TULLNER STRASSE 6

PROJEKT FORTUNA

30 freifinanzierte Eigentumswohnungen



Symbolbild

zwischen 36m² - 92m²

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 km² befindet sich St. Andrä Wörden im Bezirk Tulln in Niederösterreich.

Einwohnerzahl	7906
Fläche	39,34 km²
Bevölkerungsdichte:	200 Ew/km²



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 Nautrliebhaber ebenfalls schöne Rad- und Spazierwege.

Beste Lage für Ihr Wohlbefinden

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

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



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

Infrastruktur vor der Haustür

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

Kindergärten und Schulen

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

Ärzte in unmittelbarer Nähe

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

Gruppenpraxis
Dr. Martina Wieshaider & Dr. Kurda Al Kadhi-Pesl
Haupstra0e 29, 3423 St. Andrä Wördern
800m 9 Minuten Fußweg

Naturpark Eichenhain



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

PI 83 FORTUNA GMBH

Projekt Fortuna

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

Perfekt zugeschnittene Grundrisse und 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.


Symbolbild


Symbolbild

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

Eine zentrale, hochmoderne Pelletsanlage verkleinert nicht nur den CO^2 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.

PI 83 FORTUNA GMBH

Stiege 1 - Flächenübersicht

Top	WNFL	Zimmer	Lager	Freifläche	Preis schlüsselfertig
1	68,04 m²	3	2,28 m²	Garten inkl. Terrasse 35,58 m²	VERKAUFT
2	76,82 m²	4	2,07 m²	Garten inkl. Terrasse 65,87 m²	VERKAUFT
3	58,19 m²	3	2,07 m²	Terrasse 18,32 m²	VERKAUFT
4	39,37 m²	2 (1,5)	2,01 m²	Terrasse 17,56 m²	VERKAUFT
5	65,33 m²	3	2,07m²	3,82 m² der WNFL sind Loggia	VERKAUFT
6	39,42 m²	2	2,07 m²	3,09 m² der WNFL sind Loggia	VERKAUFT
7	40,63 m²	2	2,07 m²	3,27 m² der WNFL sind Loggia	VERKAUFT
8	42,24 m²	2	2,07 m²	3,64 m² der WNFL sind Loggia	VERKAUFT
9	74,26 m²	4	2,44 m²	Balkon 9,00 m²	370.000,00 EUR
10	76,77 m²	4	2,85 m²	Balkon 9,00 m²	VERKAUFT
11	58,09 m²	3	2,34 m²	Balkon 5,33 m²	VERKAUFT
12	39,67 m²	2 (1,5)	1,89 m²	Balkon 6,00 m²	VERKAUFT
13	61,40 m²	3	1,98 m²	Terrasse 3,82 m²	VERKAUFT
14	36,33 m²	2	1,89 m²	Terrasse 3,09 m²	VERKAUFT
15	37,32 m²	2	1,89 m²	Terrasse 3,27 m²	VERKAUFT
16	38,11 m²	2	1,80 m²	Terrasse 3,64 m²	VERKAUFT
17	74,48 m²	4	2,09 m²	Balkon 9,00 m²	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 schlüsselfertig
1	67,19 m²	3	2,45m²	Garten inkl. Terrasse 77,85 m²	VERKAUFT
2	65,85 m²	3	1,97 m²	Garten inkl. Terrasse 74,03 m²	VERKAUFT
3	69,24 m²	3	2,45m²	Garten inkl. Terrasse 30,45 m²	VERKAUFT
4	81,23 m²	4	2,45 m²	Garten inkl. Terrasse 49,81 m²	VERKAUFT
5	67,19m²	3	2,48 m²	Balkon 6,00 m²	VERKAUFT
6	54,59 m²	3	2,07 m²	Balkon 6,62 m²	VERKAUFT
7	37,01 m²	2	2,07 m²	Balkon 6,00 m²	VERKAUFT
8	66,61 m²	3	2,07 m²	Balkon 5,61 m²	310.000,00 EUR
9	69,29 m²	3	2,07 m²	Balkon 9,30 m²	VERKAUFT
10	81,11 m²	4	4,73 m²	Balkon 7,00 m²	VERKAUFT
11	67,33 m²	3	2,01 m²	Balkon 6,00 m²	345.000,00 EUR
12	92,95 m²	4	4,20 m²	Balkone gesamt 12,76 m²	VERKAUFT
13	66,96 m²	2	2,07 m²	Balkon 5,61 m²	VERKAUFT


Symbolbild

PI 83 FORTUNA GMBH

Top 9 - 4 Zimmer 1.Stock





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

370.000,00 EUR

PI 83 FORTUNA GMBH

Top 17 - 4 Zimmer DG





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

369.000,00 EUR

PI 83 FORTUNA GMBH

1.Stock Top 8 - 3 Zimmer



Wohnfläche **66,61 m²**
Balkon **5,61 m²**
Lager **2,07 m²**
Stellplatz optional

310.000,00 EUR

Stiegenhaus 2

Top 11 - 3 Zimmer DG



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

345.000,00 EUR



PI 83 FORTUNA GMBH

Übersichtsplan Erdgeschoss

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



PROJEKT FORTUNA

Übersichtsplan Lagerabteile - KG



PI 83 FORTUNA GMBH

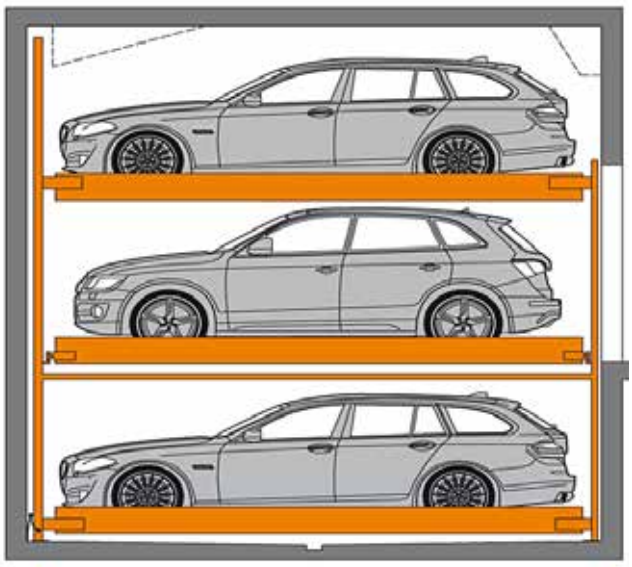
Übersichtsplan Erdgeschoss

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

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

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

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



max. Fahrzeughöhe
2,05m

max. Fahrzeughöhe
2,05m

max. Fahrzeughöhe
2,05m

Bau- und Austattungsbeschreibung

Allgemeines

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

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

Vorwort

Wir legen größten Wert auf gute Zusammenarbeit mit unseren Kunden und den ausführenden Firmen. Nur das garantiert uns auch in Zukunft unseren Erfolg. Änderungswünsche in der Planung sind vor Baubeginn, soweit technisch machbar, möglich. Je früher Sie uns über Ihre Wünsche informieren,desto leichter lassen sich diese umsetzen.

Erschliessung

Das Grundstück soll über die Tullner Straße und die Lehnergasse erschlossen werden. Die Einfahrt erfolgt im EG über die Lehnergasse welche in die Garage führt, diese weist 46 Stellplätzen welche teils als Multiparker ausgeführt werden. Die Erschließung zu den Wohnungen erfolgt durch interne Gehwege und mittels Lift.Die Allgemeinräume wie Techikraum, Müllraum Fahrrad und Kinderwagenabstellraum werden im EG untergebracht. Die Lagerabteile sind im EG und KG unterbracht. Die Postkästen und Gegensprechanlagen sind im Eingangsbereich der Tullner Straße und der Lehnergasse untergebracht.

Bauweise

Das Gebäude wird in **Ziegelmassivbauweise** bzw. wo statisch erforderlich in Stahlbetonbauweise mit außenliegender 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 wirkensie als Hitzepuffer. Wegen ihrer hohen Speicherfähigkeit gleichen sie die Temperaturunterschiedezwischen 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 Schadstoffensind Gründe, warum man sich hier immer behaglichwohl fühlt.

Lagerabteile im Erdgeschoss und Kellergeschoss

Innenwand nichttragend:
Kellertrennwandsystem als Stahllammelen
Rahmen aus Formrohr
Beschläge für Zylinderschloss

Türen:
Ausführung als Metalllammelentür

Wohnung Baustufe I

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

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 0,95W/m²K 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) –> aushebelsicher!

Alle Dachflächenfenster (Velux GGU oder gleichwertig) mit Beschattung:
südseitig Beschattung aussen Solar; nord-west- und ostseitig Beschattung innen mechanisch

Fenster südseitig mit mechanischen Rollladen ausgestatet.

Bau- und Austattungsbeschreibung

FUSSBODENAUFBAU GEGEN ERDREICH:

30 cm Rollierung
Folie
5-10 cm Sauberkeitsschicht
ca. 20 cm XPS (Stärke lt. Bauphysik)
ca. 30 cm Fundamentplatte (Stärke lt. Statik)
1 cm Abdichtung lt. ÖNorm
7,5 cm Styroporbeton
ca. 3 cm Trittschall (Stärke lt. Bauphysik)
7 cm Estrich
1,5 cm Belag (Parkett od. Fliesen)

FUSSBODENAUFBAU OBERGESCHOSSE UND DACHGESCHOSSE:

ca. 20 cm Stahlbeton (Stärke lt. Statik)
3,5 cm Styroporbeton
ca. 3 cm Trittschall.- und Wärmedämmplatten (Stärke lt. Bauphysik)
Folie
7 cm Estrich
1,5 cm Parkett oder Fliesen

TERRASSEN IM EG und 1.OG:

Aufbau im Gefälle, Betonplatten im Kiesbett
Inkl. Wasseranschluss + Steckdose + Lichtauslass
BALKON/LOGGIA ÜBER DEN UNBEHEIZTEN RÄUMEN:
Aufbau im Gefälle, frostsichere Außenfliesen; Massivgeländer mit
Sprossengeländer in Metallausführung verzinkt od. in Farbe nach Wahl
des Bauträgers; Entwässerung mittels Hängerinne.
Inkl. Steckdose +
Lichtauslass

BALKON/LOGGIA ÜBER DEN BEHEIZTEN RÄUMEN:

Aufbau im Gefälle als Umkehrdach ausgeführt; Betonplatten im Kiesbett
verlegt; Massivgeländer mit Sprossengeländer in Metallausführung
verzinkt oder in Farbe nach Wahl des Bauträgers.
Inkl. Steckdose +
Lichtauslass.

Wohnung Baustufe II

WOHNUNG - AUSSTATTUNG:

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

Vorraum:
2 Deckenauslässe; 3 Wechselschalter und 2 Steckdosen.

Abstellraum und WC:
Lichtauslass über der Tür oder an der Decke und Ein/Ausschalter; AR
(wenn vorhanden) Anschluss Waschmaschine und Trockner (getrennt
abgesichert).

WC Lüftung:
mit separatem Schalter und Kontrollleuchte.

Bad:
Deckenauslass mit Ein/Ausschalter; Lichtauslass über Waschbecken; 1
Feuchtraumdoppelsteckdose bei Waschbecken; Lüftung über eigenen
Schalter mit Kontrollleuchte - Anschluss Waschmaschine und Trockner
wenn Abstellraum nicht vorhanden ist.

Wohnbereich:
Antennensteckdose Leerverrohrung; 4 Steckdosen; 2 Deckenauslässe, 2
Wechselschalter.
Anschlüsse für E-Herd (getrennt abgesichert), Kühlschrank, Geschirrspüler,
Dunstabzugshaube und 3 Arbeitssteckdosen, Deckenauslass
und Ein/Ausschalter.

Je Zimmer:
2 Wechselschalter mit zentralem Deckenauslass und 3 Steckdosen sind
vorgesehen. Keine SAT-Anlage (mind. 1 Anbieter vorhanden), Anschluss
(TV, Telefon- und Internetleitung vorbereitet), Leerverrohrung für TV in
jedem Zimmer.

Lüftung:
In den jeweils innenliegenden Nassräumen sind Abluftventilatoren mit
Ein- Ausschalter vorgesehen.

SANITÄRANLAGEN:
Wohnungsweise Zählung des Warmwasserverbrauches.
Ableitung von Schmutzwässern mittels Abwasserhabeanlage (Pumpe).

PI 83 FORTUNA GMBH

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

ABSTELLRÄUME, KIWA-FAHRRADRAUM, MÜLLRAUM, E-ZÄHLERRAUM:
Estrich beschichtet + 1x geweißt

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 Innendispersion weiß.

INNENTÜREN:
Modell Dana-Euroba (oder gleichwertiges Produkt) in weiß Röhrenspantüren mit Drückern, im WC und Badezimmer mit Verriegelungsmöglichkeit.

SANITÄRE EINRICHTUNG:
(für folgende Beschreibungen gilt gleichwertiges Produkt auch möglich)

WC:
Hänge-WC S Ideal Standard, Eurovit, Wand-WC weiß;
WC-Sitz S Ideal Standard weiß;
Handwaschbecken S Ideal Standard, Eurovit, weiß 40x35 cm;
Armatur chrom, S Ideal Standard, Alva Aqua Una WT-Mischer,
Eckventil und Befestigung;
Geberit Delta 21 Drückerplatte weiß, f. 2-Mengen-Spülbetätigung;

Bad:
S Ideal Standard, Eurovit Waschtisch mit Überlauf, weiß 60x47 cm;
Waschtischmischer S Ideal Standard, Alva Aqua Una chrom mit Ablauf

)Dusche:
S Ideal Standard, Hotline Neu Brausetasse, weiß 90cm x 90cm x 6,5 cm
S Ideal Standard, Alva Aqua Una Brausemischer ohne Brausegarnitur,
chrom S Ideal Standard Sichtteil inkl. Ablaufgarnitur

oder

Badewanne:
S Ideal Standard, Hotline Neu Badewanne weiß 170 cm x 75 cm,
Füße + Winkel
S Ideal Standard Alva Aqua Una Brausemischer ohne Brausegarnitur,
S Ideal Standard Sichtteil chrom inkl. Ab- u. Überlaufgarnitur chrom

Nebenkostenübersicht

IM KAUFPREIS ENTHALTENE NEBENKOSTEN

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

IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTENE NEBENKOSTEN

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

DIE GESCHÄTZTEN BETRIEBSKOSTEN:

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

HEIZUNG UND WARMWASSER:

Die Fußbodenheizung und die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Zentralheizung die mit einem Pelletsofen betrieben wird.
Situiert ist der Heizraum in der Stiege 1

PKW Abstellplatz

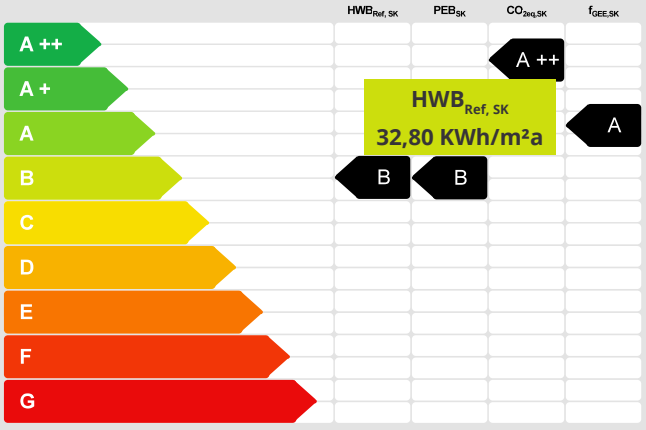
Es werden 46 PKW-Stellplätze hergestellt.
Davon sind 16 überdachte Garagen-Stellplätze, 1 freistehender Stellplatz und 29 System-Multiparker.
Auch befinden sich darunter 2 Behinderten,- und 1 Familien-Stellplatz der dankt des verbreiterten Stellplatzes ein Ein.- und Aussteigen vereinfacht.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK — OIB-Richtlinie 6, Ausgabe: April 2019

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

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



HWB$_{Ref}$: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{ern}$) 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 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.

*Gebäudeprofi Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 6,5,5 vom 18.01.2022, www.etu.at

PI 83 FORTUNA GMBH



Symbolbild

VERTRETEN DURCH: PRIMA SERVICE PS IMMOBILIEN

PRIMA SERVICE IMMOBILIEN

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

MAIL: OFFICE@PS-IMMO.CO.AT

WESTBAHNSTRASSE 13 GL 2, 1070 WIEN

WWW.PS-IMMO.CO.AT

PI 83 HOLDING GMBH

PI 83 FORTUNA GMBH

PROJEKT FORTUNA