



# PROJEKT PALES

**HAUPTSTRASSE 89  
3420 KRITZENDORF**

**18 freifinanzierte  
Eigentumswohnungen  
zwischen 39 m<sup>2</sup> und 94 m<sup>2</sup>  
+ 2 Geschäftslokale im EG**

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

**PI 83**  
PI 83 PALES GMBH

[www.pi83.at](http://www.pi83.at)



# INHALT

---

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

# KRITZENDORF

---



2.652 Einwohner

---

12,34 km<sup>2</sup> 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

---

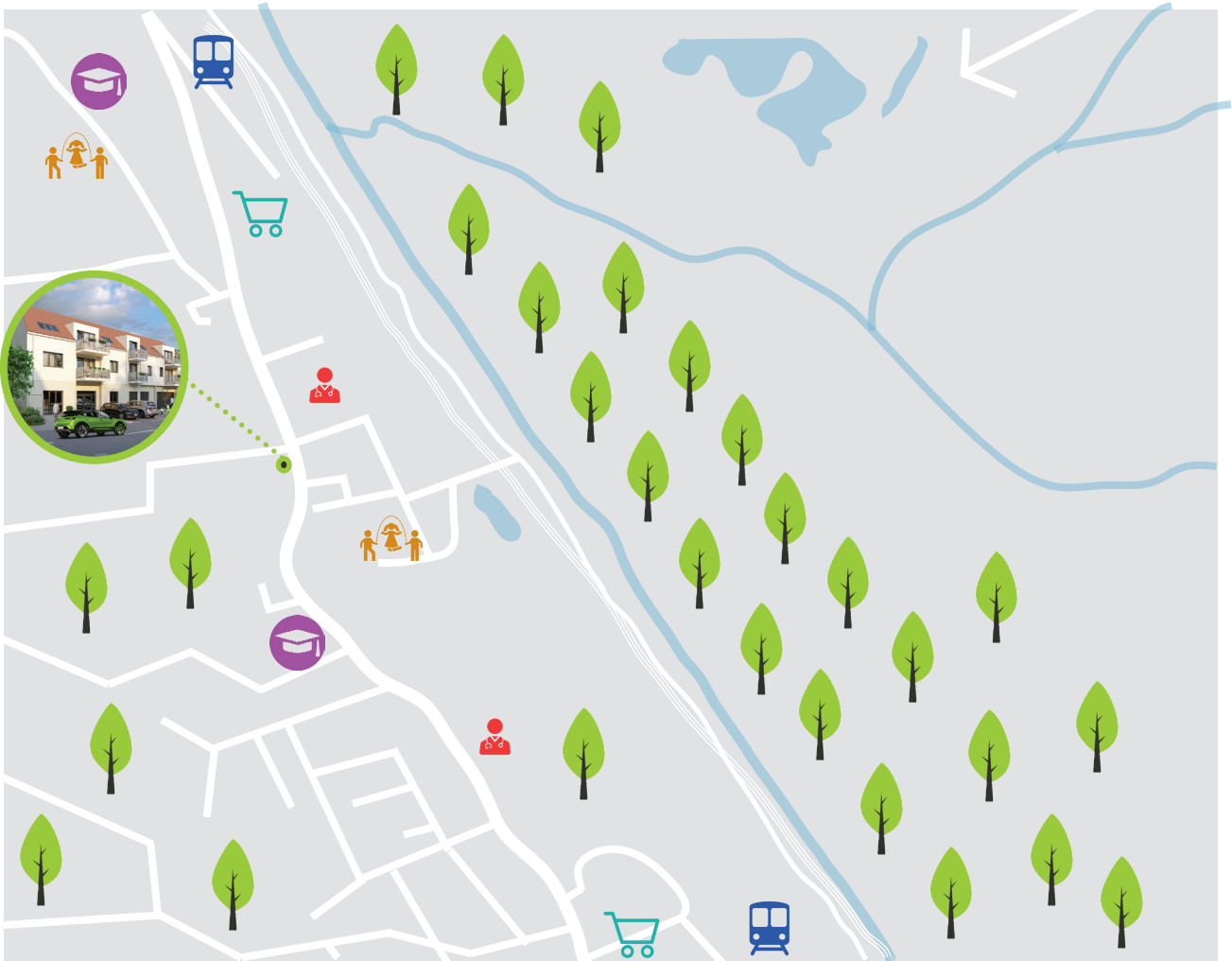
Für Naturliebhaber und Erholungssuchende ist Kritzendorf ein wahres Paradies. Direkt an der Donau und den umliegenden Hügeln laden zahlreiche Wander- und Radwege zu Aktivitäten in freier Natur ein. Der Donaupark Kritzendorf ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänger und Familien. Die Region rund um Kritzendorf 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 altherwürdige 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.



## 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



## 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.




## 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 39m<sup>2</sup> und 94m<sup>2</sup> 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.

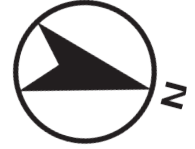
# FLÄCHENÜBERSICHT

TOP	STOCK	WNFL	ZIMMER	FREIFLÄCHE	PREIS SCHLÜSSELFERTIG
1	EG	48,40 m <sup>2</sup>	2	Terrasse 9,72 m <sup>2</sup> Garten 12,67 m <sup>2</sup>	EUR 243.900,00
Var. A	2	EG	3	Terrasse 12,10 m <sup>2</sup> Garten 54,72 m <sup>2</sup> Abstellr. Garten 2,06m <sup>2</sup>	EUR 338.600,00
Var. A	3	EG	4	Garten 52,78m <sup>2</sup> Terrasse 11,58+18,92m <sup>2</sup>	EUR 479.500,00
4	EG	67,28 m <sup>2</sup>	3	Garten 6,77m <sup>2</sup> +7,75m <sup>2</sup> Terrasse 14,23m <sup>2</sup>	EUR 329.800,00
Var. A-B	5	1.OG	3	Balkon 6,53 m <sup>2</sup>	EUR 299.700,00
6	1.OG	39,49 m <sup>2</sup>	2	Balkon 2,95 m <sup>2</sup>	EUR 209.900,00
Var. A	7	1.OG	4	Balkon 6,53 m <sup>2</sup>	EUR 398.500,00
8	1.OG	61,37 m <sup>2</sup>	3	Balkon 6,06 m <sup>2</sup>	EUR 309.950,00
Var. A	9	1.OG	3	Balkon 9,66 m <sup>2</sup>	EUR 339.700,00
Var. A	10	1.OG	4	Balkon 8,06 m <sup>2</sup>	EUR 449.300,00



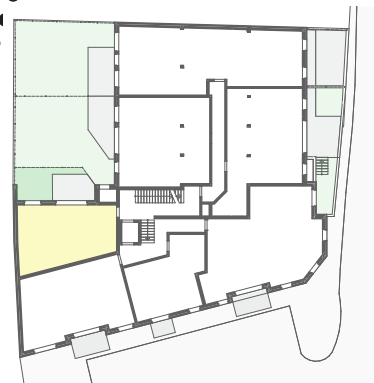
# FLÄCHENÜBERSICHT

TOP	STOCK	WNFL	ZIMMER	FREIFLÄCHE	PREIS SCHLÜSSELFERTIG	
11	1.OG	67,36 m <sup>2</sup>	3	Balkon 11,04 m <sup>2</sup>	EUR 329.700,00	
Var. A-B	12	DG	62,44 m <sup>2</sup>	3	Balkon 6,53 m <sup>2</sup>	EUR 309.800,00
	13	DG	39,48 m <sup>2</sup>	2	Balkon 2,95 m <sup>2</sup>	EUR 219.600,00
Var. A	14	DG	83,46 m <sup>2</sup>	4	Balkon 6,53 m <sup>2</sup>	EUR 399.500,00
	15	DG	61,34 m <sup>2</sup>	3	Balkon 6,08 m <sup>2</sup>	EUR 319.750,00
Var. A	16	DG	66,03 m <sup>2</sup>	3	Balkon 7,14 m <sup>2</sup>	EUR 349.000,00
Var. A	17	DG	94,28 m <sup>2</sup>	4	Balkon 8,80 m <sup>2</sup>	EUR 489.250,00
	18	DG	67,51 m <sup>2</sup>	3	Balkon 11,04 m <sup>2</sup>	EUR 339.200,00
STELLPLATZ Systemparker bis 2.000kg					EUR 23.400,00	
STELLPLATZ Systemparker bis 2.600kg					EUR 25.900,00	
STELLPLATZ einzeln					EUR 31.500,00	



EUR 243.900,00

Wohnfläche 48,40 m<sup>2</sup>  
Terrasse 9,72 m<sup>2</sup>  
Garten 12,67 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional





Projekt Pales

**Projekte,  
die begeistern -  
Räume, die leben.**

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

# TOP 2

## EG - 3 Zimmer

Wohnfläche 66,07 m<sup>2</sup>  
Terrasse 12,10 m<sup>2</sup>  
Garten 54,72 m<sup>2</sup>  
Abstellraum Garten 2,06m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



EUR 338.600,00



# TOP 2 - Variante A

EG - 3 Zimmer

Wohnfläche 65,33 m<sup>2</sup>  
Terrasse 12,10 m<sup>2</sup>  
Garten 54,72 m<sup>2</sup>  
Abstellraum Garten 2,06 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



EUR 338.600,00

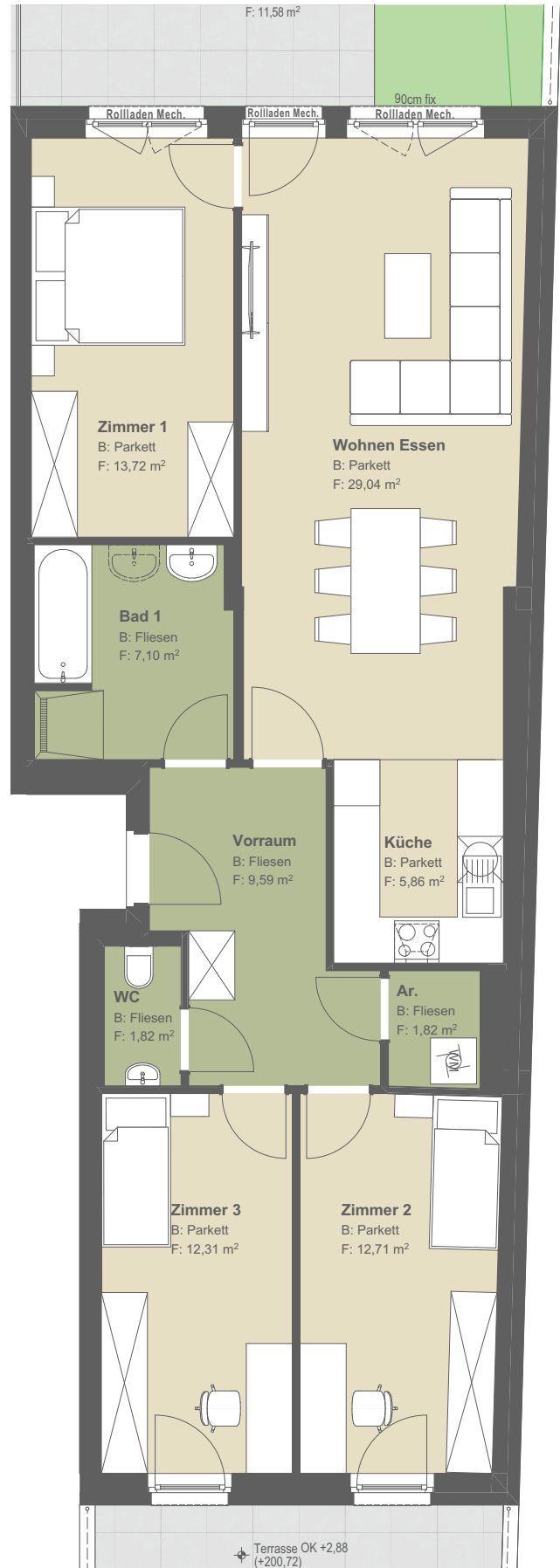
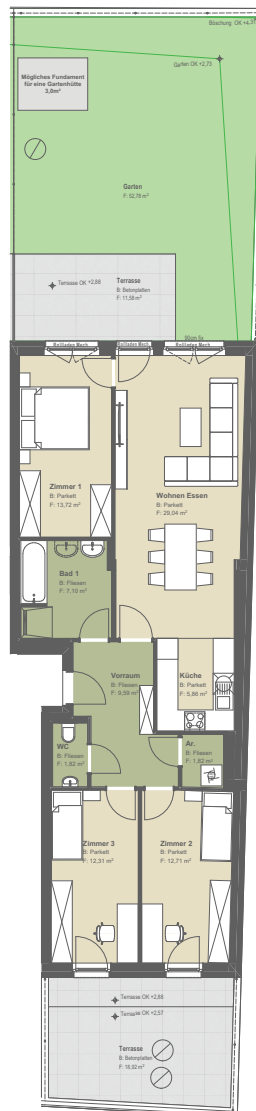


# TOP 3

## EG - 4 Zimmer

Wohnfläche 93,97 m<sup>2</sup>  
Garten 52,78m<sup>2</sup>  
Terrasse 11,58m<sup>2</sup>+18,92 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional

EUR 479.500,00



# PROJEKT Pales



## *Pales*

“ Entdecken Sie Ihr neues Zuhause - perfekt durchdachte Wohnungen mit modernem Design, optimaler Raumaufteilung und einer Lage, die keine Wünsche offenlässt. Hier beginnt Ihr neues Kapitel!



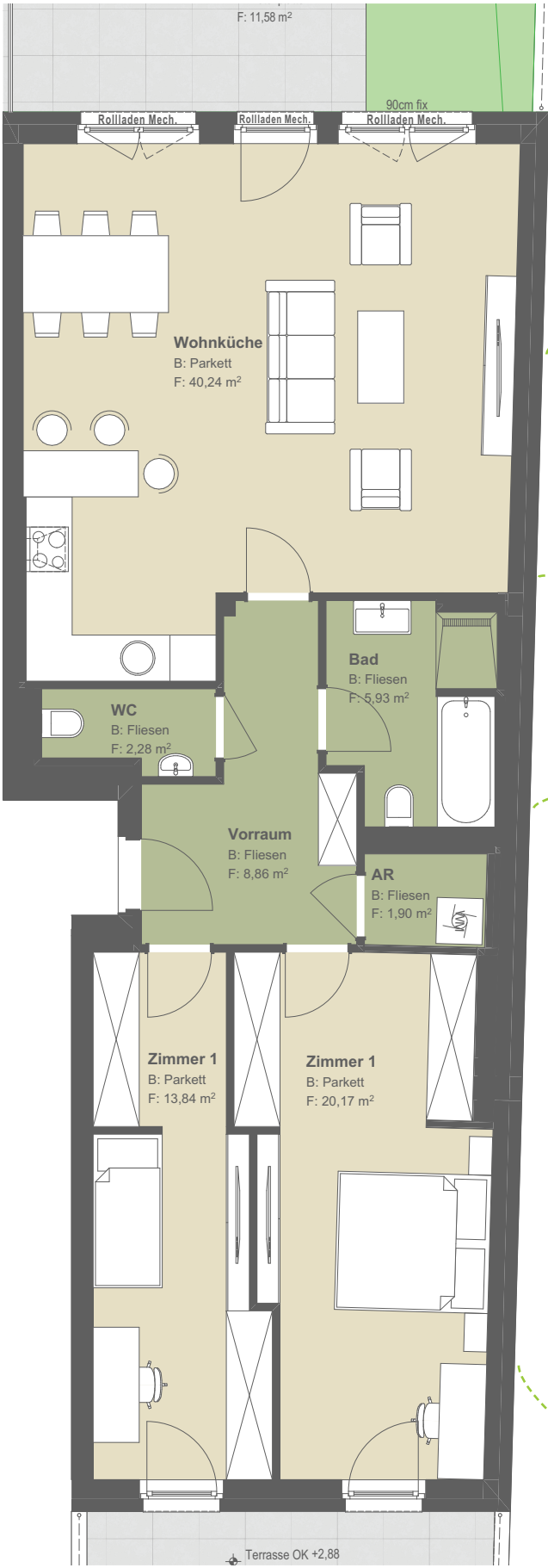
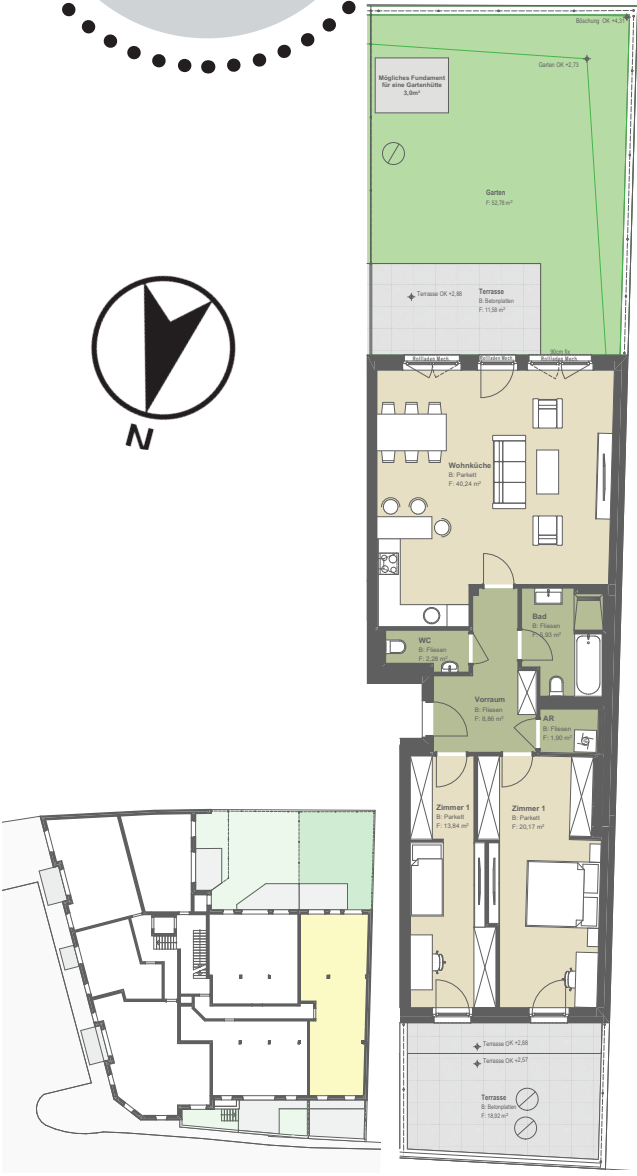
Das Grundstück wird an der Hauptstraße 89, 3420 Kritzensdorf erschlossen. Im Erd-/Untergeschoss werden 20 Stellplätze errichtet. Die Erschließung zu den Wohnungen erfolgt durch interne Gehwege, Stiegen und mittels Liftes.

# TOP 3 - Variante A

EG - 3 Zimmer

Wohnfläche 93,22 m<sup>2</sup>  
 Garten 52,78m<sup>2</sup>  
 Terrasse 11,58m<sup>2</sup>+18,92m<sup>2</sup>  
 Stellplatz optional

EUR 479.500,00





# Symbolfotos

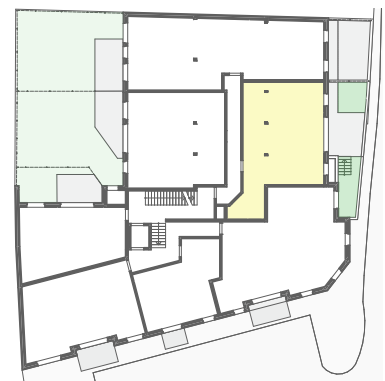


# TOP 4

## EG - 3 Zimmer



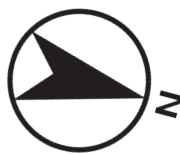
Wohnfläche 67,28m<sup>2</sup>  
Garten 6,77m<sup>2</sup>+7,75m<sup>2</sup>  
Terrasse 14,23m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



Projekt Pales

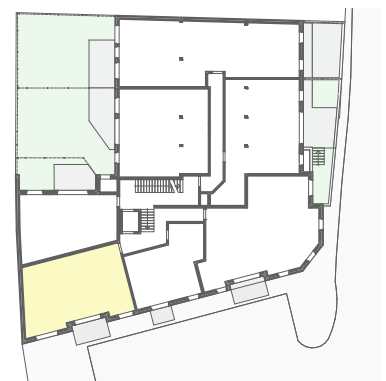
**We make it  
better because  
different**

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



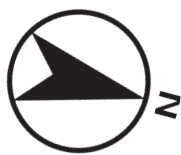
EUR 299.700,00

Wohnfläche 62,44 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,53 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



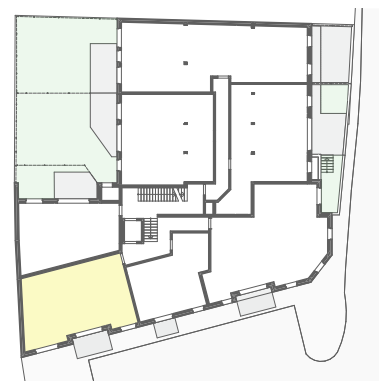
# TOP 5A

1.OG - 2 Zimmer



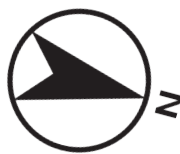
EUR 299.700,00

Wohnfläche 62,33 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,53 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



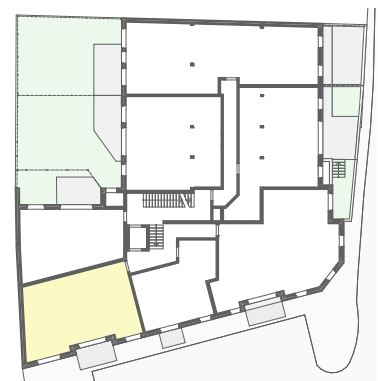
# TOP 5B

1.OG - 3 Zimmer



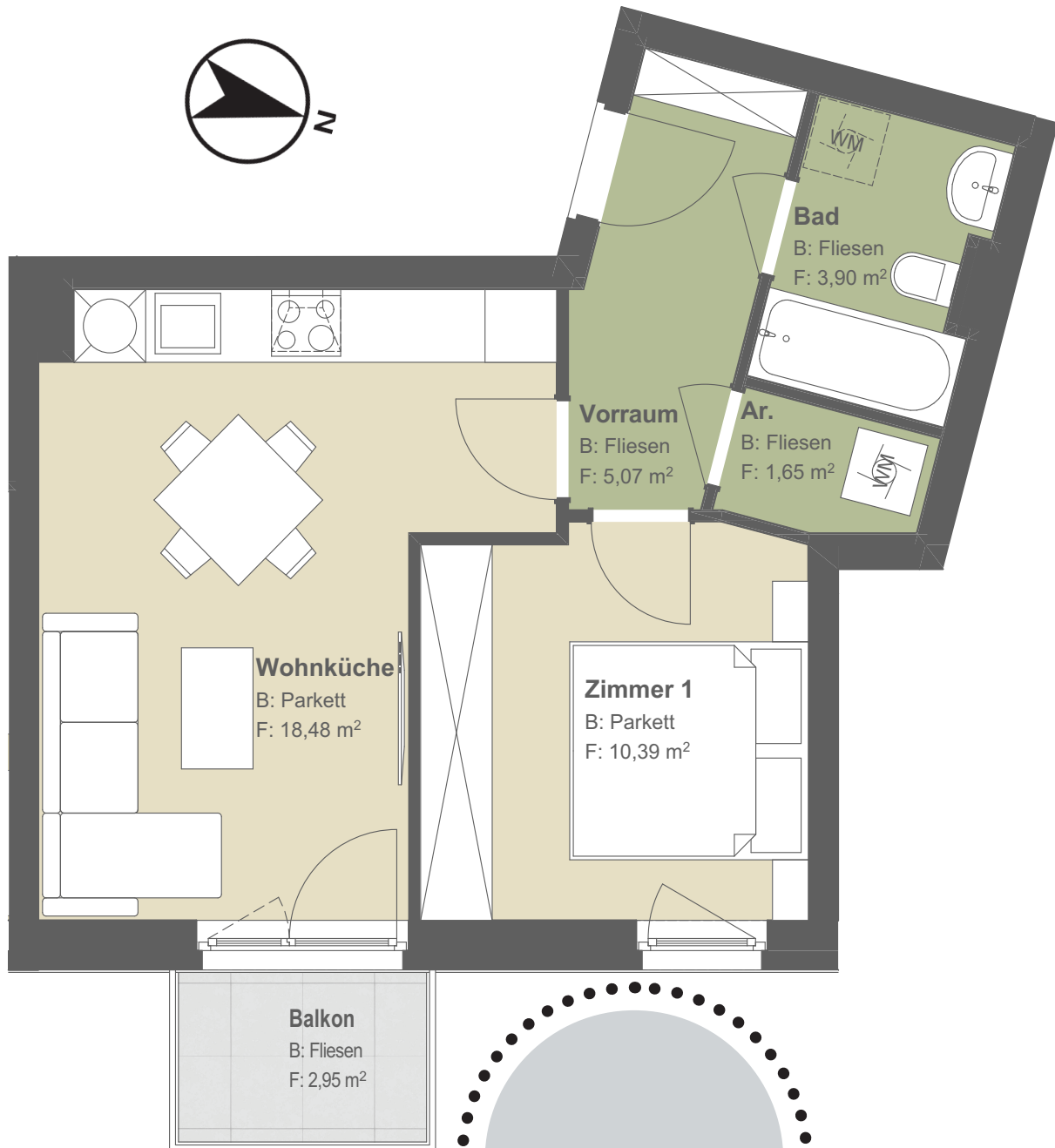
EUR 299.700,00

Wohnfläche 62,79m<sup>2</sup>  
Balkon 6,53m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



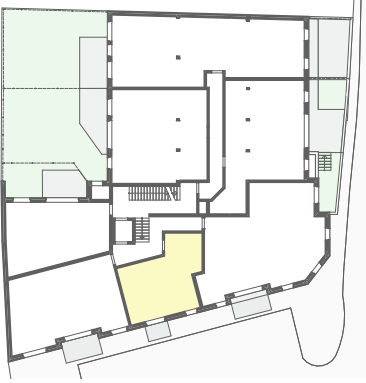
# TOP 6

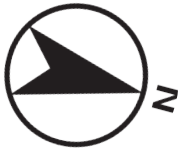
1.OG - 2 Zimmer



EUR 209.900,00

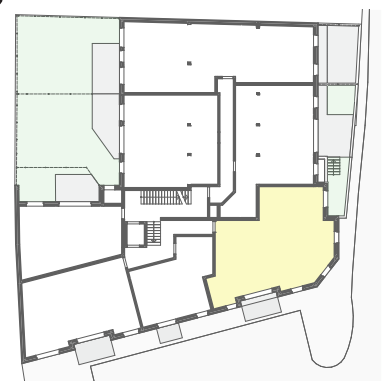
Wohnfläche 39,49 m<sup>2</sup>  
Balkon 2,95 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional





EUR 398.500,00

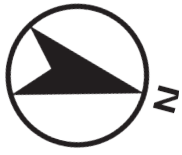
Wohnfläche 83,33 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,53 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional





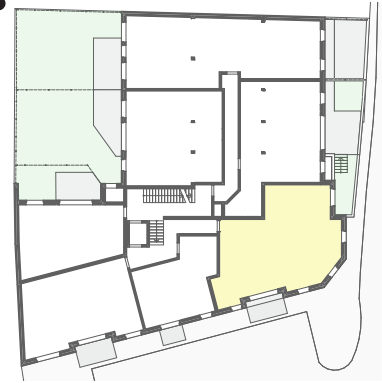
# TOP 7A

1.OG - 3 Zimmer



EUR 398.500,00

Wohnfläche 83,48 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,53 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



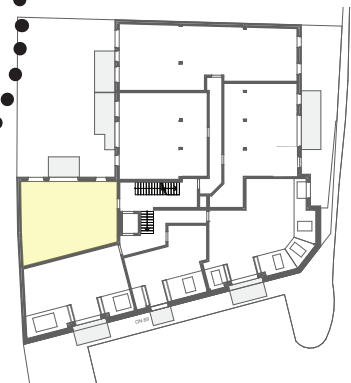
# TOP 8

## 1.OG - 3 Zimmer



EUR 309.950,00

Wohnfläche 61,37 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,06 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional





Projekt Pales

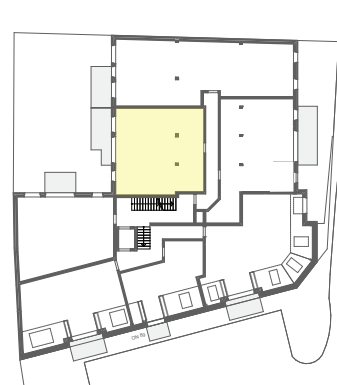
# Ankommen und Wohlfühlen

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



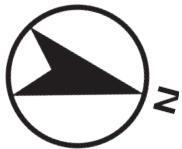
EUR 339.700,00

Wohnfläche 66,08 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,66 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



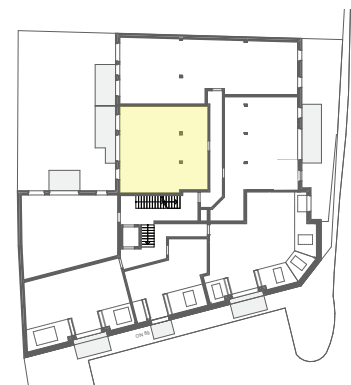
# TOP 9 - Variante A

1.OG - 3 Zimmer



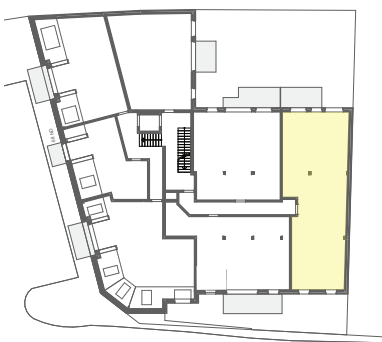
EUR 339.700,00

Wohnfläche 65,33 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,66 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional





Wohnfläche 93,99 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,06 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



# PROJEKT Pales

---



Ein guter Preis kriert 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.

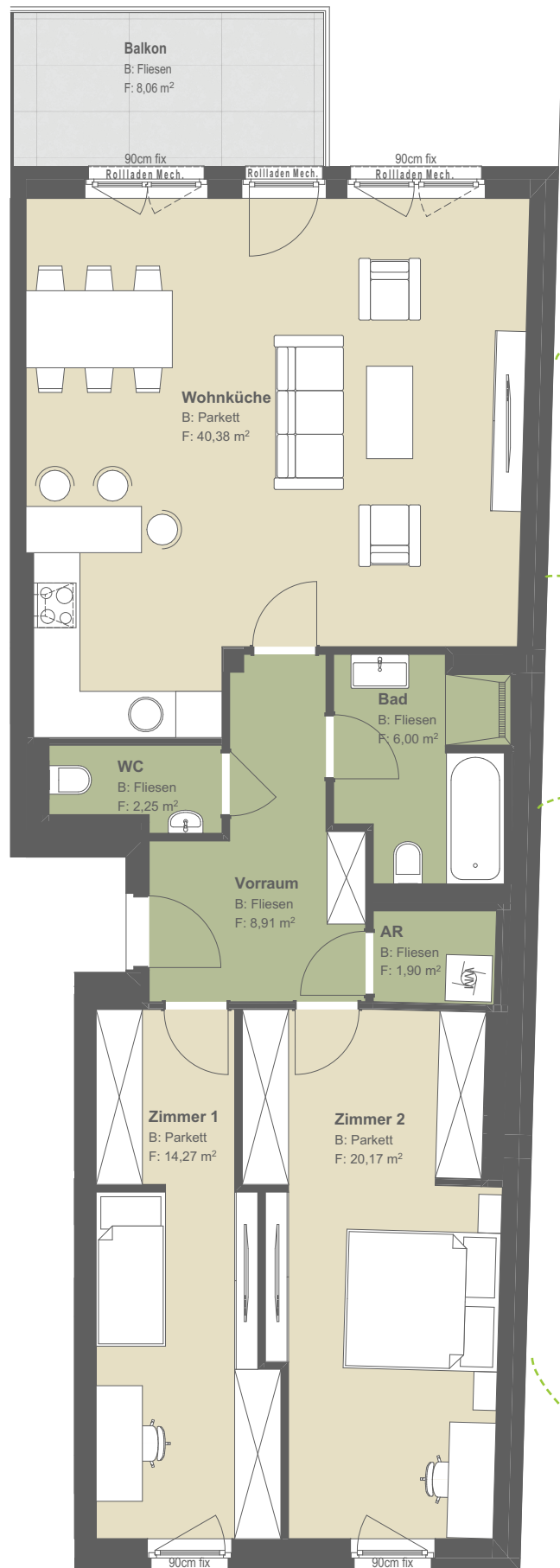
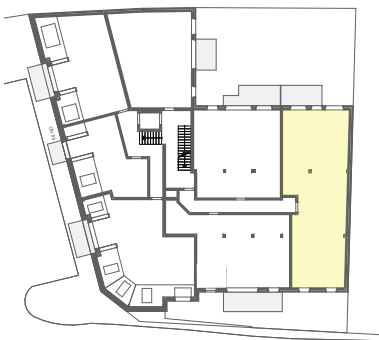


# TOP 10 A

## 1.OG - 3 Zimmer



Wohnfläche 93,88 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,06 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



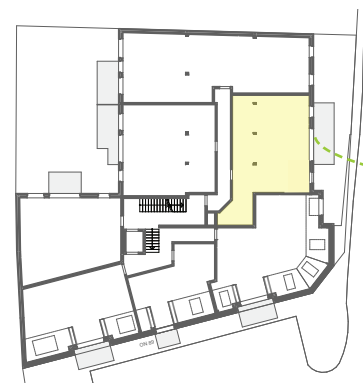


# Symbolfotos





Wohnfläche 67,36 m<sup>2</sup>  
Balkon 11,04 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



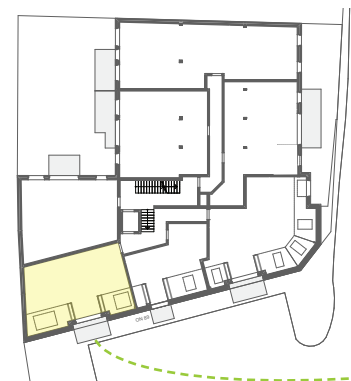
# Symbolfoto





EUR 309.800,00

Wohnfläche 62,44 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,53 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



# Symbolfoto

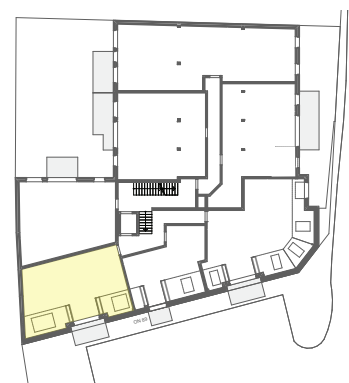
---





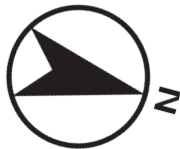
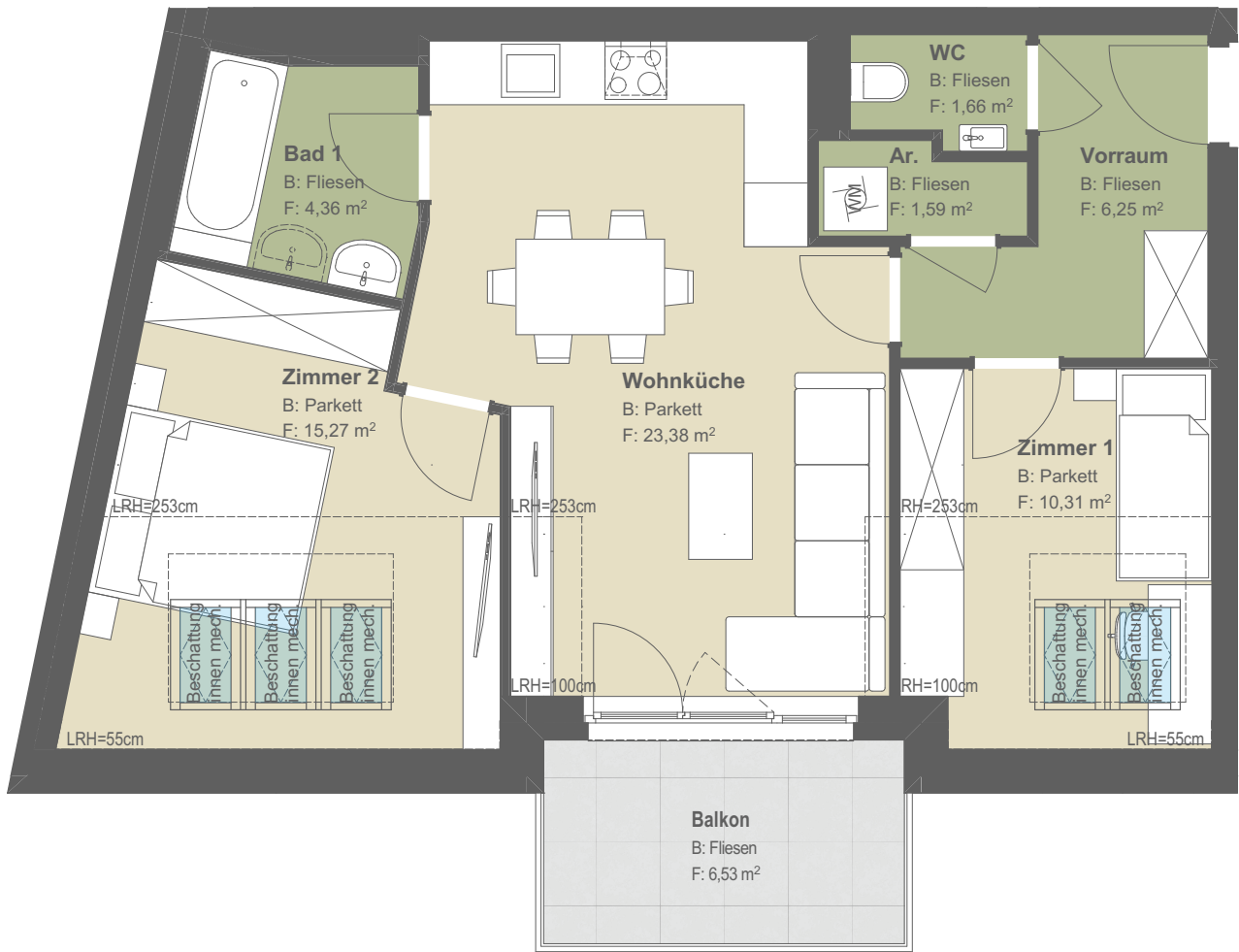
EUR 309.800,00

Wohnfläche 62,53 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,53 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



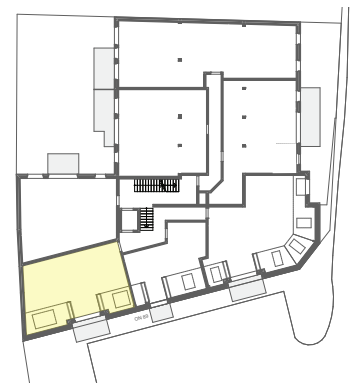
# TOP 12 B

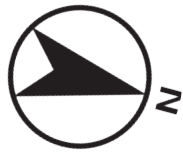
DG - 3 Zimmer



EUR 309.800,00

Wohnfläche 62,82 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,53 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional





EUR 219.600,00

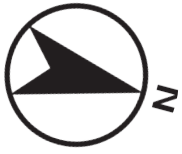
Wohnfläche 39,48 m<sup>2</sup>  
Balkon 2,95 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



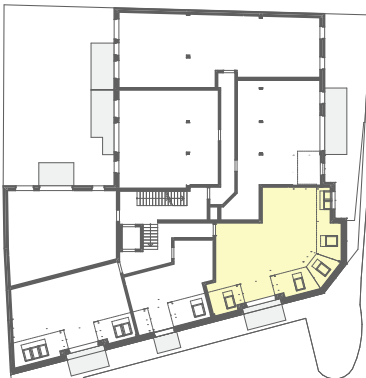
# Symbolfoto

---





EUR 399.550,00



Wohnfläche 83,46 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,53 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional

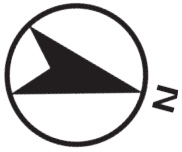
# Symbolfotos

---

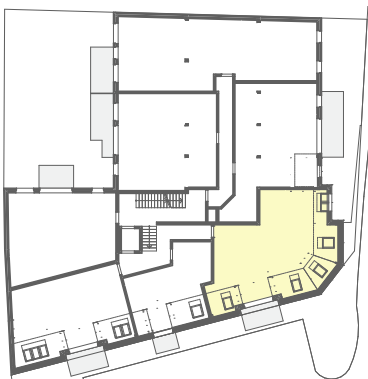


# TOP 14 A

DG - 3 Zimmer



EUR 399.550,00



Wohnfläche 83,93 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,53 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional

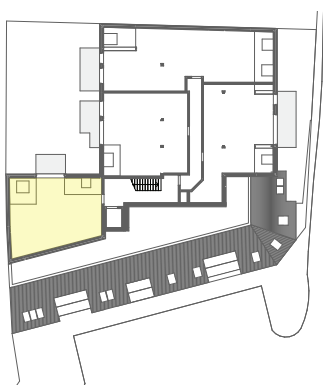
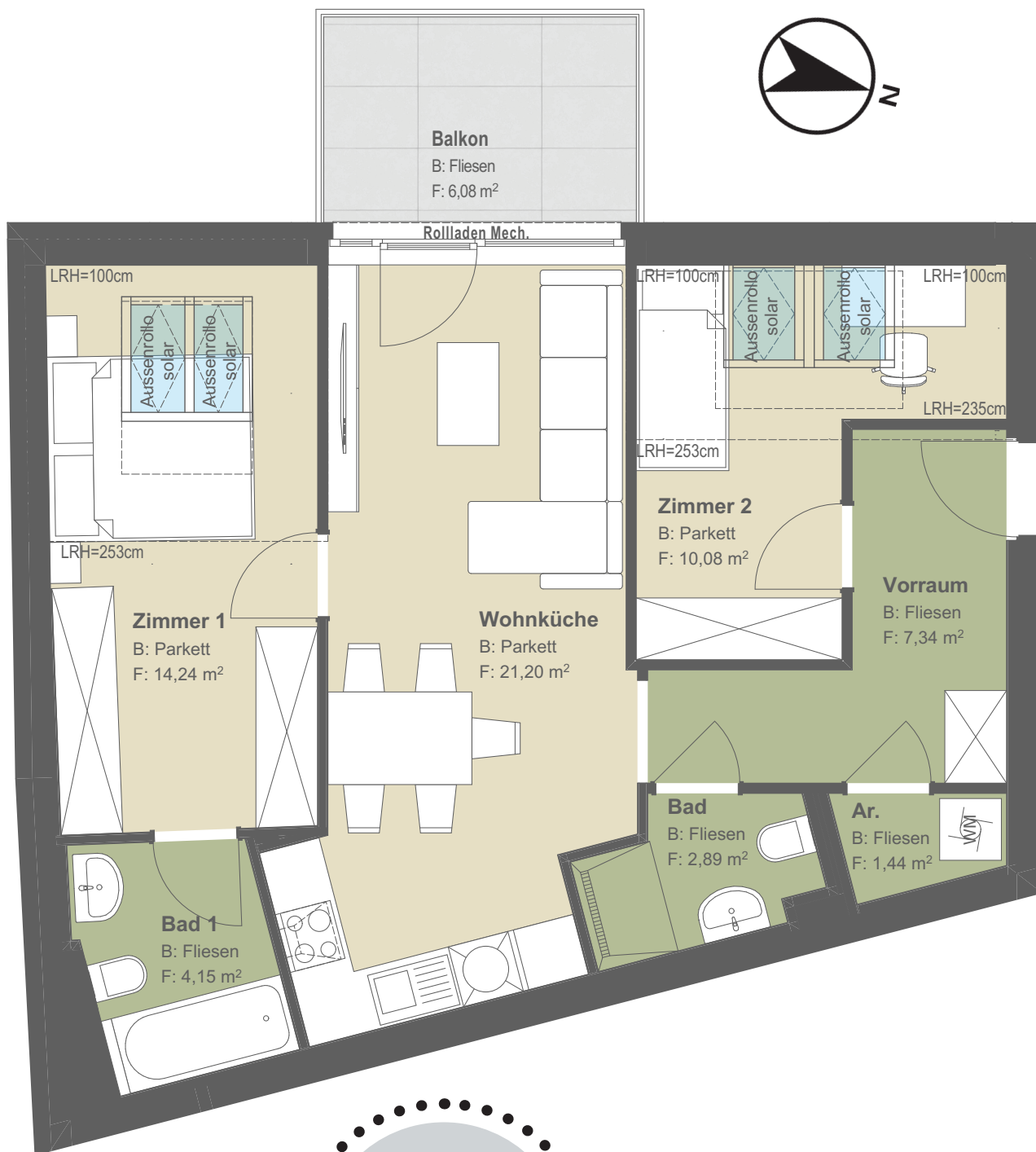
# PROJEKT Pales

---



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.





EUR 319.750,00

Wohnfläche 61,34 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,08 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional

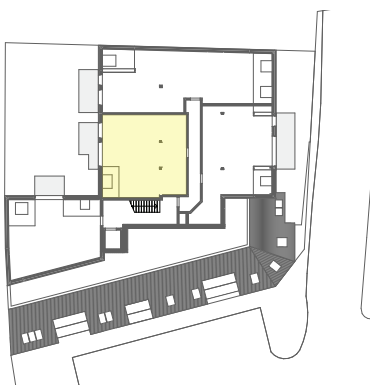
# Symbolfotos

---





EUR 349.000,00



Wohnfläche 66,03 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,14 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional



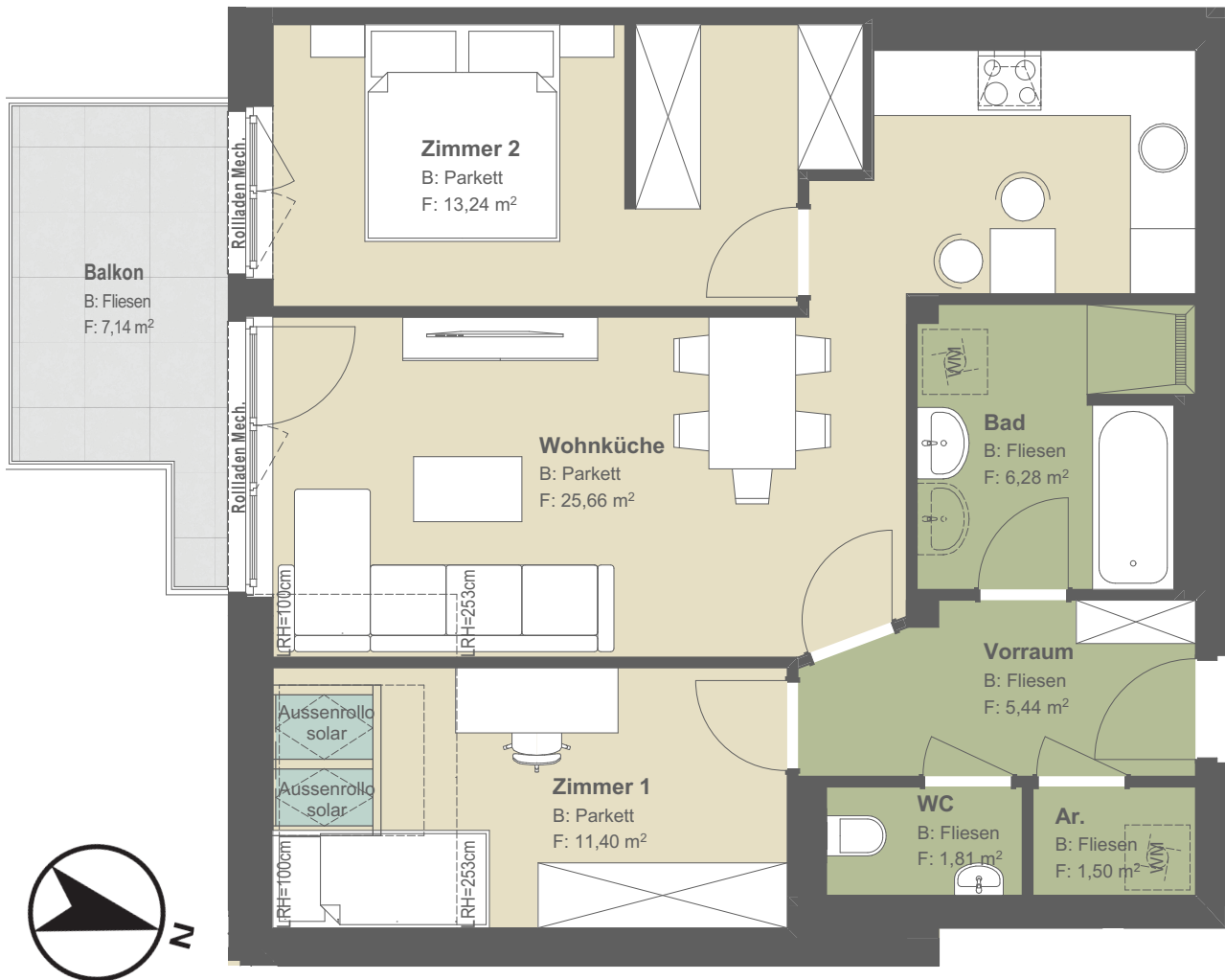
# Symbolfotos

---

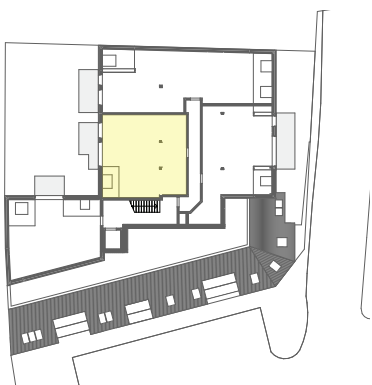


# TOP 16 - Variante A

DG - 3 Zimmer



EUR 349.000,00



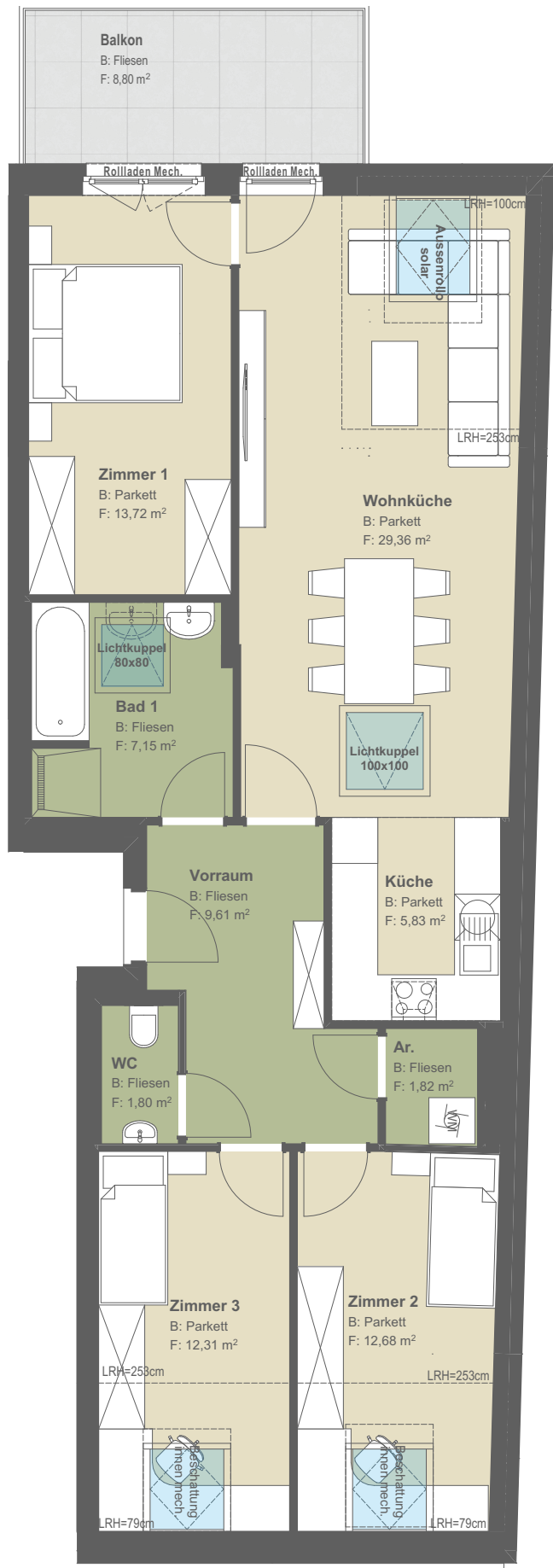
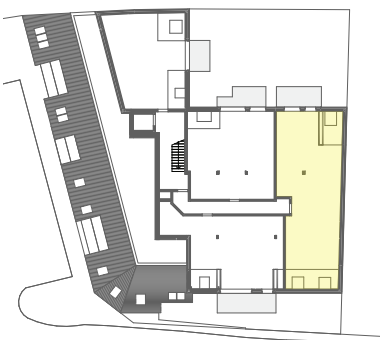
Wohnfläche 65,33 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,14 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional

# Symbolfotos





Wohnfläche 94,28 m<sup>2</sup>  
 Balkon 8,80 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz optional



# Symbolfotos

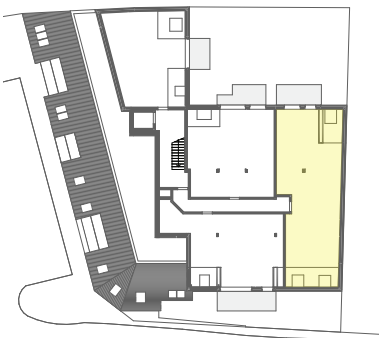


# TOP 17 A

## DG - 3 Zimmer



Wohnfläche 94,19 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,80 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional





Projekt Pales

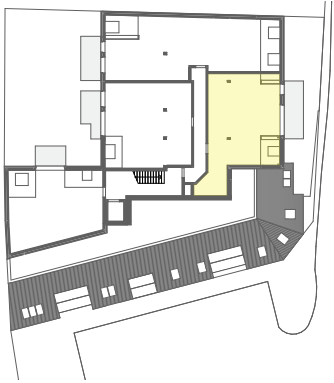
**Vorsorge -  
Heute investieren,  
morgen profitieren**

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



EUR 339.200,00

Wohnfläche 67,51 m<sup>2</sup>  
Balkon 11,04 m<sup>2</sup>  
Stellplatz optional











# Symbolfoto

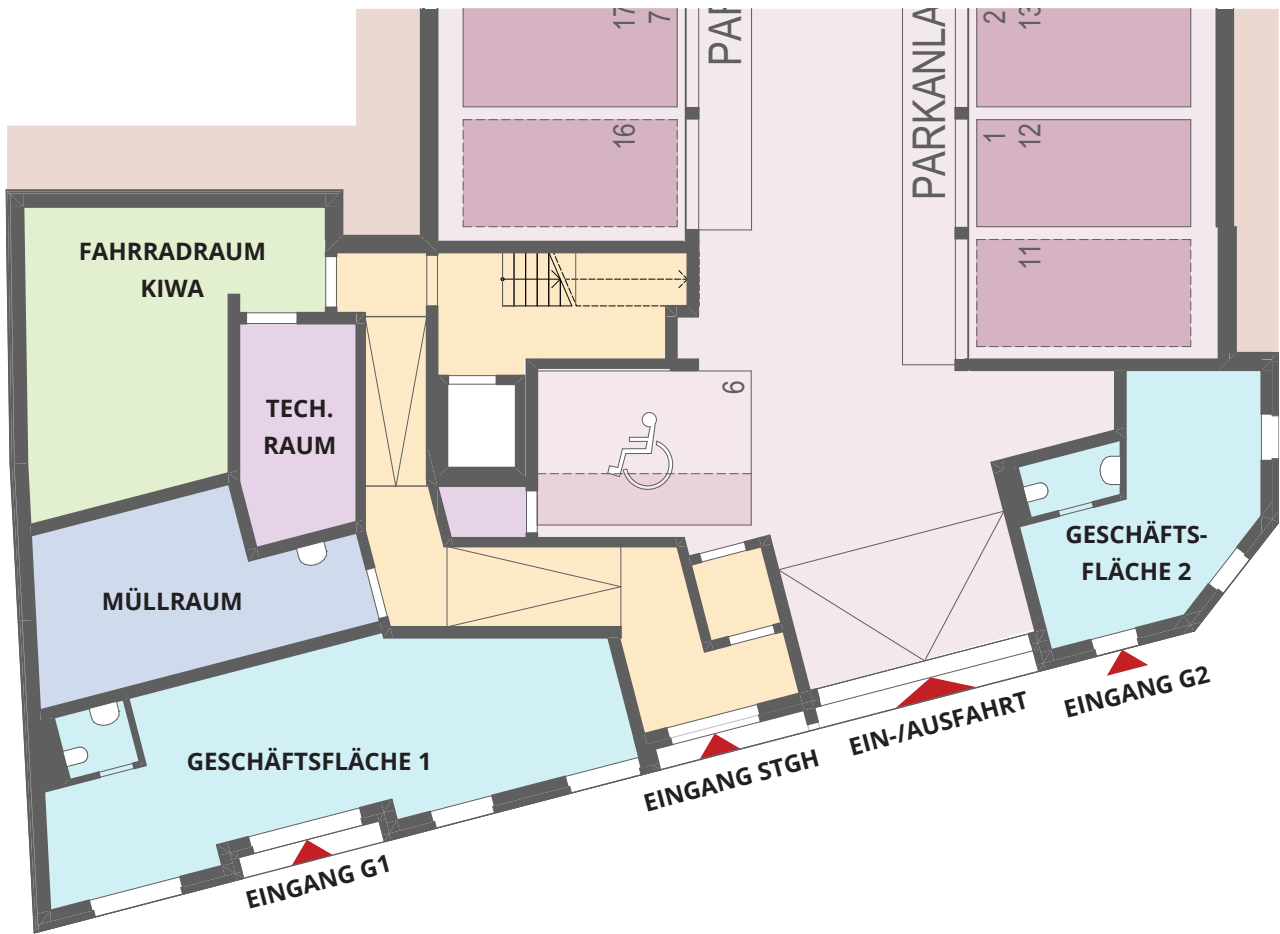


# Übersicht EG



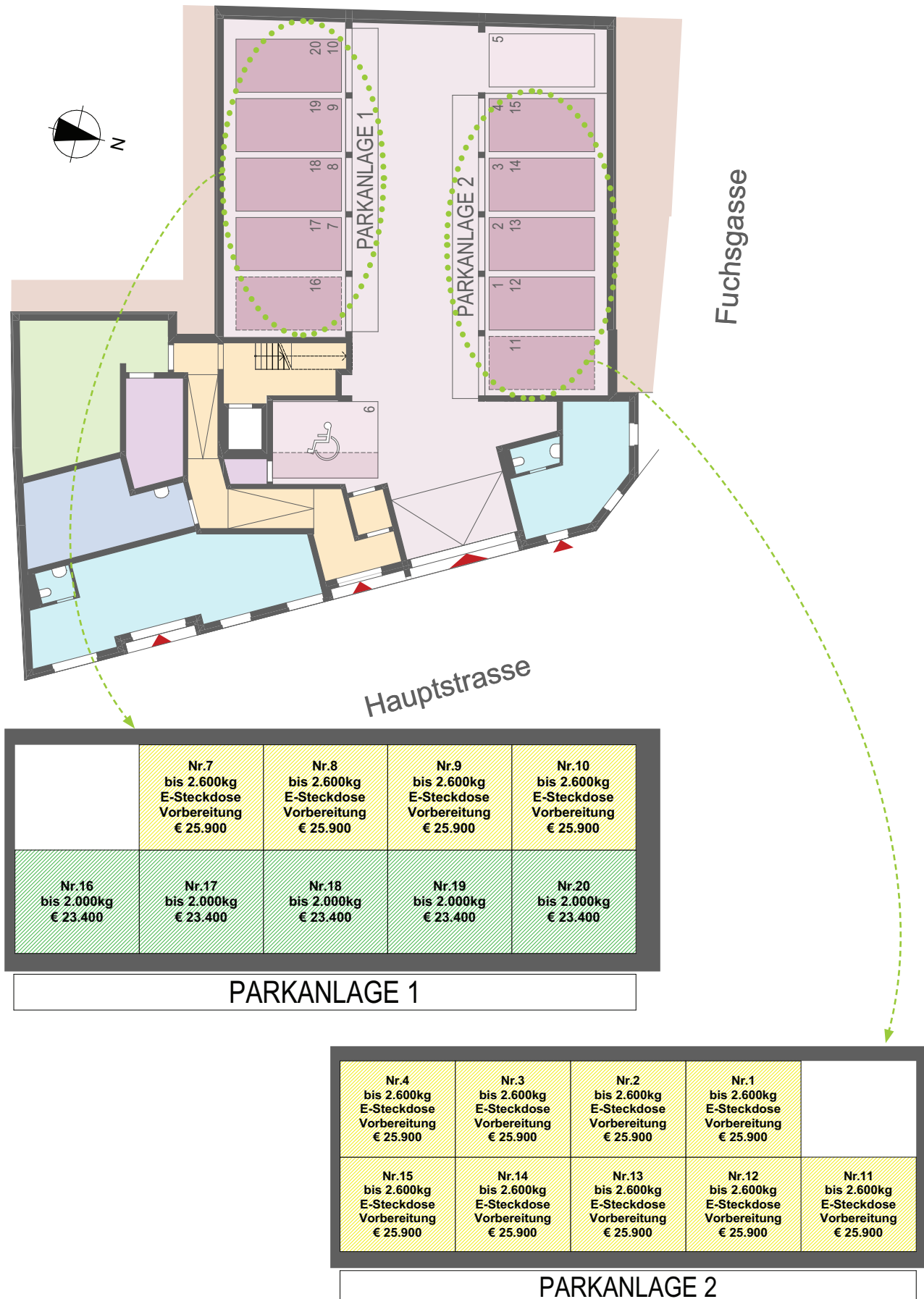
-  GESCHÄFTSRAUM
-  FAHRRADRAUM/KIWA
-  TECH.-RAUM
-  MÜLLRAUM
-  GARAGE
-  PARKANLAGE

# Nebenräume EG

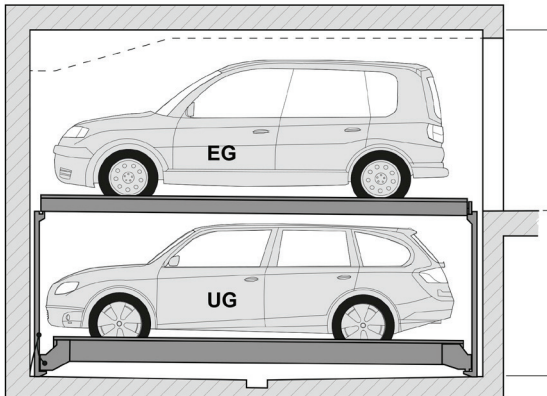


- GESCHÄFTSRAUM
- FAHRRADRAUM/KIWA
- TECH.-RAUM
- MÜLLRAUM
- GARAGE
- PARKANLAGE


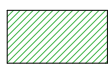
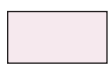
# Übersicht Stellplätze



“ 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.YOUTUBE.COM/WATCH?V=BDOEKBHBPYY](https://www.youtube.com/watch?v=BDOEKBHBPYY)

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Allgemeines

Auf dem Bauplatz in Kritzensdorf, 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 inter-

ne 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/m<sup>2</sup>K 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 unterputzt; 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, lösmittel freier 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; Gerberit 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%  
Grundbucheintragung 1,10% (Befreiung temporär und einem bestimmten Zweck gewidmet)  
Treuhand 1,75% + 20% Ust + Barauslagen

### Die geschätzten Betriebskosten:

vorläufiges Akonto € 2,20/m<sup>2</sup> WNFL laufende Betriebskosten pro Monat exkl. USt. Rücklage pro Monat gem. § 31 Abs. 5 WEG 2002, Stand 01. Jänner 2024: € 1,06/m<sup>2</sup> 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

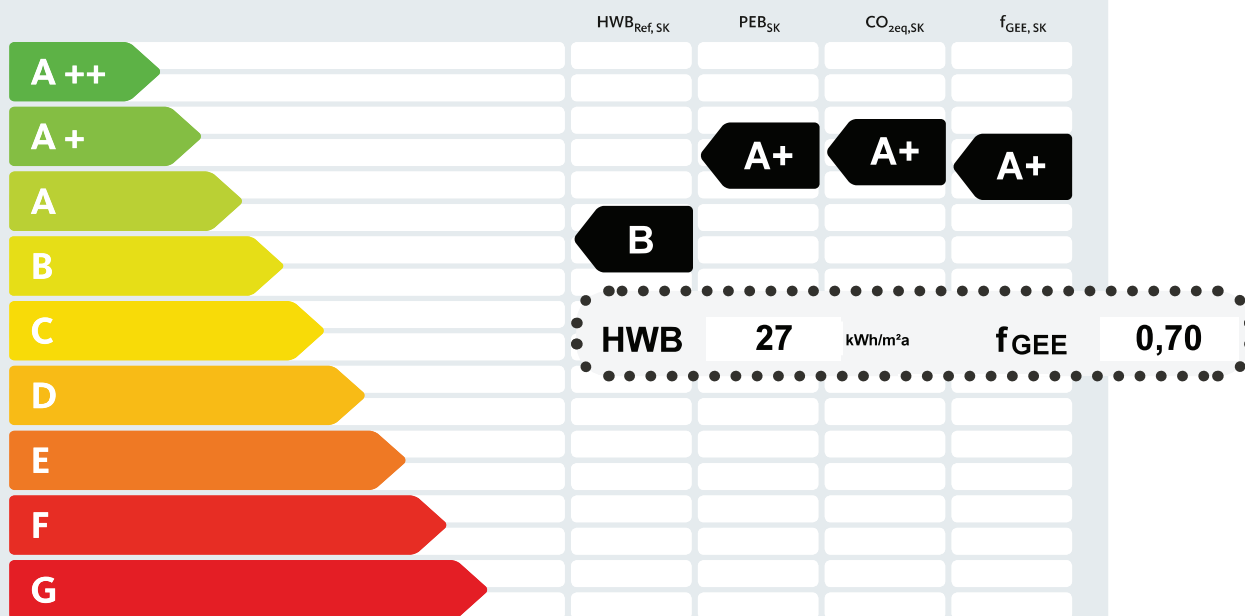
## Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	3420 Kritzensdorf, Hauptstrasse 89	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstrasse 89	Katastralgemeinde	Kritzensdorf
PLZ/Ort	3420 Kritzensdorf	KG-Nr.	01705
Grundstücksnr.	436	Seehöhe	205 m

### SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**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 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<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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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.

**Aller 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](mailto:office@ps-immo.co.at)

[www.ps-immo.co.at](http://www.ps-immo.co.at)



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

Email: [office@pi83.at](mailto:office@pi83.at)  
Tel.: 01/270 40 03  
[www.pi83.at](http://www.pi83.at)