

# Exposé

## Wohnung in Burghausen

### 2 Zimmer Wohnung - Erstbezug inkl. EBK.



Objekt-Nr. OM-449742

### Wohnung

Vermietung: **1.025 € + NK**

Ansprechpartner:  
Manfred Kroha

Berchtersgadener Straße 13  
84489 Burghausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	10.08.2025
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	60 €	Badezimmer	1
Heizkosten	65 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vermietet wird eine Neubau Wohnung im 3. OG - 2.3.2

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

### **Infrastruktur:**

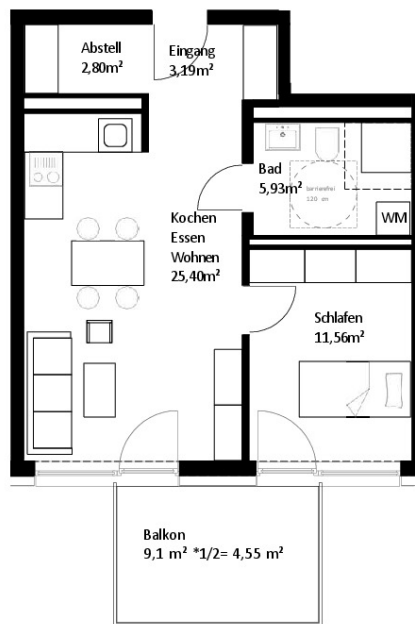
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Grundrisse

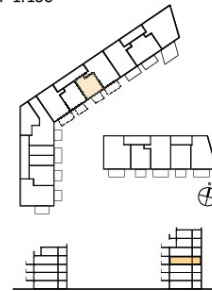
Wohnen am Stadtpark

Wohnung 2.3.2

2-Zimmer



0 5 m  
M 1:100



Gebäude	Berchtesgadener Straße 13a
Ebene	Obergeschoss 3
Wohnfläche	53,43 m <sup>2</sup>
Terrassen/Balkonanteil	9,1 m <sup>2</sup> * 1/2 = 4,55 m <sup>2</sup>

Stand April 2024. Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Die Möblierung auf den Plänen und die Visualisierungen dienen als Beispiele und zeigen nicht immer den endgültigen Ausbau. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten. Alle Maße sind ungefähre Abmessungen des Rohbaus.

Wohnen am Stadtpark GmbH  
Gewerbepark Lindach D3  
84489 Burghausen

Tel.: 08677 / 98 41-0  
Fax: 08677 / 98 41-50  
Email: [info@wohnen-stadtpark.de](mailto:info@wohnen-stadtpark.de)

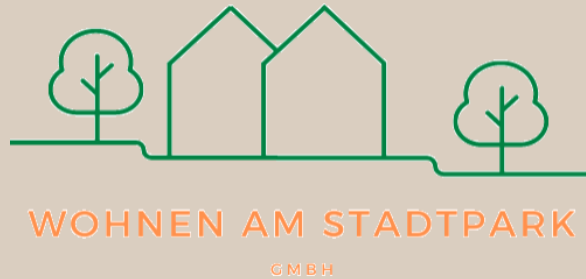
# Exposé - Anhänge

1.



Wohnen am Stadtpark  
Burghausen

Zuhause ist mehr als  
vier Wände



Berchtesgadener Straße 13  
Berchtesgadener Straße 13a

Unghauser Straße 10

Mehringer Straße 3  
Mehringer Straße 5

84489 Burghausen



# Objektbeschreibung

Effizienzhaus gemäß Gebäudeenergiegesetz 2024 (GEG 2024)

- Hochwertige Fassadendämmung: bereichsweise verkleidet und bereichsweise begrünt
- Energiesparende Niedertemperatur-Fußbodenheizung
- Breite Tiefgaragen-Stellplätze
- LED-Beleuchtung mit Dämmungs- bzw. Bewegungsmelder in Tiefgarage, Allgemeinbereichen und Außenanlagen
- Fensteranlagen und Verglasung mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung
- Mechanische dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Luxuriöse und große Dachterrassen, Loggien bzw. Balkone
- Große Fenster für helle lichtdurchflutete Wohnräume
- Treppenhausbeläge aus hochwertigem Granit bzw. Feinsteinzeug
- Edelstahlhandläufe
- Trennwände bei angrenzenden Dachterrassen aus Stahlkonstruktion mit Milchglasfüllung
- Dachflächen mit extensiver Begrünung
- Photovoltaikanlage am Dach (Nutzung nach Festlegung)
- Außenanlagen mit hohem Grünflächenanteil

# Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)

Damit ein Neubau als klimafreundliches Wohngebäude eingestuft wird, ist eine Vielzahl an Erfüllungskriterien einzuhalten. Diese sind durch entsprechende Nachweise zu bestätigen.

## Kriterien Nachhaltiges Gebäude (QNG)

- Life Cycle Assessment (LCA)
- Risiken für Gesundheit und lokale Umwelt
- Nachhaltige Beschaffung/ Holz
- Barrierefreiheit > 5 WE

## <sup>40</sup> EffizienzHaus

- KfW-Anforderung: Effizienzhaus 40

## Mindestanforderungen BNK/ BNG

- Kriterienkatalog mit 19 BNK-Steckbriefen
- Mind. 1 Punkt je Steckbrief
- Mind. 50 % Gesamt-Erfüllungsgrad

Ergänzend zur Einhaltung des Wärmeschutznachweises eines Effizienzhauses 40 dürfen die Treibhausgasemissionen und der Primärenergiebedarf nicht-erneuerbarer Energien, welche über den kompletten Lebenszyklus betrachtet werden, vorgegebene Grenzwerte nicht überschreiten. Dabei werden die Ressourceneinsätze und die Umweltwirkungen für ein komplettes Gebäude von der Rohstoffgewinnung bis zum Lebensende betrachtet. Für die Einhaltung der Anforderungen an eine nachhaltige Materialgewinnung müssen mindestens 50% der neu eingebauten Hölzer nachweislich aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen.

Für die Schadstoffvermeidung in Baumaterialien sind alle ausführenden Firmen dazu verpflichtet eine Erklärung der verbauten Materialien zu liefern. Bei der Bewertung werden die SVHC (Substances of Very High Concern) Stoffe betrachtet. Die QNG-Anforderungen an die Schadstoffvermeidung bedeuten eine Produktdokumentation und Deklaration enthaltener SVHC > 0,1 %.

# Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)

Die Gewährleistung der Barrierefreiheit ist ein weiteres einzuhaltendes QNG-Kriterium. Dabei sind konkrete Anforderungen an absatzfreie Zugänge (stufen- und schwellenlose Erschließung bis zu den Wohnungseingangstüren), ausreichende Größen von Wegen, Fluren – nutzbare Breite, Türen – nutzbare Durchgangsbreite, Wendeflächen außerhalb der Wohnung und Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung einzuhalten.

Für das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) sind neben dem Effizienzhaus 40 und den genannten Zusatzkriterien der Nachhaltigkeitszertifizierung die Anforderungen des BNK-Systems einzuhalten. Der Kriterienkatalog nach BNK prüft das Gebäude hinsichtlich soziokultureller und funktionaler Qualität, ökonomischer Qualität, ökologischer Qualität und Prozessqualität. Die Prüfung erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs mit 19 BNK-Steckbriefen.



# Lukrative Zinsangebote & zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten

Profitieren Sie von den zinsgünstigen Konditionen der KfW-Bank. Klimafreundliche Wohngebäude mit QNG fördert die KfW mit einem zinsgünstigen Kredit von bis zu 150.000 €. Zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten bieten die KfW-Programme 297 und 298

Die BayernLabo bietet im Bayern-Darlehen – Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm – Darlehensvarianten mit 10-, 15- sowie 30-jähriger Zinsfestschreibung an (30-jährige als Volltilger). Der Freistaat Bayern verbilligt diese Zinssätze zusätzlich.

Ergänzend zu den zinsgünstigen Krediten besteht bei diesem Objekt die grundlegende Möglichkeit zusätzlich zur linearen und degressiven Abschreibung von einer Sonderabschreibung Gebrauch zu machen. Die finale Klärung und Höhe erfolgt individuell. Zur Information der aktuelle Stand des EStG nach Änderung durch das Wachstumschancengesetz:

## Abschreibung Mietwohnungsneubau nach Wachstumsförderungsgesetz

§ 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG → AfA p.a. = 3% linear

oder

§ 7 Abs. 5a EStG → AfA p.a. = 5% degressiv

## **Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau nach Wachstumsförderungsgesetz:**

§ 7b EStG → AfA p.a. = 5% für das Jahr der Anschaffung/ Herstellung und den drei folgenden Jahren (= 4 Jahre = 20%) für einen Teil der Baukosten

Voraussetzungen:

- Unser Bauvorhaben erfüllt die Voraussetzungen zur Sonderabschreibung nach dem Wachstumsförderungsgesetz

§ 7b EStG kann neben der Abschreibung nach § 7 Abs. 4 oder Abs. 5a EStG geltend gemacht werden.

Bitte beachten Sie, dass dies keine Rechts- bzw. Steuerberatung darstellt und sämtliche Informationen um die Steuervorteile effektiv nutzen zu können, individuell von Ihrem Steuerberater geprüft werden sollten.

## Privilegierte Lage

Wohnen & Leben in der ehemaligen Herzogstadt Burghausen – unmittelbar angrenzend an Österreich



Burghausen ist eine mittelgroße Stadt im oberbayerischen Landkreis Altötting. Der Fluss Salzach trennt die ehemalige Herzogstadt vom Nachbarland Österreich. Burghausen ist mit etwa 20.000 Einwohnern die größte Kommune des Landkreises. Durch florierenden Salzhandel über die Salzach erlangte die Herzogstadt im Mittelalter großen Wohlstand. Ihre jahrhundertealte Geschichte prägt die Stadt bis heute.

Burghausen ist eine der wirtschaftlich leistungsstärksten Kommunen Bayerns. Diesen Aufstieg verdankt die Stadt den in der Region ansässigen Industrieunternehmen, die Teil des südostbayerischen Chemiedreiecks sind. Burghausen ist eine weltoffene und lebendige Stadt. Alljährlich findet auf der Burganlage ein mehrtägiges Mittelalterfest, das sogenannte Burgfest, statt, das Besucher aus ganz Europa in die Herzogstadt lockt. Im Rahmen der „Internationalen Jazzwoche Burghausen“ finden zudem jedes Jahr renommierte Größen der Jazz-Szene ihren Weg nach Burghausen.

# Burghausen - Eine Perle an der Salzach

Die „Salzachperle“ Burghausen, etwa 100 km östlich von München gelegen, lockt mit der weltlängsten Burg mit über einem Kilometer Länge. Die Burg zu Burghausen ist Zeugin einer über tausendjährigen Geschichte und Mittelpunkt eines Burghausen-Besuches. Von der Aussichtsplattform auf dem Dach bietet sich ein einmaliger Rundblick über die Stadt.

Die denkmalgeschützte Altstadt ist ein farbenfrohes Ensemble mit dem Stadtplatz als eine der schönsten Platzanlagen Mitteleuropas und den Grüben, einer kontrastreichen Flaniermeile mit bunten, größtenteils spätgotischen Häuser-Kulissen. Am Fuße der Burghauser Burg befindet sich mit dem Wöhrsee, ein naturbelassener See mit circa 1 km Länge. Hier können Burghauserinnen und Burghauser, wie auch Besucher aus der Region mit einzigartigem Blick auf die Burg schwimmen gehen oder den Wöhrsee bei einem Spaziergang umrunden.



# Perfekt zum Leben

Die Neustadt Burghausens bietet vielfältige Freizeitangebote. Der Sportverein SV Wacker Burghausen einer der größten Sportvereine Deutschlands verfügt über ein großes Angebot an Breitensport für seine Mitglieder. Zudem gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein Freibad sowie Hallenbad und verschiedene Restaurants. In der Burghauser Neustadt befindet sich zudem der Großteil der Schulen und Kitas der Stadt. Vor einigen Jahren ist im Zentrum der Burghauser Neustadt ein regionaler Standort der TH Rosenheim, der Campus Burghausen, entstanden.

Die Stadt Burghausen bietet überdurchschnittliche Lebensbedingungen für ihre Bewohner. Ein abwechslungsreiches Freizeitangebot gepaart mit beeindruckender Landschaft machen Burghausen zu einer der lebenswertesten Städte Bayerns.



# Vom Feinsten ist nicht nur die Lage im Zentrum der Neustadt

Großzügig, exklusiv und lichtdurchflutet



Mit einem ausgesuchten Portfolio an 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen wird hier Wohnqualität der Premiumklasse offeriert. Die Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen und Balkone oder weitläufige Dachterrassen. Lichtdurchflutete Räume mit meist bodentiefen Fensterelementen sorgen für ein helles und exklusives Wohnambiente. Besondere Highlights sind die gut geschnittenen 5-Zimmer-Wohnungen und die edlen Penthouse-Wohnungen mit atemberaubendem Blick über Burghausen, die Burg und den Wöhrsee.

# Lebensqualität

## Design und Form in Vollendung

Eine sorgsam zusammengestellte Auswahl an stilvollen Ausstattungsdetails bietet den passenden Rahmen für ein erstklassiges Wohndomizil, das auch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hier wird an alles gedacht: Elegantes Eichenparkett mit Holzsockelleisten, moderne Innentüren in weiß matt, Badausstattung der Serie Europa oder Derby und edle Fliesen-Arbeiten in den Bädern sind ebenso Ausdruck für den ausgesprochenen hohen Qualitätsstandard wie eine behagliche Fußbodenheizung, eine Videogegensprechanlage für Ihre Sicherheit sowie ein bequemer Personenlift von der Tiefgarage bis in die oberste Etage.



# Zentrale Lage mitten in der Neustadt

Hier entsteht ein exklusives Wohnquartier in Effizienzbauweise mit Nachhaltigkeitszertifizierung in einer der begehrtesten Wohnlagen Burghausens.





Vorstellung des Illustrators



Vorstellung des Illustrators

# Tiefgarage mit separater Ein- und Ausfahrt



# Freiflächenplan



Alle Einzelgrundrisse der Wohnungen finden Sie in einer separaten Anlage

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Die Möblierung auf den Plänen und die Visualisierungen dienen als Beispiele und zeigen nicht immer den endgültigen Ausbau. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten. Alle Maße sind ungefähre Abmessungen des Rohbaus.





# Baubeschreibung

## Wohnen am Stadtpark

Berchtesgadener Str. 13, 13a – Unghauser Str. 10 – Mehringer Straße 3, 5 84489 Burghausen

### 1. ROHBAU

#### Gründung und Untergeschoss:

Bodenplatte aus Stahlbeton auf tragendem Untergrund nach statischen Erfordernissen. Im Bereich der Rampen und Tiefgaragen Gründung mit Streifen- und Einzelfundamenten.

Ausführung sämtlicher Beton- und Stahlbetonarbeiten nach den Normen DIN EN 206-1 und DIN 1045-2, entsprechend den erforderlichen Druckfestigkeits- und Expositionsklassen.

Umfassungswände aus Stahlbeton (Alternativ aus Doppelwandelementen mit Füllbeton) in Stärken nach statischem Erfordernis.

Innenwände in Stahlbeton

Wärmedämmung von Untergeschoss-/Kelleraußenwänden bzw. Bodenplatten aus Hartschaumplatten gemäß den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung.

#### Parkgarage:

Rampeneinfahrt und TG-Boden mit Pflasterbelag oder Stahlbeton nach Festlegung durch die Planer und den Bauträger.

Stützen und Unterzüge in Stahlbeton nach statischem Erfordernis.

#### Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Umfassungswände in der Regel aus Ziegelmauerwerk und Stahlbeton nach statischen Erfordernissen

Wohnungstrennwände und Treppenhauswände in schalldämmender Ausführung.

Schallschutz gemäß DIN 4109 Tabelle 3.

Zwischenwände tragend und nicht tragend in Stärken nach statischem Erfordernis als Ziegelmauerwerk, Stahlbeton oder Trockenbau.

#### Decken:

Stahlbetondecken (ggf. als Halbfertigteil mit Aufbeton) – Dimensionierungen nach statischem Erfordernis.

Bewertetes Schalldämmmaß der Wohnungstrenndecken gemäß DIN 4109 Tabelle 3.

#### Treppenanlagen:

##### Treppenhaus:

Ortbeton oder Stahlbetonfertigteiltreppen mit Tritt- und Setzstufen aus Granit – Naturstein (Oberfläche poliert, bzw. satiniert) oder Feinsteinzeug – Fliesenbelag

##### Balkone/Loggien:

Ausführung nach statischer Berechnung als Kragkonstruktion (freitragend oder auf Stützen) aus Stahlbetonfertigteilen begehbarer Oberfläche in Sichtbetonqualität, wasserundurchlässig (ohne schwimmenden Estrich und ohne weitere Trittschallschutzmaßnahmen), konstruktiv mit den Geschossdecken verbunden und mit einem Isokorb thermisch abgekoppelt.

Alternativ: Feinsteinzeugplatten oder Fertigbetonplatten auf Stelzlager verlegt. (Festlegung durch den Bauträger)

Loggien mit Dampfsperre, Wärmedämmung und Abdichtung als Folienabdichtung oder bituminös mit Plattenbelag auf Splittbett oder Stelzlager.

Balkon-/Dachterrassengeländer mit Edelstahlhandlauf und Kunststoffplatten (z. B. Trespa oder glw.) bzw. Echtglas bzw. Aluminium, verzinkten senkrechten Rundstäben Ø 10 mm oder Lochblechfüllungen gegebenenfalls beschichtet, alternativ Stahlbetonbrüstung - nach Festlegung durch den Bauträger.

##### Terrassen erdberührt:

Kies-Schottertragschicht, Belag aus Fertigteilbetonplatten mit Splittbett; Alternativ: Feinsteinzeugplatten 2 cm stark, verlegt auf Einkornmörtel.

Festlegung durch den Bauträger

Bei den in den Ansichten an manchen Balkonen angedeuteten Markisen handelt es sich um eine Sonderausstattung gegen Mehrpreis.

## 2. AUSBAU

### Dach / Dachkonstruktion:

Massivdach aus Stahlbeton, Dampfsperre, Wärmedämmung und Folien- bzw. Bitumenabdichtung.

Dachflächen mit extensiver Begrünung  
Absicherung für Wartungsarbeiten an Flachdächern gemäß den technischen Anforderungen. Dachflächen mit PV-Anlage belegt.

### Verblechungen:

Dachattiken und Fallrohre, sonstige Verblechungen (Attika, etc.) werden in Edelstahl, Aluminium (ggf. beschichtet) oder Titanzink nach Festlegung durch den Bauträger ausgeführt.

Das Regenwasser der Balkone wird über Fallrohre abgeleitet.

### Fensteranlagen:

Ausführung mit hochwertigen, stabilen und wärmedämmenden Profilen in Kunststoff von namhaften Herstellern.

Alle zu öffnenden Fenster bzw. Fenstertüren erhalten eine umlaufende Dichtung.

Farbgebung weiß.

Griffoliven Alu eloxiert im Design Edelstahl oder weiß beschichtet.

**Isolierverglasung mit einem Ug-Wert  $\leq 0,6$   $W/m^2K$  bei beheizten Wohnräumen.**

**Wärmedämmung Gesamtfensterelement  $0,8$   $W/m^2K$ .**

Ausführung als Spezial-3-fach-Verglasung.

Außenfensterbänke als

Aluminiumfensterbänke farbig beschichtet (Farbe nach RAL oder gem. Herstellerpalette) bzw. eloxiert.

Kellerfenster als Standardfertigteilfeenster.

Verglasung im Brüstungsbereich als Sicherheitsglas.

### Raffstores:

Alle Fenster in den Wohnungen vom EG bis zum Penthouse (in Wohn- und Schlafräumen) erhalten Lamellenraffstoreanlagen.

Lamellen aus Aluminium farbig beschichtet – gem. Farbkonzept.

Bedienung elektrisch, einzeln steuerbar mit WMS-Funksteuerung ohne übergeordnete Steuerung mittels Wandsender.

### Natursteinarbeiten:

#### Fensterbänke:

Fensterbänke an der Innenseite von Brüstungen werden aus Kunststein Mikrokörnung weiß oder Granit  $d = ca. 20$  mm ausgeführt (ausgenommen Küchen und Bäder).

Verputzte Oberfläche in den Küchen vorbereitet für Arbeitsplatte.

#### Treppenhaus:

Podeste, Tritt- und Setzstufen aus Granit- oder Feinsteinzeugfliesenbelag, Oberfläche poliert, bzw. satiniert.

Treppenhaus im Untergeschoss mit Granit- oder Feinsteinzeugfliesenbelag.

#### Verputzarbeiten:

Innenputz als Kalkgipsputz auf Mauerwerk in sämtlichen Räumen der Wohnungen mit geglätteter Oberfläche.

Stahlbetonwände in den Wohnungen verputzt bzw. bereichsweise glatt gespachtelt.

Putzkanten werden mit Putzprofilen ausgeführt. Ziegelwände im Untergeschoss erhalten einen Kalkzementputz.

Betonwände in Kellern/Tiefgaragen und Technikräumen bleiben unverputzt, außer STB-Wände innerhalb der Wohnungen.

Die Außenfassade wird mit einem Vollwärmeschutzsystem gedämmt.

Die Decklage wird mit einer feinen bis mittleren Körnung ausgeführt.

Bereichsweise wird die Fassade mit Kunststoffplatten oder beschichteten Alu-Blech verkleidet.

Bereichsweise wird eine Fassadenbegrünung erstellt.

Die Anordnung der Fassadenbegrünung ist aktuell nur ein Entwurf und kann sich noch ändern, bzw. an anderer Stelle kompensiert /erstellt werden.

#### Estricharbeiten:

Im Untergeschoss wird ein Zementestrich auf Trennlage ausgeführt. Alternativ

Ortbetonoberflächen geglättet. Alternativ schwimmender Estrich.

Im Erdgeschoss und in den Obergeschossen kommt schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung zur Ausführung.

Ausführung unter Berücksichtigung der DIN 4108 "Wärmeschutz im Hochbau", der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie der DIN 18560 Teil 2 "Estriche im Bauwesen, Estrich auf Dämmschichten".

### Schlosserarbeiten:

Treppengeländer als Stahlgeländer mit Acrylharzlack oder mit Eisenglimmerlack gestrichen, Handlauf in Edelstahl.

Balkongeländer: Siehe Beschreibung bei "Balkone".

### Fliesen:

#### Bodenfliesen - Bad:

Keramische Bodenfliesen

Größe bis 30 x 60 cm.

Material Brutto-Ladenverkaufspreis € 45,00 je m<sup>2</sup>

#### Bodenfliesen - Abstellraum, WC:

Keramische Bodenfliesen

Größe bis 30 x 60 cm.

Material Brutto-Ladenverkaufspreis € 45,00 je m<sup>2</sup>

#### Bodenfliesen - Küche:

Keramische Bodenfliesen

Größe bis 30 x 60 cm.

Material Brutto-Ladenverkaufspreis € 45,00 je m<sup>2</sup>

#### Bodenfliesen - Flur:

Keramische Bodenfliesen

Größe bis 30 x 60 cm.

Material Brutto-Ladenverkaufspreis € 45,00 je m<sup>2</sup>

#### Wandfliesen - Bad:

Keramische Wandfliesen

Größe bis 30 x 60 cm.

Dusch- u. Wannenbereich ca. 2,20 m hoch

WC-Waschbecken ca. 1,50 m hoch

Material Brutto-Ladenverkaufspreis € 40,00 je m<sup>2</sup>

#### Wandfliesen - evtl. WC

Keramische Wandfliesen

ca. 1,20 m hoch

Größe bis 30 x 60 cm

Material Brutto-Ladenverkaufspreis € 40,00 je m<sup>2</sup>

### Türen:

#### Hauseingangstür:

Aluminiumtür (thermisch getrennt) mit Glasfüllung mit dreiteiligen Bändern, Schloss, ggf.

Edelstahlbügel und Edelstahlprücker.

Farbe gem. RAL oder Herstellerpalette.

Haustüre selbstschließend mit mechanischem Obentürschließer.

Leerrohr für die Nachrüstung eines automatischen Obentürschließers vorhanden

#### Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstüren: Dicke ca. 60 mm als

Vollspantürblatt (Doppelfalz) mit

Stahlumfassungsdoppelfalzzargen,

mit absenkbarer Bodendichtung zur Schallschutzverbesserung (vollständig, selbstschließend, rauchdicht).

Farbe/Oberfläche gem. Festlegung

Bauträger, Beschläge Design Edelstahl inkl.

Obentürschliesser.

#### Wohnungsinnentüren

Sämtliche Innentüren in den Wohnungen

werden als Röhrenspantüren, glatt, ausgeführt.

Die Türblätter zu den Kellerräumen im Untergeschoss werden als Standardtürblätter ausgeführt.

Die Kellertüren werden zwischen Mauerwerk oder Kellertrennwand als Türen eines Kellertrennwandsystems bestehend aus verzinkten Blech- oder Gitter-Lochblechprofilen inkl. Unterkonstruktion ausgeführt.

#### Geplante Türhöhen in Whg.:

Rohbaumaße 2,135 m

Oberfläche Innentüren: weiß matt

Beschläge: Design Edelstahl

im Untergeschoss Standard

### Malerarbeiten:

#### Wände, Decken, Böden:

Sämtliche Innenwände vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss werden in altweiß mit Dispersionsmineralfarbe, alternativ Dispersionsilikatfarbe gestrichen.

Sämtliche Decken der Wohngeschosse und Hobbyräume werden gespachtelt, gestrichen oder mit einem Raufaserspritzanstrich oder Micro-Vlies versehen. Festlegung durch den Bauträger

Die Untergeschoss-Decke erhält einen glatten Anstrich.

#### Wände Badezimmer/Dusche/WC:

Wandbereiche ohne Fliesen werden gestrichen.

#### Anstriche auf Eisen- und Metallbauteilen:

Das Treppengeländer erhält einen Anstrich mit Acrylharzlack gemäß Farbkonzept.

Stahltürzargen und Stahlkellertüren erhalten einen Anstrich mit Acrylharzlack gemäß Farbkonzept.

### **Bodenbeläge:**

#### **Untergeschoss:**

Estrich auf Trennlage und Trittschalldämmung.  
Gemeinschaftlich genutzte Kellerräume mit PVC-Belag oder Fliesen.

Wohnungskeller mit Zementestrich mit **Vinyl oder PVC-Belag**

#### **Treppenhaus:**

Schwimmender Estrich mit Dampfspererschicht.  
Mit Naturstein oder Feinsteinzeugfliesen belegt

#### **Bodenbeläge Wohngeschosse:**

Wohnen/Essen: Parkett (Referenz-Belag Bauwerk Monopark Eiche Farina, matt versiegelt, Format 490 mm x 70 mm x 9,6 mm, verklebt verlegt oder gleichwertig.

Material Brutto-Ladenverkaufspreis **€ 70,00** je m<sup>2</sup>  
Zimmer: Parkett (Referenz-Belag Bauwerk Monopark Eiche Farina, matt versiegelt, Format 490 mm x 70 mm x 9,6 mm, verklebt verlegt oder gleichwertig

Material Brutto-Ladenverkaufspreis **€ 70,00** je m<sup>2</sup>

**Alternativ: Designbelag mit Trittschalldämmung ohne Mehrpreis möglich (Referenzqualität: Forbo Allura Flex 0,55 mit Dölken-Systemsockelleiste**

Küche/Flur/Bad: Keramische Bodenfliesen (siehe Beschreibung Fliesen)

Küche und Flur auf Wunsch ohne Mehrpreis als Parkett möglich.

Hinweis: Holzbodenbelag generell mit Holzsockelleiste.

Fliesenboden mit Dölken-Systemsockelleiste (ausgenommen bei gefliesten Wänden. In den Bädern ringsum Fliesensockel.) Fliesensockel mit Silikonabfugung gegen Aufpreis möglich.

Designbelag mit Dölken-Systemsockelleiste.

### **3. TECHNISCHER AUSBAU**

#### **Elektro:**

Stromversorgung und Hausanschluss über Erdkabel des öffentlichen Versorgungsträgers.  
Installation entsprechend den gültigen VDE- und EVU-Vorschriften.

Die Zähler und der Kellerverteiler befinden sich in einem Technikraum im Untergeschoss.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung, die über eine Steigleitung mit dem Wohnungszähler verbunden ist, sowie einen Medienverteiler.

Jede Unterverteilung erhält zwei FI-Schutzschalter für alle Stromkreise.

Es wird ein Potentialausgleich gemäß DVGW-Richtlinien installiert.

Treppenhausbeleuchtungskörper erhalten eine Zeitschaltautomatik.

Die Steuerung der Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Dämmerungs- bzw. Bewegungsmelder.

Die Steuerung der Außenbeleuchtung im Eingangsbereich erfolgt über Dämmerungs- bzw. Bewegungsmelder.

Beleuchtungskörper in energiesparender LED-Technik. Beleuchtungskörper Balkone, Terrassen Dachterrassen - Sonderwunsch, Farbe und Ausbildung gemäß Festlegung durch den Bauträger  
Im Eingangsbereich wird eine Klingel- und Gegensprechanlage installiert.

Ausführung als Videosprechanlage am Hauseingang und in jeder Wohneinheit.

Das Schalterprogramm wird in der Farbe alpinweiß bzw. reinweiß ausgeführt.

#### **PKW-Stellplätze, Tiefgarage und Außenbereich**

Alle TG-Stellplätze erhalten ein Leerrohr zur späteren Verwendung als Zuleitung. Ein Anschlusskabel Mehrpreis 1.250.-- € für eine Steckdose bzw. ein Anschlusskabel an das geplante intelligente Lademanagement kann über den Bauträger beauftragt werden.

Wallboxen/Ladestellen können bzw. müssen über die Hausverwaltung beauftragt werden. Anteiligen Kosten für eine gewünschte Wallbox und das intelligente Lademanagement sind gegen Mehrpreis an die Hausverwaltung zu beauftragen. Es ist keine Eigenvergabe & freie Fabrikatsauswahl möglich.

Leerrohr und Anschlusskabel für Außenstellplätze gegen Mehrpreis möglich.

#### **Telefon und Internet**

Telekom Hausanschluss im Hausanschlussraum.  
Die Telekom verkabelt jede Wohnung mit einem Glasfaseranschluss. Internet und Telefonie werden vom Käufer beauftragt. Vom Medienverteiler erfolgt eine Netzwerkverkabelung zu den einzelnen Anschlussdosen

### TV + Radio

Die Versorgung der Wohnungen mit TV und Radio erfolgt über das Breitband-Kommunikationsnetz (BK) des örtlichen Kabelnetzbetreibers im öffentlichen Straßenbereich.

Die Beantragung und Ausführung der zentralen Einspeisung (Kabelanschluss) einschließlich Hauseinführung bis zum Übergabepunkt im Hausanschlussraum im Kellergeschoss, ist im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Die Erschließung der Wohnungen wird durch den Elektriker des Bauträgers in Zusammenarbeit mit dem Anbieter ausgeführt. Die Leitung wird in den jeweiligen Medienverteiler in der Wohnung, neben dem Elektro-Unterverteiler verlegt. Die notwendigen Anträge zur Bereitstellung und Nutzung des BK-Anschlusses in der einzelnen Wohneinheit werden vom jeweiligen Käufer bzw. über die Eigentümergemeinschaft/ Hausverwaltung beim Provider (Kabelnetzanbieter) gestellt. Die anfallenden Kosten (Anschluss- und Nutzungsgebühren) trägt der einzelne Käufer.

### E-Fahrräder

Lademöglichkeiten in ausgewiesenen Bereichen, in begrenzten Umfang in den Fahrradbereichen über Allgemeinstrom Festlegung durch die Hausverwaltung gegen pauschale Jahresgebühr.

### **Rauchmelder:**

Die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder in Fluren und Aufenthaltsräumen sind durch den Käufer eigenverantwortlich und zwingend einzubauen! Eine jährliche Überprüfung ist ebenfalls eigenverantwortlich durchzuführen.

Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt gemäß folgender Bestückungsliste:

Elektroausstattung gemäß Anlage.

### **Heizung:**

Heizung mit Fernwärmeversorgung durch die EBG Burghausen inkl. Hausanschluss. Spätere Anschlusskosten an ein noch zu errichtendes Wärmenetz (z.B. durch Geothermie-Halsbach, Abwärme Wacker oder Müllheizkraftwerk) sind nicht enthalten. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Die zugehörigen Verteiler sind in der Wohneinheit untergebracht.

Wenn gewünscht werden zusätzliche Elektro – Handtuchheizkörper (Sonderwunsch) in den Wohnbädern installiert.

Für die Berechnung und Ausführung sind alle einschlägigen Vorschriften und Richtlinien der jeweils neuesten Fassung berücksichtigt.

### Fußbodenheizung:

- Treppenhaus UG (alternativ Heizkörper)
- Küche/Wohnen/Essen
- Eltern
- Kind
- Zimmer
- Bad
- WC

Rohrmaterial:

Sauerstoffdiffusionsdichte Polyethylen-Kunststoffrohre oder gleichwertig.

Verlegeabstand und Raumtemperaturen entsprechend dem Wärmebedarf nach DIN 4701.

Gesamtregelung über Außenthermostat.

Die Raumtemperaturregelung erfolgt als Einzelraumregelung.

Der Regelungsschalter ist integriert in das Elektroschalterprogramm.

Die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume sind nicht beheizt.

Dämmung und Rohrleitungen entsprechend der Heizungsanlagenverordnung.

Die sicherheitstechnische Ausrüstung erfolgt gemäß DIN 4751 als geschlossene Anlage mit Ausdehnungsgefäß.

Verteilungsleitungen aus schwarzem Rohr, Weichstahl- bzw. Kunststoffrohren, alternativ Kupfer oder Rohr-in-Rohr-System.

Heizkostenerfassung über geleaste Wärmemengen-Zähler.

Die Warmwasserbereitung (TWW) erfolgt zentral und ist mit einem Zirkulationssystem ausgestattet, alternativ über

Wohnungsstationen.

### Heizzentrale:

Eine Übergabestation mit mehreren Unterstationen.

### **Sanitärinstallation:**

Die Sanitärinstallation wird entsprechend DIN 1986, DIN 1988 und DIN 4109 ausgeführt. Es werden nur Materialien mit DVGW-Zulassung und PA-Prüfnummer verwendet.

Als Rohrmaterial für die Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitung wird Edelstahl kombiniert mit Rotgussfittings und Kunststoff oder Mehrschichtverbundrohr eingebaut.

Wärmedämmung entsprechend der Heizungsanlagenverordnung.

### **Einrichtungsgegenstände:**

- aus weißem Sanitärporzellan
- Armaturen als Einhebelmischerarmaturen

Für den Außenbereich sind

Gartenwasseranschlüsse vorgesehen (automatisch entleerend). Je ein Anschluss für die EG-Wohnungen und zusätzliche Anschlüsse je Treppenhaus für das Gemeinschaftseigentum, sowie ein Anschluss für jede Penthouse-Wohnung. Verbrauchserfassung für Warm- und Kaltwasser jeweils über geleaste Wasserzähler in Einbaukästen oder glw.

Die Entwässerungsleitungen werden als Kunststoff- oder SML-Gussstahlrohr ausgeführt. Festlegung durch den Bauträger.

### **Sanitäre Einrichtung:**

Fa. Richter + Frenzel: Serie Europa

Fa. Gienger: Serie Derby

Festlegung durch den Auftraggeber

### **Bad:**

- Duschwanne ca. 90 x 90 cm (bzw. nach gemeinsamer Festlegung) mit Poresta-Wannenträger aus weiß emailliertem Stahlblech mit Einhebelmischer und verstellbarer Handbrause mit Stange, Ausführung als Flachwanne mit ca. 2-3 cm Bodenüberstand
- Waschbecken aus Kristallporzellan, Größe ca. 60 cm, mit Einhebelmischer
- Handtuchhalter 2-armig
- Spiegel ca. 80 X 100 cm
- Wand-Hänge-WC mit Einbauspülkasten
- Papierrollenhalter
- Badewanne (sofern möglich) mit Poresta-Wannenträger aus weiß emailliertem Stahlblech Größe ca. 170 x 75cm mit Wannenfüll- und Brausebatterie sowie Einhebelmischer
- Anschluss Waschmaschine

### **Küche:**

•Eckventile für Kaltwasser, Warmwasser sowie ein Küchenabfluss wird am Installationsschacht bzw. einer Wand installiert

•Leitungsverzüge gemäß Küchenplanung durch Käufer, Küchenarbeitsplatte 60 – 70 cm

•Dunstabzug nur mit Umluft möglich

### **Kanalarbeiten:**

Ausführung nach Entwässerungsplanung in KG- Röhren.

Das Regenwasser wird über Sickerschächte oder/und Sickerrigolen abgeleitet.

### **Entlüftung - mechanisch**

Jede Wohnung erhält dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung; incl. Steuereinheit. Diese Anlage bringt den Nutzern wesentliche Vorteile (geringerer Lüftungsaufwand, Schimmelprävention, reduzierte energetische Lüftungsverluste, Schallschutz).

### **Aufzugsanlage:**

Ausführung der Aufzugsanlage geräuscharm barrierefrei und behindertengerecht Türbreite 90 cm

Spiegel, Bedienungselemente, Notruftaste Kabinenwände Oberfläche: Edelstahl oder farbig beschichtet gem. Vorgabe Auftraggeber.

Kabinentüren: Oberfläche in Edelstahl.

Portal aus Edelstahl oder farbig beschichtet.

Notrufeinrichtung 24h.

## **4. TIEFGARAGE**

Für die Wohnanlage wird eine Tiefgarage erstellt.

Es wird eine automatische Toranlage mit einem Handsender je Stellplatz eingebaut.

Boden der Tiefgarage gepflastert, alternativ Stahlbeton beschichtet.

Wände Stahlbeton bzw. Mauerwerk unverputzt (Innenwände im Treppenhaus geputzt bzw. gespachtelt).

An Wänden und Decken können auch im Bereich der Stellplätze Leitungen, Beleuchtungskörper, Brandmelder, Kabel, Schalter bzw. Dämmungen angebracht sein.

Rampenneigungen entgegen der Garagenverordnung mit 15 % Gefälle bis 18 % Gefälle.

Natürliche Be- und Entlüftung gemäß Lüftungsgutachten.

Beleuchtung über Bewegungsmelder und Zeitschaltung.

Energiesparende LED-Beleuchtungskörper

Die Tiefgarage erhält eine Brandmeldeanlage soweit technisch erforderlich.

PKW-Lademöglichkeiten, siehe Elektro.

## 5. SCHLISSANLAGE

Mechanische Schließanlage je WE / 3 Schlüssel

Gleichschließende Schlüssel für Haustür,

Schlüsselschalter Tiefgarage, Wohnung,

Kellerzugang, Keller

2 separate Schlüssel nur für Briefkasten.

## 6. AUSSENANLAGEN

- Erstellen der TG-Zufahrten mit rutschsicherem Betonpflaster bzw. Stahlbeton.

- Erstellen eines hochwertigen

Betonpflasterbelages im Bereich der Zuwegung

- Humusgrobplanie im Gartenbereich

(Sondereigentum) inklusive Rasensaat – Sonderausstattung Rollrasen

- Bepflanzung (Hecken, Bäume) gem.

Außenanlagenplanung

- Kies- bzw. Schottertragschicht für die

Terrassen sowie hochwertiger

Betonplattenbelag bzw. Kunststeinplatten

- Rollkiesraufe / Schotterraufe /

Betontraufplatten soweit technisch notwendig

- Bepflanzung gemäß Freiflächen-

gestaltungsplan Landschaftsarchitekt

- Für die Bewässerung der Allgemeinflächen in

den Außenanlagen wird das Regenwasser über Zisternen zur Verfügung gestellt.

- Energiesparende LED-Beleuchtungskörper

- Terrassenabtrennung bei Dachterrassen aus

Stahlkonstruktion mit Milchglasfüllung

- Terrassenabtrennung im EG als Bepflanzung.

Terrassentrennwände im EG als Sonderwunsch möglich

## 7. ALLGEMEINES

### DIN-VORSCHRIFTEN GEG 2024

Die Ausführungen erfolgen generell nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst.

Sämtliche Gewerke werden nach den am Tag der Baugenehmigung gültigen DIN-Vorschriften projektiert und ausgeführt.

Die energetische Gesamtbewertung des Gebäudes erfolgt nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024).

Der dabei in der Berechnung ermittelte Jahres-Energiebedarf (Primär- und Endenergie) bezieht sich auf das gesamte Gebäude unter definierten und normierten Randbedingungen und ist deshalb nicht auf einzelne Wohnungen oder Gebäudeteile anwendbar.

Die tatsächliche Verbrauchsenergie ist daher immer vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig.

Durch die Kellerabteile verlaufen i.d.R. Ver- und Entsorgungsleitungen.

Weiterhin können auch Wartungsanlagen vorhanden sein.

Der Zugang zu Reparatur- oder Wartungsmaßnahmen muss vom jeweiligen Nutzer gewährleistet werden.

Zeichnerische Ausdrucksmittel in den Grundrissen gelten nicht als Baubeschreibung. Maßgebend ist der vorliegende Text.

Das Gebäude wird besenrein übergeben.

Geringfügige Abweichungen zwischen Eingabe-

und Werkplanung, sowie technische und

architektonische Änderungen aufgrund

behördlicher Vorgaben oder technischer

Notwendigkeiten bleiben vorbehalten.

## 8. SCHALLSCHUTZ

Ausführliche Definition siehe Anlage

Schallschutz zur Teilungserklärung.

## 9. DACHFLÄCHEN MIT PV-ANLAGE

Sämtliche Dachflächen sind mit einer PV – Anlage belegt. Die Fläche ist auf 10 Felder/Einzelanlagen unterteilt welche als Sondernutzung vom Bauträger an die Allgemeinheit, Penthouse-Käufer oder auch anderen Wohnungskäufern zur alleinigen Nutzung zugeteilt werden können. Mit der Zuordnung zu seiner Wohnung verpflichtet sich der Wohnungskäufer die PV-Anlage mit der Gebäudfertigstellung gemeinsam mit allen anderen Käufern über den Bauträger miterrichten zu lassen und die Kosten hierfür zu übernehmen. Die Arbeiten sind aus Gewährleistungsgründen an die bereits am Bau beauftragten Firmen zu vergeben.

## 10. SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche können nur berücksichtigt werden, wenn sie technisch realisierbar sind, nicht in das Gemeinschaftseigentum einschließlich baulicher Veränderungen eingreifen, keine Auswirkungen auf das Gesamtgestaltungskonzept des Architekten haben, rechtzeitig vor Ausführung des betreffenden Gewerks angemeldet bzw. vom Verkäufer rückbestätigt wurden bzw. nach dem Baufortschritt noch möglich sind und den Bauablauf nicht behindern. Ausführung, Durchführung durch die vom Verkäufer freigegebenen Nachunternehmer. Die Sonderwünsche des Käufers sind direkt mit dem Bauträger zu vereinbaren und abzurechnen. Dem Käufer wird rechtzeitig vor Ausführung der Ausbaugewerke die Gelegenheit zu Auswahl, Bemusterung von Sanitäreinrichtungen, Fliesen, Bodenbelägen, Innentüren gegeben.

## 11. GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach dem BGB und beträgt in der Regel 5 Jahre.  
Heizung/Sanitär:  
Bei Abschluss eines Wartungsvertrages beträgt die Gewährleistung 5 Jahre.  
Dauerelastische Fugen:  
Die Wartung ist bereits während der Gewährleistungspflicht vom Eigentümer durchzuführen, da diese als Wartungsfugen gelten und nicht der Gewährleistung unterliegen.

Stand: April 2024

# Prospektvorbehalt

Dieser Prospekt enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Da sich im Zuge der fortschreitenden konkreten Planung und Verwirklichung des Objekts noch gewisse Änderungen ergeben können, ist für die tatsächliche Art und den Umfang der Ausführungen allein der später beurkundete Kaufvertrag nebst dessen Anlagen (z.B. Baubeschreibung, Pläne etc.) sowie dessen Bezugnahme auf andere Urkunden maßgeblich und verbindlich.

Die Abbildungen der Wohnungen sowie der Wohnanlage und der Umgebung insgesamt sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Die in den Plänen und im Prospekt dargestellten Möblierungen, Ausstattungen, KÜcheneinrichtungen und die Terrassen- bzw. Balkongestaltung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Für die konkrete Ausstattung ist insoweit allein der Text der Baubeschreibung maßgebend.

Planungsstand April 2024,

Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Kontakt:

Wenden Sie sich bei Interesse gerne an Herrn Schultheiss. In einem persönlichen Beratungsgespräch beantwortet er Ihre Fragen und Sie erhalten weiterführende Informationen zu den einzelnen Objekten.

**Klaus Schultheiss**

Gewerbepark Lindach D3

84489 Burghausen

[k.s@fachbauzentrum.de](mailto:k.s@fachbauzentrum.de)

+49 171 4119725



