



Traumansichten Wohnen auf der Theresienhöhe



Unverbindliche künstlerische Darstellung

In bester Lage von Landau, auf der Theresienhöhe 21, entsteht ein exklusives Neubauprojekt mit sechs hochwertigen Wohneinheiten.

Die Wohnungen:

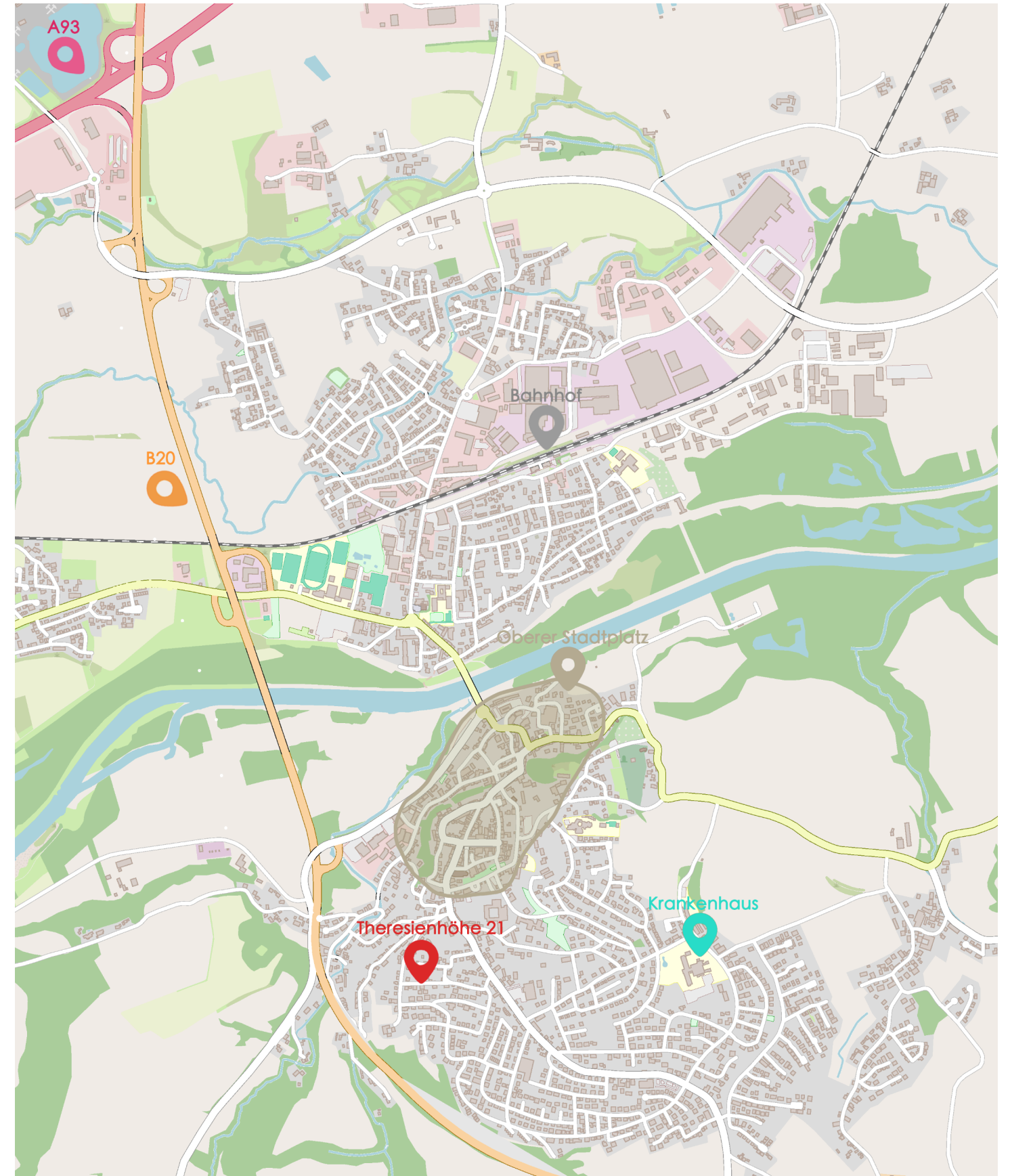
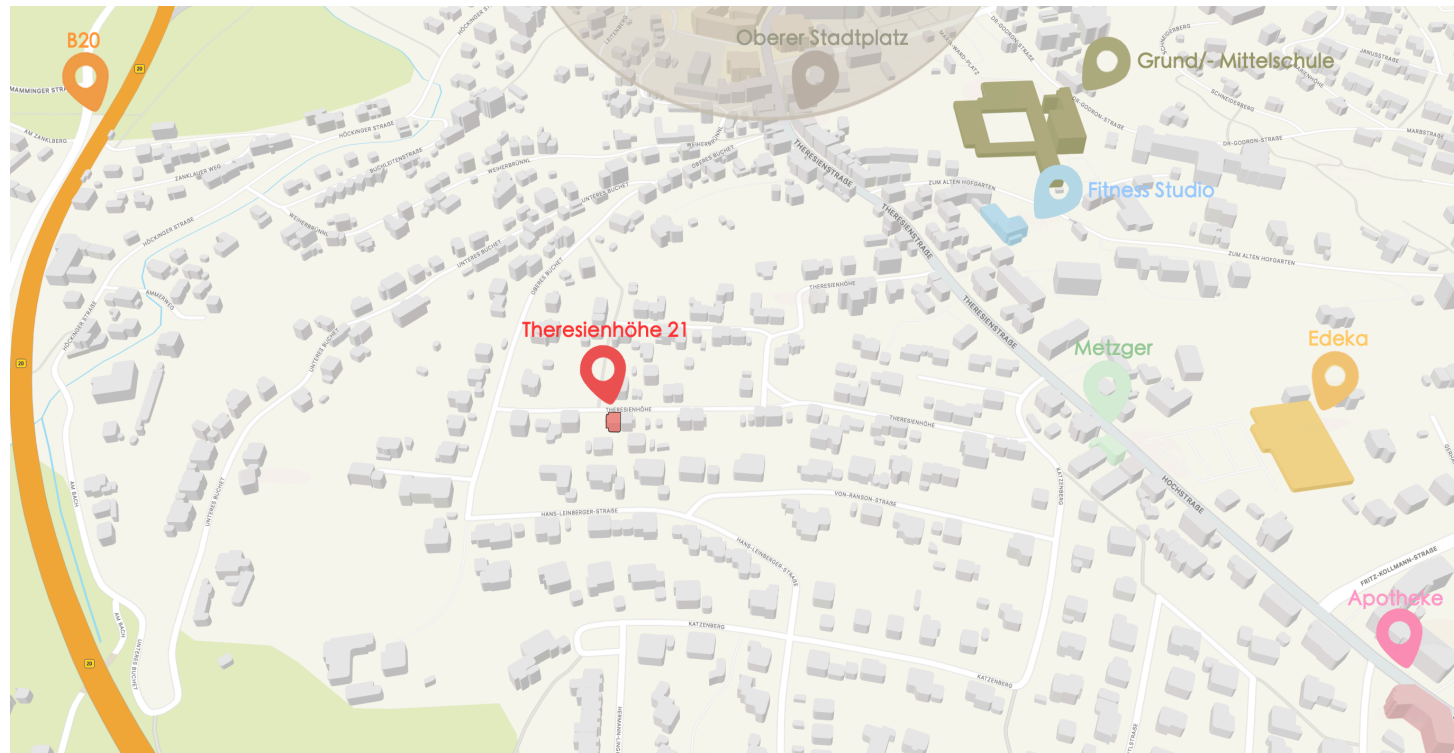
- 6 Einheiten
- 3 bis 4 Zimmer Wohnungen
- 91m² bis 102m²
- Barrierefrei
- Große Balkone mit Fernblick

Das Gebäude:

- Massivbauweise
- KfW-Effizienzhaus 55
- Kellerraum zu jeder Wohnung
- Aufzug
- 10 Garagen/Stellplätze

Der Standort

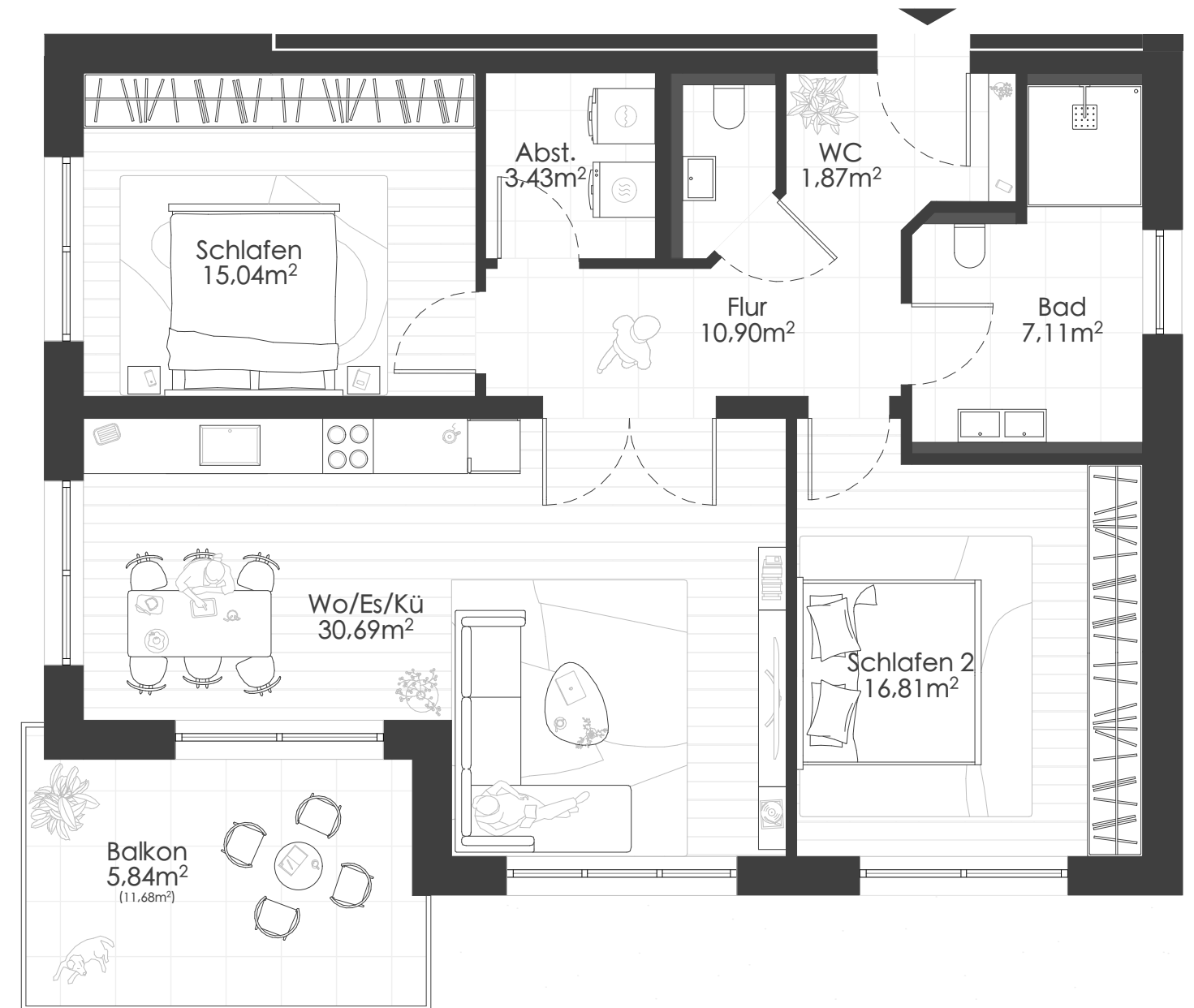
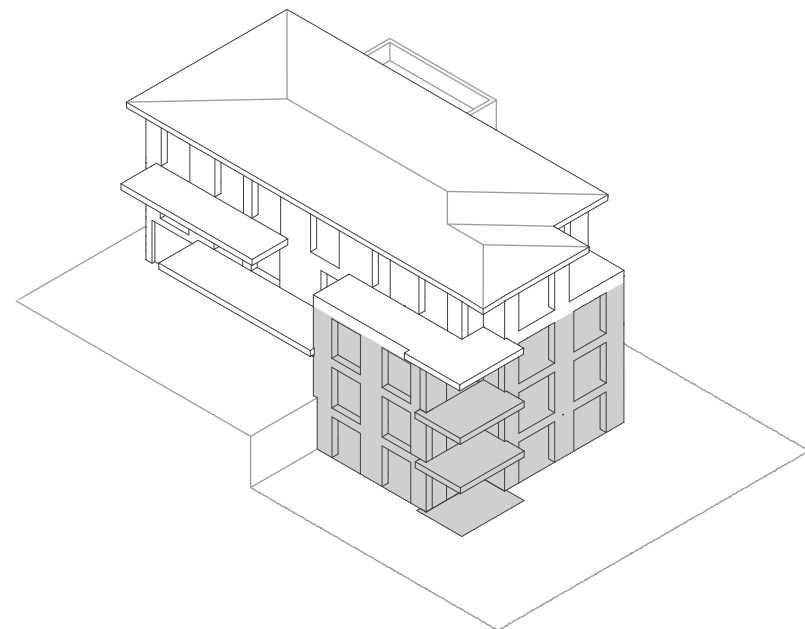
- Landau an der Isar, Theresienhöhe 21
- Gute Anbindung B20/A93/Bahnhof
- Nahversorgung durch Supermarkt/ Apotheke/ Bäcker/ Metzger
- Zentrumsnahe (Ärzte/Restaurants/Einkaufen)
- Nahe zu Schulen
- Nahe zum Krankenhaus



Auf der Theresienhöhe Wohnung Typ A

3 Zimmer Wohnung

WC	-	1,87m ²
Flur	-	10,90m ²
Bad	-	7,11m ²
Abst.	-	3,43m ²
Schlafen	-	15,04m ²
Schlafen 2	-	16,81m ²
Wo/Es/Kü	-	31,69m ²
Balkon	-	5,84m ²
Circa	-	<u>91,80m²</u>





Unverbindliche künstlerische Darstellung

Wohnen/Essen/Küche



Unverbindliche künstlerische Darstellung

Wohnen/Essen/Küche



Unverbindliche künstlerische Darstellung

Schlafen



Unverbindliche künstlerische Darstellung

Schlafen 2



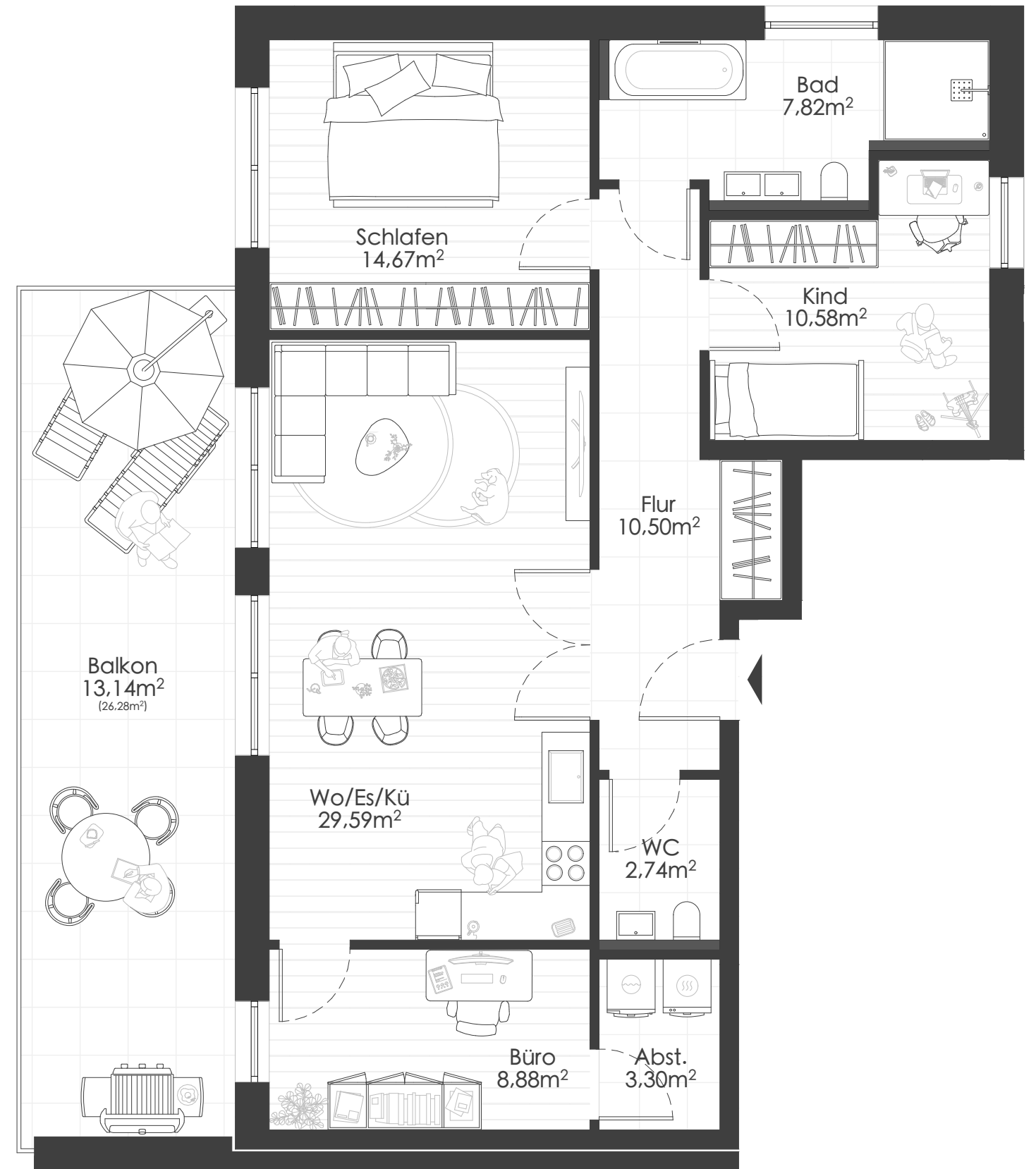
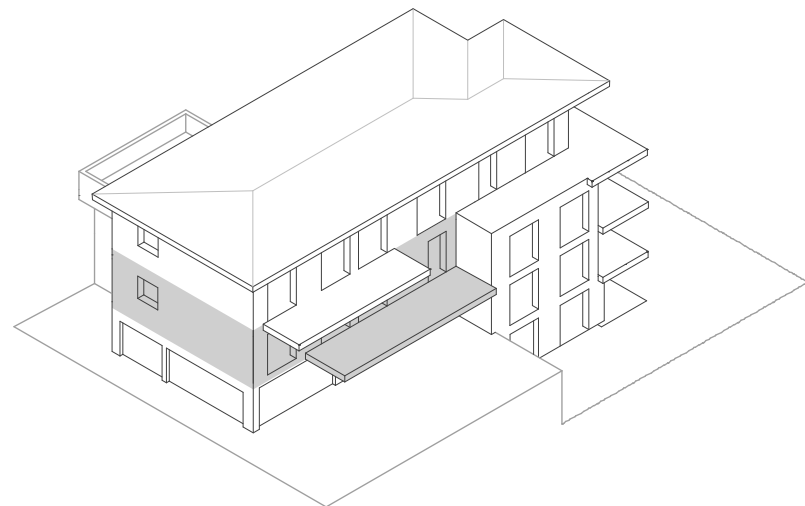
Unverbindliche künstlerische Darstellung

Bad

Auf der Theresienhöhe Wohnung Typ B

4 Zimmer Wohnung

WC	-	2,74m ²
Flur	-	10,50m ²
Bad	-	7,82m ²
Abst.	-	3,30m ²
Schlafen	-	14,67m ²
Kind	-	10,58m ²
Wo/Es/Kü	-	29,59m ²
Balkon	-	13,14m ²
Büro	-	8,88m ²
Circa		<u>101,22m²</u>





Unverbindliche künstlerische Darstellung

Wohnen/Essen/Küche



Wohnen/Essen/Küche

Unverbindliche künstlerische Darstellung



Unverbindliche künstlerische Darstellung

Schlafen



Unverbindliche künstlerische Darstellung

Kind



Unverbindliche künstlerische Darstellung

Bad



Unverbindliche künstlerische Darstellung

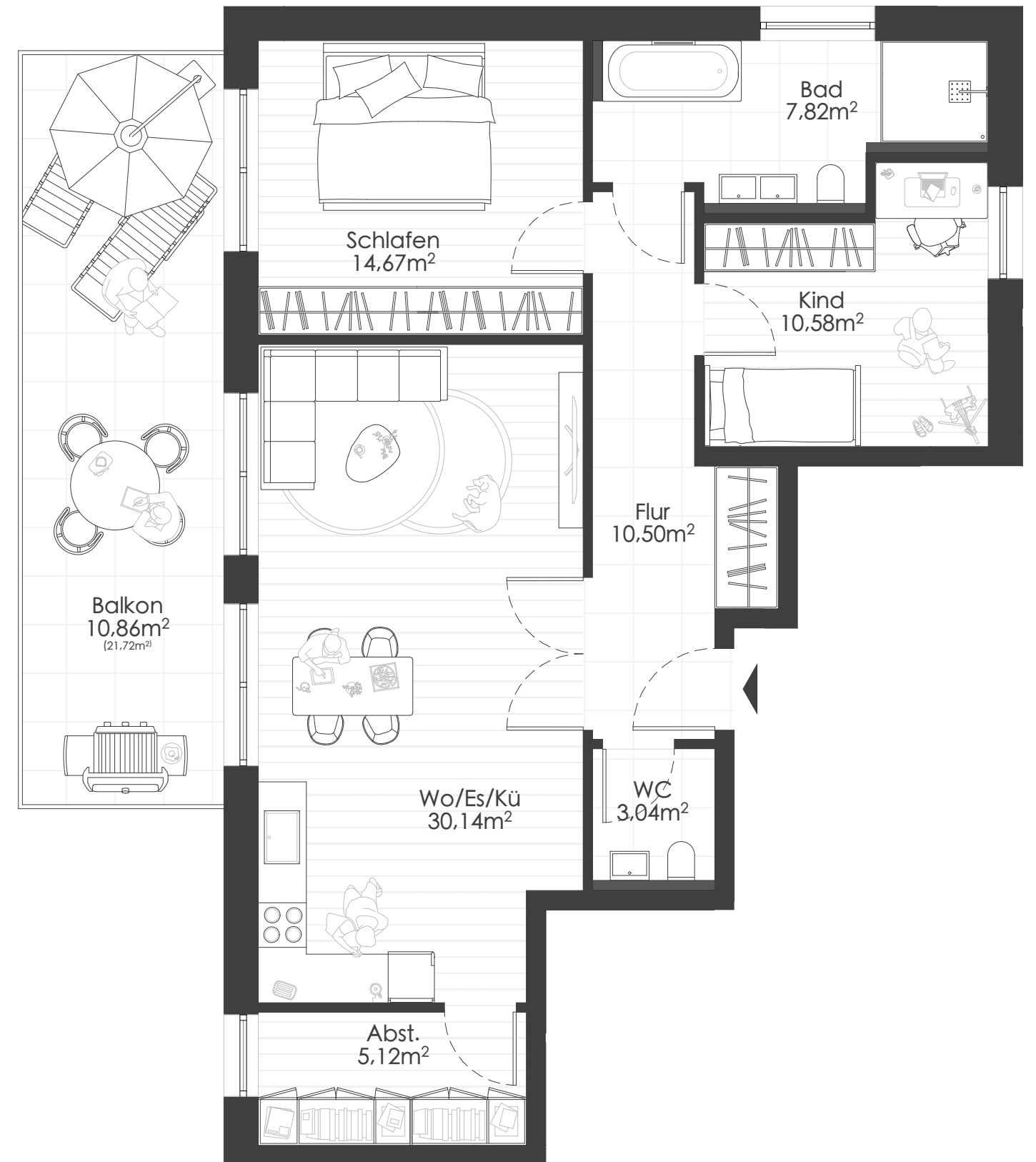
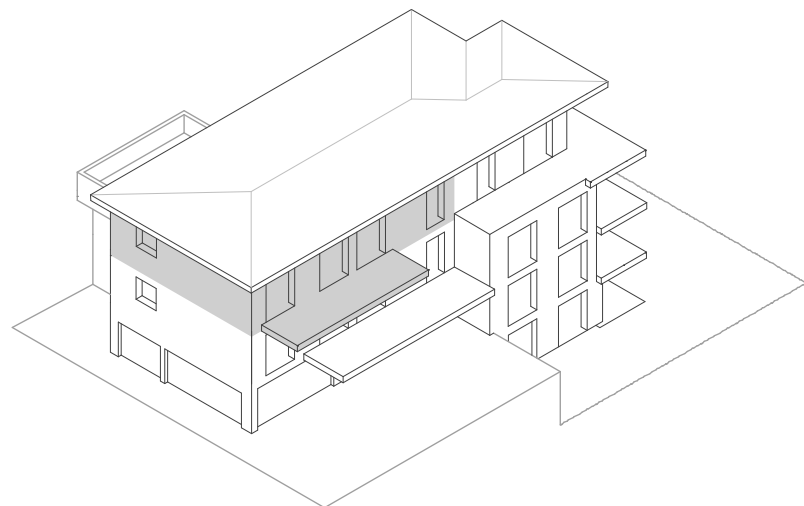
WC

Auf der Theresienhöhe Wohnung Typ C

3 Zimmer Wohnung

WC	-	3,04m ²
Flur	-	10,50m ²
Bad	-	7,82m ²
Abst.	-	5,12m ²
Schlafen	-	14,67m ²
Kind	-	10,58m ²
Wo/Es/Kü	-	30,14m ²
Balkon	-	10,86m ²

Circa 92,73m²





Unverbindliche künstlerische Darstellung

Wohnen/Essen/Küche



Unverbindliche künstlerische Darstellung

Wohnen/Essen/Küche



Unverbindliche künstlerische Darstellung

Schlafen



Unverbindliche künstlerische Darstellung

Kind



Unverbindliche künstlerische Darstellung

Bad



Unverbindliche künstlerische Darstellung

WC

BAUBESCHREIBUNG IM DETAIL

VORBEMERKUNG

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Technik, in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet und entsprechend den örtlichen Ver- und Entsorgungsarten erstellt. Tragende Teile sind nach statischer Berechnung und Prüfung bemessen. Kleine und statisch unbedenkliche Risse, die keine unmittelbaren Schäden am Gebäude darstellen und im Rahmen üblicher Bauunterhaltungsmaßnahmen beseitigt werden können, begründen keinen Gewährleistungsanspruch.

BAUWEISE

Mehrgeschossige Massivbauweise (4 Vollgeschosse) in KFW 55 Ausführung, Außenwände mit 42,5 cm Wärmedämmziegel entsprechend GEG

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Treppenhauswände und Trennwände zur Nachbarwohnung mit 24 cm Schallschutzziegel oder betonverfüllten Ziegelschalen gemäß statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen entsprechend DIN.

ZWISCHENWÄNDE TRAGEND

24 cm Hochlochziegel bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen

ZWISCHENWÄNDE NICHTTRAGEND

11,5 cm Ziegel.

GRÜNDUNG

Beton- oder Stahlbetonfundamente bzw. Fundamentplatten gemäß statischer Berechnung und DIN.

DECKEN

Über KG, EG, 1.OG und 2.OG Stahlbeton-Filigranelementdecken gemäß statischer Berechnung geplante Raumhöhe im Wohnbereich ca. 2,60 m.

GESCHOSSTREPPEN

Stahlbeton-Treppen.

ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Wasser-, Strom-, Telefonanschluss an das öffentliche Netz und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen über die öffentliche Straße / Theresienhöhe.

AUSSENANLAGEN

Von der Haustür führt ein Weg zum Kinderspielplatz im süd-östlichen Bereich. Ein Anbau für Fahrräder, Müll und Kinderwagen befinden sich neben dem Eingangsbereich.

ROHBAU

WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ

Außenliegende Stahlbetonteile wie Fenster- stürze und Decken mit zusätzlicher Wärmedämmung; schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung; Verlegung der Badinstallationen in Vormauerungen nach Erfordernis.

ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

Grundleitungen aus KG-Rohren; Falleleitungen aus Kunststoffrohren mit schallisolierten Befestigungen.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.

DACH

Das Dach ist als Foliendach ausgeführt.

AUSSENPUTZ

Mineralischer Aufbau, letzte Lage fein mit Körnung 0,2 mm verrieben; Sockel aus Zementputz.

INNENPUTZ

In allen Geschossen ein-lagiger Maschinenputz an den Wänden; Decken werden gespachtelt und getüncht.

ESTRICH

In allen Räumen schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung gem. DIN.

AUSBAU- UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

GARAGE

Das Gebäude verfügt über insgesamt 8 Garagenstellplätze, darunter 4 Duplex-Parker, sowie 2 Außenstellplätze. Einer der Außenstellplätze ist als Besucherparkplatz vorgesehen. Bitte beachten Sie, dass die Wohnungsnummern nicht mit den Nummern der Garagenstellplätze übereinstimmen. Die jeweilige Zuordnung wird bei Verkauf festgelegt.

HAUSEINGANG

Hauseingangstürelement aus Aluminiumkonstruktion, farblich behandelt, mit Verbundsicherheitsglas; Sprech- und Klingelanlage; elektrische Türöffner mit Videoüberwachung; Briefkastenanlage.

AUFZUG

Der Aufzug ist vom Keller bis ins 2. Obergeschoss befahrbar. Es handelt sich um einen rollstuhlgerechten Personenaufzug.

TREPPENHAUS – FLUR

Treppengeländer in Metallkonstruktion, Boden- und Treppenbelag aus Naturstein.

WÄNDE UND DECKEN

Treppenhauswände, Treppenlauf sowie Podest- und Treppenuntersichten mit einlagigen Maschinenputz und wasserfestem Anstrich.

KELLERRÄUME

Die Böden der allgemein zugänglichen Kellerräume werden gefliest. Die Kellerabteile werden durch uneinsehbare Leichtmetallwandelemente mit Leichtmetalltüren getrennt. Die gemauerten Zwischenwände werden verputzt, die in Stahlbeton ausgeführten Kellerumfassungswände und Decken werden getüncht. Die gemauerten Kellerräume zum Treppenhaus erhalten feuerhemmende Stahltüren. Ebenso werden zu den Technikräumen und zum Treppenhaus feuerhemmende, teils rauchdichte Türen eingesetzt.

STELLFLÄCHEN

Eine Stellfläche für Kinderwagen, Mülltonnen und Fahrräder befindet sich im EG.

HAUSTECHNIK

Luft-Wasserwärmepumpe, Nennwärmeleistung nach Wärmebedarfsberechnung. Außentemperatursteuerung; jede Wohnung erhält ihren eigenen Heizverteiler, elektronische Wärmemengenzähler und Frischwasseraufbereitung mit Schutz vor Legionellenbildung.

SANITÄR

Versorgungs- sowie Abflussleitungen in Kunststoff- Guss- bzw. Stahl. Kaltwasserzapfstelle für die Freiflächen und auf den Balkonen/Terrasse der Wohnungen.

ELEKTRO

Gemeinschafts-, Keller- und Nebenräume mit LED-Leuchten, Treppenhaus mit Deckenleuchten ausgestattet. Türöffneranlage mit Bildsprechanlage in jeder Wohnung, Klingeltastatur mit Namensschild an Haus und Wohnungseingangstür.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstüren als Zargenkonstruktion mit schallhemmenden Türblatt mit Profilzylinder, 3-facher Sicherheitsverriegelung, Türschließer und Türspion, Sicherheitszentralschlüssel; Zarge und Türblatt weiß lackiert.

INNENTÜREN

CPL weiß-beschichtete Holzzargenkonstruktion mit Drücker-/Rosettengarnituren in Alu.

BODENBELÄGE

In den Bädern sind keramische Fliesen vorgesehen, die Wände sind teilverflies. In allen anderen Räumen sind Fertigparkettbeläge vorgesehen.

MALERARBEITEN

Sämtliche Wände und Decken mit Ausnahme der gefliesten Bereiche der Bäder erhalten einen weißen, waschfesten Farbanstrich auf lösemittelfreier Basis.

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Fenster aus pflegeleichter und strapazierfähiger Kunststoffkonstruktion mit Dreh- Kippbeschlag, umlaufender Gummilippendichtung und Dreifachverglasung; Alle Fenster nach GEG und Schallschutzvorgaben.

FENSTERBÄNKE

Fensterbänke innen aus poliertem Naturstein; außen aus beschichtetem Aluminium.

VERSCHATTUNG

Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten elektrisch betriebene Rolläden.

TERRASSEN

Plattenbelag aus Granit/Pflaster oder vergleichbarem Material, lose verlegt auf Frostschutz

BALKONE / TERRASSEN

Die Terrassen im UG so wie die Balkone im EG, 1. und 2. Obergeschoss sind auskragend ausgeführt. Bauweise mit Stahlbetonmassivplatten nach statischen Erfordernissen und von den Wohnungsdecken thermisch getrennt; Die Wände sind verputzt und getüncht. Die Brüstung der Balkone wird als Stahl-Glas-Konstruktion gestaltet. Der Boden wird mit Granitplatten/Feinsteinzeug/Pflaster oder vergleichbarem Material frostsicher/auf Stelzenlager verlegt.

DACHTERRASSE

Begehbare Flachdachkonstruktion mit Wärmedämmung und Abdichtung gemäß DIN; Abdichtung mit frostsicherem Belag. Feinsteinzeug auf Stelzenlager; Brüstung aus verputztem und getünchtem Stahlbeton bzw. Mauerwerk.

AUSBAU WOHNUNGSEIGENTUM

ELEKTROINSTALLATION

Elektrozähler für jede einzelne Einheit im separaten Installationsraum.
Sicherungskasten für jede Wohnung.

In den Wohngeschossen werden die Leitungen Unterputz verlegt; im Kellergeschoss werden die Leitungen teilweise Aufputz verlegt.

Verwendet werden Schaltergarnituren des Fabrikats Gira Standard 55 weiß oder ähnlich, Schalter und Steckdose mit Abdeckplatte in weißer Ausführung.

Rauchmelder in jedem Kinder-, Schlafzimmer und Flur, der zu Aufenthaltsräumen führt.

Folgende Anzahl und Art ist vorgesehen:

SCHLAFZIMMER

- 1 Deckenauslass
- 1 TV-Auslass
- 5 Steckdosen

DIELE

- 1 – 2 Deckenauslässe • Telefonanschluss
- 2 – 4 Steckdosen

ABSTELLRAUM/ HAUSWIRTSCHAFTSRAUM

- 1 Deckenauslass
- 3 Steckdosen
- 1 Deckenauslass
- 7 Steckdosen, im Penthaus 9 Stück
- Herd- und Spülmaschinenanschluss

KINDERZIMMER

- 1 Deckenauslass
- 6 Steckdosen
- 1 Telefonanschluss

ARBEITEN

- 1 Deckenauslass
- 4 Steckdosen
- 1 Telefonanschluss

WOHN- UND ESSZIMMER

- 8 Steckdosen, im Penthaus 10 Stück, in den Appartements 6 Stück
- 1 bis 2 Deckenauslässe
- 1 TV-Anschluss

BAD

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 2 Steckdosen
- zum Teil Waschmaschinen- und Trockneranschluss

GÄSTE WC

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 1 Steckdose

Terrassen und Balkone erhalten je eine Steckdose und einen Wandauslass.

Dachterrassen erhalten 2 Steckdosen und 2 Wandauslässe.

In den privaten Kellerabteilen sind jeweils 1 Deckenauslass und 1 Steckdose eingepplant.

Die Videosprechanlage wird im Flur im Bereich der Eingangstür montiert.

SANITÄRE UND TECHNISCHE EINRICHTUNGEN

Alle Sanitärobjekte in weiß; Armaturen in formschöner Ausführung, Hänge-WC´s mit geräuscharmen Unterspülkästen.

Folgende Anzahl und Art ist vorgesehen:

GÄSTE WC

- 1 Hänge-WC
- 1 Handwaschbecken

BAD

- 1 Hänge-WC
- 1 Dusche, optional eine Badewanne
- 1 Waschtisch

KÜCHEN

In den Küchen sind die Anschlüsse für Abwasser, Kalt- und Warmwasser an der Installationswand vorgesehen.

In jeder Wohnung wird jeweils eine frostsichere Wasserzapfstelle eingebaut.

In den Installationskästen der Wohnungen werden Kalt- und Warmwasserverbrauchszähler eingebaut.

In sämtlichen Wohnungen sind Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner vorgesehen.

LÜFTUNG

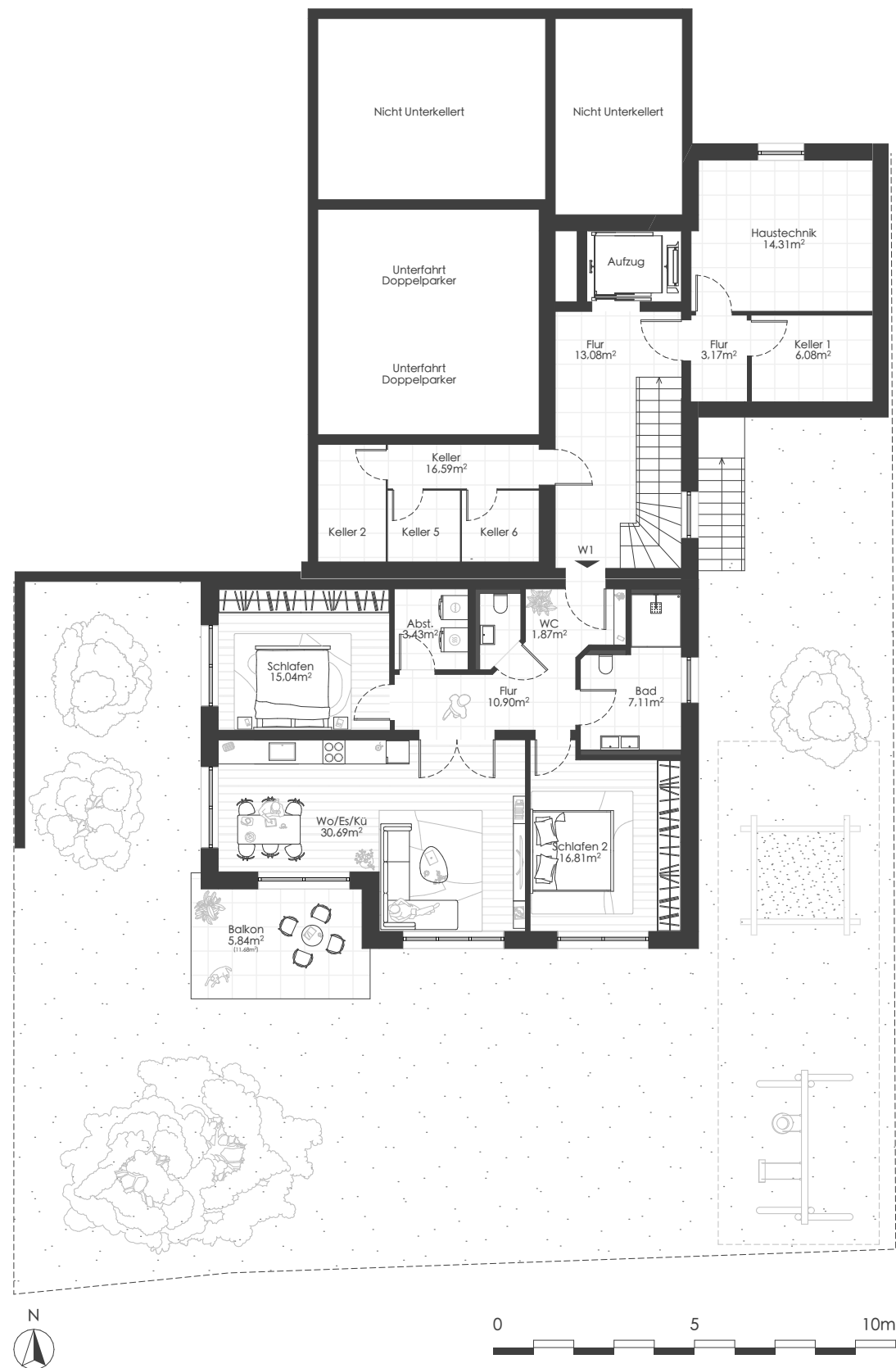
Es ist eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.

HEIZUNG

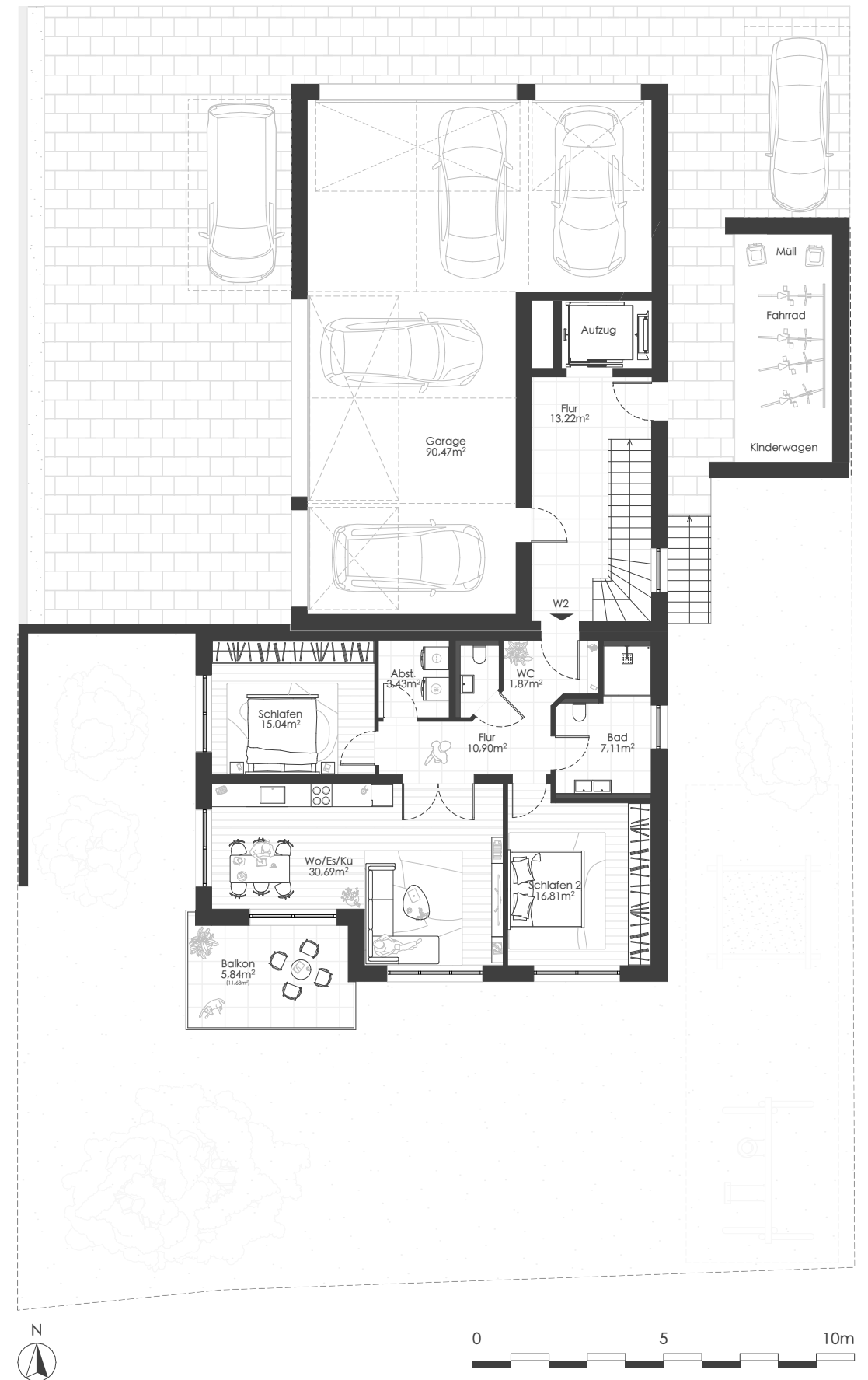
In allen Räumen mit Ausnahme der Abstellräume ist eine Fußbodenheizung mit separaten Heizkreisen (nach Wärmebedarfsberechnung dimensioniert) eingebaut.

Die Heizung erfolgt zentral durch eine Luft- wärmepumpe.

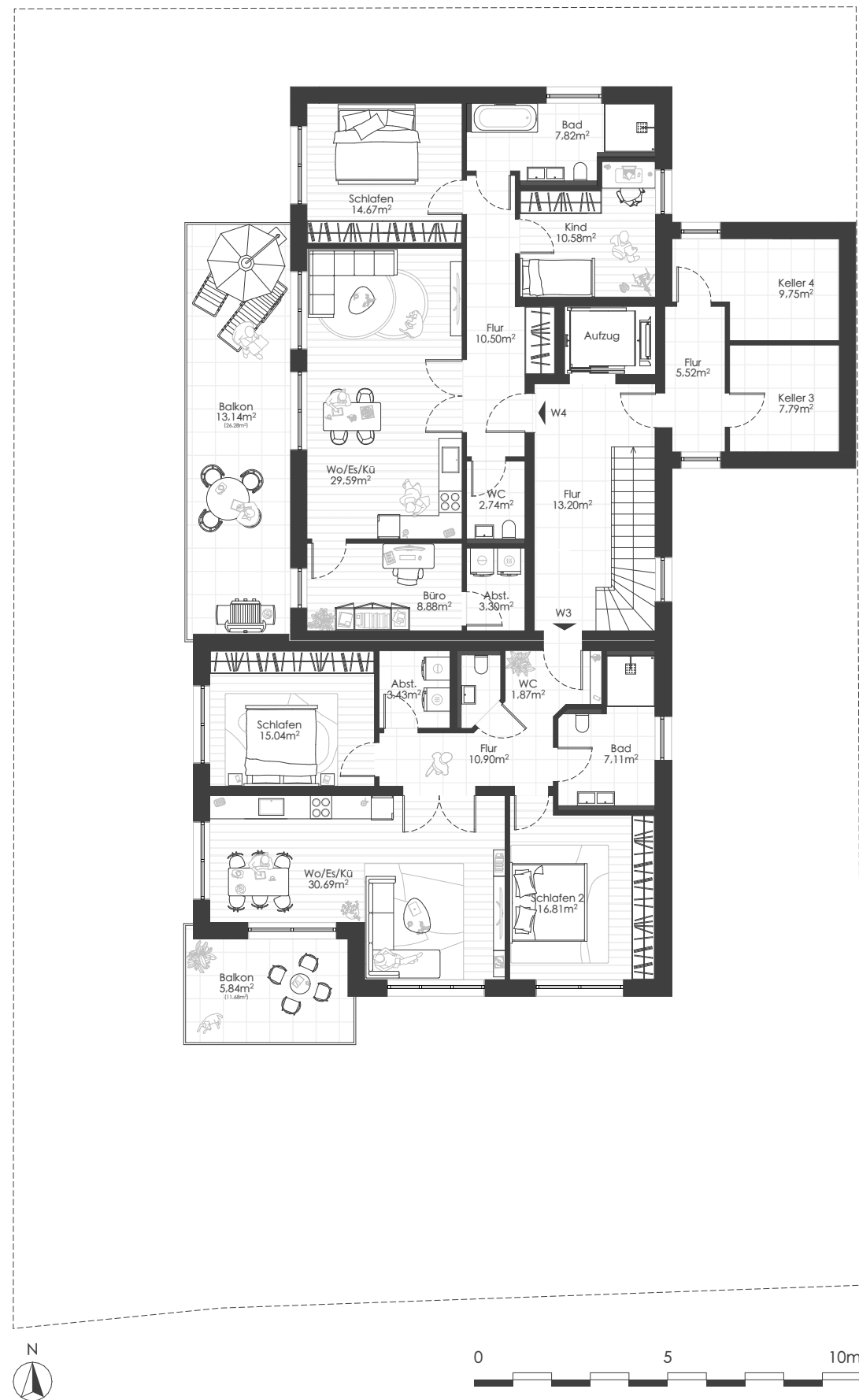
Grundriss Untergeschoss



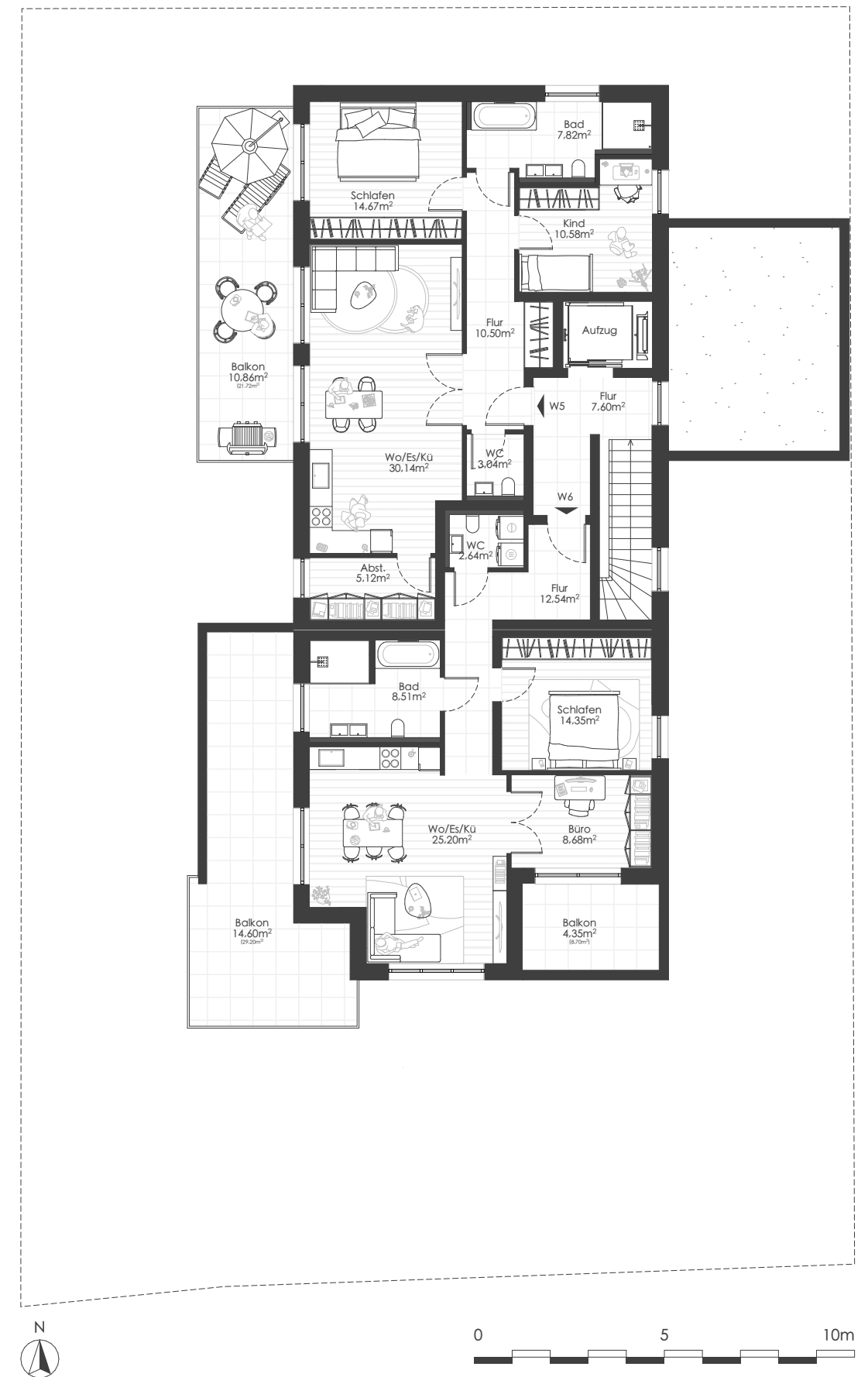
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Preisliste Wohnungen

Kaufpreis Wohnung 1 (A - ca. 91,80m ²)	479.950,00 €
Kaufpreis Wohnung 2 (A - ca. 91,80m ²)	489.130,00 €
Kaufpreis Wohnung 3 (A - ca. 91,80m ²)	500.310,00 €
Kaufpreis Wohnung 4 (B - ca. 101,22m ²)	520.150,00 €
Kaufpreis Wohnung 5 (C - ca. 92,73m ²)	505.378,00 €
Kaufpreis Wohnung 6 (D - ca. 90,87m ²)	Verkauft

Preisliste Parken

Kaufpreis Stellplatz	(1x)	15.000,00 €
Kaufpreis Garage	(4x)	29.000,00 €
Kaufpreis Doppelparker	(4x)	19.000,00 €

Schuler Wohnbau

Bauträger: Schuler Wohnbau GmbH
Adresse: Geiselhöringer Straße 23a,
94315 Straubing
Telefon: 0151 72 00 24 21
Email: elisabeth-loher@gmx.de

Ihr Ansprechpartner:

Elisabeth Loher (Dipl. -Betriebswirtin VWA)
Geschäftsführer Schuler Wohnbau GmbH

ANGABENVORBEHALT:

Alle Angaben in dieser Verkaufsaufgabe wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Sie wurden auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkaufsaufgabe überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und die Richtigkeit der gemachten Informationen wird nicht übernommen. Jegliche in den Grundrissen vorgenommene Darstellung von Ausstattung, Bauteilen, Küchen, Möblierung, Türaufschlägen etc. ist als beispielhafter und unverbindlicher Gestaltungsvorschlag anzusehen. Gleiches gilt für sämtliche Visualisierungen des Projekts und Fotografien, insbesondere darin ggf. gezeigte Käuferwünsche. Auch diese sind unverbindlich und dienen ausschließlich allgemeinen

Anschauungszwecken. Insbesondere sind aus den Darstellungen, Fotos und Visualisierungen keine Beschaffensvereinbarungen abzuleiten. Der genaue Lieferumfang ergibt sich ausschließlich aus den beurkundeten Kaufverträgen und deren Anlagen inklusive der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Bei den in dieser Verkaufsaufgabe gemachten Flächenangaben handelt es sich um vorläufige Circa-Angaben. Änderungen in der Planung, der Ausführungsart und bei vorgesehenen Baustoffen sind jederzeit möglich. Der Bauträger ist redaktionell verantwortlich für den Inhalt und die Angaben in dieser Verkaufsaufgabe. Stand September 2024

