

**CITYHÄUSER / KIRCHSTRASSE
AUGSBURG / GERSTHOFEN**



MODERN & ZENTRUMSNAH WOHNEN IM HERZEN VON GERSTHOFEN

Die Wohnanlage mit 7 Wohneinheiten liegt im nördlichen Zentrum von Gersthofen – in zentraler Lage unweit vom Einkaufscenter „CityCenter Gersthofen“ und sichert damit schon heute die hohe Wertigkeit dieser Immobilie. Die Wohnungen besitzen zwischen 55 m² und 130 m² Wohnfläche.

-
- ▶ 4 City-Häuser mit Terrasse und Garten
 - ▶ 1 Maisonette-Wohnung mit Terrasse, Garten
 - ▶ 2 Dachgeschosswohnungen mit großer Terrassen-Loggia
-

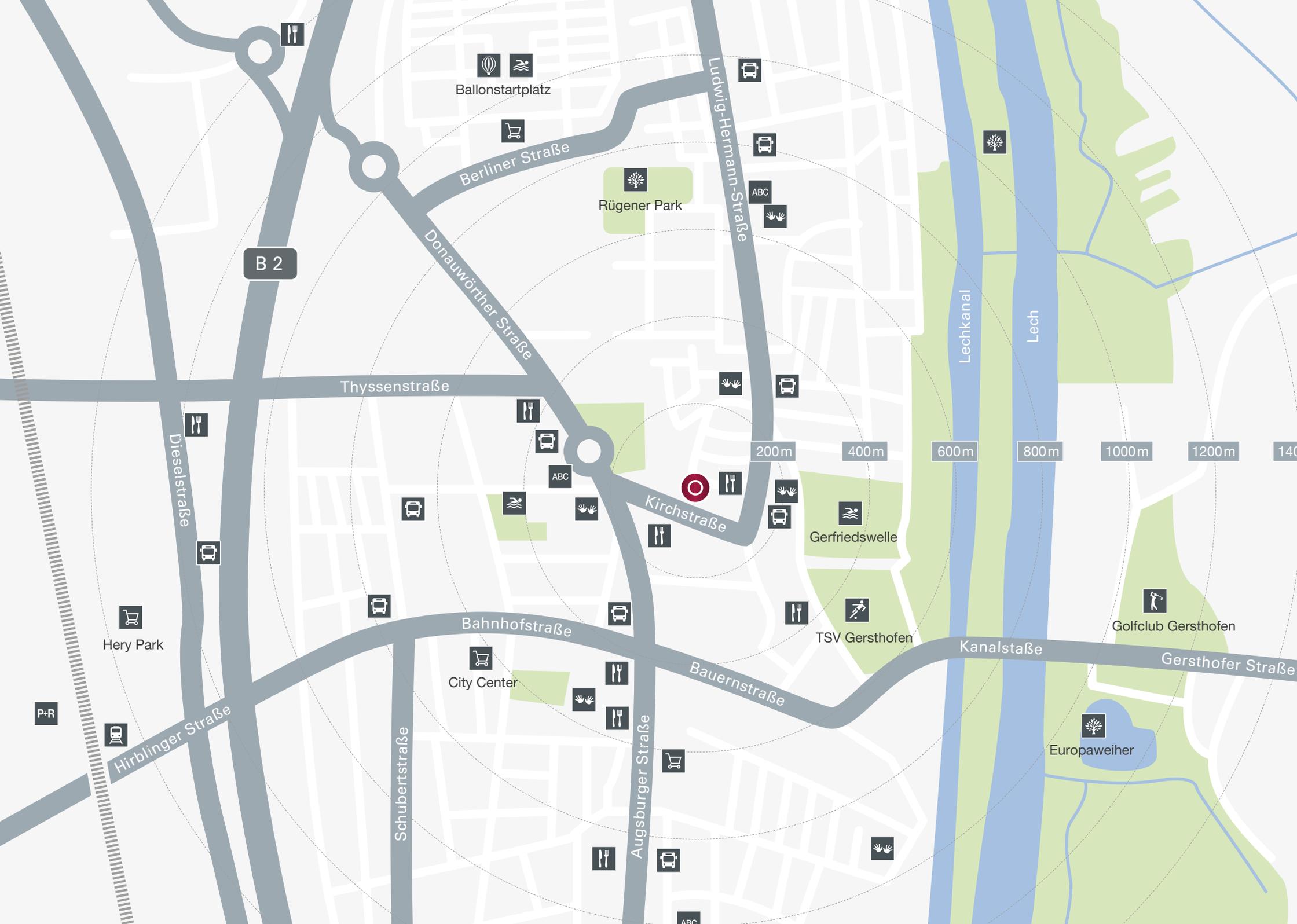
HIGHLIGHTS

- ▶ Moderne 2 – 5 Zimmer-Wohnungen in phantastischer Südausrichtung (3 WE und 4 City-Häuser)
- ▶ EG-Wohnungen mit eigenem Garten-Anteil und großzügiger Terrasse (City-Häuser und 1. EG -Wohnung)
- ▶ Dachgeschosswohnungen mit großer Terrassen-Loggia
- ▶ Elektrische Rollläden in allen Wohnungen
- ▶ Schwellenfreie Zugänge sowie Liftanlage in jede Etage
- ▶ TG-Einzelplätze und/oder Multiparker für jede Wohnung (auf Wunsch mit Vorrüstung für Ladestation – E-Car)
- ▶ Viele bodentiefe Fenster mit Festverglasung im Brüstungsbereich
- ▶ Exklusive, hochwertige Ausstattung im Bereich Türen, Bodenbeläge und Badgestaltung – z.B. große Duschbereiche mit Rainshower und Ablaufrinne
- ▶ Modernste Haustechnik mit Fußbodenheizung (jeder Raum separat steuerbar) sowie Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und Brauchwasserthermie auf dem Dach
- ▶ Große Bereiche für Fahrräder sowie privater Kelleranteil
- ▶ Dieses Gebäude wird ein KfW 55 Effizienzhaus und hat 45% weniger Energiebedarf als ein konventioneller Neubau 2020. Hierfür können Sie 120.000 € KfW-Darlehen mit 18.000 € Tilgungszuschuss zu sehr günstigem Zins erhalten.

Kontakt:

0821 455 447-13
0151 168 386 38

WWW.AVANZA-GRUPPE.DE



Ballonstartplatz

Berliner Straße

Rügener Park

B 2

Donauwörther Straße

Thyssenstraße

Dieselstraße

Ludwig-Hermann-Straße

200m

400m

600m

800m

1000m

1200m

1400m

Kirchstraße

Gerfriedswelle

TSV Gersthofen

Golfclub Gersthofen

Bahnhofstraße

Kanalstraße

Gersthofer Straße

Hery Park

City Center

Bauernstraße

Europaweither

P+R

Hirblinger Straße

Schubertstraße

Augsburger Straße

Lechkanal

Lech

LEGENDE:

-  Essen/Trinken
-  Einkaufen
-  Schule
-  Kinderbetreuung
-  Bushaltestelle
-  Naherholung
-  Autobahn
-  Schwimmen
-  Golfclub
-  Fußballverein
-  Ballonstartplatz
-  Park+Ride
-  Bahnhof

GERSTHOFEN – KLEINSTADT MIT VIELEN VORTEILEN

Das Objekt befindet sich direkt im Zentrum von Gersthofen, nur etwa 1 km vom Lech und seiner wunderbaren Uferumgebung entfernt. Dieser bietet an heißen Sommertagen eine herrliche Abkühlung, genauso wie das ebenfalls nahegelegene Freibad Gerfriedswelle. 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 in wenigen Minuten erreichbar. Die Gersthofener Innenstadt mit all ihren Shoppingmöglichkeiten erreichen Sie zu Fuß in nur fünf Minuten.

Auch für Pendler ist der Standort des Objektes attraktiv: Nur 600 m entfernt liegt die B2, welche Sie mit Donauwörth, der Autobahn A8 München/Stuttgart oder der B17 Richtung Augsburg/Landsberg verbindet.

ENTFERNUNGEN (PKW):

- **BUNDESSTR. (B2/B17)** ca. 700 m, 5 min
- **AUTOBAHN (A8)** ca. 1 km, 5 min
- **AUGSBURG** ☉ ca. 12 km, 25 min
- **MÜNCHEN** ☉ ca. 70 km, 60 min
- **DONAUWÖRTH** ☉ 40 km, 30 min
- **ULM** ☉ 90 km, 60 min
- **LANDSBERG A. L.** ☉ 55 km, 50 min



City-Haus 1

Wohnfläche: ca. 124,87 m²

City-Haus 1, OG

Flur	6,58 m ²
Bad	10,58 m ²
Kind	11,46 m ²
Schlafen	16,75 m ²
Balkon 1/2	1,81 m ²
Gesamt	47,18 m²

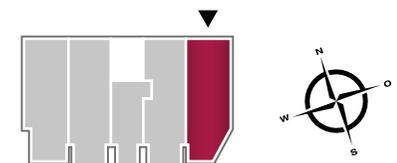
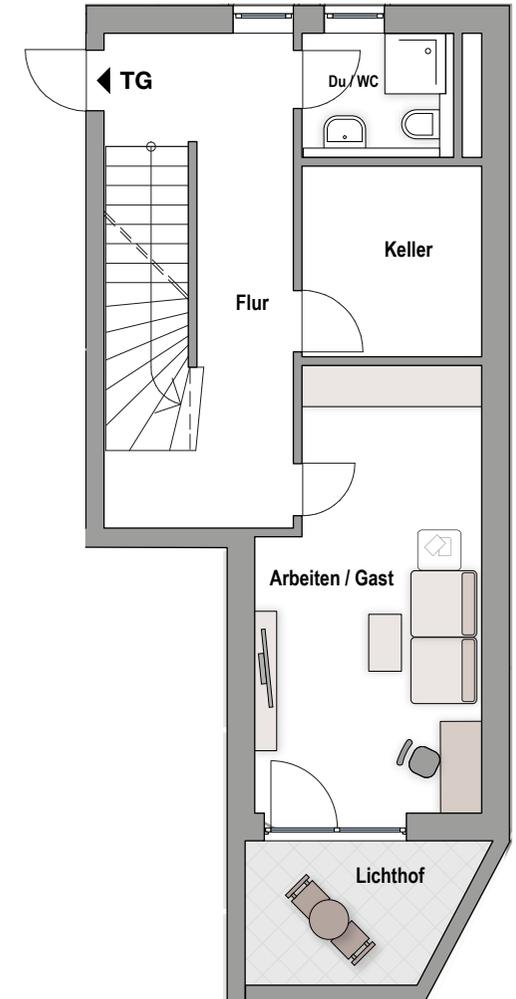
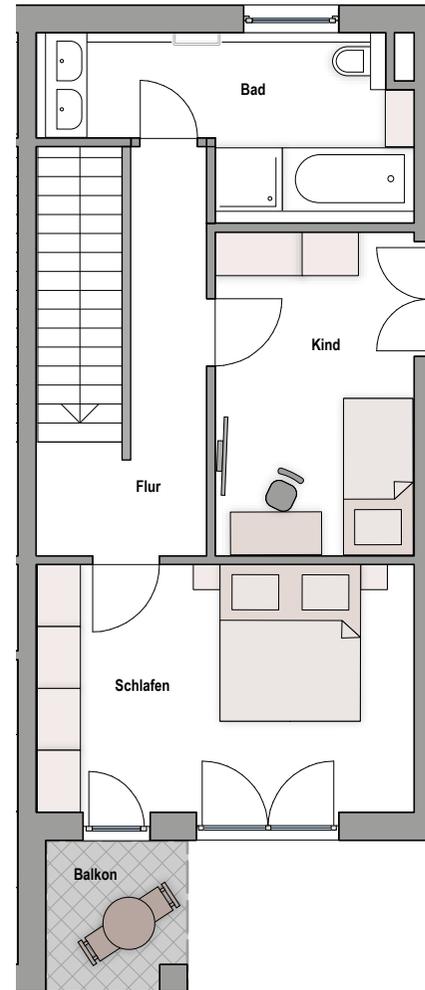
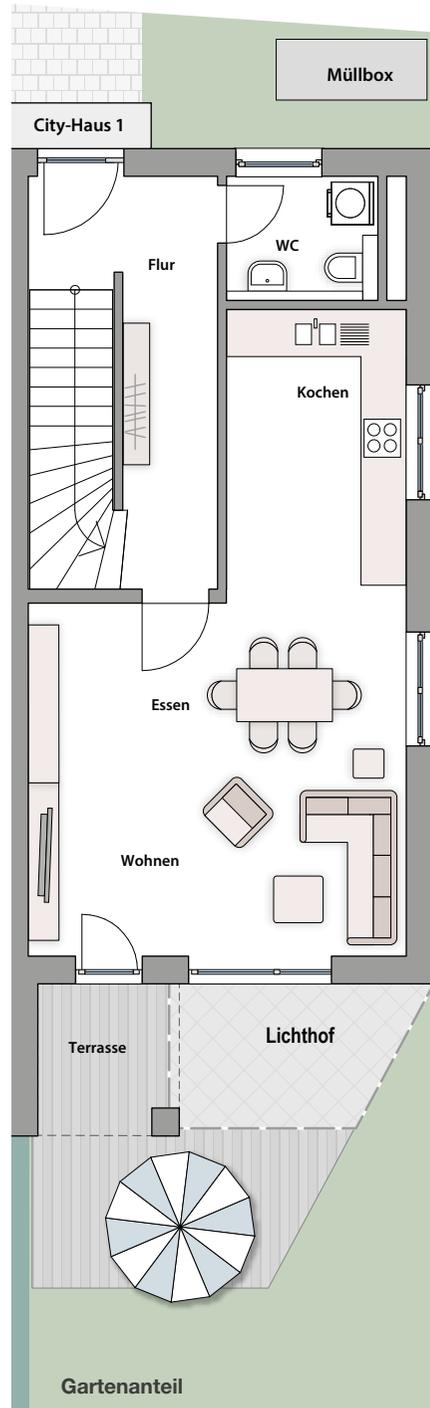
City-Haus 1, EG

Flur	9,11 m ²
WC	3,29 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	32,89 m ²
Terrasse 1/4	2,50 m ²
Gesamt	47,79 m²

City-Haus 1, UG / Keller

Flur	10,56 m ²
Du / WC	3,19 m ²
Keller (Nutzfläche 6,90 m ²)	
Arbeiten / Gast	16,15 m ²
Lichthof (Nutzfläche 4,80 m ²)	
Gesamt	32,90 m²

Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten.



Maßstab 1:100

City-Haus 2

Wohnfläche: ca. 114,37 m²

City-Haus 2, OG

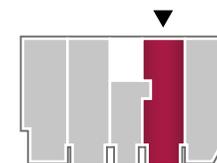
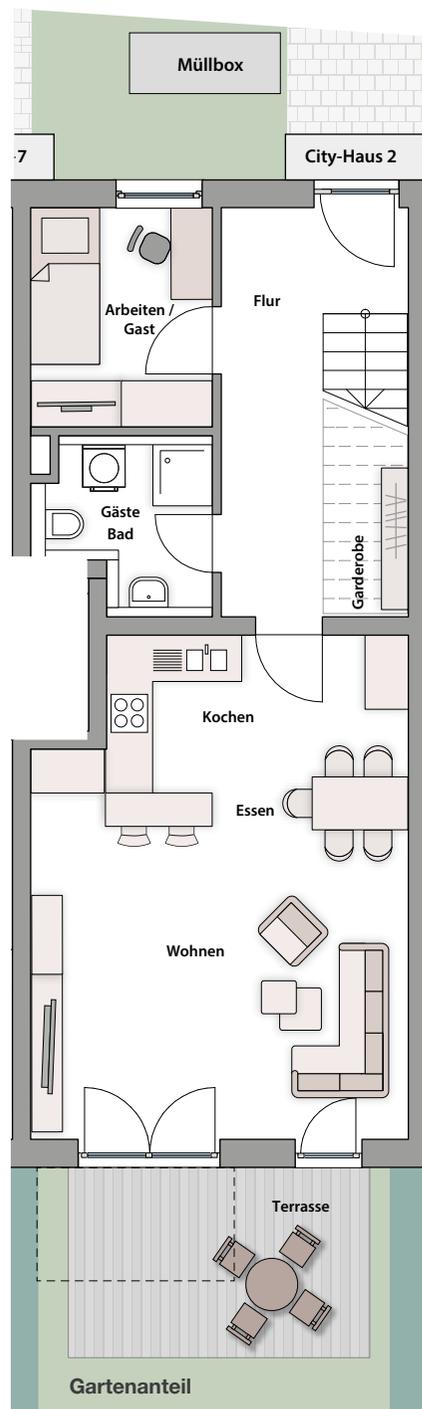
Flur	6,11 m ²
Abstell	1,42 m ²
Kind	14,70 m ²
Bad	7,73 m ²
Ankleide	8,19 m ²
Schlafen	16,33 m ²
Balkon 1/2	2,38 m ²
Gesamt	56,86 m²

City-Haus 2, EG

Flur	11,25 m ²
Arbeiten / Gast	6,96 m ²
Gäste-Bad	4,66 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	32,14 m ²
Terrasse 1/4	2,50 m ²
Gesamt	57,51 m²

Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten.

Maßstab 1:100



City-Haus 3

Wohnfläche: ca. 116,17 m²

City-Haus 3, OG

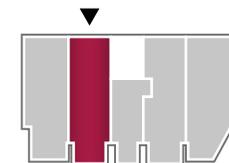
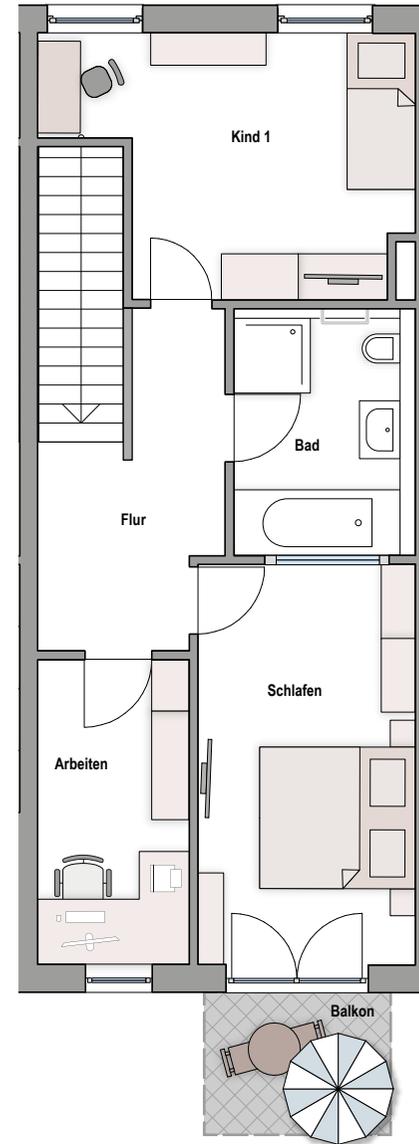
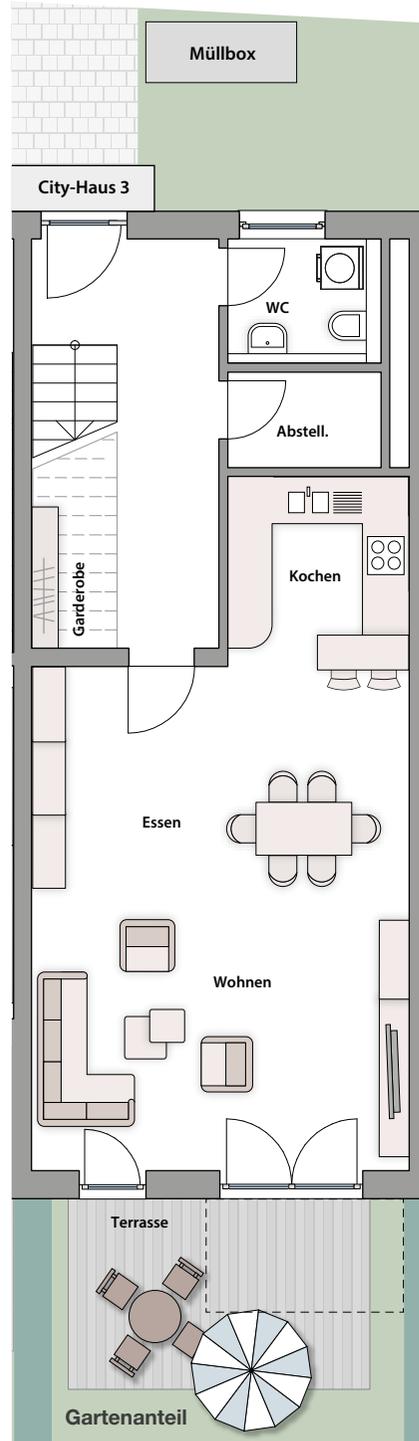
Flur	8,62 m ²
Kind	14,59 m ²
Arbeiten	8,19 m ²
Bad	7,73 m ²
Schlafen	15,37 m ²
Balkon 1/2	2,38 m ²
Gesamt	56,88 m²

City-Haus 3, EG

Flur	11,25 m ²
WC	3,32 m ²
Abstell.	2,56 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	39,66 m ²
Terrasse 1/4	2,50 m ²
Gesamt	59,29 m²

Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten.

Maßstab 1:100



City-Haus 4

Wohnfläche: ca. 124,98 m²

City-Haus 4, OG

Flur	6,47 m ²
Bad	10,58 m ²
Kind	11,46 m ²
Schlafen	16,75 m ²
Balkon 1/2	1,81 m ²
Gesamt	47,07 m²

City-Haus 4, EG

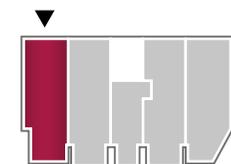
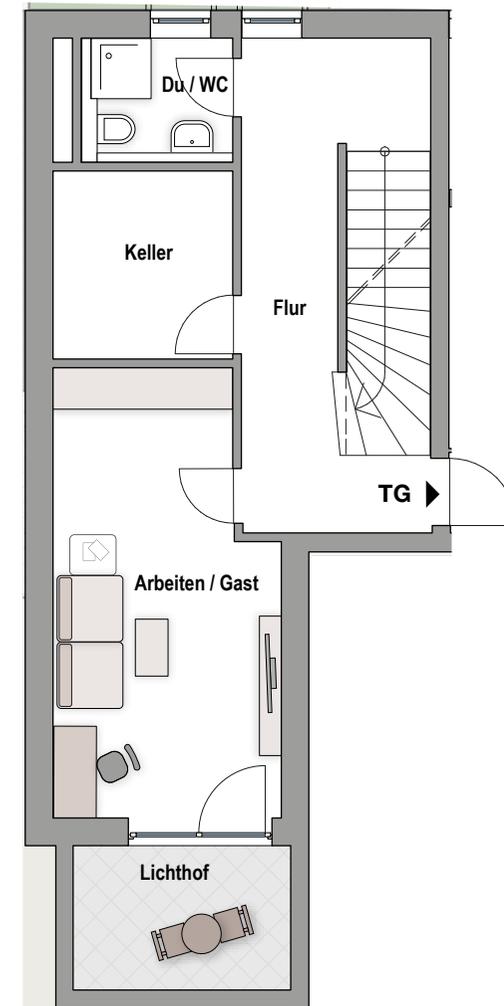
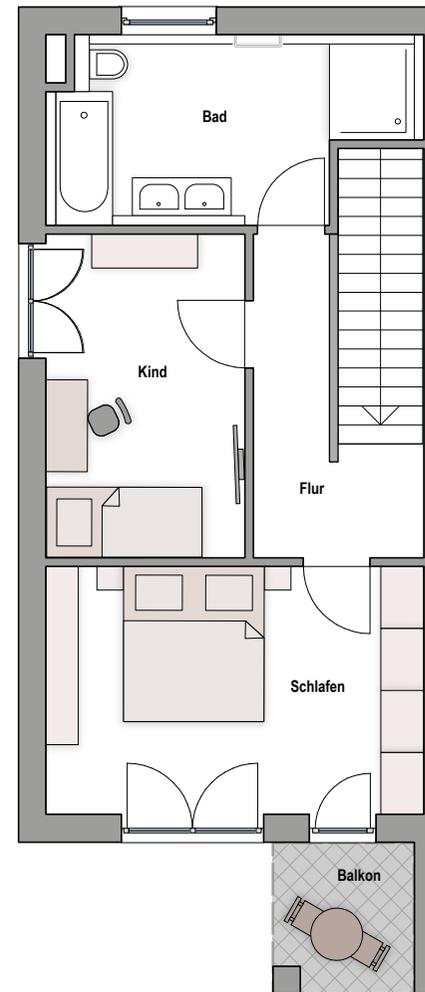
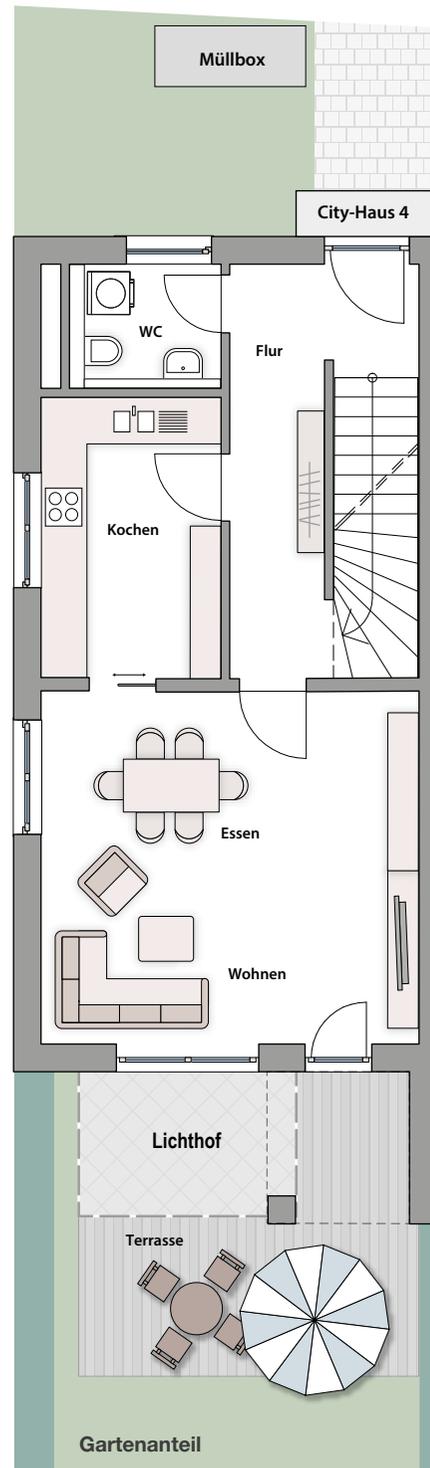
Flur	9,11 m ²
WC	3,29 m ²
Kochen	8,97 m ²
Essen / Wohnen	23,64 m ²
Terrasse 1/4	3,00 m ²
Gesamt	48,01 m²

City-Haus 1, UG / Keller

Flur	10,56 m ²
Du / WC	3,19 m ²
Keller (Nutzfläche 6,90 m ²)	
Arbeiten / Gast	16,15 m ²
Lichthof (Nutzfläche 4,80 m ²)	
Gesamt	29,90 m²

Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten.

Maßstab 1:100



Wohnung 5

Wohnfläche: ca. 49,99 m²

Wohnung 5, OG

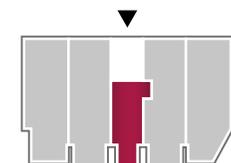
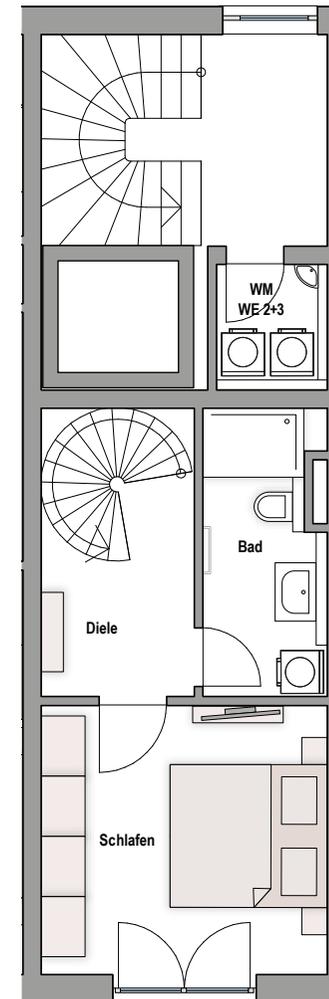
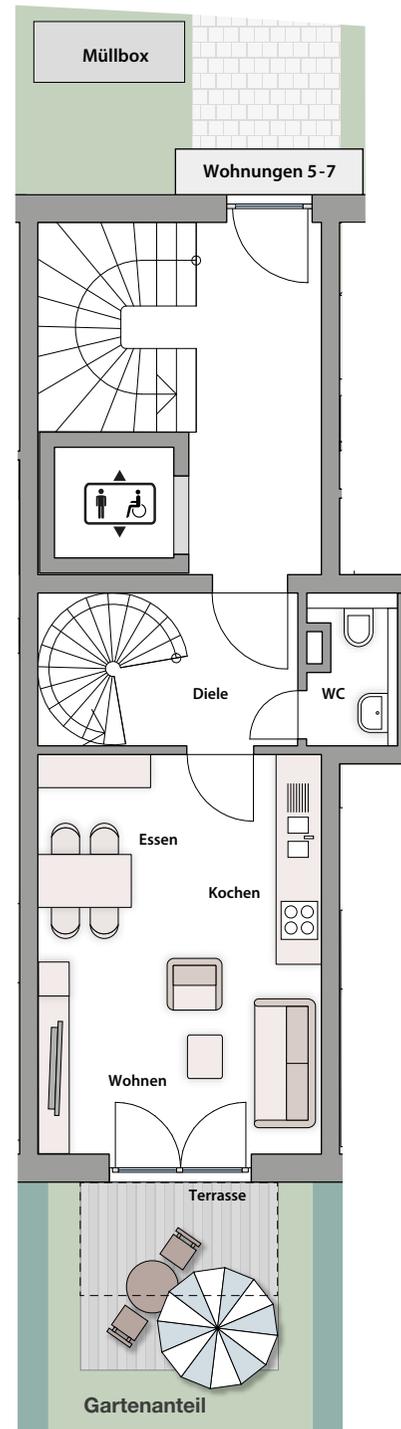
Diele	4,21 m ²
Bad	5,30 m ²
Schlafen	13,06 m ²
Gesamt	22,57 m²

Wohnung 5, EG

Diele	3,63 m ²
WC	2,23 m ²
Essen / Kochen / Wohnen	20,06 m ²
Terrasse 1/4	1,5 m ²
Gesamt	27,42 m²

Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten.

Maßstab 1:100



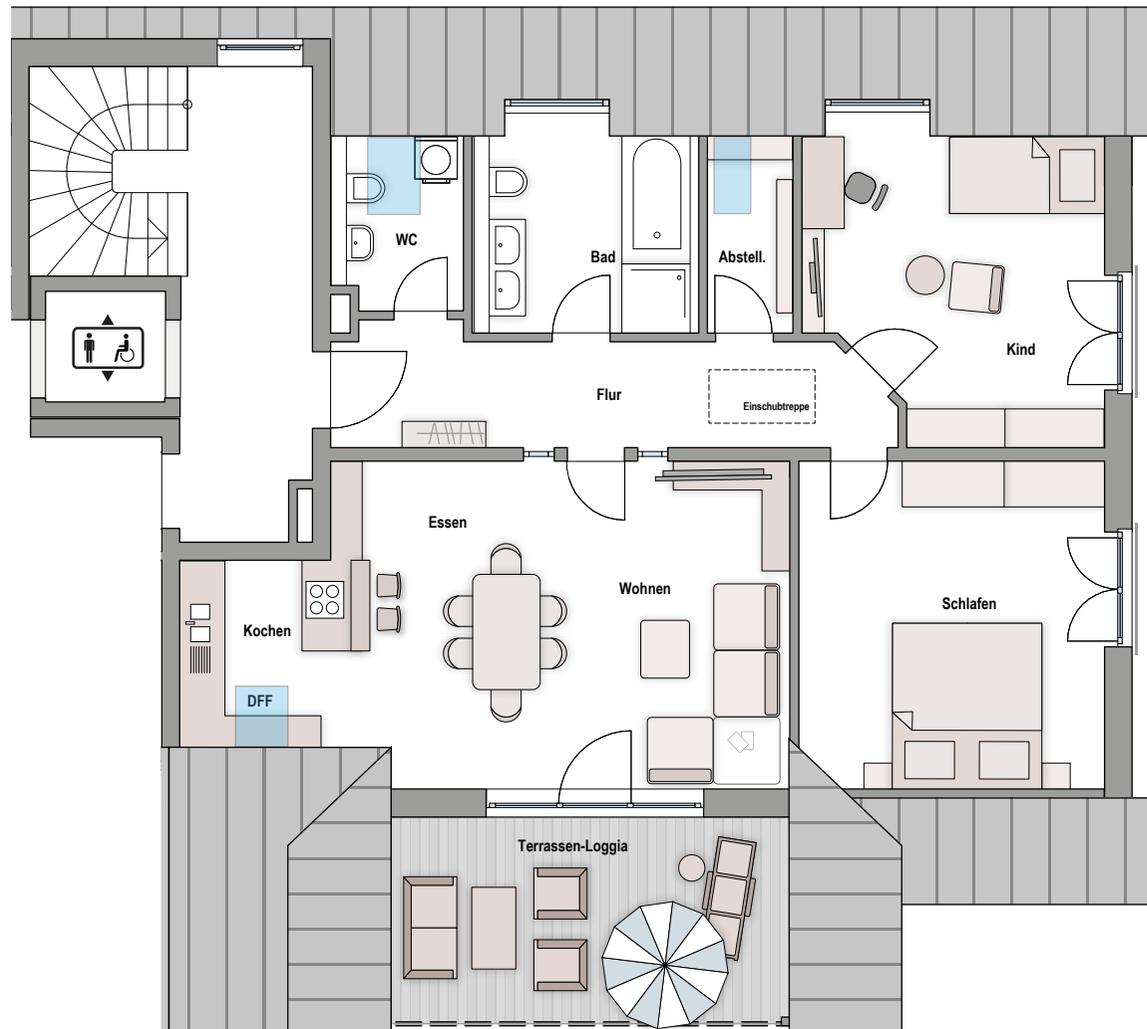
Wohnung 6

Maßstab 1:100

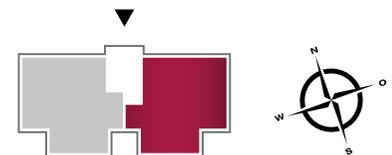
Wohnfläche: ca. 91,47 m²

Wohnung 6, DG

Flur	10,61 m ²
WC	3,35 m ²
Bad	7,11 m ²
Abstell.	2,58 m ²
Kind	13,90 m ²
Schlafen	15,31 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	31,06 m ²
Terrassen-Loggia 1/2	7,55 m ²
Gesamt	ca. 91,47 m²



Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten.



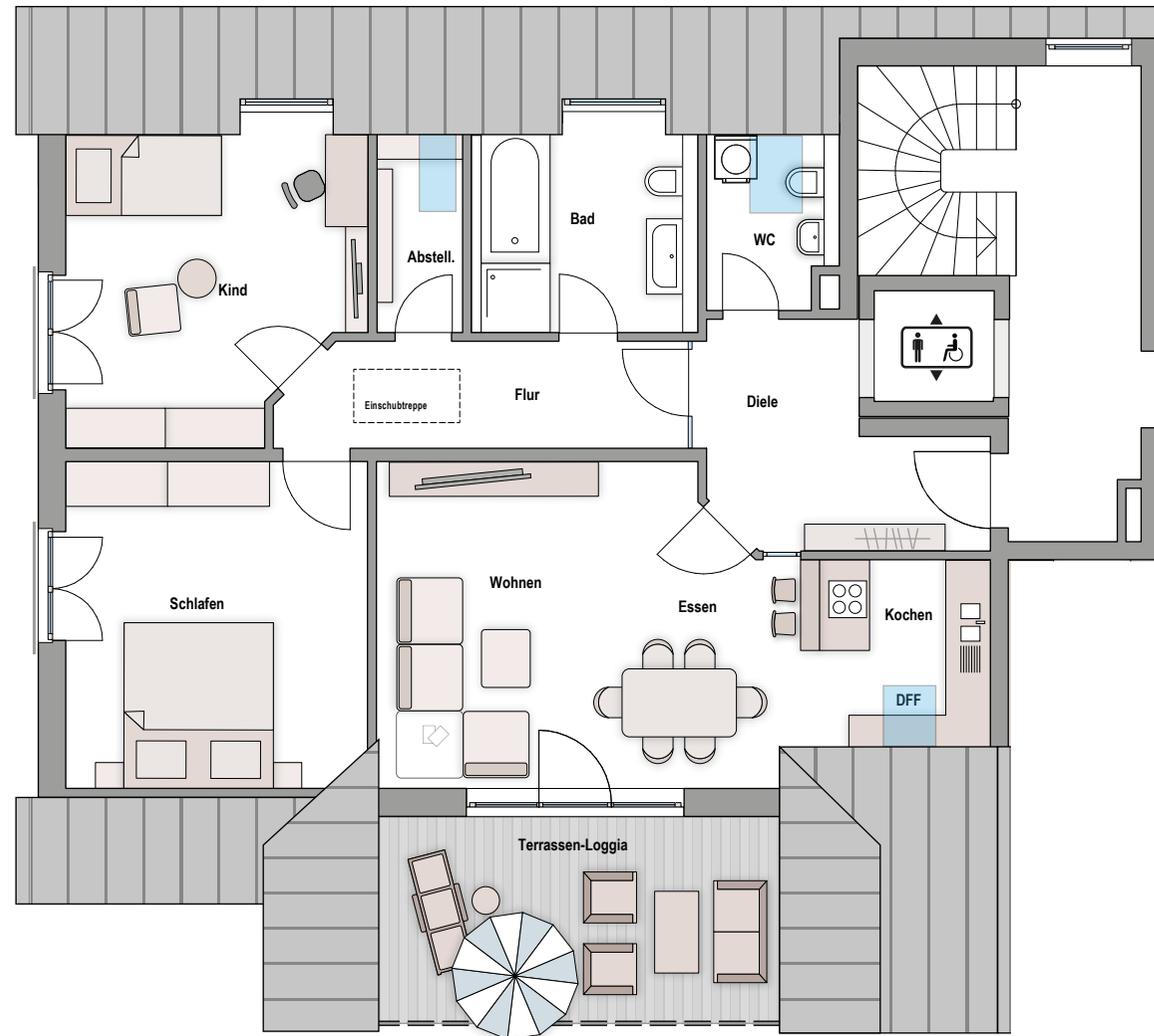
Wohnung 7

Wohnfläche: ca. 94,45 m²

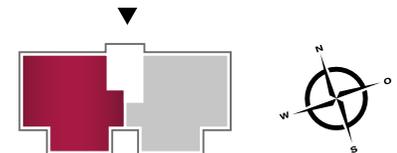
Maßstab 1:100

Wohnung 7, DG

Diele	8,73 m ²
Flur	7,39 m ²
WC	3,27 m ²
Bad	7,00 m ²
Abstell.	2,57 m ²
Kind	13,96 m ²
Schlafen	15,24 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	28,74 m ²
Terrassen-Loggia 1/2	7,55 m ²
Gesamt	ca. 94,45 m²



Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten.



Keller / Tiefgarage / Spielplatz / Stellplatz

Nicht maßstabsgetreu!



BAUBESCHREIBUNG

Neubau 3 ETW & 4 City-Häuser mit TG in Gersthofen, Kirchstraße 9

VORBEMERKUNG:

Die Gebäudeerrichtung basiert auf den geltenden baurechtlichen Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung und des Baugesetzbuches. Maßgebend für die Bauausführung sind die Vertragspläne, Werkpläne des Architekten, Stand der Technik sowie die Baubeschreibung der Teilungserklärung.

Die Planung und die Ausführung erfolgt nach statischen Erfordernissen, den jeweilig geltenden Bestimmungen der Schallschutzverordnung, Wärmeschutzverordnung (Energieeinsparverordnung ENEV 2016) und den jeweiligen Herstellervorschriften. Sämtliche Planungsleistungen nach HOAI, einschließlich der Bauüberwachung, sind im Kaufpreis enthalten.

ALLGEMEINES:

Hier entstehen 7 Eigentumswohnungen, davon 4 als „City Häuser“. Die Bau- und Leistungsbeschreibung beschreibt im Folgenden alle Leistungen, die durch den notariell vereinbarten schlüsselfertigen Kaufpreis abgegolten sind. Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit sie erforderlich, gleichwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten. Ebenso vorbehalten bleiben maßliche Differenzen sowie statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität, Nutzung oder der jeweiligen Grundrissabmessungen der einzelnen Einheiten des Gebäudes haben.

Das Gebäude wird entsprechend den Anforderungen eines KfW 55-Standards unter Grundlage der EnEV 2016 (Stand 2018) erstellt.

Nutzung:

Im Untergeschoss befinden sich – neben den internen Stadthausbereichen der Einheiten 1 + 4 - auch die Tiefgarage, Abstell-Kellerräume, sowie die Technikräume.

Erschließung:

Die Kosten für die erstmalige öffentliche Erschließung oder sonstige Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sind mit dem Kaufpreis abgegolten (Gas-, Wasser-, Abwasser sowie Stromanschluss, Kabelfernsehen und Internet sowie Telefonie, Herstellen des Kanals und aller Entwässerungsleitungen). Die Kosten und Gebühren der Hausanschlüsse nebst Verkabelung in die einzelnen Wohnungen sind im Kaufpreis enthalten. Anschlussgebühren der Versorger sind vom jeweiligen Nutzer zu tragen.

Versorgungsleitungen:

Die Versorgungsleitungen für Gasanschluss, Wasser und Strom werden im Kellergeschoss eingeführt und entsprechend verteilt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich der Wohnräume in Schächten verlegt. Diese werden fachgerecht gegen Schallübertragung und Wärmeverlust nach der geltenden DIN-Norm und Stand der Technik isoliert bzw. gem. Brandschutzvorgaben auch geschottet.

Abwasser:

Der Anschluss erfolgt an das städt. Kanalnetz gemäß Abwassersatzung.

Verwaltervertrag, Telekommunikation, Versorgungsverträge:

Der Veräußerer beabsichtigt, einen Verwaltervertrag mit einer Verwalterfirma abzuschließen. Der Erwerber verpflichtet sich, dabei mitzuwirken, und erteilt dem Veräußerer hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB über den Tod des Vollmachtgebers hinaus und mit dem Recht der

Weiterübertragung Vollmacht, ihn dabei zu vertreten. Der Veräußerer wird für das gesamte Vertragsobjekt Verträge (insbesondere Miet-/Leasing-verträge) über Wärmemengenzähler (Heizung), Kalt- und Warmwasserzähler und die Medienversorgung abschließen. Der Verwalter wird ermächtigt in diese Verträge im Namen der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie einzutreten.

A) ROHBAU

Erdarbeiten:

Aushub der Baugrube in erforderlichem Umfang, überschüssiges Material wird abgefahren. Wiederverfüllen der Baugrube mit geeignetem Material und Verteilen von Mutterboden auf dem Grundstück (Grobplanum).

Entwässerungsarbeiten:

Sämtliche Grundleitungen bis zum städt. Kanal werden in erforderlichen Dimensionen eingebaut. Schmutzwasseranschluss an bestehenden Revisionsschacht, einschließlich der Übergangs- und Formstücke. Anschlüsse an den städt. Kanal werden durch eine zugelassene Firma ausgeführt. Die Ausführung erfolgt gemäß genehmigtem Entwässerungsplan auch innerhalb des Grundstückes hinsichtlich fachgerechter Entwässerung.

Mauerarbeiten:

Das Außenmauerwerk wird größtenteils in einem hochwertigem Ziegelmauerwerk erstellt. Stärke und Qualität ergeben sich aus der zu erfüllenden statischen Berechnung, dem energetischen Anspruch (gemäß Wärmeschutznachweis) sowie dem Werkplan des Architekten.

Beton- / und Stahlbetonarbeiten:

Die Fundamente, Keller- und Tiefgaragenwände als auch unter Umständen Teile des Eingangsbereiches sowie des Treppenhauses werden je nach örtlichen Gegebenheiten und statischen Erfordernissen in Beton- oder Stahlbeton (Ortbeton oder Fertigteile) ausgeführt.

Im Bereich des Kellers sowie der Tiefgarage erhalten die Wände sowie die Stützen Einzel- bzw. Streifenfundamente oder auch Betonplatten nach Angabe der Statik. Die Kellerinnenwände werden gemauert, wenn statisch erforderlich werden diese betoniert. Die Bodenplatte der Tiefgarage wird nach Angabe der Statik entweder in Stahlbeton oder alternativ mit Pflasterung ausgeführt. Änderungen aufgrund statischer Vorgaben bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Einbau von Fertigteil- oder Ortbetontreppen für die Einheiten 1 + 4 vom EG ins UG.

Innenwände:

Die Innenwände werden in Beton, Ziegel oder Trockenbau gemäß Beanspruchung und Vorgabe des Fachplaners ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden gemäß Schalldämmmaß nach DIN 4109, Beiblatt 2 erstellt. Konstruktive, zwingende Änderungen bleiben vorbehalten, dürfen jedoch den energetischen Anspruch nicht verändern.

Decken:

Die Stahlbetondecken zwischen den Geschossen werden als Filigrandeckenplatten mit Ortbetonspiegel nach Schalldämmung DIN 4109 ausgeführt. Deckendosen werden in die Filigrandecken gem. Werkplan des Architekten eingebaut.

Deckendosen zum Einbau von Standard-LED-Spots:

Wohnungen 5, 6, und 7: 4 Stück in Diele, 3 Stück im Bad, 2 Stück in WC/Kinderbad und 3 in der Küche / Kochbereich.

Cityhäuser 1 – 4: 4 Stück in Diele im EG, 3 Stück im Hauptbad, 2 Stück in WC/Kinderbad und 3 in der Küche / Kochbereich. In den Fluren im UG oder 1. OG sowie in allen sonstigen Zimmern werden aus Schall- und statischen Gründen nur Lichtauslässe gem. Vorschriften HEA II installiert.

Balkone/Terrassen:

Die Terrasse der EG-Wohnungen wird mit Naturstein oder gleichwertig, nach Mustervorlage belegt.

Ausragende Balkone werden vom Gebäude durch den Einbau von Isokörben thermisch getrennt. Als Belag wird Naturstein oder gleichwertig in Splittbett verlegt. Die Geländer sind in Stahl feuerverzinkt in Anthrazit pulverbeschichtet oder alternativ mit Milchglasfüllung, je nach Wahl des Bauträgers gemäß Gesamtkonzept.

Dachdeckungsarbeiten:

Zur Ausführung kommt ein Satteldach unter Einbeziehung der energetischen Vorgaben und der Genehmigungsplanung. Die Eindeckung erfolgt in Dachziegel gem. Farbkonzept des Gebäudes, welches der Bauträger in Abstimmung mit dem Architekten oder evtl. Behörde bestimmt.

B) HAUSTECHNISCHE ANLAGE SOWIE HEIZUNGSANLAGE

Es wird ein Blockheizkraftwerk, Brennstoffzelle, Gastherme oder Luft-Wärmepumpe + PV oder Solar ausgeführt. Die Wärmeregulierung erfolgt mittels einer elektronischen Außentemperatursteuerung, einschl. Nachttemperaturabsenkung. Die Rohrleitungen werden in der Dämmschicht zwischen Rohdecke und Estrich geführt. Sämtliche Rohrleitungen sind wärmegeklämt. In allen Wohnräumen kommt eine Fußbodenheizung zur Ausführung mit Heizkreisen für die einzelnen Räume gem. Planung. Die Regelung erfolgt über Raumthermostate.

C) TECHNIK UND ELEKTROARBEITEN

Aufzug:

Technische Ausführung nach den gesetzlichen Vorschriften.

Personenaufzug eines namhaften Herstellers (z. B. Schindler, Kone, Otis). Die Entscheidung hierüber trifft allein der Bauträger, ebenfalls die konkrete Beschaffenheit der Kabine. Sie erhält einen Spiegel, einen Handlauf zum Festhalten sowie passende Beleuchtung. Der Aufzugsschacht wird in Beton erstellt und schalltechnisch getrennt.

Elektroinstallation:

Elektroinstallation nach VDE-Vorschriften in den Wohnungen und in den Treppenhäusern unter Putz. Die Kellerräume, Tiefgarage, Heizung usw. werden auf Putz installiert.

Die Lichtschaltung erfolgt in den Verkehrsflächen der Gemeinschaftsbereiche über Bewegungsmelder incl. Hauszugangsbereich. In den übrigen Räumen mit Schaltern.

Fenster- und Fenstertüren in den Wohngeschossen erhalten Rollläden mit elektrischem Antrieb in Anthrazit.

Die Ausstattung aller Einheiten 1 - 7 mit Steckdosen, Lichtauslässen und Schaltern erfolgt gem. VDE-Vorschriften HEA II. Alle Einheiten erhalten einen Internetanschluss, Wohn- und Schlaf- bzw. Kinderzimmer erhalten einen TV-Anschluss. Es erfolgt der Einbau von LED-Spots gemäß Beschreibung „Decken“. Die Ausführung erfolgt nach Elektroplanung des Fachplaners, Wünsche der Käufer an spezielle Plätze der jeweiligen Funktion sind daher nur eingeschränkt möglich und verursachen unter Umständen Mehrkosten.

Alle Einheiten erhalten je eine Video-Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner zur Haustür. Die City-Häuser erhalten diesen im 1. OG.

Terrasse / Balkon

1 Wandauslass

1 Steckdose absperrbar (Licht und Steckdose von innen schaltbar)

Kellerraum oder Abteil

1 Leuchte + 1 Steckdose

Treppenhaus / gemeinschaftliche Flure / Hauszugang

Beleuchtungskörper gem. Elektroplanung. Diese werden über Zeitschaltrelais, Hauseingangsbeleuchtung über Bewegungs- und Dämmerungsschalter gesteuert.

Sonstige Gemeinschaftsbereiche werden nach Architekturvorgabe und Brandschutzkonzept geplant. Kellerflure, Technik-Räume, Fahrradraum, etc. erhalten ausreichende und geeignete Beleuchtungen und Notbeleuchtung.

Individuelle Sonderwünsche für den Anschluss multimedialer Endgeräte berücksichtigen wir gegen Aufpreis gerne im Zuge des Baufortschritts

D) AUSBAU

Spenglerarbeiten:

Sämtliche Spenglerarbeiten wie Regengrinnen, Fallrohre, Rinnen und Anschlussbleche werden in Titanzink ausgeführt.

Blechabdeckungen und Eindeckungen ggf. in Alublech oder ebenfalls Titanzink.

Fenster und Glaserarbeiten:

Im Untergeschoss Kellerfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, in der TG werden gem. Vorschrift zur Querlüftung keine Fenstereinsätze verbaut.

Fenster und Fenstertüren der Wohnungen aus Kunststoff Mehrkammersystem mit Stahlkern. Alle beweglichen Flügel erhalten Dreh- Kippbeschläge und Gummilippendichtung.

Im Einzelnen können Aluminium-Fensterelemente oder Holz zur Ausführung kommen, die Entscheidung hierüber obliegt allein dem Bauträger (lt. Vorgabe vom Brandschutz).

Die Balkon- bzw. Terrassentüren werden zwei- oder dreiteilig ausgeführt. Ein Außenteil feststehend, die beiden anderen Teile als je zu öffnendes Türelement. Die zweiteiligen Fenstertüren werden so ausgeführt, dass beide Teile als Türe zum Öffnen möglich sind. Einteilige Fenstertüren ein- oder zweiflügelig nach Vorgabe des Bauträgers.

Verdeckt liegende Einhandbeschläge in Aluminium, Oberfläche weiß oder silberfarben.

Sämtliche Fensterbleche Außen in Aluminium, innen in Naturstein oder Kunststein nach Muster des Bauträgers in einer Stärke ca. 20 mm, mit polierter Oberfläche.

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine Wärmeschutzverglasung (U-Wert gemäß Projektierung und Zugrundelegung der EnEV).

Eingangsanlage:

Hauseingangstüren in Aluminium mit Edelstahlbeschlägen. Dies sowohl für den Hauseingangsbereich der Wohnungen 5 – 7, als auch für die eigenen Haustüren der Cityhäuser 1 – 4 – je gemäß Ansichtsplan. Wohnungen 5 – 7: Systemorientiert werden in Nähe der Türanlage die für Video-Modul vorgerichteten Sprech- und Klingelanlagen eingebaut. Neben der Hauseingangstüre wird eine Briefkastenanlage nach DIN 32617 installiert.

City-Häuser 1 – 4: Diese erhalten die Klingelanlage mit Videomodul je im Vorbereich der jeweiligen Haustüre. Der Briefkasten nach DIN 32617 wird neben der Haustüre an der Wand befestigt.

Treppen / Geländer:

A) Die Haustreppe vom Keller bis ins DG der Wohnungen 5 – 7 und Podeste beim Eingang werden mit Naturstein, Kunststein oder Feinsteinzeug belegt. Das Geländer wird in einer Stahlkonstruktion pulverbeschichtet ausgeführt. Wandseitig wird, wo vorgeschrieben oder notwendig ein Handlauf montiert.

B) Die Cityhäuser 1 + 4 erhalten vom EG in den Keller eine Betontreppe, welche mit Feinsteinzeug oder Fliesen zum QM-Materialpreis von 40 Euro incl. MwSt. verlegt wird.

C) Die Treppen der Cityhäuser 1 – 4 erhalten alle vom EG ins 1. OG eine Treppe im Wert von 6.000 Euro incl. Geländer incl. MwSt. (reiner Materialpreis ohne Aufbau) und können in Abstimmung der Brandschutzaufgaben frei beim Lieferanten des Verkäufers bemustert werden.

Türen:

Die Innentüren bestehen aus furnierten Kassetten-Holzelementen CPL, weiß lackiert. Türen Im UG wer-

den als ZK Türen mit Pulverbeschichtung montiert. Heizraum und Treppenhaustüren entsprechend den baupolizeilichen Vorschriften.

Die Innentüren des Untergeschosses in den City-Häusern 1 + 4 analog der anderen beiden Etagen. Je Wohnung können je eine Trenntüre z.B. Flur und Wohnzimmer mit Glasausschnitt verbaut werden. Wohnungseingangstüren (selbstschließend) und glatt in Weiß, werden mit erforderlichen Schall- und Klimaklassenwerten gem. Fachplaner mit Stahl- oder Holzumfassungszarge und Bodendichtung ausgeführt. Die Türen sind VDS-Türen. Farbe gemäß Farbkonzept, Drückergarnituren in Edelstahl-optik. Es wird eine Schließanlage eingebaut. Jeder Käufer erhält bei der Übergabe drei Schlüssel, welcher sowohl die Hauseingangs- und Gemeinschaftsräume als auch die Wohnungseingangstüre schließt. Stahltüren im Untergeschoss, wo erforderlich als Feuerschutz- / Rauchschutztüren.

Putzarbeiten:

Die Filigrandecken werden im Fugenbereich gespachtelt sowie deckend gestrichen. In den Nassräumen wird an den Wänden ein Kalkzementputz gegen Feuchtigkeit ausgeführt. Die übrigen Wohnungswände sowie das Treppenhaus werden mit Kalkgipsputz ausgeführt und gefilzt. Die gemauerten Kellerwände werden verputzt, die Betonwände/ -decken im Kellergeschoss werden nicht verputzt. Alternativen bleiben vorbehalten. Wände in Trockenbauweise werden verspachtelt und geschliffen. Sollten in Räumlichkeiten mehrere verschiedene Wandaufbauten zur Umsetzung gekommen sein (Außenwand Ziegel / verputzt; Innenwände in Trockenbau), so sorgt der Bauträger innerhalb dieser Räume für ein einheitliches Oberflächenbild (alles glatt oder alles verputzt), bestimmt dies allerdings eigenständig, der Käufer hat hier kein Mitspracherecht, kann seine Vorstellungen nur über die Anmeldung eines Sonderwunsches berücksichtigen lassen.

Fußbodenaufbau:

Die Ausführung des Estrichs mit den darunterliegenden Dämmungen erfolgt nach energetischen Vorgaben und nach den geltenden Schallschutzvorschriften. Die Böden im Keller – ohne TG – werden dabei als geglätteter monolithischer Betonoberfläche ausgeführt. In allen Wohngeschossen schwimmender Zementestrich als Heizestrich oder gleichwertig auf Wärme- und Trittschalldämmung nach EnEV bzw. DIN.

In den City-Häusern 1 + 4 erfolgt der Einbau des Heizestrichs auch im UG im dortigen WC-Bad sowie dem ausgebauten Zimmer mit Lichthof in Richtung Süden.

Bodenbeläge Gemeinschafts-Flure EG bis DG:

Die Flure erhalten einen Belag mit Feinsteinplatten (Alternativ Natursteinplatten) mit passenden Sockelleisten. Bemusterung durch den Bauträger.

Bodenbeläge und Fliesenarbeiten in allen Einheiten:

Küche, Bad, WC und Abstellräume erhalten einen Belag mit Fliesen (30/60 cm) einfache Verlegung, mit Sockel aus geschnittenen Fliesen. Materialwert der Fliesen bis 40,- €/qm inklusive Mehrwertsteuer als Einzelhandelspreis bei den Vertragsfirmen des Bauträgers.

Bad- und WC-Wände werden auf ca. 1,2 m Höhe mit dem gleichen Fliesenmaterial und Wert gefliest. Der Duschbereich wird generell deckenhoch gefliest.

Hinweis: Bei Verlegung von Fliesen Feinstein ist ein leichtes Ausfransen bei Schnittkanten nicht zu vermeiden und stellt keinen Mangel dar.

City-Häuser 1-4: hier gilt, dass Fliesen zu obigen Daten auch in den Bereichen aller Flure auf allen Etagen, im ausgebauten Zimmer sowie das WC-Bad des UG als auch im Eingangsbereich verlegt werden. Der Käufer hat dabei noch ohne Mehrkosten das Bestimmungsrecht, ob im Wohnzimmer ebenfalls gefliest werden soll.

Wohn- und Schlafräume sowie Flure erhalten einen Parkettboden, welcher verklebt verlegt wird. Materialwert Holzboden bis 42,- €/qm inklusive Mehrwertsteuer als Einzelhandelspreis bei den Vertragsfirmen des Bauträgers. Sockelleisten in weiß kommen zur Ausführung.



Unverbindliche Beispiel-Darstellung

SANITÄRINSTALLATION:

Die Abflussleitungen bestehen aus Kunststoffrohren. Die Wasserleitungen bestehen aus Edelstahl- oder Kunststoffrohren einschließlich Wärme- und Schallsolierung.

Bäder und WCs (soweit im Plan vorgesehen):

Badewanne als Stahleinbauwanne ca. 180/85 cm (sofern platztechnisch möglich) ansonsten 170/75 cm „Saniform“ von Kaldewei oder gleichwertig, kompl. mit Ablaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll und Brausebatterie ½“, AP-Einbau (Hansamix oder gleichwertig). Wanneneinlauf und Handbrause mit ca. 125 cm Schlauch und aufhänge Muschel.

Dusche als gefliester Duschbereich, konstruktionsbedingt unter Umständen auf leichtem Podest mit Ablaufrinne.

Rainshower-Amatur mit Kopf- und Handbrause mit Umschaltventil.

Kabine mit Pendeltüre und Festfeld.

Waschtisch Duravit eckig aus Kristallporzellan od. gleichwertig, ca. 100 cm mit Einlochbatterie.

Armaturen Hansgrohe Focus oder gleichwertig.

WC Anlage, wandhängend als Tiefspülklosett mit Sitz und Deckel, UP-Spülkasten mit Revisionsplatte.

Handwaschbecken Gäste-WC Duravit eckig aus Kristallporzellan od. gleichwertig ca. 40 cm mit Wandschnellschlussventil

Einrichtungsgegenstände – Badewannen, Duschwannen, Waschtische, Handtuchheizkörper, Spülklosetts und Handwaschbecken (Gäste-WC). Die Lage kann sich technisch bedingt ändern.

Konkrete Sanitäreinrichtung im Bad bzw. WC nach Grundriss. Bemusterung erfolgt bei Vertragsfirma.

Küchen:

Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser und Spülmaschine sowie Ablauf für Spüle.

Gartenwasser:

Wohnungen im Erdgeschoss mit Privatgartenanteil erhalten einen frostsicheren und abschließbaren Außenwasserhahn. Für den Garten im Gemeinschaftseigentum wird ein zusätzlicher Wasserhahn installiert.

Malerarbeiten:

Plattenstöße an sichtbaren Deckenunterseiten der Wohngeschosse werden gespachtelt und geschliffen. Alle Wände und Decken in den Wohnungen, die Decken des Treppenhauses sowie die Wände im Untergeschoss (ohne Tiefgarage) erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

Trockenbauverkleidungen werden malerfertig gespachtelt, geschliffen und ebenfalls weiß gestrichen.

Sichtbare Holzteile werden mit einer offenporigen und atmungsaktiven Holzschutzlasur behandelt.

Das Farbkonzept der Außenfassade erfolgt nach Angabe des Bauträgers.

Die Wände des Treppenhauses werden weiß gestrichen.

Innenwände in den Wohnungen werden mit Dispersionsfarbe in weiß gestrichen.

Gestaltung Fassade:

Die Gestaltung der Fassaden und der Außenanlagendetails sowie die Farbgebung erfolgen nach übergeordneten Gestaltungsprinzipien in Abstimmung des Bauträgers mit dem Architekten und letztendlich gemäß Gesamtfarbkonzept des Anwesens.

Schließanlage / Briefkastenanlage / Klingelanlage:

Es wird ein Sicherheitszylinder eingebaut. Die Schließanlage schließt sowohl die Hauseingangs- als auch die Wohnungseingangstüre, TG-Schließer sowie die für alle zugänglichen sonstigen Bereiche im Keller, sofern sinnvoll (gleichschließend).

Briefkasten: Firma Knobloch oder gleichwertiger Hersteller

Klingelanlage: mit Gegensprecheinrichtung sowie Videoauge im Eingangsbereich.

Tiefgarage:

Die Tiefgarage umfasst 13 PKW-Stellplätze.

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine Rampe gemäß Genehmigungsplanung, welche gem. Genehmigungsplänen und Beschreibung der Außenanlagen zur Ausführung kommt. Schleusen zum Haus sind mit feuerhemmenden Türen nach Anforderung ausgestattet. Die Be- und Entlüftung erfolgt gemäß Vorgabe Fachplaner. Es ist eine natürliche Be- und Entlüftung geplant. Die Stellplatzzuordnung erfolgt gemäß Teilungserklärung.

Der Bodenbelag der Tiefgarage wird entweder mit Betonpflastersteinen oder geglättetem Beton ausgeführt. In Falle Betonboden wird der TG-Boden den Vorschriften entsprechend beschichtet. Es wird darauf hingewiesen und vereinbart, dass die laufende jährliche Wartung der Beschichtung einzig der WEG obliegt und nicht unter die Gewährleistung fällt, da es sich um natürlichen Verschleiß handelt. Setzrisse bzw. Bewegungsrisse sind ebenfalls baustoffbedingt zu erwarten und stellen – sofern diese innerhalb zulässiger Toleranzen liegen – keinerlei Mangel dar! Die Einfahrt zur Tiefgarage erhält ein elektrisch betriebenes Tor. Jeder Käufer erhält zwei Handsender für den Funkbetrieb. Zusätzliche Betätigung von außen über einen Schlüsselschalter, von innen über einen Zugschalter oder gleichwertig.

Kellerräume / Kellerabteile:

Kellerabteile werden jeweils mit Leuchte und Steckdose ausgestattet. Sie werden durch Aluminium- oder Stahlprofilkonstruktionen separiert, welche mit käuferseitigem Vorhängeschlosse zu sichern sind.

Außenanlage/Garten:

Für das Grundstück werden die kompletten Leistungen entsprechend dem Außenanlagen-Plan erbracht. Die Abgrenzung der Privatgärten erfolgt mit Maschendraht- oder Doppelstabmattenzaun bzw. einer geeigneten Bepflanzung. Die Privatgärten erhalten eine Gartentüre, welche aufgrund der Einhaltung der Brandschutzvorschriften nicht verschließbar ist.

Pflanzflächen werden neu humusiert und erhalten eine Rasenansaat und werden gemäß Planung bepflanzt. Die Bewässerung der Privatgärten zur Rasenansaat obliegt den jeweiligen Käufern.

Baumpflanzungen Zuwegungen, Hauszugänge und Besucherstellplatz werden gemäß behördlichen Auflagen angelegt. Für die Wohnanlage wird eine Spielfläche errichtet. Mülltonnenplätze befinden sich im Außenbereich, gem. Planung.

Endreinigung bei Übergabe:

Mit Übergabe der einzelnen Wohnung an den Käufer (Sondereigentum) wird dessen Wohnung vorher gereinigt. Es handelt sich hierbei nicht um eine Feinreinigung, diese obliegt dem Erwerber oder Nutzer. Mit Übergabe des Gemeinschaftseigentums erfolgt auch hier eine Reinigung der Bodenflächen. Auch hierbei handelt es sich nicht um eine Feinreinigung, die im Bedarfsfalle der WEG obliegt.

SONDERWÜNSCHE UND EIGENLEISTUNGEN

Sonderwünsche des Auftraggebers sind möglich, soweit diese technisch machbar und zumutbar sind und sie vor Ausführung schriftlich angezeigt wurden. Sie sind mit dem jeweiligen Handwerker zu besprechen und direkt zu verrechnen. Dadurch entstehender Aufwand für Planungsänderungen, Neuorganisationen, Materialumtausch und dergleichen ist vom Auftraggeber in tatsächlicher Höhe zu vergüten und ist gemäß gesonderter Abschlagsrechnung zur Zahlung fällig. Für Änderungen durch Sonderwünsche des Auftraggebers auch im Detail, übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung oder Mängelbeseitigungspflicht. Dies beinhaltet auch die notwendigen Vor- und Nacharbeiten. Technisch notwendige Änderungen oder Auflagen durch die Behörde bleiben vorbehalten und ändern nichts am Pauschalpreis. Das Gleiche gilt bei etwaigen Eigenleistungen des Erwerbers, soweit sie nicht bereits im Kaufvertrag berücksichtigt wurden. Bei nachträglicher Eigenleistung ist eine schriftliche Bestätigung vom Bauträger erforderlich. Verzögerungen im Bauablauf, die durch verspätete Ausführung der Eigenleistungen entstehen, hat der Bauträger nicht zu vertreten, auch dann, wenn aufgrund der nicht termingerechten Ausführung der Eigenleistungen, später, vereinbarte Arbeiten durch den Bauträger nachgeholt werden müssen. Werden die notwendigen Arbeiten durch den Erwerber vergeben, so gilt als Verrechnungsgrundlage das Leistungsverzeichnis des Bauträgers. Der Erwerber rechnet selbst mit der ausführenden Firma ab. Das Risiko liegt bei jedem Fall beim Erwerber.

SONSTIGES

Die in den Bauplänen eingezeichneten Maße sind Rohbaumaße und somit nicht für Einbaufertigungen geeignet.

Durch die Fortführung der Planung der haustechnischen Anlagen sowie der Tragkonstruktion können notwendige Veränderungen bei Schachtführungen, Tragwänden und Stützen erforderlich werden. Dadurch erforderliche Änderungen der Sanitärschächte sind möglich.

Nicht zum Vertragsumfang gehören die vom Architekten in den Grundrissen und Ansichten eingezeichneten Möbel, Küchen, Bepflanzungen in den Wohnungen, Waschmaschinen und dergleichen.

Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (Holzteile, Holzschalungen usw. sowie Sichtbetonteile etc.) sind entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller und in den vorgegebenen Zeitabständen durch die Eigentümer durchzuführen oder durchführen zu lassen, um die Gewährleistungsansprüche zu behalten. Diese Pflegemaßnahme stellt keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar, ebenso das gelegentliche Ausrichten der Terrassenplatten und allgemeine Pflasterungen (evtl. leichtes Absenken nach Bezugsfertigkeit). Auf dies Ausführungen beim Punkt „Tiefgarage und deren eventuelle Beschichtung“ wird nochmals hingewiesen!

Risse in Bauteilen, Putz, Holz etc. die aufgrund naturbedingter bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Setzrisse, Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Leistungsmängel. Bei Gewährleistungsansprüchen richten wir uns nach den gesetzlichen Vorschriften. Es wird darauf hingewiesen, dass auf aufgrund unsachgemäßer Wohnraumlüftung entstehende Schäden keine Gewährleistungsansprüche gelten gemacht werden können. Kellerräume sind auf Grund der höheren Luftfeuchtigkeit für die Lagerung von Kleidung, Schuhe etc. nicht geeignet. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der vereinbarten Gewährleistung. Die Gewährleistung bezieht sich auf die Funktionalität und die Gebrauchstauglichkeit. Es wird daher darauf hingewiesen, dass insbesondere bewegliche Bauteile die nutzungsabhängig in Gebrauch sind, in regelmäßigen Intervallen gewartet werden müssen.

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 denkmalgeschützte Altbauten nach neuesten technischen und energiewirtschaftlichen Standards. Dabei steht Ihnen unser Kompetenzteam aus Bauträgern, Finanzierungsexperten, Fachanwältinnen, 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



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

W www.avanza-gruppe.de

Ansprechpartner

Herr Sven Berndt

Herr Alexander Porto-Schorr

Frau Simone Vater

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.

Gestaltung & Satz

www.iam-design.de

Mehr Informationen zum Projekt

erhalten Sie über:

0821 455 447-13

0151 168 386 38

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

Johann Gottfried von Herder

