

Baubeschreibung

Zum Kaufvertrag

A) Allgemeines

Planstand der Baubeschreibung: 04.11.2021

Eingezeichnete Möblierung oder dargestellte Bepflanzungen stellen Gestaltungsvorschläge des Architekten dar und sind in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Ausführungs-Änderungen zur Baubeschreibung, können zu einer Bauzeitverlängerung führen.

Vereinbarte Änderungen werden in einer schriftlichen Zusatzvereinbarung zur Baubeschreibung festgelegt.

Sonderausstattung, wie z.B. Medientechnik, EDV-Verkabelung ist nicht enthalten.

In den Räumen sind die Anforderungen an die Raumakustik alleine durch die raumumschließenden Wände, Böden und Decken nicht erfüllt. Weitere Maßnahmen wie z.B. Wandbeläge, Einrichtungsgegenstände sind zur Reduktion erforderlich und ggf. im Einrichtungskonzept zu berücksichtigen.

Das Gebäude wird energetisch nach KfW Standard 40Plus erstellt.

B) Ausführung

Rohbau

Die Erdarbeiten werden nach DIN ausgeführt. Baugrundverbesserungsmaßnahmen gemäß Baugrunduntersuchung und Statik. Errichtung der Kanal- und Entwässerungsarbeiten gemäß genehmigten Entwässerungsplan.

Es wird Beton und Stahlbeton nach DIN verbaut. Alle Betonteile werden gemäß der statischen Berechnung dimensioniert und bewehrt.

Geschossdecken als Stahlbeton-Fertigteilelement-Platten. Stöße von Fertigteile-Platten werden verspachtelt. Außenwände aus Mauerwerk, nach GEG-Nachweis und Statik. Innenwände aus Mauerwerk oder Beton, gemäß Anforderung und Statik. Sonstige nichttragende Innenwände werden in Trockenbau hergestellt.

Dachstuhl

Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion nach statischer Vorgabe. Passend zur Dacheindeckung erhält die Konstruktion eine aufliegende, vollflächige Verschalung und Dachbahn. Dämmung im Dachbodenbereich erfolgt nach GEG-Berechnung.

Dachdeckung

Es wird ein Blechdach ausgeführt.

Die Dachentwässerung erfolgt mit Halbrundrinnen und Fallrohren aus Kupfer oder alternativ beschichtetes Blech.

Fassade und Putzarbeiten

Außenputz, wasserabweisend, nicht eingefärbt.

Sockelbereich mit Zement-Sockelputz.

Innenputz auf alle Mauerwerkswände, Kelleraußenwände innenseitig nicht verputzt, sondern rein als Sichtbeton-Oberfläche, nicht gespachtelt, weiß gestrichen. Glätteputz in Q2 als Sonderwunsch möglich.

Trockenbau

Trockenbauwände werden als Gipsbauplatten-Montagewand mit beidseitiger, doppelter Beplankung, Dämmschicht aus Mineralwolle ausgeführt.

Wanddicke gem. Anforderung und Planung.

Fenster- und Außentüren

Die Standard-Fensterelemente mit Dreifachverglasung bestehen aus Kunststoffprofilen mit Alu-Schale. Fabrikat Internorm KF410 Kunststoff / Aluminium-Fenster. Farbe: innen weiß, außen nach Angabe Verkäufer. Die Hauseingangstüre aus Aluminium erhält eine Edelstahl-Griffstange außen und Drücker innen.

Anforderungen aller Türen gem. Brandschutznachweis.

Fensterbänke außen: Alu, passend zum Fenster.

Fensterbänke innen: Naturstein (Fab. Crema Belluno sandgestrahlt u. gebürstet)

Estrich

Im Wohnbereich des Gebäudes wird ein Heizestrich für eine Fußbodenheizung eingebaut, mit Wärme- und Trittschalldämmung.

Im KG wird zusätzlich eine Abdichtung gem. DIN 18533 eingebaut.

Malerarbeiten

Alle sichtbaren Wände, Fassaden und Decken erhalten einen deckenden Silikat-Anstrich, in Weiß oder leicht getönt.

Stahltüren, Stahlzargen und sonstige sichtbare Stahlteile innen, werden deckend lackiert.

Im Außenbereich werden alle Teile verzinkt und lackiert.

Sichtbare Holzbauteile erhalten einen oberflächenfertigen Lasur-Anstrich.

Fliesen- und Natursteinarbeiten

Fliesen werden im Dünnbettverfahren inkl. Abschlussprofil nach DIN verlegt. Anordnung gem. Plan. WC-Anlagen erhalten Fliesen im Bereich von Sanitärgegenständen (WB, WC)

An den Wänden wird nur in Teilbereichen gefliest, Fliesenanordnung laut Plan.

Traunstorfer Straße 10, 12 und 12a | Traunstein

Neubau von Wohnungen mit Tiefgarage

Projekt-Baubeschreibung für Wohnen, Haus Nr. 1-3

Die Treppe wird mit Naturstein belegt, an Tritt- und Setzstufen. Treppenpodeste und Boden im Treppenhaus mit Naturstein einschl. Sockel (Fab. Crema Belluno sandgestrahlt u. gebürstet).

Bodenbeläge

Keller:

Staubbindender Anstrich im Keller mit Silikonfuge zur Wand (in Technik-, und Abstellräume), oder Kunststoff Sockelleiste mit Dichtlippe

Wohnbereiche, wie z.B Wohn-/Schlafzimmer, Flure,

Küche je nach Grundrissplanung:

Parkettboden (Landhausdiele Boston Parkett) in Eiche astig (gebürstet geölt o. weiß geölt) mit Sockel

Wohnbereiche, wie z.B. Diele, Küche, Bäder je nach

Grundrissplanung:

Fliesen Casal Grande Padana Fab. SPAZIO 30x60 cm

Balkone/Terrassen:

Holzbelag, Gebirgslärche oder gleichwertig

Eingangsanlagen

Der Haupteingang im EG erhält ein einflügeliges Eingangsalutürelement mit elektr. Türöffner. Automatische Türen sind nicht enthalten. Im Eingangsbereich EG wird eine bodenbündige Sauberlauf-Teppichmatte verlegt. Im Bereich der Wohnungs-Eingangs-Türen werden im Treppenhausbereich Teppichmatten bodenbündig eingebaut.

Heizung/Lüftung/Sanitär

Grundlage für die Auslegung der technischen Systeme für Heizung ist die Einhaltung des GebäudeEnergieGesetz (GEG) in der geltenden Fassung. Die Versorgung der Anlagen mit Wärme erfolgt über ein BHKW. Die Beheizung im Gebäude erfolgt je nach Projektierung, über Heizkörper bzw.

Fußbodenheizung in den Wohnungen.

Warmwasserbereitung erfolgt zentral, gemäß

Projektierung. Die Kellerräume werden über eine Lüftungsanlage be- und entlüftet. Innenliegende Räume erhalten eine mechanische Entlüftung.

Zur allgemeinen Wohnraumlüftung sind zum Erreichen des Mindestluftwechsels, dezentrale Wohnraumlüfter vorgesehen.

WC-Bereiche erhalten Einrichtungsgegenstände aus weißem Sanitärporzellan, mit verchromten

Entnahmematrimen, Körperschall entkoppelt befestigt.

Grundrissplan zur Raumaufteilung ist zu beachten.

Das technische Inventar der Heizzentrale steht im Eigentum eines Energiedienstleisters, der vom Verkäufer zu bestimmen ist und wird nicht mitverkauft.

Sanitär-Einrichtung je nach Planung:

Badewannenanlage (nur im Penthouse)

- Badewanne Acryl freistehend
- Einhebel-Standardarmatur

- Handbrause
- Brauseschlauch
- Brausehalter

Duschanlage

- Duschwanne bodenbündig
- Einhebel-Betätigungshebel f. UPK
- Regendusche
- Brauseschlauch
- Wandbrausehalter
- Handbrause
- Duschkabine ESG-Glas
- Badehandtuchhaken
- Ablage

Waschtischanlage

- Waschtisch
- Einhand-Waschtischbatterie
- Spiegel mit geschliffener und polierter Kante
- Handtuchhalter einarmig

WC-Anlage

- Wand WC
- Betätigungsplatte
- Papierrollenhalter
- WC-Bürstengerät

Sonstiges

- Handtuchheizkörper

Elektro

Als Schalt- und Steckgeräte ist ein Standard-Flächen-Schalter-Programm unter Putz, Fabrikat Gira Standard 55 in reinweiß matt, vorgesehen.

In den Wohnungen erfolgt die Installation unter Putz. Im Keller meist Aufputz. Grundlage für Installationen und Anschlüsse sind die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien von VDE und DIN.

Elektroausstattung erfolgt in Anlehnung an HEA-1 (DIN 18015-2) und Planung.

Weiter erhält jeder Raum mit Rollo einen Jalousietastschalter.

Die Gemeinschaftsräume (wie z.B. Treppenhaus, Technikraum) sowie Abstellräume und Lagerräume im KG erhalten LED-Anbauleuchten und sind vom Verkäufer zu erbringen. Die gesamte weitere Beleuchtung in den Wohnungen ist nicht enthalten.

LED-Außenbeleuchtung durch Verkäufer, gemäß Planung.

Eine Gegensprechanlage mit Türöffner wird eingebaut. Ein Überspannungsschutz im Unterverteiler ist enthalten. EIB (Bus-System) ist nicht enthalten. EDV-Verkabelung und zusätzliche Ausstattung ist nicht enthalten. Der Batteriespeicher und ggfls. die Stromzähler oder auch Wechselrichter stehen im Eigentum des noch zu

Traunstorfer Straße 10, 12 und 12a | Traunstein
Neubau von Wohnungen mit Tiefgarage
Projekt-Baubeschreibung für Wohnen, Haus Nr. 1-3

bestimmenden Energielieferanten und werden nicht mitverkauft.

Rauchmelder mit Lithium-Langzeitbatterien sind enthalten.

Das Gebäude erhält eine SAT-Anlage. Jedes Schlaf- und Wohnzimmer erhält einen Anschluss.

Innentüren

Allgemein-Räume:

Holz-Fertigtüren mit Stahl-Umfassungszargen in den allgemeinen Räumen ohne besondere Anforderungen. Laminat-Oberfläche, gem. Hersteller. Der innere Kern besteht aus Röhrenspan. Drückergarnituren in Alu oder Kunststoff.

Türgrößen (Standardmaße: bis 100/212 cm) sind den Plänen zu entnehmen.

Abstell-Räume im Keller:

Die Abtrennung der Kellerabteile erfolgt mit geschlossenen Wänden. Türe je Abteil absperbar (PZ-Schloss vorgerichtet)

Wohnbereich:

Wohnungseingangstüren nach gültiger Schallschutzanforderung mind. 37 dB, Fabr. Jeldwen o. gleichwertig, inkl. Obentürschließer

Holz Türen mit Türspion und Bodenabsenkdichtung.

Zimmertüren, Fabr. Jeldwen o. gleichwertig

Holz-Türblatt und Holz-Umf.-Zarge mit Rundkante weiß lackiert. Wohnzimmertüre inkl. schmalem Glasausschnitt.

Die Anordnung und Anzahl der Brand- und Rauchschutztüren erfolgt nach dem Brandschutzkonzept. Glasausschnitte und Feststellanlagen in den Türen, sind nicht enthalten. Die Kellertüren werden als Stahltüren mit Eckzargen und Kunststoffdrücker ausgeführt.

Alle Zugangs-Türen werden für ein PZ-Schloss vorgerichtet.

WC-Türen erhalten ein WC-Schloss, Zimmertüren ein Buntbart-Schloss.

Schlosserarbeiten

An den erforderlichen Stellen erhalten Treppen ein Geländer oder Handlauf. Handläufe werden jeweils an einer Wandseite des Treppenverlaufes montiert.

Alle Stahl-Bauteile im Außenbereich werden feuerverzinkt und lackiert

Außengeländer (z.B. Balkon) als Stahl-Geländer mit Metall-Handlauf, gem. Planung.

Balkone und Eingangsüberdachungen ohne stirnseitige Profilierung. Spenglerarbeiten in Blech, farbbeschichtet in Standardfarben.

Außenbeschattung

Zur Ausführung kommen Kunststoff-Rollladenpanzer elektr. bedienbar. Einzelraumsteuerung, mittels Tastschalter.

Die Ausführung erfolgt an allen Fassaden, gem. Plan. Kleinformatige Fenster sowie Treppenhauselemente erhalten keine Außen-Beschattung.

Aufzug

Ein Personen-Aufzug mit Haltestation in jedem Geschoss ist enthalten. inkl. Notruf-System.

Außenanlagen

Die Verkehrsflächen werden asphaltiert. Parkflächen bestehen aus grauen Beton-Fugensteinen.

Einfassungen von Verkehr,- und Pflasterflächen erfolgt mit Betonleistensteinen.

Zugangswege zum Gebäude werden gepflastert.

Die Pflanzen werden nach DIN und den einschlägigen Gütebestimmungen, in den verlangten Größen geliefert und gepflanzt. Die Pflanzung wird laut eingereichtem Eingabeplan vorgenommen. Grünflächen werden mit Humus angedeckt und mit Raseneinsaat angepflanzt.

Die Entwässerung der Pflasterflächen erfolgt gemäß genehmigten Entwässerungsplan.

Die LED-Außenbeleuchtung wird mit Mastleuchten und/oder Strahlern gewährleistet.

Müllhaus und Carport

Müllhaus bzw. Fahrradraum mit Beleuchtung mittels Bewegungsmelder besteht aus einer Stahl- und/oder Holzkonstruktion mit seitlicher Verkleidung, gemäß Planung.

Die Carports mit Beleuchtung mittels Bewegungsmelder bestehen aus einer Stahl- und/oder Holzkonstruktion.

Parkflächen bestehen aus grauen Beton-Pflastersteinen.

Einfassungen von Verkehr,- und Pflasterflächen erfolgt mit Betonleistensteinen. Stellplatzmarkierung gem. Planung.

Tiefgarage

Das Kellergeschoss erhält eine Tiefgarage. Außenwände als Stahlbeton, Beton-Sichtoberfläche Farbton: weiß.

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den VDE-Vorschriften hergestellt.

Sämtliche in der Tiefgarage verlaufenden Installationen und Leitungstrassen werden unverkleidet Aufputz verlegt. Die Tiefgarage wird gem. Brandschutzkonzept be- und entlüftet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über ein elektr. Sektionaltor. Die Tiefgaragenabfahrt wird überdacht mit seitlicher Verkleidung. Jeder Tiefgaragenstellplatz erhält eine Funkfernbedienung. Jeder Tiefgaragenstellplatz erhält eine verriegelbare Steckdose.

Tür/Toranforderungen gemäß Brandschutznachweis.

Alle Türen sind Mehrzwecktüren aus verzinktem Stahl.

Traunstorfer Straße 10, 12 und 12a | Traunstein
Neubau von Wohnungen mit Tiefgarage
Projekt-Baubeschreibung für Wohnen, Haus Nr. 1-3

Stellplatzmarkierung gem. Planung.
Decken im TG-Bereich bleiben unverspachtelt, ohne Anstrich, betongrau.

Schlösser

Das Gebäude erhält eine mechanische Schließanlage.
Jede Einheit erhält gleich viel schließende Prof.-Zylinder.

Briefkastenanlage

Außerhalb des Gebäudes wird eine Briefkastenanlage angebracht, gem. Planung.

Beschilderung

Außerhalb des Gebäudes und in den Tiefgaragen sind Beschilderungen für alle Stellplätze vorgesehen. Innerhalb des Gebäudes werden z.B. Abstellräume oder Technikräume gekennzeichnet.

Möblierung, gemäß Planung

Küche:

- Küchenmöbel Grundmodul mit Arbeitsplatte und Wischleiste (Quarzstein Silestone PG 1)
- Bügelgriff oder Griffmulde
- Spülmaschine, iQ500 SX75ZX49CE oder gleichwertig
- Kältegerät, iQ500 KI86SADE0 oder gleichwertig
- Backofen, iQ700 HB634GBS1 oder gleichwertig
- Kochstelle, iQ300 EH877BE15E oder gleichwertig
- Spüle mit Armatur, Fab. BLANCO oder gleichwertig
- Arbeitsplatzbeleuchtung
- Besteckeinsatz Kunststoff (schwarz oder weiß)
- Mülltrennsystem unter Spüle
- Mehrpreis Arbeitsplatte PG 2 auf Anfrage
- Mehrpreis Arbeitsplatte PG 5 auf Anfrage
- Mehrpreis für offene Variante 650 € (ausgenommen Penthousewohnung 5,10 u. 15)

Einbauschränke, je nach Grundriss:

- 1 x 3-türiger Einbauschränk mit 2 Schrankrohr, 5 Fachböden u. 2 Innenschüben, Bügelgriff (nur in Wohnung 1, 6 und 11)
- 1 x 5-türiger Einbauschränk mit 3 Schrankrohr, 15 Fachböden u. 6 Innenschüben, Bügelgriff
- zusätzlicher Schubladen 170,00 €
- zusätzlicher Fachboden 31,00 €
- Mehrpreis LED Band pro Schrankseite 262 €
- Mehrpreis Griffschiene je Frontelement 58 €

Ankleide (nur im Penthouse):

- 4 x raumhohe Einbauschränke, Front 8 x Drehtür, 8 x Frontauszug, Kleiderstange und Fachböden

- 4 x seitlich Schrankbeleuchtung mit LED-Band, Türkontaktschalter

Badmöblierung:

- Waschtischunterschrank bestehend aus 1 Front- und 1 Innenschub
- Spiegel auf Paneel, Deckleiste mit Beleuchtung, LED-Lichtband in Profil mit Streuscheibe

Sonstiges

Die Errichtung des Objekts unterliegt einem Prüfprogramm zur Reduzierung von Schadstoffen in der Raumluft. Neben der Bewertung schadstoffrelevanter Produkte mittels anerkannter Baustoffkennzeichnungen oder Prüfverfahren findet eine repräsentative Anzahl von Raumluftuntersuchungen statt.

Bewertungsgrundlage der Ausstellung des Gebäudezertifikats ist die Einhaltung des 95%-Perzentil der „Häufigkeitsverteilung zum Vorkommen von flüchtigen organischen Verbindungen in Raumluft“ der Gesellschaft für Umweltchemie in München in jeweils aktuellster Fassung.

gez. Brüderl Projekt Traunstorfer Straße
GmbH & Co. KG
04.11.2021