

**AUGSBURG / NEUBURGER STRASSE 28**



besonders hohe Abschreibung möglich

**NUR HIER!**

**BIS ZU 1.400 € mtl.**

**STEUER-VORTEIL!**

für Anleger & Eigennutzer!\*



Bilder zeigen unverbindliche Illustrationen.



# ZENTRALES WOHNEN IM LEBENDIGEN, AUFBLÜHENDEM STADTTEIL LECHHAUSEN

Das Projekt „Neuburger Apartments“ liegt in zentraler Lage in der Neuburger Straße 28, nahe den Lechauen und in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Es stehen insgesamt 9 stilvolle und hochwertig sanierte Eigentumswohnungen ab 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf.

## HIGHLIGHTS

- Herrschaftliche 2 – 3 Zimmer-Wohnungen mit fantastischen Grundrissen zwischen 67 m<sup>2</sup> und 104 m<sup>2</sup> Größe auf heutigen Wohnkomfort saniert
- Dachgeschossneubau durch Aufstockung
- Stilvoll renovierte Außenfassade sowie Einbau neuer Fenster und elektrischer Rollläden
- Alle Wohnungen mit großzügigen Balkonen oder Dachterrassen
- Exklusive hochwertige Ausstattung im Bereich Türen und Bodenbeläge (Echtholzparkett)
- Bäder mit Tageslicht
- Umsetzung von KfW 85 Standard nach aktuellem GEG
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumthermostat
- Komfortabler, barrierefreier Aufzug zu jeder Etage
- Exklusive Badgestaltung – beispielsweise mit großen gefliesten Duschbereichen mit Rainshower-Armatur und zusätzlicher Handbrause sowie Handtuchheizkörper
- Modernste Haustechnik in den Bereichen Sanitär, Heizung & Elektro
- Klingelanlage mit Videofunktion inkl. Videoendgeräten in jeder WE
- Jede Wohnung mit privatem großen Kelleranteil
- Durch Steuerbegünstigung nach § 7 h EstG ist für Eigennutzer als auch für Vermieter bis zu 1.400 € Steuerrückfluss p.M. für 10-12 Jahre möglich! Lassen Sie sich jetzt unverbindlich und kostenlos Ihren persönlichen Vorteil von unseren Fachleuten errechnen!\*

\* Die hier vorgestellte Beispielrechnung kann als Anhaltspunkt dienen. Sie sollte jedoch keinesfalls als alleinige Grundlage für wichtige finanzielle Entscheidungen dienen. Eine professionelle steuerliche Beratung wird hierdurch nicht ersetzt

Unsere kostenfreie Hotline:

Mehr Informationen unter:

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

# BEISPIELRECHNUNG FÜR EIGENNUTZER

Aufgrund der Lage in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet und eines hierzu bereits mit der Stadt Augsburg abgeschlossenen Vertrages können Sie massiv Steuern sparen und den Kaufpreis, steuerlich gefördert, stark nach unten korrigieren. Für Kapitalanleger gilt der § 7 h EStG, für Eigennutzer der § 10 f EStG. Wenn Sie diese in Anspruch nehmen, können Sie die anerkannten und bescheinigten Sanierungskosten, deren Festsetzung durch die entsprechenden Behörden erfolgt, als Kapitalanleger über 8 Jahre mit 9% sowie weitere 4 Jahre mit 7% (= 100 % nach 12 Jahren) steuerlich geltend machen. Der Eigennutzer schreibt 10 Jahre lang je 9% (= 90 % in 10 Jahren) ab! **Für Kapitalanleger und Eigennutzer gilt: Es können nur die Kosten steuerlich geltend gemacht werden, die nach der Kaufvertrags-Beurkundung entstehen und bescheinigt werden.**

## BEISPIELFAKTOREN:

1. WOHNUNG WE 1 / 1.OG
2. EINKOMMEN 70.000 € P.A.
3. KIRCHENSTEUER 8%
4. EIGENKAPITAL 117.332 EUR
5. ERWERB ZUM EIGENNUTZ

**Bei eingerechneter Tilgungsansparung ist das Objekt nach Ablauf von 25 Jahren entschuldet / komplett lastenfrei! Sie sichten hier Ihre Miete zum Eigentum um! Und dies bei annähernd identischer Belastung!**

## Beispielrechnung für Käufer zum Eigennutz:

Erwerb der WE 01 1. OG // 2 ZKB mit 67,34 qm und Balkon // ledig // z.v. Einkommen 70.000 € p.a.

### Kaufpreisrechnung

Kaufpreis (Begünstigter Teil gem. §7h /10f EStG 287.940 €, 10J.x9% / Altbausubstanz 95.980 €, 33J.x3% / Grundstück ca. 95.980 €)	479.900 EUR
Kaufnebenkosten	~ 37.432 EUR
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>517.332 EUR</b>

### Finanzierung

Eigenkapital	117.332 EUR
<b>Finanzierung</b>	<b>400.000 EUR</b>

(z.B.: Darlehen mit 400.000 Euro zu 3,8%, 10 Jahre festgeschrieben, 100% Auszahlung, 3% Tilgungsansparung p.a)

### Steuerliche Betrachtung

Voraussichtliche AfA gem. § 7h / 10 f EStG	-25.914 EUR
Voraussichtliche AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 2b EStG	-0 EUR
Reduzierung des zu versteuernden Einkommens	-25.914 EUR
<b>Steuervorteil</b>	<b>+10.439 EUR</b>

### Liquiditätsbetrachtung p.m.

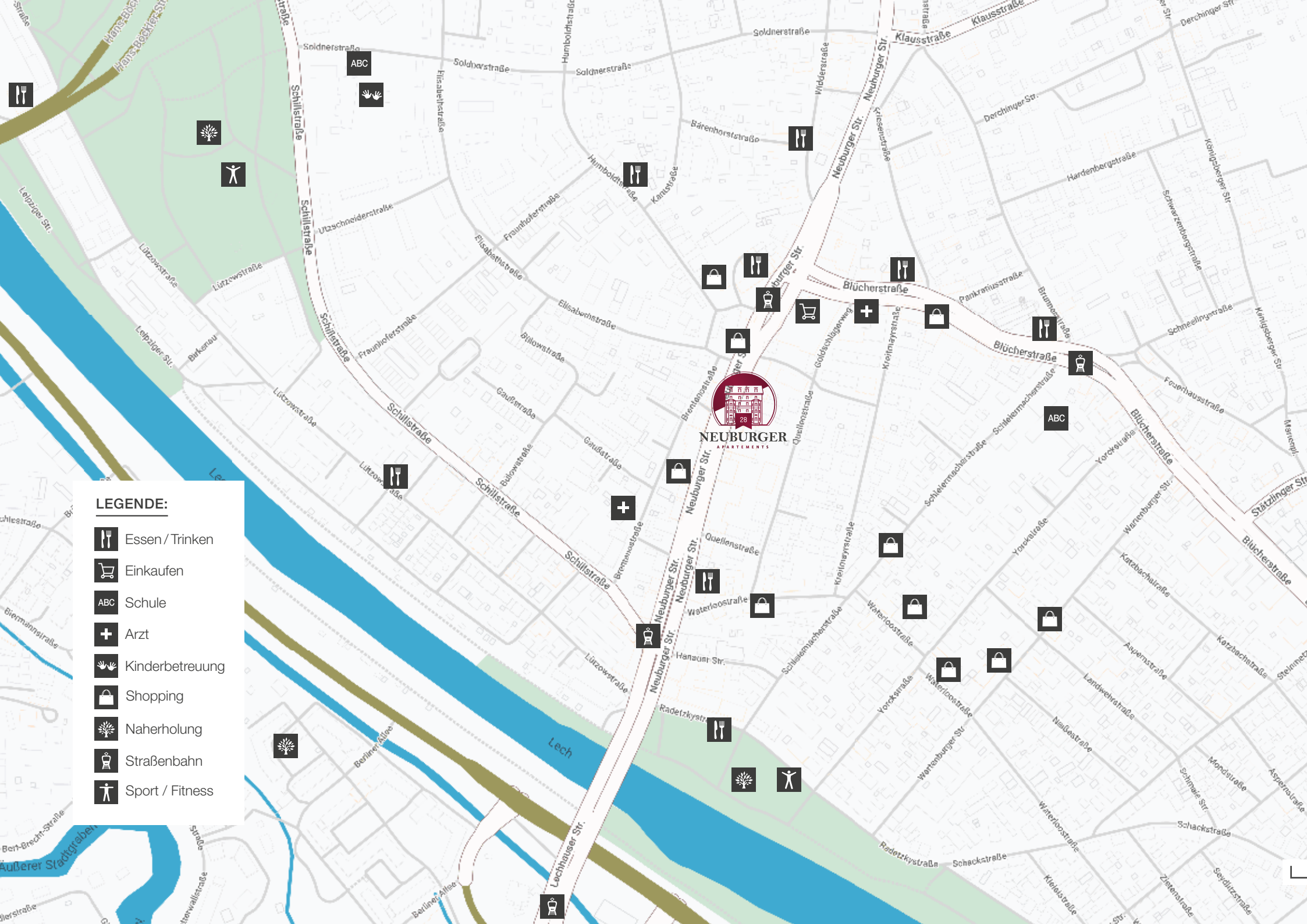
Zins und Tilgung Darlehen	-2.067,43 EUR
Nebenkosten (Betriebskosten incl. Hausverwaltung + Instandhaltungsrücklagen)	-202,02 EUR
<b>Steuerlicher Vorteil monatlich</b>	<b>+870,92 EUR</b>
<b>Monatlicher Gesamtaufwand nach Tilgung + Nebenkosten</b>	<b>-1.398,53 EUR</b>

Vergleichen Sie diese Zuzahlung mit den aktuellen Mietpreisen und beachten Sie, dass hohe Tilgungsrate, Zinsen sowie Nebenkosten bereits geleistet wurden.

INFO: Diese Beispielrechnung ist stark vereinfacht. Sie stellt das erste Jahr der vollen Nutzung dar und soll lediglich aufzeigen, welche positiven finanziellen Auswirkungen Ihnen eine Investition in diese Anlage bringen kann. Eine steuerliche Beratung wird hierdurch nicht ersetzt. Für die dargestellten Zahlen wird daher keine Haftung übernommen.












Fotoanimation aus vorangegangenen Bauvorhaben – Ausführung beispielhaft!



NEUBURGER APARTEMENTS

**LEGENDE:**

-  Essen / Trinken
-  Einkaufen
-  Schule
-  Arzt
-  Kinderbetreuung
-  Shopping
-  Naherholung
-  Straßenbahn
-  Sport / Fitness

# HÖCHSTE WOHNQUALITÄT IN EINEM AUFSTREBENDEN STADTTEIL AUGSBURGS

Das Objekt befindet sich in dem Geheimtipp-Stadtteil Lechhausen, ruhig gelegen und dennoch nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die kleinen Cafés, Restaurants und charmannten Einzelhandelsgeschäfte machen das Viertel lebendig, und die Nähe zum Lech versprechen Naherholung direkt vor der Haustüre.

Die wunderschöne Augsburger Altstadt erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten und in ca. 10 Min. ist man mit dem Fahrrad im Siebentischwald und kann dort den ZOO oder den Botanischen Garten besuchen. Supermärkte, Kitas, Schulen, Ärzte, Bäcker und unterschiedlichste Speiselokale sind zu Fuß erreichbar. Auch Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich nur knapp 50 Meter entfernt.

Für Pendler ist der Standort des Objektes ebenfalls sehr attraktiv: Den Hauptbahnhof erreicht man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb 15 Minuten. Die Autobahn A8 Richtung Stuttgart / München ist in nur 5 Minuten mit dem PKW erreichbar und verbindet mit der B17 Richtung Landsberg am Lech und der B300 Richtung Donauwörth.

## ENTFERNUNGEN (PKW):

- **BUNDESSTR. (B300/B17)** ca. 1 km, 5 min
- **AUTOBAHN (A8)** ca. 12 km, 16 min
- **AUGSBURG** ② ca. 2 km, 5 min
- **MÜNCHEN** ② ca. 80 km, 75 min
- **ULM** ② ca. 90 km, 60 min
- **LANDSBERG A. L.** ② ca. 40 km, 34 min



## SCHLÖSSE / EINKAUFSZENTRUM LECHHAUSEN

100 m, ca. 1 min



## FLÖSSERPARK

500 m, ca. 7 min



## RATHAUS MIT PERLACHTURM

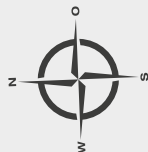
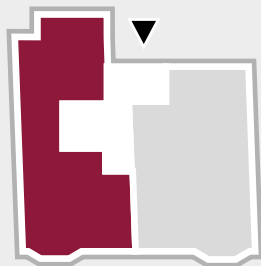
2 km, ca. 14 min



# WE 1 / 1.OG

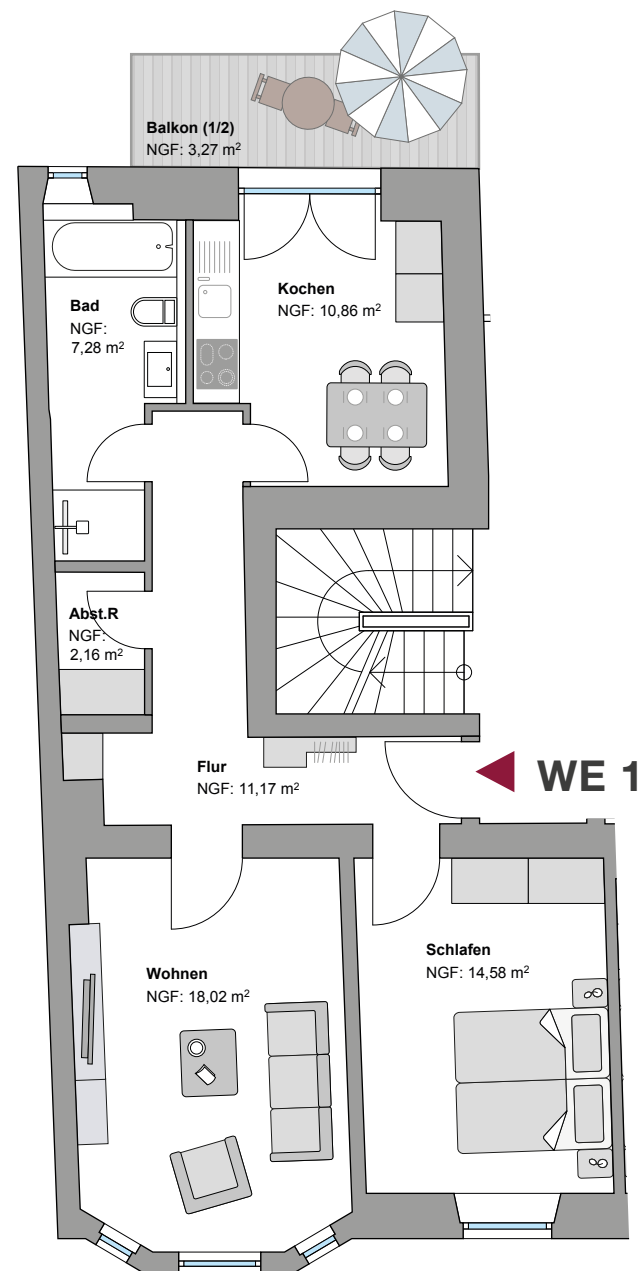
Maßstab 1:100

Wohnfläche: ca. **67,34 m<sup>2</sup>**



1. Obergeschoss: 2 Zimmer	m <sup>2</sup>
Wohnen	18,02
Schlafen	14,58
Flur	11,17
Abst.-R.	2,16
Bad	7,28
Kochen	10,86
Balkon	3,27
<b>Gesamtfläche</b>	<b>67,34</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.

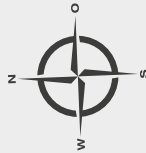
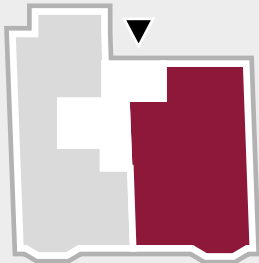




# WE 2 / 1.OG

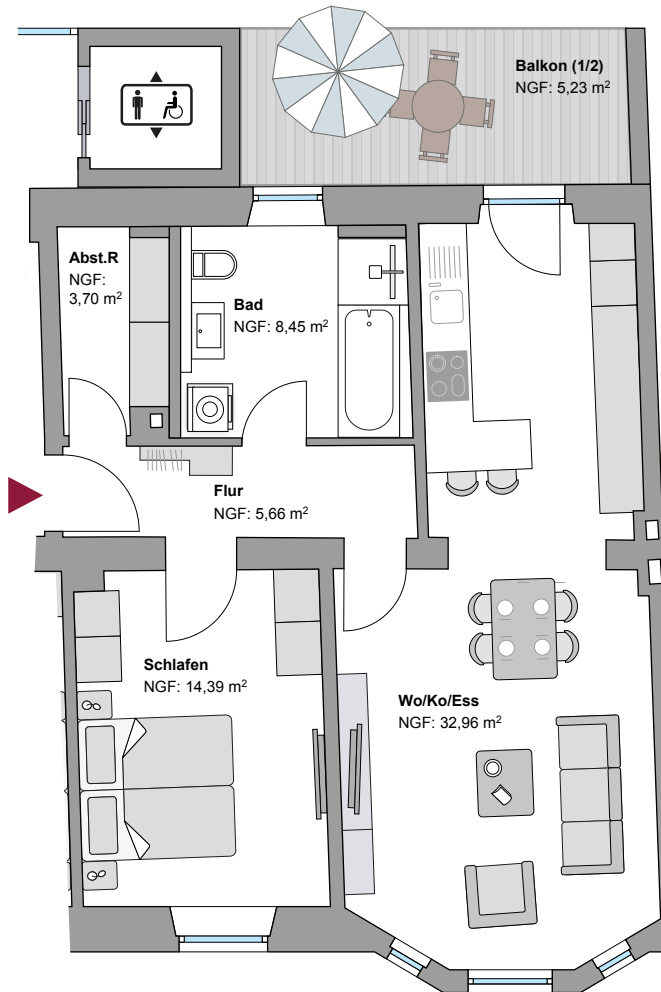
Maßstab 1:100

Wohnfläche: ca. **78,18 m<sup>2</sup>**



1. Obergeschoss: 2 Zimmer	m <sup>2</sup>
Wo/Ko/Ess	32,96
Schlafen	14,39
Flur	5,66
Abst.-R.	3,70
Bad	8,45
Balkon	5,23
<b>Gesamtfläche</b>	<b>70,39</b>

**WE 2** ▶

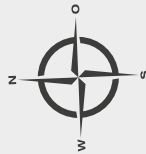
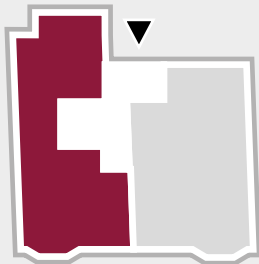


Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen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

# WE 3 / 2. OG

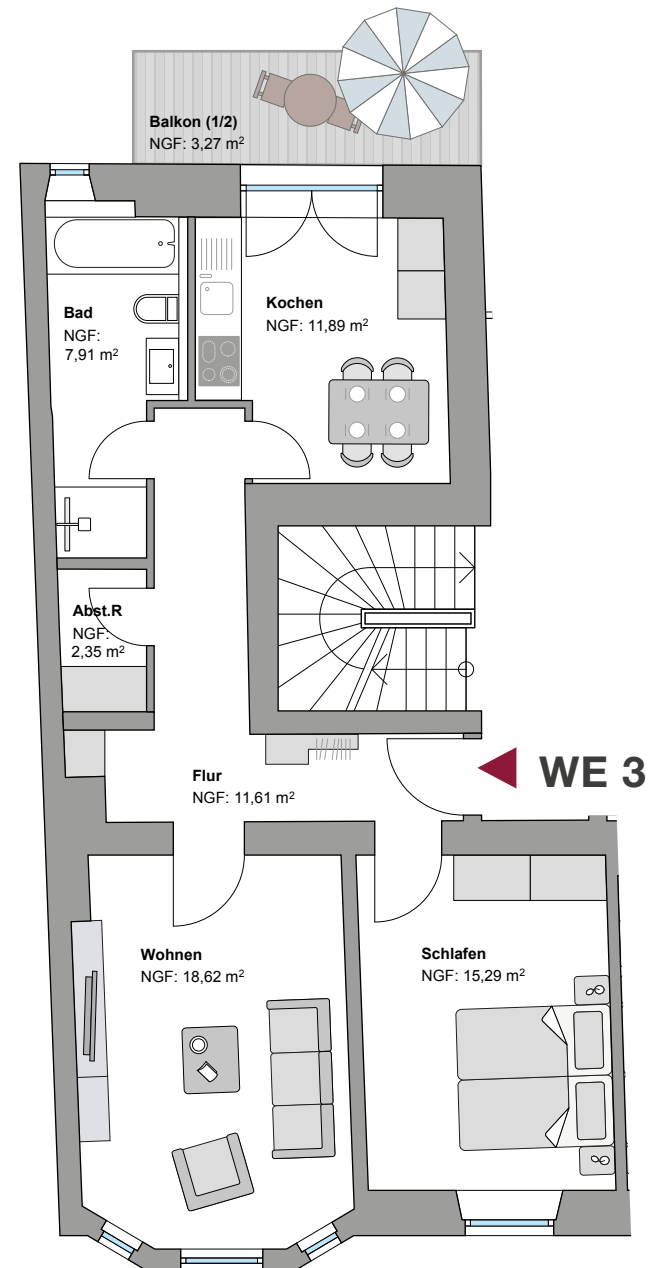
Maßstab 1:100

Wohnfläche: ca. **70,94 m<sup>2</sup>**



2. Obergeschoss: 2 Zimmer		m <sup>2</sup>
Wohnen		18,62
Schlafen		15,29
Flur		11,61
Abst.-R.		2,35
Bad		7,91
Kochen		11,89
Balkon		3,27
<b>Gesamtfläche</b>		<b>70,94</b>

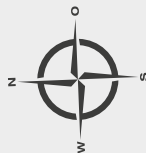
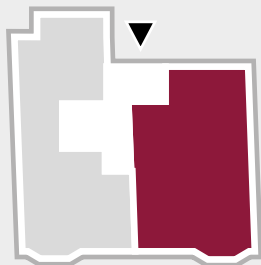
Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen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



# WE 4 / 2. OG

Maßstab 1:100

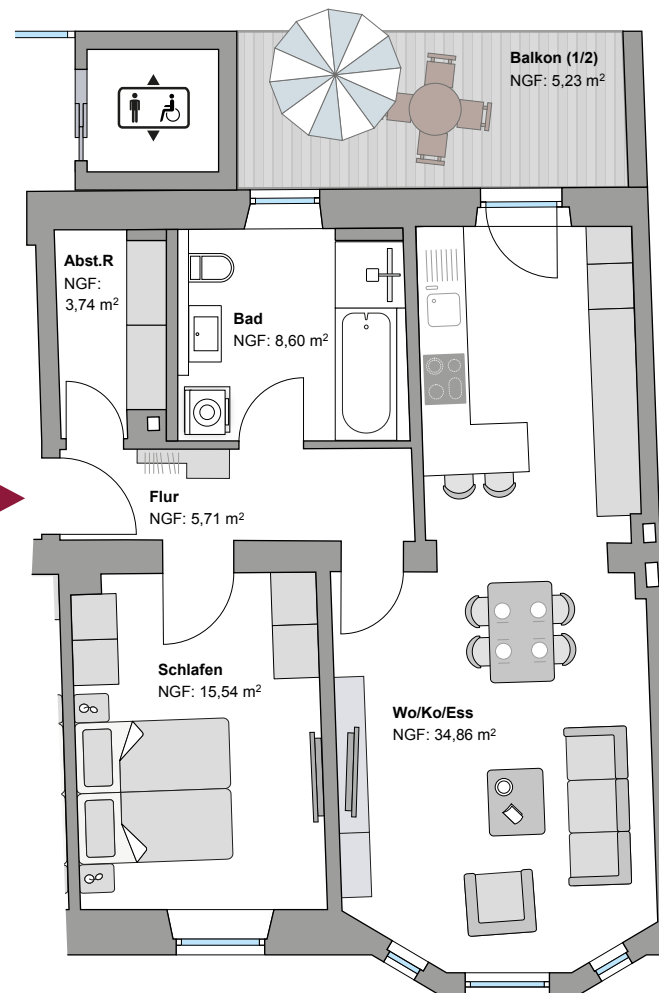
Wohnfläche: ca. **73,68 m<sup>2</sup>**



2. Obergeschoss: 2 Zimmer	m <sup>2</sup>
Wo/Ko/Ess	34,86
Schlafen	15,54
Flur	5,71
Abst.-R.	3,74
Bad	8,60
Balkon	5,23
<b>Gesamtfläche</b>	<b>73,68</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.

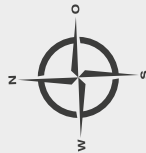
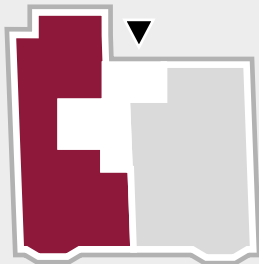
**WE 4** ▶



# WE 5 / 3. OG

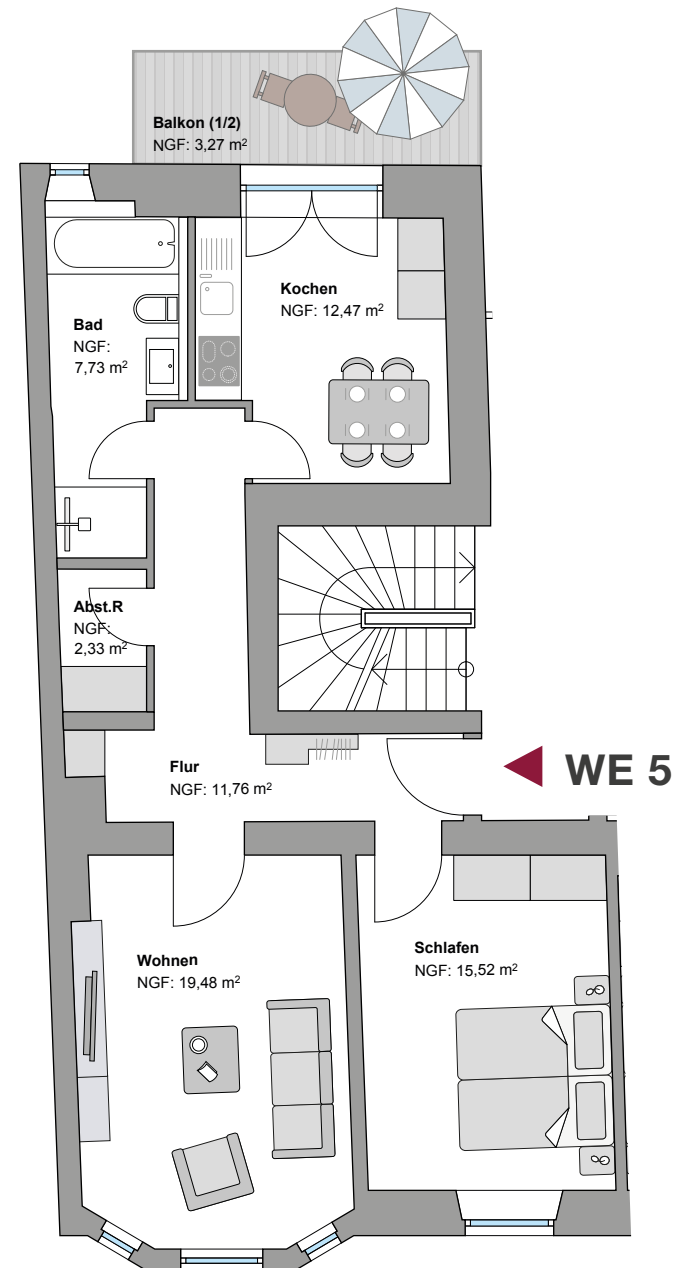
Maßstab 1:100

Wohnfläche: ca. **72,56 m<sup>2</sup>**



3. Obergeschoss: 2 Zimmer		m <sup>2</sup>
Wohnen		19,48
Schlafen		15,52
Flur		11,76
Abst.-R.		2,33
Bad		7,73
Kochen		12,47
Balkon		3,27
<b>Gesamtfläche</b>		<b>72,56</b>

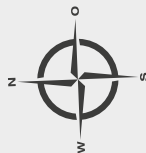
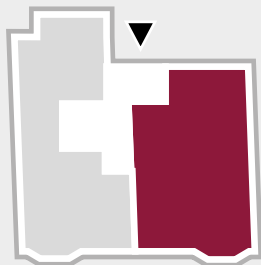
Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen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



# WE 6 / 3. OG

Maßstab 1:100

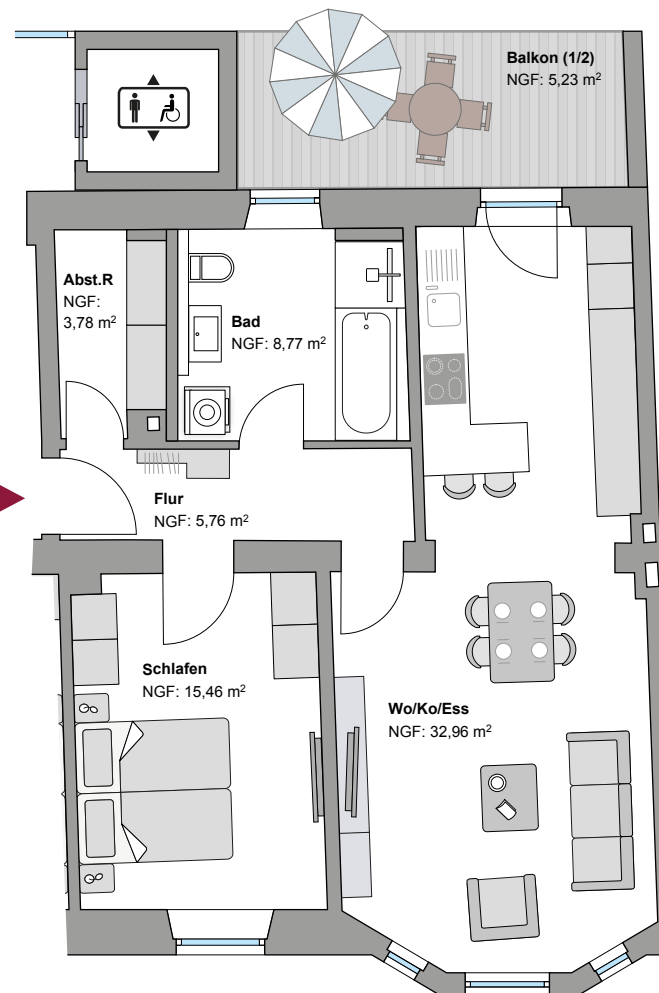
Wohnfläche: ca. **73,29 m<sup>2</sup>**



3. Obergeschoss: 2 Zimmer	m <sup>2</sup>
Wo/Ko/Ess	34,29
Schlafen	15,46
Flur	5,76
Abst.-R.	3,78
Bad	8,77
Balkon	5,23
<b>Gesamtfläche</b>	<b>73,29</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.

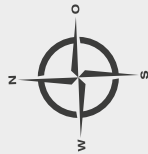
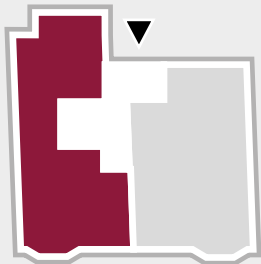
**WE 6** ▶



# WE 7 / 4. OG

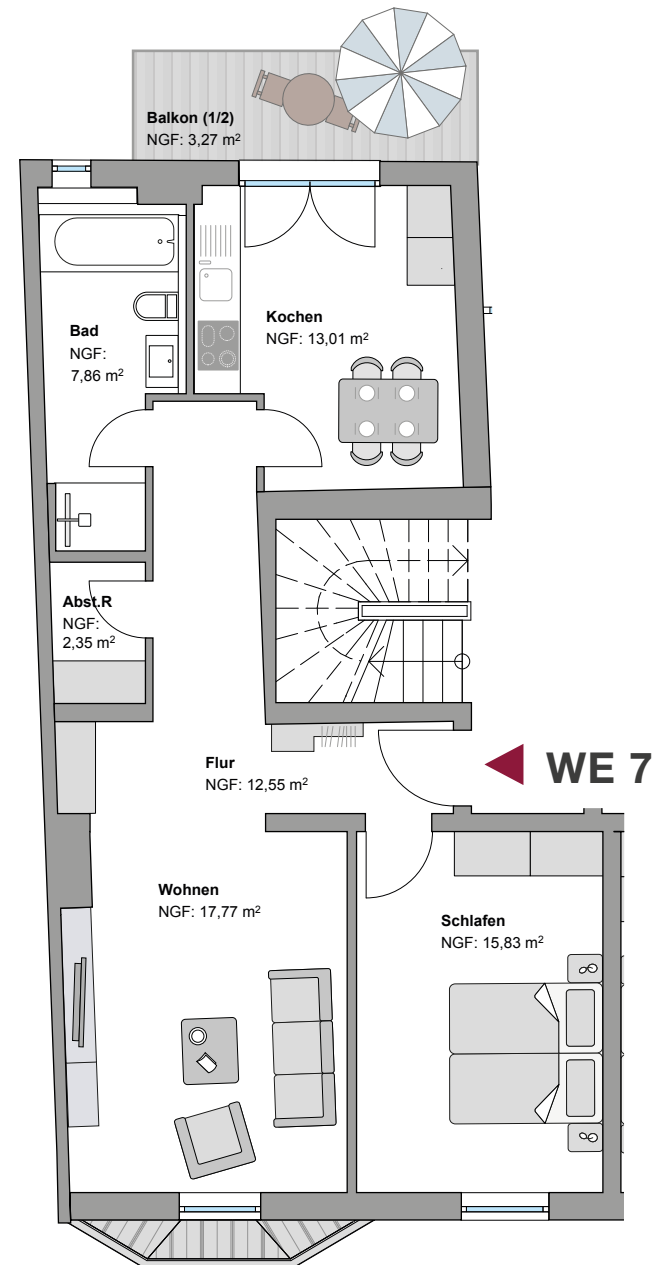
Maßstab 1:100

Wohnfläche: ca. **72,64 m<sup>2</sup>**



4. Obergeschoss: 2 Zimmer	m <sup>2</sup>
Wohnen	17,77
Schlafen	15,83
Flur	12,55
Abst.-R.	2,35
Bad	7,86
Kochen	13,01
Balkon	3,27
<b>Gesamtfläche</b>	<b>72,64</b>

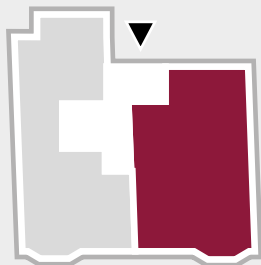
Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen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



# WE 8 / 4. OG

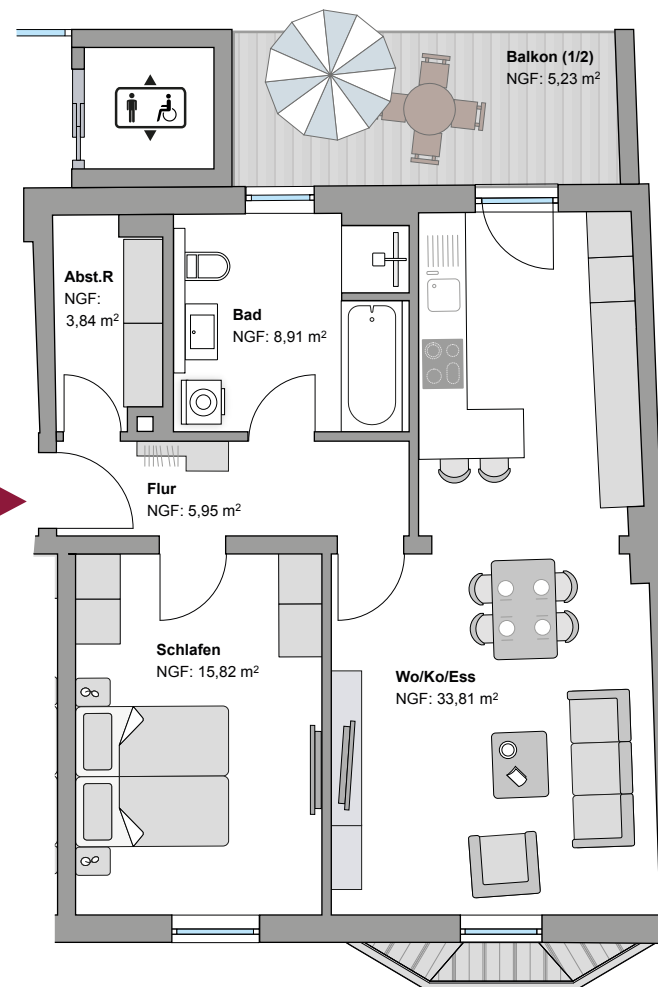
Maßstab 1:100

Wohnfläche: ca. **73,56 m<sup>2</sup>**



4. Obergeschoss: 2 Zimmer	m <sup>2</sup>
Wo/Ko/Ess	33,81
Schlafen	15,82
Flur	5,95
Abst.-R.	3,84
Bad	8,91
Balkon	5,23
<b>Gesamtfläche</b>	<b>73,56</b>

WE 8

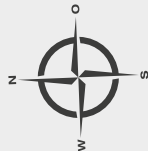
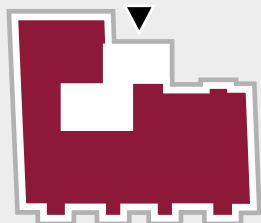


Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen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

# WE 9 / DG

Maßstab 1:100

Wohnfläche: ca. **67,34 m<sup>2</sup>**



Dachgeschoss: 2 Zimmer	m <sup>2</sup>
Wo/Ko/Ess	41,93
Schlafen	13,87
Diele/Flur	10,49
Abst.-R.	2,19
Ankleide	9,63
Bad	11,67
WC	2,83
Terrasse 1/2	11,68
<b>Gesamtfläche</b>	<b>104,29</b>

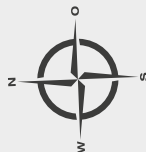
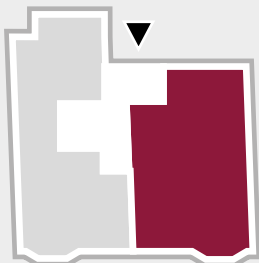


Für eine maßstabsgetreue Ansicht drucken Sie diesen Grundriss ohne Größenanpassung aus. Die Werte können jedoch kleine Abweichungen enthalten. Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen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



# GRUNDRISS ALTERNATIVE WE 2, 4, 6

Wohnfläche: ca. 70,39 m<sup>2</sup>

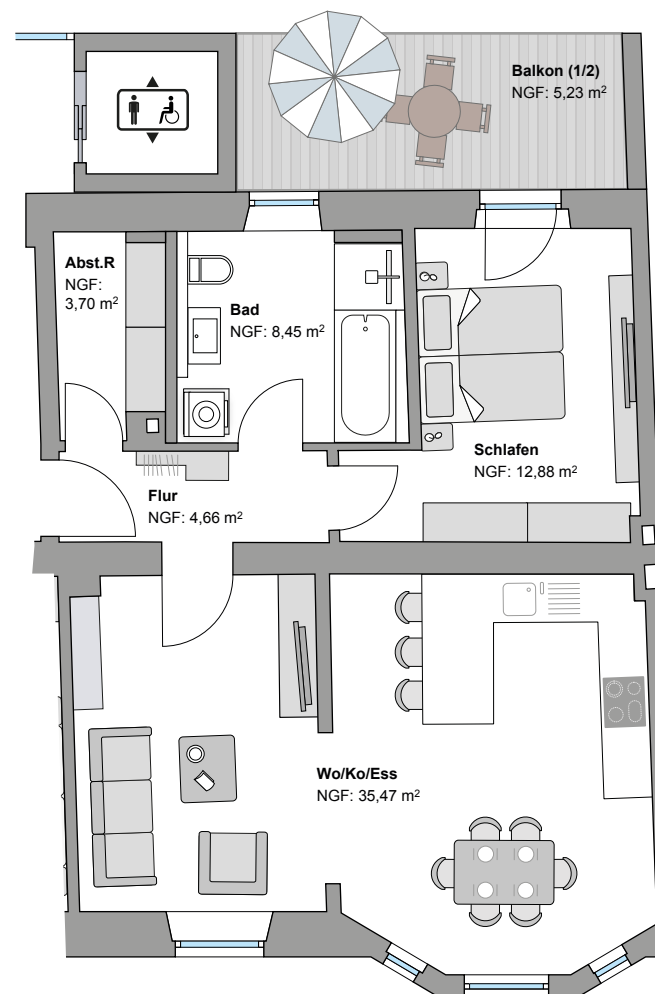


Alternativer GR	m <sup>2</sup>
Wo/Ko/Ess	35,47
Schlafen	12,88
Flur	4,66
Abst.-R.	3,70
Bad	8,45
Balkon	5,23
<b>* Gesamtfläche</b>	<b>70,39</b>

\*Die Wohnfläche weicht von Stockwerk

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

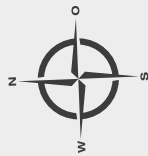
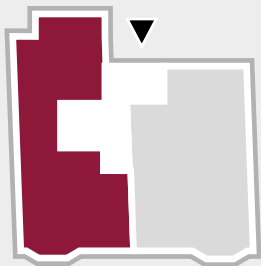


**ALTERNATIVE**

# GRUNDRISS ALTERNATIVEN WE 1, 3, 5, 7

Maßstab 1:100

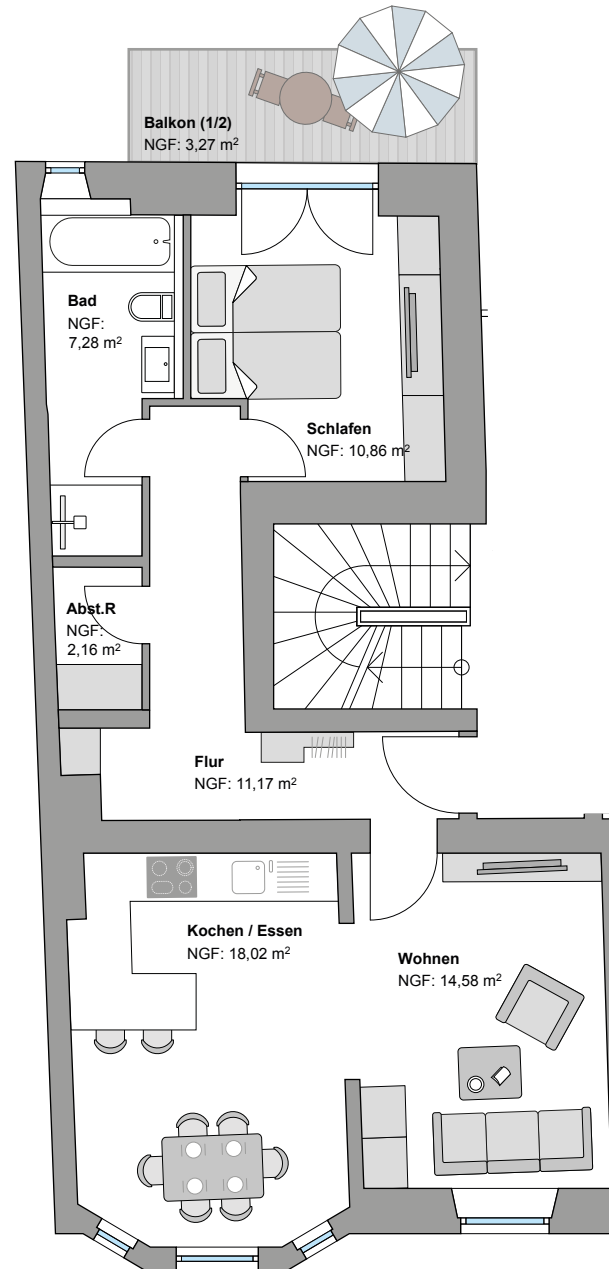
Wohnfläche: ca. 67,34 m<sup>2</sup>



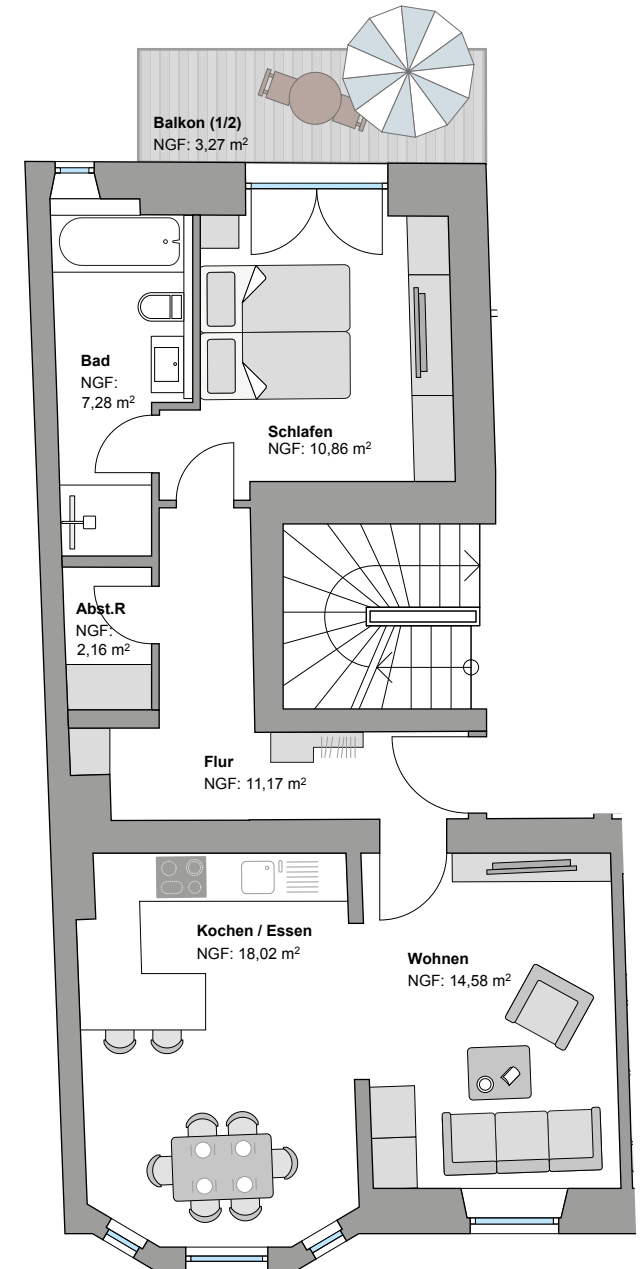
Alternativer GR	m <sup>2</sup>
Ko/Ess/Wo	32,60
Schlafen	10,86
Flur	11,17
Abst.-R.	2,16
Bad	7,28
Balkon	3,27
<b>* Gesamtfläche</b>	<b>67,34</b>

\*Die Wohnfläche weicht von Stockwerk

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.



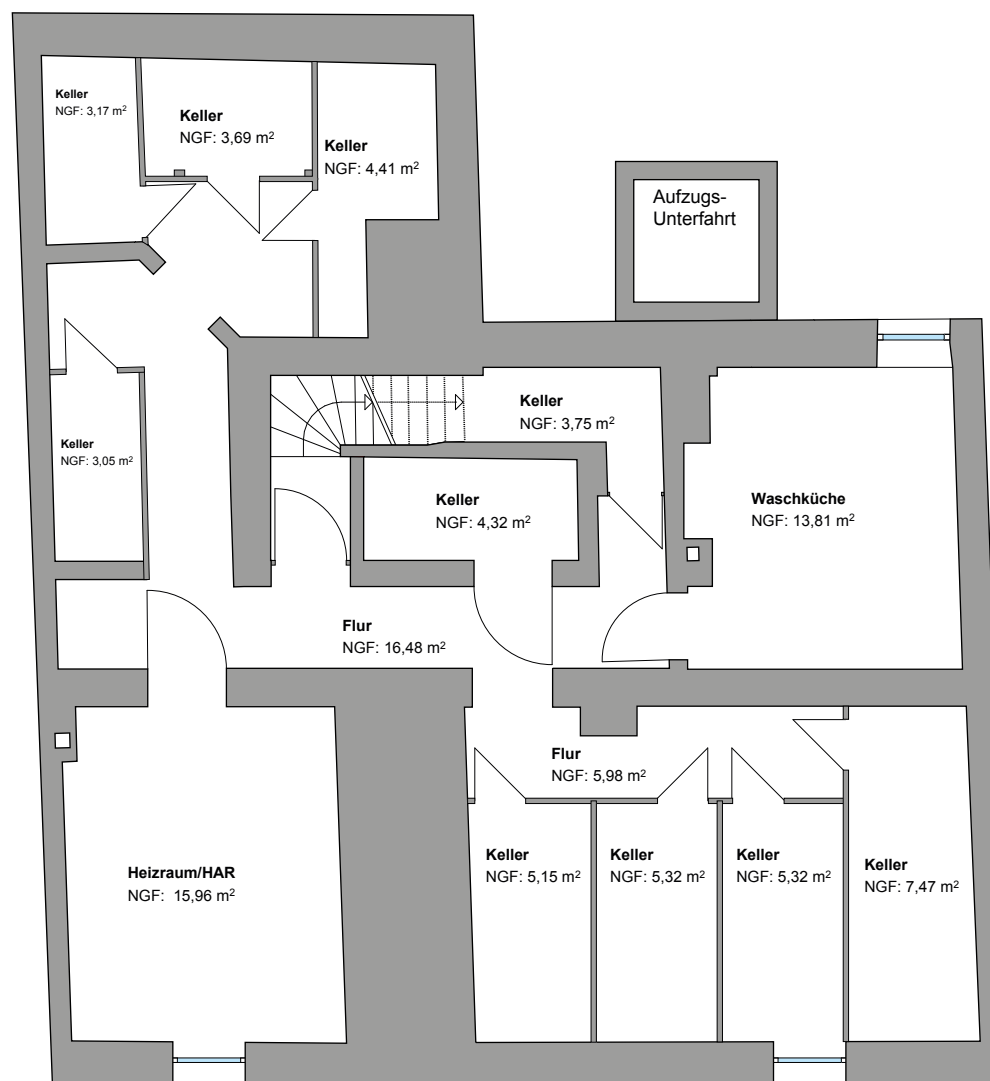
**ALTERNATIVE 1**



**ALTERNATIVE 2**

# KELLER

Maßstab 1:100



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

Neuburger Straße 28

## Wohngebäude Bestand

### Bestand

Kellerumfassungsmauern in Beton, aufstrebendes Mauerwerk in Mauerstein, Geschosdecken und Treppen in Holzkonstruktion. Treppenbelag in Holzsetzstufen. Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.

### Modernisierung Gemeinschaftseigentum

Die Modernisierungsmaßnahmen erfolgen entsprechend den Anforderungen des bei Baugenehmigung gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG), insbesondere hier nach den Anforderungen des KfW-Programmes „Effizienzhaus 85“. Im Übrigen erfolgen die Baumaßnahmen gemäß der Baugenehmigung und den statischen Vorgaben.

### Putzarbeiten

Alle massiven Wände im Innenbereich werden einlagig mit Kalk-Gipsputz beschichtet und glatt in Q2 gespachtelt. In den Bädern und WCs sowie im Keller und Treppenhaus wird Kalk Zementputz verwendet. Auf das Außenmauerwerk wird ein mineralisches Vollwärmedämmsystem angebracht und mit einem Fassadenputzsystem mit Gewebearmierung beschichtet.

### Malerarbeiten

Die Decken und Wände im Kellergeschoss, im Treppenhaus werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Das Gebäude außen wird 2-fach mit Fassadenfarbe gestrichen, nach Farbkonzept des Architekten bzw. im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde.

### Treppenhäuser

Das vorhandene Treppenhaus wird komplett rückgebaut. Ein neues Treppenhaus wird gem. Planzeichnung neu errichtet. Die Treppenumfassungswände im Erdreich, sowie die Bodenplatte, werden nach statischer Berechnung in Stahlbeton errichtet. Die Treppenraumumfassungswände über dem Erdreich werden nach statischer Berechnung aus Stahlbeton oder in Ziegelbauweise erstellt. Die Treppenläufe und Podeste werden nach statischer Berechnung und Schallschutznachweis aus Stahlbeton errichtet. Die Treppengeländer werden als Stahlkonstruktion ausgeführt und die Oberflächen lackiert oder pulverbeschichtet im RAL-Ton 7016.

### Aufzug

Es wird im Treppenhaus eine Aufzugsanlage für 6 Personen errichtet. Der Aufzug wird barrierefrei mit gegenüberliegender Zuladung ausgeführt. Die Haltestellen befinden sich auf den Podesten des Treppenhauses sowie im Eingangsbereich. Der Aufzugschacht wird in Stahlbeton nach statischer Berechnung und entsprechend den Detailplänen der Aufzugfirma errichtet. Die Kabinentüren und die Schachttüren incl. Aufzugportal werden als Stahltüren, farbbeschichtet ausgeführt.

### Aufstockung

Die Aufstockung wird aus massiven Brettsperrholz Wänden in 100 mm und Decken in 140 mm gebaut sowie mineralisch isoliert, anschließend verputzt und gestrichen. Innenwände werden aus Holzrahmenwänden erstellt und mit Gipskarton verkleidet.

### Dach

Satteldach als Holzkonstruktion mit Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle und diffusionsoffener Unterdeckung aus Holzweichfaserplatten für verbesserten Schallschutz und sommerlichen Hitzeschutz. Wärmedämmung entsprechend der Energieeinsparverordnung. Dachschrägen unterseitig mit einer Dampfbremse und Gipskartonverkleidung. Dacheindeckung in Erlus Linea oder Biberschwanz.

### Spenglerarbeiten

Die Dachrinnen und Fallrohre sowie Bleche und Abdeckungen werden in Titanzink, Alu-Blech oder verzinktem Edelstahl (Uginox) hergestellt.

### Heizung

Die vorhandene Gas-Zentralheizung wird durch eine Beheizung über Fernwärme ersetzt. Die Regelung der Anlage erfolgt witterungs- und lastabhängig. Die Beheizung der Wohn- und Aufenthaltsräume sowie der Bäder erfolgt über eine energiesparende Fußbodenheizung mit Regelung über Einzel-Thermostate. Der Wärmeverbrauch wird über geeichte Wärmemengenzähler erfasst und abgerechnet. Sämtliche Zähler zur Abrechnung der Heiz-, Kalt- und Warmwasserkosten werden gemietet und sind per Funk ablesbar.

### Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Vorschriften in Anlehnung an die eingezeichneten Möblierungsvorschläge. Jedes Wohn- und Schlafzimmer erhält einen TV- und Radioanschluss. Die Möglichkeit eines Multimediaanschlusses an dieser Stelle wird gegen Aufpreis umgesetzt. Jede Wohnung erhält im Wohnzimmer eine Telefon- bzw. Internetdose. An-

schluss der Gebäude und Wohnungen an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers, Hausanschluss mit Sicherungen, Zähler- und Verteileranlage im Kellergeschoss bzw. Hausanschlussraum. Das Gebäude wird mit einer Klingel- und Videogegensprechanlage der Marke ELCOM oder ähnlich ausgestattet. Die Elektroleitungen werden im Keller soweit möglich in Leerrohren verlegt, anderenfalls erfolgt die Installation sichtbar auf Putz. Stromtrassen können im gesamten Kellergeschoss in Kabeltrassen verlegt sein, die unterhalb der Decken geführt werden. In den Fluren und Treppenräumen werden Leitungen unter Putz verlegt. Die Beleuchtung aller Gemeinschaftsflächen innerhalb des Gebäudes (auch Fahrradbereich) erfolgt mittels mit Deckenleuchten mit integrierten Bewegungsmeldern und Dämmerungsschaltern.

### Bodenaufbau

Der Fußbodenaufbau erfolgt unter Einhaltung aller für dieses Bauvorhaben geltenden baulichen Bestimmungen, den statischen und brandschutztechnischen Vorgaben, in Form eines Trockenens-Systemaufbaus und/oder in Form eines trockenen Aufbaus in Verbindung mit einem Zementestrich.

### Türen für Hauseingang, Wohnungseingänge und Keller

#### Hauseingang

Hauseingangstürelement aus Aluminium DB703 mit Isolierglasfüllung, Griffstange aus Edelstahl, Obertürschließer, elektrischem Türöffner. An geeigneter Stelle erfolgt der Einbau oder Aufbau einer Briefkasten- und Sprechanlage mit Videofunktion.

#### Wohnungseingangstüre

Wohnungseingangstüre als stabile Vollspantüre (VDS) mit Holzarge mit Doppeldichtung. Außen Edelstahl-Knopfschild, innen Edelstahl-Drücker, Spion und Obertürschließer. Türblatt in Weiß.

#### Kellergeschoss

PVC-beschichtete oder lackierte ZK-Türen, Stahltüren in Stahlzargen. Wo aus brandschutztechnischen Gründen notwendig, selbstschließende Stahltüren mit Stahlzargen, Ausführung gemäß Brandschutzkonzept.

#### Schließanlage

Die gesamte Wohnanlage erhält eine Schließanlage. Die einzelnen Wohnungsschlüssel sperren den jeweiligen Hauszugang, die Wohnung selbst, den jeweiligen Kellerzugang, die Gemeinschaftsräume (außer Heizraum) und die Garage. Briefkastenschlüssel separat.

## Fenster

Es werden Sprossenfenster und Türen bzw. Fenstertürkombinationen aus hochwertigem Kunststoff, in DB 703, innen weiß, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung eingebaut. Die Dachflächenfenster werden in kunststoffummantelter Ausführung mit Klapp Schwing Flügel eingebaut und im Süden und Westen in den Wohn- oder Schlafbereichen mit elektrischen Solar-Rollläden ausgeführt.

## Fensterbänke

Außenseitig erhalten die Fenster Aluminium-Regenbleche in gleichem RAL-Ton wie die Fenster. Innen (bei gemauerten Fensterbrüstungen) Natursteinfensterbänke oder epoxidharzgebundener Naturstein,  $d = 2-3$  cm. Elemente bis zum Boden erhalten innen keine Fensterbänke. Die Bäder erhalten ebenfalls die beschriebenen Natursteinfensterbänke.

## Rollladen

Die Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten elektrische Rollläden. Rollladenpanzer aus kälte- und wärmebeständigen „Hart-PVC-Profilen“ oder ausgeschäumten Aluminiumprofilen (je nach Größe der Anlage), in Kunststoffschienen laufend, RAL-Farbtöne wie die Fenster.

## Außenanlagen

Die Ausführung der gesamten Außen- und Grünanlagen erfolgt im Wesentlichen gemäß dem Außenanlageplan. Änderungen, die durch den Architekten veranlasst oder behördlich gefordert werden, keine Wertminderungen mit sich bringen und das Gesamterscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigen, bleiben dem Bauherrn vorbehalten. Das Mülltonnenhaus wird lt. Plan als eigenständiges Gebäude erstellt. Die Ausführung erfolgt als Beton-, Holz- und Stahlkonstruktion. Der Boden wird betoniert oder gepflastert.

## Erweiterte Baubeschreibung – Renovierung der Wohnungen

### Sanitäre Ausstattung

#### Allgemein

Die Wasserleitungen werden erneuert, einschließlich der Steigleitungen. Ausführung in Edelstahl und Verbundrohr. Ebenfalls werden die Abwasserleitungen in schallisoliertem Kunststoff erneuert. Alle sanitären Einrichtungsgegenstände in der Sanitärfarbe weiß, Armaturen und Einrichtungsgegenstände verchromt, Armaturen alle als Unterputzarmaturen. Zum Einsatz kommen Einrichtungsgegenstände und Armaturen namhafter Hersteller gem. beigefügter Ausstattungsbeschreibung, sofern je im Plan vorgesehen.



*unverbindliche Beispiel-Darstellungen*

## Küche

Warmwasserleitung mit Eckventil, Kaltwasserleitung mit Doppelspindel-Eckventil zum Anschluss einer Spülmaschine, jeweils endend auf Putz endend.

## Bad

Körperform-Acrylwanne, jeweils mit Wannenträger und direktem Wanneneinlauf- und Brausebatterie, Schlauch mit Handbrause; sofern in Wohnung keine separate Dusche ebenfalls mit Kopfbrause und Wandhalterung. Duschen mit Duschrinne. Handbrause und Kopfbrause mit Umschaltventil, Duschverglasung als Sonderwunsch.

Waschbecken aus Kristallporzellan, Größe bis 90 cm (sofern möglich), mit Einhebelmischer, Spiegel als Sonderwunsch. Handtuchheizkörper an FB-Heizung angeschlossen. Tiefspül-Wandhängeklosett aus Kristallporzellan, Wandeinbauspülkasten mit Spartaste, WC-Sitz mit Deckel mit Soft-Close, Papierrollenhalter von Kermi.

## Elektroinstallation

In jeder Wohnung wird einer Unterverteilung mit Fehlerstrom-Schutzschalter und Automatenicherungen für die einzelnen Stromkreise eingebaut. Die Leitungen werden unter Putz verlegt. Für ausreichend Steckdosen, Schalter, EDV/Radio/TV Anschlüsse und Lichtauslässe wird gesorgt. Die Wohnanlage erhält einen Anschluss an das Breitbandkabelnetz auf Mietbasis

## Ausstattung der Räume

### Wohn-/Esszimmer

11 Steckdosen, 3 Lichtauslässe, 3 Lichtschalter, 3 Anschluss Radio/TV, 2 Leerdose Telefon/Daten

### Küche

12 Steckdosen, 1 Herdanschlussdose, 1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter

### Schlafzimmer

8 Steckdosen, 1 Lichtauslass, 3 Lichtschalter, 1 Anschluss Radio/TV, 1 Leerdose Telefon/Daten

### Kinderzimmer

8 Steckdosen, 1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter, 1 Anschluss Radio/TV, 1 Leerdose Telefon/Daten

### Bad

4 Steckdosen, 2 Lichtauslässe, 2 Lichtschalter

### Abstellraum

2 Steckdose, 1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter

## Diele

3 Steckdose, 1 Lichtauslass, 3 Lichtschalter, 1 Telefonanschluss (TAE), 1 Video Gegensprechanlage

## Balkon

1 Steckdose (Spritzwassergeschützt), 1 Lichtschalter (innen), 1 Wandlichtauslass inkl. Lampe

## Kellerabteil

1 Steckdose, 1 Lichtauslass inkl. Lampe, 1 Lichtschalter

Zum Einbau kommt das Schalterprogramm GIRA E2 oder ähnlich, jeweils in „reinweiß“. Doppelsteckdosen zählen als zwei Steckdosen.

## Lüftung

In Abstimmung mit dem Fachplaner wird in allen Wohnungen ein dezentrales Lüftungssystem verbaut.

## Malerarbeiten

Die Decken in den Wohnbereichen werden glatt gespachtelt oder mit Glasvlies tapeziert und weiß gestrichen. Die Wände in den Wohnungen werden mit weißer Innenwandfarbe gestrichen. Fugenschnitte, die im Putz an rissgefährdeten Stellen eingearbeitet und mit elastischem Material gefüllt sind, bleiben im fertigen Zustand sichtbar und stellen keinen Mangel dar.

## Bodenbeläge

### Wohnungsausstattung

Bad und WC\* (\*soweit im Grundrissplan vorgesehen), erhalten einen keramischen Fliesenbelag (Materialpreis 35 € Brutto/qm). Zur Auswahl kommen verschiedene Bodenfliesen. Die Sockelfliesen werden aus dem gleichen Material geschnitten oder als Holzsockelleisten oder Holzpressstoffleisten. Wohn-/Esszimmer (nach Wahl mit Küchenbereich), Diele, sowie Schlaf- und Kinderzimmer erhalten ein hochwertiges, versiegeltes Fertigparkett (Materialpreis 50 € Brutto/qm) nach Bemusterung mit Holzrandleisten oder Holzpressstoffleisten (auch bei gefliesten Küchenbereichen). Die Verlegung erfolgt klebend.

## Wandbeläge

In den Bädern werden die Wände im Bereich der Duschen raumhoch gefliest. Der Bereich Wannen, Waschbecken, WC und Waschmaschine (soweit im Grundriss vorgesehen) wird auf Höhe der Vormauerung gefliest (außer diejenigen Wannen, in denen auch geduscht wird, hier wird deckenhoch gefliest). Zur Auswahl kommen verschiedene Fliesen nach Bemusterung. Die Farbe der Verfugung kann gewählt werden. Sollte keine

Auswahl stattfinden, werden die Wandbeläge hellgrau und die Bodenfliesen sandgrau verfugt. Eck-Wandfugen, Fugen zwischen Boden und Wand, sowie zwischen Wannen und Wand werden mit elastischer Silikonmasse verschlossen.

## Innentüren

Hochwertige Röhrenspantüren (Höhe 2,10m) mit Zargen in Schleiflack weiß. Alternativ können industriell gefertigte kassettierte Türen mit Zweifelder-kassetten bemustert werden. Formschöne Edelstahlrdrücker mit Buntbartschloss.

## Balkone

Gemäß den Bauplänen werden neue Balkone angebaut. Die Ausführung erfolgt nach statischer Vorgabe. Balkonbrüstungen in Flachstahlgeländer mit integriertem Handlauf oder aufgesetzter Handlauf in Stahl pulverbeschichtet oder Edelstahl. Balkonbodenplatten in BALKODUR oder Belag aus Holz-bzw. Verbundwerkstoff in Holzoptik mit Gefälle und Ablauf.

## Dachterrassen

Im Bereich der Dachterrassen Belag aus Holz oder Naturstein in Splitt oder auf Abstandhalter verlegt. Balkonbrüstungen in Flachstahl pulverbeschichtet. Die Dachterrassen sind für eine Verkehrsbelastung von maximal 400 kg/m<sup>2</sup> ausgelegt. Dieser Wert darf nicht überschritten werden und ist daher bei der Einrichtung/Bepflanzung und Benutzung der Dachterrassen zu berücksichtigen.

## Rauchwarnmelder

Gemäß der bayerischen Bauordnung werden in den Schlafzimmern sowie den Fluchtwegen je ein mit 10-Jahres batteriebetriebener Rauchwarnmelder auf Miet/Wartungsbasis installiert. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur jährlichen Funktionsprüfung an den Käufer der Wohnung übergeht und durch diesen oder die Verwaltung veranlasst werden muss.

## Sonderwünsche

Alle Sonderwünsche sind gemeinsam mit der Bauleitung abzusprechen und schriftlich festzulegen. Direkt mit den Handwerkern vereinbarte Sonderwünsche sind nicht Gegenstand der Abnahme.

## Hinweise

Für die Altsubstanz wird keine Haftung übernommen. Alle Teile, Bauteile, Einbauten und Sonstiges, welche hier nicht erwähnt oder beschrieben werden, bleiben unberührt wie im Bestand vorhanden. Grundlage der Aus-

führung bilden allein die Baubeschreibung und die der Teilungserklärung beigefügten Baueingabepäne des Architekten, einschließlich etwaiger Tekturen sowie die Baugenehmigungsunterlagen. Die in den Plänen angegebenen Maße sind nicht für Einbaufertigungen geeignet. Änderungen der Planung und der Ausführung aufgrund Fortschreitens des Gestaltungskonzeptes und aufgrund technischer und statischer Erfordernisse in der weiteren Planungsphase und Änderungen der vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenstände sind jedoch ausdrücklich vorbehalten, soweit sie aus technischen, statischen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind maßgebend und werden vom Käufer ausdrücklich anerkannt. Die im Prospekt enthaltenen Wohn-/Nutzflächen sind Nettoflächen gemäß §§ 42 bis 44 der zweiten Berechnungsverordnung. Die Grundflächen wurden aus den Fertigbaumaßen ermittelt.

Das in den Plänen bzw. im Prospekt eingezeichnete Mobiliar, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist im Kaufpreis nicht enthalten.



*unverbindliche Beispiel-Darstellungen*







# 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“.*



#### **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**

Mayra Schorr, Sven Berndt

#### **Bauträger**

RW Beteiligungs GmbH

Gabriel-von-Seidl-Str. 43b, D-82031 Grünwald

#### **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.alqoo.de](http://www.alqoo.de)

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

*Johann Gottfried von Herder*

