



ANKOMMEN, WO WIR UNS WOHLFÜHLEN

W48
IMMOBILIEN

TRAUMHAFTE WOHNUNGEN
IN MÜHLDORF AM INN



**„WEIL ZUHAUSE MEHR IST
ALS NUR EIN ORT.“**

W48
IMMOBILIEN

ANKOMMEN, WO WIR UNS WOHLFÜHLEN
in Mühlendorf am Inn





Mühldorf am Inn – lebendig, verbunden, einzigartig.

Als kulturelles Zentrum und idealer Verkehrsknoten bietet Mühldorf beste Verbindungen nach München, Salzburg und Passau.

Am Inn laden idyllische Spazier- und Radwege zur Erholung ein. Urbanes Flair und weite Natur verschmelzen zu einem Lebensraum, der Herkunft und Heimat mit modernen Ansprüchen vereint.





”

**WO DAS LEBEN DEN
RHYTHMUS DER STADT
MIT DER RUHE DER NATUR
VERBINDET.**

“



ZUHAUSE IN DER NATUR

Genau der richtige Ort, um glücklich zu leben.



TRAUMHAFTES EIGENHEIM IM GRÜNEN



19 MIN NEUMARKT-SANKT VEIT

MÜHLENDORF AM INN

03

01

05

04

06

07

58 MIN MÜNCHEN

02

19 MIN ALTÖTTING

43 MIN WASSERBURG

STANDORT MÜHLDORF AM INN

ENTFERNUNGEN

MÜHLDORF AM INN

| | | |
|----|-----------------------------------|-----------|
| 01 | Kindergarten | 1,6 km |
| 02 | Stadtzentrum/Innenstadt | 1,8 km |
| 03 | Bahnhof Mühldorf | 1,6 km |
| 04 | Freibad | ca. 450 m |
| 05 | Schule (z.B. Ruperti - Gymnasium) | 2,1 km |
| 06 | Tennisplatz Mühldorf | ca. 600 m |
| 07 | Rennbahnstadion Mühldorf | 2,1 km |

MÜNCHEN

| | | |
|----------------------|---------|------------|
| München Innenstadt | 79 km | ca. 62 Min |
| München Hauptbahnhof | 80 km | ca. 65 Min |
| München Flughafen | 73,5 km | ca. 56 Min |

SEEN

| | | |
|----------|---------|------------|
| Soyensee | 38,7 km | ca. 35 Min |
| Chiemsee | 37,1 km | ca. 38 Min |

TRAUMHAFTES EIGENHEIM IM GRÜNEN





UMGEBEN VON IDYLLE UND ERHOLSAMER ATMOSPHÄRE – MIT ALLEN VORZÜGEN EINER BESTENS GELEGENEN STADT

Mühldorf am Inn – Leben im Herzen Oberbayerns.

Eingebettet in die idyllische Flusslandschaft des Inns, umgeben von Natur und charmanten Naherholungsgebieten, vereint Mühldorf Lebensqualität und Erholung. Dank der ausgezeichneten Bahn- und Straßenanbindung erreichen Sie München oder Salzburg in kurzer Zeit und genießen gleichzeitig Ruhe und Nähe zur Natur.

Ihr neues Zuhause in Mühldorf am Inn:

Hier finden Sie die perfekte Balance: entspannt wohnen, kurze Wege im Alltag und vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür.

TRAUMHAFTES EIGENHEIM IN PRIVATER OASE



Am Stadtrand von Mühldorf am Inn, in einem modernen und familienfreundlichen Wohngebiet, besticht dieses eindrucksvolle Architektenhaus durch klare Linien, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept. Die weiße Putzfassade, großformatige Fensterflächen mit anthrazitfarbenen Rahmen und umlaufende Balkone mit Glasgeländern verleihen dem Gebäude eine zeitlose, moderne Eleganz.

In kurzer Entfernung erreichst Du die historische Altstadt mit ihren charmanten Plätzen, Geschäften und Cafés sowie den Stadtpark. Der Bahnhof verbindet Mühldorf direkt mit München, Wasserburg, Altötting und dem Chiemgau und bietet so maximale Flexibilität für Arbeit und Freizeit.



EINDRUCKSVOLLE ARCHITEKTUR ZUM WOHLFÜHLEN

Willkommen bei W48 – Modernes Wohnen in Mühldorf am Inn

In ruhiger, naturnaher Lage entsteht dieses moderne Mehrfamilienhaus mit vier separaten Wohneinheiten – eingebettet in ein grünes Umfeld mit offenem Blick über Felder und die umliegende Landschaft.

Die klare kubische Architektur mit Flachdach, großzügigen Fensterflächen und eleganten Glasgeländern verleiht dem Gebäude eine zeitlose, hochwertige Ausstrahlung. Durch die erhöhte Lage profitieren alle Wohnungen von viel Tageslicht und angenehmen Sichtachsen ins Grüne.

Jede der vier Einheiten überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und großzügigen Außenflächen: sonnige Balkone, Terrassen sowie eine attraktive Dachterrasse schaffen private Rückzugsorte – direkt vor der eigenen Tür.

Die gewachsene, überschaubare Nachbarschaft sorgt für ein ruhiges Wohnumfeld, während die gute Anbindung kurze Wege in die Innenstadt ermöglicht.

Ob als renditestarke Kapitalanlage oder zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen – W48 vereint moderne Architektur, hohe Wohnqualität und langfristiges Wertpotenzial.





GROSSZÜGIGER UND ZEITGEMÄSSER WOHNKOMFORT

Alle vier Wohneinheiten sind klar voneinander abgegrenzt und bieten großzügigen, durchdachten Wohnkomfort – mit Raum für Entfaltung, Kreativität und individuelle Hobbys.

PRIVATE OASE

Vier klar voneinander abgegrenzte Wohneinheiten, eingebettet in ein modernes Architektenhaus am Stadtrand von Mühldorf am Inn. Klare Linien, eine weiße Fassade mit anthrazitfarbenen Akzenten und großzügige Außenflächen schaffen eine ruhige, zeitlose Atmosphäre.

Das nach Süden ausgerichtete Grundstück bietet jeder Einheit ihren eigenen Rückzugsort: Wohneinheit 1 genießt einen privaten Garten, Wohneinheit 2 einen hochwertigen Holzbalkon, Wohneinheit 3 eine separate Terrasse – und Wohneinheit 4 eine großzügige Dachterrasse mit freiem Blick über die Landschaft. Zwei Garagen sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden das Ensemble ab.

Raum für Entfaltung und das, was wirklich zählt – mitten im Grünen, und dennoch nah an allem.





ZUHAUSE LEUCHTET

Auch nach Einbruch der Dunkelheit entfaltet das Haus seinen ganz eigenen Charme. Die warme Beleuchtung taucht die Fassade in ein einladendes Licht und unterstreicht die klare Architektursprache – ein stimmungsvoller Anblick, der Geborgenheit und Eleganz gleichermaßen ausstrahlt



TRAUMHAFTES EIGENHEIM IM GRÜNEN



LUST AUF MEHR VOM LEBEN



ZEITLOS SCHÖN

Die hochwertige Material- und Farbwahl zieht sich konsequent durch Außen- und Innenbereich und verleiht dem Ensemble eine elegante, zeitlose Ästhetik. Ergänzt durch eine exklusive Innenausstattung entsteht ein stimmiges Ambiente, das Stil mit Beständigkeit verbindet.

INDEX

WOHNUNG 01 DAS PENTHOUSE

Wohnfläche: 172,82 m²
Nutzfläche: 196,93 m²



WOHNUNG 01



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr

WOHNUNG 01

| DAS PENTHOUSE | NFL | WFL |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------|
| SCHLAFZIMMER | 19,04 M ² | 19,04 M ² |
| BAD | 15,07 M ² | 15,07 M ² |
| ANKLEIDEZIMMER | 5,20 M ² | 5,20 M ² |
| FLUR | 19,75 M ² | 19,75 M ² |
| ABSTELLRAUM | 2,5 M ² | 2,5 M ² |
| BAD 2 | 2,50 M ² | 2,50 M ² |
| BÜRO | 7,00 M ² | 7,00 M ² |
| WOHN-/ESSZIMMER & KÜCHE | 73,63 M ² | 73,63 M ² |
| SPEIß | 2,5 M ² | 2,5 M ² |
| TERRASSE | 49,74 M ² | 24,87 M ² |
| GESAMT | | 172,06 M² |



PENTHOUSE WOHNUNG 01

Der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich schafft ein modernes, lichtdurchflutetes Wohngefühl auf höchstem Niveau. Die weitläufige Dachterrasse erweitert den Wohnraum nahtlos ins Freie — ein privater Ort zum Entspannen mit freiem Blick über die umliegende Landschaft. Ein ruhiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, zwei stilvolle Bäder, ein separates Büro sowie durchdachte Nebenräume runden das Raumprogramm ab. Anspruchsvolles Wohnen — in seiner schönsten Form.



DAS BAD

Das großzügig geschnittene Bad der Penthouse-Wohnung vereint modernes Design mit natürlicher Wärme. Hochwertige Natursteinoptik, ein beleuchteter LED-Spiegel und ein freistehender Waschtisch setzen elegante Akzente. Warme Holzelemente und bodentiefe Fliesen schaffen eine Atmosphäre, die an ein privates Spa erinnert — ein Ort zum Wohlfühlen und Abschalten.



DAS SCHLAFZIMMER

Das Penthouse-Schlafzimmer bietet Ruhe, Licht und ein zeitloses Raumgefühl. Großformatige Fenster öffnen den Blick ins Grüne und lassen die Natur direkt ins Zimmer treten. Warme Naturtöne, edles Holz und weiche Textilien schaffen eine entspannte Atmosphäre. Die direkt angrenzende Ankleide sorgt für Ordnung und einen fließenden Übergang — durchdacht bis ins Detail.



DIE WOHN- ESSZIMMER & KÜCHE

Das Herzstück der Penthouse-Wohnung: Ein lichtdurchfluteter, offener Wohn- und Essbereich, der modernes Design mit natürlicher Wärme verbindet. Bodentiefe Fenster und der nahtlose Übergang zur Dachterrasse schaffen ein großzügiges Raumgefühl ohne Grenzen. Die integrierte Küche mit Kochinsel lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein — hochwertige Materialien und eine klare Formensprache machen diesen Bereich zum Mittelpunkt eines außergewöhnlichen Zuhauses.

LEBEN IN EINEM PANTHOUSE

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo jeder Tag mit einem strahlenden Start beginnt.





INDEX

WOHNUNG 02

Wohnfläche: 130,73 m²

Nutzfläche: 145,97 m²



WOHNUNG 02



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr

WOHNUNG 02

| UNTERGESCHOSS | WFL | NFL |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| EINGANG | 3,23 M ² | 3,23 M ² |
| FLUR | 14,91 M ² | 14,91 M ² |
| ZIMMER | 14,78 M ² | 14,78 M ² |
| BAD | 4,50 M ² | 4,50 M ² |
| BALKON | 2,65 M ² | 5,37 M ² |
| SCHLAFZIMMER | 19,14 M ² | 19,14 M ² |
| KÜCHE | 10,35 M ² | 10,35 M ² |
| WOHNZIMMER | 40,68 M ² | 40,68 M ² |
| TERRASSE | 5,37 M ² | 10,74 M ² |
| BAD 2 | 5,40 M ² | 5,40 M ² |
| ABSTELLRAUM | 4,35 M ² | 4,35 M ² |
| BALKON | 5,37 M ² | 5,37 M ² |
| KELLER | 0,00 M ² | 7,15 M ² |
| GESAMT | 130,73 M ² | 145,97 M ² |

SONNENAUFGANG IN IHRER TRAUMKÜCHE

Willkommen in Ihrem neuen
Zuhause, wo jeder Tag mit einem
strahlenden Start beginnt.







WOHNUNG 02

Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, die Ausstattung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitzugestalten. Ob Bodenbeläge, Materialien oder Ausstattungsdetails – Sie bestimmen Stil und Qualität. So entsteht ein Zuhause, das perfekt zu Ihrem Geschmack passt und höchsten Wohnkomfort bietet.



DAS BAD

Das modernisierte Bad überzeugt durch ein zeitloses Design mit hochwertigen Materialien und durchdachter Raumaufteilung. Helle Flächen, moderne Sanitärobjekte und stimmungsvolle Beleuchtung schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre — individuell nach Ihren Vorstellungen gestaltbar.



DAS SCHLAFZIMMER

Ihr persönlicher Rückzugsort: Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung ganz nach Ihrem Geschmack. Großzügige Fenster sorgen für natürliches Licht und eine ruhige Atmosphäre — die ideale Grundlage für erholsame Nächte.



DAS WOHNZIMMER

Der Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses: Das helle Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Dank der großen Fensterflächen fließt viel Tageslicht in den Raum, der sich flexibel und nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten lässt.

PRODUKTIVITÄT BEGINNT HIER

Dein Arbeitsplatz – einem Ort, an dem Ideen wachsen, Kreativität entsteht und jeder Tag mit frischer Energie beginnt. Modern, stilvoll und genau auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.





TRAUMHAFTES EIGENHEIM IM GRÜNEN



FÜR HÖCHSTEN WOHNKOMFORT IN DEN W48 IMMOBILIEN- MÜHLDORF AM INN

Eine erstklassige Innenausstattung sorgt für ein stilvolles und behagliches Wohngefühl: Fußbodenheizung, Wärmeschutzverglasung, elektrische Verschattung*, Naturstein-Fensterbänke sowie weiß lackierte Innentüren mit profilierten Holzzargen. Ein zentraler Medienverteiler gewährleistet moderne Kommunikationstechnik.

Die Böden werden mit edlem Eiche-Echtholzparkett und weißen Sockelleisten bzw. hellgrauen Fliesen ausgeführt und unterstreichen das elegante Ambiente. Schwellenreduzierte Übergänge – angelehnt an die Empfehlungen der Architektenkammer – machen das Wohnen komfortabel in jeder Lebensphase.

Die Bäder überzeugen durch eine hochwertige Planung mit bodenebenen Duschen, Design-Lichtspiegeln und -Waschtischen, elektrischen Handtuchheizkörpern sowie modernen WC-Systemen von Villeroy & Boch.

* Elektrische Verschattung nach Baubeschreibung (Seite 54).

** Eventuelle Mehrkosten, die aus Sonderwünschen resultieren, sind vom Käufer zu tragen.



AUSSTATTUNG NACH IHREM GESCHMACK

Stil ist individuell.

Deshalb gestalten wir Ihre Wohnung auf Wunsch** zusätzlich ganz nach Ihren Vorstellungen. So entsteht ein Zuhause, das perfekt zu Ihnen passt und in dem Sie sich von Anfang an rundum wohlfühlen.



STILLE DIE BLEIBT. IHR RÜCKZUGSORT.

Ein Schlafzimmer, das mehr ist als ein Zimmer.
Hier lassen Sie den Tag hinter sich -
in ruhiger Lage, mit dem Komfort einer
vollständig sanierten Wohnung in Mühldorf.

INDEX

WOHNUNG 03

Wohnfläche: 76,16 m²
Nutzfläche: 88,70 m²



WOHNUNG 03



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr

WOHNUNG 03

| | WFL | NFL |
|--------------|----------------------|----------------------|
| EINGANG | 3,90 M ² | 3,90 M ² |
| ZIMMER | 8,73 M ² | 8,73 M ² |
| SCHLAFZIMMER | 14,36 M | 14,36 M |
| FLUR | 6,48 M ² | 6,48 M ² |
| BAD | 4,50 M ² | 4,50 M ² |
| ABSTELLRAUM | 2,75 M ² | 2,75 M ² |
| KÜCHE | 6,58 M ² | 6,58 M ² |
| WOHNZIMMER | 18,06 M ² | 18,06 M ² |
| TERRASSE | 7,90 M ² | 15,80 M ² |
| KELLER | 0 M ² | 3,64 M ² |
| GESAMT: | 76,16 M ² | 88,70 M ² |



WOHNUNG 03

Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, die Ausstattung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitzugestalten. Ob Bodenbeläge, Materialien oder Ausstattungsdetails – Sie bestimmen Stil und Qualität. So entsteht ein Zuhause, das perfekt zu Ihrem Geschmack passt und höchsten Wohnkomfort bietet.



DAS BAD

Hochwertige Sanitärausstattung in zeitlosem Design – funktional, langlebig und auf Komfort ausgelegt. Wasserleitungen in Edelstahl, Anbindeleitungen in Kunststoff, gedämmt nach Wärme- und Schallschutzrichtlinien. Alle Einrichtungsgegenstände in Weiß, Zubehörteile in verchromter Ausführung. Montage nach Architektenplänen.



DAS SCHLAFZIMMER

Ruhiges Schlafzimmer hier im Beispiel mit warmen Erdtönen – einladend und harmonisch gestaltet. Die hellen Wände und der natürliche Holzboden schaffen eine behagliche, wohnliche Atmosphäre.



HOMEOFFICE

Ein separates Büro innerhalb der Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice. Ruhig gelegen und gut geschnitten, lässt sich der Raum flexibel und funktional einrichten.

IHR RÜCKZUGSORT. JEDEN ABEND.

Ein Schlafzimmer, das Ruhe ausstrahlt und Geborgenheit schenkt. Natürliche Materialien, warme Farbtöne und durchdachte Details schaffen eine Atmosphäre, in der Sie sich sofort zuhause fühlen.





SONNENAUFGANG IN IHRER TRAUMTERRASSE

Willkommen in Ihrem neuen
Zuhause, wo jeder Tag mit einem
strahlenden Start beginnt.





INDEX

WOHNUNG 04

Wohnfläche: 126,80 m²

Nutzfläche: 140,80 m²



WOHNUNG 04

UNTERGESCHOSS

GRÜNFLÄCHE



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr

WOHNUNG 04

| UNTERGESCHOSS | WFL | NFL |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| FLUR | 14,71 M ² | 14,71 M ² |
| ZIMMER | 14,78 M ² | 14,78 M ² |
| BAD | 4,50 M ² | 4,50 M ² |
| TERRASSE | 6,00 M ² | 12,00 M ² |
| SCHLAFZIMMER | 19,14 M ² | 19,14 M ² |
| KÜCHE | 10,35 M ² | 10,35 M ² |
| WOHNZIMMER | 45,68 M ² | 45,68 M ² |
| TERRASSE | 8,00 M ² | 16,00 M ² |
| KELLER | 3,64 M ² | 3,64 M ² |
| GESAMT | 126,80 M ² | 140,80 M ² |



WOHNUNG 04

Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, die Ausstattung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitzugestalten. Ob Bodenbeläge, Materialien oder Ausstattungsdetails – Sie bestimmen Stil und Qualität. So entsteht ein Zuhause, das perfekt zu Ihrem Geschmack passt und höchsten Wohnkomfort bietet.



DAS BAD

Das modernisierte Bad besticht durch ein helles All-White-Konzept mit großformatigen Fliesen. Ein beleuchteter LED-Spiegel und der schwebende Waschtisch sorgen für eine elegante, weitläufige Atmosphäre auf kompaktem Raum



DAS SCHLAFZIMMER

Ein ruhiger, klar gestalteter Rückzugsort mit warmem Holzboden und großen Fenstern mit Blick ins Grüne. Die hellen Wände und die zurückhaltende Farbgestaltung in Grau- und Weißtönen schaffen eine entspannte Atmosphäre zum Abschalten. Hochwertiger Ausbau, durchdachte Raumaufteilung — ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen einrichtbar.



DIE KÜCHE

Ein separates Büro innerhalb der Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice. Ruhig gelegen und gut geschnitten, lässt sich der Raum flexibel und funktional einrichten.

LICHT, RAUM UND GARTENBLICK

Große Fensterflächen fluten den Wohnbereich mit natürlichem Licht und öffnen den Blick ins Grüne. Warmer Holzboden, eine dezente Designerleuchte und die helle Sofalandschaft schaffen eine Atmosphäre, in der man sofort ankommt.





PERFEKTE HARMONIE IM SCHLAFZIMMER

Zwei große Fenster bringen viel natürliches Licht in den Raum und öffnen den Blick ins Grüne. Helle Wände, warmer Parkettboden und dezente Akzente schaffen eine ruhige, stilvolle Atmosphäre — Ihr persönlicher Rückzugsort nach einem langen Tag.





BAUBESCHREIBUNG

4 WOHNHEITEN | KERNSANIERUNG & PENTHOUSE-NEUBAU

| NR. | EINHEIT | LAGE | TYP | FLÄCHE | AUßENBEREICHE | KELLER |
|-----|-----------------|-------|-----------|------------------------|---------------------------------|--------|
| 1 | PENTHOUSE /WE 1 | 2.OG | NEUBAU | CA. 172 M ² | UMLAUFENDE DACTER- RASSE | NEIN |
| 2 | WE 2 | 1. OG | SANIERUNG | CA. 130 M ² | 2 BALKONE | JA |
| 3 | WE 3 | 1. OG | SANIERUNG | CA. 76 M ² | TERRASSE | JA |
| 4 | WE 4 | EG | SANIERUNG | CA. 126 M ² | 2 TERRASSEN + GARTEN- ZUGANG | JA |

TEIL 1 - SANIERUNG / WE2-4 (EG & 1. OG)

I. GRÜNDUNG (BESTAND - ÜBERNAHME)

Das Gebäude wurde auf betonierten Bodenplatten bzw. Fundamenten nach statischen Erfordernissen gegründet. Die Bestandsgründung wird nach fachkundiger Prüfung übernommen; festgestellte Schäden werden nach statischer Freigabe instand gesetzt. Das Blitzschutz-Erdungsfundament nach VDE-Vorschrift wird überprüft und ggf. erneuert.

II. ROHBAU (BESTAND - ÜBERNAHME UND ERTÜCHTIGUNG)

Die Bodenplatte und die Umfassungswände des Kellers bleiben als Bestand in wasserundurchlässiger Bauweise erhalten. Die Geschosdecken in Stahlbeton werden übernommen. Die Außenwände in 36,5 cm starken Ziegeln werden beibehalten.

Nicht tragende Innen- und Wohnungstrennwände werden nach neuem Grundriss in Ziegel oder Beton neu errichtet. Erforderliche Stützen und Unterzüge werden nach statischen Berechnungen errichtet. Vormauerungen in Trockenbau oder Ziegel. Der Kaminanschluss wird erneuert. Freie Kondensatabführung über Wartungstür im Keller in Gefäß.

III. TERRASSEN & AUßENBEREICHE (WE 2-4)

Alle Terrassen und Außenbereiche werden vollständig erneuert. Die Terrassen erhalten einen Holzbelag (Terrassendielen), witterungsbeständig und für den Außenbereich geeignet. Die Türschwelle am Austritt zur Terrasse wird reduziert, um eine bequeme und sichere Nutzung zu ermöglichen. Die Ausführung erfolgt angelehnt an die Empfehlungen der Architektenkammer für barrierefreies Wohnen.

| EINHEIT | AUßENBEREICH |
|--------------|---|
| WE 2 - 1. OG | 2 BALKONE MIT HOLZBELAG (TERRASSENDIELEN); NEUE ABDICHTUNGSEBENE; GELÄNDER ERNEUERT |
| WE 3 - 1. OG | TERRASSE MIT HOLZBELAG (TERRASSENDIELEN); GEFÄLLEDÄMMUNG UND ENTWÄSSERUNGSRINNE |
| WE 4 - EG | ZWEI TERRASSE MIT HOLZBELAG (TERRASSENDIELEN) + GARTENZUGANG/GRÜNFLÄCHE; BARRIEREDUZIERTE TÜRSCHWELLE |

IV. ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

Das bestehende Dach wird im Zuge der Sanierung vollständig ertüchtigt und als Aufstandsfläche für den Penthouse-Neubau (WE 1) vorbereitet. Die statisch erforderlichen Verstärkungen und Anschlüsse zur Aufnahme des Neubaugeschosses werden nach Planung des Architekten und statischer Freigabe ausgeführt.

BAUBESCHREIBUNG

V. SPENGLERARBEITEN

Die Spenglerarbeiten werden in Titan-Zink, Uginox oder Aluminium ausgeführt. Dachentwässerung mit Regenrinnen und außenliegenden Fallrohren. Alle Blechanschlüsse, Wandanschlüsse und Durchdringungen werden erneuert.

VI. HEIZUNG (WE2-4)

Jede Wohneinheit wird über eine eigene Heizung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung; die einzelnen Räume (außer Technikraum) sind über Raumthermostate zu regeln. Warmwasserbereitung über Wärmepumpe oder Frischwasserstation je Wohneinheit. Es werden die Richtlinien und gesetzlichen Vorgaben des GEG und EEG eingehalten. Hydraulischer Abgleich und Übergabedokumentation inklusive.

VII. SANITÄR (WE2-4)

Die Wasserleitungen werden in Edelstahl, Anbindeleitungen in Kunststoff ausgeführt und entsprechend den Wärme- und Schallschutzrichtlinien gedämmt. Die Verkleidung der Installationswände erfolgt in Trockenbauweise bzw. Mauerwerk nach Vorgabe des Architekten. Alle Einrichtungsgegenstände wie WCs, Waschbecken, Wanne, Unterschränke und der Handtuchheizkörper werden in der Farbe Weiß geliefert, Zubehörteile in verchromter Ausführung.

VIII. ELEKTROINSTALLATION (WE 2-4)

Die Elektroinstallation wird nach den technischen Vorschriften des örtlichen Energieversorgungsunternehmens durchgeführt. Elektroleitungen als Kabelinstallation, Schalterprogramm GIRA E2 reinweiß glänzend. Leerrohre für Telefon, Antenne und LAN. Rauchmelder nach gesetzlichen Vorgaben. NYM-Elektröleitungen unter Putz, Medienleitungen unter Putz in Leerrohr.

IX. PUTZ-, ESTRICH- UND FLIESENARBEITEN (WE 2-4)

Gemauerte Innenwände erhalten einen streichfähigen Kalkgipsputz. Bad, WC und gemauerte Kellergeschosswände erhalten Kalkzementputz. Schwimmender Heizestrich (Zement- oder Anhydritestrich) auf Wärme- und Trittschalldämmung. Feinsteinzeug hellgrau, Format 60 × 60 cm in Badezimmern und Nassbereich; Duschbereich ca. 2,10 m gefliest.

X. BODENBELÄGE (WE 2-4)

Sämtliche Böden in den nicht gefliesten Bereichen werden mit für Fußbodenheizung geeignetem Eichenparkett (Landhausdielen) belegt. Sockelleisten weiß, rechteckig, Höhe 6 cm.

XI. FENSTER & SONNENSCHUTZ (WE 2-4)

Alle Fenster und Fenstertüren werden als Kunststoffelemente mit Wärmeschutzverglasung eingebaut. Wo technisch möglich, werden elektrisch bedienbare Kunststoffrollläden eingebaut.

XII. INNENTÜREN (WE 2-4)

Die Innentüren werden als Qualitäts-Türelement mit Doppelkassette, weiß lackiert, mit Holzzargen und Edelstahlbeschlägen ausgeführt. Haustüre mit Glasausschnitt und Sicherheitsverriegelung.

BAUBESCHREIBUNG

TEIL B - NEUBAU PENTHOUSE | WE 1 (2. OG)

Das Penthouse (WE 1) wird als vollständiger Neubau auf die sanierte Bestandsstruktur aufgesetzt und entspricht dem aktuellen Neubaustandard gemäß GEG/EEG.

I. ROHBAU - NEUBAU AUFSTOCKUNG

Das Penthouse wird als eigenständiger Neubau auf die sanierte Bestandsstruktur aufgesetzt. Die Konstruktion erfolgt in Leichtbauweise (z. B. Holzrahmenbau oder Stahlbeton) gemäß statischer Berechnung und den Anforderungen der BayBO. Alle Anschlüsse an den Bestand werden fachgerecht hergestellt und dauerhaft abgedichtet.

II. DACH & ABDICHTUNG - NEUBAUSTANDARD

Das Penthouse erhält ein Flachdach. Die Dachabdichtung wird als mehrlagiges, wurzelfestes Abdichtungssystem ausgeführt. Wärmedämmung nach aktuellen GEG-Anforderungen (Neubaustandard). Entwässerung über innenliegende Dachabläufe mit Notüberläufen. Die Dachfläche der umlaufenden Terrasse wird mit Terrassendielen belegt.

III. UMLAUFENDE DACHTERRASSE (WE 1 - PENTHOUSE)

Das Penthouse verfügt über eine großzügige, umlaufende Dachterrasse als zentrales Ausstattungsmerkmal. Ausführung mit wurzelfester Abdichtung, Holzbelag (Terrassendielen), Dachabläufen mit Notüberläufen. Das Geländer wird nach statischen und gestalterischen Vorgaben des Architekten neu errichtet.

IV. HEIZUNG - NEUBAUSTANDARD

Die Penthouse-Einheit erhält eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe nach aktuellem GEG- und EEG-Standard (Neubauniveau). Beheizung über Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in allen Räumen. Warmwasserbereitung über Wärmepumpe oder Frischwasserstation. Hydraulischer Abgleich und Übergabedokumentation inklusive.

V. SANITÄR - NEUBAU

Vollständige Neuinstallation aller Wasser- und Abwasserleitungen. Ausstattungsstandard entsprechend der allgemeinen Ausstattungsbeschreibung (Villeroy & Boch Subway 3.0). WE 1 verfügt über 1 vollwertiges Bad sowie ein Gäste-WC.

VI. ELEKTROINSTALLATION - NEUBAU

Vollständige Neuinstallation nach aktuellen VDE-Vorschriften. Schalterprogramm GIRA E2 reinweiß glänzend. Leerrohre für Telefon, LAN und Antenne. Rauchmelder nach gesetzlichen Vorgaben. Steckdosenanzahl und -verteilung nach Installationsplan des Architekten.

VII. FENSTER & SONNENSCHUTZ - NEUBAUSTANDARD

Alle Fenster und Fenstertüren als Kunststoffelemente mit Wärmeschutzverglasung nach Neubaustandard. Elektrisch bedienbare Rollläden b. Nach Süden ausgerichtete Flächen erhalten eine geeignete Beschattung.

VIII. INNENAUSBAU - PENTHOUSE

Ausbaustandard entspricht der allgemeinen Ausstattungsbeschreibung: Eichenparkett (Landhausdielen) auf Fußbodenheizung, Innentüren weiß lackiert mit Edelstahlbeschlägen, Fensterbänke Carrara Micro weiß, Wände weiß auf Silikatbasis.

BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEINE AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG | WE 1-4

Bad-Ausstattung je Wohneinheit
WE 1–3: je 1 Bad | WE 4: 2 Bäder

| Ausstattung | Beschreibung |
|-----------------|--|
| Waschtisch | Villeroy & Boch Subway Collection 3.0, max. 130 cm Breite |
| Unterschrank | Passend zu Waschtisch (V&B Subway 3.0) |
| Armaturen | Villeroy & Boch Subway 3.0 – für Waschtisch, Dusche und Badewanne |
| Dusche | Bodenebenes Duschsystem (Boden- oder Wandablauf) |
| Duschstange | Hansgrohe Raindance-Set |
| Duschabtrennung | ESG-Sicherheitsglas |
| Badewanne | Einbauwanne weiß |
| WC-Anlage | V&B Subway 3.0, Keramik-Hänge-WC spülrandlos, Geberit-Drückerplatte Sigma 20 |
| WC-Sitz | Deckel mit Soft-Close-Absenkautomati |
| Spiegel | Design-Lichtspiegel mit LED-Lichtstreifen, Breite passend zu Waschtisch |
| Heizkörper | Handtuchheizkörper elektrisch, Farbe Weiß |

GÄSTE-WC-AUSSTATTUNG (PENTHOUSE)

| Ausstattung | Beschreibung |
|-------------|--|
| Waschtisch | Villeroy & Boch z.B. O.NOVO, extra schmal, max. 50 cm Breite |
| Armatur | Villeroy & Boch Subway 3.0 oder ähnlich |
| WC-Anlage | V&B Subway 3.0, Keramik-Hänge-WC, Geberit-Drückerplatte Sigma 20 |
| WC-Sitz | Deckel mit Soft-Close-Absenkautomatik |
| Spiegel | Kristallspiegel, Breite passend zu Waschtisch |

BODENBELÄGE

Sämtliche Böden in nicht gefliesten Wohnbereichen (EG, OG, DG) werden mit für Fußbodenheizung geeignetem Eichenparkett (Landhausdielen) belegt. Sockelleisten weiß, rechteckig, Höhe 6 cm.

NATURSTEINARBEITEN

Fensterbänke innen werden in Stein (Carrara Micro weiß) ausgeführt.

MALERARBEITEN

Die Wände im Innenbereich werden mit geeigneten Farben auf Silikatbasis weiß gestrichen. Die Außenfassade erhält einen geeigneten Anstrich entsprechend dem Farbkonzept des Architekten.

Treppenbeläge

Trittstufen aus Eichenholz, Setzstufen aus MDF weiß. Handläufe einseitig aus Eichenholz.

Außenanlagen

Die Freiflächen werden nach der Planung des Architekten angelegt. Feuerwehrezufahrt und Auf-

BAUBESCHREIBUNG

GARAGE / AUßENSTELLPLATZ / KELLER

Die Garage wird als Fertigteilgarage mit eingebautem Boden erstellt. Garagentor als Deckensektionaltor mit elektrischem Antrieb. Der Außenstellplatz wird nach Planung des Architekten gestaltet.

TREPPENBELÄGE

Trittstufen aus Eichenholz, Setzstufen aus MDF weiß. Handläufe einseitig aus Eichenholz.

AUßENANLAGEN

Die Freiflächen werden nach der Planung des Architekten angelegt. Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen werden nach Vorgabe der Genehmigungsbehörde erstellt.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Alle genannten Materialien und Ausführungen stellen Mindeststandards dar. Gleichwertige oder hochwertigere Alternativen sind nach schriftlicher Abstimmung mit dem Architekten und dem Auftraggeber zulässig.

Maßgebend sind die genehmigten Baupläne sowie die Angaben des verantwortlichen Architekten. Ausführung durch zugelassene Fachbetriebe. Einhaltung aller einschlägigen DIN-Normen, der BayBO sowie der VOB/B.

Förmliche Abnahme je Wohneinheit mit Übergabeprotokoll und Bedienungsanleitungen aller technischen Anlagen. Gewährleistungsfristen gemäß BGB.

REFERENZEN



Die Zufriedenheit unserer Kunden ist Ziel und Motivation zugleich. Das gilt von der Planung über die Bauqualität bis hin zur termingerechten Fertigstellung unserer Objekte. Dazu kommt unsere besondere Liebe zum Detail. Man erkennt sie in jedem Objekt der W48 Immobilien wie etwa in den Objekten in Prien.



ANKOMMEN, WO WIR UNS WOHLFÜHLEN in Mühldorf



W48 IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

+49 176 7778 888 8

+49 89 1250 3499 1

h.wittmann@chiemgau-residenzen.de

www.w48.immo

BAUHERR

W48 IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

Prinzregentenstraße 26

83026 Rosenheim

Haftungsvorbehalt

Die in diesem Exposé enthaltenen Ansichten, Illustrationen und Materialangaben beruhen auf den Eingabeplänen der Architekten. Im Rahmen der weiteren Planung können Änderungen hinsichtlich Architektur, Materialien, Ausstattung sowie Maß- und Flächenangaben erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung der Fassaden und Außenanlagen.

Alle Maß- und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr. Die dargestellten 3D-Visualisierungen sind unverbindliche, künstlerische Darstellungen. Sie geben weder den aktuellen noch den zukünftigen Stand des Bauvorhabens verbindlich wieder. Dies gilt insbesondere für Mühldorf: Die Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine Garantie oder Zusicherung der späteren Ausführung dar.

Dieses Exposé hat rein informativen Charakter und kann keine Rechtsgrundlage für den Erwerb darstellen. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die notariell beurkundete Baubeschreibung sowie die behördlich genehmigten Aufteilungspläne.

Alle Urheber-, Nutzungs- und Verlagsrechte bleiben vorbehalten. Eine Verwendung oder Weitergabe ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung zulässig. Der Inhalt wurde sorgfältig erstellt; dennoch wird für die Richtigkeit von Angaben, Hinweisen oder für Druckfehler keinerlei Haftung übernommen.

ANKOMMEN, WO WIR UNS WOHLFÜHLEN

W48
IMMOBILIEN

TRAUMHAFTE WOHNUNGEN
IN MÜHLDORF AM INN