



GARTENSTADTSTRASSE 30

WOHNEN IN BESTER LAGE

Exklusiv-Verkauf durch:

RSI
Immobilien GmbH

Notburgastraße 3
80639 München

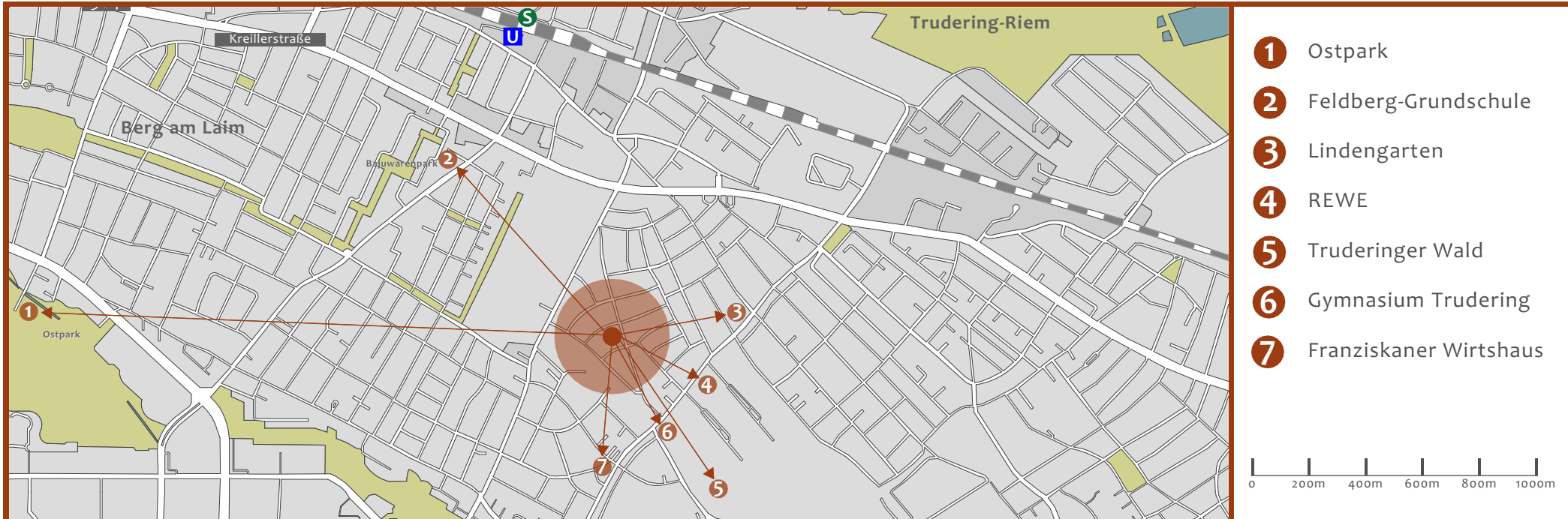
Ihr Ansprechpartner:
Sabrina Nees
Mobil 0174 / 40 11 177
Tel 178 768 354
Fax 089 / 178 768 359

Ein Projekt der:


DIB
WOHNBAU
GMBH & CO. KG

WOHNEN IN BESTER LAGE

Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering

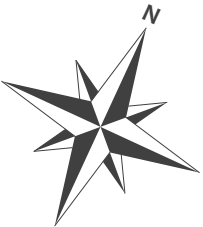


Die Lage

Die Gartenstadt Trudering zeichnet sich durch ein gewachsenes und sehr grünes Wohnambiente aus. Viel Grün und ein ruhiges Wohnen im familiären Stil bietet Ihnen auch diese attraktive und moderne Stadthausvilla mit nur 6 Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über perfekt nach Süden und Westen ausgerichtete Terrassen oder Balkone. Die Wohnungen im EG verfügen zudem über großzügige Privatgärten. Der Standort bietet alle Möglichkeiten für Shopping, Sport und Freizeit: nur knapp 500 m entfernt, entlang der Friedenspromenade, finden Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Jeden Freitag findet hier auch ein traditioneller Wochenmarkt statt. Kitas und Schulen sind fußläufig erreichbar. Biergärten, der nahegelegene Ostpark und der Truderinger Wald laden zur ausgiebigen Erholung ein. Der nahegelegene Bus fährt Sie bequem zur U- und S-Bahn Trudering (U2, S 4).

WOHNEN IN BESTER LAGE

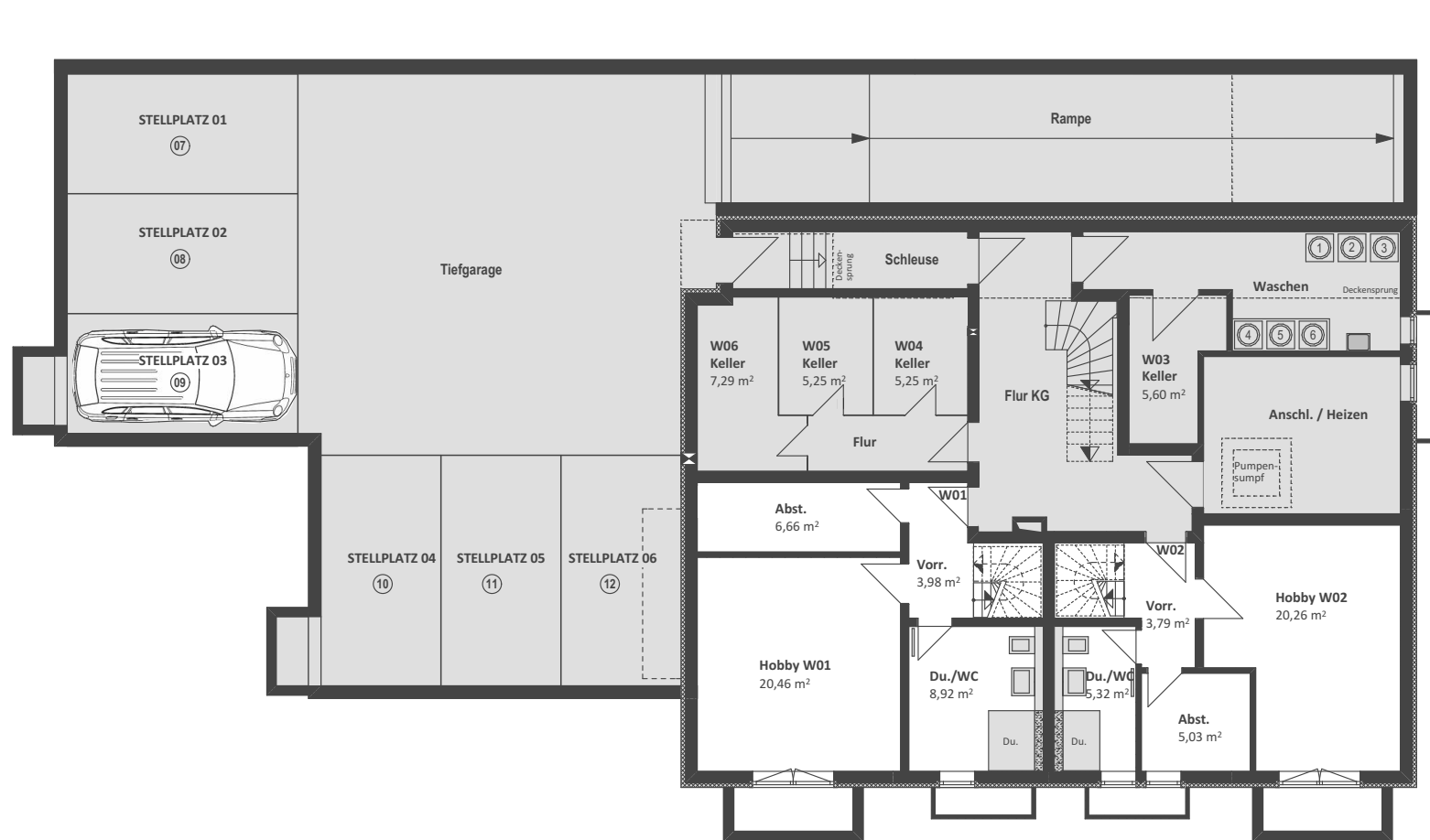
Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering



Maßstab 1:150

WOHNEN IN BESTER LAGE

Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering



Maßstab 1:150

WOHNEN IN BESTER LAGE

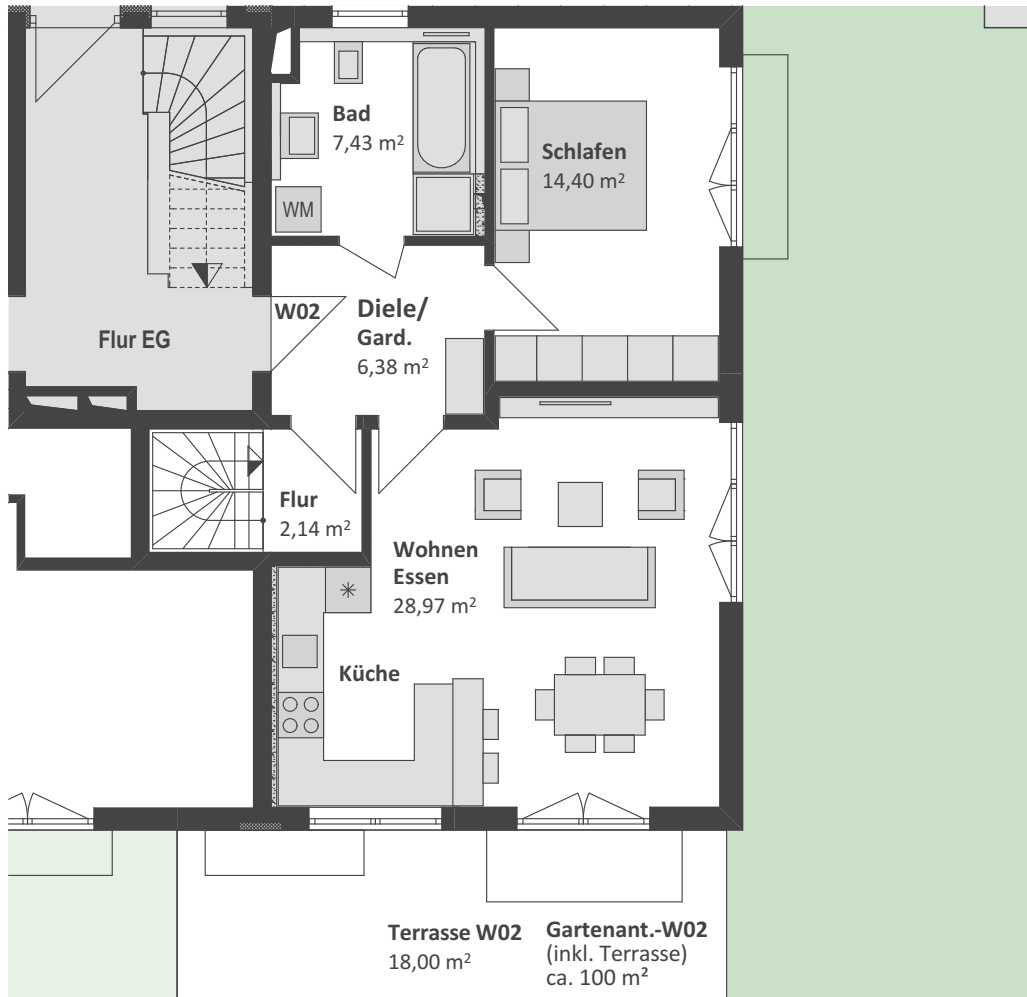
Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering



Variante
Maßstab 1:150

WOHNEN IN BESTER LAGE

Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering



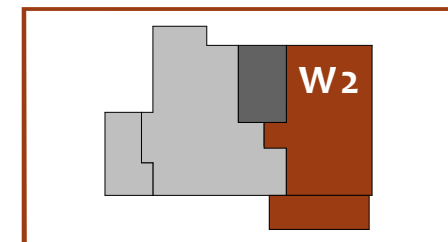
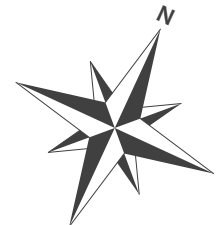
Wohnung 2

Erdgeschoss

	Grundflächen ca.	Wohnflächen ca.
Bad	7,43 m ²	7,15 m ²
Diele/ Garderobe	6,38 m ²	6,23 m ²
Schlafen	14,40 m ²	14,20 m ²
Terrasse	18,00 m ²	9,00 m ²
Flur	2,14 m ²	2,08 m ²
Wohnen/Essen/Küche	28,97 m ²	28,69 m ²
EG gesamt	77,32 m²	67,35 m²
KG gesamt	34,40 m²	17,21 m²
KG und EG gesamt	111,72 m²	84,56 m²
Gartenant. (inkl. Terrasse)	ca. 100 m ²	

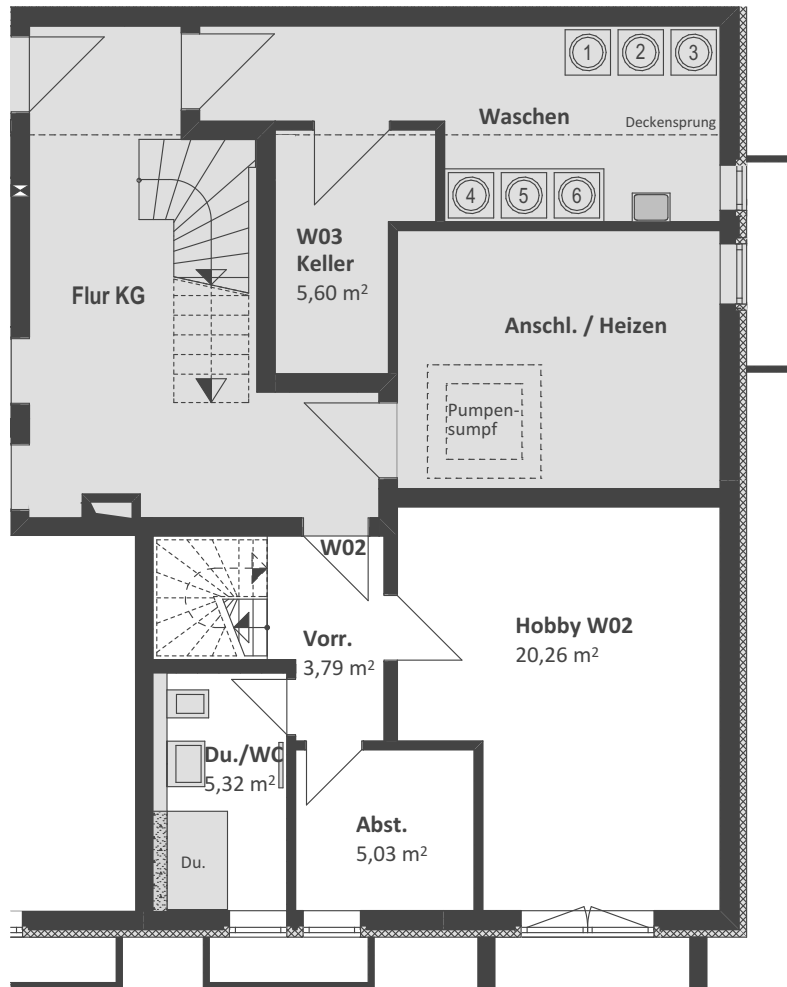
Maßstab 1:100

Stand 27.09.2017



WOHNEN IN BESTER LAGE

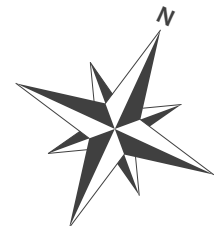
Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering



Wohnung 2

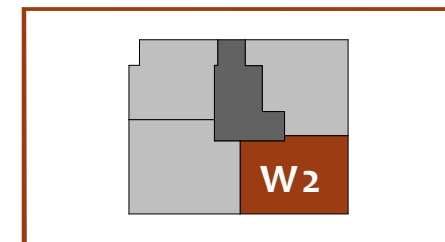
Hobbyraum

	Grundflächen ca.	Wohnflächen ca.
Abst.	5,03 m ²	2,52 m ²
Du./WC	5,32 m ²	2,66 m ²
Vorr.	3,79 m ²	1,90 m ²
Hobby	20,26 m ²	10,13 m ²
gesamt	34,40 m²	17,21 m²



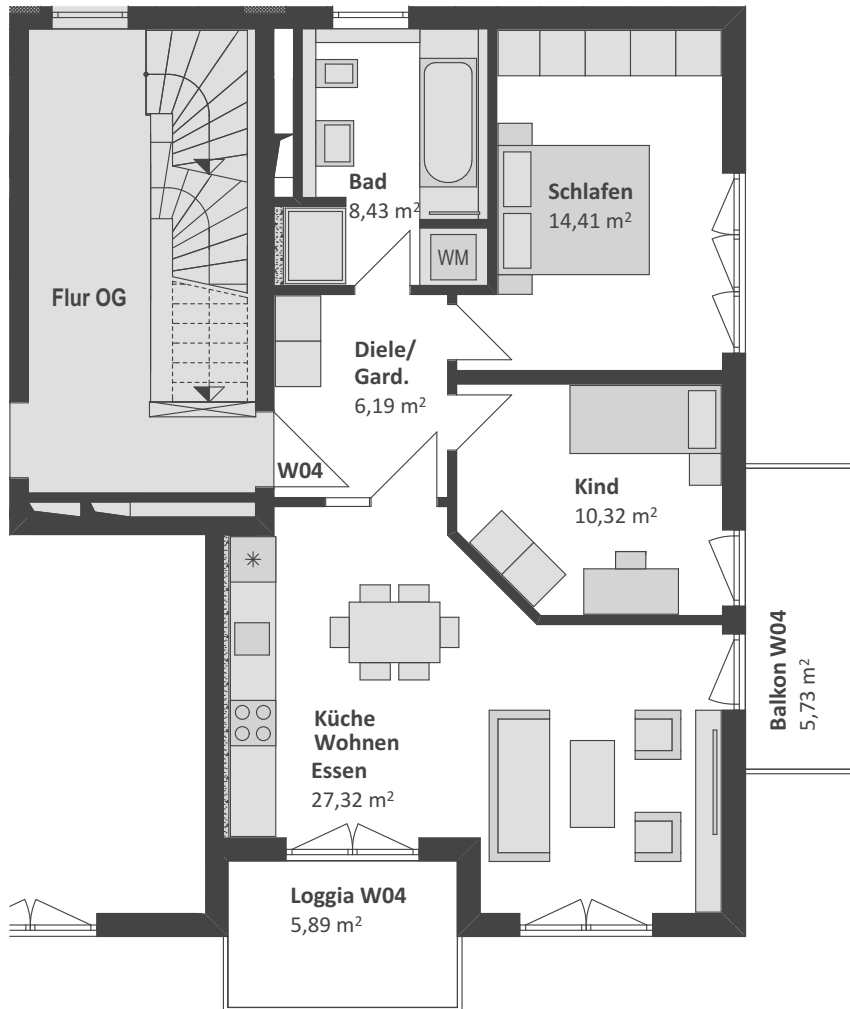
Maßstab 1:100

Stand 27.09.2017



WOHNEN IN BESTER LAGE

Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering



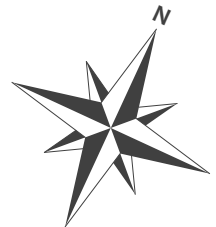
Wohnung 4

Obergeschoss Grundflächen ca.

Bad	8,43 m ²
Balkon	5,73 m ²
Loggia	5,89 m ²
Diele/ Garderobe	6,19 m ²
Kind	10,32 m ²
Schlafen	14,41 m ²
Wohnen/Essen/Küche	27,32 m ²

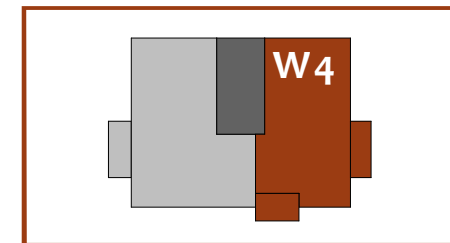
Wohnflächen ca.

Bad	8,05 m ²
Balkon	2,87 m ²
Loggia	2,95 m ²
Diele/ Garderobe	6,04 m ²
Kind	10,15 m ²
Schlafen	14,20 m ²
Wohnen/Essen/Küche	26,87 m ²
gesamt	78,29 m²
Kellerabteil	5,25 m ²



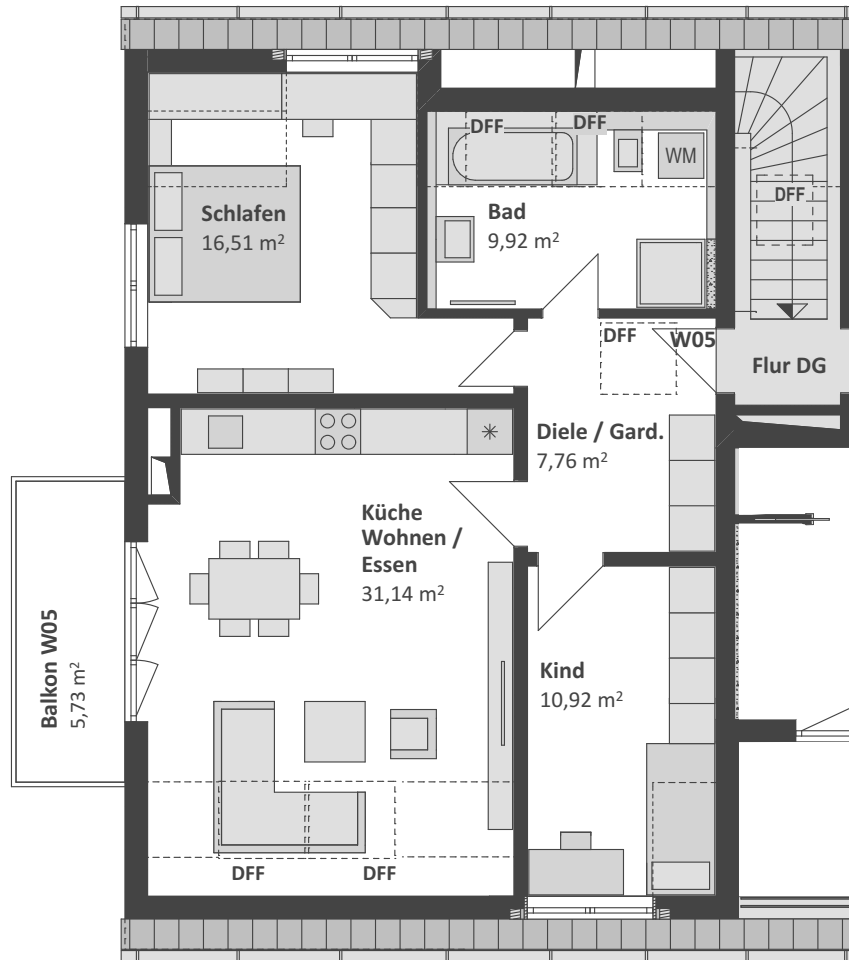
Maßstab 1:100

Stand 27.09.2017



WOHNEN IN BESTER LAGE

Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering

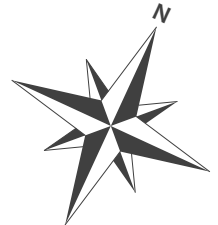


Wohnung 5

Dachgeschoss Grundflächen ca.

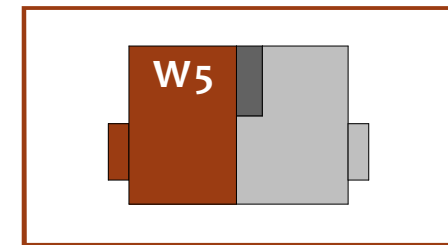
Wohnflächen ca.

Bad	9,92 m ²	7,80 m ²
Balkon	5,73 m ²	2,87 m ²
Diele/Gard.	7,76 m ²	7,59 m ²
Schlafen	16,51 m ²	14,42 m ²
Kind	10,92 m ²	9,89 m ²
Wohnen/Essen/Küche	31,14 m ²	26,02 m ²
<hr/>		<hr/>
gesamt	81,98 m ²	68,59 m ²
Kellerabteil	5,25 m ²	



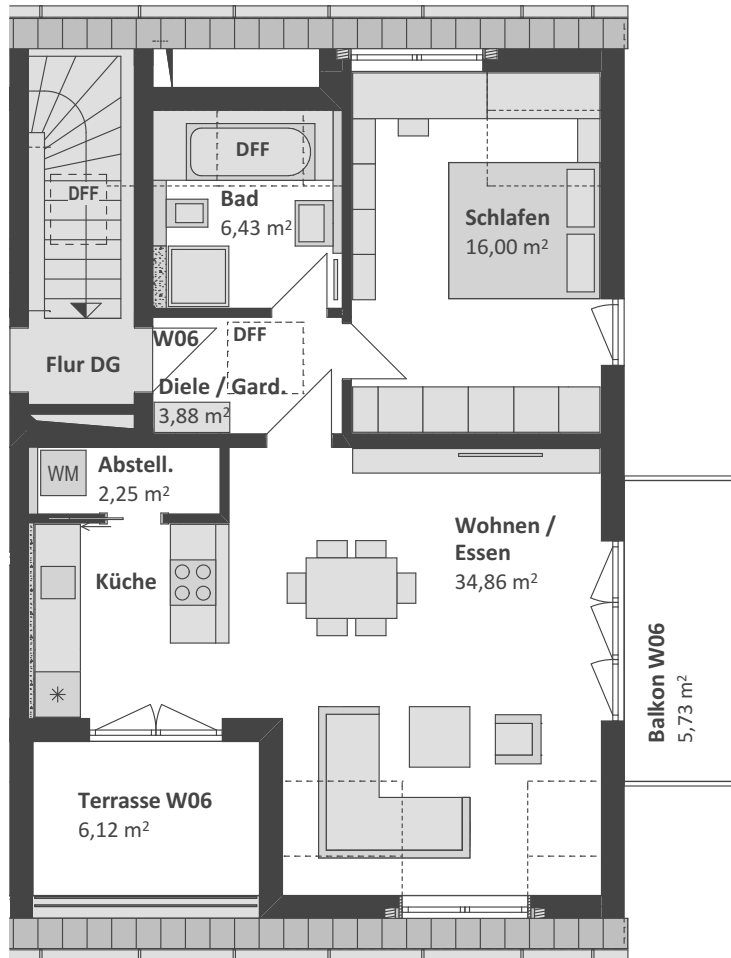
Maßstab 1:100

Stand 27.09.2017



WOHNEN IN BESTER LAGE

Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering



Wohnung 6

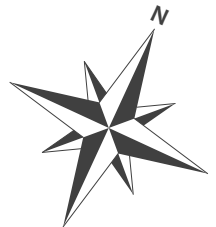
Dachgeschoss Grundflächen ca.

Wohnflächen ca.

Abstell.	2,25 m ²	2,15 m ²
Bad	6,43 m ²	5,01 m ²
Balkon	5,73 m ²	2,87 m ²
Terrasse	6,12 m ²	3,06 m ²
Diele/Gard.	3,88 m ²	3,76 m ²
Schlafen	16,00 m ²	14,22 m ²
Wohnen/EsSEN/Küche	34,86 m ²	31,98 m ²

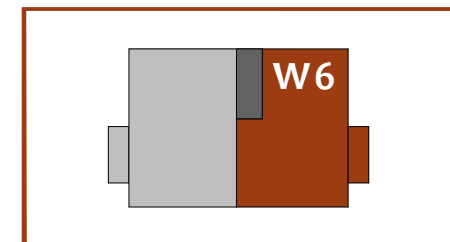
gesamt 75,27 m² 63,05 m²

Kellerabteil 7,29 m²



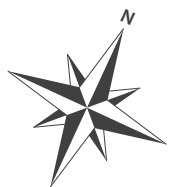
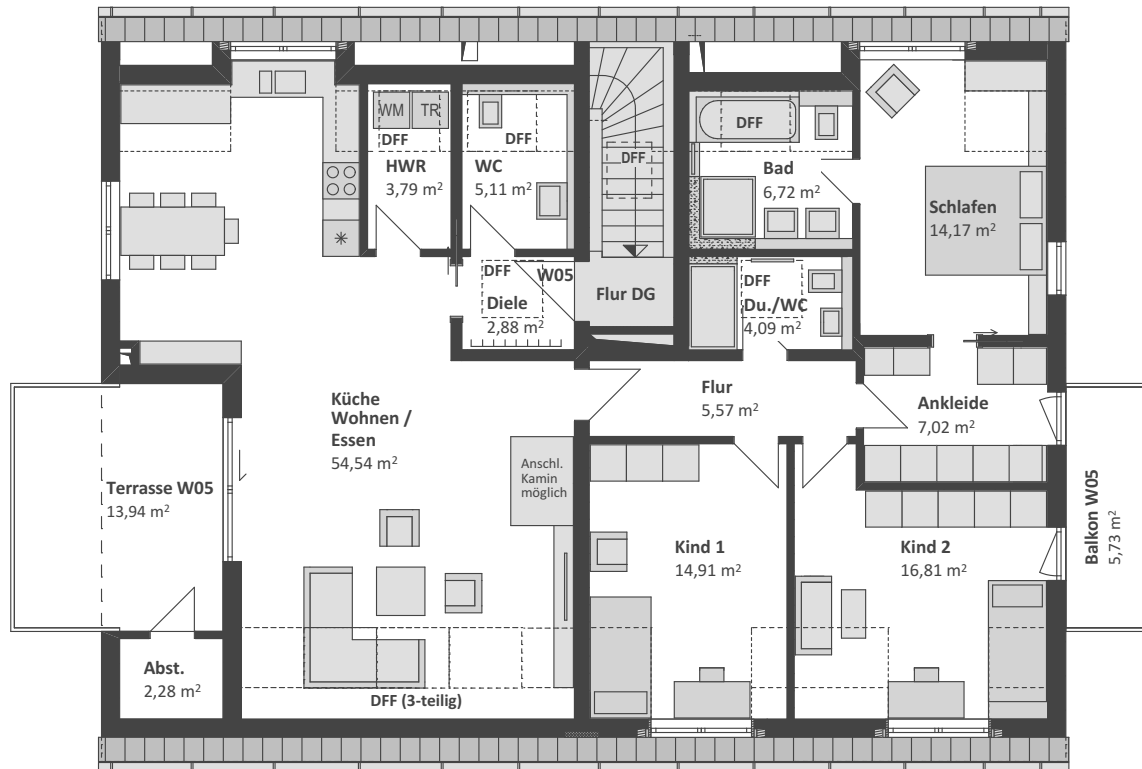
Maßstab 1:100

Stand 27.09.2017



WOHNEN IN BESTER LAGE

Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering



Maßstab 1:125

Stand 27.09.2017

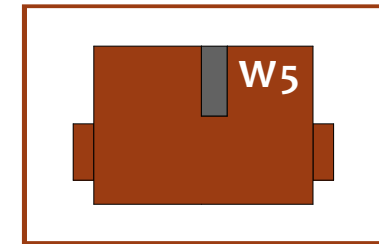
Wohnung 5 (Variante)

Dachgeschoss Grundflächen ca.

Abstell.	2,28 m ²
Ankleide	7,02 m ²
Bad	6,72 m ²
Balkon W05	5,73 m ²
Diele	2,88 m ²
Du./WC	4,09 m ²
Flur	5,57 m ²
HWR	3,79 m ²
Kind 1	14,91 m ²
Kind 2	16,81 m ²
Schlafen	14,17 m ²
Terrasse W05	13,94 m ²
Wohnen/Essen/Küche	54,54 m ²
WC	5,11 m ²
gesamt	157,56 m ²
Kellerabteil	14,98 m ²

Wohnflächen ca.

Abstell.	0,58 m ²
Ankleide	7,02 m ²
Bad	5,39 m ²
Balkon W05	2,86 m ²
Diele	2,88 m ²
Du./WC	4,09 m ²
Flur	5,57 m ²
HWR	2,96 m ²
Kind 1	13,56 m ²
Kind 2	14,58 m ²
Schlafen	13,02 m ²
Terrasse W05	6,97 m ²
Wohnen/Essen/Küche	48,84 m ²
WC	3,95 m ²
gesamt	132,27 m ²

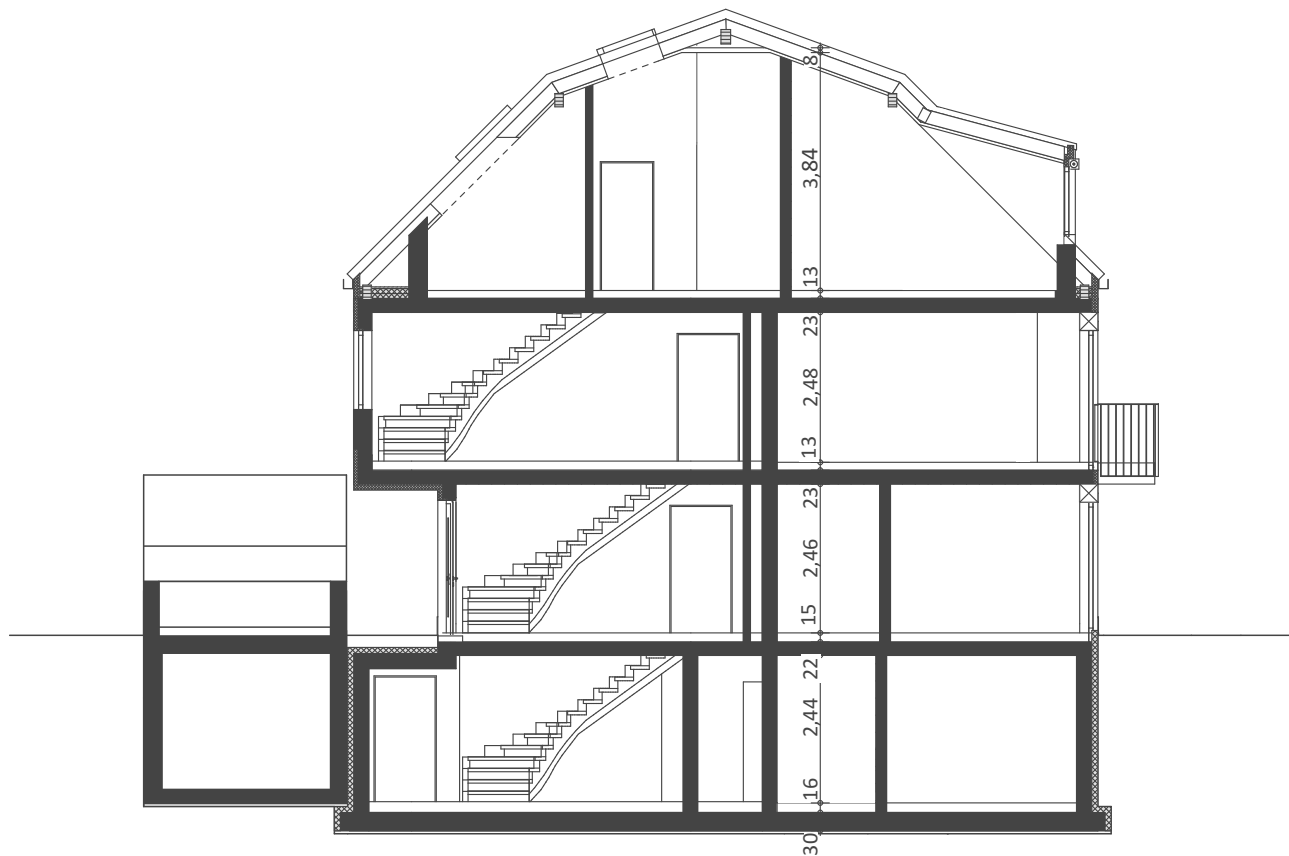


WOHNEN IN BESTER LAGE

Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering

Schnitt

Maßstab 1:125



WOHNEN IN BESTER LAGE

Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering



Nordansicht



Ostansicht



Südansicht



Westansicht

Ansichten Mehrfamilienhaus
Maßstab 1:175

WOHNEN IN BESTER LAGE

Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering

1. Rohbauarbeiten

Die Außenwände werden in hochwertigem Ziegelmauerwerk Poroton des Herstellers Schlagmann ausgeführt. Die erforderliche Wärmedämmung ist als natürliches Vulkangestein im Ziegel enthalten, auf ein Vollwärmeschutzsystem kann damit größtenteils verzichtet werden. Nach statischer Erfordernis werden einzelne Bauteile auch aus Beton gefertigt. Die Wohnungstrennwände sind gemauert in Schallschutzziegeln, die Decken und Treppenläufe betoniert.

Der Keller wird mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Zusätzlich werden die Bauteile wärmegeklämt gemäß Energiebedarfsausweis. Die Kellerräume sind ca. 2,40 m hoch. Die Höhe kann jedoch durch Leitungen eingeschränkt werden. Diese Leitungen werden in der Wohnung mit Trockenbau verkleidet und können Revisionsöffnungen enthalten. Die Tiefgargendecke einschl. Rampe wird entsprechend WU-Richtlinie ausgeführt, die Ausführung durch die Fa. Permaton überwacht.

2. Dach

Der Dachstuhl aus imprägniertem Nadelholz erhält eine Zwischensparrendämmung gemäß Energiebedarfsausweis. Die Eindeckung erfolgt mit Frankfurter Pfannen, die Verblechung mit Roofinox. Innenseitig wird der Dachstuhl mit Gipskarton verkleidet.

3. Entwässerung

Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Das restliche Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert.



Als Außenwand verwenden wir den mit natürlichen Perliten gefüllten Wärmedämmziegel der Fa. Schlagmann. Durch Einsatz dieses hochwertigen Produktes können wir auf den unbeliebten Vollwärmeschutz verzichten.

4. Fenster

Die stehenden Fenster in den Wohnräumen sind vom österreichischen Hersteller Internorm, aus Kunststoff - evtl. mit Vorsatzschale - und dreifach verglast. Sie erhalten in den Hobbyräumen sowie den Wohngeschossen einen elektrisch betriebenen Kunststoffrollladen mit Einzelsteuerung (Auf- / Ab-Taster) neben dem Fenster. Auch die liegenden Fenster in der Dachfläche sind aus weißem Kunststoff, jedoch vom Hersteller Roto und ohne Rollo. Der Heizraum sowie der Waschraum erhalten Laibungsfenster Mealuxit oder gleichwertig.

5. Türen

Die Innentüren werden als weiß lackierte Umfassungszargen mit Röhrenspanblättern in einer Höhe von 2,11 m (Nennmaß) ausgeführt und erhalten formschöne Edelstahlbeschläge. Die Wohnungseingangstüren sind ausgestattet mit Dreifachverriegelung sowie ES1-Beschlag mit Kernziehschutz, Obentürschließer und absenkbarer Bodendichtung. Sie erzielen einen Schalldämmwert von 37 dB. Die Brandschutztüren im Kellergeschoss werden zum Hobbyraum hin in Holz, die übrigen Brandschutztüren in Stahl ausgeführt. Der Keller 3 erhält eine 2,0 m hohe Holztür.

6. Schlosserarbeiten

Die Balkongeländer werden in pulverbeschichtetem Aluminium mit senkrechten Füllstäben ausgeführt. Ebenso die Treppengeländer EG bis DG, diese zusätzlich mit lackiertem Holzhandlauf. Abweichend zur bayerischen Bauordnung entfällt im Treppenhaus der zweite Handlauf.



Die Fenster stammen vom renommierten österreichischen Hersteller Internorm. Mit der Dreifachverglasung bieten wir Schallschutz und Wärmeschutz in einem. Mit dem eleganten Design und den voll verdeckt liegenden Beschlägen wirken diese sehr ästhetisch.

WOHNEN IN BESTER LAGE

Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering

7. Plattenbeläge

Die Balkone sowie die Terrassen und Zufahrten werden mit Betonsteinen nach Vorgabe des Architekten belegt. Konstruktionsbedingt vor allem auf den Balkonen können die Platten wackeln. Die Verfüllung der Fugen mit Splitt kann durch Zeit und Witterung auswaschen. Dies stellt keinen Mangel dar und muss durch den Kunden in regelmäßigen Abständen nachgearbeitet werden.

8. Heizung

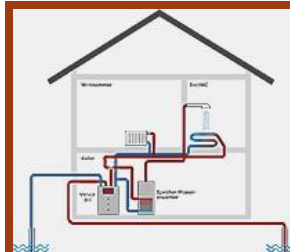
Zur Beheizung ist eine Grundwasserwärmepumpe geplant. Der gesamte Wohnbereich erhält Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Kleine Flure und Abstellräume werden eventuell nicht aktiv beheizt und geregelt, sondern passiv durch die anderen Flächen erwärmt. Nach technischer Erfordernis werden in den Bädern evtl. zusätzliche Heizwände oder elektrische Handtuchwärmekörper eingebaut.

9. Sanitär

Die Armaturen folgen der Modellreihe Grohe Eurocube als Aufputzvariante. Waschbecken und WCs sind aus der Villeroy & Boch Serie Subway 2.0. Die Badewannen sind Bette Form Rechteckwannen weiß. Alle Duschen werden wannen- und schwellenlos ausgeführt. Die Küchen erhalten direkt am Schacht einen Warm- und Kaltwasseranschluss auf Putz. Sollten durch den Kunden Änderungen der Sanitärgegenstände gewünscht werden, so gelten für die Verrechnung die Preise der Münchner Großhändler. Die Abmauerungen in den Bädern erfolgen in Trockenbauweise. Für das warme Wasser wird eine Enthärtungsanlage eingebaut, die durch die WEG betrieben und gewartet werden muss. Im Waschraum im Keller ist für jede Wohnung ein Stellplatz für eine Waschmaschine und Trockner vorgesehen.

10. Elektro

Die Schalter und Dosen in den Wohnräumen werden unter Putz gesetzt und entstammen der Serie Gira Standard System 55 reinweiß / seidenmatt. Die einzelnen Räume werden ausgestattet wie folgt:



Das Haus erhält eine Grundwasser-Wärmepumpe. Damit schützen Sie die Umwelt und sind unabhängig von Gasimporten aus Drittländern.



An jedem TG-Einzelstellplatz ist eine Anschlussmöglichkeit für eine Ladestation vorgesehen.

Wohnzimmer:	2 Lichtauslässe mit Ausschaltungen, 4 Einzelsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 Antennenanschlussdose sowie 1 Leerdose für Telefon
Schlafzimmer:	1 Lichtauslass mit Wechselschaltung, 1 Einzelsteckdose, 2 Zweifachsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 Antennenanschlussdose sowie 1 Leerdose für Telefon
Kind:	1 Lichtauslass mit Ausschaltung, 2 Einzelsteckdosen, 1 Zweifachsteckdose, 1 Dreifachsteckdose, 1 Antennenanschlussdose sowie 1 Leerdose für Telefon
Hobby:	1 Lichtauslass mit Ausschaltung, 1 Einzelsteckdose, 1 Zweifachsteckdose, 1 Dreifachsteckdose, 1 Antennenanschlussdose, 1 Leerdose für Telefon
Küche:	2 Lichtauslässe mit Ausschaltungen, 3 Einzelsteckdosen, 2 Zweifachsteckdosen, 1 separat abgesicherte Herdanschlussdose
Bad:	2 Lichtauslässe mit Ausschaltungen, 1 Zweifachsteckdose Sofern im Bad ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorgesehen ist, so sind dafür 2 separat abgesicherte Steckdosen vorgesehen.
WC:	1 Lichtauslass mit Ausschaltung, 1 Einfachsteckdose
Flur:	1 Lichtauslass mit Wechselschaltung, 1 Einfachsteckdose
Vorraum, Abstellen, Kellerabteil, Loggia, Balkon, Terrasse:	1 Lichtauslass mit Ausschaltung, 1 Einfachsteckdose

Rauchmelder nach gesetzlicher Vorschrift sind im Leistungsumfang enthalten. Jalousieschalter mit Auf-/Abfunktion für jeden Rolladen. Die Häuser werden an ein Kommunikationsnetz angeschlossen. An der Haustüre wird eine Klingel mit Gegensprechanlage ausgeführt sowie eine weitere Klingel neben der Wohnungseingangstür. Das Treppenhaus erhält Leuchten nach Vorgabe des Architekten. Jeder TG-Stellplatz erhält einen 400V-Anschluss, bestehend aus: Zuleitung NYM-J5x2,5mm² inkl. separatem FI-Schutzschalter und 3 Stück C16-Sicherungsautomaten. Das Kabel endet am Stellplatz in einer Feuchtraumklemmdose zur weiteren Verwendung. Zusätzlich wird an diese Zuleitung eine absperrbare 230V-Steckdose installiert.

WOHNEN IN BESTER LAGE

Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering

11. Naturstein

Die Fensterbänke werden in Jura beige ausgeführt. Der Bodenbelag des Treppenhauses inkl. Schleuse wird in Naturstein nach Wahl des Architekten belegt.

12. Fliesen

Bei verschiedenen Großhändlern in München können Sie sich Fliesen zum Listenpreis von brutto 40 € pro Quadratmeter und einer Größe bis 30 x 60 cm auswählen. Die Wände der Bäder und WCs werden raumhoch gefliest. Die Räume Diele, Bad, WC, Küche und Abstellen erhalten als Bodenbelag Fliesen mit Sockelleisten, geschnitten aus demselben Material. Andere Ausführungen sind auf Sonderwunsch möglich. Hierbei können Mehrkosten entstehen.

13. Bodenbeläge

Das Wohnzimmer sowie die Räume Schlafen, Kind und Hobby erhalten Fertigparkett zum Preis von 85 €/m² inkl. Verlegung, Sockelleisten und Mwst.

14. Putz und Anstrich

Die Wände in den Bädern und WCs erhalten einen rabortierten und damit befliesten Kalkzementputz. Die übrigen Wohnräume sowie die Decken der vorgenannten Räume erhalten einen geglätteten Kalkgipsputz in Qualitätsstufe Q2 sowie einen Dispersionsanstrich. Die betonierten Wände und Decken im Heizraum, Waschen, Schleuse sowie den Kellerabteilen erhalten nur einen Anstrich. Der Boden im Heizraum sowie den Kellerabteilen wird gestrichen.



Alle Duschen werden bodengleich ausgeführt und gefliest.



Das Wohnzimmer erhält einen Bodenbelag aus hochwertigem Eichenparkett.

15. Tiefgarage

Die Tiefgarage wird komplett betoniert, die schalungsrauen Wände und Decke werden weiß gestrichen. Die Wand zum Gebäude hin erhält Wärmedämmung, die aus Schallschutzgründen nicht verputzt sondern nur gestrichen wird. Der Boden der Tiefgarage, nicht der Rampe, wird beschichtet. Da Beschichtungen dem Verschleiß unterliegen, muss diese Beschichtung durch die WEG regelmäßig kontrolliert, erforderlichenfalls gewartet oder erneuert werden.

16. Käuferleistungen

Nicht enthalten im Leistungsumfang der DIB Wohnbau GmbH und Co. KG sind die Messgeräte für Heizung und Warmwasser, der Telefonanschluss, die Gartenanlage inklusive Rasen und Bepflanzung sowie die Zäune.

17. Abnahme

Zur Abnahme erfolgt eine förmliche Begehung der besenreinen Wohnung. Nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises werden dem Kunden die Schlüssel übergeben.

18. Reinigung und Wartung

Nach der Abnahme sind die Eigentümer zur regelmäßigen Reinigung und Wartung der Anlage bereits während der Gewährleistungszeit verpflichtet. Dies erstreckt sich unter anderem auf die Heizung, die Grundwasserbrunnen, die kraftbetriebenen Tore, die Schmutzwasseranlage etc. Hierzu ist der Abschluss von Wartungsverträgen zwingend erforderlich. Fenster, Türen und Geländer müssen regelmäßig gereinigt und erforderlichenfalls nachgestellt werden. Anstriche, die stark der Witterung ausgesetzt sind und Silikonfugen stellen Verschleißteile dar und unterliegen deshalb nicht der Gewährleistung. Dies gilt auch für Risse unter 0,3 mm, die auf Grund bauphysikalischer Eigenschaften entstanden sind.

19. Vorbehalte

Alle angegebenen Maße sind Rohbaumaße.

Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen können durch den Bauträger vor der Abnahme jederzeit veranlasst werden.

Alle Visualisierungen sind aus Sicht des Illustrators erstellt. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Eventuell dargestellte Möblierung ist nicht im Preis enthalten.

Stand 27.09.2017

WOHNEN IN BESTER LAGE

Gartenstadtstraße 30 - München-Trudering - Preisliste

Wohnung	Zimmer	Geschosse	Garten/Balkon/Terrasse	Grundfläche ca.	Wohnfläche ca.	Preis
01	3 Zimmer + Hobbyraum	KG/EG	230 m ² Garten inkl. 18 m ² Terrasse	134 m ²	104 m ²	verkauft
02	2 Zimmer + Hobbyraum	KG/EG	100 m ² Garten inkl. 18 m ² Terrasse	112 m ²	85 m ²	649.000 EUR
03	3 Zimmer	OG	Balkon	85 m ²	80 m ²	verkauft
04	Alternativ mit 2 oder 3 Zimmern	OG	Balkon und Loggia	78 m ²	71 m ²	549.000 EUR
05	3 Zimmer	DG	Balkon	82 m ²	69 m ²	549.000 EUR
06	2 Zimmer	DG	Balkon und Terrasse	75 m ²	63 m ²	499.000 EUR
Variante 05	4 Zimmer	DG	Balkon und Terrasse	157,56 m ²	132,27 m ²	1.049.000 EUR

Die Flächen im Souterrain sowie die Terrassen und Balkone werden zur Hälfte angerechnet, ebenso die Fläche im Dachgeschoss zwischen der 1,00 m- und der 2,00 m-Linie. Die Flächen unter 1,00 m bleiben unberücksichtigt.

Bei den angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle Visualisierungen der beschriebenen Immobilie wurden aus Sicht des Illustrators erstellt - Änderungen vorbehalten.

Der Preis für einen Garagenstellplatz inklusive Anschlussmöglichkeit für eine PKW-Ladestation beträgt 28.000 EUR

Hier ist Platz für Ihre Notizen

Verkauf durch:

RSI
Immobilien GmbH

Notburgastraße 3
80639 München

Ihr Ansprechpartner:
Sabrina Nees
Mobil 0174 / 40 11 177
Tel 178 768 354
Fax 089 / 178 768 359

Ein Projekt der:


DIB
WOHNBAU
GMBH & CO. KG