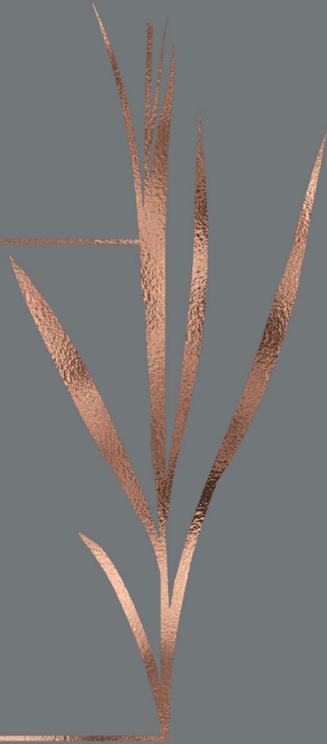


F A S A N
G A R T E N I I



The logo for DERES WOHNBAU features a stylized graphic of two horizontal lines above the text. The top line is blue and the bottom line is grey. The text 'DERES' is in a large, bold, sans-serif font, and 'WOHNBAU' is in a smaller, all-caps, sans-serif font below it.

DERES
WOHNBAU

01

W I L L K O M M E N

DERES Wohnbau plant und erstellt hochwertige Wohnimmobilien, die den Ansprüchen von heute gerecht werden, aber auch künftige Entwicklungen nicht außer Acht lassen. Fachlich fundiert und mit einer Passion für Details entsteht in unseren Händen Ihr Zuhause.

Gemeinsam mit renommierten Architekten und fachkundigen Handwerksbetrieben entwickeln wir die uns anvertrauten Objekte. Wir garantieren Raum für individuelle Planungs- und Ausstattungsmöglichkeiten in höchster Qualität, so dass Ihre Wünsche professionell realisiert werden können.



Norbert Deres und
Benjamin Schäfer

02

M Ü N C H E N

U R B A N & G E M Ü T L I C H

Inmitten der oberbayerischen Voralpen und Seenlandschaft liegt die europäische Wirtschafts- und Medienmetropole München.

München ist Sitz von fünf Daxkonzernen, unangefochtener Spitzenreiter als Technologiestandort und auch in der Start-up Szene zunehmend bedeutend. Sie ist einer der renommiertesten Hochschul- und Forschungsstandorte der Bundesrepublik.

Neben den herausragenden wirtschaftlichen Gegebenheiten bietet München eine lebendige Kunst und Kulturszene. So verwundert es nicht, dass die Stadt München in der Kategorie der lebenswertesten Städte der Welt regelmäßig auf den vorderen Plätzen rangiert.



E I N T A G I N M Ü N C H E N

7:00

Sonnenaufgang am Olympiaberg
Joggingrunde im Englischen Garten
Espresso in der Bar Centrale

15:00

Sonne tanken an der Isar
Bummeln durch die Altstadt
Kaffee am Gärtnerplatz

12:00

Eine Suppe am Wiener Platz
Businesslunch beim Dallmayr
Brotzeit am Viktualienmarkt

18:00

Yoga an der Eisbachwelle
Rennradrunde zum
Starnberger See
Sonnenuntergang mit
Weißbier am Seehaus



Sonne tanken an der Isar



Kaffee am Gärtnerplatz



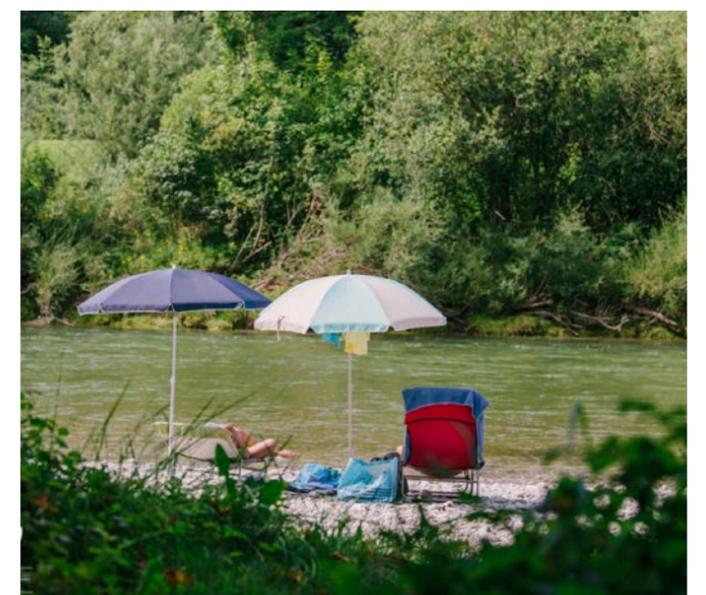
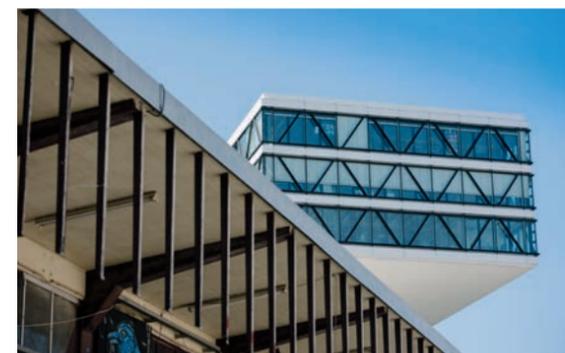
Sundowner am Starnberger See



G I E S I N G A U - H A I D H A U S E N

Nach einem ausgiebigen Spaziergang im Perlacher Forst genießen Sie Ihr Frühstück im heimischen Garten oder auf Ihrer sonnigen Dachterrasse. Entdecken Sie die vielfältige Kunst und Kreativszene im Werks-

viertel und lassen Sie sich durch die kleinen Läden und Cafés im französischen Viertel treiben bevor Sie den Abend mit Familie und Freunden bei einem entspannten Abendessen in Ihrem neuen Zuhause ausklingen lassen.





F A S A N G A R T E N

Der beliebte südliche Stadtteil, benannt nach einem ehemaligen Forsthaus bei Perlach, dem eine Fasanenzucht angegliedert war, bildet heute gemeinsam mit Obergiesing den 17. Stadtbezirk.

Die vom Gartenstadtcharakter geprägte Wohnlage zeichnet sich durch eine optimale Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum und das Alpenvorland aus.

In nur wenigen Minuten erreicht man mit dem Auto oder dem Personennahverkehr die Innenstadt und den Tegernsee.

Die naturnahe Lage bietet seinen Bewohnern ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit besonders hohem Freizeitwert. In direkter Umgebung finden Sie viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken, Ärzte, Kindergärten und Schulen.





03

O B J E K T

Das Bauvorhaben in der Oberviechtacher Straße 32b befindet sich auf einem ca. 1.000 qm großen Grundstück mit optimaler Südausrichtung. Die Bebauung erfolgt in massiver Ziegelbauweise mit zwei voll unterkellerten zweistöckigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss.

Haus A verfügt über vier großzügige Wohnungen, Haus B über drei Wohnungen. Die gemeinsame Tiefgarage wird von der Oberviechtacher Straße erschlossen. Neun Einzelstellplätze sind für die beiden Häuser eingeplant. Die Erdgeschosswohnungen werden weitgehend barrierefrei ausgeführt und verfügen über weitläufige Privatgärten.

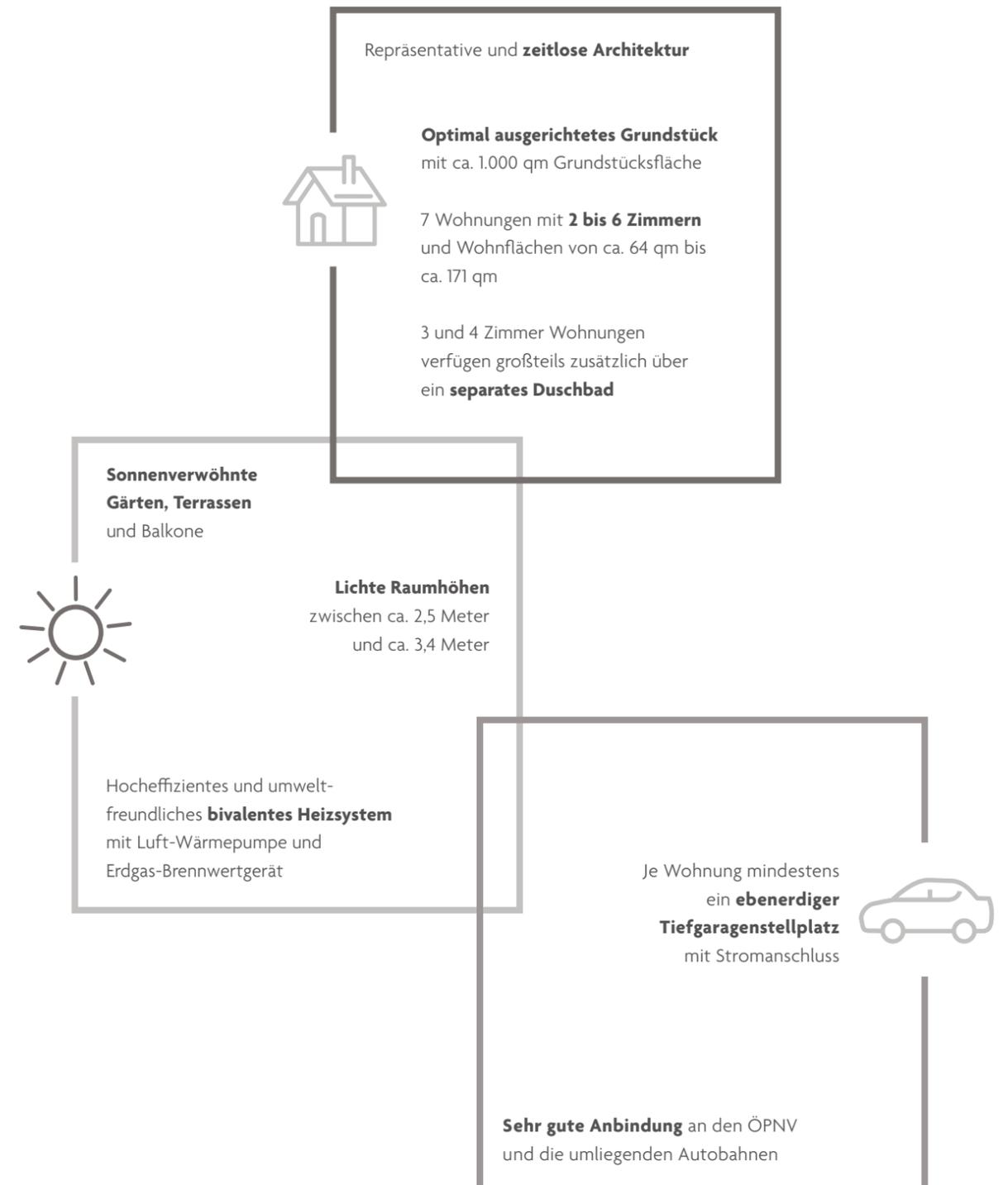
Im Ober- und Dachgeschoss verfügen die Wohnungen über sonnenverwöhnte Dachterrassen oder Balkone. Alle Wohnungen erhalten optimal konzipierte Grundrisse und Tageslichtbäder. Dank großflächiger, bodentiefer Fensterelemente entstehen lichtdurchflutete Wohn- und Essbereiche.



Die hochwertige Ausstattung in Form von edlen Parkettböden, formschönen Türen, zeitlosen Armaturen sowie zeitgemäßen technischen Details verleihen den Wohnungen ihren außergewöhnlichen natürlichen Wohnkomfort.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen finden sich in der Tiefgarage. Ein gemeinschaftlicher Kinderspielplatz wird in ein landschaftsplanerisches Gesamtkonzept der Außenanlagen optimal integriert.

DATEN & FAKTEN





Lichtdurchflutetes
Schlafzimmer

Highlights Bau

01

- Außen- und Innenwände in massivem Ziegelmauerwerk für ein gesundes und behagliches Wohnklima
- Exzellente Schall- und Wärmedämmung
- Großflächige, bodentiefe Fensterelemente mit dreifach Isolierverglasung
- Weißlackierte Wohnungstüren mit geschmackvollen Beschlägen in Edelstahl
- Hobbyräume in Wohnqualität im Untergeschoss
- Bodenebene Duschen mit Klarglasduschtrennwand und Edelstahlablaufrinne
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in den Bädern
- Kaminanschlussmöglichkeit in den Dachgeschosswohnungen

Highlights Innenausstattung

02

- Elektrisch bedienbare Rollläden in allen Wohnungen
- Videogegensprechanlage
- Ausgewähltes Schalterprogramm von GIRA
- Edle, geölte Naturholzböden in Eiche
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und Bädern
- Exklusive Sanitärausstattung vom renommierten Hersteller LAUFEN
- Luxuriöse Armaturen von Villeroy & Boch by DORNBRACHT und GROHE
- Handtuchheizkörper von KERMI

Highlights Außenbereich

03

- Großzügige Privatgärten in den Erdgeschosswohnungen
- Hochwertiger großformatiger Feinsteinzeugbelag auf Balkonen und Terrassen

HIGH
LIGHTS



Großzügige & sonnige
Dachgeschosswohnung

Z I E G E L

Unsere monolithischen Außenwände in Ziegel sind mit einer natürlichen, umweltfreundlichen Dämmstoff-Füllung gefüllt, dadurch benötigen sie keine zusätzliche Dämmschicht und liefern Ihnen so ein langlebiges, wertbeständiges Gebäude. Durch die Verwendung von rein natürlichen Materialien sind die Außenwände emissionsarm und führen so zu einem gesunden und ökologischen Wohnklima. Der Dämmstoff wird aus Basalt, Feuer und Wasser hergestellt und ist frei von Lösungsmitteln und Schadstoffen bei exzellenter Wärmedämmung, Schall- und Brandschutz.

W A S C H B E C K E N

Waschtische und Waschbecken kommen von dem traditionsreichen Unternehmen LAUFEN aus der Schweiz. Die ausgewählte Serie PRO S wurde vom Schweizer Designer Peter Wirz entworfen und zeichnet sich durch eine schlanke Silhouette und den klar definierten Radien aus. So wirken die Waschtische leicht und elegant, das tiefe Becken sorgt für viel Funktionalität.

A R M A T U R

Mit der Armatur der Serie JUST von Villeroy & Boch by DORNBRACHT erhalten Sie eine zeitlose, elegante Armatur, welche die Qualitäten der beiden traditionsreichen deutschen Unternehmen Villeroy & Boch und DORNBRACHT vereint. Die Armatur unterstützt mit ihren klaren Linien den hohen Qualitätsanspruch der Bäder.

B O D E N

Verlegt wird ein hochwertiger Boden aus geölter Eiche. Das hierfür verwendete Holz stammt aus nachhaltiger Forstwirtschaft und wird unter höchsten zertifizierten Qualitätsstandards verarbeitet. Sie erhalten ein langlebiges, hochwertiges Naturprodukt mit einer angenehmen Haptik, welches Ihnen viele Jahre Freude bereiten wird.

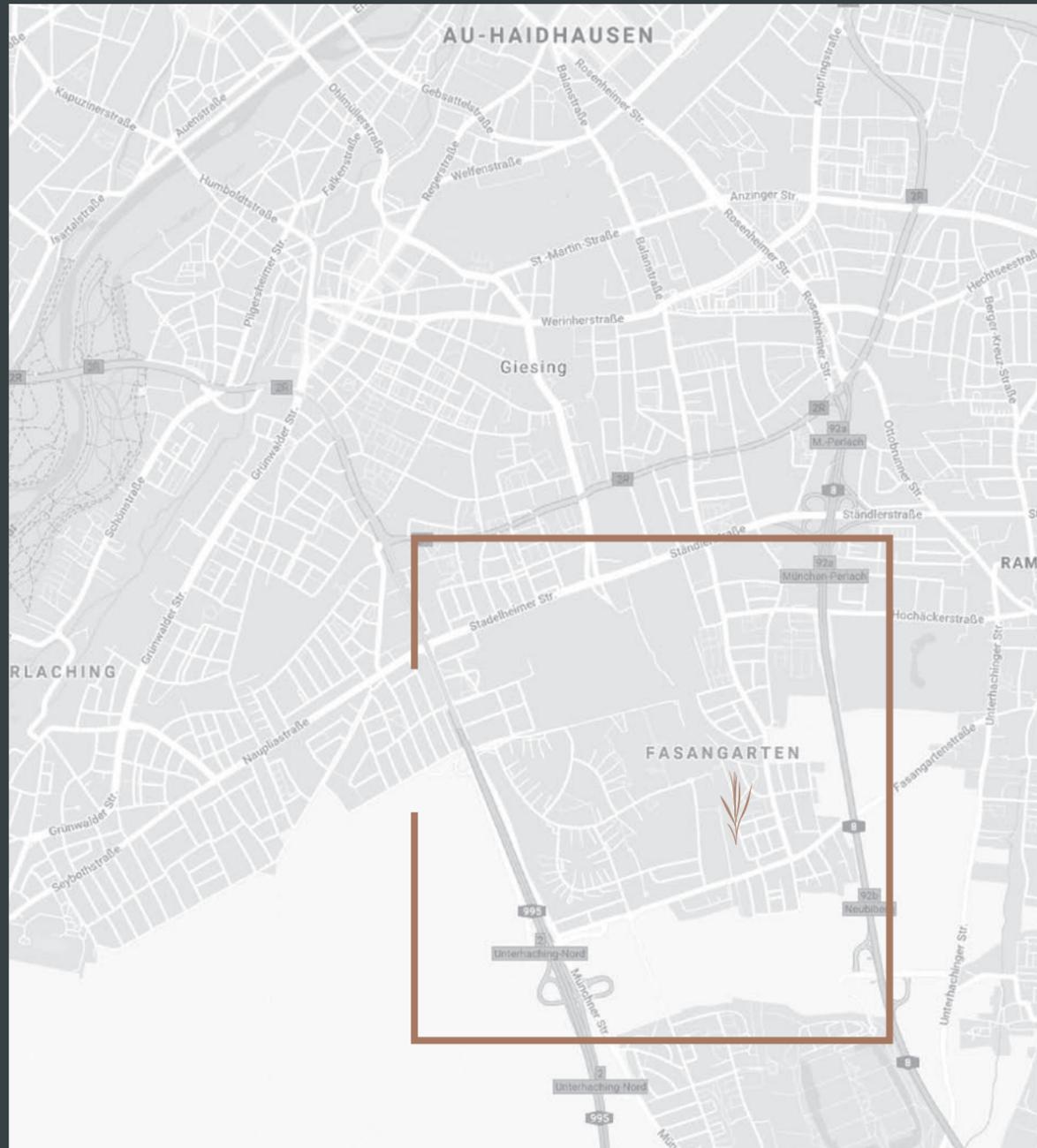
S C H A L T E R

Alle Räume werden mit einer großzügigen Auswahl an Steckdosen und Schaltern aus der Serie »E2« des renommierten Herstellers GIRA in reinweiß hochglanz ausgestattet.

F E N S T E R

Wir verbauen dreifachverglaste Fenster und Fens-
türen aus Kunststoff in höchster Qualität. Die Fenster im Erdgeschoss erhalten erhöhten Einbruchschutz gemäß Sicherheitsklasse RC2N.





DERES
WOHNBAU

OBERVIECHTACHER STRASSE 32B
81549 MÜNCHEN

VERKEHR SANBINDUNG

S-Bahn Haltestelle Fasangarten 5 min
 Marienplatz 14 min
 Flughafen München 40 min
 Anbindung A8/A995a 5min

KULTUR

Werksviertel am Ostbahnhof
 Deutsches Museum
 Kulturzentrum am Gasteig
 Cincinnati-Kino
 MVG Museum

EINKAUFEN

HIT am Fasangarten
 Perlacher Hofladen
 Käfer Delikatessen Brunnthal
 IKEA Brunnthal
 Einkaufszentrum Fasanarcaden

GASTRONOMIE

Griechisches Restaurant Barka
 Bräustüberl in der Forschungsbrauerei
 Italienisches Restaurant und
 Eiscafé Piccolo Mondo

KINDERGARTEN / SCHULE

Städtische Grundschule Balanstraße 153
 Städtische Kindertagesstätte Tirschenreuther Straße 11
 Jules-Verne-Campus
 Montessori-Schule an der Balanstraße
 Europäische Schule mit Kindergarten am
 Auguste-Kent-Platz

FREIZEIT / SPORT

Sportanlage DjK Fasangarten e.V.
 Perlacher Forst
 Landschaftspark Unterhaching
 Jochen Schweizer Erlebniswelt

GRUND
RISSE



Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

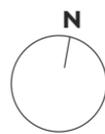
HAUS A
3 ZIMMER GARTENWOHNUNG
IM EG

W01



	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Wohnen/ Essen / Kochen	30,32	30,32
Schlafen	15,85	15,85
Kind	11,73	11,73
Bad	6,68	6,68
Flur	3,52	3,52
Abstellraum	2,61	2,61
Diele/ Garderobe	7,81	7,81
Terrasse	9,00	18,00
Summe	84,91	93,91

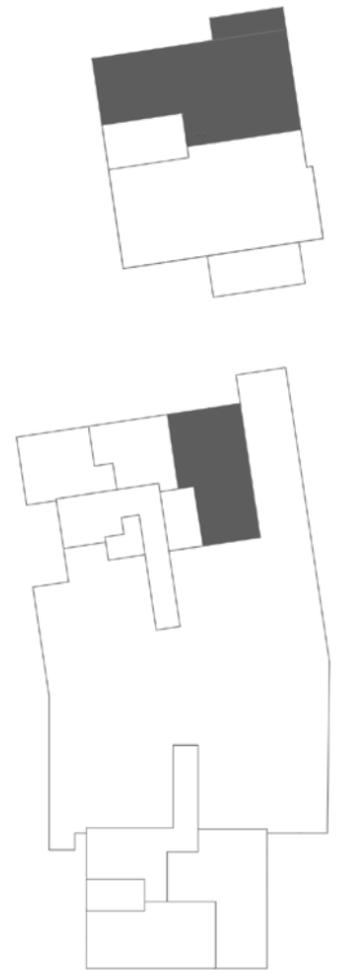
zzgl. Kellerabteil ca. 8,27
Gartenanteil (inkl. Terrasse) ca. 112,00



Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

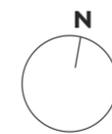
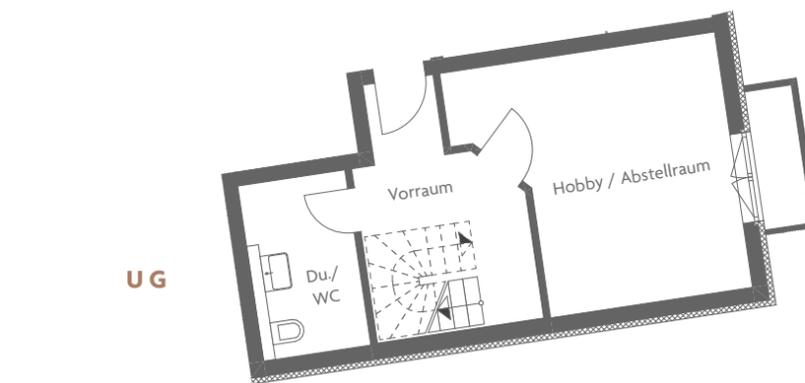
HAUS A
2 ZIMMER GARTENWOHNUNG
IM EG MIT HOBBYRAUM IM UG

W02



	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Wohnen/ Essen / Kochen	30,95	30,95
Schlafen	17,57	17,57
Bad	7,42	7,42
Diele	4,28	4,28
Terrasse	3,99	7,98
Dusche/ WC (UG)	2,72	5,43
Hobby / Abstellraum (UG)	8,43	16,85
Vorraum (UG)	3,21	6,41
Summe	78,56	96,89

Gartenanteil (inkl. Terrasse) ca. 85,00



Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

W03



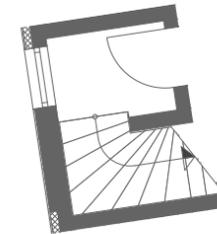
	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Wohnen / Essen / Kochen	47,88	47,88
Schlafen	19,30	19,30
Kind 1	13,55	13,55
Kind 2	13,78	13,78
Bad	6,90	6,90
Flur	6,11	6,11
Du./ WC	4,87	4,87
HW / Abst.	4,07	4,07
Garderobe	2,68	2,68
Terrasse	11,86	23,71
Balkon	2,99	5,97
Summe	133,98	148,82

zzgl. Kellerabteil ca. 8,89

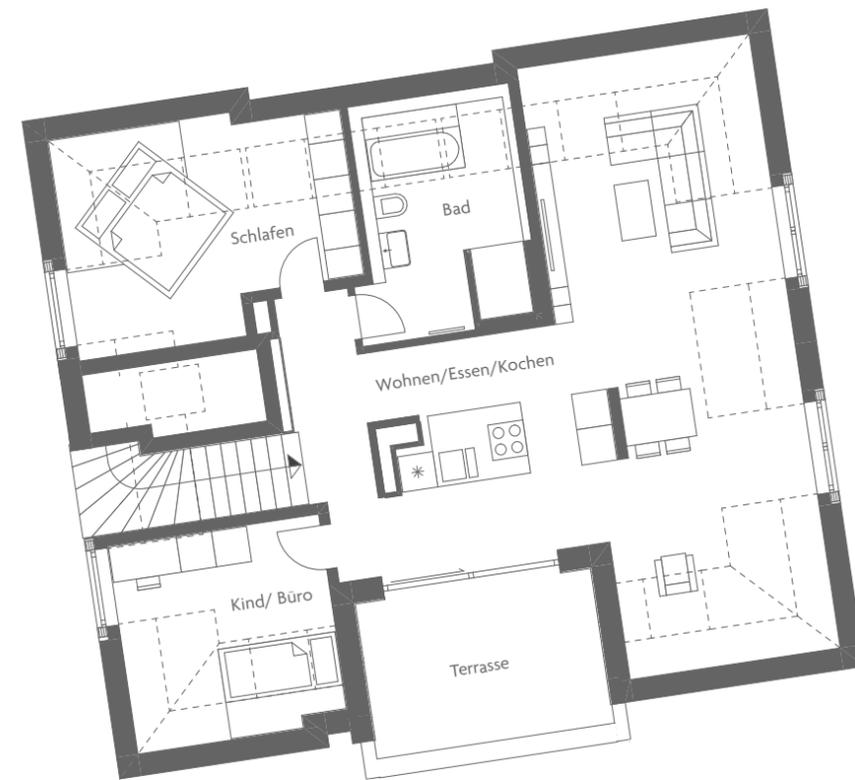


Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

W05



OG



DG

	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Diele (OG)	2,92	2,92
Wohnen/Essen /Kochen (DG)	37,58	52,23
Schlafen (DG)	9,92	16,83
Bad (DG)	8,17	10,96
Kind / Büro (DG)	7,31	12,61
Diele (DG)	5,53	5,53
Terrasse (DG)	5,57	11,14
Summe	77,00	112,22

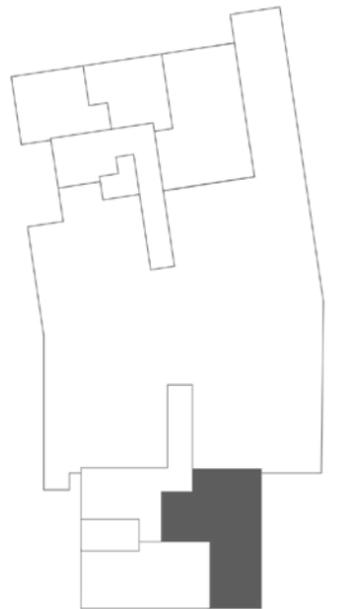
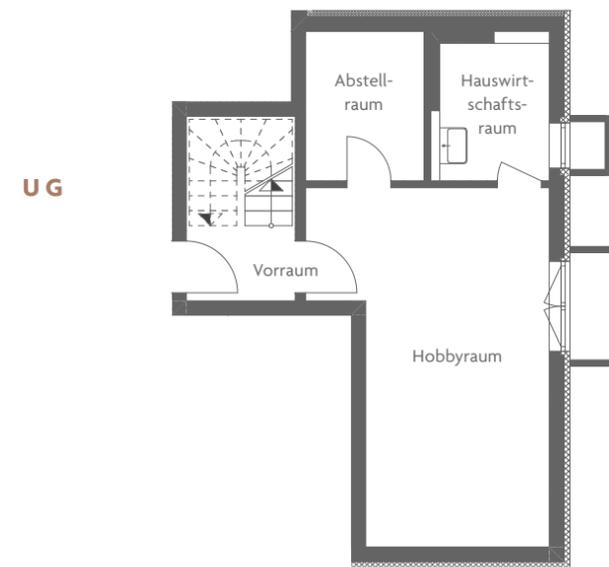
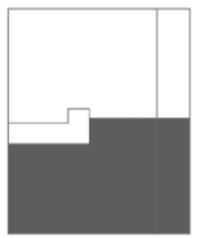
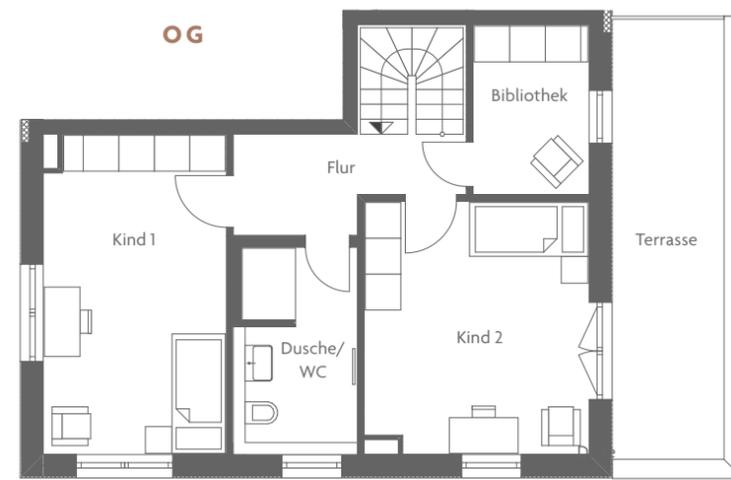
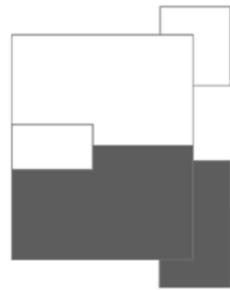
zzgl. Kellerabteil ca. 5,13



Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Die angegebenen Wohnflächen in den Dachgeschossen werden bis 1,00 m Höhe gar nicht, von 1,00 m bis 2,00 m Höhe zur Hälfte und ab 2,00 m Höhe voll angerechnet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

H A U S B
 4 Z I M M E R G A R T E N W O H N U N G I M E G & O G
 M I T H O B B Y R A U M I M U G

W06



	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Wohnen/Essen/Kochen (EG)	33,33	33,33
Schlafen (EG)	15,76	15,76
Bad (EG)	8,76	8,76
Diele/ Garderobe (EG)	8,43	8,43
Terrasse (EG)	12,87	25,73

	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Bibliothek (OG)	5,57	5,57
Dusche/ WC (OG)	7,00	7,00
Kind 1 (OG)	16,39	16,39
Kind 2 (OG)	16,12	16,12
Flur (OG)	5,41	5,41
Terrasse (OG)	6,94	13,88

	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Hobbyraum (UG)	10,29	20,57
Hauswirtschaftsraum (UG)	2,31	4,62
Abstellraum (UG)	2,50	5,00
Vorraum (UG)	1,16	2,32
Summe	152,83	188,89

Gartenanteil (inkl. Terrasse) ca. 151,00



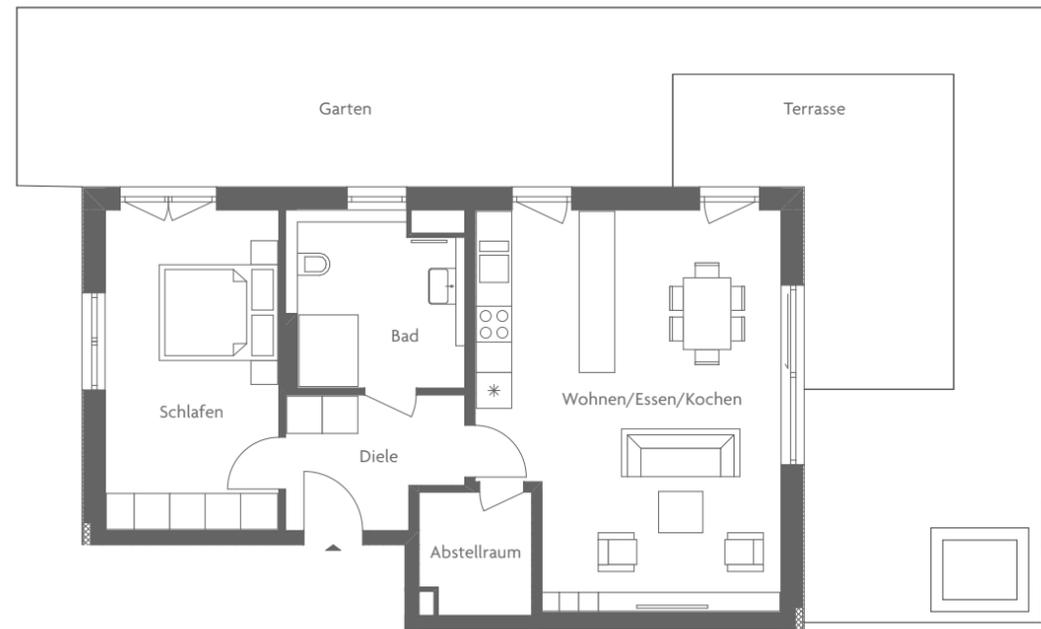
Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.



Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

HAUS B
2 ZIMMER GARTENWOHNUNG
IM EG

W07



	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Wohnen/ Essen / Kochen	32,62	32,62
Schlafen	15,97	15,97
Bad	8,31	8,31
Diele	6,15	6,15
Abstellraum	3,76	3,76
Terrasse	8,83	17,66
Summe	75,64	84,47

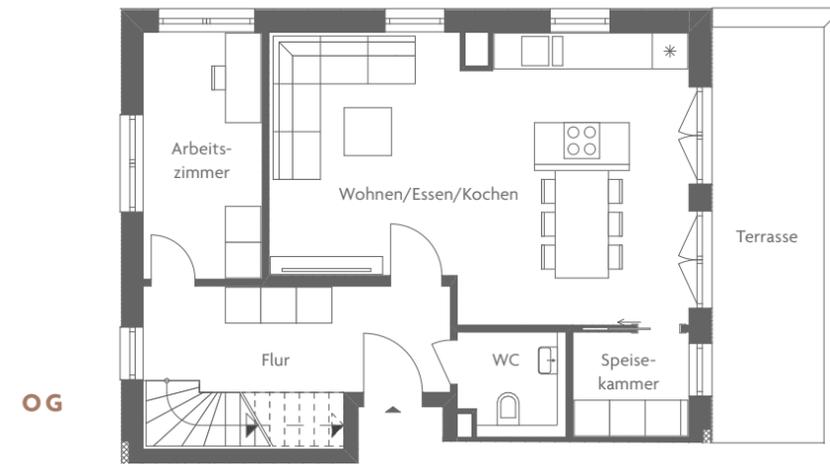
zzgl. Kellerabteil ca. 7,59
Gartenanteil (inkl. Terrasse) ca. 76,00



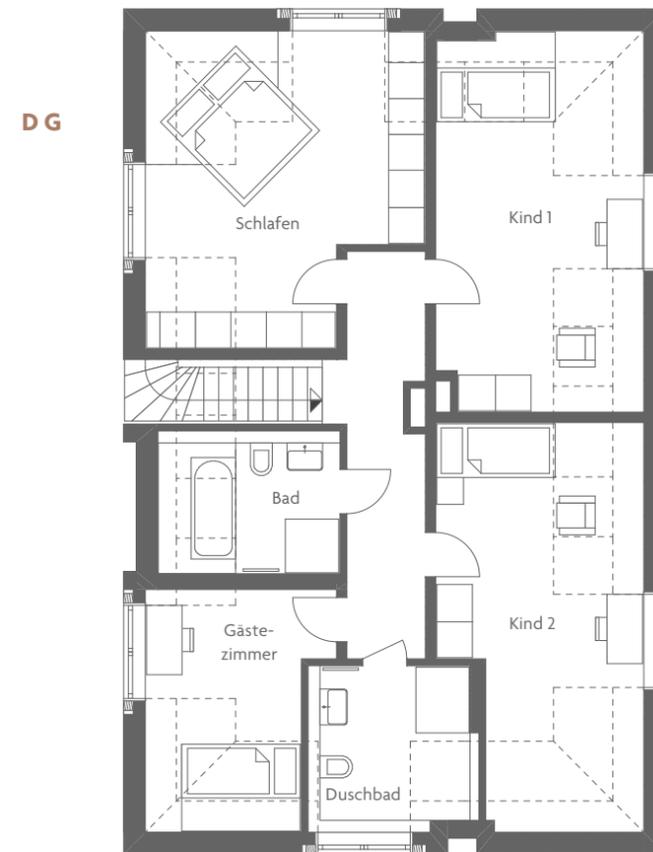
Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

HAUS B
6 ZIMMERWOHNUNG
IM OG & DG

W08



OG



DG

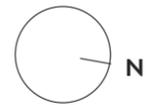
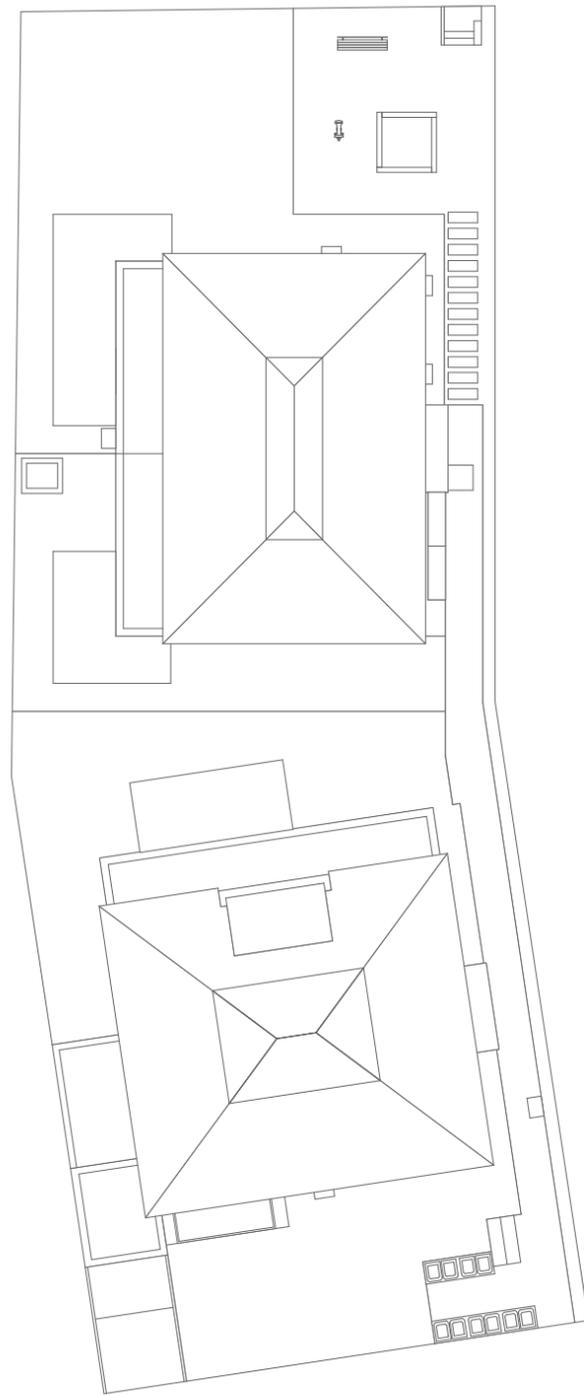
	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Wohnen/Essen/Kochen (OG)	32,28	32,28
Arbeitszimmer (OG)	8,32	8,32
WC (OG)	3,08	3,08
Diele/ Garderobe (OG)	9,05	9,05
Speisekammer (OG)	3,45	3,45
Terrasse (OG)	6,67	13,34
Schlafen (DG)	16,36	22,59
Kind 1 (DG)	14,38	21,63
Kind 2 (DG)	14,55	22,04
Gästezimmer (DG)	7,07	11,40
Bad (DG)	5,28	7,35
Flur (DG)	9,16	9,16
Duschbad (DG)	6,34	7,71
Summe	135,99	171,40

zzgl. Kellerabteil ca. 8,06



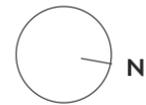
Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Die angegebenen Wohnflächen in den Dachgeschossen werden bis 1,00 m Höhe gar nicht, von 1,00 m bis 2,00 m Höhe zur Hälfte und ab 2,00 m Höhe voll angerechnet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

HAUS A UND B
DACHAUFSICHT



Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet.
Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

HAUS A UND B
FREIFLÄCHENPLAN



B A U B E S C H R E I B U N G

O B E R V I E C H T A C H E R S T R A S S E 3 2 B

8 1 5 4 9 M Ü N C H E N

1 Grundstück und Planung

Das Grundstück der Oberviechtacher Straße 32b im Stadtbezirk 17 München-Obergiesing ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut. Im Zuge der Neubebauung des Grundstücks wird der Altbestand abgerissen. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans und unterliegt den Genehmigungsanforderungen des § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen. Im Westen des Grundstücks befindet sich die Bahnlinie München-Ost-Holzkirchen. Die S-Bahnhaltestelle „Fasangarten“ ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Leistungsumfang Objektplanung

Es werden sämtliche, soweit behördlich geforderte, Genehmigungsunterlagen erstellt. Hierzu gehören:

- Bauantragspläne einschließlich Freiflächengestaltungsplan mit Baumbestandsplan
- Baubeschreibung gemäß behördlichen Vorschriften
- Statische Berechnungen
- Entwässerungsplanung
- Flächen- und Kubaturberechnungen
- Energie-, Wärme- und Schallschutznachweise nach geltenden rechtlichen Vorschriften
- Brandschutznachweise und Bescheinigungen gemäß behördlichen Anforderungen und gesetzlichen Vorschriften

Die Pläne der Baugenehmigung sind verbindlicher Bestandteil des Kaufvertrages. Sämtliche Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

2 Gebäudetypus

Bei den Gebäuden handelt es sich um zwei voll unterkellerte, zweistöckige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Haus A verfügt über 5 Wohneinheiten, Haus B über 3 Wohneinheiten. Beide Gebäude sind mit einer gemeinsamen eingeschossigen Tiefgarage verbunden. Die Häuser werden als Massivbau errichtet. Die Anlage wird nach vollständiger Fertigstellung feingereinigt übergeben. Flächenangaben sind Rohbaumauße auf Grundlage der genehmigten Bauantragspläne im Maßstab 1:100.

3 Erschließung

Die Wohnanlage wird seitens der O32b GmbH an das öffentliche Wasser-, Abwasser- und Gasnetz angeschlossen. Das Grundstück liegt unmittelbar an der Oberviechtacher Straße.

Der Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom wird durch die O32b GmbH vorbereitet. Der Telefonanschluss selbst ist vom jeweiligen Nutzer bei der Telekom oder sonstigem Anbieter direkt zu beauftragen. In der Wohnanlage kommt eine betriebsbereite Satellitenempfangsanlage für Fernsehen und Rundfunk zur Ausführung. Sämtliche Antennendosen werden betriebsbereit verkabelt. Die Platzierung der Satellitenempfangsschüssel erfolgt nach technischen Anforderungen auf der Dachfläche. Darüberhinausgehende Anschlusskosten und Kosten für technische Ausrüstungsgegenstände (z.B. Receiver) sind nicht im Leistungsumfang der O32b GmbH enthalten.

4 Baukonstruktion

4.1 Beton- und Stahlarbeiten

Die Ausführung der Beton- und Stahlarbeiten erfolgt nach DIN. Die Gründung der Gebäude sowie der Tiefgarage erfolgt auf Streifenfundamenten sowie mittels Bodenplatte nach statischen Erfordernissen und Abmessungen. Wohnungstrennwände, Treppenhausumfassungswände in beiden Häusern werden massiv aus Schallschutzziegeln oder Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt. Die Außenwände der Kellergeschosse und der Tiefgarage werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Geschossdecken und Decke der Tiefgarage werden als Massivdecken in Stahlbeton als Ortbeton oder mit Filigranelementen hergestellt. Die Oberflächen von Betonbauteilen im Untergeschoss und der Tiefgarage sind schalungsrauh und entgratet. Die Treppenläufe und Podeste des Gemeinschaftstreppenhauses werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Auflagerung in angrenzende Bauteile, wie Treppenhauswände und Geschossdecken, erfolgt in schallgetrennter Ausführung.

4.2 Mauerwerksarbeiten

Die Außenwände ab Erdgeschoss werden in Massivbauweise aus gemauertem hochdämmendem Ziegelmauerwerk (z.B. Firma Hörl&Hartmann UNIPOR WS09 CORISO oder gleichwertig) in einer Stärke von 36,5 cm oder, falls statisch oder schalltechnisch erforderlich, aus Stahlbeton erstellt. Die tatsächliche Wandstärke richtet sich nach den Berechnungen des Wärmeschutzes bzw. EnEV-Nachweises sowie nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen.

Innenwände werden in massivem Ziegelmauerwerk mit einer Stärke von 17,5 cm in Oberflächenqualität Q2 hergestellt, oder falls statisch erforderlich, betoniert. Nichtragende Innenwände können auch als Trockenbauwand in Oberflächenqualität Q2 hergestellt sein.

4.3 Dachdecker-und Spenglerarbeiten

Beide Häuser erhalten eine zimmermannsmäßig gefertigte Dachkonstruktion als Holzdachstuhl mit außenseitiger Dachschalung, mit mineralischer Wärmedämmung zwischen den Sparren und Dampfsperre. Die Eindeckung des Daches erfolgt mit Betondachsteinen. Die Farbe der Dachziegel richtet sich nach örtlichen bzw. behördlichen Vorschriften bzw. nach Farbkonzept des Architekten.

In Dachbereichen mit einer Neigung von weniger als 15° erfolgt eine Blecheindeckung mit Wärmedämmung entsprechend den Anforderungen der schalltechnischen und wärmeschutztechnischen Berechnung. Bei Flachdacheindeckungen gelten die Flachdachrichtlinien des Zentralverbandes des Dachdeckerhandwerkes sowie die gültigen Abdichtungsnormen.

Dachflächenfenster werden in Kunststoff mit Isolierverglasung als Schwing- oder Schwing-/Kippfenster ausgeführt.

4.4 Balkone und Absturzsicherungen

Frei auskragende Balkone werden aus Ortbeton oder Stahlbetonfertigteil thermisch getrennt hergestellt, jedoch ohne zusätzliche Trittschallschutzmaßnahmen. Balkon- und Terrassengeländer, sowie Absturzsicherungen bei bodentiefen Fenstern, bestehen aus verzinkten, farbig beschichteten Flachstahlprofilrahmen mit entsprechender Flachstahlstabfüllung (Farbe nach Farbkonzept des Architekten).

5 Ausbau

5.1 Estricharbeiten

In allen Wohnräumen inklusive Hobbyräumen, wird ein schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut. Die Dimensionierung der jeweiligen Dämmschichten richtet sich nach den Berechnungen des Wärmeschutzes bzw. den schallschutztechnischen Berechnungen.

Bei Aufenthaltsräumen im Untergeschoss erhält der Estrich dort ggf. eine zusätzliche Sperre gegen aufsteigende Erdfeuchte.

Kellerräume, Kellerflure, Schleusen und Technikräume erhalten einen Zementestrich auf Trennlage oder Wärmedämmung nach Berechnungen des Wärmeschutzes.

Erforderliche Dehnfugen werden hergestellt und im gewählten Bodenbelag sichtbar übernommen.

5.2 Putzarbeiten

Sämtliche Wände in den Wohnungen werden mit einlagigem Glätputz, in Oberflächenqualität Q2, verputzt und weiß gestrichen. Wände im Treppenhaus werden ebenfalls mit einlagigem Glätputz in Oberflächenqualität Q2, verputzt und weiß gestrichen. Wände im Kellergeschoss, die aus Ziegelmauerwerk bestehen, werden ebenfalls einlagig in Oberflächenqualität Q2, verputzt. Alle übrigen massiven Stahlbetonwände im Kellergeschoss bleiben unverputzt, werden entgratet und weiß gestrichen. Die Fassade wird mehrlagig, witterungsbeständig verputzt. Die letzte Lage ist dabei ein mineralischer Edelputz. Die Struktur und farbliche Gestaltung des Außenputzes erfolgt nach Wahl der O32b GmbH. Falls erforderlich wird im Wandbereich bis ca. 30cm über Geländeoberkante ein Sockelputz aufgebracht.

Betonflächen im Bereich der Hauseingänge, Balkonuntersichten und Stützen bleiben unverputzt, werden entgratet und weiß gestrichen. Die in den Ansichten der Verkaufsunterlagen dargestellten Farben dienen nur der Visualisierung als Farbbeispiel und sind nicht verbindlich.

5.3 Trockenbaurbeiten

Die Verkleidung von Installationsschächten und von Leitungen die über Putz verlegt werden erfolgt in Trockenbaukonstruktion mit doppelter Beplankung, weiß gestrichen, Oberflächenqualität Q2. Die Bekleidung des Dachstuhls erfolgt innenseitig mit Trockenbauplatten, weiß gestrichen, Oberflächenqualität Q2. Untergeordnete Räume oder Bäder in den Wohnungen erhalten zur Verkleidung von Installationsleitungen ggf. eine abgehängte Decke in Trockenbau, weiß gestrichen, Oberflächenqualität Q2.

5.4 Bodenbelagsarbeiten

Wohnbereiche, Küchen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellkammer, Diele sowie die Hobbyräume im Untergeschoss der Wohnungen erhalten einen Bodenbelag in hochwertigem Dreischichtparkett in Eiche naturgeölt mit ca. 4mm Nuttschicht. Die Sockelleisten sind weiß lackiert.

5.5 Natur-/ Feinsteinzeugarbeiten

Der Boden, die Tritt- und Setzstufen im gemeinschaftlichen Treppenhaus und Schleuse erhalten einen repräsentativen Belag in Naturstein oder Feinstein-Fliese, auch Feinsteinzeug genannt, einschließlich eines Sockels im gleichen Material nach Vorgabe der O32b GmbH. Hinter der Hauseingangstüre wird ein Textilfußabstreifer nach Vorgabe der O32b GmbH bodenbündig eingelegt.

5.6 Fliesen-/ Feinsteinzeugarbeiten

In den Bädern, WC's und Duschbädern werden die senkrechten Wände im Bereich von Waschtisch, WC und Waschbecken bis zur Oberkante der Vorwandinstallation sowie der Boden mit keramischen Fliesen oder Feinstein-Fliesen, auch Feinsteinzeug genannt, im Format 60 x 60 cm gefliest. Im Bereich der Duschen wird mit keramischen Fliesen oder Feinstein-Fliesen raumhoch gefliest. Ablagen und Vormauerungen werden auch mit keramischen Fliesen oder Feinstein-Fliesen gefliest. Die genaue Höhe ergibt sich aus dem gewählten Fliesen- / Feinsteinformat von 60 x 60 cm sowie den technischen Anforderungen der Haustechnik. Küchenbereiche erhalten aufgrund der vielfältigen, individuellen Gestaltungsmöglichkeiten standardmäßig keinen Fliesenspiegel im Wandbereich.

Ein Wandsockel (Höhe ca. 6 cm) im Bereich von nicht gefliesten Wandbereichen wird im Material der Bodenfliese ausgeführt.

5.7 Malerarbeiten

Sämtliche Decken und nicht geflieste, verputzte Wände in den Wohnungen werden mit einer, nach heutigem Wissensstand, umweltfreundlichen und wohnklimafreundlichen und wischbeständigen Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Fugen der Betondecken in den Wohnungen und Treppenhäusern werden gespachtelt. Verputzte Wände in Kellerräumen und Treppenhaus werden deckend weiß gestrichen. Unverputzte Betonflächen werden ebenfalls weiß gestrichen. Der Fußboden der Kellerabteile samt vorgelagertem Flur wird mit Betonfarbe gestrichen. Überstehende Dachsparren, sichtbare hölzerne Unterkonstruktionen und andere sichtbare Holzbauteile an der Fassade und im Dachbereich werden in einem hellen Farbton offenporig lasiert. Die Fassade erhält einen wetterbeständigen Egalisierungsanstrich, der Sockelputz wird mit einem wasserabweisenden Anstrich gestrichen. Die Farbwahl erfolgt nach Farbkonzept des Architekten.

5.8 Fenster und Haustüren

Ein- bis mehrflügelige Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden in rahmenverstärktem Kunststoff, innen und außen weiß, mit Mehrfachgummidichtung und Dreifachverglasung ausgeführt. Die Ausführung der Fenster erfolgt nach Anforderungen der Wärme- und schallschutztechnischen Berechnungen. Fenster und Fensterelemente der Wohnungen im Erdgeschoss werden einbruchhemmend im Standard RC2N ausgeführt. Fensterelemente erhalten einen Dreh-/Kippbeschlag. Davon ausgenommen sind Dachflächenfenster. Fenster in Bädern bzw. Duschbädern werden mit Klarglas ausgestattet. Die Hauseingangstüren bestehen aus einer Kunststoffkonstruktion mit Wärmedämmverglasung.

5.9 Türen

5.9.1 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren werden mit Stahlzargen als schalldämmende Vollspantüre, weiß, mit Schutzgarnitur, Dreipunktverriegelung und Spion, umlaufender Dichtung und zusätzlicher Absenkung im Schwellenbereich ausgeführt. Die barrierefreien Wohnungen erhalten aus Schallschutzgründen eine Absenkungsdichtung.

5.9.2 Wohnungsinnentüren

Wohnungsinnentüren werden als Röhrenvollspantüren mit Gummilippendichtung, weiß, mit Edelstahlbeschlägen (z.B. HOPPE oder gleichwertig) und Holzumfassungszarge ausgeführt. Innentüren erhalten ggf. einen Unterschnitt bis max. 3 cm zur Gewährleistung der natürlichen Frischluftnachströmung. Dies stellt keinen Mangel und keine Wertminderung dar.

5.10 Fensterbänke

Die Wohnräume erhalten eine ca. 3 cm starke Innenfensterbank aus Natur-/Feinstein nach Vorgabe der O32b GmbH. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium, pulverbeschichtet, nach Farbkonzept des Architekten, ausgeführt.

5.11 Rollläden

Fenster und Fenstertüren erhalten größtenteils Kunststoffrollläden die, soweit technisch möglich, in unter Putz liegende, wärmegeämmte Rollladenkästen, die in den Fenstersturz integriert sind oder auf dem Fenster montiert sind, mit elektrischem Antrieb. Ausgenommen hiervon sind Fenster in den Untergeschossen. Dachflächenfenster erhalten außenliegende Kunststoffrollläden. Fenster, die aus brandschutzrechtlichen Gründen als Rettungsweg dienen, erhalten ggf. zusätzlich eine Kurbel/ Gurt zur manuellen Bedienung.

5.12 Metallbau- und Schlosserarbeiten

Das Treppengeländer des innenliegenden Haupttreppenhauses wird in farbig beschichteten Flachstahlprofilen mit entsprechender Flachstahlstabfüllung (Farbe nach Farbkonzept des Architekten) und Handlauf in Holz ausgeführt.

6 Gemeinschaftsbereiche

6.1 Tiefgarage

Die gemeinschaftliche Tiefgarage wird gemäß Plan hergestellt. Die natürliche Be- und Entlüftung wird durch Lüftungsschächte nachgewiesen. Für die von Art. 63 Abs. 1 BayBO in Verbindung mit §3 Abs. 1 GaStellV abweichende Rampenneigung wurde bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde ein Antrag auf Abweichung gestellt. Dies kann bei der Benutzung von bestimmten Kraftfahrzeugen im Bereich der Abfahrt insbesondere im Bereich der Übergänge oben und unten zu Erschwernissen führen. Die Wände und Decke der Tiefgarage werden in Stahlbeton hergestellt. Die Oberflächen werden nicht entgratet oder gespachtelt. Die Garagentoranlage mit Schluftpüre (falls erforderlich) und Ampelanlage (falls erforderlich) wird über einen Aufputz montierten Schlüsselschalter an der Einfahrt (oben) sowie Zugschnur unten und / oder über einen Funkhandsender geöffnet. Pro Stellplatz erhält der Käufer einen Funkhandsender. Die Beleuchtung der Tiefgarage und der Rampe erfolgt mittels LED-Leuchten und Bewegungsmelder.

Die erforderliche Fluchtwegbeleuchtung bzw. Beschilderung der Fluchtwege mit nachleuchtenden Metallschildern erfolgt entsprechend behördlicher Vorschriften. Der Boden der Tiefgarage wird mit Betonsteinen gepflastert. Die Stützen und Wandsockelbereiche sowie die Oberseite von Fundamentbauteilen werden mit einem Oberflächenschutzsystem gemäß Abdichtungskonzept beschichtet. Im Bereich von Stützen und Wandanschlüssen wird die Beschichtung in Abhängigkeit von der Spritzwassergefährdung bis ca. 50 cm über Belagsoberkante geführt. Die Tiefgaragenrampe erhält ein langlebiges Abdichtungssystem mit Einstreuung gemäß Abdichtungskonzept.

Zur Wahrung von Gewährleistungsansprüchen ist für Tiefgaragen für alle Bauteile, die Tausalzangriffen ausgesetzt sind, ein bauwerksspezifischer Instandhaltungsplan erforderlich. Dieser Plan umfasst eine jährliche Inspektion, Wartung und Instandsetzung und ist zwingend von der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Unabhängig davon sind die Fahrgassen und Stellplätze regelmäßig zu reinigen. Die Verletzung der vorstehenden Inspektions-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können zu Schäden führen, die keinen Anspruch auf Gewährleistung auslösen.

Die Decke über der Tiefgaragenabfahrt ist aus Stahlbeton und wird gemäß Abdichtungskonzept abgedichtet und extensiv begrünt. Die Decke über der Tiefgarage ist ebenfalls aus Stahlbeton und wird gemäß Abdichtungskonzept abgedichtet. Der Bereich zwischen den Gebäuden und im Bereich der Gärten wird intensiv begrünt. Die Decke und Wände der Tiefgarage werden in den Bereichen die direkt an die Gebäude angrenzen nach Anforderungen der Wärmeschutzberechnung wärmegeämmt. Die Wärmedämmung wird hier sicht-

bar aufgebracht. Im Bereich der Tiefgarage werden Leitungen von technischen Einrichtungen, etc. in Aufputzmontage sichtbar geführt. Dies kann in Teilbereichen zu einer reduzierten lichten Raumhöhe und nutzbaren Breite führen. Dies ist von den Käufern zu dulden und stellt keine Wertminderungen oder Beeinträchtigung der Nutzbarkeit dar.

6.2 Briefkasten- und Gegensprechanlage, Hausnummer

Eine Briefkastenanlage (Marke RENZ oder gleichwertig) wird im Bereich des Hauseingangs montiert. Das Klingeltableau mit Videogegensprechanlage wird entweder in die Briefkastenanlage integriert oder in diesem Bereich montiert. Die Nummerierung und Ausführung der Hausnummer erfolgt nach behördlichen Vorgaben des Hausnummernbescheides der Landeshauptstadt München.

6.3 Kellerabteile

Alle Wohnungen, außer Wohnung 2 und Wohnung 6, erhalten ein Kellerabteil im Untergeschoss mit eigenem Lichtauslass und einer Steckdose. Die Kellerabteile bestehen aus einer Metall-Lamellen-Konstruktion, deren Türen erhalten einen zur jeweiligen Wohnung passenden Profilylinder. Im Bereich der Kellerräume werden haustechnische Leitungen geführt. Dies kann in Teilbereichen zu einer reduzierten lichten Raumhöhe führen. Dies ist von den Käufern zu dulden und stellt keine Wertminderungen oder Beeinträchtigung der Nutzbarkeit dar. Im Bereich von Hobbyräumen werden die Leitungsverzüge mit Trockenbau verkleidet und weiß gestrichen.

6.4 Fahrradabstellraum, Abstellplätze für Kinderwagen und Gehhilfen

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze, Plätze für Kinderwagen und Gehhilfen richtet sich nach den gültigen Satzungen der Landeshauptstadt München.

6.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden nach dem Gestaltungskonzept des Landschaftsarchitekten gemäß dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan mit Rasenflächen sowie Baum- und Strauchbepflanzungen entlang der Grundstücksgrenze und im Bereich der Hauseingänge ausgeführt. Eine weitere Bepflanzung auch im Bereich der Sondernutzungsrechte erfolgt nicht. Die Garagenzufahrt, der Hauszugang sowie alle sonstigen Wege werden mit Betonsteinen nach Wahl der O32b GmbH gepflastert. Der Zugangsweg wird mit Außenleuchten beleuchtet. Die Ausführung erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept des Landschaftsarchitekten. Die Einfriedung des Grundstückes an der nördlichen und südlichen Grenze erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Nachbarn. Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes kann es zu Geländesprüngen in den Gärten kommen, die nicht im Freiflächenplan dargestellt sind. Bereiche, für die ein Sondernutzungsrecht zugunsten eines Miteigentümers bestellt ist, werden untereinander mit einem Maschendrahtzaun abgetrennt.

Die Pflege der Gemeinschaftsflächen unterliegt der Eigentümergemeinschaft. Der Spielplatz wird flächenmäßig abgegrenzt. Die Geräteausrattung erfolgt gemäß Freiflächengestaltungsplan durch die O32b GmbH. Auf den Terrassen, Dachterrassen und Balkonen werden frostsichere Terrassenplatten unter Beachtung der erforderlichen Mindestfälle im Splittbett verlegt. Die im Splittbett verlegten Platten können bei einseitiger Belastung wippen, wackeln oder sich möglicherweise verschieben. Plattenbeläge, die im Splittbett verlegt werden, können aufgrund von Witterungs- und Frosteinflüssen unterschiedliches Setzungsverhalten aufweisen, was zu Unebenheiten und Höhenversatz im Kantenbereich der Platten führen kann. Dies stellt keinen Mangel dar. Die Terrassen und Dachterrassen werden mit hochwertigen Platten in freien Längen nach Wahl der O32b GmbH belegt.

7 Haustechnische Anlagen

7.1 Heizung

Die Wohnanlage erhält ein bivalentes Heizsystem, bestehend aus einer Luft-Wärmepumpe und einem Erdgas-Brennwertgerät. Unter Berücksichtigung nachhaltiger Energieversorgung bildet hier die Luft-Wärmepumpe die Grundlastversorgung. Das Gas-Brennwertgerät wird nur zur Spitzenlastabdeckung herangezogen. Die wirtschaftliche Auslegung der Anlage erfolgt nach optimierter Wärmebedarfsermittlung nach DIN 12831. Die Anlage wird mittels eines Außentemperaturfühlers gesteuert
Alle Wohnungen erhalten als Heizsystem eine moderne Fußbodenheizung mit vom Schalterprogramm unabhängigen Einzelraumtemperaturreglern in Aufputzmontage (Farbe „reinweiß“). Flure, Abstellräume und Diele erhalten eventuell keinen eigenen Heizkreis. Bäder und Duschbäder erhalten im Bereich der bodengleichen Duschen,

Duschwannen und Badewannen evtl. keine Fußbodenheizung. Bäder und Duschbäder erhalten, falls notwendig, einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper (z.B. KERMI oder gleichwertig) mit Thermostatregler. Jede Wohnung erhält eigene Heizkreisverteilerkästen mit bauseitigem Wärmemengenzähler. Der Heizraum wird gemäß behördlichen Vorschriften ausgebaut.

Falls erforderlich, erhalten das Treppenhaus im UG und die gemeinschaftlich genutzten Kellerräume eine Fußbodenheizung nach Anforderungen der Wärmebedarfsermittlung. Die Heizungs- und Warmwasserrohre werden gemäß Energieeinsparverordnung bzw. technischen Vorschriften wärmegedämmt. Die Warmwasserversorgung der Wohnungen (Bad, WCs und Küche) erfolgt durch einen Hygienewarmwasserbereiter im Durchflusprinzip (Frischwasserstation). Somit wird eine Stagnation des Warmwassers verhindert und der Bildung von Legionellen vorgebeugt. Die Steuerung erfolgt unabhängig von der Heizungstemperatur. Dadurch steht auch in den Sommermonaten immer heißes Wasser zur Verfügung, wobei die Beheizung des Hauses abgestellt werden kann.

7.2 Lüftung

Lüftung EG und OG

Zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen und des Feuchteschutzes nach DIN 1946-6 werden in den Wohnungen kontrollierte Wohnungslüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung (wohnungszentral oder dezentral) installiert. Dadurch vir ein Luftwechsel in den Wohnungen auch bei geschlossenen Fenstern und Türen sichergestellt. Küchendunstabzugssysteme dürfen nur im Umluftbetrieb ausgeführt werden. Die Ausführung des Lüftungskonzeptes erfolgt nach Berechnung des Fachplaners gemäß DIN 1946-46 und den gesetzlichen Vorschriften. Die Wartung der Lüftungsgeräte obliegt dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung!

7.3 Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation umfasst die Be- und Entwässerung des Hauses sowie die Warmwasserversorgung von Bad, WC und Küche gemäß Konzept des Fachplaners gemäß den gesetzlichen Vorschriften. Es wird eine Wasserenthärtungsanlage entsprechend Trinkwasserverordnung eingebaut. Die Wasser- und Abwasserleitungen werden korrosionsbeständig und schallgedämmt ausgeführt. Die Installation der Frischwasserleitungen erfolgt jeweils ab dem vom jeweiligen Wasserversorger montierten Hauswasseranschluss. Die Leitungen sind gedämmt. Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden gemäß DIN wärmegedämmt. Im Kellergeschoss und Tiefgarage können, auch im Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Leitungen an der Decke geführt werden, so dass in Teilbereichen mit verringerten lichten Raumhöhen zu rechnen ist. Dies gilt ebenfalls für die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen frostsicheren Gartenwasseranschluss. Im Bereich der gemeinschaftlichen Freibereiche und der Tiefgarage wird jeweils ein frostsicherer, abschließbarer Gartenwasseranschluss installiert. Die Bäder und Duschbäder erhalten hochwertige Sanitärgegenstände der Firma LAUFEN und Armaturen der Firma VILLEROY & BOCH by DORNBRACHT und GROHE.

Badewanne:

- LAUFEN PRO: Einbau Rechteck Badewanne 170 x 75 cm in Stahlemaille
- VILLEROY & BOCH JUST: Wannen-Einhandbatterie für Wandmontage mit Duschgarnitur

Dusche:

- LAUFEN: Rechteck Duschwanne weiß (falls nicht gefliest)
- GROHE EUPHORIA: Duschsystem mit Einhandmischer für Wandmontage, mit Hand- und Kopfbrause, chrom

Waschtisch:

- LAUFEN PRO S: Waschtisch unterbaufähig, 60 x 46,5 cm
- VILLEROY & BOCH JUST: Waschtisch-Einhandbatterie inkl. Ablaufgarnitur

Handwaschbecken:

- LAUFEN PRO S: Waschtisch unterbaufähig, 45 x 34 cm
- VILLEROY & BOCH JUST: Waschtisch-Einhandbatterie inkl. Ablaufgarnitur

Wand WC:

- LAUFEN PRO: Wand-Tiefspül-WC spülrandlos weiß, mit WC-Sitz und Deckel
- GEBERIT Sigma30: Betätigungsplatte für 2-Mengen-Auslösung

Handtuchheizkörper:

- KERMI Basic-50: Heizkörper weiß

Sämtliche Küchenbereiche erhalten Eckventile an der Installationswand für den Anschluss von Spüle und Spülmaschine.

7.4 Verbrauchsmessung

Der Einbau von Zählern für Warm- und Kaltwasser sowie von Wärmemengen ist bauseits vorbereitet. Die entsprechenden Zähler werden durch die O32b GmbH auf Kosten und im Namen der zukünftigen Wohnungseigentümergeinschaft bestellt und montiert. Der Stromverbrauch wird über die im Untergeschoss installierten Zähler für jede Wohnung einzeln gemessen.

7.5 Elektroinstallation

Sämtliche Elektroinstallationsarbeiten inklusive der Verkabelung, Montage und Inbetriebnahme werden unter Beachtung der Bestimmungen des VDE, der DIN sowie der Vorgaben des örtlichen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Die Installation beginnt ab dem Hausanschluss (Hausanschlusskasten SWM mit Zähleranlage) im Hausanschlussraum. Die Elektroleitungen werden in den Kellerräumen, Kellerfluren, Wasch-und Trockenraum, Technik und Tiefgarage Aufputz verlegt. Im Treppenhaus und in allen Wohnräumen werden die Leitungen Unterputz verlegt. Die Beleuchtung und Verkabelung der Tiefgarage erfolgt nach den Bestimmungen der BayBO bzw. Garagenverordnung. Jedes Kellerabteil erhält eine Steckdose kombiniert mit Lichtschalter für eine Deckenbeleuchtung des Abteils. Das gemeinschaftliche Treppenhaus, gemeinschaftliche Flure, Fahrradkeller sowie die Tiefgarage erhalten die erforderlichen Wand- und/oder Deckenleuchten. Diese werden geschoss- oder bereichsweise über Bewegungsmelder gesteuert. Neben jeder Wohnungseingangstüre wird ein Klingelschalter montiert. Im Bereich der Hauseingänge wird eine Beleuchtung vorgesehen. Jede Wohneinheit erhält eine Aufputz montierte Video-Gegensprechanlage im Bereich der Wohnungseingangstüre, eine Klingelanlage sowie einen elektrischen Türöffner. Gemäß BayBO erhalten alle Schlafräume, Kinderzimmer, Aufenthaltsräume sowie Flure die zu Aufenthaltsräumen führen jeweils einen batteriebetriebenen Rauchmelder. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt ab dem Tag der Wohnungsübergabe dem Wohnungseigentümer. Eine Funktionsprüfung ist mindestens einmal jährlich erforderlich. Sämtliche nachstehend aufgeführten Schalter, Steckdosen, etc. werden in der Designlinie „E2“ der Firma GIRA oder gleichwertig in reinweiß Aufputz installiert.

Die Ausstattung der einzelnen Räume wird wie folgt ausgeführt:

Wohnen/ Essen:

- 2 Lichtauslässe
- 2 An- und Ausschalter
- 6 Steckdosen
- 1 Antennenanschlussdose

Schlafen:

- 1 Lichtauslass
- 2 An- und Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschlussdose

Kind:

- 1 Lichtauslass
- 1 An- und Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschlussdose

Küche:

- 1 Lichtauslass
- 1 An- und Ausschalter
- 6 Steckdosen
- 1 Herdanschluss (400V)
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Umluftabzugshaube

Bad/ Dusch WC:

- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Lichtauslass Wand

- 2 An- und Ausschalter
- 3 Steckdosen (2 am Waschbecken, 1 neben Türe)
- 1 Steckdose für Handtuchheizkörper
- 1 Steckdose für Waschmaschine (falls Anschluss vorgesehen)
- 1 Steckdose für Trockner (falls Anschluss vorgesehen)

WC:

- 1 Lichtauslass Decke
- 1 An- und Ausschalter
- 1 Steckdose
- Diele / Flur:**
- 1 Lichtauslass Decke
- 2 An- und Ausschalter
- 3 Steckdosen
- 1 Netzwerkdose (Telefon/ Internet)
- Wandstation für Videogegensprechanlage

Abstellräume:

- 1 Lichtauslass Decke
- 1 An- und Ausschalter
- 1 Steckdose

Hobbyraum (UG):

- 1 Lichtauslass Decke
- 1 An- und Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschlussdose (bei zwei Räumen nur in einem)

Vorraum (UG):

- 1 Lichtauslass Decke
- 3 An- und Ausschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Netzwerkdose (Telefon/ Internet)

Kellerabteil:

- 1 Lichtauslass Decke
- 1 An- und Ausschalter
- 1 Steckdose

Terrasse / Balkon:

- 1 Lichtauslass Wand inkl. Beleuchtung (nach Wahl O32b GmbH)
- 1 An- und Ausschalter (von innen schaltbar)
- 1 Steckdose (von innen schaltbar)
- Anschlussmöglichkeit für Markise (von innen schaltbar)

8 Allgemeines

8.1 Sonderwünsche

Sonderwünsche sind möglich, soweit das Gesamtkonzept, die Statik, behördliche Auflagen und die Anforderungen unserer Qualitätssicherung dies zulassen. Entscheidend für die Prüfung und mögliche Umsetzung von Sonderwünschen ist die rechtzeitige Anmeldung, wenn möglich vor Baubeginn und mit Kaufvertragsunterzeichnung. Sonderwünsche sind schriftlich zu formulieren. Falls Sonderwünsche den Kostenumfang gemäß Baubeschreibung überschreiten sind die Mehrkosten vom Käufer zu tragen. Vor Beauftragung eines Sonderwunsches durch den Käufer wird dieser von der O32b GmbH kalkuliert und dem Käufer ein entsprechendes Angebot unterbreitet. Die Beauftragung des Sonderwunsches durch den Käufer hat schriftlich zu erfolgen. Ferner steht es der O32b GmbH frei, Sonderwünsche auszuführen bzw. entsprechende Aufträge dafür entgegenzunehmen. Die O32b GmbH ist insbesondere berechtigt, Sonderwünsche des Käufers abzulehnen, wenn dadurch der Bauablauf behindert oder die Einhaltung von technischen Normen und Vorschriften gefährdet oder erschwert wird. Die O32b GmbH berät und unterstützt die Käufer bei der Formulierung von Sonderwünschen, wenn solche ausgeführt werden.

8.2 Übergabe und Käuferleistungen

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die erstmaligen Anschlussgebühren für Telefonanschluss, Internetanschluss, Bereitstellungsanschluss für einen Kabelanschluss sowie alle Kosten die im Zusammenhang mit der Installation von wohnungsinternen Telefonanlagen und Netzwerksystemen (z.B. Smart-Home Systeme) stehen. Sämtliche Messgeräte und Verbrauchszähler für Wärme- und Energieverbrauch sowie für den Kalt- und Warmwasserverbrauch sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Ist die Wohnung fertiggestellt, wird in einer gemeinsamen Baubegehung die förmliche Abnahme und Übergabe der gereinigten Wohnung vollzogen und die Schlüssel werden übergeben.

8.3 Hilfreiche Hinweise

In den ersten zwei Jahren nach Baufertigstellung entweicht in der Regel immer noch Baufeuchtigkeit aus den Wänden und Decken.

Es ist daher unzweckmäßig, Tapezierarbeiten, insbesondere auf den Außenwänden, vor Ablauf der ersten zwei Jahre durchzuführen. Eine Möblierung an den Außenwänden ist auch bei bester Wärmedämmung problematisch. Möbel vor Außenwänden sollten daher so aufgestellt werden, dass eine ausreichende Hinterlüftung gewährleistet wird.

Dies gilt auch für Vorhänge, Rollos, großformatige Bilder oder Ähnliches. Bei Nichtbeachtung könnte es sonst in diesen Bereichen zu Schimmelbildung kommen.

Die massive Bauweise unter Beachtung der Anforderungen der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Energieeinsparverordnung und der DIN 4108 Teil 2 „Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden, Mindestanforderung an den Wärmeschutz“ - und die im Bauwerk enthaltene Restfeuchtigkeit erfordern ein dementsprechendes Wohnverhalten der Bewohner.

Daher ist es wichtig, regelmäßig zu Lüften. Das bedeutet aber nicht, dass ständig ein Fenster gekippt oder offen sein soll. Richtig zu Lüften bedeutet, dass die Fenster weit geöffnet werden und, nach Möglichkeit ein Durchzug erreicht wird. Nach 5 bis 10 Minuten ist die verbrauchte, feuchte Raumluft in der Wohnung durch trockene Frischluft ersetzt. Durch solche Stoßlüftung geht weniger Wärme verloren, als man möglicherweise denkt. Die kalte Frischluft kann schnell wieder erwärmt werden und die in den Wänden und Gegenständen im Raum gespeicherte Wärme bleibt erhalten. Die frische, erwärmte Luft kann nun wieder Feuchtigkeit aufnehmen. Wiederholen Sie diesen Vorgang bis zu dreimal pro Tag, denn ein einmaliges Lüften reicht aufgrund der dampfdichten Abdichtungen und Fugen nicht mehr aus. Eine längere Lüftungsdauer, insbesondere sogenanntes „Dauerlüften“ führt zum Auskühlen des Raumes und der Umfassungswände und begünstigt dadurch Schimmelbildung. Die mechanische Entlüftung in den innenliegenden Bädern dient nur dem Feuchteschutz und ersetzt regelmäßiges Stoßlüften nicht.

8.4 Gewährleistung und Wartung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für das Werkvertragsrecht. Danach beträgt die Gewährleistung für das Bauwerk im Regelfall 5 Jahre ab dem Zeitpunkt der Abnahme.

Bei normaler Abnutzung von Teilen und Anlagen, die einem bestimmungsgemäßen Verschleiß unterliegen, insbesondere soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt, bestehen keine Gewährleistungsansprüche. Elastische Verformungen, 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 (Schwinden, Kriechen, ...) entstehen. Soweit kleinere Risse bis 0,3 mm die Gebrauchsfähigkeit nicht beeinflussen, stellen diese keinen Mangel dar. Anstriche auf Holz-, Beton- und Metallbauteilen, insbesondere, soweit sie der Witterung ausgesetzt sind, müssen erforderlichenfalls auch innerhalb der Gewährleistungszeit im Rahmen des erforderlichen Gebäudeunterhalts auf Kosten der Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft erneuert werden. Die laufende Wartung der technischen Anlagen wie Garagentor, Heizung, Entlüftung, Sanitärinstallationen usw., ist Aufgabe der Eigentümergemeinschaft.

Die Eigentümergemeinschaft hat Wartungsverträge für allgemeine technische Anlagen abzuschließen, soweit erforderlich.

8.5 Schallschutz

Bei der Ausführung des Schallschutzes werden die Mindestanforderungen nach DIN 4109-1 : 2018-01 erfüllt. Bei der Errichtung des Bauvorhabens wird somit ein einfacher Schallschutzstandard eingehalten, bei dem die Bewohner, eine übliche Wohngegebenheit vorausgesetzt, im Allgemeinen Ruhe finden und ihre Verhaltensweise nicht einschränken müssen, um Vertraulichkeit zu bewahren. Trotzdem kann nicht erwartet werden, dass Geräusche aus anderen Wohnungen oder dem Gemeinschaftseigentum nicht mehr wahrgenommen werden. Dadurch ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch die Vermeidung von unnötigem Lärm und einer gewissen Toleranz gegenüber anderen Mitbewohnern. Auch muss mit einer gewissen Lärmbelastung durch die nahegelegene Bahnlinie gerechnet werden. Dies stellt keine Wertminderung und keine Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit der Wohnungen dar.

Hinweise zum Erschütterungsschutz (Sekundärer Luftschall):

Aufgrund der Nähe der Wohnbebauung zur Gleisanlage wurde eine Erschütterungsprognose erstellt, in der die Erschütterungs- und Sekundärluftschalleinwirkungen auf die geplanten Wohnhäuser untersucht wurden. Die vorhandenen Erschütterungen durch den S-Bahnverkehr wurden hierzu messtechnisch ermittelt und die Auswirkungen auf die geplanten Gebäude mit einem Prognosemodell auf Basis empirisch ermittelter Übertragungsspektren prognostiziert und anhand der Anhaltswerte der DIN 4150-2 [1] sowie in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [2] beurteilt. Die Anforderungen der DIN 4150-2 [1] in Bezug auf Erschütterungseinwirkungen werden ohne erschütterungsschutztechnische Maßnahmen eingehalten (siehe Abschnitt 10.1).

In Bezug auf Sekundärluftschalleinwirkungen bestehen keine baurechtlich eingeführten Anforderungen. Die hilfsweise für eine Beurteilung herangezogenen Richtwerte der TA Lärm [2] werden jedoch tags deutlich unterschritten und nachts eingehalten. Nachts sind infolge einzelner S-Bahn-Vorbeifahrten im westlichen Neubau Vorbeifahrtpegel L_{sekA} von bis zu 35 dB(A) zu erwarten. Der Anforderungswert von 35 dB(A) wird somit nur noch gerade eingehalten.

Aus baurechtlicher Sicht sind somit keine erschütterungsmindernde Maßnahmen notwendig.

Bei der Herstellung des Neubauvorhabens werden in beiden Gebäuden die schwimmenden Estriche in den Wohnräumen entsprechend abgestimmt. Zusätzlich werden in Haus B die in Richtung Bahnlinie sowie seitlich orientierten und an das Erdreich angrenzende Kelleraußenwände mit einer vertikal angeordneten Trennschicht körperschalltechnisch vom Erdreich entkoppelt.

8.6 Wärmeschutz

Die Ausführung des Bauvorhabens erfüllt die Anforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen EnEV.

9 Änderungsvorbehalt

Der O32b GmbH bleiben technische, architektonische sowie konstruktive Änderungen vorbehalten, die den Wert des Kaufobjekts nicht beeinträchtigen oder ihn verbessern, aber auch solche, die auf behördlichen Auflagen beruhen, sofern ein sachlicher Grund nachgewiesen wird.

Sind Sanitär- oder Elektroproduktserien nicht lieferbar, kommen gleichwertige oder gleichartige Produkte zur Ausführung. Dies stellt keine Wertminderung dar.

Änderungen aufgrund technischer Weiterentwicklung bzw. behördlicher Auflagen, die keine Wertminderung darstellen, sind vorbehalten. Von einer gesonderten Benachrichtigung wird in diesen Fällen abgesehen.

10 Schlussbestimmung

Diese Baubeschreibung wird, mit einer eventuellen individuellen Ergänzung zur Baubeschreibung, ein Bestandteil des Kaufvertrages.

Alle mündlichen Vereinbarungen müssen, um Gültigkeit zu erhalten, schriftlich festgelegt werden.

Die im Exposé dargestellten Farben sind nur als Muster bzw. Illustration zu sehen und nicht vertraglich bindend. Die eingezeichneten Möblierungsvorschläge und Einrichtungsgegenstände, soweit sie nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind, dienen lediglich als Orientierungshilfe und werden nicht mitverkauft. Überlassene maßstäbliche Grundrisspläne können durch die stattgefundenen Vervielfältigungsprozesse (z.B. Kopieren, Scannen, Abfotografieren, ...) Verzerrungen und Größenabweichungen aufweisen. Wir bitten, dies bei Überlegungen und Planung im Zusammenhang mit Einbaumöbeln oder ähnlichen Einrichtungen zu berücksichtigen.

Farbige Abbildungen im Exposé, perspektivische Darstellungen sowie auch zeichnerische Ausdrucksmittel und Möblierungen (z.B. Möbel, Trennwände, Blumenkästen an Balkonen, Bepflanzungen,...) sind rein darstellerischer Natur und stellen keine Vertragsleistung dar.

Die angegebenen Wohnflächen berechnen sich wie folgt: Balkone, Dachterrassen und Erdgeschossterrassen sowie direkt mit den Erdgeschosswohnungen verbundene Souterrainbereiche und Hobbyräume werden mit der Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt. Die Flächen in den Dachgeschossen werden bis 1,00 m Höhe gar nicht, von 1,00 m – 2,00 m Höhe zur Hälfte und ab 2,00 m Höhe voll angerechnet. Die Flächen von Ablagen und Vorwandinstallationen über 1,50 m Höhe in Bädern, Dusch/ WC's und WC's werden nicht angerechnet. Die Flächen von Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen, werden unabhängig von ihrer Tiefe voll berücksichtigt.

Die aufgeführten Flächenangaben beruhen auf Rohbaumaßen und sind Zirkangaben. Geringfügige Abweichungen stellen keine Wertminderung dar.

A N G A B E N V O R B E H A L T

Dieser Prospekt enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Da sich im Zuge der fortschreitenden konkretisierenden Planung und Verwirklichung des Objekts noch gewisse Änderungen ergeben können, ist für die tatsächliche Art und den Umfang der Ausführungen allein der später beurkundete Kaufvertrag nebst dessen Anlagen (z. B. Baubeschreibung, Pläne etc.) sowie auch dessen Bezugnahmen auf

andere Urkunden maßgeblich und verbindlich. Die Abbildungen der Wohnungen sowie der Wohnanlage und der Umgebung insgesamt sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die in den Plänen und im Prospekt dargestellten Möblierungen, Ausstattungen, Kücheneinrichtungen, die Terrassen- und Balkongestaltung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Für die konkrete Ausstattung ist insoweit allein der Text der Baubeschreibung maßgebend. Planungsstand November 2020.

Dieser Prospekt stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

I M P R E S S U M

H E R A U S G E B E R :

O32b GmbH

Schönbichlstraße 71

82211 Herrsching am Ammersee

- ein Unternehmen der DERES Wohnbau Gruppe -

www.deres.de

B I L D N A C H W E I S E :

Schelke Fotografie

[magann/istockphoto](#), [no_limit_pictures/istockphoto](#)

Hörl & Hartmann Ziegeltechnik GmbH & Co. KG; Gira Giersiepen GmbH & Co. KG;

HAIN Natur-Böden GmbH; Keramik LAUFEN AG, Schweiz; Villeroy & Boch by Dornbracht;

Giesinger Biermanufaktur & Spezialitätenbraugesellschaft mbH

G R A F I K :

Kristina Höhn

T E X T :

Miriam Ennouri

D A T E N S C H U T Z R E C H T L I C H E B E S T I M M U N G E N :

Der Käufer wird darauf hingewiesen und ist damit einverstanden, dass seine Daten zum Zwecke des Ausbaus

oder der Nacherfüllung im Rahmen der Gewährleistung an Nachunternehmer/Handwerker weitergegeben werden.

Weiterhin erhalten Versorger für Energie und Medien (Strom, Wasser, Heizung, Telefon etc.) sowie die öffentlichen Behörden (Stadt, Finanzamt) die Personendaten mit Adresse, Telefon, E-Mail etc. Die Weitergabe dieser Daten dient

zur Durchführung des Geschäfts, Sicherstellung des Betriebs und Erfüllung gesetzlicher Vorschriften.

Die Daten werden nur für diese Zwecke verwendet.

D A T E N S C H U T Z R E C H T L I C H E B E S T I M M U N G E N

G E M Ä S S D S G V O :

Es wird auf die Datenschutzhinweise für Käufer und Interessenten verwiesen, deren aktuelle Fassung unserer

Homepage www.deres.de zu entnehmen ist.