

4
LIVING







GENIESSEN SIE NATUR- NAHES, MODERNES WOHNEN IN EINER BESONDEREN STADT

In Stadtbergen entsteht in Top-Lage ein großzügiges 4-Familienhaus. Zwei Erdgeschosswohnungen mit eigenem Garten, eine Maisonettewohnung mit geräumigem Balkon sowie ein exklusives Penthaus mit großer Dachterrasse bieten reichlich Platz zur individuellen Lebensplanung. Lichtdurchflutete Räume, große bodentiefe Glaselemente sowie hochwertigste Innenausstattung laden zum Wohlfühlen ein.

HIGHLIGHTS:

- Ruhige, wohnliche Lage mit guter Verkehrsanbindung
- Optimale Aufteilung und helle, lichtdurchflutete Räume
- Großzügiger Balkon und Terrasse
- Moderne Heiz- u. Haustechnik mit Fußbodenheizung (jeder Raum separat steuerbar)
- Komfortables elektrisches Beschattungssystem für alle Räume (Raffstore)
- Geräumige Garagen- u. Stellplätze
- Elektrisches Einfahrtstor sowie Garagentore
- Hochwertige und gehobene Ausstattung (z.B. Spülrandlose WCs)
- Große Kellerräume (optionale Kellerräume verfügbar)
- Regel-Air-Lüftungskonzept
- Kamin (WE2 Maisonette)
- Video-Türsprechanlage mit Monitor
- Überdurchschnittliche und begehrte Wohnlage in Augsburg
- Sauna für die WEG
- EnEV 2016





Die besondere Natur der Westlichen Wälder lädt zu Ausflügen ein und bietet beliebte Erholungsplätze für die ganze Familie.



Stadtbergen und seine Bewohner profitieren von der direkten Nachbarschaft zur Stadt Augsburg und der damit verbundenen Angebotsvielfalt.

STADTBERGEN – WOHNEN MIT VIELEN VORTEILEN

Stadtbergen, das am 1. Mai 1978 im Zuge der Gemeindegebietsreform aus den damals selbständigen Gemeinden Deuringen, Leitershofen und Stadtbergen hervorging, liegt am Westrand von Augsburg. Am 14. Juni 1985 wurde die Gemeinde Stadtbergen zum Markt erhoben, da sie die Einwohnerzahl von 12.000 überschritten hatte. Der Bayerische Innenminister Günther Beckstein verkündete am 10. Januar 2007 mit Wirkung zum 12. Mai 2007 die Erhebung des Marktes Stadtbergen zur Stadt. Mit rund 15.000 Einwohnern ist Stadtbergen heute die fünftgrößte Stadt des Landkreises Augsburg. Stadtbergen besteht aus dem Hauptort Stadtbergen und den Stadtteilen Leitershofen, Deuringen und dem Virchow-Viertel.

Das umfangreiche Angebot, das Ihnen Stadtbergen bietet, weiß zu überzeugen. Hervorzuheben sind dabei das bemerkenswerte Kulturprogramm, das ausgeprägte Vereinsleben sowie die vielfältigen Möglichkeiten Sport zu betreiben und Natur zu erleben. Stadtbergen ist eine Familienstadt, die Kindertagesstätten von der Krippe bis zum Hort, 19 Spiel- und Bolzplätze, ein Ferienprogramm, den Jugendclub Inside und ein Familienbüro bietet.

Egal, in welchem Stadtteil Sie sich befinden – Sie sind immer nah dran an der Natur. Wandern oder radeln Sie im Naturpark Westliche Wälder, der Deuringer Heide oder spazieren Sie entlang des August-Abenstein-Wegs. Die gute Erreichbarkeit über Fern- und Bundesstraßen und durch öffentlichen Personennahverkehr zeichnet den hohen Wohnwert aus.





Den Ausgleich zum städtischen Leben und viel Natur findet man in den vielfältigen Naherholungsgebieten von Stadtbergen.

DIE LAGE MACHT DEN UNTERSCHIED

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer im Raum Augsburg sehr beliebten und sehr gefragten Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sowie alle anderen Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Auch die Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel, an Autobahn und Bundesstraße ist optimal. In kürzester Zeit erreicht man zu Fuß die Straßenbahn Linie 3 und fährt direkt zum Augsburger Hauptbahnhof. Von dort bringt Sie der ICE über die Hochgeschwindigkeitsstrecke in exakt 26 Minuten in die Münchner City, in einer guten Stunde nach Stuttgart oder in knapp 90 Minuten nach Nürnberg. Die A8 Richtung Stuttgart/München oder die Bundesstraße B17 Richtung Donauwörth/Memmingen erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten.



Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.



Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind in nächster Umgebung.



Stadtbergen

- **AUTOBAHN (A8)** – 7 km
Augsburg/Stuttgart
- **BUNDESTRASSE (B17)**
500 m
- **AUGSBURG** 🎯
6,1 km / PkW
- **MÜNCHEN** 🎯
80 km / PkW

- 🍴 Essen/Trinken z.B. Sobi (ca. 500 m)
- 🛒 Einkaufen z.B. Marktkauf (ca. 700 m)
- ABC Schule z.B. Parkschule (ca. 700 m)
- 👶 Kinderbetreuung z.B. „Elias Holl“ (ca. 450 m)
- ⊕ Medizin. Versorgung (ca. 3,2 km)
- 🏪 Nikolaus Apotheke (ca. 400 m)
- 🌳 Naherholung (ca. 1 km)
- H Haltestelle Straßenbahn/Bus (ca. 300 m)

WE 1

ERDGESCHOSS

INKL. GARTEN

4 Zimmer + Terrasse + Garten

Garderobe	3,24 m ²
WC	2,10 m ²
Flur	14,11 m ²
Bad	7,09 m ²
Kind 1	7,65 m ²
Kind 2	12,34 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	51,38 m ²
Schlafen	18,51 m ²
Terrasse ¼	7,68 m ²

Gesamtwohnfläche ca. 124,10 m²

Die Gartenfläche beträgt ca. 123 m²



Garten WE 1



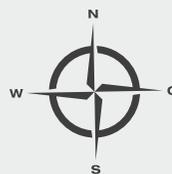
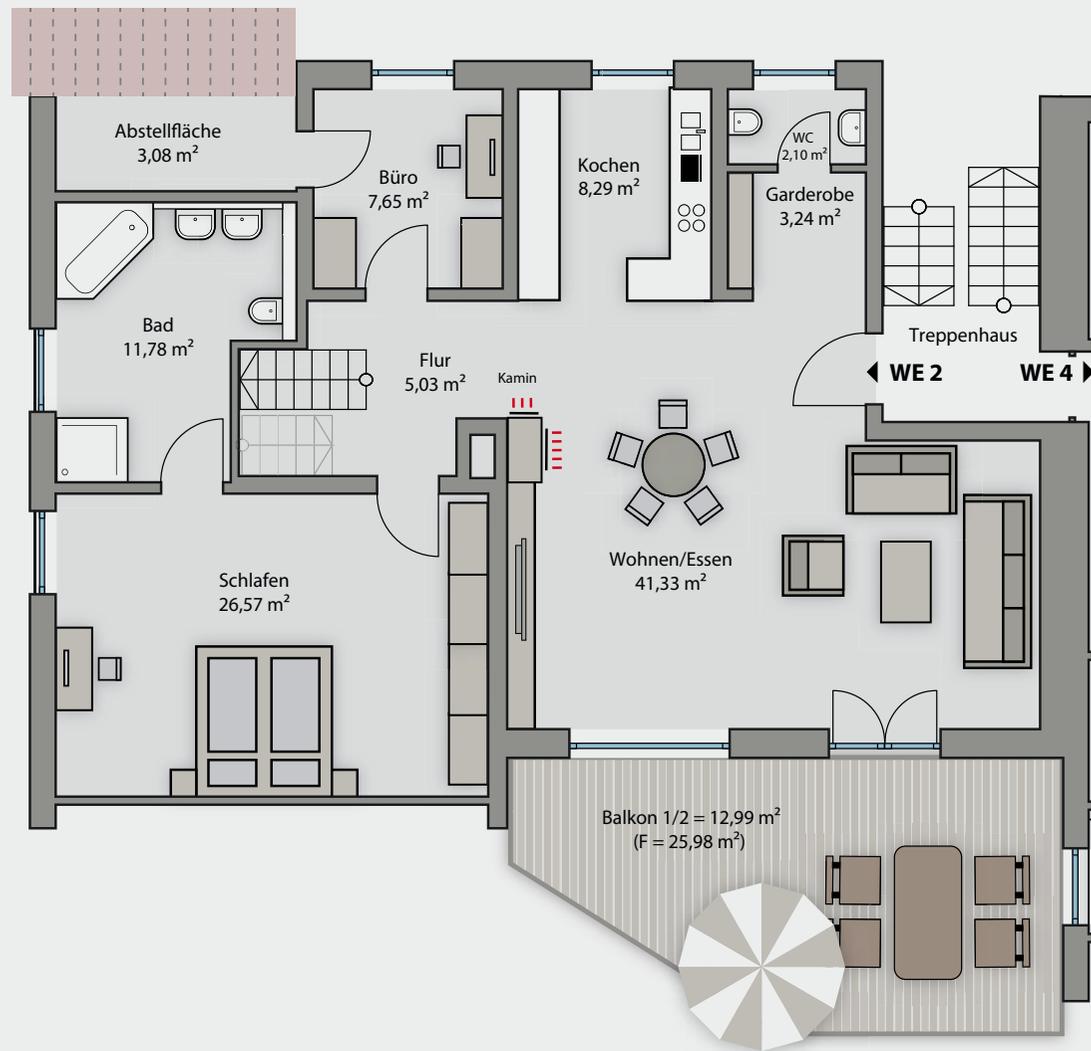


WE 2 MAISONNETTE- WOHNUNG

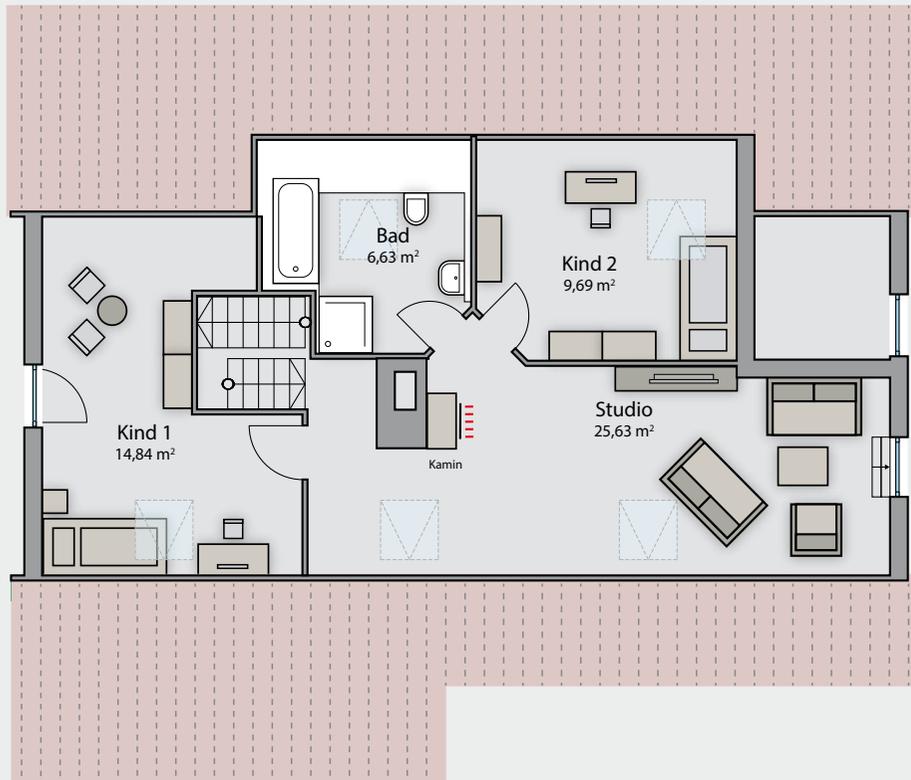
1. Obergeschoss 3 Zimmer + Balkon + Dachstudio

Flur	5,03 m ²
WC	2,10 m ²
Abstellen	3,08 m ²
Bad	11,78 m ²
Büro	7,65 m ²
Wohnen / Essen	41,33 m ²
Kochen	8,29 m ²
Schlafen	26,57 m ²
Balkon ½	12,99 m ²
Summe 1.OG	118,82 m²
Dachgeschoss nach Variante 2	ca. 57,36 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 176,18 m²

**Gesamtfläche 1.OG + DG
unausgebaut ca. 182,28 m²**

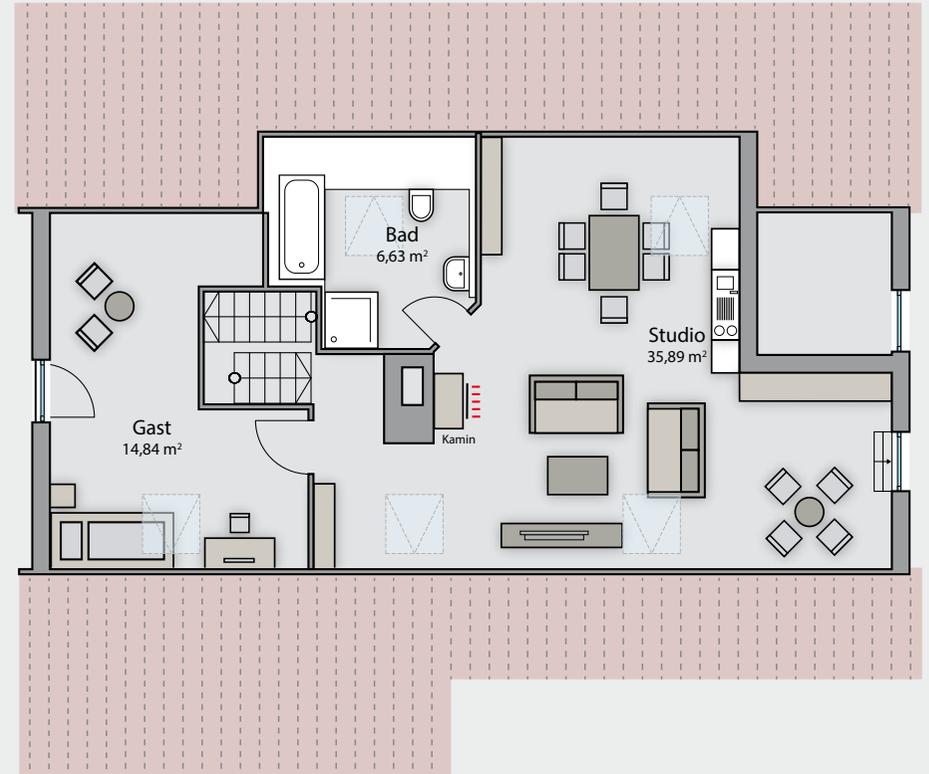


DACHGESCHOSS AUSBAUARIANTEN



1. Variante Dachgeschoss 3 Zimmer + Kamin

Studio	25,63 m ²
Kind 1	14,84 m ²
Kind 2	9,69 m ²
Bad	6,63 m ²
Gesamt	ca. 56,79 m²

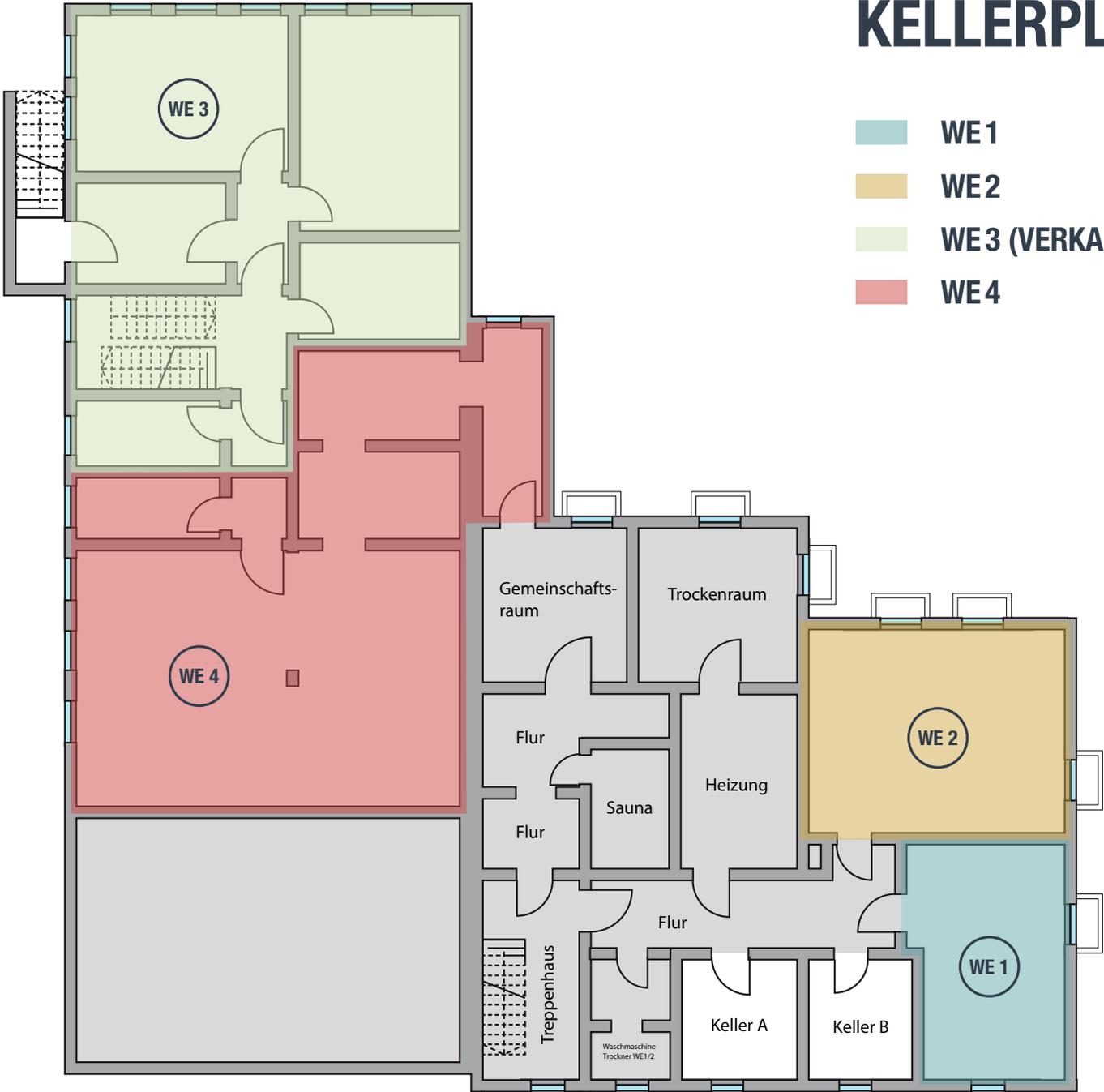


2. Variante Dachgeschoss 2 Zimmer + Kamin

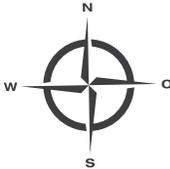
Studio	35,89 m ²
Gast	14,84 m ²
Bad	6,63 m ²
Gesamt	ca. 57,36 m²



KELLERPLAN



- WE 1
- WE 2
- WE 3 (VERKAUFT)
- WE 4



BAUBESCHREIBUNG

Vorstellung des Objekts

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten welche in zwei Gebäudeteile aufgeteilt sind. Auf den nach Südwesten ausgerichteten Gebäudeteil wird ein zusätzliches Geschoss (Penthouse) über dem EG erstellt. Die Bestandsdecke über dem EG wird abgebrochen und neu mittels Filigrandeckenplatten mit Ortbetonspiegel errichtet.

Die Umfassungswände des Penthouses werden mittels Porenbetonstein errichtet und darüber eine neu Decke in Holzsandwich -Bauweise gemäß energetischer Vorgaben neu hergestellt. Das nach Nordwesten gerichtet Bestandshaus mit Satteldachkonstruktion bleibt in seiner Darstellung erhalten. Dieses wird entkernt, sämtliche haustechnische Zuleitungen entfernt und wieder neu erstellt. Die Außenwände beider Gebäudeteile werden mit einem Wärmedämmverbundsystem gemäß energetischer Vorgaben ertüchtigt.

Mit der Maßnahme wird die vollständige Sanierung und Modernisierung des Anwesens beabsichtigt.

Wärmeschutz

Das Gebäude wird gemäß den Auflagen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) umgeplant, entkernt und gebaut.

Treppenhaus

Treppenstufen, Podeste und Vorplätze vom Keller bis zum obersten Geschoss werden aufgearbeitet oder neu mit Natursteinbelag oder Fliesenware belegt. Treppengeländer werden aufbereitet oder neu montiert.

Dächer

Das bestehende Dach wird gemäß energetischen Vorgaben ertüchtigt (Aufdach- und Zwischensparrendämmung) und erhält eine neue Ziegeleindeckung. Dachentwässerungen über vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Titanzink. Das Dach über dem Penthouse wird als Flachdach gemäß energetischen Vorgaben erstellt. Entwässerung der Flachdachterrassen über Dachabläufe und Fallrohre aus Titanzink.

Balkon-, und Flachdachgeländer

Als pulverbeschichtete Stahlkonstruktion vorgehängt. Stützeinteilung nach statischen Vorgaben. Die Abdichtung erfolgt gemäß DIN 18195. Belag aus Holzdielen. Wahlweise – wenn technisch machbar und gegebenenfalls gegen Aufpreis – Kunststoffdielen (WPC) oder Steinplatten.

Fenster

Fensterelemente und Fenstertüren aus Kunststoff mit 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung und Griffe aus Edelstahl. Fenster in Bad und WC in Klarglas oder nach Vereinbarung in satiniertem Glas. Fensterbleche außen in Aluminium. Fensterbänke innen aus Naturstein, in Bädern und WCs gefliest. Im Keller Kunststofffenster. Farbauswahl nach Vorgabe des Architekten.

Sonnenschutz/Rollläden

Außenliegende Kunststoffrollläden an allen Schlafzimmer-, Kinderzimmer- und Badfenstern. Bedienung elektrisch.

Jalousien bei Wohnräumen

Aluminium-Raffstore-Lamellen (pulverbeschichtet und führungsschienengeführt) außenliegend an allen Wohn- und Küchenfenstern. Bedienung elektrisch.

Türen

Hauseingangstüren aus Aluminium mit Sicherheitsschloss und Wärmeschutzisolierverglasung. Wohnungseingangstüren als schwere Eingangstür in Holz, gleichwertige Alternativen vorbehalten (Klimaklasse III) mit Spion, Oberfläche weiß – Lack. Drückergarnituren in Edelstahloptik. Wohnungsinnentüren mit Türblatt und Zarge in Holz, Oberfläche weiß – Lack, Türblatt mit Röhrenspaneinlage nach Muster. Alle Innentüren erhalten formschöne Drückergarnituren in Edelstahloptik.

Bodenbeläge

Küche, Bad/WC, Abstellräume – soweit vorhanden – gefliest. Materialwert der Fliesen bis 40,00 €/m² inkl. MwSt. als Einzelhandelspreis bei den Vertragsfirmen des Bauträgers. Alle Wohn- und Schlafräume sowie Diele/Flur mit Parkett bis 60,00 €/m² inkl. MwSt nach Bauträgermuster, Sockelleisten passend. Wahlweise auch Fliesenbelag.

Anstriche

Farbkonzept der Wohnanlage nach Vorgabe des Architekten. Alle Innenwände werden vollflächig glatt gespachtelt, Decken nach Maßgabe des Bauträgers hell gestrichen.

Heizung/Fußbodenheizung

Es wird eine Gasbrennwert-Zentralheizung eingebaut. Die Anlage wird über eine witterungsgeführte Außensteuerung mit Nachtabsenkung gesteuert.

Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper (temperiert). In allen Wohnräumen ist eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung vorgesehen.

Sanitäre Installation

Alle Ab- und Zuleitungen werden komplett erneuert. Kalt- und Warmwasserleitungen in Edelstahl oder Kunststoffverbundrohr, wärme- und schallgedämmt. Zentrale Warmwasserversorgung von Küche, Bad, Gäste-WC und DU/Bad. Waschmaschinenanschluss nach Wunsch, wenn technisch machbar, in der Wohnung oder im Keller. Verrechnung des Kalt- und Warmwassers über Verbrauchszähler. Eckventile und Abwasseranschluss in der Küche unmittelbar am Steigstrang. Anschluss an das Brauch- und Abwassernetz des Versorgungsträgers. Alle sanitären Einrichtungsgegenstände in weiß, Waschbecken und Klosettkörper in Sanitärporzellan, sämtliche Armaturen verchromt (z.B. Kaldewei oder Grohe).

Ausstattung Bad (nach Bemusterung Bauträgers)

Badewanne: Körperform-Einbaubadewanne, Acryl mit Wannenträger, Unterputz-Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie (soweit technisch machbar und vertretbar) andernfalls Aufputz-Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause mit Aufhängehaken.

WC-Anlage: Wandhänge-Tiefspül-WC, Unterputz-Spülkasten und Abdeckplatte Sitz mit Deckel.

Waschtischanlage: Waschbecken, Größe ca. 60 cm Waschtisch-Einhebel-Mischer, Handtuchhalter 2-armig, bodengleiche Duschrinne begehrbar, Duschtrennung Echtglas, Unterputz-Thermostat-Brausebatterie (soweit technisch machbar und vertretbar) andernfalls Aufputz-Thermostat-Brausebatterie mit Regendusche. Alle Bäder erhalten einen Handtuchheizkörper.

Ausstattung Gäste-WC:

WC-Anlage: Siehe Badausstattung

Handwaschbecken: Größe ca. 45 cm, Waschtisch-Einhebelmischer

Elektroinstallation

Ausstattung der einzelnen Räume nach VDE (Lage und Anordnung nach Installationsplan)

Beispiel

Wohnzimmer: 1 Dreifachsteckdose, 4 Einfachsteckdosen, 2 Deckenauslässe, 1 Antennenanschluss betriebsfertig, 1 Telefondose, 1 Serienschalter, 1 Jalousieschalter

Schlafen 1 (Elternschlafzimmer): 2 Doppelsteckdosen, 2 Einfachsteckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Antennendose, 2 Wechselschalter, 1 Telefondose, 1 Jalousieschalter

Schlafen 2/3: 1 Doppelsteckdose, 2 Einfachsteckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Antennendose, 1 Telefondose, 1 Ausschalter

Abstellraum: 1 Einfachsteckdose, 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter

Bad: 1 Doppelsteckdose, 1 Einfachsteckdose (Waschmaschine), sofern im Plan vorgesehen, 1 Einfachsteckdose (Trockner) sofern im Plan vorgesehen, 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 1 Lüfter (nur bei innen liegendem Bad), 1 Raumfühler für Fußbodenheizung, 1 Serienschalter, 1 Jalousieschalter (wenn Fenster vorhanden)

WC: 1 Einfachsteckdose, 1 Deckenauslass, 1 Lüfter (nur bei innen liegendem WC), 1 Ausschalter, 1 Jalousieschalter (wenn Fenster vorhanden)

Küche (nach Küchenplan wenn vorhanden): 2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose, 1 Einfachsteckdose (Kühlschrank), 1 Einfachsteckdose (Dunstabzug), 1 Einfachsteckdose (Geschirrspülmaschine), 1 Herdanschluss, 1 Deckenanschluss, 1 Einfachsteckdose (neben Dunstabzug) schaltbar, 1 Serienschalter 1 Jalousieschalter

Diele/Flur: 1 Einfachsteckdose neben Telefonanschluss, 1 Einfachsteckdose, 1 Deckenauslass, 1 Gegensprechanlage mit Monitor und Türöffner zur Hauseingangstüre, 1 Telefonanschluss betriebsfertig, 2 Wechselschalter

Terrasse Balkon: 1 Wandleuchte (von innen schaltbar), 1 Außensteckdose je Wohnung

Separate Kellerabteile: 1 Ausschalter kombiniert mit 1 Schuko-Steckdose, 1 Leuchte

Die Elektroleitungen der separaten Kellerabteile werden als Aufputz-Installation verlegt und an den Zähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen und abgesichert.

Keller

Raum für Waschmaschinen/Wäschetrockner im Kellergeschoss nach Plan, nicht beheizt, mit Anschlussmöglichkeit für einen Kondensat-Wäschetrockner. Natürliche Be- und Entlüftung über Kellerfenster.

Briefkästen

Briefkästen befinden sich am Eingangsbereich.

Sonderwünsche und Eigenleistungen

Sonderwünsche des Auftraggebers sind möglich, soweit diese technisch machbar und zumutbar sind und sie vor Ausführung schriftlich angezeigt wurden. Sie sind mit dem jeweiligen Handwerker zu besprechen und direkt zu verrechnen.

Dadurch entstehender Aufwand für Planungsänderungen, Neuorganisationen, Materialumtausch und dergleichen ist vom Auftraggeber in tatsächlicher Höhe zu vergüten und ist gemäß gesonderter Abschlagsrechnung zur Zahlung fällig. Für Änderungen durch Sonderwünsche des Auftraggebers auch im Detail, übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung oder Mängelbeseitigungspflicht. Dies beinhaltet auch die notwendigen Vor- und Nacharbeiten. Technisch notwendige Änderungen oder Auflagen durch die Behörde bleiben vorbehalten und ändern nichts am Pauschalpreis. Das Gleiche gilt bei etwaigen Eigenleistungen des Erwerbers, soweit sie nicht bereits im Kaufvertrag berücksichtigt wurden. Bei nachträglicher Eigenleistung ist eine schriftliche Bestätigung vom Bauträger erforderlich. Verzögerungen im Bauablauf, die durch verspätete Ausführung der Eigenleistungen entstehen, hat der Bauträger nicht zu vertreten, auch dann nicht, wenn aufgrund der nicht termingerechten Ausführung der Eigenleistungen, später, vereinbarte Arbeiten durch den Bauträger nachgeholt werden müssen. Werden die notwendigen Arbeiten durch den Erwerber vergeben, so gilt als Verrechnungs-Grundlage das Leistungsverzeichnis des Bauträgers. Der Erwerber rechnet selbst mit der ausführenden Firma ab. Das Risiko liegt in jedem Fall beim Erwerber.

Allgemeines/Haftungsvorbehalt

Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder aus durchführungstechnischen Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes, z.B. bedingt durch Änderungen von Lieferprogrammen, bleiben vorbehalten. Der Qualitätsstandard wird dadurch nicht berührt. Bei eventuellen Unstimmigkeiten zwischen Plan und Baubeschreibung gilt die Baubeschreibung. Vorbehalten bleiben auch eventuell konstruktiv bedingte Änderungen der Innenmaße, soweit keine Qualitätsminderung eintritt. Abweichungen von der Baubeschreibung und den Bauplänen bleiben dem Auftragnehmer vorbehalten, wenn sich solche als notwendig oder zweckmäßig erweisen oder auf behördliche Anordnung beruhen und dadurch der Wert und Güte der Eigentumswohnung oder des ganzen Objektes nur geringfügig vermindert wird.

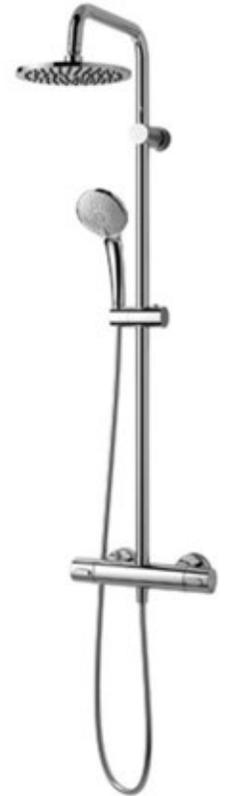
Sonstiges

Nicht zum Vertragsumfang gehören die vom Architekten in den Grundrissen und Ansichten eingezeichneten Möbel, Küchen, Bepflanzungen, Waschmaschinen und dergleichen. Pflegemaßnahmen für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind – insbesondere Holzteile, Holzschalungen, sowie Sichtbetonteile etc. – sind entsprechend den Vorgaben der Hersteller und in den vorgegebenen Zeitabständen durch die Eigentümer durchzuführen oder durchführen zu lassen, um die Gewährleistungsansprüche zu behalten. Das Nachstreichen der außenliegenden Holzteile ist erstmalig nach ca. 12 Monaten erforderlich. Diese Pflegemaßnahme stellt keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar, ebenso das gelegentliche Ausrichten der Terrassenplatten und Pflasterungen durch leichtes Absenken nach Bezugsfertigkeit. Risse in Bauteilen, Putz, Holz etc. die aufgrund naturbedingter bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Setzrisse, Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Leistungsmängel. Die Gewährleistung beträgt am Bauwerk 5 Jahre nach BGB, 1 Jahr für Arbeiten am Grundstück und 6 Monate für bewegliche Teile, wie Armaturen, Dichtungen, Ventile, Heizungsanlage etc.. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund unsachgemäßer Wohnraumlüftung entstehende Schäden keine Gewährleistungsansprüche gelten gemacht werden können. Kellerräume sind auf Grund der höheren Luftfeuchtigkeit für die Lagerung von Kleidung, Schuhe etc. nicht geeignet.

Baubeschreibung erstellt durch den Bauträger.

Ramona Hipp Immobilien

AUSSTATTUNGSDetails









Alleinvertrieb durch

Kaba Wohnbaukonzepte

Schießgrabenstraße 14

86150 Augsburg

T +49 (0) 821 455 447- 26

M +49 (0) 179 463 56 86

F +49 (0) 821 455 447- 22

E info@kaba-wohnbau.de

W www.kaba-wohnbau.de

Angebotsvorbehalt

Dieser Prospekt dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Die angegebenen Zahlen sind unverbindlich. Bei den Fotos, Skizzen, Zeichnungen und Visualisierungen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrags sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.

0821 455 447 26
info@kaba-wohnbau.de
www.kaba-wohnbau.de

