

**TULLNBAU**

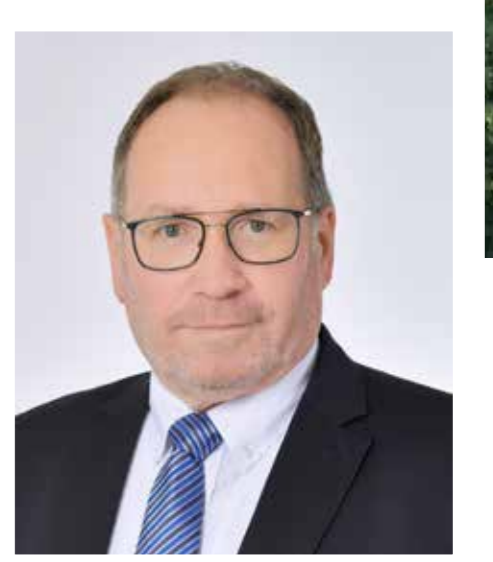
Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft



**Alter Ziegelweg 5**  
**11 Eigentumswohnungen mit**  
**provisionsfreier Vergabe**  
**in 3430 Tulln**

Terrasse mit  
Garten o. Balkon  
überdachte PKW-  
Abstellplätze,  
Photovoltaik-  
anlage

[www.tullnbau.at](http://www.tullnbau.at)  
T 0676/630 77 50



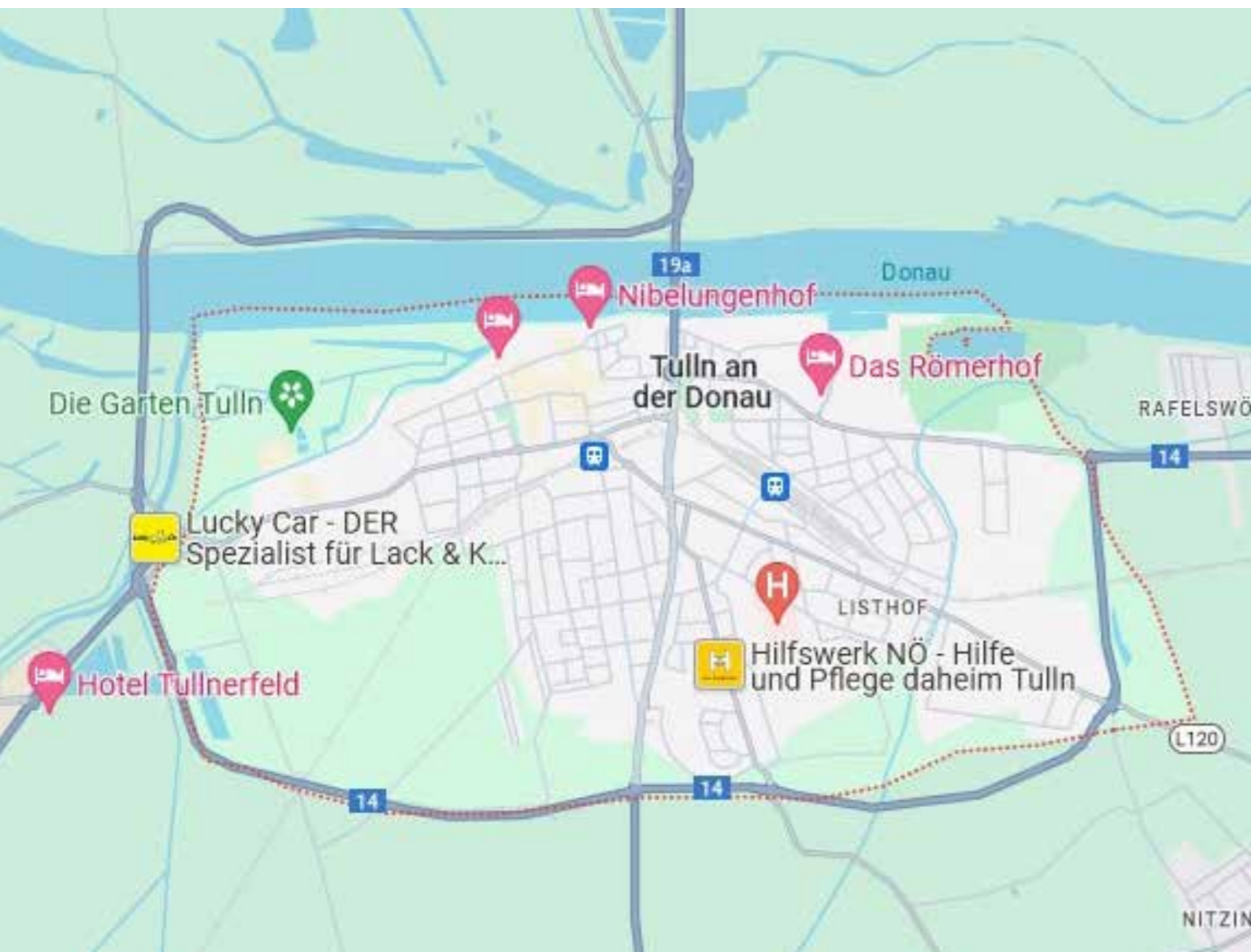
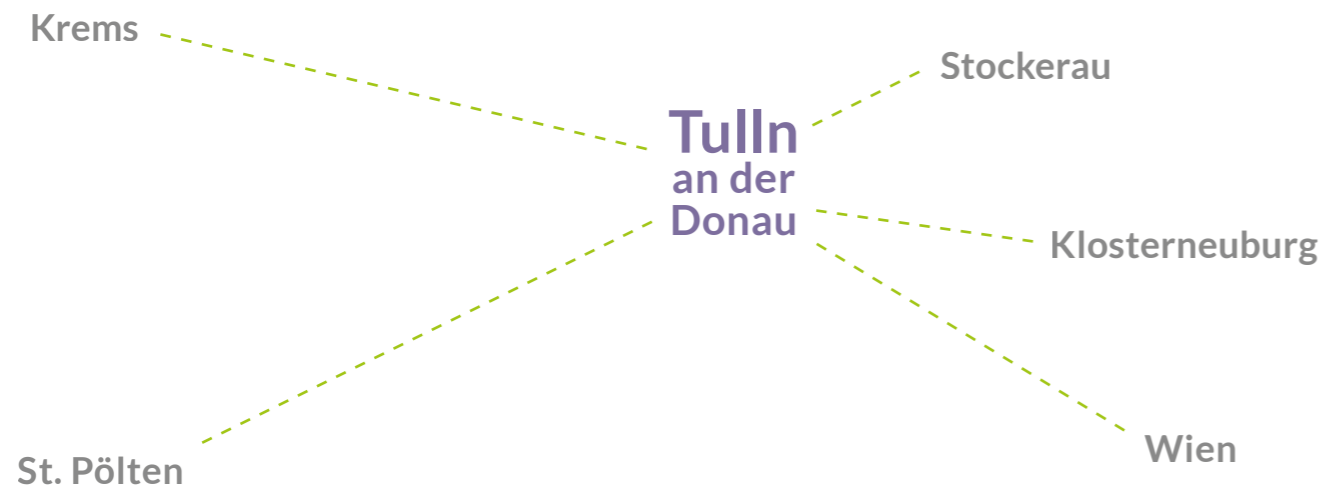
## Inhalt

Lage & Infrastruktur	4 - 5
Pläne	6 - 20
Kostenaufstellung & Bewerbungsblatt	21 - 22
Baubeschreibung	23 - 30
Kosten & Finanzierung	33
Kontakt	34
Impressum	34

Bereits seit 1966 errichten wir, die TullnBau, leistbare Wohnungen und Reihenhäuser, welche bis heute von uns verwaltet werden. Als gemeinnützige Bauvereinigung sehen wir uns den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit wie Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit verpflichtet und sind stets bemüht diese umzusetzen.

Derzeit errichten wir 11 moderne freifinanzierte Eigentumswohnungen und freuen uns, dass Sie die Stadt Tulln an der Donau als Ihren zukünftigen Wohnort auserkoren haben.

Harald Schinnerl  
Obmann TullnBau | Vizebürgermeister



Freizeit  
Kunst+  
Kultur  
Gesundheit &  
Bildung **NATUR**  
ZENTRALE  
LAGE

**Entspannung**

*ausgezeichnete  
Erreichbarkeit*

**GARTEN  
STADT**  
für Groß & Klein

**LEBENS  
wert**

Jahr für Jahr treffen zahlreiche Menschen die Entscheidung in die Stadtgemeinde Tulln an der Donau zu ziehen, sowohl aus der näheren Umgebung, als auch aus weiter entfernten Regionen Niederösterreichs. Mit gutem Grund: die Gartenstadt Tulln ist bekannt für ausgezeichnete Lebens- und Wohnqualität.

Besonders lebenswert macht die Stadt das reichhaltige Freizeitangebot. Vom naturbelassenen Aubad bis zum Eislaufen im Winter, hier können die BürgerInnen aus einem vielfältigem Angebot wählen. Unterschiedliche Kunst- und Kulturveranstaltungen, Kabarets im Danubium und Konzerte auf der Donaubühne runden das Angebot zusätzlich ab. Auch NaturliebhaberInnen wird durch die Donaulände genug geboten. Idyllische und naturnah gestaltete Picknickwiesen, gemütliche Sitzgelegenheiten oder eine gemütliche Radtour, mit dem Blick auf die vorüberziehende Donau gelangt man von einer Sehenswürdigkeit zur nächsten.

### **ANFAHRT NACH TULLN**

Durch die zentrale Lage und die direkten Anbindungen an Autobahnen und Schnellstraßen, sowie an das internationale Bahnnetz ist die Stadt Tulln aus vielen Großstädten problemlos und schnell erreichbar.

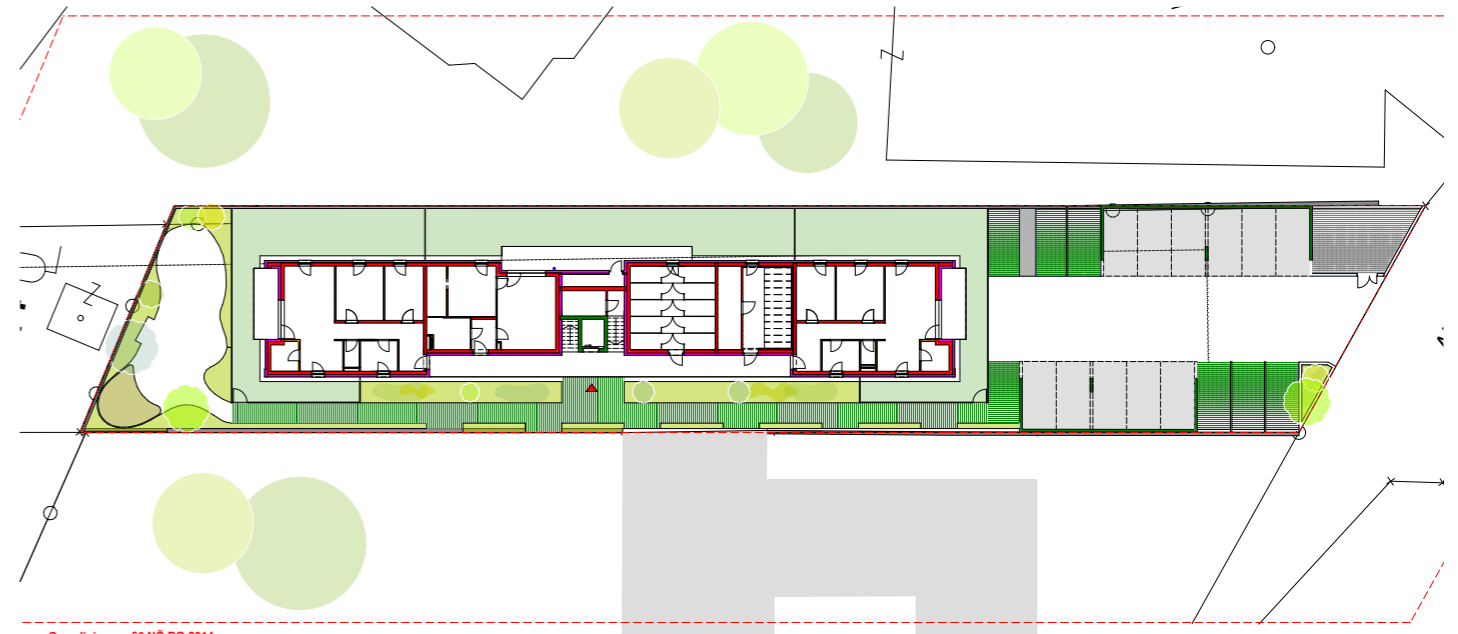
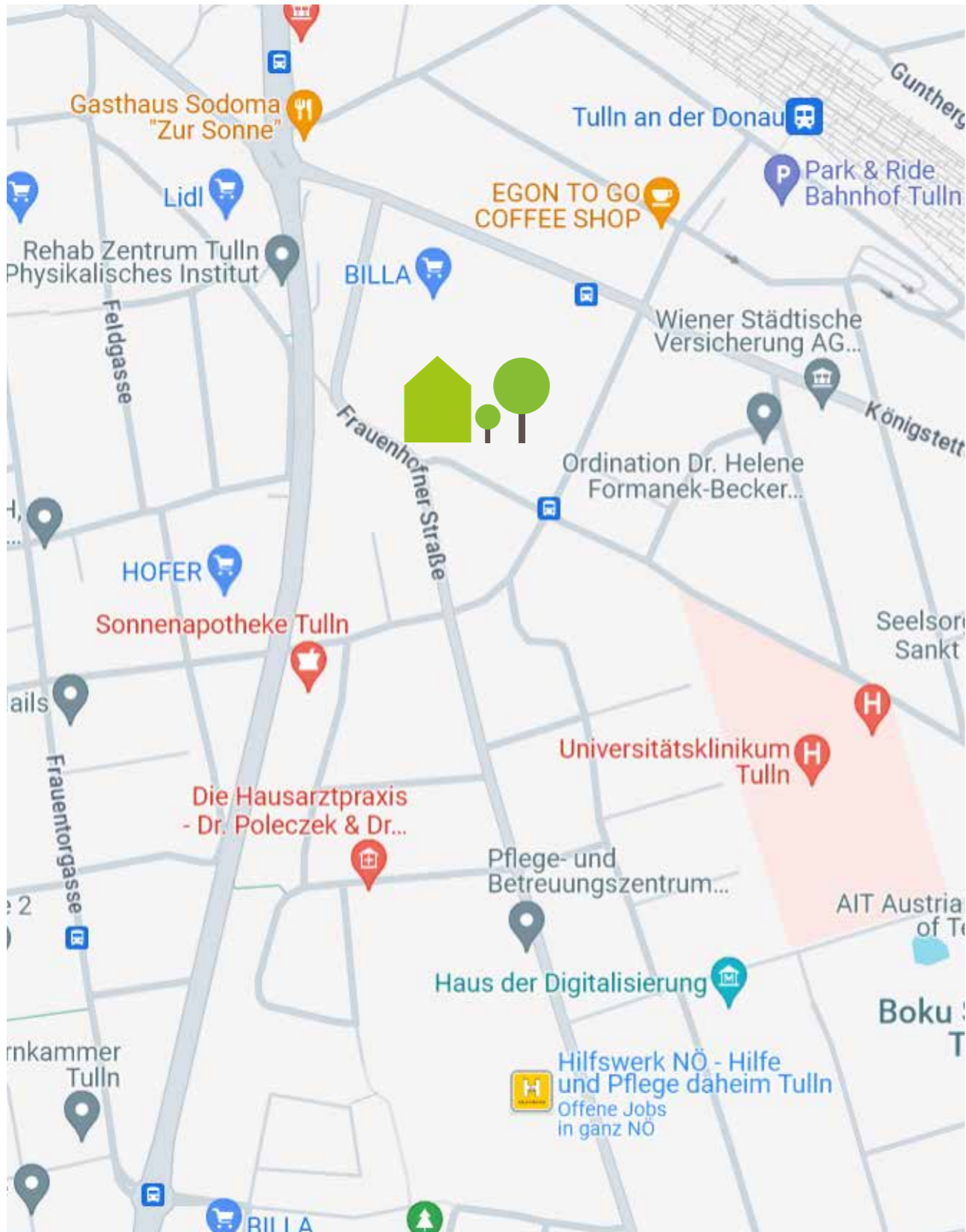
### **GESUNDHEIT**

In der Bezirkshauptstadt Tulln stehen Ihnen neben dem Universitätsklinikum Tulln mit modernster medizinischer Einrichtung auch zahlreiche Ärzte und Ärztinnen aus diversen Fachbereichen sowie Apotheken für gesundheitliche Anliegen zur Verfügung.

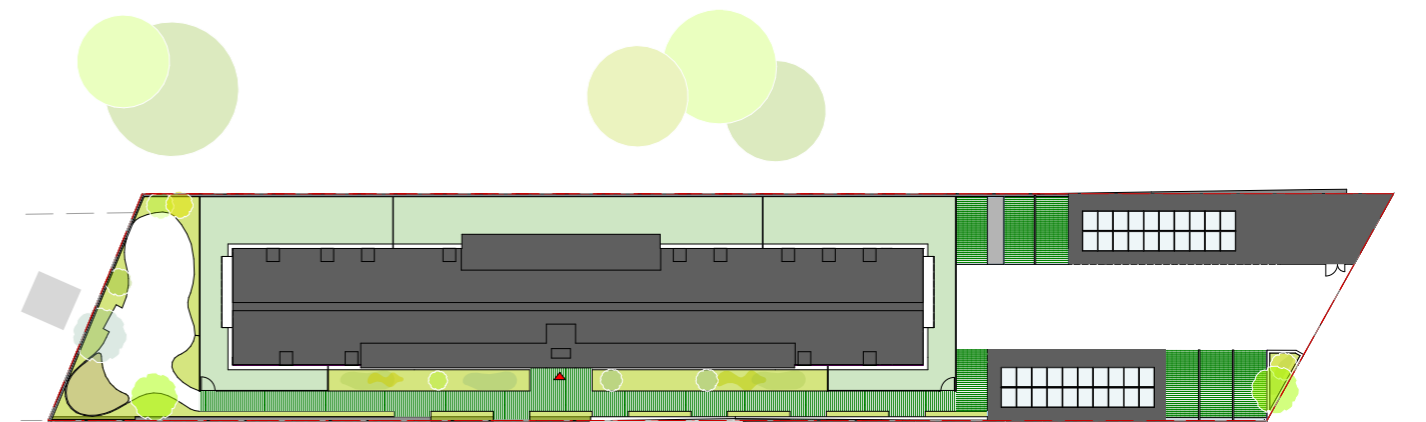
### **BILDUNG**

Für die Kinder stehen verschiedene Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie Mittlere und Höhere Schulen direkt in der Stadt Tulln zur Auswahl. Das schulische Angebot wird durch ein Sonderpädagogisches Zentrum, eine Polytechnische Schule und eine Musikschule abgerundet.

# Lageplan

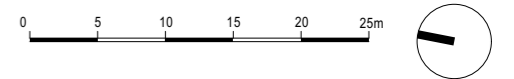


Grenznlinie gem. §6 NÖ BO 2014  
ERDGESCHOSS 1:500



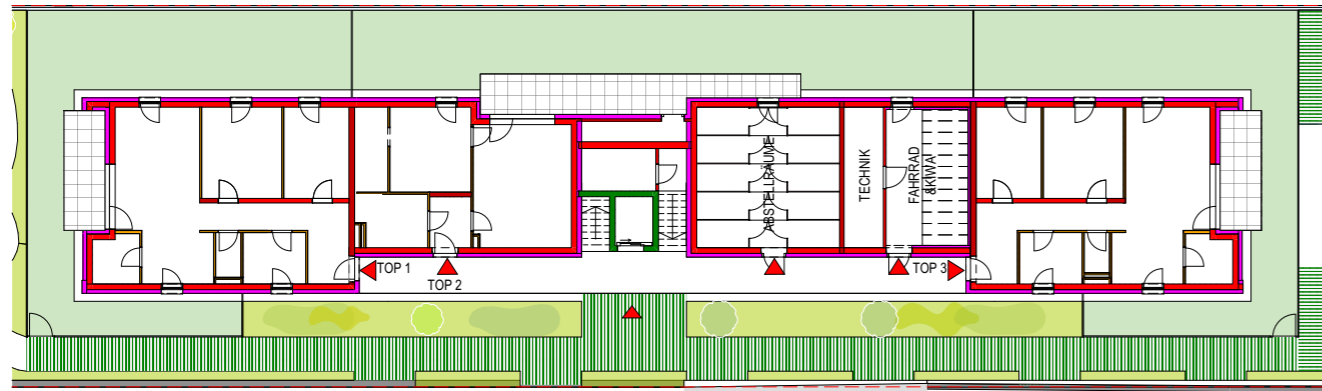
DACHGESCHOSS 1:500

- |                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Eigengarten      | Estrichplatten        |
| Grünfläche       | Monolitische Platte   |
| Asphalt Fahrbahn | Längsrassenfugenstein |
| Kies             | Betonplatte           |

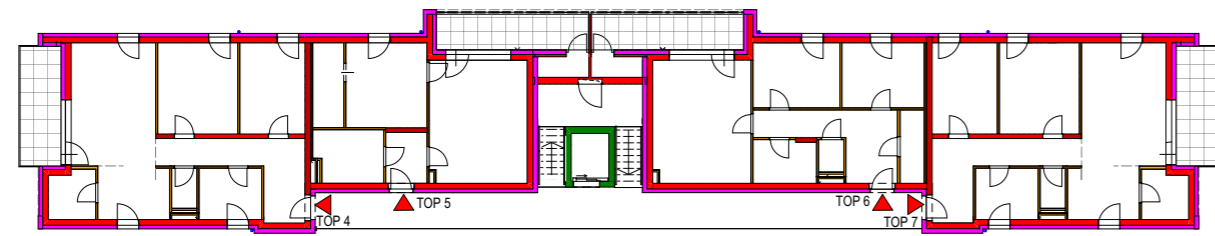


# Top 5 - 9 Lageplan

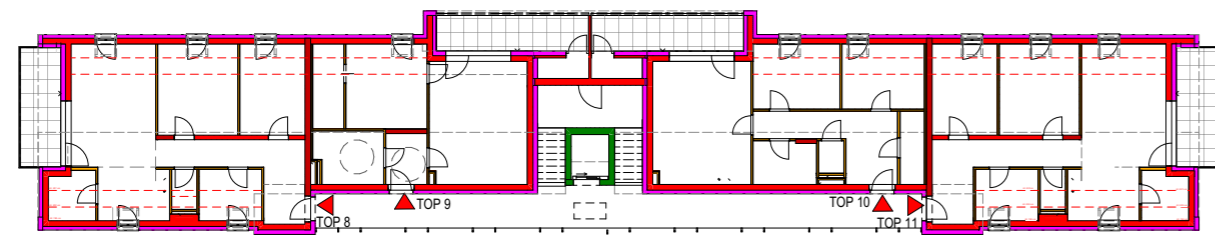
# Top 10 - 14 Lageplan



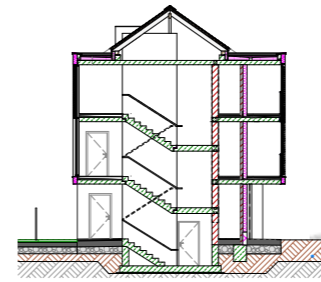
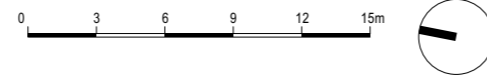
ERDGESCHOSS



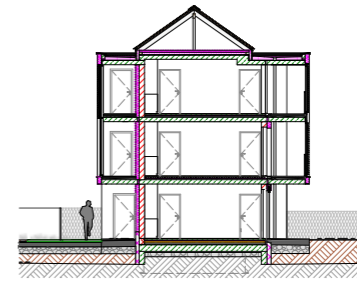
OBERGESCHOSS 1



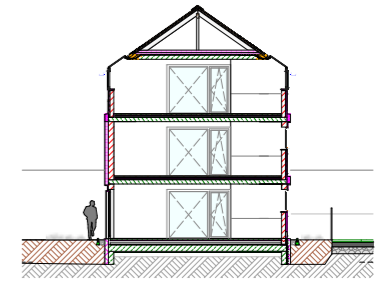
OBERGESCHOSS 2



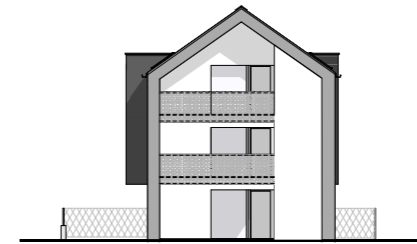
Schnitt A



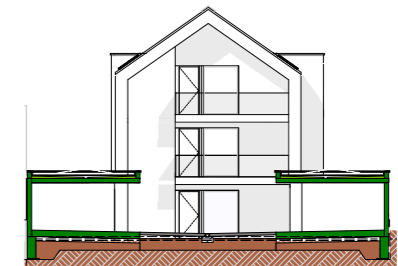
Schnitt B



Schnitt C



Ansicht Nord


























Ansicht Süd






Ansicht West

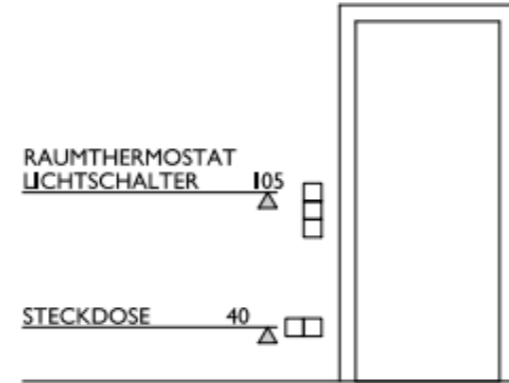


Ansicht Ost

-  AUSSCHALTER
-  AUSSCHALTER BELEUCHTET
-  WECHSELSCHALTER
-  KREUZSCHALTER
-  TASTER
-  KLINGELTASTER
-  BEWEGUNGSMELDER
-  E-ANSCHLUSS AUSSENROLLADEN
-  SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE (1-fach)
-  TV-DOSE
-  LEERVERROHRUNG TV-DOSE
-  TELEFONDOSE
-  LEERVERROHRUNG TELEFONDOSE
-  LEERVERROHRUNG IT-DOSE
-  TELLERVENTIL LÜFTUNG
-  GLOCKE
-  DECKENAUSLASS LEUCHTE
-  WANDAUSLASS LEUCHTE
-  E-AUSLASS, 400V
-  WANDLEUCHE
-  LEUCHTBALKEN
-  ELEKTROVERTEILER, MEDIENVERTEILER
-  RAUCHMELDER

-  HANDTUCHHEIZKÖRPER
-  FROSTSICHERER WASSERANSCHLUSS
-  FUSSBODENHEIZUNGSVERTEILER
- FPH FERTIGE PARAPETHÖHE ÜBER FUSSBODEN
- D TÜR / FENSTER DREHFLÜGEL
- DK TÜR / FENSTER DREHKIPPFLÜGEL
- FIX FIXVERGLASUNG
- RH RAUMHÖHE
- NK/PT NOTKAMIN/PUTZTÜR
- AR ABFALLROHR
- RR REGENROHR / REGENROHRSINKKASTEN
- RRSK REGENROHRSINKKASTEN

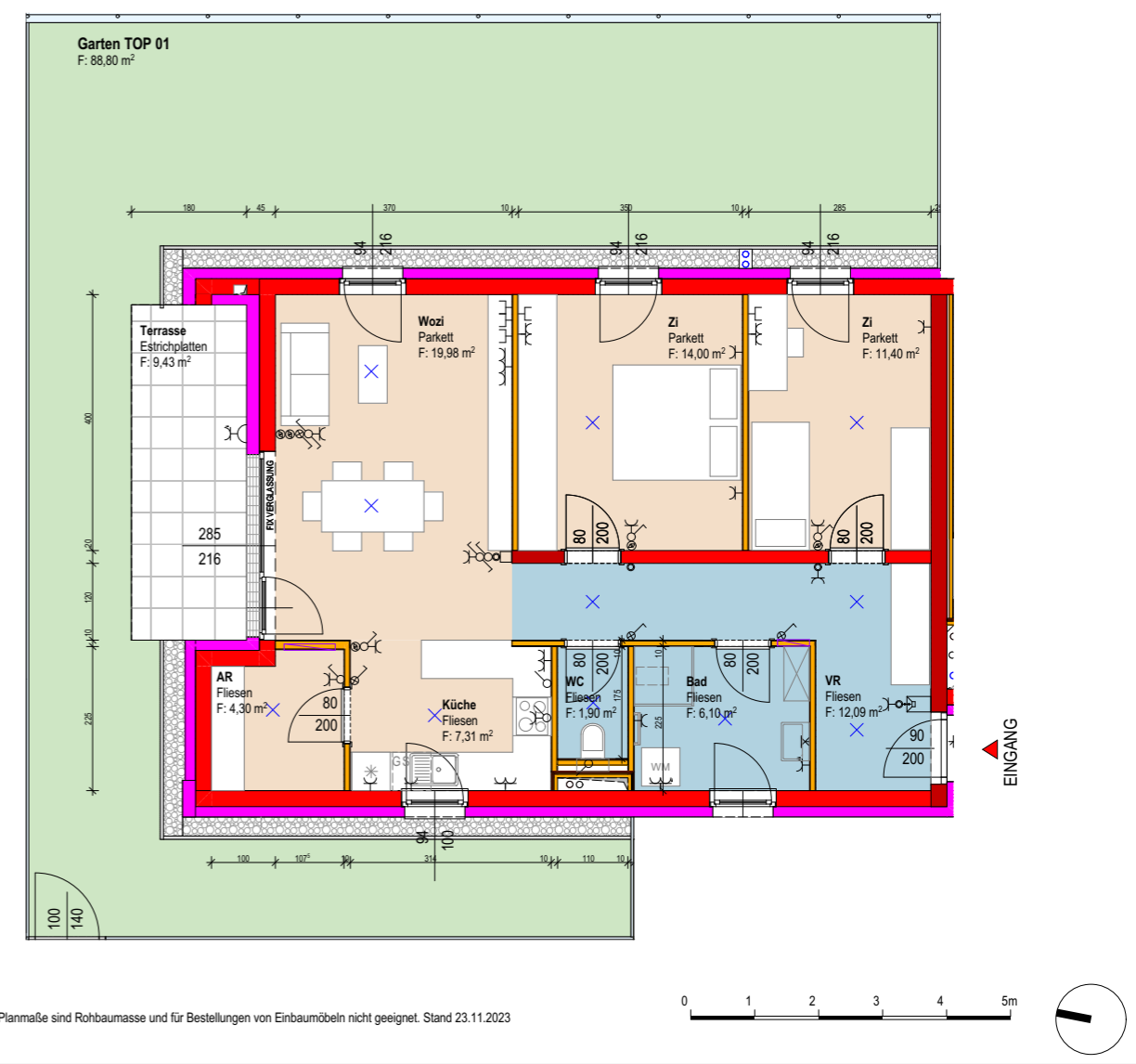
**EINBAUHÖHEN**  
HÖHENANGABEN IN CM ÜBER FUSSBODEN



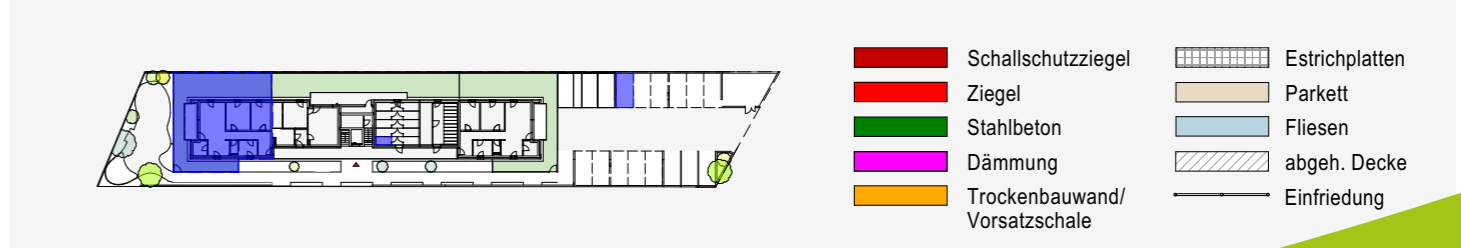
- WANDAUSLASS LEUCHTE 180
- STECKDOSE WASCHTISCH 110
- ARBEITSSTECKDOSE KÜCHE 105

**Top 01 Erdgeschoss**

Wohnnutzfläche	77,08	m <sup>2</sup>
ER Keller	2,57	m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	9,43	m <sup>2</sup>
Garten	88,80	m <sup>2</sup>

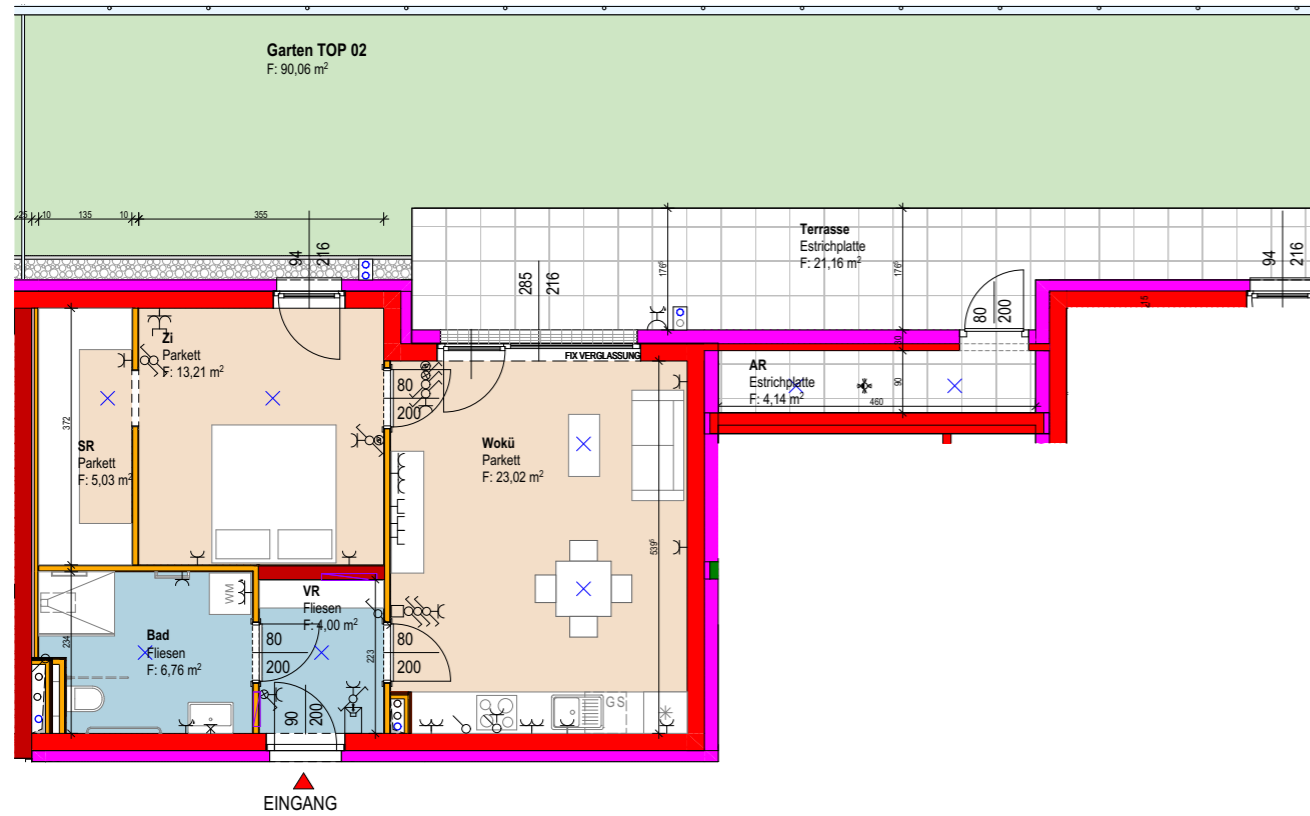


Änderungen vorbehalten. Planmaße sind Rohbaumaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Stand 23.11.2023

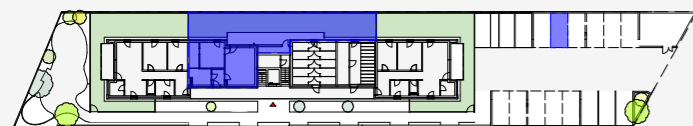
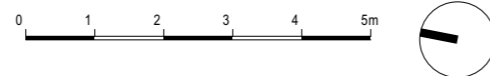


Top 02  
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	52,02	m <sup>2</sup>
ER Keller	4,14	m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	21,16	m <sup>2</sup>
Garten	90,06	m <sup>2</sup>



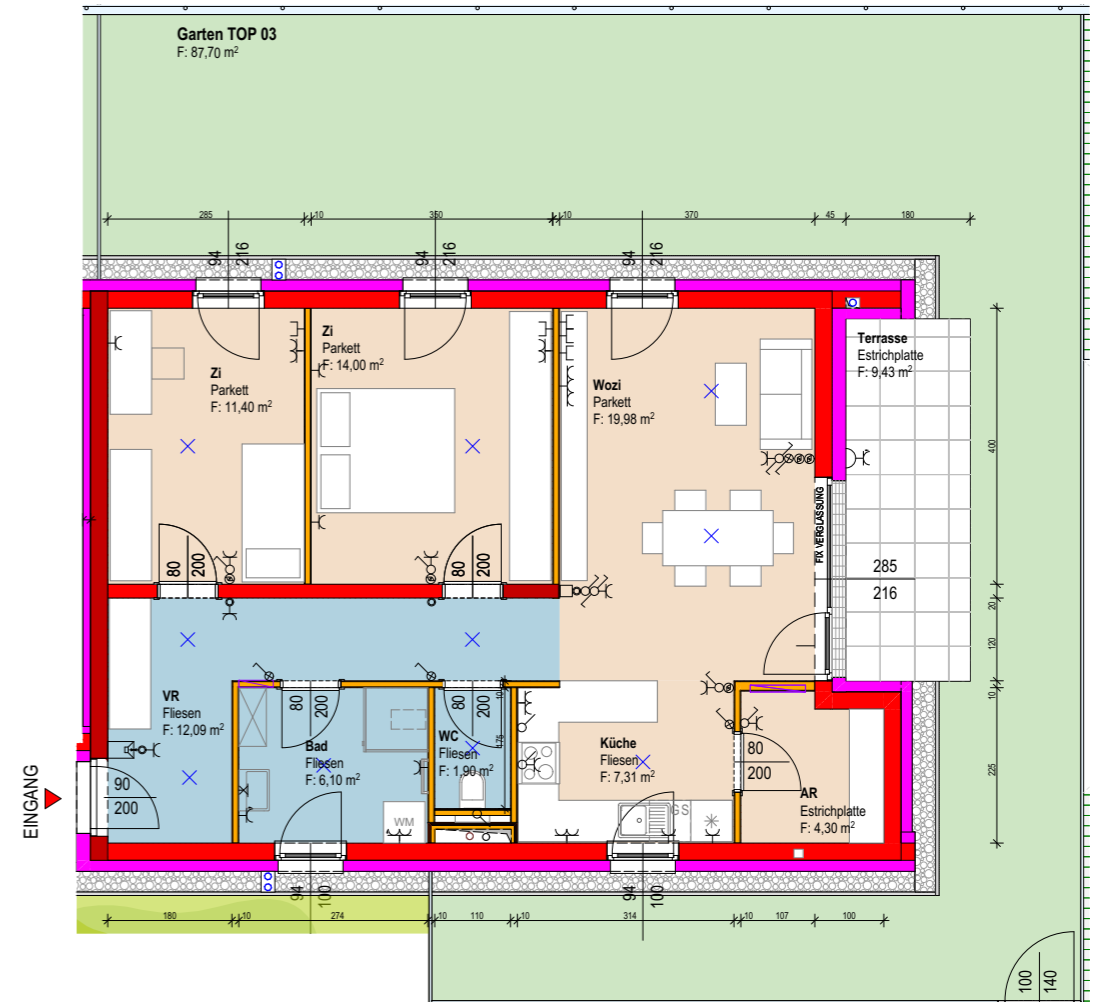
Änderungen vorbehalten. Planmaße sind Rohbaumaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Stand 23.11.2023



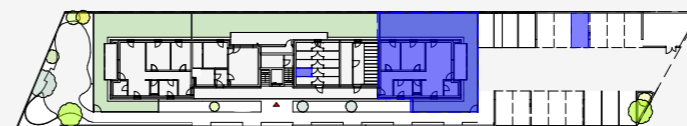
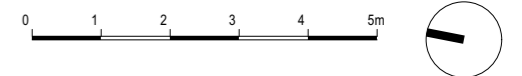
- |  |                                  |  |                |
|--|----------------------------------|--|----------------|
|  | Schallschutzziegel               |  | Estrichplatten |
|  | Ziegel                           |  | Parkett        |
|  | Stahlbeton                       |  | Fliesen        |
|  | Dämmung                          |  | abgeh. Decke   |
|  | Trockenbauwand/<br>Vorsatzschale |  | Einfriedung    |

Top 03  
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	77,08	m <sup>2</sup>
ER Keller	2,74	m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	9,43	m <sup>2</sup>
Garten	87,70	m <sup>2</sup>



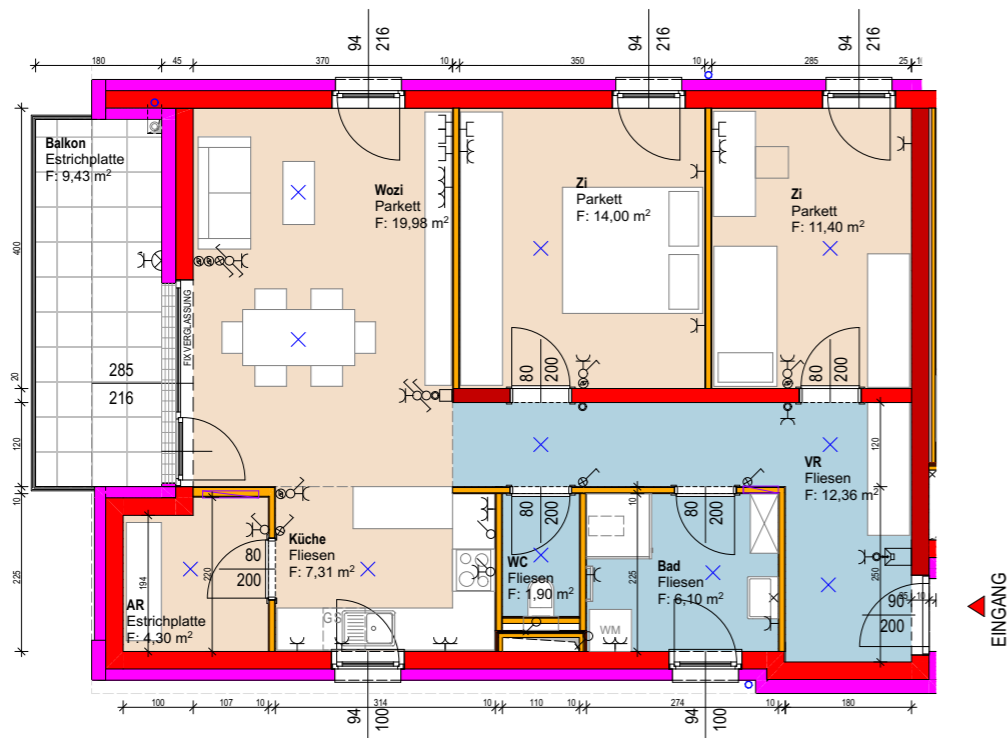
Änderungen vorbehalten. Planmaße sind Rohbaumaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Stand 23.11.2023



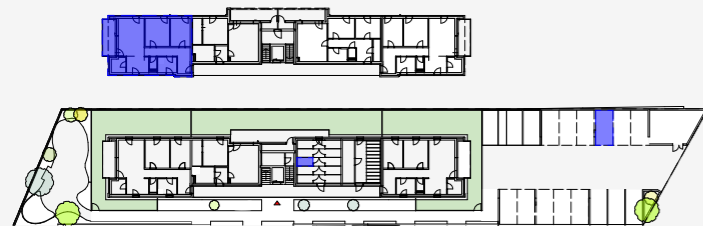
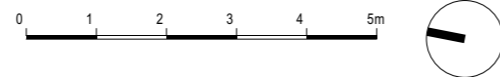
- |  |                                  |  |                |
|--|----------------------------------|--|----------------|
|  | Schallschutzziegel               |  | Estrichplatten |
|  | Ziegel                           |  | Parkett        |
|  | Stahlbeton                       |  | Fliesen        |
|  | Dämmung                          |  | abgeh. Decke   |
|  | Trockenbauwand/<br>Vorsatzschale |  | Einfriedung    |

Top 04  
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	77,35	m <sup>2</sup>
ER Keller	2,74	m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	9,43	m <sup>2</sup>



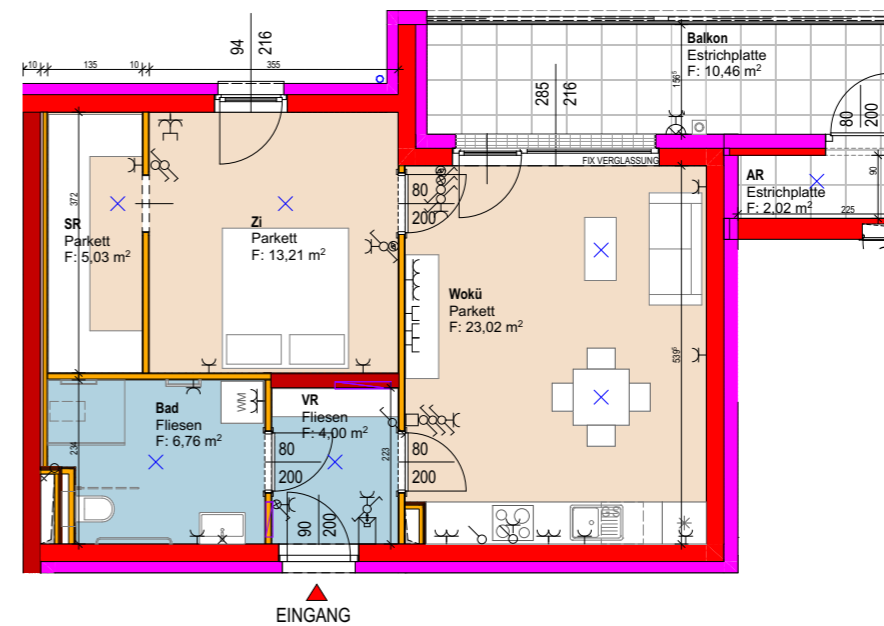
Änderungen vorbehalten. Planmaße sind Rohbaumasse und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Stand 23.11.2023



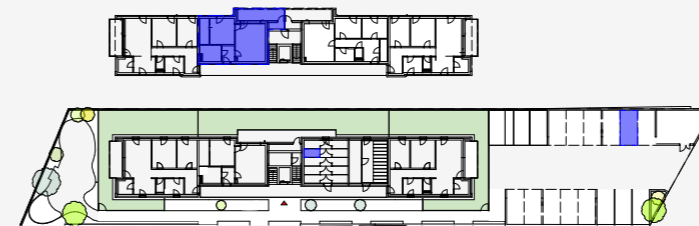
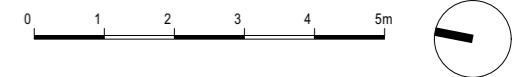
- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Schallschutzziegel               | Estrichplatten |
| Ziegel                           | Parkett        |
| Stahlbeton                       | Fliesen        |
| Dämmung                          | abgeh. Decke   |
| Trockenbauwand/<br>Vorsatzschale | Einfriedung    |

Top 05  
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	52,02	m <sup>2</sup>
ER Keller	2,74	m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	10,46	m <sup>2</sup>
AR	2,29	m <sup>2</sup>



Änderungen vorbehalten. Planmaße sind Rohbaumasse und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Stand 23.11.2023

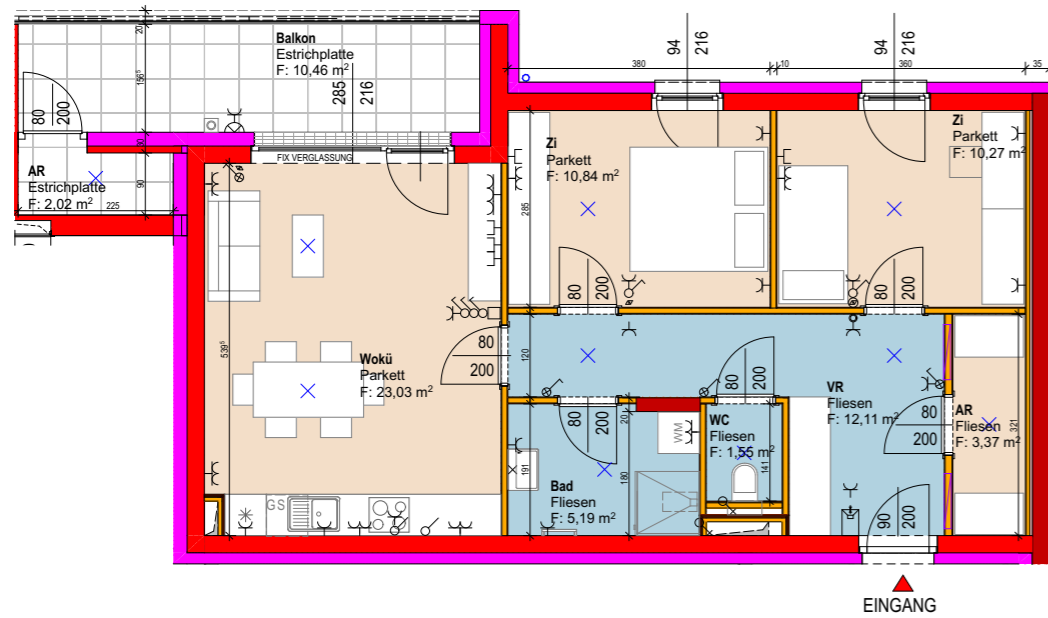


- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Schallschutzziegel               | Estrichplatten |
| Ziegel                           | Parkett        |
| Stahlbeton                       | Fliesen        |
| Dämmung                          | abgeh. Decke   |
| Trockenbauwand/<br>Vorsatzschale | Einfriedung    |

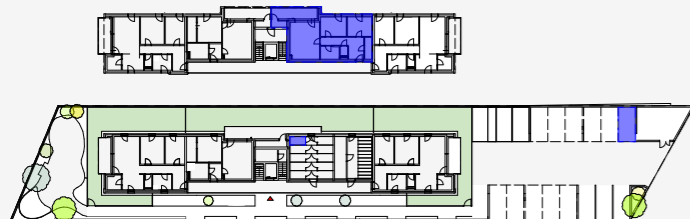
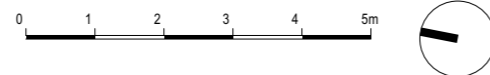


Top 06  
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	66,36	m <sup>2</sup>
ER Keller	2,65	m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	10,46	m <sup>2</sup>
AR	2,29	m <sup>2</sup>



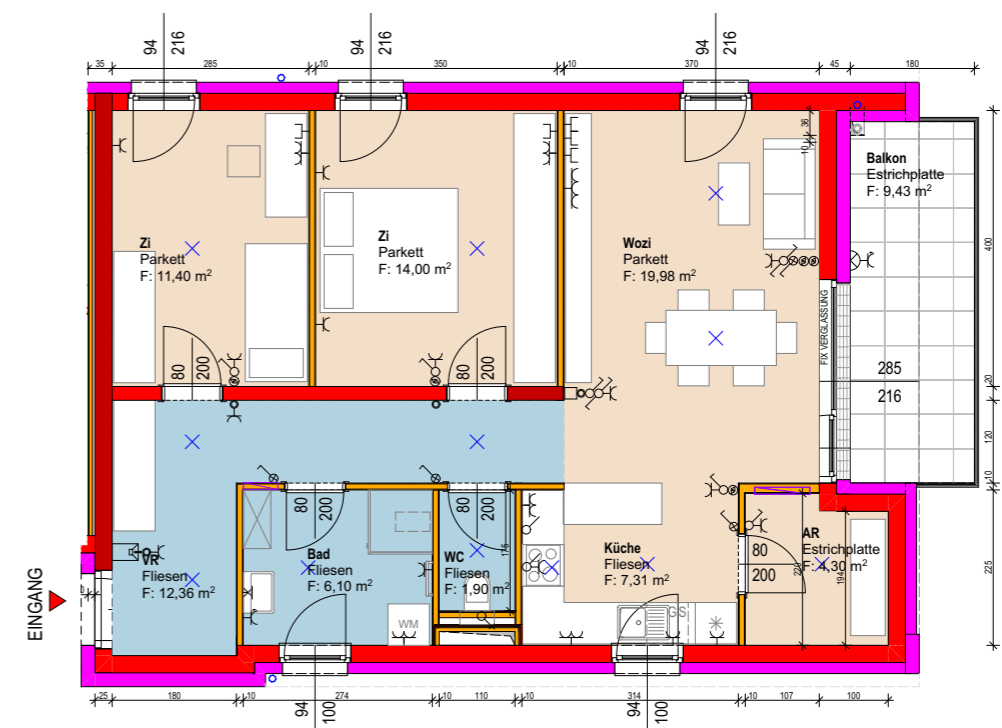
Änderungen vorbehalten. Planmaße sind Rohbaumaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Stand 23.11.2023



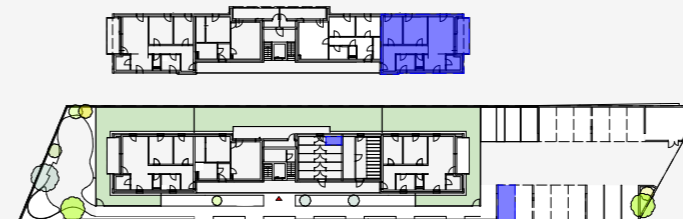
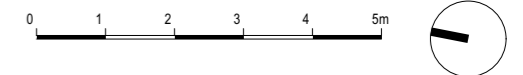
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

Top 07  
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	77,35	m <sup>2</sup>
ER Keller	2,78	m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	9,43	m <sup>2</sup>



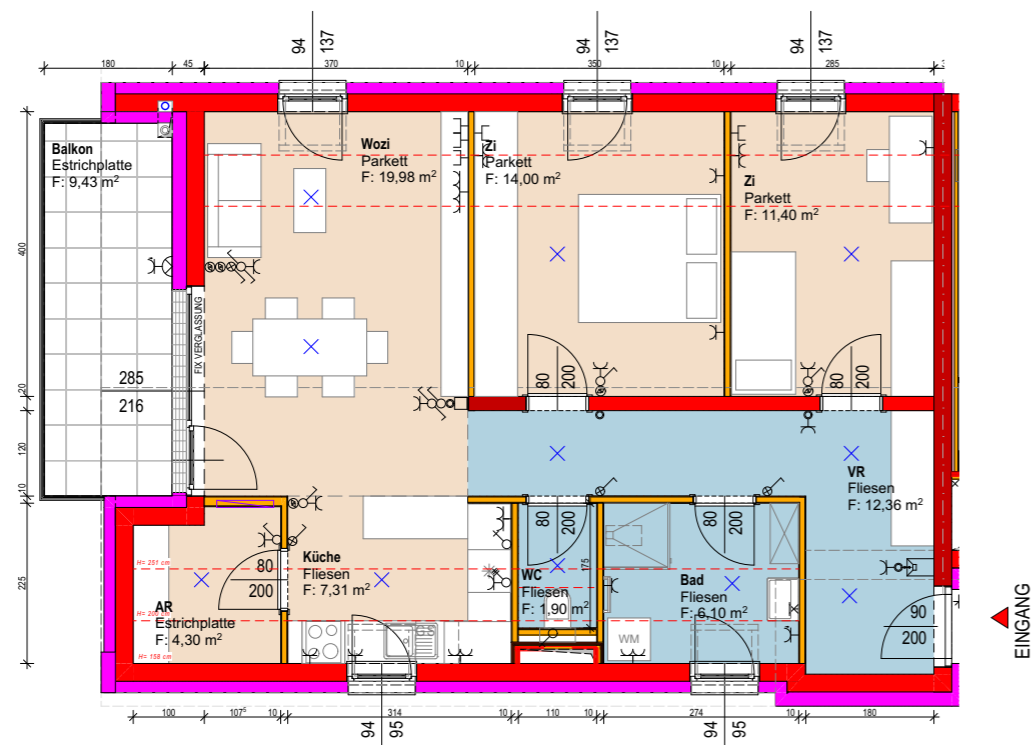
Änderungen vorbehalten. Planmaße sind Rohbaumaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Stand 23.11.2023



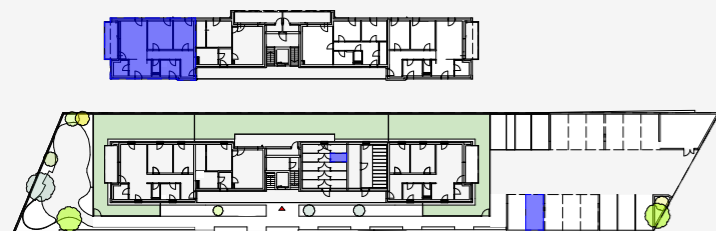
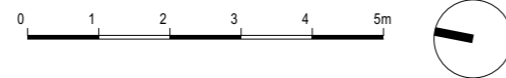
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

Top 08  
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	77,35	m <sup>2</sup>
ER Keller	2,74	m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	9,43	m <sup>2</sup>



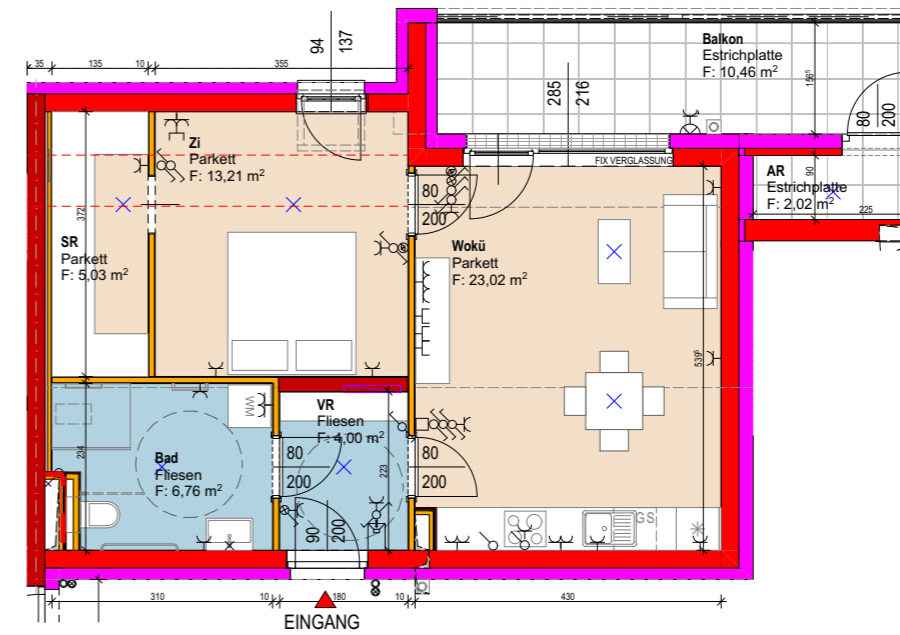
Änderungen vorbehalten. Planmaße sind Rohbaumaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Stand 23.11.2023



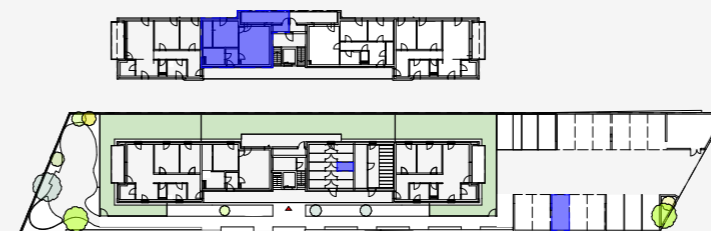
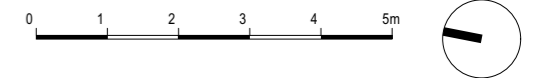
- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Schallschutzziegel               | Estrichplatten |
| Ziegel                           | Parkett        |
| Stahlbeton                       | Fliesen        |
| Dämmung                          | abgeh. Decke   |
| Trockenbauwand/<br>Vorsatzschale | Einfriedung    |

Top 09  
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	52,02	m <sup>2</sup>
ER Keller	2,74	m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	10,46	m <sup>2</sup>
AR	2,02	m <sup>2</sup>



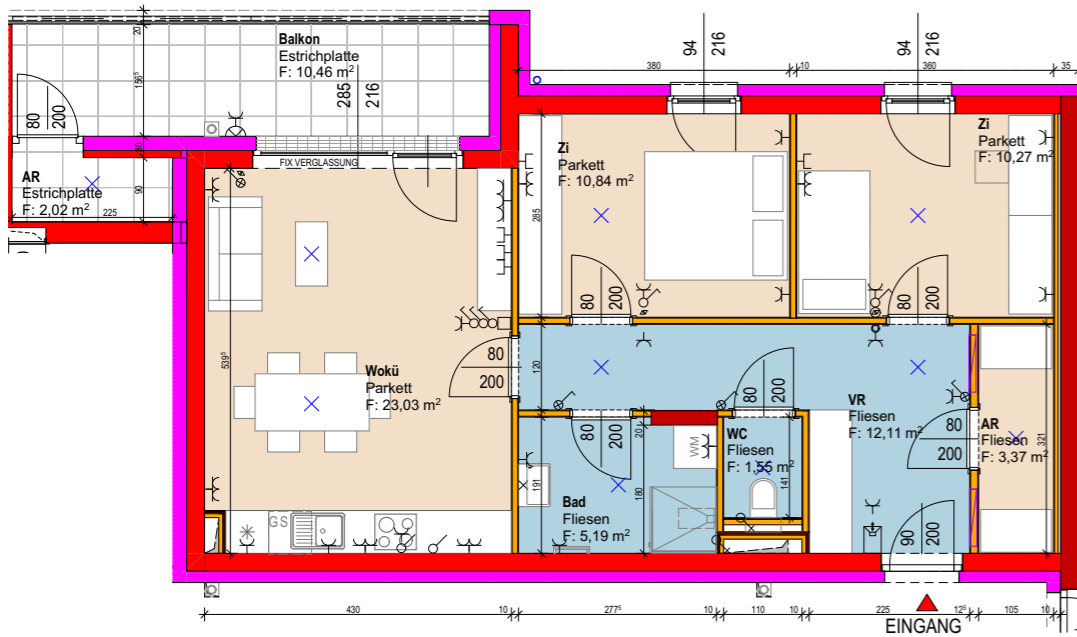
Änderungen vorbehalten. Planmaße sind Rohbaumaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Stand 23.11.2023



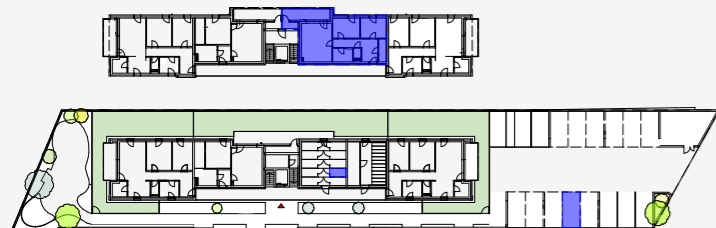
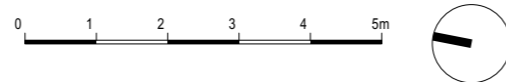
- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Schallschutzziegel               | Estrichplatten |
| Ziegel                           | Parkett        |
| Stahlbeton                       | Fliesen        |
| Dämmung                          | abgeh. Decke   |
| Trockenbauwand/<br>Vorsatzschale | Einfriedung    |

Top 10  
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	66,36	m <sup>2</sup>
ER Keller	2,74	m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	10,46	m <sup>2</sup>
AR	2,02	m <sup>2</sup>



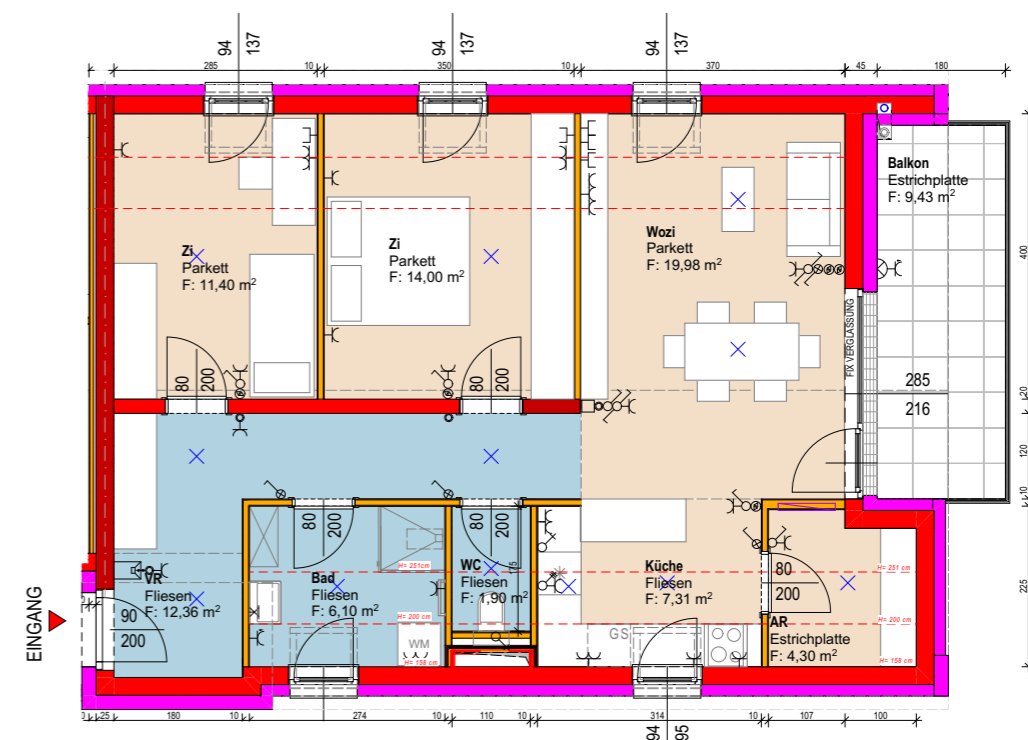
Änderungen vorbehalten. Planmaße sind Rohbaumaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Stand 23.11.2023



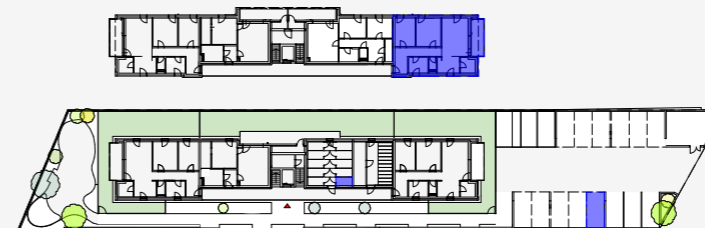
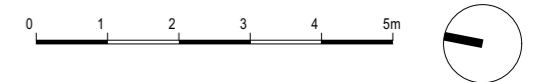
- |  |                                  |  |                |
|--|----------------------------------|--|----------------|
|  | Schallschutzziegel               |  | Estrichplatten |
|  | Ziegel                           |  | Parkett        |
|  | Stahlbeton                       |  | Fliesen        |
|  | Dämmung                          |  | abgeh. Decke   |
|  | Trockenbauwand/<br>Vorsatzschale |  | Einfriedung    |

Top 11  
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	77,35	m <sup>2</sup>
ER Keller	2,75	m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	9,43	m <sup>2</sup>



Änderungen vorbehalten. Planmaße sind Rohbaumaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Stand 23.11.2023



- |  |                                  |  |                |
|--|----------------------------------|--|----------------|
|  | Schallschutzziegel               |  | Estrichplatten |
|  | Ziegel                           |  | Parkett        |
|  | Stahlbeton                       |  | Fliesen        |
|  | Dämmung                          |  | abgeh. Decke   |
|  | Trockenbauwand/<br>Vorsatzschale |  | Einfriedung    |

# Kostenaufstellung

WHG	Ge- schoß	Ntfl.	Bal- kon	Ter- rasse	Garten	Kel- ler	Nutz- wert	Baukosten	Grundkos- ten	Gesamtpreis	Monatliche Belastung*
Top 1	EG	77,08	0,00	9,43	88,80	2,57	174,00	381 349,74	82 614,04	463 963,78	237,43
Top 2	EG	52,02	0,00	21,16	90,06	4,14	128,00	280 533,14	60 775,34	341 308,48	168,27
Top 3	EG	77,08	0,00	9,43	87,70	2,74	174,00	381 349,74	82 614,04	463 963,78	237,43
Top 4	1. OG	77,35	9,43	0,00	0,00	2,74	160,00	350 666,42	75 966,57	426 632,99	238,19
Top 5	1. OG	52,02	10,46	0,00	0,00	4,76	112,00	245 466,50	53 174,52	298 641,02	168,27
Top 6	1. OG	66,36	10,46	0,00	0,00	4,67	142,00	311 216,45	67 422,81	378 639,26	207,85
Top 7	1. OG	77,35	9,43	0,00	0,00	2,78	160,00	350 666,42	75 966,57	426 632,99	238,19
Top 8	2. OG	77,35	9,43	0,00	0,00	2,74	146,00	319 983,11	69 319,11	389 302,22	238,19
Top 9	2. OG	52,02	10,46	0,00	0,00	4,76	100,00	219 166,51	47 480,41	266 646,92	168,27
Top 10	2. OG	66,36	10,46	0,00	0,00	4,76	128,00	280 533,14	60 775,34	341 308,48	207,85
Top 11	2. OG	77,35	9,43	0,00	0,00	2,75	146,00	319 983,11	69 319,11	389 302,22	238,19

\* inkl. Instandhaltungsfond, Betriebskosten, Verwaltungskosten, USt.

Carport	Nutz- wert	Baukos- ten	Grund- kosten	Gesamtp- reis	Monatliche Belastung*
Top 1	8,00	17 533,32	3 797,81	21 331,13	32,68
Top 2	8,00	17 533,32	3 797,81	21 331,13	32,68
Top 3	8,00	17 533,32	3 797,81	21 331,13	32,68
Top 4	8,00	17 533,32	3 797,81	21 331,13	32,68
Top 5	8,00	17 533,32	3 797,81	21 331,13	32,68
Top 6	8,00	17 533,32	3 797,81	21 331,13	32,68
Top 7	8,00	17 533,32	3 797,81	21 331,13	32,68
Top 8	8,00	17 533,32	3 797,81	21 331,13	32,68
Top 9	8,00	17 533,32	3 797,81	21 331,13	32,68
Top 10	8,00	17 533,32	3 797,81	21 331,13	32,68
Top 11	8,00	17 533,32	3 797,81	21 331,13	32,68

Park- platz	Nutz- wert	Baukos- ten	Grund- kosten	Gesamtp- reis	Monatliche Belastung*
Top 1	2,00	4 383,33	948,15	5 331,48	10,19
Top 3	2,00	4 383,33	948,15	5 331,48	10,19
Top 4	2,00	4 383,33	948,15	5 331,48	10,19
Top 7	2,00	4 383,33	948,15	5 331,48	10,19
Top 8	2,00	4 383,33	948,15	5 331,48	10,19
Top 11	2,00	4 383,33	948,15	5 331,48	10,19



# Baubeschreibung

## Alter Ziegelweg 5

### ALLGEMEIN

Auf dem Grundstück in 3430 Tulln, Alter Ziegelweg 5, Grdstk. Nr. 2006/5, EZ 1926 wird eine Wohnhausanlage mit 11 Wohneinheiten samt Nebengebäuden errichtet. Das Grundstück weist eine Größe von 1.522m<sup>2</sup> auf, ist eben und erstreckt sich in Nord- Südrichtung. Die Frontlänge entlang der Straße beträgt ca. 19m. Das nicht unterkellerte 3-geschoßige Wohngebäude ist auf dem Grundstück frei platziert und von Grünraum allseitig umschlossen.

Das Grundstück wird von Süden über den Alten Ziegelweg fußläufig und für den PKW-Verkehr erschlossen. Die Zonierung des Grundstückes erfolgt von Süd nach Nord wie folgt:  
PKW-Stellplätze / Müllplatz – Wohnhaus – Kleinkinderspielplatz. Der Eingang in das Wohnhaus erfolgt von Westen und wird über einen der westlichen Grundgrenze folgendem Fußweg erreicht. Die Vertikalerschließung erfolgt über ein zentral liegendes, barrierefrei erreichbares Stiegenhaus mit Aufzug. Der Zugang zu den Wohnungen wird über einen witterungsgeschützten, nicht beheizten Laubengang sichergestellt. Im nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein begrünter Kleinkinderspielplatz mit Möglichkeiten zum Sitzen.

Alle erdgeschoßigen Wohneinheiten verfügen über einen Privatgarten mit Terrasse, die darüber liegenden Wohneinheiten erhalten einen Balkon. Teilweise erhalten die Wohnungen einen direkt an die Terrasse oder Balkon angrenzenden außen liegenden Abstellraum.

Die Einlagerungsräume und Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen im Erdgeschoß den Wohnungen zugeordnet.

### WOHNUNGEN

Die 11 Wohneinheiten werden eben als 2- und 3-Zimmerwohnungen ausgeführt und weisen eine Wohnnutzfläche zwischen 53m<sup>2</sup> und 74m<sup>2</sup> auf. Sie verfügen über einen Vorraum, einen Wohn-Essbereich mit zugeordneter Küche, ein oder zwei Schlafzimmer, WC und Badezimmer sowie Räume zum Abstellen. 3 Wohneinheiten (Top 2/5/9) sind gem. der NÖ Bauordnung als barrierefrei anpassbar vorbereitet. Hier sind WC und Bad in einem Raum zusammengefasst und anstelle des innen liegenden Abstellraumes ist ein Schrankraum dem Schlafzimmer zugeordnet.



### GÄRTEN

Die den Erdgeschoßwohnungen zugeordneten Gärten haben eine Größe von ca. 90 m<sup>2</sup> und werden mit einem 1,25m hohen Drahtzaun untereinander abgeteilt. Zum westlich angrenzenden Grundstück besteht bereits eine Einfriedung, westlich und nördlich wird eine solche bestehend aus einem Betonsockel und einem darauf montierten Maschendrahtzaun mit einer Gesamthöhe von 1,25m errichtet. Jeder Garten ist direkt vom Wohnzimmer über die Terrasse erreichbar und hat einen direkt zugeordneten von außen erschlossenen Abstellraum.

### PKW-ABSTELLPLÄTZE

Die Anlage umfasst in Summe 17 PKW-Stellplätze, wovon jeder Wohneinheit einer direkt in einer carportähnlichen Garage zugeordnet ist. Die restlichen 6 Stellplätze sind nicht überdacht.

### NEBENGEBÄUDE / NEBENRÄUME

Im Anschluss an die im Osten liegende carportähnliche Garage befindet sich direkt an den Alten Ziegelweg angrenzend der nicht überdachte Müllplatz. Der Technikraum für das Heizsystem befindet sich im Erdgeschoß und wird über den Kinderwagen- und Fahrradabstellraum erschlossen.

### TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG

Anschlüsse:	Wasser: Ortsnetz Wasserleitungsverband Tulln Strom: Niederspannungsnetz der Netz-NÖ GmbH Abwasser: Örtliches Kanalnetz der Stadtgemeinde Tulln Regenwasser: Versickerung auf dem Grundstück Telefon: Anschluss an das Netz von A1 Fernsehen: digitale, SAT-Anlage Internet: Anschluss an das Netz von A1 Leerverrohrung für alternativen Internetanschluss
Fundamente:	Fundamentplatte mit Frostschränzen oder Streifenfundamente bis in frostfreie Tiefe
Außenwände:	Massivbau in Ziegel- und Stahlbetonbauweise
Tragende Innenwände:	Massivbau in Ziegel- und Stahlbetonbauweise

Zwischenwände: Gipskartonständerwände, 1-fach beplankt

Deckenkonstruktion: Stahlbetondecke laut Statik

Dachkonstruktion: Stahlbetondecke, teilweise als Sargdeckelkonstruktion sowie zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit dazwischen liegender Dämmung und Blechdeckung, als Kaltdach ausgeführt.

Raumhöhen: Erd- und Obergeschoss: 2,51 m  
Dachgeschoß: 1,58 - 2,51 m

Wärmedämmung: Hinterlüftetes Steildach: 22,0cm Mineralwolle  
Flachdach: 8,0cm Grunddämmung + 2,0-12,0cm Gefälledämmung, EPS  
Außenwand mit WDV-F 18cm bzw. 14cm WDV-Fassade, EPS-F Plus  
Erdanliegende Fußboden: 3,0 cm Trittschalldämmplatten, EPS  
10,0 cm Dämmung, EPS, 8,5 cm gebunden Thermoschüttung

Oberflächen: Dach: Rautenförmige Einfachdeckung Rhombus Schablone 40/44, Farbe dunkelgrau  
Außenwände WDV-F: Dünnputz, Körnung 1,5mm, Farbe nach Wahl Architekt, HB-Wert >50  
Innenwände: Ziegelmauerwerk: Glättputz aus Kalk-Gips, weiß beschichtet  
Gipskartonständerwände weiß beschichtet.  
In Bädern: Zementputz, bis Zargenoberkante verfließt, darüber weiß beschichtet.  
In WC's: Rückwand hinter WC-Schale bis auf 1,2m verfließt, darüber weiß beschichtet  
Nicht verflieste Oberflächen sind weiß beschichtet.  
Decken Oberfläche verspachtelt und weiß beschichtet.

Fenster/Terrassentüren: Fenster: Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung und Stockaufdopplung im Sturz zur Unterbringung der Zuluftinbauteile (Krobathlüfter)  
Farbe innen weiß, außen mit ALU-Deckschalen, Farbe nach Wahl Architekt

Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette.

Terrassentüren: Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe innen weiß, außen mit ALU-Deckschalen, Farbe nach Wahl Architekt

Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette

Die Fenster- bzw. Portalteilungen, Aufgehrichtungen bzw. Fixverglasungen sind den Plänen zu entnehmen.

Dachflächenfenster: Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung aus Sicherheitsglas und Zuluftinbauteile im Fensterrahmen in den Schlaf- und Kinderzimmern (Krobathlüfter)  
Farbe innen weiß, außen mit ALU-Deckschalen, Farbe nach Wahl Architekt

Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette

Sohlbänke (außen): Aluminium, Farbe nach Wahl Architekt.

Fensterbänke (innen): Kunststoffbeschichtete Holzwerkstoffplatte, Farbe weiß



**Sonnenschutz:** Mit Ausnahme Terrassenportale von Top 05+06+09+10 erhalten alle Fenster und Terrassentüren einen elektrisch betriebenen Außenraffstore mit Taster, Lamelle 80mm, Farbe nach Wahl Architekt.  
Die Terrassenportale von Top 05+06+09+10 erhalten horizontal händisch zu verschiebende Sonnenschutzlamellen aus Aluminium, Farbe nach Wahl Architekt.  
Die Dachflächenfenster werden in der Dachschräge mit außen liegendem, elektrisch bedienbaren Rollladen ausgestattet, Farbe anthrazit. Der vertikale Teil der Dachflächenfensterteile erhalten einen innen liegenden, händisch zu bedienenden, Sonnenschutz

**Wohnungseingangstüre:** Flächenbündige Wohnungseingangstüre 90/200cm aus Holz, Oberfläche glatt, Farbe RAL 9016 beschichtet, mit Doppelfalz  
Brandschutz EI2-30  
Schalldämmmaß 33dB  
Klimakategorie d  
Einbruchsschutz WK3  
Außen Knauf auf Rosette Niro  
Innen Drücker auf Rosette Niro  
Türspion inkl. Namensschild  
Ohne Türschließer

**Innentüren:** Röhrenspantürblätter mit Einfachfalz, pigmentlackiert, Farbe Weiß RAL 9016, Stahlumfassungszargen, Weiß beschichtet, Farbe nach Wahl Architekt, Beschlag KUNEX oder DANA Alu Matt

**Brüstungen/Handlauf:** Balkongeländer aus pulverbeschichteten Lochblech, Farbe nach Wahl Architekt  
Handläufe im Stiegenhaus aus Edelstahl

**Boden- und Wandbeläge:**  
Vorraum /AR: Bodenfliese: 30/60 cm, Farbe beige, 1/3 versetzt, mit Sockel  
Bad: Bodenfliese: 30/60 cm, Farbe beige, 1/3 versetzt  
Wandfliese: 30/60 cm, Farbe weiß, Verfliesung bis Zargenoberkante  
WC: Bodenfliese bei Rückwand WC bis auf 1,20m hochgezogen  
Küchen: Klebeparkett in Eiche

**Aufenthaltsräume:** Klebeparkett in Eiche  
**Abstellräume:** im Wohnungsverband: Bodenfliese: 30/60 cm, Farbe beige, 1/3 versetzt, mit Sockel  
Externe Abstellräume: Estrichbetonplatten 50/50 cm  
**Stiege:** Stahlbetontreppe mit Fliesen  
**Laubengang:** Fliesen auf Stelzlager  
**Terrassen / Balkone:** Estrichbetonplatten 50/50cm  
**Befestigte Außenflächen:** Asphalt oder Beton mit Besenstrich  
**Spielplatz:** Wassergebundene Decke  
**Parkplätze und Gehwege:** Längsrassenfugensteine

**Heizung:** Die Energieversorgung der Wohnhausanlage erfolgt über einen Fernwärmeanschluss. Der Umformer ist im Haustechnikraum des Erdgeschoßes untergebracht. Die Versorgung zu den Wohnungen erfolgt über Erdleitungen zu den Steigschächten. Von dort wird jede Wohnung über eine Wohnungsstation versorgt. Die Wohnungsstation ist oberhalb des WC's angeordnet, darin befinden sich sämtliche Absperrventile.  
Die Wärme in jeder Wohneinheit wird über ein Niedertemperatur-Heizsystem (Fußbodenheizung) abgegeben.  
Die verbrauchte Wärmeenergie wird über einzelne Wärmemengenzähler in der Wohnungsstation ausgelesen. Die Regelung der Heizung erfolgt über einen Raumthermostat im Wohnzimmer.  
Die Badezimmer sind zusätzlich mit Handtuchheizkörpern (ausschließlich mit Elektroanschluss) ausgestattet.  
Ein Notkamin ist nicht vorgesehen!

**Kaltwasserversorgung:** Die Kaltwasserversorgung erfolgt zentral vom Technikraum aus zu den einzelnen Installationsschächten. Die Wohnungsabspernung ist in der Wohnungsstation integriert.  
Die Müllräume erhalten eine Kaltwasserzapfstelle. Für die Bäume wird eine Tröpfchenbewässerung hergestellt und im Technikraum wird ein Ausgussbecken installiert.

**Warmwasserversorgung:** Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine Zirkulationsanlage. Die Warmwasserzähler werden im Technikraum untergebracht.

**Lüftung:** Die Lüftung der Sanitärgruppen erfolgt durch Abluftventilatoren, die nachströmende Luft wird über Türschlitze sichergestellt. Die Ansteuerung des Einzelraumlüfters im WC erfolgt über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais. Der Einzelraumlüfter im Bad mit 2 Leistungsstufen (Grund- und Bedarfslüftung) und integriertem Feuchtefühler sorgt für die permanente Grundlüftung (abschaltbar) der Wohnung. Beim Anstieg der Feuchte erhöht der Ventilator automatisch die Abluftmenge. Die Ansteuerung der höheren Stufe erfolgt durch Feuchtefühler. Zuluftelemente im Sturzbereich der Fenster sorgen für eine automatisch gesteuerte feuchtigkeitsabhängige Zuluftanspeisung.

**Lüftung allgemeine Räume:** Die erforderliche Lüftung des Haustechnikraumes erfolgt statisch ins Freie.

**Elektroinstallation:** Situierung der Elektroinstallationen lt. den beiliegenden Plänen SAT - Fernsehen je Wohneinheit, SAT- Dosen lt. den beiliegenden Plänen.

**Küche:** zusätzliche je eine Steckdose für Herd, Kühlschrank, Dunstabzug, Geschirrspüler.  
Telefonanschluss im Vorraum sowie Leerverrohrung im Wohnzimmer.  
Leerverrohrung für alternativen Internetanschluss in den Schlafzimmern.  
Klingel mit Glocke im Vorraum/Gang.  
Bad mit Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner sowie einer Steckdose für Rasierer  
Außenbeleuchtung auf den Terrassen und Balkonen  
Eine Feuchtraumsteckdose auf den Terrassen und Balkonen.  
Die Wohnhausanlage ist mit einer Photovoltaikanlage am Dach der Garagen ausgestattet.

**Sanitärinstallation:** Situierung der Sanitäreinrichtung lt. beiliegenden Plänen.

**WC:** Tiefspülklosett (Hänge-WC), weiß

**Bad:** Duschtasse 90/90cm, Mineralguss mit mittigem Auslass,  
Duschtrennwand aus Sicherheitsglas mit Pendeltüre  
Waschtisch 60/45, weiß. Waschmaschinenanschluss.

**Außen:** frostsicherer Wasseranschluss bei den Terrassen, Balkonen, Müllraum und Spielplatz.

**Allgemein:** Herstellung inkl. sämtlicher erforderlichen Armaturen und Anschlüsse.

Stand 15.01.2024

#### **HINWEISE:**

Die angeführte Ausstattungsbildbeschreibung/Planung bezieht sich auf den derzeitigen Stand (Jänner 2024), vorbehaltlich technischer sowie planlicher Änderungen. Materialien und detaillierte Ausführungen können im Zuge der Bauarbeiten abgeändert werden.

Ebenso können die angeführten Nutzflächen im Zuge der Ausführung Abweichungen erfahren. Die in den Planunterlagen dargestellte Einrichtung stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht Teil des Wohnobjekts.

Die Durchführung von Sonderwuschabänderungen setzt im Regelfall einen unterfertigten Anwartschaftsvertrag voraus. Baufortschrittbedingt erfolgt die Bearbeitung in Einzelfällen auch vorzeitig.

Für Toleranzen gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORMEN. Kleinere Beeinträchtigungen, wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, Dehnfugen sowie geringe Spachtelunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mängel anzusehen. Silikonfugen sind Wartungsfugen im Sinne der ÖNORM und stellen keinen Mangel dar!



## Aktuelle Kontaktdaten:

PLZ | Ort \_\_\_\_\_

Straße | HsNr. \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_ Mail \_\_\_\_\_

## KäuferIn:

Vorname, Zuname	Geburtsdatum	SV-Nr.	Verwandtschafts- verhältnis	Beruf & Dienstgeber	mntl. Netto- einkommen

## Weitere im Objekt wohnende Personen:

(Kinder, Lebensgefährte/in)

Vorname, Zuname	Geburtsdatum	Verwandtschafts- verhältnis	Beruf & Dienstgeber	monatliches Netto- einkommen

## Kaufgegenstand:

Wohnung Nummer \_\_\_\_\_

Wir weisen darauf hin, dass die Bewerbung für eine Wohneinheit Ihre verbindliche Zusage darstellt. Im Falle eines Rücktritts wird eine Rücktrittsgebühr von EUR 300,00 zuzüglich 10% Umsatzsteuer verrechnet.

\_\_\_\_\_  
Ort & Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift/en

Mit meiner Unterschrift stimme ich der automationsunterstützten Verarbeitung meiner Daten (Titel, Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail) zu folgenden Zwecken zu: Weitergabe an unsere Vertragspartner (Professionisten und Versorgungsunternehmen). Die Zustimmung umfasst auch die Verarbeitung und Übertragung der Daten. Der Bewerber/die Bewerberin kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich per Post oder Mail an die unten angeführte Anschrift der Tullnbau widerrufen.



# Kosten & Finanzierung

## Alter Ziegelweg 5

Die Finanzierung der Eigentumswohnung obliegt Ihnen und ist individuell mit Ihrer Bank zu vereinbaren. Ihre Zahlung an die Tullnbau wird über einen Vertragsrichter / Treuhänder abgewickelt.

### VERTRAGSERRICHTUNG | TRAUHÄNDER

Hoffmann & Sykora | Rechtsanwälte KG  
Wilhelmstraße 23/3 (DG) | 3430 Tulln an der Donau  
T 02272 61 866 | kanzlei@sykora.at

**Kosten der Vertragseinrichtung:** 1,5 % des Gesamtkaufpreises zuzüglich USt. inkl. Treuhandschaft (bei Erlag des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto mit Vertragsunterfertigung)

### Nebenkosten bei der Kaufvertragserstellung:

- Grunderwerbssteuer | dzt. 3,5 % des Gesamtkaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr | dzt. 1,1 % des Gesamtkaufpreises
- Nebenkosten | Beglaubigungskosten des Notars, div. Barauslagen
- Selbstberechnung Grunderwerbsteuer € 450,00
- Kosten für Nutzwertgutachten ca. € 360,00

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand ist ein pauschaler Fixpreis gemäß § 15 a Wohnungseigentümernutzungsrechtgesetz.

Für die Wohnungen wird von einem gerichtlichen Sachverständigen ein Nutzwertgutachten erstellt und die jeweiligen Miteigentumsanteile, mit denen die einzelnen Wohnungen verbunden sein werden, festgelegt. Daraus ergibt sich die Basis für die zukünftige Aufteilung der Aufwendungen.

Der Kaufvertrag beinhaltet alle wichtigen Punkte in Bezug auf die Zahlung des Kaufpreises, der Eigentumsbegründung und die Gewährleistungsfrist; die Details zur Wohnungseigentumsbegründung werden im Wohnungseigentumsvertrag erfasst.

Der/die KäuferIn erklärt mit dem Erwerb der Wohnung den Beitritt zur Tullnbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, und verpflichtet/verpflichten sich, die Satzung der Genossenschaft stets einzuhalten und die satzungsgemäße Einzahlung auf die gezeichneten Geschäftsanteile zu leisten. Der/die Unterzeichnete/n erklärt/erklären 2 Geschäftsanteile à € 22,00 zzgl. einmaliger Bearbeitungsgebühr von € 22,00 zu zeichnen/zu übernehmen.

Die Finanzierung der Wohnungen erfolgt mit einem Hypothekendarlehen oder Barmittel der künftigen Eigentümer. Der Kaufpreis (samt Nebenkosten) ist anlässlich der Vertragsunterfertigung auf ein Treuhandkonto einzuzahlen. Die Auszahlung an die Verkäuferin erfolgt erst nach Übergabe des Wohnung an den/die Käufer. Die Käufer werden sofort nach Kaufvertragsunterfertigung grundbücherlich sichergestellt (Anmerkung nach § 40(2) WEG), die Einverleibung des Eigentumsrechtes erfolgt erst im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung nach Fertigstellung der gesamten Anlage.

Die Tullnbau behält sich das Recht vor, ein 5-jähriges Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis auszuüben.

## Kontakt

### BAUHERR

TULLNBAU Gemeinnützige Wohn- und  
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. m. b. H.  
3430 Tulln, Wilhelmstr. 23/3 (DG) | office@tullnbau.at  
www.tullnbau.at | T 0676/630 77 50

### PROVISIONSFREIE VERGABE

Frau Angela Eugl-Teufel  
office@tullnbau.at | T 0676/630 77 50

### PLANUNG

Architekt Gurschl  
3430 Tulln, Jakob-Szefzik-Gasse 37/3/16  
g.gurschl@architektgurschl.at | T 02272/818 99

### Energiekennwerte:

HWBSK 36,9  
fGEE 0,64

### IMPRESSUM

Alle Informationen sowie Pläne, Grundrisse, Beschreibungen, Preisbeispiele etc. sind, nach dem Stand der Drucklegung (Jänner 2024) angeführt. Druckfehler & Änderungen sind vorbehalten und nicht ausgeschlossen. Alle Angaben ohne Gewähr.

EIGENTÜMER & HERAUSGEBER: TULLNBAU Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. m. b. H.  
3430 Tulln, Wilhelmstr. 23/3 (DG)

# TULLNBAU

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft



[www.tullnbau.at](http://www.tullnbau.at)  
T 0676/630 77 50