

Projekt Obertrattnach17, 4715 Taufkirchen

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

vorläufig, Änderung und Ergänzung möglich, Stand: 20.07.2018



- Lage:** In Taufkirchen/Tr. Ortsteil Obertrattnach, wird ein altes Wohnhaus auf ein Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten revitalisiert und erweitert. Es wird zu jeder Wohnung ein überdachter Stellplatz (Carport) zugeordnet. Die Stellplätze sind direkt über die Zufahrtsstraße befahrbar, folgende Räumlichkeiten sind enthalten: Offenes Wohnen mit Küche und Essbereich, WC, Bad, Schlafräume, Abstellraum, sowie im Kellergeschoss ein Technikraum, ein allgemeiner Trockenraum und je ein Kellerabstellraum je Wohnung. Im Erdgeschoss ein allgemeiner Müll- und Fahrradbereich. Alle Wohneinheiten verfügen über eigene Außenbereiche (Balkone, Loggien bzw. Terrasse). Das Wohngebäude wird in moderner, massiver Bauweise, unter Einhaltung der zutreffenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, errichtet.
- Aufschließung**
- Abwasserentsorgung:** Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die Abrechnung erfolgt direkt über die Gemeinde mit dem Hauseigentümer.
- Wasserversorgung:** Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz und wird über die Haustechnikräume im Kellergeschoß eingespeist. Die Entsorgung von Schmutzwässern erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Regenwässer werden auf eigenem Grund versickert. Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise anhand der Nutzwerte.
- Stromversorgung:** Anschluss an das Netz der Energie AG
Vom Hauseigentümer ist ein Stromliefervertrag abzuschließen. Die Abrechnung erfolgt direkt über die Energie AG mit dem Hauseigentümer.
- Heizung:** Die Heizung und Versorgung mit Warmwasser erfolgt zentral und wird in den Haustechnikraum im Kellergeschoß eingespeist. Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Bad wird ein Heizkörper als Handtuchwärmer situiert, welcher über eine elektrische Heizpatrone verfügt. Die Steuerung der Wohnung erfolgt über ein Raumthermostat. Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise, d.h. verbrauchsabhängig pro Wohneinheit.

Projekt Obertrattnach17, 4715 Taufkirchen

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

Alle Wohnungen werden in hochwertiger Qualität ausgeführt. Das betrifft sowohl die Architektur sowie auch Innenausstattung. Im Zuge der weiteren Planung werden restliche Einzelheiten festgelegt. Änderungen von Ausführungsmerkmalen im Zuge der Detailplanung und des Baufortschrittes sind möglich.

Fundamente:	Beton im Bestand bzw. Stahlbetonfundamente lt. statischen Angaben
Kelleraußenwände:	Beton im Bestand bzw. Stahlbetonwände im Zubau, Stärke und Bewehrung lt. statischen Erfordernis, vor Ort ausbetoniert, im Perimeterbereich mit extrudierten Schaumstoffplatten isoliert
Kellerdecke:	Element- oder Ortbetondecken, Stärke und Bewehrung lt. statischen Erfordernis
Raumhöhe:	generell 2,60m in allen Aufenthaltsräumen,
Außenwände:	Massivbauweise je nach statischen Erfordernissen, innen maschinell verputzt und gestrichen
Fassade:	Vollwärmeschutz mit Fassadenoberputz
Wohnungstrennwände:	Massivbauweise, einseitig mit Vorsatzschale-Dämmplatte oder gleichwertiges; beidseitig verputzt und gestrichen (lt. Statik und Bauphysik)
Stiegenhaus Wände:	Massivbauweise lt. Statik und Bauphysik
Innenwände: Tragende Wände: Nichttragende Wände:	Massivbauweise; beidseitig verputzt, weiß gestrichen, Trockenbau, gespachtelt, weiß gestrichen
Geschoßdecken:	Ortbeton oder Teilmontagedecken
Oberste Geschoßdecke:	Art und Aufbau gleich wie Kellerdecke mit Wärmedämmung (EPS-Material, oder gleichwertiges)
Fenster:	Kunststofffenster ohne Sprossen
Fensterbänke außen:	Alu beschichtet
Fensterbänke innen:	Kunststofffensterbänke
Hauseingangstüren:	Alu beschichtet mit Blindstock
Innentüren:	Röhrenspantüren weiss glatt
Hauptstiege:	Stahlbeton mit Feinsteinzeugbelag
Geländer:	Geländerkonstruktionen aus Metall bzw. Handlauf
Innenputz:	Maschinenputz aus Kalk-Gips-Mörtel
Fußbodenaufbauten:	Estrich, Wärmedämmung und Beschüttung
Dacheindeckung:	Wärme gedämmte Satteldach-Blechdachdeckung
Spengler:	Verblechungen in AluAusführung

Projekt Obertrattnach17, 4715 Taufkirchen

Balkone:	Bodenbelag: Estrichbetonplatten, Abdichtung, Stahlbetonkragplatte thermisch entkoppelt, Geländer Konstruktion aus Metall-Holz
Laubengang	Bodenbelag: Estrichbetonplatten, Abdichtung, Stahlbetonkragplatte thermisch entkoppelt, Geländer-Betonbrüstung mit Aluabdeckung
HAUSTECHNIK:	
Heizung:	Wärmepumpe-Zentralheizungsanlage als Fußbodenheizung mit eigenen getrennten Wärmemesseinrichtungen
Warmwasserbereitung:	zentrale Warmwasserbereitung kombiniert mit der Raumheizung
Anspeisung Heizung:	Verteilung vom Heizhaus / Heizraum zu den o.a. Wohnungsstationen; Absperr- und Regelorgane mit Wärmemengenzähler für jede Wohnung in der Wohnungsstation (UP-Kasten)
Fußbodenheizung:	pro Wohnung ein Fußbodenheizkreisverteiler (je ca. 100 m ² mind. ein Verteiler), von dem jeder Wohnraum am Verteiler einzeln regelbar ist. 1 Stk. Raumthermostat pro Wohneinheit
Meß-Steuertechnik:	w.o.a. pro Wohnung ein Kaltwasserzähler und ein Wärmemengenzähler; das Warmwasser wird indirekt über den Kaltwasserverbrauch und den Heizungs-Wärmemengenzähler gemessen
Heizwärmebedarf:	Laut Energieausweis

Projekt Obertrattnach17, 4715 Taufkirchen

SANITÄRAUSSTATTUNG

Toiletten:	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten (2 Tasten); z.B. Laufen Pro Wandklosett; Handwaschbecken Laufen Pro A, ca. 36 cm x 25 cm, 1 Hahnloch mittig mit Überlauf mit Einhand WT-Batterie clivia mit Ablaufgarnitur
Bad:	Duo-Badewanne Acryl Barvaria; ca. 180 cm x 80 cm mit Einhand Aufputz Badebatterie clivia ohne Brausegarnitur Bodengleich geflieste Dusche mit integriertem Bodenablaufgully und Sifon, Brausegarnitur und Einhandmischer (wenn im Plan ersichtlich) Waschbecken „Laufen Pro A“ weiß – ca. 60 cm x 48 cm, 1 Hahnloch mittig mit Überlauf mit Einhand WT-Batterie clivia mit Ablaufgarnitur Standard Waschmaschinenanschluss mit Unterputzsifon Badheizkörper Meteor rein elektrisch gebogene Ausführung, mit Thermostat, Höhe = ohne Patrone, inkl. Befestigungsmaterial, 600 x 1000mm, 400 Watt
Küche:	Standard Küchenanschlüsse ohne Armaturen bzw. gleichwertige Ausstattung aus anderen Lieferprogrammen. Die Ausstattungsteile werden vor Ort bemustert.
Lüftung:	mechanische Entlüftung von innenliegenden Sanitäräumen
Außenwasseranschlüsse:	je 1 frostsicherer Außenwasseranschluss pro WE (auch bei Balkonwohnungen)

ELEKTROTECHNIK

Die Grundausstattung beinhaltet den benötigten Messplatz im Kellergeschoß sowie die Elektrozuleitung in die Einheit, den Unterverteiler (Standard mit Eingangssicherung und Überspannungsableiter) mit den Stromkreis-Sicherungen (1 St. je 25m²). Die Ausstattung beinhaltet je Raum einen Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter) mit der Zuleitung zum ersten Beleuchtungskörper (Beleuchtung nicht beinhaltet). Weiteres wird in jedem Raum eine Steckdose ausgeführt. Die WC-Lüfter werden mit der jeweiligen Beleuchtung mitgeschaltet.

Gang:	1 Stk. Sub-Verteiler UP für Wohnung mit FI Schutzschalter und Sicherungsautomaten 1 - 3 Stk. Beleuchtungsauslässe (entsprechend Raumlänge) 1 Stk. Steckdose 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
Abstellraum:	1 Stk. Beleuchtungsauslass 1 Stk. Steckdose 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
Bad:	2 Stk. Beleuchtungsauslässe 1 Stk. Steckdose 1 Stk. Lüfteranschluss (bei fensterlosen Raum) 2 Stk. Steckdose/Anschluss Waschmaschine/Trockner ¹⁾ 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)

¹⁾ Steckdose/Anschluss Waschmaschine ist entweder im Bad oder Abstellraum (je nach Raumkonfiguration) vorgesehen.

Projekt Obertrattnach17, 4715 Taufkirchen

WC:	1 Stk. Beleuchtungsauslass 1 Stk. Lüfteranschluss (bei fensterlosen Raum) 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
Küche:	1 Stk. Beleuchtungsauslass 2 Stk. Steckdosen (Doppelsteckdose bei der Arbeitsfläche), 1 Stk. Steckdose für Kühlgerät 1 Stk. Steckdose für Gefriergerät 1 Stk. Steckdose für Dunstabzug 1 Stk. E-Herd-Anschluss 5polig 1 Stk. Steckdose bzw. Anschluss Geschirrspüler 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
bei einer Wohngröße ab 90 m ²	4 Stk. Steckdosen (2 Doppelsteckdosen bei der Arbeitsfläche)
Wohnraum:	1 Stk. Beleuchtungsauslass 6 Stk. Steckdosen 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
Essen:	1 Stk. Beleuchtungsauslass 2 Stk. Steckdosen
Schlafräum:	1 Stk. Beleuchtungsauslass 3 Stk. Steckdosen 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
Balkon/Loggia/Terrasse:	1 Stk. Beleuchtung 1 Stk. Steckdosen 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
Jalousiekästen	NUR Vorbereitung der Leerkästen und der Leerverrohrung für späteren elektrischen Antrieb samt Schalter (Auf / Ab) (Raffstore sind gegen Aufpreis erhältlich)
Telefon:	1 Anschluss pro Wohnung, Verrohrung und Verkabelung
Kabelfernsehen:	1 kompletter TV-Anschluss im Wohnzimmer samt Verkabelung Leerverrohrung für jeden Schlafräum; Anmeldung durch den Nutzer
Internet:	1 Stk. Anschluss komplett inkl. Anschlussdose im Wohnzimmer; In den Schlafräumen verrohrt und verkabelt, damit bei Bedarf dort eine weitere Anschlussdose (nicht inbegriffen) angebracht werden kann. Vom Hauseigentümer ist ein Liefervertrag (Telefon, Fernsehen, Internet) abzuschließen. Die Abrechnung erfolgt direkt über den gewählten Lieferanten mit dem Hauseigentümer.
Gegensprechanlage:	elektronische Türöffner mit Gegensprechanlage
Blitzschutzanlage:	das Objekt wird mit einer Fundamenterdungsanlage ausgestattet

Projekt Obertrattnach17, 4715 Taufkirchen

AUSSTATTUNGSLISTE:

Bodenbeläge

Stiegenhaus, Eingang:	keramischer Belag
Wohnräume:	Fertigparkett Eiche Natur lackiert, Staboptik, für Fußbodenheizung geeignet, mit Sockelleisten, schwimmend verlegt
WC und Bad:	keramische Fliesen im Format 30/60cm an Boden und Wand (Fliesenhöhe im WC: bis 1,2m; im Bad: bis 2,0m)

Türen, Fenster, Portale

Wohnungseingangstüren:	Höhe ca. 200 cm; Breite ca. 90 cm; Schallschutz lt. Bauordnung mit eingebautem Türspion, Zylinderschloss mit massiven Beschlag, Drückergarnitur in Alu-Natur eloxiert, innen mit Drücker, außen mit Knopf Ausführung in EI ²⁰ -C
Wohnungsinnentüren:	Höhe ca. 200 cm; Breite ca. 80 cm z.B.: Modell DANA „Euroba“ (oder Gleichwertiges); Oberfläche weiß
Beschläge:	Garnitur FSB 1076 (oder Gleichwertiges), Rosettengarnitur
Fenster, Fenstertüren:	Kunststoff-Fenster und Fenstertüren mit 3-Scheiben-Isolierglas Fixverglasungen mit 3-Scheiben-Isolierglas Innen: Innenfensterbank, weiß Außen: beschichtete Aluminium-Fensterbänke
Sonnenschutz - OPTIONAL: Auf Wunsch gegen Aufpreis möglich!	Raffstore sind gegen Aufpreis erhältlich. Die Baulichen Voraussetzungen für die Anbringung sind vorhanden. Die Lage bzw. Ausstattung richtet sich nach dem jeweiligen Wohnungsplan.
Schließanlage:	Zentralschließanlage mit Wendeschlüsselsystem-> Haus-Eingangstür, Kellerabteil, Postkasten und Fahrrad-Müllraum (wenn versperrbare Türen)
Hausbriefachanlage:	außen pro Eingang; nach EU-Standard
Lagerabteile:	Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil mit versperrbarer Türe zugeordnet; Ausstattung mit Licht und Steckdose.
PKW-Stellplätze:	Für die gesamte Wohnanlage stehen PKW Abstellplätze bzw. Fahrradstellplätze lt. Plan zur Verfügung

Außenanlagen

Erdgeschoßwohnungen:	mit Terrasse, befestigter Terrassenbelag mit Estrichbetonplatten, teilweise Privatgärten eingezäunt
Müll- u. Fahrradräume:	sind im Erdgeschoß vorgesehen
Trockenraum:	steht im KG zur Verfügung
Beleuchtung:	alle Gehwege und Eingänge, sowie Müll- und Fahrradräume sind gut beleuchtet

Projekt Obertrattnach17, 4715 Taufkirchen

Änderungen außerhalb des Vertragsgegenstandes

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen bzw. Ergänzungen wie z.B.: durch Änderung allgemeiner Teile des Hauses, Einbauten von Anlagen, Änderung einschließlich Erweiterung der Anzahl der Stellplätze, durch Zusammenlegung mehrerer Wohnungseigentumsobjekte, durch Änderung der Zuordnung von bzw. als Zubehör (§2 Abs. 3 WEG 2002) etc. vorzunehmen.

Abweichungen:

Der Bauträger behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind, wie z.B.: bei einer Änderung der Nutzfläche um nicht mehr als 3% (für umbauten Raum) bzw. um nicht mehr als 5% (bei sonstigen Räumlichkeiten oder Zubehör). Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen. Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit. Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Einrichtungen, Geräte und dergleichen.

Projekt Obertrattnach17, 4715 Taufkirchen

MUSTERKATALOG

Stand: 20.07.2018



(Symbolfoto)

Das Bild auf Seite 1 und die aktuellen Pläne zeigen in welchen Bereichen welche Materialien ausgeführt werden sollen.

Fassade: Vollwärmeschutz mit Fassadenoberputz, Silikonharzreibputz 2mm,
Farbe: weiß



Projekt Obertrattnach17, 4715 Taufkirchen

Fenster: Kunststoff-Fenster
Fensterbank innen: Kunststoff
Fensterbank außen: Alu beschichtet
Griffe: eckig, wie bei Innentüren

Balkon: Balkongeländer wird in Metall Holz ausgeführt
Bodenbelag: Estrichbetonplatten

Laubengang Laubenbrüstung wird in Beton mit Aluabdeckung ausgeführt
Bodenbelag: Estrichbetonplatten

Spengler: Attika-Verblechung und Regenablaufrohre in Alu
Farbe: grau

Innentüren: Blockzargen
Farbe: weiß, RAL 9016



Parkett: Fertigparkett Eiche Natur lackiert, staboptik,
Sockelleiste farblich abgestimmt



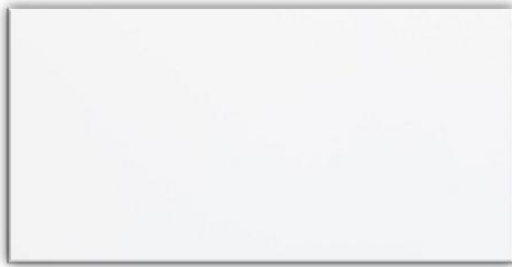
(Beispielfoto)

Projekt Obertrattnach17, 4715 Taufkirchen

Fliesen: Boden: Nord Ceram FSTZ Summit beige; 30x60cm



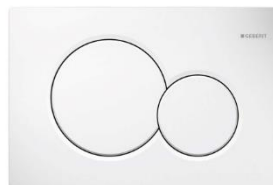
Wand: weiß; 30x60, ohne Versatz verlegt



Sanitärgegenstände:

WC-Anlage:

Laufen Pro Wand WC + Laufen WC Sitz mit Deckel



Geberit Sigma 01 Betätigungsplatte

Handwaschbecken im WC:

Laufen Pro A Waschtisch, 1 Hahnloch mittig
m. Überlauf 45x34cm

Einhand WT-Batterie clivia
m.Ablaufgarnitur



Symbolbild



Projekt Obertrattnach17, 4715 Taufkirchen

Badewannen-Anlage:

Duo-Badewanne Acryl Barvaria 180 x 80cm



Einhand Aufputz-Badbatterie
clivia o. Brausegarnitur

Waschbecken im Bad:

*Laufen Pro A Waschtisch, 1 Hahnloch mittig
m. Überlauf 60x48cm*



Symbolbild

Einhand WT-Batterie clivia
m. Ablaufgarnitur



Brause-Anlage:

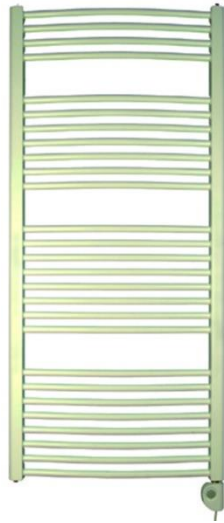
Brausegarnitur derby mit Stange, 90cm Schlauch und Handbrause 3-fach Vigour



Projekt Obertrattnach17, 4715 Taufkirchen

Handtuchrockner-Anlage:

Badheizkörper Meteor rein elektrisch gebogene Ausführung, mit Thermostat



Höhe = ohne Patrone, inkl. Befestigungsmaterial,
600x1000mm, 400 Watt

Waschmaschinenanschluss im Bad:

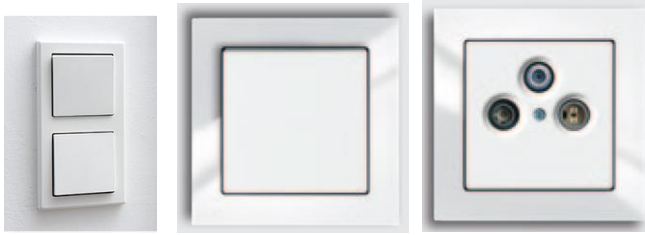


Terrasse/ Balkon: frostsicherer Wasseranschluss



Projekt Obertrattnach17, 4715 Taufkirchen

Elektrogegenstände:



(Beispielfotos)