

HARLACHING

A M P U L S D E R I S A R



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

DERES  
WOHNBAU

# WILL KOM MEN

01



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.



OBJEKT

# WÄRME LICHT RAUM

02



JOSEF-VÖTTER-STRASSE – einer besonderen Lage wie dieser in Harlaching, direkt am Perlacher Forst, gerecht zu werden, ist immer eine Herausforderung. In einer gewachsenen Umgebung mit imposanten Villen und repräsentativen Einfamilienhäusern, sollte sich ein Gebäude hinsichtlich Architektur, Dimensionen und stilistischen Details am Bestehenden orientieren – und dennoch mutig eine eigenständige Handschrift entwickeln. Das Gebäude fügt sich mit seiner zeitlos eleganten Architektur, wohl proportionierten Fassaden und dem zurückversetzten Terrassengeschoss selbstbewusst in das idyllische Villenviertel ein.

Realisiert wird ein Anwesen mit lediglich fünf individuell gestalteten Wohnungen und einem Penthouse, welches sich großzügig über die gesamte oberste Etage erstreckt. Dieses außergewöhnliche Vorhaben überzeugt durch seine besondere Wertbeständigkeit, welche sich in Substanz und Ausstattung gleichermaßen widerspiegelt. Jeder Wohnung wird eine besondere Aufmerksamkeit zuteil, um maßgeschneidert ihre Vorzüge zu entwickeln. Die Verwendung von hochwertigen Materialien ist selbstverständliche Konsequenz um höchste zeitgenössische Ansprüche zu erfüllen. Die zukünftigen Bewohner erwartet Licht, Offenheit und grüne Blickachsen die in anderen Lagen kaum mehr existieren.

Im eigenen Garten oder auf einer der großen Terrassen lässt sich das unvergleichliche Ambiente Harlachings in zurückgezogener Idylle genießen.

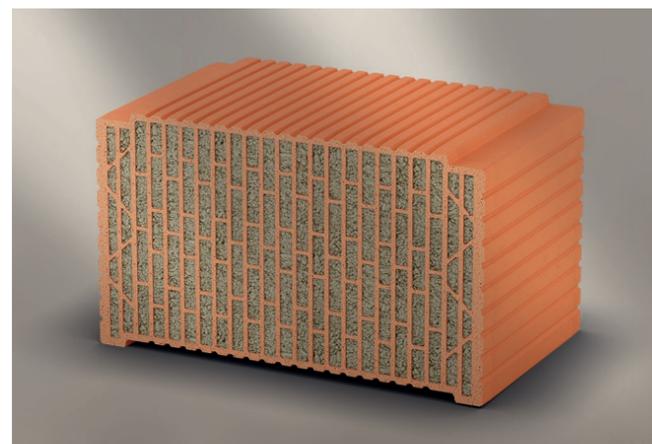
- > Höchste Lebensqualität
- > purer Wohngenuß
- > direkte Naherholung
- > stilvoller Rückzug in edler Ausführung



## AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

# SOUVE- RÄN DURCH- DACHT STIMMIG

03



- > Innentüren mit verdeckten Bändern
- > Design-Sanitärausstattung von LAUFEN, entworfen vom Münchner Star-Designer Konstantin Grcic
- > Exklusive Armaturen von Dornbracht
- > Edles Schalterprogramm von GIRA
- > Ebenerdige, großzügige Tiefgaragenstellplätze
- > Bivalentes Heizsystem, bestehend aus einer Luft-Wärmepumpe und einem Erdgas-Brennwertgerät
- > Elektrischer außenliegender Sonnenschutz
- > Großflächige, bodentiefe Holz-Alu-Fensterelemente mit dreifach Isolierverglasung
- > Außen- und Innenwände in massivem Ziegelmauerwerk
- > Wohnraumlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- > Bodengleiche Rainshower-Duschen mit Klarglastrennwänden
- > Fenster und Wohnungstüren mit erhöhtem Sicherheitsstandard RC2N



## AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

# EDEL KLAR ZEIT LOS

04



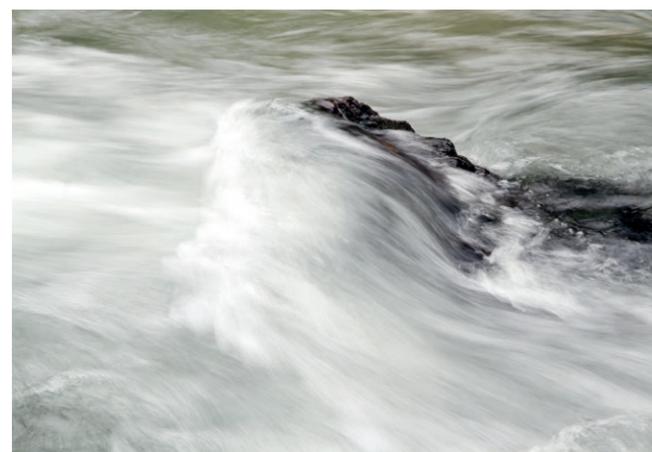
- > Zeitlose und repräsentative Architektur
- > Lediglich 5 großzügige Wohnungen und ein Penthouse
- > Wohnflächen von ca. 95qm bis ca. 205qm
- > Individuell gestaltbare Grundrisse
- > Großzügige, offene Wohn- Ess- und Kochbereiche
- > Sonnige Privatgärten oder Terrassen
- > Absolut ruhige Toplage mit hohem Freizeitwert
- > Große Holz-Alu-Schiebefenster zu den Terrassen
- > Aufzug von der Tiefgarage bis ins Penthouse
- > Exklusive Badausstattung von namhaften Herstellern wie LAUFEN und DORNBRACHT
- > Großformatige Feinsteinzeugfliesen
- > Kaminanschlussmöglichkeit im Penthouse
- > Hochwertige, geölte Echtholzparkettböden in Eiche auf Bodenheizung
- > Video Gegensprechanlage





## HARLACHING

# AM PULS DER ISAR



Am südlichen Rand der Weltstadt mit Herz, auf der Hochterrasse des rechten Isarufers, bietet Harlaching eine der schönsten und begehrtesten Wohnlagen in München. In Mitten der grünen Natur gelegen, spürt man hier das ganz besondere Münchner Lebensgefühl das auf sympathischste Weise Exklusivität, Geborgenheit und bayrische Tradition mit urbanem Esprit verbindet.

Zwischen imponierenden Villenanwesen und modernen Fassaden findet sich Ihr exklusives Zuhause in gehobener Nachbarschaft, das keinen Ihrer Wünsche offen lässt. Lassen Sie sich von diesem ganz besonderen Flair inspirieren der von diesem Viertel ausgeht und genießen Sie die Lage und Möglichkeiten, aber auch die Intimität und Privatsphäre die Ihnen Harlaching bietet.



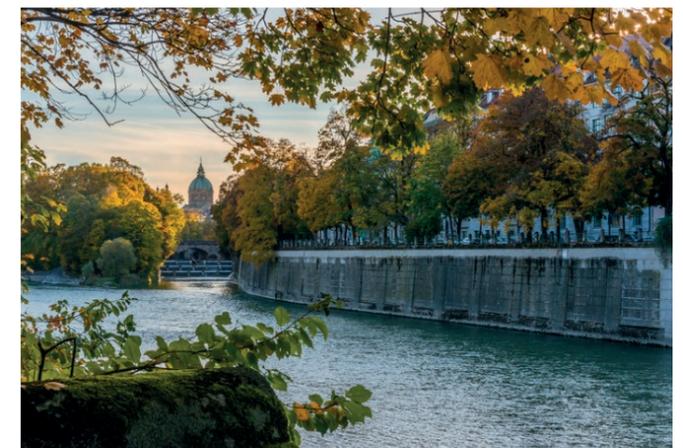
# MÜNCHEN



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

München ist Sitz von sechs Dax-konzernen, unangefochtener Spitzenreiter als Technologiestandort und auch in der Startup 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.





UMLAND

# FÜNF SEEN SAIL ALPS SKI

07

Harlaching besticht nicht nur durch sein immergrünes naturnahes Dasein, die hervorragende Anbindung an das Münchner Stadtzentrum und die besondere Nachbarschaft, sondern und vor allem auch durch einen einmaligen Freizeitwert der seinesgleichen sucht.

Es warten schier endlose Wege entlang der wunderschönen Isar entdeckt und genutzt zu werden.

Ob für eine Radtour nach Bad Tölz, entspanntes Sonnenbaden am Flaucher oder für einen Spaziergang nach Hellabrunn. Auch die nahegelegenen Stadtviertel bieten einen spannenden Mix aus Kunst, Kultur und Events. Brunchen in Haidhausen, flanieren durch Schwabing, Abends ins Theater am Gärtnerplatz.

Was will man mehr?

Am Wochenende zum Wassersport an die schönsten Spots im Fünf-Seen-Land, eine frische Maß im Biergarten am Tegernsee genießen oder zum Wandern und Skifahren in die Alpen... Für einen spontanen Wochenendtrip über den Brenner nach Südtirol oder an den Gardasee.

Ganz egal was Sie sich wünschen, Harlaching bietet für all' das die beste Ausgangslage.





## INFRA- STRUKTUR

N 48°

5'

24"

0 11°

34'

22"



### EINKAUFEN

In unmittelbarer Nachbarschaft finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

So erreichen Sie beispielsweise den Edeka Markt an der Naupliastraße oder den denn's Biomarkt an der Grünwalderstraße zu Fuß in nur wenigen Minuten.

Auch Apotheken und das Ärztehaus Harlaching sind fußläufig zu erreichen.

### FREIZEIT/SPORT

Radeln entlang der Isar, zum Joggen in den Perlacher Forst oder für ein Tennis Match in den nahegelegenen Tennis Club am Säbener Platz. Ihr neues Zuhause bietet einen Freizeitwert der nur schwer zu übertreffen ist.

### GASTRONOMIE

Neben der Möglichkeit exzellente bayerische Spezialitäten im Gutshof Menterschwaige zu genießen, bietet die Gegend rund um Ihr neues Zuhause viele weitere kulinarische Highlights die darauf warten von Ihnen entdeckt zu werden.

### KINDERGARTEN/SCHULE

Zahlreiche Kindergärten sowie Grundschulen und Gymnasien befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, einige davon sind fußläufig erreichbar.

### VERKEHRSANBINDUNG

U-Bahnstation Mangfallplatz 10 Minuten fußläufig (in 20 Minuten am Münchener Marienplatz)

Trambahn-Station Säbener Straße

8 Minuten fußläufig

A99/A8/ mittlerer Ring in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar

### KULTUR

Auch kulturell hat die Lage Ihres neuen Zuhauses einiges zu bieten. Die beliebten Münchener Museen wie auch das Kulturzentrum am Gasteig sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Darüberhinaus bieten Harlaching und die angrenzenden Viertel zu jeder Jahreszeit eine Vielzahl an Festen und Events.



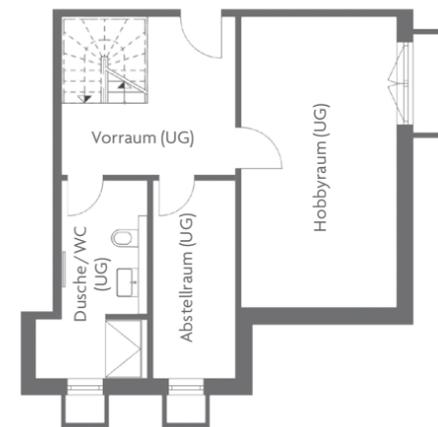
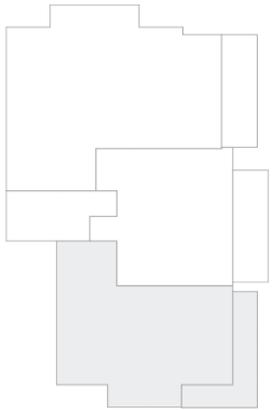
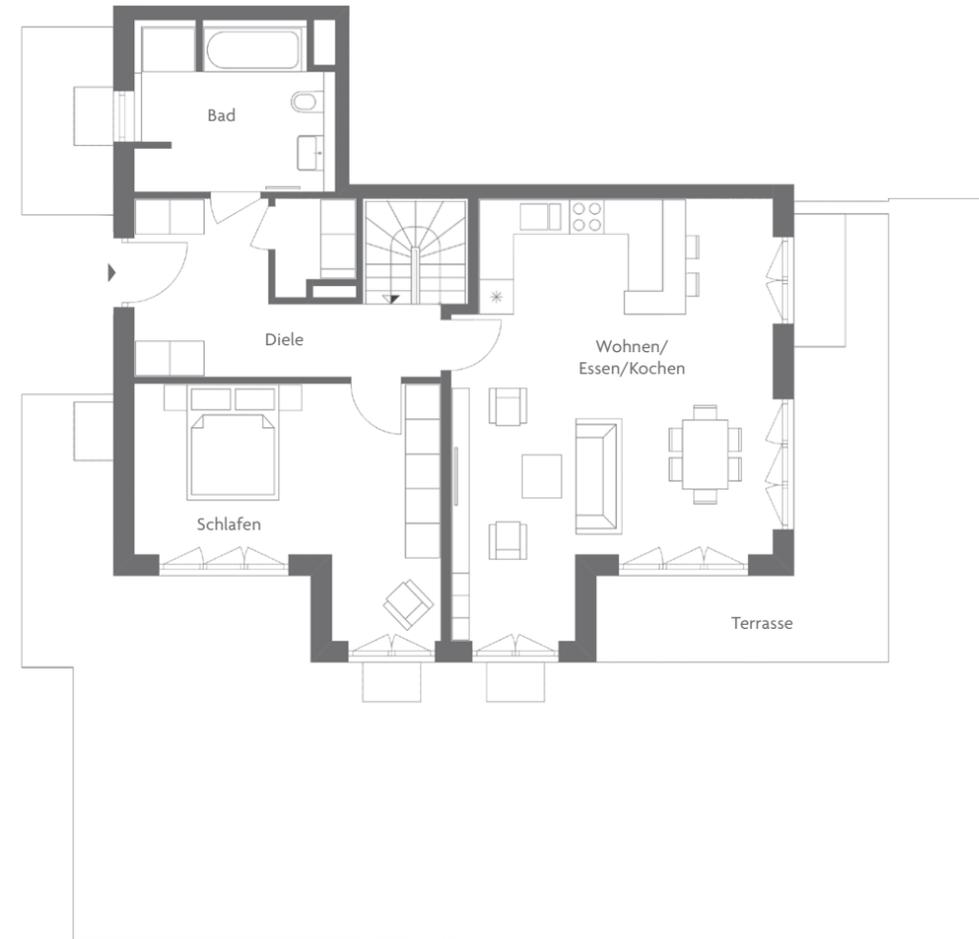


# GRUNDRISSSE

EG  
OG  
DG  
UG

## 2 ZIMMER GARTENWOHNUNG MIT HOBBYRAUM IM UG

W01



	Wfl.	Nlf.
Wohnen/Essen/Kochen	38,19 m <sup>2</sup>	38,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,33 m <sup>2</sup>	19,33 m <sup>2</sup>
Bad	9,58 m <sup>2</sup>	9,58 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,15 m <sup>2</sup>	2,15 m <sup>2</sup>
Diele	11,02 m <sup>2</sup>	11,02 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,00 m <sup>2</sup>	18,00 m <sup>2</sup>
Hobbyraum (UG)	10,29 m <sup>2</sup>	20,58 m <sup>2</sup>
Abstellraum (UG)	3,72 m <sup>2</sup>	7,44 m <sup>2</sup>
Dusche/WC (UG)	4,09 m <sup>2</sup>	8,17 m <sup>2</sup>
Vorraum (UG)	4,58 m <sup>2</sup>	9,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>111,95 m<sup>2</sup></b>	<b>143,61 m<sup>2</sup></b>
Gartenanteil (inkl. Terrasse)		ca. 120 m <sup>2</sup>



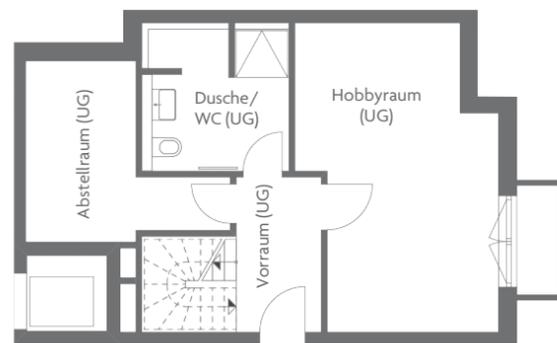
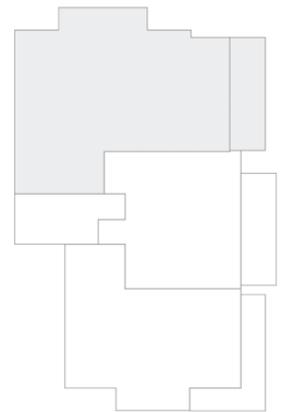
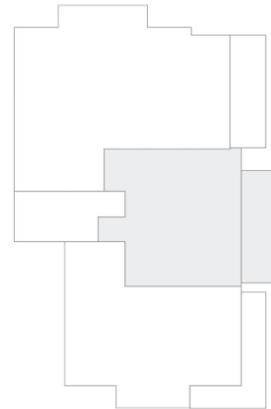
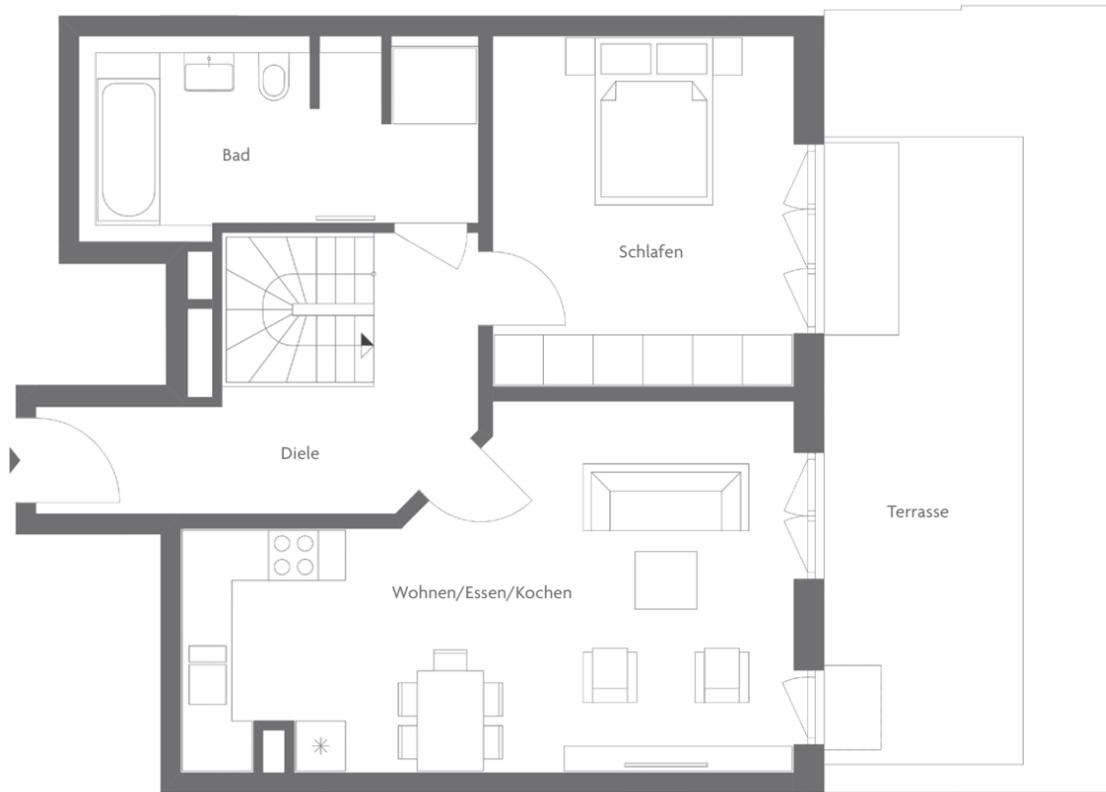
Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

2 ZIMMER GARTENWOHNUNG MIT  
HOBBYRAUM IM UG

# W02

4 ZIMMER GARTENWOHNUNG  
IM EG

# W03



	Wfl.	Nlf.
Wohnen/Essen/Kochen	28,09 m <sup>2</sup>	28,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,59 m <sup>2</sup>	15,59 m <sup>2</sup>
Bad	10,67 m <sup>2</sup>	10,67 m <sup>2</sup>
Diele	9,50 m <sup>2</sup>	9,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,00 m <sup>2</sup>	18,00 m <sup>2</sup>
Hobbyraum (UG)	10,74 m <sup>2</sup>	21,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum (UG)	4,78 m <sup>2</sup>	9,56 m <sup>2</sup>
Dusche/WC (UG)	3,89 m <sup>2</sup>	7,77 m <sup>2</sup>
Vorraum (UG)	2,45 m <sup>2</sup>	4,89 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>94,71 m<sup>2</sup></b>	<b>125,55 m<sup>2</sup></b>
Gartenanteil (inkl. Terrasse)		ca. 30 m <sup>2</sup>



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.

	Wfl.	Nlf.
Wohnen/Essen/Kochen	44,23 m <sup>2</sup>	44,23 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,87 m <sup>2</sup>	21,87 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,00 m <sup>2</sup>	14,00 m <sup>2</sup>
Kind 2	16,90 m <sup>2</sup>	16,90 m <sup>2</sup>
Bad	8,93 m <sup>2</sup>	8,93 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	3,95 m <sup>2</sup>	3,95 m <sup>2</sup>
Diele	13,98 m <sup>2</sup>	13,98 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,00 m <sup>2</sup>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>132,86 m<sup>2</sup></b>	<b>141,86 m<sup>2</sup></b>
Gartenanteil (inkl. Terrasse)		ca. 165 m <sup>2</sup>
Kellerabteil (UG)		ca. 7,83 m <sup>2</sup>



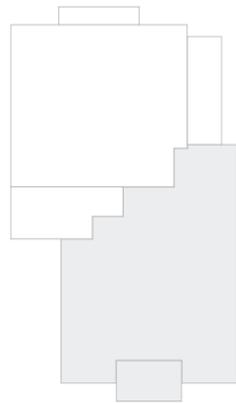
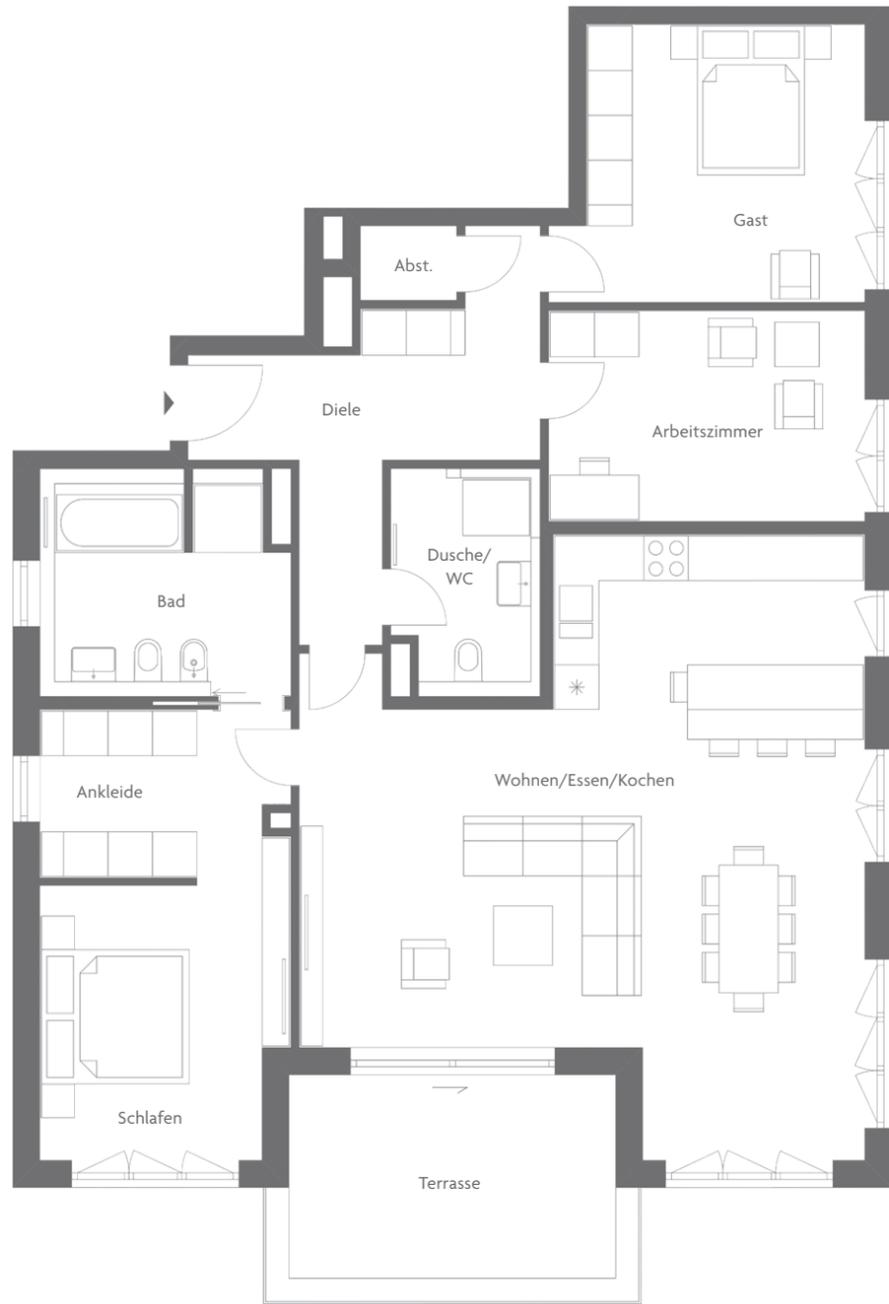
Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet.  
Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

4 ZIMMER WOHNUNG  
IM OG

# W04

4 ZIMMER WOHNUNG  
IM OG

# W05

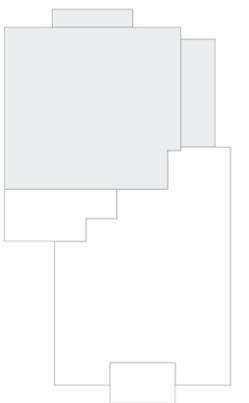
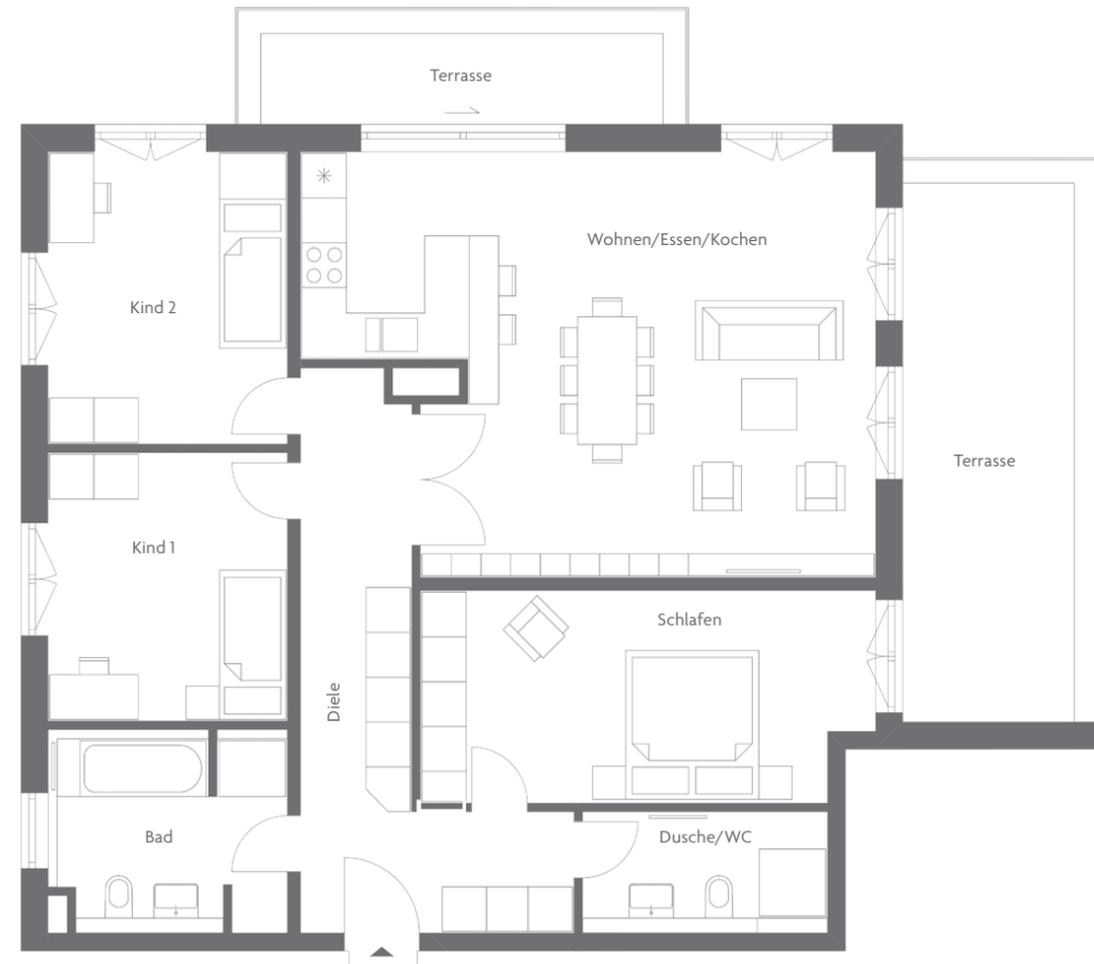


	Wfl.	Nlf.
Wohnen/Essen/Kochen	51,43 m <sup>2</sup>	51,43 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,87 m <sup>2</sup>	19,87 m <sup>2</sup>
Gast	14,89 m <sup>2</sup>	14,89 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	12,31 m <sup>2</sup>	12,31 m <sup>2</sup>
Bad	9,60 m <sup>2</sup>	9,60 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	5,59 m <sup>2</sup>	5,59 m <sup>2</sup>
Diele	12,31 m <sup>2</sup>	12,31 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,37 m <sup>2</sup>	1,37 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,01 m <sup>2</sup>	12,02 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>133,38 m<sup>2</sup></b>	<b>139,39 m<sup>2</sup></b>

Kellerabteil (UG) ca. 8,08 m<sup>2</sup>



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.



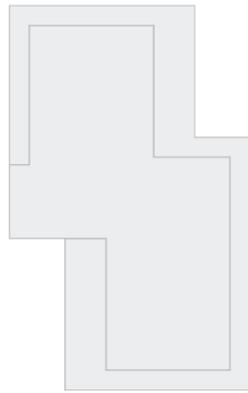
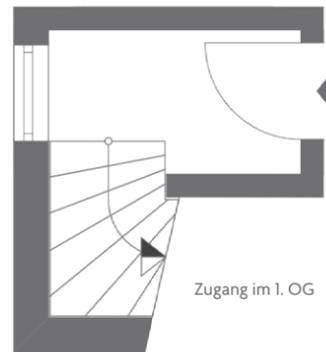
	Wfl.	Nlf.
Wohnen/Essen/Kochen	40,36 m <sup>2</sup>	40,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,13 m <sup>2</sup>	17,13 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,87 m <sup>2</sup>	11,87 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,17 m <sup>2</sup>	13,17 m <sup>2</sup>
Bad	8,29 m <sup>2</sup>	8,29 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	5,33 m <sup>2</sup>	5,33 m <sup>2</sup>
Diele	14,62 m <sup>2</sup>	14,62 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	3,30 m <sup>2</sup>	6,60 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	8,35 m <sup>2</sup>	16,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>122,42 m<sup>2</sup></b>	<b>134,07 m<sup>2</sup></b>

Kellerabteil (UG) ca. 7,83 m<sup>2</sup>

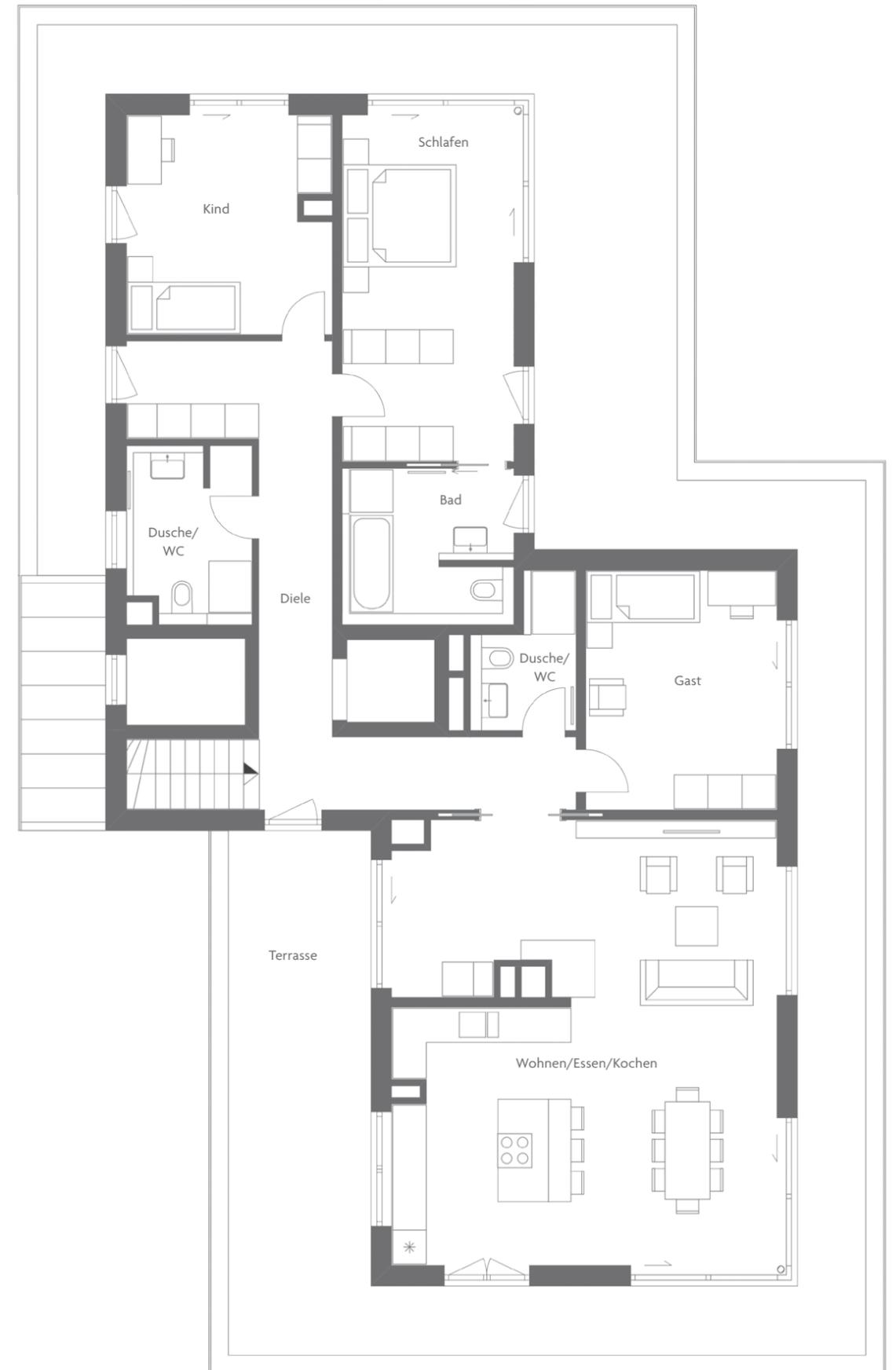


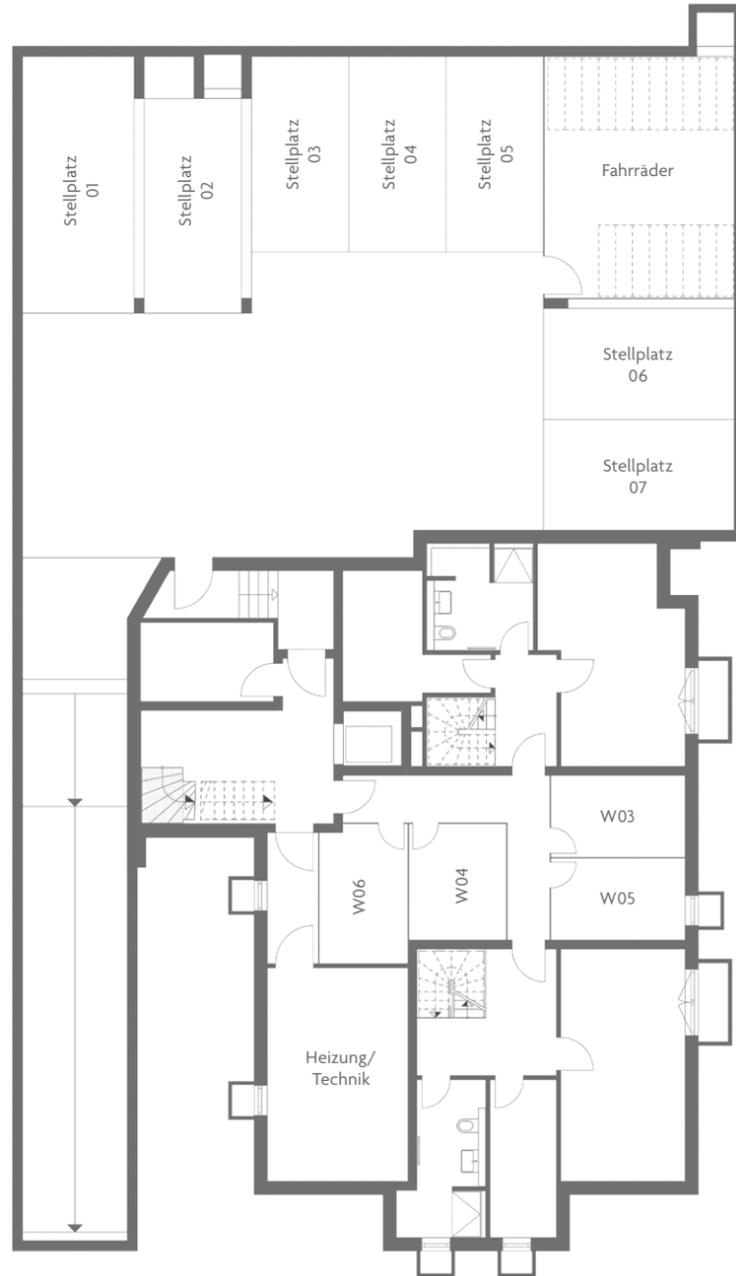
Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

# W06



	Wfl.	Nlf.
Wohnen/Essen/Kochen	54,55 m <sup>2</sup>	54,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,13 m <sup>2</sup>	20,13 m <sup>2</sup>
Kind	13,92 m <sup>2</sup>	13,92 m <sup>2</sup>
Gast	14,04 m <sup>2</sup>	14,04 m <sup>2</sup>
Bad	8,53 m <sup>2</sup>	8,53 m <sup>2</sup>
Diele	20,05 m <sup>2</sup>	20,05 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	6,48 m <sup>2</sup>	6,48 m <sup>2</sup>
Dusche/WC (Gast)	4,20 m <sup>2</sup>	4,20 m <sup>2</sup>
Flur	3,58 m <sup>2</sup>	3,58 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	60,01 m <sup>2</sup>	120,02 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>205,49 m<sup>2</sup></b>	<b>265,50 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil		ca. 8,68 m <sup>2</sup>





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.



## BAUBESCHREIBUNG

### JOSEF-VÖTTER-STRASSE 17 / 81545 MÜNCHEN

#### 1 Grundstück und Planung

Das Grundstück der Josef-Vötter Straße 17 im Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching in München 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.

#### Leistungsumfang Objektplanung

Es werden sämtliche, soweit behördlich geforderten, 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 dem Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweistöckiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Attikageschoss. Das Haus verfügt über 6 Wohneinheiten und eine eingeschossige Tiefgarage mit 7 Stellplätzen. Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet. Die Anlage wird nach vollständiger Fertigstellung feingereinigt übergeben. Flächenangaben sind Rohbaumaße auf Grundlage der genehmigten Bauantragspläne im Maßstab 1:100.

#### 3 Erschließung

Die Wohnanlage wird seitens der Josef-Vötter 17 GmbH an das öffentliche Wasser-, Strom-, Abwasser-, und Gasnetz angeschlossen. Das Grundstück liegt unmittelbar an der Josef-Vötter-Straße.

Der Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom wird durch die Josef-Vötter 17 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 Josef-Vötter 17 GmbH enthalten.

#### 4 Baukonstruktion

##### 4.1 Beton-und Stahlarbeiten

Die Ausführung der Beton-und Stahlarbeiten erfolgt nach DIN 1045/2.

Die Gründung des Gebäudes sowie der Tiefgarage erfolgt auf Streifenfundamenten sowie mittels Bodenplatte nach statischen Erfordernissen und Abmessungen.

Wohnungstrennwände und Treppenhausumfassungswände werden massiv aus Schallschutzziegeln oder Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt. Die Außenwände der Kellergeschosse, der Tiefgarage und der Fahrstuhlschacht 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. Die Flachdächer werden als Kompaktdach oder Umkehrdach ausgeführt und extensiv begrünt. Die begehbaren Dacht-errassen werden mit Betonplatten im Splittbett verlegt oder mit extensiver Begrünung ausgeführt. Die Ausführung erfolgt gemäß den Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung und Flachdachrichtlinien.

#### 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 36,5cm 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 17,5cm hergestellt, oder falls statisch erforderlich, betoniert. Nichtragende Innenwände können auch als Trockenbauwand hergestellt sein.

#### 4.3 Dachdecker-und Spenglerarbeiten

In Dachbereichen mit einer Neigung von weniger als 15° erfolgt eine Blecheindeckung in Edelstahl, (z.B. ROOFINOX, oder gleichwertig) mit Wärmedämmung entsprechenddenAnforderungenderschalltechnischenundwärmeschutztechnischen Berechnung.

Bei Flachdacheindeckungen gelten die Flachdachrichtlinien des Zentralverbandes des Dachdeckerhandwerkes sowie die gültigen Abdichtungsnormen.

Dachstuhl

Alle Dachrinnen und Fallrohre sowie sämtliche Formstücke, Blechanschlüsse, Einfassungen und Abdeckungen werden in Edelstahl (z.B. ROOFINOX oder gleichwertig) nach DIN ausgeführt.

Balkon

#### 4.4 Absturzsicherungen

Balkon- und Terrassengeländer, sowie Absturzsicherungen bei bodentiefen Fenstern, bestehen aus verzinkten, farbig beschichteten Flachstahlprofilrahmen mit entsprechender Flachstahlstabfüllung (Farbe nach Farbkonzept des Architekten).

Aufzug

#### 4.5 Aufzug

Es wird ein Personenaufzug vom Untergeschoss bis in die Dachgeschossebene eingebaut, Haltestelle in jeder Etage. Größe und Gestaltung richtet sich nach den technischen Erfordernissen.

Estrich

#### 5 Ausbau

##### 5.1 Estricharbeiten

In allen Wohnräumen inklusive Hobbyräumen, wird ein schwimmender Estrich auf Wärme-/ Trittschaldämmung eingebaut. Die Dimensionierung der jeweiligen Dämmschichten richtet sich nach den Berechnungen des Wärmeschutzes bzw. den schallschutztechnischen Berechnungen. BeiHobbyräumenimUntergeschosserhält derEstrichdortggfls.einezusätzliche 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 verputzt. Alle übrigen massiven Stahlbetonwände im Kellergeschoss bleiben unverputzt,werden entgratet und weiß gestrichen. DieFassadewirdmehrlagig,witterungsbeständigverputzt.DieletzteLageist dabei ein mineralischer Edelputz. Die Struktur und farbliche Gestaltung des Außenputzes erfolgt nach Wahl der Josef-Vötter 17 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 dargestellte Farbe dient nur der Visualisierung als Farbbeispiel und ist nicht verbindlich.

#### 5.3 Trockenbauarbeiten

Die Verkleidung von Installationsschächten und von Leitungen die über Putz verlegt werden erfolgt in Trockenbaukonstruktion mit doppelter Bepankung, gespachtelt und weiß gestrichen, Oberflächenqualität Q2. Untergeordnete Räume oder Bäder in den Wohnungen erhalten zur Verkleidung von Installationsleitungen eine abgehängte Decke in Trockenbau, gespachtelt und 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 weiß matt geölt mit ca. 4mm Nutzschicht der Firma HAIN Naturböden oder gleichwertig. Die Sockelleisten sind standardmäßig geschraubt und weiß lackiert.

WC

#### 5.5 Natur-/ Feinsteinzeugarbeiten

Der Boden, die Tritt-und Setzstufen im gemeinschaftlichen Treppenhaus und Schleuse erhalten einen repräsentativen Belag in Naturstein einschließlich eines Sockels im gleichen Material nach Vorgabe der Josef-Vötter 17 GmbH. Hinter der Hauseingangstüre wird ein Textilfußabstreifer nach Vorgabe der Josef-Vötter 17 GmbH bodenbündig eingelegt.

Bad

#### 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. Der Fußboden der Kellerabteile samt vorgelagertem Flur sowie die Technikräume erhalten einen Fliesenbelag nach Vorgabe der Josef-Vötter 17 GmbH. Ein Wandsockel (Höhe ca. 6 cm) im Bereich von nicht gefliesten Wandbereichen wird im Material der Bodenfliese ausgeführt. Küchenbereiche erhalten aufgrund der vielfältigen, individuellen Gestaltungsmöglichkeiten standardmäßig keinen Fliesenspiegel im Wandbereich.

Bad

#### 5.7 Malerarbeiten

Sämtliche Decken und nicht geflieste, verputzte Wände in den Wohnungen werden mit einer, nach heutigem Wissensstand, umweltfreundlicher, wohnklimafreundlicher und wischbeständiger weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die Fugen der Betondecken werden gespachtelt. Verputzte Wände in Kellerräumen und Treppenhaus werden deckend weiß gestrichen. Unverputzte Betonflächen werden ebenfalls weiß gestrichen. Die Fassade erhält einen wetterbeständigen Egalisierungsanstrich, der Sockelputz wird mit einem wasserabweisenden Anstrich gestrichen. Die Farbwahl erfolgt nach Farbkonzept des Architekten.

Bad

#### 5.8 Fenster und Haustüren

Ein bis mehrflügelige Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden als Holz-Aluminium Elemente, mit Mehrfachgummidichtung und Dreifachverglasung ausgeführt. Die Ausführung der Fenster erfolgt nach Anforderungen der Wärme- und schallschutztechnischen Berechnungen. Fenster und Fensterelemente der Wohnungen werden einbruchhemmend im Standard RC2N ausgeführt. Fensterelemente erhalten einen Dreh-/Kippbeschlag bzw. sind teilweise als Hebe-Schiebetür-Elemente geplant. Fenster in Bädern bzw. Duschbädern werden mit Klarglas ausgestattet. Die Hauseingangstüren bestehen aus einer Holz-Alu-Konstruktion mit Wärmedämmverglasung, oder gleichwertig.

Bad

#### 5.9 Türen

##### 5.9.1 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren werden mit Stahlzargen als schalldämmende Vollspantüre mit Schutzgarnitur, Dreipunktverriegelung und Spion, umlaufender

Dichtung und zusätzlicher Absenkung im Schwellenbereich ausgeführt. Die barrierefreien Wohnungen erhalten aus Schallschutzgründen eine Absenkdichtung. Die Zugangstüre zum Hobbyraumbereich im Untergeschoss wird als T30-Element in Holz mit dreifach Verriegelung ausgeführt.

Bad

#### 5.9.2 Wohnungsinnentüren

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

Bad

#### 5.10 Fensterbänke

Die Wohnräume erhalten eine ca. 3cm starke Innenfensterbank aus Naturstein nach Vorgabe der Josef-Vötter 17 GmbH. Außenfensterbänke werden in eloxiertem oder pulverbeschichtetem Aluminium, nach Farbkonzept des Architekten, ausgeführt.

Bad

#### 5.11 Rollläden

Fenster, Fenstertüren und Hebe-Schiebetüren erhalten größtenteils Alu-Rollläden farblich passend zu den Fenstern, die soweit technisch möglich, in unter Putz liegende, wärmegedämmte Rollladenkästen, die in den Fenstersturz integriert, oder auf dem Fenster montiert sind mit elektrischem Antrieb inklusive Auf-/ Abschaltung und Endabschaltung. Ausgenommen hiervon sind Fenster in den Untergeschossen. Fenster, die aus brandschutzrechtlichen Gründen, als Rettungsweg dienen, erhalten zusätzlich eine Kurbel zur manuellen Bedienung.

Bad

#### 5.12 Metallbau- und Schlosserarbeiten

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

Bad

#### 6 Gemeinschaftsbereiche

##### 6.1 Tiefgarage

Die gemeinschaftliche Tiefgarage und Stellplätze 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 und gespachtelt. Die Garagentoranlage mit Schlupftüre (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.

Bad

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 Oberseiten von Fundamentbauteile werden mit einem Abdichtungssystem abgedichtet. Im Bereich von Stützen und Wandanschlüssen wird die Abdichtung in Abhängigkeit von der Spritzwassergefährdung bis ca. 50cm über Belagsoberkante geführt. Die Tiefgaragenrampe erhält ein langlebiges Oberflächenschutzsystem mit Einstreuerung(z.B. Triflex ProPark (oder gleichwertig). Zur Wahrung von Gewährleistungsansprüchen ist für Tiefgaragen 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 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 mit einer 2-lagigen bituminösen Abdichtung versehen und wird extensiv begrünt. Die Decke

Tiefgarage in einem Wohnhaus

über der Tiefgarage ist ebenfalls aus Stahlbeton und mit einer wasserdichten Abdichtungsbahn versehen. 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 wärmegedämmt. Die Wärmedämmung wird hier sichtbar aufgebracht. Im Bereich der Tiefgarage werden Leitungen von technischen Einrichtungen, etc. in Aufputzmontage sichtbar 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.

#### 6.2 Briefkasten- und Gegensprechanlage, Hausnummer

Eine unterputz montierte 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 ebenfalls unterputz montiert. Die Nummerierung und Ausführung der Hausnummer erfolgt nach behördlichen Vorgaben des Hausnummernbescheides der Landeshauptstadt München.

#### 6.3 Kellerabteile

Alle Wohnungen, außer Wohnung 1 und Wohnung 2, 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 Profizylinder. 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 Sondereigentum (z.B. Hobbyräume) 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 Josef-Vötter 17 GmbH gepflastert. Der Zugangsweg wird mit Außenleuchten beleuchtet. Die Ausführung erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept des Landschaftsarchitekten. Straßenseitig erfolgt die Einfriedung mit einem verzinkten Metallzaun entsprechend dem Gestaltungskonzept des Landschaftsarchitekten. Die Einfriedung des Grundstückes an der nördlichen, östlichen 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 Geräteausstattung erfolgt gemäß Freiflächengestaltungsplan durch die Josef-Vötter 17 GmbH. Auf den Terrassen und Dachterrassen werden frostsichere Terrassenplatten im Format 60x60cm mit ca. 2cm Stärke nach Wahl der Josef-Vötter 17 GmbH 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 eines Erdgas- Brennwertgerätes. 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 und einer Zeitschaltuhr mit automatischer Nachtabsenkung optimal 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 DuschbädererhaltenimBereichderbodengleichenDuschen,Duschwannenund Badewannen keine Fußbodenheizung. Bäder und Duschbäder erhalten jedoch einenelektrischbetriebenenHandtuchheizkörper(z.B.KERMIodergleichwertig) mit Thermostatregler, falls gemäß Wärmebedarfsberechnung erforderlich.

Die Heizungs-und Warmwasserrohre werden gemäß Energieeinsparverordnung bzw. technischen Vorschriften wärmegedämmt.

Die Warmwasserversorgung des Bades, des WCs und der Küche erfolgt zentral durch einen eigenen Hygienewarmwasserbereiter in der Heizungsanlage. 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. Jede Wohnung erhält eigene Heizkreisverteilerkästen mit bauseitigem Wärmemengenzähler. Der Heizraum wird gemäß behördlichen Vorschriften ausgebaut. Falls erforderlich erhalten das Treppenhaus und die gemeinschaftlich genutzten Kellerräume Plattenheizkörper nach Anforderungen der Wärmebedarfsermittlung.

#### 7.2 Lüftung

Zur Sicherstellung der hygienischen Mindestanforderungen und des Feuchteschutzes nach DIN 1946-6 werden in Bad, Duschbad oder Abstellraum zur Entlüftung der gesamten Wohnung dezentrale Lüftungsgeräte installiert. Diese arbeiten dauerhaft in einer geringen Stufe. Bei Bedarf kann auch eine höhere Stufe eingestellt werden oder eine automatische Feuchterege lung übernimmt dies. Die Nachströmung erfolgt über Außenwand-Luftdurchlässe, da die Gebäudehülle dicht ist. Die Außenwand-Luftdurchlässe sind mit Winddrucksicherung, Schalldämpfer und Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Lüftung der Wohnung mit Frischluft erfolgt dann über diese Nachströmungsöffnungen an der Außenwand. Die frische Luft nimmt dann in den Wohnräumen Feuchtigkeit auf, welche dann über die Abluftventilatoren abgeführt wird. Zum Funktionserhalt dieses Lüftungskonzeptes können Küchendunstabzugssysteme nur im Umluftbetrieb ausgeführt werden. Die Wartung der Abluftventilatoren und Nachströmöffnungen obliegt dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung. Die Ausführung des Lüftungskonzeptes erfolgt nach Berechnung des Fachplaners gemäß den gesetzlichen Vorschriften. Die Entlüftung der Bäder, Duschen und WCs erfolgt im Rahmen der DIN 18017 über dezentrale Lüftungsgeräte, die in den jeweiligen Sanitärräumen installiert sind. Die entsprechende Nachströmung erfolgt über Außenwand-Luftdurchlässe.

#### 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 Hauwasseranschluss. 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.

Jede Wohnung erhält einen frostsicheren Gartenwasseranschluss. Im Bereich der Tiefgarage wird ein frostsicherer, abschließbarer Gartenwasseranschluss installiert.

Die Bäder und Duschbäder erhalten hochwertige Sanitärobjekte der Firma LAUFEN und Armaturen der Firma DORNBRACHT.

#### BADEWANNE:

- LAUFEN PRO: Einbau Rechteck Badewanne 170 x 75 cm in Stahlemaille
- DORNBRACHT TARA.LOGIC: Wannen-Einhandbatterie für Wandmontage mit Duschgarnitur

#### DUSCHE:

- LAUFEN: Rechteck Duschwanne weiß (falls nicht gefliest)
- DORNBRACHT TARA.LOGIC: Unterputz-Einhandbatterie, mit Hand- und Kopfbrause, chrom

#### WASCHTISCH:

- LAUFEN VAL: Waschtisch unterbaufähig, 60 x 46,5cm
- DORNBRACHT TARA.LOGIC: Waschtisch-Wand-Einhandbatterie in Unterputzmontage

#### HANDWASCHBECKEN:

- LAUFEN VAL: Waschtisch unterbaufähig, 45 x 34cm
- DORNBRACHT TARA.LOGIC: Waschtisch-Wand-Einhandbatterie in Unterputzmontage

#### 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

Bad

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 sind durch die Wohnungseigentümergeinschaft nach Übergabe anzuschaffen und einzubauen. 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, Technik und Tiefgarage Aufputz verlegt. Im Treppenhaus und in allen Wohnräumen werden die Leitungen Unterputz verlegt.

WC

Die Beleuchtung und Verkabelung der Tiefgarage erfolgt nach den Bestimmungen der BayBO bzw. Garagenverordnung. Jeder Stellplatz erhält eine abschließbare 230V-Steckdose, die der jeweiligen Wohneinheit zugeordnet ist. Jedes Kellerabteil erhält eine Steckdose kombiniert mit Lichtschalter für eine Deckenbeleuchtung des Abteils.

WC

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
- 2 USB Ladesteckdosen
- 1 Antennenanschlussdose

#### SCHLAFEN:

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

#### KIND:

- 1 Lichtauslass
- 1 An-und Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 USB Ladesteckdose
- 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
- 2 USB Ladesteckdosen

#### 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

#### 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)

## Wichtige Informationen

KELLERABTEIL:

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

TERRASSE / BALKON:
<ul style="list-style-type: none"><li>1 Lichtauslass Wand inkl. Beleuchtung (nach Wahl der Josef-Vötter 17 GmbH)</li> <li>1 An-und Ausschalter (von Innen schaltbar)</li> <li>1 Steckdose (von Innen schaltbar)</li></ul>

#### 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 Josef-Vötter 17 GmbH kalkuliert und dem Käufer ein entsprechendes Angebot unterbreitet. Die Beauftragung des Sonderwunsches durch den Käufer hat schriftlich zu erfolgen. Ferner steht es der Josef-Vötter 17 GmbH frei, Sonderwünsche auszuführen bzw. entsprechende Aufträge dafür entgegenzunehmen. Die Josef-Vötter 17 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 Josef-Vötter 17 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 wohnungsinernen Telefonanlagen und Netzwerksystemen (z.B. Smart-Home Systeme) stehen.

Sämtliche Messgeräte und Verbrauchszähler für Wärme- und Energieverbrauch sowie für den Kalt- und Warmwasserverbrauch Heizungsverbrauch sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Diese müssen auf Veranlassung der Eigentümergemeinschaft angeschafft / beauftragt und eingebaut werden.

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 Verfugungen, insbesondere bei Dusch- und Badewannen, Sockelfliesen etc., sind Wartungsfugen. Risse in diesen Fugen sind daher keine Gewährleistungsmängel. Dies gilt auch für Risse in Putz und Trockenputz, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (Schwinden, Kriechen, ...) entstehen. Soweit kleinere Risse bis 0,3mm 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 kannnicht erwartet werden,dassGeräuscheausanderen 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.

#### 8.6 Wärmeschutz

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

#### 9 Änderungsvorbehalt

Der Josef-Vötter 17 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 Grundrissepläne 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.

Bei den aufgeführten Flächenangaben beruhen auf Rohbaumaße und sind Zirka-Angaben. Geringfügige Abweichungen stellen keine Wertminderung dar.

## IMPRESSUM

HERAUSGEBER:  
Josef-Vötter 17 GmbH  
Schönbichlstraße 71  
82211 Herrsching am Ammersee

Eine Gesellschaft der  
Deres Wohnbau III GmbH  
www.deres.de

BILDNACHWEISE:  
Schelke Fotografie; Dr. Jörg Bodenbender  
iStock: fivelakes-photos; castenoid;  
Grafissimo; swissmediavision  
DEEPOL by plainpicture  
gettyimages: Westend61  
AdobeStock: lasse designen  
Hörl & Hartmann Ziegeltechnik GmbH & Co. KG;  
Dornbracht Deutschland GmbH & Co. KG  
HAIN Natur-Böden GmbH;  
Keramik LAUFEN AG, Schweiz

GRAFIK: Kristina Höhn  
DRUCK: PELO-Druck Lohner oHG

DATENSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN:  
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.

DATENSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN  
GEMÄSS DSGVO:  
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.

## ANGABENVORBEHALT

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 Juli 2019. Dieses Prospekt stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.