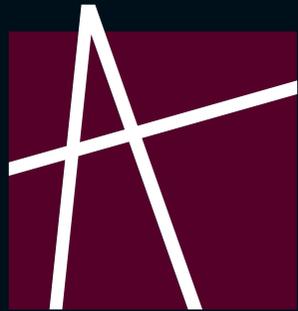


# VIVET **2**

WOHNVILLA IN STADTBERGEN



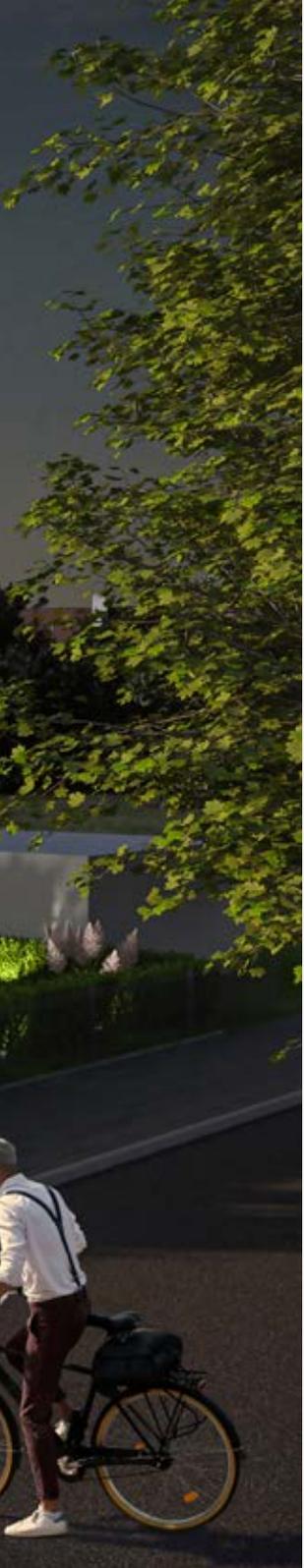
**WOHNANLAGE / OSTERFELDSTRASSE  
AUGSBURG / STADTBERGEN**



THE  
**AVANZA**  
COLLECTION



Bilder zeigen unverbindliche Illustrationen.



VIVET   
WOHNVILLA IN STADTBERGEN



Bilder zeigen unverbindliche Illustrationen.

# EXKLUSIVE WOHNANLAGE MIT 5 WOHNHEITEN

Gehobene Wohnanlage, top saniert mit 5 Wohneinheiten von 57 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup> in traumhafter Lage.

Alles ist zu Fuß erreichbar und liegt in der näheren Umgebung, z.B. Supermarkt, Apotheke, Schule, Kindergarten und Speiselokale. Mit dem Auto sind es nur 5 Minuten zur Uni-Klinik und zu den Haupt-Verkehrsverbindungen A8 und B17. Ebenso sind die öffentlichen Verkehrsmittel in wenigen Gehminuten erreichbar.

## ÜBERSICHT DER 5 WOHNHEITEN

- 
- ▶ WE 1 im Erdgeschoss ca. 97,5 m<sup>2</sup> mit Wintergarten, Terrasse, Garten
  - ▶ WE 2 im Erdgeschoss ca. 69,2 m<sup>2</sup> mit Wintergarten, Terrasse, Garten und Balkon
  - ▶ WE 3 im Obergeschoss ca. 88,5 m<sup>2</sup> mit Wintergarten
  - ▶ WE 4 im Obergeschoss ca. 57,4 m<sup>2</sup> mit Wintergarten und Balkon
  - ▶ WE 5 im Dachgeschoss ca. 101 m<sup>2</sup> – mit 2 Dachterrassen
- 

## HIGHLIGHTS

- ▶ Herrschaftliche 2½ und 3½ Zimmer-Wohnungen in phantastischer Südausrichtung
- ▶ EG-Wohnungen mit großem eigenen Garten in direkter Südlage
- ▶ EG- und OG-Wohnungen mit schönem, bodentief verglasten Wintergarten
- ▶ Moderne elektrische Beschattungssysteme
- ▶ DG-Wohnung mit 2 Dachterrassen, Bad en suite und zusätzlichem Gäste-Duschbad in luftig hohen Räumen

## ALLE WOHNUNGEN

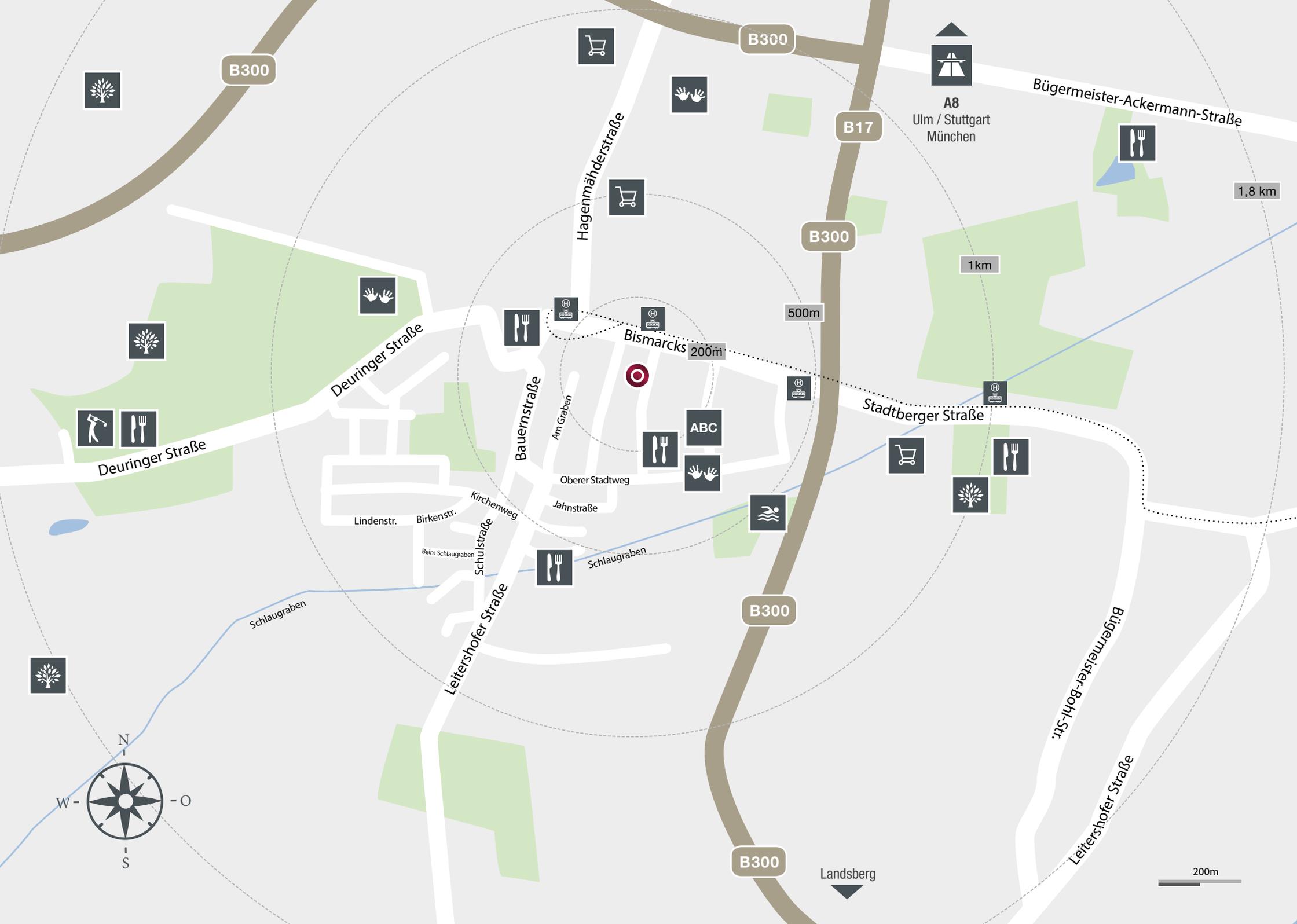
- ▶ Modernste Haustechnik und einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung
- ▶ Exklusive hochwertige Ausstattung in vielen Bereichen wie z. B. Innentüren, Bodenbeläge, Badausstattung (großer Duschbereich mit Rainshower und Ablaufrinne)
- ▶ Klingelanlage mit Video-Funktion in der Wohnung
- ▶ Große, private Kellerräume mit Fenster

*Außerdem besteht die Option für jede Gartenwohnung im EG einen exklusiven Pool zu gestalten (Fassungsvermögen bis 50m<sup>3</sup>)*

---

Ein Projekt der AVANZA GRUPPE in Zusammenarbeit mit Alpha-Immobilien-Projekt GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 11 in 86199 Augsburg. Bilder zeigen unverbindliche Illustrationen. Wohnausstattung und Bildelemente nur exemplarisch und ohne Gewähr.

**KOSTENFREIE HOTLINE: 0800 8615014 / WWW.AVANZA-GRUPPE.DE**



B300

B300

B17

B300

500m

200m

1km

1,8 km

B300

B300

Landsberg

200m

Bürgermeister-Ackermann-Straße

A8  
Ulm / Stuttgart  
München

Stadtberger Straße

Bürgermeister-Bohl-Str.

Leitershofer Straße

Bauernstraße

Hagenmähderstraße

Deuringer Straße

Deuringer Straße

Bismarcks

Am Graben

Oberer Stadtweg

Jahnstraße

Schlaugraben

Lindenstr.

Birkenstr.

Kirchenweg

Beim Schlaugraben

Schulstraße



# STADTBERGEN

## LEGENDE:

-  Essen / Trinken
-  Einkaufen
-  Schule
-  Kinderbetreuung
-  Straßenbahn
-  Naherholung
-  Autobahn
-  Schwimmen
-  Golfclub

Das Objekt befindet sich nahe des Zentrums von Stadtbergen. Die Augsburger Innenstadt ist mit dem Pkw oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Alle wichtige Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Apotheke, Bank, Konditor, Bäckerei und Metzger erreichen sie zu Fuß (ca. 100 – 200 m) ebenfalls in wenigen Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel (z. B. Straßenbahn) um ins Augsburger Zentrum zu gelangen sind nur ca. 80 m entfernt. Auch Kitas, Schulen und verschiedene Speiselokale sind alle zu Fuß erreichbar.

Ein paar hundert Meter weiter laden Augsburgs Westliche Wälder zum Joggen, Wandern oder Fahrradfahren ein. Hier leben Sie fernab vom Citytrubel und doch so zentral, dass alle Bedürfnisse des täglichen Lebens gestillt werden.

Für Pendler ist der Standort des Objektes besonders attraktiv: Nur 1,5 km entfernt liegt die B17, welche Sie mit Donauwörth, der Autobahn A8 oder Landsberg verbindet.



## ENTFERNUNGEN (PKW):

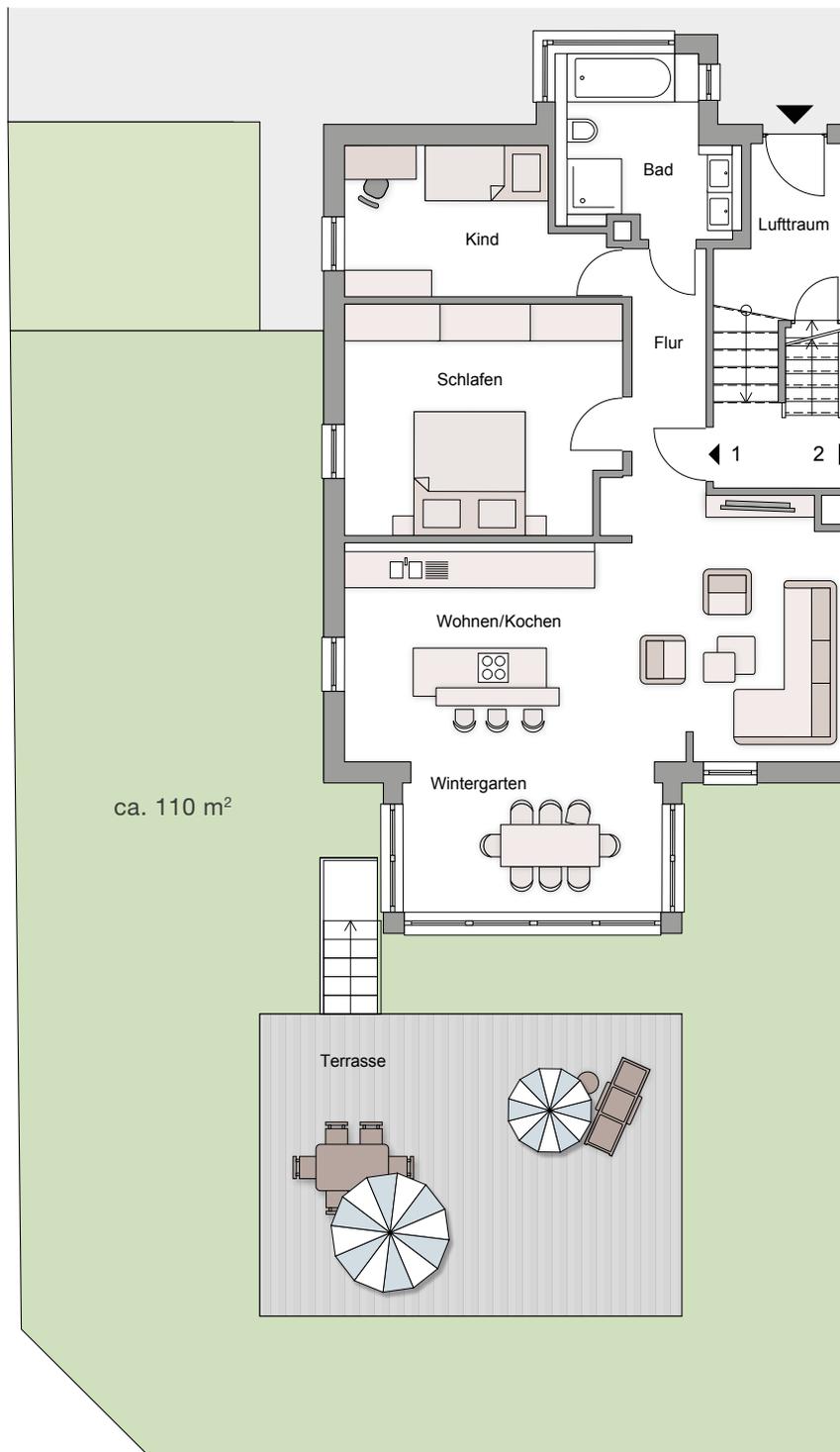
- **BUNDESSTR. (B17, B300)**  
ca. 1,5 km, 5 min
- **AUTOBAHN (A8)**  
ca. 7 km, 10 min
- **AUGSBURG**   
ca. 5 km, 15 min
- **MÜNCHEN**   
ca. 70 km, 65 min
- **LANDSBERG A.L.**   
ca. 35 km, 35 min

Hauptbahnhof



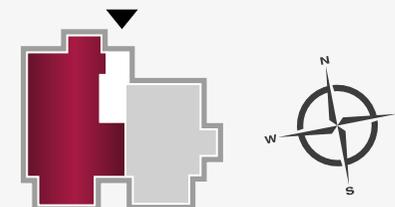
Wertach





## WE 1 / EG

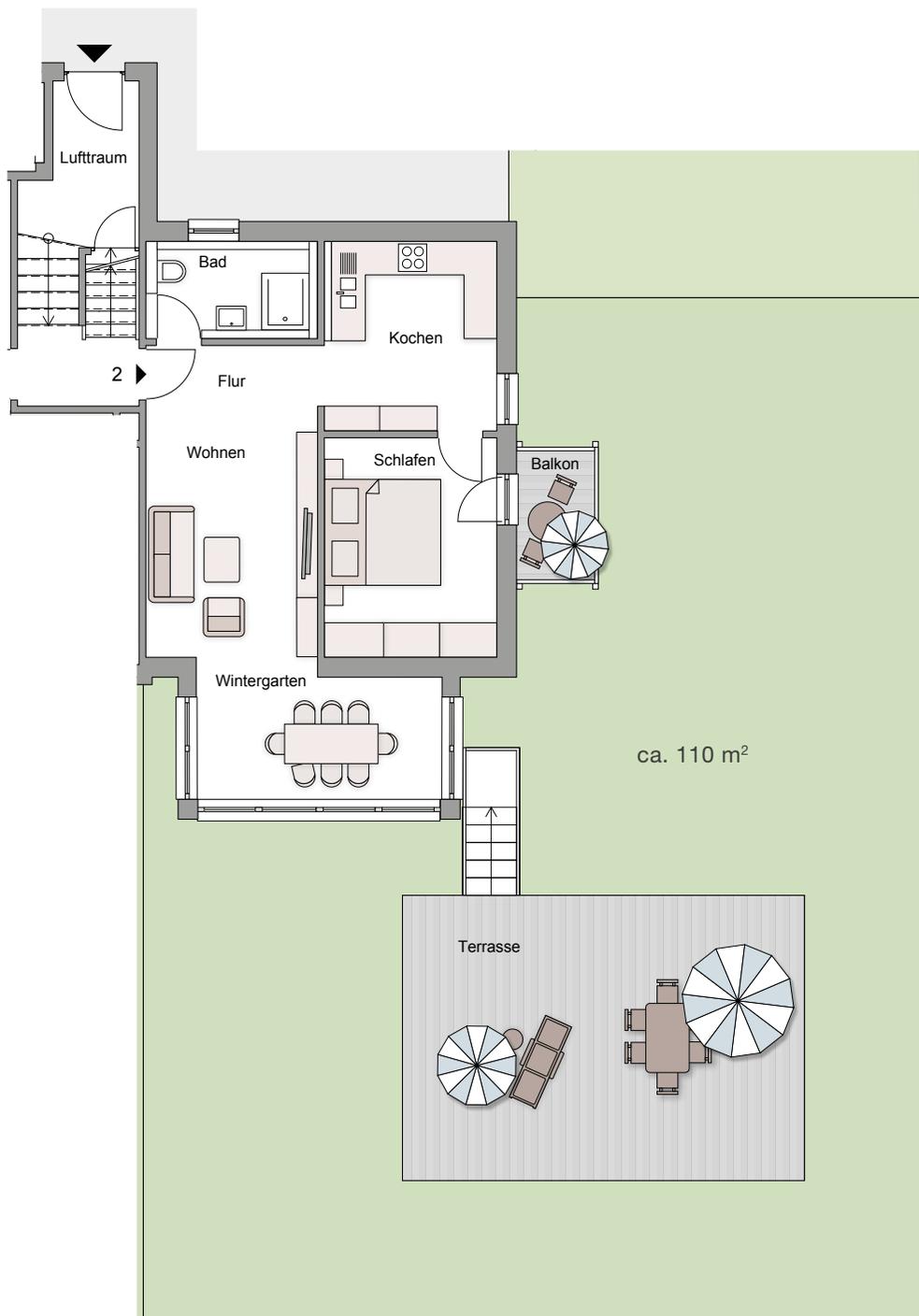
Gesamtwohnfläche ca. 97,48 m<sup>2</sup>



### 3 Zimmer, Wintergarten, Terrasse

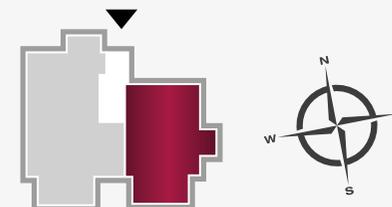
Wohnen / Kochen	33,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,51 m <sup>2</sup>
Kind	9,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,73 m <sup>2</sup>
Flur	6,10 m <sup>2</sup>
Wintergarten	10,49 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/3	11,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 97,48 m<sup>2</sup></b>

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



## WE 2 / EG

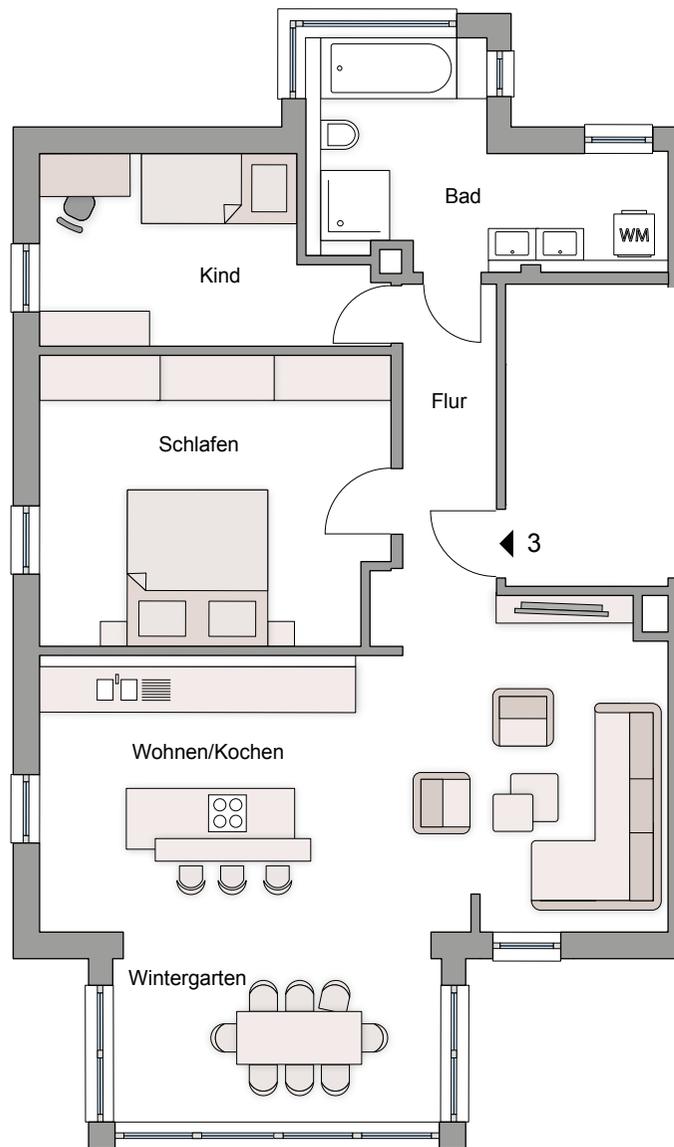
Gesamtwohnfläche ca. 69,16 m<sup>2</sup>



### 2 Zimmer, Wintergarten, Terrasse, Balkon

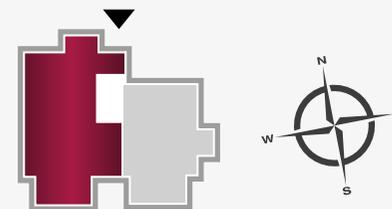
Wohnen	14,21 m <sup>2</sup>
Kochen	10,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,04 m <sup>2</sup>
Bad	5,21 m <sup>2</sup>
Flur	3,38 m <sup>2</sup>
Wintergarten	10,49 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	1,74 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/3	11,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 69,16 m<sup>2</sup></b>

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



## WE 3 / OG

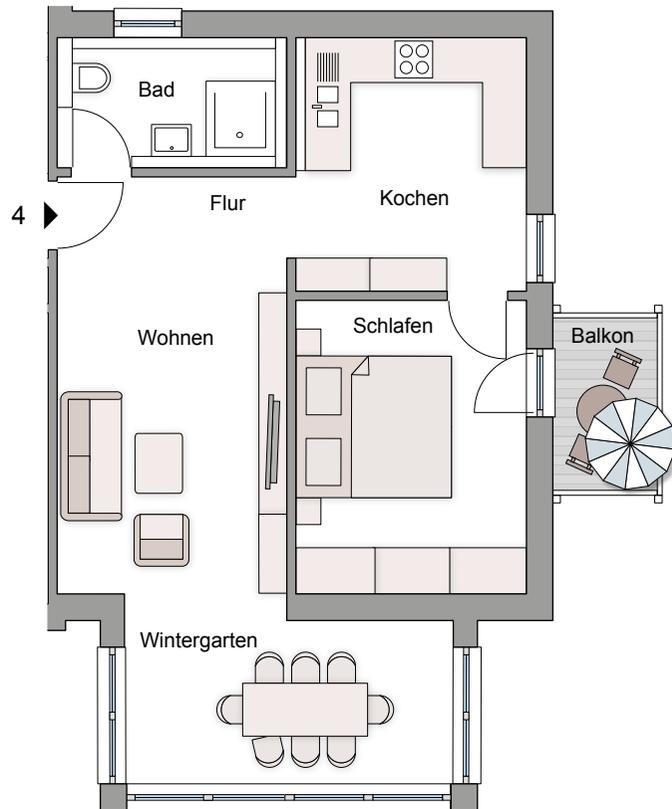
Gesamtwohnfläche ca. 88,48 m<sup>2</sup>



### 3 Zimmer, Wintergarten

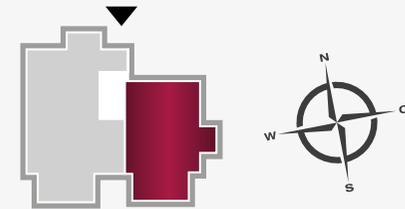
Wohnen / Kochen / Essen	33,92 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,13 m <sup>2</sup>
Kind	10,41 m <sup>2</sup>
Bad	10,50 m <sup>2</sup>
Flur	6,03 m <sup>2</sup>
Wintergarten	10,49 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 88,48 m<sup>2</sup></b>

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



## WE 4 / OG

Gesamtwohnfläche ca. 57,39 m<sup>2</sup>



### 2 Zimmer, Wintergarten, Balkon

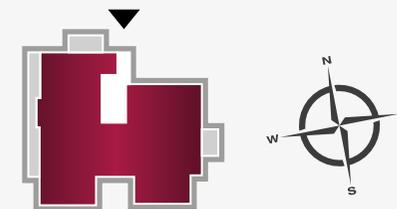
Wohnen	14,21 m <sup>2</sup>
Kochen	10,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,04 m <sup>2</sup>
Bad	5,21 m <sup>2</sup>
Flur	3,38 m <sup>2</sup>
Wintergarten	10,49 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	1,74 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 57,39 m<sup>2</sup></b>

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



## WE 5 / DG

Gesamtwohnfläche ca. 100,55 m<sup>2</sup>



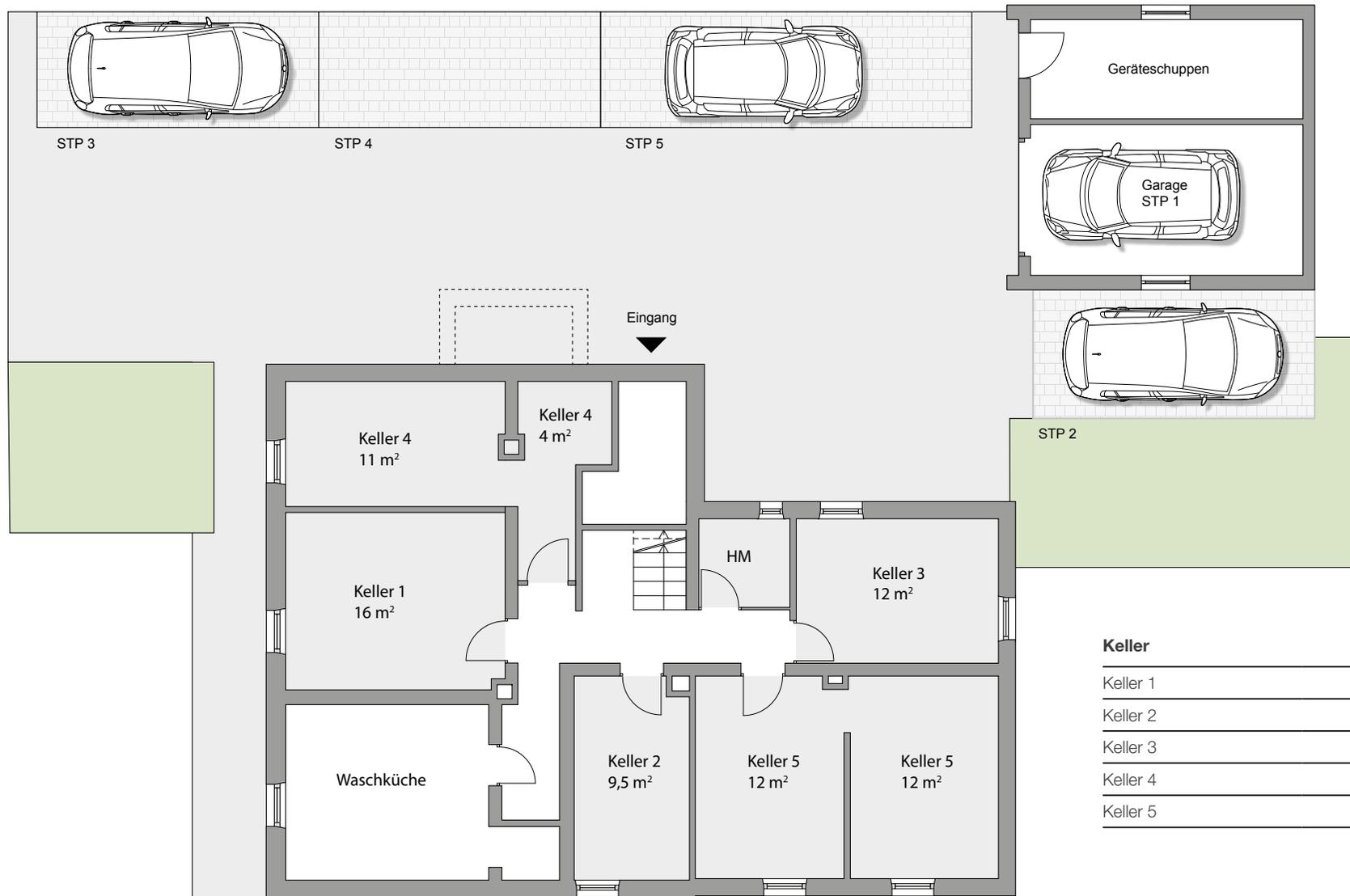
### 4 Zimmer, 2 Terrassen

Wohnen / Kochen / Essen	42,29 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,99 m <sup>2</sup>
Kind	11,00 m <sup>2</sup>
Bad	7,06 m <sup>2</sup>
AR / Ankleide	5,74 m <sup>2</sup>
Flur	2,49 m <sup>2</sup>
Du / WC	4,40 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 1/2	4,63 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 1/2	5,95 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** ca. 100,55 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.

# Kellerräume, Stellplätze



## Keller

Keller 1	16,0 m <sup>2</sup>
Keller 2	9,5 m <sup>2</sup>
Keller 3	12,0 m <sup>2</sup>
Keller 4	15,0 m <sup>2</sup>
Keller 5	24,0 m <sup>2</sup>

# BAUBESCHREIBUNG

Wohnanlage Osterfeldstrasse 28 in  
86391 Stadtbergen

## Allgemeines

In zentraler und bester ruhiger Lage von Stadtbergen präsentiert sich unser Objekt „Osterfeldstrasse 28“ und sichert somit schon heute die hohe Wertigkeit dieser Immobilie, sowohl für den Kapitalanleger als auch für den Eigennutzer.

Das Bauwerk wird gemäß Baubeschreibung saniert. Nicht zu erhaltende Bauteile werden entfernt, Wandabbrüche und Öffnungen zum Gestaltungsziel der jeweiligen Wohnung sanierungsgerecht geleistet.

## Erschließung

Alle Anschlüsse für Ver- und Entsorgung, wie z.B. für Gas, Wasser, Strom, Telekom und Kabelfernsehen sind bereits vorhanden. Sofern diese gem. Beschreibung zu ertüchtigen oder erweitern sind, ist dies im Leistungsumfang enthalten. Weitergehende Anschlussgebühren innerhalb der Wohnungen werden über die Hausverwaltung geregelt.

## Fassade

Die komplette Fassade erhält ein mineralisches Wärmeverbundsystem (Vollwärmeschutz) mit neuem Oberputz und abschließendem Egalisationsanstrich, um energetische und bauliche Werthaltigkeit auf lange Sicht zu sichern.

## Beschattung

Alle Fenster erhalten umlaufend elektrische Rollläden in **anthrazit matt**. Die Fenstertüren im Süden in den beiden Anbauten (sowie die Türe im DG auf die linke Dachterrasse) erhalten elektrische Raffstore in **anthrazit matt**.

**Balkone / Anbauten:** Die bestehenden Balkone werden entfernt und drei neue Anbauten gem. Planung und Baugenehmigung als Holz- oder Betonkonstruktion auf Streifenfundament nach statischen Vorgaben hergestellt. Die Geländer auf den darauf liegenden Dachterrassen werden als Stabgeländer pulverbeschichtet in anthrazit grau – neu erstellt. Die Anbauten werden entsprechend den Vorschriften entwässert (Versickerung oder Anschluss an die Entwässerung).

Der auf der Ostfassade gelegene Balkon wird als leichte Stahlkonstruktion auf Streifenfundamenten an die Fassade gearbeitet. Er wird ebenfalls fachgerecht entwässert und in feuerverzinkt pulverbeschichtet oder grau lackiert / gestrichen in anthrazit verbaut.

## Gartentreppen im EG

Es werden zwei Gartentreppen (feuerverzinkt und pulverbeschichtet in anthrazit) gem. Plan umgesetzt. Die Stufen werden dabei eine WPC Belag erhalten.

**Terrassen** im EG werden als BPC-Konstruktion mit entsprechendem Unterbau auf Plattenfundament umgesetzt und erhalten BPC-Dielen in Grau- oder Anthrazitton als Endbelag. Die Bemusterung obliegt hier einzig dem Verkäufer.

**Verblechungsarbeiten**, wie Regenrinnen, Fallrohre und Abdeckungen werden aus Titanzinkblech komplett neu erstellt.

**Fenster- und Fenstertüren** werden mit 3-fach-Isolierverglasung komplett gemäß Planung erneuert. Auch das Dachgeschoss erhält durchwegs neue Fensterelemente. Der Einbau erfolgt in Abstimmung mit dem EnEV-Fachplaner mit Fensterfalzlüftung (Regel-Air).

Der **Dachstuhl** wird gem. Genehmigungsplanung erhalten und umgebaut. Die Vorgaben der Statik sowie die EnEV werden dabei berücksichtigt.

Die **Dachdämmung** erfolgt nach Vorschrift und entsprechend den wärmeschutztechnischen Anforderungen der zum Genehmigungszeitpunkt 2020 gültigen Fassung der EnEV (Energieeinsparverordnung).

Die **Dacheindeckung** erfolgt ebenfalls neu in Tonziegeln Creaton „Kapstadt“ in anthrazit oder gleichwertig. Farbgebung nach Bemusterung über den Bauträger in Abstimmung mit Architekt und Behörde.

## Dachgauben

Diese werden ebenfalls gemäß Genehmigungsplanung neu erstellt. Sie werden oben verblecht und seitlich bzw. an den Vorderseiten verputzt.

## Dachausbau

Dieser erfolgt nach Genehmigungsplanung unter Einhaltung der Brandschutzvorschriften sowie der Statik und EnEV wie beschrieben. Die Ausführung der neuen Wände innerhalb der Wohnung wird in Holz- oder Metallständerbauweise mit beidseitig doppelter Gipskartonbeplankung und innenliegender Isolierung ausgeführt. Alle anderen Details wie in der Baubeschreibung beschrieben. Zudem werden DFF in Größe und Anzahl nach Planung umgesetzt, welche elektrische Antriebe und außenliegende Rollos erhalten.

## Wände und Decken

Neu zu erstellende, nicht tragende Innenwände werden als Metallständerwände mit beidseitiger doppelter Gipskartonbeplankung unter Berücksichtigung der schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernisse ausgeführt oder alternativ

nach Wahl des Bauträgers gemauert. Sonstige Innenwände, bzw. Ergänzungen zum Altbestand werden in Abstimmung der Statik auch in Ziegelmauerwerk erstellt.

Vorhandene Holzbalkendecken werden bautechnisch geprüft und ggf. ertüchtigt. Die Durchbrüche gem. Planung sind Bestandteil der Sanierungsleistung.

### Treppenhäuser

Die baulichen Maßnahmen erfolgen im Einklang mit dem Brandschutzkonzept und der Baugenehmigung, bis in das neu auszubauende Dachgeschoss. Die vorhandenen Stufen werden dabei ertüchtigt, geschliffen und gestrichen.

### Innenausbau

Der Innenausbau betrifft nahezu alle sichtbaren Oberflächen und Einrichtungsmerkmale, wie z.B. Innentüren, Sanitäre Einrichtungsgegenstände, Boden- und Fliesenbeläge, Malerarbeiten, etc. Auch hier wird großer Wert auf hohe Qualität in allen Anspruchsprofilen gesetzt. Im Einzelnen:

### Türen

Alle Wohnungen erhalten hochwertige neue Türrahmen und Türblätter in Kassettenoptik mit Edelstahl-Drückergarnituren. In jeder Wohnung können zusätzlich 2 Türblätter mit Glaslichtausschnitt in der oberen Kassette zur Ausführung kommen.

Die Wohnungseingangstüren werden entsprechend den Brand- und Schallschutzbestimmungen komplett in weiß erneuert. Sie erhalten eine Ausführung mit Schalex oder Türanschlag (leichte Schwelle) sowie Obertürschließer in passender Schall- und Klimaklasse.

Für das komplette Objekt wird eine zentrale Schließanlage eingebaut.

### Fliesenarbeiten

Alle Fliesen können in reichhaltiger Auswahl zum Brutto-Materialpreis von 35,-- Euro pro m<sup>2</sup> bemustert werden. Vorgesehen ist hierzu die Belegung von Steinzeugfliesen an Böden und Wänden auf eine Höhe von ca. 1,25 m. Im Spritzwasserbereich erhalten Böden und Wände die erforderlichen Abdichtungsbeschichtungen. Im Bereich der Dusche wird ca. 2,20 m hoch gefliest.

Vorgesehen sind Formate von 30 x 60 cm, die zum vorgenannten Materialpreis frei ausgewählt werden können. Die Verlegung von Bodenfliesen in den Küchen bzw. Kochbereichen ist dabei auf Wunsch ebenfalls beinhaltet. Auf sog. Fliesenspiegel in den Küchen wird verzichtet, da dies heute eine Leistung innerhalb des Küchenbauers ist.

### Böden

Es erfolgt der Einbau eines Trockenstrichs mit eingearbeiteter Fußbodenheizung in allen Etagen. Alle Wohnungen erhalten komplett neue Bodenbeläge in Mehrschicht-Parkett Eiche mit Dielenoptik (verklebt). Die Bemusterung liefert dabei der Verkäufer zum Brutto-Materialpreis von 45,-- Euro pro m<sup>2</sup> ausschließlich in den vom Bauträger genannten Lieferanten. Sie sind in Eiche Natur, Eiche gekalkt und Eiche lackiert oder geölt erhältlich.

### Malerarbeiten

Gipskartonwände und -decken werden mit **Q2-Standard** gespachtelt und geschliffen, Mauerwerkswände mit Glattputz verputzt bzw. Bestandswände entsprechend renoviert. Im Anschluss werden alle Wände und Decken mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Treppenhauswände werden neu gestrichen. Die Decken und Treppenuntersichten werden ebenfalls gestrichen.

Kellerwände erhalten auch einen neuen Anstrich, die Kellerdecke erhält eine sichtbare Deckendämmung gem. EnEV-Berechnung.

### Sanitärbereiche

Innerhalb der Badkonzeption bieten wir folgende aufgeführte Ausstattungslinie an:

**Ausstattungslinie „My Style 2.0“ von Richter & Frenzel oder Vigour oder gleichwertig**

Jeweils passend zur gewählten Ausstattung sind auch folgende Accessoires beinhaltet: Gäste-WC's mit Toilettenpapierhalter und WC-Bürstengarnitur, wandhängend jeweils verchromt. Bäder wie WC's inkl. Handtuchhalter, verchromt. In den Duschbereichen sind Unterputzarmaturen vorgesehen.

Die sanitären Einrichtungsgegenstände werden, nach Grundriss-Konzept, Beratung und nach Bemusterung ausgesucht und festgelegt.

**Badausstattung, soweit im Plan vorhanden:**

- Körperformwanne 180x80 cm mit Unterputzeinhebelmischer, Wanneneinlauf und Handbrause (Wohnungen 2 und 4 Länge 170 cm)
- Breite Waschtischanlage (zwischen 80 – 120 cm, je nach Plan) oder 2 Standard-Waschbecken mit Einhebelmischer und Ablaufgarnitur (Wohnungen 2 und 4 ein Waschbecken in Normalbreite)
- Toilettenanlage wandhängend mit Softclosedeckel
- Duschanlage als gefliester Duschbereich mit Ablaufrinne, konstruktionsbedingt auf leichtem Podest, mit Unterputz-Rainshower und Handbrause mit Umschalter
- Echtglas-Duschabtrennung

Im Keller wird ein Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner für jede Wohnung installiert. Waschmaschinenanschlüsse können nach Absprache zusätzlich im Bad oder in der Küche vorgesehen werden.

## **Heizungsinstallation und Lüftung sowie Versorgung mit Wasser und Abwasser**

In dem Objekt wird eine hochwertige und wirtschaftliche zentrale Gas-Heizanlage /Brennwerttechnik eines Markenherstellers mit zentraler Warmwasserbereitung eingebaut.

Alle Wohnungen werden mit Fussbodenheizung mit Einzelraumsteuerung nach Plan durch Heizungsfirma ausgestattet. Die Bäder erhalten einen Handtuch-Heizkörper in passendem Design, der an die Fussbodenheizung angeschlossen (ca. 40 Grad Vorlauftemperatur). Zusätzlich wird in den Bädern eine regulierbare Fußbodenheizung eingebaut.

Die Entlüftung erfolgt als Fensterlüftung – auch in allen Bädern und Gäste-Bädern / WC's.

Auch erfolgt der Einbau komplett neuer Brauchwasserleitungen. Dies betrifft sowohl Heiss-, Kaltwasseranschluss sowie systemabhängig Zirkulationsleitungen. Die Abwasserleitungen werden ebenfalls gänzlich erneuert.

Sollte die EnEv-Berechnung den Einsatz einer Brauchwasserthermie oder Lüftungsanlagen notwendig machen, so werden diese fachgerecht umgesetzt.

## **Elektroinstallation**

Die Wohnungen erhalten Unterverteilungen mit Sicherungen. Die Elektroinstallation in den Wohnungen wird nach heutigem Standard nach HEA II neu verlegt. Wo erforderlich und möglich, 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-, Schlaf- und Kinderzimmern. Internetanschluss im Wohnzimmer, Telefondose im Flur. Jede Wohnung wird mit einer Video-Türsprechanlage, sowie einem elektrischen Türöffner versehen.

Die Serie wird dabei mit Busch-Jäger „FUTURE WEIB“ festgelegt.

Installationsanzahl in den Räumen gem. heutigen Anforderungen nach HEA II. Die linke Dachterrasse der DG-Wohnung erhält eine Außensteckdose sowie eine Beleuchtung sowie zusätzlich einen von innen schaltbaren 230 V Anschluss für die Installation einer Markise. Die Kellerräume erhalten ebenfalls eine Steckdose sowie eine Schiffsleuchte.

**Das Treppenhaus** wird über Zeitschaltrelais, Hauseingangsbeleuchtung über Bewegungs- und Dämmerungsschalter gesteuert. Kellerflure, Technik-Räume, etc. erhalten ausreichende Elektroinstallation incl. jeweils geeignete Beleuchtung.

## **Fenster und Fenstertüren**

Es erfolgt der Einbau neuer Kunststofffenster gem. Planung, innen weiss, außen in grau foliert. Alle Fenster und Fenstertüren werden gem. Plan als Dreh-Kipp-Fenster ausgeführt.

## **Franz. Gitter an stehenden Türen**

Alle stehenden Fassadentüren erhalten gem. Genehmigungsplan sog. „franz. Gitter“. Diese werden feuerverzinkt und in anthrazit pulverbeschichtet verbaut.

## **Keller**

Dieser bleibt im Bestand wie er sich heute darstellt. Er erhält eine Deckendämmung sowie die Kellerabteile neue Beschriftungen. Es wird analog Beschreibung eine Waschküche umgesetzt. Außen wird der Keller innerhalb der neuen Fassade auf ca. 70 cm abgegraben und erhält eine neue Vertikalabdichtung aus Teer sowie anschließende Noppenbahn.

## **Garagen**

Die vorhandene Garage erhält eine Steckdose und einen Lichtanschluss sowie ein neues elektrisch betriebenes Sektionaltor in grau mit zwei Fernbedienungen. Die Garage sowie der links angrenzende Raum werden bautechnisch geprüft und

instandgesetzt sowie hinsichtlich Fassadenbild analog zum Wohngebäude mitsaniert.

## **Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden gem. Außenanlagenplan umgesetzt. Der komplette Außenbereich wird – im Anschluss an die zu leistenden Arbeiten wie Herrichten der Zufahrtsbereiche und 4 x KFZ-Stellplätze, neue Einzäunung in Stabmattenzaun in anthrazit auf der Süd- und Westseite umgesetzt. Die bestehende Zaunanlage auf der Nord- und Ostseite gehört den Nachbarn und wir belassen. Bei Bedarf erfolgt auch in notwendigen Bereichen eine Bepflanzung gem. Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Baugenehmigung. Der Pflasterbelag wird ausgeglichen und an erforderlichen Stellen neu ergänzt, die Stellplätze entsprechend mit versickerungsfähigen Pflaster neu hergestellt. Das vorhandene Tor wird ertüchtigt (pulverbeschichtet in anthrazit) und erhält einen elektrischen Torantrieb.

## **Endreinigung**

Mit Bezugsfertigkeit erfolgt eine Endreinigung des gesamten Gebäudes. Es handelt sich hierbei nicht um eine Feinreinigung!

## **Allgemeine Hinweise**

Das Gebäude ist ein Bestandsgebäude. Hinsichtlich der bauphysikalischen Anforderungen besteht ausdrücklich Bestandsschutz, d.h. es gelten die Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Anforderungen, welche zum Errichtungszeitraum des Gebäudes baurechtlich zulässig und somit allgemein anerkannt waren. Insbesondere betrifft dies die Anforderungen des Schall-, Brand-, und Wärmeschutzes, da insbesondere im Bereich aller Schnittstellen der neuen Wärmedämmfassade mit alten Bauteilen wie Kellersockel oder Balkonen die heutigen Anforderungen nicht hergestellt werden können.

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.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges und der Baubeschreibung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar. Änderungswünsche (Planung, Ausstattung) des Käufers sind jederzeit möglich, sofern dies der Bautenstand zulässt, soweit technisch durchführbar und soweit dies in Abstimmung mit den zuständigen Behörden steht.

Elastische Fugen sind Bewegungsfugen und werden als reine Wartungsfugen unter Ausschluss der Gewährleistung ausgeführt. Risse in Putz- und Bauteilen, die aufgrund naturbedingter bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Schwinden und Kriechen) entstehen sind keine Gewährleistungsmängel.

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und beträgt 5 Jahre für das Gebäude und ein Jahr für Arbeiten auf dem Grundstück und nach notariellem Kaufvertrag. Für Geräte und Anlageteile, die innerhalb der Gewährleistung dem natürlichen Verschleiß unterliegen und für die eine regelmäßige Wartung erfolgen muss sind von der Gewähr ausgeschlossen, bzw. ist über die Verwaltung ein Wartungsvertrag abzuschließen. Für bewegliche Teile, wie Ventile, Thermostate, Aggregate, Motoren, Pumpen und andere Verschleißteile beträgt die Gewährleistung ein Jahr.



Abbildungen zeigen unverbindliche Ausstattungsbeispiele

# 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 „Kliniktor 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)

**Ansprechpartner**

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

**Mehr Informationen zum Projekt**

erhalten Sie über unsere kostenlose Hotline

**0800 8615014**

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

*Johann Gottfried von Herder*

