

Bezugsfertig ab ca. Januar 2023



PARKWOHNUNGEN  
**AIDENBACH**

[www.wohnpark-aidenbach.de](http://www.wohnpark-aidenbach.de)

# Haus B

"Matthias Kraus"

## WOHNEN IM PARK

# DIE PARKWOHNUNGEN AIDENBACH

Vor über 27 Jahren erwarb die WAB ein einzigartiges Parkgrundstück in dem niederbayerischen Markt Aidenbach, 28 km westlich von Passau. Ziel war es, mit einer lockeren Bebauung hochwertige Wohlfühlwohnungen zu schaffen - für Einheimische, die vielen Berufspendler vor Ort und für Kapitalanleger. Mit dem nun vierten Bauabschnitt werden die Bautätigkeiten im WOHN-PARK AIDENBACH abgeschlossen.

Sowohl als Eigennutzer - für jetzt oder später - als auch als Kapitalanleger eignet sich das Objekt hervorragend. Denn es gibt in Aidenbach und der direkten Umgebung nur wenige vergleichbare Neubauten in ähnlicher Lage und ähnlich hoher Ausstattungsqualität. Zudem erfährt die Region seit Jahren einen enormen Zuzug an Unternehmen, gerade auch aus der Automobilzulieferindustrie.

Nehmen Sie sich ein wenig Zeit für diese Broschüre, informieren Sie sich über Aidenbach und die Umgebung im Internet. Sie werden sehen, dass die PARKWOHNUNGEN in AIDENBACH eine solide Anlage in bayerischen Landen ist, die einer realistischen Bewertung unterliegt und langfristig Sicherheit bedeutet.

Gerne stehe ich Ihnen als Geschäftsführer der WAB persönlich bei Fragen zur Verfügung.



Martin C. Kämpf  
Geschäftsführer und Inhaber der WAB Bauträger GmbH

München, November 2022



Martin C. Kämpf



# ■ DER WOHNPARC AIDENBACH

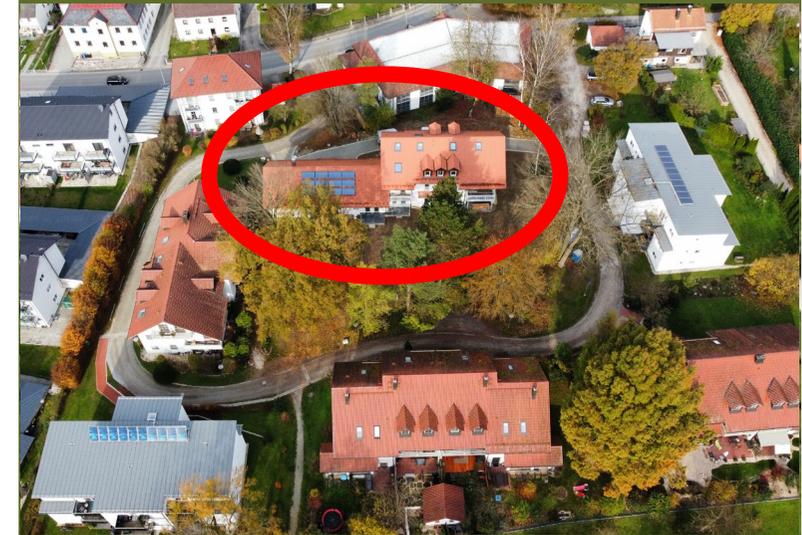
## Wohn- und Lebensqualität pur

Anfang der 90er Jahre erwarb die WAB Wohnbau ein einmaliges Parkgrundstück in dem charmanten, niederbayerischen Aidenbach, 28 Kilometer westlich von Passau. Im ersten großen Bauabschnitt 1996/1997 entstanden drei Mehrfamilienhäuser, vier Reihenhäuser und ein zweistöckiges Garagengebäude. Im zweiten Bauabschnitt 2016/2017 kamen zwei weitere Mehrfamilienhäuser hinzu. Nun komplettiert die WAB den Wohnpark mit einem modernen, seniorengerechten (Wohnung B1, B2, B7) und wertig ausgestatteten Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten. Wer es grün, bequem und ruhig liebt, ist hier genau richtig, denn die großen Südbalkone und Südterrassen könnten idyllischer nicht ausgerichtet sein. Hier genießt man hohen Wohnkomfort, eingebettet in eine einmalige Parklandschaft mit altem Baumbestand. Da sich nach Süden unmittelbar der Stadtpark an das Grundstück anschließt, genießen Sie einen Weitblick ins Grüne. Zugleich erreicht man in nur 3 Gehminuten den Ortskern von Aidenbach, wo man alles findet, was man zum täglichen Leben benötigt.

Das Mehrfamilienhaus wird in solider Ziegel-Massivbauweise, mit einem angepassten Baustil der Häuser C / E und F erbaut. Die Wohnungen mit ca. 39 bis 97 m<sup>2</sup> sind modern geschnitten und eignen sich gleichermaßen für jüngere Menschen und kleine Familien sowie auch als Altersruhesitz.

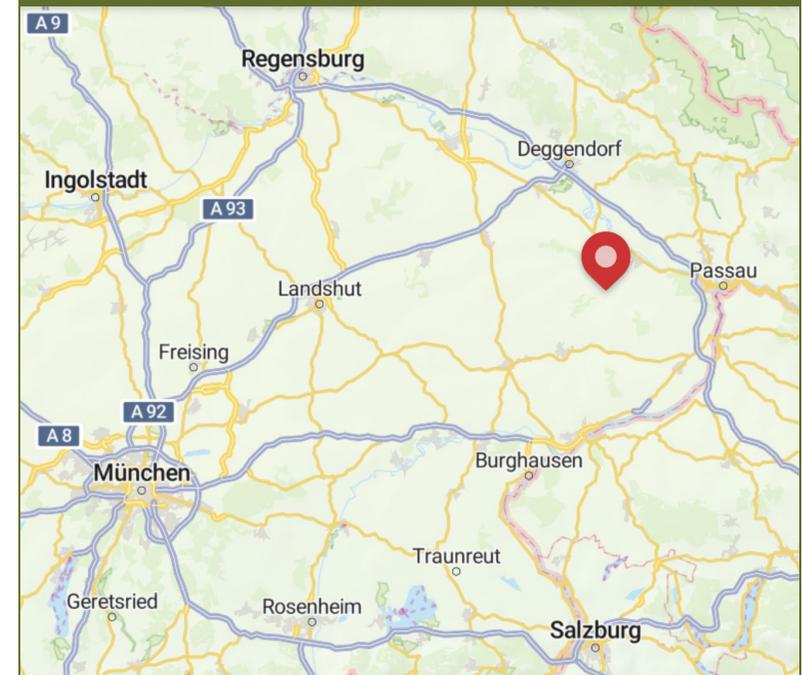


- 8 Eigentumswohnungen mit ca. 39 bis 97 m<sup>2</sup> auf einem ca. 10.895 m<sup>2</sup> großen Parkgrundstück mit altem Baumbestand
- Wertige Wohnungsausstattung, u.a. mit Fußbodenheizung, geschmackvollen Böden, großen und modernen Bädern
- Energieausweis Kategorie **A+**: Endenergiebedarf: **ca. 29 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**, Primärenergiebedarf: **ca. 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**
- Baubeginn ist im April 2021 erfolgt
- Geplante Fertigstellung: Januar 2023



Der WOHNPARC AIDENBACH

Foto von 2022 mit den aktuellen Bestandshäusern und dem neuen Haus B.



Die Lage: im schönen Niederbayern mit guter Verkehrsanbindung







Süd Ansicht

## ■ DIE PARKWOHNUNGEN ideal für jede Lebensphase

Das moderne Mehrfamilienhaus verfügt über acht Wohnungen, als 2-Zimmer, 3-Zimmer oder 4-Zimmervarianten.

Die Gartenwohnungen bestechen durch ihre Südterrasse und Privatgärten (Sondernutzungsfläche) mit ca. 36 bis ca. 63 m<sup>2</sup>. Die Gartenflächen mit Sondernutzungsrecht gehen in den Wohnpark über, der wiederum an den Stadtpark angrenzt. Alles ist großzügig, weitläufig und grün. Die Wohnungen sind alle individuell aufgeteilt. 6 Einheiten verfügen über eine herrliche Süd-Terrasse bzw. Süd-Balkon, die Wohnung B5 hat einen Ostbalkon.

Gerne sind wir Ihnen bei der Veränderung des Grundriss nach Ihren Bedürfnissen innerhalb des Errichtungszeitfensters bei der Planung behilflich.

Für dieses Mehrfamilienhaus stehen 8 Einzelparkerstellplätze im zweistöckigen Garagengebäude zur Verfügung, das etwa 25 m entfernt am Zugang zum WOHNPAK AIDENBACH liegt.

WHG	ETAGE	ZI	WFL (WoFIV)* <small>(Wohnflächenverordnung)</small> inkl. 25% Terr./Balk.	TERRASSE BALKON* Größe absolut	UNTER- GESCHOSS* Größe absolut	GARTEN* Sonder-NFL	KAUFPREIS**
B1	EG	4	97,78 m <sup>2</sup>	15,40 m <sup>2</sup> Südausrichtung	12,05 m <sup>2</sup> Kelleranteil	63,00 m <sup>2</sup>	517.000 €
B2	EG	2	56,05 m <sup>2</sup>	9,22 m <sup>2</sup> Südausrichtung	6,34 m <sup>2</sup> Kelleranteil	36,50 m <sup>2</sup>	297.000 €
B3	1. OG	4	94,87 m <sup>2</sup>	11,03 m <sup>2</sup> Südbalkon	11,91 m <sup>2</sup> Kelleranteil		440.000 €
B4	1. OG	2	54,20 m <sup>2</sup>	5,32 m <sup>2</sup> Südbalkon	6,34 m <sup>2</sup> Kelleranteil		252.000 €
B5	DG	3	76,95 m <sup>2</sup>	2,50 m <sup>2</sup> Ostbalkon	7,80 m <sup>2</sup> Kelleranteil		357.000 €
B6	DG	2	39,17 m <sup>2</sup>		9,95 m <sup>2</sup> Kelleranteil		182.000 €
B7	EG	2	59,15 m <sup>2</sup>	9,72 m <sup>2</sup> Südausrichtung	29,65 m <sup>2</sup> Hobbyraum	37,50 m <sup>2</sup>	401.000 €
B8	EG	3	86,89 m <sup>2</sup>	7,24 m <sup>2</sup> Südausrichtung	68,74 m <sup>2</sup> 3 Hobbyräume	50,00 m <sup>2</sup>	660.000 €

\* Alle m<sup>2</sup> sind ca.-Angaben nach WoFIV (Wohnflächenverordnung)

\*\* Kaufpreis zzgl. Nebenkosten.

Jeder Wohneinheit ist ein Stellplatz im Garagengebäude zugeordnet.

Dieser kann für 17.500,- € erworben oder für 67,- € incl. NK im Monat angemietet werden.



# ■ DIE AUSSTATTUNG wertig und geschmackvoll



Ausstattungsbeispiele



Symbolbild



Ausstattungsbeispiele je nach Auswahl

Die Ausstattung der PARKWOHNUNGEN ist modern, geschmackvoll und harmonisch. Wir bieten Ihnen aber auch die Möglichkeit, Ihre eigenen Wünsche zu verwirklichen - auch in Bezug auf die Raumaufteilung, sofern bautechnisch möglich. Aufgrund der ebenso seniorengerechten Großzügigkeit ist das Badezimmer eine echte Wellnessoase: mit bodentiefer Dusche und schicken Armaturen sowie formschöner Badewanne in den großen Wohnungen. Die Fußbodenheizung bringt wohlige Gemütlichkeit in die Wohnung. Der wertige Fußboden trägt sein Übriges dazu bei. Für ein gutes Raumklima sorgt eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

- Solide Ziegelbauweise
- Balkone in soliden Konstruktionen
- Elektrische Rollläden, verschließbare Fenster und Terrassentüren im EG
- Wertiger Boden
- Moderne Wandfliesen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Sanitär: Formschöne Markenware
- Bäder mit Badewanne oder Dusche
- Farb-Video-Gegensprechanlage, Klingelanlage, elektrischer Türöffner
- Aufwändige Gestaltung von Treppenhaus und Außenanlagen
- Solarthermieanlage zur Unterstützung der Heizung und der Warmwasserbereitung

# MARKT AIDENBACH

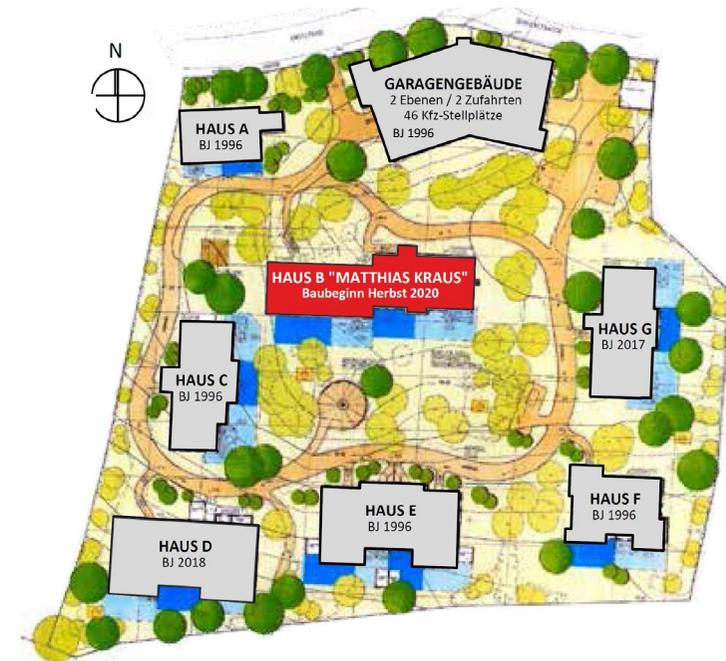
Einen typisch niederbayerischen langen Marktplatz mit Pfarrkirche und Rathaus besitzt der Markt Aidenbach im Landkreis Passau. Der Ort wurde erstmals 1072 urkundlich erwähnt, erhielt im 13. Jahrhundert Marktrechte und entstand als politische Gemeinde mit dem bayerischen Gemeindeedikt von 1818. Der staatlich anerkannte Erholungsort steht vor allem Mitte August im Interesse der Öffentlichkeit, wenn das alljährliche Treffen von Oldtimer-Traktoren stattfindet, bei dem sich über 100 alte "Bulldogs" ein Stelldichein geben.

## ■ IDYLLE VOR DEN TOREN VON PASSAU

Aidenbach liegt im niederbayerischen Landkreis Passau und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Der Markt mit seinen ca. 3.000 Einwohnern ist eingebettet in ein kleines Seitental der Vils, inmitten der typisch niederbayerischen Hügellandschaft. Vilshofen an der Donau liegt 10 Kilometer entfernt, Pfarrkirchen 20 Kilometer und Passau 28 Kilometer.

Aidenbach hat einen charmanten Marktplatz mit gepflegten Lokalen und guten Einkaufsmöglichkeiten. Es verfügt über einen Kindergarten, eine Mittelschule, einen Sportverein und eine gute ärztliche Versorgung. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Vilshofen. Der Ort ist lebendig, mit einem regen Kulturleben. Das Schwimmbad mit Sauna lädt zum Entspannen ein und die herrliche Natur rund um den Ort will täglich beim Radeln, Joggen, Wandern oder Spaziergehen erkundet werden. Golfspieler kommen auf mehreren ausgezeichneten Plätzen ca. 15 km südlich, im Bäderdreieck um Bad Griesbach, voll auf ihre Kosten.

**Ein gefragter Standort für das boomende Gewerbe in der Region.** Wirtschaftlich boomt die Region. Firmen wie z.B. der Automobilzulieferant KNORR- BREMSE bauen ihren Standort im benachbarten Aldersbach weiter aus. Und viele weitere namhafte Arbeitgeber haben sich in der Region angesiedelt.



### WOHNPAK AIDENBACH

- Grundstücksfläche: 10.895 m<sup>2</sup>
1. Bauabschnitt: 1996 (Häuser A, C, E, F)
  2. Bauabschnitt: 2017 (Haus G)
  3. Bauabschnitt: 2018 (Haus D)
  4. Bauabschnitt: 2020 (Haus B)
- Siehe auch Luftbild auf S.4



Bergdenkmal Handberg



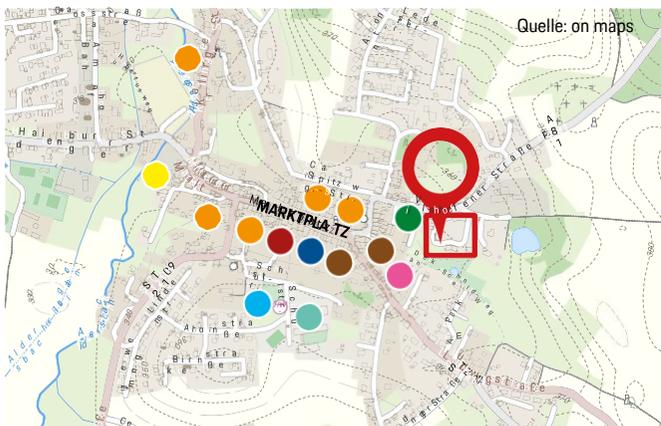
Die Donaustadt Passau - nur eine halbe Autostunde entfernt.



In dem Erholungsort wird Gesundheit groß geschrieben

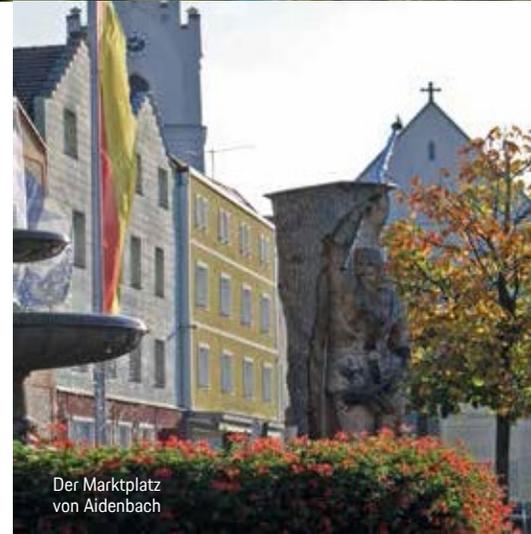


Blick auf Aidenbach



### AIDENBACH

- Wirtshaus/Restaurant
- Kindergarten
- Mittelschule
- EDEKA
- Bäckerei
- Bank
- Hallenbad / Sauna
- Post
- Apotheke



Der Marktplatz von Aidenbach



# STANDORTVORTEILE

Aidenbach ist ein interessanter Wirtschaftsstandort - auch für Ihr Unternehmen. Der Markt Aidenbach bietet Ihnen ausreichend große Gewerbeflächen zu äußerst günstigen Preisen. Durch die in großen Teilen bereits verwirklichte Staatsstraße 2109, welche die Autobahn A94 im Süden mit der A3 im Norden verbindet, ist Aidenbach allgemein und das Gewerbegebiet im Besonderen bestens an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Auch die Rahmenbedingungen wie die Versorgung oder das Wohnumfeld in Aidenbach sind hervorragend.

Die wichtigsten Standortvorteile auf einen Blick:

- Günstige Verkehrsanbindung
- Internet in bester Bandbreite (der Glasfaser-Ausbau ist gestartet)
- Ausreichend große, individuell planbare Gewerbeflächen
- Beste Wohnqualität
- Eine moderne, wirtschafts- und bürgerfreundliche Verwaltung

## Unsere Standortdaten im Detail

### Verkehrsanbindung

Aidenbach liegt an den Staatsstraßen 2109 (Pfarrkirchen-Vilshofen) und 2117 (Ortenburg-Vilsbiburg).

Eine Ortsumgehung Aldersbach, Aidenbach, Egglham ist in Planung (Dringlichkeitsstufe 1!).

### Entfernungen

#### Autobahn

- A3 über Anschlussstelle Garham: 20 km
- A92 über Anschlussstelle Landau an der Isar: 35 km

#### Bahnhöfe

- Hauptbahnhof Vilshofen an der Donau
- Hauptbahnhof Passau

### Kommunikation

Im Gemeindebereich Aidenbach sind die Mobilfunknetzte Telekom, Vodafone und O2 zu empfangen.

Die Internetanbindung ist von Telekom und Vodafone mit 250 Mbit/s verfügbar.

### Steuern

Der Gewerbesteuerhebesatz beträgt 340 %.

Die Hebesätze für Grundsteuer A und B betragen 330 %.

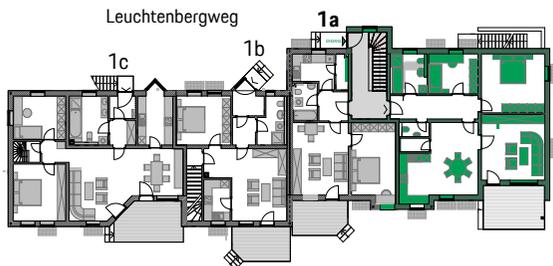
### ENTFERNUNGEN

Aldersbach	3 km
Vilshofen an der Donau	12 km
Bad Griesbach	20 km
Passau	35 km
Deggendorf	39 km
Landshut	84 km
Regensburg	107 km
München	156 km
München Flughafen	123 km
Nürnberg	200 km
A-Salzburg	105 km
A-Linz	110 km
CZ-Prag	240 km

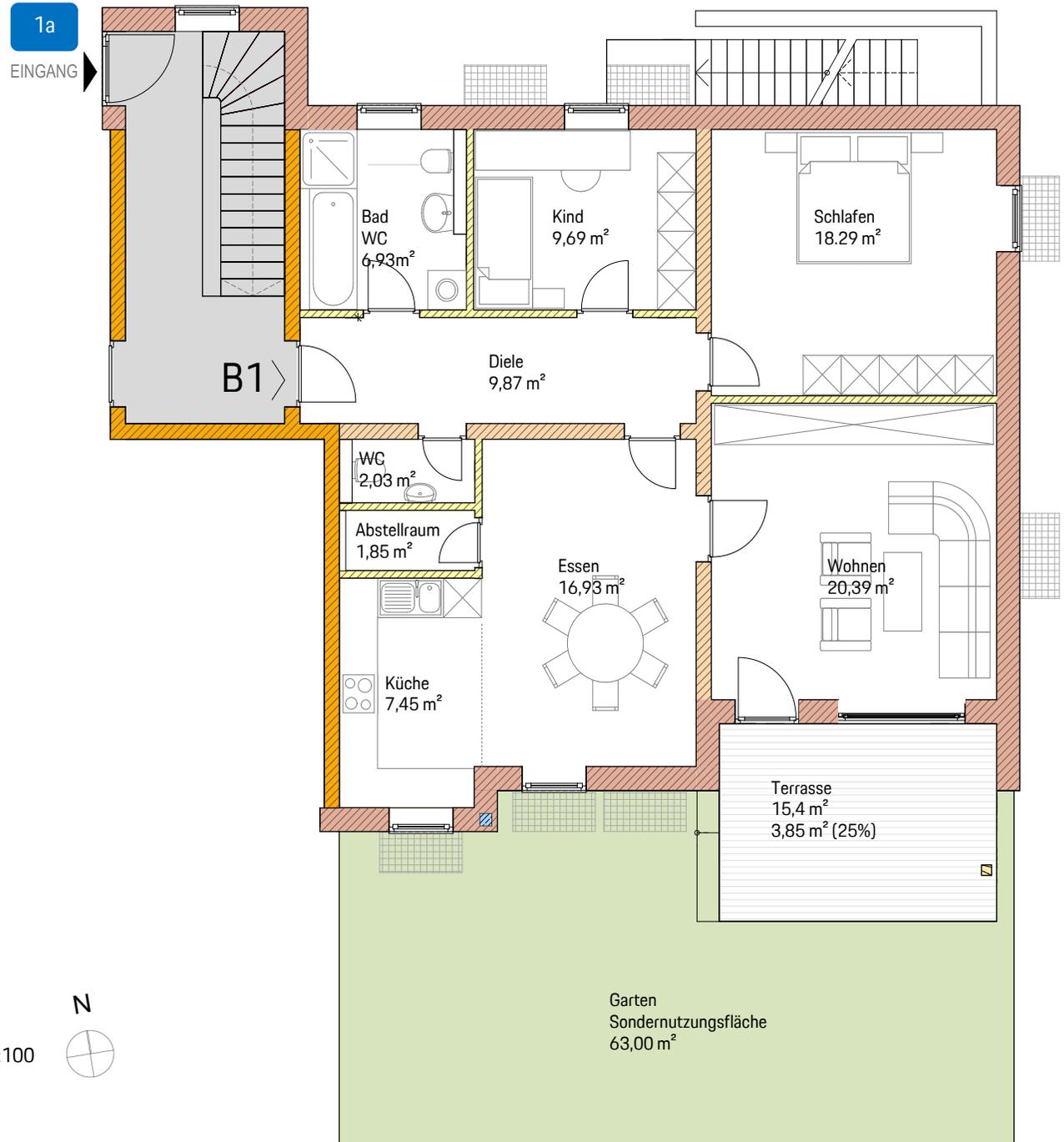


# PARKWOHNUNG B1 (seniorengerecht)

EG	4 Zimmer	WFL (ca.)
Wohnen		20,39 m <sup>2</sup>
Essen > Wohnküche		16,93 m <sup>2</sup>
Küche		7,45 m <sup>2</sup>
Schlafen		18,29 m <sup>2</sup>
Kind		9,69 m <sup>2</sup>
Bad   WC		6,93 m <sup>2</sup>
Diele		9,87 m <sup>2</sup>
WC		2,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum		1,85 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,40 m <sup>2</sup> (100%) 3,85 m <sup>2</sup> (25%)	3,85 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>		<b>97,78 m<sup>2</sup></b>
<b>Sondernutzungsfläche</b>	+	<b>63,00 m<sup>2</sup></b>
Kelleranteil	+	12,05 m <sup>2</sup>

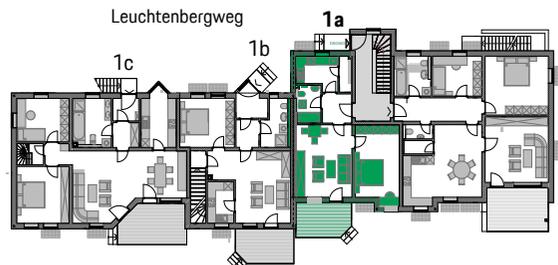


1:100

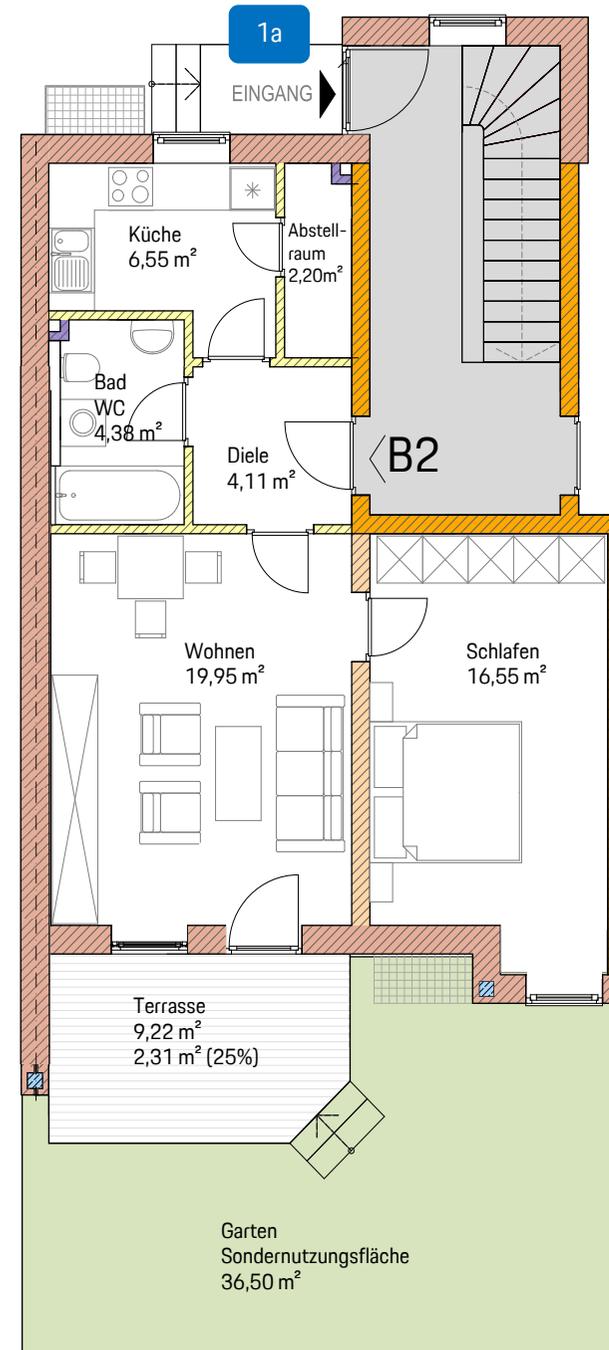


# PARKWOHNUNG B2 (seniorengerecht)

EG	2 Zimmer	WFL (ca.)
Wohnen		19,95 m <sup>2</sup>
Schlafen		16,55 m <sup>2</sup>
Diele		4,11 m <sup>2</sup>
Bad   WC		4,38 m <sup>2</sup>
Küche		6,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum		2,20 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,22 m <sup>2</sup> (100%) 2,31 m <sup>2</sup> (25%)	2,31 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>		<b>56,05 m<sup>2</sup></b>
<b>Sondernutzungsfläche</b>	+	<b>36,50 m<sup>2</sup></b>
Kelleranteil	+	6,34 m <sup>2</sup>

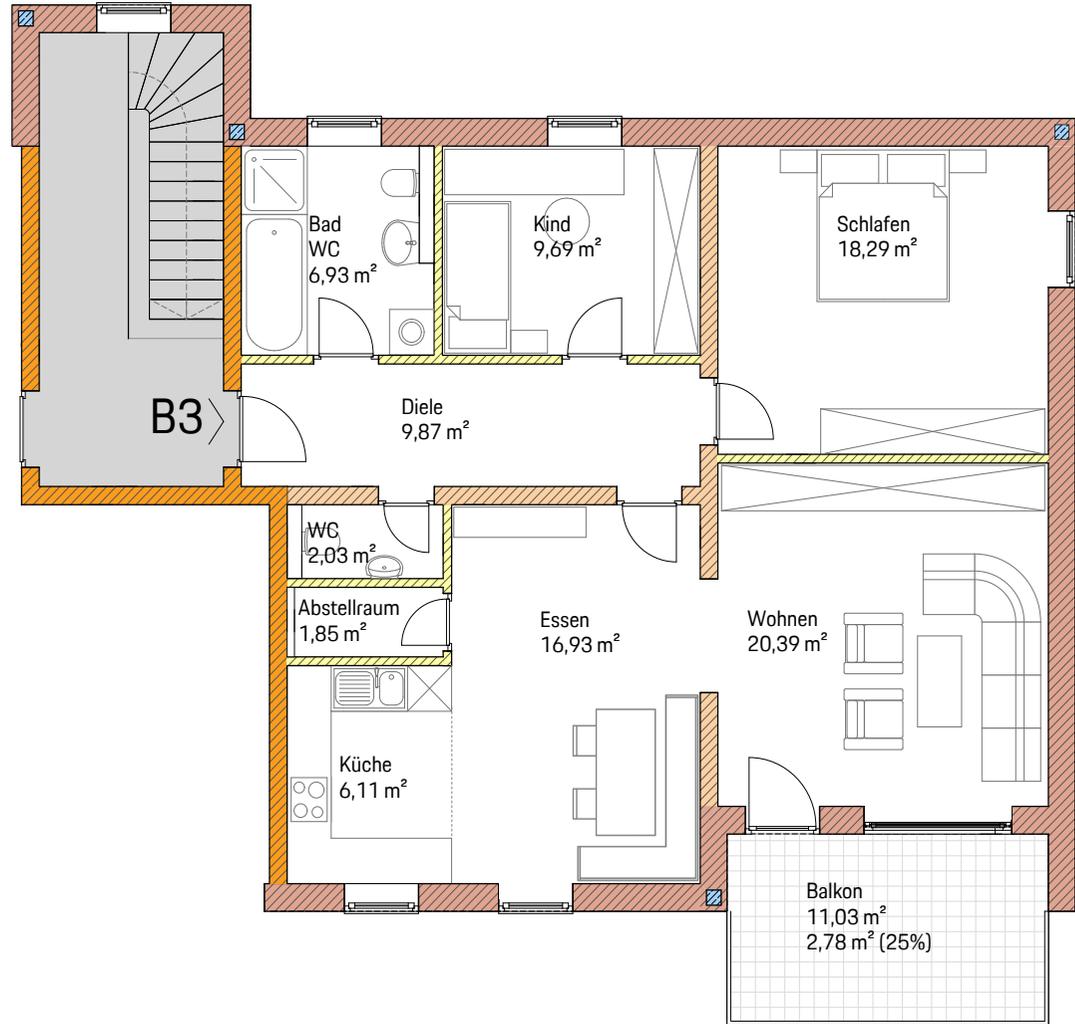


1:100

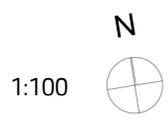
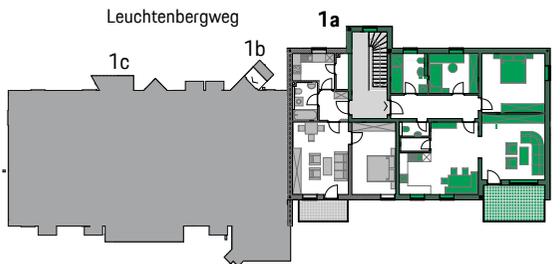


# PARKWOHNUNG B3

1a

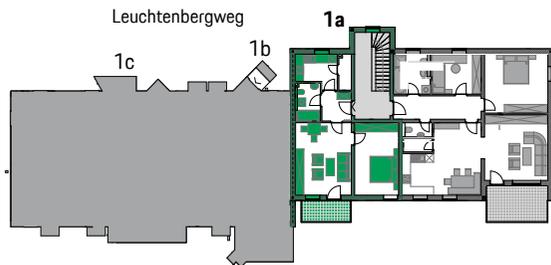


1. OG	4 Zimmer	WFL (ca.)
Wohnen		20,39 m <sup>2</sup>
Essen		16,93 m <sup>2</sup>
Küche > Wohnküche		6,11 m <sup>2</sup>
Schlafen		18,29 m <sup>2</sup>
Kind		9,69 m <sup>2</sup>
Bad   WC		6,93 m <sup>2</sup>
Diele		9,87 m <sup>2</sup>
WC		2,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum		1,85 m <sup>2</sup>
Balkon	11,03 m <sup>2</sup> (100%) 2,78 m <sup>2</sup> (25%)	2,78 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>		<b>94,87 m<sup>2</sup></b>
Kelleranteil	+	11,91 m <sup>2</sup>

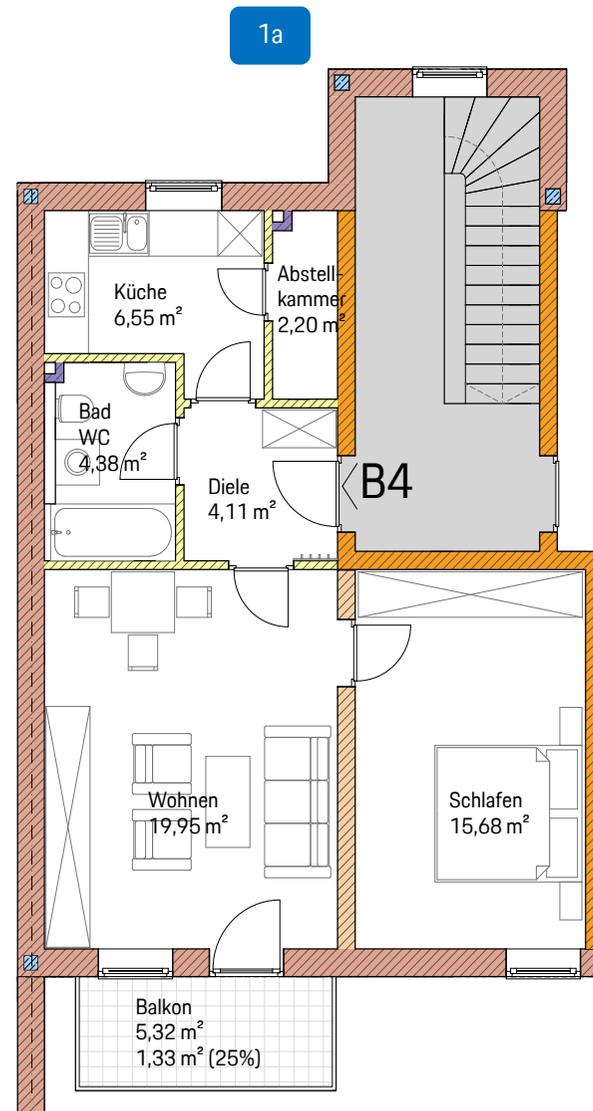


# PARKWOHNUNG B4

1. OG	2 Zimmer	WFL (ca.)
Wohnen		19,95 m <sup>2</sup>
Schlafen		15,68 m <sup>2</sup>
Kochen		6,55 m <sup>2</sup>
Abstellkammer		2,20 m <sup>2</sup>
Bad   WC		4,38 m <sup>2</sup>
Diele		4,11 m <sup>2</sup>
Balkon	5,32 m <sup>2</sup> (100%) 1,33 m <sup>2</sup> (25%)	1,33 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>		<b>54,20 m<sup>2</sup></b>
Kelleranteil	+	6,34 m <sup>2</sup>



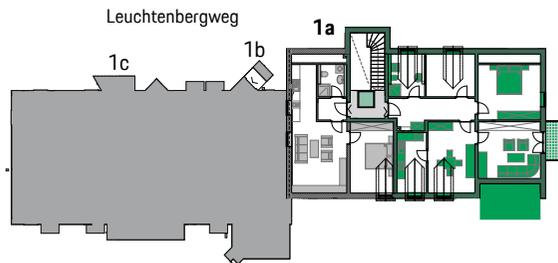
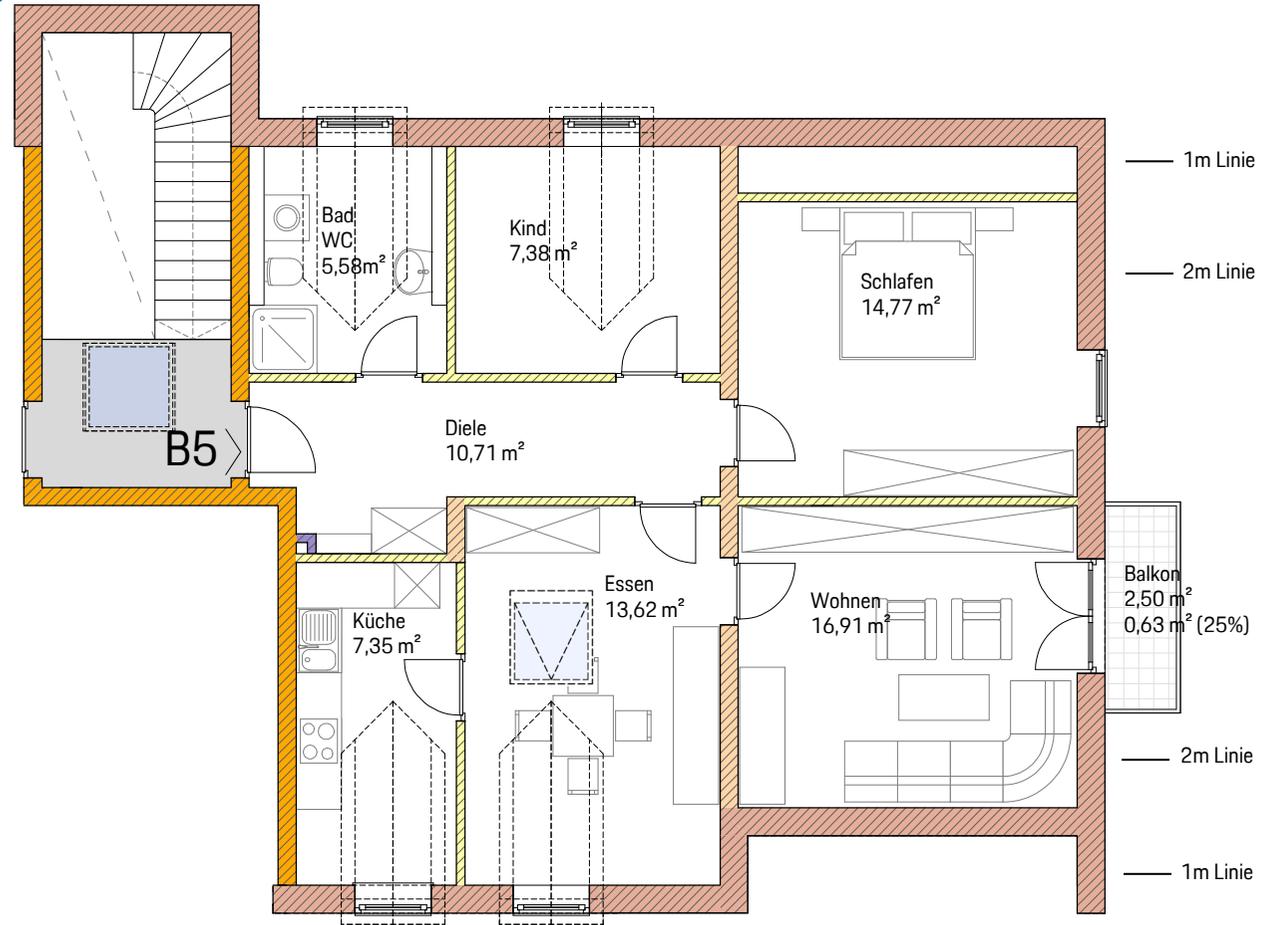
1:100



# PARKWOHNUNG B5

DG	4 Zimmer	WFL (ca.)
Wohnen		16,91 m <sup>2</sup>
Essen		13,62 m <sup>2</sup>
Küche		7,35 m <sup>2</sup>
Diele		10,71 m <sup>2</sup>
Schlafen		14,77 m <sup>2</sup>
Kind		7,38 m <sup>2</sup>
Bad   WC		5,58 m <sup>2</sup>
Balkon	2,50 m <sup>2</sup> (100%) 0,63 m <sup>2</sup> (25%)	0,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>		<b>76,95 m<sup>2</sup></b>
Kelleranteil	+	7,80 m <sup>2</sup>

1a

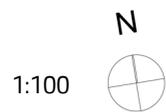
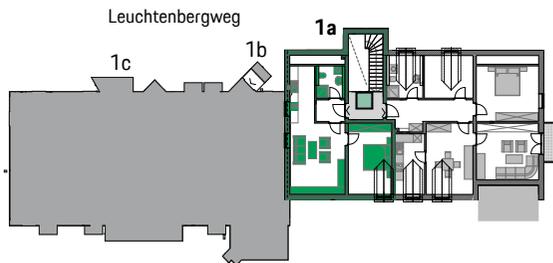
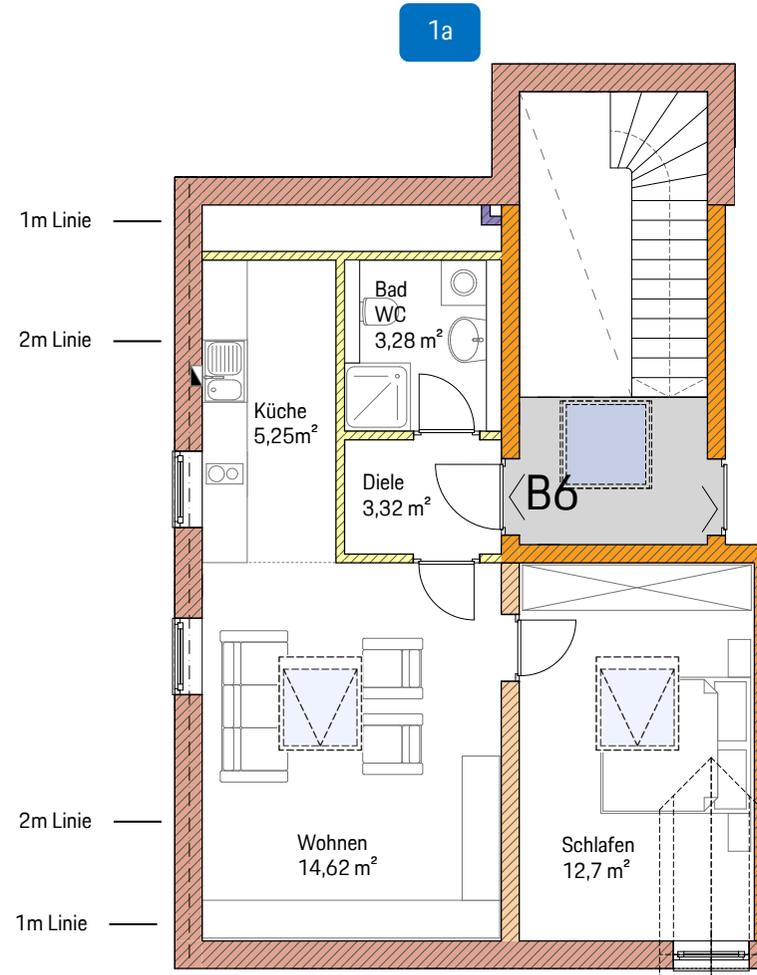


1:100



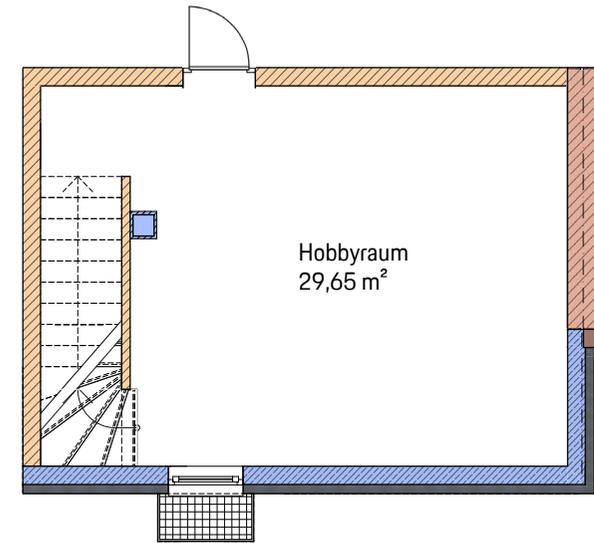
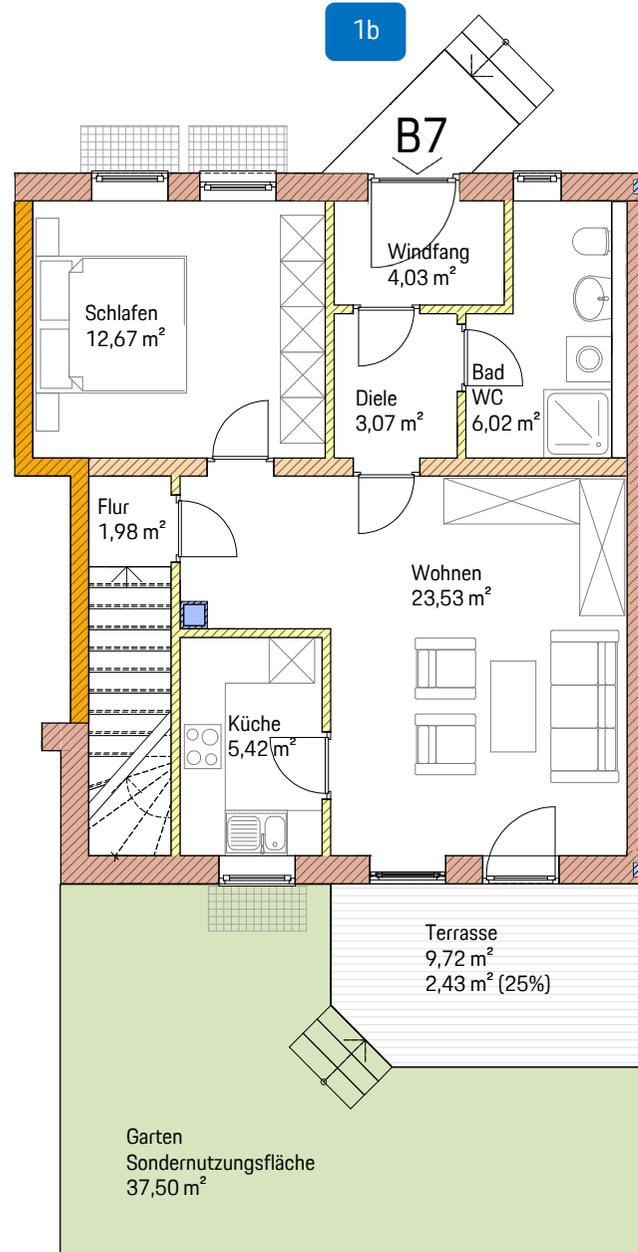
# PARKWOHNUNG B6

DG	2 Zimmer	WFL (ca.)
Wohnen		14,62 m <sup>2</sup>
Küche		5,25 m <sup>2</sup>
Diele		3,32 m <sup>2</sup>
Bad   WC		3,28 m <sup>2</sup>
Schlafen		12,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>		<b>39,17 m<sup>2</sup></b>
Kelleranteil	+	9,95 m <sup>2</sup>

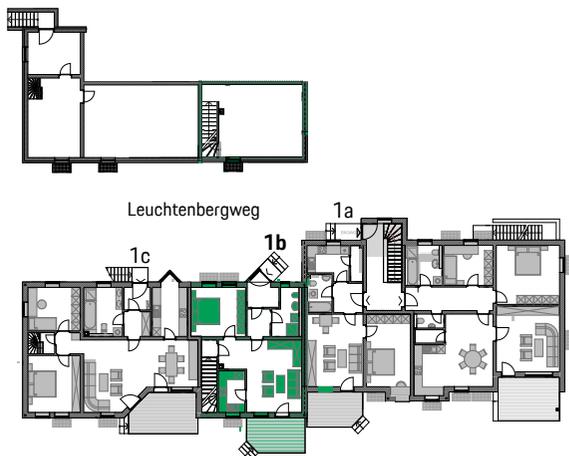


# PARKWOHNUNG B7 (eingeschränkt seniorengerecht)

EG und UG	2 Zimmer	WFL (ca.)
Wohnen		23,53 m <sup>2</sup>
Küche		5,42 m <sup>2</sup>
Windfang		4,03 m <sup>2</sup>
Diele		3,07 m <sup>2</sup>
Bad   WC		6,02 m <sup>2</sup>
Schlafen		12,67 m <sup>2</sup>
Flur		1,98 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,72 m <sup>2</sup> (100%) 2,43 m <sup>2</sup> (25%)	2,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>		<b>59,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Sondernutzungsfläche</b>	+	<b>37,50 m<sup>2</sup></b>
Hobbyraum	+	29,65 m <sup>2</sup>



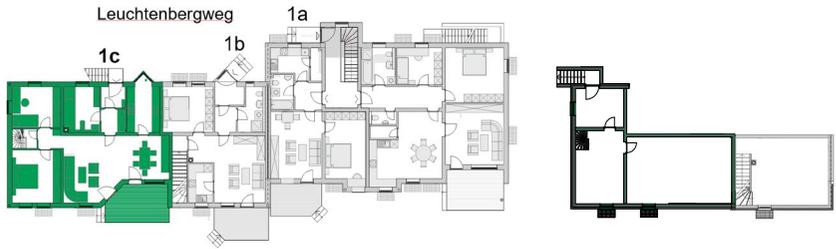
Der Hobbyraum im Keller ist wohnraumähnlich mit Fußbodenbelag und verputzten Wänden ausgestattet und beheizbar.



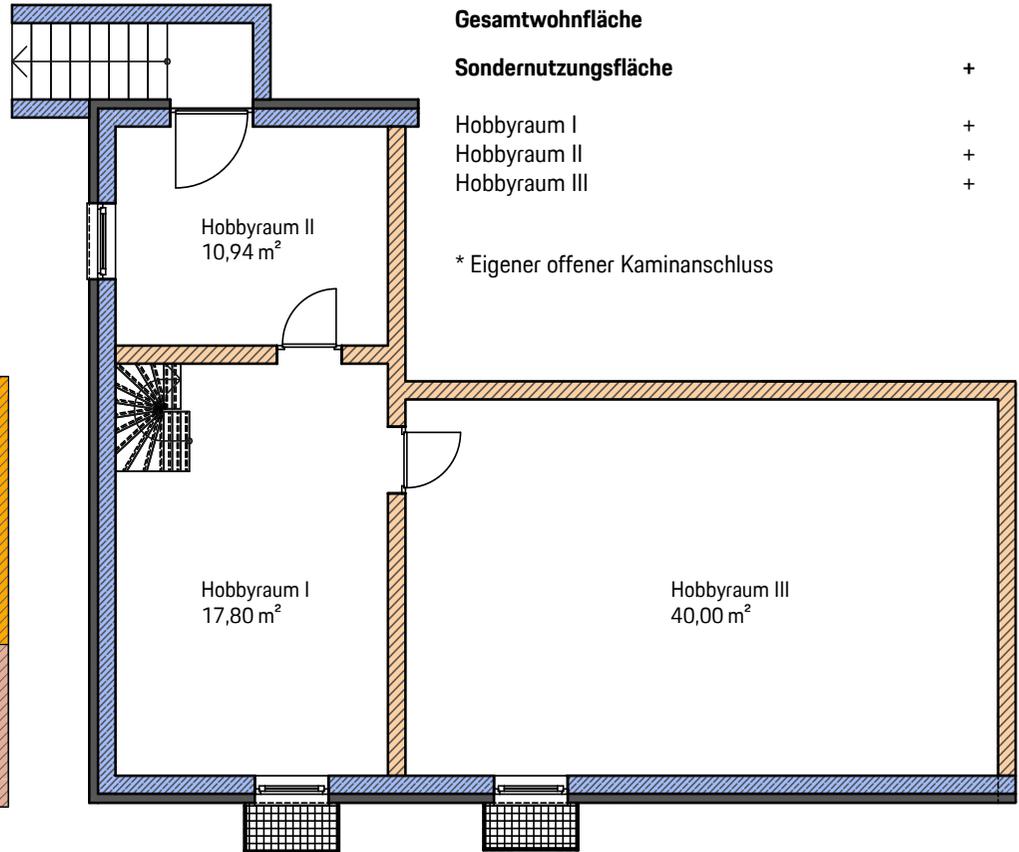
1:100



# PARKWOHNUNG B8



1:100



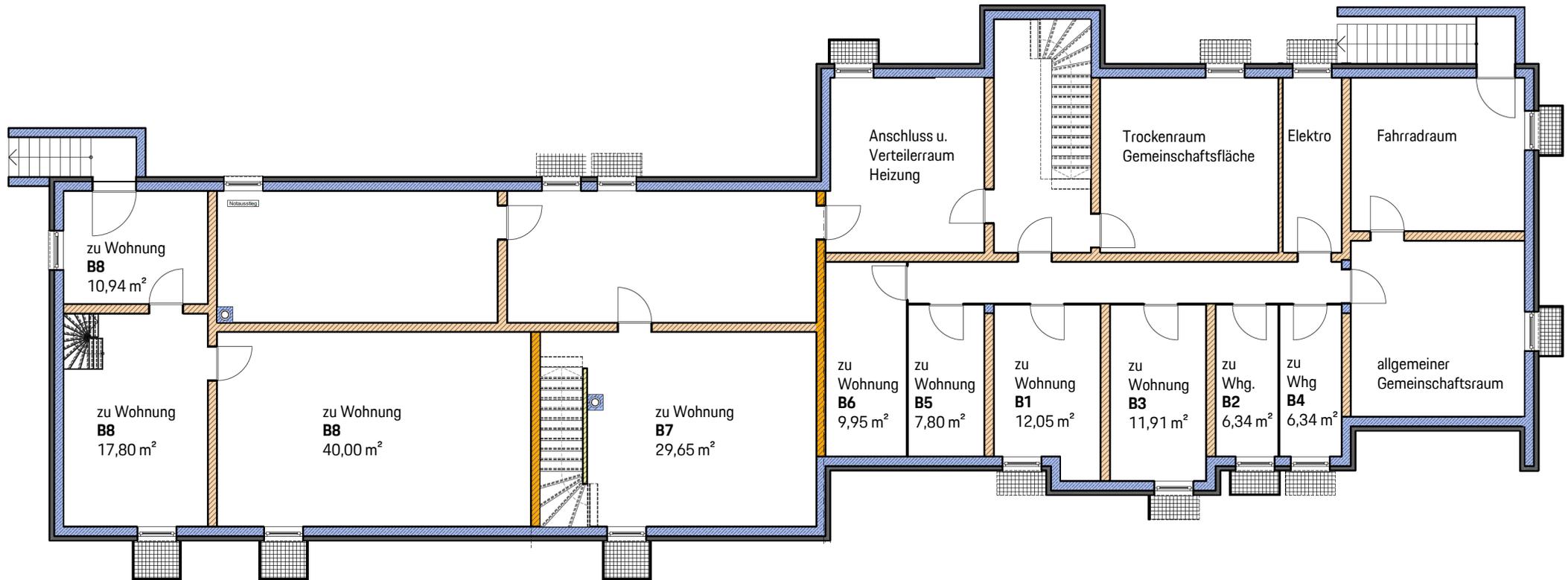
EG und UG	3 Zimmer	WFL (ca.)
Wohnen		21,58 m <sup>2</sup>
Essen		11,53 m <sup>2</sup>
Küche		8,18 m <sup>2</sup>
Windfang		3,06 m <sup>2</sup>
Diele		3,08 m <sup>2</sup>
Bad   WC		8,86 m <sup>2</sup>
Schlafen		14,12 m <sup>2</sup>
Flur		3,80 m <sup>2</sup>
Kind		10,87 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,24 m <sup>2</sup> (100%) 1,81 m <sup>2</sup> (25%)	1,81 m <sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche		86,89 m <sup>2</sup>
Sondernutzungsfläche	+	50,00 m <sup>2</sup>
Hobbyraum I	+	17,80 m <sup>2</sup>
Hobbyraum II	+	10,94 m <sup>2</sup>
Hobbyraum III	+	40,00 m <sup>2</sup>
		<b>68,74 m<sup>2</sup></b>

\* Eigener offener Kaminanschluss

Die Hobbyräume im Keller sind wohnraumähnlich mit Fußbodenbelag und verputzten Wänden ausgestattet und beheizbar.

# Aufteilung der Kellerräume



Die Hobbyräume im Keller zu Wohnung **B7** und **B8** sind wohnraumähnlich mit Fußbodenbelag und verputzten Wänden ausgestattet und beheizbar.

**Bauvorhaben:** Erweiterung Wohnpark Aidenbach  
Errichtung Mehrfamilienhaus – Haus „B“  
Leuchtenbergweg 1  
94501 Aidenbach  
Flur-Nr. 255, Gemarkung Aidenbach

**Bauherr:** WAB Bauträger GmbH  
Drygalski-Allee 33  
81477 München

## Baubeschreibung

### 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 Ziegelmassivbauweise, Keller, Erdgeschoss,  
nichttragende Wände und Bauteile teilweise in Leichtbaukonstruktion.  
1. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.

### Erschließung, Ver- und Entsorgung:

Öffentliche Straße, in welcher Wasser-, Stromanschluss an das öffentliche Netz und der Anschluss an die öffentliche Kanalsituation vorhanden sind.  
Gasleitung liegt bereits am Anwesen, die Umstellung auf Gas ist im Rahmen des Baufortschritts möglich.

## Rohbau

### Gründung:

Beton- und Stahlbetonfundamente bzw. Stahlbetonfundamentplatten.  
Gemäß statischer Berechnung und DIN.

### Umfassung Wohngeschosse:

36,5 cm Hochlochziegel, POROTON®-S9® Objektziegel.

### Wohnungstrennwände:

Treppenhauswände und Trennwände zur Nachbarwohnung mit betonverfüllten Schallschutzziegeln, POROTON®-S-Pz®-240, d=24 cm gemäß statischer Berechnung nach DIN 4109-5 "Schallschutz im Hochbau", Mindestwert: erf.  $R'w \geq 56$  dB.

### Zwischenwände, tragend:

24 cm Hochlochziegel nach statischen Erfordernissen.

### Zwischenwände nichttragend:

11,5 cm Hochlochziegel, ggf. Leichtbauwandteile (z.B. Vorsatzschalen etc.).

### Decken:

Über KG, EG und 1. OG Stahlbeton-Filigranelementdecken gemäß statischer Berechnung.

### Geschosstreppen:

Ortbeton-Treppen nach statischer Berechnung.

**Balkone:**

Stahlbetonmassivplatten von Wohnungsdecken thermisch getrennt.  
Holzbelag (unbehandelt), Holzgeländer (gestrichen).

**Dachstuhl:**

Zimmermannsmäßig hergestellter Holzdachstuhl gemäß statischer Berechnung.  
Sichtbare Holzteile bei Dachvorsprüngen sind gehobelt. Trauf- und Ortgangschalung aus gehobelten Nut- und Federbrettern. Innen mit Gipskartonplatten beplankt.

**Dacheindeckung:**

Ziegeldeckung, naturrot o. ä., Zwischensparendämmung 24 cm WLG 035, Schalung, Lattung, Dachabdichtung.

**Spenglerarbeiten:**

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Kupfer-Blech ausgeführt.

**Wärme und Schallschutz:**

Außenliegende Stahlbetonteile, wie Fensterstürze und Decken mit zusätzlicher Wärmedämmung, falls technisch erforderlich; schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung;  
Verlegung der Badinstallationen in Trockenbauwandverkofferung nach Erfordernis.

**Entwässerungsanlagen:**

Grundleitungen aus KG-Rohren, Fallleitungen aus Kunststoffrohren.

**Außenputz:**

Mineralisch aufgebautes Außenputzsystem, bestehend aus Unterputz, Armierung und Oberputz.

**Innenputz an Wänden:**

In allen Geschossen einlagiger Kalk-Gips-Putz.

**Decken:**

Stahlbetondecken werden teilgespachtelt und weiß beschichtet, Gipskartondecken im Dachgeschoss Wohnung B5, B6 werden teilgespachtelt und weiß getüncht.

**Ausbau – Gemeinschaftseigentum:****Treppenhaus/Flur:**

Treppengeländer in Metall pulverbeschichtet, Handlauf in Edelstahl. Boden und Treppenbelag in keramischer Ausführung, bzw. Kunststein.

**Fenster:**

Fenster aus pflegeleichter und strapazierfähiger Kunststoffkonstruktion; 3-fach-verglast. Farbe: weiß. Die Fenster haben einen Dreh-, Kippbeschlag; sie erhalten umlaufende Gummilippenabdichtung und Wärmeschutzverglasung (U-Wert Glas ca. 0,9 W/m<sup>2</sup>K).

**Hauseingang:**

Hauseingangstüre aus Aluminiumkonstruktion (U-Wert ca. 1,3 W/m<sup>2</sup>K), farblich behandelt; mit Verbundsicherheitsglas, Farb-Video-Gegensprechanlage, Klingelanlage, elektrischer Türöffner, Briefkastenanlage im Außenbereich.

**Wände- und Decken Treppenhäuser:**

Treppenhauswände, Treppenlauf sowie Podest- und Treppenuntersichten mit einlagigem Maschinenputz, beschichtet.

**Haustechnik:**

Das Objekt wird an die zentrale Heizanlage des Wohnpark Aidenbach in Haus C mittels Nahwärmeleitung angeschlossen.

Es sind zwei Heizkessel aufgestellt:

Heizkessel A, Nennleistung 170 kW Fabrikat: Viessmann, Brenner Fabrikat: Weishaupt, Brennstoff: Heizöl, Baujahr 1995

Heizkessel B, Nennleistung 130 kW Fabrikat: Viessmann, Brenner Fabrikat: Weishaupt, Brennstoff: Heizöl, Baujahr 1995

Der Heizölvorrat wird in einem unterirdischen Tank nördlich des Haus C gelagert.

Fassungsvermögen: 40.000 Liter, Baujahr 1995

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) prüft derzeit die Erneuerung der Heizzentrale. In diesem Zuge sollen die beiden Ölkessel durch eine Gas-Hybrid-Anlage, bestehend aus Gaskesseln und einer Solarthermieanlage (alt. Wärmepumpe) ersetzt werden. Bei positiver Entscheidung der WEG ist die Umsetzung der Maßnahme für das Jahr 2022 geplant.

Im Falle der Modernisierung der Heizungsanlage wird eine Solarthermieanlage für die Heizungsunterstützung erforderlich.

Diese wird auf dem südlichen Dach des Westflügels des Haus B errichtet werden.

Ein weiterer Teil wird auf Haus C errichtet

**Regenerative Energie-Gewinnung:**

Solarthermieanlage zur Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung.

Jede Wohnung erhält ihren eigenen Heizverteiler und elektronische Wärmemengenzähler.

**Sanitär:**

Versorgungs-, sowie Abflussleitungen in Kunststoff bzw. Edelstahl.

Jede Wohnung erhält eigene Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser.

**Elektro:**

Treppenhaus mit Deckenleuchten oder Wandleuchten ausgestattet. Türöffner-Anlage, Klingeltastatur mit Namensschild an Haus- und Wohnungseingangstüre.

**Außenanlagen:**

Gestaltung und Bepflanzung in gleichartiger Form des Wohnparks, Rasenansaat.

Mülltonnen sind in bestehenden Anlagen bereits aufgestellt und werden gegebenenfalls ergänzt.

Fahrräder können im bestehenden Fahrrad- und Motorradhaus untergestellt werden.

**Parkplätze:**

Jeder Käufer einer Wohneinheit hat das Anrecht auf einen 1 KFZ-Stellplatz im bestehenden, zweigeschossigen Garagengebäude zu erwerben oder anzumieten.

**Ausbau / Wohnungen:****Wohnungseingangstüren und Sicherheitspaket:**

3-fach Sicherheitsverriegelung der Wohnungseingangstüren, als Zargen-Konstruktion mit schallhemmendem Türblatt, mit Profilzylinder und Türspion. Zarge und Türblatt weiß lackiert. Gegensprechanlage in jeder Wohnung. Sicherheitszentralschließanlage.

**Estrich:**

In allen Räumen schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung.

**Bodenbeläge:**

Wohn-/Schlafräume/Abstellräume/Flure:

Vinyl-Boden Amtico Spacia, Farbe: Honey Oak,  
Materialpreis: 27,90 €/m<sup>2</sup> inkl. 19 % MwSt.,  
Sockelleiste weiß, oder gleichwertig.

Bad-Boden: Vinyl-Boden Amtico Spacia, Farbe: Honey Oak,  
Materialpreis: 27,90 €/m<sup>2</sup> inkl. 19 % MwSt.,  
Sockelleiste weiß, oder gleichwertig.

Bad-Wand: Die Wand-Verfliesung erfolgt nur im Spritzwasserbereich, sonstige Flächen in den Nassräumen geputzt und beschichtet.  
Wandfliesen McTile Caldero 30/60 weiß glänzend, 30/60 cm.  
Materialpreis ca. 25,00 €/m<sup>2</sup> inkl. 19 % MwSt., oder gleichwertig.

**Malerarbeiten:**

Sämtliche Wände und Decken, mit Ausnahme der gefliesten Bereiche der Bäder und WC's, erhalten einen weißen Anstrich (3-fach: Grundanstrich, Zwischenanstrich, Schlussanstrich) mit Silikatfarbe nach DIN 18363.

**Innentüren:**

Als weiß lackierte Zargen-Konstruktion ausgebildet und mit Drückergarnituren versehen. Ausführung in verschiedenen Varianten möglich. Beschlag: Ravenna Standard Rosette, Edelstahl matt, oder gleichwertig.

**Fenster/Fenstertüren:**

Fenster und Fenstertüren aus pflegeleichter und strapazierfähiger Kunststoffkonstruktion; Farbe Weiß,  
Soweit keine Festverglasung vorgesehen, erhalten die Fenster und Fenstertüren einen Drehkippschlag, sowie eine im Falz umlaufende Gummilippenabdichtung. Alle Fenster mit Wärmeschutzverglasung in Dreifachverglasung (U-Wert Glas ca. 0,9).

**Fensterbänke:**

Bei den Innenfensterbänken wird Kunststein eingebaut. Außen werden Aluminiumfensterbänke angebracht.

**Rollläden:**

Sämtliche Fenster erhalten elektrisch angetriebene Rollläden aus Kunststoff mit Lüftungsschlitzen (Farbe lichtgrau). Schalterposition neben Fenster. Die Kellerfenster, Dachflächenfenster und Dachgauben sind davon ausgeschlossen.

**Terrassen:**

Frostfreier Kiesunterbau; Belag aus Natursteinplatten, lose verlegt.  
Materialpreis ca. 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. 19 % MwSt.  
Materialwechsel nur nach Genehmigung durch die Wohnungseigentümergeinschaft.

**Balkone:**

Die Balkone werden als Stahlbetonbalkone (thermisch vom Gebäude getrennt) ausgebildet.  
Das Geländer besteht aus einer Konstruktion.  
Alle Balkone werden mit Holzrosten (unbehandelt) versehen.

**Elektroinstallation:**

Elektrozähler für jede einzelne Einheit im separaten Installationsraum, Sicherungskasten in jeder Wohnung.  
Im Installationsraum wird ein besonderer Zähler für den Gemeinschaftsstrom angebracht.  
In den Wohngeschossen werden die Leitungen Unterputz verlegt. Verwendet wird für Schalter und Steckdosen das Schalterprogramm „Berker, Schalterprogramm S1“, Farbe: Reinweiß, glänzend, oder gleichwertig.

Folgende Anzahl und Art ist vorgesehen:  
(je nach Wohnung ggf. variierend):

Schlafzimmer:	1 Deckenauslass 6 Steckdosen 1 TV Anschluss 1 Rauchwarnmelder
Zimmer:	1 Deckenauslass 6 Steckdosen 1 TV Anschluss 1 Rauchwarnmelder
Wohnküche:	3 Deckenauslässe 14 Steckdosen 1 Herdanschluss 1 Spülmaschinenanschluss 1 Anschluss Kühlschrank 1 Anschluss Dunstabzug 1 TV Anschluss 1 Rauchwarnmelder
Diele:	1 Deckenauslass 2 Steckdosen 1 Telefonanschluss 1 Rauchwarnmelder
Bad:	1 Deckenauslass 2 Wandauslass 3 Steckdosen 1 Waschmaschinenanschluss 1 Trockneranschluss

Abstellraum: 1 Deckenauslass  
3 Steckdosen

Balkone/Terrassen 1 Steckdose  
1 Anschluss für Außenlampe (ohne Lampe)

Die Gegensprechanlage wird im Flur neben der Eingangstüre eingebaut.

#### **Sanitäre Einrichtungen:**

**Gesamt-Ausstattung 100 % - alle Einheiten - Hersteller „Villeroy & Boch“-Programm.**

Die detaillierte Aufstellung der Sanitärausstattung finden Sie im Internet:

[www.wohnpark-aidenbach.de](http://www.wohnpark-aidenbach.de) - [Unterlagen-Daten] und bei den einzelnen Wohnungen.

Auf Wunsch und gegen Mehrpreis können alternative, höherwertige Ausstattungspakete gewählt werden. Die Ausführbarkeit **hängt vom Baustand**, dem Grundriss und der Lieferbarkeit der Gegenstände ab und bedarf einer technischen Abstimmung mit dem Käufer.

In sämtlichen Wohnungen werden die Anschlüsse für die Waschmaschine und Wäschetrockner im Bad vorgesehen.

Die Kalt- und Warmwasserverbrauchszähler jeder Wohnung werden jeweils in den Bädern eingebaut.

### Küchen:

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

In den Küchen können nur Umluft-Dunstabzüge eingebaut werden.

### Lüftung:

Die Wohnungen werden durch dezentrale Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Erreichung der Nennlüftung nach DIN 1946-6 belüftet.

Max. Wärmebereitstellungsgrad nach DIN EN 13141-8 > 80 %.

Die innenliegenden Bäder der Wohnungen B01 und B03, sowie die innenliegenden WC der Wohnungen B02 und B04 sind mit einer Abluftanlage ausgestattet.

Die Steuerung ist Zeit- und Feuchte-gesteuert.

### Heizung:

Die Wärmeverteilung erfolgt in allen Wohnräumen und Bädern mittels einer Fußbodenheizung. (nach Wärmebedarfsberechnung dimensioniert).

Die Raumtemperatur wird in allen Räumen über elektronische Einzelraumregler gesteuert.

Der Wärmeverbrauch wird über Wärmemengenzähler in den einzelnen Wohnungen erfasst. Die Bäder sind zusätzlich mit einem elektrischen Handtuch-/Badheizkörper ausgestattet.

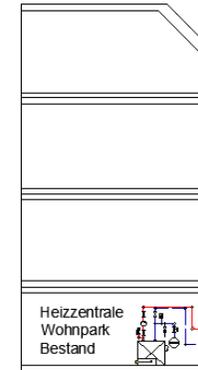
### Wärmeversorgung Haus B:

Das Haus B (Neubau) wird, über eine Fernwärmeleitung an die bestehende Heizzentrale des Wohnparks Aidenbach angeschlossen. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels zweier Ölheizkessel.

Im Haus C befindet sich die Fernwärmeübergabestation.

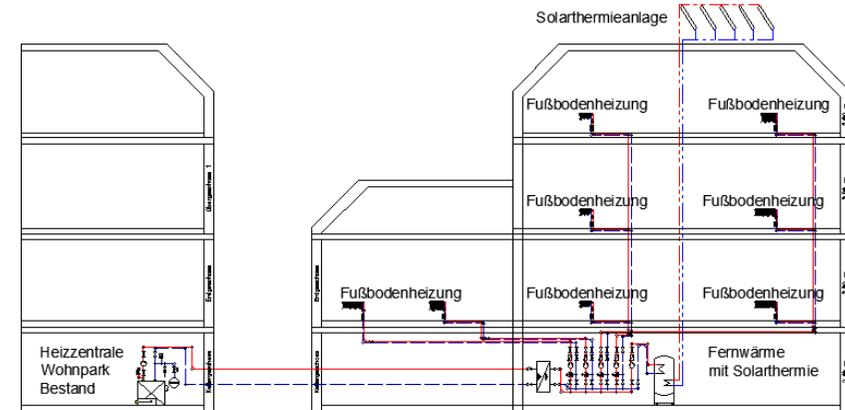
Zusätzlich besitzt das Haus B eine Solarthermieanlage die die Heizung und die Warmwasserbereitung unterstützt.

### Haus C (Bestand)



### Haus B (Neubau)

#### Fußbodenheizung in allen Räumen



### Individualisierung:

Ausstattung und verwendete Materialien können je nach Baustand und technische Machbarkeit durch den Erwerber mit dem Verkäufer individuell verhandelt werden.

Eventuelle Mehrkosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

### Fachplaner TGA (Technische Gebäudeausrüstung):

HLS – Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro



Inhaber: Peter Weig - Dipl.-Ing. (FH) Versorgungstechnik

Büro: Sebastianiweg 11 A, 94522 Wallersdorf, Post: Auf der Öd 14, 94522 Wallersdorf  
Tel.: 09933 - 63 99-127 - Fax: 09933 - 63 99-126 – Email: [info@weig-online.de](mailto:info@weig-online.de)

**Auszug aus dem vorläufigen Energieausweis:**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

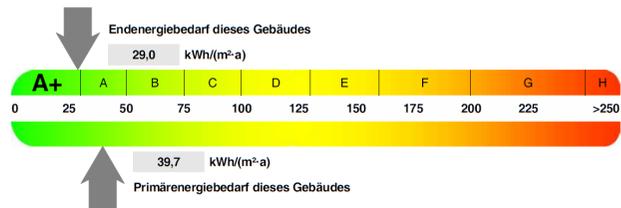
**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 12,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

<b>Primärenergiebedarf</b>	
Ist-Wert	39,7 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Anforderungswert	39,9 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>3</sup></b>	
Ist-Wert	0,27 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Anforderungswert	0,33 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input checked="" type="checkbox"/> eingehalten	

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 29,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

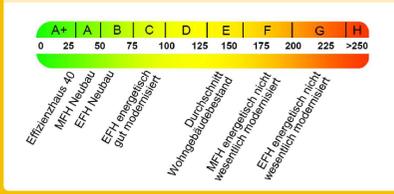
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Solare Strahlungsenergie	26,6 %	177,3 %
Wärme- und Kälteerzeugung	27,8 %	55,7 %
Wärmereife Fernwärme	100,0 %	285,6 %

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**



**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

**Architekt – Planung und Bauleitung:**



Samberger Stallingler Architekten Partnerschaft mbB  
 Silberacker 44a • 94469 Deggendorf  
 Tel. 0991-8242 • Fax 0991- 32311 • E-Mail info@s2-ap.de



Im Internet unter : [www.wohnpark-aidenbach.de](http://www.wohnpark-aidenbach.de) finden Sie noch sämtliche weiteren Unterlagen :

**Informationen – Gebäude –**

- Erste Annonce – Haus B
- Bauantrag – Baugenehmigung
- Hausnummer-/ Straßenbenennung
- Baubeschreibung
- Detaillierte Aufstellung der Sanitärausstattung der einzelnen Wohnungen
- Erfüllung Kriterienkatalog
- GRZ, GFZ, Umbauter Raum
- Wohnflächenberechnung
- Stellplatznachweis
- Liegenschaftskataster und Liegenschaftskataster Ergänzung
- Lageplan Abstände, Lageplan Außenabmessungen
- Sondernutzungsflächen Erdgeschoss
- Abgeschlossenheitsbescheinigung 23.01.2018 und 30.04.2018
- vorläufiger Energieausweis und Energieberatung
- Eingabeplan 100-01 / -02 / -03
- Bemaßte Grundrisse – Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss

**Informationen – Wohnungseigentümergeinschaft –**

Teilungserklärungen: Aufstellung / 1993 / 1993 Nachtrag / 2018

**Informationen – Zeitlicher Ablauf – Preise –**

- Zeitlicher Ablauf
- Preise – Haus B

**PROSPEKTVORBEHALT:**

Die Darstellungen der Objektansicht und der Innenräume in dieser Broschüre sind nicht bindend und spiegeln die Gestaltung des Illustrators wieder. Gleiches gilt für die verwendeten Fotos, die nur beispielhaft sind. Abgebildete Möbel und Einrichtungsdetails sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Der Inhalt entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens im September 2020. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag und die ihm zugehörige Baubeschreibung. Für die Richtigkeit und die Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.

**Direkt über Bauträger:  
Projektentwicklung / Beratung / Verkauf / Vermietung**



Martin C. Kämpf  
Geschäftsführer

Mobil: 0170 9245866



WAB Bauträger GmbH  
Drygalski-Allee 33B  
81477 München  
Tel. +49 89 74735042  
info@wab-bau.de  
www.wab-bau.de

**WAB Bauträger GmbH**

Drygalski-Allee 33B, 81477 München  
info@wab-bau.de  
www.wab-bau.de

Geschäftsführer: Martin C. Kämpf  
Amtsgericht München: HRB 193362  
Aufsichtsbehörde: Erlaubnis gem. §34c GewO  
IHK für München und Oberbayern,  
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München



**Ihr Vorteil:**

- Alles aus einer Hand.
- Keine Maklergebühren für den Käufer.

[www.wohnpark-aidenbach.de](http://www.wohnpark-aidenbach.de)

Fotos/3D-Visualisierung:  
Samberger Stallinger Architekten Partnerschaft mbH  
Das Umfeld der Gebäude ist nur teilweise real.  
Fotos/Bau:  
Verwaltung Aidenbach, Shutterstock