

WOHNTRAUM TULLN

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



GEBÄUDEDATEN

Gst.Nr.: 80, EZ 198, KG 20189 Tulln

Grundstückgröße: ca. 546 m²

Nutzfläche: ca. 804 m²

davon

Loggien: ca. 23 m²

Terrassen: ca. 113 m²

Balkone: ca. 12 m²

Gärten und Freiflächen: ca. 152 m²

Die Wohnhausanlage besteht aus folgenden 4 Ebenen:

Erdgeschoss:

1 Wohnung (Top 01), Einlagerungsräume, 2 Technikräume, 3 PKW Stellplätze, Müllraum, Kinderwagen- und Fahrrad-Abstellraum, Außenbereich mit Kinderspielplatz

1. Obergeschoss:

4 Wohnungen (Top 02, Top 03, Top 04, Top 05)

1. Dachgeschoss:

3 Wohnungen (Top 06, Top 07, Top 08)

2. Dachgeschoss

2 Wohnungen (Top 09, Top 10)



BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION

ALLGEMEINES

Sämtliche Dimensionierungen, Materialien und die Konstruktionswahl der Bauteile werden lt. statischen und bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt.

FUNDAMENTE

Stahlbetonfundamentplatte aus wasserundurchlässigem Beton lt. statischen Erfordernissen

AUßENWÄNDE

Hochlochziegel- bzw. Vollziegelmauerwerk, Stahlbeton oder Durisolwände, außen mit WDVS (Wärmedämmverbundsystem lt. bauphysikalischen Erfordernissen) und Reibputz, einheitliches Farbkonzept nach architektonischer Planungsvorgabe, innen verputzt, Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe

INNENWÄNDE

TRAGENDE INNENWÄNDE

Hochlochziegel, Stahlbeton oder Durisol – Oberflächen werden verputzt oder verspachtelt, Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Hochlochziegel, Stahlbeton, Durisol oder Trockenbauständerwand - Oberflächen werden verputzt oder verspachtelt, Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe

ZWISCHENWAND INNERHALB DER WOHNUNG

Hochlochziegel, Stahlbeton, Durisol oder Trockenbauständerwand - Oberflächen werden verputzt oder verspachtelt, Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe

DECKEN

Stahlbetondecke mit verputzter oder verspachtelter Untersicht, teilweise abgehängte Trockenbaudecke aus Gipskartonplatten mit Zwischenhohlraum, alle Stahlbetondecken und Trockenbau-Rigipsdecken werden verputzt oder gespachtelt, Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe, Erdgeschoßdecken unter einem Wohnraum werden mit einem wärmedämmenden Material nach bauphysikalischen Erfordernissen verkleidet – wo notwendig werden auch Flankendämmungen aufgebracht

FUSSBODENAUFBAU

Bodenbelag
Estrich schwimmend verlegt (inkl. Fußbodenheizung)
PE-Folie
Trittschalldämmung
Gebundene Beschüttung
Stahlbetondecke

DACHKONSTRUKTION

STEILDACH

Stahlbetonkonstruktion, im Schrägdachbereich mit zimmermannmäßigem Aufbau, Dachaufbau mit Dachstein- oder Blechdeckung, Querlattung mit Sparren (dazwischen Mineralwolle) auf der Massivkonstruktion verlegt, vollflächige Schalung, dampfdiffusionsoffene Unterbahn, Konterlattung, Dachlattung

FLACHDACH

Warmdach mit Aufbau für ein begehbares Flachdach für Wartungsarbeiten

WÄRMEDÄMMUNG

Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht den Anforderungen der NOE Bauordnung sowie der OIB-Richtlinie 6, in der zum Einreichzeitpunkt geltenden Fassung. Alle bauphysikalischen Werte und Berechnungen sind im Energieausweis angegeben und entsprechen dem Stand der Technik.

FASSADE

Die gesamte Fassade besteht aus einem WDVS Wärmedämmverbundsystem lt. bauphysikalischen Erfordernissen) mit Endbeschichtung, einheitliches Farbkonzept lt. Planungsvorgabe

PARTEIENKELLER

Einlagerungsabteiltrennwände sind Systemtrennwände aus Metall mit Durchsicht, die Türen werden mittels Scharnieren befestigt, Türen in der gleichen Ausführung wie die Trennwände – nach außen öffnend und Zylinder- oder Vorhangschloss in Zentralschließsystem eingebunden, Türen erhalten ebenso Topbezeichnungen. Die Abteile erhalten jeweils eine Steckdose und Beleuchtung, welche mit dem Zähler der zugehörigen Wohnung verbunden sind.

FENSTER, FENSTERTÜREN UND HEBESCHIEBETÜREN

Kunststoff-Alufenster/-türen mit 3 - Scheibenisolierverglasung lt. bauphysikalischen Erfordernissen, Rahmen und Flügel innen weiß matt, außen einheitliches Farbkonzept lt. Planungsvorgabe

FENSTERBÄNKE INNEN

weiß aus kunststoffbeschichtetem Holzwerkstoff

FENSTERBÄNKE AUßEN

einheitliches Farbkonzept lt. Planungsvorgabe in Aluminium eloxiert

DACHFLÄCHENFENSTER

Velux Dachflächenfenster (innen Holz weiß lackiert, Außenverblechung in Aluminium in einheitlichem Farbkonzept lt. Planungsvorgabe) mit 3 – Scheiben - Isolierverglasung lt. bauphysikalischen Erfordernissen, Schwingfensterausführung mit Elektroantrieb

TÜREN

HAUSEINGANGSTÜRE

einflügelige Aluminiumtüre, Glasfüllung komplett, ca. 120/230

Stangengriff, E-Öffner mittels Gegensprechanlage, Panikbeschlag in Fluchtrichtung, Obertürschließer mit Feststeller, innen weiß, außen einheitliches Farbkonzept lt. Planungsvorgabe

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

einflügelige Sicherheitstüre nach mind. Widerstandsklasse 2, weiß matt 90/200 inkl. Spion mit Namensschild und Sicherheitsbeschlag EI 2 -30, Holzumfassungszarge

INNENTÜREN WOHNUNGEN

glatte, gefälzte Türblätter mit Röhrenspaneinlage in weiß-matt lackiert, auf Holzumfassungszargen montiert

INNENHOFTÜRE

einflügelige Aluminiumtüre mit Glasfüllung komplett, Stangengriff, Obertürschließer mit Feststeller, innen weiß, außen einheitliches Farbkonzept lt. Planungsvorgabe

ALLGEMEINTÜREN (MÜLLRAUM, KINDERWAGENABSTELLRAUM, ETC.)

einflügelige Sicherheitstüre inkl. Holzumfassungszarge wo erforderlich, nach Erfordernis brandbeständig, nach Erfordernis selbstzufallend, beidseitig einheitliches Farbkonzept lt. Planungsvorgabe

BAUWERK AUSSTATTUNG

AUFZUG

Das Bauwerk hat einen barrierefreien Personenlift für 10 Personen (maximales zulässiges Gesamtgewicht 800kg), Ein- und Ausstiegsmöglichkeit in jedem Geschoß, einheitliches Farbkonzept lt. Planungsvorgabe

GEGENSPRECHANLAGE

Jede Wohnung ist mit einer Video/Audio – Gegensprechanlage im Vorraum ausgestattet. Das Sprechanlagentableau inkl. Kamera befindet sich vor der straßenseitigen Hauseingangstüre.

POSTKÄSTEN

Die mit Topbezeichnung und Namensschild versehenen Postkästen sind im Stiegenhausbereich angeordnet und werden in das Zentralschließsystem eingebunden.

SONNENSCHUTZ

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz in Form von elektrisch betriebenen Raffstoren. Die Dachflächenfenster sowie die Dachverglasungen werden mit elektrisch betriebenen Außenrollläden ausgestattet. Allgemeintüren sind davon ausgenommen.

AUSSENGELÄNDER

Balkone und Terrassen, welche durch ihre Höhenlage ein Geländer benötigen, erhalten ein satiniertes Nurglasgeländer. Die Geländerhöhe ist mind. 1,00 m über anschließendem Fußbodenniveau. einheitliches

Farbkonzept lt. Planungsvorgabe – weiters gibt es Terrassen, Balkone, Loggien welche als Außengeländer eine Brüstungskonstruktion durch die Weiterführung des Daches erhalten

ZENTRALSPERRANLAGE

Jede Wohnung wird mit 5 Stk. Schlüssel ausgestattet, die Haus- und Wohnungseingangstüren sperren sowohl Kellerabteil, Postkasten und sämtliche gemeinschaftlichen Nebenräume.

Für jeden PKW-Abstellplatz sind 2 Stk. Schlüssel und ein Handsender vorgesehen.

OBERFLÄCHENGESTALTUNG - ALLGEMEINBEREICH

STIEGENHAUS, KINDERWAGEN- BZW. FAHRRAD-ABSTELLRAUM:

Wände verputzt oder glatt gespachtelt, Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe, Decken werden ebenfalls gleich behandelt, Boden Feinsteinzeug, versiegelter Boden oder ähnliches, einheitliches Farbkonzept lt. Planungsvorgabe

MÜLLRAUM:

Wände verputzt oder glatt gespachtelt, Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe und Anfahrerschutz für Mülltonnen, Decken werden ebenfalls gleich behandelt, Boden Feinsteinzeug, versiegelter Boden oder ähnliches, einheitliches Farbkonzept lt. Planungsvorgabe

EINLAGERUNGSRÄUME, TECHNIKRÄUME:

Wände verputzt oder glatt gespachtelt, Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe, Decken werden ebenfalls gleich behandelt, Boden Zementestrich mit Beschichtung, Feinsteinzeug oder ähnliches, einheitliches Farbkonzept lt. Planungsvorgabe

AUSSENANLAGEN

teilbegrünte Außenbereiche mit Kinderspielplatz, Gestaltung lt. Planungsvorgabe

GEHWEGE HOF:

Betonpflastersteine oder Ähnliches im Kiesbett verlegt

RAUCHWARNMELDER

In sämtlichen Aufenthaltsräumen und Gängen der Wohnungen, ausgenommen Küchen, und in Wohnküchen (nicht unmittelbar im Kochbereich) werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder montiert.

SAT TV

Alle Wohnungen werden an eine Gemeinschafts-SAT-TV Empfangsanlage angebunden. Jede Wohnung hat mind. eine komplett verkabelte Anschlussdose. Die zum Betrieb erforderlichen Receiver sind nicht in der Ausstattung enthalten.

MULTIMEDIA

Für die kostenpflichtige Nutzung von kabelgebundenen IT-Diensten wird die Verkabelung für die mögliche Inanspruchnahme von mind. einem Anbieter wie A1-Telekom bzw. Kabelplus vorgenommen. In jeder Wohnung befinden sich sowohl eine zentrale Anschlussdose, als auch ein Multimedia-Verteiler mit zusätzlicher Leerverrohrung für mehrere Aufenthaltsräume.

HEIZUNG, KÜHLUNG

Diese erfolgt mittels Wärmepumpe, welche als Kühl- bzw. Heizmedium Brunnenwasser verwendet. Es wird ein Entnahme- und ein Schluckbrunnen errichtet. Die Pumpe im Entnahmebrunnen fördert das Wasser und nach dem Wärmetauscher wird es in den Schluckbrunnen geleitet. Je nach Jahreszeit wird für das ganze Haus entweder geheizt oder gekühlt. Somit ergibt sich ein Winter- bzw. Sommerbetrieb. Die Einbringung der Temperierung erfolgt mittels Fußbodenverrohrung und Fancoils. Die Fußbodenverrohrung wird im Fußbodenverrohungsverteiler mit Kreisventilen geregelt, welche Raumweise mittels Raumthermostate angesteuert werden. Die Zählung erfolgt dezentral für jede Einheit. Es werden zusätzliche Fancoils für Heizen und Kühlen vorgesehen. Die Steuerung erfolgt mittels Fernbedienungen für jedes einzelne Gerät.

WARMWASSER

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral ebenfalls über die Wärmepumpe, die vom Brunnenwasser gespeist wird. Es wird eine Zirkulationsleitung errichtet. Die Zählung erfolgt dezentral für jede Einheit. Als Ausfallsicherheit wird eine E-Patrone im Pufferspeicher eingebaut.

LÜFTUNG

Alle innenliegenden Räume sind mit einer mechanischen- oder statischen Be- und Entlüftung ausgestattet. Räume, welche öffnbare Fenster, Fenstertüren oder Hebeschiebetüren aufweisen, haben keine Be- und Entlüftung.

PV ANLAGE

Es wird eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage am Flachdach des Gebäudes gemäß den letztgültigen Normen und Vorschriften errichtet. Zur Ausführung gelangt eine PV-Anlage als Überschusseinspeisung mit Eigenverbrauch. Stromzählung erfolgt dabei in beide Richtungen

OBERFLÄCHENGESTALTUNG

WÄNDE ALLGEMEIN

je nach Aufbauart gespachtelt oder verputzt, Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe. Trockenbauwände werden gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion Farbe weiß. Ziegelmauerwerk wird mit Trockenputz verkleidet, Anstrich mit Innendispersion Farbe weiß

DECKEN ALLGEMEIN

je nach Aufbauart gespachtelt oder verputzt, Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe

WÄNDE BADEZIMMER

Die Wände werden mit einer Verbundabdichtung versehen, Teilverfliesung erfolgt mit keramischem Belag im Format ca. 60 x 30cm und ist dem Fliesenplan zu entnehmen, die nicht gefliesten Oberflächen werden gespachtelt oder verputzt und erhalten einen Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe, Farbgebung und Ausführung der Bäder lt. Bemusterung, Fliesenbereich lt. Planungsvorgabe

WÄNDE WC

Teilverfliesung erfolgt mit keramischem Belag im Format ca. 60 x 30cm und ist dem Fliesenplan zu entnehmen, die nicht gefliesten Oberflächen werden gespachtelt oder verputzt und erhalten einen Anstrich mit weißer

Innendispersionsfarbe, Farbgebung und Ausführung der Bäder lt. Bemusterung, Fliesenbereich rückwertige WC Vorsatzschale bis 1,20m inkl. Ablage

BODENBELÄGE

BODEN ALLGEMEINRÄUME WOHNUNGEN

Vorraum, Wohnküche, Abstellraum, Wohnzimmer, Zimmer, Gänge werden mit Fertigmehrschichtparkett Eiche natur 10mm in Schiffsbodenoptik verlegt, 3 – 4mm Nutzschicht, Vollholzsockelleisten vierkantig oder in Schweizeroptik

BODEN BADEZIMMER

Die Böden werden mit einer Verbundabdichtung versehen, Verfliesung erfolgt mit keramischem Belag im Format ca. 60 x 60cm und ist dem Fliesenplan zu entnehmen, inkl. Sockelleisten, Farbgebung und Ausführung der Bäder lt.

Bemusterung

BODEN WC

Verfliesung erfolgt mit keramischem Belag im Format ca. 60 x 60cm und ist dem Fliesenplan zu entnehmen, inkl. Sockelleisten, Farbgebung und Ausführung der Bäder lt. Bemusterung

BODEN TERRASSEN, LOGGIEN

Als Standard Terrassen-, Balkon- und Loggienbelag werden Holzdielen aus Lärche auf Stelzlager verlegt. Die einzelnen Dielen haben eine Dimension von 14/2,4cm.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Die Bad- und WC-Einrichtung wird mit Sanitärkeramik der Marke „Duravit“ oder gleichwertig ausgeführt. Alle gelieferten Sanitärgegenstände sind Standard weiß, die Armaturen sind verchromt. Jede Wohnung mit Terrasse, Balkon oder Loggia wird mit einem außenliegenden frostsicheren Kaltwasseranschluss ausgestattet. Waschbecken, Badewannen und Duschen variieren in ihrer Größe je nach Wohnungstyp. Duschtrennwände und Glasschwerter sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.

Für alle Sanitärausstattungen: siehe Einrichtungsplan und Ausführungsplan.

KÜCHE

Rohinstallation siehe Einrichtungsplan und Ausführungsplan, Einrichtung und Küchen sind nicht enthalten

WC

Hänge-WC mit Unterputzspülkasten

Weißes Handwaschbecken

Einhebel- oder Zweihebel-Waschtischmischer verchromt

Möbiliar nicht enthalten

BAD

Bad-Waschtisch: weiß einfach oder zweifach je nach Badezimmergröße, verchromter Siphon

Einhebel- oder Zweihebel Waschtischmischer verchromt

Badewanne ca. 1800 x 800 mm

Dusche bodeneben, Dusche verflies mit Abflussrinne

Duschtrennwand in Klarglas, Beschläge verchromt

Badewannenarmatur: Mischer mit Wanneneinlauf und Brause

Duscharmatur: Mischer mit Brauseset

Lüftung Bad: Ventilator, Inbetriebnahme über Schalter bzw. Lichtschaltung
Handtuchheizkörper elektrisch geplant, nicht im Kauf enthalten
Waschmaschinen- und Trockneranschluss
Möbiliar ist nicht enthalten

ELEKTROINSTALLATIONEN

Die bauseits vorgesehene Lage sowie die Anzahl der Sicherungsverteiler, Schalter, Steckdosen und sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind den Ausführungsplänen bzw. Verkaufsplänen zu entnehmen. Die Elektroinstallationen wurden von einer facheinschlägigen Firma geplant. Dabei wurde auf einen sehr hohen Standard Wert gelegt. Im Zuge der Ausführungsarbeiten können individuelle Kundenwünsche je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt werden. Die Deckenleuchten in Bad und WC werden mittels Spots fertig montiert. Die übrigen Leuchten sind bauseitig nicht in der Ausstattung enthalten.

UMGEBUNGSBESCHREIBUNG

Die Gartenstadt Tulln an der Donau, Geburtsstadt von Egon Schiele, ist eine Bezirksstadt vor den Toren Wiens. Nahe genug, um alle Annehmlichkeiten der Weltstadt Wien in Anspruch nehmen zu können, bietet Tulln selbst sämtliche Vorzüge einer eigenständigen Stadt. Hier finden Sie einerseits eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Universitätsinstituten, Krankenhaus und Pflegeheim, wie auch mannigfaltige Möglichkeiten für eine aktive und attraktive Freizeitgestaltung im Tullner Aubad, auf Europas erster ökologischer Gartenschau, der Garten Tulln, bei den Veranstaltungen im Atrium und im Danubium, beim Radfahren oder Spaziergehen auf der Donaulände, beim Musizieren in der Musikschule, bei der Sportausübung in einem der zahlreichen Sportvereine, etc.

Das Wohnhaus befindet sich in der Nibelungengasse 5, überaus zentral in der Altstadt von Tulln. In wenigen Gehminuten erreicht man den belebten historischen Hauptplatz, wo man zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. das Einkaufszentrum Rosenarcade, diverse Lebensmittelgeschäfte, Modegeschäfte, Banken oder Cafes vorfindet. Die malerische Rudolfsstraße ist nur wenige Schritte entfernt. Die Nibelungengasse führt direkt zur Donaulände mit der bekannten Donaubühne und Badestegen.

Vom nahe gelegenen Bahnhof verkehren in kurzen Intervallen Züge, mit denen man innerhalb von 20 Minuten Wien-Spittelau erreicht. Vom Bahnhof Tullnerfeld gelangt man in 15 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof bzw. auch weiter zum Flughafen Wien-Schwechat.

VERKEHRSANSCHLUSS:

BAHNHOF

Haltestelle Tulln Stadt – 500m/7 Minuten zu Fuß
Bahnhof Tulln – 1,1 km/15 Minuten zu Fuß
Bahnhof Tullnerfeld – 7,2 km/11 Minuten mit dem Auto

PARKEN

Parkgarage Albrechtsgasse – 100m/2 Minuten zu Fuß



HINWEIS

Auf Leistungen, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt – sind. Geringfügige Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertminderung dar. Sonderwünsche sind je nach Baufortschritt und Möglichkeit in Absprache mit dem Bauträger und gegen Aufzahlungen möglich.

Sämtliche Pläne entsprechen subjektiven Planungen und wenn Einrichtungsgegenstände nicht explizit in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung erwähnt sind, sind diese nicht im Kauf enthalten.

Nicht enthalten sind zB.: Sanitärmöbel (Kästen, Spiegel, Handtuchheizkörper, etc.), Küchen, Allgemeines Mobiliar der Planung

BAUTRÄGER

Validus Beta Immobilienentwicklungs GmbH
Rooseveltplatz 10, 1090 Wien

BERATUNG UND VERKAUF

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4, 3430 Tulln
Claudia Friesinger Tel. 0664/1435340, cfriesinger@immobilien86.at