

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Maxhofstrasse 64 - München

Rohbau

1. Gründung

- Fundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton in den statisch erforderlichen Abmessungen.
- Streifenfundamente unter umlaufenden Kelleraußenwänden sowie tragenden Wänden.
- Bodenplatte: Stahlbeton $d=12$ cm
- Fundamenterdung mit Anschlussfahnen und Potentialausgleich.
- TG: Kiesschicht mit Verbundsteinpflaster

2. Außenwände

- Kellerwände aus Stahlbeton mit Perimeterdämmung, Bemessung nach statischen Erfordernissen. U- Wert: 0,42
- Ab Erdgeschoss aufwärts 24 cm Ziegelmauerwerk, (wo nötig) Stahlbeton, mit außen liegender Wärmedämmung. (WDVS) U-Wert: 0,32

3. Lichtschächte

- Betonfertigteile mit Lichtschachtrosten, von innen gesichert

4. Innenwände

- Tragende Wände: 24 cm Ziegel, wo nötig 22 cm Stahlbeton
- Nichttragende Wände aus 11,5 cm Ziegel
- Ummauerungen und Vormauerungen von Installationen in unterschiedlichen Stärken nach Bedarf und Anforderungen in Mauerwerk, wo nötig Trockenbau

5. Geschoßdecken

- Decke über TG im Außenbereich aus Stahlbeton nach statischer Berechnung mit Abdichtung
- UG bis 2. OG Stahlbetonmassivdecken oder Stahlbetonfiligrandecken nach statischer Berechnung
- Geschoßhöhen Fertigmaß:
KG 2,40 m, EG 2,58m, OG Haus 1 - 2,58m, OG Haus 2- 2,50m,
Haus 1: 2.OG 2,40m, DG Dachschräge

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Maxhofstrasse 64 - München

6. Innentreppen

- Innenliegende Treppen aus Beton nach Ausführungsplänen der Architekten. Im EG nachrüstbar für Treppenlifte (barrierefrei).
- Treppengeländer aus Holz oder Stahl nach Ausführungsplänen der Architekten
- Belag Parkett

7. Treppen

- Geschosstreppen in Stahlbeton nach DIN 4109. Treppenläufe als Betonlaufplatten mit Trennfugen. Podeste mit Trittschalldämmung.
- Treppengeländer aus Edelstahl
- Belag Feinsteinzeug

8. Treppenhäuser

- Belag aus Feinsteinzeug, nach Ausführungsplänen der Architekten.
- Eingangsbereiche Haus 1 + Haus 2: Großzügige Sauberlaufzonen
- Briefkastenanlagen, außen in den Eingangsbereichen, in Edelstahl.

9. Balkone

- Konstruktion thermisch getrennt
- Bodenbeläge in Naturstein oder Holzdeck nach Ausführungsplänen der Architekten.
- Außengeländer aus Stahl, weiß lackiert, mit textilem Sichtschutz nach Ausführungsplänen der Architekten.
- Kleiderhaken

10. Loggien, und Terrassen DG

- Konstruktion wärme gedämmt.
- Bodenbeläge in Naturstein oder Holzdeck, nach Ausführungsplänen der Architekten.
- Außengeländer aus Stahl, weiß lackiert mit textilem Sichtschutz nach Architektenplänen
- Kleiderhaken

11. Fassade

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Maxhofstrasse 64 - München

- Außenputz ab EG 2-lagig (WDVS) mit diffusionsoffenem Farbanstrich
- Im gartenseitigen Erdgeschoss zusätzlich horizontal verschiebbare Shutter (siehe Sonnenschutz)
- EG zum Gemeinschaftsbereich Sonderfläche. Gestaltung nach Architektenplänen.

12. Dach

- Pfettendach Dachneigung ca. 44°. Dimensionierung der Sparren und Pfetten nach statischer Berechnung
- Innen: abgehängte Trockenbauverkleidung, Wärmedämmung zwischen den Sparren, Dichtungsbahn, Vollflächige Verschalung als Aussteifung, Faserzementdeckung Farbe weiß mit Konterlattung.
- Dachüberstand 10 cm
- Spenglerarbeiten in Blech, Farbe weiß

Ausbau

13. Fenster/Fenstertüren

- Aluminium-/Holzfenster. EG Innen Weiß, Außen DB702 (eisenglimmersilber). OG außen weiß, innen weiß.
- Fensterbänke außen Leichtmetall, pulverbeschichtet, innen Holz. Farbe weiß.
- Verglasung mit 2- oder 3-Scheiben Isolierglas und witterungsbeständiger umlaufender Versiegelung bzw. Dichtung.
- Beschläge aus Metall, Einhandbeschlag mit Fehlbedienungssperre
- Dachflächenfenster, kunststoffummantelt (5-Star Wärmeschutz-Verglasung), weiß

14. Sonnenschutz

- Für Sonnenschutz, Sichtschutz, Abdunkelung vor Fenstern und Fenstertüren im EG, horizontal verschiebbare Shutter aus Metall DB702 (eisenglimmersilber)
- OG Südseite: außenliegender textiler Sonnenschutz (Senkrechtmarkisen)

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Maxhofstrasse 64 - München

15. Hauseingangstüren

- Einflügliges Türelement mit seitlich feststehendem Glaselement. Farbgebung nach Wahl des Architekten.
- Ausstattung der Türe mit Türschließern und elektrischen Türöffnern

16. Schließanlage

- Zentralschließanlage mit Sicherheitsschlössern für sämtliche Eingangstüren, einschließlich Tiefgarage, Abstellräume und Fahrrad-/Kinderwagenraum im Haus 2 Untergeschoss.

17. Wohnungseingangstüren

- Einbruchhemmende Holztüren mit Holzumfassungszargen , lackiert mit Sicherheitsbeschlag aus gehärtetem Stahl. Im EG Durchgangsbreite 90 cm (barrierefrei), 213,5 cm hoch
- Türspion Weitwinkel.
- Knopf und Griff aus Metall, Zylinderschloss, WK2.
- Selbst schließend (Haus 1) als Vollholztüre (Minimum 4cm) in den Treppenhäusern.
- Holzumfassungszargen mit doppelter umlaufender Dichtung und Bodendichtung
- Türen im Kellergeschoß: Türen nach Anforderung feuerhemmend aus Stahl, WK2. Türstopper nach Bedarf und Türschließer.

18. Innentüren

- Weiß lackierte Holzblätter mit Holzumfassungszargen und dreiseitiger Falzdichtung. Im EG Durchgangsbreite 80 cm (barrierefrei), Beschläge in Metall. 213,5 cm hoch
- Türen im Kellergeschoß: Türen nach Anforderung feuerhemmend aus Stahl ansonsten aus Holz. Türstopper nach Bedarf und ggf. Türschließer.

19. Estrich

- In den Wohnbereichen und Hobbyräumen schwimmend verlegter Estrich gemäß den Anforderungen an die Trittschall- und Wärmeisolierung nach DIN 4109 mit Fußbodenheizung
- Im Kellergeschoß (ohne TG) glatt abgezogener Estrich auf Trennlage mit staubbindendem Anstrich.

20. Bodenbelag

- Wohn- Eß- Schlafräume, Abstellräume und Dielen: Stabfertigparkett geölt, verlegt im Schiffsverband (Materialpreisgruppe 75,00 €/m² brutto verlegt)

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Maxhofstrasse 64 - München

21. Bodenfliesen

- Küche, Bad, WC: Feinsteinzeug geklebt auf schwimmendem Estrich verlegt. (Materialpreisgruppe 65,00 €/m² brutto verlegt)

22. Wandfliesen

- In Bädern und WC's Fliesen Glasmosaik weiß (Materialpreisgruppe 65,00 €/m² brutto verlegt) Fliesenflächen nach Architektenplänen

23. Innenputz

- In den Wohnungen Maschinenkalkgipswandputz
- In den Nassräumen Kalkzementputz
- Abstellräume in UG sowie Gänge Kalkzementputz.
- Im Treppenhaus Kalkzementputz.
- Decken in den Wohngeschossen geputzt

24. Malerarbeiten

- In den Wohnungen alle Wände und Decken hochwertiger Anstrich mit atmungsaktiver Farbe weiß
- Kellerräume waschfester heller Silikatanstrich. Tiefgarage wird mit Dispersionsfarbe gestrichen.

25. Schlosserarbeiten

- Absturzsicherungen bei Fenstern mit niedriger Brüstung: Ausführung nach Architektenplänen
- Geländer der Dachterrasse und Balkone aus Stahl: Ausführung nach Architektenplänen, Farbe weiß

26. Abstellraumtrennwände im UG

- Die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume im UG sind voneinander durch massive Wände getrennt.

Haustechnik

27. Heizungsinstallation

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Maxhofstrasse 64 - München

- Zentrale Wärmeenergieerzeugung mit erdsondebetriebener Wärmepumpe, Jahresarbeitszahl ca. 4,8, monoenergetische Betriebsweise
- Abrechnung über Wärmemengenzähler in den Wohnungsverteilungen über Funk
- Warmwasserbereitung über Ladespeicher
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in allen beheizten Wohn- und Nebenräumen
- Elektrisch betriebene Handtuchwärmer in den Bädern
- Treppenhaus temperiert

28. Elektroinstallation

- Ausführung nach DIN 18015 „Elektrische Anlagen in Wohngebäuden“
- Zählerstation mit eigenem Zähler für jede Einheit, sowie Unterzählung und Verteilung für die gemeinschaftstechnischen Anlagen.
- Leitungsführung im Kellergeschoß und in der Tiefgarage auf Putz.
- Schaltermodell GIRA Fläche (weiß) oder gleichwertig.
- In jeder Wohnung mit Treppenhausanschluss eine Video-Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner.
- Strukturiert verkabelte Fernmeldedosen für verschiedene Dienste (Kabel, DVBT, SAT, ISDN, TDSL....) in allen Wohn- und Schlafräumen. Patchfeld im zentralen Technikraum.
- Ringverkabelung für Lautsprecher durch Leerrohre im Wohnzimmer möglich
- Zentrale SAT-Anlage
- In jeder Wohneinheit eine Unterverteilung mit Fi-Schutzschalter, sowie Sicherungsautomaten für jeden Stromkreis

29. Elektrische Ausstattung Wohnungen

- Wohnzimmer: 2 Deckenbrennstellen, alternativ 2 schaltbare Steckdosen, 8 Schuko-Steckdosen davon 1 als Dreifachsteckdose, 1 Lichtdimmer mit Fernbedienung. Durchgangszimmer erhalten 1 Wechselschaltleitung und 1 Ausschaltleitung, sonst 2 Ausschaltleitungen, 1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluß, 1 Durchgangsdose (strukturierte Verkabelung)
- Schlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle, alternativ 1 schaltbare Steckdose, 1 Wechselschaltung, 5 Schuko-Steckdosen (zwei davon als Doppelsteckdose), 1 Lichtdimmer mit Fernbedienung 1

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Maxhofstrasse 64 - München

- Antennenanschluss, 1 Telefonanschluß, 1 Durchgangsdose (siehe strukturierte Verkabelung)
- Zimmer: 1 Deckenbrennstelle, alternativ 1 schaltbare Steckdose, 1 Ausschaltleitung, 5 Schukosteckdosen, 1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluß (siehe strukturierte Verkabelung)
- Küchen: 1 Ausschaltleitung, 2 Deckenbrennstellen, alternativ 2 schaltbare Steckdosen, 8-9 Schukosteckdosen, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Herdanschluss, 1 Anschluss Dunstabzugshaube, 2 Anschlüsse Kühl- und Gefriertruhe, 1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluß
- Flur oder Dielen: 1 Tasterschaltleitung mit Tastern, 2 Deckenbrennstellen, alternativ 2 schaltbare Steckdosen, 2 Schukosteckdosen, 1 Telefonanschluß, 1 Sprechanlage
- Bäder: 1 Ausschaltleitung, 1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle, 2 Schukosteckdosen, 1 Potentialausgleich für Dusch- und Badewanne
- WC's: 1 Ausschaltleitung, 1 Wandbrennstelle, 1 Schukosteckdose
- Abstellräume in der Wohnung: (Garderobe, Ankleide, Speisekammer): 1 Ausschaltleitung, 1 Deckenbrennstelle, 1 Schukosteckdose
- Hobbyräume: 1 Deckenbrennstelle, alternativ 1 schaltbare Steckdose, 1 Ausschaltleitung, 5 Schukosteckdosen, 1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluß (siehe strukturierte Verkabelung)
- Balkone, Terrassen und Loggien: 1 Wandbrennstelle, 1 Kontrollausschalter, 1 wassergeschützte Schukosteckdose von innen schaltbar im EG abschließbar
- Abstellräume im UG: 1 Deckenbrennstelle und 1 Schukosteckdose unter dem Schalter
- Wohnungen: Beleuchtungskörper sind nicht vorgesehen

30. Elektrische Ausstattung Gemeinschaftseigentum:

- Treppenhaus: automatische Beleuchtung mit Bewegungsmelder, gesteuert mit Zeitschaltuhr. Leuchten und Steckdosen in ausreichender Zahl.
- Außenbeleuchtung: Außenleuchten und Wegbeleuchtung nach Installationsplan und Erfordernis in ausreichender Zahl. Gesteuert über Treppenhausautomaten und Bewegungsmelder.
- Kellerflure, Anschlussraum, Heizung etc.: Leuchtstoffröhren
- Tiefgarage: Ausreichende Beleuchtung mit Leuchtstoffleuchten. Gesteuert über Zeitschaltuhr und Bewegungsmelder. Anschluss

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Maxhofstrasse 64 - München

Garagentor mit Zug- und Schlüsselschalter, bzw. Funk, Ampelanlage.

- Videoüberwachung : Tiefgarage und Eingangsbereich

31. Sanitäre Leitungsinstallation

- Pro Einheit und Stockwerk separat absperrbarer geeichter Wasserzähler
- Rohrleitungssystem nach DIN 1986/100 und EN 12056 aus Edelstahlrohr, Warmwasserzirkulation zeit- und temperaturgesteuert.
- Entlüftungsleitungen aus PVC nach DIN 53436 und DIN 19561
- Vorwandinstallation entsprechend der gültigen Normen, Rohre vor der Wand montiert und schallentkoppelt in Vorwandinstallation
- Hausanschluss entsprechend EN 12056 mit Rückspülfilter.

32. Sanitärausstattung:

- Verbindlich für die Ausstattung der Bäder und WC´s und insbesondere auch hinsichtlich der räumlichen Anordnung, sind die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (Farbe weiß)
- Armaturen Einhebelmischer verchromt, High Tech HT EHM
- Ausstattung Handtuchhalter verchromt, Designserie
- Duschwannenausführung. Einbauwannen aus Acryl Derby Top, 0,90 x 0,90m, Whg. 2: Bette 0,80 x 1,10m, komplett mit Einhand-UP-Brausebatterie verchromt, High Tech HT. Brausestange Hansa Vollmetall und regulierbarer Handbrause, Hans Grohe Raindance. Badetuchhalter, Duschvorhangstange.
- Badewannenausführung: Einbauwannen aus Acryl Derby Top 1,80x0,80m komplett mit Exa-Fill Ablauf und Wannenfüllgarnitur, Einhand-UP-Batterie verchromt, High Tech HT. Wannengriff und Badetuchhalter
- Waschtischausführung: Waschtische aus Porzellan, weiß, Duravit Starck 3, Kristallglasspiegel.
- KlosettAusführung: wandhängendes Tiefspülklosett, aus Sanitärporzellan Modell Duravit Stark 3 mit eingebautem Spülkasten, Drücker: Geberit Tango verchromt, Kunststoff Sitz mit Deckel, Klosettpapierhalter verchromt, WC Bürstengarnitur.
- Küchenausstattung: Anschluss und Ablauf für Spültischanschluss mit Eckventilen und Geruchsverschluss (ohne Lieferung und Montage der Spüle und Armaturen) sowie Spülmaschinenanschluss

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Maxhofstrasse 64 - München

- Waschmaschinenplätze: 1 Anschluss pro Wohnung
- Gartenwasser: Zur Pflege des zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Gartenbereichs werden Zapfstellen vorgesehen. Wohnungen mit Sondernutzungsrechten an Gartenteilen erhalten eine Entnahmemöglichkeit mit Verbrauchsmessung
- Kleinhebeanlagen in den Waschräumen KG, Fäkalienhebeanlage mit Piranha-Pumpe für WC´s

33. Lüftung:

- Kontrollierte Wohnraumlüftung je Wohneinheit mit Wärmerückgewinnung und Nachheizung für Winterbetrieb.
- Luftmengen nach DIN 1946
- Fernbedienung über 3-Stufenschalter
- Luftführung über Boden- oder Wandgitter und Abluftventile in den Feuchträumen

34. Entlüftung:

- Innenliegende Bäder und WC´s werden über die KWL – Anlage entlüftet, Nachströmung über unterschrittene Türblätter.

35. Installation:

- Gesamte Installation in den Wohngeschossen in Vorwandinstallation oder in Schächten, Ausnahme Technikräume

36. Entwässerung:

- Grundleitungen in PE Rohren mit Nennweiten nach Entwässerungsplan Schächte usw. nach Auflagen der Stadtwerke

38. Tiefgarage:

- 10 konventionelle Einzelstellplätze
- Zu- Ausfahrt Rampe durch eine an die Entwässerung angeschlossene Querrinne entwässert
- Eingangssicherung mit Rolltor bedienbar mittels Funktasten und Schlüsselschaltung
- Direkte Verbindung von der Tiefgarage zu den Untergeschoßräumen mittels Schleuse
- Natürliche Lüftung Tiefgarage

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Maxhofstrasse 64 - München

Außenanlagen

1. Terrassen EG

- Terrassengrößen entsprechend der genehmigten Freiflächenplanung, Holzdeck. Ausführung nach Werkplan des Gartenarchitekten

2. Gartengestaltung

- Höhen- und Flächenaufteilung, sowie Gestaltung mit gliedernden Elementen und Bepflanzung nach genehmigtem Freiflächenplan

3. Bäume

- Der alte Baumbestand muss nach Baumschutzverordnung erhalten werden.
- Fällungen und Neupflanzungen nach genehmigtem Freiflächenplan

4. Einfriedung:

- Zur Straßenseite: nach Architektenplänen
- Zu den Nachbargrundstücken: nach Architektenplänen

5. Eingang zum Grundstück

- Wegeführung zu den Hauseingängen nach DIN 18025/2 (barrierefrei)

6. Zufahrt zu TG

- Einfahrtbereich zum Tor (Rampe) als Stahlbetonplatte mit Struktur Mauer zum Grundstück nach genehmigtem Freiflächenplan

7. Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen

- Im Haus 2 für alle Parteien zugänglich, Außentreppe

8. Müllentsorgung

- Müllhaus im Vorgartenbereich

9. Schmutzsicherung entlang der Gebäudeaußenwände

- Wo notwendig Schotterstreifen ca. 30 cm breit. Auffüllung mit gewaschenem groben Schottergestein. Körnung ca. 16-45 mm

10. Außenbeleuchtung

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Maxhofstrasse 64 - München

- Geeignete Illuminierung für den Weg vom Tor zu den Hauseingängen und den vorgelagerten Eingangsbereichen (Pfeilleuchten, Tiefstrahler o.ä.) nach Vorschlag der Architekten.

11. Kinderspielplatz

- Nach Bedarf

Sonderwünsche

Für Ihre speziellen Wünsche bezüglich der Ausstattung Ihrer Wohnung steht Ihnen ein qualifiziertes Team zur Verfügung welches Ihnen gerne bei Fragen weiterhilft. Teilen Sie uns Ihre Sonderwünsche bitte rechtzeitig mit, damit wir für Sie die Kosten kalkulieren können.. Um eine optimale Baudurchführung und die festgelegte Bauzeit zu sichern, ist der bei Abschluß des Kaufvertrages festgelegte Leistungsumfang maßgebend. Die Übernahme von Sonderwünschen bleibt im Einzelfall der technischen Ausführbarkeit und den baurechtlichen Auflagen vorbehalten.

Architekten- und Ingenieurleistungen

Sämtliche Architekten- und Ingenieurleistungen wie das Erstellen von Baugesuchsunterlagen, Statik, Prüfstatik etc. welche zur Ausführung des geplanten Objektes notwendig sind, werden von Seiten der Bauherren erbracht und sind im Kaufpreis enthalten. Ebenso die Kosten für die Baugenehmigung. Bei Sonderwünschen, welche Ingenieurleistungen erforderlich machen (z.B. Änderungen der statischen Berechnungen und Ausführungsplanung, Nachgenehmigung oder veränderte Ausführungen für die Baugenehmigungsbehörde etc.) werden diese nach den Grundlagen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gesondert in Rechnung gestellt. Über die anfallenden Kosten werden Sie bei Bedarf vor Beginn der Arbeiten informiert.

Einrichtungsgegenstände

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellungsmöglichkeiten. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen müssen Bestandteil dieser Baubeschreibung sein.