



STEINBERG
Living

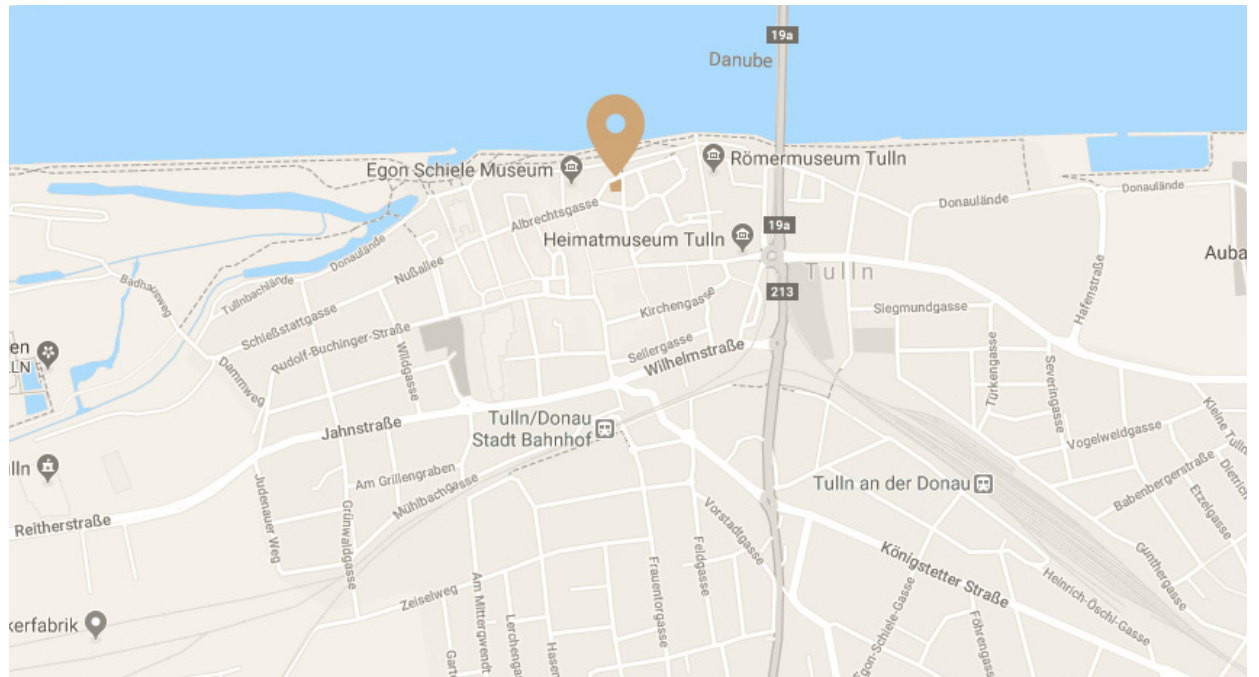
WOHNEN AN DER DONAU

Projekt: Wohngebäude mit 12 Eigentumswohnungen

Adresse: Nibelungengasse 19 Ecke Wassergasse 4;
3430 Tulln an der Donau

Bezugsfertig: Herbst 2019

Bauherr: Lutz Immo GmbH
Ein Wohnprojekt der STEINBERG Holding GmbH



LEBEN IN DER BLUMENSTADT

12 erstklassig gelegene, hochwertig
ausgestattete Eigentumswohnungen

Zwischen 52m² und 113m² mit Balkon,
Terrasse oder Loggia

Lift & Kellerabteilen

Überdachten Parkplätzen

Direkt an der Donau, 5 Gehminuten
ins Zentrum von Tulln und
zum Bahnhof "Tulln Stadt"

Die Wohnungen werden belagsfertig übergeben.

Erstbezug - Herbst 2019

BAU- & AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Das Gebäude in der Nibelungengasse 19, 3430 Tulln besteht aus 12 Wohneinheiten. Die Garage befindet sich im Erdgeschoß. Die Wohneinheiten befinden sich im ersten und zweiten Obergeschoß und im ersten und zweiten Dachgeschoß. In der Maisonette im ersten Dachgeschoß führt eine innerhalb der Wohnungen gelegene Treppen bis ins zweite Dachgeschoß mit Terrasse.

INHALT

Erdgeschoss	4
Obergeschosse	4
Rohbau	5
Dach	6
Fenster und Aussentüren	6
Heizung	6
Sanitär- & ElektroInstallationen.....	7
Bodenaufbauten & -Beläge	10
Wandbeläge	10
Schlosserarbeiten	10
Aussenraum & Allgemeinflächen.....	11
Allgemeines.....	11
Sonderwünsche	12
Vorbehalte und Hinweise	12

ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoß befinden sich 12 Garagenplätze (Lüftung nach Vorschrift), die Kellerabteile, ein Technikraum, der Müllraum und ein allgemeiner Kinderwagen- & Fahrradabstellraum.

Die Abtrennung der Kellerabteile erfolgt durch Gitterwände (ca. 2m hoch) mit absperzbaren Türen.

OBERGESCHOSSE

Die Wohneinheiten haben zwischen 51,21m² und 113,97m².

Die Penthouse-Wohnung, Top 12 im 2. Dachgeschoß hat 78,05m² und 2 Terrassen.

Die Maisonette, Top 11 im 1. Dachgeschoß hat 113,97m², einem Balkon und einer Terrasse.



ROHBAU

TRAGWERK & MAUERN

Sämtliche Betonbauteile samt Bewehrung, Fundament (Streifen-, Einzelfundamente und Fundamentplatte) sind laut statischen Erfordernissen ausgeführt.

Die Außen- und die tragenden Innenwände, Säulen und Unterzüge im Erdgeschoss sind in Stahlbetonbauweise (Stb) errichtet.

Die Geschossdecken sind in Stb aus Fertigteilenelementen oder Ortbeton hergestellt.

Das Dach (Sargdeckelkonstruktion mit Holzaufbau) und die Balkone sind in Stb. errichtet.
Die Balkone sind thermisch getrennt. Das Aussenmauerwerk und die tragenden Innenmauern sind aus 25cm Wienerberger Ziegelmauerwerk hergestellt.

Die Wohnungstrennwände sind mit Schallschutzziegeln bzw. "Silentboard" Trockenbauwänden errichtet.

Die innenliegenden, nicht tragenden Wände sind in Trockenbauweise ausgeführt.

ABDICHTUNGEN

Die lotrechten und waagrechten Abdichtungen sind mit bituminösen Dichtungsbahnen samt Vorstrich hergestellt und gevlämt. Schutz der Abdichtung mit Perimeterdämmung.

ABWÄSSER

Die Oberflächen- und Dachwässer entsorgen in den öffentlichen Mischwasserkanal.

Die Ausführung der Kanalanlage für die Fäkalwässer ist laut geltender Vorschrift hergestellt und entsorgen in den öffentlichen Mischwasserkanal.

SCHALL- & WÄRMESCHUTZ

Sämtliche Wärme- und Schallschutzwerte aller Bauteile entsprechen den niederösterreichischen Bauvorschriften und den OIB-Richtlinien.

Die Fassade ist mit Vollwärmeschutz Verbundsystem EPS-F laut energetischen Vorgaben ausgeführt. Die Endbeschichtung besteht aus Silikatputz oder gleichwertig mit 1,5mm Körnung.

Ein Energieausweis liegt bereits vor (HWBsk 37; fGEE 0,78; Energiestandard: B).

DACH

ZIMMERERARBEITEN

Die Dachaufbauten über der Sargdeckelkonstruktion und die Gaupenausbildung sind mit Wärmedämmung bis hin zur Unterkonstruktion für Spengler und Dachdecker hergestellt.

SPENGLER-, SCHWARZDECKER- UND DACHDECKERARBEITEN

Die Verblechungen (Dachflächen, Regenablaufrohre, Rinnen, Schutzverblechung) sind aus Alublech oder gleichwertig gefertigt.

Die Dacheindeckung besteht aus Tondachsteinen, Einfachdeckung rot, nicht glasiert.

FENSTER UND AUSSENTÜREN

Fenster und Terrassen-, Balkon, und Loggiatüren sind aus weißem Kunststoff, mit 3-facher Verglasung und entsprechen dem Wärme- und Schallschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis und behördlicher Verordnung. (Lieferant: Actual Berger)

Die Oberfläche der Dreh-/Kippbeschläge ist aus weißem Kunststoff oder gleichwertigem Material.

Die Fensterbänke außen sind aus Alublech oder gleichwertig. Die Fensterbänke innen sind aus HELOPAL (Gußmarmor).

Sonnenschutz: Die Versetzungen (Unterputz & Leerverrohrung) für das Anbringen von elektrisch gesteuerten Raffstores sind süd-, westseitig bauseitig hergestellt. Die Ausführung der Raffstores selbst sind daher als Sonderwunsch der Eigentümer möglich.

Die Dachflächenfenster sind aus weißem Kunststoff, weiß mit 2-facher Verglasung samt Außenrollladen, elektrisch gesteuert.

Die Hauseingangstüre ist ein Türelement aus Aluminium.

HEIZUNG

GASZENTRALHEIZUNG & FUSSBODENHEIZUNG

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Der Haustechnikraum befindet sich im Erdgeschoß. Die Vorbereitung für den voraussichtlich 2025 kommenden Fernwärmeanschluß ist gegeben.

Die Wohnungen werden beheizt mit einer Niedertemperaturfußbodenheizung. Jede Wohnung verfügt über einen Heizungsverteiler für Wandbau mit weißem Deckel und einem Wärmemengenzähler. Die Regelung der Raumtemperatur in der Wohnung erfolgt mittels zentralem Raumthermostat.

WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen zentralen Warmwasserspeicher im allgemeinen Technikraum und verfügt über eine Zirkulationspumpe mit Ringleitung durch das gesamte Objekt, die rasch verfügbares Warmwasser bietet. Die Messung erfolgt über Warm- & Kaltwasserzähler für jede Wohneinheit separat.

SANITÄR- & ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Wohnungen werden belagsfertig übergeben, also ohne Armaturen, Keramiken oder anderer Einrichtung. Der Anschluß der Geräte, Armaturen & Keramiken hat durch den Käufer und auf dessen Kosten zu erfolgen.

Die Elektroinstallationen sind laut ÖNORM E8015-2 und den geltenden Vorschriften ausgeführt.

Der Stromzähler für jede Wohnung befindet sich im Technikraum im Erdgeschoß.

Das Haus verfügt über eine Blitzschutzanlage und entsprechende Erdung.

Die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung wird entsprechend der behördlichen Vorgaben hergestellt.

Die Kellerabteile sind mit einer Steckdose und einem Ein/Ausschalter ausgestattet, die gekoppelt sind mit der jeweiligen Wohnung.

Die Voraussetzungen für das Herstellen von E-Steckdosen am jeweils eigenen Garagenstellplatz sind bauseitig gegeben.

Jede Wohnung ist mit einem FI-Schutzschalter und mit 2 Stromkreisen für Beleuchtung und Steckdosen sowie mit je einem separatem Stromkreis für folgenden Anschlüsse ausgestattet:

- Waschmaschine
- Geschirrspüler
- Kühlschrank
- Mikrowelle
- E-Herd
- Arbeitssteckdosen der Küche
- E-Heizkörper
- Vertikalmarkisen (sofern ausgeführt)

Das Schalterprogramm der Firma Berker Model S1 hat eine weiße matte Oberfläche.

SAT-ANLAGE

Hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (Astra) mit verkabeltem Anschluß in den Zimmern für einen Receiver (Receiver ist nicht enthalten).

TV, INTERNET & TELEFON

In den Wohnungen sind Leerverrohrungen für TV, Internet (CAT-6) & Telefon vorgesehen. Die Vertikalverkabelung erfolgt mittels Lichtwellenleiter vom Datenhauptverteiler bis zum Wohnungshauptverteiler.

Je nach Kundenwunsch kann eine Versorgung der entsprechenden Dienste über Telekom Austria oder Kabelsignal erfolgen.

TELEKOM AUSTRIA

- Die Leerverrohrung vom Datenhauptverteiler im Erdgeschoß bis in die Wohnung wird bauseitig hergestellt. Die Verkabelung vom Datenhauptverteiler bis in die Wohnung und innerhalb der Wohnung kann vom Käufer nachgerüstet werden.

KABELSIGNAL

- Die Verkabelung vom Datenhauptverteiler im Erdgeschoß bis zur Wohnung wird bauseitig hergestellt. Die Verkabelung innerhalb der Wohnung kann vom Käufer nachgerüstet werden.

GEGENSPRECHANLAGE

Jede Wohnung ist mit einer Gegensprechanlage (Audio) & Türklingel ausgestattet. Die Ausführung der Inneneinheit kann gegen Aufpreis mit Videofunktion ausgeführt werden.

ALLGEMEINE BEREICHE

Die allgemeinen Bereiche sind mit Leuchten und zugehörige Ein/Ausschaltern in Gang & Stiegenhaus ausgestattet. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

Im Eingangsbereich wird die Beleuchtung über einen Dämmerungsschalter geschaltet.

Die Garagenbeleuchtung besteht aus Feuchtraumleuchten, geschaltet über Bewegungsmelder; Sicherheitsbeleuchtung in Bereitschaftsschaltung.

In Müllraum, Kinderwagen- & Fahrradabstellraum befinden sich Feuchtraumleuchten, geschaltet über Bewegungsmelder.

Kellerabteile und Technikraum sind mit Feuchtraumleuchten im Bereich der Gangzone ausgestattet, geschaltet über Bewegungsmelder. In den Kellerabteilen selbst sind die Leuchten über Schalter individuell schaltbar.

BADEZIMMER

SANITÄR

- 1 Waschmaschinenanschluß (Kalt) & Ablauf
- 1 Waschbeckenanschluß (Warm & Kalt) & Ablauf
- ggf. Toilette
- 1 Badewannenanschluß und/oder 1 Duschenanschluß (Warm & Kalt) & Ablauf

ELEKTRO

- 1 Deckenlichtauslaß
- 1 Wandlichtauslaß
- 1 Ein/Ausschalter
- 1 Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Ventilatoranschluß (geschaltet über eigenen Kontrollschalter)
- ggf. 1 Potentialausgleich (Erdung) für Badewanne und Dusche
- 1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine
- 1 Steckdose mit Klappdeckel für Trockner
- 1 Leerverrohrung für Handtuchheizkörper

WC

SANITÄR

- 1 Handwaschbeckenanschluß für Warm- & Kaltwasser wo laut Plan vorgesehen
- 1 Hänge-WC-Anschluß

ELEKTRO

- 1 Deckenlichtauslaß
- 1 Ventilatoranschluß (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais)
- 1 Schalter

KÜCHE

SANITÄR

- 1 Wasseranschluß (abgepropft) Warm- & Kaltwasser
- 1 Ablaufanschluß DN50 mit Enddeckel an der Wand

ELEKTRO

- 1 Wandlichtauslaß über Arbeitsfläche mit Schalter
- 2 2-fache Steckdosen auf Höhe der Arbeitsfläche
- 1 2-fache Steckdose - Kühl- & Gefrierkombination (ein Stromkreis)
- 1 Steckdose - Dunstabzugshaube (Umluft)
- 1 Steckdose - Geschirrspüler
- 1 400V Steckdose - E-Herd

TERRASSEN, LOGGIA, BALKONE

SANITÄR

- Wasserentnahmestelle (auf den Terrassen, nicht auf Balkon oder Loggia)

ELEKTRO

- 1 oder mehrere Decken- oder Wandleuchten (je nach Größe und gemäß Verkaufsplan)
- 1 Ein/Ausshalter
- 1 Steckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum-Unterputz)

WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

- 1 Klingeltaster

VORRÄUME

- 1 - 3 Deckenlichtauslässe je nach Raumgröße
- Ein/Aus-, Wechsel, Kreuz- oder Tastschalter je nach Erfordernis.
- 1 1-fache Steckdose
- 1 Innensprechstelle der Gegensprechanlage mit Türöffnertaste

ABSTELLRÄUME

- 1 Deckenlichtauslaß
- 1 1-fach Steckdose
- 1 Ein/Ausschalter
- 1 Wohnungsverteiler Unterputz (bzw. im Vorraum)

WOHNRAUM

- 2 Deckenlichtauslässe
- Ein/Aus-, Wechsel, Kreuz- oder Tastschalter je nach Erfordernis (jeder Auslaß getrennt schaltbar)
- 2-3 1-2-fache Steckdosen
- 1 SAT-Anschluß

ZIMMER

- 1-2 Deckenlichtauslässe je nach Raumgröße
- Ein/Ausschalter je nach Erfordernis
- 1-2 2-fache Steckdosen
- 1 Reinigungsdose

BODENAUFBAUTEN & -BELÄGE

Das Flachdach über der Garage ist mit Estrichbetonplatten oder Pflasterung belegt.

Die Flachdachausführung der Terrassen besteht aus Estrichbetonplatten oder Holzbelag (Wahlmöglichkeit nur für Bauträger).

Balkone & Loggien sind mit Holzbelag (Distanzkonstruktion) oder Betonplatten belegt.

Dachbereich: Kiesdach

Die Fußbodenkonstruktion wird als Zementestrich (7cm) mit Trittschalldämmung und gebundener Wärmedämmbeschüttung ausgeführt, in den Wohnungen als Heizestrich.

Gänge, Stiegenhaus und Stufen sind belegt mit Feinsteinzeug und den dazu passenden Sockelleisten. Fußabstreifmatte im Eingangsbereich.

Die Böden der Kellerabteile, des Fahrradraums und des Technikraums sind als versiegelter Estrich ausgeführt. Der Garagenboden besteht aus Asphalt.

WANDBELÄGE

Die Innenwände sind verputzt mit Gips-Maschinenputz.

In den Nassräumen sind die Wände fertig zur Verfliesung mit Kalkzementputz ausgeführt.

SCHLOSSERARBEITEN

Balkone und Terrassengeländer sind ausgeführt als einfache Stahlkonstruktion, mit Stab- oder Lochblechfüllung, verzinkt und lackiert bzw. beschichtet.

Das Stiegengeländer & die Handläufe innen sind als einfache Stahlkonstruktion, mit Stab- oder Lochblechfüllung gefertigt, lackiert bzw. beschichtet.

Lüftungsgitter und Kantenschutzwinkel sind verzinkt.

Das Garagentor ist ausgeführt als Sektionaltor, elektrisch betrieben und mit Schlüssel und Handsender (1 Stück je Stellplatz) zu öffnen.

AUSSENRAUM & ALLGEMEINFLÄCHEN

AUSSENRAUM

Der über der Garage liegende allgemein zugängliche Aussenraum ist gepflastert und als Kinderspielplatz gewidmet.

ZENTRALSPERRSYSTEM

Das gesamte Objekt ist mit einem Zentralsperrsystem mit gesetzlichem Nachschlüsselschutz ausgestattet. Je Wohnung werden 5 Schlüssel übergeben für: Wohnungseingangstüre / alle Nebenbereiche (Fahrrad-, Kinderwagenabstellraum, Technikraum, Müllraum, Kellerabteile) / Hauseingangstüre / Brieffächer / Garagentor.

GEGENSPRECHANLAGE & BESCHRIFTUNG

Beim Haupteingang befindet sich die Gegensprechanlage sowie die jeder Wohnung zugeordneten Brieffächer. Die Briefanlage entspricht den aktuellen Richtlinien und Vorschriften der Post, mit Nummerierungen und Zylinderschloß (selber Schlüssel wie Wohnungsschlüssel)

Das Beschriftungssystem erfolgt gemäß architektonischem Gestaltungskonzept des Bauträgers.

AUFZUG

Personenaufzug für 6 Personen, Zugang barrierefrei und rollstuhlgängig, Einstieg einseitig.

ERSCHLIESSUNG

Jede Wohnungen ist mit einem behindertengerechten Personenlift und über ein zentrales Treppenhaus zu erreichen. In die Penthousewohnung führt der Lift direkt mit exklusiver Schlüsselfunktion.

ALLGEMEINES

Jede Wohnung verfügt über einen Notkaminanschluß.

Die Türen zu den allgemeinen Nebenräumen sind ausgeführt als Stahlzargen. Türblatt und Zargen sind lackiert und je nach Erfordernis als Brandschutztüren ausgeführt.

WOHNUNGSEINGANGTÜREN

Umfassungszarge, weiß lackiert, nach geltender ÖNORM und Sicherheitsstandards und entsprechender Klimaklasse, Schallschutz mindestens 40dB.

Beschläge Alu, eloxiert oder gleichwertig. Türdrückergarnitur als Sicherheitswechselbeschlag. 3-teilige Bänder, Riegel-, Fallenschloß mit Wechsel und Profilylinder, ausgeführt als Sicherheitsschloß. Stahlzapfen gegen Ausheben des Türblattes, eingebauter Türspion.

BEHINDERTENGERECHTER FUSSBODENAUFBAU

Fussbodenausbau im Stiegenhaus um max 2 cm höher als in der Wohnung .

SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, sofern baurechtlich und bautechnisch machbar; sie sind in der Regel aber aufpreispflichtig. Vor Ausführung ist in jedem Fall mit dem Bauträger und dem Planungsbüro das Einverständnis herzustellen, da eine Berücksichtigung und Durchführung einen Mehraufwand mit sich bringt, wird dieser bei Mehr- und Minderleistungen der Sonderwünsche zusätzlich in Rechnung gestellt.

VORBEHALTE UND HINWEISE

Änderung, die baulich keinen Nachteil hervorrufen und keine Qualitätsminderung mit sich bringen, sowie Änderungen bedingt durch Statik, Haustechnik und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Die tatsächlichen Grundrisse können von den abgebildeten Darstellungen abweichen. Die in zeichnerischen und perspektivischen Darstellungen und dergleichen abgebildeten Einrichtungsgegenstände zählen nicht zum Verkaufsgegenstand.

Gleiches gilt für Änderungen, welche zur rechtzeitigen Fertigstellung oder auf Grund behördlicher Vorschriften erforderlich sind, wie z.B. notwendiger Ersatzmaßnahmen und dadurch bedingte Materialänderungen.

Hinweis: Tragende Bauteile zu nichttragenden Bauteilen werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen. Etwaige Rissbildung ist nicht ausgeschlossen. Dauerelastische Fugen sind im Sinne der ÖNORM Wartungsfugen.

Leitungsführungen in den Allgemeinflächen und den Kellerabteilen sind möglich und stellen keinen Anspruch für eine Preisanpassung.

WOHNEN IN DER BLUMENSTADT

Leben in Tulln bedeutet nicht nur dass Sie beim Spaziergehen die malerischen Kunstwerke unserer Gärtner genießen können, es bedeutet auch die Donau direkt vor der Haustüre zu haben, wo sich Freizeit- und Sportbegeisterte beim Laufen, Radfahren oder Paddeln treffen.

Die wahre Donaustadt ist gleichzeitig auch Zentrum für Kultur und Bildung. Der Stadtsaal und Die Donaubühne heißen regelmäßig Österreichs bekannteste und beliebteste Künstler willkommen und Tulln beherbergt Universitäten und Forschungsinstitutionen von internationalem Niveau.

Tulln bietet ein hervorragendes Netz an Vorsorge- und Gesundheitseinrichtungen und ein Einkaufszentrum, das zu Fuß in weniger als 5 Minuten zu erreichen ist und Sie mit zahlreichen internationalen Modemarken, Lebensmittel & Drogeriemärkten, Parfümerien u.v.m. verwöhnen und versorgen kann.

Österreichs schönste Blumenstadt bietet Ihnen Top-Gastronomie in unmittelbarer Reichweite. Das alles und dann noch die Nähe zu Wien, machen Tulln zur vermutlich großartigsten Location im gesamten Osten Österreichs.

Wir wünschen Ihnen einen sonnigen Tag in Tulln

STEINBERG Holding GmbH
steinberg.at