PROJEKT PALES

HAUPTSTRASSE 89
3420 KRITZENDORF

18 freifinanzierte Eigentumswohnungen zwischen 39 m² und 94 m² + 2 Geschäftslokale im EG

Es ist ein Ort, an dem wir ganz wir selbst sein dürfen - unser Zuhause

PI 83 PALES GMBH

www.pi83.at

INHALT

04	Lage
06	Projekt
08	Flächen
10	Grundrisse
58	Übersichten
62	Baubeschreibung
67	Energieausweis

KRITZENDORF

2.652 Einwohner

12,34 km² Fläche

Nördlich von Klosterneuburg an den Hängen zur Donau liegt die kleine Gemeinde Kritzendorf. Es ist ein malerischer Ortsteil der Stadt Klosterneuburg in Niederösterreich und liegt etwa 10 km nördlich von Wien, am rechten Ufer der Donau. Der Ort zeichnet sich durch seine idyllische Lage und die Nähe zur Natur aus, wodurch er sowohl bei Einheimischen als auch bei Touristen als beliebtes Ziel gilt.

Kritzendorf liegt inmitten einer wunderschönen Flusslandschaft, die durch den sanften Verlauf der Donau geprägt ist. Der Ort ist von hügeligen Wäldern und Weinbergen umgeben und bietet atemberaubende Ausblicke auf die Region und das benachbarte Wien. Die Verkehrsanbindung nach Wien ist gut, und mit öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere der S-Bahn, ist der Ort schnell erreichbar.

Von Ihrer Wohnung aus sind Sie in 10 Minuten zu Fuß am Bahnhof, von wo aus Sie sich etlicher Bus- und Bahnverbindungen bedienen können. Die S-Bahn-Linie 40 verbindet die Ortschaft mit Wien, Tulln und St. Pölten. Die Züge nach und von Wien fahren nahezu alle 20 Minuten.

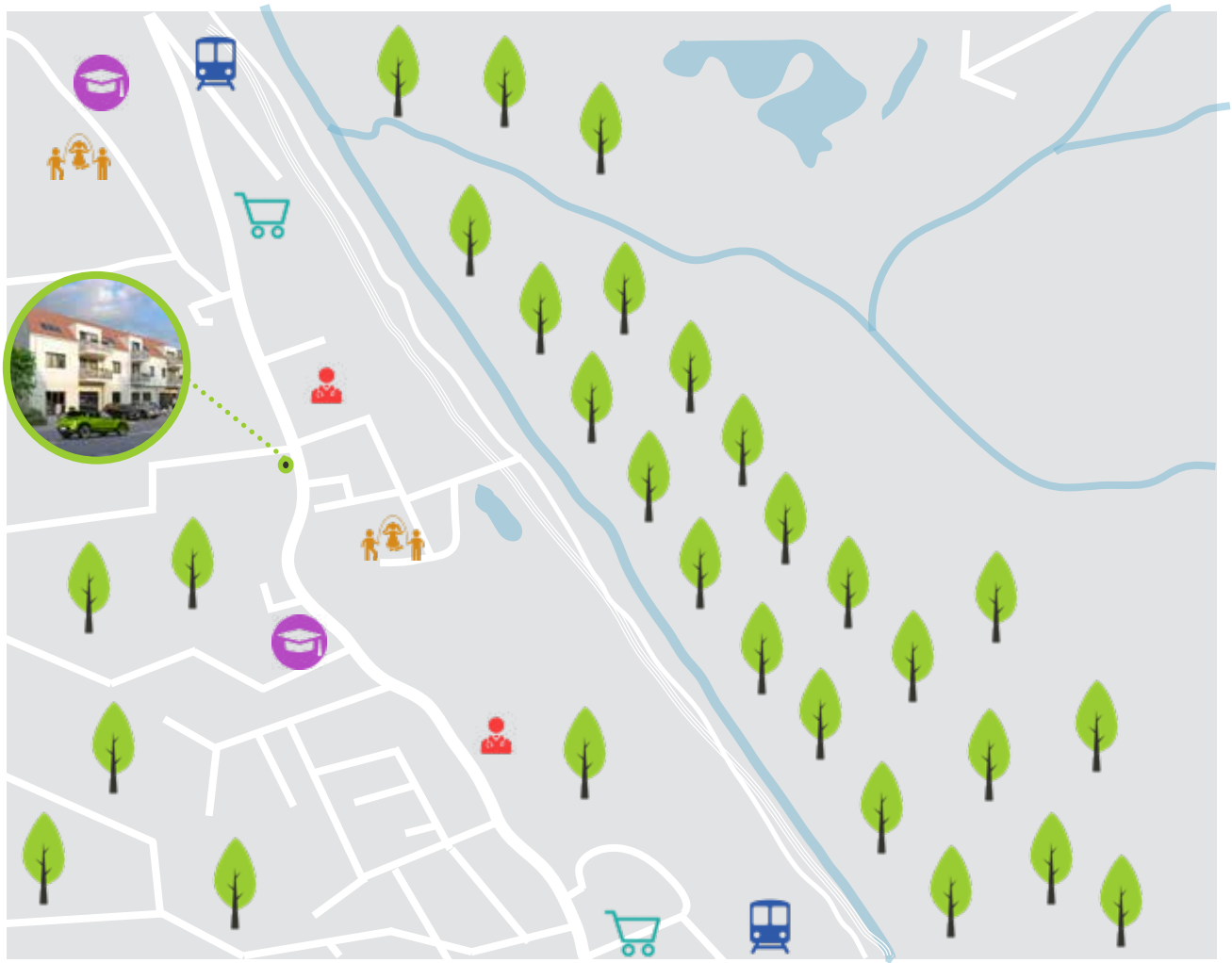
SPORT & ERHOLUNG

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende ist Kritzendorf ein wahres Paradies. Direkt an der Donau und den umliegenden Hügeln laden zahlreiche Wander- und Radwege zu Aktivitäten in freier Natur ein. Der Donaupark Kritzendorf ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänger und Familien. Die Region rund um Kritzendorf eignet sich auch hervorragend für Wassersportarten wie Rudern und Kanufahren. In den Sommermonaten wird der Ort zu einem beliebten Ziel für all jene, die eine ruhige, aber dennoch gut erreichbare Auszeit suchen.

SEHENSWÜRDIGKEITEN

Kritzendorf besticht durch seinen historischen Charme und bietet eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten. Die altehrwürdige Kritzendorfer Kirche ist ein markantes Wahrzeichen des Ortes. Sie ist im gotischen Stil erbaut und prägt das Ortsbild. Der Kritzendorfer Hafen ist ein weiterer Anziehungspunkt, insbesondere für Schifffahrtsfreunde und Reisende, die die Donau auf einem Schiff erkunden möchten. Die Umgebung bietet auch zahlreiche historische Weingüter und Keller, die Einblick in die Weinbaukultur der Region geben.

KRITZENDORF



EINKAUF

ADEG
750m, Hauptstraße 118, Kritzendorf
BILLA
1,3km, Martinstrasse 89,Klosterneuburg
INTERSPAR
2,2km, Albrechtstr. 115, Klosterneuburg

Auf dem Klosterneuburger Stadtplatz finden Sie viele Shops und Cafés.

BILDUNG

Landeskindergarten Kritzendorf
600m, Hauptstraße 22, Kritzendorf
NÖ Landeskindergarten
550m, Vitusplatz 3, Klosterneuburg
Volksschule - 350m
350m, Hauptstraße 63, Kritzendorf
private Volksschule - 650m
600m, Hauptstraße 22, Kritzendorf

Weitere Schulen in Klosterneuburg mit dem Bus leicht erreichbar.

ÄRZTE

Gruppenpraxis Kaufmann Hollaus
550m, Hauptstr. 102, Kritzendorf

Dr. Ulrich Schmied
160m, Johann Nagl-Gasse 2, Kritzendorf

Dr. Cornelia Kumpfmüller
55m, Hauptstraße 56-58, Kritzendorf

Allgemeinmedizin Gruppenpraxis
1,3km, Wigandg.8, Klosterneuburg

BAHN

Bahnhof Kritzendorf
700m, Kritzendorf

Bahnhof Unter Kritzendorf
1,3km, Kritzendorf

Regionalbus 403
100m, Herminengasse, Kritzendorf

Von Ihrer Wohnung aus sind Sie in 10 Minuten zu Fuß am Bahnhof.

PROJEKT PALES

Wohnen hat sich in den letzten Jahren weit über die reine Bedarfsdeckung hinausentwickelt und ist heute ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Lebensqualität. Wir legen großen Wert auf eine behagliche und praktische Wohnatmosphäre in allen unseren Objekten, denn wir glauben daran, dass die optimale Verknüpfung von Lage, Preis und Ausstattung mit einer angenehmen Wohnumgebung ein harmonisches Zuhause schafft. Daher legen wir großen Wert darauf, dass alle Komponenten in unseren Wohnobjekten optimal aufeinander abgestimmt sind. Unsere höchste Priorität liegt in einem rundum stimmigen Gesamtpaket für unsere Kunden mit Fokus auf langfristige Kundenzufriedenheit.

> MACHE DAS UNMÖGLICHE MÖGLICH,
> DAS MÖGLICHE EINFACH
> UND DAS EINFACHE
> ELEGANT.

- Wertbeständigkeit
- Grundrisse zum Wohlfühlen
- Stabilität
- Ziegelmassivbau
- Langlebigkeit
- wertsteigernd und nachhaltig

Das Wohnhausprojekt in Niedrigenergiebauweise wird in der Hauptstraße 89, 3420 Kritzendorf errichtet. Hier entstehen 18 hochwertige und helle Wohnungen in der Größe zwischen 39m² und 94m² und 2 Geschäftsflächen im Erdgeschoss. Die Wohnanlage verfügt über 20 Stellplätze. 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 Gebäude wird in Ziegelmassivbauweise bzw. wo statisch erforderlich in Stahlbetonbauweise mit außenliegender Verbundwärmedämmung errichtet. 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. Durch die nachhaltige Bauweise und die energieeffiziente Ausstattung wird ein hoher Wohnkomfort und eine geringe Umweltbelastung erreicht.

Weitere Vorteile der massiven Baustoffe sind die hohe Schalldämmung, Brandbeständigkeit und die praktisch unbegrenzte Haltbarkeit. Formbeständigkeit und Stabilität, gute Feuchtigkeits- und Wärmepufferung sowie Freiheit von jeglichen Schadstoffen sind Gründe, warum man sich hier immer behaglich wohlfühlt.

Das Wohnhaus bietet somit zeitgemäße Wohnqualität in einer durchdachten und zukunftsorientierten Bauweise.

FLÄCHENÜBERSICHT

TOP	STOCK	WNFL	ZIMMER	FREIFLÄCHE	PREIS SCHLÜSSELFERTIG
1	EG	48,40 m²	2	Terrasse 9,72 m² Garten 12,67 m²	VERKAUFT
Var. A 2	EG	66,07 m²	3	Terrasse 12,10 m² Garten 54,72 m² Abstellr. Garten 2,06m²	VERKAUFT
Var. A 3	EG	93,97 m²	4	Garten 52,78m² Terrasse 11,58+18,92m²	VERKAUFT
4	EG	67,27 m²	3	Garten 6,77m²+7,75m² Terrasse 14,23m²	EUR 329.800,00
Var. A-B 5	1.OG	62,79 m²	3	Balkon 6,53 m²	EUR 304.500,00
6	1.OG	39,49 m²	2	Balkon 2,95 m²	EUR 209.900,00
Var. A 7	1.OG	83,00 m²	4	Balkon 6,53 m²	EUR 398.500,00
8	1.OG	61,37 m²	3	Balkon 6,06 m²	VERKAUFT
Var. A 9	1.OG	66,08 m²	3	Balkon 9,66 m²	VERKAUFT
Var. A 10	1.OG	93,88 m²	4	Balkon 8,06 m²	EUR 459.000,00

FLÄCHENÜBERSICHT

TOP	STOCK	WNFL	ZIMMER	FREIFLÄCHE	PREIS SCHLÜSSELFERTIG
11	1.OG	67,36 m²	3	Balkon 11,04 m²	VERKAUFT
Var. A-B 12	DG	62,44 m²	3	Balkon 6,53 m²	VERKAUFT
13	DG	39,48 m²	2	Balkon 2,95 m²	VERKAUFT
Var. A 14	DG	83,15 m²	4	Balkon 6,53 m²	EUR 399.500,00
15	DG	61,34 m²	3	Balkon 6,08 m²	VERKAUFT
Var. A 16	DG	66,03 m²	3	Balkon 7,14 m²	VERKAUFT
Var. A 17	DG	94,28 m²	4	Balkon 8,80 m²	VERKAUFT
18	DG	67,51 m²	3	Balkon 11,04 m²	VERKAUFT

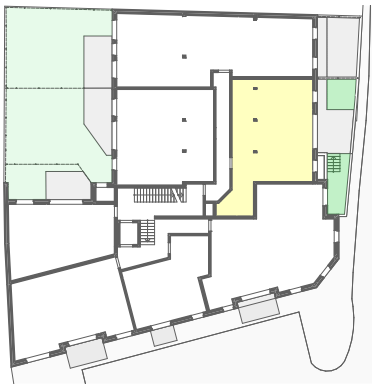
STELLPLATZ Systemparker bis 2.000kg	EUR 23.400,00
STELLPLATZ Systemparker bis 2.600kg	EUR 25.900,00
STELLPLATZ einzeln	EUR 31.500,00

TOP 4

EG - 3 Zimmer

EUR 329.800,00

Wohnfläche 67,27m²
Garten 6,77m²+7,75m²
Terrasse 14,23m²
Stellplatz optional



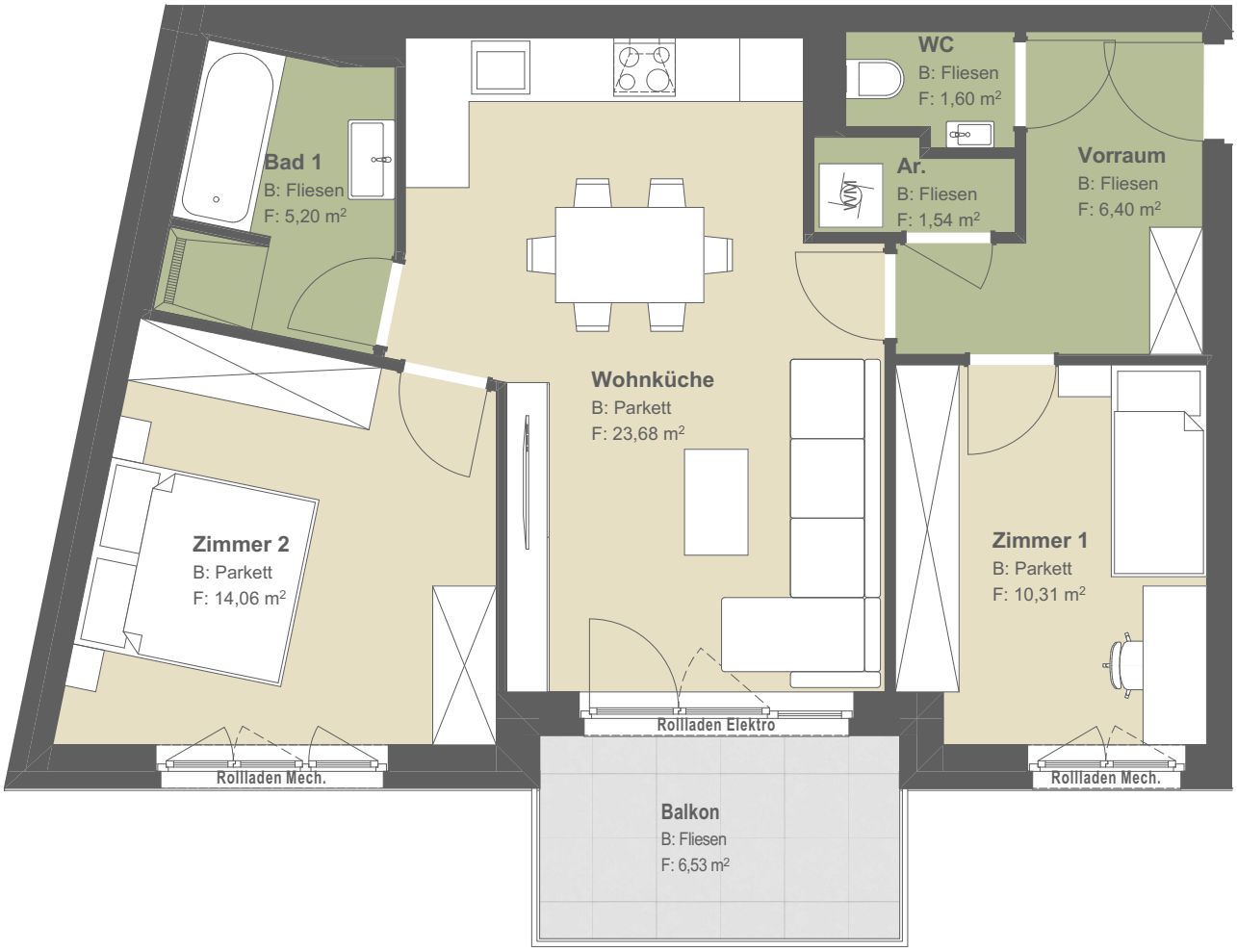
Projekt Pales

We make it better because different

Wir optimieren die Grundrisse für Sie und mit Ihnen, solange es der Baufortschritt erlaubt.

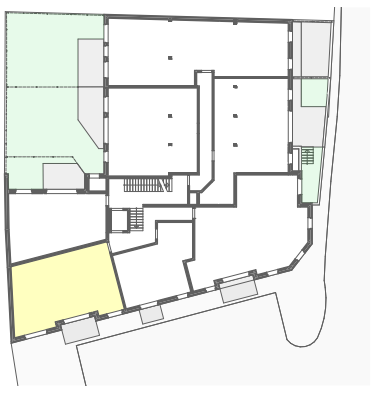
TOP 5

1.OG - 3 Zimmer



EUR 304.500,00

Wohnfläche 62,79 m²
Balkon 6,53 m²
Stellplatz optional

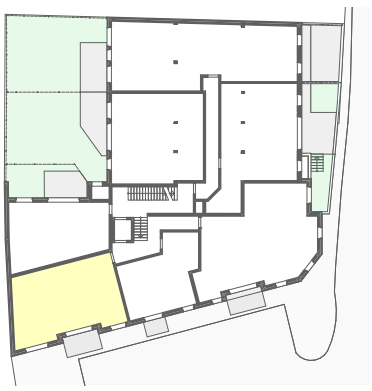


TOP 5A

1.OG - 2 Zimmer

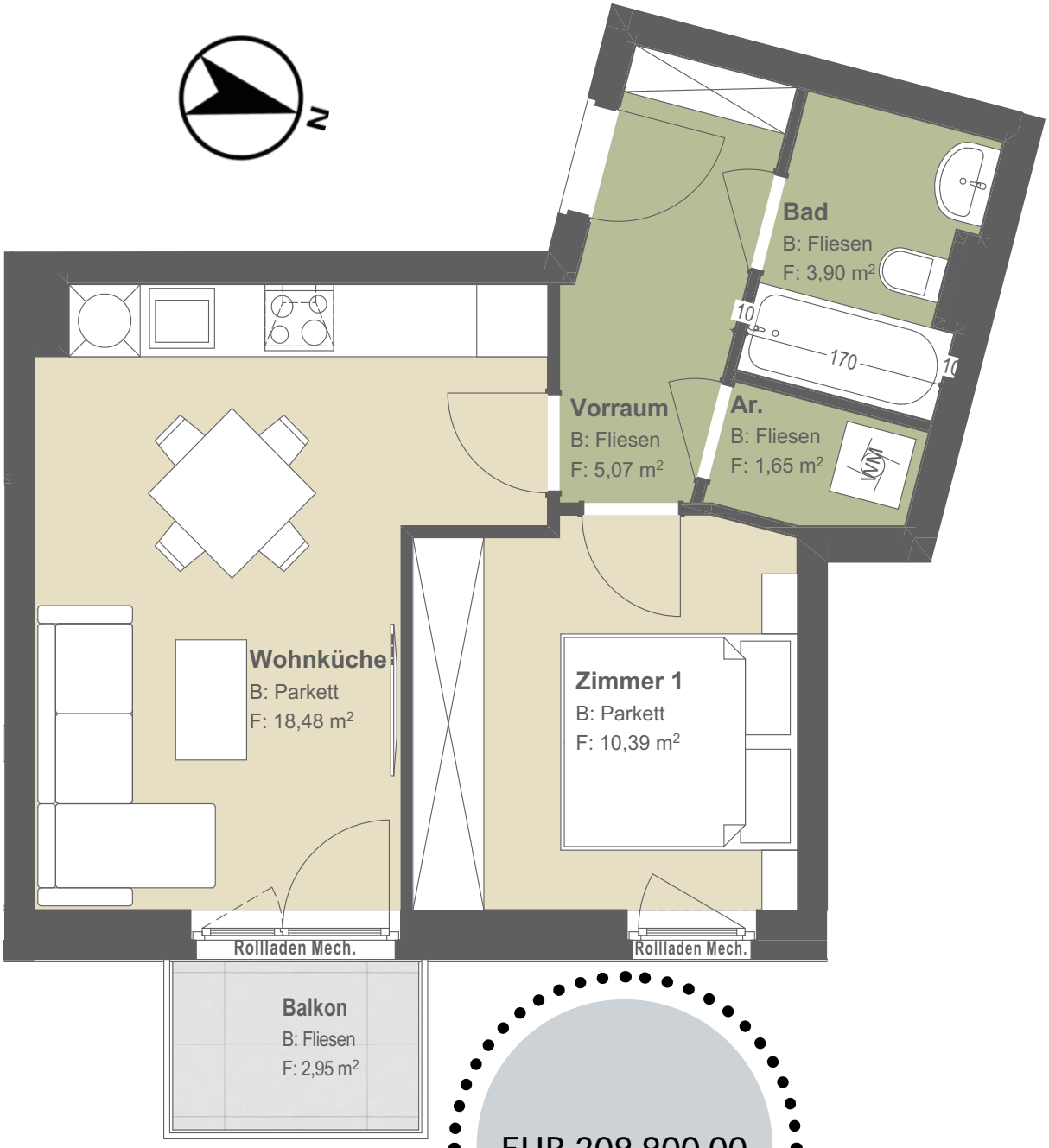
EUR 304.500,00

Wohnfläche 62,44 m²
Balkon 6,53 m²
Stellplatz optional



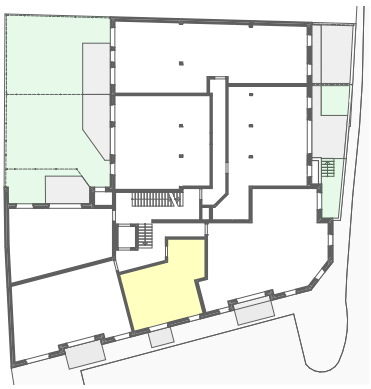
TOP 6

1.OG - 2 Zimmer



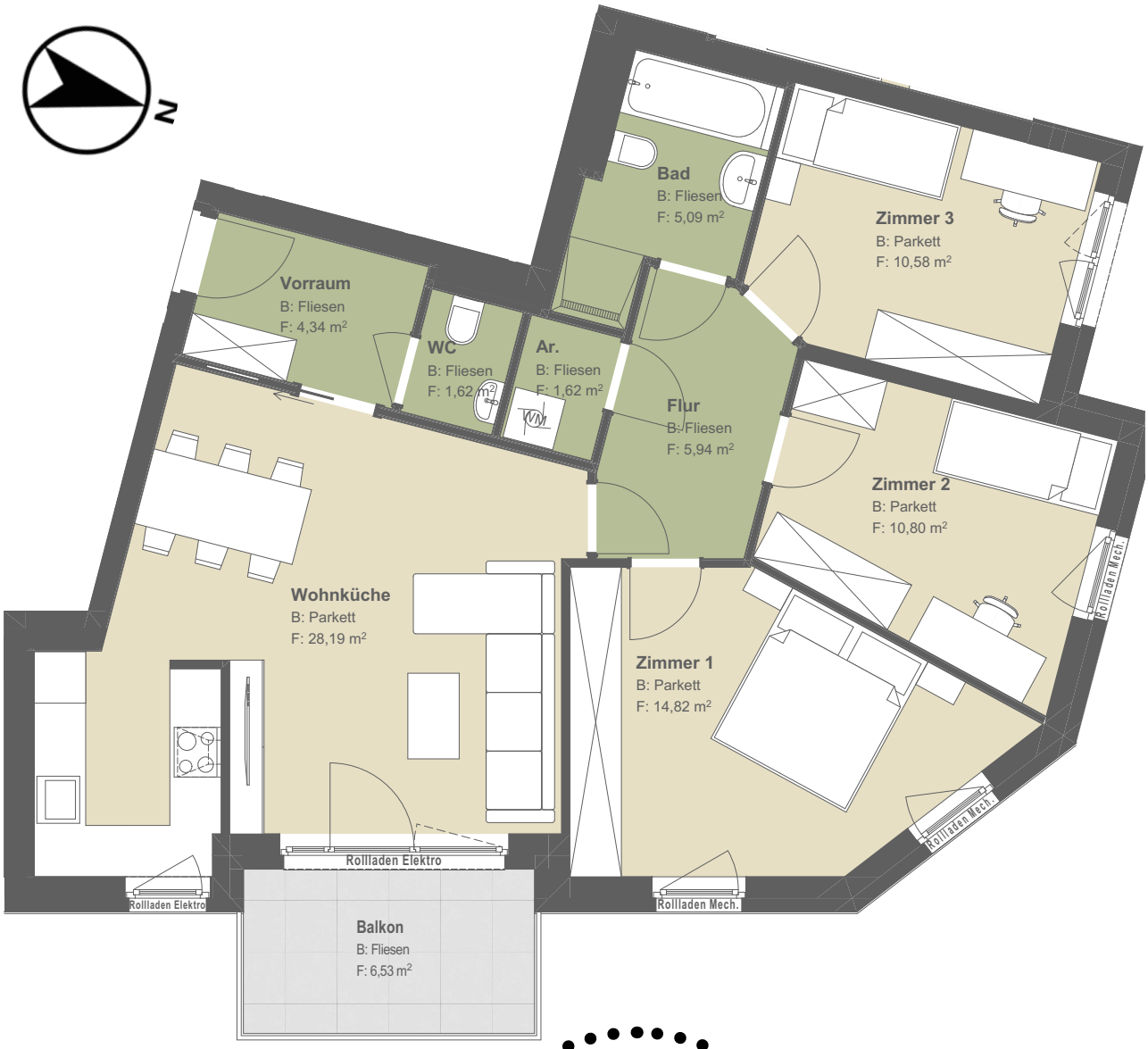
EUR 209.900,00

Wohnfläche 39,49 m²
Balkon 2,95 m²
Stellplatz optional

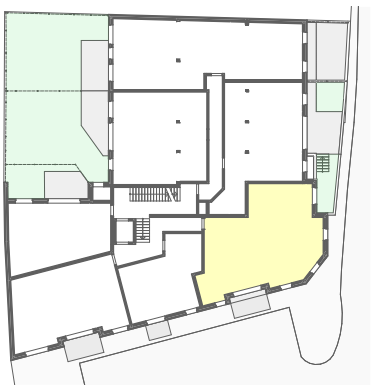


TOP 7

1.OG - 4 Zimmer



EUR 398.500,00

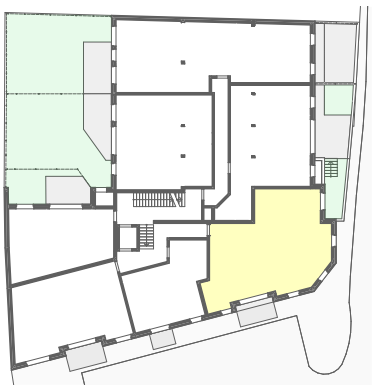


Wohnfläche 83,00 m²
Balkon 6,53 m²
Stellplatz optional

TOP 7A

1.OG - 3 Zimmer

EUR 398.500,00



Wohnfläche 83,48 m²
Balkon 6,53 m²
Stellplatz optional

PROJEKT Pales

Ein guter Preis kreiert gute Anlagen. Wertbeständigkeit, Lage und Preis sind die wichtigsten Eckpfeiler für eine solide Investition. Immobilien sind heutzutage die Helden unter den Kapitalanlagen. Ihre Eigentümer genießen meist neben einer achtbaren Rendite auch allerhand weiterer positiven Nebeneffekte. Zudem erspart uns rechtzeitige Vorsorge nachhaltig die Sorge. Eine gute Vorsorgewohnung verschafft Ihnen Sicherheit und Schutz vor Inflations- und Währungsrisiken. Nebenbei ist es eine gute Einnahmequelle.

PI 83 PALES GMBH

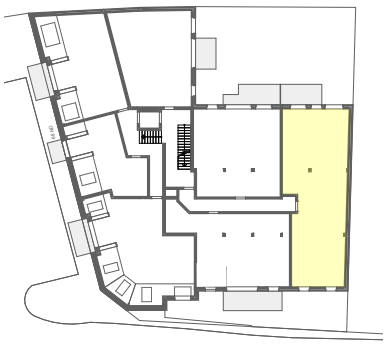
TOP 10

1.OG - 4 Zimmer

N

EUR 459.000,00

Wohnfläche 93,88 m²
Balkon 8,06 m²
Stellplatz optional



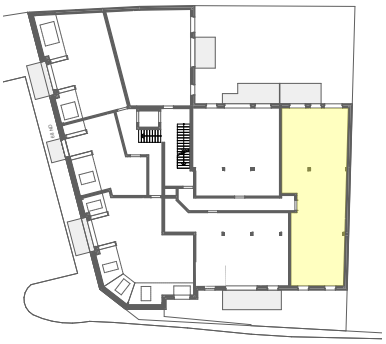
Symbolfotos

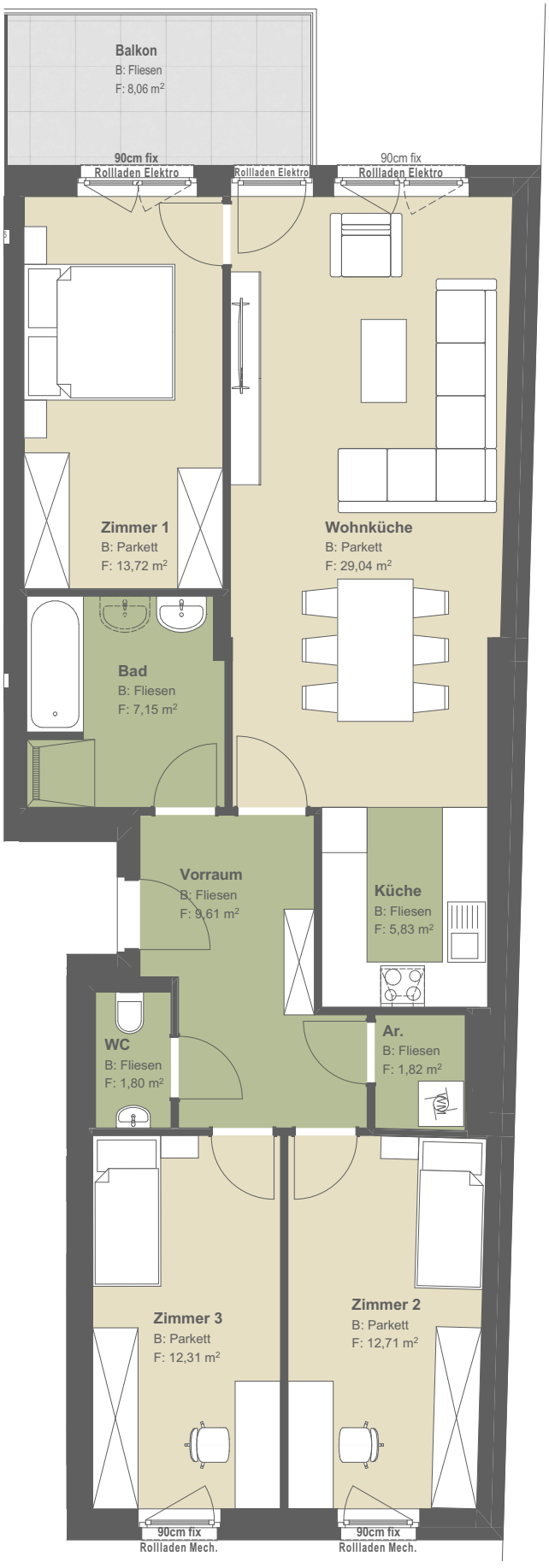
TOP 10 A

1.OG - 3 Zimmer

EUR 459.000,00

Wohnfläche 93,99 m²
Balkon 8,06 m²
Stellplatz optional





Projekt Pales

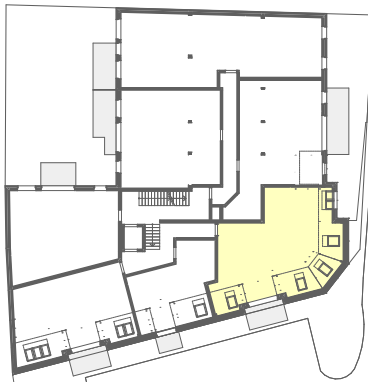
Ankommen.
Wohlfühlen.
Zuhause sein.

Wir optimieren die Grundrisse für Sie und mit Ihnen, solange es der Baufortschritt erlaubt.

TOP 14

DG - 4 Zimmer

EUR 399.500,00

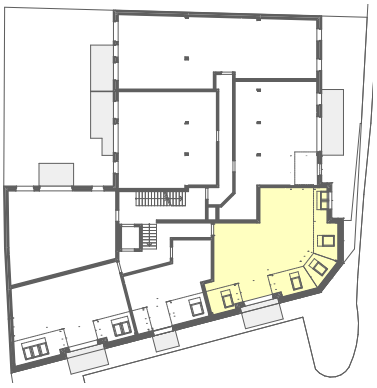


Wohnfläche 83,70 m²
Balkon 6,53 m²
Stellplatz optional

Symbolfotos

TOP 14 A

DG - 3 Zimmer



EUR 399.500,00

Wohnfläche 83,15 m²
Balkon 6,53 m²
Stellplatz optional

PROJEKT Pales

Als Bauträger übernehmen wir von der Liegenschaftsakquise bis zur Schlüsselübergabe die gesamte Verwaltung und Verantwortung für unsere Projekte. Beginnend mit der Standortanalyse hinsichtlich Infrastruktur und Bodenbeschaffenheit bemühen wir uns außerdem beim Ankauf der Liegenschaft eine ausführliche und kundenorientierte Preisanalyse nicht zu vernachlässigen. Nur so können wir die Wertbeständigkeit unserer Wohnimmobilien schon im Anfangsstadium sichern.

PI 83 PALES GMBH

Übersicht EG

- ERSCHLIEßUNG
- GESCHÄFTSRAUM
- FAHRRADRAUM / KIWA
- TECH-RAUM
- MÜLLRAUM
- GARAGE
- PARKANLAGE
- EINLAGERUNGSRÄUME

Nebenräume EG

Übersicht Stellplätze

	Nr.7 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 25.900	Nr.8 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 25.900	Nr.9 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 25.900	Nr.10 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 25.900
Nr.16 bis 2.000kg € 23.400	Nr.17 bis 2.000kg € 23.400	Nr.18 bis 2.000kg € 23.400	Nr.19 bis 2.000kg € 23.400	Nr.20 bis 2.000kg € 23.400

PARKANLAGE 1

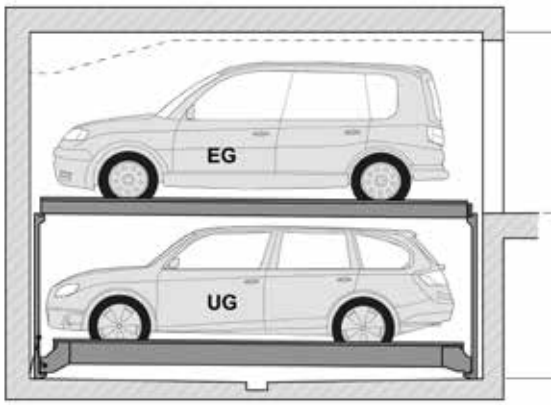
Nr.4 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 25.900	Nr.3 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 25.900	Nr.2 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 25.900	Nr.1 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 25.900	
Nr.15 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 25.900	Nr.14 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 25.900	Nr.13 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 25.900	Nr.12 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 25.900	Nr.11 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung € 25.900

PARKANLAGE 2

Multiparking

System trend vario 6100

“Nie wieder Parkplatzsuche - Eigentum statt Ärger



FAHRZEUGGEWICHT bis 2600kg
FAHRZEUGHÖHE bis 2,05m
FAHRZEUGBREITE bis 2,10m
FAHRZEUGLÄNGE bis 5,20m

	Stellplatz bis 2.600kg, Höhe von 205cm, Breite 210cm, Länge bis 520cm + E-Steckdose Vorbereitung	EUR 25.900,00
	Stellplatz bis 2.000kg, Höhe von 205cm, Breite 210cm, Länge bis 520cm + E-Steckdose Vorbereitung	EUR 23.400,00
	Einzelstellplatz + E-Steckdose Vorbereitung	EUR 31.500,00

- E- Parkplatz Vorbereitung
- 2 Einzelstellplätze
- 18 Systemparkerstellplätze

VIDEO ZUM PARKSYSTEM

HTTPS://WWW.KLAUS-MULTIPARKING.AT/PRODUCT-SEMI-AUTOMATIC/TRENDVARIO-6100

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeines

Auf dem Bauplatz in Kritzendorf, Hauptstraße 89 errichten wir eine Wohnhausanlage mit 18 freifinanzierten Eigentumswohnungen und 2 Geschäftslokalen.

Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen oder Gärten. Die Gärten verfügen über ein 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 Hauptstraße erschlossen werden. Die Einfahrt erfolgt im EG über die Hauptstraße, welche in die Garage führt, diese weist 20 Stellplätze aus, welche teils als Multi-Parker ausgeführt werden. Die Erschließung zu den Wohnungen erfolgt durch interne Gehwege und mittels Liftes. Die Allgemeinräume wie Technikraum, Müllraum, Fahrrad und Kinderwagenraum werden im EG untergebracht. Die Postkästen und Gegensprechanlagen sind im Eingangsbereich der Hauptstraße untergebracht.

Baustufe I

Außenwand:

Innenputz als Gipsputz (Bad und WC in KZ-Mörtel)
Hohlblockmauerwerk 20/25cm (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 EG 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. Ö-Norm
ca. 7,5 cm Styroporbeton
ca. 3 cm Trittschall (Stärke lt. Bauphysik)
7 cm Estrich
1,5 cm Belag (Parkett od. Fliesen)

Fußbodenaufbau OG und DG:

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

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.

Fußbodenaufbau Garage:

30 cm Rollierung;
Folie
5-10 cm Sauberkeitsschicht
30-40 cm Stahlbeton im Gefälle (Stärke lt. Statik)
farblich abgestimmte Versiegelung

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Baustufe II

WOHNUNG - AUSSTATTUNG

Im Eingangsbereich wird die Gegensprechanlage montiert, der Wohnungsverteiler unterputz; die Klingel montiert; Telefonanschlussdose ist vorgesehen

Vorraum:

2 Deckenauslässe; 3 Wechselschalter; 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 beim 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,
3 Arbeitssteckdosen, Deckenauslass und Ein/Ausschalter

Je Zimmer:

2 Wechselschalter mit zentralem Deckenauslass; 3 Steckdosen; 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.

Wohnungseingangstür:

weiß mit Türspion, Einbruchshemmende Ausführung WK II

Baustufe II

SANITÄRANLAGEN:

Wohnungsweise Zählung des Warmwasserverbrauches und Heizungsaufwandes.

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

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

KIWA-Fahrradraum, Müllraum, E-Zählerraum:

Estrich beschichtet + 1 x geweißt

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Baustufe III

BODENBELÄGE:

Wohnbereich und in den Zimmern:
Parkett 2x schleifbar, 3-4 verschiedene Muster vorhanden (Nuss gegen Aufpreis)

WC und Bad:
Fliesenbelag; ca. 12 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 Türzargen-Oberkante, 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; S Ideal Standard Sichtteil inkl. Ablaufgarnitur Chrom
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%
Grundbuchseintragung1,10% (Befreiung temporär und einem bestimmten Zweck gewidmet)
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 10 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 und die Warmwasserversorgungen erfolgen über eine Luftwärmepumpe.

Energieausweis

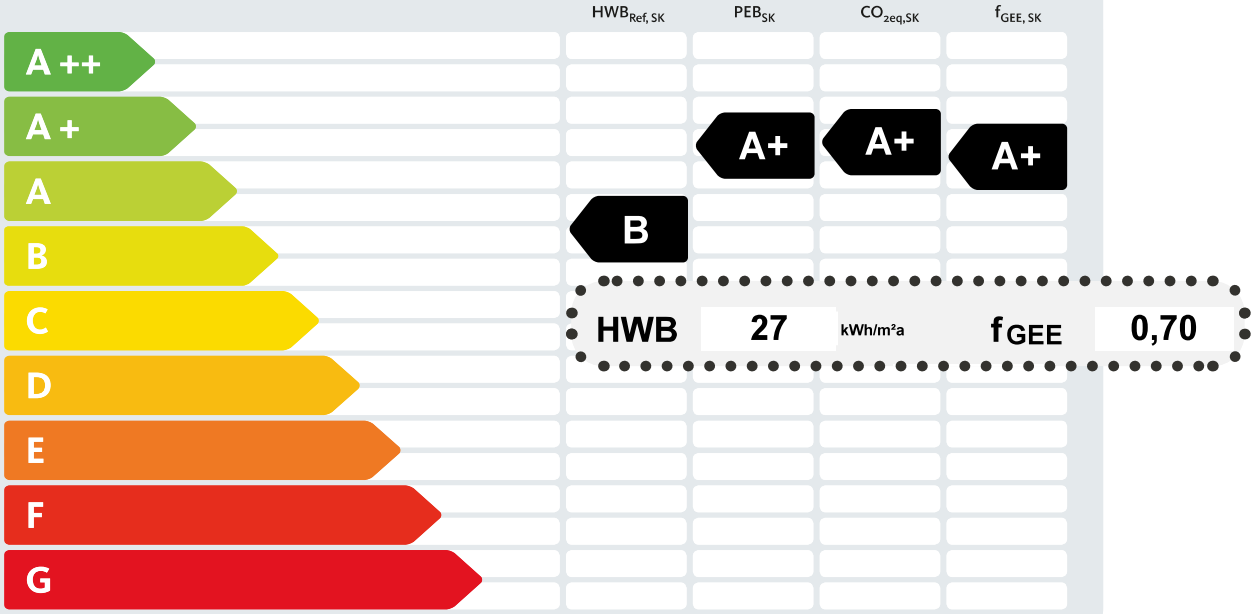
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	3420 Kritzendorf, Hauptstrasse 89	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstrasse 89	Katastralgemeinde	Kritzendorf
PLZ/Ort	3420 Kritzendorf	KG-Nr.	01705
Grundstücksnr.	436	Seehöhe	205 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 des gebäudetechnischen Systems 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 Haushaltsstrombedarf, 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 ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) 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 der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. 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 19. 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

KONTAKT

MAKLER

PRIMA SERVICE IMMOBILIEN
Westbahnstraße 13 GL 2
A-1070 Wien
0699 17 27 88 89
office@ps-immo.co.at
www.ps-immo.co.at

PI 83 PALES GMBH

PI 83 Pales GmbH
Rennweg 9/Stock 4/Top 2
1030Wien

Email: office@pi83.at
Tel.: 01/270 40 03
www.pi83.at