



PARKWOHNUNGEN
AIDENBACH

■ WOHNEN IM PARK DIE PARKWOHNUNGEN AIDENBACH

Vor über 25 Jahren erwarb die WAB ein einzigartiges Parkgrundstück in dem niederbayerischen Markt Aidenbach, 28 km westlich von Passau. Ziel war es, mit einer lockeren Bebauung hochwertige Wohlfühlwohnungen zu schaffen - für Einheimische, die vielen Berufspendler vor Ort und für Kapitalanleger. Mit dem nun dritten Bauabschnitt werden die Bautätigkeiten im WOHN-PARK AIDENBACH abgeschlossen.

Sowohl als Eigennutzer - für jetzt oder später - als auch als Kapitalanleger eignet sich das Objekt hervorragend. Denn es gibt in Aidenbach und der direkten Umgebung nur wenige vergleichbare Neubauten in ähnlich guter Lage und in ähnlich hoher Ausstattungsqualität. Zudem erfährt die Region seit Jahren einen regen Zuzug an Unternehmen, gerade auch aus der Automobil-Zulieferindustrie.

Nehmen Sie sich ein wenig Zeit für diese Broschüre und informieren Sie sich über Aidenbach und die Umgebung im Internet. Sie werden erkennen, dass die PARKWOHNUNGEN in Aidenbach eine solide Anlage in einer zukunftsorientierten Region darstellen, die einer realistischen Bewertung unterliegen und langfristig Sicherheit bedeuten.

Gerne stehe ich Ihnen als Geschäftsführer der WAB persönlich bei Fragen zur Verfügung.



Martin C. Kämpf
Geschäftsführer und Inhaber der WAB Bauträger GmbH

München, April 2018



Martin C. Kämpf



DER WOHNPARK AIDENBACH

Wohn- und Lebensqualität pur

Anfang der 90er Jahre erwarb die WAB Wohnbau ein einmaliges, 10.895 qm großes Parkgrundstück in dem charmanten und expandierenden niederbayerischen Aidenbach, nur ca. 28 km mit dem PKW von Passau entfernt. Dieses Grundstück mit altem und außergewöhnlichem Baumbestand liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern des staatlich anerkannten Erholungsorts.

Anlässlich des ersten Bauabschnitts wurde eine WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) gegründet mit Eintragungen aller geplanten Wohneinheiten im Grundbuch. In diese WEG mit derzeit 20 Mitgliedern wird nun auch der Neubau des Hauses D eingebunden.

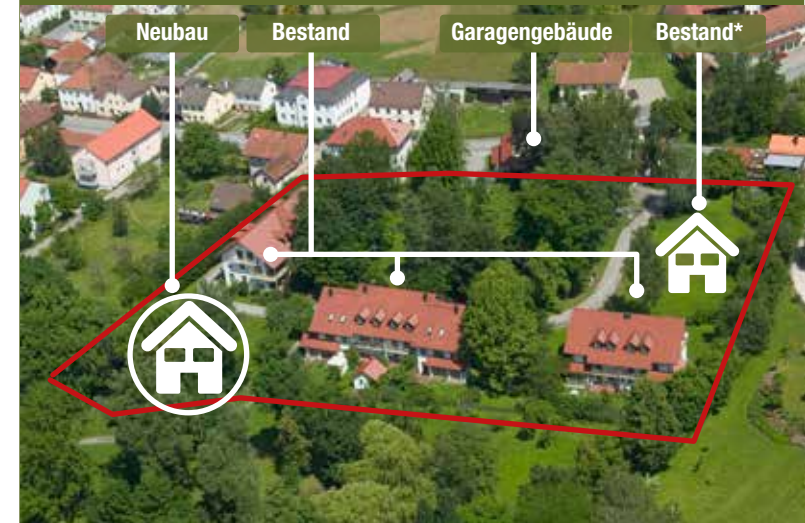
Der erste Bauabschnitt umfasste drei Mehrfamilienhäuser (A-C-F), vier Reihenhäuser (E) und ein Garagen Gebäude (H) mit 2 Ebenen, fertiggestellt 1996/1997. Im zweiten Bauabschnitt 2016/2017 folgte ein viertes Mehrfamilienhaus (G), ein reines Mietobjekt. Nun komplettiert die WAB-GmbH den Wohnpark mit einem modernen, hochwertig ausgestatteten Mehrfamilienhaus (D) mit 9 seniorengerechten Wohneinheiten, bestimmt zum freien Verkauf.

Wer es grün, bequem und ruhig liebt, wohnt hier genau richtig, denn die großen Südbalkone und Südterrassen könnten idyllischer nicht ausgerichtet sein. Hier genießt man modernen Wohnkomfort, eingebettet in eine idyllische Parklandschaft.

Nach Süden grenzt unmittelbar der Stadtpark an dem Grundstück an, der Blick ins Grüne ist für alle Zeiten unverbaubar erhalten. Zugleich erreicht man in nur 3 Gehminuten den Ortskern von Aidenbach und findet dort alles, was man zum täglichen Leben benötigt.

Das Mehrgenerationenhaus wird in solider Ziegel-Massivbauweise mit einem signifikanten Pultdach erbaut. Die Wohnungen mit ca. 51 bis 79 qm sind modern geschnitten und eignen sich generationsübergreifend für jüngere Menschen und kleine Familien, sowie auch als Altersruhesitz.

- 9 Eigentumswohnungen mit ca. 51 bis 79 qm (DIN-Wohnfläche – Terrassen und Balkone mit 25 %)
- hochwertige Wohnungsausstattung, u.a. mit Fußbodenheizung, geschmackvollen Böden, großen und modernen Bädern
- Energieausweis Kategorie A: Endenergiebedarf: 33 kWh/(m²·a), Primärenergiebedarf: 44 kWh/(m²·a) –
- Lift im Haus, extrabreite Garagenstellplätze im Garagengebäude
- Baubeginn: April 2018 / Vertriebsstart Mai/Juni 2018
- geplante Fertigstellung: Juli 2019



Der WOHNPARK AIDENBACH

Foto von 2015 mit den Bestandshäusern von 1996/1997.

*Das 2016/2017 errichtete MFH ist noch nicht abgebildet



Quelle: ONMAPS

Die Lage: im schönsten Niederbayern mit guter Verkehrsanbindung





3D-Visualisierung Wohn-Esszimmer der Gartenwohnung 02

WHG	ETAGE	ZI	WFL (DIN)* inkl. 25% Terr./Balk.	TERRASSE 1 BALKON 1 Größe absolut	TERRASSE 2 BALKON 2 Größe absolut	GARTEN Sonder-NFL	KAUFPREIS**
01	EG	3	78,60 m ²	6,19 m ²	6,19 m ²	69,00 m ²	€ 251.520.-
02	EG	2	50,92 m ²	6,19 m ²		41,00 m ²	€ 157.852.-
03	EG	3	78,72 m ²	6,19 m ²	6,19 m ²	54,50 m ²	€ 251.904.-
04	1.OG	3	78,60 m ²	6,19 m ²	6,19 m ²		€ 231.870.-
05	1.OG	2	50,92 m ²	6,19 m ²			€ 152.760.-
06	1.OG	3	78,72 m ²	6,19 m ²	6,19 m ²		€ 232.224.-
07	2.OG	3	71,87 m ²	6,19 m ²	6,19 m ²		€ 237.171.-
08	2.OG	2	50,92 m ²	6,19 m ²			€ 162.944.-
09	2.OG	3	71,99 m ²	6,19 m ²	6,19 m ²		€ 237.567.-

* Alle m²-Angaben sind ca.-Angaben

** Kaufpreis zzgl. Nebenkosten.

Jeder Wohneinheit ist ein Stellplatz im Garagengebäude zugeordnet. Dieser kann für € 10.000.- erworben oder für 38 € im Monat angemietet werden.

■ DIE PARKWOHNUNGEN ideal für jede Lebensphase

Das moderne Mehrfamilienhaus verfügt über je drei Wohnungen pro Etage, davon jeweils zwei 3-Zimmer- und eine 2-Zimmervariante. Das Gebäude ist durchgängig als Komfortwohnhhaus mit geringen Schwellen geplant, sodass die PARKWOHNUNGEN für jedes Lebensalter das richtige Zuhause sind.

Die Gartenwohnungen bestechen durch ihre Südterrasse und Privatgärten mit 41 bis 69 m². Die Privatgärten mit Sondernutzungsrecht gehen in den Wohnpark über, der wiederum an den Stadtpark angrenzt. Alles ist großzügig, weitläufig und grün. Die beiden größeren Wohnungen haben zudem eine zweite Terrasse, die man von der Küche aus betritt, ideal zum Frühstücken an sonnigen Tagen.

Die Wohnungen in der ersten und zweiten Etage, die nahezu identisch aufgeteilt sind, erreichen Sie bequem mit dem Lift. Alle Einheiten verfügen über einen herrlichen Süd-Balkon, die größeren Einheiten haben zusätzlich einen großen Frühstücksbalkon nach Norden.

Wenn Sie mehr Platz benötigen, können Sie selbstverständlich auch zwei Wohnungen zusammenlegen oder den Grundriss nach Ihren Bedürfnissen verändern, sofern dies bautechnisch und statisch möglich ist.

Für das Mehrfamilienhaus stehen 9 Einzelparkerstellplätze im zweistöckigen Garagengebäude zur Verfügung, das etwa 50 m entfernt am Zugang zum WOHN-PARK AIDENBACH gelegen ist.







■ DIE AUSSTATTUNG hochwertig und geschmackvoll



Ausstattungsbeispiele / Details S. 22ff



Die Ausstattung der PARKWOHNUNGEN ist modern, geschmackvoll und hochwertig. Wir bieten Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihre eigenen Wünsche zu verwirklichen - auch in Bezug auf die Raumaufteilung, sofern bautechnisch und zeitlich möglich.

Die Bäder sind echte Wellnessoasen mit bodentiefer Dusche und schicken Armaturen sowie formschöner Badewanne in den großen Wohnungen. Die Fußbodenheizung bringt wohlige Gemütlichkeit in die Wohnung. Die hochwertigen Fußböden vervollständigen das edle Ambiente. Für das perfekte Raumklima in allen Wohnungen sorgt eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Details siehe Baubeschreibung).

- solide Ziegelbauweise
- Balkone mit abgedunkelter Verglasung und solidem Boden-Holz-Rost
- elektrische Rollläden, verschließbare Fenster und Terrassentüren im EG
- hochwertige Böden
- moderne Wandfliesen
- Fußbodenheizung in allen Räumen

- dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Sanitär: formschöne Markenware
- Bodentiefe Glas Walk-in-Duschen
- Video-Gegensprechanlage
- aufwändige Gestaltung von Treppenhäusern und Außenanlagen
- Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung

Details entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung, dem Energiepass und den Grundrissen.
Ausstattungsbeispiele / Details S. 22

MARKT AIDENBACH

ENTFERNUNGEN

Aldersbach	3 km
Vilshofen an der Donau	12 km
Bad Griesbach	20 km
Passau	28 km
Deggendorf	39 km
Landshut	84 km
Regensburg	107 km
München	156 km
München Flughafen	123 km

■ IDYLLE VOR DEN TOREN VON PASSAU

Aidenbach liegt im niederbayerischen Landkreis Passau und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Der Markt mit seinen ca. 3.400 Einwohnern ist eingebettet in ein kleines Seitental der Vils, inmitten der typisch niederbayerischen Hügellandschaft. Die Natur zeigt sich hier von ihrer besten Seite. Vilshofen an der Donau liegt 10 Kilometer entfernt, Pfarrkirchen 20 Kilometer und Passau 28 Kilometer. Aidenbach hat einen malerischen Marktplatz mit gepflegten Lokalen und guten Einkaufsmöglichkeiten. Es verfügt über einen Kindergarten, eine Mittelschule, einen Sportverein und eine gute ärztliche Versorgung. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Vilshofen. Der Ort ist lebendig, mit einem regen Kulturleben. Das Schwimmbad mit Sauna lädt zum Entspannen ein und die herrliche Natur um Aidenbach will täglich beim Radeln, Joggen, Wandern oder Spazierengehen erkundet werden. Die zahlreichen, im benachbarten Bäder-Dreieck Bad Griesbach gelegenen Meisterschaftsplätze lassen Golferherzen höher schlagen.

Ein gefragter Standort für das boomende Gewerbe und die wachsenden Industrie-Niederlassungen in der Region

Wirtschaftlich boomt die Region. Firmen wie der Automobilzulieferer KNORR-BREMSE bauen ihre Standorte im benachbarten Aldersbach und anderswo weiter aus. Viele weitere namhafte Arbeitgeber haben sich im Landkreis und Umland angesiedelt, mit der Folge einer weiteren Ausweitung des Arbeitsplatz-Angebots.



WOHNPAK AIDENBACH

Grundstücksfläche: 10.895 m²
Höhe: 356 m über Meeresspiegel

1. Bauabschnitt:

HAUS A (6 Wohneinheiten), Baujahr 1996
HAUS F (6 Wohneinheiten), Baujahr 1996
HÄUSER E (4 Reihenhäuser / 2 RMH / 2 REH), Baujahr 1996
HAUS C (9 Wohneinheiten), Baujahr 1996
HAUS B (noch nicht realisiert - 8 Wohneinheiten)
in den amtlichen Dokumenten (Grundbuch u. Teilungserklärung) vermerkt;
GEBÄUDE H - (Garagengebäude)
2 Ebenen / 2 Zufahrten - 46 Kfz-Stellplätze und Fahrrad-/Motorradhaus

2. Bauabschnitt: 2017

HAUS G (9 Wohneinheiten), Baujahr 2017
zu 100 % vermietet / bezogen

3. Bauabschnitt 2018

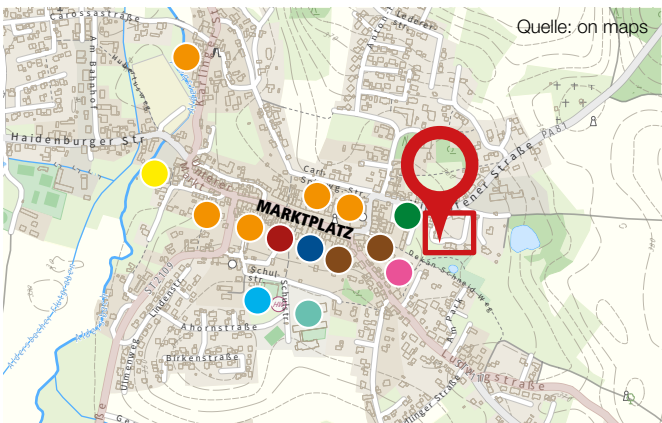
HAUS D (9 Wohneinheiten) im Bau – zum freien Verkauf



Die Donaustadt Passau - nur eine halbe Autostunde entfernt.

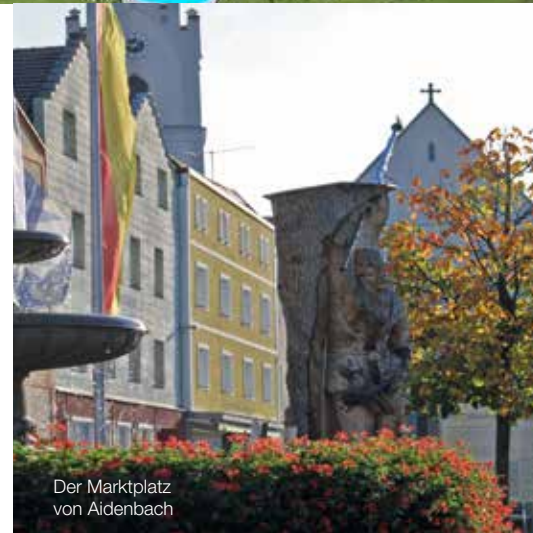


Blick auf Aidenbach



AIDENBACH

- Wirtshaus/Restaurant
- Kindergarten
- Mittelschule
- EDEKA
- Bäckerei
- Bank
- Hallenbad / Sauna
- Post
- Apotheke



Der Marktplatz von Aidenbach



PARKWOHNUNG D01

EG

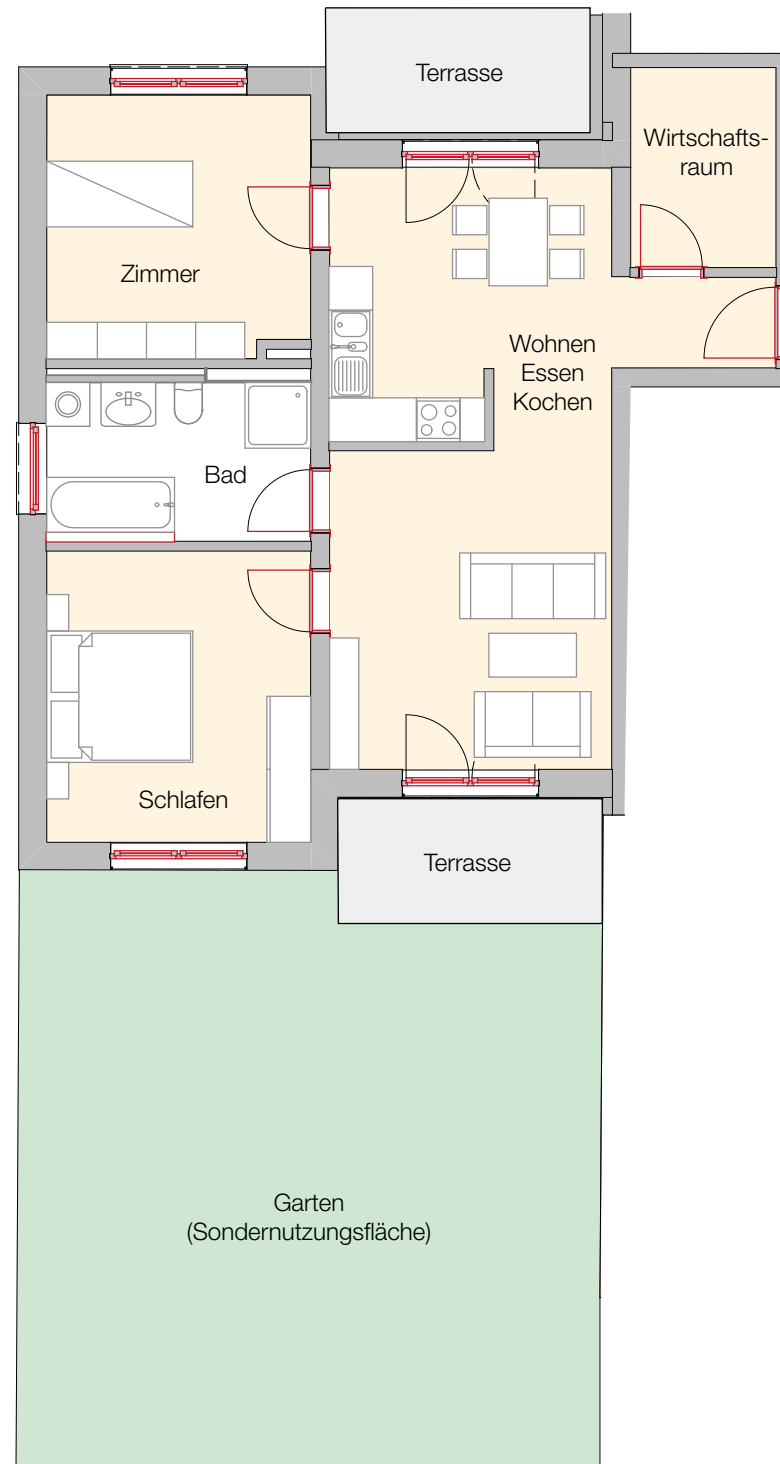
WFL (ca.)

Wohnen Essen Kochen		34,20 m ²
Schlafen		14,42 m ²
Bad		8,55 m ²
Zimmer		12,88 m ²
Wirtschaftsraum		5,45 m ²
Terrasse 1	6,20 m ² (25%)	1,55 m ²
Terrasse 2	6,20 m ² (25%)	1,55 m ²

Gesamtwohnfläche **78,60 m²**

Sondernutzungsfläche

69,00 m²

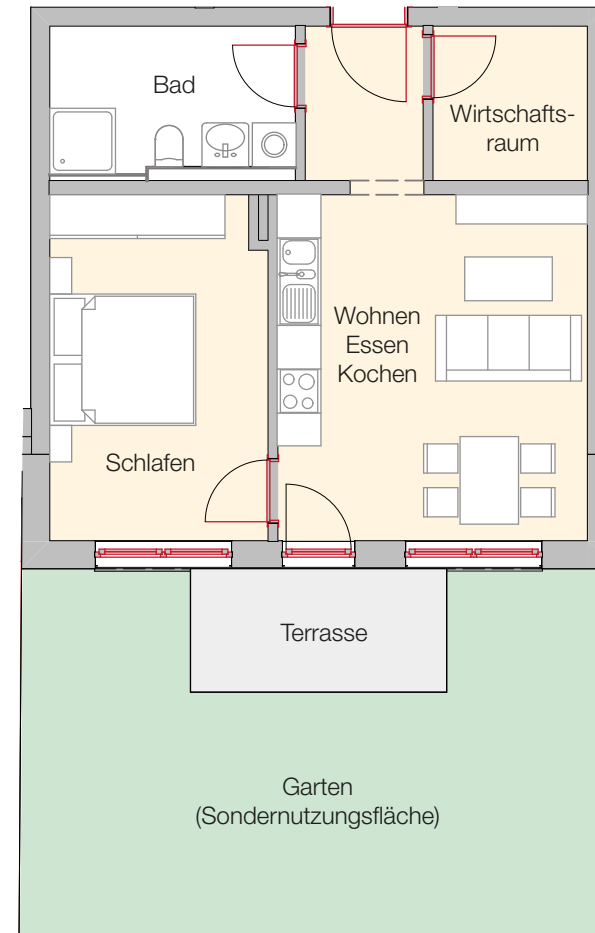
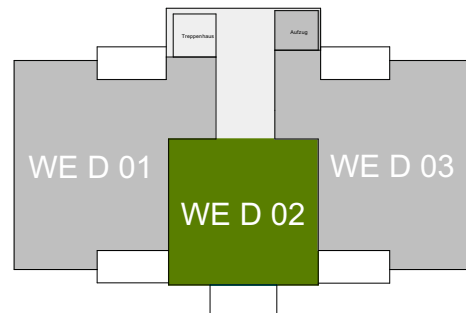


1:100



PARKWOHNUNG D02

EG		WFL (ca.)
Wohnen Essen Kochen		23,73 m ²
Schlafen		13,99 m ²
Bad		7,15 m ²
Wirtschaftsraum		4,50 m ²
Terrasse 1	6,20 m ² (25%)	1,55 m ²
Gesamtwohnfläche		50,92 m²
Sondernutzungsfläche		41,00 m²



1:100



PARKWOHNUNG D03

EG

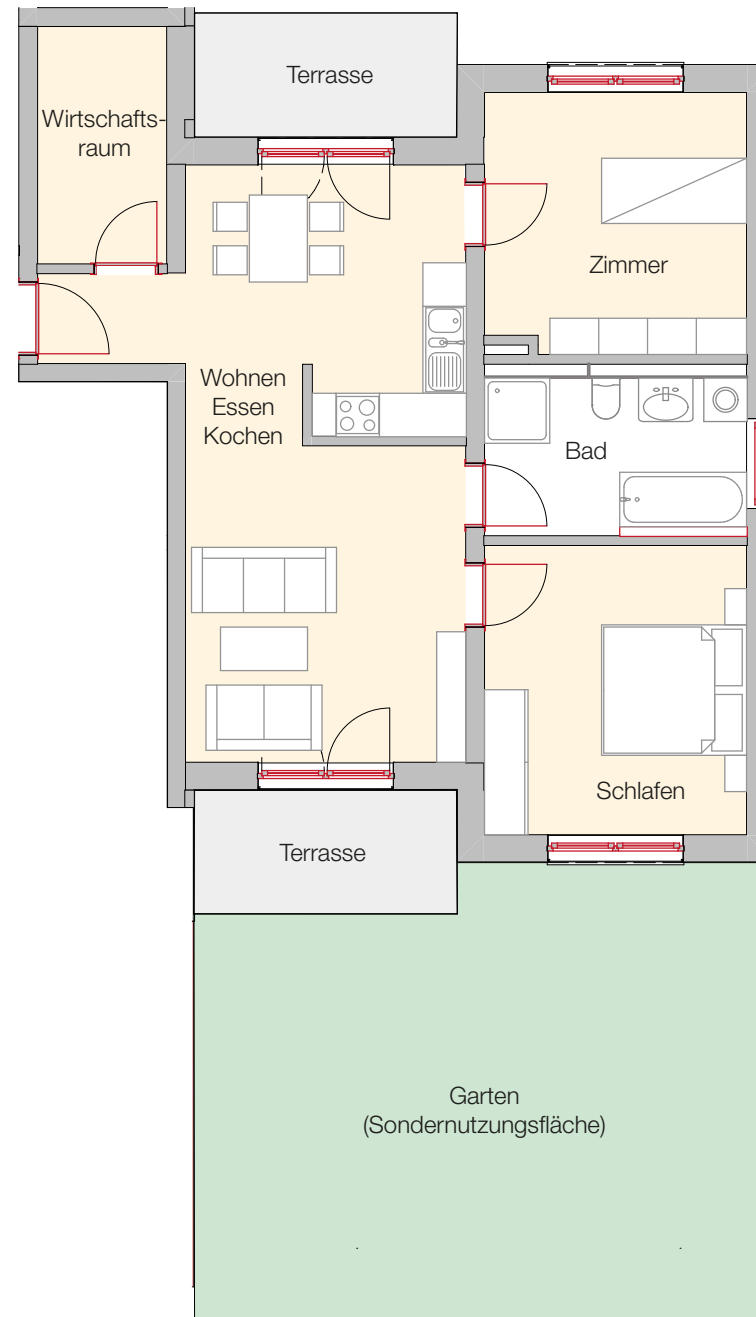
WFL (ca.)

Wohnen Essen Kochen		33,94 m ²
Schlafen		14,42 m ²
Bad		8,55 m ²
Zimmer		12,88 m ²
Wirtschaftsraum		5,83 m ²
Terrasse 1	6,20 m ² (25%)	1,55 m ²
Terrasse 2	6,20 m ² (25%)	1,55 m ²

Gesamtwohnfläche 78,72 m²

Sondernutzungsfläche

54,50 m²



1:100



PARKWOHNUNG D04

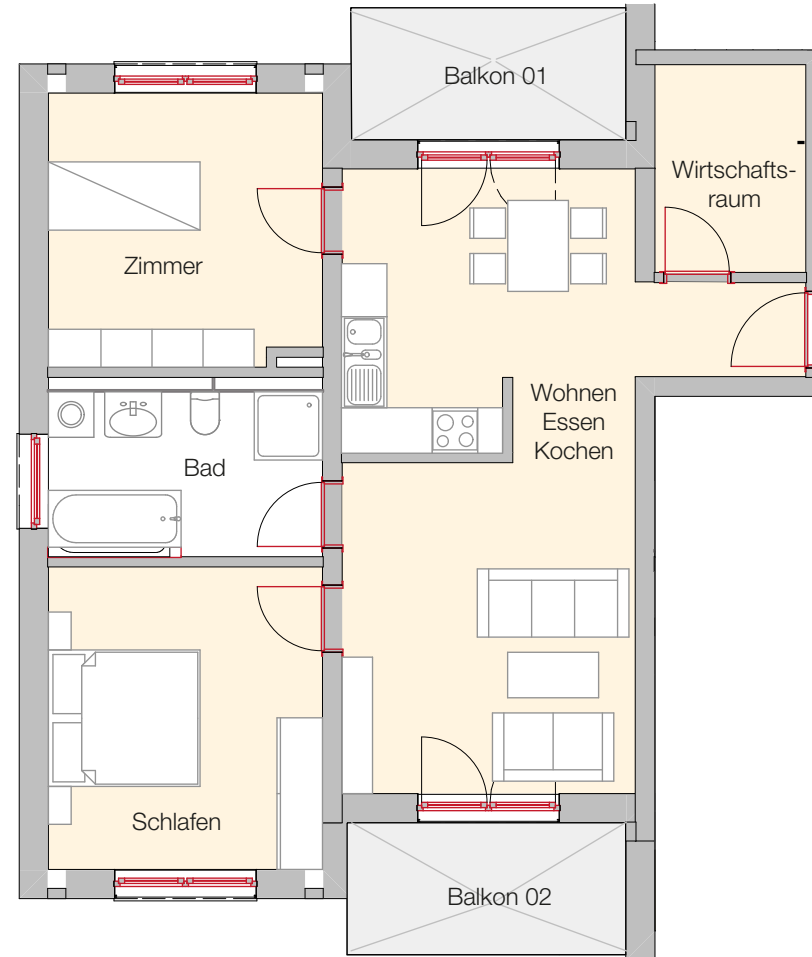
1.OG

WFL (ca.)

Wohnen Essen Kochen	34,20 m ²
Schlafen	14,42 m ²
Bad	8,55 m ²
Zimmer	12,88 m ²
Wirtschaftsraum	5,45 m ²
Balkon 1	6,20 m ² (25%)
Bakon 2	6,20 m ² (25%)

Gesamtwohnfläche

78,60 m²

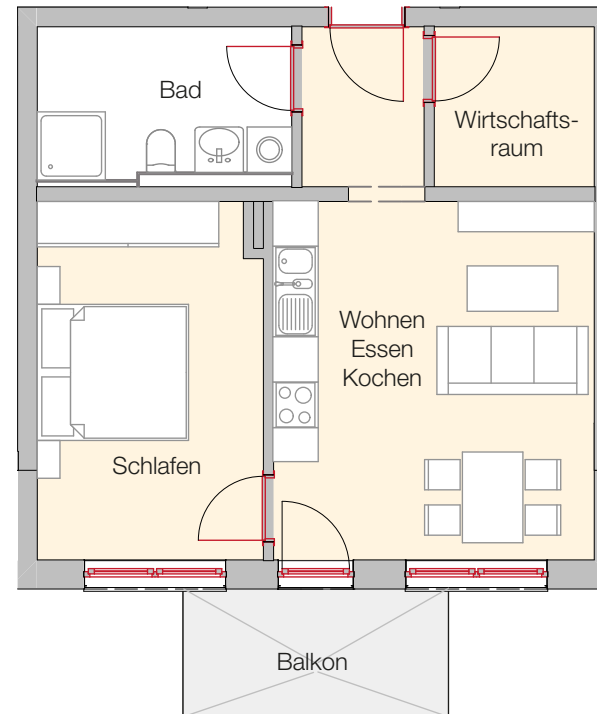
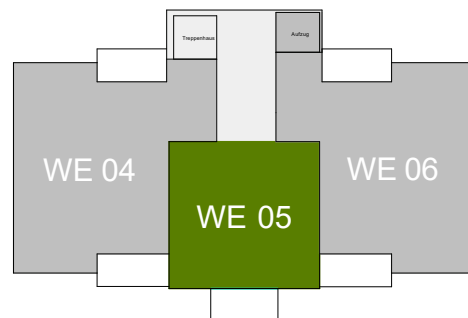


1:100



PARKWOHNUNG D05

1.OG	WFL (ca.)
Wohnen Essen Kochen	23,73 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Bad	7,15 m ²
Wirtschaftsraum	4,50 m ²
Balkon	6,20 m ² (25%)
Gesamtwohnfläche	50,92 m²



PARKWOHNUNG D06

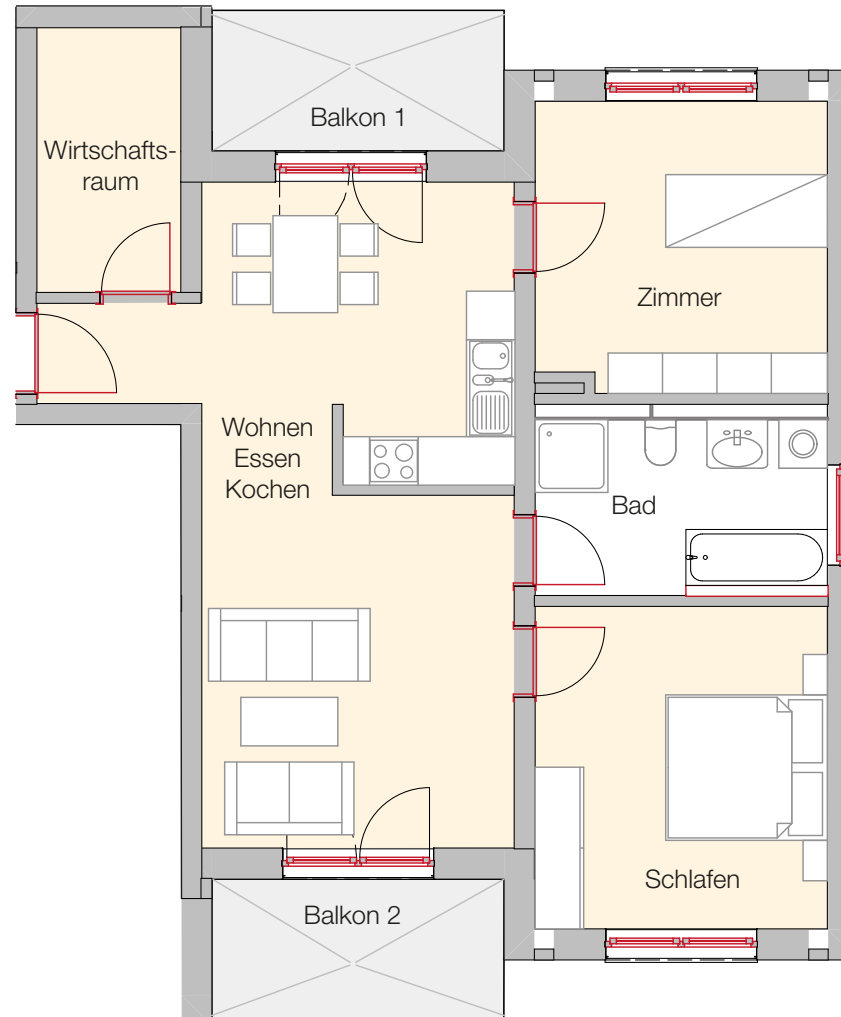
1.OG

WFL (ca.)

Wohnen Essen Kochen	33,94 m ²
Schlafen	14,42 m ²
Bad	8,55 m ²
Zimmer	12,88 m ²
Wirtschaftsraum	5,83 m ²
Balkon 1	6,20 m ² (25%)
Bakon 2	6,20 m ² (25%)

Gesamtwohnfläche

78,72 m²



1:100



PARKWOHNUNG D07

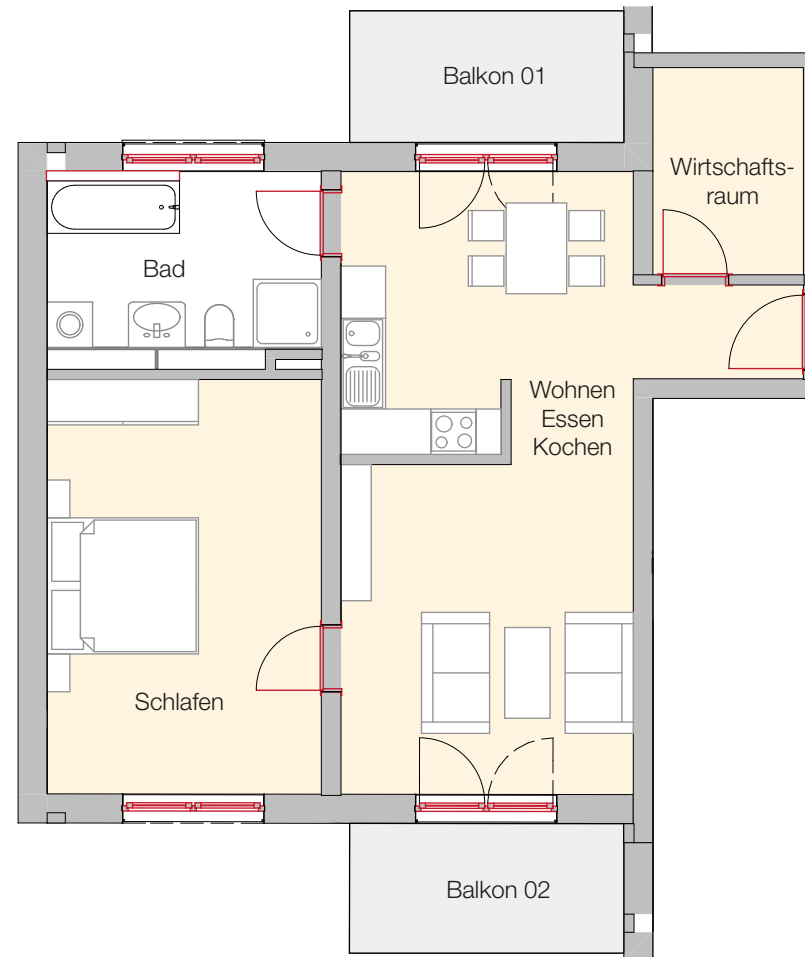
2.OG

WFL (ca.)

Wohnen Essen Kochen		34,20 m ²
Schlafen		19,85 m ²
Bad		9,27 m ²
Wirtschaftsraum		5,83 m ²
Balkon 1	6,20 m ² (25%)	1,55 m ²
Bakon 2	6,20 m ² (25%)	1,55 m ²

Gesamtwohnfläche

71,87 m²



1:100



PARKWOHNUNG D08

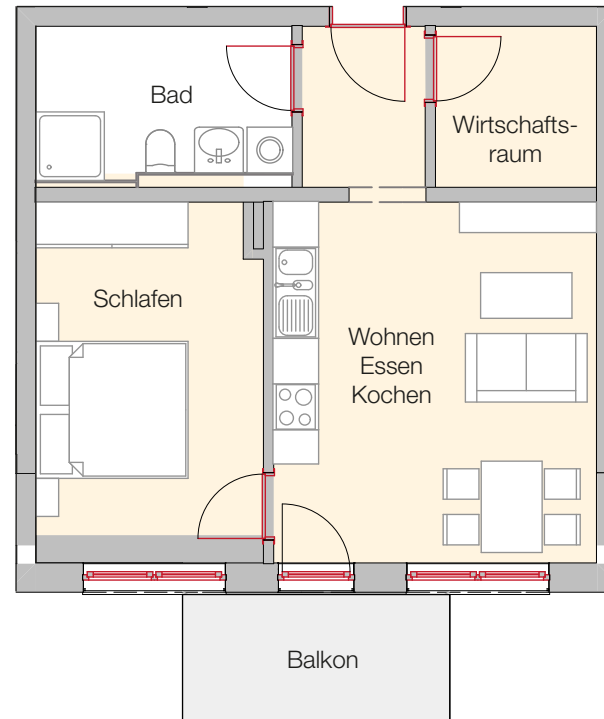
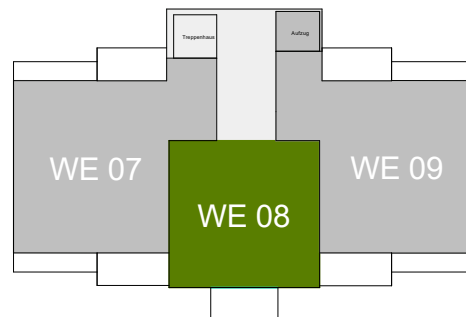
2.OG

WFL (ca.)

Wohnen Essen Kochen	23,73 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Bad	7,15 m ²
Wirtschaftsraum	4,50 m ²
Balkon	6,20 m ² (25%)

Gesamtwohnfläche

50,92 m²



1:100



PARKWOHNUNG D09

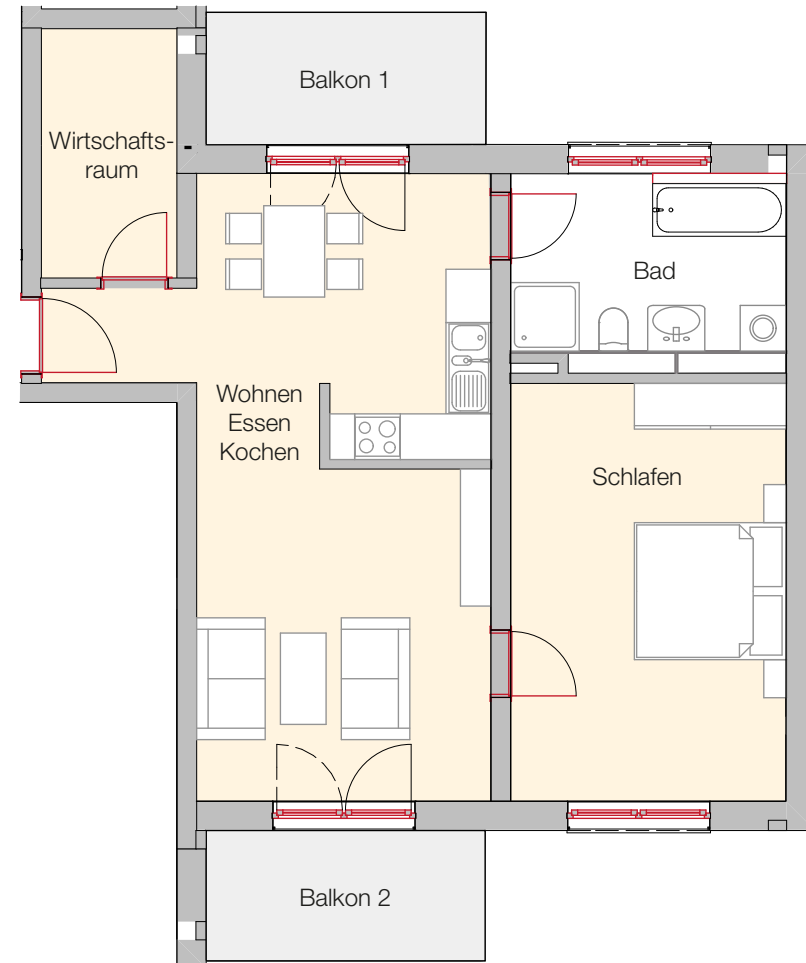
2.OG

WFL (ca.)

Wohnen Essen Kochen		33,94 m ²
Schlafen		19,85 m ²
Bad		9,27 m ²
Wirtschaftsraum		5,83 m ²
Balkon 1	6,20 m ² (25%)	1,55 m ²
Bakon 2	6,20 m ² (25%)	1,55 m ²

Gesamtwohnfläche

71,99 m²



1:100



Bauvorhaben:	Erweiterung Wohnpark Aidenbach Errichtung Mehrfamilienhaus –Haus „D“
Grundstück	Leuchtenbergweg 3 94501 Aidenbach Flur-Nr. 255, Gemarkung Aidenbach
Bauherr:	WAB Bauträger GmbH Drygalski-Allee 33 81477 München
Baubeginn:	voraussichtlich April 2018
Fertigstellung:	voraussichtlich Juli 2019
Bauzeit:	voraussichtlich 16 Monate

1. Allgemeines

Vorbemerkung

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Technik, in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet und entsprechend den örtlichen Ver- und Entsorgungsarten erstellt. Tragende Teile sind nach statischer Berechnung bemessen.

Kleine und statisch unbedenkliche Risse, welche keine unmittelbaren Schäden am Gebäude darstellen und im Rahmen üblicher Bauhaltungmaßnahmen beseitigt werden können, begründen keinen Gewährleistungsanspruch.

Bauweise

Mehrgeschossige Ziegel-Massivbauweise, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Pultdach mit Blecheindeckung.

Das Gebäude ist nach Bayerischer Bauordnung Art. 2, Abs. 3 in Gebäudeklasse 3 eingeteilt und genehmigt, Baugenehmigung Nr. 2017/1995 vom 27.10.2017 und Tektur 2018/0460 vom 15.03.2018.

Grundrisse, Anlage und Schnitte: Anlage 1 - Haus D Tekturplan.

Raum- und Flächenangaben: Anlage 2 Wohnflächenberechnung

Wohnflächen Wohneinheiten: Anlage 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9.

Energieeffizienz

Das Gebäude entspricht der Energieeffizienzklasse A, der Endenergiebedarf wird voraussichtlich unter 34 kWh/(m²a) liegen. Anlage 3: vorläufiger Energieausweis.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Anschluss an den vorhandenen Medienleitungen im Wohnpark Aidenbach:

Wasser- und Abwasser, Strom, Telefon und interne Versorgung mit Fernsehsignal (Kabelfernsehen).

Brandschutz

Der Brandschutz entspricht den gesetzlichen und technischen Anforderungen.

Schallschutz

Der Schallschutz entspricht den schallschutztechnischen Erfordernissen entsprechend DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2.

2. Rohbau

Gründung

Flachgründung mittels Fundamentplatte, d=30 cm in Stahlbeton C25/30, gemäß statischer Berechnung, unter der Bodenplatte wärmegeklämt mit Styrodur-Platten 3035 CS, WLG 035, d= 10 cm.

Umfassung Wohngeschosse

GIMA Thermopor TV8 Plan Objektziegel mit Mineralwollfüllung, $d = 36,5$ cm, Lambdawert $0,08$ W/mK oder gleichwertig, nach DIN 1053 herzustellen, Schalldämmmaß $50,0$ dB.

Wohnungstrennwände

Wohnungstrennwände zur Nachbarwohnung mittels Stahlbetonwand, $d = 24$ cm. Treppenhauswände mit Trennwänden zur Nachbarwohnung, $d = 24$ cm bzw. betonverfüllte Schallschutzziegel nach DIN 1053 und gemäß statischer Berechnung herzustellen. Schallschutztechnischen Erfordernisse entsprechend der DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2.

Zwischenwände, tragend

$17,5$ cm bzw. 24 cm Hochlochziegel bzw. Stahlbeton nach DIN 1053 und statischer Berechnung herzustellen. Schallschutztechnischen Erfordernisse entsprechend der DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2.

Zwischenwände nichttragend

$11,5$ cm Hochlochziegel nach DIN 1053 und schallschutztechnischen Erfordernissen entsprechend der DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2 herzustellen.

Decken

Über EG, $d = 20$ cm, 1. OG, $d = 20$ cm und 2. OG, $d = 16$ cm Stahlbeton-Fillgranelementdecken gemäß statischer Berechnung und schallschutztechnischen Erfordernissen entsprechend der DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2.

Wärmedämmung auf Decke über 2. OG mit 24 cm Steinwolle WLG 035.

Geschosstreppen

Ortbeton-Treppen mit Fliesenbelag, Farbe RAL 7016 anthrazit, nach statischer Berechnung und schallschutztechnischen Erfordernissen entsprechend der DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2.

Balkone

Stahlbetonmassivplatten, $d = 20$ cm, von Wohnungsdecken thermisch getrennt, nach statischer Berechnung.

Dachstuhl

Zimmermannsmäßig hergestellter Holzdachstuhl gemäß statischer Berechnung. Trauf- und Ortgang aus Qerto-platten, weiß lasiert.

Dacheindeckung

Doppel-Stehfalz-Aluminium-Blecheindeckung, Dachneigung 5 Grad, Zweischichteinbrennlackierung nach PREFA Farbkarte: 07 hellgrau P.10, auf Trennlage, Schalung, Lattung, Dachabdichtung.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in beschichtetem Aluminium-Blech ausgeführt, Farbe wie Dach.

Wärme und Schallschutz

Außenliegende Stahlbetonteile, wie Fensterstürze und Decken mit zusätzlicher Wärmedämmung entsprechend den Anforderungen der ENEC 2016; schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung nach schallschutztechnischen Erfordernissen entsprechend der DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2.; Verlegung der Badinstallationen in Vormauerungen (Trockenbau) nach Erfordernis.

Entwässerungsanlagen

Grundleitungen aus KG-Rohren, Falleleitungen aus Kunststoffrohren. Anschluss an die vorhandene Grundstücksentwässerung.

Außenputz

Außenputz, 2-lagig

1. Lage: Unterputz als Kalk-Zement-Faserleicht-Maschinenputz, $15 - 20$ mm dick,

mit organischem Leichtzuschlagstoff MG P II, nach DIN V 18550 bzw. CS II und DIN EN 998-1, auf Mauerwerk bzw. auf vorbehandelten XPS-R-Platten bzw. Beton.

Fabrikat: Knauf Marmorit Suprer-LUP mit Microfasern

2. Lage: Oberputz als mineralischer Edelputz, weiß eingefärbt, mit wasserabweisenden Zusatz,

Fabrikat: Knauf Marmorit-Noblo 2 mm

Innenputz

In allen Geschossen einlagiger Kalk-Gipsputz, Fabrikat Knauf MP-75, d = 10 – 15 mm, nach DIN 18550 Teil 1, Körnung 1mm, an den Wänden;

Stahlbetondecken

Stahlbetondecken werden teil-gespachtelt und weiß getüncht.

Anstrich – Innen und Aussen (alle Flächen)

Aussen: Fassaden-Anstrich mit Silikatfarbe, weiss, (Grundanstrich, Zwischenanstrich, Schlussanstrich)

Innen: Innenanstrich an Wand und Decken mit Silikatfarbe, Farbton weiß, (Grundanstrich, Zwischenanstrich, Schlussanstrich)

3. Ausbau – Gemeinschaftseigentum:

Treppenhaus/Flur:

Treppengeländer in Metall, Farbe RAL 7016 anthrazitgrau, Handlauf in Edelstahl. Boden und Treppenbelag in Ausführung aus Fliesen anthrazitgrau, Feinsteinzeug durchgefärbt, 30 x 30 cm, Rutschhemmung R10.

Hauseingang:

Hauseingangstüre aus Aluminiumkonstruktion (U-Wert = 1,3 W/m²K), weiß; mit Verbundsicherheitsglas, mit Video-, Sprech- und Klingelanlage, elektrische Türöffner, Briefkastenanlage im Außenbereich.

Wände- und Decken:

Treppenhauswände, Treppenlauf sowie Podest- und Treppenuntersichten mit einlagigen Maschinenputz, getüncht.

Haustechnik:

Das Objekt wird an die zentrale Heizanlage des Wohnpark Aidenbach in Haus C mittels Nahwärmeleitung angeschlossen.

Es sind zwei Heizkessel aufgestellt:

Heizkessel A, Nennleistung 170 kW Fabrikat: Viessmann, Brenner Fabrikat: Weishaupt, Brennstoff: Heizöl, Baujahr 1995

Heizkessel B, Nennleistung 130 kW Fabrikat: Viessmann, Brenner Fabrikat: Weishaupt, Brennstoff: Heizöl, Baujahr 1995

Der Heizölvorrat wird in einem unterirdischen Tank nördlich des Haus C gelagert. Fassungsvermögen: 40.000 Liter, Baujahr 1995

Die Warmwasseraufbereitung wird durch Solarthermie auf dem Dach des Haus D unterstützt. Fabrikat Weishaupt Flachkollektoren mit ca. 23 qm Kollektorfläche und Warmwasserspeicher (1.000 Liter) im 2. OG.

Die Wohnungen werden durch dezentrale Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Erreichung der Nennlüftung nach DIN 1946-6 belüftet. Fabrikat Vario-Vent Duo-Live.

Jede Wohnung erhält ihren eigenen Heizverteiler und elektronische Wärmemengenzähler.

Sanitär:

Versorgungs-, sowie Abflussleitungen in Kunststoff-Guss, bzw. Stahl.

Elektro:

Treppenhaus mit Deckenleuchten oder Wandleuchten ausgestattet. Türöffner-Anlage, Klingeltastatur mit Namensschild an Haus- und Wohnungseingangstüre.

Lift:

Der Lift ist vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss befahrbar und barrierefrei für Rollstuhlfahrer benutzbar.

Verteilerschlüssel gemäß der Wohnfläche. Entsprechend dieser Verteilerschlüssel werden später auch die Betriebskosten des Lifts umgelegt.

4. Außenanlagen

Gestaltung und Bepflanzung nach den Vorgaben der WEG angepasst an die vorhandene Parkgestaltung, inklusive der Sondernutzungsflächen.

Mülltonnen sind in bestehenden Anlagen bereits aufgestellt und werden gegebenenfalls ergänzt.

Fahrräder können im bestehenden Fahrrad- und Motorradhaus untergestellt werden.

5. Parkplätze

Jede Wohneinheit hat das Anrecht auf 1 Kfz-Stellplatz im bestehenden, zweigeschossigen Garagengebäude zu erwerben oder anzumieten.

6. Ausbau / Wohnungen:

Sicherheitspaket allgemein:

3-fach Verriegelung der Wohnungseingangstüren; Gegensprechanlage mit Video in jeder Wohnung.

Sicherheitszentralschließanlage. Fenster und Türen im EG sind abschließbar.

Estrich:

In allen Räumen schwimmender Heiz-Zementestrich auf Trittschalldämmung nach schallschutztechnischen Erfordernissen entsprechend der DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2.

Aufbau EG (von oben nach unten):

Fliesenbelag,

Heizestrich CT-C25-F4, d = 65 – 70 mm, bewehrt,

PE-Folie 0,2 mm

Trittschalldämmung EPS 045, d = 30 mm

Wärmedämmung EPS, WLG 035, d = 70 mm

Bitumenschweißbahn auf Bodenplatte, V60 + AL

Aufbau 1. OG und 2. OG:

Fliesenbelag,

Heizestrich CT-C25-F4, d = 65 – 70 mm, bewehrt,

PE-Folie 0,2 mm

Trittschalldämmung EPS 045, d = 30 mm

Wärmedämmung EPS, WLG 035, d = 40 mm

In allen Räumen wird umlaufend ein Randdämmstreifen aus Polystyrol, h = 210 mm, d = 8 – 10 mm, zwischen Estrich und aufgehenden Wänden eingebaut. Diese Randstreifen dürfen nach DIN 18560 erst nach Fertigstellung des Fußbodenoberbelags abgeschnitten werden.

Bodenbeläge

Die Wand- und Bodenfliesen werden bis zu einer Größe von 30 x 60 cm bzw. 15 x 90 cm verlegt. Bei Auswahl Einbau von größeren Fliesen erfolgt gegen Aufpreis.
Anlage 4: Baubeschreibung Fliesen

In allen Wohn- und Schlafräumen:

Fliesenbelag in Echtholz-Optik, Fabrikat Marazzi FSTZ Treverkmoor MLNM Faggio 15 x 190 cm, direkt auf Estrich verklebt. Materialpreis 30,00 €/qm inkl. 19 % MwSt.



Bad

Bodenfliese Nordceram Uphill 831 grau, ca. 30 x 60 cm, Materialpreis 25 €/m², in den Duschen Bodenfliese Mosaik McTile Felino 10 x 10 cm, Rutschfestigkeitsklasse R 10, dunkelgrau im Gefälle zum Ablauf hin verlegt. Materialpreis 25,00 €/qm inkl. 19 % MwSt.

Wand

Die Verfliesung erfolgt nur im Spritzwasserbereich, sonstige Flächen in den Nassräumen geputzt und getüncht.
Wandfliesen McTile Caldero 3060 glänzend, 30/60 cm. Materialpreis 25,00 €/qm inkl. 19 % MwSt.

Malerarbeiten

Sämtliche Wände und Decken, mit Ausnahme der gefliesten Bereiche der Bäder und WCs, erhalten einen weißen Anstrich (3-fach: Grundanstrich, Zwischenanstrich, Schlussanstrich) mit Silikatfarbe nach DIN 18363.

Wohnungseingangstüren

3-facher Sicherheitsverriegelung und Türspion

Wohnungseingangstüren als Schallschutztür SSK 3 nach DIN 4109, in CEPAL Authentec Eiche (Bild siehe Innentüren), Einschlag überfält mit doppelter Falz-Dichtung. Klimaklasse: II, Mechan. Beanspr.: M, Beschläge: Sicherheit-Wechselgarnitur LM-elox. für PZ vorgerichtet, zwei absenkbar Bodenfugendichtungen gegen Bodenschiene o. ä. (z.B. Schall-Ex L-15 o. glw.), Holzzarge satt mit Mineralwolle ausgestopft, 1 Stück Türdrücker innen, 1 Stück Knopf außen, eloxiert, Sicherheit-Schließblech, 3-fach verstärktes Türband, kugelgelagert.

Türblatt-Blattwert R/wp > 45 dB, Schalldämmwert: R/wp 42 dB (in funktionstüchtigem Zustand)

Schloss: PZ-Schloss nach DIN 18251 (8/55/72), inkl. eingebautem Türspion.

Innentüren

Innentür nach DIN 68706, 1-flügelig, Holzzarge, sturzhoch

Klassifizierung: Klimaklasse: KK1 (Prüfklima a nach DIN EN 1121), Beanspruchungsgruppe: N (Klasse 1 nach DIN EN) PEFC: 85% PEFC ZERTIFIZIERT IC-PEFC-1313 (je nach Oberfläche), Schalldämmwert R_w = 27 dB (eingebaut).

Konstruktionsmerkmale Türblatt: Innentür nach DIN 68706, 1-flügelig, Innenlage: Röhrenspanplatte RS, Rahmen: MDF-Rahmen, unten 2-fach, Absperrung: HDF-Platte 3,1 mm

Falz: gefälzt nach DIN 18101, Kantenprofil: Rund, Kantenbeschichtung: 3-seitige Kantenbeschichtung

Schloss: BB-Schloss, Bänder: Einbohrband 2-teilig, Oberflächenart: CPL, Ober-

fläche TB It. Produktsortiment: CPL Kollektion, GARANT Türen: CEPAL AUTHENTIC EICHE, Oberfläche Zarge passend zum Türblatt, Beschlag: Ravenna Standard Rosette, Ausführung: BB



Abbildung links: Oberfläche Cepal Authentic Eiche für Wohnungseingangstüre und Zimmertüre. (Drückergarnitur auf Türabbildung nur Beispielhaft).

Abbildung oben: Türdrückergarnitur für Innentüren Ravenna Standard mit Rosette, Edelstahl matt

7. Fenster/Fenstertüren:

Fenster und Fenstertüren aus pflegeleichter und strapazierfähiger Kunststoffkonstruktion; Farbe weiß.

Soweit keine Festverglasung vorgesehen, erhalten die Fenster und Fenstertüren einen Drehkippbeschlag, sowie eine im Falz umlaufende Gummilippenabdichtung. Alle Fenster mit Wärmeschutzverglasung in Dreifachverglasung (U-Wert Glas 0,75 W/m²K).

Alle Terrassen- bzw. Balkontüren und die Haustüre werden barrierefrei mit geringer Schwelle ausgeführt, d.h. die Höhe der Schwelle darf max. 2 cm betragen.

Bauphysikalische Anforderungen (wesentliche Anforderungen):

Anforderungen an den Wärme- und Feuchtigkeitsschutz

Für die Anforderungen an den Wärme- und Feuchtigkeitsschutz gelten

- Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils neuesten Fassung
- DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“ in der jeweils neuesten Fassung
- Richtlinien der Bauregelliste A
- DIN EN ISO 10077 „Wärmetechnisches Verhalten von Fenstern, Türen und Abschlüssen / Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten“ in der jeweils neuesten Fassung.

Für die Anforderungen an den Wärmeschutz gelten die Energieeinsparverordnung, die DIN 4108 sowie die Richtlinien in der Bauregelliste A in den jeweils neuesten Fassungen.

Nachzuweisen ist der U_w-Wert nach DIN EN ISO 10077-1 in der jeweils neuesten Fassung, bezogen auf ein Standardprüfmaß 1,23 m x 1,48 m. U_w – Wert = 0,75 W/m²K

Anforderungen an den Schallschutz (wesentliche Anforderung)

Für die Anforderungen an den Schallschutz gelten:

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils neuesten Fassung.
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ in der jew. neuesten Fassung

Gefordert wird für die Elemente ein bewertetes Schalldämm-Maß im eingebauten Zustand von:

R_{w,R} = 33 dB

Profilfarben PVC-Fenster weiß:
außenseitig: PVC weiß RAL 9016
innenseitig: PVC weiß RAL 9016

Beschläge

Es kommen folgende Fenstergriffe zur Ausführung (oder gleichwertig):
Fabrikat / Modellbezeichnung: Roto-Samba
Aluminium EV1 eloxiert

Leichte Bedienung

Fensterbeschläge sind nach DIN 18040-2 „leicht zu bedienen“. Die Bedienkraft zum Öffnen und Schließen des Fensters darf höchstens 30 N bzw. das maximale Moment 5 NM betragen. Diese Werte entsprechen Klasse 2 nach DIN EN 13115 für handbetätigte Hebelgriffe.

Einbau der Fenster

Die Planung und Ausführung der Baukörperanschlüsse nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Anschlussausbildung muss den Anforderungen aus dem Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsschutz erfüllen. Dabei sind folgende Vorschriften in den jeweils neuesten Fassungen einzuhalten:

- DIN 4108 Beiblatt 2
- DIN 4108-7
- Energieeinsparverordnung in der jeweils neuesten Fassung
- aktuelle Richtlinie „Leitfaden zur Montage“ von der RAL-Gütegemeinschaft Fenster und Haustüren

Anforderungen an die Verglasung:

Wärmedurchgangskoeffizient (DIN EN 673): $U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$
Lichttransmission (DIN EN 410): $LT = 74 \%$
Gesamtenergiedurchlass (DIN EN 410): $g = 53 \%$

Glastyp: 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung
Scheibenaufbau (Außenscheibe - SZR - mittlere Scheibe - SZR - Innenscheibe):
Float 4 mm – 18 mm SZR – Float 4 mm – 18 mm SZR – Float 4 mm

Glasaufbau jedoch nach statischen Erfordernissen,
Fabrikat: Weha-Therm, Typ: Weha 3 plus oder gleichwertig

Fensterbänke außen:

Ausladung Fensterbank: ca. 200 mm, Oberfläche: EV 1 eloxiert weiß

Fensterbänke innen:

Bei den Innenfensterbänken, Tiefe ca. 20 cm, Dicke 3 cm, wird Kunststein Micro Carrara, Farbe lichtgrau eingebaut. Preis je Meter, ohne Montage: 37,50 € inkl. 19 % MwSt.



Oberfläche



Rückseite

Rollläden:

Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten elektrisch betriebene Rollläden, Fabrikat „Folgnor mega52“, aus Kunststoff, Farbe lichtgrau. Taster/Schalter neben

Fenster. Die Rollläden können je Wohneinheit zentral zeitgesteuert geschlossen und geöffnet werden.



Terrassengestaltung - Belag:

Frostfreier Kiesunterbau; Belag aus Betonsteinen Fabrikat Bachl Aquarena wassergestrahlt, Granit weiß 20 x 20 cm, lose verlegt, Einfassung mit Betonleistensteinen. Andere Belagsausführungen gegen Aufpreis



Balkone:

Die Balkone werden als Stahlbetonbalkone (thermisch vom Gebäude getrennt) ausgebildet.

Das Geländer besteht aus einer feuerverzinkten und lackierten Metallkonstruktion (RAL 7016 anthrazitgrau), Edelstahlhandlauf, Füllung aus VSG-Glas 2 x 6 mm, Tönung anthrazit.

Alle Balkone werden mit Terrassendielen aus heimischer Lärche, fein geriffelt, b ca. 142 mm, d ca 26 mm, auf Unterkonstruktion aus Lärche Massivholz-Kant-hölzer, unsichtbar befestigt. Holzteile roh ohne Oberflächenbehandlung.



8. Elektroinstallation:

Elektrozähler für jede einzelne Einheit im separaten Installationsraum, Sicherungskasten für jede Wohnung.

Im Installationsraum wird ein gesonderter Zähler für den Gemeinschaftsstrom angebracht. In den Wohngeschossen werden die Leitungen Unterputz verlegt. Verwendet wird für Schalter und Steckdosen das Schalterprogramm „Berker S.1, polarweis glänzend“. Anlage 5: Schalterprogramm Berker S.1.

Folgende Anzahl und Art sind vorgesehen:

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass
6 Steckdosen
1 TV Anschluss
1 Rauchwarnmelder

Zimmer: 1 Deckenauslass
6 Steckdosen
1 TV Anschluss
1 Rauchwarnmelder

Wohnküche: 3 Deckenauslässe
14 Steckdosen
1 Herd- und 1 Spülmaschinenanschluss
1 TV Anschluss
1 CAT/Netzwerkanschluss
1 Rauchwarnmelder

Diele: 1 Deckenauslass
2 Steckdosen
Telefonanschluss
1 Rauchwarnmelder

Bad: 1 Deckenauslass
2 Wandauslass
3 Steckdosen
1 Waschmaschinenanschluss
1 Trockneranschluss

Wirtschaftsraum: 1 Deckenauslass
3 Steckdosen

Balkone/Terrassen: 1 Steckdose
1 Aussenlampe

Hinweis:

Rauchwarnmelder: Gemäß Art. 46, Absatz 4, Bayerische Bauordnung müssen in den Wohnungen in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren die zu Aufenthaltsräumen führen, muss jeweils mind. ein Rauchwarnmelder an der Decke installiert sein. Diese Vorgabe wird eingehalten.

9. Sanitäre Einrichtungen

Alle Sanitärobjekte in Weiß. Armaturen in formschöner Ausführung. Hänge-WCs mit geräuscharmen Unterputzspülkästen. Die Sanitärobjekte werden ausschließlich über den Großhandel von Fa. Richter+Frenzel bezogen und können in der Niederlassung Deggendorf, bzw. in jeder anderen Richter+Frenzel Niederlassung besichtigt werden.

Anlage 6: Sanitärausstattung

Anlage 7: Preisliste Sanitärausstattung.

WC-Anlage

1 Wand-Tiefspülklosett, 355 mm x 520 mm, Serie Europa, Optiset WC-Sitz mit Deckel und Softclose-Funktion, Geberit Sigma 01 Betätigungsplatte, 1 WC-Papierrollenhalter, Farbe: chrom, ohne Deckel, 1 WC-Bürstengarnitur, Farbe: chrom, mit Echkristallglas-Einsatz

Duschanlage

- 1 Dusche, bodengleich, im Mosaik gefliest (siehe Fliesen), mit Ganzglaskabine, Fabrikat Kermi, Serie Liga Pendeltüre mit Seitenwand, Maße 900 x 900 mm, in Wohnungen D02, D05, D08 offen ohne Türe, ohne Seitenwand
- 1 Bodengleicher Bodenablauf, Fabrikat Geberit, Maße 95 x 95 mm
- 1 Unterputz Einhebel-Wannenbatterie, Serie Europa, Farbe: chrom
- 1 Brauseset, Serie Optiline Shower, mit Wandanschlussbogen, Maße 120/90 mm, Farbe: chrom
- 1 Eckschwammkorb, Serie Optiline, Farbe: chrom

Badewannenanlage

- 1 Badewanne, Serie Europa, Ausführung: Acryl-Körperformwanne, Farbe: weiss, Maße 1700 x 750 mm in den Wohnungen D01, D03, D04, D06, D07, D09
- 1 Unterputz Einhebel-Wannenbatterie, Serie Europa, Farbe: chrom
- 1 Brause-Wannenset mit Wandanschlussbogen, Serie Optiline, Farbe: chrom

Waschtisanlage

- 1 Waschtisch, Serie Mystyle, Farbe weiss, Maße 600 x 450 mm
- 1 Handtuchhalter, Serie Optiset, Ausladung 440 mm
- 1 Spiegel, ohne Beleuchtung, Serie Optiline, Maße 600 x 800 mm
- 1 Waschtischarmatur, Serie Europa, Farbe: chrom, Ausladung 118 mm

Handtuchanlage

- 1 Handtuchtrockner, elektrisch, Fabrikat: Bemm „Irsap Ares E BHK, Farbe: weiß, Maße 1180 mm x 580 mm

In allen Wohnungen werden die Anschlüsse für die Waschmaschine und Trockner im Bad eingebaut.

10. Küchen

In den Küchen sind die Anschlüsse für Abwasser, Kalt- und Warmwasser vorgesehen.

In den Küchen können nur Umluft-Dunstabzüge eingebaut werden.

11. Lüftung

Die Wohnungen werden durch dezentrale Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Erreichung der Nennlüftung nach DIN 1946-6 belüftet. Fabrikat Vario-Vent Duo-Live, Wärmerückgewinnung >60 %

12. Heizung:

In allen Wohnräumen und Bädern Fußbodenheizung, thermostatische Einzelraumregelung, nach Wärmebedarfsberechnung dimensioniert, und durch hydraulischen Abgleich eingestellt.

Die Kalt- und Warmwasserverbrauchszähler jeder Wohnung werden jeweils in den Wohnungen eingebaut.

ANLAGEN

Die in der Baubeschreibung vermerkten Anlagen können Sie sich bequem von der Website **www.wohnpark-aidenbach.de** herunterladen. Oder Sie fordern diese per E-Mail bzw. im Ausdruck an.

Ihre Ansprechpartnerinnen:



Adelheid Schneider-Schick
Geschäftsführerin
der SOLID-RENT Immobilien GmbH

Mobil: 0172-1869479



Martina Besel
Vertriebsbeauftragte
der SOLID-RENT GmbH
für das Bauprojekt Aidenbach

Mobil: 0151-19451820



SOLID-RENT
Immobilien GmbH
Drygalski-Allee 33B
81477 München
Tel. 089 / 78 57 63 51
Tel. 089 / 78 57 63 52
info@solidrent.de
www.solidrent.de

PROSPEKTVORBEHALT:

Die Darstellungen der Objektansicht und der Innenräume in dieser Broschüre sind nicht bindend und spiegeln die Gestaltung des Illustrators wieder. Gleiches gilt für die verwendeten Fotos, die nur beispielhaft sind. Abgebildete Möbel und Einrichtungsdetails sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Der Inhalt entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens im April 2018. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag und die ihm zugehörige Baubeschreibung. Für die Richtigkeit und die Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.

WAB Bauräger GmbH

Drygalski-Allee 33B
81477 München
info@wab-bau.de
www.wohnpark-aidenbach.de

Geschäftsführer: Martin Kämpf
Amtsgericht München: HRB 193362
Aufsichtsbehörde: Erlaubnis gem. §34c GewO
des Kreisverwaltungsreferats München,
Ruppertstr. 19, 80466 München

IMPRESSUM:

Konzeption, Text & Gesamtlayout:
CONNECTING.ART, München
www.connecting-art.com

Fotos:

3D-Visualisierung: FIX Visuals
Fotos/Bau: Verwaltung Aidenbach, Shutterstock



Ein Projekt der

WAB Bauträger GmbH
Drygalski-Allee 33B
81477 München
Tel. 089 / 747 350 42
info@wab-bau.de
www.wab-bau.de



Beratung & Vertrieb:

SOLID-RENT Immobilien GmbH
Drygalski-Allee 33B
81477 München
Tel. 089 / 78 57 63 51
Mobil: 0172 / 186 94 39
info@solidrent.de
www.solidrent.de

www.wohnpark-aidenbach.de