

WOHNTRAUM  
IM DACHGESCHOSS

GEORGENSTRASSE 27

SCHWABING  
MÜNCHEN



## Inhalt

Seite 1	Inhalt
Seite 2	München und Schwabing
Seite 3	Objekt
Seite 4	Grundriss Dachgeschoss
Seite 5	Grundriss Dachgeschoss Variante
Seite 6	Ansichten
Seite 7	Schnitte
Seite 8 - 12	Baubeschreibung
Seite 13	Prospektvorbehalt - Impressum

## **München - eine Stadt zum Wohlfühlen**

Das ständige Wachstum Münchens beweist die Attraktivität dieser sympathischen Stadt.

Attraktiv in vielerlei Hinsicht; die Lage als „nördlichste Stadt Italiens“, die Anbindung an die Naherholungsgebiete, wie zum Beispiel die zahlreichen Badeseen in der Umgebung und an die Alpen, die zum Wandern und Skifahren einladen.

Der besondere Flair, den die Parks und die Straßencafés und Biergärten vermitteln, ist gewiß nur hier zu finden.

Kultur und Unterhaltung läßt München im internationalen Vergleich glänzen. In Zahlen mit über 100 Bibliotheken, über 40 Museen und 70 Kinos gesprochen, kann sich München im kulturellen Bereich sehen lassen.

Auch als Wirtschaftsstandort mit einem boomenden Flughafen oder als High-Tech Standort steht München erstklassig da.

## **Leben und Wohnen in München - entscheidend ist die Auswahl des Stadtteils.**



## **Schwabing - ein Stadtteil der Superlative**

Schwabing ist ein Stadtteil im Norden Münchens, der als Boheme-Viertel der Prinzregentenzeit zu literarischer Berühmtheit gelangt ist und auch heute noch zu den beliebtesten Wohnvierteln der bayerischen Landeshauptstadt zählt.

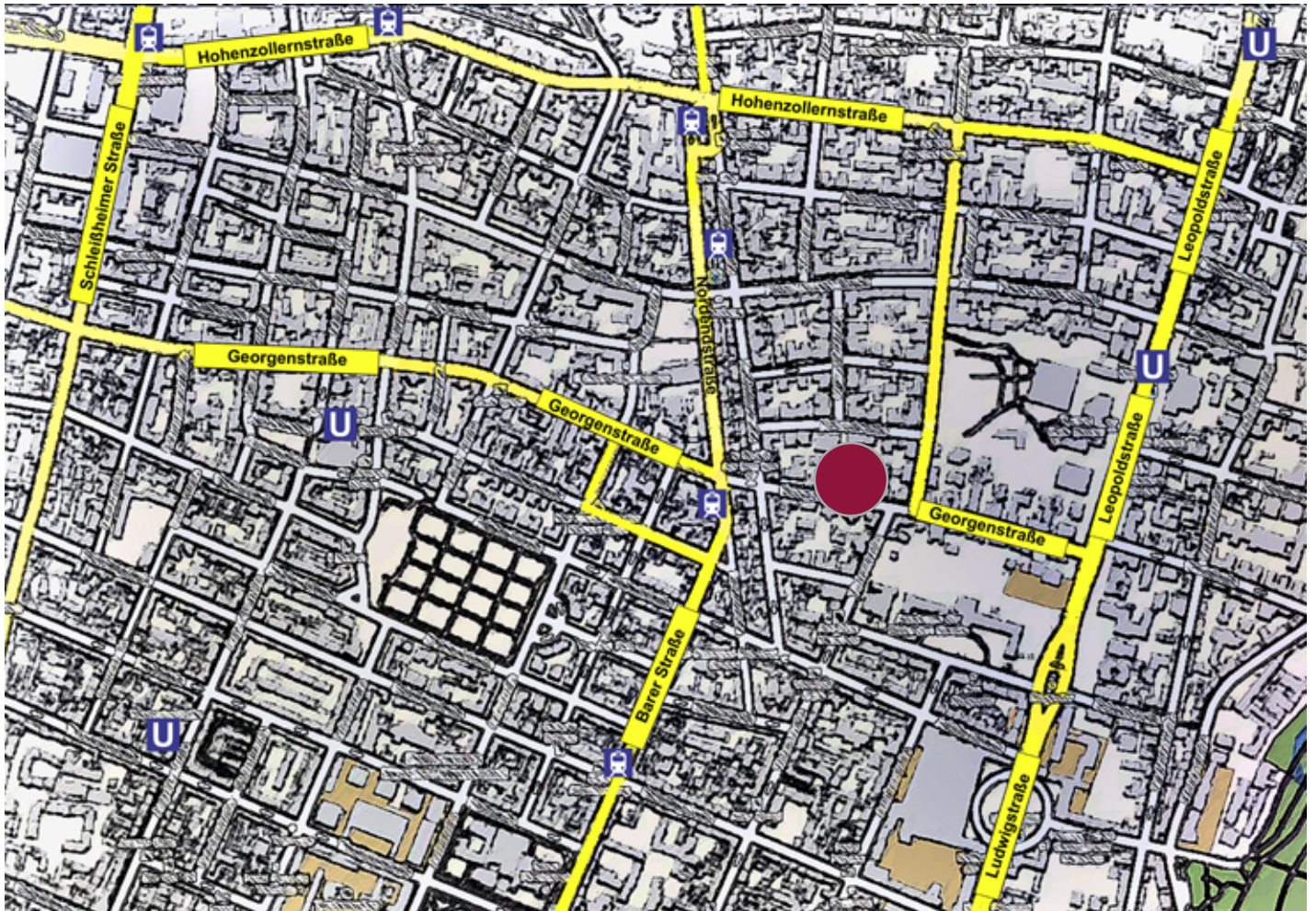
Im Herzen Schwabings -nahe Universität und Englischer Garten- befindet sich die hochwertig ausgestattete und neu entstehende Dachgeschosswohnung im sehr ruhigen Rückgebäude eines gepflegten Altbaus. Die bis ins Detail konsequent ausgeführte Qualität der Ausstattung wird Sie überzeugen.

Die Einwohner dieses Stadtteils zeichnen sich durch ein vergleichsweise hohes Bildungsniveau aus. Es erwartet Sie ein niveauvolles lebendiges Umfeld mit Boutiquen und Cafés, das in der Nähe zu den berühmten Pinakotheken und zahlreichen universitären Einrichtungen liegt.

Die direkte Nähe zum Englischen Garten, eine Oase der Ruhe und Erholung im Herzen der Großstadt, mit seinen vielfältigen Erholungsmöglichkeiten unterstreicht die exklusive Lage dieses Standorts.

Öffentliche und private Schulen, sowie Kindergärten sind im Stadtteil vorhanden. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## **Beste Infrastruktur – für ein außergewöhnliches Wohnerlebnis.**



### Objekthighlights

- Bestlage in Schwabing und beste Infrastruktur
  - sehr ruhige Lage im Rückgebäude
- schöner und großzügiger Innenhof mit alten Baumbestand
  - individuelle Grundrissgestaltung möglich
  - große, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse
    - Raumhöhe bis 4,60 m
    - hochwertige Ausstattung
  - Fußbodenheizung in allen Räumen
    - Parkett in allen Wohnräumen
  - Stützen- und Holztragwerk teilweise sichtbar
- aufwändige Dachdämmung für ein angenehmes Raumklima
  - großes Kellerabteil
  - 2 Einzelgaragen optional zu kaufen

## Grundriss Dachgeschoss



Wohn- und Eßzimmer:	44.30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	20.27 m <sup>2</sup>
Ankleide:	6.68 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer:	12.52 m <sup>2</sup>
Küche:	7.44 m <sup>2</sup>
Bad:	8.34 m <sup>2</sup>
Abstellzimmer:	2.69 m <sup>2</sup>
Diele:	2.50 m <sup>2</sup>
Loggia:	7.76 m <sup>2</sup> /2
<b>Gesamt:</b>	<b>112.50 m<sup>2</sup></b>

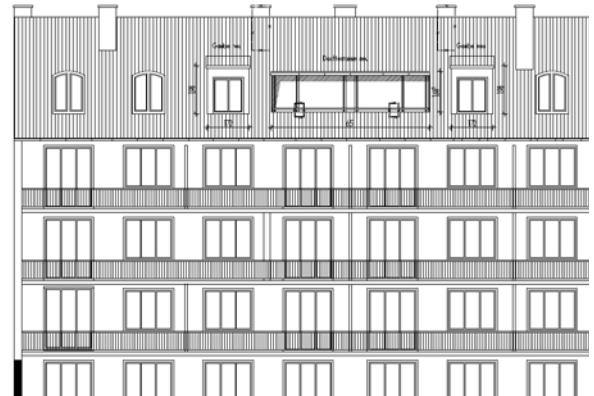
Grundriss Dachgeschoss -Variante



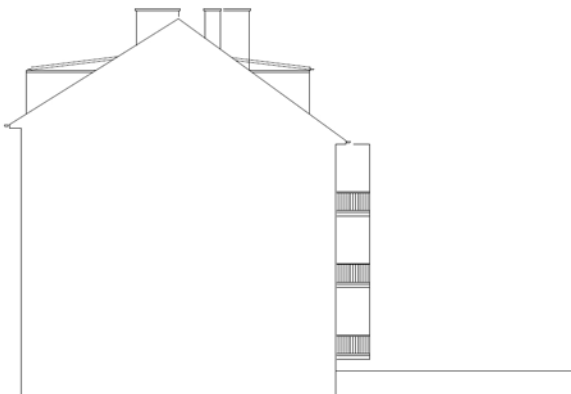
Ansicht Norden



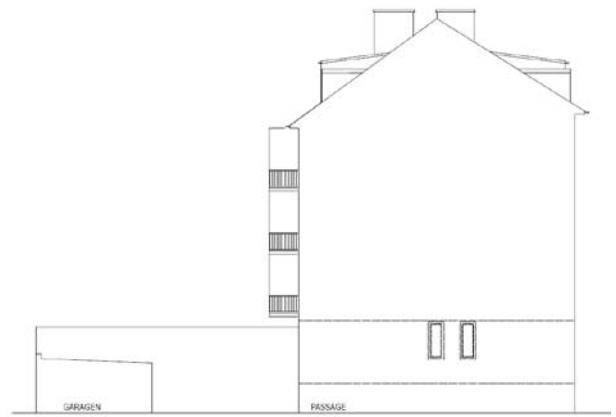
Ansicht Süden



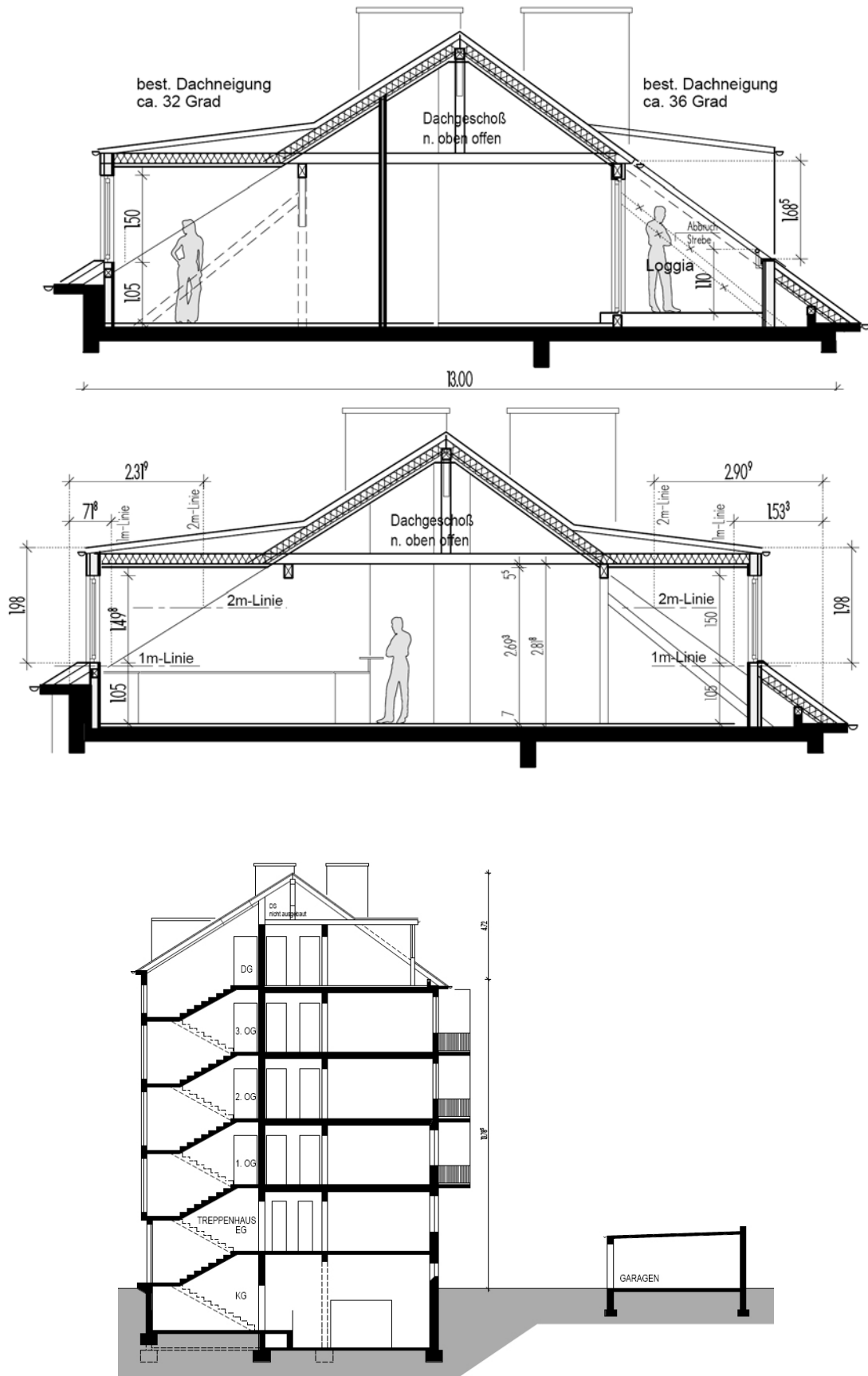
Ansicht Westen



Ansicht Osten



# Schnitte



**Baubeschreibung**  
**Georgenstr. 27, 80799 München-Schwabing**  
**Dachgeschoss-Ausbau**

**Vorbemerkungen**

Der Ausbau des DG wird nach den gültigen Bauvorschriften und entsprechend der Baugenehmigung erfolgen.

Neue Bauteile, Installationen und Baustoffe entsprechen den heutigen Normen und Vorschriften und werden nach den anerkannten Regeln der Technik eingesetzt. Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die VOB (Teil C), die einschlägigen DIN Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, diese Baubeschreibung sowie die Bauantrags-, Werk- und Detailplanung.

Besonders im Hinblick auf Schallschutz, Wärmeschutz, Bauwerksabdichtungen und sonstige Bestimmungen, die nur bei Neubauten konstruktionsbedingt eingehalten werden können oder die sich aus der Verbindung von Alt- und Neuteilen ergeben, sind Abweichungen möglich. Die vorhandene Rohbaualtsubstanz wird unverändert und unter Ausschluss der Anforderungen an einen Neubau übernommen und weiter genutzt. Die Dachkonstruktion sowie Fassade gehört zum Erscheinungsbild des Gebäudes.

Alle Architekten - und Fachingenieurleistungen zur schlüsselfertigen Erstellung der Baumaßnahme sind im Kaufpreis enthalten. Ebenso die Kosten für die vollständige innere und äußere Erschließung. Die Wohnung wird an die vorhandenen öffentlichen Wasser-, Abwasser-, Strom-, Kabel-, und Telefonnetze angeschlossen. Die in den Prospekt- oder Bauplänen dargestellten Möbel und Pflanzen stellen Vorschläge des Architekten dar und sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und nicht im Preis enthalten.

Sonderwünsche sind nach Absprache mit dem Verkäufer im Rahmen des Ausstattungskataloges grundsätzlich möglich, darüber hinaus nur, falls sie bautechnisch ausführbar sind, keine Beeinträchtigungen der Nachbarwohnungen, der äußeren Gestaltung oder der Nutzung der Wohnung entstehen und die Änderungenbaugenehmigungsfrei sind. Ferner darf der Sonderwunsch den allgemeinen Baufortschritt nicht behindern. Über diese Sonderwünsche ist ein separater schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Mehr- oder Minderkosten hierzu werden vom Verkäufer rechtzeitig vorher benannt.

Es bleibt dem Verkäufer vorbehalten, Bauänderungen vorzunehmen, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind. Die Bauausführung bzw. die Maße können geringfügig von den Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z. B. Einbauküche, sind aus diesem Grunde im Bau zu nehmen, und zwar nachdem der Innenputz fertig gestellt ist.

Aus Sicherheitsgründen kann die Baustelle nur nach Abstimmung und gemeinsam mit dem Bauleiter betreten werden.

Höhenunterschiede bei den Fußböden im Bereich der Türschwellen sind möglich. Altbauten können Unebenheiten und Schiefwinklichkeiten über die DIN 18202 hinaus aufweisen. Schächte für Installationsleitungen werden geplant, können jedoch entsprechend der örtlichen Situation angepasst und erweitert werden. Falls Leitungsführungen unterhalb der Decken technisch erforderlich sind, werden Unterhangdecken oder Schachtverklei-

dungen eingebaut.

**Bauvorhaben**

Das bestehende Dachgeschoss im Rückgebäude wird entsprechend den genehmigten Bauantragsplänen sowie dieser Baubeschreibung neu ausgebaut.

Es ist 1 Wohnung geplant.

Im Kellerbereich wird 1 Abstellkeller für die Wohnung geschaffen. Hausanschlussraum und Heizraum sind im Kellergeschoss vorhanden. Die Größe, genaue Lage und Anzahl des Kellerraums ergibt sich aus dem Kellergeschossgrundriss.

**Gebäudeausführung**

Die Bausubstanz bleibt in ihren tragenden Elementen und in der Fassadengestaltung weitgehend unverändert.

Neue Installationsschächte und neue Trennwände werden in Trockenbau, doppelt beplankt, ausgeführt. Der Verlauf/Anordnung der Versorgungsstränge ist in den Exposéplänen nicht eingezeichnet und wird vom Verkäufer festgelegt.

**Abbruch-, Maurer- und Betonarbeiten**

Alte Leitungen und Installationen, Sanitärgegenstände, Öfen, Fenster und Türen werden ausgebaut. Unterzüge und Auflager für neue Träger werden nach Statik angelegt, sonstiger Abbruch erfolgt nach der Planung. Konstruktive Bauteile werden nur in Abstimmung mit dem Statiker verändert.

Sämtliche konstruktiven Veränderungen werden nach einer geprüften Statik durchgeführt und die Ausführung vom Statiker überwacht. Die Wärme- und Schallschutzanforderungen, die an heutige Neubauten gestellt werden, können bei der Instandsetzung nicht garantiert werden, da bauzeitbedingt Materialien und Werkstoffe eingesetzt wurden, die andere Eigenschaften aufweisen, als nach heutigen anerkannten Regeln der Technik üblich.

**Zimmererarbeiten**

Sämtliche vorhandene tragende Holzkonstruktionen und Dachkonstruktionen werden vom Statiker auf die weitere Verwendung geprüft und ggf. instand gesetzt oder erneuert. Die Dachkonstruktion bleibt erhalten (abgesehen von Auswechslungen und Anpassungen für Gauben, Dachflächenfenster und Loggia).

Eventuell festgestellte Schäden in dem Dachgebälk werden saniert. Befallene Holzteile werden entfernt und fachgerecht saniert.

Die Wärmedämmung wird nach Wärmeschutznachweis in den Steildachbereichen als Zwischensparrendämmung mit zusätzlicher Aufsparrendämmung nach EnEV 2009 eingebaut.

**Dachdecker- und Klempnerarbeiten**

Die vorhandene Dacheindeckung des Gebäudes bleibt gem. Bestand vorhanden oder wird nach Ermessen des Verkäufers erneuert. Die Wahl der Dachziegel liegt beim Verkäufer. Die Wohnung erhält neue Dachgauben, Dachliegefenster sowie eine Loggia nach Planung. Die Gauben und sonstige Anschlüsse werden in Titanzink verblecht.

### Sanitärinstallation

Die Warm- und Kaltwasserleitungen zu allen Sanitärprojekten werden neu erstellt. Der Anschluss der neuen Wohnung erfolgt an die vorhandenen Versorgungs- und Abwasserleitungen im Gebäude.

Die Anzahl und Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände richtet sich nach den vorliegenden Plänen und Kaufvereinbarungen.

Sofern nicht anders beschrieben, werden Sanitärprojekte gemäß Ausstattungskatalog in weißem Sanitärporzellan der Firma Duravit oder gleichwertig ausgeführt.

Badewanne und Duschwanne sind aus Sanitäracryl oder Stahlblech mit entsprechender Unterkonstruktion.

Die gesamten Armaturen werden als Einhebelarmaturen der Marke Hans Grohe, oder gleichwertig in verchromter Ausführung eingebaut. Die Duschen erhalten ein Brausestangenset und die Wannen werden mit einer Handbrause mit Schlauch und Wandhalter oder gleichwertig ausgestattet.

Für die Waschmaschine wird im Bad oder alternativ in der Küche nach Planung ein Abfluss mit Siphon und eine Kaltwasserleitung mit Wasserhahn eingebaut.

#### Bad:

Rechteckwanne Form (170 x 75 cm) mit Wand-Mischbatterie, Brauseschlauch u. Brausehalter.

Duschwanne eingefliest, je nach Badgröße und Möglichkeit, Standardmaß bis 90 x 90 cm

Duschabtrennung in Echtglas (klar) mit zu öffnendem Element (Festlegung durch Verkäufer)

Waschbecken ca. 60 x 50 cm

Echtholzablage passend zu dem gewählten Waschbecken aus dem Programm des Herstellers oder vergleichbar.

Kristallspiegel ca. 120 x 80 cm (wird den räumlichen Gegebenheiten angepasst)

Wand-WC mit Unterputzspülkasten

Klein-Accessoires: WC-Rollenhalter, WC-Bürste mit Halterung, zwei Handtuchhaken (einfach), Badehandtuchhalter

Die Festlegung zur Waschbecken- und Duschwannengröße sowie der Größe des Spiegels bzw. der Ablagen hängt von der Grundfläche des Bades ab - siehe Plan.

Kaltwasseranschluss und Abfluss für Waschmaschine sofern nach Planung vorgesehen

#### Gäste WC:

Waschbecken ca. 50 x 45 cm

Echtholzablage passend zu dem gewählten Waschbecken aus dem Programm des Herstellers oder vergleichbar.

Kristallspiegel ca. 100 x 80 cm (wird den räumlichen Gegebenheiten angepasst)

Wand-WC mit Unterputzspülkasten

Klein-Accessoires: WC-Rollenhalter, WC-Bürste mit Halterung, zwei Handtuchhaken (einfach), Badehandtuchhalter

Die Festlegung zur Waschbecken- und Duschwannengröße sowie der Größe des Spiegels bzw. der Ablagen hängt von der Grundfläche des Bades ab – siehe Plan.

Vorwandinstallationen, die nicht raumhoch sind, werden gefliest.

Weitere Festlegungen zu den Sanitärgegenständen und Badewannen können rechtzeitig vor der Bauausführung mit dem Verkäufer erfolgen.

Sofern sich ein Käufer nicht für die hier angebotenen Sanitärprojekte entscheidet, sondern andere Objekte wünscht, beträgt die Gutschrift bzw. Verrechnung in Brutto für die angebotenen Objekte inkl. Montage wie folgt:

Wanne incl. Wannenträger u. Abflussgarnitur 300 €

WC incl. Vorwandmodul 150 €

Duschwanne incl. Wannenträger u. Abfluss 200 €

Waschtisch incl. Vorwandmodul 200 €

Armaturen / Waschtisch je 100 €

Badewannen / Duscharmaturen je 200 €

Bei Abwahl der vorhergehend beschriebenen, im Leistungsumfang des Verkäufers enthaltenen, Bad/GästeWC-Accessoires ist eine Gutschrift bzw. Verrechnung von 100 EUR brutto möglich.

### Küchen

In den Küchen wird eine Zu- und Abflussmöglichkeit für die Spüle nach Planung vorgesehen. Ein Kaltwasserventil mit Absperrung wird zum Anschluss einer Spülmaschine eingebaut. Der Anschluss der Küchengeräte erfolgt käuferseitig.

Ein Waschmaschinenanschluss wird installiert, sofern in der Planung vorgesehen.

### Elektroinstallation

Der Anschluss der Wohnung erfolgt an den Stromzählerkasten im KG mit separatem Stromzähler und Zuleitung.

Die neuen Elektroarbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen des VDE ausgeführt. Das Schalterprogramm vom Markenhersteller Busch-Jaeger wird in alle Wohnräume des Gebäudes einheitlich eingebaut, Farbe reinweiß.

Leuchten in den Wohnungen sind, wenn nicht anders beschrieben, nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

Für den TV Empfang ist ein Kabelanschluss vorhanden und wird an die TV-Verteilung im KG angeschlossen. Die einmaligen Anschlussgebühren zahlt der Erwerber bzw. Nutzer der Wohneinheit. Falls die Möglichkeit eines Kabelanschlusses nicht besteht, wird nach Vorgaben des Verkäufers eine Satellitenempfangsanlage errichtet.

Die Verlegung der Elektroinstallation erfolgt unter Putz bzw. Trockenbauwänden. Die Hauptsicherung und die Hauszählerkästen sind im KG vorhanden.

Die Anordnung der Schalter u. Steckdosen werden vom Verkäufer entsprechend der Planung und Raumnutzung festgelegt.

### **Wohnräume**

- 3 Doppelsteckdosen und
- 3 Einzelsteckdosen, davon einer unter Lichtschalter
- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung (nach Bedarf Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung)
- 1 Antennensteckdose
- 1 Telefonanschluss

### **Schlafräume**

- 2 Doppelsteckdosen und
- 3 Einzelsteckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung (nach Bedarf Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung)
- 1 Antennensteckdose
- 1 Telefonanschluss

### **Kinder- und Arbeitszimmer**

- 1 Doppelsteckdose
- 3 Einzelsteckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Antennensteckdose
- 1 Telefonanschluss

### **Diele/Flur**

- 3 Einzelsteckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1-2 Deckenbrennstellen nach Erfordernis mit Wechsel- bzw. Kreuzschaltung
- 1 Haustüröffner mit Gegensprechanlage

### **Küche/Essen**

- 1 Deckenbrennstelle Ausschaltung
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Anschluss für Umlufthaube
- 1 Anschluss für Spülmaschine
- 1 Anschluss für Kühl-/Tiefkühlschrank
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Einzelsteckdosen, davon eine unter dem Lichtschalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine (falls gemäß Planung vorgesehen)

### **Terrasse/Loggia**

- 1 Steckdose (schaltbar von innen)
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung

### **Bad**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Wandauslass mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose an jedem Waschbecken
- 2 Steckdosen davon eine unter Lichtschalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine (falls gemäß Planung vorgesehen)
- 1 Steckdose für Trockner (falls gem. Planung vorgesehen)

### **Gäste WC**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Wandauslass mit Ausschaltung
- 2 Steckdosen davon eine unter Lichtschalter und eine am Waschbecken

### **Abstellraum/Ankleide**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 2 Einzelsteckdose

### **Kellerräume**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung einschließlich Leuchte  
Schiffsarmatur, 1 Einzelsteckdose, Verbrauchszählung über Wohnungszähler

### **Treppenhaus allgemein**

Decken- bzw. Wandbrennstellen in ausreichender Anzahl mit Lichtschalter und Zeitschaltuhr, Lichtschalter als Tasterschaltung beleuchtet, sind vorhanden.

1 Klingeltaster vor der Wohnungseingangstür mit Namensfenster

### **Hauseingang**

Klingelanlage wie Bestand am Hauseingang mit Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner.

### **Kellerflure**

Ausreichende Anzahl Deckenbrennstellen als Schiffsarmatur mit Zeitschalter und Lichttaster beleuchtet am Kellerabgang und im Kellerflur, sind vorhanden.

### **Hausanschluss**

Im Keller / Hausanschlussraum (gem. Planung) sind Hauptsicherung und Hauszählerkästen vorhanden.

### **Fenster**

In der Wohnung werden die Fenster in den Gauben mit Kunststofffenstern weiß 5-Kammerprofil (Uw-Wert 1,3) und die Dachliegefenster mit Isolierverglasung neu hergestellt (Fabrikat Velux oder gleichwertig). Die Loggia erhält eine Verglasung mit Schiebetüren oder als Faltnlage nach Planung.

Die Gestaltung und Größe der Fenster erfolgt nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Balkon- und Terrassentüren werden als Fenstertüren in Aluminium geliefert, Farbe weiß. Alle Fenster werden unter Beachtung der RAL-Forderungen (winddichter Gebäudeanschluss) und unter Beachtung der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingebaut.

### **Innentüren**

In der Wohnung werden neue weiß lackierte Stilwohnungseingangs- und Innentüren mit Holzzargen und Beschlägen Edelstahl-farbig / verchromt eingebaut. Die Wohnungseingangstür wird als dicht schließendes Element eingebaut. Die Wohnungseingangstür wird mit Sicherheitsbeschlägen und Schlösser und Türspion ausgerüstet.

### **Kellertüren/Zugangstüren Untergeschoss bzw. Treppenhaus**

Die Türelemente zum Heizungsraum / Hausanschlussraum und am Kellerzugang sind im Bestand vorhanden.

### **Haus- und Außentüren**

Die Haustüren sind im Bestand vorhanden.

Klingeltableau und Außensprechanlage sind neben der Eingangstür angeordnet.

### **Briefkästen**

Im Eingangsbereich eines jeden Treppenhauses wird eine Briefkastenanlage (Fabrikat Renz oder gleichwertig, Material Front analog Bestand) installiert. Die genaue Festlegung erfolgt durch den Verkäufer.

### **Innenputz**

Die Putzflächen der Innenwände und Decken werden in Teilbereichen verspachtelt, nachdem die schadhafte Flächen abgeschlagen und vorgeputzt wurden.

Bei Erfordernis oder behördlichen Auflagen (Brandschutz) werden die Decken und Dachschrägen komplett in Trockenbau abgehängt. Die Deckenhöhen werden in diesem Fall verringert.

Neu gemauerte Wände werden mit glattem Innenputz versehen. Eventuelle Fugen der Deckenuntersichten werden gespachtelt. Konstruktiv bedingte Dehnungsfugen werden eingebaut.

Neu erstellte Trockenbau/Zwischenwände werden malerfertig glatt gespachtelt.

### **Dachausbau**

Dachschrägen im Dachgeschoss erhalten eine Wärmedämmung als Zwischensparrendämmung mit zusätzlicher Aufsparrendämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung nach Energieeinsparverordnung (EnEV). Darunter werden eine Dampfbremse als Winddichtung nach EnEV, eine Unterkonstruktion und Rigipsplatten als Verkleidung (Trockenbau) montiert. Der Trockenbau wird malerfertig gespachtelt.

### **Treppen**

Die vorhandenen Treppen inklusive Podeste sind im Bestand vorhanden. Hier kann eine Trittschalldämmung wie bei Neubauinnentreppen nicht gewährleistet und hergestellt werden.

Hinweis: Bestandbedingt können hierdurch ggf. die DIN Stufenmaße nicht eingehalten oder hergestellt werden.

Dies stellt keinen Mangel dar.

### **Fliesenarbeiten**

Die Bäder, Küchen und WC's und Abstellräume erhalten einen Boden aus Naturstein oder aus keramischen Fliesen mit Sockelfliesen, gemäß Ausstattungskatalog. In den Nassbereichen (Dusche/Badewanne) erhalten die Wände bis zu einer Höhe von ca. 2 m ebenfalls Natursteinfliesen oder auch keramische Fliesen. Wandflächen im Bereich der Vorwandinstallationen für WC und Waschtisch erhalten einen Fliesenbelag in einer Höhe von ca. 1,25 m. Die restlichen Wandflächen u. Deckenflächen werden weiß mit wischfester und diffusionsoffener Farbe gestrichen.

Die Küchen erhalten einen Fußbodenbelag aus keramischen Fliesen mit Fliesensockel oder aus Naturstein mit Natursteinsockel. In den Küchen werden keine Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte angebracht.

Die Ecken in den Nassräumen zwischen Wand- und Bodenbelag, Küchenfußboden und Fliesensockel und zwischen Sanitärgegenständen und Wandfliesen werden dauerelastisch ausgefugt. Mit elastischen Fugendichtmassen gefüllte Fugen sind wartungsbedürftig und stellen bei Rissbildung keinen Mangel dar. Der Materialpreis des oben beschriebenen Wand- /Bodenmaterials beträgt bis 35,00 €/qm inkl. Mehrwertsteuer (Bruttolistenmaterialpreis). Die Verlegepreise können sich bei einem Format kleiner als 10 x 10 cm oder aber größer als 30 x 60 cm ändern.

Bei Abweichung von dem hier beschriebenen Standard werden 25,00 €/qm inkl. Mehrwertsteuer für das Material angerechnet. Eine Rückvergütung eventueller Minderpreise ist jedoch ausgeschlossen.

### **Malerarbeiten**

Alle Wände und Geschossdecken innerhalb der Wohnungen werden gespachtelt und geschliffen. Die Wände und Decken werden zweifach mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

### **Estrich**

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung. Die Schallschutzwerte, wie bei einem Neubau, können nicht garantiert werden. Durch diesen Estrichaufbau entstehen konstruktionsbedingt an den Wohnungseingangstüren Türschwellen. Auch wird die Raumhöhe in den Räumen hierdurch verringert.

### **Oberbodenarbeiten**

Die Wohnräume und Dielen außer Küchen, Bäder, WC, erhalten als Nutzbelag wahlweise Eiche Rustikal, spezial-schwarz, natur geölt, gebürstet, Klick, Landhausdiele, 2400x192x15mm, Nussbaum amerikanisch Struktur geölt, Nut/Feder, 2-Schicht, 490x70x10mm, NS: 3,6mm, Eiche Natur, lackiert, Schiffsboden, 3-Stab

Als Fußleisten werden, deckend weiß lackierte, Sockelleisten aus MDF, gerade, 16x78mm, angebracht. Die Übergänge zwischen den verschiedenen Bodenbelägen werden – falls erforderlich – mit Chrom – oder Aluminiumschienen überdeckt. Alternativ können auch Korkstreifen eingesetzt werden. Aufgrund von unterschiedlichen Materialstärken von Parkett, Fliesen und Naturstein kann es zu Höhendifferenzen kommen. Dies stellt kein Mangel dar. Der Wert des oben beschriebenen Bodenmaterials beträgt 60,00 €/qm inkl. Mehrwertsteuer (Bruttolistenmaterialpreis). Bei Abweichung von dem hier beschriebenen Standard werden 45,00 €/qm inkl. Mehrwertsteuer für das Material angerechnet. Eine Rückvergütung eventueller Minderpreise ist jedoch ausgeschlossen.

### **Balkone / Loggien**

Die Loggia wird entsprechend genehmigter Planung angeordnet. Die Loggia erhält einen Belag aus geriffelten Holzterrassendielen, Lärche mit Edelstahlschrauben befestigt. Die Loggiaabdichtung und Wärmedämmung wird auf der vorhandenen Decke angeordnet. Hierdurch entstehen Höhenunterschiede zur Loggia.

### **Schornstein /Kamin**

Schornsteine ohne weitere Nutzung werden nach Planung abgebrochen oder für Hausinstallationen benutzt.

### **Müllplatz**

Die Mülltonnenstandplätze sind im Hof vorhanden.

### **Außenanlagen/Terrassen**

Die Gestaltung / Bepflanzung ist vorhanden.

### **Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche**

Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche sind grundsätzlich gegen Übernahme der Mehrkosten möglich. Eine rechtzeitige Absprache mit dem Verkäufer ist notwendig. Sie dürfen jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums führen. Sollte die entsprechende Ausführung die Verschiebung des individuellen Fertigstellungstermins auslösen, ist die Verzögerung nicht durch den Verkäufer zu vertreten.

Basis für die Kalkulation der Sonderwünsche sind die empfohlenen Bruttolistenpreise des jeweiligen Herstellers zuzüglich 15% Aufwandsentschädigung. Sonderwünsche verzögern grundsätzlich den Fertigstellungstermin.

Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche können nur gegenüber dem Verkäufer beauftragt werden und bedürfen der schriftlichen Bestätigung. Sie können nur dann ausgeführt werden, wenn sie baurechtlich/bautechnisch problemlos möglich sind. Einen einklagbaren Anspruch hat der Erwerber nicht. Dies gilt auch dann, wenn ein Ausführungswunsch seitens des bauleitenden Architekten angenommen wurde und sich eine ggf. problematische Ausführung erst im Nachhinein zeigt.

Alle Nebenkosten, wie Architektenhonorar, Bauleitungs-, Umplanungs- und Verwaltungsmehraufwand, für die Bearbeitung der Sonderwünsche werden, wenn nicht anderes vereinbart, auf Stundennachweis (Stunde á 65 € netto zzgl. der zu diesem Zeitpunkt gesetzliche MwSt) durch den Verkäufer berechnet, sofern die 15% Aufwandsentschädigung überschritten werden.

Die Kosten der zur Ausführung gelangten Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche sind als Vorauszahlung in Höhe von 80 % sofort nach schriftlicher Aufforderung zur Zahlung fällig (zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen MwSt), spätestens jedoch 6 Wochen vor Übergabe der Wohneinheit. Bei Zahlungsverzug fallen zusätzlich bankübliche Zinsen an.

Der Käufer/Auftraggeber hat nach Gültigkeit einer Sonderwunschvereinbarung (Unterschriftsdatum) noch 6 Kalendertage Zeit, einzelne oder die gesamten Positionen in Schriftform zu widerrufen, ohne dass ihm dadurch Kosten entstehen.

Die Ausführung der Sonderleistung beginnt soweit nichts anderes vereinbart nach dieser Frist.

Bei Änderungen der geäußerten Sonderwünsche nach Ablauf der 6-Tage-Frist (soweit diese überhaupt möglich) hat der Verkäufer das Recht, den angefallenen Kosten- und Zeitaufwand zu berechnen.

### **Angaben- und Haftungsvorbehalt**

#### **Vorbemerkung**

Die Baumaßnahmen erfolgen nach geprüfter Statik, Brandschutzgutachten, Wärme- und Schallschutznachweiß und der Baugenehmigung und den dort genannten Vorgaben und Auflagen.

Bei den einschlägigen Vorgaben / DIN Normen (z.B. Wärme- und Schallschutz, Bauwerksabdichtung) die nur bei Neubauten konstruktionsbedingt eingehalten werden, sind Abweichungen möglich.

Es wird angestrebt den Mindestschallschutz nach DIN 4109 zu erreichen. Weitergehende Anforderungen sind nicht vereinbart.

Es bleibt dem Verkäufer vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile aufgrund gesammelter Erfahrungen oder neuer Materialien auszutauschen, ferner Bauänderungen durchzuführen aufgrund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen, der Statik oder Ausführungsplanung sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Soweit ein Produkt bzw. ein gleichwertiges Produkt gemäß dieser Baubeschreibung geschuldet ist, wird bei der Gleichwertigkeit

auf Qualität und Güte abgestellt.

Die zum Einbau kommenden Fliesen, nicht deckend gestrichene Hölzer und farbige Sanitärgegenstände sind entweder Naturerzeugnisse oder werden durch Verfahren hergestellt, welche gewisse Farbton- bzw. Strukturabweichungen mit sich bringen können.

Die vorliegenden zeichnerischen Ansichten sollen einen Gesamteindruck der Wohnanlage vermitteln. Diese Ansichten sind nicht maßstabsgerecht. Die endgültige Ausführung der Ansichten wird mit den örtlichen Behörden abgestimmt.

Die Bauausführung bzw. die Maße können geringfügig von den im Prospekt dargestellten Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z. B. Einbauküche, sind aus diesem Grunde im Bau zu nehmen, und zwar, nachdem der Innenputz fertig gestellt ist.

Das Betreten der Baustelle kann aus Sicherheitsgründen nur nach Abstimmung und gemeinsam mit dem Bauleiter erfolgen. Voraussetzung für die Übernahme der Gewährleistung ist die Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Pflegearbeiten innerhalb der Gewährleistungsfrist. Mit den Wartungs- und Pflegearbeiten an allen wartungspflichtigen Anlagen sind durch den Erwerber bzw. dessen Hausverwaltung die bauausführenden Unternehmen zu beauftragen. Zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung sind hierzu Wartungsverträge abzuschließen. Nur bei Abschluss entsprechender Vollwartungsverträge zum Beispiel Aufzüge, Fenster, Heizungsanlage, elektr. Tore kann eine fünfjährige Gewährleistung übernommen werden. Diese sind nicht in den Leistungen des Verkäufers enthalten.

#### **Sicherheitsausstattung**

Soweit behördlicherseits gefordert, werden Türen als Brandschutztüren ausgebildet.

Fenster werden bei nicht ausreichender Brüstungshöhe mit einer Absturzsicherung versehen. Soweit behördlich vorgegeben wird außenseitig eine Feuerleiter angeordnet.

#### **Nutzungseinschränkung**

In den Wohnungen befindliche Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter, Rohrverkleidungskästen oder Deckenabhängungen und Ähnliches dürfen nicht zugestellt werden; sie sind zugänglich zu halten.

#### **Wohnflächenangaben**

Die Wohnflächenangaben zu den Wohnungen wurden nach der Wohnflächenverordnung berechnet. Die Balkone und Terrassen wurden hierbei jeweils zu ½ der vorhandenen Grundfläche in qm angerechnet. Abweichungen der tatsächlich realisierten Wohnfläche von der geplanten Wohnfläche von bis zu 3% bleiben dem Verkäufer gestattet; ein Anspruch auf Kaufpreisminderung oder einen Mehrpreis ergibt sich daraus nicht. Dies gilt auch für Abweichungen aufgrund von Vormauerungen, Rohrverkleidungen und Ähnlichem.

### Angabenvorbehalt

Alle vertragsgegenständlichen Planungen sind mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Änderungs- und/oder Ergänzungsbedarf kann sich nachträglich dennoch ergeben, so vor allem aufgrund geänderter rechtlicher Vorschriften, behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklung. Solche sachlich begründeten Abweichungen des realisierten Bauwerks von den vorstehend beschriebenen Planungen bleiben dem Verkäufer gestattet; sie werden von dem Verkäufer und von den dem Erwerber, sofern nicht nach billigem Ermessen ausnahmsweise etwas anderes geboten erscheint, nicht als wertsteigernd oder – mindernd behandelt.

Gestaltung und Farbauswahl erfolgen durch den Verkäufer, soweit sie in dieser Baubeschreibung nicht bereits festgelegt sind. Die Verwendung gleichwertiger oder höherwertiger Materialien bleibt dem Verkäufer gestattet.

Die in den Plänen vorgenommene zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil. Sollten exakte Maße zum Bestellen von Einbaumöbeln benötigt werden, so sind die Maße zur gegebenen Zeit vor Ort zu nehmen.

Die in diesem Prospekt/Baubeschreibung gemachten Angaben sollen dem Käufer eine allgemeine Information ermöglichen. Der Herausgeber steht dem Käufer für ergänzende Fragen zur Verfügung. Für Änderungen, die nach Herausgabe dieser Baubeschreibung eintreten, kann keine Haftung übernommen werden. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

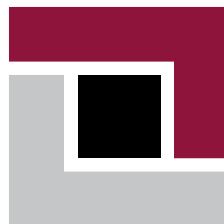
München, 15. Februar 2010

### Prospektvorbehalt:

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Die farbigen Abbildungen der Grundrisse sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen nur Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Das in diesem Exposé verwendete Bildmaterial ist urheberrechtlich geschützt.

Bildmaterial: sisamedia, Fotolia, climabuilding, Duravit AG

Vertrieb durch:



**IMMOAGENTE**  
IHR IMMOBILIENPARTNER

IMMOAGENTE GMBH  
CUVILLIÉSSTRASSE 14  
81679 MÜNCHEN-BOGENHAUSEN  
TELEFON (089) 139 28 78 27  
TELEFAX (089) 139 28 78 28  
WWW.IMMOAGENTE.DE