
KÄST LEN VIER

Waldtrudering



Abbildung aus Sicht des Illustrators

01 Das Objekt

02 Die Lage

03 Die Ausstattung

04 Grundrisse

05 Freiflächenplan

06 Baubeschreibung

07 Ihr Vertriebspartner

08 Ihr Bauträger



Abbildung aus Sicht des Illustrators

DAS OBJEKT

Villenwohnen am Waldrand. Zur richtigen Zeit am richtigen Ort. Dieses Gefühl mag sich einstellen, wenn man auf das neu geplante, moderne Stadthaus K4 in München-Waldtrudering blickt: Eingebettet in ein großzügiges und grünes Grundstück trifft hier bildschöne Villenarchitektur auf zeitgemäße Wohnkultur und ein hohes Komfortniveau. Insgesamt werden sieben bzw. alternativ acht Wohnungen angeboten, die allesamt nach hohen Qualitätskriterien errichtet werden. Der Name ist Programm: Das K steht für die vier zentralen Vorzüge – die bevorzugte Adresse in der ruhigen, von Wohngebäuden und Privatgärten geprägten Kästlenstraße, für die ideale Kombination aus Stadt und Grün, für das anspruchsvolle planerische Konzept und für die edlen Komponenten der ausgewählten Ausstattung.

Bereits auf den ersten Blick wird die zeitgemäße Ästhetik des Gebäudes deutlich: Die dreigeschossige Walmdach-Villa integriert charmante Gauben und Dacheinschnitte, die großzügige Dachterrassen ausbilden. In der strahlend weißen Fassade bestimmen überwiegend bodentiefe Panoramafenster mit dunkler Rahmung das Bild – sie lassen erahnen, wie einladend lichterfüllt sich jeder Raum präsentieren wird. Durch bauliche Rücksprünge im Süden, Westen und Osten entstehen überdachte Loggien, die den Wohnbereich jedes Domizils ins Freie erweitern.

Im Erdgeschoss werden zwei 3-Zimmer-Gartenwohnungen verwirklicht, die über einen zusätzlichen hellen Hobbyraum im Souterrain verfügen werden. Eine weitere Wohnung im Maisonette-Stil er-

„EIN NEUES HAUS, EIN NEUER MENSCH.“

– Johann Wolfgang von Goethe

streckt sich über das Erdgeschoss und eine zweite Wohnebene im 1. Obergeschoss – mit eigenem Garten und zusätzlichem Balkon nach Süden herrscht hier helle Wohnfreude. Eine alternative Planung könnte auf diesen Flächen auch zwei separate Wohneinheiten als kompakte 2-Zimmer-Wohnungen verwirklichen. Jeweils zwei weitere 3-Zimmer-Wohnungen befinden sich im 1.

Obergeschoss sowie im Dachgeschoss. Ein offenes Raumkonzept mit fließendem Übergang von Wohnen, Kochen und Essen gehört ebenso zum Standard jeder Wohnung wie ein Gäste-WC zusätzlich zum Master-Bad und eine Garderobe im Eingangsbereich. Die hauseigene Tiefgarage und ein moderner Aufzug in jedes Geschoss komplettieren den Wohnkomfort.

Vor allem Paare und kleine Familien finden hier ein perfektes Zuhause. Als Paar profitieren Sie von vielen Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise kann problemlos ein Gästezimmer, das Home Office oder ein Fitnessraum Platz finden. Und durch die überschaubare Anzahl von maximal acht Villenwohnungen genießen Sie viel Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft.



Abbildung aus Sicht des Illustrators



Abbildung aus Sicht des Illustrators



DIE GEG END

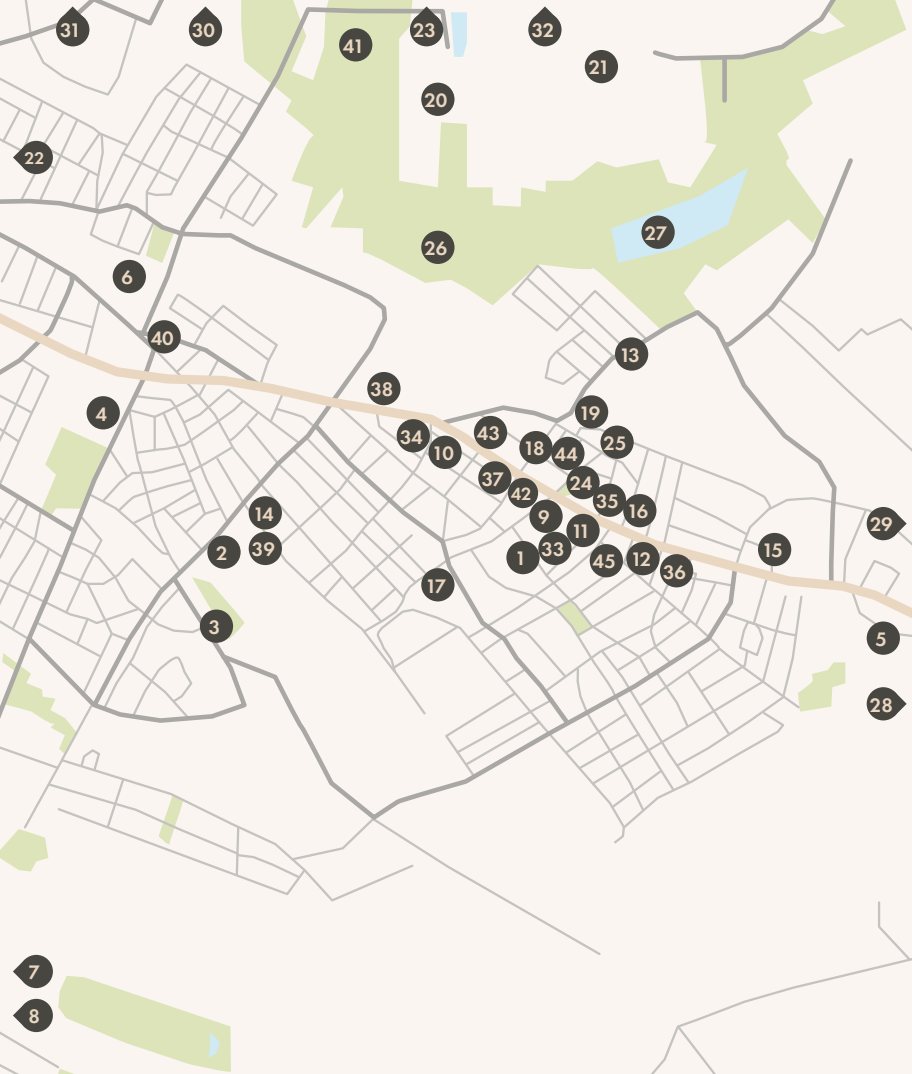
Wohnfreude zwischen Wald und Stadt. Ein Zuhause in Trudering ist eine dieser Gelegenheiten, die sich nicht allzu oft bieten: Man lebt mit allen Annehmlichkeiten der Stadt, aber zugleich ruhig und mit viel Grün. Das ehemalige Dorf, von dessen Vergangenheit noch so manches historische Hofgebäude, die Kirche oder der alte Ortskern zeugen, ist längst urbaner Teil der Isarmetropole und bildet zusammen mit Riem einen lebendigen, modernen Stadtteil mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Die Kästlenstraße befindet sich im begehrten Waldtrudering, im Südosten des gewachsenen Viertels, und bietet das Beste aus zwei Welten: Zum einen haben Sie, vor allem rund um die Wasserburger Landstraße und am Schmuckerweg, zahlreiche Läden und Geschäfte, Super- und Baumärkte, Cafés und Restaurants, Sport- und Fitnessstudios, Ärzte und medizinische Einrichtungen in be-

quemer Reichweite. Auch die Wege zum Kulturzentrum oder zu Kindertagesstätten und Schulen sind kurz. Die Anbindung könnte nicht besser sein: Durch den Anschluss an das Münchner U- und S-Bahnnetz gelangen Sie von der nahe gelegenen Haltestelle „Gronsdorf“ schnell und bequem in die Innenstadt, zur Messe oder zum Flughafen.

Zum anderen wohnen Sie ganz nah am endlosen Grün des namensgebenden Truderinger Waldes, der nur eine Straße weiter beginnt und sich bis Waldperlach, Solalinden und Keferloh erstreckt. Spaziergänge, Nordic Walking, Jogging, Fahrradtouren oder einfach nur unberührte Natur atmen – das gelingt gleich vor der Haustür. Und weil das Wohnumfeld überwiegend aus Stadtvillen, Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit großen Gärten und altem Baumbestand besteht, ist Ihnen auch zu Hause ein idyllisches, ruhiges Flair sicher.





BILDUNG

01. Grundschule an der Turnerstraße	280 m
02. Staatl. Gymnasium Trudering	1,8 km
03. Städt. Tagesheim Markgrafstraße	1,5 km
04. Mittelschule an der Feldbergstraße	2,2 km
05. Staatl. Fachoberschule Haar	2,2 km
06. Private Pestalozzi Realschule	2,5 km
07. Städt. Wilhelm-Röntgen-Realschule	3,7 km
08. Europäische Schule in Neuperlach	5,4 km

GASTRONOMIE

09. Pizzeria Mamma Mia	600 m
10. Ichiban - asiatisches Restaurant	850 m
11. Guru - indisches Restaurant	850 m
12. Thalassa - griechisches Restaurant	1,0 km
13. Osteria Il Ritrovo	1,3 km
14. Lindengarten Biergarten	1,3 km
15. Truderinger Waldwirtschaft	1,7 km
16. Croatica Grillrestaurant	1,7 km

VERKEHRSANBINDUNG

17. Bus 185 Turnerstraße	170 m
18. Bus 193/N79 Bahnstraße	500 m
19. S-Bahn Gronsdorf	850 m
20. Messe München-Riem	2,9 km
21. U-Bahn Messestadt Ost Riem	3,0 km
22. Marienplatz	9,7 km
23. Flughafen München	36,7 km

FREIZEIT

24. TSV Waldtrudering	650 m
25. Spielplatz Adlerwiese	950 m
26. Riemer Park	1,8 km
27. Riemer See	2,0 km
28. Jagdfeldsee	2,9 km
29. Sport-und Freizeitpark Eglfing	3,5 km
30. Golfzentrum Riem	5,0 km
31. Trabrennbahn München-Daglfing	5,7 km
32. Golfpark München Aschheim	9,4 km

EINKAUFEN

33. Metzgerei Angelika Fischer	650 m
34. PENNY	850 m
35. Edeka Express	900 m
36. Denny's Bio Markt	1,0 km
37. Kreitmaier Bäckerei-Konditorei-Cafe	1,2 km
38. OBI Markt	1,2 km
39. REWE	1,5 km
40. Truderinger Fruchtmarkt	2,0 km
41. Riem Arcaden	3,0 km

MEDIZIN

42. Radiologie München Ost	450 m
43. Dr. med. Fritz Hofstetter Internist	500 m
44. Internistische Hausarztpraxis	550 m
45. Neptun Apotheke	900 m



Abbildung aus Sicht des Illustrators

H I G H L I G H T S

**„ES IST DER GEIST, DER
SICH DEN KÖRPER BAUT.“**

– Friedrich Schiller

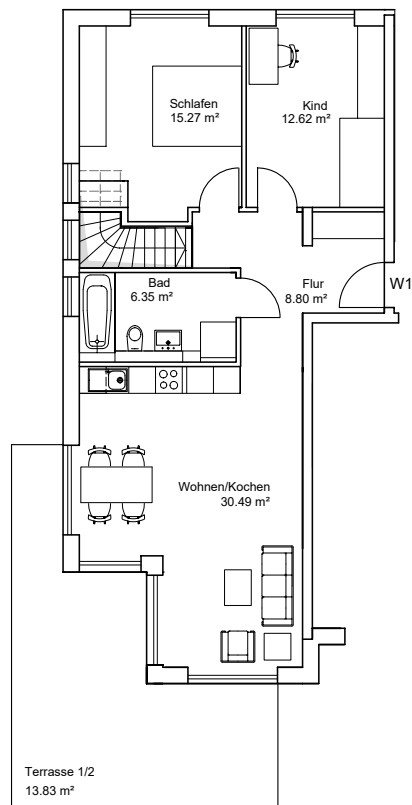
- Nachhaltige Bauweise als energiesparendes KfW-40-Effizienzhaus (nach aktueller EnEV 2016)
- Massives Ziegelmauerwerk für ein gesundes Raumklima
- Umweltschonende und zeitgemäße Heiztechnik über Grundwasserwärmepumpe mit Gas-Brennwertkessel
- Durchdachte Grundrissplanung, nach Wohlfühlaspekten und Funktionalität entwickelt
- Behagliche Eichenparkett- oder Eichendielenböden in allen Wohnbereichen
- Fußbodenheizung, je Raum individuell steuerbar; im Hobbyraum jeweils Plattenheizkörper
- Fenster mit wärmedämmender 3-facher Isolierverglasung und elektr. Rollläden
- Weißlack-Türen mit eleganten Edelstahlbeschlägen
- Design-Bäder und WCs mit großformatigen Fliesen und Markensanitereinrichtung, darunter bodeneben geflieste Duschen, spülrandlose Toiletten, zeitgemäße Armaturen uvm.
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren mit Videosprechanlage
- Landschaftsgärtnerisch angelegte, gepflegte Privatgärten
- Gemeinschaftliche Grünfläche mit Sitzgelegenheiten und Spielgeräten
- Im Untergeschoss abschließbare private Kellerabteile und gemeinschaftlicher Wasch-/Trocknerraum
- Tiefgarage mit Pkw-Einzelparkplätzen und Fahrradstellfläche



Abbildung aus Sicht des Illustrators

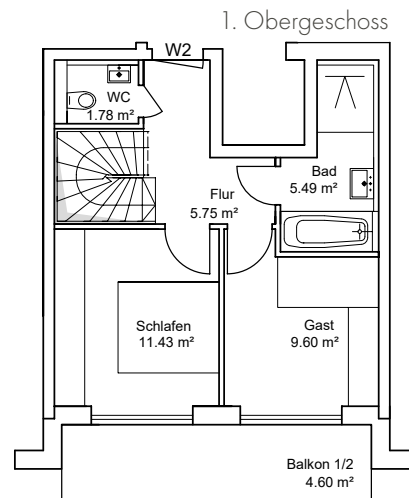
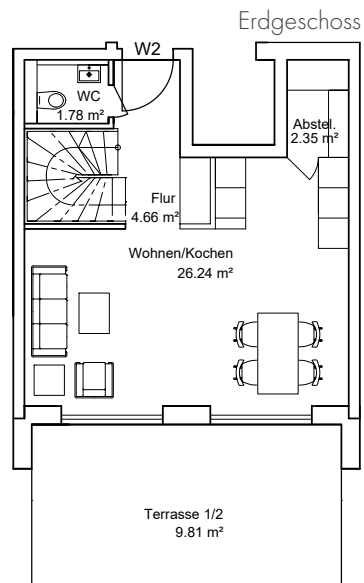
G R U
N D R
I S S

Erdgeschoss WOHNUNG 1



Erdgeschoss/1. Obergeschoss

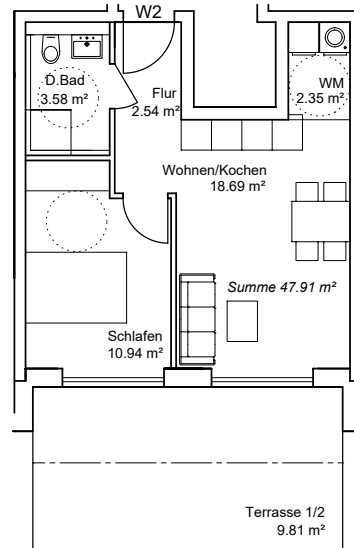
WOHNUNG 2



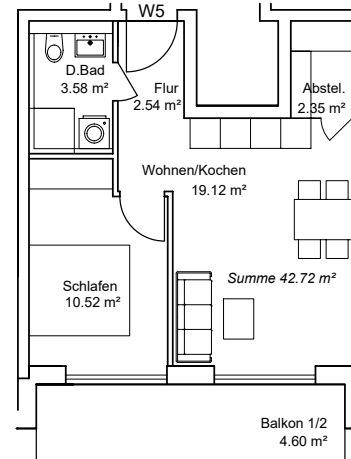
Erdgeschoss/1. Obergeschoss ALTERNATIVE



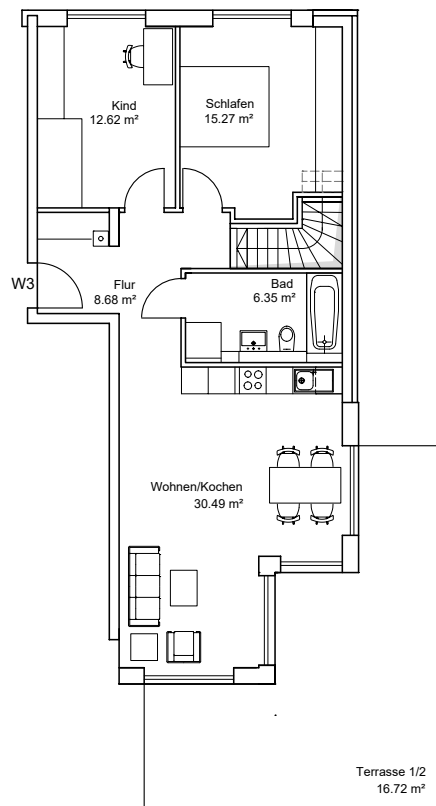
Erdgeschoss
Wohnung 2 und 5 getrennt



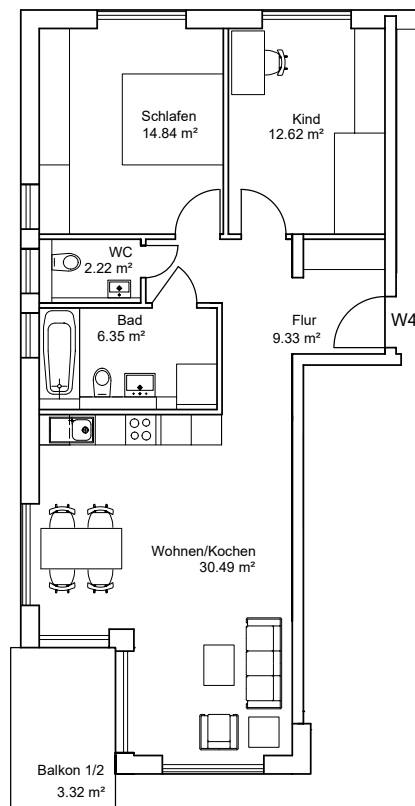
1. Obergeschoss
Wohnung 2 und 5 getrennt



Erdgeschoss WOHNUNG 3

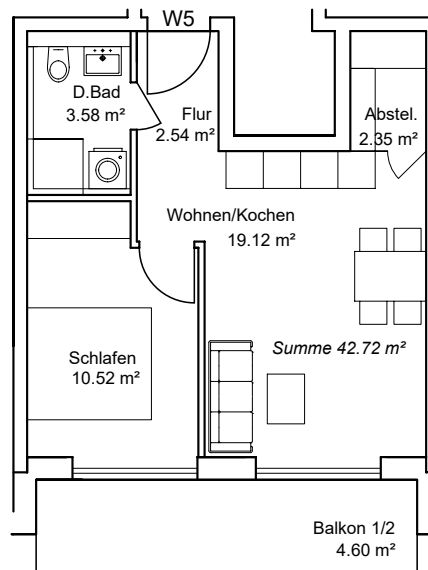


1. Obergeschoss WOHNUNG 4

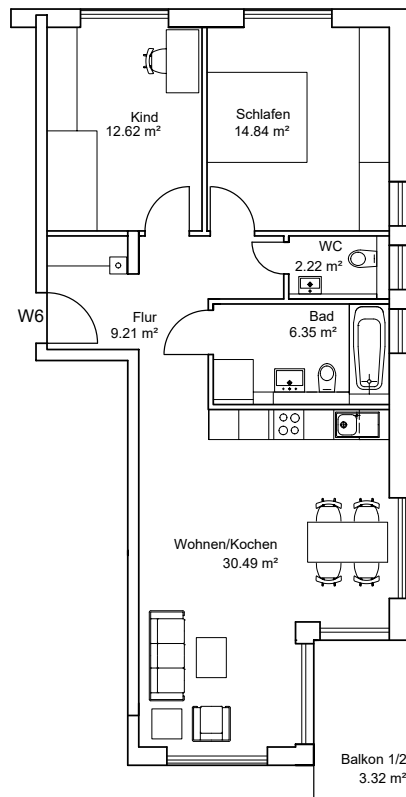


Erdgeschoss WOHNUNG 5

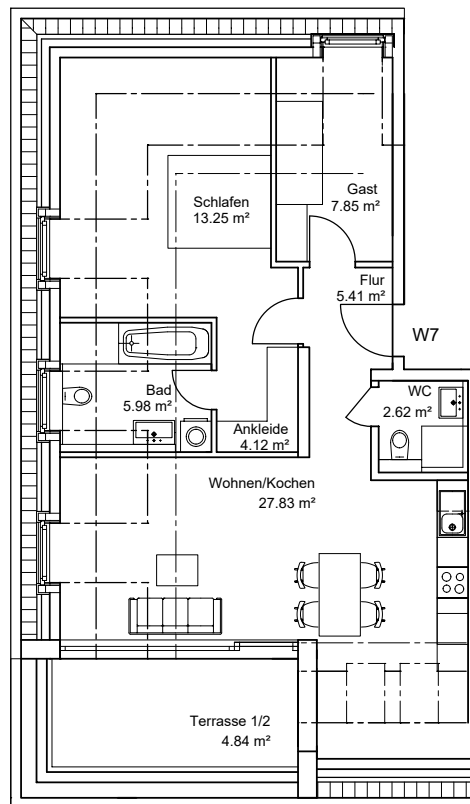
Alternative wenn
Wohnung 2 getrennt wird



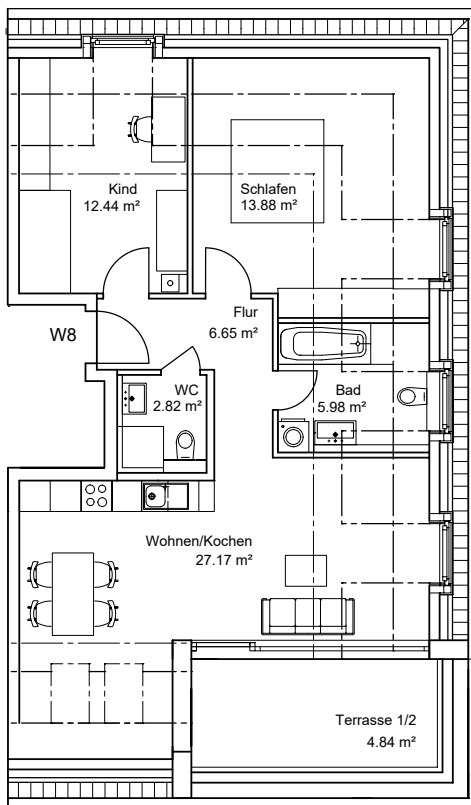
1. Obergeschoss WOHNUNG 6



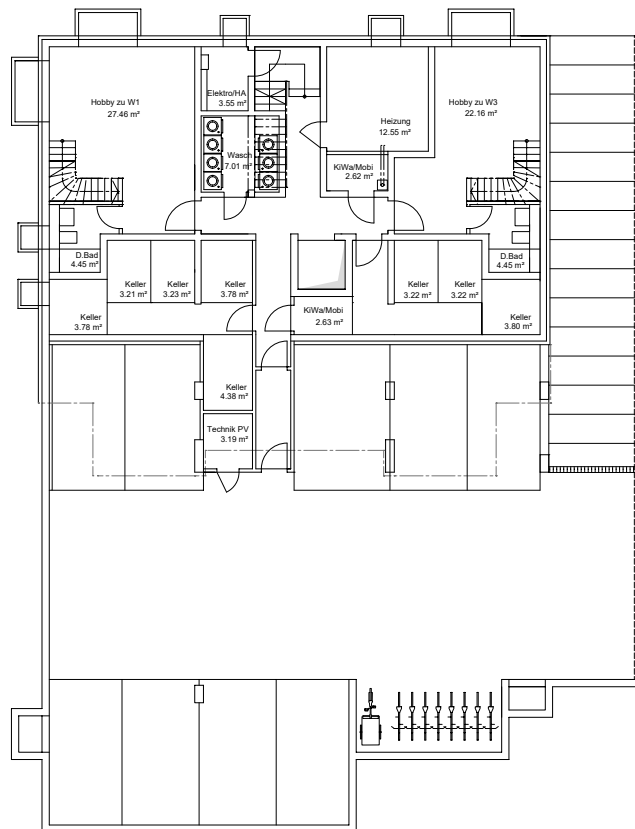
Dachgeschoss WOHNUNG 7



Dachgeschoss WOHNUNG 8

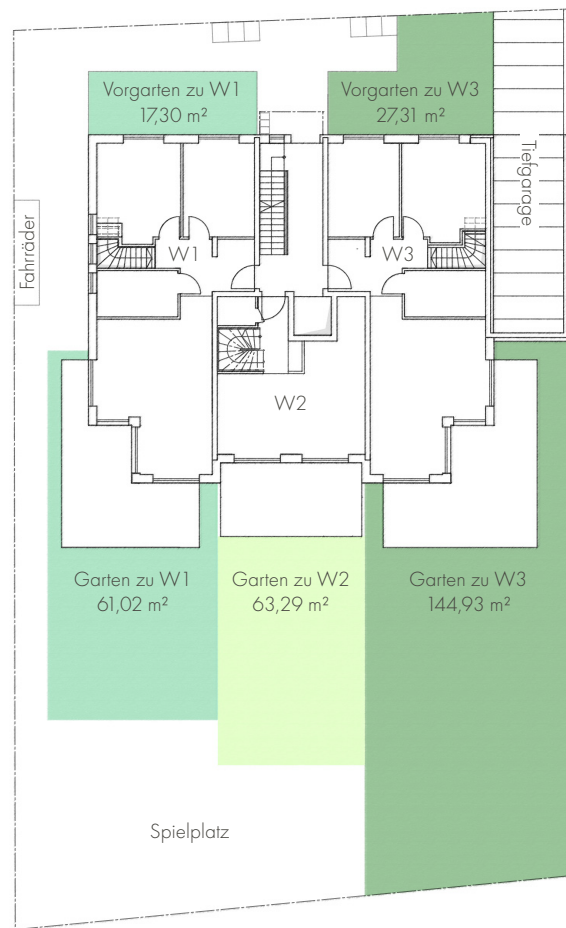


Kellergeschoss und Stellplätze



DER PLAN

05 – Kästlenstraße 4 – Freiflächenplan



B A U
B E S
C H R
E I B
U N G

ROHBAU

FUNDAMENTE UND BODENPLATTE

Fundamente und Bodenplatte werden in Stahlbeton auf tragfähigem Grund ausgeführt. Stärke, Betongüte und Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

WÄNDE

Außenwände im Kellergeschoss werden aus Stahlbeton mit außenseitiger Perimeterdämmung entsprechend den Vorgaben des Wärmeschutznachweises mit außenseitiger Abdichtung gegen Feuchtigkeit ausgeführt. Kellerinnenwände in Stahlbeton bzw. in Ziegelmauerwerk, verputzt und gefilzt. Integriert werden Kellerlichtschächte mit verzinkten Gitterrosten und Aushebesicherung. Außenwände in den oberirdischen Geschossen aus 36,5 cm starkem Ziegelmauerwerk, wo statisch erforderlich in Stahlbeton. Treppenhaus- und Wohnungstrennwände werden aus 24 cm starken Verfüllziegeln errichtet, Aufzugsschachtrennwände in Stahlbeton. Übrige Wände in den Geschossen in Trockenbaukonstruktion (doppelt beplankt) gemäß Statik. Installationsvorwände und Schachtauffassungswände werden als Gipskarton-Metallständerkonstruktion mit Dämmeinlage erstellt. Alle Mauerwerkswände in den Wohngeschossen und im Treppenhaus erhalten einen 1-lagigen Maschinenputz mit

glatter Oberfläche, Betonwände, sofern glatt geschalt, und Gipskartonoberflächen werden glatt gespachtelt.

DECKEN

Decken über Keller-, Erd- und Obergeschoss werden in Stahlbeton als Massivdecken bzw. in Stahlbeton-Fertigteilelementdecken nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Deckenflächen in den Wohngeschossen werden glatt malerfertig gespachtelt. Auskragende Balkone werden wärmetechnisch von der Geschossdecke getrennt. Die Decke im ausgebauten Dachgeschoss erhält eine Wärmedämmung aus Mineralwolle zwischen den Sparren als Volldämmung mit Dampfsperre und eine Beplankung aus Gipskartonplatten mit glatt malerfertig verspachtelter Oberfläche.

DACH

Der Dachstuhl wird als Mansarddach-Flachdach aus Nadelschnittholz erstellt. Das Steildach besteht aus ca. 30 mm starken Holzfaserdämmplatten, einer diffusionsoffenen Dachbahn und einer Eindeckung mit sintergrau engobierten Flachdachpfannen. Dachgauben werden mit Stehfalzblecheindeckung in Zinkblech ausgeführt. Das Flachdach wird aus Stahlbeton nach statischen Angaben mit Metalleindeckung erstellt. Die Wärmedämmung im Dachbereich wird nach

Angabe des Energieberaters erstellt. Flachdachflächen wie die Tiefgaragedecke und Terrassen in den Obergeschossen werden mit Abdichtungsbahnen bituminös bzw. in Kunststoff mit Wärmedämmung entsprechend den Vorgaben des Wärmeschutznachweises errichtet. Die Flachdachflächen sind gemäß Flachdachrichtlinie eine Sonderkonstruktion, da das erforderliche Gefälle von > 2 % nicht gänzlich eingehalten werden kann

FASSADE

Außenwandflächen werden gemäß Wärmeschutznachweis mit wärmedämmendem mineralischem, feinkörnigem Außenputz mit Armierungsgewebe ausgeführt. Oberfläche gerieben bzw. als Kratzputzstruktur mit hellem Farbanstrich gemäß Farbkonzept des Architekten. Der Sockel wird mit einem grauen, wasserabweisenden Zementputz abgesetzt.

ESTRICH

Im Kellergeschoss Zementestrich auf Trennlage, Hobbyräume und sonstige beheizte Keller mit zusätzlicher Feuchtigkeitssperre und Dämmplatteneinlage. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss jeweils schwimmender Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend den Vorschriften der Wärmeschutzverordnung und DIN 4109, Ausführung als Heizestrich.

FENSTER UND TÜREN

FENSTER

Ausführung der Kellerfenster als Kunststoff-Fertigfenster mit Drehkipplügel mit Isolierglas. Fenster und Fenstertüren in den übrigen Geschossen aus weißen Kunststoffrahmen mit 3-facher Isolierverglasung (U-Wert 0,9 W/qm) und verdeckt liegenden Einhand-, Dreh- bzw. Drehkippl-Beschlägen. Griffoliven werden in Edelstahl ausgeführt, Fensterbleche außen in Aluminium grauweiß pulverbeschichtet, innen in Jura-Marmor mit polierter Oberfläche. Alle Fenster und Fenstertüren der Wohngeschosse, außer Dachgauben und Giebelfenster, erhalten elektrisch betriebene Rollläden.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden als 2,13 m hohe, weiß lackierte bzw. beschichtete Schalldämmtüren entsprechend den erforderlichen Schalldämmwerten und Brandschutzvorgaben ausgeführt. Lackierung nach Farbkonzept des Architekten. Sie verfügen über eine Sicherheitswechselgarnitur mit Türspion, Obentürschließer, Dreifachverriegelung und Sicherheitsprofilzylinder. Beschläge in Edelstahl, passend zu Fenstern und Innentüren.

INNENTÜREN

Die Innentüren werden als 2,13 m hohe, weiß lackierte Röhrenspankern-Türblätter mit Holzumfassungszarge und Drückergarnituren in Edelstahl ausgeführt. Je Wohneinheit wird eine Tür mit 1/1 Lichtausschnitt eingebaut. Innentüren werden je nach Bedarf für die Luftzirkulation gekürzt. Türen in den Untergeschossen (Keller und Tiefgarage) als Stahlmehrzwecktüren, wo erforderlich als feuerbeständige, feuerhemmende oder rauchdichte Stahltüren mit Stahlumfassungszargen oder Stahleckzargen nach einschlägigen Vorschriften. Kellerabstellraumtüren als OSB-Platten.

HAUSEINGANGSTÜREN

Die Hauseingangstüre wird als thermisch getrennte Metall-Glaskonstruktion aus Aluminiumprofilen ausgeführt, einbrennlackiert oder pulverbeschichtet nach Farbkonzept. Sie erhält eine Sicherheitsisolierverglasung, Sicherheitsschließzylinder, eine rahmenhohe Griffstange oder Griffbügel außen und Drücker innen, jeweils aus poliertem Edelstahl, außerdem einen Türstopper innen und bodeneingelassene Schuhabstreifmatten außen und innen.

SCHLIESSANLAGE

Das Bauvorhaben erhält eine Schließanlage, in welcher Wohnungseingangstüren, Hauseingangstüre, Kellernebenräume, Fahrradräume, Tiefgarage und Müll-

tonnenhaus integriert sind. Der Tiefgaragenzugang kann zusätzlich per Türantrieb über Funktaster gesteuert werden.

INNENAUSBAU

BODENBELÄGE

In allen Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmern, Hobbyräumen sowie Dielen/Fluren wird ein Holzfertigparkettboden (Oberfläche versiegelt bzw. geölt) oder alternativ ein Holz-Dielenboden (Oberfläche geölt) in Eiche natur verlegt. Umlaufend werden jeweils materialgleiche Sockelleisten montiert. Nutzräume im Kellergeschoss erhalten einen abriebfesten Estrichnutzboden mit einem hellen Anstrich aus Betonfarbe. Heiz-, Wasch- und KiWa-Raum werden gefliest und erhalten passende Sockelleisten.

FLIESENBELÄGE

Die Wandflächen in den Bädern werden türhoch, in den WCs ca. 1,50 m hoch mit Fliesen belegt. Bäder und WCs erhalten Bodenbeläge mit großformatigen, 60 cm x 30 cm oder 60 cm x 60 cm großen Fliesen, die im unregelmäßigen Verband verlegt werden. Alle Fliesen können nach eigener Wahl, ausgenommen Unter- und Übergrößen, bemustert werden bis zu einem Materialpreis von

50,00 €/m² inkl. Mehrwertsteuer. Eck- und Abschlussprofile der gefliesten Flächen (ausgenommen der Nutzräume im KG) mit Abschlussleisten in gebürstetem Edelstahl. Im Spritzwasserbereich von Bade- und Duschwannen wird eine Streichisolierung an den Wänden aufgebracht, Bodenflächen unter den Fliesen im Bad werden abgedichtet (gemäß DIN 18534). Treppenvorräume im Kellergeschoss werden mit Fliesenbelag ausgeführt.

TREPPEN, TREPPENHAUS

Treppenläufe werden durchgehend aus Stahlbetonfertigteilen errichtet und erhalten glatt gespachtelte, weiß gestrichene Untersichten. Sie werden schalltechnisch von den Geschossdecken/Podesten und Wänden getrennt. Tritt- und Setzstufen sowie Podestflächen aus Natur- oder Kunststein mit geschliffener Oberfläche mit rutschsicheren Kanten und umlaufenden materialgleichen Wandsockelleisten am Wandanschluss. Innentreppen zu den Hobbyräumen werden als Zweiholm-Fertigtreppe aus lackierten Stahlprofilen bzw. als Stahlwangen-treppe mit Trittstufen aus mehrschichtverleimtem Massivholz und klarlackversiegelter Oberfläche errichtet. Treppen- und Podestgeländer sind als hell lackierte Stahlkonstruktion mit aufgesetztem Handlauf aus lackiertem Rundholz vorgesehen.

SCHLOSSER- UND METALLBAUARBEITEN

Absturzelgeländer vor Fenstertürelementen, Handläufe und Sicherungen auf Brüstungen im Außenbereich sowie Geländer von Balkonen und Terrassen werden als verzinkte und beschichtete Stahlkonstruktion nach Detailplanung und Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Vorgesehen sind vertikale Stabgeländer aus Flachstahl- bzw. Vierkantprofilen mit Ober- und Untergurt und Füllstäbe in Vierkantprofilen und abgesetztem Handlauf, bei Treppengeländern in Edelstahl.

MALERARBEITEN

Außenwände erhalten einen wetterfesten, atmungsaktiven Farbanstrich auf mineralischer Basis nach Farbkonzept des Architekten. Holzverschalungen und sonstige sichtbare Holzteile außen werden deckend lackiert nach Farbkonzept des Architekten. Innenwände und Decken in den Wohnungen werden mit weißem, atmungsaktivem Farbanstrich auf mineralischer Basis gestrichen. Stahltüren mit Zargen und sonstige Stahlbauteile mit Korrosionsschutzanstrich werden farbig lackiert nach Farbkonzept. Wände und Decken in den Kellerräumen und in den Treppenhäusern werden weiß gestrichen.

HAUSTECHNIK

HEIZUNGSANLAGE

Umweltschonende Beheizung über eine Grundwasserwärmepumpe mit Gas-Brennwert-Spitzenlastenkessel, Fabrikat VIESSMANN oder gleichwertig. Regelung der Anlage über Außentemperaturabhängige elektronische Steuerung als Niedertemperaturheizung im Zweirohrsystem verlegt.

BEHEIZUNG DER WOHNUNGEN

Alle Räume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden mit einer Niedertemperatur-Fußbodenheizung beheizt. Für eine gemäß Heizlastberechnung entstehende Unterdeckung im Badezimmer wird ein mittels Niedertemperatur beheizter Handtuchheizkörper installiert. Alle Heizungsleitungen werden entsprechend den Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung bzw. den Maßgaben der Systemhersteller wärmegedämmt und teilweise zusätzlich verkleidet. Die Hobbyräume werden über Plattenheizkörper beheizt. Die Warmwasserbereitung für Küchen, Bäder und WCs erfolgt zentral, temperatur- und zeitgesteuert. Erfassung und Abrechnung der Heizmengen erfolgen über elektronische Wärmemengenzähler im Durchlaufprinzip, jeweils getrennt je Wohneinheit.

SANITÄR

SANITÄRANLAGE

Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Edelstahl und/oder Mehrschichtverbundrohr mit Wärmedämmung, teils mit zusätzlichen PVC-Deckschalen, entsprechend der Energieeinsparverordnung ausgeführt. Die Abwasserfallleitungen bestehen aus schallabsorbierendem Kunststoffrohr, alle übrigen Abwasserleitungen werden als PVC-Rohr ausgeführt. Sämtliche Installationen werden „unter Putz“, ggf. mit Vormauerungen in Bädern und WCs, ausgeführt. Erfassung und Abrechnung der verbrauchten Wassermengen erfolgen jeweils wohnungszugeordnet über geeichte Wasseruhren im Durchlaufprinzip.

SANITÄREINRICHTUNG

Für die Einrichtung und Ausstattung in den Sanitärräumen kommen Markenfabrikate (Laufen, Kludi, Larimar, Toto, Bette und Geberit oder gleichwertig) zum Einbau. Vorgesehen sind Sanitärgegenstände aus Porzellan, Badewanne aus Stahlblech, jeweils in Farbe weiß. Armaturen, Ausstattungs- und Zubehörteile in verchromter Ausführung. Die Ausstattung erfolgt gemäß Bemusterung bei Sanitär-Heinze.

BÄDER

Bäder und WCs werden jeweils nach Sanitärplanung ausgestattet. In den Bädern in barrierefreien Wohnungen werden die Installationen so ausgeführt, dass anstelle der Badewanne ein bodengleicher Duschbereich eingebaut werden kann.

- Einbaubadewannen, ca. 180 cm x 80 cm, aus emailliertem Stahlblech mit Isolierwannenträger mit mittlerem Ablauf und Unterputz-Einhebel-Mischbatterie mit Wanneneinlauf und Schlauchbrause mit Wandhalter.
- Duschen in oberirdischen Wohnungen bodeneben gefliest mit Duschrinne. Duschen in Hobbyräumen erhalten eine extraflache, weiße Duschwanne aus emailliertem Stahlblech. Sämtliche Duschen mit Duschglaskabine bzw. Duschglaswand, Kopfbrause, Handbrause mit Wandhalter, Unterputz-Thermostatmischer.
- Waschbecken, ca. 60 cm x 50 cm, mit Einhebel-Mischbatterie, mit Kristallspiegel, ca. 80 cm x 60 cm, und Handtuchhalter.
- Randlose Tiefspül-WCs mit Unterputz-Einbauspülkasten, WC-Sitz mit Deckel aus weißem Kunststoff und Papierrollenhalter.

SONSTIGE RÄUME

Küche mit Zapfstelle für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasseranschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine. Die EG-Wohnungen erhalten jeweils einen frost-

sicheren Kaltwasseranschluss mit wohnungszugeordneter Verbrauchszählung. Im Waschkeller sind ein Stahlausgussbecken in Weiß mit Kaltwasseranschluss und ein Bodenablauf mit Schmutzwasserhebeanlage vorgesehen, im Heizraum ein Kaltwasseranschluss mit Schlauchverschraubung. Für die Bäder der Hobbyräume von Wohnung 1 und Wohnung 3 wird im Gemeinschaftseigentum im KG eine Hebeanlage verbaut. Die Kosten für Wartung und notwendige Reparaturarbeiten sind von den Eigentümern der beiden Wohnungen zu tragen.

ELEKTROINSTALLATION

Die gesamte Installation wird nach den geltenden VDE-Vorschriften sowie den Bestimmungen der Stadtwerke München ausgeführt, inkl. Flachstahlerdungsband als Potenzialausgleich umlaufend in den Fundamenten bzw. Kellerbodenplatte, Hauptanschluss zentral im Keller und Zählerkasten mit den erforderlichen Hauptsicherungen. Die Installation im Keller erfolgt ganz oder teilweise als Aufputz-, in den Wohngeschossen als Unterputz-Installation. Schalter und Steckdosen in weißem Modulprogramm, z.B. „Berker SI“ oder gleichwertig.

ELEKTRO ALLGEMEIN

Zu den allgemeinen Elektroinstallationskomponenten zählen eine Videosprechstelle am Hauseingang/Gartentor mit Namensschild und Klingel, Lichttaster und Beleuch-

tung in allgemeinen Bereichen wie Eingängen, Fluren und Gemeinschaftsräumen, außerdem eine Anschlussstelle für öffentliche Medien (Strom, Wasser, Telefon, Breitbandkabelnetz). Jeder TG-Stellplatz erhält einen Elektroanschluss mit separaten Sicherungen für die Anbringung einer E-Ladestation. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage errichtet, deren Strom beispielsweise für die allgemeine Beleuchtung oder Wärmepumpe der Heizungsanlage der WEG verwendet werden kann.

WOHNUNGSINSTALLATION

Zu den Elektroinstallationskomponenten der Wohnungen zählen eine Video-Innen-sprechstelle mit Summer und Türöffner im Bereich Diele/Garderobe, Telefon- und Antennendosen, Raumthermostate für die Fußbodenheizung sowie ausreichend Schalter, Wand-/Deckenauslässe und Anschlussdosen in allen Wohnräumen, Küchen, Bädern und WCs sowie auf Balkonen und Terrassen. Innenliegende Bäder, WCs und Duschen werden nach DIN 18 017 entlüftet. Jede Wohnung erhält eine kontrollierte dezentrale Wohnraumlüftung.

HAUSANSCHLÜSSE

Die Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Kanal und Telefon, einschl. der anfallenden Anschlusskosten, sind im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Der Telefonanschluss endet mit der zentralen Hausanschlussdose im Keller-

geschoss. Die Leitung bis zur jeweiligen Nutzungseinheit mit der internen Anschlussdose wird verlegt. Der Antennenanschluss erfolgt für alle Einheiten über Kabelanschluss mit entsprechender Übergabe- und Verstärkeranlage im Kellergeschoss. Die Leitungsverlegung zur jeweiligen Nutzungseinheit ist vorhanden.

UNTERGESCHOSS UND AUSSENANLAGEN

WOHNUNGSKELLER

Jede Wohnung verfügt über mindestens einen eigenen abschließbaren Abstell-Kellerraum. Abtrennungen der Kellerräume mit verzinkten Metallwänden.

TIEFGARAGE UND GARAGENTOR

Tiefgarage mit markierten Einzelstellplätzen. Ein- und Ausfahrtsrampe der Tiefgarage betoniert, Fahrbahn und Stellplätze mit Verbundpflasterbelag. Elektrisches Garagentor mit Schlupftür vor der Rampe als Kipp- oder Rolltor, zu öffnen mit Schlüssel (außen), Seilzug (innen) sowie mit Handsender (Funksteuerung/1 Handsender je Stellplatz).

PERSONENAUFZUG

Moderner Personenaufzug mit Edelstahlkabine und automatischer Teleskop-Schiebetür. Rückwand mit Kristallspiegel und Handlauf in Edelstahl, Decke als Spiegelblech mit integrierten LED-Spots bzw. indirekter Beleuchtung.

AUSSENANLAGEN

Eingangs- und Einfahrtswege werden mit Beton-Verbundsteinpflaster belegt. Terrassen erhalten einen Belag mit Natursteinplatten. Alle Beläge werden frostsicher auf verdichtetem Kiesunterbau verlegt. Sämtliche Grünflächen inkl. der Einfriedung des Grundstückes werden gemäß Freiflächengestaltungsplan angelegt und landschaftsgärtnerisch bepflanzt. Für die Aufstellung der erforderlichen Müllbehälter wird eine zentrale Abstellfläche errichtet.

SONSTIGES

Das Gebäude wird als energiesparendes KfW-40-Effizienzhaus errichtet. Als Nachweis über die Einhaltung der geltenden Wärmeschutzbestimmungen, die Qualitätsbestimmung der Dämmstoffe und sonstiger Außenbauteile sowie die Bemessung der Heizungsanlage wird für das gesamte Gebäude ein EnEV-Nachweis mit einem zugehörigen Energiepass mit dem Qualitätsstandard KfW-40-Effizienzhaus erstellt und nach Fertigstellung überreicht. Erforderli-

che Bestätigungen zur Erlangung von Fördermitteln und Zuschüssen können vorab bereitgestellt werden. Änderungen der Bauausführung aus technischen Gründen, sonstigen Vorschriften, behördlichen Auflagen oder Genehmigungen bleiben vorbehalten. Sonderwünsche zur Planung und Ausführung des Objektes durch den Käufer sind möglich, soweit sie technisch durchführbar und rechtzeitig schriftlich vereinbart werden. Entstehende Mehr- oder Minderkosten werden dem Käufer gesondert berechnet bzw. erstattet. In den Plänen eingezeichnetes Mobiliar und Einrichtungsgegenstände stellen lediglich einen unverbindlichen Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht im Angebot enthalten. Verbindlich ist ausschließlich die aktuelle Baubeschreibung. Die angegebene Wohnfläche wurde aus den Plänen nach dem Fertigmaß ermittelt. Flächenmindernde Abzüge (Dachschrägen, Abmauerungen etc.) wurden entsprechend der Berechnungsverordnung berücksichtigt. In den ersten zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit eventuell auftretende Risse in Gipsbauteilen und bei allen dauerelastischen Fugen können durch die Bauaustrocknung entstehen und stellen keinen Mangel dar. In diesem Zeitraum ist auf die Durchlüftung aller Räume besonders zu achten.



Thomas Aigner,
Geschäftsführer der
Aigner Immobilien GmbH

07 – Kästlenstraße 4 – Ihr Vertriebspartner

A I G
N E R

Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau –

Dafür steht unser inhabergeführtes Unternehmen seit drei Jahrzehnten. Denn um sich auf einem der anspruchsvollsten Immobilienmärkte Europas sachkundig und routiniert zu bewegen, bedarf es großer Erfahrung, Verantwortung und Integrität.

Unsere Kunden schätzen unsere hohe Umsetzungsgeschwindigkeit, unsere Kompetenz und das Mehr an Service, das wir

ihnen als mehrfach ausgezeichnetes Unternehmen bieten: unsere interne Marketing- und Eventagentur, eigene Profifotografen oder unser Qualitätsmanagement, das höchste Ansprüche zu erfüllen hat.

Über unser internationales Netzwerk verfügen wir über beste Kontakte und können viele unserer Immobilien direkt vermitteln – auf Wunsch auch ganz diskret und ohne öffentliche Vermarktungsaktivitäten.

IHRE ANSPRECHPARTNER



Maximilian Deischl

Leitung Büro Nymphenburg, Dachau
Immobilienkaufmann (IHK)
Dipl.-Immobilienökonom (ADI)
Tel. (089) 17 87 87 - 6208
maximilian.deischl@aigner-immobilien.de

Büro Nymphenburg
Ruffinistraße 26, 80637 München



Altay Altintas

Immobilienvertrieb
Immobilienkaufmann (IHK)
Tel. (089) 17 87 87 - 451
altay.altintas@aigner-immobilien.de

Büro Nymphenburg
Ruffinistraße 26, 80637 München



08 – Kästlenstraße 4 – Ihr Bauträger

BAU TRÄ GER

Auf Erfahrung vertrauen. – Hinter dem Projekt K4 steht die DK Wohnbau GmbH. Das Bauträgerunternehmen zählt zu den erfahrensten Anbietern hochwertiger Immobilien in München und Bayern und bringt eine umfangreiche Expertise aus 30-jähriger Planung und Realisierung mit. An zahlreichen Referenzobjekten – familienfreundliche Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser – wird der hohe Anspruch an eine qualitätsstarke, individuelle Planung und eine

hochwertige, präzise Realisierung erkennbar. Auch bei den Villenwohnungen im Stadthaus K4 bleibt man diesen Prinzipien treu: mit einer Planung, die sich ganz an den Vorstellungen und Bedürfnissen der künftigen Bewohner orientiert. Mit einer Architektur, die dem bevorzugten Standort gerecht wird, und mit einer Bauausführung, aus der die Liebe zum Detail und der Wunsch nach Komfort sprechen. Alles aus einer Hand, dabei flexibel und verlässlich: Für Ihr Zuhause der Zukunft.

Alleinvertrieb

AIGNER IMMOBILIEN

Ruffinistr. 26, 80637 München

Tel.: (089) 17 87 87 - 0 | Fax: (089) 17 87 87 - 88

info@aigner-immobilien.de | www.aigner-immobilien.de

Projektplanung & Projektumsetzung



Sedlmayrstr. 16, 80634 München

Tel.: (089) 13 93 90 68 | Fax: (089) 13 93 90 67

office@dkwohnbau.de | www.dkwohnbau.de

Haftungsausschluss

Der Inhalt dieses Prospektes entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Änderungen in der Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospektes wird keine Haftung übernommen.

