

## Bau- & Leistungsbeschreibung

### ALLGEMEIN

Die Decken und Wände, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- und Mörtelgruppen, werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach den derzeit geltenden Bestimmungen über den Schallschutz sowie der Wärmeschutzverordnung ausgeführt.

### FUNDIERUNG

Stahlbetonplatte oder Streifenfundament lt. statischen Erfordernissen.

### GESCHOSSDECKEN / BODENAUFBAU

Wärmedämmung lt. energietechnischen Anforderungen, Stahlbetondecke (Ortbeton oder Fertigteillemente), Splittschüttung, Trittschalldämmung lt. Bauphysik, Folie, Estrich, Bodenbelag, Untersicht der Geschossdecken in den Wohnräumen gespachtelt und weiß gestrichen.

### MAUERWERK

#### Außenmauerwerk

Ziegelmauerwerk oder Stahlbetonwände ca. 20 - 25 cm nach statischen oder bauphysikalischen Anforderungen, Vollwärmeschutz lt. energietechnischen Anforderungen.

#### Zwischenwände

Ziegelmauerwerk a. 10 cm, beidseitig verputzt bzw. Stahlbetonwände nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen.

Wohnungstrennwände und tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen lt. planlicher Darstellung.

#### Möbelwände Schlafzimmer/ DG Einbaumöbel

Wenn im Plan dargestellt Hoztrennwände mit Schiebelelementen bzw. im Dachgeschoss Einbaumöbel mit Türelementen.

#### Raumhöhen

Lt. Plan, Abweichungen aufgrund technischer Erfordernisse möglich.

### FASSADE

Vollwärmeschutz verputzt lt. Farbkonzept, Dämmstärken lt. energietechnischen Anforderungen, Holzfassade lt. einheitlicher Vorgabe Impuls Wohnbau GmbH.

### KELLERABTEIL

Verzinkte Stahllamellentrennwände, Zugangstür sperrbar.

### STIEGEN

Stahlbetonstiegenlauf (Ortbeton oder Fertigteillemente) gelagert auf Sylomerlager.

#### Allgemeinstiegenhaus

Belag: Feinsteinzeug

#### Innenliegende Wohnungsstiegen

Trittstufen: Holzbelag oder Feinsteinzeug

### LIFTANLAGE

Ein Personenlift vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss.

### BALKONE UND TERRASSEN

#### Terrassen Garten

Ausführung lt. planlicher Darstellung und einheitlicher Vorgabe Impuls Wohnbau GmbH. Estrichplatten 60 x 40 cm im Splittbett oder Mörtelbett und Unterbeton verlegt.

#### Balkone / Terrassen

Ausführung lt. planlicher Darstellung und einheitlicher Vorgabe Impuls Wohnbau GmbH. Estrichplatten 60 x 40 cm im Splittbett oder Mörtelbett und Unterbeton verlegt.

#### Geländer

Stahlgeländer verzinkt lt. einheitlicher Vorgabe Impuls Wohnbau GmbH.

### DACH

#### Dachkonstruktion

Ausführung als Satteldach mit Dacheindeckung Ziegelddeckung, Konterlattung, Lattung, Unterdach, Schalung, Sparren, (zwischen Sparren Wärmedämmung lt. energietechnischen Anforderungen), Dampfsperre, Streulattung, Gipskartonplatten.

#### Spenglerarbeiten

Verblechung Stahlblech verzinkt beschichtet.

### FENSTER UND TÜREN

#### Fenster und Fenstertüren

Rahmen und Flügel in Kunststoff mit Alu beklipst und 3-fach Isolierverglasung.

#### Sonnenschutz

Bei allen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume, erfolgt die Vorbereitung für den Sonnenschutz mit Außenjalousie und die Ausführung der Leerverrohrung für die Regelung der Jalousien mit Fernbedienung (sofern technisch möglich).

Die Ausführung der Jalousien erfolgt auf Sonderwunsch der Käufer und lt. einheitlicher Vorgabe der Impuls Wohnbau GmbH bzw. Behördenvorschreibung (Farbkonzept, etc.).

Die nachträgliche Anbringung von Markisen als Sonderwunsch ist möglich, der Markisenstoff ist einfarbig auszuführen.

Rollläden sind aufgrund der erforderlichen Einbautiefe in den Unterputzkästen nicht möglich.

### **Fensterläden**

Fensterläden aus Holz, wenn im Plan dargestellt und lt. einheitlicher Vorgabe Impuls Wohnbau GmbH.

### **Fensterbänke**

Material / außen: Alu beschichtet.

Material / innen: Weralit weiß, Modell „compact“

## **EINGANGSTÜREN UND WOHNUNGSTÜREN**

### **Hauseingangstür**

In Aluminium mit Wärmeschutzverglasung. Festlegung der Ausführung durch die Impuls Wohnbau GmbH.

### **Wohnungseingangstür**

Stahlzarge mit Doppelfalttürlatt in weiß, Türspion, Beschläge in Edelstahl, Höhe 2,10 m.

### **Innentüren**

Innentüren und Holzzargen in weiß, Türdrücker und Beschläge in Edelstahl. Höhe 2,10 m. Im Ess- und Wohnzimmer mit Glasausschnitt.

### **Tiefgaragenzugangstüren**

Türe mit Brandschutzqualifikation.

### **Kellerzugangstüren Nebenräume**

Türe mit Brandschutzqualifikation

### **Kellerzugangstüren Stiegenhaus**

Türe mit Brandschutzqualifikation

## **INNENPUTZ / MALERARBEITEN**

STB-Flächen: gespachtelt

Innenputz Wohnungen: Glättputz

Stahlteile innen: lackiert

Innenanstriche: weiß

## **SANITÄRAUSSTATTUNG-SIEHE BEILAGE**

### **DU / WC**

Aufteilung / Ausführung lt. Plandarstellung

#### 1 Wand-WC-Anlage:

Wandtiefspül-WC spülrandlos, WC-Sitz mit Deckel softclose, Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte mit 2-Mengen-Spültechnik.

#### 1 Waschtisch-Anlage

Waschtisch mit Einhebelwaschtischmischer bzw., wenn planlich dargestellt.

#### 1 WC-Handwaschbecken-Anlage:

Wenn im Plan dargestellt, Handwaschbecken mit Einhebelwaschtischmischer.

#### 1 Dusche:

Duschbereich bodengleich verfließt mit zentralem Abfluss (Gully), Größe lt. Planung, rechteckig, Brausegarнитur und Wandstangenset.

#### 1 Duschtrennwand:

Duschtrennwand in Glas mit Türelement (falls dargestellt), eck oder zentraler Einstieg – abhängig von der Geometrie des Raumes und soweit technisch möglich lt. Plandarstellung.

### **Bad / WC**

Aufteilung / Ausführung lt. Plandarstellung

#### 1 Wand-WC-Anlage:

Wandtiefspül-WC spülrandlos, WC-Sitz mit Deckel softclose, Unterputzspülkasten, Bestätigungsplatte mit 2-Mengen-Spültechnik.

#### 1 Waschtisch-Anlage:

Waschtisch mit Einhebelwaschtischmischer.

#### 1 Badewanne

Badewannenanlage 180 x 80 cm, mit Wannenträger, Wannenarmatur, Brausegarнитur und Wandstangenset. Ausführung lt. Plandarstellung

Achtung: Bei Sonderwünschen im Bereich Dusch- und Badearmaturen muss die Kompatibilität mit der eingebauten Übergabestation (z. B. der Durchflussmenge) vom Käufer berücksichtigt werden.

Kleinaccessoires, wie Handtuchhalter, Seifenschale, etc. sowie Duschverglasungen bei Badewannen, falls nicht planlich dargestellt, sind nicht im Kaufpreis enthalten.

### **Küche**

Installation: Warm-/Kaltwasser und Anschlussmöglichkeit für den Geschirrspüler inkl. Ablauf.

Achtung: Ab Warmwasserleitungslängen, die größer als 10 m von der Küche zur Übergabestation sind, wird empfohlen, einen E-Kompaktdurchlauferhitzer mit der Kücheneinrichtung vorzusehen.

Bei der Küchenplanung ist der Raum für den E-Kompaktdurchlauferhitzer zu berücksichtigen. Dieses ist dem Kücheninstallateur bekannt zu geben.

### **Waschmaschinenanschluss**

1 Waschmaschinenanschluss mit Unterputzsiphon und Kaltwasseranschluss pro Wohnung.

### **Garten / Allgemeinbereich**

1 Kaltwasseranschluss mit frostsicherem Kemperventil.

1 Kaltwasseranschluss mit frostsicherem Kemperventil im Allgemeinbereich.

### **Allgemein Heizraum**

1 Ausgußbecken mit Armatur

1 Hebeanlage (wenn erforderlich)

## WANDFLIESEN/-BELAG IN BAD / DU / WC

### Bad / DU

Fliesen im Spritzwasserbereich der Badewanne, Duschbereich und auf der Waschbeckenwand, ca. 2 m ab Fußbodenoberkante. Der nicht verfliesene Bereich mit Latexanstrich, weiß, raumhoch.

#### Verfliesung lt. Muster:

Fliese Argenta „Tanum“, 30 x 60 cm, Farbe: Bone, Cema, Noce, Ceniza, Sombra, Plomo, Black

### WC

WC-Rückwand verflieset auf 1,2 m Höhe.

## BODENBELÄGE ALLGEMEINBEREICH

### Technikraum

Estrich oder Bodenplatte versiegelt und gestrichen

### Keller und Nebenräume

Estrich oder Bodenplatte, versiegelt und gestrichen

### Allgemeinstiegenhaus

Feinsteinzeug

## BODENBELÄGE WOHNUNGEN

### Kochen-Essen-Wohnen / Schlafen / Kind / Flur/Diele Abstellraum

Landhausdielen, fallende Längen:

Eiche natur,

Eiche natur, weiß matt

Eiche natur, rustikal

geölt oder versiegelt.

Alternativ Schiffboden, fallende Längen:

Eiche natur

Eiche natur, weiß matt

Geölt oder versiegelt

### Bad / WC / DU

#### Bodenfliesen:

Fliese Argenta „Tanum“, 30 x 60 cm, Farben: Bone, Cema, Noce, Ceniza, Sombra, Plomo, Black

## LÜFTUNGSANLAGEN

### Dunstabzug Küche

System: Umluft (Dunstabzug im Kaufpreis nicht enthalten, Ablufführung über Dach oder Außenwand auf Grund Niedrigenergiebauweise nicht möglich).

### Lüftung

Entlüftung aller innen liegenden Sanitäräume über zentralen Abluftventilator, 2-stufig über Hygrostaten (automatisch); Zuluft System über „Fenster- oder Wandlüfter“. Im WC erste Stufe Grundlüftung, zweite Stufe über separatem Taster Lichtschalter.

## ENERGIEVERSORGUNG

### Energieversorgung

Versorgung durch Leitung des Versorgungsunternehmens.

## Heizung und Warmwasserbereitung

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luftwasser-Wärmepumpe, welche im Außenbereich situiert ist.

Im Standard wird eine Wärmeabgabe über den Fußboden mit separaten Heizkreisen für Wohnräume und Bad ausgeführt. Einzelraum-Temperaturregelung über Thermostatventil (Regelung der Raumtemperatur ohne elektrische Hilfsenergie). Bei Fußböden können unterschiedliche Oberflächentemperaturen auftreten.

#### Zusätzlich bei den Eigentumswohnungen:

Ein Handtuchwärmer pro Wohnung, weiß ca. 120 x 50 cm im Bad.

Übergabestation pro Wohnung, Wärmemengenzählung für Heizung und Warmwasserverbrauch. Die Zähler werden über die Hausverwaltung für die Wohnungseigentümergeinschaft angemietet.

## ELEKTROINSTALLATIONEN ALLGEMEIN

### Installation

Achtung: Elektroinstallation in Wohnungstrennwänden nur in Absprache mit der örtlichen Bauaufsicht!!!

### Schalter / Steckdosen

Einheitliches Schalterprogramm eines Herstellers, Farbe weiß.

### Sprechanlage

Gegensprechanlage mit der Möglichkeit der Aufrüstung auf eine Videogegensprechanlage gegen Aufpreis.

### Fernsehen / Internet

Anschluss an Netz des ortsansässigen Betreibers, gebührenpflichtig für den Käufer, Verrohrung von Räumen bis Wohnungsverteilerkasten.

### Allgemein – Außenbeleuchtung

Wand-/Deckenleuchten oder Pollerleuchten bzw. Mastleuchten, gesteuert über Schaltuhr und Dämmerungsschalter, lt. einheitlicher Vorgabe Impuls Wohnbau GmbH.

### Stiegenhaus

Deckenauslässe lt. Elektroprojekt. Bewegungsmelder ausgestattet mit Zeitrelais oder Schalter.

### Allgemeinräume

Leuchten und Leuchtmittel lt. Elektroprojekt.

### Tiefgarage

LED-Beleuchtung, Notbeleuchtung lt. gesetzlicher Vorschrift und Forderung der Behörde.

1 Steckdose versperrbar pro TG-Stellplatz pro WE

## ELEKTROINSTALLATION KELLERGESCHOSS

### Kellerabteile

Aufputz-Installation, der jeweiligen Wohneinheit zugeordnet.

1 Deckenlichtauslass

1 Steckdose zweifach

1 Schalter

## ELEKTROINSTALLATIONEN WOHNUNGEN

### Diele

- 1 Deckenlichtauslass bei Raumgrößen bis 8 m<sup>2</sup>
- 2 Deckenlichtauslässe bei Raumgrößen ab 8 m<sup>2</sup>
- 2 Steckdosen einfach
- 1 Telefonauslass
- 1 Gegensprechanlage
- 2 Schalter

### Flur

- 1 Deckenlichtauslass bei Raumgrößen bis 8 m<sup>2</sup>
- 2 Deckenlichtauslässe bei Raumgrößen ab 8 m<sup>2</sup>
- 1 Steckdose einfach
- 2 Schalter
- Anzahl / Positionen der Schalter abhängig von der Raumaufteilung bzw. Anzahl der Zugangstüren.

### Bad / DU/WC

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 1 Steckdose zweifach
- 1 Steckdose einfach
- 2 Schalter
- 1 Lüfter, erste Stufe Grundlüftung, zweite Stufe mittels Hygrostaten

### Kochen

- 1 Wandlichtauslass
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose für Kühlschrank / Gefrierkombination
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Mikrowellenherd
- 2 Wandarbeitssteckdosen zweifach
- 1 Steckdose f. Durchlauferhitzer (bei Erfordernis)
- 1 Anschluss für E-Herd 400V
- 2 Schalter

### Wohnen / Essen

- 2 Deckenlichtauslässe
- 2 Steckdosen einfach
- 2 Steckdose zweifach
- 1 Steckdose dreifach
- 1 TV-Steckdose
- 1 Telefonauslass
- 1 Leerverrohrung für Internet / TV
- 2 Schalter
- Anzahl / Positionen der Schalter abhängig von der Raumaufteilung bzw. Anzahl der Zugangstüren.

### Abstellraum

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose einfach
- 1 Schalter
- 1 Lüfter, mit Hygrostat (feuchtegesteuert), wenn der Waschmaschinenanschluss im Abstellraum situiert.

### Schlafzimmer

- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Steckdosen zweifach
- 1 Steckdose einfach
- 1 Leerverrohrung für Internet / TV
- 2 Schalter
- Anzahl / Positionen der Schalter abhängig von der Raumaufteilung bzw. Anzahl der Zugangstüren, Position des Schalters beim Doppelbett in Bettmitte.

### Kind 1 / Kind 2

- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Steckdosen zweifach
- 1 Steckdose einfach
- 1 Leerverrohrung für Internet / TV
- 2 Schalter
- Anzahl / Position der Schalter abhängig von der Raumaufteilung bzw. Anzahl der Zugangstüren.

### Terrasse / Balkon

- Je 1 Wandlichtauslass
- 1 UP Feuchtraumsteckdose
- 1 Ausschalter innen
- Anzahl / Positionen der Schalter abhängig von der Raumaufteilung bzw. Anzahl der Zugangstüren.

## SCHLOSSERARBEITEN

### Stiegenhausgeländer innen

Metallgeländer lackiert, Farbe lt. Farbkonzept

### Stahlteile im Außenbereich

Stahlteile im Außenbereich verzinkt beschichtet.

## GEMEINSCHAFTSRÄUME

Haustechnikräume, Fahrrad- u. Elektroraum, Wasch- und Trockenraum, Gänge etc. lt. Plandarstellung.

## AUSSENANLAGEN

Asphalt, Rasensteine, Grünflächen und Gärten mit punktgeschweißtem Gitterzaun lt. Bepflanzungskonzept u. Außenanlageplan lt. einheitlicher Vorgabe Impuls Wohnbau GmbH.

## GARTENHÜTTEN

Die Ausführung der Gartenhütten erfolgt auf Sonderwunsch der Käufer. Die Lage in den Gärten sowie das optische Erscheinungsbild lt. einheitlicher Vorgabe Habitat Wohnbau GmbH bzw. Behördenvorschrift (Farbkonzept, etc.) im Standard enthalten.

## KINDERSPIELPLATZ

Ausstattung gem. Planbeilage.

## STELLPLÄTZE

Tiefgaragen, Frestellplätze (lt. Plan), Carports inkl. Fahrradabstellplätze.

## WASSERVERSORGUNG

Anschluss an das örtliche Wassernetz.

## STROM

Anschluss an das Netz des Energieversorgers.

## TELEFON

Leerverrohrung für gebührenpflichtigen Festnetzanschluss.

## FÄKALKANAL

Anschluss an den Schmutzwasserkanal.

## OBERFLÄCHENWASSER

Anschluss an den Mischkanal bzw. Versickerung in der Gesamtanlage.

## DACHNUTZUNG FÜR PV ANLAGE

Für die Nutzung der Dachfläche zur Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage mit ca. 16 bis 20 kWp wird mit der VR EnergieGenossenschaft Oberbayern Südost eG ein Dachnutzungsvertrag abgeschlossen. Die Dachnutzung wird im Grundbuch durch eine Dienstbarkeit für die VR Energie gesichert. Die VR Energie wird für die Nutzung der Dachfläche eine Pacht an die Eigentümergemeinschaft bezahlen oder nach wirtschaftlicher Prüfung durch den Verwalter Strom für den Allgemeinbedarf der Wohnanlage liefern. Klargestellt wird, dass gemäß dem Dachnutzungsvertrag keine Abnahmeverpflichtung für den erzeugten Strom durch die WEG besteht. Die Stromversorgung der einzelnen Sondereigentumseinheiten kann und muss jeder Sondereigentümer selbst tragen.

## ALLGEMEIN

Sämtliche Holzteile als natürlicher Baustoff müssen besonders gepflegt und gewartet werden. Je nach Lage, Verwendung und konstruktiver Form, kann die Vergrauung, Verwitterung und eine mit anderen Materialien vergleichbare intensivere Pflege erforderlich machen.

Abweichungen und technische Änderungen, die behördlich auferlegt werden oder aus technischen oder rechtlichen Gründen oder sich aus der Sicht der Vorgabe der Impuls Wohnbau GmbH als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten. Konkret genannte Produkte bei Sanitärgegenständen und Boden- bzw. Wandbeläge gelten vorbehaltlich ihrer Verfügbarkeit.

Silikonverfugungen, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß vom Wohnungseigentümer zu warten.

Zur Sicherstellung einer konstanten Raumluftfeuchte, wird im Fahrradraum / Kellerabteilen des Untergeschosses ein elektrisch betriebener Luftentfeuchter montiert.

Unbeheizte Kellerräume sind für die Lagerung hochwertiger und empfindlicher Gegenstände nicht geeignet (Bücher, Kleidung, etc.).

Irrtum, behördliche und technische Auflagen und Änderungen bzw. Abweichungen, die sich ohne offensichtliche Minderung des Gebäudewertes aus handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen sowie aus Gründen der Materialbeschaffung ergeben, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

In die Pläne eingetragene Einrichtungsgegenstände (Möbel, Küche, etc.) sind nicht Vertragsgegenstand und stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar.

Die Sanitärgegenstände in den Plänen dienen als Platzhalter, zur Ausführung kommen die in der vorliegenden Bau- und Leistungsbeschreibung definierten Produkte und Gegenstände.

Maßgebend ist der Text der Vertragsbaubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in Allgemeinplänen und Grundrissen und nicht die Darstellung des Modells oder der Visualisierung.

In den Wohnungen werden Funk-Rauchwarnmelder lt. Norm montiert. Die Verwaltung wird einen Wartungsvertrag für die Rauchwarnmelder abschließen.

Für die Einrichtung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.

An Wänden und Decken von Kellerräumen und Kellerabteilen und der Tiefgarage können teilweise Ver- und Ent-sorgungsleitungen geführt werden, welche stellenweise unter 2 m Raumhöhe reichen.

Die beiliegenden A3-Blätter enthalten Symbolfotos, die tatsächliche Auswahl der Ausstattung hat auf Grund von Farbunterschieden anhand von Originalprodukten zu erfolgen.

Die zusätzlich bereitzustellenden elektrischen Leistungen seitens des Energieversorgers für den Betrieb der E-Auto-Ladestation ist nicht Vertragsbestandteil, es wird lediglich die benötigte Leistung für den Betrieb der Wohneinheiten vorgehalten. Beim Energieversorger ist die zusätzliche bereitzustellende Anschlussleistung zu vereinbaren.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Küchen, etc.) dürfen erst nach Übergabe der Wohnung geliefert und eingebaut werden.

### Sonderwünsche:

Die 1. Beratung nach Kaufvertragsunterfertigung inkl. Planskizze und Kostenschätzung ist im Kaufpreis enthalten. Weitere Beratungstermine werden nach tatsächlichem Aufwand verrechnet.

### Baustellenbesichtigung:

Geführte Baustellenbesichtigungen mit den Käufern erfolgen zur Rohbauabnahme, nach Fertigstellung des Estrichs und zur Vorübergabe der Wohnung. Eine Begehung der Baustelle bzw. der Wohnungseigentumsanteile ist außerhalb der vorgenannten Termine nicht möglich.