

# EXKLUSIVE WOHNANLAGE IN OLCHING

EIN OBJEKT DER MG PROJEKT-VERWALTUNGS GMBH



**ROGGENSTEINERSTRASSE 154**  
**10 INDIVIDUELLE NEUBAUWOHNUNGEN**

[www.mgf-group.de](http://www.mgf-group.de) | [gmeinwieser@mgf-group.de](mailto:gmeinwieser@mgf-group.de)  
**Planung:** Hans Scheidecker



# EXKLUSIVE IMMOBILIE

Willkommen in Ihrer exklusiven Wohnanlage in Top-Lage in Olching in der **Roggensteinerstraße 154**. Hier vereinen sich urbanes Flair und Naturnähe zu Ihrem idealen Lebensraum. Errichtet werden 10 Wohnungen.



Ihr Eigenheim von einem zuverlässigen Bau-träger in guter Lage und mit außergewöhnlicher Architektur sowie einer exklusiven Ausstattung zu einem überzeugenden Preis.

**BESTE WOHNKULTUR  
UND WERTBESTÄNDIGKEIT**

## PERFEKTE KOMBINATION

### MODERNE WOHNANLAGE UND ATTRAKTIVES LEBENSUMFELD

Wohnanlage und Lebensqualität .....	2
Freiflächenplan .....	8
Kellergeschoss .....	10
Erdgeschoss .....	11
Obergeschoss .....	12
Dachgeschoss .....	13
Ansichten .....	14
Regelschnitt .....	16

### WOHNHAUS

Keller- und Erdgeschoss .....	18
Obergeschoss .....	24
Dachgeschoss .....	28

Baubeschreibung .....	34
-----------------------	----

# WOHNANLAGE

ROGGENSTEINERSTRASSE 154

GESAMTANSICHT AUS NORDOST



## Liebenswertes, traditionsreiches und naturnahes Olching

Die Stadt Olching hat sich zu einer beliebten Wohngegend etabliert. Dem Ursprung treu geblieben – verbunden mit dem ländlichen Charakter – zieht sie viele Familien, aber auch Naturliebhaber an.

Olching hat sich städtebaulich über die Jahre entwickelt und bietet eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen, von Ein- bis Mehrfamilienhäusern. Die unterschiedlichen Ortsteile Olchings, jeder mit seinem eigenen Charakter, prägen das Gesamtbild der Gemeinde.

In der Roggensteinerstraße, in einer etablierten Achse Olchings, entsteht Ihr neues Zuhause – ein Ort, der alle Vorzüge einer gewachsenen Infrastruktur mit der Ruhe einer naturnahen Umgebung verbindet. Diese Adresse ist ideal für all jene, die Wert auf kurze Wege im Alltag legen und gleichzeitig die Möglichkeit schätzen, direkt vor der Haustür in grüne Oasen einzutauchen.

**Eine Wohnanlage von Heute.  
Eine Kapitalanlage von Morgen.  
Eine Investition in die Zukunft.**

# INFRASTRUKTUR

Dank der zentralen Lage der Wohnanlage erreichen Sie die vielfältige Infrastruktur der Umgebung – von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu öffentlichen Verkehrsmitteln – bequem und in kurzer Zeit.



01



02



03



01 | LANDSCHAFT UND WOHNEN IN OLCHING

02 | MÖSEL SPIELPLATZ

03 | NATURNAHE WOHNGEGEND

Die Infrastruktur rund um die Roggensteinerstraße bietet eine gute Anbindung für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte (darunter Rewe und Aldi), der TechnoMarkt/Expert, ein Getränkemarkt (Krämer) sowie Bäckereien befinden sich in direkter Nähe. Auch Apotheken sind zwar nicht direkt angrenzend, aber fußläufig erreichbar.

Darüber hinaus profitieren Familien von der hervorragenden Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten, die eine umfassende Bildung und Betreuung sicherstellen.

Genießen Sie entspannte Spaziergänge oder sportliche Radtouren entlang des malerischen Starzelbachs und lassen Sie die Kleinen auf dem Mösel Spielplatz, der nur einen Steinwurf entfernt liegt, spielen.

Die Roggensteinerstraße bietet ideale Verkehrsverbindungen, da sich eine Bushaltestelle nur 50 Meter entfernt befindet und die S-Bahn-Stationen S3 in Olching sowie S4 in Eichenau schnell erreichbar sind.

**Mit urbanem Komfort und einem wunderbaren Naturerlebnis bietet Ihnen Olching ein Zuhause voller Lebensqualität.**

# FREIZEITWERT

**Olching – die grüne Oase mit einer großen Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.**



Ein besonderes Highlight an diesem Wohnort ist Ihre unmittelbare Nähe zur Amper und zu den weitläufigen Wäldern Olchings. Diese grüne Lunge der Stadt lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein: Ob ausgedehnte Spaziergänge entlang des Flusses, entspannte Radtouren durch die Natur oder einfach nur Momente der Ruhe und Erholung im Grünen – die Möglichkeiten sind grenzenlos.



Der Feierabend oder das Wochenende lassen sich hier ideal gestalten, fernab vom Alltagsstress. Der „Olchinger See“ ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.



Gleichzeitig ist das Zentrum Olchings mit seinen weiteren Freizeitangeboten und Gastronomiebetrieben schnell erreichbar und rundet das Angebot perfekt ab. Genießen Sie dort die Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants und gönnen Sie sich in dem italienischen Restaurant am Olchinger See „Villa Romantica“ eine Auszeit.

Wohnen in der Roggensteinerstraße in Olching bietet somit eine seltene Kombination aus urbanem Komfort und idyllischem Naturerlebnis. Tauchen Sie ein in eine Umgebung, die sowohl das pulsierende Leben als auch die beschauliche Ruhe vereint – ein wahrhaft seltenes Zusammenspiel für Ihr neues Zuhause.

01 | STARZELBACH: MALERISCHE NATUR  
02 | VILLA ROMANTICA AM OLCHINGER SEE  
03 | OLCHING ZENTRUM



# WOHNEN

## Der Wohnstandard

Die Wohnanlage in der Roggensteinerstraße fügt sich harmonisch in das Umfeld der Natur ein. Die zum Teil sehr großzügigen Balkone und Terrassen unterstreichen den Freizeitwert. Ein Gebäudekörper mit insgesamt 10 Wohnungen – treffen Sie Ihre Auswahl: Für Sie errichten wir kompakte 1-Zimmer-Wohnungen ab ca. 22m<sup>2</sup> bis hin zur großzügigen 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 104 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder Dachterrassen. Diese Wohngebäude schaffen eine Symbiose von Natur, moderner Architektur. Ein Ort zum Wohlfühlen.

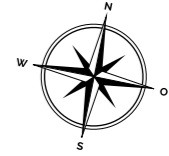
## Wohnqualität

Nicht nur ausgewählte Materialien und eine hervorragende Ausstattung, sondern auch Sonne und Licht werden in diesem Wohnkonzept umgesetzt.

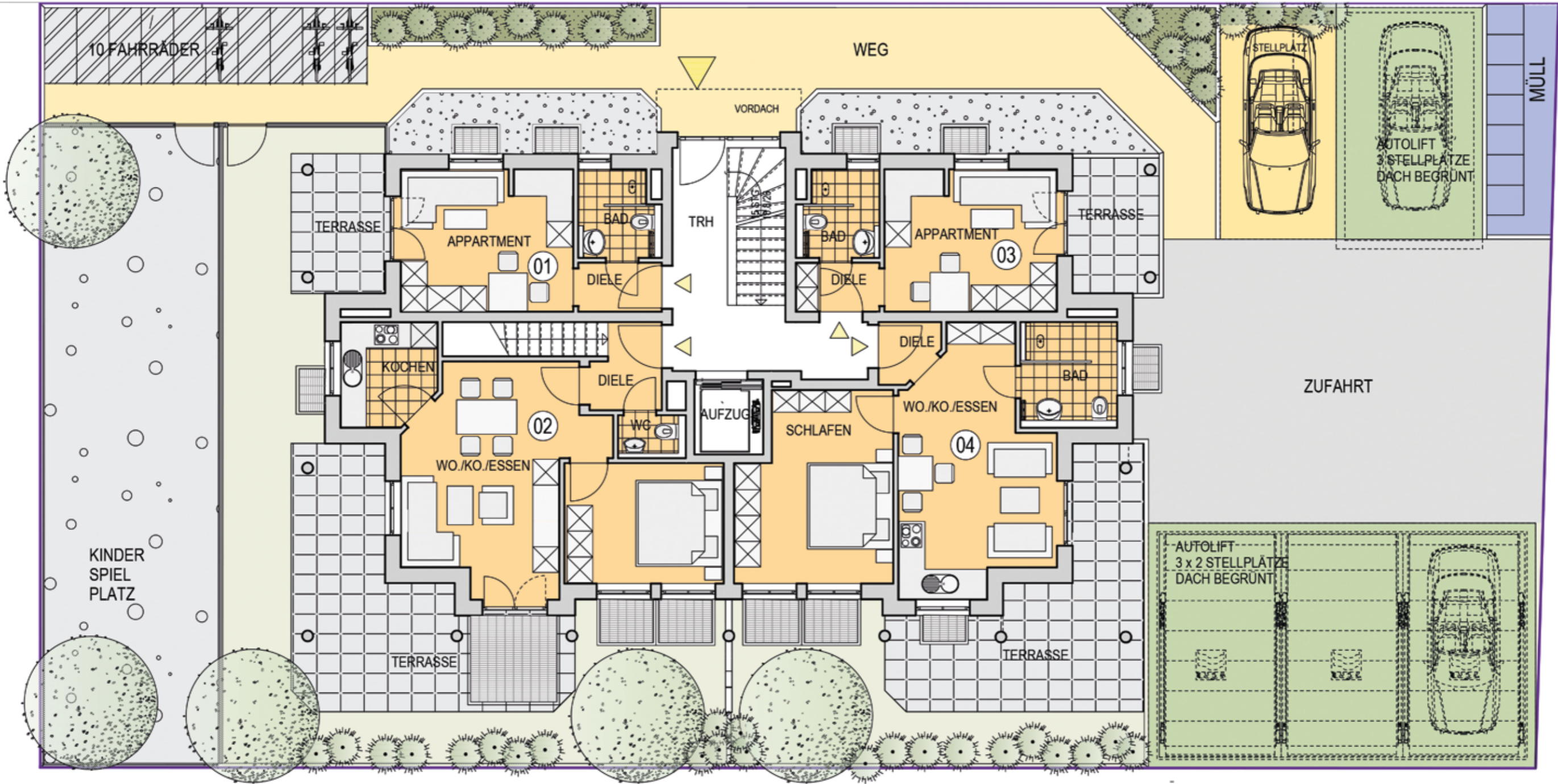
Vorwiegend Designböden in allen Wohnräumen, Fußbodenflächenheizung, hochwertige Fliesen, Rollläden an Fenstern und Fenstertüren ab dem Erdgeschoss sowie eine aufwendige Architektur der Bäder, Duschen und Toiletten unterstreichen den Wohnkomfort.

Die Bauweise und Ausstattung des Allgemeingutums wie Ziegelbauweise und Natursteinbeläge erfolgen in bewährter Wohnbau-Bauqualität.

# FREIFLÄCHENPLAN



EIN OBJEKT DER MG PROJEKT-VERWALTUNGS GMBH



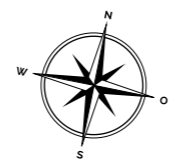
MGF GROUP IMMOBILIEN REAL ESTATE

# KELLERGEHOSS

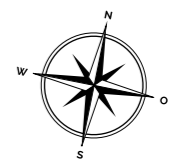
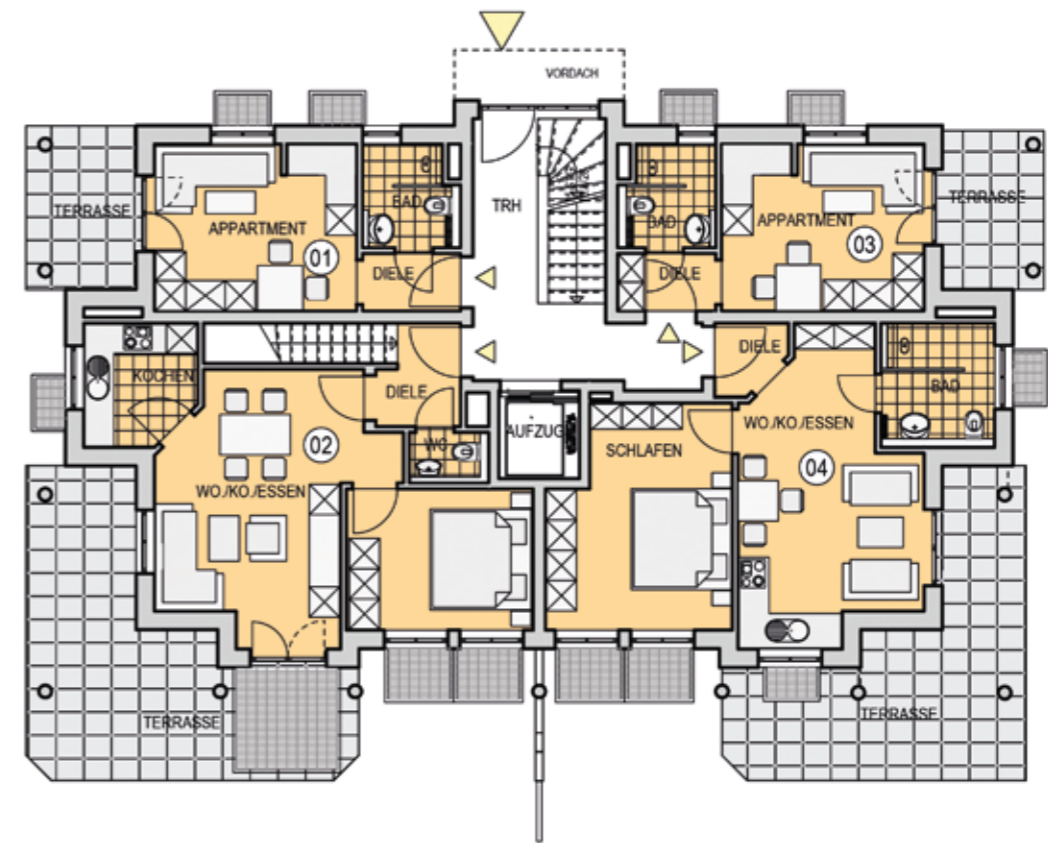
# ERDGEHOSS

EIN OBJEKT DER MG PROJEKT-VERWALTUNGS GMBH

MGF GROUP IMMOBILIEN REAL ESTATE



Maßstab 1 : 200



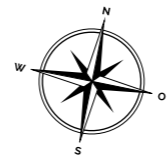
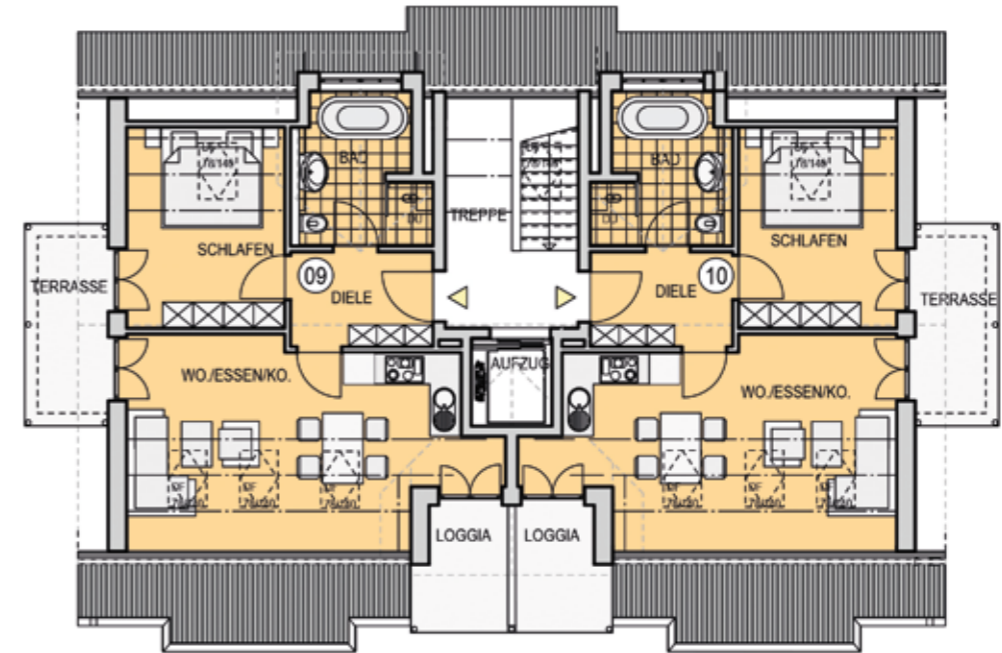
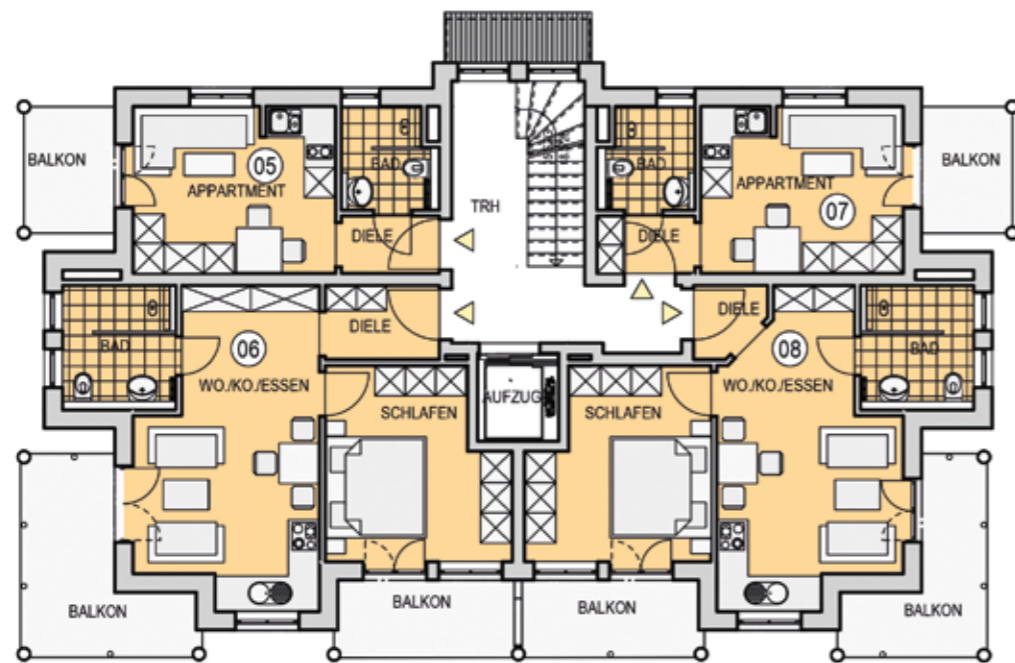
Maßstab 1 : 150

# OBERGESCHOSS

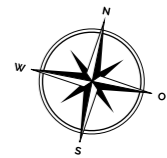
# DACHGESCHOSS

EIN OBJEKT DER MG PROJEKT-VERWALTUNGS GMBH

MGF GROUP IMMOBILIEN REAL ESTATE



Maßstab 1 : 150



Maßstab 1 : 150

# ANSICHTEN

EIN OBJEKT DER MG PROJEKT-VERWALTUNGS GMBH



NORDEN



WESTEN



OSTEN

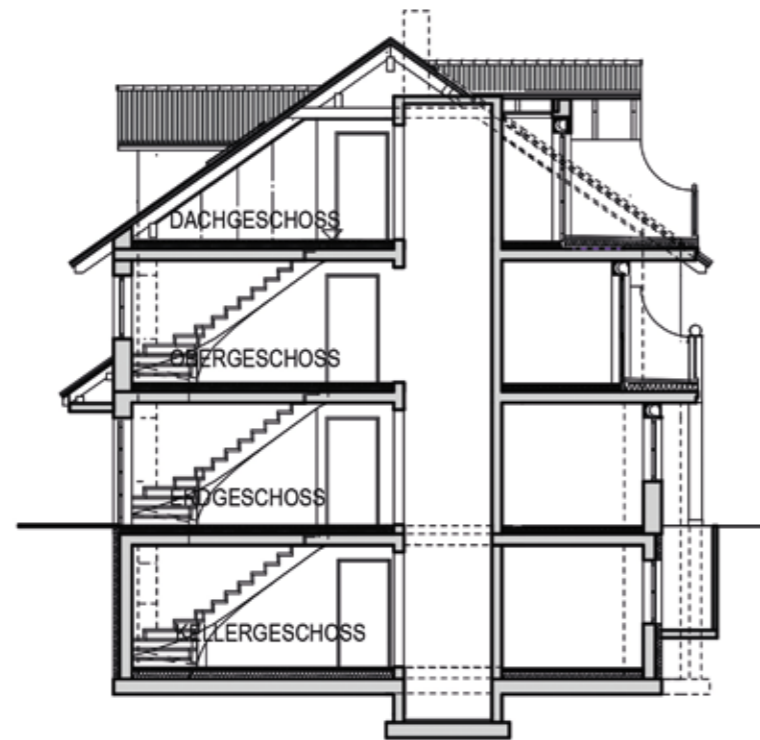


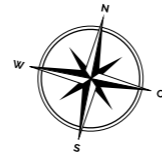
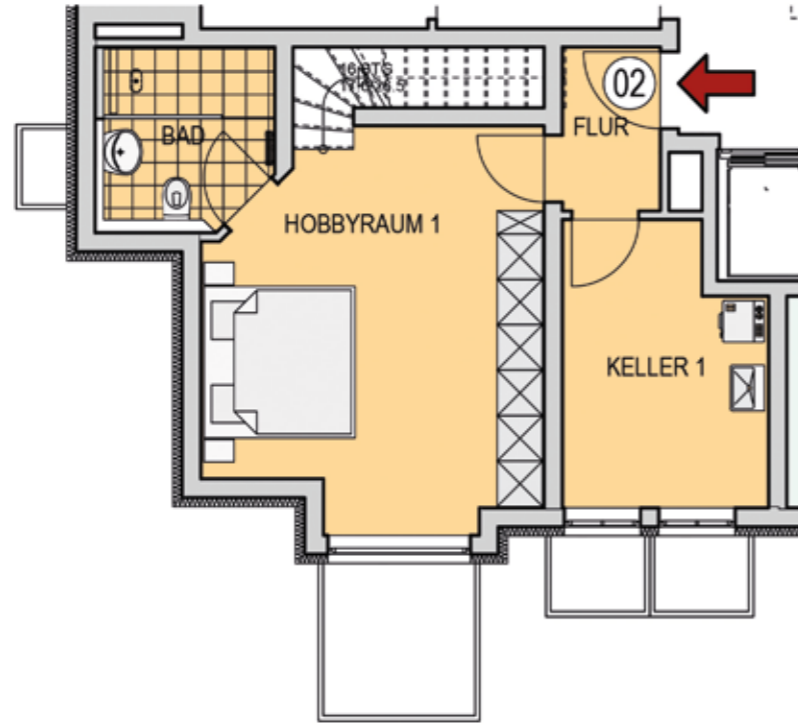
SÜDEN

MGF GROUP IMMOBILIEN REAL ESTATE

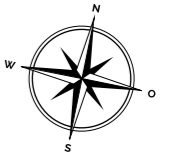
# SCHNITT

REGELSCHNITT





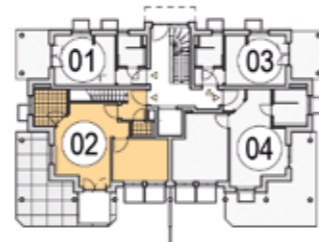
Maßstab 1 : 100

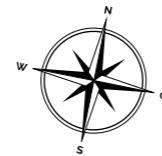
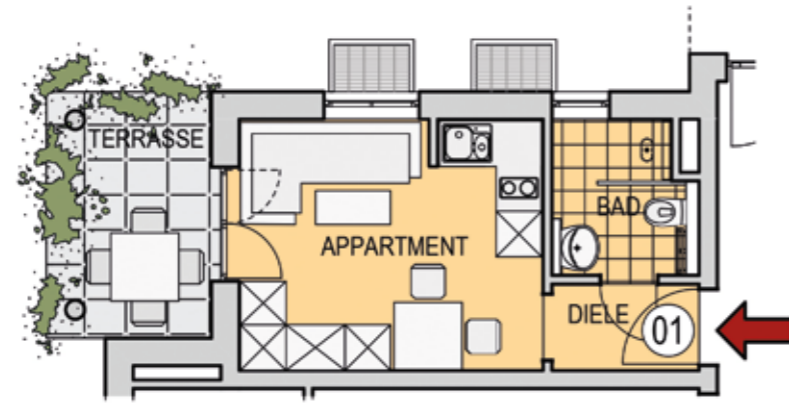


Maßstab 1 : 100

WHG NR. 2	FLÄCHE WF	FLÄCHE NF
Wohnen/Essen	20,16 m <sup>2</sup>	
WC	1,24 m <sup>2</sup>	
Diele	3,05 m <sup>2</sup>	
Kochen	5,19 m <sup>2</sup>	
Schlafen	10,39 m <sup>2</sup>	
Terrasse ½	12,20 m <sup>2</sup>	(24,40 m <sup>2</sup> )
Hobbyraum ½	10,70 m <sup>2</sup>	(21,40 m <sup>2</sup> )
Flur ½	1,40 m <sup>2</sup>	(2,80 m <sup>2</sup> )
Bad ½	2,46 m <sup>2</sup>	(4,93 m <sup>2</sup> )
Keller 1, ½	4,75 m <sup>2</sup>	(9,51 m <sup>2</sup> )
<b>GESAMT</b>	<b>71,54 m<sup>2</sup></b>	<b>103,07 m<sup>2</sup></b>

GRUNDRISSÜBERSICHT

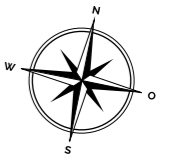
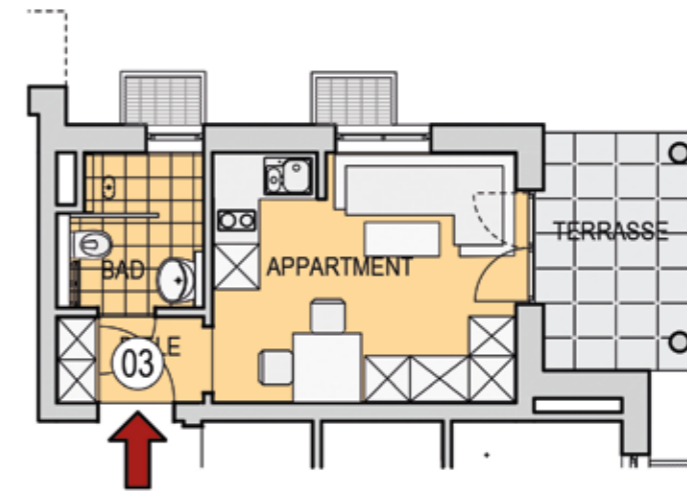




Maßstab 1 : 100

WHG NR. 1	FLÄCHE WF	FLÄCHE NF
Appartment	13,50 m <sup>2</sup>	
Bad	3,34 m <sup>2</sup>	
Diele	2,22 m <sup>2</sup>	
Terrasse ½	3,54 m <sup>2</sup>	(7,07 m <sup>2</sup> )
<b>GESAMT</b>	<b>22,59 m<sup>2</sup></b>	<b>26,13 m<sup>2</sup></b>

GRUNDRISSÜBERSICHT

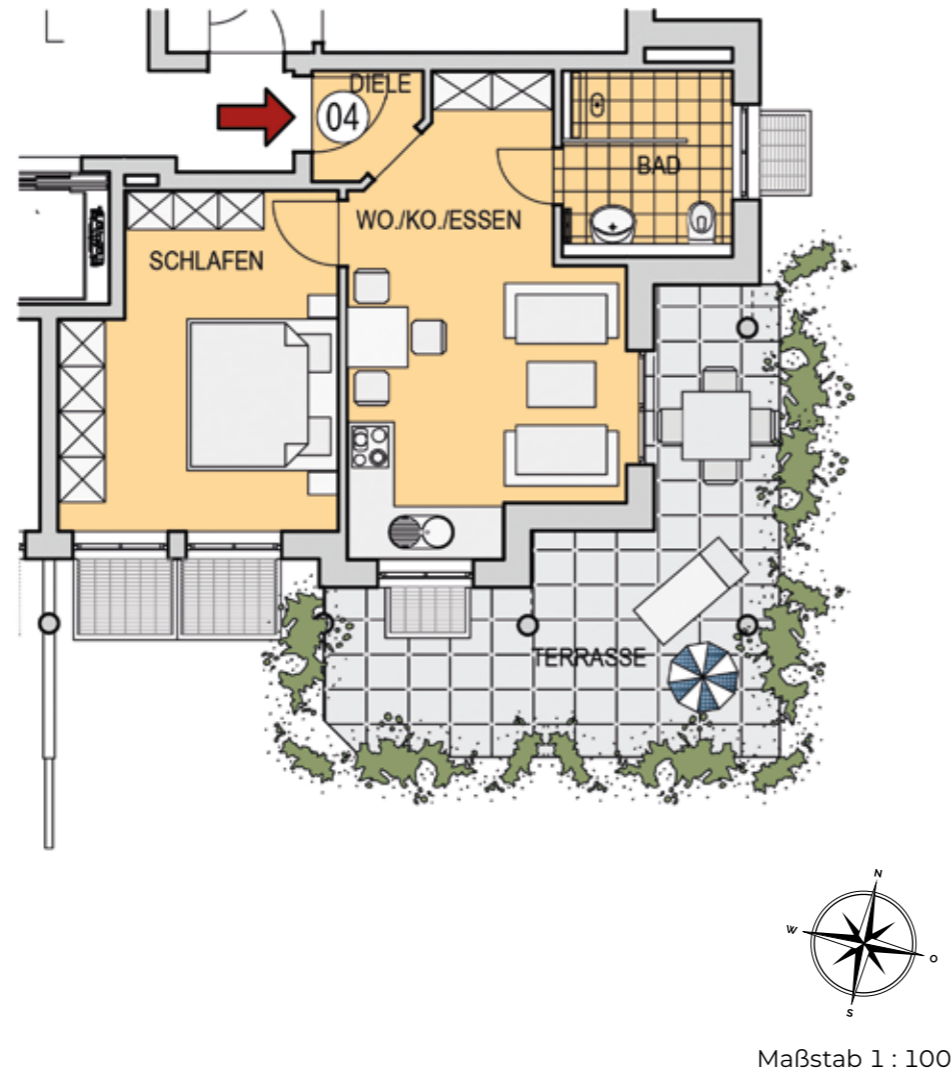


Maßstab 1 : 100

WHG NR. 3	FLÄCHE WF	FLÄCHE NF
Appartment	13,50 m <sup>2</sup>	
Bad	3,34 m <sup>2</sup>	
Diele	2,22 m <sup>2</sup>	
Terrasse ½	3,16 m <sup>2</sup>	(6,32 m <sup>2</sup> )
<b>GESAMT</b>	<b>22,22 m<sup>2</sup></b>	<b>25,38 m<sup>2</sup></b>

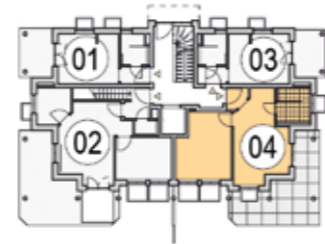
GRUNDRISSÜBERSICHT

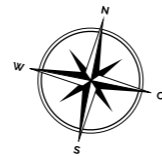
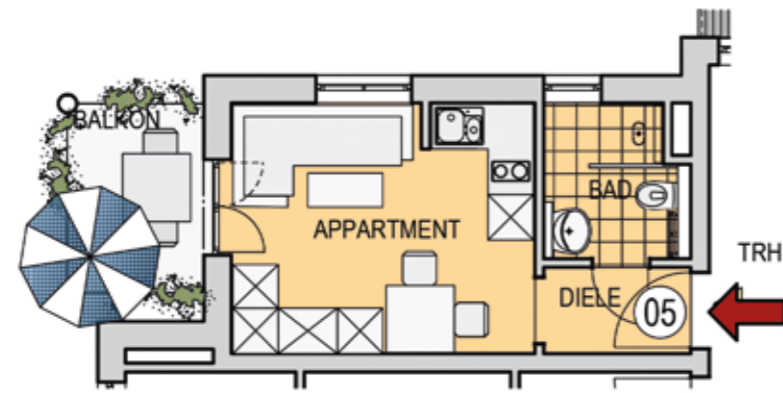




GRUNDRISSÜBERSICHT

WHG NR. 4	FLÄCHE WF	FLÄCHE NF
Wo./Essen/Ko.	19,05 m <sup>2</sup>	
Bad	4,95 m <sup>2</sup>	
Diele	1,80 m <sup>2</sup>	
Schlafen	15,19 m <sup>2</sup>	
Terrasse ½	10,58 m <sup>2</sup>	(21,17 m <sup>2</sup> )
<b>GESAMT</b>	<b>51,57 m<sup>2</sup></b>	<b>62,16 m<sup>2</sup></b>

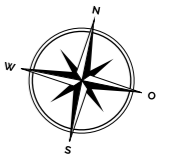
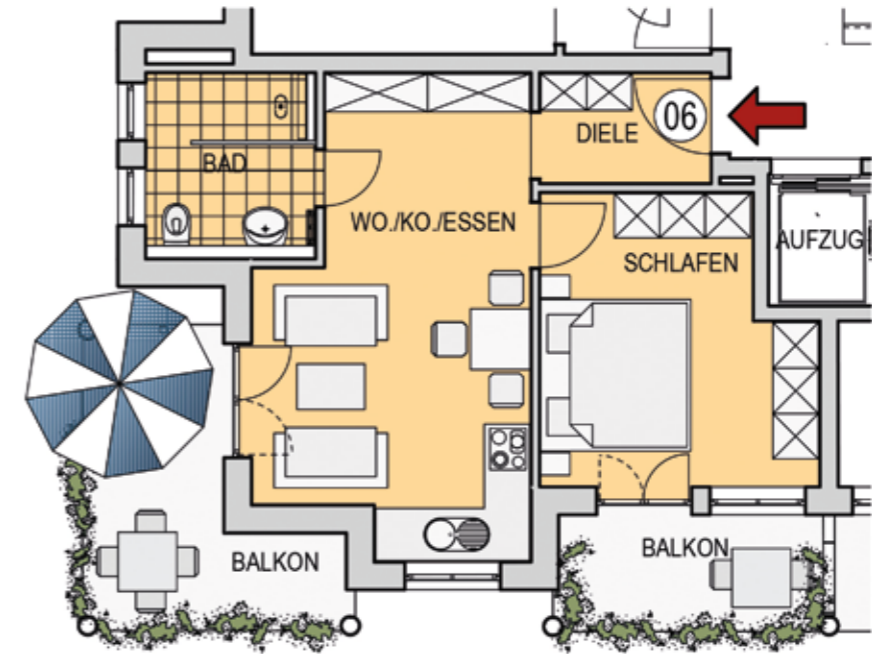
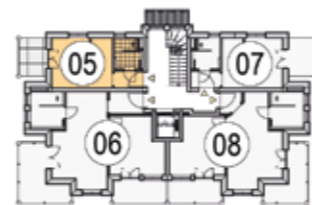




Maßstab 1 : 100

WHG NR. 5	FLÄCHE WF	FLÄCHE NF
Appartment	13,50 m <sup>2</sup>	
Bad	3,34 m <sup>2</sup>	
Diele	2,22 m <sup>2</sup>	
Balkon ½	3,54 m <sup>2</sup>	(7,07 m <sup>2</sup> )
<b>GESAMT</b>	<b>22,59 m<sup>2</sup></b>	<b>26,13 m<sup>2</sup></b>

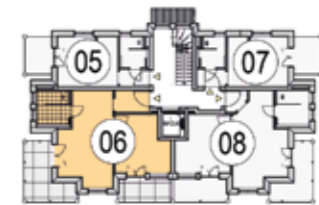
GRUNDRISSÜBERSICHT

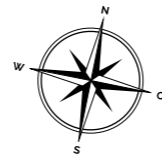
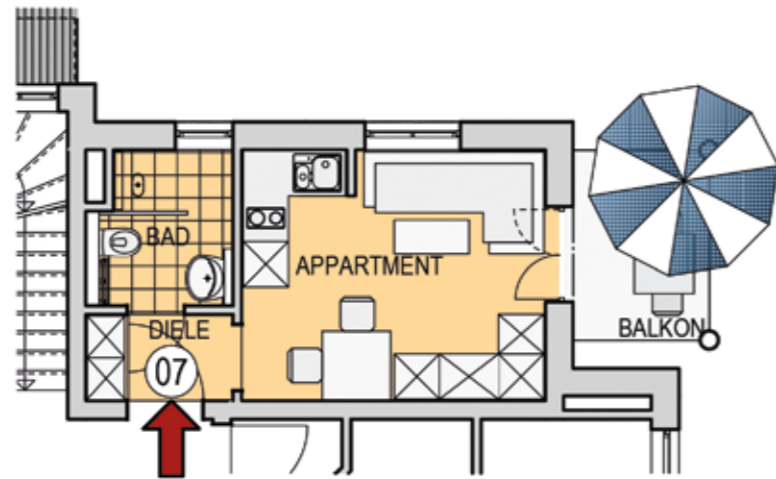


Maßstab 1 : 100

WHG NR. 6	FLÄCHE WF	FLÄCHE NF
Wo./Essen/Ko.	20,42 m <sup>2</sup>	
Bad	4,95 m <sup>2</sup>	
Diele	3,32 m <sup>2</sup>	
Schlafen	13,15 m <sup>2</sup>	
Balkon ½	2,70 m <sup>2</sup>	(5,40 m <sup>2</sup> )
Balkon ½	4,79 m <sup>2</sup>	(9,59 m <sup>2</sup> )
<b>GESAMT</b>	<b>49,33 m<sup>2</sup></b>	<b>56,83 m<sup>2</sup></b>

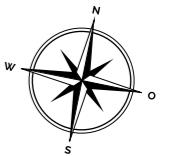
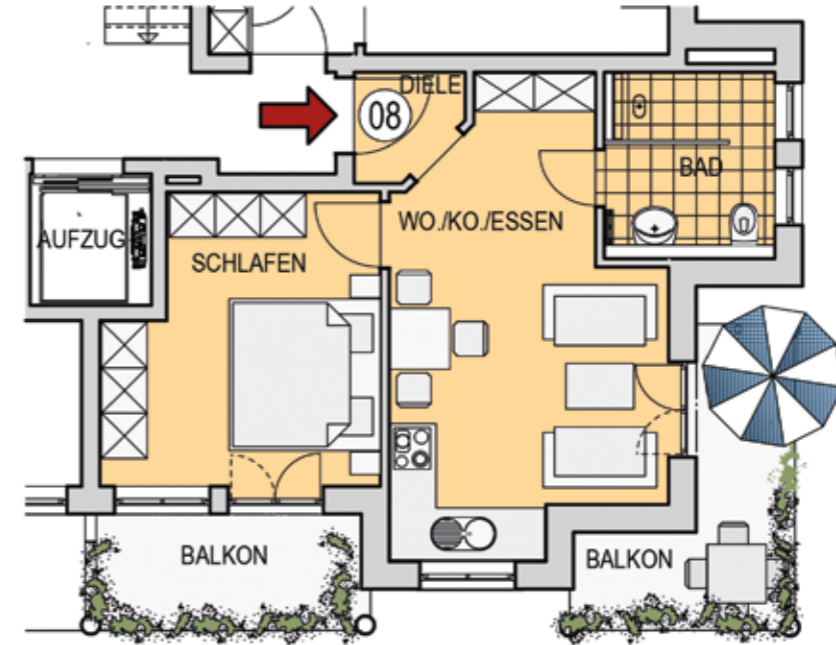
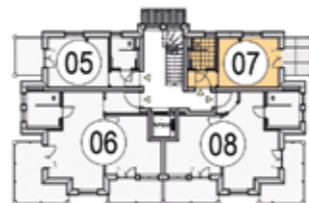
GRUNDRISSÜBERSICHT





Maßstab 1 : 100

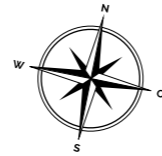
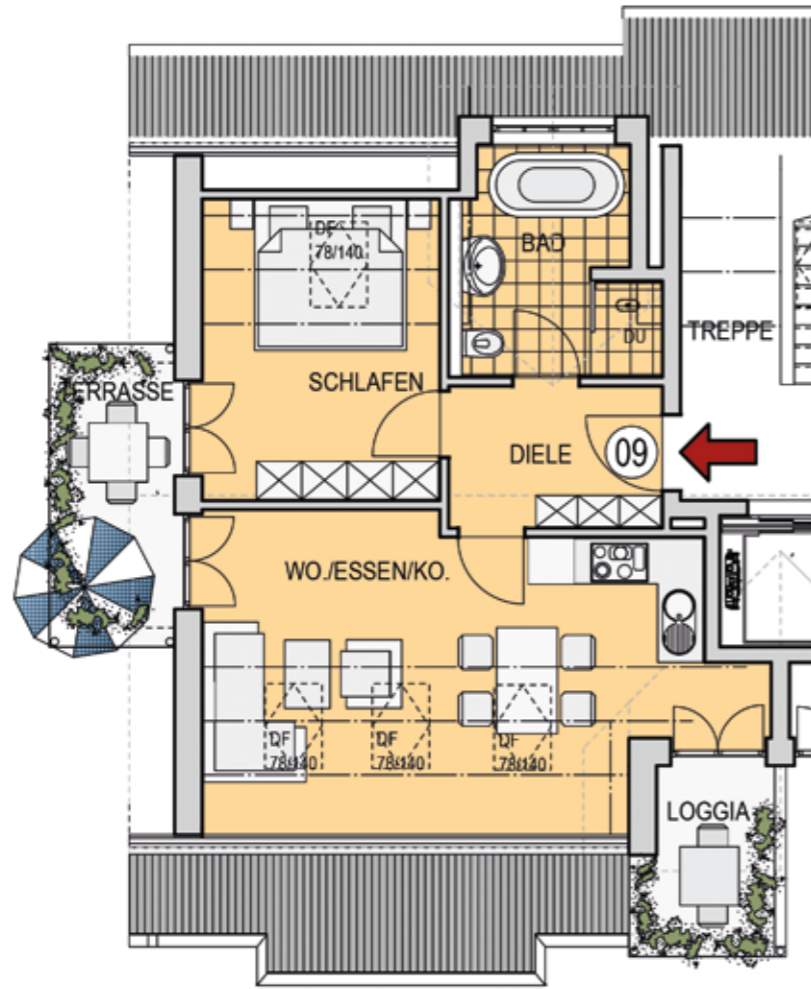
WHG NR. 7	FLÄCHE WF	FLÄCHE NF
Appartment	13,50 m <sup>2</sup>	
Bad	3,34 m <sup>2</sup>	
Diele	2,22 m <sup>2</sup>	
Balkon ½	2,24 m <sup>2</sup>	(4,48 m <sup>2</sup> )
<b>GESAMT</b>	<b>21,25 m<sup>2</sup></b>	<b>23,49 m<sup>2</sup></b>



Maßstab 1 : 100

WHG NR. 8	FLÄCHE WF	FLÄCHE NF
Wo./Essen/Ko.	19,01 m <sup>2</sup>	
Bad	4,95 m <sup>2</sup>	
Diele	1,80 m <sup>2</sup>	
Schlafen	13,15 m <sup>2</sup>	
Balkon ½	3,64 m <sup>2</sup>	(7,29 m <sup>2</sup> )
Balkon ½	2,70 m <sup>2</sup>	(5,39 m <sup>2</sup> )
<b>GESAMT</b>	<b>45,25 m<sup>2</sup></b>	<b>51,59 m<sup>2</sup></b>



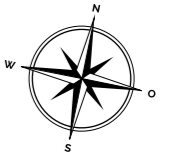
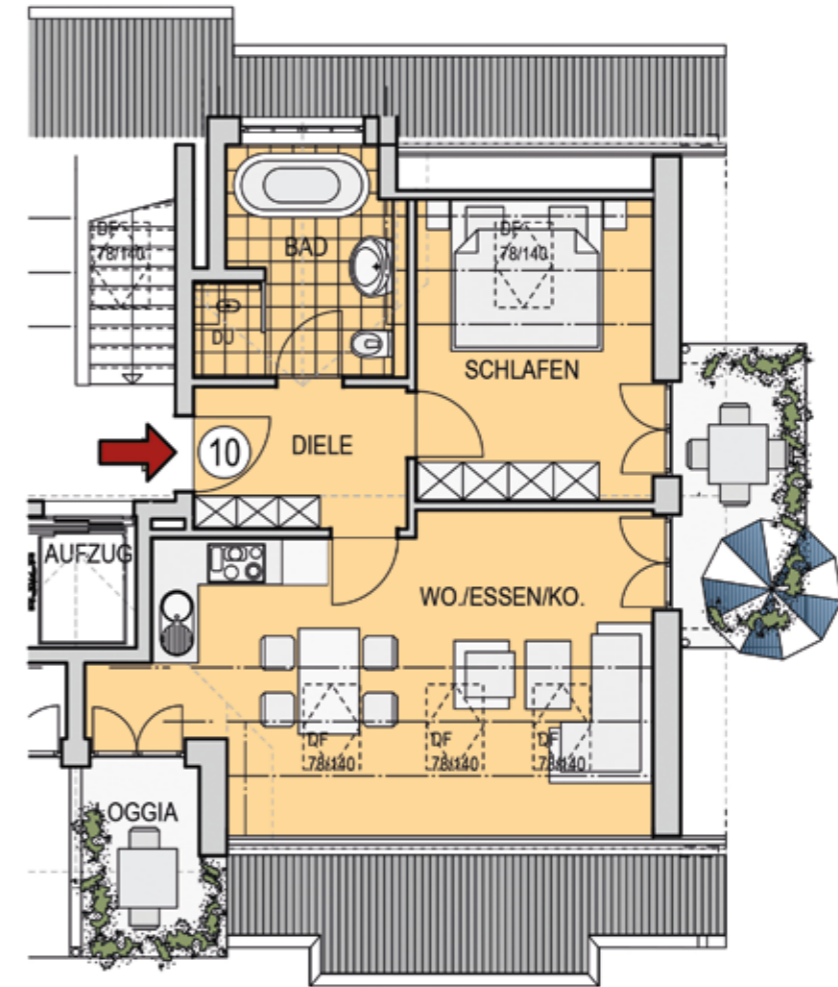


Maßstab 1 : 100

EIN OBJEKT DER MG PROJEKT-VERWALTUNGS GMBH

WHG NR. 9	FLÄCHE WF	FLÄCHE NF
Wo./Essen/Ko.	19,05 m <sup>2</sup>	
Bad	6,93 m <sup>2</sup>	
Diele	5,31 m <sup>2</sup>	
Schlafen	9,88 m <sup>2</sup>	
Terrasse ½	3,30 m <sup>2</sup>	(6,60 m <sup>2</sup> )
Loggia ½	2,11 m <sup>2</sup>	(4,42 m <sup>2</sup> )
<b>GESAMT</b>	<b>46,58 m<sup>2</sup></b>	<b>52,19 m<sup>2</sup></b>

GRUNDRISSÜBERSICHT

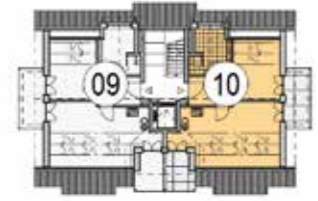


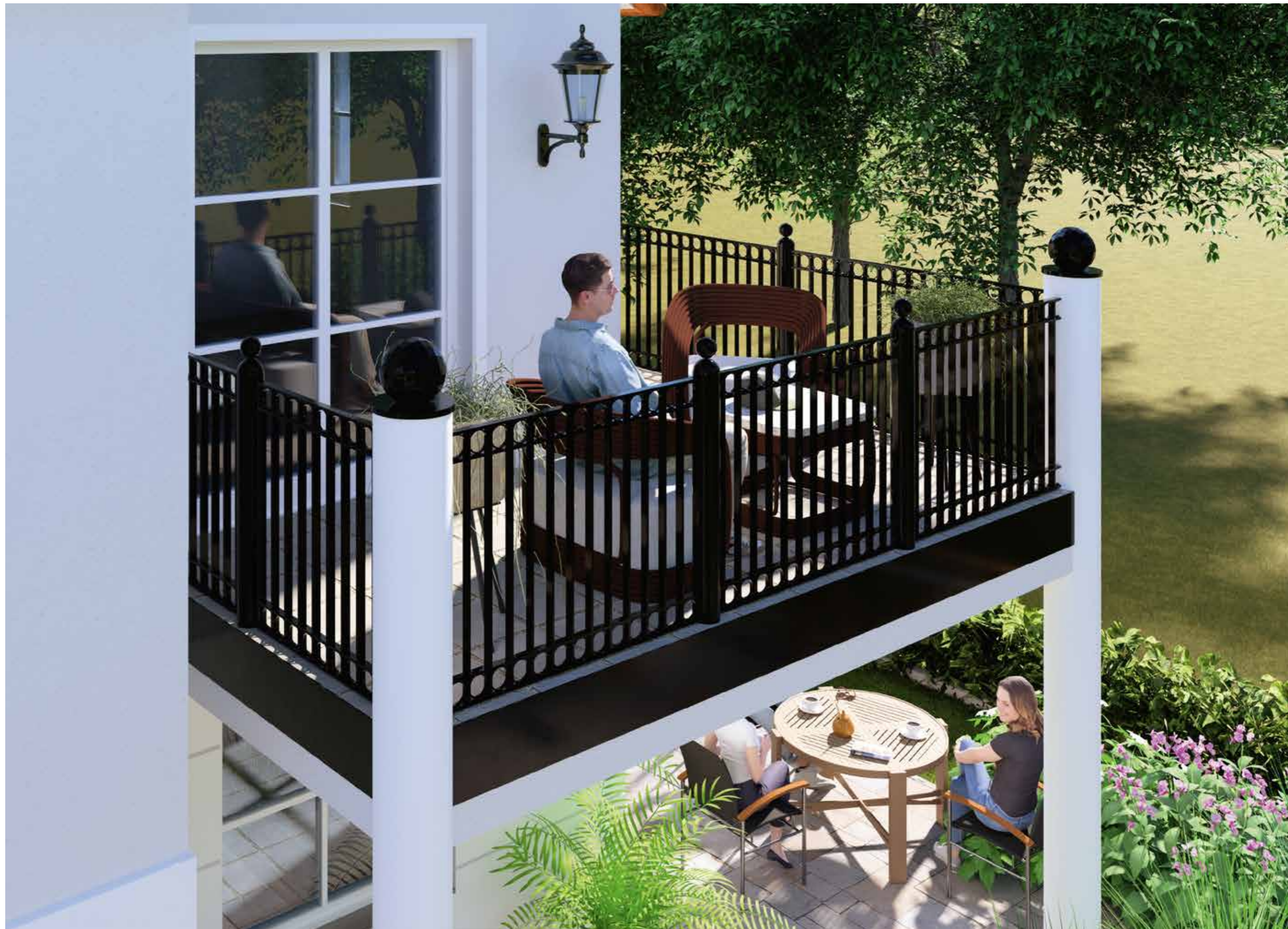
Maßstab 1 : 100

MGF GROUP IMMOBILIEN REAL ESTATE

WHG NR. 10	FLÄCHE WF	FLÄCHE NF
Wo./Essen/Ko.	18,93 m <sup>2</sup>	
Schlafen	10,16 m <sup>2</sup>	
Bad	6,91 m <sup>2</sup>	
Diele	5,31 m <sup>2</sup>	
Terrasse ½	3,31 m <sup>2</sup>	(6,61 m <sup>2</sup> )
Loggia ½	2,11 m <sup>2</sup>	(4,42 m <sup>2</sup> )
<b>GESAMT</b>	<b>46,73 m<sup>2</sup></b>	<b>52,34 m<sup>2</sup></b>

GRUNDRISSÜBERSICHT







# BAUBESCHREIBUNG

## **ALLGEMEIN**

Die Wohnanlage wird durch erfahrene Architekten geplant und in Massivbauweise entsprechend dem aktuellen Stand der eingeführten DIN-Normen erstellt. Für die Ausführung aller Arbeiten werden nur geprüfte Bauteile verwendet, die den technischen Anforderungen anerkannter Prüfverfahren entsprechen. Die gesamte Bauleitung ist im Festpreis enthalten. Zeichnerische Ausdrucksmittel gelten nicht als Baubeschreibung. Die im Plan eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Festpreis enthalten.

Maße für Küchen, Einrichtungen, Möblierung und dergleichen sind von den Käufern am Bau, nach Fertigstellung des Innenputzes, zu nehmen. Für aus den Plänen entnommene Maße haftet der Auftragnehmer nicht. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

## **ERDARBEITEN**

Lagerung des Mutterbodens und Aushubmaterials auf einem Zwischenlagerplatz, je nach vorhandenem Platz für die spätere Wiederverwendung; nach Kellerfertigstellung Auffüllung des Arbeitsraumes.

## **GRÜNDUNG, BETONARBEITEN, STAHLBETONARBEITEN UND BALKONE**

- Bodenplatte und Kelleraußenwände nach statischer Berechnung in wasserundurchlässigem Beton. Abdichtung gegen drückendes Wasser durch System Permaton oder System Drytech mit Arbeitsfugenbändern und Dehnfugenbändern.
- Fundamenterde im Fundament.
- Stahlbetondecken in Stahlbeton, Stärke und Ausführung nach statischen Erfordernissen (Filigran bzw. Ortbetondecken). Untersichten in Sichtbeton mit Anstrich.
- Kellerinnenwände mit ca. 2,40 – 2,50 m lichter Höhe aus Beton oder Ziegel je nach Statik.

- Die Kelleraußenwände werden wärmege-dämmt.
- Balkonplatten als Teilfertigteil- oder Ortbetonbalkone nach statischen Erfordernissen mit Betonwerksteinplatten 40/40cm Stärke 2–4 cm (Platte Grau Fa. Kann, Fiori grau oder beige geschliffen oder ähnlich) im Splittbett ohne Gefälle verlegt. Zentrale Entwässerung der Balkone über Gullyeinlauf.
- Hobbyräume gelten nicht als Aufenthaltsräume (schutzbedürftige Räume) im Sinne der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

## **MAURERARBEITEN**

- Außenwände der Wohngeschosse aus porosierten Mauerziegeln, 30,0 oder 36,5cm dick (Kellerer oder ähnlich mit gefüllten Kammern) entsprechend der aktuellen Wärmeschutzverordnung und Berechnung des Statikers.
- Treppenhaus- und Wohnungstrennwände in der Regel als Schallschutzziegel in Kalksandstein, 24 cm dick oder Ziegelmauerwerk 24 cm dick als Verfüllmauerwerk mit Beton.
- nichttragende Zwischenwände aus Hochlochziegel oder Ständerbauwand (Trockenbau doppelt beplankt).
- tragende Zwischenwände aus Hochlochziegel oder Beton (je nach statischen Erfordernissen).
- Über der Kellerdecke werden alle aufgehenden Wände durch überlappte Bitumenpappe horizontal gegen aufsteigende Feuchtigkeit isoliert.
- Sämtliche Mauerwerksarbeiten werden fachgerecht und nach allen erforderlichen Regeln der Mauerwerkskunst hergestellt.

## **TREPPEN**

- Gewendelte Stahlbetontreppenläufe mit Zwischenpodest nach statischen Erfordernissen, schallentkoppelt gelagert als Balkonfertigteile.

## **ZIMMERMANN SARBEITEN – DACHSTUHL**

- zimmermannsmäßig abgebundener Holz-dachstuhl (mit Gauben und Zwerchgiebel) nach statischer Berechnung.
- Dachkonstruktion aus einheimischem Nadelholz, Schnittklasse A, Güteklasse II. Dachunterkonstruktion als Rauspundscha-lung 18 oder 24mm mit Feuchtigkeits-abdichtung für die zweite Abdichtungs-ebene.
- Die Dachuntersichten an Giebel und Traufe werden in gehobelter Ausführung verschalt und samt den Sichtsparren in abgestimmtem Farbton 2-fach weiß deckend eingelassen.
- Dämmung zwischen den Sparren mit Mineralwolle entsprechend Wärmeschutz-verordnung.
- Dachuntersichten, Dachgauben innen-seitig in den Wohnungen mit Gipskarton-platten verkleidet.

## **DACHEINDECKUNG**

- geneigte Dachflächen als Walm- bzw. Krüppelwalmdächer sowie teilweise Gau-bendächer (je nach Größe) mit gebrann-ten Beton-Dachziegeln anthrazit, Fabrikat: Creaton oder ähnlich, Farbe: anthrazit oder schwarz engobiert oder glasiert oder ähnlich.

## **SPENGLER ARBEITEN**

- Gauben Verkleidungen, Regenfallrohre, Dachrinnen, Traufbleche, Kamineinfassungen usw. aus Aluminium beschichtet.
- Brüstungs- und evtl. Attikaabdeckungen aus Aluminium beschichtet.

## **FENSTER UND FENSTERTÜREN**

- mit Wärmeschutzdreifachverglasung und Glas-innenliegenden Sprossen als Schall-schutzfenster.
- als hochwertige Kunststoff-Fenster (Fabri-kat Aluplast oder ähnlich, Farbe innen und außen weiß)
- Glas CT4 4 – 18 – 4 – 18 – 4 UG 0,5
- mit eloxiertem Aluminiumbeschlag GSK 1
- mit Einhandbedienung und Griffoliven in Aluminium

- mit verdeckt liegender Mechanik
- mit Gummilippendichtung
- je Raum mind. ein Dreh-Kipp-Flügel
- äußere Fensterbleche aus vorgefertigtem pulverbeschichtetem Aluminium (weiß)
- Kellerfenster als ein- oder zweiflügelige Stahl- oder Kunststofffenster mit Isolier-verglasung
- Dachflächenfenster als Schwing- oder Klappschwingfenster, Farbe: weiß oder anthrazit mit Isolierverglasung (Sicherheitsglas) Fabrikat: Velux oder ähnlich

## **TÜREN**

- Hauseingangstür (Farbe weiß) aus Alumi-nium mit Sicherheitswechsellgarnitur. Tür-element mit Teilverglasung, Sprossen und Obentürschließer sowie Türfeststeller.
- Wohnungseingangstür und Zarge Ausfüh-rung als Schallschutz- und Klimatür (Zwei-fachtüre), beidseitig weiß beschichtet bzw. lackiertes Türblatt mit Sicherheitswechsel-Garnitur in Chrom und Weitwinkelspion. Fabrikat Garant oder ähnlich.
- Innentüren und Zargen Fa. Garant Modell NT oder ähnlich (mit profilierten Türblatt-kanten), weiß beschichtet bzw. lackierte Türblätter mit formschönen Beschlägen.
- Zargen mit Gummilippendichtung.
- Kellertüren mit Stahlzargen oder be-schichteten Holzzargen und Türblättern (weiß) nach Brandschutznachweis.
- Wohnungseingangstüren mit Sicherheits-zylinderschloss.
- Kellerabteiltüren, sofern als Metalllamel-lentür ausgeführt, vorgerichtet für Profil-zylinderschließung inkl. Profilylinder.
- Hobbyraumzugangstüren feuerhemmend mit Stahl- oder Holzzarge und beidseitig beschichteten Türblättern (wie Wohnungs-eingangstüren).

## **WOHNUNGSINTERNE**

### **VERBINDUNGSTREPPEN**

Die Verbindungstreppe von Wohnung 2 im Erdgeschoss wird als formschöne, teilgewen-delte Massivholztreppe (Buche) ohne Setzstu-fen ausgeführt. Wangen- und Deckenverklei-dung in Massivholz (Buche). Geländerstäbe in Edelstahl (Fa. Schmid oder ähnlich).

**ROLLADEN**

- Rollladenkästen mit Revisionsöffnung von außen, mit Ziegelblende und wetterfesten Kunststoffrollläden (Farbe Weiß) an Fenstern und Fenstertüren, außer: im Treppenhaus, Untergeschoss, runden und nicht rechtwinkligen Fenstern.
- Rollladenführungsschienen aus Kunststoff in Weiß.
- Alle Rollläden mit elektrischer Bedienung.

**FASSADEN UND PUTZARBEITEN**

- Fassadenwände: zweilagiger, eingefärbter Strukturputz inkl. Egalisationsanstrich.
- Haussockel: Zementmörtelputz im Spritzwasserbereich, ca. 30 cm hoch.
- Betonierte Kellerwände alle mit Zementputz.
- Gemauerte Kellerwände: einlagiger Kalkgipsmörtel-Maschinenputz.
- Bäder und WC: Kalkzementputz oder Kalkgipsputz.
- Innenwände der Wohngeschosse maschinell als Filzputz geputzt, Glattputz gegen Aufpreis.
- Die senkrechten Mauerkanten in den Wohngeschossen erhalten eingeputzte, verzinkte Kantenschutzschienen gegen Stoßbeschädigungen.

**ESTRICHARBEITEN**

- Keller mit Zementverbund- oder Trennestrich.
- Wohnungen mit schwimmendem Zementestrich oder als Fließestrich auf Schall- und Wärmedämmplatten.

**FLIESEN/PLATTENBELAGSARBEITEN**

Fliesenauswahl nach Musterkollektion des beauftragten Fliesenlegerbetriebes, im Festpreis enthaltene Fliesen und Verlegepreise:

- Standardfliesenmaterial 30/60 cm: 30,00 € pro m<sup>2</sup> zuzüglich MwSt.
- Verlegung Standard bis 30/60 cm: 38,00 € pro m<sup>2</sup> zuzüglich MwSt.
- Verlegung ab 30/60 cm gegen Aufpreis als Sonderwunsch und Anfrage.
- Sockelfliesen je lfm: 12,00 € zuzüglich MwSt., aus Fliese geschnitten.
- Bei Vergütung von Einzelwunschfliesen

werden pro m<sup>2</sup> 70,00 € zuzüglich MwSt. für Verlegung und Fliesen je m<sup>2</sup> vergütet (inkl. Nebenarbeiten wie Sockel, Silikon etc.).

- Nicht an Dachschrägen und Gaubenwänden.
- Bad, Dusch-WC: Boden, Wände ca. 1,20 m und Dusche raumhoch gefliest.
- WC: Boden, Fliesen umlaufend ca. 1,20 m hoch an den Wänden.
- Fensterbänke in den Bädern gefliest.
- Dachterrassen und Balkone werden mit Terrassenplatten (Fa. Kann, Fiori 40/40 cm grau oder beige geschliffen oder ähnlich) im Kies-/Sandbett verlegt.
- Erdgeschoss-Terrassen werden mit Terrassenplatten im Kies-/Sandbett verlegt (Fa. Kann, Fiori 40/40 cm grau geschliffen).
- Kellergänge werden gefliest mit beige- oder grauen Standardfliesen, ebenso die Kellerabteile.
- Keller oder Abstellräume in den Hobbybereichen ebenfalls gefliest.

**DESIGNBODEN**

- Alle Wohnungen mit Designboden der Marke Fa. Forbo CV oder ähnlich – Belag Allura Domestic Format 0,3 NS, 100 x 15 cm mit Standardsockelleiste. Alle Räume der Wohnungen inklusive Küche, ausgenommen Bäder und WC, werden mit Designboden belegt. Andere Beläge sind gegen Sonderwunsch möglich.
- Hobbyräume mit Designboden.

**NATURSTEINARBEITEN**

- Treppenhausbodenbelag aus hochwertigem poliertem Granit (Steel Grey poliert oder Nero Impala oder ähnlich). Wandsockelleisten in Nero Impala 8/1 cm poliert oder ähnlich.
- Fensterbänke innen, soweit geplant, in Granit 3 cm (Sardo – Bianco 3 cm poliert oder ähnlich).
- Im Aufzug Natursteinbelag wie im Treppenhaus.

**MALERARBEITEN**

- Wände und Decken in Wohnungen und Treppenhaus mit Innendispersionsfarbe in Weiß.

- Holzschalungen mit Holzschutzfarbe (weiß).
- Wände und Decken in Kellerräumen mit Innendispersionsfarbe in Weiß.
- Balkonuntersichten und Haussockel mit Betonfarbe (weiß bzw. grau).

**METALLARBEITEN/BALKONGELÄNDER**

- Verzinkte Schutzgitter an den Kellerschächten mit Aushubsicherung.
- Balkongeländer in aufwendiger Hespeneisenmetallkonstruktion mit Handlauf, Farb-Pulver beschichtet bzw. lackiert passend zum Gesamtobjekt (Anthrazit). Fachgerechte Befestigung der Balkongeländerkonstruktion.
- Treppengeländer, Handläufe in aufwendiger Metallkonstruktion, in Edelstahl.
- Briefkastenanlage beim Eingangsbereich, Klingeltableau außenseitig beim Hauseingang (Fabrikat: JU oder ähnlich, Farbe Anthrazit oder weiß).

**KELLERABTEILE**

Kellerabteile teilweise in Massivbauweise oder Trennung der Kellerabteile mit Metalllamellen zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung. Die Abschlusstüren der Kellerräume können zur Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung auch als Metalllamellentüren ausgeführt werden. Ausgenommen sind Kellerabteile mit der Auflage von geschlossenen Brandschutztüren (Fabrikat Braun oder ähnlich).

**VERFUGUNGSARBEITEN (DAUERELASTISCH)**

- Zwischen Badewanne und Fliesen, Wand und Boden und in den Ecken der Wände. Die dauerelastischen Verfugungen sind alle 2 Jahre auf Dichtigkeit durch den Nutzer zu prüfen. Undichtigkeiten sind durch die Eigentümer ggf. nachzufügen.
- Deckenanschluss im DG, Trockenbau zu Wand mit Acrylfugenanschluss.
- Mit elastischen Füllstoffen (z.B. Silikon, Acryl) versehene Anschlussfugen unterliegen physikalischen und evtl. chemischen Einflüssen (DIN 52460) und können daher reißen. Die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion

(z. B. Estrich) überschreiten in der Regel die zulässige Gesamtverformung der Fugenfüllstoffe. Sie unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung!

**ELEKTROINSTALLATION**

- Gegensprechanlage von der Wohnung zum Hauseingang mit elektrischem Türöffner für die Haustür.
- In den Wohngeschossen und in den Treppenhäusern sämtliche Leitungen unter Putz. In den Kellerräumen Leitungen, Schalter und Klemmdosen auf Putz bzw. wo möglich unter Putz (geputzte Wandflächen). Jede Wohnung erhält einen Sicherungskasten mit automatischen Sicherungselementen (FI-Schutzschalter und FI-Schutzsicherung).
- Weiße Steckdosen und Schalter der Firma Busch-Jäger oder ähnlich.

**BESTÜCKUNG DER WOHNUNGEN:****Wohnen/Essen:**

2 Deckenauslässe in Serienschaltung, 5 Steckdosen, 1 Antennensteckdose, Telefonleerrohr.

**Schlafzimmer:**

1 Deckenauslass auf Ausschaltung, 4 Steckdosen, 1 Antennensteckdose.

**Kinderzimmer:**

1 Deckenauslass auf Ausschaltung, 4 Steckdosen, 1 Antennensteckdose.

**Diele/Windfang/Garderobe:**

Deckenauslass auf Wechselschaltung, 1 Steckdose.

**Küche:**

1 Deckenauslass auf Ausschaltung, 7 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Anschluss für Spülmaschine nach Angabe.

**Bäder:**

1 Deckenauslass und 1 Wandauslass auf Ausschaltung, 2 Steckdosen über FI-Schutzsicherung.

**Flur:**

1 Deckenauslass auf Ausschaltung, 1 Steckdose.

**Balkone und Terrassen:**

1 Außensteckdose, 1 Anschluss für Beleuchtung.

**Keller:**

1 Steckdose und 1 Lampe mit Lichtschalter auf den jeweiligen Wohnungszähler.

**Waschmaschine:**

Je Einheit 1 Steckdose für Waschmaschine/ Trockner.

**Hobbyraum:**

1 Deckenauslass auf Ausschaltung, 4 Steckdosen, 1 Antennensteckdose und 1 Telefonleerrohr. Sofern es der Baufortschritt zulässt, können Sonderwünsche für Wandauslässe und Leerrohre (Hifi-Kabel) berücksichtigt werden. Im Keller (Hausanschlussraum) wird ein Breitband-Kabelanschluss sowie ein Telekom-Anschluss vorbereitet. Die Platzierung der Steckdosen, Lichtschalter und Antennensteckdosen ist vor Installationsbeginn nach Aufforderung durch den Verkäufer rechtzeitig vom Käufer anzugeben und mit der ausführenden Elektrofirma zu besprechen.

**HEIZUNGEN**

Die Heizung und die Warmwasserbereitung werden durch eine Luftwärmepumpe versorgt.

- Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Hobbyräumen, Küchen und Bädern mit Einzelraumregulierung (Fabrikat Uponor oder gleichwertig).
- Jede Wohnung erhält im Hauptbad einen Handtuchheizkörper (Standardausführung in Weiß), wo dies möglich ist.
- Zeitschaltuhr zur Reduzierung der Nachttemperatur.
- Heizkostenerfassung durch Wärmemengenzähler pro Wohnung bei Heizkreisverteiltern als Leasinganlage.

**SANITÄR**

- Anschluss an die städtische Wasserversorgung und den Abwasserkanal.
- Kalt- und Warmwasserzuleitungen aus Edelstahlrohren bzw. Kunststoffrohren, Grundleitung nach behördlicher Auflage. Wasserleitung in den Bädern zum Teil in Kunststoff.
- Wärmedämmung der Rohre mit Mineralwollschalen nach Energieeinsparverordnung in sichtbaren Bereichen mit PVC-Mantel. Verschiedene Wohnungen erhalten Badewannen aus Acryl mit formschöner Unterputz-Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, zusätzlich teilweise

bodenbündige Walk-In Duschen mit formschöner Unterputz-Einhand-Brausebatterie, Kunststoffschlauch einschließlich Handbrause und Rain-Shower. Bei sämtlichen Duschen sind Glaswände, chromfarben mit Echtglaseinlage eingebaut. Waschtische mit formschöner Einhebel-Mischbatterie, Handtuchhalter, Klosettpapierrollenhalter in verchromter, formschöner Ausführung. Wandhängendes Klosett aus Kristallporzellan in moderner Formgebung mit Unterputzspülkasten. WC-Brille mit Deckel in Kunststoff. Spiegel in WCs bzw. Bädern als Standardglasspiegel.

- In der Küche Warm- und Kaltwasseranschluss am Steigstrang mit Eckventilen und Ablaufleitung für Spüle, weitere Leitungsführung auf Putz durch den Erwerber nach Übergabe (Küchenfirma).
- Gartenwasseranschluss bei den Wohnungen gegen Sonderwunsch möglich.
- Gartenwasseranschluss für die gemeinschaftlichen Freiflächen enthalten.
- Warm- und Kaltwasserkostenerfassung mit arm- und Kaltwasserzähler als Leasinganlage mit Fernwartung und Fernablesung.
- Waschmaschinenanschluss für alle Wohnungen im Keller platziert, mit abschließbarer Steckdose auf eigenem Wohnungszähler.

**SCHLISSANLAGE**

- Zentralschließanlage.
- Haustür, Wohnungstür, Doppelparker und Türen zu den Gemeinschaftsräumen mit gleichschließendem Zylinder.

**AUFZUG**

- Der Hauseingang erhält eine High-Tech Aufzugsanlage (rollstuhlgeeignet) der Fa. Kone, Typ: MonoSpace 300 DX / 630 kg / 8 Personen. Kabine und Türen in Edelstahl, Bodenbelag in Naturstein – Granit poliert.

**AUSSENANLAGEN**

- Die Bepflanzung von Privatgärten (Sondernutzungsrecht) ist gegen Sonderwunsch möglich. Garagenzufahrten und Zuwegungen gepflastert, Kfz-Stellplätze mit Verbundpflaster.
- Die Gartenanteile der Sondernutzungsrechte bei den Erdgeschoßeinheiten werden als Humusgrobplanie übergeben.
- Die Einfriedung des Grundstückes erfolgt im Zuge der Arbeiten an den Außenanlagen mit einem anthrazitfarbigen Stahlgitterzaun oder Maschendrahtzaun, ebenso die einzelnen Gartenanteile dieser Anlage. Für alle Einheiten wird an geeigneter Stelle eine entsprechende Müllabstellfläche errichtet. Die Müllcontainer sind im Kaufpreis nicht enthalten, dies ist Sache der Hausverwaltung nach Fertigstellung.

**GEMEINSCHAFTSRÄUME**

Die Wasch- und Trockenräume sind vorbereitet zum Aufstellen von Waschmaschinen und Trockenautomaten (Kondensattrockner) in erforderlicher Anzahl und erhalten ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss.

**NEBENRÄUME**

Zu jeder Wohnung gehört ein separates Kellerabteil oder ein Abstellraum mit Abtrennung.

**STELLPLÄTZE**

Es werden fünf Autoaufzüge mit zehn Stellplätzen errichtet.

**SONDERWÜNSCHE**

Änderungswünsche des Käufers (Planung und Ausstattung) sind möglich, soweit der Auftraggeber die daraus resultierenden Kosten trägt, sofern es der Planungs- und Bauzustand zulässt und soweit diese technisch durchführbar und nicht gegen die Interessen anderer Käufer gerichtet sind. Tragende Innenwände, die Lage von Bädern, Duschen und WC sowie das Heizungssystem können dabei nicht verändert werden. Werden Sonderwünsche beim Auftragnehmer beauftragt und von diesem abgewickelt, wird hierfür ein Aufschlag von 15% berechnet.

**ALLGEMEINES**

Die Ausführung des Objektes erfolgt unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die gesamte Bauleitung ist im Festpreis enthalten. Zeichnerische Ausdrucksmittel gelten nicht als Baubeschreibung. Die im Plan eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Festpreis enthalten.

Maße für Küchen, Einrichtung, Möblierung und dergleichen sind vom Erwerber am Bau, nach Fertigstellung des Innenputzes, zu nehmen. Für aus den Plänen entnommene Maße haftet der Auftraggeber nicht. Sämtliche Maße sind nur Rohbaumaße.

Ergänzungen, Änderungen und Erweiterungen bleiben vorbehalten, wenn behördliche Auflagen oder technische oder wirtschaftliche Erfordernisse diese notwendig oder zweckmäßig erscheinen lassen und damit nur eine geringfügige Wertminderung verbunden ist. Sofern der Kaufvertrag nach Baubeginn geschlossen wird, ist in jedem Fall die vom Kaufvertrag zugrunde liegende Baubeschreibung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte. Form und Farbe von Bauteilen sowie Struktur und Farbe des Außenputzes werden vom Verkäufer festgelegt. Für den Schallschutz innerhalb der Wohnungen werden keine besonderen Vorkehrungen vereinbart. Eine Gewährleistung für sog. Nutzgeräusche (z.B. WC-Deckel fallen lassen, Badewanne befüllen usw.) ist ausdrücklich ausgeschlossen. Auch bei Bauausführungen, die höhere Schalldämmwerte als Folge haben, werden nur die vorherstehenden Werte gewährleistet. Die Pflege der Außenanlagen und Grünanlagen sowie der Zugangswege und der Stellplätze etc. ist ab dem Zeitpunkt der Übergabe Sache der Eigentümergemeinschaft. Die Müllcontainer sind durch die Hausverwaltung beim öffentlichen Entsorgungsträger auf ihre Kosten zu bestellen.

Die Wohnungen, das Gemeinschaftseigentum sowie die Kellerräume werden gereinigt übergeben. Irrtum und Änderungen technischer und architektonischer Art bleiben vorbehalten. Es gelten ausschließlich der

Generalunternehmervertrag und die unterschriebene Baubeschreibung.

Die Gewährleistungsdauer beträgt 5 Jahre, für Arbeiten am Grundstück und für die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen ein Jahr.

Änderungen, die den Bauwert nicht beeinträchtigen, die auf Auflagen der Behörden beruhen oder die im Laufe der Projektentwicklung aufgrund neuer Erkenntnisse für erforderlich erachtet werden (Statik-/Haustechnikplanung etc.), bleiben vorbehalten. Hierbei kann es sich beispielsweise um folgende bautechnische Erfordernisse handeln: Einbau von Installationsschächten, Erweiterung von Schächten, haustechnische Versorgungseinrichtungen (Heizverteiler etc.), Abhängungen, Verkofferungen von Deckenteilen wegen Leitungsverzügen, Veränderungen von Mauerstärken aus statischen Gründen, Einbau von Betonscheiben, Betonstützen, Stahlstützen, Betonträgern, Stahlträgern und sonstiges. In den Gartenanteilen und Terrassen der Erdgeschosswohnungen können teilweise (je nach Planung) Revisionsschächte und Lüftungsschächte zur Ausführung kommen. Verbrauchsmittel wie Leuchtmittel, Schmelzsicherungen oder dergleichen sind von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Die laufende Wartung – z. B. der technischen Anlagen wie Autoaufzüge, Lift, Heizung, Entlüftungsanlagen, Hebeanlagen etc. – ist die Aufgabe der Eigentümer (Verwalter). Es empfiehlt sich für die Eigentümer, in Einzelfällen Wartungsverträge abzuschließen, da diese u.U. Voraussetzungen für die Garantie/Gewährleistung seitens der Hersteller/Lieferanten sind. Die Gewährleistung für den Lift und die Autoaufzüge beträgt 2 Jahre, mit Abschluss eines Wartungsvertrages durch die Hausverwaltung 4 Jahre. Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe sowie auf natürliche Vorgänge bei der Nacherhärtung und Austrocknung des Bauwerkes zurückzuführen sind und die von der DIN festgelegten Spaltbreiten nicht überschreiten, sind keine Gewährleistungsmängel. Durch Hobbyräume und Kellerräume, auch soweit

es sich um Sondereigentum handelt, können teilweise, soweit technisch erforderlich, Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht die jeweilige Wohnung betreffen, auch mit Revisionsöffnungen und Absperrventilen, geführt werden. Anstriche von Holzbauteilen wie z.B. Holzuntersichten, die der Witterung ausgesetzt sind, müssen in regelmäßigen Zeitabständen durch den Eigentümer auf Beschädigungen überprüft und ggf. ausgebessert bzw. mit einem Zwischenanstrich versehen werden. Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere colorierte Ansichten, perspektivische Zeichnungen, Farb- und Materialcollagen, versteht sich als künstlerische Darstellungen und ist nicht verbindlich. Die Farbgebung der Häuser kann bezogen auf die spätere Ausführung von den im Exposé dargestellten Farben abweichen. Gestalterische Elemente können auch aus technischen und planerischen Gründen gegenüber den aktuellen Ansichten noch geändert bzw. ergänzt werden. Einzelwünsche, d.h. Abweichungen von den Plänen oder den in dieser Baubeschreibung enthaltenen Leistungen, sind in Absprache mit dem Auftragnehmer und entsprechendem Baufortschritt möglich. Sie müssen technisch durchführbar sein und dürfen behördlichen Belangen nicht widersprechen; terminliche Vorgaben zur Bekanntgabe von Einzelwünschen sind unbedingt einzuhalten. Nach Fertigstellung ist durch den Nutzer auf eine gute Durchlüftung und Beheizung aller Räume zu achten. In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist ebenfalls darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten so aufgestellt bzw. montiert werden, dass Zwischenräume entsprechend hinterlüftet werden. Bei der Auswahl der Handwerker wird Wert daraufgelegt, möglichst ortsansässige, solvente Firmen zu verpflichten, damit im evtl. Gewährleistungs- und Reparaturfall schnell reagiert werden kann.

#### **FERTIGSTELLUNG ENDE AUGUST 2026**

#### **IMPRESSUM**

**Planung:** Hans Scheidecker

**Makler:** Mathias Gmeinwieser  
www.mgf-group.de

**Technische Zeichnungen & Visualisierungen:** Otto Obermayr  
Microplan CAD-Service

**Fotos:** Kiesswetter & Bomsdorf GbR  
Manuel Kiesswetter, Ricardo Bomsdorf

**Konzept und Design:** Donna Märkl  
Kommunikationsdesignerin



#### **ANGEBOTSVORBEHALT**

Die dargestellten Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen, Ausstattungen und Einrichtungen in den Abbildungen dieses Exposés haben nur beispielhaften Charakter und sind keinerlei Vertragsbestandteil. Alle Quadratmeterangaben sind ca. Angaben und basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können von den finalen Flächen abweichen. Die angegebenen Wohnflächen wurden nach den ca. Rohbaumaßen aus der Architektenplanung ermittelt, wobei die Flächen der Dachterrassen, Balkone und der Hobbyräume im Untergeschoss bei der Ermittlung der Wohnfläche jeweils zur 1/2 der vorhandenen Grundfläche gerechnet wurden. Im Dachgeschoss wurde bei der Ermittlung der Wohnfläche bei Raumhöhe zwischen 1m und 2m jeweils 1/2 und ab 2m jeweils 1/1 der vorhandenen Grundfläche gerechnet. Ausschließlich maßgeblich ist die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand Januar 2026. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Broschüre wird keine Haftung übernommen.



**BAUHERR UND EIGENTÜMER**

MG Projekt-Verwaltungs GmbH  
Südliche Münchner Str. 55  
82031 Grünwald

**PLANUNG**

**Hans Scheidecker**

[www.hs-wohnbau-gmbh.de](http://www.hs-wohnbau-gmbh.de)  
[info@hs-wohnbau-gmbh.de](mailto:info@hs-wohnbau-gmbh.de)



**BERATUNG, VERMIETUNG, VERKAUF**

**Mathias Gmeinwieser**

Südliche Münchner Str. 55  
82031 Grünwald

Tel. +49 (0)89 21 53 62 45

Mobil +49 (0)152 53 49 27 53

[gmeinwieser@mgf-group.de](mailto:gmeinwieser@mgf-group.de)

[www.mgf-group.de](http://www.mgf-group.de)

