

TULLNER STRASSE 6

PROJEKT  
**FORTUNA**

**30** freifinanzierte Eigentumswohnungen



Symbolbild

zwischen **36m<sup>2</sup> - 92m<sup>2</sup>**

**91**  
**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 Straßendörfer auf niederösterreichischem Boden. Speziell in Wördern kann man den Aufbau der Straßendörfer 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 km<sup>2</sup> befindet sich St. Andrä Wördern im Bezirk Tulln in Niederösterreich.

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Einwohnerzahl       | 7906                   |
| Fläche              | 39,34 km <sup>2</sup>  |
| Bevölkerungsdichte: | 200 Ew/km <sup>2</sup> |



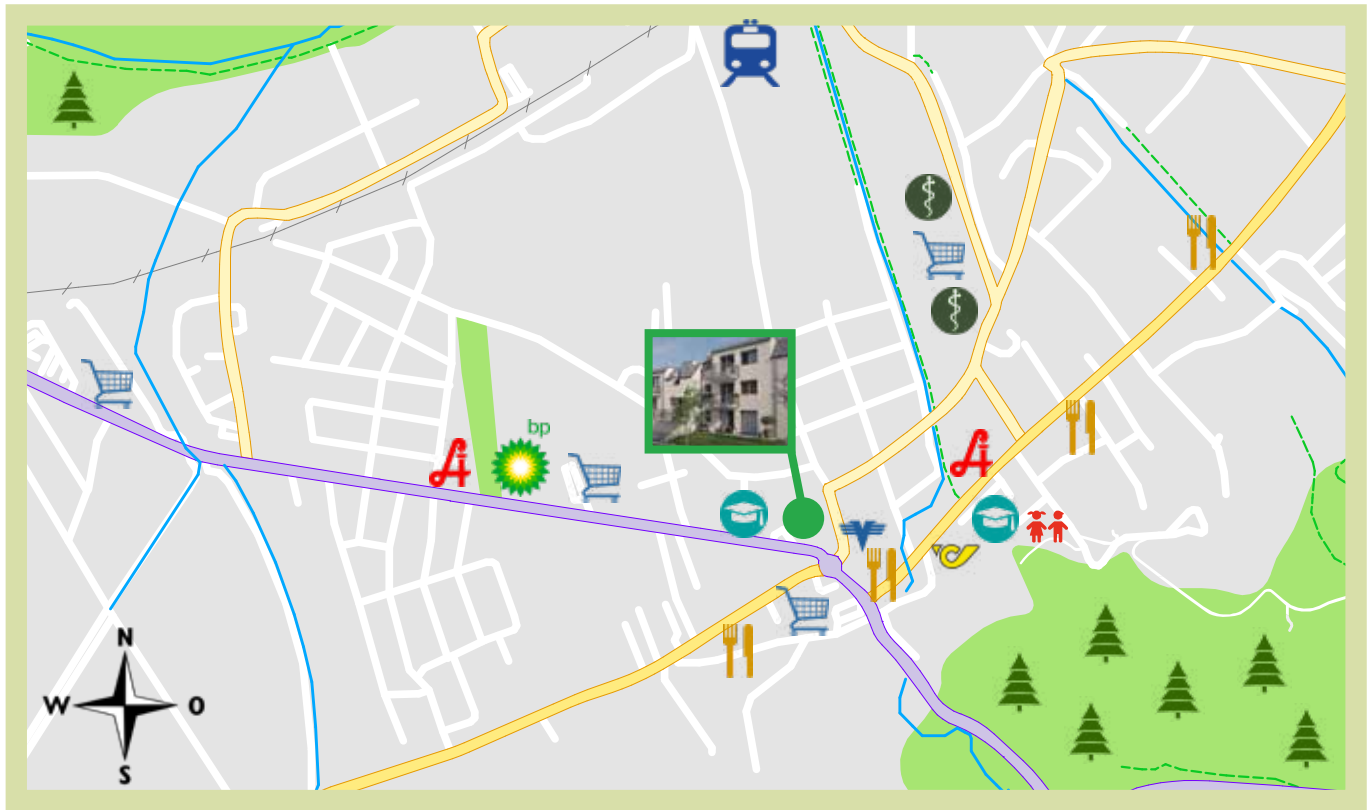
## SPORT & ERHOLUNG

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 Nautr Liebhaber ebenfalls schöne Rad- und Spazierwege.

# Beste Lage für Ihr Wohlbefinden

Sankt Andrä-Wörtern 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 Gemeindegebietes ist als Naturpark Eichenhain unter Schutz gestellt.

Im Ortskern der Gemeinde besitzt St. Andrä-Wörtern 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 Bahnhaltestelle Greifenstein-Altenberg.



- Beim St. Andrä Wörtern 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 Wörtern - 550m 6 Min. Fußweg

Postfiliale - 300m 4 Min. Fußweg

Volkbank - 30m - 1 Min. Fußweg

Wiesbauer Bistro & Shop - 50m - 2Min. Fußweg



## KINDERGÄRTEN UND SCHULEN

Montessori Privat Schule - 500m 6 Min. Fußweg

Kleinkindergruppe Zwergenbug - 110m 2 Min. Fußweg



Informatik Mittelschule 500m 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

Hauptstraße 29, 3423 St. Andrä Wördern

800m 9 Minuten Fußweg



## NATURPARK EICHENHAIN



Am Hagenbachklamm

3423 St. Andrä Wördern

950m 14 Min. Fußweg

Das Wohnhausprojekt in Niedrigenergiebauweise wird in der Tullnerstraße 6, St. Andrä Wördern errichtet. Es entstehen 30 hochwertige und helle Wohnungen in der Größe zwischen 36m<sup>2</sup> und 92m<sup>2</sup>.

Perfekt zugeschnittene Grundrisse und Vorzüge 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 Verbundwäremdämmung ausgeführt.



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

Eine zentrale, hochmoderne Pelletsanlage verkleinert nicht nur den CO<sup>2</sup> 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<br>SCHLÜSSELFERTIG |
|-----|----------------------|---------|---------------------|--------------------------------------------|--------------------------|
| 1   | 68,04 m <sup>2</sup> | 3       | 2,28 m <sup>2</sup> | Garten inkl. Terrasse 35,58 m <sup>2</sup> | VERKAUFT                 |
| 2   | 76,82 m <sup>2</sup> | 4       | 2,07 m <sup>2</sup> | Garten inkl. Terrasse 65,87 m <sup>2</sup> | VERKAUFT                 |
| 3   | 58,19 m <sup>2</sup> | 3       | 2,07 m <sup>2</sup> | Terrasse 18,32 m <sup>2</sup>              | VERKAUFT                 |
| 4   | 39,37 m <sup>2</sup> | 2 (1,5) | 2,01 m <sup>2</sup> | Terrasse 17,56 m <sup>2</sup>              | VERKAUFT                 |
| 5   | 65,33 m <sup>2</sup> | 3       | 2,07 m <sup>2</sup> | 3,82 m <sup>2</sup> der WNFL sind Loggia   | 308.000,00 EUR           |
| 6   | 39,42 m <sup>2</sup> | 2       | 2,07 m <sup>2</sup> | 3,09 m <sup>2</sup> der WNFL sind Loggia   | VERKAUFT                 |
| 7   | 40,63 m <sup>2</sup> | 2       | 2,07 m <sup>2</sup> | 3,27 m <sup>2</sup> der WNFL sind Loggia   | VERKAUFT                 |
| 8   | 42,24 m <sup>2</sup> | 2       | 2,07 m <sup>2</sup> | 3,64 m <sup>2</sup> der WNFL sind Loggia   | VERKAUFT                 |
| 9   | 74,26 m <sup>2</sup> | 4       | 2,44 m <sup>2</sup> | Balkon 9,00 m <sup>2</sup>                 | 370.000,00 EUR           |
| 10  | 76,77 m <sup>2</sup> | 4       | 2,85 m <sup>2</sup> | Balkon 9,00 m <sup>2</sup>                 | 374.500,00 EUR           |
| 11  | 58,09 m <sup>2</sup> | 3       | 2,34 m <sup>2</sup> | Balkon 5,33 m <sup>2</sup>                 | 282.000,00 EUR           |
| 12  | 39,67 m <sup>2</sup> | 2 (1,5) | 1,89 m <sup>2</sup> | Balkon 6,00 m <sup>2</sup>                 | VERKAUFT                 |
| 13  | 61,40 m <sup>2</sup> | 3       | 1,98 m <sup>2</sup> | Terrasse 3,82 m <sup>2</sup>               | VERKAUFT                 |
| 14  | 36,33 m <sup>2</sup> | 2       | 1,89 m <sup>2</sup> | Terrasse 3,09 m <sup>2</sup>               | VERKAUFT                 |
| 15  | 37,32 m <sup>2</sup> | 2       | 1,89 m <sup>2</sup> | Terrasse 3,27 m <sup>2</sup>               | VERKAUFT                 |
| 16  | 38,11 m <sup>2</sup> | 2       | 1,80 m <sup>2</sup> | Terrasse 3,64 m <sup>2</sup>               | VERKAUFT                 |
| 17  | 74,48 m <sup>2</sup> | 4       | 2,09 m <sup>2</sup> | Balkon 9,00 m <sup>2</sup>                 | 369.000,00 EUR           |

## Garagen - Stellplätze

1 Stellplatz überdacht 18.500,- EUR  
 1 Stellplatz im Multiparker ab 13.500,- EUR

# Stiege 2 -Flächenübersicht

| TOP | WNFL                 | ZIMMER | LAGER               | FREIFLÄCHE                                 | PREIS<br>SCHLÜSSELFERTIG |
|-----|----------------------|--------|---------------------|--------------------------------------------|--------------------------|
| 1   | 67,19 m <sup>2</sup> | 3      | 2,45m <sup>2</sup>  | Garten inkl. Terrasse 77,85 m <sup>2</sup> | 344.500,00 EUR           |
| 2   | 65,85 m <sup>2</sup> | 3      | 1,97 m <sup>2</sup> | Garten inkl. Terrasse 74,03 m <sup>2</sup> | 338.500,00 EUR           |
| 3   | 69,24 m <sup>2</sup> | 3      | 2,45m <sup>2</sup>  | Garten inkl. Terrasse 30,45 m <sup>2</sup> | VERKAUFT                 |
| 4   | 81,23 m <sup>2</sup> | 4      | 2,45 m <sup>2</sup> | Garten inkl. Terrasse 49,81 m <sup>2</sup> | VERKAUFT                 |
| 5   | 67,19m <sup>2</sup>  | 3      | 2,48 m <sup>2</sup> | Balkon 6,00 m <sup>2</sup>                 | VERKAUFT                 |
| 6   | 54,59 m <sup>2</sup> | 3      | 2,07 m <sup>2</sup> | Balkon 6,62 m <sup>2</sup>                 | 271.500,00 EUR           |
| 7   | 37,01 m <sup>2</sup> | 2      | 2,07 m <sup>2</sup> | Balkon 6,00 m <sup>2</sup>                 | VERKAUFT                 |
| 8   | 66,61 m <sup>2</sup> | 3      | 2,07 m <sup>2</sup> | Balkon 5,61 m <sup>2</sup>                 | 310.000,00 EUR           |
| 9   | 69,29 m <sup>2</sup> | 3      | 2,07 m <sup>2</sup> | Balkon 9,30 m <sup>2</sup>                 | 329.000,00 EUR           |
| 10  | 81,11 m <sup>2</sup> | 4      | 4,73 m <sup>2</sup> | Balkon 7,00 m <sup>2</sup>                 | 398.000,00 EUR           |
| 11  | 67,33 m <sup>2</sup> | 3      | 2,01 m <sup>2</sup> | Balkon 6,00 m <sup>2</sup>                 | 345.000,00 EUR           |
| 12  | 92,95 m <sup>2</sup> | 4      | 4,20 m <sup>2</sup> | Balkone gesamt 12,76 m <sup>2</sup>        | 461.000,00 EUR           |
| 13  | 66,96 m <sup>2</sup> | 2      | 2,07 m <sup>2</sup> | Balkon 5,61 m <sup>2</sup>                 | VERKAUFT                 |



Symbolbild



Symbolbild

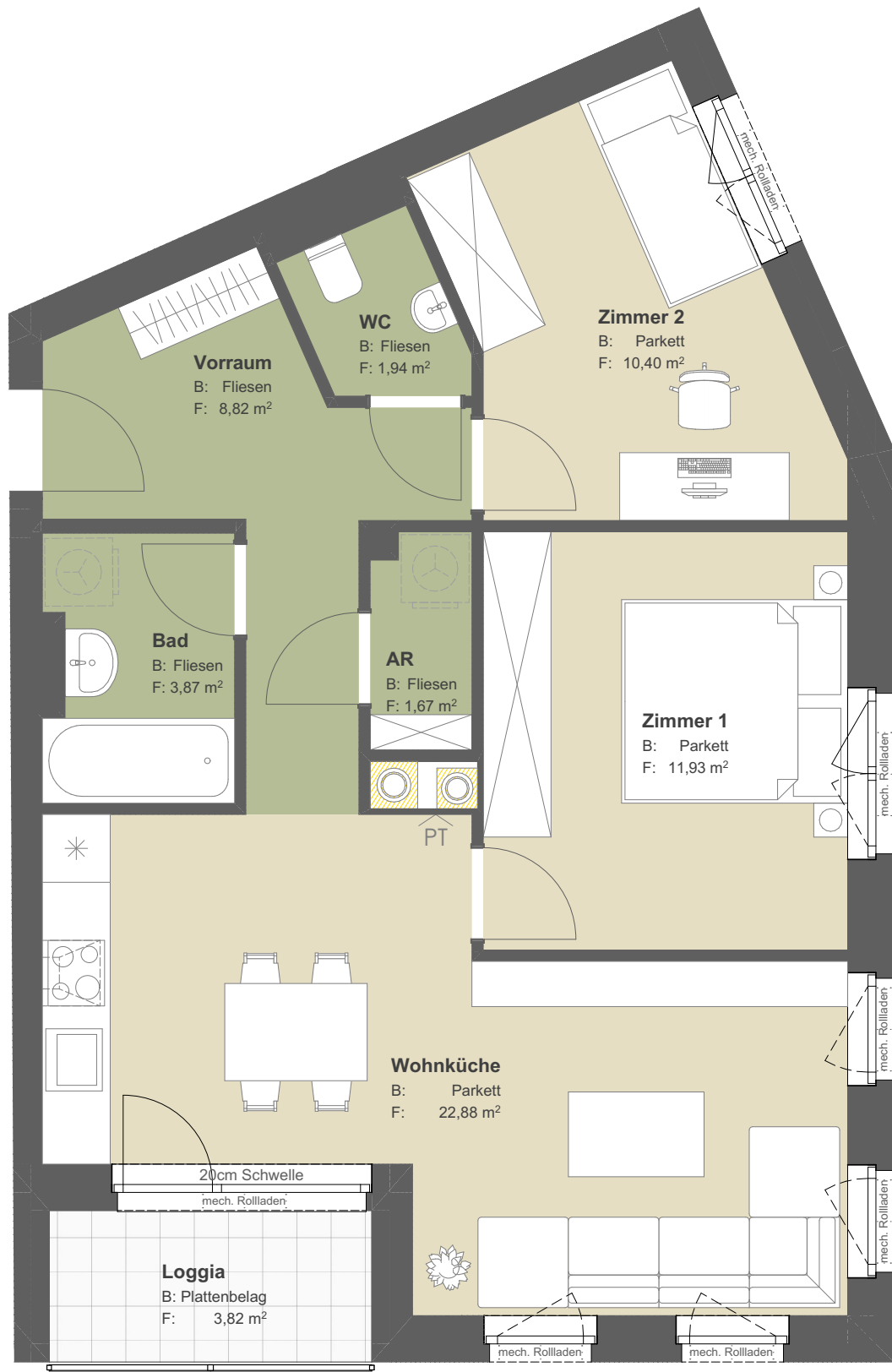


Symbolbild



# Stiegenhaus 1

## 1.Stock



Wohnfläche **65,33 m<sup>2</sup>**  
davon Loggia **3,82 m<sup>2</sup>**  
Lager **2,07 m<sup>2</sup>**  
Stellplatz optional

**308.000,00 EUR**

# Top 9 - 4 Zimmer 1.Stock



Wohnfläche **74,26 m<sup>2</sup>**  
Balkon **9,00 m<sup>2</sup>**  
Lager **2,44 m<sup>2</sup>**  
Stellplatz optional

**370.000,00 EUR**

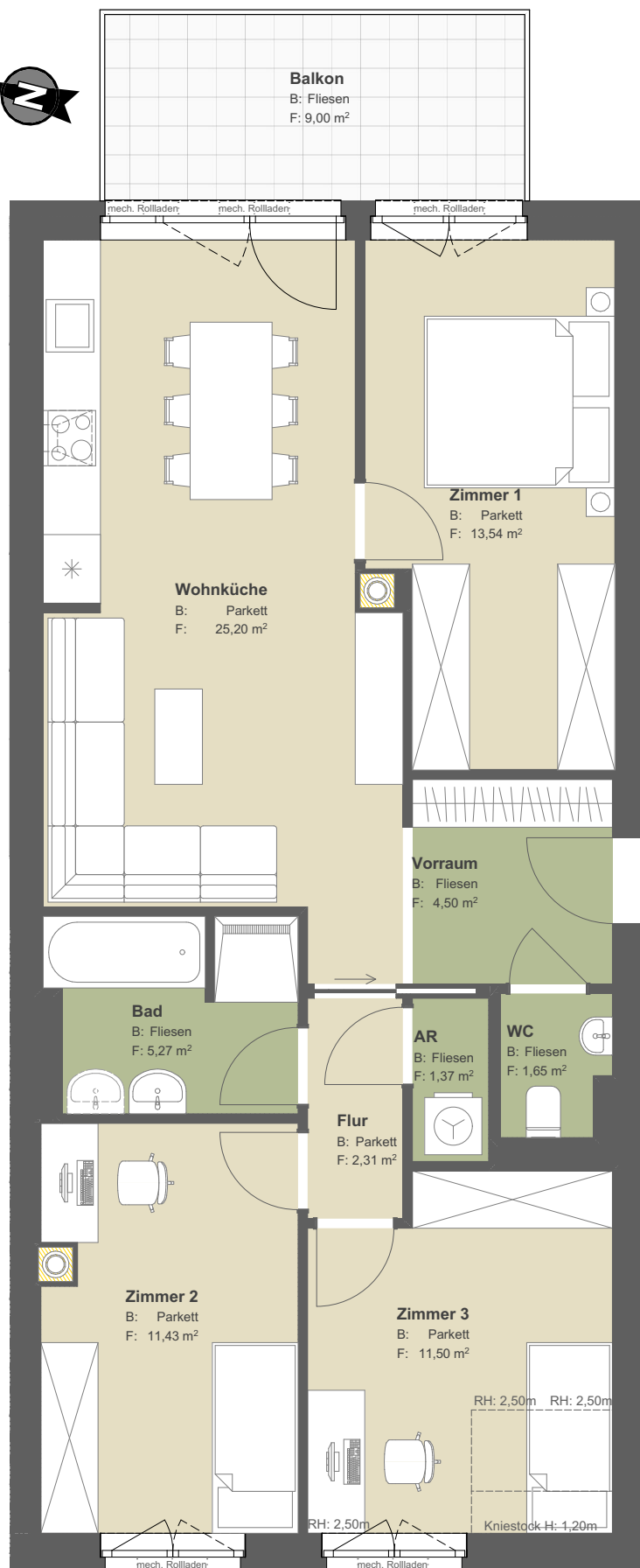


# DG Top 10 - 4 Zimmer



Wohnfläche **76,77 m<sup>2</sup>**  
 Balkon **9,00 m<sup>2</sup>**  
 Lager **2,85 m<sup>2</sup>**  
 Stellplatz optional

**374.500,00 EUR**



**Stiegenhaus 1**

# Top 11 - 3 Zimmer DG



Wohnfläche **58,09 m<sup>2</sup>**  
Balkon **5,33 m<sup>2</sup>**  
Lager **2,31 m<sup>2</sup>**  
Stellplatz optional

**282.000,00 EUR**

# Top 17 - 4 Zimmer DG



Wohnfläche **74,48 m<sup>2</sup>**  
Balkon **9,00 m<sup>2</sup>**  
Lager **2,09 m<sup>2</sup>**  
Stellplatz optional

**369.000,00 EUR**

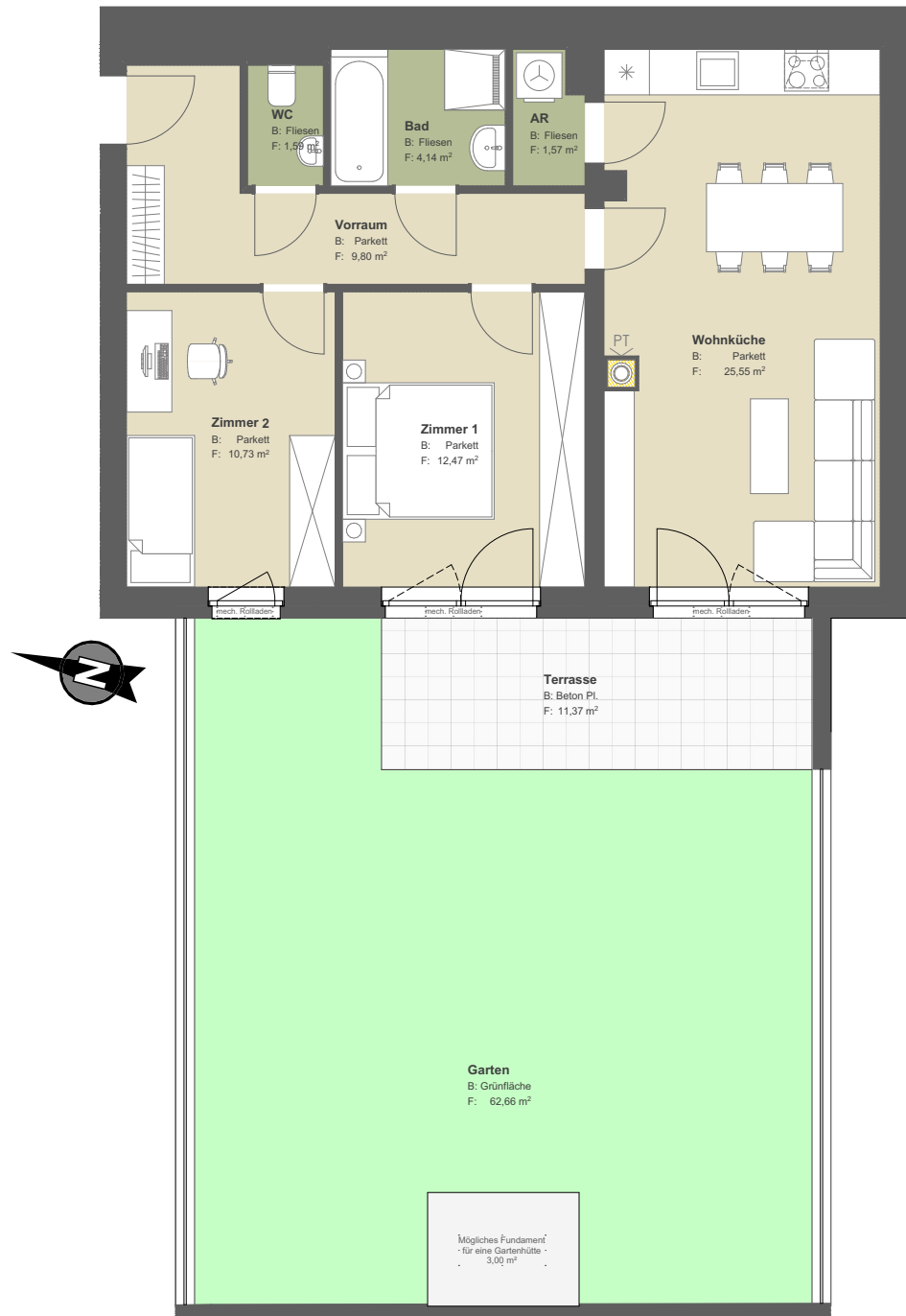


Wohnfläche **67,19 m<sup>2</sup>**  
 Gärten inkl. Terrassen **77,85 m<sup>2</sup>**  
 Lager **2,45 m<sup>2</sup>**  
 Stellplatz optional

**344.500,00 EUR**

# Top 2 - 3 Zimmer

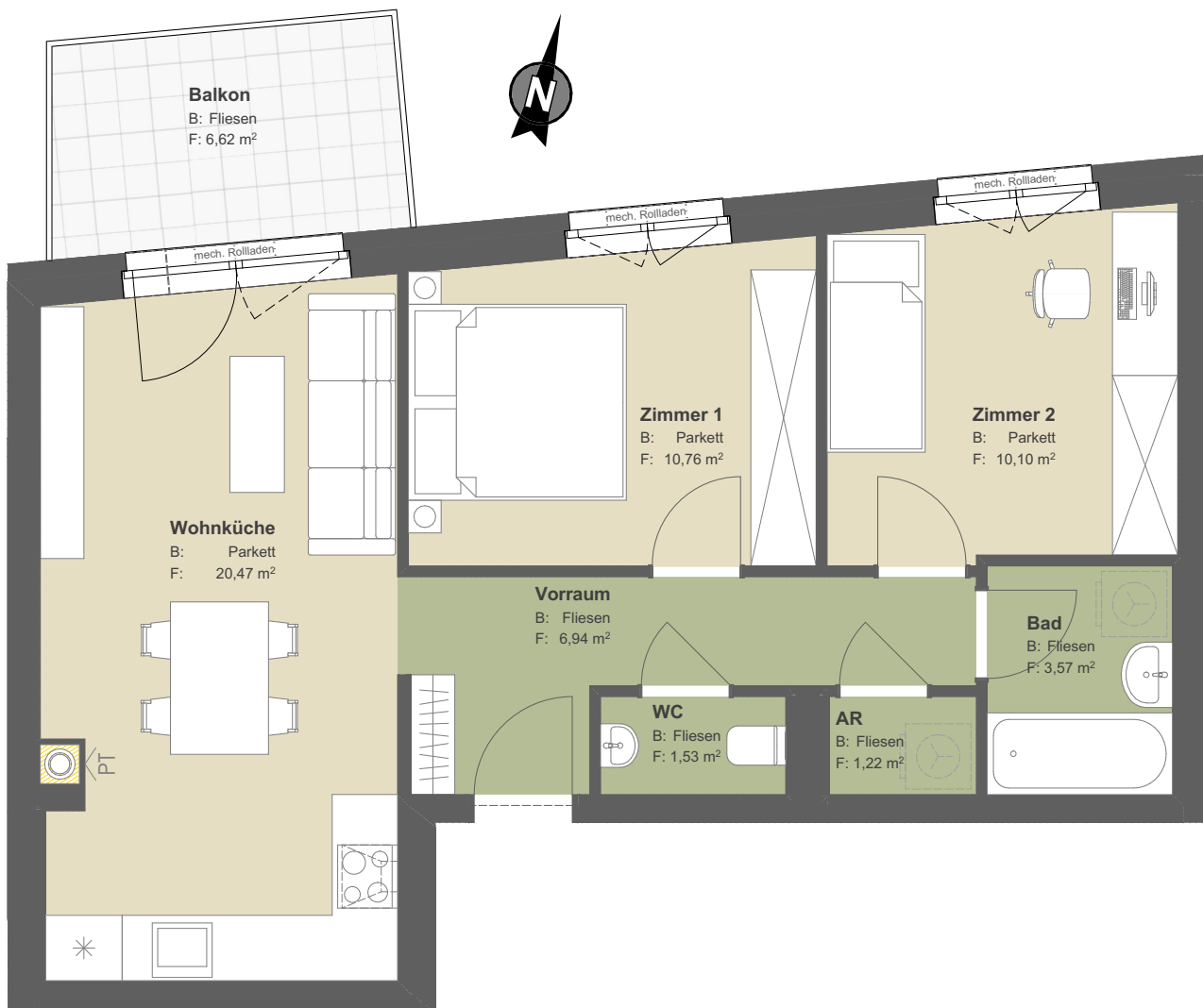
EG



Wohnfläche **65,85 m<sup>2</sup>**  
 Garten inkl. Terrasse **74,03 m<sup>2</sup>**  
 Lager **1,97 m<sup>2</sup>**  
 Stellplatz optional

**338.500,00 EUR**

# Top 6 - 3 Zimmer 1.Stock



Wohnfläche 54,59 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,62 m<sup>2</sup>  
Lager 2,07 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional

**271.500,00 EUR**

# 1.Stock Top 8 - 3 Zimmer



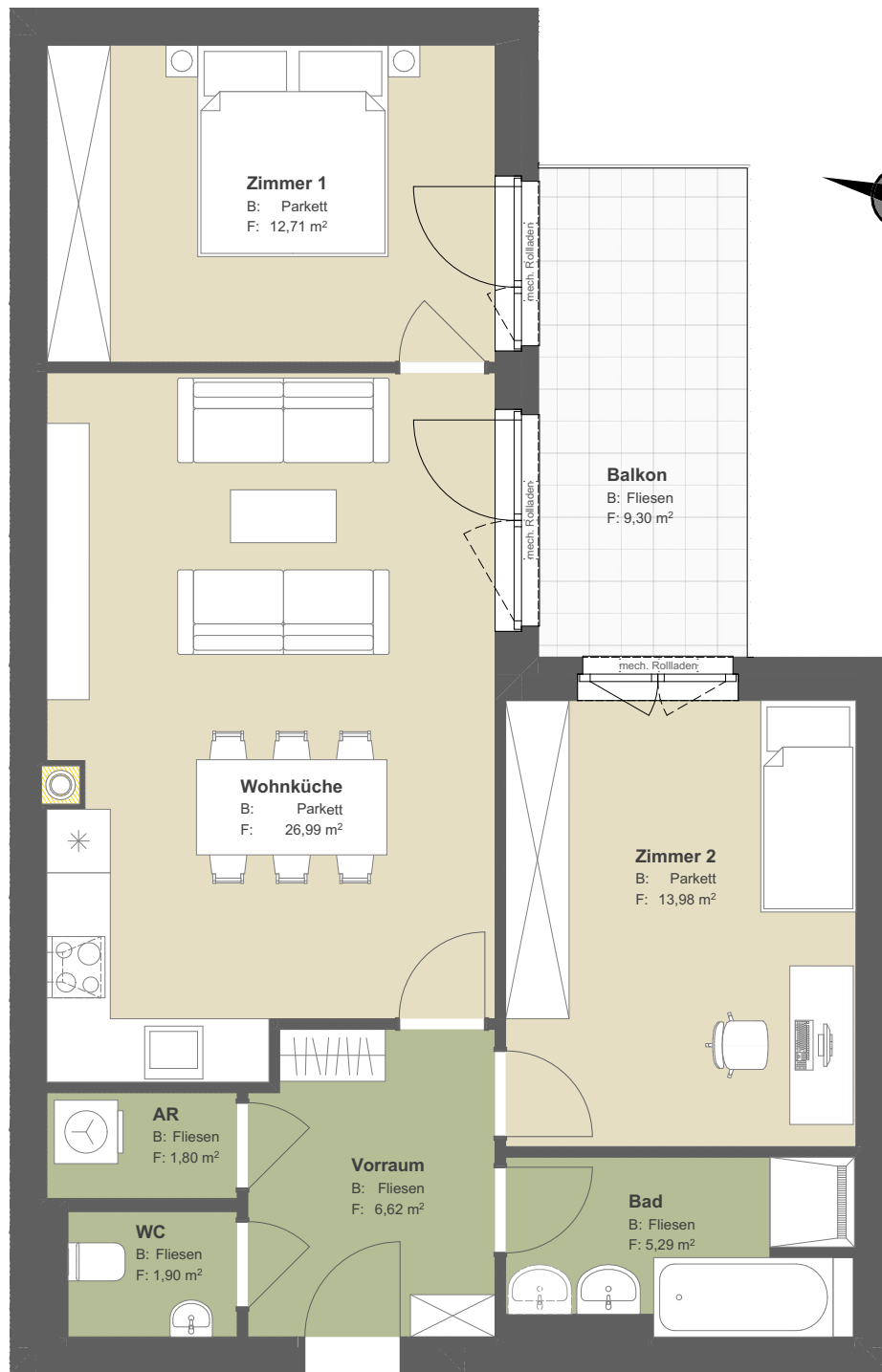
Wohnfläche **66,61 m<sup>2</sup>**  
Balkon **5,61 m<sup>2</sup>**  
Lager **2,07 m<sup>2</sup>**  
Stellplatz optional

**310.000,00 EUR**

**Stiegenhaus 2**

# Top 9 - 3 Zimmer

DG



Wohnfläche 69,29 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,30 m<sup>2</sup>  
Lager 2,07 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional

**329.000,00 EUR**

# DG Top 10 - 4 Zimmer

Wohnfläche **81,11 m<sup>2</sup>**

Balkon **7,00 m<sup>2</sup>**

Lager **4,83 m<sup>2</sup>**

Stellplatz optional

**398.000,00 EUR**



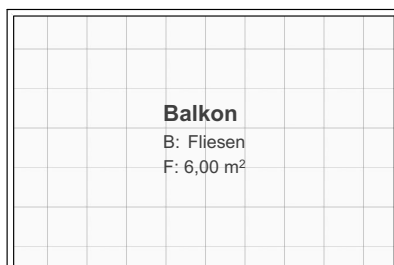
**Stiegenhaus 2**

# Top 11 - 3 Zimmer DG



Wohnfläche **67,33 m<sup>2</sup>**  
 Balkon **6,00 m<sup>2</sup>**  
 Lager **2,01 m<sup>2</sup>**  
 Stellplatz optional

**345.000,00 EUR**



**Balkon**  
 B: Fliesen  
 F: 6,00 m<sup>2</sup>





Wohnfläche **92,95 m<sup>2</sup>**  
Balkone **12,76 m<sup>2</sup>**  
Lager **4,20 m<sup>2</sup>**  
Stellplatz optional

**461.000,00 EUR**





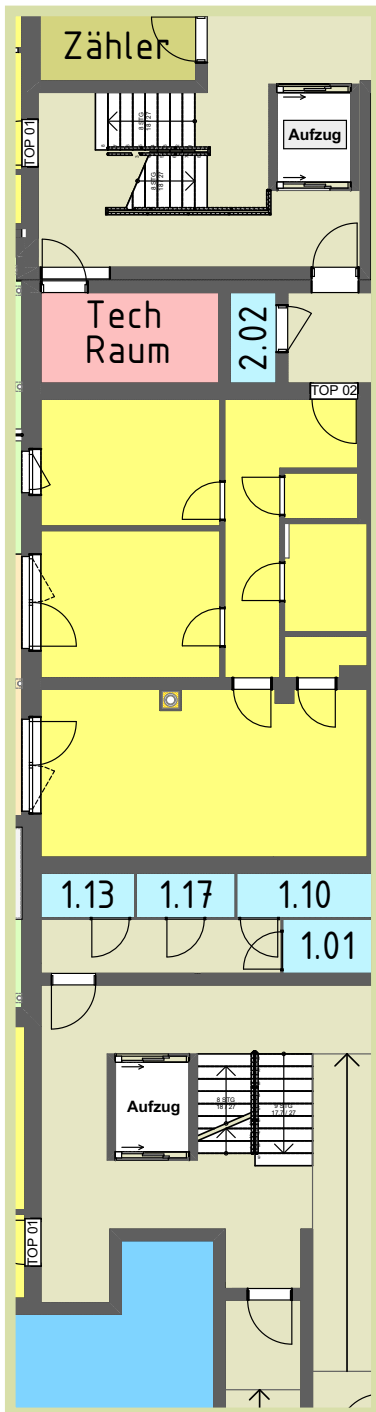
Symbolbild

# Übersichtsplan Erdgeschoss

- |                                                                                                             |                                                                                                        |                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Freifläche                |  Erschließung (Innen) |  Tech-Raum               |
|  Lagerraum                 |  Erschließung (Außen) |  Zählerraum              |
|  PKW-Stellplätze           |  Grünfläche           |  Müllraum                |
|  Fahrradabstellraum / KiWA |  Wohnung              |  Heizraum u. Heiztechnik |
|                                                                                                             |                                                                                                        |  Kinderspielplatz        |

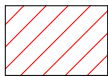


# Übersichtsplan Lagerabteile - KG

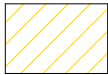


# Übersichtsplan Erdgeschoss

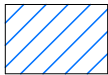
|                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |                                        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



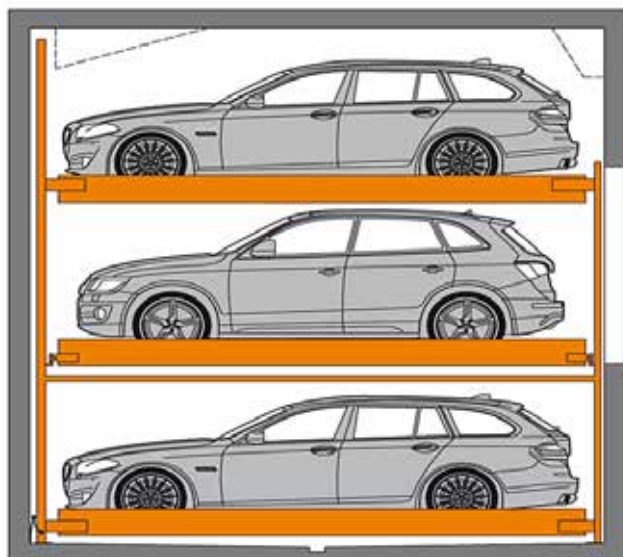
Stellplatz bis 2.600kg und eine Höhe von 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm  
**€ 14.950.-**



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 Wörtern, 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 Stellplätzen welche teils als Multiparker ausgeführt werden. Die Erschließung zu den Wohnungen erfolgt durch interne Gehwege

und mittels Lift. Die Allgemeinräume wie Technikraum, 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 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 wohl fühlt.

## LAGERABTEILE IM ERDGESCHOSS UND KELLERGECHOSS

### INNENWAND NICHTTRAGEND:

Kellertrennwandsystem als Stahl-Lammellen  
Rahmen aus Formrohr

Beschläge für Zylinderschloss

### TÜREN:

Ausführung als Metall-Lammelentür

## 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

### INNENWAND TRAGEND:

Stahlbeton- oder Ziegelwände inkl. Vorsatzschalen,  
Oberfläche gespachtelt

### INNENWAND NICHTTRAGEND:

Zwischenwand 10-15 cm Gipskarton-Ständerwand

### GESCHOSSDECKE:

Stahlbetondecke, Unterseite gespachtelt

### FENSTER UND BALKON- BZW. TERRASSENTÜREN:

Kunststoff-Alufenster in Dreh/Kipp Ausführung,

**3-Scheiben Wärmeschutzverglasung** (U-Wert

ist unter 0,95W/m<sup>2</sup>K für das gesamte Fenster)

**Schalldämmwert = 43 dB - entspricht Klasse**

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

**Die Terrassentüren und Fenster im EG**

**in einbruchhemmender Ausführung**

**(Mehrfachverriegelung) -> aushebelicher!**

Alle Dachflächenfenster (Velux GGU oder  
gleichwertig) mit Beschattung:

südseitig Beschattung aussen Solar; nord-west- und  
ostseitig Beschattung innen mechanisch

Fenster südseitig mit mechanischen Rollläden  
ausgestattet.

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## 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

## WOHNUNG BAUSTUFE II

### WOHNUNG - AUSSTATTUNG:

Im Eingangsbereich wird die Gegensprechanlage, der Wohnungsverteiler unterputzt; 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.

## 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.

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  
Warmwasserverbrauchs.  
Ableitung von Schmutzwässern mittels  
Abwasserhabeanlage (Pumpe).

# Bau- und Austattungsbeschreibung

## WOHNUNG 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 Betonschalsteinmauerwerk oder werden als Sockel mit Zaun ausgeführt. Bestehende Wände werden soweit notwendig und möglich neu verputzt bzw. bleiben diese unverändert. Interne Trennung der Gärten: Maschendrahtzaun mit Sichtschutz.

### ABSTELLRÄUME, KIWA-FAHRRADRAUM, MÜLLRAUM, E-ZÄHLERRAUM:

Estrich beschichtet + 1x geweißt

## 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

#### In der Küche:

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

### 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 Innendisposition 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 KAUFPREIS ENTHALTENE NEBENKOSTEN

Aufschließungsabgabe

Anschlüsse an Kanal, Strom, Wasser

Leerverrohrung für Telefon und TV- und Internet

### IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTENE NEBENKOSTEN

Grunderwerbssteuer 3,50%

Grundbucheintragung 1,10%

Treuhand 1,75% + 20% Ust  
+ Barauslagen

### DIE GESCHÄTZTEN BETRIEBSKOSTEN:

vorläufiges Akonto € 2,50 /m<sup>2</sup> WNFL laufende Betriebskosten pro Monat exkl. USt. ca. € 0,90/m<sup>2</sup>NFL  
Rückstellung für Instandhaltung pro Monat.

### HEIZUNG UND WARMWASSER:

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

Situiert 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.

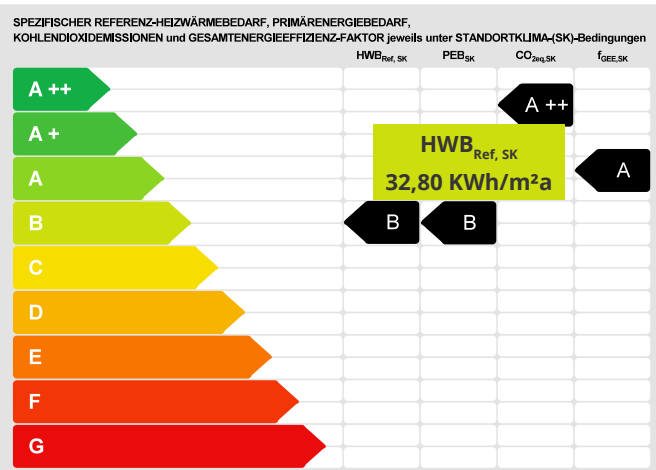
Auch befinden sich darunter 2 Behinderten,- und 1 Familien-Stellplatz der dankt des verbreiterten Stellplatzes ein Ein.- und Aussteigen vereinfacht.

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 8  
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<sub>Ref</sub>: 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 Wärmegewinnung, 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 gebäutechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmesabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HWB: Der Heizwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

IK: 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<sub>GEE</sub>: 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 Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>re</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-re</sub>) Anteil auf.

CO<sub>2H</sub>: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorstufen.

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 Vorlesung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 8 "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-Vorgabe-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-49 – 2014-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

\*Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.5.5 vom 18.01.2022, www.etu.at



Symbolbild

VERTRETEN DURCH: **PRIMA SERVICE PS IMMOBILIEN**

**PRIMA**  
SERVICE IMMOBILIEN

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

MAIL: [OFFICE@PS-IMMO.CO.AT](mailto:OFFICE@PS-IMMO.CO.AT)

WESTBAHNSTRASSE 13 GL 2, 1070 WIEN

[WWW.PS-IMMO.CO.AT](http://WWW.PS-IMMO.CO.AT)

**PI**  
83  
HOLDING GMBH

**PI**  
83  
PI83 FORTUNA GMBH

PROJEKT  
**FORTUNA**