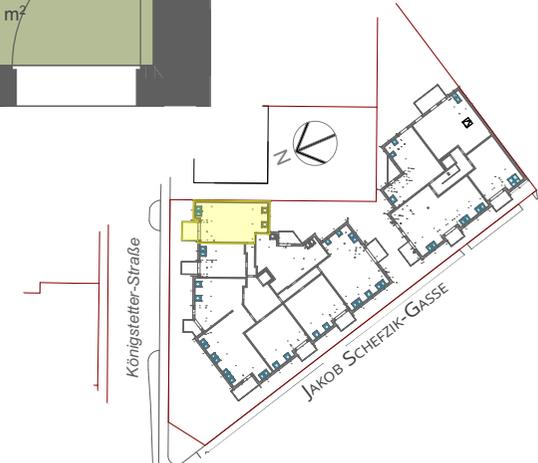
Kaufpreis
324.500,00 EUR

Wohnfläche 66,65 m²
davon Loggia 4,02 m²
Terrasse 2,32 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option



Wohnfläche 69,50 m²
Balkon 8,11 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
340.000,00 EUR

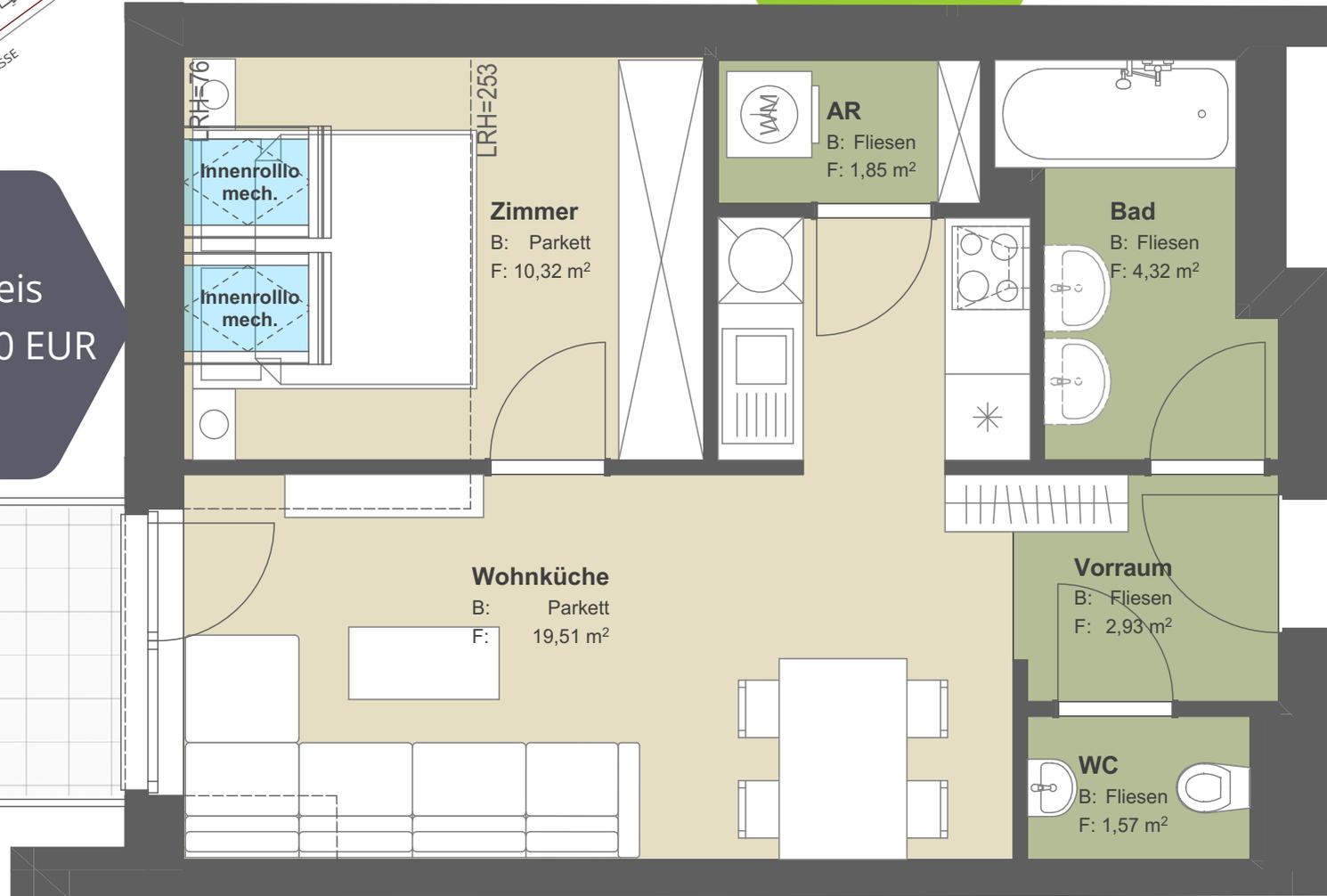




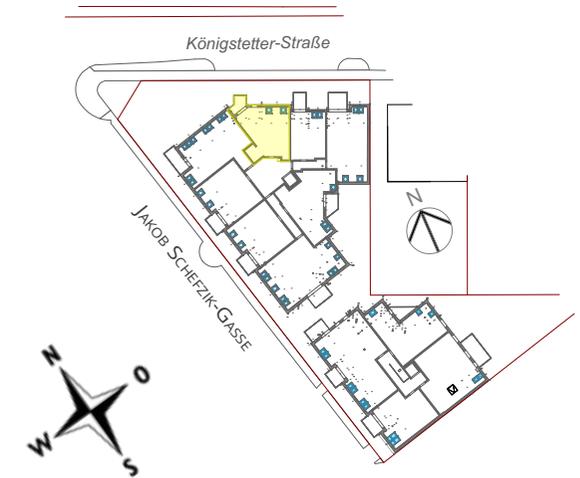


Wohnfläche 40,50 m²
 Balkon 5,44 m²
 Lager 1,46 m²
 Stellplatz Option

Kaufpreis
 199.000,00 EUR

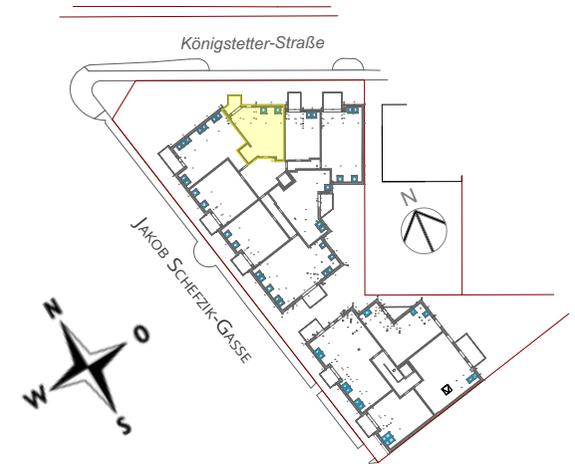






Wohnfläche 57,10 m²
Balkon 5,51 m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
276.500,00 EUR

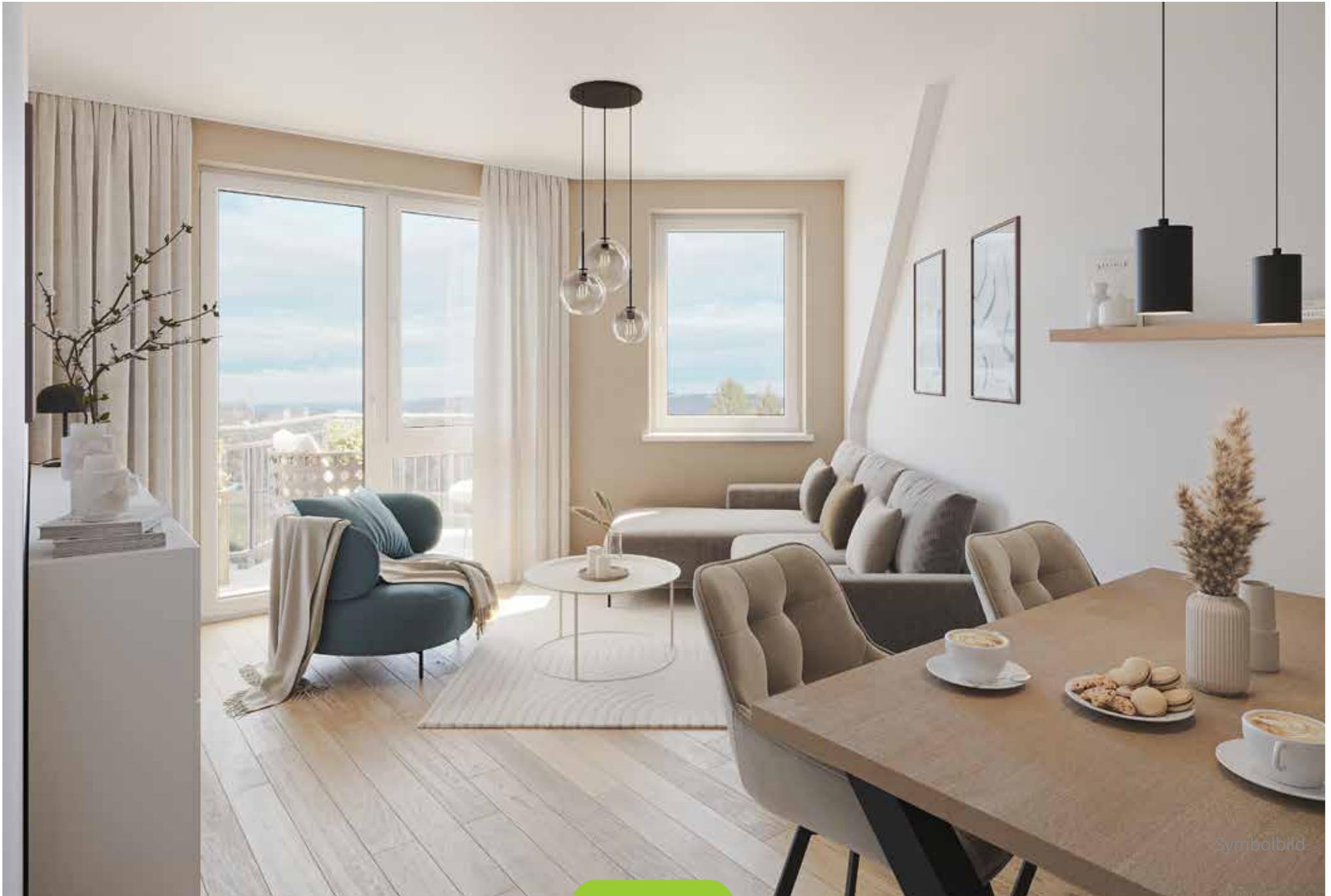


Wohnfläche 56,79 m²
Balkon 5,51 m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option

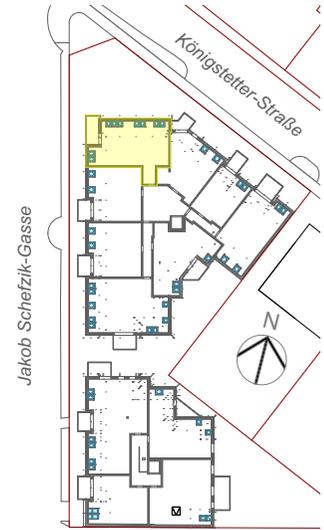
Kaufpreis
276.500,00 EUR



Symbolbild



Symbolbild

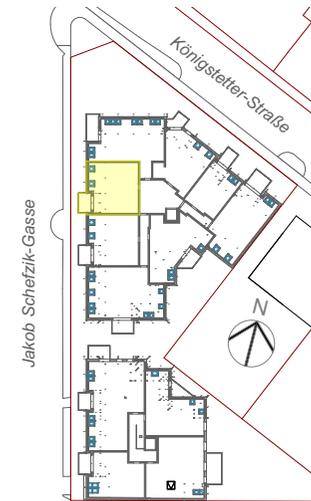
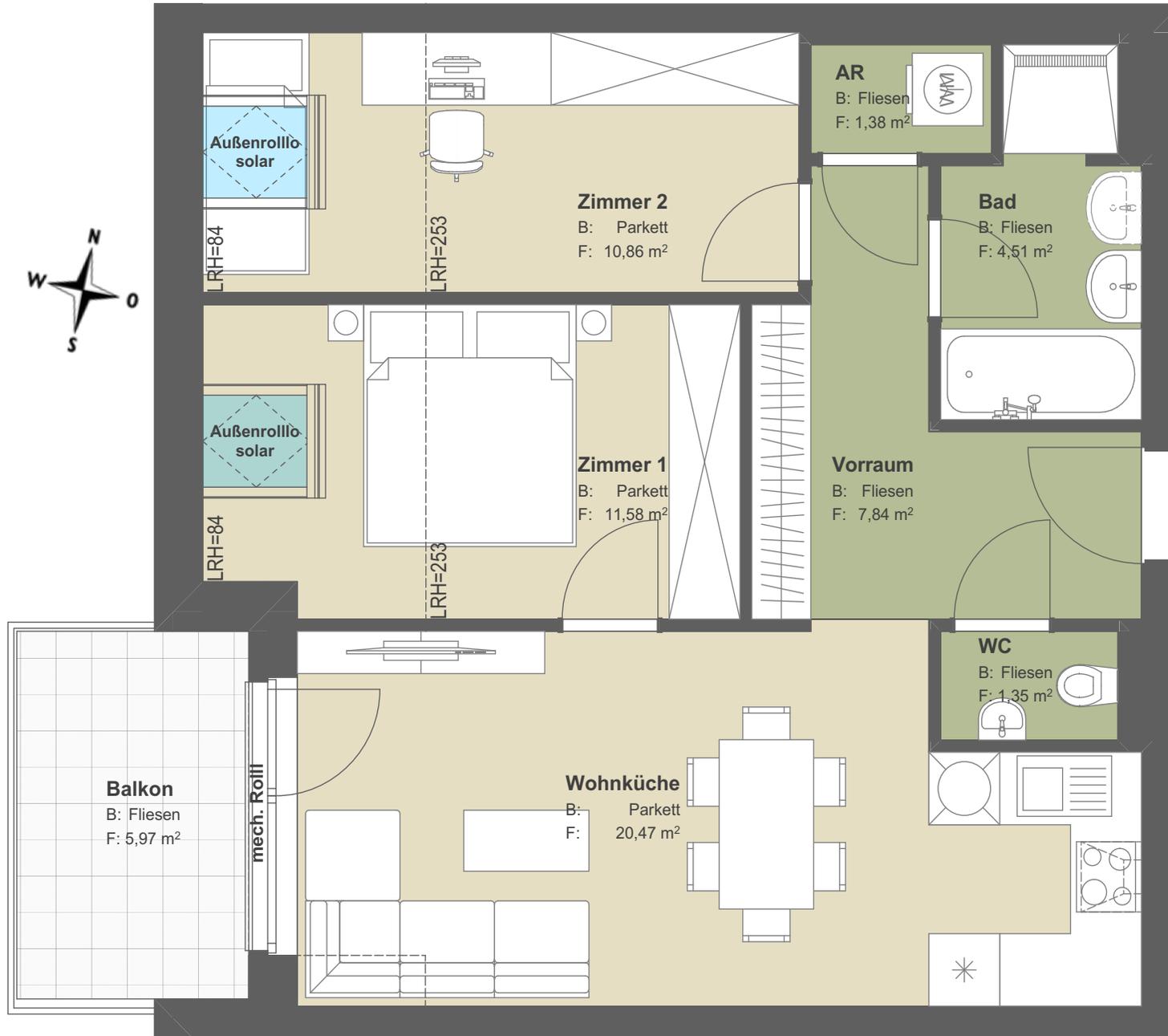


Wohnfläche 74,74 m²
Balkon 8,22 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
368.000,00 EUR



Symbolbild

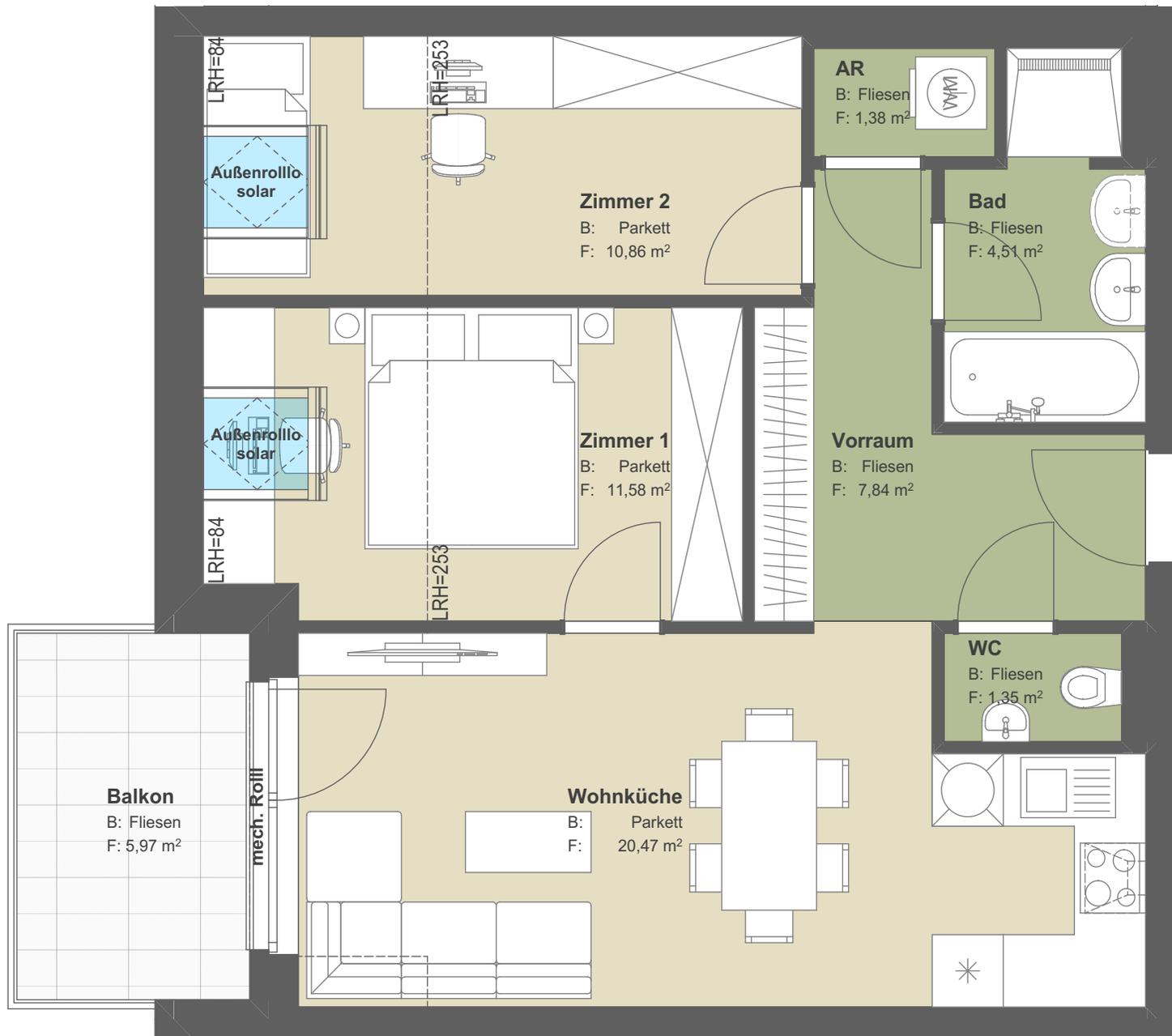


Kaufpreis
297.500,00 EUR

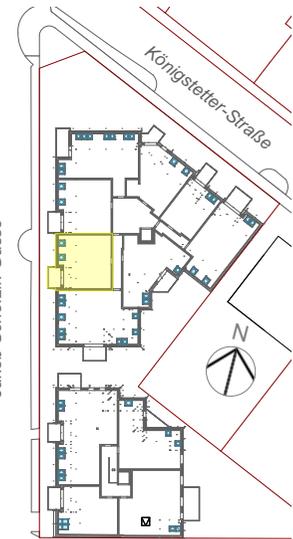
Wohnfläche 57,99 m²
Balkon 5,97 m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option



Symbolbild

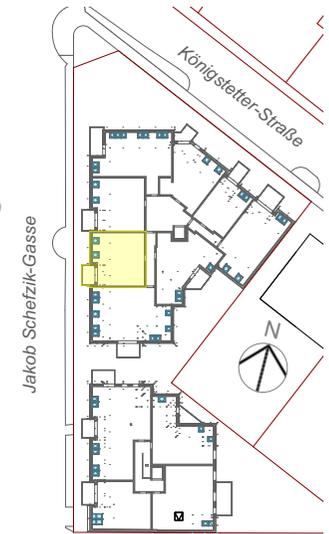
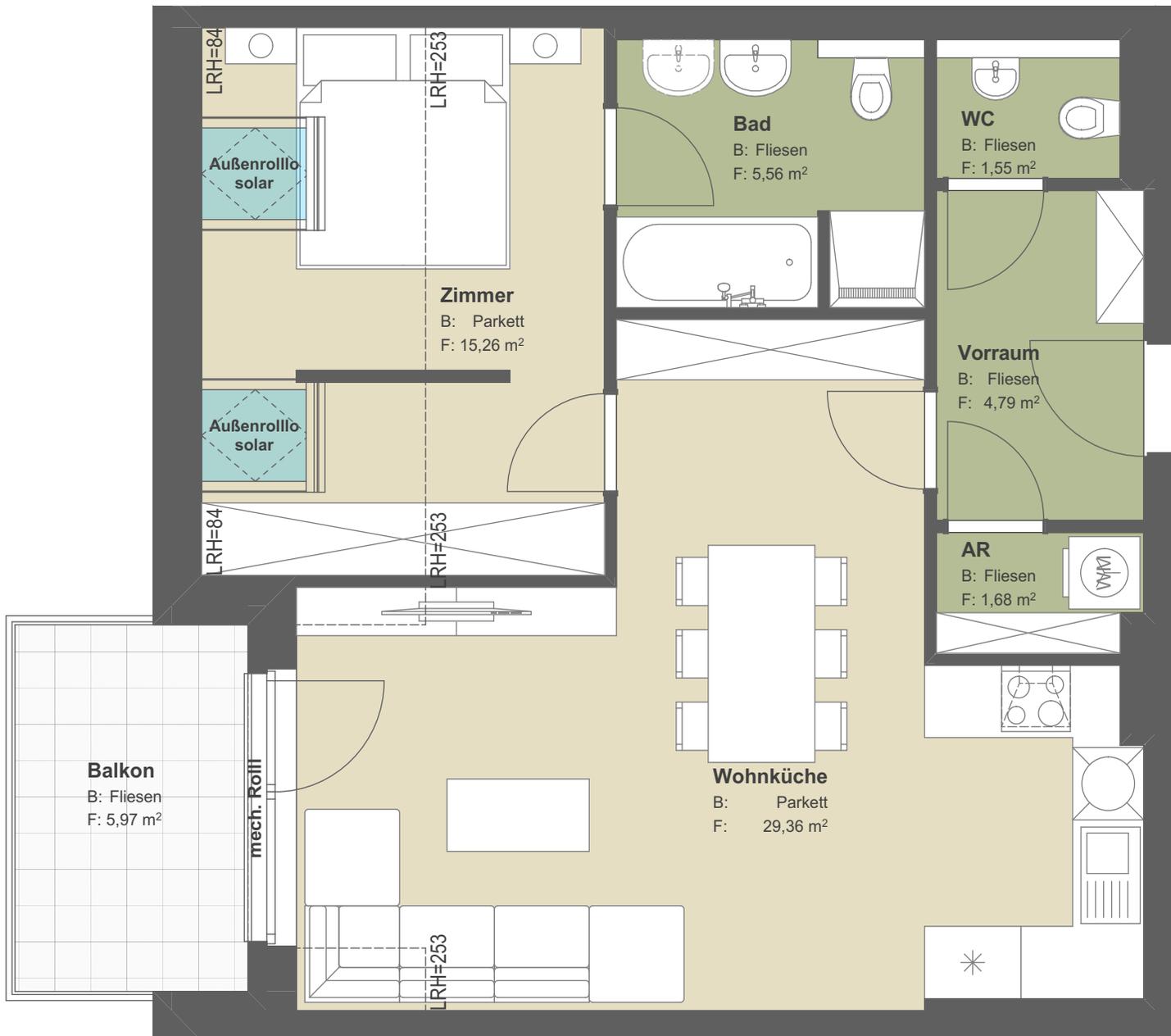


Jakob Scheffzik-Gasse



Kaufpreis
299.500,00 EUR

Wohnfläche 57,99 m²
Balkon 5,97 m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option



Kaufpreis
299.500,00 EUR

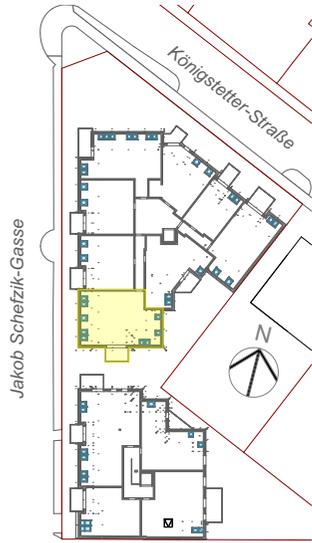
Wohnfläche 56,52 m²
Balkon 5,97 m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option



Symbolbild



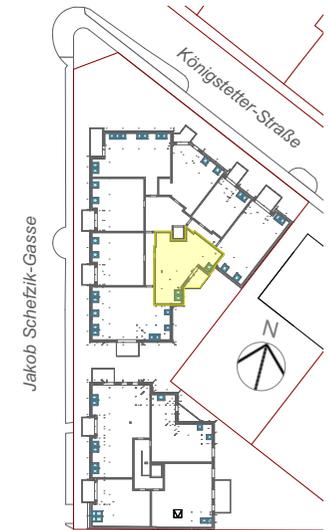
Symbolbild



Wohnfläche 86,51 m²
Balkon 7,18 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
439.000,00 EUR

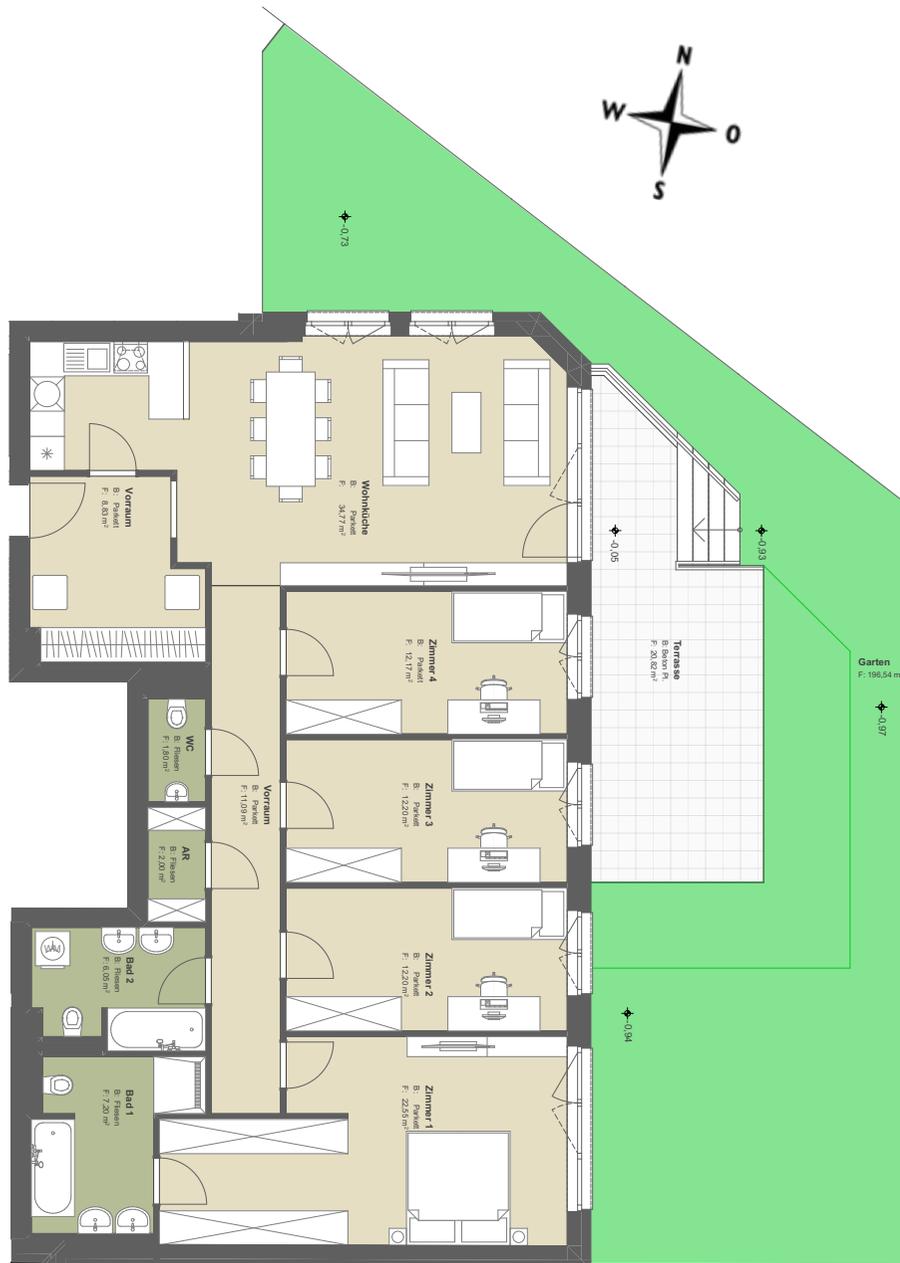




Wohnfläche 63,25 m²
Terrasse 6,35 m²
Lager 1,67 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
316.000,00 EUR

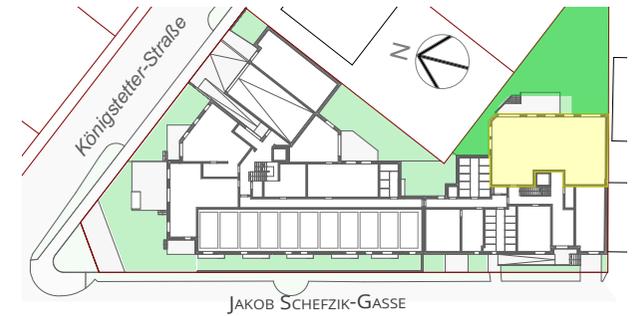




Kaufpreis
799.000,00 EUR

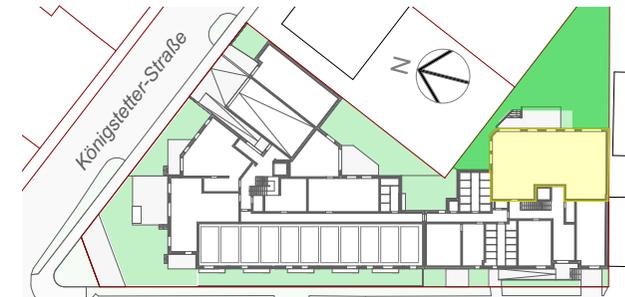


Mögliches Fundament
für eine Gartenhütte
4,00 m²



Wohnfläche 130,86 m²
Terrasse 20,82 m²
Garten 196,54 m²
Lager 1,78 m²
Stellplatz Option

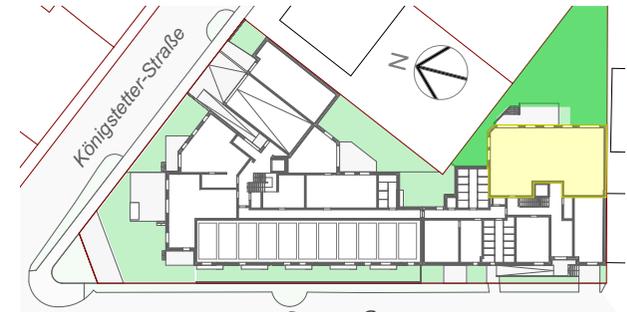
Kaufpreis
799.000,00 EUR



JAKOB SCHEFFZIK-GASSE

Wohnfläche 130,32 m²
Terrasse 20,82 m²
Garten 196,54 m²
Lager 1,78 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
799.000,00 EUR



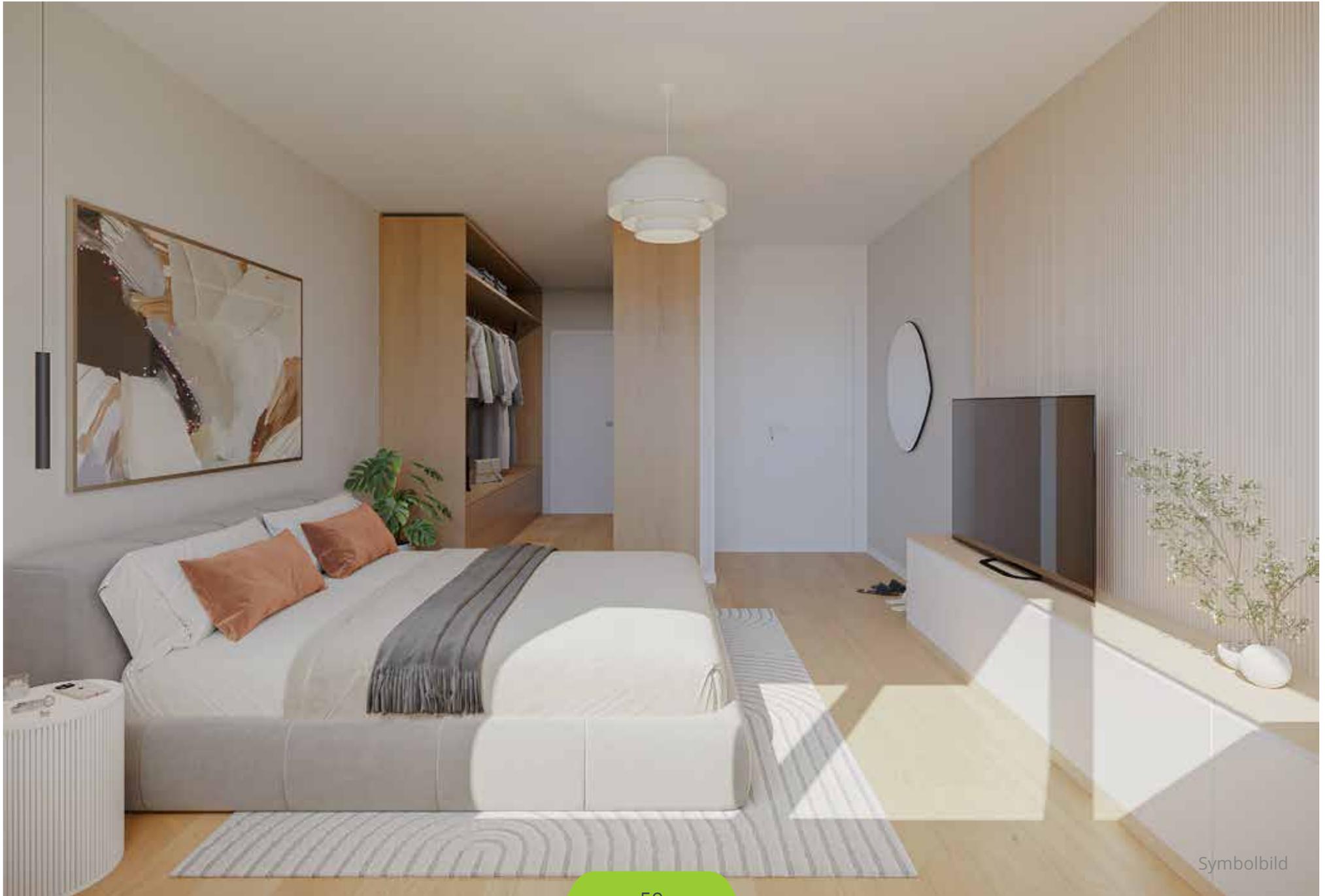
JAKOB SCHEFFZIK-GASSE

Wohnfläche 131,71 m²
Terrasse 20,82 m²
Garten 196,54 m²
Lager 1,78 m²
Stellplatz Option

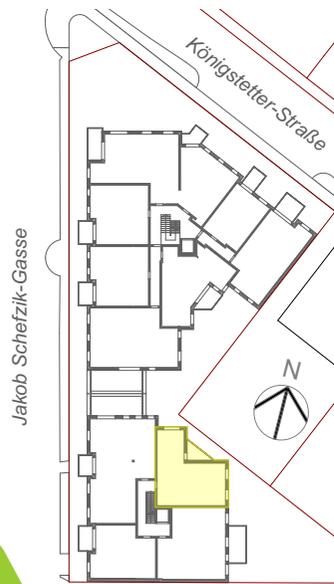
Kaufpreis
799.000,00 EUR



Symbolbild



Symbolbild



Wohnfläche 72,28 m²
davon Loggia 5,14 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
348.000,00 EUR

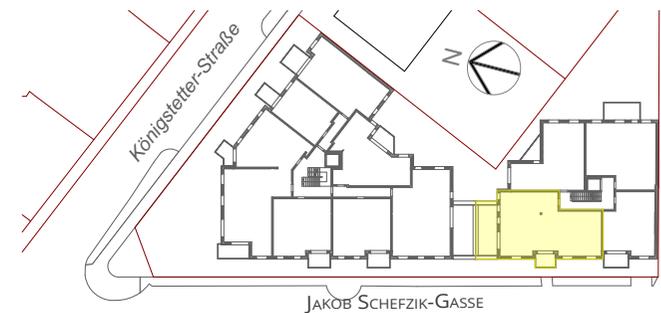


Symbolbild



Kaufpreis
559.000,00 EUR

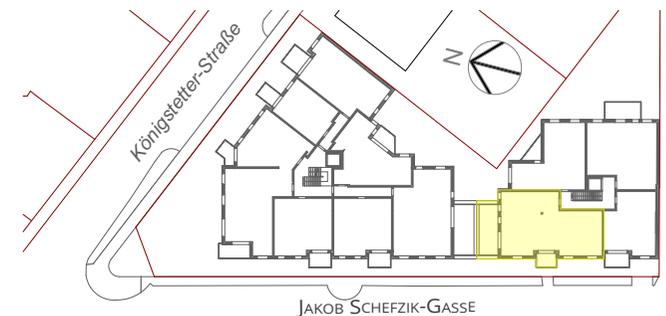
Wohnfläche 103,66 m²
davon Loggia 2,08 m²
Balkon 3,12 m²
Terrasse 19,08 m²
Lager 1,92 m²
Stellplatz Option

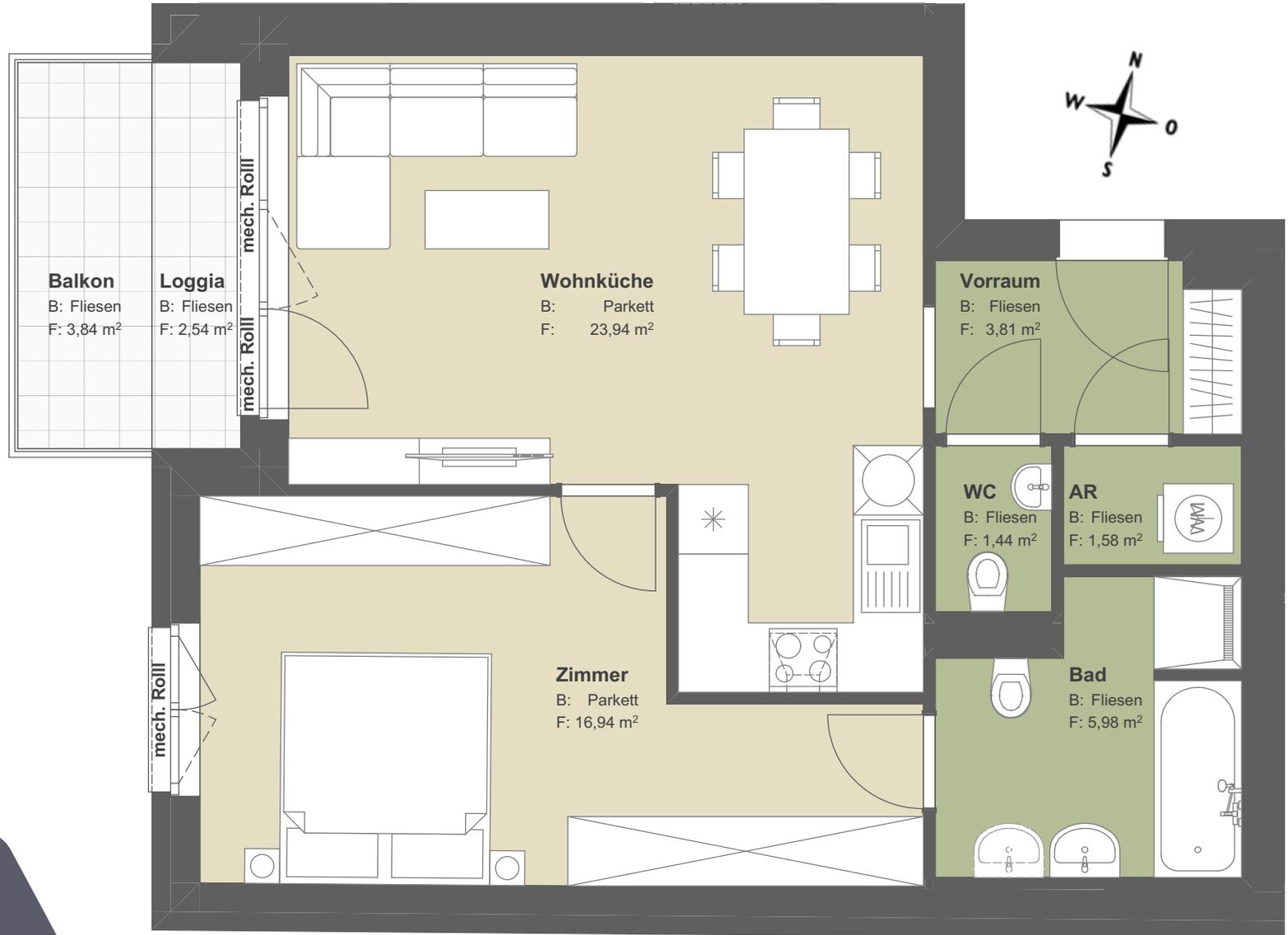
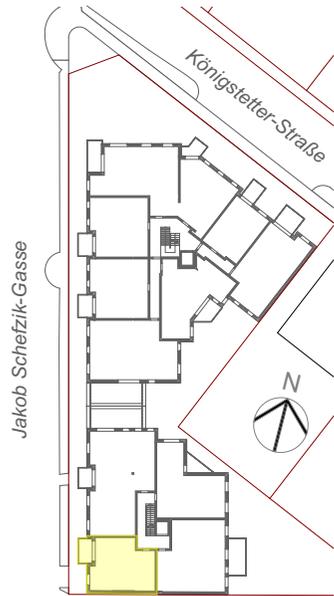




Kaufpreis
559.000,00 EUR

Wohnfläche 104,15 m²
davon Loggia 2,08 m²
Balkon 3,12 m²
Terrasse 19,08 m²
Lager 1,92 m²
Stellplatz Option

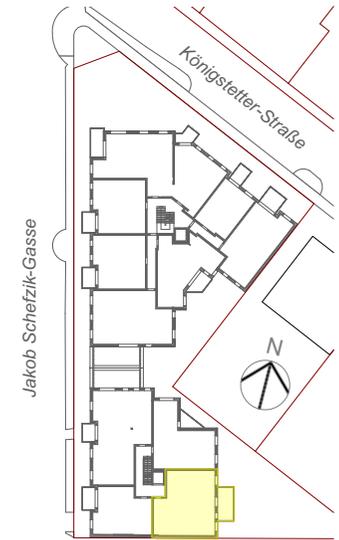




Wohnfläche 56,23 m²
davon Loggia 2,54 m²
Terrasse 3,84 m²
Lager 1,54 m²
Stellplatz Option

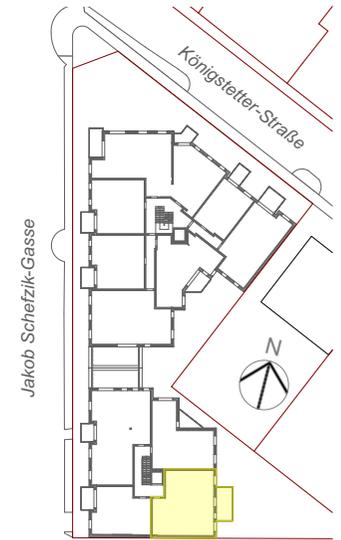
Kaufpreis
288.500,00 EUR





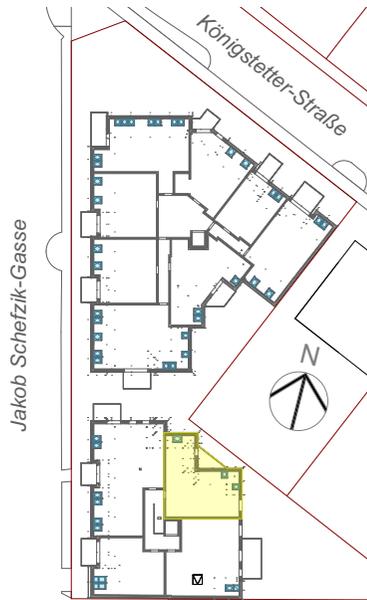
Wohnfläche 78,12 m²
Balkon 12,05 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
448.000,00 EUR



Wohnfläche 77,72 m²
Terrasse 12,05 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
448.000,00 EUR



Kaufpreis
339.500,00 EUR



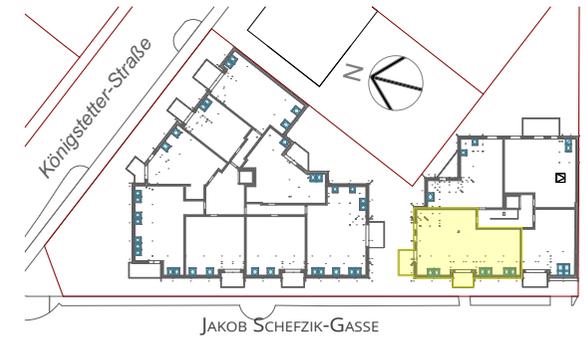
Wohnfläche 67,08 m²
Terrasse 5,14 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option





Wohnfläche 102,07 m²
Balkone 12,37 m²
Lager 1,82 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
538.500,00 EUR

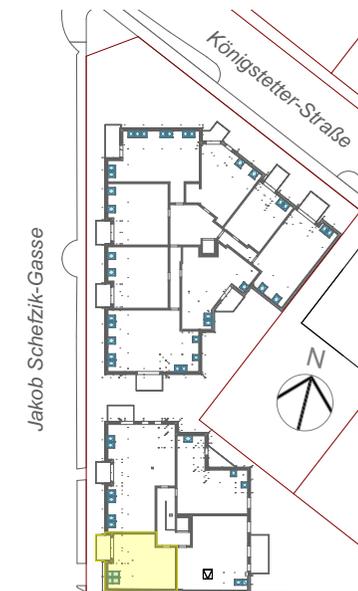
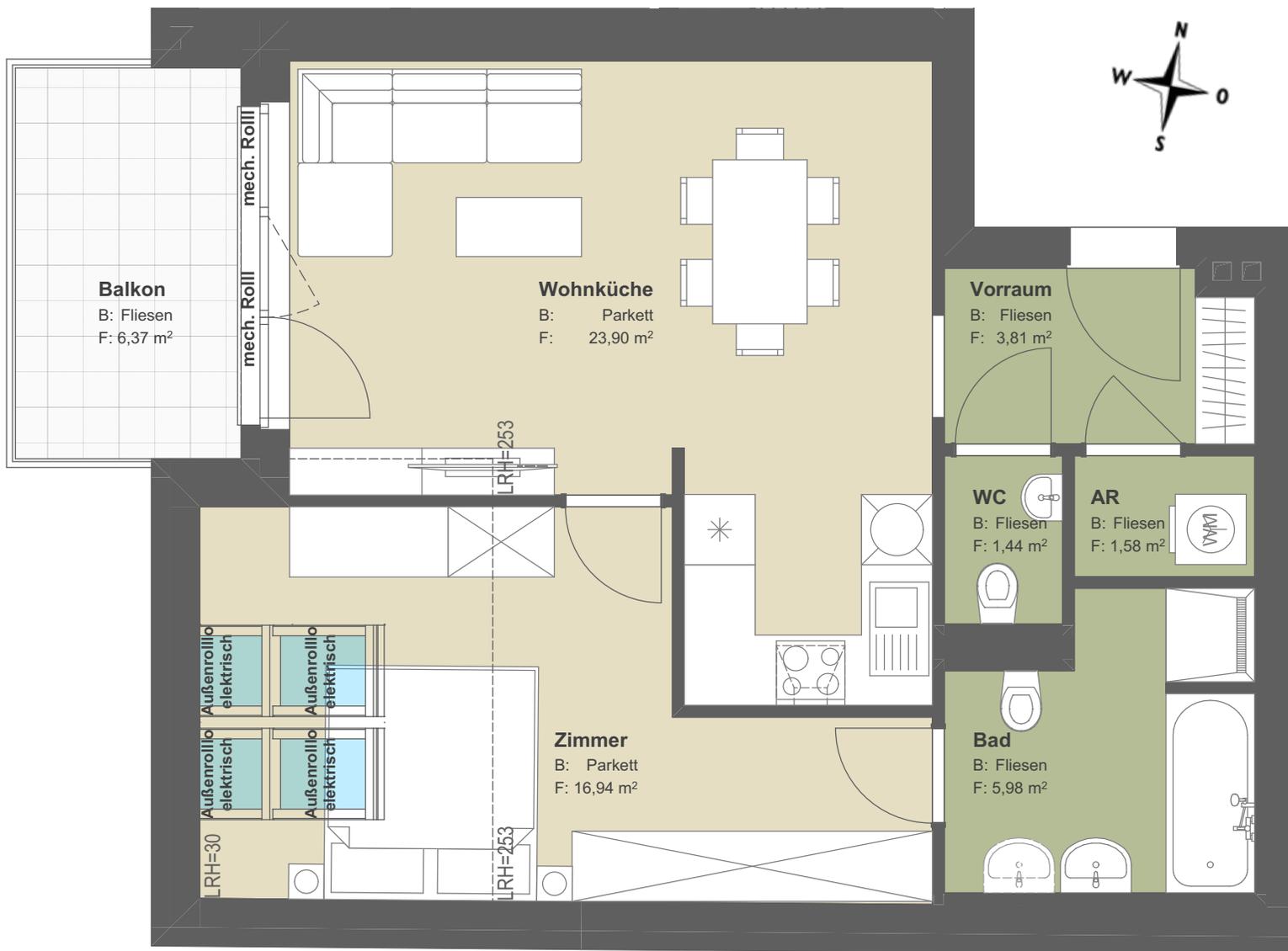




Symbolbild



Symbolbild

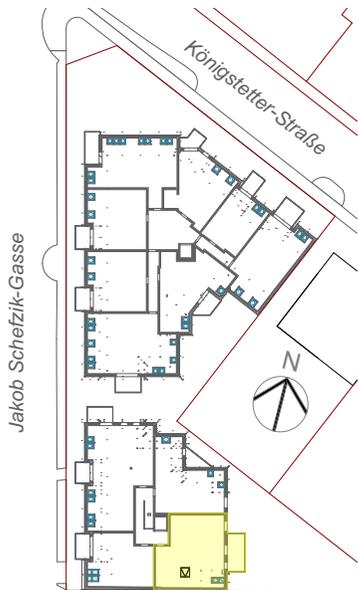


Wohnfläche 53,65 m²
Balkon 6,37 m²
Lager 1,46 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
279.500,00 EUR



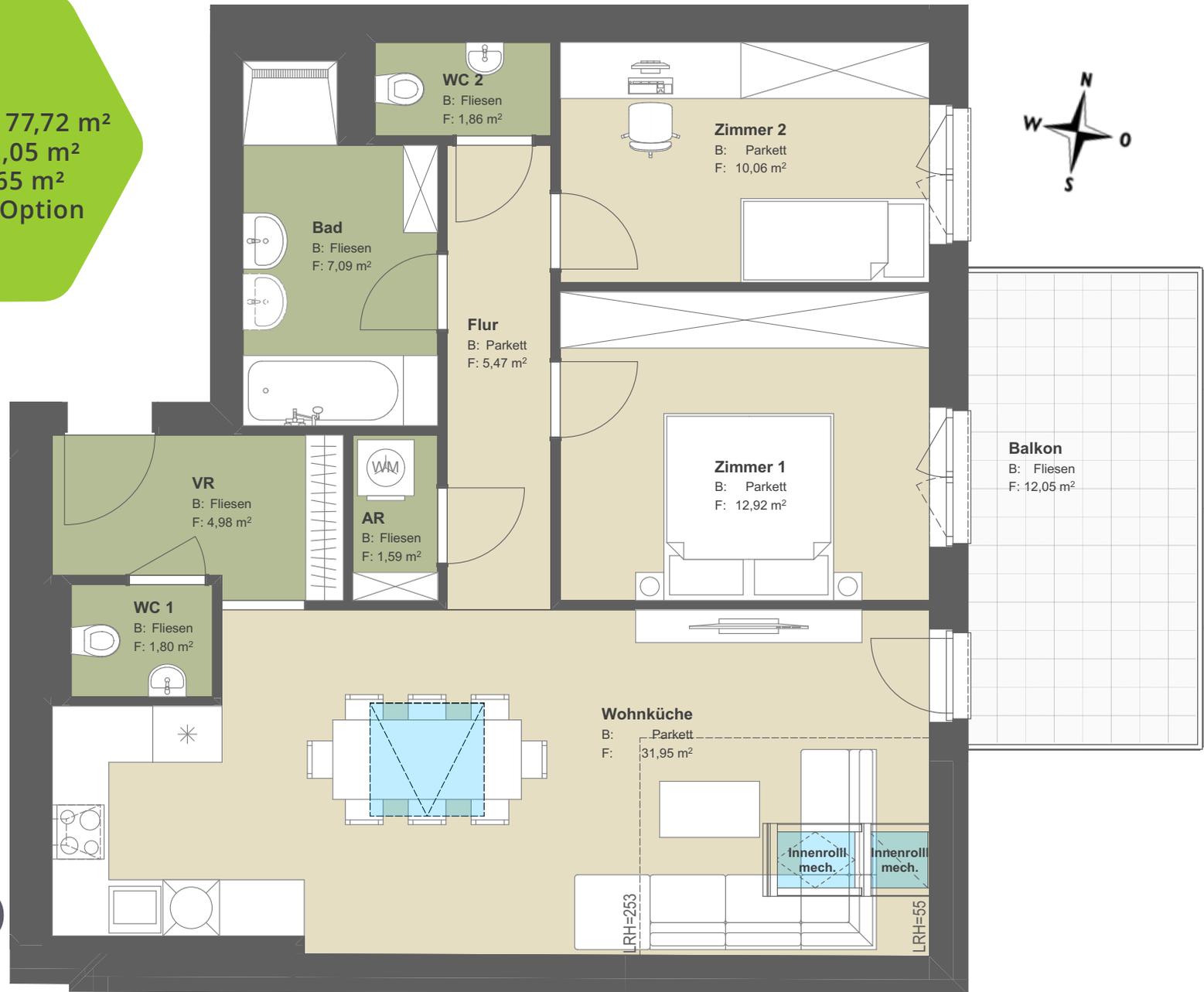
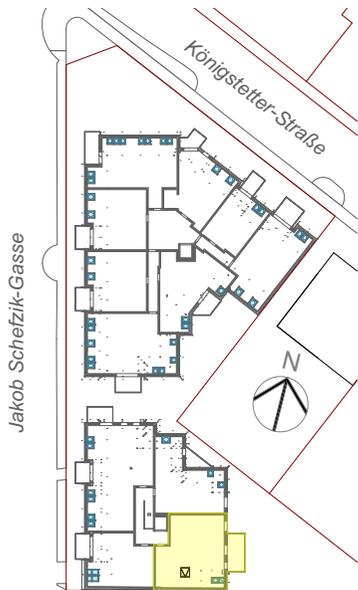
Wohnfläche 78,28 m²
 Balkon 12,05 m²
 Lager 1,65 m²
 Stellplatz Option



Kaufpreis
 449.500,00 EUR



Wohnfläche 77,72 m²
 Balkon 12,05 m²
 Lager 1,65 m²
 Stellplatz Option



Kaufpreis
 449.500,00 EUR



Symbolbild



STELLPLATZÜBERSICHT

38	37	36	35	SYSTEM-PARKER			31	30	29	28
17	27	26	25	34	33	32	21	20	19	18
	16	15	14	24	23	22	10	9	8	7
				13	12	11				

Nr. 38 bis 2.600kg € 20.950,-	Nr. 37 bis 2.600kg € 20.950,-	Nr. 36 bis 2.600kg € 20.950,-	Nr. 35 bis 2.600kg € 20.950,-	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 E-Steckdose Vorbereitung € 22.000,-	Nr. 30 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 22.000,-	Nr. 29 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 22.000,-	Nr. 28 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 22.000,-
Leerplatz	Nr. 27 bis 2.000kg € 19.500,-	Nr. 26 bis 2.000kg € 19.500,-	Nr. 25 bis 2.000kg € 19.500,-	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 E-Steckdose Vorbereitung € 20.550,-	Nr. 20 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung € 20.550,-	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 € 19.500,-	Nr. 16 bis 2.000kg € 19.500,-	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 E-Steckdose Vorbereitung € 20.550,-	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,-

Jakob Schefzik-Gasse



Stellplätze
Nr. 01-06, 39-42
25.000,- EUR



Stellplatz bis 2.600kg, Höhe bis 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm
€ 20.950,-



Stellplatz bis 2.600kg, Höhe bis 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm
+ E-Steckdose Vorbereitung
€ 22.000,-



Stellplatz bis 2.000kg, Höhe bis 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm
+ E-Steckdose Vorbereitung
€ 20.550,-

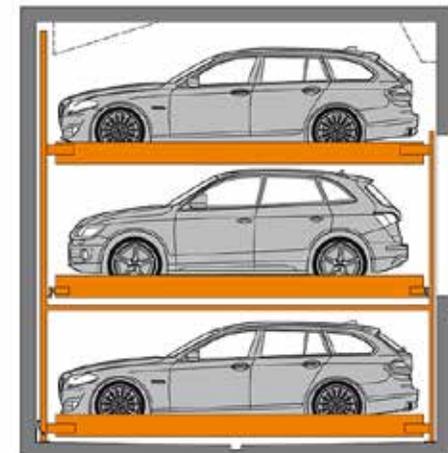


Stellplatz bis 2.000kg, Höhe bis 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm
€ 19.500,-

max. Fahrzeughöhe
2,05m

max. Fahrzeughöhe
2,05m

max. Fahrzeughöhe
2,05m

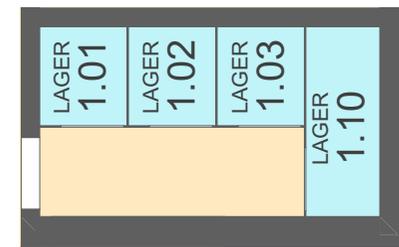
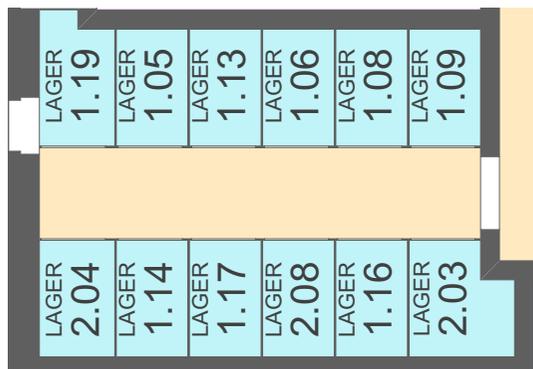


NEBENRÄUME



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

LAGERABTEILE



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

Auf dem Bauplatz in der Königstetter Straße 66-68, errichten wir eine Wohnhausanlage mit 28 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 42 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

42 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	2023
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-DIOXIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: 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 gebäudetechnischen 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}: Der **Gesamtenergieeffizienz-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-ren}) 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

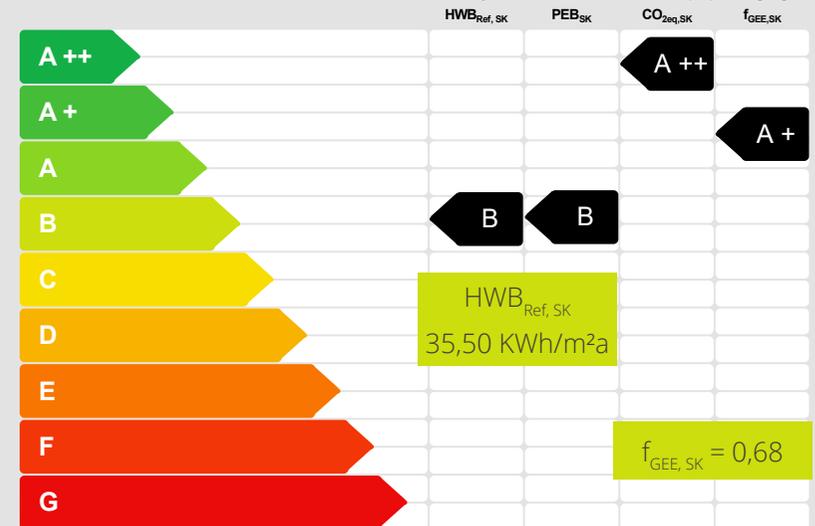
Energieausweis für Wohngebäude

oib OSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	3430 Tulln, Königstetterstrasse 68 Stg. 2	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	2023
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-DIOXIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: 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 gebäudetechnischen 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}: Der **Gesamtenergieeffizienz-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-ren}) 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.

Symbolbild



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