

EG & UNITY GMBH

ARCHITEKTUR. IMMOBILIEN. EINRICHTUNGEN.



PROJEKT ZOLLO VILLEN

**NEUBAUVORHABEN VON DREI FREISTEHENDEN
HÄUSERN**

**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 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.gtegunity.com

E-MAIL info@gtegunity.de

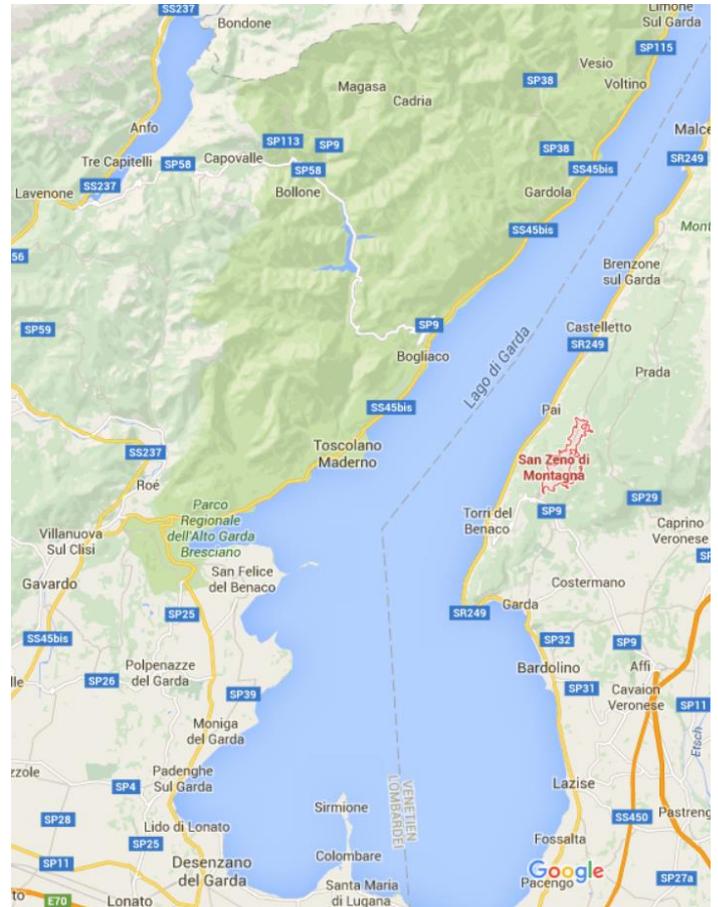
Contrada Ca' Montagna 32-40
I- 37010 San Zeno di Montagna, VR

TELEFON +39 045 6289331
MOBIL +39 340 6660966

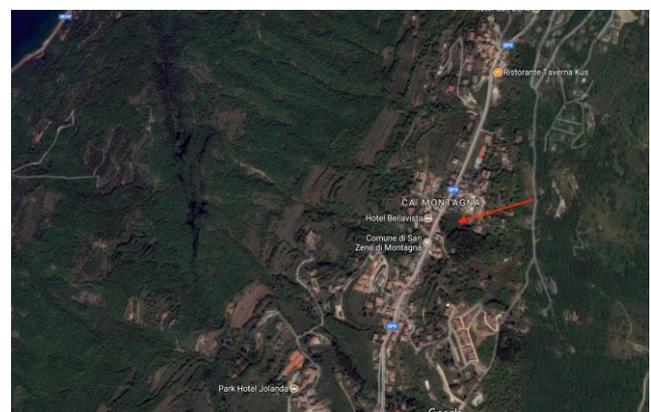
LAGE

SAN ZENO DI MONTAGNA

- hat ca. 1.400 Einwohner und liegt auf ca. 600 m Höhe am Ostufer des Gardasees in der Provinz Verona
- befindet sich 35 km nordwestlich von der Stadt Verona und damit ca. 30 Minuten entfernt vom Flughafen Verona bzw. ca. 15 km oder 15 Minuten von der Ausfahrt 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 und Cafés, für das erweiterte Shoppen ist das Einkaufszentrum GrandAffi 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 einen Abenteuerpark, den Jungle Adventure Park für Klein und Groß, ein Erlebnispark mit unterschiedlichen Hochseilwegen in verschiedenen Schwierigkeitsgraden
- zeichnet sich durch wenig Stechmücken aus



Das Neubauvorhaben befindet sich in der Via Contrada Ca' Montagna 34/36 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 ZOLLO VILLEN ist das Neubauvorhaben von drei freistehenden Häusern. Der Charakter der Außenansicht ist durch graue Steinverkleidungen geprägt.

Für die drei Häuser sowie eine Anlage mit 5 Wohnungen auf dem gleichen Grundstück wird ein Gemeinschafts-Pool errichtet, dessen Erstellung anteilig auf die drei Häuser kalkuliert ist.

Jedes Haus verfügt über großzügige Terrassen, einen Gartenanteil sowie einen oberirdischen Stellplatz, der im Kaufpreis enthalten ist.

Die Häuser entsprechen den Anforderungen barrierefreien Wohnens und werden somit behindertengerecht realisiert.

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

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

Die qm-Preise der Häuser sind für die beabsichtigte hohe Bauqualität sehr fair kalkuliert. Der Kaufpreis eines Hauses ist provisionsfrei und – abhängig von individuellen Wünschen - ab 300.000 € zu kalkulieren.



Voraussichtlicher Blick auf die 3 Häuser von Süden



Voraussichtlicher Blick auf ein Haus vom Süden



Voraussichtlicher Blick auf die Häuser von der Nordseite

LAYOUT DER HÄUSER

Die nachfolgenden Bilder zeigen den Planungsstand der Grundrisse der 3 Häuser sowie der Grundrisse. Diese sind vorbehaltlich möglicher Anpassungen.
(Stand: 06.11.2017)



Planung Erdgeschoss, Terrasse und Stellplatz

Das Erdgeschoß wird mit einer großen Küche sowie einem Wohnzimmer mit Terrasse in Südrichtung geplant. Ferner befinden sich im Erdgeschoß jeweils eine Toilette sowie ein Abstellraum. Vom Erdgeschoß führt eine Treppe in das Obergeschoß.

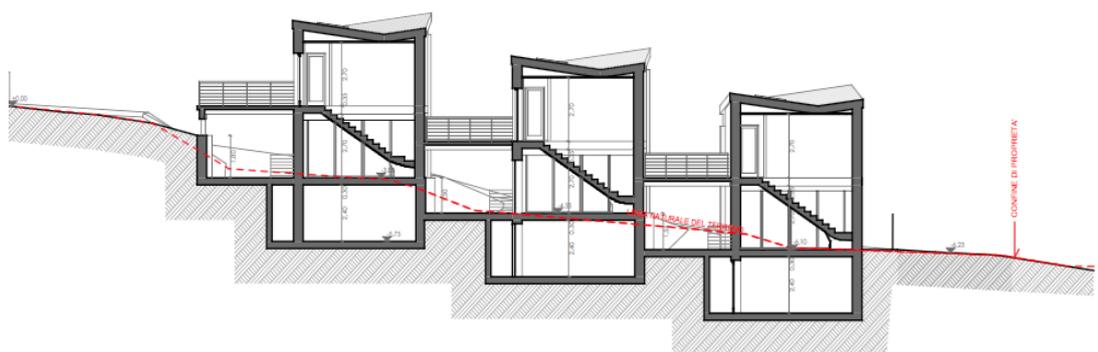
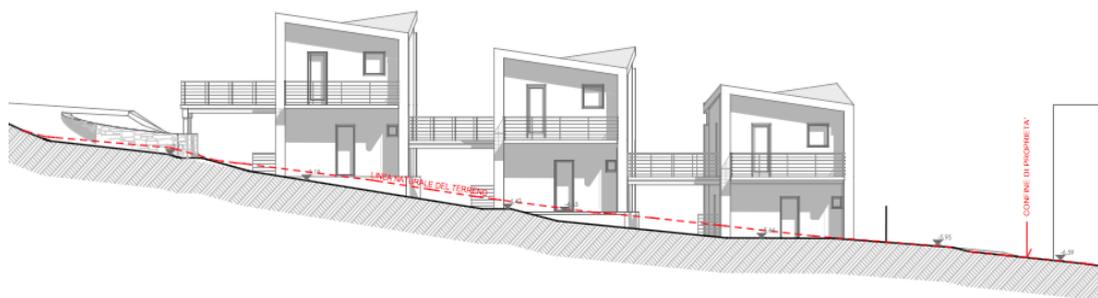
Die überdachten Stellplätze werden im Osten der jeweiligen Häuser geplant.



Planung 1 Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer mit jeweils eigenen Badezimmern geplant. Das Schlafzimmer mit Südausrichtung verfügt über eine eigene Terrasse, das Schlafzimmer in Nordausrichtung hat einen Balkon. Ferner erreicht man aus dem 1. Obergeschoß eine Dachterrasse in Ostausrichtung, die ferner als Überdachung für den Stellplatz fungiert.

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

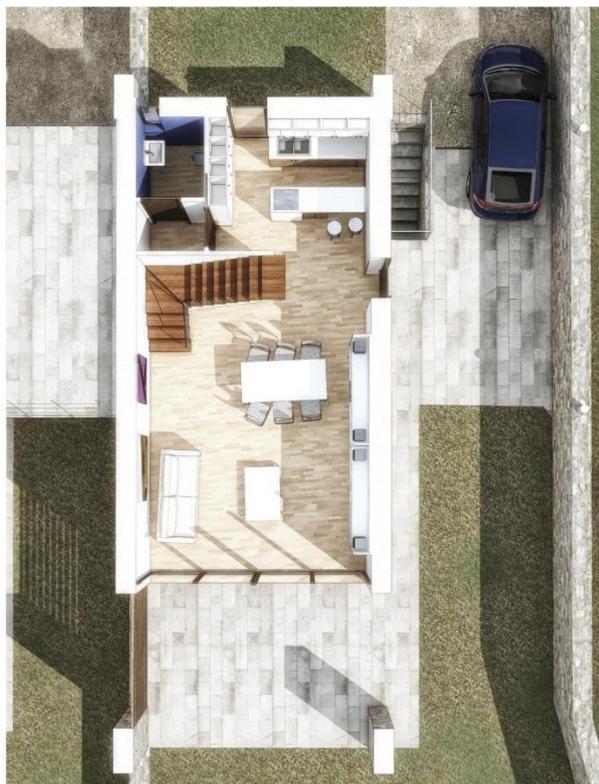


Planung entlang des Geländeverlaufs

Die 3 Häuser fügen sich harmonisch dem existierenden Geländeverlauf ein. Alle Villen haben separate Eingänge. Hierbei berücksichtigt die Planung maximale Privatsphäre und bestmögliche Nutzung der Sonne.

GRUNDRISSSE & WOHNFLÄCHEN

Die nachfolgenden Bilder zeigen den aktuellen Planungsstand der Räume (Stand: 06.11.2017). In der Tabelle sind die Wohnflächen aufgeführt. Bitte beachten Sie, dass die angegebenen Werte die kommerziellen Wohnflächen (bebaute Grundflächen) bezeichnen und nicht - wie in Deutschland üblich - die Netto-Wohnflächen.



Aktuelle Planung des Erdgeschoßes



Aktuelle Planung des Obergeschoßes

Erdgeschoß	Wohnen/Kochen	47,94 qm
	Diele 1	2,70 qm
	Diele 2	1,63 qm
Obergeschoß	Eltern	18,53 qm
	Kind	15,65 qm
	Flur	3,94 qm
	Bad 1	4,43 qm
	Bad 2	4,43 qm
	Terrasse 1	27,07 qm
	Terrasse 2	19,29 qm
	Balkon	5,35 qm
GESAMT		150,96 qm

Nachfolgend sind Einrichtungsvorschläge bzw. Gestaltungen der Räume dargestellt (Möbel und Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis der Häuser nicht beinhaltet).

Wohnzimmer
im Erdgeschoß



Küche im
Erdgeschoß



Schlafzimmer
im
Obergeschoß



BAUBESCHREIBUNG

1. ÜBERSICHT DER LEISTUNGEN UND EINSCHRÄNKUNGEN

Die ausgeführten Leistungen umfassen alle Maßnahmen für die bezugs- und schlüsselfertige Erstellung der Häuser 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 Entsorgungsplanung 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 werden als Ziegelmauerwerk oder - wenn konstruktiv erforderlich - in Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung und des Wärmeschutznachweises ausgeführt.

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 Wärmeschutzisolierung von mind. 12 cm ausgeführt. Haustrennwände werden entsprechend der schalltechnischen Anforderungen nach VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) 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

Die Geschosstreppen werden als Treppenläufe mit betonierten Stufen aus Stahlbeton bzw. als Stahlbetonfertigteile gemäß Statik- und Schallschutzanforderungen ausgeführt. Die Treppe erhält einen hochwertigen Belag aus Naturstein oder Feinsteinzeug. Sie 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 Bitumenvoranstrichbehandlung, 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.

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 Häusern 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 Häusern erhalten Kunststoff-Rolläden 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 das Haus möglich.

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

2.1.15 TÜREN UND SCHLIESSANLAGE

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

An der Haustür befindet sich die frei zugängliche Klingel- und Sprechanlage wie auch die Briefkastenanlage.

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

2.2 HAUSTECHNIK

2.2.1 HEIZUNG UND SCHORNSTEIN

Jedes Haus erhält eine eigene Gasheizung.

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 Häuser integriert. Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt individuell pro Haus sowie in Abhängigkeit der Außentemperatur und der Tageszeit. Das gesamte Heizungssystem wird als Niedertemperatursystem ausgelegt.

Jedes Haus hat seine eigene Abrechnung für die Heiz- und Warmwasseraufbereitung.

Die Schornsteinanlage wird entsprechend der Heizleistung dimensioniert.

2.2.2 ROHRLEITUNGEN

Die Hauptverteilungs- und Steigleitungen 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 Hauptabspernung, Wassermesserbügel, Hauswasserstation (Rückspülfilter), Druckminderer und Rückflußverhinderer sowie Kaltwasserverteiler.

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

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

Die Trinkwasserleitungen für Hauswasseranschluss-, Verteil- und Steigleitungen bis zu den Hausabspernungen sowohl kalt- als auch warmwasserseitig werden aus Edelstahlrohr (GEBERIT oder gleichwertig) ausgeführt. Trinkwasserleitungen innerhalb der Häuser werden in Kunststoff oder in Verbundrohren erstellt. Jedes Haus 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 werden zusätzlich mit einer Kunststoffolie ummantelt. In Steigschächten verlegte Leitungen werden mittels alukaschierter Mineralfasermatten wärmegeklämt. In Wandschlitzten 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 Falleitungen werden bis zum Grundleitungsanschluss in Kunststoff-Schallschutzrohren ausgeführt.

Objektanschluss- und Sammelleitungen bis zum Fallstrang innerhalb der Häuser 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-Unterschranke gegen Aufpreis.



Handwaschbecken

KERAMAG, IDEAL STANDARD, VILLEROY & BOCH oder gleichwertiges Handwaschbecken 40 x 30 cm, mit folgendem Zubehör:

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



Wandhängendes WC und Bidet

KERAMAG, IDEAL STANDARD, VILLEROY & BOCH 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)

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 den Häusern werden nicht sichtbar. Unterverteilungen in den Häusern erfolgen über einen Sicherungskasten. Die Treppenbeleuchtung erfolgt über eine Zeitschaltuhr. Ferner werden alle erforderlichen Erdungen ausgeführt.

Hauseingangstüre außen

- 1 Lichtschalter für die Außenbeleuchtung, 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 im Haus

Balkone

- 1 Wandlampe, 1 Steckdose

Waschmaschine im Haus

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

Stellplatz

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

Beleuchtungskörper in Treppenhäusern und an Hauszugängen im Außenbereich werden mit einer automatischen Steuerung ausgestattet.

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



Ausführungsbeispiel der Lichtschalter



Ausführungsbeispiel eines Einbaustrahlers

2.2.6 WEITERE ELEKTRISCHE ANLAGEN

Antennenanlage

Jedes Haus wird über eine eigene Sat-Anlage versorgt und erhält je 1 fertig installierte TV-Anschlussdose im Wohnzimmer. Weitere Anschlussdosen sind auf Wunsch gegen Mehrpreis möglich.

Gegensprech- und Klingelanlage

Jedes Haus erhält eine Sprech- und Klingelanlage. In jedem Haus befindet sich ein Türsprechapparat (in der Regel in der Diele) mit Sprechverbindung zum Eingang des Hauses. Im Türsprechapparat ist die Klingelanlage (Gong/-Summer) eingebaut.

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 Häusern erhalten Decken und Wände (sofern Wände nicht gefliest sind) einen Anstrich in weißer Farbe (farbiger Anstrich auf Wunsch möglich). Holzteile werden deckend gestrichen.

2.3.2 EINGANGSTÜREN

Hauseingangstüren 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 INNENTÜREN

Die Innentüren werden standardmäßig ausgeführt mit edelholzfurnierten 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 Buntbartschloss 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 werden 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 €/m² brutto kalkuliert.

2.3.5 HEIZUNGSKAMIN

In allen Häusern können gegen Aufpreis im Wohnbereich ein Kachelofen oder einen Kamin verbaut werden. Der Heizungskamin würde nach behördlicher Auflage ausgeführt.



Ausführungsformen des Heizungskamins (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 STELLPLÄTZE

Die Stellplätze werden nach behördlicher Auflage erstellt.

Auf Wunsch und gegen Aufpreis kann der Stellplatz mit Zusatzausstattungen versehen werden (z.B. Ladestation für Elektrofahrzeug).

2.4.5 GEMEINSCHAFTS-POOL

Zu den Häusern sowie für die Anlage mit den 5 Wohnungen auf dem gleichen Grundstück wird ein Gemeinschaftspool erstellt. 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 Exposé 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 jedes Hauses 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 eines Hauses 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:

- Zusätzliche Elektroinstallation evtl. für Elektroauto am Stellplatz
- Handtuchheizkörper im Bad mit zusätzlicher Heizpatrone
- Elektrische Antriebe für Rolläden und Markisen
- Telefon- und/oder TV-Anschlussdose in Kinderzimmer und Schlafzimmer
- Tresor, fest verbaut

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 ein Musterhaus auf dem Gelände 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 Häuser werden besenrein übergeben.

Die Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Dieses Exposé stellt kein Angebot dar. Maßgeblich sind vielmehr die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Immobilie abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag. Es obliegt dem Erwerber, vor Abschluss des Kaufvertrages zu prüfen, ob die Gebäude **ZOLLO VILLEN in San Zeno di Montagna** seinen Wünschen und dem von ihm mit dem Erwerb verfolgten Zweck gerecht werden. Alle bildlichen Darstellungen der Räume, des Gebäudes und der Grundrisse sind künstlerische Illustrationen. Abweichungen in der Ausführung sind möglich.

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.gtegunity.com

E-MAIL info@gtegunity.de

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

TELEFON +39 045 6289331
MOBIL +39 340 6660966