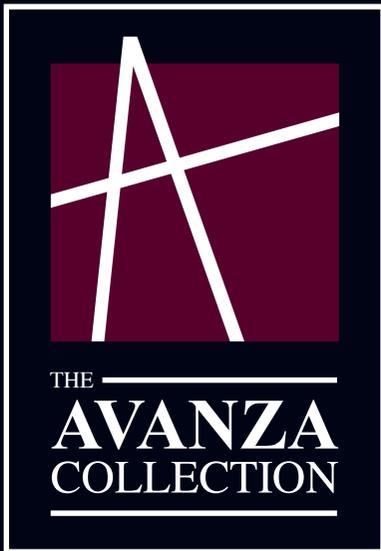




**MORELL**  
- R E S I D E N Z -



**AUGSBURG / ANTONSVIERTEL**



# ZENTRUMSNAH & STILVOLL WOHNEN IM ANTONSVIERTEL

---

## WOHNKOMFORT AUF HOHEM NIVEAU

Die Morell-Residenz liegt in traumhaft zentraler Lage im Augsburger Antonsviertel. Es stehen insgesamt 10 stilvoll und hochwertig sanierte Eigentumswohnungen ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf.

---

## DIE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- 2 – 3 Zimmer-Wohnungen mit fantastischen Grundrissen zwischen 80 m<sup>2</sup> und 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf heutigen Wohnkomfort saniert
- Dachgeschoss-Neuausbau nach neuester EnEV unter Erhalt von sichtbaren Konstruktionsdetails
- Stilvoll renovierte Außenfassade mit herrschaftlicher Optik sowie Einbau neuer Fenster
- Einbau einer Liftanlage in alle Geschosse, barrierefrei
- Exklusive hochwertige Ausstattung im Bereich Bodenbelag und Fliesen
- Exklusive Badgestaltung – z.B. mit großen gefliesten Duschbereichen, Rainshower-Armatur und zusätzlicher Handbrause sowie Glasabtrennung
- Modernste Haustechnik in den Bereichen Sanitär, Heizung und Elektro
- Klingelanlage mit Videofunktion sowie Videoendgeräten in den Wohnungen
- Jede Wohnung erhält einen privaten großen Kelleranteil

Kostenfreie Hotline:

**0800 8615014 / [www.avanza-gruppe.de](http://www.avanza-gruppe.de)**



**LEGENDE:**

-  Essen / Trinken
-  Einkaufen
-  Schule
-  Hochschule
-  Kinderbetreuung
-  Shopping
-  Naherholung
-  Sportclub
-  Bahnhof
-  Straßenbahn
-  Sport / Fitness

Hauptbahnhof

Königsplatz

City Galerie

Schießgrabenstraße

Forscherstraße

Stettenstraße

Eserwallstraße

Friedberger Str.

Hermannstraße

Morellstraße

200 m

500 m

1500 m

Von der-Tann-Straße

B300

Gögginger Str.

Schertlinstraße

Schertlinstraße

Haunstetter Str.

Wittelbacher Park

Kongress am Park

# DAS ANTONSVIERTEL

Blühender Stadtteil mit perfekter Verkehrsanbindung

Das Objekt befindet sich im Augsburger Antonsviertel, ruhig gelegen und dennoch nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Nicht nur die kleinen Cafés, Restaurants und charmanten Einzelhandelsgeschäfte machen das Viertel so speziell, sondern vor allem auch die prachtvollen Gebäude. In jeder Seitenstraße finden sich mit Stuck verzierte Patrizierhäuser in den unterschiedlichsten Farben und architektonischen Ausführungen.

Mit dem Wittelsbacher Park befindet sich eine grüne Oase fast vor der Haustür und auch der Siebentischwald ist nicht weit entfernt und lädt zu langen Spaziergängen, Picknicks oder Radtouren ein.

Kitas, Schulen, Ärzte, Bäcker und unterschiedlichste Speiselokale sind zu Fuß erreichbar. Auch Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich nur wenige Hundert Meter entfernt.

Für Pendler ist der Standort des Objektes besonders attraktiv: Den Nahverkehrsbahnhof „Morellstraße“ erreicht man zu Fuß in nur 5 Minuten und nur ca. 1 km entfernt liegt die B300/B17, die mit der Autobahn A8 Richtung Stuttgart / München oder der B17 Richtung Landsberg am Lech und Donauwörth verbindet.

## ENTFERNUNGEN (PKW):

- **BUNDESSTR. (B300/B17)**  
ca. 1 km, 5 min
- **AUTOBAHN (A8)**  
ca. 12 km, 16 min
- **AUGSBURG** ☉  
ca. 1,5 km, 5 min
- **MÜNCHEN** ☉  
ca. 80 km, 75 min
- **ULM** ☉  
ca. 90 km, 60 min
- **LANDSBERG A. L.** ☉  
ca. 40 km, 34 min

## KÖNIGSPLATZ

1 km, ca. 10 min



## RATHAUS MIT PERLACHTURM

1,2 km, ca. 12 min



## MAXIMILIANSTR. UND ST. ULRICH

1 km, ca. 10 min





Fotoanimation aus vorangegangenen Bauvorhaben – Ausführung beispielhaft!

# Morell-Residenz

## Grundrisse

---

# WE 1 / EG

Wohnfläche: ca. 98,79 m<sup>2</sup>

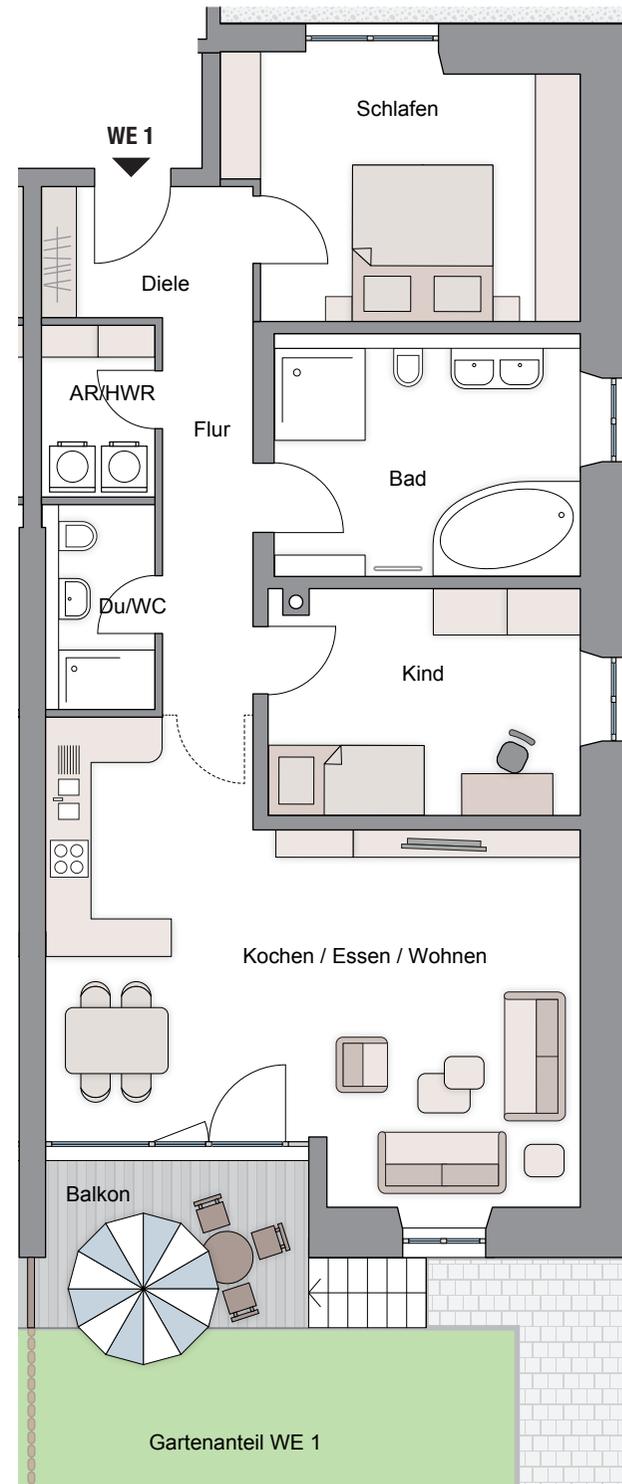


## 3 Zimmer, Balkon, Gartenanteil

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Diele                   | 4,84 m <sup>2</sup>            |
| Schlafen                | 15,67 m <sup>2</sup>           |
| AR / HWR                | 3,40 m <sup>2</sup>            |
| Bad                     | 12,60 m <sup>2</sup>           |
| Flur                    | 6,25 m <sup>2</sup>            |
| Du / WC                 | 3,73 m <sup>2</sup>            |
| Kind                    | 12,17 m <sup>2</sup>           |
| Kochen / Essen / Wohnen | 36,11 m <sup>2</sup>           |
| Balkon 1/2              | 4,02 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche</b>     | <b>ca. 98,79 m<sup>2</sup></b> |

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



# WE 2 / EG

Wohnfläche: ca. 96,63 m<sup>2</sup>



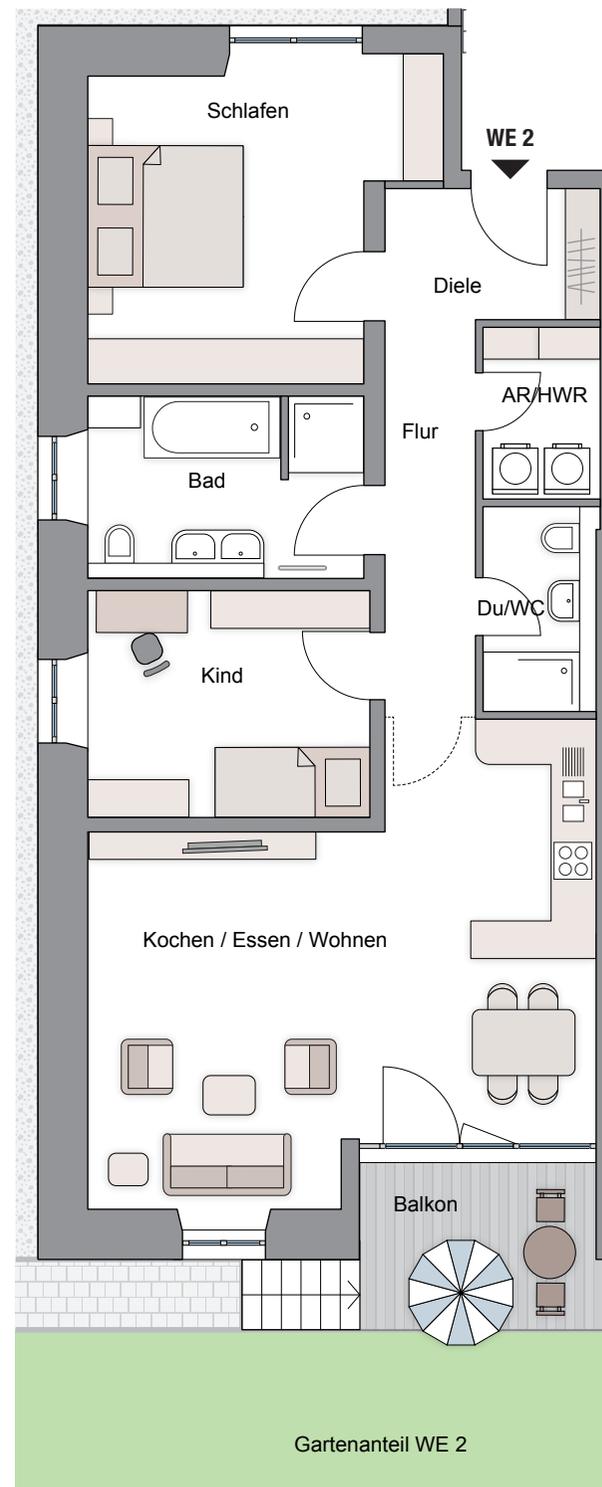
## 3 Zimmer, Balkon, Gartenanteil

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Diele                   | 4,92 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen                | 18,35 m <sup>2</sup> |
| AR / HWR                | 3,51 m <sup>2</sup>  |
| Bad                     | 8,34 m <sup>2</sup>  |
| Flur                    | 6,25 m <sup>2</sup>  |
| Du / WC                 | 3,86 m <sup>2</sup>  |
| Kind                    | 11,16 m <sup>2</sup> |
| Kochen / Essen / Wohnen | 36,63 m <sup>2</sup> |
| Balkon 1/2              | 3,61 m <sup>2</sup>  |

**Gesamtfläche ca. 96,63 m<sup>2</sup>**

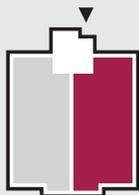
Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen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

Maßstab 1:100



# WE 3 / 1.OG

Wohnfläche: ca. 97,30 m<sup>2</sup>



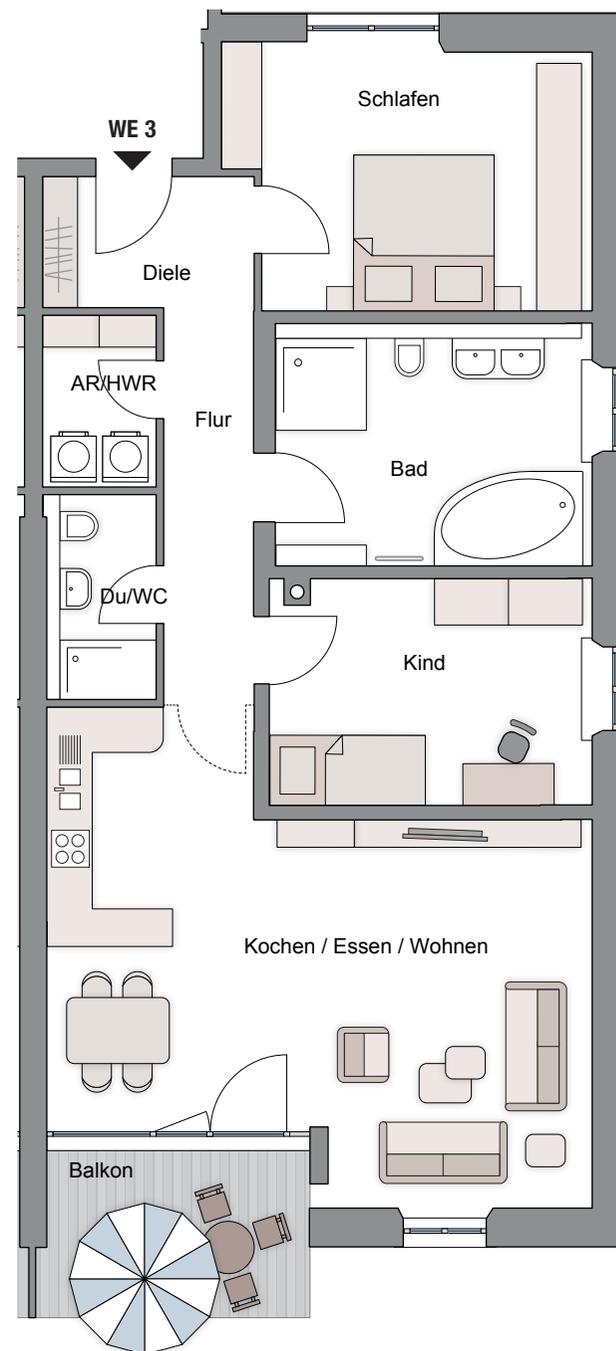
## 3 Zimmer, Balkon

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Diele                   | 4,84 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen                | 14,95 m <sup>2</sup> |
| AR / HWR                | 3,40 m <sup>2</sup>  |
| Bad                     | 13,08 m <sup>2</sup> |
| Flur                    | 6,25 m <sup>2</sup>  |
| Du / WC                 | 3,73 m <sup>2</sup>  |
| Kind                    | 12,61 m <sup>2</sup> |
| Kochen / Essen / Wohnen | 34,38 m <sup>2</sup> |
| Balkon 1/2              | 4,06 m <sup>2</sup>  |

**Gesamtfläche ca. 97,30 m<sup>2</sup>**

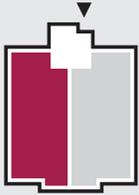
Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen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

Maßstab 1:100



# WE 4 / 1.OG

Wohnfläche: ca. **96,75 m<sup>2</sup>**



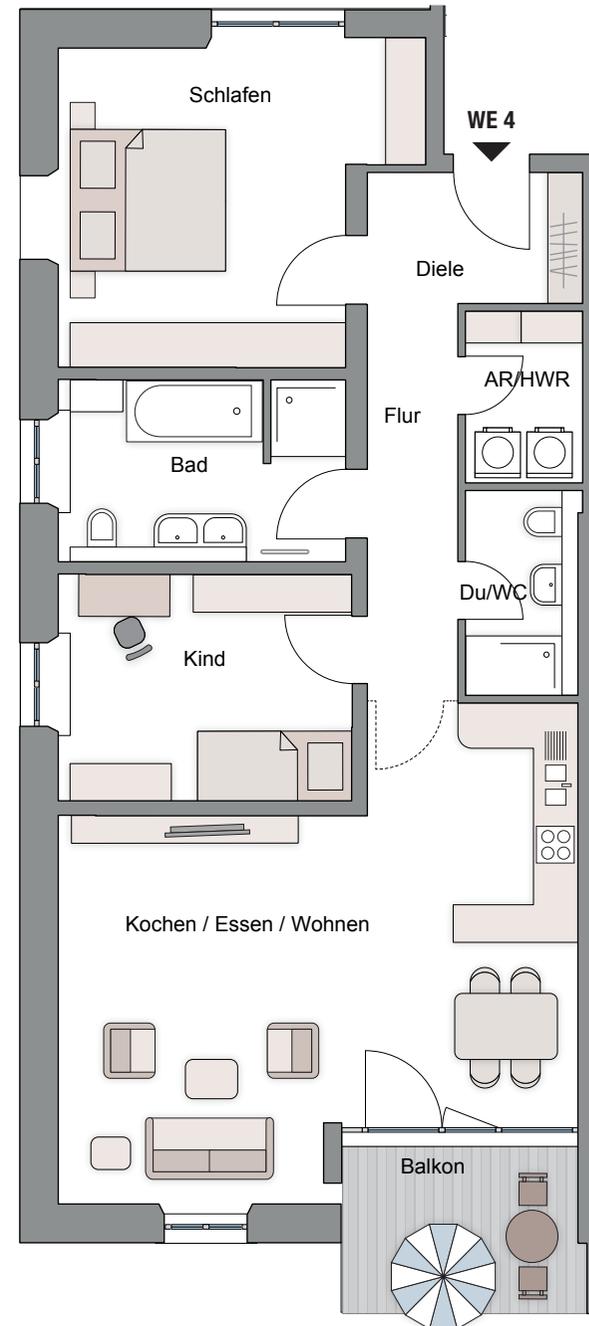
## 3 Zimmer, Balkon

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Diele                   | 4,92 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen                | 18,30 m <sup>2</sup> |
| AR / HWR                | 3,51 m <sup>2</sup>  |
| Bad                     | 8,67 m <sup>2</sup>  |
| Flur                    | 6,25 m <sup>2</sup>  |
| Du / WC                 | 3,86 m <sup>2</sup>  |
| Kind                    | 11,61 m <sup>2</sup> |
| Kochen / Essen / Wohnen | 36,02 m <sup>2</sup> |
| Balkon 1/2              | 3,61 m <sup>2</sup>  |

**Gesamtfläche** ca. **96,75 m<sup>2</sup>**

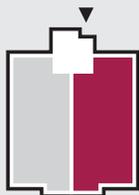
Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen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

Maßstab 1:100



# WE 5 / 2. OG

Wohnfläche: ca. 98,56 m<sup>2</sup>



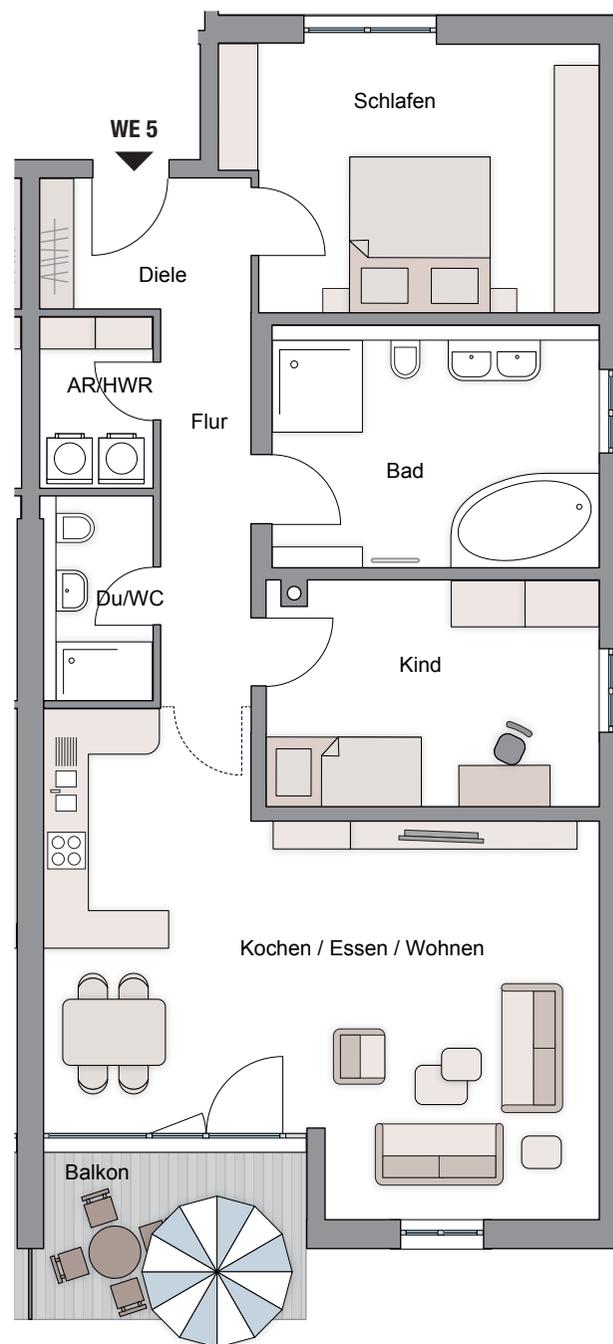
## 3 Zimmer, Balkon

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Diele                   | 4,84 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen                | 15,22 m <sup>2</sup> |
| AR / HWR                | 3,40 m <sup>2</sup>  |
| Bad                     | 13,49 m <sup>2</sup> |
| Flur                    | 6,25 m <sup>2</sup>  |
| Du / WC                 | 3,73 m <sup>2</sup>  |
| Kind                    | 13,00 m <sup>2</sup> |
| Kochen / Essen / Wohnen | 34,61 m <sup>2</sup> |
| Balkon 1/2              | 4,02 m <sup>2</sup>  |

**Gesamtfläche ca. 98,56 m<sup>2</sup>**

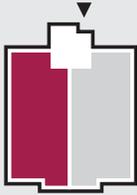
Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen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

Maßstab 1:100



# WE 6 / 2. OG

Wohnfläche: ca. **99,38 m<sup>2</sup>**



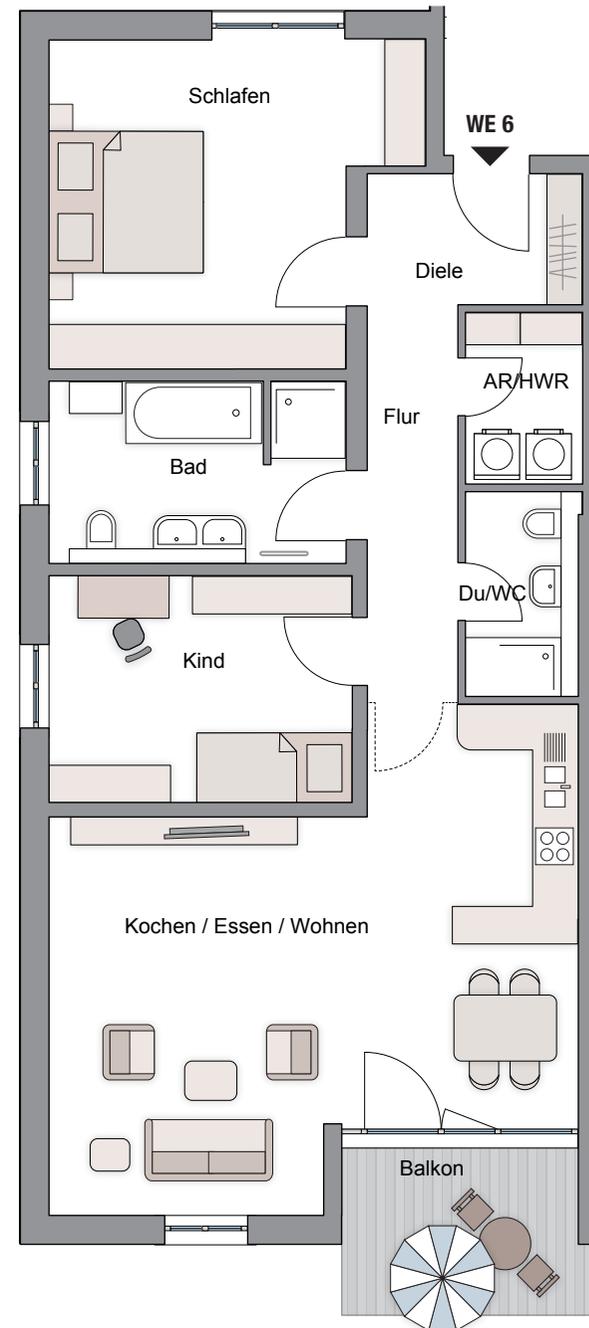
## 3 Zimmer, Balkon

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Diele                   | 4,92 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen                | 19,12 m <sup>2</sup> |
| AR / HWR                | 3,51 m <sup>2</sup>  |
| Bad                     | 8,95 m <sup>2</sup>  |
| Flur                    | 6,25 m <sup>2</sup>  |
| Du / WC                 | 3,86 m <sup>2</sup>  |
| Kind                    | 12,00 m <sup>2</sup> |
| Kochen / Essen / Wohnen | 37,16 m <sup>2</sup> |
| Balkon 1/2              | 3,61 m <sup>2</sup>  |

**Gesamtfläche ca. 99,38 m<sup>2</sup>**

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



# WE 7 / 3. OG

Wohnfläche: ca. 98,80 m<sup>2</sup>



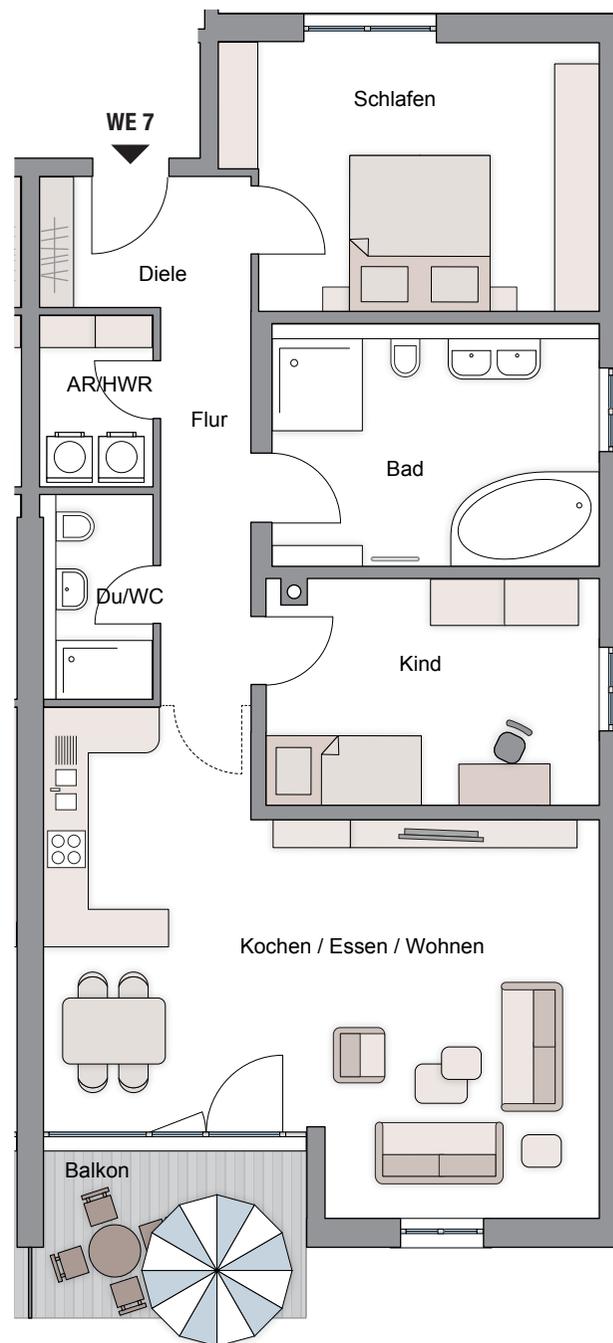
## 3 Zimmer, Balkon

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Diele                   | 4,84 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen                | 15,30 m <sup>2</sup> |
| AR / HWR                | 3,40 m <sup>2</sup>  |
| Bad                     | 13,49 m <sup>2</sup> |
| Flur                    | 6,25 m <sup>2</sup>  |
| Du / WC                 | 3,73 m <sup>2</sup>  |
| Kind                    | 13,00 m <sup>2</sup> |
| Kochen / Essen / Wohnen | 34,77 m <sup>2</sup> |
| Balkon 1/2              | 4,02 m <sup>2</sup>  |

**Gesamtfläche ca. 98,80 m<sup>2</sup>**

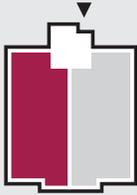
Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen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

Maßstab 1:100



# WE 8 / 3. OG

Wohnfläche: ca. **99,38 m<sup>2</sup>**



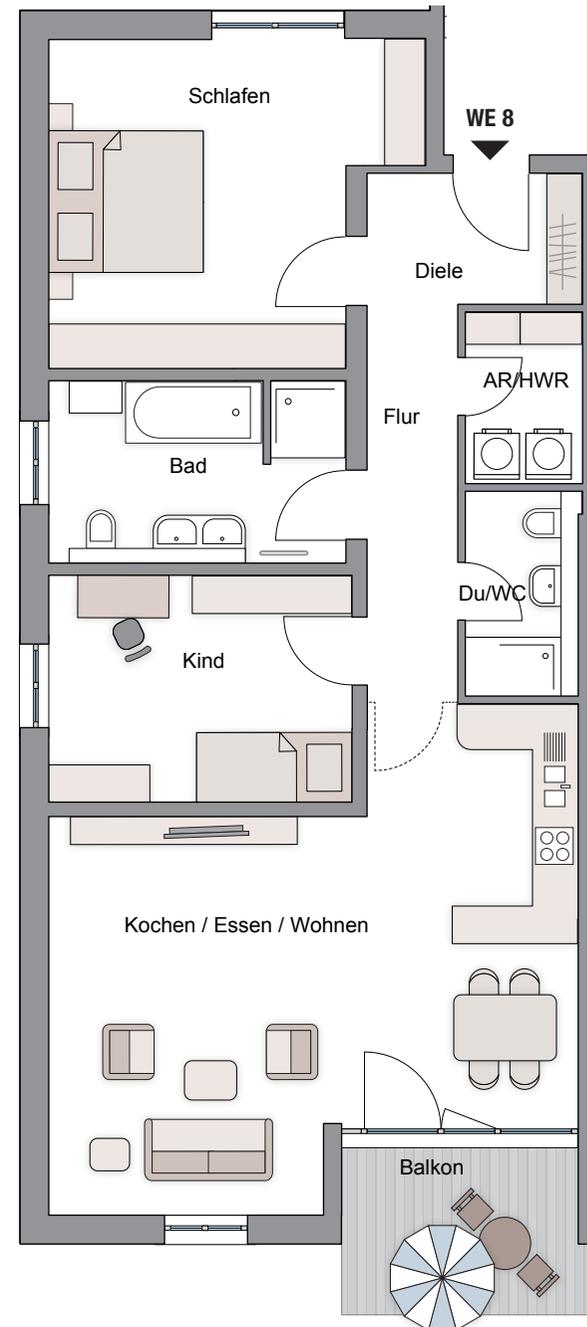
## 3 Zimmer, Balkon

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Diele                   | 4,92 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen                | 19,12 m <sup>2</sup> |
| AR / HWR                | 3,51 m <sup>2</sup>  |
| Bad                     | 8,95 m <sup>2</sup>  |
| Flur                    | 6,25 m <sup>2</sup>  |
| Du / WC                 | 3,86 m <sup>2</sup>  |
| Kind                    | 12,00 m <sup>2</sup> |
| Kochen / Essen / Wohnen | 37,16 m <sup>2</sup> |
| Balkon 1/2              | 3,61 m <sup>2</sup>  |

**Gesamtfläche ca. 99,38 m<sup>2</sup>**

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



# WE 9 / DG

Wohnfläche: ca. **84,36 m<sup>2</sup>**

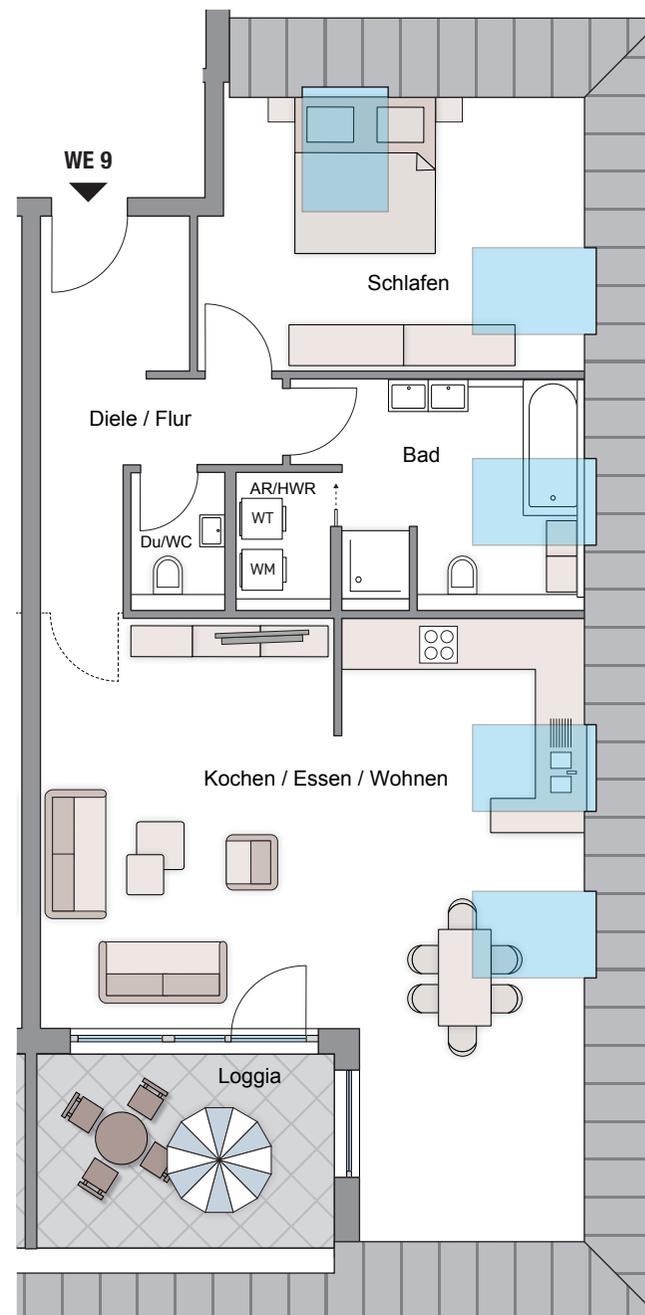


## 2 Zimmer, Loggia

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Diele / Flur            | 9,99 m <sup>2</sup>            |
| Schlafen                | 14,12 m <sup>2</sup>           |
| AR / HWR                | 2,27 m <sup>2</sup>            |
| Bad                     | 8,77 m <sup>2</sup>            |
| Du / WC                 | 2,27 m <sup>2</sup>            |
| Kochen / Essen / Wohnen | 41,94 m <sup>2</sup>           |
| Loggia 1/2              | 5,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche</b>     | <b>ca. 84,36 m<sup>2</sup></b> |

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



# WE 10 / DG

Wohnfläche: ca. 80,22 m<sup>2</sup>

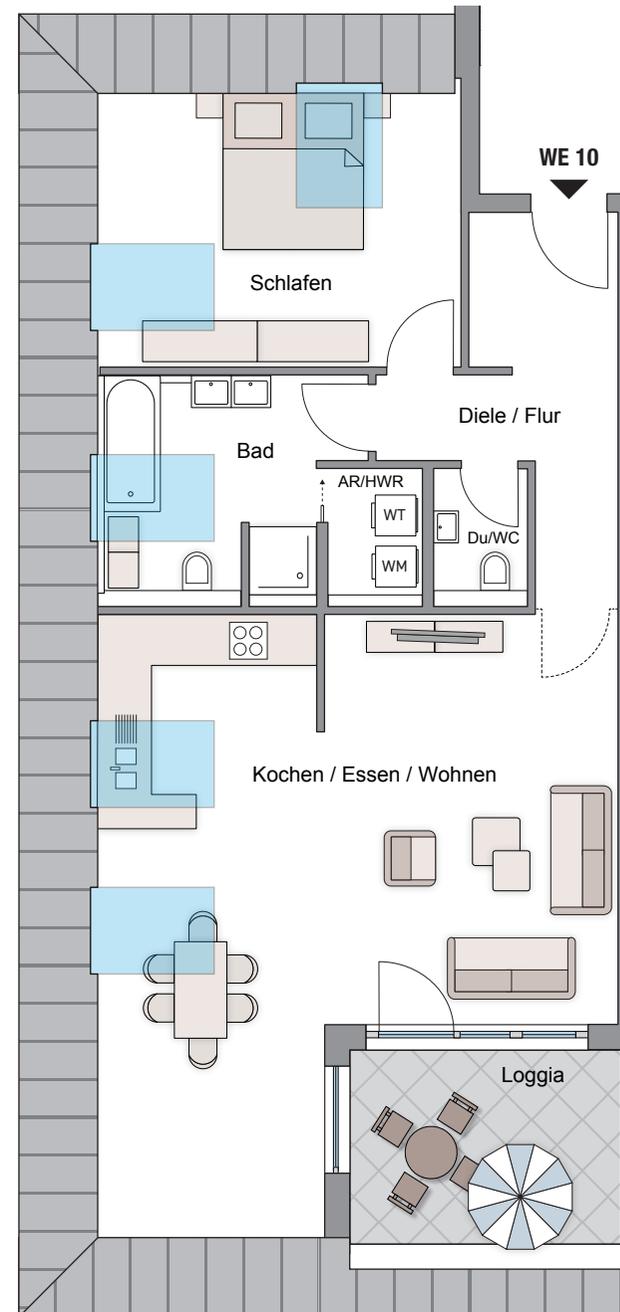


## 2 Zimmer, Loggia

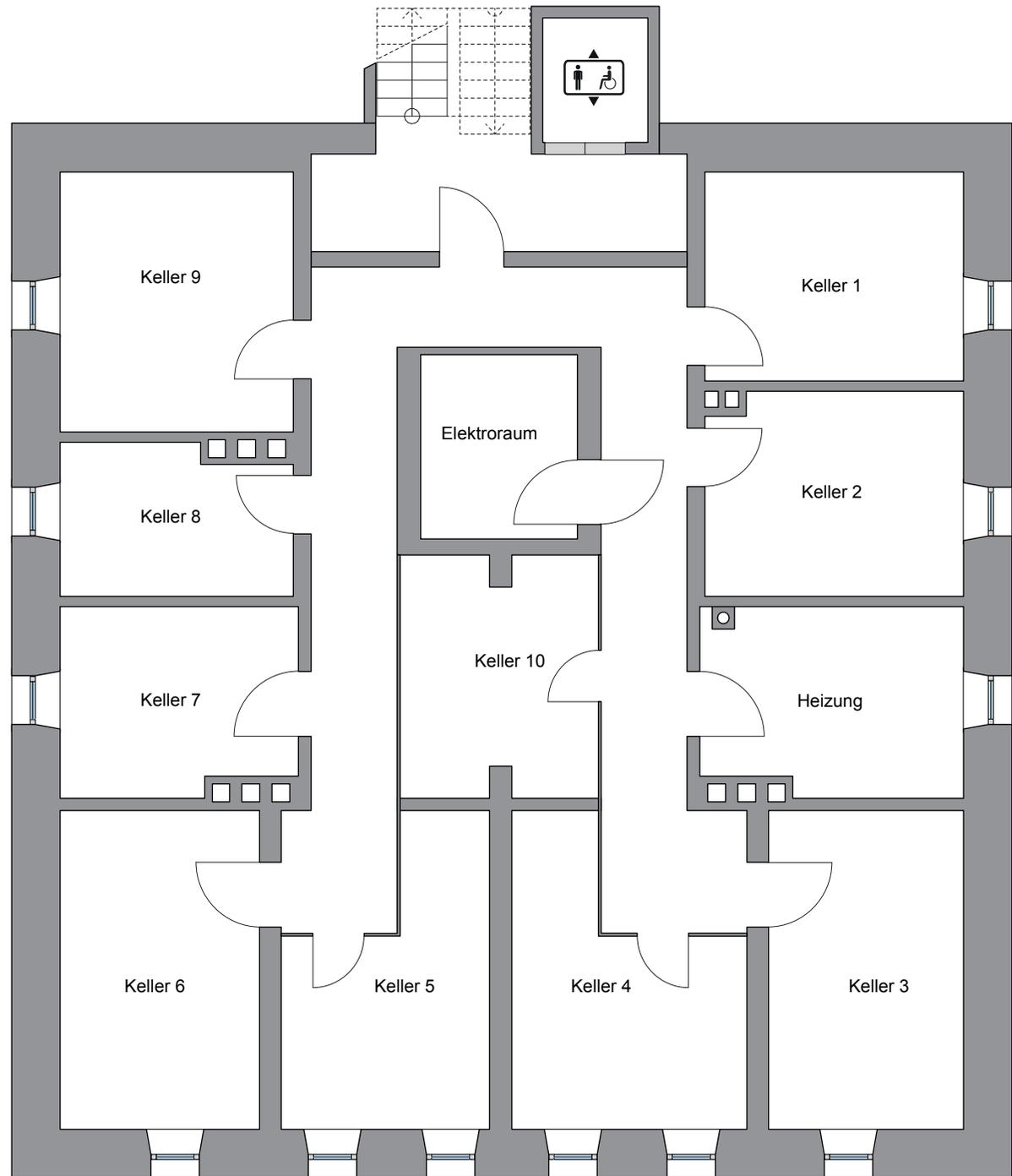
|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Diele / Flur            | 9,99 m <sup>2</sup>            |
| Schlafen                | 13,41 m <sup>2</sup>           |
| AR / HWR                | 2,27 m <sup>2</sup>            |
| Bad                     | 7,70 m <sup>2</sup>            |
| Du / WC                 | 2,27 m <sup>2</sup>            |
| Kochen / Essen / Wohnen | 40,02 m <sup>2</sup>           |
| Loggia 1/2              | 4,56 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche</b>     | <b>ca. 80,22 m<sup>2</sup></b> |

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



# Kellerräume



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.

# Baubeschreibung

86159 AUGSBURG / MORELLSTRASSE 25

## § 1 ALLGEMEINES

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage. Es unterliegt unter Umständen gem. Art. 1 Abs. 3 DSchG dem Ensembleschutz. Im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohnungen je Etage. Im Dachgeschoss entstehen ebenfalls zwei neue Wohnungen, die unter Umständen noch zu einer zusammengelegt werden. Bei der Sanierung und dem Umbau des Bestandsgebäudes, müssen die behördlichen Auflagen insbesondere hinsichtlich Statik sowie Brandschutzkonzept und Energetik eingehalten werden.

Sämtliche Werkplanungen, Projektierungen Heizung, Brandschutz, Lüftung, Sanitär und Elektro sind vom Verkäufer zu erbringen und enthalten.

Ebenfalls vom Verkäufer geschuldet und im Kaufpreis enthalten sind sämtliche für die Abnahmen notwendigen Prüfungen, Dokumentationen, Prüfzeugnisse, Brandschutzabnahme, TÜV-Prüfungen usw., welche der Hausverwaltung übergeben werden.

## AUSSENGESTALTUNG / GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

### § 2 ERSCHLIESSUNG

Hausanschlüsse sind im Bestand hinsichtlich Telefonie, Kabelanschluss Fernsehen, Strom-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden. Alle werden überprüft und bei Erfordernis überarbeitet oder neu erstellt. Das Objekt wird mit einer Gasleitung von der Straße aus versorgt. Eine behördlich innerhalb der Baugenehmigung eventuell geforderte Kanalbefahrung des Abwasserkanals sowie eine eventuelle Sanierung oder gar Neuherstellung des Abwasserkanals ist dann Bestandteil dieser Baubeschreibung, sofern dies Erfordernis / Auflage innerhalb der Entwässerungsgenehmigung ist. Weitergehende Anschlussgebühren (z.B. Freischaltung der Telefonie oder des Fernsehens) innerhalb der Wohnungen werden über die Hausverwaltung geregelt.

### § 3 ABRUCH, ENTKERNUNG UND MAURERARBEITEN

Das Gebäude wird vollständig entkernt. Nicht mehr verwendbare Bauteile und Materialien werden entfernt, der anfallende Bauschutt wird entsorgt. Neu zu errichtende Brand-, Treppenhaus-, Wohnungstrennwände und Stützen werden entsprechend den statischen und schalltechnischen Vorgaben erstellt. Ebenfalls enthalten ist die statische Ertüchtigung vom Keller bis DG nach Prüfstatik, sowie sämtliche erforderlichen Maurer-, Beton- und Verputzarbeiten. Alle notwendigen Baustelleneinrichtungen, Straßenabsperren, Kranaufstellungen werden vom Verkäufer geleistet.

### § 4 FASSADE

Die Fassade wird ebenfalls neu saniert. Alle Arbeiten im Zusammenhang mit dem Einbau der neuen Fenster (z.B. Anarbeiten der Laibungen incl. Streichen, Brucharbeiten für Austrittstüren oder Austausch von Fensterbänken außen oder innen) werden bei Sanierung ausgeführt und sind damit Bestandteil der Leistungsbeschreibung.

Sämtliche in den Genehmigungsplänen ersichtlichen Erhöhungen und Vertiefungen, Nutungen, etc., sind Bestandteil der Leistungsbeschreibung und werden gem. Vorgabe der Behörde umgesetzt. Die Fassade erhält einen komplett neuen Anstrich.

### § 5 EINGANGSANLAGE und TREPPENHAUS

Der bestehende Hauseingangsbereich sowie das heutige Treppenhaus wird ausgebaut und durch eine komplett neue Treppen- und Türanlage ersetzt. Auch der Einbau einer Liftanlage wird analog Genehmigungsplanung umgesetzt. Das gesamte Treppenhaus wird nach der Brandschutzverordnung I und II ausgebaut. Die Treppen und Podeste werden Schallentkoppelt betoniert und verbaut. Sie erhalten durchgehend Natursteinbelag auf den Podesten, Tritt- und Setzstufen. Die Treppengeländer werden in RAL7016 mit Handlauf in Eiche ausgeführt. Im Eingangsbereich sowie neuem Treppenhaus wird ein Lichtband mit Öffnungsfenstern gem. Planung verbaut.

Es wird eine neue Klingel- und Sprechanlage mit Videoauge neben der Haustüre sowie eine vor der Anlage frei stehende überdachte Briefkastenanlage für Briefe in Größe A4 installiert.

### § 6 AUFZUGSANLAGE

Am Gebäude und im neuen Treppenhausbereich wird ein neuer Aufzugschacht aus Betonfertigteilen oder Ortbeton schallentkoppelt erstellt. In diesem wird eine neue Aufzugsanlage eingebaut. Der Aufzug ist für vier Personen ausgelegt. Der Personenaufzug führt barrierefrei vom Keller bis ins DG und somit in jedes Stockwerk. Der Aufzug erhält in jeder Etage einen Haltepunkt sowie ein integriertes Notrufsystem. Die Ausführung erfolgt nach einschlägigen Vorschriften des Schall- und Brandschutzes sowie Statik. Kabinenhersteller wird sein OTIS, Schmidt & Söhne, Thyssen-Krupp oder gleichwertig. Die Kabine wird mit Feinsteinzeug am Boden belegt, erhält eine „Penthouse-Steuerung“, einen Spiegel mit Haltegriff sowie geeignete Kabinenbeleuchtung.

### § 7 BALKONE / LOGGIAKONSTRUKTION

Es werden neue Loggien mit Balkonüberstand ins Gebäude eingebaut. Diese Eingriffe werden analog aller Fachplaner und deren Vorgaben umgesetzt. Die komplette Konstruktion wird als Betonkonstruktion ohne (Beton-)Stützen analog der Planung erstellt. Alle Stahlteile des Geländers werden feuer-

verzinkt und pulverbeschichtet in der Farbe RAL7016 verbaut. Ausführung der Sprossen mit doppeltem Ober- und einfachem Untergurt sowie dazwischen liegenden Stäben. Der Oberbelag wird aus WPC - Dielen in Holzoptik Farbton Diamantnuss verbaut. Die Entwässerung erfolgt gem. Vorschrift. Zur Entwässerung der Balkonflächen werden Fallrohre eingebaut. Die Ausführung unterliegt unter Umständen behördlichen Auflagen. Diese werden ausschließlich vom Verkäufer abgestimmt. Die Käufer haben daher keinen Einfluss auf die Details wie beispielsweise konkrete Optik der Geländer. Sämtliche Blechanschlüsse, Entwässerungsrinnen und Rohre sind in farbigen Blechen zu liefern.

### § 8 FENSTER, FENSTERTÜREN und INNENFENSTERBÄNKE

Die Süd-West-Fassade erhält neue Fenstertüren gem. Plan als Zugang zu den Balkonen. Die Nord-Ost-Fassade erhält ebenfalls neue Fenstertüren mit sog. „franz. Gittern“ analog der Geländer der Loggien hinsichtlich Sprossung und Farbgebung. Alle anderen vorhandenen Fenster werden ausgebaut und durch neue Fenster mit 3-fach Isolierverglasung ersetzt, innen weiß außen RAL7016 (sofern die Behörde nichts anderes fordert) Die Fenster und Fenstertüren sind aus Kunststoff und werden mit Regel-Air ausgestattet.

Hinweis: per Gesetz wäre bei obigem beschriebenem Austausch aller Fenster eine energetische Sanierung im Bereich Fassade innen oder außenseitig umzusetzen, die nicht den Anspruch der EnEV hätte, sondern das energetische Verhalten verbessern müsste. Evtl. wäre das Objekt dann mit einer Lüftungsanlage zu versehen. Da das Gebäude unter Einfluss des Ensembleschutz (Denkmalschutz) steht, entfällt diese Verpflichtung voraussichtlich. Diese Leistung ist hier demzufolge nicht Bestandteil der Baubeschreibung. Ein Energieausweis wird jedoch ohne vom Auftragnehmer erstellt und geliefert. Die Umsetzung erfolgt daher nach Vorgabe der Behörde sowie im Einklang mit der Baugenehmigung. Die Innenfensterbänke werden in Naturstein ausgeführt, konkrete Ausführung ist durch den Verkäufer zu bemustern.

### § 9 DACHFLÄCHENFENSTER und RAUCHABZUG

Gem. Brandschutzvorgaben wird eine RWA-Anlage im Treppenraum eingebaut. Es erfolgt der Einbau von 10 DFF nach Planung als Klapp-Schwing-Fenster vom Hersteller ROTO, 95 x 180 cm, elektrisch betrieben. Jedes DFF erhält zudem einen außen aufliegenden Rollo, ebenfalls elektrisch.

### § 10 DACHSTUHL

Der Dachstuhl wird gem. den Vorgaben des Wärmeschutzes und des Statikers vollständig erneuert und dabei gemäß Planung erhöht. Der Dachstuhl wird daher zimmermannsmäßig neu hergestellt. Erforderliche Konstruktionen werden nach Angabe des Statikers unter Berücksichtigung auf Brand- und Schallschutz ausgeführt.

## § 11 DÄMMUNG / ENEC

Die Dachdämmung erfolgt nach Vorschrift und entsprechend den wärmeschutztechnischen Anforderungen der gültigen EnEV 2016, novelliert 2018. Die kompletten Dachschrägen werden bis unter den First gedämmt. Gem. Wärmeschutzberechnung erhalten hier Innenwände (z. B. Kniestock oder Loggiaseiten) unter Umständen eine geeignete Dämmung (z. B. Kalziumsilikatplatten). Der EneC – Nachweis erfolgt durch den Verkäufer.

## § 12 DACHEINDECKUNG

Der gesamte Dachstuhl wird mit Dachziegeln eingedeckt. Geschuldet hier Creaton Glattziegel in anthrazit (oder gleichwertig). Sollte es behördliche Auflage werden, käme rote Biberschwanzdeckung zur Ausführung. Sämtliche Bleche, Fallrohre und Regenrinnen werden in farbigen Blechen ausgeführt.

## § 13 WÄNDE UND DECKEN

Wohnungstrennwände werden massiv in Kalksandstein oder Ziegel erstellt, Innenwände entweder in Ziegel oder Trockenbau nach statischen Vorgaben und Einklang des Brandschutzes. Die vorhandenen Decken vom EG – zum 4. OG werden gem. Brandschutz-, Statik unter Berücksichtigung der Trittschallschutzauflagen mit einem Holzverbundsystem hergestellt und in Teilen gem. Planung betoniert. Im Anschluss erhalten alle Etagen einen Estrichaufbau mit Fußbodenheizung.

## § 14 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die baulichen Maßnahmen erfolgen im Einklang des Brandschutzkonzeptes sowie Schallschutz. Die Wohnungseingangstüren werden in passender Schall- und Klimaklasse gem. Vorgaben mit weißem kassettiertem Türblatt (außen und innen) erneuert und erhalten einen OTS sowie Schallelex. Die Türrage entweder als lackierte Stahlzarge oder aus Holz.

## INNENAUSBAU

Der Innenausbau betrifft alle sichtbaren Oberflächen und Einrichtungsmerkmale, wie z.B. Innentüren, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Badarmaturen, Boden- und Fliesenbeläge, Malerarbeiten sowie gänzlich neue Raumaufteilung gem. Teilungsplänen.

## § 15 INNENTÜREN

Es werden einheitlich neue Innentüren nebst Türrahmen als kassettierte Jugendstiltüre verbaut. Materiallistenpreis 700 € incl. MwSt./Stück gem. Plan. Die Drückergarnituren aus Edelstahl, Türgriff Barcelona mit Buntbartschloss.

## § 16 FLIESENARBEITEN

Die Bäder werden komplett neu gestaltet und erhalten neue Fliesenbeläge an Wänden und Böden mit entsprechenden Unterbauten. 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 55 € /qm brutto festgelegt. Die Verlegung erfolgt in sog. einfacher Verlegung.

## § 17 SANITÄRAUSSTATTUNG

Die sanitären Einrichtungsgegenstände und Armaturen werden wie folgt festgelegt.

### Armaturen:

- Serie Keuco Edition 11

### Einrichtungsgegenstände:

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

- Freistehende Wanne (Kaldewei ConoDuo) mit freistehender Wannearmatur (dieser herstellerunabhängig zum Listenpreis von 1000 € incl. MwSt.)
- Waschtischanlage (in breiter Ausführung mit 120 cm) mit 2 Einhebelmischern und einer Ablaufgarnitur
- Toilettenanlage wandhängend mit Softclosedeckel (Villeroy & Boch Subway 2.0)
- Unterputz-Rainshower Garnitur mit Umschalter für Kopf- und Handbrause (Keuco Edition 11)
- Glas-Duschtüre (Dusche dreiseitig verflies)
- Geflieste Duschbereiche mit Ablaufrinne, konstruktionsbedingt auf leichtem Podest
- Handtuchheizkörper mit Elektropatrone
- Jeweils passend zum Hersteller sind auch folgende Accessoires beinhaltet: alle WC's wandhängend mit Toilettenpapierhalter und Handtuchhalter bei allen Waschtischen, jeweils verchromt sowie wandhängende Bürstengarnitur
- Für die Ausstattungsgegenstände werden EP's aufgeführt für evtl. Sonderwünsche

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



unverbindliche Beispiel-Darstellungen

## § 18 BÖDEN

Alle Oberbeläge werden durch neuen Parkettboden in Eiche zum Materialpreis von 70 € incl. MwSt. / qm bemustert, welcher verklebt zur Ausführung kommt. Die Unterkonstruktion erfolgt hier gem. Brand- und Schallschutzkonzept. Die Sockelleisten (10 cm hoch) werden als Berliner Profil neu geliefert und mit den Wänden verschraubt. Die Farbe etwaiger erforderlicher Kanäle und Sockelleisten wird in weis ausgeführt und somit den Wänden angeglichen.

## § 19 MALERARBEITEN / PUTZARBEITEN

Neu gemauerte Wände werden komplett verputzt mit Malervlies oder Gewebe versehen und glatt in Qualität Q3 gespachtelt. Trockenbauwände und Trockenbaudecken werden ebenfalls in Q3 gespachtelt und glattgeschliffen. Wände und Decken werden in allen Räumen weiß gestrichen. Treppenhauswände werden neu mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Kellerwände und Kellerdecken werden gereinigt und atmungsaktiv als Sichtklinker belassen.

## § 20 HEIZUNGSINSTALLATION UND LÜFTUNG

Das Objekt wird über das städtische Gasnetz mit Heizenergie versorgt. Hierzu wird eine Gasbrennwertanlage gem. Wärmebedarfsberechnung im Keller neu installiert. Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung nebst Thermostaten mit Einzelraumsteuerung ausgestattet. 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. Jede Wohnung erhält die Möglichkeit Energie und Strom mittels gemieteter Funkmessinstrumente abzulesen.

### Lüftung:

wird nach Erstellung der energetischen Berechnung fixiert/evtl. ergänzt.

### Brauchwasserthermie auf Dach:

wird nach Erstellung der energetischen Berechnung fixiert / evtl. ergänzt.

## § 21 ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation in den Wohnungen wird nach heutigem Stand der Technik neu unter Putz verlegt, im Keller werden diese ebenfalls nach Vorgabe der LEW bzw. Stadtwerke Augsburg erneuert bzw. in neuem Kasten 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 als Mindestanforderung gem. RAL-Güterichtlinien nach HEA II ausgeführt. Die Beleuchtung im Treppenhaus wird über Bewegungs- und Dämmerungsschalter gesteuert. Sonstige Gemeinschaftsbereiche werden nach Architektenvorgabe geplant. Kellerflure, Technik-Räume, etc. erhalten ausreichende Beleuchtung. Die Ausstattung der Steckdosen und Schalter werden nach der Serie Gira55 verbaut.

Gegen Mehrpreis kann für die Wohnung ein BUS-System oder spezielle Datenkabel verbaut werden. Alle Flure erhalten jeweils 4 LED- Spots

Alle Badezimmer erhalten jeweils 8 LED- Spots

Alle Gäste - WCs erhalten jeweils 2 LED- Spots

Alle Schlafräume erhalten 9 LED- Spots

Alle Wohn/Ess/Kochräume erhalten 16 LED- Spots

## § 22 KELLER

Neu eingeteilte Kellerräume werden durch Trennwände als Stahlträgersystem mit Alubekleidung separiert und zur Wohnung passend beschriftet. Jedes Kellerabteil erhält einen Lichtanschluss mit Schalter und eine Steckdose. Die Außenwände Keller werden ca. 0,9 m freigelegt, isoliert, erhalten einen Abdichtungsanstrich, Noppenbahn. Im Anschluss wieder Auffüllung mit Wandkies unter Erstellung von Borddielen um das Gebäude.

Bemerkung: der Keller ist baujahrbedingt nicht mit einem Neubaukeller vergleichbar. Dennoch ist er bereits im Bestand in gutem Zustand. Wir verbessern diesen von der Qualität und Nutzung, dennoch können feuchteziehende Dinge und Gegenstände (Kartonagen, Kleidung, etc.) oder durch die höhere Luftfeuchtigkeit schnell rostende Gegenstände nicht schadlos eingelagert werden.

## § 23 AUSSSENANLAGEN UND SCHLISSANLAGE

Die Gestaltung und Errichtung der Außenanlagen laut Genehmigungsplan incl. Pflaster, Stellplätze, Grünanlagen mit Pflanzen und Bäumen, überdachte Fahrrad- und Mülltonnen-Einhausung sowie die Sanierung bzw. Neuherstellung der Zäune und der Betonsäulen zur Befestigung der Zäune.

Es wird für das Gebäude eine Schließenanlage verbaut.

## § 24 BEMUSTERUNG / MITSPRACHE DER KÄUFER

Die Bemusterung folgender Bauteile hat durch den Käufer zu erfolgen:

- Fliesen
- Innentüren
- Armaturen
- Sanitäre Einrichtungsgegenstände
- Bodenbeläge

Es wird zudem dem Käufer rechtzeitig vor Ausführung der Elektroplan zur Dosen- und Lichtschalterbestückung übermittelt und etwaige Wünsche besprochen.

Der Käufer wird nach Aufforderung den Kücheninstallationsplan dem Verkäufer übermitteln.

# 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*

