

TULLNER STRASSE 6

PROJEKT
FORTUNA

30 freifinanzierte Eigentumswohnungen

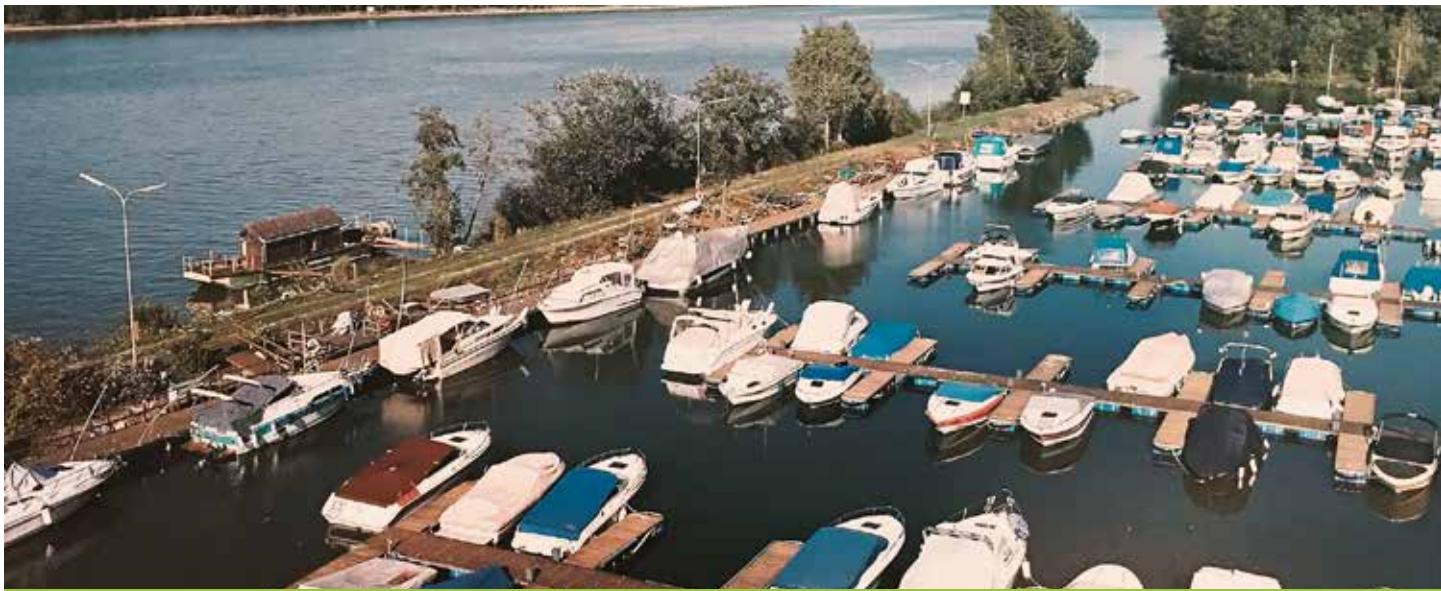


Symbolbild

zwischen 36m² - 92m²

9|83
PI 83 FORTUNA GMBH

St. Andrä Wördern als Ihr Zuhause



SANKT ANDRÄ WÖRDERN

Im Jahr 1112 wird Wördern erstmals erwähnt und „Werdarin“ genannt. Damals wurde das Tullnerfeld planmäßig kolonisiert.

Aus dieser Zeit stammen die Straßendorfer auf niederösterreichischem Boden. Speziell in Wördern kann man den Aufbau der Straßendorfer noch sehr gut erkennen. Urkundlich scheint St. Andrä um 1140 in einer Schenkungsurkunde an das Stift Klosterneuburg auf.

1972 wurden die Gemeinden St. Andrä vor dem Hagenthale, Wördern, Greifenstein, Hintersdorf und Kirchbach zusammengelegt und der neue Name der Gemeinde mit St. Andrä- Wördern festgelegt.

ZAHLEN UND FAKTEN

Mit 7906 Einwohner und einer stolzen Fläche von 39,34 km² befindet sich St. Andrä Wördern im Bezirk Tulln in Niederösterreich.

Einwohnerzahl	7906
Fläche	39,34 km ²
Bevölkerungsdichte:	200 Ew/km ²



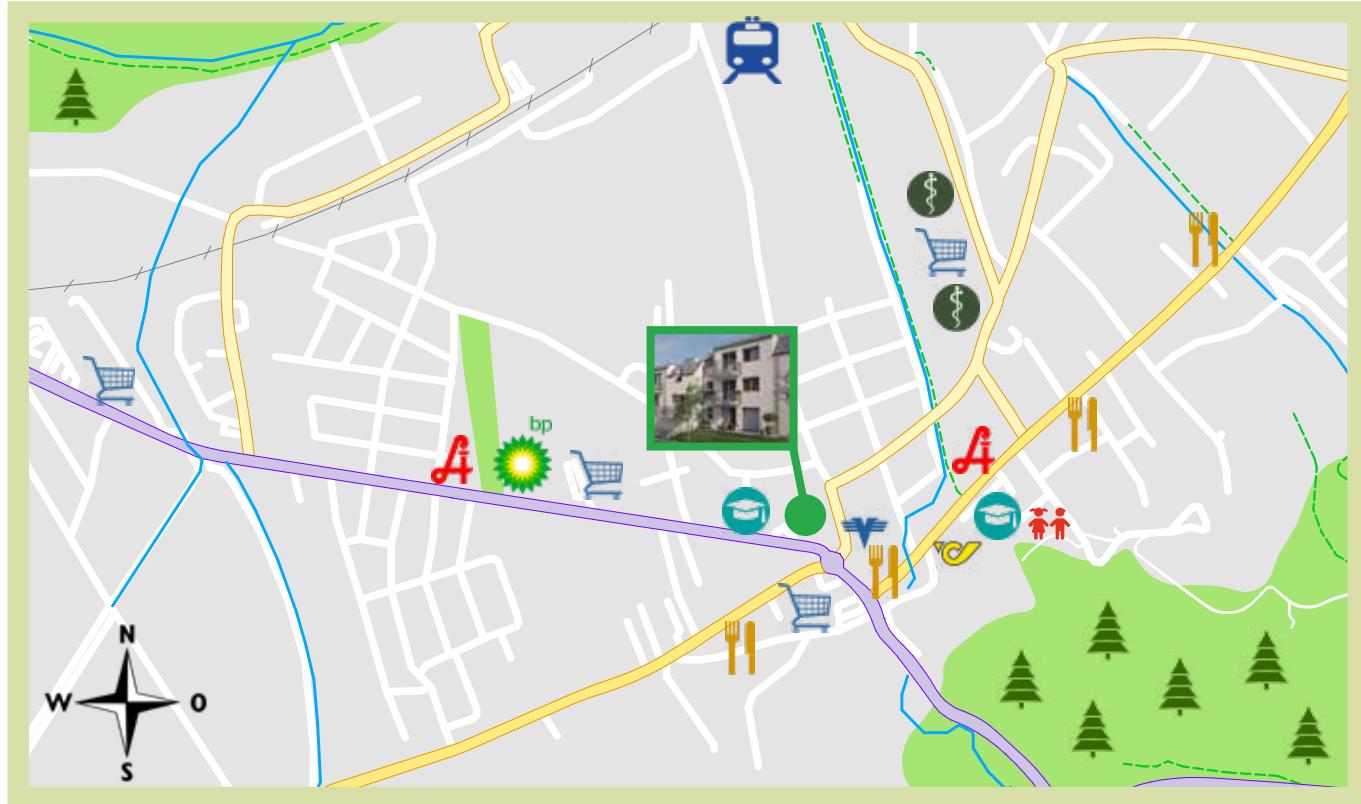
SPORT & ERHOLUNG

In St. Andrä Wördern finden Sportler zahlreiche Möglichkeiten zum Laufen, Walken, Radfahren und div. anderen Sportarten. In Unterkirchbach, angeschlossen an die Hagenbachklamm, gibt es eine Greifvogelzuchtstation mit etwa 300 Greifvögeln. Im Naturpark Eichenhain finden Naturliebhaber ebenfalls schöne Rad- und Spazierwege.

Beste Lage für Ihr Wohlbefinden

Sankt Andrä-Wördern liegt am Südostrand des Tullnerfelds in den Ausläufern des Wienerwalds in Niederösterreich. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 39,37 Quadratkilometer. 56,08 Prozent der Fläche sind bewaldet. Ein Teil des Gemeindegebiets ist als Naturpark Eichenhain unter Schutz gestellt.

Im Ortskern der Gemeinde besitzt St. Andrä-Wördern einen Bahnhof an der Franz-Josefs-Bahn. Dieser wurde im Jahre 2020 zu einem 100 % barrierefreien Bahnhof umgebaut. Es bestehen halbstündliche Verbindungen Richtung Wien und Tulln. Zusätzlich teilen sich Greifenstein und Altenberg die Bahnhaltstelle Greifenstein-Altenberg.



- Beim St. Andrä Wördern Bahnhof sind Sie in nur 5min mit dem Auto oder in 23 Minuten zu Fuß
- Zur Erholung erreichen Sie den Naturpark Eichenhain am Hagenklamm in nur 14 Minuten zu Fuß

INFRASTRUKTUR VOR DER HAUSTÜR

- Billa - 200m 3 Min. Fußweg
- Adeg - 400m 6 Min. Fußweg
- Volksbank Niederösterreich - 20m 1 Min. Fußweg
- Apotheke - 400m 6 Min. Fußweg
- Apotheke - 450m 6 Min. Fußweg
- Freizeitpark St. Andrä Wördern - 550m 6 Min. Fußweg
- Postfiliale - 300m 4 Min. Fußweg
- Volksbank - 30m - 1 Min. Fußweg
- Wiesbauer Bistro & Shop - 50m - 2Min. Fußweg

KINDERGÄRTEN UND SCHULEN

- Montessori Privat Schule -500m 6 Min. Fußweg
- Kleinkindergruppe Zwergerburg - 110m 2 Min. Fußweg
- Informatik Mittelschule 500mm 6 Min. Fußweg
- Volksschule - 450m 6 Min. Fußweg
- Pfarrkirche St. Andrä - 170m 2 Min. Fußweg

ÄRZTE IN UNMITTELBARER NÄHE

- Allgemeinärztin
DDr. Manfred Baatz
Hauptstraße 17, 3423 St Andrä Wördern
600m 7 Minuten Fußweg

- Gruppenpraxis
Dr. Martina Wieshaider & Dr. Kurda Al Kadhi-Pesl
Haupstrasse 29, 3423 St. Andrä Wördern
800m 9 Minuten Fußweg

NATURPARK EICHENHAIN



Am Hagenbachklamm
3423 St. Andrä Wördern
950m 14 Min. Fußweg

Projekt Fortuna

Das Wohnhausprojekt in Niedrigenergiebauweise wird in der Tullnerstraße 6, St. Andrä Wördern errichtet. Es entstehen 30 hochwertige und helle Wohnungen in der Größe zwischen 36m² und 92m².

Perfekt zugeschnittene Grundrisse und Vorteile wie Balkone, Terrassen und Gartenflächen im Erdgeschoss machen Ihr Heim zu einer Wohlfühlinsel.

Durch die gute Lage eignen sich die Wohnungen nicht nur als privates Wohnungseigentum, sondern machen sind auch als Vorsorgeobjekte hervorragend.

Das Projekt wird in Ziegelmassivbauweise, mit teilweisem Stahlbeton und außen liegender Verbundwärmedämmung ausgeführt.



Symbolbild



Symbolbild

Hochwertige PVC-ALU Fenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung schrauben die Betriebskosten nach unten.

Eine zentrale, hochmoderne Pelletsanlage verkleinert nicht nur den CO² Fußabdruck, sondern schafft mittels genauer Wärmeverbrauchsmessung wohlige Wärme bei exakter Abrechnung.

46 Stellplätze, Vorbereitung für E-Ladestationen gegen Aufpreis ermöglichen umweltschonende Mobilität.

Einbruchshemmende Türen und eine Blitzschutzanlage bringen zusätzliche Sicherheit.

Stiege 1 - Flächenübersicht

TOP	WNFL	ZIMMER	LAGER	FREIFLÄCHE	PREIS SCHLÜSSELFERTIG
1	68,04 m ²	3	2,28 m ²	Garten inkl. Terrasse 35,58 m ²	VERKAUFT
2	76,82 m ²	4	2,07 m ²	Garten inkl. Terrasse 65,87 m ²	VERKAUFT
3	58,19 m ²	3	2,07 m ²	Terrasse 18,32 m ²	VERKAUFT
4	39,37 m ²	2 (1,5)	2,01 m ²	Terrasse 17,56 m ²	VERKAUFT
5	65,33 m ²	3	2,07 m ²	3,82 m ² der WNFL sind Loggia	VERKAUFT
6	39,42 m ²	2	2,07 m ²	3,09 m ² der WNFL sind Loggia	VERKAUFT
7	40,63 m ²	2	2,07 m ²	3,27 m ² der WNFL sind Loggia	VERKAUFT
8	42,24 m ²	2	2,07 m ²	3,64 m ² der WNFL sind Loggia	VERKAUFT
9	74,26 m ²	4	2,44 m ²	Balkon 9,00 m ²	370.000,00 EUR
10	76,77 m ²	4	2,85 m ²	Balkon 9,00 m ²	374.500,00 EUR
11	58,09 m ²	3	2,34 m ²	Balkon 5,33 m ²	VERKAUFT
12	39,67 m ²	2 (1,5)	1,89 m ²	Balkon 6,00 m ²	VERKAUFT
13	61,40 m ²	3	1,98 m ²	Terrasse 3,82 m ²	VERKAUFT
14	36,33 m ²	2	1,89 m ²	Terrasse 3,09 m ²	VERKAUFT
15	37,32 m ²	2	1,89 m ²	Terrasse 3,27 m ²	VERKAUFT
16	38,11 m ²	2	1,80 m ²	Terrasse 3,64 m ²	VERKAUFT
17	74,48 m ²	4	2,09 m ²	Balkon 9,00 m ²	369.000,00 EUR

Garagen - Stellplätze

1 Stellplatz überdacht
1 Stellplatz im Multiparker

18.500,- EUR
ab 13.500,- EUR

Stiege 2 -Flächenübersicht

TOP	WNFL	ZIMMER	LAGER	FREIFLÄCHE	PREIS SCHLÜSSELFERTIG
1	67,19 m ²	3	2,45m ²	Garten inkl. Terrasse 77,85 m ²	344.500,00 EUR
2	65,85 m ²	3	1,97 m ²	Garten inkl. Terrasse 74,03 m ²	VERKAUFT
3	69,24 m ²	3	2,45m ²	Garten inkl. Terrasse 30,45 m ²	VERKAUFT
4	81,23 m ²	4	2,45 m ²	Garten inkl. Terrasse 49,81 m ²	VERKAUFT
5	67,19m ²	3	2,48 m ²	Balkon 6,00 m ²	VERKAUFT
6	54,59 m ²	3	2,07 m ²	Balkon 6,62 m ²	VERKAUFT
7	37,01 m ²	2	2,07 m ²	Balkon 6,00 m ²	VERKAUFT
8	66,61 m ²	3	2,07 m ²	Balkon 5,61 m ²	310.000,00 EUR
9	69,29 m ²	3	2,07 m ²	Balkon 9,30 m ²	329.000,00 EUR
10	81,11 m ²	4	4,73 m ²	Balkon 7,00 m ²	398.000,00 EUR
11	67,33 m ²	3	2,01 m ²	Balkon 6,00 m ²	345.000,00 EUR
12	92,95 m ²	4	4,20 m ²	Balkone gesamt 12,76 m ²	VERKAUFT
13	66,96 m ²	2	2,07 m ²	Balkon 5,61 m ²	VERKAUFT



Top 9 - 4 Zimmer 1. Stock



Wohnfläche **74,26 m²**
 Balkon **9,00 m²**
 Lager **2,44 m²**
 Stellplatz optional

370.000,00 EUR

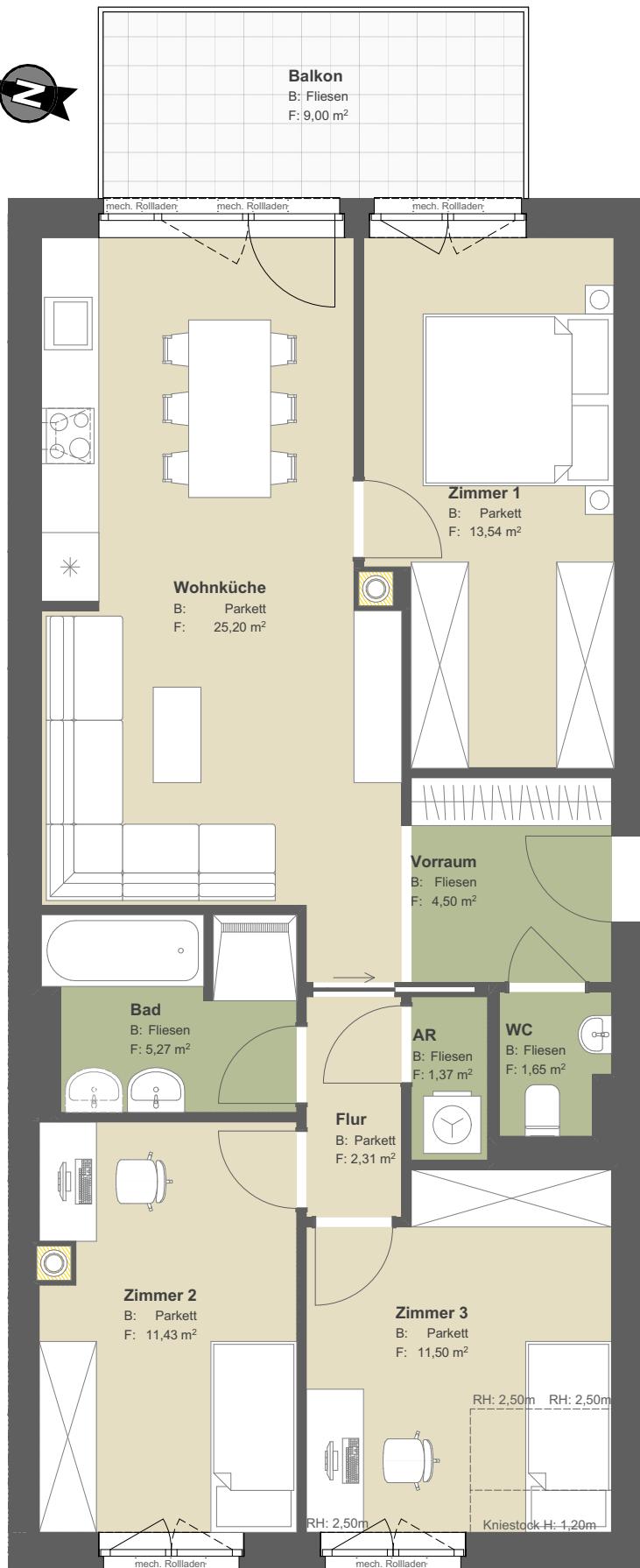


DG Top 10 - 4 Zimmer



Wohnfläche **76,77 m²**
Balkon **9,00 m²**
Lager **2,85 m²**
Stellplatz optional

374.500,00 EUR



Stiegenhaus 1

Top 17 - 4 Zimmer DG

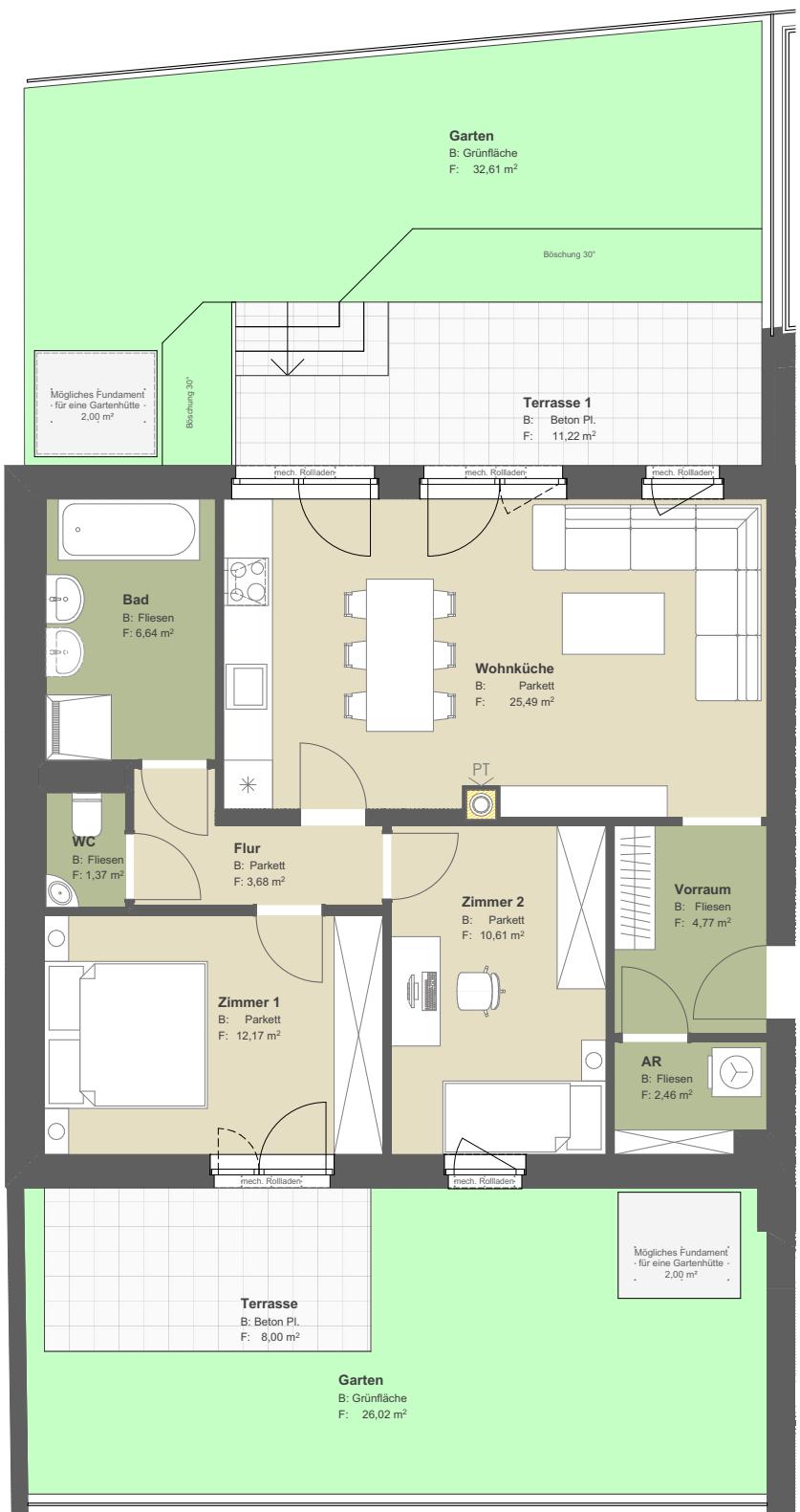


Wohnfläche 74,48 m²
Balkon 9,00 m²
Lager 2,09 m²
Stellplatz optional

369.000,00 EUR



EG Top 1 - 3 Zimmer



Wohnfläche **67,19 m²**
Gärten inkl. Terrassen **77,85 m²**
Lager **2,45 m²**
Stellplatz optional

344.500,00 EUR

Stiegenhaus 2

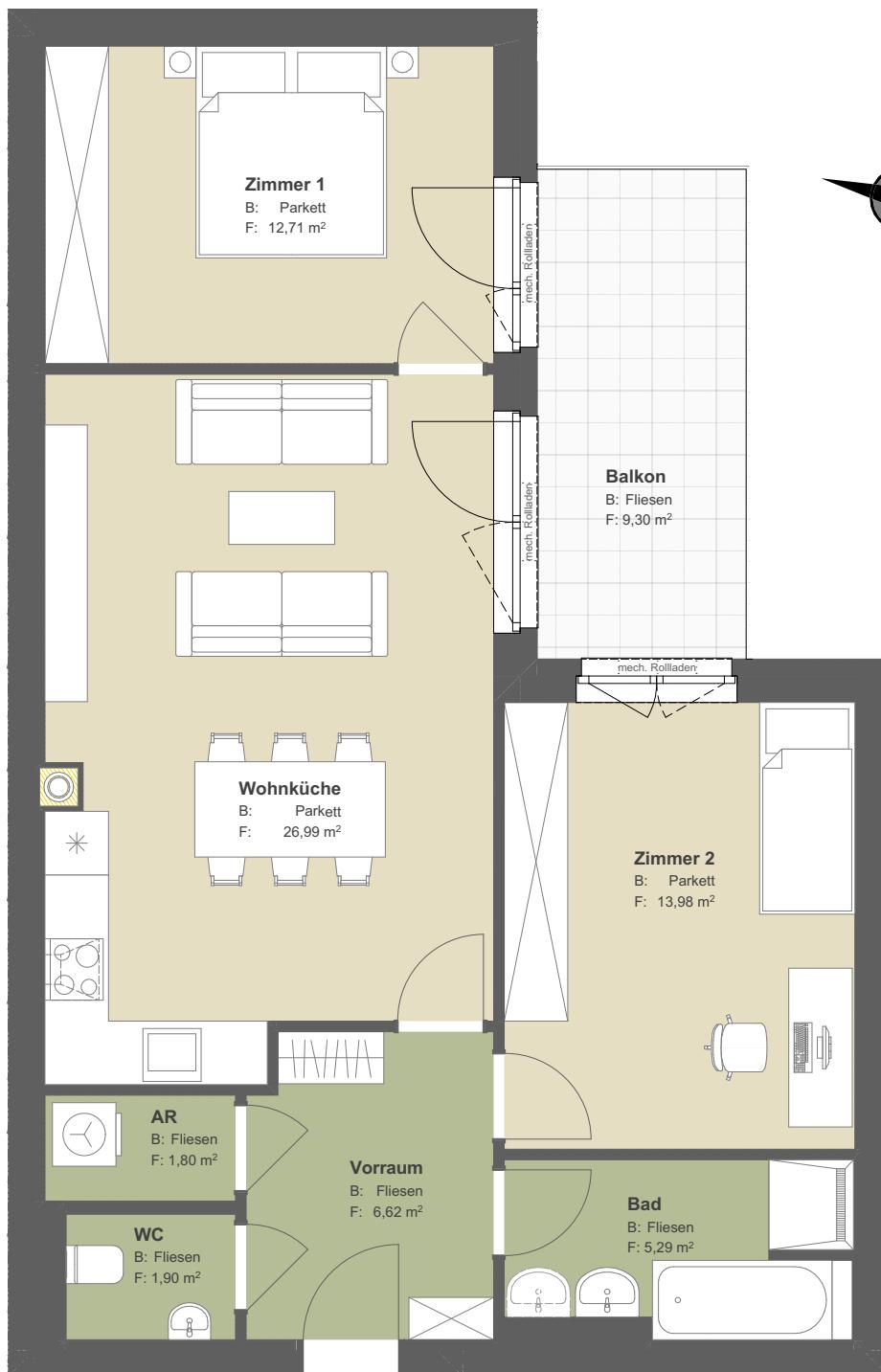
1. Stock Top 8 - 3 Zimmer



310.000,00 EUR

Stiegenhaus 2

Top 9 - 3 Zimmer DG



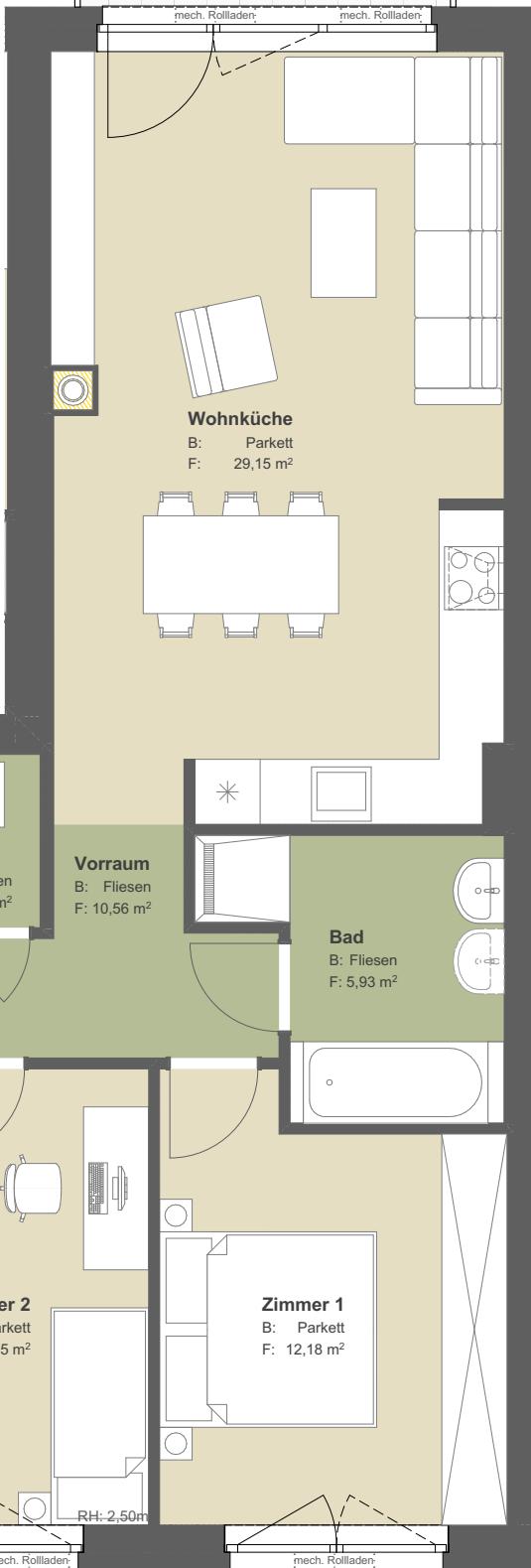
Wohnfläche 69,29 m²
Balkon 9,30 m²
Lager 2,07 m²
Stellplatz optional

329.000,00 EUR

DG Top 10 - 4 Zimmer

Wohnfläche **81,11 m²**
Balkon **7,00 m²**
Lager **4,83 m²**
Stellplatz optional

398.000,00 EUR



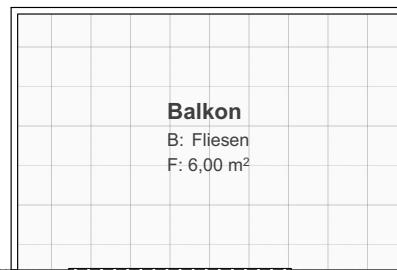
Stiegenhaus 2

Top 11 - 3 Zimmer DG



Wohnfläche 67,33 m²
Balkon 6,00 m²
Lager 2,01 m²
Stellplatz optional

345.000,00 EUR



Übersichtsplan Erdgeschoss

Freifläche
 Lagerraum
 PKW-Stellplätze
 Fahrradabstellraum / KiWA

Erschließung (Innen)
 Erschließung (Außen)
 Grünfläche
 Wohnung

Tech-Raum
 Zählerraum
 Müllraum
 Heizraum u. Heiztechnik
 Kinderspielplatz



Übersichtsplan Lagerabteile - KG



Übersichtsplan Erdgeschoss

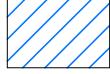
Nr.33 bis 2.600kg € 14.950,-	Nr.32 bis 2.600kg € 14.950,-	Nr.31 bis 2.600kg € 14.950,-	Nr.30 bis 2.600kg € 14.950,-	Nr.29 bis 2.600kg € 14.950,-	Nr.28 bis 2.600kg € 14.950,-	Nr.27 bis 2.600kg € 14.950,-	Nr.26 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 16.200,-	Nr.25 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 16.200,-	Nr.24 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 16.200,-
Nr.23 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.22 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.21 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.20 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.19 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.18 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.17 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.16 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung € 14.750,-	Nr.15 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung € 14.750,-	Leerplatz
Nr.13 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.12 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.11 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.10 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.9 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.8 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.7 bis 2.000kg € 13.500,-	Nr.33 bis 2.000kg € 14.750,-	Nr.33 bis 2.000kg € 14.750,-	Nr.14 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung € 14.750,-



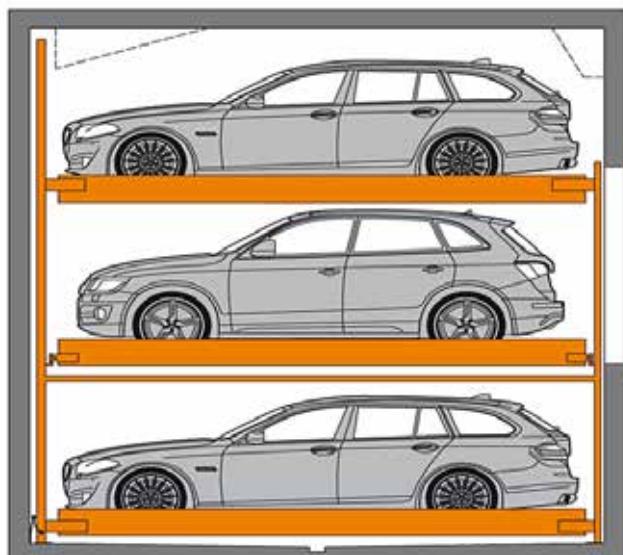
Stellplatz bis 2.600kg und eine Höhe von 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm
€ 14.950,-



Stellplatz bis 2.600kg und eine Höhe von 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm
+ E-Steckdose Vorbereitung
€ 16.200,-



Stellplatz bis 2.000kg und eine Höhe von 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm
+ E-Steckdose Vorbereitung
€ 14.750,-



max. Fahrzeughöhe
2,05m

max. Fahrzeughöhe
2,05m

max. Fahrzeughöhe
2,05m

Bau- und Austattungsbeschreibung

ALLGEMEINES

Auf dem Bauplatz in der Tullner Straße 6, 3423 Sankt Andrä Wördern, errichten wir eine Wohnhausanlage mit 30 freifinanzierten Eigentumswohnungen.

Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen oder Gärten mit frostsicheren Wasseranschluss.

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.

ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück soll über die Tullner Straße und die Lehnergasse erschlossen werden. Die Einfahrt erfolgt im EG über die Lehnergasse welche in die Garage führt, diese weist 46 Stellplätze welche teils als Multiparker ausgeführt werden. Die Erschließung zu den Wohnungen erfolgt durch interne Gehwege

und mittels Lift. Die Allgemeinräume wie Techikraum, Müllraum Fahrrad und Kinderwagenabstellraum werden im EG untergebracht. Die Lagerabteile sind im EG und KG unterbracht. Die Postkästen und Gegensprechanlagen sind im Eingangsbereich der Tullner Straße und der Lehnergasse untergebracht.

BAUWEISE

Das Gebäude wird in **Ziegelmassivbauweise** bzw. wo statisch erforderlich in Stahlbetonbauweise mit außenliegender Verbundwärmédämmung 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 wirkensie 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 behaglichwohl fühlt.

LAGERABTEILE IM ERDGESCHOSS UND KELLERGESCHOSS

INNENWAND NICHTTRAGEND:

Kellertrennwandsystem als Stahllammelen Rahmen aus Formrohr

Beschläge für Zylinderschloss

TÜREN:

Ausführung als Metalllammelentür

WOHNUNG BAUSTUFE I

AUSSENWAND:

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

3-Scheiben Wärmeschutzverglasung (U-Wert ist unter 0,95W/m²K für das gesamte Fenster)

Schalldämmwert = 43 dB - entspricht Klasse

3; Außenfensterbänke passend zum Projekt, Innenfensterbänke -> weiß -> ca. 2cm Ausladung.

INNENWAND TRAGEND:

Stahlbeton- oder Ziegelwände inkl. Vorsatzschalen, Oberfläche gespachtelt

Die Terrassentüren und Fenster im EG

**in einbruchhemmender Ausführung
(Mehrfachverriegelung) -> aushebelsicher!**

INNENWAND NICHTTRAGEND:

Zwischenwand 10-15 cm Gipskartonständerwand

Alle Dachflächenfenster (Velux GGU oder

GESCHOSSDECKE:

Stahlbetondecke, Unterseite gespachtelt

gleichwertig) mit Beschattung:

FENSTER UND BALKON- BWZ. TERRASSENTÜREN:

Kunststoff-Alufenster in Dreh/Kipp Ausführung,

südseitig Beschattung aussen Solar; nord-west- und

ostseitig Beschattung innen mechanisch

Fenster südseitig mit mechanischen Rolladen ausgestatet.

Bau- und Austattungsbeschreibung

FUSSBODENAUFBAU 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

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 und 1.OG:

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

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.

WOHNUNG 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.

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.

SANITÄRANLAGEN:

Wohnungsweise Zählung des Warmwasserverbrauches. Ableitung von Schmutzwässern mittels Abwasserhabebeanlage (Pumpe).

Bau- und Austattungsbeschreibung

WONUNG BAUSTUFE II

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. Aufputz Ausführung.

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 + 1x geweißt

WONUNG 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

In der Küche:

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

WANDFLIESEN:

Im 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:

Fein Verspachtelung 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, f. 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 90cm x 90cm 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

NEBENKOSTENÜBERSICHT

IM KAUPREIS ENTHALTENE NEBENKOSTEN

Aufschließungabgabe
Anschlüsse an Kanal, Strom, Wasser
Leerverrohrung für Telefon und TV- und Internet

IM KAUPREIS NICHT ENTHALTENE NEBENKOSTEN

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

DIE GESCHÄTZTEN BETRIEBSKOSTEN:

vorläufiges Akonto € 2,50 /m² WNFL laufende Betriebskosten pro Monat exkl. USt. ca. € 0,90/m²NFL Rückstellung für Instandhaltung pro Monat.

HEIZUNG UND WARMWASSER:

Die Fußbodenheizung und die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Zentralheizung die mit einem Pelletsofen betrieben wird.

Situert ist der Heizraum in der Stiege 1

PKW ABSTELLPLATZ

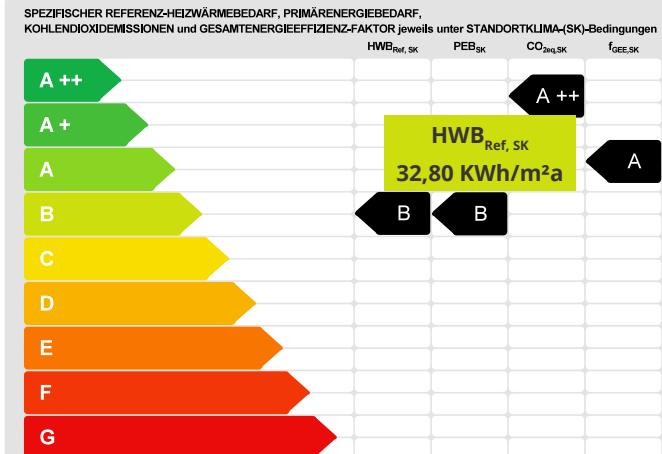
Es werden 46 PKW-Stellplätze hergestellt. Davon sind 16 überdachte Garagen-Stellplätze, 1 freistehender Stellplatz und 29 System-Multiparker. Auch befinden sich darunter 2 Behinderten,- und 1 Familien-Stellplatz der dankt des verbreiterten Stellplatzes ein Ein.- und Aussteigen vereinfacht.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHE INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	3423 St. Andrä-Wördern, Tullnerstr. 6, 6A	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Tullnerstrasse 6, 6A	Katastralgemeinde	St. Andrä
PLZ/Ort	3423 Sankt Andrä-Wördern	KG-Nr.	20104
Grundstücksnr.	.94	Seehöhe	180 m



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmeverbrauch ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur von 20°C zu halten.

WWB_{Ref}: Warmwasseraufnahmeverbrauch ist abhängig von der Gebäudekategorie als flächenbezogener Heizverbrauch festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasser-

-wärmeverbrauch die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste durch Wärmedurchgang, Wärmeabfuhr, der Wärmeperiode sowie die Wärmeabfuhr aus allfälliger Heizungsanwendung.

HWB: Der Haushaltswärmeverbrauch ist als flächenbezogener Heizwert 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 Haushaltstrom, abzüglich aktueller Endenergieerträge und zusätzlich eines definierten Heizenergieertrags. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energieverbrauch, die entgeht aufgrund eines Lieferschlusses.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich aktueller Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Heizenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (siehe 1987).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{Ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{Non}) Anteil auf.

CO_{2e}: Der Gesamt-CO₂-Emissionsfaktor errechnet sich aus dem Klimafaktor (Tonnen CO₂ je kWh Primärenergie) multipliziert mit dem Primärenergiebedarf.

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

All die Werte gelten unter Annahme eines nominierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 18. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-/Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2015/09 – 2016/08, und es wurden keine Allokationsregeln unterstellt.

* Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.5 vom 18.01.2022, www.etu.at



Symbolbild

VERTRETER DURCH: PRIMA SERVICE PS IMMOBILIEN



TELEFON: +43 (0) 699 17 27 88 89

MAIL: OFFICE@PS-IMMO.CO.AU

WESTBAHNSTRASSE 13 GL 2, 1070 WIEN

WWW.PS-IMMO.CO.AU



PROJEKT
FORTUNA