

# an der alten brauerei



HOCHWERTIGE NEUBAUWOHNUNGEN IM ZENTRUM VON STRAUBING

3 Häuser mit 39 großzügigen Wohnungen mit Balkon bzw. Terrasse  
Tiefgarage mit insgesamt 55 Stellplätzen

KFW-70 EFFIZIENZHAUS (ENEV 2009)

Neubau von drei modernen Wohngebäuden durch die „Alte Brauerei GmbH“ auf dem Areal der ehemaligen Dietl Brauerei an der Regensburger Straße in Straubing

- Wohnen im Herzen Straubings -

#### **Allgemein**

Auf dem ehemaligen Gelände der Brauerei Dietl in der Regensburger Straße in Straubing entstehen im ersten Bauabschnitt drei hochwertige Mehrfamilienhäuser mit 39 Wohneinheiten und 55 Tiefgaragenstellplätzen im direkten Herzen Straubings.

Das Areal befindet sich in ruhiger Lage, nur ca. drei Gehminuten vom Straubinger Stadtplatz und damit der Fußgängerzone entfernt.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Objekt, das in KfW-70-Standard errichtet wird. Es berücksichtigt und übertrifft dabei die Anforderungen der neuesten Energieeinsparverordnung (EnEV) und garantiert den Nutzern neben den wohnklimatischen Vorzügen auch noch geringe Heiz- und Nebenkosten.

Alle drei Häuser werden jeweils mit einer Aufzugsanlage versehen. Somit sind sämtliche Einheiten barrierefrei erreichbar und ermöglichen ein altersgerechtes Wohnen in Bestlage.

Die denkmalgeschützten Gebäude in unmittelbarer Nähe zu den Neubauten werden grundlegend kernsaniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Es entsteht ein neues und modernes Wohnquartier inmitten der bestehenden Brauereigebäude, welches sowohl Alt als auch Jung höchsten Wohnkomfort und ein herrliches Wohnumfeld bietet.

Die Wohnungen eignen sich hervorragend zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage. Zinsgünstige Darlehen stehen den Käufern auf Grund des hohen Energiestandards KfW 70 zur Verfügung.

#### **Lage**

In fußläufiger Entfernung von wenigen Gehminuten befinden sich das LaGa-Gelände, die Straubinger Innenstadt, der Stadtpark und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel Märkte, Ärzte, Schulen, etc.).

## **Raumaufteilung/ Grundrissgestaltung**

Ihre individuellen Wünsche und Anforderungen bzgl. der Grundrissgestaltung können selbstverständlich bei rechtzeitiger Kaufentscheidung berücksichtigt werden, um Ihnen bestmöglichen Wohnkomfort zu ermöglichen.

## **Gebäudebeschreibung**

### **Kellergeschoss**

Im Kellergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit verschiedenen Stellplatzbreiten. Außerdem sind hier die einzelnen Abstellräume für die Wohneinheiten untergebracht. Des weiteren sind im Kellergeschoss der Heizraum, die Hausanschlussräume und ein separater Hausmeisterraum angeordnet.

### **Erdgeschoss**

Im Erdgeschoss befinden sich Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen, welche jeweils großzügige Terrassen und einen eigenen Gartenanteil erhalten.

### **1. und 2. Obergeschoss**

Die unterschiedlichen 2- und 3-Zimmer -Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss verfügen alle über großzügige Balkone und teilweise Dachterrassen.

### **3. und 4. Obergeschoss**

Im dritten bzw. vierten Obergeschoss werden großzügige Penthouse-Wohnungen mit traumhaften Dachterrassen, die in Teilbereichen überdacht sind, verwirklicht.

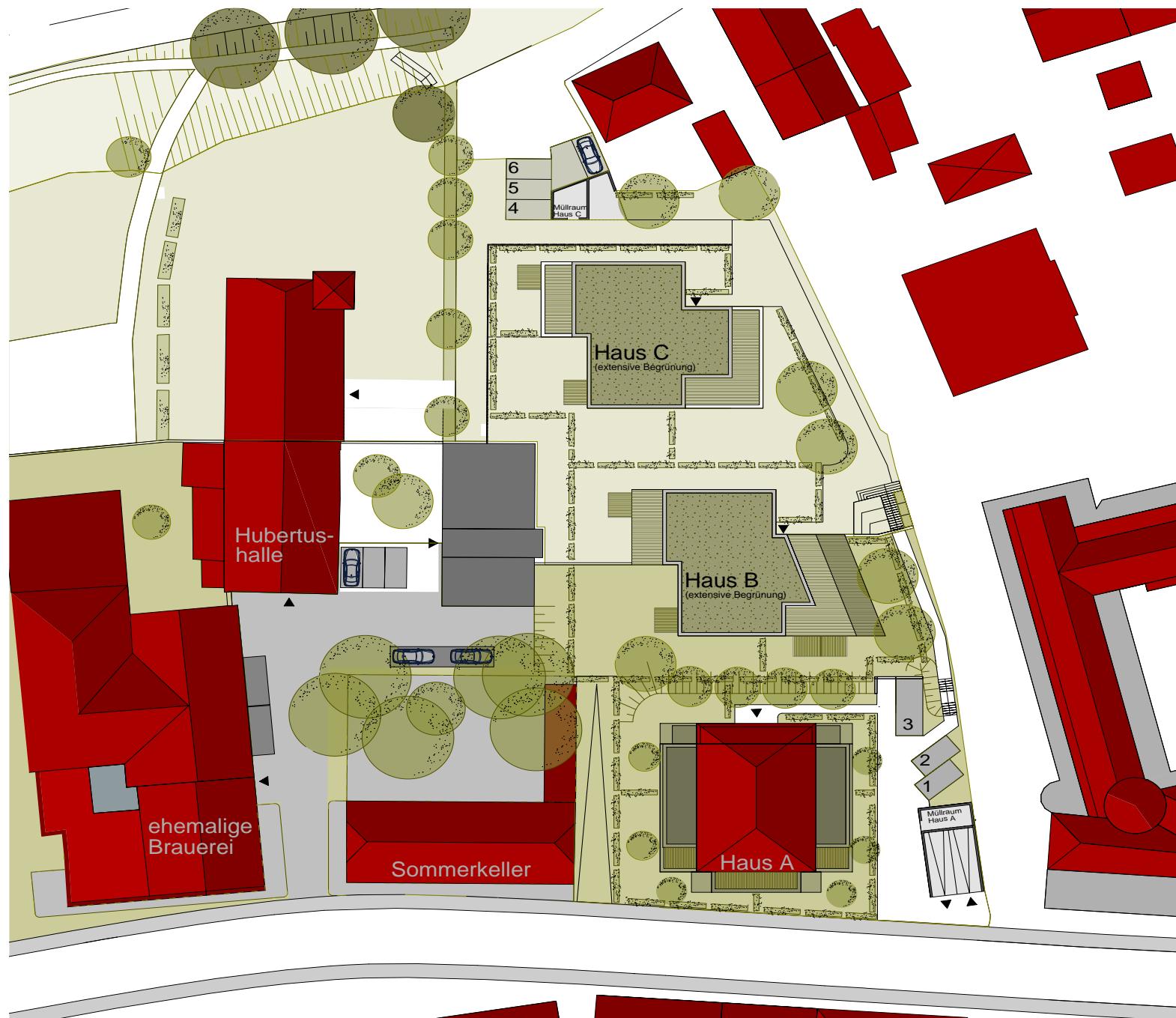
### **Fahrräder/ Müll**

Als Abstellmöglichkeit für Fahrräder und zur Unterbringung der Mülltonnen wird für jedes Gebäude ein separater Müll- und Fahrradraum, bzw. eigene Bereiche im Untergeschoss errichtet.

## lageplan



freiflächen-  
nutzungsplan



# HAUS A

ansicht nord

ansicht west





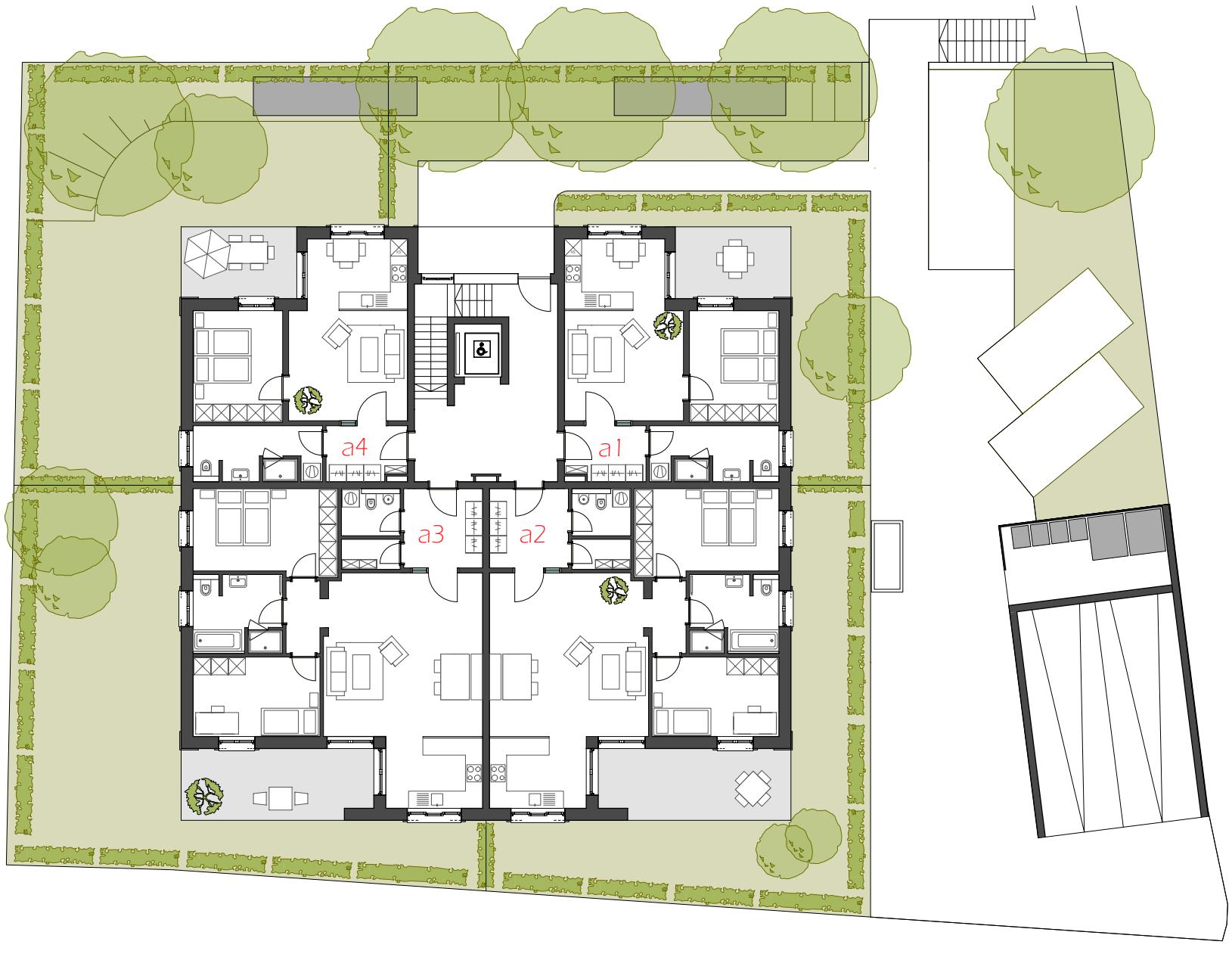
HAUS A

ansicht süd  
ansicht ost



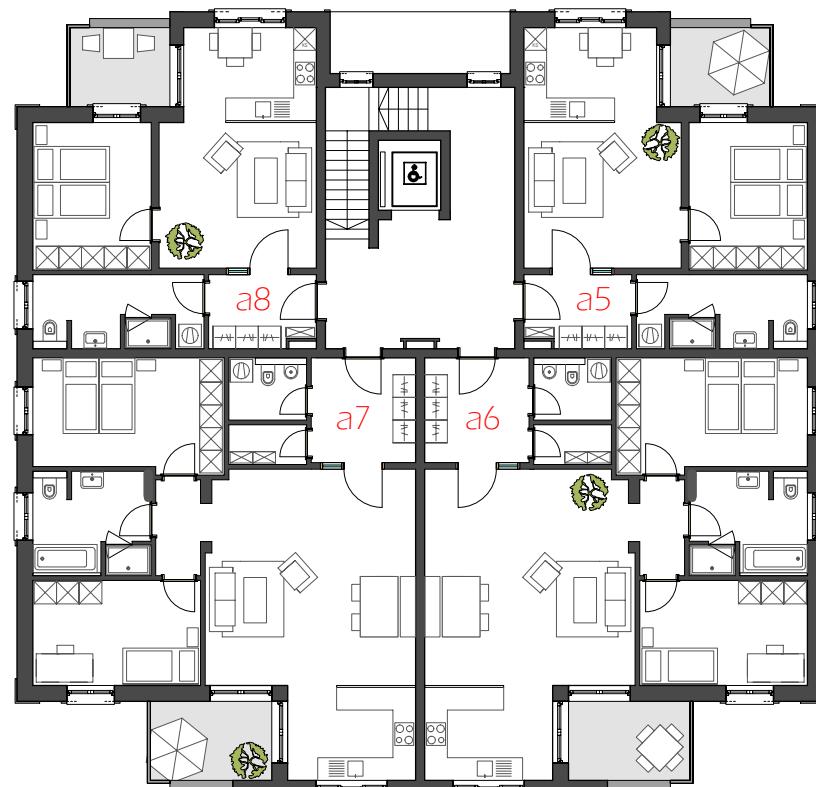
# HAUS A

## Übersicht erdgeschoss



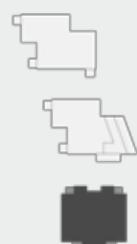
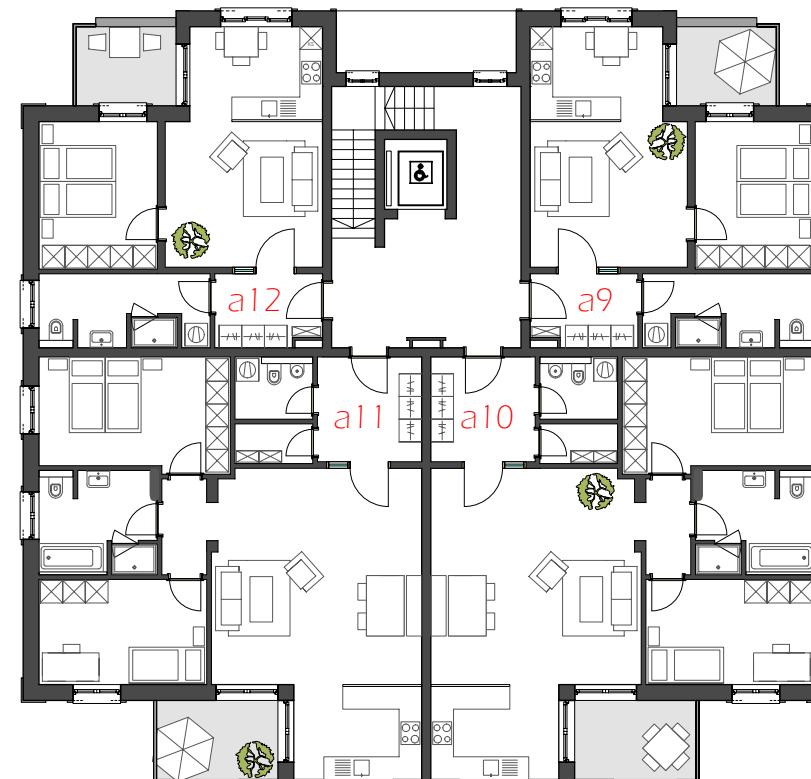
HAUS A

übersicht  
1.obergeschoss



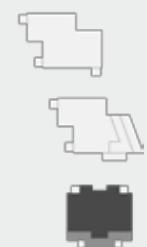
# HAUS A

## Übersicht 2.obergeschoss



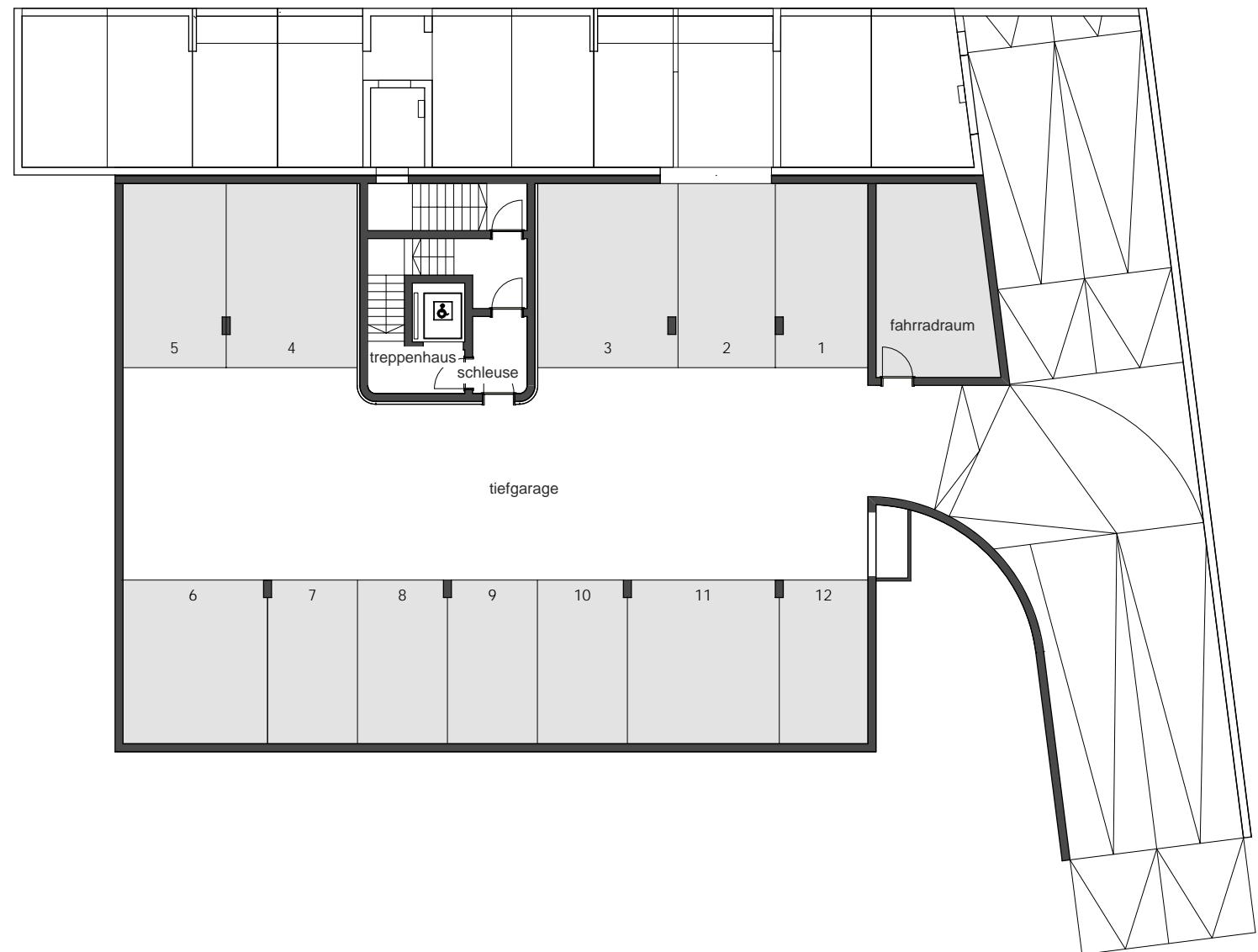
HAUS A

übersicht  
3.obergeschoss



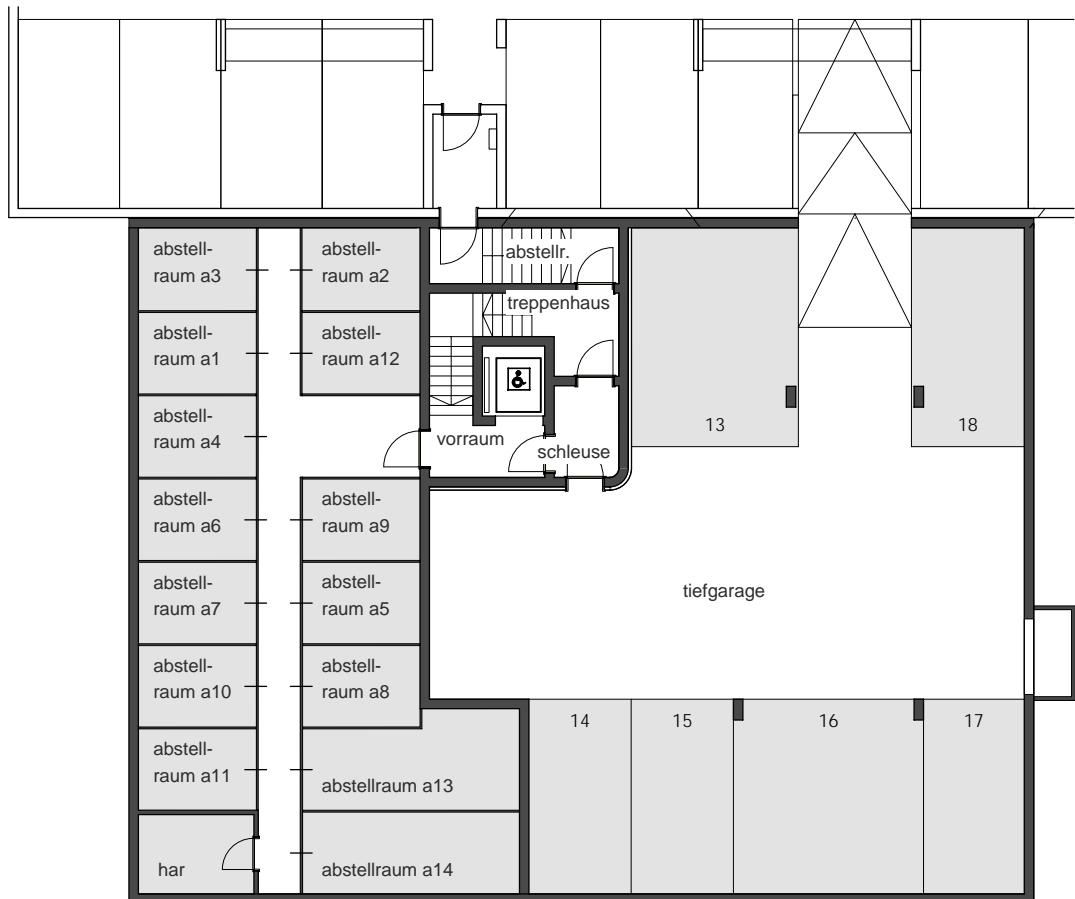
# HAUS A

## Übersicht kellergeschoß 1



# HAUS A

## übersicht kellergeschoß 2



# HAUS A

## erdgeschoss

### wohnung a1

vorraum	5,34 m <sup>2</sup>
küche/essen/ wohnen	24,63 m <sup>2</sup>
schlafen	12,15 m <sup>2</sup>
bad	8,29 m <sup>2</sup>
1/2 terrasse	4,99 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 55,40 m<sup>2</sup>

abstellraum 10,55 m<sup>2</sup>  
privatgarten ca. 20 m<sup>2</sup>





HAUS A

erdgeschoss

wohnung a2

vorraum	7,56 m <sup>2</sup>
WC	3,38 m <sup>2</sup>
abstellraum	2,16 m <sup>2</sup>
küche/essen/wohnen	42,88 m <sup>2</sup>
schlafen	14,91 m <sup>2</sup>
kind	12,22 m <sup>2</sup>
bad	8,04 m <sup>2</sup>
1/2terrasse	8,11 m <sup>2</sup>

wohnfläche **99,26 m<sup>2</sup>**

abstellraum **10,62 m<sup>2</sup>**  
privatgarten **ca. 44 m<sup>2</sup>**

# HAUS A

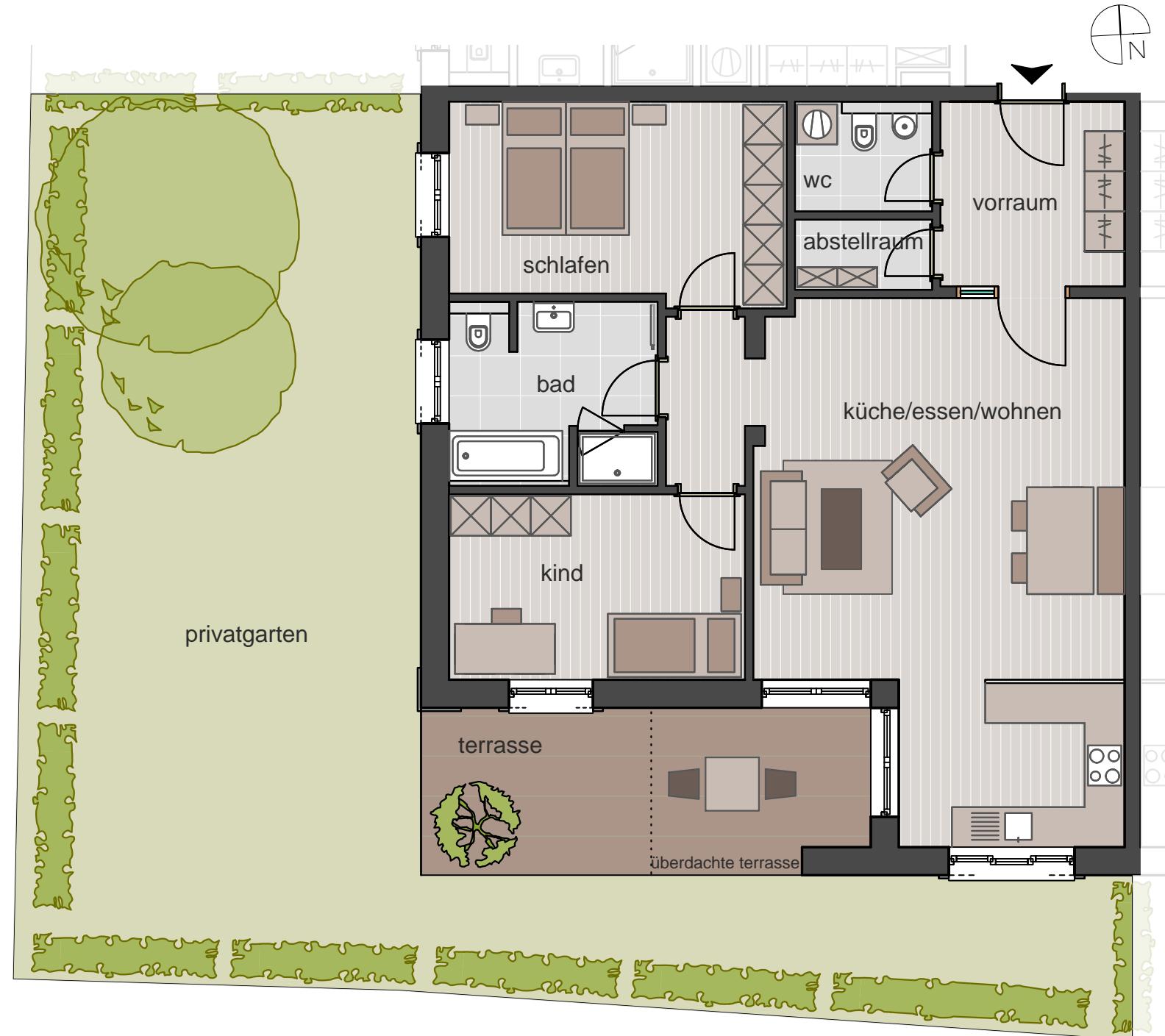
## erdgeschoss

### wohnung a3

vorraum	7,56 m <sup>2</sup>
wc	3,38 m <sup>2</sup>
abstellraum	2,16 m <sup>2</sup>
küche/essen/ wohnen	42,88 m <sup>2</sup>
schlafen	14,91 m <sup>2</sup>
kind	12,22 m <sup>2</sup>
bad	8,04 m <sup>2</sup>
1/2 terrasse	8,11 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 99,26 m<sup>2</sup>

abstellraum privatgarten 10,63 m<sup>2</sup>  
ca. 74 m<sup>2</sup>





HAUS A

erdgeschoss

wohnung a4

vorraum	5,34 m <sup>2</sup>
küche/essen/wohnen	24,63 m <sup>2</sup>
wohnen	12,15 m <sup>2</sup>
schlafen	8,29 m <sup>2</sup>
bad	4,99 m <sup>2</sup>
1/2terrasse	

wohnfläche 55,40 m<sup>2</sup>

abstellraum 10,55 m<sup>2</sup>  
privatgarten ca. 105 m<sup>2</sup>



# HAUS A

1.obergeschoss

2.obergeschoss



wohnung a5 / a9

vorraum	5,34 m <sup>2</sup>
küche/essen/wohnen	24,63 m <sup>2</sup>
schlafen	12,15 m <sup>2</sup>
bad	8,29 m <sup>2</sup>
1/2 balkon	2,65 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 53,06 m<sup>2</sup>

abstellraum 10,52 m<sup>2</sup>





HAUS A

1.obergeschoss  
2.obergeschoss

wohnung a6 / a10

vorraum	7,56 m <sup>2</sup>
WC	3,38 m <sup>2</sup>
abstellraum	2,16 m <sup>2</sup>
küche/essen/wohnen	42,88 m <sup>2</sup>
wohnen	14,91 m <sup>2</sup>
schlafen	12,22 m <sup>2</sup>
kind	8,04 m <sup>2</sup>
bad	3,26 m <sup>2</sup>
1/2balkon	

**wohnfläche** 94,41 m<sup>2</sup>

abstellraum 10,55 m<sup>2</sup>



# HAUS A

1.obergeschoss

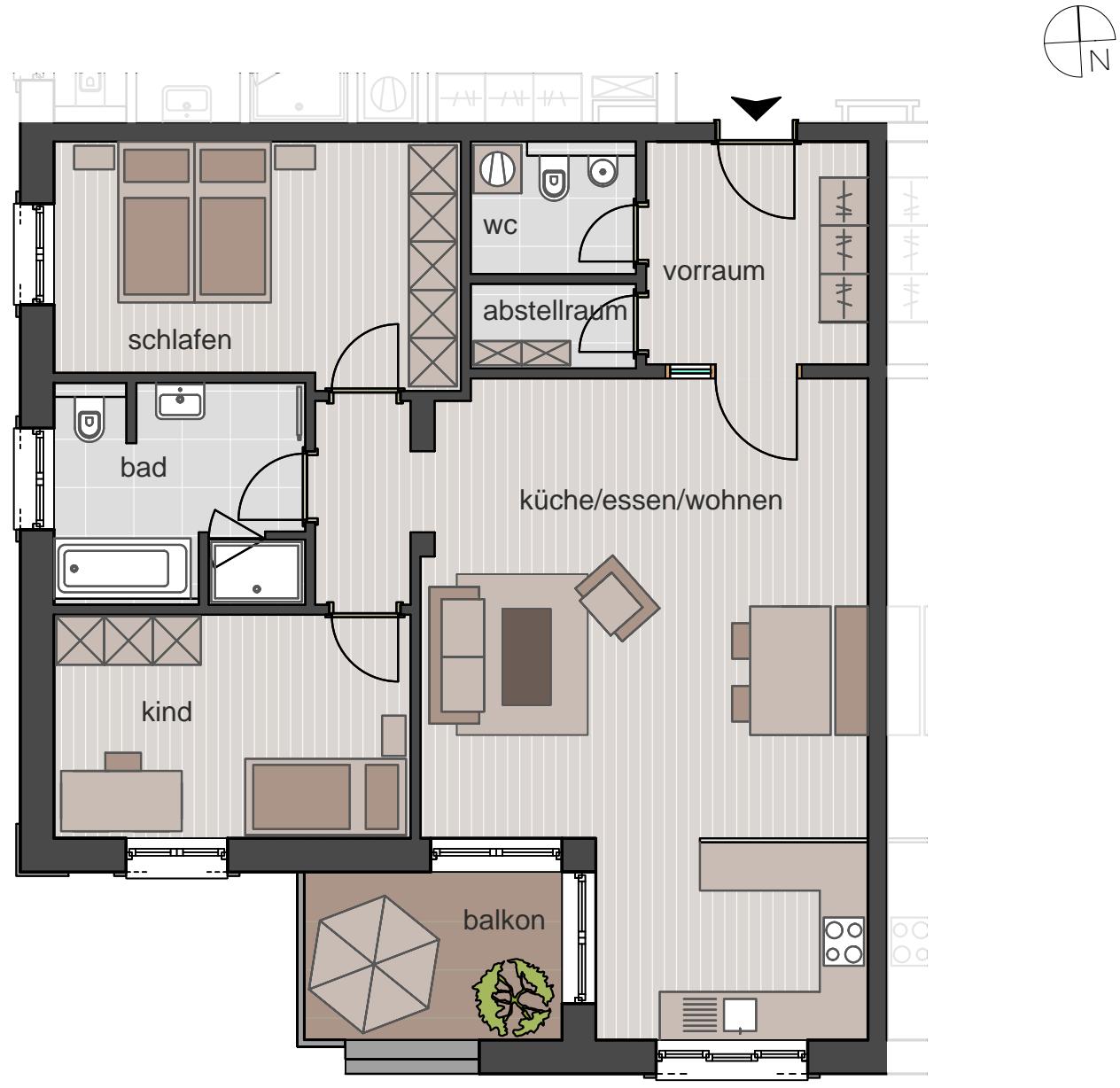
2.obergeschoss

wohnung a7 / a11

vorraum	7,56 m <sup>2</sup>
wc	3,38 m <sup>2</sup>
abstellraum	2,16 m <sup>2</sup>
küche/essen/ wohnen	42,88 m <sup>2</sup>
schlafen	14,91 m <sup>2</sup>
kind	12,22 m <sup>2</sup>
bad	8,04 m <sup>2</sup>
1/2 balkon	3,26 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 94,41 m<sup>2</sup>

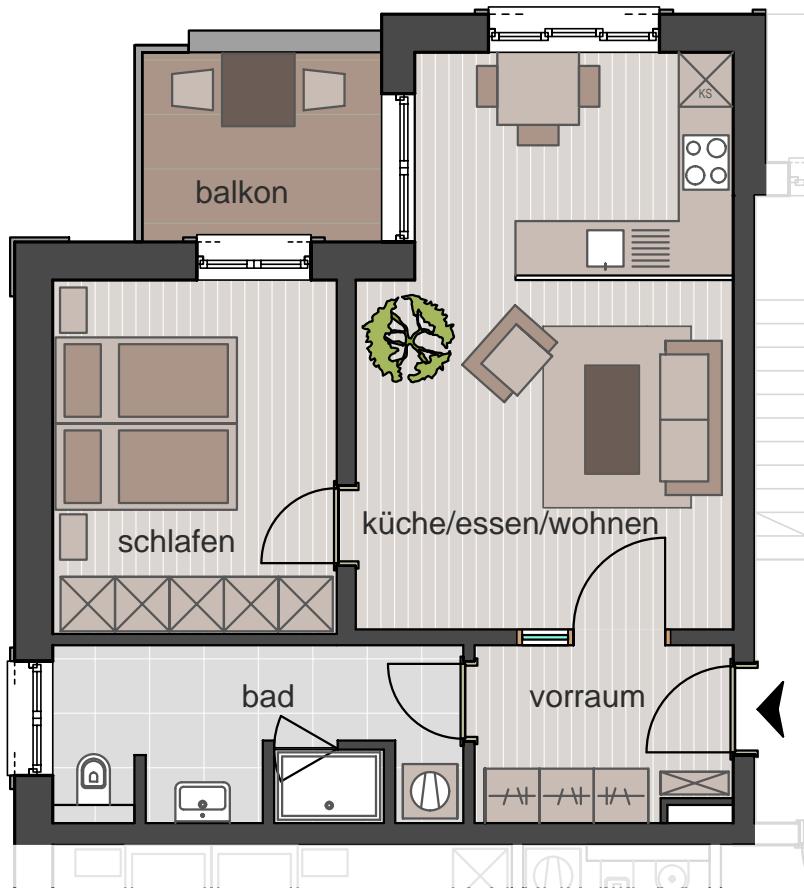
abstellraum 10,55 m<sup>2</sup>





## HAUS A

1.obergeschoss  
2.obergeschoss



wohnung a8 / a12

vorraum	5,34 m <sup>2</sup>
küche/essen/wohnen	
wohnen	24,63 m <sup>2</sup>
schlafen	12,15 m <sup>2</sup>
bad	8,29 m <sup>2</sup>
1/2 balkon	2,65 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 53,06 m<sup>2</sup>

abstellraum 10,52 -  
10,54 m<sup>2</sup>



# HAUS A

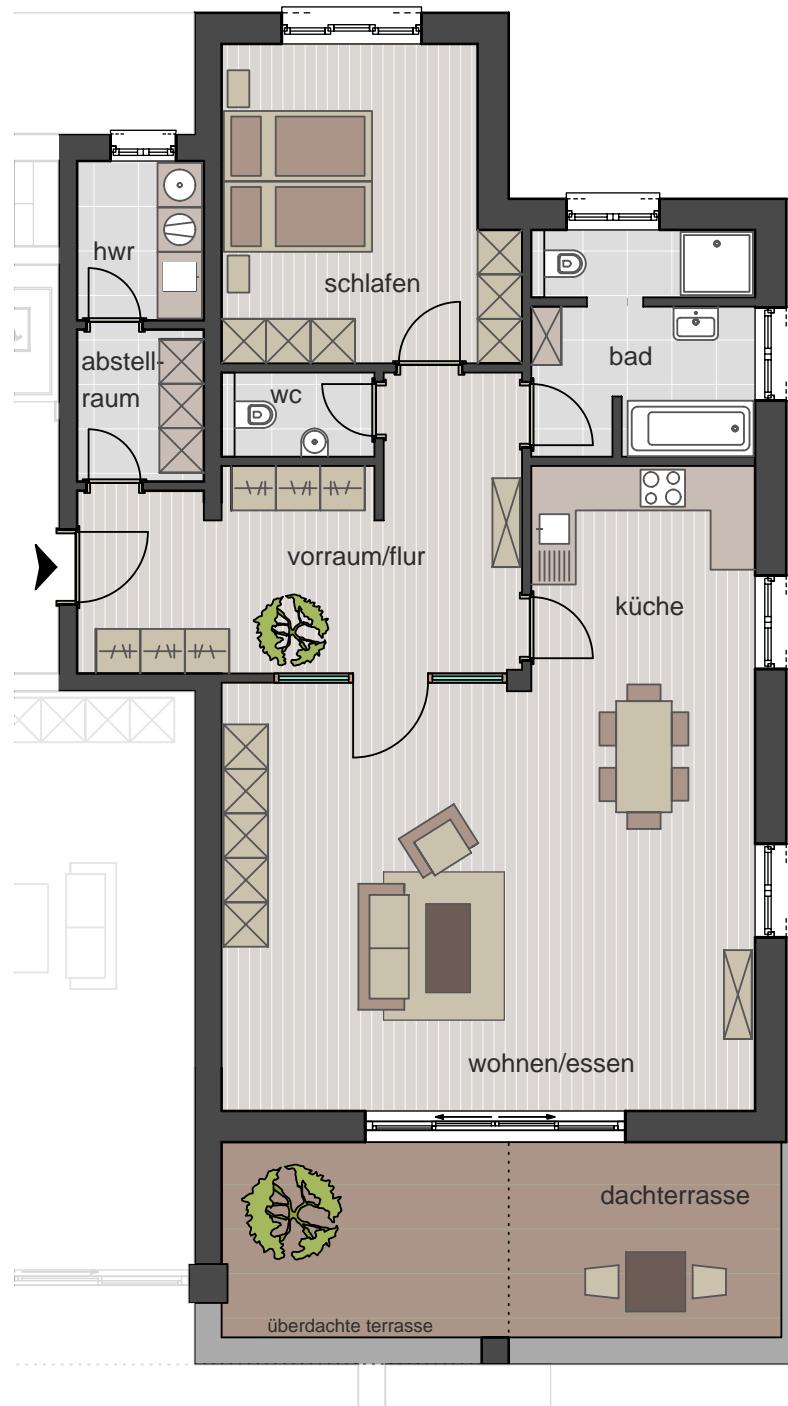
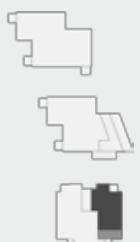
## 3.obergeschoss

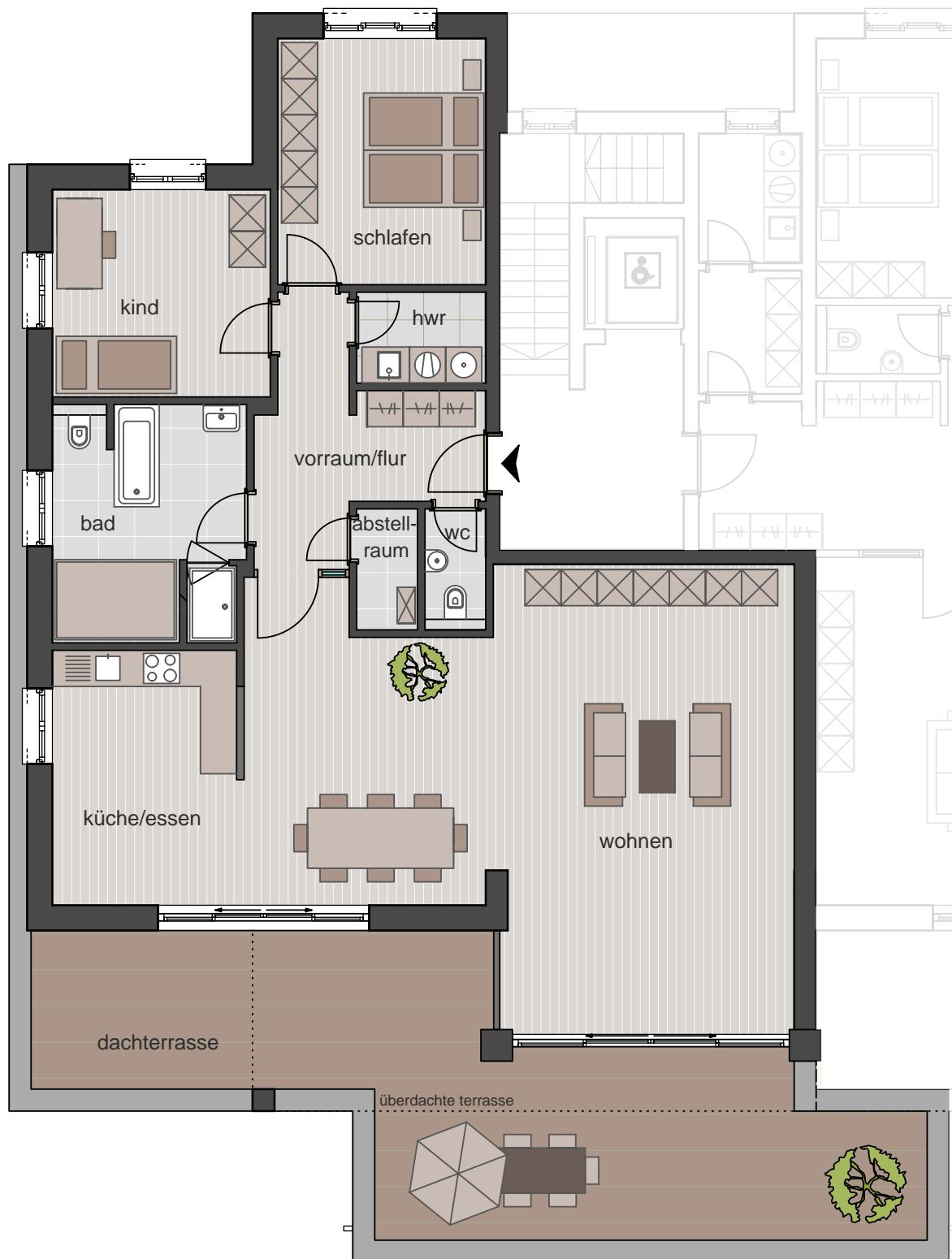
### wohnung a13

vorraum/flur	18,26 m <sup>2</sup>
abstellraum	3,46 m <sup>2</sup>
hwr	3,63 m <sup>2</sup>
wc	2,14 m <sup>2</sup>
schlafen	15,81 m <sup>2</sup>
bad	8,61 m <sup>2</sup>
küche	9,13 m <sup>2</sup>
wohnen/essen	41,03 m <sup>2</sup>
1/2 dach- terrasse	9,68 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 111,75 m<sup>2</sup>

abstellraum 15,85 m<sup>2</sup>





HAUS A

3.obergeschoss

wohnung a14

vorraum/flur	10,58 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
hwr	2,22 m <sup>2</sup>
schlafen	13,98 m <sup>2</sup>
kind	12,37 m <sup>2</sup>
bad	12,05 m <sup>2</sup>
abstellraum	2,03 m <sup>2</sup>
küche/essen	22,59 m <sup>2</sup>
wohnen	48,70 m <sup>2</sup>
1/2 dach- terrasse	21,71 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 148,07 m<sup>2</sup>

abstellraum 15,80 m<sup>2</sup>



## HAUS B

ansicht nord

ansicht west





HAUS B

ansicht süd  
ansicht ost



# HAUS B

## übersicht erdgeschoss



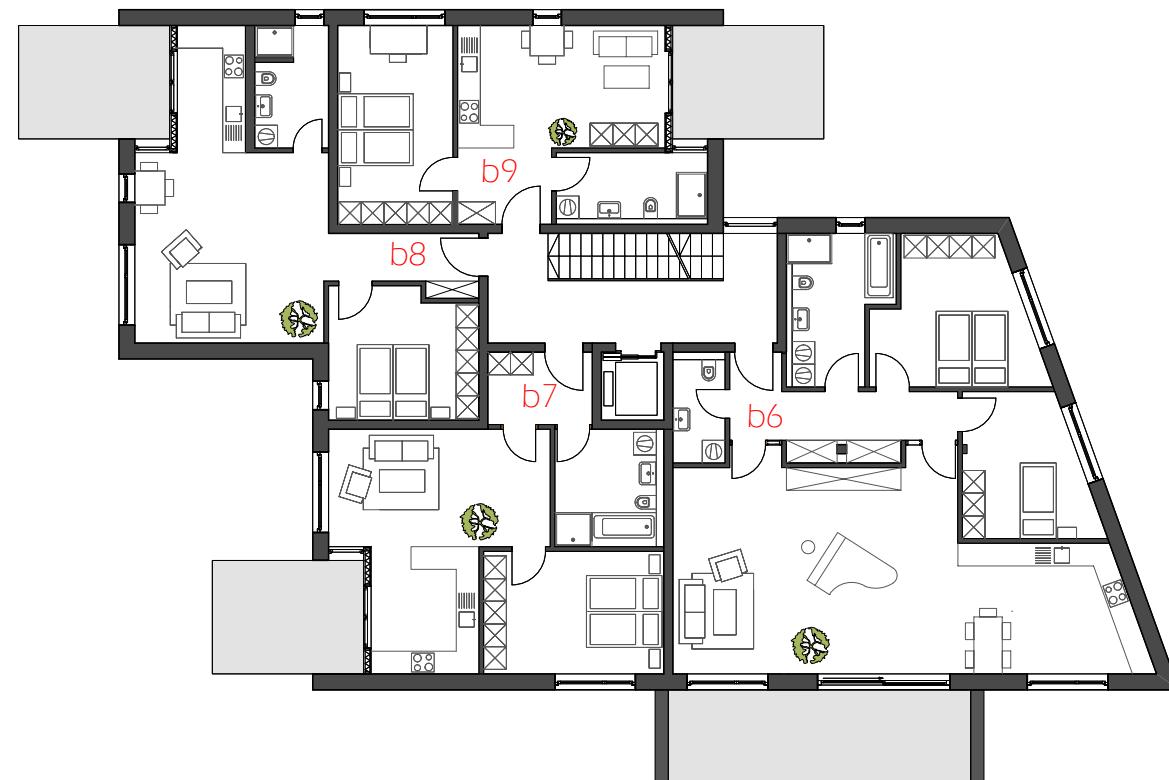
HAUS B

übersicht  
1.obergeschoss



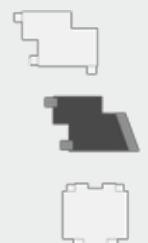
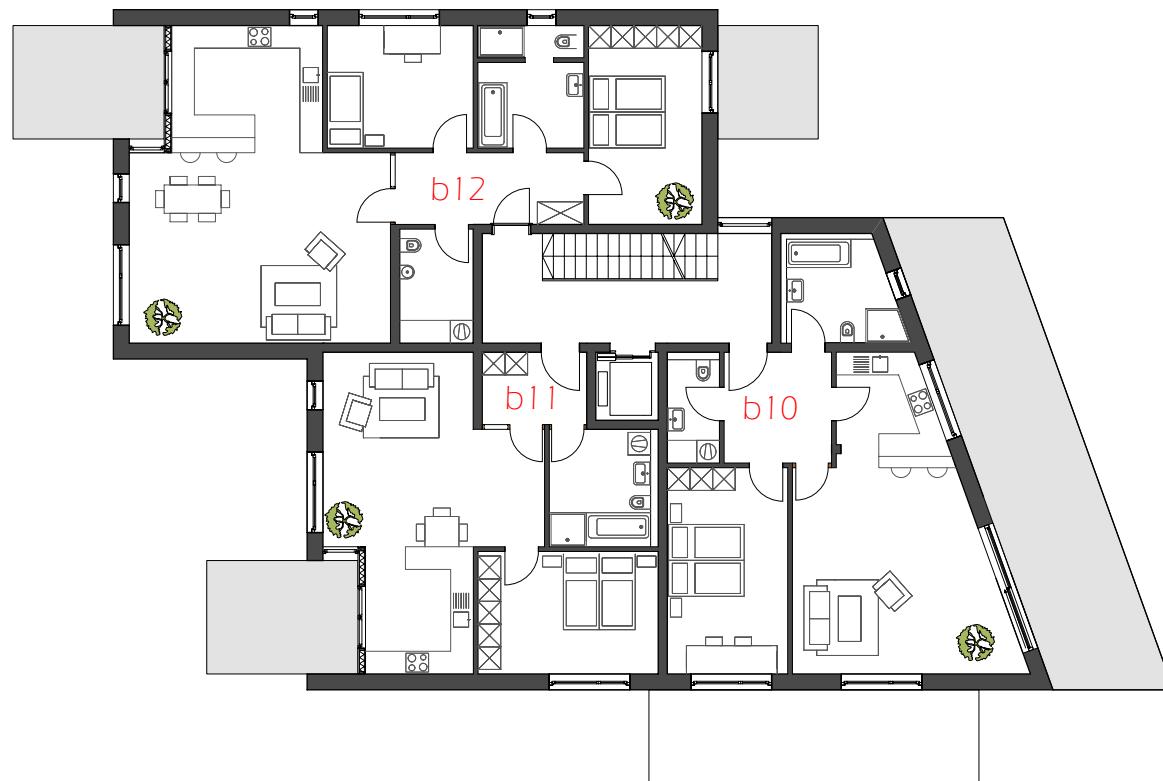
# HAUS B

## übersicht 2.obergeschoss



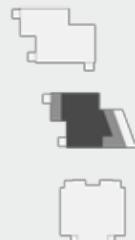
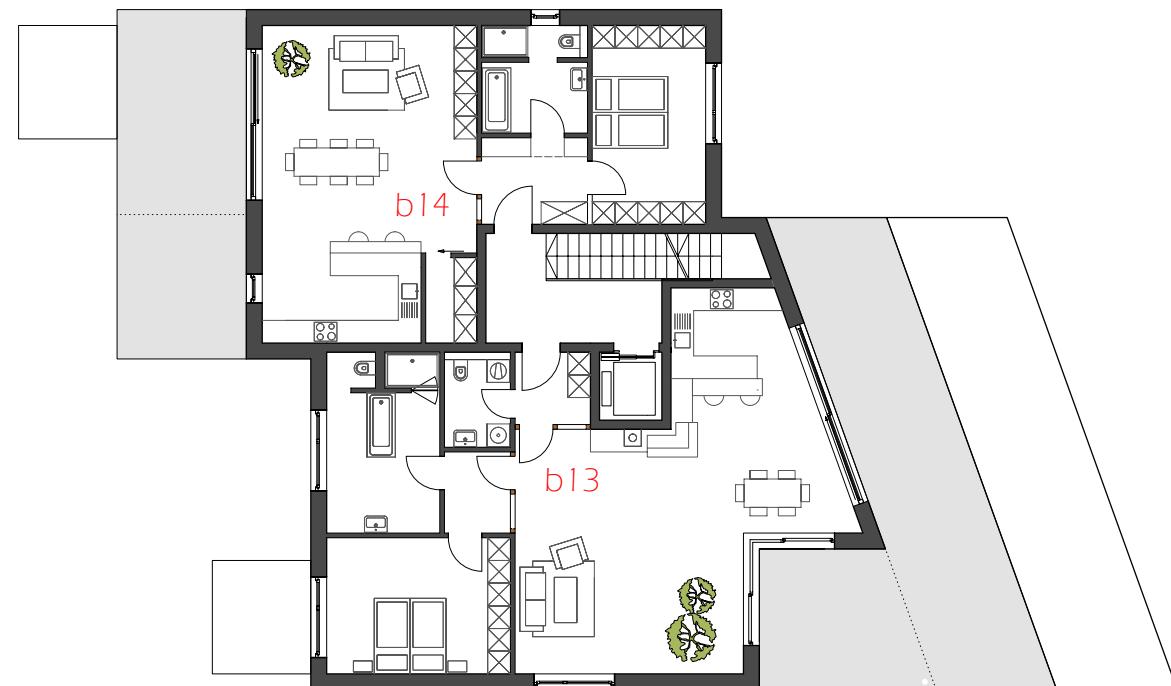
HAUS B

übersicht  
3.obergeschoss



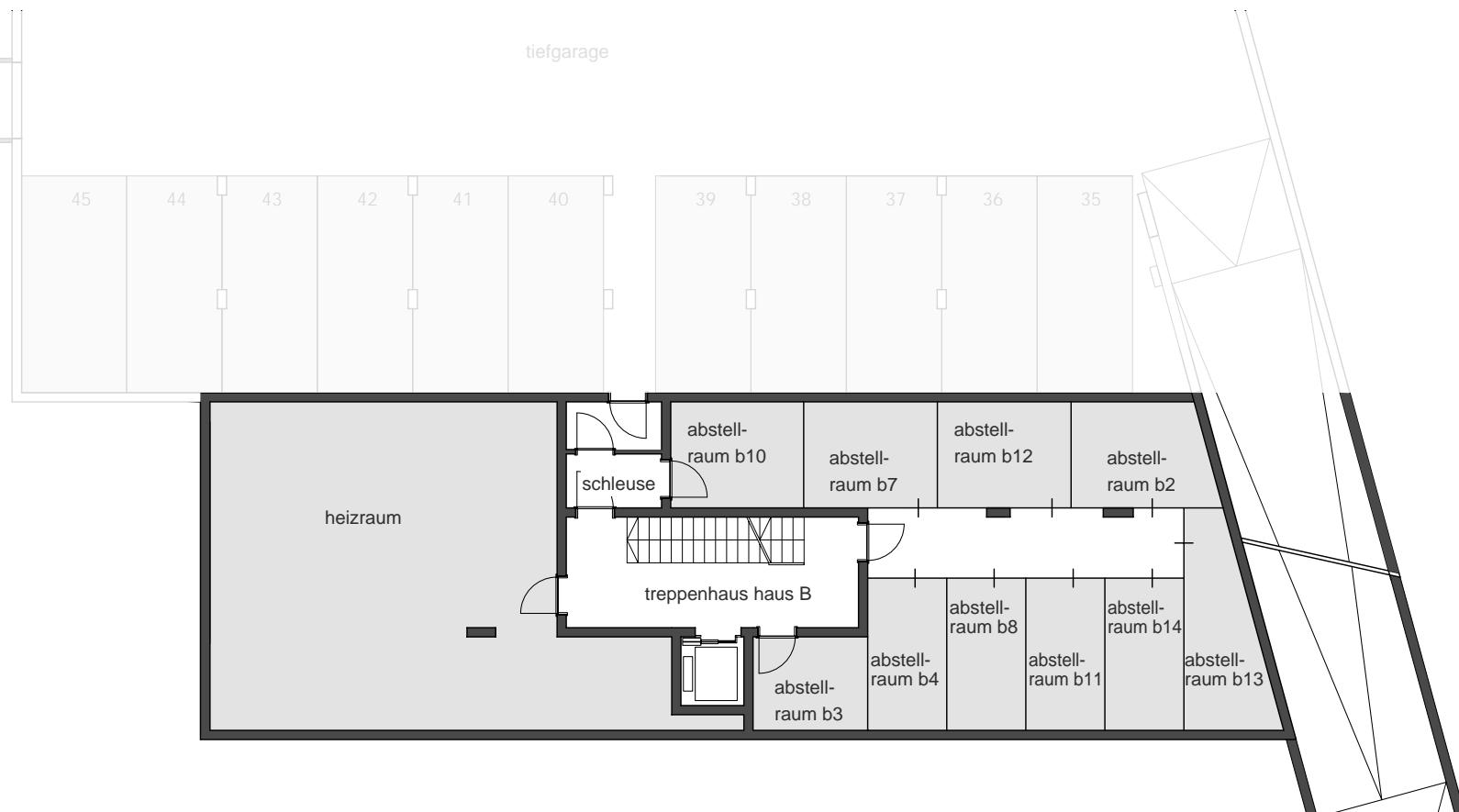
# HAUS B

## übersicht 4.obergeschoss



# HAUS B

## übersicht kellergeschoß



# HAUS B

## erdgeschoss

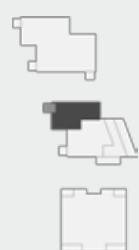


### wohnung b1

diele	9,85 m <sup>2</sup>
hwr/wc	5,77 m <sup>2</sup>
wohnen/ essen	34,61 m <sup>2</sup>
küche	13,37 m <sup>2</sup>
kind	12,44 m <sup>2</sup>
bad	9,04 m <sup>2</sup>
schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
1/2 terrasse	5,93 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 106,62 m<sup>2</sup>

abstellraum  
privatgarten 8,25 m<sup>2</sup>  
ca. 148 m<sup>2</sup>





HAUS B

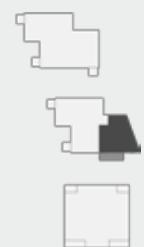
1.obergeschoss

wohnung b2

diele	10,95 m <sup>2</sup>
bad	9,43 m <sup>2</sup>
schlafen	15,00 m <sup>2</sup>
kind	12,13 m <sup>2</sup>
wohnen/ essen	42,55 m <sup>2</sup>
küche	15,90 m <sup>2</sup>
WC	3,73 m <sup>2</sup>
1/2terrasse	9,90 m <sup>2</sup>

wohnfläche 119,59 m<sup>2</sup>

abstellraum 10,02 m<sup>2</sup>  
privatgarten ca. 110 m<sup>2</sup>



# HAUS B

## 1.obergeschoss



### wohnung b3

garderobe	5,20 m <sup>2</sup>
wohnen	18,10 m <sup>2</sup>
bad	8,30 m <sup>2</sup>
schlafen	15,30 m <sup>2</sup>
küche	9,56 m <sup>2</sup>
1/2 terrasse	5,93 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 62,39 m<sup>2</sup>

abstellraum 7,36 m<sup>2</sup>  
privatgarten ca. 158 m<sup>2</sup>





HAUS B

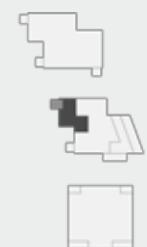
1.obergeschoss  
2.obergeschoss

wohnung b4 / b8

diele	5,56 m <sup>2</sup>
schlafen	13,29 m <sup>2</sup>
wohnen/ essen	25,42 m <sup>2</sup>
küche	6,03 m <sup>2</sup>
bad	6,24 m <sup>2</sup>
1/2 balkon	5,93 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 62,47 m<sup>2</sup>

abstellraum 8,27 m<sup>2</sup>



# HAUS B

1.obergeschoss

2.obergeschoss



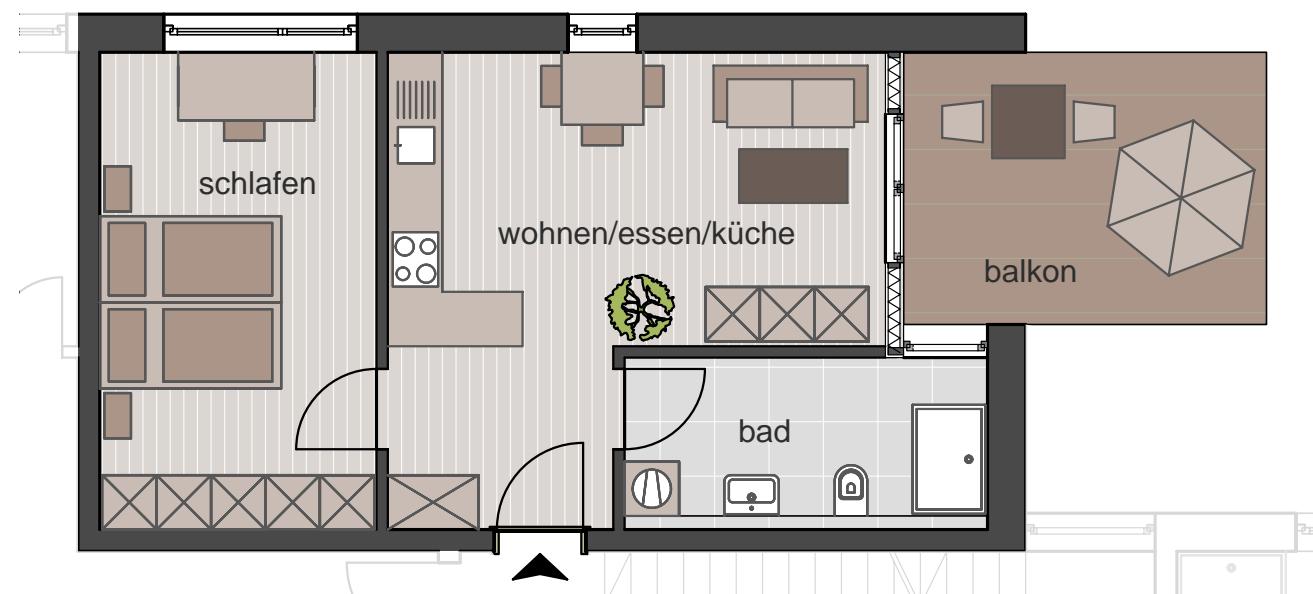
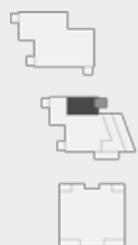
wohnung b5 / b9

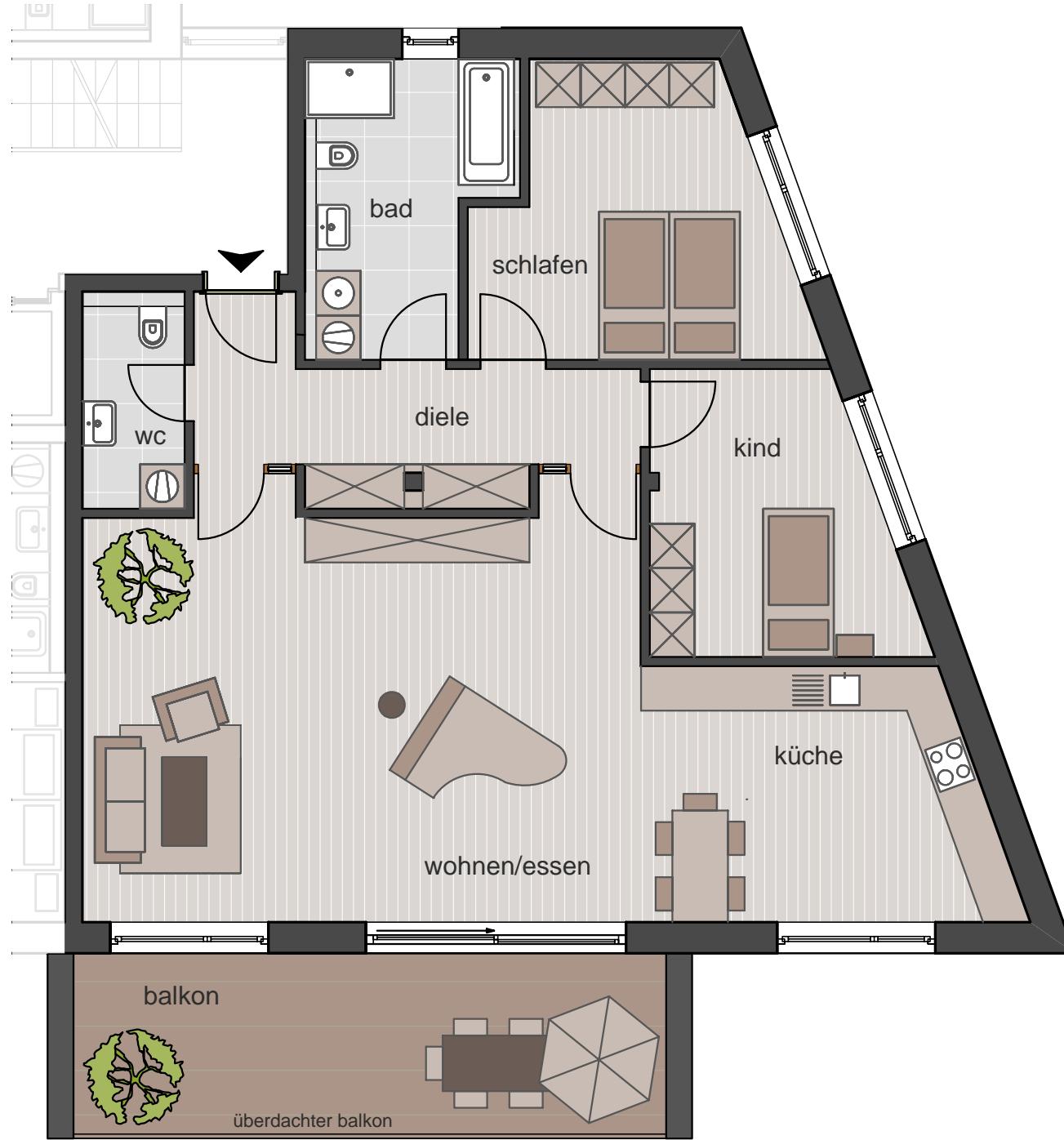
wohnen/essen

küche	22,78 m <sup>2</sup>
schlafen	15,87 m <sup>2</sup>
bad	6,95 m <sup>2</sup>
1/2 balkon	5,93 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 51,53 m<sup>2</sup>

abstellraum 6,76 -  
7,75 m<sup>2</sup>





HAUS B

2.obergeschoss

wohnung b6

diele	10,95 m <sup>2</sup>
bad	9,43 m <sup>2</sup>
schlafen	15,00 m <sup>2</sup>
kind	12,13 m <sup>2</sup>
wohnen/ essen	42,55 m <sup>2</sup>
küche	15,90 m <sup>2</sup>
WC	3,73 m <sup>2</sup>
1/2 balkon	9,90 m <sup>2</sup>

wohnfläche 119,59 m<sup>2</sup>

abstellraum 10,26 m<sup>2</sup>



# HAUS B

## 2.obergeschoss

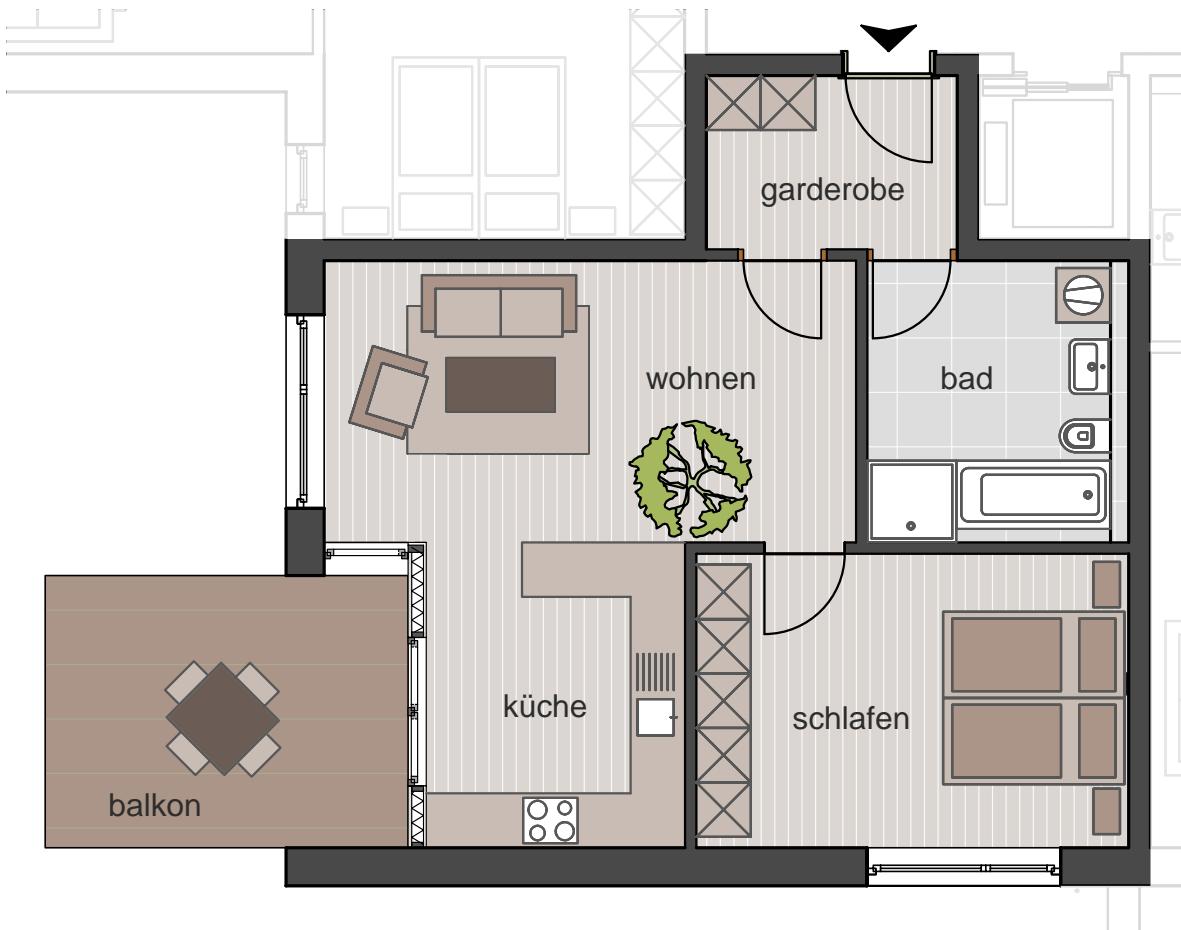


### wohnung b7

garderobe	5,20 m <sup>2</sup>
wohnen	18,10 m <sup>2</sup>
bad	8,30 m <sup>2</sup>
schlafen	15,30 m <sup>2</sup>
küche	9,56 m <sup>2</sup>
1/2 balkon	5,93 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 62,39 m<sup>2</sup>

abstellraum 9,71 m<sup>2</sup>





HAUS B

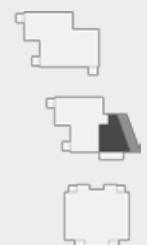
3.obergeschoss

wohnung b10

diele	8,30 m <sup>2</sup>
WC	3,73 m <sup>2</sup>
wohnen/ essen	28,81 m <sup>2</sup>
küche	7,92 m <sup>2</sup>
schlafen	17,23 m <sup>2</sup>
bad	7,63 m <sup>2</sup>
1/2 dach- terrasse	19,91 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 93,53 m<sup>2</sup>

abstellraum 9,69 m<sup>2</sup>



# HAUS B

## 3.obergeschoss

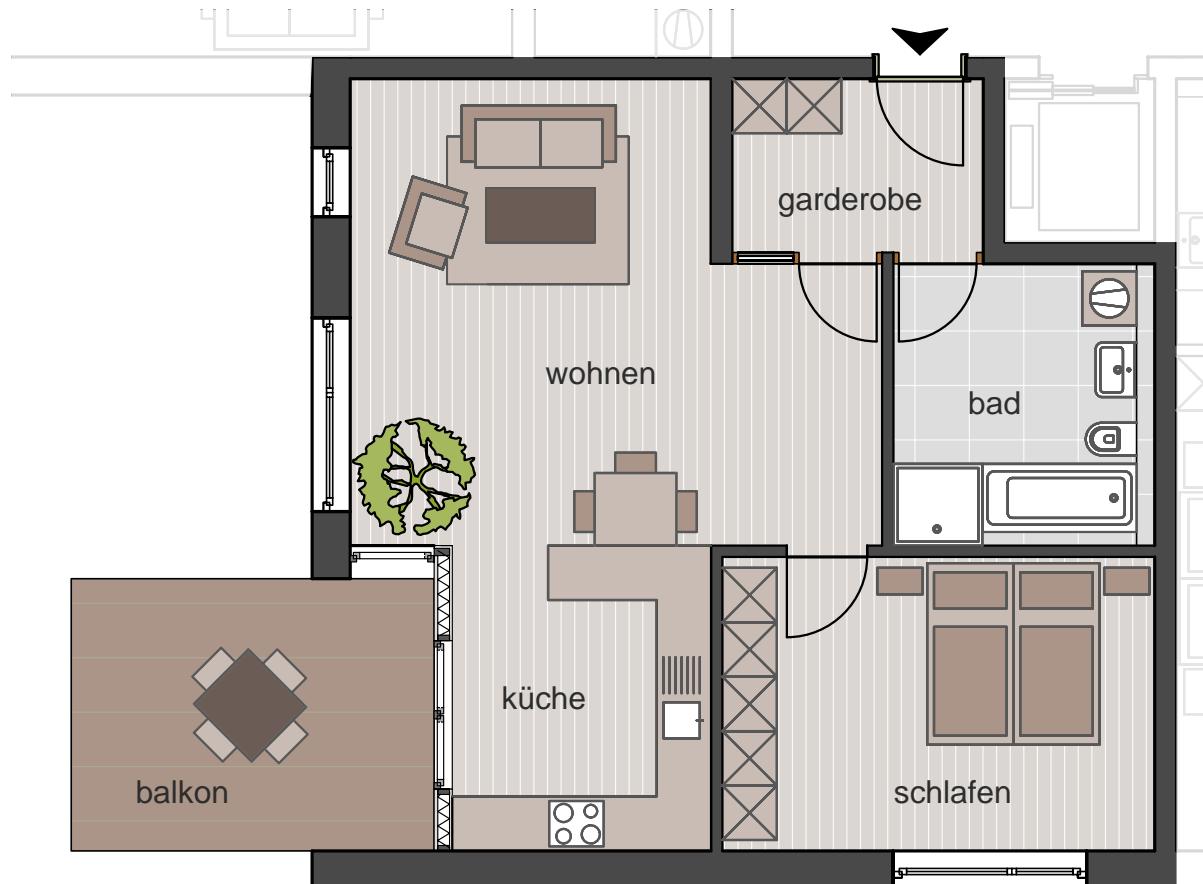


### wohnung b11

garderobe	5,20 m <sup>2</sup>
wohnen	26,17 m <sup>2</sup>
küche	9,56 m <sup>2</sup>
schlafen	15,30 m <sup>2</sup>
bad	8,30 m <sup>2</sup>
1/2 balkon	5,93 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 70,46 m<sup>2</sup>

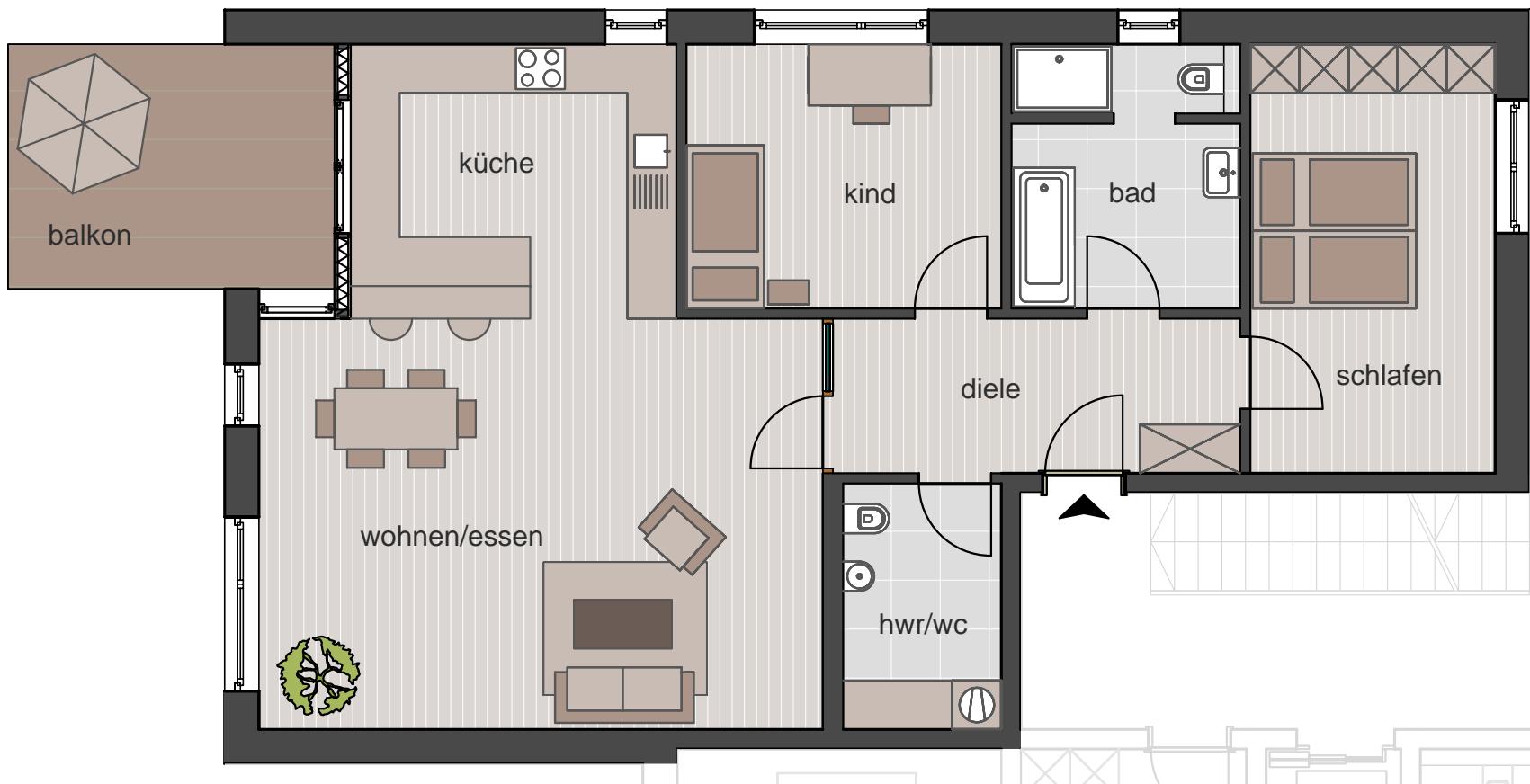
abstellraum 8,27 m<sup>2</sup>





HAUS B

3.obergeschoss

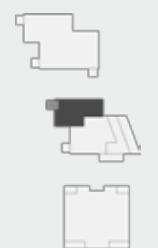


wohnung b12

diele	9,85 m <sup>2</sup>
hwr/wc	5,77 m <sup>2</sup>
wohnen/essen	34,61 m <sup>2</sup>
küche	13,37 m <sup>2</sup>
kind	12,44 m <sup>2</sup>
bad	9,04 m <sup>2</sup>
schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
1/2 balkon	5,93 m <sup>2</sup>

wohnfläche 106,62 m<sup>2</sup>

abstellraum 9,74 m<sup>2</sup>



# HAUS B

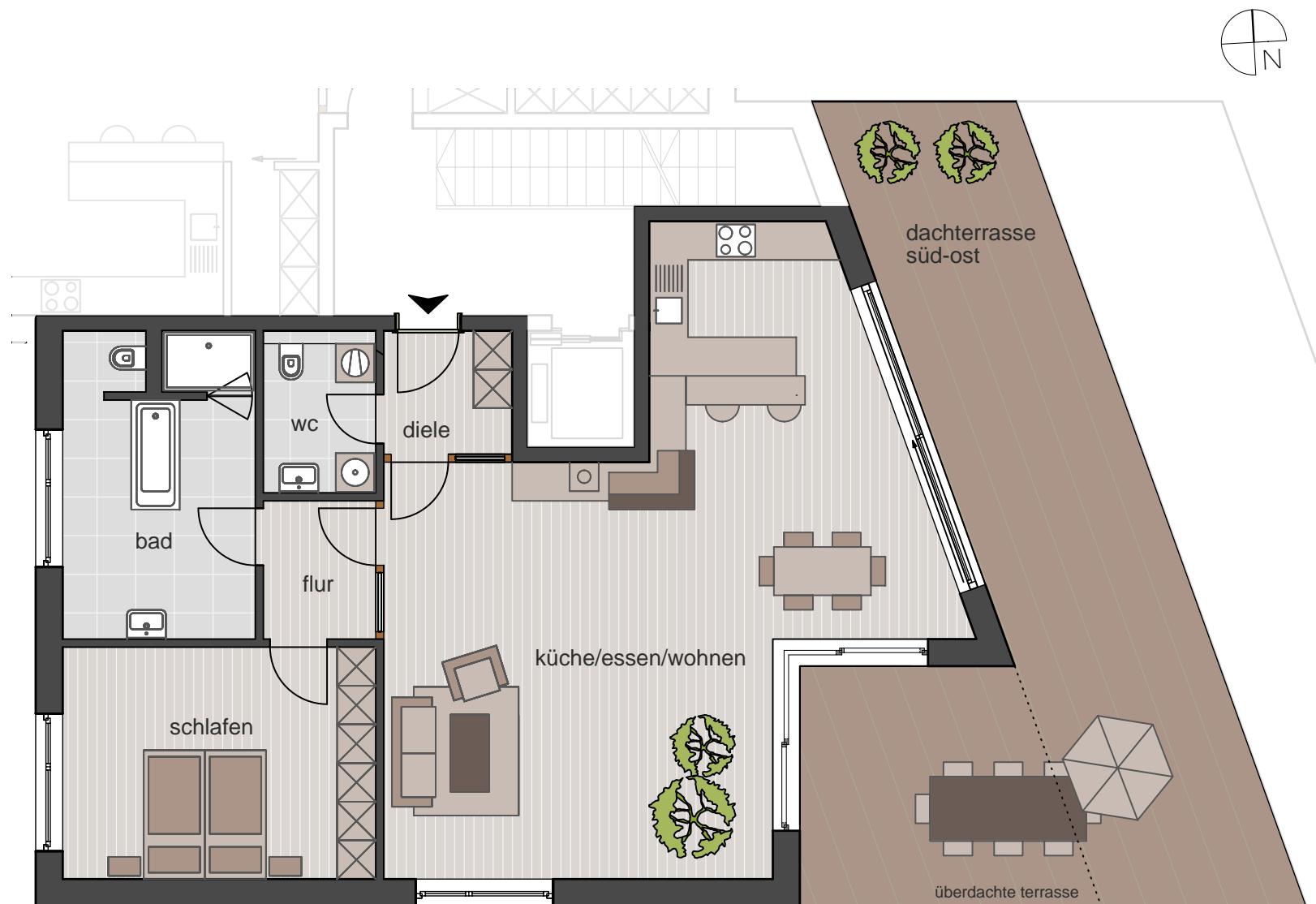
## 4.obergeschoss

### wohnung b13

diele	3,76 m <sup>2</sup>
wc	4,04 m <sup>2</sup>
küche/essen/ wohnen	58,74 m <sup>2</sup>
flur	3,74 m <sup>2</sup>
bad	13,84 m <sup>2</sup>
schlafen	17,37 m <sup>2</sup>
1/2 dach- terrasse	27,16 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 128,65 m<sup>2</sup>

abstellraum 10,62 m<sup>2</sup>





HAUS B

4.obergeschoss

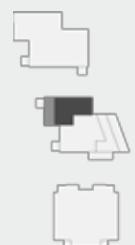


wohnung b14

diele	6,37 m <sup>2</sup>
schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
bad	7,51 m <sup>2</sup>
wohnen/ essen	33,97 m <sup>2</sup>
speise	3,00 m <sup>2</sup>
küche	9,91 m <sup>2</sup>
1/2 dach- terrasse	15,69 m <sup>2</sup>

wohnfläche 92,06 m<sup>2</sup>

abstellraum 8,27 m<sup>2</sup>



# HAUS C

ansicht nord

ansicht west





HAUS C

ansicht süd  
ansicht ost



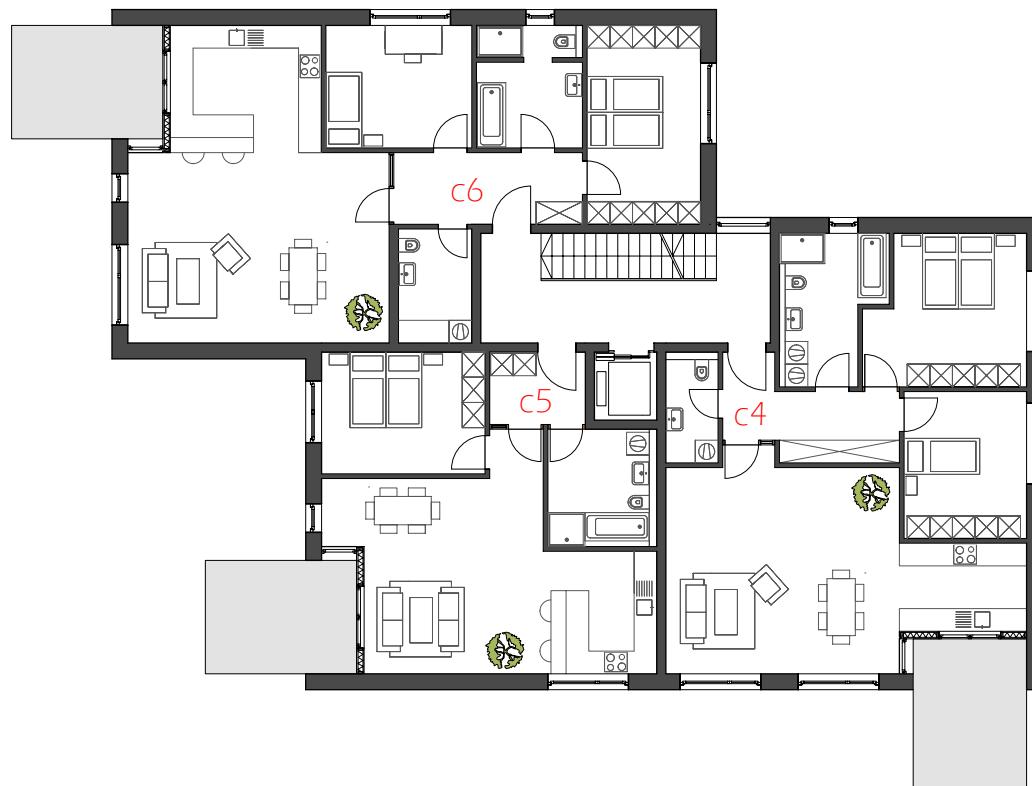
# HAUS C

## übersicht erdgeschoss



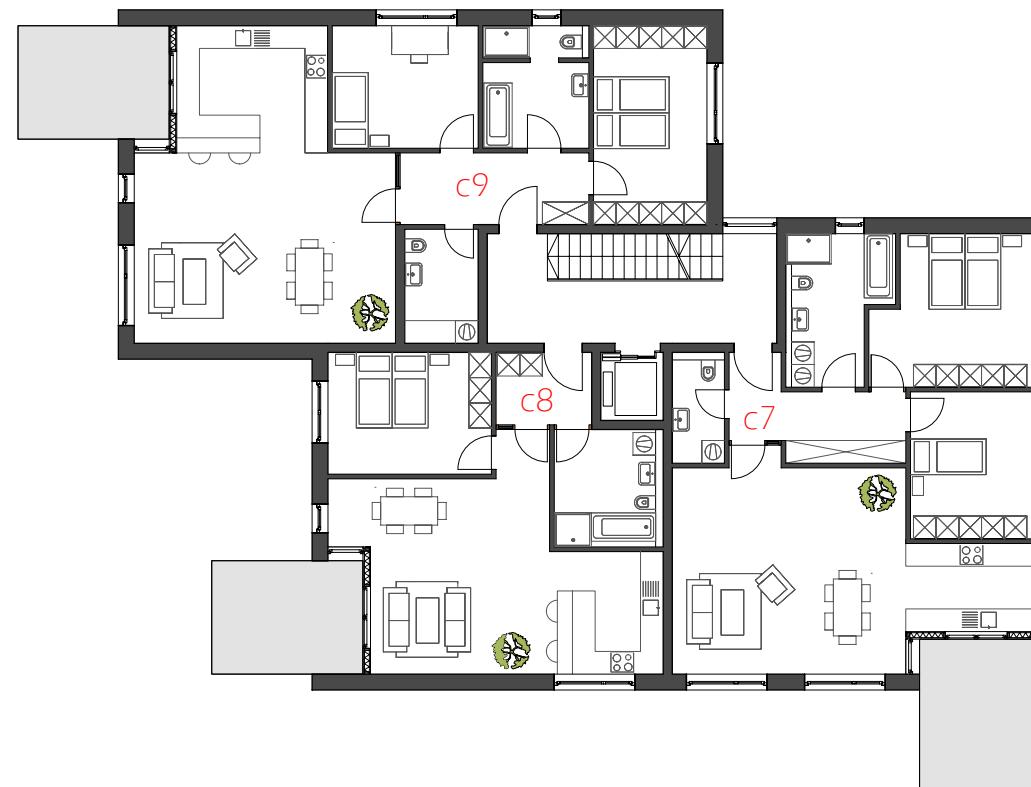
HAUS C

übersicht  
1.obergeschoss



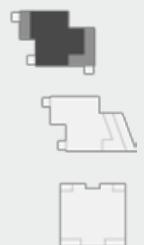
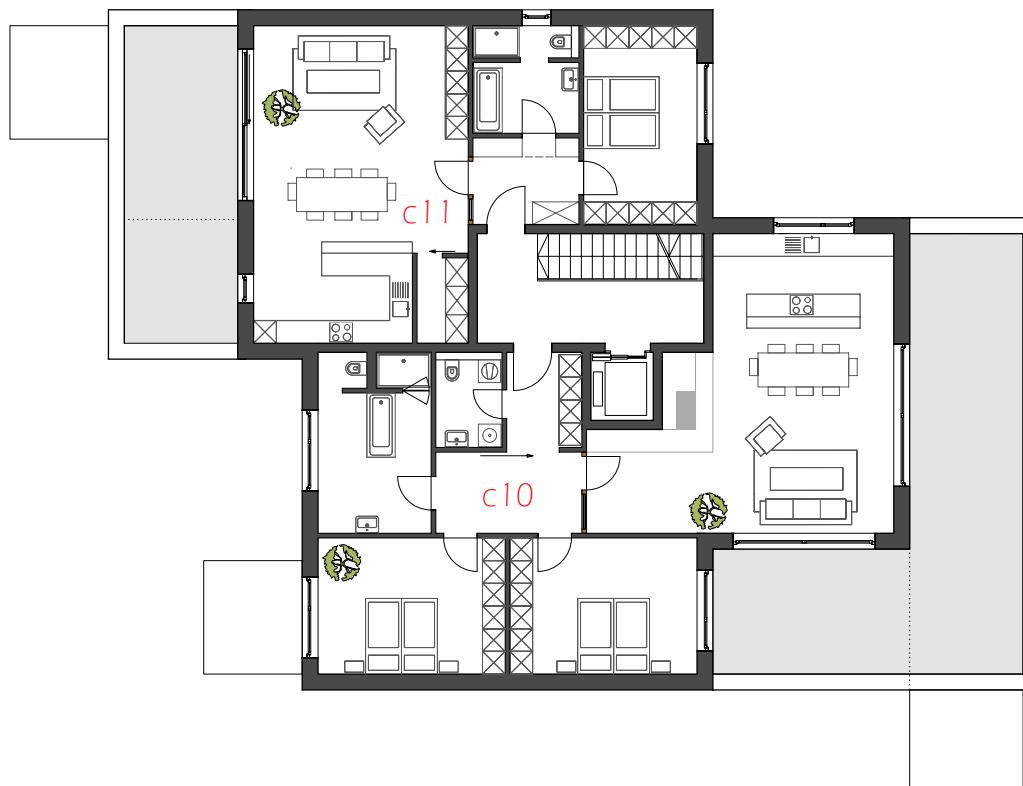
# HAUS C

## übersicht 2.obergeschoss



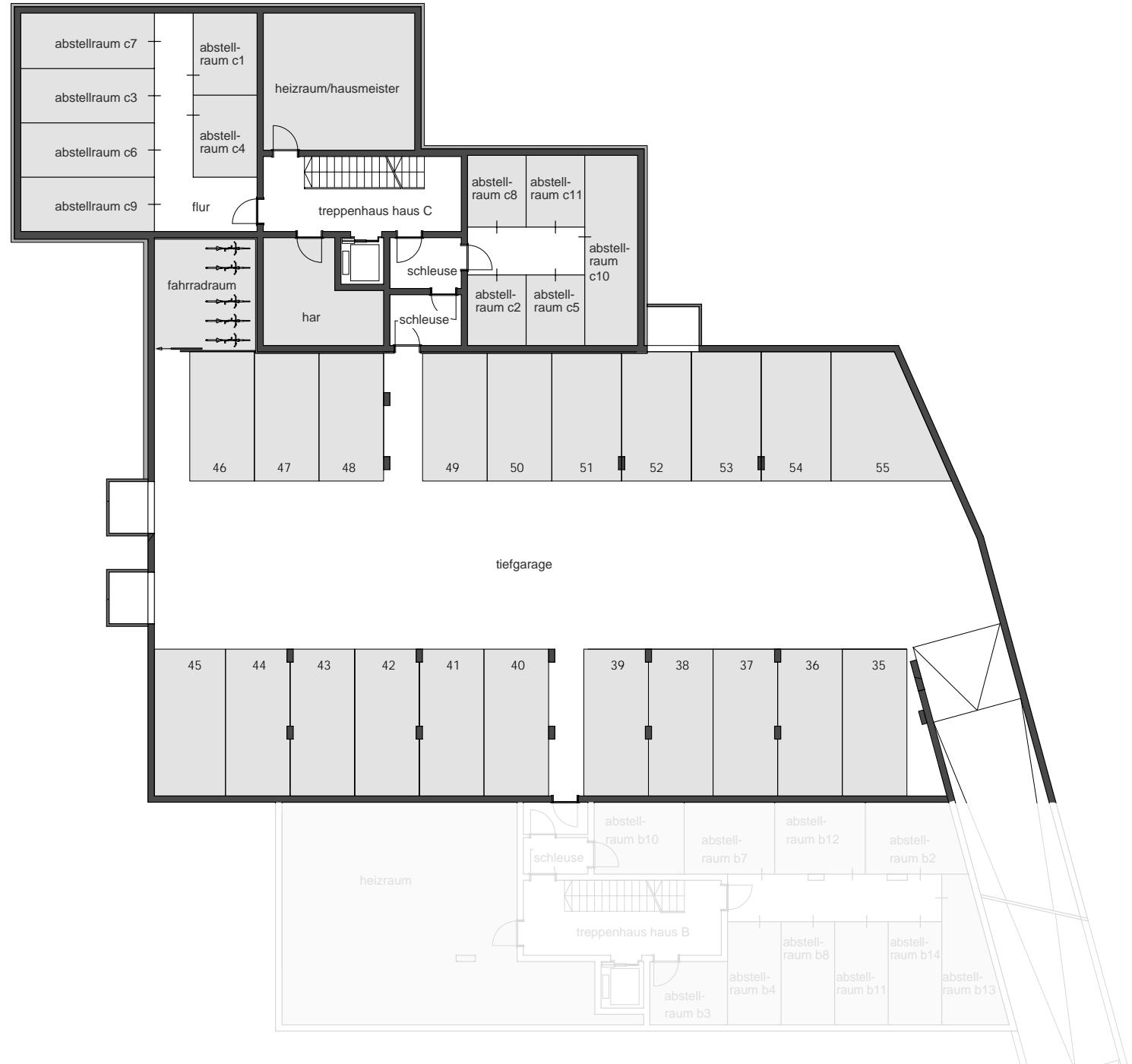
HAUS C

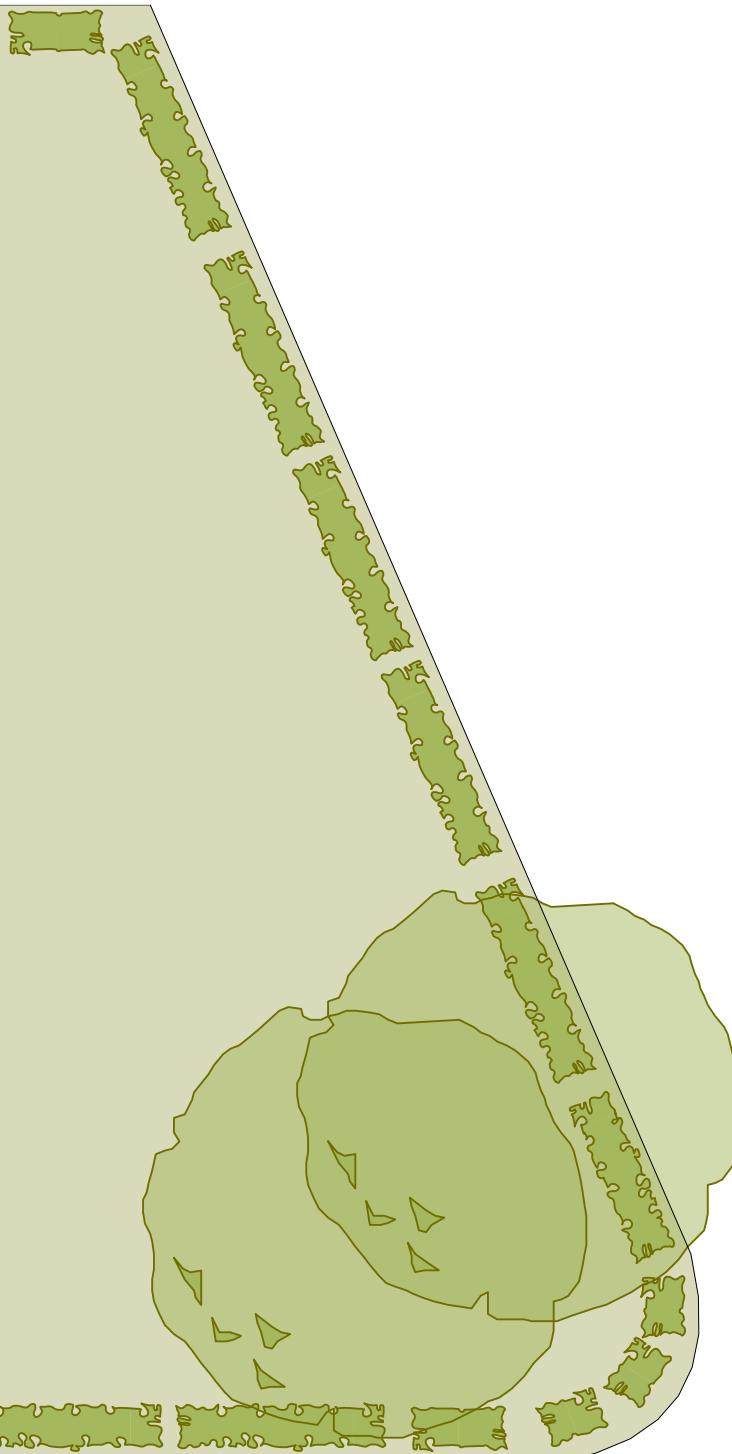
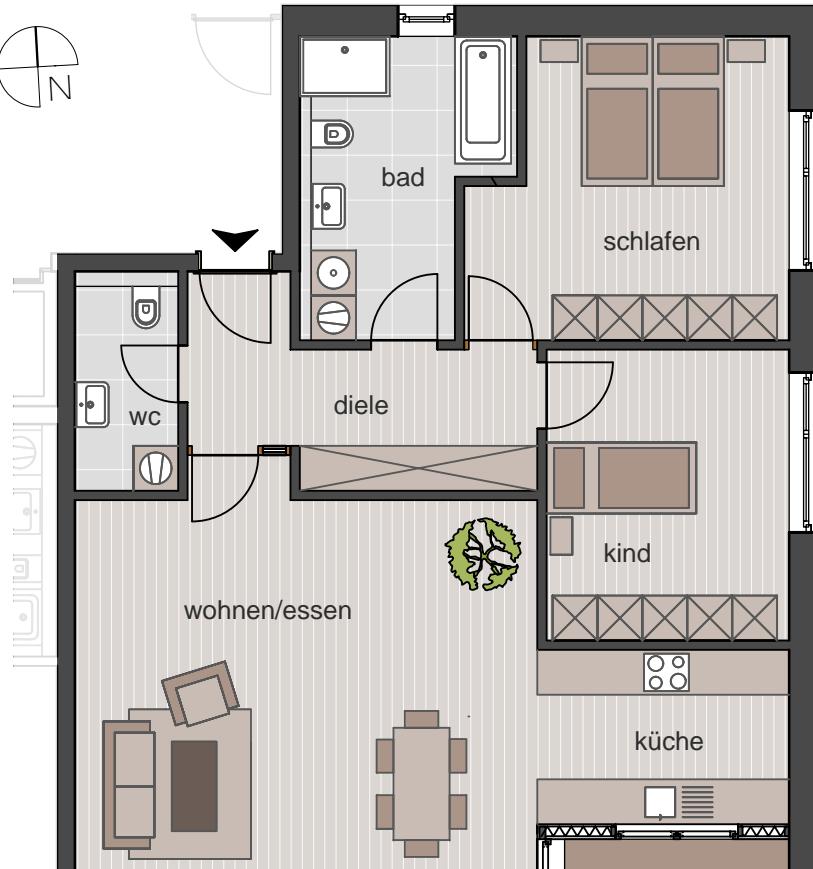
übersicht  
3.obergeschoss



# HAUS C

## übersicht kellergeschoß





HAUS C

erdgeschoss

wohnung c1

diele	9,79 m <sup>2</sup>
wc	3,77 m <sup>2</sup>
wohnen/ essen	34,62 m <sup>2</sup>
küche	7,84 m <sup>2</sup>
kind	12,59 m <sup>2</sup>
bad	9,43 m <sup>2</sup>
schlafen	15,85 m <sup>2</sup>
1/2 terrasse	5,93 m <sup>2</sup>

wohnfläche 99,82 m<sup>2</sup>

abstellraum 7,84 m<sup>2</sup>  
privatgarten ca. 168 m<sup>2</sup>



# HAUS C

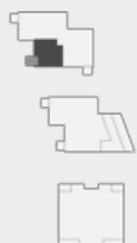
## erdgeschoss

### wohnung c2

diele	4,78 m <sup>2</sup>
wohnen/essen	
küche	37,97 m <sup>2</sup>
schlafen	13,81 m <sup>2</sup>
bad	8,30 m <sup>2</sup>
1/2 terrasse	5,93 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 70,79 m<sup>2</sup>

abstellraum 6,19 m<sup>2</sup>  
privatgarten ca. 168 m<sup>2</sup>





HAUS C

erdgeschoss

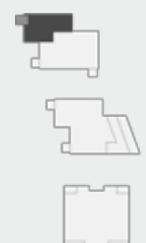


wohnung c3

diele	9,85 m <sup>2</sup>
hwr/wc	5,77 m <sup>2</sup>
wohnen/essen	
küche	13,37 m <sup>2</sup>
kind	12,44 m <sup>2</sup>
bad	9,04 m <sup>2</sup>
schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
1/2terrasse	5,93 m <sup>2</sup>

wohnfläche 106,62 m<sup>2</sup>

abstellraum 10,86 m<sup>2</sup>  
privatgarten ca. 108 m<sup>2</sup>



# HAUS C

1.obergeschoss

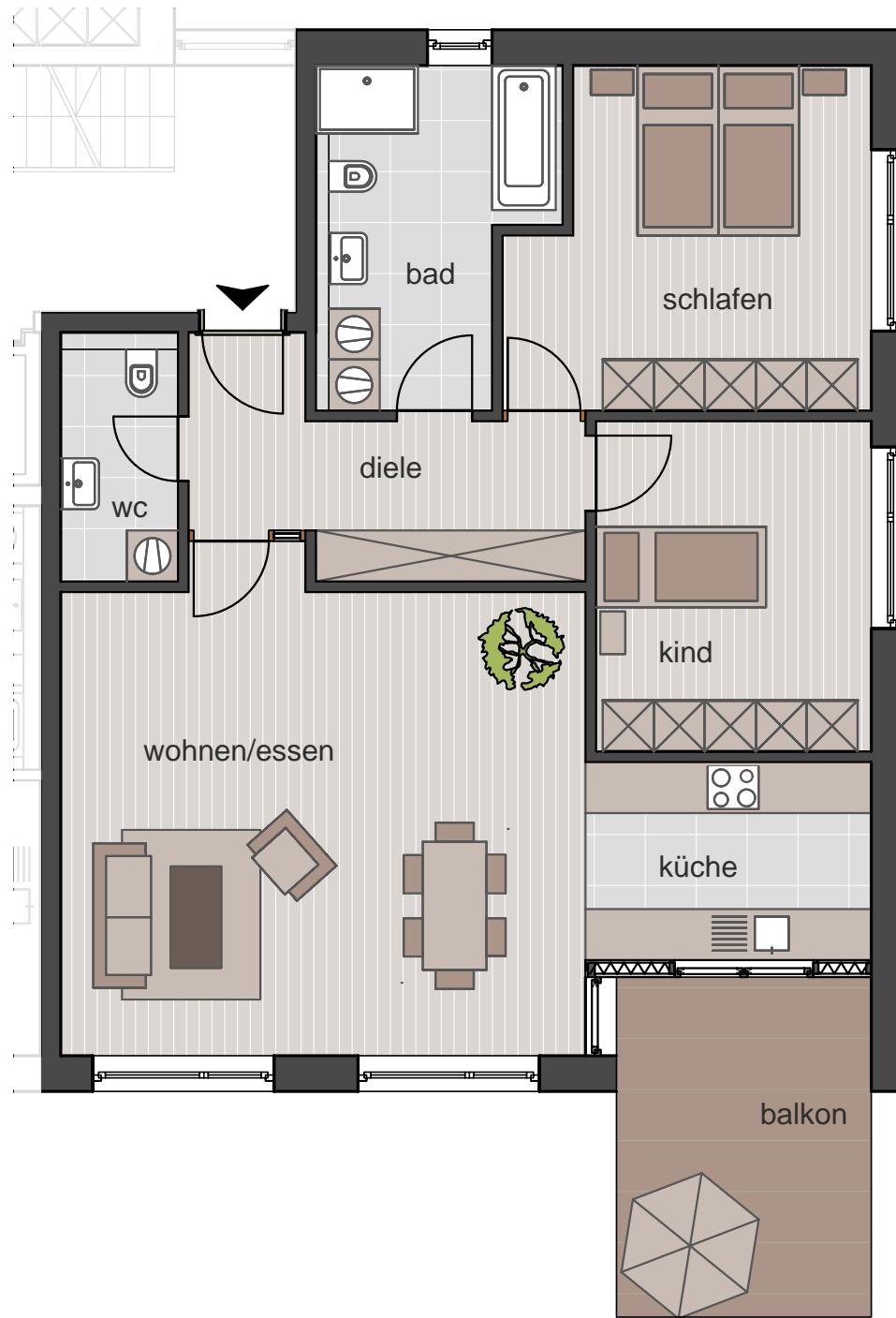
2.obergeschoss

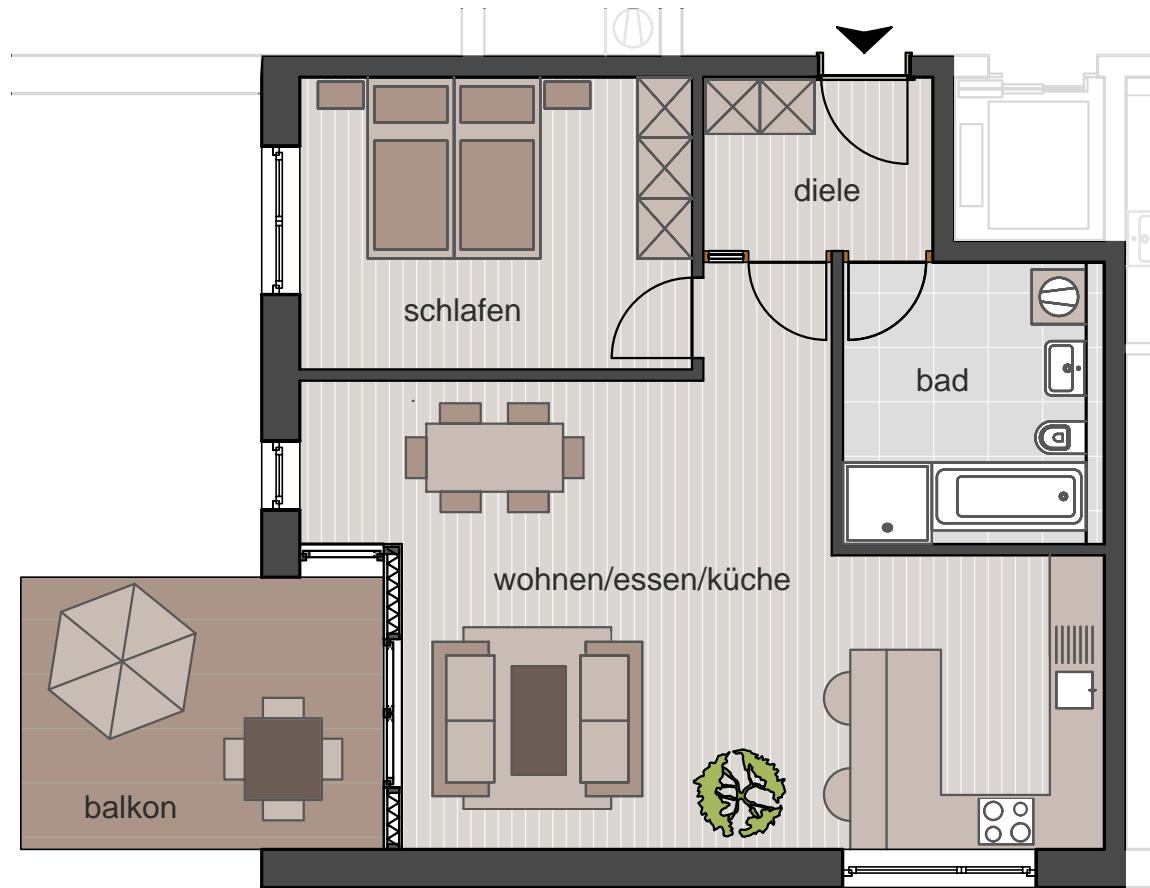
## wohnung c4 / c7

diele	9,79 m <sup>2</sup>
wc	3,77 m <sup>2</sup>
wohnen/ essen	34,62 m <sup>2</sup>
küche	7,84 m <sup>2</sup>
kind	12,59 m <sup>2</sup>
schlafen	15,85 m <sup>2</sup>
bad	9,43 m <sup>2</sup>
1/2 balkon	5,93 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 99,82 m<sup>2</sup>

abstellraum 7,84 -  
10,86 m<sup>2</sup>





HAUS C

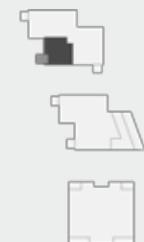
1.obergeschoss  
2.obergeschoss

wohnung c5 / c8

diele	4,78 m <sup>2</sup>
schlafen	13,81 m <sup>2</sup>
wohnen/essen	
küche	37,97 m <sup>2</sup>
bad	8,30 m <sup>2</sup>
1/2 balkon	5,93 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 70,79 m<sup>2</sup>

abstellraum 6,19 - 6,30 m<sup>2</sup>



# HAUS C

1.obergeschoss

2.obergeschoss

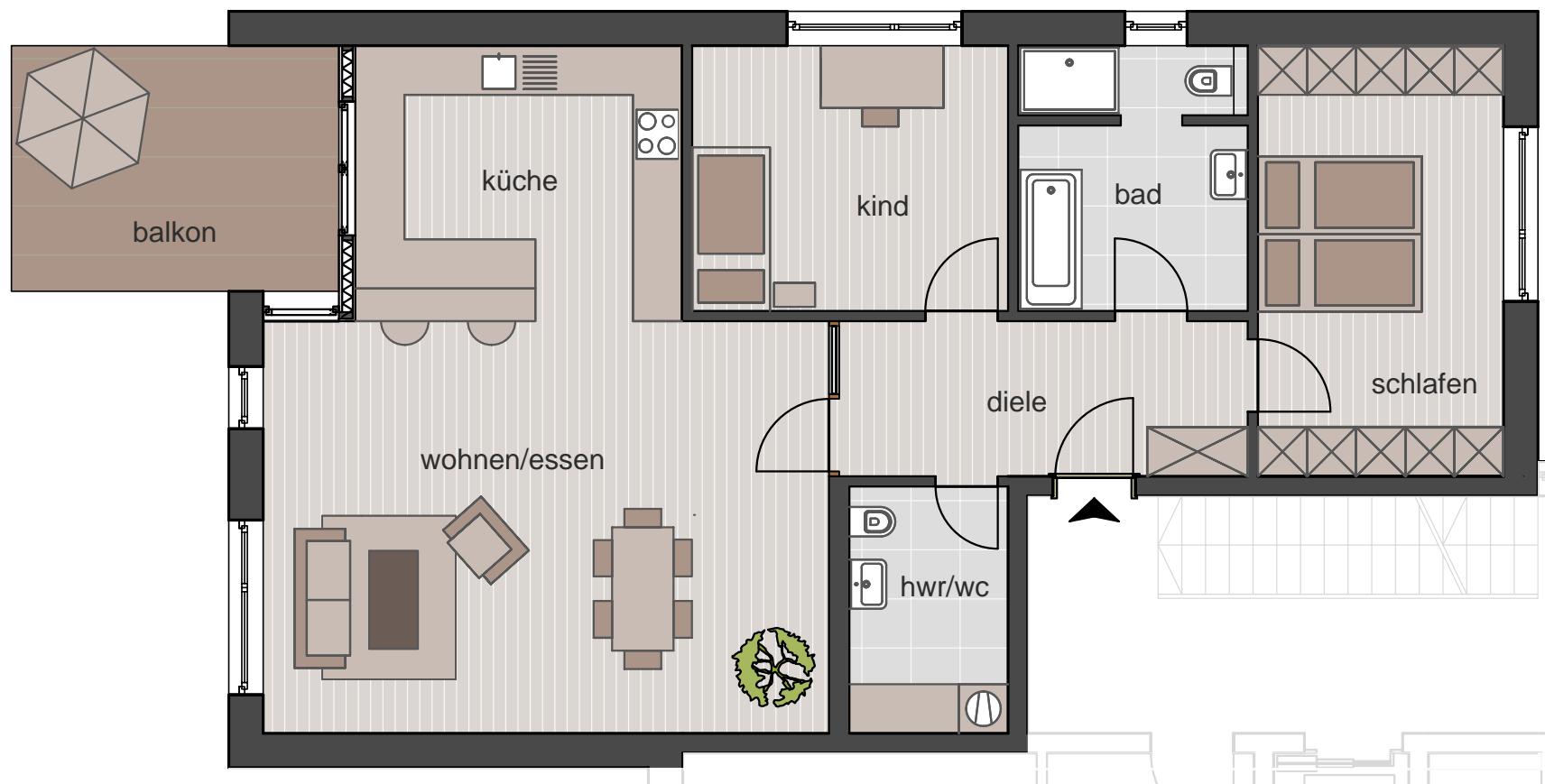


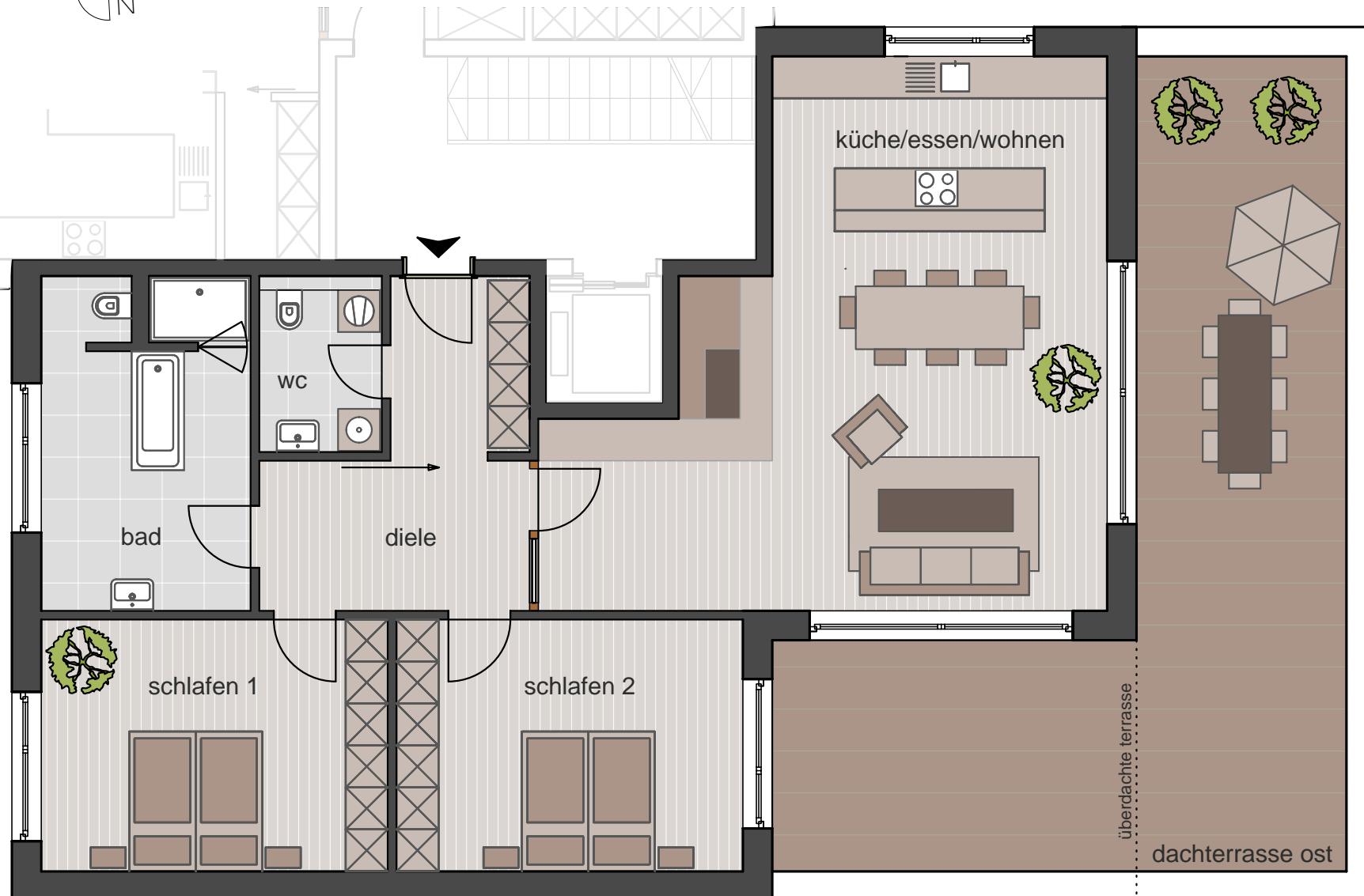
wohnung c6 / c9

diele	9,85 m <sup>2</sup>
hwr/wc	5,77 m <sup>2</sup>
wohnen/essen	
küche	13,37 m <sup>2</sup>
kind	12,44 m <sup>2</sup>
schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
bad	9,04 m <sup>2</sup>
1/2 balkon	5,93 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 106,62 m<sup>2</sup>

abstellraum 10,86 m<sup>2</sup>





HAUS C

3.obergeschoss

wohnung c10

diele	13,39 m <sup>2</sup>
WC	4,05 m <sup>2</sup>
küche/essen/wohnen	49,50 m <sup>2</sup>
schlafen 1	17,69 m <sup>2</sup>
schlafen 2	17,69 m <sup>2</sup>
bad	13,76 m <sup>2</sup>
1/2 balkon	25,58 m <sup>2</sup>

wohnfläche 141,66 m<sup>2</sup>

abstellraum 15,04 m<sup>2</sup>

# HAUS C

## 3.obergeschoss

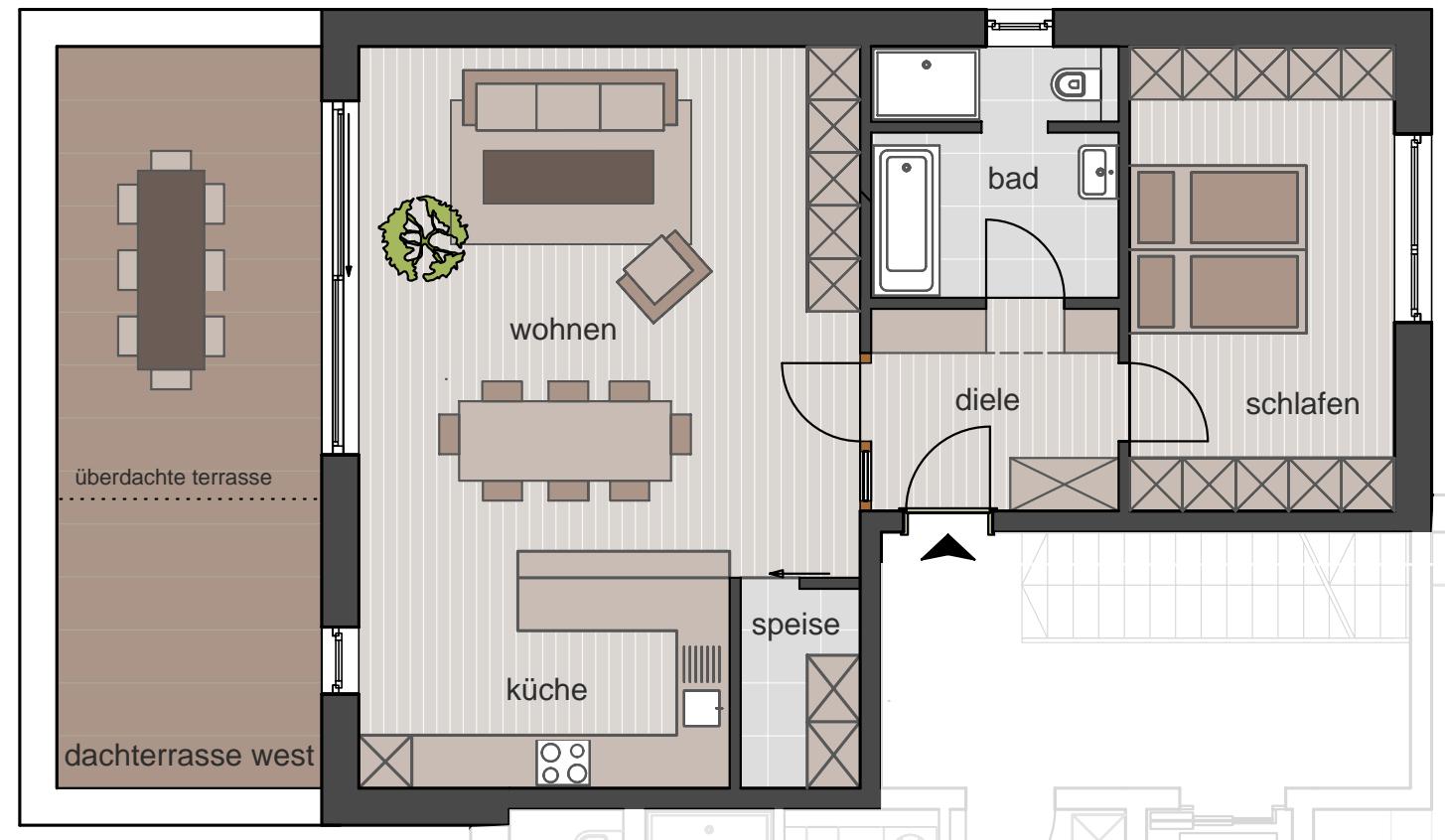


### wohnung c11

diele	6,37 m <sup>2</sup>
schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
wohnen	33,98 m <sup>2</sup>
küche	9,91 m <sup>2</sup>
speise	3,00 m <sup>2</sup>
bad	7,78 m <sup>2</sup>
1/2 dach- terrasse	12,32 m <sup>2</sup>

**wohnfläche** 88,97 m<sup>2</sup>

abstellraum 6,30 m<sup>2</sup>



## Erdarbeiten

Das beim Baugrubenaushub anfallende Material wird wieder fachgerecht eingebaut. Überschüssiges Material wird entsorgt.

## Fundamente bzw. Bodenplatte

Die Fundamentierung des Gebäudes erfolgt mittels Einzel- und Streifenfundamenten bzw. Bodenplatte auf gewachsenen bzw. nachverdichteten Untergründen. Die Ausführung erfolgt mit güteüberwachtem Beton und statisch berechneten und geprüften Betonfundamenten mit erforderlicher Stahlbewehrung. Die Tiefgarage wird gepflastert, die Rampen werden betoniert und beschichtet.

## Außenwände

42 cm starkes gefülltes Ziegelmauerwerk mit Stoßfugenverzahnung und Wärmedämmmörtel mit entsprechender Dämmeigenschaft bzw. wärmegedämmte Stahlbetonbauteile.

## Innenwände

Innenwände und Vorsatzschalen werden in Trockenbauweise erstellt. Bei lastabtragenden Bauteilen und Trennwänden wie z. B. Wohnungstrennwänden und Treppenhauswänden werden Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton eingesetzt.

## Kelleraußenwände

Stahlbeton, teilweise außenseitig gedämmmt. Die Wände werden glatt geschalt und bleiben unverputzt.

## Kellerinnenwände

Laut Plan als verputzte Ziegelwände, falls statisch erforderlich in Beton (glatt geschalt und unverputzt). Die Trennwände zwischen den einzelnen Abstellräumen werden als offene Systemwände aus einer Holz-Metall-Konstruktion ausgeführt.

## Außenputz

2-lagiger, mineralischer Außenputz. Sockel aus Zementputz. Wärmegedämmte Stahlbetonbauteile werden mit Gewebeeinlage vorbearbeitet.

## **Innenputz**

In den Wohnungen Kalk-Gipsputz bzw. Kalkputz, glatt verrieben, in den Bädern und an den Innenwänden im Kellergeschoß Kalk-Zementputz bzw. Kalkputz.

Die glatt geschalten Außenwände und Decken (Beton) im Kellergeschoß bleiben unverputzt und werden lediglich gestrichen.

## **Decken**

Sämtliche Decken werden in Stahlbeton ausgeführt. Es können hierbei – je nach statischer Erfordernis – Ortbeton-, Halbfertigteil- oder Fertigteildecken zum Einsatz kommen. Dies gilt auch für die obersten Geschossdecken über den Penthousewohnungen.

## **Dach und Dachdeckung**

Hauptdach - Haus A -

Dachkonstruktion als zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl mit Zwischensparrendämmung auf Stahlbetondecke. Dachdeckung aus Dachziegeln.

Hauptdach - Haus B und C -

Extensiv begrüntes Flachdach auf Stahlbetondecke.

Nebendächer - Haus A -

Dachkonstruktion als zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl mit Zwischensparrendämmung auf Stahlbetondecke. Dachdeckung als Blechbahnendeckung in Titanzink.

Balkone und Dachterrassen

Aufdachdämmung mit Flachdachabdichtung auf Stahlbetondecken.

Estricharbeiten/ Unterböden

Die Unterböden werden mit schwimmenden Estrichkonstruktionen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß DIN 4108 (Schallschutz im Hochbau) ausgeführt.

## Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.  
(Dachrinnen, Fallrohre, etc.)

## Malerarbeiten

Die Deckenflächen sämtlicher Räume in den Wohngeschossen, welche keine Unterdecken erhalten, werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Die Oberflächen der Innenwände werden abgesandet und ebenfalls weiß gestrichen.

Es kommen objektgeeignete Dispersionsfarben zum Einsatz.

Sämtliche Metallteile, wie Türzargen aus Stahl, Absturzsicherungen usw. werden mit umweltschonenden, emissionsfreien Lacken auf Wasserbasis oberflächenbehandelt.

Die Fassaden werden mit Silikonharzfarben beschichtet.

Sämtliche verwendeten Farben sind mit dem Umweltsiegel ausgestattet, sind lösemittel- und emissionsfrei und waschbeständig.

## Fenster

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff.

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Dreh- bzw. Drehkipp- Einhandbeschläge, sowie eine 3-fach-Wärmeschutzverglasung.

Der Farbton für die Fenster wird nach einem gemeinsamen Farbkonzept einheitlich für alle Bauteile festgelegt.

Die Kellerfenster werden ebenfalls in Kunststoff und mit Drehkipp-Beschlägen ausgeführt.

Die zugehörigen Lichtschächte bestehen aus Beton-Fertigteilen.

Lichtschachtabdeckungen als Maschenrost.

## Fensterbänke

Innen: Kunststein bzw. beschichtete Holzwerkstoffplatten

Außen: Aluminium, Farbe weiß bzw. EV1 eloxiert (silberfarben)

## Rollladen

Wärmegedämmte Rollladenkästen, Rollladen mit Kunststoffpanzer (Farbe weiß).

Gegen Aufpreis erhalten die Rollladen elektrische Bedienung.

## Türen

Haustüren als Metall-/Glaselemente mit Türöffner, einbruchhemmenden Beschlägen und Mehrfachverriegelung. Die Wohnungseingangstüren werden als Holzelemente mit Klingelanlage, Türöffner und einbruchhemmenden Beschlägen ausgeführt.

Innentüren in glatter Ausführung aus Holz bzw. Holzwerkstoff mit Röhrenspankern, Türblätter und Umfassungszargen in Farbe weiß.

Grundsätzlich werden alle oben aufgeführten Elemente als Qualitätstüren mit einer großzügigen Höhe von 2,12 m ausgeführt.

## Kellertüren

Als Brandschutztüren mit Stahlzargen und Stahlblechtfürblättern, bei Systemtrennwänden zwischen den einzelnen Kellerabteilen Metall-Holz-Konstruktion.

## Treppenhäuser

Die Treppenhäuser sind natürlich belichtet und belüftet.

Die Stahlbetontreppen erhalten einen Belag aus Kunststein oder Fliesen.

## Aufzugsanlagen

Zusätzlich zu den Treppen verbinden Aufzugsanlagen rollstuhlgerecht alle Geschosse.

Die Aufzugskabinen erhalten alle erforderlichen Sicherungseinrichtungen nach den gültigen Vorschriften und DIN-Normen, sowie einen Bodenbelag aus Kunststein oder Fliesen.

## Treppengeländer / Absturzsicherung / Handläufe

Treppengeländer und Absturzsicherungen in Stahl, Beschichtung siehe Malerarbeiten.

Handläufe werden in Edelstahl ausgeführt.

## Bodenbeläge in den Wohnungen

Bodenbelag nach Wunsch in Parkett (z.B. Mosaikparkett Eiche massiv 8mm), Laminat, Kork oder Fliese. Je m<sup>2</sup> 60,00 Euro (Brutto) einschließlich Verlegung, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Sockelleisten, etc.).

## Bodenbelag Keller

Feinsteinzeugfliesen in den Verkehrswegen, allgemein zugänglichen Bereichen und in den Privatabteilen.

## Wandfliesen in der Küche

An der Sanitärwand kann ein Fliesenspiegel nach Wahl des Erwerbers angebracht werden.

Je m<sup>2</sup> 60,00 Euro (Brutto) einschließlich Verlegung, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten.

## Wand- und Bodenbeläge im Bad und WC

Die Wände im Bereich Waschtische und WC werden halbhoch gefliest,  
im Duschenbereich erfolgt eine Verlegung der Fliesen bis Oberkante Duschabtrennung.

Gegen Aufpreis kann eine raumhohe Verlegung der Fliesen erfolgen.

Fliesenmaterial nach Auswahl des Erwerbers; je m<sup>2</sup> 60,00 Euro (Brutto) einschließlich Verlegung,  
inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Sockelfliesen, Silikonfugen, etc.)

## WC-Einrichtung

Hänge-WC- Anlage mit geräuscharmem Unterputzspülkasten

Handwaschbecken 45 cm breit inkl. Halbsäule mit Spiegel, WC-Papier-Halter und Bürstengarnitur.

Sanitärprogramm „My Style“ der Firma Richter & Frenzel oder gleichwertig nach Wahl des Erwerbers

## Badeeinrichtung

Acrylbadewanne auf Dämmträger (falls im Expose dargestellt)

Bodengleiche, geflieste Ausführung der Dusche mit Bodenablauf oder Ablaufrinne.

Duschabtrennung in Glasausführung

1 Porzellanwaschbecken 65 cm breit inkl. Halbsäule, Markenqualität in formschöner Ausführung.

Zweites Waschbecken oder optional Doppelwaschtischsanlage gegen Aufpreis.

Spiegel, Handtuch- Papierhalter und Bürstengarnitur in hochwertiger Markenqualität

Hänge- WC- Anlage mit Unterputzspülkasten

Sämtliche Armaturen in Markenqualität und formschöner Ausführung

Mischbatterien als Einhandbatterien

Einrichtungsgegenstände in weiß, gegen Aufpreis auch in Sonderfarbe.

Sanitärprogramm „My Style“ der Firma Richter & Frenzel oder gleichwertig nach Wahl des Erwerbers.

## Waschmaschinenanschluss

Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss im Bad bzw. im WC.

## Küchenanschlüsse

Die Küchen erhalten einen Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abflussleitungen, Elektroanschlüsse für Herd und Spülmaschine nach Angabe. Die Angabe der Positionen sämtlicher Anschlüsse muss rechtzeitig beim Bauherrn bekannt gegeben werden, damit ein ungehinderter bautechnischer Ablauf gewährleistet bleibt.

## Kalt- und Warmwasser

Bad, Küche und WC erhalten Kalt- und Warmwasseranschlüsse mit den jeweiligen Zählern. Die Rohrleitungen werden in Edelstahl bzw. Kunststoffverbundrohr wärmegedämmt und schallentkoppelt verlegt. Die Dachterrassen sowie die Erdgeschoss-Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur.

## Entwässerung

Die Leitungen werden in Kunststoffverbund- bzw. SML-Bauweise nach Vorschrift eingebaut. Die Verlegung erfolgt wärmegedämmt und schallentkoppelt.

## Heizung

Die Berechnung und Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV).

Die Beheizung wird mittels Gasbrennwertkessel realisiert.

Als Raumheizgeräte werden weiß pulverbeschichtete Kompaktheizkörper, Fabrikat Kermi oder gleichwertig mit Thermostatventil und Wandanschluss installiert.

In den Bädern werden moderne Handtuchheizkörper sowie eine Fußbodenheizung eingebaut.

Die Einheiten erhalten jeweils einen eigenen Heizkreisverteiler und Wärmemengenzähler sowie eine Übergabestation als Wärmetauscher zur Warmwasserbereitung.

## Lüftungsanlage

Jede Wohnung erhält eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Die Lage der Zu- und Abluftöffnungen wird projektiert, der Bauherr behält sich Änderungen vor.

## Elektroinstallation

### Wohnungen

Jede Wohnung erhält je angefangene 2,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Steckdose zur freien Verfügung, einen Elektroanschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner, Geschirrspüler und Elektroherd. Die Angaben hierzu müssen rechtzeitig beim Bauherrn angemeldet werden, damit ein ungehinderter bautechnischer Ablauf gewährleistet bleibt.

Im privaten Kellerabteil erhält jede Einheit eine Steckdose und eine Leuchte, direkt vom Wohnungsverteiler abschaltbar.

Jede Einheit erhält eine formschöne Leuchte und eine Steckdose auf der Terrasse bzw. dem Balkon.

Sonstige Beleuchtungskörper sind in den Einheiten nicht vorhanden.

Standard-Schalterprogramm der Firma Gira oder gleichwertig.

Jede Wohnung erhält einen E-Zähler im Hausanschlussraum und einen Sicherungskasten innerhalb der Wohnung.

In den Wohnungen werden zwei Telefonanschlüsse, vorbereitet für ISDN- und DSL-Anschlüsse, verlegt.

Anschlüsse für Kabelfernsehen und Rundfunk in allen Wohn- und Schlafräumen werden ebenfalls vom Bauträger gestellt.

In allen Wohneinheiten werden in den Bädern Einbauradios, passend zum Schalterprogramm eingebaut.

In allen Schlafräumen erfolgt die Installation im Hinblick auf einen späteren Einbau eines biologischen Netzfreeschalters.

Dieser kann gegen Aufpreis auch im Zuge der Baumaßnahme installiert werden.

Alle Wohnungen erhalten eine Farbbildsprechstelle mit Sprechverkehr und Türöffnerfunktion zur Hauseingangstüre.

## Balkone und Terrassen

Die tragenden Bauteile der Balkone und Terrassen werden in Stahlbeton ausgeführt. Der Belag wird als Fliesenbelag auf Zementestrich bzw. Holzbelag auf Lattenrost hergestellt. Die Balkongeländer werden als Stahlkonstruktionen ausgeführt. Aus optischen Gründen können Metallteile zusätzlich farbig behandelt werden.

## Außenanlagen

Die Zugänge zu den Hauseingängen werden barrierefrei in Betonpflaster auf entsprechendem Unterbau hergestellt. Die Grünflächen werden planiert, begrünt und bepflanzt. Es werden formschöne, energiesparende Außenleuchten mit einer Schaltung mittels Bewegungsmelder bzw. einer Schaltuhr angebracht

## Sonstiges

Alle Anschlusskosten für Strom, Wasser, Gas und Kanal sind im Kaufpreis enthalten. Die Grundlage für die Ausführung bilden die genehmigten Baupläne, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und die beiderseits anerkannte Baubeschreibung. Korrekturen bei der Grundrissgestaltung oder beim Erscheinungsbild der Fassaden, die durch Auflagen der Genehmigungsbehörde entstehen können, werden eingearbeitet. Wünscht der Käufer Änderungen in der Bauausführung oder eine geänderte bzw. zusätzliche Ausstattung, so hat er diese Wünsche rechtzeitig beim Bauherrn bekannt zu geben, damit der bautechnische Ablauf gewährleistet bleibt.

Die Zusatzkosten für diese Arbeiten und Materialien sind vom Handwerker zu benennen und werden nach beidseitiger Genehmigung abgerechnet.

Zudem kommen die Mehrkosten für Umplanung und Organisationsaufwand für den Architekten zum Ansatz. Änderungen der Planungs- und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich auch nicht wertmindernd auf das Objekt auswirken, bleiben vorbehalten.

Die Möblierung in den Einheiten stellt nur einen unverbindlichen Vorschlag des Architekten dar. Wartungsfugen und Risse, die keine unmittelbaren Schäden am Gebäude darstellen, sind im Rahmen üblicher Bauunterhaltungsmaßnahmen zu beseitigen und begründen keinen Gewährleistungsanspruch.

wohnung a1	171.700 €	wohnung a2	307.700 €
erdgeschoss -haus A 2-zimmerwohnung mit terrasse		erdgeschoss -haus A 3-zimmerwohnung mit terrasse	
wohnfläche privatgarten	55,40 m <sup>2</sup> ca. 20,00 m <sup>2</sup>	wohnfläche privatgarten	99,26 m <sup>2</sup> ca. 44,00 m <sup>2</sup>
wohnung a3	307.700 €	wohnung a4	171.700 €
erdgeschoss -haus A 3-zimmerwohnung mit terrasse		erdgeschoss -haus A 2-zimmerwohnung mit terrasse	
wohnfläche privatgarten	99,26 m <sup>2</sup> ca. 74,00 m <sup>2</sup>	wohnfläche privatgarten	55,40 m <sup>2</sup> ca. 105,00 m <sup>2</sup>
wohnung a5	169.800 €	wohnung a6	302.100 €
1. obergeschoss -haus A 2-zimmerwohnung mit balkon		1. obergeschoss -haus A 3-zimmerwohnung mit balkon	
wohnfläche	53,06 m <sup>2</sup>	wohnfläche	94,41 m <sup>2</sup>
wohnung a7	302.100 €	wohnung a8	169.800 €
1. obergeschoss -haus A 3-zimmerwohnung mit balkon		1. obergeschoss -haus A 2-zimmerwohnung mit balkon	
wohnfläche	94,41 m <sup>2</sup>	wohnfläche	53,06 m <sup>2</sup>
wohnung a9	175.100 €	wohnung a10	311.500 €
2.obergeschoss -haus A 2-zimmerwohnung mit balkon		2.obergeschoss -haus A 3-zimmerwohnung mit balkon	
wohnfläche	53,06 m <sup>2</sup>	wohnfläche	94,41 m <sup>2</sup>
wohnung a11	311.500 €	wohnung a12	175.100 €
2.obergeschoss -haus A 3-zimmerwohnung mit balkon		2.obergeschoss -haus A 2-zimmerwohnung mit balkon	
wohnfläche	94,41 m <sup>2</sup>	wohnfläche	53,06 m <sup>2</sup>
wohnung a13	380.000 €	wohnung a14	503.400 €
3.obergeschoss -haus A 2-zimmerwohnung mit dachterrasse		3.obergeschoss -haus A 3-zimmerwohnung mit dachterrasse	
wohnfläche	111,75 m <sup>2</sup>	wohnfläche	148,07 m <sup>2</sup>

<b>wohnung b1</b>	<b>354.500 €</b>	<b>wohnung b2</b>	<b>397.600 €</b>
erdgeschoss -haus B 3-zimmerwohnung mit terrasse wohnfläche privatgarten	106,62 m <sup>2</sup> ca. 148,00 m <sup>2</sup>	1.obergeschoss -haus B 3-zimmerwohnung mit terrasse wohnfläche privatgarten	119,59 m <sup>2</sup> ca. 110,00 m <sup>2</sup>
<b>wohnung b3</b>	<b>207.500 €</b>	<b>wohnung b4</b>	<b>199.900 €</b>
1.obergeschoss -haus B 2-zimmerwohnung mit terrasse wohnfläche privatgarten	62,39 m <sup>2</sup> ca. 158,00 m <sup>2</sup>	1.obergeschoss -haus B 2-zimmerwohnung mit balkon wohnfläche	62,47 m <sup>2</sup>
<b>wohnung b5</b>	<b>164.900 €</b>	<b>wohnung b6</b>	<b>394.600 €</b>
1.obergeschoss -haus B 2-zimmerwohnung mit balkon wohnfläche	51,53 m <sup>2</sup>	2.obergeschoss -haus B 3-zimmerwohnung mit balkon wohnfläche	119,59 m <sup>2</sup>
<b>wohnung b7</b>	<b>205.900 €</b>	<b>wohnung b8</b>	<b>206.100 €</b>
2.obergeschoss -haus B 2-zimmerwohnung mit balkon wohnfläche	62,39 m <sup>2</sup>	2.obergeschoss -haus B 2-zimmerwohnung mit balkon wohnfläche	62,47 m <sup>2</sup>
<b>wohnung b9</b>	<b>170.000 €</b>	<b>wohnung b10</b>	<b>318.000 €</b>
2.obergeschoss -haus B 2-zimmerwohnung mit balkon wohnfläche	51,53 m <sup>2</sup>	3.obergeschoss -haus B 2-zimmerwohnung mit dachterrasse wohnfläche	93,53 m <sup>2</sup>
<b>wohnung b11</b>	<b>239.600 €</b>	<b>wohnung b12</b>	<b>362.500 €</b>
3.obergeschoss -haus B 2-zimmerwohnung mit balkon wohnfläche	70,46 m <sup>2</sup>	3.obergeschoss -haus B 3-zimmerwohnung mit balkon wohnfläche	106,62 m <sup>2</sup>
<b>wohnung b13</b>	<b>450.300 €</b>	<b>wohnung b14</b>	<b>322.200 €</b>
4.obergeschoss -haus B 2-zimmerwohnung mit dachterrasse wohnfläche	128,65 m <sup>2</sup>	4.obergeschoss -haus B 2-zimmerwohnung mit dachterrasse wohnfläche	92,06 m <sup>2</sup>

<b>wohnung c1</b>	<b>331.900 €</b>
-------------------	------------------

erdgeschoss -haus C  
3-zimmerwohnung mit terrasse  
wohnfläche  
privatgarten

**99,82 m<sup>2</sup>**  
ca. 168,00 m<sup>2</sup>

<b>wohnung c3</b>	<b>354.500 €</b>
-------------------	------------------

erdgeschoss -haus C  
3-zimmerwohnung mit terrasse  
wohnfläche  
privatgarten

**106,62 m<sup>2</sup>**  
ca. 108,00 m<sup>2</sup>

<b>wohnung c5</b>	<b>233.600 €</b>
-------------------	------------------

1.obergeschoss -haus C  
2-zimmerwohnung mit balkon  
wohnfläche

**70,79 m<sup>2</sup>**

<b>wohnung c7</b>	<b>339.400 €</b>
-------------------	------------------

2.obergeschoss -haus C  
3-zimmerwohnung mit balkon  
wohnfläche

**99,82 m<sup>2</sup>**

<b>wohnung c9</b>	<b>362.500 €</b>
-------------------	------------------

2.obergeschoss -haus C  
3-zimmerwohnung mit balkon  
wohnfläche

**106,62 m<sup>2</sup>**

<b>wohnung c10</b>	<b>495.800 €</b>
--------------------	------------------

3.obergeschoss -haus C  
3-zimmerwohnung mit dachterrasse  
wohnfläche

**141,66 m<sup>2</sup>**

<b>wohnung c11</b>	<b>311.400 €</b>
--------------------	------------------

3.obergeschoss -haus C  
2-zimmerwohnung mit dachterrasse  
wohnfläche

**88,97 m<sup>2</sup>**

<b>wohnung c2</b>	<b>235.400 €</b>
-------------------	------------------

erdgeschoss -haus C  
2-zimmerwohnung mit terrasse  
wohnfläche  
privatgarten

**70,79 m<sup>2</sup>**  
ca. 168,00 m<sup>2</sup>

<b>wohnung c4</b>	<b>329.400 €</b>
-------------------	------------------

1.obergeschoss -haus C  
3-zimmerwohnung mit balkon  
wohnfläche

**99,82 m<sup>2</sup>**

<b>wohnung c6</b>	<b>351.800 €</b>
-------------------	------------------

1.obergeschoss -haus C  
3-zimmerwohnung mit balkon  
wohnfläche

**106,62 m<sup>2</sup>**

<b>wohnung c8</b>	<b>240.700 €</b>
-------------------	------------------

2.obergeschoss -haus C  
2-zimmerwohnung mit balkon  
wohnfläche

**70,79 m<sup>2</sup>**

<b>stellplatz oberirdisch</b>	<b>9.500 €</b>
-------------------------------	----------------

stellplatz oberirdisch nr. 1-6

<b>tg-stellplatz normal</b>	<b>18.500 €</b>
-----------------------------	-----------------

stellplatz nr.17-25/27/31-44/46-50

<b>tg-stellplatz breit</b>	<b>20.000 €</b>
----------------------------	-----------------

stellplatz nr.1/7-10/12/14-15/26/28-30/45/51-54

<b>tg-stellplatz überbreit</b>	<b>25.000 €</b>
--------------------------------	-----------------

stellplatz nr.2-6/11/13/16/55

preisliste  
HAUS C  
STELLPLÄTZE

## notizen



B a u h e r r

Alte Brauerei GmbH  
Kolbstrasse 2  
94315 Straubing  
Tel: 09421 / 89436  
Tel: 09421 / 2754



Alte Brauerei GmbH

A r c h i t e k t

bast + ascherl architekten  
kolbstrasse 2  
94315 straubing  
Tel: 09421 / 188820  
info@ba-architekten.de  
www.ba-architekten.de



V e r t r i e b

Gerl & Vilsmeier  
Innere Passauer Str. 4  
94315 Straubing  
Tel: 09421 / 2754  
Tel: 09421 / 89436  
info@gerl-vilsmeier.de



Projektentwicklung · Immobilien · Bauträger · Denkmalsanierung