








PI 83 VERITAS GMBH

HOLDING GMBH

# PROJEKT VERITAS

3430 TULLN

KÖNIGSTETTER STR. 66-68

29 freifinanzierte Eigentumswohnungen

zwischen 40 m² und 130 m²

PV ANLAGE

15 KWP

# INHALT


| | | |
|---|---|---|
| Seite | 03 | Lage |
| Seite | 04 | Beste Lage für Ihr Wohl |
| Seite | 06 | Projektbeschreibung |
| Seite | 10 | Flächenübersicht |
| Seite | 14 | Grundrisse |
| Seite | 70 | allgemeine Flächen |
| Seite | 73 | Bau-/Ausstattungsbeschreibung |
| Seite | 81 | 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 Bekannheit hat Tulln rund um die Themen Donau, Garten und Kunst. Hervorzuheben ist Tullns Bedeutung als Messestadt. Vielfältige Shopping Möglichkeiten runden das Angebot ab.

Verkehrtechnisch 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 Minunten
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 Spazierengehen ein.
Sowohl Tulln und als auch seine Umgebung lassen sich hervorragend mit dem Rad erkunden. Der Donauradweg ist besonders hervorzuheben.


DONAU
SPORTMITTELSCHULE
HAK/HAS
GYMNAISUM/HLW
TULLNER AUBAD
KINDERGARTEN
ROSENARCADE
EINKAUFSZENTRUM
UNIVERSITÄTS-
KLINIKUM
H
SPITAL
KINDERGARTEN
BIOTECH CAMPUS
TULLN
VOLKSSCHULE
KINDERGARTEN
BOKU

# PROJEKT VERITAS




**29**
freifinanzierte
Eigentumswohnungen

PV Anlage
Allgemeinbereich




**38**
Stellplätze




Grundrisse zum Wohlfühlen

Wertbeständigkeit




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 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 teilweisem 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.



Symbolbild

# FLÄCHENÜBERSICHT STIEGE 1

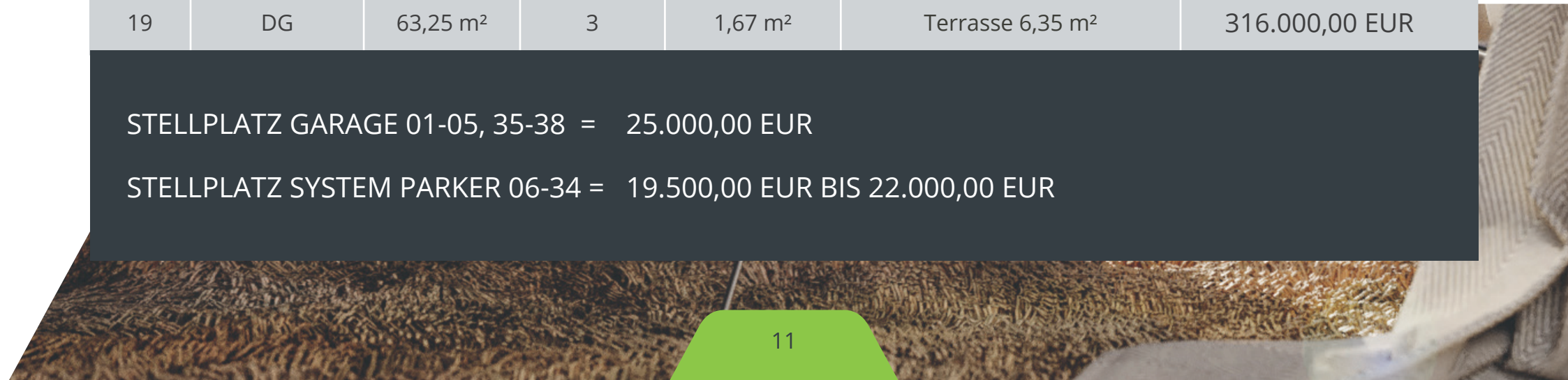
| Tür | Stock | WNFL | Zimmer | Lager | Freifläche | Preis schlüsselfertig |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 (Variante A - B) | EG | 54,44 m² | 3 (Var A)<br>2 (Var B) | 1,57 m² | Terrasse 10,40 m²<br>Garten 39,14 m² | 258.500,00 EUR |
| 2 | EG | 74,54 m² | 3 | 1,57 m² | Terrasse 27,37 m²<br>Garten 114,11 m² | 384.000,00 EUR |
| 3 | EG | 71,55 m² | 3 | 1,57 m² | Terrasse 16,69 m²<br>Garten 66,99 m² | 364.000,00 EUR |
| 4 | 1.OG | 69,47 m² | 4 | 1,65 m² | Balkon 8,11 m² | 339.000,00 EUR |
| 5 | 1.OG | 40,37 m² | 2 | 1,46 m² | Balkon 5,44 m² | VERKAUFT |
| 6 (Variante A - B) | 1.OG | 58,61 m² | 3 (Var A)<br>2 (Var B) | 1,46 m² | Balkon 3,82 m²<br>Loggia 1,69 m² (in WNFL enthalten) | 275.500,00 EUR |
| 7 | 1.OG | 78,48 m² | 4 | 1,65 m² | Balkon 4,45 m²<br>Loggia 3,74 m² (in WNFL enthalten) | 377.000,00 EUR |
| 8 | 1.OG | 60,46 m² | 3 | 1,46 m² | Balkon 3,54 m²<br>Loggia 2,47 m² (in WNFL enthalten) | 297.000,00 EUR |
| 9 (Variante A - B) | 1.OG | 60,46 m² | 3 (Var A)<br>2 (Var B) | 1,46 m² | Balkon 3,54 m²<br>Loggia 2,47 m² (in WNFL enthalten) | VERKAUFT |
| 10 (Variante A - C) | 1.OG | 85,93 m² | 4 (Var A, B)<br>5 (Var C) | 2,55 m² | Terrasse 20,22 m² | VERKAUFT |
| 11 | 1.OG | 66,65 m² | 3 | 1,65 m² | Loggia 4,02 m² (in WNFL enthalten)<br>Terrasse 2,32 m² | 324.500,00 EUR |

# FLÄCHENÜBERSICHT STIEGE 1

| Tür | Stock | WNFL | Zimmer | Lager | Freifläche | Preis schlüsselfertig |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | DG | 69,50 m² | 4 | 1,65 m² | Balkon 8,11 m² | 340.000,00 EUR |
| 13 | DG | 40,50 m² | 2 | 1,46 m² | Balkon 5,44 m² | VERKAUFT |
| 14 Variante A - B | DG | 57,10 m² | 3 (Var A)<br>2 (Var B) | 1,46 m² | Balkon 5,51 m² | 276.500,00 EUR |
| 15 | DG | 74,74 m² | 4 | 1,65 m² | Balkon 8,22 m² | VERKAUFT |
| 16 | DG | 57,99 m² | 3 | 1,46 m² | Balkon 5,97 m² | 297.500,00 EUR |
| 17 Variante A - B | DG | 57,99 m² | 3 (Var A)<br>2 (Var B) | 1,46 m² | Balkon 5,97 m² | 299.500,00 EUR |
| 18 Variante A - B | DG | 86,33 m² | 4 (Var A)<br>5 (Var B) | 1,65 m² | Balkon 7,18 m² | 439.000,00 EUR |
| 19 | DG | 63,25 m² | 3 | 1,67 m² | Terrasse 6,35 m² | 316.000,00 EUR |

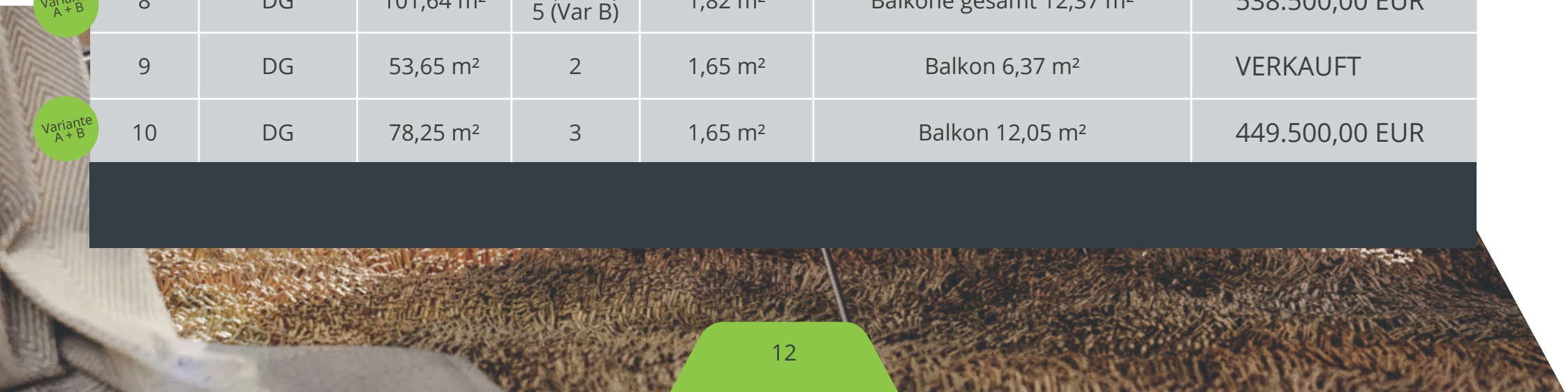
STELLPLATZ GARAGE 01-05, 35-38 = 25.000,00 EUR

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 | 54,60 m² | 2 | 1,78 m² | Terrasse 14,56 m²<br>Garten 47,18 m² | 342.500,00 EUR |
| 2 | EG | 74,12 m² | 3 | 1,97 m² | Terrasse 15,45 m²<br>Garten 132,15 m² | 471.000,00 EUR |
| 3 | 1. OG | 72,28 m² | 3 | 1,65 m² | Loggia 5,14 m² (in WNFL enthalten) | 348.000,00 EUR |
| Variante A + B 4 | 1.OG | 103,66 m² | 4 (Var A)<br>5 (Var B) | 1,92 m² | Loggia 2,08 m² (in WNFL enthalten)<br>Balkon 3,12 m²<br>Terrasse 19,08 m² | 559.000,00 EUR |
| 5 | 1.OG | 56,23 m² | 2 | 1,65 m² | Loggia 2,54 m² (in WNFL enthalten)<br>Terrasse 3,84 m² | VERKAUFT |
| Variante A + B 6 | 1.OG | 78,12 m² | 3 | 1,65 m² | Balkon 12,05 m² | 448.000,00 EUR |
| 7 | DG | 67,08 m² | 3 | 1,46 m² | Terrasse 5,14 m² | 339.500,00 EUR |
| Variante A + B 8 | DG | 101,64 m² | 4 (Var A)<br>5 (Var B) | 1,82 m² | Balkone gesamt 12,37 m² | 538.500,00 EUR |
| 9 | DG | 53,65 m² | 2 | 1,65 m² | Balkon 6,37 m² | VERKAUFT |
| Variante A + B 10 | DG | 78,25 m² | 3 | 1,65 m² | Balkon 12,05 m² | 449.500,00 EUR |





Symbolbild

# TÜR 1 - VAR A

# STIEGE 1

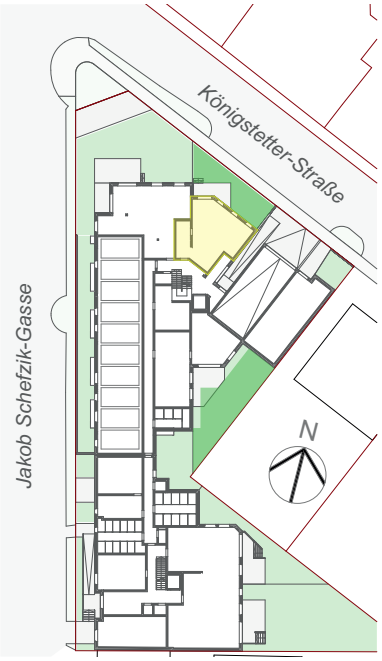
## EG - 3 ZIMMER




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



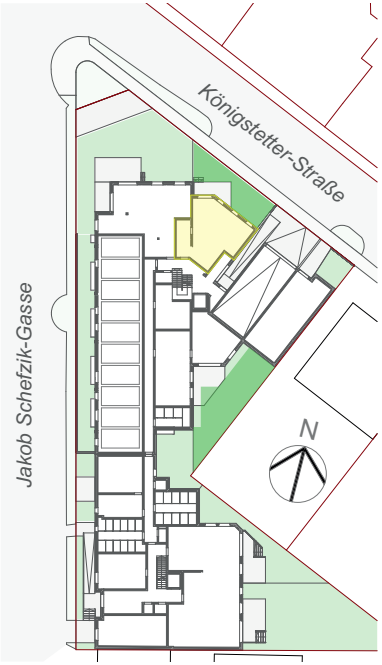

Kaufpreis
258.500,00 EUR



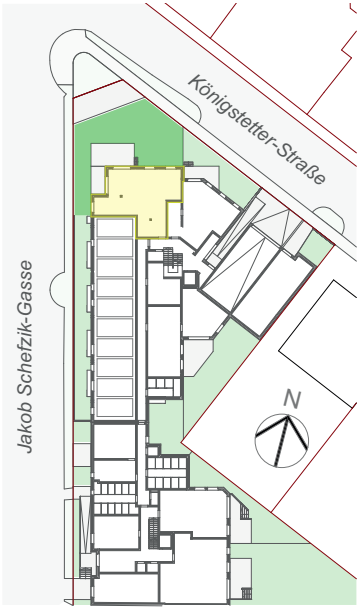



Wohnfläche 54,41 m²
Garten 39,14 m²
Terrasse 10,40 m²
Lager 1,57 m²
Stellplatz Option




Kaufpreis
258.500,00 EUR



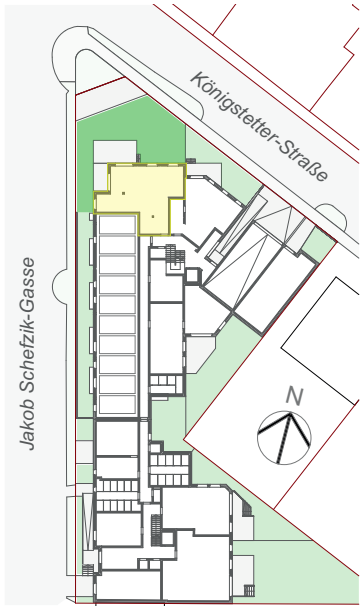







**Wohnfläche 74,54 m²**
**Garten 114,11 m²**
**Terrasse 27,37 m²**
**Lager 1,57 m²**
**Stellplatz Option**

Kaufpreis
384.000,00 EUR

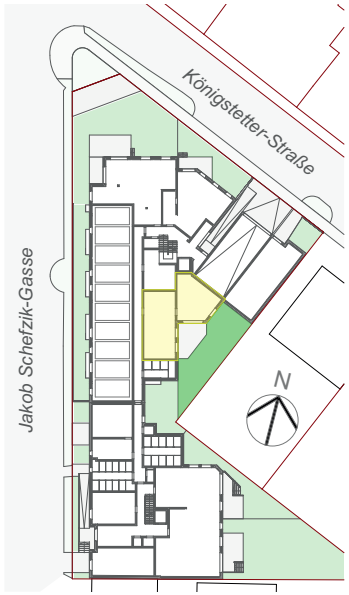






**Wohnfläche 74,54 m²**
**Garten 114,11 m²**
**Terrasse 27,37 m²**
**Lager 1,57 m²**
**Stellplatz Option**

Kaufpreis
384.000,00 EUR



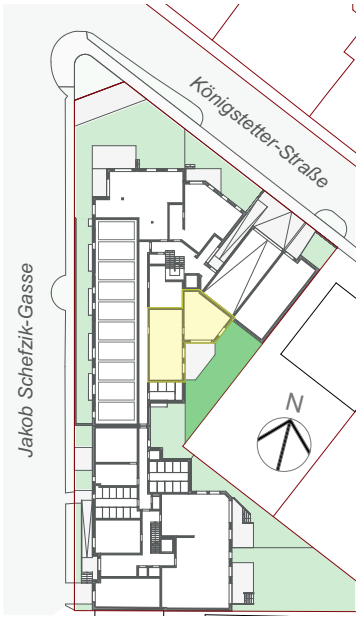







**Wohnfläche 71,55 m²**
**Garten 66,99 m²**
**Terrasse 16,69 m²**
**Lager 1,57 m²**
**Stellplatz Option**

Kaufpreis
364.000,00 EUR



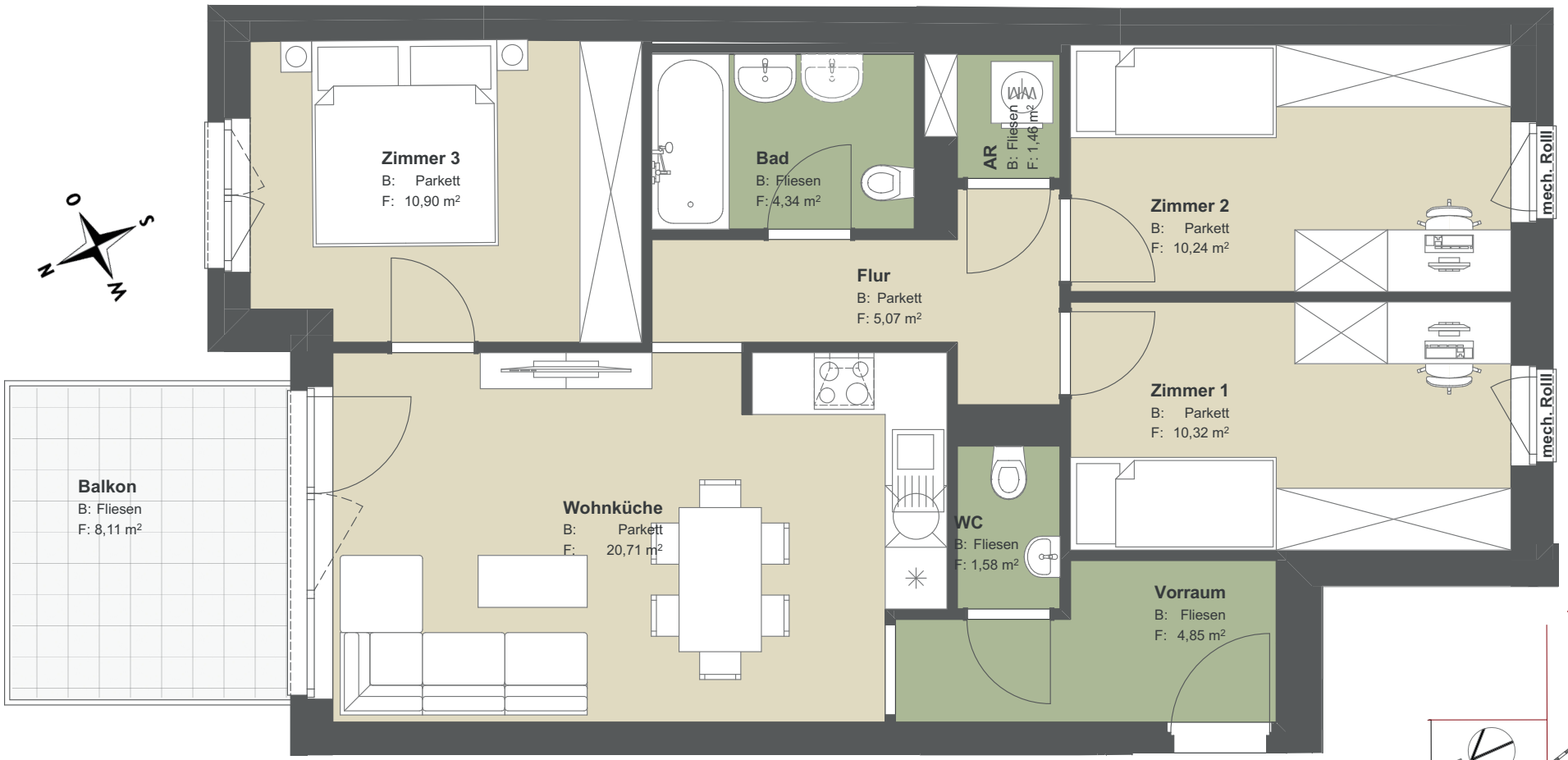




**Wohnfläche 71,55 m²**
**Garten 66,99 m²**
**Terrasse 16,69 m²**
**Lager 1,57 m²**
**Stellplatz Option**

Kaufpreis
364.000,00 EUR

# TÜR 4 STIEGE 1 1. OG - 4 ZIMMER







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

Kaufpreis
339.000,00 EUR



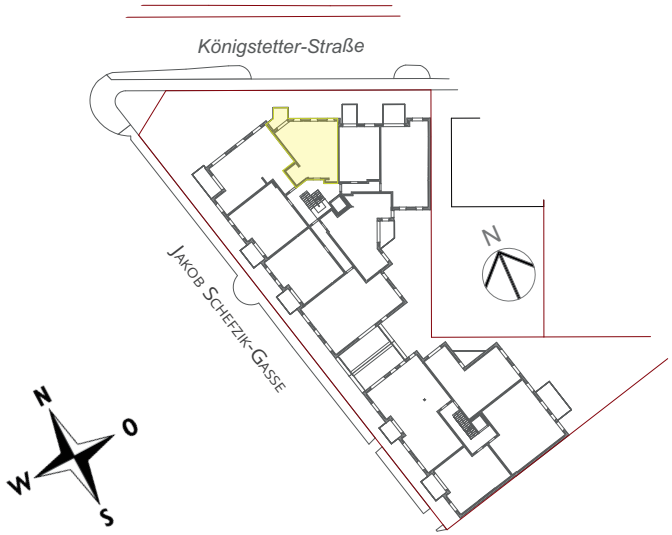
Symbolbild

# TÜR 6 VAR A

# STIEGE 1

## 1. OG - 3 ZIMMER




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

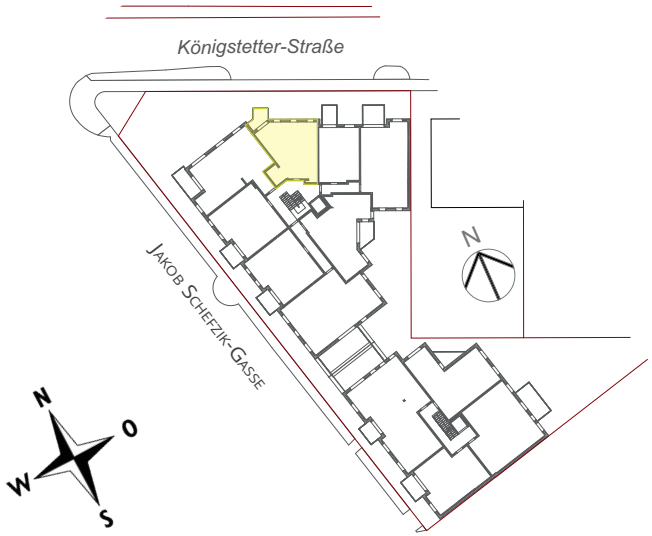
Kaufpreis
275.500,00 EUR

# TÜR 6 VAR B

## STIEGE 1

## 1. OG - 2 ZIMMER

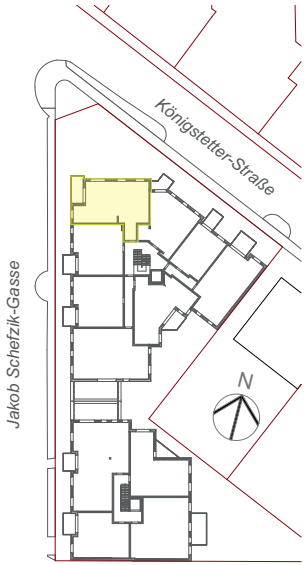



**Wohnfläche 58,48 m²**
**davon Loggia 1,69 m²**
**Balkon 3,82 m²**
**Lager 1,46 m²**
**Stellplatz Option**

Kaufpreis
275.500,00 EUR

# TÜR 7 STIEGE 1 1. OG - 4 ZIMMER



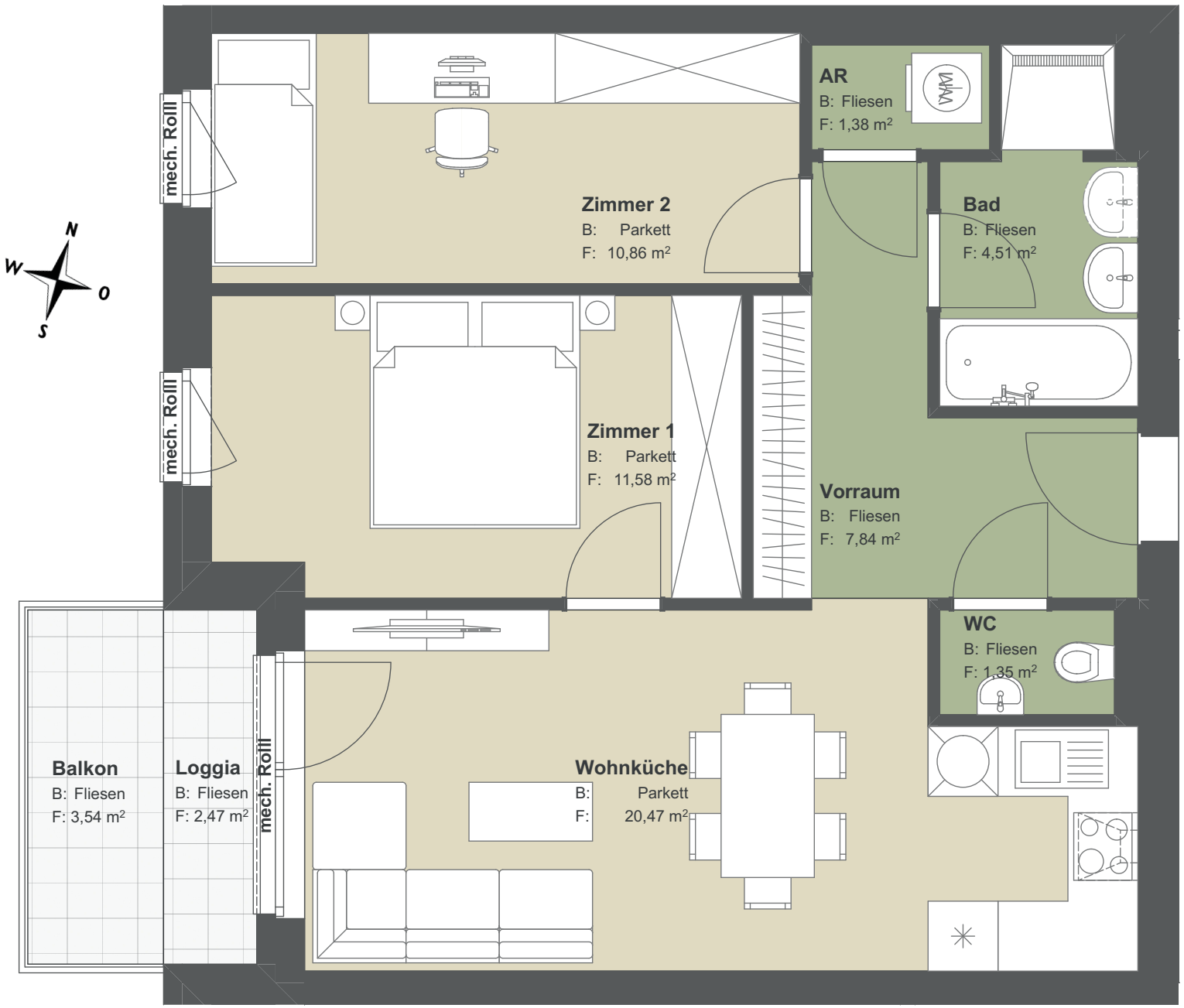


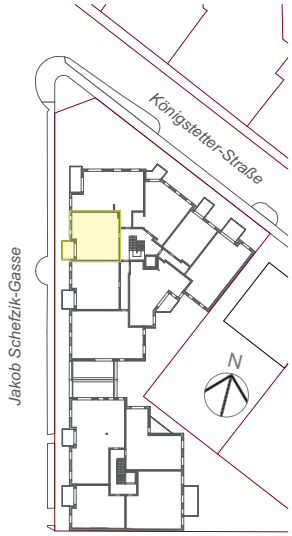





**Wohnfläche 78,48 m²**
**davon Loggia 3,74 m²**
**Balkon 4,45 m²**
**Lager 1,65 m²**
**Stellplatz Option**

Kaufpreis
377.000,00 EUR



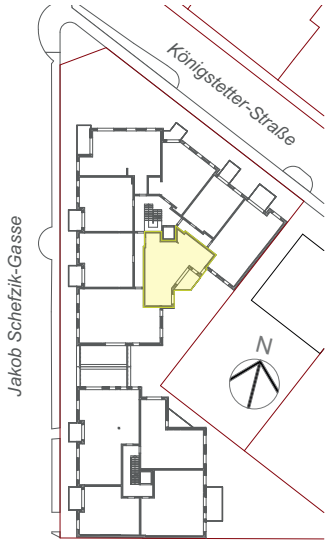

**Wohnfläche 60,46 m²**
**davon Loggia 2,47 m²**
**Balkon 3,54 m²**
**Lager 1,46 m²**
**Stellplatz Option**

Kaufpreis
297.000,00 EUR



# TÜR 11 STIEGE 1 1.OG - 3 ZIMMER

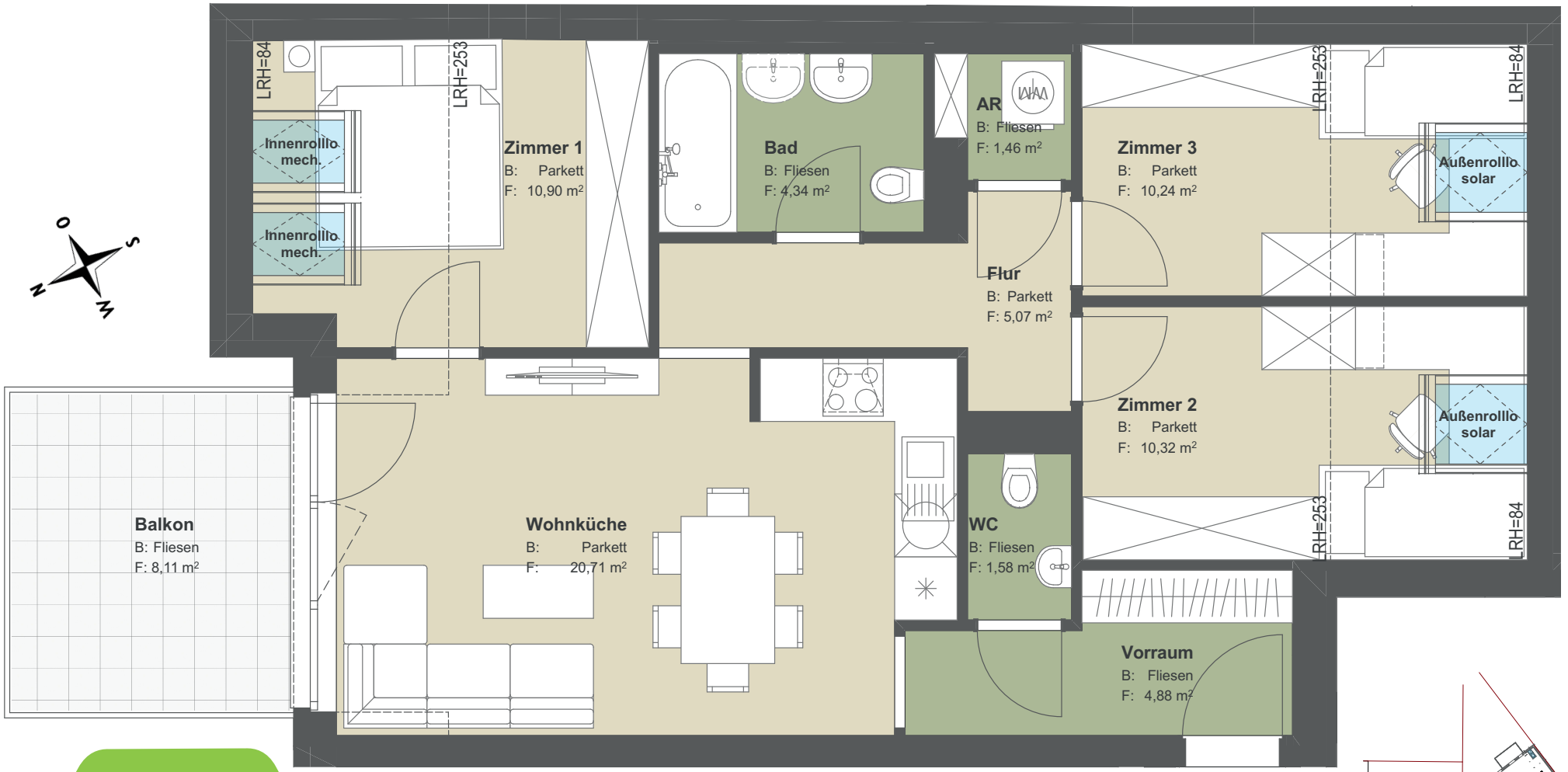



Kaufpreis
324.500,00 EUR

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

# TÜR 12 STIEGE 1 DG - 4 ZIMMER







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

Kaufpreis
340.000,00 EUR


Symbolbild


Symbolbild


Symbolbild

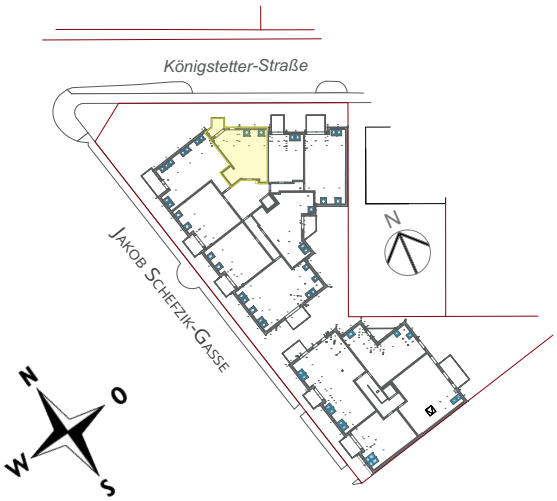

Symbolbild

# TÜR 14 VAR A

# STIEGE 1

## DG - 3 ZIMMER




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

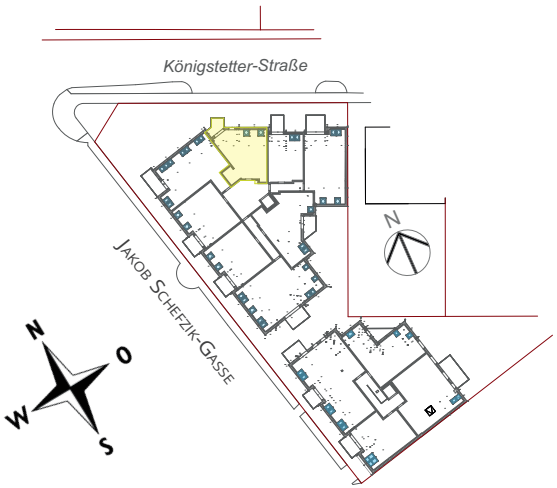
Kaufpreis
276.500,00 EUR

# TÜR 14 VAR B

# STIEGE 1

## DG - 2 ZIMMER



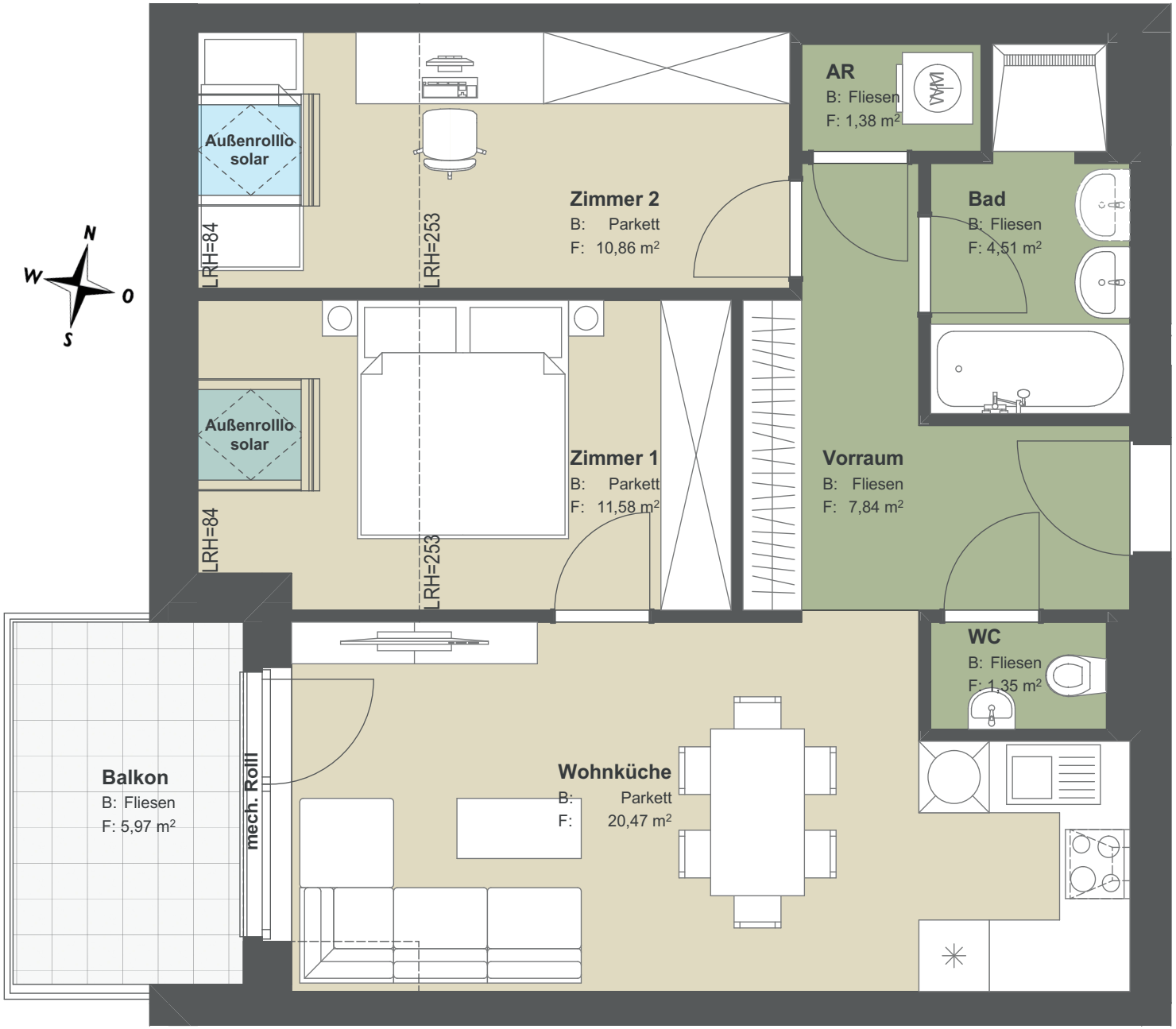



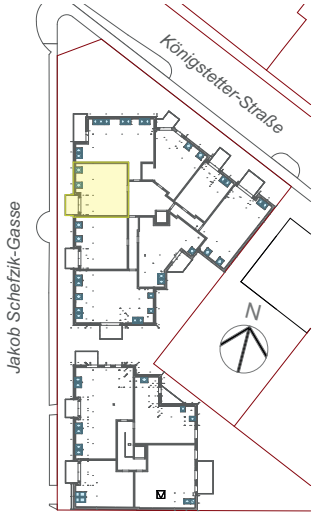

**Wohnfläche 56,79 m²**
**Balkon 5,51 m²**
**Lager 1,46 m²**
**Stellplatz Option**

Kaufpreis
276.500,00 EUR


Symbolbild


KINFOLK
Symbolbild



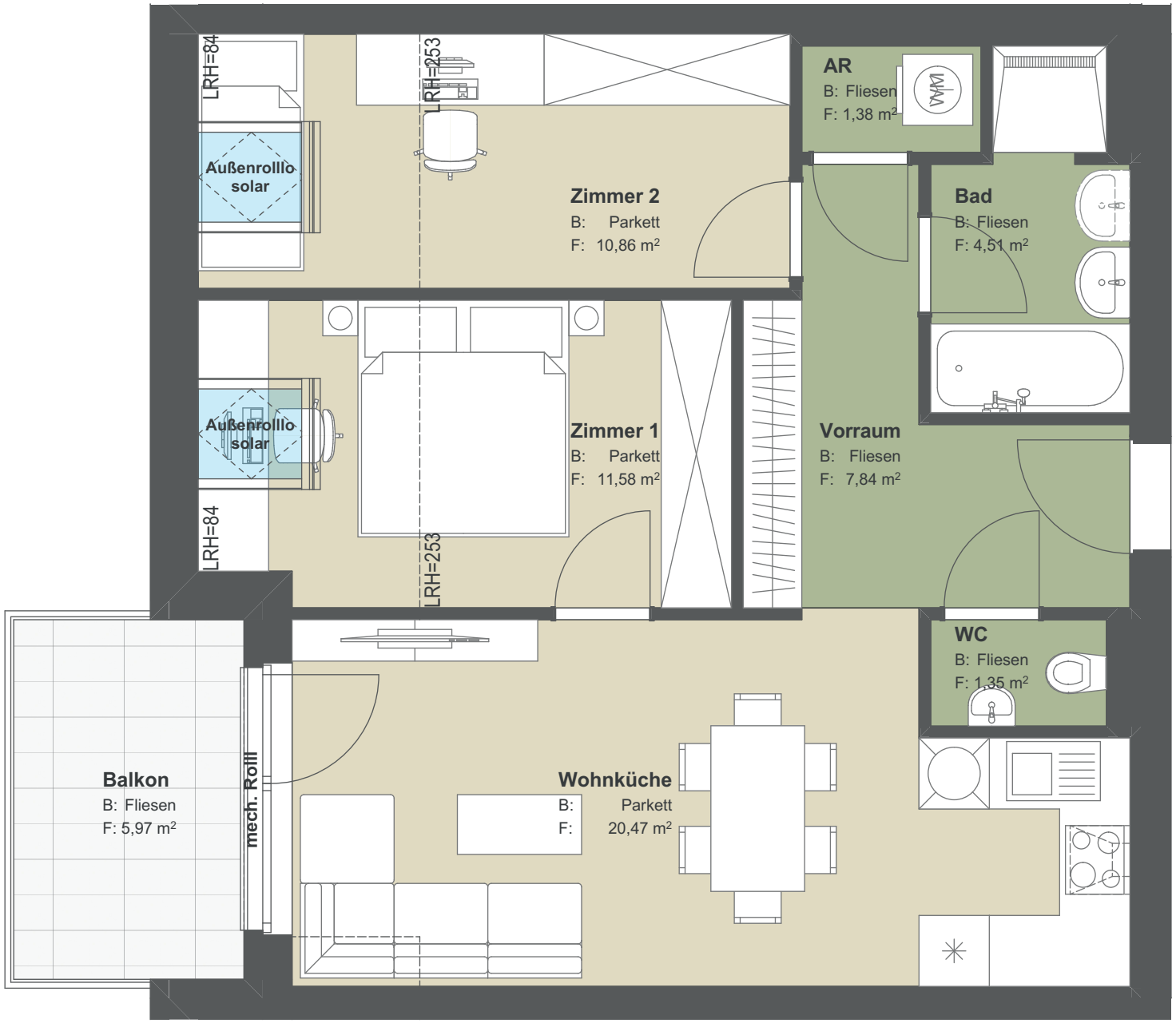



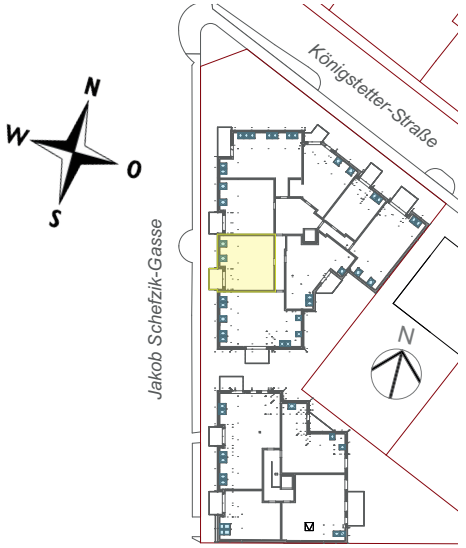

Kaufpreis
297.500,00 EUR

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


Symbolbild

# TÜR 17 VAR A STIEGE 1 DG - 3 ZIMMER




Kaufpreis
299.500,00 EUR

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

# TÜR 17 VAR B STIEGE 1 DG - 2 ZIMMER







Kaufpreis
299.500,00 EUR

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

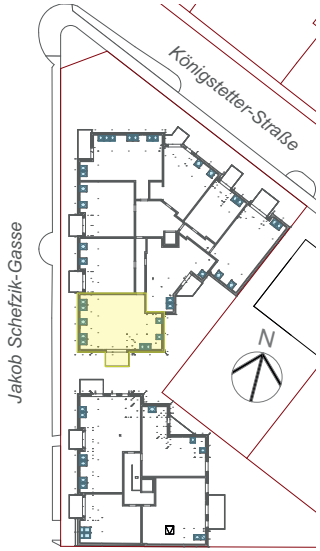

Symbolbild


Symbolbild

# TÜR 18 VAR A

# STIEGE 1

## DG - 4 ZIMMER







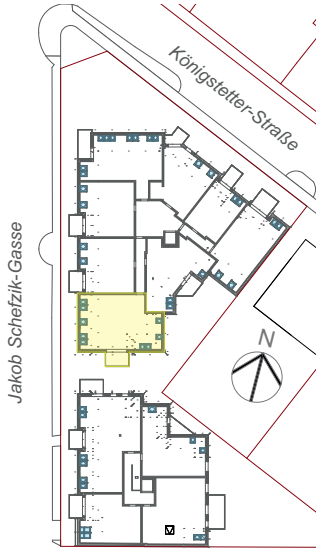
**Wohnfläche 86,33 m²**
**Balkon 7,18 m²**
**Lager 1,65 m²**
**Stellplatz Option**

Kaufpreis
439.000,00 EUR

# TÜR 18 VAR B

# STIEGE 1

## DG - 5 ZIMMER







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

Kaufpreis
439.000,00 EUR

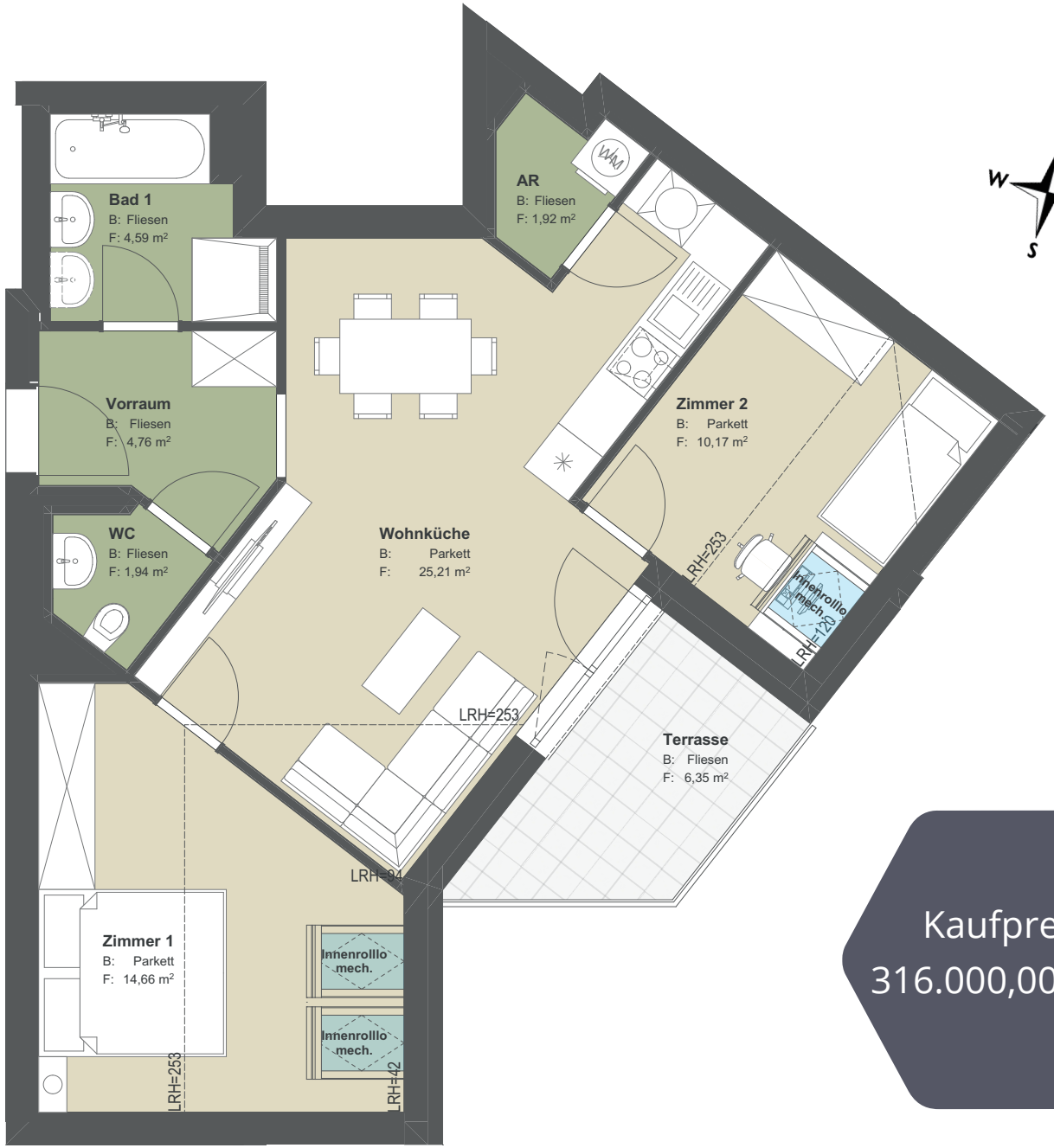

Symbolbild


Symbolbild


Symbolbild


Symbolbild

# TÜR 19 STIEGE 1 DG - 3 ZIMMER










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

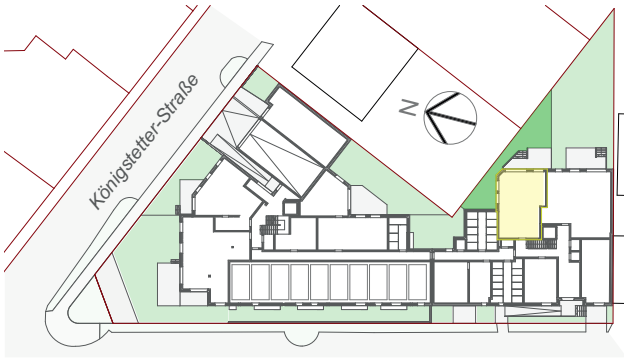
Kaufpreis
316.000,00 EUR





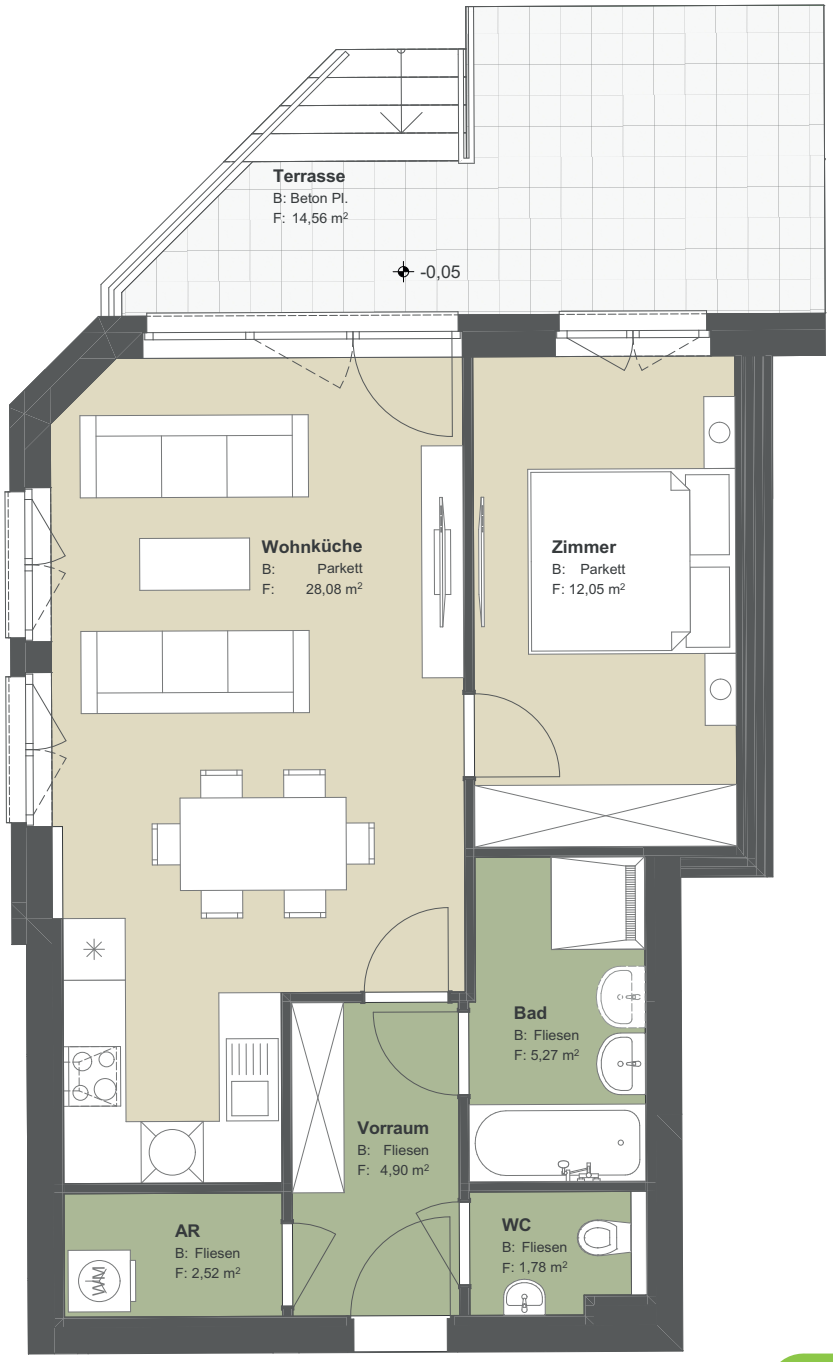


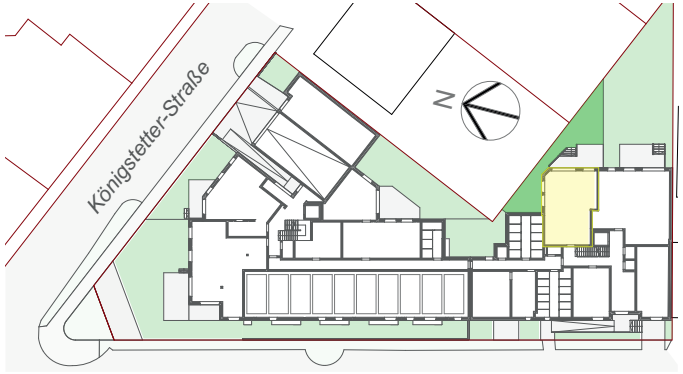

Kaufpreis
342.500,00 EUR




Jakob Schefzik-Gasse

**Wohnfläche 54,60 m²**
**Terrasse 14,56 m²**
**Garten 47,18 m²**
**Lager 1,78 m²**
**Stellplatz Option**



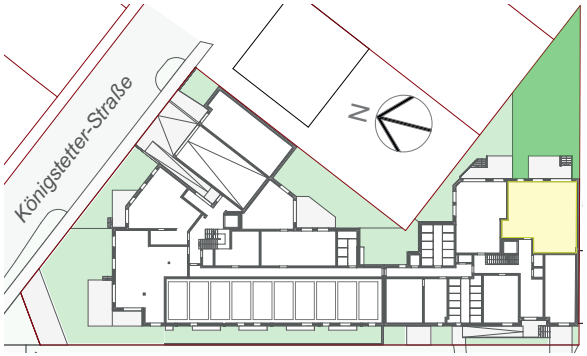




Jakob Schefzik-Gasse



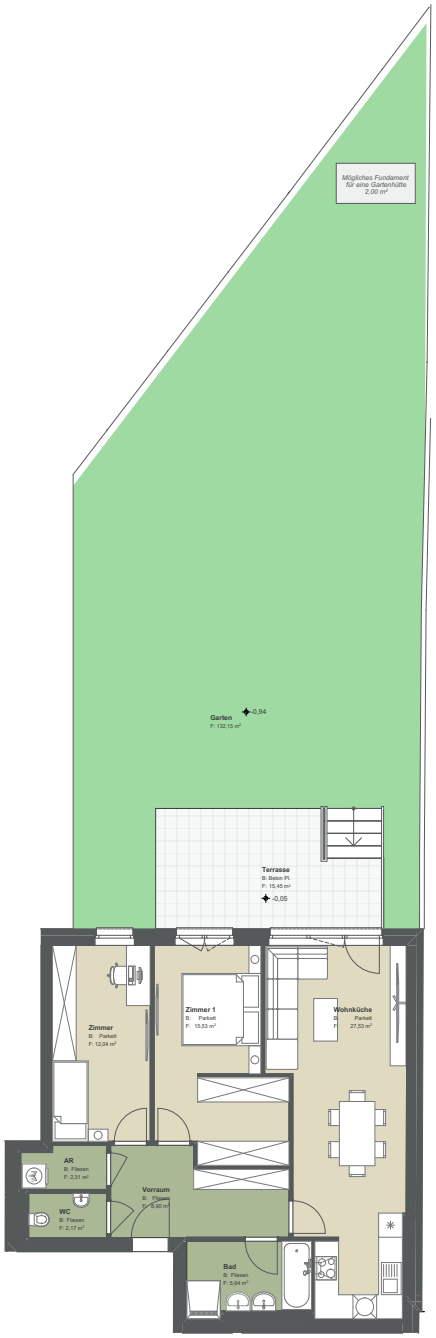

**Wohnfläche 54,60 m²**
**Terrasse 14,56 m²**
**Garten 47,18 m²**
**Lager 1,78 m²**
**Stellplatz Option**

Kaufpreis
342.500,00 EUR





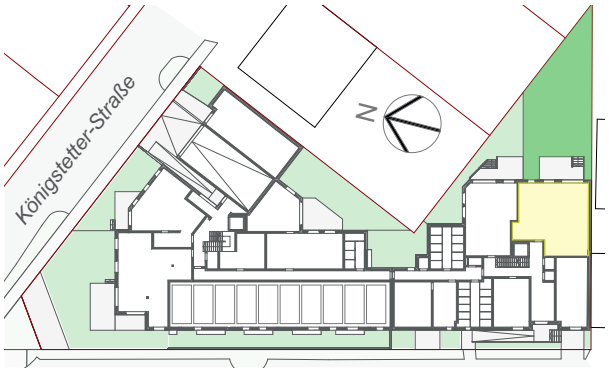





**Wohnfläche 74,12 m²**
**Terrasse 15,45 m²**
**Garten 132,15 m²**
**Lager 1,97 m²**
**Stellplatz Option**

Kaufpreis
471.000,00 EUR




Jakob Schefzik-Gasse

Kaufpreis
471.000,00 EUR




Wohnfläche 74,12 m²
Terrasse 15,45 m²
Garten 132,15 m²
Lager 1,97 m²
Stellplatz Option

# TÜR 1+2 VAR A

# STIEGE 2

## EG - 5 ZIMMER







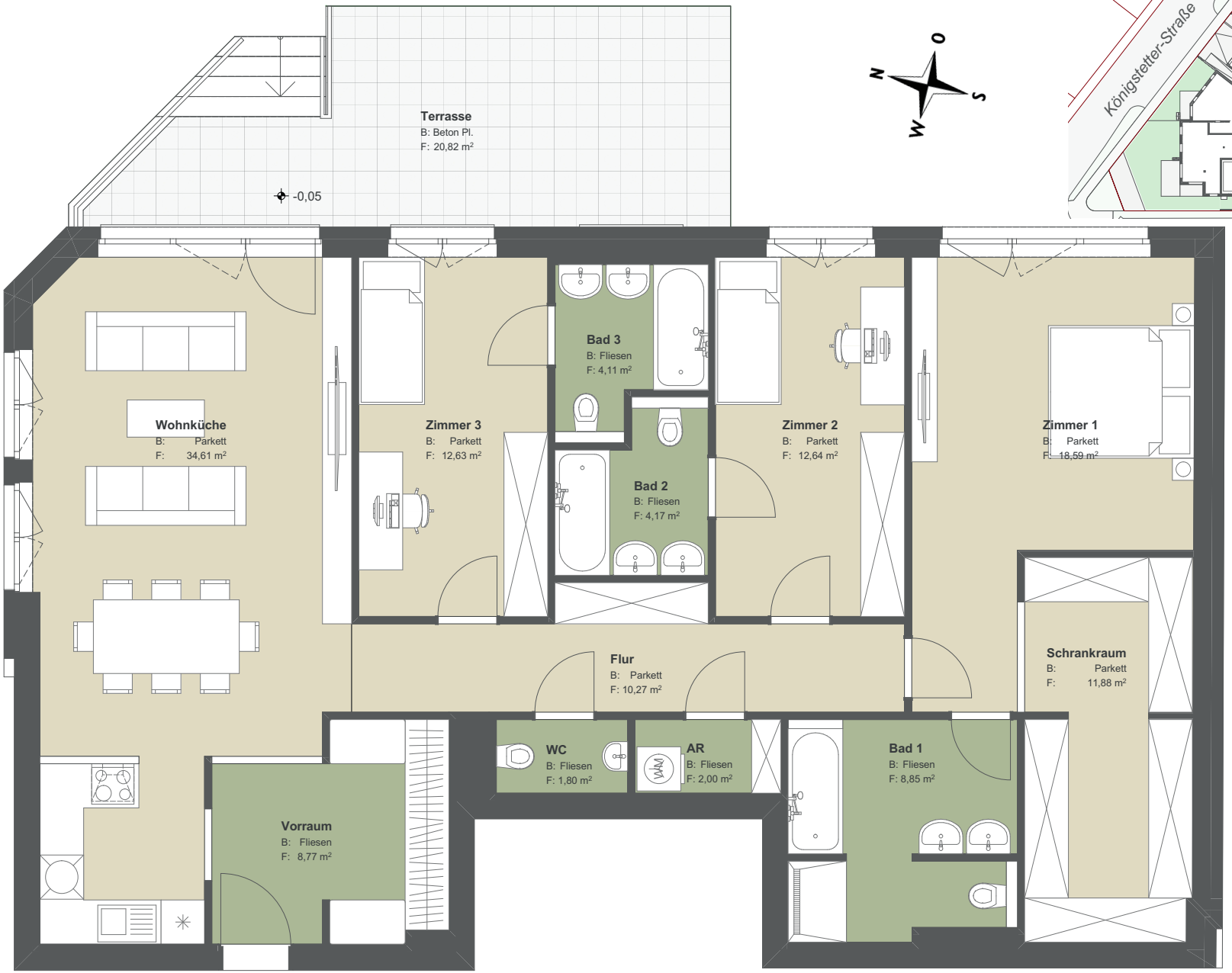
**Wohnfläche 130,86 m²**
**Terrasse 20,82 m²**
**Garten 196,54 m²**
**Lager 1,78 m²**
**Stellplatz Option**

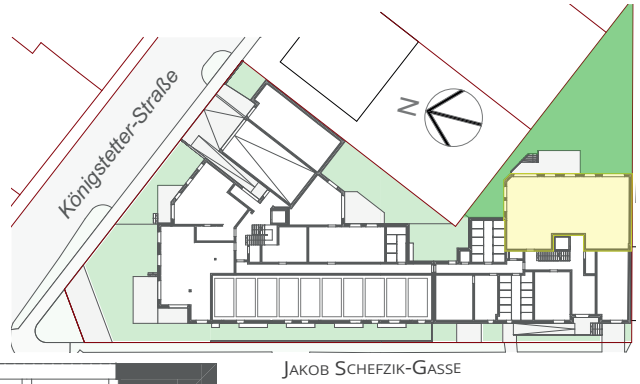
Kaufpreis
799.000,00 EUR

# TÜR 1+2 VAR B

# STIEGE 2

## EG - 4 ZIMMER



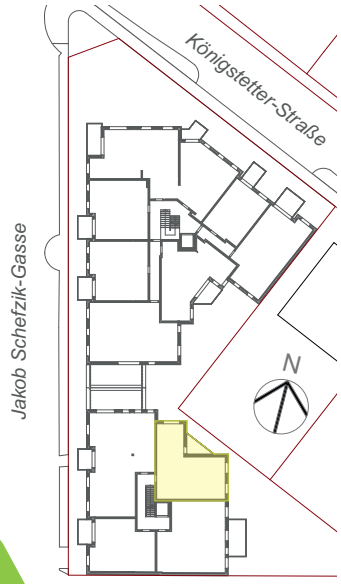

**Wohnfläche 130,32 m²**
**Terrasse 20,82 m²**
**Garten 196,54 m²**
**Lager 1,78 m²**
**Stellplatz Option**

Kaufpreis
799.000,00 EUR


Symbolbild

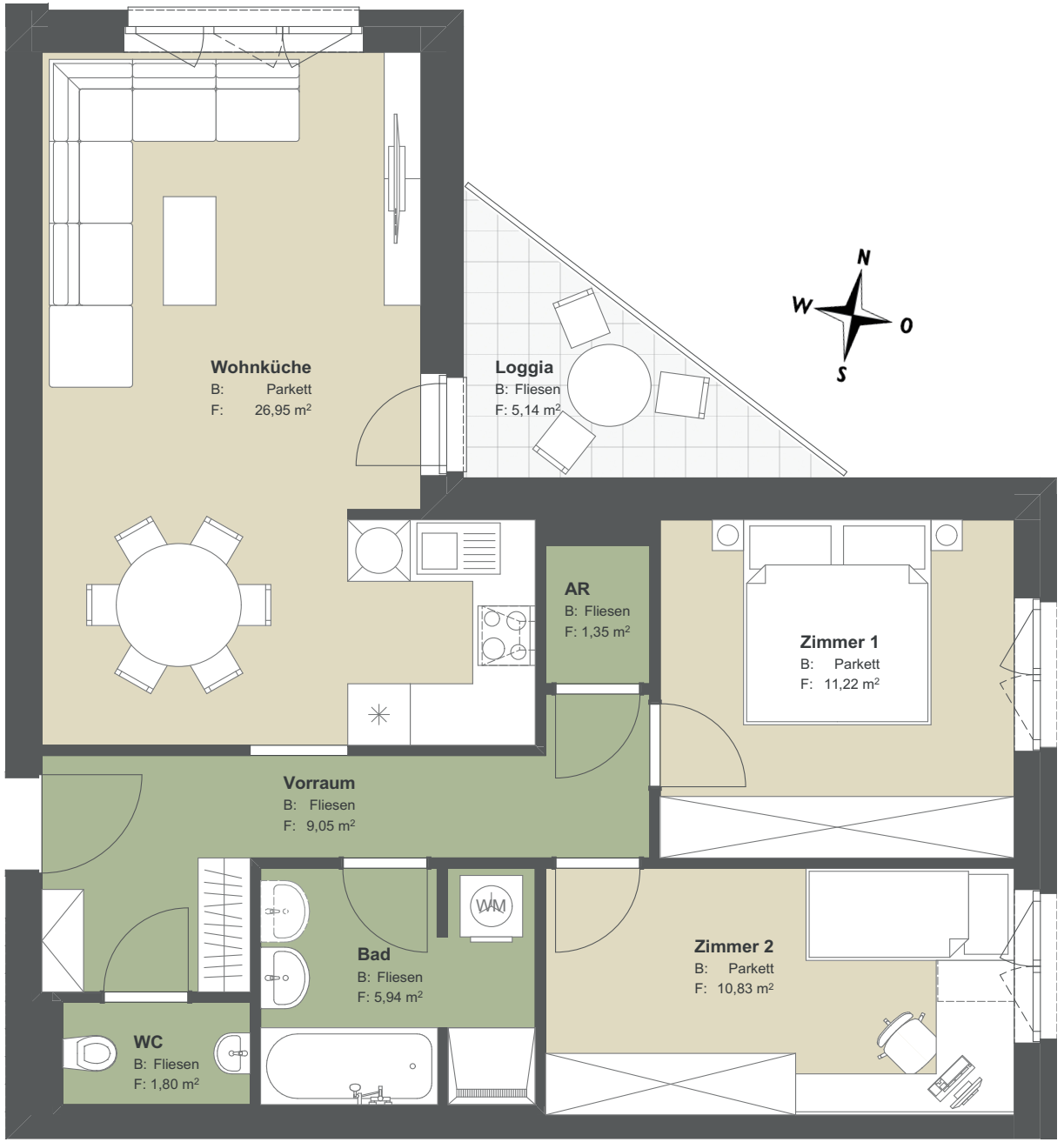

Symbolbild

# TÜR 3 STIEGE 2 1.OG - 3 ZIMMER




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

Kaufpreis
348.000,00 EUR




Symbolbild

# TÜR 4 VAR A

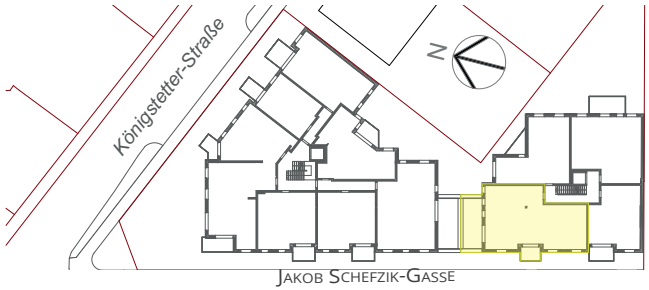
# STIEGE 2

## 1. OG - 4 ZIMMER




**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**



# TÜR 4 VAR B

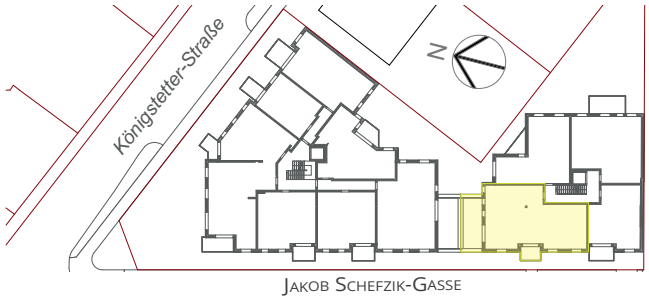
# STIEGE 2

## 1. OG - 5 ZIMMER




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

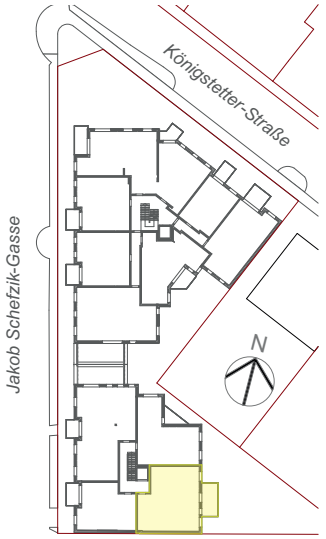


# TÜR 6 VAR A

# STIEGE 2

## 1. OG - 3 ZIMMER




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

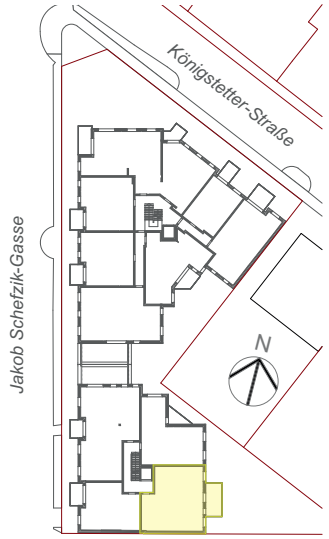
Kaufpreis
448.000,00 EUR

# TÜR 6 VAR B

# STIEGE 2

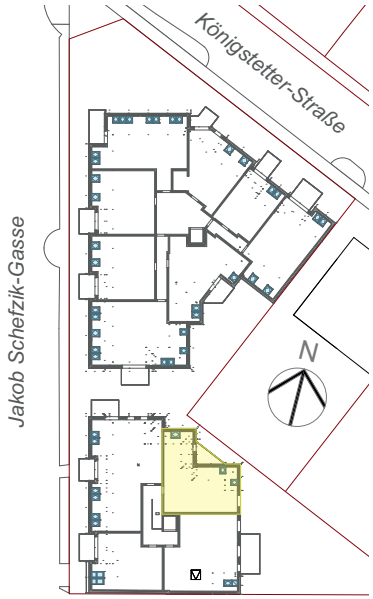
## 1. OG - 3 ZIMMER




**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 1,46 m²
Stellplatz Option


Symbolbild


choose happy
Symbolbild


Symbolbild


Symbolbild

# TÜR 8 VAR A

# STIEGE 2

## DG - 4 ZIMMER

**Wohnfläche 101,64 m²**
**Balkone 12,37 m²**
**Lager 1,82 m²**
**Stellplatz Option**

Kaufpreis
538.500,00 EUR






# TÜR 8 VAR B

# STIEGE 2

## DG - 5 ZIMMER

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

Kaufpreis
538.500,00 EUR







Symbolbild




Symbolbild

# TÜR 10 VAR A

# STIEGE 2

## DG - 3 ZIMMER

**Wohnfläche 78,25 m²**
**Balkon 12,05 m²**
**Lager 1,65 m²**
**Stellplatz Option**







**Kaufpreis**
**449.500,00 EUR**

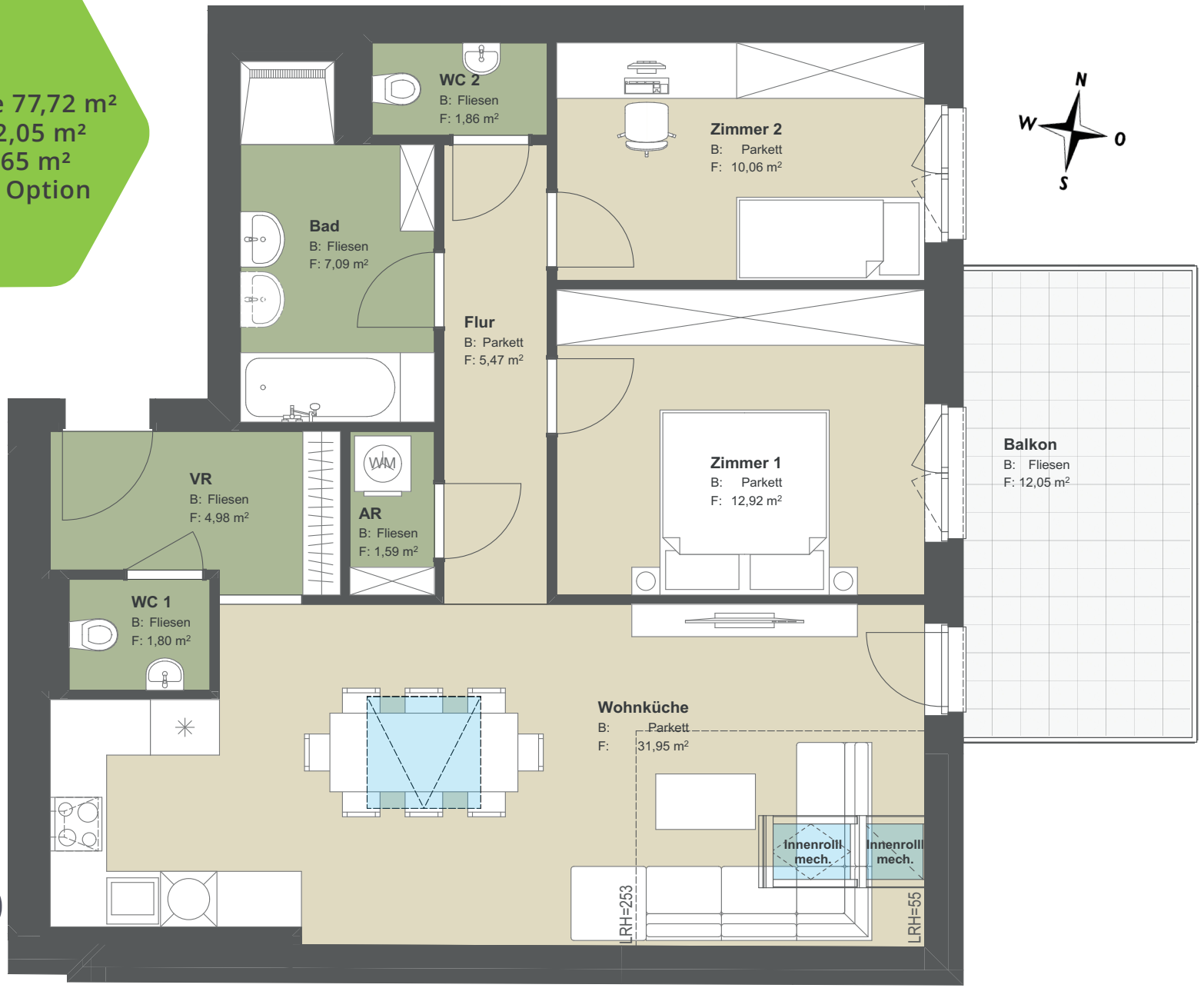
# TÜR 10 VAR B

# STIEGE 2

## DG - 3 ZIMMER

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



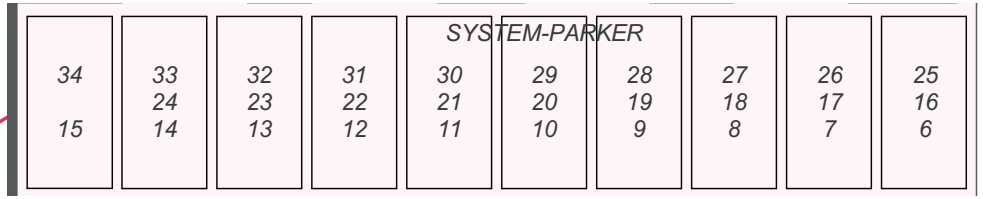

**Kaufpreis**
**449.500,00 EUR**


Symbolbild


Symbolbild

# STELLPLATZÜBERSICHT




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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.-**

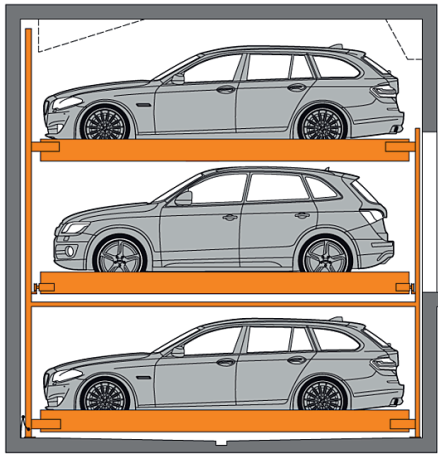
Stellplatz bis 2.000kg und eine Höhe von 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm
+ E-Steckdose Vorbereitung **€ 20.550.-**

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

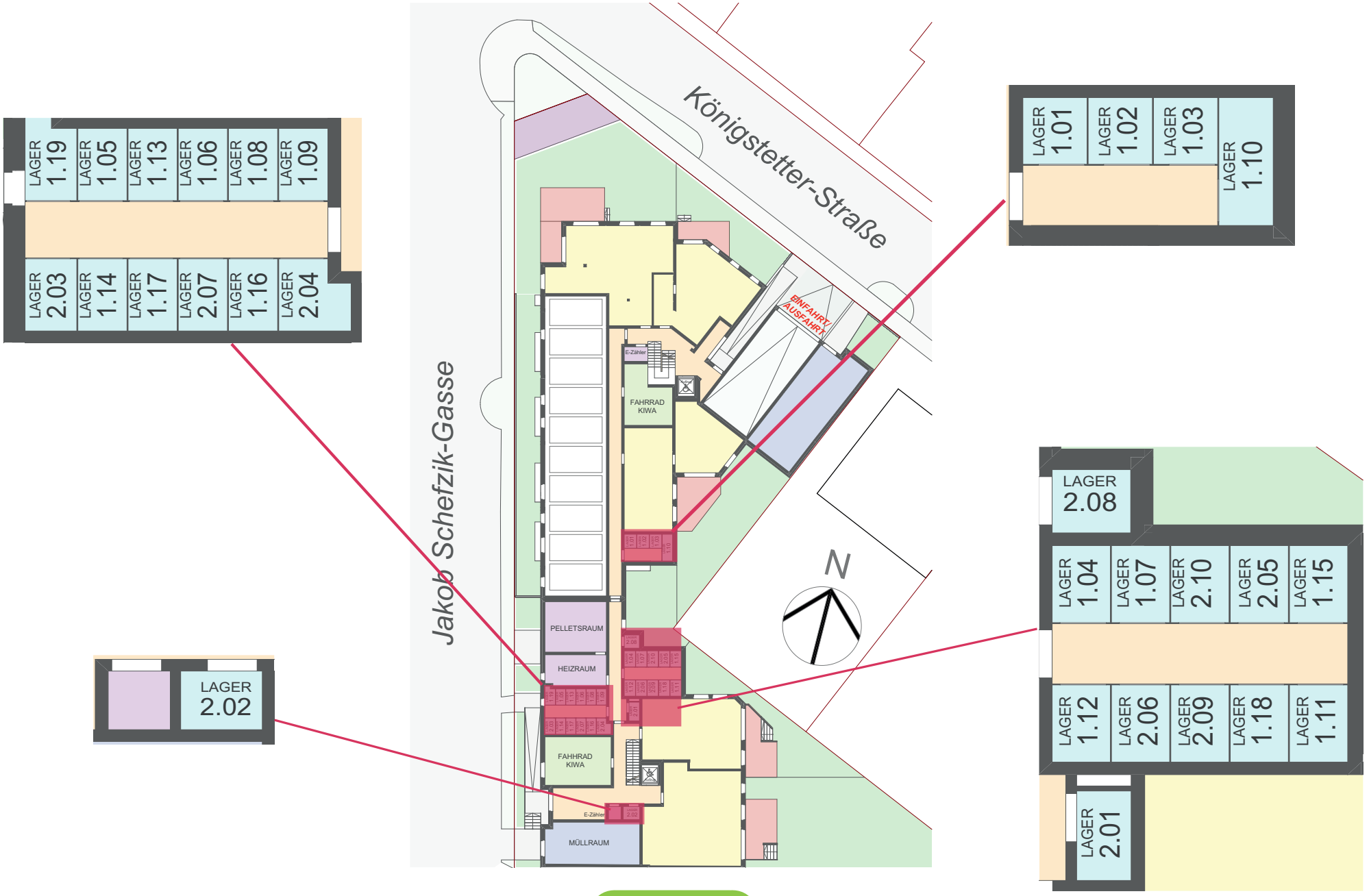


# NEBENRÄUME




- WOHNUNG
- FREIFLÄCHE
- ERSCHLIßUNG
- 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 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/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 Betonschalsteinmauwerk 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-ZÄHLERRAUM:**
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 Röhrenspantüren 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%
Treuhänder 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

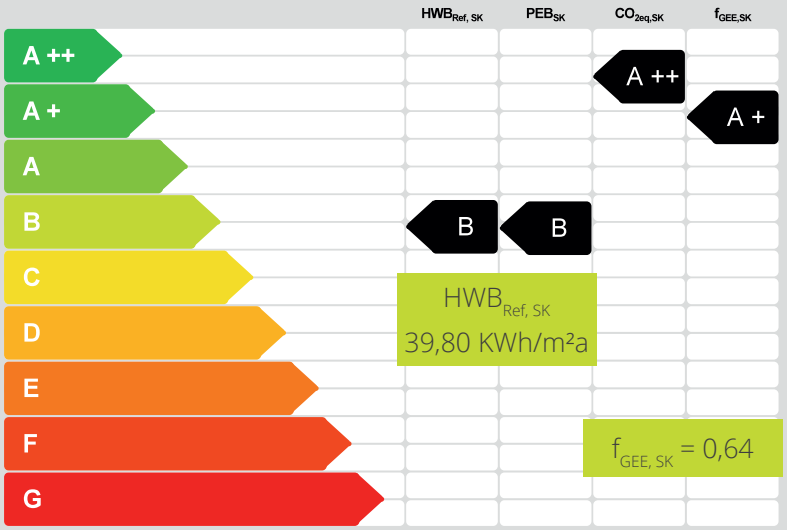
## Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES 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**




**$HWB_{Ref}$:** 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 **Warmwasserwärmebedarf** 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 ($PEB_{em}$) und und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{nem}$) Anteil auf.

**$CO_2$eq:** 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

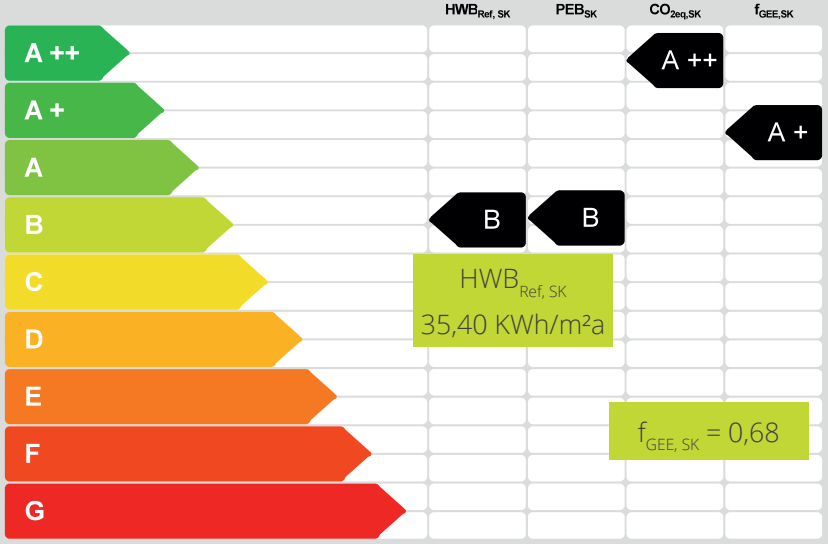
## Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES 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 | Königsteterstrasse 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**




**$HWB_{Ref}$:** 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 **Warmwasserwärmebedarf** 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 ($PEB_{em}$) und und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{nem}$) Anteil auf.

**$CO_2$eq:** 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.






PI 83 HOLDING GMBH

PI 83 VERITAS GMBH

IMMOBILIEN 86

## 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