



rosenow

„Imposant, aber nicht megaloman.“, genauso außergewöhnlich wie dieses Zitat, gestalten sich die 40 zwischen 25 bis 160 qm großen Wohneinheiten, in zentrumsnaher Bestlage in Augsburg direkt gegenüber dem Wittelsbacher Park.

[www.projekt-rosenau.de](http://www.projekt-rosenau.de)



rosenow®



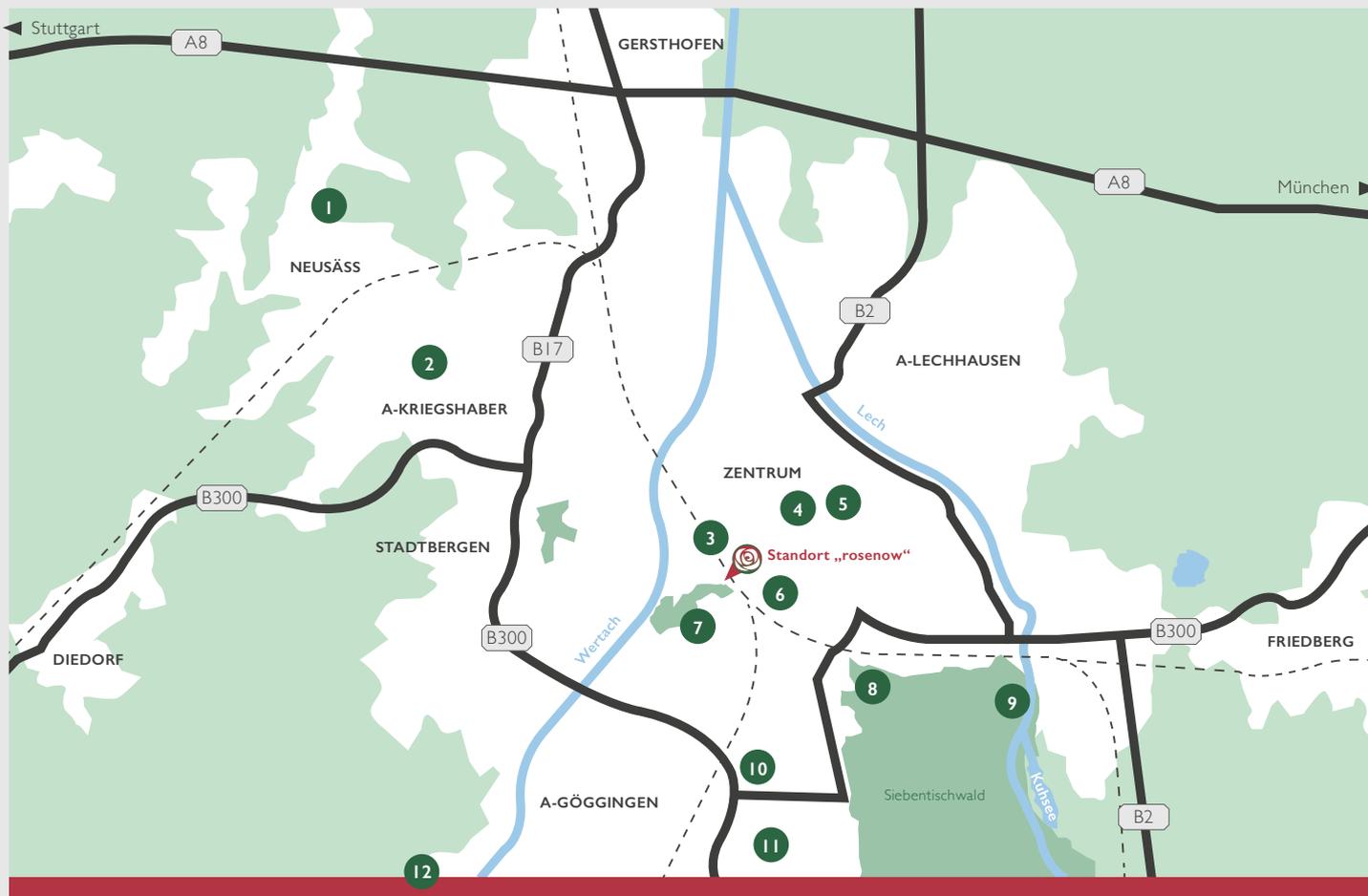
## Boom-Region Augsburg

Für zeitgemäßes Wohnen verfügbare Bestlagen lassen sich in der boomenden Wachstumsregion Augsburg inzwischen an einer Hand abzählen. Jüngste städtische Entwicklungen wie die Ausweitung des Universitätsklinikums, die Ernennung der städtischen Bühnen zum Staatstheater oder die Entstehung des Technologiezentrums Augsburg Innovationspark verdeutlichen, dass sowohl wirtschaftlich wie auch kulturell und gesellschaftlich alle Zeichen auf Expansion stehen. Und: Immer mehr Münchner entdecken das Potenzial, welches das Leben in der Fuggerstadt bietet.

Neue, urbane Lebensqualität bietet derzeit das aufstrebende Viertel zwischen Rosenaustraße und Hauptbahnhof. Ein aktuelles Großbauprojekt mit 429 Wohneinheiten sorgt beispielsweise für neue Lebendigkeit – diese Wohnungen sind jedoch alle in der Hand eines Großinvestors und stehen ausschließlich für Mieter zur Disposition.

Bereits fertiggestellt wurde gegenüber an der Stettenstraße das moderne Nahversorgungszentrum Edeka/KJF mit aufsehenerregender Architektur, für welches das 3+ Architekturbüro Glogger, Müller und Blasi verantwortlich zeichnete. Von ihnen stammt auch der Entwurf für unser neues Projekt rosenow, das wir mit der Firma Schmid als Bauträger realisieren.

ESER REAL ESTATE steht Ihnen als Ansprechpartner für Beratung, Verkauf, Finanzierungsvermittlung, notarielle Abwicklung und Wohnungsübergaben zur Seite. Dafür steht auch ein Verkaufspavillon direkt vor Ort zur Verfügung.

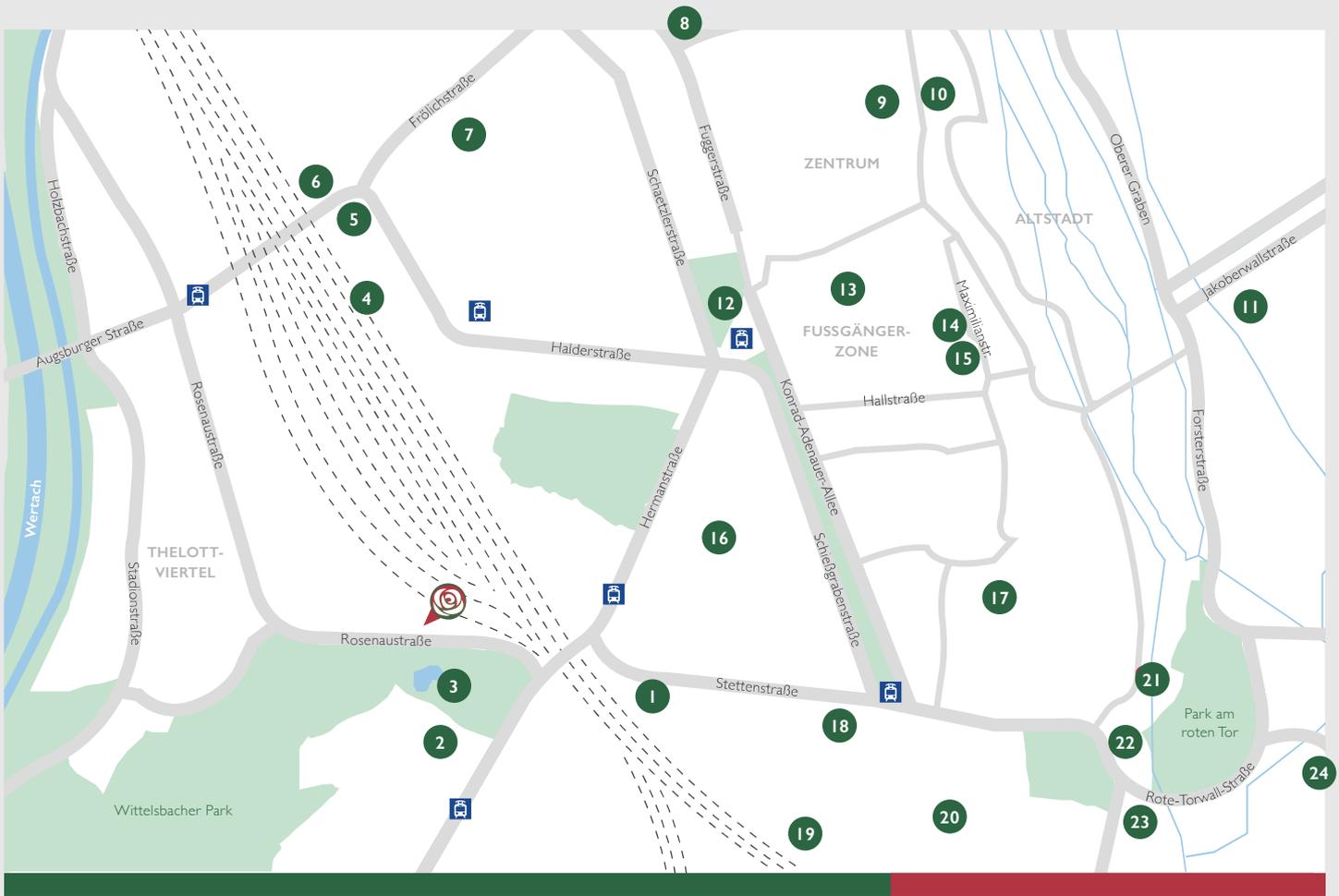


## Makrolage Augsburg

Die bayerisch-schwäbische Großstadt Augsburg und Hauptstadt Schwabens liegt zwischen Wertach und Lech, sie ist eine der ältesten Städte Deutschlands und drittgrößte Stadt Bayerns. Einst bot das malerische Augsburg den Römern und Fuggern ein schönes Zuhause - heute präsentiert sich Augsburg modern sowie zugleich traditionell und bietet mehr als 290.000 Einwohnern eine angenehme Heimat. Die zahlreichen Naherholungsgebiete, die Bildungsstätten, die hoch frequentierten Unterhaltungs- und Shoppingmöglichkeiten sowie die florierende Infrastruktur machen Augsburg zu einem beliebten Wohndomizil.

- |                                   |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
| 1 - Titania Freizeitbad           | 5 - Fuggerei                             | 9 - Eiskanal / Olympia-Kanuslalomstrecke |
| 2 - Universitätsklinikum Augsburg | 6 - Königsplatz                          | 10 - Messe Augsburg                      |
| 3 - Hauptbahnhof                  | 7 - Wittelsbacher Park / Kongresszentrum | 11 - Universität Augsburg                |
| 4 - Rathaus                       | 8 - Zoo & Botanischer Garten             | 12 - WWK Arena / FCA                     |

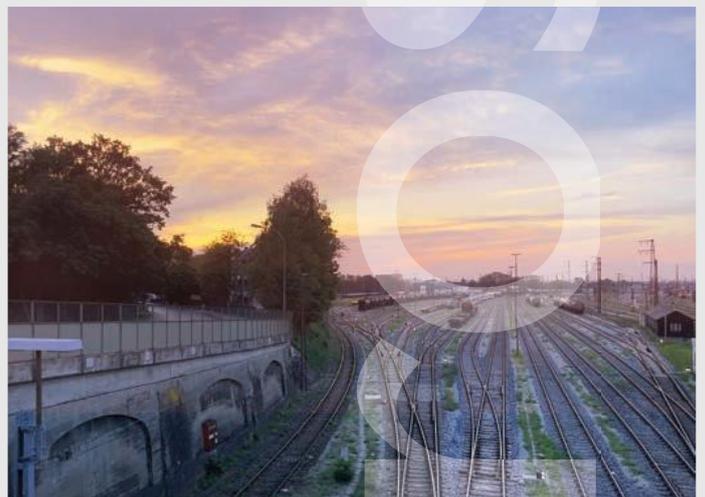




## So wohnen Sie im Herzen der Stadt

Mitten in der Stadt mit perfekt vernetzter Anbindung und gleichzeitig in unmittelbarer Nähe des Wittelsbacher Parks – es gibt nur wenige Wohnimmobilien, bei denen quirliges Citylife und Erholung im Grünen so nah beieinander liegen.

Vom höchstgelegenen Erdpunkt Augsburgs bietet sich ein fantastischer Weitblick mit direkter Aussicht auf den Hotelturn, eines der Wahrzeichen der Schwabenmetropole. Direkt gegenüber liegen der Parkbiergarten und das Eventzentrum Kongress am Park – sie alle sorgen für anregende und gehobene social life Aktivitäten in direkter Nachbarschaft. Und nicht zu vergessen: der Zug nach München oder Stuttgart ist nur einen Katzensprung entfernt...





## Mikrolage Augsburg

Die Maximilianstraße mit all seinen Restaurants und schönen Geschäften sowie die belebte Fußgängerzone mit ihren zahlreichen Shoppingangeboten und dem beliebten Stadtmarkt, sind fußläufig von rosenow in nur ca. zehn Minuten zu erreichen. Im gesamten Innenstadtbereich finden sich vielfältige kulturelle, als auch praktische Einrichtungen; dazu zählen Ärzte, Friseure, Änderungsschneidereien, kleine Kunsthandwerks- und regionale Lebensmittelläden. Natürlich gibt es in unmittelbarer Umgebung auch diverse Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Wem der Wittelsbacher Park für eine ausgedehnte Jogging- oder Radtour zu klein ist, findet ebenfalls nur zehn Minuten entfernt die Wertach mit seine langen Spazier- und Radwegen, die in beide Richtungen bis weit über die Stadtgrenzen Augsburgs hinaus reichen.

### Legende Karte (Seite 4):

- |                                  |  |                             |
|----------------------------------|--|-----------------------------|
| 1 - EDEKA Supermarkt             | 10 - Rathaus & Perlachturm   | 18 - IHK Schwaben           |
| 2 - Kongresszentrum              | 11 - City Galerie (Einkaufszentrum)  | 19 - Restaurant             |
| 3 - Parkgarten mit Biergarten    | 12 - Königsplatz   | 20 - Apotheke               |
| 4 - Hauptbahnhof                 | 13 - Zeughaus  | 21 - Augsburger Puppenkiste |
| 5 - Fitnessstudio                | 14 - Maxstraße mit diversen Restaurants, Bars, Geschäften, Banken, Ärzten etc. | 22 - Freilichtbühne         |
| 6 - Riegele Brauerei & Wirtshaus | 15 - Schätzlerpalais   | 23 - Grundschule            |
| 7 - Stadtklinik                  | 16 - Realschule  | 24 - Hochschule             |
| 8 - Staatstheater                |  |                             |
| 9 - Rathausplatz                 | 17 - St. Ulrich & St. Afra (Kirche)  |                             |



## Das Objekt - zeitgemäß in Ausstattung, Design, Technik

Das deltaförmige Areal des Projekts rosenow im Herzen von Augsburg und unweit von der Innenstadt entfernt, erinnert durchaus ein wenig an eine Science-Fiction-Szenerie mit unbeschwerter Zukunft.

Imposant, aber nicht megaloman. Funktionell, aber nicht beliebig. Die schnörkellose Fassade steht für forward thinking ebenso wie für lässiges Understatement.

Mit Grundrissen von 25 bis 160 Quadratmetern bietet rosenow somit Raum für ganz individuelle Lebenskonzepte und Ansprüche. Harmonisch ergänzt wird die bauliche Gestaltung unter Einbeziehung der topografischen Gegebenheiten durch die gehobene Ausstattung in den hellen Interieurs sowie durch zeitgemäße, bautechnische Top-Standards.

Das gesamte Projekt wird im höchsten Energieeffizienz-Haus 55+ Standard realisiert und sorgt so für nachhaltige Energieeffizienz. Dazu passend unser Slogan: rosenow - Zukunft beginnt jetzt.



## Highlights rosenow

- Top-Lage zwischen Hauptbahnhof und Wittelsbacher Park
- Weitblick dank höchstgelegenen Augsburger Erdpunkt
- Beste Anbindung an den ÖPNV
- Innenstadt in wenigen Gehminuten erreichbar
- Modernes Wohnambiente mit hoher Funktionalität
- Großzügig-offene Grundrisse
- Energieeffizienz-Haus 55+
- Hochwertige Ausstattung
- 37 Tiefgaragenstellplätze + 4 Besucherstellplätze
- Schöne Außenanlagen mit Kinderspielplatz



## Grundstück / Außenanlagenplan



Die Freiflächengestaltung lehnt sich in ihrer Formsprache an die moderne Linienführung der Architektur an und wird in eine klare und funktionale Grünflächenstruktur übersetzt.

Die Zugänge zu den Gebäuden öffnen sich mit einheitlich gepflasterten Platz- und Hofflächen zum Straßenraum. Die Stellplätze werden von einer üppigen Stauden-Gräser-Pflanzung umschlossen. Eine Hecke mit eingebetteten Baumpflanzungen fasst die Wohnbebauung räumlich und funktional und umschließt den baumüberstandenen Spielbereich mit Hängematte und Sandkasten im Osten. Der über 100 m<sup>2</sup> große Aufenthalts- und Spielbereich wird durch die Bestandsbäume, neue Strauchpflanzungen und zusätzlich durch den großzügigen Fahrradstellplatz von der Straße abgeschirmt. Somit bietet der Freiraum auch für Kleinkinder eine sichere Rückzugszone. Die Fläche ist für Menschen mit eingeschränkter Mobilität über eine Rampe barrierefrei zu erreichen und bietet angemessene Sitzmöglichkeiten zum Verweilen. Neben dem großzügigen Fahrradstellplatz im Osten gibt es in unmittelbarer Nähe der Eingänge sowie der Tiefgarage weitere Fahrradabstellmöglichkeiten.



### Legende



Rasen



Hecke



Bäume



Pflaster



Rasenliner Stellplätze



Zaun



# Haus A - Erdgeschoss



## Wohnung I



### Wohnfläche:

Wohnen/Essen/Schlafen	19,88 m <sup>2</sup>
Kochen	4,69 m <sup>2</sup>
Bad	5,85 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 30,42 m<sup>2</sup>



## Wohnung 2



### Wohnfläche:

Kochen/Essen	20,07 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,89 m <sup>2</sup>
Kind	13,82 m <sup>2</sup>
Arbeiten	8,36 m <sup>2</sup>
Bad	6,34 m <sup>2</sup>
Du/WC	3,16 m <sup>2</sup>
Flur	11,12 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,96 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 102,50 m<sup>2</sup>





## Haus A - I. Obergeschoss



### Wohnung 3



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	36,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,18 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,09 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,23 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,40 m <sup>2</sup>
Bad	7,66 m <sup>2</sup>
Du/WC	4,55 m <sup>2</sup>
Flur	5,64 m <sup>2</sup>
Abst.	1,85 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	3,98 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 106,39 m<sup>2</sup>



### Wohnung 4



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	32,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,33 m <sup>2</sup>
Bad	5,79 m <sup>2</sup>
Flur	4,85 m <sup>2</sup>
Abst.	2,88 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,36 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 62,01 m<sup>2</sup>





# Haus A - 1. + 2. Obergeschoss



## Wohnung 5



### Wohnfläche:

Kochen/Essen	20,82 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,01 m <sup>2</sup>
Kind	14,11 m <sup>2</sup>
Arbeiten	8,59 m <sup>2</sup>
Bad	6,34 m <sup>2</sup>
Du/WC	3,16 m <sup>2</sup>
Flur	11,12 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,96 m <sup>2</sup>

**Gesamt 104,44 m<sup>2</sup>**



## Wohnung 6



### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	36,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,18 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,09 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,23 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,40 m <sup>2</sup>
Bad	7,66 m <sup>2</sup>
Du/WC	4,55 m <sup>2</sup>
Flur	5,64 m <sup>2</sup>
Abst.	1,85 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	3,98 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 106,39 m<sup>2</sup>**





## Haus A - 2. Obergeschoss



### Wohnung 7



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	32,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,33 m <sup>2</sup>
Bad	5,79 m <sup>2</sup>
Flur	4,85 m <sup>2</sup>
Abst.	2,88 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,36 m <sup>2</sup>

**Gesamt** 62,01 m<sup>2</sup>



### Wohnung 8



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen	20,82 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,01 m <sup>2</sup>
Kind	14,11 m <sup>2</sup>
Arbeiten	8,59 m <sup>2</sup>
Bad	6,34 m <sup>2</sup>
Du/WC	3,16 m <sup>2</sup>
Flur	11,12 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,96 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 104,44 m<sup>2</sup>





## Haus A - 3. Obergeschoss



### Wohnung 9



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	36,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,18 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,09 m <sup>2</sup>
Kind I	11,23 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,40 m <sup>2</sup>
Bad	7,66 m <sup>2</sup>
Du/WC	4,55 m <sup>2</sup>
Flur	5,64 m <sup>2</sup>
Abst.	1,85 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	3,98 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 106,39 m<sup>2</sup>



### Wohnung 10



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	32,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,33 m <sup>2</sup>
Bad	5,79 m <sup>2</sup>
Flur	4,85 m <sup>2</sup>
Abst.	2,88 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,36 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 62,01 m<sup>2</sup>





## Haus A - 3. Obergeschoss



### Wohnung 11



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen	20,82 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,01 m <sup>2</sup>
Kind	14,11 m <sup>2</sup>
Arbeiten	8,59 m <sup>2</sup>
Bad	6,34 m <sup>2</sup>
Du/WC	3,16 m <sup>2</sup>
Flur	11,12 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,96 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 104,44 m<sup>2</sup>





## Haus B - Erdgeschoss



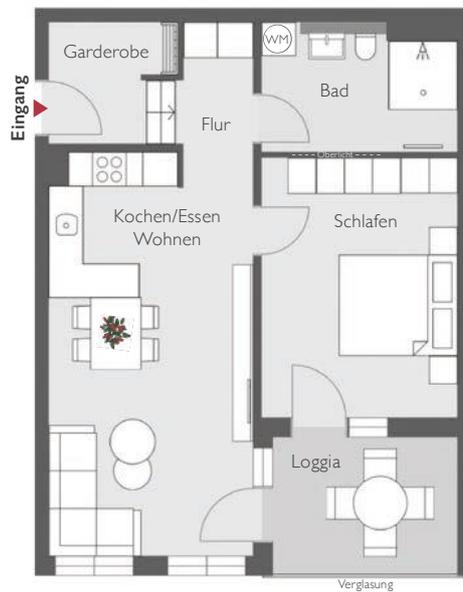
### Wohnung 12



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	25,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,08 m <sup>2</sup>
Bad	7,69 m <sup>2</sup>
Flur	3,75 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,25 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	3,63 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 60,41 m<sup>2</sup>



### Wohnung 13



#### Wohnfläche:

Wohnen/Essen/Schlafen	18,38 m <sup>2</sup>
Bad	3,62 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	2,98 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 24,99 m<sup>2</sup>

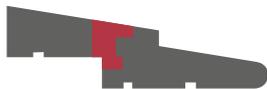




## Haus B - Erdgeschoss



### Wohnung 14



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	39,35 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,82 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,42 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,06 m <sup>2</sup>
Bad	8,10 m <sup>2</sup>
Du/WC	4,47 m <sup>2</sup>
Flur	9,41 m <sup>2</sup>
Gard.	3,18 m <sup>2</sup>
Abst.	1,06 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	3,05 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 104,91 m<sup>2</sup>



### Wohnung 15



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	17,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,90 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Flur	7,55 m <sup>2</sup>
Abst.	2,59 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	3,06 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 51,48 m<sup>2</sup>





## Haus B - I. Obergeschoss



### Wohnung 16



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	25,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,37 m <sup>2</sup>
Bad	7,69 m <sup>2</sup>
Flur	7,51 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	3,63 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 62,32 m<sup>2</sup>



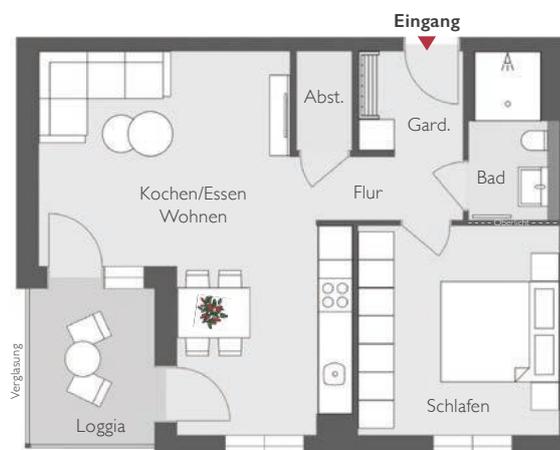
### Wohnung 17



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	28,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,58 m <sup>2</sup>
Bad	4,41 m <sup>2</sup>
Flur	2,97 m <sup>2</sup>
Gard.	3,32 m <sup>2</sup>
Abst.	1,79 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,98 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 57,45 m<sup>2</sup>





## Haus B - I. Obergeschoss



### Wohnung 18



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	34,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,04 m <sup>2</sup>
Kind I	10,54 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,28 m <sup>2</sup>
Bad	8,22 m <sup>2</sup>
Du/WC	4,59 m <sup>2</sup>
Flur	9,41 m <sup>2</sup>
Gard.	3,18 m <sup>2</sup>
Abst.	1,06 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	3,05 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 101,11 m<sup>2</sup>



### Wohnung 19



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	18,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,20 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Flur	7,55 m <sup>2</sup>
Abst.	2,59 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	3,06 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 52,43 m<sup>2</sup>





## Haus B - 2. Obergeschoss



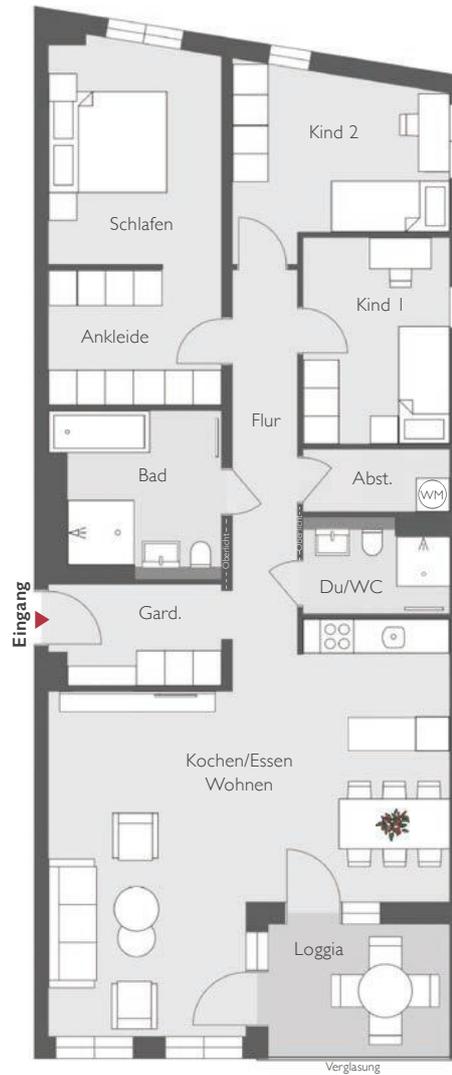
### Wohnung 20



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	42,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,80 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,83 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,14 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,26 m <sup>2</sup>
Bad	8,78 m <sup>2</sup>
Du/WC	4,20 m <sup>2</sup>
Flur	8,83 m <sup>2</sup>
Gard.	5,71 m <sup>2</sup>
Abst.	3,05 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	3,63 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 119,79 m<sup>2</sup>





## Haus B - 2. Obergeschoss



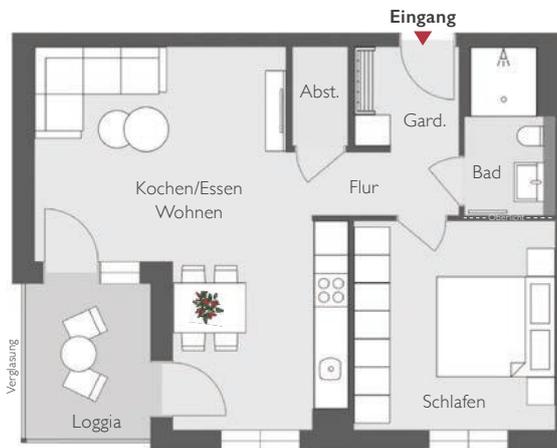
### Wohnung 21



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	28,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,58 m <sup>2</sup>
Bad	4,41 m <sup>2</sup>
Flur	2,97 m <sup>2</sup>
Gard.	3,32 m <sup>2</sup>
Abst.	1,79 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,98 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 57,45 m<sup>2</sup>



### Wohnung 22



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	34,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,04 m <sup>2</sup>
Kind I	10,54 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,28 m <sup>2</sup>
Bad	8,22 m <sup>2</sup>
Du/WC	4,59 m <sup>2</sup>
Flur	9,41 m <sup>2</sup>
Gard.	3,18 m <sup>2</sup>
Abst.	1,06 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	3,05 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 101,11 m<sup>2</sup>





## Haus B - 3. Obergeschoss



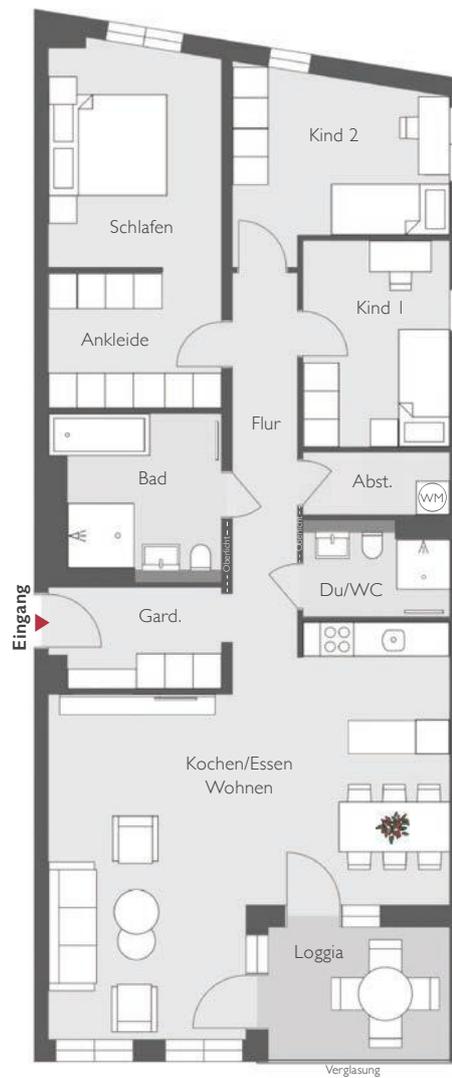
### Wohnung 23



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	42,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,80 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,83 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,14 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,26 m <sup>2</sup>
Bad	8,78 m <sup>2</sup>
Du/WC	4,20 m <sup>2</sup>
Flur	8,83 m <sup>2</sup>
Gard.	5,71 m <sup>2</sup>
Abst.	3,05 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	3,63 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 119,79 m<sup>2</sup>**





## Haus B - 3. Obergeschoss



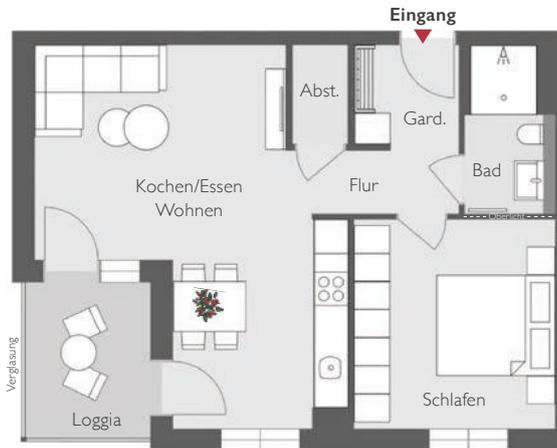
### Wohnung 24



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	28,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,58 m <sup>2</sup>
Bad	4,41 m <sup>2</sup>
Flur	2,97 m <sup>2</sup>
Gard.	3,32 m <sup>2</sup>
Abst.	1,79 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,98 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 57,45 m<sup>2</sup>



### Wohnung 25



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	34,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,04 m <sup>2</sup>
Kind I	10,54 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,28 m <sup>2</sup>
Bad	8,22 m <sup>2</sup>
Du/WC	4,59 m <sup>2</sup>
Flur	9,41 m <sup>2</sup>
Gard.	3,18 m <sup>2</sup>
Abst.	1,06 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	3,05 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 101,11 m<sup>2</sup>





## Haus C - Erdgeschoss



### Wohnung 26



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	28,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,90 m <sup>2</sup>
Kind	10,54 m <sup>2</sup>
Bad	7,87 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>
Flur	4,95 m <sup>2</sup>
Gard.	2,27 m <sup>2</sup>
Abst.	4,14 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	4,24 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 80,31 m<sup>2</sup>



### Wohnung 27



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Schlafen	18,05 m <sup>2</sup>
Bad	4,05 m <sup>2</sup>
Flur	2,82 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 24,92 m<sup>2</sup>

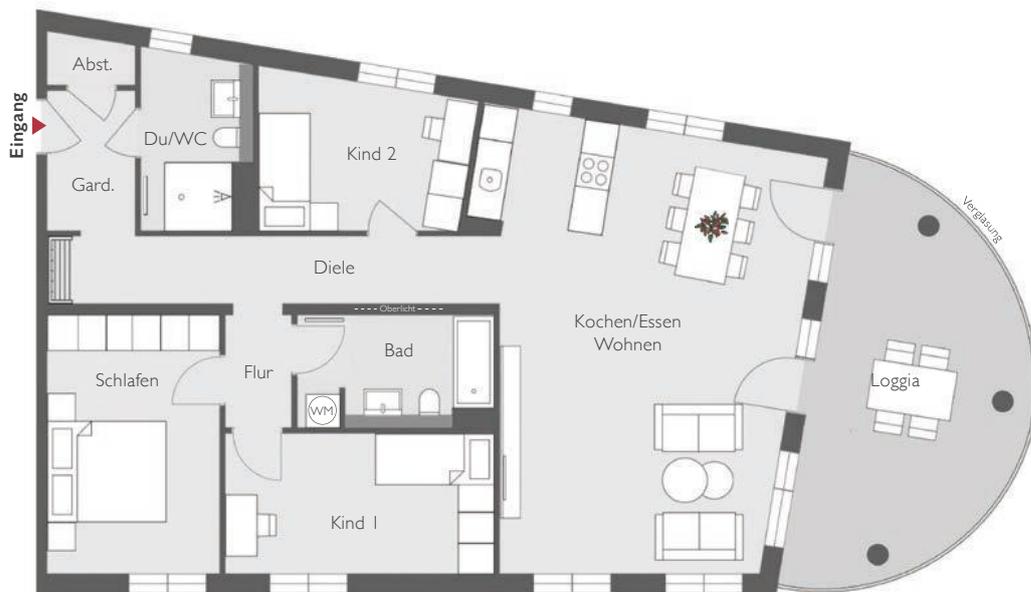




## Haus C - Erdgeschoss



### Wohnung 28



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	44,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,42 m <sup>2</sup>
Kind I	12,22 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,21 m <sup>2</sup>
Bad	6,93 m <sup>2</sup>
Du/WC	5,93 m <sup>2</sup>
Diele	7,88 m <sup>2</sup>
Flur	2,65 m <sup>2</sup>
Gard.	5,92 m <sup>2</sup>
Abst.	1,29 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	11,71 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 123,17 m<sup>2</sup>



# Haus C - I. Obergeschoss



## Wohnung 29



### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	28,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,13 m <sup>2</sup>
Kind	10,77 m <sup>2</sup>
Bad	7,87 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>
Flur	4,95 m <sup>2</sup>
Gard.	2,27 m <sup>2</sup>
Abst.	4,26 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	4,24 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 81,36 m<sup>2</sup>**



## Wohnung 30



### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	19,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,56 m <sup>2</sup>
Bad	7,13 m <sup>2</sup>
Flur	4,44 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,63 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 42,79 m<sup>2</sup>**

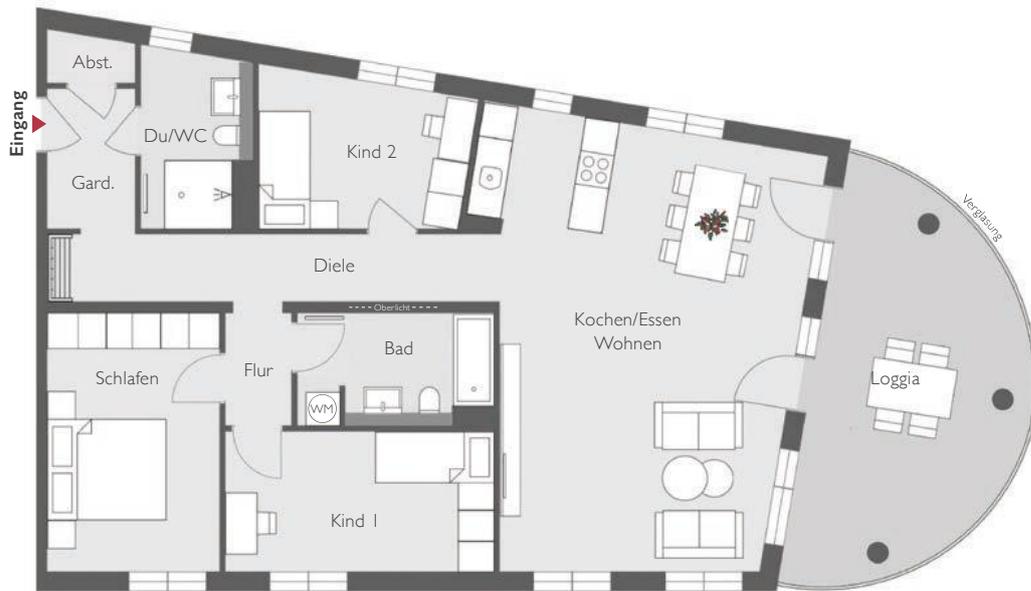




# Haus C - I. Obergeschoss



## Wohnung 3 I



### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	44,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,65 m <sup>2</sup>
Kind I	12,45 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,43 m <sup>2</sup>
Bad	6,93 m <sup>2</sup>
Du/WC	6,05 m <sup>2</sup>
Diele	7,88 m <sup>2</sup>
Flur	2,65 m <sup>2</sup>
Gard.	5,92 m <sup>2</sup>
Abst.	1,29 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	11,71 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 124,77 m<sup>2</sup>



## Haus C - 2. Obergeschoss



### Wohnung 32



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	28,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,13 m <sup>2</sup>
Kind	10,77 m <sup>2</sup>
Bad	7,87 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>
Flur	4,95 m <sup>2</sup>
Gard.	2,27 m <sup>2</sup>
Abst.	4,26 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	4,24 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 81,36 m<sup>2</sup>



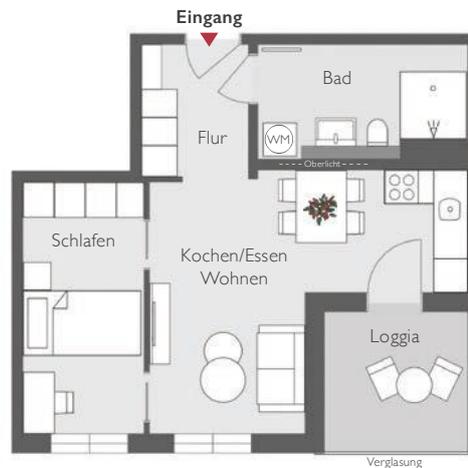
### Wohnung 33



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	19,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,56 m <sup>2</sup>
Bad	7,13 m <sup>2</sup>
Flur	4,44 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,63 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 42,79 m<sup>2</sup>

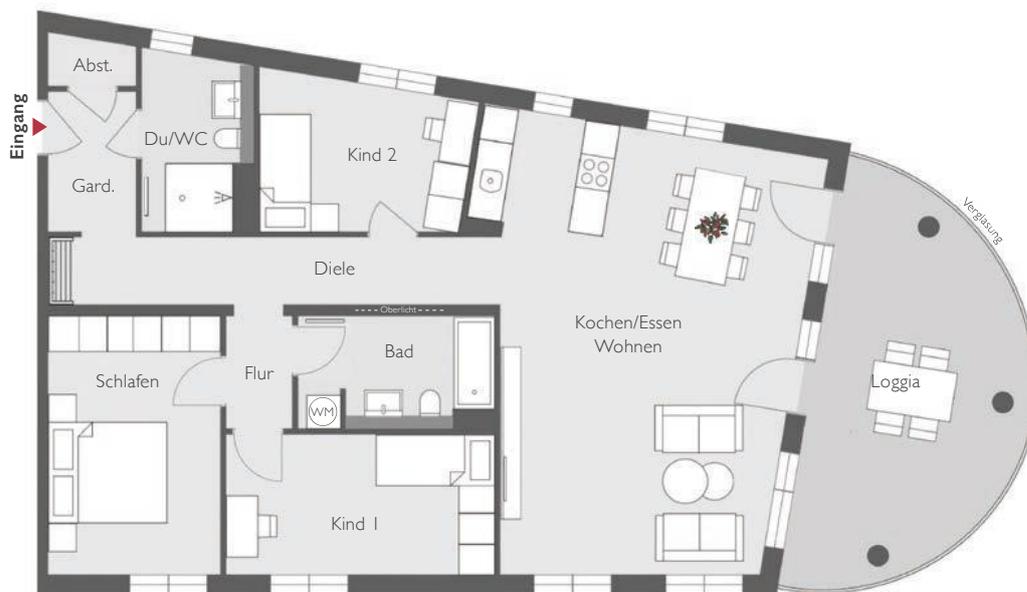




## Haus C - 2. Obergeschoss



### Wohnung 34



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	44,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,65 m <sup>2</sup>
Kind I	12,45 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,43 m <sup>2</sup>
Bad	6,93 m <sup>2</sup>
Du/WC	6,05 m <sup>2</sup>
Diele	7,88 m <sup>2</sup>
Flur	2,65 m <sup>2</sup>
Gard.	5,92 m <sup>2</sup>
Abst.	1,29 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	11,71 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 124,77 m<sup>2</sup>



## Haus C - 3. Obergeschoss



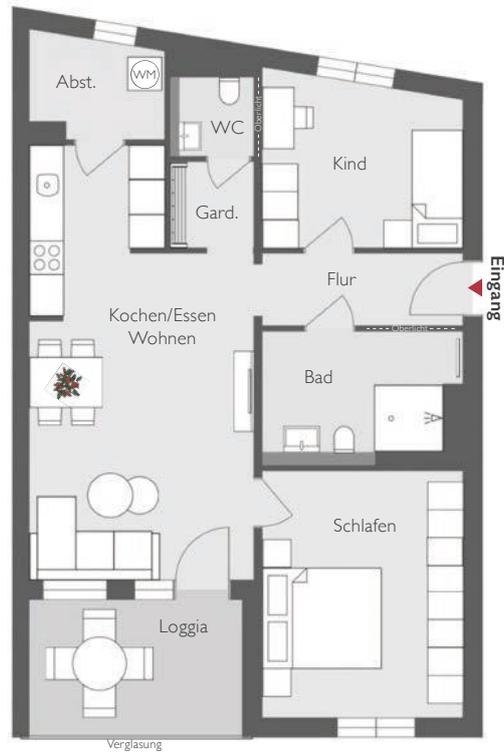
### Wohnung 35



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	28,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,13 m <sup>2</sup>
Kind	10,77 m <sup>2</sup>
Bad	7,87 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>
Flur	4,95 m <sup>2</sup>
Gard.	2,27 m <sup>2</sup>
Abst.	4,26 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	4,24 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 81,36 m<sup>2</sup>



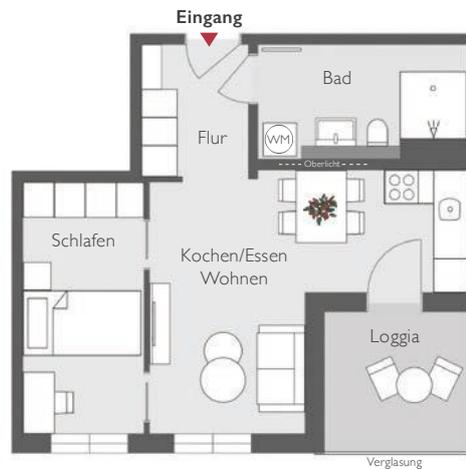
### Wohnung 36



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	19,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,56 m <sup>2</sup>
Bad	7,13 m <sup>2</sup>
Flur	4,44 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,63 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 42,79 m<sup>2</sup>

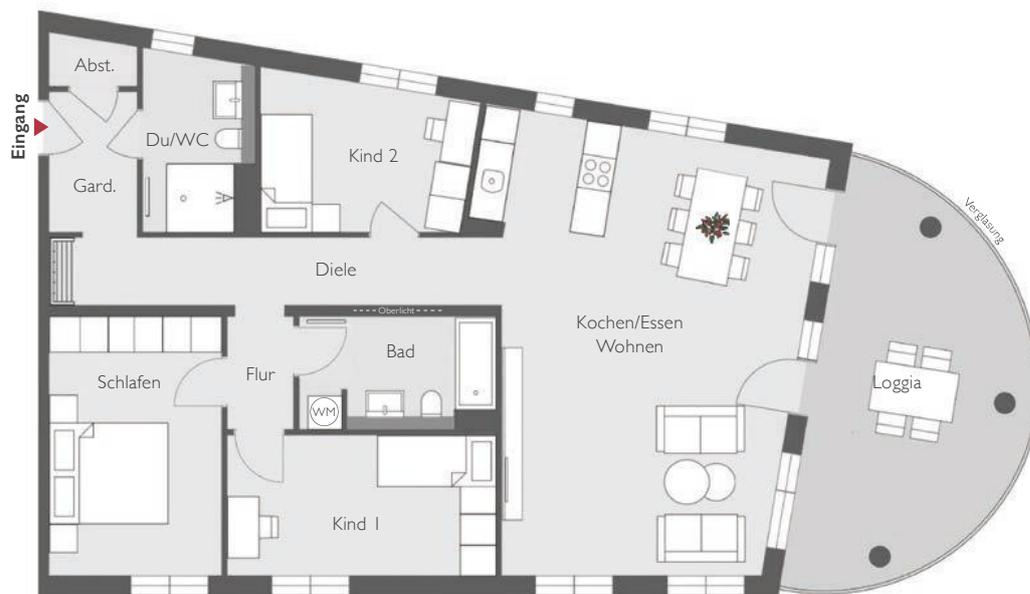




## Haus C - 3. Obergeschoss



### Wohnung 37



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	44,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,65 m <sup>2</sup>
Kind I	12,45 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,43 m <sup>2</sup>
Bad	6,93 m <sup>2</sup>
Du/WC	6,05 m <sup>2</sup>
Diele	7,88 m <sup>2</sup>
Flur	2,65 m <sup>2</sup>
Gard.	5,92 m <sup>2</sup>
Abst.	1,29 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	11,71 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 124,77 m<sup>2</sup>



## Haus C - 4. Obergeschoss



### Wohnung 38



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	50,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,69 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,54 m <sup>2</sup> 13,37
Kind 2	m <sup>2</sup>
Bad	8,45 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>
Flur	4,92 m <sup>2</sup>
Diele/Gard.	13,41 m <sup>2</sup>
Abst.	1,46 m <sup>2</sup>
Dachterrasse <sup>(1/2)</sup>	31,71 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 159,10 m<sup>2</sup>



## Haus C - 4. Obergeschoss



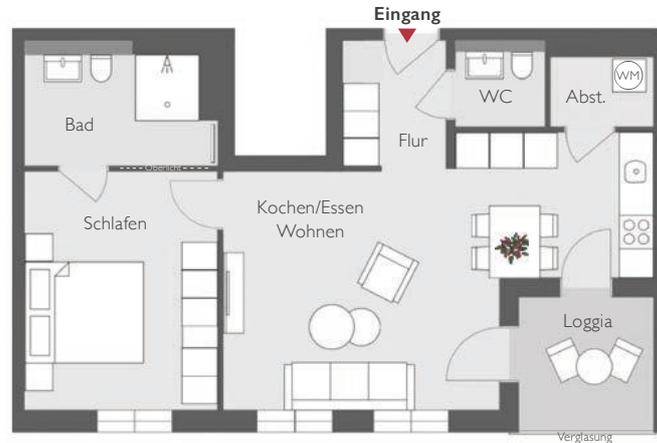
### Wohnung 39



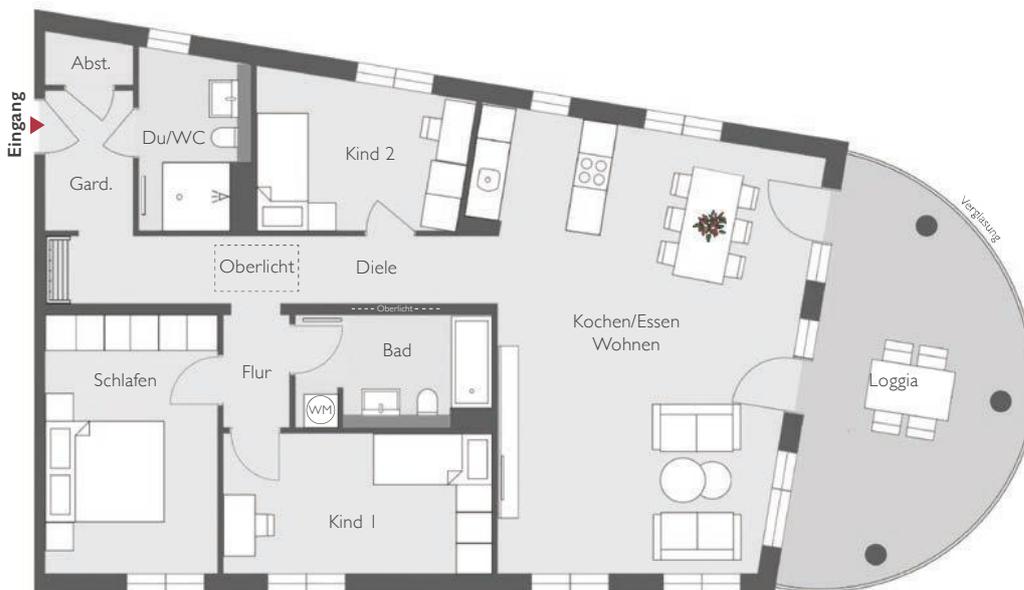
#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	31,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,57 m <sup>2</sup>
WC	2,64 m <sup>2</sup>
Abst.	2,34 m <sup>2</sup>
Flur	4,44 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	2,63 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 67,00 m<sup>2</sup>



### Wohnung 40



#### Wohnfläche:

Kochen/Essen/Wohnen	44,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,42 m <sup>2</sup>
Kind I	12,22 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,21 m <sup>2</sup>
Bad	6,93 m <sup>2</sup>
Du/WC	5,93 m <sup>2</sup>
Diele	7,88 m <sup>2</sup>
Flur	2,65 m <sup>2</sup>
Gard.	5,92 m <sup>2</sup>
Abst.	1,29 m <sup>2</sup>
Loggia <sup>(1/2)</sup>	11,71 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 123,17 m<sup>2</sup>

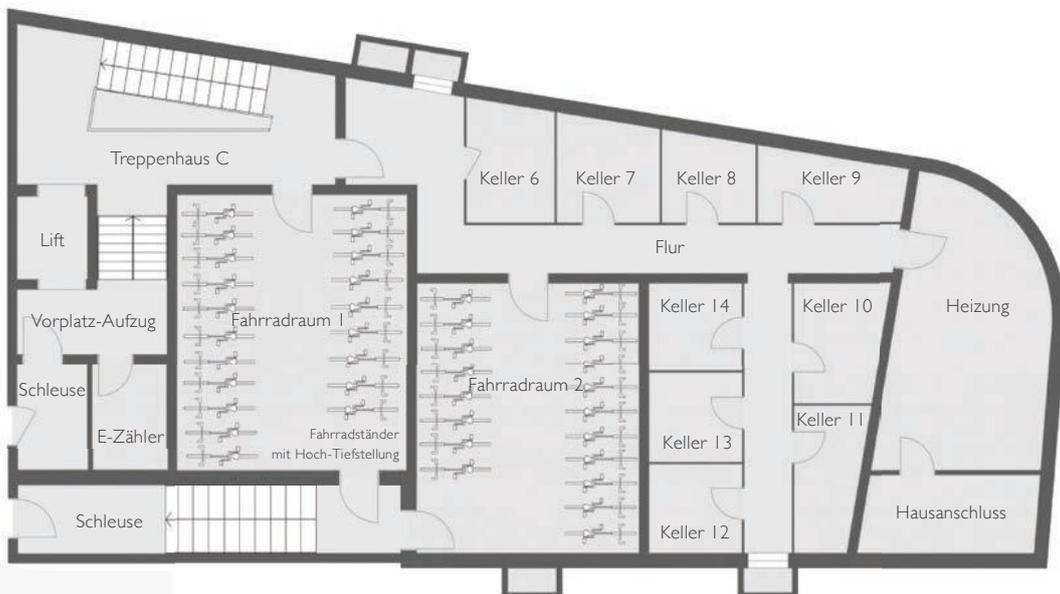




## Keller - 1. + 2. Untergeschoss



### Keller 1. UG

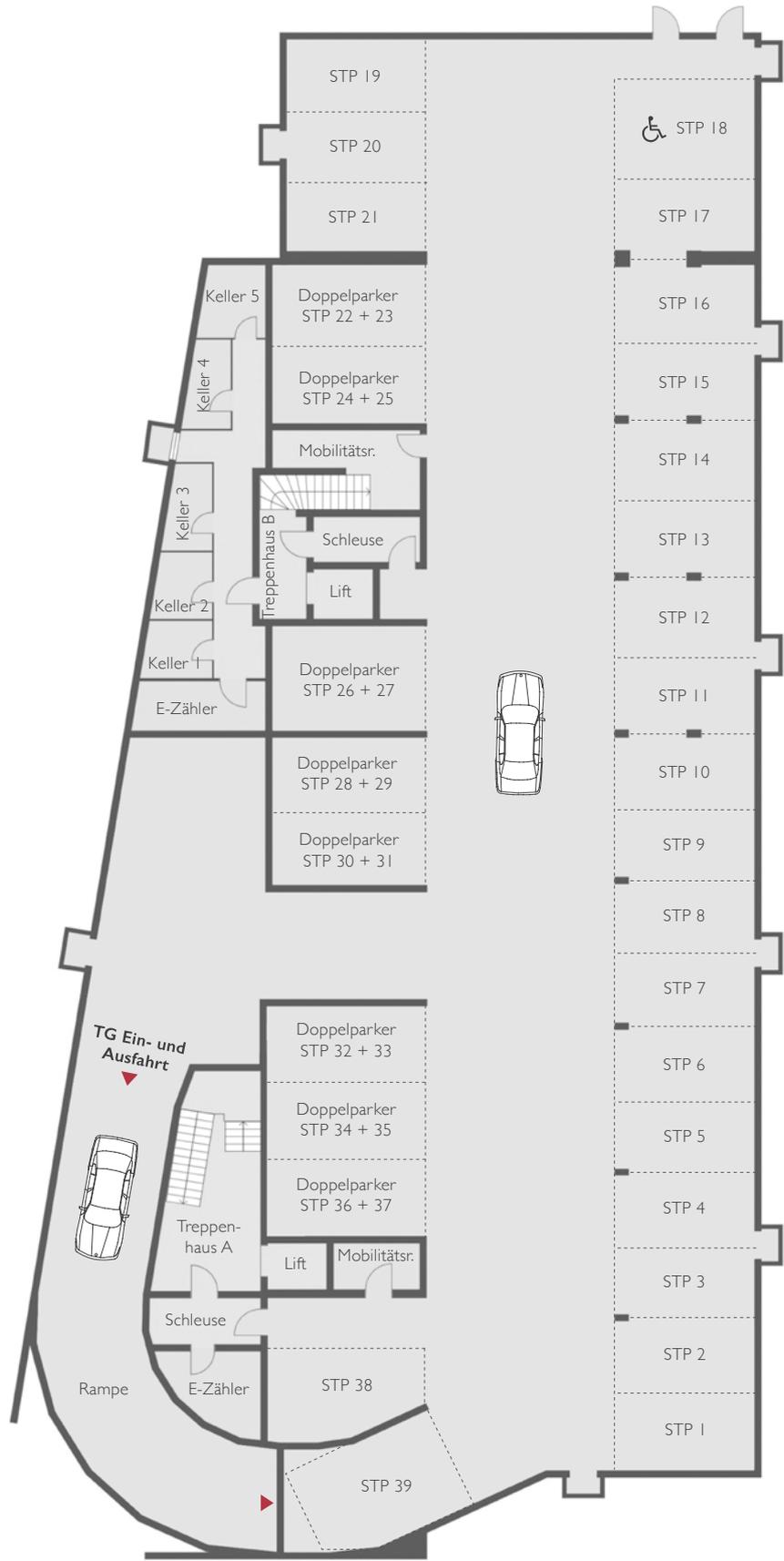


### Keller 2. UG





# Tiefgarage - I. Untergeschoss





## rosenow - Baubeschreibung

### 1. Allgemein

Das Objekt „Rosenaustraße (rosenow)“ mit insgesamt 40 Wohneinheiten, wird im KFW-55 Standard erstellt. Unter dem Gebäude liegen ein/zwei Untergeschosse mit zu den Wohnungen gehörenden Abstellräumen und Räumen für die Technik. Eine Tiefgarage mit 40 Stellplätzen ergänzt das Untergeschoss. Der Zugang von der Tiefgarage zu jeder Wohnung ist barrierefrei. Das Treppenhaus mit Liftanlage erschließt alle Ebenen des Gebäudes. Die offenen Grundrisse sowie die ca. 2,50 m hohen Räume (Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Decke) geben den Wohnungen einen großzügigen und modernen Charakter.

### 2. Rohbauarbeiten

**Bauweise:** Der Baukörper wird in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude ist unterkellert. In den Untergeschossen befinden sich die Tiefgarage und die Abstell-, Fahrrad- und Technikräume.

**Kanalisation:** Grundleitungen und Formstücke aus Kunststoff.

**Fundamente:** Ausführung in Stahlbeton als elastisch gebettete Platte bzw. als Streifen- und Einzelfundamente entsprechend den statischen Erfordernissen.

**Bodenplatte:** Bodenplatten aus Stahlbeton, in der Tiefgarage eventuell Betonpflaster als Alternative.

**Umfassungswände im 1. und 2. UG:** Ausführung in Stahlbeton mit Perimeterdämmung nach statischen Erfordernissen und Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

**Umfassungswände EG bis 4.OG:** Tragendes Mauerwerk aus Blähton mit Betonkern und Kerndämmung entsprechend den Anforderungen der Statik, des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der schalltechnischen Untersuchung.

**Wohnungstrennwände/Treppenhauswände:** Ausführung in Stahlbeton oder KSV-Mauerwerk (oder gleichwertig). Die Wände entsprechen den Empfehlungen für erhöhten Schallschutz.

**Tragende Innenwände UG:** Ausführung als Stahlbeton- oder Mauerwerkswände. Wanddicke und Druckfestigkeitsklasse gemäß den statischen Vorgaben.

**Nichttragende Innenwände UG:** Ausführung als Mauerwerkswände.

**Tragende Innenwände EG – 4.OG:** Ausführung als Stahlbeton- oder Mauerwerkswände. Wanddicke und Druckfestigkeitsklasse gemäß den statischen Vorgaben.

**Nichttragende Wände EG - 4.OG:** Ausführung als Mauerwerkswände oder Trockenbau-Ständerwände, beidseitig doppelt beplankt mit innenliegender Dämmung. Vormauerungen nach Bedarf im Bad und WC ebenfalls aus Trockenbau.

**Decken:** Ausführung der Decken über allen Geschossen in Stahlbetonkonstruktion nach statischen Erfordernissen.

**Treppen:** Podeste und Treppenläufe aus Stahlbeton mit schalltechnischer Trennung vom übrigen Baukörper.

**Balkone:** Ausführung in Stahlbetonkonstruktion, thermisch getrennt vom restlichen Baukörper.

### 3. Spenglerarbeiten

Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen und andere Abdeckungen werden gemäß Architekturkonzept ausgeführt.

### 4. Dachdeckerarbeiten

Flachdachkonstruktion mit extensiver Begrünung, bestehend aus Dampfsperre, Dämmung (z.T. im Gefälle gemäß Anforderungen GEG), Abdichtung (als Bitumen- oder Kunststoffabdichtungsbahn), Schutzlage und extensiver Begrünung.

### 5. Heizungsinstallation

Die Energieversorgung ist über eine geeignete Heizungsanlage geplant, die u.a. ein Energieeffizienzhaus 55 sicherstellt. Die Auswahlmöglichkeit der Heizungsanlage obliegt dem Bauträger. Die Heizzentrale mit Warmwasserversorgung befindet sich im UG nach Aufteilungsplan. Gemäß technischen Erfordernissen und dem errechneten Wärmebedarf werden die Wohnungen über eine Flächenheizung im Fußboden beheizt. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper angebracht.

Die Wärmeregulierung erfolgt mittels Thermostatventilen, Wärmemengenmesser, welche als Mietgeräte eingebaut werden, ermitteln den Verbrauch. Die Ausführung der Heizungsinstallation erfolgt nach Planung des Fachingenieurs.

### 6. Sanitärinstallation

Die Wohnungsverordnung der einzelnen Wohnungen beginnt mit je einer Absperrvorrichtung sowie Zähler für Warm- und Kaltwasser. Die Zähler werden in Unterputzeinbaugeschäusen mit weißen Kunststoffdeckel ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt über schalldämmte Fallleitungen. Die Versorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser werden in Edelstahl und / oder Kunststoff-Metall-Verbundrohren ausgeführt. Festlegung durch den Fachplaner.

### Ausstattung Badezimmer

Die Anzahl und Anordnung der sanitären Einrichtung entnehmen Sie bitte den Grundrisplänen. Gegenstände in gestrichelter Darstellung können als Sonder-Wunsch ausgeführt werden. Wir haben für Sie eine Badausstattung von namhaften Herstellern bemustert. Folgende Fabrikate sind vorgesehen:

#### Bad

**Badewanne als Mittelablaufwanne:** Fabrikat Bette, Typ Starlet oder gleichwertig, Farbe Weiß. Handbrause Badewanne: Fabrikat Hansgrohe, Serie Unica / Croma Select oder gleichwertig, Chrom

**Bodenebene Dusche:** Geberit, Typ Cleanline oder gleichwertig. Handbrause Dusche: Fabrikat Hansgrohe, Serie Unica / Croma Select oder gleichwertig, Chrom

**Waschtisch:** Fabrikat Ideal Standard, Serie Connect Air oder gleichwertig, Farbe weiss  
**Waschtischarmatur:** Einhebelwaschtischmische, Fabrikat Hansgrohe, Serie Talis S oder gleichwertig

**WC:** Fabrikat Hansgrohe, Serie Talis S (Wandtiefspül-WC mit WC-Sitz) oder gleichwertig, Farbe weiß



**Betätigungsplatte WC:** Geberit Sigma 30 Betätigungsplatte 2-Mengen-Technik oder gleichwertig, Farbe Weiß

**Heizkörper:** Handtuchwärmekörper mit Elektro Heizpatrone, gerade, Farbe weiß

**Accessoires Fabrikat Emco Serie Loft:**

- PLAN Handtuchhalter, Ausladung 438 mm, Chrom
- PLAN Papierrollenhalter, offene Form, Chrom

#### **Gäste-WC**

**Handwaschbecken:** Fabrikat Ideal Standard, Serie Connect Air, Farbe weiß

**Waschtischarmatur:** Einhebelwaschtischmischer, Fabrikat Hansgrohe, Serie Talis S

**WC:** Fabrikat Hansgrohe, Serie Talis S (Wandtiefpül-WC mit WC-Sitz) oder gleichwertig, Farbe weiß

**Betätigungsplatte WC:** Geberit Sigma 30 Betätigungsplatte 2-Mengen-Technik oder gleichwertig, Farbe Weiß

**Accessoires Fabrikat Emco Serie Loft:**

- PLAN Handtuchhalter, Ausladung 438 mm, Chrom
- PLAN Papierrollenhalter, offene Form, Chrom

**Duschkabine:** Duschkabinen sind in der Standardausstattung nicht enthalten.

Da in diesem Bereich eine große Vielfalt, sowohl im Design als auch im Preis, angeboten wird, obliegt die Auswahl den Bewohnern bzw. Käufern nach deren individuellen Vorstellungen.

#### **Küche**

Anschlussmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine.

#### **Waschmaschinenanschluss**

Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss. Standort wie im Grundrissplan eingezeichnet. Die Ausführung der Sanitärinstallation erfolgt nach Planung des Fachingenieurs.

#### **7. Elektroinstallation**

Das Gebäude wird nach den Vorschriften des Energieversorgers an dessen Versorgungsnetz angeschlossen. Die Zählereinrichtungen für die Wohnungen sowie die Schalt- und Schutzeinrichtungen der Hausallgemeinlage sind im UG in Metallschränken eingebaut.

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach Planung des Fachingenieurs.

In den Untergeschossen wird die Installation auf Putz, in allen übrigen Geschossen soweit möglich unter Putz verlegt.

**Allgemein-, Technikräume und Tiefgarage:** Mit ausreichender Anzahl Beleuchtungskörper und Schalter sowie aller zum Betrieb der technischen Einrichtungen notwendigen Anschlüsse.

**Abstellräume UG:** Ein Beleuchtungskörper mit Schalter und Steckdose wird auf den jeweiligen Wohnungszähler angeschlossen.

**Wohnzimmer:** 2. Ausschaltungen, 2 bzw. 3 -Deckenbrennstellen je nach Wohnungstyp, 6 Steckdo-

sen, eine Steckdose unter Schalter, -Telefonanschluss / EDV (Leerrohr mit Leerdose), 1 Fernseh- und -Radioanschluss.

**Balkon/Terrasse:** 1 geschaltete Steckdose, 1 geschaltete Brennstelle (Schalter im Wohnzimmer), Diele: 1 Steckdose, 1 bzw. 2 Brennstellen je nach Wohnungstyp mit Wechselschaltung, 1 Standardtaustelefon mit Gegensprechanlage und Türöffner, Leerrohr mit Leerdose für Telefon und EDV

**Kinderzimmer/Gästezimmer/Arbeitszimmer:** 1 Brennstelle, 5 Steckdosen, davon 1 Doppelsteckdose, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Fernseh-/ Radioanschluss und Telefonanschluss/EDV (Leerrohr mit Leerdose).

**Schlafzimmer 1:** 1 Brennstelle, 2 Doppelsteckdosen, 1 Steckdose, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Fernseh-/ Radioanschluss und 1 Telefonanschluss/EDV (Leerrohr mit Leerdose).

**Schlafzimmer 2:** 1 Brennstelle, 2 Doppelsteckdosen, 1 Steckdose, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Fernseh-/Radioanschluss und 1 Telefonanschluss (Leerrohr mit Leerdose).

**Badezimmer:** 2 Steckdosen, 1 Brennstelle Decke und ein Wandauslass. Wenn die Waschmaschine im Badezimmer vorgesehen ist, zusätzlich zwei Steckdosen. Bei innenliegenden Bädern Entlüftungsventilator mit Nachlaufrelais.

**Separates WC:** 1 Brennstelle. Bei innenliegenden Toiletten Entlüftungsventilator mit Nachlaufrelais.

**Küche:** 1 Brennstelle, 6 Steckdosen, davon 2 Doppelsteckdosen, Herdanschluss, Steckdose für Spülmaschine, Kühlschrank und Umlufthaube. Für die Installation der Küche ist zwingend ein Küchenplan erforderlich.

**Material Steckdosen und Taster:** Deutsches Markenfabrikat in Weiß, Fabr. Jung AS 500.

**Zutrittskontrolle:** Türöffnung mit Gegensprechanlage, Videoauge/Farbmonitor.

**Radio- und TV-Empfangsanlage:** Übergabepunkt bauseits im UG, die Anschlussgebühren gehen zulasten des Erwerbers.

**Außenbeleuchtung:** Außenbrennstellen im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage, bei den Hauszugangstüren, dem Zugangsweg sowie der Außentreppe zum UG.

#### **8. Wohnraumlüftung**

Die genaue Ausführung wird durch den Bauträger in Absprache mit den Fachingenieuren HLS, Wärme- und Schallschutz festgelegt.

#### **9. Gipsarbeiten**

Innenputz: Im UG werden die betonierten Wände und Decken sowie die Mauerwerkswände weiß gestrichen. Vom EG bis DG werden alle gemauerten Wände mit Maschinenputz versehen.

Außenputz: Die Fassade wird als Putzfassade mit Anstrich (nach Auswahl Bauträger/Architekt).

#### **10. Estricharbeiten**

In den Wohnungen wird schwimmender Estrich nach DIN 4109 für erhöhten Schallschutz auf einer Dämmschicht ausgeführt. Ausführung als Heizestrich (Fußbodenheizung)

## 11. Natur- und Betonwerksteinarbeiten

Im Treppenhaus werden die Betonstufen von den Unter- bis in das Obergeschoss mit modernen Fliesen, Betonwerkstein oder Naturstein belegt, ebenso die Schleusen und die Eingangsbereiche. Die Innenfensterbänke an allen Fenstern in den Wohnungen werden mit Naturstein oder Schichtstoffplatte ausgeführt. Im Bad und WC werden die Fensterbänke gefliest.

## 12. Fliesenarbeiten

### Bad

**Wandfliesen:** glasierte Steingutfliesen in weiß, Format 30 x 60 cm oder 20 x 20 cm. z.B. Fabr. Villeroy & Boch, Typ Pro Architectura New oder gleichwertig.  
Der Duschbereich wird türhoch (ca. 2,10 m) und die verbleibenden Wandflächen einschl. der evtl. Ablagen auf den Vorsatzschalen (ca. 1,25 m hoch) gefliest. Die darüber liegenden Flächen werden tapeziert und gestrichen.

**Bodenfliesen:** Feinsteinzeug Fliesen in Nero Schwarz oder Anthrazitgrau, Format 30 cm x 60 cm oder 20 cm x 20 cm, z.B. Fabrikat NovaBell, Typ Soft.

### Separates WC

**Wandfliesen:** glasierte Steingutfliesen in weiß, Format 30x60 cm oder 20 x 20 cm. Ausführung an den Installationswänden (hinter Handwaschbecken und WC) einschl. evtl. Ablagen auf den Vorsatzschalen. Restliche Wandflächen werden tapeziert und gestrichen.

**Bodenfliesen:** Feinsteinzeug Fliesen in Nero Schwarz oder Anthrazitgrau, Format 30x60 cm oder 20 x 20 cm. Wir haben eine Fliesenwahl für Sie getroffen, um in Abstimmung mit den Sanitäreinrichtungen eine moderne und doch zeitlose Ausstattung anbieten zu können.  
Sollten Sie jedoch andere Fliesenwünsche haben, ist dies mit dem Bauträger abzustimmen.  
Materialwert der Fliesen bis 45,- Euro/m<sup>2</sup> einschl. MwSt. als Einzelhandelspreis bei den Vertragsfirmen des Bauträgers.

## 13. Schlosserarbeiten

Treppengeländer werden als Stahlkonstruktion lackiert mit Edelstahl- oder Holzhandlauf ausgeführt. Die Terrassen-/Loggien- und Fenstergeländer werden als verzinkte und lackierte Stahlkonstruktion ausgeführt. Teils nur Handlauf auf Betonbrüstung.

Die Loggien können zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Schiebewerklösungen ausgeführt werden (Zusatzausstattung).

## 14. Schreiner- und Glaserarbeiten

Im EG wird die Hauseingangstüre als thermisch getrenntes Eingangelement (Alu oder Kunststoff) eingebaut. Die Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen werden als Kunststofffenster ausgeführt. Der Austritt auf Balkone erfolgt nahezu schwellenfrei. Die Verglasung in den Wohnungen wird mit einer Wärme- und Schallschutzverglasung (3-fach-Verglasung) entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt.

Diese Fensterelemente sind als ein-, oder zweiflügelige Elemente ausgebildet. Jeweils ein Element erhält einen Dreh-Kipp-Flügel und einen Drehflügel. Die einteiligen Elemente erhalten einen Dreh-Kipp-Flügel. Die Kellerfenster sind aus Kunststofffensterprofilen mit vorgehängtem Lichtschacht. Die außenliegenden Fensterbänke sind passend zur Fassade in Aluminium geplant.

## 15. Türen und Zargen

**Zimmertüren:** Stahlumfassungszarge, seidenmatt lackiert, mit umlaufender Hohlprofilabdichtung, Türblatt 2,10 m hoch, gefalzter Rahmen aus Hartholz, Mittellage aus Röhrenspanstreifen, Oberfläche fertig weiß lackiert oder beschichtet, Drückergarnitur aus Aluminium, Modell „Ulmer Klinke“ oder gleichwertiges Produkt nach Vorschlag der Architekten, Qualitätsschloss bzw. WC-Beschlag, Schiebentüren sind als Sonderwunsch möglich.

**Wohnungseingangstüren:** Stahlumfassungszarge, seidenmatt lackiert, mit umlaufender Hohlprofilabdichtung, wie zuvor beschrieben. Türblatt, mit fertiglackierter oder beschichteter Oberfläche in weiß, schalldämmend und einbruchhemmend ausgestattet, Zylinderschloss mit Sicherheitsrosette und Bodenanschlag (Absenkabdichtung).

**Türen in den Untergeschossen:** Soweit in Massivwänden, als lackierte Stahlblechtüren, wo erforderlich in feuerhemmender Ausführung.

**Hauseingangstüre:** Ausführung mit thermisch getrennten Leichtmetallprofilen, pulverbeschichtet, Farbe nach Farbkonzept der Architekten. Elektronisch gesteuerte Zugangskontrolle von den Wohnungen aus.

**Briefkastenanlage:** in Außenwand integriert, nahe Eingangsbereich.

**Schließanlage:** Schließanlage, in welche die Abstellräume und die Tiefgarage integriert sind. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

## 16. Sonnenschutz und Verdunklung

Die Fenster der Schlafräume erhalten zur vollständigen Verdunklung Rollläden aus Kunststoffprofilen. Die Wohnräume erhalten Jalousien.

Der wärmedämmte Rollläden-/Jalousiekasten ist in die Fassade flächenbündig integriert. Die Bedienung der Rollläden erfolgt abhängig von der Größe elektrisch.

Die Treppenhausfenster erhalten keinen Sonnenschutz.

## 17. Maler- und Tapezierarbeiten

Alle Decken und Wände werden glatt gespachtelt/gespritzt, mit feiner Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen.

Im Treppenhaus werden Decken und Untersichten der Treppenläufe und Podeste mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen, die Wände erhalten einen Dispersionsanstrich, Farbe nach Farbkonzept durch die Architekten.

Die Betonwände und Decken sowie die gemauerten Wände der Untergeschosse erhalten einen ebenso einen Dispersionsanstrich.

Oberflächenfertige Bodenbeläge oder Verbundestriche (falls erforderlich) in den Untergeschossen und Technikbereichen erhalten einen hellgrauen staubbindenden Anstrich.

## 18. Bodenbeläge

Alle Wohn- und Schlafräume, Büros, Kinderzimmer, Küchen und Flure erhalten versiegeltes oder geöltes Fertigparkett in Eiche Natur, kanadischem Ahorn oder Esche nach Mustervorlage, furnierte Sockelleisten in Anpassung an den Fußboden. Die Parkettböden werden vollflächig verklebt. Alternativen kann auch ein Vinyl Bodenbelag ausgeführt werden.

(Materialwert bis 40,- Euro/m<sup>2</sup> einschl. MwSt. als Einzelhandelspreis bei den Vertragsfirmen des

Bauträgers.)

**Bad/WC:** Fliesen, siehe Fliesenarbeiten.

**Balkone / Loggien und Dachterrassen:** Betonplatten mit Splitt Vorsatz

**Untergeschosse:** Oberflächenfertiger Betonboden, teilweise mit Anstrich.

## 19. Abstellräume im UG

Zur Wohnung gehörende Abstellräume werden, soweit sie nicht mit massiven Trennwänden versehen sind, aus einem Trennwandsystem einschließlich abschließbarer Türen hergestellt. Zur Ausstattung gehören eine Deckenleuchte, ein Lichtschalter und eine Steckdose.

In der Praxis kann es möglich sein, dass innerhalb der privaten Abstellräume Leitungen bzw. Versorgungsstränge, die der allgemeinen Versorgung dienen, montiert werden müssen.

## 20. Aufzugsanlage

Barrierefreie Personenaufzugsanlage in Stahlbetonschacht laufend und mit Notrufsystem ausgestattet. Die Aufzugsanlage ist schalltechnisch entkoppelt.

## 21. Tiefgarage

Die Tiefgarage verfügt über ein elektrisch betriebenes Ein- und Ausfahrtstor. Zu jedem Stellplatz gehört ein Funksender zum bequemen Betätigen des Torantriebs vom Fahrzeug aus. Direkter Zugang über Schleusen zu den Treppenhäusern von der Garage aus. Bewegungsgesteuerte Beleuchtung in der Tiefgarage. Die Tiefgarage wird über Lüftungsschächte natürlich be- und entlüftet. Im Bereich der Außenwände können HLS- bzw. Elektro-Leitungen zur allgemeinen Versorgung montiert werden.

## 22. Außenanlagen

Hauszugangswege / Terrassen: Die Wege werden mit Verbundsteinpflaster, Betonsteinen oder Betonplatten belegt. Alle Terrassen werden mit Betonplatten mit Splitt Vorsatz versehen. Die Größe der Terrasse ist den Grundrissplänen zu entnehmen.

Gartenfläche: Die Innenhoffläche bzw. Grünfläche wird als Grünanlage mit entsprechenden Pflanzflächen angelegt. Die Pflanzflächen werden mit heimischen Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzplan des Bauträgers und behördlichen Auflagen bepflanzt.

## 23. Baureinigung

Die Wohnungen, Treppenhäuser und alle anderen Räume des Bauvorhabens erhalten eine übliche Grundreinigung. Diese Grundreinigung umfasst das erste Putzen aller Fenster und Türen, das Reinigen der Bodenbeläge sowie die Reinigung der Treppenhäuser, der Untergeschosse und der Außenanlage von Bauschutt und Bauabfällen. Eine eigene Raumbreunigung des Käufers vor dem Einzug erübrigt sich erfahrungsgemäß dadurch nicht.

## 24. Sonderwünsche

In Absprache mit dem Bauträger sind Sonderwünsche möglich, soweit sie mit dem Bauablauf harmonieren und schriftlich abgestimmt sind. Die Ausführung von Sonderwünschen verlängert die Fertigstellung der Wohneinheit.

## 25. Allgemeines

Sollten in den Plänen Kochinseln eingezeichnet sein, muss hier im Einzelfall geklärt werden, ob in diesem Bereich das Spülbecken platziert werden kann.

Die Wohnungen mit Dachterrassen erhalten einen Außenwasseranschluss.

Sollte der Käufer nach Kaufvertragsabschluss Änderungen bezüglich des Elektroplans, des Heizungsplans, der Ausstattungsmaterialien oder der Grundrissplanung haben, so ist eine einmalige Planänderung im Kaufpreis mit enthalten. Darüber hinausgehende Leistungen der Architekten und Ingenieure sind separat abzurechnen. Sollten Änderungs- bzw. Ausstattungswünsche nicht rechtzeitig freigegeben werden, kann sich der Fertigstellungstermin verschieben.

An der Fassade sind grundsätzlich keine Änderungswünsche möglich. Direkte Abluftanlagen für die Küchen sind aus gestalterischen und Gründen des Wärmeschutzes nicht möglich.

Die in den Prospekten, im Baugesuch und sonstigen Plänen eingetragene Möblierung (auch für Kücheneinrichtung, Badeinrichtung, Terrassen, Loggien und Grünflächen) dient, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, nur zur Veranschaulichung der Möglichkeiten und ist in den Leistungen nicht enthalten. Gleiches gilt für sämtliche Darstellungen in allen anderen verwendeten Illustrationen und Bildern.

Vorliegende Baubeschreibung entspricht dem derzeitigen Planungsstand. Im Verlauf der weiteren Planung sind technische Änderungen auch aufgrund behördlicher Auflagen vorbehalten.

Insbesondere kann die Genehmigungsplanung von der Werkplanung aufgrund technischer Erfordernisse abweichen, dass heißt, Versorgungs- und Entlüftungsschächte können sich vergrößern oder neue Schächte hinzukommen.

Nicht wertmindernde Abweichungen von dieser Baubeschreibung aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, aufgrund von Auflagen der Behörden oder Änderung der Lieferprogramme sowie geringfügige Abweichungen der Innenmaße – konstruktiv bedingt – bleiben vorbehalten.

## 26. Hinweise

Die vorstehenden Schnitte, Außenansichten, Ausstattungsdetails und Flächenangaben spiegeln nur den derzeitigen Planungsstand wider, liegen aber noch nicht endgültig fest, da die Ausführungsplanung erst noch durchgeführt werden muss. Sie dienen daher lediglich der Illustration und sind unverbindlich, weil sie sich im Zuge der Ausführungsplanung noch ändern können.

Baltringen, im Dezember 2022



### Ackermann Göggingen

Die ehemalige Zwirnerei und Nähfadenfabrik Göggingen (ZNFG) ist ein industriehistorisches Baudenkmal der Extraklasse. Wir haben dieses Bauwerk zu neuem Leben erweckt und schufen so eine Top-Adresse für kreatives Wohnen und Arbeiten. Preise wie der „European Aluminium in Renovation Award“ dokumentieren die Spitzenposition dieser Immobilie.



## Auswahl Referenzobjekte

Wir konzipieren, gestalten und realisieren innovative und richtungsweisende Wohnkonzepte für höchste Bedürfnisse. Mit unseren LOFT-living-Projekten haben wir echte Maßstäbe gesetzt. Nachfolgend finden Sie einen Auszug unserer realisierten Bauprojekte, woraus Sie letztendlich auch die Vielseitigkeit und Qualität unseres Schaffens erkennen können.



### Göggingen Mitte

Dem Niveau dieses Vorzeigestadtteils angemessen, entstand ein beispielhaftes Wohn- und Geschäftshaus, das ein echter Mittelpunkt ist, ein Treffpunkt, kurz ein echtes Zentrum. Im Erdgeschoss eine Top-Bäckerei mit stilvollem Café, daneben Raum für ein renommiertes Finanzinstitut, in den weiteren Geschossen Wohnungen für höchste Ansprüche.



### Edition I

Die Wohnanlage „Edition I“ im Beethovenpark setzt neue Maßstäbe. Zentral und doch frei gelegen, steht dieses Projekt für urbanes Leben. Geradlinige Architektur verbindet sich hier mit den Attributen eines perfekten Wohnerlebnisses. Hier wird die Vision der Zukunft des Wohnens Wirklichkeit. Von der Idee über die Planung bis hin zur baulichen Ausführung entstand inmitten der City, nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt, eine Wohnanlage, die einzigartig ist.



### Max I 23

Die neue Augsburgische Geschäftsadresse der Superlative wurde von ESER REAL ESTATE 2017 erbaut. Vom internationalen Architekturpapst Prof. Miroslav Šik entworfen, fügt sich die Fassade in die Augsburgische Kaisermeile ein – ein städtebauliches Glanzlicht. Das Private Banking einer führenden Bank sowie herausragende Ärzte unterstreichen die Attraktivität dieses einzigartigen Standorts.



**Alleinvertrieb:**

ESER REAL ESTATE GmbH & Co. KG  
Frölichstraße 5, 86150 Augsburg  
0821 90 89 89 0, [mail@eser-realestate.de](mailto:mail@eser-realestate.de)  
[www.eser-realestate.de](http://www.eser-realestate.de)



**Bauherr:**

MS Immo Rosenau GmbH & Co. KG  
Hornberg 8, 88487 Baltringen  
07356 3010, [info@schmid-baltringen.de](mailto:info@schmid-baltringen.de)  
[www.schmid-baltringen.de](http://www.schmid-baltringen.de)