

# INHALT

4	Ein Atemzug...
6	Stuttgart-West
7	Lageplan
8	Objektbeschreibung
9	Architektur & Design
12	Haus A - Grundrisse
24	Haus B - Grundrisse
48	Haus C - Grundrisse
60	Parkebene + Untergeschoss
62	Energiekonzept
64	Optionspakete
66	Das Unternehmen
67	Referenzen
68	Baubeschreibung

# EIN ATEMZUG...

Man hört das sanfte Rascheln der Blätter,  
ein sanftes Flüstern inmitten des pulsierenden  
Stadtlebens.

Ein geschützter Innenhof öffnet sich wie ein  
geheimer Garten, umarmt vom Licht, erfüllt  
vom Spiel der Blätter. Wer ihn betritt, spürt die  
Ruhe – das Innehalten zwischen Atemzügen.

Im Herzen des Ensembles setzt die elegante  
Wasserfläche einen ruhigen, fast meditativen  
Akzent – sie verbindet Natur, Architektur und  
Lebensqualität auf besondere Weise.

Hier entfaltet sich das Leben mit der Leichtig-  
keit der Natur. Hier wird die Stadt leiser, das  
Leben weicher, und das Wohnen – zu einem  
Gefühl von Ankommen.



# ... AUS LICHT UND BLÄTTERN



# STUTTGART–WEST IST MEHR:

## **Man lebt hier - mit allen Sinnen.**

Zwischen historischen Fassaden, Galerien und kleinen Cafés, in Straßen voller Charakter, die Geschichten erzählen.

Hier mischt sich Urbanität mit Lebensfreude, Vielfalt mit Vertrautheit. Die Karlshöhe im Abendlicht, hier entfaltet Stuttgart-West seinen ganz eigenen Zauber.

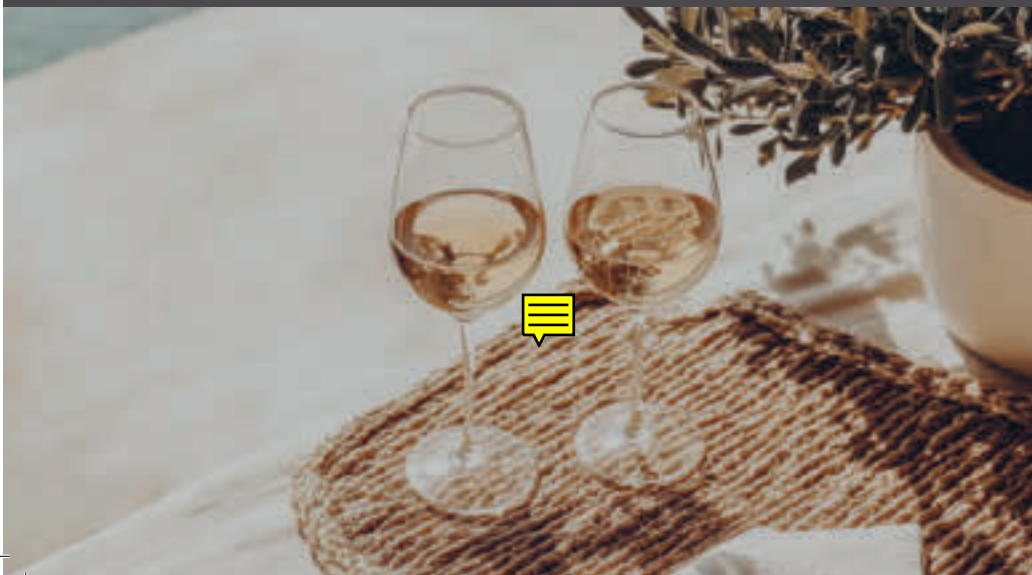
Stuttgart-West ist mehr als ein Gefühl – es ist der sanfte Rhythmus von Licht, Leben und Geborgenheit.

## **Leben in der Augustenstraße,**

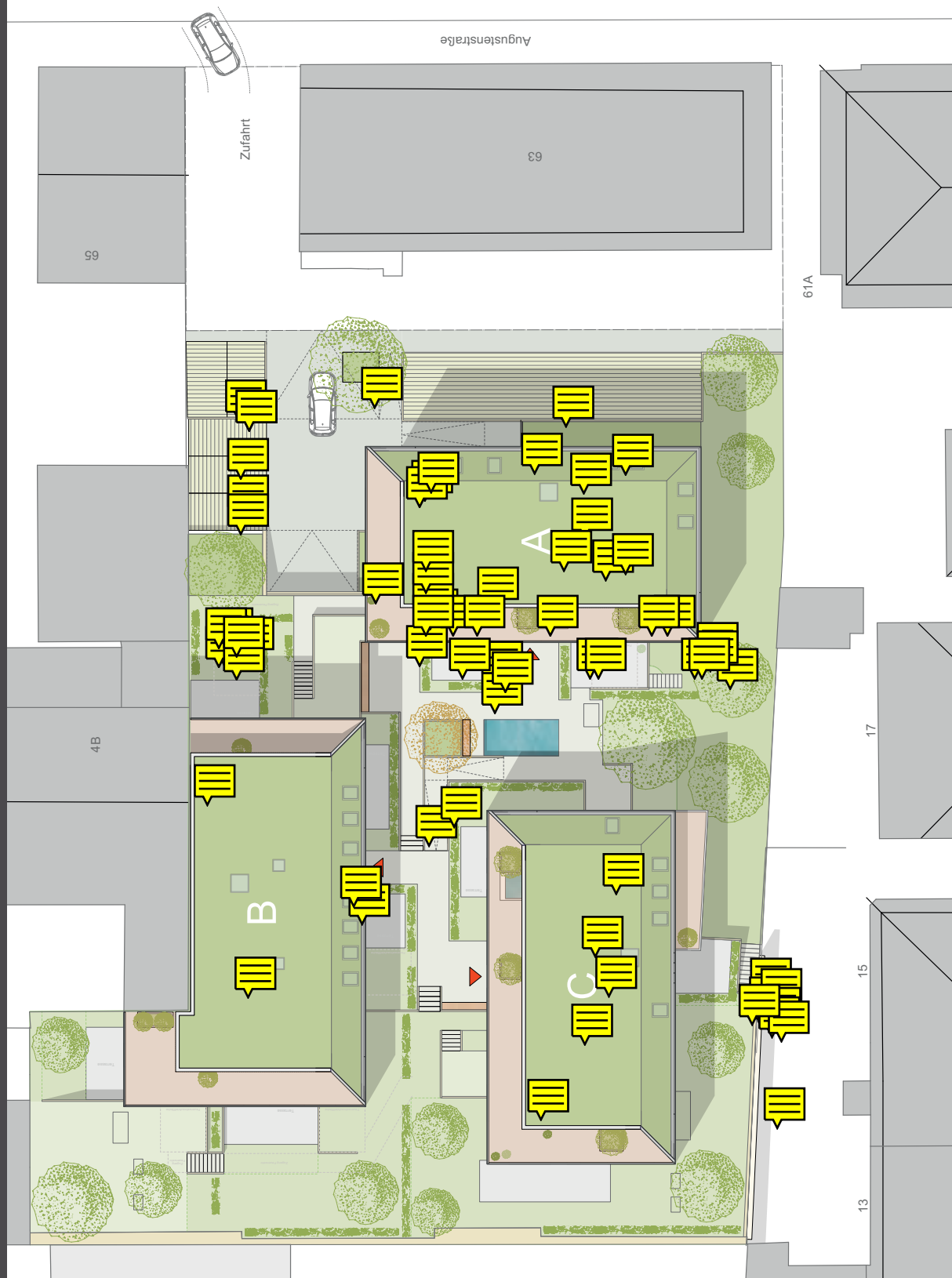
ein Ort, an dem das Leben in einem ruhigeren Takt pulsiert – weil hier Raum bleibt für das, was wirklich zählt.

Zeit für einen Kaffee unter Bäumen, ein Gespräch auf der Bank, ein Lächeln, das bleibt.

Wo einst nur Asphalt war, blüht heute ein Stück Stadt, das Menschen zusammenbringt – offen, grün, lebendig.







Kinder spielen, Nachbarn verweilen, und mittendrin entstehen jene kleinen Momente, aus denen sich ein Zuhause formt.

Die elegant integrierte Wasserfläche im Innenhof verleiht dem Augusten-Ensemble eine besondere Atmosphäre – sie schafft nicht nur ein angenehmes Mikroklima, sondern lädt auch zum Innehalten und Verweilen ein.

Zwischen historischer Geschichte und jungem Grün wächst ein Zuhause, das auf Sie wartet, um zu erblühen.

# EIN GEFÜHL, DAS BLEIBT



## **Ankommen und Aufblühen**

Stellen Sie sich vor, Sie betreten Ihr neues Zuhause in den Augustenhöfen – ein Ort, an dem urbanes Leben und grüne Rückzugsräume harmonisch verschmelzen.

Die elegante und zeitlose Architektur fügt sich mit natürlicher Leichtigkeit in die gewachsene Struktur der Umgebungsbebauung ein.

Ein Ort der Ruhe, eingebettet in ein Viertel voller Leben – und ein Zuhause, das innen wie außen zum Wohlfühlen einlädt.

## **Zwischen Blättern, Licht und Leichtigkeit**

Umgeben von der stillen Schönheit historischer Fassaden – aus Sandstein und Backstein. Geprägt von den Epochen, die diesem Ort seinen Charakter gegeben haben.

Zwischen Bäumen, Lichtreflexen entsteht ein ganz eigener Rhythmus.

Ob im Morgenlicht auf dem Balkon oder bei einem Glas Wein unter Blättern – die Augustenhöfe schenken jeden Tag neue Perspektiven. Still, klar, verbunden.

# ARCHITEKTUR & DESIGN

## Ankommen und Wohlfühlen

Die Augustenhöfe verbinden das klare Spiel von Linien mit einem Gespür für das Wesentliche: Lebensqualität.

Die Fassade ist ruhig gegliedert und fein strukturiert – sie verleiht dem Gebäude Charakter, Zurückhaltung und zeitlose Qualität.

Raumhohe Fenster lassen das Tageslicht großzügig einfallen und verleihen jedem Zimmer eine stille Leichtigkeit.

Harmonisch angelegte Grundrisse schaffen ein Gefühl von Selbstverständlichkeit und Balance. Die Proportionen der Räume sind so gewählt, dass sie Ruhe und Klarheit ausstrahlen – mit viel Platz zum Atmen, Leben und Gestalten.

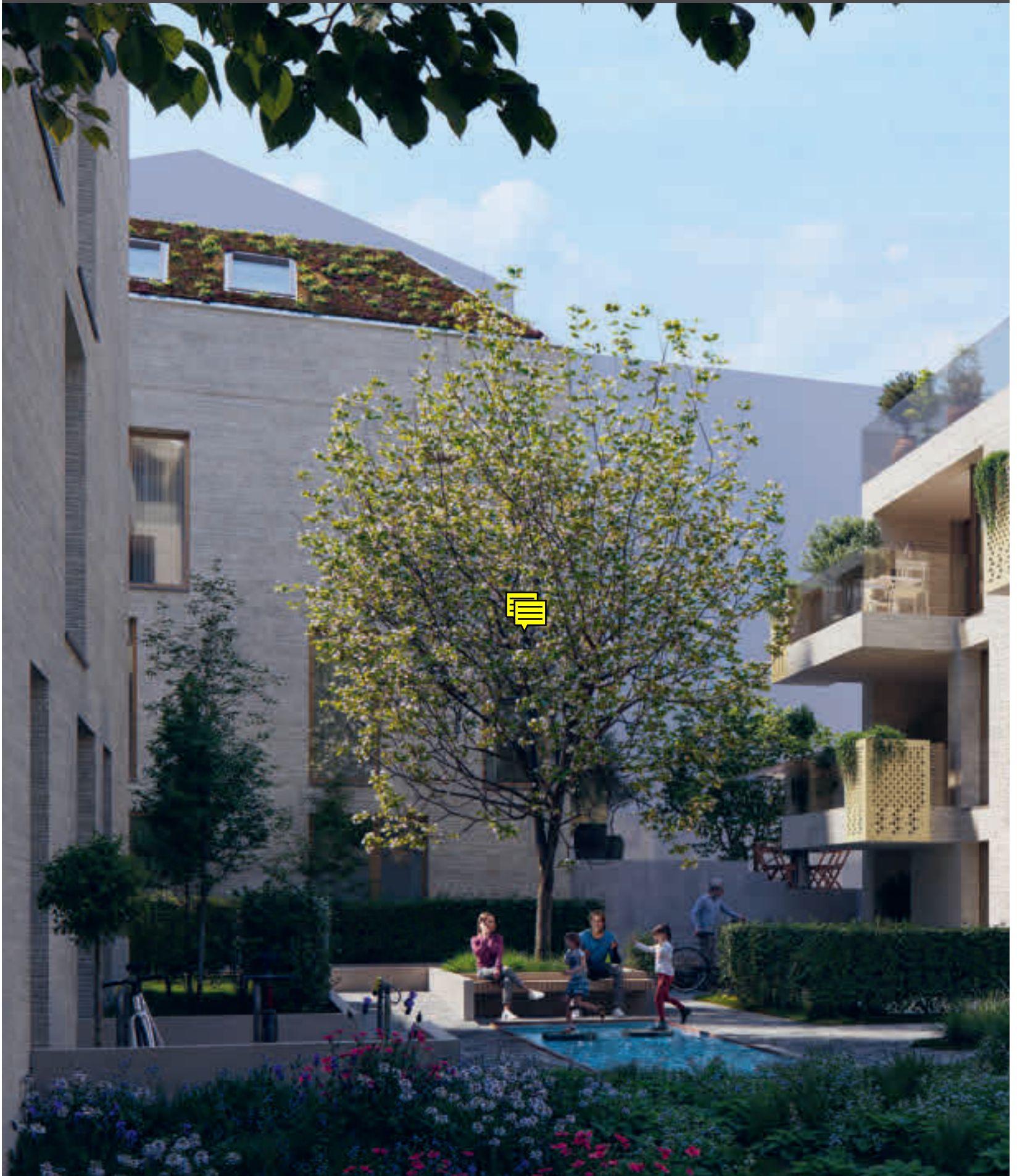
Gleichzeitig bleibt Raum für Individualität – auf Wunsch lassen sich die Grundrisse an persönliche Wohnwünsche anpassen.

Ob modern inszeniert oder klassisch eingerichtet – Die Räume wirken wie selbstverständlich: mit wohltuenden Proportionen, viel Luft zum Atmen und harmonischen Grundrissen, die Ruhe ausstrahlen.





# HAUS A







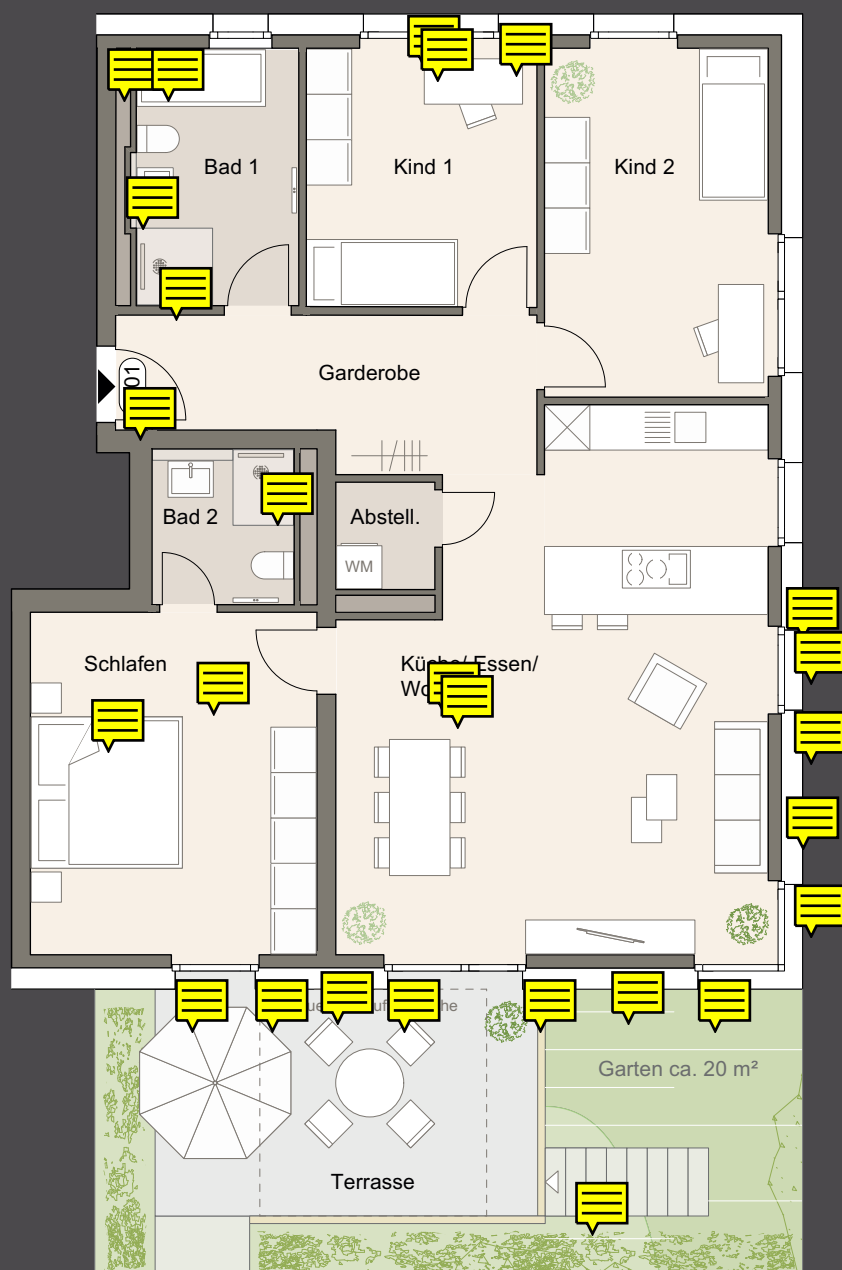
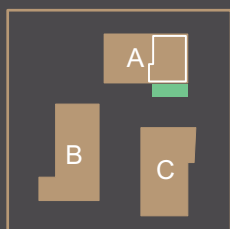
# Gartenwohnung A 01 4,5-Zimmer

## Garten in der Stadt

Für Menschen, die das Stadtleben lieben, aber im Grünen ankommen wollen. Diese Gartenwohnung ist genau dort: mittendrin und ganz bei sich.



M 1 : 100



### A 01 (EG)

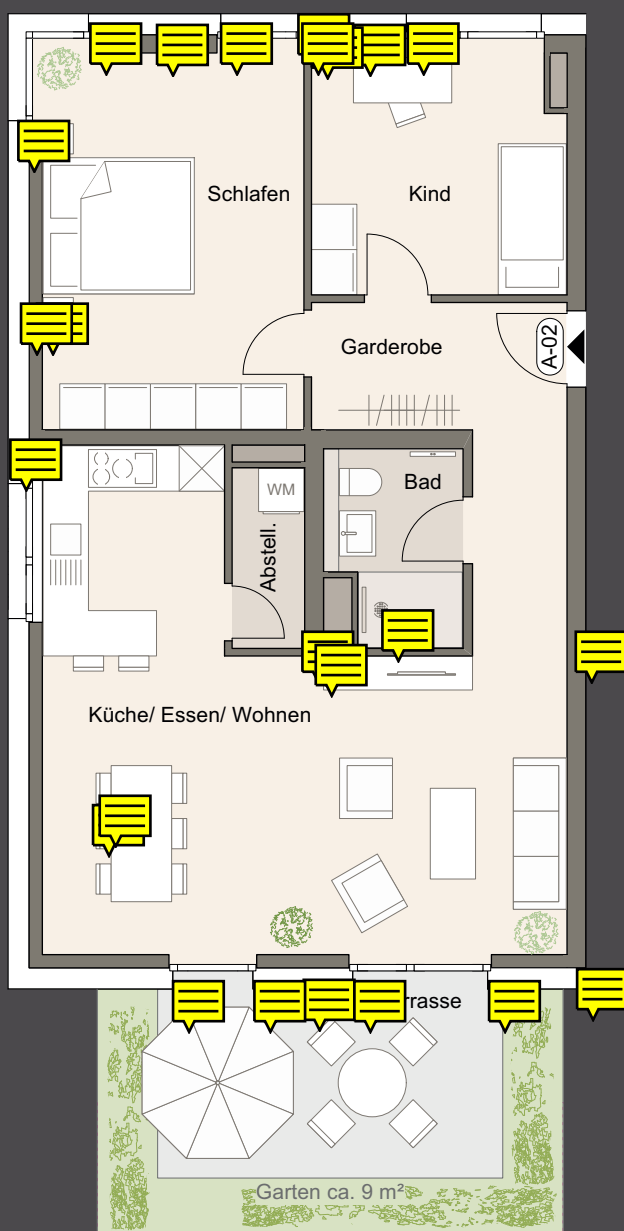
Garderobe	10,00 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,30 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,70 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,00 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	37,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,20 m <sup>2</sup>
Bad 2	3,80 m <sup>2</sup>
Terrasse (15,90 m <sup>2</sup> )	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>109,80 m<sup>2</sup></b>

## Gartenwohnung A 02 3,5-Zimmer

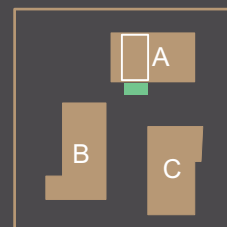
### Wellness-Oase

Der Garten als Verlängerung  
des Wohnzimmers –  
zum Atmen, Spielen,  
Verweilen.

Diese Wohnung schenkt  
mehr als nur Quadratmeter:  
sie schenkt Freiraum.



M 1 : 100



### A 02 (EG)

Garderobe	9,40 m <sup>2</sup>
Kind	10,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,70 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	34,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,30 m <sup>2</sup>
Terrasse (12,10 m <sup>2</sup> )	6,10 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 84,80 m<sup>2</sup>**

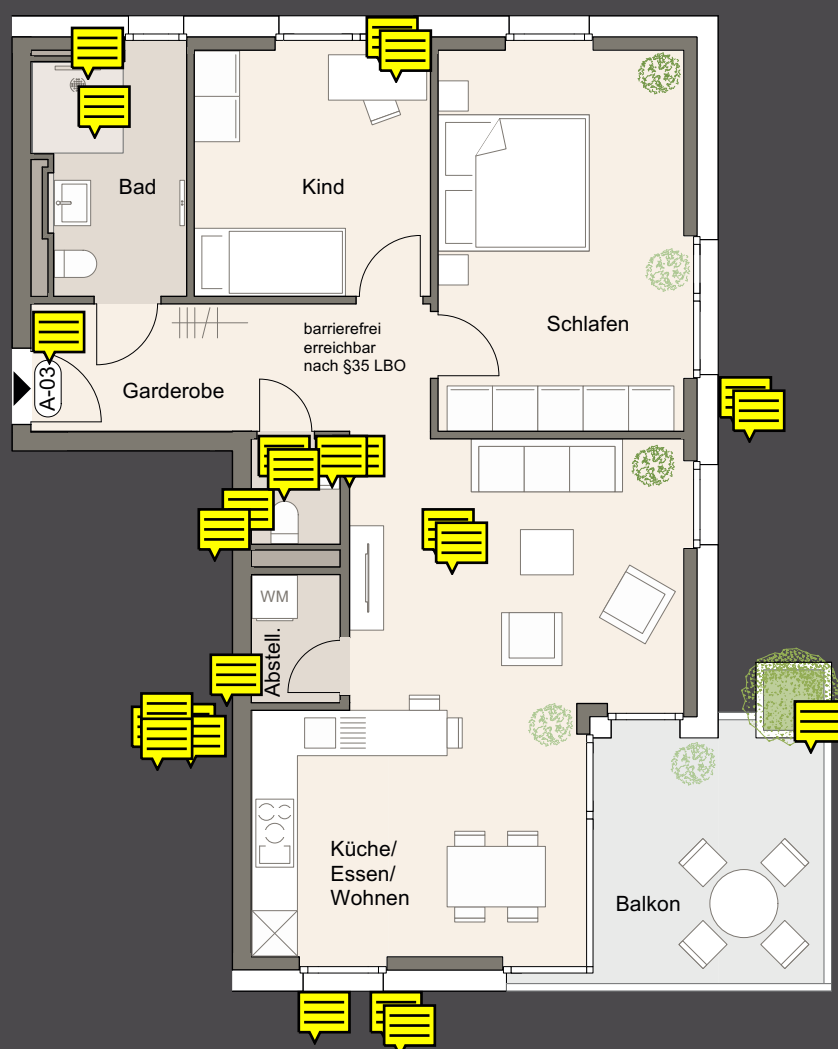
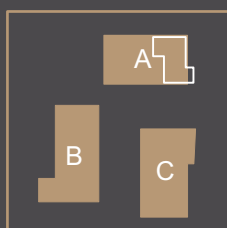
## Levelwohnung A 03 3,5-Zimmer

### Wohnen auf Niveau

Ein Zuhause, das sich leicht anfühlt.  
Mit viel Licht, durchdachten  
Räumen und dem Gefühl:  
Hier ist Platz für Ruhe, Leben und  
kleine Momente, die jeden Tag  
besonders machen.



M 1 : 100



#### A 03 (1.OG)

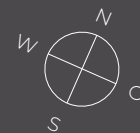
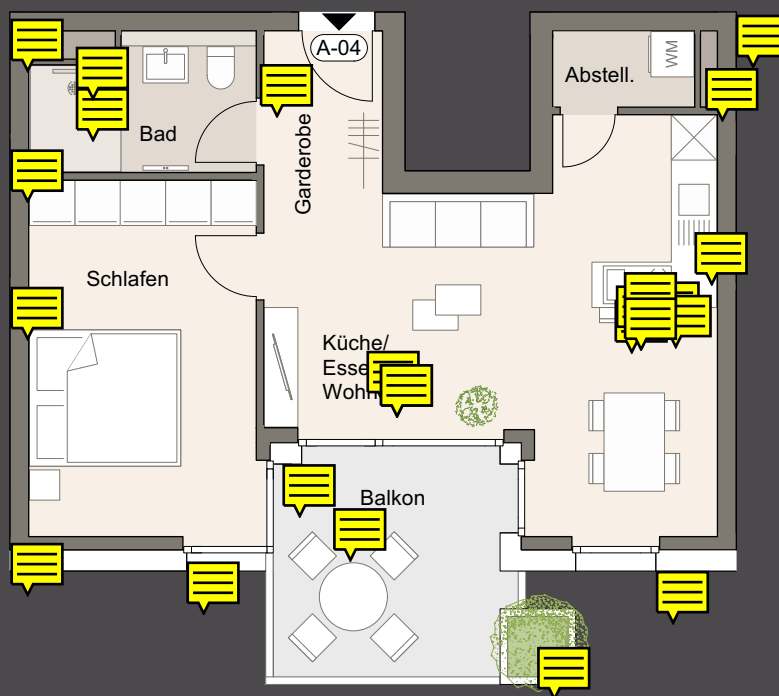
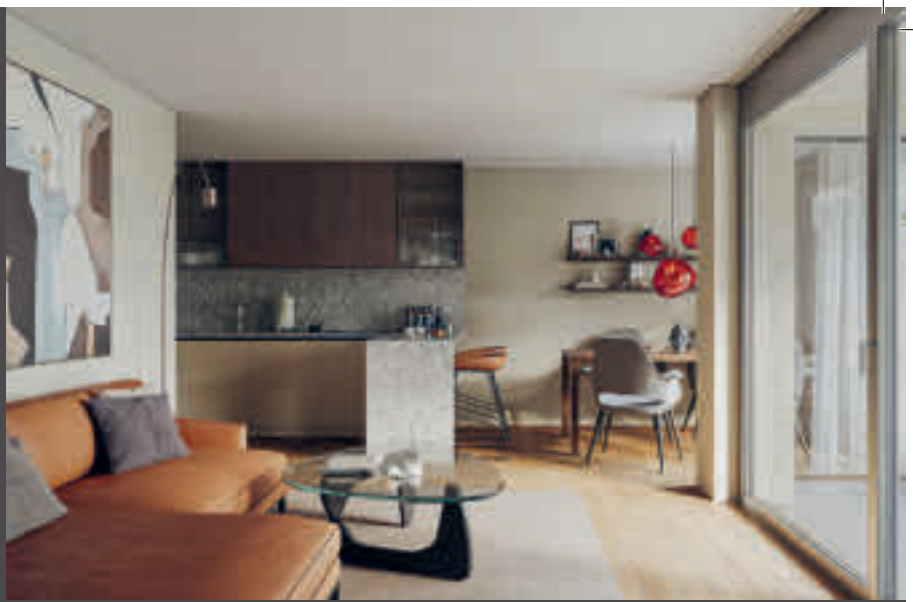
Garderobe	8,90 m <sup>2</sup>
Bad	6,10 m <sup>2</sup>
Kind	10,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,70 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	30,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
Balkon (10,40 m <sup>2</sup> )	5,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>81,70 m<sup>2</sup></b>



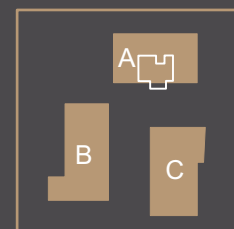
## Levelwohnung A 04 2,5-Zimmer

### Weite mitten drin

Ein Grundriss wie aus einem Guss: harmonisch, durchdacht, offen für das Leben. Hier entsteht Raum für Routinen und Rückzug – mit Licht, Luft und einer Prise Leichtigkeit.



M 1 : 100



### A 04 (1.OG)

Garderobe	3,40 m <sup>2</sup>
Bad	5,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,40 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	24,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,90 m <sup>2</sup>
Balkon (9,40 m <sup>2</sup> )	4,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>54,30 m<sup>2</sup></b>

## Levelwohnung A 05 3,5-Zimmer

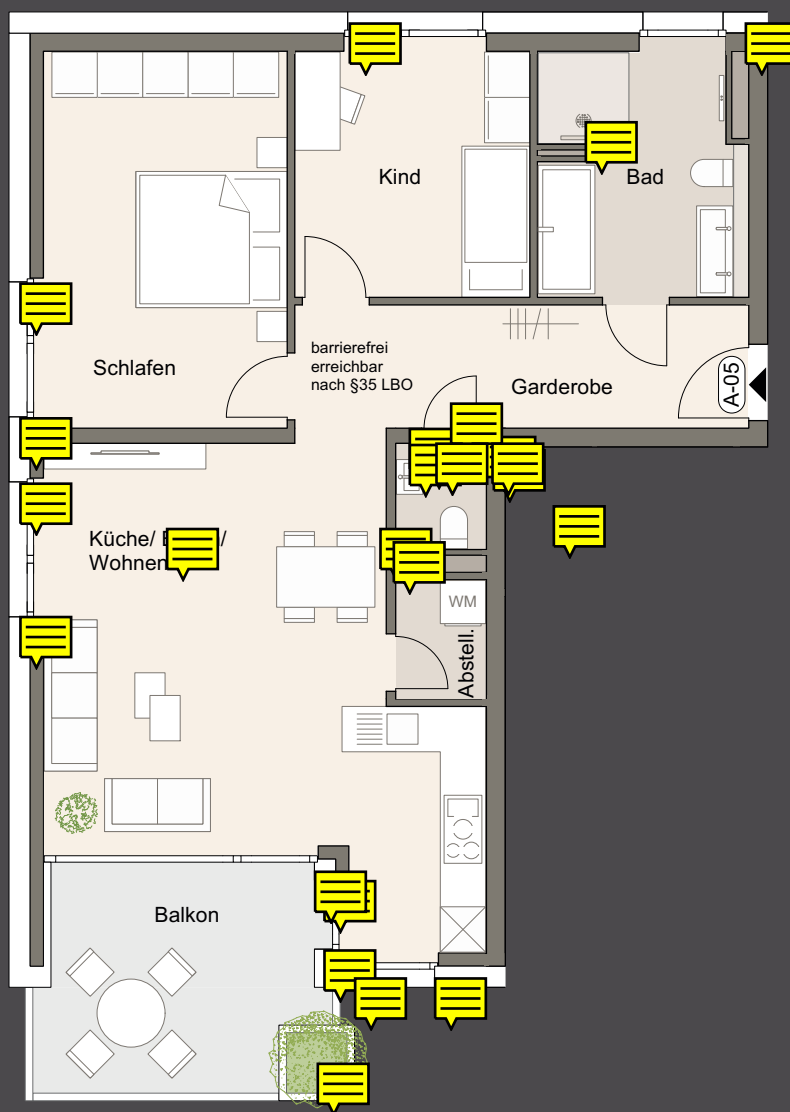
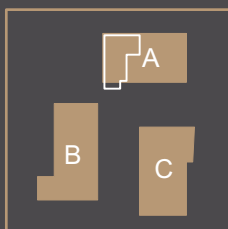
### Niveau auf ganzer Fläche

Diese Wohnung gibt Halt und Freiheit zugleich – sie öffnet sich nach außen und schafft Geborgenheit im Innern.

Eine Bühne für das Leben in all seinen Facetten.



M 1 : 100



### A 05 (1.OG)

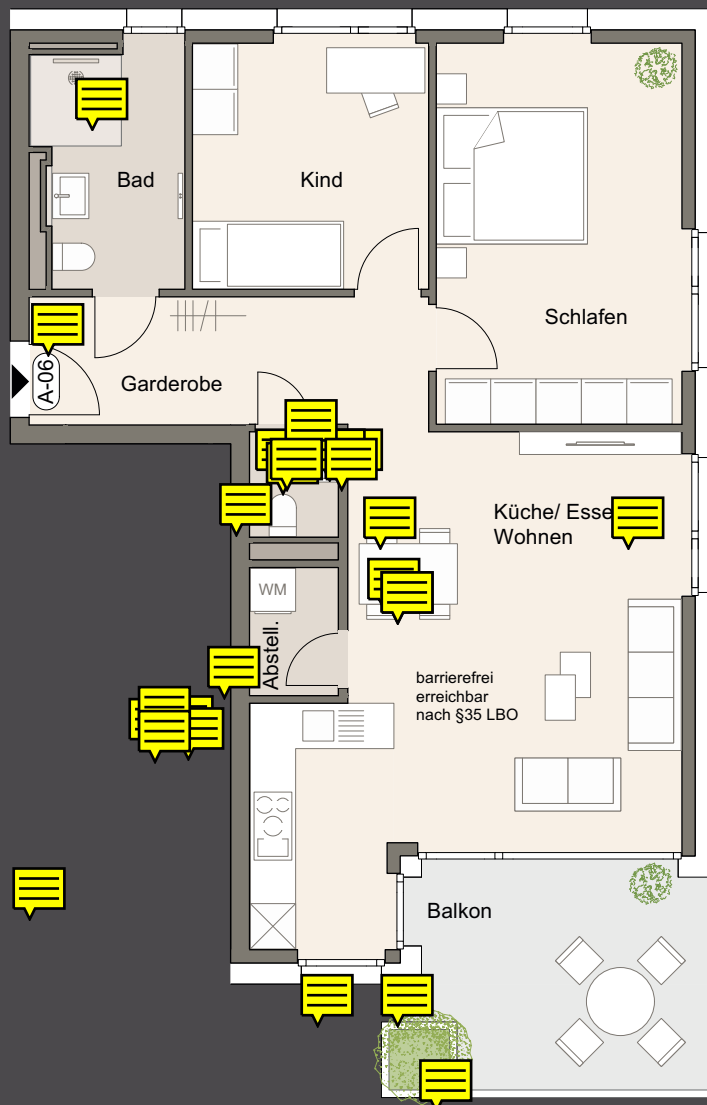
Garderobe	9,70 m <sup>2</sup>
Bad	8,70 m <sup>2</sup>
Kind	10,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,20 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	30,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,90 m <sup>2</sup>
Balkon (10,90 m <sup>2</sup> )	5,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>84,50 m<sup>2</sup></b>

## Levelwohnung A 06 3,5-Zimmer

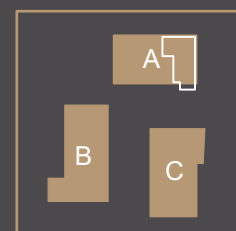
### Freiheit auf einer Linie

Jeder Raum erzählt von Sorgfalt – von Lichtführung, durchdachten Übergängen und Proportionen, die einfach stimmen.

Für Menschen, die Qualität spüren, bevor sie sie sehen.



M 1 : 100



### A 06 (2.OG)

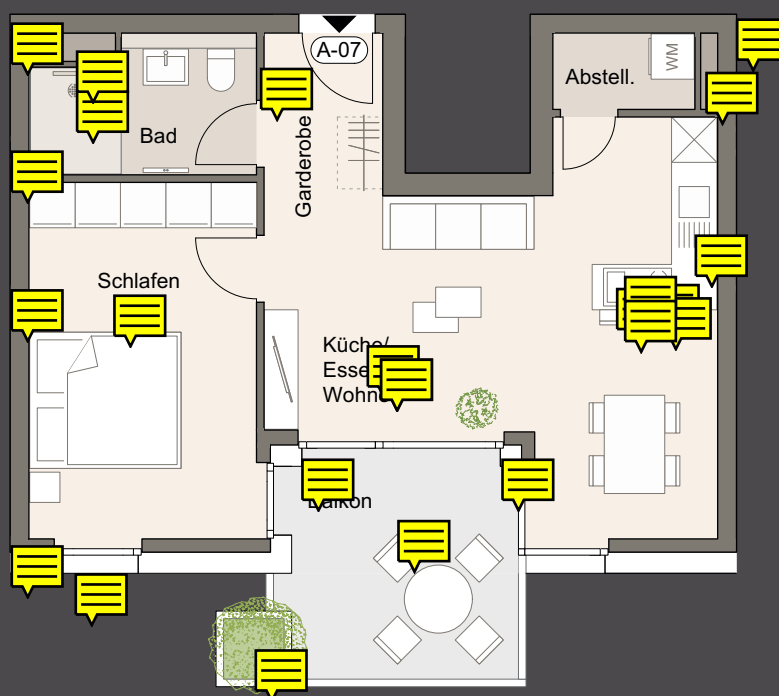
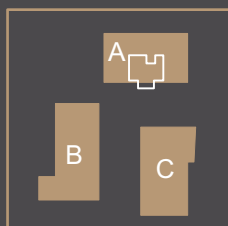
Garderobe	8,90 m <sup>2</sup>
Bad	6,10 m <sup>2</sup>
Kind	10,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,70 m <sup>2</sup>
Küche/Esse/Wohnen	30,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
Balkon (11,40 m <sup>2</sup> )	5,70 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** **81,40 m<sup>2</sup>**

## Levelwohnung A 07 2,5-Zimmer

### Wohnen in Perfektion

Manchmal braucht es keine großen Worte, sondern nur einen Ort, der sich sofort vertraut anfühlt. So wie dieser hier.



#### A 07 (2.OG)

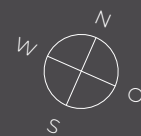
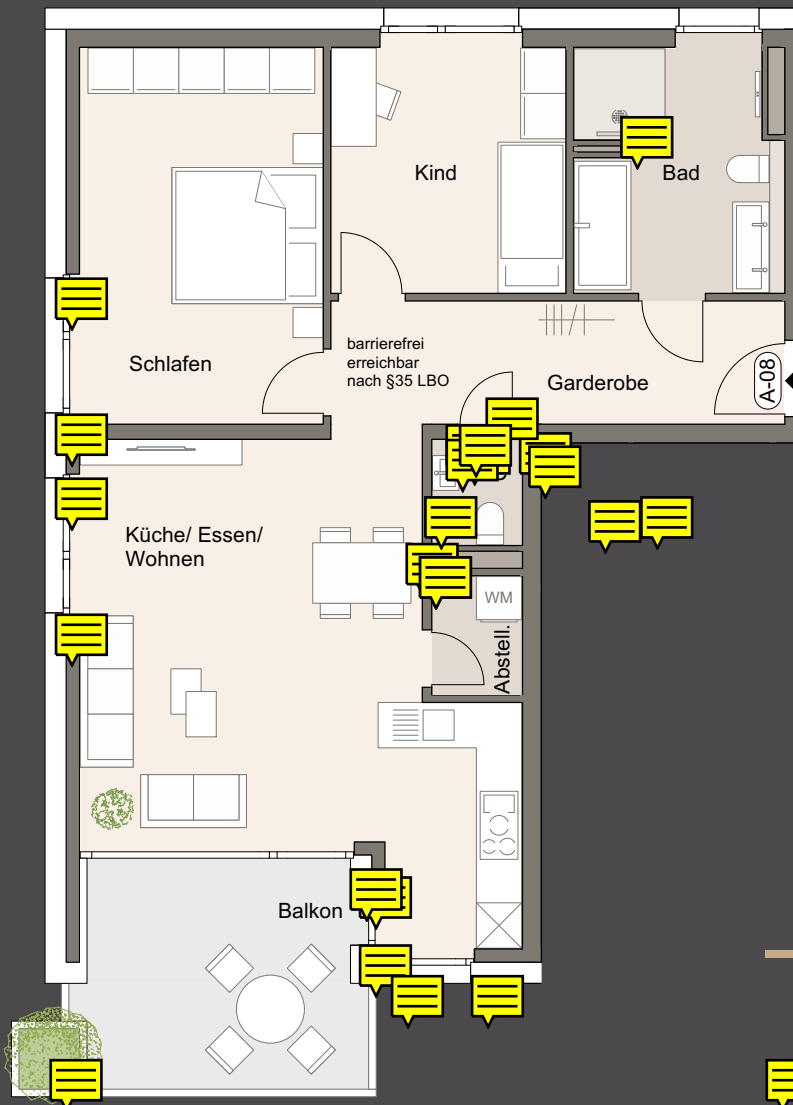
Garderobe	3,40 m <sup>2</sup>
Bad	5,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,40 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	25,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,90 m <sup>2</sup>
Balkon (9,40 m <sup>2</sup> )	4,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>54,50 m<sup>2</sup></b>



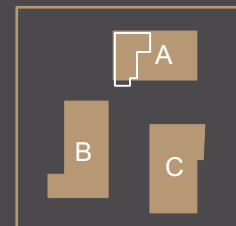
## Levelwohnung A 08 3,5-Zimmer

### Balance im Alltag


Mehr als ein Entwurf, ein Wohnraum, der einfach Sinn ergibt. Und Ihnen erlaubt, das Leben in seiner ganzen Leichtigkeit zu genießen.



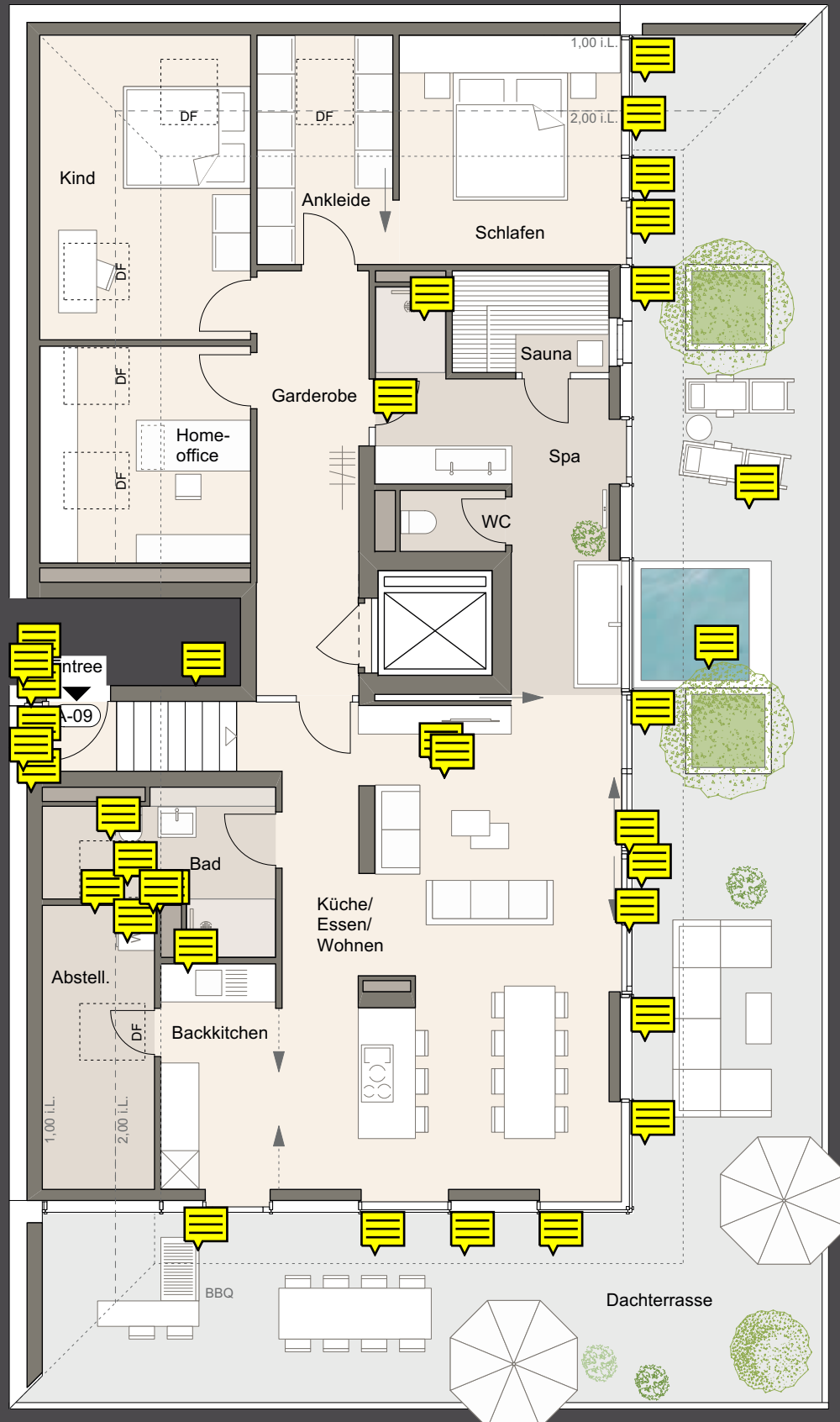
M 1 : 100



### A 08 (2.OG)

Garderobe	9,70 m <sup>2</sup>
Bad	8,70 m <sup>2</sup>
 Kind	10,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,20 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	30,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,90 m <sup>2</sup>
Balkon (11,30 m <sup>2</sup> )	5,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>84,70 m<sup>2</sup></b>

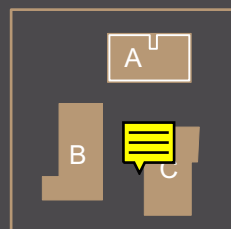
# Penthouse A 09 5,5-Zimmer





### Exklusiv. Edel. Einmalig.

Weitblick und Intimität – selten vereinen sich diese Gegensätze so stimmig wie hier. Großzügige Räume, eine offene Gestaltung und der Blick über die Dächer machen dieses Penthouse zu einem Ort, der über das Wohnen hinausgeht. Ein echtes Statement – still, aber eindrucksvoll.



#### A 09 (DG)

Entrée	1,30 m <sup>2</sup>
Bad	6,40 m <sup>2</sup>
Spa	13,20 m <sup>2</sup>
Homeoffice	9,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,60 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,50 m <sup>2</sup>
Backkitchen	6,70 m <sup>2</sup>
Garderobe	11,10 m <sup>2</sup>
Kind	11,80 m <sup>2</sup>
Sauna	3,90 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,40 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	41,10 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (91,80 m <sup>2</sup> )	45,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>174,80 m<sup>2</sup></b>





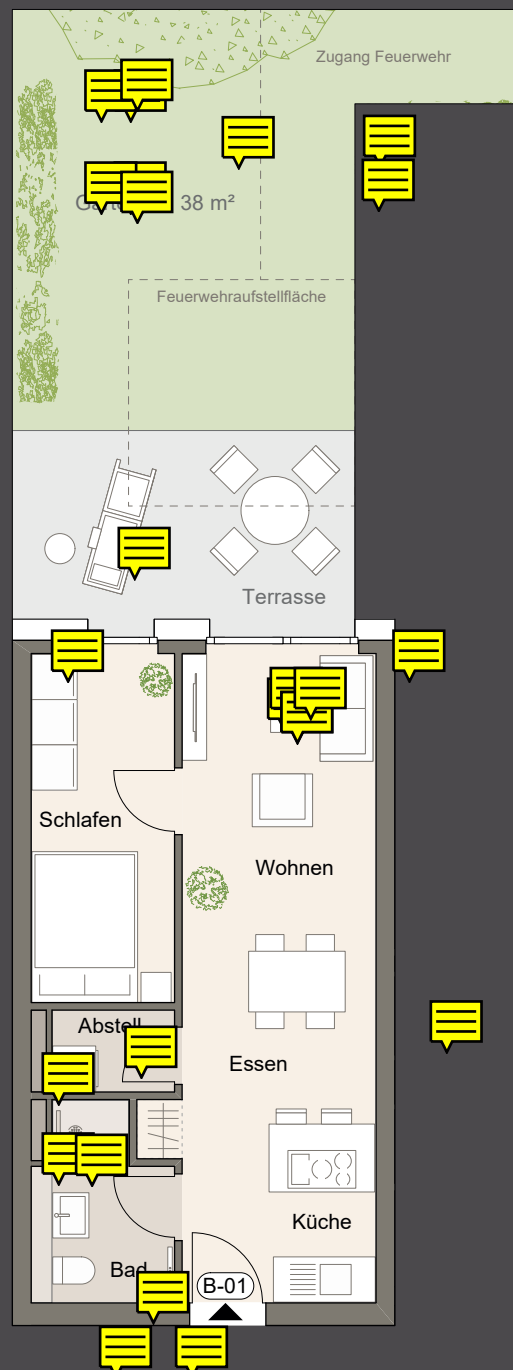
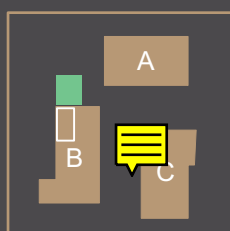
# HAUS B



## Gartenwohnung B 01 2,5-Zimmer

### Gartenparadies

Morgens barfuß durchs Gras, abends im Grünen den Tag ausklingen lassen – diese Gartenwohnung verbindet Wohnkomfort mit Naturgefühl. Stadtleben mit Rückzug.



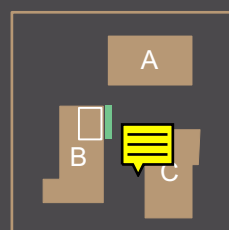
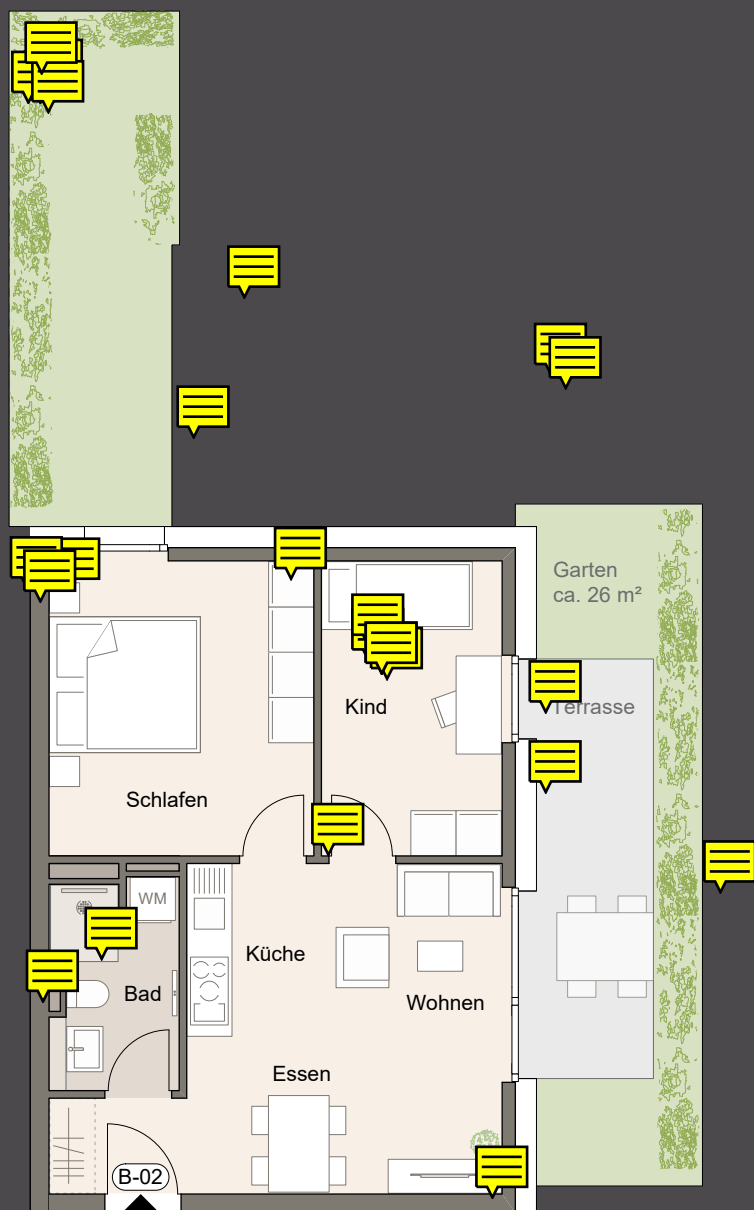
#### B 01 (EG)

Bad	4,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	8,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	22,70 m <sup>2</sup>
Terrasse (12,00 m <sup>2</sup> )	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>43,70 m<sup>2</sup></b>

## Gartenwohnung B 02 3,5-Zimmer

### Garten trifft Design

In dieser Wohnung wächst das Leben leise und natürlich – vom Innenraum ins Grüne. Ein Platz zum Durchatmen und Bleiben.



M 1:100

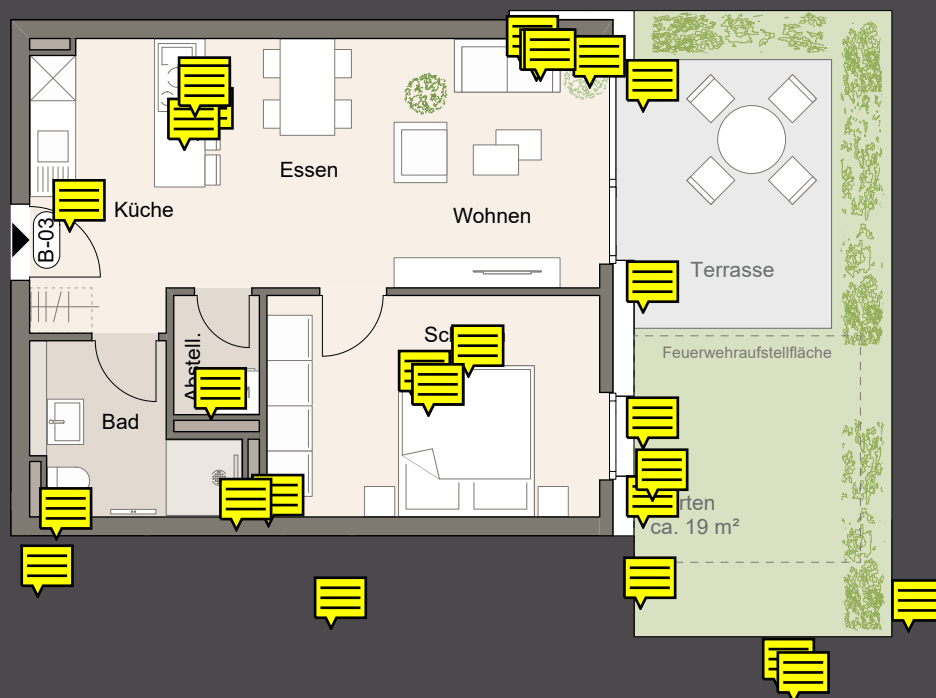
### B 02 (EG)

Bad	4,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,80 m <sup>2</sup>
Kind	9,50 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	20,90 m <sup>2</sup>
Terrasse (9,50 m <sup>2</sup> )	4,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>53,50 m<sup>2</sup></b>

## Gartenwohnung B 03 2,5-Zimmer

### Garten-Traum

Wohnen auf einer Ebene, die mit dem Außen verschmilzt. Diese Gartenwohnung ist mehr als ein Grundriss – sie ist eine Lebensart.

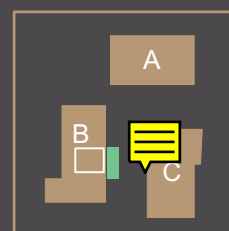


#### B 03 (EG)

Bad	5,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,00 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	26,20 m <sup>2</sup>
Terrasse (10,00 m <sup>2</sup> )	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>51,00 m<sup>2</sup></b>



M 1 : 100



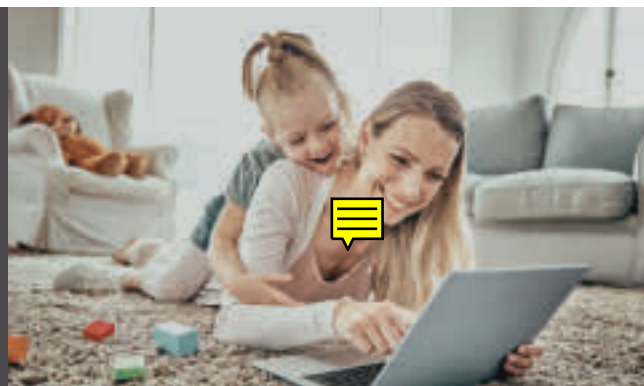




## Gartenwohnung B 04 3,5-Zimmer

### Effizienz mit Stil

Mitten in der Stadt und doch ganz bei sich:  
Diese Wohnung verbindet Rückzug und  
Lebensfreude, klare Architektur und weiche  
Details – ein Ort, der das Leben mit Leichtigkeit  
trägt.



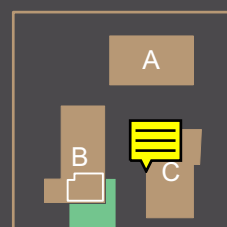
### B 04 (EG)

Abstellraum	2,30 m <sup>2</sup>
Bad	4,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,10 m <sup>2</sup>
Kind	9,80 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	32,80 m <sup>2</sup>
Terrasse (16,30 m <sup>2</sup> )	8,20 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 70,40 m<sup>2</sup>**



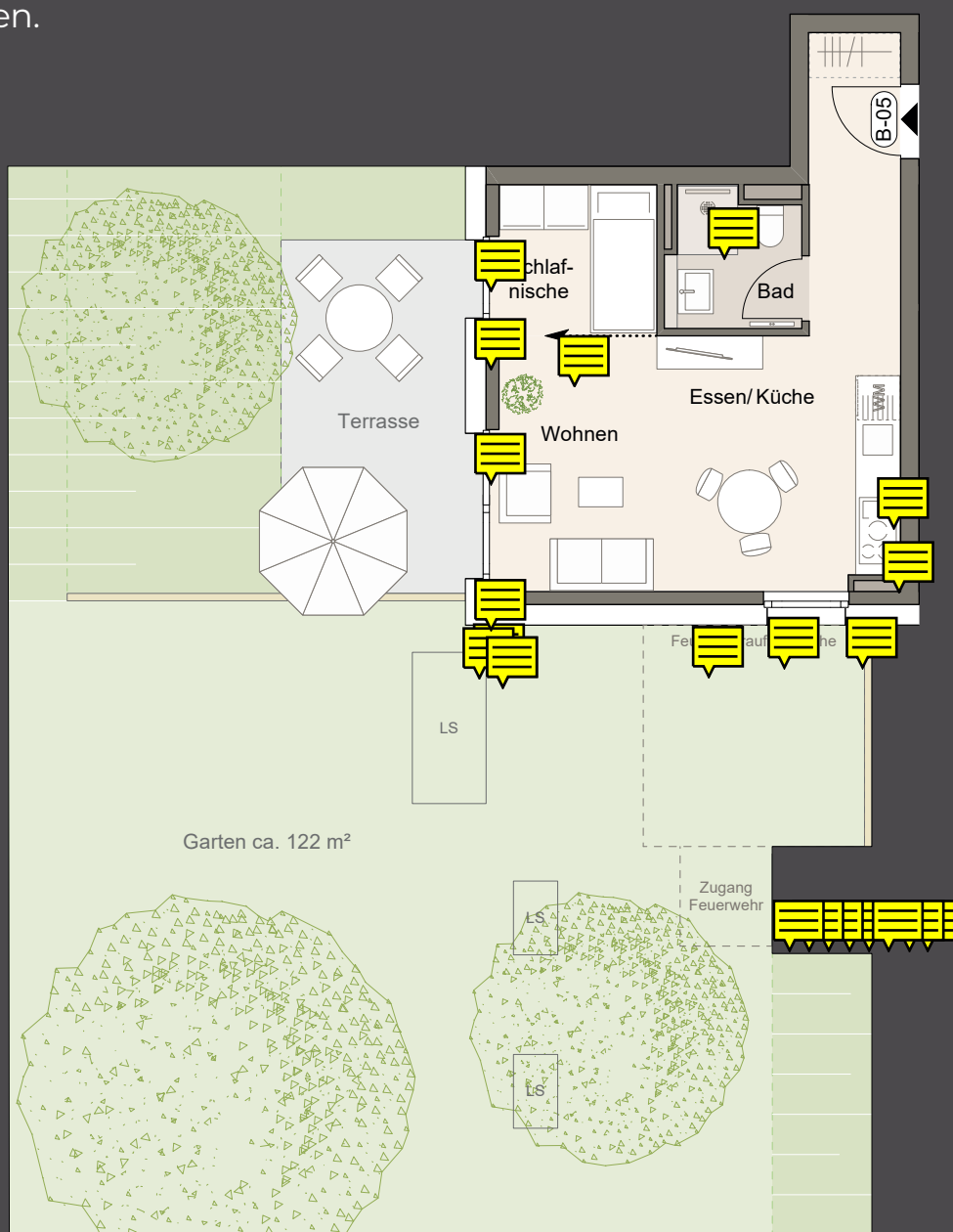
M 1:100



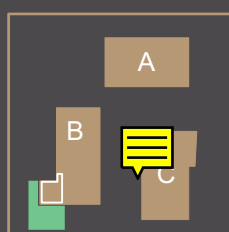
## Gartenwohnung B 05 1,5-Zimmer

### Stadt. Stil. Raum

Helles Licht, klare Linien,  
wohnliche Ruhe –  
eine Wohnung, die sich jeden  
Tag neu entfaltet.  
Für Menschen, die Wert auf  
Stil, Struktur und ein gutes  
Gefühl zwischen Alltag und  
Ankommen legen.



M 1 : 100



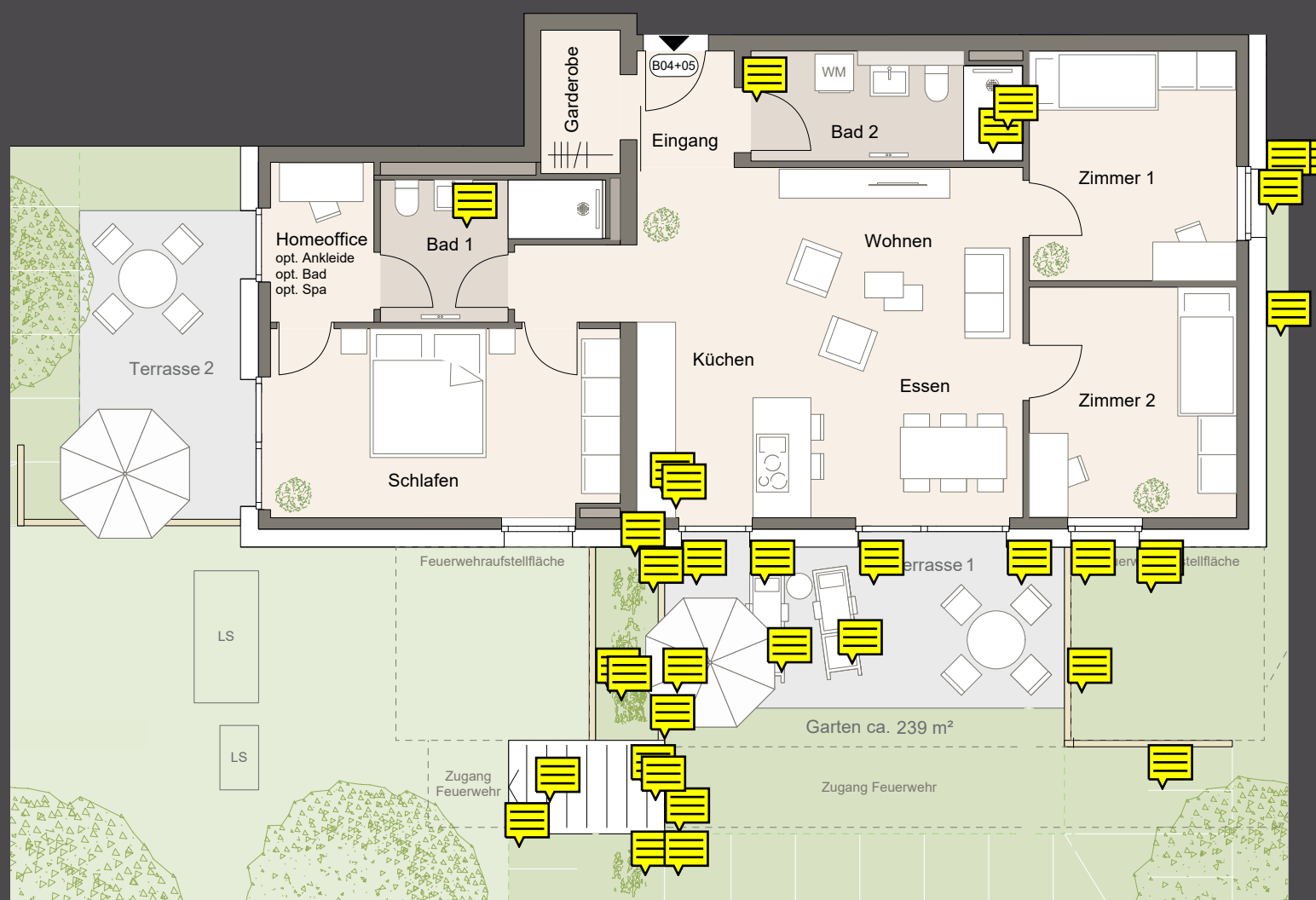
### B 05 (EG)

Bad	3,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,50 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	23,90 m <sup>2</sup>
Terrasse (12,70 m <sup>2</sup> )	6,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>38,00 m<sup>2</sup></b>

## Gartenwohnung B 04+05 4,5-Zimmer

### Mehr Raum zum Leben.

Ihr Zuhause öffnet sich über die Terrasse hinaus – in Raum, Licht und Natürlichkeit. Jeder Schritt nach draußen erweitert den Lebensraum und macht Wohnen zu einem offenen, lebendigen Erlebnis.

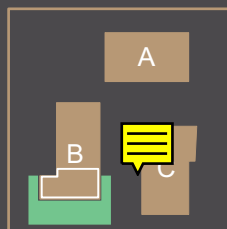


### B 04+05 (EG)

Eingang	2,70 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,70 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	34,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,80 m <sup>2</sup>
Homeoffice	4,00 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,40 m <sup>2</sup>
Bad 2	7,00 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (12,70 m <sup>2</sup> )	6,40 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (16,30 m <sup>2</sup> )	8,20 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 110,10 m<sup>2</sup>



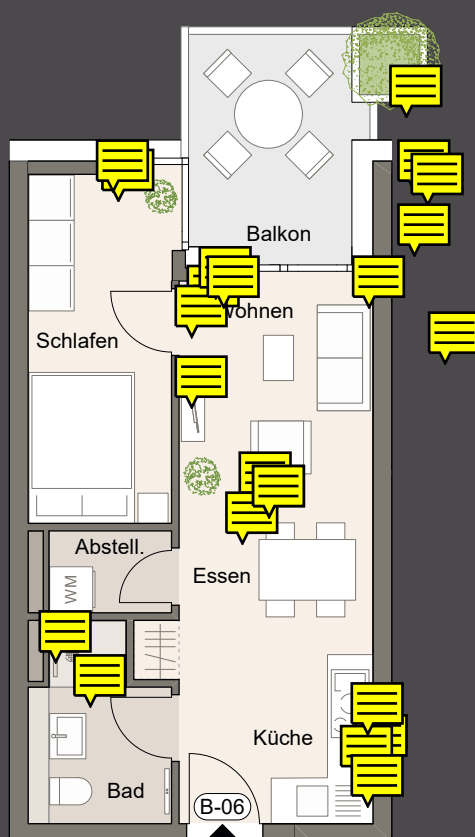
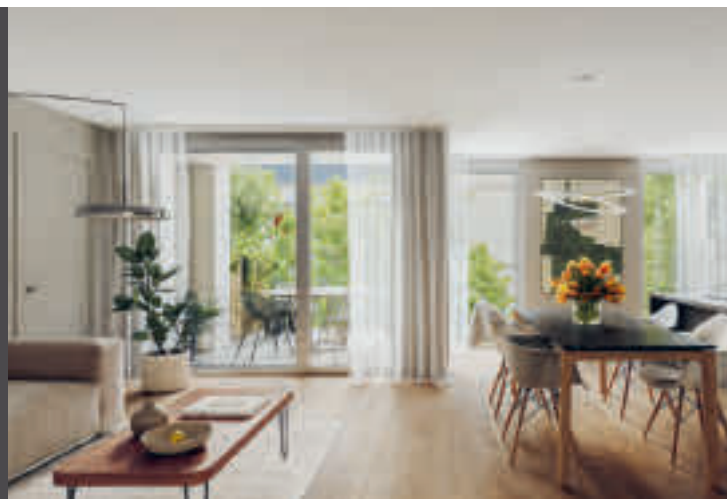




## Levelwohnung B 06 2,5-Zimmer

### Zuhause in Harmonie

Ein Zuhause für Menschen,  
die Tiefe schätzen –  
in der Architektur, im Detail,  
im täglichen Erleben.

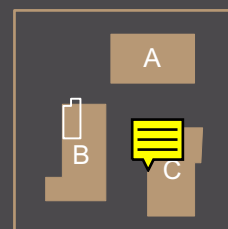


### B 06 (1.OG)

Bad	4,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,00 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	19,10 m <sup>2</sup>
Balkon (6,70 m <sup>2</sup> )	3,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>37,60 m<sup>2</sup></b>



M 1 : 100

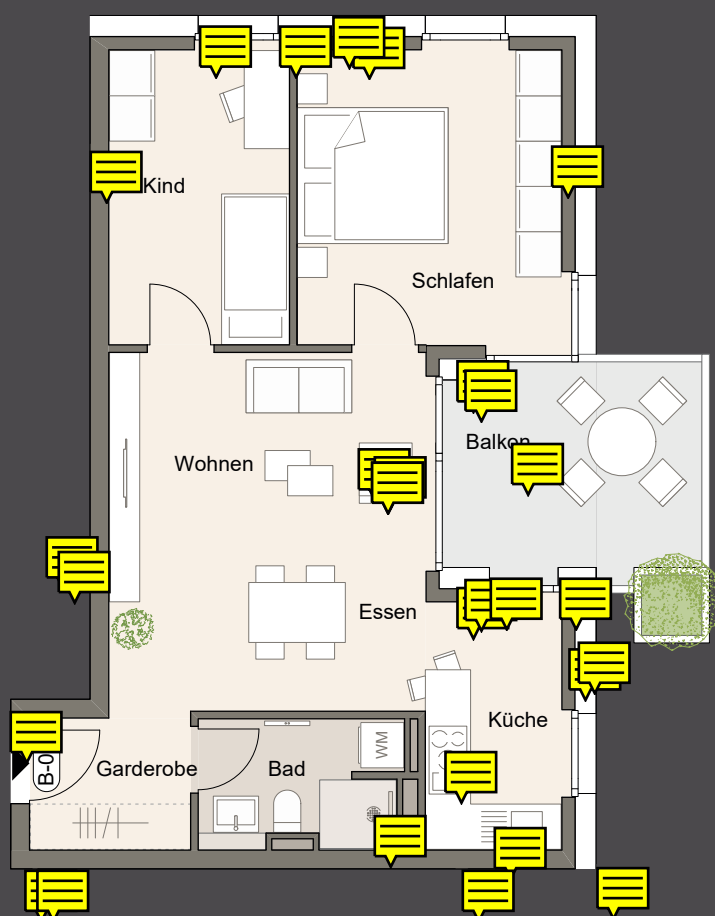


## Levelwohnung B 07 3,5-Zimmer

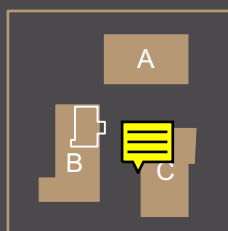
### Wohnen mit Leichtigkeit

Offen, hell und unaufgeregt elegant – diese Wohnung ist kein Statement.

Sie ist ein stiller Begleiter fürs echte Leben.



M 1 : 100



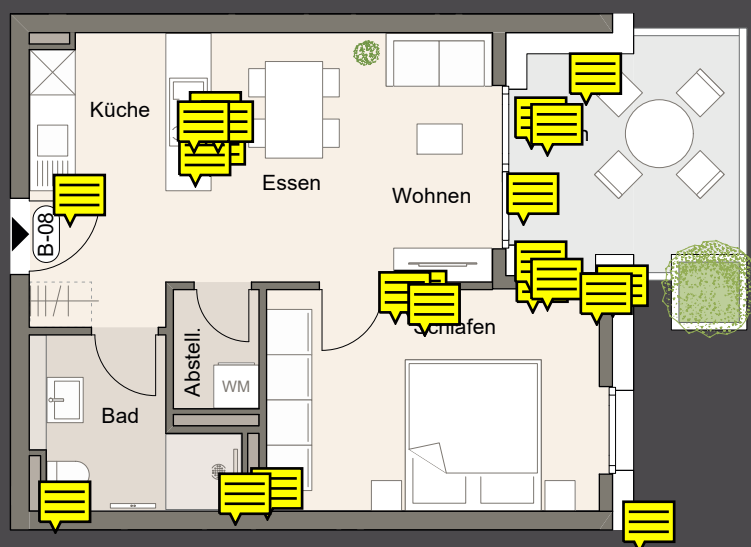
### B 07 (1.OG)

Garderobe	3,70 m <sup>2</sup>
Bad	4,40 m <sup>2</sup>
Kind	9,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,10 m <sup>2</sup>
Küche	6,30 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	20,40 m <sup>2</sup>
Balkon (9,60 m <sup>2</sup> )	4,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>63,20 m<sup>2</sup></b>

## Levelwohnung B 08 2,5-Zimmer

### Weite. Ruhe. Prestige

Wohnen darf leise sein –  
und dennoch stark.  
Diese Wohnung ist dafür  
gemacht, nicht nur  
funktional zu sein, sondern  
sich wie ein Teil Ihrer  
Geschichte anzufühlen.

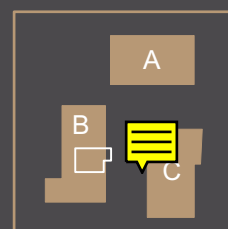


#### B 08 (1.OG)

Bad	5,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	21,40 m <sup>2</sup>
Balkon (8,70 m <sup>2</sup> )	4,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>45,80 m<sup>2</sup></b>



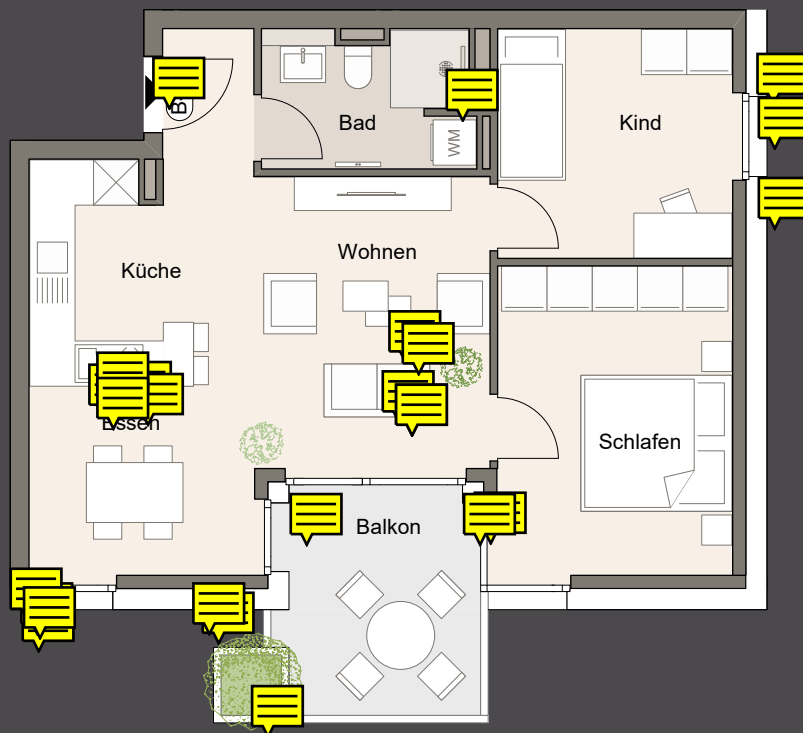
M 1 : 100



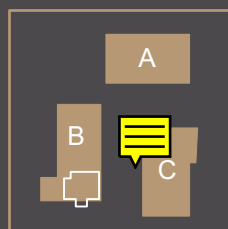
## Levelwohnung B 09 3,5-Zimmer

### Stille. Raum. Charakter.

Wohnen darf sich zurücknehmen – und dennoch Präsenz zeigen. Dieser Ort ist geschaffen, um mehr zu sein als ein Zuhause: Er soll sich anfühlen wie ein Kapitel, das nur Ihnen gehört.



M 1 : 100



### B 09 (1.OG)

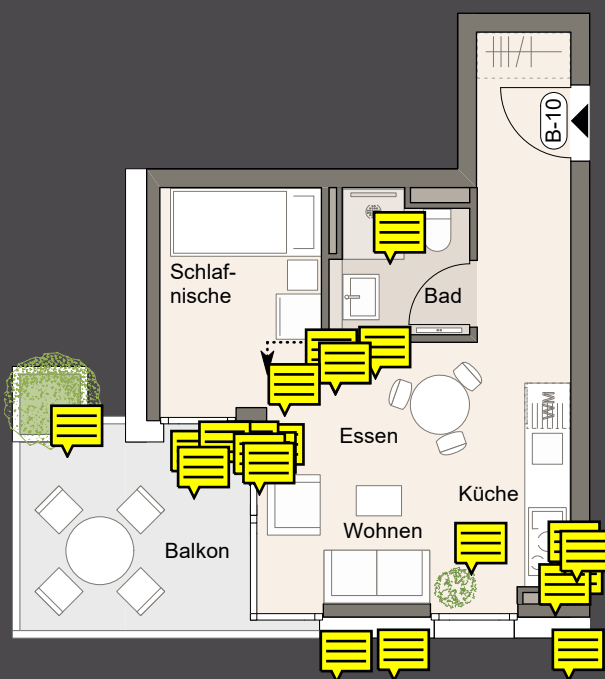
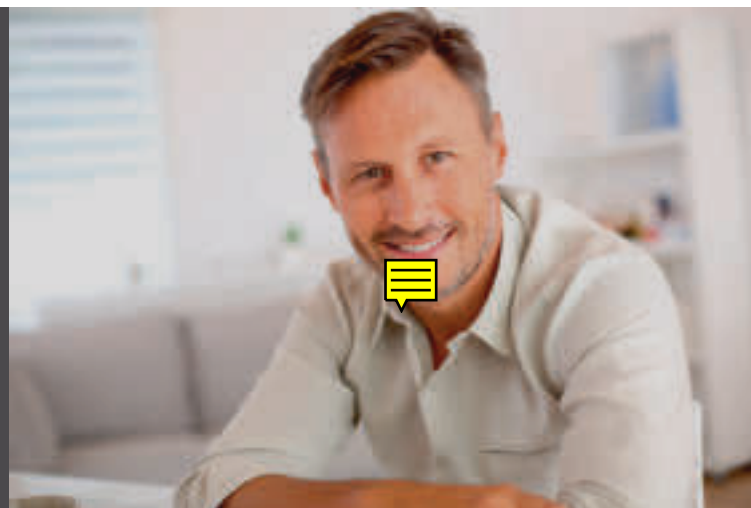
Bad	4,90 m <sup>2</sup>
Kind	9,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,00 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	30,90 m <sup>2</sup>
Balkon (8,00 m <sup>2</sup> )	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>62,40 m<sup>2</sup></b>



## Levelwohnung B 10 1,5-Zimmer

### Licht. Klarheit. Wertigkeit.

Ein Zuhause muss nicht laut sein,  
um Wirkung zu entfalten.  
Diese Wohnung verbindet Funktion  
mit Gefühl – und lässt Raum für das,  
was Ihre Geschichte daraus macht.

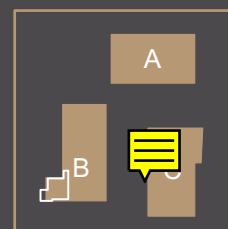


### B 10 (1.OG)

Bad	3,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	5,70 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	19,30 m <sup>2</sup>
Balkon (8,10 m <sup>2</sup> )	4,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>32,30 m<sup>2</sup></b>



M 1 : 100

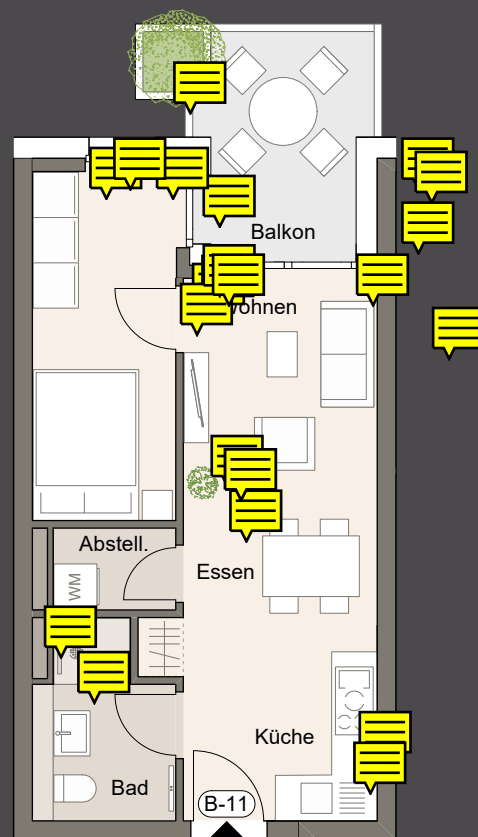


## Levelwohnung B 11 2,5-Zimmer

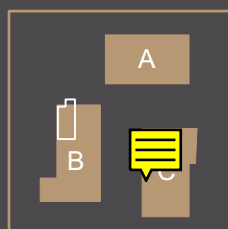
### Eleganz und Geborgenheit.

Wohnen kann kraftvoll sein, ohne sich aufzudrängen.

Hier entsteht ein Ort, der nicht nur gestaltet wurde, sondern zu dem Sie eine Verbindung spüren werden.



M 1 : 100



### B 11 (2.0G)

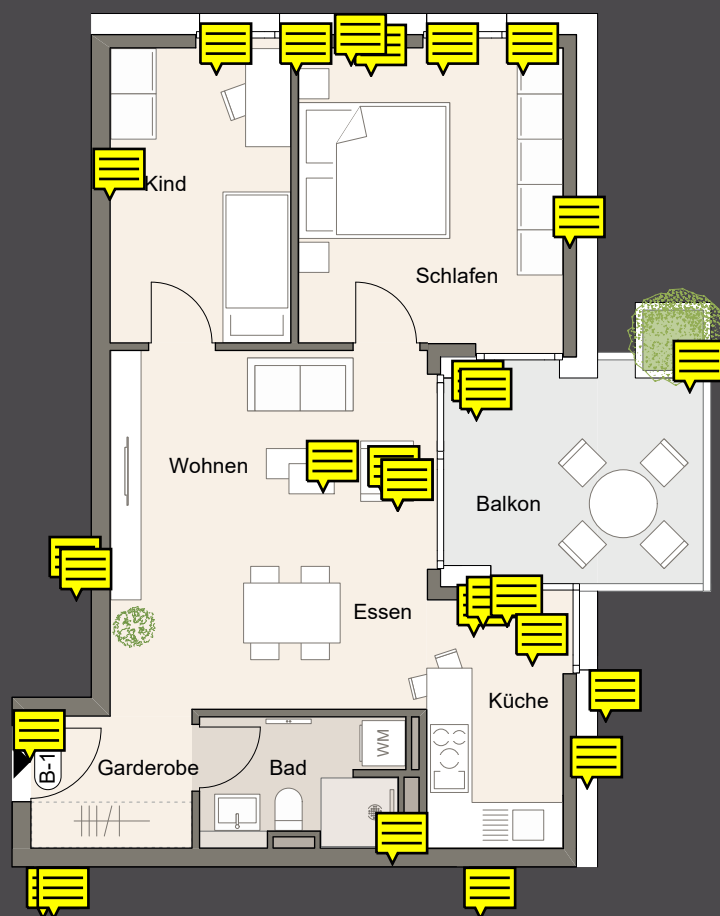
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,00 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	19,10 m <sup>2</sup>
Balkon (6,60 m <sup>2</sup> )	3,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>37,50 m<sup>2</sup></b>

## Levelwohnung B 12 3,5-Zimmer

### Harmonie mit Stil.

Ein Zuhause, das Sie nicht verändert,  
sondern verstärkt.

Es ist mehr als Architektur:  
Es ist ein stiller Begleiter Ihrer  
persönlichen Momente.

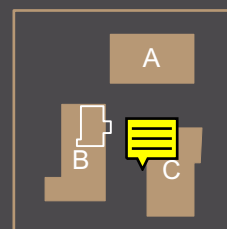


### B 12 (2.OG)

Garderobe	3,70 m <sup>2</sup>
Bad	4,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,00 m <sup>2</sup>
Kind	9,50 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	20,40 m <sup>2</sup>
Küche	6,20 m <sup>2</sup>
Balkon (9,60 m <sup>2</sup> )	4,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>63,00 m<sup>2</sup></b>



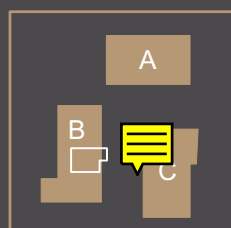
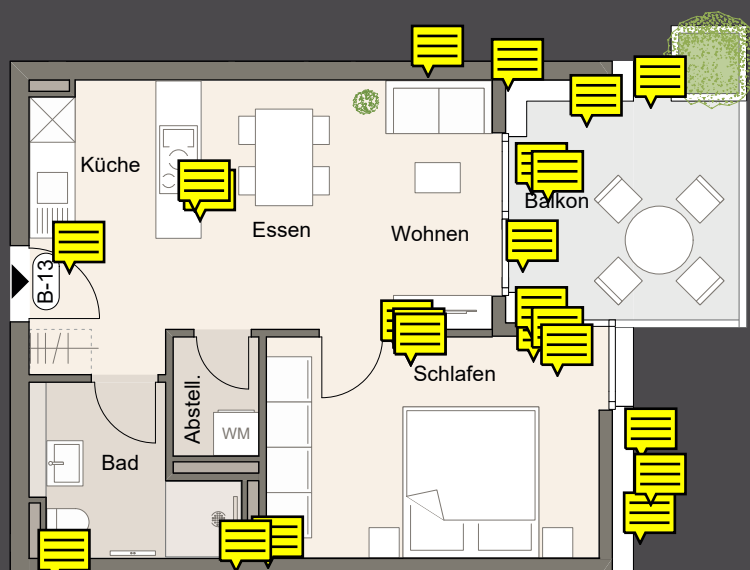
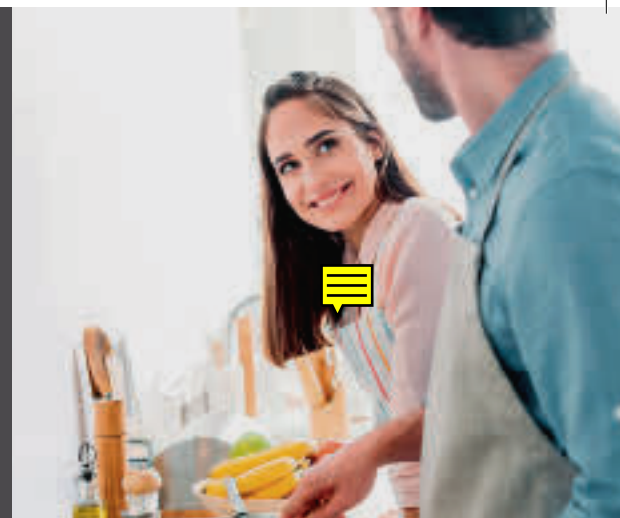
M 1 : 100



## Levelwohnung B 13 2,5-Zimmer

### Struktur und Persönlichkeit.

Ein Zuhause braucht keine großen Worte.  
Es genügt, wenn es Ihnen das gibt,  
was nur echte Qualität ausstrahlen kann.



### B 13 (2.OG)

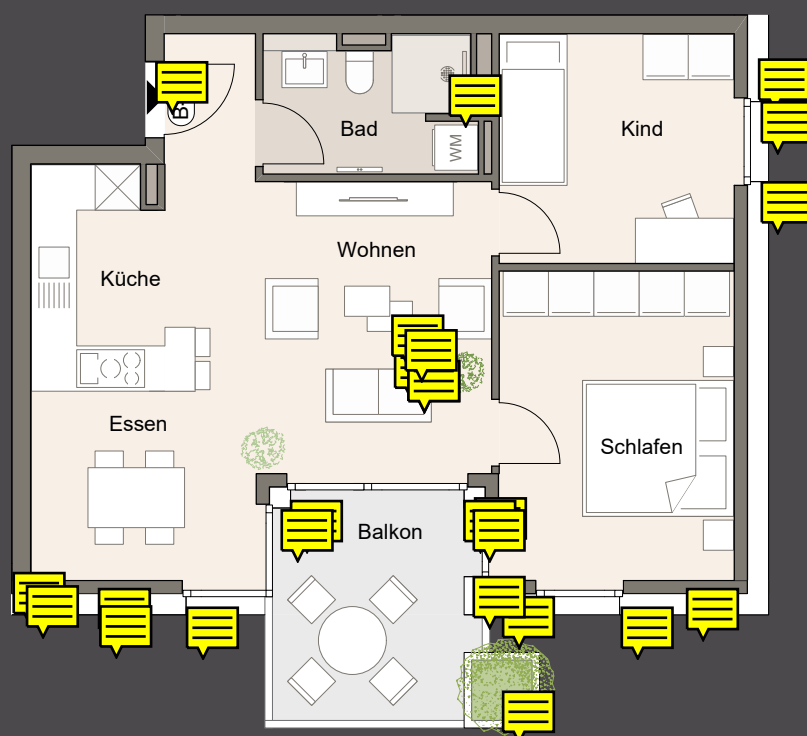
Bad	5,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,20 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	21,40 m <sup>2</sup>
Balkon (8,80 m <sup>2</sup> )	4,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>45,80 m<sup>2</sup></b>



## Levelwohnung B 14 3,5-Zimmer

### Klarheit. Balance. Wert.

Ein Ort, der sich zurücknimmt,  
damit Sie wirken können.  
Hier verbindet sich Architektur  
mit Gefühl und schafft etwas,  
das Bestand hat.

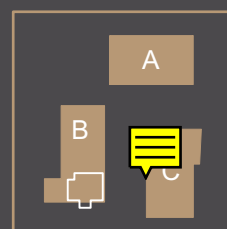


### B 14 (2.OG)

Bad	4,90 m <sup>2</sup>
Kind	9,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,00 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	30,90 m <sup>2</sup>
Balkon (8,00 m <sup>2</sup> )	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>62,40 m<sup>2</sup></b>



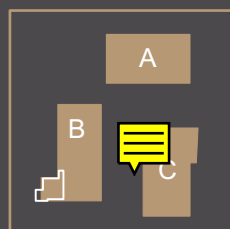
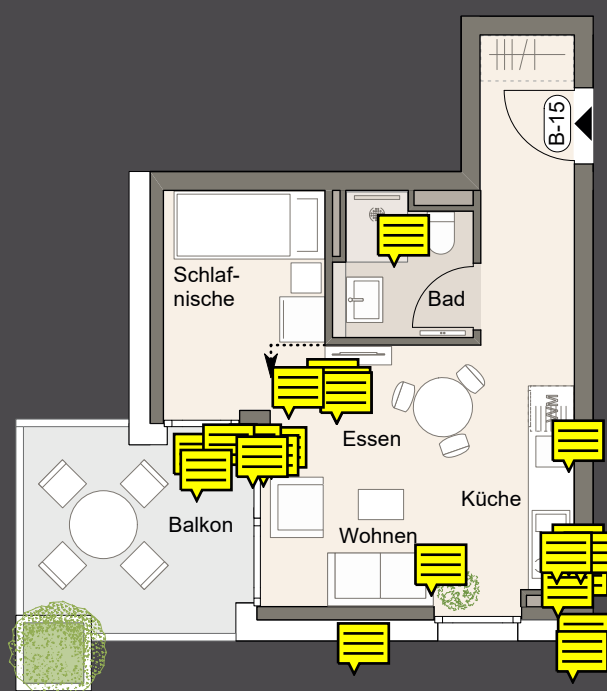
M 1 : 100



## Levelwohnung B 15 1,5-Zimmer

### Raum zum Atmen

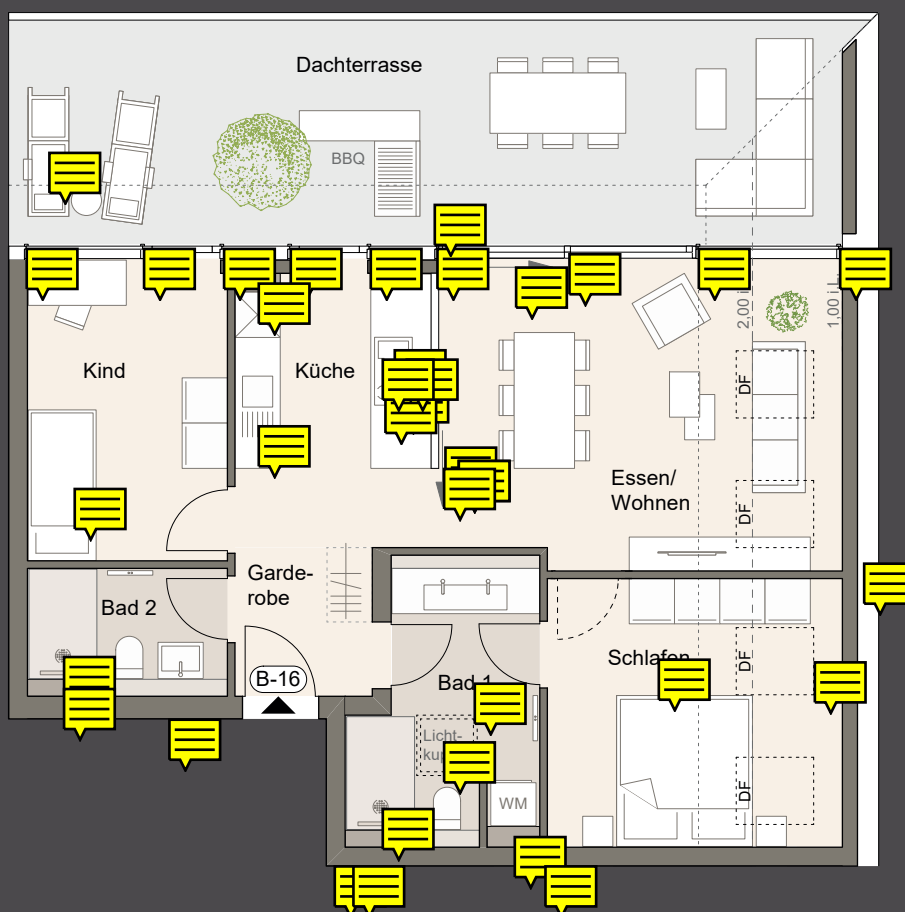
Helle Räume, harmonische Flächen, eine Architektur, die sich dem Menschen zuwendet. Hier wohnt das Gefühl, angekommen zu sein.



### B 15 (2.OG)

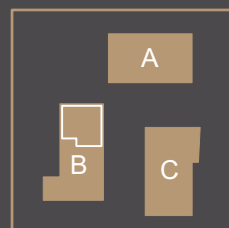
Bad	3,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	5,70 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	19,20 m <sup>2</sup>
Balkon (7,90 m <sup>2</sup> )	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>32,10 m<sup>2</sup></b>

# Penthouse B 16 3,5-Zimmer



## B 16 (DG)

Essen/Wohnen	20,40 m <sup>2</sup>
Küche	9,50 m <sup>2</sup>
Kind	10,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,80 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,50 m <sup>2</sup>
Bad 1	8,10 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,20 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (32,90 m <sup>2</sup> )	16,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>85,60 m<sup>2</sup></b>





### **Leben über der Stadt**

Dieses Penthouse ist nicht nur der höchste Punkt des Hauses, sondern ein Rückzugsort mit Perspektive. Für alle, die mehr wollen als ein schönes Zuhause – nämlich ein Lebensgefühl, das über den Alltag hinausreicht.

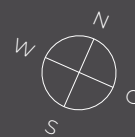
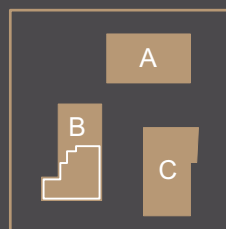


# Penthouse B 17 3,5-Zimmer



## B 17 (DG)

Schlafen (10,80 m <sup>2</sup> ) + Ankleide (7,70 m <sup>2</sup> )	18,50 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	30,70 m <sup>2</sup>
Garderobe	11,70 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,90 m <sup>2</sup>
Bad 2	3,90 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,40 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (58,60 m <sup>2</sup> )	29,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>122,70 m<sup>2</sup></b>



M 1 : 100



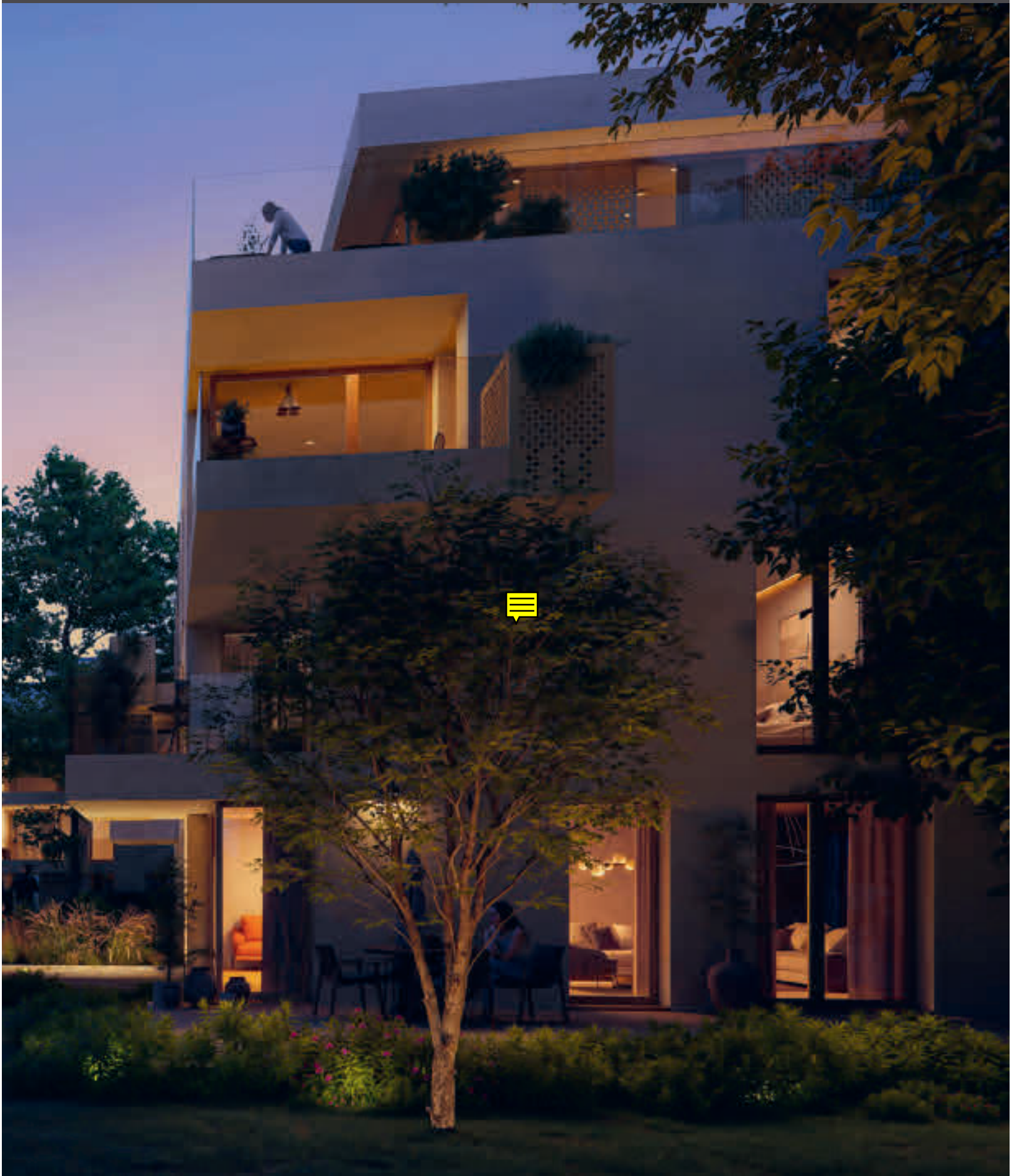
### **Modern. Hell. Besonders.**

Licht in seiner schönsten Form – gefiltert, reflektiert, fließend.  
Dieses Penthouse empfängt den Tag mit offenen Räumen und einer  
Architektur, die Raum und Horizont verbindet.  
Ein Ort für Menschen, die Klarheit lieben, ohne Kälte. Und Weite, ohne Abstand.





# HAUS C





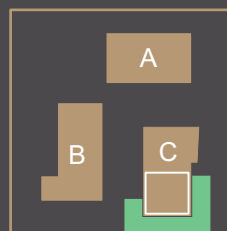
# Gartenwohnung C 01 5,5-Zimmer



## C 01 (EG)

Garderobe	11,40 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,00 m <sup>2</sup>
Bad	8,00 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	44,40 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,80 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,70 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,50 m <sup>2</sup>
Terrasse (22,70 m <sup>2</sup> )	11,40 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 130,10 m<sup>2</sup>



M 1 : 100

## Luxus im Grünen

Hier endet das Zuhause nicht an der Terrassentür – es beginnt dort erst richtig. Offen, grün, lebendig.



## Gartenwohnung C 02 2,5-Zimmer

### Wo Träume wachsen

Der Garten beginnt direkt hinter der Tür –  
und das Leben atmet freier.  
Diese Wohnung ist  
gemacht für Menschen,  
die Licht und Luft in ihr  
Zuhause holen möchten.



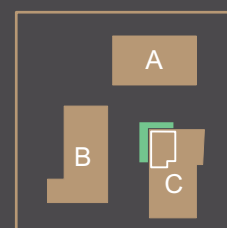
### C 02 (EG)

Garderobe	3,20 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,70 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	21,90 m <sup>2</sup>
Küche	8,20 m <sup>2</sup>
Terrasse (8,70 m <sup>2</sup> )	4,40 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** **58,60 m<sup>2</sup>**



M 1 : 100



## Gartenwohnung C 03 2,5-Zimmer

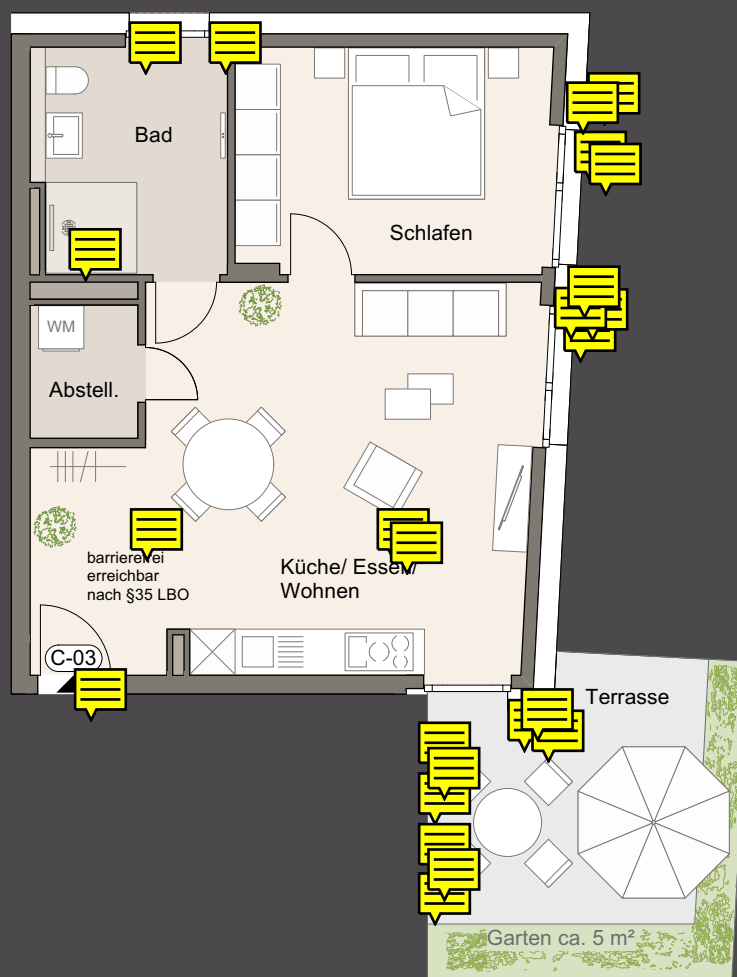
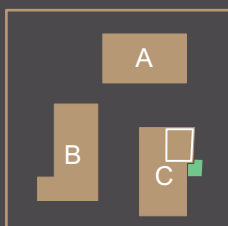
### Garten - Ganz urban

Raum für Wurzeln, für Blumen,  
für Pausen.

Eine Wohnung, die sich nach  
Freiheit anfühlt – und nach einem  
stillen Stück Natur inmitten der  
Stadt.



M 1 : 100



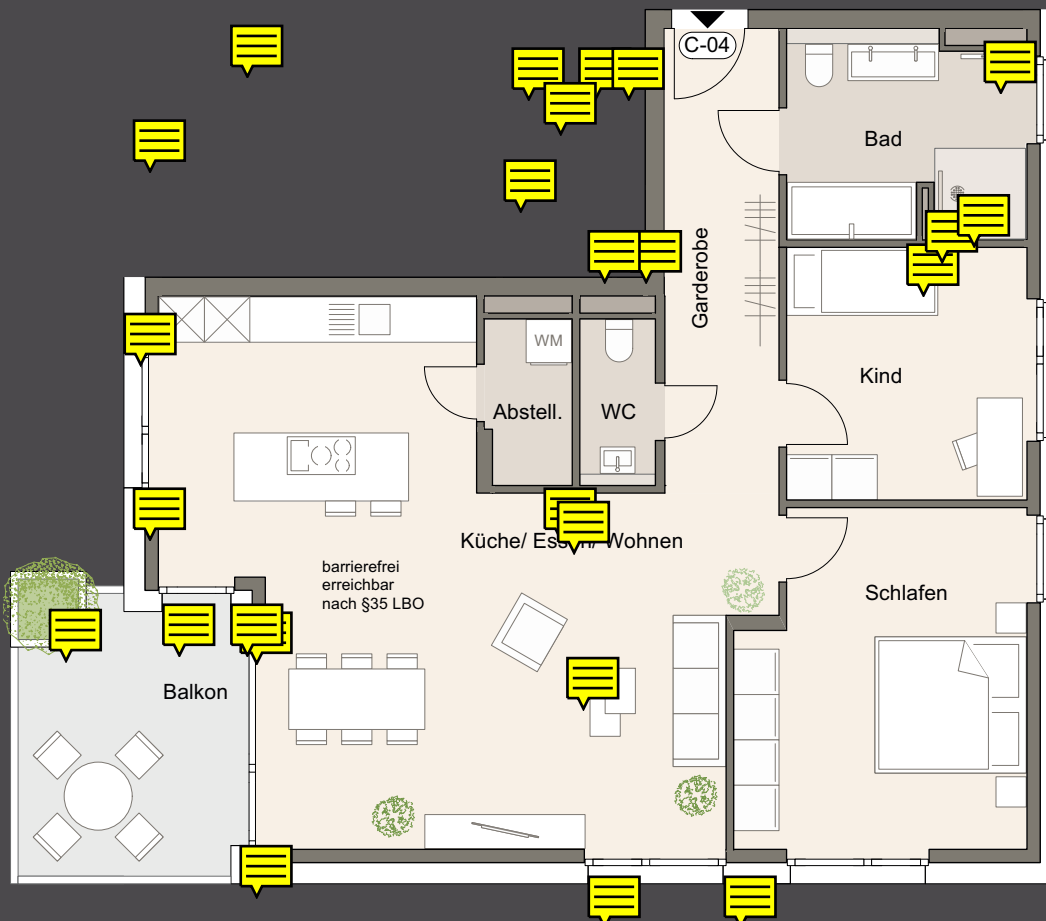
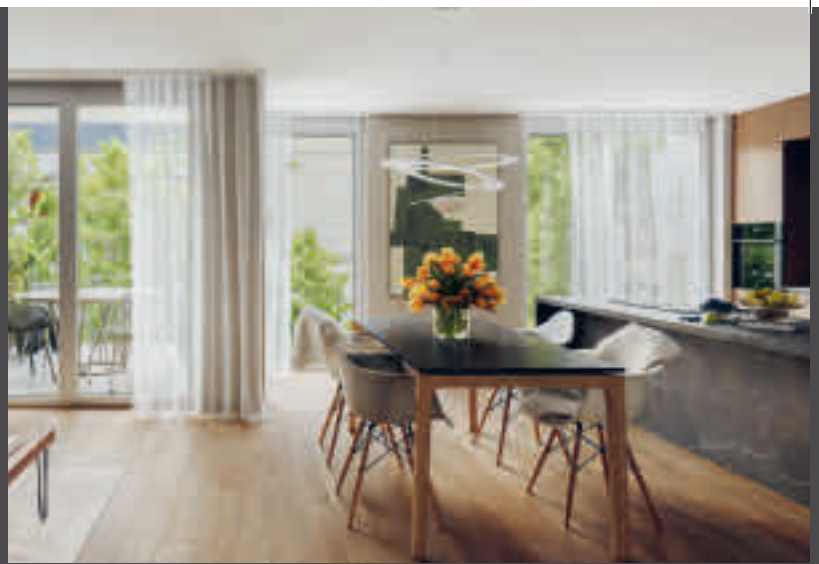
### C 03 (EG)

Küche/Essen/Wohnen	31,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,50 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,50 m <sup>2</sup>
Terrasse (11,90 m <sup>2</sup> )	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>59,90 m<sup>2</sup></b>

## Levelwohnung C 04 3,5-Zimmer

### Eleganz auf ganzer Fläche

Klare Linien, weiche Übergänge – ein Zuhause, das Ruhe atmet und dabei flexibel bleibt.  
Ob modern oder klassisch:  
Diese Räume tragen jede Handschrift mit Gelassenheit.



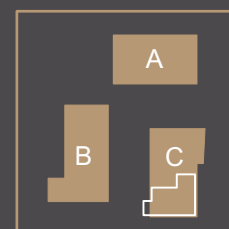
### C 04 (1.OG)

Garderobe	9,30 m <sup>2</sup>
Bad	8,40 m <sup>2</sup>
Kind	10,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,70 m <sup>2</sup>
WC	2,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,50 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	43,30 m <sup>2</sup>
Balkon (10,50m <sup>2</sup> )	5,30 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 98,60 m<sup>2</sup>



M 1 : 100

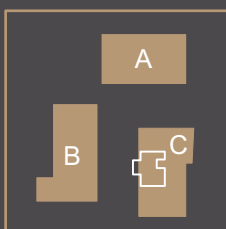
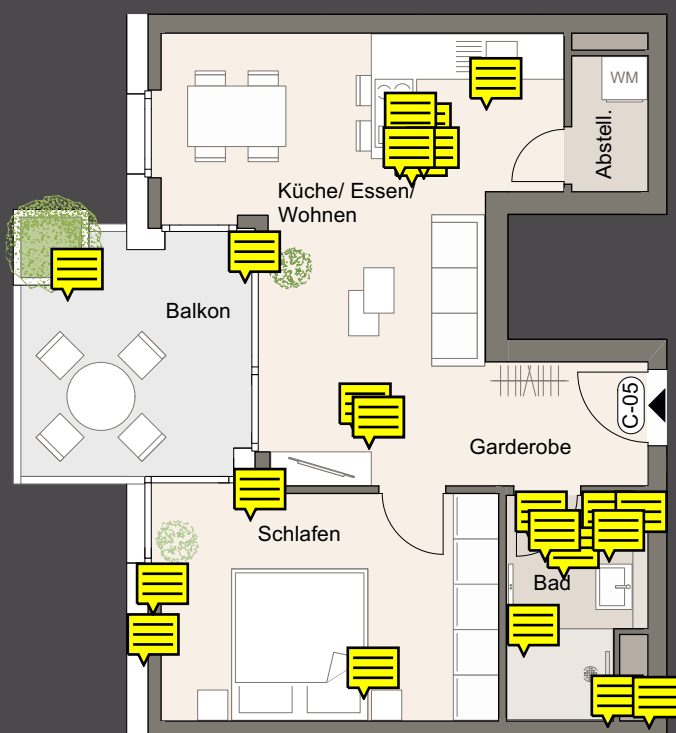




## Levelwohnung C 05 2,5-Zimmer

### Harmonie in Fläche

Zwischen raumhohen Fenstern und wohlproportionierten Flächen entsteht ein Wohngefühl, das sich weder aufdrängt noch verliert. Klar. Sanft. Echt.



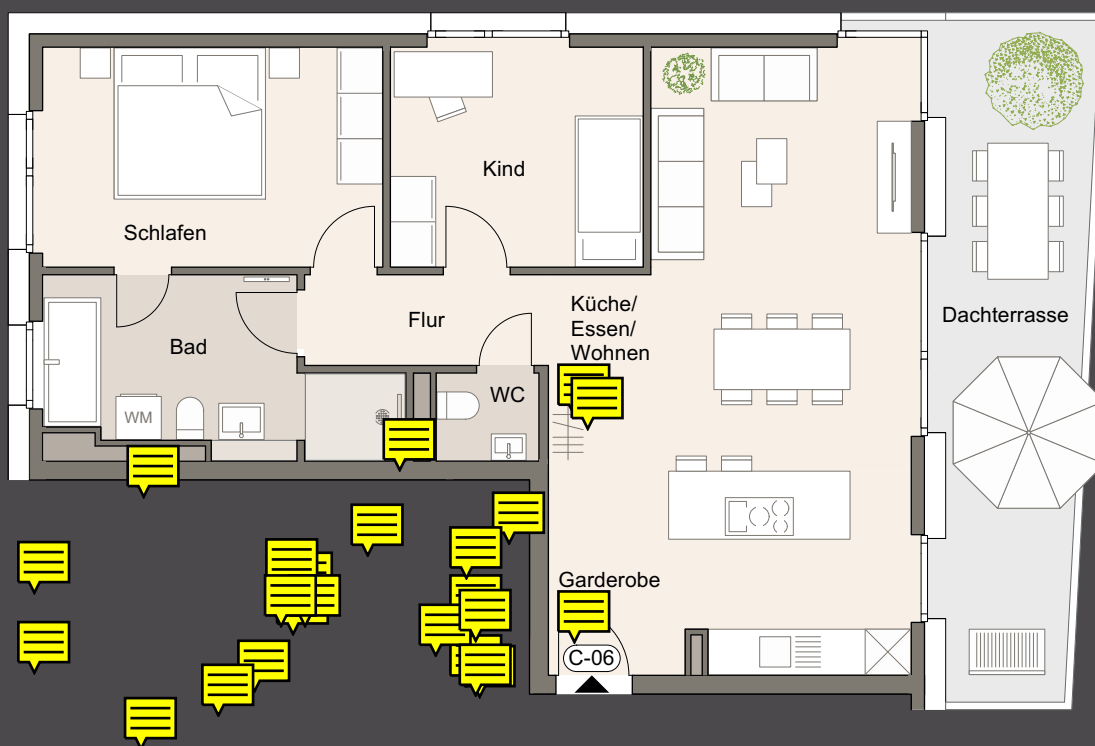
### C 05 (1.OG)

Garderobe	3,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	23,30 m <sup>2</sup>
Balkon (9,00 m <sup>2</sup> )	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>51,70 m<sup>2</sup></b>

## Levelwohnung C 06 3,5-Zimmer

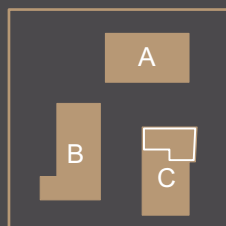
### Ästhetik und Klarheit.

Diese Wohnung bietet nicht nur Raum, sondern Haltung. Sie wirkt zurückhaltend – und ist dabei voller Substanz.



### C 06 (1.OG)

Garderobe	7,40 m <sup>2</sup>
Flur	3,90 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
Bad	9,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,30 m <sup>2</sup>
Kind	10,00 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	28,90 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (17,50 m <sup>2</sup> )	8,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>83,00 m<sup>2</sup></b>

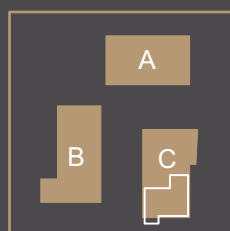
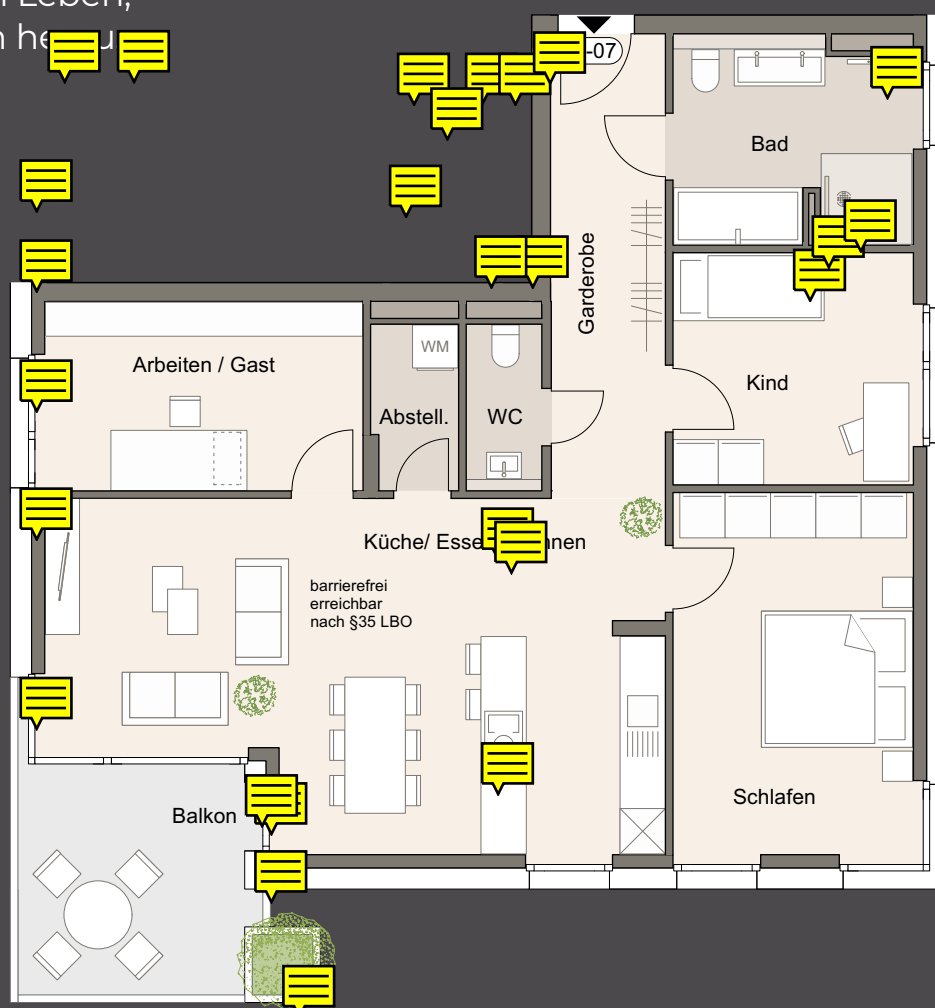


M 1 : 100

## Levelwohnung C 07 4,5-Zimmer

### Urban und Komfortabel.

Großzügig, hell, harmonisch – diese Wohnung lädt ein zum Ankommen. Sie schafft Raum für Persönlichkeit, für stille Rituale und für ein Leben, das sich von innen heraus gut anfühlt.



### C 07 (2.OG)

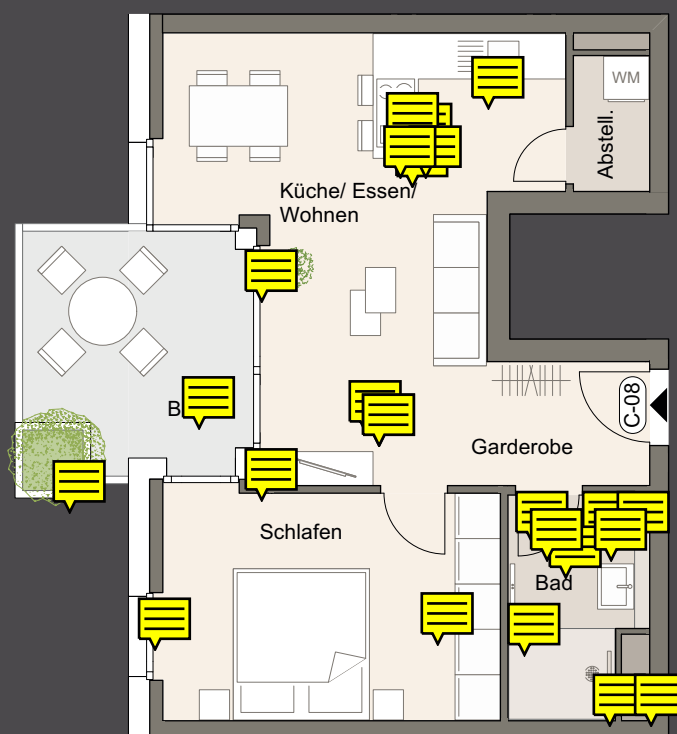
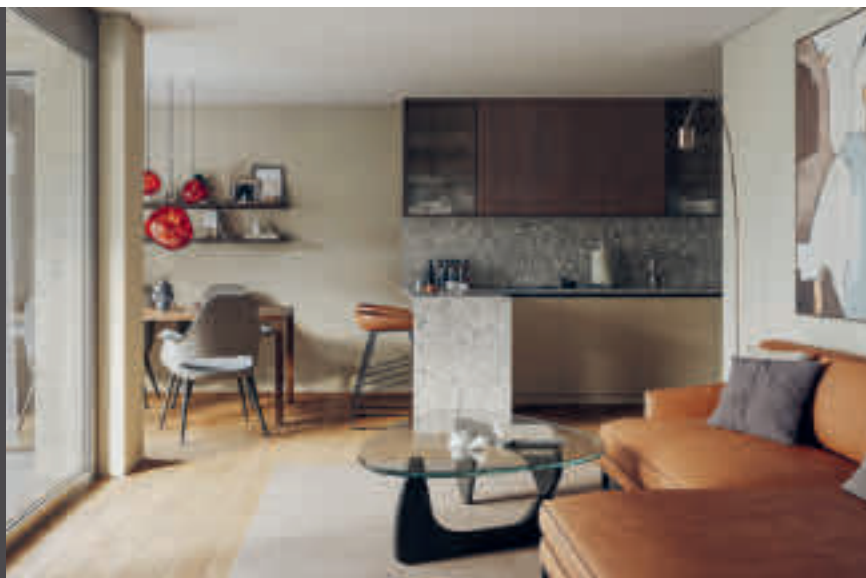
Garderobe	9,30 m <sup>2</sup>
Bad	8,40 m <sup>2</sup>
Kind	10,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,60 m <sup>2</sup>
WC	2,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,50 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	34,80 m <sup>2</sup>
Arbeiten/Gast	10,70 m <sup>2</sup>
Balkon (9,70 m <sup>2</sup> )	4,90 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 98,40 m<sup>2</sup>**

## Levelwohnung C 08 2,5-Zimmer

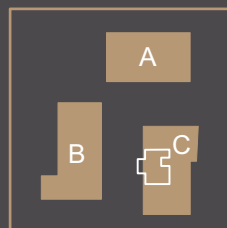
### Ankommen - Aufatmen.

Architektur, die nicht auffällt,  
sondern anfühlt.  
Diese Räume sind reduziert,  
ruhig – und dabei voller  
Möglichkeiten für persönliche  
Akzente.



### C 08 (2.OG)

Garderobe	3,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	23,30 m <sup>2</sup>
Balkon (9,00 m <sup>2</sup> )	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>51,80 m<sup>2</sup></b>

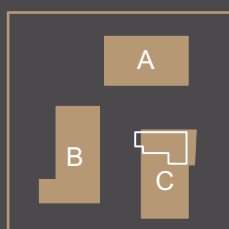
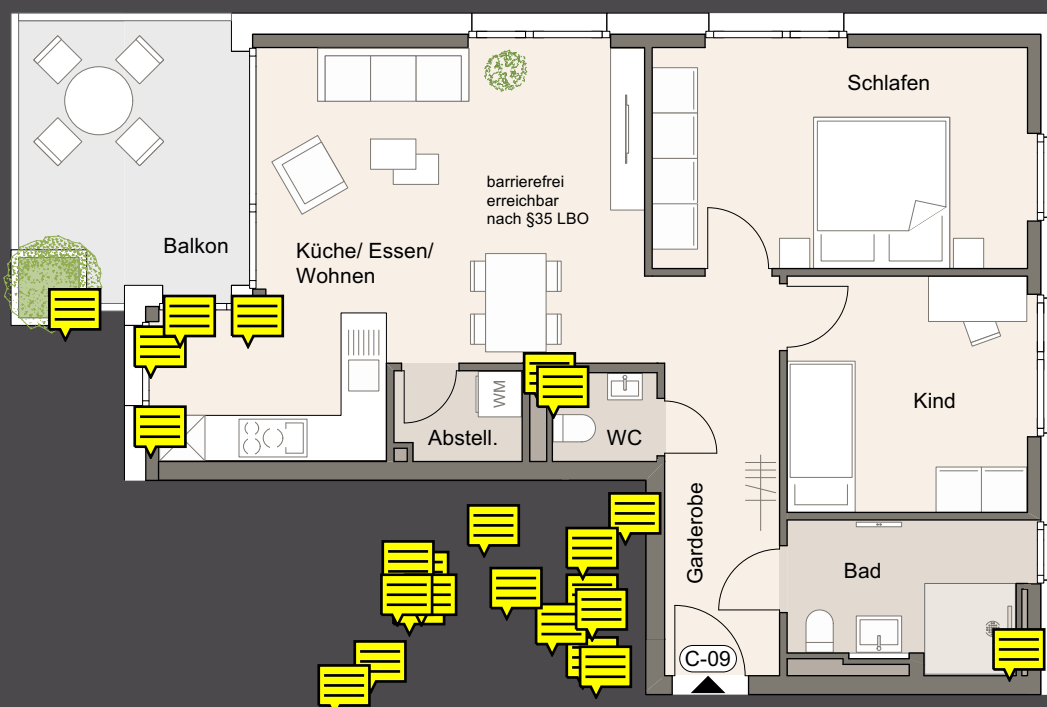


M 1 : 100

## Levelwohnung C 09 3,5-Zimmer

### Luxus ohne Kompromiss

Ein Wohngefühl, das sich nicht erklären muss.  
Hier stimmt einfach alles –  
das Licht, der Rhythmus der  
Räume,  
das leise Gefühl, genau  
richtig zu sein.



M 1 : 100

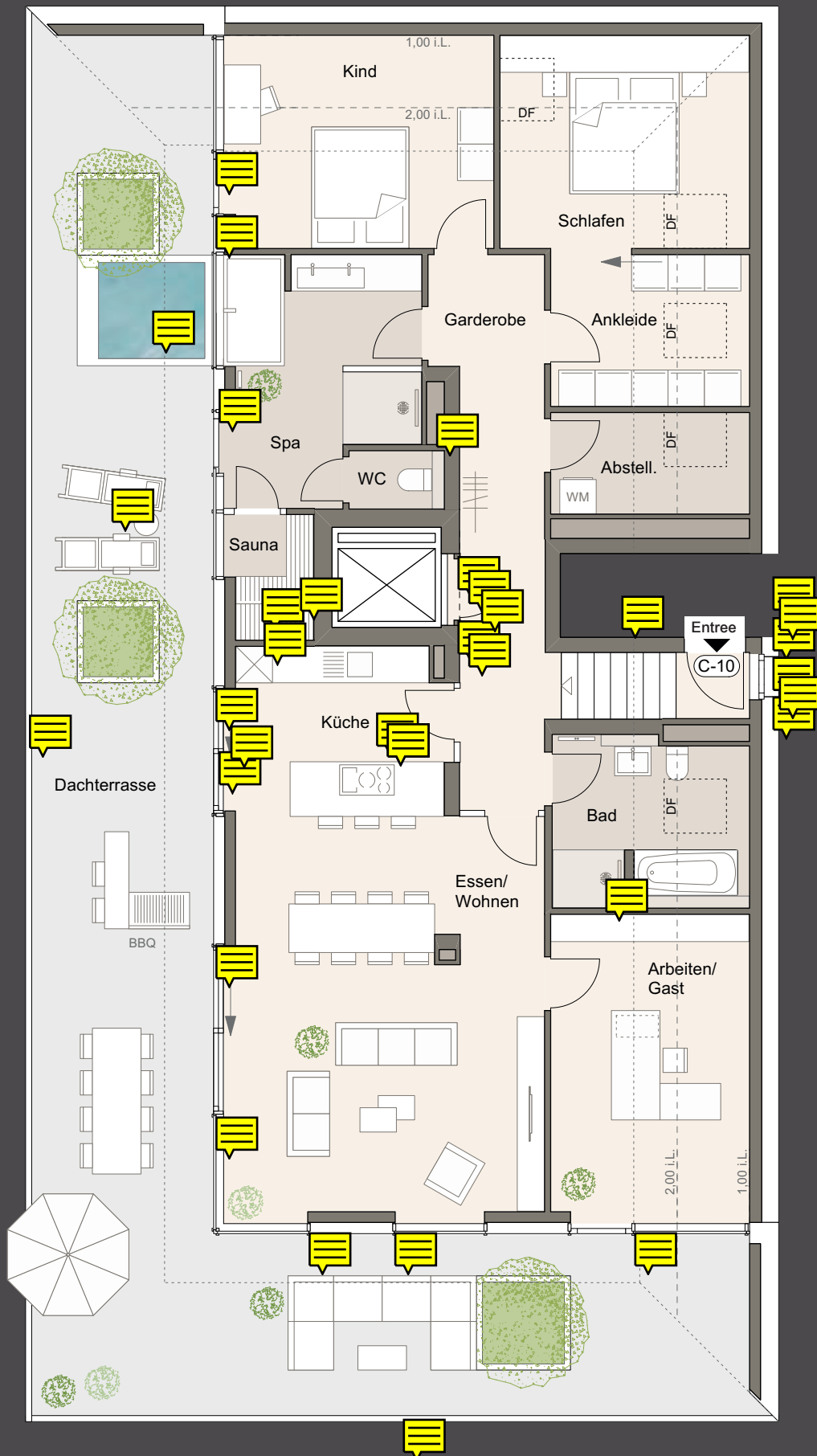
### C 09 (2.OG)

Garderobe	8,00 m <sup>2</sup>
Bad	5,90 m <sup>2</sup>
Kind	10,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,90 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,90 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	26,80 m <sup>2</sup>
Balkon (10,50 m <sup>2</sup> )	5,30 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 74,60 m<sup>2</sup>**



# Penthouse C 10 5,5-Zimmer





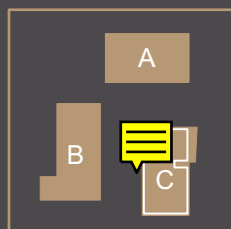
Einrichtungsvariante

## Panorama-Traum

Über den Dingen, aber nicht abgehoben – dieses Penthouse vereint Weitblick mit Wärme. Großzügige Fensterflächen, klare Linien und elegante Materialien schaffen ein Wohngefühl, das Leichtigkeit mit Substanz verbindet. Hier wohnt der Luxus nicht im Glanz, sondern in der Stille. Und in dem Wissen: Das Beste ist manchmal ganz oben.



M 1 : 100



### C 10 (DG)

Entrée	1,30 m <sup>2</sup>
Bad	7,20 m <sup>2</sup>
Arbeiten/Gast	13,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,60 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,70 m <sup>2</sup>
Spa	12,00 m <sup>2</sup>
Garderobe	14,00 m <sup>2</sup>
Kind	12,90 m <sup>2</sup>
Sauna	2,80 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,50 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	34,30 m <sup>2</sup>
Küche	10,10 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (93,90 m <sup>2</sup> )	47,00 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 178,50 m<sup>2</sup>**

# PARKEBENE & UNTERGESCHOSS



## **Zentrale Infrastruktur – durchdacht bis ins Detail**

Im Sockel des Gebäudeensembles befindet sich die gesamte infrastrukturelle Basis – klar gegliedert, leicht erreichbar und intelligent organisiert.

Über flache Rampen oder Abfahrten gelangen Sie bequem zu den Parkierungsflächen. Von dort aus erreichen Sie direkt die Aufzüge, Ihre Fahrradabstellräume oder Ihren persönlichen Abstellraum – der jeder Wohnung zugeordnet ist.

Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Auto:  
Alle Wege sind kurz, logisch und effizient. Ein durchdachtes Konzept, das Funktionalität und Komfort vereint.





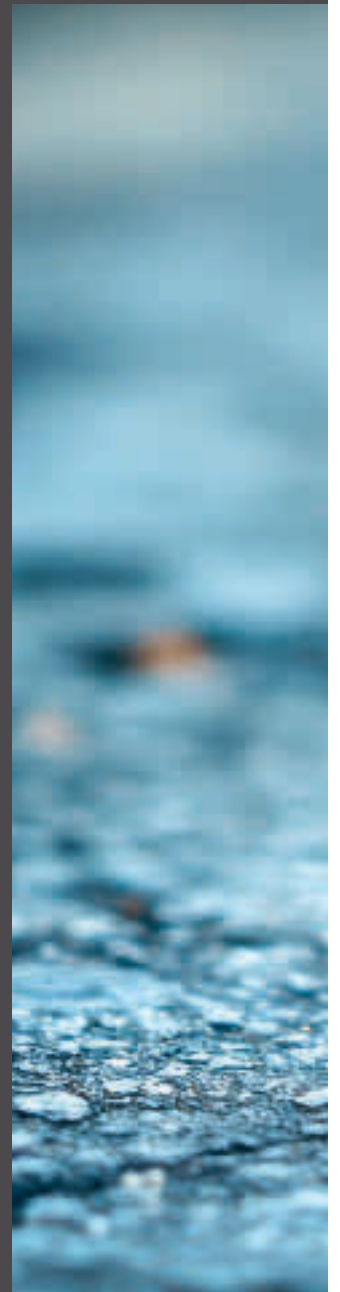
# ENERGIEKONZEPT

Die Augustenhöfe werden als Effizienzhaus-Stufe 40 (EH 40) errichtet und erhalten das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG).

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen modernen Fernwärmeanschluss und sorgt so für eine zuverlässige sowie besonders nachhaltige Beheizung. Auf dem Dach erzeugt eine Photovoltaikanlage umweltfreundlichen Strom, was den Energiebedarf des Gebäudes zusätzlich reduziert. Eine energiesparende Niedertemperatur-Fußbodenheizung sorgt für komfortable Wärme in allen Wohnräumen.

Jeder Stellplatz ist für die Nachrüstung einer E-Ladesäule vorbereitet – durch die bereits vorhandene Grundinstallation kann eine Wallbox bei Bedarf unkompliziert und kostengünstig installiert werden. So profitieren Eigentümer und Bewohner von maximaler Flexibilität bei der Elektromobilität.

Zusätzlich eröffnet der EH 40 QNG-Standard die Möglichkeit, attraktive, zinsgünstige Förderdarlehen der KfW zu nutzen und so die Finanzierung des eigenen Zuhauses besonders vorteilhaft zu gestalten.







# OPTIONSPAKETE

Unsere Optionspakete lassen keine Wünsche offen.  
Alle Optionspakete bedürfen vorab der technischen Prüfung.  
Gerne errechnen wir Ihnen den genauen Preis für Ihre Wohnung.

## Optionspaket: Comfort Plus

Wasseranschluss und zwei separat abgesicherte Steckdosen für die Waschmaschine und den Trockner im Storage.

## Optionspaket: Wellbeing

Ausbau des Abstellraums zu einem Gäste-WC.

## Optionspaket: E-Mobility\*

Über einen externen Anbieter haben Sie die Möglichkeit eine Ladestation an Ihrem Tiefgaragenstellplatz installieren zu lassen.

\*Beauftragung und Abwicklung über  
externes Partnerunternehmen

## Optionspaket: Kitchen\*

Eine vollausgestattete Einbauküche eines deutschen Herstellers, inklusive 5-teiligem Geräteset können Sie gerne bei unserem Küchenspezialisten beauftragen. Die Kontaktdaten sind bei uns erhältlich.

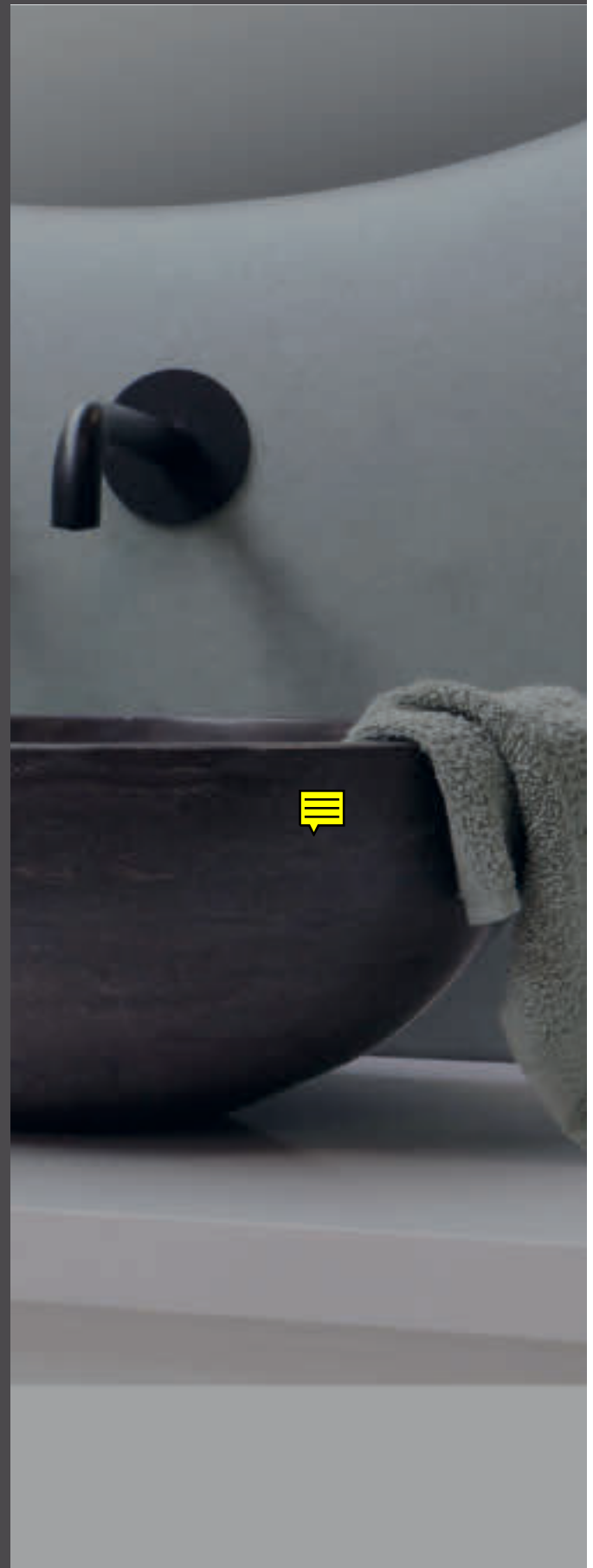
\*Beauftragung und Abwicklung über  
externes Partnerunternehmen

### Optionspaket: Spa

Die Lösung:  
Ausbau des Abstellraums zu  
einem zweiten Bad mit WC  
und Regendusche.

### Optionspaket: Vital

Ergonomisch geformter  
Klappsitz in der Dusche.  
Stützklappgriffe im Bereich  
des WC's aus Edelstahl.  
Erhöhter WC-Sitz.



# DAS UNTERNEHMEN

## **Wir planen. Wir bauen. Wir haben einen Traum!**

Ein starkes Argument: Wir haben über 1.755 Immobilien gebaut. Das bedeutet ein Planungsvolumen von ca. 520 Millionen Euro. Es wurden ca. 130.000 Quadratmeter modernster Wohnraum erschaffen, welcher von über 3.500 Menschen bewohnt wird.

## **Grund 1: Wir bauen seit 1997!**

Eine unserer Stärken ist das „Reinhören“ in die Wünsche unserer Kunden und unsere Erfahrung. Diese setzen wir in gelungenen und zukunftsweisenden Wohnraum um.

## **Grund 2: Wir sind Architekten!**

Deshalb ist uns der planerische Anspruch wichtig. Wir mögen anspruchsvolle und schöne Architektur. Sie sollen sich dauerhaft in Ihrer neuen Traumwohnung wohlfühlen.

## **Grund 3: Nachhaltigkeit**

Wir bauen effizient und nachhaltig. Das senkt Nebenkosten und fühlt sich für Alle gut an. Das sind Sie uns Wert!

## **Grund 4: Eigener Vertrieb**

Wir verkaufen unsere Wohnungen über eigene Mitarbeiter. Diese beraten Sie von A-Z und beantworten kompetent jede Frage – ohne Käuferprovision. So sparen Sie aktiv Geld.

## **Grund 5: Wir denken in Qualität**

... und planen so: denn Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz ist in unseren Projekten eine treibende Kraft – immer mit dem Wissen, dass Qualität dennoch an erster Stelle steht. Darauf können Sie sich verlassen.

# REFERENZEN



Obere Ziegelei



P8



Opilio



# BAUBESCHREIBUNG

## **Bauvorhaben:**

Augustenhöfe – 30 Moderne Wohnungen in Stuttgart - West.

Ort: Augustenstraße 63 A, B, C, 70178 Stuttgart

## **Ihre Partner**

### **Architektur:**

HOEHNE Architekten GmbH  
Erwin-Hageloh-Straße 78  
70376 Stuttgart

### **Bauträger:**

Godel Planen + Bauen GmbH & Co. KG  
Kranstraße 8  
70499 Stuttgart-Weilimdorf

## **Planung**

Die Architekten- und Ingenieurleistungen, Statik und – soweit erforderlich – Prüfstatik sowie die Kosten für sämtliche baubehördlichen Abnahmen während der Bauzeit sind im Kaufpreis enthalten.

## **Erschließung**

Im Kaufpreis sind alle Erschließungs- und Anliegerbeiträge, die mit der Erstellung des Bauvorhabens im Zusammenhang stehen, enthalten.

Ebenso die Versorgungsanschlüsse des Gebäudes, bestehend aus Trinkwasseranschluss, Entwässerung, Stromnetz und Anschluss an Telefon- und Breitbandkabelleitungen.

## **Rohbau**

### **Kanalisation:**

Alle Entwässerungsleitungen werden nach dem genehmigten Entwässerungsgesuch und den baubehördlichen Vorschriften bis zum Kanalanschluss verlegt. Umlaufende Drainagen nebst Kontrollschächten werden soweit erforderlich eingebaut. Alle zu entwässernden Abläufe/Einrichtungen liegen oberhalb der Rückstauenebene, so dass Hebeanlagen nicht erforderlich sind und nicht zur Ausführung kommen.

## **Fundamente und**

### **Bodenplatte:**

Fundamente und Bodenplatten werden nach den statischen und geologischen Erfordernissen ausgeführt.

Die Böden in den Gemeinschaftsbereichen im Untergeschoss erhalten einen Estrich auf Trennlage oder werden als geglättete Betonbodenplatte ausgeführt.

### **Erdberührte Wände:**

Die erdberührten Wände werden in Beton nach den statischen und geologischen Erfordernissen ausgeführt. Ausführung in wasserundurchlässigem Beton oder mit Abdichtungsestrich zum Schutz gegen eindringende Feuchtigkeit.

### **Geschossdecken:**

Stahlbeton-Massivdecken mit glatter Untersicht. Deckenstärken nach statischen Erfordernissen.

### **Außenwände:**

Außenwände aus Stahlbeton, Kalksandsteinmauerwerk oder Mauerwerk auf Blähtonbasis, je nach statischen Erfordernissen.

### **Innenwände:**

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton, Kalksandsteinmauerwerk oder Mauerwerk auf Blähtonbasis.

Nichttragende Innenwände aus Gipsdielen / Vollgipsplatten, in der Regel d = 10 cm oder nach Wahl des Bauträgers in Trockenbauweise als Gipskartonständerwände 2-fach beplankt in unterschiedlichen Stärken.

Vorsatzschalen als Gipskartonständerwände, je nach Anforderung aufgrund der eingelegten Installation.

### **Stellplätze / Doppelparker**

Zufahrten, Rampen soweit

möglich aus Asphalt oder Betonpflastersteinen. Stellplätze (ausgenommen Doppelparker) mit Rasenfugenpflaster oder Betonpflastersteinen. Mechanische Doppelparkerstellplätze für die Stapelung von zwei Fahrzeugen übereinander.

Die Decken der überdachten Stellplätze nach statischen/technischen Erfordernissen aus WU-Beton, Gussasphalt und/oder mit Abdichtungsbahnen. Stellplatznummerierung mit Ziffern. Durch gebrauchsbedingten Wassereintrag entstehende Pfützen stellen keinen Mangel dar und sind ggf. vom jeweiligen Nutzer zu entfernen.

## **Dacharbeiten (Flachdachbereiche und Dachterrassen)**

### **Dachkonstruktion:**

Stahlbeton-Massivdecken mit glatter Untersicht, Stärke nach statischen Erfordernissen. In Teilbereichen zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, wärmegeklämmt nach Fachingenieur-Vorgaben. Sichtbare Hölzer bleiben unbehandelt, natürliche Rissbildung und Verfärbungen sind materialbedingt. Die Dachuntersichten des Schrägdachs in den DG-Wohnungen werden mit Gipskartonplatten verkleidet. Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis,

### **Dachisolation:**

Die Abdichtung wird ausgeführt als Bitumen- oder Foliendach mit Wärmedämmung nach technischem Erfordernis. Teilflächen sowie Anschlüsse an Türen und Fenster werden mit Flüssigkunststoff abgedichtet.

### **Dachdeckung:**

Flachdach soweit möglich mit einer extensiven Dachbegrünung. Teilflächen aus Kies oder Betonplatten in grau ca. 40 x 40 cm oder ca. 40 x 60 cm mit unbehandelter Oberfläche. Schräg-

dach mit extensiver Dachbegrünung, oder Dachdeckung des Schrägdachs mit Betondachsteinen oder als Blechdach, gemäß Bebauungsplan oder gestalterischem Gesamtkonzept.

Für die Flachdächer und die Pflege der Begrünung ist der Abschluss eines Wartungsvertrags durch die Wohnungseigentümergeinschaften erforderlich. Die Wartung und deren Kosten sind im Kaufpreis nicht enthalten.

#### **Flaschnerarbeiten:**

Dachrinnen, Regenfallrohre, Attikaabdeckungen sowie sämtliche erforderlichen Verwahrungen nach Wahl des Bauträgers und entsprechend den technischen Erfordernissen aus Kunststoff, Aluminium oder Titanzinkblech.

#### **Sanitärinstallation**

##### **Technische Installation:**

Die Rohrleitungen für Warm- und Kaltwasser werden in Edelstahl-, Kunststoff- oder Verbundrohr ausgeführt.

Abwasserfallleitungen nach technischen Erfordernissen aus schalldämmenden Kunststoffrohren oder Gussrohren; Objektanschlussleitungen aus Kunststoff. Vormauerungen, abgehängte Decken und Installationsschächte zur Leitungsführung in Trockenbauweise und nach technischen Erfordernissen.

##### **Hinweis:**

Bei der Planung und Ausführung wird darauf geachtet, dass alle Revisionsstellen – soweit möglich – in einem frei zugänglichen Bereich liegen. Ist dies in Einzelfällen nicht möglich, begründet dies keinen Mangel.

##### **Wasserzählung:**

Trinkwasserversorgungsstränge

innerhalb einer Wohneinheit erhalten separate Absperrungen mit Zählerpassstücken für den Einbau von Trinkwasserzählern. Je nach Anordnung von Bädern, Gäste-WC und Küche können mehrere Absperrungen und Zähler innerhalb einer Wohneinheit erforderlich werden.

Die Ablesung und Abrechnung des Verbrauchs sowie der Mietkosten der Wasserzähler erfolgt über den Abrechnungsdienstleister an den Nutzer.

Allgemein genutzte Zapfstellen in Technikräumen, Außenanlagen etc. werden ebenfalls mit Wasserzählern ausgestattet.

##### **Wohnraumlüftung:**

Die Grundlüftung innerhalb der Wohnungen erfolgt mittels mechanischer Abluftventilatoren in den Bädern, Du.-Bad und WC`s. Ausführung mittels zweistufige Einzellüfter, 20m<sup>3</sup>/h als Grundstufe im Dauerbetrieb und 40m<sup>3</sup>/h als Bedarfsstufe gekoppelt über Lichtschalter oder separaten Schalter. Die Abluftventilatoren erzeugen ein Grundgeräusch im Raum Bad, Du.-Bad und WC`s. Die Außenluftnachströmung erfolgt in allen Aufenthaltsräumen soweit möglich über Fensterfalzlüfter oder Aufsatzlüfter.

Wo erforderlich, werden geeignete Schalldämmlüfter z.B. als Leibungslüfter eingebaut. Die Querströmung durch die Räume wird entweder über gekürzte Türblätter gewährleistet oder durch eine Lüftungsöffnung im oberen Bereich der Türzarge.

Diese Wohnungslüftung erfüllt die Anforderung „Lüftung zum Feuchteschutz“ und „Reduzierte Lüftung“. Die Nennlüftung sowie die Intensivlüftung werden mit dieser Anlage nicht erbracht, sondern müssen durch manuelles Fensteröffnen der Bewohner (Stoßlüften) sichergestellt werden.

##### **Kellerraumlüftung:**

Außerhalb der Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten befindliche Gemeinschaftsräume werden nach technischen Erfordernissen Ventilator gestützt oder natürlich belüftet.

##### **Badausstattung:**

Die Ausstattungen richten sich nach der Darstellung im Grundriss.

Es kommen die folgenden form-schönen Marken-Sanitärgegenstände in weiß zur Ausführung, die durch den Bauträger durch gleichwertige Sanitärgegenstände eines anderen Herstellers ersetzt werden können. Die Lage und die Maße der Vorsatzschalen für die Vorwandinstallationen werden je nach örtlicher Gegebenheit durch den Bauträger festgelegt.

##### **Waschbecken im Bad /**

###### **Du.-Bad:**

VILLEROY & BOCH Avento Design-Waschbecken weiß alpin ca. 60 x 47 cm verchromte formschöne Einhebel-Waschtischmischerarmatur 100 Hansgrohe Vernis Shape mit Zugknopf-garnitur.

##### **Waschbecken im (optionalen) WC:**

VILLEROY & BOCH Avento Design-Waschbecken weiß ca. 36 x 22 cm, verchromte formschöne Einhebel-Waschtischmischerarmatur 70 Hansgrohe Vernis Shape mit Zugknopf-garnitur.

##### **WC:**

VILLEROY & BOCH Architectura Wand-Tiefspülklosett weiß alpin mit Unter- Putzspülkasten, integriertem Spülstopp, formschönem WC-Sitz mit Deckel von VILLEROY & BOCH Architectura.

##### **Badewanne:**

KALDEWEI Saniform Plus Stahl-Email-Badewanne ca. 170 x 75 cm, verchromte formschöne

Einhebel- Aufputz- Wannenmischarmatur Hansgrohe Vernis Shape, Handbrause mit Wandhalter und Brauseschlauch ca. 150 cm lang, bei Bädern ohne Duschwanne statt Wandhalter eine Wandstange ca. 60 cm und Brauseschlauch ca. 200 cm lang. Mit passender Ab- und Überlaufgarnitur.

#### **Dusche:**

Die Duschen werden bodengleich zum übrigen Bad als einseitiges Gefälle gefliest. Die Duschen erhalten einen Rinnenablauf, Größe gemäß Wohnungsgrundriss. Verchromte formschöne Einhebel- Aufputz-Brausemischarmatur Hansgrohe Vernis Shape, Handbrause mit Brausestange ca. 90 cm lang und Brauseschlauch ca. 160 cm lang. Mit passender Ab- und Überlaufgarnitur.

#### **Küche:**

Kalt- und Warmwasseranschluss für Spültisch mit verchromten Eckventilen, Lage der Anschlüsse vor der Wand bzw. am Installations-schacht, Abflussanschluss für Spüle im Bereich der Eckventile. (ohne Armaturen und Kücheneinrichtung)

#### **Dunstabzug:**

Der Abzug von Koch- und Backdunst ist ohne Außenwandabschluss vorgesehen. Deshalb sind Abzugshauben nur mit Umluft möglich.

#### **Waschmaschinen – und Trockneranschluss:**

1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner je Wohnung.

#### **Außenwasseranschluss:**

Die Erdgeschosswohnungen mit Sondernutzungsflächen und die Dachgeschosswohnungen erhalten eine Wasserzapfstelle mit frostsicherer, selbstentleerender Außenarmatur im Bereich der Außenwand. Die Verbrauchsermittlung erfolgt über den Kaltwasserzähler der jeweiligen Wohnung.

#### **Heizung Allgemein**

Die Wärmeversorgung (Wärmebereitstellung zur Abdeckung der gesamten Heizlast) sowie Trinkwassererwärmung erfolgt durch Fernwärme.

#### **Regelung:**

Vollautomatische Außentemperaturabhängige Regelung der Heizungsvorlauftemperatur mit Zeitschaltuhr und Fernüberwachung.

#### **Heizleitungen:**

Das Verteilsystem der Heizungsanlage wird im Zweirohrsystem aus Edelstahl-, Kupfer-, Kunststoffverbundrohren oder geschweißten Stahlrohren (Schwarzrohr) ausgeführt. Die Fußbodenheizung wird aus hochdruckvernetzten, sauerstoffdichten Kunststoffrohren hergestellt.

#### **Heizflächen:**

Alle Wohneinheiten werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Für jede Wohneinheit wird ein oder werden mehrere Fußbodenheizkreisverteiler mit Wohnungsabspernung und Passstücken für Wärmemengenzähler zur Heizkostenabrechnung vorgesehen. Am Aufstellort des Fußbodenheizungsverteilers ist mit höheren Temperaturen zu rechnen, insbesondere dann, wenn ein Standort in einem kleinen Raum gewählt wurde, z.B. Abstellraum (ASR).

Die höheren Temperaturen sind kein Mangel, sondern systembedingt. Die Bäder / Du.-Bad erhalten zusätzlich einen formschönen Handtuchwärmer elektrisch betrieben.

Die Dimensionierung der Heizkreise richtet sich nach der Heizlastberechnung.

In sonstigen beheizten Räumen außerhalb der Wohnungen werden, soweit erforderlich, Kompaktheizkörper installiert.

#### **Betriebs- und Verbrauchsabrechnung**

##### **Verbrauchsabrechnung von Wasser, Wärme und Strom:**

Rauchwarnmelder, elektronische Wärmemengenzähler sowie die Verbrauchszähler für Kalt- und Warmwasser werden über die Hausverwaltung von einer Abrechnungsfirma gemietet, mit der ein Servicevertrag besteht.

#### **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation wird nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Die Anordnung der Schalter und Steckdosen ist in der Elektroplanung enthalten.

#### **Ausführung allgemein:**

Für die Erschließung wird ein mittelspannungsseitiger Anschluss aus dem Netz des örtlichen Versorgers vorgesehen.

#### **Medienversorgung:**

Das Gebäude wird an die Telefon- und Breitbandkabelleitungen der Versorgungsunternehmen angeschlossen. Der Bauträger stellt mindestens einen Hausanschluss (digital oder analog) für TV, Internet und Telefon zur Verfügung.

Falls kein Breitbandkabel oder eine ausreichende Internetbandbreite gewährleistet ist, kann eine zentrale oder dezentrale SAT-Anlage unter Berücksichtigung behördlicher Vorgaben installiert werden.

Die Hausanschlussgebühren sind im Festpreis enthalten. Erstanschlussgebühren sowie laufende Kosten für die Signallieferung (z. B. Kabelfernsehen oder Internetverträge) trägt der Erwerber bzw. die WEG.

#### **Sprechanlage:**

Jede Wohnung erhält eine hörrlose Video-Innensprechstelle. Vor der Wohnungseingangstür wird ein Klingeltaster mit Rufunterscheidung zur Haustür installiert.

Am Hauseingang wird eine

Außenstation mit Kamera als Gegenstück zur Video-Innen-sprechstelle ausgeführt.

Die Installationen erfolgen im Untergeschoss inkl. der Nebenräume / Schleusen und in der Tiefgarage Aufputz. In den Wohnungen und Treppenhäusern erfolgt die Installation Unterputz.

### **Wohnungsinstallation**

#### **Wohnen / Essen:**

2 Ausschaltungen auf je 1 Deckenbrennstelle  
1 Steckdose unter Schalter  
3-4 Doppelsteckdosen, je nach Raumgröße  
1 TV/Radioanschluss bei einer Doppelsteckdose  
1-fach Datendose mit CAT7 duplex  
1 Schalter je Fenster für Jalousien

#### **Küche:**

1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle  
3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte  
1 Herdanschlussleitung  
1 Spülmaschinensteckdose  
1 Kühlschranksteckdose  
1 Steckdose für die Umlufthaube  
1 Schalter je Fenster für Jalousien

#### **Schlafzimmer:**

1 Kreuzschaltung (3 Schalter) auf 1 Deckenbrennstelle  
1 Steckdose unter Schalter an Tür  
2 Doppelsteckdosen am Bett  
1 Steckdose am Schrankbereich  
1 TV/Radioanschluss mit einer Doppelsteckdose  
1-fach Datendose mit CAT7 duplex  
1 Schalter je Fenster für Jalousien

#### **Ankeide:**

1 Wechselschaltung auf 1 Deckenbrennstelle  
1 Steckdose unter Schalter  
1 Doppelsteckdose

#### **Kind, Kind 1, Kind 2, Arbeiten:**

1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle  
1 Steckdose unter Schalter  
2 Doppelsteckdosen  
1 TV/Radioanschluss mit einer Doppelsteckdose  
1-fach Datendose mit CAT7 duplex  
(max. 3 je Wohneinheit)  
1 Schalter je Fenster für Jalousien

#### **Abstellraum:**

1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle  
1 Steckdose unter Schalter  
1 Steckdose für Waschmaschine  
1 Steckdose für Trockner

#### **Bad / Du.-Bad:**

1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle und  
1 Wandbrennstelle  
1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich  
1 Steckdose bzw. Festanschluss für den Handtuchwärmer  
1 Schalter je Fenster für Jalousien

#### **WC (soweit vorhanden):**

1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle.  
1 Steckdose unter Schalter

#### **Diele / Flur / Garderobe:**

1 Wechselschaltung auf 1 Deckenbrennstelle je 10 qm  
1 Steckdose unter Schalter  
1 Doppelsteckdose  
1 Video-Haustürsprechanlage mit Türöffner  
1 Klingeltaster je Wohnungstür im Treppenhaus  
mit Rufunterscheidung zur Haustür

#### **Terrasse / Balkon / Dachterrasse:**

je Wohnung 1 Außensteckdose, spritzwassergeschützt (im EG von innen schaltbar)  
je Wohnung 1 Ausschaltung auf 1 Wandbrennstelle (mit Schalter innerhalb der Wohnung)

#### **Kellerräume:**

1 Ausschaltung auf 1 Wand- oder Deckenbrennstelle

1 Steckdose unter Schalter

### **Allgemeinausstattung**

#### **Hauseingänge:**

1 formschöne Wand- oder Deckenleuchte.

#### **Treppenhaus:**

1 Tastschalter je Wohnungstür für Treppenhausbeleuchtung, Taster beleuchtet oder Einbau von Sensorleuchten, dann entfallen die Taster. Ausreichend Deckenbrennstellen je Geschoss inklusive Leuchtenkörper. Automatische Lichtausschaltung einstellbar.

#### **Gemeinschaftsbereiche im Untergeschoss:**

Im Fahrradraum, Müllraum, Kinderwagenraum, Schleusen und ggf. in weiteren vom Bauträger ausgewählten Räumen werden die Wand- und Deckenbrennstellen inklusive Leuchten über Bewegungsmelder bzw. Präsenzmelder gesteuert. In den Technik- und Kellerräumen kommt eine Ausschaltung zur Ausführung.

#### **Tiefgarage:**

Beleuchtung durch Bewegungsmelder bzw. Präsenzmelder, automatische Lichtabschaltung (einstellbar).

#### **E-Mobilität:**

Um eine zukunftsichere Nutzung von Elektromobilität zu ermöglichen, wird jeder Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage mit einer vorbereiteten Leitungsinfrastruktur ausgestattet. Dadurch ist es möglich, an jedem Stellplatz zu einem späteren Zeitpunkt problemlos eine Ladeeinrichtung (Wallbox) zu installieren.

Der Abschluss eines Vertrags für die Installation und den Betrieb der Ladevorrichtung erfolgt direkt zwischen dem jeweiligen Stellplatznutzer und einem autorisierten Anbieter. Die Einzelheiten zur Ladeinfrastruktur und deren Nutzung sind in der Teilungserklärung geregelt.



**PV-Anlage:**

Im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung werden auf dem Dach Photovoltaikanlagen installiert, die den jeweils gültigen technischen sowie bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen. Der erzeugte Solarstrom wird den Wohnungen im Rahmen eines Mieterstrommodells zur Verfügung gestellt. Die Umsetzung und Betreuung dieses Modells erfolgt über einen qualifizierten externen Dienstleister. Die Einzelheiten zur Ausgestaltung des Mieterstrommodells sind in der Teilungserklärung geregelt.

**Aufzug**

Alle Wohnungen sind über moderne Aufzüge barrierefrei erreichbar.

**Innen- und Außenputz**

**Innenputz Wohnungen:** Maschinen- oder Spachtelputz, mit glatter Oberfläche

**Treppenhauswände:**

Maschinen- oder Spachtelputz, mit glatter Oberfläche

**Außenwände:**

Alle Außenwände werden mit einem Wärmedämm-Verbundsystem („Vollwärmeschutz“) oder aus einem hochwärmedämmenden mehrschaligen Blähton-Mauerwerk mit integrierter Dämmschicht ausgeführt. In Teilbereichen werden ggf. farbige Putzflächen nach Vorgabe des gestalterischen Gesamtkonzeptes ausgeführt. Die Farbtöne werden dann vom Architekten bzw. der Baubehörde festgelegt. Die zur Erstellung des Außenputzes notwendigen Fassadenanker werden nach Abschluss der Arbeiten entfernt. Die Befestigungsstellen sind ggf. sichtbar und stellen keinen Mangel dar.

Teilflächen der Fassade können gemäß behördlichen Vorgaben oder dem gestalterischen Gesamtkonzept des Architekten begrünt werden.

**Kellerräume**

Trennwandsystem aus Holzlaten-, Stahllamelle- oder Gitterkonstruktion mit entsprechenden Türen mit Vorrichtung für ein Vorhängeschloss.

**Estrich**

Alle Wohnungen erhalten in allen Räumen einen schall- und wärmegeprägten Bodenaufbau, bestehend aus Wärme- und Trittschalldämmplatten, darüber Estrich.

**Fenster****Holz-Alu Fenster:**

Öffenbare und feststehende Fensterelemente mit Profilrahmen aus Holz auf der Innenseite und einer witterungsbeständigen Aluminium-Deckschale auf der Außenseite. Die Rahmenfarbe innen (Holz) und außen (Aluminium) wird entsprechend dem gestalterischen Gesamtkonzept ausgewählt. Die Verglasung erfolgt als hochwertige Isolierverglasung; Dämmwert und Lichtdurchlass der Verglasung richten sich nach den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung. Öffenbare Elemente werden mit Drehkipp- und Kippbeschlägen ausgestattet.

**Lichtkuppeln / Dachflächenfenster:**

Es kommt im jeweiligen Treppenhaus im Dachgeschoss eine Lichtkuppel zur Treppenhausentrauchung und als Dachausstieg zur Ausführung. Lüftung des jeweiligen Treppenhauses über Dachlichtkuppel und / oder Fenster auf den Zwischengeschossen, sofern vorhanden.

Dachflächenfenster werden gemäß Planung in die geneigte Dachfläche integriert. Die Dachflächenfenster verfügen über eine Schwing- oder Klapp-Schwing-Funktion und sind mit einer Isolierverglasung ausgestattet. Mit innen- oder außenliegendem Sonnenschutzsystem. Die Ausführung erfolgt gemäß den geltenden Normen und technischen Vorgaben.

**Fensterbänke:**

Innenfensterbänke in den Wohnungen aus Naturstein/ Kunststein, d = 2 cm, Oberfläche poliert. Bei Fensterelementen bis zum Fußboden, mit Verglasung oder Füllelement, entfällt der Fenstersims. In Bädern und WCs, im Bereich gefliester Wandflächen, werden keine Fensterbänke angebracht. Hier werden die Ablagen gefliest.

**Außenfensterbänke:**

Aus Aluminium, EVI eloxiert oder nach Vorgabe des gestalterischen Gesamtkonzeptes.

**Jalousien / Rollläden:**

Im Wohn-, Essbereich und in der Küche erhalten Fenster und Fensterelemente elektrische Jalousien. Die Ausführung erfolgt als Vorbau- oder Aufsatzjalousie, je nach Erfordernis aus Hart-PVC, Aluminium oder aluminiumverstärkt. Die Farbgestaltung richtet sich nach dem gestalterischen Gesamtkonzept.

In den restlichen Wohnräumen kommen Rollläden mit Elektroantrieb. (Vorbau- oder Aufsatzrolllängen) Rolllängenpanzer je nach Erfordernis aus Hart-PVC, Aluminium oder aluminiumverstärkt zur Ausführung. Farbe Grau oder nach Vorgabe des gestalterischen Gesamtkonzeptes.

Fenster im Treppenhaus erhalten keine Rolllängen / Jalousien.

**Türen****Wohnungseingangstüren im Treppenhaus:**

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus Holzwerkstoff mit einer Oberfläche in Weiß-Dekor oder lackiert oder nach Vorgabe des gestalterischen Gesamtkonzeptes. Sie sind mit einer 3-fach Verriegelung, einem Zylinder mit Not- und Gefahrenfunktion sowie Sicherheitstürbeschlägen ausgestattet. Eine 3-seitige Gummidichtung sowie eine automatisch absenkende Schall-



exdichtung am Boden sorgen für zusätzlichen Schallschutz und Dichtigkeit.

#### **Wohnungsinnentüren:**

Ausführung Türen und Zargen in Weiß-Dekor oder lackiert, mit 3-seitiger Gummidichtung und Drückergarnitur aus Metall mit Buntbart-Schloss. Die Bäder und WCs erhalten eine Riegelgarnitur.

Die Überströmung der Lüftung erfolgt über einen Unterschnitt.

#### **Hauseingangstür in das Treppenhaus:**

Aluminiumkonstruktion nach Vorgabe des gestalterischen Gesamtkonzeptes, mit Profilylinderschloss, Sicherheitstürbeschlägen und elektrischem Türöffner. Klingel, Briefkasten und Sprechanlage im Bereich der Haustür.

#### **Funktionstüren oder Stahltüren im UG/EG:**

Im Untergeschoss je nach Bauvorschrift feuerhemmend oder feuerbeständig.

#### **Türschließer**

##### **(soweit vorhanden):**

Haustüren und Sicherheitstüren erhalten nach Erfordernis einen Obertürschließer. Zur regelmäßigen Wartung ist von den Wohnungseigentümerngemeinschaften ein Wartungsvertrag abzuschließen. Die Kosten hierfür sind im Kaufpreis nicht enthalten und werden vom Verwalter mit dem monatlichen Hausgeld abgerechnet.

#### **Fliesen- und Plattenarbeiten**

Bemusterung der Farbe und Sorte durch den Käufer aus unserer Musterkollektion.

#### **Wand-/Bodenfliesen:**

Format Bodenfliesen: bis ca. 60 x 60 cm

Format Wandfliesen: bis ca. 60 x 60 cm

Die Fliesen werden im Dünnbettmörtel verlegt.

#### **Bad / Du.-Bad:**

Fliesen auf gesamter Bodenfläche. Die Rückwände von WC und Waschtisch werden bis ca. 1,20 m hoch und im Bereich der Dusche raumhoch gefliest. In Bädern ohne Dusche, wird der Bereich der Badewanne raumhoch gefliest.

#### **WC (falls vorhanden):**

Fliesen auf der gesamten Bodenfläche. Rückwände von WC und Handwaschbecken je ca. 1,20 m hoch gefliest.

#### **Terrassen, Dachterrassen, Balkone:**

Belag aus Betonwerksteinplatten in grau ca. 40 x 40 cm oder 60 x 40 cm auf Feinkieschicht oder Stelzlager verlegt.

#### **Treppenhaus:**

Treppenstufen und Podeste aus Betonwerkstein oder Naturstein, Oberflächen feingeschliffen, die Farbauswahl erfolgt durch den Architekten.

#### **Maler- und Tapezierarbeiten**

##### **Decken und Wände innerhalb der Wohnungen:**

In allen Räumen werden Wände und Decken mit Malervlies tapeziert und deckend weiß gestrichen; Wände in Bädern und Du.-Bad und WCs so weit nicht gefliest, ebenfalls. Alternativ kann auch ein geglätteter Putz (Oberflächenqualität in Anlehnung an Q3) mit geeignetem Anstrich in weiß zur Ausführung kommen.

Im Bereich der Kucheneinbaumöbel erhalten die Wände bis ca. 85 oder 90 cm ab OK Estrich einen weißen Anstrich, ohne weitere Vorbehandlung des Putzes und ohne Tapete.

#### **Gemeinschaftsbereiche im Untergeschoss:**

Mauerwerk oder Beton sowie UG- und EG-Decken erhalten in der Regel keinen Anstrich. Teilflächen können einen farbigen Anstrich nach Vorgabe des ge-

stalterischen Gesamtkonzeptes erhalten.

#### **Treppenhaus:**

Die Treppenhäuser erhalten einen weißen Struktur- oder Streichputz, die Treppenuntersichten und Decken werden weiß gestrichen. Teilflächen können einen farbigen Anstrich nach Vorgabe des gestalterischen Gesamtkonzeptes erhalten.

#### **Bodenbeläge**

##### **Wohnräume:**

Hochwertige Mehrschicht-Parquetbeläge in allen Räumen mit Ausnahme Badezimmer, Dusch/WCs und WCs.

Sockelausbildung: Leisten aus Holzwerkstoff, weiß.

#### **Schlosserarbeiten**

Metallteile im Freien werden nichtrostend bzw. feuerverzinkt oder grundiert und lackiert oder pulverbeschichtet ausgeführt. Umwehrungen an Balkonen in massiver Ausführung und in der Regel als Geländerkonstruktion mit plattenartigen Verkleidungen aus Aluminium, Kunststoff oder Glas. Farbgebung nach Vorgabe des gestalterischen Gesamtkonzeptes.

Die Treppenhäusgeländer werden als Stahlgeländer ausgeführt und erhalten einen farbigen Anstrich. Handläufe werden als Edelstahlhandlauf ausgeführt.

Absturzsicherungen werden je nach Notwendigkeit angebracht. Die Gitterroste für Lichtschächte sind feuerverzinkt und erhalten eine Abhebesicherung.

#### **Schließanlagen**

Das gesamte Wohngebäude wird mit einer Schließanlage eines namhaften Profilylinderherstellers ausgestattet. Pro Wohnung erhält der Käufer 3 gleiche Schlüssel. Mit diesen kann jeweils das Schloss der Haustüre und Nebenräume (z.B.

Fahrradraum usw.) sowie der entsprechenden Wohnung betätigt werden.

### **Außenanlage**

#### **Allgemein:**

Die Außenanlagenplanung erfolgt in Abstimmung mit dem Architekten und den Behörden, unter Berücksichtigung der natürlichen Hanglage des Grundstücks. Das Gelände wird entsprechend modelliert, wobei Höhengsprünge nach Möglichkeit durch Böschungen abgefangen werden. Der vorhandene Oberboden wird verteilt und eine Begrünung angesät. Der gemeinschaftliche Außenbereich wird mit einheimischen Bäumen, Büschen und Sträuchern in angemessener Dichte bepflanzt. Befestigte Wege und Flächen erhalten Platten-, Pflaster-, Asphalt- oder wassergebundene Beläge.

Im Zuge der Geländeanpassung kann es gegenüber den Aufteilungsplänen zu Abweichungen bei Böschungen oder Gefällesituationen kommen, die keinen Mangel darstellen. Für mögliche Geländesetzungen kann keine Gewähr übernommen werden. Beim Winterräumdienst muss auf den Einsatz von Streusalz verzichtet werden.

#### **Spielplatz:**

Der Kinderspielplatz wird in baurechtlich notwendiger Größe errichtet, Position gemäß Freiflächenplan.

#### **Außenbeleuchtung/ Hauszugänge:**

Außenleuchten zur Beleuchtung von Wegen und Plätzen im Gemeinschaftseigentum und im Bereich von Sondernutzungsrechten werden je nach Erfordernis und nach gestalterischem Gesamtkonzept als Poller-, Stelen- oder Mastleuchten ausgeführt. Die Beleuchtung wird über Dämmerungs- und Zeitschaltung gesteuert. Zur Energieeinsparung sind entsprechende Leuchtmittel vorgesehen.

### **Sonstiges**

Soweit nach der Baubeschreibung die Art der Ausführung oder das Material nicht abschließend festgelegt ist und alternative Ausführungen und Materialien technisch möglich sind, so erfolgt die Festlegung der Ausführung und des Inhalts der Leistung durch den Bauträger nach pflichtgemäßem Ermessen. Soweit nach der Baubeschreibung eine Bemusterung und Auswahl des Materials zu erfolgen hat, so erfolgt dies im Laufe der Bauphase zu einem vom Bauträger festgelegten Zeitpunkt. Planungs- und Ausstattungsänderungen müssen mit dem Bauträger abgestimmt werden. Minderkosten für etwaige Leistungsgutschriften werden erst ab einem Betrag von 350 € gutgeschrieben und verrechnet.

#### **Schallschutzanforderung Wohnungen:**

Für den Luft- und Trittschallschutz von Wohnungstrenndecken und Wohnungstrennwänden wird ein erhöhter Schallschutz gemäß Beiblatt 2 zu DIN 4109:1989 vereinbart. Dies bedeutet, dass die Wohnungstrenndecken ein Schalldämmmaß  $R'_{w,R}$  von 55 dB und einen Trittschallpegel  $L'_{n,w,R}$  von 46 dB einhalten müssen. Die Wohnungs- und Treppenhauswände müssen ebenfalls ein Schalldämmmaß  $R'_{w,R}$  von 55 dB einhalten. Die Wohnungseingangstüren müssen einen Rechenwert  $R_{w,R}$  von 37 dB einhalten, was einem Prüfwert  $R_{w,P}$  von 42 dB entspricht.

#### **Barrierefreiheit:**

Wohnungen mit entsprechendem Planeintrag in den Aufteilungsplänen erfüllen die Anforderungen an die barrierefreie Erreichbarkeit nach § 35 (1) der LBO, wodurch sich die Wohn- und Schlafräume sowie Küche und Sanitärräume barrierefrei nutzen lassen. Dies ist bei etwai-

gen Grundrissanpassungen zu berücksichtigen.

#### **Wärmeschutz und Energiebilanzierung:**

Die Bauausführung entspricht dem gesetzlichen Standard zum Zeitpunkt der Bauantragstellung. Darüber hinaus wird die KfW-Effizienzhaus-Stufe-40 (KfN-Richtlinie mit QNG-Zertifizierung) zum Zeitpunkt der Bauantragstellung eingehalten.

#### **Flachdachabdichtung:**

Die Planung sieht im Bereich der Flachdächer, Terrassen und Balkone Details vor, die für die Bewohner die Nutzung bequemer machen und vereinfachen sollen: So sind niedrigere Schwellenhöhen vorgesehen als dies in den Bauregeln (mit 15 cm) als Regelausführung vorgesehen ist. Es kommen baukonstruktive Sonderlösungen zum Einsatz. Die Ausbildung der Abdichtung der Hauptdächer von Dachterrassen und Balkonen wird ohne Gefälle geplant. Es kann sich durch die Gefällosigkeit der Abdichtung in Teilflächen eine Anstauung von Wasser auf der Abdichtung ergeben, wobei offene Pfützen weitestgehend durch ein Splittbett verhindert werden. Um das fehlende Gefälle der Abdichtung und mögliche Nachteile durch etwa anstauendes Wasser zu kompensieren, werden die Abdichtungen aus beständigem Material mit entsprechend höherer Qualität (Qualitätsklasse K2 nach den Vorgaben der DIN 18531-1) hergestellt, so dass sich keine Nachteile im Vergleich zu einer Abdichtung mit einem geplanten Gefälle von 2% und normaler Qualität ergeben.

#### **Heizbetrieb und Aufheizreserve:**

Bei einer Fußbodenheizung wird die gute Wärmespeicherefähigkeit des Estrichs genutzt. Während des Heizbetriebs wird die ständige und gleichmäßige Temperierung aller beheizten Räume zugrunde gelegt = „nor-