

**TRÄUMEN – EINZIEHEN – WOHLFÜHLEN**



**Traumwohnungen von 74 bis 212 qm in sonniger, ruhiger Bestlage am Killesberg**  
Wartbergstraße 16, Süd-Westlage, Stuttgart Nord / Killesberg

## Bauvorhaben

Neubau eines Mehrfamilienhauses  
Wartbergstr. 16, 70191 Stuttgart

## Bauherr

Haffner Immobilien  
GmbH & Co. KG  
Zeppelinstr. 14, 70193 Stuttgart  
Tel. 0 7 11 / 24 33 97  
Fax 0 7 11 / 24 77 48  
e-Mail info@ias-advertising.com  
www.wartbergstrasse.com

## Architekt

ARCHITEKTURBÜRO  
LECHLER | BURGER  
Ganzenstraße 10  
70567 Stuttgart  
Tel. 0711 / 71 86 33-30  
Fax 0711 / 71 86 33-40  
info@lechler-burger.de  
www.lechler-burger.de

## Rohbau

### Kanalisation:

Sämtliche Entwässerungsleitungen werden entsprechend den Entwässerungsplänen und den behördlichen Vorschriften mit PVC-Rohren über einen Kontrollschacht bis zum Kanalanschluss verlegt. Erdarbeiten: Fundament-, Kanal und Baugrubenaushub, Abfuhr des Aushubmaterials soweit erforderlich, Wiederverfüllen der Arbeitsräume, Herstellen der Rohplanie. Gründung und Bodenplatte: Die Gründung bzw. die Bodenplatte werden in Beton entsprechend den statischen und geologischen Erfordernissen ausgeführt. TG – Boden wird gepflastert. Ein Fundament der mit Anschlussfahne zum Potentialausgleich wird in das Fundament eingelegt. Untergeschoßwände: Die Außenwände der Untergeschosse werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, gemäß den statischen Erfordernissen und der Werkplanung ausgeführt. Im Bereich der Kellerräume werden unterhalb der 1. Wohnebene, an den Decken Wärmedämmplatten entsprechend den DIN-Vorschriften angebracht. Wo erforderlich werden Fertigteillichtschächte aus Beton mit verzinkten Gitterrostabdeckungen angebracht. Die Gitterroste sind gegen Abheben gesichert. Geschoßdecken:

Stahlbeton-Massivdecken mit glatter Untersicht. Stärke nach statischer Berechnung.

### Außenwände:

Als Mauerwerk bzw. aus Stahlbeton, nach statischer Berechnung.

Innenwände tragend:

Tragende Innenwände aus Mauerwerk oder aus Stahlbeton, je nach statischer Berechnung.

### Innenwände nicht tragend:

Nicht tragende Innenwände in Vollgipsplatten, d = 10 cm und Gipskartonständerwände bzw. Mauerwerk.

## Zimmererarbeiten

### Dachkonstruktion:

Nach statischer Berechnung, zimmermannsmäßig abgebunden.

### Dachisolierung:

Dampfsperre auf der Rauminnenseite. Wärmedämmung zwischen den Sparren als Vollsparrendämmung mit Aufsparrendämmung darüber eine diffusionsoffene Unterspannbahn.

### Dachinnenverkleidung:

In Wohnbereichen mit Gipskartonplatten auf Holzlattung. Oberfläche verspachtelt und tapeziert.

### Dachdeckung:

Beton-Dachsteine oder gleichwertig. Farbe und Typ nach Wahl des Bauträgers bzw. nach Vorgabe der Baubehörde.

### Flaschnerarbeiten:

Dachrinnen, Regenfallrohre sowie sämtliche erforderlichen Verwahrungen werden ebenso wie die Doppelsteh Falzdeckung des „Stuttgarter Daches“ und die Giebelabschlüsse in Titanzinkblech ausgeführt.

## Sanitärinstallation

### Technische Installation:

Im UG des Gebäudes wird der öffentliche Hausanschluss mit Hauptzähler platziert. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral. Die Zähler für Kalt- und Warmwasser werden als Unterputzarmaturen in den Wohnungen an einem geeigneten Platz untergebracht. Warm- u. Kaltwasserleitungen aus Metall oder Kunststoffleitungen. Abwasserfallleitungen sind aus Schallschutzgründen aus schalldämmten Rohren.

Objektanschlussleitungen aus Kunststoff. Vorsatzschalen, abgehängte Decken u. Installationsschächte zur Leitungsführung nach Erfordernis.

### Waschmaschinenraum:

Im UG befindet sich ein Waschmaschinenraum mit je einem Platz pro Wohnung für Waschmaschine und Trockner (übereinander)

Ausstattungen:

Gemäß Einzeichnung im Grundrissplan vorgesehen.

Die Ausstattung der Bäder und WC-Räume incl. der verchromten Ausstattungsgegenstände sind aus einer hochwertigen Produktpalette der Firma Sanitär Reisser.

Die Einrichtungsgegenstände werden in der Sanitärfarbe weiß angeboten.

### Badewannenanlage:

1 Badewanne aus Stahl, Größe ca. 180 x 80 cm.  
1 Ab- und Überlaufgarnitur,  
1 UP-Wannenbatterie als Einhebelmischer, 1 verchromter Brauseschlauch, 1 Handbrause mit 3-stufigem Strahlssystem, Wandhalter und 1 Wannengriff.  
Duschwannenanlage:  
1 Duschwanne aus Stahl  
Größe max. 90x 90 bzw. 80x80 cm, 1 UP-Brausebatterie mit Einhandhebelmischer,  
1 Wandstange 90 cm,  
1 verchromter Brauseschlauch 160 cm lang, 1 Handbrause mit 3-stufigem Strahlssystem  
1 Duschtrennwand mit Tür aus Echtglas.

### Waschtischanlage im Bad:

1 Kristallporzellanwaschtisch  
Größe ca. 65x48 cm.  
1 Waschtischarmatur als Einhebelmischer für Kalt und Warmwasser mit Zugknopf-Ablaufgarnitur.  
1 Kristallglasspiegel ca. 80x80 cm, 2 Handtuchhalter  
Handwaschbecken im WC:  
1 Handwaschbecken aus Kristallporzellan Größe ca. 45 x 34 cm, 1 Waschtischarmatur als Einhebelmischer für Kalt- und Warmwasser mit Zugknopf-Ablaufgarnitur.  
1 Kristallglasspiegel Größe ca. 40 x 60 cm WC-Anlage im Bad:  
1 wandhängendes Tiefspül-WC, mit Unterputzspülkasten, integrierter Spülstopp oder Zwei-Mengen-Spülung  
1 stabiler WC-Sitz mit Deckel.  
1 Toilettenpapierhalter  
1 WC-Bürstengarnitur.

#### WC-Anlage im WC:

1 wandhängendes Tiefspül-WC, mit Unterputzspülkasten, integrierter Spülstopp oder Zwei-Mengen-Spülung  
1 stabiler WC-Sitz mit Deckel.  
1 Toilettenpapierhalter  
1 WC-Bürstengarnitur.

#### Küche:

1 Anschlussmöglichkeit für Spüle, Kalt- und Warmwasser  
1 Anschluss für Spülmaschine, Kaltwasser (ohne Armaturen und Kücheneinrichtung).

#### Gartenwasseranschluss:

1 Anschluss pro Balkon/Terrasse  
2 Allgemeinanschlüsse  
Die Ausführung erfolgt jeweils mit frostsicherer Armatur.

### Heizung

Moderne, energieeffizientes Gas-Brennwertgerät mit Brauchwassererwärmung mit Solarunterstützung . Anschluss an das örtliche Gasversorgungssystem. Die Heizzentrale befindet sich im Haustechnikraum im Garagengeschoss.  
Regelung:  
Vollautomatische Regelung der Kessel- und Heizungs-vorlauftemperatur mit Zeitschaltuhr und Nachtabsenkung.  
Heizleitungen:  
Stahl-, Kunststoff- oder Kupferrohre, Verlegung im Estrich gedämmt nach DIN-Vorschrift.  
Raumheizung:  
Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit verschiedenen Heizkreisen und ist über Thermostate regelbar. Die Bäder erhalten zusätzlich jeweils einen Handtuchwärmekörper. Die Heizkostenabrechnung erfolgt durch Wärmemengenzähler. Die Einbauvorrichtungen für die Messuhren werden in den Hauptzuleitungsstrang der jeweiligen Wohnungen eingebaut.

### Aufzug

Maschinenraumloser, leiser und vibrationsarmer  
8 Personenaufzug,  
vom Garagengeschoss bis zum DG.

### Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach VDE-Richtlinien ausgeführt. Der Platz der weißen Flächen-schalter und Steckdosen sowie der Brennstellen wird vom Bau-träger

festgelegt. Zur Aus-führung kommen Produkte der Firma Jung.

#### **Wohnungen EG + 1. OG + 2. OG + DG + 2. DG nach RAL-RG 678, 1-Sterne-Installation, DIN 18015-2 Wohnbereich:**

1 Anschluß für Deckenleuchte auf Serienschaltung  
10 Steckdosen im Raum  
1 Steckdose unter dem Schalter,  
2 Antennensteckdosen,  
1 Telefondose

#### Eßbereich:

1 Anschluß für Deckenleuchte, auf Ausschalter oder Wechselschalter,  
3 Steckdosen im Raum,  
1 Antennensteckdose  
1 Telefondose

#### Schlafzimmer:

1 Anschluß für Deckenleuchte auf Tasterschaltung  
7 Steckdosen im Raum  
1 Steckdose unter Schalter  
1 Antennendose, 1 Telefondose

#### Je Zimmer:

1 Anschluß für Deckenleuchte auf Ausschaltung  
7 Steckdosen im Raum  
1 Steckdose unter dem Schalter,  
1 Antennendose  
1 Telefondose

#### Vorraum/Flur/Garderobe:

1 Anschluß für Wandleuchten auf Wechselschalter  
2 Steckdosen unter dem Schalter,  
1 Antennendose, 1 Telefondose  
Küche:  
2 Anschlüsse für Deckenleuchte auf Ausschaltung,  
1 Herdanschluß  
1 Spülmaschinenanschluß  
8 Steckdosen, 1 Anschluß für Dunstabzugshaube,  
1 Anschluß für Kühlschrank,  
1 Antennendose, 1 Telefondose

#### Bad:

1 Anschluß für Deckenleuchte auf Ausschaltung  
1 Anschluß für Wandleuchte auf Ausschaltung je Waschtisch  
2 Steckdosen im Raum

#### Sep. WC:

1 Anschluß für Wand- oder Deckenleuchte auf Ausschaltung, 1 Steckdose unter dem Schalter

#### Terrassen / Balkone:

1 Steckdose wasserdicht,  
1 Anschluß für Leuchte auf Ausschaltung von innen,  
1 Anschluß mit Schalter für Markise

#### Allgemein- und Gemeinschaftsräume Elektro:

Treppenanlage  
1 Anschluß für Wand- oder Deckenleuchte je Stockwerk auf Zeitautomat mit Tastschaltern oder mit Bewegungsmelder

#### Zugänge, Zufahrten und Hauseingang:

Anschlüsse für Leuchten auf Zeitautomaten mit Tastschaltern je nach Erfordernissen,  
Außenbeleuchtungen über Bewegungsmelder

#### Garage:

Aufputzinstallation  
Deckenleuchten auf Bewegungsmelder  
1 Anschluß elektrischer Garagentorantrieb und Schlüsselschalter oder Fernbedienung  
1 Steckdose

#### Fahrrad und Kinderwagenraum:

1 Deckenbrennstelle über Bewegungsmelder

#### Abstellraum:

Aufputzinstallation  
**1 Anschluß für Deckenleuchte auf Ausschaltung je Abstellraum**  
**1 Steckdose unter dem Schalter**

#### Heizraum:

Aufputzinstallation  
1 Anschluß für Deckenleuchte auf Ausschaltung,  
2 Steckdosen im Raum  
Notwendige Anschlüsse für Heizanlage

#### Wasch-/Trockenraum:

Aufputzinstallation  
2 Anschlüsse für Deckenleuchten auf Ausschaltung, 2 abschließbare Steckdosen je Wohnung (auf Wohnungszähler)

#### Beleuchtungskörper:

Folgende Leuchten werden geliefert:  
1 Nurglasleuchte je Abstellraum im UG, Feuchtraumleuchten im Wasch-/Trockenraum Feuchtraumleuchten im Heizraum/Heiztechnikraum / Fahrradkeller  
Feuchtraumleuchten in Garagen, Nurglasleuchten in Flur + Schleuse UG



Treppenhausbeleuchtung nach Wahl des Architekten

Leuchte Tiefgaragen  
Leuchte im Bereich Garagentor  
Leuchte Müllbereich

Hauseingangsleuchte:  
Außenbeleuchtungen an Zugangswegen nach Erfordernis und nach Wahl des Architekten

Telefon:  
Anschluß an das öffentliche Fernsprechnet. Die vorgesehenen Anschlüsse sind in den vorgenannten Raumbeschreibungen definiert.  
Antenne: Anschluß einer Satellitenanlage, die vorgesehenen Anschlüsse sind in den vorgenannten Raumbeschreibungen definiert.

Haussprech- und Türöffneranlage:  
In jeder Wohnung wird eine Sprechstelle kombiniert mit Türöffnertaste mit Verbindung zur Haustüre und Gartentor, sowie im Einfahrtsbereich der Tiefgarage installiert

Sonnenschutz:  
Elektrische Rolläden oder Jalousien

Eigenleistungen:  
Eigenleistungen können in Abstimmung mit dem Bauherrn ausgeführt werden.

## Innen- und Außenputz

**Innenputz:**  
Sämtliche Wände in Wohnräume erhalten einen Maschinen- oder Spachtelputz mit glatter Oberfläche. Die Decken werden tapezierfähig gespachtelt  
Außenwände:  
Sämtliche Außenwände über Geländeneiveau werden als Wärme-Dämm-Verbund- System (Vollwärmeschutz) ausgeführt. Der witterungsbeständige Mineralputz mit feiner bis mittlerer Struktur erhält einen hellen Anstrich.  
Der Farbton wird vom Bauträger in Absprache mit der Baubehörde festgelegt.

## Estrich

Schall- und wärmedämmender Estrich, bestehend aus Wärme- und Trittschalldämmung.  
In den Wohnungen kommt Anhydritestrich zur Ausführung. Der Boden in den Abstell-räumen in allen Unter-geschossen wird mit einem Glattstrich versehen.

## Fenster

Fensterelemente in den Wohnräumen aus Kunststoff, Rahmen aus Mehrkammerprofil, Farbe nach Wahl des Bauträgers.  
Einhanddreh- bzw. Drehkippsbeschläge und Isolierverglasung. Ug-Wert der 3-fach Verglasung 0,9 W/m<sup>2</sup> K.  
Die Fenster im Bad/WC erhalten eine Ornamentverglasung.  
Kellerfenster aus Kunststoff einfarbig weiß.  
Die Wohnungen mit ebenerdigen Ausgängen erhalten abschließbare Fenster-/Balkontürgriffe.  
Die Fenster und Türen im EG und z. T. im 1. OG erhalten eine erhöhte Widerstandsklasse.

In den Dachsrägen werden Dachflächenfenster als Klapp-Schwing-Fenster, nach Wahl des Bauträgers eingebaut. Größe gemäß Planung

### Fensterbänke:

Innenfensterbänke in den Wohnungen aus Granit ,d= 2cm, Oberfläche poliert.  
Bei Fensterelementen bis zum Fußboden, entfällt die Fensterbank.

### Außenfensterbänke:

Fensterbänke im Bereich der Putzfassade aus Stranggepressten Aluminiumprofilen eloxiert EV1.

### Rolläden:

Alle Fenster und Eckfenster auf Ost + Westseite und der Südseite erhalten Jalousien mit Alu-Lamellen.  
Sämtliche andere Fenster auf der Nordseite erhalten einen Rollladen mit einem Panzer aus Hart-PVC, Farbe hellgrau.  
Die Rollläden im EG und OG, erhalten eine Hochschiebesicherung als Einbruchschutz.  
Die Bedienung erfolgt elektrisch. Dachflächenfenster ohne Brüstungsverglasung erhalten solarbetriebene Gewebemarkisen.

## Türen

Wohnungsinnentüren:  
Ausführung in Weißlack, mit 3-seitiger Gummidichtung. Hochwertige Drückergarnituren in Edelstahl. - Einsteckschloss.  
Wohnungseingangstüren:  
Fertigtürelement in Weiß. Sicherheitsbeschläge mit Dreifachverriegelung.

Schallhemmende Doppelfalttür mit Spion und absenkbarer Bodendichtung. Schließzylinder gemäß Schließ-anlagenplan.  
Hauseingangstür:  
Hauseingangstür in pulverbeschichteter Alukonstruktion, mit Glasfeldern. Sicherheitsschloss in Verbindung mit der zentralen Schließanlage, Sicherheitsbeschlägen und elektrischem Türöffner.  
Separate Klingel, Briefkasten und Sprechanlage mit Videoauge im Eingangsbereich.

## Telefon

Für das Telefon wird ein Hausanschluss geliefert

## Platten- und Fliesenarbeiten

Auswahl der Fliesen ebenso die Farbe der Verfugung sowie der Silikonfugen, gemäß durch den Bauträger vorgegebenen Standard.

Format Wandfliesen:  
25/33 cm oder 20/40 cm  
Format Bodenfliesen: 30/60 cm  
Gesamtpreis Wand- / Bodenfliesen: Material incl. Verlegung 55.- €/m<sup>2</sup>, incl. Mwst.  
Die Fliesen werden im Dünnbettmörtel verlegt.

Küche:  
Bodenfliesen werden über die gesamte Fläche verlegt einschl. Fliesensockel aus Bodenfliesen (ca. 6 cm hoch).  
Bad:  
Fliesen an gesamter, sichtbarer Bodenfläche. Die Wände werden rings umlaufend deckenhoch gefliest.

WC:  
Fliesen an gesamter, sichtbarer Bodenfläche, die Wände werden rings umlaufend deckenhoch gefliest.

Minderverbrauch/Silikonfugen:  
Minderverbrauch durch Einsparungen an Fliesen und Balkonbelägen werden nicht erstattet und nicht verrechnet. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung.

### Terrassen- Balkonbelag:

Aus Betonplattenbelag auf Feinkieschicht.  
Nach Wahl des Bauträgers.

## Maler- und Tapezierarbeiten

Decken und Wände werden im

Wohn- u. Schlafbereich mit Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß deckend gestrichen.  
Decken in Bädern, WC's und Küchen sowie Wände (soweit nicht gefliest), werden ebenfalls mit Raufaser tapeziert und weiß deckend gestrichen. Kellerinnenwände und Decken aus Mauerwerk oder Beton werden weiß gestrichen.

### **Bodenbeläge**

In sämtlichen Wohnräumen außer den Bädern, WC's und Küchen ist Echtholz-Parkett zur Verlegung vorgesehen.  
Auswahl der Bodenbeläge gemäß Bemusterung des Bauträgers.  
Standard der Baubeschreibung: Eiche mit einem Gesamtpreis von (Material Schichtstärke d=3-4mm incl. Verlegung 70.-€/m<sup>2</sup> incl. Mwst.)

### **Schlosserarbeiten**

Sämtliche Handläufe an Geländern im Freien werden feuerverzinkt ausgeführt.  
Geländer im Treppenhaus und Balkone aus Edelstahl werden nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt.  
Die Türen zu den Nebenräumen in den Untergeschossen werden als Stahlblechtüren ausgeführt.

### **Eingangsbereich/ Treppenhaus**

Im Treppenhaus  
Betonfertigteiltreppen mit Schallentkoppeltem Auflager. Belag auf den Treppen und Podesten sowie im Eingangsbereich aus Granit, nach Wahl des Bauträgers.

### **Außenanlage**

Das Grundstück wird gemäß Außenanlagenplan des Architekten auf die erforderliche Höhe einplaniert und mit einer Humusschicht bedeckt.  
Bodenlockerung/Verbesserung in gesamter Gartenfläche.  
Die Bepflanzung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.  
Für Geländesetzungen kann keine Gewähr übernommen werden. Die Mülllagerung erfolgt gemäß Baugenehmigung.  
Gartenaufgang aus Betonblockstufen mit abschließbarem Tor zur Straße. Gepflasterte Flächen aus Betonpflaster bzw. nach Vorgabe des Baurechtsamtes.

### **Tiefgarage**

Tiefgarage mit 8 Stellplätzen

Tor mit elektrischem Antrieb und 1 Funkfernbedienungen je Stellplatz.

### **Sonstiges**

Das Objekt wird lt. Baubeschreibung schlüsselfertig zum Festpreis erstellt.

Zur Ausführung kommen nur normgerechte Baustoffe, die nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik auf der Grundlage der DIN-Vorschriften und der VOB ausgeführt werden. Der Wärmeschutz richtet sich in Anlehnung nach der in Bearbeitung befindlichen EnEv 2014.

Die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen, Ausstattungen oder Produktmarken können durch andere, mindestens gleichwertige, ersetzt werden, wenn dies aufgrund fortgeschrittener Bautechnik geboten erscheint. Bei „oder“ und „bzw.“ – Positionen liegt die Entscheidung beim Bauträger. Änderungen in Bezug auf die nicht bebauten Grundstücksteile oder Gebäudeteile, die nicht ein Sondereigentum betreffen, sind ohne weiteres zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Andere Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des künftigen Ertragsgegenstandes nicht mindern.

Die vorliegenden Verkaufsunterlagen wurden auf Grundlage der Baueingabepläne erstellt. Geringfügige maßliche Differenzen der Innenraummaße oder behördliche Auflagen gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Baueingabepläne bzw. der Arbeitspläne ergeben, bleiben vorbehalten. Ebenso ggf. ein Hinzufügen oder Änderungen der Anordnung von Installationsschächten oder der sanitären Einrichtungsgegenstände. Bei Massivholzteilen sowie im Dachgeschoss beim Übergang der Wandflächen zum Dach, kann unter Umständen eine Rissbildung auftreten, die jedoch keinen Einfluss auf die Konstruktion

und Stand-sicherheit des Gebäudes hat. Gleiches gilt für allgemein übliche

Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons oder Spannungen durch Temperatureinflüsse. Diese können in den ersten Monaten nach Fertigstellung gegebenenfalls Schwind-/Haarrisse hervorrufen. Diese Rissbildungen stellen keinen Mangel dar; Die Pflege und Unterhaltung von Wartungsfugen ist ausschließlich Sache der Käufer. Für Druckfehler kann keine Haftung übernommen werden. Sämtliche Preisangaben verstehen sich inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, Bäume und Sträucher in den Plänen sind Vorschläge des Architekten und gehören nicht zum Ausführungs-umfang. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Für die Zeit der Bauerrichtung übt der Verkäufer das Hausrecht alleine aus. Der Käufer ist verpflichtet, die Auswahl der Bodenbeläge und Fliesen sowie anderer von der Baubeschreibung abweichenden Materialien dem Bauträger innerhalb von 6 Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages mitzuteilen, ansonsten werden die vom Bauträger vorgesehenen Materialien eingebaut. Sonderwünsche sind vom Bauträger zu genehmigen und nur möglich, sofern sie die geordnete Abwicklung des ganzen Bauvorhabens nicht behindern, erschweren oder verzögern. Soweit diese technisch ohne Schwierigkeiten durchzuführen sind und das äußere Erscheinungsbild des Bauwerks nicht beeinträchtigt wird, steht der Genehmigung nichts im Wege. Die Koordination, Durchführung und Abrechnung der Sonderwünsche erfolgt vom Käufer direkt mit den ausführenden Fachfirmen. Ein Gewährleistungsanspruch für diese Sonderwünsche gegenüber dem Bauträger und Architekten / Bauleiter entfällt.