

**EG & UNITY GMBH**

ARCHITEKTUR. IMMOBILIEN. EINRICHTUNGEN.



**PROJEKT CATHARINA**

**NEUBAUVORHABEN EINES MEHRFAMILIENHAUSES**

**SAN ZENO DI MONTAGNA**

**GARDASEE, ITALIEN**

# WER WIR SIND

Sie suchen Wohnkultur –  
exklusiv und trotzdem bezahlbar?  
Wir realisieren Ihre Träume!

Exklusives Wohnen ist ein Vergnügen,  
das sich tagtäglich neu genießen lässt.  
Der Kauf einer Immobilie ist ein Investment in  
die eigene Lebensqualität und gleichzeitig  
auch eine sichere Kapitalanlage.

Die UNITY GmbH und die EG GmbH sind zwei  
Partnerfirmen, nachfolgend als EG & UNITY  
GmbH bezeichnet, die seit 1990 auf die Planung  
und Erstellung hochwertiger Wohnimmobilien in  
bevorzugten Lagen in Deutschland und Italien  
spezialisiert sind. Damit konzentrieren sich die  
beiden Unternehmen auf ein scharf umrissenes  
Marktsegment, das auf Wohneinheiten bezogen  
nur 1% Prozent des Gesamtbestandes ausmacht.

Seit über 25 Jahren entwickeln wir – zusammen  
mit unseren Kunden – erfolgreich exklusive,  
und trotzdem bezahlbare Immobilien an  
beliebten Lokationen.

Die Projekte sind so individuell wie Ihre  
Bedürfnisse und so vielfältig wie Ihr Leben –  
die gesamte technische und optische  
Umsetzung passen wir genau an Ihre  
persönlichen Vorstellungen an.

Neben der eigentlichen Immobilie bieten wir  
Ihnen ein Full-Service-Paket an:

Ihr persönlicher Berater wählt, zusammen mit  
Ihnen die gesamte Ausstattung Ihres  
Objektes aus. Bodenbeläge, Möbel, Küche  
und sonstige Accessoires – ganz individuell  
nach Ihren Wünschen. Wir haben hierzu ein  
Netzwerk von Partnern für alle Gewerke  
direkt vor Ort, an Ihrem Immobilienstandort.

Wir sorgen dabei für die komplette  
Organisation, genau zugeschnitten auf Ihre  
Erwartungen. Denn wir sind der Meinung,  
dass der Wohnraum sich Ihrem Leben  
anpassen sollte – und nicht umgekehrt.

Mit unseren Architekten sind wir aktuell in  
Deutschland und Italien aktiv.

Basis für unseren Erfolg sind natürlich unsere  
Mitarbeiter, die unsere hohen Standards in  
Sachen Servicequalität realisieren. Diese  
Servicequalität und individuelle Beratung  
setzt Maßstäbe in der Branche.

Aktuell beschäftigen wir bei der EG & UNITY  
GmbH 10 festangestellte Mitarbeiter/innen.

Neben der Realisierung von Premium-  
Immobilien sind wir auch in den  
Geschäftsbereichen Projektentwicklung und  
Immobilienmanagement für Sie tätig.

Wir sind von der Architektur bis  
zur Einrichtung Ihr kompetenter Partner  
für alle Immobilienfragen.

## EG & UNITY GMBH *“Die ausgefallene Art zu Wohnen”*

### ARCHITEKTUR. IMMOBILIEN. EINRICHTUNGEN.

Wagmüllerstraße 23  
D-80538 München

TELEFON +49 89 242909020  
MOBIL +49 174 1313969

WEB [www.gtunity.com](http://www.gtunity.com)

Contrada Ca' Montagna 32-40  
I- 37010 San Zeno di Montagna, VR

TELEFON +39 045 6289331  
MOBIL +39 340 6660966

MAIL [info@gtunity.com](mailto:info@gtunity.com)

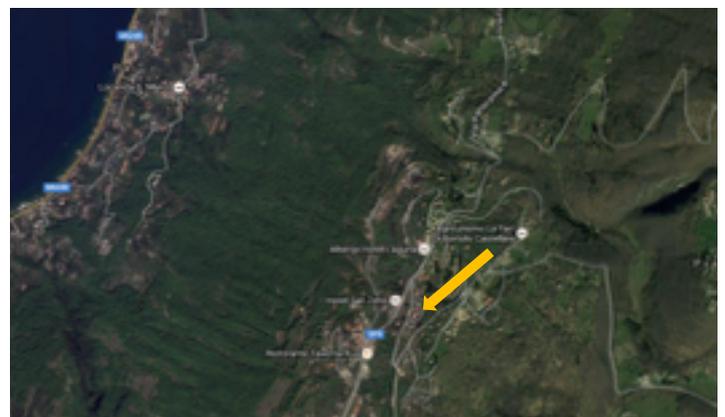
# LAGE

## SAN ZENO DI MONTAGNA

- hat ca. 1.400 Einwohner und liegt am Ostufer des Gardasees auf 680 m Höhe am Monte Baldo in der Provinz Verona
- befindet sich 35 km nordwestlich von der Stadt Verona und damit ca.30 Minuten entfernt zum Flughafen Verona bzw. ca. 15 km oder 15 Minuten von der Autobahnausfahrt Affi an der Autobahn A22
- ist ein beliebter Ferienort für Touristen und Freizeitsportler (insbes. Fahrradfahrer)
- ist bekannt als der „Balkon des Gardasees“ wegen der Lage am Westhang des Monte Baldo und den hügelartigen Terrassen mit einer überwältigenden Aussicht auf den größten See Italiens mit seinen umliegenden malerischen Dörfern
- bietet Ruhe, Natur, frische Luft sowie mit Wald und vielen Bergweiden einen idealen Ort für traumhafte Spaziergänge und Wanderungen
- hat alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, etliche Hotels, Restaurants sowie Cafés und für das erweiterte Shoppen ist das Einkaufszentrum GrandAffi ist nur ca. 15 Minuten entfernt
- stellt einen idealen Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeitaktivitäten, wie Wanderungen, Trekking, Mountainbike sowie für Gleitschirm- oder Drachenflüge, Klettertouren und Skifahrten auf dem Monte Baldo dar
- verfügt über den ersten Abenteuerpark in Italien, den Park Jungle Adventure für Klein und Groß, ein Erlebnispark mit unterschiedlichen Hochseilwegen in verschiedenen Schwierigkeitsgraden
- hat selten Stechmücken, weil diese die leichten Winde des Monte Baldo nicht mögen



Das Neubauvorhaben befindet sich in der Via Monte Baldo 1 in 37010 San Zeno di Montagna, VR im nördlichen Teil des Ortes und in einem Abstand von ca. 1,4 km Luftlinie vom Gardasee.



# OBJEKT

Das Projekt CATHARINA ist ein Neubauvorhaben eines Mehrfamilienhauses in einer neu entstehenden Wohnanlage mit zwei Häusern. Die Wohnungen in einem Haus sind bereits für Kunden reserviert. Im anderen Haus stehen insgesamt (maximal) 6 Wohnungen zum Verkauf.

Die Baupläne für die Wohnanlage wurden seitens der Gemeinde bereits genehmigt, die einzelnen Wohnungen können jedoch noch teilweise individuell in ihren Grundrissen verändert werden. Die nachfolgenden Beschreibungen und Bilder geben daher den aktuellen Planungsstand wieder.

Die Wohnanlage erhält einen Gemeinschafts-Pool, der im Kaufpreis enthalten ist.

Ferner wird die Wohnanlage mit einem Aufzug ausgestattet, der aus der Tiefgarage zu den Wohnungen führt.

Die Wohnanlage entspricht den Anforderungen barrierefreien Wohnens und wird somit behindertengerecht realisiert.

Alle Wohnungen werden mindestens im Energiestandard A1 oder B1 ausgeführt (Wärmeisolierung, Fußbodenheizung, Drei-Scheiben-Verglasung).

Zu jeder Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz, der zusätzlich zu erwerben ist.

Die qm-Preise der Wohnungen sind für die beabsichtigte Bauqualität sehr fair kalkuliert.



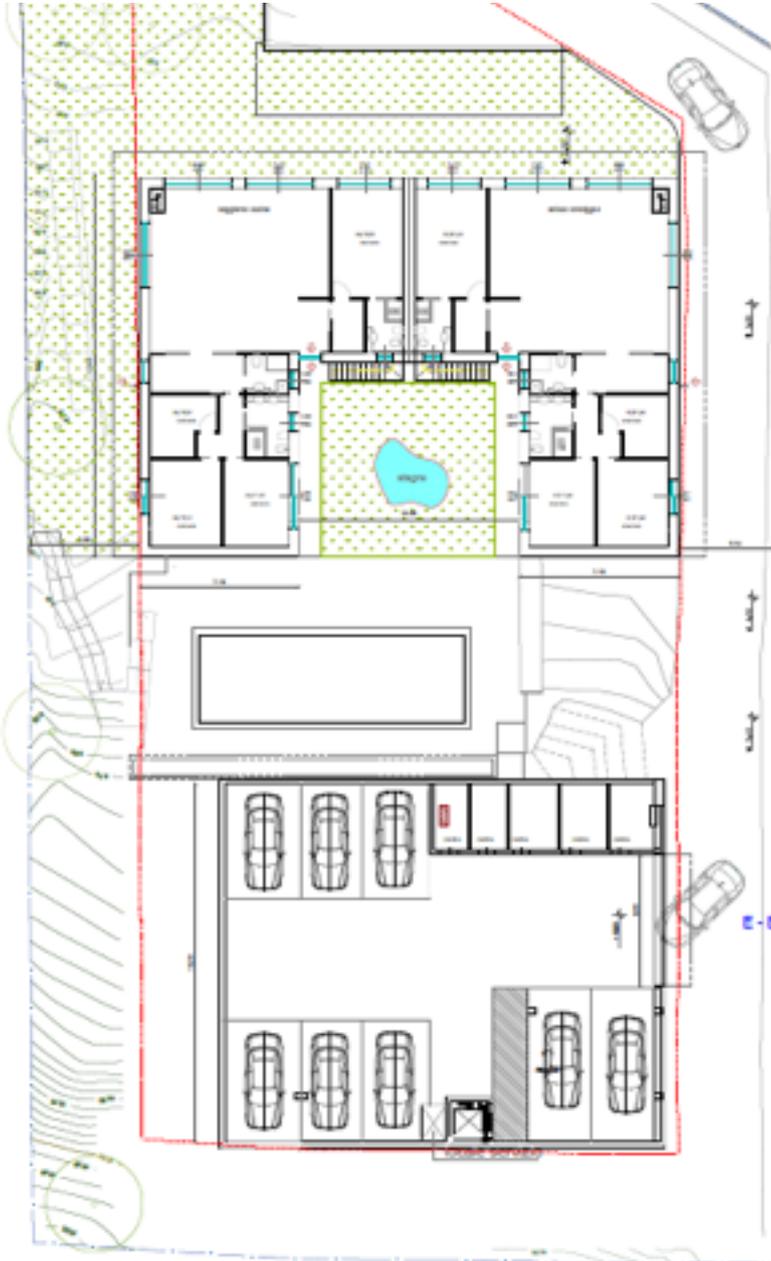
Voraussichtlicher Blick von der Wohnanlage auf den See



Voraussichtlicher Blick auf die Wohnanlage von der Seeseite

# LAYOUT DES GEBÄUDES

Die nachfolgenden Bilder zeigen den Planungsstand der Grundrisse des Gebäudes sowie der geplanten Wohnungen. Diese sind vorbehaltlich möglicher Anpassungen. (Stand: 02.05.2017)



## Planung Erdgeschoss und Garagen

In dem zur Einfahrt liegenden Haus werden zwei Wohnungen geplant (die bereits vorverkauft sind). In der Tiefgarage unter dem zweiten Haus werden insgesamt 8 Stellplätze vorgesehen. Diese Tiefgarage liegt auf gleicher Höhe wie das Erdgeschoss des vorderen Hauses.



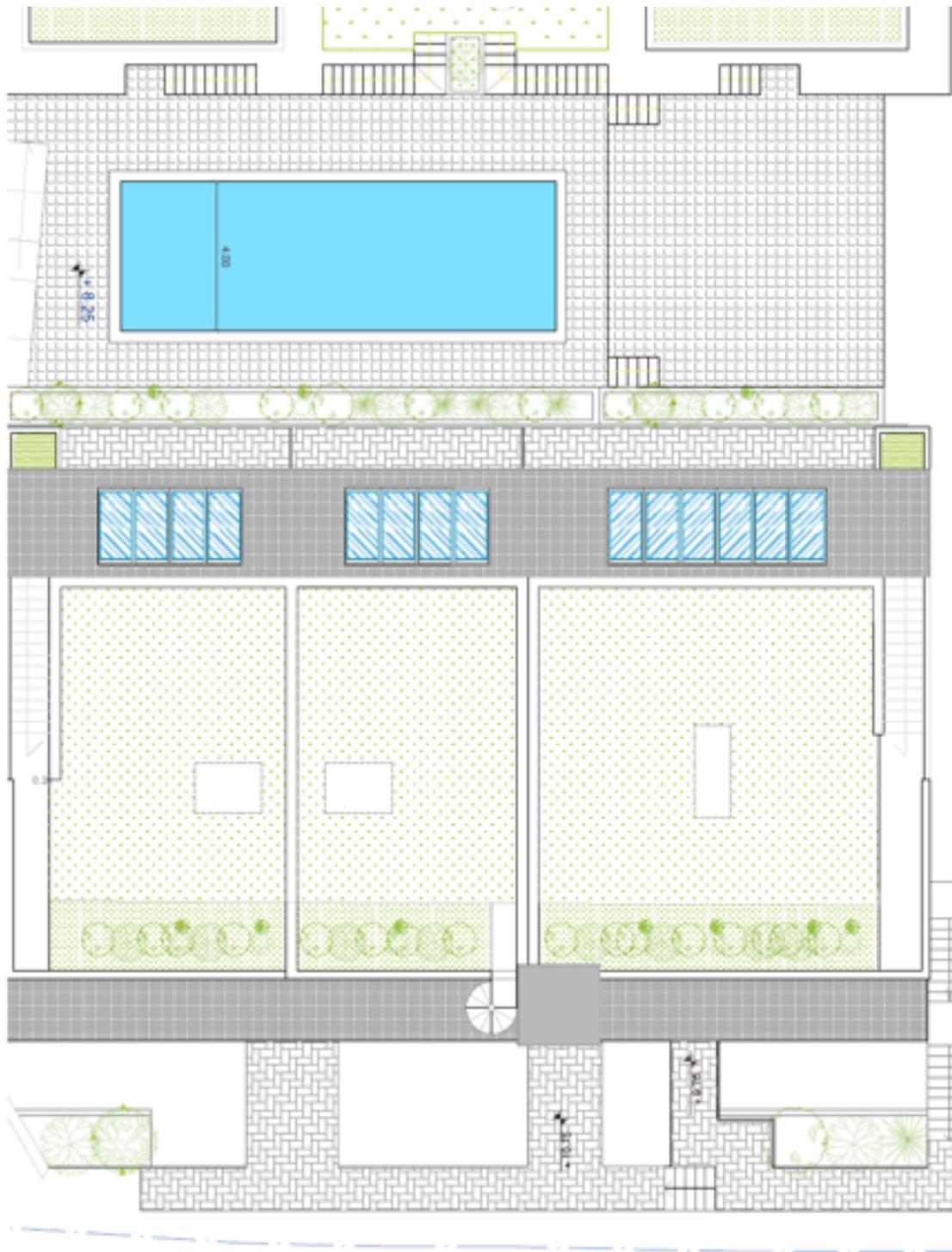
## Planung 1 Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss (Erdgeschoss des entfernter zur Einfahrt liegenden Hauses) werden drei Wohnungen geplant. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse.



## Planung 2.Obergeschoss

Im 2. Obergeschoss (Obergeschoss des entfernter zur Einfahrt liegenden Hauses) werden drei Wohnungen geplant. Alle Wohnungen verfügen sowohl über jeweils einen Balkon sowie eine Dachterrasse.



## Planung Dachterrassen

Zu den im 2.Obergeschoss liegenden Wohnungen gehört jeweils eine begrünte Dachterrasse, die über Treppen erreichbar ist. Auf Wunsch und gegen Aufpreis können Dachfensterverglasungen vorgesehen werden.

# LAYOUTS DER WOHNUNGEN

Die nachfolgenden Bilder zeigen den aktuellen Planungsstand verschiedener Wohnungen  
(Stand: 02.05.2017)

Die dargestellten Entwürfe spiegeln den aktuellen Planungsstand gemäß Bauplan wider. Die Wohnungsgrößen können hierbei zwischen 80 bis 120 qm variiert werden, indem beispielsweise zwei Wohnungen zu einer zusammengelegt werden.  
Verfügbarkeit und Möglichkeit der Veränderung hängen allerdings vom Stand des Abverkaufs der Wohnungen ab.



Bitte beachten Sie, dass die Fassaden (Öffnungen der Fenster und Eingänge) des Gesamtgebäudes nicht mehr verändert werden können, da ansonsten eine neue Genehmigung des Bauplans erforderlich wäre. Mit Bautenstand sind Veränderungen der Innenwände nur noch eingeschränkt möglich. Solche Veränderungen sind immer verbunden mit dem Aufpreis einer Tekturvorlage, die bei der Gemeinde eingereicht werden muss.

# BAUBESCHREIBUNG

## 1. ÜBERSICHT DER LEISTUNGEN UND EINSCHRÄNKUNGEN

Die ausgeführten Leistungen umfassen alle Maßnahmen für die bezugs- und schlüsselfertige Erstellung des Wohngebäudes einschließlich der Ausführung der Außenanlagen und aller erforderlichen Nebenleistungen wie

- Planungs- und Architektenleistung
- Baugenehmigungsgebühren
- Bauaufsicht und Bauleitung
- Vermessungsarbeiten
- Öffentliche und private Erschließungswege/Zufahrten
- Versorgungsleitungen für Wasser/Abwasser, Strom und Gas

**Ausführungsgrundlagen sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung und Baubehörde des Landes, in dem das Bauprojekt ausgeführt wird (hier: Italien), sowie die genehmigten Baupläne im Maßstab 1:100.**

Vorbehalten sind bzw. unterliegen einer gesonderten Betrachtung:

- Ausführungspläne im Maßstab 1:50 der Architekten bzw. Fachingenieure
- Statik und Wärmebedarfsberechnung
- Maßtoleranzen, welche die Qualität der Nutzung nicht beeinflussen
- Technische Änderungen, soweit diese durch die Auflagen bzw. Anordnung der Bau- und Genehmigungsbehörden erforderlich oder zweckmäßig sind

Erforderliche Änderungen im Grundriss bedingt durch Statik, Ver- und Versorgungsplanung oder durch behördliche Auflagen sind daher möglich und zulässig.

## 2. ÜBERSICHT DER BAUUMFÄNGE

### 2.1 WOHNGEBÄUDE

#### 2.1.1 PLANUNG

Die Planung erfolgt nach den Maßgaben des barrierefreien Bauens, in sinnvoller Umsetzung der DIN-Normen, sowie nach den einschlägigen Baubestimmungen und nach den Vorgaben der Italienischen Bauverordnung.

#### 2.1.2 ERDARBEITEN

Abtragen des Humus und separate Lagerung. Aushub der gesamten Baugrube bzw. Ausgrabungsarbeiten von Stein oder Fels im Baugrund, der Fundamente, Kanalisations- und Wasserleitungsgräben einschließlich der Abfuhr des übrigen Erdmaterials. Schichtweise Wiederverfüllung der Gräben. Herstellung des geplanten Geländeprofils.

Eventuelle Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken werden an- bzw. abgebösch. Die Ausführung erfolgt zwingend nach den vorgesehenen statischen Erfordernissen (in Italien: A2).

#### 2.1.3 GRÜNDUNG DES BAUWERKS

Die Gründung und das Tragwerk erfolgt gemäß der statischen Berechnungen (der zum Datum der Baugenehmigung gültigen Vorschriften und Verordnungen). Die Bodenplatte wird als massive Fundamentplatte in Betongüte entsprechend der statischen Berechnungen und Zeichnungen ausgeführt. Ein Fundamentanker wird gemäß der VDE-Richtlinien in die Fundamente eingelegt.

#### 2.1.4 BODENPLATTE

Bodenplatte als Stahlbetonboden in Festigkeitsklasse C 30/30, nach Bedarf als wasserundurchlässiger (WU) Beton auf einer Kiesrollierung. In Kellerbereichen, allgemeinen Räumen und in Technikräumen mit Estrich und Dämmung nach Vorschrift sowie mit wischfestem Anstrich.

#### 2.1.5 AUSSENWÄNDE

Außenmauern als Ziegelmauerwerk oder - wenn konstruktiv erforderlich - in Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung und des Wärmeschutznachweises.

Die Außenfassade erhält einen mineralischen Außenputz. Auf diesen wird ein 2-maliger Anstrich aufgebracht. Die Fassadenfarbgestaltung erfolgt in Absprache mit den Architekten und den zuständigen Behörden und wird in einem Gesamtkonzept festgelegt.

Die Kelleraußenwände werden - soweit erforderlich - in wasserundurchlässigem (WU) Beton ausgeführt und komplett bis zur Bodenplatte gedämmt (nach Energieeinsparverordnung EnEV). Lichtschächte bestehen aus Beton-Fertigteilen mit verzinktem Gitter.

#### 2.1.6 INNENWÄNDE

Tragende Innenwände in den Wohngeschossen werden als Ziegelmauerwerk mit einer Wandstärke von 33,5 cm und einer Wärmeschutzisloierung von mind. 12 cm ausgeführt. Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden entsprechend der schalltechnischen Anforderungen nach VOB mit einer Wandstärke von 17,5 - 24 cm erstellt.

Nichttragende Innenwände werden in den Wohngeschossen als Ziegelmauerwerk mit einer Wandstärke von 12,5 cm ausgeführt. Im Kellerbereich werden Trennwände nach den Vorgaben der Italienischen Bauverordnung verwendet.

### 2.1.7 GESCHOSSDECKEN

Stahlbeton-Massivplatten bzw. Stahlbetonfiligranplatten-Decken. Unterseiten von Filigranplattendecken und Gipskartonplatten werden verputzt.

### 2.1.8 TREPPEN / TREPPENHAUS

Die Geschosstreppen werden als Treppenläufe mit betonierten Stufen aus Stahlbeton bzw. als Stahlbetonfertigteile gemäß Statik- und Schallschutzanforderungen ausgeführt. Das Treppenhaus erhält einen hochwertigen Belag aus Naturstein oder Feinsteinzeug. Es ist ausgestattet mit Beleuchtungskörpern und ausreichend Lichtschaltern. Das Treppengeländer wird als Stahlkonstruktion mit Anstrich gefertigt. Der Handlauf ist aus Edelstahl. Die Wände erhalten einen mineralischen Putz, auf dem ein Anstrich aufgebracht wird. Decken werden glatt verputzt bzw. gespachtelt und erhalten einen weißen Anstrich.

### 2.1.9 BALKONE / TERRASSEN

Balkone werden als Stahlbeton-Massivplatten mit einem Belag aus Betonplatten oder Fliesen in zementgrau 40/40 cm gefertigt. Terrassen erhalten einen Belag aus Betonplatten oder Fliesen in zementgrau 40/40 cm.

### 2.1.10 ZIMMERMANNS- UND DACHDECKERARBEITEN

Flachdach mit Kies oder Flachdachabdichtung entsprechend der DIN-Vorschriften. Wärmedämmung entsprechend der Berechnungen der Energieeinsparverordnung. Begrünung nutzbar als Dachterrasse.

Das Flachdach wird als Betondecke mit Bitumentoranstrichbehandlung, Dampfsperre und Bitumenbahnen mit Alueinlage ausgeführt. Hierauf wird eine EPS Flachdachdämmplatte 035/040 DAA mit hoher Druckbelastbarkeit (dh), 140 mm Dicke und mit Dampfsperre verlegt.

Die Dachabdichtungsbahnen werden 2-lagig montiert. Es wird eine Wandanschlußschiene aus Alu mit Vollwärmeschutz angebracht.

Bei Zimmermannsdach: Holz mit Sichtbalken (gegen Mehrpreis)

Die Zimmermannskonstruktion inkl. Unterspannbahn (diffusionsoffen) richtet sich nach Plan und Statik. Dachüberstand jeweils ca. 50 cm als Fertigmaß inkl. Rinne. Alle außen liegenden Hölzer werden mit Lasur grundbehandelt. Farbe nach Wahl. Der Dachüberstand wird als Unterschalung in OSB-Platte (Grobspanplatte) ausgeführt.

### 2.1.11 FLASCHNER- UND SCHLOSSERARBEITEN

Die Dachrinnen, Fallrohre, Verkleidungen und Verwahrungen (Flaschnerarbeiten) werden in Titan-Zink oder nach Gemeindeaufgabe ausgeführt.

Im Treppenhaus werden die Treppengeländer im

Falls Treppen im Innenbereich verbaut werden, werden die Handläufe in den Treppenhäusern in Edelstahl ausgeführt. Auf Balkonen wird als Geländer eine verzinkte Stahlkonstruktion verwendet.

### 2.1.12 INNENPUTZ

In allen Wohnräumen werden die Wände tapezierfähig verputzt. In Bädern und WC-Räumen erhalten die Wände einen Verputz bzw. Untergrund, der für die Anbringung von Fliesen geeignet ist. Gemauerte Wände in Kellerbereichen erhalten einen Putz mit Anstrich. Betonwände im Kellerbereich erhalten keinen Verputz.

Der Putzanschluß an Holzbauteilen sowie Gipskartondecken wird mit Anschlussfugen ausgeführt. Diese Fugen sind unterhaltungsbedürftig, da durch nicht zu vermeidenden Holzschwund (z.B. im Dach) sowie Temperatur- und Raumklimaschwankungen Schwundrisse aus Bewegungen entstehen können. Diese Fugen sollten daher kontrolliert und bei auftretenden Rissen baldmöglichst wieder geschlossen werden.

### 2.1.13 FUSSBODENAUFBAU

Die Fußböden in Wohnungen werden als schwimmender Zementestrich (Fußbodenheizung) mit Dämmungsaufbau (Trittschalldämmung bzw. Wärmeisolierung) nach DIN verlegt. Es wird ein umlaufender Isolierstreifen zur Vermeidung von Schallbrücken eingebracht.

### 2.1.14 FENSTER, FENSTERBÄNKE UND ROLLÄDEN

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden – wenn möglich (abhängig von Einschränkungen durch Gemeindeauflagen) – als Holz-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung ausgeführt. Alle nach außen liegenden Räume erhalten mindestens einen Lüftungsflügel mit einem Dreh-Kipp-Beschlag. Die Balkontüren werden als Dreh/Kipptüren oder als Hebe-Schiebetüren in Holz, Kellerfenster als Kunststofffenster ausgeführt.

Innenfensterbänke werden aus Naturstein gefertigt, Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium mit Antidröhnbeschichtung oder auch in Naturstein

Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten Kunststoff-Rollläden mit Kurbelantrieb. Rolläden an Fenstern und Fenstertüren im Garten- bzw. Erdgeschoss werden mit Aufschiebesicherungen ausgestattet, wenn sie von außen zugänglich sind. Lamellen-Jalousien sind gegen Aufpreis für die gesamte Wohnanlage möglich.

Fenster, Fensterbänke und Rolläden unterliegen einer hohen Abhängigkeit von den Gemeindeauflagen.

### 2.1.15 TÜREN UND SCHLIESSANLAGE

Das Eingangstor zur Wohnanlage wird mit einer Bildkamera und einer elektrischen Türöffneranlage ausgestattet. Ferner befinden sich hier die frei zugänglichen Klingel- und Sprechanlagen zu den einzelnen Wohnungen wie auch die Briefkastenanlage.

Die Wohnungseingangstüren werden in Holz mit Glaseinsätzen gefertigt, außen mit einem Griffknopf aus Edelstahl, innen mit Drückergarnitur, Farbe gemäß Farbkonzept der Wohnanlage.

Türen im Kellerbereich werden als Blech-Türen mit Stahlzargen oder als Sondertüranlage gemäß baugesetzlicher Vorschrift ausgeführt.

Die Schließfunktion wird nach Schließplan ausgeführt. Es handelt sich um eine gesicherte Schließanlage mit Zylindern an den Wohnungseingangstüren.

#### 2.1.16 KELLERAUFTEILUNG

Jede Wohnung erhält einen zugeordneten Kellerraum. Die Abtrennung erfolgt mit Blechtrennwänden oder Mauern (i.d.R. 7 cm dick). Die Zugangstür ist ausgestattet mit einem Profilzylinder. Umfassungswände werden aus Beton bzw. als Mauerwerk erstellt.

### 2.2 HAUSTECHNIK

#### 2.2.1 HEIZUNG UND SCHORNSTEIN

Wenn es möglich ist, erhält jede Wohnung eine Gasheizung als Etagenheizung.

Die gesamte Heizungstechnik wird entsprechend der derzeitigen Richtlinien (z.B. DIN-Normen, VOB) sowie der anerkannten Regeln der Technik geplant.

Der Warmwasserspeicher wird in den Heizthermen der einzelnen Wohnungen integriert. Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt individuell pro Wohnung sowie in Abhängigkeit der Außentemperatur und der Tageszeit. Das gesamte Heizungssystem wird als Niedertemperatursystem ausgelegt.

Die Schornsteinanlage wird entsprechend der Heizleistung dimensioniert.

Jede Wohnung hat seine eigene Abrechnung für die Heiz- und Warmwasseraufbereitung.

#### 2.2.2 ROHRLEITUNGEN

Die Hauptverteilungs- und Steigleitungen bis zu den Wohnungsverteilern werden in schwarzem Stahlrohr oder Geberit C-Stahlrohr oder in Kunststoff ausgeführt.

#### 2.2.3 WASSERVERSORGUNG (KALT- UND WARMWASSER)

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens mittels Hausanschluss in erforderlicher Dimension. Die Wasserversorgung umfasst Hauptabsperrung, Wassermesserbügel, Hauswasserstation (Rückspülfilter), Druckminderer und Rückflußverhinderer sowie Kaltwasserverteiler.

Der Kaltwasserverteiler verfügt über einen Abgang pro Wohnung sowie einem allgemeinen Abgang inklusive Sammelrinne.

Die Warmwasserversorgung erfolgt individuell pro Wohnung aus der eigenen Heiztherme. Es werden die nachfolgende Zapfstellen innerhalb der Wohnungen mit Warmwasser versorgt: Badewanne (wenn vorhanden), Duschwanne, Waschtisch und Geschirrspülbecken, Gäste-WC (wenn vorhanden).

Die Trinkwasserleitungen für Hauswasseranschluss-, Verteil- und Steigleitungen bis zu den Wohnungsabsperrungen sowohl kalt- als auch warmwasserseitig werden aus Edelstahlrohr (GEBERIT oder gleichwertig) ausgeführt. Trinkwasserleitungen innerhalb der Wohnungen werden in Kunststoff oder in Verbundrohren erstellt. Jede Wohnung hat eigene Absperrarmaturen für Kalt- und Warmwasser.

Kaltwasserleitungen werden entsprechend DIN 1988, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden wärmegeklämt entsprechend der Heizungsanlagenverordnung in der aktuellen Fassung ausgeführt. Sichtbar verlegte Leitungen (z. B. im Untergeschoss) werden zusätzlich mit einer Kunststoffolie ummantelt. In Steigschächten verlegte Leitungen werden mittels alukaschierter Mineralfasermatten wärmegeklämt. In Wandschlitzen wird eine Schlauchisolierung eingesetzt. Die jeweilige Dämmstärke richtet sich nach den Erfordernissen.

#### 2.2.4 SANITÄRTECHNIK

Die Sanitärtechnik wird gesamtheitlich geplant. Die Projektierung erfolgt entsprechend der derzeit gültigen Richtlinien (wie DIN-Normen, VOB) sowie der anerkannten Regeln der Technik. Die Entlüftung von innenliegenden Bäder und WCs erfolgt nach DIN 18017-3.

Schmutzwasserleitungen im Gebäude, Sammelleitungen im Untergeschoss sowie Fallleitungen werden bis zum Grundleitungsanschluss in Kunststoff-Schallschutzrohren ausgeführt.

Objektanschluss- und Sammelleitungen bis zum Fallstrang innerhalb der Wohnungen werden mit Hochtemperatur-Rohren ausgeführt. Schmutzwasserentlüftungen über Dach werden aus Hochtemperatur- oder Polyethylen-Rohr hergestellt.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände sind in weiß vorgesehen. Es werden Markeneinrichtungsgegenstände gemäß Bemusterungsauswahl oder nach Wunsch (ggf. gegen Aufpreis) eingebaut.

## Badewanne (falls geplant)

Acryl-Körperform-Badewanne, 170 x 75 cm mit folgendem Zubehör:

1 Excenter-Ablaufgarnitur, verchromt, 1 Einhebel-Badearmatur, verchromt, in Unterputzausführung, 1 Brauseschlauch, Metaflex, verchromt, 1,25 m, 1 Handbrause, 1 Brausehalter.



## Dusche

Duschwanne extra flach, 90 x 90 Sanitär-Acryl mit Bodenablauf mit folgendem Zubehör:

1 Ablaufgarnitur verchromt, 1 Brausearmatur, verchromt, in Unterputzausführung, 1 Wandanschlussbogen, verchromt, 1 Brausestange, verchromt, mit Brauseschlauch 1,50 m inkl. Brausehalter, 1 Handbrause, Duschtrennung in Plastik oder Glas



## Waschtisch(e)

KERAMAG, IDEAL STANDARD, VILLEROY & BOCH oder gleichwertiger Waschtisch in 60 x 49 cm mit folgendem Zubehör:

1 Einhebel- Mischbatterie mit Zugknopf-Ablaufgarnitur, Marke: Hansa Disc oder Grohe, verchromt, 1 Röhrensiphon, verchromt. Waschtisch-Unterschränke gegen Aufpreis.



## Handwaschbecken

IDEAL STANDARD (serie New Tesi), FLAMINIA (serie App) oder gleichwertiges Handwaschbecken 140 x 30 cm, mit folgendem Zubehör:

1 Costa Standventil mit Kaltwasser-Anschluss, verchromt, 1 Röhrensiphon, verchromt.



## Wandhängendes WC und Bidet

IDEAL STANDARD (serie New Tesi), FLAMINIA (serie App) oder vergleichbares WC / Bidet aus einer Sanitär-Serie, emailliert

Tiefspül-WC inkl. Spülkasten und mit weißer Abdeckplatte sowie Klosettbrille mit Deckel, weiß, schwere Ausführung

Bidet mit Überlauf und 1 Einhebel- Mischbatterie



Weitere Kaltwasseranschlüsse werden vorgesehen

- für eine Geschirrspülmaschine in der Küche
- für eine Waschmaschine mit entsprechendem Zu- und Ablauf (Festlegung im Rahmen der Bauplanung)

Ein eigener Wasseranschluß bzw. -ablauf in dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum kann gegen Mehrpreis ausgeführt werden.

## 2.2.5 ELEKTROINSTALLATION

Die Stark- und Schwachstrominstallation wird entsprechend der Vorschriften des Verbands Deutscher Elektrotechniker (VDE) und der Vorschriften der örtlichen Elektrizitätswerke sowie nach Festlegungen des Elektroinstallateurs ausgeführt.

Leitungsverlegungen in Wohnungen und im Treppenhaus werden nicht sichtbar, im Kellerbereich dagegen sichtbar angebracht. Unterverteilungen in den Wohnungen erfolgen über einen Sicherungskasten. Die Treppenhausbeleuchtung erfolgt über eine Zeitschaltuhr. Ferner werden alle erforderlichen Erdungen ausgeführt.

Wohnungseingangstüre außen

- 1 Lichtschalter für die Treppenhausbeleuchtung, 1 Klingelknopf

Diele

- 1 Deckenlampe mit Lichtschalter, 2 Steckdosen, Gegensprechanlage, Telefondose

Wohnen/Kochen

- Wohnbereich: 1 Deckenlampe mit Lichtschalter, 1 Doppelsteckdose, 2 Einzelsteckdosen, 1 TV-Anschlussdose
- Essplatzbereich: 1 Deckenlampe mit Lichtschalter, 1 Einzelsteckdosen
- Küchenbereich: 1 Deckenlampe mit Lichtschalter, 3 Arbeitssteckdosen, 1 Herdanschlussdose, je eine Steckdose für Kühlschrank, Gefrierschrank, Dunstabzugshaube und Geschirrspülmaschine, 1 Steckdose am Kucheneingang

Elternschlafzimmer

- 1 Deckenlampe mit Kreuz- oder Tasterschaltung, 1 Einzelsteckdose und 2 Doppelsteckdosen

Kinderzimmer

- 1 Deckenlampe mit Lichtschalter, 2 Einzelsteckdosen, 1 Doppelsteckdose

Bad/Dusche

- 1 Deckenlampe und 1 Wandlampe über dem Waschbecken mit Serienschaltung, 1 Doppelsteckdose am Waschbecken

WC

- 1 Wandlampe mit Lichtschalter, 1 Steckdose am Handwaschbecken

Terrasse im Erdgeschoss

- 1 Wandlampe, 1 Steckdose jeweils mit Kontrollausschaltung in der Wohnung

Balkone

- 1 Wandlampe, 1 Steckdose

Waschmaschine in der Wohnung

- Installation jeweils einer Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner am Aufstellplatz der Waschmaschine gemäß Planung, diese wird auf den Wohnungszähler geschaltet

Kellerabteil

- 1 Deckenlampe mit Lichtschalter
- 1 Steckdose, die auf den Wohnungszähler geschaltet wird

Garage

- 1 Deckenlampe mit Lichtschalter und automatischer Abschaltung
- 1 Steckdose, jeweils auf den Wohnungszähler geschaltet

Beleuchtungskörper in Treppenhäusern, in Technik- und allgemeinen Räumen, in Kellerbereichen und an Hauszugängen im Außenbereich werden mit einer automatischen Steuerung ausgestattet.

Abdeckungen sämtlicher Schalter und Steckdosen in den Wohnungen und in Treppenhäusern in der Farbe weiß oder in silber. Die einzelnen Räume in den Wohnungen werden gemäß der geltenden Richtlinien durch den Elektro-Installateur mit Schaltern und Steckdosen ausgestattet.



Ausführungsbeispiel der Lichtschalter



Ausführungsbeispiel eines Einbaustrahlers

Die Beleuchtung des Aussenbereichs für die gesamte Wohnanlage wird mit einer Photovoltaik- oder Solaranlage versorgt.

## 2.2.6 WEITERE ELEKTRISCHE ANLAGEN

### Antennenanlage

Jede Einheit wird über eine gemeinsame Sat-Anlage versorgt. Jede Wohnung erhält je 1 fertig installierte TV-Anschlussdose im Wohnzimmer. Weitere Anschlussdosen sind auf Wunsch gegen Mehrpreis möglich.

### Gegensprech- und Klingelanlage

Die Wohnanlage erhält eine Sprech- und Klingelanlage mit Rufunterscheidung. Somit kann in der Wohnung zwischen Klingeln an der Wohnungseingangstüre und am Eingangstor der Wohnanlage unterschieden werden. In jeder Wohnung befindet sich ein Türsprechapparat (in der Regel in der Diele) mit Sprechverbindung zum Hauseingang. Im Türsprechapparat ist die Klingelanlage (Gong/-Summer) eingebaut.

## 2.2.7 AUFZUG

Der Personen-Aufzug wird gemäß der behördlichen Auflagen und der Bauplanung ausgeführt.

Der Kabinenboden wird passend zum Treppenhausbelag gestaltet. Die Kabinendecke hat eine integrierte Beleuchtung.

## 2.3 INNENAUSBAU

Bei den nachfolgenden Innenausbau-Gewerken kann der Käufer im Rahmen der vorgegebenen Auswahlmöglichkeiten die Ausführung selbst bestimmen oder gegen Aufpreis entsprechende Änderungswünsche rechtzeitig vor Bauausführung abstimmen.

### 2.3.1 MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

In den Wohnungen erhalten Decken und Wände (sofern Wände nicht gefliest sind) einen Anstrich in weißer Farbe (farbiger Anstrich auf Wunsch möglich). Holzteile werden deckend gestrichen. Wenn notwendig erhalten Decken und Wände in den Kellerräumen einen Anstrich. Fußböden erhalten einen wischfesten Anstrich.

### 2.3.2 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstüren bestehen aus Holz mit Glaseinsätzen. Sie besitzen ein Sicherheitsschloss mit Profilzylinder für die zentrale Schließanlage. Die Außenseite wird mit Türdrückerplatte, die Innenseite mit einem Türdrücker aus eloxiertem Material ausgeführt. Die Türen erhalten unten eine zusätzliche Schalllex-Dichtung. Die Stahlzargen haben einen Doppelfalz mit umlaufender, doppelter Gummidichtung.

### 2.3.3 WOHNUNGSINNENTÜREN

Die Innentüren werden standardmäßig ausgeführt mit edelholz furnierten Röhrenspankern-Türblättern und Zargen entweder in Buche oder in weiß lackiert. Alternative Holzarten stehen ggf. gegen Aufpreis zur Verfügung und können in unserer Musterkollektion ausgesucht werden. Die Holzzargen haben eine 3-seitige Gummidichtung. Die Türen werden mit Buntbarschloss und formschöner Edelstahl-Drückergarnitur ausgestattet. Türen für Bäder und WC erhalten einen Badezellenbeschlag.

Bei den Türen kann der Käufer im Rahmen der vorgegebenen Auswahlmöglichkeiten die Ausführung selbst bestimmen.



Ausführungen von Innentüren (teilweise gegen Aufpreis)



Ausführungen von Türdrückergarnituren (teilweise gegen Aufpreis)

### 2.3.4 WAND- UND BODENFLIESEN SOWIE BODENBELAGSARBEITEN

In Bädern wird der Boden sowie die Wände im Spritzbereich gefliest (im Duschbereich raumhoch). Im Gäste-WC werden die Wände im Bereich WC und Handwaschbecken bis ca. 125 cm Höhe gefliest, die Restflächen werden gestrichen. In der Küche wird im Bereich der Küchenzeile ein ca. 60 cm hohes Fliesenwandschild nach Küchenplan gefliest. Dielen-, Abstellraum- und Küchenboden werden ebenfalls gefliest.

Zur Auswahl stehen hochwertige Keramik-Fliesen aus ständig aktualisierten Standard-Fliesenkollektionen. In allen Wohn-, Ess- und Schlafzimmern können auch hochwertigere Fliesen oder Parkettböden (gegen Mehrpreis) verlegt werden, Materialpreis nach Bemusterung. Der mit der Standardauswahl fertig verlegte Bodenbelag wird mit 60 €/m<sup>2</sup> brutto kalkuliert.

### 2.3.5 HEIZUNGSKAMIN

Alle Wohnungen erhalten im Wohnbereich eine Anschlussmöglichkeit für einen Kachelofen oder einen Kamin. Zusätzlich wird ein Heizungskamin im Wert von ca. 4.000 € in der Wohnung verbaut. Dieser Betrag kann bei Nichtanspruchnahme als Bonus berücksichtigt werden. Der Heizungskamin wird nach behördlicher Auflage ausgeführt.



Ausführungsformen des Heizungskamins  
(teilweise gegen Aufpreis)

## 2.4 AUSSENANLAGEN

### 2.4.1 GARTENANLAGE

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Gartenanlage gelegt. Frei- und Grünflächen werden gartenarchitektonisch gestaltet mit einer standortgerechten Bepflanzung.

### 2.4.2 ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE UND TERRASSEN

Hauszugangswege werden als Betonpflaster- bzw. Verbundsteinbelag, architektonisch aufgelockert gestaltet. Die Dachterrassen müssen begrünt werden.



Ausführungsformen der Hauszugangswege

Zufahrtswege werden als Asphaltbelag, Verbundsteinbelag oder Rasengitter ausgeführt. Die Ausführung richtet sich nach dem vorgegebenen Geländeverlauf und den sich hieraus ergebenden gartengestalterischen Möglichkeiten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

### 2.4.3 BELEUCHTUNG DER AUSSENANLAGEN

Zufahrtswege, der Hauseingang und die Beistellplätze erhalten eine ausreichende Außenbeleuchtung.

### 2.4.4 TIEFGARAGEN-STELLPLÄTZE

Die Tiefgaragen Stellplätze werden nach behördlicher Auflage erstellt.

Material: Betonfertigteile (Wände, Boden, Decke)

Größe ca. 5,20 m Tiefe x 3,00 m Breite x 2,40 m Höhe

Auf Wunsch und gegen Aufpreis kann die Garage mit Zusatzausstattungen versehen werden (z.B. Ladestation für Elektrofahrzeug, eigenes Garagentor in der Tiefgarage).

### 2.4.5 GEMEINSCHAFTS-POOL

Die Wohnanlage erhält einen Gemeinschaftspool. Die voraussichtlichen Innenmasse betragen 4,00 m x 12,00 m. Die Einfassungen des Pool werden farblich passend mit dem Verbundsteinbelag ausgeführt, der auch für die Hauszugangswege verwendet wird.

Der Pool wird i.d.R. ausgeführt mit einer hochwertigen Poolfolie sowie mit zwei Einlaufdüsen mit den entsprechenden Wanddurchführungen.

## 2.5. ABSCHLIESSENDE BEMERKUNGEN

Unsere Projekte sind so individuell wie Ihre Bedürfnisse und so vielfältig wie Ihr Leben. Sie orientieren sich in Gestaltung und Umsetzung an Ihren persönlichen Anforderungen. Wir sorgen dabei für die umfassende Organisation, genau zugeschnitten auf Ihre Erwartungen. Denn wir sind der Meinung, dass der Wohnraum sich Ihrem Leben anpassen sollte - und nicht umgekehrt.

Da kein einheitliches europäisches Baurecht existiert, gelten im Geschäftsverhältnis mit der EG & UNITY GmbH immer die baurechtlichen Bestimmungen des jeweiligen Landes, in dem sich der Standort des Bauvorhabens befindet. Im vorliegenden Bauvorhaben ist dies Italien.

Die in diesem Expose dargestellten Bilder der Wohnanlage stellen keine Garantie auf den finalen Stand dar, auch wenn sie mit Sorgfalt in 3D erstellt wurden.

# ALLGEMEINE BAUAUSFÜHRUNG

Sollte die Baubeschreibung in einigen Teilen den Prospektplänen widersprechen, so gilt die Baubeschreibung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass an den Dachschrägen zwischen aufgehender Wand und Dachschräge Putzrisse entstehen können, die materialbedingt nicht zu vermeiden sind. Diese berechtigen nicht zu Regressansprüchen. Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

## **Abwicklungstechnische und sonstige Erläuterungen**

Grundsätzlich gilt: alle Arbeiten am und im Haus werden von zuverlässigen und umsichtigen Fachhandwerkern ausgeführt. Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Abnahme des Sondereigentums auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen können weder gegenüber der EG & UNITY GmbH noch der am Bau beteiligten Personen Haftungsansprüche geltend gemacht werden.

## **Abweichungen von der Bau- und Leistungsbeschreibung**

Die EG & UNITY GmbH behält sich Änderungen im Bereich dieser Bau- und Leistungsbeschreibung vor, soweit diese Änderungen keine einschneidenden Wertminderungen darstellen. Änderungen durch Vorschriften und Auflagen der Behörden, aufgrund statischer wie auch technischer Erfordernisse bzw. durch Weiterentwicklung, bleiben grundsätzlich vorbehalten.

## **Material- und Farbgestaltung**

Das gesamte Material- und Farbkonzept außerhalb und innerhalb des Gebäudes erfolgt ausschließlich nach Bestimmungsrecht der EG & UNITY GmbH in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Behörden und dem Architekten.

Innerhalb der Wohnung kann der Käufer im Rahmen der in seiner Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Möglichkeiten selbst die Ausführung bzw. Ausstattung festlegen. Dieses Auswahlrecht des Käufers, welches mit dem Kaufpreis abgegolten ist, beschränkt sich ausschließlich auf die von der EG & UNITY GmbH vorgelegten Musterkollektionen. Alle über diese Bau- und Leistungsbeschreibung hinausgehenden Material- und Farbfestlegungen innerhalb der Wohnung durch den Käufer sind Sonderwünsche, die zusätzlich vergütet werden müssen.

## **Einrichtungsgegenstände**

Die in den Bau- und Verkaufsunterlagen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände oder Pflanzen sind Möblierungsvorschläge. Diese dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten.

## **Bauausführung**

Plan- bzw. Maßänderungen gegenüber den Baueingabeplänen aus architektonischen, konstruktiven, verkaufstechnischen oder anderen zwingenden Gründen bzw. durch Auflagen der Behörden sowie Änderungen der Höhenangabe bleiben grundsätzlich vorbehalten.

## **Sonderwünsche**

Sonderwünsche sind nur mit schriftlicher Zustimmung der EG & UNITY GmbH möglich. Sie müssen rechtzeitig vor Ausführung bei der EG & UNITY GmbH schriftlich angemeldet, baurechtlich zulässig, konstruktiv und technisch ausführbar sein. Sonderwünsche müssen zusätzlich vergütet werden. Sollten für die Ausführung von Sonderwünschen Planungsänderungen notwendig sein, werden die Kosten für diese Leistungen auf Zeitnachweis dem Käufer in Rechnung gestellt. Basis hierfür ist die HOAI (Mittelsatz). Sofern im Kaufpreis enthaltene Leistungen vom Käufer nicht in Anspruch genommen werden, besteht kein Anspruch des Käufers auf Erteilung einer Gutschrift, es sei denn, die EG & UNITY GmbH gibt hierzu schriftlich das Einverständnis.

## **Sonderbauteile**

Auf Wunsch können z.B. folgende Ausstattungen eingebaut werden:

- Garage mit Schließzylinder der Schließanlage zugeordnet/ Handsender/E-Garagentor
- Zusätzliche Elektroinstallation evtl. für Elektroauto in der Tiefgarage am Stellplatz
- Handtuchheizkörper im Bad mit zusätzlicher Heizpatrone
- Elektrische Antriebe für Rolläden und Markisen
- Telefon- und/oder TV-Anschlussdose in Kinderzimmer und Schlafzimmer
- Tresor

## **Werbung**

Die EG & UNITY GmbH ist berechtigt, während der Bauzeit und während der Folgebetreuung die Baustelle bzw. die fertig gestellte Wohnanlage werblich zu nutzen, Bau- und Werbeschilder aufzustellen und Besichtigungen durchzuführen. Auch darf die EG & UNITY GmbH eine Musterwohnung im Gebäude einrichten und diese nach Fertigstellung in der Zeit der Folgebetreuung nutzen.

## **Einzug**

Der Einzug ist ab dem Tag der Übergabe und Zahlung der vorletzten Rate möglich. Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

## **EG & UNITY GMBH**    *“Die ausgefallene Art zu Wohnen”*

ARCHITEKTUR. IMMOBILIEN. EINRICHTUNGEN.

Wagmüllerstraße 23  
D-80538 München

TELEFON    +49 89 242909020  
MOBIL      +49 174 1313969

WEB            [www.gtunity.com](http://www.gtunity.com)

E-MAIL        [info@gtunity.com](mailto:info@gtunity.com)

Contrada Ca' Montagna 32-40  
I- 37010 San Zeno di Montagna, VR

TELEFON    +39 045 6289331  
MOBIL      +39 340 6660966