



Bayerisches  
Immobilien  
Kontor

# PARK TERRASSEN

Wohnen am Zimmermannspark

 Zirndorf | Stadtzentrum

48 Wohnungen, 1 bis 4 Zimmer, ca. 26 m<sup>2</sup> bis ca. 147 m<sup>2</sup>

# Inhalt

- 03 Editorial
- 04 Zahlen & Fakten
- 06 Die Lage
- 08 Kurzübersicht
- 10 Unser Projekt
- 16 Übersichtsplan
- 18 Geschossplan
- 22 Grundrisse
- 60 Immobilien zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage
- 61 Gut zu wissen
- 62 Service
- 64 Bayerisches Immobilien Kontor
- 66 Willkommen in Fürth
- 68 Metropolregion Nürnberg
- 72 Chancen & Risiken
- 74 Baubeschreibung



# Im Westen nichts Neues?

Aber ja doch. Mit unserem Objekt Parkterrassen am Zimmermannspark in Zirndorf entsteht ein schlüsselfertiger Neubau, der auf Jahre hinaus modernsten Wohnstandards gerecht wird. Ein idealer Ausgangspunkt im Westen der Metropolregion Nürnberg, um sowohl beruflich schnell von A nach B zu navigieren, als auch die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten der Region zu nutzen. Zwischen Fürth und Nürnberg lässt es sich leben: Mit perfekter ÖPNV- und zugleich Autobahnanbindung verkürzen sich Wegzeiten auf ein Minimum. Parkplatzsuche? Gehört nicht zuletzt dank der Tiefgarage der Vergangenheit an. Egal, in welcher Lebenssituation: Die 1-Zimmer-Apartments bis 4-Zimmer-Wohn-oasen für Familien bieten im Radius von nur einem Kilometer vor der eigenen Haustür nahezu alles, was man Tag für Tag zum Leben benötigt. Und: Den insgesamt 48 Wohnungen gelingt obendrein das Kunststück, städtisches Wohnen mit der Natur in Einklang zu bringen. Die Parkterrassen sind wunderbar in das Grün des Zimmermannsparks integriert und schaffen einen erholsamen Rückzugsort. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen der Parkterrassen in Zirndorf und machen Sie sich Ihr eigenes Bild!

L`ϕmL nr nϕq  
 F dr bgUter eϕϕϕq  
 A` xϕq r bgdr H I n aH m J n n s q F I a G

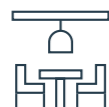
## Zahlen & Fakten



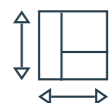
Zirndorf  
Steinweg 19a-f  
90513 Zirndorf



48 Wohnungen



1 bis 4 Zimmer



ca. 26 m<sup>2</sup> bis ca. 147 m<sup>2</sup>



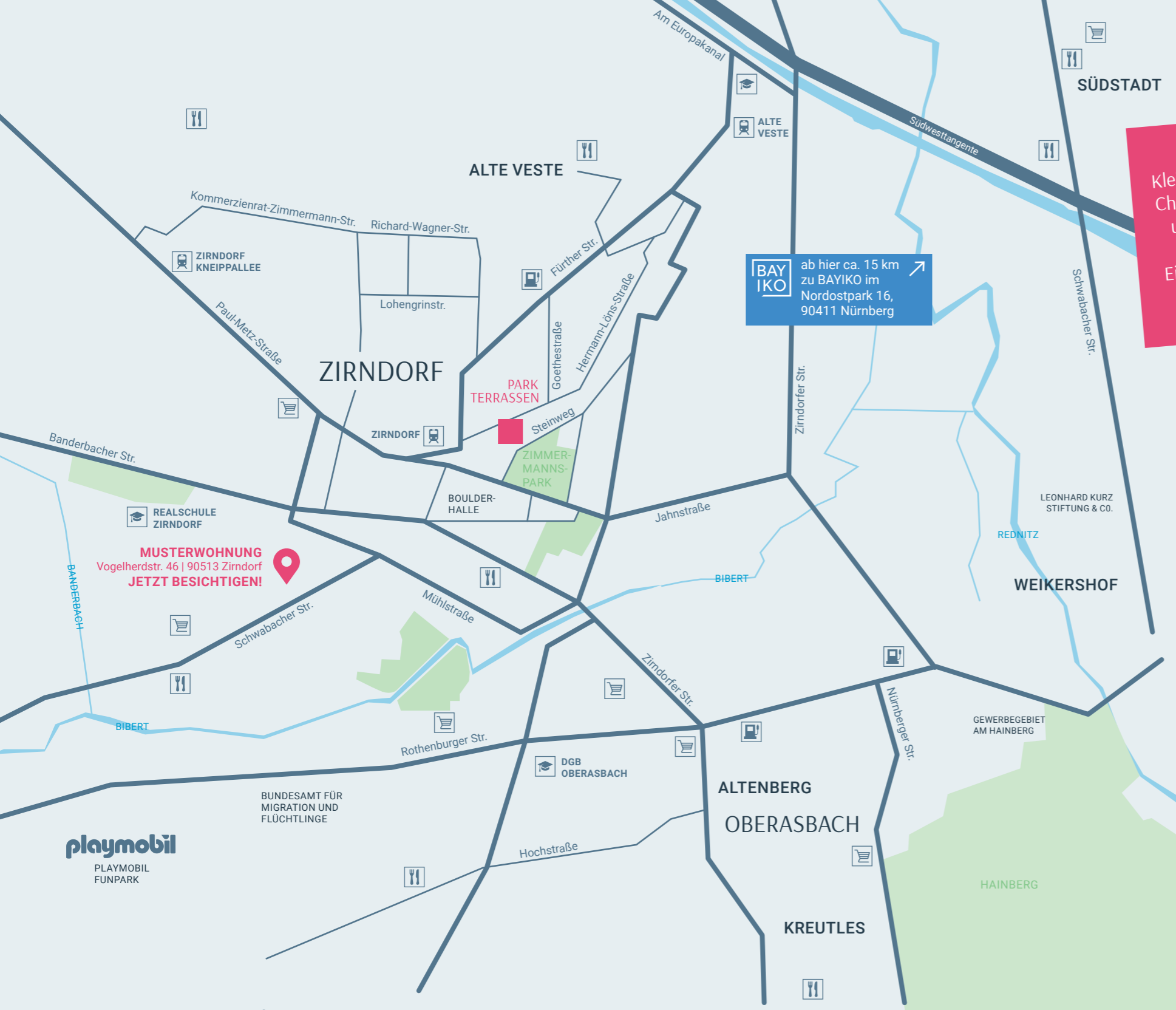
61 Tiefgaragenstellplätze,  
davon 10 mit einer Anschluss-  
möglichkeit an eine Ladestation  
für E-Autos (max. 11 kW),  
12 Außenstellplätze,  
2 Besucherstellplätze,  
ausreichend Fahrradstellplätze



Bauweise massiv in KfW 55 Standard  
(Programmnummer 261)



Die objektbezogenen Abbildungen sind Vorabvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit kann abweichen.



Kleinstadt mit eigenem Charakter: Kurze Wege und überschaubar, dennoch so viel Eigenleben, dass man alles vor Ort findet.

**BAYIKO** ab hier ca. 15 km zu BAYIKO im Nordostpark 16, 90411 Nürnberg

## Eldorado fränkischer Lebenslust mit eigenem Charakter

Eines ist Zirndorf gewiss nicht: Ein Vorort. Nein, die Kleinstadt mit 26.000 Einwohnern verfügt über ein eigenes Selbstverständnis, nicht bloßes Anhängsel zu sein, sondern pocht auf die eigene Identität. Die lange Historie – bereits im 13. Jahrhundert wurde die Stadt erstmals urkundlich erwähnt – trägt ebenso zu dieser eigenen Handschrift bei, wie die gute Verkehrsanbindung. Bereits ab 1890 dampfte die Rangabahn von Zirndorf nach Fürth. Heute verbindet sie Zirndorf mit der Kleeblattstadt im 30-Minuten-Takt, natürlich mittlerweile elektrisch. Komplettiert wird das Verkehrsangebot durch die Südwesttangente. Binnen weniger PKW-Minuten ist die Auffahrt zu den verschiedenen Autobahnen, die die Metropolregion umgeben und in jede Himmelsrichtung führen, zu erreichen. Mit Stolz blickt man auch auf die eigene Wirtschaftsstruktur der Stadt: So hat beispielsweise der Traditions-Hersteller „Metz“, der in seinen Werken moderne Smart-TVs sowie Blitzgeräte für den Fotobereich produziert, in Zirndorf sein Zuhause.

Die Stadt ist groß genug, um alle Bedürfnisse des täglichen Lebens problemlos unmittelbar vor Ort zu erfüllen – und doch sind die Wege kurz genug, sodass sich viele Strecken zu Fuß oder ökologisch nachhaltig mit dem Fahrrad zurücklegen lassen. Die Nähe zu gleich zwei attraktiven Städten mit ihren vielfältigen Angeboten aus den Bereichen Wirtschaft, Kulinarik, Kultur und Shoppen kann Zirndorf als weiteres Plus für sich verbuchen: Das Zentrum Fürths liegt etwa neun Kilometer entfernt, bis in die Nürnberger Altstadt sind es gerade einmal 13 Kilometer.

Doch ganz unabhängig von den größeren Nachbarstädten: Im Zentrum mit den historischen Steinhäusern am Fuß der „Alten Veste“ bietet Zirndorf auch selbst mit zahlreichen Biergärten und Grünflächen ein Eldorado fränkischer Lebenslust.

**MUSTERWOHNUNG**  
Vogelherdstr. 46 | 90513 Zirndorf  
**JETZT BESICHTIGEN!**

**playmobil**  
PLAYMOBIL  
FUNPARK

**In der Nachbarschaft**

Grundschule	270 m	Marktplatz (Innenstadt Zirndorf)	650 m
Boulderhalle	350 m	Discounter	650 m
Bahnhof Zirndorf	450 m	Kindergarten	750 m
Supermarkt	450 m	Bibert Bad Zirndorf (Hallen- und Freibad, Sauna)	1,3 km
ZIM Einkaufscenter	450 m	Alte Veste	1,5 km
Allgemeinmediziner	600 m	Playmobil FunPark	2,5 km

## Key Facts

- Wohnanlage mit 6 Häusern
- Insgesamt 48 Wohnungen
- 1 bis 4 Zimmer
- voll möblierte 1-Zimmer-Wohnungen
- 2-Zimmer-Wohnungen teilweise mit Einbauküche
- ca. 26 m<sup>2</sup> bis 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Häuser 1 - 3 mit 4 Wohngeschossen
- Häuser 4 - 6 mit 3 Wohngeschossen
- Fast alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse
- Kellerräume für alle Wohnungen vorhanden
- 61 Tiefgaragen(TG)-Stellplätze
- davon 10 TG-Stellplätze mit einer Anschlussmöglichkeit an eine Ladestation für E-Autos (max. 11 kW)
- 12 Außenstellplätze
- 2 Besucherstellplätze
- Fahrradstellplätze in separaten Fahrradräumen im Keller und in den Freibereichen
- Bauweise massiv in KfW 55 Standard (Programmnummer 261)



## Unser Projekt Brückenschlag ins Grüne



Wohnbeispiel

Vorhang auf und rein ins Leben: Die Parkterrassen bieten im Umkreis von rund einem Kilometer all das, was man für den Alltag benötigt. Ob Bahnhof, Supermarkt, Schule oder die Zirndorfer Innenstadt – alles ist bequem und ökologisch nachhaltig zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Nördlich des Zirndorfer Zimmermannsparks und südlich der Bahnlinie Fürth-Cadolzburg gelegen, findet man in den Wohnungen der Parkterrassen eine gelungene Balance aus „Wohnen im Grünen“ und „Nähe zur Stadt“ – ein gekonnter Spagat. Durch die unmittelbare Anbindung an den ÖPNV sowie an das Autobahnnetz können Arbeitsplätze im Kern der Metropolregion Nürnberg sowie Freizeiteinrichtungen blitzschnell erreicht werden.

Ein Objekt, das für verschiedenste Zielgruppen hochattraktiv ist und Vielfalt bietet: Vom smarten 1-Zimmer-Apartment bis hin zur 4-Zimmer-Familienwohnung ist alles im Portfolio der Parkterrassen vorhanden. Vom 26 m<sup>2</sup> Microapartment, das bereits fertig möbliert erworben werden kann – attraktiv für all diejenigen, die nicht dauerhaft in der Metropolregion Nürnberg zugegen sind – bis hin zum 147 m<sup>2</sup> großen XXL-Familienraum. 48 Wohneinheiten stehen in den insgesamt sechs Häusern für Ihren Wohnraum bereit. Der schlüsselfertige Neubau verfügt neben zwölf Außenstellplätzen auch über eine Tiefgarage mit 61 weiteren Stellplätzen, sodass die Parkplatzsuche der Vergangenheit angehört. Ökologisch nachhaltig sind nicht nur die 10 Stellplätze mit einer Anschlussmöglichkeit an eine Ladestation für E-Autos (max. 11 kW) in der Tiefgarage, sondern auch die Abstellmöglichkeit für alle Bikes in den separaten Fahrradräumen.

Auch das Gebäude an sich punktet mit Sinn für die Umwelt: Errichtet nach KfW 55 Standard (Programmnummer 261), bleiben die Energiekosten unter Kontrolle, zusätzlich werden die Flachdächer aller sechs Häuser begrünt. Die Brücke zur Natur wird im Übrigen auch aus den Wohnungen direkt geschlagen: Fast alle der Wohnungen verfügen über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse. Wohnen im Grünen und das auch noch zentrumsnah? Mit den Parkterrassen geht dieser Traum in Erfüllung!





Wohnbeispiele



Wohnbeispiel

## Key Facts

- **Erstbezug:** Unser Objekt Parkterrassen entsteht komplett neu und erfüllt somit auf Jahre hinaus moderne Wohnstandards.
- **Barrierefrei nutzbare Wohnungen:** In jedem der sechs Häuser gleitet ein Aufzug durch die Etagen.
- **Behaglich:** Ab den 2-Zimmer-Wohnungen sorgt ein zweischichtiges Eichenparkett für angenehmes Wohnklima.
- **Ruhig & entspannt:** Die verbauten 3-fach verglasten Kunststofffenster bieten optimalen Schallschutz und sorgen für helle Räume.
- **Wohlig warm:** Jede Wohnung ist durchgängig mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.
- **Ausreichend Stauraum:** Vom 1-Zimmer-Apartment bis zur 4-Zimmer-Wohnung – für jede Einheit ist ein eigener Kellerraum vorgesehen.
- **Eingerichtet:** Die 1-Zimmer-Wohnungen werden bereits komplett möbliert angeboten, die 2-Zimmer-Wohnungen verfügen teilweise über eine moderne Einbauküche.
- **Ökologisch nachhaltig:** Unser Objekt Parkterrassen erfüllt nicht nur die KfW-Norm 55 (Programmnummer 261), sondern verfügt zudem über Dachbegrünungen, separate Fahrradräume sowie 10 TG-Stellplätze mit einer Anschlussmöglichkeit an eine Ladestation für E-Autos (max. 11 kW).



Die Visualisierung zeigt eine mögliche Einrichtung der Wohnung.  
Beim abgebildeten Parkettboden handelt es sich um eine Zusatzausstattung.





# Übersichtsplan



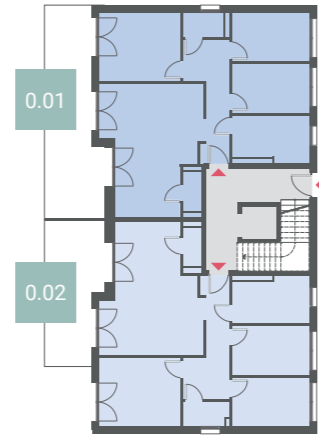
# Geschossplan

## Erdgeschoss

Haus 1



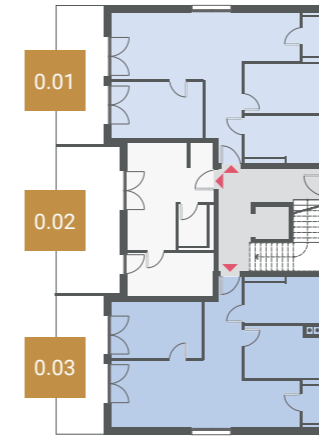
Haus 4



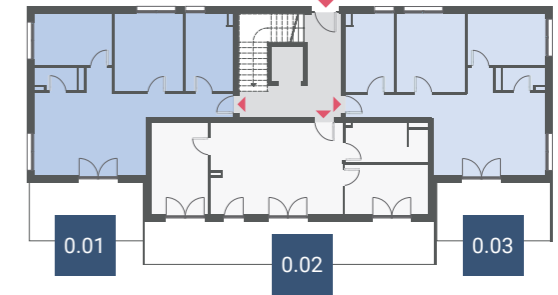
Haus 2



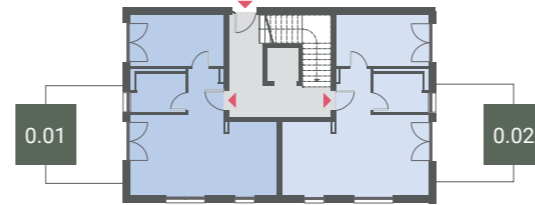
Haus 5



Haus 3



Haus 6

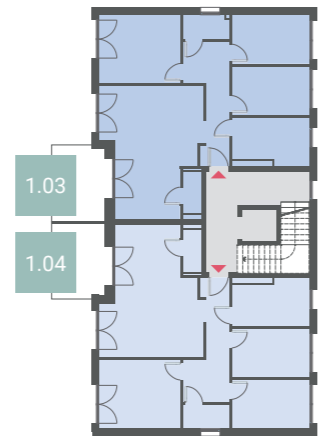


## 1. Obergeschoss

Haus 1



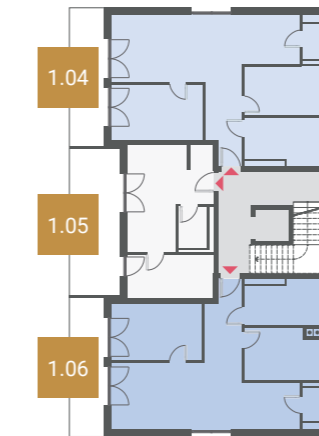
Haus 4



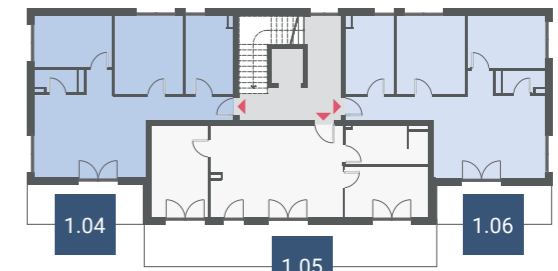
Haus 2



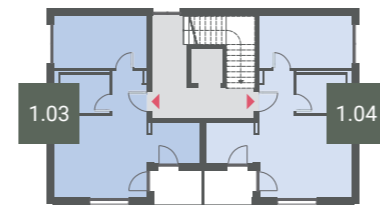
Haus 5



Haus 3



Haus 6



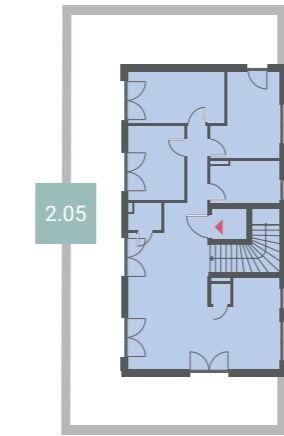
# Geschossplan

## 2. Obergeschoss

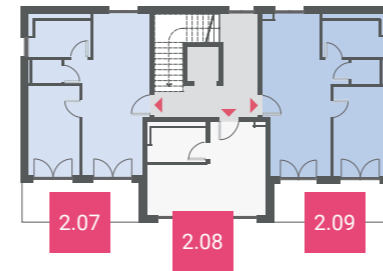
Haus 1



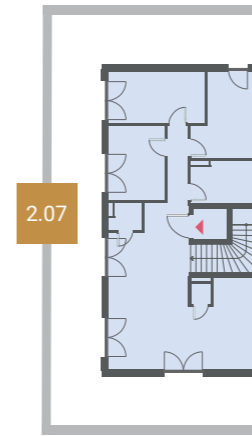
Haus 4



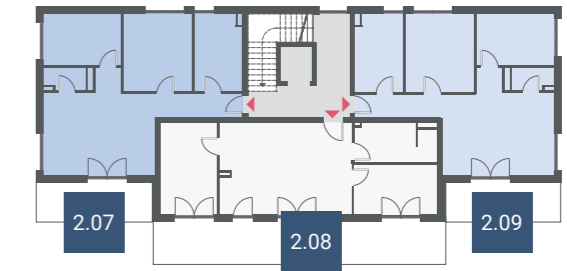
Haus 2



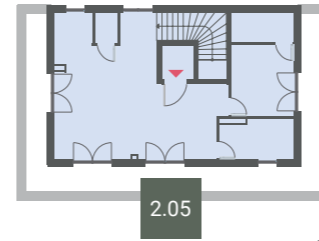
Haus 5



Haus 3

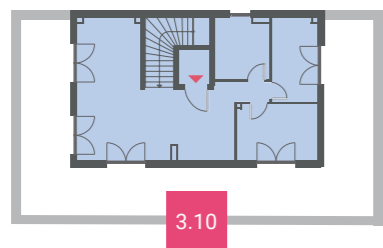


Haus 6

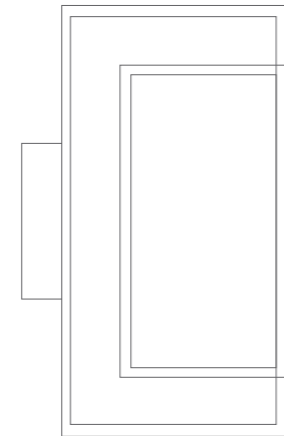


## Penthouse

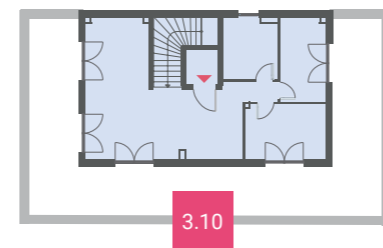
Haus 1



Haus 4



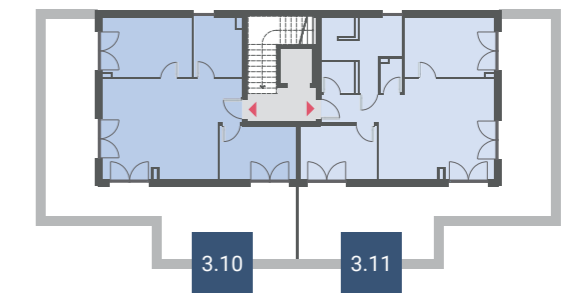
Haus 2



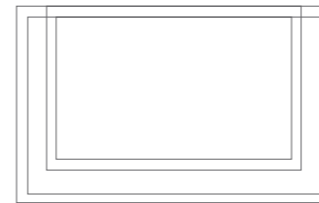
Haus 5

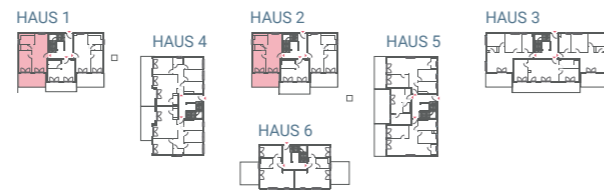


Haus 3



Haus 6





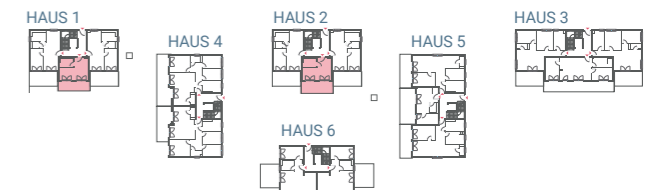
## Haus 1 & Haus 2: Wohnung 0.01 Erdgeschoss mit Terrasse 2-Zimmer, ca. 56,33 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Küche	25,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,32 m <sup>2</sup>
Bad	5,67 m <sup>2</sup>
HWR	1,82 m <sup>2</sup>
Diele	1,91 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 18,18 m <sup>2</sup> )	9,09 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 56,33 m<sup>2</sup></b>

Nur die Gärten bei Haus 1 und 2, Wohnungen 0.01, 0.02 und 0.03 weichen voneinander ab, alle anderen Grundrisse dieser Häuser sind identisch.

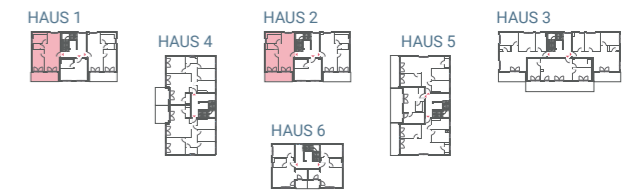
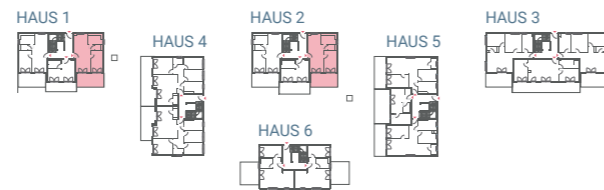


## Haus 1 & Haus 2: Wohnung 0.02 Erdgeschoss mit Terrasse 1-Zimmer, ca. 35,11 m<sup>2</sup>

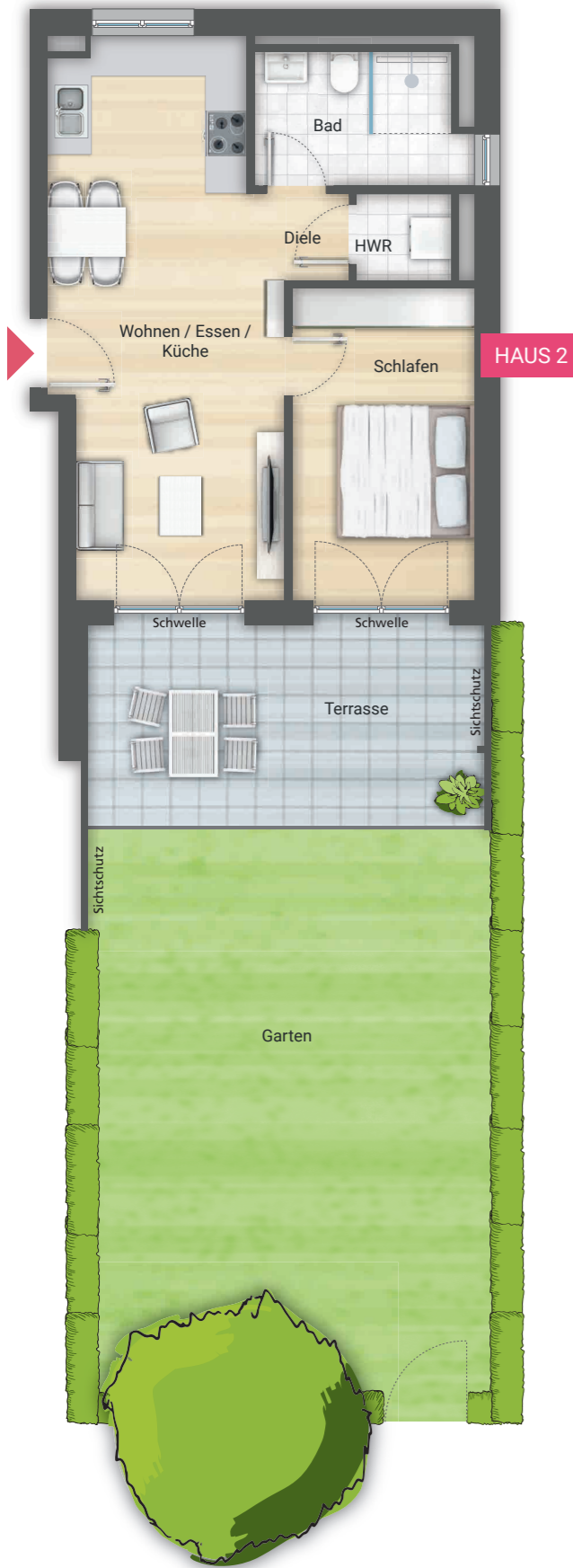


Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	21,78 m <sup>2</sup>
Bad	4,93 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 13,80 m <sup>2</sup> )	8,40 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 35,11 m<sup>2</sup></b>

Nur die Gärten bei Haus 1 und 2, Wohnungen 0.01, 0.02 und 0.03 weichen voneinander ab, alle anderen Grundrisse dieser Häuser sind identisch.

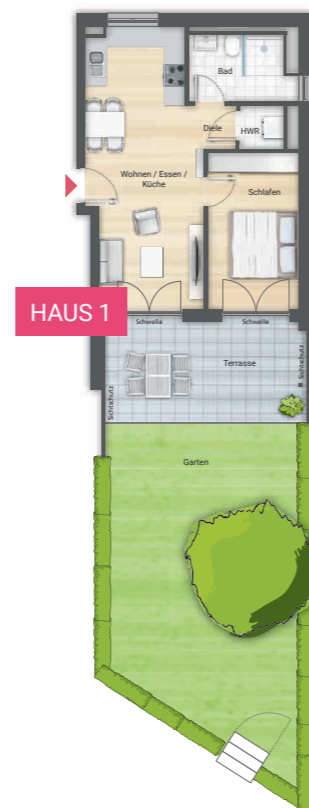


### Haus 1 & Haus 2: Wohnung 0.03 Erdgeschoss mit Terrasse 2-Zimmer, ca. 56,38 m<sup>2</sup>

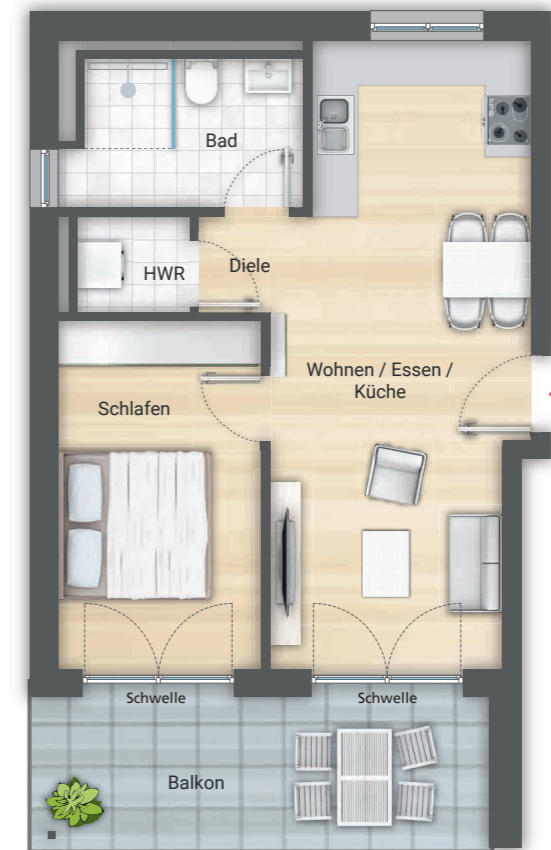


Wohnen/Essen/Küche	25,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,32 m <sup>2</sup>
Bad	5,67 m <sup>2</sup>
HWR	1,81 m <sup>2</sup>
Diele	1,91 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 18,18 m <sup>2</sup> )	9,09 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 56,38 m<sup>2</sup></b>

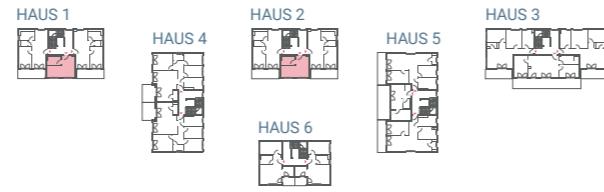
Nur die Gärten bei Haus 1 und 2, Wohnungen 0.01, 0.02 und 0.03 weichen voneinander ab, alle anderen Grundrisse dieser Häuser sind identisch.



### Haus 1 & Haus 2: Wohnung 1.04 1. Obergeschoss 2-Zimmer, ca. 53,30 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	25,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,32 m <sup>2</sup>
Bad	5,67 m <sup>2</sup>
HWR	1,82 m <sup>2</sup>
Diele	1,91 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 12,12 m <sup>2</sup> )	6,06 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 53,30 m<sup>2</sup></b>



## Haus 1 & Haus 2: Wohnung 1.05

### 1. Obergeschoss

1-Zimmer, ca. 26,83 m<sup>2</sup>

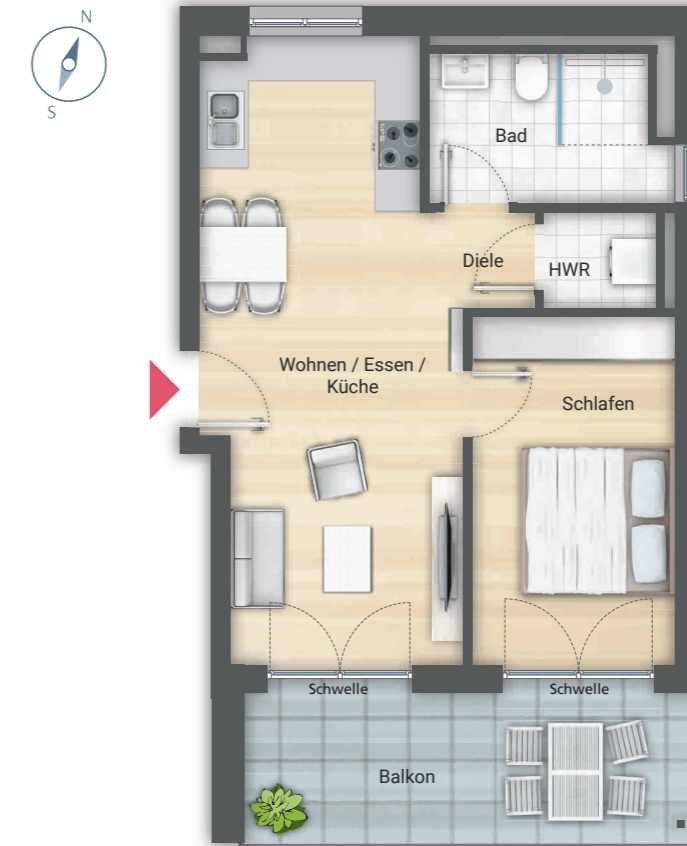
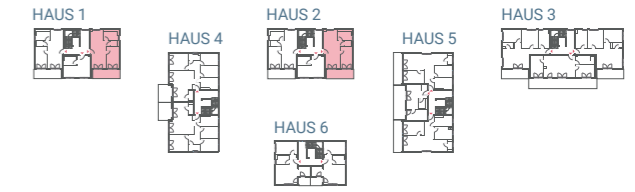


Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	21,92 m <sup>2</sup>
Bad	4,91 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 26,83 m<sup>2</sup></b>

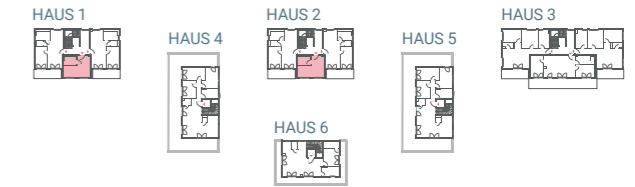
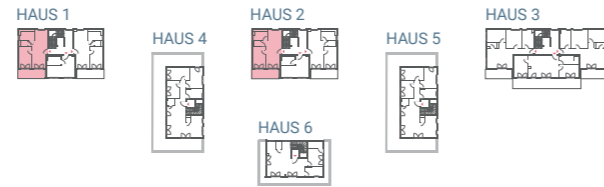
## Haus 1 & Haus 2: Wohnung 1.06

### 1. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 53,36 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	25,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,32 m <sup>2</sup>
Bad	5,67 m <sup>2</sup>
HWR	1,82 m <sup>2</sup>
Diele	1,91 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 12,12 m <sup>2</sup> )	6,06 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 53,36 m<sup>2</sup></b>



## Haus 1 & Haus 2: Wohnung 2.07

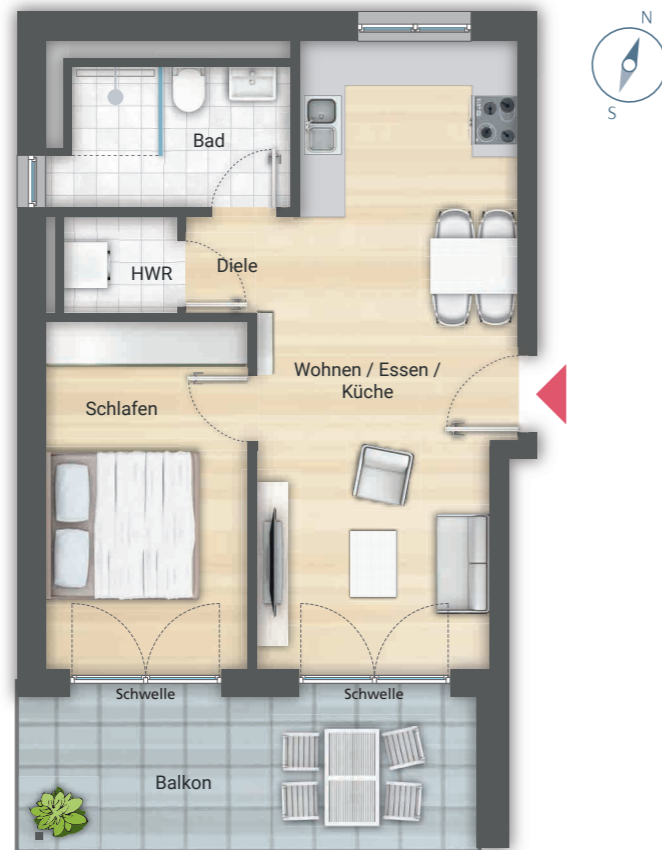
### 2. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 53,41 m<sup>2</sup>

## Haus 1 & Haus 2: Wohnung 2.08

### 2. Obergeschoss

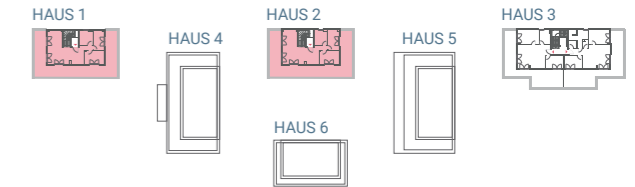
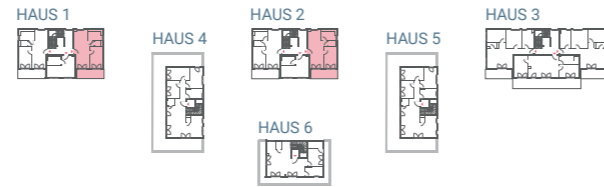
1-Zimmer, ca. 26,77 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	25,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,32 m <sup>2</sup>
Bad	5,78 m <sup>2</sup>
HWR	1,82 m <sup>2</sup>
Diele	1,91 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 12,12 m <sup>2</sup> )	6,06 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 53,41 m<sup>2</sup></b>



Wohnen/Essen/Küche	21,86 m <sup>2</sup>
Bad	4,91 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 26,77 m<sup>2</sup></b>



## Haus 1 & Haus 2: Wohnung 2.09

### 2. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 53,40 m<sup>2</sup>

## Haus 1 & Haus 2: Wohnung 3.10

### 3. Obergeschoss

3-Zimmer, ca. 116,74 m<sup>2</sup>

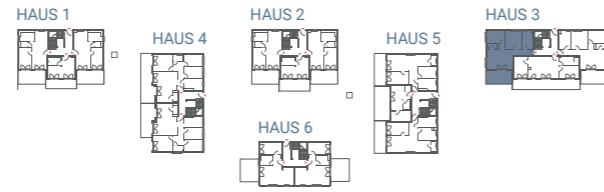


Wohnen/Essen/Küche	25,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,32 m <sup>2</sup>
Bad	5,72 m <sup>2</sup>
HWR	1,82 m <sup>2</sup>
Diele	1,91 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 12,12 m <sup>2</sup> )	6,06 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 53,40 m<sup>2</sup></b>



Wohnen/Essen/Küche	31,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,97 m <sup>2</sup>
Kind	9,85 m <sup>2</sup>
Bad	8,56 m <sup>2</sup>
Diele	12,33 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 84,53 m <sup>2</sup> )	42,26 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 116,74 m<sup>2</sup></b>

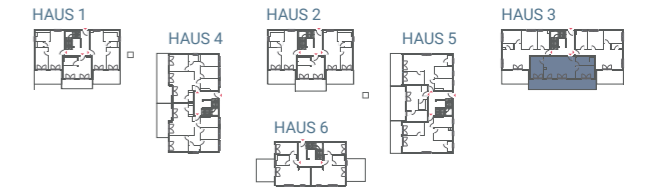




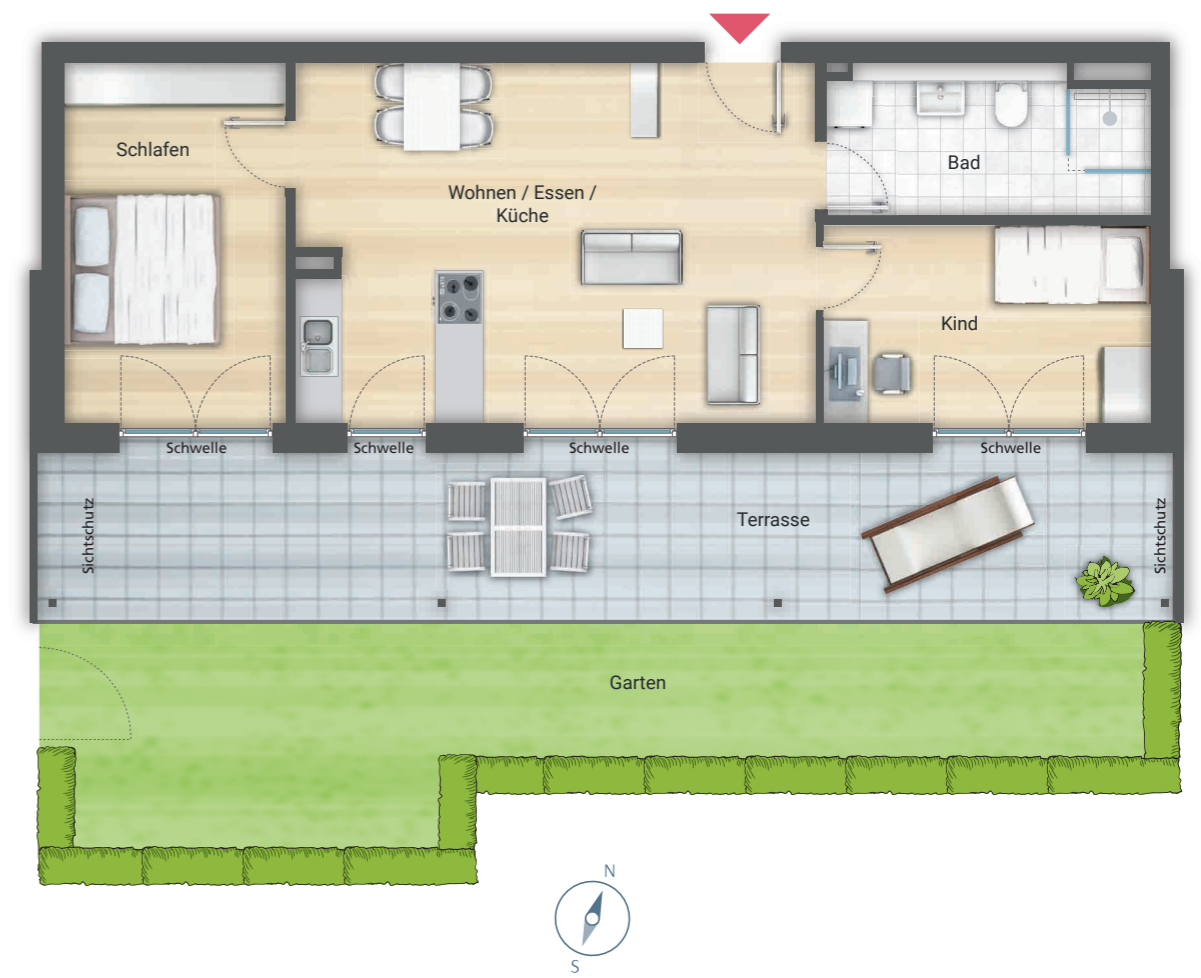
### Haus 3: Wohnung 0.01 Erdgeschoss mit Terrasse 3-Zimmer, ca. 76,17 m<sup>2</sup>



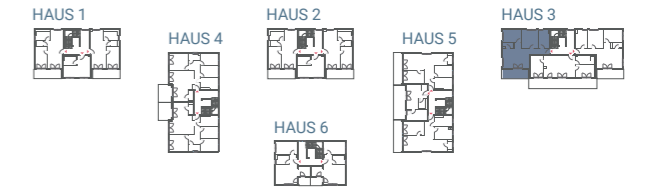
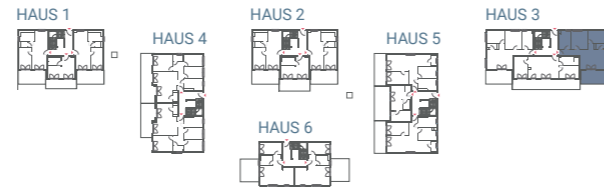
Wohnen/Essen/Küche	26,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,27 m <sup>2</sup>
Kind	10,66 m <sup>2</sup>
Bad	8,42 m <sup>2</sup>
HWR	2,57 m <sup>2</sup>
Diele	5,32 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 17,80 m <sup>2</sup> )	8,90 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 76,17 m<sup>2</sup></b>



### Haus 3: Wohnung 0.02 Erdgeschoss mit Terrasse 3-Zimmer, ca. 80,99 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	31,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,71 m <sup>2</sup>
Kind	11,06 m <sup>2</sup>
Bad	7,94 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 33,08 m <sup>2</sup> )	16,54 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 80,99 m<sup>2</sup></b>



### Haus 3: Wohnung 0.03

Erdgeschoss mit Terrasse  
3-Zimmer, ca. 76,24 m<sup>2</sup>



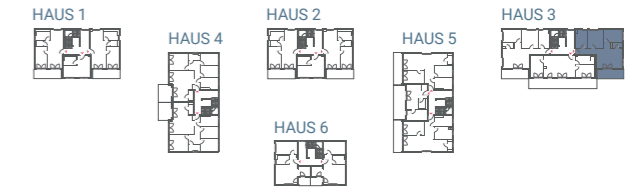
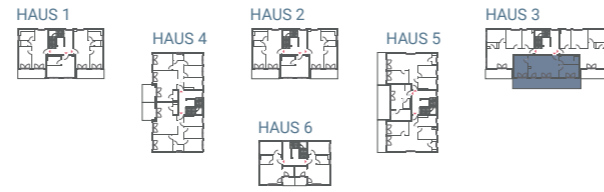
Wohnen/Essen/Küche	26,02 m <sup>2</sup>	HWR	2,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,27 m <sup>2</sup>	Diele	5,38 m <sup>2</sup>
Kind	10,55 m <sup>2</sup>	Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 17,80 m <sup>2</sup> )	8,90 m <sup>2</sup>
Bad	8,55 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 76,24 m<sup>2</sup></b>

### Haus 3: Wohnung 1.04

1. Obergeschoss  
3-Zimmer, ca. 73,19 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	26,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,27 m <sup>2</sup>
Kind	10,56 m <sup>2</sup>
Bad	8,44 m <sup>2</sup>
HWR	2,64 m <sup>2</sup>
Diele	5,33 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 11,88 m <sup>2</sup> )	5,94 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 73,19 m<sup>2</sup></b>



## Haus 3: Wohnung 1.05

### 1. Obergeschoss

3-Zimmer, ca. 81,42 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	31,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,71 m <sup>2</sup>
Kind	11,06 m <sup>2</sup>
Bad	7,94 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 33,53 m <sup>2</sup> )	16,77 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 81,42 m<sup>2</sup></b>

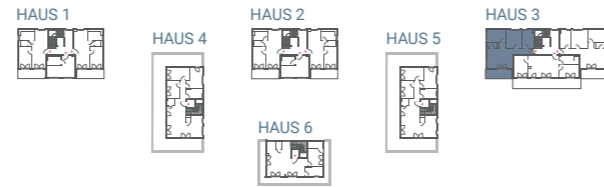
## Haus 3: Wohnung 1.06

### 1. Obergeschoss

3-Zimmer, ca. 74,10 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	26,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,27 m <sup>2</sup>
Kind	10,56 m <sup>2</sup>
Bad	9,36 m <sup>2</sup>
HWR	2,56 m <sup>2</sup>
Diele	5,39 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 11,88 m <sup>2</sup> )	5,94 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 74,10 m<sup>2</sup></b>



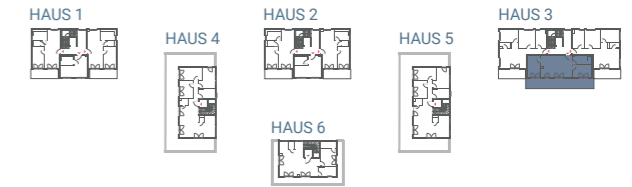
## Haus 3: Wohnung 2.07

### 2. Obergeschoss

3-Zimmer, ca. 73,70 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	26,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,27 m <sup>2</sup>
Kind	10,56 m <sup>2</sup>
Bad	8,96 m <sup>2</sup>
HWR	2,61 m <sup>2</sup>
Diele	5,34 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 11,87 m <sup>2</sup> )	5,94 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 73,70 m<sup>2</sup></b>



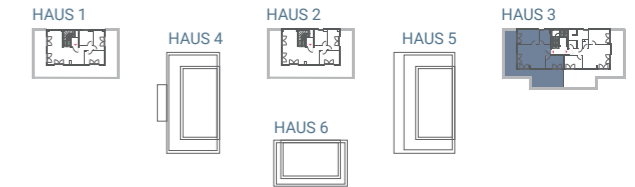
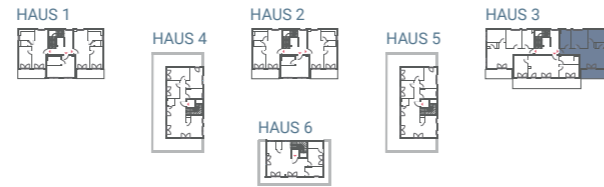
## Haus 3: Wohnung 2.08

### 2. Obergeschoss

3-Zimmer, ca. 80,61 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	31,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,71 m <sup>2</sup>
Kind	11,06 m <sup>2</sup>
Bad	7,34 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 33,53 m <sup>2</sup> )	16,77 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 80,61 m<sup>2</sup></b>



## Haus 3: Wohnung 2.09

### 2. Obergeschoss

3-Zimmer, ca. 73,37 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	26,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,27 m <sup>2</sup>
Kind	10,55 m <sup>2</sup>
Bad	8,61 m <sup>2</sup>
HWR	2,60 m <sup>2</sup>
Diele	5,38 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 11,88 m <sup>2</sup> )	5,94 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 73,37 m<sup>2</sup></b>

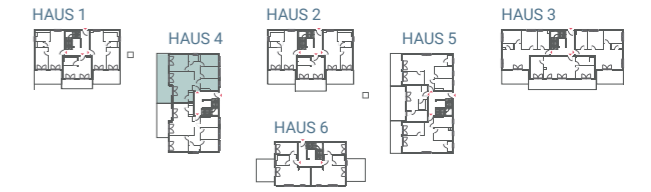
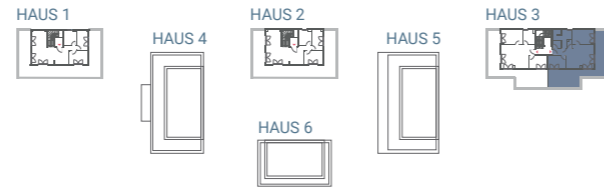
## Haus 3: Wohnung 3.10

### 3. Obergeschoss

3-Zimmer, ca. 93,10 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	32,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,15 m <sup>2</sup>
Kind	10,52 m <sup>2</sup>
Bad	6,86 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 57,22 m <sup>2</sup> )	28,61 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 93,10 m<sup>2</sup></b>



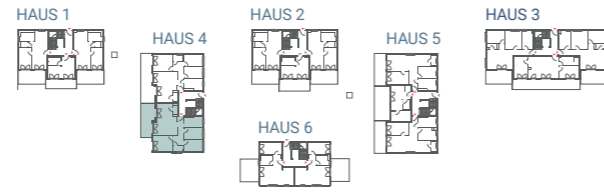
### Haus 3: Wohnung 3.11 3. Obergeschoss 3-Zimmer, ca. 100,76 m<sup>2</sup>

### Haus 4: Wohnung 0.01 Erdgeschoss mit Terrasse 4-Zimmer, ca. 103,81 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	29,22 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,15 m <sup>2</sup>
Kind	10,54 m <sup>2</sup>
Bad	9,75 m <sup>2</sup>
WC	2,29 m <sup>2</sup>
HWR	1,90 m <sup>2</sup>
Diele	4,30 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 57,22 m <sup>2</sup> )	28,61 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 100,76 m<sup>2</sup></b>

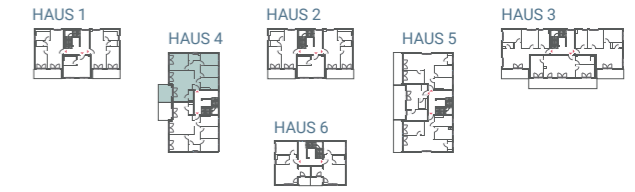
Wohnen/Essen/Küche	29,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,66 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,11 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,11 m <sup>2</sup>
Bad	9,02 m <sup>2</sup>
WC	2,18 m <sup>2</sup>
HWR	1,96 m <sup>2</sup>
Diele	10,75 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 30,46 m <sup>2</sup> )	15,23 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 103,81 m<sup>2</sup></b>



Haus 4: Wohnung 0.02  
Erdgeschoss mit Terrasse  
4-Zimmer, ca. 99,59 m<sup>2</sup>



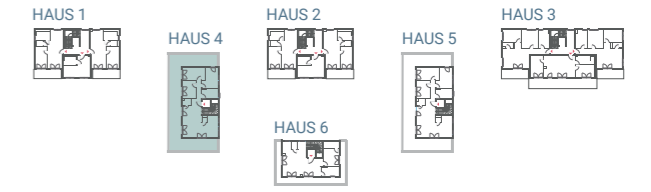
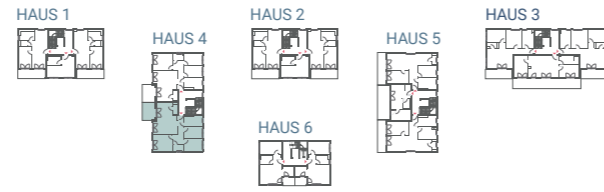
Wohnen/Essen/Küche	29,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,60 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,11 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,06 m <sup>2</sup>
Bad	8,93 m <sup>2</sup>
WC	2,60 m <sup>2</sup>
HWR	1,96 m <sup>2</sup>
Diele	10,68 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 21,84 m <sup>2</sup> )	10,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 99,59 m<sup>2</sup></b>



Haus 4: Wohnung 1.03  
1. Obergeschoss  
4-Zimmer, ca. 94,58 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	29,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,60 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,11 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,05 m <sup>2</sup>
Bad	9,04 m <sup>2</sup>
WC	2,60 m <sup>2</sup>
HWR	2,10 m <sup>2</sup>
Diele	10,77 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 11,04 m <sup>2</sup> )	5,52 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 94,58 m<sup>2</sup></b>



# Haus 4: Wohnung 1.04

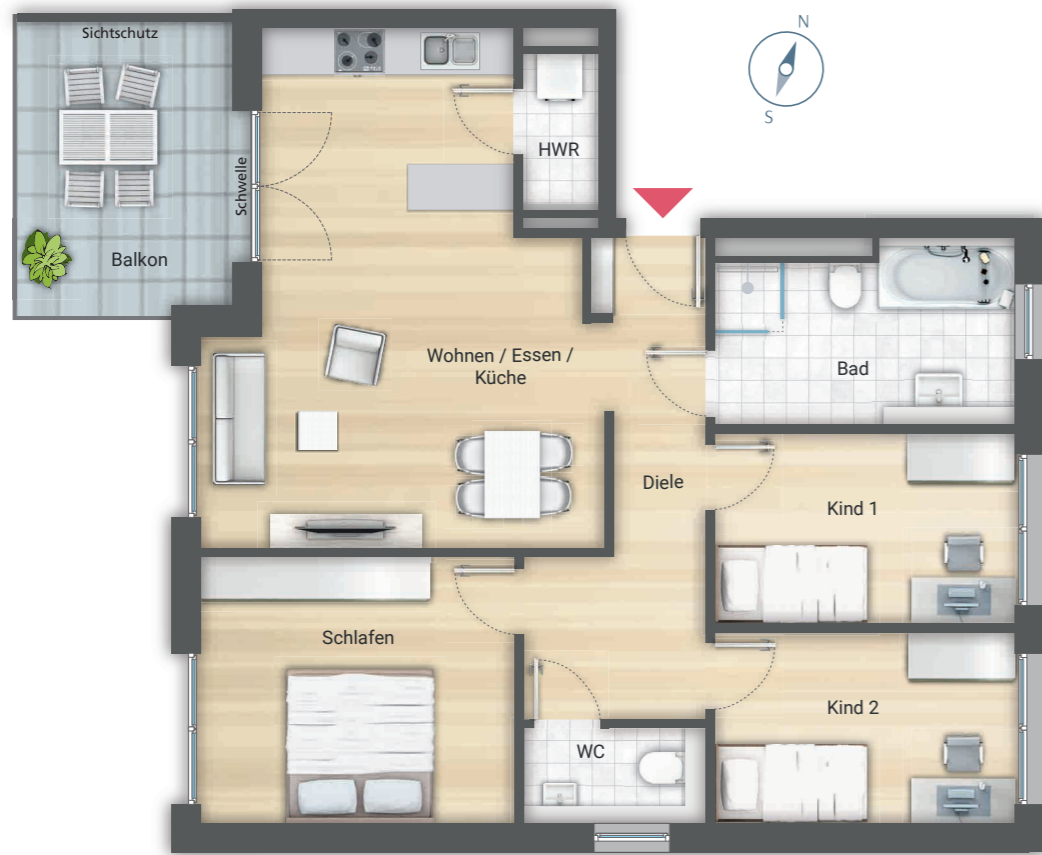
## 1. Obergeschoss

4-Zimmer, ca. 94,51 m<sup>2</sup>

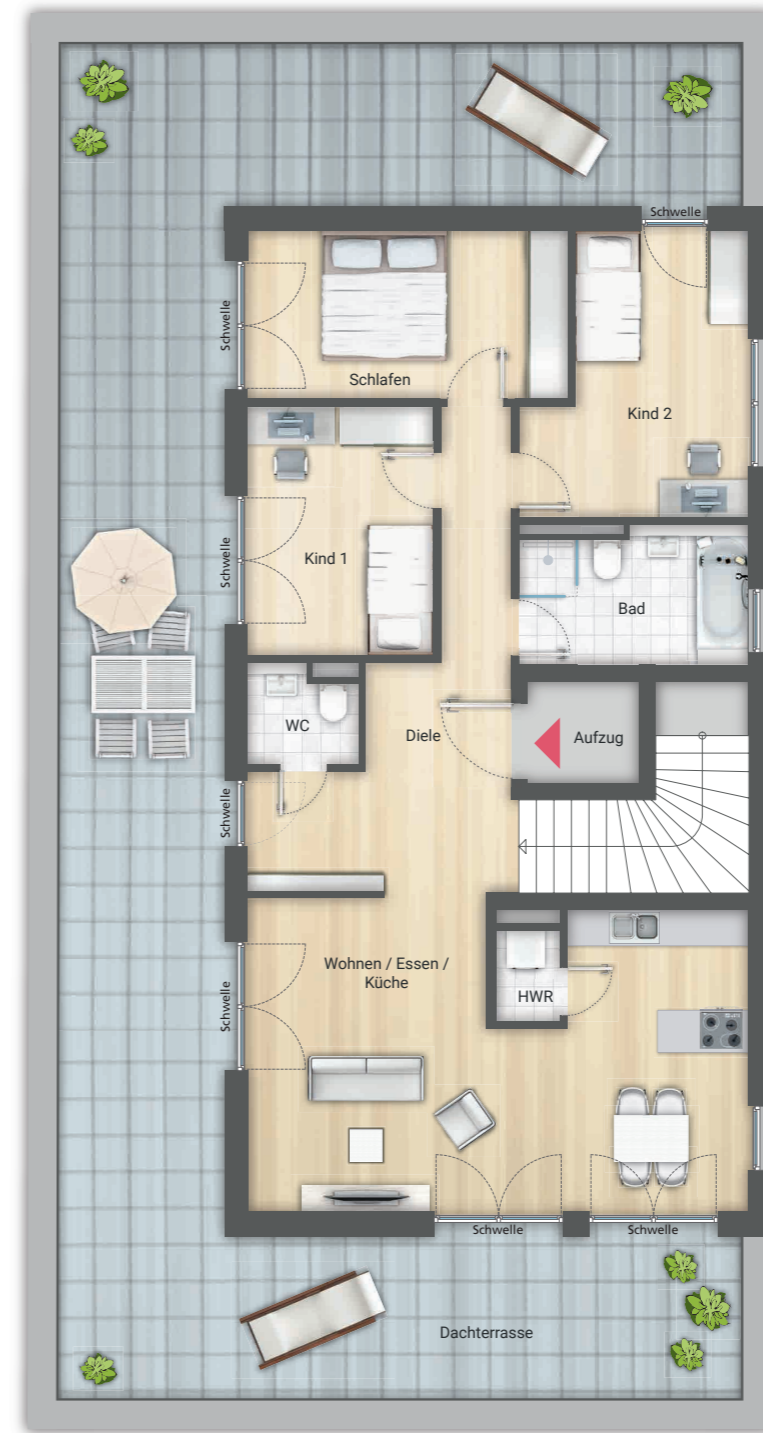
# Haus 4: Wohnung 2.05

## 2. Obergeschoss

4-Zimmer, ca. 146,92 m<sup>2</sup>

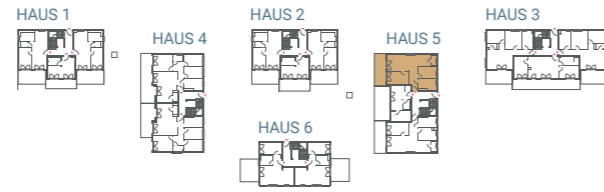


Wohnen/Essen/Küche	29,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,66 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,11 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,12 m <sup>2</sup>
Bad	8,95 m <sup>2</sup>
WC	2,65 m <sup>2</sup>
HWR	2,08 m <sup>2</sup>
Diele	10,68 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 11,04 m <sup>2</sup> )	5,52 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 94,51 m<sup>2</sup></b>



Wohnen/Essen/Küche	34,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,09 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,19 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,39 m <sup>2</sup>
Bad	7,40 m <sup>2</sup>
WC	2,42 m <sup>2</sup>
HWR	1,47 m <sup>2</sup>
Diele	16,02 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 94,38 m <sup>2</sup> )	47,19 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 146,92 m<sup>2</sup></b>





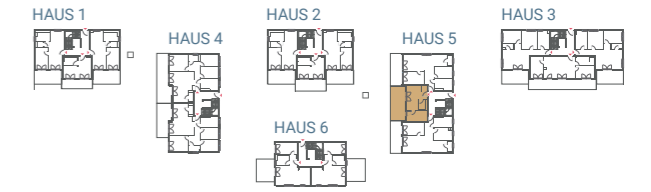
## Haus 5: Wohnung 0.01

### Erdgeschoss mit Terrasse

3-Zimmer, ca. 81,20 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	30,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,49 m <sup>2</sup>
Kind	10,04 m <sup>2</sup>
Bad	8,96 m <sup>2</sup>
HWR	1,89 m <sup>2</sup>
Diele	7,35 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 17,84 m <sup>2</sup> )	8,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 81,20 m<sup>2</sup></b>



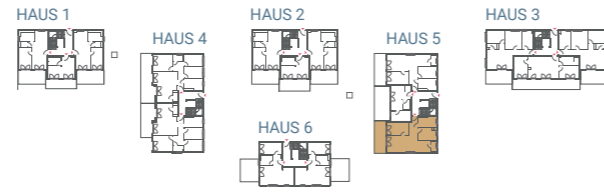
## Haus 5: Wohnung 0.02

### Erdgeschoss mit Terrasse

2-Zimmer, ca. 45,14 m<sup>2</sup>



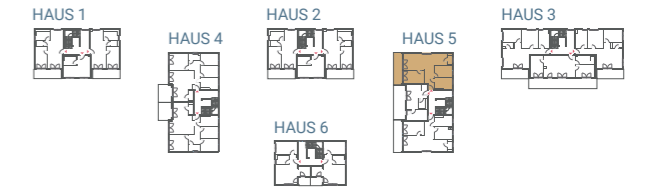
Wohnen/Essen/Küche	19,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,95 m <sup>2</sup>
Bad	3,16 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 24,98 m <sup>2</sup> )	12,49 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 45,14 m<sup>2</sup></b>



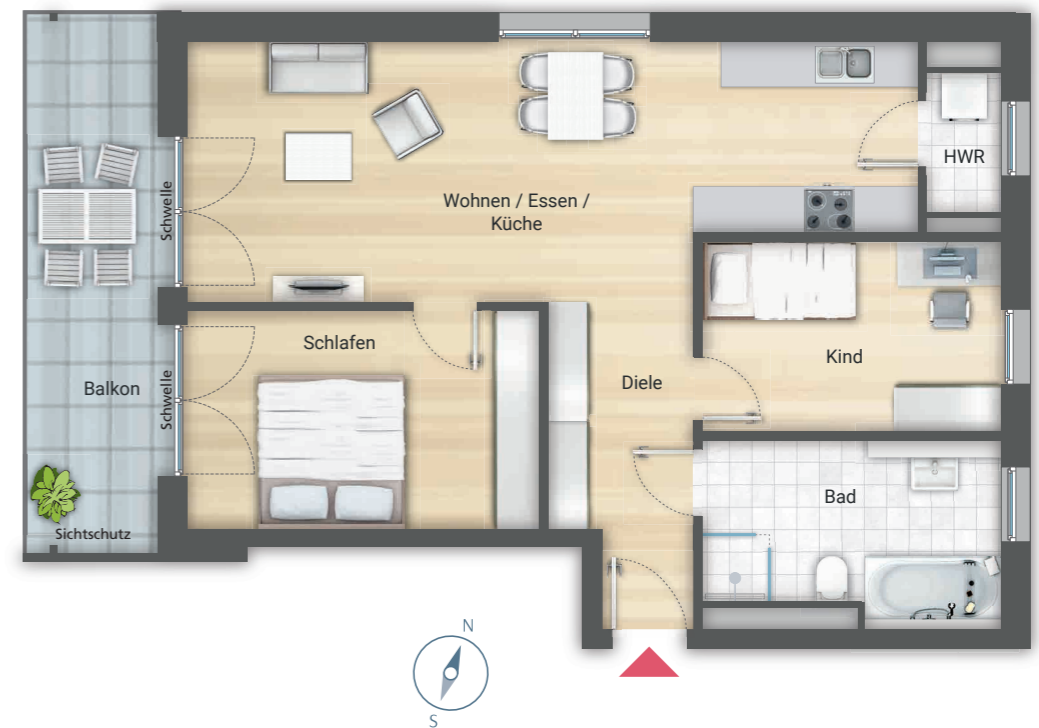
Haus 5: Wohnung 0.03  
Erdgeschoss mit Terrasse  
3-Zimmer, ca. 80,50 m<sup>2</sup>



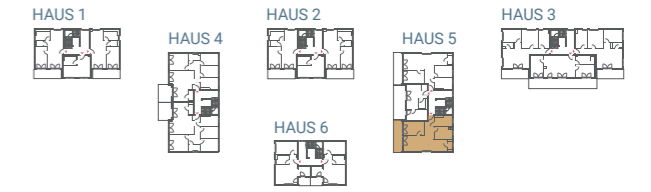
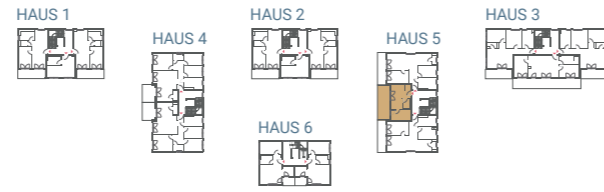
Wohnen/Essen/Küche	30,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,56 m <sup>2</sup>
Kind	10,20 m <sup>2</sup>
Bad	8,66 m <sup>2</sup>
HWR	1,72 m <sup>2</sup>
Diele	7,30 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 17,84 m <sup>2</sup> )	8,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 80,50 m<sup>2</sup></b>



Haus 5: Wohnung 1.04  
1. Obergeschoss  
2-Zimmer, ca. 78,68 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	30,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,49 m <sup>2</sup>
Kind	10,04 m <sup>2</sup>
Bad	8,91 m <sup>2</sup>
HWR	2,18 m <sup>2</sup>
Diele	7,35 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 12,30 m <sup>2</sup> )	6,15 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 78,68 m<sup>2</sup></b>



## Haus 5: Wohnung 1.05

### 1. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 42,22 m<sup>2</sup>

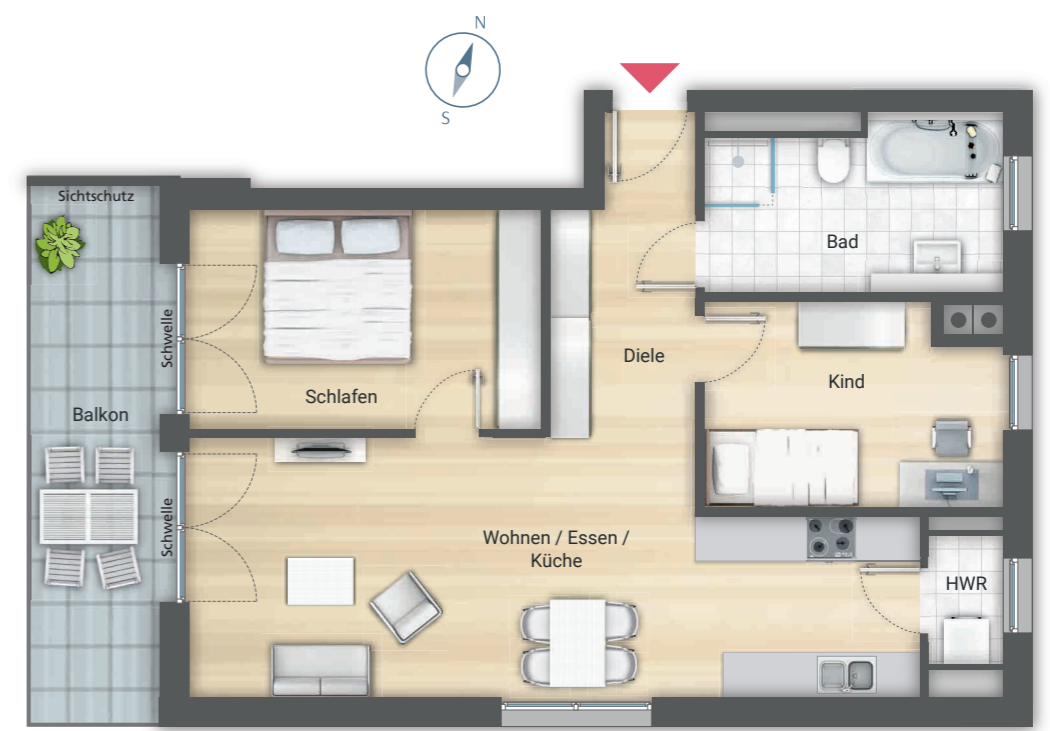


Wohnen/Essen/Küche	19,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,95 m <sup>2</sup>
Bad	3,16 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 19,14 m <sup>2</sup> )	9,57 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 42,22 m<sup>2</sup></b>

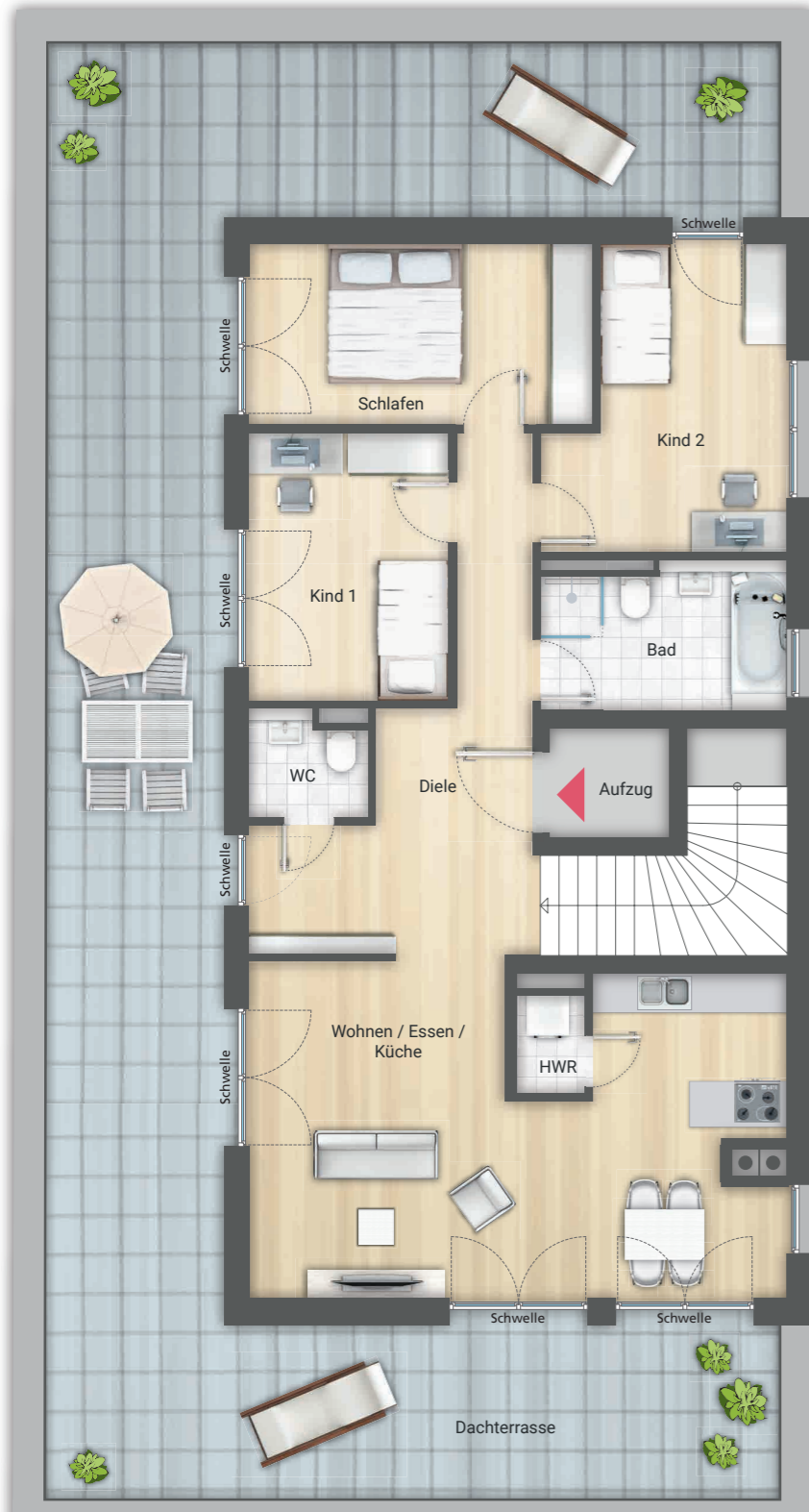
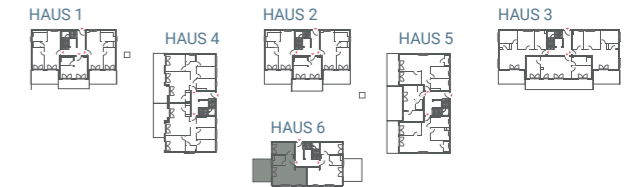
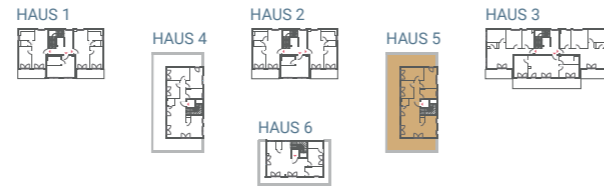
## Haus 5: Wohnung 1.06

### 1. Obergeschoss

3-Zimmer, ca. 78,00 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	30,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,51 m <sup>2</sup>
Kind	10,20 m <sup>2</sup>
Bad	8,66 m <sup>2</sup>
HWR	2,04 m <sup>2</sup>
Diele	7,30 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 12,30 m <sup>2</sup> )	6,15 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 78,00 m<sup>2</sup></b>



**Haus 5:**  
Wohnung 2.07  
2. Obergeschoss  
4-Zimmer, ca. 147,10 m<sup>2</sup>

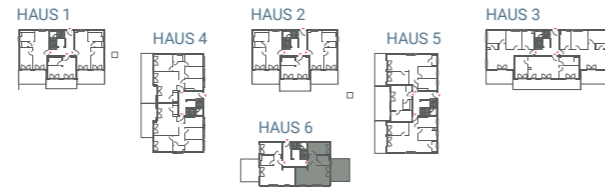


Wohnen/Essen/Küche	34,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,09 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,19 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,30 m <sup>2</sup>
Bad	7,41 m <sup>2</sup>
WC	2,51 m <sup>2</sup>
HWR	1,47 m <sup>2</sup>
Diele	16,02 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 94,38 m <sup>2</sup> )	47,19 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 147,10 m<sup>2</sup></b>

**Haus 6: Wohnung 0.01**  
Ergeschoss mit Terrasse  
2-Zimmer, ca. 61,90 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	30,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,83 m <sup>2</sup>
Bad	5,06 m <sup>2</sup>
Diele	4,00 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 20,00 m <sup>2</sup> )	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 61,90 m<sup>2</sup></b>



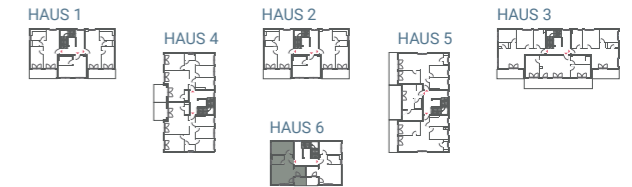
## Haus 6: Wohnung 0.02

### Ergeschoss mit Terrasse

2-Zimmer, ca. 61,71 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	30,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,70 m <sup>2</sup>
Bad	5,03 m <sup>2</sup>
Diele	3,89 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 20,00 m <sup>2</sup> )	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 61,71 m<sup>2</sup></b>



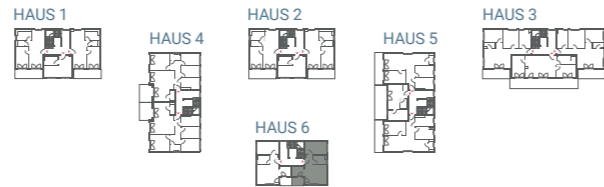
## Haus 6: Wohnung 1.03

### 1. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 49,04 m<sup>2</sup>



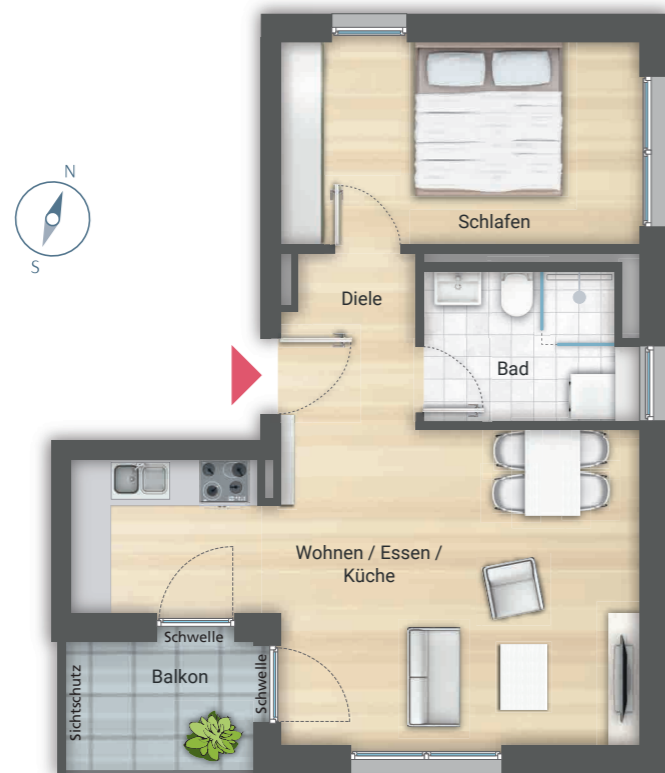
Wohnen/Essen/Küche	25,23 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,83 m <sup>2</sup>
Bad	4,79 m <sup>2</sup>
Diele	4,00 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 4,38 m <sup>2</sup> )	2,19 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 49,04 m<sup>2</sup></b>



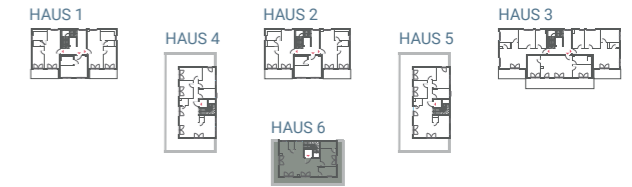
## Haus 6: Wohnung 1.04

### 1. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 48,77 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	25,22 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,70 m <sup>2</sup>
Bad	4,79 m <sup>2</sup>
Diele	3,89 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 4,38 m <sup>2</sup> )	2,19 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 48,77 m<sup>2</sup></b>



## Haus 6: Wohnung 2.05

### 2. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 95,74 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	49,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,02 m <sup>2</sup>
Bad	7,72 m <sup>2</sup>
HWR	2,13 m <sup>2</sup>
Diele	1,45 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 35,78 m <sup>2</sup> )	17,89 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 95,74 m<sup>2</sup></b>

## Immobilien zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage

### Verlässliche Werte mit Zukunft

- Unser Projekt Parkterrassen in Zirndorf ist das Eingangsportal im Westen zur Europäischen Metropolregion Nürnberg.
- Idealer Ausgangspunkt, um sowohl im beruflichen Kontext, als auch in der Freizeit kurze Wege zu nutzen.
- Grüne Lage unmittelbar am Zirndorfer Zimmermannspark. Nur vier Gehminuten trennen die Parkterrassen vom Zirndorfer Bahnhof.
- Der Fürther Bahnhof und die Fürther Innenstadt sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln in lediglich zehn Minuten Fahrzeit umweltfreundlich und staufrei zu erreichen, die Nürnberger Altstadt liegt ca. 25 Minuten Fahrzeit entfernt.
- Die Auffahrt zur Verkehrsader Südwesttangente, die in nur wenigen Minuten Fahrzeit in die A73 mündet, ist lediglich 2,5 Kilometer oder gerade einmal drei PKW-Minuten entfernt. Von dort verzweigt sich das Autobahndreieck (A3, A6 und A9) rund um Nürnberg in alle Himmelsrichtungen.
- Jobs unmittelbar vor Ort: Mit u.a. Playmobil und Metz sind in Zirndorf renommierte Mittelständler ansässig, die vielfältige Karriereoptionen bieten. In wenigen PKW-Minuten sind zudem die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen erreichbar, die ein breites berufliches Entfaltungsfeld garantieren.
- Einkaufen, Kindergarten, Schule, Freizeit – gerade für Familien bietet Zirndorf alles direkt vor Ort.
- Weitläufiges Naturschutzgebiet Hainberg mit faszinierender Landschaft im Rednitztal oder der Fürther Stadtwald sind nur wenige Kilometer entfernt.
- Hohe Lebens- und Freizeitqualität in der Europäischen Metropolregion Nürnberg, die ohnehin zu den lebenswertesten Deutschlands zählt.
- Verlässliches und sicheres Investment mit stabiler Wertentwicklung.
- Entspannt im Ruhestand: Immobilienbesitz als Grundstein einer Altersvorsorge.
- Mit einem Investment in Immobilien sind attraktive Renditen erzielbar, insbesondere eine hohe Eigenkapitalrendite.
- Steuerlich begünstigt: Einen Immobilienkauf können Sie gegenüber dem Finanzamt geltend machen.
- Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit weiterhin Bestand haben.



Die Alte Veste (umgangssprachlich: „Ald(e) Festn“) liegt im Wald nördlich von Zirndorf und findet ihre erste Erwähnung bereits im 14. Jahrhundert. Heute ist die Einöde mit Ruinenresten und Aussichtsturm ein beliebtes Naherholungsziel.

## Gut zu wissen

Zirndorf blickt auf eine lange Historie im Bereich der Spielzeughersteller zurück: Der Brummkreisel ist hier z.B. erfunden worden.

Ein besonderer Coup gelang der Firma „geobra Brandstätter“. Mit dem Systemspielzeug „Playmobil“ trat sie 1974 einen weltweiten Siegeszug an, der bis heute andauert. Mit dem „PLAYMOBIL-FunPark“ ist im Jahr 2000 zudem eine Touristenattraktion vor den Toren Zirndorfs entstanden, die jährlich rund 1.000.000 Menschen anlockt und begeistert.

Von weithin sichtbar ist das markante Wahrzeichen Zirndorfs: Die Alte Feste mit dem 1980 wieder errichteten Aussichtsturm ist ein beliebtes Naherholungsziel. Gleichzeitig markiert die Alte Veste historisches Areal: Feldherr Wallenstein, dessen Spuren sich durch die gesamte Region ziehen, ließ auf dem Gebiet des benachbarten Hainberg im Dreißigjährigen Krieg im Jahre 1632 ein riesiges Lager errichten, um Schwedenkönig Gustav Adolf den Nachschub abzuschneiden.

## Service

---

- **Alles aus einer Hand:** Wir kümmern uns um das Komplett-Paket. Wir planen und realisieren das Bauprojekt – Sie als Eigennutzer ziehen einfach ein. Für Kapitalanleger übernehmen wir noch zusätzlich das Vermieten und Verwalten über die Hausverwaltung.

### Für Sie als Eigennutzer

- **Individuell wohnen:** Geschmäcker sind verschieden. Gestalten Sie Ihren Wohnraum deshalb ganz nach Ihren Wünschen. Egal ob Boden, Fliesen, Türgriffe oder Lichtschalter – Sie entscheiden und treffen Ihre Wahl!
- **Perfekte Wohnlage:** Idealer Ausgangspunkt in einer wirtschaftlich äußerst soliden Region Deutschlands mit sehr gutem Preis-/Leistungsverhältnis.

### Für Sie als Kapitalanleger

- **Sichere Investition:** Sie suchen eine sichere, wertbeständige Kapitalanlage? Mit Immobilien investieren Sie in feste und nachhaltige Werte.
- **Bestens informiert:** Unsere Investorenkommunikation hält Sie fortwährend über den Baufortschritt vor Ort auf dem Laufenden und informiert Sie immer dann, wenn es etwas zu regeln gibt.
- **Gute Renditen:** Mit Immobilien sind Top-Renditen von bis zu 10 % Eigenkapitalrendite (eigens eingesetztes Kapital, ohne Fremdkapital) erzielbar.
- **Rundum sorglos:** Befreien Sie sich selbst von administrativen Tätigkeiten – die optionale Sondereigentumsverwaltung ist Ihr Assistent vor Ort und nimmt Ihnen lästige Pflichten ab.







Günter Schenk, Geschäftsführer  
Bayerisches Immobilien Kontor GmbH

„Die Zutaten für ein echtes Erfolgsrezept? Sind für Unternehmen – nahezu unabhängig von der Branche – verblüffend ähnlich. Hochkompetente und motivierte Mitarbeiter, die ein schlagkräftiges Team formen. Partner, denen man wertschätzend, fair und auf Augenhöhe begegnet und die mit ihrer Verlässlichkeit vertrauensvolle und nachhaltige Zusammenarbeit über Jahre hinweg ermöglichen. Und, last but not least, die konsequente Ausrichtung und Fokussierung auf die Wünsche derjenigen, um die sich eigentlich alles dreht: die Kunden.“



Mit Fingerspitzengefühl für  
moderne Lebenswelten:  
Willkommen bei BAYIKO!

## Bayerisches Immobilien Kontor Real estate. Real value. Really easy.

Herausfordernde Zeiten benötigen nachhaltige und durchdachte Investments. Anlageoptionen, die auch morgen noch Bestand haben werden und von nachhaltigem Wert sind.

Das Bayerische Immobilien Kontor realisiert mit Weitblick moderne und zukunftssträchtige Wohnprojekte. Mit einer starken Konzernmutter im Rücken steht das Unternehmen für Solidität und Verlässlichkeit. Und unsere Mitarbeiter für Expertise, Fingerspitzengefühl und das nötige Händchen, um ein Objekt zum echten und renditestarken Schmuckstück zu formen. Unser herausragendes Expertenteam kann mit Stolz auf die bisherigen Leistungen und auf seine zahlreichen Vorzeigereferenzen verweisen.

Wir begleiten ein Projekt von der ersten Idee über die Realisierung und

den Vertrieb bis hin zur nachhaltigen Vermietung und Verwaltung. Dabei etablieren wir einen hohen Standard bei Qualität und Komfort. Das ist der Anspruch an uns selbst – und unser Aushängeschild.

Wir haben den Finger am Puls der Zeit und antizipieren Trends. Unseren Kunden bieten wir ein breites Portfolio an flexiblen, bis ins Detail durchdachten und somit renditestarken Wohnimmobilien.

Bewusst fokussieren wir uns auf den Kapitalanlegermarkt und können so gezielt den Bedürfnissen dieser Zielgruppe passgenau entsprechen. Zahlreiche weitere attraktive Investmentmöglichkeiten auf mehr als 85.000 Quadratmetern Wohnfläche befinden sich gegenwärtig in der Projektphase.

Die Fürth-Formel:  
Quirligkeit und Agilität,  
eine eigene, unabhängige  
Handschrift sowie  
Offenheit und Toleranz  
prägen die Kleeblattstadt.

## Auf gute Nachbarschaft mit der Glücksstadt Fürth – die zurückhaltende Schöne

Eigentlich findet man in Zirndorf unmittelbar vor der eigenen Haustür all das, was man Tag für Tag fürs Leben benötigt. Wem dennoch ab und an der Sinn nach einem Kulissenwechsel steht: Die traditionsreiche Stadt Fürth mit dem charakteristischen Kleeblatt im Wappen ist nur wenige Minuten entfernt. Fürth ist Charakterstadt und Glücksstadt in einem. Eher leise als laut, eher zurückhaltend im Temperament. Ein Ort, der sich niemals aufdrängt. Die Nachbarin Zirndorf ist auf eine derart unpräzise Art und Weise schön, dass einen gerade diese Unaufgeregtheit für sich einnimmt. So richtig führt kein Weg an der zweitgrößten Stadt Frankens vorbei, schließlich liegt man mittendrin als Drehscheibe der Metropolregion zwischen Nürnberg und Erlangen.

Berühmte Töchter und Söhne Fürths wie Ludwig Erhard, Max Grundig oder Henry Kissinger illustrieren, dass hier ein Platz für Erfolgsmenschen ist. Fürth besticht durch Tradition und Historie. Die erste deutsche Eisenbahn dampfte 1835 zwischen Nürnberg und Fürth. Einer angedachten Zusammenlegung beider Städte wussten die Fürther jedoch stets einen Riegel vorzuschieben. Man legt Wert auf eine eigene Handschrift. Fürth bleibt niemals stehen und arbeitet beharrlich an weiteren Erfolgsgeschichten.

Aus der ehemaligen Grundig-Verwaltung erwuchs die Uferstadt, ein Forschungs- und Innovationspark, in dem sich hochrangige Institutionen aus dem Umfeld der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg angesiedelt haben. Offenheit und Toleranz sind Werte, die in Fürth seit jeher hochgehalten werden. Und das Ganze garniert mit hohem Freizeitwert: Die grünen Flussauen der Regnitz locken ebenso zum Entspannen wie das Thermalbad Fürther Mare.

Das Erfolgsrezept der Kleeblattstadt: Nicht laut und aufdringlich, aber unüberhörbar – eine Stadt mit Charakter und Flair.

Dolce Vita in Franken:  
Fürth besticht durch hohe  
Lebensqualität und eine  
herausragende Zentralposition  
in der Metropolregion Nürnberg.

# Willkommen im Wohlfühlnd

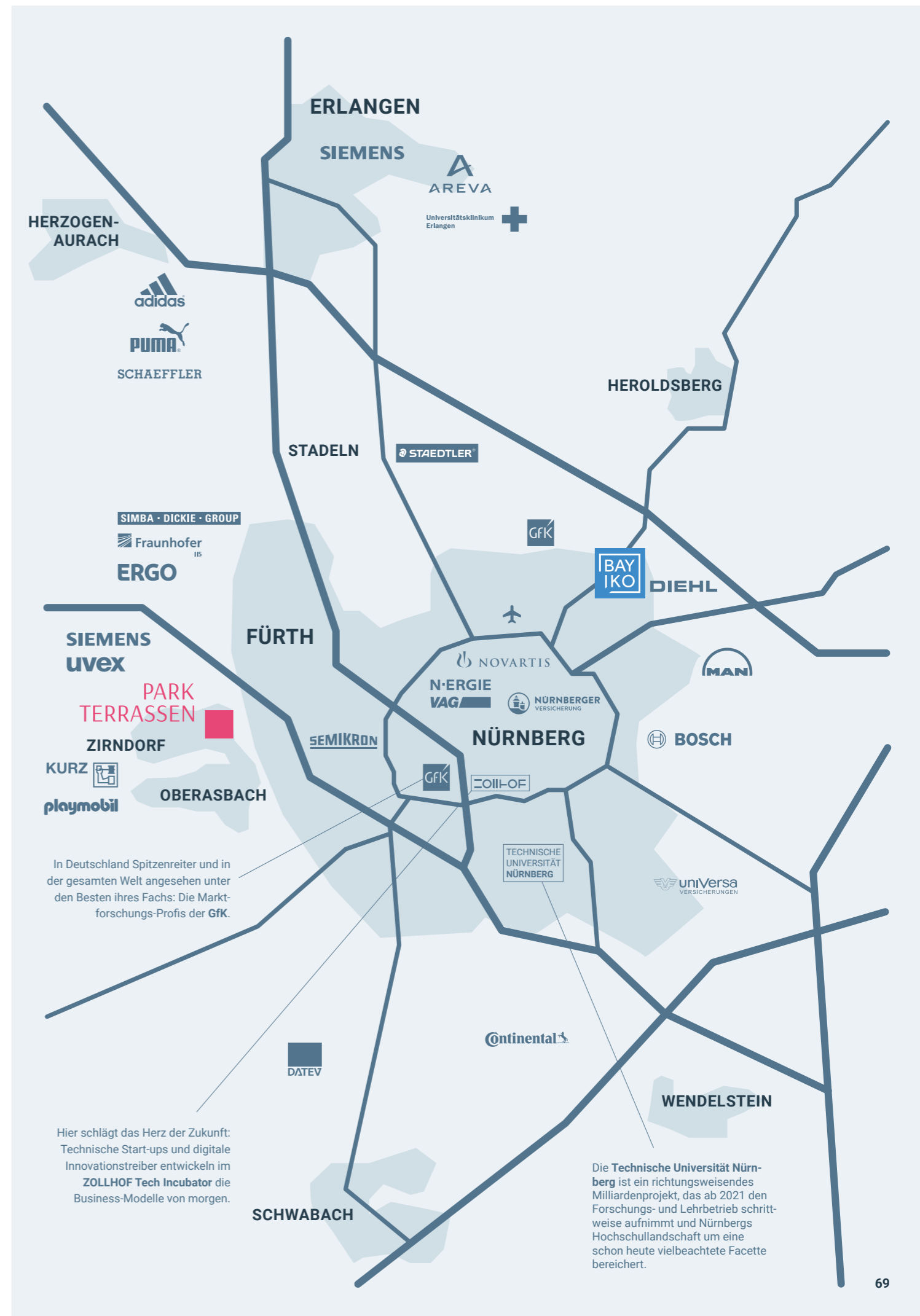
## Die Europäische Metropolregion zeigt sich erstaunlich facettenreich

Ein deutsches Bundesland mit besonders hoher Lebensqualität? Vermutlich würden nicht wenige Menschen „Bayern“ als Antwort auf diese Frage nennen. Wirtschaftlich seit Jahren auf Erfolgskurs mit fantastischer Landschaft, hohem Freizeitwert und ausgeprägtem Sinn für die schönen Seiten des Lebens: Unter dem weiß-blauen Himmel lässt es sich wirklich gut aushalten. Fast in der Herzkammer des Freistaates ist die EURO-PÄISCHE METROPOLREGION NÜRNBERG verortet, die selbst im erfolgsverwöhnten Bayern ein kleines Phänomen für sich darstellt. Bayern? Pardon, natürlich befinden wir uns hier im Epizentrum Frankens, das sich gern in typisch-fränkischer Bescheidenheit und eher leise präsentiert, jedoch mit hervorragenden Eckdaten punkten kann: Überdurchschnittlich hohe verfügbare Einkommen, eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, eine facettenreiche Hochschullandschaft und ein breites Freizeitangebot zeichnen die Region aus. Seit Jahren ist deshalb ein kontinuierlicher Zuzug an Einwohnern zu verzeichnen. Mittlerweile haben rund 3,6 Millionen Menschen hier zwischen den Eckpfeilern Nürnberg – Fürth – Erlangen – Schwabach ihre Heimat gefunden. Auf den vorderen Rängen im Glücksatlas ist man bereits präsent, einen Spitzenplatz belegt man zusätzlich im Bereich Sicherheit: Stolz verweist man auf die niedrigste Kriminalitätsrate deutscher Metropolen.



Den Charme der Region haben längst auch Weltkonzerne wie adidas, Puma oder Siemens für sich entdeckt, die aus der Europäischen Metropolregion Nürnberg heraus auf allen Weltmärkten aktiv sind. Doch längst sind es nicht nur die „Big Player“, die in Franken beheimatet sind. Aus dem Stillen heraus haben sich etliche Mittelständler ihre Position als „hidden Champions“ gesichert, die ohne viel Aufsehen die Erfolgswelle reiten. Gleichzeitig steht in der umtriebigen Start-up-Szene wohl schon das nächste „Unicorn“ bereit. 280.000 Unternehmen und Selbstständige sprechen eine klare Sprache, was die Innovationskraft der Region anbelangt. Und die rund 20 Hochschulen und Universitäten mit ihren 93.000 Studierenden sorgen als Antriebsriemen für Fortschritt weiterhin dafür, dass die Region niemals stillsteht. Fast überflüssig zu erwähnen, dass die Metropolregion über eine vitale Kulturszene verfügt, die für ein reichhaltiges Angebot nach jedem Geschmack sorgt. Und die einmalige Naturlandschaft garantiert, dass das Versprechen der Metropolregion Nürnberg tatsächlich eingelöst wird: Kommen. Staunen. Bleiben. Willkommen im Wohlfühlnd.

Nürnbergs Altstadt bezaubert immer wieder aufs Neue – wie hier die historischen Fassaden der Stadthäuser in der Weißgerbergasse.





Das „Wohnzimmer der Stadt“:  
Auf dem Nürnberger Haupt-  
markt befindet sich mit der  
Frauenkirche ein Wahrzeichen  
des historischen Zentrums.  
An Wochentagen herrscht hier  
täglich buntes Markttreiben,  
abseits davon ist der Platz eine  
kleine Ruheoase inmitten der  
Innenstadt.

---

**3,6 Mio.**  
EINWOHNER

---

**2 Mio.**  
ERWERBSTÄTIGE

---

**280.000**  
UNTERNEHMEN UND SELBSTSTÄNDIGE

---

**20**  
HOCHSCHULEN UND UNIVERSITÄTEN

---

**93.000**  
STUDIERENDE

---

**147 MRD. €**  
BIP METROPOLREGION NÜRNBERG

---

**21.800 km<sup>2</sup>**  
GESAMTFLÄCHE

---

# Chancen & Risiken

SACHVERHALT	CHANCEN	RISIKEN
<b>Vorbemerkung</b>		
In dieser Übersicht sollen die wichtigsten mit dem hier angebotenen Erwerb von Eigentumswohnungen verbundenen Chancen und Risiken schematisch und ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt werden.	Die mit dem Erwerb einer der hier angebotenen Eigentumswohnungen verbundenen Chancen bestehen unter anderem in Wertsteigerungen der Immobilie selbst. Diese Wertsteigerungen können gegebenenfalls bei Veräußerung der Immobilie realisiert werden. Während der Betriebsphase besteht die Möglichkeit der Erzielung höherer Mieteinnahmen gegenüber den hier angenommenen Werten. In diesem Fall kann der Erwerber höhere Erträge aus der Immobilie erhalten.	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Wert der hier angebotenen Eigentumswohnungen gegenüber dem angebotsgegenständlichen Verkaufspreis sinkt. Gegebenenfalls lassen sich gegenüber den hier angenommenen Werten nur geringere Mieten erzielen. Verminderte Einnahmen, die die Bewirtschaftungskosten des Objektes und/oder einen bei Fremdfinanzierung zu leistenden Kapitaldienst nicht decken, können zur Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers und im Extremfall zur Aufzehrung des mit der Immobilie geschaffenen Wertes und des eingesetzten Eigenkapitals führen.
<b>Bauträgervertrag</b>		
Der hier angebotene Erwerb von Eigentumswohnungen erfolgt im Zuge eines Bauträgervertrages zu einem Festpreis.	Der Erwerber erhält nach dem hier angebotenen Vertrag eine schlüsselfertige Wohnung, ohne für das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken einstehen zu müssen.	Auch Leistungspartner dieses Angebotes können leistungsunfähig werden. In diesem Fall können Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen den Veräußerer durchgesetzt werden. Das Bauvorhaben würde nicht durch den Veräußerer fertiggestellt.
<b>Kaufpreisfälligkeit</b>		
Die Kaufpreisfälligkeit richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Nach dem hier angebotsgegenständlichen Vertrag erfolgt die Zahlung entweder nach Baufortschritt (§ 3 MaBV) oder gegen Stellung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft (§ 7 MaBV).	Durch die Schutzvorschrift des § 3 MaBV ist sichergestellt, dass der Erwerber immer nur in der Höhe Zahlungen leistet, wie auch Bauleistungen durch den Veräußerer erbracht wurden. Alternativ wird der Erwerber in Höhe des von ihm gezahlten Kaufpreises durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft besichert, aus der er sich für den Fall der Nichtleistung des Veräußerers befriedigen kann.	Die MaBV besichert nur den Kaufpreis selbst, nicht aber die mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten. Für den Fall der Rückabwicklung kann der Erwerber daher die ihm wegen der Nebenkosten entstandenen Schäden ggf. nur zum Teil oder gar nicht ersetzt erhalten. Wird das Bauvorhaben nicht vollendet, kann der Kreditgeber den Eigentumsübergang durch Ausübung seines Wahlrechtes nach § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV verhindern, indem er alle vom Erwerber auf den Kaufpreis geleisteten Zahlungen zurückgewährt.

SACHVERHALT	CHANCEN	RISIKEN
<b>Gewährleistung</b>		
Der Erwerber hat die gesetzlichen Gewährleistungsrechte gegen den Bauträger für fünf Jahre ab Abnahme gem. §§ 633 ff. BGB.	Soweit während der ersten fünf Jahre nach Abnahme der Eigentumswohnung Mängel am Bauwerk auftreten, die durch Schlechtleistung des Veräußerers bedingt sind, kann der Erwerber die Behebung dieser Mängel vom Veräußerer verlangen.	Sollte der Bauträger in dieser Zeit insolvent werden, sind diese Gewährleistungsansprüche u. U. nur zum Teil oder gar nicht mehr durchsetzbar.
<b>Instandhaltungsrücklage</b>		
Nach der diesem Angebot zugrunde liegenden Teilungserklärung ist die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Durch diese Rücklage kann die Wohnungseigentümergeinschaft auch solche Schäden und Mängel am Gesamtobjekt beheben, die nicht der Gewährleistung unterfallen, sondern alters- und nutzungsbedingt sind.	Wegen der durchgreifenden Sanierung des Objektes und der nach Abnahme bestehenden Gewährleistungsrechte der Erwerber ist ein wesentlicher Instandhaltungsbedarf während der ersten fünf Jahre nach Abnahme indes nicht zu erwarten.	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Instandsetzungsarbeiten notwendig werden, die durch die zu bildende Rücklage nicht oder nur zum Teil gedeckt werden können. In diesem Fall müssen die Erwerber die für die Instandsetzung erforderlichen Mittel im Wege einer Sonderumlage aufbringen. Dieses Risiko besteht durchgängig, wenn gar keine Instandhaltungsrücklage gebildet wird. Hohe Sonderumlagen können die Liquidität des Erwerbers erheblich belasten oder gar übersteigen.
<b>Schlussbetrachtung</b>		
Wegen der weiteren Einzelheiten zu den vorstehend aufgeführten Chancen und Risiken wird die Beratung durch entsprechende Fachleute empfohlen.	Die vorstehende Darstellung der Chancen ist nicht abschließend und enthält nur die nach Auffassung des Exposé-Herausgebers wichtigsten Aspekte.	Auch hinsichtlich der vorstehend dargestellten Risiken kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Dies würde den Rahmen dieser Übersicht übersteigen.

# Baubeschreibung

Neubau von 6 Mehrfamilienwohnhäusern mit 48 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 61 Stellplätzen, davon zehn mit Starkstromanschluss für E-Autos, sowie zwölf Außenstellplätzen und zwei Besucherstellplätzen Steinweg 19a-f, 90513 Zirndorf

Das Projekt „Parkterrassen – Wohnen am Zimmermannspark“ in 90513 Zirndorf umfasst die Flurstücke 309, 310/54 und 310/58 der Gemarkung Zirndorf und beinhaltet den Neubau der Wohnanlage mit einer Tiefgarage. Die Wohngebäude werden schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung erstellt. Die anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke berücksichtigt, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Die Ausführung des Wärmeschutzes entspricht den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG 55 EH).

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Stoffauswahl bleiben, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden und gleichwertig sowie dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten.

Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten.

Die in den Plänen, in den Exposé-Renderings eingezeichneten und in den Fotobeispielen gezeigten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z. B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung. Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Baustoffen und Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig. Eine eventuell in den Exposé-Renderings abgebildete Farbgestaltung stellt noch nicht das finale Farbkonzept dar.

Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

## Vorbemerkungen zum Projekt

Die BAYIKO Steinweg GmbH plant den Neubau einer Wohnanlage mit folgender Anschrift: Steinweg 19a-f, in 90513 Zirndorf. Die Wohnanlage mit sechs Häusern befindet sich nördlich des Zimmermannsparks und südlich der S-Bahnlinie Fürth-Cadolzburg. Das in der Wohnanlage situierte Flurstück 310/55 der Gemarkung Zirndorf ist nicht Teil der Wohnanlage – die Eigentümer erhalten hieran ein Geh- und Fahrrecht. Das in der Nordwest-Ecke des Projektgrundstückes angesiedelte Habitat für Zauneidechsen dient als sogenannte ökologische Ausgleichsmaßnahme und ist dauerhaft zu belassen.

Die Häuser Nr. 1 bis Nr. 3 verfügen über fünf Geschosse (Untergeschoss [UG]/Tiefgarage [TG], Erdgeschoss [EG], 1. Obergeschoss [OG] bis 3. OG), die Häuser Nr. 4 bis Nr. 6 verfügen über vier Geschosse (UG/TG, EG, 1. OG bis 2. OG).

Die verkehrliche Erschließung der Außenstellplätze an den Häusern Nr. 1 bis Nr. 2 und der Außenstellplätze an der west-

lichen Grundstücksgrenze erfolgt ebenso wie der Zugang zur Spielplatzanlage über die Anwohnerstraße im Norden der Wohnanlage. Dieser Anwohnerweg wird aufgrund des Fußweges zum Bahnhof öffentlich gewidmet und dient auch als Zufahrt für die Feuerwehr im Rettungsfall.

Der Gebäudekomplex ist ausschließlich als Wohnnutzung geplant. Die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Kellerräume befinden sich im Untergeschoss der Wohnanlage. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden in separaten Fahrradflächen (TG), den Kellerabteilen und in den Freibereichen realisiert. Die Technikzentrale/Heizungsraum und weitere Unterverteilungsräume befinden sich im Untergeschoss.

Die Ausführung erfolgt in massiver Bauweise aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton mit gedämmten Außenwänden und Stahlbetondecken. Die Innenwände werden massiv oder in Leichtbauweise errichtet. Die Bedachung ist als massives Flachdach aus Stahlbeton mit Dämmung und Abdichtung sowie Retentionselementen mit temporärer Wasserspeicherfunktion zur Abflussverzögerung mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Sofern technisch erforderlich, behält sich der Bauträger vor, auf dem Flachdach Lüftungsgeräte aufzustellen.

Die Stellplätze der Wohnanlage werden in der Tiefgarage und im Außenbereich realisiert. Die Abfall- bzw. Wertstoffsammelplätze zur Abholung sind im Außenbereich vorgesehen. Im Freibereich neben der Tiefgaragenrampe werden zwei separate Stellplätze für Besucher angeordnet.

## 1. Grundstück

### 1.1. Erschließung

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt über den Steinweg. Die fußläufige Erschließung der einzelnen Häuser erfolgt durch den von der nördlichen Seite her zugänglichen Innenhof. Die Geschosse der Gebäude werden jeweils über ein Treppenhaus (TH) miteinander verbunden. Die Tiefgarage wird über eine zweispurige Rampe sowie durch die Treppenhäuser der Gebäude erschlossen. Zudem verlaufen sechs Aufzüge über alle Geschosse der Gebäudeteile. Davon führen fünf (Haus 1, 2, 4, 5 und 6) Aufzüge direkt ins Penthaus.

### 1.2. Versorgungsanschluss und Wärmeversorgung

Der Bauträger beauftragt einen Dritten mit der Errichtung und dem Betrieb der Wärmeversorgung (Contracting). Er schließt mit dem Dritten einen Errichtungs- und Betreibervertrag, in dem sich der Betreiber zum Betrieb und zur Unterhaltung der Wärmeversorgung für den Zeitraum der Vertragslaufzeit verpflichten muss. Die Vertragslaufzeit darf nicht mehr als zehn Jahre betragen. Der Erwerber hat aufgrund des Errichtungs- und Betriebsvertrags gegen den Betreiber einen Anspruch auf Überlassung von Wärmeenergie und Warmwasser gegen eine entsprechende vom Erwerber zu tragende Gebühr. Geplant ist der Betrieb mit Pellets sowie Gas-BHKW.

Der Heizraum, Pellet Bunker und der Elektroanschlussraum befinden sich im Haus Nr. 5 im Untergeschoss westlich der Tiefgaragenzufahrt. Die einzelnen Hausanschlussräume befinden sich im Untergeschoss des jeweiligen Gebäudeteils. Die Gesamtheizkosten werden mittels dafür installierter Wärmemengenzähler und Wasserzähler nach Verbrauch auf die Eigentümer verteilt.

Die Übergabepunkte der Medien, Telefon, Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie die zentralen Zähler der Gebäudeversorgung befinden sich im Untergeschoss von Haus Nr. 5. Die Abwasserleitungen werden im Keller mit Kunststoffrohren ausgeführt. Steigleitungen und die Verrohrung im Bereich der Wohnungen werden mit Kunststoffrohren erstellt. Die Grundleitungen werden ebenfalls in Kunststoff ausgeführt und an das öffentliche Misch-Abwassersystem der Stadt Zirndorf angeschlossen. Gleiches gilt für das Niederschlagswasser.

Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Edelstahl oder Mehrschichtverbundrohr mit einer Dämmung gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG 55 EH) ausgeführt. Die Anbinde- und Verteilungen nach den Wohnungszählern werden als Mehrschichtverbundrohr hergestellt. Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit im Bad/WC, Diele, Wohnen/Essen, oder Hauswirtschaftsraum (HWR) installiert. Die Kalt- und Warmwasserzähler sowie die Funkwärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis durch einen von der Hausverwaltung zu beauftragenden externen Dienstleister in den jeweiligen Einheiten im Heizkreisverteilerkasten der Fußbodenheizung je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit im Bad/WC, Diele, Wohnen/Essen oder HWR installiert und betrieben und sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Die Abrechnungen für Heizung, Wasser und Kanal erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung. Der Stromverbrauch wird direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

TV und Radio sind über Satelliten zu empfangen. Die für das Projekt vorgesehene gemeinsame Satellitenanlage nebst Leitungsnetzen, einschließlich der erforderlichen Nutzer-Endgeräte (z.B.: Receiver) sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese wird auf Mietbasis installiert und der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) überschrieben. Die erforderlichen Nutzer-Endgeräte (Receiver) sowie etwaige SAT- und Leitungsnutzungsgebühren sind nicht von der vorgenannten externen Dienstleistung umfasst.

### 1.3. Erdarbeiten

Das Gelände wird im Bereich des Baukörpers bis zur Unterkante Bodenplatte ausgehoben und je nach Erfordernis werden Bodenverbesserungen durchgeführt. Nach Fertigstellung der Arbeiten wird das Gelände wieder verfüllt, ver-

dichtet, eingeebnet und gemäß der Außenanlagenplanung neugestaltet.

## 2. Rohbau

### 2.1. Maurerarbeiten

Alle tragenden Bauteile werden nach statischer Berechnung in Mauerwerk, aus Stahlbetonelementen sowie in Teilbereichen mit Stahlstützen entsprechend der Planung erstellt. In Teilbereichen werden aussteifende Bauteile aus Stahlbeton in das Mauerwerk integriert. Die Wohnungstrennwände werden nach Wahl des Bauträgers und Erfordernis entweder in Stahlbeton, Mauerwerk, Trockenbau-Systembauweise oder aus anderen Materialien errichtet.

### 2.2. Fundamente und Bodenplatte

Die Fundamentierungen sowie die unter den Gebäudeteilen durchgehende Bodenplatte wird aus Stahlbeton erstellt. Die Gebäude sind überwiegend unterkellert.

Die Tiefgarage erhält eine Erdungsanlage mit Fundament-erder nach DIN 18014 und Anschlussfahnen in den Technik- bzw. Hausanschlussräumen sowie in den Aufzugsschächten.

### 2.3. Untergeschoss

Die Außenwände des Untergeschosses werden massiv hergestellt. Die erdberührten Außenwände werden in Stahlbeton Beanspruchungsklasse 1 und Nutzungsklasse B hergestellt. Die Wände werden gem. Berechnung in Teilbereichen zum Erdreich hin mit Perimeterdämmung versehen, bei Erfordernis auch in Teilbereichen mit Entkopplungsmatten. Eventuelle Öffnungen in der Außenwand des Kellers werden mit Lichtschächten versehen. Diese erhalten eine verzinkte, abhebesichere Abdeckung als Gitterrost mit den Maßen 30/10 mm. Eventuell in Lichtschächte eindringende Nässe wird, sofern lt. Baugrundgutachten möglich, versickert, ansonsten über eine Hebeanlage entwässert. Innenwände bestehen aus Mauerwerk oder Stahlbeton. Die Ausführung der Geschossdecken erfolgt ebenfalls in Stahlbeton. Im Untergeschoss kann in Teilbereichen durch haustechnische Installationen, Versorgungs- und Lüftungsleitungen bzw. aus statischen Gründen die lichte Kellerhöhe deutlich unterschritten werden – beträgt jedoch min. 2,00 m.

### 2.4. Kellerräume, Abstellräume

Die Kellerersatzräume erhalten Systemtrennwände aus Metalllamellen mit Türen, um eine Querlüftung der Keller zu ermöglichen. Die Türen der Abstellräume sind mit Profilzylinder passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung vorgerichtet. Einzeln angeordnete Kellerersatzräume erhalten vollflächig geschlossene Türen gemäß Anforderung. Die Bodenflächen der Flure, Heizungs-, Technik- bzw. Hausanschlussräume, Schleusen zu Technikräumen sowie Abstellräumen im Untergeschoss erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich.

Im Kellergeschoss werden bei Bedarf Ventilatoren installiert. Diese Ventilatoren versorgen jeweils Räume innerhalb des Kellergeschosses und dienen zur Be- und Entlüftung der Kellerräume.

### 3. Tiefgarage

Die Stellplätze werden in der eingeschossigen Tiefgarage, welche sich unterhalb der Gebäude befindet, und im Außenbereich realisiert. In der Tiefgarage werden von den 61 privaten Fahrzeugstellplätzen, zehn Stellplätze mit Vorbereitung einer Anschlussmöglichkeit für je eine Ladestation für Elektroautos mit je max. 11 kW Ladeleistung vorgesehen. Diese werden auf einem separaten Stromzähler des jeweiligen Erwerbers geschaltet. Der Betrieb und die Abrechnung erfolgt dann über die Unterverteiler (UV) und den Wohnungszähler. Weitere Steckdosen für eine Lademöglichkeit zum Laden von Elektroautos sind nicht vorgesehen bzw. geplant und somit nicht im Leistungsbedarf des Gebäudes berücksichtigt.

Der teilende Eigentümer behält sich jedoch das Recht vor, an Tiefgaragenstellplätzen auf Wunsch und Kosten des jeweiligen Erwerbers eine abschließbare Steckdose zu installieren. Diese Steckdosen können nicht für Ladezwecke für Elektrofahrzeuge genutzt werden – sie sind nicht für diese Anwendung geeignet und somit nicht im Leistungsbedarf des Gebäudes berücksichtigt. Die Steckdose wird auf den Stromzähler des jeweiligen Erwerbers (Wohnungszähler) geschaltet oder mit einem Unterzähler ausgestattet. Soweit erforderlich ist der teilende Eigentümer berechtigt, die erforderlichen Stromleitungen durch das Gemeinschaftseigentum zu verlegen. An diesen Anlagen erhält der jeweilige Eigentümer des betroffenen Stellplatzes das ausschließliche Sondernutzungsrecht. Die Instandhaltung und Instandsetzung obliegt dem Sondernutzungsberechtigten und ausschließlich nicht der Eigentümergemeinschaft.

Die Tiefgarage wird über die im Wohngebäude befindlichen Treppenhäuser bzw. über eine zweispurige Rampe zur Ein- und Ausfahrt mit Rinne im unteren Bereich erschlossen. Die Bodenplatte und Bodenplatte, Stütze und Wand wird ein Oberflächenschutz aufgebracht. Die Oberfläche sowie die Verfugung und vorhandene Bewegungsfugen müssen durch die Eigentümergemeinschaft mindestens einmal jährlich gesichtet und gewartet werden. Ein Wartungsvertrag mit den Festlegungen aus dem Wartungsplan muss abgeschlossen werden. Die Belüftung wird als natürliche Belüftung über Lüftungsschächte gemäß Lüftungsgutachten realisiert. Sofern Lüftungstechnisch notwendig, wird das Tiefgaragentor als Gittertor ausgeführt. Dieses ist nach Wahl des Bauträgers über Schlüsselschalter, Zug-Kette und/oder Funkhandsender zu steuern. Die Entwässerung der Tiefgarage erfolgt über teils gefällelose Verdunstungsrinnen mit Pumpensämpfen. Die Stellplätze erhalten eine Markierung und Nummerierung.

Eine Alarmierungseinrichtung für die Nutzer der Tiefgarage ist im Rahmen der Brandmeldeanlagen (BMA) über akustische Signalgeber geplant. An den Ausgängen werden zusätzlich nichtautomatische Brandmelder (Handfeuermelder) installiert. Die Brandmeldezentrale (BMZ) wird in einem der Technikräume des Kellergeschosses vorgesehen. Die Feuerwehreinformatiionszentrale (FIZ) bzw. das Feuerwehreinformatiionstabelleau (FAT) und Feuerwehreinformatiionstabelleau (FBF) sind am Zugang zur Tiefgarage vorgesehen. Die vorgenannten Standorte können jedoch im Rahmen der Planung und Ausführung in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle noch angepasst werden.

### 4. Außenwände / Fassade / Fenster

Die Außenwände werden nach Erfordernis in Stahlbeton bzw. Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem und einer entsprechenden Putzoberfläche ausgeführt. Erforderliche Brandriegel werden mit auf das System abgestimmten Materialien ausgeführt. Die Putzoberfläche wird aus eingefärbtem oder farbig gestrichenem Putz mit ca.1 mm bis ca. 3 mm Körnung erstellt.

Das finale Farbkonzept für die Außenfassaden wird noch nach Wahl des Bauträgers erstellt und kann insbesondere von den vorläufigen Darstellungen in den Exposé- Rendings abweichen. Die Farbgestaltung erfolgt bei Bedarf in Abstimmung des Architekten mit den Behörden. Eventuelle Farbbeschichtungen in Teilflächen erfolgen dann gesondert. Bei der Ausführung der Außenfassade und der Kelleraußenwände werden durch entsprechende Abdichtungs-, Isolierungs- und Entkoppelungsmaßnahmen die öffentlich-rechtlichen Vorgaben der 24. Bundes-Immissionsschutzverordnung berücksichtigt, deren Anforderungswerte eingehalten werden. Diese 24. BImSchV vom 23.09.1997 legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche notwendige Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest.

Gleichwohl sind bei Erreichen oder Überschreiten von Spitzenpegeln, wie sie beispielsweise insbesondere vereinzelt durch vorbeifahrende Züge entstehen können, Geräusche in den Wohnungen akustisch deutlich wahrnehmbar.

Der Bauträger weist auf folgendes hin: Die Einhaltung der Anforderungswerte der alternativ zur 24. BImSchV anwendbaren öffentlich-rechtlichen Vorschrift der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, kurz TA-Lärm, sind vorliegend ausdrücklich nicht geschuldet. Anders als die 24. BImSchV, die die Anforderungswerte aus dem Durchschnitt aller Lärm- und Spitzenpegel berechnet, berücksichtigt die TA-Lärm jeden einzelnen Lärm- und Spitzenpegel gesondert, wodurch diese strengere Vorgaben enthält.

Darüber hinaus werden hinsichtlich des Schutzes vor Erschütterungseinwirkungen die Anhaltswerte gemäß DIN 4150-2:1999-06 für vorwiegend oder ausschließlich Wohnungen berücksichtigt.

Bei Berücksichtigung der hier genannten Anhaltswerte können in der Regel erhebliche Belästigungen von Menschen in Wohnungen vermieden werden. Gleichwohl können einzelne Zug-Vorbeifahrten als leicht spürbar wahrgenommen werden.

Fassadenfenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff je mit Wärmedämm- und Schallschutzverglasung als 3-fach Verglasung gemäß den berechneten Anforderungen ausgeführt. Die Fenster der Wohnungen werden innen in Weiß und außen im Farbton Grau ausgeführt. Die Fenstergriffe sind als Dreh- und Drehkippschlag in Aluminiumausführung geplant. Notwendige Festverglasungen werden entsprechend den Anforderungen ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium eloxiert mit Halter und Seitenabschluss ausgeführt. In Austrittsbereichen zu Terrassen und Balkonen werden, bei Erfordernis, Alu-Riffelbleche (ca. 2mm stark) eingebaut. Fenster mit Massiv-Brüstungen erhalten Innenfensterbänke aus Naturstein. In Bädern werden die Innenfensterbänke im Bereich der Fliesenspiegel gefliest.

Die Fenster der Wohnbereiche mit massiven Brüstungen werden mit manuell bedienbaren Kunststoffrollläden mit Gurt ausgestattet. Die Rollläden von Fenstertüren und bodentiefen Fenstern werden, sofern möglich, elektrisch mit Schaltung am Fenster betrieben. Absturzsicherungen bodentiefer Fenster, sofern geplant, sowie Balkongeländer werden als verzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt. Zum Teil werden Balkone vorgesetzt.

### 5. Innenwände

Brand- und Treppenhäuserwände werden in massiver Bauweise errichtet. Der Innenputz auf gemauerten Wänden wird als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard-Maschinenputz ausgeführt. Flächen von Betonwänden werden gespachtelt und gestrichen. Die Innenflächen der Beton-Außenwände im Kellergeschoss bleiben unverputzt als sichtbare Betonwände in der Güte Sichtbetonklasse 2 (SB-2). Die Wohnungstrennwände werden in massiver Bauweise erstellt. Innenwände werden nach Plan als beidseitig doppelt beplankt und gedämmte Trockenbauwände oder massiv errichtet. Die Wandstärke richtet sich nach baulichem Erfordernis sowie der Vorgabe aus den Installationen von Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik oder ähnlichem. Schächte und Strangleitungen werden in Vorsatzschalen und Schacht-Verkoffierungen in Trockenbauweise eingeschlossen. Hierbei können sich Änderungen in Größe und Lage zu dem Grundriss im Exposé ergeben.

Alle erforderlichen Anstriche erfolgen mit weißer Dispersionsfarbe.

### 6. Decken

Die Decken werden als Stahlbetondecken erstellt. In den Wohnungen sowie in den Fluren zu den Wohnungen werden die Decken tapeziert und weiß gestrichen. Alle weiteren Decken bleiben unbehandelt. Räume wie Bad/WC, HWR, Flure und Dielen (innerhalb und außerhalb der Wohnung) können aus sich ggf. nachträglich während der baulichen Ausführung ergebenden, technischen Gründen eine abgehängte Decke erhalten, ausgebildet in Trockenbauweise. Hierdurch kann sich die Raumhöhe von 2,40 m ggf. reduzieren.

### 7. Dacharbeiten

Die Gebäudeteile werden mit einem wärmegeprägten Flachdach versehen – ausgebildet als gefälleloses 0° Dach mit einem Attikaaufbau. Die Flachdächer werden mit Retentionselementen mit temporärer Wasserspeicherfunktion zur Abflussverzögerung sowie einer extensiven Dachbegrünung, in Teilbereichen mit Bekiesung, ausgeführt. Die Fallrohre und Kästen werden klempnermäßig in Titanzinkblech ausgeführt. Die Fallrohre werden bis zur Kiestraufe geführt und an die Grundleitungen angeschlossen. Einfassungen, Abdeckungen und Anschlüsse werden ebenfalls in Titanzinkblech nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Die Wärmedämmung des Hauptdaches sowie der Dachterrassen zur darunterliegenden Wohnung erfolgt nach der Wärmeschutzberechnung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG 55 EH). Die Zugänglichkeit zu den Hauptdachflächen für Wartungs-, Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten erfolgt über die darunterliegenden zugehörigen Dachterrassen.

### 8. Wohnungseingangsbereiche / Briefkästen / Innentreppe / Treppenhäuser / Aufzüge

Die Wohnungen erhalten je einen Briefkasten in einer freistehenden oder hängenden bzw. integrierten Briefkastenanlage vor dem zugehörigen Gebäude. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Die Briefkästen werden nicht in die Hausschließanlage eingebunden. Eine Hausnummer wird am Eingang angebracht. Unmittelbar hinter der Hauseingangstür im Treppenhaus wird im Fußboden ein Trittrost als Fußabstreifer eingebaut.

Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage realisiert. Die Haustür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, welcher eine kurzzeitige Entriegelung der Haustür per Taster an der Gegensprechanlage von der jeweiligen Wohnung aus ermöglicht. Die Eingangsbereiche erhalten ein Glasvordach.

Die Treppenhäuser (TRH) erhalten ein Geländer mit Handlauf aus Edelstahl. In den Häusern Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 werden die TRH barrierefrei mit 2 Handläufen ausgeführt. Die Treppenläufe und Flure zu den Wohnungen werden als Fliesenoberfläche ausgebildet.

Die innenliegenden Treppen der Wohnungen werden identisch ausgeführt.

Je Wohngebäude ist eine notwendige Treppe in einem notwendigen Treppenraum vorhanden. Alle notwendigen Treppenräume haben direkte Ausgänge ins Freie. Notwendige Treppenräume müssen belüftet und zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten entraucht werden können. Sie müssen in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einer Größe von mindestens 0,5 m² haben, die geöffnet werden können. Diese sind geplant. Da die Treppenräume nicht bis in das oberste Geschoss führen, sind demzufolge in den obersten Geschossen auch keine entsprechenden Öffnungen ausgeführt. Dies stellt eine formale Abweichung von Art. 32 und 33 BayBO dar, die im Brandschutznachweis akzeptiert wird.

Es wird in Haus Nr. 3 an oberster Stelle im Treppenraum eine Öffnung zur Rauchableitung installiert. Die Öffnung zur Rauchableitung kann vom Erdgeschoss und vom obersten Treppenabsatz aus bedient werden.

#### 9. Türen

Die Haustüren werden nach Bedarf selbstschließend ausgebildet und erhalten Sicherheitsbeschläge aus Metall. Die Haustüren erhalten einen Sicherheits-schließzylinder, der im System mit den Wohnungseingangstüren schließt.

Die Wohnungseingangstüren erhalten ebenfalls einen Sicherheitsschließzylinder mit Sicherheitsbeschlag sowie einen Türspion. Die Oberfläche der Wohnungseingangstüren wird nach Wahl des Bauträgers festgelegt, innenseitig jedoch in Weiß. Die Profilzylinder der Türen zu den Wohneinheiten (Wohnungseingangstür), Fahrrad- und evtl. Müllräume sowie des zugehörigen Sondereigentums (Tür zum Kellerraum) werden gleichschließend und passend zu den Profilzylindern der Hauseingangstüren ausgebildet. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die Schließanlage.

Die Briefkastenanlage schließt mit gesonderten Schlüsseln. Die Innentüren werden als Futtertüren oberflächenfertig weiß beschichtet und erhalten ein Türblatt mit Drückergarnitur aus Aluminium als Rosettengarnitur bzw. als WC-Garnitur für die Bad- und WC-Türen. In den Wohnungen mit Flur wird, sofern geplant, eine Ganzglastür vom Flur zum Wohnzimmer eingebaut.

Die Zugangstüren vom Treppenhaus zum Keller sowie die Zugänge zum Hausanschluss bzw. zu den Technik- und Abstellräumen werden als beschichtete Stahltüren mit Stahlzarge ausgeführt. Die Zugangstüren der Nutzerkeller werden als Stahllamellentüren bzw. als vollflächige Türen je nach Anforderung und nach Wahl des Bauträgers erstellt.

#### 10. Malerarbeiten

In allen Wohnungen werden Decken und Wände mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Nicht abgehängte Decken werden in den Wohnungen mit Glasfaservlies tapeziert und weiß gestrichen. In Fluren zu den Wohnungen werden die Decken mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Ausführung analog den Punkten 4. und 5.

In den Treppenräumen werden die Untersichten der Podeste und Treppenläufe ebenfalls mit Raufaser tapeziert. Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses sowie die Untersichten der Treppenläufe und Podeste erhalten einen Farb-anstrich nach Wahl des Bauträgers.

#### 11. Fliesenarbeiten (Wand und Boden)

Alle Bäder/WC-Räume werden mit Feinsteinzeug-Fliesenbelägen (30 x 60 cm) im Farbton Anthrazit gefliest. Die Wandflächen, an denen Sanitäröbekte installiert sind, werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest bzw. bis zur Höhe der Ablagen der Vorwandinstallation der Waschtische und der Toiletten. In den Bädern wird in den vorgesehenen Bereichen über den Vorwandinstallationen der Handwaschbecken sowie auch im Bereich über der Badewanne, u. a. nur in Teilbereichen, ein waagerechter Sockel in Griffhöhe als Abstellfläche ausgebildet. Der Duschbereich wird bis ca. 2,40 m hoch gefliest. Wände ohne Sanitärgegenstände erhalten einen Sockelabschluss.

Die Verlegung an den Wandflächen erfolgt liegend im Parallelverband auf Kreuzfuge. Bodenfliesen werden waagrecht im Verband nach Wahl des Bauträgers verlegt.

Fensterbänke in Bädern werden gefliest.

In den Wohnungen wird auf der Wandfläche oberhalb des Waschtisches ein Spiegel (ca. 90 cm hoch) eingebaut.

In den Wohnungen liegende Hauswirtschaftsräume (HWR) erhalten Bodenfliesen in gleicher Qualität wie die Bäder der Wohnungen sowie einen umlaufenden Fliesensockel. Schleusen zum Treppenraum im Untergeschoss, Flure, die dem Zugang von Wohnungen dienen, sowie Treppenräume erhalten – auch auf den Podest- und Treppenaufflächen – Fliesen nach Wahl des Bauträgers.

#### 12. Estrich/Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschall- und Wärme-dämmung nach statischen und bauphysikalischen Gegebenheiten. Ausführung der Fliesenbodenbeläge erfolgt analog Punkt 10.

In den 1-Zimmer-Wohnungen werden die Bodenflächen der Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Küchen mit Vinyl-Designboden inklusive passender Randleiste belegt.

Ab 2-Zimmern erhalten Wohnungen in den Fluren, Wohnräumen mit Küchen sowie in den Schlafräumen als Bodenbelag 2-Schicht Parkett Eiche mit passender Randleiste.

Die Bodenflächen der Flure, Hausanschluss- und Technikräume im Untergeschoss sowie Abstellräume außerhalb der Wohnungen erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindernden Anstrich.

#### 13. Haustechnische Gewerke

##### 13.1. Elektroinstallation

Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien (Verband Deutscher Elektrotechniker) und EVU-Vorschriften (Energieversorgungs-unternehmen) entsprechend ausgeführt. Alle Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt sowie innerhalb der Geschossdecken bzw. Abhängedecken, dem Fußbodenaufbau und der Wände. Die Leitungen, Taster, Schalter und Steckdosen der Kellerinstallation werden als Mantelleitungen und Aufputz-Installationen auf Mauerwerk bzw. Stahlbeton verlegt.

Eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter (kurz FI-Schutzschalter) wird je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit im Flur, Abstellraum, HWR oder im Bereich Wohnen, Küche bzw. Schlafen der jeweiligen Wohnung montiert.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass in den Wohneinheiten und in den Gemeinschaftsflächen die Anbringung und das Betreiben von Rauchmeldern gesetzlich vorgeschrieben ist.

Die einzubauenden Rauchmelder sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft über einen externen Dienstleister beauftragt, der diese installiert, anschließt und auf Mietbasis auf Grundlage eines zu beauftragenden Wartungsvertrages betreibt. Die gemieteten Rauchmelder werden in der Betriebskostenabrechnung erfasst.

Alle Steckdosen- und Schalterabdeckungen sind Fabrikate nach Wahl des Bauträgers und werden in den Wohnungen im Farbton Weiß ausgeführt, im Treppenhaus evtl. nach Wahl des Bauträgers farbig.

Wandleuchten, Deckenleuchten und Leuchtmittel sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten, es sei denn, es wurde im Kaufvertrag etwas anderes vereinbart.

In den Ein- und Zweizimmerwohnungen werden Deckenleuchten nach Wahl des Bauträgers mit installiert, sofern die Wohneinheit durch den Bauträger vollständig möbliert wird. Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen des Treppenhauses erfolgt auf den Hauptpodesten mit Wand- oder Deckenleuchten über Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder. Die Kellerflure, Kellerräume und Schleusen des Gemeinschaftseigentums erhalten Aufputz-Leuchten in Einfach- oder Wechselschaltung bzw. Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder nach Wahl des Bauträgers.

##### 13.2. Standardelektroinstallationen 1-Zimmer-Wohnungen

###### Wohnen / Essen / Kochen:

- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-/Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Unterbauleuchte
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Zweifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Dreifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn im Einzelnen planerisch vorgesehen)
- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose
- 1 Auf-/Abtaster für elektr. Bedienung des Rollladens (nur bei bodentiefen Elementen)

###### Bad/WC:

- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung außerhalb des Bades
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken

###### Abstellraum (sofern vorhanden):

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

##### 13.3. Standardelektroinstallation für sonstige Wohnungen:

###### Diele, je:

- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose

Längere Flure werden hierbei bzgl. benötigter Anzahl lt. Planung berücksichtigt

###### Wohnen / Essen / Kochen:

- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Auf-/Abtaster für elektr. Bedienung des Rollladens (nur bei bodentiefen Elementen)
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose
- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-/Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Zweifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Dreifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn im Einzelnen planerisch vorgesehen)

###### Schlafen, Kind I, Kind II, je:

- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Auf-/Abtaster für elektr. Bedienung des Rollladens (nur bei bodentiefen Elementen)

###### Bad/WC:

- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung außerhalb des Bades
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken
- 1 Auf-/Abtaster für elektr. Bedienung des Rollladens (nur bei bodentiefen Elementen)

###### Elternbad (sofern vorhanden):

- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung außerhalb des Bades
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken
- 1 Auf-/Abtaster für elektr. Bedienung des Rollladens (nur bei bodentiefen Elementen)

###### HWR (sofern vorhanden) je:

- 1 Deckenauslass mit Schaltung an geeigneter Stelle
- 1 Einfachsteckdose



- 1 Einfachsteckdose je für Waschmaschine und Kondens-trockner (sofern im Einzelnen planerisch vorgesehen)
- 1 Elektroanschluss für Einzelventilator bei gefangenem Raum

**Keller-Abstellraum:**

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

**13.4. Balkon / Terrasse / Dachterrasse (sofern vorhanden) je:**

- Jede Wohnung erhält je 1 Leuchte an der Außenwand der Terrasse bzw. des Balkons, schaltbar aus dem Wohnungsinneren
- 1 Steckdose mit Abdeckung

**13.5. Gemeinschaftsanlagen / Keller / Abstell- / Technikräume / Treppenhaus / Fahrrad und Müll:**

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume bzw. Anlagen im Außenbereich wird mit Leuchtkörpern und Zeitschaltuhren bzw. Bewegungsmeldern ausgeführt.

Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage realisiert. Die Haustür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, welcher eine kurzzeitige Entriegelung der Haustür per Taster an der Gegensprechanlage von der jeweiligen Wohnung aus ermöglicht. Diese wird im Flur, im Bereich der Wohnungseingangstür der jeweiligen Wohnung angeordnet – Fabrikat nach Wahl des Bauträgers.

Die zentralen Stromzählerplätze mit den wohnungsbezogenen Stromzählern und den Zählern für Allgmeinstrom (z. B. für Aufzüge, Beleuchtung) befinden sich in den Hausanschluss-/Technikräumen im Untergeschoss. Der Allgmeinstrom wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Der Stromverbrauch der jeweiligen Wohneinheit wird direkt durch den Käufer mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

Jeder Wohnraum (Wohnen, Schlafen und Kind) erhält einen Anschluss für Radio und TV. Die gemeinsame Satellitenanlage für die Wohnanlage selbst, einschließlich der erforderlichen Nutzer-Endgeräte (z. B. Receiver), sind nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers. Die Satellitenanlage wird ebenfalls je nach Vertragsbedingungen desjeweiligen Anbieters oder Betreibers auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Die laufenden Kosten werden als Betriebskosten über die Hausverwaltung abgerechnet.

Das Leitungsnetz für die Telekommunikation wird bis zur Erst-Dose jeder Wohneinheit im Bereich Wohnen ausgeführt. Erforderliche, zugehörige Geräte wie z. B. Router und Signalwandler werden ggf. vom Telekommunikationsunternehmen geliefert und installiert und sind somit nicht Bestandteil der Bauleistungsbeschreibung.

**14. Sanitärinstallation und Einrichtungen**

Die Anordnung der Einrichtungsgegenstände und Sanitärinstallationen erfolgt nach technischen und räumlichen Einbaumöglichkeiten.

Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten im Bad/WC, HWR, Abstellraum, Küche und/oder Flur/Diele installiert. Die Abrechnung für Wasserversorgung und -entsorgung erfolgt jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Waschtische, Handwaschbecken und Toiletten etc. werden in Sanitärkeramik im Farbton Weiß vorgesehen. Zur Ausführung kommen Markenprodukte nach Wahl des Bauträgers. Dieser plant derzeit den Einbau von Produkten der Marke VIGOUR in der Designlinie Derby, behält sich aber vor, Produkte anderer Hersteller einzubauen. In diesem Fall haben die eingebauten Produkte ähnliche Art und Güte.

In den Wohnungen wird, sofern technisch möglich, eine bodengleich geflieste Dusche inklusive Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhaltung und Brauseschlauch eingebaut. In den Bädern werden Echtklarglas-Duschabtrennungen montiert.

Die Badewanne wird, sofern geplant, in Acryl als Rechteck-Normalwanne ausgeführt, wobei andere Markenfabrikat-Serien als die vorgenannten zur Ausführung kommen können. Sollte im Einzelnen keine separate Dusche vorgesehen sein, wird eine Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhaltung montiert.

Als Armaturen werden in der Regel Produkte der Marke VIGOUR in verchromter Einhebelausführung als Unterputz-Armaturen eingebaut. Der Bauträger behält sich aber vor, Produkte anderer Hersteller einzubauen. In diesem Fall haben die eingebauten Produkte ähnliche Art und Güte.

Die Waschtische erhalten verchromte Einhandhebelmischbatterien.

Die Montage der WC-Anlagen erfolgt mit weißem, stabilem Kunststoffstanz und -deckel.

In der Nähe der Waschtische der Hauptbäder wird eine verchromte Handtuchhalterstange montiert. Handwaschbecken in den WC-Räumen werden, sofern planerisch nicht anders vorgesehen, als kleinere Waschbecken mit einem verchromten Handtuchhalterring ausgeführt.

Als Badaccessoires werden ein Toilettenpapierhalter sowie ein WC-Bürstenhalter jeweils in metallverchromter Ausführung vorgesehen.

Die Küchen erhalten einen Anschluss für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventil für Spül- und/oder Waschmaschinenanschluss, sofern im Einzelnen vorgesehen.

Der Waschmaschinenanschluss wird als Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung mit Geruchsverschluss im Bad/WC, HWR oder Küche, sofern planerisch vorgesehen, ausgeführt.

Im Untergeschoss werden, je nach Erfordernis und Bedarf, Überflurboxen bzw. Hebeanlagen installiert.

Alle Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil erhalten einen Kaltwasseranschluss im Bereich der jeweiligen Terrasse. Wohnungen mit Dachterrassenanteil erhalten ebenfalls einen Kaltwasseranschluss im Bereich der jeweiligen Dachterrasse. Jedes Gebäude erhält einen Kaltwasser-Gartenwasseranschluss im Außenbereich als Außenwasserhahn (kein Trinkwasser), welcher der Allgemeinheit zugeordnet wird. Der Wasserverbrauch des allgemeinen Wasseranschlusses wird über einen separaten Wasserzähler an der Zapfstelle erfasst und der Hausgemeinschaft bzw. dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durch die Hausverwaltung berechnet.

Die Räume Hausanschluss und Heizraum bzw. Technik im Untergeschoss erhalten bei Bedarf ein Ausgussbecken – teils mit Hygienespülung. Die Notwendigkeit einer Druckerhöhungsanlage wird im Zuge der Ausführungsplanung geprüft und bei Erfordernis eingebaut. Gleiches gilt für eine Enthärtungsanlage.

**15. Heizungsinstallation**

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit elektrischen Raumthermostaten. Wohnungsflore, Abstellräume, Dielen und HWR der Wohnungen erhalten keinen gesonderten Heizkreis, sofern deren Grundfläche kleiner 6 m² ist. Die Regelung dieser Bereiche ist nur eingeschränkt über die angrenzenden Räume gegeben.

In den Bädern können auf Kundenwunsch elektrische Handtuchheizkörper vorgesehen werden. In Wohneinheiten mit einer Unterdeckung der Heizlast in den Bädern durch die Fußbodenheizung sind erforderliche Bad-Heizkörper mit Anschluss an das Fußbodenheizungssystem bereits enthalten. Diese können auf Kundenwunsch zusätzlich mit einer elektrischen Heizpatrone ausgestattet werden.

Die Wärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis in den jeweiligen Einheiten im Bad/WC, Küche, Schlafen, HWR, Abstellraum oder Flur installiert. Die Abrechnungen erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung. Die Heizungsrohre werden generell unter Putz oder im Fußboden verlegt. Die Verrohrung erfolgt bis zum Heizkreisverteiler in der Wohnung mittels Mehrschichtverbundrohr.

Die Treppenhäuser erhalten einen Heizkörper an dafür geeigneter Stelle im Kellergeschoss mit sichtbarer Verrohrung.

**16. Lüftung**

Alle Wohnungen erhalten eine nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz über dezentrale Abluftanlagen. Die Abluft wird dezentral über Einzelraumventilatoren in den Bädern, Toiletten, oder HWR abgesaugt. Innenliegende Räume (d. h. innenliegende Bäder und Toiletten sowie HWR mit Waschmaschinenanschluss ohne Fensteröffnung) werden gem. DIN 18017-3 über Einzelraumventilatoren bedarfsgeführt entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über Außenluftdurchlässe oder Fensterfalzlüfter in Zuluft-Räumen. Durch

Türunterschnitte (max. 1,5 cm) oder ggf. zusätzliche Lüftungsgitter wird die Zuluft- Nachströmung in allen Räumen sichergestellt. Reicht der Unterschnitt nicht aus, kann die aus technischer Sicht notwendige Luftmenge über ein Lüftungsgitter im unteren Bereich der Türe nachgeführt werden. Die Festlegung und Ausführung der Maßnahme erfolgt gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners.

Ein aktives, eigenhändiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des erforderlichen Außenluftvolumenstromes neben dem vorhandenen Lüftungskonzept ist dennoch unerlässlich. Die DIN 1946-6 sieht gegenüber der vereinbarten Ausführung im Hinblick auf die sogenannte reduzierte Lüftung höherwertige Vorgaben vor. Nach dieser Vorschrift soll ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr teilweise entbehrlich sein. Diese Vorgaben werden nicht erreicht. Es wird klargestellt, dass die Vorgaben der DIN 1946-6 keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit darstellen. Das bedeutet, dass bei Nichterreichen der DIN 1946-6 kein Mangel besteht.

Im Kellergeschoss werden bei Bedarf Ventilatoren installiert. Diese Ventilatoren versorgen jeweils Räume innerhalb des Kellergeschosses und dienen zur Be- und Entlüftung der Kellerabstellräume.

**17. Schallschutz innerhalb des Gebäudes**

**Luftschallschutz Wohnungstrennwände und Treppenraumwände**

Wohnungstrennwände und Trennwände zwischen Treppenträumen und schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechen den Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-08. Die Schalldämmung wird über eine ausreichende flächenbezogene Masse der Trennbauteile sowie der flankierenden Bauteile realisiert. Diese Ausführung sichert den Schutz vor unzumutbarer Belästigung durch Schallübertragung aus fremden Wohneinheiten sowie die Vertraulichkeit bei normaler Sprechweise zu.

**Luft- und Trittschallschutz, Wohnungstrenndecken und Treppen**

Der bewertete Norm-Trittschallpegel für Trittschallübertragungen zwischen fremden Wohneinheiten bzw. zwischen Treppenträumen und schutzbedürftigen Räumen entspricht den Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-08.

**Wohnungseingangstüren**

Wohnungseingangstüren, die von Treppenträumen in geschlossene Flure und Dielen von Wohnungen führen sowie für Wohnungseingangstüren, welche von Treppenträumen unmittelbar in schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen oder in Flure/Dielen von Wohnungen ohne Raumabschluss zu angrenzenden schutzbedürftigen Wohnräumen führen, werden entsprechend den Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-08 erstellt. Dies betrifft ebenso die Türen vor den Aufzügen in den Penthäusern der Häuser Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6.

**Schutz gegen Außenlärm**

Der Schallschutz gegen Außenlärm wird gemäß DIN 4109-

1:2018-01 nachgewiesen und ausgeführt. Die Ausführung der Außenbauteile für die bahnzugewandten Fassaden erfolgt aufgrund der seitens der Bauaufsichtsbehörde definierten Anforderungen an die jeweilige Schalldämmung.

**Schallschutz innerhalb der Wohnung**

Innerhalb des eigenen Wohnbereiches werden keine Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgelegt. Die Einhaltung der Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz im eigenen Wohnbereich nach VDI 4100:2012-10, Tab. 4 oder anderer Regelwerke (DEGA Memorandum) und Richtlinien (DIN 4109, Bbl. 2), werden nicht vereinbart. Ein Nachweis des baulichen Schallschutzes der Trennbauteile innerhalb des eigenen Wohnbereiches wird nicht geführt. Dies gilt auch für Außenbauteile.

**Schallschutz für haustechnische Anlagen**

In schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen werden Geräusche ausgehend von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen aus fremden Wohnungen entsprechend den Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-08 eingehalten. Nutzgeräusche, die den oben genannten Anforderungswert überschreiten, sind möglich und zulässig. Jedoch dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen) entstehen, diese Kennwerte überschreiten. Dies gilt auch für Geräuschübertragungen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von sonstigen haustechnischen Anlagen.

Vereinbart werden also die oben genannten Anforderungen, auch wenn mit der gesamten Konstruktion ein erhöhter Schallschutz auf der Grundlage der DIN 4109-5:2020-08 erreicht werden kann.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass folglich in der Wohnung Geräusche wahrgenommen werden können.

Die höheren Vorgaben der VDI (Verein Deutscher Ingenieure)-Richtlinie 4100 für die Schallschutzstufe 3 (SSt III) werden vorliegend nicht erreicht. Sie stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, sodass bei Nichterreichen dieser Vorgabe kein Sachmangel besteht.

**18. Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen**

Die Balkone werden nach technischem Erfordernis entweder als Stahlbetonkonstruktion, als Fertigteil oder Ortbetonbauteil in der Güte SB II nach Wahl des Verkäufers erstellt. Sofern statisch erforderlich, erhalten Balkone mit großer Auskragung zusätzliche Stützen zum Lastabtrag bis zur Fundamentgründung im Erdreich.

Die ebenerdigen Terrassen im EG erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerkstein (ca. 40 x 40 x 4 cm).

Die Balkone der Etagenwohnungen erhalten einen Dielenbelag aus Verbundstoff, z. B. WPC, BPC, nach Wahl des Bauträgers. Begehbbare Dachterrassen erhalten einen Keramikbelag (ca. 60 x 60 x 3 cm) je nach Wahl des Bauträgers.

Die Geländer der Balkone werden als verzinkte Stahlkonstruktion oder mit Glasfüllung, gemäß Planung, ausgeführt. Für die Abtrennungen zwischen den Terrassen, Dachterrassen

und Balkonen der Nachbarwohnungen werden je nach Erfordernis Sichtschutzelemente aus Trespa mit verzinktem Stahlrahmen nach Wahl des Bauträgers errichtet. Der Bauträger behält sich bei Anforderungen an den Brandschutz vor, von vorgenannter Konstruktion abzuweichen.

Die an den Außenseiten liegende Dachentwässerung erfolgt über einbetonierte Einläufe mit Anschluss an die Fallrohre, bei Bedarf mit Rohrbegleitheizung im frostgefährdeten Bereich. Die Abrechnung erfolgt über den Allgemein-Strom.

**19. Außenanlage Gemeinschaft**

Die Gestaltung der Außenanlagen im Gartenbereich und im Grünbereich erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Sollten die zuständigen Behörden und/oder die Baugenehmigung entsprechende Vorgaben machen, sind diese einzuhalten.

Die Zugänge zu den Häusern werden mit Orientierungslicht ausgestattet, die Steuerung erfolgt mittels Bewegungsmelder, Zeitschaltuhr bzw. Dämmerungsschalter je nach Festlegung der Fachplanung.

Teilbereiche der Gartenflächen werden als Sondernutzungsflächen ausgewiesen. Diese Gartenflächen erhalten eine Rasenansaat mit Erstbepflanzung und eine Einfriedung mit einer Hecke oder Zaun nach Wahl des Bauträgers. Die über die Erst-Einpflge hinaus gehende Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Käufer.

Die nicht als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Grünflächen des Gemeinschafts-eigentums werden nach Wahl des Bauträgers angelegt, bepflanzt und begrünt. Pflanzflächen werden neu angelegt und erhalten eine Erst-Einpflge. Die für Rasen vorgesehenen Flächen erhalten eine Rasenansaat. Die darüberhinausgehende Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt der Eigentümergemeinschaft.

Eine gemeinsame Spielplatzanlage wird gemäß dem Freiflächengestaltungsplan errichtet.

Die Freiflächen im Bereich der Hauseingangsbereiche und die Zuwegungen werden aus Betonsteinplatten bzw. -pflaster erstellt. Die Flächen der Feuerwehruzufahrt sowie zugehöriger Aufstellflächen werden als Pflasterflächen bzw. Rasengitter/Rasenwaben nach Wahl des Bauträgers ausgebildet und ausgeführt. Die Anordnung erfolgt ebenfalls gemäß des Freiflächengestaltungsplanes. Der Bauträger behält sich jedoch vor, bei Erfordernis, Flächen bzw. Teilflächen zu asphaltieren.

Fahrräder können im Außenbereich sowie in der Tiefgarage an den in der Planung gekennzeichneten Fahrradstellplatzflächen sowie in den Kellerabteilen abgestellt werden. Die PKW-Stellplätze der Wohnanlage werden in der Tiefgarage sowie im Außenbereich angeordnet zur Verfügung gestellt.

Abfall- bzw. Wertstoffsammelplätze zur Abholung sind im westlichen und östlichen Außenbereich zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen.

Im Außenbereich werden Kaltwasseranschlüsse als Außenwasserhahn (kein Trinkwasser) realisiert. Der Wasserverbrauch des allgemeinen Wasseranschlusses wird über einen separaten Wasserzähler an der Zapfstelle erfasst und der Hausgemeinschaft bzw. dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durch die Hausverwaltung berechnet.

**20. Sonstiges**

**20.1. Wohnungseigentümergeinschaft – WEG**

Der Bauträger weist darauf hin, dass sämtliche auslaufende Verträge, z. B. Contracting-Vertrag, Leasingverträge für Satellitenanlagen, Wartungsverträge für Heizung und Bodenflächen der Tiefgarage etc., vor deren Ablauf von der Eigentümergemeinschaft entweder verlängert oder gekündigt (ggf. Anbieterwechsel) werden müssen.

Die Laufzeit des Contracting-Vertrages kann in der ersten Eigentümersammlung abweichend der derzeitig vereinbarten Laufzeit von 10 Jahren bereits im Vorfeld um weitere 5 bis 10 Jahre verlängert werden.

**20.2. Grundreinigung**

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt.

**21. Schlussbestimmungen**

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung, Exposé und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend. In den Plänen dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen.

Alle Bauleistungen werden als Neubau erstellt. Der Einbau verschiedener Bauteile und diverser Baustoffe erfordert die Verwendung gebundenen Wassers während der Bauausführung. Dem Käufer ist der Umstand bekannt, dass die Austrocknung verschiedener Bauteile auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß mehrere Heizperioden andauert. In Abhängigkeit des Nutzungsverhaltens hat der Nutzer der jeweiligen Wohneinheit vor allem für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen.

Die termingerechte Bezugsfertigkeit der einzelnen Wohneinheiten kann nur erfolgen, wenn etwaige Zusatzausstattungen und Ausstattungsvarianten rechtzeitig vom Käufer schriftlich beauftragt sind. Auf eine mögliche Verlängerung der Bezugsfertigkeitsfrist bei der Beauftragung von Zusatzausstattungen wird vom Bauträger bereits jetzt hingewiesen.

**Bauteile aus natürlichen Baustoffen:**

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Pflege, welche ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer obliegt.

Die rechtzeitige Ausführung von Unterhaltsanstrichen vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungsercheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit, wird vom Bauträger empfohlen. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Im Außenbereich verwendete, dauerhafte Hölzer wie z. B. Lärche oder Bangkirai, welche unbehandelt oder farblos behandelt sind, unterliegen einer natürlichen Farbveränderung abhängig von Bewitterung und Sonneneinstrahlung. Dies gilt ebenso für Beläge aus WPC, BPC und ähnlichen Verbundstoffen.

Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine naturbedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten wie z. B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

**Wartungsfugen:**

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen.

Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen sowie die sich hieraus ergebenden Folgeschäden haftet der Bauträger, wenn er diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat sowie im Falle der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit eines Menschen. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe ausschließlich der Käufer verantwortlich.

**Lüftung und Nutzung des Kellergeschosses:**

Die Räume des Kellergeschosses (Kellerräume) sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet.

Bei der Ausführung von Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.). Im Kellergeschoss werden Ventilatoren installiert. Diese Ventilatoren versorgen jeweils Räume innerhalb des Kellergeschosses und dienen zur Be- und Entlüftung der Kellerabstellräume als Feuchteschutzlüftung.

**Fassadenflächen, Pflege und Instandhaltung:**

In besonderen Fällen kann beim Wärmedämmverbundsystem der Fassaden ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassadenoberfläche erforderlich werden – z. B. Nähe des Gebäudes zu großen Baumbeständen, Tallagen, unmittelbare Beschattung usw. – um Algen- oder Pilzbefall der Fassade zu verhindern. Diese Erscheinungen stellen keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.



Bayerisches  
Immobilien  
Kontor

# PARK TERRASSEN

## **Bayerisches Immobilien Kontor GmbH**

Nordostpark 16  
90411 Nürnberg  
Telefon: +49 (0) 911 477260-0  
E-Mail: [info@bayiko.de](mailto:info@bayiko.de)  
[www.bayiko.de](http://www.bayiko.de)

## **Adresse des Objektes:**

Steinweg 19a-f  
90513 Zirndorf

## **Besichtigung der Musterwohnung:**

Vogelherdstraße 46  
90513 Zirndorf

## **Bauträger**

BAYIKO Steinweg GmbH  
Südliche Münchner Straße 10a  
82031 Grünwald

## **Haftung:**

Alle enthaltenen Informationen dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den derzeitigen Planungs- und Prüfungsstand dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf Grundrisse, Größen, Preis- und verbundene Angaben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Dargestellte Möbel und Einbauten sind lediglich unverbindliche Vorschläge des Architekten bzw. Illustrators. Die dargestellten Grundrisse, Illustrationen und Angaben entsprechen dem Stand März 2021 der Genehmigungsplanung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlichen Auflagen, Änderungen dieser Planung möglich sein. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch diesen Prospekt bestimmt. Für die Ausstattung ist ausschließlich die Baubeschreibung maßgebend.

Bildquellen: Seite 2+3 ©Alexander Tschopoff, Seite 4+5 Visualisierung ©Chapman Taylor, Seite 8+9 Visualisierung ©Chapman Taylor, Seite 10 Musterwohnungsbilder ©Ariane Martin, Seite 11 ©istockphoto.com/Geber86, Seite 12+13 Musterwohnungsbilder ©Ariane Martin, Seite 14+15 Visualisierung ©Chapman Taylor, Übersichtsplan, Geschosspläne + Grundrisse ©Alexander Tschopoff, Seite 61 ©adobe.stock.com/Animaflorea PicsStock, Seite 63 ©gettyimages.de/Westend61, Seite 66 ©adobe.stock.com/refresh(PIX), Seite 68 ©adobe.stock.com/Jenifoto, Seite 70 ©istockphoto.com/RossHelen, Exposé-Layout, Lagepläne: ©Andrea Kewel – [www.maxundmedia.de](http://www.maxundmedia.de)