



ACHT NEUBAUWOHNUNGEN:
STILVOLL LEBEN IN URBANER UMGEBUNG



SPANNEND UND ERHOLSAM
WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE



HERZSTÜCK
MÜNCHEN-RIEM

RAUM ZUM ENTSPANNEN

Sicherheit und Geborgenheit sind Grundbedürfnisse des Menschen. Genau das soll auch eine schöne Wohnung bieten: Raum zum Entspannen und Glücklichein – heute, morgen und in Zukunft. Das Neubauprojekt „Herzstück München-Riem“ im lebendigen Riem eröffnet Ihnen herrliche Wohnträume und das gute Gefühl, zu Hause angekommen zu sein. Treten Sie ein und staunen Sie ...

HOHE WOHNQUALITÄT

Wir Menschen brauchen die Anregung der Sinne, die Möglichkeit zur Entspannung, den Schutz der Privatsphäre und das Gefühl von Gemeinschaft, Selbstbestimmung und freier Gestaltung unseres Zuhauses. Je mehr davon in einer Wohnung erfüllt wird, desto höher die Wohnqualität.

Die acht Neubau-Eigentumswohnungen des Projekts „Herzstück München-Riem“ sind voll von besonderen Highlights, die das Leben noch schöner machen.





Golfclub München-Riem

ATTRAKTIVE GRÜNANLAGEN

Kaum ein Münchner Stadtteil schafft es, seine ursprünglich ländlichen Strukturen mit modernem Leben so wunderbar zu vereinen. Da wäre zum einen der noch dörflich anmutende Kern rund um die aus dem 12. Jahrhundert stammende St.-Martin-Kirche mit einzelnen Bauernhöfen, zünftigen Wirtshäusern sowie einem regen Vereinsleben mit Musik, Trachten u.v.m. Zum anderen die Messestadt mit ihrer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur. Umrahmt wird das Ganze von attraktiven Grünanlagen wie dem wunderbaren Landschaftspark Riem mit dem Badesee als grüner Oase und der 100 Jahre alten Galopprennbahn. Sie sehen also: Im lebendigen Riem wird es bestimmt niemals langweilig!

Früher der Standort des Münchner Flughafens mit enormer Lärm- und Verkehrsbelastung, hat sich Riem nach dessen Umzug komplett gewandelt. Heute erhebt sich auf dem ehemaligen Flughafen-gelände die Neue Messe Riem mit Messehallen, Wohnungen, dem Gewerbegebiet Technologiepark Messestadt West sowie vielen attraktiven Arbeitgebern. Mit den Riem Arcaden gibt es hier auch ein echtes



PARADIES

FÜR GOLFLIEBHABER



LEBENDIGES
MÜNCHEN-RIEM

VIELFÄLTIGE FREIZEITWELT

Shopping- und Lifestyle-Paradies mit zahlreichen Boutiquen, Restaurants, Cafés, einem Hotel, Ärzten und einem ökumenischen Kirchenzentrum. Wer urbanes Leben in der direkten Nachbarschaft genießen möchte, muss dafür also nicht einmal in die Münchner Innenstadt fahren – obwohl die Wege dorthin dank guter S- und U-Bahn-Anbindung kurz und bequem sind. Über die A 94 gelangt man mit dem Pkw zudem in alle Richtungen um München herum.

Junge Familien wissen den Stadtteil dank der guten Angebote an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sehr zu schätzen. Groß und Klein können im 210 Hektar großen Landschaftspark, dem ehemaligen Gelände der Bundesgartenschau, herrlich entspannen oder Abenteuer erleben: beim Schwimmen im erfrischenden Riemer See, beim Rodeln im Winter oder beim Joggen oder Radeln im idyllischen Riemer Wäldchen. Besonderen Freizeitwert für Pferdefreunde bieten auch die Galopprennbahn und die Stallungen rund um das Gelände. Golfer kommen auf den Golfanlagen in Riem und Aschheim auf ihre Kosten.



Galopprennbahn München



NATURORT
RIEMER PARK

IN UNMITTELBARER UMGEBUNG



ANBINDUNGEN

S-Bahn-Haltestelle Riem	ca. 350 m	ca. 5 Min.	
Marienplatz	ca. 8 km	ca. 18 Min.	
Flughafen	ca. 30 km	ca. 30 Min.	

TÄGLICHER BEDARF

Supermarkt	ca. 1,7 km	ca. 6 Min.	
Bäckerei	ca. 350 m	ca. 3 Min.	
Apotheke	ca. 1,7 km	ca. 6 Min.	
Riem Arcaden	ca. 1,7 km	ca. 6 Min.	
Ärzte	ca. 1,7 km	ca. 6 Min.	

KINDER UND BILDUNG

Kinderkrippe	ca. 300 m	ca. 3 Min.	
Grundschule	ca. 300 m	ca. 3 Min.	
Gymnasium/Realschule	ca. 800 m	ca. 5 Min.	

KULTUR UND FREIZEIT

Riemer Park	ca. 2 km	ca. 10 Min.	
Galopprennbahn	ca. 500 m	ca. 4 Min.	
Golfzentrum Riem	ca. 400 m	ca. 1 Min.	
Sportverein	ca. 750 m	ca. 3 Min.	



GEBORGENHEIT IST
DIE OASE DES GLÜCKS.

KOMFORTABEL LEBEN IN RUNDUM SCHÖNEN WOHNUNGEN

Sie suchen eine gemütliche Rückzugsinsel und wunderbare Kulisse für Ihr Leben?

In acht modernen Wohnungen mit erstklassigen Schnitten, ausgezeichneter Ausstattung und besonderen Extras können Sie sich alleine oder gemeinsam mit Ihren Lieben zurücklehnen und einfach Sie selbst sein. Die durchdachte Raumaufteilung, die sich an Ihren Lebensrhythmus anpasst, bietet Ihnen viele Möglichkeiten. Das lebendige Umfeld im Stadtteil Riem wird Sie inspirieren und jeden Tag aufs Neue begeistern.



DAS ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoss gibt es zwei Maisonette-Wohnungen mit praktischen Hobbykellern im Untergeschoss, diese Räume sind eine geniale Erweiterung der Erdgeschoss-Wohnungen. Die eine Wohnung mit ca. 62 m² Wohnfläche verfügt über zwei Hobbykeller, die andere Wohnung mit ca. 74 m² Wohnfläche bietet Ihnen einen Hobbykeller. Außerdem befindet sich eine gut geschnittene Gartenwohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche und drei Zimmern im Erdgeschoss. In hellen Räumlichkeiten und einem tollen, großen Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche kann sich ein Paar oder eine kleine Familie nach Lust und Laune ausbreiten.



GRAF-LEHNDORF-STRASSE
FLÄCHENANGABEN

WOHNUNG	ETAGE	ZIMMER	BLK./TERR.*	WOHNFLÄCHE	NUTZFLÄCHE
1	EG/UG	1,5	Gartenanteil ca. 43 m ²	62,07 m²	86,54 m ²
2	EG/UG	2	Gartenanteil ca. 140 m ²	73,88 m²	90,15 m ²
3	EG	3	Gartenanteil ca. 190 m ²	74,64 m²	80,81 m ²



Illustrationen: Unverbindliche Darstellung, aus Sicht des Illustrators.

WOHNUNG Nr. 1

**1,5 Zimmer-Erdgeschosswohnung
mit zusätzlichen Untergeschoss**

EG

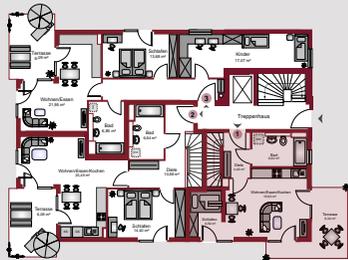
	Nfl.	Wfl.
Wohnen/Schlafen/Kochen:		26,52 m ²
Diele/Garderobe:		4,46 m ²
Bad:		6,62 m ²
Terrasse (50% Wfl.):	12,60 m ²	6,30 m ²

UG

Flur:	5,68 m ²	2,84 m ²
Hobbykeller 1 (50% Wfl.):	12,12 m ²	6,06 m ²
Hobbykeller 2 (50% Wfl.):	18,54 m ²	9,27 m ²

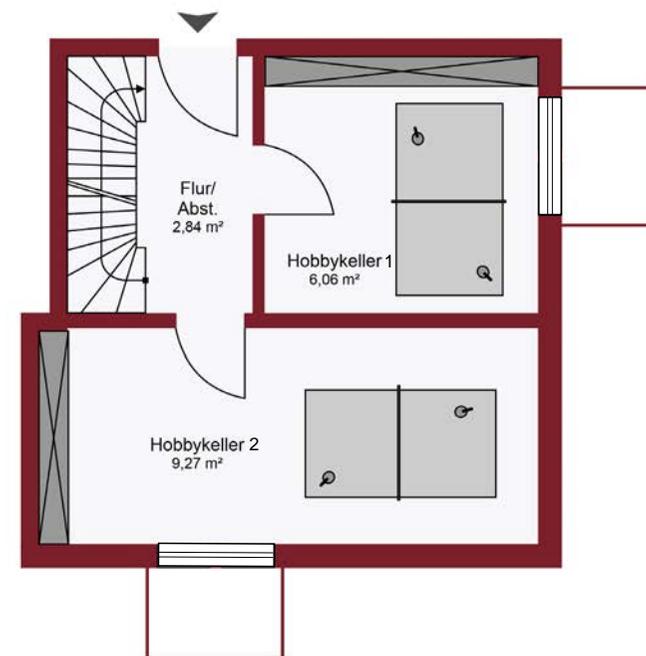
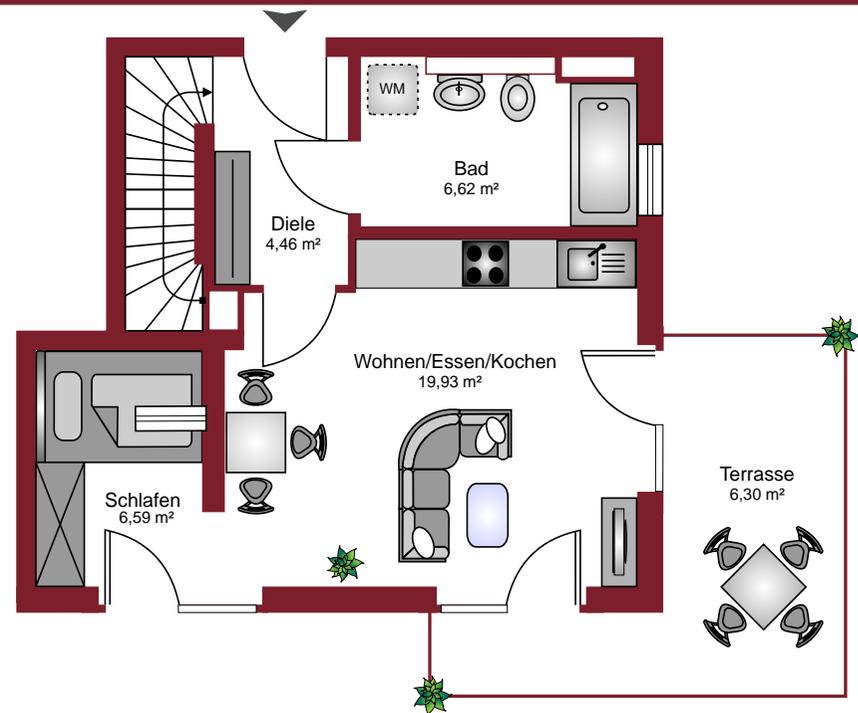
Wohnfläche : 62,07 m²
Nutzbare Fläche: 86,54m²

Gartenanteil : ca. 43,00 m²



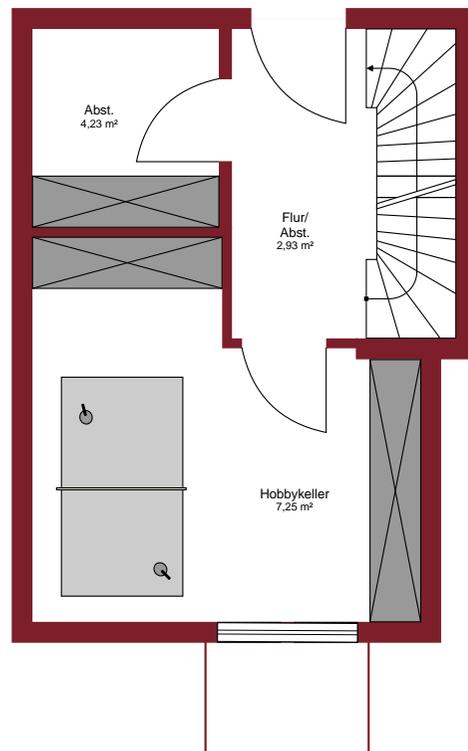
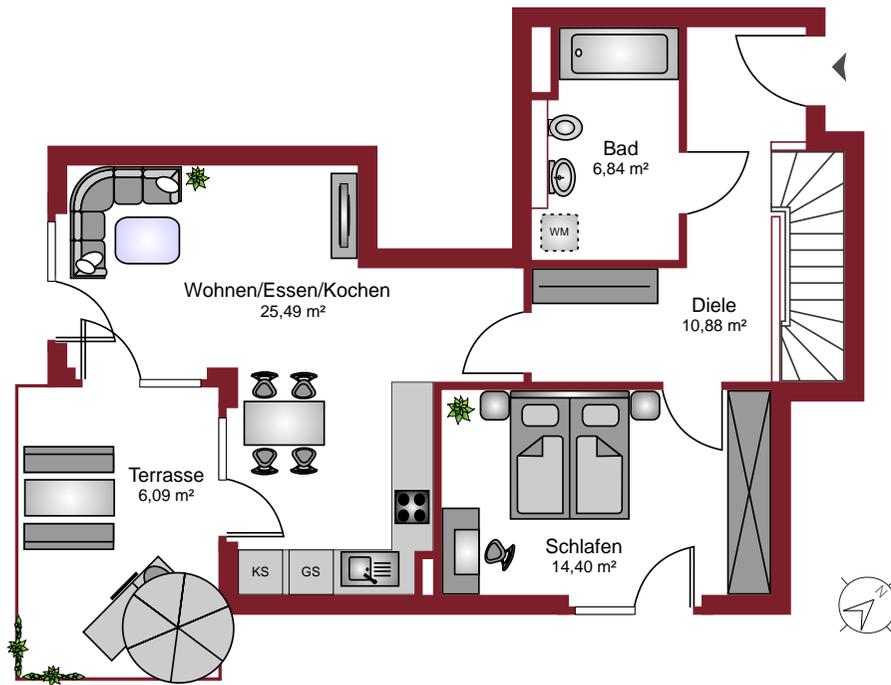
Hinweis

Bei den EG-Wohnungen ist die Terrasse im Gartenanteil enthalten.



WOHNUNG Nr. 2

**2 Zimmer-Erdgeschosswohnung
mit zusätzlichem Untergeschoss**



EG

Nfl.

Wfl.

Wohnen/Essen/Kochen:		25,49 m ²
Schlafen:		14,40 m ²
Diele/Garderobe:		10,88 m ²
Bad:		6,84 m ²
Terrasse (50% Wfl.):	12,18 m ²	6,09 m ²

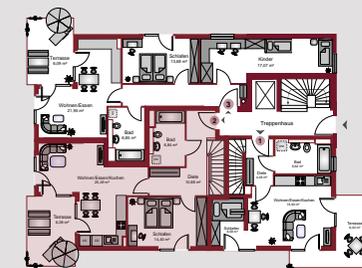
UG

Flur (50% Wfl.):	5,86 m ²	2,93 m ²
Hobbykeller (50% Wfl.):	14,50 m ²	7,25 m ²

Wohnfläche : 73,88 m²

Nutzbare Fläche: 90,15 m²

Gartenanteil : ca. 140,00 m²



Hinweis

Bei den EG-Wohnungen ist die Terrasse im Gartenanteil enthalten.

WOHNUNG Nr. 3

3 Zimmer-Erdgeschosswohnung

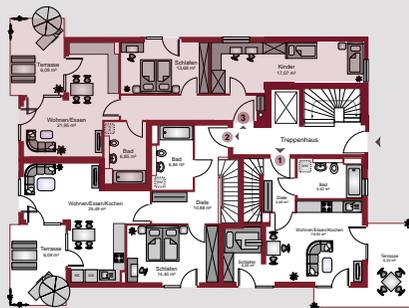
EG

	Nfl.	Wfl.
Wohnen/Essen/Kochen:		21,95 m ²
Schlafen:		13,68 m ²
Diele/Garderobe:		9,00 m ²
Bad:		6,85 m ²
Terrasse (50% Wfl.):	12,18 m ²	6,09 m ²

Wohnfläche: 74,64 m²

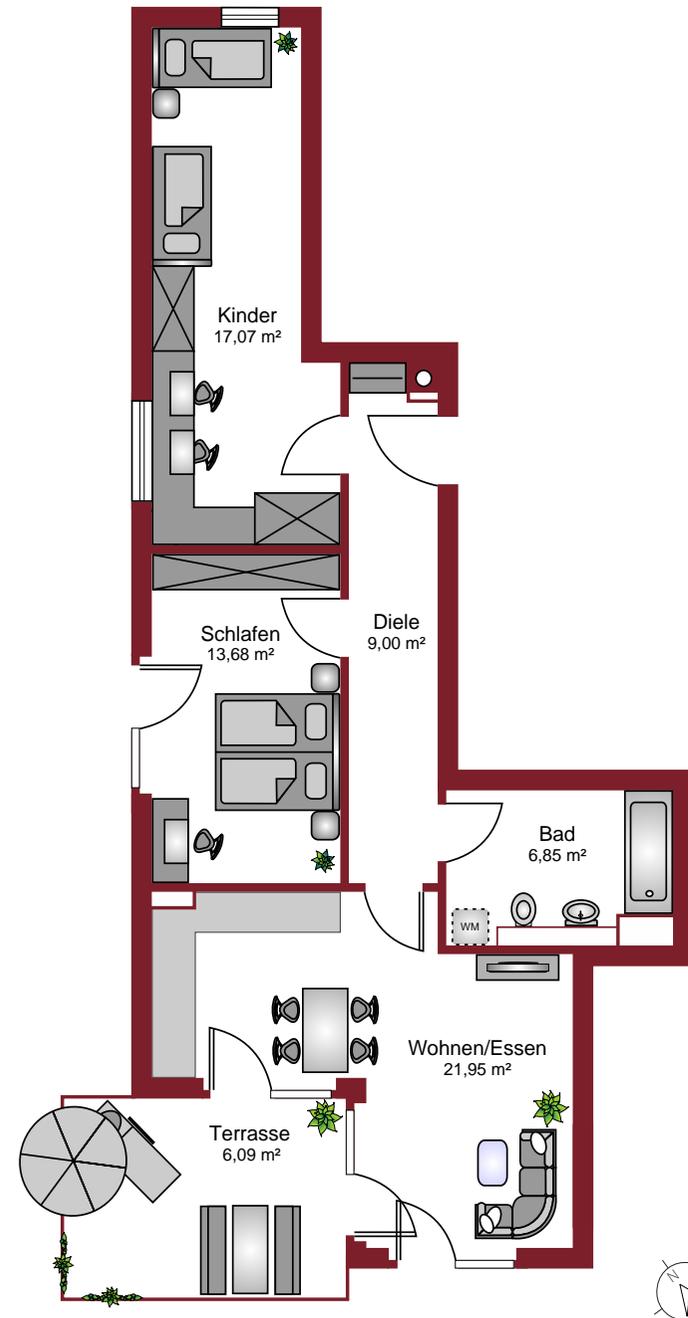
Nutzbare Fläche: 80,81 m²

Gartenanteil: ca. 190,00 m²



Hinweis

Bei den EG-Wohnungen ist die Terrasse im Gartenanteil enthalten.





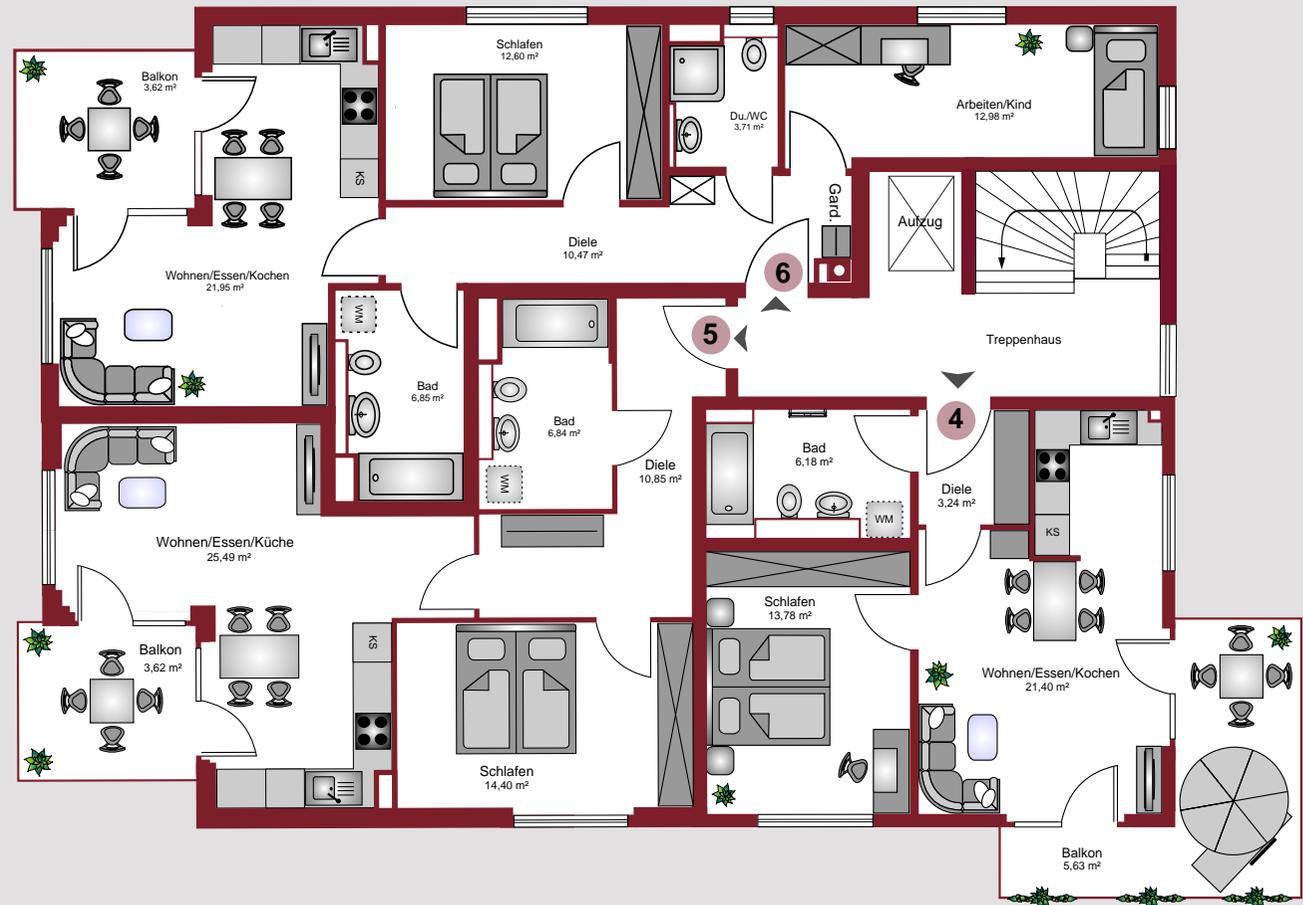
IHR ZUHAUSE
IHRE RUHEOASE



Illustrationen: Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators.

DAS I. OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss stehen drei hübsche Wohnungen mit zwei bzw. drei Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 50 und rund 72 m² bereit. Sie zeichnen sich durch eine praktische Raumaufteilung in Wohn- und Schlafrakt, einladende Dielen mit praktischen Garderoben sowie hochwertig ausgestattete Bäder mit bodengleichen Duschen und/oder Wannen aus. Auf französischen Balkonen können Sie Sonne satt genießen.



GRAF-LEHNDORF-STRASSE
FLÄCHENANGABEN

WOHNUNG	ETAGE	ZIMMER	BLK./TERR.*	WOHNFLÄCHE	NUTZFLÄCHE
4	OG	2	Balkon	50,23 m²	55,86 m ²
5	OG	2	Balkon	61,20 m²	64,82 m ²
6	OG	3	Balkon	72,18 m²	75,80 m ²



Illustrationen: Unverbindliche Darstellung, aus Sicht des Illustrators.

WOHNUNG Nr. 4

2 Zimmer-Wohnung im I. OG

OG

Nfl.

Wfl.

Wohnen/Essen/Kochen:

21,40 m²

Schlafen:

13,78 m²

Diele/Garderobe:

3,24 m²

Bad:

6,18 m²

Balkon (50% Wfl.):

11,26 m²

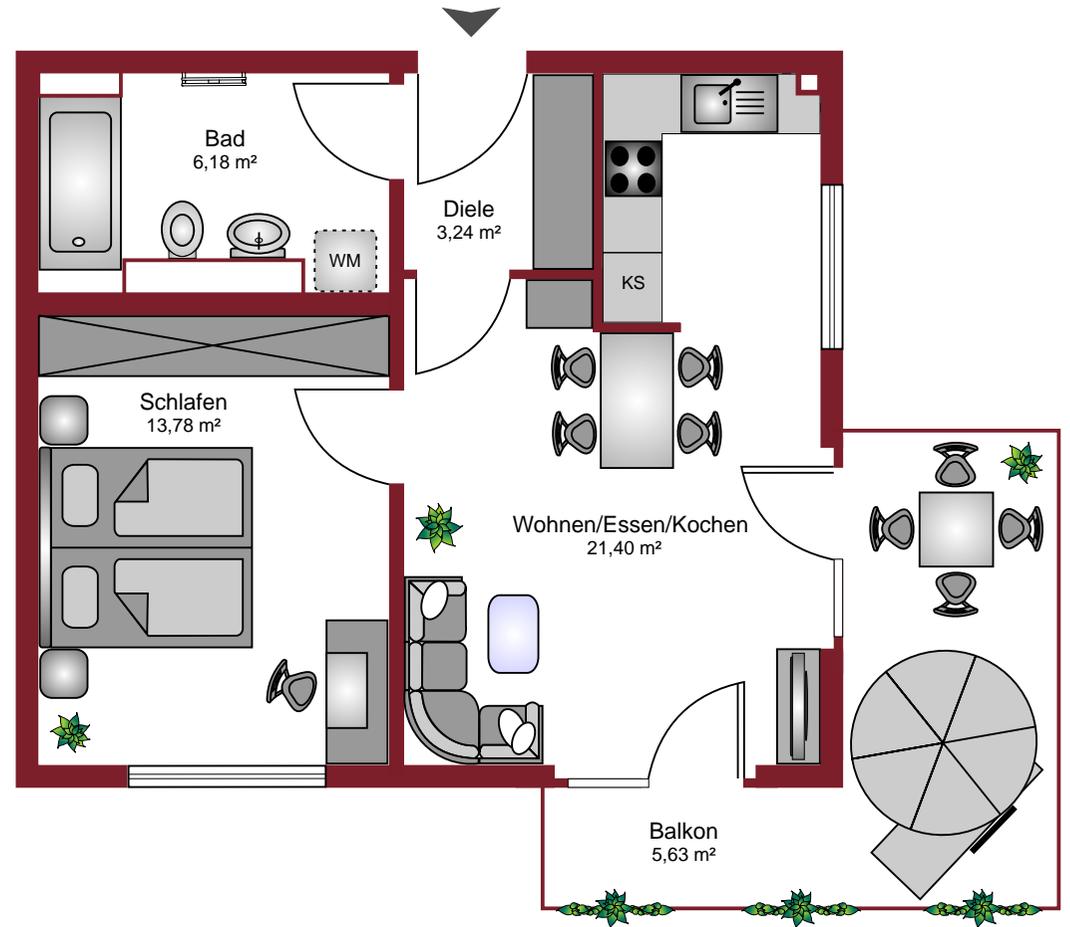
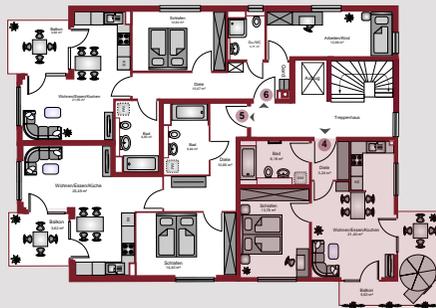
5,63 m²

Wohnfläche :

50,23 m²

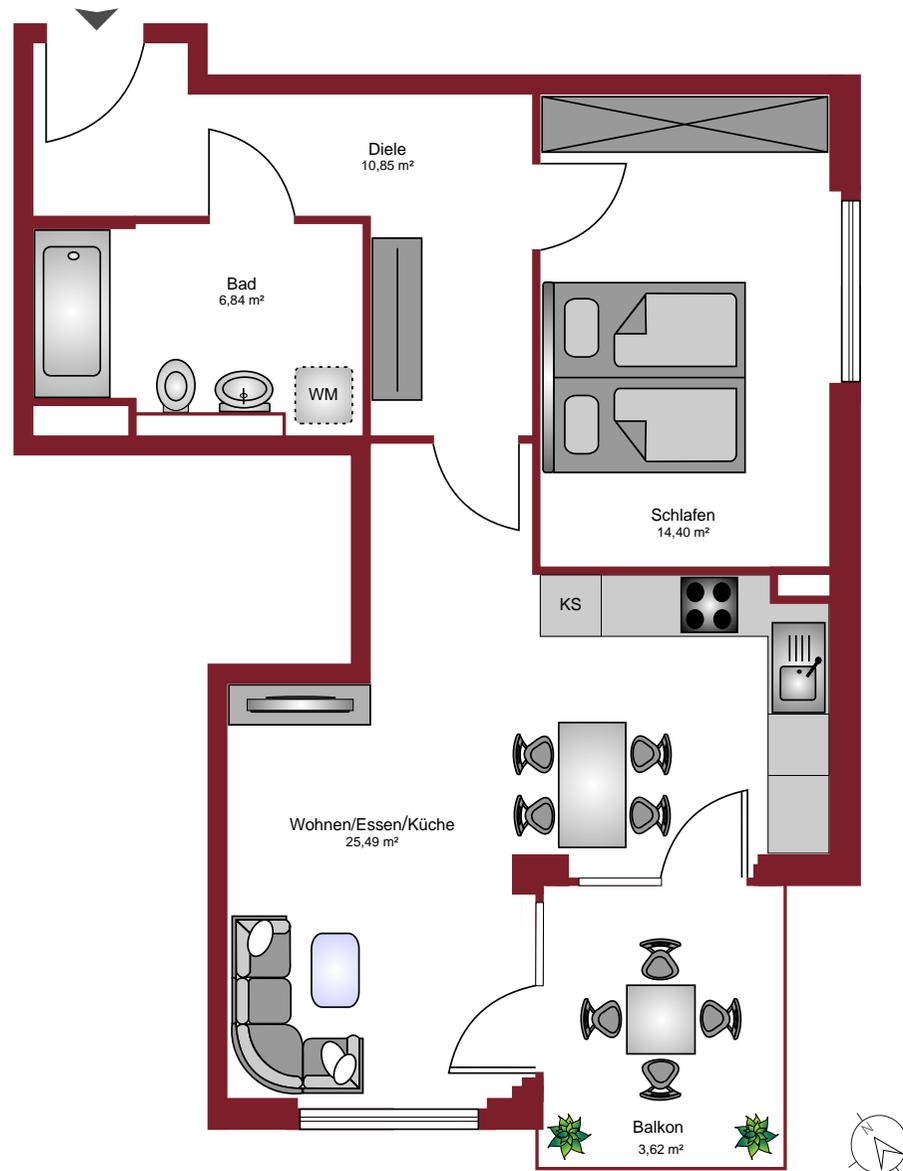
Nutzbare Fläche:

55,86 m²



WOHNUNG Nr. 5

2 Zimmer-Wohnung im I. OG



OG

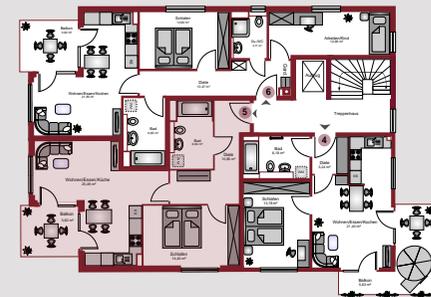
Nfl.

Wfl.

Wohnen/Essen/Kochen:	25,49 m ²
Schlafen:	14,40 m ²
Diele/Garderobe:	10,85 m ²
Bad:	6,84 m ²
Balkon (50% Wfl.):	7,24 m ² 3,62 m ²

Wohnfläche: **61,20 m²**

Nutzbare Fläche: 64,82 m²



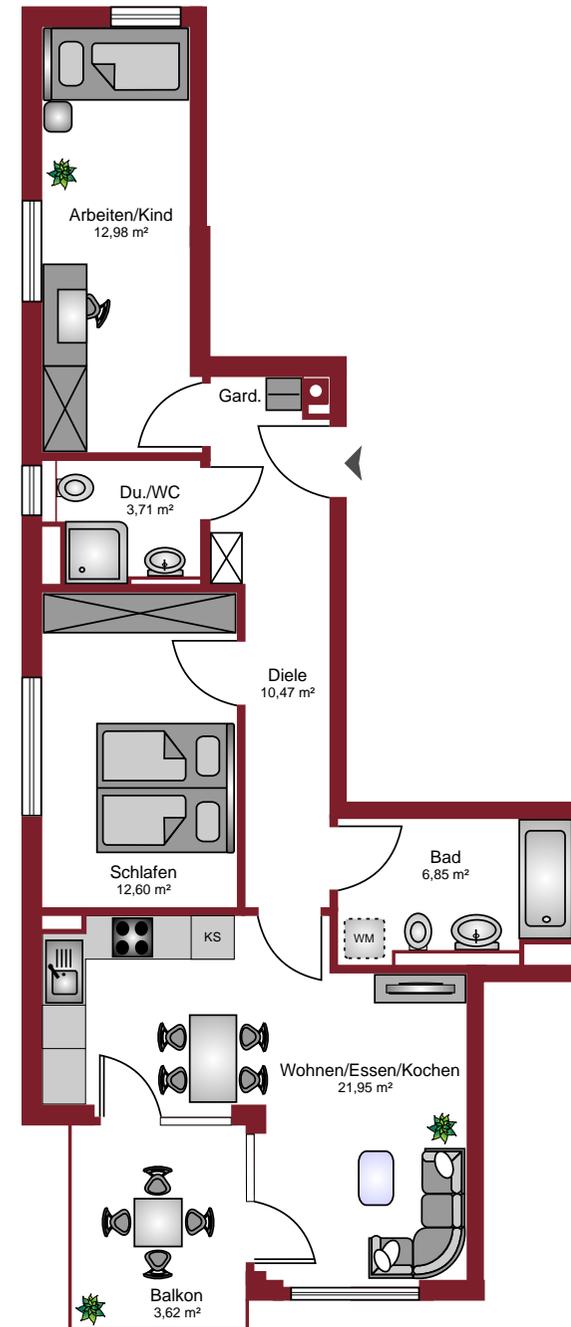
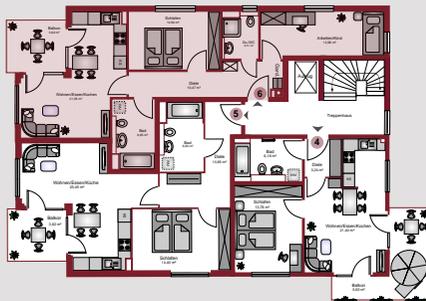
WOHNUNG Nr. 6

3 Zimmer-Wohnung im I. OG

OG

Wohnen/Essen/Kochen:	21,95 m ²
Schlafen:	12,60 m ²
Kind:	12,98 m ²
Diele/Garderobe:	10,47 m ²
Bad:	6,85 m ²
WC/Dusche:	3,71 m ²
Balkon (50% Wfl.):	7,24 m ² 3,62 m ²

Wohnfläche: 72,18 m²
Nutzbare Fläche: 75,80 m²

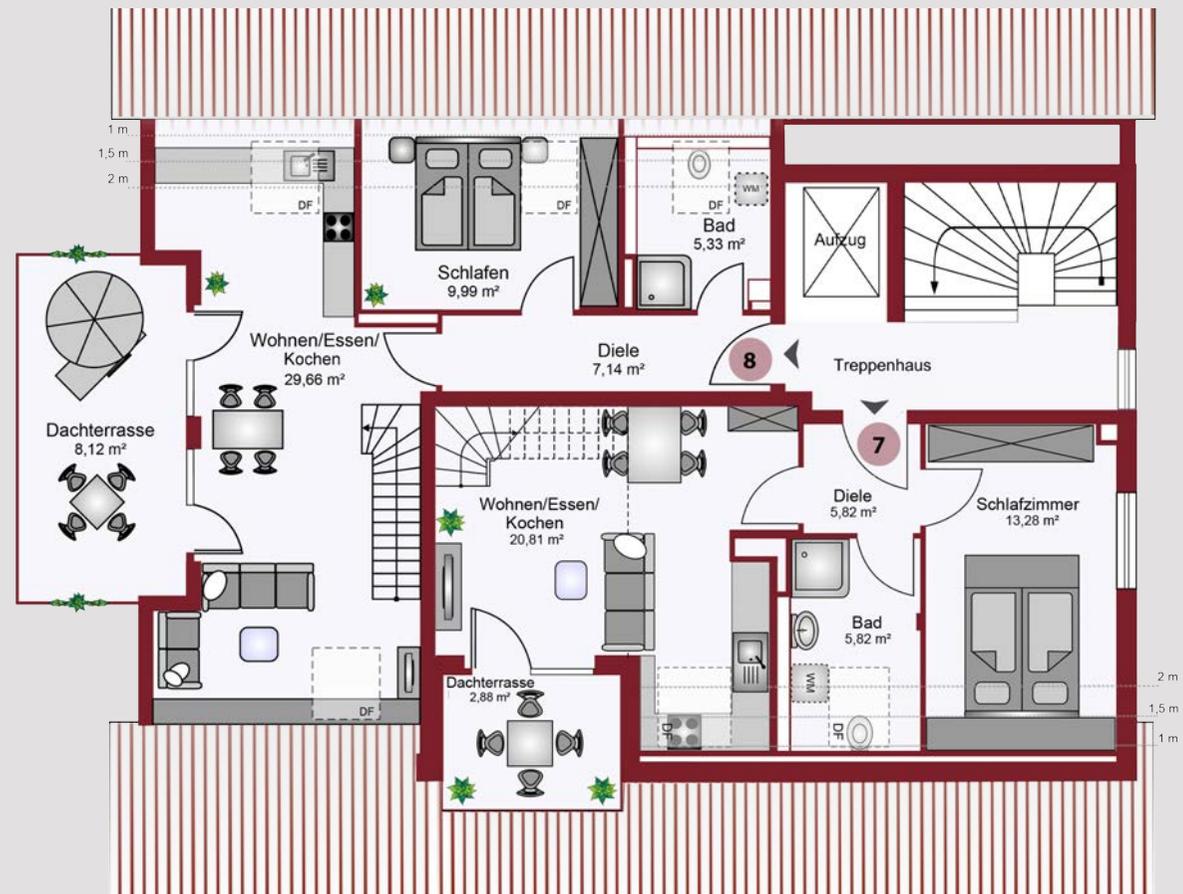




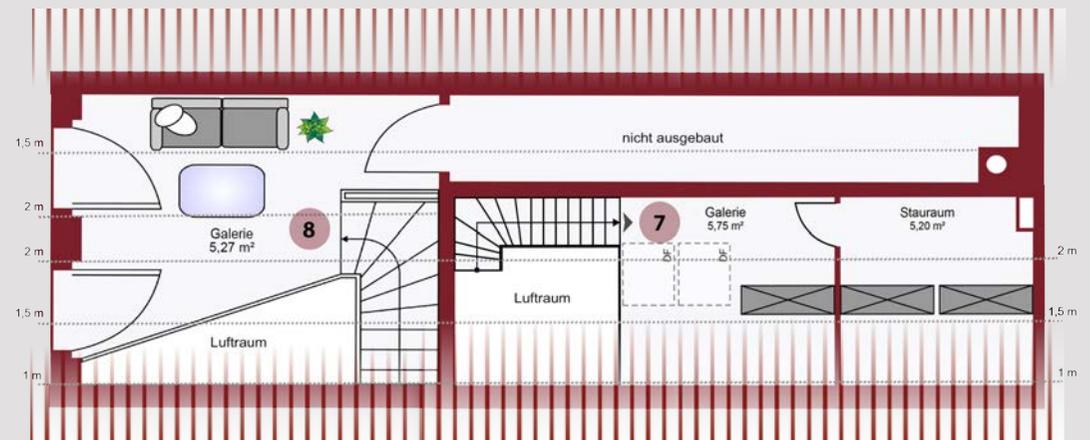
Illustrationen: Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators.

DAS DACHGESCHOSS

Echte Highlights hat das Dachgeschoss zu bieten. Zwei Wohnungen mit herrlichen Dachterrassen und luftigen Galerien bieten in 2,5 Zimmern, auf Wohnflächen zwischen ca. 56 und rund 65 m² vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Galerien verwöhnen die Räume mit viel Licht, Weite und einer Portion Luxus. Dort können Sie eine traumhafte Bibliothek, ein luftiges Atelier oder einen kreativen Arbeitsplatz einrichten – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.



DIE GALERIE



GRAF-LEHNDORF-STRASSE
FLÄCHENANGABEN

WOHNUNG	ETAGE	ZIMMER	BLK./TERR.*	WOHNFLÄCHE	NUTZFLÄCHE
7	DG	2,5	Dachterrasse	56,75 m²	67,82 m ²
8	DG	2,5	Dachterrasse	65,48 m²	86,42 m ²



Illustrationen: Unverbindliche Darstellung, aus Sicht des Illustrators.

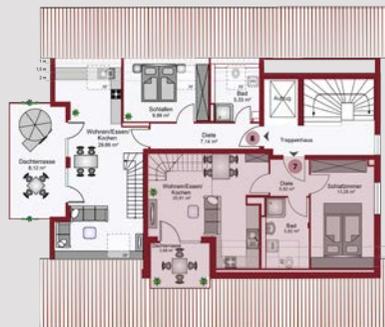
WOHNUNG Nr. 7

**2,5 Zimmer-Dachgeschosswohnung
mit Galerie**

DG

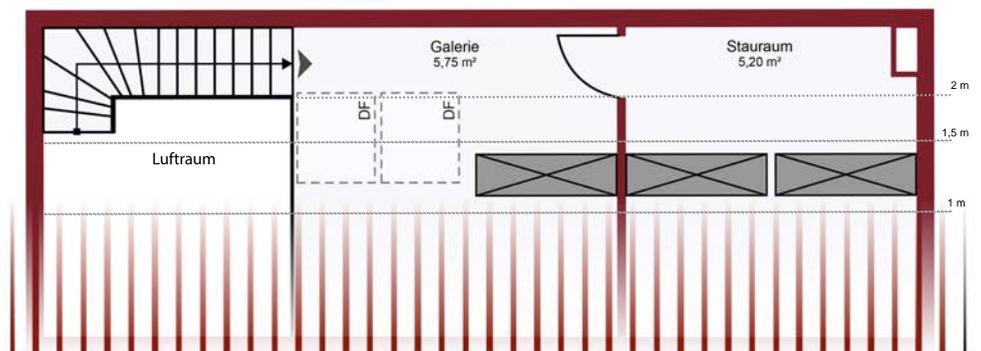
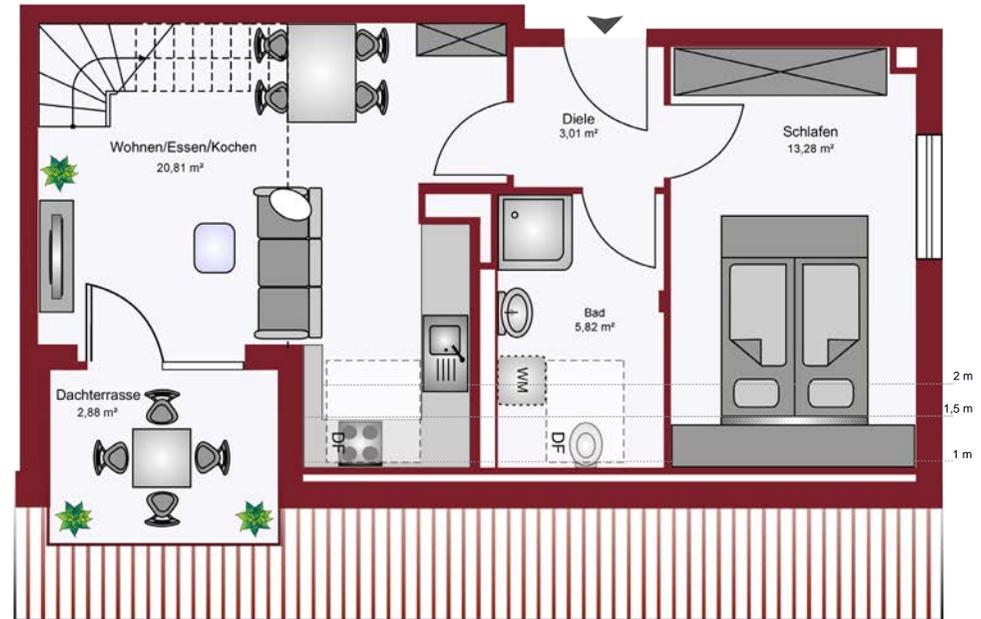
	Nfl.	Wfl.
Diele/Garderobe:		3,01 m ²
Wohnen/Essen/Kochen:	21,62 m ²	20,81 m ²
Schlafen:	15,06 m ²	13,28 m ²
Bad:	7,14 m ²	5,82 m ²
Dachterrasse (50% Wfl.):	5,76 m ²	2,88 m ²
Galerie		
Galerie:	8,10 m ²	5,75 m ²
Stauraum:	7,13 m ²	5,20 m ²

Wohnfläche: **56,75 m²**
Nutzbare Fläche: 67,82 m²



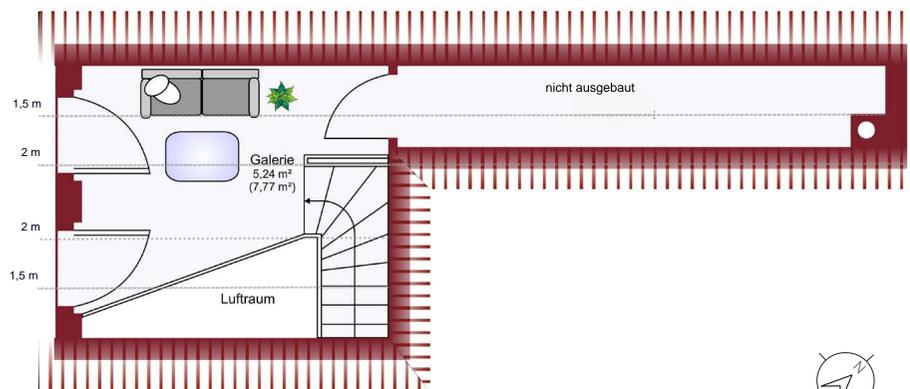
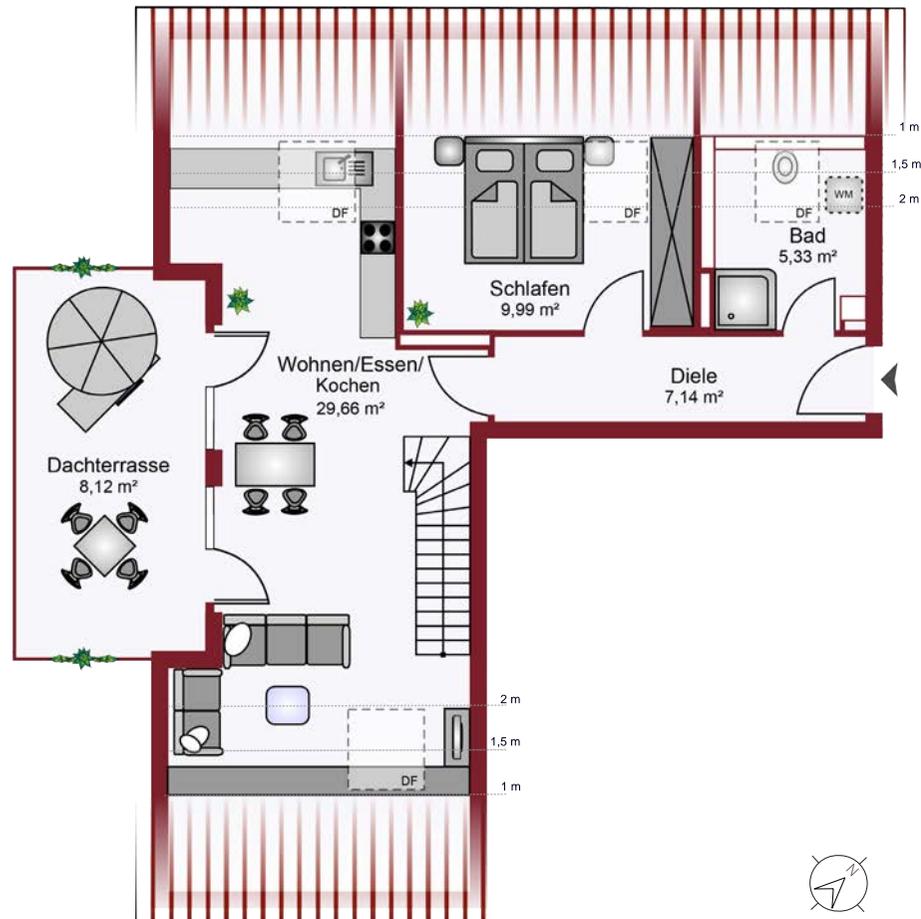
Hinweis

Gemäß der Wohnflächenverordnung werden Flächen die unterhalb einer Dachsträge von weniger als einem Meter Höhe liegen, nicht als Wohnfläche gerechnet. Beträgt die Raumhöhe zwischen einem und zwei Metern, wird die Fläche nur zu 50% angerechnet.



WOHNUNG Nr. 8

**2,5 Zimmer-Dachgeschosswohnung
mit Galerie**



DG

	Nfl.	Wfl.
Diele/Garderobe:		7,14 m ²
Wohnen/Essen/Kochen:	35,92 m ²	29,66 m ²
Schlafen:	12,56 m ²	9,99 m ²
Bad:	6,79 m ²	5,33 m ²
Dachterrasse (50% Wfl.):	16,24 m ²	8,12 m ²
Galerie		
Galerie:	7,77 m ²	5,24 m ²

Wohnfläche : **65,48 m²**
Nutzbare Fläche: 86,42 m²



Hinweis

Gemäß der Wohnflächenverordnung werden Flächen die unterhalb einer Dachschräge von weniger als einem Meter Höhe liegen, nicht als Wohnfläche gerechnet. Beträgt die Raumhöhe zwischen einem und zwei Metern, wird die Fläche nur zu 50% angerechnet.



AUSGEZEICHNETE
AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen
- Wohnflächen zwischen ca. 50 und 75 m²
- Maisonette-Wohnungen mit Hobbykellern
- Dachgeschosswohnungen mit luftigen Galerien
- Etagenwohnungen mit großzügigen Wohn-Ess-Bereichen und offenen Küchen
- Gartenanteile, französische Balkone und sonnige Dachterrassen
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Fußbodenheizung
- Eichen-Parkettböden
- Moderne Badausstattung mit Markenkeramik
- Elektrische Rollläden
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Video-Gegensprechanlage
- Gute Anbindung an die S-Bahn
- Exzellente Infrastruktur im direkten Umfeld





DIE BAUBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN:

Graf-Lehndorff-Str.13, 81829 München

Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

BAUHERR:

immobau projekt gmbh

Würmtalstraße. 119

81375 München

PRÄAMBEL

Auf dem Grundstück wird ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit Einzelstellplätzen errichtet.

Die Bauausführung erfolgt in konventioneller, handwerklich solider Massivbauweise nach den anerkannten Regeln der Bautechnik. Die Grundlagen der gesamten Ausführung bilden die Baugenehmigung, die VOB Teil C, die einschlägigen DIN-Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden und Versorgungsunternehmen und die Baubeschreibung. Die Gewährleistungsansprüche des Käufers richten sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Die Gewährleistungsansprüche in Bezug auf Mängel am Bauwerk betragen somit 5 Jahre ab Abnahme. Technische Änderungen, sowie Modelländerungen, die keine Wertminderung verursachen, sind vorbehalten, wenn diese vom Verkäufer für erforderlich gehalten werden.

10. ROHBAU

10.10 KANALISATION

Ablaufrohre im Gefälle oder Druckleitung über Hebeanlage, einschließlich notwendiger Revisionsöffnungen und –schächte nach Vorschrift des Entsorgungsunternehmens, Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

10.20 GRÜNDUNG

Streifen- und Einzelfundamente bzw. Bodenplatte aus Stahlbeton in den statisch erforderlichen Abmessungen entsprechend Baugrundbeschaffenheit.

10.30 UNTERGESCHOSS

31. Bodenplatte und Außenwände aus Beton, Dicke und Bewehrung nach statischer Erfordernis. Ausführung als wasserundurchlässige Konstruktion (weiße Wanne).

32. Tragende Innenwände aus Beton bzw. Mauerwerk nach statischer Erfordernis, nichttragende Innenwände gemäß Werkplanung und konstruktiven Anforderungen in Mauerwerk oder Trockenbau.

33. Oberfläche der Wände und Decken aus schalungsrauhem Beton, Poren/Lunker und Fugen unverputzt oder vollfugig vermörteltes Mauerwerk, unverputzt, in Teilbereichen Dämmplatten gemäß bauphysikalischer Erfordernis.

34. Decke aus Stahlbeton oder als Stahlbeton-Elementdecke mit Fugenteilung, nach statischer Erfordernis. Auf der Deckenunterseite in Teilbereichen – wo bauphysikalisch notwendig – mit einer Wärmedämmung versehen.

35. Kellerfenster aus Stahl oder Kunststoff in handelsüblicher Ausführung, Verglasung gemäß bauphysikalischer Erfordernis.

36. Licht- und Belüftungsschächte aus Kunststoff bzw. Beton, mit verzinkter Gitterrostabdeckung. Sofern erforderlich, erfolgt die Ausführung als druckwasserdichte Konstruktion mit einem Ablauf für Niederschlagswasser.

10.40 ERD- / OBER- / DACH- / GALERIEGESCHOSSE

41. Gemauerte Außenwände aus Mauerwerk mit Wärmedämmung; bei konstruktionsbedingten Erfordernissen Stahlbeton mit Wärmedämmung. „Wärmedämm-Verbundsystem“ der Außenwände gemäß des zum Zeitpunkt der eingereichten Pläne gültigen Gebäudeenergiegesetzes.

42. Trennwände zwischen den Wohnungen aus Stahlbeton, nach statischer und bauphysikalischer Erfordernis.

43. Innenwände, sofern tragend, aus Beton bzw. Mauerwerk nach statischer Erfordernis, in Teilbereichen mit Spachtel-, Maschinen- oder Trockenputz bekleidet.

44. Nichttragende Innenwände als Trockenbauwände mit Bepankung aus Gipsbauplatten. In Bad und WC Wandbereiche mit Feuchtraumplatten. Zwischen Massivwänden bzw. -decken und Trockenbauwänden sind Fugen sichtbar, in Teilbereichen mit plastischem Acryl verfugt oder als Schattenfuge/Bewegungsfuge ausgebildet.

45. Geschossdecken aus Stahlbeton oder als Stahlbeton-Elementdecken nach statischer Erfordernis.

46. Loggien/Balkone, sofern vorhanden, als Stahlbeton-Fertigteile mit thermischer Trennung, umlaufender Randaufkantung, nach statischer Erfordernis und glatt geschalteter Oberfläche, Unterseite geglättet. Die Betonoberfläche der Loggien/Balkone ist sichtbar. Entwässerung über System-Bodenabläufe und Fallrohre.

47. In Bereichen von Loggien/Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen können horizontale oder vertikale Regenfallrohre auftreten (diese richten sich nach Erfordernissen der Genehmigungs- bzw. Werkplanung).

10.50 DACH

51. Dachkonstruktion

Satteldach mit Aufzugsüberfahrt und eingeschnittener Dachterrasse als zimmermannsmäßige Pfetten-Sparren-Konstruktion aus Nadelschnittholz, Ausbildung und Querschnitte nach statischer Berechnung. Dacheindeckung mit Betondachsteinen auf Lattung, Konterlattung, diffusionsoffener Unterspannbahn und Vollschalung. Wärmedämmung zwischen den Sparren gemäß Gebäudeenergiegesetz und Werkplanung. Verblechungen aus Titanzink bzw. nach Wahl des Verkäufers. Der Holzdachstuhl wird in der Schräge im Innenbereich unterseitig mit Trockenbau verkleidet.

52. Dachterrassen

Im Dach- und Galeriegeschoss mit Wärmedämmung, Abdichtung und Plattenbelag aus Betonwerkstein. Vor den Fensterelementen zu den Dachterrassen kommen Entwässerungsrinnen mit Gitterrostabdeckung zur Ausführung, welche in die Terrassenbeläge integriert werden. Das anfallende Regenwasser wird über Dachrinnen und/oder Bodenabläufe gefasst und in Regenfallrohren abgeleitet. Zur Verbesserung einer modernen und komfortablen Nutzung werden bei Türschwellen, Terrassen und Loggien normative Anschlusshöhen der Abdichtung teils unterschritten.

53. Spengler-/Klempnerarbeiten

Dachrinnen, Regenfallrohre und sonstige Verblechungen in Titanzink bzw. nach Wahl des Verkäufers. Die Dach- und Balkonentwässerung erfolgt über außen liegende Fallrohre. Rauchabzug, gemäß Fachplanung, im Treppenhaus des Mehrfamilienhauses, wenn erforderlich.

10.60 WÄRMESCHUTZ

Der Wärmeschutzstandard wird gemäß des zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültigen Gebäudeenergiegesetzes ausgeführt. Der Hausverwaltung/Eigentümergeinschaft wird nach Baufertigstellung ein, nach den gesetzlichen Bestimmungen erstellter Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz ausgehändigt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser keine Angaben zum tatsächlichen, nutzerbedingten Energieverbrauch des Vertragsgegenstands enthalten kann.

20.10 TIEFGARAGE

20.10 ROHBAU-TIEFGARAGE

11. Kanalisation

Entwässerungsrinne mit Abdeckrost im Bereich der TG-Rampe. Sonstige Rinnen in der Tiefgarage werden als Verdunstungsrinnen ausgebildet. Sammelschächte/Schöpfgruben und Hebeanlagen, soweit erforderlich, gemäß Fachplanung.

12. Gründung

Einzel- und Streifenfundamente bzw. Bodenplatte aus Stahlbeton unter den Längs- und Querwänden in den statisch erforderlichen Abmessungen, entsprechend Baugrundbeschaffenheit.

13. Untergeschoss

Bodenplatte, Rampenabfahrt und Außenwände aus Beton; Dicke und Bewehrung nach statischer Erfordernis. Ausführung als wasserundurchlässige Konstruktion (weiße Wanne), einschließlich Beschichtung nach statischer Erfordernis und behördlicher Auflagen. Diese Beschichtung ist wartungspflichtig. Von Seiten der Eigentümergeinschaft, vertreten durch die Hausverwaltung, muss ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden. Die Kosten für den Wartungsvertrag und die Instandsetzung trägt die Eigentümergeinschaft.

Decke in Stahlbeton nach statischer Berechnung, Abdichtung auf der Tiefgaragendecke. Überdeckung mit geeignetem Erdmaterial auf Sickerschicht.

Die Tiefgaragenentlüftung/-entrauchung erfolgt natürlich, gemäß technischer Erfordernis und den behördlichen Auflagen.

Zuluft- bzw. Entrauchungsschächte aus Beton mit Schutzgitter, gemäß Fachplanung. Haustechnische Trassen und Lichtschächte können im Stellplatzbereich die lichte Höhe von 2,00 m verringern.

20.20 AUSBAU -TIEFGARAGE

21. Einfahrtstor

Elektrisch gesteuertes Kipp-, Schwenk- oder Sektionaltor nach planerischer Festlegung mit Zuluftöffnungen. Bedienung mittels Schlüsselschalter (Außenbereich), Deckenzugschalter (Innenbereich) und elektronischer Funkfernsteuerung (1 Handsender je Stellplatz). Ampelregelung nach behördlicher Vorschrift.

22. Elektroinstallation

Elektroanschluss der Tiefgarage, des Torantriebs usw. an das Stromnetz der Gemeinschaftsanlage mit separaten Zähler.

Elektroinstallation auf Putz, Beleuchtung entsprechend den Vorschriften, mit Schalteinrichtung gemäß Planung.

Notausgangbeleuchtung bzw. -kennzeichnung gemäß Vorschrift.

23. Schlosserarbeiten

Handläufe, Geländer und sonstige Metallkonstruktionen aus verzinkten Stahlprofilen, bzw. Aluminium oder Edelstahl.

24. Malerarbeiten

Anstrich auf unverzinkten Stahlteilen, sofern vorhanden.

Nummerierung der Stellplätze an der Wand sowie Stellplatzmarkierung an Wand/Boden.

30. AUSBAU

30.10 FENSTER

11. Kunststofffenster, je Wohn- und Schlafraum mindestens ein Flügel mit Drehkippbeschlag (auch als Loggia/Balkon-, bzw. Terrassentüre), sonst Drehflügel bzw. fest verglast. Farbe der Fenster innen weiß, außen nach Angabe des Verkäufers bzw. nach Farbkonzept des Architekten. 3-fach Isolierverglasung, als Klarglas gemäß Planung und Gebäudeenergiegesetz. Griffbeschläge nach Wahl des Verkäufers aus Leichtmetall oder Kunststoff, soweit möglich als Einhandbeschlag; Brüstungen und brüstungshohe Elemente gemäß Planung. Kellerfenster gemäß Pkt. 10.35 und 10.36.

12. Fensterbänke außen in Leichtmetall eloxiert, Alu, bei den Loggien- und Terrassenausgängen trittfeste Abdeckbleche; Fensterbänke innen, in den Wohnungen, bei gemauerten Brüstungen aus Naturstein oder Kunststein, im Wandfliesenbereich der Bäder und WC's gefliest. Küchenfenster mit niedriger Brüstung erhalten keine Fensterbank, um käuferseitige Arbeitsplatten integrieren zu können. Bodentiefe Fensterelemente erhalten keine Fensterbank.

30.20 ROLLADEN

Fenster und Fenstertüren ≥ 63 cm Breite erhalten Rollläden. Der Rollladenbehang wird in Abhängigkeit von der Einbauhöhe und Elementgröße aus Kunststoff oder Aluminium ausgeführt. Sämtliche Rollläden sind aus Komfortgründen elektrisch, neben dem jeweiligen Fenster, bedienbar. Fenster im Kellergeschoss, nicht rechteckige Fenster und Fenster mit einem Rohbaumaß < 63 cm Breite erhalten keine Rollläden.

Bei den Dachflächenfenstern ist kein Rollo bzw. Hitzeschutzmarkise geplant, da gemäß sommerlicher Wärmeschutzberechnung nicht erforderlich.

Hinweis: Rollläden dienen dem Sonnenschutz und stellen keine absolute Verdunkelung dar.

30.30 TÜREN, SCHLIESSANLAGE UND HOLZEINBAUTEN

Wohnungseingangstüren in den Treppenhäusern mit Stahlzargen, ca. 2,10 m lichte Höhe, glattes Türblatt mit Kunststoffbeschichtung (z. B. CPL) weiß, Zylinderschloss mit Mehrfachverriegelung, Schutzbeschlag, Griffbeschläge nach Vorgabe des Verkäufers. Absenkbare Bodendichtung sowie Obertürschließer (bauaufsichtlich gefordert) und Türspion.

Schließanlage mit Sicherungsschein für Haustür, Gemeinschaftsräume und Tiefgarage, Wohnungseingangs- und Kellerabstellräume.

Innentüren ca. 2,10 m lichte Höhe, als glattes Türblatt, weiß beschichtet, Holzwerkstoffzargen beschichtet wie Türblätter; Drückergarnitur nach Wahl des Verkäufers. Für die erforderliche Lüftung werden alle Türblätter um ca. 2 - 3 cm gekürzt. Innentüren mit Buntbartschloss, WC- und Badtüren mit WC-Riegel.

Aus baulichen Gegebenheiten (z. B. bei Dachschrägen oder Räume im Keller) kann die Türhöhe auch unterhalb von 2,10 m liegen.

30.40 TREPPEN, BRÜSTUNGEN/GELÄNDER

Treppen in Hobbykeller und Galerien mit versiegelten Trittstufen aus Holz auf Stahlunterkonstruktion. Treppen- und Abschlussgeländer als Metallkonstruktion mit Handlauf aus Holz.

Brüstungen in den Galerien mit einem Geländer aus Stahl, Aluminium oder Edelstahl bzw. mit Glasfüllung, nach Festlegung des Architekten.

30.50 LOGGIEN UND DACHTERRASSEN, FRANZÖSISCHE BALKONE

51. Geländer der Loggien und Dachterrassen aus verzinkten Stahl oder Aluminium bzw. Edelstahl oder mit Glasfüllung nach Festlegung des Architekten. Bei bodentiefen zu öffnenden Fenstern in den Obergeschossen wird von außen eine Absturzsicherung als sogenannter französischer Balkon angeordnet, Ausführung nach Konzept des Architekten.

52. Aufgrund unterschiedlicher Fertigbodenhöhen zwischen Innen- und Außenbereich und weiteren konstruktiven Gründen sind im Austrittsbereich von innen zur Dachterrasse eine Schwelle und eine vorgelagerte Stufe vorgesehen. Diese wird mit Naturstein oder Kunststein, wie Fensterbänke, belegt.

53. Direkt aneinander anschließende Loggien bzw. Terrassen erhalten einen gemeinsamen seitlichen Sichtschutz, gemäß Planungskonzept des Architekten.

54. Dachterrassen mit Plattenbelag aus Betonwerksteinen nach Wahl des Verkäufers; Aufbau und Verlegung nach planlicher Festlegung.

55. Außenwasserentnahmestelle frostsicher je Nutzungseinheit (Abrechnung Verbrauch über die jeweilige Nutzereinheit).

30.60 ESTRICH

Schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung in allen Wohngeschossen. Flächen im Untergeschoss mit Estrich auf Trennlage oder schwimmendem Estrich gemäß Planung.

30.70 FLIESENARBEITEN

Vorgesehen sind Markenfliesen 1. Wahl, nach Vorgaben des Verkäufers. Der Käufer kann bei den Wandfliesen zwischen den Fliesenformaten 25 x 50 cm und 20 x 40 cm wählen. Bei den Bodenfliesen stehen dem Kunden Fliesenformate von 45 x 45 cm und 30 x 60 cm zur Auswahl. Die Verlegerichtung wird wie im Verkaufsplan dargestellt ausgeführt. Der Preis für die Fliesen inkl. Sockel, Verlegung und Untergrundvorbereitung beträgt bis zu 60,- €/m² inkl. MwSt.

71. Küchen, Flure und Bäder/WC's erhalten Bodenfliesen auf schwimmendem Estrich, Sockel-, Wandanschluss elastisch verfugt, Sockelleiste aus Bodenfliesen geschnitten, sofern die Wände nicht gefliest sind. In den Küchen wird, wegen der Möglichkeit individueller Gestaltung (z. B. Küchenschild aus dem Material der Arbeitsplatte), kein Fliesenspiegel ausgeführt.

72. WC

Wandfliesen ca. 1,20 m bis 1,40 m hoch bzw. auf Höhe Ablage, umlaufend verflies. Wandfläche oberhalb der Fliesen gespachtelt und gestrichen.

73. Bad

Wandfliesen ca. 1,20 m bis 1,40 m hoch bzw. auf Höhe Ablage, umlaufend verflies. Ergänzend hierzu, werden die Dusch- und Wannenbereiche, sofern vorhanden, raumhoch gefliest. Bodenfliesen auf schwimmendem Estrich verlegt. Wandfläche oberhalb der Fliesen gespachtelt und gestrichen.

30.80 PUTZ, SPACHTELUNGEN UND VERKLEIDUNGEN

81. Außenputz: Außenwände mit Dämmplatten und Putzauftrag als Wärmedämmverbundsystem gemäß Planung und Gebäudeenergiegesetz. Putzstruktur und Farbtönung gemäß Farbkonzept des Architekten.

82. Wandflächen: In den Wohnungen, Erdgeschoss bis Dachgeschoss, sowie mit den Wohnungen verbundene Hobbykeller und Untergeschossflure, erhalten auf allen Mauerwerksflächen und Betonwänden Maschinenputz oder Spachtelung. Wände aus Gipsbauplatten werden malerfertig gespachtelt. Im Untergeschoss Oberflächen gemäß Ziffer 10.33.

83. Decken: Oberflächenbehandlung der Deckenuntersichten in den Wohnungen, vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss, sowie mit den Wohnungen verbundene Hobbykeller und Untergeschossflure erhalten eine Teil- oder Vollspachtelung, nach Wahl des Verkäufers, im Farbton weiß. Im Untergeschoß Oberflächen gemäß Ziffer 10.33. Dachschrägen werden mit Gipskartonplatten beplankt und malerfertig gespachtelt.

84. Abgehängte Unterdecken und Verkofferungen aus GK-Konstruktionen für horizontale und vertikale Leitungen im EG und OGs, insbesondere Sanitär- und Nebenräumen nach technischer Erfordernis. Im Untergeschoss bleiben haustechnische Leitungen sichtbar, d.h. ohne Verkleidung.

30.90 MALERARBEITEN

Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Innenanstrich der Wände und Decken im Farbton weiß. Eisen- und Stahlteile im Innenbereich wie z.B. Treppengeländer erhalten einen Anstrich anthrazitfarben. Teile aus Edelstahl erhalten keinen Anstrich. Die Heizkörperflächen sind werkseitig vom Hersteller weiß beschichtet. Die Kellerräume ohne Bodenbelag erhalten einen staubbindenden Anstrich.

31.00 BODENBELÄGE

Wohn-/Ess-/Schlaf- und Kinderzimmer erhalten einen auf dem Estrich verklebten, fußbodenheizungsgeeigneten und werkseitig versiegelten Mehrschichtparkett aus Eiche, im Verband (Schiffsboden) ver-

legt. Der Wandanschluss erfolgt mit Holzsockelleisten, passend zum Bodenbelag. Der Preis für Parkett inkl. Sockelleiste, Verlegung und Untergrundvorbereitung beträgt bis zu 60,- €/m² inkl. MwSt.. Fugenausbildung in der Fläche und bei Bauteilanschlüssen mit Korkstreifen oder Dichtstoff.

31.10 KELLERABTEILE DER WOHNUNGEN

Für die Wohnungen ist ein Kellerabteil im Untergeschoss zugeordnet. Abtrennung durch Massivwände oder Metallprofilsystem und systemkonformen Türen. Der Zugang zu den Kellerabteilen der Wohnungen erfolgt über das Treppenhaus oder die Tiefgarage.

40. HAUSTECHNIK

40.10 SANITÄRE INSTALLATION

Be- und Entwässerungsanlagen:

Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal abgeleitet. Als Entwässerungsleitungen im Kellergeschoss und in den Steigsträngen werden Kunststoffrohre, alternativ Gussrohre (SML-Rohre) verwendet.

Die Versorgung der Wohnanlage mit Trinkwasser erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung. Wenn erforderlich wird ein Kalkschutzgerät mit DVGW Zulassung zur Vermeidung von Verkalkungen eingebaut. Für die Warm- und Kaltwasserverrohrung im Kellergeschoss und den Steigsträngen werden Edelstahlrohre eingesetzt. Die Verteilung in den Ebenen bis zu den Zapfstellen erfolgt nach Wahl des Verkäufers über Alu- oder Kunststoff-Verbundrohre.

Wenn technisch erforderlich, wird im Technikraum des Untergeschosses eine Hebeanlage angeordnet. Für diese ist ein Wartungsvertrag abzuschließen.

In den Wohnungen ist ein Waschmaschinenanschluss pro Wohneinheit (Bad/WC oder Küche abhängig vom Wohnungsgrundriss) mit Unterputz-Siphon und Geräteanschlussventil vorgesehen.

Messeinrichtung für Kalt- und Warmwasserverbrauch in den Wohnungen unter Putz je Steigstrang gemäß Planung im Bereich der Versorgungsschächte.

Alle Messeinrichtungen für Kalt- und Warmwasserverbrauch sowie Heizung werden als Verbrauchsmietzähler eingebaut. Die hierfür anfallenden Kosten, sowie die monatlichen Gebühren sind vom Käufer über die Hausverwaltung zu tragen.

In den Wohngeschossen vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss sind alle sanitärtechnischen Leitungen verkleidet bzw. unter dem Putz verlegt, dies gilt ebenso für die Hobbykeller und Untergeschossflure der Wohnungen. Im Untergeschoss werden die Leitungen auf dem Putz, d. h. sichtbar, geführt.

11. Küche

Anschlussmöglichkeit für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasser im Schachtbereich. Die Anpassung an die Kücheneinrichtung hat durch den Käufer zu erfolgen.

12. Bad / Dusch-WC

Sanitäre Einrichtungen:

Keramische und emaillierte Einrichtungsgegenstände in weiß, Markenhersteller derby style VIGOUR oder gleichwertig (Waschtisch), derby basic VIGOUR ohne Spülrand (WC) und Kaldewei Saniform plus (Badewanne aus Stahl emailliert, Länge ca. 1,70 m, Breite ca. 0,75 m, mit Wannenträger aus Styropor). Armaturen verchromt derby style VIGOUR oder gleichwertig in Aufputzausführung. Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie inkl. Hand-/Kopfbrause mit Brauseschlauch und höhenverstellbarer Wandhalterung.

WC-Anlage bestehend aus einem Wandhänge-WC mit weißem WC-Deckel, sowie Unterputzspülkasten mit 2-Mengenauslösung.

Duschwanne, sofern vorgesehen, aus Stahl emailliert, annähernd bodenebener Einbau mit Einbaurahmensystem ESR II, Abmessungen ca. 80 x 80 cm bzw. 90 x 75 cm, Größe gemäß Grundriss, Armatur verchromt in Aufputzausführung, Einhebel-Brausebatterie mit Brausegarnitur. Die Duschwannen entsprechen einer annähernd bodenebenen Dusche, jedoch mit Wannenausführung.

Für die Duschwanne ist vor Inbetriebnahme der Dusche eine Duschattrennung bzw. Kabine zwingend erforderlich, um Feuchteschäden in angrenzenden Flächen bzw. Räumen zu verhindern. Nachdem gerade für Duschkabinen eine sehr breite Auswahl mit unterschiedlichen Zugangsmöglichkeiten angeboten wird, ist diese Duschkabine nicht im Leistungsumfang enthalten und muss käuferseitig erbracht werden.

13. WC

Sanitäre Einrichtungen:

Keramische und emaillierte Einrichtungsgegenstände in weiß, Markenhersteller derby style VIGOUR oder gleichwertig (Waschtisch), derby basic VIGOUR ohne Spülrand (WC). Armaturen verchromt derby style VIGOUR oder gleichwertig. WC-Anlage bestehend aus einem Wandhänge-WC mit weißem WC-Deckel, sowie Unterputzspülkasten mit 2-Mengenauslösung. Handwaschbecken aus weißer Sanitärkeramik mit verchromter Einhebelmischbatterie und Ablaufventil.

40.20 HEIZUNGSANLAGE UND WARMWASSERBEREITUNG

Heizungsanlage: siehe 50.00 Gemeinschaftseinrichtungen

Die Beheizung aller Wohn-, Aufenthalts-, Sanitäräume und Hobbykeller erfolgt nach Erfordernis mit einer Fußbodenheizung. Die gewünschten Raumtemperaturen können mit einzelnen Thermostaten geregelt werden. Alle anderen Nutzflächen erhalten keine Fußbodenheizung.

Bedingt durch die notwendige Rohrleitungsführung kann es im Flur-/Dielenbereich zu erhöhten Fußbodentemperaturen kommen. Die Regelungsventile werden in einem Wohnungsverteiler zentral zusammengefasst.

Die Heizungsverteilungen in den Wohnungen mit lackbeschichtetem Rahmen und Kipptür, Aufputz- oder Unterputz-Verteilungen nach Planung und Erfordernis.

Soweit nach Heizlastberechnung erforderlich, erhalten einzelne Räume einen zusätzlichen Heizkörper.

Die Bäder erhalten einen zusätzlichen Bad-Heizkörper (Lage der Heizkörper gemäß planlicher Festlegung).

Der Bad-Heizkörper wird an den Regelkreis der Fußbodenheizung angeschlossen. Die Temperaturen ergeben sich somit in Abhängigkeit der witterungsgeführten, geringen Vorlauftemperatur des Regelkreises Fußbodenheizung.

Die Geräte zur Erfassung der Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserverbrauchskosten werden auf Mietbasis über eine Heizkostenabrechnungsfirma zur Verfügung gestellt. Die Verbrauchswerte werden, soweit technisch möglich, durch Fernablesung außerhalb der Wohnungen aufgenommen. Die Kosten hierfür, sowie die monatlichen Grundgebühren trägt der Käufer. Die Kosten werden über die Hausverwaltung mit den jeweiligen Käufern abgerechnet.

In den Wohngeschossen vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss werden Heizleitungen unter Putz verlegt bzw. im Fußboden geführt. In den Untergeschossräumen werden die Leitungen auf Putz geführt. Die Steigleitungen werden in den bauseits dafür vorgesehenen Schächten installiert.

40.30 LÜFTUNG

Zur Ausführung kommt eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners. Die Luftzirkulation erfolgt, auch bei geschlossenen Türen, über die Unterschnitte der Türblätter oder über Lüftungsgitter, welche in die Türblätter eingebaut werden.

Zusätzliche permanent laufende Grundlast-Einzellüfter im Bad und bei allen WC's. Eine zusätzliche Bedienung erfolgt über einen Schalter bzw. Nachlaufsteuerung.

In den Wohngeschossen vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss sind alle Lüftungsleitungen verkleidet. Im Untergeschoss werden, wo Lüftungen erforderlich, notwendige Leitungen auf Putz geführt.

Zur Sicherstellung der Hygieneanforderungen ist eine nutzerabhängige, regelmäßige Lüftung über Fenster notwendig.

40.40 ELEKTROINSTALLATION

Hausanschluss und Anordnung der Zähler erfolgt im Elektroraum im Untergeschoss.

41. Wohnungen

- Die Elektroinstallation wird in den Wohnungen als Unterputzinstallation (außer Kellerbereiche, die kein Wohnraum sind) ausgeführt.
- Schalterprogramm: Flächenprogramm in reinweiß. Gira Serie Standard 55 oder glw.
- Raumthermostate auf Putz von Markenherstellern
- Starkstrom-Unterverteilung 4-reihig, Fi-Schutzschalter, Stromkreise mit Absicherungen nach Erfordernis. Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine und Trockner (wo vorgesehen) erhalten separate Stromkreise.
- Deckenlichtauslässe bzw. Wandlichtauslässe geschaltet über Aus-, Wechsel-, Serienschalter oder Taster nach Erfordernis bzw. Räumlichkeit
- Rauchmelder (gemäß Vorschrift)

In den Wohnungen ist folgende Ausstattung vorgesehen:

Raum	Steckdosen*	Antenne**	Telefon**	Deckenauslass	Wandauslass
Küche	9***	---	---	1	---
Wohnen/Essen	7	1	1	1/2 (>20 m ²)	---
Schlafen	6	1	1	1	---
Kind	6	1	1	1	---
Bad	4****	---	---	1	1
DU/WC	2	---	---	1	1
Diele/Flur	1/2 (>7 m ²)	---	---	1/2 (>7 m ²)	---
Hobbykeller	4	1	1	1	---
Terrasse	1***** (FR)	---	---	---	1
Loggia/ Dachterrasse	1 (FR)	---	---	---	1
Medienverteiler	1	1	1	---	---

- * Mehrfachsteckdosen werden hierbei einzeln gezählt (d.h. eine 3-fach Steckdosenkombination = 3 Stück)
- ** Antenne, je Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht
Telefon, je Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht
- *** Küchensteckdosen inkl. Steckdosen für Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug, Beleuchtung (geschaltet)
- **** inkl. Waschmaschine und Trockner (wo vorgesehen)
- ***** im EG geschaltet (FR = Feuchtraum)

42. Allgemeinbereiche

- Elektroinstallation, Treppenhaus unter Putz, Kellerräume u. Schleusen auf Putz.
- Treppenhaus: Decken- bzw. Wandleuchten, geschaltet über Tasterschaltung.
- Kellerflur/Schleuse: Beleuchtung über Bewegungsmelder oder Tasterschaltung.
- Technikraum: Beleuchtung über Schalter, zusätzliche Wartungssteckdosen.
- Eingänge: Hauseingangsluchte über Bewegungsmelder oder Dämmerungsschalter/Uhr geschaltet.
- Tiefgarage: Beleuchtung über Bewegungsmelder oder Taster, Dauerbeleuchtung gem. gesetzlichen Vorgaben.
- Außenbereich: Wegebeleuchtung über Dämmerungsschalter/Uhr.
- Haustechnik-Anschlüsse: nach Erfordernis.
- Kellerabteil Wohnungen: auf Putz-Installation mit Beleuchtung und Schalter, sowie Steckdose. Kombination auf die jeweilige Nutzereinheit im Elektroraum geklemmt.
- Zählungen für jede Wohnung, Haustechnik sowie mit Zwischenzählungen für Aufzug, Tiefgarage, Außenbeleuchtung und Heizung.

43. Klingelanlage

Wohnungen erreichbar über gemeinschaftliches Treppenhaus:

- Diele Wohnung: Gegensprechanlage mit Klingel, Türöffner und Monitor nach Vorgabe des Verkäufers.
- Wohnungseingangstüre: Klingeltaster mit auswechselbarem Namensschild, passend zum Schalterprogramm.
- Hauseingangstüre: Klingeltaster in der Türstation bzw. Briefkastenanlage, Kamera und Türöffner von der Gegensprechanlage in Wohnung zu betätigen.

Wohnungen mit separatem Eingang:

- Diele Wohnung: Klingelanlage nach Vorgabe des Verkäufers.
- Wohnungseingangstüre: Klingeltaster in der Türstation bzw. Briefkastenanlage, ohne Kamera und Türöffner.

44. Telefonnetz

Siehe Ausstattung Ziffer 40.41

Im Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer je eine Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht zum Verteiler.

Die Beantragung und die Kosten für den Telefonanschluss übernimmt der Käufer. Eine Versorgung durch die Deutsche Telekom kann nicht zugesichert werden.

45. Antennennetz/Breitbandkabelnetz-Versorgung

Es wird ein Anschluss an das Breitbandkabelnetz des örtlichen Kabelanbieters hergestellt. Im Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer je eine Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht zum Verteiler. Siehe Ausstattung Ziffer 40.41

Die gesamte betriebsfertige Versorgung mit Hörfunk und Fernsehen wird von einem Fachunternehmen auf Leasing- / Mietbasis zur Verfügung gestellt.

46. Sonstiges

Alle Terrassen, Dachterrassen und Loggien erhalten je einen Wandauslass für Beleuchtung und eine Außensteckdose, im Erdgeschoss ist die Außensteckdose von innen, abschaltbar (Schalter mit Kontrollleuchte).

Ausstattung von Flur/Diele, Aufenthalts-, Schlaf-, Kinderzimmer mit Rauchwarnmelder gem. Art. 46 BayBO. Die Rauchwarnmelder werden auf Leasing/Mietbasis zur Verfügung gestellt. Die Leasinggebühren werden über die Hausverwaltung mit dem jeweiligen Eigentümer abgerechnet.

Die Rauchwarnmelder sind regelmäßig durch die Hausverwaltung auf Kosten des Käufers zu warten. Die Wartungskosten werden über die Hausverwaltung mit dem jeweiligen Eigentümer abgerechnet.

50. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

01. Haupttreppenhaus:

Treppen als Stahlbetonfertigteile bzw. aus Ortbeton mit Naturstein oder Kunststeinbelag. Im Hauseingangsbereich Schmutzabstreifermatte mit Rahmen im Belag eingelassen. Geländer als Metallkonstruktion, farblich endbehandelt, mit Edelstahlhandlauf. Treppenhauswände verputzt oder gespachtelt, mit Farbanstrich. Treppenhaus-Fensterelemente in Kunststoff, entsprechend Ziffer 30.11. Haustüranlage als thermisch getrennte Konstruktion mit Isolierglas, Griffbeschlag und Obentürschließer.

02. Heizungsanlage und Warmwasserbereitung:

Die umweltbewusste Energieversorgung der Zentralheizungsanlage im Kellergeschoss erfolgt über die vom Fachplaner festgelegte Heizanlage. Die zentrale Pumpen-Warmwasserheizungsanlage erhält eine Regelung der Vorlauftemperatur entsprechend der Außentemperatur einschließlich Nachtabsenkung gemäß Gebäudeenergiegesetz. Die zentrale Warmwasserversorgung mit Warmwasserspeicher ist im Hausanschlussraum untergebracht und erhält eine Trinkwarmwasserkirkulation.

Die Einstellung der Vorlauftemperatur des Heizungswassers erfolgt über eine außentemperaturabhängige, witterungsgeführte Regelung.

Zur Temperierung des Haupt-Treppenhauses wird im Untergeschoss, falls erforderlich, ein Heizkörper positioniert. Im Untergeschoss werden notwendige Leitungen auf Putz geführt.

03. Technikräume gem. Auflagen und Vorschriften der Versorger im Untergeschoss.

04. Die Stellplätze für Müllbehälter sind in den Freiflächen/Außenanlagen angeordnet. Fahrradabstellplätze nach genehmigten Freiflächengestaltungsplan im Bereich der Außenanlagen und/oder Untergeschoss/Tiefgarage.

05. Briefkastenanlage für Briefe bis DIN A 4, im Eingangsbereich (Flur oder Außenbereich) gemäß planlicher Festlegung. Hausschließenanlage mit Schließkarte.

06. Beleuchtung der Gemeinschaftsräume mit Wechselschalter, Taster oder Bewegungsmelder, zum Teil über Zeitschaltuhr. Außenbeleuchtung am Hauseingang.

07. Im gesamten Untergeschoss sind, soweit nicht anders bestimmt, die Oberflächen der Wände und Decken aus schalungsrauhem Beton, Poren/Lunker und Fugen unverpachtelt, in Teilbereichen Dämmplatten oder vollfugig vermörteltes Mauerwerk, unverputzt bzw. geschlämmt.

Malerarbeiten siehe Ziffer 30.90. Ver- und Entsorgungsleitungen, wie z. B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation, auf Putz.

08. Sämtliche Türen im Untergeschoss gemäß Planung und Brandschutzkonzept.

50.10 GEMEINSCHAFTSAUSSENANLAGEN

11. Oberboden in Gemeinschaftsgrünflächen nach örtlicher Qualität, für Rasen geeignet, ca. 20 bis 25 cm dick, im Bereich von Pflanzflächen ca. 40 cm dick.

12. Ausführung der Außenanlagen gemäß behördlicher Forderungen und genehmigtem Freiflächengestaltungsplan. Befestigung der Wege, der Fahrradabstellplätze, der Müllstellplätze, der Gartenwege und der Hauszugänge nach planlicher Festlegung mit Betonpflaster (Betonwerkstein), wassergebundene Wegdecke oder Rasenwaben. Materialänderungen behält sich der Verkäufer ausdrücklich vor.

13. Pflanz- und Ansaatarbeiten nach Freiflächengestaltungsplan, mit Ausnahme der Sondernutzungsflächen (siehe hierzu Ziffer 50.21).

14. Das Mehrfamilienhaus erhält eine frostsichere Außenwasserentnahmestelle, Standort nach Vorgabe des Veräußerers.

15. Einfriedung gemäß Bebauungs- und Grünordnungsplan in Verbindung mit dem Freiflächengestaltungsplan.

16. Lüftungsschächte zur natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage.

17. Wegebeleuchtung gemäß Planung bzw. behördlicher Auflagen.

18. Kinderspielplatz mit Sitzbank, Größe und Ausstattung mit Spielgeräten nach Genehmigung/Freiflächenplanung.

50.20 AUSSENANLAGEN IN SONDERNUTZUNGSFLÄCHEN

21. Oberboden in Gärten mit Sondernutzungsflächen nach örtlicher Qualität, für Rasen geeignet, ca. 20 bis 25 cm dick, eben verteilt, planiert und gefräst. Es erfolgt eine Rasenansaat ohne Anwuchsgarantie, sowie Pflanzarbeiten gemäß Freiflächengestaltungsplan. Der Käufer verpflichtet sich zur regelmäßigen Pflege und Bewässerung der Sondernutzungsflächen.

Im Bereich von Pflanzflächen beträgt die Oberbodenschichtdicke ca. 40 cm.

22. Der Verkäufer verpflichtet sich die Anpflanzung bzw. Bepflanzung gemäß behördlich genehmigten Freiflächengestaltungsplan, amtlichen Grünordnungsplan, Bebauungsplan und örtlichen Satzungen zu erbringen.

23. Terrassen mit Plattenbelag aus Betonwerkstein nach Wahl des Verkäufers; Aufbau und Verlegung nach planlicher Festlegung. Die Terrassen im Erdgeschoss sind nicht barrierefrei aus der Wohnung zugänglich.

Zur Verbesserung einer modernen und komfortablen Nutzung werden bei Türschwellen der Terrassen etc. normative Anschlusshöhen der Abdichtung teils unterschritten.

24. Direkt aneinander anschließende Terrassen erhalten einen gemeinsamen seitlichen Sichtschutz, gemäß Planungskonzept des Architekten.

25. Außenwasserentnahmestelle frostsicher im Erdgeschoss zur Gartenbewässerung (Abrechnung Verbrauch über die jeweilige Nutzereinheit).

26. Einfriedungen zur Straße bzw. zu Gemeinschaftsflächen und Abgrenzungen zwischen einzelnen Sondernutzungsflächen gemäß Freiflächengestaltungsplan und behördlichen Festlegungen.

27. Für die Dachentwässerung können auch in den Sondernutzungsflächen Wasserrinnen bzw. verrohrte Entwässerungsleitungen geführt werden. Ebenso Revisionsschächte nach planlicher Vorgabe. Für Kontroll- und Wartungsarbeiten ist der Zugang jederzeit zu ermöglichen.

28. Im Bereich der Tiefgarage sind tiefwurzelnnde Pflanzen, Bodenverankerungen für Aufbauten, sowie Grabungen/Bohrungen mit mehr als 40 cm zum Schutz der Abdichtung zu unterlassen.

60.00 ALLGEMEINE HINWEISE

Sind in der Baubeschreibung verschiedene Ausführungsformen vorgesehen, so legt der Verkäufer diese nach den technischen Erfordernissen fest, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Sollte eine Leistung nach der Baubeschreibung nicht genau bestimmt sein, so ist diese vom Verkäufer nach fachgerechtem Ermessen zu erbringen. Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (z.B. DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung des Verkäufers auf DIN-Normen, die zum Zeitpunkt des Bauantrages Gültigkeit besitzen. Unbeschadet des Vorliegens weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den genannten und eingeführten (z. B. DIN = Weißdruck)

Normen. Ein Wohnverhalten des Käufers gemäß den Empfehlungen der DIN wird vorausgesetzt. Dies gilt insbesondere, dass nur die DIN-gerechte Erfüllung der angegebenen Schallschutzwerte vereinbart wird und zwar selbst dann, wenn sich aus den Angaben zur Konstruktion einzelner Bauteile rechnerisch höhere Werte errechnen ließen. Die Angaben/Werte zum Schallschutz bedeuten für die Bewohner, dass laute Sprache (z. B. Party, Streit etc., in der Regel selten auftretend) „teilweise zu verstehen, im Allgemeinen hörbar“ ist; dass angehobene Sprache (angeregte Unterhaltung zwischen mehreren Personen, in der Regel gelegentlich auftretend) „im Allgemeinen nicht verstehbar, teilweise hörbar“ ist. Sehr laute Musik (z. B. Musizieren mit lauten (elektro-) akustischen Instrumenten oder mit Verstärkeranlagen (bassbetont), sehr laute Wiedergabegeräte) als „sehr deutlich hörbar“ wahrgenommen werden. Gehgeräusche (bei üblichen Gehen – kein Fersengang) werden als „hörbar“ wahrgenommen.

Risse in Bauteilen mit einer Rissbreite bis 0,3 mm, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z. B. Kriechen und Schwinden, entstehen, sind kein Mangel. Elastische Verfugungen sowie alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden auch z. B. Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile, sowie Überarbeitungen dauerelastischer Fugen notwendig. Diese Wartungsanstriche und Verfugungen sind dann bereits während der allgemeinen Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Weiterhin unterliegen die mit elastischen/plastischen Füllstoffen geschlossenen Fugen (z. B. bei Fliesen oder Anschlüssen von Trockenbauwänden) chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen.

In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z.B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu prüfen und zu erneuern.

Dauerelastische Fugen sind deshalb grundsätzlich Wartungsfugen und können sowohl zu reißen beginnen, als auch bei Überstreichung mit Farbe (Material bedingt) Farbrisse oder Farbabplatzungen aufweisen. Diese Erscheinungen stellen keinen Mangel dar.

In den Untergeschossräumen ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen. Ferner ist in den Wohnungen in Teilbereichen mit abgehängten Decken, Deckenabsenkungen oder Rohrverkleidungen, z. B. in Sanitärräumen, Dielen oder Abstellräumen, zu rechnen. Die genaue Lage kann erst nach Fertigstellung der Ausführungsplanung angegeben

werden. Im Kellergeschoss kann die planungsbedingte Verlegung von Leitungen an Decken und Wänden dazu führen, dass eine lichte Höhe von ca. 2 m in einigen Fällen nicht eingehalten werden kann.

Die Planung der Sanitärräume erfolgte in Anlehnung an die Empfehlungen der VDI 6000 und DIN 18022. Abstände und Bewegungsflächen, sowie die Stellflächen der Einrichtungsgegenstände nach VDI 6000 bzw. DIN 18022 können teilweise unterschritten sein; insbesondere beim Einbau von Sonderwünschen im Bad, in separaten WC's und beim Aufstellen einer Waschmaschine.

Bei Sanitär-Einrichtungsgegenständen können aus fertigungstechnischen Gründen geringe Farbabweichungen, z. B. zwischen WC, Brausewanne, Badewanne und Waschtisch auftreten. Heizkörper sind in den Plänen dargestellt, die Möblierbarkeit kann unter Umständen durch Heizkörper leicht eingeschränkt sein.

Wir machen darauf aufmerksam, dass Holzparkett ein natürlicher Baustoff ist, der sich dem jeweiligen Raumklima mit Quellen und Schwinden, d. h. unter Umständen mit unterschiedlicher Fugenbildung, anpasst. Das richtige Raumklima hat somit entscheidenden Einfluss auf die Qualität des Holzparkettfußbodens.

Bei der späteren Nutzung von Holzfußböden sollte deshalb auf Raumklimawerte von 20°C – 22°C und einer relativen Luftfeuchte von 50-55% geachtet werden.

Richtiges Heizen und Lüften:

Nach Erstbezug muss aufgrund der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchte auf Folgendes seitens der Bewohner geachtet werden: Richtiges Lüften durch mehrmals tägliche Stoßlüftung und Querlüftung mit einer Dauer von 5 - 10 Minuten, so dass ein vollständiger Austausch der Raumluft sichergestellt ist. Die relative Luftfeuchtigkeit sollte dabei mittels Hygrometer überprüft werden und sollte nicht mehr als 55% betragen. Auch wenn die Bewohner nicht anwesend sind, sollte in der Heizperiode die Wohnung nicht unter 19°C auskühlen. Möbel sollten möglichst im Abstand von ca. 5 cm von der Außenwand entfernt aufgestellt werden, damit die Raumluft ungehindert hinter den Möbelstücken zirkulieren kann.

In Bädern und Duschbädern ist durch den Käufer zu beachten, dass bei Wandlichtauslässen kleiner 60 cm Abstand von Bade- oder Duschwannen nur Leuchten entsprechender Schutzart montiert werden dürfen. Ein „offenes“ Klemmen von Leitungen ist nicht erlaubt.

Fugen zwischen Bauwerk und Fenster werden, abweichend vom Regelfall der ATV DIN 18355, nach den Empfehlungen bzw. Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik in Rosenheim auch mit Montageschaum ausgeführt.

Kellerräume sind zur Lagerung von feuchteempfindlichen Gegenständen nicht geeignet. Die Lüftung erfolgt manuell über geplante Fenster.

Keller, Kellerräume und Hobbykeller – auch ausbaufähige – sind nicht zum ständigen Aufenthalt gemäß Artikel 2 BayBO genehmigt.

Wasserversorgung: Gemäß ZVSHK-Merkblatt werden die Benutzer hiermit darauf hingewiesen, dass nach Übergabe des Objektes alle Entnahmestellen der Sanitärinstallation regelmäßig zu benutzen und ein vollständiger Austausch des Trinkwassers zu gewährleisten ist.

Die Oberfläche des Gehbelages von Balkonen, Terrassen, Dachterrassen, etc. wird im Gefälle mit ca. 1%, gemäß den allgemeinen Toleranzen der Ebenheitsanforderungen nach DIN 18202, ausgeführt. Wo ein Quergefälle oder Versickerungsmöglichkeiten (offene Fugen) gegeben sind, wird das Längsgefälle mit ca. 0% ausgeführt.

Trotz der vorgesehenen fungiziden, algiziden Ausführung ist unter bestimmten Umweltbedingungen an der Außenfassade mit Pilz- und Algenwachstum zu rechnen. Diese Erscheinung stellt keinen Mangel dar.

Bauwerksabdichtungen auf Deckenflächen bzw. Fußböden, in Feuchträumen, Wohnbädern u. ä. erfolgen mittels moderner Verbundabdichtungen, entsprechend Merkblatt Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB).

Behördliche Auflagen und Anordnungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und der Bauausführung bleiben vorbehalten.

Für einige Bauteile, insbesondere Fenster und Türen, RWA-Anlage im Mehrfamilienhaus, Tiefgaragentor, Rollläden, Aufzug, Rauchmelder, Sicherheitsbeleuchtung Tiefgarage, Dichtstoff-Fugen, Dachdeckung und Dachabdichtung mit Entwässerung, Haustechnik, Hebeanlagen, Beschichtungen und Anstriche, Dachbegrünungen und Außenanlagen sind regelmäßige Wartung, Pflege, Instandsetzung, Unterhalt durch Kontrollen erforderlich und/oder vorgeschrieben zur Erhaltung der Sicherheit, Funktions- und Gebrauchstauglichkeit und Mängelansprüche. Die dafür notwendigen Wartungsverträge sind durch den jeweiligen Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft/Hausverwaltung abzuschließen.

Das im Prospekt dargestellte Bildmaterial, insbesondere colorierte Ansichten und perspektivische Zeichnungen und Ansichten, versteht sich als künstlerische Darstellungen und ist nicht verbindlich. Eingezeichnete Möblierungen stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die in Ansichten und Grundrissen gezeichneten Pflanzen, Sonnenschutzanlagen, Pergolen und Rankkonstruktionen, etc. sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Farbliche Gestaltung nach Farbkonzept des Architekten.

ANGABENVORBEHALT

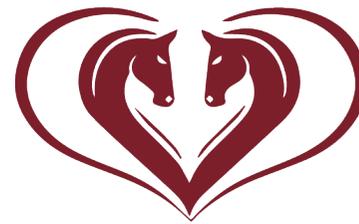
17. Oktober 2024

Der Inhalt des Exposé entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposé wird keine Haftung übernommen. Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Maßgeblicher Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Für die im Exposé angegebenen Flächen kann in diesem Projektstadium noch keine Garantie bzw. Haftung übernommen werden. Die Grundrisse sind maßstäblich, nicht maßstabsgetreu. Copyright © Bilder: Klappe (Pixabay), RainStar (iStock), Alexander Fox (Pixabay), happy family (freepik), Charles McArthur (Pixabay). Illustrationen: Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators.





DIE ANSPRECHPARTNER



IHR „HERZSTÜCK“ VERKAUFSTEAM

Büro: 08171 424022

Büro: 08171 424023

E-Mail: wor@bartsch-immo.de

NIEDERLASSUNG WOLFRATSHAUSEN IMMOBILIEN-KOMPETENZ-ZENTRUM



360° Virtueller Rundgang

Bartsch Immobilien GmbH

Niederlassung Wolfratshausen

Sauerlacher Straße 72

82515 Wolfratshausen

Telefon: 08171 42 400

E-Mail: wor@bartsch-immo.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag

9:00-13:00 und 14:00-18:00 Uhr

oder nach Vereinbarung



NIEDERLASSUNG MÜNCHEN (AM DOM) DIREKT IN DER FUSSGÄNGERZONE



360° Virtueller Rundgang

Bartsch Immobilien GmbH

Niederlassung München (am

Dom)

Schäfflerstraße 5a

80333 München

Telefon: 089 21 909 820

E-Mail: muc@bartsch-immo.de

Öffnungszeiten:

Donnerstag bis Freitag

9:00-18:00 Uhr

oder nach Vereinbarung



WIR VERMARKTEN UND VERKAUFEN IHRE IMMOBILIE!

Alleinvertrieb:

BARTSCH
I M M O B I L I E N

Bauträger:

 **immobau** projekt



HERZSTÜCK
MÜNCHEN-RIEM