

# Exposé Wohnanlage

Bgm.-Miehle-Straße/Gustav-Stresemann-Straße • Augsburg-Göggingen

- ✓ KfW-Effizienzhaus-70 (2009)
- ✓ Moderne Architektur
- ✓ Hochwertige Ausstattung
- ✓ Beste Lage





- Massives Ziegelmauerwerk POROTON-S10 (100% Natur)
- Grundwasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- EG mit Gartenanteil
- DG mit Dachterrasse
- Moderne Aufzüge
- Tiefgarage
- Alle Bäder mit Fenster
- Ultraflat-Duschen
- Elektrische Rollläden

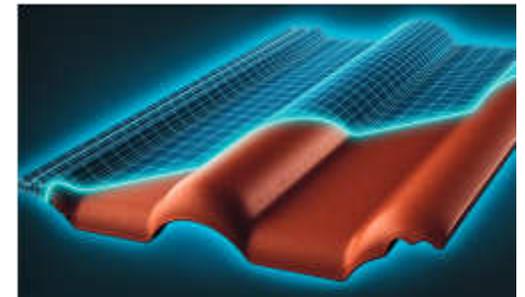


# Unsere Firmenphilosophie

Unsere Bauobjekte zeichnen sich durch eine besonders eindrucksvolle Architektur und eine Bauqualität aus, die gutachterlich mehrfach mit Bestnoten ausgezeichnet wurde. Innovation, Moderne und die Exklusivität unserer Objektausstattung sind bereits auf den ersten Blick ersichtlich. Die Besichtigung unserer Musterwohnung und der fertiggestellten Objekte wird Sie davon überzeugen. Mit unserer Fachkompetenz und den erfahrensten Netzwerkpartnern können Sie sich darauf verlassen, eine unvergleichbar hochwertige Immobilie zu erhalten, mit einem unschlagbaren Preis-Leistungsverhältnis.

„Ja zur **Verlässlichkeit** und **Professionalität**“

- **Energieeffizienz:** Der Einsatz besonders energiesparender und ressourcenschonender Baumaterialien spielt im Zeitalter stetig steigender Energiepreise und einem umweltbewussteren Bauen bei uns eine sehr wichtige Rolle. Somit verwenden wir überwiegend **baubiologisch** und ökologisch fördernde Baumaterialien, wie den Edeldämmputz und die biologischen Silikatfarben. Besonders hervorzuheben ist der Einsatz unseres **POROTON-Mauerziegels**, gefüllt mit dem natürlichen Vulkangestein Perlit. Die dadurch erreichten Wärmedämm- und Schallschutzwerte sind einfach unschlagbar. Folglich können Sie mit der Bauweise unserer Immobilien nicht nur Geld sparen, Sie erhalten zudem ein gesundheits- und umweltorientiertes Bauobjekt.



# Unsere Firmenphilosophie

- **Innovation:** „Bauen mit Fortschritt“ lautet unsere Maxime. Daher setzen wir stets auf den neuesten Standard der Bautechnik und – Materialien sowie zeitgemäßen Baustil. Ob bei der Bauweise, bei den Außenanlagen oder bei der Innenausstattung - unsere Immobilien setzen sich durch individuelle und moderne Ideen ab.
- **Qualität:** Bei unserem Anspruch, qualitativ hochwertige und beeindruckende Immobilien auf den Markt zu bringen, setzen wir durchgehend auf zertifizierte und bewährte Verfahren. Angefangen bei der Auswahl der Baustoffe, der einzelnen Komponenten und Materialien bis hin zur Bauausführung – Qualität zeigt sich bei uns im Detail. Bei der Innenausstattung arbeiten wir stets mit renommierten Branchenpartnern und können uns auf die Qualität verwendeter Elemente verlassen. Und Qualität zahlt sich aus. Gütezeichen und Qualitätszertifikate unabhängiger Sachverständiger dienen als Beweis für unsere Qualitätssicherung sowohl während der Bauphase als auch nach der Objektabnahme.



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



## Bauobjekt auf einen Blick

Das Mehrfamilienwohnhaus sieht eine Aufteilung in insgesamt 20 moderne Einheiten vor. Das Angebot reicht von einer klassischen Zweizimmer- bis zu einer großzügigen Vierzimmerwohnung. Alle Wohnungen sind mit dem Aufzug zu erreichen und verfügen entweder über einen Balkon oder eine Terrasse mit eigenem Gartenanteil. Während der Bauphase können auf Wunsch individuelle Änderungen an der Wohnungsplanung berücksichtigt werden.

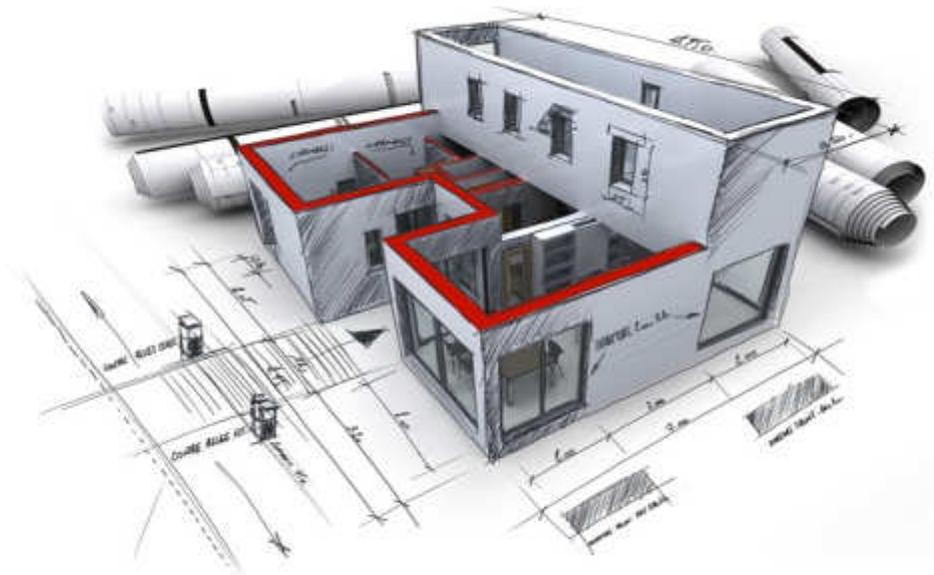
Das Gebäude ist als KfW-Effizienzhaus-70 (2009) konzipiert und erfüllt damit Anforderungen, um eine KfW-Bauförderung zu bekommen. Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt über eine zentrale Grundwasserwärmepumpe. Moderne einzelraumgeregelte Fußbodenheizung in jedem Wohnraum sorgt für behagliche und gesunde Wärme.

Abgesehen von einer hervorragend energetischen und ökologischen Bauweise zeichnen sich die Wohnungen durch durchdachte Grundrisse, architektonische Details und gehobene Grundausstattung aus. Durchgehend bodentiefe, dreifachverglaste Fenster verleihen dem Haus ein modernes Gesamtbild und sorgen für freundliche Helle und Großzügigkeit. Die geräumig geschnittenen, raumhoch verfliesen Bäder sind lichtdurchflutet und fallen durch modernes, zeitloses Design auf. Beheizbare Handtuchhalter sorgen in jedem Bad für wärmendes Wohlbefinden. Bei der Zusammenarbeit mit namhaften Herstellern werden nur hochwertige Bodenbeläge und Sanitäreinrichtungen eingesetzt, welche die Wohnungsausstattung aufwerten.

Zu den anspruchsvollen Außenanlagen gehören ein aufwendig gestalteter Steingarten mit exklusiver Bepflanzung, ein vielseitiger Kinderspielplatz mit gemütlichem Ausruhbereich für Groß und Klein.

# Inhalt zum Objekt

○ Standort	7
○ Ortsplan	9
○ Lageplan	10
○ Freiflächenplan	11
○ Ansichten	12
○ Grundrisse Haus 1	16
○ Grundrisse Haus 2	30
○ Tiefgarage & Kellergeschoß	45
○ Schnitt	46
○ Baubeschreibung	47
○ Kaufpreisliste	53
○ Musterwohnung	54
○ Beispiele Referenzobjekte	56
○ Beispiele Innenausstattung	57



# Standort

## Stadtteil Göggingen – zentrumsnah und jedoch ruhig

Seit Jahren zählt Göggingen zu den attraktivsten und gefragtesten Stadtteilen von Augsburg. Durch die hervorragende Infrastruktur sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Ärzte, Banken, Bushaltestellen, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten - in wenigen Gehminuten zu erreichen. Vorhandene öffentliche Verkehrsmittel stellen eine schnelle Anbindung an die Augsburger Innenstadt her, der Bundesstraßenanschluss B17 ist in drei Minuten, die Autobahn A8 in zehn Minuten erreichbar.

Die traumhafte Lage am Gögginger Wäldchen und der Wertach, mit zahlreichen Parks und Wanderwegen, bietet sich ideal für Erholungssuchende und Sportler.

Mit der Errichtung des geplanten „Innovationsparks Augsburg“ baut sich Göggingen zu einem Wirtschaftsstandort aus, mit vielen neuen Arbeitsplätzen. Die zunehmende Nachfrage nach Wohnobjekten, der wachsende Arbeitsmarkt und die ausbauende Infrastruktur bieten in Göggingen sowohl für Privat- als auch Kapitalanleger den idealen Investitionsstandort.

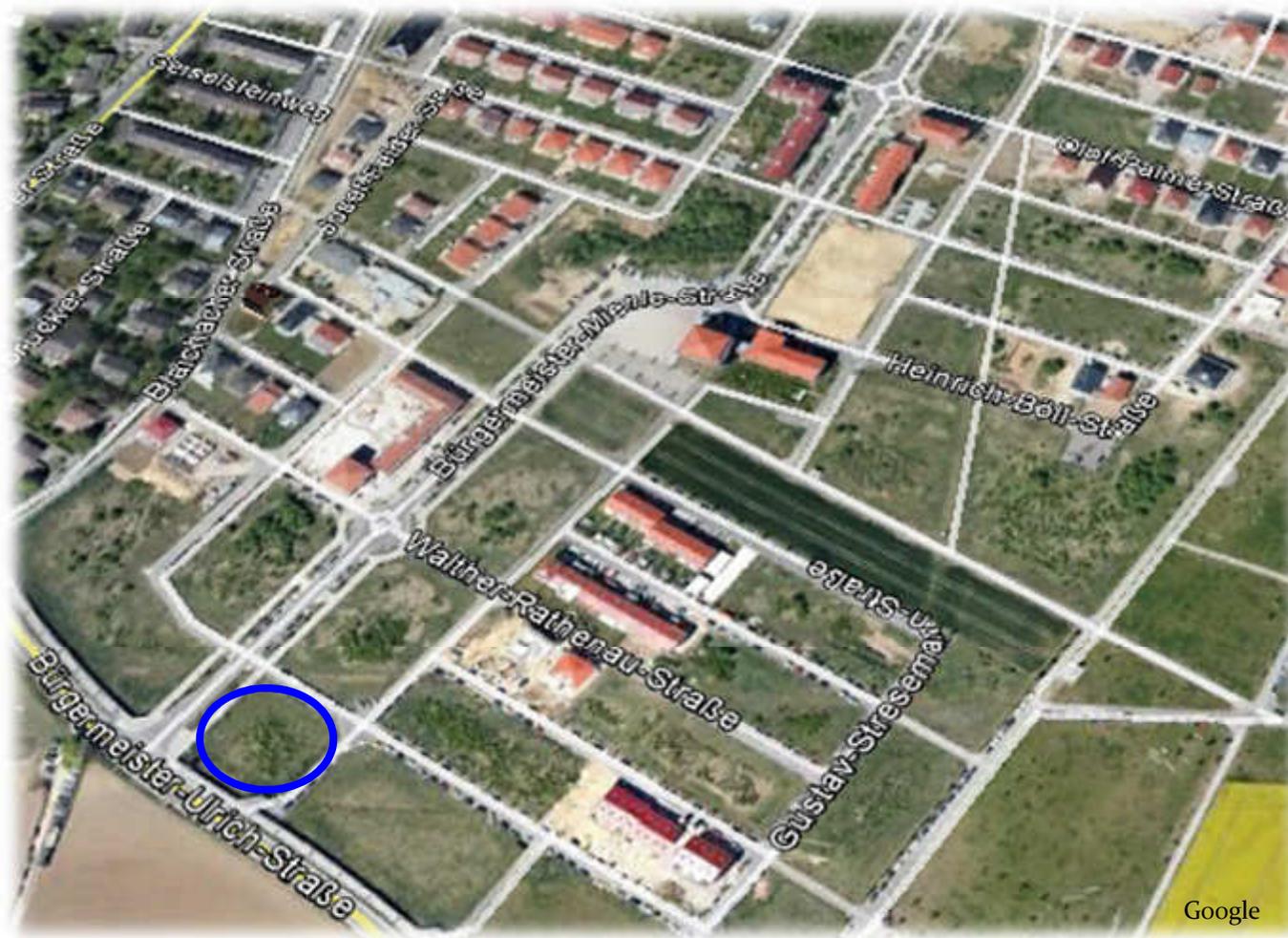
Unser geplantes Bauobjekt liegt im Osten von Göggingen, im begehrten Neubaugebiet. Diese charmante Siedlung mit ihren Einfamilienhäusern sowie gepflegten kleinen Wohnanlagen, umgeben von idyllischen Grünparks, ist ein idealer Wohnraum für Jung und Alt.





Foto: Ulrich Wagner

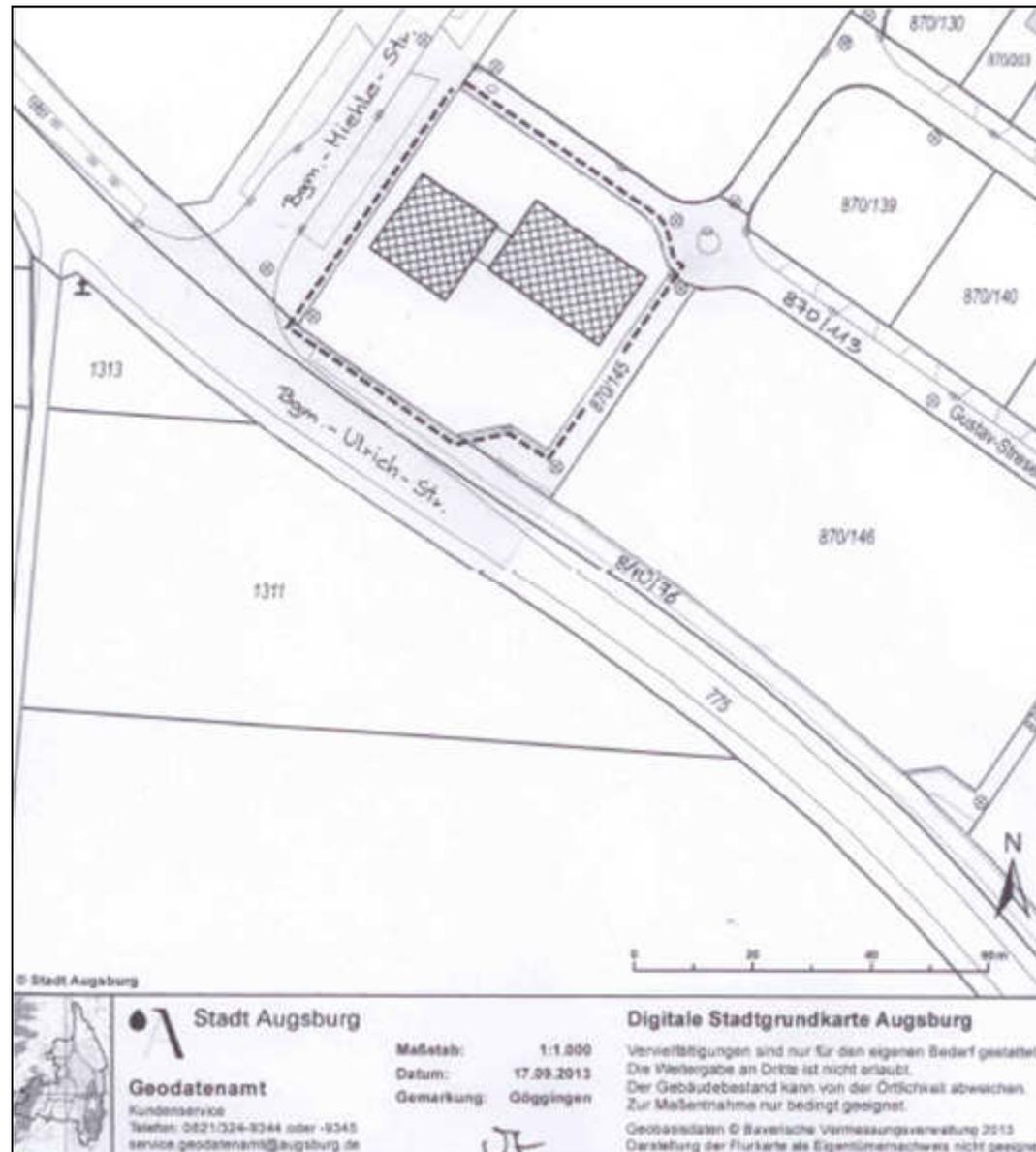
# Ortsplan



## Wohlfühlen in ruhiger Lage

- Die Balkone auf der Südseite bieten einen wunderschönen Fernblick bis in die Alpen.
- Die bepflanzte Lärmschutzwand sorgt für einen zusätzlichen natürlichen Schallschutz.
- Die Anlage bekommt einen eigenen, kaum einsehbaren Innenhof.

# Lageplan



# Freiflächenplan



# Ansichten - Süd -



# Ansichten - Nord -



Der Besucherparkplatz wurde während der Bauausführung nach links vor das Haus 1 verschoben.

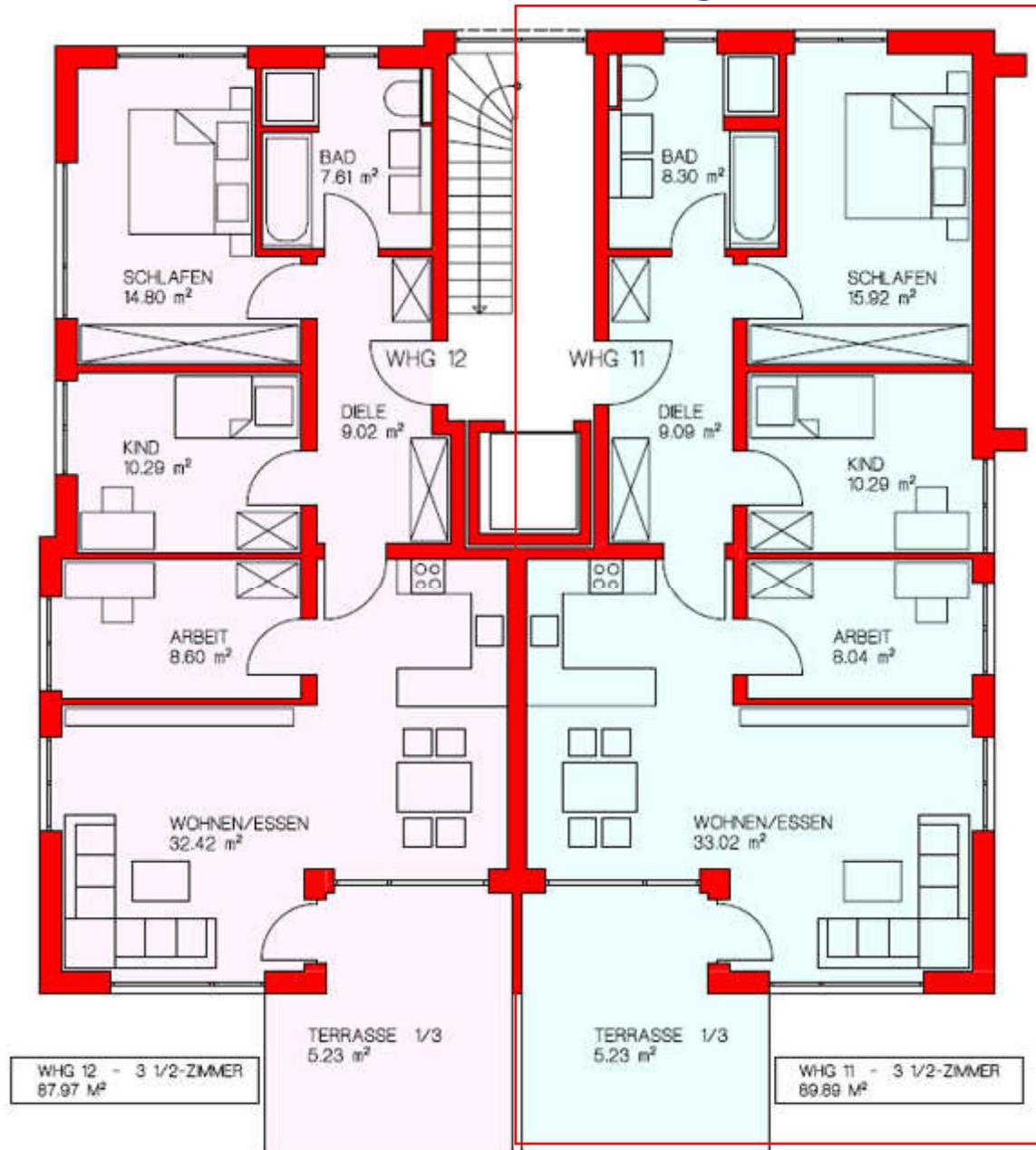
# Ansichten - West -



# Ansichten - Ost -



## Haus 2 – Erdgeschoss



### Wohnfläche Whg 11 - 3,5 Zimmer

Wohnen/Essen/Küche	ca. 33,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,92 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 10,29 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,30 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 9,09 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	ca. 8,04 m <sup>2</sup>
Terrasse (30%)	ca. 5,23 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 89,89 m<sup>2</sup></b>

### Wohnfläche Whg 12 - 3,5 Zimmer

Wohnen/Essen/Küche	ca. 32,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,80 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 10,29 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,61 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 9,02 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	ca. 8,60 m <sup>2</sup>
Terrasse (30%)	ca. 5,23 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 87,97 m<sup>2</sup></b>

WHG 12 - 3 1/2-ZIMMER  
87,97 M<sup>2</sup>

TERRASSE 1/3  
5,23 m<sup>2</sup>

TERRASSE 1/3  
5,23 m<sup>2</sup>

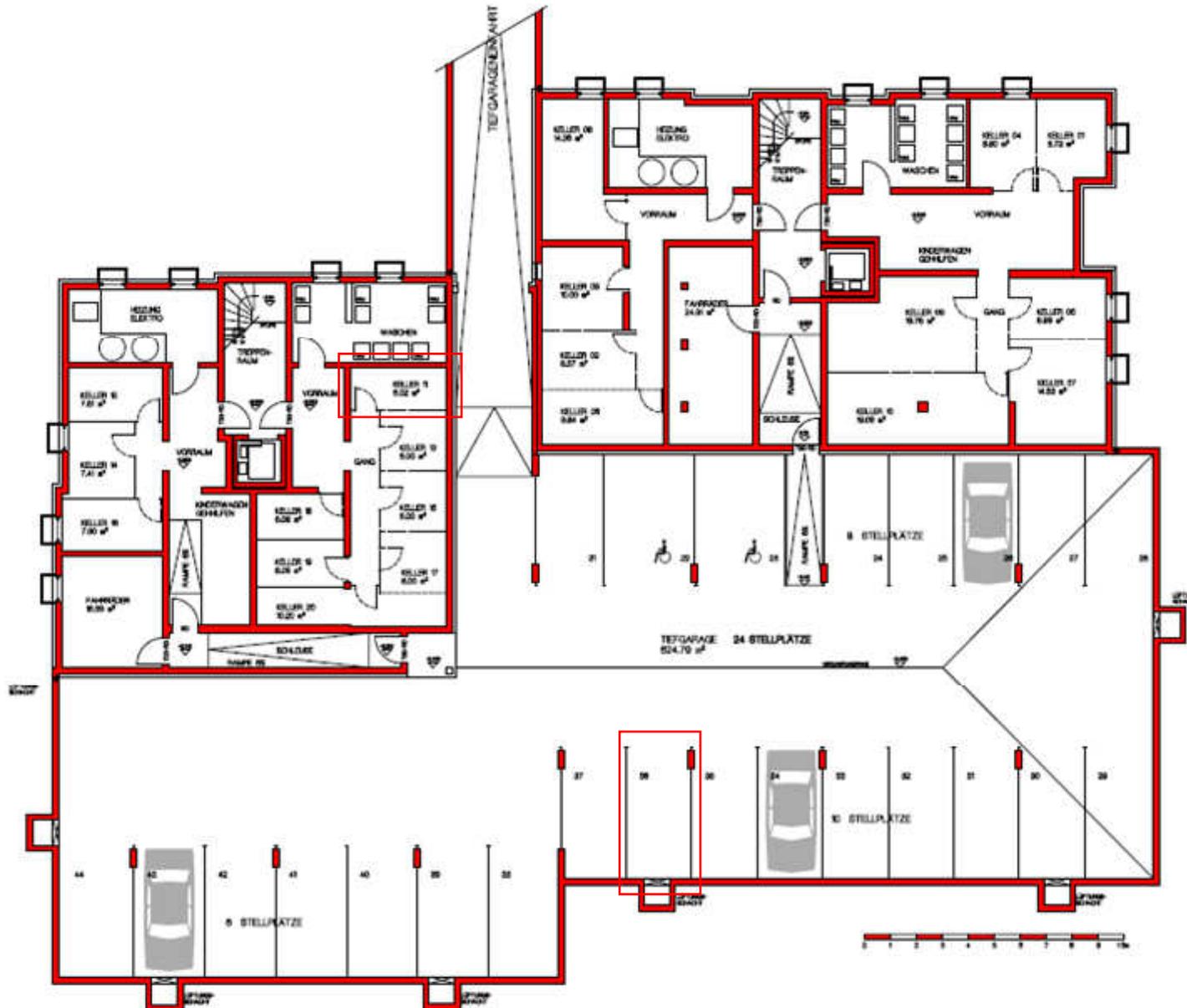
WHG 11 - 3 1/2-ZIMMER  
89,89 M<sup>2</sup>



## Haus 2 – Erdgeschoss Wohnung 11



# Tiefgarage & Kellergeschoss



# Schnitt



# Baubeschreibung

## POROTON®-S10®

Hohe Druckfestigkeit, Wärmeschutz und Schallschutz in einem Baustoff vereint!

### 100% Natur



Die Baubestandteile des POROTON-S10 (Ziegel, Perlit-Füllung und V.Plus-System) wurden vom Institut für Baubiologie Rosenheim kritisch geprüft und empfohlen. Alle Inhaltsstoffe wurden als unbedenklich eingestuft.

### Mehr Sicherheit

Die monolithische, hoch wärmedämmende, sehr einfache und langlebige Konstruktion des POROTON-S10 ist kaum anfällig für Baufehler. Die massiven Ziegelstege in Verbindung mit dem V.Plus-System von Schlagmann ergeben eine optimale Mauerwerksfestigkeit und hohe Sicherheit gegen Putzrisse.

### Wertsteigerung

Ein massives Gebäude aus POROTON-S10 mit hohem Schallschutz, hervorragendem Wärme- und Brandschutz, idealen Diffusionseigenschaften, ökologischen Vorteilen und bestem Wohnwert ist beim Wiederverkauf einfach mehr wert.

### Feuchtschutz

Der POROTON-S10 enthält von Haus aus eine geringe Baufeuchte, auch beim Vermauern wird wenig Feuchte „eingeschleppt“ und durch die diffusionsoffene Bauweise eine schnelle Austrocknung erreicht. Der POROTON-S10 sorgt dadurch für ein behagliches Raumklima und trockene Außenwände.

### Brandschutz

Wände aus POROTON-S10 sind feuerbeständig (F120-AB). Sie übertreffen somit die allgemeinen bauaufsichtlichen Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer für den mehrgeschossigen Wohnungsbau.

### SCHWER

#### Rohdichteklasse 0,75

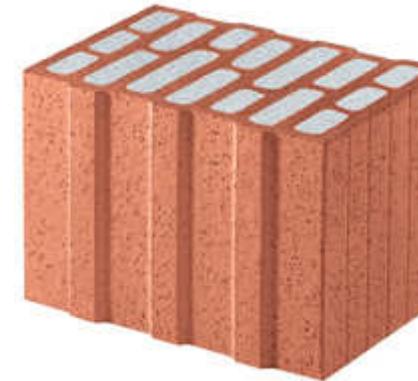
- Druckfestigkeit 8/10
- Druckspannung 1,2/1,4 MN/m<sup>2</sup>

### WARM

- Wärmeleitzahl 0,10W/(mK)
- U-Wert 0,25W/(m<sup>2</sup>K)  
(bei 36,5 cm Wanddicke)

### 100% NATUR

Gefüllt mit dem natürlichen Vulkan-  
gestein Perlit



### RUHE

Erhöhter Schallschutz  
•  $R_w = 48,8$  dB bereits bei 30 cm Wanddicke  
•  $R_w = 52,1$  dB bereits bei 36,5 cm Wanddicke

### MEHR RAUM

Die zusätzliche Dämmschale entfällt, so bleibt mehr Wohnfläche

### Erhöhter Schallschutz

Die 16 „Perlit-Schalldämpfer“ vermindern die Schalllängsleitung und sorgen damit für erhöhten Schallschutz im Objektbau. Mit dem POROTON-S10 können die Anforderungen an den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109/11.89, Beiblatt 2, sowohl horizontal als auch vertikal realisiert werden. **Bereits bei 30 cm Wanddicke wird gemäß Prüfbericht der Hft Stuttgart das Schalldämmmaß  $R_w=48,8$  dB erreicht.**

# Baubeschreibung

## Erschließung

Das Gebäude wird voll erschlossen. Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse werden erstellt.

## Baukonstruktion

Massivbauweise: Fundamente in Beton bzw. Stahlbeton. Bodenplatte und Kelleraußenwände aus wasserundurchlässigem Stahlbeton. Geschossdecken als Stahlbetonfiligrandecken nach statischer Berechnung, mit tapezierfähiger Unterseite und eingelegten Kältebrückendämmstreifen, entsprechend den Vorschriften. Außenwände ab Kellerdecke in POROTON-S10 (100 % Natur, gefüllt mit dem natürlichen Vulkangestein Perlit), 36,5 cm stark. Wohnungstrennwände in Schallschutzmauerwerk nach statischen Erfordernissen. Innenwände von 11,5 cm bis in 24,5 cm Ziegelmauerwerk.

Stahlbetonbalkone, thermisch getrennt.

## Wärmeschutz

Wärmeschutz gemäß DIN 4108 und Energieeinsparverordnung (**EnEV 2014**), gemäß Angaben des Statikers.

## Schallschutz

Schallschutz gemäß DIN 4109 Schallschutzverordnung, gemäß Angaben des Statikers.

## Estricharbeiten

In sämtlichen Wohnungsgeschossen und in den Kellerräumen Estrich mit Wärme- bzw. Trittschalldämmung nach statischen Erfordernissen.

## Fliesen

Fliesenmaterial nach Wunsch. Die Auswahl sämtlicher Fliesen erfolgt nach Bemusterung. WC und Bad werden raumhoch gefliest. Materialpreis bis 40,00 €/m<sup>2</sup> brutto inkl. Bordüre. Fugen im Wand-, Boden-, Türbereich dauerelastisch verfugt.

## Dachkonstruktion

Dachstuhl als Holzkonstruktion, Querschnitt nach Statik, sichtbare Holzteile scharfkantig gehobelt und weiß gestrichen.

Dachaufbau gemäß Angaben Statiker mit Winddichtpaket und Dampfsperre. Zwischensparrrendämmung (Fa. Isover o.ä.) und zusätzlich eine Aufsparrdämmung (Pavatex-Holzweichfaserplatten o.ä.). Die Dacheindeckung erfolgt mit Betonstein, Star-Oberfläche, Protegon-Technologie (Fa. Braas).

# Baubeschreibung

## Spenglerarbeiten

Sämtliche Blechteile, wie Wandanschlüsse, Fallrohre, Hängerinnen, Dachkehlen, Rinnenscharblech, Schneefanggitter usw. aus Titanzink und Edelstahl.

## Putzarbeiten

Außenwände: Mineralischer Edeldämmputz mit Farbanstrich.

Innenwände: 1-lagiger Kalk-Zement, gefilzt, Decken mit Raufaserfarbe weiß gestrichen.

## Malerarbeiten

Innenbetonflächen: gestrichen im Farbton weiß; Außenwände: nach Farbangabe gestrichen; Wohnungen: Wände und Decken mit biologischer Silikatfarbe weiß gestrichen; Stahltüren (im KG): auf werkseitige Grundierung ein Grund- und ein Schlussanstrich oder endbehandelt ab Werk, Farbton RAL 7035 (lichtgrau)

## Treppen

Stahlbetonfertigteiltreppen oder Ortbetontreppen im Haupttreppenhaus mit Granit belegt.

Die Konstruktion aller Treppen erfolgt nach schallschutztechnischen Erfordernissen.

## Geländer

Metallgitterstäbe bei der Haupttreppe in Edelstahl. Balkone - Edelstahllochgitter oder Glasfüllung in Metallkonstruktion (Edelstahl).

## Hauseingangspodest

Eingangüberdachung: Edelstahl-Konstruktion mit Glas. Eingangspodest außen mit Granitbelag.

## Rollladenanlagen

Fenster, Balkon - und Terrassentüren im Mauerwerkbereich erhalten elektrische Kunststoffrollladen und Schiebepprofile.

# Baubeschreibung

## Türen

Hauseingangstüren in Aluminium Sicherheits-Isolierverglasung, elektrischem Türöffner und einer Sprechanlage. Wohnungseingangstüren – Durat Weißlack, Rundkanten, als Schalldämmtüre mit Holzumfassungszarge. Innentüren Durat Weißlack, Röhrenspannstege mit Edelholz furnier und Holzzarge, 1 Türe je Wohnung mit Verglasung Mastercare. Alle Türen in Höhe 2,11m.

## Fenster

Hochgedämmte Schallschutz-Fenster aus Kunststoff, Farbe innen weiß, außen grau (oder weiß). Dreifach-Isolierglas (U-Wert 0,7).

Fenstersimse innen aus Naturstein, Außenfensterbänke aus Aluminium. Roto-Premium-Dachflächenfenster oder Velux, Typ 847 KWD AL 7/11. Alle Dachflächenfenster mit Elektro-Antrieb.

## Aufzugsanlage

Es wird pro Haus eine geräuscharme Aufzugsanlage mit jeweils einer Haltestelle im KG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG und DG eingebaut (Fa. Schmitt + Sohn Elevators). Seitenwände – in Color-Glas, Spiegel-Rückwand, Granit-Boden, LED-Beleuchtung.

## Metall- und Schlosserarbeiten

Gitterroste Stahlgitter, verzinkt, bei Lichtschächten und Auslässen, mit Abhebesicherungen.

Geländer: Treppenhausgeländer, Balkongeländer, Handlauf im Haupttreppenhaus aus Edelstahl.

Vordach: Edelstahlkonstruktion mit Glas

## Bodenbeläge

In Küche, Diele, Bad, Abstellraum ist ein Fliesenbelag vorgesehen (Materialpreis bis 40 €/m<sup>2</sup> brutto inkl. Sockelleiste). Alle übrigen Räume erhalten Laminat nach Wahl. Materialpreis bis 35,00 €/m<sup>2</sup> brutto inkl. Leiste. Die Auswahl erfolgt nach Bemusterung. Kellerräume werden gefliest.

# Baubeschreibung

## Elektroinstallation

Elektrische Anlagen und Installation nach VDE-Vorschriften und den Vorschriften des örtlichen EVU. Steckdosen mit Brennstellen nach DIN 18 015, Teil 2, Taster, Steckdosen etc. in den Wohnungen und Treppenhäusern nach Angabe.

Sämtliche Leitungen in den Wohngeschossen werden unter Putz in Rohren verlegt. Steckdosen/Ausschalter sind in ausreichender Zahl vorhanden (Wohnen 5/1, Essen 3/2, Diele 2/5, Schlafen 7/3, Kinderzimmer 5/2, Küche 9/1, Bad 4/2, alle übrigen Räume 1/1).

Am Hauseingang wird eine Eingangsleuchte und Klingel mit Sprechanlage installiert.

Alle Aufenthaltsräume erhalten je eine Telefon- und TV-Anschluss.

Im Waschraum sind zwei weitere Steckdosen für Waschmaschine und Kondensrockner vorhanden. TV- 2xSAT-Anlagen (oder Kabelanschluss).

## Sanitäre Installationen und Einrichtungen

Die Ablaufleitungen werden in schalldämmenden Kunststoffrohren ausgeführt.

Die gesamte Installation der Trinkwasserleitungen kalt und warm erfolgt in qualitativ hochwertigen Edelstahl- und Kunststoffrohren. Die gesamte Warmwasserversorgung wird durch einen zentralen Warmwasserbereiter sichergestellt mit Wasserprobeentnahme-ventile.

Acryl-Wanne – 140 x 140 cm (170 x 75 cm, gemäß Eingabeplan) nach Standardfarbkarten mit UP-Einhebelmischbatterie, Handbrause, Handtuchhalter 2-teilig, verchromt.

Waschbecken – nach Standardfarbkarte, 60 x 50 cm mit Einhand-Waschtischbatterie verchromt (Villeroy & Boch, Serie OMNIA classic oder My Style Serie oder Villeroy & Boch Serie OMNIA Architectura).

WC – Porzellan-Wand-Tiefspülklosett, Sitz und Deckel Kunststoff mit Absenkautomatik (Villeroy & Boch, Serie OMNIA classic) oder OMNIA Architectura Serie.

**Ultraflat- Dusche** – 90 x 90 cm mit Acrylwanne, Rund-Duschwand 900 x 1910 mm silber ESG transparent Provex Vario mit Drehtür o.ä., gemäß Eingabeplan.

Armaturen – Hans Grohe, Serie Metropol E, Tallis, UP.

Accessoires (Zubehör) Bad / Gäste-WC lt. Kundeninfomappe R&F.

Sonderwünsche der Wohnungskäufer werden bei den sanitären Einrichtungsgegenständen berücksichtigt.

# Baubeschreibung

## Heizung

Als Heizung wird im Kellergeschoss eine durch Außenfühler gesteuerte zentrale Grundwasserwärmepumpe mit Warmwasserversorgung installiert. Die Wohnräume haben einzelraumgeregelte Fußbodenheizung. Im Bad zusätzlich ein beheizbarer Handtuchhalter.

## Müllbeseitigung

An geeigneten Stellen werden Plätze für Mülltonnen (im Container) nach kommunaler Vorschrift vorgesehen.

## Außenanlagen und Tiefgarage

Terrassen mit Terrassenplatten auf Kiesbett mit Frostschutz. Humus rohplaniert.

Wohnungen im Erdgeschoss erhalten einen Wasseranschluss zur Gartenbewässerung.

Ein Tiefgaragenstellplatz je Wohnung ist zu erwerben. Zufahrtwege werden gepflastert. TG-Boden in Stahlbetonausführung.

## Gemeinschaftseinrichtungen im Gebäude

Zur Verfügung stehen Briefkasten-, Sprech- und Klingelanlage am Hauseingang. Zentrale Schließanlage.

## Sonderwünsche

Sonderwünsche bzw. Eigenleistungen können nach Absprache mit dem Bauträger individuell ausgeführt werden.

## Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) – 5 Jahre.

## Sonstiges

Die in den Zeichnungen dargestellte Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag des Architekten und im Kaufpreis nicht erhalten.

Die 3D-Grundrisse und 3D-Visualisierungen sind nicht Bestandteil des Vertrages. Sie dienen ausschließlich als Beispiele zur Wohnungsgestaltung. Daher können Abweichungen zwischen 3D-Bildern und Eingabeplänen bestehen.

Änderungen dieser Baubeschreibung bleiben infolge bauaufsichtlicher Vorschriften und DIN-Normen, bautechnischer Gründe und Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung, soweit sie durch gleichwertige Materialien ersetzt werden, vorbehalten.

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe – wie Kriechen und Schwinden – entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.