

ARCHITEKTONISCH & KULTURELLES HIGHLIGHT

MERING

AUGSBURGER STRASSE 22

EIN STANDORT, DEN ES KEIN ZWEITES MAL GIBT

Dieses einzigartige Anwesen befindet sich im Herzen Merings. Nur wenige Schritte trennen Ihre Traumwohnung vom Zentrum, wodurch Sie eine unwiederbringliche Lage, die einmaliges historisches Flair mit einer perfekten, zentralen und dennoch familienfreundlichen Infrastruktur verbindet.





INHALT

8 ARCHITEKTUR

13 LAGE & UMGEBUNG

23 IMPRESSIONEN

27 WOHN EINHEITEN

47 BAUBESCHREIBUNG

56 KONTAKT

01 ARCHITEKTUR

BEEINDRUCKEND & ZEITLOS



WOHNEN IN MERING

AUSSERGEWÖHNLICHE
ARCHITEKTUR IN EINER
HERVORRAGENDEN UMGEBUNG

5 WOHNEINHEITEN

Herausragende
Eigentumswohnungen

Stilvolles Wohnen

Durchdachte Grundrisse





EXQUISITES WOHNEN FÜR GEHOBENE ANSPRÜCHE

„Ziel unserer Arbeit ist es, für Sie ein Eigenheim zu schaffen, in dem Sie sich ein Leben lang wohlfühlen. Modernste Bauweisen, elegante Details und exquisite Materialien sorgen für ein stilvolles Wohnen. Zuhause ist es bekanntlich am schönsten.“

02 LAGE & UMGEBUNG





VIELFÄLTIG,
WELTOFFEN,
LEBENDIG

DIE LAGE ZÄHLT ALLES DA, ALLES NAH

In wenigen Minuten erreicht man das Stadtzentrum, an welchem man alles für den täglichen Bedarf findet. Ob Super- und Drogeriemärkte, Buch- und Weinhandlung, Obst- und Gemüsestände, Post, Banken oder Ärzte und Apotheken. Hier erreichen Sie diese fußläufig in geringster Zeit. In Mering stehen verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen zur Auswahl. Die Grundschule erreichen Sie durch das Zentrum in unter 10 Gehminuten. Auch weiterführende Schulen sind hier vorhanden, wie beispielsweise die Staatliche Realschule Mering und das Gymnasium.



KULTUR & SEHENSWÜRDIGKEITEN

Merings Sehenswürdigkeiten sind vor allem historisch veranlagt, was die zahlreichen, teils vor sehr langer Zeit erbauten Kirchen und Kapellen bestätigen. Das Heimatmuseum im Obergeschoss des Bürgerzentrums, das jeden ersten Sonntag im Monat geöffnet hat, gibt dabei einen aufschlussreichen Einblick in die Vor- und Frühgeschichte der Marktgemeinde und bietet seinen Gästen die Gelegenheit historische Werke zu besichtigen.

ANBINDUNGEN



MÜNCHEN

Auch die bayerische Landeshauptstadt mit all ihren Vorzügen ist in 27 entspannten Fahrminuten per Zug erreichbar. Regionalzug, IC und ICE bringen Sie in 5 - 30-minütigen Abständen ins Zentrum Münchens. Mit dem Auto gelangen Sie über die A8 in ca. 30 Fahrminuten nach München.

AUGSBURG

Per Zug ist Augsburg in 5 - 30-minütigem Abstand in nur 15 Fahrminuten mit dem Fugger-Express erreichbar. Mit dem Auto benötigen Sie ebenfalls nur ca. 15 Fahrminuten in die Augsburger Innenstadt.

VERKEHRSNETZ MERING

Die hohe Lebensqualität, die nahe liegenden Seen und Naturschutzgebiete, die direkte Nähe zu Bus und Bahn, sowie die vorhandene Infrastruktur in Mering machen dieses Objekt zu einem Highlight auf dem Wohnungsmarkt.

AMMERSEE BAHN

Zudem gibt es die berühmte Ammersee Bahn, die ihre Passagiere über eine wunderschöne Strecke direkt zum 30 Minuten entfernten Ammersee oder wahlweise bis in die Alpen bringt.



ERHOLUNG & ENTSPANNUNG

Ein Synonym, für das begehrte Mering, ist der Begriff „grüne Oase“. Nicht nur die weitläufigen Parks und Wälder allein, sondern auch der nebenan gelegene Mandichosee locken im Sommer viele Erholungssuchende an.



LAGE

Mering zählt zur Planungsregion Augsburg und befindet sich am Rande des Lechfelds etwa 15 km südöstlich der Kernstadt von Augsburg. Der bedeutendste Fluss im Gemeindegebiet ist die Paar.

- Einwohner des Stadtbezirks: 14.881
- Einwohnerdichte in km²: 556
- Fläche in km²: 26,83
- Kennzeichen: AIC – FDB
- Postleitzahl: 86415



2

Gehminuten zum
nächsten Speiseloal

9

Gehminuten zu
schulischen Einrichtungen

4

Gehminuten zum
nächsten Supermarkt

5

Gehminuten zum
Bahnhof Mering

15

Fahrminuten zur
Autobahnauffahrt A8

EIN KURZER
AUSZUG AUS DEN
UNENDLICHEN
MÖGLICHKEITEN

03 IMPRESSIONEN

STILVOLL & HARMONISCH





EINFACH MAL DURCHATM EN

Entfalten Sie sich in
perfekt geplanten und
durchdachten Wohnräumen.

WOHNUNGEN

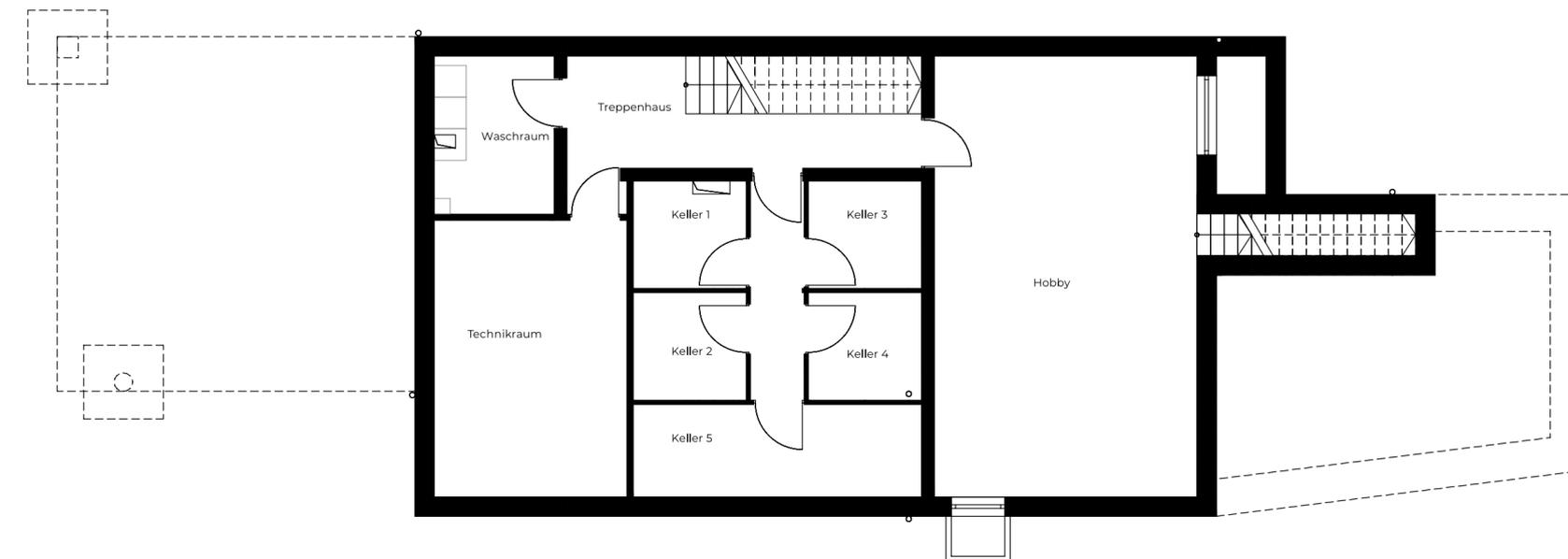
MODERN & ARCHITEKTONISCH
HOCHWERTIG



KELLERGESCHOSS

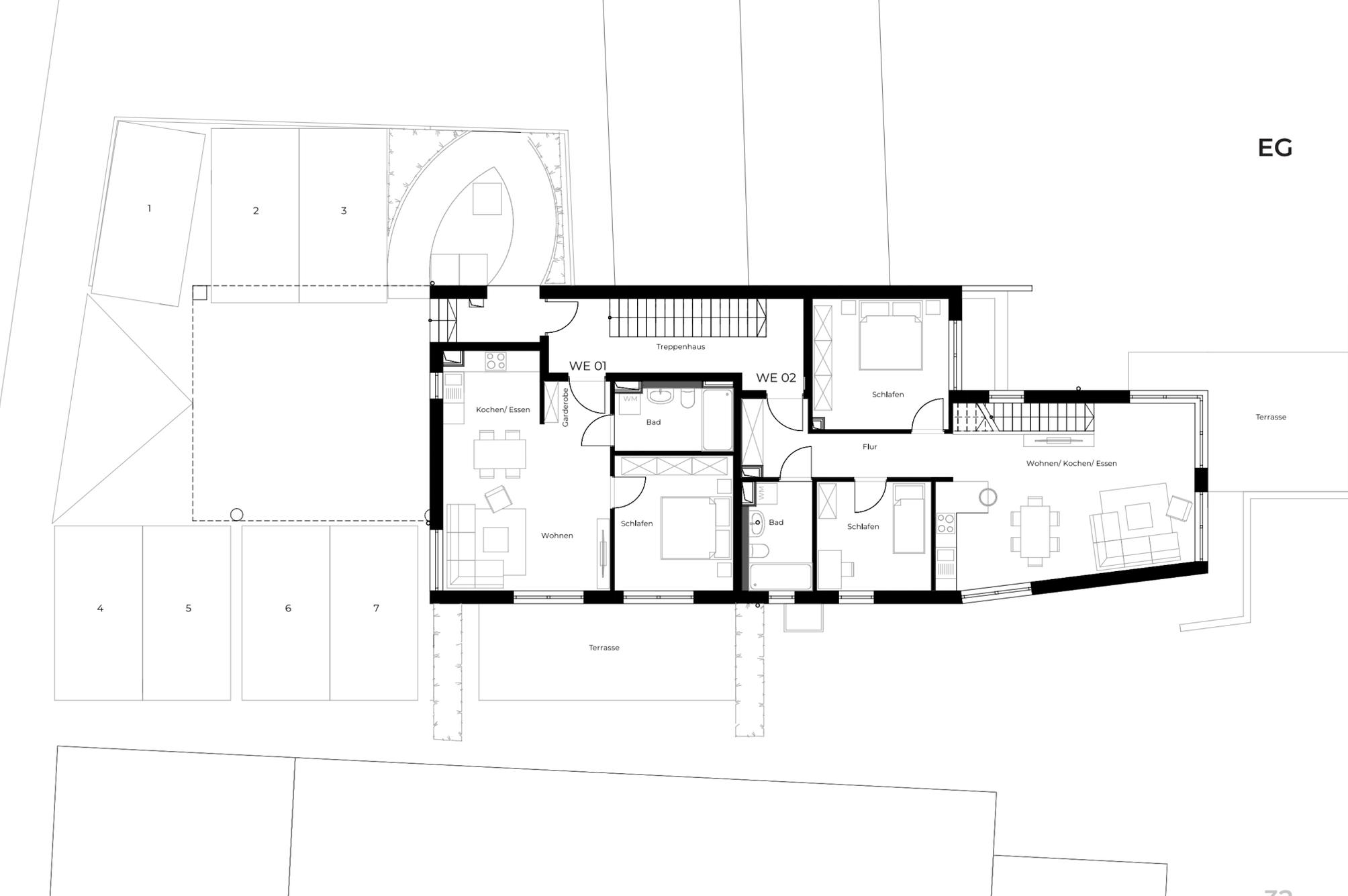
KG

Keller 1	4,37 m ²
Keller 2	4,37 m ²
Keller 3	4,37 m ²
Keller 4	4,37 m ²
Keller 5	9,57 m ²
Waschküche	6,80 m ²
Technikraum	19,12 m ²



ERDGESCHOSS

Wohnung 1	60,41 m ²
Wohnung 2	122,1 m ²
7 Außenstellplätze	



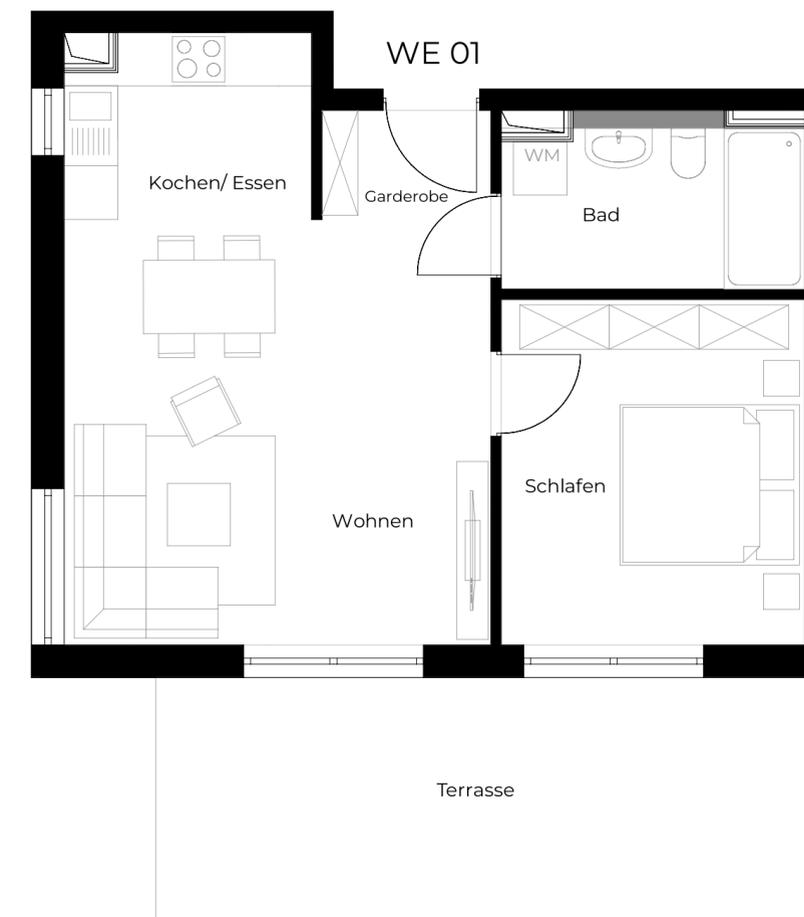
WOHNUNG 1

ERDGESCHOSS RECHTS

- » moderne, einladende Architektur
- » wertiges Erscheinungsbild
- » elegantes Farbkonzept
- » viele bodentiefe Fenster
- » privater Kellerabstellraum
- » Video-Gegensprechanlage mit Farbbildschirm
- » Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- » Bad mit Markenfabrikaten
- » Wohnung mit großer Terrasse und privatem Garten
- » großzügige Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen im Allgemeinbereich
- » Dielenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen

„Ausgesuchte Inneneinrichtung namenhafter Hersteller und ein Gespür für das Besondere ist unser Credo.“

Wohnen	15,65 m ²
Schlafen	13,15 m ²
Kochen Essen	12,55 m ²
Bad	6,34 m ²
Diele	2,30 m ²
Terrasse 1 2	10,42 m ²
Wohnfläche gesamt	60,41 m ²



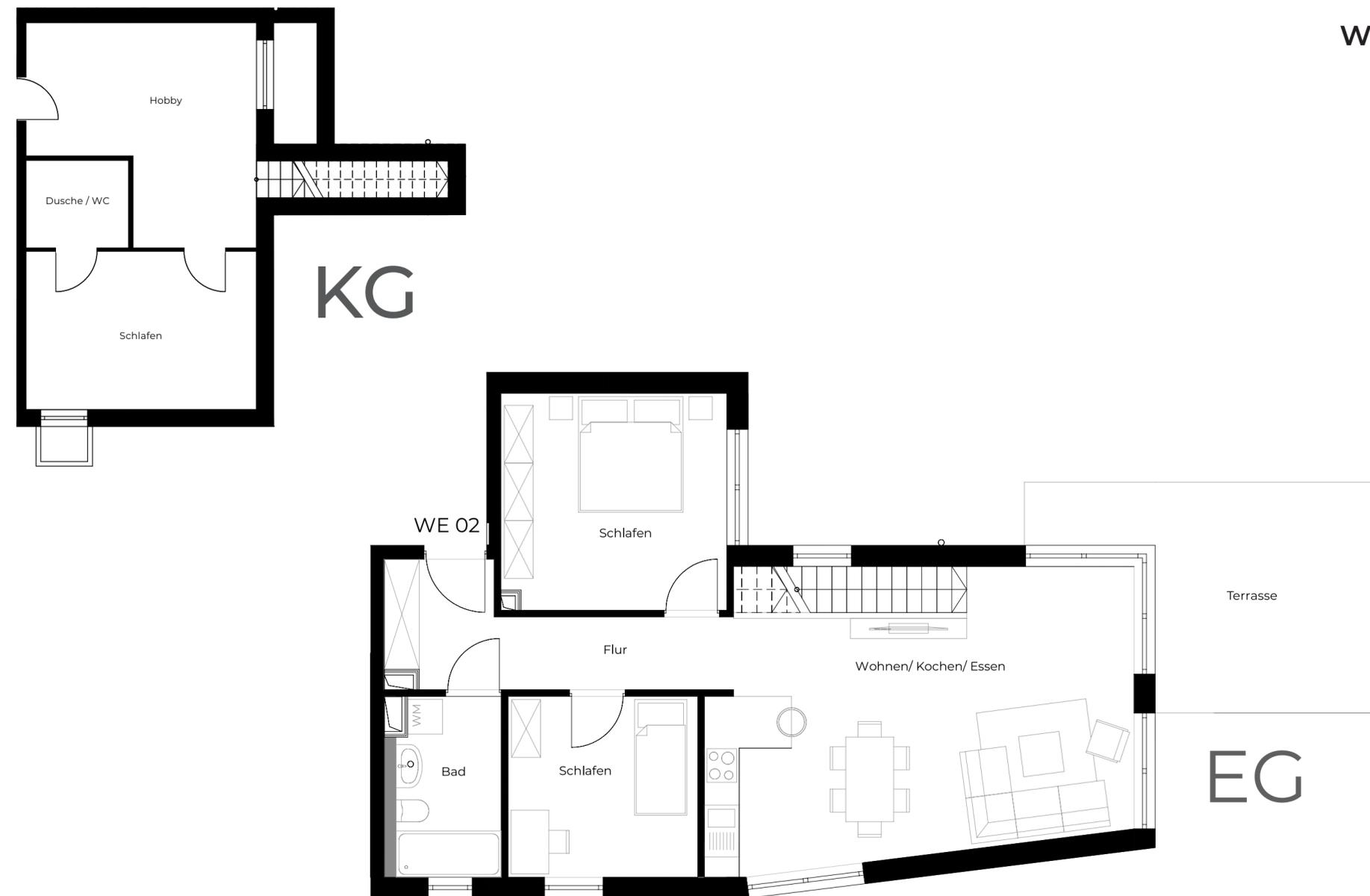
WOHNUNG 2

ERDGESCHOSS LINKS

- » moderne, einladende Architektur
- » wertiges Erscheinungsbild
- » elegantes Farbkonzept
- » viele bodentiefe Fenster
- » privater Kellerabstellraum
- » Video-Gegensprechanlage mit Farbbildschirm
- » Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- » Bad mit Markenfabrikaten
- » Wohnung mit großer Terrasse und privatem Garten
- » großzügige Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen im Allgemeinbereich
- » Hobbyraum mit Fußbodenheizung
- » Dielenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen

„Ausgesuchte Inneneinrichtung namhafter Hersteller und ein Gespür für das Besondere ist unser Credo.“

Kochen Essen Wohnen	32,25 m ²
Schlafen 1	14,61 m ²
Schlafen 2	10,22 m ²
Bad	6,30 m ²
Diele	9,47 m ²
Hobbyraum Souterrain	18,64 m ²
Schlafen Souterrain	15,54 m ²
Bad Souterrain	4,55 m ²
Terrasse 1 2	10,52 m ²
Wohnfläche gesamt	122,1 m²



ERSTES OBERGESCHOSS

1. OG

Wohnung 3	66,95 m ²
Wohnung 4	72,66 m ²



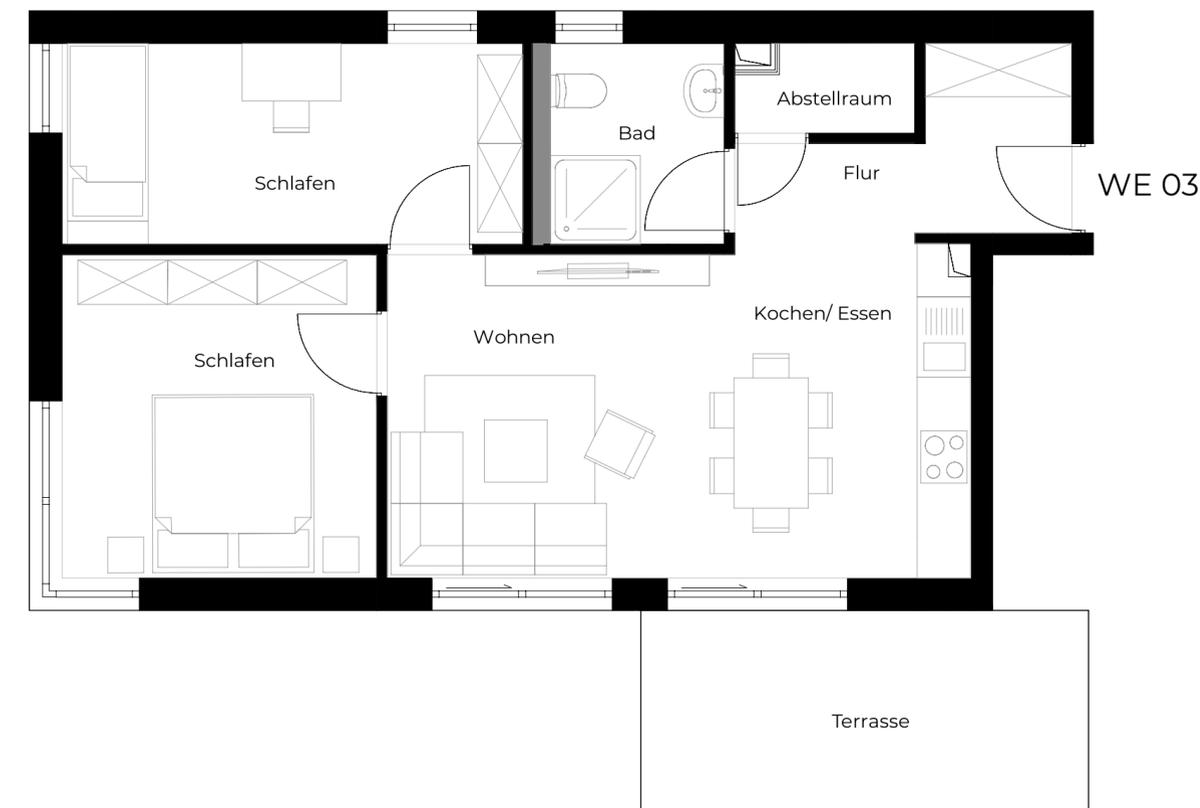
WOHNUNG 3

ERSTES OBERGESCHOSS RECHTS

- » moderne, einladende Architektur
- » wertiges Erscheinungsbild
- » elegantes Farbkonzept
- » viele bodentiefe Fenster
- » privater Kellerabstellraum
- » Video-Gegensprechanlage mit Farbbildschirm
- » Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- » Bad mit Markenfabrikaten
- » Wohnung mit großer Terrasse
- » großzügige Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen im Allgemeinbereich
- » Dielenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen

„Ausgesuchte Inneneinrichtung namenhafter Hersteller und ein Gespür für das Besondere ist unser Credo.“

Wohnen	14,09 m ²
Schlafen 1	12,76 m ²
Schlafen 2	11,61 m ²
Kochen Essen	9,91 m ²
Bad	4,83 m ²
Diele	5,87 m ²
Abstellraum	2,03 m ²
Terrasse 1 2	5,85 m ²
Wohnfläche gesamt	66,95 m ²



W3

WOHNUNG 4

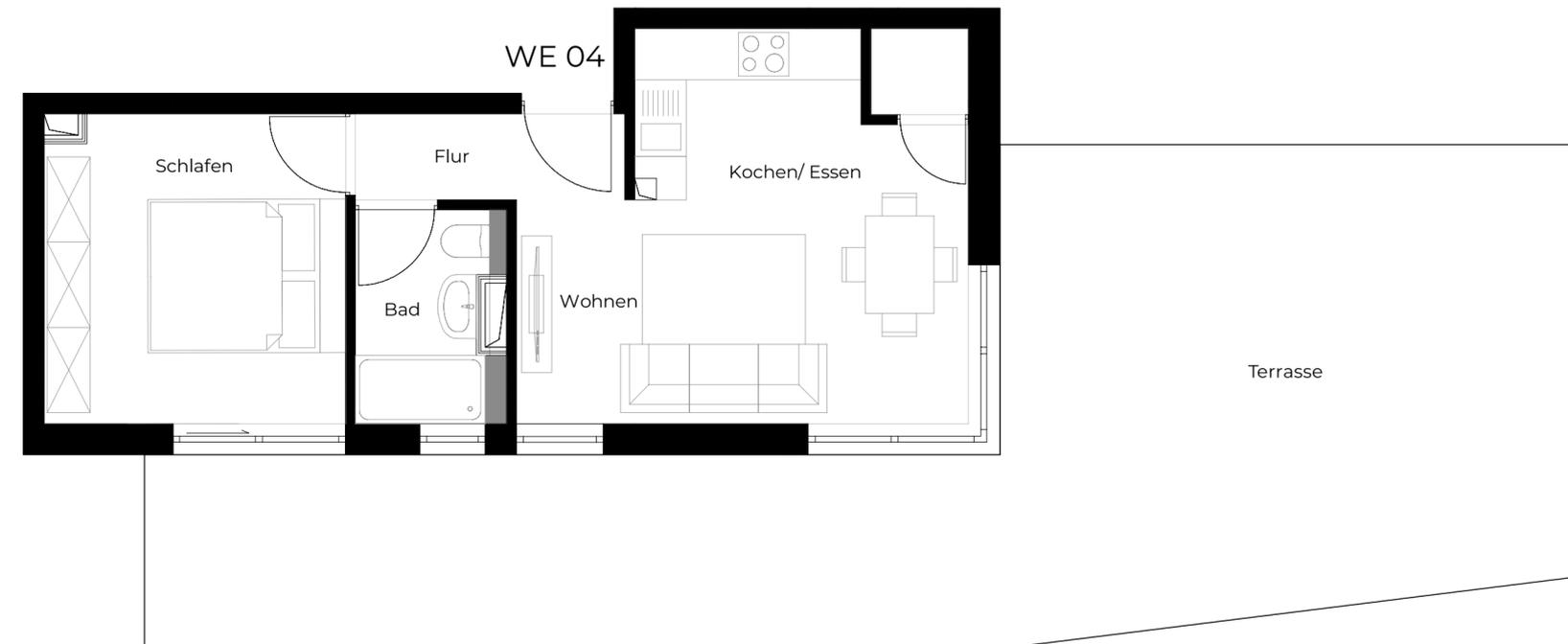
ERSTES OBERGESCHOSS LINKS

- » moderne, einladende Architektur
- » wertiges Erscheinungsbild
- » elegantes Farbkonzept
- » viele bodentiefe Fenster
- » privater Kellerabstellraum
- » Video-Gegensprechanlage mit Farbbildschirm
- » Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- » Bad mit Markenfabrikaten
- » Wohnung mit großer Terrasse
- » großzügige Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen im Allgemeinbereich
- » Dielenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen

„Ausgesuchte Inneneinrichtung namenhafter Hersteller und ein Gespür für das Besondere ist unser Credo.“

W4

Wohnen	12,63 m ²
Schlafen 1	12,72 m ²
Kochen Essen	8,20 m ²
Bad	4,42 m ²
Diele	3,17 m ²
Abstellraum	1,15 m ²
Terrasse 1 2	30,37 m ²
Wohnfläche gesamt	72,66 m ²



DACHGESCHOSS

Wohnung 5

93,69 m²



DG

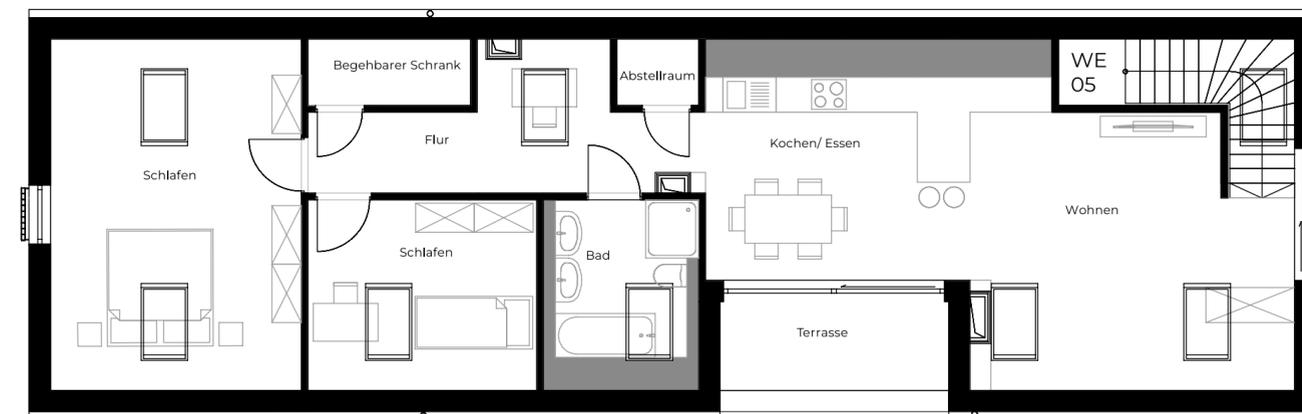
WOHNUNG 5

DACHGESCHOSS

- » moderne, einladende Architektur
- » wertiges Erscheinungsbild
- » elegantes Farbkonzept
- » viele bodentiefe Fenster
- » privater Kellerabstellraum
- » Video-Gegensprechanlage mit Farbbildschirm
- » Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- » Bad mit Markenfabrikaten
- » Wohnung mit großer Terrasse
- » großzügige Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen im Allgemeinbereich
- » Dielenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen

„Ausgesuchte Inneneinrichtung namenhafter Hersteller und ein Gespür für das Besondere ist unser Credo.“

Wohnen	22,47 m ²
Schlafen 1	20,81 m ²
Schlafen 2	10,48 m ²
Begehbarer Schrank	1,58 m ²
Kochen Essen	15,55 m ²
Bad	6,70 m ²
Diele	12,05 m ²
Abstellraum	0,83 m ²
Terrasse	3,22 m ²
Wohnfläche gesamt	93,69 m ²



W5

05 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BODENBELÄGE IN DEN WOHNUNGEN

WOHNZIMMER, ESSZIMMER, SCHLAFZIMMER, KINDERZIMMER

Standardbodenbelag: Eiche Mehrschicht Dielenparkett, Muster wird von der PINAR Bauträger GmbH vorgelegt. Sämtliche Bodenbeläge werden klebend verlegt und erhalten Randleisten in Weiß mit Altberliner Profil in 80mm hoher Ausführung, sowie Eckschutzschienen, passend zum bemusterten Bodenbelag.



BODENFLIESEN IN DEN WOHNUNGEN

BADEZIMMER UND WC'S

Bodenfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt. Notwendige Fugen, Eckausbildungen, Anschlüsse etc. erhalten eine Acryl- bzw. Silikonfuge. Die Fliesenverlegung im Bereich der Duschen wird mit Gefälle zum Ablauf stattfinden. Boden- und Wandfliesen in der Größe von 60/60 cm.



FENSTER/FENSTERTÜREN

Fenster und Fenstertüren in Aluminium/Kunststoff,
Rahmenfarbe Außen Schwarz/Innen Weiß. Hersteller: Internorm

GRIFFE

Alle Griffe werden in Edelstahl als Dreh-Kippgriffe
in schwarz matt ausgeführt.

WÄRMEDÄMMUNG

U-Wert Fenster nach KFW-Angaben.

FENSTERBLECHE

Fensterbleche mit Gefälle nach außen, Abtropfkante und seitlicher
Aufkantung, inkl. Endteile und Schutzfolie in Aluminium eloxiert.

FENSTERBÄNKE INNEN

Es werden Granitfensterbänke nach Vorgaben der PINAR Bauträger
GmbH im Typ Granit „Nero Assoluto Zimbabwe“, Oberfläche poliert,
3cm stark ausgeführt.

ROLLÄDEN & RAFFSTORES

Aluminium - Rollläden - Deckbreite 52 mm, Nenndicke 14 mm, mit
fünf Verstärkungsstege. Alle Schlafräume und Bäder/WC´s erhalten
Aluminium-Rollläden. Der offene Wohnraum erhält jeweils Raffstores.

Die Rollläden bestehen aus schwarzen Aluminiumlamellen mit
abschließendem Anschlussprofil.

Die Raffstores bestehen ebenfalls aus Aluminium und erhalten
zusätzlich eine Wetterstation.

An jeglichen Wohnungsfenstern werden raumseitig geschlossene
Ziegelrollladenkästen verbaut.

Die Rollläden & Raffstores werden elektrisch betrieben.

HAUSTÜRE

Als Haustüre wird eine hochgedämmte Aluminiumhaustüre mit
Glasausschnitt gemäß den Vorgaben des Bauträgers in RAL9005
verbaut. Die Wärmedämmwerte richten sich nach den Vorgaben des
Energiebedarfsausweises.

» Aluminiumhaustüre mit Glasfalzfüllung GF

» Dekorglas: WSG bestehend aus VSG mattiert mit klaren Streifen

» Verriegelung: 3-fach-Verriegelung, 3-fach-Verriegelung mit
durchgehender Schließleiste und verstellbaren Schließpunkten
sowie Schwenkriegeln

» Es wird zusätzlich eine extra lange Edelstahlhandhabe mit
mindesten 1000 mm Länge verbaut

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Selbstschießende Wohnungseingangstüren werkseitig
beschichtet mit abriebfestem, lichtbeständigem Superlack
(auf Acrylatbasis), elektronisch ausgehärtet. Farbton: Extraweiß.
Wohnungseingangstüren mit folgenden Merkmalen:

» Klimaklasse 3

» Schallschutzklasse 3

» Mechanisch absenkbare Bodendichtung

» Türspion inklusive

» Obertürschließer mit Gleitschienen

Die Überdachung erfolgt durch eine VSG Überdachung.

INNENTÜREN

Sämtliche Innentürelemente haben eine weiße Oberfläche, ähnlich
RAL 9016, und eine Rundkantenzarge. Die Beschreibung:

» Oberfläche: Weißlack

» Türblatt: Kassettentürblatt, Röhrenspankernmittellage

» Türblattkante: rund

» Drückergarnitur: Edelstahl- Q13 Eckig schwarz matt

» Hersteller: Jeld - Wen

INNENPUTZ

Als Innenputz wird ein gekörnter Kalkzementputz in Q3 Qualität verwendet. Im Kellergeschoss werden nur die Innenwände der Kellerräume, sowie der Technik- und Waschmaschinenraum. verputzt.

INNENWÄNDE & DECKEN

Sämtliche Wände und Deckenflächen der Wohnungen werden im Farbton weiß mit Relius-Bio-Silikatfarbe zweimalig deckend gestrichen. Im Kellergeschoß werden die Betondecken sowie die Wände weiß gestrichen.

ELEKTROINSTALLATION & ELEKTRISCHE AUSSTATTUNG

Sämtliche Leitungen werden unterputzt in Leerrohren verlegt. Für die Waschmaschine und den Wäschetrockner sind im Waschkeller die Anschlüsse direkt den Wohnungen zugeordnet. Die Klingelanlagenkombination mit Video-Sprechanlage wird im Eingangsbereich untergebracht. Rauchmelder werden nach Bauordnung angebracht. Alle Wohnungen erhalten jeweils LED Spotlights. Muster und Anzahl nach Vorgabe des Elektroplaners und der PINAR Bauräger GmbH. Jegliche Steckdosen und Schalter

werden von der Firma Busch & Jäger der Serie Future Linear schwarz matt ausgeführt. Die Steckdosen und Lichtschalteranzahl richtet sich ebenfalls nach den Vorgaben der Elektroplanung. Das Treppenhaus wird durch durch LED Spots und Stufenbeleuchtungen belichtet. Der Hauseingangsbereich erhält Außenleuchten (speziell für den Außenbereich).

SANITÄRINSTALLATION & AUSSTATTUNG

An den Gartenseiten im Erdgeschoss wird jeweils ein Kaltwasseranschluss samt frostsicheren Gartenwasserauslaufhahn installiert.

Der Duschbereich wird gefliest und entsprechend abgedichtet.

Im Kellergeschoss wird im Waschkeller je Wohneinheit ein Waschmaschinenanschluss installiert.

Jegliche Armaturen in den Badezimmern/WC´s werden in schwarz matt ausgeführt.

LÜFTUNGSANLAGE

Die Lüftungsanlage wird nach den Angaben des Energieberaters verbaut (KFW55 EE).

Es wird eine dezentrale Thermo - Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung der Firma LTM verbaut.

HEIZUNGSANLAGE

Das Heizungskonzept basiert auf zwei Wärmeerzeuger, einer sogenannten Hybridheizung. Die Weishaupt Luft/Wasser Wärmepumpe Typ WBB 20 übernimmt die Hauptrolle der Gebäudewärmeversorgung.

Für die Spitzenlastabdeckung übernimmt die modulierende Weishaupt Gasbrennwerttherme WTC-GW 25-B die Restwärme der Wärmepumpe.

Ein Pufferspeicher von 200 Liter und ein Warmwasserspeicher von 500 Liter wird in das System integriert.



BADEZIMMER WOHNUNG 1- 5

Badewannen-Komplettset, bestehend aus:

- » Kaldewei Acryl Rechteckwanne 1800 x 800mm weiß
- » Hansgrohe Metropol Wannenmischer Unterputz
- » Hansgrohe Fix Fit Schlauchanschluss Square
- » Hansgrohe Metropol Brausehalterset 1jet mit Brauseschlauch 125 cm

DUSCHANLAGE KOMPLETTSET

- » Easy Drain Modulo TAF Wall Duschrinne 80 cm
- » Hansgrohe Metropol Wannenmischer Unterputz
- » Hansgrohe Fix Fit Schlauchanschluss Square
- » Hansgrohe Metropol Brausehalterset
- » Hansgrohe Kopfbrause eckig

WASCHTISCHANLAGE KOMPLETTSET

- » Grohe Cube Keramik Handwaschbecken 80cm weiß
- » Hansgrohe Metropol 100 Waschtischmischer mit kurzem Auslauf und Push-Open-Ablaufgarnitur in schwarz matt

WC-ANLAGE KOMPLETTSET

- » Villeroy & Boch Subway 2.0
- » WC-Sitz Soft Closing, Quick Release weiß
- » Geberit Betätigungsplatte Sigma 30 Schwarz/Chrom

TREPPENANLAGE

Die Treppenstufen und Podeste von Keller bis zum Dachgeschoss werden mit Fliesenbelag ausgeführt. Die Materialauswahl richtet sich nach den Vorgaben der PINAR Bauträger GmbH. Es werden Edelstahl Handläufe Mauerseitig in polierter Ausführung montiert.

KELLERABTEILE & KELLERTÜREN

Die zu jeder Wohnung zugehörigen Kellerabteile werden aus Stahllamellen von der Firma Käuferle verbaut. Jedes Kellerabteil erhält zudem eine Verschlusslasche für die Absperrung an den Türen. Die Kellerböden erhalten einen Fliesenbelag nach Vorgaben der PINAR Bauträger GmbH.

AUSSENFASSADE

Ein zweimaliger Fassadenanstrich erfolgt mit einer Silikatfarbe-Fassadenfarbe. Das Farbkonzept richtet sich nach den Vorgaben der PINAR Bauträger GmbH.

AUSSENANLAGEN

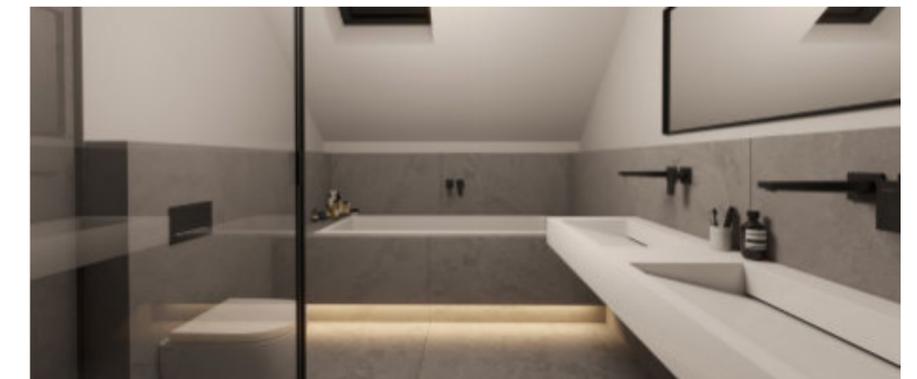
Die Außenanlagen werden nach dem Außenanlagenplan des beauftragten Architekturbüros ausgeführt.

TERRASSEN/DACHTERRASSEN/BALKONE

Für die Terrassen/Dachterrassen und Balkone werden Betonpflaster und WPC-Dielen vorgesehen.

TERRASSEN ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoss werden die Terrassenplatten mit 40 x 60 x 4,2 cm gestaltet. Die Terrassen werden mit Borddielen begrenzt. Die Verlegung erfolgt nach Vorgaben der PINAR Bauträger GmbH.



TERRASSEN 1.OG & 2.OG

Die Terrassen in den weiteren Obergeschossen erhalten WPC Dielen in RAL 7016.

BALKONGELÄNDER & DACHTERRASSEN- GELÄNDER

An den Balkonen sowie an der Dachterrasse wird eine Brüstungsmauer aus Ziegeln mit Glaseinsätzen verbaut.

Die Glaselemente werden in folierter Form in lichtdurchlässigem schwarz hergestellt. Geländer-Pfosten falls nötig in RAL9005.

ERSCHLISSUNGSWEG/STELLPLÄTZE

Die Zufahrt von der Straße zum Hauseingang wird mit Quadratpflastersteinen gepflastert. Die Stellplätze vor den Häusern werden ebenfalls mit Quadratpflastersteinen im erforderlichen Umfang gepflastert. Die KFZ-Stellplätze werden im erforderlichen Umfang in Öko-Rasenpflaster angelegt. Um das Haus wird im erforderlichen Umfang ein Leerkiestreifen mit ca. 40-60cm angelegt, dieser wird mit anthrazitfarbenen Steinen verfüllt.

GARTENZAUN

Als Abtrennung sowie als Abschluss der Grundstücke wird ein Gartenzaun verbaut. Modell: Doppelstabmattenzaun in Anthrazit, Höhe 1000mm, Pfosten Profilrahmen 160x100mm in Anthrazit. Die Ausführung richtet sich nach dem vorgegebenen Geländeverlauf.

MÜLLTONNENHAUS

Im Bereich des Hauseinganges wird ein Mülltonnenhaus errichtet. Das Mülltonnenhaus wird aus Metall oder Holz erstellt.

BRIEFKASTENANLAGE

Im Bereich des Hauseingangs wird eine Briefkastenanlage mit integrierter Kamera für die Videosprechanlage verbaut.