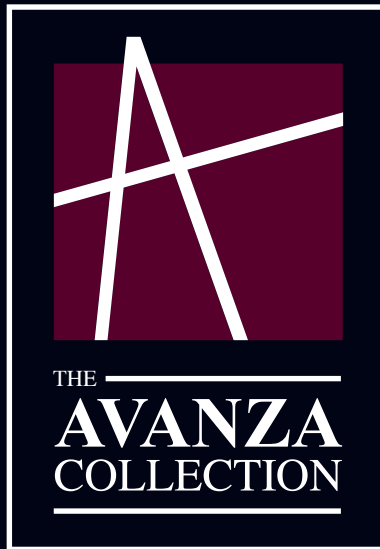


# VON OSTEN

PALAIS



AUGSBURG / GÖGGINGEN





10

24



# ENTDECKEN SIE DAS **VON OSTEN PALAIS**

---

## **WOHNKOMFORT AUF HOHEM NIVEAU**

Das VON OSTEN PALAIS liegt in traumhafter Lage in Augsburg / Göggingen.

Es stehen insgesamt 9 stilvolle und hochwertig sanierte Eigentumswohnungen ab 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf.

---










## **DIE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK**

- Herrschaftliche Zwei bis Drei-Zimmer-Wohnungen in phantastischer Ausrichtung zwischen 45 und 115 m<sup>2</sup> Größe
- Alle Wohnungen mit großzügigem Balkon
- Dachgeschoss-Ausbau nach EnEV 2016 mit Dachterrasse und hohen Räumen sowie sichtbaren Konstruktionsdetails
- Fassade erhält mineralischen Vollwärmeschutz sowie komplett neue Fenster
- Einbau einer Liftanlage
- Exklusive Ausstattung im Bereich Türen und Bodenbeläge
- Hochwertige Badgestaltung mit großen gefliesten Duschbereichen, Rainshower mit zusätzlicher Handbrause
- Neue Haustechnik in den Bereichen Sanitär, Heizung, Elektro und Lüftung
- Klingelanlage mit Videofunktion sowie Videoendgeräten in den Wohnungen
- Jede Wohnung erhält einen privaten großen Kelleranteil

Kostenfreie Hotline:

**0800 8615014 / WWW.AVANZA-GRUPPE.DE**

**LEGENDE:**

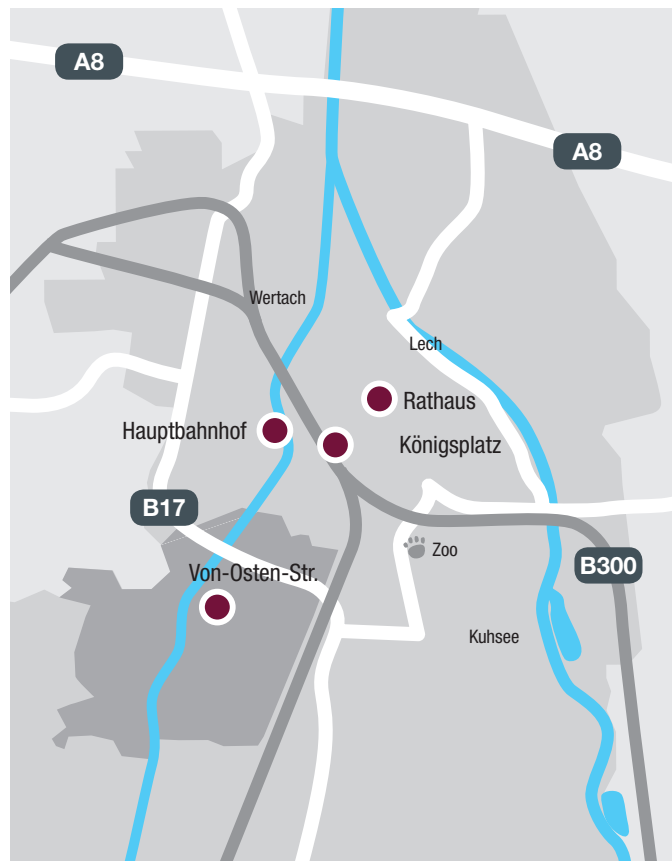
-  Essen / Trinken
-  Einkaufen
-  Schule
-  Kinderbetreuung
-  Shopping
-  Naherholung
-  Autobahn
-  Sportclub
-  Straßenbahn



# GÖGGINGEN

Ruhig gelegen mit idealer Verkehrsanbindung

Das Objekt befindet sich in Augsburg / Göggingen, extrem ruhig und unweit der Wellenburger Straße nur wenige Meter von der Wertach mit seinen wunderbaren Ufern entfernt. Ein paar hundert Meter weiter laden Augsburgs Westliche Wälder zum Wandern oder Fahrradfahren ein. Hier leben Sie fernab vom Citytrubel und doch so zentral, dass alle Bedürfnisse des täglichen Lebens gestillt werden. Kitas und Schulen sind ebenso wie Ärzte, Bäcker und Gastronomie fußläufig erreichbar. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Die Gögginger Innenstadt mit all ihren Shoppingmöglichkeiten erreichen Sie zu Fuß in nur fünf Minuten.



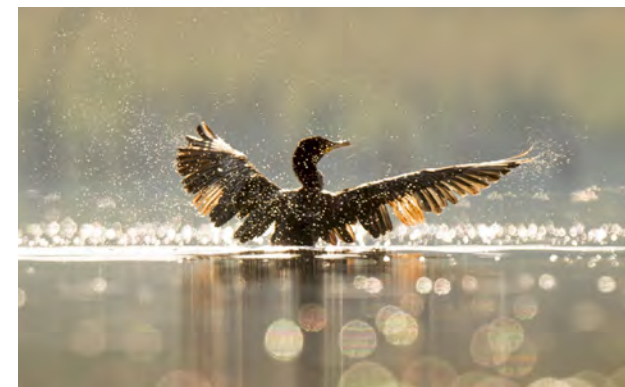
Auch für Pendler ist der Standort des Objektes besonders attraktiv: Nur ca. 2 km entfernt liegt die B300/B17, die Sie mit der Autobahn A8 oder der B17 Richtung Landsberg am Lech und Donauwörth verbindet. Die nächste ICE-Haltestelle ist zu Fuß nur 10 Minuten entfernt.

## ENTFERNUNGEN (PKW):

- **BUNDESSTR. (B300/B17)**  
ca. 1 km, 5 min
- **AUTOBAHN (A8)**  
ca. 7 km, 10 min
- **AUGSBURG** ☉  
ca. 4 km, 7 min
- **MÜNCHEN** ☉  
ca. 70 km, 40 min
- **ULM** ☉  
90 km, 50 min
- **LANDSBERG A. L.** ☉  
40 km, 30 min

Göggingen

Stadtgrenze Augsburg







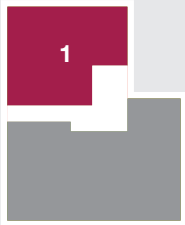
10

# VON OSTEN PALAIS

## GRUNDRISSE

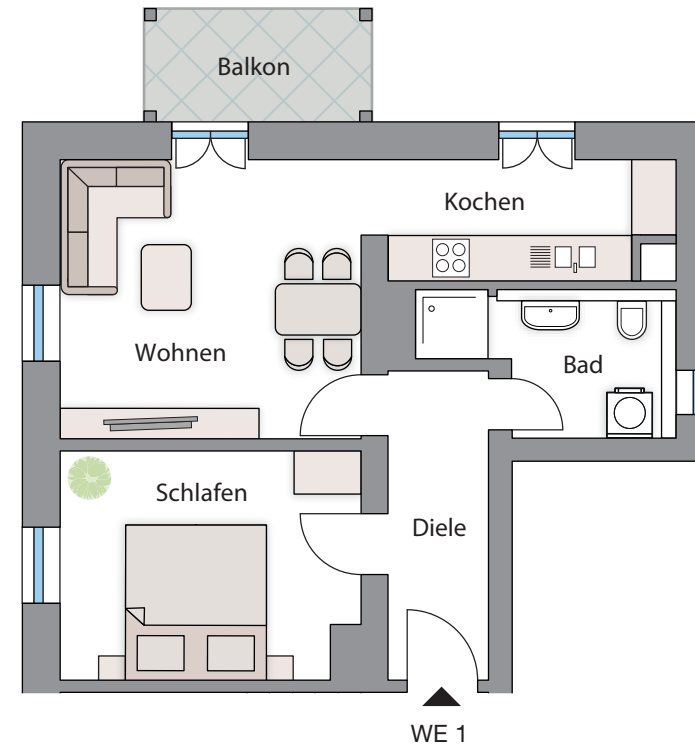
---

# WE 1 / EG



## 2 Zimmer, Balkon

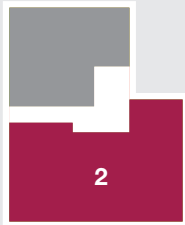
Diele	5,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,76 m <sup>2</sup>
Wohnen	15,03 m <sup>2</sup>
Kochen	6,43 m <sup>2</sup>
Bad	4,97 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	2,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 46,09 m<sup>2</sup></b>



Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die reellen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.

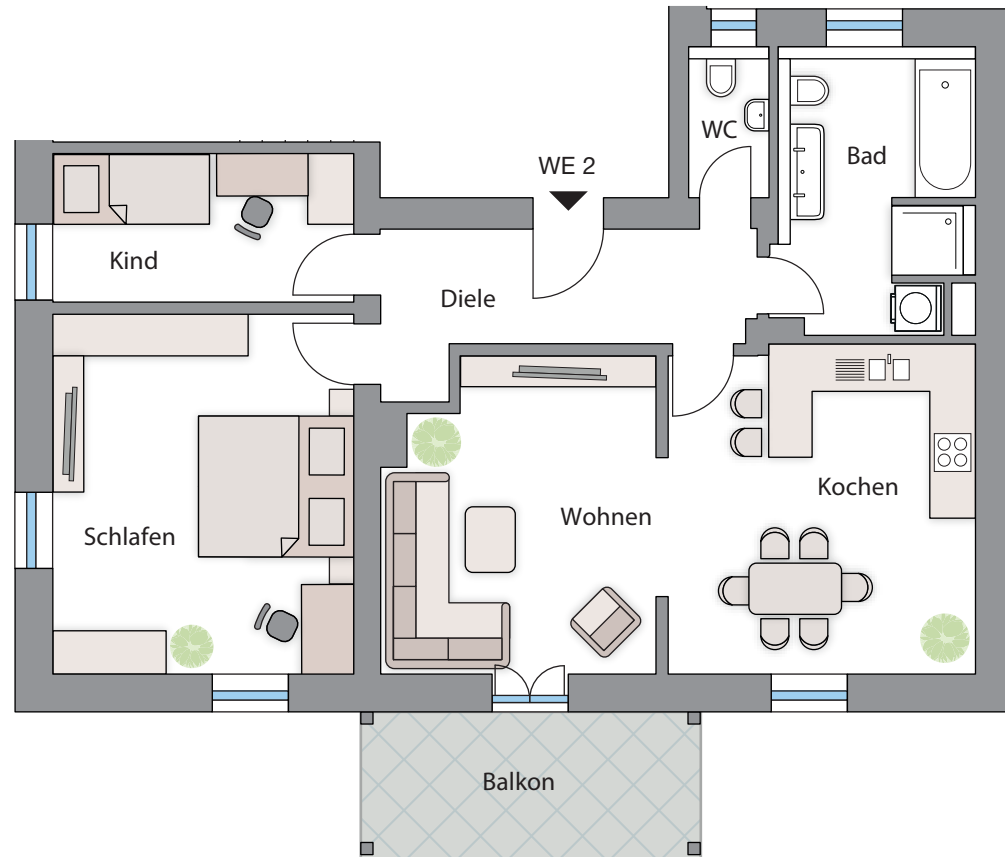


# WE 2 / EG



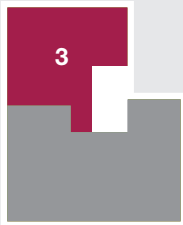
## 3 Zimmer, Balkon

Diele	8,22 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,93 m <sup>2</sup>
Kind	7,82 m <sup>2</sup>
Wohnen	14,93 m <sup>2</sup>
Kochen	17,49 m <sup>2</sup>
Bad	9,29 m <sup>2</sup>
WC	2,11 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	4,49 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 83,28 m<sup>2</sup></b>



Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die realen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.

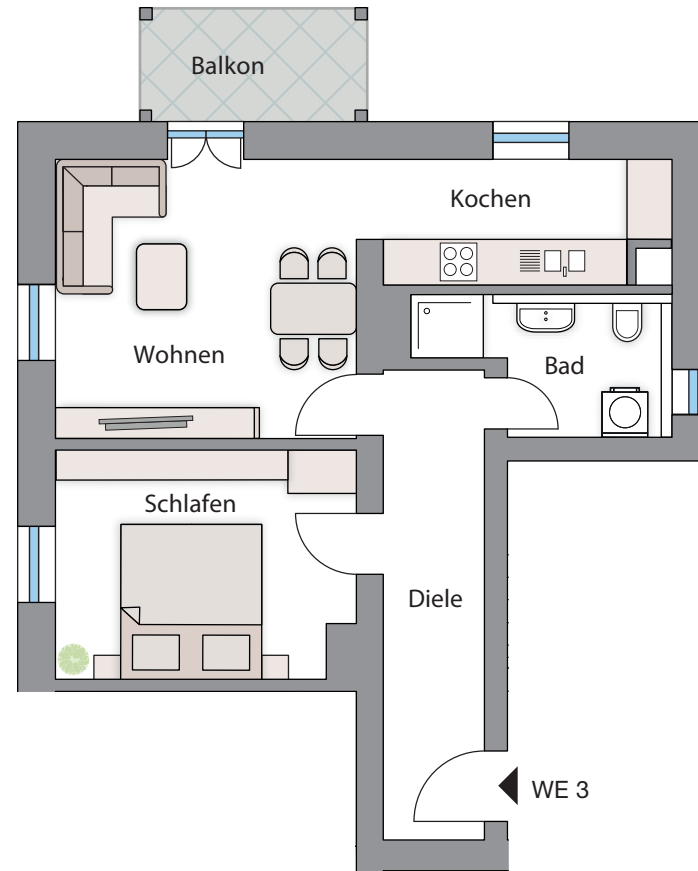
# WE 3 / 1.OG



## 2 Zimmer, Balkon

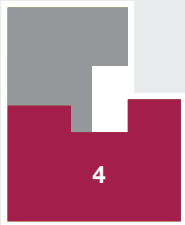
Diele	8,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,77 m <sup>2</sup>
Wohnen	15,03 m <sup>2</sup>
Kochen	6,11 m <sup>2</sup>
Bad	4,95 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	2,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 48,56 m<sup>2</sup></b>

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die reellen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.



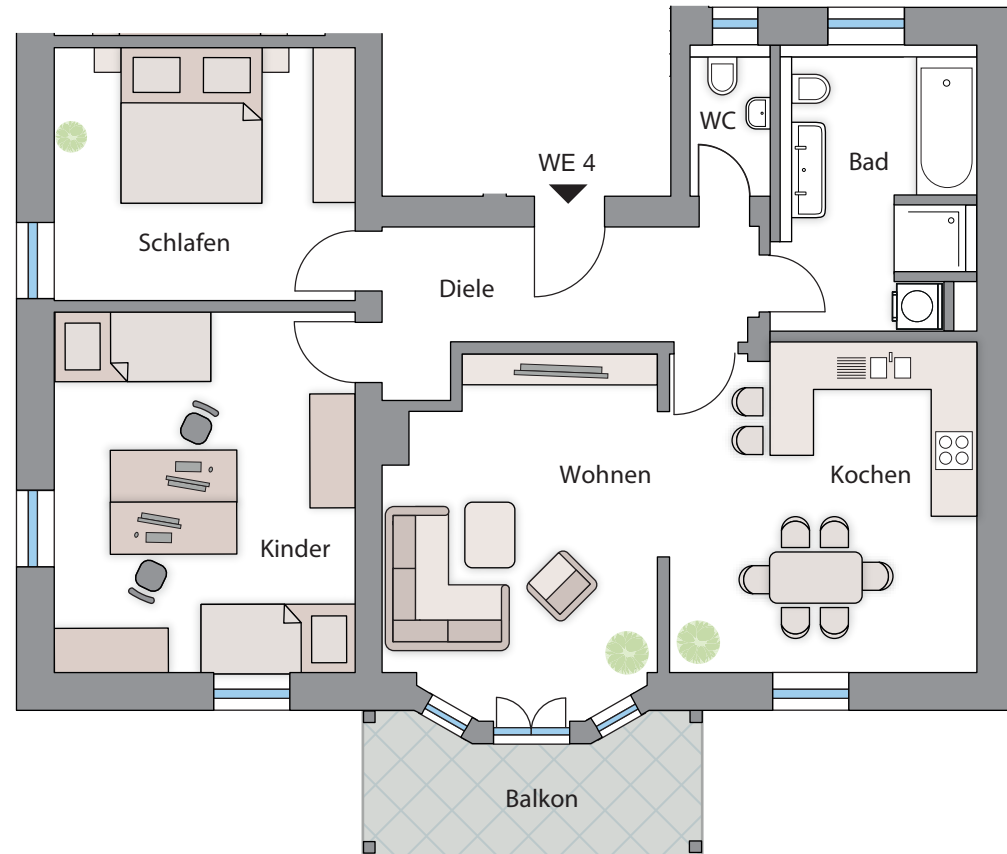


# WE 4 / 1. OG



## 3 Zimmer, Balkon

Diele	8,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,31 m <sup>2</sup>
Kinder	18,97 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,28 m <sup>2</sup>
Kochen	17,49 m <sup>2</sup>
Bad	9,31 m <sup>2</sup>
WC	2,11 m <sup>2</sup>
Balkon ½	3,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 89,70 m<sup>2</sup></b>



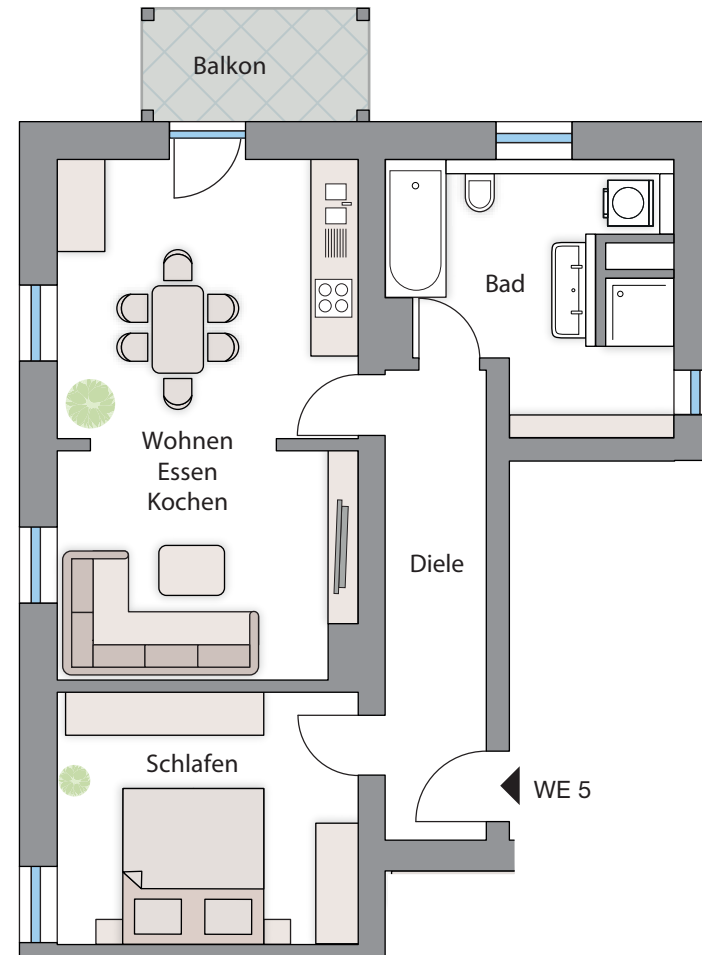
Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die reellen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.

# WE 5 / 2. OG



## 2 Zimmer, Balkon

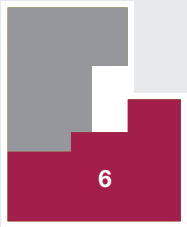
Diele	8,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,64 m <sup>2</sup>
Wohnen	12,02 m <sup>2</sup>
Kochen	15,75 m <sup>2</sup>
Bad	11,62 m <sup>2</sup>
Balkon ½	2,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 63,73 m<sup>2</sup></b>



Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.  
Der Grundriss spiegelt die reellen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.

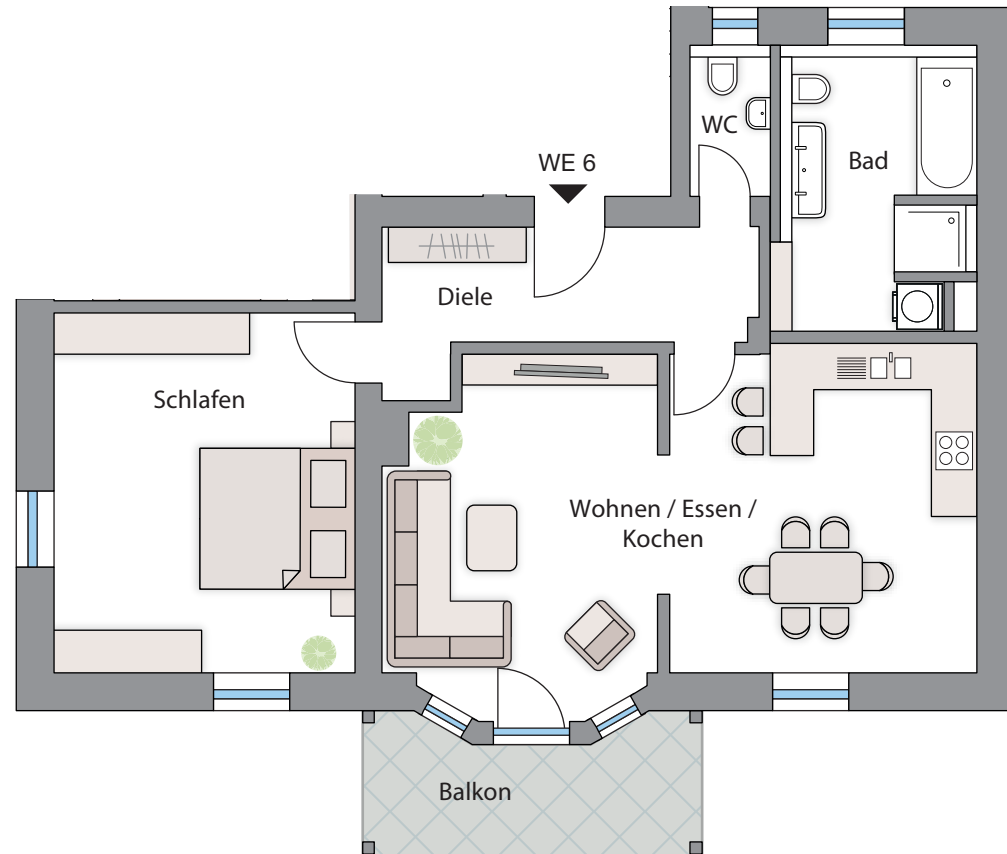


# WE 6 / 2. OG



## 2 Zimmer, Balkon

Diele	8,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,40 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,67 m <sup>2</sup>
Kochen	17,98 m <sup>2</sup>
Bad	9,51 m <sup>2</sup>
WC	2,16 m <sup>2</sup>
Balkon ½	3,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 77,96 m<sup>2</sup></b>



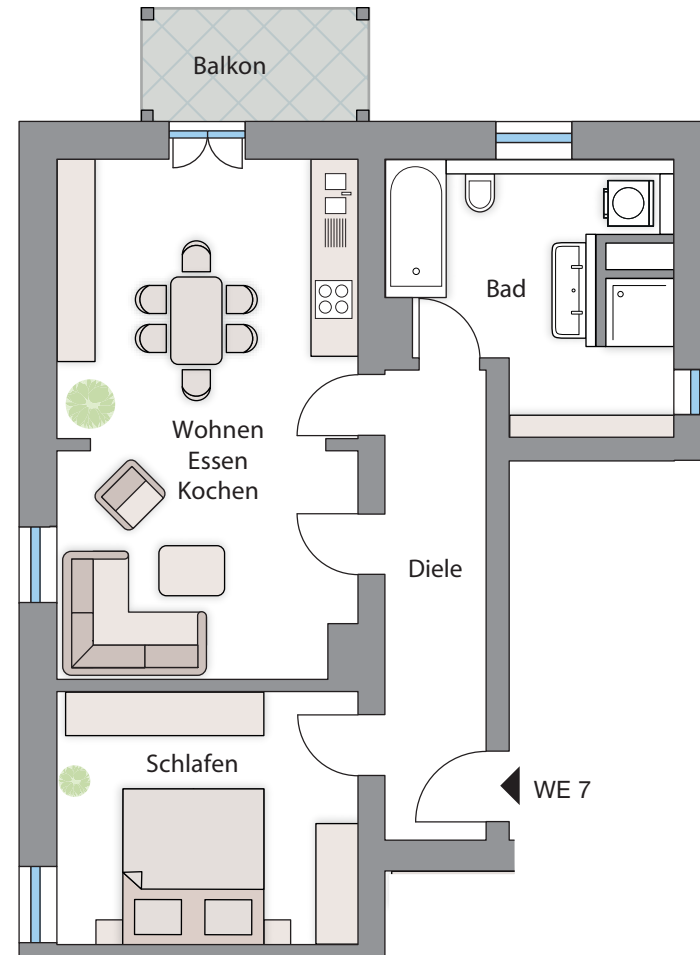
Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.  
Der Grundriss spiegelt die reellen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.

# WE 7 / 3. OG



## 2 Zimmer, Balkon

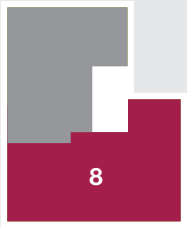
Diele	8,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,64 m <sup>2</sup>
Wohnen	11,62 m <sup>2</sup>
Kochen	11,95 m <sup>2</sup>
Bad	10,58 m <sup>2</sup>
Balkon ½	2,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 58,49 m<sup>2</sup></b>



Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.  
Der Grundriss spiegelt die reellen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.



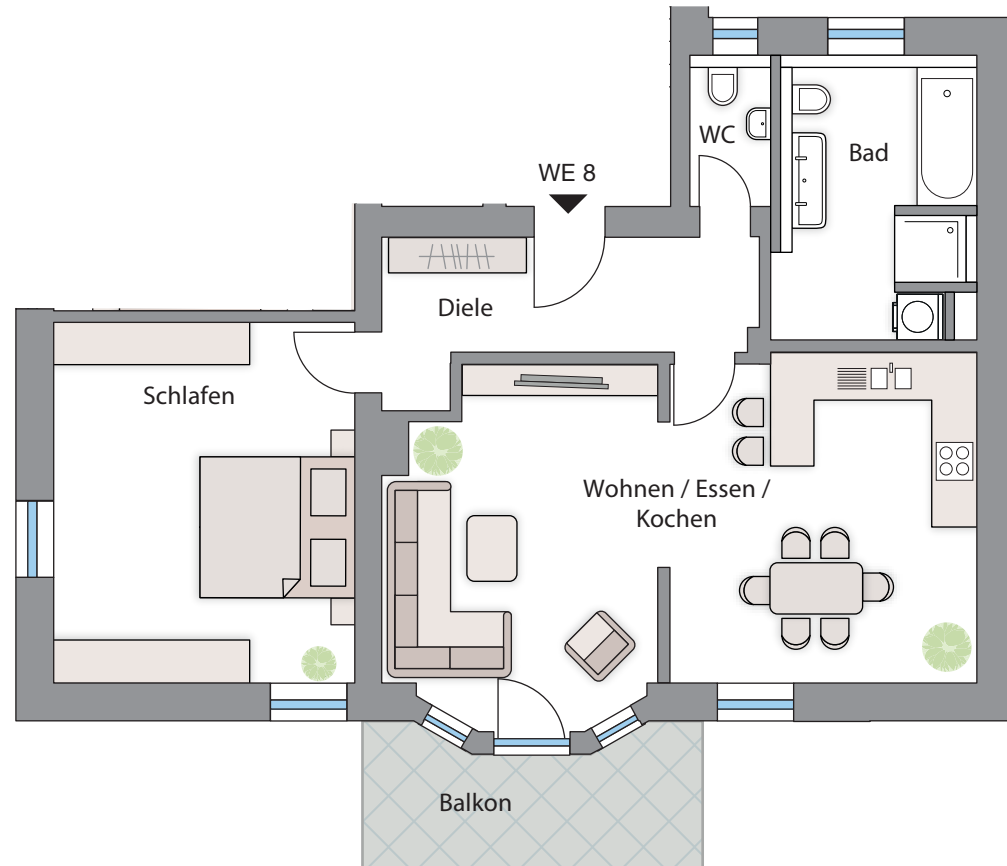
# WE 8 / 3. OG



## 2 Zimmer, Balkon

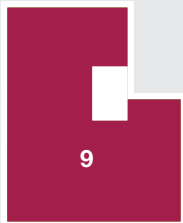
Diele	8,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,68 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,73 m <sup>2</sup>
Kochen	14,87 m <sup>2</sup>
Bad	9,28 m <sup>2</sup>
WC	2,18 m <sup>2</sup>
Balkon ½	3,98 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** ca. **72,98 m<sup>2</sup>**



Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.  
Der Grundriss spiegelt die realen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.

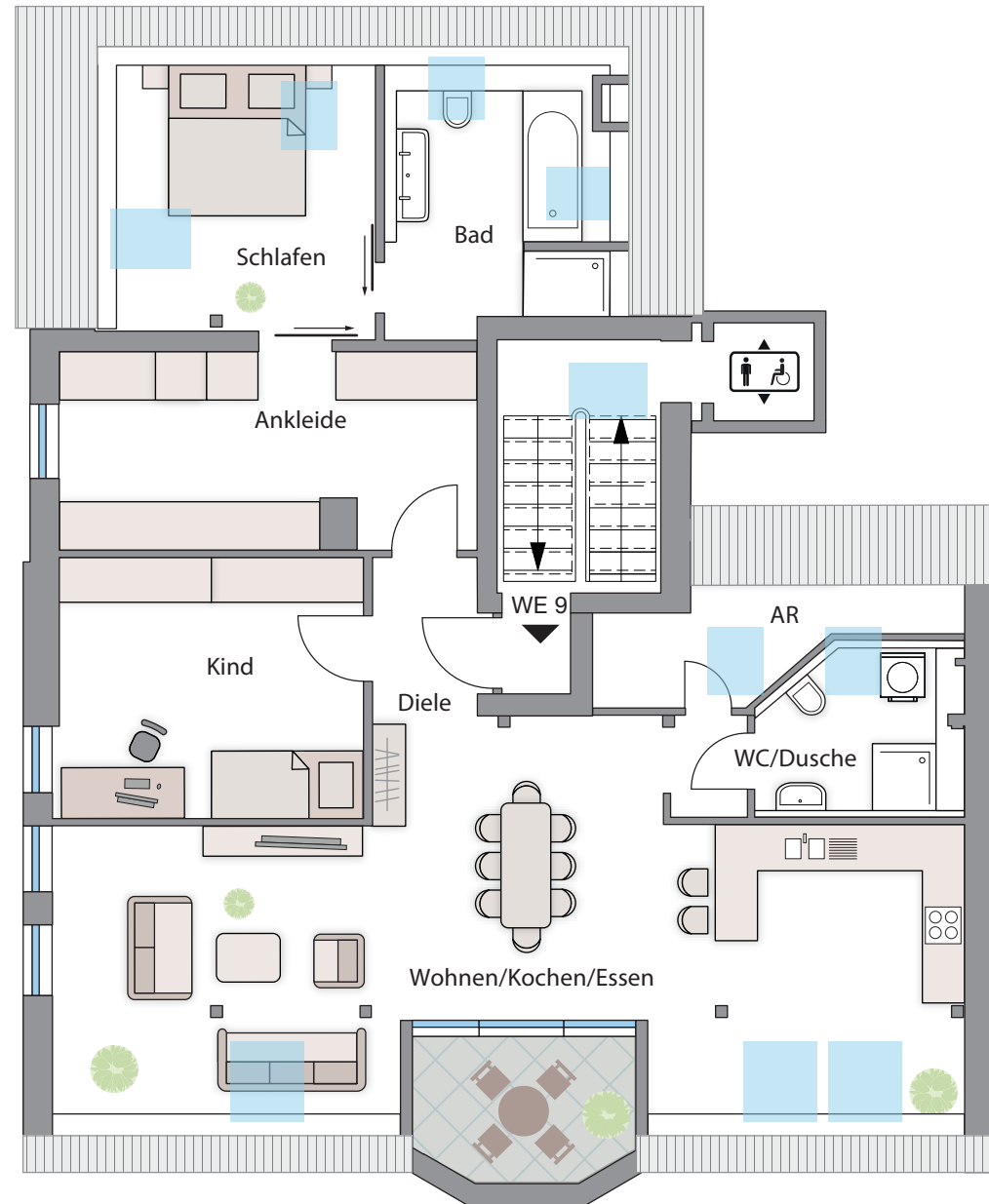
# WE 9 / DG



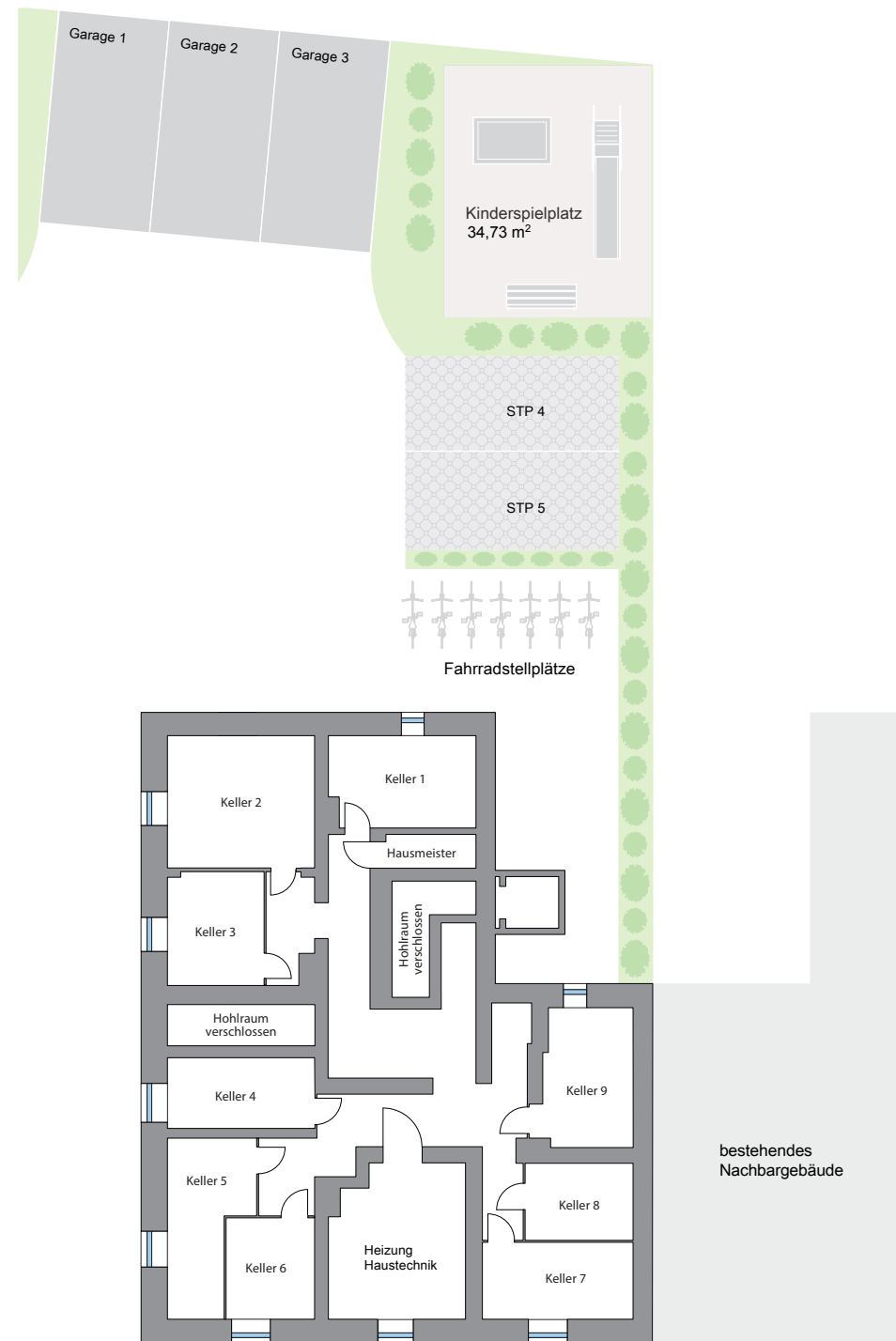
## 3 Zimmer, Dachterrasse

Diele	9,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,21 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	41,07 m <sup>2</sup>
Bad	8,10 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,77 m <sup>2</sup>
Ankleide	13,90 m <sup>2</sup>
Du/WC	4,46 m <sup>2</sup>
Terrasse	2,93 m <sup>2</sup>
AR	5,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 105,98 m<sup>2</sup></b>

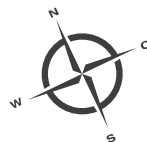
Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die reellen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.



# KELLER GARAGEN STELLPLÄTZE



Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die reellen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.



# BAUBESCHREIBUNG

Von-Osten-Straße 10, 86199 Augsburg

## ALLGEMEINES

Das Objekt befindet sich in zentraler und dennoch sehr ruhiger Lage.

Im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss (1. DG) befinden sich jeweils zwei Wohnungen je Etage.

Das 2. DG wird nach gültiger EnEV 2016 neu ausgebaut. Bei der Sanierung und dem Umbau sowie Neuausbau des DG sowie des Bestandsgebäudes müssen die behördlichen Auflagen insbesondere hinsichtlich Statik und Brandschutzkonzept eingehalten werden. Das Gebäude wird zunächst komplett entkernt. Dies betrifft das Entfernen von alten Einrichtungen, aller wasserführenden Leitungen, alter Böden, Fliesen, Türen, etc.

## ERSCHLIESSUNG

Hausanschlüsse sind im Bestand hinsichtlich Telefonie, Kabelanschluss Fernsehen, Strom-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden. Diese sind zu überprüfen und ggf. neu herzustellen, zu erweitern oder anzupassen. Das Objekt wird mit Gasanschluss versorgt. Eine behördlich innerhalb der Baugenehmigung eventuell geforderte Kanalfahrt des Abwasserkanals sowie eine eventuelle Sanierung oder gar Neuherstellung des Abwasserkanals ist ebenfalls Bestandteil dieser Baubeschreibung, sofern dies Auflage innerhalb der Genehmigung wird.

Weitergehende Anschlussgebühren (z.B. Freischaltung der Telefonie oder des Fernsehens) innerhalb der Wohnungen werden über die Hausverwaltung geregelt.

## FASSADE

Die Fassade wird saniert und mit einem Wärmeverbundsystem aus Mineralwolle umgesetzt und im Anschluss mit Gewebespachtelung oder Gewebeputz versehen. Alle Arbeiten im Zusammenhang mit dem Einbau der neuen Fenster (z.B. Anarbeiten der Laibungen inkl. Streichen, Brucharbeiten für Balkontüren oder Austausch von Fensterbänken aussen oder innen) werden bei Sanierung ausgeführt und sind damit ebenfalls Bestandteil der Leistungsbeschreibung.

Die Fassade erhält einen neuen Anstrich gem. Farbkonzept des Bauträgers und Vorgaben der Behörde.

## INGANGSANLAGE

Die bestehende Hauseingangstüre wird ausgebaut und durch eine komplett neue Haustüre aus Kunststoff, Holz oder Aluminium ersetzt. Dies bestimmt einzig der Bauherr gem. Gesamtkonzept, Material- und Farbgestaltung.

Im Eingangsbereich sowie am hinteren Lifteingangsbereich außen wird eine neue Klingel- und Sprechanlage mit Videoauge sowie Außen oder Innen im Hauseingangsbereich der Haustüre eine neue Briefkastenanlage für Briefe in Größe A4 installiert. Oberhalb der neuen Hauseingangstüre sowie im hinteren Lifteingangsbereich wird außen ein kleines Vordach aus einer Stahlglaskonstruktion verbaut.

## BALKONE

Im rückwärtigen (hofseitigen) Gebäudeteil sowie an der Straßenansicht werden neue Stahlbalkone erstellt. Alle Stahlteile der Anlage inkl. Geländer werden feuerverzinkt

und pulverbeschichtet (grau) eingebaut. Der Oberbelag wird aus Holz mit darunterliegender Entwässerungswanne erstellt. Alternativ kann die Ausführung auch mit Epoxitharz- oder Betonplatten erfolgen.

Die Balkonflächen werden fachgerecht entwässert. Die Entwässerung wird einer Versickerung zugeführt.

Die Ausführung unterliegt unter Umständen behördlichen Auflagen. Diese werden ausschließlich vom Bauträger erörtert bzw. vereinbart. Daher hat hier der Käufer keinen Einfluss auf die Details wie beispielsweise die konkrete Art und Optik der Geländer.

## FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Die komplette Fassade erhält an der vorderen und rückwärtigen Fassade neue Fenstertüren gem. Plan als Zugang zu den Balkonen. Alle anderen vorhandenen Fenster werden ausgebaut und durch neue ersetzt. Die Fenster und Fenstertüren werden gem. Abstimmung mit den zuständigen Behörden als Kunststoffkonstruktion erstellt und mit Regel-Air ausgestattet. Die Auswahl des Materials sowie die Art einer eventuellen Sprossung obliegt allein dem Bauträger unter Umständen in Abstimmung mit der Behörde.

## ROLLÄDEN

Das Gebäude erhält an der Süd- und Westfassade elektrische Rolläden, welche ausenliegend in das Wärmeverbundsystem integriert werden.

## DACHSTUHL

Der Dachstuhl wird gem. den Vorgaben des Brand- sowie Wärmeschutzes und des Statikers saniert und soll in seinen wesentlichen Teilen in der ursprünglichen Konstruktion erhalten bleiben.

Die Dachgeschoßwohnung erhält elektrisch zu betätigende neue Dachflächenfenster sowie auf der Süd- und Westseite elektrische Außenrolläden. Hier werden Markenhersteller wie Roto oder Velux zum Einsatz kommen. Anzahl, Form und Größe erfolgt gem. des Grundrisskonzeptes.

Der Dachstuhl wird daher ertüchtigt bzw. in Teilen, sofern erforderlich, zimmermannsmäßig neu hergestellt oder eventuell mit Stahl verstärkt und/oder aufgedoppelt. Erforderliche Konstruktionen werden nach Angabe des Statikers ausgeführt.

Gem. Brandschutzvorgaben wird eine RWA-Anlage im Treppenraum eingebaut.

## DÄMMUNG

Die Dachdämmung erfolgt nach Vorschrift und entsprechend den wärmeschutztechnischen Anforderungen der gültigen EnEV 2016 hinsichtlich des DG-Neuausbau. Die kompletten Dachschrägen, inkl. der Gauben werden gedämmt. Gem. Wärmeschutzberechnung erhalten Innenwände (z.B. Fensterleibungen) unter Umständen eine geeignete Innenwanddämmung (z. B. Kalziumsilikatplatten).

## DACHEINDECKUNG UND SPENGLERARBEITEN

Die Dacheindeckung wird – aller Voraussicht nach mit Biberschwanzziegeln – neu erstellt. Alle Arbeiten an der Dachfläche, z.B. durch den Einbau von Dachflächenfenstern, werden erbracht.

Dachrinnen, Regenfallrohre, Anschlussverblechungen auf der Dachfläche oder notwendige Verblechungen an Gesimsen werden gänzlich neu in Titanzink erstellt.

Außerdem wird eine Dachhaustiegsluke an passender Stelle in dem DG-Neuausbau

neu verbaut und gem. Vorgaben des Kaminkehrermeisters unter Umständen mit Dachritten versehen. Der vorhandene Kamin wird saniert und im Dachbereich mit Blech verkleidet.

## WÄNDE UND DECKEN

Neu zu erstellende, nicht tragende Innenwände werden als Gipskartonständerwände, unter Berücksichtigung von schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt. Dies gilt auch für erforderliche Ergänzungsmaßnahmen von Wandteilmöglichkeiten des Altbestands.

Die vorhandenen Decken werden nach Erfordernis und Brandschutzvorgaben der Genehmigung ertüchtigt und ggfls. mit Rigipsplatten neu versehen. Teilweise kann dies auch mit „abgehängten GK-Decken“ erfolgen, um erforderliche Leitungsführungen, beispielsweise in Bädern und Fluren zu ermöglichen.

Im Bereich des Dachgeschosses werden die kompletten Dachbereiche bzw. Dachschrägen bis hin zum First mit Gipskartonplatten und unter Berücksichtigung des Brandschutzes verkleidet. Ebenso werden nach Vorgabe des Brandschutzes alle konstruktiven Bauteile (z.B. Balken, Pfetten und Stützen, etc.) bei Erfordernis verkleidet. GK-Oberflächen werden geschliffen und gestrichen. Sichtbar bleibende Konstruktionen erhalten einen neuen Anstrich (Braunton).

## TREPPENHAUS / WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die baulichen Maßnahmen erfolgen im Einklang des Brandschutzkonzeptes sowie den Anforderungen des Schallschutzes. Es werden daher komplett neue kassettierte Wohnungseingangstüren in passender Klimaklasse mit Schallex und OTS in einer Höhe von 2,135 m (Rohmaß) neu verbaut.

Die Treppengeländer mit Handlauf werden fachgerecht aufgearbeitet.

Die Treppenpodeste und Stufen werden komplett aufgearbeitet. Die Holzoberflächen werden geschliffen und erhalten eine Beschichtung (Lack oder Öl). Bei Bedarf werden die Trittstufen mit neuen Holzbelag versehen. Die obige Beschreibung gilt auch für die Zwischenpodeste.

## INNENAUSBAU

Der Innenausbau betrifft nahezu alle sichtbaren Oberflächen und Einrichtungsmerkmale, wie z.B. Innentüren, Sanitäre Einrichtungsgegenstände, Boden- und Fliesenbeläge, Malerarbeiten, etc. Die Wohnungen werden gem. Grundrissdarstellung umgesetzt. Dort wo Durchbrüche zwischen Räumen geplant sind, werden diese auf eine Fertighöhe von ca. 2,15 m umgesetzt.

Ausführung des Innenausbau im Einzelnen:

## INNENTÜREN

Die alten Türen werden einheitlich gegen neue Innentüren nebst Türrahmen als kassettierte Jugendstiltüre verbaut, welche industriell gefertigt werden. Die Höhe der Türen wird einheitlich mit 2,135 m Rohmaß fixiert.

Die Drückergarnituren werden aus Metall- oder Aluminium Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam (oder gleichwertig) ausgeführt. Für das komplette Objekt wird eine zentrale Schließanlage eingebaut.

## FLIESENARBEITEN

Die Bäder werden komplett rückgebaut und gem. Grundrissplan neu umgesetzt. Sie



erhalten neue Fliesenbeläge an Wänden und Böden mit entsprechenden Unterbauten und unter Berücksichtigung vorgeschriebener Abdichtungen. Die Wände werden an Spritzwasserbereichen ca. 1,20 m hoch gefliest, im Duschbereich ca. 2,30 m hoch. Der Materialpreis für die Fliesen wird dabei mit 35 €/qm festgelegt.

Die Küchenbereiche werden am Boden ebenfalls mit Fliesen neu belegt. Materialpreis für Fliesen ebenfalls 35 €/qm.

Die Bemusterung stellt in jedem Falle der Verkäufer. Sollte es zu Gutschriften durch den Entfall der Fliesen kommen, so werden nur die Einkaufspreise des Baurägers erstattet, die dieser dann offen legt.

## BÖDEN

Die vorhandenen Böden werden wie folgt komplett überarbeitet: Bei Bedarf wird eine neuen Unterkonstruktion aus OSB-Platten erstellt. Alle Böden in allen Räumen (ausgenommen Bad- und Küchen) erhalten einen neuen Parkettboden in Eiche (Materialpreis 45 €/qm), welcher schwimmend verlegt auf Trittschallmatte zur Ausführung gelangt. Im DG (Ausbau) wird ein neuer Trockenestrich als Unterbau verlegt. Als Oberbelag wird ebenfalls ein neuer Parkettboden wie oben beschreiben eingebaut.

Die Böden erhalten passende Sockelleisten (Oberfläche weiß). Teilweise werden hinter diesen die neuen Heizstränge verlegt und diese somit abgedeckt.

## MALERARBEITEN / PUTZARBEITEN

Neu gemauerte oder noch verbleibende Massivwände werden komplett verputzt und glatt gespachtelt. Es erfolgt das Einarbeiten von Fliesen in allen sichtbaren Oberflächen. Trockenbauwände und Trockenbaudecken werden gespachtelt und glatt geschliffen. Wände und Decken werden in allen Räumen mit Silikatfarbe in weiß gestrichen.

Treppenhauswände werden gesondert – nach Abstimmung und erforderlicher Ansprüche – neu gestrichen.

Kellerwände und Kellerdecken werden von losem Putz befreit und gereinigt. Der Keller bleibt so wie er ist im Bestand, erhält jedoch neue Kellereinteilungen, welche passend zur Wohnung beschriftet werden. Auch befindet sich im Keller gem. Plan die neu zu verbauende Gaszentralheizung sowie andere sonstige notwendige technischen Einbauten.

## SANITÄRAUSSTATTUNG

Die sanitären Einrichtungsgegenstände und Armaturen werden wie folgt festgelegt. Serie: Richter und Frenzel – Serie My Style 2.0

Bad- und WC-Ausstattung (immer soweit im Plan vorhanden):

- Wanne mit Einhebelmischer und Handbrause
- Waschtischanlage (je nach Plan in breiter Ausführung mit 120 cm) mit Einhebelmischer und Ablaufgarnitur
- Toilettenanlage wandhängend mit Softclosedeckel
- Aufputz Rainshower Garnitur mit Umschalter mit Kopf- und Handbrause
- Kunstglas-Duschabtrennung
- Geflieste Duschbereiche mit Ablaufrinne, konstruktionsbedingt auf leichtem Podest
- Handtuchheizkörper (eventuell mit Elektropatrone)
- Jeweils passend zum gewählten Hersteller sind auch folgende Accessoires beinhaltet: alle WC's wandhängend mit Toilettenpapierhalter und Handtuchhalter bei allen Waschtischen, jeweils verchromt.

Waschmaschinenanschluss wird gem. Plan im Bad oder in der Küche installiert.

## HEIZUNGSINSTALLATION UND LÜFTUNG **wird noch ergänzt**

(Brauchwasserthermie?) Lüftungsanlage? Passage wird noch ergänzt.

Das Objekt wird über das städtische Gasnetz mit Heizenergie versorgt. Hierzu wird eine Gasbrennwertanlage gem. Wärmebedarfsberechnung im Keller neu installiert.

Alle Wohnungen erhalten komplett neue Leitungen inkl. Heizkörper, Thermostate, Ventile etc.

Auch die Zuleitungen in die Wohnungen (Steigstränge) für Zu- und Abwasser, Zirkulationsleitung, Vor- und Rücklaufleitungen werden gänzlich neu erstellt. Sie erhalten die vorgeschriebenen Brandschotte zwischen den Geschossen und werden in neuen Kanälen erstellt.

## ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation in den Wohnungen wird nach heutigem Stand der Technik neu verlegt, im Keller werden diese ebenfalls nach Vorgabe der LEW bzw. Stadtwerke Augsburg überarbeitet bzw. erforderlichenfalls in neuem Schaltschrank hergestellt. Die Wohnungen erhalten Unterverteilungen mit Sicherungen in neuem Sicherungskasten. Wo erforderlich werden die Elektroleitungen im Leerrohrsystem verlegt. Für Fernseh- und Telefonanschluss werden die Zuführungskabel in die Wohnungen mitverlegt. Der Anschluss an das Netz der Post oder des Kabelnetzbetreibers sowie die Anmeldung und Gebührenübernahme hat durch den Käufer zu erfolgen. Die Antennenanschlüsse erfolgen in allen Wohn- und Schlaf- bzw. Kinderzimmern.

Jede Wohnung wird mit einer neuen Türsprechanlage mit Videoendgerät sowie einem elektrischen Türöffner ausgestattet.

Der Ausbaustandard wird gem. RAL-Güterichtlinien nach HEA II ausgeführt. Des Weiteren wird hier konkretisiert, dass in Fluren (3 Stk), Bädern (3 Stk) und Küchen (3 Stk) in den jeweiligen Wohnungen LED-Einbaudeckenspots eingebaut werden. Diese werden ausschließlich durch den Verkäufer bemustert.

Die Beleuchtung im Treppenhaus wird über Bewegungs- und Dämmerungsschalter gesteuert. Sonstige Gemeinschaftsbereiche werden nach Architekturvorgabe geplant. Kellerflure, Technik-Räume, Hauseingangsbereich und Bereich des Liftes etc. erhalten ausreichende Beleuchtung, welche ebenfalls durch den Bauräger bemustert werden.

## AUFZUGSANLAGE

Im Gebäude wird eine neue Aufzugsanlage eingebaut werden. Der Aufzug ist für vier Personen ausgelegt.

Es sind fünf Haltestellen geplant (Eingangsbereich hinten und 4 x Zwischenpodest). Die Ausführung erfolgt nach einschlägigen Vorschriften des Schall- und Brandschutzes sowie Statik. Der Einbau der Liftanlage bzw. der Anlagenschacht wird in massiver Bauweise – eventuell mit Fertigteilen – erstellt.

## KELLER

Neu eingeteilte Kellerräume werden durch Trennwände entweder in Holz- oder als Stahlträgersystem mit Alubekleidung separiert und zur Wohnung passend beschriftet. Jedes Kellerabteil erhält einen Lichtanschluss mit Schalter und eine Steckdose.

## GARAGENGEBÄUDE

Die bestehenden Garagen im hinteren Hofbereich sowie die Garage, die am Haus angebaut ist, sowie der Holzanbau wird gänzlich abgebrochen.

Der Hof erhält drei neue Fertigaragen, die je einen elektrischen Garagentorantrieb

mit Fernbedienung erhalten. Auch werden die Garagen innen mit Licht und Steckdose ausgestattet. Sie erhalten auch außen Design-Beleuchtungskörper für die passende Ausleuchtung des Hofbereiches.

## AUSSENBEREICH

Der Außenbereich wird komplett neu erstellt. Im Einfahrtsbereich sowie im hinteren Hof wird neu gepflastert, das Gebäude erhält umlaufend Borddielen mit Kiesfüllung als Trennung zum Gebäude. Es werden zudem mehrere Stellplätze erstellt sowie in einem geeigneten Bereich ein Fahrradständer für 9 Fahrräder mit dem Boden verschraubt verbaut. Des Weiteren wird an geeigneter Stelle eine Mülltonneneinhausung geschaffen sowie eine Kinderspielfläche mit den erforderlichen Spielgeräten ausgestattet. Um auch in den hinteren Bereich zum Lift zu gelangen wird auch hier eine Zuwegung zum Lifteingang gepflastert.

Die Abgrenzung zu den linken, rechten und hinteren Nachbargrundstücken erfolgt über einen neu zu erstellenden Stabmattenzaun. Der bestehende alte Zaun an der Straßenseite wird geschliffen und gestrichen sowie – wo erforderlich – repariert und neu ausgerichtet. Die sonstige Begrünung / Bepflanzung erfolgt nach Konzept des Baurägers. Der Hof wird – zusätzlich zur Design-Beleuchtung an den Garagen – mit weiteren Design-Lampen vor der Haustüre, am hinteren Hauseck zum Eingang des Liftes und oberhalb des Lifteingangs außen mit einer Design-Lampe versehen.

## ENDREINIGUNG

Mit Bezugsfertigkeit erfolgt eine Endreinigung des gesamten Gebäudes. Es handelt sich hierbei nicht um eine Feinreinigung, diese ist von den Nutzern bei Bedarf selbst durchzuführen.

## ALLGEMEINE HINWEISE

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang auf Basis der derzeitigen Entwicklung und Planung. Änderungen aufgrund der Baugenehmigung mit evtl. Auflagen der Behörden, als auch Änderungen aufgrund technischer Zwänge sind daher unter Gewährleistung ähnlicher oder gleichwertiger Qualität zulässig.



# REFERENZEN

## AVANZA Gruppe – Full-Service in Sachen Immobilien

20 Jahre Erfahrung im Wohnbau und ein Expertenteam aus verschiedenen Fachbereichen sind das Fundament unserer erfolgreichen Arbeit: Die AVANZA-Gruppe realisiert moderne und anspruchsvolle Neubauprojekte und saniert Altbauten nach neuesten technischen und energiewirtschaftlichen Standards. Dabei steht Ihnen unser Kompetenzteam aus Bauträgern, Finanzierungsexperten, Fachanwälten, Immobilienkaufleuten und Anlageberatern bayernweit zur Verfügung. Wir begleiten Sie von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe Ihres neuen Wohneigentums und verstehen uns dabei als Ihr beratender und helfender Partner.

Setzen Sie auf Kompetenz und Qualität und finden auch Sie mit uns Ihre Wunschimmobilie. Zufriedene Kunden und ausgezeichnete Referenzen stehen für den Erfolg unserer Arbeit.

Mehr Informationen über unser Full-Service-Leistungsspektrum erhalten Sie auf unserer Webseite **[www.avanza-gruppe.de](http://www.avanza-gruppe.de)**



*In Bobingen realisierte die AVANZA-Gruppe die komplette Sanierung des Einzelbaudenkmals „Schloß Straßberg“. Es entstanden 19 Wohnungen in stilvollem Ambiente, geprägt von einzigartiger Ausstrahlung und Stimmung sowie anspruchsvollem Design.*



*In Augsburg realisierte die AVANZA-Gruppe die komplette Sanierung des Einzelbaudenkmals „Klinkertor Nr.1“. Es entstanden Wohnungen in stilvollem Ambiente, geprägt von einzigartiger Ausstrahlung und Stimmung sowie anspruchsvollem Design.*

**Alleinvertrieb durch**

AVANZA GmbH & Co. KG  
Schießgrabenstraße 14  
86150 Augsburg  
T 0821 455447-0  
F 0821 455447-22  
E [info@avanza-gruppe.de](mailto:info@avanza-gruppe.de)  
W [www.avanza-gruppe.de](http://www.avanza-gruppe.de)

**Projektleiter**

Herr Thomas Schaedel

**0172 1400611**

**Angebotsvorbehalt**

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind für Maßentnahmen nicht geeignet. Alle Informationen in diesem Exposé sind aufgrund eventueller Druck- oder Schreibfehler ohne Gewähr. Änderungen an der Farbgestaltung von Bauteilen, die von Amtswegen vorgeschrieben werden, müssen vom Käufer akzeptiert werden. Die verwendeten Bilder, Illustrationen sowie Farbgestaltungen sind nur beispielhaft und können sich durch die Mitwirkung der Behörden noch ändern. Die abgebildete Baubeschreibung dient lediglich der Information und kann sich noch ändern. Daher zählt einzig die Baubeschreibung innerhalb der notariellen Teilungserklärung.

**Mehr Informationen zum Projekt**

erhalten Sie über unsere kostenlose Hotline

**0800 8615014**

**Gestaltung & Satz**

[www.iam-design.de](http://www.iam-design.de)

*Wie Menschen denken und leben,  
so bauen und wohnen sie.*

*Johann Gottfried von Herder*

