



IMPRO
Projektentwicklungs GmbH

D W S 4

BAUBESCHREIBUNG

Leben in luxuriöser und urbaner Umgebung -

Entdecken Sie jetzt 2 exklusive Eigentumswohnungen in der Top-Lage von München Laim



WEB

www.improprojekt.de

EMAIL

info@improprojekt.de

TELEFON

(0049) +89 800 751 75

Inhalt



- 1 Allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes, Haustyp und Bauweise
- 2 Art und Umfang der angebotenen Leistungen, der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe
- 3 Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- 4 Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik
- 5 Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke
- 6 Beschreibung des Innenausbaus
- 7 Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen
- 8 Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss
- 9 Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Installationen, der Außenanlagen und Balkone
- 10 Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Installationen, der Außenanlagen und Balkone
- 11 Notizen

Baubeschreibung

1. Allgemeine Beschreibung

Neubau von 2 Eigentumswohnungen eines nach WEG geteilten Grundstückes Diesterwegstr. 4 80686 München, Flurstücknummer 336/6 mit 1 Duplex-Doppelparker.
Konventionelle Bauweise aus Beton, Stahlbeton, Mauerwerk, Holz, Kunststoff und Glas.

2. Art und Umfang der angebotenen Leistungen, der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe

a. Art der angebotenen Leistungen

Neubau von 2 Eigentumswohnungen mit Außenanlagen mit einem Duplex-Doppelparker

b. Umfang der angebotenen Leistungen

Neubau von 2 Wohnungen gemäß Baubeschreibung

c. Umfang von Planung, Koordinierung und Objektüberwachung

Zur Herstellung aus Auftragsnehmersicht erforderliche Objektplanung Gebäude (Grundleistungen der Leistungsphasen 1 – 8 gem. HOAI 2021 ohne besondere Leistungen sowie ohne der Leistungsphase 9 Objektbetreuung gem. HOAI 2013) und mit Ausnahme der Objektplanung Innenräume.

Umfang der Arbeiten am Grundstück

Abriss des Altbestandsgebäudes, Erdarbeiten zum Aushub der Baugrube sowie zur Wiederverfüllung nach Herstellung des Kellergeschosses einschließlich Umgestaltung der Außenanlagen gemäß dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan sowie dieser Baubeschreibung.

Umfang der Baustelleneinrichtung

Anlieferung, Vorhaltung und Abtransport der zur Herstellung der angebotenen Leistungen erforderlichen Baustelleneinrichtung

Umfang der Ausbaustufe

Schlüsselfertig gemäß Baubeschreibung

3. Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte

a. Gebäudedaten gem. Wohnflächenberechnung Architekt Schwele

Wohnung WE1:

Wohnfläche: 160,299 m²

Nutzfläche: 20,572 m²

Wohnung WE2:

Wohnfläche: 147,82 m²

Nutzfläche: 28,92 m²

Gemeinschaftliche Nutzfläche WE1 & WE 2: 44,02 m²

b. Pläne mit Raumangaben

Pläne WE1 und WE2

c. Ansichten, Grundrisse und Schnitte

Siehe Plananlagen Ansichten, Schnitte; Grundrisse

4. Energie-, Brand- und Schallschutz

a. Energiestandard

Der energetische Standard entspricht bereits den aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes 2023.

b. Brandschutzstandard

Brandschutz gem. BayBo

c. Schallschutz

Für die maßgeblichen Bauteilkonstruktionen des vorliegenden Bauvorhabens wird die Einhaltung folgender schalltechnischer Kennwerte vereinbart:

Wohnungstrenndecken, Decken über Keller, Hausfluren, Treppenträumen unter Aufenthaltsräumen

$R'w \geq 57$ dB; $L'n,w \leq 45$ dB

Decken unter WC und Bad

$R'w \geq 57$ dB; $L'n,w \leq 47$ dB

Decken unter Terrassen und Loggien über Aufenthaltsräumen

$L'n,w \leq 45$ dB

Treppenläufe und -podeste

$L'n,w \leq 47$ dB

Wohnungstrennwände, Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren

$R'w \geq 56$ dB

Wohnungseingangstüren in abgeschlossene Flure und Dielen

erf. $R_w \geq 37$ dB
maximal zulässiger Schalldruckpegel aus fremden Wasserinstallationen und sonstigen Gebäudetechnischen Anlagen
 $L_{AF,max,n} \leq 25$ dB(A)
maximal zulässiger Schalldruckpegel von Lüftungseinrichtungen im eigenen Wohnbereich $L_{AF,max,n} \leq 25$ dB(A)
Dabei bedeuten die Kennwerte

R'_{w}
das bewertete Schalldämm-Maß zwischen Raumbereichen unter Berücksichtigung aller an der Schallübertragung beteiligten Bauteile und Nebenwege; je größer der Wert, desto höher ist die Schalldämmung
erf. R_w
bewertetes Schalldämm-Maß in dB ohne Schallübertragung über flankierende Bauteile, Einzahlangabe zur Kennzeichnung der Luftschalldämmung von Türen (Komplett-Türkonstruktion in eingebautem Zustand)
 $L'_{n,w}$
der bewertete Norm-Trittschallpegel zur Kennzeichnung der Trittschallübertragung; je kleiner der Wert, desto höher ist die Trittschalldämmung
 $L_{AF,max,n}$
A-bewerteter Schalldruckpegel als kennzeichnende Größe für Geräuschübertragung von gebäudetechnischen Anlagen

5. Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke

a. Abbruch

Das bestehende Wohngebäude und die befestigten Flächen auf dem Grundstück werden abgebrochen und die Abbruchmaterialien entsorgt.

b. Erdarbeiten

Aushub der Baugrube, erforderliche Unterfangungsarbeiten, Abtransport und Entsorgung des überschüssigen Aushubs sowie Wiederverfüllung der Baugrube nach Herstellung des Kellergeschosses.

c. Rohbauarbeiten auszugsweise

Bodenplatte in WU-Beton in C 30/37
Innenwände im Hohlwandssystem $d = 24$ cm C 25/30
Unterzüge örtlich geschalt $b = 24$ cm, $h =$ ca. 30cm
Betondecken als Filigrandecken in C 25/30 lt. Statik, KG 22 cm; EG 30 cm; OG 20 cm
Umfassungswände $d = 36,5$ im gedeckeltem Klebeverfahren -Coriso WoB
Steine nach Angabe Statik
Ziegelinnenwände $d = 36,5$ cm
Ziegelinnenwände $d = 24,0$ cm
Ziegelinnenwände $d = 11,5$ cm

d. Zimmerer

Die Ausführung der Dachdeckerarbeiten erfolgen nach DIN-Normen und Fachregeln, sowie einschlägigen Herstellervorschriften.

e. Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung

System: Holz-Alu Garda D Fichte schichtverleimt
Fensteranstrich: Innen Fichte geölt, außen Aluschale Anthrazit RAL 7016
Glasversiegelung: innen transp., außen Druckv. schwarz
Glasart: Wärmedämmglas 4-10-4-10-4, $U_g 0,8$ W/m²K
Fenstergriffe: Rotoline Alu titanfarben
Dichtungen: Schwarz
Oberfläche Alu: Rahmen und Flügel nach RAL-Karte
Innenprofil: schräg, Überschlag R2
Randverbund: Thermo 4 schwarz
Wärmedämmwert: $U_w = 1,02$ W/m²K

Vorbauraffstores

Vorbauraffstore Modulo P
Roma Vorbauraffstore mit Schienensystem mit elektr. Antrieb und Aluminiumlamelle GL80 silberfarben, Kasten pulverbeschichtet RAL 7016 in der Größe 120 x 200 240 280 320 mm mit überputzbarer Blende Intego.

Fensterbleche

GA-Aluminium 230 Anthrazit, Fensterblech Aluminium, Ausladung 230 mm, Anthrazitfarben beschichtet RAL 7016, Gleitabschluss-Endkappen A 400

6. Beschreibung des Innenausbaus

a. Estrich

Zementestrich auf bauseits verlegte Fußbodenheizung
Wärmedämmung EPS DEO 040 WLG 50 mm Stärke
Wärmedämmung EPS DEO 040 WLG 20 mm Stärke (nur KG)
Trittschalldämmung EPS DES 040 WLG 25 mm Stärke
Dampfsperre Erika (Kaltklebebahn nur in KG)
Randdämmstreifen mit Lasche 8/120 mm

Innenputz und Anstrich

Innenputz inkl. Deckenputze in der Oberfläche geglättet Q3, Bäder und Feuchträume erhalten einen Kalkzementputz.

Anstrich innen

Grundanstrich mit mineralischen Tiefgrund, Zwischen- und Deckanstrich mit mineralischer Innensilicatfarbe weiß

Anstrich Filigrandecken

2 x mit mineralischem Spachtel geglättet und feingeschliffen

b. Fußbodenbeläge

Wohnräume

JOKA Deluxe CALGARY 535 LD / DS 3.5, System 5G, E3113 Eiche geb. Natur geölt oder gleichwertig nach Wahl

Sanitär, Küchen, Dielen

Feinsteinzeug rektifiziert 60x60, Italgraniti Shale in Sand, Beige, grau nach Farbauswahl oder gleichwertig nach Wahl

Treppenhaus

Sichtbeton bearbeitet

c. Türen

Innentüren

Türen glatt, Stumpf einschlagend, Farbe Weiß RAL 9003, auf Wunsch bis raumhoch

Kellertüren

Glatt Stumpf einschlagend

2072 mm x 856 mm x 240 mm

Farbe: weiß / 9003 Türblatt: A: k7N 01 B

Wohnungseingangstüren

Nach DIN in Weiß RAL 9003

Hauseingangstüre

Aluminium Haustüre Köster Modell 5415 mit 1 Seitenteilen

Alu-Haustüre 1 fgl. DIN-Rechts Köster Modell 5415 nach innen öffnend mit 1 fest verglasten Seitenteil

Verglasung VSG einseitig mattiert, Türblatt einseitig Flügelüberdeckend mit 3 Rollenbänder,

Innengriff 5881 Außen Edelstahl-Stoßgriff 5722.1200

Mehrfachverriegelung mit 2 Schwenkriegel, 2-farbig innen Weiß, außen RAL 7016 Anthrazit.

d. Kellerabstellräume

Fliesenverlegung Boden 60/60 kalibriert, Verlegeart Kreuzfuge im Dünnbett

Inkl. Sockelleisten

e. Küchen WE1 + WE2

Individuell angefertigte Schreiner-Design-Einbauküche mit Elektrogeräten

BERBEL® Induktionsherd mit integrierter Ablufttechnik

Siemens® IQ Kühl-/Gefrierschrank mit integriertem Weinkühlfach

Siemens® IQ Backofen

Siemens® IQ Combi-Dampfgarer

Siemens® IQ Geschirrspüler

oder gleichwertig

f. Living-Ausstattung

Carara Designkamin WE2

Soundsystem Bang & Olufsen BEOSOUND 2

SMART-TV SAMSUNG 'The Frame' 65"

Outdoor-Gasgrill

7. Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen

a. Heizungsanlage und zentrale Warmwasserversorgung

Einbau Luft-/ Wasser Wärmepumpe, inkl. Komp. Verrohrungsarbeit

Wolf CHA 10/300-50s Monoblock Kompletteinheit inkl. Warmwasser 280l.

Fußbodenheizung, raumweise regelbar im ganzen Haus außer Treppenhaus und Technikraum

b. Lüftung

Wolf Comfort Einzelraumlüftung CWL-D 70 mit Integrierter Wärmerückgewinnung Fassadenabdeckung: Weiß

c. Haussteuerung

Busch-free@home® per Smartphone (iPad/iPhone, Android...) steuerbar

TCI Luna 22" Touchpanel sowie GIRA G1 Touchpanel mit Videoeinheiten

Busch-Jaeger future® linear Tastsensorik

d. Beleuchtung

Individuell abgestimmtes Lighting-Konzept mit LED-Spots und indirekten Beleuchtungen innen & außen über Busch-free@home® bedienbar

WE1 Wohnen/Essen/Kochen/Schlafen EnSuite

Lichtvoute, Randabschluss mit Voute Profil umlaufend gem. Deckenspiegel

LED-Spots gem. E-Plan-Vorgabe

Lichtauslässe gem. E-Plan-Vorgabe

WE1 übrigen Räume

LED-Spots gem. E-Plan-Vorgabe

Lichtauslässe gem. E-Plan-Vorgabe

WE2 Wohnen/Essen/Kochen

LED-Spots gem. E-Plan-Vorgabe

Lichtauslässe gem. E-Plan-Vorgabe

WE2 Schlafen EnSuite

Lichtvoute, Randabschluss mit Voute Profil umlaufend gem. Deckenspiegel

LED-Spots gem. E-Plan-Vorgabe

Lichtauslässe gem. E-Plan-Vorgabe

WE2 übrigen Räume

LED-Spots gem. E-Plan-Vorgabe

Lichtauslässe gem. E-Plan-Vorgabe

Treppenhaus

Modern lighting concept mit LED- Beleuchtung

e. Datennetz, Kabel/ TV

WLAN-Anschluss

Satelliten- Antennenanschluss

EDV-Cat 7 Verkabelung

Messeinrichtungen

Alle benötigten Verbrauchsmesseinrichtungen gem. Vorgabe HLS

f. Elektrotechnik

Schalter, Tastsensorik, Steckdosen, Unterputz mit Abdeckungen gem. E-Plan

Busch-Jaeger future linear in studioweiß glänzend oder nach Wahl gleichwertig

Anzahl der LED-Spots und Lichtauslässe gem. E-Plan

Anzahl der Steckdosen gem. E-Plan

Smart Home-Steuerung

Busch-free@home® per Smartphone (iPad/iPhone, Android...) steuerbar

TCI Luna 22" Touchpanel sowie GIRA G1 Touchpanel mit Videoeinheiten

Busch-Jaeger future® linear Tastsensorik

Fassadenaußenbeleuchtung gem. Vorschriften und Vorgabe des Architekten.

Rauchmelder

Rauchmelder gem. Bayerischer Bauordnung (BayBo)

8. Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung, soweit hiervon nicht Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen genehmigt worden sind. Anerkannte Regeln der Technik, soweit nicht anders vereinbart.

9. Sanitärausstattung, Außenanlagen, Balkone

a. Sanitärobjekte

Bäder En Suite WE1 + WE2

Badewanne Corian®

Walk- In Dusche wahlweise:

Duschwanne Corian® oder Bodengleich gefliest

Glasduschwand ESG 8mm inkl. Timelessbeschichtung mit Flamea Beschlägen in modern black

Doppelwaschtisch Corian® mit Unterschrank

WC Spülrandlos Villeroy & Boch

Handtuchheizkörper über FBH und Elektro betrieben

2 Handtuchhalter

Toilettenpapierhalter, Toilettenbürste

Spiegel 60,0 x 140,0 cm, Kanten poliert, auf Magneten

Bäder WE1 + WE2

Walk- In Dusche wahlweise:

Duschwanne Corian® oder Bodengleich gefliest

ESG 8mm inkl. Timelessbeschichtung mit Flamea Beschlägen in modern black

Waschtisch Corian® mit Unterschrank

WC Spülrandlos Villeroy & Boch

Handtuchheizkörper über FBH und Elektro betrieben

1 Handtuchhalter

Toilettenpapierhalter, Toilettenbürste

Spiegel 60,0 x 80,0 cm, Kanten poliert, auf Magneten

Armaturen für alle Bäder

vola® Waschtischarmatur, alternativ Grohe EURO CUBE Aufputz

vola® Brause/Wannenmischer, alternativ Grohe SmartControl Unterputz EURO CUBE

vola® Duschgarnitur, alternativ Grohe SmartControl Unterputz EURO CUBE

Schließanlage

DOM-Schließanlage für Wohnungs-, Hauseingangs-, Technik und Eingangstorschließung Busch-Jae-ger future® linear Video-Gegensprechanlage

b. Außenanlagen

Nur WE1

Erdarbeiten

Vegetationsflächen aufreißen und lockern. Oberboden 0/40 mm und in Rasen-flächen/Pflanzflächen einbauen

Regenwasserzisterne für die Gartenbewässerung

Fabrikat: Fa. Graf GmbH, Teningen

Flachtank Platin Garten Komfort, Volumen 5000l

Bewässerung

Es wird eine Bewässerungsanlage von Gardena eingebaut, hierbei wird bei der Steuerung zwischen drei Varianten gewählt werden:

1. Steuerung mit 9V Magnetventilen

- Programmierung der Steuerköpfe über ein extra Programmiergerät

- kein Stromanschluss nötig

- keine zentrale Steuerung möglich

2. Steuerung über einen Bewässerungscomputer

- Stromanschluss wird benötigt

- alle Ventile können zentral gesteuert werden

3. Smart Control Steuerung

- Stromanschluss wird benötigt

- alle Ventile werden zentral über die Smart gesteuert

Hinweis:

Bewässerungssysteme sind vor Beginn der Frostperiode im Herbst außer Betrieb zu nehmen. Dabei empfiehlt sich, das komplette System mit Luftdruck Wasser frei zu blasen. Steuerungssysteme sind zu entfernen und in frostfreien Räumen zu lagern.

Einfassungen

Einfassung Belagsflächen, WPC-Terrasse, Gartenhaus

Fabrikat:

Fa. Pro Naturstein, Taufkirchen

Granit-Bordstein, Crystal White, hellgrau, allseits gesägt und geflammt, Kanten gefast

Format 6/25/100 cm

Abgrenzung zu Nachbargarten

Fa. Pro Naturstein, Taufkirchen

Granit-Bordstein, Crystal White, hellgrau allseits gesägt und geflammt, Kanten gefast

Format 8/30/100 cm

Mähkante Pflanzbeete rückwertiger Garten

Fabrikat:

Fa. Pro Naturstein, Taufkirchen

Granit-Kleinsteine, Crystal White, hellgrau Oberfläche gesägt und geflammt, Seiten gespalten, Format 9/9/9 cm

Belagsarbeiten

Bodenplatte Gartenhaus

Fa. Kann, Bendorf-Mühlhofen

Betonpflaster „MultiTec“ grau, betonglatt, Kanten gefast

Format: 20/40/8 cm

Fundament WPC-Terrasse

Fabrikat:
 Fa. Kann, Bendorf-Mühlhofen
 Beton Rasengitterplatte, Ragit, grau betonglatt
 Format 61/41/8 cm

WPC-Belag-Terrasse

Fabrikat:
 Fa. Megawood, Aschersleben
 WPC-Terrassendiele, Premium Plus Jumbo
 Barfuß-Massivprofil, strukturgehobelte Oberfläche, glatt Unterseite, gleichmäßiger Farbverlauf, Farbe: schiefergrau, Querschnitt: 21/242 mm, Längen nach Erfordernis

LED-Lichtleiste

Fabrikat:
 Fa. Megawood, Aschersleben
 LED-Linear-Leuchte waagerechte Bauweise, individuell kürzbar
 27 W/36 W/45 W/, 24 V DC IP65, H: 21 mm, B: 62 mm, L: 600 cm, inkl. Funksteuerung

Vegetationstechnik

Rollrasen liefern und einbauen, Rasenflächen angleichen und ausbessern Rasensubstrat liefern und beschädigte Rasenflächen höhengerecht ausgleichen. Bodenunebenheiten bis +/- 10 cm auffüllen, Feinplanum für Rasenflächen herstellen.
 Pflanzarbeiten

Zäune und Ausstattung

Abgrenzung zur Flur-St.Nr. 336/60
 Doppelstabmattenzaun Höhe 120 cm
 Fabrikat:
 Doppelstabgitterzaun Typ 8/6/8, Stahl feuerverzinkt, pulverbeschichtet RAL 7016 anthrazit, Mattengröße 250 cm x 120 cm, Maschenweite 50/200 mm, Profilrohr 60x40 mm mit Abdeckschiene

Gartenhaus

Fabrikat:
 Biohort Gartenhaus „Highline“ Größe H3
 Größe 275 x 235 x 222 cm, Farbe: Dunkelgrau-metallic

Rasenroboter

Modell: Automower AM305 mit Bodenplatte aus Granit und für Ladestation bodenbündig innerhalb der Rasenfläche eingebaut, Verlegen des Begrenzungsdrahtes unterhalb der Rasenfläche. Liefern, Einbauen und Anschließen der Ladestation. Rasenroboter liefern, programmieren und Probelauf durchführen. Einweisung durch die ausführende Fachfirma.

Nur WE2

Accoya Holz-Belag
 Glas-Balkon-Segmente
 Individuelle Außenbeleuchtung

Außenanlagen WE1+WE2, Gemeinschaftsflächen/Nutzung**Entwässerung**

2-Schichtige Noppenfolie max. 50 cm hoch entlang Gebäudewänden einbauen.
 KG2000-Leitung in Sandbett mit Warnband einbauen an Sickerschacht anschließen, Lichtschächte
 Einbringung Rollkies 16/32, ca. 5-10 cm stark

Traufe, inkl. Granitbord

Fabrikat:
 Granit-Bordstein, Crystal White, hellgrau allseits gesägt und geflammt, Kanten gefast
 Format 6/25/100 cm

Garagenzufahrt

Entwässerungsrinne ACO DRAIN Multiline Seal V100S
 Fassadenrinnen Hauseingang, Terrasse, Garagenaustritt
 Fabrikat:
 Fassadenrinne Hauraton, DachFix

Belagsarbeiten**Vorgarten Belagsflächen**

Fabrikat:
 Fa. Kann, Bendorf-Mühlhofen
 Betonpflaster „Vios“ grau, feingestrahlt, Kanten gefast
 Format: 40/20/8 cm

Garagenzufahrt

Fabrikat:
 Fa. Kann, Bendorf-Mühlhofen
 Betonpflaster „Vios Aqua“ grau, feingestrahlt, Kanten gefast
 Format: 40/20/8 cm mit 5 mm Sickerfuge

Auspflasterungen in Bereichen von Fallrohren, Schachtdeckeln, etc.

Fabrikat:
 Fa. Pro Naturstein, Taufkirchen
 Granit Kleinstein, grau, gespalten
 Format: 4/6 cm - 8/10 cm

Vegetationstechnik

Nach Vorgabe des Architekten:
 Rollrasen liefern und einbauen, Rasenflächen angleichen und ausbessern Rasensubstrat liefern und beschädigte Rasenflächen höhengerecht ausgleichen. Bodenunebenheiten bis +/- 10 cm auffüllen, Feinplanum für Rasenflächen herstellen.

Nach Vorgabe des Architekten:
 Pflanzarbeiten

Müllbox

3er Müllbox für 240 Liter Mülltonnen
 Fabrikat:
 Fa. Esslinger Betonwerk, Neuried, Müllbox Typ DE - Vario-Dreierbox mit Fangseil für 3 Tonnen bis 240 Liter
 Format: B/T/H 224/84/124 cm, Oberfläche Granit-Sandstrahleffekt - Alpin-Gräu/Basalt-Schwarz/Jura-Gelb nach Auswahl
 Türen in Lochblech oder Quadratprägung nach Auswahl
 Hinweis: Sollte zwischen beiden Parteien keine übereinstimmende Auswahl getroffen werden, behält sich die Impro Projektentwicklungs GmbH die Auswahl bindend vor.

Fahrradanlehnbügel Vorgarten

Fa. Gronard, München Fahrradanelehnbügel „Aris“ ohne Querholm, aus Flachstahl 60x12 mm, Ecken kantig verschweißt und verschliffen, Stahl feuerverzinkt und pulverbeschichtet RAL7016 anthrazit

Duplex-Doppelparker

Klaus Multiparking, MultiBase 2078i V2 (2 Parker übereinander)
oder gleichwertig nach Auswahl des Architekten und nach Vorgabe der BayBo.
Typ 2078i V2-175 EB, 2,0t, lichte Plattformbreite: 240 cm

c. Balkonbrüstungen

Smart-Schienen Bodenmontage in RAL 7016 mit VSG 17,52 in Parsol Grau, Brüstungshöhe 1100mm, Scheibenbreite ca. 1150mm

Französische Balkone

Französische Balkone seitlich gelagert, RAL7016 inkl. geklebter Handlauf auf Glaskante

VSG 12mm in Parsol Grau, Brüstungshöhe 1100mm

10. Zeitpunkt der Fertigstellung

Wird in dem abzuschließenden Verbrauchervertrag geregelt

11. Sonstiges

a. Darstellungen im Verkaufsprospekt

Bei den im Verkaufsprospekt abgebildeten Computeranimationen (Renderings) und Fotos handelt es sich um unverbindliche Darstellungen und Gestaltungsvorschläge aus Sicht der Illustratoren. Der Auftraggeber wird im Hinblick auf die im Verkaufsprospekt abgebildeten Visualisierungen, Fotos und Angaben insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen: Das Farbkonzept der Fassaden und Fenster (sowohl innen- als auch außenseitig) und die Gestaltung der Absturzsicherungen können abweichend von den Darstellungen im Verkaufsprospekt durch den Auftragnehmer frei festgelegt werden. [Dasselbe gilt für das Gestaltungskonzept der Treppenhäuser und Zugänge, wie beispielsweise Farben und Formen von Oberflächen und Geländern in Treppen-räumen.] Dargestellte Außenmöblierungen und Pflanzkübel werden nicht durch den Auftragnehmer geliefert. Dargestellte Leuchten in Zugängen und Treppenhäusern sind in Art und Form genauso unverbindliche Darstellungen wie Bodenbeläge, Zugangstüren und Aufzugstüren. Sämtliche Möblierungen und Einbauküchen, Leuchten und Sanitär-Ausstattungen wie auch Duschtrennwände sind, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung beschrieben, nur Vorschläge und nicht im Lieferumfang enthalten. Im Verkaufsprospekt wurden für die Sanitär-Objekte Computersymbole verwendet, welche in ihren Abmessungen und Gestaltungen von den verwendeten Produkten abweichen können. Schraffuren dienen nur der optischen Darstellung von unterschiedlichen Bodenbelägen. Für die Art und Weise der Oberflächenausführung ist diese Baubeschreibung maßgebend.

b. Wohnflächen und Abmessungen

Die Angaben zu den Wohnflächen der Einheiten und Räume richten sich nach der seinerzeitigen Flächenzusammenstellung vom 29.06.2022 des Architekten Schwele, der Anhang zum Bauantrag war. Die zugehörigen Freiflächen wie Balkone, Loggien und Dachterrassen wurden mit 50 % der Flächen angesetzt. Die Angaben zu den Wohnflächen der Einheiten und Räume orientieren sich an der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFIV). Zur Ermittlung der Fertigmaße sind allseitig Putzstärken sowie die Toleranzen am Hochbau gemäß DIN 18202 abzuziehen.

Die in den anliegenden Plänen und der Wohnflächenberechnung angegebenen Daten und Informationen, insbesondere Flächen- und Höhenangaben, sind rechtlich unverbindlich. Maßgeblich ist nur, was davon im Bauvertrag der jeweiligen Wohnung vereinbart wird, da sich die Maße im Zuge der Erstellung der Ausführungsführungsplanung i. d. R. ändern.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass verbindliche Maße für Einbauten und Möblierungen des Auftraggebers erst nach Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen vor Ort zu nehmen sind.

Wohnflächenberechnung

GEMEINSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN DWS 4

KG	
Flur	6,733
Haustechnik	17,409
Treppenhaus	7,470
EG	
Treppenhaus	4,458
OG	
Treppenhaus	4,055
DG	
Treppenhaus	3,895
Summe	44,02
Gemeinschaftliche Grundstücksfläche	74,00



Urban Living

EINHEIT: HAUS IN HAUS WE1 DWS4

Erdgeschoss	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Summe m ²
Kochen/Essen/Wohnen	55,926		
Schlafen 2/Kind	24,003		
Diele	11,803		
DU/WC	7,888		
Terrasse	9,270	9,270	
Summe EG	108,89	9,270	118,16
Wohn-/Nutzfläche EG	118,16		
Untergeschoss	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	
Schlafen+Ankleide	27,911		
Bad en suite	12,192		
Diele	11,306		
Keller 1		11,302	
Summe UG	51,409	11,302	62,71
Wohn-/Nutzfläche UG	62,71		
Wohn-/Nutzfläche Urban Living	160,30	20,572	180,87
Sondernutzung Garten (o. Terrasse)	227,50		

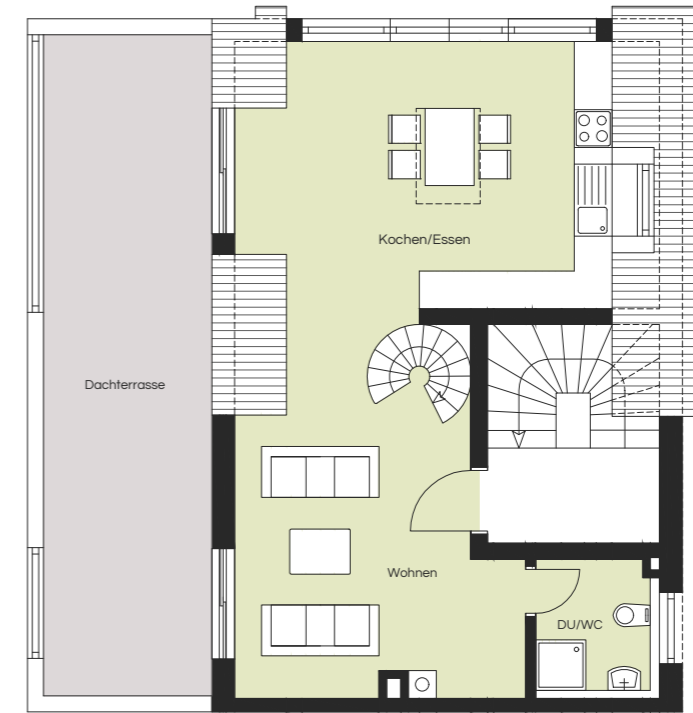
Modern Living

EINHEIT: DACHTERRASSEN - MAISONETTE WE2 DWS4

1. Obergeschoss	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Summe m ²
Schlafen	19,347		
Bad en suite	9,163		
Ankleide	10,258		
Kind	13,190		
Bad Kind	7,894		
HomeOffice	8,742		
AR	2,747		
Diele	9,066		
Dachterrasse	7,096	7,10	
Summe OG	87,50	7,10	94,60
Wohn-/Nutzfläche OG	94,60		
Dachgeschoss	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Summe m ²
Kochen/Essen/Wohnen	42,286		
DU/WC	4,155		
Dachterrasse	13,880	13,880	
Keller		7,935	
Summe DG	60,32	21,815	82,14
Wohn-/Nutzfläche DG	82,14		
Wohn-/Nutzfläche Modern Living	147,82	28,92	176,74



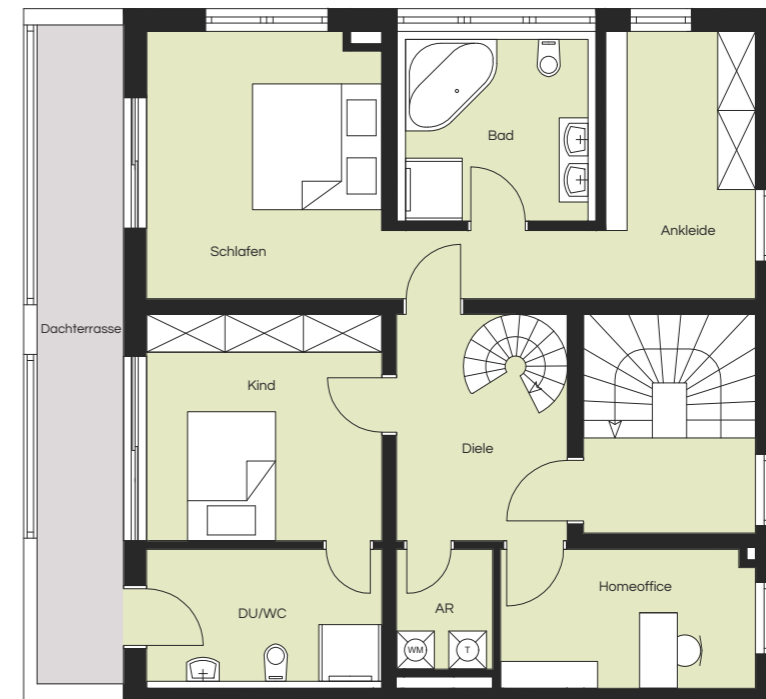
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Obergeschoss

Lage & Garten



Untergeschoss WE1 & WE2



Notizen





Projektentwicklung & Bauherr
Impro Projektentwicklungs GmbH
Pasinger Straße 58
82166 Gräfelfing
Tel.: (0049) 89 800 751 75
info@improprojekt.de
www.improprojekt.de



Alleinvertrieb
Graef Immobilien
Pasinger Straße 58
82166 Gräfelfing
Tel.: (0049) 89 85 837 861
info@graef-immo.de
www.graef-immo.de



Hauptausführende Bauunternehmung
Franz Weinelt Bauunternehmung GmbH
Varnhagenstr. 17
81241 München
Tel.: (0049) 89 881174
www.weinelt-bau.de

DWS 4 CREATED BY RUDOLF GRAEF