

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





# 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 MÜNCHEN

URBAN &  
GEMÜTLICH

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.

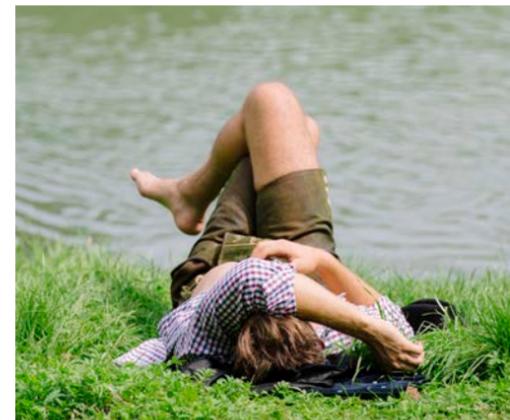
Neben den herausragenden wirtschaftlichen Gegebenheiten bietet München eine lebendige Kunst- und Kulturszene. So verwundert es nicht, dass die Stadt München in der Kategorie der lebenswertesten Städte der Welt regelmäßig auf den vorderen Plätzen rangiert.



# 03 GIESING AU HAID- HAUSEN



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



# 04

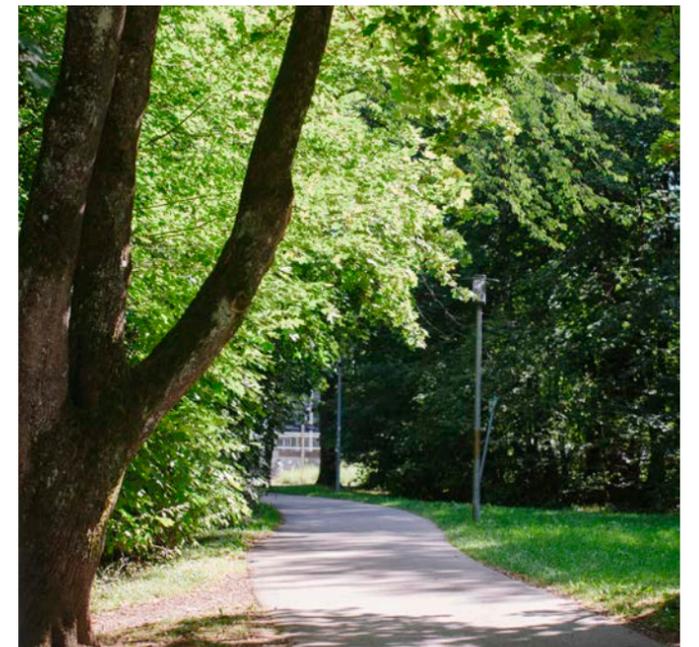
## FASANGARTEN

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.





# 05

## O B J E K T

Das Bauvorhaben in der Schwandorfer Straße 10 befindet sich auf einem ca. 700 qm großen Grundstück mit optimaler Südausrichtung. Die Bebauung erfolgt in massiver Ziegelbauweise mit einem voll unterkellerten zweistöckigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Haus verfügt über 5 großzügige Wohnungen. Eine Einzel-Garage sowie ein 4-fach-Parksystem bieten genügend Stellplätze. 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 im Untergeschoss. Ein gemeinschaftlicher Kinderspielplatz wird in ein landschaftsplanerisches Gesamtkonzept der Außenanlagen optimal integriert.

# DATEN & FAKTEN

Repräsentative und **zeitlose Architektur**



**Optimal ausgerichtetes Grundstück**  
mit ca. 700 qm Grundstücksfläche

5 Wohnungen mit **2 bis 6 Zimmern**  
und Wohnflächen von ca. 68 qm  
bis 155 qm

3- und 4-Zimmer-Wohnungen  
verfügen größtenteils zusätzlich über  
ein **separates Duschbad**

**Sonnenverwöhnte  
Gärten, Terrassen  
und Balkone**



**Lichte Raumhöhen**  
mit ca. 2,5 Metern

Hocheffizientes und umwelt-  
freundliches **bivalentes Heizsystem**  
mit Luft-Wärmepumpe und  
Erdgas-Brennwertgerät

je Wohnung **ein Stellplatz**  
(Einzelgarage oder  
im 4-fach-Parker)



**Sehr gute Anbindung** an den ÖPNV  
und die umliegenden Autobahnen



Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich

# 01

## Highlights Bau

- Außen- und Innenwände in massivem Ziegelmauerwerk für ein gesundes und behagliches Wohnklima
- Großflächige, bodentiefe Fensterelemente mit dreifach Isolierverglasung
- Klassische Wohnungsinnentüren mit geschmackvollen Beschlägen in Edelstahl
- Hobbyräume in Wohnqualität im Untergeschoss
- Bodenebene Duschen mit Klarglasduschtrennwand
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in den Bädern
- Kaminanschlussmöglichkeit in den Dachgeschosswohnungen
- Energieeffizienzhaus KfW-55

# 02

## Highlights Innenausstattung

- 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 in Unterputz-Installation
- Handtuchheizkörper von KERMI

# 03

## Highlights Außenbereich

- 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.

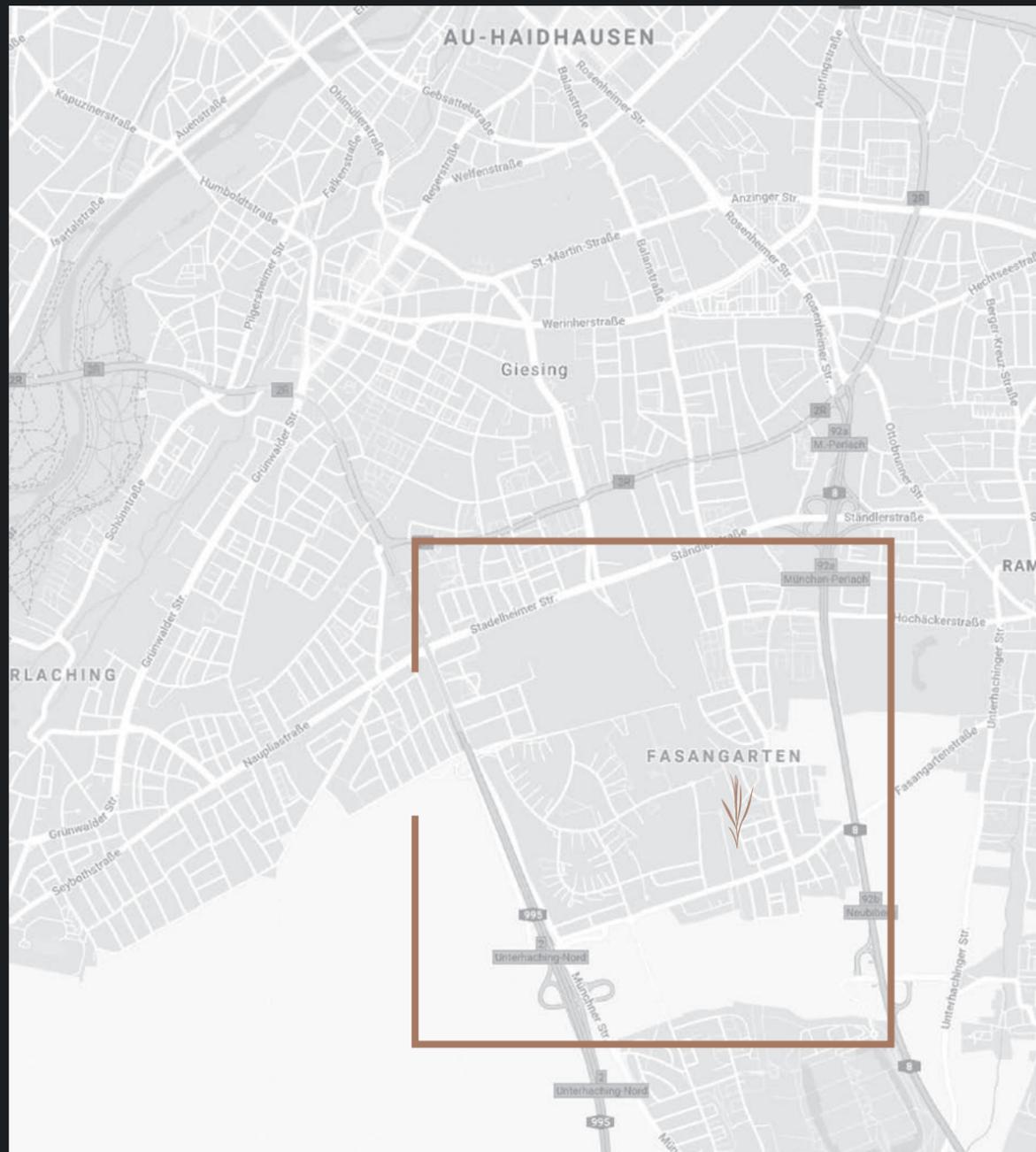
## F E N S T E R

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





Sonniges Homeoffice im Erdgeschoss



DERES  
WOHNBAU

SCHWANDORFER STRASSE 10  
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 Brunthal  
 IKEA Brunthal  
 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

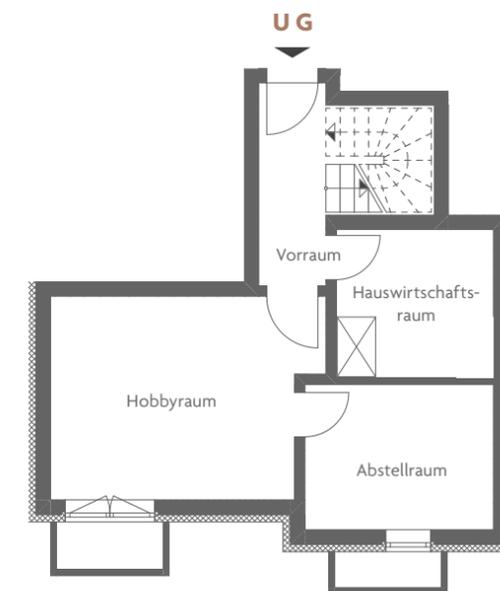
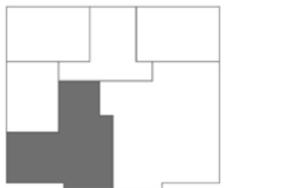
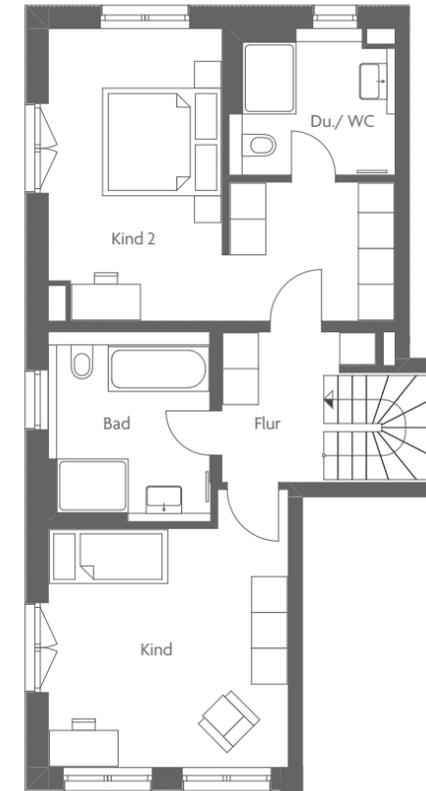
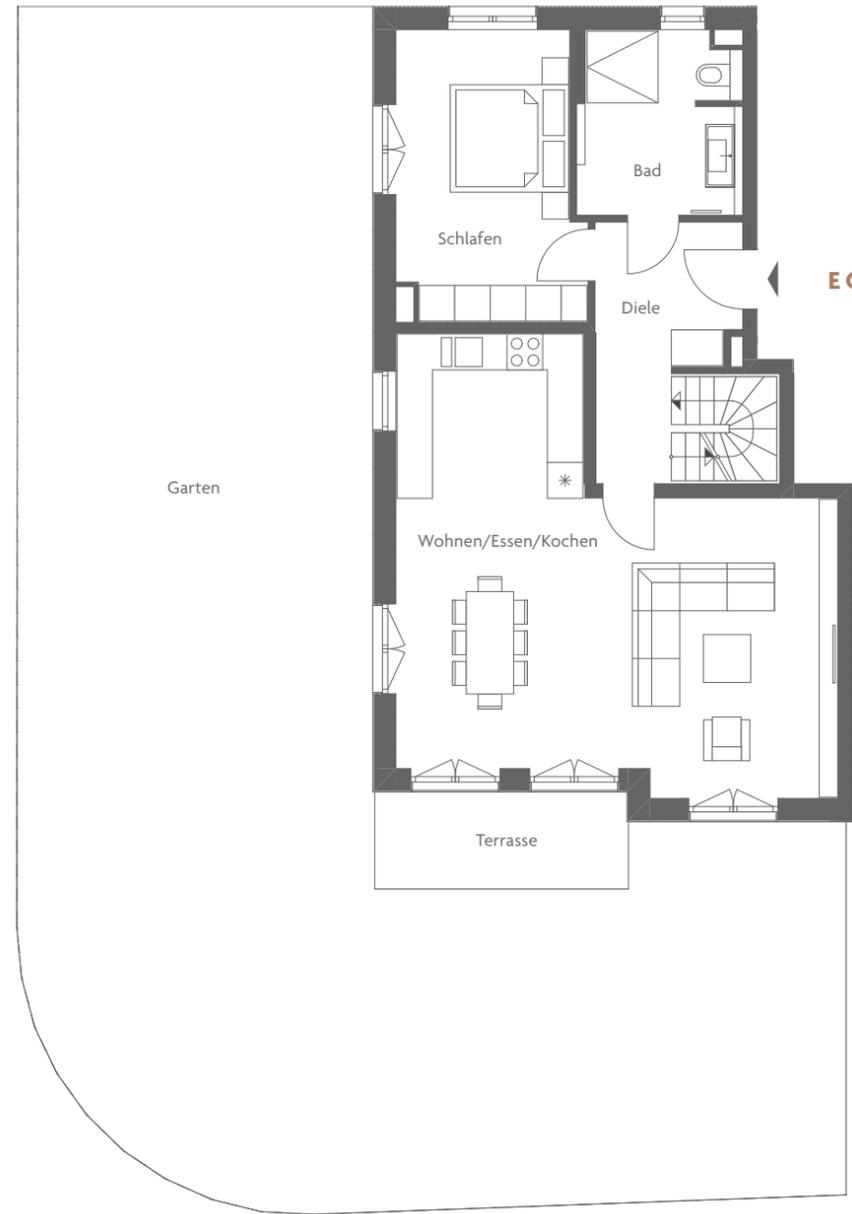


Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Die angegebenen Wohnflächen in den Dachgeschossen und Speichergeschossen werden bis 1,00 m Höhe gar nicht, von 1,00 m bis 2,00 m Höhe zur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

# WOHNUNG 01

4 ZIMMER GARTENWOHNUNG IM EG & OG  
MIT HOBBYRAUM IM UG

# W01



	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen/ Kochen (EG)	45,13	45,13
Schlafen (EG)	14,87	14,87
Bad (EG)	8,27	8,27
Diele (EG)	8,34	8,34
Terrasse (EG)	3,75	7,49

	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Kind 2 (OG)	21,02	21,02
Dusche/ WC (OG)	6,18	6,18
Bad (OG)	8,37	8,37
Kind 1 (OG)	17,21	17,21
Flur (OG)	4,89	4,89

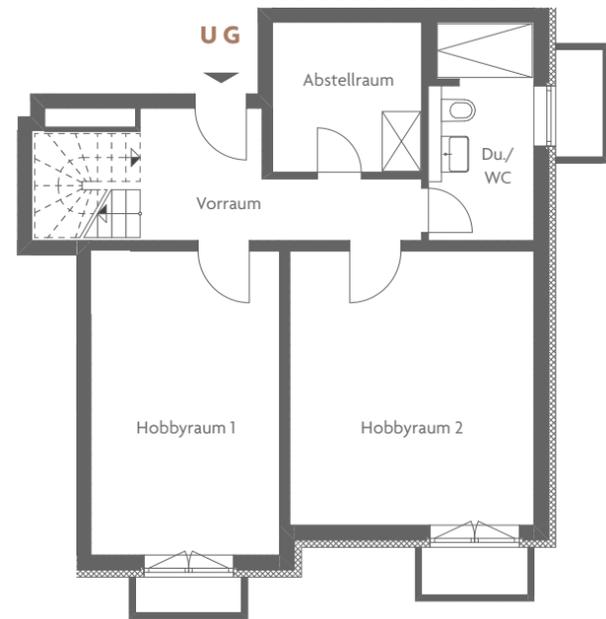
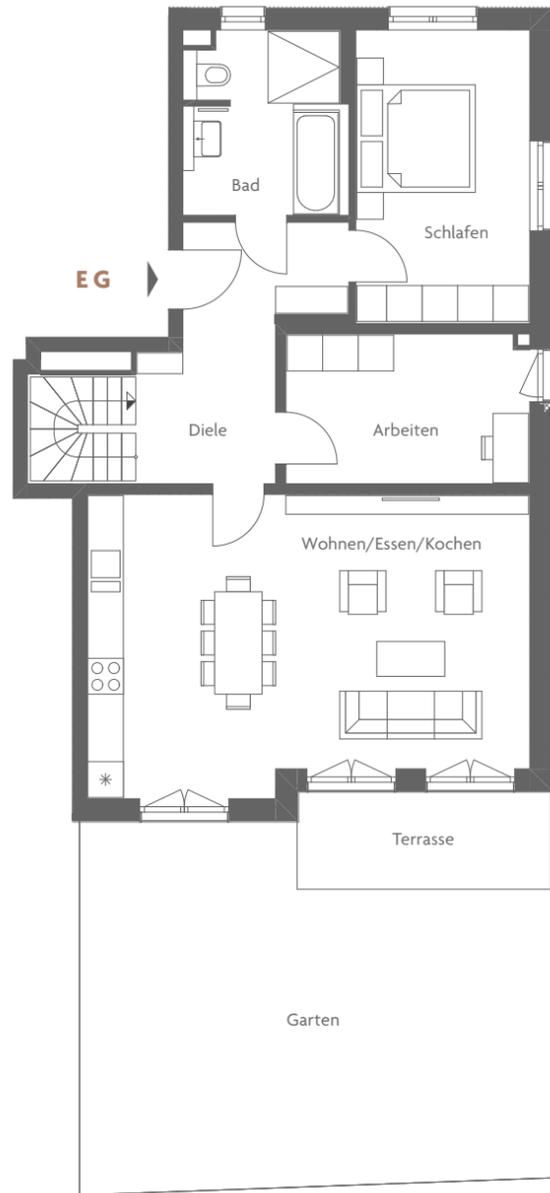
	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Hobbyraum (UG)	7,37	14,73
Hauswirtschaftsraum (UG)	3,29	6,58
Abstellraum (UG)	3,87	7,74
Vorraum (UG)	1,93	3,86
<b>Summe</b>	<b>154,48</b>	<b>174,68</b>

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 und Speichergeschossen 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.

WOHNUNG 02

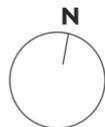
3 ZIMMERWOHNUNG IM EG  
MIT HOBBYRÄUMEN IM UG

W02



	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen/ Kochen	36,60	36,60
Schlafen	14,45	14,45
Arbeiten	10,27	10,27
Bad	8,27	8,27
Diele	10,53	10,53
Terrasse	3,76	7,51

	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Hobbyraum 1 (UG)	8,11	16,21
Hobbyraum 2 (UG)	9,46	18,91
Abstellraum (UG)	3,16	6,32
Vorraum (UG)	3,67	7,34
Dusche/ WC (UG)	3,16	6,31
<b>Summe</b>	<b>111,42</b>	<b>142,72</b>

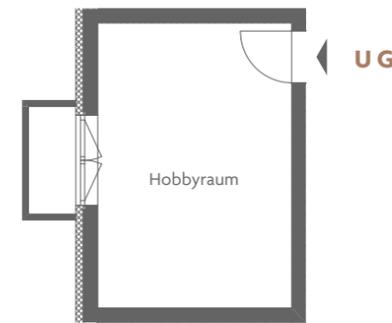
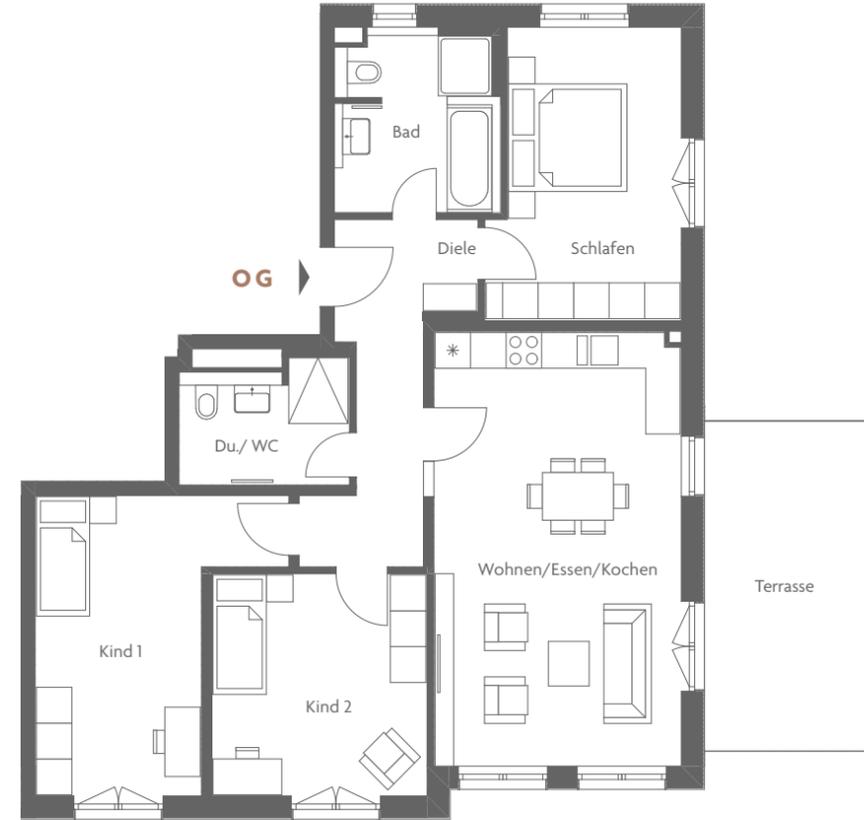


Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Die angegebenen Wohnflächen in den Dachgeschossen und Speichergeschossen werden bis 1,00 m Höhe gar nicht, von 1,00 m bis 2,00 m Höhe zur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

WOHNUNG 03

4 ZIMMERWOHNUNG IM OG  
MIT HOBBYRAUM IM UG

W03



	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Diele	9,93	9,93
Wohnen/ Essen/ Kochen	30,70	30,70
Schlafen	15,30	15,30
Kind 1	16,10	16,10
Kind 2	13,73	13,73
Bad	8,15	8,15
Dusche/ WC	5,69	5,69
Terrasse	7,98	15,95
Hobbyraum (UG)	7,82	15,63
<b>Summe</b>	<b>115,39</b>	<b>131,18</b>

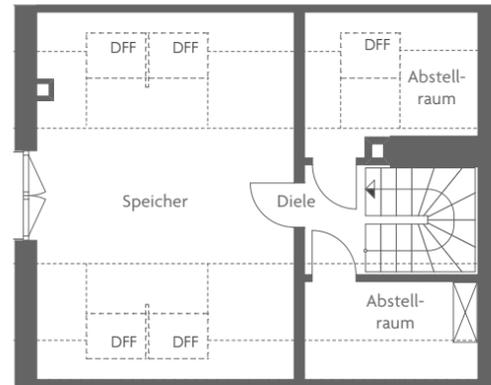
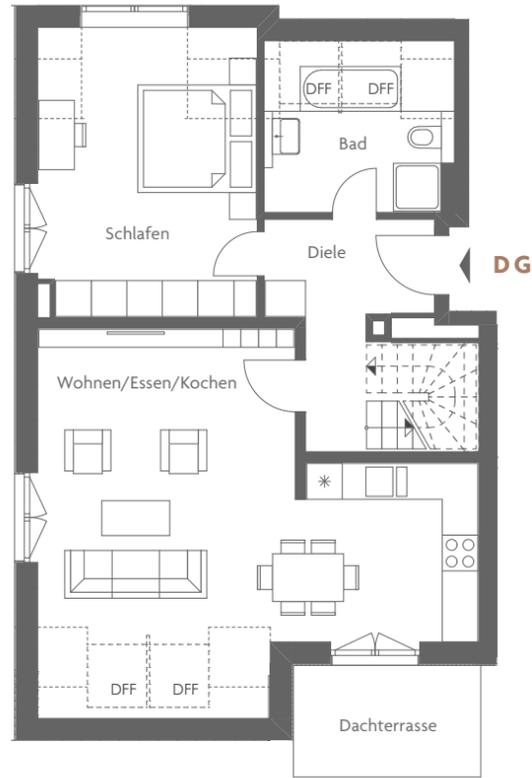


Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Die angegebenen Wohnflächen in den Dachgeschossen und Speichergeschossen werden bis 1,00 m Höhe gar nicht, von 1,00 m bis 2,00 m Höhe zur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

# WOHNUNG 04

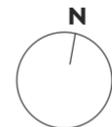
2 ZIMMERWOHNUNG IM DG  
MIT HOBBYRÄUMEN IM SG

# W04



	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	33,17	37,53
Schlafen	15,99	18,05
Diele	10,28	10,28
Bad	6,90	6,90
Dachterrasse	2,96	5,92

	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Keller (UG)	-	-
Abstellraum (SG)	3,29	6,58
Diele (SG)	0,95	1,89
Speicher (SG)	13,43	26,85
Abstellraum (SG)	2,41	4,81
<b>Summe</b>	<b>88,76</b>	<b>120,95</b>

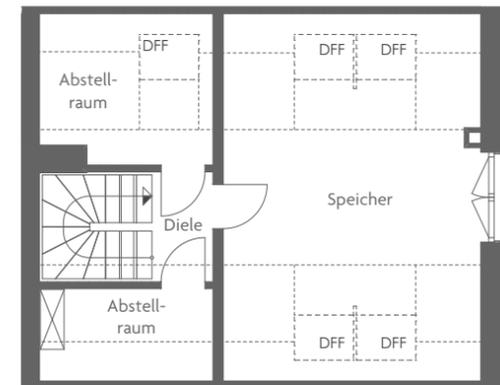
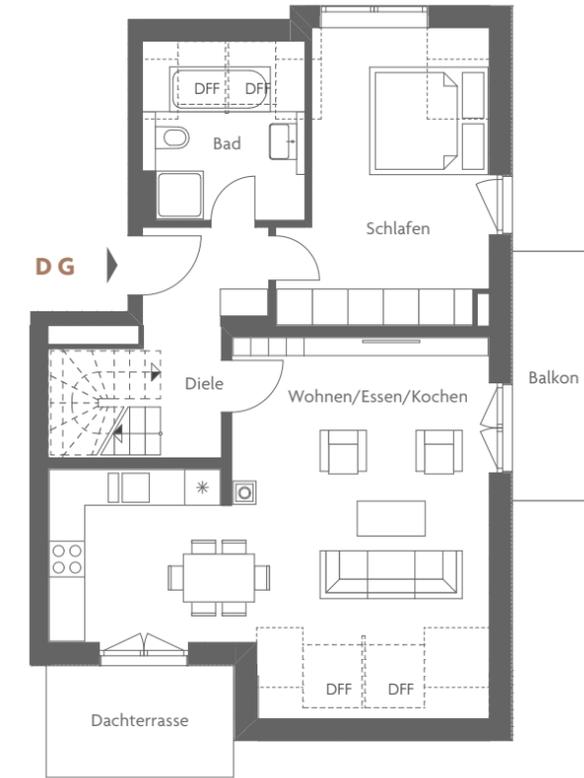


Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Die angegebenen Wohnflächen in den Dachgeschossen und Speichergeschossen werden bis 1,00 m Höhe gar nicht, von 1,00 m bis 2,00 m Höhe zur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

# WOHNUNG 05

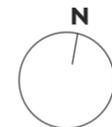
2 ZIMMERWOHNUNG IM DG  
MIT HOBBYRÄUMEN IM SG

# W05



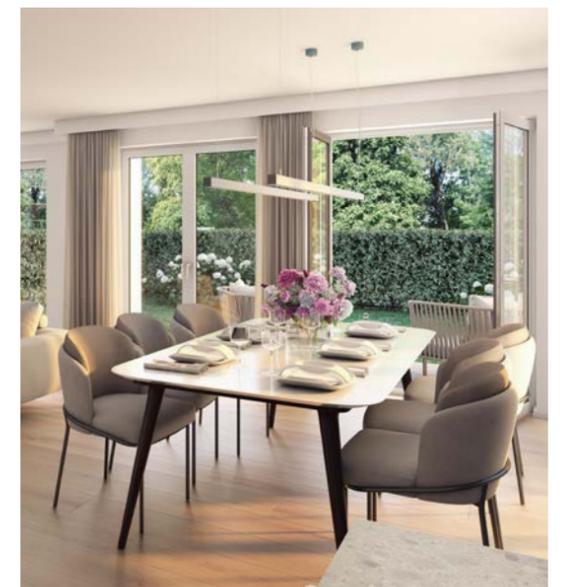
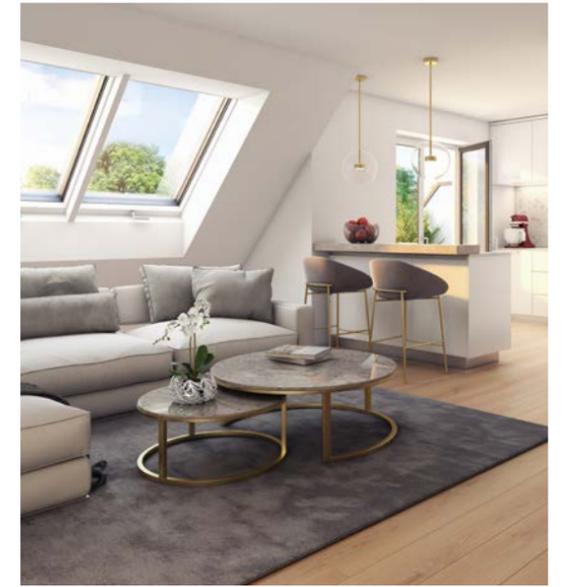
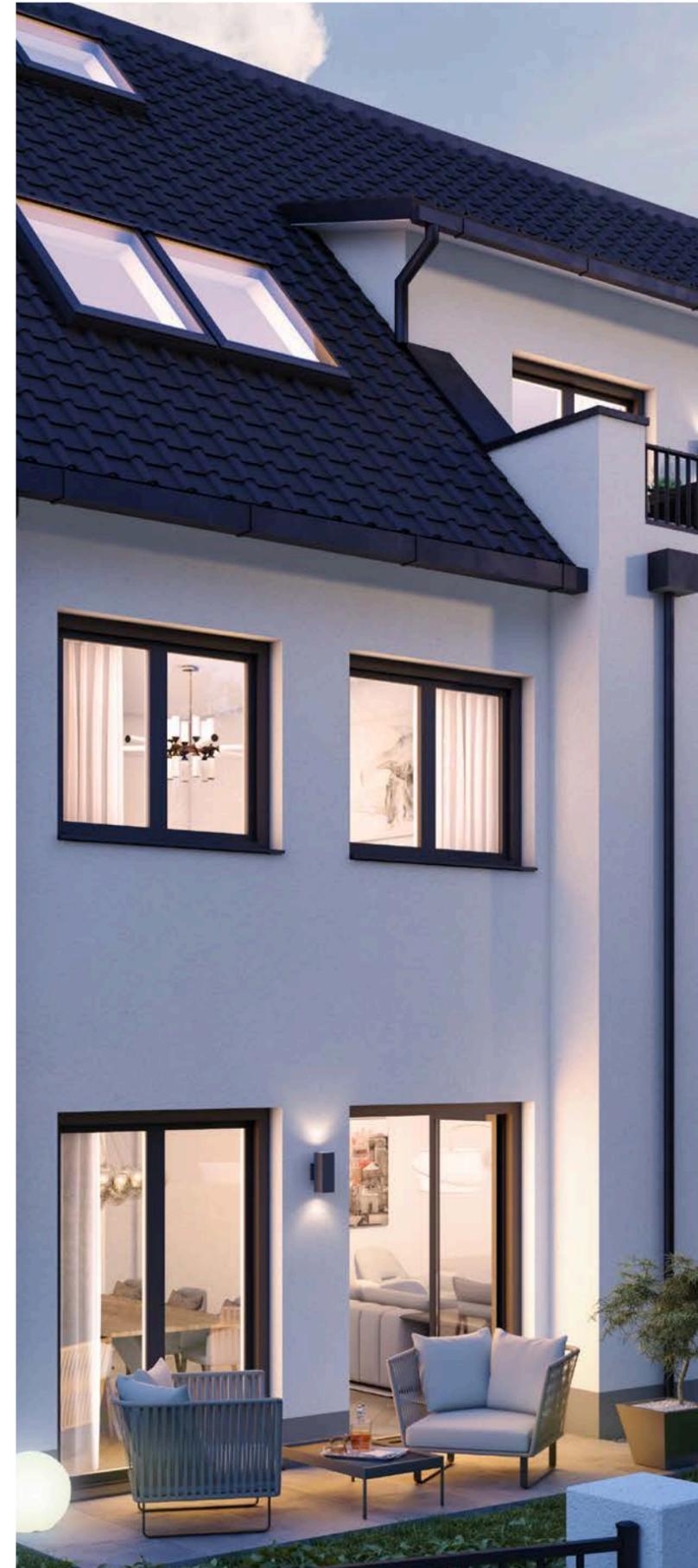
	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	32,12	36,49
Schlafen	12,71	15,96
Diele	9,38	9,38
Bad	5,66	8,04
Dachterrasse	2,96	5,92
Balkon	3,15	6,29

	Wfl. m <sup>2</sup>	Nfl. m <sup>2</sup>
Keller (UG)	-	-
Abstellraum (SG)	3,58	7,16
Diele (SG)	0,95	1,89
Speicher (SG)	13,36	26,71
Abstellraum (SG)	2,27	4,53
<b>Summe</b>	<b>86,12</b>	<b>122,37</b>



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 und Speichergeschossen 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.

FASANGARTEN 3  
FREIFLÄCHENPLAN



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

## S C H W A N D O R F E R S T R A ß E 1 0

### 8 1 5 4 9 M Ü N C H E N

#### 1 Grundstück und Planung

Das Grundstück in der Schwandorfer Straße 10 im Stadtbezirk 17 München-Obergiesing ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Grundstück befindet sich an der Ecke zur Freyunger Straße, von der aus zukünftig die Erschließung erfolgt. 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. Die S-Bahnhaltestelle „Fasangarten“ ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

#### Leistungsumfang Objektplanung

Es werden sämtliche behördlich geforderten Genehmigungsunterlagen erstellt. Hierzu gehören:

- Bauantragspläne inkl. Freiflächengestaltungsplan
- 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 allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

#### 2 Gebäudetypus

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes, zweistöckiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß mit 5 Wohneinheiten.

#### 3 Erschließung

Die Wohnanlage wird seitens der Schwandorfer 10 GmbH an das öffentliche Wasser-, Abwasser-, Gas- und Niederspannungsnetz der SWM angeschlossen. Das Grundstück liegt unmittelbar an der Schwandorfer Straße und Freyunger Straße. Der Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom wird durch die Schwandorfer 10 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 Schwandorfer 10 GmbH enthalten.

#### 4 Baukonstruktion

##### 4.1 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Ausführung der Beton- und Stahlbetonarbeiten erfolgt entsprechend dem gültigen Normenwerk. Die Gründung des Gebäudes erfolgt auf Streifenfundamenten sowie mittels Bodenplatte nach statischen Erfordernissen und Abmessungen.

Wohnungstrennwände, Treppenhausumfassungswände im Haus werden massiv aus Schallschutzziegeln oder Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt. Die Außenwände im Untergeschoß werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die Geschoßdecken werden als Massivdecken in Stahlbeton als Ortbeton oder mit Filigranelementen hergestellt.

Die Oberflächen von Betonbauteilen im Untergeschoß 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 11,5 cm / 17,5 cm erstellt oder, falls statisch erforderlich, betoniert. Nichttragende Innenwände können auch als Trockenbauwand hergestellt sein.

##### 4.3 Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Das Gebäude erhält eine zimmermannsmäßig gefertigte Dachkonstruktion als Holzdachstuhl mit außenseitiger Dachschalung, mit mineralischer Wärmedämmung zwischen den Sparren und Dampfbremse. Die Eindeckung des Daches erfolgt mit Ziegeln. Die Farbe der Dachziegel richtet sich nach örtlichen bzw. behördlichen Vorschriften bzw. nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

In Dachbereichen mit einer Neigung von weniger als 15° wird das Dach in einer hinterlüfteten Blecheindeckung mit Wärmedämmung entsprechend den Anforderungen der schalltechnischen und wärmeschutztechnischen Berechnung eingedeckt. 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 ausragende Balkone werden aus Ortbeton oder Stahlbetonfertigteile thermisch getrennt hergestellt. Balkon- und Terrassengeländer sowie Absturzsicherungen bei bodentiefen Fenstern bestehen aus verzinkten, farbig beschichteten Flachstahlprofilrahmen mit entsprechender Flachstahlstabfüllung (Farbe nach Farb- und Materialkonzept des Architekten).

##### 4.5 Schallschutz

Bei der Ausführung des Schallschutzes werden als vereinbarte Beschaffenheit 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 Wohngebeheit 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. Dies bedeutet, dass beispielsweise die Betätigung von Jalousien, Rollläden und oder anderen technischen Einrichtungen im Gebäude vernehmbar ist und bei mechanischer Ausführung solcher technischer Ausrüstungsgegenstände benutzerabhängig ist. Dadurch ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch die Vermeidung von unnötigem Lärm und einer gewissen Toleranz gegenüber anderen Mitbewohnern. Dies stellt keine Wertminderung und keine Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit der Wohnungen dar.

##### 4.6 Wärmeschutz

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

#### 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. 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 Glättputz, in Oberflächenqualität Q2, verputzt und weiß gestrichen.

Wände im Treppenhaus werden ebenfalls mit einlagigem Glättputz, in Oberflächenqualität Q2, verputzt und gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten 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 gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten 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 Schwandorfer 10 GmbH. Falls erforderlich, wird im Wandbereich bis ca. 30 cm über Geländeoberkante ein Sockelputz aufgebracht. Betonflächen im Bereich der Balkonuntersichten bleiben unverputzt, werden entgratet und gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten gestrichen.

Die in den Ansichten der Verkaufsunterlagen dargestellten Farben dienen nur der Visualisierung als Farbbeispiel und sind nicht verbindlich.

##### 5.3 Trockenbauarbeiten

Die Verkleidung von Installationsschächten und von Leitungen, die über Putz verlegt werden, erfolgt in Trockenbaukonstruktion mit doppelter Beplankung, weiß gestrichen, Stöße in Oberflächenqualität Q2 gespachtelt. 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, Abstellkammern, Dielen der Wohnungen sowie Hobbyräume im Untergeschoß erhalten einen Bodenbelag in hochwertigem Dreischichtparkett in Eiche naturgeölt mit ca. 4 mm Nutzschiene. Die Sockelleisten sind weiß lackiert.

##### 5.5 Natur-/Feinsteinzeugarbeiten

Der Boden, die Tritt- und Setzstufen im gemeinschaftlichen Treppenhaus und in der Schleuse erhalten einen repräsentativen Belag in Naturstein einschließlich eines Sockels aus gleichem Material nach Vorgabe der Schwandorfer 10 GmbH. Hinter der Hauseingangstüre wird ein Textilfußabstreifer nach Vorgabe der Schwandorfer 10 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 im Treppenhaus werden gespachtelt. Verputzte Wände in Kellerräumen und im Treppenhaus werden deckend weiß gestrichen. Unverputzte Betonflächen werden ebenfalls weiß 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- und mehrflügelige Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden in rahmenverstärktem Kunststoff 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 in Anlehnung an den Standard RC2N absperrbar ausgeführt. Fensterelemente erhalten einen Dreh-/Kippbeschlag. Davon ausgenommen sind Dachflächenfenster. Fenster in Bädern bzw. Duschbädern werden mit Klarglas ausgestattet. Die Hauseingangstür besteht 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.

###### 5.9.2 Wohnungsinnentüren

Wohnsinnentüren 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 Naturstein nach Vorgabe der Schwandorfer 10 GmbH. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium, pulverbeschichtet, nach Farb- und Materialkonzept des Architekten, ausgeführt.

##### 5.11 Rollläden

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

##### 5.12 Metallbau- und Schlosserarbeiten

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

#### 6 Gemeinschaftsbereiche

##### 6.1 Stellplätze Kfz

Die erforderlichen fünf Kfz-Stellplätze werden entsprechend Baugenehmigung nachgewiesen. Vier der Stellplätze werden in einem Mehrfachparkersystem (z. B. WÖHR Parklift Typ 405-200 oder gleichwertig) hergestellt, ein weiterer Stellplatz wird oberirdisch in einer Einzelgarage hergestellt. Im Mehrfachparker sind die Höhe, Breite und Länge der möglichen Fahrzeuge eingeschränkt. Die Wände und Decke des Mehrfachparkers und der Einzelgarage werden in Stahlbeton hergestellt. Die Oberflächen werden nicht entgratet oder gespachtelt.

Die Wandsockelbereiche sowie die Oberseiten von Bauteilen im Grubenbereich des Mehrfachparkersystems werden mit einem Oberflächenschutzsystem gemäß Abdichtungskonzept behandelt. Im Wandbereich wird die Beschichtung in Abhängigkeit von der Spritzwasserbeaufschlagung ausgeführt. Zur Wahrung von Gewährleistungsansprüchen ist für alle Bauteile, die Tausalzangriffen ausgesetzt sind, ein bauwerkspezifischer Instandhaltungsplan erforderlich. Dieser Plan umfasst eine jährliche Inspektion, Wartung und Instandsetzung und ist zwingend von der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen.

Unabhängig davon sind die Stellplätze regelmäßig zu reinigen. Die Verletzung der vorstehenden Inspektions-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann zu Schäden führen, die keinen Anspruch auf Gewährleistung auslösen.

Die Decke über dem Mehrfachparkersystem und der Einzelgarage ist aus Stahlbeton und wird entsprechend Flachdachrichtlinien ausgeführt und extensiv begrünt. Die Decke und Wände des Mehrfachparkersystems werden in den Bereichen, die direkt an die Gebäude angrenzen, nach Anforderungen der Wärmeschutzberechnung wärmegedämmt. Die Wärmedämmung wird hier sichtbar aufgebracht. Im Bereich des Mehrfachparkersystems und der Einzelgarage werden Leitungen von technischen Einrichtungen etc. in Aufputzmontage sichtbar geführt.

**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 Keller**

Die Wohnungen Nummer 4 und 5 erhalten je einen eigenen Kellerraum im Untergeschoß mit eigenem Lichtauslass und einer Steckdose jeweils in Aufputzmontage.

Die Türen erhalten einen zur jeweiligen Wohnung passenden Profilzylinder. 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 der Hobbyräume werden die Leitungsverzüge mit Trockenbau verkleidet und weiß gestrichen.

**6.4 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder 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 des Hauseingangs ausgeführt. Eine weitere Bepflanzung auch im Bereich der Sondernutzungsrechte erfolgt nicht. Die Garagenzufahrt, der Hauszugang sowie alle sonstigen Wege werden mit Betonstein nach Wahl der Schwandorfer 10 GmbH gepflastert. Der Zugangsweg wird mit Außenleuchten beleuchtet. Die Ausführung erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept des Landschaftsarchitekten. Die Einfriedung des Grundstückes an der nördlichen und östlichen Grenze erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Nachbarn.

Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes kann es zu Geländesprüngen in den Gärten kommen, die nicht im Plan 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.

Auf den Terrassen und Balkonen werden frostsichere Terrassenplatten mit ca. 2 cm Stärke unter Beachtung der erforderlichen Mindestgefälle im Splittbett verlegt. Die Plattenfugen werden wasserdurchlässig verfugt. 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.

**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 übrigen Schalterprogramm unabhängigen Einzelraumtemperaturregler in Aufputzmontage (Farbe „reinweiß“). Flure, Abstellräume und Dielen erhalten evtl. keinen eigenen Heizkreis. Bäder und Duschbäder erhalten im Bereich der Dusch- 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 Heizkreisverteilerkasten. Der Heizraum wird gemäß behördlichen Vorschriften ausgebaut.

Falls erforderlich, erhalten das Treppenhaus im UG und die gemeinschaftlich genutzten Kellerräume Fußbodenheizung nach Anforderungen der Wärmebedarfsermittlung. Die Heizungs- und Warmwasserrohre werden gemäß Energieeinsparverordnung bzw. technischen Vorschriften wärmegedämmt. Die Warmwasserversorgung der Wohnungen (Bad, WC und Küche) erfolgt durch einen Hygienewarmwasserbereiter im Durchflussprinzip (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**

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 wird 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 1946-6 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, auch im Sonder- und Gemeinschaftseigentum, können 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 des Hauseingangs wird ein frostsicherer, abschließbarer Gartenwasseranschluss installiert.

Die Bäder und Duschbäder erhalten hochwertige Sanitärobjekte der Firma LAUFEN und Armaturen der Firma Villeroy & Boch by DORNBRACHT.

**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
VILLEROY & BOCH JUST: Duschsystem mit Einhandmischer für Unterputzmontage, 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 Schwandorfer 10 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 und Technikräumen Aufputz verlegt. Im Treppenhaus und in allen Wohnräumen werden die Leitungen Unterputz verlegt. Jedes Kellerabteil erhält eine Steckdose, kombiniert mit einem Lichtschalter für eine Deckenbeleuchtung des Abteils.

Das gemeinschaftliche Treppenhaus, die gemeinschaftlichen Flure und der Fahrradraum erhalten Wand- und/oder Deckenleuchten. Diese werden geschoß- oderbereichsweise überBewegungsmelder gesteuert.NebenjederWohnungseingangstüre wird ein Klingelschalter montiert. Im Bereich des Hauseingangs 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 durch den Wohnungseigentümer 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 Wasseranschluss vorgesehen)
- 1 Steckdose für Trockner (falls Abwasseranschluss 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 (Feuchtraum, Aufputz)
- 1 An- und Ausschalter (Feuchtraum, Aufputz)
- 1 Steckdose (Feuchtraum, Aufputz)

**Terrasse/Balkon:**

- 1 Lichtauslass Wand inkl. Beleuchtung (nach Wahl Schwandorfer 10 GmbH)
- 1 An- und Ausschalter (von innen schaltbar)
- 1 Steckdose (von innen schaltbar)
- Anschlussmöglichkeit für Markise

**8 Allgemeines**

**8.1 Sonderwünsche**

Sonderwünsche sind möglich, soweit das Gesamtkonzept, die Statik, behördliche Auflagen, die Anforderungen unserer Qualitätssicherung und der Bauablauf / die Planung 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 Schwandorfer 10 GmbH kalkuliert und dem Käufer ein entsprechendes Angebot unterbreitet. Die Beauftragung des Sonderwunsches durch den Käufer hat schriftlich zu erfolgen. Ferner steht es der Schwandorfer 10 GmbH frei, Sonderwünsche auszuführen bzw. entsprechende Aufträge dafür entgegenzunehmen.

Die Schwandorfer 10 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 Schwandorfer 10 GmbH berät und unterstützt die Käufer auf Wunsch bei der Formulierung von Sonderwünschen, wenn solche ausgeführt werden sollen.

### 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 sowie Heizungsverbrauch sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Ist die Wohnung fertiggestellt, wird in einer gemeinsamen Baubegehung die förmliche Abnahme und Übergabe der baufeingereinigten Wohnung vollzogen und die Schlüssel werden übergeben. Die Anlage wird nach vollständiger Fertigstellung baufeingereinigt 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 unzumutbar, 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 solches Stoßlüften 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 Verfügen, 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.

### 9 Änderungsvorbehalt

Der Schwandorfer 10 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, bleiben 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 die zur jeweiligen Wohnung gehörenden Souterrainbereiche und Hobbyräume werden mit der Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt. Die Flächen in den Dachgeschossen und Speichergeschossen werden bis 1,00 m lichter Höhe gar nicht, von 1,00 m – 2,00 m lichter Höhe zur Hälfte und ab 2,00 m lichter 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 sind Rohbaumaße auf Grundlage der genehmigten Bauantragspläne im Maßstab 1:100 und sind Zirkangaben. Geringfügige Abweichungen stellen keine Wertminderung dar. Die Maßangaben in den Plänen unterliegen den zulässigen Maßtoleranzen im Hochbau, die sich nach DIN 18202 richten. Alle Maße für Einbaumöbel sollten daher nach Fertigstellung der jeweiligen Wandoberfläche (Putz oder Fliese) sowie endgültiger Herstellung des Bodenbelags vor Ort aufgemessen werden.

---

## 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 :

Schwandorfer 10 GmbH  
Schönbichlstraße 71  
82211 Herrsching am Ammersee  
- ein Unternehmen der DERES Wohnbau Gruppe -  
[www.deres.de](http://www.deres.de)

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

Schelke Fotografie  
EyeEm/gettyimages, Robert Klinger  
Hörl & Hartmann Ziegeltechnik GmbH & Co. KG; Gira Giersiepen GmbH & Co. KG;  
Sieber Holzmanufaktur GmbH; Keramik LAUFEN AG, Schweiz;  
Villeroy & Bosch 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](http://www.deres.de) zu entnehmen ist.