

PALAIS MAXVORSTADT



Baubeschreibung

Unverbindliche Ansichten
Möblierung und Ausstattung nur exemplarisch

Wärmeschutz

Das Gebäude wird nach KfW-Energieeffizienzhaus 70 sowie der Energieeinsparverordnung (EnEV) kernsaniert. Der erforderliche Schallschutz (Neubaustandard) wird aufgrund der konstruktiven Bausubstanz annähernd erreicht. Die Ausführung erfolgt nach der Planung und Überwachung des Fachingenieurs durch einen Fachbetrieb.

Treppenhaus

Die Treppenstufen, Podeste und Vorplätze vom Keller bis zum obersten Geschoss werden erhalten und aufgearbeitet. Schwellen zu den Wohnungseingangstüren werden je nach Erfordernis mit Naturstein, Feinsteinzeug, Marmor oder Granit neu belegt. Bestehendes Treppengeländer wird aufgearbeitet und neu gestrichen sowie mit einem Echtholzhandlauf belegt. Das Treppenhaus wird mit einer neuen Außenaufzugsanlage erweitert. Aufgrund der Bausubstanz werden die Zwischengeschosse ab dem Erdgeschoss angefahren.

Dächer

Bestehendes Dach wird komplett entfernt und mit einer weiteren Etage aufgestockt. Die Wärmeisolierung des neuen Dachs erfüllt den Anspruch KfW 70. Die Dacheindeckung ist mit dunklen Biberschwanz-Dachziegeln vorgesehen. Die Dachentwässerung erfolgt über komplett neue vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Titanzink. Die Entwässerung der Flachdachterrassen erfolgt über Dachabläufe und Fallrohre ebenfalls aus Titanzink (falls erforderlich mit Begleitheizung gegen Frost).

Balkone

Die Vergrößerungen der bestehenden Balkone im Westen und die neu zu errichtenden Balkone im Osten erfolgt über pulverbeschichtete oder verzinkte, vorgehängte thermisch getrennte Stahlkonstruktionen. Die Balkonbrüstung ist aus Stabgeländer, oder alternativ in satiniertem Glas. Die Oberflächen der Balkone sowie Dachterrassen werden mit Holzoberflächen belegt. Andere Oberflächen sind wahlweise möglich.

Fenster

Die Wohnfenster sind bodentief mit französischen Balkonen. Fensterelemente und Fenstertüren sind aus weißem Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung gemäß erforderlichem Wärmeschutz. Die Rahmenstärken richten sich nach den statischen Erfordernissen und Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik in Rosenheim. Die Drücker/Oliven sind je nach Anforderung aus Edelstahl. Fenster in Bad und WC in Klar-Glas oder nach gesonderter Vereinbarung in satiniertem Glas. Fenstersimse außen in Alu-Material weiß bzw. Titanzink. Die Keller erhalten Kunststofffenster. Im Dachgeschoss ist der Einbau von weiteren Dachflächen,- bzw. Panoramafenstern gemäß statischen Vorgaben möglich.

Sonnenschutz/Rollläden

Außen liegende Kunststoffrollläden an allen Schlafzimmer-, Arbeitszimmer- und Badfenstern. Die Bedienung erfolgt elektrisch. An den Wohn- und Küchenfenstern der Maisonette-Wohneinheiten werden außenliegende und pulverbeschichtete Aluminium-Raffstore-Lamellen Jalousien angebracht. Die Bedienung dieser erfolgt elektrisch.

Türen

Die Hauseingangstür wird aus Aluminium mit Sicherheitsschloss und Wärmeschutzisolierverglasung ausgeführt. Die Sicherheitsschließanlage schließt sowohl die Hauseingangs- als auch die Wohnungseingangstüre (gleichschließend).

Wohnungseingangstüren: Diese werden als schwere Holzeingangstür mit Tür-Spion oder gleichwertigen Alternativen ausgeführt (Klimaklasse III). Die Oberflächen sind weiß-Lack glatt. Zur Verbesserung des Schallschutzes sind Absenkungsdichtungen im Schwellenbereich vorgesehen. Die Drückergarnituren sind in Edelstahl.

Wohnungsinnentüren: Die Türzargen und Türblätter sind aus Holz, Oberfläche weiß-Lack oder wahlweise Buche. Die Türblätter mit Röhrenspaneinlage mit Beschlag oder glatt passend zu der Türzarge je nach Bemusterung. Die Zwischentüren von den Dielen zum Wohnzimmer erhalten je nach Bemusterung einen Glasausschnitt aus Klar-Glas oder satiniertem Glas, alternativ nach gesonderter Vereinbarung eine Vollglastür. Die Drückergarnituren sind einheitlich aus Edelstahl. Auswahl anderer Oberflächen (Kassetten) möglich.

Bodenbeläge

Fliesenarbeiten: Küchen, Bäder/WC's und Abstellräume - sofern vorhanden - werden nach Bemusterung des Käufers gefliest. Die Ausstellung der zu bemusternden Fliesen erfolgt über den Bauherrn. Der verrechnungsfähige Materialwert beträgt hier bis zu 40€/qm Brutto.

Holzparkett: In alle Wohn- und Schlafräume sowie Dielen/Flure sind Holzparkettböden vorgesehen, alternativ nach gesonderter Vereinbarung auch Holzdielenböden. Die Bemusterung erfolgt durch den Käufer. Die Ausstellung der zu bemusternden Böden erfolgt über den Bauherrn. Der verrechnungsfähige Materialwert beträgt hier bis zu 60€/qm Brutto.

Anstriche

Die Farbkonzeption der Wohnanlage erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Alle Innenwände werden vollflächig glatt gespachtelt. Die Decken und Wände werden nach Maßgabe des Bauherrn hell gestrichen.

Heizung

Es wird eine Gasbrennwert-Zentralheizung eingebaut. Die Anlage wird über eine Witterungsgeführte Außensteuerung mit Nachtabsenkung und Heizkörperthermostate geregelt. Alle Heizkörper erhalten Regelventile, welche individuelle Temperaturregelungen zulassen.

In den Bädern werden neben Handtuch-Heizkörper auch elektrische-Fußbodenbegleitheizungen mit Steuerung eingebaut. Im Erdgeschoß sowie im neuerstellten Dachgeschoß ist - aufgrund der konstruktiven Substanz - anstatt der Heizkörper der Einbau einer herkömmlichen Fußbodenheizung möglich. Diese werden durch elektronische Einzelraumsteuerung geregelt. Die Dimensionierung und Ausführung richtet sich nach der benötigten Heizleistung und wird vom Fachingenieur für Heizung berechnet und geplant.

Sanitäre Installation

Alle Ab- und Zuleitungen werden komplett erneuert. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus Edelstahl oder Kunststoff. Diese werden wärme- und schalldämmend. Die Küchen, Bäder, Gäste-WC's und DU/Bäder werden zentral mit Warmwasser versorgt. Waschmaschinenanschlüsse sind nach Wahl des Käufers, Baufortschritt und technische Machbarkeit in den Bädern oder in den Küchen möglich. Die Verrechnung des Kalt- und Warmwassers erfolgt über Verbrauchszähler. Die Eckventile und Abwasseranschlüsse in den Küchen enden unmittelbar an den Steigsträngen. Bei rechtzeitiger Vorlage eines entsprechenden Küchenplanes durch den Erwerber ist die Verlegung (Aufputz) möglich.



Die Erdgeschosswohnung sowie das neu erstellte Dachgeschoß erhalten in den Garten bzw. auf der Dachterrasse einen Wasseranschluss mit Wasserhahn.

Das Gebäude wird an das Brauch- und Abwassernetz des Versorgungsträgers angeschlossen. Gemäß der gesetzlichen Auflagen werden die bestehenden Zuleitungen zum Hauptkanal untersucht und ggf. ebenfalls saniert.

Ausstattung Bad

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände sind weiß. Die Waschbecken und Klosettörper sind aus Sanitärporzellan und sämtliche Armaturen sind verchromt.

Badewanne: Körperform-Einbaubadewanne aus Acryl in weiß mit Wannenträger, Unterputz-Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie sowie Handbrause mit Aufhängehaken.

WC-Anlage: Wandhänge-Tiefspül-WC, Unterputz-Spülkasten und Abdeckplatte mit Sitz und Deckel sowie Papierrollenhalter.

Waschtischanlage: Waschtisch-Einhebel-Mischer mit Unterbauschränk und Handtuchhalter.

Dusche: Duschtassen (soweit im Plan vorgesehen): Duschwannen aus Acryl mit Duschwannenabtrennung aus Echtglas Aufputz-Einhebel-Brausebatterie mit Thermostat Handbrause wie bei den Badewannen. Wandstange mit großem Duschsteller und Handbrause sowie Brauseschlauch. Alle Bäder erhalten einen Handtuchheizkörper. Im Erdgeschoss und im neu erstellten Dachgeschoss ist der Einbau bodengleicher Duschwannen möglich. Diese können wahlweise gemauerte- oder echtglas Duschabtrennungen erhalten.

Ausstattung Gäste-WC

WC-Anlage: Wandhänge-Tiefspül-WC, Unterputz-Spülkasten und Abdeckplatte mit Sitz und Deckel sowie Papierrollenhalter.

Handwaschbecken aus weißen Sanitärporzellan mit verchromter Einhebelmischer-Armatur, Handtuchhaken aus chrom und ein kleiner Heizkörper je nach Erfordernis.

Elektroinstallation

Ausstattung der einzelnen Räume von namhaften Herstellern.

Lage und Anordnung nach nachfolgendem Installationsplan:

Wohnzimmer: 1 Dreifachsteckdose, 4 Einfachsteckdosen, 2 Deckenauslässe, 1 Antennenanschluss betriebsfertig, 1 Telefondose, 1 Serienschalter, 1 Jalousieschalter

Schlafen 1 (Elternschlafzimmer): 2 Doppelsteckdosen, 2 Einfachsteckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Antennendose, 2 Wechselschalter, 1 Telefondose, 1 Jalousieschalter

Schlafen 2/3: 1 Doppelsteckdose, 2 Einfachsteckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Antennendose, 1 Telefondose, 1 Ausschalter

Abstellraum: 1 Einfachsteckdose, 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter

Bad: 1 Doppelsteckdose, 1 Einfachsteckdose (Waschmaschine) sofern im Plan vorgesehen, 1 Einfachsteckdose (Trockner) sofern im Plan vorgesehen, 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 1 Lüfter (nur bei innen liegendem Bad), 1 Raumfühler für Fußbodenheizung, 1 Serienschalter, 1 Jalousieschalter (wenn Fenster vorhanden)

WC: 1 Einfachsteckdose, 1 Deckenauslass, 1 Lüfter (nur bei innen liegendem WC), 1 Ausschalter, 1 Jalousieschalter (wenn Fenster vorhanden)

Küche (nach Küchenplan, wenn vorhanden): 2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose, 1 Einfachsteckdose (Kühlschrank), 1 Einfachsteckdose (Dunstabzug), 1 Einfachsteckdose (Geschirrspülmaschine) 1 Herdanschluss, 1 Deckenanschluss, 1 Einfachsteckdose (neben Dunstabzug) schaltbar, 1 Serienschalter, 1 Jalousieschalter

Diele / Flur: 1 Einfachsteckdose neben Telefonanschluss, 1 Einfachsteckdose, 1 Deckenauslass, 1 Gegensprechanlage mit Monitor und Türöffner zur Hauseingangstüre, 1 Telefonanschluss betriebsfertig, 2 Wechselschalter

Terrasse / Balkon: 1 Wandleuchte (von innen schaltbar), 1 Außensteckdose je Wohnung

Separate Kellerabteile: 1 Ausschalter kombiniert mit 1 Schuko-steckdose, 1 Leuchte.

Die Elektroleitungen der separaten Kellerabteile werden als Aufputz-Installation verlegt und an den Zähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen und abgesichert.

Außenanlagen/ Gemeinschaftseinrichtungen:

Aufzug: Außenliegender Personenaufzug eines Markenherstellers wird erstellt

Carports: Zwei Carports werden erstellt

Briefkästen: Briefkästen werden erstellt

Kellertrennwände:

Die Kellertrennwände werden in einer hochwertigen Stahl-Holzkonstruktion der Fa. Gebhardt Braun montiert.

Sonderwünsche und Eigenleistungen

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind nach Absprache mit dem Bauherrn und dessen Bauleitung möglich, soweit diese technisch machbar und zumutbar sind sowie vor der Ausführung schriftlich angezeigt wurden. Die hierdurch entstehenden Mehr- und Minderkosten sind separat zu verrechnen.

Allgemeines/Haftungsvorbehalt

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang auf Basis der derzeitigen Entwicklung und Planung. Änderungen aufgrund der Baugenehmigung mit evtl. behördlichen Auflagen sowie Änderungen aufgrund technischer Zwänge sind unter Gewährleistung ähnlicher oder gleichwertiger Qualität zulässig. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges und der Baubeschreibung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar.

