



[www.at-wohnbau.de](http://www.at-wohnbau.de)



# Moderner Neubau

## 12 Eigentumswohnungen in ruhiger Nachbarschaft

Kreuzerweg 44 & 46  
München | Trudering





## Herzlich willkommen im Kreuzerweg 44 & 46 in Trudering.



Die moderne Architektur und die durchdachten Grundrisse belegen die Perfektion im Detail.

Auf den zwei zusammenhängenden Grundstücken im Kreuzerweg entstehen zwei im Bauhaus-Stil gehaltene Wohnhäuser.

Die Symbiose von hochwertiger Bauausführung, durchdachten Grundrissen und einer ruhigen Lage mit perfekter Anbindung gibt dem Wohn-Ensemble ein zeitloses Lebensgefühl.



Referenz: Kameruner Straße 4 - 8 und 10 - 12

Die AT WOHNBAU errichtet und verkauft 12 hochwertige Eigentumswohnungen im Kreuzerweg 44 & 46. Die zwei Mehrfamilienhäuser bestehen aus 6 Einheiten in Hausnummer 44 und 6 Einheiten in Hausnummer 46 mit je einem Tiefgarageneinzelstellplatz.

Die beste Referenz steht in Waldtrudering. Hier hat die AT WOHNBAU 2019 auf ca. 4.000 m<sup>2</sup> drei Stadtvillen mit insgesamt 15 familienfreundlichen Eigentumswohnungen und 2021 zwei weitere Stadtvillen mit insgesamt 12 Wohneinheiten fertiggestellt.





Mehr Platz für Sie und Ihre Familie in großzügigen Wohn- und Essbereichen.

## Qualität und Individualität.

Unsere Qualität findet sich auch in den Details der Grundrissplanung. Entsprechend anspruchsvoll präsentieren sich Materialien und Einrichtungsdetails, deren Komfortniveau zu einem exklusiven Wohnerlebnis beiträgt.

Modernes Design mit einem hohen Maß an Funktionalität war das Credo, das bei der Auswahl zugrunde lag. Freuen Sie sich auf ein Zusammenspiel aus Eleganz, Ästhetik und Raffinesse – und auf ein Flair aus Zeitgeist und Behaglichkeit in Ihren neuen vier Wänden.

### Das besondere Plus an Individualität.

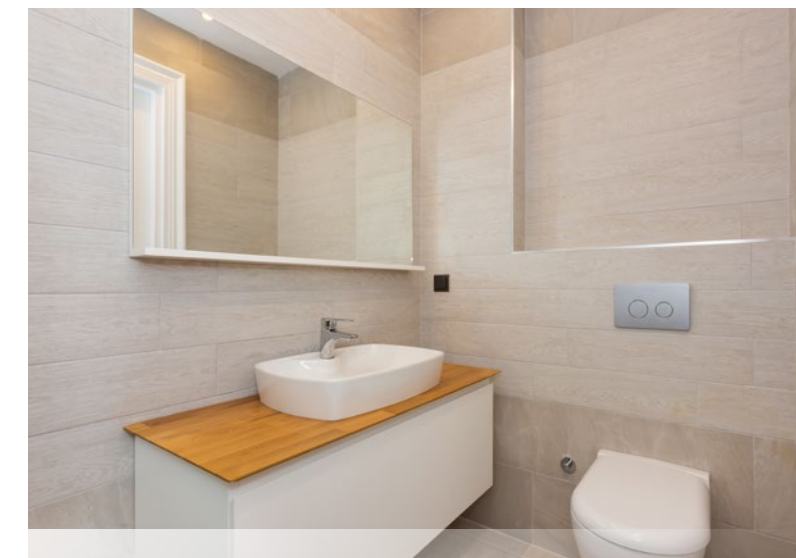
Sollten trotz des hohen Ausstattungsstandards noch Wünsche offen bleiben, sprechen Sie uns gerne an.



## Elegant, bequem und hochwertig. So schön kann Wohnen sein.

Die Ausstattung ist hochwertig, elegant und markenbewusst. Bei jedem Schritt auf den warmen Parkettböden und den vorgewärmten Badfliesen spürt man das gute Gefühl, auf Qualität gebaut zu haben. Darüber hinaus sorgt die moderne Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung für ein warmes Wohlfühl-Ambiente.

Die Bäder präsentieren sich klar definiert, hell und aufgeräumt. Dafür sorgen die formschöne Badausstattung mit Porzellanelementen u.a. von Geberit, die modernen Markenarmaturen, sowie die großformatigen Wand- und Bodenfliesen. Zusätzlich stehen weitere Fliesenmuster zur Auswahl – so wird kein Bad wie das andere.





# Unser hochwertiger Standard und Ihre Phantasie sind die perfekte Grundlage für Ihre Traumwohnung.

- Ansprechende und zeitlose Architektur
- Bestens durchdachte Grundrissgestaltung
- Massive und energieeffiziente Bauweise
- KfW-Energieeffizienzstandard 40 gemäß dem gültigem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020
- Helle Räume durch bodentiefe Fensterelemente
- Wohnliche Bodenbeläge als Holzdielen in Wohn-, Schlaf-, Nebenräumen und Fluren
- Individuelle Auswahl von Markenfliesen, Format 30 x 60 cm
- Energieeffiziente und zentrale Heizungsanlage als Grundwasserwärmepumpe
- Jede Wohnung mit einzelraumgesteuerter Fußbodenheizung
- Jede Wohnung mit komfortabler Video-Gegensprechanlage
- Formschöne Sanitärgegenstände und passende Badarmaturen führender Markenhersteller, u.a. Geberit und Hansa
- Zeitgemäße Elektroausstattung führender Marken, z.B. Berker
- Elektrisch steuerbare Rollläden
- Barrierefreier Personenaufzug vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Zu jeder Wohnung gehört ein Tiefgarageneinzelstellplatz mit Vorbereitung zur Installation einer E-Auto-Ladestation
- Erdgeschosswohnungen mit privaten Gartenanteilen als Sondernutzungsrechte
- Erstellung der Außenanlagen inkl. Bepflanzung, Pflasterarbeiten und Einfriedungen gemäß genehmigtem Freiflächenplan

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sind als Sonderwünsche möglich.





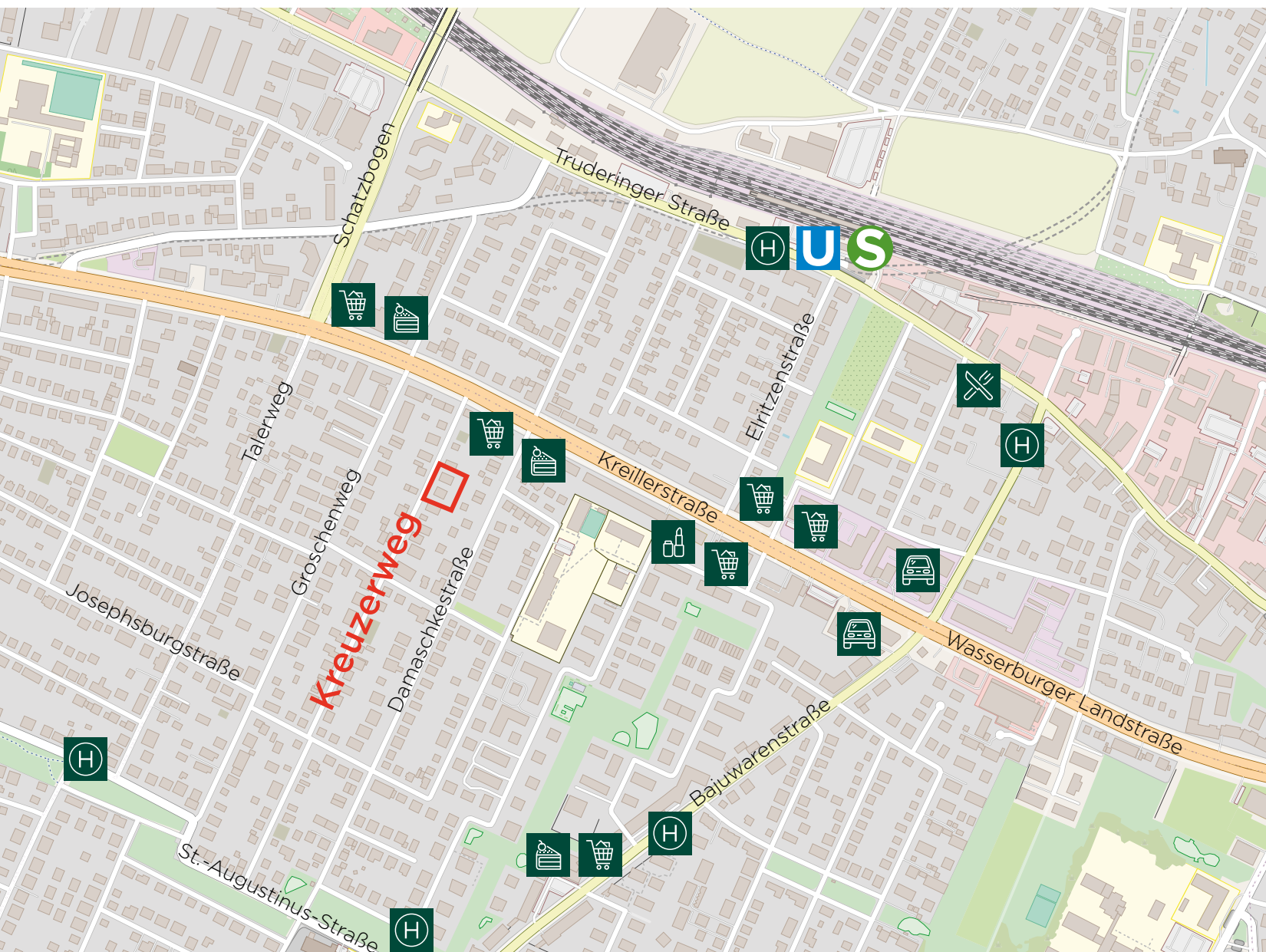
# Vor der Stadt und ganz in Ruhe, willkommen in Trudering.

Das Grundstück befindet sich in ruhiger Lage zwischen der Kreillerstraße und der St.-Augustinus-Straße.

Das Wohnviertel Trudering ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und vielen Grünflächen, sowie Parks mit Spielplätzen.

Über die Kreillerstraße gelangen Sie schnell in die Münchner Innenstadt oder über den Schatzbogen auf die A94 in Richtung Passau. Nur 900 Meter ist die S- und U-Bahn (Truderinger Bahnhof) entfernt, sodass Sie innerhalb 20 Minuten am Marienplatz sind.

Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine vielfältige Gastronomie und ein umfassendes ärztliches Angebot stehen im nahen Umfeld zur Verfügung.



## Fußläufige Entfernungen

Italienische Feinkost	250 m
EDEKA mit Bäckerei	400 m
Metzgerei	500 m
Fitnessstudio	600 m
Tankstelle	800 m
Restaurant mit Bowling	800 m

## Autominuten

TSV Trudering	4 Min.
Auffahrt A94	6 Min.
Allianz Arena	15 Min.
Marienplatz	20 Min.



In der näheren Umgebung der ruhigen Wohnstraßen bieten Kitas, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants alle Annehmlichkeiten für ein entspanntes Leben in Trudering.

Hier vereint sich naturnahes Wohnen mit den Ansprüchen an eine moderne Infrastruktur.



Eingebettet in eine klassische Wohngegend mit altem Baumbestand, viel Gartengrün und durchgehend niedriger, kleinteiliger Bebauung bietet der Standort im Kreuzerweg eine besonders familiäre Atmosphäre zum Leben.



# Untergeschoss



# Erdgeschoss

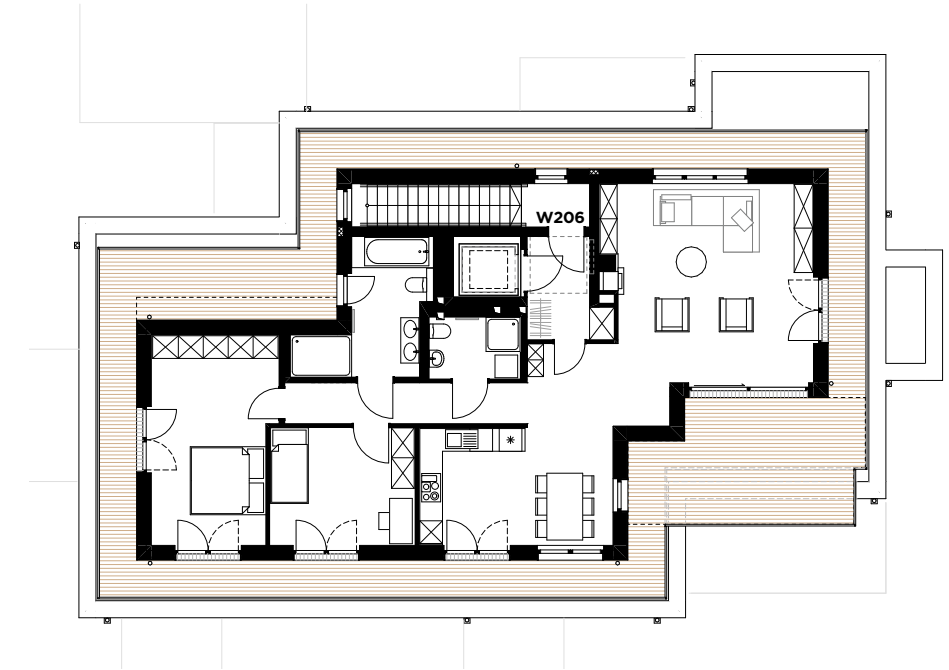


# 1. Obergeschoss

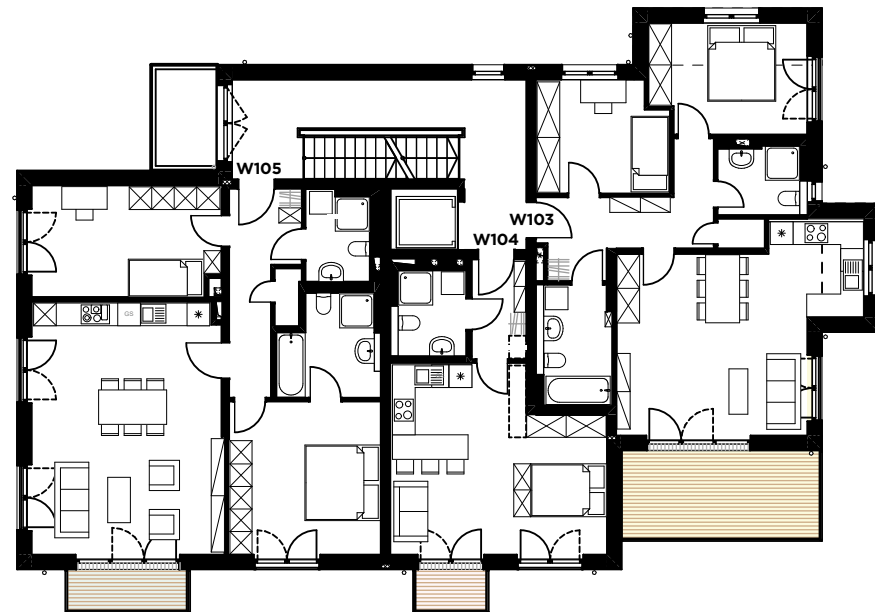
# Dachgeschoss



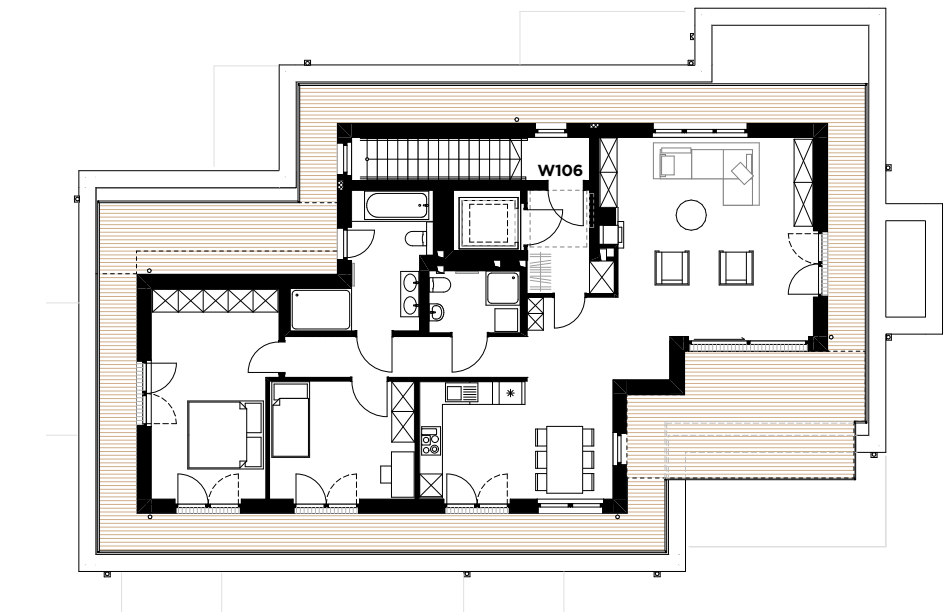
K46



K46



K44



K44



# Ob Gartenwohnung oder Dachgeschoss, freuen Sie sich auf einen durchdachten Grundriss.

Als kompetenter Partner mit hohen Ansprüchen an uns selbst sorgen wir von der AT WOHNBAU dafür, dass Ihre Wünsche und Idealvorstellungen im Kreuzerweg realisiert werden. Nutzen Sie Ihre Gestaltungsfreiheit und lassen Sie Ihren Immobilien Traum Wirklichkeit werden. Modern und funktionsgerecht lautet unser Rezept. Energieeffizienz (KfW 40) wird bei uns großgeschrieben und die stetig steigenden Energiepreise bestärken uns in dieser Philosophie.

Sie haben noch mehr Ideen?  
Herr Stöckl steht Ihnen jederzeit zur Verfügung.



Kreuzerweg 44	Geschosse	Nutzfläche	Wohnfläche
Wohnung 101	EG + UG, Gartenanteil	158,29 m <sup>2</sup>	126,48 m <sup>2</sup>
Wohnung 102	EG + UG, Gartenanteil	127,65 m <sup>2</sup>	105,06 m <sup>2</sup>
Wohnung 103	1. OG mit Terrasse	84,89 m <sup>2</sup>	78,73 m <sup>2</sup>
Wohnung 104	1. OG mit Balkon	36,88 m <sup>2</sup>	35,84 m <sup>2</sup>
Wohnung 105	1. OG mit Balkon	88,82 m <sup>2</sup>	87,06 m <sup>2</sup>
Wohnung 106	Dachgeschoss	183,17 m <sup>2</sup>	138,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt H1</b>		<b>679,70 m<sup>2</sup></b>	<b>571,60 m<sup>2</sup></b>

Kreuzerweg 46	Geschosse	Nutzfläche	Wohnfläche
Wohnung 201	EG + UG, Gartenanteil	158,30 m <sup>2</sup>	126,48 m <sup>2</sup>
Wohnung 202	EG + UG, Gartenanteil	127,64 m <sup>2</sup>	105,05 m <sup>2</sup>
Wohnung 203	1. OG mit Terrasse	84,89 m <sup>2</sup>	78,73 m <sup>2</sup>
Wohnung 204	1. OG mit Balkon	37,74 m <sup>2</sup>	36,36 m <sup>2</sup>
Wohnung 205	1. OG mit Balkon	89,95 m <sup>2</sup>	87,63 m <sup>2</sup>
Wohnung 206	Dachgeschoss	183,22 m <sup>2</sup>	138,45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt H2</b>		<b>681,74 m<sup>2</sup></b>	<b>572,70 m<sup>2</sup></b>

<b>Gesamt</b>		<b>1.361,44 m<sup>2</sup></b>	<b>1.144,30 m<sup>2</sup></b>
---------------	--	-------------------------------	-------------------------------





# **Bau- und Leistungsbeschreibung**

## Neubau von 12 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage





# Inhaltsverzeichnis

## A Vorbemerkung

## B Technische Baubeschreibung

1. Abbruch- und Erdarbeiten
2. Gründung, Fundamente und Kellerwände
3. Außenwände
4. Innenwände
5. Decken und Treppen
6. Balkone, Loggien und Terrassen
7. Dächer
8. Spenglerarbeiten
9. Fenster
10. Türen
11. Böden
12. Oberflächen der Wände und Decken
13. Sonstige Oberflächenbehandlungen
14. Metallbauarbeiten
15. Briefkasten, Sprechanlage und Schließanlage
16. Hobbyräume
17. Dachausbau
18. Heizungsanlage
19. Sanitär
20. Elektroinstallation
21. Lüftungssystem
22. Aufzug
23. Tiefgarage und Rampe
24. Außenanlagen und Zuwegungen
25. Hausanschlüsse
26. Wärmedämmung und Schallschutz
27. Sonderwünsche
28. Käuferleistung und Übergabe
29. Allg. Hinweise zur Gewährleistung, Wartung, Pflege und zum richtigen Lüften

## C Vorbehalt und Schlussbemerkungen

### A Vorbemerkung

Der zu erbringende Leistungsumfang umfasst die schlüsselfertige Erstellung der Eigentumswohnungen einschließlich der Gemeinschaftsanlagen und ergibt sich aus dieser Bau- und Leistungsbeschreibung mit den wesentlichen Qualitätsmerkmalen für das geplante Neubauvorhaben. Das Wohngebäude sowie das Tiefgaragengebäude werden unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Energieeinsparverordnung (siehe Pkt. B 26) errichtet. Alle in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung angegebenen Maße, Werte und sonstige Daten unterliegen in ihrer Maßhaltigkeit den anerkannten technischen Regeln, den einschlägigen DIN-Vorschriften und den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Bauantrages, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

### B Technische Baubeschreibung

#### 1. Abbruch- und Erdarbeiten

Die vorhandenen Gebäude und alle versiegelten Flächen werden komplett abgebrochen und entsorgt. Der Mutterboden, soweit vorhanden, wird abgeschoben und die Baugrube ausgehoben. Mutterboden und Aushubmaterial werden für die spätere Wiederverwendung, soweit möglich, auf dem Bauplatz gelagert. Der Arbeitsraum wird mit dem vorhandenen Aushubmaterial aufgefüllt.

#### 2. Gründung, Fundamente und Kellerwände

Die Gründung erfolgt entsprechend statischen Vorgaben als Stahlbetonbodenplatte oder Streifenfundament. Fundamente, Bodenplatte und die tragenden Wände werden nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk hergestellt. Die Kelleraußenwände und die Bodenplatte werden in Stahlbeton, falls erforderlich, mit WU-Beton ausgeführt, Wände mit außenseitiger Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis, die Lichtschächte als Betonfertigteile mit verzinkten Gitterrosten.

#### 3. Außenwände

Die Außenwände werden als Mauerwerk aus Ziegel bzw. in Stahlbeton als Ortbeton, Fertigteile oder Halfertigteile nach der Tragwerksplanung unter Beachtung des Brandschutzes ausgeführt. Die Wärmedämmung über Gelände erfolgt mit einem wärmedämmenden Ziegel oder WDV-System gemäß Wärmeschutznachweis. Der Fassadenputz wird als mehrlagiger mineralischer Außenputz hergestellt. Außenwandfarben gemäß Farbkonzept der AT Wohnbau GmbH.

#### 4. Innenwände

Stützen und innenliegende tragende Wände werden aus Mauerwerk bzw. aus Stahlbeton als Ortbeton, Fertigteil oder Halfertigteile nach der Tragwerksplanung unter Berücksichtigung des Brandschutzes errichtet. Wohnungstrennwände werden unter Einhaltung des Schallschutzes nach DIN 4109 erstellt. Nicht tragende Wände als Trockenbauwände oder Mauerwerk.

#### 5. Decken und Treppen

Die Decken und Gemeinschaftstreppen werden in Stahlbeton als Ortbeton, Fertigteile oder Halfertigteile nach der Tragwerksplanung unter Beachtung des Brandschutzes hergestellt. Die Geschostreppen werden schallentkoppelt. Innerhalb von Wohnungen gelegene

Treppen werden gemäß Plan und gemäß Festlegung durch die AT Wohnbau GmbH als Systemtreppe mit Holztrittstufen, Oberfläche Buche/ Eiche keilverzinkt ausgeführt.

#### 6. Balkone, Loggien und Terrassen

Die Balkone und Loggien werden in Stahlbeton als Ortbeton, Fertigteile oder Halfertigteile bzw. Halfertigteilen nach der Tragwerksplanung hergestellt und gemäß Wärmeschutznachweis gedämmt. Die Abdichtung erfolgt mit zugelassenem Abdichtungssystem. Die Entwässerung erfolgt über Dachab- und Notüberläufe gemäß Entwässerungsberechnung nach DIN. Die Dachterrassen und Loggien erhalten als Bodenbelag Betonsteinpflaster im Splittbett oder WPC-Belag auf fachgerechtem Unterbau. Balkone als Fertigteile ohne weiteren Belag. Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen werden mit Betonsteinpflaster ausgeführt. Oberflächen nach Gestaltungskonzept der AT Wohnbau GmbH. Die Ausführung der Loggien- und Dachterrassenbrüstungen erfolgt gemäß Punkt 14 dieser Bau- und Leistungsbeschreibung.

#### 7. Dächer

Dachkonstruktion mit Stahlbetondecke gemäß statischen Vorgaben mit Wärmedämmung nach EnEV. Dachgestaltung und Aufbau nach Vorgabe der genehmigten Planung und der AT Wohnbau GmbH. Die Gebäude erhalten eine zur Architektur passende Dachkonstruktion.

#### 8. Spenglerarbeiten

Die Regenfallrohre und Rinnen werden aus Uginox-Edelstahl hergestellt und in Sickerschächte auf dem Grundstück eingeleitet. Verkleidungen, Abdeckungen, Sockelbleche usw. werden aus Uginox-Edelstahl oder aus farbbeschichtetem Aluminiumblech nach Farbkonzept der AT Wohnbau GmbH hergestellt.

#### 9. Fenster

Die Fenster, Fenstertüren, Terrassen- und Loggia-Elemente sind als Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung gemäß der EnEV-Berechnung vorgesehen. Farbe innen weiß, außen gemäß Farbkonzept der AT Wohnbau GmbH. Einige Fenster werden als Festverglasung ausgeführt, z.B. Seitenteile von Fensterelementen an Terrassen bzw. Balkonen, ansonsten erfolgt die Ausführung als Dreh-, bzw. Drehkipplügel. Sämtliche Bedienelemente bei den Fenstern werden als Einhandbeschläge in Aluminium ausgeführt. Farbe nach Farbkonzept der AT Wohnbau GmbH. Die Fenster und Fenstertüren der Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss werden mit Kunststoffrollläden versehen. Im Dachgeschoss werden Raffstores eingebaut. Farbe der Rollläden und Raffstores nach Farbkonzept. Die äußeren Fensterbankabdeckungen werden aus vorgefertigten Fensterblechen, die inneren aus Naturstein oder Kunststein gefertigt. Im Bad und im WC werden diese gefliest. Entgegen der DIN werden die Anschlusshöhen (Fenstertüren zu den Loggien und Terrassen) von geforderten 15 cm auf ca. 5 cm reduziert, nach Erfordernis im Zusammenhang mit dem Einbau einer Ablaufrinne.

#### 10. Türen

Die Kellertüren werden gemäß Brandschutznachweis ausgeführt, soweit erforderlich, z.B. als feuerhemmende Türen (T30), als fabrikmäßig vorgefertigte Stahltüren einschließlich Zarge mit Zulassung. Hauseingangstür als repräsentatives Eingangstür-Element aus Alu-Systemprofilen in thermisch getrennter Ausführung mit





Wärmeschutzverglasung und mit Edelstahl-Beschlägen. Wohnungseingangstüren werden aus Holz, 1-flügelig mit Obentürschließer in Bauart für erhöhten Schallschutz laut DIN 4109 eingebaut, Oberfläche CPL weiß. Türelement mit PZ-Schloss als 3-Punkt-Verriegelung, Türspion. Sicherheitswechselgarnitur in Edelstahl. Die Innentüren (Zimmertüren) werden als Röhrenspantüren, Oberfläche CPL weiß, mit Holzumfassungszargen bzw. Futter mit Bekleidung aus Holzwerkstoff, 3-seitige Dichtung, ausgeführt. Drückergarnituren aus Edelstahl. Bad- und WC-Türen werden mit zu den sonstigen Innentüren passenden WC-Beschlägen und Unterschnitt für die Nachströmung der Luft ausgestattet. Türen innenliegender Räume, wie z.B. Abstellräume erhalten ebenfalls einen Unterschnitt. Das Garagentor wird elektrisch betrieben ausgeführt. Je Wohnung ist ein Handsender zum Öffnen des Tores enthalten.

### 11. Böden

In den Wohngeschossen wird schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung in Verbindung mit einer Warmwasser-Fußbodenheizung eingebracht. Die Wohn-, Wohnküchen-, Schlaf- und Nebenräume, sowie die Flure erhalten einen Fertigparkett inkl. Holzsockelleisten nach Mustervorlage der AT Wohnbau GmbH. Konstruktiv erforderliche Fugen werden elastisch ausgeführt. Die Böden in den abgeschlossenen Küchen, Bädern und Duschbädern, sowie alle im Untergeschoss gelegenen Räume der Erdgeschosswohnungen werden mit Fliesen ausgeführt. Zur individuellen Gestaltung steht Ihnen bei unserem Fliesenleger eine Vielzahl von Fliesen zur Auswahl. Die Fliesenformate betragen zwischen 20 cm x 20 cm und 30 cm x 60 cm und werden in normaler Verlegeart eingebracht. Spezielle Verlegearten, wie Diagonalverlegung oder das Einlegen von Friesen oder Ornamenten können beim Fliesenleger gegen Aufpreis bemustert werden. Der Materialpreis für die Fliesen beträgt € 50 pro m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.). Die Treppenläufe und Podeste sowie die Bereiche im Treppenhaus werden in allen Geschossen mit Fliesen oder mit Naturstein (Granit, o.ä.) belegt. Die Böden der im Keller befindlichen Wohnungsabstellräume, Flure, Schleusen, Wasch- und Trockenräume sowie die Technikräume werden mit Standardfliesen nach Vorgabe der AT Wohnbau GmbH belegt.

### 12. Oberflächen der Wände und Decken

Die Wände aus Mauerwerk und Beton in den Wohngeschossen sowie in den Treppenhäusern erhalten einen geglätteten oder gefilzten Feinputz und werden mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen. Wände in Trockenbau werden gespachtelt und gestrichen, falls nicht anders angegeben. Die Bäder sind als moderne Wohnbäder konzipiert. Die Wände sind daher nach Gestaltungskonzept im Duschbereich raumhoch und im Wannenbereich 1,2 m hoch gefliest, in anderen Bereichen z.T. nicht oder nur bis 1,2 m gefliest, um durch den Wechsel von Fliesen und geputzten Flächen mit Anstrich ein wohnliches Ambiente zu schaffen. Alle gemeinschaftlich genutzten Nebenräume im Keller (u.a. Hausanschlussraum, Kinderwagenabstellraum) wie auch die Wohnungsabstellräume werden mit einer wischbeständigen Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Sichtflächen der Betonbauteile in den Nichtwohnflächen im Keller erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Bereiche mit Dämmung bleiben ohne Anstrich. Decken und Dachschrägen erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Unterzüge im Untergeschoss werden als unverputzte Betonflächen hergestellt und erhalten ggf. einen Dispersionsanstrich. Außen sichtbare Holzteile und Verschalungen werden nach Farbkonzept der AT Wohnbau GmbH gestrichen.

### 13. Sonstige Oberflächenbehandlungen

Innenliegende Metallbauteile, wie Stahlzargen, Stahltüren, Treppengeländer erhalten eine Grundierung und Lackierung, Farbe nach Farbkonzept der AT Wohnbau GmbH. Im Außenbereich werden die Metallbauteile feuerverzinkt. Farbe nach Farbkonzept.

### 14. Metallbauarbeiten

Das Treppengeländer der Haupttreppe wird als Stahlgeländer mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf gemäß Gestaltungskonzept der AT Wohnbau GmbH ausgeführt. Die Balkon- und Loggiengeländer sowie Fenstertürabsturzgitter als feuerverzinkte Flach- bzw. Rundstahlkonstruktion. Ausführung als senkrechtes Stabgeländer, Farbe nach Farbkonzept der AT Wohnbau GmbH.

### 15. Briefkasten, Sprechanlage und Schließanlage

Briefkastenanlage im Eingangsbereich. Farbe nach Farbkonzept AT Wohnbau GmbH. Klingel- und Sprechanlage sind in der Briefkastenanlage integriert. Eine Videokamera ist im Eingangsbereich vorinstalliert. Jede Wohnung erhält dazu eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner für die Haustüre. Als Sonderwunsch kann in jeder Wohnung auch eine Videogegensprechanlage eingebaut werden. Es wird eine Schließanlage eingebaut. Je Wohneinheit mit 3 Schlüsseln.

### 16. Hobbyräume

Die in den Plänen und im Kaufvertrag enthaltenen Hobbyräume werden wie folgt ausgestattet: Der Fußboden ist gegen aufsteigende Erdfeuchte abgedichtet. Wärmedämmung gemäß DIN 4108 mit schwimmendem Estrich und Fußbodenheizung. Als Bodenbelag sind Fliesen vorgesehen. Die Außenwände haben eine Wärmedämmung gemäß DIN 4108. Die Innenwände werden wie Wohnräume verputzt, bzw. gespachtelt und gestrichen. Das Fenster ist als Drehkipfenster, in Art und Beschlägen ähnlich den Wohnraumfenstern, mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Elektroaustattung besteht aus:

- 2x Deckenlichtauslässen
- 2x Lichtschalter
- 1x Einfachsteckdosen
- 1x Zweifachsteckdosen
- 1x Dreifachsteckdosen
- 1x TV - Leerdose
- 1x Telefon - Leerdose
- 1x Raumthermostat für die Fußbodenheizung

Der Lichtschacht wird mit einem gegen Abheben gesicherten Lichtschachtgitter abgedeckt.

### 17. Dachausbau

Je nach Dachneigung erhält das Dachgeschoss als oberen Abschluss eine Stahlbetondecke oder eine Innenverkleidung der Dachschrägen in Trockenbauweise mit Gipskartonplatten. Dämmung der Dachdecken bzw. Dachflächen nach Wärmeschutzberechnung.

### 18. Heizungsanlage

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt über die zentrale Heizungsanlage. Grundwasserwärmepumpe (z.B. Stiebel-Eltron, Dimplex od. gleichwertig). Wärmepumpe ausgelegt mit Grundwassertemperatur von 8-10°C. (vorbehaltlich der Genehmigung und der Grundverhältnisse). Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Zur Temperaturregelung erhalten die beheizten Räume einzelne Raumthermostate. Abstell- und Kellerräume sowie Speisekammer erhalten keine Fußbodenheizung.

In den Bädern und Duschbädern werden zusätzlich weiße Elektro-Handtuchheizkörper montiert. Das Treppenhaus im KG und, falls vorhanden, der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum werden mit einer Fußbodenheizung oder mit Heizkörpern beheizt. Die Warmwasserzirkulation erfolgt mit moderner und energieoptimierter Kreislaufpumpe. Eine programmierbare Zeitschaltuhrsteuerung ist enthalten. Die Warmwassertemperatur (Brauchwassertemperatur) lässt sich unabhängig von der Heizungstemperatur regeln und erreicht ohne elektrische Heizkartusche ca. 50 °C. Höhere Warmwassertemperaturen werden über die elektr. Heizkartusche erzielt. Die Bildung von Legionellen wird durch das gewählte Warmwassersystem vermieden (programmgesteuertes zyklisches Aufheizen usw.). Die Heizungs- und Warmwasserrohre entsprechen der Heizanlagenverordnung und sind nach DIN 4108 wärmegeklämt. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über vom Käufer anzumietende Wärmemengenzähler an den Fußbodenheizungsverteilern der Wohnungen. Die lfd. Kosten hierfür werden über das Wohngeld umgelegt. Brauchwasserleitungen: Mapress-Edelstahlrohr.

### 19. Sanitär

Das Gebäude wird zur Frischwasserversorgung an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Die Abrechnung des Trinkwassers erfolgt über vom Käufer anzumietende Zähler für Kalt- und Warmwasser. Die lfd. Kosten hierfür werden über das Wohngeld abgerechnet. Küchenanschlüsse für Wasser, Abwasser der Spüle und Spülmaschine sind im Bereich des Versorgungsschachtes.

Die weitere Verlegung der Wasserrohre bis zur Entnahmestelle (z.B. Spülbecken) erfolgt auf Kosten des Käufers. Da ein Schlitz der Wände nicht zulässig ist, müssen diese Leitungen ggf. Aufputz hinter den Küchenmöbeln verlegt werden. Kücheneinrichtungen gehören nicht zum Leistungsumfang. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss als Kaltwasseranschluss und Abwasseranschluss an der gem. Grundriss vorgesehenen Position im, falls vorhanden, gemeinschaftlichen Waschkeller. Ablufttrockner dürfen in Gemeinschaftsräumen nicht betrieben werden. Falls kein gemeinschaftlicher Waschkeller vorhanden, erhalten alle Wohnungen einen Waschmaschinenanschluss als Kaltwasseranschluss und Abwasseranschluss an der gemäß Grundriss vorgesehenen Position.

Die Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil und die Dachterrassenwohnungen erhalten einen frostsicheren Außen-Wasseranschluss zur Bewässerung über Wohnungszähler. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Entwässerungsnetz, wobei evtl. unterhalb der Rückstauenebene liegende Abläufe über Hebeanlagen oder Rückstauklappe entwässert werden. Die Regenentwässerung der Dächer, Balkone und Loggien erfolgt über Regenfallrohre, die in Versickerungsflächen führen.

Das Regenwasser der befestigten Flächen der Außenanlagen wird versickert. Hinweis: Durch Hobbyräume, Kellerräume und durch die Tiefgarage können, auch soweit es sich um Sondereigentum handelt, ohne Kaufpreisminderung Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Leitungen, auch mit Revisionsöffnungen, geführt werden. Dadurch kann sich die lichte Raumhöhe reduzieren auf ein Minimum von 2,0 m. Leitungen in Hobbyräumen werden verkleidet. Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gewisse Schallbelästigungen auftreten können. Alle in den Plänen dargestellten Sanitärgegenstände werden in der Basisfarbe weiß ausgeführt. Geringe Farbabweichungen sind

aufgrund unterschiedlicher Materialien möglich. Für die Porzellanobjekte kommt die Designlinie „ICON“ des Herstellers Geberit und für die Armaturen die Serie „LIGNA“ des Herstellers HANSA zur Ausführung.

Bad: Porzellanwaschtisch („ICON“, Geberit) ca. 60 x 48 cm. Außerdem ist ein Kristallspiegel ca. 60 x 80 cm vorgesehen. Das spülrandlose Porzellan-Hänge-WC („ICON“, Geberit) hat einen Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung und Abdeckplatte. Badewanne als emaillierte Einbaustahlwanne (Kaldewei Puro), Größe ca. 170 x 75, falls möglich 180 x 80 cm, mit Handbrause und Unterputzeinhandmischbatterie.

Eine eventuell vorgesehene Dusche wird als emaillierte Einbaustahlwanne (Superplan, Hersteller Kaldewei), ca. 80 x 80 cm, falls möglich 90 x 90 cm mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon, Unterputzeinhandmischbatterie, Brausegarnitur (bestehend aus Handbrause, Schlauch und Wandstange) und zusätzlich einer Kopfbrause des Herstellers Hansa mit 200 mm Durchmesser eingebaut.

Eine Duschabtrennung ist nicht im Preis enthalten. Bodengleiche Duschen sind als Sonderwunsch grundsätzlich möglich, im Erdgeschoss und im Untergeschoss jedoch nur in Kombination mit einer zusätzlichen Hebeanlage.

Separates Duschbad (falls vorgesehen): Handwaschbecken („ICON“, Geberit) ca. 60 x 48. Außerdem ist ein Kristallspiegel ca. 60 x 80 cm vorgesehen.

Das spülrandlose Porzellan-Hänge-WC („ICON“, Geberit) hat einen Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung und Abdeckplatte. Dusche wie beim Bad dargestellt, jedoch ohne Kopfbrause. Hinweis: Die Lieferung von Badaccessoires gehört nicht zum Leistungsumfang.

### 20. Elektroinstallation

Alle Elektroinstallationsarbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen des VDE und der DIN Normen 18012, 18013, 18015 ausgeführt. Die Installation beginnt ab Hauptschalter im Zählerschrank, sofern er sich innerhalb des Hauses befindet, sonst ab Außenwand Gebäude.

Es kommt ein Normverteilungsschrank nach Vorschrift des EVU, einschließlich Anbaugruppe mit FI-Schaltern für die Bäder und Sicherungsautomaten für Stromkreisleitungen zum Einbau. Die Elektroleitungen in den Kellerräumen werden teils unter oder auf Putz verlegt. In den Wohnräumen wird die Elektroinstallation größtenteils mit Leerrohren ausgeführt, um Ihnen eine spätere Flexibilität zu erhalten. Die Rohrinstallation wird unter Putz ausgeführt.

Sämtliche Gemeinschaftsräume werden je mit einer Leuchte und einem Schalter ausgestattet. Das Treppenhaus erhält eine automatische Beleuchtungsschaltung mit den erforderlichen Lichtdrückern oder Bewegungsmeldern und Leuchten pro Stockwerk. Die Außenbeleuchtung am Hauseingang wird mittels eines Bewegungsmelders geschaltet. Die Wohnungen erhalten einen Klingelschalter neben der Wohnungstür. Klingel- und Sprechanlage im Eingangsbereich gemäß Punkt 15 dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Alle Bäder und Duschbäder erhalten eine mechanische Entlüftung. Nach Maßgabe der AT WOHNBAU GMBH werden die baulichen Voraussetzungen für einen Breitband-Kabelanschluss für das Fernsehen erstellt. Sollte kein Kabelanschluss möglich sein, wird eine anderweitige Empfangsanlage baulich vorbereitet.





Ausführung in den Wohngeschossen.

Wenn nichts anderes vereinbart, sind in den nachstehend aufgeführten Bereichen formschöne, weiße Schalter u. Steckdosen installiert (Fabrikat: Berker S1 weiß oder gleichwertig) in folgender Anzahl:

<b>Essen / Wohnen</b>	4x Wechselschalter
2x Decken-Lichtauslässe	2x Einfachsteckdosen
2x Schalter	1x Zweifachsteckdose
1x Dreifachsteckdose	1x Leerdosen für z.B. Telefon
3x Zweifachsteckdosen	
4x Leerdosen für z.B. TV, Tel.	
<b>Schlafen</b>	<b>Abstellraum</b>
1x Decken-Lichtauslass	1x Decken-Lichtauslass
2x Wechselschalter	1x Schalter
1x Dreifachsteckdosen	1x Zweifachsteckdose
2x Zweifachsteckdosen	
2x Leerdosen für z.B. TV, Tel.	
<b>Kind / Arbeit/ Gäste</b>	<b>Kochen</b>
1x Decken-Lichtauslass	1x Decken-Lichtauslass
1x Schalter	1x Schalter
1x Dreifachsteckdosen	4x Zweifachsteckdosen
2x Zweifachsteckdosen	2x Einfachsteckdosen
2x Leerdosen für z.B. TV, Tel.	1x Steckdose für die Spülmaschine
	1x Herdanschlussdose
<b>Bad</b>	<b>Balkone/ Loggien und Terrassen</b>
1x Decken-Lichtauslass	1x Beleuchtungs-Anschlussleitung (von innen aus schaltbar), (ab 10 qm 2x)
1x Wand-Lichtauslass	1x Zweifachsteckdose (von innen aus schaltbar), (ab 10 m <sup>2</sup> 2x)
2x Schalter	1x Anschlussvorbereitung für elektrische Markise bei Erdgeschosswohnungen, falls zulässig
2x Zweifachsteckdosen	
<b>Duschbad</b>	<b>Kellerabteil</b>
1x Decken-Lichtauslass	1x Decken-Lichtauslass
1x Wand-Lichtauslass	1x Schalter
2x Schalter	1x Einfachsteckdose
1x Zweifachsteckdose	
<b>Flur</b>	
2x Decken-Lichtauslässe	
1x Wand-Lichtauslass (nur bei innenliegender Treppe)	

Die Ausführung der Elektroinstallation des in den Plänen und im Kaufvertrag enthaltenen Hobbyraumes gemäß Punkt B 16 dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Rauchwarnmelder gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, batteriebetrieben. Auf Sonderwunsch legt Ihnen unser Elektrofachmann für Ihr privates PC-Netzwerk entsprechende Leerrohre oder baut Ihnen ein Netzwerk ein.

### 21. Lüftungssystem

Freies Lüftungssystem zur Einhaltung des Mindestfeuchteschutzes. Die Lüftung zum Feuchteschutz der Wohnungen nach DIN 1946 Teil 6 über Fensterfalzlüfter. Ausleitung der Abluft über in Sanitärräumen installierten Abluftventilatoren. Die Sicherstellung des Luftaustausches der Nutzungseinheiten erfolgt durch zusätzliches aktives Öffnen der Fenster. Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt durch natürliche Luftzirkulation über Lüftungsschächte bzw. über Lüftungshauben.

### 22. Aufzug

Der Personenaufzug Fabrikat Schindler oder gleicher Art wird in einem Stahlbetonschacht als maschinenraumloser Aufzug erstellt. Die Kabine ist wie folgt ausgestattet: Der Bodenbelag entspricht, falls möglich, dem Belag des Treppenhauses. Die Wände werden in Laminatdekor weiß ausgeführt. An der Rückwand werden ein Spiegel sowie ein Edelstahlhandlauf angeordnet. Die Kabinendecke mit LED-Beleuchtung.

### 23. Tiefgarage und Rampe

Bei der Tiefgarage erfolgt die Ausführung in Stahlbeton (schalungsrau), falls erforderlich in WU-Beton. Toranlage mit Lichtsignal, Beleuchtung durch Leuchtstoffröhren mit Zeitrelais und beleuchtete Fluchtwegkennzeichnungen. Der Boden der Tiefgarage und der Rampe als Betonsteinpflasterbelag oder Stahlbetonbodenplatte mit erforderlicher Beschichtung. Aufgehende Wände und Stützen erhalten im unteren Bereich eine Beschichtung. Diese Beschichtungen bedürfen der regelmäßigen Kontrolle und Wartung sowie ggf. der Erneuerung durch die Eigentümer.

### 24. Außenanlagen und Zuwegungen

Die Freiflächen und Einfriedungen sind gemäß dem genehmigten Freiflächengestaltungsplans herzustellen. Für die Grünflächen wird der Mutterboden grob planiert. Die Wegeflächen werden nach Vorgaben des genehmigten Freiflächengestaltungsplanes ausgeführt. Die Oberflächen werden als Betonsteinpflaster bzw. wassergebundene Decke erstellt, die evtl. Wegebeleuchtung nach Vorgaben der AT Wohnbau GmbH. Humusgrobplanie, Fahrradständer, die Müllboxaufstellung, die äußere Grundstückseinzäunung, die extensive Garagendachbegrünung, die Anpflanzung der Hecken und der Ersatzbäume sowie die Errichtung des Kinderspielplatzes gemäß Freiflächenplan und behördlicher Auflagen sind im Leistungsumfang enthalten. Abgrenzungen der Gartenanteile, Humusfeinplanie und die Bepflanzung von Büschen werden gemäß den Vorgaben der AT Wohnbau GmbH hergestellt. Je nach Bauzeit und Witterung können sich die Pflanzarbeiten auf die nächste Pflanzperiode verschieben (Frühjahrs- oder Herbstpflanzungen).

### 25. Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Telefon, Strom und Wasser erfolgen an das öffentliche Netz, sowie für Abwasser an den städtischen Kanal. Wird die Heizung mit Gas betrieben, erfolgt auch der Anschluss der Heizungsanlage an die öffentliche Gasleitung. Fernseh- und Antennenanlage: Die Versorgung der Wohnungen mit TV und Radio erfolgt über das öffentliche Breitbandkabelnetz (BK-Netz). Ab dem Übergabepunkt im KG-Anschlussraum werden Leerrohre in die jeweiligen Wohnungen verlegt und von dort mit Leerrohren zu den Antennensteckdosen der Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer geführt. Falls kein Breitbandkabelnetz (BK-Netz) vorhanden sein sollte, wird eine Satelliten-Anlage entsprechend zusätzlich beauftragt und ausgeführt. Telekommunikationsanlagen: Es werden die Leitungswege und Leitungen für mehrpaarige Versorgungsleitungen (ISDN) bis zur ersten Telefondose in die Diele/Flur in den einzelnen Wohnungen vorgesehen und innerhalb der Wohnung eine Leerrohrnetz-Installation sternförmig mit Leerdosen ausgeführt. Telefonanlagen, Telefonversorgung, ergänzende Verkabelung und Telefondosen erfolgen käuferseitig oder durch die Telekom AG bzw. einen anderen Netzbetreiber.

### 26. Wärmedämmung und Schallschutz

Die Wärmedämmung der Gebäude wird gemäß des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2020 ausgeführt. Es wird ein entsprechender Energieausweis im Zuge der Erstellung des Wärmeschutznachweises ausgestellt. Die Maßgaben des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen GEG 2020 gelten als Sollbeschaffenheit, auch wenn bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Übergabe der Wohneinheiten eine Novellierung des GEG 2020 verabschiedet wird.

Für das Bauvorhaben werden die Anforderungen gemäß DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten. Darüber hinaus wird für die nachfolgend aufgeführten Bauteile ein erhöhter Schallschutz vorgesehen. Für das Gebäude wird ein erhöhter Schallschutz gemäß der nachfolgenden Beschreibung vorgesehen. Im Einzelnen werden folgende Werte zugesagt:

- Luftschalldämmung von Wohnungstrenn- und Treppenraumwänden:  $R'w \geq 56$  dB
- Luftschalldämmung von Wohnungstrenndecken:  $R'w \geq 57$  dB
- Luftschalldämmung von Wohnungseingangstüren:  $Rw \geq 37$  dB
- Trittschallschutz von Wohnungstrenndecken, Treppenläufen, Hausfluren:  $L'n,w \leq 46$  dB
- Maximal zulässiger Schalldruckpegel aus Wasserinstallationen und gebäudetechnischen Anlagen:  $LAFmax,nT \leq 27$  dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen oder Geräten der Wasserinstallation entstehen, werden nicht berücksichtigt.

Dabei bedeuten:

**R'w:** Bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile, Einzahlangabe zur Kennzeichnung der Luftschalldämmung

**Rw:** Bewertetes Schalldämm-Maß in dB ohne Schallübertragung über flankierende Bauteile, Einzahlangabe zur Kennzeichnung der Luftschalldämmung von Türen

**L'n,w:** Bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB, Einzahlangabe zur Kennzeichnung der Trittschalldämmung

**LAF,max,nT:** maximaler A-bewerteter Standard-Schalldruckpegel im schutzbedürftigen Raum bei Betrieb von gebäudetechnischen Anlagen nach DIN 4109.

Der Schallschutz gilt für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, d. h. Wohn- und Schlafräume.

Bei der Errichtung des Bauvorhabens wird damit ein Schallschutz eingehalten, bei dem die Bewohner, übliche Wohngegebenheiten vorausgesetzt, im Allgemeinen Ruhe finden und ihre Verhaltensweisen nicht besonders einschränken müssen, um Vertraulichkeit zu wahren. Trotzdem kann nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden.

Dies gilt auch bei höherem Schallschutz insbesondere dann, wenn niedrige Grundgeräuschpegel zu erwarten sind. Daraus ergibt sich, unabhängig vom Schallschutz, die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms und eine gewisse Toleranz gegenüber den Mitbewohnern bei Einzelereignissen. Angehobene Sprache in der Nachbarwohnung ist in der Regel in fremden Aufenthaltsräumen wahrzunehmen, aber im Allgemeinen nicht zu verstehen.

Laute oder sehr laute Musik wird auch in der Nachbarwohnung deutlich bis sehr deutlich hörbar sein. Auch spielende Kinder werden hörbar wahrzunehmen sein. Gehgeräusche werden im Allgemeinen als nicht störend wahrgenommen, da schwimmende Estriche auf einer hochwertigen Trittschalldämmplatte vorgesehen werden.

Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass bauartbedingt tieffrequente Gehgeräusche auftreten. Unzumutbare Belästigungen durch Geräusche aus gebäudetechnischen Anlagen und der Wasserinstallationen liegen im Allgemeinen nicht vor.

Geringfügige Überschreitungen des maximal zulässigen Schalldruckpegels sind bei elektrisch betriebenen Rollläden möglich, da derzeit planungssicher keine technischen Lösungen bekannt sind, mit denen ein entsprechender Schallschutz erzielt werden kann. Durch die fest installierten technischen Schallquellen der Raumlufttechnik in Wohnräumen im eigenen Wohnbereich und bei üblicher Möblierung, werden für die Grundlüftung die maximal zulässigen Schalldruckpegel von  $LAF,max,nT = 30$  dB(A) eingehalten. Für den Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereichs werden keine besonderen Maßnahmen getroffen. Für den Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereichs werden keine Anforderungen zugesagt. Für Außenbauteile wie Balkone und Terrassen im EG werden keine gesonderten schalltechnischen Maßnahmen vorgesehen. Für Geräusche, welche durch das manuelle Betätigen z.B. von Türen oder Briefkastenanlagen etc. entstehen, können keine Kennwerte angegeben werden, da die Geräuscherzeugung stark von der Art des Bediens abhängig ist.

### 27. Sonderwünsche

Sonderwünsche vonseiten des Erwerbers sind entsprechend dem jeweiligen Bautenstand nur möglich, soweit das Gesamtkonzept, die Statik, sowie behördliche Auflagen dies zulassen und müssen vor Ausführungsbeginn gesondert vertraglich vereinbart werden. Sollten die Kosten der Sonderwünsche den Kostenumfang der in dieser Baubeschreibung festgelegten Standards überschreiten, so sind die Mehrkosten vom Käufer zu tragen.

### 28. Käuferleistung und Übergabe

Telefon- und Kabelanschluss, bzw. andere Medienempfangsanlagen, alle Messgeräte für Heizungs- und Wasserverbrauch sind von den Käufern direkt mit den zuständigen Unternehmen abzurechnen. Die Rasenansaat ist nicht im Preis enthalten. Die von der Eigentümergemeinschaft und/ oder einem einzelnen Nutzungsberechtigten ausgeführten Außenanlagen sind gemäß dem behördlich genehmigten Freiflächenplan auszuführen.

### 29. Allg. Hinweise zur Gewährleistung, Wartung, Pflege und zum richtigen Lüften

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für das Werkvertragsrecht. Danach beträgt die Dauer der Gewährleistung für das Bauwerk im Regelfall 5 Jahre ab der Abnahme. Für die neu hergestellten oder gelieferten Sachen, die nicht Bauleistungen sind, z.B. bei kurzlebigen Verbrauchsgütern, sonstigen gelieferten Teilen, beweglichen mechanischen Teilen sowie elektro- und elektrotechnischen Teilen wie z.B. Pumpen, Antriebsmotoren, Schalter, Schaltrelais oder Thermostatventilen, Aufzüge, soweit diese nicht zur Herstellung des Gebäudes eingefügt wurden, beträgt die Gewährleistungsfrist 2 Jahre. Bei normaler Abnutzung von Teilen und Anlagen, die einem bestimmungsgemäßen Verschleiß unterliegen, insbesondere soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt, bestehen keine Gewährleistungsansprüche. Elastische Verfugungen, insbesondere bei Dusch- und Badewannen, Sockelfliesen etc., sind Wartungsfugen. Risse in diesen Fugen sind daher keine Gewährleistungsmängel. Dies gilt auch für Risse in Putz und Trockenputz, die aufgrund bauphysikalischer





Eigenschaften der Baustoffe (Kriechen, Schwinden usw.) entstehen. Soweit kleine Risse bis 0,3 mm die Gebrauchsfähigkeit nicht beeinflussen, sind diese hinzunehmen. Holz ist ein Naturprodukt. Holz ist Veränderungen durch z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildung etc. nicht vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung hinsichtlich der Tauglichkeit des Materials. Etwaige Anstriche auf Holz-, Beton- und Metallbauteilen, die stark der Witterung ausgesetzt sind, sind innerhalb von erforderlichen Wartungszeiträumen, dies kann auch bereits innerhalb der Gewährleistungszeit der Fall sein, auf Kosten der Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft zu erneuern. Die laufende Wartung der technischen Anlagen wie Garagentore, Aufzüge, Heizung, Entlüftung, Sanitärinstallationen usw. ist Aufgabe und Verpflichtung der Wohnungseigentümer (Wohnungseigentümergemeinschaft vertreten durch den Verwalter). Der Abschluss von Wartungsverträgen für allgemeine technische Anlagen ist regelmäßig erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass Aufenthaltsräume in den Wohnungen eine Mindesttemperatur von 19° C nicht unterschreiten sollten und regelmäßiges Lüften erforderlich ist. Sonst besteht die Möglichkeit der Bildung von Stockflecken und Schimmelpilzen aufgrund der erfolgten Bauweise nach dem gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020. In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden. Es ist zweckmäßig, keine Tapezierarbeiten vor Ablauf von 2 Jahren nach Erstbezug durchzuführen.

### **C Vorbehalt und Schlussbemerkungen**

Falls Abweichungen oder Abänderungen in der Bauausführung oder der Gestaltung durch technische oder gestalterische Notwendigkeiten, behördliche Auflagen, Anordnungen, Vorschriften, örtliche Gegebenheiten oder sonstige zwingende Gründe notwendig werden oder zweckmäßig erscheinen, bleiben diese der AT Wohnbau GmbH vorbehalten, soweit sie den Wert nicht beeinträchtigen oder sich alle eventuellen Veränderungen oder Abweichungen insgesamt nicht wertmindernd auswirken. Ebenfalls zulässig sind Abweichungen auf Wunsch anderer Erwerber, soweit das Sondereigentum des Erwerbers nicht betroffen ist und das Gemeinschaftseigentum nicht erheblich äußerlich sichtbar verändert wird. Die in den Grundrissen, dem Lageplan, dem Freiflächengestaltungsplan und den Ansichten eingezeichneten Möblierungen und Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen nur zur Veranschaulichung und sind, sofern nicht in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung erwähnt, kein Bestandteil des Leistungsumfanges. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Die gesamte Farbgestaltung wird, um ein einheitliches Gesamtbild des Bauvorhabens zu erzielen, von der AT Wohnbau GmbH gemäß Farbkonzept festgelegt. Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Systeme, Fabrikate und Typen gelten als Qualitätsmaßstab.



# Referenzen

Dresselstraße, Waldtrudering, 6 Wohneinheiten



Kameruner Straße 4-8, Waldtrudering, 15 Wohneinheiten



Kameruner Straße 10-12, Waldtrudering, 12 Wohneinheiten







## Sie wünschen ein persönliches Gespräch? Ich berate Sie gerne!

### Ihr direkter Ansprechpartner:

Herr Jörg Stöckl

Mobil: +49 172 85 17 000

E-Mail: [info@at-wohnbau.de](mailto:info@at-wohnbau.de)



### Büro Haar b. München

Hans-Pinsel-Str. 7a | 85540 Haar

Telefon: +49 (0) 89 461 69 87-10

Telefax: +49 (0) 89 461 69 87-20

### AT WOHNBAU GmbH

Dorfner Str. 13 | 84424 Isen

Telefon: +49 (0) 8083 5312-0

Telefax: +49 (0) 8083 5312-53

Angabenvorbehalt: Die im vorliegenden Prospekt gemachten Angaben stellen kein verbindliches Angebot dar. Änderungen der Planung, Bauausführung und Ausstattung behalten wir uns vor. Maßgeblich sind nur die notariell zu beurkundenden Grundrisspläne und Ansichten. Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen der Außenanlage, Fassaden, Wohnräume, Ausstattung und Farbgestaltung geben die künstlerische Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Sie können Sonderwünsche und Mehrausstattungen beinhalten und dienen nur zur Vermittlung eines ersten optischen Eindrucks. Möblierungen einschließlich Kücheneinrichtungen sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand. Maßgeblich für den Vertragsgegenstand sind immer der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, Kaufvertragsgrundrisspläne, Kaufvertragsanlagen und die Teilungserklärung. Mündliche Absprachen mit Mitarbeitern oder Beauftragten der AT Wohnbau GmbH sind keinesfalls verbindlich. Es gelten nur die im Kaufvertrag aufgenommenen vereinbarten Abreden.

Konzept & Design: Tobias Bretting Design & Marketing, [info@tobiasbretting.de](mailto:info@tobiasbretting.de), [www.tobiasbretting.de](http://www.tobiasbretting.de)