



GRESS IMMOBILIEN

# BLICKWINKL

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL





BLICKWINKL

## WOHNEN IN REIT IM WINKL

In Reit im Winkl, einem malerischen Luftkurort und Wintersportort in Oberbayern, südlich des Chiemsees, entsteht ein exklusives Wohnhaus, welches Platz für insgesamt 12 Eigentumswohnungen bietet. Im Blickwinkl steht das **Wohnprojekt „Am Waldbahnhof 4“**, das die Ursprünglichkeit der bezaubernden Ortschaft widerspiegelt und gleichzeitig Moderne, Charme und Innovation vereint.

Top Lage mit viel Ruhe und Sonne  
Luftkurort und Wintersportort  
Naturnahe Umgebung  
Ausgezeichnete Infrastruktur  
Vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot  
Gute Nahverkehrsanbindung

12 exklusive Eigentumswohnungen  
Baufertigstellung: 3. Quartal 2024

— 3 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



## BLICKWINKL

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL

## BLICKWINKL

# IM HERZEN DER CHIEMGAUER ALPEN

Mit knapp 2.400 Einwohnern liegt Reit im Winkl im Chiemgau, **südlich des Chiemsees**, nahe an der Grenze zu Österreich und gehört zum Landkreis Traunstein. Der Ort bietet ein breites Spektrum an **Einkaufsmöglichkeiten**, ein **Ärztehaus**, zwei **Banken**, ein vielfältiges Angebot an **Restaurants** und ein abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm. Durch die **örtliche Buslinie** ist eine gute Anbindung an Nachbarorte und Bahnhöfe in Übersee und Prien am Chiemsee garantiert. Außerdem sind die Flughäfen Salzburg (ca. 70 km) und München (ca. 140 km) durch die Autobahnen A8 Salzburg-München und die A93 Rosenheim-Kiefersfelden schnell erreichbar.

— 5 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

## DER LUFTKURORT

Auf 696 Metern Höhe ist Reit im Winkl in die wunderschöne Bergwelt der **Chiemgauer Alpen** eingebettet, umgeben von weiten Wäldern und Wiesen mit **Blick ins Kaisergebirge**. Das Klima und die Luft sind so einzigartig, dass der Ort seit 1956 zum **Luftkurort** ernannt wurde. Mit der **längsten Sonneneinstrahlung** und der **sichersten Schneelage** in den Bayerischen Alpen bietet Reit im Winkl zu jeder Jahreszeit Sonne, Ruhe und Erholung.

Im Sommer sind die Möglichkeiten nahezu grenzenlos: Wandern, Klettern, Mountainbiken, Canyoning sind nur einige von vielen Outdoorsportarten, die angeboten werden. Ein absolutes Highlight für alle Golfreunde ist der anspruchsvolle, grenzüberschreitende **18-Loch-Golfplatz**, welcher von einer atemberaubenden Bergkulisse umgeben ist. Weiters gibt es etliche **Bergseen** mit Bademöglichkeiten, ein Freibad, eine Tennishalle und Tennisplätze im Freien, eine Minigolfanlage und **zahlreiche Ausflugsziele** in unmittelbarer Nähe, wie das Neue Schloss Herrenchiemsee und die Metropolregionen Salzburg oder München.

— 7 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

## DAS SCHNEELOCH

Aufgrund der geografischen Lage ist Reit im Winkl idealer Ausgangspunkt für alle Wintersportler, denn der Ort gilt als so **schneesicher**, dass er sogar als „**Schneeloch**“ bezeichnet wird. Skifahrer und Snowboardfahrer finden rund **13 Lifte und 45 Pistenkilometer** unterschiedlichster Könnernstufen, sodass für alle was dabei ist, egal ob für Anfänger, Profi oder Familien. Außerdem gibt es rund 150 Kilometer gespurte Loipen, die die Herzen aller Langläufer höherschlagen lassen. Ski- und Snowboardenthusiasten erreichen im Winter von Seegatterl aus mit der Gondelbahn das **Skigebiet Winklmoosalm** und die im benachbarten Tirol gelegene **Kammerkör-Steinplatte** (bis 1.900 m).

— 9 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

## WOHNEN INMITTEN DER BERGWELT

Das neue **Wohnprojekt „Am Waldbahnhof 4“** beeindruckt im traditionell alpenländischen Baustil, welches gleichzeitig Innovation und Moderne vereint und dabei harmonisch in die malerische Landschaft von Reit im Winkl integriert wird.

**12 exklusive Eigentumswohnungen**  
**davon 4 Maissonette-Wohnungen**  
**3-bis 4-Zimmereinheiten mit Terrasse oder Balkon**  
**Größen von ca. 78 bis 162 m<sup>2</sup>**  
**Alpenländischer Baustil mit modernster Technik**  
**Lichtdurchflutete Räume mit Alpenblick**  
**Hochwertige Ausstattung**  
**Tiefgarage und Außenstellplätze**

**Baufertigstellung: 3. Quartal 2024**

— 11 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

## TRADITION TRIFFT MODERNE

Das ansprechende Wohnhaus erstreckt sich über vier Etagen auf einem 1892 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über großzügige Terrassen im Erdgeschoss sowie Balkone in den Obergeschossen, die einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Alpen bieten. Insgesamt stehen **12 exklusive Eigentumswohnungen**, davon **4 Maisonette-Wohnungen** zum Verkauf. Alle Wohnungen zeichnen sich durch das komfortable Ambiente aus, welches durch den **attraktiven Grundriss**, den **lichtdurchfluteten Räumen** und dem traumhaften **Alpenblick** geschaffen wird. Die Wohnflächen variieren zwischen 78 qm und 162 qm.

— 13 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

## PERFEKTION IM DETAIL

Die zukunftsorientierte Energieversorgung im Haus basiert auf einer **Grundwasserwärmepumpe** und einer **Photovoltaik-Anlage**, was dem Haus einen sehr hohen energetischen Standard verleiht.

Neben **dreifachverglasten Fenstern**, hochwertigen **Parkettböden** und **Fußbodenheizung** gibt es einen Aufzug, der von der Tiefgarage bis in die gewünschte Etage fährt.

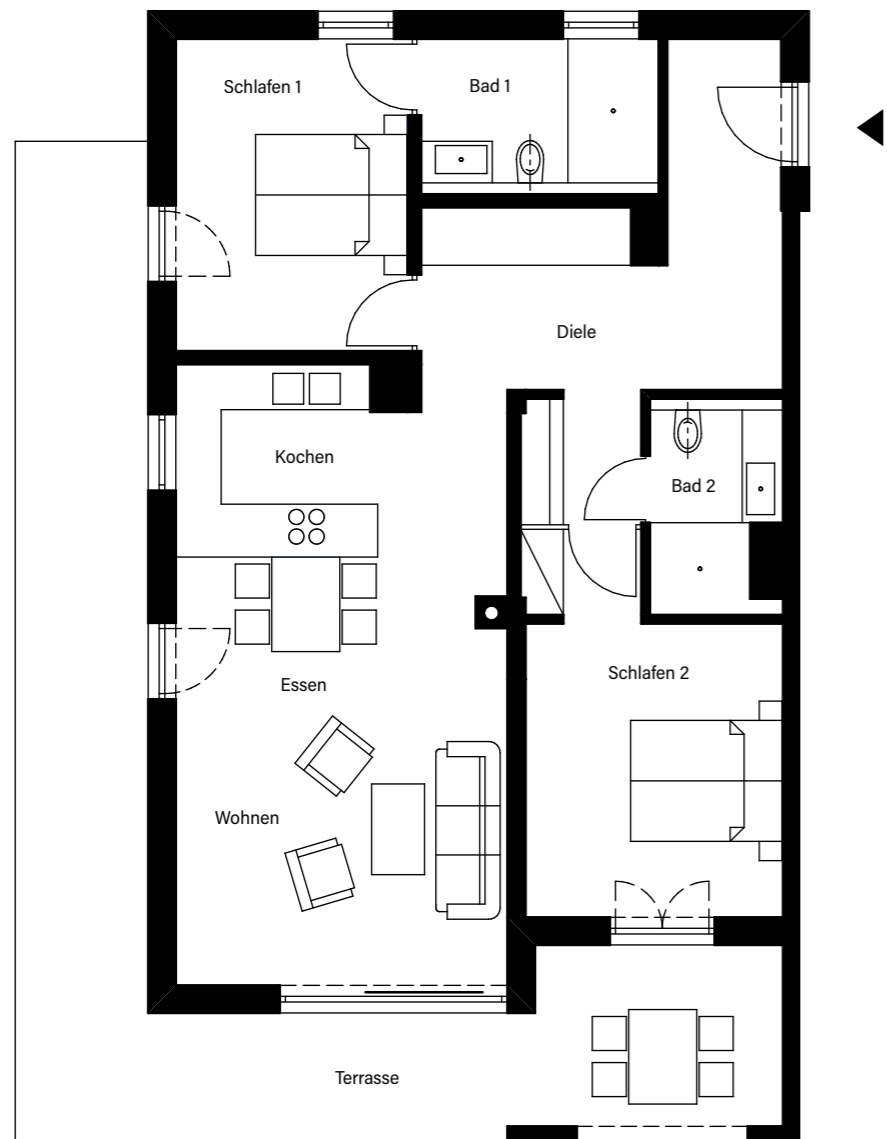
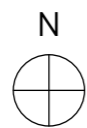
Ein besonderes Augenmerk wird auf die praktischen Aspekte gelegt. So werden **22 Tiefgaragenstellplätze**, **7 offene Stellplätze**, sowie **2 Kurzzeitparkplätze** errichtet, die für Besucher und Dienstleister zur Verfügung stehen.

Bei der Einfahrt zur Tiefgarage wird es ein zusätzliches Gebäude geben, welches als Müllhaus für die Abfalltonnen, sowie als sichere **Abstellmöglichkeit für Fahrräder** dienen wird. Ein weiteres Highlight ist der geplante **Skiraum** im Keller des Gebäudes.

— 15 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL





BLICKWINKL

ERDGESCHOSS

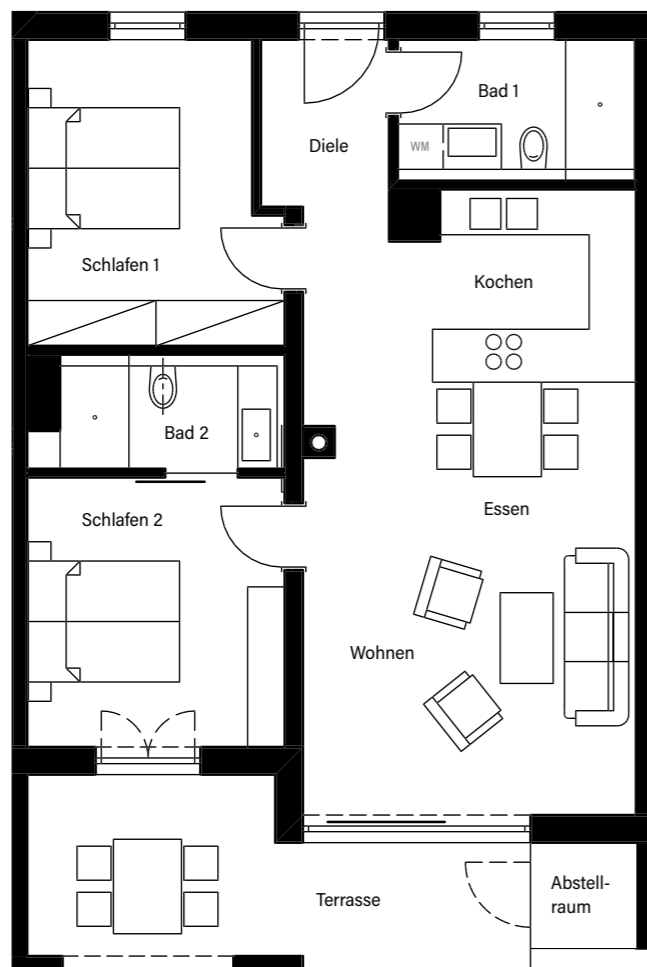
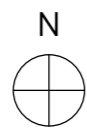
## WOHNUNG 0.1

3 Zimmer

Kochen-Essen-Wohnen	34.65 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	12.47 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14.48 m <sup>2</sup>
Diele	16.82 m <sup>2</sup>
Bad 1	6.33 m <sup>2</sup>
Bad 2	4.86 m <sup>2</sup>
Terrasse (25%)	9.44 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	99,05 m <sup>2</sup>

— 17 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

ERDGESCHOSS

## WOHNUNG 0.2

3 Zimmer

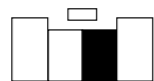
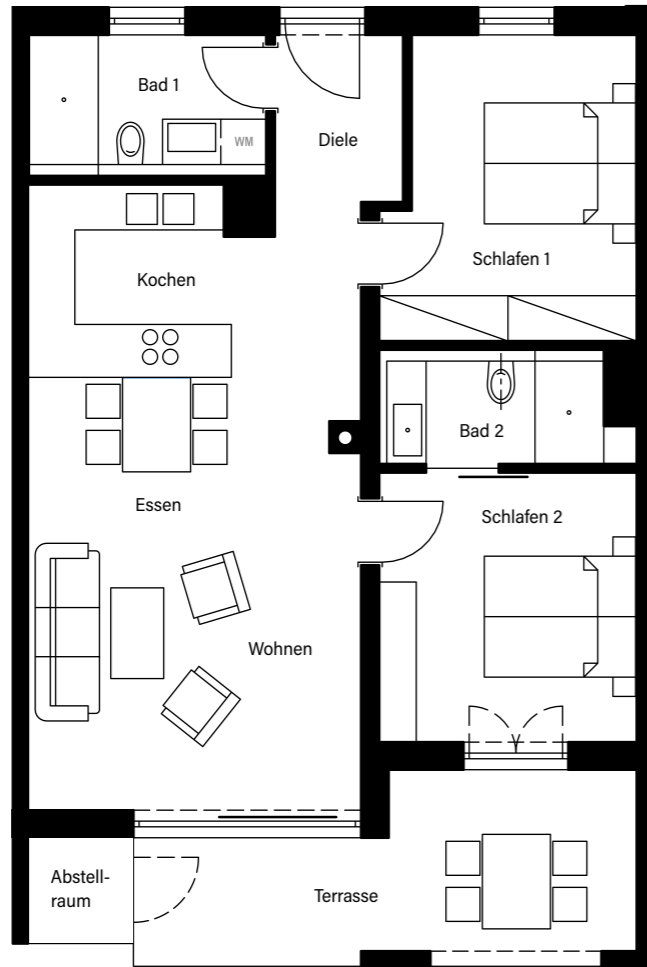
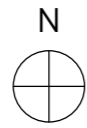
Kochen-Essen-Wohnen	34.48 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	11.88 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	10.82 m <sup>2</sup>
Diele	4.82 m <sup>2</sup>
Bad 1	5.22 m <sup>2</sup>
Bad 2	5.65 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,90 m <sup>2</sup>
Terrasse (25%)	3.45 m <sup>2</sup>

---

**Gesamt** **78,24 m<sup>2</sup>**

— 19 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

ERDGESCHOSS

## WOHNUNG 0.3

3 Zimmer

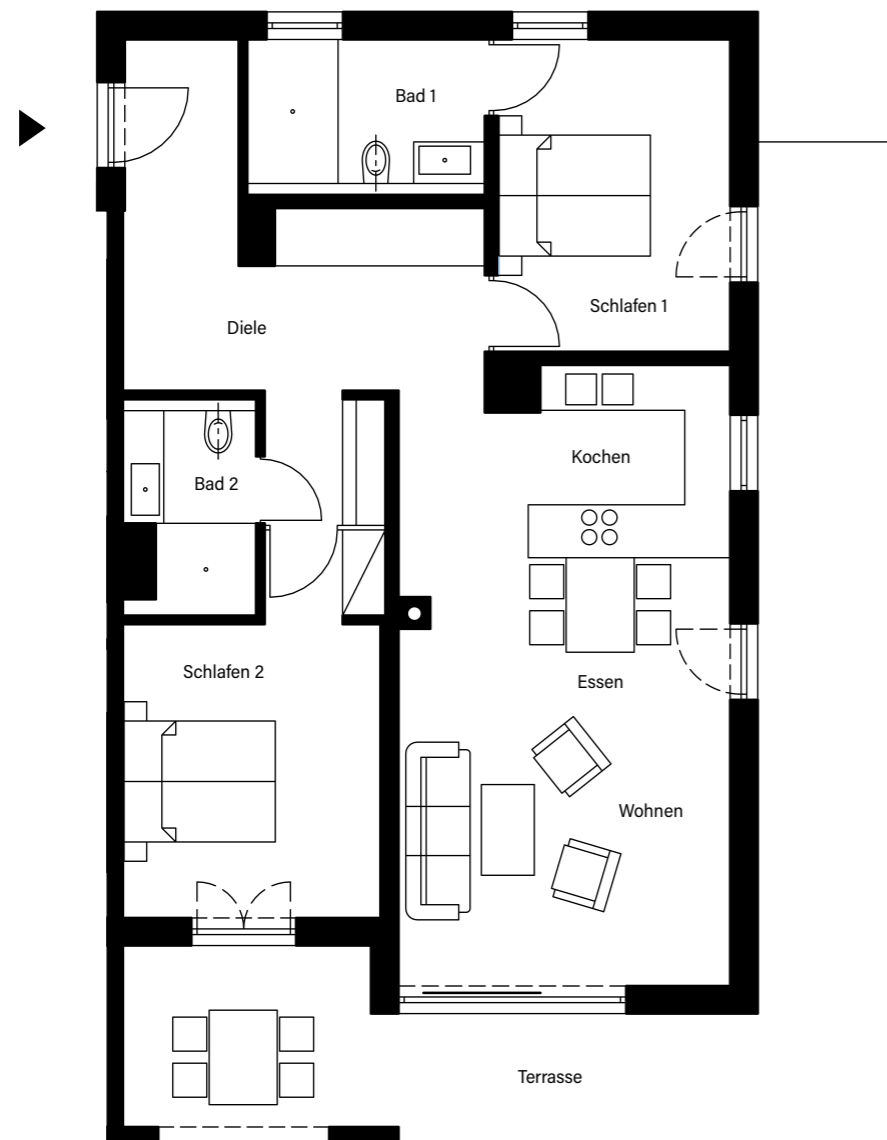
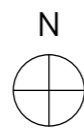
Kochen-Essen-Wohnen	34.48 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	11.88 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	10.82 m <sup>2</sup>
Diele	4.82 m <sup>2</sup>
Bad 1	5.22 m <sup>2</sup>
Bad 2	5.65 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,90 m <sup>2</sup>
Terrasse (25%)	3.45 m <sup>2</sup>

---

**Gesamt** **78,24 m<sup>2</sup>**

— 21 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

ERDGESCHOSS

## WOHNUNG 0.4

3 Zimmer

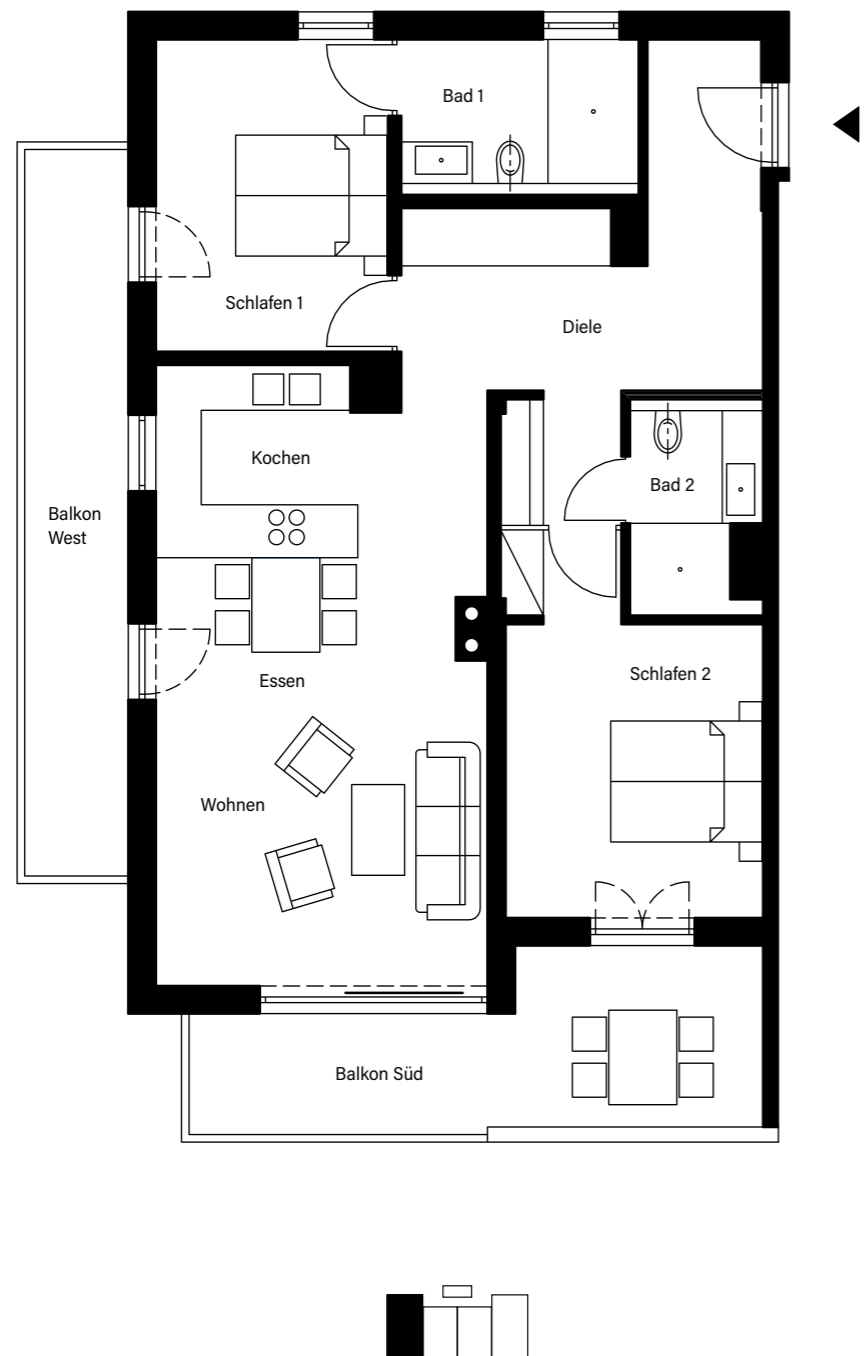
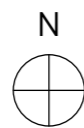
Kochen-Essen-Wohnen	34.65 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	12.47 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	16.82 m <sup>2</sup>
Diele	6.33 m <sup>2</sup>
Bad 1	4.86 m <sup>2</sup>
Bad 2	5.65 m <sup>2</sup>
Terrasse (25%)	9.44 m <sup>2</sup>

---

**Gesamt** **99,05 m<sup>2</sup>**

— 23 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

1. OBERGESCHOSS

## WOHNUNG 1.1

3 Zimmer

Kochen-Essen-Wohnen	34.51 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	12.47 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14.48 m <sup>2</sup>
Diele	16.82 m <sup>2</sup>
Bad 1	6.33 m <sup>2</sup>
Bad 2	4.86 m <sup>2</sup>
Balkon Süd (50%)	7.66 m <sup>2</sup>
Balkon West (50%)	7.34 m <sup>2</sup>

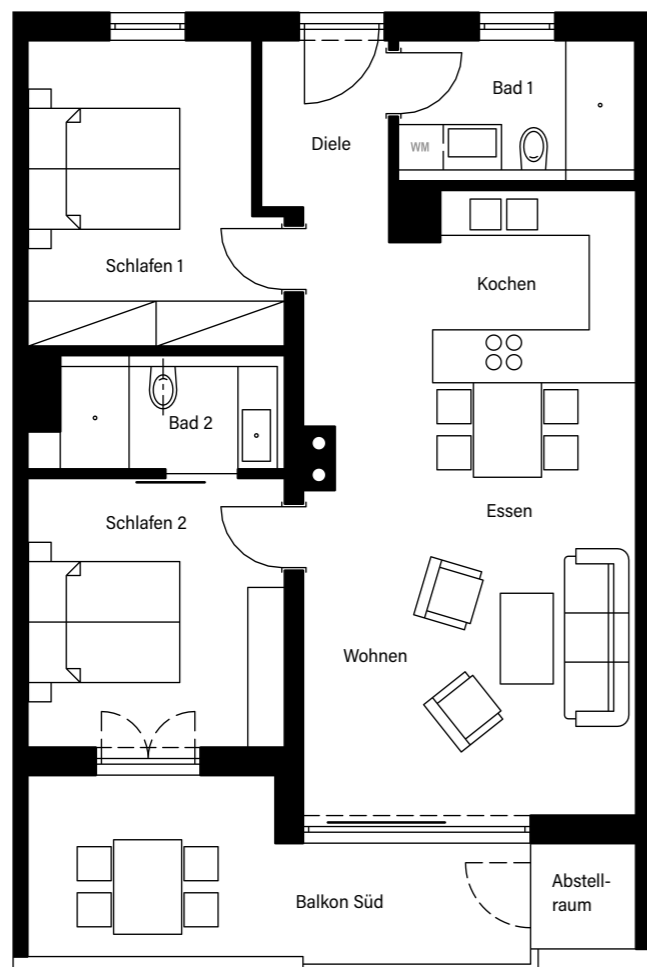
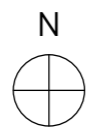
---

**Gesamt** **104,47 m<sup>2</sup>**



— 25 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

1. OBERGESCHOSS

## WOHNUNG 1.2

3 Zimmer

Kochen-Essen-Wohnen	34.38 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	12.00 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	10.46 m <sup>2</sup>
Diele	4.84 m <sup>2</sup>
Bad 1	5.01 m <sup>2</sup>
Bad 2	5.65 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1.88 m <sup>2</sup>
Balkon Süd (50%)	6.78 m <sup>2</sup>

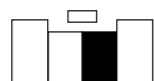
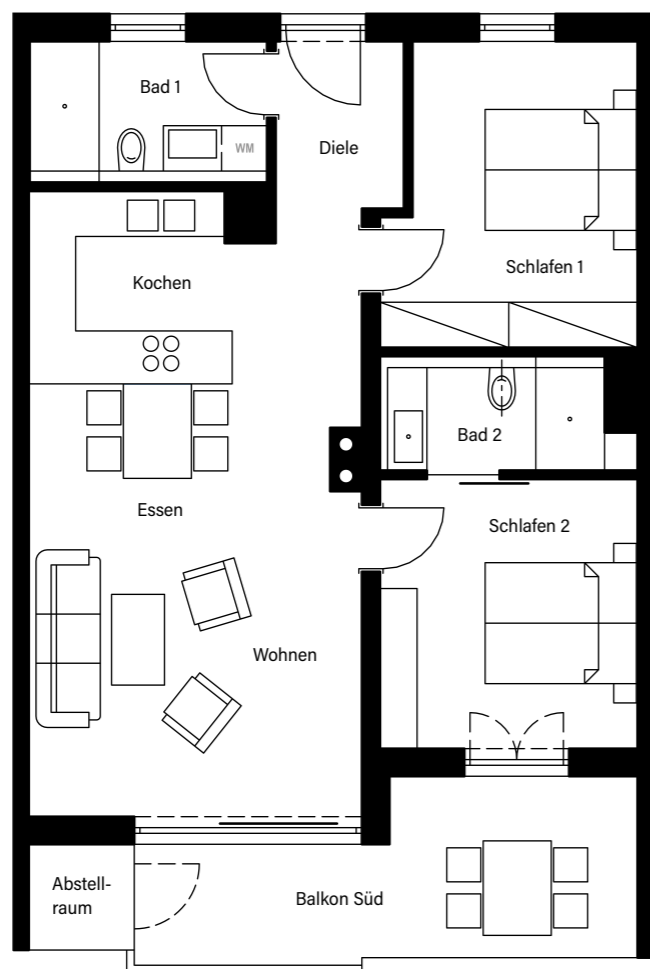
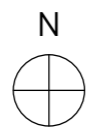
---

**Gesamt** **81,01 m<sup>2</sup>**



— 27 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

1. OBERGESCHOSS

## WOHNUNG 1.3

3 Zimmer

Kochen-Essen-Wohnen	33.17 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	11.58 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	12.74 m <sup>2</sup>
Diele	4.67 m <sup>2</sup>
Bad 1	6.58 m <sup>2</sup>
Bad 2	3.75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1.88 m <sup>2</sup>
Balkon Süd (50%)	6.78 m <sup>2</sup>

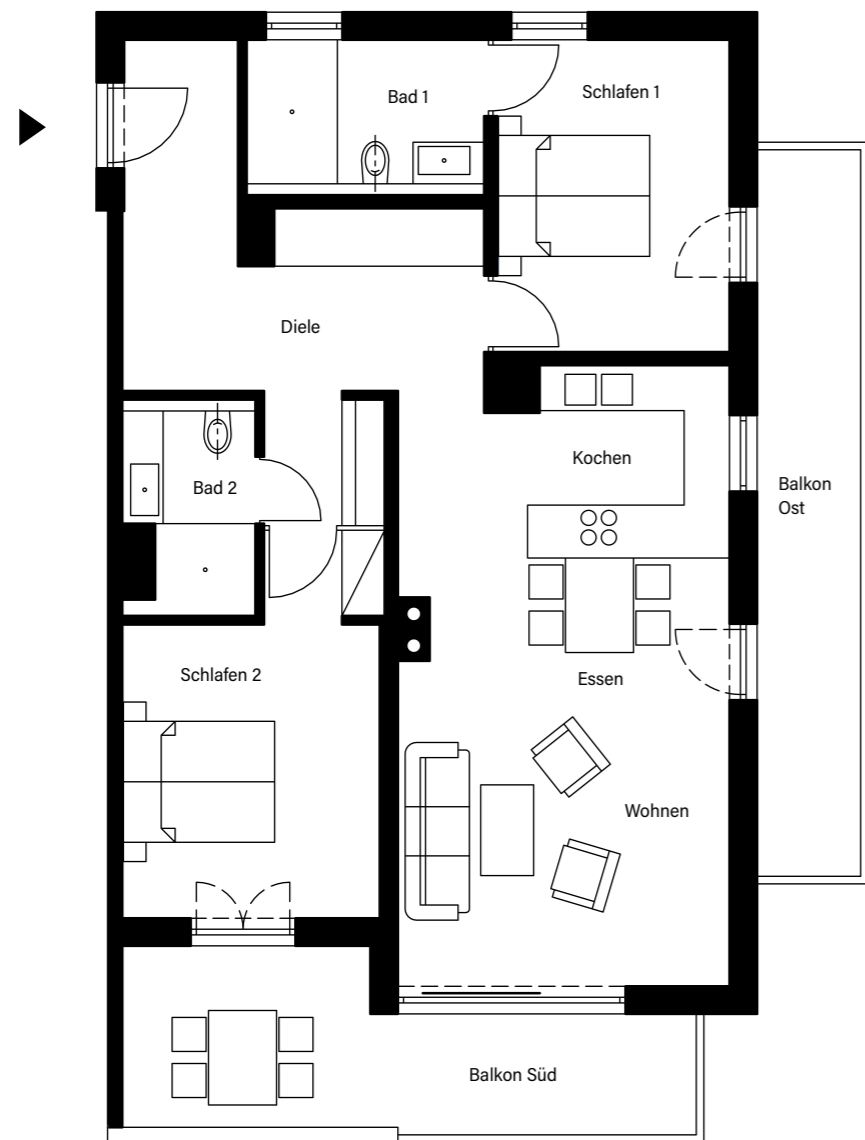
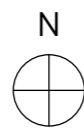
---

**Gesamt** **81,16 m<sup>2</sup>**



— 29 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

1. OBERGESCHOSS

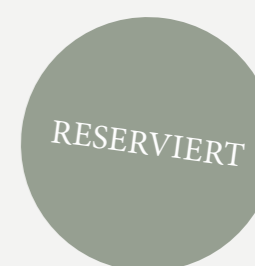
## WOHNUNG 1.4

3 Zimmer

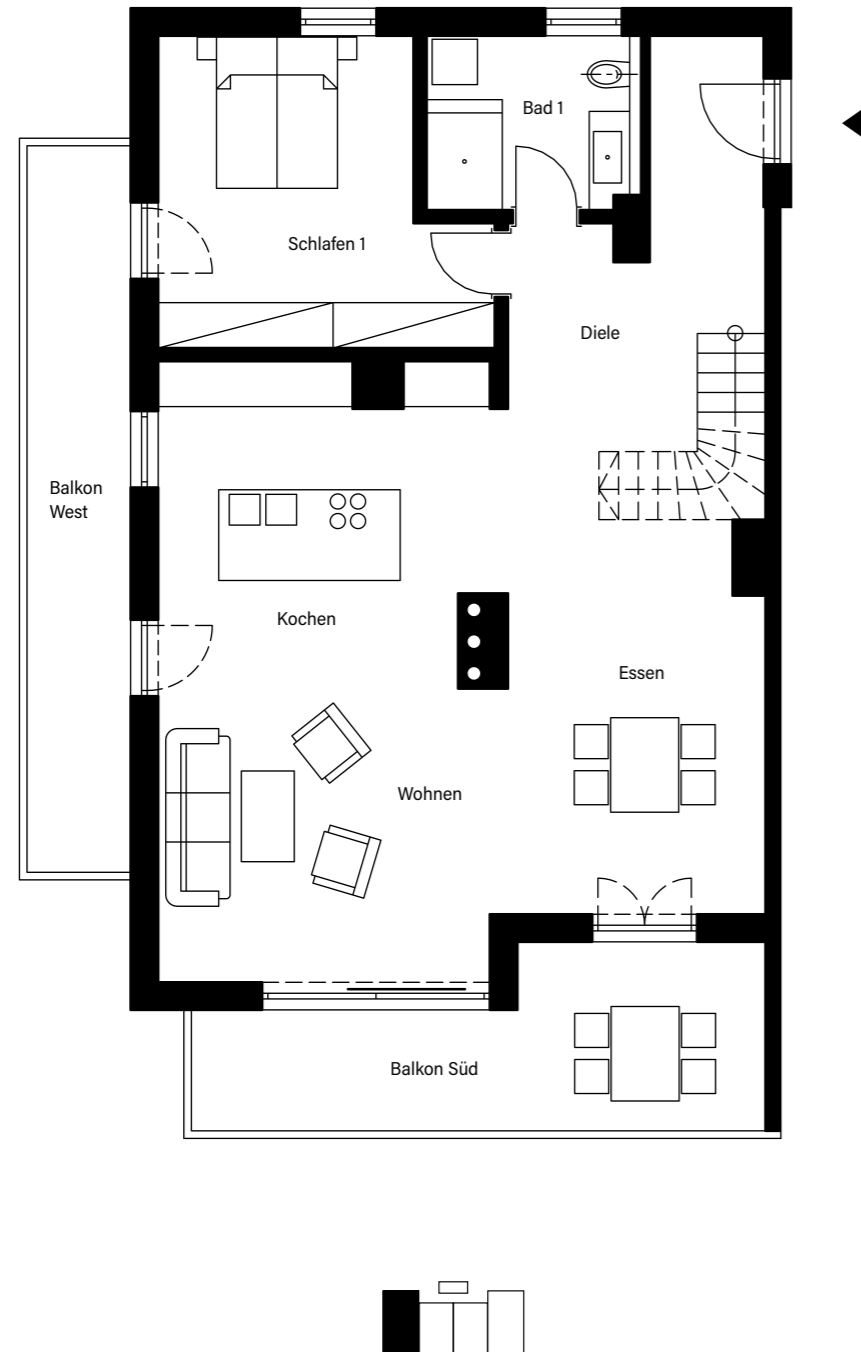
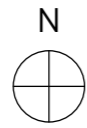
Kochen-Essen-Wohnen	34.51 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	12.47 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14.48 m <sup>2</sup>
Diele	16.82 m <sup>2</sup>
Bad 1	6.33 m <sup>2</sup>
Bad 2	4.86 m <sup>2</sup>
Balkon Süd (50%)	7.66 m <sup>2</sup>
Balkon West (50%)	7.34 m <sup>2</sup>

---

**Gesamt** **104,47 m<sup>2</sup>**







BLICKWINKL

2. OBERGESCHOSS

# MAISONETTE WOHNUNG 2.1

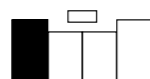
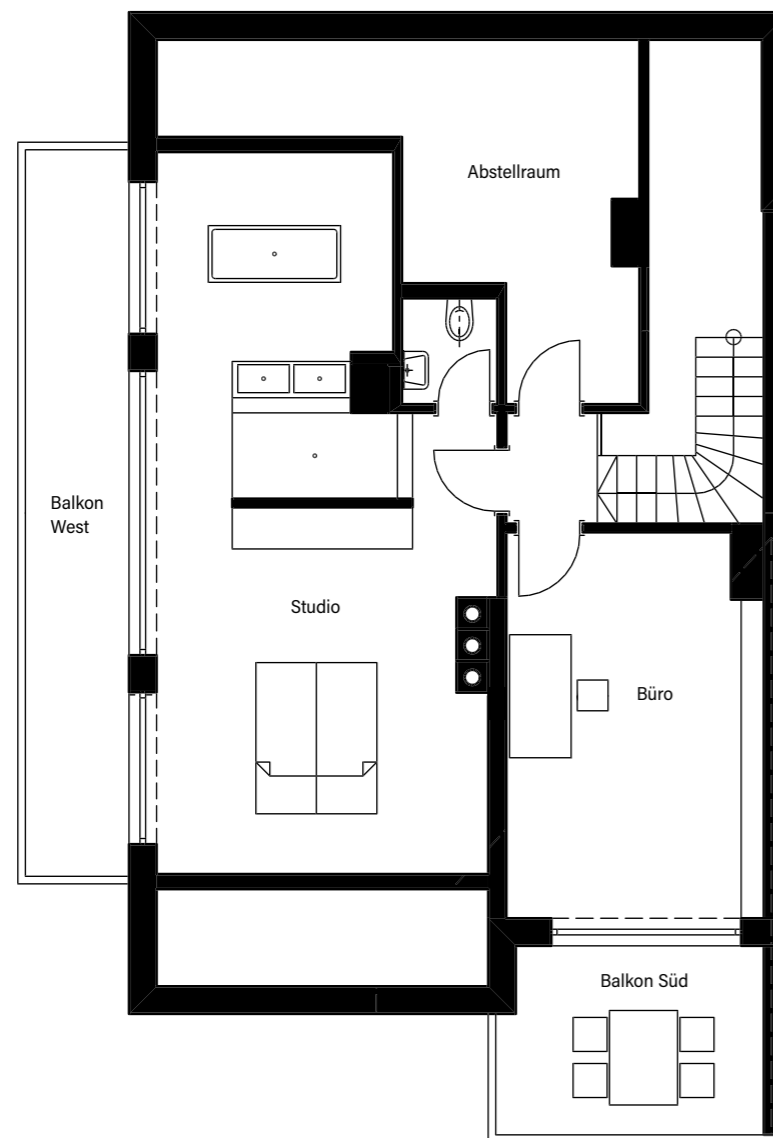
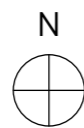
4 Zimmer

Kochen-Essen-Wohnen	58.15 m <sup>2</sup>
Schlafen	15.55 m <sup>2</sup>
Diele	9.04 m <sup>2</sup>
Bad	6.09 m <sup>2</sup>
Balkon Süd (50%)	7.97 m <sup>2</sup>
Balkon West (50%)	7.04 m <sup>2</sup>



— 33 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

DACHGESCHOSS

# MAISONETTE WOHNUNG 2.1

4 Zimmer

Studio	26.50 m <sup>2</sup>
Büro	14.33 m <sup>2</sup>
Dachraum	3.91 m <sup>2</sup>
Podest	1.65 m <sup>2</sup>
WC	1.75 m <sup>2</sup>
Balkon Süd (50%)	4.48 m <sup>2</sup>
Balkon West (50%)	7.05 m <sup>2</sup>

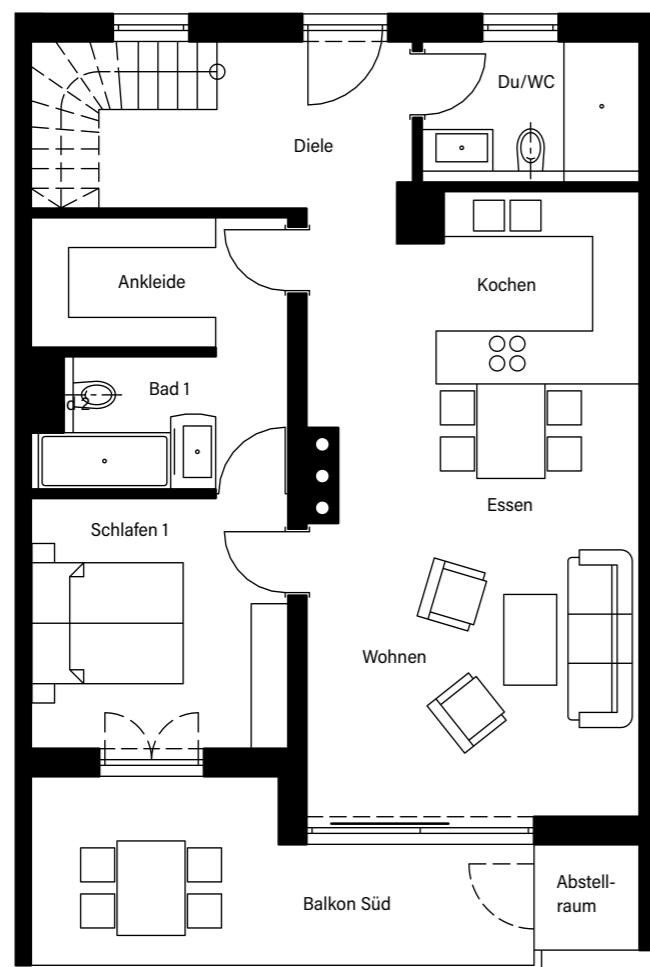
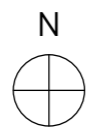
---

**Gesamt** **163,53 m<sup>2</sup>**

VERKAUFT

— 35 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



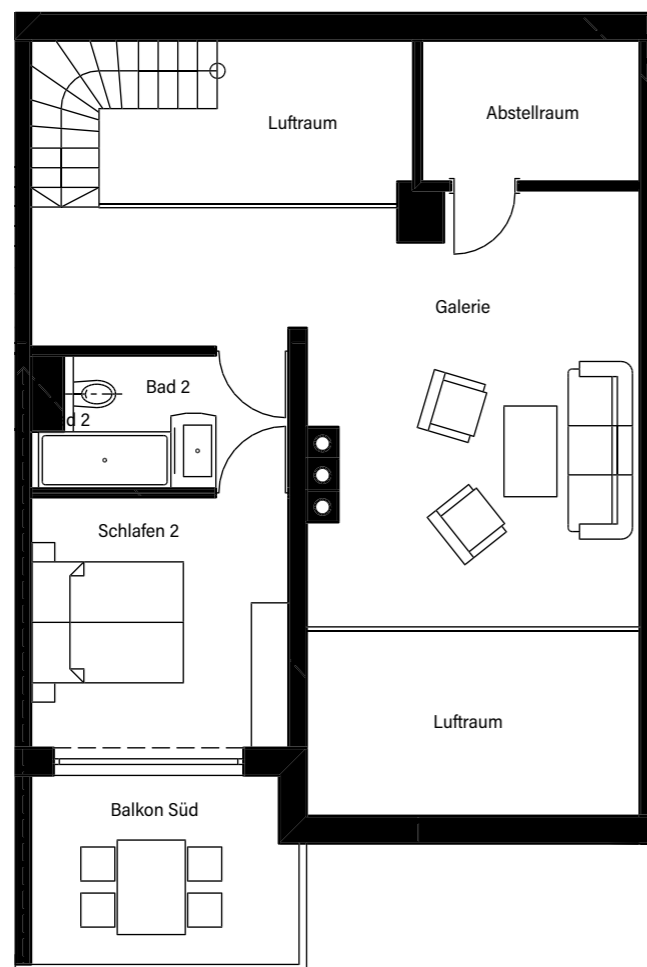
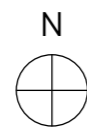
BLICKWINKL

2. OBERGESCHOSS

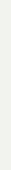
# MAISONETTE WOHNUNG 2.2

4 Zimmer

Kochen-Essen-Wohnen	34.64 m <sup>2</sup>
Diele	8.26 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	10.46 m <sup>2</sup>
Ankleide	5.94 m <sup>2</sup>
Bad 1	5.82 m <sup>2</sup>
Dusch/WC	5.01 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1.88 m <sup>2</sup>
Balkon Süd (50%)	7.12 m <sup>2</sup>



BLICKWINKL



DACHGESCHOSS

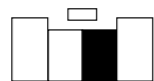
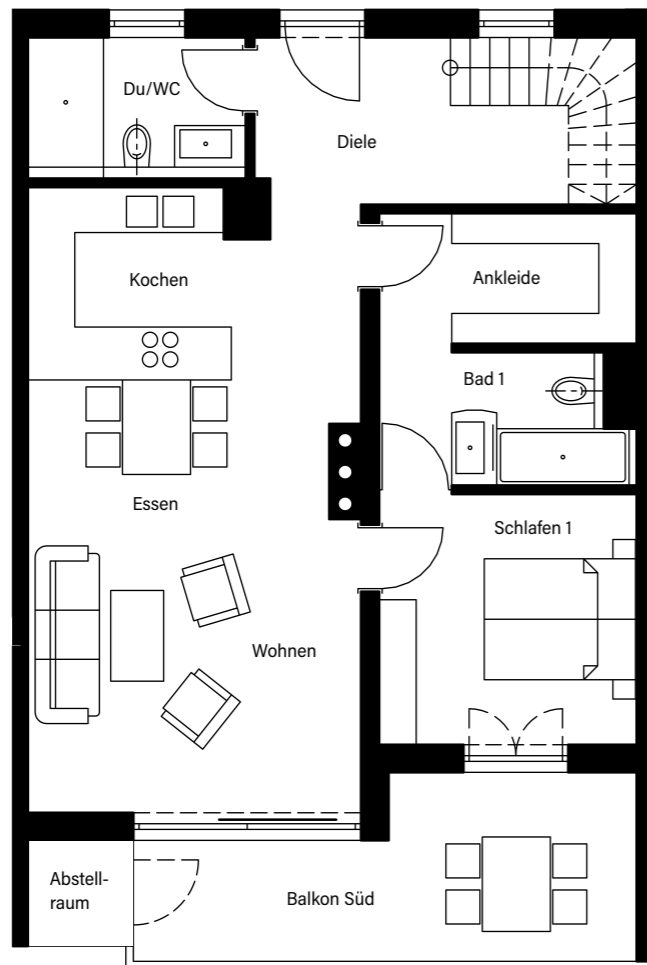
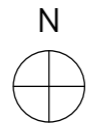
# MAISONETTE WOHNUNG 2.2

4 Zimmer

Galerie	27.64 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	8.09 m <sup>2</sup>
Bad 2	5.82 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2.92 m <sup>2</sup>
Balkon Süd (50%)	4.48 m <sup>2</sup>

---

**Gesamt** **128,08 m<sup>2</sup>**



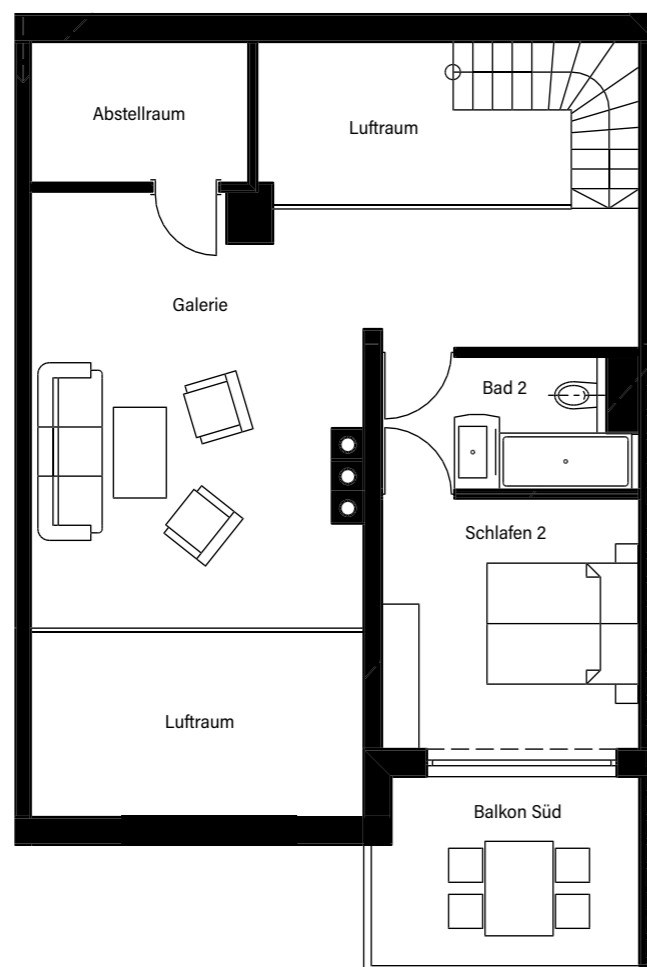
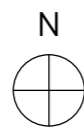
BLICKWINKL

2. OBERGESCHOSS

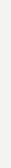
# MAISONETTE WOHNUNG 2.3

4 Zimmer

Kochen-Essen-Wohnen	34.64 m <sup>2</sup>
Diele	8.26 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	10.46 m <sup>2</sup>
Ankleide	5.94 m <sup>2</sup>
Bad 1	5.82 m <sup>2</sup>
Du/WC	5.01 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1.88 m <sup>2</sup>
Balkon Süd (50%)	7.12 m <sup>2</sup>



BLICKWINKL



DACHGESCHOSS

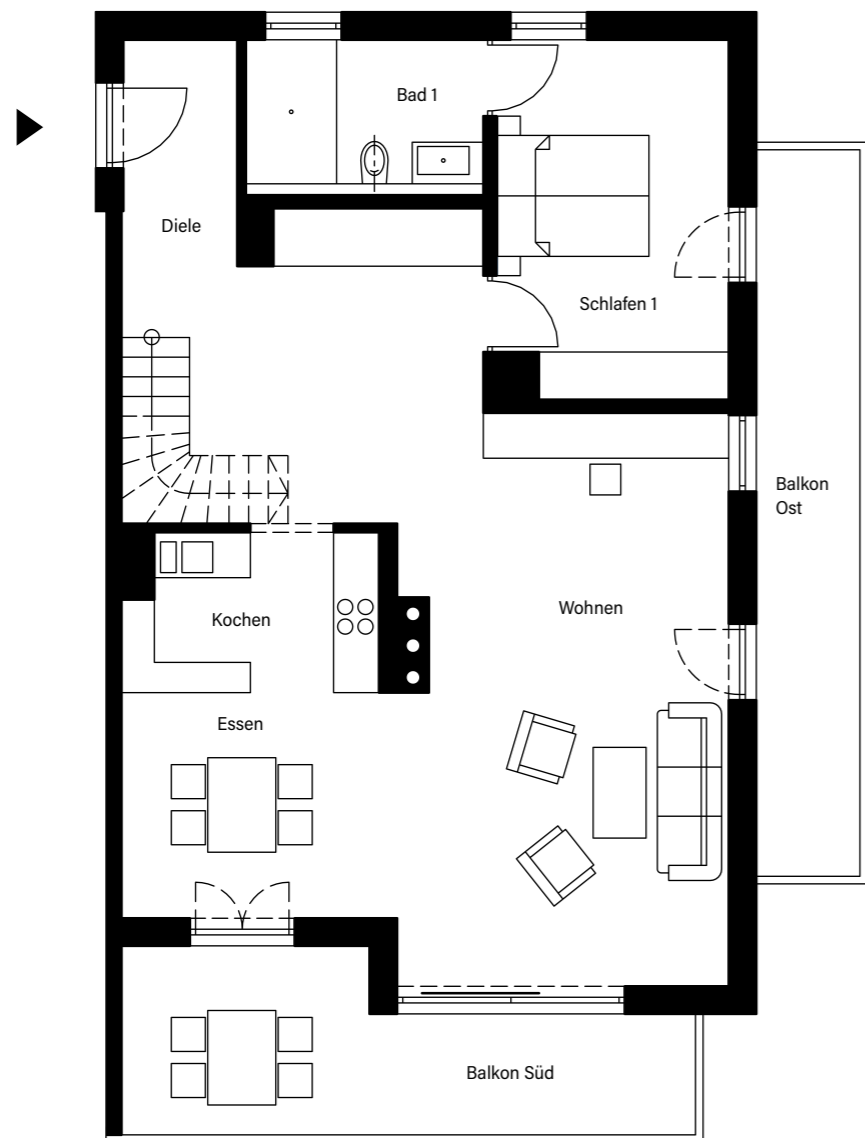
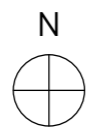
# MAISONETTE WOHNUNG 2.3

4 Zimmer

Galerie	27.64 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	8.09 m <sup>2</sup>
Bad 2	5.82 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2.92 m <sup>2</sup>
Balkon Süd (50%)	4.48 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Gesamt</b>	<b>128,08 m<sup>2</sup></b>

— 43 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

2. OBERGESCHOSS

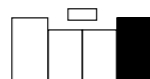
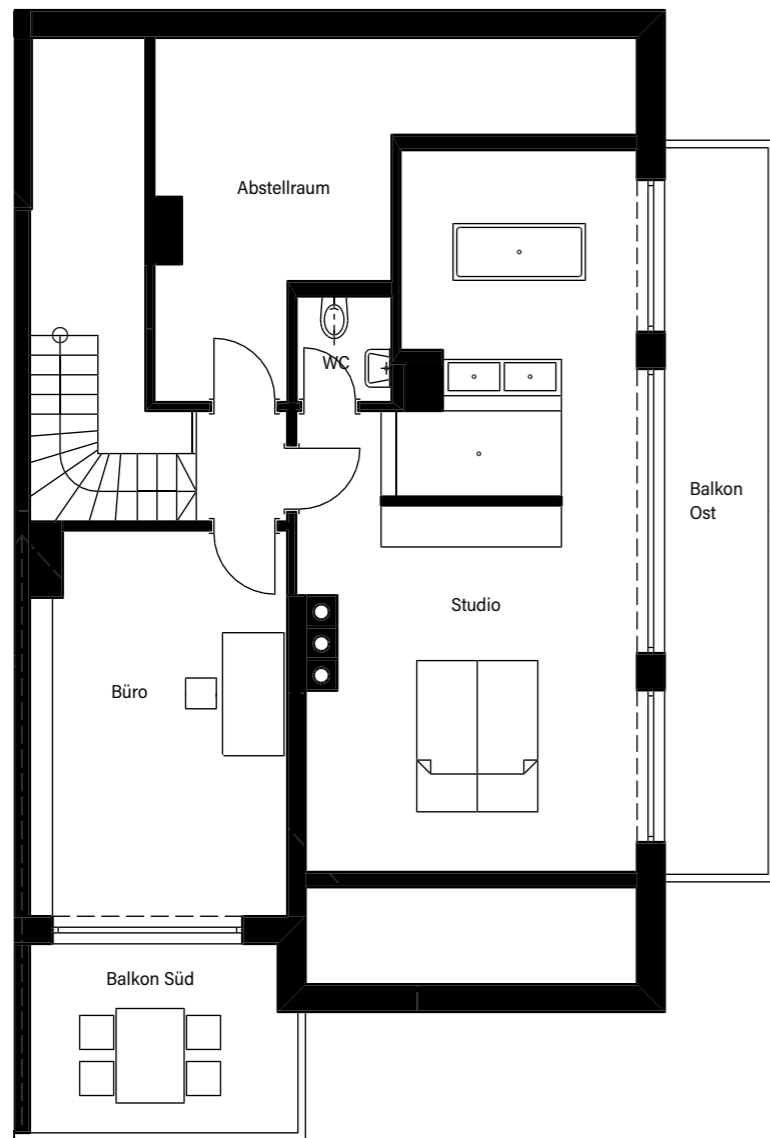
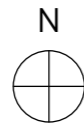
# MAISONETTE WOHNUNG 2.4

4 Zimmer

Kochen-Essen	16.67 m <sup>2</sup>
Wohnen	32.75 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	13.82 m <sup>2</sup>
Diele	17.69 m <sup>2</sup>
Bad 1	6.55 m <sup>2</sup>
Balkon Süd (50%)	7.97 m <sup>2</sup>
Balkon Ost (50%)	7.05 m <sup>2</sup>

— 45 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



BLICKWINKL

DACHGESCHOSS

# MAISONETTE WOHNUNG 2.4

4 Zimmer

Studio	26.66 m <sup>2</sup>
Büro	14.33 m <sup>2</sup>
Dachraum	4.49 m <sup>2</sup>
Podest	1.24 m <sup>2</sup>
WC	1.71 m <sup>2</sup>
Balkon Süd (50%)	4.48 m <sup>2</sup>
Balkon Ost (50%)	7.05 m <sup>2</sup>

---

**Gesamt** **162,47 m<sup>2</sup>**

— 47 —

AM WALDBAHNHOF 4  
REIT IM WINKL



# BAUBESCHREIBUNG

Auf dem 1892 m<sup>2</sup> großen Grundstück F1St. 1347/2 – Am Waldbahnhof 4 in der Gemeinde Reit im Winkl errichtet der Verkäufer ein Wohnhaus mit 12 Eigentumswohnungen von ca. 82 bis ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Fertigstellung: 30. Juni 2024

Es werden zudem 22 Tiefgaragenplätze sowie 7 offene Stellplätze, davon 2 Plätze als Kurzzeitparkplätze für Besucher, Pflegedienste, Lieferdienste etc. im Gemeinschaftseigentum erstellt.

An zentraler Stelle bei der Einfahrt zur Tiefgarage wird zudem ein Gebäude für die Abfalltonnen sowie eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder entstehen. Im Untergeschoss des Gebäudes sind ein Fahrradraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes und ein Skiraum geplant.

Die Baugenehmigung wurde erteilt vom Landratsamt Traunstein am 06.09.2022.

Die Gärten sind den Wohnungen im Erdgeschoss als Sonder Eigentum zugeteilt.

Die Zufahrt ist über das Grundstück 1347/14 mit entsprechenden Rechten gesichert.

Ein Aufzug sichert den stufenlosen Zugang zu allen Etagen.

## 1. Vorbereitende Maßnahmen

Auf Grundlage der Genehmigungsplanung werden alle weiteren Planungen und Nachweise von uns erstellt und sind im Preis enthalten.

Die Bauausführung erfolgt nach den „allgemeinen anerkan-

ten Regeln der Technik“ und den einschlägigen DIN-Normen. Für die lagerichtige Einmessung des Gebäudes im Grundstück wird ein Schnurgerüst erstellt, und es werden die behördlichen Anmeldungen koordiniert. Die Einrichtung von Bauwasser und Baustrom wird von uns veranlasst; der Verbrauch geht zu unseren Lasten. Die Baustelleneinrichtung wie Bau-WC, Unterkünfte und Lagereinrichtungen sind enthalten. Ebenfalls enthalten sind die Gebühren für den Prüfstatiker und den Brandschutzprüfer.

## 2. Erdarbeiten

Sämtliche zur Erstellung des Gebäudes und der Außenanlagen notwendigen Erdarbeiten, einschließlich Schutzmaßnahmen und Rodungen, sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

Der Untergrund wird nach Baugrundgutachten verdichtet. Wasserhaltung während der Bauzeit ist enthalten.

## 3. Maurer- & Betonarbeiten

### Keller und Tiefgarage

Stahlbeton wasserundurchlässig (Bodenplatte, Außenwände); Fundamenteder mit Prüfung; Außendämmung nach Notwendigkeit mit vorgesetzter Noppenfolie, dichte Rohrdurchführungen; Be- und Entlüftung der Tiefgarage nach Vorschrift.

### Außenwände

Dämmziegel (Wärmeleitgruppe nach Energieausweis) mit Schallschutzanforderung; außen integrierte Raffstores; Wärmebrücken optimiert; 2 x horizontale Sperrschicht Außenwände EG umlaufend; deckenumrandungen durchgebunden mit mind. 12 cm Randdämmung; alle Betonteile gedämmt;

## BLICKWINKL

### Treppenhauswand und Wohnungstrennwände

Füllziegel 24 cm oder Beton (Schallschutzgutachten);

### Innenwände

Innerhalb der Wohnungen in allen Geschossen; mind. Ziegel 1,2 (Stärke nach Plan, alternativ je nach Vorgabe Statik/Schallschutz, in mehrschaliger Konstruktion mit mind. gleichem Schalldämmwert); abmauerte Sanitärschächte mit Schallschutzanforderung; auf Decke über unbeheizten Kellerräumen: unterste Schicht mit Dämmziegeln;

### Geschossdecken

Stahlbetondecken, Fugen gespachtelt, Standarddeckendosen; schallgetrennte Treppenläufe; Laubengänge Stahlbeton; Balkone komplett in Holzkonstruktion.

## 4. Zimmerer- & Holzbauarbeiten

Das Dach des Wohnhauses wird gemäß Statik mit Vollsparrendämmung ausgeführt. Dachflächenfenster laut Plan mit Sonnenschutzrollo (Fernbedienung).

Die Dachuntersicht innen wird in weißer, hochwertiger Trockenbauweise erstellt. Sichtbare Pfetten in Altholzoptik. Auf den Sparren wird eine sägeraue Vollholzverschalung mit darauf liegender Dachbahn gemäß technischer Erfordernissen und EnEV-Berechnung aufgebracht.

Die Außenverschalung ebenfalls in Altholzoptik.

## 5. Abdichtung gegen Feuchtigkeit und Dampf; Wärmedämmung

Für den wasserdichten Keller kommt das System Permaton zum Einsatz.

Unter alle Außenwände im Erdgeschoss und Kellerinnenwände, die auf Betonuntergrund stehen, wird eine horizontale Feuchtigkeitsisolierung aus Bitumenpappe gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut. Außerdem zusätzlich über den ersten Ziegelreihen. Ebenso werden alle Schwellenbereiche von Außen- und Fenstertüren sowie gefährdete Bereiche der Fenster gegen mögliche eindringende Feuchtigkeit abgedichtet.

Die Dämmung des Daches wird als Zwischensparrendämmung nach EnEV-Nachweis ausgeführt. Nach oben ist der gesamte Dachaufbau diffusionsoffen. Von unten wird die Konstruktion durch eine Dampfsperre geschützt.

Die Anschlüsse zu angrenzenden Bauteilen werden ebenfalls umlaufend abgedichtet. Die Außenwände erlauben durch ihre Bauweise eine natürliche Feuchteregulierung. Die Decke über unbeheizten Kellergeschossen erhält eine zusätzliche Hartschaumdämmung. Sämtliche Bauteilanschlüsse werden nach DIN oder gleichwertig wärmebrückenoptimiert ausgeführt.

## 6. Schallschutz

Alle Fußbodenaufbauten erhalten eine Trittschalldämmung, die Estriche Randdämmstreifen. Geschossdecken werden zur besseren Schalltrennung durch die Außenwände durchgebunden.

Wohnungstrennwände werden ebenfalls in Ziegelbauweise oder Vollbeton, je nach Vorgabe von Statik/Schallschutz, in mehrschaliger alternativer Konstruktion mit mindestens gleichem Schalldämmwert ausgeführt.

## 7. Dachdecker- & Spenglerarbeiten

Die Eindeckung des Hauses erfolgt hochwertig mit Formatdachziegeln. Alle Spenglerarbeiten wie Regenfallrohre, Dachrinnen, Abtropfbleche etc. werden in Uginoblech oder Titan-Zink gleichwertig ausgeführt.

Die Kamine werden ebenfalls verblecht.

## 8. Treppenhaus

Die Treppenläufe werden in Sichtbeton erstellt, ebenso die tragenden Wände. An der Außenfassade wird das Treppenhaus partiell mit Naturstein bzw. Naturholz verkleidet. Das Treppengeländer wird aus schlichtem Schwarzstahl erstellt.

## BLICKWINKL

## 9. Heizung und Warmwasserversorgung / Lüftung

Eine eigens für Ihr Gebäude erstellte Wärmebedarfsberechnung nach DIN bedeutet wirtschaftliche Auslegung der Anlage im Sinne moderner Energieeinsparung. Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral für alle Wohneinheiten.

Das Heizen des gesamten Gebäudes erfolgt mittels thermischer Grundwassernutzung, unterstützt durch Photovoltaik.

### Warmwasser

Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral in Wohnungsstationen. Das schafft Unabhängigkeit für jede Eigentums-einheit.

Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt vollautomatisch. Alle Heizungs- und Warmwasserrohre sind nach DIN wärme-gedämmt und entsprechen der Heizungsanlagenverordnung.

Die Wärmeübertragung erfolgt in allen Räumen der Wohn-geschosse mittels Fußbodenheizung auf Basis der Wärme-bedarfsberechnung.

Die Regelung erfolgt raumweise über bei den Lichtschaltern integrierte, elektrische Raumthermostaten. Die Flächenheizung erfolgt mit PE-X-Rohren; die Abrechnung ist über Miet-Wärmemengenzähler vorgesehen.

Die Heizungsanlage wird von der Installationsfirma komplett betriebsfertig übergeben, und Sie erhalten eine Einweisung und alle technischen Unterlagen.

Beheizt sind: Alle Wohngeschosse; der Kellerabteilstrakt ist unbeheizt; das Garageschoss und das allgemeine Treppenhause sind ebenfalls unbeheizt.

In jeder Wohnung wird eine dezentrale Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut (für den Mindestfeuchteschutz).

## 10. Sanitärinstallationsarbeiten

Die Wasserversorgung erfolgt mittels Trinkwasserrohren ab Hauptabsperrung Gebäude im Technikraum. Die Wasserleitungsrohre werden fachgerecht wärme-gedämmt. Abwasserleitungen aus Kunststoffrohren führen von den sanitären Einrichtungen bis zur Kellerwanddurchführung für den Kanalanschluss. Entlüftet werden die Abwasserleitungen über das Dach.

Sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen werden nach Schallschutzrichtlinien montiert und gedämmt.

Die Küchen erhalten Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spüle und Geschirrspüler; die Lage erfolgt nach Absprache. Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss, die Bäder und WCs enthalten sanitäre Einrichtungsgegenstände nach Plan.

Sanitäre Einrichtungen werden einer zeitgemäßen Serie eines Anbieters entnommen. Die „Sanitärausstattung“ wird bemustert.

## 11. Elektroinstallation

Die gesamte Installation erfolgt ab Hausanschlusskasten (E.ON) nach VDE-Richtlinien.

Die Außenraffstores sind elektrisch steuerbar.

Alle Räume sind mit Raumthermostaten UP vorgesehen.

Ebenfalls ist jeweils eine Gegensprechanlage (1 Sprechstelle je Wohnung) ohne Video mit Türöffner eingeplant.

Für EDV-Kommunikations-Vernetzung und eine mögliche Kabel- oder Sat-Anlage werden die Leerverrohrung, Verkabelung und Dosen eingebaut (Anlagen nicht im Preis enthalten).

Schaltermaterial: Fabrikat Busch-Jäger, Farbe Weiß oder gleichwertig.

Zähleranlage: Betriebsfertige Installation im Technikraum Keller.

## BLICKWINKL

### Raumausstattungen

(Standardwohnung; wird wohnungsspezifisch angepasst):

Es sind pro Wohneinheit maximal 40 Steckdosen sowie 10 Deckenauslässe mit den entsprechenden Schaltungen (ggf. Bewegungsmelder) enthalten. Mehrungen werden entsprechend verrechnet (ohne Aufschlag).

In den Betonaußenwänden im Keller sind keine Unterputzdosen möglich. Jeweils neben den Türen befinden sich die Schalter für die entsprechenden Brennstellen und für die Heizungsraumthermostaten.

Anschlüsse für den Elektroherd und Backofen sind ebenso enthalten wie extra Stromkreise für Waschmaschine, Trockner und Spülmaschine. Enthalten sind je ein Beleuchtungskörper und eine Außensteckdose für die Balkon- und Terrassenbereiche.

Rauchmelder nach Vorschrift sind im Preis enthalten.

Sollten Sie Decken- oder Bodeneinbauleuchten wünschen, erstellen wir Ihnen gerne ein individuelles Angebot (aufgrund der Vielzahl an Möglichkeiten hier nicht kalkuliert).

Allgemeinbeleuchtungen für Gemeinschaftsbereiche (Flure, Treppenhäuser, Tiefgarage und Außenzuwege) werden in LED- oder Energiespartechnik ausgeführt.

Kellerabteile erhalten je eine Steckdose und einen Lichtauslass mit Schalter.

Jeder Tiefgaragenstellplatz erhält eine Lademöglichkeit für Elektro-KfZ in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.

### **12. Fenster und Türen**

Sämtliche Wohnraumfenster und Fenstertüren werden in Vollholz ausgeführt, mit eloxierten Aluminiumbeschlägen, Einhandbedienung, verdeckt liegender Mechanik und 2 x umlaufender Gummilippendichtung sowie 3-scheiben Isolierverglasung.

Fenster (Türen) und ggf. feststehende Fenster (Tür) Elemente werden gemäß Plan ausgeführt.

Zeitgemäße Fenstergriffe sind ohne Berechnung im Preis enthalten; andere Griffe können beim Hersteller gegen Verrechnung nachgeordert werden.

Die Wohnungseingangstüren (Laubengang) sind aus Echtholz, entsprechend dem Standard einer Wohnungseingangstür.

Es wird eine Schließanlage installiert.

Türblätter der Innentüren in den Wohngeschossen sind als glatte, weiße, kratzfest CPL-beschichtete Türblätter eingerechnet. Die Zargen mit Gummilippendichtung werden als Umfassungs- oder Blockzargen laut Plan passend zur vorgenannten Oberfläche ausgeführt.

Türen und Türklinken können bei der ausführenden Firma bemustert werden (Standard-Klinkengarnitur aus Edelstahl).

Kellertüren werden als Stahltüren ausgeführt. Alle Innentüren haben Buntbartschlösser mit je einem Schlüssel.

Grundsätzlich werden alle Verglasungen, wo bauaufsichtlich vorgeschrieben, in Sicherheitsglas (VSG bzw. ESG gem. Vorschrift) ausgeführt.

### **13. Rollläden / Sonnenschutz**

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen erhalten elektrisch steuerbare Außenraffstore. Dachflächenfenster erhalten außenliegenden Sonnenschutz mit Fernbedienung.

### **14. Verputzarbeiten**

Auf die inneren Wandflächen, außer nachfolgend beschrieben, kommt ein sauber gefilterter oder geriebener mineralischer Kalk-Gips-Putz.

Die Ziegelwände der Kellerräume sowie die Bäder erhalten innen einen feuchtigkeitsbeständigen, mineralischen Kalk-Zement-Putz in gefilterter oder geriebener Ausführung.

## BLICKWINKL

### **15. Estricharbeiten**

Die Unterböden aller Geschosse erhalten einen schwimmenden mineralischen Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß DIN.

### **16. Fliesenarbeiten**

In den Bädern und in den WCs werden moderne, großformatige Boden- und Wandfliesen erster Wahl verlegt. Die Formatgröße ist mit einer Größe von 60 x 60 cm (ohne Mehrkosten) angesetzt.

Materialpreis 50,00 € brutto / m2 (ohne Mehrkosten). Bäder und WCs erhalten eine Verfliesung der Wände in spritzwassergefährdeten Bereichen und in Höhen.

### **17. Malerarbeiten**

Sämtliche Wand- und Deckenflächen der Wohnungen innen erhalten einen wischbeständigen, atmungsaktiven, mineralischen Anstrich im Farbton Weiß. Deckenstöße werden vorab sauber glatt verspachtelt.

Die Außenfassade erhält einen zwei- bis dreifachen Anstrich nach Herstellerangaben mit Silikatfarbe.

### **18. Innenfensterbänke**

Die Innenfensterbänke der Wohngeschosse werden in Holz lackiert, nach Bemusterung, ausgeführt.

### **19. Bodenbeläge**

Alle nicht gefliesten Bodenbereiche erhalten einen vollflächig verklebten, fußbodenheizungsgerechten Mehrschicht-Parquetbelag Eiche Schiffsboden geölt mit mehr als 3 mm Nuttschicht mit schlichten, weißen Sockelleisten. Unsere Bodenbeläge werden bemustert. Bei gewünschter Umstellung von Bodenbelägen erstellen wir ein angepasstes Angebot.

Tiefgarage und Kellerräume erhalten eine der Beanspruchung entsprechende Bodenbeschichtung auf Zement- oder Kunstharzbasis nach jeweils aktuell gültiger Vorschrift.

### **20. Geländer**

Geländer werden in Holz-Schwarzstahl-Kombination ausgeführt.

### **21. Zusätzliche Leistungen / Kleingewerke / Außenanlagen**

Funktionsfertig erstellt werden außerdem sämtliche Schmutzwassergrundleitungen außerhalb des Gebäudes bis zum Kanalanschluss. Das gleiche gilt für Oberflächen- und Dachwasser bis zur vorgeschriebenen Ableitung.

Keller aus Metall-Lamellen Konstruktion. Briefkastenanlage ist enthalten.

Gefährdete Wand- und Stützenbereiche der Tiefgarage werden gegen Tausalzangriff beschichtet.

Außenanlagen werden laut Plan erstellt. Pflasterarbeiten in zeitgemäßem Betonsteinpflaster. Ränder gefasst. In nicht befestigten Bereichen wird Humus angedeckt und Rasen angesät.

Außenmöblierungen wie Sitzbänke, Spielgeräte, Mülltonnenboxen, Fahrradständer o. ä. sind nicht enthalten.

Umfriedungs- / Abgrenzungsbepflanzungen sind enthalten.

Die Gartengestaltung im Sondereigentum ist individuell und nicht enthalten.

Datum: 28.03.2023

EXKLUSIVVERTRIEB



GRESS IMMOBILIEN

Gress Immobilien GmbH  
Weitseestrasse 14  
83242 Reit im Winkl

Anita Salzer  
+49 (0) 8640 986 15 15  
info@immobilien-gress.de

BAUHERR

Chiemgau RiW GmbH & Co.KG  
Brunnenstraße 4  
83242 Reit im Winkl



Planung und Einrichtung  
[www.rundumhome.de](http://www.rundumhome.de)

Die Provision beträgt 1,75% aus dem Kaufpreis zzgl. gesetzlicher MwSt. Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Druck- und Satzfehler vorbehalten. Herausgeber und Verleger: Gress Immobilien GmbH, Weitseestraße 14, 83242 Reit im Winkl; Fotos: Jan Hanser, Martin Siepmann; Visualisierung: Ralph Schenkenberger; Design: [www.derkuentler.com](http://www.derkuentler.com)