



Baumeister Ing. Michael Ebner  
Planungs- GmbH

Babenbergerring 5a  
A-2700 Wiener Neustadt  
t +43(0)2622 23 602  
f +43(0)2622 23 6024  
ebner@planung-bauleitung.at  
www.planung-bauleitung.at

## VERKAUFSPROSPEKT OFFICE-STATION

# OFFICE-STATION



## Allgemeines

### Lage und Erschließung

Das Betriebsobjekt befindet sich direkt angrenzend an der Südseite des Bahnhofs Tullnerfeld im zentralen Niederösterreich (Region NÖ-Mitte) an der Hochleistungsstrecke Wien-Salzburg, Streckenabschnitt Wien - St. Pölten und liegt in der Marktgemeinde Michelhausen - Pixendorf.

Der Bahnhofskomplex befindet sich im unmittelbaren Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B1 und B19 sowie in naheliegender Anbindung an die Westautobahn A1 und die Stockerauer Schnellstraße S5. Der im Dezember 2012 in Betrieb genommene Bahnhof führt die Fahrten S40, IC 545 und IC 548 (Quelle: [www.oebb.at](http://www.oebb.at)). Angesteuert wird das Areal von den Postbussen der Linien 543, 409, 410 und 542 (Quelle: [www.postbus.at](http://www.postbus.at)). Außerdem liegt das Betriebsgebäude neben der Route zu dem gut ausgebauten „Große Tulln - Radwanderweg“.

### Projektbeschreibung

Errichtet wird ein Betriebsgebäude mit vermietbaren Einheiten für Betriebs- und Handelsflächen, sowie für einen Landeskindergarten. Die Flächen für die Betriebseinheiten liegen zwischen 75-370m<sup>2</sup>.

Das zu bebauende Grundstück 1361/4 der ersten Bauetappe weist eine Fläche von 6.306,87 m<sup>2</sup> auf und gehört zur Katastralgemeinde Pixendorf. Es befindet sich südlich des Bahnhofs und westlich zum Zugang der Bahnhofspassage. Die Bruttogeschoßflächen betragen 2.683,59m<sup>2</sup> (Stand April 2017).

Das Gebäude ist dreigeschoßig (EG+2OG) und wird vertikal über zwei innenliegende Stiegenhäuser erschlossen. Die Ausrichtung des Objektes liegt in Nord-Süd Richtung. Die Einteilung der Flächen gestaltet sich wie folgt:

- EG: Handel (TOP 1 ~285m<sup>2</sup>)
- EG: Kindergarten (TOP 2 ~370m<sup>2</sup>) zweigruppig, inkl. Bewegungsraum und außenliegenden Freibereich
- 1.OG: Betriebseinheiten (TOP's 3-6 ~75-175m<sup>2</sup>)
- 2.OG: Betriebseinheiten (TOP's 7-10 ~75-175m<sup>2</sup>)

### Gemeinsame Anlagen

Der Hauptzugang zu dem Kindergarten im EG und den Betriebsflächen in den Obergeschossen erfolgt über die Stiegenhäuser. Die Handelsfläche im Erdgeschoss wird direkt über den Vorplatz erschlossen. Ein allgemeiner Nebentrakt für Technik und Müll wird beim östlichen Stiegenhaus angebaut, welcher von außen begehbar ist. Zwischen dem Betriebsgebäude und dem südlichen Zugang der bestehenden Passage entsteht ein gepflasterter Vorplatz, der zum Teil, durch die Überbauung wettergeschützt ist.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### Aussenanlagen

Die bestehende Zufahrt und der Zugang zur Bahnhofspassage werden adaptiert, im Vorplatzbereich kommen Pflastersteine zum Einsatz.

### Geschosse

Die Geschoßhöhen sind	EG	±0,00
	1.OG	+5,16
	2.OG	+8,72

Die lichten Höhen betragen im	EG	Handelsfläche	3,50m
		KIGA - Gruppenräume	3,00m
		KIGA - Aufenthaltsräume	3,00m
		KIGA - Nebenräume	2,60m
		Vorplatz überbaut	4,00m
	1.OG	Mietflächen	2,80m
	2.OG	Mietflächen	2,80m

Die Höhe der Räume wird durch eine abhängte Decke, mit darüber liegender Installationsebene, abgegrenzt.

### Fundierung

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kommen Pfahlgründungen lt. statischer Erfordernis zum Einsatz.

### Tragende Wände

Stahlbetonwände nach statischer Erfordernis in Ortbeton und/oder Fertigteil.

### Deckenkonstruktion

Es werden Fertigteildecken, nach statischer Erfordernis, verlegt.

### Dach

Das Dach wird als Flachdach mit einer Folienabdichtung ausgeführt.

### Stiegenhaus

Die Stiegenläufe werden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt und mit Kunststeinbelag auf den Tritt- und Setztstufen ausgestattet. Die Auflager sind Schalltechnisch entkoppelt.

### Fassade

Im Bereich der Handelsfläche im Erdgeschoss kommt eine Pfosten-Riegelkonstruktion zur Anwendung. Die weiteren Bereiche im EG werden mit einem Wärmedämmverbundsystem (Farbe braun) versehen. An den Obergeschossen werden abwechselnd Fassadenpaneele (Farbe braun) in vertikaler Ausrichtung montiert.

### Fenster

Sämtliche Fenster sind Kunststoffprofilkonstruktionen mit Aluminiumdeckschale, mit Isolierverglasung und Drehkippschlägen.

### Außentüren

Die Außentüren bei den Stiegenhäusern sind Sicherheitstüren aus Aluminiumprofilen mit Isolierverglasung und Mehrkammerprofil und einer umlaufenden Flügeldichtung. Die Beschläge werden in Edelstahl geliefert und sind mit einer Panikfunktion ausgestattet.

Die Eingangstüre zur Handelsfläche ist eine 2-flügelige Schiebetüranlage mit Sicherheitsverglasung. Verriegelt wird die Schiebetüre mittels Bodenschlössern. Es kommt ein einheitliches Schließanlagen-system zur Anwendung.

### Fussboden

Im Kindergarten im Erdgeschoss kommen wahlweise Linoleum- oder Keramikbeläge zum Einsatz. Die Mietfläche im Erdgeschoss wird in Edellohbau zur weiteren Gestaltung zur Verfügung gestellt. Die Mietflächen in den Obergeschossen werden mit einem Parkettboden (Eiche massiv) auf einem Estrichaufbau ausgestattet. Die Sanitärräume werden verflies.

### Wand- und Deckenbeläge

Grundsätzlich werden sämtliche Wände einheitlich mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände in den Stiegenhäusern erhalten einen Latexanstrich. Sanitärräume werden raumhoch mit Keramik (15/30) ausgestattet.

Von der Rohdecke wird eine Mineralfaserdecke mit Sichtschienenraster abgehängt. Ausschließlich die Mietfläche im Erdgeschoss wird bis zum Ausstattungsstand Edellohbau zur weiteren Gestaltung bereitgestellt.

### Innenwände

Bei den Innenwänden handelt es sich um Metallständerwände in Trockenbauweise. Die Trennwände zwischen den Nutzungseinheiten werden mit den notwendigen Anforderungen für Brand-Schallschutz hergestellt.

Trockenbauwände in Sanitärräumen werden mit den dafür geeigneten Materialien ausgeführt. Des Weiteren kommen bei Wänden mit sanitären Installationen Vorsatzschalen zum Einsatz.

### Innentüren

Die Eingangstüren zu den Nutzflächen sind 2-flügelige, selbstschließende, Brandschutztüren mit integrierter Glasfläche. Die Beschläge werden in Edelstahl geliefert und sind mit einer Panikfunktion ausgestattet.

Als Innentüren kommen glatte, kunststoffbeschichtete Sperrholzblätter zum Einsatz in Stahlumfassungszargen zum Einsatz. Sämtliche Türen sind mit entsprechenden Beschlägen ausgestattet, wobei die WC-Türen mit entsprechend versperbaren WC- Beschlägen ausgeführt werden.

### HKLS

Der Heiz- und Kühlbedarf wird mittels einer Wärmepumpenanlage gewährleistet. Die Beheizung einzelner Räumlichkeiten erfolgt über Radiatoren . Klima-Splittergeräte sind bei Bedarf vom Nutzer, nach Rücksprache mit Planer und Betreiber, bereitzustellen. Die Warmwasseraufbereitung wird mittels E-Untertischspeicher bereitgestellt.

Die Anschlüsse für die Sanitäranlagen und Teeküchen sind vom Planer festgelegt und befinden sich im Bereich der Stiegenhäuser. Eine gewünschte Umsituierung ist mit Mehrkosten verbunden und muss vorher vom Planer geprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Änderungen ab einem gewissen Zeitpunkt nicht mehr möglich sind.

### Elektro

Grundsätzlich werden Installationen unter Putz verlegt. Eine Ausnahme bildet in den Obergeschossen ein durchgehender Kabelkanal entlang der Außenwände mit Netzwerk- und Stromdosen.

In den Obergeschossen wird eine Grundbeleuchtung bereitgestellt. Eine Verlegung der Leuchten zb. aufgrund der gewünschten Raumaufteilung, ist grundsätzlich möglich. Die Wartung der Leuchtkörper obliegt dem Nutzer.

### Medienanschlüsse

Folgende Anschlüsse stehen zur Verfügung:

- Telefon-Festnetzanschluss
- Breitbandinternetverbindung
- Gegensprechanlage
- TV-Anschluß mit Satelittenspiegel

### Lift

In beiden Stiegenhäusern steht ein Personenlift mit folgenden Eigenschaften zur Verfügung:

- behindertengerecht
- Zulässig für 625kg (8 Personen)
- Kabinentüre 90/210
- Kabinengröße 110/140 (Transport von Europaletten unter Berücksichtigung des Gewichtes möglich)

### Außenaustritt

Bei den Eingangsportalen werden einheitliche Beschilderungen vom Betreiber zur Verfügung gestellt. Das Beschriftungskonzept beinhaltet auch die Klingel, Postkästen, Eingangstüren sowie Wegweiser im Lift und den jeweiligen Etagen.

Auf Anfrage können Werbeflächen auf dem Werbeturm, innerhalb des Kreisverkehrs bei der Zufahrt, angemietet werden.

Der Mieter der Handelsfläche hat die Möglichkeit, nach Absprache mit dem Planer und Betreiber, eine Leuchtreklame auf eigene Kosten anzubringen.