

„ An der Alten Brauerei Dietl“

Bauabschnitt II - Haus 1-3



HOCHWERTIGE NEUBAUWOHNUNGEN IM ZENTRUM VON STRAUBING

3 Häuser mit insgesamt 35 Wohneinheiten mit Balkon oder Terrasse

Gewerbeeinheit mit Abstellraum

Tiefgarage über zwei Ebenen mit 74 Stellplätzen

- energieoptimierte Bauweise -
- umweltfreundliche Wärme- und Stromerzeugung mittels Kraft-Wärme-Koppelung
- moderne Architektur-
- unmittelbare Nähe zum Zentrum-

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-

Objektbeschreibung

Allgemein

Auf dem Gelände der ehemaligen Dietl-Brauerei, Regensburger Straße in Straubing, errichtet die „Alte Brauerei GmbH“ ein modernes Wohngebäude mit 35 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit, sowie einer Tiefgarage mit 74 Stellplätzen. Die Anlage befindet sich in sehr ruhiger Lage, zurückversetzt in zweiter Reihe an der Regensburger Straße.

Wünsche bei der Grundrissgestaltung können selbstverständlich berücksichtigt werden.

Lage

Das Grundstück befindet sich in zentrumsnaher Lage, ca. 5 Gehminuten vom Stadtplatz Straubings entfernt. Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind ohne Probleme mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß erreichbar. Die fußläufige Erschließung zum gemeinsamen Innenhof und den jeweiligen Gebäudeeingängen erfolgt über die Regensburger Straße. Die Zufahrt zu der, unter allen 3 Gebäuden befindlichen 2-geschossigen Tiefgarage, befindet sich an der im Norden gelegenen Frauenbrünnlstraße.

Aufteilung

Die Architektur nimmt die Hanglage des Grundstücks auf, wodurch unterschiedliche Erdgeschosebenen entstehen. Insgesamt besteht der Wohnkomplex aus 3 Gebäuden. Haus 1 und 2 teilen sich eine gemeinsame Trennwand sind aber intern nicht miteinander verbunden. Die beiden Häuser werden separat erschlossen und besitzen getrennte Treppenhäuser. Das freistehende Haus 3 ist nach Osten abgerückt und schließt damit den gemeinsamen Innenhof ab.

Haus 1 mit Stadthaus über 3 Ebenen und 8 Wohnungen

Das Erdgeschoss von Haus 1 mit 3 Wohnungen liegt auf dem Niveau des Innenhofes und der Regensburger Straße und bietet private Freibereiche und Gärten nach Westen und Osten. Im ersten Obergeschoss befinden sich weitere 3 Wohnungen mit Balkon. Im darüberliegenden 2. Obergeschoss entstehen 2 Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen nach Westen. Das Stadthaus als südlicher Abschluß von Haus 1 verfügt über 3 Etagen, die nur intern erschlossen werden können. Das Erdgeschoss verfügt über einen Garten mit Terrasse, im eigenen Keller ist genügend Stauraum und im Obergeschoss werden 3 weitere Zimmer erbaut.

Haus 2 mit 14 Wohnungen

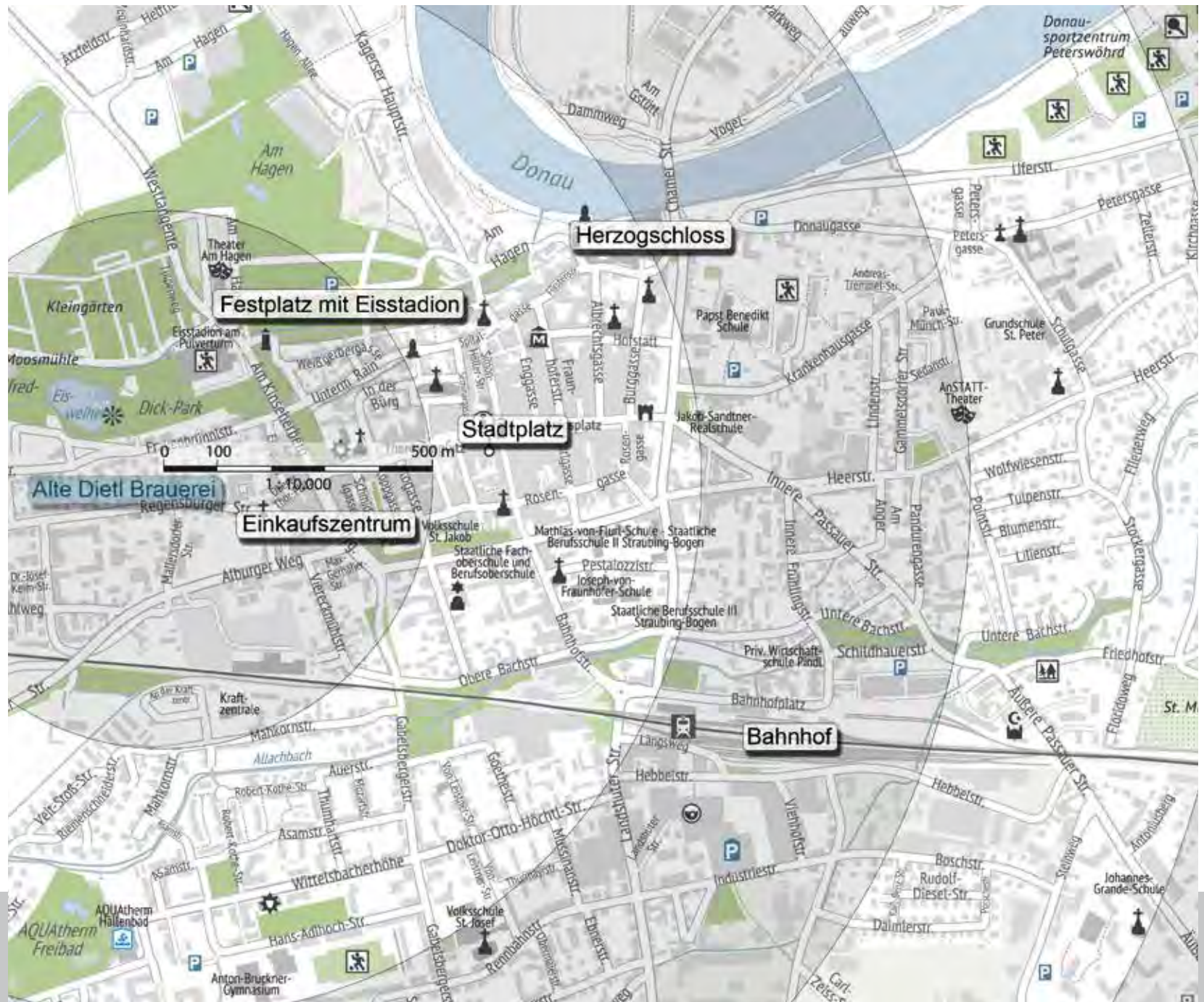
Das ebenerdige Niveau von Haus 2 liegt auf Grund der Hanglage des Grundstücks ca. 3 Meter tiefer auf Höhe der Frauenbrünnlstraße und schafft Platz für 3 Wohneinheiten mit Freibereichen und Gärten. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich jeweils 4 Wohnungen mit Balkon oder Loggia nach Westen oder Osten. Das 3. Obergeschoss bietet 2 exklusive Wohnungen mit Dachterrasse Richtung Westen. Im 4. und letzten Geschoss befindet sich eine zurückversetzte Wohneinheit ebenfalls mit einer großzügigen Dachterrasse nach Westen.

Haus 3 mit 12 Wohnungen

Haus 3 ist in Bezug auf die Höhenlage und der Geschossigkeit dem Haus 2 gleichgestellt. Im Erdgeschoss, sowie in den 3 Obergeschossen befinden sich je 3 Wohneinheiten mit Terrasse und Garten bzw. Balkon. Eine Ausnahme ist hier die hochexklusive Einheit 35 im 3. Obergeschoss. Diese Wohnung wird als Maisonette-Wohnung über zwei Geschosse ausgebaut und verfügt zusätzlich über einen internen Zugang zum Dachgeschoss mit einzigartiger Dachterrasse.

Innere Erschließung

Jedes Haus besitzt einen eigenen Eingang mit Treppenhaus und Aufzug, um einen barrierefreien Zugang in alle Geschosse zu gewährleisten. Auch die Tiefgaragenebenen können über diese Treppenhäuser bzw. die Aufzuganlagen erreicht werden.





Freiflächenplan



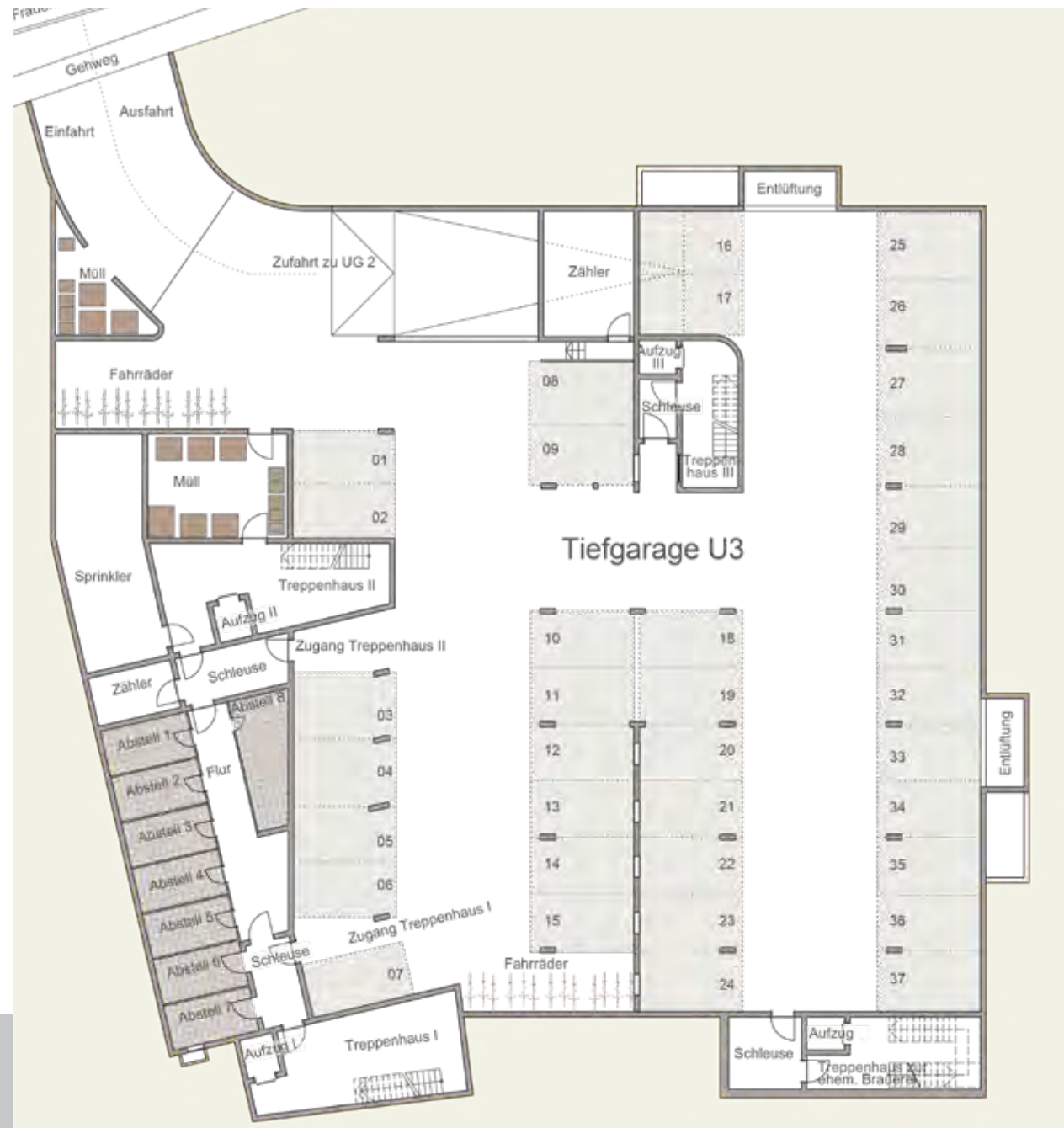
Ansicht Süd
Ansicht Nord



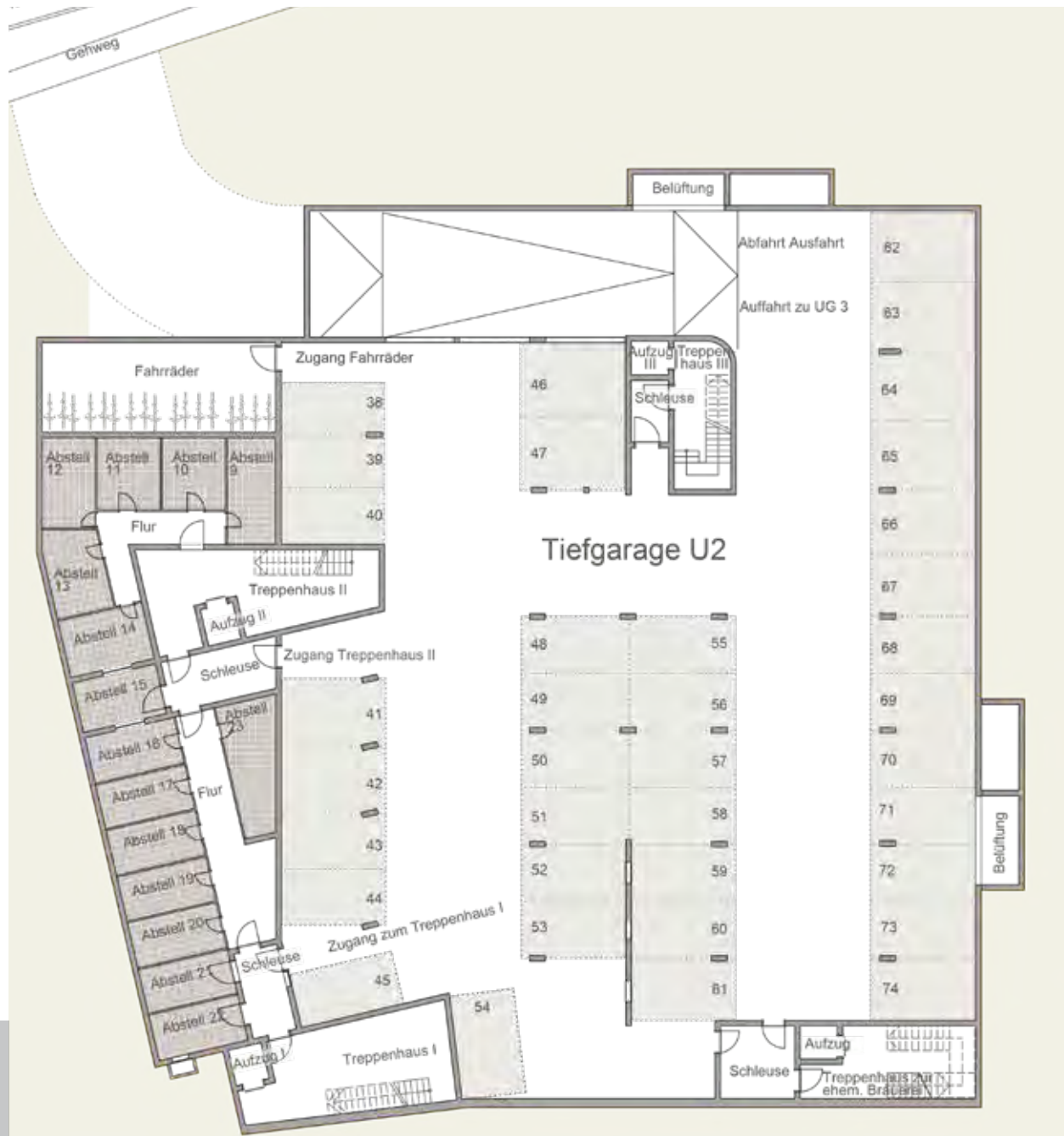
Ansicht West
Ansicht Ost



Übersicht 3.Untergeschoss



Übersicht 2. Untergeschoss



Übersicht

1.Untergeschoss Haus 1

Erdgeschoss
Haus 2
Haus 3



Übersicht

Erdgeschoss
Haus 1

1.Obergeschoss
Haus 2
Haus 3



Übersicht

1. Obergeschoss
Haus 1

2. Obergeschoss
Haus 2
Haus 3





Übersicht

2. Obergeschoss
Haus 1

3. Obergeschoss
Haus 2
Haus 3

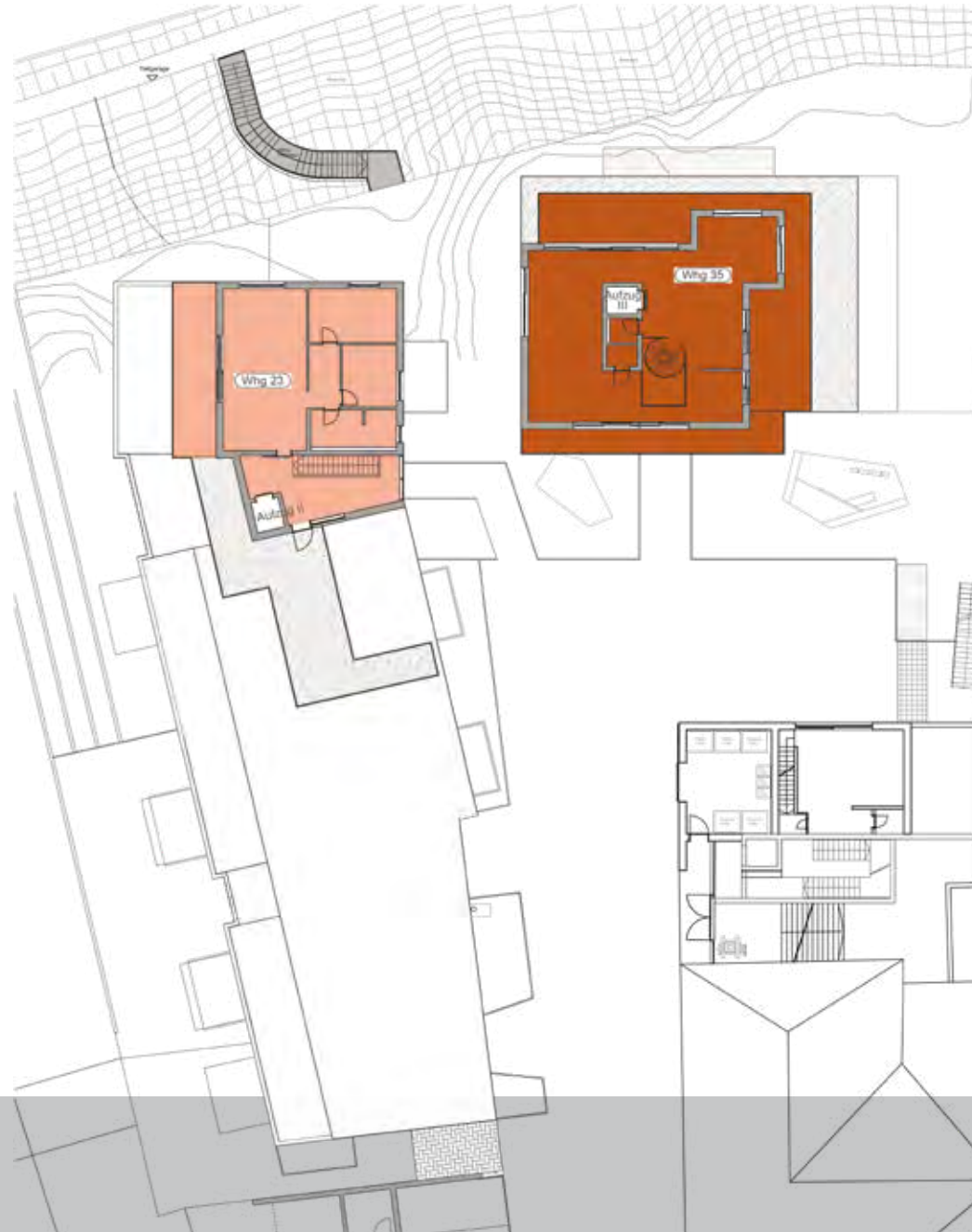


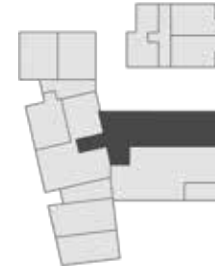
Übersicht

4.Obergeschoss

Haus 2

Haus 3





Gewerbe 1 Untergeschoss 1



Raumaufteilung
noch frei wählbar

Gewerbefläche 212,88 m²

HAUS 1



Wohnung 1 Stadthaus

1.Untergeschoss - 1.Obergeschoss
4-Zimmerwohnung mit Terrasse

Diele	9,99 m ²
WC	3,00 m ²
Abstellraum	3,73 m ²
Wohnen/Essen/	
Küche	46,52 m ²
Flur	13,40 m ²
Kind 1	10,67 m ²
Kind 2	10,72 m ²
Bad	9,19 m ²
Schlafen	17,40 m ²
Terrasse (0,5)	5,95 m ²
Wohnfläche	130,57 m²

Kellergeschoss (1.UG)	
Privatgarten	69,76 m ²



Privates Kellergeschoss - Zugang über Wohnung



1. Obergeschoss



Erdgeschoss mit Terrasse und Privatgarten

HAUS 1



Wohnung 2

Erdgeschoss

3-Zimmerwohnung mit Terrasse

Diele	4,27 m ²
Abstellraum	3,68 m ²
Kind	13,16 m ²
Schlafen	14,72 m ²
Bad	6,56 m ²
Flur	6,83 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	33,48 m ²
Terrasse (0,5)	5,95 m ²
Wohnfläche	88,65 m²

Abstellraum im Untergeschoss
Privatgarten 50,72 m²





HAUS 1

Wohnung 3
Erdgeschoss
2-Zimmerwohnung mit Terrasse



Diele	4,18 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	34,20 m ²
Schlafen	15,31 m ²
Bad	6,62 m ²
Flur	3,57 m ²
Terrasse (0,5)	5,95 m ²
<hr/>	
Wohnfläche	69,83 m ²

Abstellraum im Untergeschoss
Privatgarten 63,32 m²

HAUS 1



Wohnung 4

Erdgeschoss

2-Zimmerwohnung mit Terrasse

Diele	4,18 m ²
Wohnen/Essen/	
Küche	34,18 m ²
Schlafen	15,31 m ²
Bad	6,62 m ²
Flur	3,57 m ²
Terrasse (0,5)	2,96 m ²
<hr/>	
Wohnfläche	66,82 m ²

Abstellraum im Untergeschoss





Wohnung 5

1. Obergeschoss
3-Zimmerwohnung mit Loggia



Diele	4,28 m ²
Abstellraum	3,68 m ²
Kind	13,16 m ²
Schlafen	14,72 m ²
Bad	6,56 m ²
Flur	6,83 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	33,51 m ²
Loggia (0,5)	4,74 m ²
Balkon (0,5)	4,10 m ²
Wohnfläche	91,58 m²

Abstellraum im Untergeschoss

HAUS 1



Wohnung 6

1. Obergeschoss

2-Zimmerwohnung mit Balkon

Diele	4,18 m²
Wohnen/Essen/ Küche	34,19 m²
Schlafen	15,30 m²
Bad	6,61 m²
Flur	3,57 m²
Balkon (0,5)	4,75 m²
Wohnfläche	68,60 m²

Abstellraum im Untergeschoss





HAUS 1

Wohnung 7
1. Obergeschoss
2-Zimmerwohnung mit Balkon

Diele	4,19 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	34,18 m ²
Schlafen	15,30 m ²
Bad	6,61 m ²
Flur	3,57 m ²
Balkon (0,5)	2,95 m ²
Wohnfläche	66,80 m²

Abstellraum im Untergeschoss

HAUS 1



Wohnung 8

2. Obergeschoss
4-Zimmer-Penthouse
mit Dachterrasse

Diele	3,88 m ²
Abstellraum	2,78 m ²
Kind	14,44 m ²
Flur	3,81 m ²
Bad	8,34 m ²
Schlafen	15,66 m ²
Büro	9,10 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	51,40 m ²
WC	2,99 m ²
Dachterrasse(0,5)	20,40 m ²
Wohnfläche	132,80 m²

Abstellraum im Untergeschoss





HAUS 1

Wohnung 9
2. Obergeschoss
3-Zimmer-Penthouse
mit Dachterrasse

Diele	4,77 m ²
WC	4,24 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	75,99 m ²
Flur	4,29 m ²
Schlafen	16,01 m ²
Bad	7,80 m ²
Kind	15,30 m ²
Dachterrasse(0,5)	12,68 m ²
Balkon (0,5)	2,95 m ²
Wohnfläche	144,03 m²

Abstellraum im Untergeschoss

HAUS 2



Wohnung 10

Erdgeschoss

2-Zimmerwohnung mit Terrasse

Diele	4,27 m ²
Abstellraum	2,72 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	35,58 m ²
Flur	3,56 m ²
Bad	6,61 m ²
Schlafen	15,27 m ²
Terrasse(0,5)	5,95 m ²
Wohnfläche	73,96 m²

Abstellraum im Untergeschoss

Privatgarten 81,94 m²





HAUS 2

Wohnung 11
Erdgeschoss
3-Zimmerwohnung mit Terrasse

Diele	3,45 m ²
Wohnen/Essen/	
Küche	31,58 m ²
Kind	13,58 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Flur	1,93 m ²
Bad	6,92 m ²
Terrasse(0,5)	5,95 m ²
Wohnfläche	77,40 m²

Abstellraum im Untergeschoss
Privatgarten 143,49 m²

HAUS 2



Wohnung 12

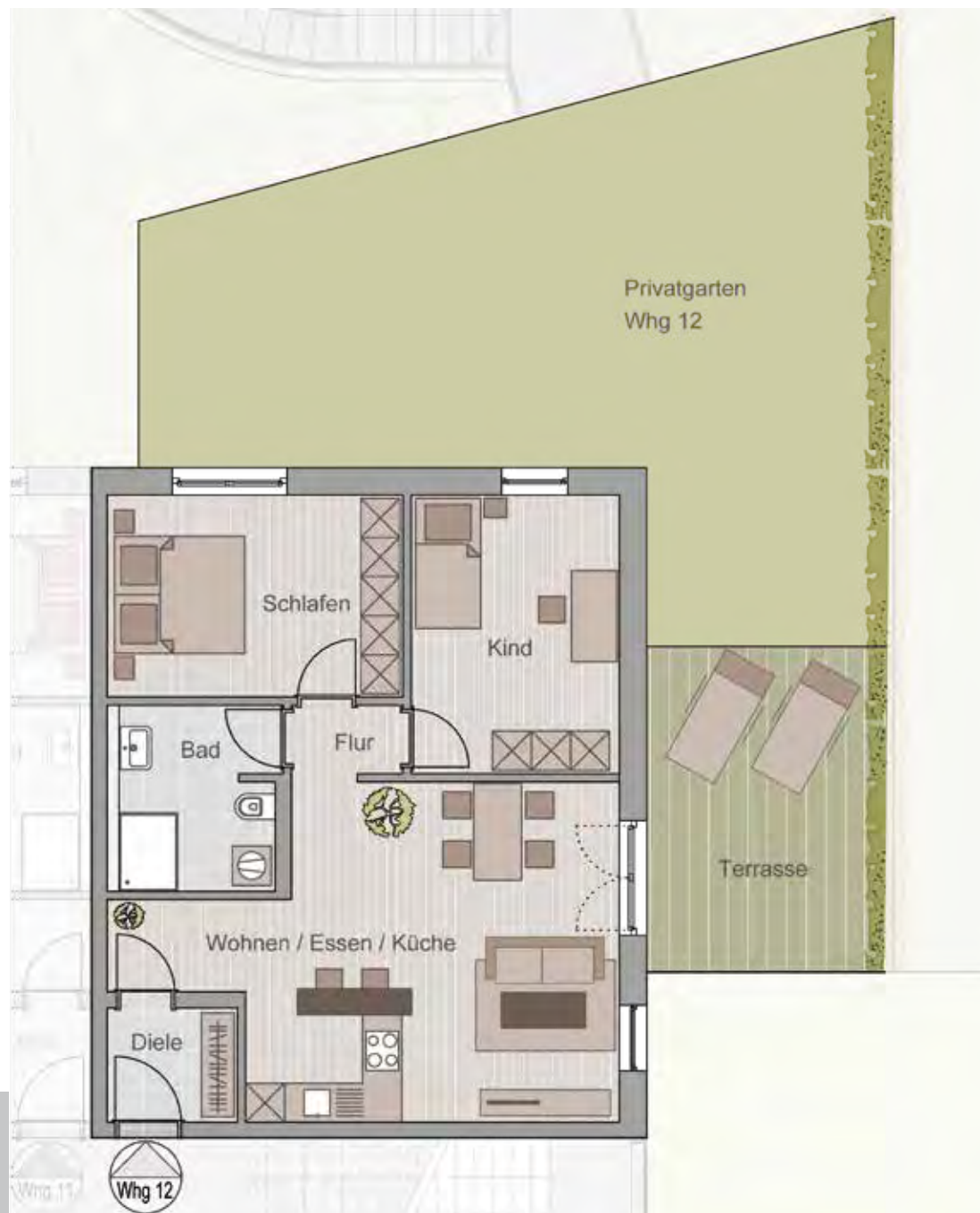
Erdgeschoss

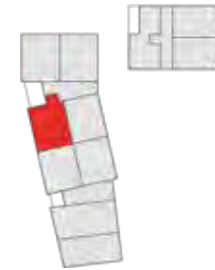
3-Zimmerwohnung mit Terrasse

Diele	3,45 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	31,60 m ²
Kind	13,58 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Flur	1,93 m ²
Bad	6,92 m ²
Terrasse(0,5)	9,42 m ²
Wohnfläche	80,89 m²

Abstellraum im Untergeschoss

Privatgarten 72,08 m²





HAUS 2

Wohnung 13
1.Obergeschoss
2-Zimmerwohnung mit Balkon

Diele	4,24 m ²
Abstellraum	2,94 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	35,41 m ²
Flur	3,56 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafen	15,31 m ²
Balkon(0,5)	4,74 m ²
Wohnfläche	72,82 m²

Abstellraum im Untergeschoss

HAUS 2



Wohnung 14

1.Obergeschoss

3-Zimmerwohnung mit Loggia

Diele	3,45 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	31,60 m ²
Kind	13,58 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Flur	1,93 m ²
Bad	6,92 m ²
Loggia (0,5)	9,93 m ²
Wohnfläche	81,40 m²

Abstellraum im Untergeschoss





HAUS 2

Wohnung 15 1.Obergeschoss 3-Zimmerwohnung mit Balkon

Diele	3,45 m ²
Wohnen/Essen/	
Küche	31,60 m ²
Kind	13,58 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Flur	1,93 m ²
Bad	6,92 m ²
Balkon(0,5)	4,74 m ²
Wohnfläche	76,21 m²

Abstellraum im Untergeschoss

HAUS 2

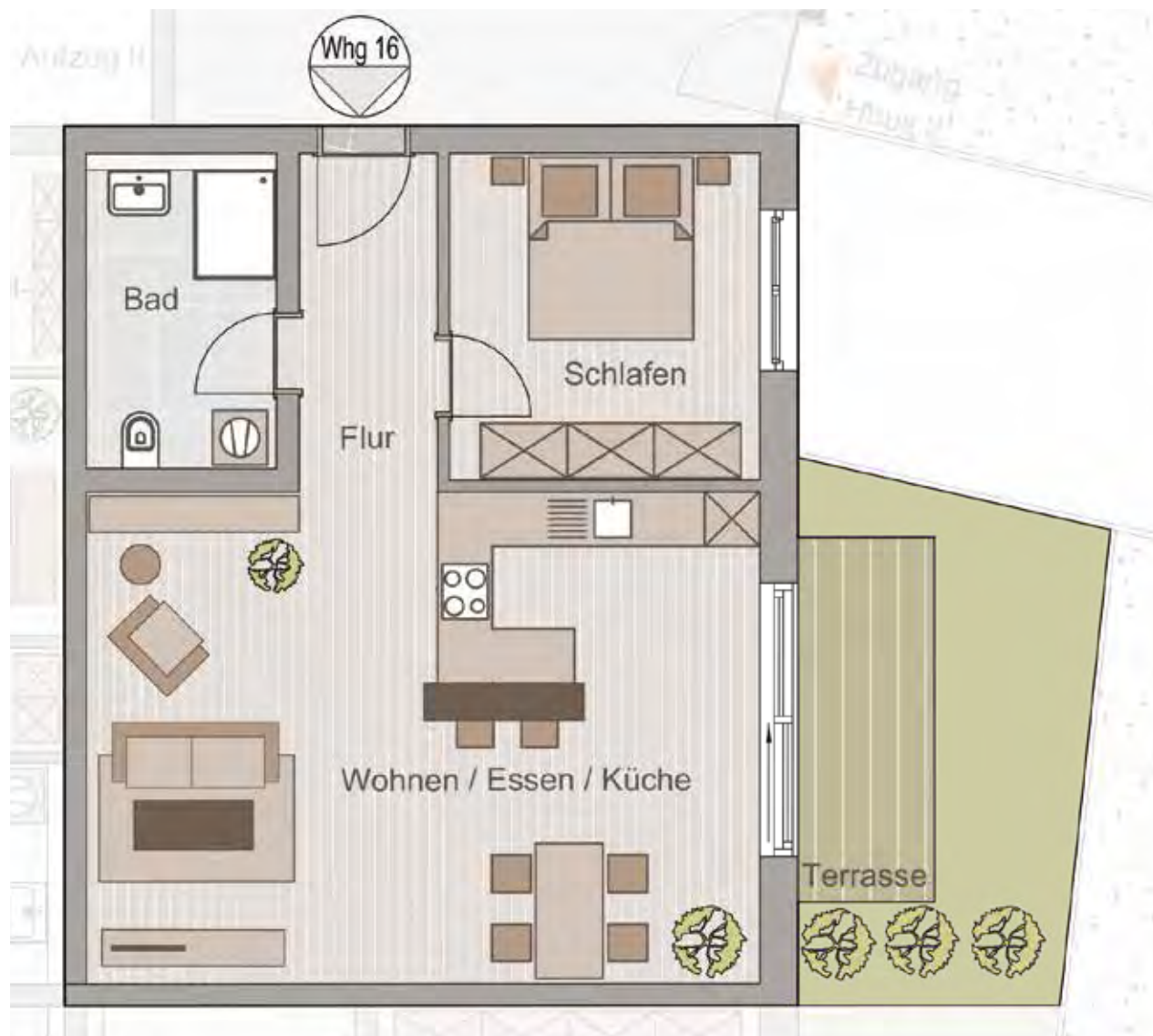


Wohnung 16

1.Obergeschoss (EG-Niveau)
2-Zimmerwohnung mit Terrasse

Flur	5,69 m ²
Schlafen	12,27 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	39,47 m ²
Bad	6,80 m ²
Terrasse (0,5)	2,95 m ²
Wohnfläche	67,18 m²

Abstellraum im Untergeschoss





HAUS 2

Wohnung 17

2.Obergeschoss
2-Zimmerwohnung mit Balkon

Diele	4,24 m ²
Abstellraum	2,94 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	35,41 m ²
Flur	3,56 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafen	15,31 m ²
Balkon(0,5)	4,75 m ²
Wohnfläche	72,83 m²

Abstellraum im Untergeschoss

HAUS 2



Wohnung 18

2.Obergeschoss

3-Zimmerwohnung mit Loggia

Diele	3,45 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	31,66 m ²
Kind	13,58 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Flur	1,87 m ²
Bad	6,92 m ²
Loggia (0,5)	9,84 m ²
Wohnfläche	81,31 m²

Abstellraum im Untergeschoss





HAUS 2

Wohnung 19 2.Obergeschoss 3-Zimmerwohnung mit Balkon

Diele	3,45 m²
Wohnen/Essen/	
Küche	31,66 m²
Kind	13,58 m²
Schlafen	13,99 m²
Flur	1,86 m²
Bad	6,92 m²
Balkon(0,5)	4,74 m²
Wohnfläche	76,20 m²

Abstellraum im Untergeschoss

HAUS 2



Wohnung 20

2.Obergeschoss

2-Zimmerwohnung mit Balkon

Flur	5,69 m ²
Schlafen	12,26 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	39,47 m ²
Bad	6,80 m ²
Balkon (0,5)	2,95 m ²
Wohnfläche	67,17 m²

Abstellraum im Untergeschoss





HAUS 2

Wohnung 21 3.Obergeschoss 3-Zimmer-Penthouse mit Dachterrasse und Balkon

Flur	8,78 m ²
WC	1,94 m ²
Speise	2,24 m ²
Schlafen	16,51 m ²
Bad	8,36 m ²
Kind	14,48 m ²
Flur	5,04 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	48,45 m ²
Dachterrasse(0,5)	14,63 m ²
Balkon(0,5)	2,95 m ²
Wohnfläche	123,38 m²

Abstellraum im Untergeschoss

HAUS 2



Wohnung 22

3.Obergeschoss

3-Zimmer-Penthouse

mit Dachterrasse und Balkon

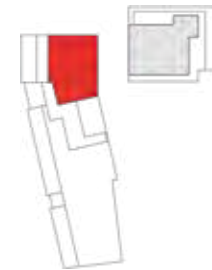
Diele	6,31 m ²
Wohnen/Essen/	
Küche	45,18 m ²
Bad	9,56 m ²
Schlafen	20,03 m ²
Kind	17,91 m ²
Abstellraum	2,83 m ²
WC	2,75 m ²
Flur	10,80 m ²
Dachterrasse (0,5)	4,74 m ²
Balkon (0,5)	15,97 m ²
Wohnfläche	136,08 m²

Abstellraum im Untergeschoss





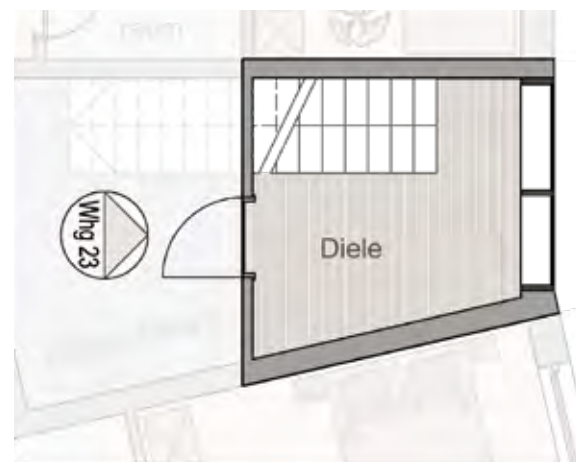
Mit direkter Aufzugsanbindung in die Einheit im 4.Obergeschoss



HAUS 2

Wohnung 23
3.-4.Obergeschoss
3-Zimmer-Penthouse
mit Dachterrasse

Eingang über Diele im 3.Obergeschoss



Diele	8,36 m ²
Galerie	22,07 m ²
Wohnen/Essen/	
Küche	46,18 m ²
Schlafen	16,16 m ²
Kind	11,57 m ²
Bad	10,81 m ²
Flur	6,88 m ²
Dachterrasse(0,5)	13,30 m ²
Wohnfläche	135,33 m²

Abstellraum im Untergeschoss

HAUS 3



Wohnung 24

Erdgeschoss

2-Zimmerwohnung mit Loggia

Diele	3,61 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	36,45 m ²
Schlafen	14,12 m ²
Bad	9,30 m ²
Loggia (0,5)	7,30 m ²
Wohnfläche	70,78 m²

Abstellraum im Untergeschoss
Privatgarten 68,30 m²





HAUS 3

Wohnung 25 Erdgeschoss 2-Zimmerwohnung mit Loggia



Flur	9,88 m ²
Bad	9,07 m ²
Schlafen	14,63 m ²
Wohnen/Essen/	
Küche	29,48 m ²
Loggia (0,5)	3,99 m ²
<hr/>	
Wohnfläche	67,05 m ²

Abstellraum im Untergeschoss
Privatgarten 159,33 m²



Wohnung 26

Erdgeschoss

2-Zimmerwohnung mit Loggia

Flur	9,88 m ²
Bad	9,07 m ²
Schlafen	14,63 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	29,48 m ²
Loggia (0,5)	3,99 m ²
Wohnfläche	67,05 m²

Abstellraum im Untergeschoss
Privatgarten 35,45 m²





HAUS 3

Wohnung 27
1.Obergeschoss
2-Zimmerwohnung mit Loggia



Diele	3,61 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	36,45 m ²
Schlafen	14,12 m ²
Bad	9,29 m ²
Loggia (0,5)	6,97 m ²
Wohnfläche	70,44 m²

Abstellraum im Untergeschoss

HAUS 3



Wohnung 28

1.Obergeschoss

2-Zimmerwohnung mit Loggia

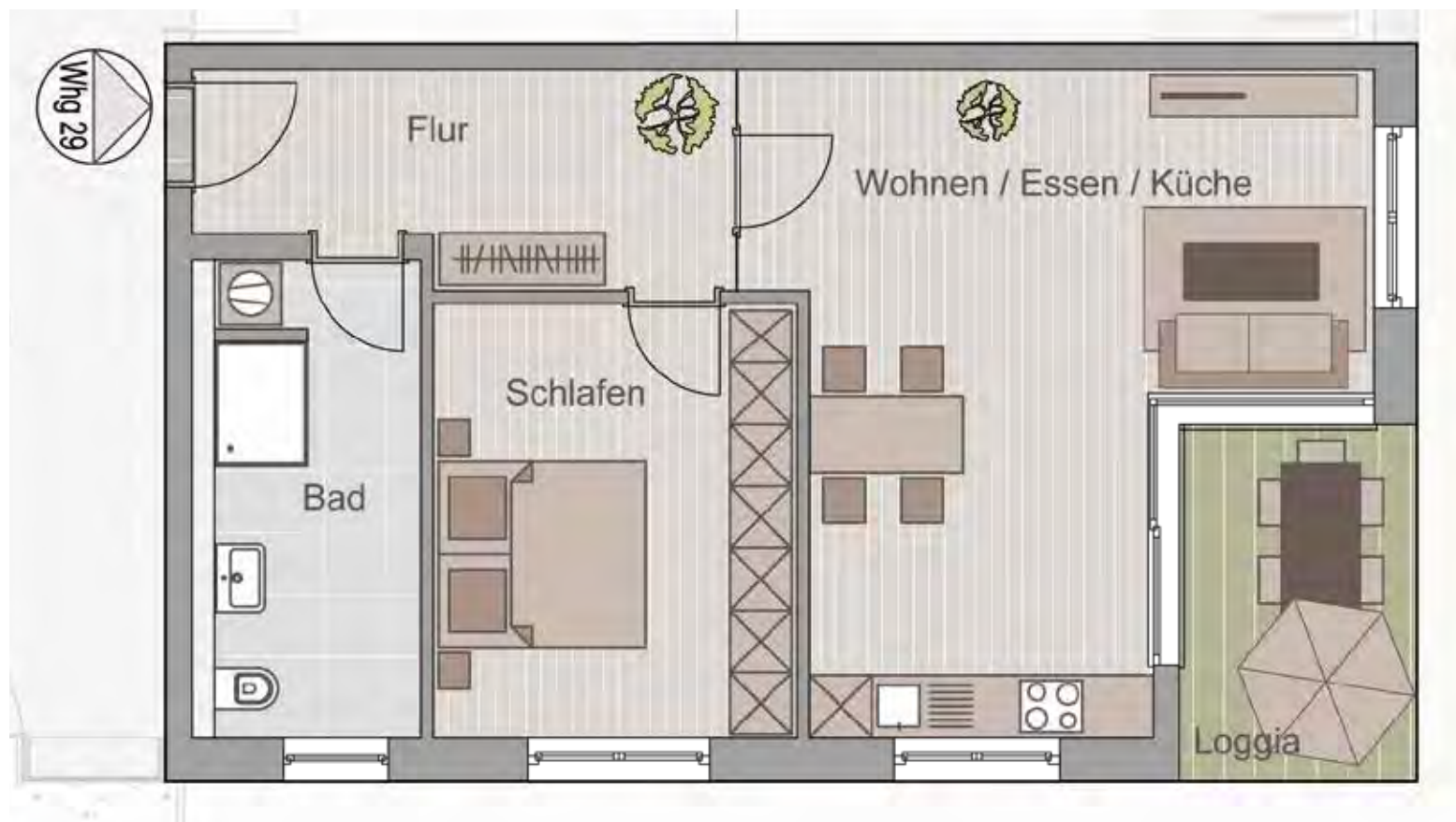
Flur	9,91 m ²
Bad	9,10 m ²
Schlafen	14,68 m ²
Wohnen/Essen/	
Küche	29,53 m ²
Loggia (0,5)	3,73 m ²
<hr/>	
Wohnfläche	66,95 m ²

Abstellraum im Untergeschoss





Wohnung 29
1. Obergeschoss
2-Zimmerwohnung mit Loggia



Flur	9,91 m ²
Bad	9,10 m ²
Schlafen	14,68 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	29,53 m ²
Loggia (0,5)	3,73 m ²
<hr/>	
Wohnfläche	66,95 m ²

Abstellraum im Untergeschoss

HAUS 3



Wohnung 30

2.Obergeschoss

3-Zimmerwohnung mit Loggia

Diele	6,08 m ²
WC	1,95 m ²
Kind	10,61 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	35,25 m ²
Schlafen	14,12 m ²
Bad	9,31 m ²
Loggia (0,5)	6,96 m ²
Wohnfläche	84,28 m²

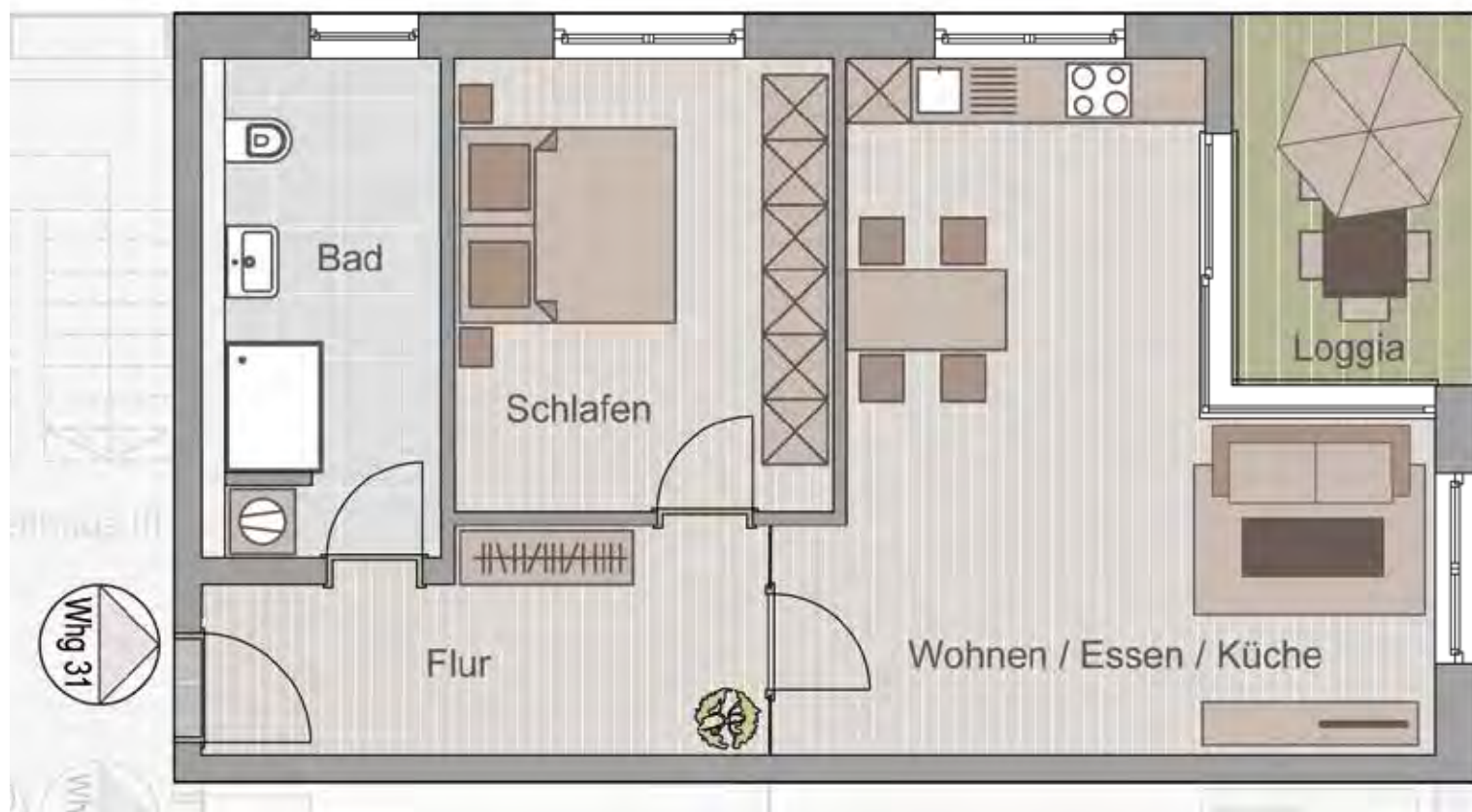
Abstellraum im Untergeschoss





HAUS 3

Wohnung 31
2.Obergeschoss
2-Zimmerwohnung mit Loggia



Flur	9,91 m ²
Bad	9,10 m ²
Schlafen	14,68 m ²
Wohnen/Essen/	
Küche	29,53 m ²
Loggia (0,5)	3,73 m ²
<hr/>	
Wohnfläche	66,95 m ²

Abstellraum im Untergeschoss



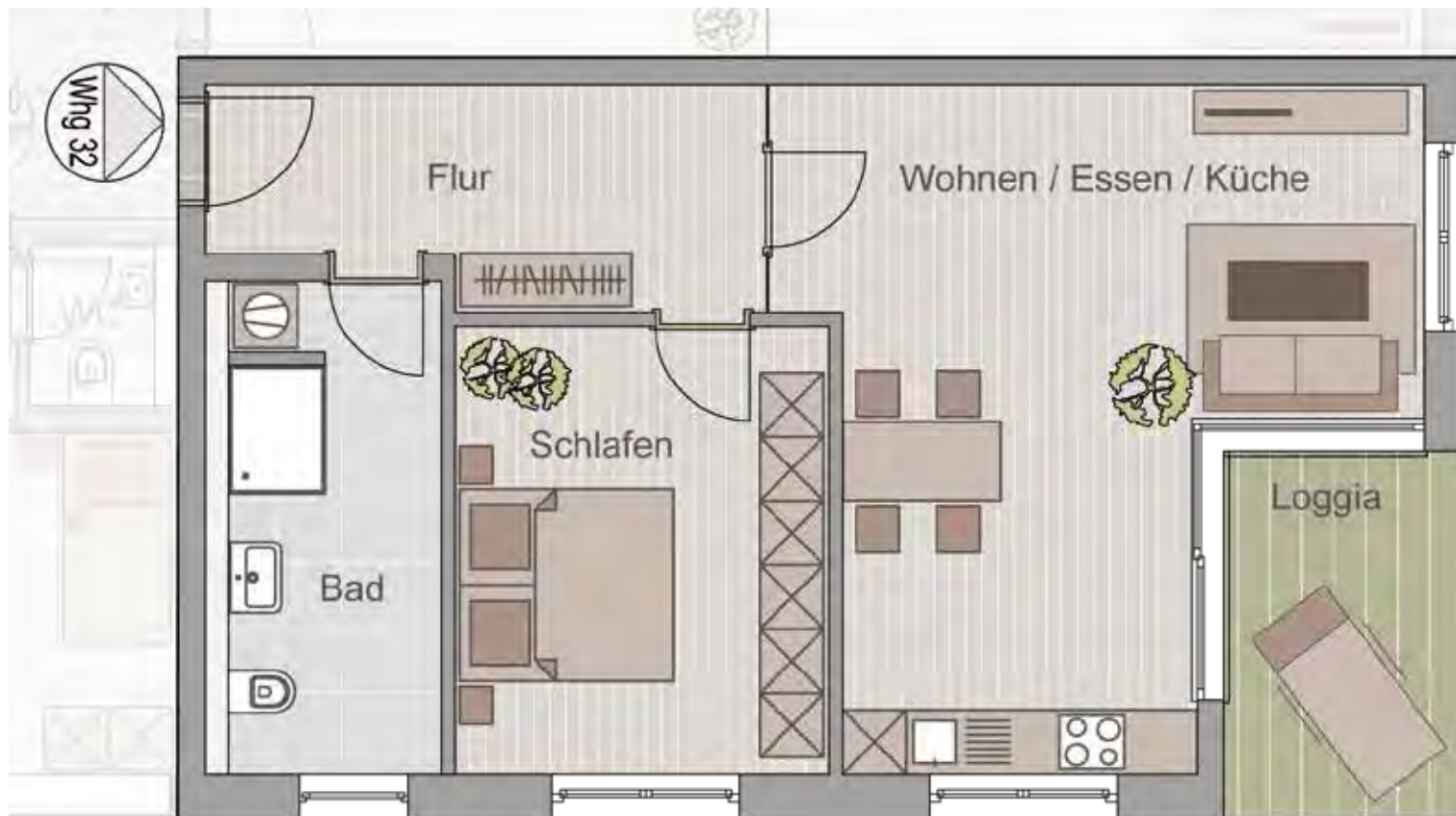
Wohnung 32

2.Obergeschoss

2-Zimmerwohnung mit Loggia

Flur	9,91 m ²
Bad	9,10 m ²
Schlafen	14,68 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	29,53 m ²
Loggia (0,5)	3,73 m ²
Wohnfläche	66,95 m²

Abstellraum im Untergeschoss





Wohnung 33
3.Obergeschoss
2-Zimmerwohnung mit Loggia

Mit direkter Aufzuganbindung in die Einheit



Diele	4,47 m ²
Wohnen/Essen/ Küche	38,72 m ²
Bad	6,00 m ²
Schlafen	14,14 m ²
Loggia (0,5)	7,30 m ²
Wohnfläche	70,63 m ²

Abstellraum im Untergeschoss

HAUS 3



Wohnung 34 3.Obergeschoss 2-Zimmerwohnung mit Dachterrasse

Flur	10,75 m ²
Bad	5,37 m ²
Schlafen	12,92 m ²
Wohnen	13,99 m ²
Küche	5,24 m ²
Dachterrasse(0,5)	5,55 m ²
Wohnfläche	53,82 m²

Abstellraum im Untergeschoss





HAUS 3



Wohnung 35

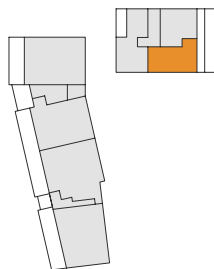
3.-Dachgeschoss

Penthouse

offenes Wohnen über drei
Geschosse mit drei
Dachterrassen

Ankleide	7,63 m ²
Schlafen	22,84 m ²
Bad	10,53 m ²
Diele	9,98 m ²
Dachterrasse(0,5)	6,06 m ²
Diele	19,55 m ²
Essen	17,79 m ²
Kochen	17,11 m ²
Bibliothek	12,47 m ²
Flur	6,89 m ²
Abstellraum	2,21 m ²
WC	2,38 m ²
Wohnen	43,28 m ²
Dachterrasse(0,5)	32,90 m ²
Wohnfläche	211,62 m²

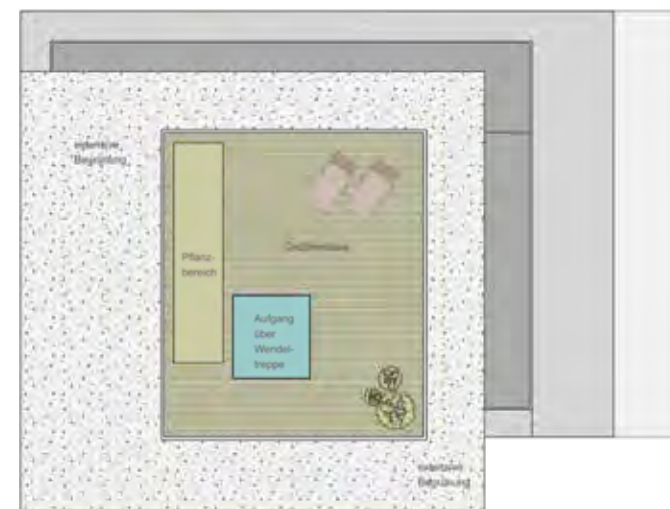
Abstellraum im Untergeschoss



Eingang und Schlafen im 3.Obergeschoss



Dachterrasse im Dachgeschoss





- Leben und Wohnen mitten im Zentrum -



Änderungen und Abweichungen sind dem Bauträger vorbehalten. Die Darstellung entspricht dem derzeitigen Planungsstand.



Allgemein

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Objekt, das in energieoptimierter Bauweise gemäß KfW 55 Standard errichtet wird.

Es berücksichtigt dabei die Anforderungen der neuesten Energiesparverordnung (EnEV) und garantiert den Nutzern neben den wohnklimatischen Vorzügen auch noch geringe Heizkosten.

Die großflächigen Fenster garantieren eine optimale Belichtung der Räume und optimale Ausnutzung der solaren Wärmegewinne.

Die Häuser, ausgenommen das Stadthaus werden je mit einer Aufzugsanlage versehen, die sämtliche Geschoße und Einheiten barrierefrei erschließt.

Energiekonzept

Das Augenmerk wurde auf eine möglichst umweltschonende und kostengünstige Energieerzeugung (Wärme und Strom) für die Neubauwohnanlage und die zu sanierenden Flächen des alten Brauereigebäudes gelegt. Die Entscheidung fiel auf ein Blockheizkraftwerk kombiniert mit einer Gas-Brennwert-Heizanlage.

Wärme und Strom werden durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) besonders umweltfreundlich und mit hohem Wirkungsgrad erzeugt. Das BHKW wird durch einen Contractor betrieben. Wärme wird ohne Aufschlag im Rahmen der Heizkostenverordnung zur Verfügung gestellt.

Neben der effizienten Wärmelieferung wird der WEG, der alten Brauerei und allen Nutzern auch der durch das BHKW erzeugte Strom zu einem Sonderpreis zur Verfügung gestellt.

So liefert der Contractor den Strom immer günstiger als der lokale Energieversorger.

Zur Versorgungssicherheit dient die im gemeinschaftlichen Eigentum der WEG und alten Brauerei stehende Gasbrennwertheizanlage.

Erdarbeiten

Das beim Baugrubenaushub anfallende Material wird fachgerecht entsorgt bzw. brauchbares Material wird zwischengelagert und später wieder fachgerecht eingebaut.

Fundamente

Die Fundamentierung der Gebäude erfolgt mittels Einzel- und Streifenfundamenten auf gewachsenen bzw. nachverdichteten Untergründen.

Die Ausführung erfolgt mit güteüberwachtem Beton und statisch berechneten und geprüften Betonfundamenten mit erforderlicher Stahlbewehrung.

Tiefgarage

Die Tiefgarage UG 3 erhält einen Betonsteinpflasterbelag. Die Ein- und Ausfahrtsrampen, sowie die Tiefgarage UG 2 werden betoniert und frost-tausalzbeständig beschichtet.

Außenwände

42 cm starkes gefülltes Ziegelmauerwerk mit Stoßfugenzahnung und Wärmedämmmörtel oder verklebt mit entsprechender Dämmeigenschaft bzw. wärmegeämmte Stahlbetonbauteile.

Innenwände

Innenwände und Vorsatzschalen werden in Trockenbauweise erstellt. Bei lastabtragenden Bauteilen werden Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton eingesetzt.

Kelleraußenwände

Stahlbeton, bei den Kellerräumen außenseitig gedämmt, in der Tiefgarage ungedämmt. Die Wände werden innenseitig glatt geschalt und bleiben unverputzt. Stahlbetonwände werden außenseitig gegen Feuchtigkeit abgedichtet.

Kellerinnenwände

Laut Plan als verputzte Ziegelwände, falls statisch erforderlich in Beton (glatt geschalt und unverputzt).

Die Trennwände zwischen den einzelnen Abstellräumen werden, wenn nicht statisch notwendig als offene Systemtrennwände aus Lattenrosten ausgeführt.

Außenputz

2-lagiger, mineralischer Außenputz. Sockel aus Zementputz.

Wärme gedämmte 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 geschalteten Außenwände (Beton) im Kellergeschoß bleiben unverputzt und werden lediglich gestrichen.

Die Decken werden je nach Ausführung (Halbfertigteildecke oder Ortbetondecke) gespachtelt oder verputzt.

Decken

Sämtliche Decken werden in Stahlbeton ausgeführt. Es können hierbei – je nach statischer Anforderung – Ortbeton-, Halbfertigteil- oder Fertigteildecken zum Einsatz kommen.

Dach und Dachdeckung

Dachkonstruktion als Stahlbetondecke mit Aufdachdämmung und extensivem begrüntem Flachdachaufbau auf Haus I und III.

Stahlbetondecke gedämmt mit Folien- oder bituminöser Abdichtung Haus II.

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 weiß gestrichen.

Die Oberflächen der Innenwände werden 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 Wärmeschutzverglasung.

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

Die Kellerfenster werden ebenfalls in Kunststoff 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 und elektrische Bedienung.

In den Wohnzimmern der Penthäuser, sowie der Wohnungen im 2. OG Haus I und 3. OG Haus II werden elektrisch betriebene Außenraffstore in weiß bzw. EV1 eloxiert vorgesehen.

Türen

Haustüre als Holz- oder Aluelement (nach Festlegung durch Bauträger) mit Türöffner und einbruchhemmenden Beschlägen und Mehrfachverriegelung.

Die Wohnungseingangstüren werden als Holzelement mit Klingelanlage, Türöffner und einbruchhemmenden Beschlägen ausgeführt. Zusätzlich wird bei diesen Türen ein Türspion eingebaut.

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

Kellertüren

Stahlblechtüren mit Stahlzargen, teilweise als Brandschutztüren nach dem Brandschutzkonzept. Bei Systemtrennwänden zwischen den einzelnen Kellerabteilen Türen in Metall-Holzkonstruktion.

Treppenhäuser

Die Treppenhäuser werden natürlich belichtet und belüftet.

Die Stahlbetontreppen, Podeste und Eingangsbereiche erhalten einen Belag aus Kunststein oder Fliesen.

Aufzugsanlage

Zusätzlich zu den Treppen verbinden Aufzugsanlagen rollstuhlgerecht alle Geschoße.

Die Aufzugskabinen erhalten alle erforderlichen Sicherheitseinrichtungen 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.

Die Handläufe werden in Edelstahl ausgeführt.

Bodenbeläge in den Wohnungen

Bodenbelag nach Bemusterung Bauträger, z.B. Mosaikparkett Eiche massiv 8mm, Laminat, Kork oder Fliese.

Je m² 70,00 Euro (Brutto) einschließlich Verlegung, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Sockelleisten, etc.)
Sonderverlegeformen (Mosaik oder Großformat) gegen Aufpreis.

Bodenbelag Keller

Beschichteter Estrich bzw. Feinsteinzeugfliesen nach Festlegung durch den Bauträger.

Wandfliesen in der Küche

Es wird kein Fliesenspiegel vorgesehen.

Wand- und Bodenbeläge im Bad und WC

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

Gegen Aufpreis kann eine raumhohe Verlegung der Fliesen erfolgen.

Fliesenmaterial nach Auswahl des Erwerbers; je m² 70,00 Euro (Brutto) einschließlich Verlegung,
inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Sockelfliesen, Silikonfugen, etc.)

Sonderverlegeformen (Mosaik oder Großformat) gegen Aufpreis.

WC-Einrichtung

Hänge-WC- Anlage mit geräuscharmem Unterputzpülkasten

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

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

Badeinrichtung

Acrylbadewanne auf Dämmträger (falls im Exposé ' / den Plänen dargestellt)

Dusche als bodengleich geflieste Ausführung mit Bodenablauf oder Ablaufrinne und Echtglasabtrennung.

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

Zweites Waschbecken oder optional Doppelwaschtischanlage in 3-Zimmer-Wohnungen

Spiegel, Handtuch- und Papierhalter 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

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abflussleitungen. 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 wärme gedämmt und schallentkoppelt verlegt.

Die Dachterrassen sowie Erdgeschoss-Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen Kaltwasser-Gartenschluss mit frostsicherer Außenarmatur.

Sanitärinstallation

Die Leitungen werden in Kunststoffverbund- bzw. SML-Bauweise eingebaut.

Die Verlegung erfolgt wärmegeklämt bzw. schallentkoppelt.

Heizung

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

Die Wärmeherzeugung für die Heizung und das Warmwasser erfolgt hocheffizient und CO² - einsparend mittels BHKW und Gasbrennwertanlage.

Die Wohnungen erhalten eine Beheizung über Fußbodenheizung mit Raumthermostaten.

In den Bädern werden zusätzlich moderne Handtuchheizkörper eingebaut.

Die Einheiten erhalten jeweils einen eigenen Heizkreisverteiler und Wärmemengenzähler sowie eine Wohnungsübergabestation mit Wärmetauscher zur Warmwasserbereitung.

Lüftungsanlage

Jede Wohnung erhält eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

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

Elektroinstallation

Jede Wohnung erhält je angefangene 2,5 m² eine Steckdose zur freien Verfügung. Ebenso einen Elektroanschluss für Waschmaschine, Wäschetrockner, Geschirrspüler und Elektroherd. Die Angaben hierzu müssen rechtzeitig beim Bauherrn angemeldet werden, damit ein ungehinderter bautechnischer Ablauf gewährleistet bleibt. Erfolgen hierzu keine Angaben werden die Anschlüsse nach Festlegung durch den Bauträger vorgenommen.

Im privaten Kellerabteil erhält jede Einheit eine Steckdose und einen Leuchtenauslass, 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 jeder Wohnung wird ein Telefonanschluss, für DSL vorbereitet, verlegt.

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

In sämtlichen Wohnungen werden in den Bädern Einbauradios, passend zum Schalterprogramm eingebaut.

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

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 Dachterrassen werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die Dachterrassen erhalten eine Folienabdichtung und zusätzlich noch eine Wärmedämmschicht.

Der Belag der Balkone und Dachterrassen wird auf Aufständerschaft als Betonplattenbelag oder Holzbelag Lärche hergestellt.

Die Terrassen in den Erdgeschossen erhalten einen Betonplattenbelag auf Splittbett.

Außenanlagen

Die Zugänge zu den Hauseingängen werden barrierefrei hergestellt.

Die öffentlichen Grünflächen werden geplant, begrünt und bepflanzt.

Es werden formschöne, energiesparende Außenleuchten mit einer Schaltung mittels Bewegungsmelder und einer Zeitschaltuhr 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 Plänen zu 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.

Die vorgenannte Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die Wohneinheiten und die Allgemeinbereiche.

Die Ausführung der Büro- und Gewerbeeinheiten wird mit dem jeweiligen Nutzer festgelegt.



Wohnung 1 / Stadthaus

Erdgeschoss-1.Obergeschoss / 1.Untergeschoss

4-Zimmerwohnung mit Terrasse

Wohnfläche

130,57 m²

Privatgarten

69,76 m²

Wohnung 2

Erdgeschoss

3-Zimmerwohnung mit Terrasse

Wohnfläche

88,65 m²

Privatgarten

50,72 m²

Wohnung 3

Erdgeschoss

2-Zimmerwohnung mit Terrasse

Wohnfläche

69,83 m²

Privatgarten

63,32 m²

Wohnung 4

Erdgeschoss

2-Zimmerwohnung mit Terrasse

Wohnfläche

66,82 m²

Wohnung 5

1. Obergeschoss

3-Zimmerwohnung mit Balkon + Loggia

Wohnfläche

91,58 m²

Wohnung 6

1.Obergeschoss

2-Zimmerwohnung mit Balkon

Wohnfläche

68,60 m²

Wohnung 7

1. Obergeschoss

2-Zimmerwohnung mit Balkon

Wohnfläche

66,80 m²

Wohnung 8

2.Obergeschoss

4-Zimmer-Penthouse mit Dachterrasse

Wohnfläche

132,80 m²

Wohnung 9

2. Obergeschoss

3-Zimmer-Penthouse mit Dachterrasse

Wohnfläche

144,03 m²

Wohnung 10

Erdgeschoss
2-Zimmerwohnung mit Terrasse
Wohnfläche **73,96 m²**
Privatgarten 81,94 m²

Wohnung 12

Erdgeschoss
3-Zimmerwohnung mit Terrasse
Wohnfläche **80,89 m²**
Privatgarten 72,08 m²

Wohnung 14

1.Obergeschoss
3-Zimmerwohnung mit Loggia
Wohnfläche **81,40 m²**

Wohnung 16

1.Obergeschoss
2-Zimmerwohnung mit Terrasse
Wohnfläche **67,18 m²**

Wohnung 18

2. Obergeschoss
3-Zimmerwohnung mit Loggia
Wohnfläche **81,31 m²**

Wohnung 20

2. Obergeschoss
2-Zimmerwohnung mit Balkon
Wohnfläche **67,17 m²**

Wohnung 22

3. Obergeschoss
3-Zimmer-Penthouse mit Dachterrasse u. Balkon
Wohnfläche **136,08 m²**

Wohnung 11

Erdgeschoss
3-Zimmerwohnung mit Terrasse
Wohnfläche **77,40 m²**
Privatgarten 143,49 m²

Wohnung 13

1.Obergeschoss
2-Zimmerwohnung mit Balkon
Wohnfläche **72,82 m²**

Wohnung 15

1.Obergeschoss
3-Zimmerwohnung mit Balkon
Wohnfläche **76,21 m²**

Wohnung 17

2. Obergeschoss
2-Zimmerwohnung mit Balkon
Wohnfläche **72,83 m²**

Wohnung 19

2. Obergeschoss
3-Zimmerwohnung mit Balkon
Wohnfläche **76,20 m²**

Wohnung 21

3. Obergeschoss
3-Zimmer-Penthouse mit Dachterrasse u. Balkon
Wohnfläche **123,38 m²**

Wohnung 23

3.-4. Obergeschoss
3-Zimmer-Penthouse mit Dachterrasse
Wohnfläche **135,33 m²**





Wohnung 24

Erdgeschoss

2-Zimmerwohnung mit Loggia

Wohnfläche

70,78 m²

Privatgarten

68,30 m²

Wohnung 26

Erdgeschoss

2-Zimmerwohnung mit Loggia

Wohnfläche

67,05 m²

Privatgarten

35,45 m²

Wohnung 28

1. Obergeschoss

2-Zimmerwohnung mit Loggia

Wohnfläche

66,95 m²

Wohnung 25

Erdgeschoss

2-Zimmerwohnung mit Loggia

Wohnfläche

67,05 m²

Privatgarten

159,33 m²

Wohnung 27

1. Obergeschoss

2-Zimmerwohnung mit Loggia

Wohnfläche

70,44 m²

Wohnung 29

1. Obergeschoss

2-Zimmerwohnung mit Loggia

Wohnfläche

66,95 m²

Wohnung 30

2. Obergeschoss

3-Zimmerwohnung mit Loggia

Wohnfläche

84,28 m²

Wohnung 31

2. Obergeschoss

2-Zimmerwohnung mit Loggia

Wohnfläche

66,95 m²

Wohnung 32

2. Obergeschoss

2-Zimmerwohnung mit Loggia

Wohnfläche

66,95 m²

Wohnung 33

3. Obergeschoss

2-Zimmerwohnung mit Loggia

Wohnfläche

70,63 m²

Wohnung 34

3. Obergeschoss

2-Zimmerwohnung mit Dachterrasse

Wohnfläche

53,82 m²

Wohnung 35

3.-Dachgeschoss

Penthouse mit drei Dachterrassen

Wohnfläche

211,62 m²

Gewerbe 1

Untergeschoss (ebenerdiger Zugang mit Fensterfront)
Nutzfläche

212,88 m²

Tiefgaragen-Stellplatz - normal

01-02/05-07/10-15/18-24/31-36/38-40/43-45/48-53/55-60/68-73

Tiefgaragen-Stellplatz - breit

08-09/16-17/29-30/37/54/61/66-67/74

Tiefgaragen-Stellplatz - überbreit

03-04/25-28/41-42/46-47/62-65

[illegible]

B a u h e r r

Alte Brauerei GmbH
K o l b s t r a s s e 2
94315 Straubing
Tel: 09421 / 89436
Tel: 09421 / 2754
info@gerl-vilsmeier.de
www.gerl-vilsmeier.de



A r c h i t e k t

bast & ascherl architekten
k o l b s t r a s s e 2
94315 straubing
09421 / 188820
info@bast-ascherl.de
www.bast-ascherl.de



V e r t r i e b

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

