



**3430 Tulln**

**Wiener Straße 6-8 | Geschäftslokal**

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

**LivingImFranks**



**SÜBA AG**

**Wipplingerstraße 35**

**1010 Wien**

T +43-1-580 10-0

F +43-1-58010-60

[office@sueba.at](mailto:office@sueba.at)

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

# LivingImFranks

## **ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung**

Auf der Liegenschaft Wiener Straße 6-8 in 3430 Tulln an der Donau wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 83 attraktiven Wohneinheiten und 2 Geschäftslokale errichtet. Die Wohnungsgrößen reichen von 2 bis 4 Zimmern mit 42 bis 129 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Jede Wohnung verfügt über Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen oder Gärten.

Die Energieversorgung dieser Wohnhausanlage erfolgt über ein Wärmepumpensystem mit Erdwärme. Über die Geschosdecken wird durch Betonkernaktivierung im Winter Wärme abgegeben und im Sommer das Gebäude gekühlt.

Das Projekt ist barrierefrei konzipiert. Über die Tiefgarage mit insgesamt 58 Stellplätzen (34 Einzelstellplätze und 24 Stellplätze in Doppelparksystemen) lassen sich alle Ebenen über zwei Lifte erreichen.

Der Fahrradabstellraum befindet sich im Untergeschoss und der Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoss. Die den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Kellerabteile finden Sie im Untergeschoss, Erdgeschoss oder auf den Geschossen 1 bis 3.

Die Lage des Projektes inmitten der Fußgängerzone ist einzigartig. In drei Gehminuten zur Donau und nur 40 Minuten mit dem Auto in die Wiener City. Öffentlich brauchen Sie für diese Strecke mit dem REX/S40 und U4 ca. 50 Minuten.

Die Infrastruktur ist durch diese Lage perfekt. Im Umkreis befinden sich alle wichtigen Einrichtungen, wie Nahversorger, Einkaufszentren, Schulen, Spielplätze, Apotheken, Ärzte, öffentlicher Verkehr und Freizeitaktivitäten.

## **GRUNDAUSSTATTUNG DER GESCHÄFTSLOKALE**

Die Geschäftslokale werden gemäß folgender Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausgeführt. Die betriebsspezifische Ausstattung der Geschäftslokale samt den dafür notwendigen Planungsleistungen sind vom Nutzer nach Abstimmung und Freigabe durch den Bauträger auf eigene Kosten zu errichten.

## **VER- und ENTSORGUNG**

### Stromversorgung

Die Stromnetzanbindung erfolgt durch die EVN (Netzbetreiber) und wird für jedes Geschäftslokal separat gezahlt und direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet.

### Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser)

Die Energieversorgung und die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über eine Erdwärme-Wärmepumpenanlage sowie einen Gas-Brennwertkessel. Die gesamte Anlage wird von einem Energiedienstleister betreut, serviciert und gewartet sowie die Energiekosten mit den einzelnen Verbrauchern abgerechnet.

Die Energieabgabe erfolgt im Gebäude durch Bauteilaktivierung. Zur Abdeckung des erforderlichen Leistungsbedarfs im jeweiligen Geschäftslokal wird ein zusätzliches Wärmeabgabesystem (z.B. Fußbodenheizung) ausgeführt.

# LivingImFranks

Der entsprechende Verbrauch wird für jedes Geschäftslokal mittels Durchflussmengenähler mit Funkablesung separat gezählt.

## Photovoltaik-Anlage

Am Dach ist eine Photovoltaik- Anlage zur Unterstützung und Versorgung der zentralen Haustechnik- Anlagen vorgesehen.

## Wasserver- und entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jedes Geschäftslokal durch den Energiedienstleister mittels Durchflussmengenähler mit Funkablesung separat gezählt und direkt abgerechnet.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Stadtgemeinde Tulln mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem bzw. wird das Regenwasser in Teilbereichen zur Versickerung gebracht.

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### Fundamente

Fundamentplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, im Gefälle ausgebildet;  
Alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Aufzugsgruben, Pumpensümpfe, Putzschächte und Ölsammelgruben werden in WU-Beton gegossen.

### Mauerwerk

#### *Erdberührte Bauteile:*

- Tragende Wände:  
Stahlbeton

#### *Aufgehendes Mauerwerk:*

- Tragende Wände:  
Stahlbetonwände inkl. Spachtelung;  
Wärmedämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen.
- Trennwände:  
Stahlbetonwände, ein- bzw. beidseitig (je nach Bauphysik) mit Gipskartonvorsatzschale beplankt oder glw.
- Zwischenwände:  
Gipskartonständerwände, beidseitig einfach beplankt, im Bereich der Sanitär- und/oder Kücheninstallationen werden bei bauphysikalischer Notwendigkeit zusätzliche Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten ausgeführt.

### Geschossdecken

Diese werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt.  
Allfällig technisch erforderliche abgehängte Zwischendecken und/oder Poterien werden aus Gipskartonplatten ausgeführt. Die Deckenuntersicht ist gespachtelt und gemalt.

# LivingImFranks

## Raumhöhen

Die lichte Raumhöhe in den Geschäftslokalen beträgt ca. 3,30 m. In Nebenräumen sind abgehängte Decken nach Erfordernis möglich. Mindesthöhe in diesem Falle: 2,10 m.

## Flachdächer

Flachdächer werden wärme gedämmt lt. Bauphysik ausgeführt, die Feuchtigkeitsabdichtung und alle Anschlüsse an vertikale Gebäudeteile werden normgemäß hergestellt. Generell werden Flachdächer als extensiv begrünte Dächer oder mit Bekiesung ausgeführt.

## Steildächer

Steildächer werden wärme gedämmt lt. Bauphysik ausgeführt, die Dachkonstruktion und alle Anschlüsse an vertikale Gebäudeteile werden normgemäß hergestellt. Generell werden Steildächer mit einer kleinteiligen Blecheindeckung ausgeführt.

## Spenglerarbeiten

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Zinktitan oder Aluminium hergestellt. Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. rechnerischem Nachweis ermittelt.

## Estriche

Gemäß der bauphysikalischen Berechnung werden die Estriche in den Geschäftslokalen schwimmend verlegt ausgeführt.

## **FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE**

### Verkaufsraum

Boden: Bodenbeläge sind durch den Nutzer auszuführen

Wände: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

### Sanitärräume und sonstige Nebenräume

Boden: Feinsteinzeug, Format: ca. 30/60 cm, Firma Marazzi oder glw., orthogonal verlegt, Sockelleisten ca. 6 cm

Wände: Sanitärräume teilverflies, Keramischer Fliesenbelag, Format: ca. 10/30 cm, Firma Marazzi oder glw., glänzend, orthogonal verlegt; alle sonstigen Wände gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

# LivingImFranks

## Allgemeine Bereiche

### Stiegenhäuser inkl. Gänge

Boden, Tritt-  
u. Setzstufen: Feinsteinzeug, Format: ca. 30/60 cm, Mirage oder glw., orthogonal verlegt,  
Sockelleisten ca. 6 cm, Stufenplatten mit eingefrästen Rillen.  
An- und Austrittsstufe als 10 cm breiter farblich abgesetzter Kontraststreifen.

Wände u. Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe

### Müllraum

Beschichtung auf Estrich

## **FENSTER UND EINGANGSPORTAL**

Für alle Fensterelemente gelten die Anforderungen des Wärmeschutzes und Schallschutzes gemäß der NÖ Bauordnung. Vorgabe gemäß Bauphysik: Wärmedurchgangskoeffizient der Gesamtkonstruktion Uw-Wert  $\leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$

Rahmen: Pulverbeschichtete Stahl- oder Alukonstruktion gemäß den statischen, bauphysikalischen und brandschutztechnischen Anforderungen.

Verglasung: Generell erfolgt die Verglasung mit 3-Scheiben-Isolierverglasung - Klarglas, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischem Erfordernis.

Beschläge: Eingangsportale mit Griffstange, alle Beschläge Edelstahl satiniert.

## **TÜREN**

### Innentüren

Stock: Stahlumfassungszargen weiß beschichtet, mit umlaufender Gummidichtung;  
Türblatt: DANA Strategie oder glw., 80/200 cm, Röhrenspantürblatt gefalzt, weiß beschichtet;

Beschlag: Sanitärräume erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, Bundbartschlüssel;

Sichtbarer Beschlag: Edelstahl satiniert.

## **SCHLIESSANLAGE**

Sämtliche für Nutzer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: z.B. KABA Penta oder glw., je Top 5 Stk. Schlüssel. Pro Garagenstellplatz zusätzlich 2 Stk. Garagenschlüssel und 1 Handsender für das Garagentor.

## **SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE**

### WC

Hänge-WC, Fabrikat LAUFEN Pro oder glw., Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten (2-Mengentechnik) inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß

# LivingImFranks

## Waschtisch

Einzelwaschtisch wandhängend Fabrikat LAUFEN Pro, Größe 60x46 cm oder glw.

## Waschtisch-Armatur

GROHE Eurosmart Einhand-Waschtischbatterie verchromt oder glw.

## **LÜFTUNG VON SANITÄRRÄUMEN SOWIE KÜCHEN/ KOCHNISCHEN**

### Raumlüftung

Für die Verkaufsräume wird eine Anschlussmöglichkeit an einen Abluftkanal (Dimensionierung für einen ca. 3-fachen Luftwechsel), welcher über Dach geführt wird, vorgesehen.

### Sanitärräume

Mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung über Lichtschalter, mit Nachlaufrelais.

## **ELEKTROINSTALLATIONEN**

Die Geschäftslokale werden im Rahmen der Grundausstattung mit einem E-Anschluss bis zum Verteilerplatz ausgestattet. Die Kosten und Gebühren für zusätzliche Energieleistung der EVN sind durch den Nutzer zu tragen.

Die Vollausrüstung im Verkaufsraum ist durch den Nutzer nach Abstimmung und Freigabe durch den Bauträger auf eigene Kosten auszuführen.

### Sanitärräume

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 1 Ventilatoranschluss geschaltet über Nachlaufrelais

### Kochnische

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 2 Schukosteckdosen 2-fach (über Arbeitsfläche)
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 E-Herdanschlussdose 5-Polig 400V/16A

### Sonstige Nebenräume

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 1 Elektroverteiler, Position lt. Verkaufsplan
- 1 Medienverteiler, Position lt. Verkaufsplan

# LivingImFranks

## Multimediainstallation

Für die Kommunikationsmedien wird folgende Installation ausgeführt:

In jedem Geschäftslokal wird eine Multimedia-Leerverrohrung bis zum Verteilerplatz installiert. Damit kann der weitere Multimedia-Anschluss im Auftrag des Nutzers durch das Versorgungsunternehmen A1 bzw. kabelplus wahlweise mit Telefon, TV oder Internet-Anbindungen installiert werden.

## Schalterprogramm

Hochwertiges Schalter- und Steckdosenprogramm, Oberfläche in weiß.

## Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Ausreichende Leuchten und zugehörige Schalter. Die Steuerung erfolgt über Schalter und/oder Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

## **ALLGEMEINES**

### EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungen wie Möblierung und Küchen sind lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und nicht im Leistungsumfang enthalten.

### MÜLLRAUM

Im Erdgeschoss, straßenseitig befindet sich der Müllraum. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden und kann zusätzlich auch vom Müllentsorgungsunternehmen gesperrt werden.

### TÜREN und TORE

Alle Türen und Tore, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind als Stahlblechtüren, z.B.: Fa. Novoferm oder glw. ausgeführt. Türdrücker Standard Novoferm.

### AUSSENANLAGEN

Die erforderlichen Zugangs- und Verbindungswege werden asphaltiert oder mit einem Platten- oder Pflasterbelag ausgeführt und erhalten eine Beleuchtung.

### ENERGIEAUSWEIS

Für die gesamte Wohnanlage wird ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt. Es liegen standardisierte Nutzerverhalten zugrunde und können diese daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen.

# LivingImFranks

## **GRUNDSÄTZLICHES**

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

**Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.**

Die Käufer werden über wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert. Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.