



**ENTSPANNT LEBEN
IN OBERMENZING**



*« NATURNÄHE UND AKTIVES
MITEINANDER, LUFT ZUM
ATMEN, DIE WÜRM VOR
DER HAUSTÜR UND DIE
STADT IN REICHWEITE – DAS
ALLES IST OBERMENZING »*

O

bermenzing steht für stadtnahes und dennoch ruhiges Wohnen in einem intakten Umfeld. Viel Grün und gewachsene Nachbarschaften machen dieses Viertel so sympathisch und begehrt. Man kennt sich, man grüßt sich und man hilft einander. Auch die Bebauung reflektiert diese besondere Qualität. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie überschaubare, gepflegte Mehrfamilienanlagen prägen das Bild Obermenzings.

In diese lebens- und liebenswerte Umgebung fügt sich das Bauvorhaben ON15 behutsam ein: durchdacht, hochwertig und an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner ausgerichtet. Und weil wir der Natur nahe sein möchten, spielt auch das Thema Nachhaltigkeit für ON15 eine Rolle. Entdecken Sie auf den folgenden Seiten interessante und spannende Details. 

\\
ZEITLOSE ELEGANZ
DURCH KLARE LINIEN



DIE ARCHITEKTUR REFLEKTIERT
PERSÖNLICHKEIT UND STIL

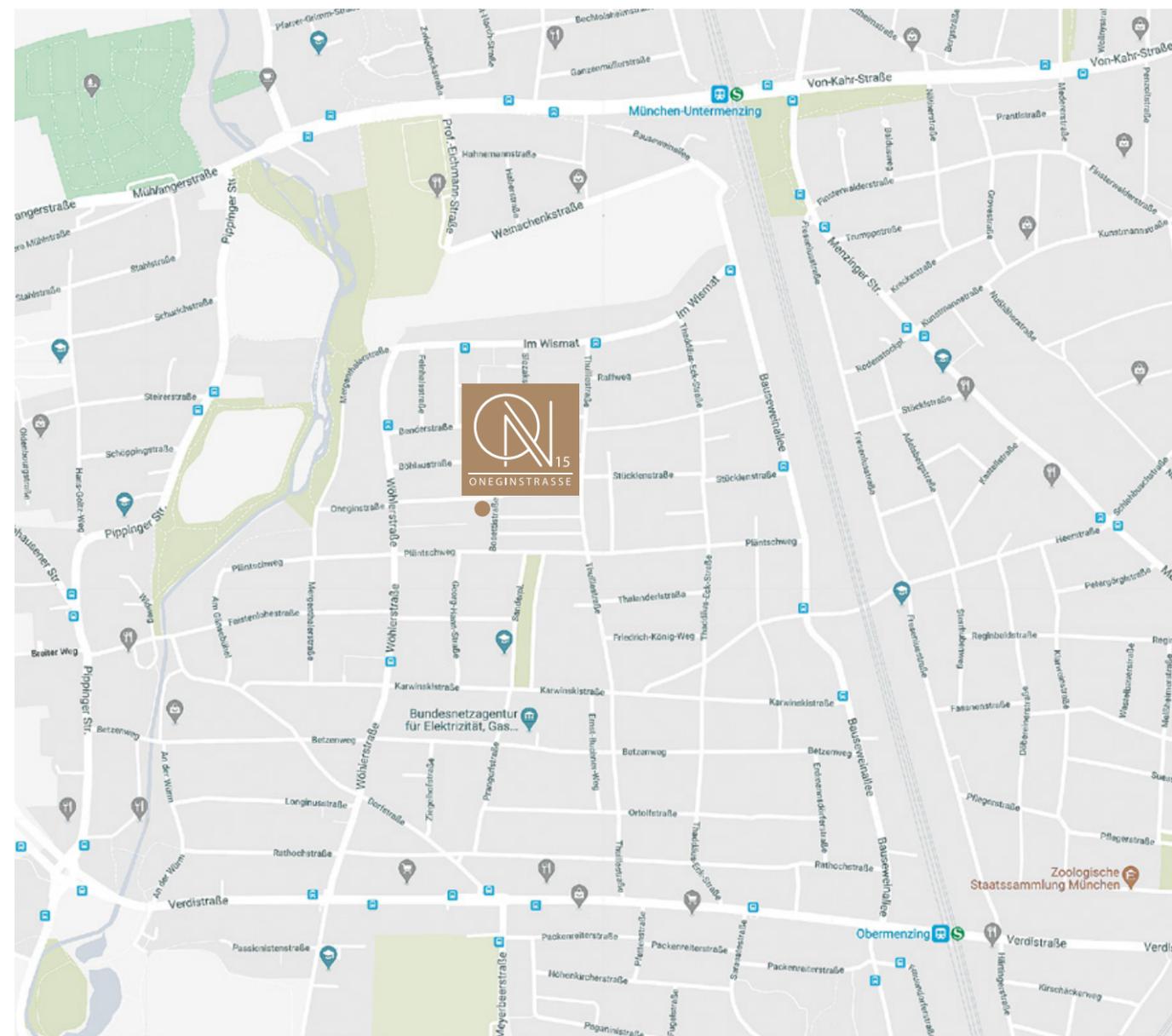
STÄDTISCH UND DOCH NATURNAH



**DIE NAHE BLUTENBURG UND
DER WÜRM-GRÜNZUG
SORGEN FÜR ERHOLUNG
UND ENTSPANNUNG**

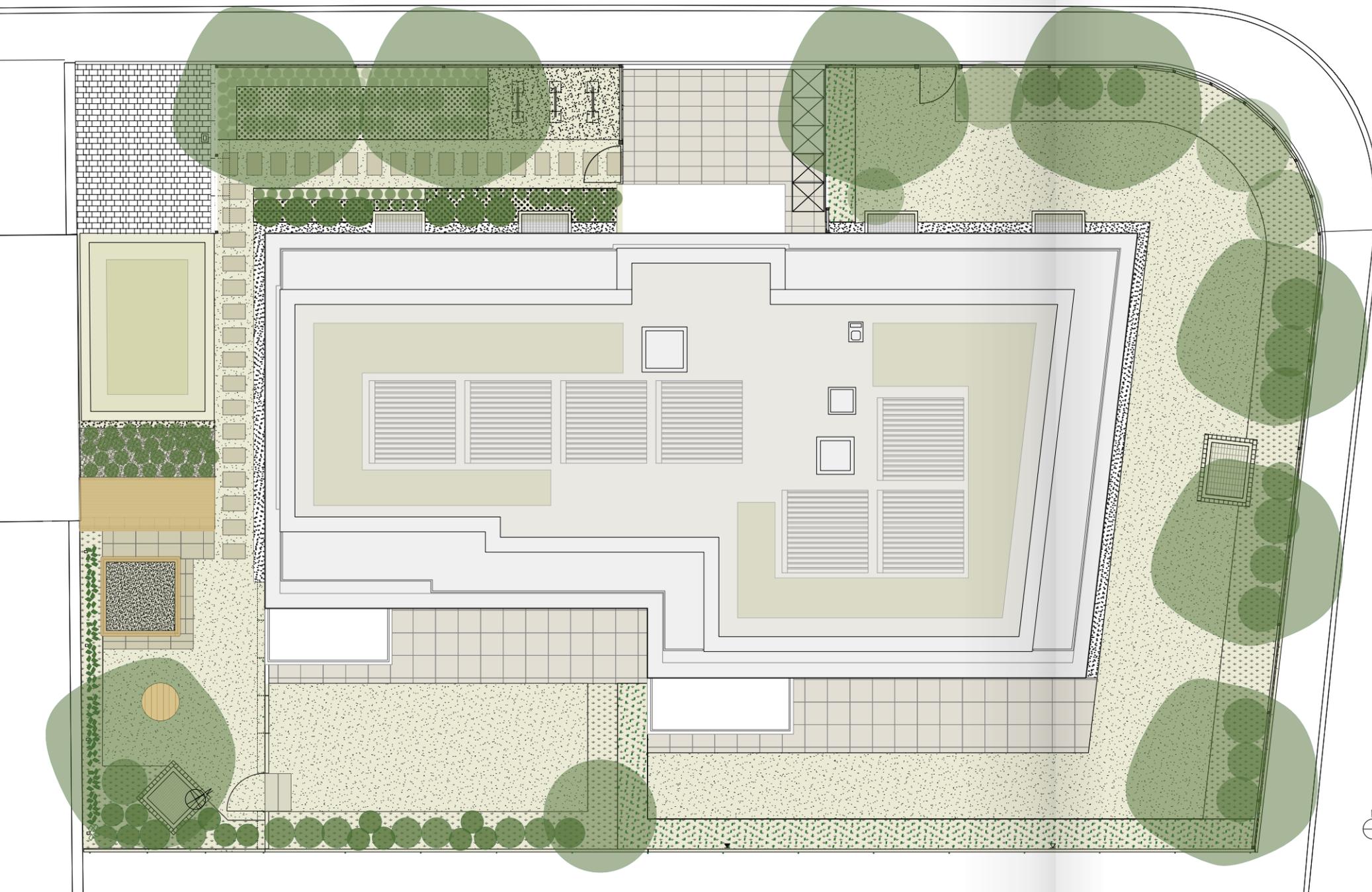
Die exklusiv von uns angebotenen Wohnungen befinden sich in ruhiger, grüner Lage inmitten eines niveaувollen, familienfreundlichen Wohngebietes im schönsten Obermenzing. Gepflegte Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienanlagen und eingewachsene Gärten prägen das Bild; besonders geschätzt wird hier die intakte, harmonische Nachbarschaft.

Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner Naturnähe und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen. Die Infrastruktur ist ideal. Nur etwa fünf Gehminuten entfernt befinden sich die Karwinskihöfe mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs. Auch diverse Kitas stehen zur Auswahl. Eine Grundschule erreicht man in etwa zwölf Gehminuten. Ebenfalls in Lauf- bzw. Radnähe liegen renommierte weiterführende Schulen.



				
 Bushaltestelle Benderstraße / Linie 158				3 Min.
 S-Bahnhaltestelle Untermenzing / S2			4 Min.	9 Min.
 Trambahnhaltestelle / Linie 12			4 Min.	9 Min.
 Hauptbahnhof	15 Min.	30 Min.	23 Min.	
Marienplatz	24 Min.	30 Min.	26 Min.	
 Flughafen MUC	36 Min.	70 Min.		
 Mittlerer Ring	8 Min.			
Starnberger See	40 Min.	80 Min.		
Tegernsee	65 Min.	100 Min.		
Garmisch-Partenkirchen	70 Min.	105 Min.		

AUFWÄNDIG GESTALTETE
GRÜNFLÄCHEN UMGEBEN
DAS GEBÄUDE



\\ ARCHITEKTUR, AUSSTATTUNG UND NACHHALTIGKEIT

ARCHITEKTUR UND GRUNDRISSE

Mit Hauptausrichtung nach Süden entsteht ein anspruchsvolles Gebäude, das fünf bildschöne, familiengerechte Wohneinheiten und ein Untergeschoss mit Tiefgarage und Abstellmöglichkeiten umfasst. Zwei 3-Zimmer-Wohnungen, zwei 4-Zimmer-Wohnungen und ein exquisites Penthouse mit 4 Zimmern werden allen Ansprüchen an intelligente Grundrisse mit viel Licht, reichlich Stauraum und ein relaxtes Ambiente gerecht.

AUSSTATTUNG ZUM WOHLFÜHLEN

Geöltes Eichenparkett mit Fußbodenheizung, elegante Feinstein-Bäder mit bodengleicher Dusche und Wanne, elektrische Rollläden, extrahohe weiße Innentüren, Holzfenster, Duravit-Sanitäreobjekte, Gessi-Armaturen und Video-Gegensprechanlagen sorgen für ein attraktives, komfortables Wohnumfeld.

NACHHALTIG LEBEN

Dank mineralisch gefüllter Ziegel kann auf synthetische Dämmung verzichtet werden, was für ein verbessertes Raumklima sorgt. Hinzu kommt eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Gasbrennwertheizung wird durch eine Solaranlage auf dem extensiv begrünten Flachdach unterstützt. In den Wohnungen wird Gips-Mineralputz aufgebracht – und die Einzelstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage sind mit Drehstrom für E-Mobilität ausgerüstet.

\\
 OFFEN, ENTSPANNT
 UND MIT BLICK INS
 GRÜNE LEBEN



Räume haben heute mehrere Funktionen. Wohnen, Essen und Kochen bilden ein ganz besonderes Dreamteam – auf elegante und ganz selbstverständliche Weise. In allen angebotenen Wohnungen erfüllen perfekt geschnittene Livingbereiche mit offenen Küchen den Wunsch nach Kommunikation und Zusammensein. Man versammelt sich um einen großen Tisch und genießt den gemeinsamen Lebensmittelpunkt.

\\ Beispiel Wohnung 5 - Penthouse



BAUHAUS-INSPIRIERTE,
MODERNE ARCHITEKTUR

\\ DER SONNE FOLGEN UND IM FREIEN GENIESSEN

Wenig Wand, viel Glas. Fast durchweg bodentiefe Fenster und Fenstertüren holen die Sonne ins Zuhause. Doch damit nicht genug. Alle Einheiten werden durch einen charmanten „Freiraum“ erweitert: einen Privatgarten mit Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse. Draußen essen, spielen, loungen – ganz wie es Ihnen gefällt! Entspannung garantiert.



AUFGELOCKERTE, TERRASSENARTIGE
BAUWEISE

ABSCHALTEN NACH EINEM TURBULENTEN TAG: ALLE HAUPTBÄDER BESITZEN TAGESLICHT, SIND MIT CREMEFARBENEM FEINSTEIN GESTALTET, MIT BODENGLEICHER DUSCHE UND WANNE AUSGESTATTET UND BIETEN EINEN VORZÜGLICHEN RAHMEN ZUM AUFTANKEN





\\
RELAXEN IN
RUHIGER
ATMOSPHÄRE

Rückzugsorte sind die vielleicht wichtigsten Orte in einem Zuhause. Die Schlafzimmer zeichnen sich durch einen hervorragenden Schnitt aus. Reichlich Stellflächen bieten Platz für die Möblierung Ihrer Wahl. Und auch für Träume ist viel Raum vorhanden.

\\ Beispiel Schlafzimmer in Wohnung 4



Die Fassade dieses Gebäudes begeistert mit unterschiedlichen Strukturen, darunter Rillenputz, der in München eine lange Tradition hat. Vertikale Metallbrüstungen sorgen für weitere optische Akzente. In den Wohnungen setzt sich die qualitätsvolle Gestaltung fort. Fein aufeinander abgestimmte Elemente schaffen geschmackvolle Interieurs.



Das Exposé beschreibt den aktuellen Stand der Planung. Veränderungen des projektierten Grundrisses und der vorgesehenen Ausstattung sind je nach Baufortschritt und gegebenenfalls gegen Aufpreis in Absprache mit dem Bauträger möglich.

\\
STIL ZEIGT
SICH IM
KLEINSTEN
DETAIL



**3-FACH VERGLASTE HOLZ-
FENSTER BETONEN DIE
WERTIGKEIT**

\\ KOMFORT, ÄSTHETIK UND FUNKTIONALITÄT IM BAD

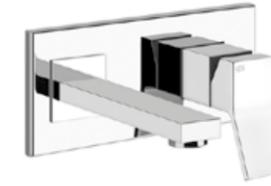


**DIE WANNEN
REFLEKTIEREN
PURE ELEGANZ**

**ELEKTRISCHE HAND-
TUCHWÄRMER FÜR
MEHR KOMFORT**



Der Badgestaltung kommt besondere Aufmerksamkeit zu. Denn eine sorgfältige Ausstattung macht diesen Raum zu einer Oase der Entspannung. Helles Feinsteinzeug, Sanitärobjekte namhafter Hersteller und Design-Armaturen schaffen zeitlosen Badkomfort.



**WANNENARMATUR
Gessi "Rettangolo"**



**DUSCHE
Gessi Regenbrause
mit Wandanbindung**

AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS

- Geöltes Eichen-Schiffsbodenparkett
- Fußbodenheizung, individuell regulierbar über Raumthermostate
- Hochwertige Holzfenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrisch betriebene Rollläden bzw. Raffstores (Süden)
- Extrahohe Innentüren (ca. 2,25 m) mit weißem Finish
- Cremefarbenes Feinsteinzeug in den Bädern
- Sanitärkeramik von Duravit u.a.
- Armaturen von Gessi
- Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay
- Personenaufzug vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Direkter Liftzugang im Penthouse
- Kamin und Klimaanlage auf Sonderwunsch im Penthouse
- Vorbereitung für Netzwerkverkabelung
- Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Biocat-Wasseraufbereitungsanlage
- Beheizung durch Gasbrennwert-Therme mit Solarunterstützung
- Pro Wohnung ein ebenerdiger Tiefgaragen-Stellplatz mit Drehstromanschluss und ein Kellerabteil



**DUSCHARMATUR
Gessi "Rettangolo"
Unterputz-Armatur**



**WASCHTISCH
Duravit "VERO"**



**ACCESSOIRES
Handtuchhalter
Keuco "Edition 11"**



**WASCHTISCHARMATUR
Waschtisch-Einhebelmischer
Gessi "Rettangolo"**

BAUBESCHREIBUNG

Die Bauausführung erfolgt entsprechend den „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ und den einschlägigen DIN-Normen auf Grundlage der Baugenehmigung vom 11.12.2019 und den statischen Erfordernissen.

Das Gebäude erfüllt den zur Bauantragstellung gültigen Stand der Energieeinsparverordnung oder eventueller Nachfolgeregelungen. Darüber hinaus wird durch das Vorhaben entsprechend den Vorgaben zum Zeitpunkt der Bauantragstellung der KfW-Effizienzhausstandard 55 erreicht.

Dem Brandschutz wird entsprechend dem genehmigten Brandschutzgutachten und den behördlichen Auflagen Rechnung getragen.

Der Schallschutz wird bei Wänden, Decken und Türen zu fremden Wohnbereichen, Fluren oder Treppenhäusern gemäß DIN 4109 – Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz) ausgeführt.

Wohnungstrennwände: erf. R’w ≥ 55 dB, Wohnungseingangstüren: erf. R’w ≥ 37 dB, Wohnungstrenndecken: erf. R’w ≥ 55 dB, erf. L’nw ≥ 46 dB.

Die Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz im eigenen Wohnbereich werden ausgeschlossen.

Für Wasserinstallationen und sonstige haustechnische Anlagen wird nach Tabelle 9 der DIN 4109-1:2018 ein maximal zulässiger Schalldruckpegel von LAFmax,n = 30 dB(A) festgelegt.

Für Lüftungsanlagen in schutzbedürftigen Räumen der eigenen Wohnung gilt entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109-1:2018 maximal LAFmax,n <= 30dB. Hierbei sind für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen und bei Dauergeräuschen ohne auffällige Einzeltöne 5 DB höhere Werte zulässig.

Die Haus- und Grundstücksentwässerung erfolgt entsprechend der genehmigten Entwässerungsplanung.

Die Tiefgarage erhält eine natürliche Be- und Entlüftung gemäß Gutachten.

ROHBAU

FUNDAMENTE / BODENPLATTEN

Die Gründung der Bauteile erfolgt nach statischer Berechnung.

Die Ausführung der Bodenplatten des Gebäudes, die Aufzugsunterfahrt, die Tiefgarage einschließlich Rampe und der Pumpensumpf erfolgen in wasserundurchlässigem Stahlbeton. Zusätzliche Fundamente werden nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Tiefgarage wird frostsicher gegründet; Fundamenterder werden nach VDE eingebaut.

AUSSEN- / INNENWÄNDE

Die Kelleraußenwände und Tiefgaragenumfassungswände werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton nach statischen Erfordernissen errichtet. Die Kelleraußenwände des Gebäudes erhalten eine außenseitige Wärmedämmung entsprechend EnEV-Berechnung.

Die Außenwände vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss werden in 36,5 cm dickem, wärmegedämmtem Ziegelmauerwerk mit integrierter Wärmedämmung nach Statik, Wärme- und Schallschutzanforderungen ausgeführt.

Tragende und nichttragende Innenwände in den Wohngeschossen erhalten ein Ziegelmauerwerk; Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden in 22 cm Stahlbeton ausgeführt.

Die Lüftungsschächte der Tiefgarage und Lichtschächte im Kellergeschoss werden aus Betonfertigteilen mit glatter Sichtbetonoberfläche, thermisch getrennt hergestellt.

Der Aufzugsschacht wird in 26 cm Stahlbeton errichtet.

ONEGINSTRASSE 15 NYMPHENBURG

DECKEN

Die Geschossdecken des Gebäudes werden aus Stahlbeton mit Halbfertigteilen nach statischen Erfordernissen hergestellt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,60 m vom Erd- bis zum Dachgeschoss.

BALKONE UND TERRASSEN

Die Balkone werden aus Stahlbeton mit Halbfertigteilen, thermisch getrennt von den Geschossdecken, ausgeführt.

Die Terrassen im Erdgeschoss und die Balkone vom Obergeschoss sind über eine ca. 10 cm hohe Schwelle gemäß Flachdachrichtlinie zugänglich. Die Dachterrassen im Dachgeschoss sind über eine ca. 15 cm hohe Stufe und ca. 5 cm hohe Schwelle erreichbar.

Balkone erhalten großformatige Feinsteinzeugplatten im Kiesbett verlegt.

TREPPEN

Die Treppenläufe werden aus Ortbeton gefertigt, akustisch entkoppelt und elastisch gelagert.

DACH

Flachdach aus Stahlbeton mit Wärmedämmung nach EnEV und extensiver Begrünung.

HAUSVORDACH

Das Vordach wird aus Stahlbeton mit Halbfertigteilen, thermisch getrennt von der Geschossdecke, ausgeführt.

KAMIN

Für die Heizungsanlage wird ein Kaminzug über Dach geführt.

AUSBAU

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten erfolgen in Titanzink bzw. eloxiertem Aluminium. Die Dachentwässerung erfolgt in Titanzink, die Entwässerung der Balkone über separate Regenfallrohre.

SCHLOSSERARBEITEN

Alle Stahlbauteile/-konstruktionen im Freien werden als feuerverzinkte Serienteile ausgeführt.

Die Balkone und Dachterrassen erhalten feuerverzinkte Stahlgeländer mit senkrechten Füllstäben und farbllichem Anstrich oder werkstattseitiger Pulverbeschichtung.

Die Stahlgeländer im Treppenhaus werden mit senkrechten Füllstäben und farbllichem Anstrich versehen, die Handläufe in Holz ausgeführt.

Die Abstellräume im Keller werden durch weiß beschichtete Spanelemente abgetrennt. Eine ausreichende Belüftung wird durch die Abstände zu Boden und Decke gewährleistet.

Die Abdeckung der Licht- und Lüftungsschächte im Kellergeschoss und in der Tiefgarage erfolgt aus feuerverzinkten Gitterrosten mit Abhebesicherung.

ESTRICHARBEITEN

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Heizestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung gemäß DIN, die Kellerräume einen schwimmenden Estrich auf Wärmedämmung mit Feuchtigkeitsabdichtung.

BAUBESCHREIBUNG

PUTZARBEITEN

INNENPUTZ Die Mauerwerksinnenwandflächen und Betonwände in den Wohngeschossen und Treppenhäusern erhalten einen einlagigen, geglätteten Putz in Q3-Qualität, ebenso die Nassräume wie Bäder, Duschen und WC.

AUSSENPUTZ Die Fassade erhält einen zweilagigen Leichtputz mit vollflächiger Gewebespachtelung und mineralischem hellem Oberputz. Die Putzflächen erhalten eine Oberflächenstrukturierung gemäß dem Gestaltungskonzept der Architekten.

MALERARBEITEN

In den Wohngeschossen werden die Deckenuntersichten malerfertig in Q3-Qualität gespachtelt, ebenso die Flure im Treppenhaus und die Schleuse zur Tiefgarage.

Die Wand- und Deckenflächen erhalten einen zweifachen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

Die Technik- und Kellerräume erhalten einen abriebfesten Betonbodenanstrich, die Kellerwände einen Anstrich in weißer Farbe.

Die Stirn- und Unterseiten der Balkone werden gemäß dem Gestaltungskonzept der Putzfassade verkleidet.

Die Farbgebung der Außenfassade erfolgt nach dem Farbkonzept des Architekten.

BODENBELÄGE / WANDVERKLEIDUNGEN

In den Wohnräumen, Dielen und Fluren wird ein ca. 12 mm dicker Eichendielenboden mit ca. 240 x 20 cm im Schiffsbodenverband verlegt. Dazu entsprechende Sockelleisten wahlweise in Eiche oder weiß lackiert. Der Dielenboden wird vollflächig verklebt, geölt und endbehandelt. Der Materialpreis inklusiv Sockelleisten und Verlegung beträgt bis zu 110 €/m² einschließlich Umsatzsteuer.

Die Bäder/WCs erhalten standardmäßig Wand- und Bodenfliesen aus hellbeigem Feinsteinzeug im Format 60 cm x 30 cm oder 60 cm x 60 cm. Die Wände werden ca. 1,20 m hoch gefliest, im Duschbereich ca. 2,20 m. Der Materialpreis einschließlich Sockelleisten und Verlegung beträgt bis zu 110,00 €/m² inkl. Umsatzsteuer.

Die Fensterbänke in den Bädern werden ebenfalls gefliest.

Die Innenfensterbänke, außer in den Bädern, erhalten einen weiß lackierten Holzbelag.

TREPPENHAUS UND HAUSEINGANG

Der Hausflur und die Treppen mit Tritt- und Setzstufen erhalten einen Natursteinbelag und schallentkoppelter Sockelleisten.

Hinter der Hauseingangstüre und vor den Wohnungstüren werden an den Fußboden farblich angepasste Fußabstreifer in den Boden eingelassen in Größen von ca. 150/100 cm bzw. 60/40 cm.

Tiefgaragenboden und -rampe werden mit einer OS-8-Epoxidharz-Beschichtung versehen.

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Die Wohnungen erhalten Holzfenster und -türen, innen und außen nach dem Farbkonzept des Architekten, mit einer Drei-Scheiben-Isolierverglasung. Die Fenster werden teilweise in Festverglasung bzw. Dreh- oder Dreh-Kipp-Ausführung mit Einhandbeschlag und Gummidichtungen ausgeführt. Die Fensteröffnungen erhalten ausschließlich einen rechteckigen Zuschnitt.

Die Fenster und Türen im Erdgeschoss erhalten einen Einbruchschutz nach RC 2-Standard. Griffe und Oliven in poliertem Edelstahl oder gleichwertig, z.B. Fabrikat Hoppe, Modell Dallas.

FENSTERBÄNKE

Die Außenfensterbänke werden in eloxiertem Aluminium ausgeführt, die Austrittsbleche bei den Fenstertüren in Alu- oder Edelstahl-Riffelblech.

ROLLLÄDEN / AUSSENJALOUSIEN

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten helle Aluminiumrollläden bzw. Aluminiumraffstores (Südfassade) mit Elektroantrieb. Die Rollläden im Erdgeschoss erhalten zusätzlich eine Aufschubsicherung. Die Rollläden- bzw. Jalousiekästen an der Fassade sind unsichtbar in die Außenwand integriert, wärmegedämmt und verputzt.

TÜREN UND TORE

HAUSEINGANGSTÜRE

Die Eingangstüre wird als Holzkonstruktion mit verstärktem Rahmen, passend zu Fenstern und Fassade, ausgeführt.

BRIEFKASTENANLAGE

Vor der Hauseingangstüre wird eine freistehende Briefkastenanlage angebracht. Klingeltableau und Farbkamera (z. B. Fabrikat GIRA oder gleichwertig) werden in das Hauseingangstürelement integriert.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstüren werden als Vollholztüren, weiß lackiert in RAL 9016, schallhemmend und mit Auflaufdichtung unten (Schallex) ausgeführt, die Türhöhe beträgt 2,25 m (Rohbaumaß). Sie erhalten eine Dreifachverriegelung, einbruchhemmend nach Widerstandsklasse RC 2, Edelstahlknauf außen, Türspion und Selbstschließung.

INNENTÜREN

Die Wohnungsinnentüren werden als Holztüren mit Röhrenspankern, Holz­zarge, weiß lackiert in RAL 9016 eingebaut; Beschläge, Drücker und Rosetten in poliertem Edelstahl wie die Fenstergriffe oder gleichwertig; die Türhöhe beträgt 2,25 m (Rohbaumaß)

KELLER- UND BRANDSCHUTZTÜREN

Die Keller- und Brandschutztüren werden nach behördlicher Vorschrift und Brandschutzkonzept mit Stahlzargen lackiert, mit Alu-Drückergarnituren ausgeführt.

GARAGENTOR

Das Garagentor der Tiefgarageneinfahrt ist ein Kipptor inkl. Schlupftüre aus Stahl oder Aluminium mit Multifunktionsantrieb. Die Steuerung erfolgt über Funk mit Handsender (ein Handsender je Pkw-Stellplatz) und über die Schlüssel­säule vor der Toreinfahrt.

Die Lackierung des Garagentors erfolgt in Abstimmung mit dem Farbkonzept der Architekten.

SCHLISSANLAGE

Es wird eine zentrale Schließanlage installiert. Für jede Wohnung sind fünf Schlüssel vorgesehen. Die Schlüssel sind passend für die Türen zum Grundstück, Hauseingang- und Wohnungseingang, Kellerabteil und zur Tiefgarageneinfahrt sowie zum Fahrradraum, sofern abschließbar.

TRENNWAND TERRASSE IM ERDGESCHOSS

Zwischen den Terrassen im Erdgeschoss wird eine Sichtschutzwand in Stahl- / Alukonstruktion angebracht

HAUSTECHNIK

HEIZUNGSANLAGE MIT SOLARANLAGE

Energiesparende Gasbrennwertheizung der Firma Viessmann; gleitende Re-gelung über die Außentemperatur. Auf dem Flachdach wird eine Solaranlage (Vakuumröhren) zur Unterstützung der Trinkwassererwärmung und der Ge-bäudeheizung installiert.

Alle Wohnräume, Küchen und Bäder sowie Flure erhalten eine Fußbodenhei-zung mit Einzelraumtemperaturregelung über integrierte Raumthermostate. In den Hauptbädern ist zusätzlich ein elektrisch betriebener Heizkörper als Handtuchwärmer (Cordivari Kelly Flat E) vorgesehen.

Verbrauchsmessgeräte für Heizung, Kalt- und Warmwasser werden auf Miet-basis eingebaut.

LÜFTUNG

Jede Wohnung wird mit einer dezentral kontrollierten Wohnraumlüftungsan-lage mit einem effizienten Wärmerückgewinnungssystem ausgestattet. Die Außenluft wird über mindestens einen Wärmetauscher in den Wohn- und Schlafräumen temperiert zugeführt und die verbrauchte Raumluft wieder abgeführt.

Alle Sanitärräume erhalten eine Abluftanlage nach DIN 18017 Teil 3.

SANITÄRINSTALLATION

Die Sanitärinstallation wird entsprechend Sanitärplanung unter Beachtung des Schallschutzes ausgeführt. Die Trinkwasserleitungen (Kalt- und Warm-wasser) werden in Edelstahl, die Abwasserleitungen in schalldämmender Aus-führung installiert. Zur nachhaltigen Verminderung von Kalksteinbildung wird eine Bio-Kalkschutzanlage nach DIN 1988-200 eingebaut.

Die Küchen erhalten einen Kalt- und Warmwasseranschluss, sowie einen An-schluss für einen Geschirrspüler in unmittelbarer Nähe zum Sanitärschacht.

Im Duschbad bzw. in der Gästetoilette ist ein Sanitäranschluss für eine Waschmaschine vorgesehen.

Jede Erdgeschosswohnung erhält im Bereich ihrer Sondernutzungsfläche ei-nen frostsicheren Gartenwasseranschluss, ebenso das Gemeinschaftseigentum. Die Dachgeschosswohnung wird mit drei frostsicheren Terrassenwasseran-schlüssen ausgestattet.

Die Entwässerung des Kellergeschosses erfolgt, sofern erforderlich, über eine Hebeanlage. Im Heizungsraum steht ein Ausguss (Kalt- und Warmwasseran-schluss) zur Verfügung.

SANITÄRE EINRICHTUNGEN

In jeder Wohnung wird im großen Badezimmer ein (ausschließlich) elektrisch betriebener Handtuchheizkörper Cordivari Kelly Flat E oder gleichwertig, Farbe Weiß, installiert.

Die Badewannen sind aus emailliertem Stahl, Firma Kaldewei, Serie Puro, 1.700 x 750 x 580 mm. Unterputzwannenfüll- und Einhebelmisch-Armatur mit Umsteller in verchromter Ausführung mit Stabhandbrause und Brause-schlauch, Fabrikat Gessi, Serie Rettangolo.

Die Duschen werden bodengleich gefliest und mit einer bodengleichen Ablauf-rinne aus Edelstahl ausgeführt.

Die Dusche ist mit einem Unterputz-Thermostat sowie jeweils einer Unter-putzarmatur für die Handbrause mit Brauseschlauch und für die Kopfbrause ausgestattet, Fabrikat Gessi, Serie Rettangolo.

Duschtrennwände und -türen vom Glaser aus Sicherheitsglas mit verchromten Beschlägen.

Wandtiefspül-WC, spülrandlos von Vigour, Serie Derby, mit Unterputzspül-kasten, abnehmbarem Kunststoffsitz und -deckel mit Absenkautomatik, und Betätigungsplatte von Viega, Style 12 in Weiß-alpin.

ONEGINSTRASSE 15 NYMPHENBURG

Waschbecken Vero von Duravit in Größen von 380 x 250 mm bis 600 x 470 mm als Handwaschbecken mit Einhandmischer Fabrikat Gessi ,Serie Rettangolo.

Alle Bäder, Duschbäder und Gästetoiletten erhalten Hygieneartikel des Mar-kenfabrikates Keuco, Serie Edition 11. Die Toiletten werden mit einem ver-chromten Toilettenpapierhalter und einer Toilettenbürstengarnitur ausgestat-tet. Im Bad werden zwei und im Duschbad ein verchromter Handtuchhalter je 450 mm Länge (feststehend) installiert. Bei den Duschen wird ein Seifeneck-schwammkorb, bei den Badewannen ein Haltegriff montiert, beide verchromt.

ELEKTROINSTALLATION

Die Installation wird entsprechend VDE-Vorschriften ausgeführt. Alle Elek-troleitungen in den Wohnungen werden unter Putz in Wandschlitzen geführt. Die Leitungen für Telefon und Kabelfernsehen werden in Leerrohren verlegt. Sämtliche Schalter und Steckdosen in Weiß, Fabrikat Gira E2 oder gleichwertig. In den Wohnungen werden Rauchmelder entsprechend behördlicher Vor-schrift angebracht; mit Batteriebetrieb und Lebensdauer der Batterie von ca. 10 Jahren, Fabrikat Gira Dual Q oder gleichwertig.

Im Treppenhaus und Aufzugschacht wird eine RWA-Anlage nach Brand-schutzgutachten installiert.

ELEKTRISCHE AUSSTATTUNG WOHNUNGSEIGENTUM

Die Küche erhält je einen Anschluss für Rundfunk und Fernsehen. In den Bädern mit Waschmaschinenanschluss werden zusätzlich zur unten aufgeführ-ten Mindestausstattung zwei Steckdosen installiert. Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Monitor (farbig) sowie elektrische Türöffner und inte-grierter Klingel Serie E2 Gira oder gleichwertig. Jede Wohnung erhält einen Klingeltaster im Treppenhaus vor der Wohnung.

Alle Rundfunk-, Fernseh-, Telefon- und Datenanschlussleitungen werden im Multimediateiler zusammengeführt und in die Räume verlegt.

Wechselschaltungen nach Erfordernis, mindestens in den Flurbereichen.

Jedes Fenster und Dachflächenfenster ist mit elektrischem Rollladenantrieb mit je einem Bedienschalter pro Rollladen direkt am Fenster ausgestattet. An der Eingangstür zum Wohnzimmer wird ein Zentralschalter für alle Rollläden in diesem Raum vorgesehen.

FLUR / DIELE

3 Lichtauslässe und 2 Steckdosen, Gegensprechanlage mit Monitor. Verteiler Stromversorgung und Multimediateiler.

1 Telefon-/Datenanschluss

WOHNZIMMER INKL. ESSEN:

3 Lichtauslässe, 15 Steckdosen (Steckdosen beim Radio-/TV- /Datenan-schluss min. als 3-fach ausgeführt), davon 2 Steckdosen schaltbar

1. Telefon-/Datenanschluss und 2. Radio-/TV-/Datenanschluss

KÜCHE:

2 Lichtauslässe, 10 Steckdosen (im Arbeitsbereich 2x min. als zweifach ausge-führt, Steckdosen beim Radio-/TV-/Datenanschluss min. als dreifach ausge-führt), 1 Anschluss Kühlgerät; 1 Anschluss Gefriergerät, 1 Anschluss Dunst-abzug, 1 Anschluss für Elektroherd, 1 Anschluss Mikrowellengerät, 1 An-schluss Spülmaschine, 1 Radio-/TV-/Datenanschluss

SCHLAF-, KINDER-, ARBEITSZIMMER:

Je 1 Lichtauslass und je 11 Steckdosen (Steckdosen bei Bettplätzen min. als zweifach ausgeführt, Steckdosen beim Radio-/TV-/Datenanschluss min. als dreifach ausgeführt), 1. Telefon-/Datenanschluss und 2. Radio-/TV-/Daten-anschluss

WC / DUSCHBAD:

1 Lichtauslass, 1 Steckdose

BAD:

2 Lichtauslässe, 3 Steckdosen (eine im Waschtischunterschrank)

TERRASSE / BALKON:

2 Deckenleuchten, 2 Steckdosen

BAUBESCHREIBUNG

DACHTERRASSE

2 Decken- und 7 Wandleuchten, 3 Steckdosen

KELLERRÄUME

Je 1 Deckenleuchte, 2 Steckdosen

KFZ-PLÄTZE

Je 1 Starkstromdose 16A/400V zur Pkw-Versorgung, aber max. 11 kW, bzw. nach Verfügbarkeit von EVU-Stadtwerke München (nur Vorrüstung)

AUSSTATTUNG GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

TREPPENHAUS

Wand- und Deckenleuchten

FAHRRAD-, MOBILITÄTSRAUM

Deckenleuchten und 6 Steckdosen geschaltet auf den allgemeinen Stromzähler.

SCHLEUSE ZUR TIEFGARAGE

Deckenleuchten, die über Bewegungsmelder geschalten werden, 1 Steckdose.

HAUSMEISTERRAUM

1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose

AUSSENBELEUCHTUNG

2 Deckenleuchten am Hauseingang, eine Pollerleuchte am Spielplatz und eine Wandleuchte am Zugang.

Fernsehen und Internet werden durch Kabel Deutschland durch einen Über-gabepunkt im Hausanschlussraum bereitgestellt.

An jedem der fünf PKW-Stellplätze wird ein abschließbarer Elektroanschluss zum Aufladen eines Elektrofahrzeuges vorbereitet (400 Volt).

BELEUCHTUNG

Im Treppenhaus werden Leuchten, bedienbar über beleuchtete Taster oder Bewegungsmelder, installiert

Die Kellerabstellräume erhalten Schiffsarmaturen und je zwei Steckdosen, ge-schaltet auf den jeweiligen Wohnungszähler.

Fahrradraum und Tiefgaragen inkl. Tiefgaragenrampe werden mit Langfeld-leuchten bzw. flächigen Energieleuchten ausgestattet, die über Bewegungsmel-der geschalten werden. Im Flur werden Leuchten, bedienbar über beleuchtete Taster oder Bewegungsmelder, installiert.

Wand- oder Deckenleuchte werden am Hauseingang montiert und über einen Bewegungsmelder geschaltet.

AUFZUGSANLAGE

Der Aufzug ist barrierefrei zugänglich gemäß Bauordnung über vier Halte-stellen von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss mit Teleskoptüren in jedem Stockwerk. Austritt im DG direkt in die Wohnung mit vorgelagerter Brand-schutztür gem. Brandschutznachweis.

Die lichte Türbreite beträgt 90 cm und die Türhöhe 210 cm. Die Aufzugs-kabine erhält einen zweiseitig umlaufenden Griff, einen Spiegel, Verkleidung in Edelstahl, Bodenbelag in Naturstein, das Portal in Edelstahl.

FAHRRADSTELLPLÄTZE

Es werden 13 Fahrradplätze geschaffen, acht im Fahrradraum im Unterge-schoss und fünf im Außenbereich beim Hauseingang. Im Fahrradraum wird für jede Wohnung eine Steckdose installiert.

AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden in Anlehnung an den genehmigten Freiflächenge-staltungsplan mit allen Pflanzungen und befestigten Flächen sowie Spielgerä-ten angelegt. Restliche Flächen werden humusiert, planiert und mit Rasensaat versehen.

23

Beim Hauseingang werden Betonmüllboxen eingerichtet.

Die Terrassen erhalten großformatige Betonsteinplatten oder gleichwertig.

Auf den Zuwegen werden Pflastersteine aus Betonplatten oder Betonpflaster verlegt, die Rampenzufahrt erhält ein Betonpflaster.

Das Grundstück erhält zu beiden Straßenseiten im Bereich der Privatgärten einen Metallzaun. Der Eingangsbereich ist offen gestaltet. Die Sondernut-zungsflächen der Erdgeschosswohnungen werden mit einem Maschendraht-zaun eingefasst und erhalten einen Zugang mit Gartentüre. Ansonsten Ma-schendrahtzaun, wo erforderlich und kein Zaun vorhanden ist.

An nicht gepflasterter Gebäudeeinfassung wird ein Traufkiesstreifen angelegt.

Das Garagendach wird extensiv begrünt.

SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche können berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand und die einschlägigen Vorschriften dies erlauben, die Bauausführung zeitlich und technisch nicht beeinträchtigt wird und die Sonderwünsche zu keiner Bauzei-tenverlängerung führen. Der Mehraufwand ist vom Käufer zu tragen. Die Ausführung kann nur durch die am Bau beteiligten Handwerker des Bauträ-gers übernommen werden.

SONSTIGES

Wird der Kaufvertrag während der Bauarbeiten abgeschlossen, ist die vorhan-dene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil.

Darstellungen in den Plänen und Prospekten, insbesondere die Inneneinrich-tungsgegenstände mit Ausnahme der Sanitärgegenstände, sind ein grafisches Ausdrucksmittel und gehören nicht zum Leistungsumfang.

In Bauteilen, Putzen, Belägen usw. können aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften Haarrisse ≤ 0,2 mm entstehen. Diese stellen keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts dar. Sämtliche elastischen Fugen sind Wartungsfugen und sind vom Käufer zu überwachen. In Duschen und Bädern sind regelmäßig die elastischen Ver fugungen durch den Käufer zu prüfen und gegebenenfalls zu erneuern, um ein mögliches Hinterfließen von Wasser, ins-besondere bei Duschen und Badewannen zu vermeiden.

In den ersten beiden Jahren nach Bezugsfertigstellung ist darauf zu achten, dass bei Schränken und Einbauten genügend Abstand zur Außenwand besteht, um eine ausreichende Hinterlüftung zu gewährleisten.

Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen. Die Wohnein-heiten werden feingereinigt übergeben.

Stand 02.06.2021

\\ ERFAHREN UND PROFESSIONELL: DER BAUTRÄGER

Seit 1993 ist Jörg Wohnbau ein zuverlässiger Partner, wenn es um Hausbau und Immobilien geht. Als klassisches Bauträgerunternehmen ist Jörg Wohnbau mit einem breiten Leistungsspektrum im Großraum München aktiv. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf der Errichtung hochwertiger Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, aber auch Reihen- und Doppelhäuser. Die Jörg Wohnbau GmbH bietet Komplettservice aus einer Hand – vom Ankauf der Grundstücke über Projektierung bis zum Bau.

Jörg Wohnbau GmbH

JÖRG WOHNBAU GMBH
Lohenstraße 13
82166 Gräfelfing
+49 (0) 89 30 00 42 33
office@joerg-wohnbau.de
www.joerg-wohnbau.de



\\ KOMPETENT UND INTEGER: DER VERTRIEB

Wertvoll ist, was Ihnen viel bedeutet. RIEDEL ist einer der führenden Experten für die Bewertung und Vermittlung anspruchsvoller Immobilien in München und im Fünfseenland. Als Familienunternehmen mit über 35 Jahren Erfahrung wissen wir, was unseren Kunden wirklich wichtig ist: Ein kompetenter und integrier Begleiter, dem Sie voll und ganz vertrauen können, der die Bedeutung Ihrer Immobilie genau versteht. Denn in Häusern und Wohnungen wird gelebt, geliebt, vieles erfahren. Es sind diese wertvollen Momente, die den wahren Wert einer Immobilie ausmachen. Und mit denen wir so achtsam umgehen, als wären es unsere eigenen.



RIEDEL Immobilien GmbH
Büro Nymphenburg
Tizianstraße 50
80638 München
+49 (0) 89 15 94 55-0
ny@riedel-immobilien.de
www.riedel-immobilien.de





HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind ausschließlich die geschlossenen Verträge und deren Anlagen verbindlich. Die in den Visualisierungen, Plänen und Zeichnungen dargestellten Möblierungen und Raumaufteilungen stellen nur einen Vorschlag dar und sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie, künstlerische Darstellungen, die nicht die zukünftige Realität wiedergeben.

Stand März 2021

KONZEPT UND GESTALTUNG – STEINLEIN. Werbeagentur GmbH – www.steinlein-wa.com

VISUALISIERUNGEN – Vision Reality, Christoph Knauf

TEXTE – Kirsten Sonntag, München

FOTOGRAFIE – Riedel Immobilien GmbH / Peter Suska – SZ Photo