

WOHNEN UND GEWERBE AUF HOHEM NIVEAU



WOHNEN AM KUHSEE | AUGSBURG – HOCHZOLL SÜD

ATTRAKTIVE STEUERLICHE FÖRDERUNG (§7h EstG)

- für Selbstbezieher
- für Kapitalanleger

Am Zwölf-Apostel-Platz,
in der Münchner Str. 18
entstehen:

**5 MODERNE WOHNUNGEN
und
3 GEWERBEEINHEITEN**

FUGGERSTADT MIT FLAIR

Nach München und Nürnberg ist Augsburg mit seinen rund 270.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Bayern.

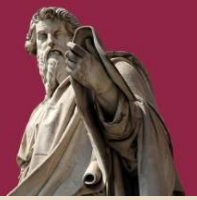


Als übersichtliche Großstadt verbindet Augsburg Bodenständigkeit und südländische Lebensfreude. In knapp 30 Minuten erreicht man von hier aus mit Bahn oder Auto die Millionenstadt München, was Augsburg auch für viele Pendler interessant macht. Denn hier sind die Preise noch moderat.

Zwischen den beiden Flüssen Lech und Wertach gelegen, spürt man das besondere Flair einer Stadt am Wasser. In den Sommermonaten pulsiert das Leben dieser kunterbunten Universitätsstadt in Biergärten und Straßencafés. Zahlreiche kulturelle Angebote lassen keine Wünsche offen.



Trotz großstädtischer Betriebsamkeit und boomender Wirtschaft gibt es viele Ecken und Winkel, in denen die historische Vergangenheit der Fuggerstadt aufscheint.



Das grüne Umland bietet zahlreiche Ausflugziele, Rad- und Wanderwege, Badeseen und Sportmöglichkeiten. Der Augsburger Stadtwald und die Lechtalheiden zählen heute zu den artenreichsten mitteleuropäischen Lebensräumen.

Davon abgesehen ist das Stadtgebiet selbst stark begrünt, weshalb die Fuggerstadt im europaweiten Wettbewerb Entente Florale 1997 den Preis als „Grünste und lebenswerteste Stadt“ erhielt.



Kurz: Augsburg ist eine Region, in der man lebt und arbeitet, in der man sein Glück suchen und finden kann. Am besten auf der soliden Basis einer eigenen Immobilie, die hier durchaus erschwinglich ist.

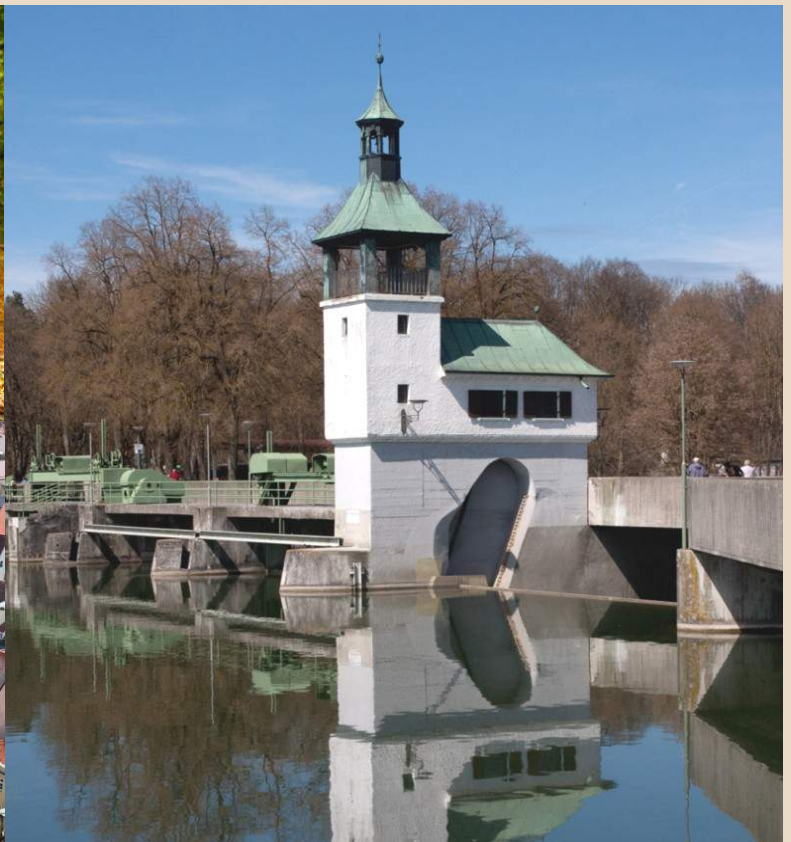
WO WOHNEN UND ARBEITEN FREUDE MACHT

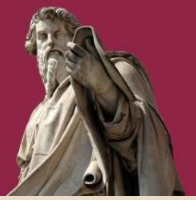
Im östlichen Stadtgebiet Augsburgs gelegen, ist Hochzoll ein beliebter Wohn- und Geschäftsstandort. Hier findet man alles, was zu einem schönen Leben dazugehört:

Das Einkaufsangebot und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Ärzte Behörden sind zu Fuß innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten beginnen praktisch vor der Haustür: Das Badeparadies Kuhsee, genannt die Augsburger Riviera, sowie der Naturpark Siebentischwald mit seinen zahlreichen Spazier- und Radwegen. Wer sich lieber bei Kultur erholt, der findet in der Universitätsstadt Augsburg mit ihrem bunten Treiben eine Vielzahl von Veranstaltungen.

So macht Wohnen und Arbeiten Freude, denn hier ist nichts getrennt, hier ist alles zusammen und schnell erreichbar, und das auf höchstem Niveau. Aus all diesen Gründen ist dieser Wohnort sehr stark gefragt. Die durchschnittliche Wohndauer im Stadtteil Hochzoll liegt mit über 15 Jahren weit über dem Augsburger Mittel. Auch dies zeigt die hohe Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Stadtteil.

Wer hier wohnt, bleibt gerne da. Und wer noch nicht da ist, möchte gern hierher.





Steuern sparen durch Immobilien im Sanierungsgebiet 100% Abschreibung in 12 Jahren auf Sanierungsanteil

Vorteile einer Immobilie im Sanierungsgebiet

Hochzoll-Mitte sowie der Zwölf-Apostel-Platz sind förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB. Es gelten erhöhte Absetzungsmöglichkeiten bei Instandhaltungsmaßnahmen gemäß § 7h Einkommensteuergesetz. Davon abgesehen gibt es eine zusätzliche Förderung durch den Staat: Die für die Sanierung erforderlichen Kosten bilden den größten Teil des Kaufpreises und können steuerlich geltend gemacht werden.

Sanierungskosten

Der Käufer kann hohe Anteile der Sanierungskosten gegenüber dem Finanzamt geltend machen. So werden bei der Immobilie alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung angefallen sind, auf besondere Weise anerkannt. Je nach späterer Nutzung können Selbstnutzer diese Kosten zu 90 % gleichmäßig verteilt auf 10 Jahre steuerlich geltend machen, während Kapitalanleger sie sogar in voller Höhe über 12 Jahre ansetzen können. Dabei werden in den ersten 8 Jahren jeweils 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils 7 % steuerlich berücksichtigt. Je höher der Sanierungskostenanteil, desto höher auch die als Werbungskosten anzusetzenden Beträge für den Käufer. Diese im Vergleich zu Bestand- oder Neubauimmobilien sehr umfangreichen Abschreibungsmöglichkeiten machen solche Objekte zu einer lukrativen Anlage und zur letzten Möglichkeit, mit Immobilien Steuern zu sparen.

Steuerfreiheit bei Wiederverkauf

Nach einer Spekulationsfrist von 10 Jahren gilt für Immobilien beim Verkauf Steuerfreiheit. Im Gegensatz zu sämtlichen anderen Wertanlagen, auf deren Gewinne Abgeltungssteuer erhoben wird, fallen die Veräußerungsgewinne von Immobilien nicht unter diese Regelung und bleiben somit steuerfrei.

DAS OBERGESCHOSS

Obergeschoss

Einheit 5 – Wohnung

Seite 8

Einheit 6 – Wohnung

Seite 10

Einheit 7 – Wohnung

Seite 12

Einheit 8 – Appartement

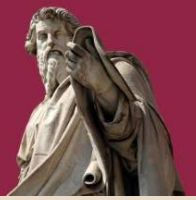
Seite 14

Im Obergeschoss lädt die neue vergrößerte Balkonanlage zum Wohnen im Freien ein. Durch die Vergrößerung der Wohnfläche nach draußen erfahren alle Wohnungen eine enorme Aufwertung. Die bodentiefen Fenster der Wohneinheiten und die Kombination mit Oberlichtern sorgen für viel Tageslicht im Inneren.

Für die Wohneinheiten steht ein separater Eingang im Norden zur Verfügung. Ein internes Treppenhaus erschließt die Wohneinheiten. Parkplätze vor der Türe versprechen bequemes Ankommen.



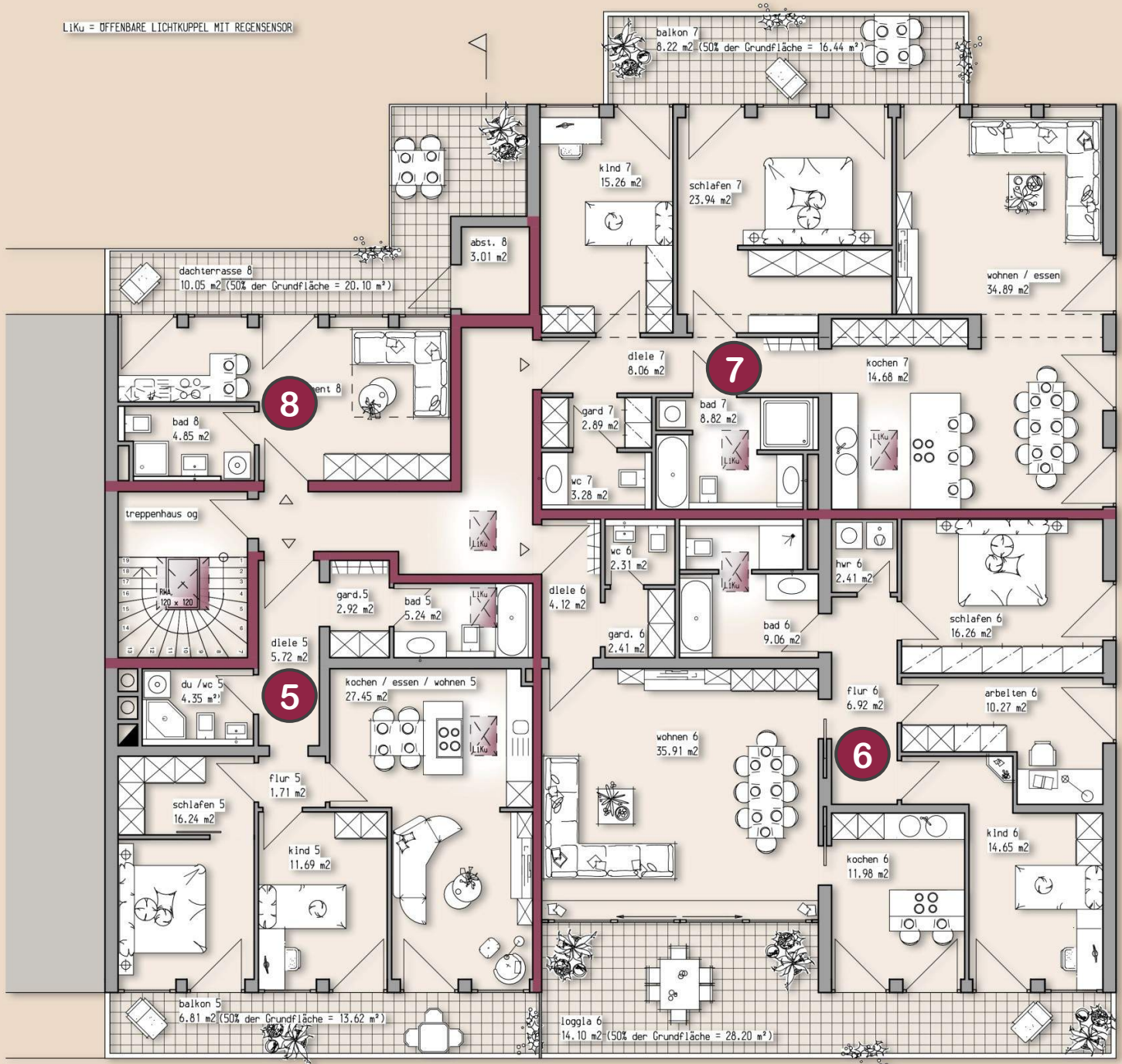
AUFTEILUNGSPLAN OBERGESCHOSS



- Einheit 5 – Wohnung
- Einheit 6 – Wohnung
- Einheit 7 – Wohnung
- Einheit 8 – Appartement

- 82,13 m²
- 130,40 m²
- 120,04 m²
- 39,34 m²

Liku = OFFENBARE LICHTKUPPEL MIT REGENSENSOR

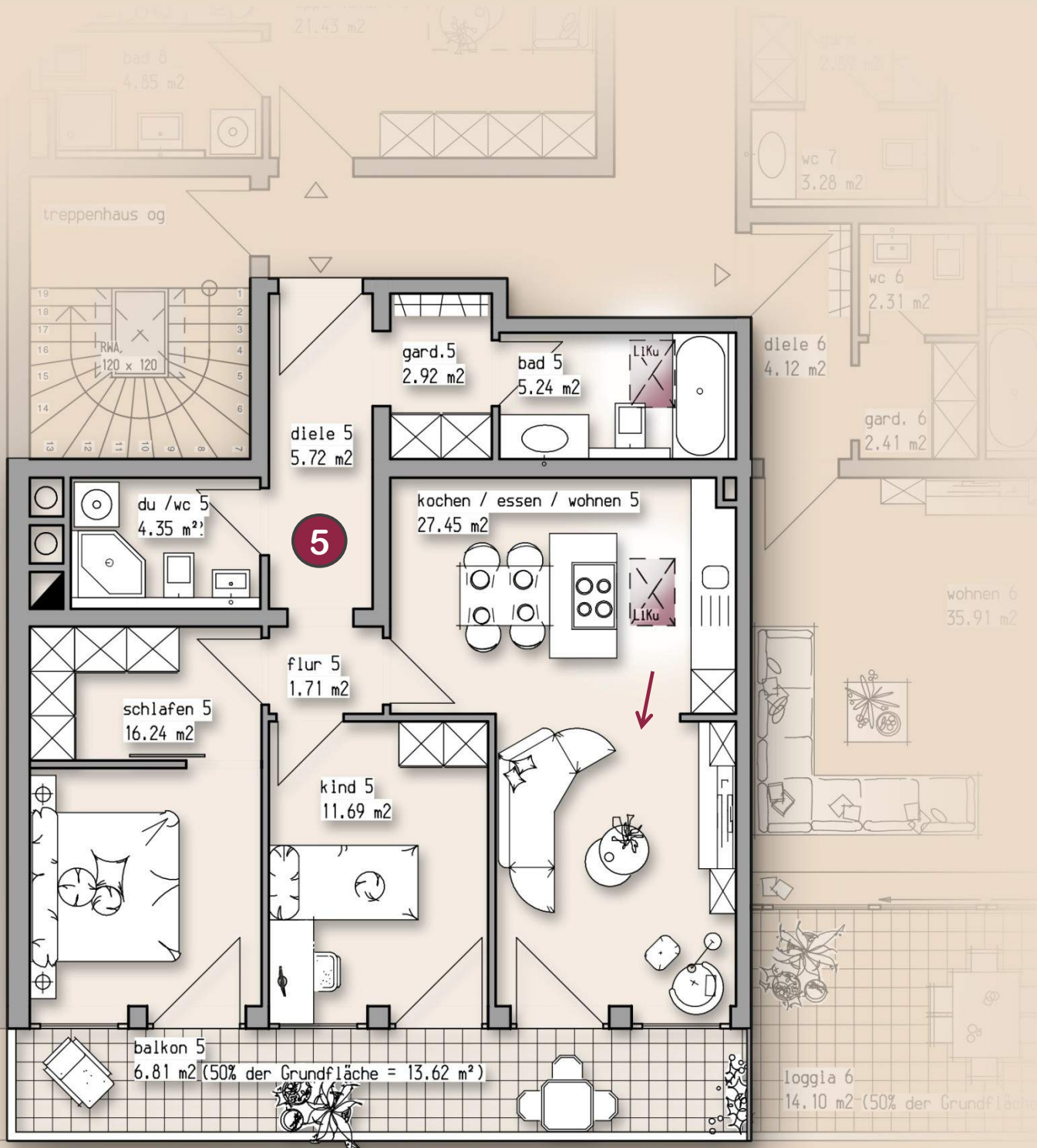


GRUNDRISS OBERGESCHOSS



EINHEIT 5 – WOHNUNG

Obergeschoss Einheit 5 – Wohnung
82,13 m²



Visualisierung: Standort → Blickrichtung

(LiKu = elektrisch zu öffnende Lichtkuppel mit Regensensor)

EINHEIT 5 – WOHNUNG



Nutzflächen:

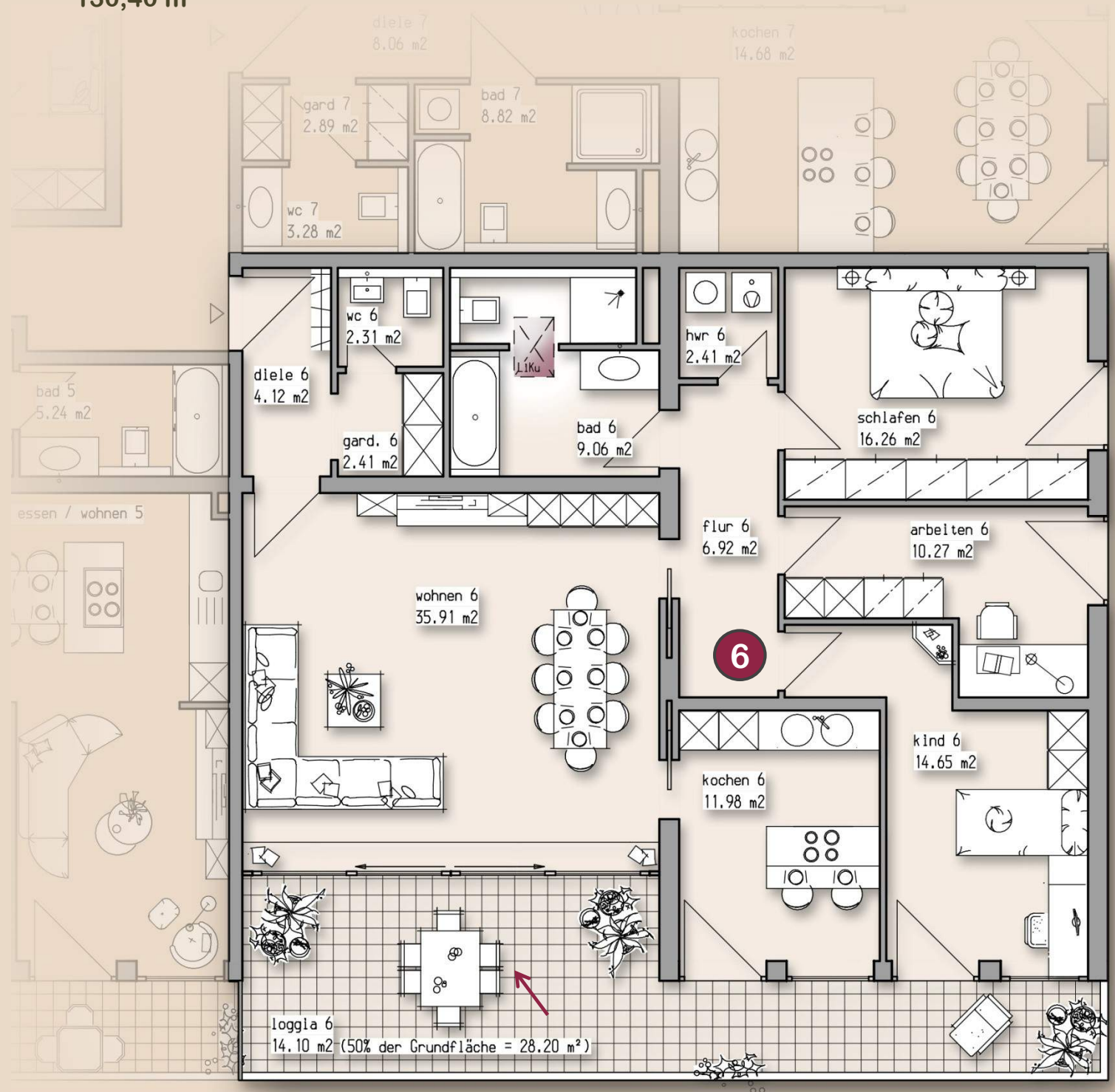
Kochen Essen Wohnen	27,45 m ²
Schlafen	16,24 m ²
Kind	11,69 m ²
Bad	5,24 m ²
Dusche WC	4,35 m ²
Garderobe	2,92 m ²
Diele	5,72 m ²
Flur	1,71 m ²
Balkon	6,81 m ²

Summe Obergeschoss Einheit 5 – Wohnung 82,13 m²



EINHEIT 6 – WOHNUNG

Obergeschoss Einheit 6 – Wohnung 130,40 m²



Visualisierung: Standort → Blickrichtung

(LiKu = elektrisch zu öffnende Lichtkuppel mit Regensensor)

EINHEIT 6 – WOHNUNG



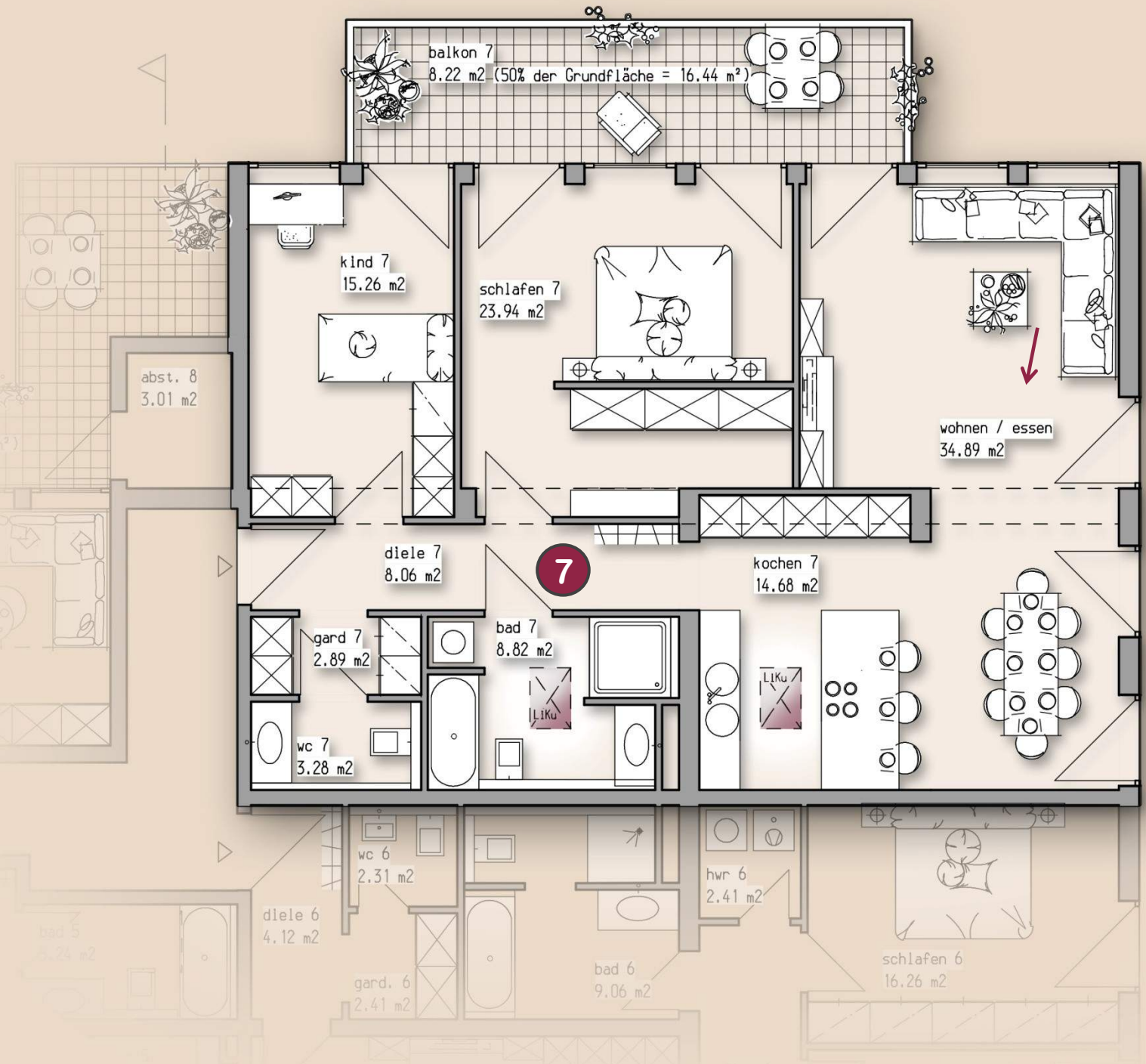
Nutzflächen:

Wohnen	35,91 m ²
Kochen	11,98 m ²
Kind	14,65 m ²
Arbeiten	10,27 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Hauswirtschaftsraum	2,41 m ²
Bad	9,06 m ²
Flur	6,92 m ²
Diele	4,12 m ²
Garderobe	2,41 m ²
WC	2,31 m ²
Balkon	6,81 m ²
Summe Obergeschoss Einheit 5 – Wohnung	130,40 m²



EINHEIT 7 – WOHNUNG

Obergeschoss Einheit 7 – Wohnung
120,04 m²



Visualisierung: Standort → Blickrichtung

(LiKu = elektrisch zu öffnende Lichtkuppel mit Regensensor)

EINHEIT 7 – WOHNUNG



Nutzflächen:

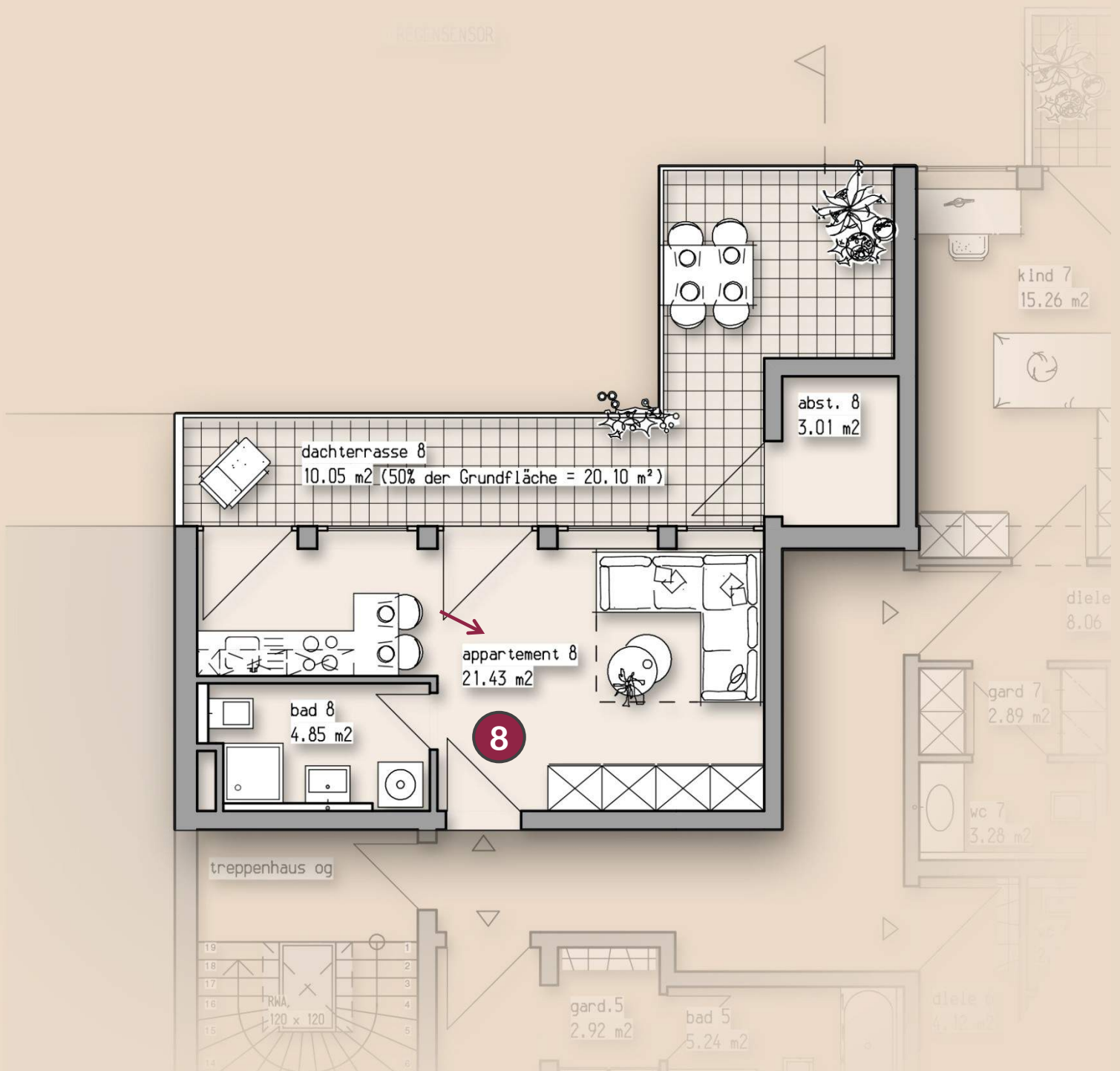
Wohnen Essen	34,89 m ²
Kochen	14,68 m ²
Schlafen	23,94 m ²
Kind	15,26 m ²
Bad	8,82 m ²
WC	3,28 m ²
Diele	8,06 m ²
Garderobe	2,89 m ²
Balkon	8,22 m ²

Summe Obergeschoss Einheit 7 – Wohnung 120,04 m²



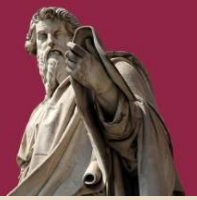
EINHEIT 8 – APARTEMENT

Obergeschoss Einheit 8 – Appartement
39,34 m²



Visualisierung: Standort → Blickrichtung

EINHEIT 8 – APARTEMENT



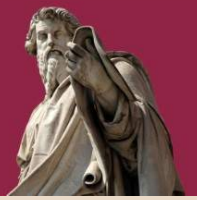
Nutzflächen:

Appartement	21,43 m ²
Abstellraum	3,01 m ²
Dusche WC	4,85 m ²
Dachterrasse	10,05 m ²

Summe Obergeschoss Einheit 8 – Appartement 39,34 m²



DAS ERDGESCHOSS



Erdgeschoss	Einheit 1 – Gewerbe	(verkauft)
	Einheit 2 – Wohnung (barrierefrei)	Seite 18
	Einheit 3 – Gewerbe	Seite 12
	Einheit 4 – Gewerbe	(verkauft)

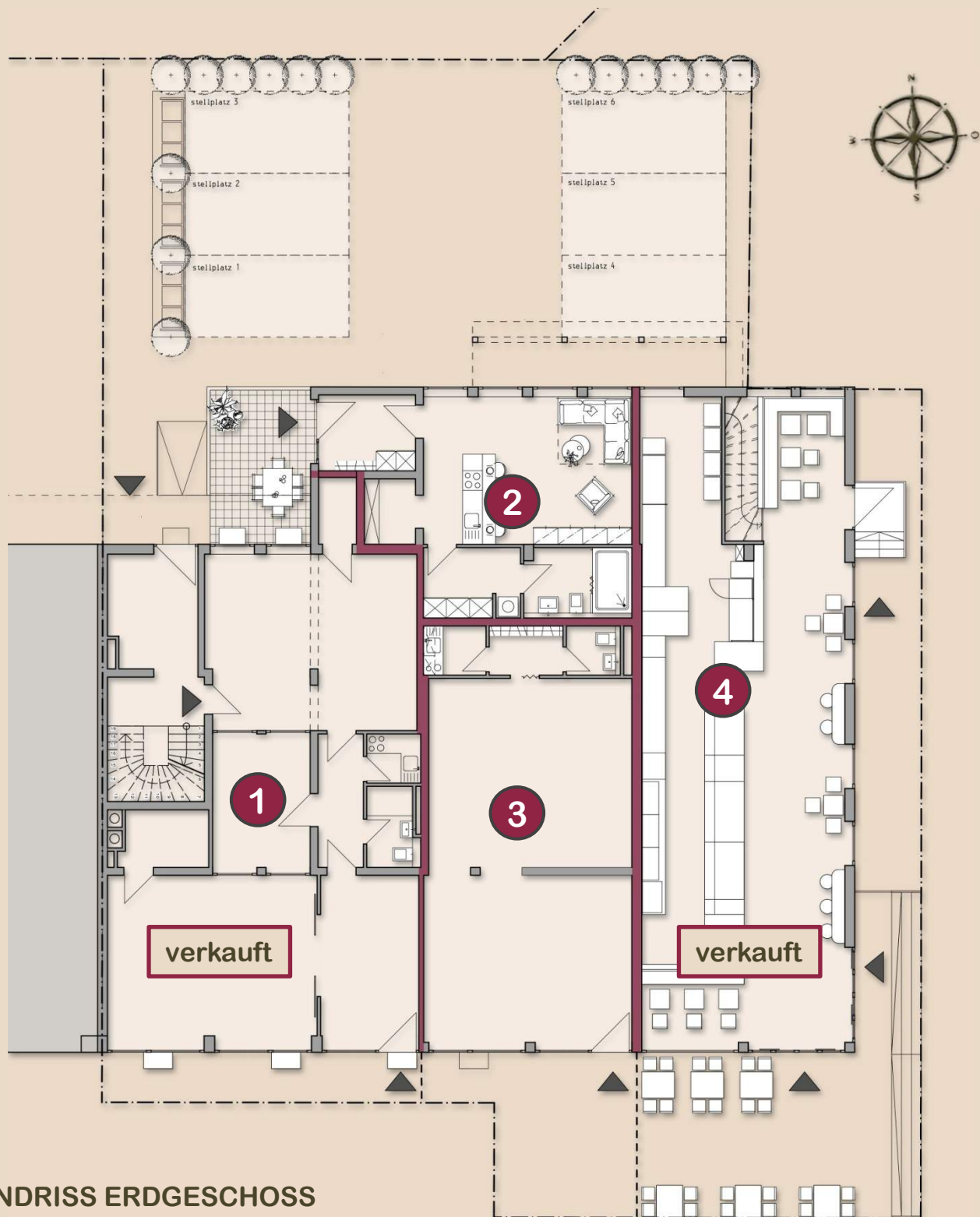
Im Erdgeschoss befinden sich die Gewerbeeinheiten und eine barrierefreie Wohneinheit. Die große Fensterfront im Süden ermöglicht neben der großflächigen Präsentationsmöglichkeit eine optimale Tageslichtversorgung im Rauminnen. Die Gewerbeeinheiten werden direkt vom Zwölf-Apostel-Platz aus erschlossen.

Wird eine größere Gewerbeeinheit gewünscht, kann die Einheit 2 und 3 auch in Kombination verkauft werden.



AUFTEILUNGSPLAN ERDGESCHOSS

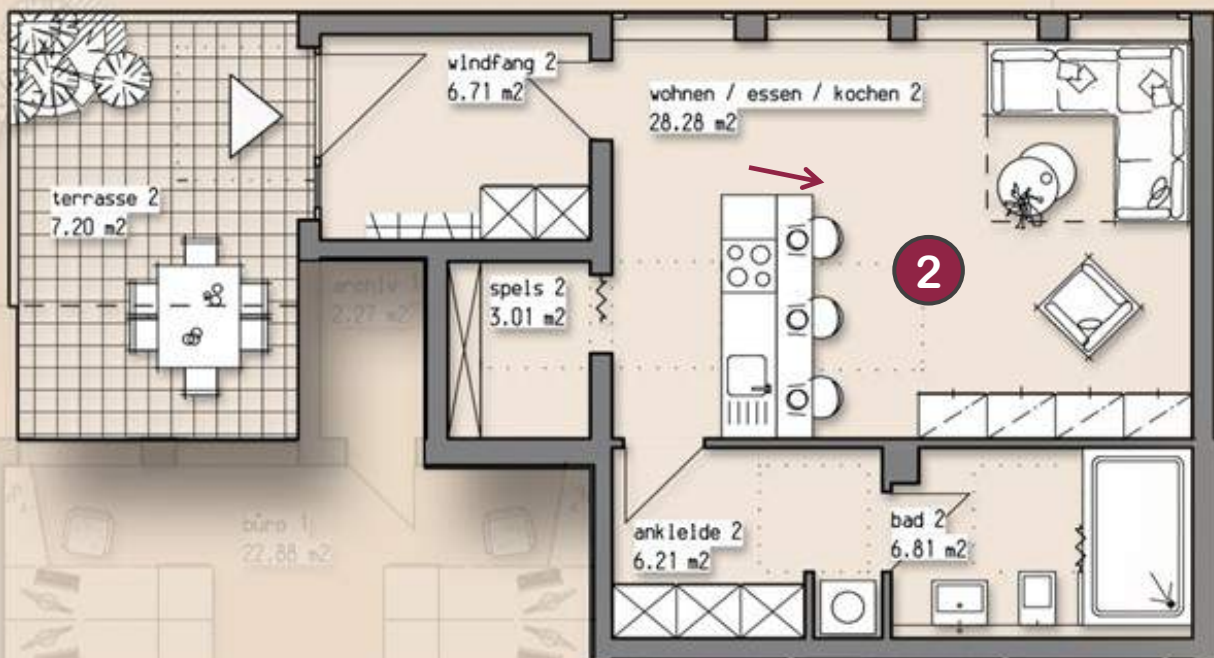
- Einheit 1 – Gewerbe (verkauft)
- Einheit 2 – Wohnung (barrierefrei) 58,22 m²
- Einheit 3 – Gewerbe 77,25 m²
- Einheit 4 – Gewerbe (Ebene EG) (verkauft)



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

EINHEIT 2 – WOHNUNG (BARRIEREFREI)

Erdgeschoss Einheit 2 – Wohnung (barrierefrei)
58,22 m²



Visualisierung: Standort → Blickrichtung

EINHEIT 2 – WOHNUNG (BARRIEREFREI)



Nutzflächen:

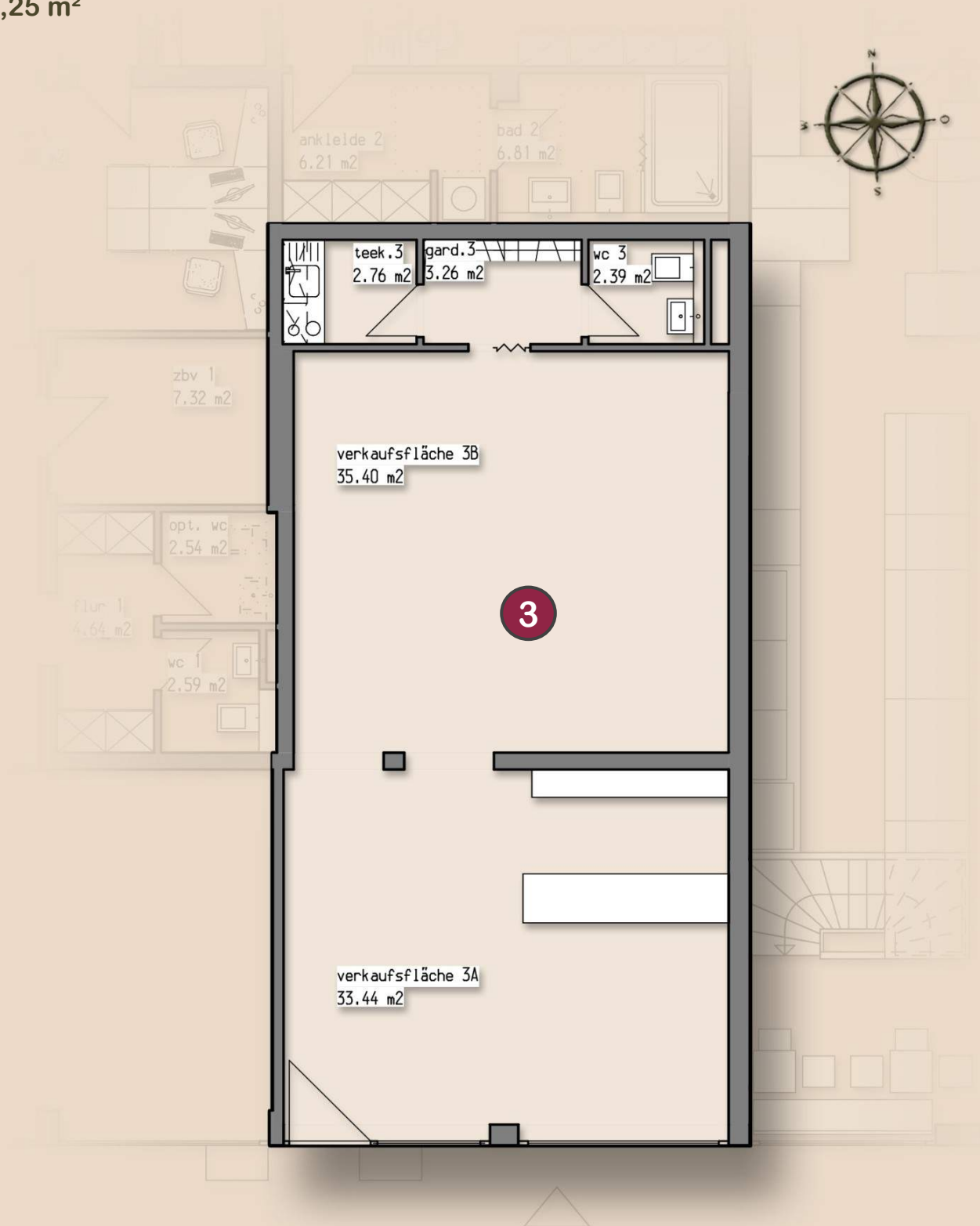
Wohnen Essen Kochen Schlafen	28,28 m ²
Ankleide	6,21 m ²
Bad	6,81 m ²
Speis	3,01 m ²
Windfang	6,71 m ²
Terrasse	7,20 m ²

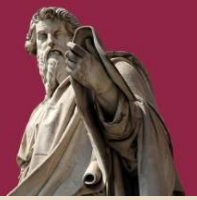
Summe Erdgeschoss Einheit 2 – Wohnung **58,22 m²**



EINHEIT 3 – GEWERBE

Erdgeschoss Einheit 3 – Gewerbe
77,25 m²





Nutzflächen:

Verkaufsfläche A	33,44 m ²
Verkaufsfläche B	35,40 m ²
Teeküche	2,76 m ²
Garderobe	3,26 m ²
WC	2,39 m ²

Summe Erdgeschoss Einheit 3 – Gewerbe **77,25 m²**

BAUBESCHREIBUNG

VORBEMERKUNG

Die Sanierung und Modernisierung von Bestandsbauten ist eine Aufgabe, die von Bauwerk zu Bauwerk individuell zu definierende Leistungen erfordert. Im Gegensatz zum Neubau, befasst sich die Sanierung und Modernisierung von Altbauten mit einem bereits vorhandenen Bauwerk, das von Fall zu Fall einen sehr unterschiedlichen Bestand aufweist. Zu unterscheiden ist:

- die Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz
Darunter ist die fachgerechte Behebung von Schäden am Gebäude als Vorbereitung für die darauffolgende Modernisierung zu verstehen.
- die Modernisierung des Gebäudes
Hierunter fällt zum Beispiel der Einbau einer neuzeitlichen Zentralheizungsanlage, die Erneuerung von Fenstern und Türen, der Einbau von Bädern und Toiletten gemäß heutigem Standard, die vollständige Erneuerung der Elektroinstallation und ähnliche Leistungen. Auch eventuell notwendige Grundrissänderungen zum Einbau von Bädern werden hier beschrieben.

ALLGEMEIN

Mit der Maßnahme wird die uneingeschränkte und vollständige Sanierung und Modernisierung des Anwesens durchgeführt. Ziel der Maßnahmen ist es, dem Eigentümer ein Gebäude zu übergeben, das den heute allgemein üblichen Vorstellungen bzgl. Wohnkomfort entsprechend ausgestattet ist. ("Neuwert-Modernisierung").

Maßgebend für die Bauausführung sind die Vertragspläne und die Baubeschreibung.

Die Planung und die Ausführung erfolgt nach statischen Erfordernissen, den jeweiligen Bestimmungen der Schallschutzverordnung, Wärmeschutzverordnung (Energieeinsparverordnung) und den jeweiligen Herstellervorschriften.

Im Leistungsumfang sind folgende Architektenleistungen enthalten:

Projektierung und Planungsvorbereitung, Entwurfsplanung, Eingabeplanung, Werkplanung einschl. Statik, Bauleitung für den vertraglich vereinbarten Leistungsumfang

Nachträgliche Änderungen der maßgebenden Werkpläne (Vertragspläne), sowie Abweichungen gegenüber der Baubeschreibung gehen zu Lasten des Bauherrn.

ABBRUCHARBEITEN

Die Abbrucharbeiten sind im Leistungsumfang enthalten.

Sämtliche An- und Einbauteile, sowie einige Innenwände und die Fußbodenaufbauten im EG und OG werden rückgebaut bzw. abgebrochen und fachgerecht entsorgt.

Des Weiteren werden sämtliche Fenster- und Türelemente ausgebaut und entsorgt. Die haustechnischen Anlagen (Elektro-, sanitäre und Heizungsleitungen) werden vorbereitend für die Neuinstallationen ausgebaut.

ERDARBEITEN

Maßgeblich hierfür ist, ob das bestehende Kellergeschoss in die Gebäudehülle einbezogen werden kann.

Da ein nachträgliches Dämmen unterhalb der Bodenplatte nicht möglich ist bzw. die Aufbauhöhe für das Dämmen oberhalb der Bodenplatte aufgrund der bestehenden lichten Höhe des Kellergeschosses nicht gegeben ist, wird das Kellergeschoss nicht in die Gebäudehülle einbezogen.

Um keine Wärmeverluste im Erdgeschoss in Kauf nehmen zu müssen, wird die erforderliche Dämmung zu den beheizten Flächen im EG auf der Kellerdecke - d.h. im Fußbodenaufbau des Erdgeschoßes eingebaut, die Dämmstärke wird durch die EnEV-Berechnung festgelegt.

Sollte durch die EnEV-Berechnung eine Dämmung an den bestehenden Kelleraußenwänden im erdberührten Sockelbereich erforderlich sein, sind die hierzu erforderlichen Erdarbeiten enthalten.



ENTWÄSSERUNGSARBEITEN

Die bestehenden Entwässerungsleitungen (Schmutz- und Regenwasserleitungen) werden mittels Druckspülung oder TV-Befahrung überprüft. Bei Undichtigkeiten werden die Rohre bzw. Rohrteile fachgerecht saniert bzw. ausgewechselt.

BETON- UND STAHLBETONTEILE

Die bestehenden Stahlbeton-Bauteile (Bodenplatte, Kellerwände, Stahlbetondecken) werden statisch überprüft und - wenn erforderlich – nach Angabe Statik statisch ertüchtigt. Umbaumaßnahmen an tragenden Teilen erfolgen nach statischer Berechnung.

BESTEHENDE AUSSENWÄNDE ÜBER DEM ERDREICH

Die tragenden Außenwände und Außenbauteile (bestehende Stahlbeton-Balkonplatten) werden statisch und energetisch überprüft und - wenn erforderlich - nach Angabe Statik statisch ertüchtigt.

Auf den Außenwänden und Außenbauteilen wird ein systemorientiertes Wärmedämmverbundsystem mit Endputzlage aufgebracht, die Dämmstärke wird durch die EnEV-Berechnung festgelegt.

NEUE INNENWÄNDE

Sämtliche neu einzubauenden nichttragenden Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt.

Neue Trennwände (Wände zu Fluren, zum Treppenhaus oder zu anderen Einheiten) werden ebenfalls in Trockenbauweise nach Schallschutzvorschrift hergestellt.

Bestehende Trennwände oder Wände, die aufgrund der Umplanung zu Trennwänden werden und den heutigen

Schallschutzanforderungen nicht entsprechen, werden nach Schallschutzvorschrift in Trockenbauweise ertüchtigt.

Neue tragende Innenwände werden - nach Angabe Statik - gemauert oder betoniert.

DACHABDICHTUNGSARBEITEN

Das bestehende Flachdach wird gemäß EnEV-Berechnung gedämmt und neu abgedichtet.

Das Flachdach wird bis zur Bezugsfertigstellung der unteren Geschoße auf Dichtigkeit überprüft und gegebenenfalls repariert, um die Dichtigkeit zum Bezug gewährleisten zu können.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten wie Attikaabdeckungen, Regenrinnen, Fallrohre, Kaminverkleidungen und Anschlussbleche werden erneuert und in Titanzink ausgeführt.

ROLLLADEN / SONNENSCHUTZ

In den Wohnungen (1. Obergeschoß) erhalten alle Fenster und Fenstertüren Vorsatzrollläden (Fa. Rondo oder gleichwertig) in passender Farbe zum Farbkonzept. Es kommen Kunststoffpanzer mit Gutbedienung zur Ausführung.

Gegen Aufpreis ist eine Ausführung mit elektrischen Antrieben möglich, wenn der Baufortschritt dies noch zulässt.

Die Schiebetüreelemente in Wohnung 2 zur Loggia erhalten aufgrund ihrer außerordentlichen Größe einen elektrischen Antrieb und - falls erforderlich - Aluminiumpanzer.

Die Schaufenster der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß erhalten auf der Südseite Ladenmarkisen als Sonnenschutz in passender Farbe zum Farbkonzept.

Die Brüstungs- und Terrassentüreelemente der Gewerbeeinheiten erhalten Vorsatzrollläden (Fa. Rondo oder gleichwertig) in passender Farbe zum Farbkonzept. Es kommen Kunststoffpanzer mit Gutbedienung zur Ausführung.

Alternativ können gegen Aufpreis Außenjalousien oder Sonnenschutzrollos ausgeführt werden, wenn der Baufortschritt dies noch zulässt.

Im Kellergeschoß und in den Treppenhäusern / Fluren kommen keine Rollläden zur Ausführung.

BAUBESCHREIBUNG

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Es kommen hochwertige dreifachverglaste Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff zum Einsatz. Durch das Anbringen von Lichtkuppeln auf dem Flachdach werden innenliegende Bereiche trotz der hohen Gebäudetiefe optimal mit Tageslicht versorgt. Die Lichtkuppeln sind elektrisch zu öffnen. Der U-Wert aller Fenster und Lichtkuppeln wird in der EnEV-Berechnung festgelegt.

Die Festlegung der Fensteröffnungen (öffnbar oder festverglast) erfolgt in den Werkplänen, öffnbare Fenster und Fenstertüren erhalten einen Dreh-Kipp-Beschlag.

Fensterfarbe: innen weiß, außen in passender Farbe zum Farbkonzept oder weiß. Die Fensterbleche im Außenbereich werden in Aluminium eloxiert ausgeführt.

Neue Kellerfenster werden als Kunststofffenster ausgeführt.

ELEKTROINSTALLATION

Allgemein

Sämtliche Leitungen werden nach den einschlägigen VDE-Vorschriften erneuert. Die Verteilung incl. Verteilerkästen und Sicherungen wird neu erstellt, die Unterbringung erfolgt im Kellergeschoss. Enthalten ist die komplette Einrichtung einschließlich den zusätzlichen erforderlichen Messeinrichtungen, Verteilungen und Zählertafeln.

Gegebenenfalls werden Fundamenterder und Potentialausgleichleitungen überprüft oder neu hergestellt.

Neue Leitungen in den Wohn- oder Gewerberäumen werden - nach Möglichkeit - unter Putz in Leerrohren oder als Stegleitungen verlegt, alternativ werden in den gewerblichen Räumen Kabelkanäle ausgeführt.

Im Keller erfolgt die Verlegung von neuen Leitungen auf Putz.

Appartement

Das Appartement wird wie folgt mit Lichtauslässen, Steckdosen und Schaltern ausgestattet:

Appartement	2 Deckenlichtauslässe mit 2 Schaltern 3 Zweifachsteckdosen 1 Zweifachsteckdose kombiniert mit Antennenleerdose 1 Leerdose für Telefon
Kochbereich	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Dreifachsteckdose im Arbeitsbereich der Küchenzeile 3 Einzelsteckdosen (Spülmaschine mit eigenem Stromkreis, Umluft-Dunstabzug, Kühlschrank etc.)
Bad	2 Lichtauslässe mit Schalter (hiervon 1x Spiegelbeleuchtg.) 1 Zweifachsteckdose 1 Waschmaschinenanschluss



Wohnungen 2 und 5-7

Die Wohnungen werden wie folgt mit Lichtauslässen, Steckdosen und Schaltern ausgestattet:

Wohnzimmer	1 Deckenlichtauslass mit 1 Schalter 3 Zweifachsteckdosen 1 Zweifachsteckdose kombiniert mit Antennenleerdose 1 Leerdose für Telefon
Schlafzimmer und Kinderzimmer	1 Deckenlichtauslass mit 1 Schalter 2 Zweifachsteckdosen 1 Zweifachsteckdose kombiniert mit Antennenleerdose 1 Leerdose für Telefon
Ankleiden (wenn vorhanden)	1 Deckenlichtauslass mit 1 Schalter 2 Einfachsteckdosen
Küchen mit Essplätzen	2 Lichtauslässe mit Schalter 3 Zweifachsteckdosen im Arbeitsbereich der Küchenzeile 2 Zweifachsteckdosen im Bereich der Essplätze 3 Einzelsteckdosen (Spülmaschine mit eigenem Stromkreis, Dunstabzug, Kühlschrank etc.) 1 Herdanschlussdose
WC's	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Einfachsteckdose 1 Raumlüfter - wenn innenliegend
Bäder	2 Lichtauslässe mit Schalter (hiervon 1x Spiegelbeleuchtg.) 1 Zweifachsteckdose 1 Raumlüfter - wenn innenliegend
wenn in den Plänen im Bad dargestellt	1 Waschmaschinenanschluss 1 Wäschetrockneranschluss
Hauswirtschaftsräume / HWR (wenn vorhanden)	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Einfachsteckdose 1 Waschmaschinenanschluss 1 Wäschetrockneranschluss 1 Raumlüfter - wenn innenliegend
Dielen / Windfänge	1 Lichtauslass mit - je nach Anzahl der Türen - 1-3 Schaltern alternativ mit 1 Bewegungsmelder 1 Einfachsteckdose 1 Telefonanschlussdose (Hauptanschluss)
Garderoben	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Einzelsteckdose
Abstellräume (wenn vorhanden)	1 Lichtauslass mit Schalter 2 Einzelsteckdosen
Balkone / Loggien	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Außensteckdose

BAUBESCHREIBUNG

TV / Hörfunkversorgung

Es wird eine Breitbandkabelverteilung hergestellt. Der Käufer/Mieter der Wohnung verpflichtet sich zur Abnahme der Regelleistung und zur Entrichtung der jeweils fälligen Entgelte.

Gewerbeeinheiten 1, 3 und 4:

Die Elektroausstattung erfolgt in gewerblichen Räumen individuell, Grundlage für die Ausstattung ist wie folgt:

- 1 Computer- und / oder Telefonanschluss durchschnittlich 6 Steckdosen pro Verkaufs-, Büro und Besprechungsraum
- 1 Deckenlichtauslass bei Räumen bis 18 m², zwei Deckenlichtauslässe bei Räumen über 18 m² mit - je nach Anzahl der Türen - 1-2 Schaltern
- jeweils 1 Deckenlichtauslass mit Schalter und 1 Steckdose in WC's, Lagerräumen, Fluren und Räumen zur besonderen Verwendung (zbv)
- 1 Deckenlichtauslass, 3 Steckdosen, Anschluss für E-Herd, Spülmaschine, Kühlschrank, Dunstabzug in den Teeküchen

Weitere Ausstattungen für gewerbliche Räume sind - wenn erforderlich – mit einem Fachplaner, der käuferseitig zu beauftragen ist, festzulegen, die Fachplanung und Ausführung der zusätzlichen Ausstattungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Sämtliche Einheiten

Des Weiteren erhält jede Wohn- und Gewerbeeinheit mit Büroanteil (Gewerbe 2 und 3) eine Wohnungssprechstelle mit Verbindung zum Haupteingangsbereich mit elektrischem Türöffner, Klingelknopf neben der inneren Eingangstüre im Treppenhaus.

Im Außenbereich neben der jeweiligen Haustüre erhält jede Wohn- und Gewerbeeinheit einen Sprech- und Briefkastenanteil mit Klingeltableau.

Allgemeinflächen

Heizung	1 Notschalter, 1 Lichtauslass, 1 Steckdose, Brenneranschluss
Kellerräume	1 Lichtauslass, 1 Steckdose – pro Raum
Flur	je Flur: 1 Lichtauslass mit 3 Tasterschaltern oder Bewegungsmelder, 1 Steckdose
Treppenhaus	pro Geschoss: 1 Lichtauslass mit Tasterschaltung
Eingangsbereiche	1 Lichtauslass mit Bewegungsmelder

Die Schalter und Steckdosen werden in einem weißen großflächigen Standardprogramm (Gira Standard 55, Busch Jäger Reflex SI oder gleichwertig) ausgeführt.

Alternativ können gegen geringen Aufpreis andere Schalterprogramme (z.B Gira E22) ausgewählt werden, wenn der Baufortschritt dies noch zulässt.

Ist zum Zeitpunkt der Elektroinstallation für eine Wohnung oder Gewerbeeinheit kein Kaufvertrag abgeschlossen, so wird die elektrische Ausstattung durch die Bauleitung vorgegeben, Änderungen sind ab diesem Zeitpunkt nur gegen Aufpreis möglich.

HEIZUNGSINSTALLATION

Einbau einer neuen Gas-Brennwertheizung gemäß Vorgaben der EnEV-Berechnung.

Die Ausführung beinhaltet die geforderten Sicherheitsvorrichtungen bis zur Übergabestelle (Gaszähler). Ab der Übergabestelle sind die Herstellungskosten nicht im Leistungsumfang enthalten (z.B. Gas-Hausanschluss).

Die Heizung beinhaltet Warmwasserbereitung, Niedertemperaturkessel mit Brenner, automatische witterungsgeführte Regelung mit Nachtabsenkung, geregelter Brauchwasserboiler. Die Heizleistung entspricht dem errechneten Wärmebedarf des Hauses.

In allen beheizten Räumen der Gewerbeeinheiten und der Wohnungen wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung installiert. In den Bädern der Wohnungen werden zusätzlich Heizkörper als Handtuchtrockner angebracht. Des Weiteren kommt - wenn gemäß EnEV-Berechnung gefordert – eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zur Ausführung.



SANITÄRINSTALLATION

Zum Leistungsumfang gehört die Installation ab der Wasseruhr. die Verlegung der neuen Wasserleitungen erfolgt in isolierten Schutzrohren, in den Wohnungen in abgemauerten Schächten oder Vormauerungen, im Keller auf Putz. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizungsanlage.

Sämtliche Zuleitungen für Sanitärinstallationen werden erneuert und in Spezialkunststoff ausgeführt. Die bestehenden Abwasserleitungen werden auf ihre Dichtigkeit überprüft und ggf. ausgewechselt.

Wohnungen:

Die sanitären Einrichtungen beinhalten:

- 1 Anschluss für je eine Waschmaschine pro Wohnung
- 1 Kalt- und Warmwasseranschlüsse incl. Eckventil in den Küchen und Teeküchen

In den Bädern: (Serie Europa von Richter und Frenzel in Augsburg, oder gleichwertig)

- Wand-Tiefspül-WC mit Unterputz- Spülkasten
- Waschtische aus Porzellan ca. 60/65cm breit mit Einhebelmischbatterie.
- Je nach Plandarstellung: Stahlbadewanne in Körperform auf Wannenfüßen ca.170/175cm mit Aufputz-Einhebelmischbatterie, Brausestange und Handbrause oder / und Stahlbrausewanne auf Wannenfüßen ca. 80/80 cm mit Aufputz-Einhebelmischbatterie, Brausestange und Handbrause

In den WC's: (Serie Europa von Richter und Frenzel in Augsburg, oder gleichwertig)

- Wand-Tiefspül-WC mit Unterputz- Spülkasten
- Waschbecken aus Porzellan ca. 40/35cm mit Einhebelmischbatterie.
- Je nach Plandarstellung: Stahlbrausewanne auf Wannenfüßen ca. 80/80 cm mit Aufputz-Einhebelmischbatterie, Brausestange und Handbrause

Alle Einhebelmischbatterien sind deutsche Markenfabrikate, z.B. Talis S von Hans Grohe oder gleichwertig in verchromter Ausführung. Sämtliche Einrichtungsgegenstände werden in weiß ausgeführt.

Alternativ können gegen Aufpreis andere Einrichtungsgegenstände ausgewählt werden, wenn der Baufortschritt dies noch zulässt. Weitere erforderliche Ausstattungen für gewerbliche Räume sind – wenn erforderlich - mit einem Fachplaner vor Baubeginn festzulegen (Ausführungspläne), die Fachplanung und Ausführung der zusätzlichen Ausstattungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

BODEN- / KABEL- / ZULEITUNGSKANÄLE

Dort - wo erforderlich - kommen Boden- oder Leitungskanäle zur Ausführung, um die gewerblichen Räume entsprechend der Nutzung elektrisch oder haustechnisch ausstatten zu können.

ESTRICHARBEITEN

Der alte Estrich im Erd- und Obergeschoß wird ausgebaut und ersetzt. Die Ausführung des neuen Estrichs mit den darunterliegenden Dämmungen erfolgt nach EnEV-Berechnung und nach den geltenden Schallschutzvorschriften. Es ist eine Ausführung als Zementestrichs geplant.

NATURSTEINARBEITEN

Neue Fensterbänke werden aus Naturstein nach Bemusterung eingebaut. Der bestehende Natursteinbelag im Treppenhaus und Eingangsbereichen wird geschliffen und neu eingelassen. Wenn erforderlich, werden die Natursteinplatten und -stufen erneuert. In neuen Eingangsbereichen wird ein neuer Natursteinbelag eingebaut.

VERPUTZARBEITEN

Auf den Außenwänden und Außenbauteilen wird ein systemorientiertes Wärmedämmverbundsystem mit Endputzlage aufgebracht, die Dämmstärke wird durch die EnEV-Berechnung festgelegt.

Die bestehenden Innenwände werden gespachtelt oder neu verputzt. Neue gemauerte oder betonierte Innenwände werden ebenfalls neu verputzt.

Die Ausführung erfolgt in Kalkgips- oder - in den Feuchträumen – als Kalkzementputz.

Neue Wände in Trockenbauweise erhalten keinen Putz, sondern werden malerfertig gespachtelt und geschliffen.

BAUBESCHREIBUNG

INNENTÜREN

Die Eingangstüren werden - gemäß den heute geltenden Schall- und Brandschutzanforderungen entsprechend - als Doppelfalztüre mit Schalllex- Dichtung, Klimaklasse 2, ET 2, Dreifachverriegelung, Spion, dicht und selbstschließend incl. Drückergarnitur ausgeführt. Oberfläche: CPL weiß. Die Zimmertüren werden als Röhrenspantüren mit CPL-Beschichtung in weiß ausgeführt.

Alternativ können individuell Innentüren käuferseitig ausgewählt werden, wenn der Baufortschritt dies noch zulässt. Zugrundegelegt wird ein Preis pro Innentüre incl. Zarge und Drücker incl. Einbau von 400,-- Euro brutto.

HAUSTÜREN

Das Haus erhält zwei neue formschöne Aluminiumhaustüren - passend zum Farbkonzept und gemäß EnEV-Berechnung - mit Verglasung, Sicherheitsbeschlag mit Mehrfachverriegelung gegen Ausheben und Zylinder.

TREPPENHAUS UND TREPPENANLAGE

Das bestehende Treppenhaus wird überarbeitet. Der bestehende Natursteinbelag im Treppenhaus und Eingangsbereichen wird geschliffen und neu eingelassen. Wenn erforderlich, werden die Natursteinplatten und -stufen erneuert.

Das bestehende Metall-Treppengeländer wird abgeschliffen und neu lackiert und erhält einen neuen Kunststoffhandlauf.

FLIESENARBEITEN

Ein reichhaltiges Sortiment an hochwertigen Markenfliesen steht zur Auswahl. Es besteht die Möglichkeit Boden- und Wandfliesen, einschl. Materialkosten bis zu einem Preis von € 25,-/m² brutto auszuwählen.

Die Wände der WC's werden bis ca. 1.50 m Höhe gefliest, die Wände der Bäder bis Türstockhöhe.

Bodenfliesen kommen in den Fluren / Dielen / Windfängen / Garderoben, in den WC's / Bädern / Küchenbereichen / Hauswirtschaftsräumen und Abstellräumen zur Ausführung.

MALERARBEITEN

Alle innenwände und Decken erhalten einen zweifachen Dispersionsanstrich in hellem Farbton(weiß).

Gegen Aufpreis ist eine farbige Ausführung oder die Ausführung mit einer hochwertigen Silikatfarbe möglich, wenn der Baufortschritt dies noch zulässt.

BODENBELÄGE

Gewerbeeinheiten

Alle Räume, welche nicht gefliest werden, erhalten einen hochwertigen Linoleum, oder Teppichbelag oder einen lackierten Industrieparkett nach Bemusterung mit passender Sockelleiste bis zu einem Gesamtpreis (Materialpreis + Verlegepreis) von € 50,-/m² inkl. MwSt.

Wohneinheiten

Alle Räume, welche nicht gefliest werden, erhalten einen hochwertigen Laminat oder Teppichbelag nach Bemusterung mit passender Sockelleiste bis zu einem Gesamtpreis (Materialpreis + Verlegepreis) von € 35,-/m² inkl. MwSt.

AUSSENANLAGEN

Die Herstellung der Außenanlagen erfolgt gemäß Außenanlagenplan, der Bestandteil der Vertragsunterlagen ist.



HINWEIS

Die Pläne sind zur Massenentnahme nicht geeignet. Alle Flächenangaben sind Ca.-Massen, je nach Bauvorlagen und Besonderheiten der Lagen können sich Abweichungen ergeben. Die Planzeichnungen zeigen teilweise Sonderwünsche, welche im Festpreis nicht enthalten sind. Dies gilt auch für die Einrichtungsgegenstände etc. Weitere Ausstattungen für gewerbliche Räume sind - wenn erforderlich – mit einem Fachplaner festzulegen, die Fachplanung und Ausführung der zusätzlichen Ausstattungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Maßgebend für den Leistungsumfang und der Ausführung ist die Baubeschreibung und der Eingabeplan im Maßstab 1:100.

SONSTIGES

Gewährleistungsfrist nach BGB ab Übergabe des Hauses bzw. des Wohneigentums an den Käufer. Wir weisen darauf hin, dass Risse aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften (wie Kriechen und Schwinden) der Baustoffe keine Gewährleistungsmängel darstellen. Wesentlicher Bestandteil des Bauvertrages ist die Baubeschreibung.

Es werden die Leistungen ausgeführt, die beschrieben sind. Technische und architektonische Änderungen bzw. Vermessungen, die keine Wertminderung der zugesicherten Leistungen darstellen, sowie Änderungen durch behördliche Auflagen sind vorbehalten.

Der Bauherr hat die Möglichkeit, einzelne Gewerke in Eigenleistung zu erstellen. Eigenleistungen sollten dabei so festgelegt werden, dass sie den Bauablauf terminlich nicht beeinflussen bzw. am Ende der Bauphase erfolgen.

NOTIZEN ZUM OBJEKT MÜNCHNER STR. 18

Platz für Notizen | Skizzen:



© Matthias Trischler
(Foto Statue)

BAUTRÄGER

Schmid & Wiedemann GbR
Gutenbergstr. 8, 86399 Bobingen

BAULEITUNG

Jacqueline Ferrara – Architektin BDB
Rehmstr. 4, 86161 Augsburg



VERKAUF UND BERATUNG:

Schmid & Wiedemann GbR
Gutenbergstr. 8, 86399 Bobingen

Handy: 0179 / 20 66 056

Tel: 0 82 34 / **420 500**