

chic  
homes

MODERNES WOHNEN MÜHLDORF

BAUBESCHREIBUNG  
WOHNANLAGE MÜHLDORF NORD  
chic homes

Haus I (Wohnung I – 14): Pestalozzistraße I



## VORBEMERKUNG

In Mühldorf Nord errichten wir zwischen der Pestalozzistraße und Salzburgstraße eine Wohnanlage in klassischer, zeitloser Architektur. Es entstehen 29 moderne, gut geschnittene Wohnungen. Aufgrund der Lage, die sowohl eine gute Anbindung in die Stadt, als auch eine gute Erreichbarkeit zu öffentlichen Verkehrsmitteln bietet, ist dies eine Immobilie welche für Jung und Alt bestens zum Wohnen geeignet ist.

Die Bauausführung der Wohnungen basiert auf dieser Baubeschreibung sowie dem vertraglich vereinbarten Lieferumfang. Das Bauvorhaben wird nach den „anerkannten Regeln der Technik“ und den derzeit gültigen Technischen Vorschriften in Übereinstimmung mit den behördlichen genehmigten Bauvorlagen errichtet und entsprechend den örtlichen Ver- und Entsorgungsarten voll erschlossen.

Änderungen aus Architektonischen, technischen oder handwerklichen Gründen gegenüber der Baubeschreibung und den Bauplänen während der Bauausführung bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung begründen. Änderungen nach Vorgaben der Genehmigungsbehörden bleiben ebenfalls vorbehalten. Solche Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Die Wohnungen werden sauber übergeben. Einrichtungsgegenstände, welche im Plan eingezeichnet sind, dienen nur als Vorschlag und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Maße für Möblierung sind vom Käufer nach Fertigstellung vor Ort zu nehmen. Der Verkäufer haftet nicht für aus den Plänen entnommene Maße.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen ist in jedem Fall die vorhandene, tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn diese von dieser Baubeschreibung abweichen sollte.

Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften.

In Bezug auf Schallschutz gelten ausschließlich die DIN – Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen, den vertraglichen Vereinbarungen oder der tatsächlichen Bauausführung höhere Werte abgeleitet werden können.

Die Bauausführung der Wohnanlage und die Heiztechnik entsprechen den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 (ENEV 2014). Gleichzeitig werden die Anforderungen des KfW Effizienzhauses 70 (ENEV 2014) gem. KfW-Förderbank (Stand 01.06.2014) eingehalten.

Alle qm – Angaben und Bemaßungen sind ca.-Maße und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis). Irrtümer und Schreibfehler in dieser Baubeschreibung haben ebenfalls keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis. Sämtliche angegebenen Maße verstehen sich als Rohbaumaße. Terrassen und Balkone werden mit 33% ihrer Gesamtfläche in die Wohnflächenermittlung einbezogen.

Alle Absprachen, auch nach Abschluss des Kaufvertrages, sind schriftlich festzuhalten und vom Bauherrn zu unterschreiben.

Der Ziegelbauweise und der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchtigkeit muss nach Bezug durch richtiges Heizen und Lüften Rechnung getragen werden. Soweit Ausstattungen dargestellt, aber in dieser Baubeschreibung nicht beschrieben sind, gehören diese nicht zum Leistungsumfang.

Bei den dargestellten oder beschriebenen Farben handelt es sich um Orientierungsangaben.

## ALLGEMEIN

Beantragung und Erstellung der Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom und Telefon, einschl. Anschlusskosten sind im Preis enthalten. Die laufenden Gebühren sind vom Käufer zu tragen.

## ROHBAU

### ERDARBEITEN:

Vor dem Baugrubenaushub wird der Humus abgeschoben und seitlich gelagert. Überschüssiges Baugrubenaushubmaterial wird abgefahren. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird das Gelände wieder hergestellt und eine Humusschicht in einer Rohplanie aufgebracht. Später wird diese planiert, gefräst und ein Sportrasen angesät. Die Erdarbeiten beinhalten die Bodenklassen 1 bis 5 nach VOB.

### KELLERGESCHOSS:

Die Bodenplatte wird nach der statischen Berechnung, die Betonqualität nach statischen und planerischen Vorgaben ausgeführt. Die Oberfläche wird maschinell nachverdichtet und geglättet.

### KELLERUMFASSUNGSWÄNDE:

Die Kellerumfassungswände werden aus ca. 25-30 cm dick geschaltem Stahlbeton ausgeführt und erhalten einen bituminösen Anstrich. Als Hinterfüllschutz wird eine Noppenfolie zum Schutz des Mauerwerks vor dem Verfüllen mit Erdreich eingebaut.

### KELLERFENSTER UND LICHTSCHÄCHTE:

Die Gänge erhalten pflegeleichte Zargenfenster, Fabr. Mea oder gleichwertig, als Drehkipppausführung mit Isolierverglasung. Die Größen der Fenster werden vom Bauträger festgelegt. Sämtliche Kellerschächte werden in Beton ausgeführt.

### TIEFGARAGE:

Wir bieten 44 Tiefgaragenstellplätze an. Die Bodenplatte der Tiefgarage wird mit Betonformverbundsteinen auf Splittbett ausgeführt. Die Tiefgaragenabfahrt wird aus Beton mit einem sogenannten Besenstrich erstellt. Die Decke wird aus Stahlbeton mit bituminöser Abdichtung ausgeführt, wobei bei einer Ausführung als Elementdecke die Stoßfugen der Untersicht unverspachtelt bleiben. Die Bemessung erfolgt nach statischen Erfordernissen. Die Decke ist begehrbar und im Freiflächenbereich gemäß Flächenplan bepflanzt. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über ein elektrisch betriebenes Tor mit Schlüsselschalter und Funksteuerung sowie einen Zugschalter bei Ausfahrt. Im Leistungsumfang enthalten ist 1 Funksensor je Stellplatz.

Der Zugang zu den einzelnen Treppenhäusern ist barrierefrei über Schleusen möglich. Die Beleuchtung erfolgt mittels energiesparenden LED Leuchten und einer Steuerung über Bewegungsmelder. Sowie einer Notausgangsbeleuchtung. Eine Brandmeldeanlage wird eingebaut. Die Tiefgaragen werden über Schächte mit Gitterrostabdeckung natürlich be- und entlüftet. Der Tiefgaragendoden wird über die Fugen des Betonsteinpflasters entwässert.

Die Stellplätze werden auf dem Boden oder an den Wänden oder Stützen nummeriert. Sie erhalten keine gegenseitige Abtrennung.

Die Tiefgaragenwände und Decken werden mit einem weißen Dispersionsfarbanstrich gestrichen.

## SCHLIESSANLAGE:

Die Hauseingangstüren, die Wohnungseingangstüren, Kellertüren zu den Hobbyräumen, Tiefgaragentüren, Kellertüren, Türen zum Fahrradraum sowie der Briefkasten sind in einer Schließanlage zusammengefasst. (Sie erhalten 3 Schlüssel je Wohnung).



## AUSSENWÄNDE:

Die Umfassungswände werden aus 36,5 cm dicken Leichtplanziegeln Poroton S10 bzw. sofern statisch notwendig aus Stahlbeton: Stützen, Unter- und Überzüge gemäß statischer Berechnung erstellt.

## INNENWÄNDE:

Die Ausführung der Treppenhaus- und Wohnungstrennwände erfolgt aus Stahlbeton bzw. aus Betonverfüllsteinen nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen. Tragende Innenwände werden aus Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton gemäß statischer Berechnungen erstellt.

Die Ausführung der nichttragenden Innenwände erfolgt als Trockenbau mit beidseitiger doppelter Gipskartonbeplankung, in Feuchträumen in hydrophober Ausführung. Installationschächte sowie Vorwandinstallationen in Bereichen der WC und Bäder in Trockenbauweise.

## INNENPUTZARBEITEN/ AUSSENPUTZARBEITEN:

Die gemauerten Wände im Keller erhalten einen glatt verschiebten Kalkzement-Mörtelputz. Betonierte Kellerwände werden entgratet und bleiben unverputzt.

Gemauerte Wohnungsinnenwände erhalten einen fein verriebenen oder geglätteten, einlagigen Kalkgipsputz.

Der Außenputz wird 3-lagig ausgeführt:

1. Putzlage als Kalk-Zement-Leichtputz
2. Putzlage als Gewebeverspachtelung
3. Putzlage als wasserabweisender, mineralischer Kornstrukturputz mit der Körnung 2,0 bis 3,0 mm, ebenso einen Wetterschutzfarbanstrich
4. Der Sockelputz wird als feinverriebener Zementmörtelputz ausgefertigt

## GESCHOSSDECKEN:

Die Decken werden als Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen in Ortbeton oder als Fertigteildecken mit Ortbetonauflage (Filigrandecken) ausgeführt.

## SPENGLERARBEITEN:

Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen und Fallrohre werden in 0,7 mm Titanzinkblech ausgeführt. Die Regenfallrohre werden an das Entwässerungssystem angeschlossen. Diverse Verblechungsarbeiten werden ebenfalls in Titanzink ausgeführt.

## BALKONE:

Die Balkone werden aus einer Stahl/Betonkonstruktion gebaut, welche nach den Berechnungen des Statikers dimensioniert werden. Die Entwässerung wird gewährleistet mit Einläufen und sichtbaren Fallrohren. Das Balkongeländer wird als umlaufende Glasbrüstung (getönt oder satiniert) – und falls erforderlich- geteilt ausgeführt.

## DACH:

Ausführung als Flachdach inkl. Abdichtung und Gefälledämmung gemäß DIN und Energieeinsparverordnung 2014 (ENEV 2014). Wärmeleitfähigkeit 035. Schichtdicke im Mittel 20 cm. Außenliegende Entwässerung. Aufgehende Wände als Attikabildungen mit Wärmedämmung und Dachrandabschluss aus Titanzink.



## DACHTERRASSEN:

Die Dachterrassen werden mit Lärchenholzdielen (unbehandelt) auf einer Unterkonstruktion belegt und zur besseren Nutzung lediglich mit ca. 1 % Gefälle versehen. Wählbar glatt oder mit gefaster Oberfläche. Gegen Mehrpreis ist Bankiraiholz möglich !



## GARTENTERRASSEN:

Die Gartenterrassen werden mit großformatigen Betonplatten auf Splittbett mit ca. 1 bis 2 % Gefälle verlegt. Die Terrassenflächen entsprechen den Eintragungen im Freiflächenplan.

## AUSBAU

### FENSTER UND FENSTERTÜREN:

Die Wohnungsfenster und - Fenstertüren werden in den Wohngeschossen aus Kunststoff - Aluminium mit der Farbe außen Anthrazit (Ral 7016) und innen weiß mit Wärmeschutzisolierverglasung (3-fach Verglasung) ausgeführt. Die Fensterteilung entspricht dem Gesamtgestaltungskonzept des Architekten. Die Elemente erhalten Lippendichtungen in den Falzen, Beschläge nicht sichtbar aus Leichtmetall. Die Überwindung der Höhendifferenz zwischen dem Wohnraum und den Dachterrassen erfolgt über eine Austrittstufe.

### FENSTERBÄNKE:

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium hergestellt. Die innenliegenden Fensterbrüstungen der Wohnungen werden in Granit (Golden Leaf) oder gleichwertig hergestellt.



FENSTER



GOLDEN LEAF



RAFFSTORE

### RAFFSTOREANLAGEN:

Sämtliche vertikal liegende Fenster der Wohnungen erhalten in die Fassade integrierte Kästen mit elektrisch über Einzelsteuerung angetriebene Raffstoreanlagen aus Aluprofilen passend zur Fensterfarbe.

### HAUSTÜRELEMENT/ HAUSEINGANG/ BRIEFKÄSTEN:

Die Haustürelemente werden ausgeführt als thermisch getrennte Metallrahmenkonstruktionen. Die Oberflächen der Elemente werden einbrennlackiert oder pulverbeschichtet. Die Hauseingangstüren erhalten Obentürschließer und Feststeller sowie eine Drückergarnitur mit einem Zylinderschloss und elektrischem

Türöffner sowie 3-fach Verriegelung.

Die Briefkastenanlagen werden in Edelstahl ausgeführt.

Die Klingelanlagen mit integrierter Video-Sprechanlage werden jeweils außen neben der Hauseingangstüre angebracht. Die Farbgestaltung erfolgt nach dem Farbkonzept des Architekten.

### TÜREN:

Die Wohnungseingangstüren mit einer Türhöhe von ca. 2,1 m sind schalldämmend mit glattem Türblatt mit Stahlzargen. Die Umfassungszarge und das Türblatt werden in beschichteter bzw. lackierter Ausführung in Abstimmung mit dem Gesamtfarbkonzept der Treppenhäuser erstellt mit Sicherheitsbeschlag und Drückergarnitur aus Edelstahl. Das Türblatt erhält einen Spion



HAUSTÜR

INNENTÜR

und einen Obentürschließer. Die Innentüren haben ebenso eine Höhe von ca. 2,1 m und erhalten ein glattes Türblatt und eine Zarge aus CPL-Laminat in Dekorweiß mit Drückergarnituren aus Edelstahl. Die Wohnzimmertüren erhalten Klarglasausschnitt. Die Türen der Bäder/WC/Duschen erhalten eine Drehverriegelung.

## ANSTRICHE:

Alle Wände und Decken erhalten einen weißen Anstrich mit schadstoffarmer, wischfester weißer Markenwandfarbe. Die Außenfassade wird in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde in Anlehnung an das Farbkonzept gestrichen. Die Böden der Gemeinschaftskellerräume erhalten einen Anstrich mittels Fußbodenfarbe auf Epoxydharzbasis. Die Deckenuntersichten aus vorgefertigten Deckenelementen werden in den Wohngeschossen vollflächig verspachtelt.

## ESTRICHARBEITEN:

In den Wohnungen und in den Hobbyräumen wird schwimmender Heizestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung verlegt. Die Leitungen für Heizungsanbindung, Strom, Telefon, Antenne usw. werden ganz oder teilweise auf dem Rohrfußboden innerhalb der Dämmung geführt.

## BODENBELÄGE:

Die Wohnungen erhalten im Schlaf-, Wohn-, Esszimmer und in der Küche serienmäßig einen Fertigparkettboden (Zwei-Schicht-Parkett Monopark) mit Sockelleiste, Höhe ca. 40mm. Im Kaufpreis eingerechnet ist das Fertigparkett Monopark Eiche. Für andere Farbwahlen und Bodenarten, stehen entsprechende Muster zur Verfügung. Der Boden ist bis zu einem Preis von 35 € brutto inkludiert.



MONOPARK

## FLIESENARBEITEN:

Die Wohnungen erhalten im Flur sowie im Abstellraum einen Fliesenbelag. Die Bäder werden ca. 1,25 m hoch gefliest. Im Bereich der Dusche wird an den Wänden raumhoch gefliest. Der Estrich und die Wandabschlussbereiche werden in der Abdichtungsstufe A2 abgedichtet. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden zusätzlich dauerelastisch verfugt (Wartungsfugen). Die Verfugung im Wandbereich ist standardgemäß silbergrau.



FLIESEN MUSTER

Das Bad erhält keramische Plattenbeläge in den Maßen 30 x 60 cm für den Wandbereich und 30 x 30 cm für den Bodenbereich. Dem Käufer stehen hierzu zwei Musterkoffer zur Auswahl zur Verfügung. Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Jolly-Schienen in Edelstahl.

Zur Auswahl der Fliesen stehen dem Käufer zwei Musterkoffer zur Verfügung. Die Fliesen sind bis zu einem Preis von 35 € brutto inkludiert.

## SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG:

Die sanitäre Installation nach DIN beginnt ab dem bauseitigen Wasserzähler. In die Hausanschlussleitung werden ein Feinfilter und ein Druckminderer eingebaut.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen nach DIN 1988 werden in Kombinationen mit Edelstahl- und Kunststoffrohren ausgeführt.

Für die gesetzlich vorgeschriebene Legionellenprüfung werden an den erforderlichen Stellen im Warmwassersystem entsprechende Entnahmeventile eingebaut.

Die Warmwasserleitungen sind nach der neuesten Wärmeschutzverordnung gedämmt und isoliert, die Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasser isoliert.

Die Entwässerungsleitungen mit Entlüftung über Dach werden in Kombination mit Gussrohren, Schalldämmrohren und HT - Kunststoffrohren ausgeführt.

In den Wänden verlegte Sanitärleitungen erhalten eine Isolierung gegen Körperschallübertragung und Schwitzwasser. Bei betonierten Kellerwänden erfolgt die Verlegung vor den Wänden und unter den Decken.



Für die Messung der Wasserverbräuche werden spezielle Einbauvorrichtungen für Wasseruhren eingebaut. Die Wasserzähler werden über eine Abrechnungsfirma angemietet. Es werden per Funk ablesbare Wasseruhren eingebaut, so dass zum Ablesen der Verbrauchswerte keine extra Ablesetermine vereinbart werden müssen.

### REGUDIS W:

Die Wohnungsübergabestation für Trinkwarmwasserbereitung dient zur Versorgung einzelner Wohneinheiten mit hygienischem Trinkwasser im Durchflussprinzip mit komfortabler Wärmeversorgung (Frischwassermodule).

**Hinweis:** Die Sanitäre Einrichtung und Installation ist wohnungsbedingt und muss entsprechend angepasst werden !!

## KÜCHE:

Die Anschlussmöglichkeiten für Abwasser, Kalt- und Warmwasser befinden sich direkt am Installationschacht bzw. wie in den Notplänen dargestellt. Dort endet auch unsere Leistung. Die individuell auf die Küche abgestimmte Installation ist Aufgabe des Küchenbauers.

## WASCHMASCHINENANSCHLUSS:

Vorgesehen ist ein Waschmaschinenplatz mit Anschluss an die Kaltwasserleitung und an das Entwässerungssystem (Unterputzsyphon) jeweils an gekennzeichnete Stelle in den Wohnungen.



WC DERBY-STYLE

HANDWASCHBECKEN  
DERBY-STYLEEINHEBELMISCHBATTERIE  
EUROSMART

## WC:

- 1 Hänge-WC (Derby-Style) mit Spülkasten unter Putz und WC Kunststoff Sitz (Derby-Style)
- 1 Handwaschbecken aus Porzellan (Derby-Style) mit Einhebelmischbatterie (EUROSMART)
- 1 Urinal mit unter Putz Druckspüler

## BAD:

- 1 Einbauwanne (Derby-Style),
- 1,70 m x 0,75 m, Einhebelwannenfüll- und Brausebatterie (EUROSMART)
- sowie Handbrause (Derby-Style)
- 1 Doppelwaschtisch aus Porzellan mit Einhebelmischbatterie (Bezeichnung wie oben)
- 1 Dusche, ohne Wanne mit Ablaufrinne, 0,90 m x 0,90 m, Einhebelmischbatterie mit Brausegarnitur mit auf Wandstange
- höhenverstellbarer Handbrause (Bezeichnung wie oben)
- 1 Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz und WC-Kunststoffsitz mit Deckel (Bezeichnung wie oben)
- 1 Urinal mit unter Putz Druckspüler



BAD DERBY-STYLE

BADSPIEGEL, HANDTUCHHALTER,  
WC-PAPIERHALTER, WANNENGRIFFE,  
DUSCHTRENNWÄNDE:

Erfahrungsgemäß werden gerade diese Ausstattungsgegenstände sehr häufig entsprechend dem persönlichen Wunsch des Käufers abgeändert. Oftmals passen bereits durchgeführte Bohrungen für die persönlichen Austauschgegenstände in den Fliesen nicht. Zur Vermeidung von Fehlbohrungen in den Fliesen wird deshalb auf diese Austauschgegenstände verzichtet.

HANDTUCHHALTER  
VIGOUR

## GARTENWASSERLEITUNGEN:

Für die Bewässerung der privaten Gärten der Erdgeschoßwohnungen erhalten diese jeweils einen frostsicheren Garten-Kaltwasseranschluss. Gleiches gilt für die Dachterrassen der DG Wohnungen. Der Kaltwasserverbrauch wird über den Zähler der jeweiligen Wohnung erfasst.

## TELEFON/TV/KOMMUNIKATIONSLEITUNGEN FÜR MULTIMEDIA ETC:

Weiterhin stellen wir jeweils eine Telefonleitung vom TK-Verteiler im Hausanschlussraum zum Medienverteiler in der Wohnung, wo sich die erste Telefonanschluss Einheit für Splitter und Router befindet, sowie Datenleitungen Cat.7 zu den jeweiligen Wohn- und Schlafräumen mit RJ7 Anschlusseinheit Cat.6.

## ELEKTROINSTALLATION:

Die Ausstattung erfolgt nach der Tabelle gemäß DIN 18015-2 Mindestausstattung und wird in den Wohn geschossen und in den Hobbyräumen als Unterputzinstallation ausgeführt. Jede Wohnung wird mit zwei Fehlerstromschutzschaltern ausgestattet und erhält eine Elektroverteilung mit Sicherungsautomaten für jeden Stromkreis. Die Installation eines Überspannungsschutzes für sensible Geräte wie z.B. PC etc. ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Klingeln der Wohnungen sind verbunden mit dem elektrischen Türöffner und der Videogege sprechanlage zur Hauseingangstür.

Zur Ausführung kommt ein Flächenschalterprogramm „Gira-Standard 55 reinweiß glänzend“.

Die einzelnen Räume werden (Lage und Anordnung nach Installationsplan des Elektroprojektanten) wie folgt ausgestattet:

### Diele/Flur:

- 1 Gira System 55 Wohnungsstation Video 127903 reinweiß mit 5,08 cm Farbdisplay und Freisprechen ohne Hörer
- 1 Etagen-Klingeldrucker mit Beschriftungsfeld und Symbol im Flur EG
- 6 Schaltstelle für Beleuchtung Unterputz
- 2 Lichtauslass als Wand oder Deckenauslass
- 3 Schuko-Steckdose Unterputz 1-fach
- 1 Raumtemperaturregler Unterputz 1 Schließer
- 1 Telefonanschlussdose Unterputz NFN
- 1 Lunos Serienschalter für die Steuerung der Fassadenlüfter Lunos e<sup>2</sup>
- 1 Rauchmelder basic/VdS mit 9-Volt Block Batterie, ca. 3 Jahre Lebensdauer, reinweiss

### Wohnen/Kochen:

- 4 Schaltstelle für Beleuchtung Unterputz
- 2 Schaltstelle Unterputz mit Kontrolllampe
- 1 Fassadenlüfter Lunos e<sup>2</sup> für Wärmerückgewinnung
- 2-3 Lichtauslass als Wand oder Deckenauslass
- 5 Schuko-Steckdose Unterputz 1-fach
- 7 Schuko-Steckdose Unterputz 2-fach



- 2 Netzwerksteckdose CAT.6 2x8polig Unterputz mit Datenleitung CAT.7+ S/FTP AWG 23 1000MHz
- 2 Antennenanschlussdose als Stich- oder Durchgangsdose für BK Kabel-Anlage
- 1 Schuko-Steckdose mit eigener Zuleitung 16 A Unterputz für WM; TR; GS
- 1 Herdanschlussdose 400 Volt Unterputz
- 1 Raumtemperaturregler Unterputz 1 Schließer
- 1 Rauchmelder basic/VdS mit 9-Volt Block Batterie, ca. 3 Jahre Lebensdauer, reinweiss

**Schlafzimmer:**

- 3 Schaltstelle für Beleuchtung Unterputz
- 1 Fassadenlüfter Lunos e<sup>2</sup> für Wärmerückgewinnung
- 1 Lichtauslass als Wand oder Deckenauslass
- 2 Schuko-Steckdose Unterputz 1-fach
- 3 Schuko-Steckdose Unterputz 2-fach
- 1 Netzwerksteckdose CAT.6 2x8polig Unterputz mit Datenleitung CAT.7+ S/FTP AWG 23 1000MHz
- 1 Antennenanschlussdose als Stich- oder Durchgangsdose für BK Kabel-Anlage
- 1 Raumtemperaturregler Unterputz 1 Schließer
- 1 Rauchmelder basic/VdS mit 9-Volt Block Batterie, ca. 3 Jahre Lebensdauer, reinweiss

**Kinderzimmer (je nach Wohnungsgröße):**

- 2 Schaltstelle für Beleuchtung Unterputz
- 1 Fassadenlüfter Lunos e<sup>2</sup> für Wärmerückgewinnung
- 1 Lichtauslass als Wand oder Deckenauslass
- 2 Schuko-Steckdose Unterputz 1-fach
- 3 Schuko-Steckdose Unterputz 2-fach
- 1 Netzwerksteckdose CAT.6 2x8polig Unterputz mit Datenleitung CAT.7+ S/FTP AWG 23 1000MHz
- 1 Antennenanschlussdose als Stich- oder Durchgangsdose für BK Kabel-Anlage
- 1 Raumtemperaturregler Unterputz 1 Schließer
- 1 Rauchmelder basic/VdS mit 9-Volt Block Batterie, ca. 3 Jahre Lebensdauer, reinweiss

**Badezimmer:**

- 2 Schaltstelle für Beleuchtung Unterputz
- 1 Schaltstelle für Zwangsbelüftung Unterputz mit Kontrolllampe
- 2 Lichtauslass als Wand oder Deckenauslass
- 1 Schuko-Steckdose Unterputz 1-fach
- 2 Schuko-Steckdose Unterputz 2-fach
- 1 Raumtemperaturregler Unterputz 1 Schließer

**Dusche/WC (je nach Wohnungsgröße):**

- 2 Schaltstelle für Beleuchtung Unterputz
- 1 Schaltstelle für Zwangsbelüftung Unterputz mit Kontrolllampe
- 2 Lichtauslass als Wand oder Deckenauslass
- 1 Schuko-Steckdose Unterputz 1-fach
- 1 Schuko-Steckdose Unterputz 2-fach
- 1 Schuko-Steckdose mit eigener Zuleitung 16 A Unterputz für WM; TR; GS
- 1 Raumtemperaturregler Unterputz 1 Schließer

**Abstellraum (je nach Wohnungsgröße):**

- 1 Schaltstelle für Beleuchtung Unterputz
- 1 Lichtauslass als Wand oder Deckenauslass
- 2 Schuko-Steckdose Unterputz 1-fach

**Balkon/Terrasse:**

- 1 Schuko-Steckdose Unterputz 1-fach mit Klappdeckel
- 1 Wandleuchte rund Aluminium ECO incl. Leuchtmittel

**Kellerraum:**

- 1 Schaltstelle für Beleuchtung Unterputz
- 1 Lichtauslass als Wand oder Deckenauslass
- 1 Schuko-Steckdose Unterputz 1-fach

**Gemeinschaftseinrichtungen:**

Treppenhäuser, Hauseingang, Durchgang Tiefgarage, Müllräume, Kellerflure, Technikräume und Fahrradräume werden mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

**RAUCHMELDER:**

In allen Wohnräumen werden Rauchmelder nach den erforderlichen gesetzlichen Vorgaben eingebaut. Die laufende Wartung der Rauchmelder obliegt dem jeweiligen Nutzer der Wohnung.



HEIZUNGSANLAGE

**HEIZUNG UND WARMWASSERANLAGE:**

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Pelletkesselanlage. Die Anlage befindet sich im zugehörigen Technikraum im Kellergeschoss.

Die Heizungsanlage wird über eine außentemperaturabhängige Regelanlage gesteuert.

Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserbereiter mit Zirkulationspumpe.

Es wird auch eine Enthärtungsanlage für die Warmwasserbereitung eingebaut.

Alle Wohnräume, Küchen, Bäder, Duschen und WCs werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Diese Räume erhalten ein Raumthermostat. Die Raumthermostate unterscheiden sich optisch vom Elektroschalterprogramm.

In Dielen, Fluren und Abstellräumen, bei denen aufgrund der Heizlastberechnung keine Fußbodenheizung notwendig und vorhanden ist, aber die Heizleitungen vom Verteiler zu den einzelnen Räumen verlaufen, ist abweichend zur EnEV keine separate Einzelraumregelung vorgesehen.

Für die Verbrauchserfassung von Warmwasser, Kaltwasser und Heizung werden Vorrichtungen eingebaut, welche den Einbau von Messarmaturen erlauben. Die Messarmaturen sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Diese werden durch das mit



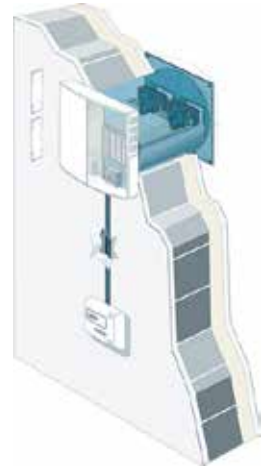
ENTHÄRTUNGSANLAGE

der für die Abrechnung beauftragten Unternehmen gegen Gebühr gestellt und befinden sich im Fußbodenheizungsverteilerschrank oder unter Putz in der Wand oder Vormauerung innerhalb der Wohnung. Die Bäder und Duscbäder erhalten zusätzlich einen weißen Handtuchwärmer mit Anschluss an die Nieder-temperaturfußbodenheizung.



## LÜFTUNG:

Gemäß dem Lüftungskonzept sind die Wohnungen zum Erreichen eines gesunden Wohnklimas auf eine regelmäßige Fensterlüftung (Stoß- und Querlüftung) ausgelegt. Unterstützend hierzu sind dezentrale Lüfter in den Wohnräumen nach Werkplan vorgesehen, in Kombination mit auf Grundlast laufenden Lüftern in den Bädern und teilweise WCs oder Küchen. Dadurch ist gesichert, dass auch



bei Abwesenheit der Bewohner eine ausreichende Durchlüftung der Wohnungen erfolgen kann. Falls nach Lüftungskonzept oder Schallschutzgutachten notwendig, können einzelne Räume alternativ auch mit Rohrschalldämmlüftern versehen werden.

Sämtliche Bäder, Duscbäder und WCs werden nach DIN 18017 mit über den Lichtschalter gesteuerten elektrischen Lüftern samt Nachlaufrelais über Dach entlüftet. Dabei wird über den Lichtschalter die zweite Stufe des Lüfters zugeschaltet. Bei den Bädern mit Fenster wird dies nicht über den Lichtschalter, sondern über einen Taster erreicht.

Die Küchendunstabzugshauben dürfen nur als Umluftgeräte betrieben werden.

Der innen liegende Müllraum im Kellergeschoss wird mechanisch mit Abluftführung über Dach entlüftet.

## GEMEINSCHAFTSANLAGEN

### TREPPENHAUS:

Sämtliche Flure, Treppenpodeste und Stufen erhalten einen Kunststeinbelag. Ebenso die inneren Fensterbänke der massiven Brüstungen.

Die Treppengeländer werden als Stahlstabkonstruktion ausgeführt. Die Treppenläufe werden aus Beton erstellt und schallentkoppelt gelagert.

Bei den Hauseingangsbereichen werden innen Fußabstreifer und außen Gitterroste verlegt.

Die Treppenhauswände erhalten einen Farbanstrich nach Farbkonzept.

Die Treppenhausfenster werden mit einer Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis ausgeführt.



AUFZUG

### AUFZUG:

Jeder Wohnblock erhält einen Personenaufzug mit Haltestellen im Keller und in allen Wohngeschossen. Die Kabinengröße ist ca. 1,40 m x 1,10 m. Die Aufzugstürbreite beträgt ca. 90 cm (geeignet für Rollstuhlbenutzer, nicht behindertengerecht).

### GEMEINSCHAFTSBEREICHE:

Die Gemeinschaftsbereiche erhalten eine Beleuchtung, deren Schaltung mittels Lichttaster und Treppenlicht-Zeitschalter erfolgt. In den Schleusen wird ein Bewegungsmelder angebracht.

Der Hauseingang erhält eine Beleuchtung, deren Schaltung mittels Dämmerungsschalter erfolgt.

Die Decken und Wände in den Gemeinschaftsbereichen erhalten einen Farbanstrich nach Farbkonzept.

Der Boden im Kellergeschoss und Treppenhausbereich erhält einen schwimmenden Estrich mit Kunststeinbelag

Die Kellergeschosstüren mit einer Höhe von ca. 2,0 m bestehen aus weiß oder grau beschichteten Stahlzargen mit kunststoffbeschichteten Türblättern oder beschichteten Stahltürelementen, feuerhemmend, soweit behördlich vorgeschrieben.

### ABSTELLABTEIL:

Jeder Wohnung ist ein Abstellabteil im Kellergeschoss des jeweiligen Blockes zugeordnet. Die Abtrennung erfolgt je nach Lage des Kellerabteils durch Trockenbautrennwände oder durch massive Wände. Die Trockenbautrennwände werden mit einer Höhe von ca. 2,40 m eingebaut; es verbleibt somit ein Abstand zur Decke. Der Zugang zu den Bereichen der Kellerabteilen erfolgt mittels einer separaten absperrbaren Türe. Im Fluchtwegbereich durch Stahltüren in Brandschutzqualität. Die Abstellabteile erhalten ebenfalls eine absperrbare Türe.

### KINDERWAGEN UND FAHRRADABSTELLBEREICH:

Die im Kellergeschoss ausgewiesenen Bereiche für Fahrräder können auch für Kinderwagen genutzt werden und sind gemeinschaftliche Bereiche. Die Räume erhalten keine Einrichtungen zur Aufbewahrung von Fahrrädern.



## HAUSMÜLLENTSORGUNG:

Die Container für die Hausmüllentsorgung befinden sich im Kellergeschoss von Haus 1. Die Aufstellbereiche sind über die Treppenhäuser (Aufzug) und über die Tiefgaragen zu erreichen. Die Müllcontainer sind beim öffentlichen Versorgungsträger auf eigene Kosten der Eigentümergemeinschaft zu besorgen. Für die Bereitstellung zur Entleerung der Müllcontainer sind im Freiflächenplan unweit der TG-Abfahrt entsprechende Flächen gekennzeichnet.

## AUSSENANLAGEN:

Für die Gestaltung der Außenanlagen gilt der behördlich genehmigte Freiflächengestaltungsplan des Landschaftsarchitekten.

In Gemeinschaftsgrünflächen wird Oberboden nach örtlicher Qualität in unterschiedlicher Stärke – je nach vorgesehener Bepflanzung – verteilt, planiert und gemäß dem behördlich genehmigten Freiflächengestaltungsplan bepflanzt.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist allein Sache der Nutzer. Zur Bewässerung der gemeinschaftlichen Freiflächen wird ein Kaltwasseraußenanschluss verlegt. Die in der Baugenehmigung festgelegten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nach zu pflanzen.



Die Zuwegungen zu den Hauseingängen werden gepflastert bzw. beim Zugang zu Haus 1 mit einem Holz- oder Holzwerkstoffbelag versehen.

Im Bereich der Gartensondernutzungsflächen können sich Abdeckungen von Kontroll- und Revisionseinrichtungen befinden.

Die Kinderspielplatzfläche wird entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan angelegt.

## PROSPEKTVORBEHALT

Die im Prospekt dargestellten Pläne entsprechen der Genehmigungsplanung. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind nur die Pläne und die Baubeschreibung, die dem notariellen Bauträgerkaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Die gezeigten Objektabbildungen sind künstlerische Auffassungen des Illustrators.



Markus Luczay Immobilien  
Stadtplatz 79 · 84453 Mühldorf

Tel. 08631 99 02 66-0

info@luczay.de · www.luczay.de  
[www.wohnen-in-muehldorf.de](http://www.wohnen-in-muehldorf.de)