

Wohnpark „Am Hang“ Wackersdorf

Hochwertige Komfort-Eigentumswohnungen

Zukunftsorientiertes Wohnen 50plus



LaVita Wohnbau
Bauträgersgesellschaft mbH
Dr.-Wolfhart-Scharf-Str. 9
92442 Wackersdorf

*Modernster Wohnkomfort in schöner Lage
mit einem Plus an Lebensqualität und Sicherheit*

Inhaltsverzeichnis

LaVita heißt das LEBEN	3
Wohnen 50plus	4
Zukunftsorientiertes Wohnen	5
Attraktives Wohnumfeld	6
Schöne Lage	7
Wohnpark „Am Hang“	8
Freizeitangebot „vor der Tür“	9
Moderne Architektur	10-11
Hochwertige Bauausführung	12
Das Komfort-Wohnkonzept	13
Dienstleistung „rund ums Haus“	14
Hausgemeinschaft 50plus	15
Wohnen der Extraklasse	16
Gehobene Ausstattung	17
Die Wohnungen	18-27
Keller und Abstellräume	28
Bau- und Leistungsbeschreibung	29-44
Impressum	45



LaVita heißt das LEBEN

und das wollen wir mit
LaVita Wohnbau verbinden:
Leben und Wohnen



My home is my castle...

Für viele Menschen ist ihr Zuhause der wichtigste Ort auf der Welt und sie verbringen sehr viel Zeit in den eigenen vier Wänden.

Umso wichtiger ist es, dass Sie sich langfristig wohlfühlen in ihrer Wohnung.



Wohnen 50plus



Das Leben ist dazu da, Neues zu finden.

Viele, sogenannte „Best Ager“, haben den Wunsch, für eine geänderte Lebenssituation eine angepasste Wohnform zu finden.

LaVita Wohnbau hat sich als Bauträger auf zukunftsorientierte Wohnkonzepte für die „Generation 50plus“ spezialisiert.

Zukunftsorientiertes Wohnen

Die Generation 50plus verfügt über genug (Lebens-) Erfahrung und weiß daher genau, was sie will:

Gefragt sind Wohnkonzepte mit einem Plus an Sicherheit, Komfort und Lebensqualität.

Wichtig sind darüber hinaus Lösungen, welche auch die zukünftigen Anforderungen erfüllen.

Barrierefreiheit spielt dabei eine wichtige Rolle.



***Hänge Deinem Leben nicht möglichst viele Jahre an,
sondern verleihe Deinen Jahren möglichst viel LEBEN!***

"Marcus Tullius Cicero"



Attraktives Wohnumfeld

Wackersdorf zeichnet sich durch seine attraktive Umgebung mit hohem Freizeitwert aus. Großflächige Seen wechseln mit grünen Wäldern ab und sind eine Oase der Erholung. Die malerische Landschaft bietet unzählige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.



Steinberger See und Brückensee sind Standorte für Segel- und Freizeitclubs. Der Murner See mit Liegewiese und Sandstrand ist ideal zum Baden.



Schöne Wohnlage



Der Bereich „Am Hang“ zählt zu den begehrten Wohnlagen in Wackersdorf. Das Wohnumfeld kennzeichnet ein Miteinander in einer lebenden Bebauung mit einem guten, nachbarschaftlichen Verhältnis.

Abseits vom Durchgangsverkehr und doch nahe dem Ortskern lässt es sich in dieser schönen und ruhigen Lage gut leben.

Wer auf der Suche nach attraktivem Wohnraum mit einem Plus an Komfort, Lebensqualität und Sicherheit ist, wird hier fündig.

Auch für Investoren eine zukunftsorientierte Wertanlage.



Wohnpark „Am Hang“

In der Lindenstrasse 24 entsteht eine kleine, überschaubare Wohnanlage mit hochwertigen Eigentumswohnungen.

Abgestimmt auf Partner- oder Einpersonen- Haushalte bieten zehn sehr ansprechende, geräumige 2- und 3- Zimmerwohnungen modernsten Wohnkomfort.



Freizeitangebote

„vor der Haustür“

In kurzer Entfernung zur Wohnanlage befindet sich ein beheiztes Panorama-Bad mit Kneipp-Anlage.

Darüber hinaus erwarten Sie Sauna, Massagepraxen, Tennisplätze, Kegelbahn, Gastronomie und Cafe`s.

Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten und gute medizinische Versorgung.



Ausgedehnte Wiesen und Wälder laden zu erholsamen Wanderungen oder Fahrradtouren ein



EDEKA Einkaufsmarkt, Metzgerei, Bäcker, Friseur, Banken - alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung zur Wohnanlage.

Arztpraxen, eine Apotheke und eine Krankengymnastikpraxis sind in direkter Nachbarschaft.

Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt und über die Autobahn besteht eine direkte Verkehrsanbindung an die Metropolregionen Regensburg (52 km), München (160 km) und Nürnberg (90 km).



Moderne Architektur



Das besondere Highlight:

Balkone und Terrassen sind überdacht und bieten somit Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung und Regen.





Große Fenster sorgen für viel Tageslicht. Selbstverständlich auch in Küche und Bad.

Die Wohnanlage überzeugt durch ihre anspruchsvolle Architektur und attraktiv gestaltete Außenanlagen.



Hochwertige Bauausführung



Die solide, wertbeständige Ziegel-Bauweise mit sehr guter Wärmedämmung spart Heizkosten, schont die Umwelt und sorgt für ein angenehmes, gesundes Raumklima.

Die Massiv-Bauweise garantiert Ruhe und Erholung durch ausgezeichneten Schallschutz.

Auch das oberste Wohngeschoss hat eine Massivdecke, die im Sommer eine wirksame Abschirmung vor übermäßiger Erwärmung der Räume ermöglicht.

Die Sonne schickt keine Rechnung!

Eine Solaranlage unterstützt die Brauchwasser-Erwärmung.



Das Komfort-Wohnkonzept

Die meisten Menschen wünschen sich, in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu bleiben, solange es irgendwie geht. Dies hängt ganz wesentlich von baulichen Aspekten ab.

Das Gebäude hat einen Personenaufzug und jede Wohnung ist bequem mit dem Lift erreichbar.



Der direkte Zugang zum Haus und zu den Wohnungen ist stufenlos gestaltet und alle Wohnungen werden „barrierefrei“ gebaut.

Wohnen auf einer Ebene!

Alle Räume in der Wohnung befinden sich auf demselben Niveau -
Türschwellen sind nicht vorhanden.
Terrasse bzw. Balkon sind stufenlos zugänglich.



Dienstleistungen rund ums Haus

Viele sind froh, wenn Sie im Winter nicht frühmorgens Schnee schippen müssen, nicht alle zwei Wochen mit der Treppenhausreinigung an der Reihe sind oder den Mülldienst übernehmen müssen.



**So viel Unabhängigkeit wie möglich,
so viel Service wie nötig**

Hausgemeinschaft 50plus

„GLEICH UND GLEICH GESELLT SICH GERN“

Doch Wohnen ist noch viel mehr,
es hat mit Gefühlen zu tun und mit sozialem Leben.

Selbständig, aber nicht allein.

Sie möchten Ihre eigene Wohnung haben, Sie wollen Gemeinschaft und gute Nachbarschaft pflegen, ohne gleich alles zu teilen.

Rückzugsmöglichkeiten braucht jeder Mensch.

Wenn ihnen die Decke auf den Kopf fällt, gehen sie vielleicht zum Nachbarn, zur Nachbarin.

Wenn sie allein sein wollen, ziehen sie sich in ihre eigenen vier Wände zurück.

Eine Hausgemeinschaft mit viel Freiheit, aber mit Tuchfühlung zu den Nachbarn.

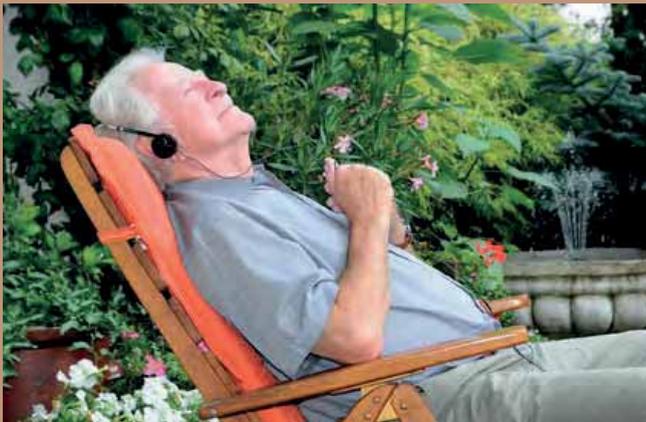


Unterstützt wird dieses Konzept durch eine barrierefreie Architektur, die Begegnungen fördert. So können je nach Bedürfnis Grillabende organisiert, Freizeitaktivitäten ins Leben gerufen und gemeinsame Feste gefeiert werden.

Wohnen der Extraklasse

**Kommen Sie in den Genuss von gehobenem Komfort –
Der Wohnpark „Am Hang“ Wackersdorf ermöglicht Ihnen
individuelle Entfaltung und Sicherheit.**

**Die Erdgeschoss-Wohnungen
und die Souterrain-Wohnung
haben herrliche Gartenanteile
mit direktem Zugang.**



**Das Prachtstück jeder Wohnung:
die einladende Terrasse oder
der großzügige Balkon.**

Gehobene Ausstattung

**Das gesamte Wohnerlebnis ist optimal gestaltet.
Lebensqualität wird hier großgeschrieben.**

Die Wohnungen haben einen hohen Ausbaustandard.

**Im Wohn- und
Schlafbereich sorgt
hochwertiger Parkett für
viel Gemütlichkeit und
Charme.**



**Das Bad besticht durch seine
komfortable Ausstattung, wie
z. B. eine große und stufenlos
begehbare Dusche.**

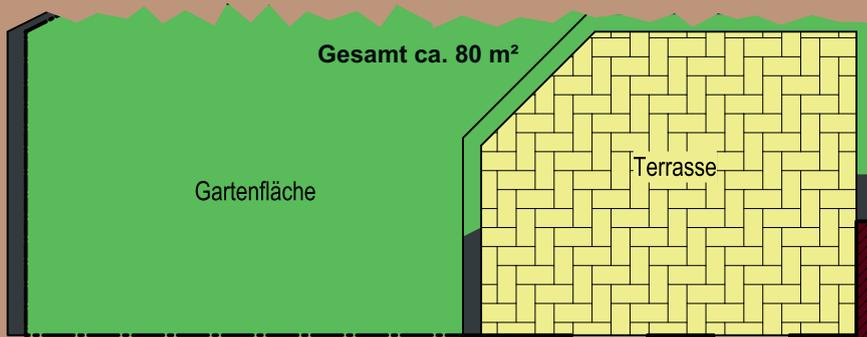
Wohnung 1 im Souterrain



Wohnfläche

Küche	8,57 m ²
Bad	6,97 m ²
Flur	7,73 m ²
Abst.	3,33 m ²
Schlafen	14,45 m ²
Wohnen/Essen	24,21 m ²
1/2 Terrasse	6,92 m ²
<hr/>	
Gesamt	72,18 m ²
+ Keller	5,55 m ²
+ Gartenanteil	58,46 m ²

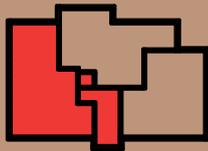




Wohnung 2 EG, links

Wohnfläche

Arbeiten/Gast	13,86 m ²
Bad	7,69 m ²
Flur	5,26 m ²
Abst.	1,95 m ²
Schlafen	12,40 m ²
Wohnen/Essen/Küche	31,53 m ²
1/2 Terrasse	8,92 m ²
<hr/>	
Gesamt	81,61 m ²
+ Keller	9,52 m ²
+ Gartenanteil	80,69 m ²



Gesamt ca. 69 m²

Wohnung 3

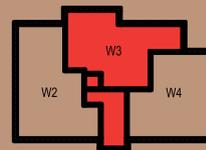
EG, mitte



Wohnfläche

Bad	6,58 m ²
Küche	8,38 m ²
Abst.	1,85 m ²
Schlafen	14,28 m ²
Wohnen/Essen	32,82 m ²
1/2 Terrasse	8,91 m ²

Gesamt	72,82 m ²
+ Keller	8,10 m ²
+ Gartenanteil	69,43 m ²



Wohnung 4

EG, rechts

Wohnfläche

Bad	7,56 m ²
Küche	8,72 m ²
Abst.	2,64 m ²
Schlafen	12,80 m ²
Wohnen/Essen	31,87 m ²
1/2 Terrasse	8,11 m ²
<hr/>	
Gesamt	79,80 m ²
+ Keller	6,65 m ²
+ Gartenanteil	38,09 m ²



Wohnung 5

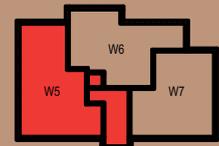
1 OG, links



Wohnfläche

Arbeiten/Gast	13,86 m ²
Bad	7,69 m ²
Flur	5,26 m ²
Abst.	1,95 m ²
Schlafen	12,40 m ²
Wohnen/Essen/Küche	31,53 m ²
1/2 Balkon	4,61 m ²

Gesamt	77,30 m ²
+ Keller	8,75 m ²





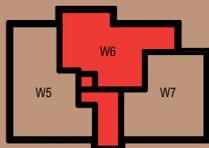
Wohnung 6

1 OG, mitte

Wohnfläche

Bad	6,58 m ²
Küche	8,38 m ²
Abst.	1,85 m ²
Schlafen	14,28 m ²
Wohnen/Essen	32,82 m ²
1/2 Balkon	4,61 m ²

Gesamt	68,52 m ²
+ Keller	7,37 m ²



Wohnung 7

1 OG, rechts

Wohnfläche

Bad	7,56 m ²
Küche	8,72 m ²
Abst.	2,64 m ²
Schlafen	12,80 m ²
Wohnen/Essen	31,87 m ²
1/2 Balkon	4,37 m ²

Gesamt	67,96 m ²
+ Keller	6,61 m ²



Wohnung 8

2 OG, links



Wohnfläche

Arbeiten/Gast	13,86 m ²
Bad	7,69 m ²
Flur	5,26 m ²
Abst.	1,95 m ²
Schlafen	12,40 m ²
Wohnen/Essen/Küche	31,53 m ²
1/2 Balkon	4,61 m ²

Gesamt	77,30 m ²
+ Keller	8,06 m ²

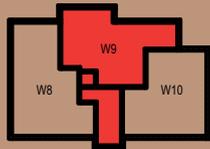


Wohnfläche

Bad	6,58 m ²
Küche	8,38 m ²
Abst.	1,85 m ²
Schlafen	14,28 m ²
Wohnen/Essen	32,82 m ²
1/2 Balkon	4,61 m ²
<hr/>	
Gesamt	68,52 m ²
+ Keller	7,33 m ²

Wohnung 9

2 OG, mitte



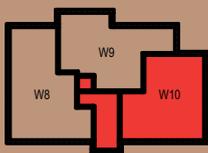
Wohnung 10

2 OG, rechts

Wohnfläche

Bad	7,56 m ²
Küche	8,72 m ²
Abst.	2,64 m ²
Schlafen	12,80 m ²
Wohnen/Essen	31,87 m ²
1/2 Balkon	4,37 m ²

Gesamt	67,96 m ²
+ Keller	6,61 m ²



Allgemeine Nutzräume und individuelle Abstellräume im Keller



Ausstattung

Bau- und
Leistungsbeschreibung



1. Konzeption

Es entsteht eine Wohnanlage mit **10 hochwertigen Komfort-Eigentumswohnungen**. Das Konzept sieht sehr ansprechende, geräumige 2 und 3 - Zimmerwohnungen für Eigentümer und Kapitalanleger vor.

Die Souterrain- und Erdgeschoss- Wohnungen erhalten einen **Gartenanteil** (Sondernutzungsrecht) zur alleinigen Nutzung.

Zu jeder Wohnung gehört ein **Abstellraum** im Keller. Gemeinschaftsräume für Waschen und Trocknen sind im Keller vorgesehen.

Das Gebäude erhält einen **Personenaufzug** vom Keller bis in jede Etage. Alle Wohnungen werden „**barrierefrei**“ gebaut.



2. Allgemeines

Das Bauvorhaben wird nach den „Anerkannten Regeln der Technik“ in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet. Die Herstellung des Gebäudes unterliegt in allen Teilen den technischen Vorschriften für die Erstellung von Wohngebäuden, wie Baugesetzbuch, Bayerischer Bauordnung, sowie allen einschlägigen Verordnungen und DIN-Normen.

Der Bauausführung liegen die **Schallschutz-**Anforderungen gemäß DIN 4109, die behördlichen **Brandschutz-**Vorschriften und die gesetzlichen Anforderungen der gültigen **Wärmeschutz-**Verordnung EnEV 2009 zu Grunde.

Das Gebäude wird mit einer **sehr gut wärme-gedämmten Gebäudehülle** errichtet und mit einer **modernen Brennwert-Heizungsanlage** für Erdgas ausgestattet.

Eine großflächige **Solar-anlage** auf dem Dach unterstützt die Brauchwassererwärmung.



3. Bauleitung und Objektüberwachung

Ein erfahrener und fachkundiger Bauleiter führt die Qualitätskontrollen durch und beaufsichtigt die Handwerker.

Die verantwortliche Bauleitung liegt bei ihm in den allerbesten Händen.

4. Erdarbeiten und Entwässerung

Baugrubenaushub- und Verfüllarbeiten, soweit sie für die Errichtung der Wohnanlage notwendig sind, sowie sämtliche Erdarbeiten inklusive **Humus-Feinplanie und Rasenansaat**.



Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser des Gebäudes, der Garagen, sowie der befestigten Oberflächen. Die Bemessung erfolgt nach DIN, soweit notwendig nach Vorschrift des Entsorgungsunternehmens.

Revisionsöffnungen und Schächte zur Reinigung und Kontrolle, sowie die Anschlussleitung zum Gebäude und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

5. Baumeisterarbeiten

Streifen-/Einzelfundamente und **Bodenplatte** aus Beton, Stärke, Abmessungen und Bewehrung gemäß statischen Erfordernissen und entsprechend der Baugrundbeschaffenheit.

Kellerumfassung aus Beton, Dicke und Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

Aussenseitige Wärmedämmung nach EnEV-Nachweis.

Abdichtung gegen Feuchtigkeit im erdberührenden Bereich, entspr. Bodenbeschaffenheit nach DIN.

Wohnungstrenn-, Treppenhaus- und Aufzugschachtwände aus Mauerwerk bzw. Beton nach statischer Berechnung und schalltechnischen Erfordernissen.

Außenwände im Erdgeschoss und in den Obergeschossen aus 36,5 cm starkem Ziegel-Mauerwerk entsprechend der EnEV-Berechnung.



Innen-/Zwischenwände in den Wohnungen, in den Keller-Abstellräumen, im Wasch- und Trockenraum, sowie im Haustechnik-/Heizraum, aus 11,5 - 24 cm starkem Mauerwerk entsprechend den statischen und schalltechnischen Erfordernissen.

Alle Geschosse werden mit **Raumhöhen von ca. 2,48 - 2,50 m** ausgeführt. Dies entspricht einer Rohbauhöhe von ca. 2,63 m.

Das oberste Wohngeschoss wird **ohne Dachschrägen** als Vollgeschoss ausgeführt und erhält, wie alle Geschosse, eine **massive Stahlbetondecke**.

Deckenstärke nach statischen Erfordernissen.

Der Spitzboden wird nicht ausgebaut. Wärmedämmung mit Dämmplatten auf der Rohbetondecke. Dimensionierung entspr. Energiebedarfsberechnung.



6. Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

Das Dach wird als flach geneigtes, **versetztes Pultdach** errichtet.

Der **Dachstuhl** wird als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion nach statischem Erfordernis hergestellt.

Sämtliche Hölzer der Dachkonstruktion werden auf ökologischer Basis gegen Fäulnis, Schwamm und Insektenbefall imprägniert.

Alle außenseitig sichtbaren Holzteile sind gehobelt.

Untersichtschalungen bei Dachvorsprüngen mit Nut- und Federbrettern aus Fichtenholz.

Dachdeckung mit Metall-Blechprofil im Farbkonzept des Bauträgers beschichtet. Die Montage auf einer tragenden Unterkonstruktion mit vollflächiger Holzverschalung gewährleistet Stabilität und die erforderliche Hinterlüftung nach DIN. Die Abdichtung erfolgt mit Dichtlage. Sämtliche zum Dach notwendigen Formteile, Abläufe usw. werden in die Dachfläche eingebaut.

7. Spenglerarbeiten

Dachentwässerung mit Regenrinnen und Fallrohren, alle An- und Abschlussverblechungen, sowie die hinterlüftete Kaminverkleidung über Dach, werden in Titanzink ausgeführt.

8. Balkone

Stahlbeton-Kragplatten, thermisch vom Gebäude getrennt, Entwässerung über Ablauf, Fallrohre aus Titanzinkblech.

Roste aus Holz bzw. Kunststoff nach Mustervorlage.

Metall-Geländer nach Konzept des Bauträgers

9. Treppenhaus

Geschosstreppen aus Stahlbeton, mit Kunst- oder Naturstein (nach Wahl des Bauträgers) belegt.

Lackiertes Metallgeländer mit Handlauf, Ober- und Untergurt mit senkrechten Rundstäben. Beleuchtungskörper mit Zeitschaltautomatik

10. Keller-Nutzräume

Jeder Wohnung ist ein **Waschmaschinen-Platz** im gemeinschaftlichen Waschaum mit Wandsiphon und Sperrfix zugeordnet.

Zwei Steckdosen als Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner werden installiert. Der Stromverbrauch wird entsprechend der Nutzung vom Zähler der jeweiligen Wohnung erfasst.



Der Wasserverbrauch, je Waschmaschinen-Platz, wird über angemietete Wasserzähler erfasst. Die Waschmaschinen-Plätze befinden sich bequem und bedienerfreundlich auf einem **Podest**.

Im Wasch- und Trockenraum wird ein **Wand-ausgussbecken** aus Kunststoff mit Rückwand, Größe 60 cm, mit Überlauf, Sieb, Geruchsverschluss, Zweigriffventil für Kalt-/Warmwasser und schwenkbarem Rohrauslauf sowie Sperrfix installiert.

Im Waschraum und im Haustechnik-/Heizraum werden **Bodenfliesen mit Sockelfliese** nach Wahl des Bauträgers verlegt.

Spezialanstrich auf Böden im Kellerflur, in den einzelnen Keller-Abstellräumen, sowie im gemeinschaftlichen Trockenraum.

Glatt geschalte, betonierte Umfassungswände im Bereich der Keller-Abstellräume, der Gemeinschaftsräume für Waschen und Trocknen, sowie im Haustechnikraum im Untergeschoss bleiben unverputzt.

Die Fugen der Betondecken im Keller, in den einzelnen Keller-Abstellräumen, im Wasch- und Trockenraum, sowie im Haustechnik-/Heizraum, werden verspachtelt.

Kellerfenster 100/60 cm, als Leibungsfenster, ohne innere und äußere Fensterbänke, Kippflügeleinsatz, aus Kunststoff, weiß, mit Isolierverglasung.

Kunststoff-Lichtschächte mit verzinkter Gitterrostabdeckung, gegen Abheben gesichert.

11. Fenster und Rolladen

Fensterkonstruktionen nach den Richtlinien des Institutes für Fenstertechnik Rosenheim.

Fenster- und Fenstertürelemente in Kunststoff weiß - **außen farbig** im Farbkonzept des Bauträgers foliert, Wärmeschutzverglasung und Rahmenmaterialgruppe nach EnEV-Nachweis; je Raum ein Flügel mit Drehkippbeschlag, sonst Drehflügel als Einhandbeschlag oder fest verglast.

Die Fenster der Bäder erhalten durchsichtiges Glas. Auf Sonderwunsch ist Ornament-oder Sandstrahl-Glas erhältlich.

Außen-Fensterbänke in Metall, im Farbkonzept des Bauträgers beschichtet.

Handbetriebene Kunststoff-Rollladen im Farbton, einheitlich nach Farbkonzept des Bauträgers, in Mauerwerkkästen und in der Mauer versetzten Gurtkästen für alle Wohnraumfenster (ausgenommen Keller- und Treppenhause-Fenster).



12. Hauseingangsbereich

12.1 **Haustürelement** aus Kunststoff mit VSG-Wärmeschutzverglasung und Rahmenmaterialgruppe nach EnEV-Nachweis, innen weiß - außen farbig im Farbkonzept des Bauträgers, Profilzylinderschloss mit Sicherheitsbeschlag, Bolzensicherheitsverriegelung, Drückergarnitur innen und Griffstange aussen aus mattiertem Edelstahl.

12.2 Haus-Schließanlage

Zu jeder Wohnung werden 3 Schlüssel für die Wohnungseingangs- und Haustüre übergeben.

12.3 Briefkasten- und Hausklingelanlage

Optisch anspruchsvoll gestaltete Briefkasten-anlage mit Tableau für Lichtschalter und Klingeltaster für jede Wohnung mit Gegensprechanlage zur Diele der Wohnung.

12.4 Eingangüberdachung

Thermisch getrennt, Konstruktion nach Konzept des Bauträgers. verzinkter Abstreifgitterrost vor der Haustüre im Bodenbelag integriert.

Außenbeleuchtung am Hauseingang und im Wegebereich wird über einen Bewegungsmelder gesteuert.

13. Personenaufzugsanlage

Aufzugsanlage vom Keller bis ins oberste Wohngeschoss, Aufzugskabine mit Beleuchtung, Bedientableau, automatisch öffnender Aufzugstüre mit Haltestellen auf jeder Etage.



14. Heizung und Warmwasserversorgung

Zum Einbau gelangt eine **Brennwert-Erdgas-Heizungsanlage** und eine **Solaranlage zur Brauchwassererwärmung** am Dach.

Ausführung nach den einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen sowie den anerkannten Regeln der Technik.

Der Wärmebedarf wird nach DIN berechnet.

Als Heizkessel-Fabrikate kommen nur Markenfabrikate wie Buderus, Viessmann, Vaillant, etc., nach Wahl des Bauträgers, zum Einbau. Zirkulationspumpe mit Schaltuhr, Regelung der Vorlauftemperatur, entsprechend Außentemperatur mit Nachtabsenkung. Der vom Verwalter festzulegende Hausmeister erhält eine Einweisung.

Der Boiler für die zentrale Warmwasserversorgung wird neben dem Heizkessel aufgestellt.



Der Heizraum wird gemäß den behördlichen Bestimmungen ausgebaut.

Wasseranschluss zum Füllen der Heizungsanlage mit Kunststoffschlauch, Ablaufleitung für den Heizungsüberlauf, soweit nötig, mit integrierter Sperrfix. Feuerhemmende Stahlblechtüre mit Stahlzarge. Der Heizkamin wird nach Erfordernis der heiztechnischen Anforderungen für Gasbrennwertanlage ausgeführt. Kaminführung bis über das Dach.

Die Rohrleitungen werden auf dem Rohbetonboden unter dem Estrich oder unter der Kellerdecke verlegt. Zum Einsatz gelangen Mehrschicht-Verbundrohre oder Kunststoff „Rohr in Rohr“ bzw. Stahlrohre nach DIN im Kesselbereich nach Wahl des Bauträgers.

Alle Rohrleitungen sind nach DIN wärmege-dämmt und entsprechen der Heizungsan-lagerverordnung.

Wärmeübertragung in allen Wohn- und Neben-räumen erfolgt durch Fertig-**Heizkörper**, die vom Boden aus angeschlossen werden.

Im **Bad zusätzlich Fußbodentemperierung** über den Rücklauf des Heizkörpers.

Zur Ausführung kommen moderne, reinigungs-freundliche Kompakt-Heizkörper im Farbton weiß. Die formschönen Heizkörper sind Mar-kenfabrikate und mit Thermostatventilen zur

Regelung der Raumtemperatur ausgestattet. Die Festlegung von Anzahl, Lage und Größe der Heizkörper erfolgt aufgrund der Wärme-bedarfsermittlung der jeweiligen Räume nach DIN 12831. Im Heizungsverteilerkasten jeder Wohnung wird ein Passstück für evtl. Wärme-mengenzähler als Verbrauchsmesseinrichtung eingebaut. Das Liefern und Anbringen der Wärme-zähler an den Heizkörpern oder Wärmemengenzähler gehört nicht zum Lei-stungsumfang des Bauträgers und wird vom Verwalter veranlasst.

Abstellräume und Kellerräume generell unbe-heizt nach Vorgabe der EnEV.

Treppenhaus und gemeinschaftlicher Trocken-raum beheizt.

15. Sanitärinstallation

Ver- und Entsorgung nach den einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen sowie den aner-kannten Regeln der Technik.

In die Hausanschlussleitung wird eine Wasser-uhr mit Feinfilter, ein Absperrventil, und falls erforderlich, ein Druckreduzierventil eingebaut. Entwässerungsleitungen bestehen aus heiss-wasserbeständigen Kunststoffrohren in den er-forderlichen Querschnitten einschl. Entlüftung über Dach gemäß DIN 1986.



Die Kalt- und Warmwasserleitungen nach DIN 1988 werden aus Mehrschicht-Verbundrohren, verzinkten Stahlrohren, Kupferrohren oder in Kunststoff, nach Wahl des Bauträgers, ausgeführt.

Alle unter Putz verlegten Sanitärleitungen erhalten eine Isolierung gegen Schwitzwasser und Körperschallübertragung.

Alle warmwasserführenden Leitungen werden entsprechend der Energieeinspar-Verordnung gedämmt. Die sichtbaren Leitungen haben eine Schutzhülle aus Hart-PVC.

Für die künftige Verbrauchsabrechnung werden angemietete **Kalt- und Warmwasserzähler** in den einzelnen Wohnungen installiert.

Gartenwasser

Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen frostsicheren Kaltwasserhahn an der Außenwand im Bereich der Terrasse.

Der Wasserverbrauch wird entsprechend der Nutzung vom Zähler der entsprechenden Wohnung erfasst.

Für die Gemeinschaftsflächen ist ein weiterer Auslaufhahn gemäß Plan vorgesehen.

In der Küche wird eine Sanitär-Ableitung, sowie eine Anschlussmöglichkeit für Kalt- und Warmwasser mit Eckventilen, für die Spüle vorgesehen.

Das Bad ist wie folgt ausgestattet:

Waschbecken
ca. 65 x 50 cm
aus Kristallporzellan,
mit Einhebel-
Waschtisch-Batterie.



Handtuchhalter,
zweiteilig in chrom.

Wandhängendes Tiefspülklosett aus Kristallporzellan, sowie Unterputzspülkasten mit Betätigungstaste für zwei Mengen.

WC-Sitz mit Deckel und Papierrollenhalter, chrom.

Bodengleich geflieste Dusche, Größe ca. 120 cm x 120 cm, Ablaufgarnitur, Einhebel-Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange, Brauseschlauch sowie Handbrause, verchromt.

Die sanitären Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel der Firmen Richter & Frenzel, sowie Gienger. Die Bemusterung erfolgt aus attraktiven vorausgewählten Sortimenten der Serien Optiset, Mystile, Derby und Clivia im Farbton weiß. Alle Armaturen als Aufputzarmaturen in verchromter Ausführung.



16. Elektroinstallation

Diese umfasst die Installation inklusive Panzersicherung und entspricht den VDE- und EVU-Vorschriften. Ausführung nach DIN 18015. Der Zählerschrank mit den dazugehörigen Schutzschaltern und Sicherungsautomaten wird im Hausanschlussraum (Keller) auf Putz eingebaut. Für den Betrieb der Heizung ist die erforderliche Stromversorgung, der Not-schalter, außenseitig an der Heizraumtür, und ein Außenfühler an der Nordseite des Gebäudes, enthalten.

Beleuchtung der Gemeinschaftsräume für Waschen und Trocknen im Keller mit Wechsel-schalter oder Taster. Anschluss und Übergabepunkt für Telefon- und Kommunikationsleitungen im Hausanschlussraum im Keller. Von dort wird ein Leerrohr zum Verteiler in den jeweiligen Dielen der Wohnungen geführt.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit FI-Schutzschalter, Sicherungsautomaten für jeden Stromkreis, Potentialausgleichsschiene, zum Anschließen des Null- und Schutzleiters, sowie der Wasser- und Heizungsleitungen.

Schalter und Steckdosen gemäß Programm GIRA E 55 oder Busch-Jäger Duro 2000 SI, Farbe reinweiß.

Die Räume werden wie nachfolgend beschrieben ausgestattet:

Wohnen/Essen

- 1 Dreifachsteckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Deckenlichtauslass mit Serienschaltung (2 Schalter)
- 1 Leerrohr für Satelliten-Fernsehen mit Leerdose
- 1 Leerrohr für Telefon mit Leerdose



Schlafen

- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Deckenlichtauslass mit Schalter
- 1 Leerrohr für Satelliten-Fernsehen mit Leerdose

Küche

- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für den Geschirrspüler
- 1 Steckdose für den Dunstabzug
- 1 Deckenlichtauslass mit Schalter
- 1 geschaltete Steckdose für die Arbeitsplatzbeleuchtung



Diele/Flur

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Deckenlichtauslass mit Kreuzschaltung (2-4 Schalter)
- 1 Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage zur Hauseingangstüre
- 1 Leerrohr für Telefon mit Leerdose

Arbeiten/Gast

- 2 Doppelsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Deckenlichtauslass mit Schalter
- 1 Leerrohr für Satelliten-Fernsehen mit Leerdose
- 1 Leerrohr für Telefon mit Leerdose

Balkon bzw. Gartenterrasse

- 1 Außensteckdose
- 1 Wandlichtauslass mit Außenleuchte

Bad

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Deckenlichtauslass mit Schalter
- 1 Wandlichtauslass (Waschtisch) örtlich schaltbarAbstellraum
- 1 Steckdose mit Schaltung und Deckenlichtauslass

Kellerabteil

1 Steckdose mit Schaltung und Deckenlichtauslass, an die Unterverteilung der Wohnung angeschlossen und abgesichert.

In den Wohnräumen werden NYM-Kabel unter Putz verlegt.

Die Elektroleitungen in den Kellerräumen werden teils unter oder auf Putz verlegt.

17. SAT-Antennenanlage

Für die Rundfunk- und Fernseh-Versorgung wird eine zentrale **Satelliten-Empfangsanlage**



in digitaler Ausführung mit SAT-Spiegel, Mast, Stromanschluss und LNB **installiert**.

Eine Antennenleitung wird vom Spitzboden des Daches zum Hausanschlussraum im Keller und von dort zum Verteiler in die jeweiligen Dielen der Wohnungen geführt.

Vom Verteiler werden Leerrohre zu den entsprechenden Leerdosen in den Räumen verlegt. Die erforderlichen Receiver sind nicht Bestandteil der Antennenanlage und vom Eigentümer zu besorgen.



18. Rauchmelder

An der Decke in der Wohnungsdiele wird ein batteriebetriebener, optischer Rauchwarnmelder montiert.

19. Putzarbeiten

Ausführung der Putzarbeiten nach DIN. Innenseiten von Wandflächen in Wohnräumen erhalten fein verriebenen Einlagengipskalkputz. Bäder und gemauerte Wände im Untergeschoss, sowie Innenseiten der Außenwandflächen im Bereich der Souterrain-Wohnung erhalten fein verriebenen Kalkzementputz. Treppenhauswände mit Strukturputz oder glatt gestrichen. Kanten erhalten erforderliche Eckschutzleisten.

Fassadenputz als mineralischer Kalkzement-Leichtputz nach EnEV-Berechnung, zweilagig, mit letzter Lage in wasserabweisendem, Kornstrukturscheibenputz, Körnung 2 - 3 mm; wasserabweisender Sockelputz, Mörtelgruppe III, als fein verriebener Zementmörtelputz und mineralischer Anstrich.

20. Estricharbeiten

Wohnräume erhalten einen **schwimmenden Estrich** nach der gültigen Wärmeschutzverordnung mit erforderlicher Trittschalldämmung entsprechend DIN

21. Fliesen- und Natursteinarbeiten

Bäder werden raumhoch einschließlich der Böden gefliest.



Die Fensterbänke des Bades werden ebenfalls gefliest.

In den **Küchen** und **Abstellräumen** werden **Bodenfliesen mit Sockelfliese** verlegt.

Wand- und Bodenfliesen Format ab 15/20 cm bis 25/30 cm.

Fliesenschild zwischen den Unter- und Oberschränken der Küchenzeile 5,0 m x 0,6 m im Format 10/10 cm.

Sämtliche Wand- und Bodenfliesen sind mit einem **Materialwert von Euro 30,-** pro m² inkl. MWSt. im Festpreis enthalten.

Auswahl aus attraktiven Sortimenten namhafter Markenhersteller innerhalb der angegebenen Formate und Preisgruppe **frei wählbar**.

Bemusterung in Verkaufsaustellungen unserer Großhändler oder Handwerker.



Andere Fliesenformate, sowie Schräg- oder Diagonalverlegung, können als Sonderleistung ausgeführt werden.

Wandfliesen werden weiß, Bodenfliesen grau verfugt.

Fußboden- und Wandanschlüsse, sowie alle senk- und waagrechten Anschlüsse an Fenstern und Türen werden, soweit erforderlich, elastisch verfugt (Wartungsfugen). Vorspringende Kanten erhalten Eckschutzschienen.

Wohnraumfenster, sowie Fenster im Treppenhaus erhalten **Innenfensterbänke** in Natur- oder Kunststein, 30 mm stark.

22. Wohnungseingangs- und Innentüren mit Zargen und glattem Türblatt, Farbton weiss Eingangstüren schallgedämmt mit Zylinder Schloss, Türspion und Türschließer; Stahlumfassungszarge, Rohbaumaß Wandöffnungshöhe 2,135 m.

Wohnraum-Innentüren mit kratz- und stoßfester CPL-Beschichtung sind sehr robust und widerstandsfähig; Holzwerkstoff-Umfassungszargen und Türblatt mit Röhrenspanneinlage, Rohbaumaß Wandöffnungshöhe 2,01 m.

Formschöne Drückergarnituren wahlweise in Alu-Natur oder Edelstahl nach Mustervorlage.

Türen in den Keller-Abstellräumen, sowie im Wasch- und Trockenraum, einheitlich beidseitig mit weißem Kunststoffurnier.

23. Parkett-Bodenbeläge

Wohn-/Esszimmer, Diele/Flure, Arbeiten-/Gast und Schlafzimmer erhalten **Echtholz-Fertigparkett**



auf Estrich verlegt, als 2-Schicht-Parkett mit lackierter Oberfläche und Holzsockelleisten 15/40 mm.

Materialpreis **38 €/m²** incl. MwSt.

Beläge aus attraktivem, vorausgewähltem Sortiment namhafter Markenhersteller innerhalb der angegebenen Preisgruppe **frei wählbar**.

Bemusterung in Verkaufsaustellungen unserer Großhändler oder Handwerker.

Als Sonderleistung bieten wir alle am Markt erhältlichen Bodenbeläge, wie z.B. Kork- und Laminatbeläge oder Steinzeugböden an.



24. Maler- und Anstricharbeiten

Deckenfugen in allen Wohnräumen und im Treppenhaus werden verspachtelt.

Alle Decken- und Wandflächen (soweit nicht gefliest), erhalten einen waschfesten mineralischen Anstrich im Farbton weiß.

Alle Metallteile (ausgenommen Spenglerarbeiten, äußere Fensterbleche, Tür und Fensterbeschläge und verzinkte Teile) erhalten, einen Grundier- und einen Lackfarbenanstrich bzw. Pulverbeschichtung gemäß Farbkonzept des Bauträgers.

Holzteile im Außenbereich erhalten eine zweimalige offenporige Lasur gemäß Farbkonzept des Bauträgers.

Die Farbe der Fassade wird ebenfalls gemäß dem Farbkonzept des Bauträgers erstellt.

25. Garagen

Fertigteilgaragen aus Beton Außenmaß (ca. 6,0 x 3,0 x 2,46 m) mit Flachdach inklusiv Fundamentarbeiten und Anschluss der Entwässerung.



Schwingtor aus Metall

mit **elektrischem Torantrieb** und **Funksteuerung**.



Außenanstrich Garagen und Garagentor einheitlich nach Farbkonzept des Bauträgers. Zuordnung der Garagen zu den Wohnungen durch den Bauträger im Zuge des Abverkaufes.

26. gemeinschaftliche Nebengebäude

Müllbehälter für die Aufnahme der Restmüll- und Papiertonnen, sowie **Fahrrad-/Geräte-raum** gemäß planlicher Festlegung einheitlich nach Konzept des Bauträgers.

27. Außenanlagen

27.1 **Gartenterrassen** erhalten einen Plattenbelag aus Naturstein oder Betonwerkstein, Format 40 x 40 cm.

Material-Preisklasse 35,- € / m² inkl. MwSt.

Auf frostsicherem Unterbau im Splittbett verlegt und verfugt.

27.2 KFZ-Stellplätze, Gemeinschaftsflächen, Wege und Zufahrten

erhalten einen wasserdurchlässigen, splittverfugten Belag aus Beton-Verbundpflaster auf frostsicherem Unterbau gemäß Freiflächengestaltungsplan.



27.3 Grünflächen

Humusierung der **Wohnungsgärten** einschließlich Planie und **Rasenansaat**.

Darüberhinaus werden in den Gärten keine Pflanzarbeiten erbracht. Diese sind ggf. vom Käufer zu veranlassen. Dabei sind die behördlichen Auflagen und Vorschriften zu beachten. Pflanz- und Ansaatarbeiten der **Gemeinschaftsflächen** entsprechend Pflanzliste zum Freiflächengestaltungsplan.

27.4 Grundstückseinfriedung

gemäß Freiflächengestaltungsplan mit Metallstabzaun.

28. Abnahme und Übergabe

Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt eine Abnahme mit einem Sachverständigen und die anschließende Übergabe Ihrer Komfort-Wohnung. Das gemeinschaftliche Eigentum wird vom Verwalter abgenommen.

Das Gebäude und die Wohnungen werden besenrein übergeben.

29. Erschließungskosten - Hausanschlüsse

Anlieger- und Erschließungsbeiträge einschl. eines etwaigen Investitionsaufwandes nach Art. 5 des Bayr. Kommunalabgabengesetzes für Maßnahmen, die bis zum heutigen Tage durchgeführt wurden, trägt der Verkäufer; zukünftige Beiträge trägt der Käufer.

Die im Zuge der Erstellung der Wohnanlage anfallenden Herstellungskosten und Anschlussgebühren der Gemeinde Wackersdorf (Wasser und Kanal), bzw. der Versorgungsunternehmen (Strom und Gas), sowie die Hausanschlusskosten, sind im Kaufpreis ebenfalls enthalten. Die Anschlussgebühren für Telefon trägt der Käufer.

30. Sonstiges

Soweit Ausstattungen, d.h. Einrichtungsgegenstände, Möbel etc. dargestellt, aber in dieser Baubeschreibung nicht beschrieben sind, haben diese lediglich Symbolcharakter und gehören nicht zum Leistungsumfang. Ebenso dienen Abbildungen in dieser Baubeschreibung lediglich zur Veranschaulichung und können Sonderausstattung darstellen.

Nach der EnergieEinsparVerordnung EnEV muss die Gebäudehülle dauerhaft luftundurchlässig, entsprechend dem Stand der Technik, abgedichtet sein. Um einen ausreichenden Luftwechsel zu gewährleisten, sind vom Nutzer daher regelmäßig manuelle Stoßlüftungen (Fensterlüftung) mehrmals täglich für mehrere Minuten durchzuführen. Der Einbau einer Lüftungsanlage erfolgt nicht. Dies wird als vertragsgemäße Beschaffenheit des Bauwerks vereinbart.



Mit „Wohnfläche“ ist die Grundfläche nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) gemeint. Die Flächen der Balkone und der Terrassen im Garten werden je zur Hälfte angerechnet.

Die Abstandsmaße der Einrichtungsgegenstände nach DIN, sowie Stellflächen, Abstände und Bewegungsflächen können teilweise unterschritten werden.

31. Allgemeine Bestimmungen

In der Bau- und Leistungsbeschreibung genannte Materialien können durch gleichwertige ersetzt werden, wenn der Bauträger dies aus Fortschritts- und Konstruktionsgründen für erforderlich hält bzw. das beschriebene Produkt nicht mehr erhältlich ist. Sind in der Baubeschreibung verschiedene Ausführungsformen vorgesehen, so legt der Bauträger diese nach den technischen Erfordernissen fest, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Aus konstruktiven Gründen können sich Änderungen in der Planung ergeben, welche zu geringfügigen Abweichungen zu den hier beigelegten Plänen führen können (zusätzliche Schächte, Stützen etc.). Die Größe der Glasflächen der Fenster wird endgültig erst nach Abschluss der Ausführungsplanung vorliegen. Sie kann sich daher noch geringfügig ändern.

Sofern im Rahmen der Bemusterung andere als die vorgesehenen Bodenbeläge gewählt werden, sind Estrichastrocknungszeiten zu erwarten, die den vertraglichen Fertigstellungstermin verlängern können.

Mögliche Rohrdurchführungen für haustechnische Installationen an Wänden und Decken sind technisch unabdingbar. Ferner können in den Wohngeschossen in Teilbereichen Rohrverkleidungen, Vormauerungen oder Deckenabhängungen notwendig werden. Die genaue Lage und Notwendigkeit kann erst nach Fertigstellung der Ausführungsplanung angegeben werden. In den Wohnungen erfolgt die Verkleidung von Fallrohren, Wasser-, - Heizungsleitungen etc. und Schächten mit Mauerwerk oder großformatigen Bauplatten. Im Bereich der Keller-Abstellräume, der Gemeinschaftsräume für Waschen und Trocknen, sowie im Haustechnikraum im Untergeschoss, werden Installations- und Abflussleitungen nicht verkleidet, sondern sichtbar unter der Decke und an den Wänden geführt.

Bedingt durch die Gefällesituationen des Grundstückes kann es zu Höhenunterschieden zwischen Zuwegungen und Gebäuden sowie im Bereich der Gartenflächen kommen. Diese Höhenunterschiede werden im zulässigen Maße durch Längs- und Quergefälle in den



Wegen, teilweise auch durch Differenztreppen bzw. Anböschungen, ausgeglichen.

Für sämtliche in Eigenregie des Käufers ausgeführte Leistungen wird keine Planung, Bauleitung, Haftung oder Gewährleistung übernommen. Alle in Eigenregie ausgeführten und erbrachten Leistungen müssen in Absprache mit der Bauleitung und nach dem Zeitplan des Bauleiters erfolgen.

Für alle Bauleistungen gelten die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen VOB Teil C in der gültigen Fassung. Für Mängel am Bauwerk übernimmt der Bau-träger die Gewährleistung nach Werkvertragsrecht des BGB — hierbei gilt: 5 Jahre für Mängel am Bauwerk, 1 Jahr für Arbeiten im Grundstück und 6 Monate bei beweglichen Gegenständen wie Pumpen, Dichtungen, Armaturen etc.

Die Gewährleistung beginnt mit der Abnahme.

Haarrisse in Bauteilen innerhalb der in der DIN zulässigen Abmaße, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen z.B. Kriechen und Schwinden entstehen, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes.

Dauerelastische Fugen (Acryl- und Silikonfugen) sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche notwendig. Sind diese Anstriche bereits während der allgemeinen Gewährleistungsfrist durchzuführen, erfolgt dies auf Kosten der Eigentümergemeinschaft.

Wackersdorf, April 2012



Impressum

LaVita Wohnbau
Bauträgergesellschaft mbH
Dr.-Wolfhart-Scharf-Str. 9
92442 Wackersdorf

www.lavita-wohnbau.de

Design, Produktion

Digitaldruck 
Schwandorf

www.digitaldruck-schwandorf.de

