

## PARKSTRASSE 8: 15 LICHTDURCHFLUTETE WOHNUNGEN IM HERZEN VON NEUÖTTING.



### IHR NEUES ZUHAUSE – STAATLICH GEFÖRDERT!

Unsere klimafreundlichen Wohnungen mit QNG-Zertifikat sind förderfähig im KFN-Programm – profitieren Sie von attraktiven Zuschüssen und günstigen KfW Krediten.



# VISUALISIERUNG

Bsp. DG-Wohnung





Sehr geehrter Interessent,  
nach einer intensiven Planungsphase freuen wir uns,  
Ihnen unser neues Wohnobjekt vorstellen zu dürfen.

Auf einem der attraktivsten innerstädtischen Grundstücke Neuöttings mit ca. 2.000 qm entsteht eine exklusive Wohnanlage, die das Prädikat „individuelles Wohnen“ wie keine zweite verdient. In zentraler Lage, nur ca. 800 m vom Neuöttinger Stadtplatz entfernt, bietet unser Objekt eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe und absoluter Ruhe – eingebettet in eine grüne Umgebung.

Die drei stilvollen Häuser mit Walmdächern und jeweils nur fünf Wohnungen verbinden traditionelle Architektur mit hochwertigen Baumaterialien und einer modernen, klaren Formensprache. Großzügige Grundrisse, bodentiefe Fenster sowie weitläufige Terrassen und Balkone schaffen eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, einer modernen PV-Anlage, Glasfaseranschluss, einer kontrollierten Lüftung und einem Aufzug mit barrierefreiem Zugang.

Besonders attraktiv: Unsere klimafreundlichen Wohnungen sind QNG-zertifiziert und erfüllen die Voraussetzungen für eine Förderung im KFN-Programm.

Profitieren Sie von zinsgünstigen KfW-Krediten – eine Gelegenheit, nachhaltiges Wohnen mit finanziellen Vorteilen zu verbinden.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnkonzept inspirieren – wir freuen uns darauf, Sie zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch willkommen zu heißen.

Mit freundlichen Grüßen

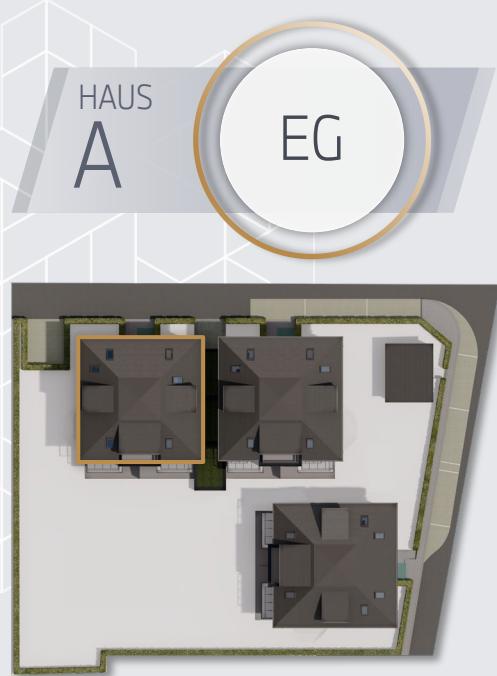
Max Wimmer  
Architekt

# WOHNUNG 01/02

**Wohn-/ Nutzfläche Whg. 01:** 88,68 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche Whg. 02:** 69,25 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Süd

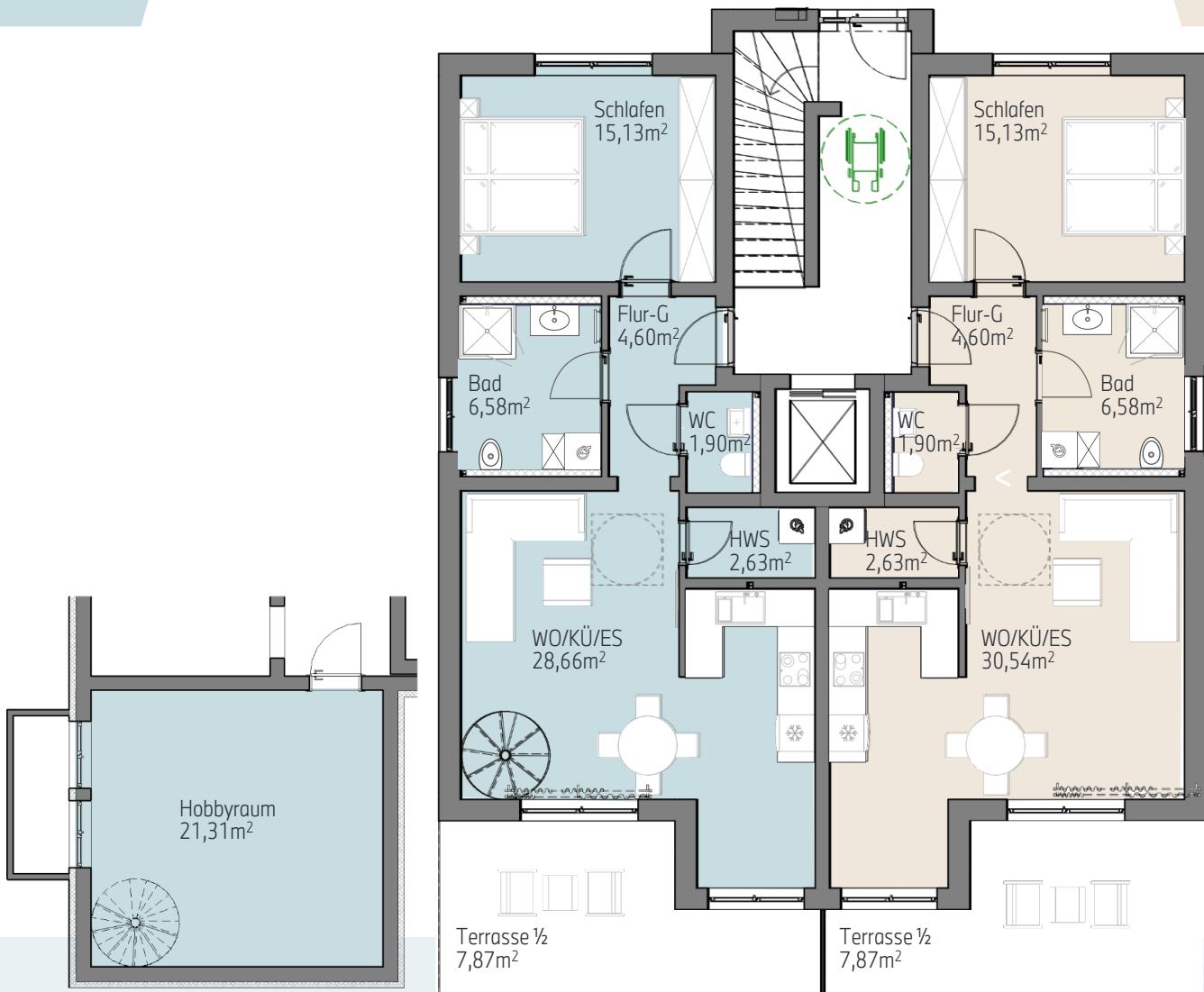
Flächen auf einen Blick

Flur	4,60 m <sup>2</sup>	WO/KÜ/ES 01	28,66 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>	WO/KÜ/ES 02	30,54 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>	Terrasse ½	7,87 m <sup>2</sup>
HWS	2,63 m <sup>2</sup>	Hobbyraum 01	21,31 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,13 m <sup>2</sup>		



01

02

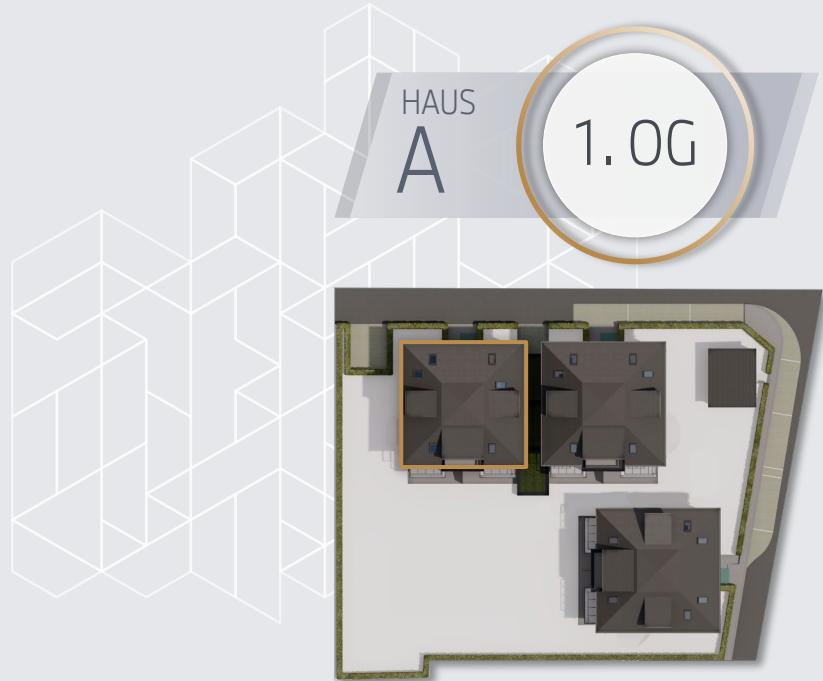


# WOHNUNG 03/04

Wohnfläche: 65,81 m<sup>2</sup> | Lage: Süd

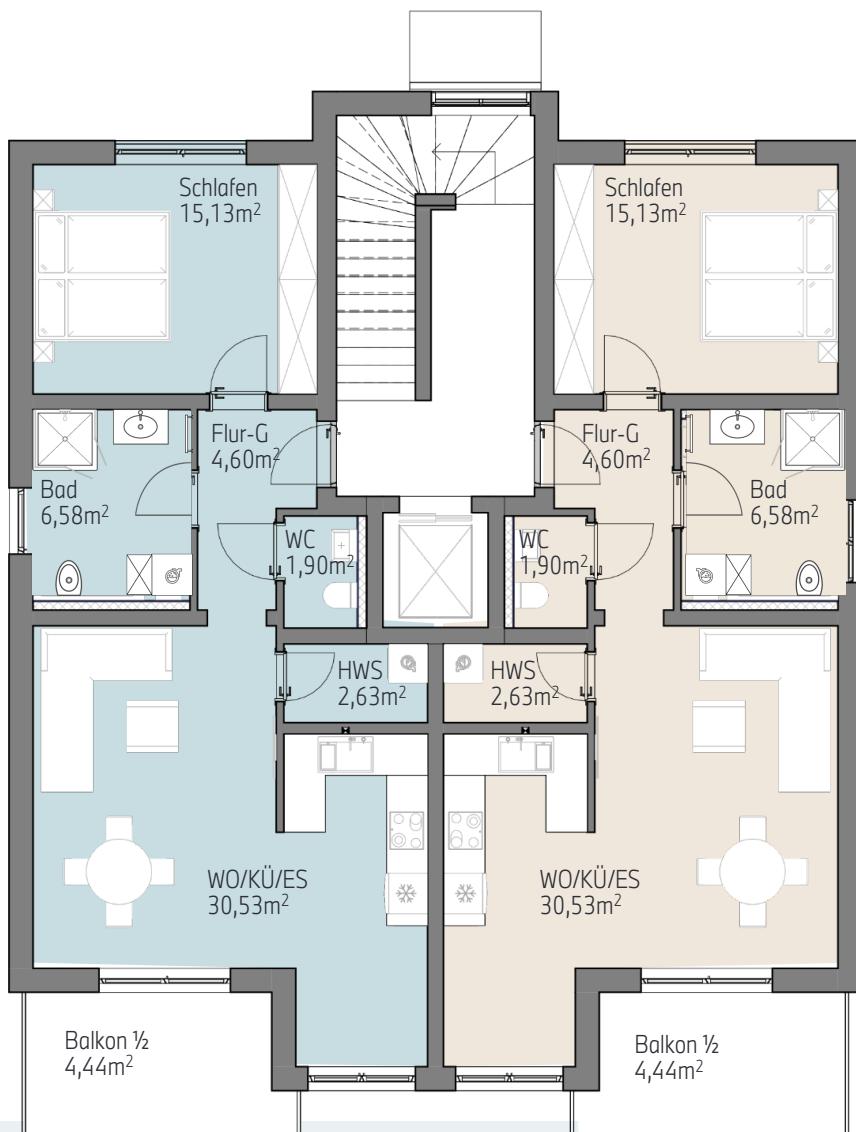
Flächen auf einen Blick

Flur	4,60 m <sup>2</sup>	Schlafen	15,13 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>	WO/KÜ/ES	30,53 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>	Balkon ½	4,44 m <sup>2</sup>
HWS	2,63 m <sup>2</sup>		



03

04

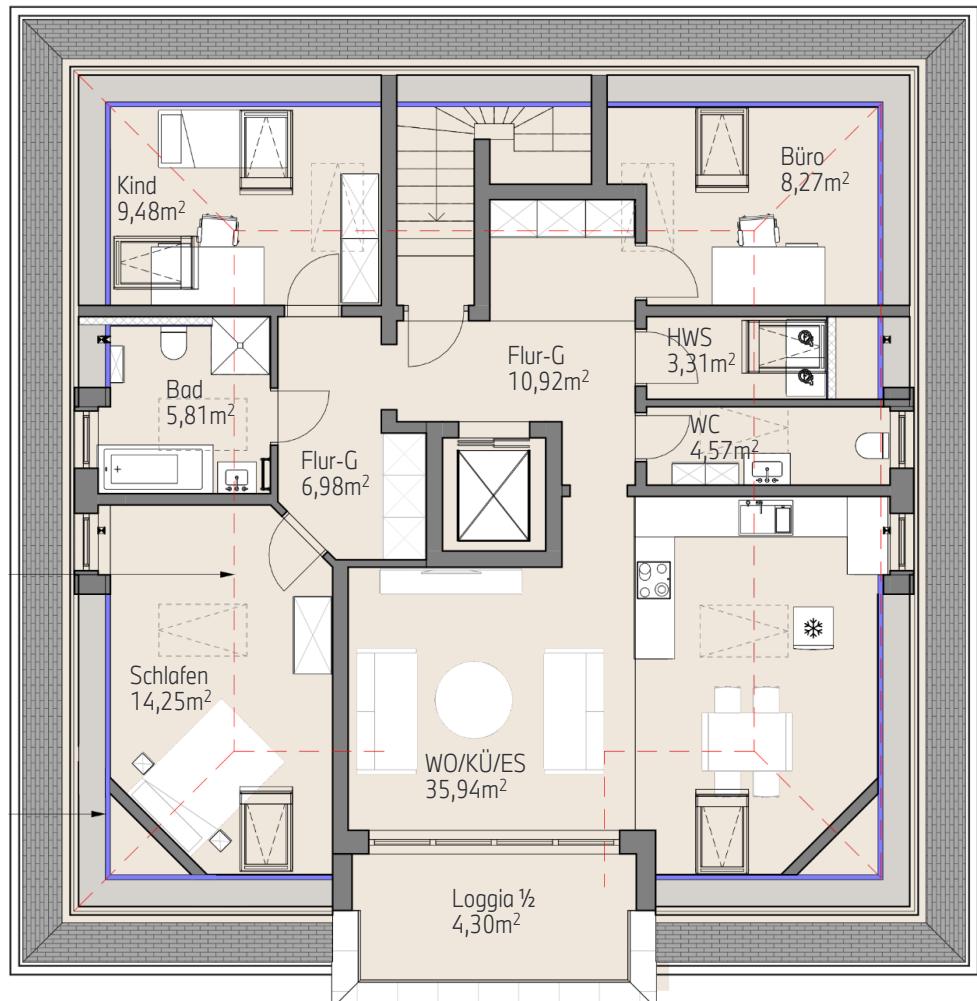
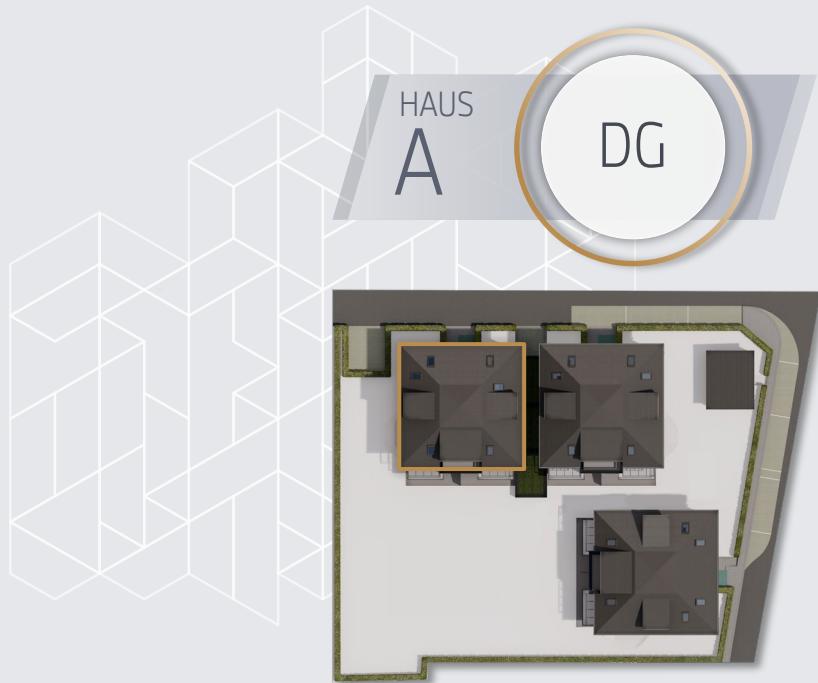


# WOHNUNG 05

Wohnfläche: 103,84 m<sup>2</sup> | Lage: Süd

## Flächen auf einen Blick

Flur	17,90 m <sup>2</sup>	WO/KÜ/ES	35,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,81 m <sup>2</sup>	Kind	9,48 m <sup>2</sup>
WC	4,57 m <sup>2</sup>	Büro	8,27 m <sup>2</sup>
HWS	3,31 m <sup>2</sup>	Loggia ½	4,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,25 m <sup>2</sup>		

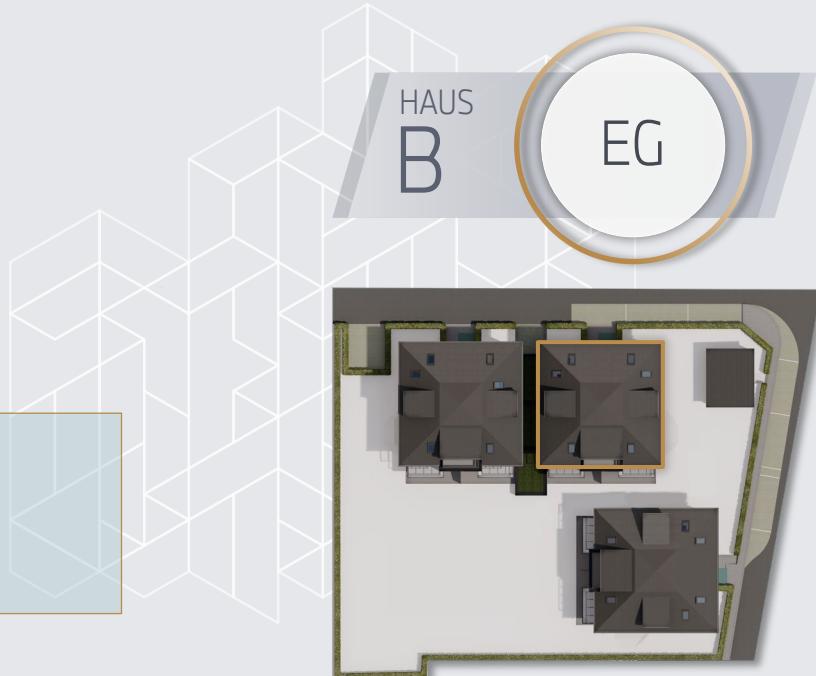


# WOHNUNG 06/07

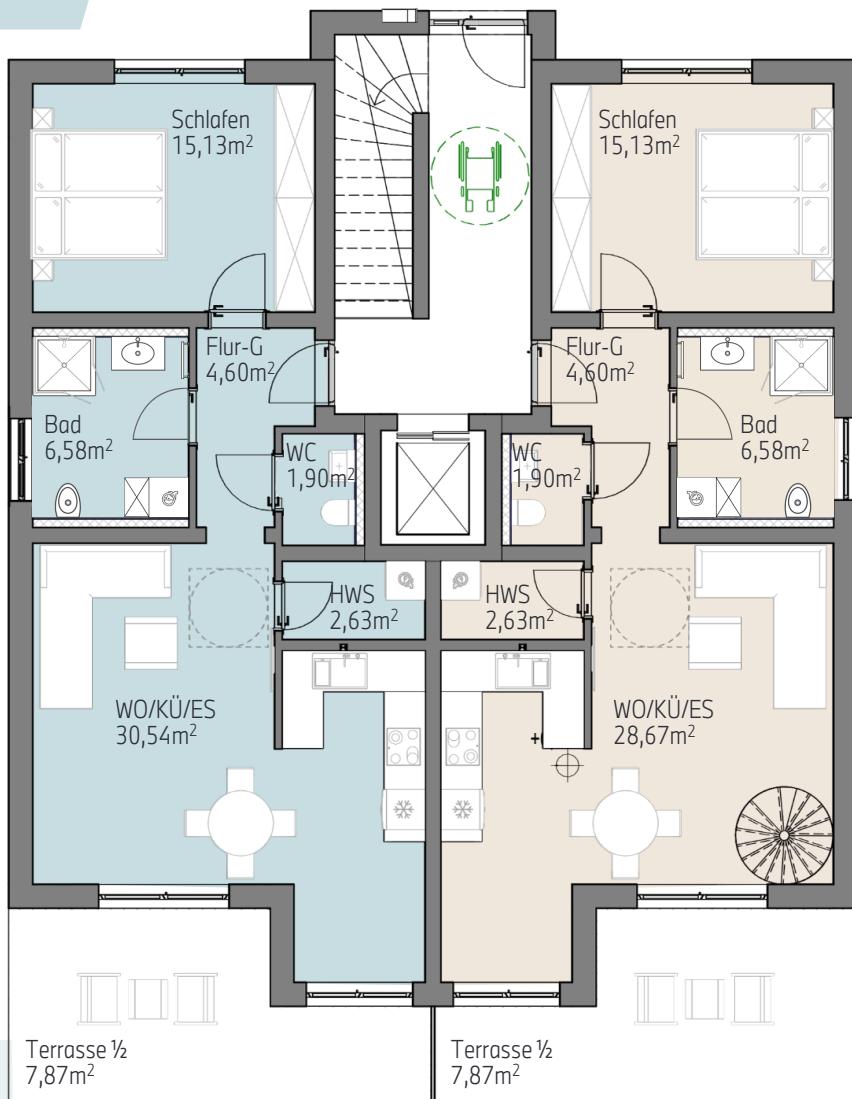
**Wohnfläche Whg. 06:** 69,25 m<sup>2</sup>  
**Wohn-/ Nutzfläche Whg. 07:** 91,25 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Süd

Flächen auf einen Blick

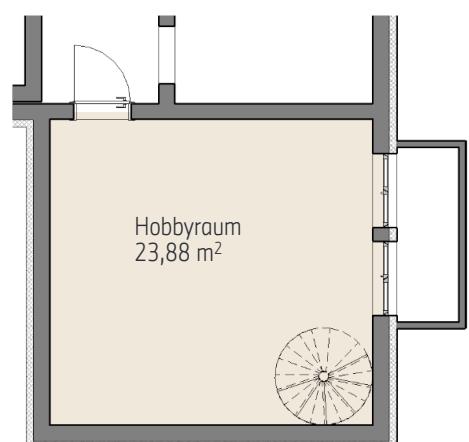
Flur	4,60 m <sup>2</sup>	WO/KÜ/ES 06
Bad	6,58 m <sup>2</sup>	WO/KÜ/ES 07
WC	1,90 m <sup>2</sup>	Terrasse ½
HWS	2,63 m <sup>2</sup>	Hobbyraum 07
Schlafen	15,13 m <sup>2</sup>	



06



07

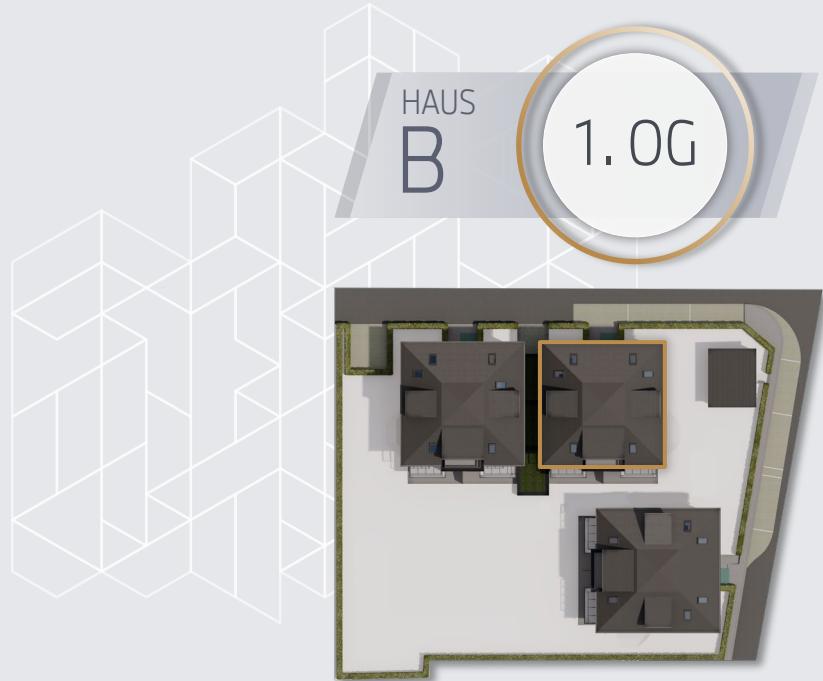


# WOHNUNG 08/09

Wohnfläche: 65,81 m<sup>2</sup> | Lage: Süd

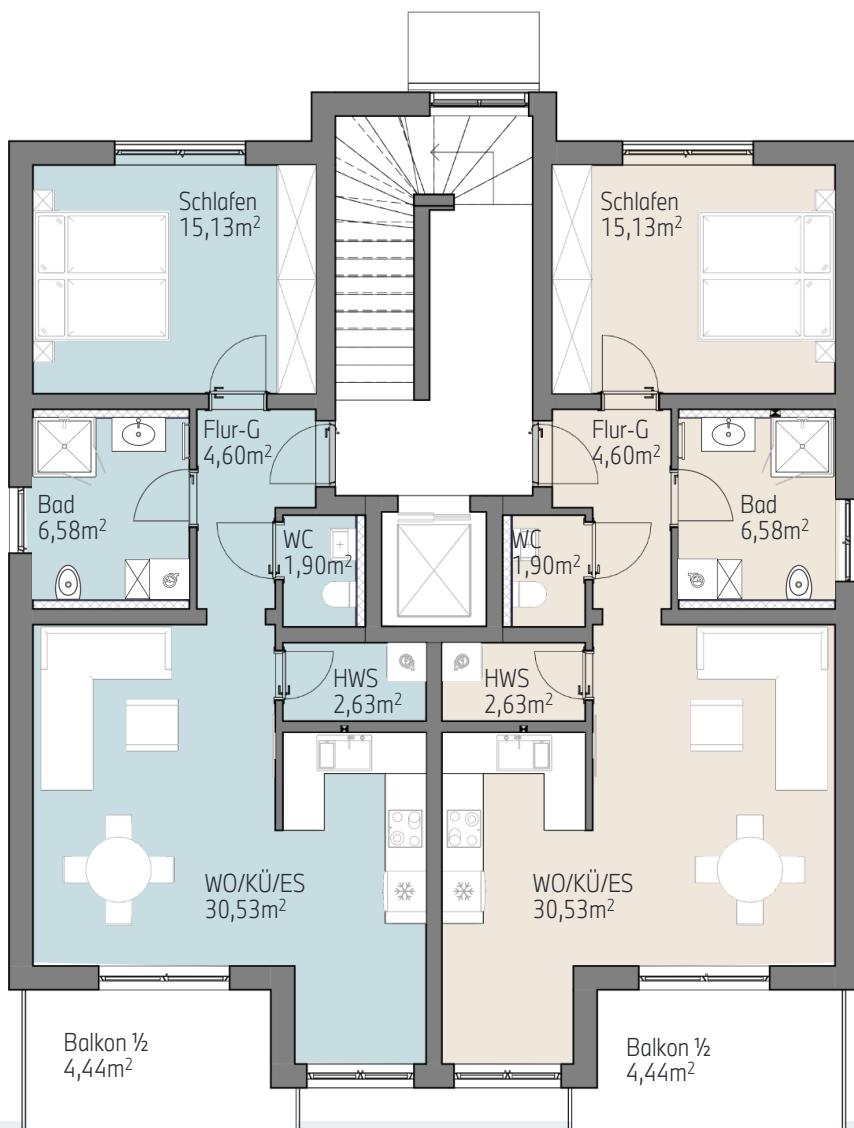
Flächen auf einen Blick

Flur	4,60 m <sup>2</sup>	Schlafen	15,13 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>	WO/KÜ/ES	30,53 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>	Balkon ½	4,44 m <sup>2</sup>
HWS	2,63 m <sup>2</sup>		



08

09

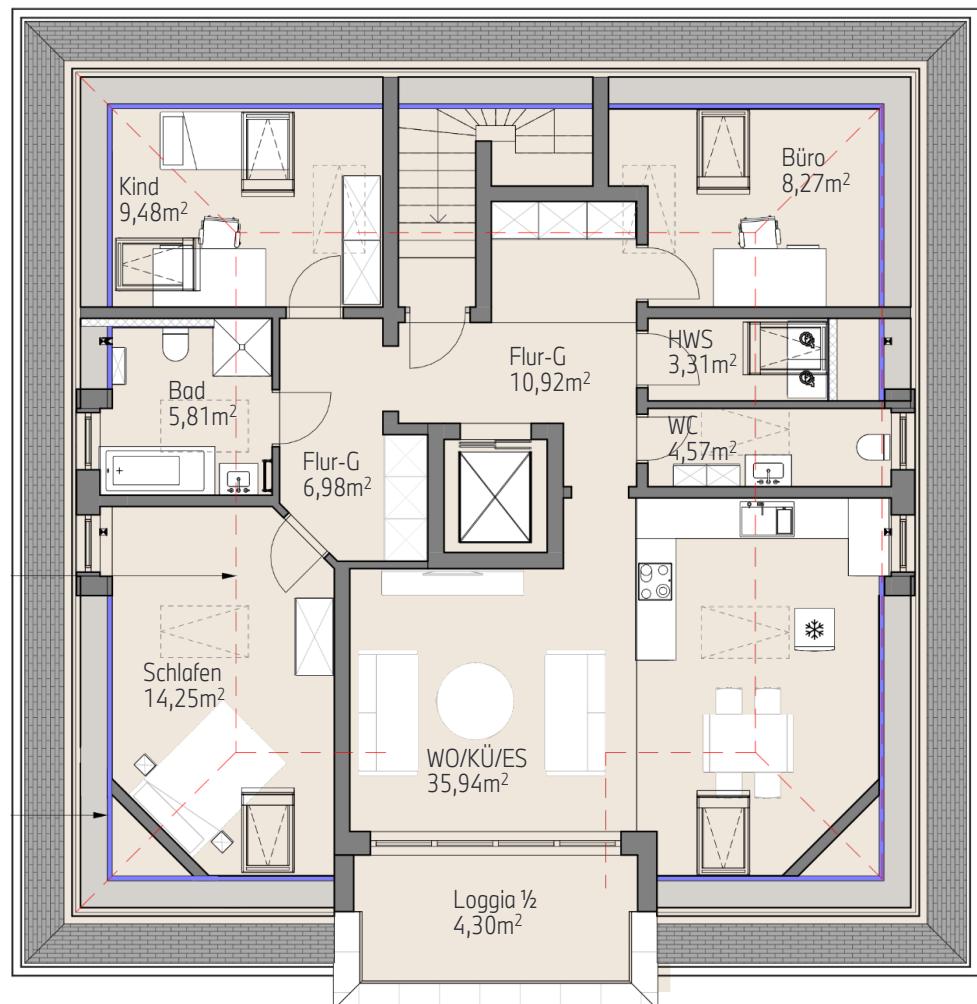
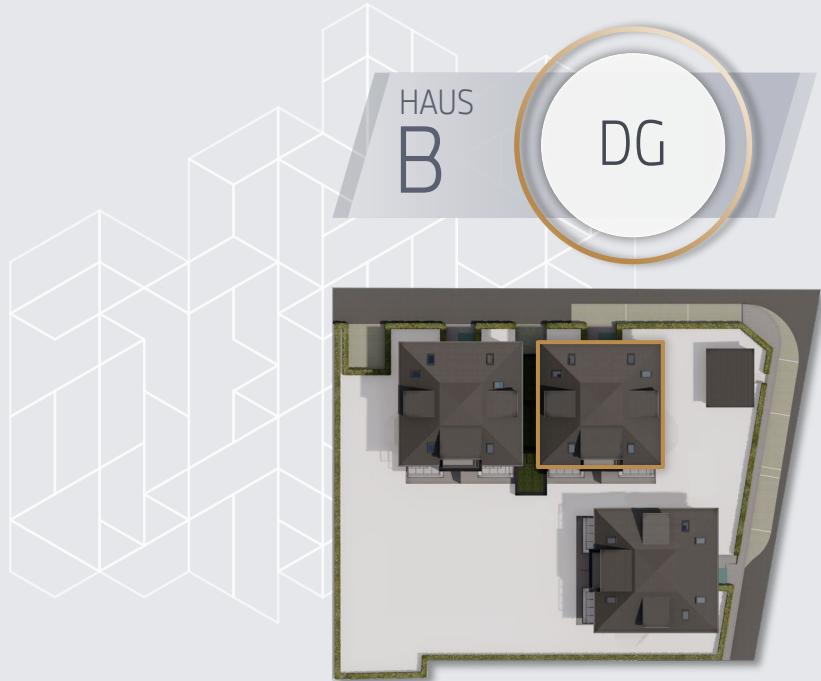


# WOHNUNG 10

Wohnfläche: 103,84 m<sup>2</sup> | Lage: Süd

## Flächen auf einen Blick

Flur	17,90 m <sup>2</sup>	WO/KÜ/ES	35,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,81 m <sup>2</sup>	Kind	9,48 m <sup>2</sup>
WC	4,57 m <sup>2</sup>	Büro	8,27 m <sup>2</sup>
HWS	3,31 m <sup>2</sup>	Loggia ½	4,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,25 m <sup>2</sup>		

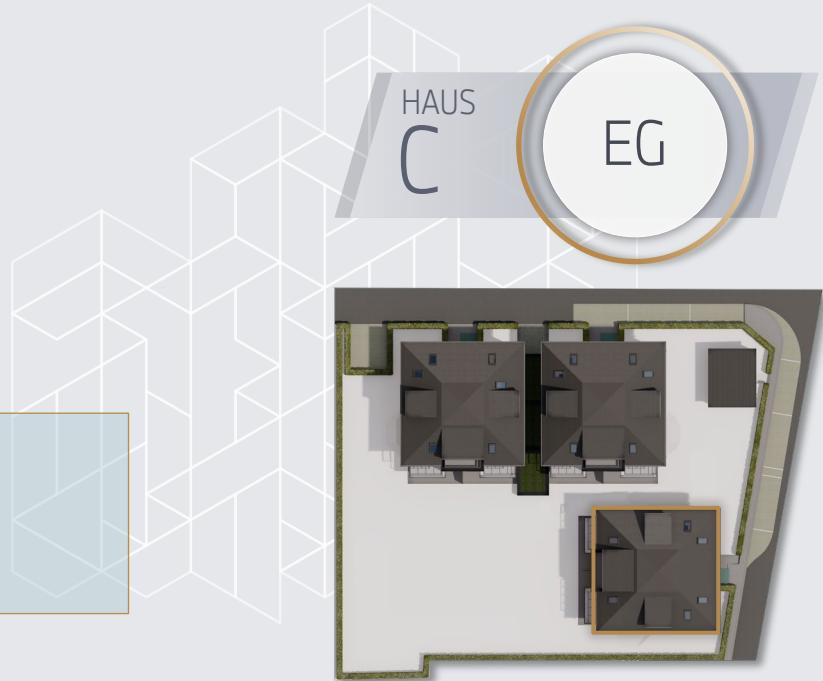


# WOHNUNG 11/12

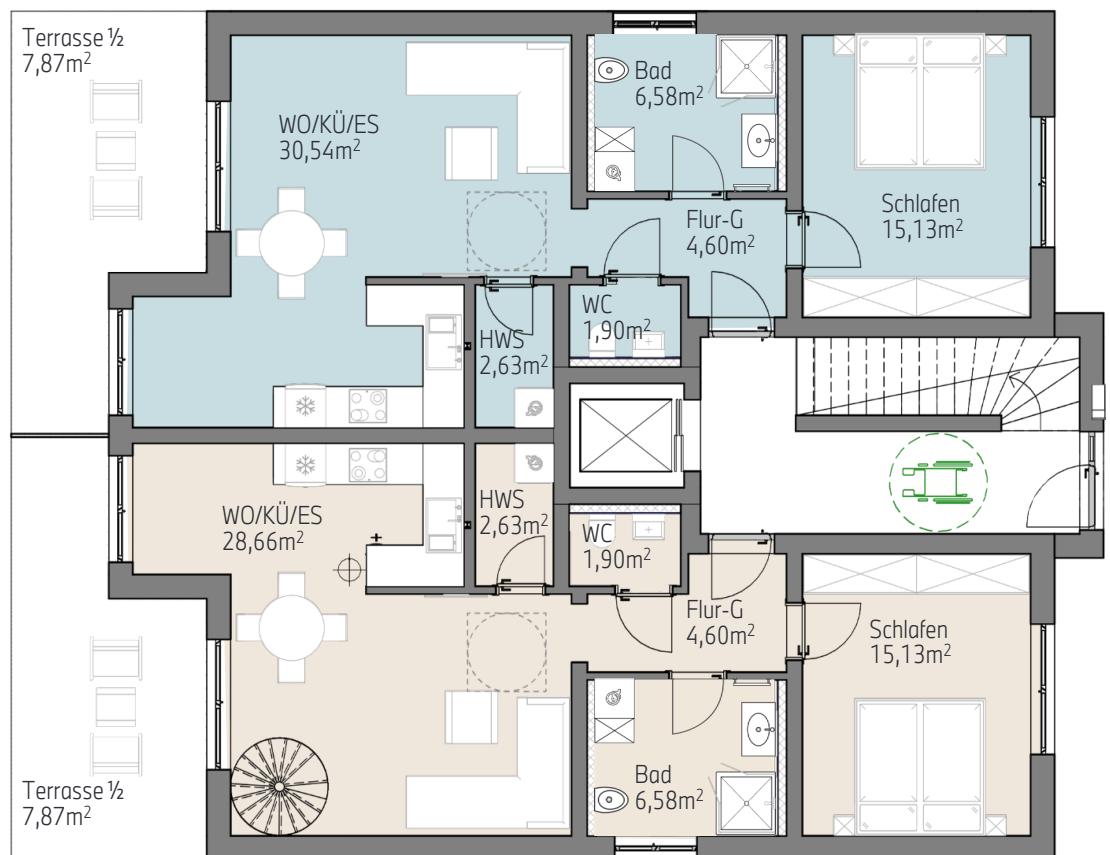
**Wohnfläche Whg. 11:** 69,25 m<sup>2</sup>  
**Wohn-/ Nutzfläche Whg. 12:** 88,96 m<sup>2</sup>  
**Lage:** West

Flächen auf einen Blick

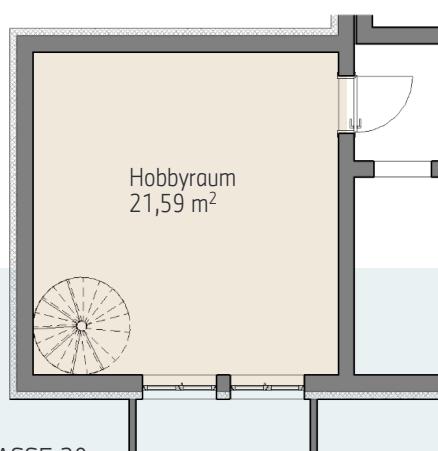
Flur	4,60 m <sup>2</sup>	WO/KÜ/ES 11
Bad	6,58 m <sup>2</sup>	WO/KÜ/ES 12
WC	1,90 m <sup>2</sup>	Terrasse ½
HWS	2,63 m <sup>2</sup>	Hobbyraum 12
Schlafen	15,13 m <sup>2</sup>	



11



12

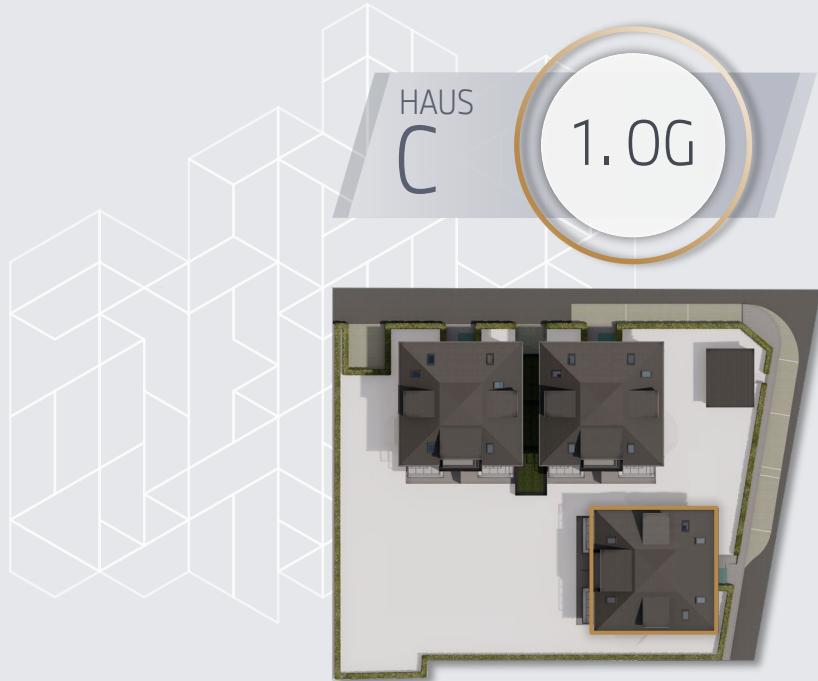


# WOHNUNG 13/14

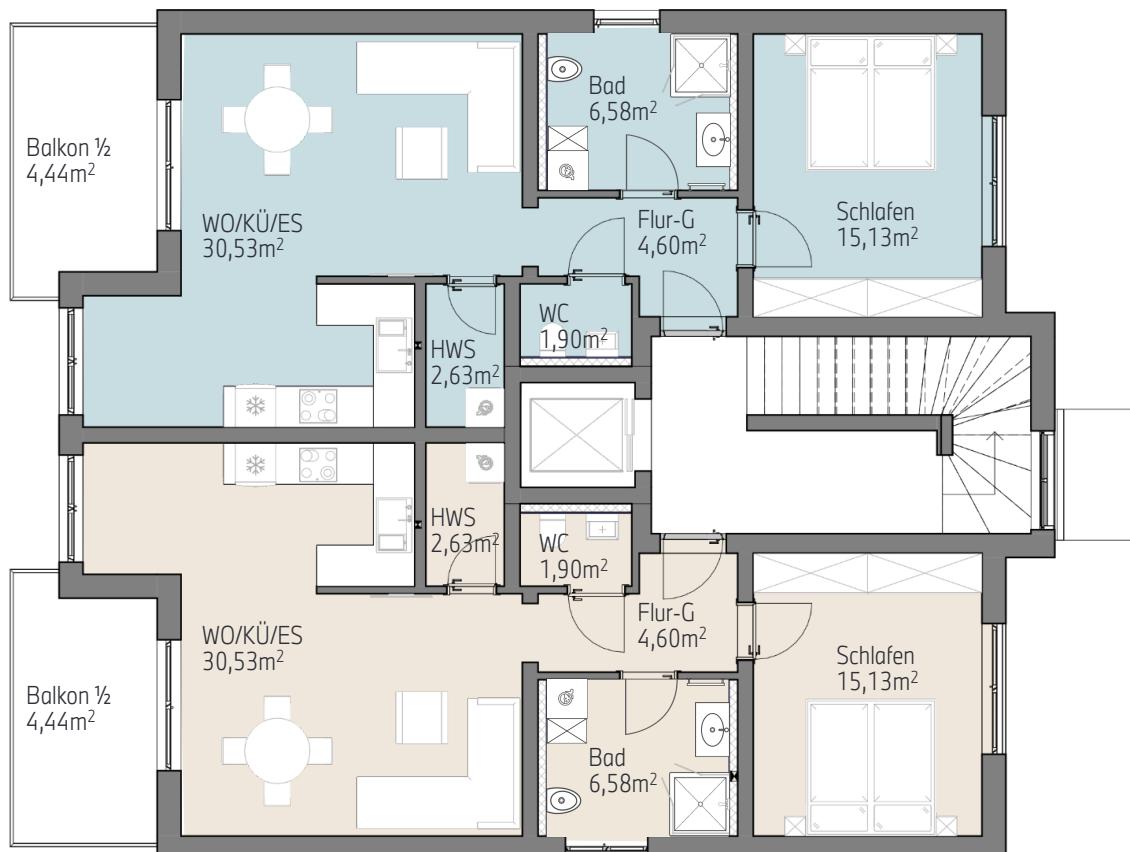
**Wohnfläche: 65,81 m<sup>2</sup> | Lage: West**

Flächen auf einen Blick

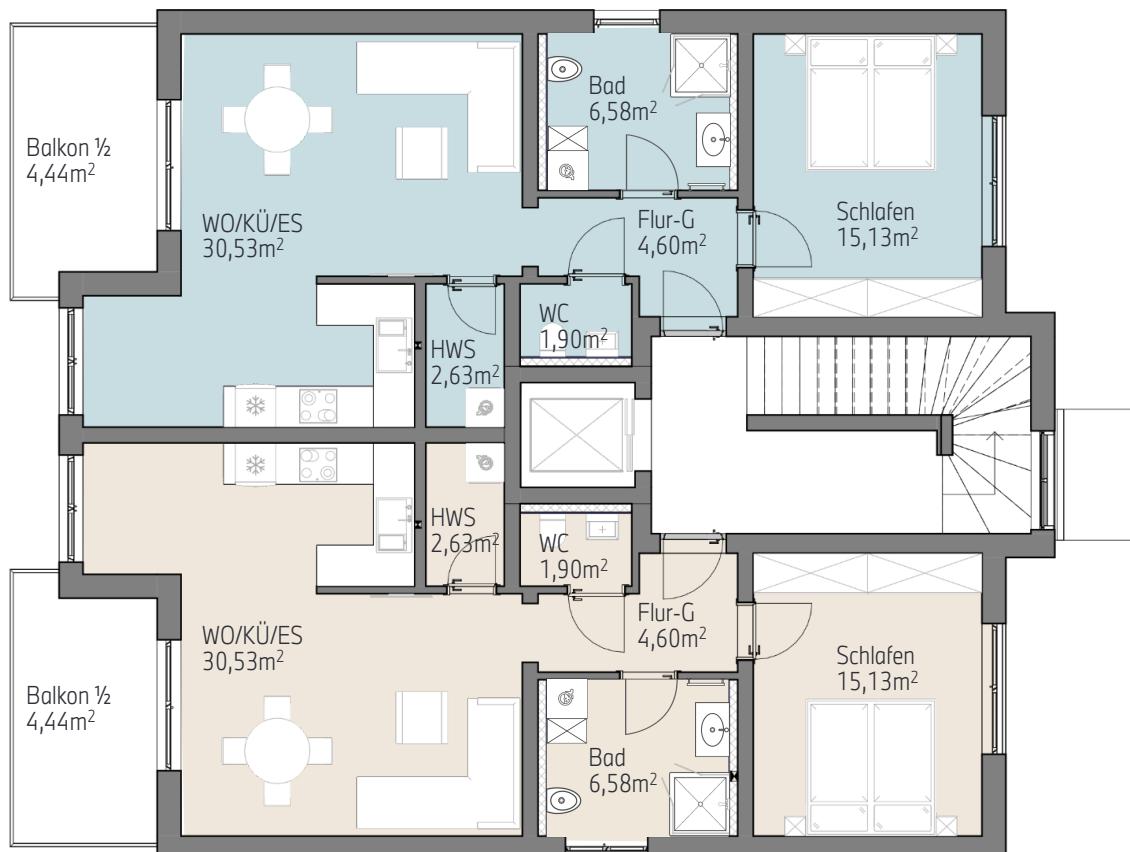
Flur	4,60 m <sup>2</sup>	Schlafen	15,13 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>	WO/KÜ/ES	30,53 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>	Balkon ½	4,44 m <sup>2</sup>
HWS	2,63 m <sup>2</sup>		



13



14

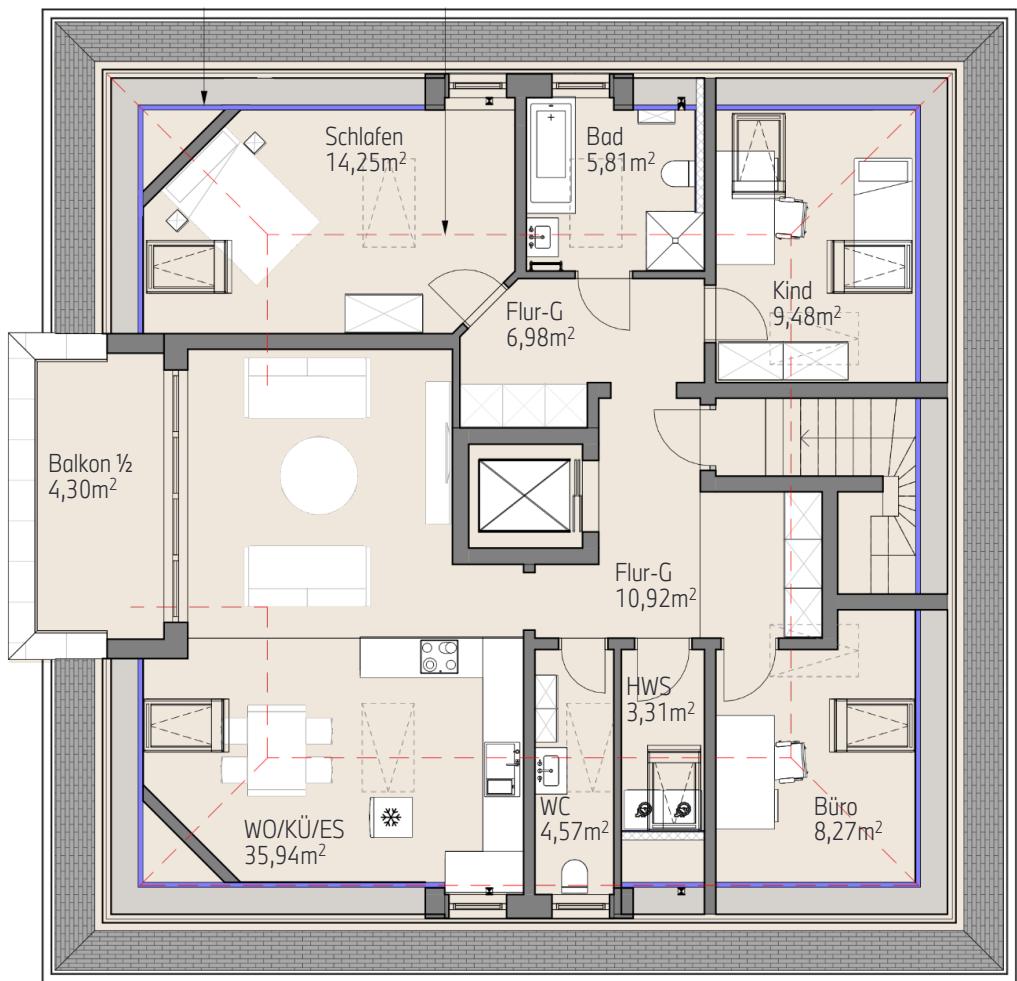
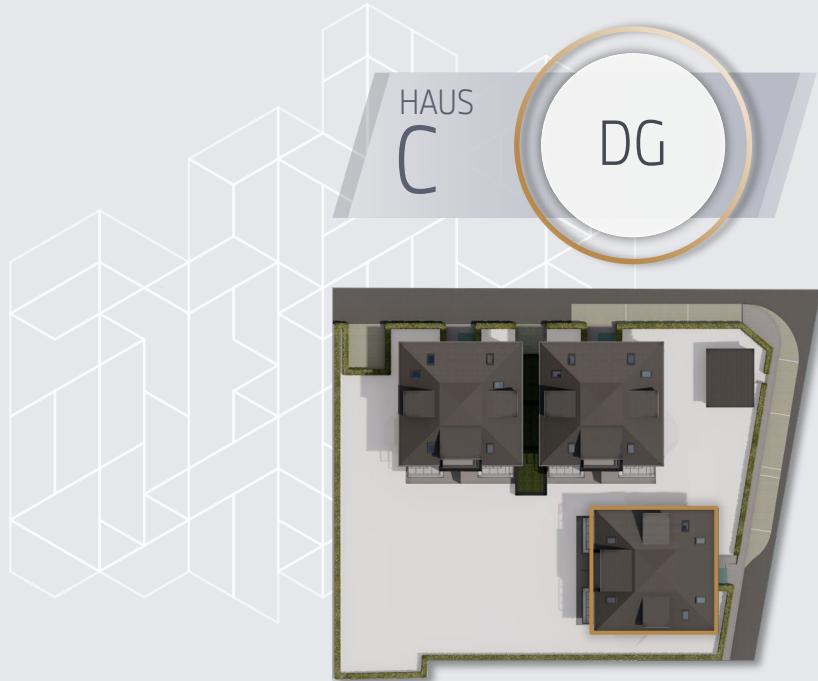


# WOHNUNG 15

Wohnfläche: 103,84 m<sup>2</sup> | Lage: West

## Flächen auf einen Blick

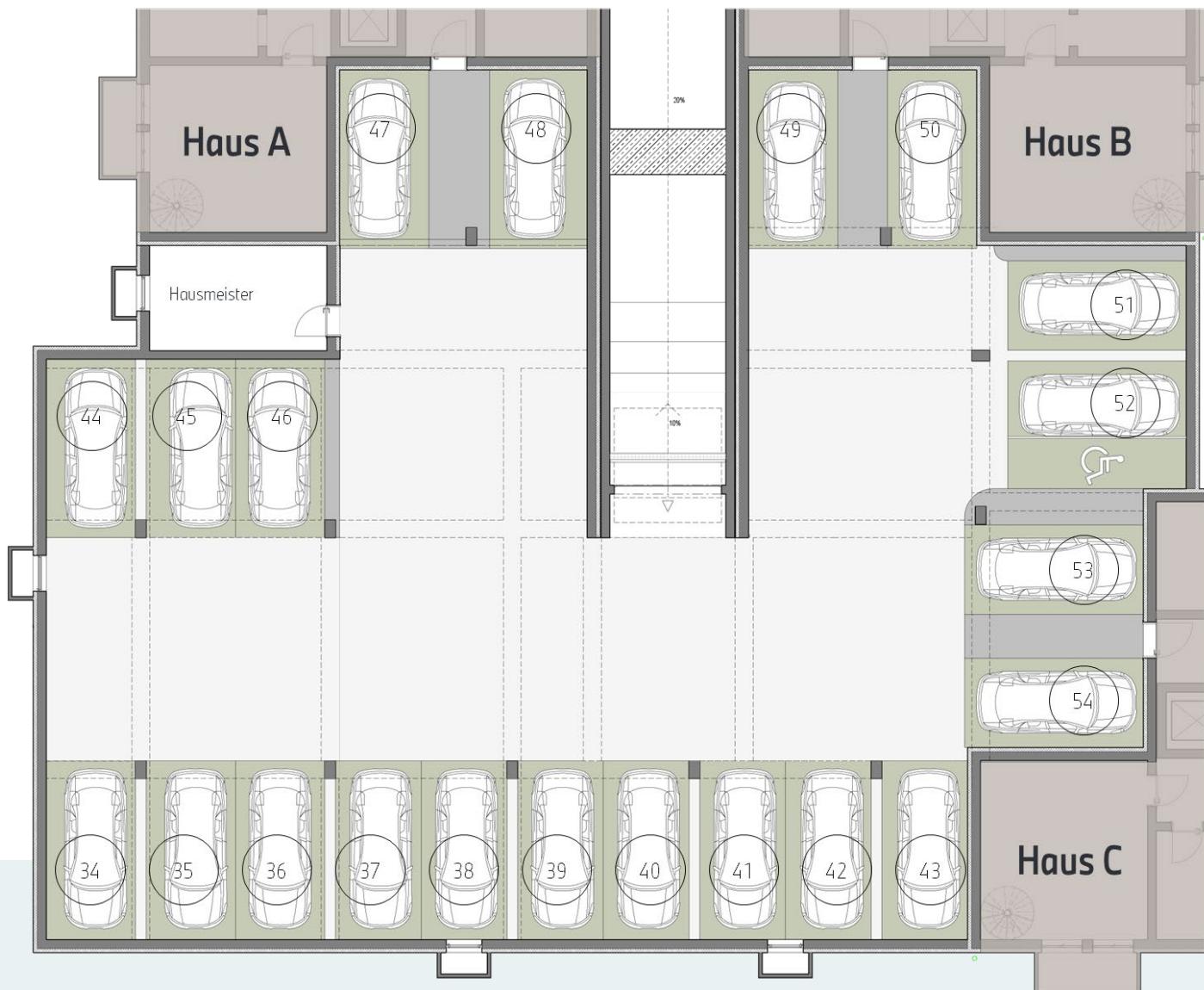
Flur	17,90 m <sup>2</sup>	WO/KÜ/ES	35,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,81 m <sup>2</sup>	Kind	9,48 m <sup>2</sup>
WC	4,57 m <sup>2</sup>	Büro	8,27 m <sup>2</sup>
HWS	3,31 m <sup>2</sup>	Balkon ½	4,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,25 m <sup>2</sup>		





# TIEFGARAGE

## 21 Tiefgaragenplätze



# BAUBESCHREIBUNG

Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage in der Parkstraße 8, 84524 Neuötting, Flur-Nr. 834

Auf dem Grundstück werden drei Wohngebäude mit je drei oberirdischen Geschoßen in massiver Ziegelbauweise und Tiefgarage errichtet. Die Gebäude werden nach dem Förderprogramm für Klimafreundlichen Neubau (KFN) mit der erhöhten Förderung durch Nachweis des Qualitätssiegels nachhaltiges Gebäude (QNG) errichten.

Die notwendige öffentliche Erschließung und alle damit in Zusammenhang stehenden Kosten sind Bestandteile der

Leistungen des Verkäufers. Dazu gehören Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Telekommunikation.

Nach DIN 1986 werden alle notwendigen Entwässerungsanlagen unter und im Umgriff des Bauwerks mit Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen erstellt. Regenwasser wird über Rigolen oder Zisterne in den anstehenden Boden eingeleitet.



## ERSTELLUNG DER STATIK

Ein Fachingenieur erstellt eine statische Berechnung mit anschließender Dimensionierung und Materialvorgabe für alle tragenden Bauteile. Fundamente, Bodenplatte, Stahlbeton- und Ziegelwände, Decken, Stahlbauteile und die Dachtragkonstruktion werden dementsprechend ausgeführt. Grundrissänderungen danach sind wegen des Zusammenwirkens aller Bauteile im Hinblick auf Schall- und Wärmeschutz wegen des geplanten Lüftungskonzeptes nicht möglich.



## BARRIEREFREIHEIT

Die nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung § 48 erforderliche Anzahl von Wohnungen sowie der Aufzug werden barrierefrei errichtet.



## WÄRME-, SCHALL- UND BRANDSCHUTZ

Von Fachingenieuren werden ein Wärmeschutznachweis nach EnEV 2016 ein Schallschutznachweis und ein Brandschutznachweis nach Bauvorlagenverordnung erarbeitet. Sie bilden zusammen mit der Baustatik die Grundlage für die Auswahl der Baustoffe, Baumaterialien und Bauelemente für die nachstehend beschriebenen Leistungen des Projektes.



## ERDARBEITEN

Alle notwendigen Aushub- und Hinterfüllarbeiten werden nach DIN 18300 ff ausgeführt.



## BODENPLATTE

Bodenplatte nach Statik aus Stahlbeton mit Fundamerder nach den Vorschriften des VDE.



## KELLERWÄNDE

Die Wände der Tiefgarage, der Schleusen, Treppenhäuser und des Aufzuges bestehen aus Stahlbeton entsprechend den Vorgaben der Statik. Die Wände werden, wo notwendig wärmegedämmt. Schalungsgrade werden entfernt und die Wände weiß beschichtet.



## WOHNGESCHOSS- AUSSENWÄNDE

Außenwände aus 36,5 cm starkem Ziegelmauerwerk entsprechend der errechneten Anforderung an die Wärme- und Schalldämmung.



## INNEN- UND WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Die Innenwände werden nach statischer Berechnung im Wesentlichen aus 24 cm, 17,5 cm und 11,5 cm starkem Ziegelmauerwerk ausgeführt. Die Wohnungstrennwände (Abtrennung zwischen den einzelnen Wohnungen und den Treppenräumen) werden aus Schallschutz-Verfüllziegel mit beidseitigem Innenputz erstellt. Die Wohnungstrennwände können teilweise auch aus statischen und schalltechnischen Gründen aus Stahlbeton hergestellt werden.



## DECKE ÜBER KG UND TIEFGARAGE

Als Stahlbetonmassivdecke nach Statik und teilweise als Elementdecke; Wärmedämmung unter dem Wohngeschoß nach der EnEV-Berechnung in erforderlicher Stärke und strukturierter heller Oberfläche.

Decke, Unterzüge und Stützen entsprechend der statischen Erfordernisse als Stahlbeton und entsprechend der Planung und der Berechnung wärmedämmt, dort wo dies rechnerisch notwendig ist.



## GESCHOSSDECKEN ÜBER EG UND 1. OG

Stahlbeton Elementdecken mit Aufbeton, Stärke entsprechend der statischen Berechnung, Unterseite malerfertig gespachtelt mit Spritzstruktur weiß endbeschichtet. Auf der Decke wird ein schwimmender Heizestrich eingeschließlich der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmungen nach DIN-Norm aufgebracht.



## ABDICHTUNG

Abdichtungen gem. DIN 18195 Teil 4 entsprechend dem Lastfall aus vorhandenem Boden (Kies) gegen Bodenfeuchtigkeit mit 3 mm Trockenschichtdicke sowie Abdichtung des Erdgeschossmauerwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit mit DIN-gerechten Mauersperrbahnen.

Abdichtung auf der Tiefgaragendecke mit Bitumenbahnen einschließlich Wurzelschutz nach DIN 18195.



## DACH

Walmdach nach Plan mit max. 32° Dachneigung. Die Dachdeckung wird erstellt aus Dachsteinen in Anthrazit und/ oder normgerechtem Metalldachsystem. Die Dachausführung ist eine Holzkonstruktion nach Statik dessen tragende Holzteile raumseitig mit Gipskartonplatten verkleidet sind. Die Wärmedämmung liegt zwischen den Sparren. Die TG-Abfahrt erhält ein Flachdach mit extensiver Begrünung.



## SPENGLERARBEITEN

Die Ausführung der Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen und Abdeckungen erfolgt in Titanzink bzw. in systemkonformen Bauteilen entsprechend dem vorerwähnten Dachsystem.



## TREPPIEN, GELÄNDER, BALKONE

Stahlbetontreppe als Fertigteil oder in Ortbeton, Unterseite geglättet, gemäß Schallschutznachweis schallentkoppelt, mit rutschhemmendem Fliesenbelag. Treppengeländer als Handläufe aus Rundstahlkonstruktion mit Anstrich nach Farbkonzept.

Absturzgeländer im Außenbereich als verzinkte Stahlkonstruktion mit senkrechtem, rechteckigem Geländer.

Balkonbelag als Bohlenbelag aus profilierten, 25 mm starken Lärchendielen auf Holzunterkonstruktion.

Die Unterkonstruktion der Balkone ist eine vom Gebäude thermisch getrennte Stahlbetonplatte.



## AUFZUG

Die Treppenhäuser erhalten vom KG (Kellergeschoß) bis ins DG (Dachgeschoß) eine Aufzugsanlage:

Fahrkorbinnenverkleidung in Stahlbeton je nach Hersteller lackiert oder in Edelstahloptik.

Die Vorschriften für die Nutzung im Sinne der Barrierefreiheit werden eingehalten. Der Fahrkorb in einer Größe von 1,10 m x 1,40 m ist rollstuhlgerecht.

## AUSBAU



### AUSSENPUTZ

Die Außenwände erhalten einen mineralischen Putzauftrag, außen als mineralischer Leichtputz mit min. 1,5 cm Grundputzstärke, mit Putzstruktur des Oberputzes bis Körnung 2mm, weiß eingefärbt, entsprechend dem Farbkonzept des Architekten mit Egalisierungsanstrichen beschichtet, passend zum gewählten Putzsystem. Gesamtputzstärke einschließlich der vorgesehenen vollflächigen Gewebearmierung ca. 20 mm.



### INNENPUTZ

Ziegelmauerwerk der Technikräume, Schleuse und Flure im KG mit mineralischem Einlagen-Maschinenputz auf Kalkzementbasis, Putzqualität Q2. Wenn diese Wände nach Statik zu betonieren sind, erfolgt darauf eine Teilschachtelung, Entgratung und ein waschfester Dispersionsanstrich. Das gesamte Ziegelmauerwerk aller Räume, Treppenräume und Flure mit mineralischem Einlagen-Maschinen-putz, Betonflächen der Aufzugs- außenwände entgratet und mit Maschinenputz versehen. Die Putzoberflächen werden verrieben, alle Oberflächen weiß gestrichen, Putzqualität Q 2.



### DECKENBEHANDLUNG

Deckenuntersicht der Stahlbetondecken aus Filigran-elementen mit Spachtelung und weißem Anstrich – nach Wahl des Verkäufers auch als Spritzstruktur mit weißer Oberfläche- Decken im Technikbereich, KG-Abteilen und in den Schleusen der TG entgratet und weiß gestrichen.



### FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Fenster und Fenstertürelemente aus Kunststoff entsprechen RAL-Gütesicherung, innen weiß, außen nach Farbkonzept, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung gemäß Wärme- und Schallschutznachweis.

Nach Erfordernis Dreh- und Drehkipflügel mit eloxierten Einhand- Leichtmetallbeschlägen, sichtbare Beschläge. Festverglasungen gemäß Planansicht. Im DG (Dachgeschoss), teilweise Dachflächenfenster.

Die Treppenhausfensterelemente basieren auf gleichem vorgenanntem Konstruktionsprinzip.



### ROLLÄDEN

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohn- und Aufenthaltsräume (mit Ausnahme der Gaupfenfenster DG sowie der Treppenhausfensterelemente) erhalten außen liegende Rollläden mit elektrischer Bedienung in wetterbeständiger Kunststofflamellenausführung in schall- und wärmegedämmten Rolladenkästen mit Ziegelblende.

Die Rollläden im EG erhalten Hochhebesicherungen. Bei den Dachflächenfenstern im Dachgeschoss kommen Verdunkelungsrollen zur Ausführung.

Im Eingangsbereich und im Treppenhaus ist keine Verdunkelung bzw. kein Sichtschutz vorgesehen.



### FENSTERBÄNKE

Innenfensterbänke in den Wohn- und Schlafräumen aus Kunststoff weiß ca. 1 cm stark oder geflieste Fensterbänke in den WC's und Bädern – Außenfensterbänke in Alu.



## TÜREN

### HAUSEINGANGSTÜREN

Haustüranlage als thermisch getrenntes Alu-Rahmen-türelement, pulverbeschichtet nach RAL-Farbton, entsprechend dem Farbkonzept des Architekten. Glasfeldteilung mit Sicherheitsverglasung und 3-fach Wärmeglas. Haustürblatt mit 5-facher Verriegelung und elektrischem Türoffner (Einbuchshemmung nach RC2, Beschlag außen mit feststehendem Stoßgriff, innen mit Drückergarnitur jeweils in Edelstahl).

### TÜREN UND FENSTER IN DER TG/KELLERGESCHOSS

Fluchtwegtüren in der TG und Türen in der Schleuse als Stahlblechkonstruktion mit Eckzarge und Obentürschließer. Panikschlösser werden, wenn erforderlich, nach Angabe im Brandschutzbauauftrag eingebaut. Die Stahltüren werden beschichtet nach RAL-Farbton 9002 (grauweiß). Die Fensteröffnungen in der TG sind Lüftungsoffnungen mit gesicherten Gittern.

Die Lichtschächte nach Plan bestehen aus hellem Kunststoff oder Beton mit verzinktem aushebesicherem Maschenrost.

### WOHNUNGSTÜREN ZU ALLEN WOHNUNGEN

Vollwandiges Türblatt, glatte Oberfläche aus HPL-Schichtstoff, weiß beschichtet, mit Spezialschalldämmmeinlage und zusätzlicher Hohlkammerdichtung im Überschlag, 3-seitiger Normfalz, mit Schall-Ex-Bodendichtung Klimaklasse III > 37db im eingebauten Zustand, selbstschließend mit Obertürschließer.

Stahlumfassungszarge mit umlaufender Lippendichtung, verzinkt grundiert und in der Farbe auf das Farbkonzept des Architekten abgestimmt gestrichen.

Türhöhen 2,125 m ab OK (Oberkante) fertiger Fußboden bis UK (Unterkante) Sturz.

### SONSTIGE TÜREN

Röhrenspantüre mit verdeckten, überlackierten Anleimern, glatte Oberfläche aus HPL-Schichtstoff, Endbehandlung in weiß RAL 9002; 3-seitiger Normfalz. Alle Türhöhen für eine Höhe mit 2,125 m wie vor beschrieben. Die Türdrücker und Türschloss-Rosetten werden in Edelstahl ausgeführt.

### SCHLIESSANLAGE

Das Gebäude wird mit einer Schließanlage und einbruchshemmenden Profilzylindern ausgestattet.



## WAND & BODENFLIESEN

Bad, Einzel-WC, Bereich Kochen und Abstellraum erhalten glasierte, keramische Fliesen bis 20/30 cm im Warenwert von € 50,00 inkl. Mwst. pro qm (Brutto-Verkaufs-Listenpreise der Lieferanten bzw. Hersteller). Wände der Badezimmer und WC's im Spritzwasserbereich bis OK-Türelement gefliest.

Als Spritzwasserbereich ist, definiert der Bereich beidseitig in den Horizontalen gemessen bis ca. 25 cm über die sanitären Einrichtungsgegenstände bzw. die Badewanne hinausreichend. Falls gewünscht, wasserabweisender Latexanstrich im Spritzwasserbereich der Badewanne.

Ein Flüssigabdichtungssystem in den Bädern und Duschen wo erforderlich auf Boden und Wand für Beanspruchungsklasse C, auf Kunststoff- oder Zementbasis und mit Dichtungsbahnen nach Wahl des Verkäufers. Elastische Silikon-Wartungsfugen bei allen Materialwechseln in Raumecken und beim Übergang Wand zu Bodenfliese bzw. Sockelfliese und Bodenfliese.

### TREPENRÄUME INKL. SOCKELLEISTEN:

Fliesenbelag nach planerischer Festlegung.



## BODENBELÄGE

Wohnräume mit Laminat-, Fertig-Parkettboden, Designboden oder Teppichboden inkl. der Sockelleisten passend zu den jeweiligen Böden, Materialpreis bis € 60,00 inkl. MWST pro qm inkl. Sockelleisten. (Brutto-Verkaufs-Listenpreise der Lieferanten bzw. Hersteller).

Als Übergang zu anderen Bodenbelägen sind unter Türblättern Übergangs- bzw. Abschlussprofilen in Alu eingebaut. Bodenbelag nach Bemusterung.



## MALERARBEITEN

Die Innenwände erhalten einen weißen Anstrich mit lösemittelfreier Bio-Innenfarbe auf Silikat Basis und den Feuchtigkeitsaustausch mit dem Untergrund (Putz-Ziegel) erhält. Die Fassade erhält einen wetterbeständigen Außenanstrich auf Silikat Basis abgestimmt auf das gewählte Putzsystem. Treppenhaus und Fassade nach Farbkonzept entsprechend den Plänen in ähnlicher Farbwahl. Stahlteile innen mit seidenmatten Anstrichen, außen verzinkt ohne zusätzliche Anstriche.



## HAUSTECHNIK [1/3]

### HEIZUNG, LÜFTUNG, SANITÄR UND ELEKTRO

- Ingenieurbüros bzw. Fachbetriebe werden mit der Planung und Überwachung der haustechnischen Gewerke nach den gesetzlichen Bestimmungen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik beauftragt. Dadurch wird eine hohe Ausführungsqualität gewährleistet und für eine sinnvolle Anordnung der erforderlichen sanitären Einrichtungsgegenstände wie auch Elektroinstallation gesorgt.
- Die Wärmerzeugung erfolgt über eine Wärmepumpe. Die Berechnung des Wärmebedarfs erfolgt gem. DIN 4701.
- In den Wohn- und Aufenthaltsräumen wird eine Fußbodenheizung mit regelbaren Raumthermostaten installiert.
- Die Verlegung der Heizungsrohre erfolgt im schwimmenden Estrich auf schalldämmender Trägerplatte. Innenliegende WC's und/ oder Abstellräume erhalten keine eigene Fußbodenheizung.
- An der Außenwand liegende Garderoben und/ oder Abstellräume werden mit dem angrenzenden Schlafzimmer zu einem Regelkreis verbunden. Wohnen, Essen und Küche sind 1 Regelkreis. Schlafen ist 1 Regelkreis, Kind ist 1 Regelkreis, Bad ist 1 Regelkreis.
- Die Versorgung der Wohnungen mit Warmwasser erfolgt über in jeder Wohnung installierte Wohnungsübergabestationen mit Wärmetauscher, von wo aus durch ein Mischsystem die angeforderten Temperaturen für Bodenheizung und/oder Warmwasseranforderungsgerecht angesteuert werden. Diese Installationsart vermeidet die Energieverluste durch Zirkulation und reduziert die Entstehung von Legionellen weitgehend.

### ENTLÜFTUNG

- Die Wohnungen sind nach einem Lüftungskonzept entsprechend den Vorgaben des TÜV und des Bundesverbandes für Wohnungslüftung VfW belüftet.
- Das Entlüften der innenliegenden Bäder erfolgt gemäß DIN 18017 unter Einhaltung der brandschutzrechtlichen Vorgaben.
- Die Wohneinheiten werden nach Anforderung der DIN 1946-6 „Lüftung von Wohnungen“ mit einer Wärmerückgewinnung zur Vermeidung von Feuchteschäden in Abhängigkeit von Wärmeschutzniveau des Gebäudes realisiert.

### SANITÄRE INSTALLATIONEN

- Die Sanitärleitungen sowie alle übrigen haustechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Wohnbereich in Installationsschächten und in Vorwandabmauerungen entsprechend der Darstellung in den Vertragsplänen verlegt.
- Die Schachtabmauerungen bestehen nach Festlegung des Projektgenieurs aus schalldämmendem Mauerwerk oder aus beplankter Ständerbauweise. Bei der Projektierung und Werkplanung kann sich die Notwendigkeit weiterer Schächte oder Vormauerungen bzw. deren lagemäßige Verschiebung ergeben.
- Die Abflussleitungen der sanitären Einrichtungen bestehen aus heißwasserbeständigen, schall-dämmenden Rohren.
- Steigleitungen für Trinkwasser in Edelstahl, Anbindeleitungen in Edelstahl. Steigleitungen für Heißwasser bis zu den Heißwasserstationen in jeder Wohnung werden in Edelstahl, die Anbindeleitungen zu den Installationseinrichtungsgegenständen, Geräten und zu den Zapfstellen werden in Edelstahlleitungen verlegt.
- Alle Lüftungs-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind schall- und wärmetechnisch isoliert und werden nach den Brandschutzvorschriften abgeschottet.
- Jede Wohnung erhält einen Kaltwasser- und Wärmemengenzähler für Warm- und Heizwasser.





## HAUSTECHNIK [2/3]

### SANITÄRE EINRICHTUNGEN WOHNUNGEN

Die Bäder und/oder Gäste WC's werden entsprechend der Darstellung im Vertragsplan wie folgt ausgestattet:

#### A.) Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschtisch und Dusche

- **Badewannen Anlage:** Acryl Badewanne Delphis Living 180 x 80 cm bzw. 170 x 75 cm weiß, UP Armatur und Wannenset Delphis Unic
- **Brausewannen Anlage:** Stahl Brausewanne Delphis 90 x 90 x 2,5 cm weiß, Thermostat Duschsystem Delphis Living, Glas-Duschtür Delphis Unic, Eckschwammkorb Delphis
- **Waschtisch Anlage:** Keramik Waschtisch 65 cm Delphis Living weiß, Waschtischarmatur Delphis Unic, Handtuchhalter Delphis Living
- **WC Anlage:** Wand-Tiefspül-WC ohne Spülrand Delphis Living weiß, WC Sitz mit Absenkautomatik Delphis Living, Drückerplatte Sigma 01 weiß, Papierhalter und Bürstengarnitur Delphis Living

#### B.) Gäste-WC mit Handwaschbecken und WC

- **Handwaschbecken Anlage:** Keramik Handwaschbecken 45 cm Delphis Living weiß, Waschtischarmatur Delphis Unic, Handtuchhaken Delphis Living.
- **WC Anlage:** Wand-Tiefspül-WC ohne Spülrand Delphis Living weiß, WC Sitz mit Absenkautomatik Delphis Living, Drückerplatte Sigma 01 weiß, Papierhalter und Bürstengarnitur Delphis Living

Die genaue Badaufteilung und das Badkonzept mit Einrichtung der Sanitärobjectgegenstände ergeben sich aus den Vertragsplänen.

### ELEKTRISCHE ANLAGEN

Installation nach den Sicherheitsvorschriften der Fachverbände (VDE, ABB, VDEW, Fernmelde- und Telekom, RGA-Richtlinien, GIV – „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“), den einschlägigen DIN-Vorschriften, der Aufzugsverordnung und den geltenden Brandschutzbestimmungen. Grundsätzlich werden Materialien und Bauteile mit VDE-Prüfzeichen verwendet.

Als Leitungsmaterial werden CU-Leiter verwendet. Fabrikate tragen das CE-Zeichen. Die Schutzanforderungen nach EMV-Gesetz werden eingehalten. Als Schalterprogramm wird ein einheitliches Fabrikat, z.B. „Busch & Jäger“ (Standard, reinweiß) verbaut. Die Treppenhäuser und die Tiefgarage erhalten Leuchten mit energiesparenden Leuchtmittel.

### STECKDOSEN

Alle Wohnungen erhalten auf den Grundriss abgestimmt:

- **Diele:** 1 Deckenauslass, 2 Steckdosen, 1 Sprechwandlergerät für die Hauszugangskontrolle, 1 Telefonanschluss. Überabepunkt für Datenanschluss.
- **Küche:** 2 Deckenauslass, 10 Steckdosen, 1 Steckdose für den Geschirrspüler, 1 Anschluss E-Herd, 1 Anschluss Dunstabzug für die Betriebsweise Umluft.
- **Wohnen und Essen:** 2 Deckenauslässe, 7 Steckdosen, 1 Telefonanschluss, 1 Antennendose, Leerohr für Datenleitung.
- **Schlafzimmer:** 1 Deckenauslass, 6 Steckdosen, 1 Leerdoze mit Leerohr für Antenne u. Datenleitung.
- **Kinderzimmer:** 1 Deckenauslass, 5 Steckdosen, 1 Leerdoze mit Leerohr für Antenne und Telefon und Datenleitung.
- **Bad:** 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 4 Steckdosen.
- **Einzel-WC:** 1 Wandauslass, 1 Steckdose.
- **Balkon/Terrasse:** 1 Wandauslass, 2 Steckdose, 1 Kontrollschatzler innen
- **Abstellraum:** 1 Deckenauslass, 1 Steckdose, Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner (Umluft). Vorstehend beschriebener Ausstattungsumfang kann je nach Raumgeometrie abweichen!

### ELEKTROMOBILITÄT

Es werden die baulichen Voraussetzungen geschaffen, dass eine Ladebox zum Aufladen der Akkus von E-Autos nachgerüstet werden kann, d.h. es werden Leerohre von den TG-Stellplätzen bis in den Elektroanschlussraum gelegt.

### ANTENNENANLAGE

Nach technischer Möglichkeit wird ein Kabelanschluss der einschlägigen Anbieter wie z.B. Telekom oder Kabel Deutschland vorgesehen.

Der Käufer bzw. dessen Mieter muss einen eigenen Kabelvertrag abschließen, sofern er Kabelfernsehen empfangen möchte.

### HAUSALARM/ BRANDMELDEANLAGE

In allen Wohnungen werden Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure mit Rauchwarnmelder nach BayBO Art. 46 ausgestattet. Die Rauchwarnmelder werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet.



## AUSSENANLAGE

### BRIEKFESTENANLAGE

Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage neben dem Hauseingang incl. Klingel- und Namensschild für die jeweilige Wohnung.

### AUSSENANLAGEN UND TIEFGARAGE

- Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt natürlich über Einfahrtstor und Lichtschächte.
- Die Zufahrt zur TG wird ab Übergang zur Parkstraße mit Betonplaster Stärke 10 cm, belegt.
- Die Stellplätze im Außenbereich werden mit Betonverbund-steinen in 8 cm Stärke, mit Stellplatzmarkierungen gepflastert – die Ränder werden mit Betonkeilen gesichert.
- Notwendige Gehwege nach Plan oder Gebäudezugang werden mit rutschhemmenden Betonsteinplaster ausgeführt.

- Terrassenbelag der Wohnungsterrassen im EG mit gefassten betongrauen Terrassenplatten aus Beton d= 5cm.
- Die Kellerabteile werden durch Beton-, bzw. Ziegelwände oder Blechlamellen mit Lamellentüren abgeteilt.
- Die Tiefgarage wird mit einem Betonverbundpflaster ausgestattet. Jeder nummerierte TG-Stellplatz, der zu einer Wohnung erworben wird, wird durch farbige Pflastersteine markiert..
- Das Tiefgaragentor besteht aus einem elektrisch betriebenen Tor mit Lüftungsöffnungen (Gittertor) und mit Funkfernsteuerung.
- Für jeden TG-Stellplatz wird ein programmierter Handsender bereitgestellt.
- Pflanzarbeiten und Aussaat mit Rasen nach planerischer Festlegung gemäß Freiflächengestaltungsplan.





## VERTRAGLICHE HINWEISE

Die Ausführung erfolgt nach den Werkplänen. Gegenüber den Eingabeplänen können sich aus architektonischen oder bautechnischen sowie statischen Gründen Maßabweichungen bzw. technische Änderungen sowie evtl. statisch notwendige Unterzüge, Überzüge, Stützen usw. ergeben, die jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und die Funktion des Gebäudes sind.

Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch technische Änderungen bedingt sind oder Materialänderungen durch Lieferantenwechsel bleiben vorbehalten, soweit sie keine Qualitätsminderung darstellen. Leistungen bzw. Änderungen auf Grund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und müssen anerkannt werden



## GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung für die Bauleistung richtet sich nach den Vorschriften des Werkvertragsrechts des BGB nach Maßgabe der Bestimmungen des notariellen Kaufvertrages.

- Risse in Bauteilen, Putzen, Holzteilen und dergleichen, die auf Grund bauphysikalischer Eigenschaften der Bauteile (durch Kriechen und Schwinden) die sog. Mischbauweise entstehen können, sind keine Gewährleistungsmängel. Fugen aus dauerelastischem Material und wartungsabhängige Verschleißteile unterliegen nicht der Gewährleistung.
- Zum eingeschränkten Erhalten seiner Gewährleistung ist der Käufer seinerseits zu sorgsamem Umgang, sachgemäßem Bauunterhalt und Pflege verpflichtet.
- Die Austrocknung des Gebäudes wird nach der Übergabe noch eine gewisse Zeit erfordern, so dass für eine gute Durchlüftung und Beheizung zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmelbildung seitens des Käufers zu sorgen ist. Für Anlagenteile und Geräte, die innerhalb der Gewährleistungszeit dem natürlichen Verschleiß unterliegen, gilt die gesetzliche Regelung.
- Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung (außer Sanitätorzellen) oder im Prospekt beschriebene Möblierung sind nicht Gegenstand der angebotenen Leistung und stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar.
- Vom Erwerber zum Einbau vorgesehene Einbauten, Küchen oder sonstige mit dem Bauwerk verbundene Möbel sind generell, besonders sorgfältig an Wohnungstrennwänden, schallentkoppelt durch die Einlage von Schalldämmleinlagen horizontal und/oder vertikal zu trennen. Gleiches gilt für die Aufstellung von Waschmaschinen oder Wäschetrocknern.
- Maße für Möblierung und Einrichtungsgegenstände sind am Bau zu nehmen. Für aus den Plänen entnommene Maße wird keine Haftung übernommen.



## ÄNDERUNGEN AUF WUNSCH DES ERWERBERS

Änderungswünsche des Erwerbers sind möglich, sofern es der Bautenstand zulässt und so weit technisch durchführbar. Die Änderungen sind mit der Bauleitung abzusprechen und schriftlich in Auftrag zu geben bzw. zu bestätigen. Die Mehrkosten der Änderung trägt der Käufer.



## SONDERWÜNSCHE

Diese sind abhängig vom Baufortschritt. Voraussetzung für einen Sonderwunsch ist, dass dieser rechtzeitig der Bauleitung und der ausführenden Firma mitgeteilt wird. Für die ordnungsgemäße Ausführung der Sonderwünsche haften die beauftragten Firmen. Die Sonderwünsche und Zusatzaufträge sind vom Käufer schriftlich in Auftrag zu geben und direkt mit den Firmen abzurechnen.



## BAUREINIGUNG

Grundreinigung das heißt Fenster Glas gereinigt, Böden gewischt bzw. gesaugt Gemeinschaftseigentum, Kellerräume werden besenrein übergeben.

## WEITERE HINWEISE

Außenwandöffnungen für den Anschluss von Küchen-Dunstabzugshauben sind nicht möglich. Putzoberflächen innen: Abzeichnungen, wie z.B. strukturlose Stellen, Bearbeitungsspuren, kleinere Unebenheiten, Korn-anhäufungen sind nicht auszuschließen. Schattenfreiheit bei Streiflicht kann nicht erreicht werden. Es kommen im Übrigen die zum Zeitpunkt des notariellen Vertragsabschlusses gültigen Vorschriften zur Anwendung. In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung (Schall- und Wärmeschutz) gelten die DIN-Werke. Auch bei Einhaltung der Schallschutz Kennwerte kann es vorkommen, dass Geräusche von außen oder benachbarten Räumen wahrgenommen werden (z. B. angehobene Sprache ist i.d.R. hörbar, aber nicht verständlich).

