



VIA
REGIA



WALDSTRASSE 2A | LEIPZIG





Visualisierung der «Via Regia»
aus Sicht des Illustrators

INHALT

Angebot im Überblick	04
Visualisierung	06
Objektvorstellung	08
Wirtschaftsstandort	14
Bildung & Kultur	16
Tourismus & Freizeit	18
Mikrolage	20
Stadtteil	22
Longstay	28
Wohnungsgrundrisse	30
Bau- & Leistungsbeschreibung	118
Der Initiator	126
Referenzen	128
Impressum	134
Herausgeber	135

VIA REGIA



VIA
REGIA



Visualisierung der «Via Regia»
aus Sicht des Illustrators

Anlagentyp	Longstay / Serviced Apartments
Adresse	Waldstraße 2A, 04105 Leipzig
Angebotenes Gebäude	«Via Regia» Effizienzhaus: KfW 40 Flurstücksnummer 3187 Blatt 18 86, Gemarkung Leipzig 616 qm Grundstücksfläche ca. 1.966 qm vermittelbare Wohnfläche
Anzahl Wohnungen	44 Wohneinheiten
Wohnungsgrößen	von 31,94 qm bis 92,33 qm
Stellplätze	14 Tiefgaragenstellplätze im Parklift, 3 Außenstellplätze
Mieterwartung	ca. 23,50 €/m ² Wohnfläche, kostenfreie Erstvermietung, 12 Monate Mietgarantie, Tiefgaragenstellplatz 100,00 €, Außenstellplatz 65,00 €
Bezugsfertig/ Gesamtfertigstellung	Bezugsfertigkeit 31.12.2024, Gesamtfertigstellung 31.03.2025
Kaufpreis inkl. Stellplätze	14 Mio. €
Ankaufsfaktor	24,4-fach der Jahresnettokaltmiete
Jahresnettokaltmiete	573.670,00 €



Visualisierung der «Via Regia»
aus Sicht des Illustrators

VIA REGIA



VISUALISIERUNG DER
STRASSENANSICHT
«VIA REGIA» IN LEIPZIG
AUS DER SICHT DES
ILLUSTRATORS

7



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

VIA REGIA



Unser Objekt Via Regia befindet sich in der Waldstraße 2a im Leipziger Waldstraßenviertel. Die Neubauimmobilie ist ein Eckgebäude, das durch seine markante Fassade die Aufmerksamkeit auf sich zieht. Verglaste Vorsprünge mit Sitzgelegenheiten verzieren das Meisterwerk, dessen Fenster und Balkone ein architektonisches Spiel mit der dritten Dimension darstellen. Goldene Wandpaneele werten die Fassade zusätzlich auf. Das aufwendig gestaltete Entree, ein mit Natursteinen verkleidetes Treppenhaus, modernes Lichtdesign und Hotelteppiche in den Fluren betonen einen

internationalen großstädtischen Chic in Art-Deco-Optik, der dieser herausragenden Wohnlage in jeder Hinsicht angemessen ist. Damit bildet das Via Regia ein attraktives Aushängeschild am Waldplatz, den es an repräsentativer Stelle baulich abschließt. Im Via Regia stehen insgesamt 44 Wohneinheiten zum Verkauf. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen kompakten 32 m² und großzügigen 92 m². Neben diesem variantenreichen Größenspektrum gibt es eine Besonderheit, die in der Leipziger Wohnkultur bislang noch viel zu wenig anzutreffen ist, aber in anderen

Metropolstädten längst zum festen Bestandteil der urbanen Wohnkultur gehört: Longstay Appartements. Im Via Regia bieten wir diesen zeitgemäßen Wohnungstyp mit ästhetisch hochwertigen Design-Einrichtung an. Die Longstay Appartements haben praktisch-funktionelle Grundrisse und stattliche Raumhöhen von 2,60 m. Sie sind im Retro Art-Deco-Stil eingerichtet. Dazu gehören individuelle Schrankbauten und weitere Designermöbel, Einbauküchen, Naturstein-Badezimmer mit matt gebürsteten Armaturen in Gold oder ein indirektes Beleuchtungssystem im Schlafzimmer. Alle Appartements verfügen über Balkon oder Loggia, die Maisonettewohnungen haben eine große Dachterrasse. Weiterhin gehören zum Via Regia 17 PKW-Stellplätze mit E-Ladesäule.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- ARCHITEKTONISCH AUSSERGEWÖHNLICHER NEUBAU
- LONGSTAY APPARTEMENTS ALS ATTRAKTIVES URBANES WOHNKONZEPT
- GROSSES WOHNUNGSSPEKTRUM MIT PRAKTISCHEN GRUNDRISEN
- HOHE, LICHTDURCHFLUTETE RÄUME
- KOMPLETTE DESIGNEINRICHTUNG IM ART-DECO-STIL
- HOCHWERTIGE SANITÄRAUSSTATTUNG



Standort des zukünftigen Objektes «Via Regia» (oben)
Blick zum Waldplatz (unten)

Innenvisualisierung der «Via Regia»
mit Mustermöblierung aus der Sicht
des Illustrators



Freiflächenplan

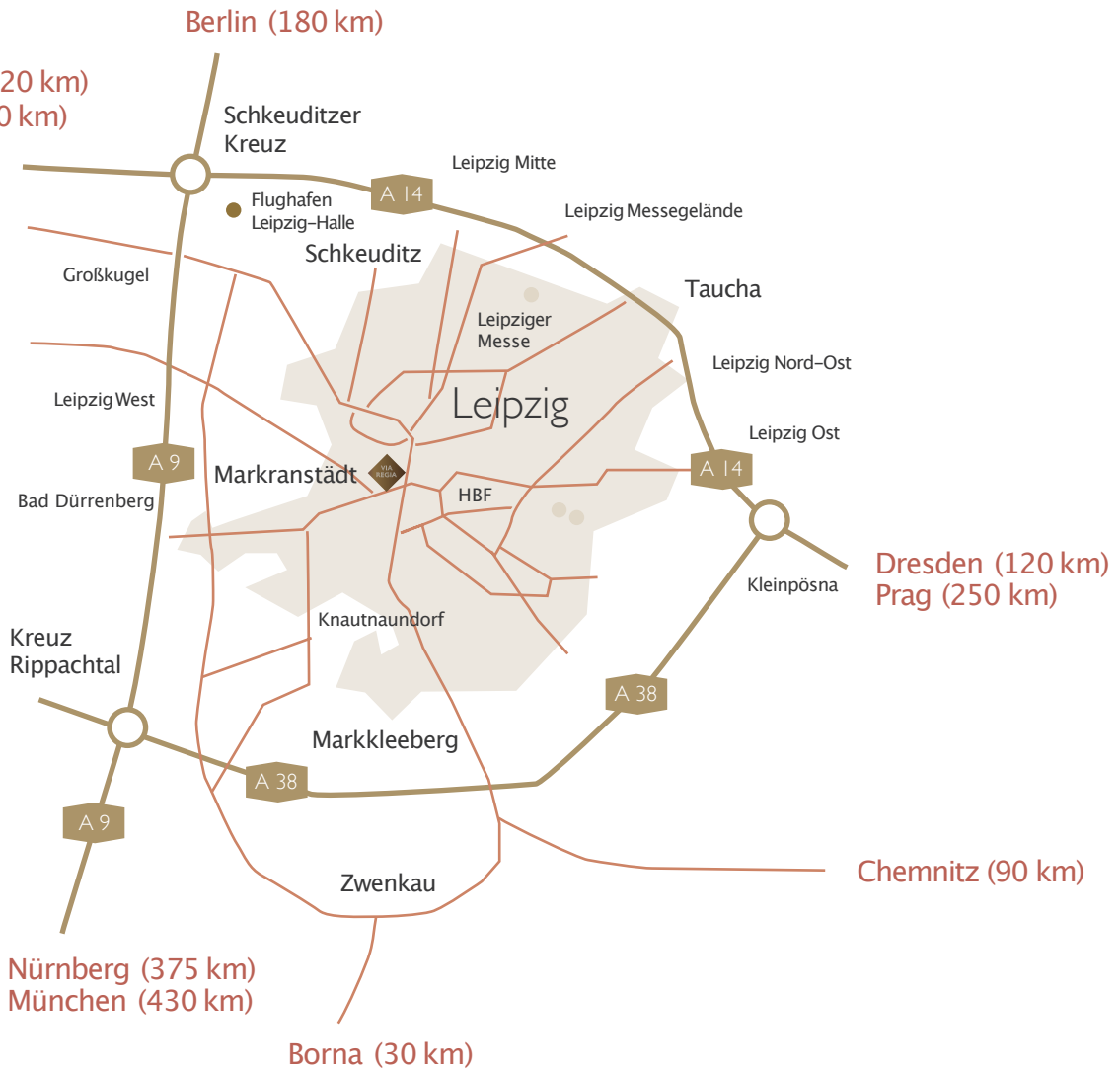




WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

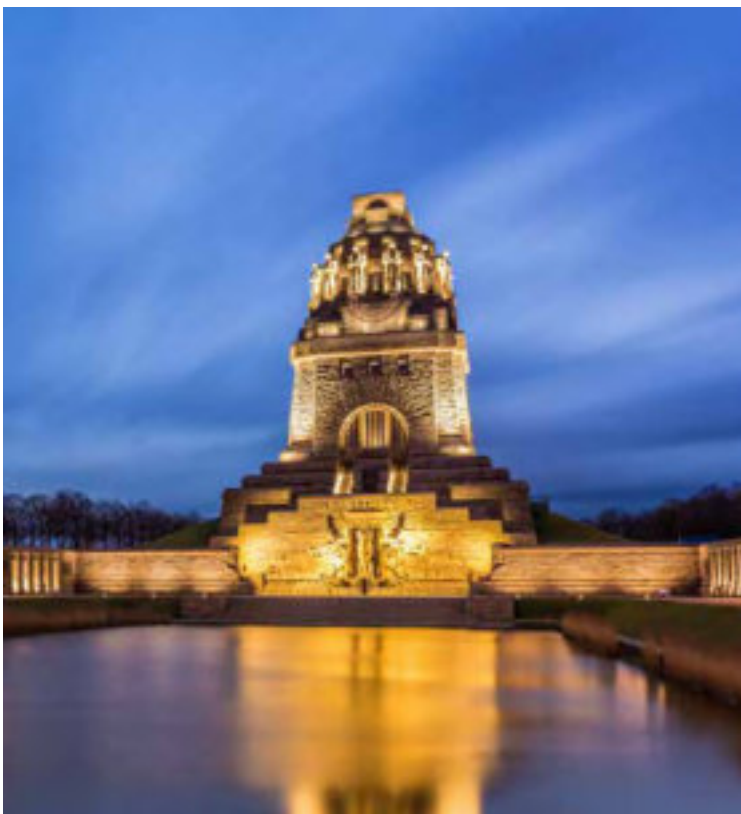
MAKROLAGE

Halle (40 km)
Magdeburg (120 km)
Hannover (260 km)





Eindruck der
Leipziger Innenstadt



DIE METROPOLE LEIPZIG

Das in Westsachsen gelegene Leipzig ist das wichtigste Zentrum der länderübergreifenden Metropolregion Mitteldeutschland mit rund 2,4 Mio. Einwohnern. Diese Region – und allen voran die Metropole Leipzig – zeichnet sich durch wirtschaftliches Wachstum, angesehene Institutionen von Lehre und Forschung sowie kulturelle Einrichtungen von Weltrang aus. Die Messestadt Leipzigs jahrhundertealtes Zentrum des europäischen Handels ist auch heute ausgezeichnet in ihrer Region, in Deutschland und in der Mitte Europas vernetzt. Wichtige Städte wie Halle, Dresden, Magdeburg und natürlich Berlin sind auf dem Verkehrsweg schnell erreichbar. Der Flughafen Leipzig/Halle ist ein internationaler Umschlagplatz für Wirtschaftsgüter. Ein Aufschwung beim Arbeitsplatzangebot sorgt dafür, dass der Strom an Zuzüglern nicht abreißt, die Leipzig seit mehreren Jahren zur am schnellsten wachsenden deutschen Großstadt machen. Nicht nur gute Wirtschaftszahlen – auch das Flair der Stadt, ihre hoher Lebens- und Erlebniswert, die Wohnqualität und die viele Natur in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer sehenswerten städtebaulichen Bausubstanz machen Leipzig für alte und neue Einwohner zur ersten Wahl.

Das Völkerschlachtdenkmal (oben)
Bundesverwaltungsgericht Leipzig (unten)

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

WIRTSCHAFT



Dank des wirtschaftlichen Aufschwungs, das aus dem beispiellosen Bevölkerungswachstums von Leipzig – allein 13 Prozent Zuwachs zwischen 2010 und 2018 – resultiert. 2019 feierte sie offiziell den Zuzug des 600.000. Einwohners. Es sind Global Player wie BMW, Porsche, DHL und Amazon, die in Leipzig moderne Niederlassungen errichtet haben und eine deutschlandweite Anziehung auf Fachkräfte entfalten.

So verlassen hier täglich rund 1.000 BMW-Fahrzeuge und 600 Porsche die Fließbänder, werden auf einer Fläche von 11 Fußballfeldern Amazon-Waren gelagert und bringen DHL-Flieger 2.000 Tonnen an Güter zu Bestimmungsorten rund um die Welt. Längst wieder spielt Leipzig in der ersten Liga europäischer Wirtschaftsstandorte. Dies wiederum führt dazu, dass weitere bedeutende Unternehmen die Attraktivität Leipzigs erkennen und nachziehen – etwa wenn DRA künftig am Flughafen Leipzig/Halle die Turboprop-Kurzstreckenmaschine Dornier 328 fertigen will und dafür eigens ein neues Werk baut.

Die alte Messe- und Handelsstadt Leipzig, einst wichtigstes deutsches Verlagszentrum und Hochburg der Kürschnerei, hat sich in den Nachwendejahren neu erfunden. Viele Dienstleister und innovative Startups haben sich in Leipzig angesiedelt. Der Mitteldeutsche Rundfunk unterhält hier seine Fernsehzentrale in einem aufregenden gläsernen Neubau. Auch die Zahl der Touristen, Tagungsgäste- und Messebesucher erreicht immer neue Dimensionen, weshalb sich Leipzig gegenwärtig in einem Hotelbauboom befindet.

Die guten Perspektiven für qualifizierte Angestellte und Firmengründer haben nicht zuletzt direkte Auswirkungen auf den Leipziger Wohnungsmarkt. Der eingangs genannte Zuwachs zwischen 2010 und 2018 umfasste 35.000 Haushalte – neu gebaut wurden im gleichen Zeitraum indes nur 8.600 Wohnungen. In dieser zunehmend angespannten Situation – zumal in besonderen Lagen wie dem Waldstraßenviertel – ist unser Objekt Via Regia eine sicher willkommene Bereicherung des knapper werdenden Wohnraumangebots.

19,8 Mrd. Euro (BIP) im Jahr 2016¹

2. Rang im HWWI-Ranking (2019)

273.213 Beschäftigte im Jahr 2019²

Die 1409 gegründete Universität Leipzig ist nicht nur die zweitälteste, sondern auch eine der bedeutendsten in Deutschland. Rund um den zu der 600-Jahrfeier neu gestalteten Campus sind heute über 30.000 Studenten in 14 Fakultäten versammelt. Die Alma Mater Lipsienis zieht junge Menschen aus allen Ländern nach Leipzig, die zu einer besonderen Vielfalt und Dynamik beitragen. Viele von ihnen bleiben auch nach dem Studium in der Stadt: Als junge Firmengründer, hoch qualifizierte Mitarbeiter, als Forscher und Entwickler.

Daneben gibt es eine blühende Hochschullandschaft: Viele Karrieren in der Wirtschaft beginnen an der privaten HHL Leipzig Graduate School of Management. Ebenso hochkarätig wird der Künstlernachwuchs an den Hochschulen für Grafik und Buchkunst, für Musik und für Theater ausgebildet. Dabei blicken diese Leipziger Institutionen auf eine große Tradition der alten Messestadt als gefragtes Bildungszentrum zurück. Goethe und Nietzsche etwa haben hier studiert und nach ihnen unzählige Persönlichkeiten von nationalem und internationalem Rang. Aber auch Lifestyle und Partykultur in Leipzig sind von seinen studentischen Einwohnern inspiriert. Sie sorgen dafür, dass die Stadt sich auch über die Jahrhunderte stets eine jugendlich frische urbane Kultur bewahrt hat.

Leipzig war schon immer ein Hotspot der Hochkultur. Das Gewandhausorchester ist eines der renommiertesten der Welt. Die Bühnen von Oper und Schauspielhaus finden deutschlandweit Beachtung. Die Thomaskirche, an der Johann Sebas-

tian Bach als Kantor wirkte, ist Heimstatt des weltberühmten Thomanerchors. Im Museum der Bildenden Künste sind herausragende alte und neue Meister versammelt, darunter auch die Werke der Neuen Leipziger Schule. Parallel dazu hat sich auch eine gleichnamige Filmszene in der Stadt entwickelt. In Leipzig gibt es angesagte Konzertbühnen, Clubs, Kabarets und Theater. In den westlichen Stadtteilen entstehen neue Ateliers, Studios, Werkstätten. Es sind die typisch Leipziger Lebensart und das gute innerstädtische Klima, die viele Kreative anzieht und dabehält. Leipzig profitiert von diesem kulturellen Bonus auch im Hinblick auf die vielen Stadttouristen, die zumindest während ihres Aufenthalts die hohe Lebensqualität vor Ort kennenlernen.

Alte Spinnerei (oben), Museum der bildenden Künste Leipzig (links), Galerie für zeitgenössische Kunst (rechts)



BILDUNG & KULTUR



Die Red Bull Arena (links), Das
Mückenschlösschen in Leipzig (mitte)
und das Restaurant Trattoria (rechts)

TOURISMUS &



Leipzig ist eine außergewöhnlich grüne Stadt. Insgesamt 2.500 Hektar Auewald bedecken das Stadtgebiet, was für eine Großstadt einzigartig ist. Als Geburtsort des Schrebergartens hat Leipzig zudem rund ein Drittel seiner Grünflächen in Form von Kleingärten. Wie ein grünes Band ziehen sich naturbelassene Auewälder und Parkanlagen von Norden nach Süden – mitten durch die Stadt. Das Waldstraßenviertel hat zu dieser ausgedehnten Stadtoase mehrere Zugänge. Nördlich unseres Objekts Via Regia erstreckt sich das Rosental mit uralten Eichenbeständen und dem Zoo Leipzig. Zu Fuß oder mit dem Rad lassen sich hier wunderbare Touren unternehmen, etwa zum Auensee oder in die andere Richtung zum Wildpark in Connewitz. Aber allein

schon ein kleiner Spaziergang zum Zoo und um die große Wiese herum im Rosental, haben einen immensen Erholungswert. Palmengarten, Clara-Zetkin-Park oder die Pferderennbahn Scheibholz sind weitere Ziele für eine sonntägliche Familientour zu Fuß.

Nach Süden zu wird Leipzigs grünes Band zunehmend erwachsiger. Seinen Abschluss bildet das Leipziger Neuseenland mündet in einem Netz von Gewässern, die im Sommer zum Baden, Grillen, Sonnen und natürlich zum Wassersport einladen. Auch im Norden der Stadt bietet sich mit dem Naturschutzgebiet Burgau zwischen Neuer Luppe und Weißer Elster ein reizvolles Naturreservoir für Wanderer und Radfahrer. Wer im Waldstraßenviertel

& FREIZEIT



zu Hause ist, hat die Wahl: Man kann sich einfach treiben lassen und zum Beispiel seinen Joggingparcours entlang von Elsterbecken und Elsterflutbett legen.

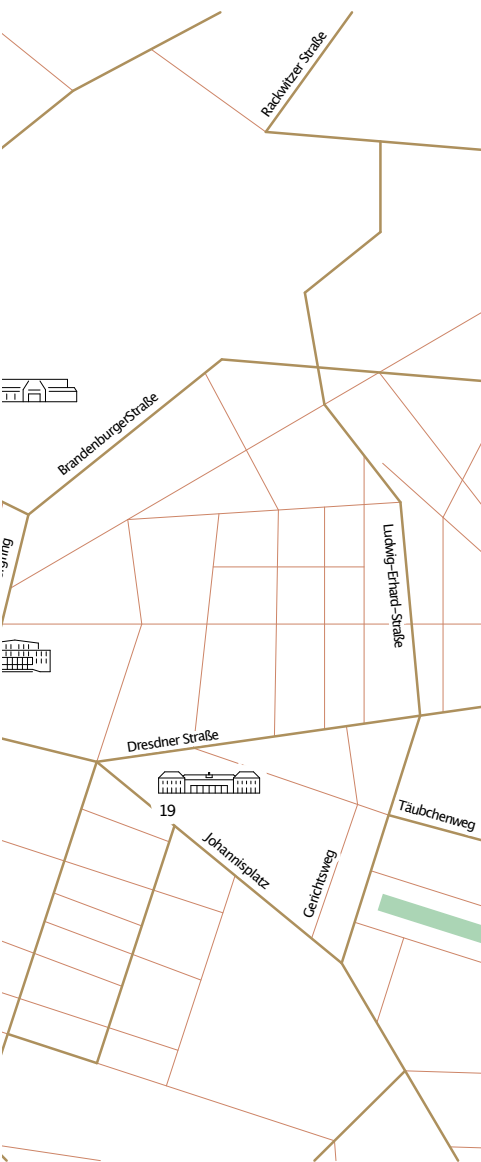
In Leipzig ist man von jeher gut aufgehoben, wenn der Sport zum Leben gehört. Die Stadt weist eine Vielzahl an Vereinen und gut ausgebauten Sportstätten auf. Wer in der Red Bull Arena RB Leipzig seine Gegner empfängt und begeistert aufspielt, ist ebenso Teil der sportiven Stadtkultur wie die Möglichkeit, mitten in Leipzig ein Kanu mieten und durch eine der Wasseradern paddeln zu können. Die Clubszene, Ausgehkultur und Gastronomielandschaft sind auf einem hohen Niveau und halten viele Überraschungen bereit. Und ob

Bundesligaspiel, Open-Air-Konzert, Gourmetrestaurant oder Comedybühne – all dies ist vom Via Regia aus zu Fuß oder mit wenigen Stationen in der Straßenbahn erreichbar.

MIKROLAGE



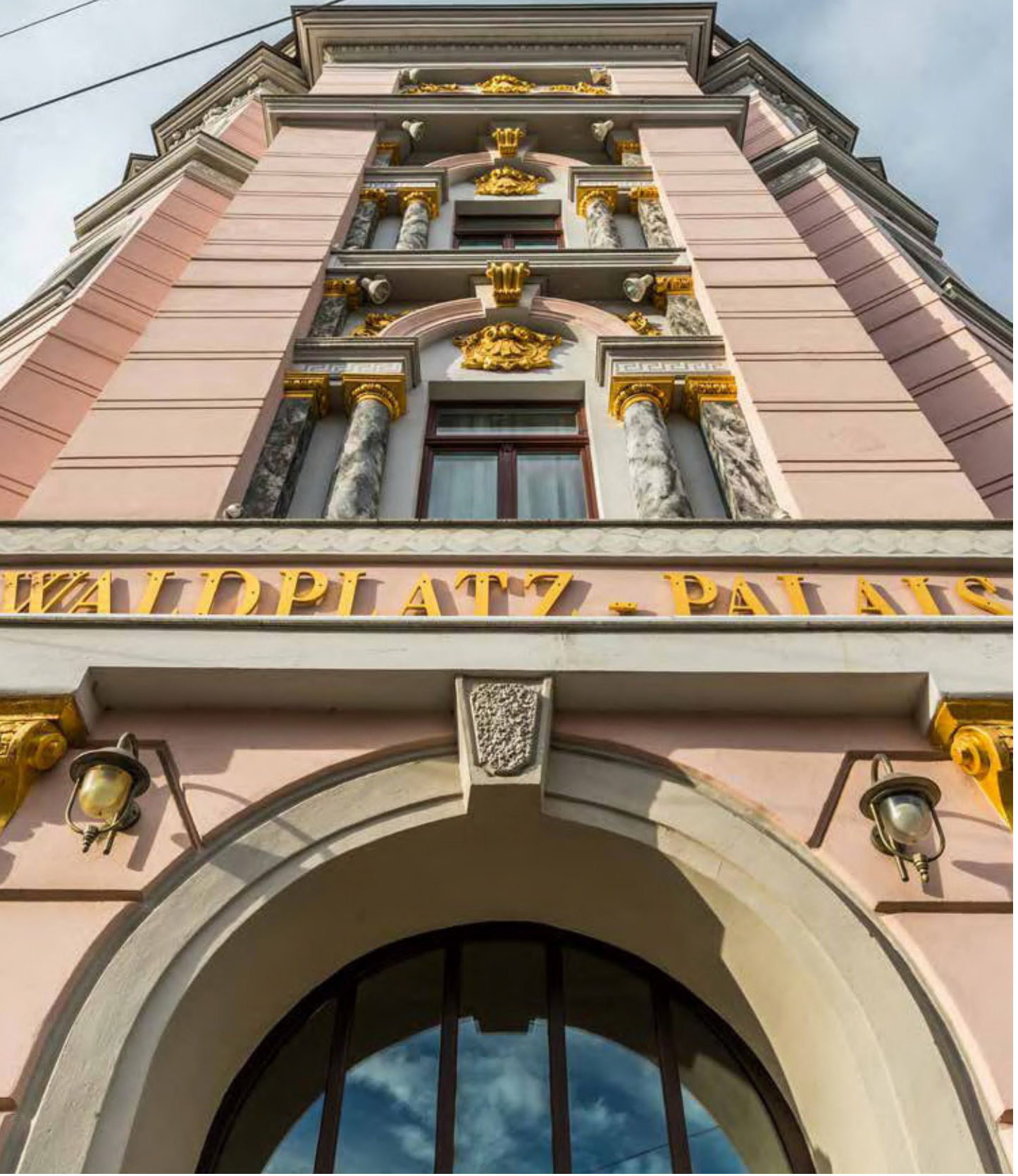
Eindrücke des Waldplatzes



- 1 MÜCKENSCHLÖSSCHEN
- 2 ROSENTAL
- 3 ZOO LEIPZIG
- 4 QUARTERBACK IMMOBILIEN ARENA
- 5 TRATTORIA NO.1
- 6 WALDSTRASSENVIERTEL
- 7 THE WESTIN LEIPZIG
- 8 HÖFE AM BRÜHL
- 9 MUSEUM DER BILDENDEN KÜNSTE
- 10 HAUPTBAHNHOF LEIPZIG
- 11 SCHREBERBAD
- 12 STADTHAFEN LEIPZIG
- 13 THOMASKIRCHE
- 14 UNIVERSITÄT LEIPZIG
- 15 LEIPZIGER OPER
- 16 RATHAUS LEIPZIG
- 17 MDR-TOWER
- 18 GEWANDHAUS ZU LEIPZIG
- 19 GRASSI MUSEUM FÜR VÖLKERKUNDE
- 20 SACHSENBRÜCKE

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

DER STADTTTEIL





Das Waldstraßenviertel

Unser Objekt befindet sich im Leipziger Zentrum-Nordwest, besser bekannt als Waldstraßenviertel. Es erstreckt sich zwischen der Innenstadt und dem Areal am Elsterbecken mit Festweide und Red Bull Arena. Im Norden schließen sich das Rosental, der Leipziger Auwald und der Zoo Leipzig an. Diese Wohnlage ist allein schon deshalb herausragend, weil man von hier aus in wenigen Minuten zu Fuß sowohl in der City als auch im Grünen ist. Eine Shoppingtour oder ein Restaurantbesuch rund um den Markt sind ebenso leicht zu unternehmen wie eine Joggingrunde durchs Rosental. Und auch der Clara-Zetkin-Park liegt in unmittelbarer Reichweite. Über die zentrale Achse Jahnallee wiederum lassen sich per Auto oder Straßenbahn entferntere Ziele in Leipzig ansteuern.



Auch als Wohngegend gehört das Waldstraßenviertel zu den Top-Lagender Stadt. Seine Bausubstanz und architektonische Bedeutung machen es sogar zum Ziel vieler Touristen, gilt es doch als größtes in seiner ursprünglichen Geschlossenheit erhaltenes Gründerzeitviertel Europas und geschütztes Flächenarchitekturdenkmal. Zu diesem einzigartigen Status trägt nicht zuletzt auch unsere Wohnimmobilie Via Regia bei. Rund um den Waldplatz und entlang der Waldstraße befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Bistros und Arztpraxen. Der tägliche Bedarf lässt sich damit auch in dieser ansonsten ruhigen Wohnlage bequem decken.



Das Waldplatz Palais (links)
aufwendig sanierte Immobilien im
Waldstraßenviertel (rechts oben & mitte)
Blick zum Waldplatz (unten rechts)

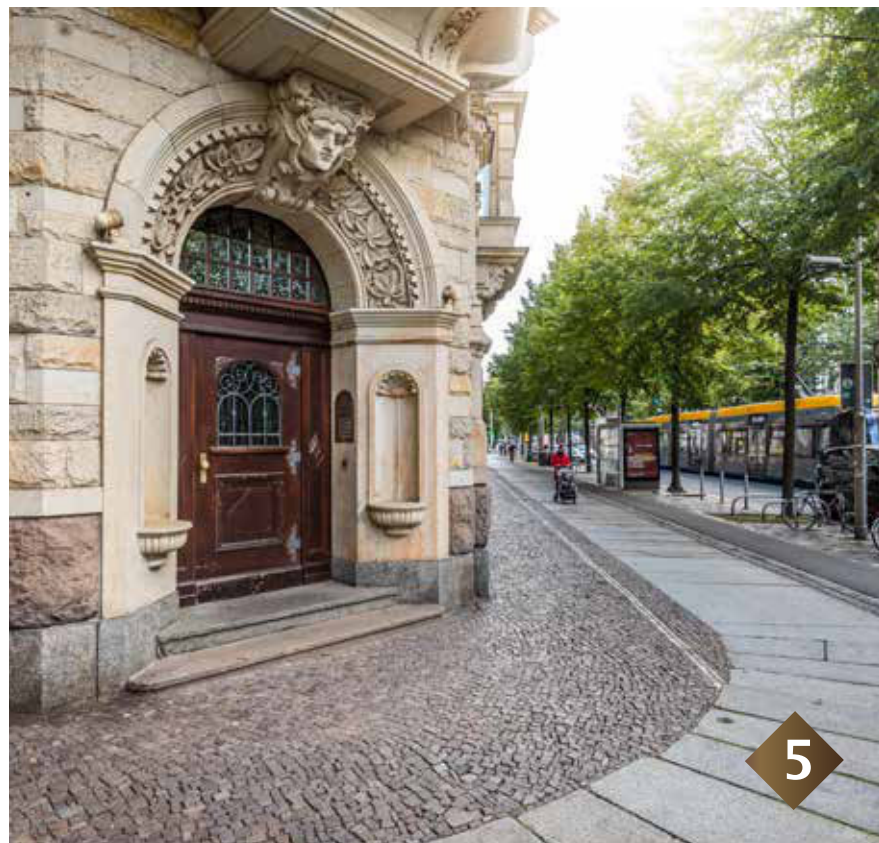


- 1 & 3: aufwendig sanierte Immobilien im Waldstraßenviertel
- 2: Arena Leipzig (seit 2019 Quarterback Immobilien Arena)
- 4. Red Bull Arnea





- 1: der Leipziger Stadthafen
- 2,4 & 5: aufwendig sanierte Immobilien im Waldstraßenviertel
- 3. Das Mückenschlösschen



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

LONGSTAY



Innenvisualisierungen
der «Via Regia» mit
Mustermöblierung aus
der Sicht des Illustrators

LONGSTAYAPPARTEMENTS – FÜR EXKLUSIVES WOHNEN AUF ZEIT

Die moderne Arbeitswelt ist mobil, hoch flexibel und zum großen Teil urban. Metropolen wie Leipzig ziehen Menschen an, die hier ihre berufliche Zukunft starten oder auch für die Dauer eines Projektes, eines Lehr- oder Forschungsauftrags nur für einen überschaubaren Zeitraum planen. Letztere schauen sich oft nicht erst auf dem Mietmarkt um oder ziehen ins Hotel, weil sie in den komplett eingerichteten Apartments von Boardinghouses oder Apartmenthotels bessere Bedingungen vorfinden. Diese Serviced Apartments erlauben es, sich schnell in die neue Stadt und vor allem am Arbeitsplatz einzuleben, weil sich beispielsweise ein Conciergeservice um Alltagsthemen kümmert.

Apartmentwohnen steht für eine deutlich individuellere Wohnatmosphäre als sie klassische Hotels vorweisen. Moderne „Großstadtnomaden“ finden hier auch mehr Wohnfläche vor. Zumeist gibt es wie in der eigenen Wohnung getrennte Wohn- und Schlafbereiche und eine Küchenzeile mit voller Ausstattung. Wer sie bewohnt, ist Selbstversorger und hat in der Regel auch Zugriff auf einen Arbeitsplatz mit gratis Internetanschluss.

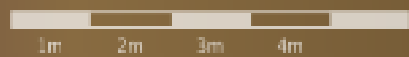
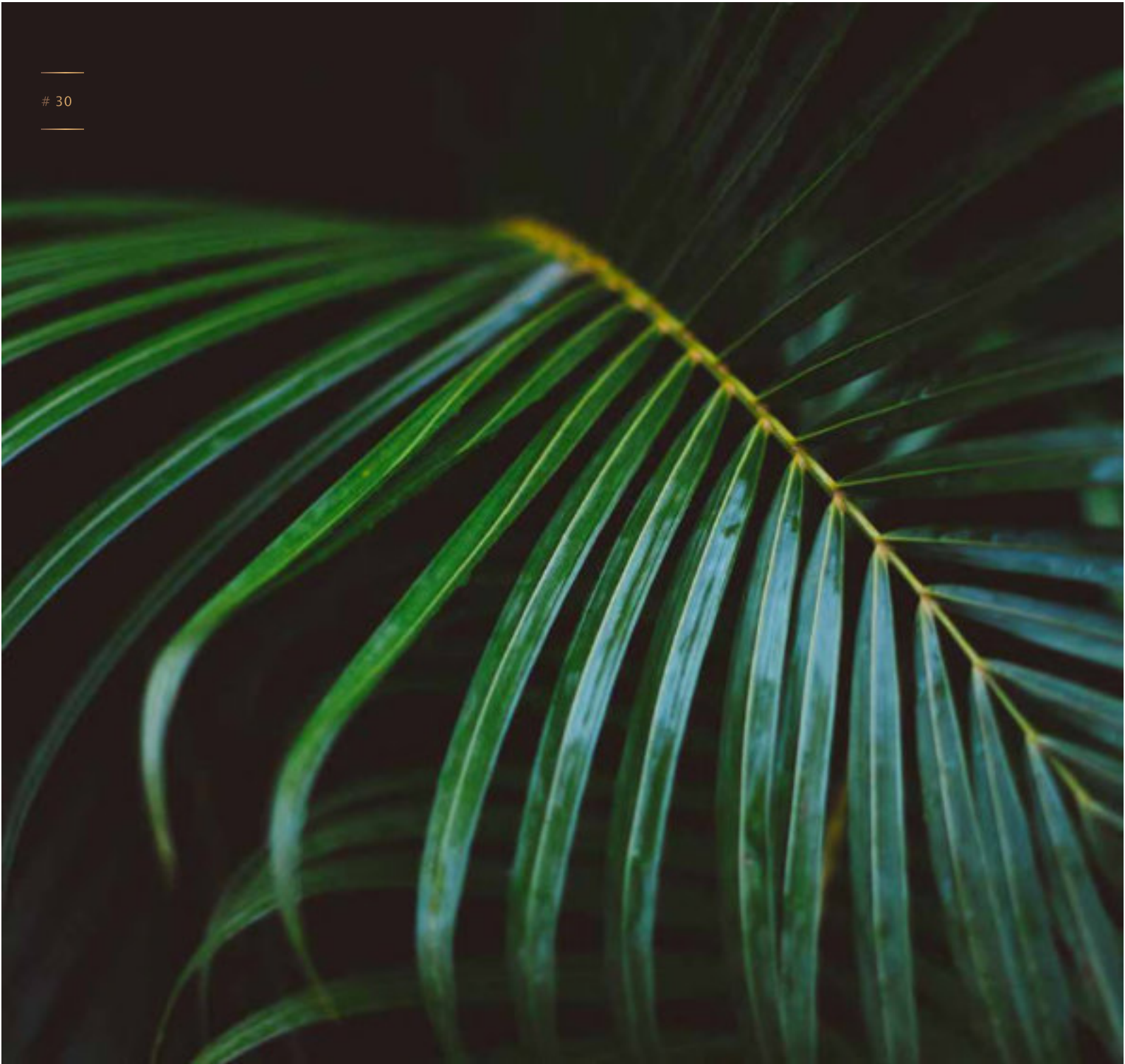
Dieses erfolgreiche großstädtische Wohnkonzept wurde im Via Regia weiter gedacht. Statt der allgemein üblichen Mikroapartments für Zeitarbeiter, Projektpersonal oder Studenten umfasst unser Objekt großzügig bemessene Longstay Apartments für den gehobenen Anspruch. Manager, Projektleiter und Professoren finden hier exklusiven Wohnraum in Innenstadtnähe, der ihren besonderen

Ansprüchen auch für lange Zeiträume gerecht wird. Deshalb wurde bei Einrichtung und Ausstattung Wert auf höchste Qualität, Komfort und ein absolut stilsicheres Interieur gelegt. Diese Wohnwelten bieten ein einzigartiges Ambiente, zugleich aber alle Annehmlichkeiten, wie sie auch Serviced Apartments aufweisen.

Eine Klasse für sich – die Longstay Apartments im VIA REGIA:

- EXKLUSIVES AMBIENTE DURCH AUSSERGEWÖHNLICH HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- KÜCHEN, SIDEBARDS, EINBAUSCHRÄNKE UND BADEZIMMERSCHRÄNKE VON HAND EINES SCHREINERS
- ALLE MÖBEL IN DESIGN-OPTIK
- JEDE WOHNUNG IN EIGEM LOOK
- INDIREKTE BELEUCHTUNG IM SCHLAFZIMMER UND BAD
- BADEZIMMER UND DUSCHE IN TRAVERTINSTEIN-OPTIK
- DECKENHOHE GLAS-/TRENNWAND IN DER DUSCHE
- HOCHWERTIGE ARMATUREN
- WEISS GEKALKTES VINYL IN DEN WOHNÄUMEN
- ENERGIEKONZEPT KFW 40

Anzahl Wohnungen	Zimmer	Größe in qm
22	1,5	32 – 42 qm
18	2	37 – 50 qm
2	2,5	76 – 80 qm
1	3	85 qm
1	3,5	92 qm
<u>44</u>		



ERDGESCHOSS

EINGANG	3,15 QM
ABSTELLRAUM	1,90 QM
BAD	4,11 QM
SCHLAFEN	8,44 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	14,34 QM

GESAMT CA. 31,94 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE01



WE02





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

ERDGESCHOSS

EINGANG	3,64 QM
BAD	5,55 QM
SCHLAFEN	9,95 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	17,74 QM
GESAMT CA.	36,88 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



ERDGESCHOSS

EINGANG	4,39 QM
BAD	6,50 QM
SCHLAFEN/ARBEITEN	12,23 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	16,94 QM
BALKON (50 %)	1,95 QM

GESAMT CA. 42,01 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE03



WE04

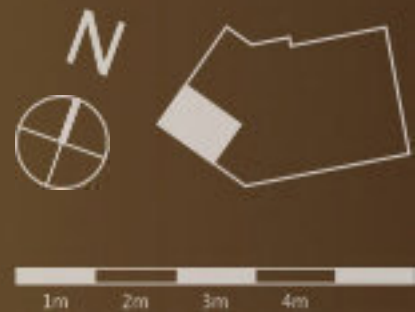




Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

1. OBERGESCHOSS

BAD	5,09 QM
SCHLAFEN	10,19QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,83 QM
LOGGIA (50 %)	0,75 QM
GESAMT CA.	34,86 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



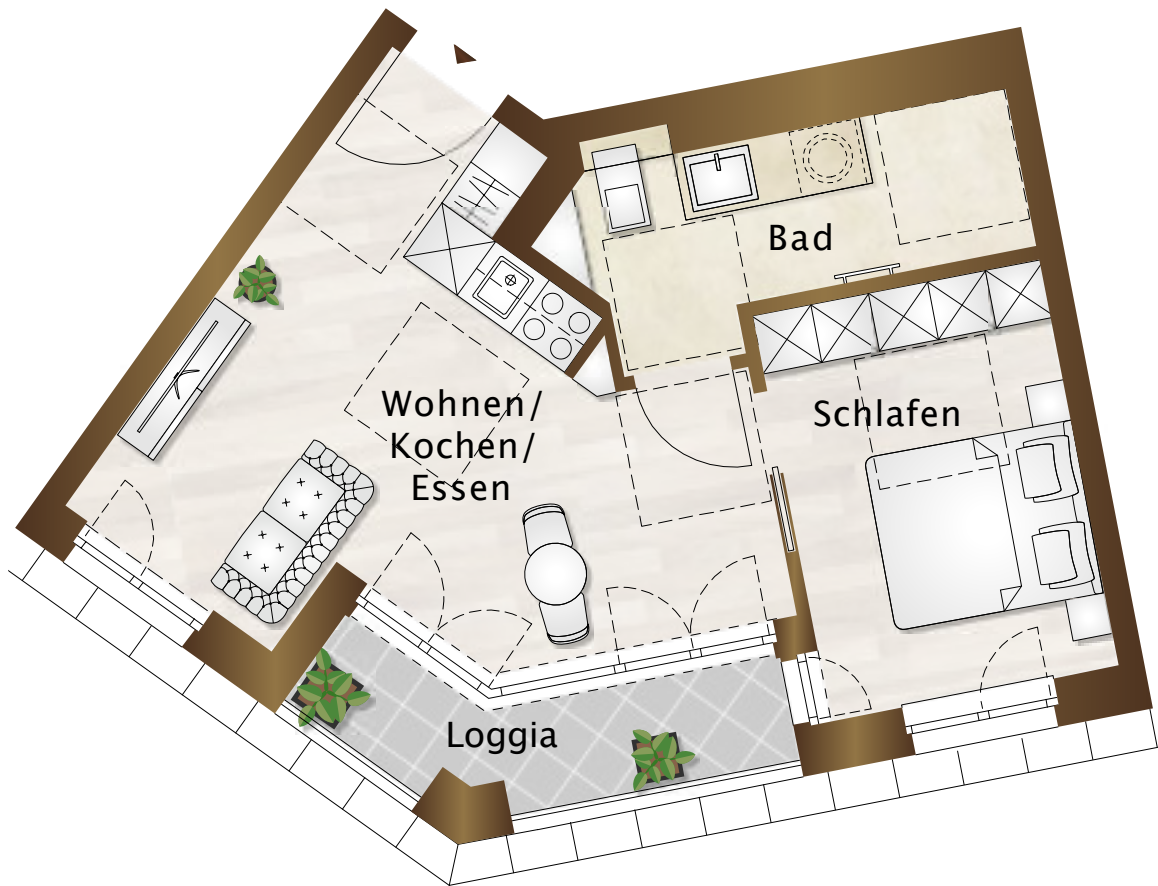
1. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	20,00 QM
SCHLAFEN	9,90 QM
BAD	7,16 QM
LOGGIA (50 %)	2,44 QM

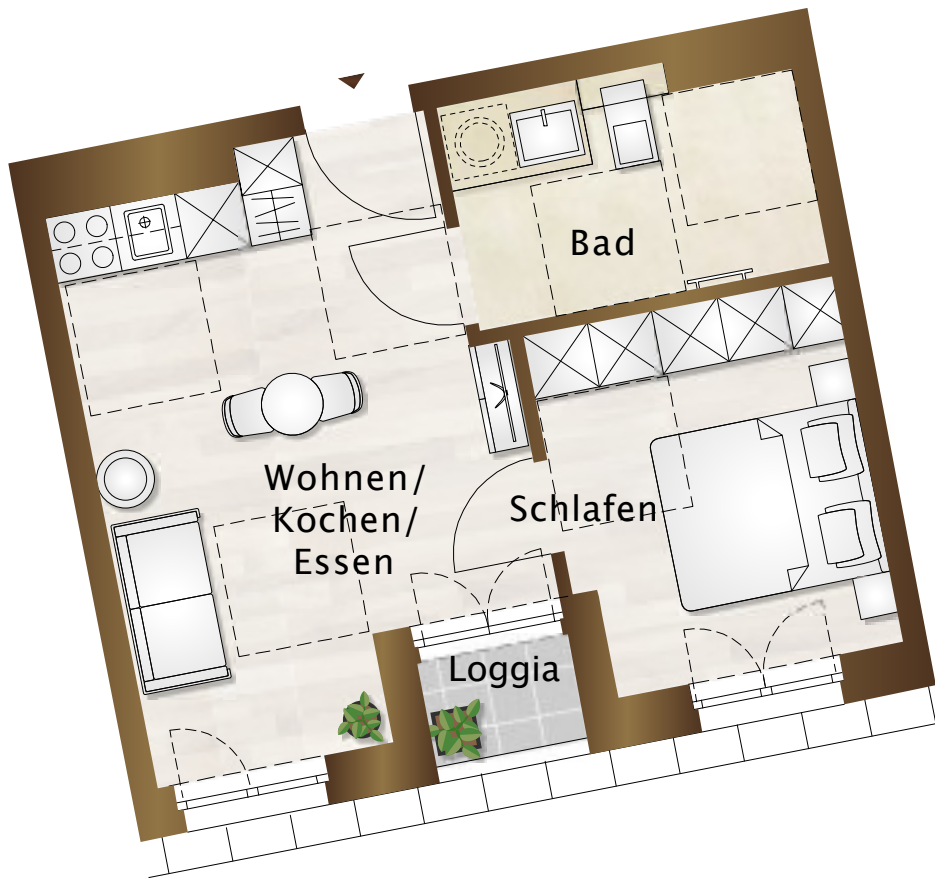
GESAMT CA. 39,50 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE05



WE06





Innervisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

1. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,92 QM
SCHLAFEN	9,50 QM
BAD	6,41 QM
LOGGIA (50 %)	0,75 QM

GESAMT CA. 35,58 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



1. OBERGESCHOSS

EINGANG	4,28 QM
BAD	5,21 QM
SCHLAFEN	9,84 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	16,06 QM
LOGGIA (50 %)	0,75 QM

GESAMT CA. 36,14 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE07



WE08



1. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	1,61 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	21,76 QM
SCHLAFEN	8,23 QM
BAD	6,21 QM
BALKON (50 %)	4,28 QM

GESAMT CA. 42,09 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



1. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,11 QM
SCHLAFEN	8,32 QM
BAD	4,86 QM
BALKON (50 %)	4,20 QM

GESAMT CA. 35,49 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE09



WE10





Innervisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

1. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	2,16 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	26,04 QM
SCHLAFEN	12,25 QM
BAD	5,81 QM
BALKON (50 %)	2,85 QM
GESAMT CA.	49,11 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblung aus der Sicht des Illustrators



2. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	20,92 QM
SCHLAFEN	9,12 QM
BAD	4,74 QM
LOGGIA (50 %)	1,00 QM

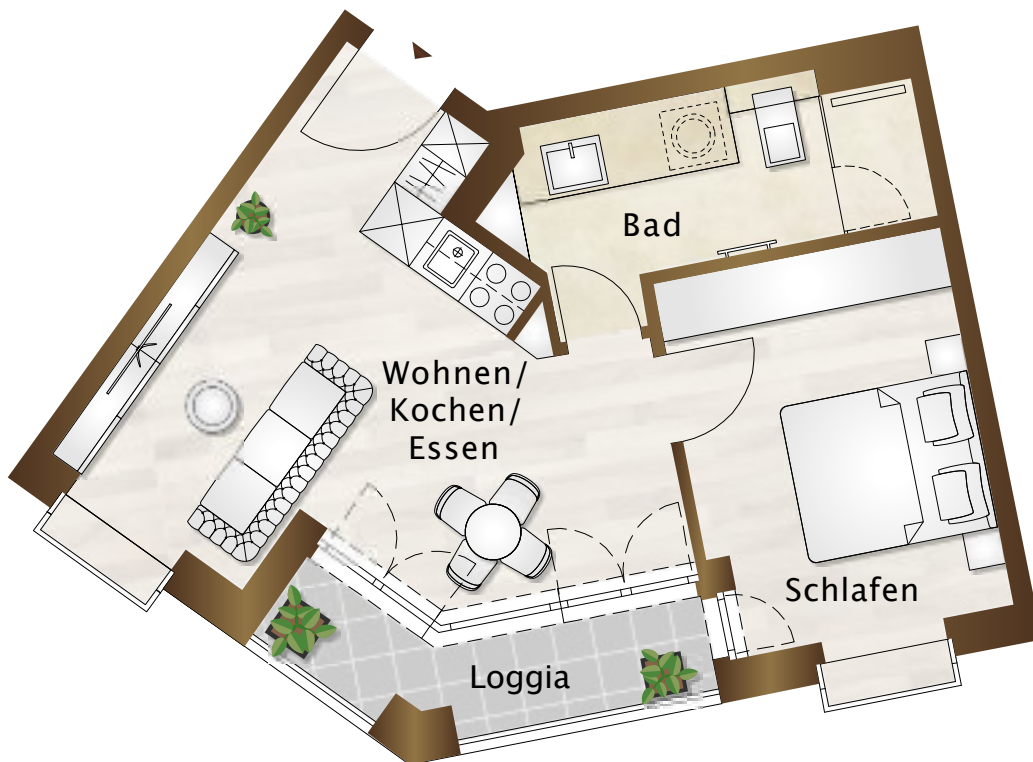
GESAMT CA. 35,78 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE11



WE12





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

2. OBERGESCHOSS

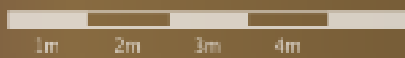
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	20,35 QM
SCHLAFEN	11,47 QM
BAD	7,10 QM
LOGGIA (50 %)	2,44 QM

GESAMT CA. 41,36 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



2. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	19,93 QM
SCHLAFEN	11,39 QM
BAD	4,74 QM
LOGGIA (50 %)	0,80 QM

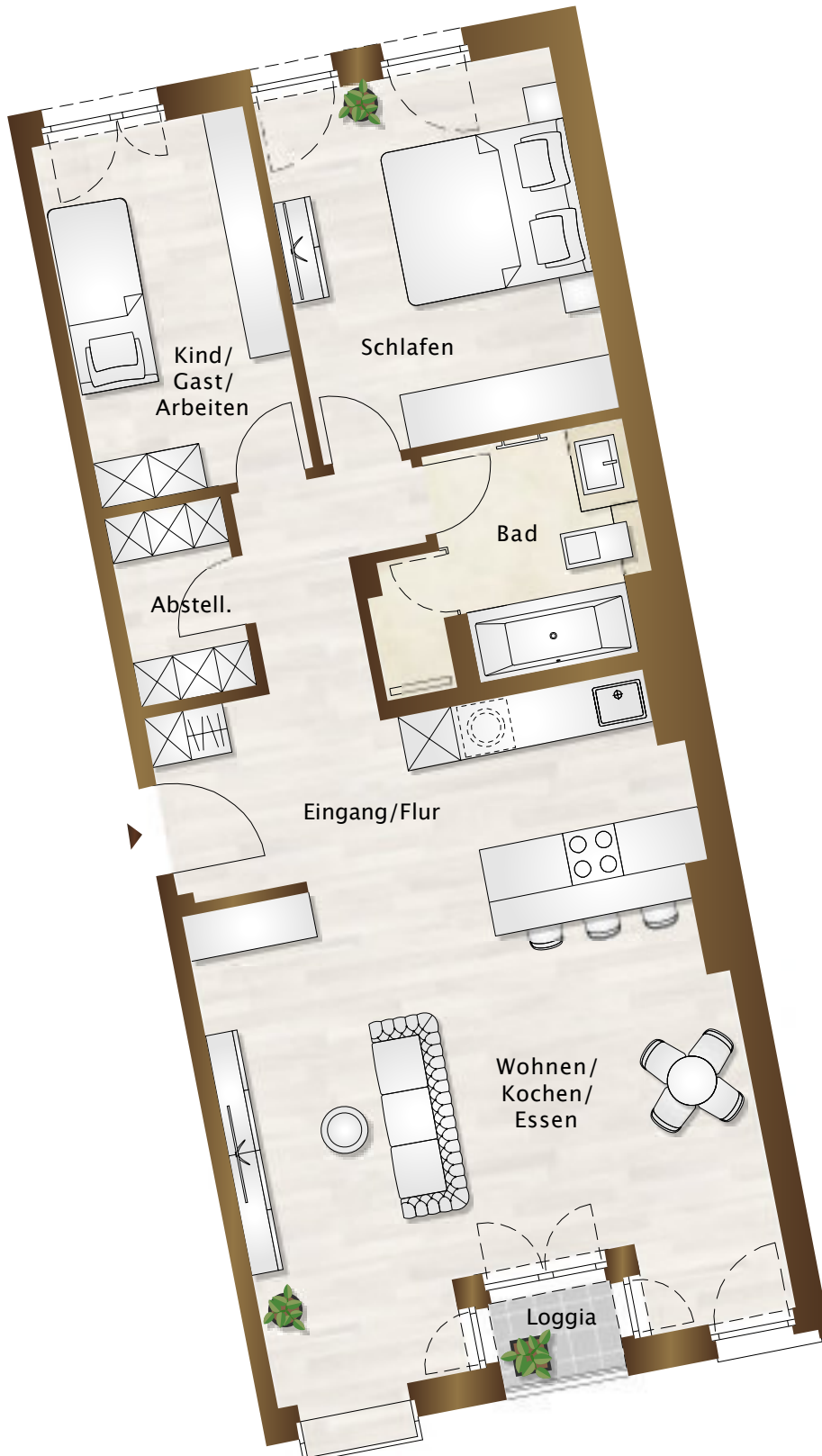
GESAMT CA. 36,86 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE13



WE14



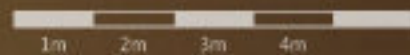


Innervisualisierung der «Via Regia» mit
Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

2. OBERGESCHOSS

EINGANG	9,30 QM
BAD	6,87 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	36,94 QM
LOGGIA (50 %)	0,85 QM
ABSTELLRAUM	2,86 QM
KIND/GAST/ARBEITEN	10,00 QM
SCHLAFEN	14,03 QM
BALKON (50 %)	4,28 QM

GESAMT CA. 85,13 QM





Innervisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



2. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,80 QM
BAD	5,35 QM
SCHLAFEN	8,55 QM
BALKON (50 %)	4,20 QM

GESAMT CA. 36,90 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE15



WE16



2. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	2,42 QM
BAD	8,00 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	24,33 QM
SCHLAFEN	11,93 QM
BALKON (50 %)	2,85 QM

GESAMT CA. 49,53 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



3. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	20,13 QM
BAD	5,26 QM
SCHLAFEN	9,85 QM
LOGGIA (50 %)	0,85 QM

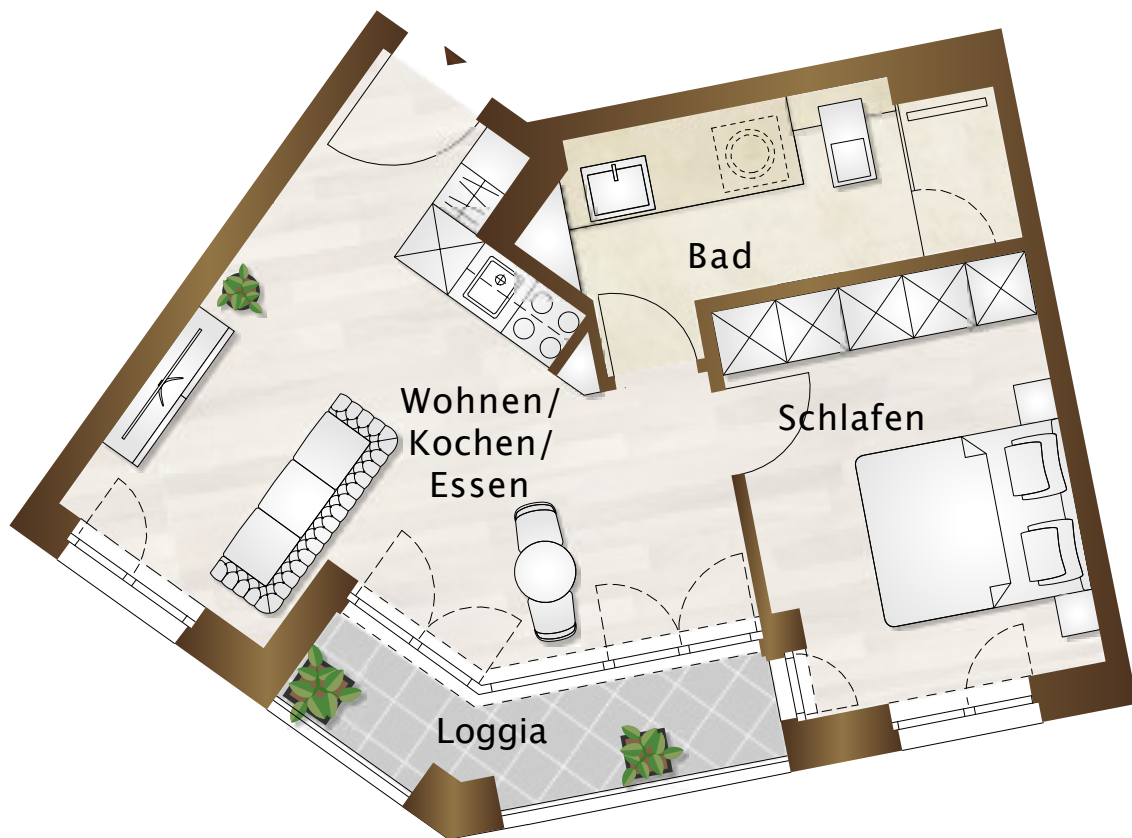
GESAMT CA. 36,09 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE17



WE18





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

3. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	19,83 QM
BAD	7,10 QM
SCHLAFEN	10,95 QM
LOGGIA (50 %)	2,44 QM
GESAMT CA.	40,32 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



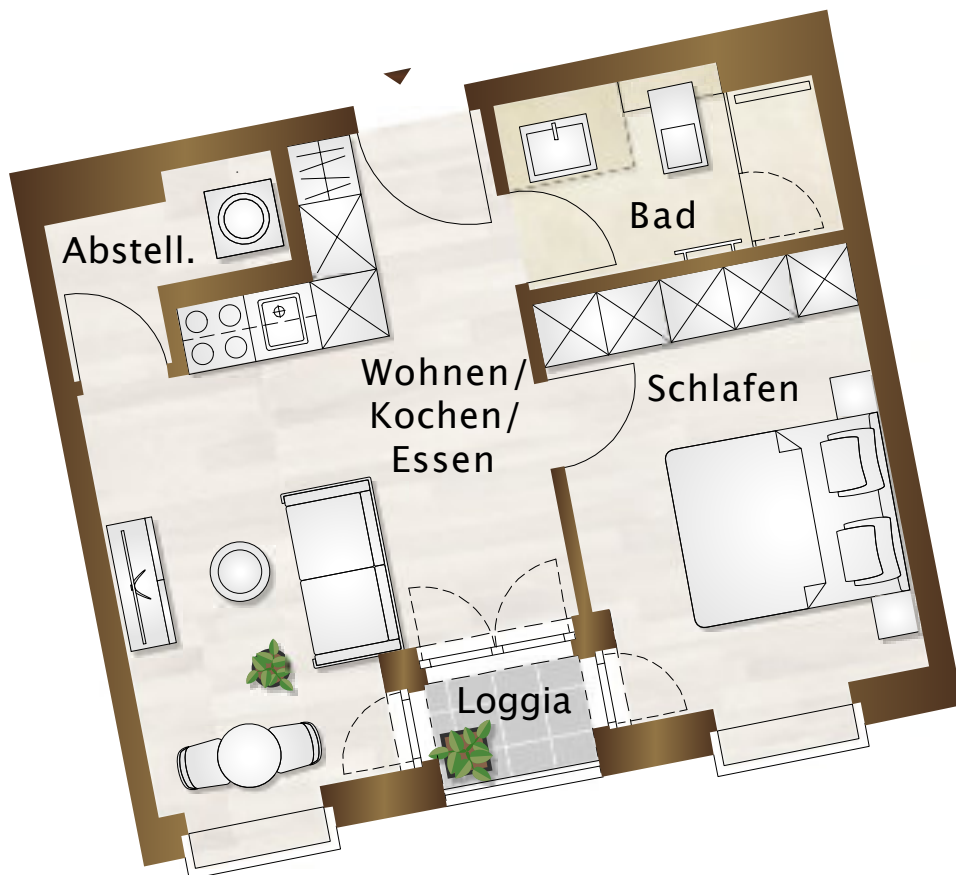
3. OBERGESCHOSS

BAD	4,53 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	17,86 QM
SCHLAFEN	11,26 QM
ABSTELLRAUM	2,43 QM
LOGGIA (50 %)	0,85 QM

GESAMT CA. 36,93 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE19



WE20





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

3. OBERGESCHOSS

EINGANG	4,03 QM
BAD	5,15 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	16,67 QM
SCHLAFEN	9,93 QM
LOGGIA (50 %)	0,80 QM

GESAMT CA. 36,58 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



3. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	1,42 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	21,93 QM
BAD	5,60 QM
SCHLAFEN	9,38 QM
BALKON (50 %)	4,28 QM

GESAMT CA. 42,61 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE21



WE22





Innervisualisierung der «Via Regia» mit
Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

3. OBERGESCHOSS

BAD	5,35 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,84 QM
SCHLAFEN	8,55 QM
BALKON (50 %)	4,20 QM

GESAMT CA. 36,94 QM





Innervisualisierung der «Via Regia» mit
Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



3. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	2,42 QM
BAD	8,00 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	24,33 QM
SCHLAFEN	11,93 QM
BALKON (50 %)	2,85 QM
GESAMT CA.	49,53 QM

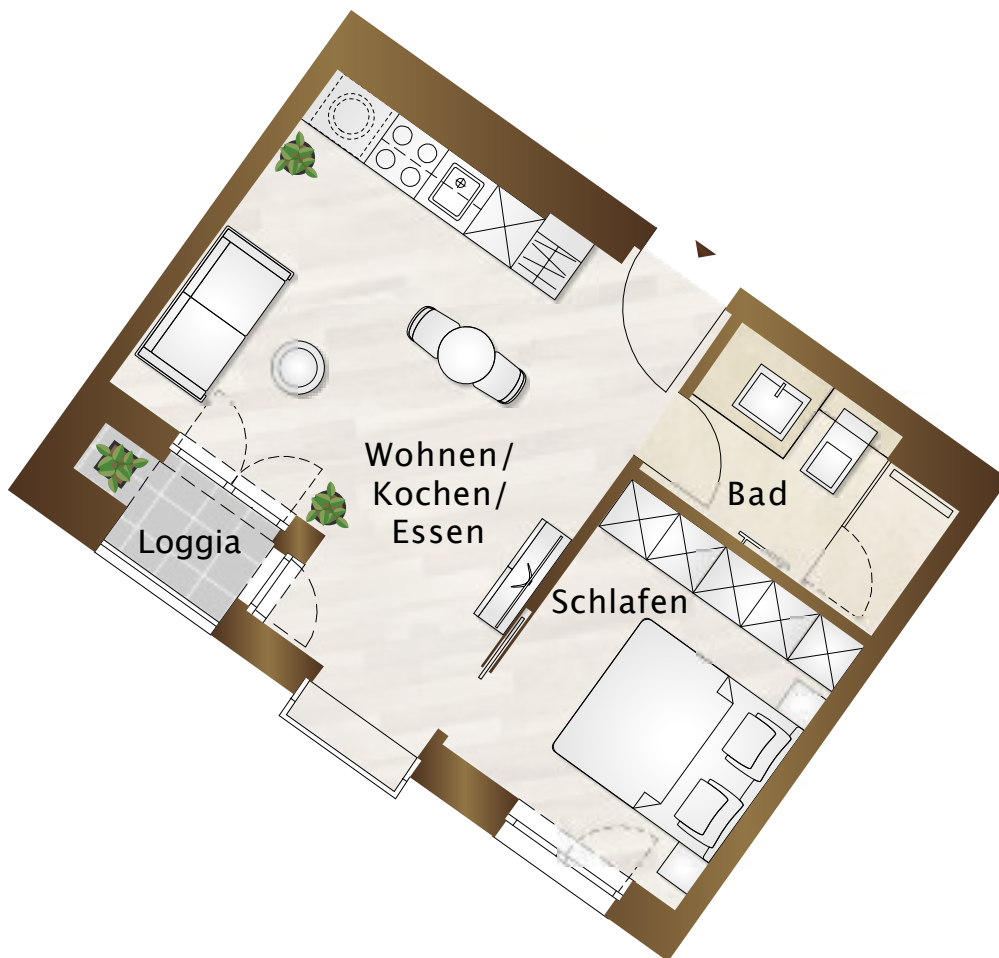
WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE23



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE24





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit
Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

4. OBERGESCHOSS

BAD	4,74 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	20,41 QM
SCHLAFEN	9,12 QM
LOGGIA (50 %)	1,00 QM
GESAMT CA.	35,27 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



4. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	20,35 QM
BAD	7,15 QM
SCHLAFEN	11,47 QM
LOGGIA (50 %)	2,44 QM

GESAMT CA. 41,36 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE25



WE26





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit
Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

4. OBERGESCHOSS

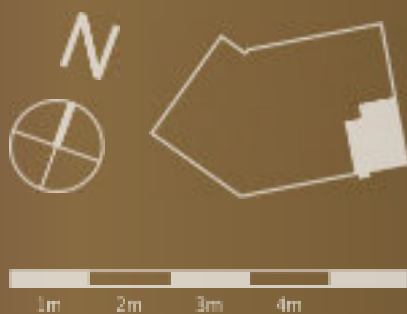
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	19,93 QM
BAD	4,74 QM
SCHLAFEN	11,39 QM
LOGGIA (50 %)	0,80 QM

GESAMT CA. 36,86 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



4. OBERGESCHOSS

EINGANG	4,02 QM
BAD	5,15 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	14,48 QM
SCHLAFEN	12,48 QM
LOGGIA (50 %)	0,85 QM

GESAMT CA. 36,98 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE27



WE28



4. OBERGESCHOSS

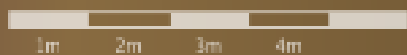
ABSTELLRAUM	1,42 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	21,93 QM
BAD	5,60 QM
SCHLAFEN	9,38 QM
BALKON (50 %)	4,28 QM

GESAMT CA. 42,61 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



4. OBERGESCHOSS

BAD	5,35 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,84 QM
SCHLAFEN	8,55 QM
BALKON (50%)	4,20 QM

GESAMT CA. 36,94 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE29



WE30





Innervisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

4. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	2,42 QM
BAD	8,00 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	24,33 QM
SCHLAFEN	11,93 QM
BALKON (50 %)	2,85 QM
GESAMT CA.	49,53 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators.



5. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	19,71 QM
BAD	5,30 QM
SCHLAFEN	10,00 QM
LOGGIA (50 %)	0,75 QM

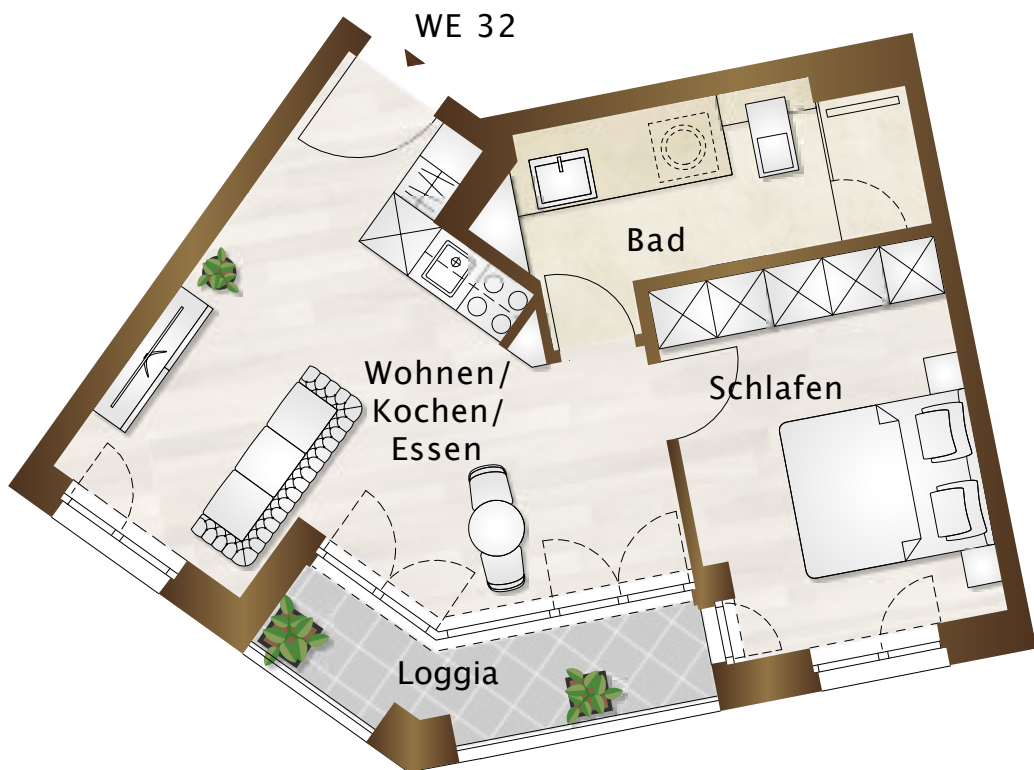
GESAMT CA. 35,76 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE3 1



WE 3 2





Innervisualisierung der «Via Regia» mit
Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

5. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	20,00 QM
BAD	7,11 QM
SCHLAFEN	11,02 QM
LOGGIA (50 %)	2,44 QM
GESAMT CA.	40,57 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



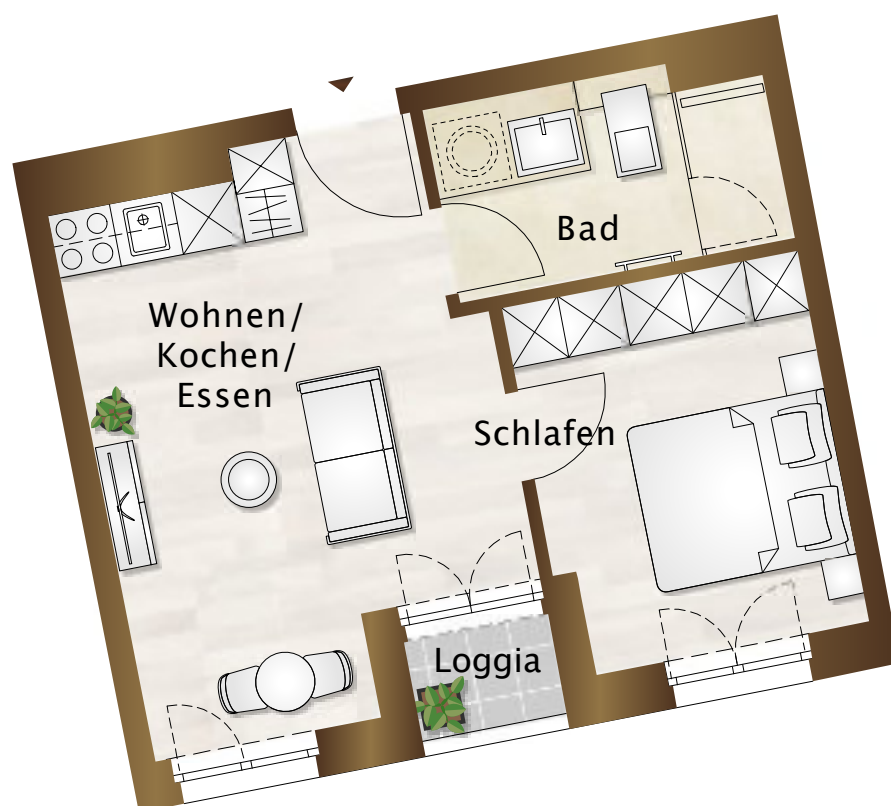
5. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	19,93 QM
BAD	4,66 QM
SCHLAFEN	11,02 QM
LOGGIA (50 %)	0,75 QM

GESAMT CA. 36,36 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE33



WE34



5. OBERGESCHOSS

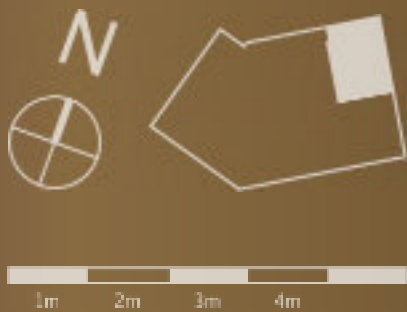
EINGANG	4,03 QM
BAD	5,19 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	16,88 QM
SCHLAFEN	9,99 QM
LOGGIA (50 %)	0,75 QM

GESAMT CA. 36,84 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



5. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	1,42 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	22,01 QM
BAD	5,64 QM
SCHLAFEN	9,54 QM
BALKON (50 %)	4,28 QM
GESAMT CA.	42,89 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE35



WE36





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

5. OBERGESCHOSS

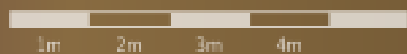
BAD	5,35 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,91 QM
SCHLAFEN	8,60 QM
BALKON (50 %)	4,20 QM

GESAMT CA. 37,06 QM





Innenvisualisierung der 4. Etage mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



5. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	2,42 QM
BAD	8,00 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	24,41 QM
SCHLAFEN	11,97 QM
BALKON (50 %)	2,85 QM

GESAMT CA. 49,65 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE37



WE38 – EBENE 1



1. + 2. DACHGESCHOSS

EINGANG	5,63 QM
ABSTELLRAUM	1,49 QM
BAD	4,65 QM
SCHLAFEN	11,91 QM
KIND/GAST/ARBEITEN	8,45 QM
GÄSTE-WC	3,19 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	33,67 QM
DACHTERRASSE (50 %)	7,25 QM

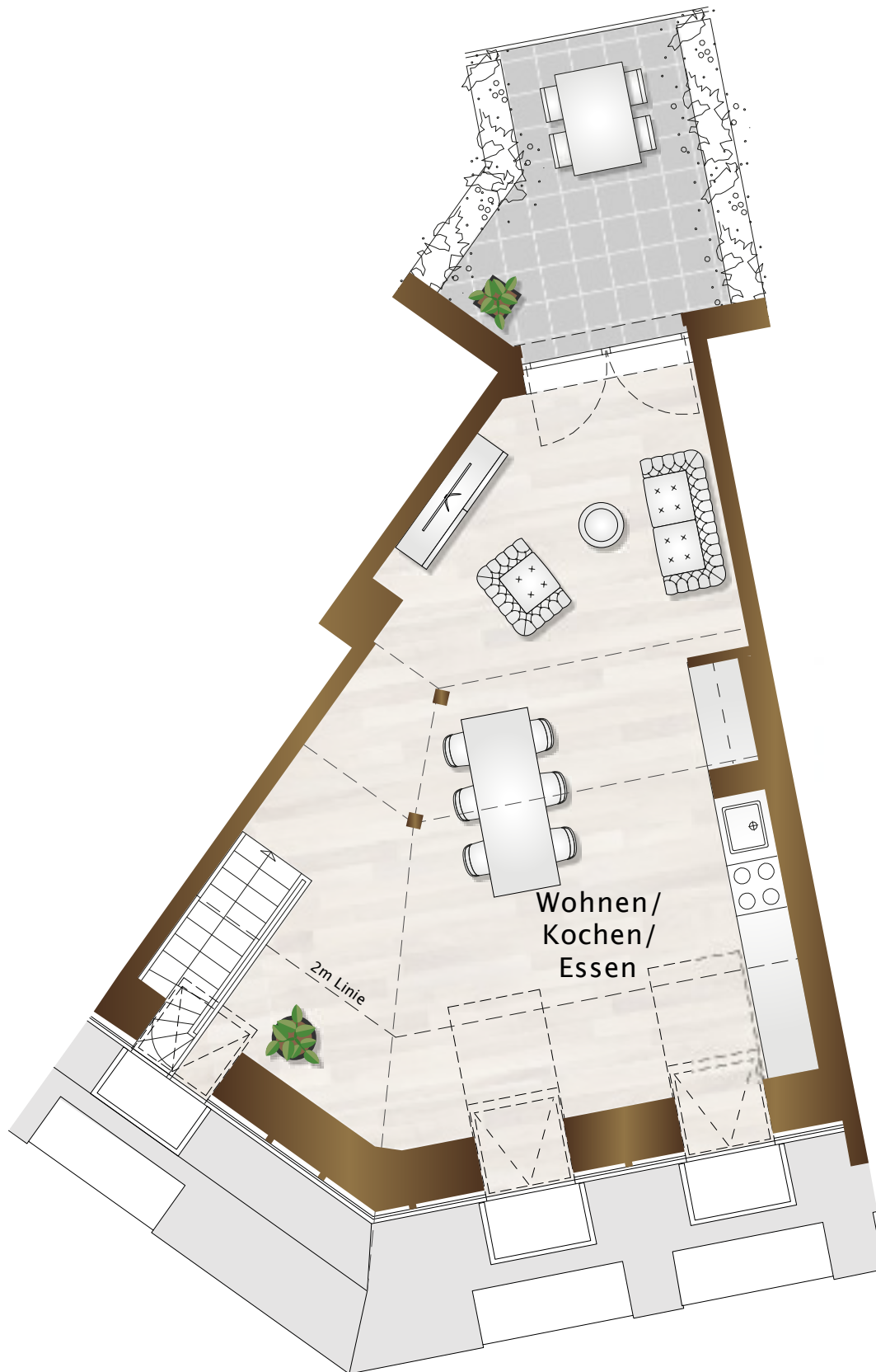
GESAMT CA. 76,24 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE38 – EBENE 2

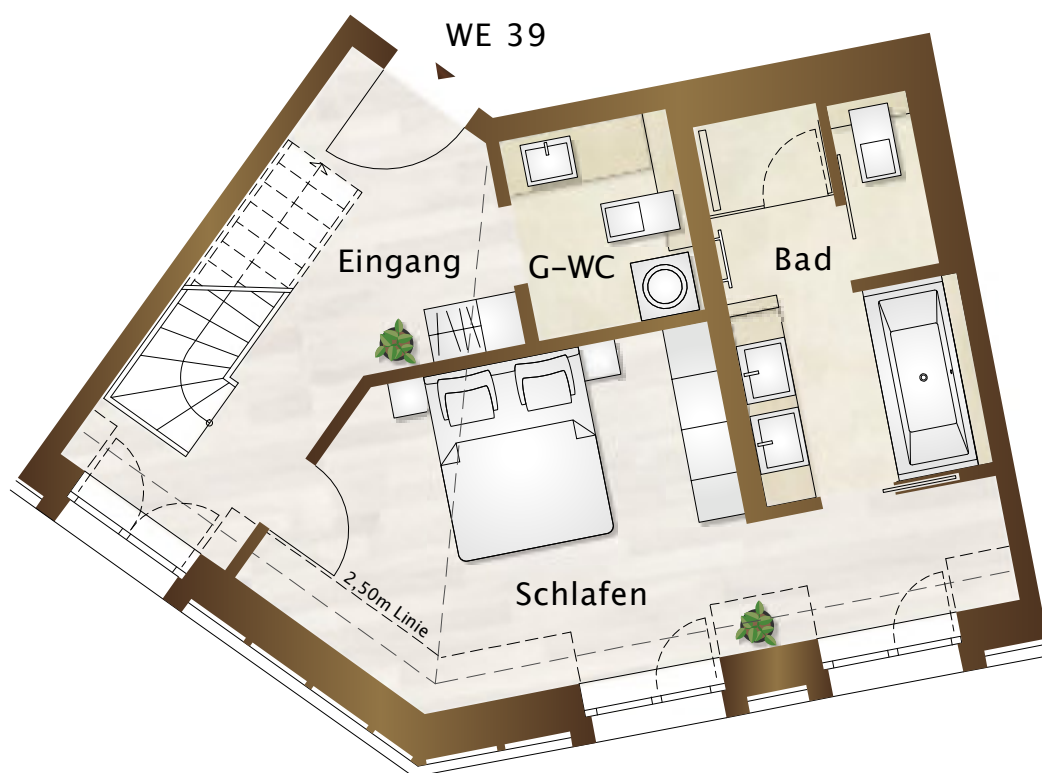


WE39 – EBENE 2



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE39 – EBENE 1

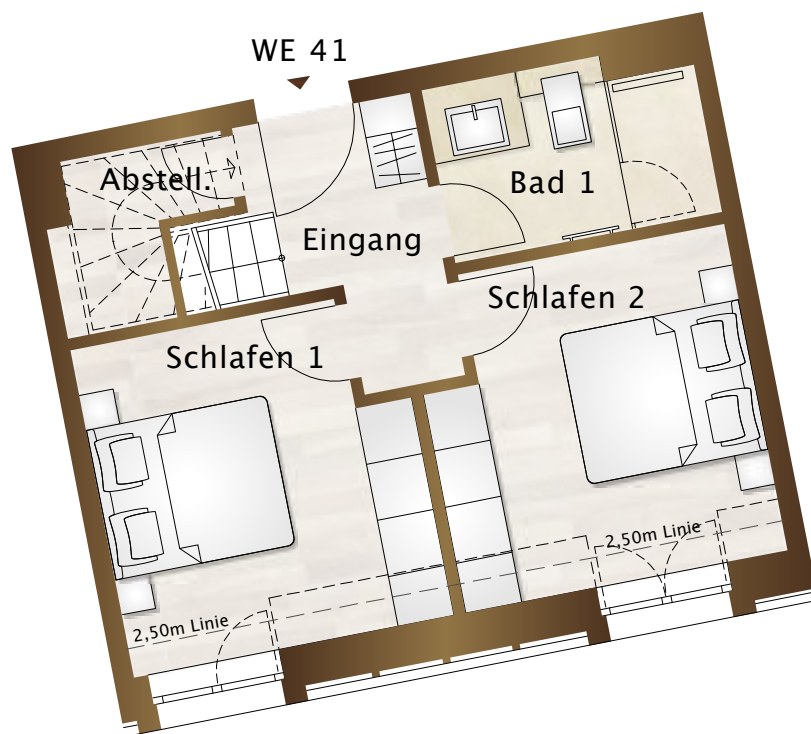


1. + 2. DACHGESCHOSS

EINGANG	9,39 QM
GÄSTE-WC	3,38 QM
SCHLAFEN	16,74 QM
BAD	8,25 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	38,61 QM
DACHTERRASSE (50 %)	4,87 QM
GESAMT CA.	81,24 QM



WE40 – EBENE 1

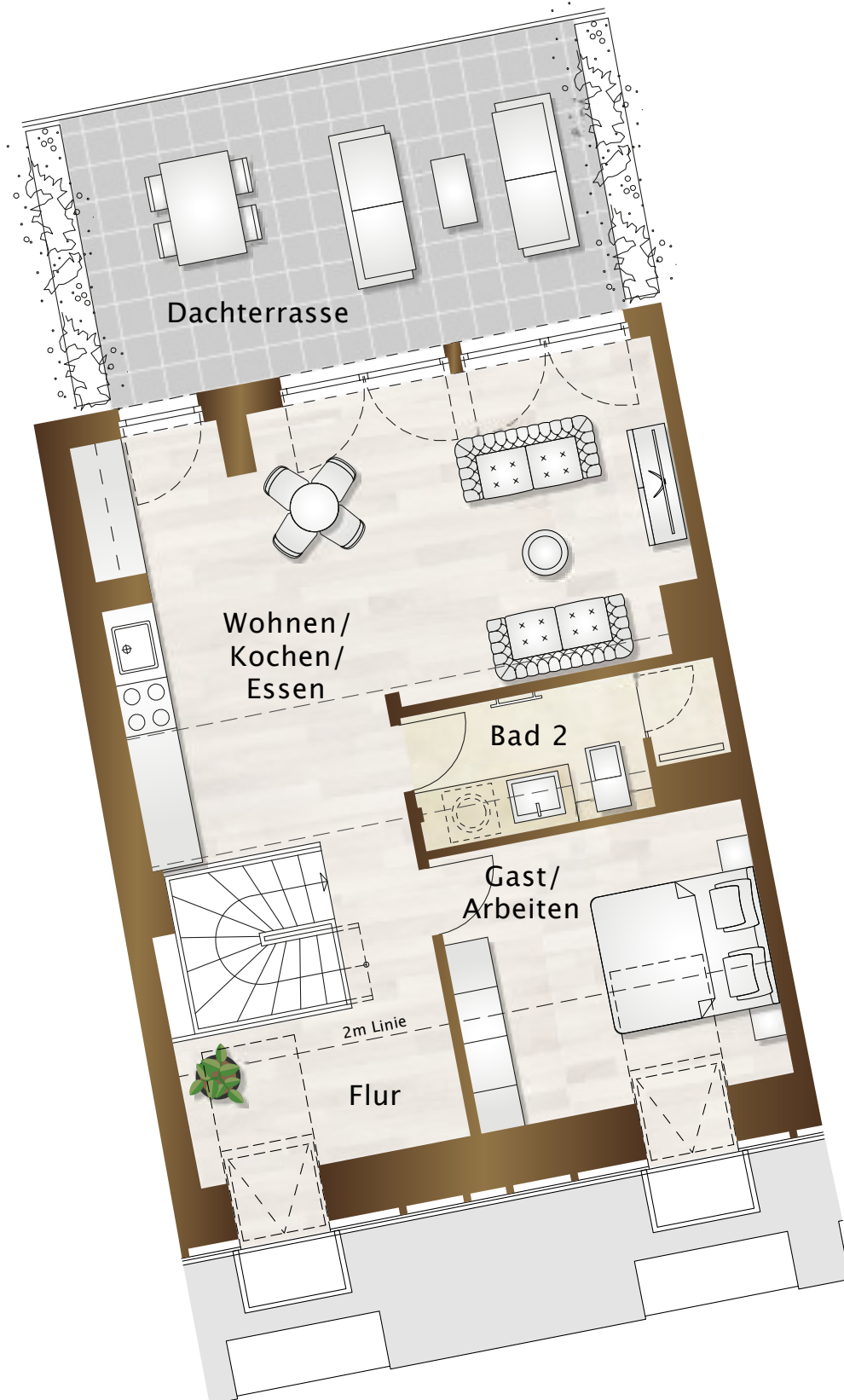


1. + 2. DACHGESCHOSS

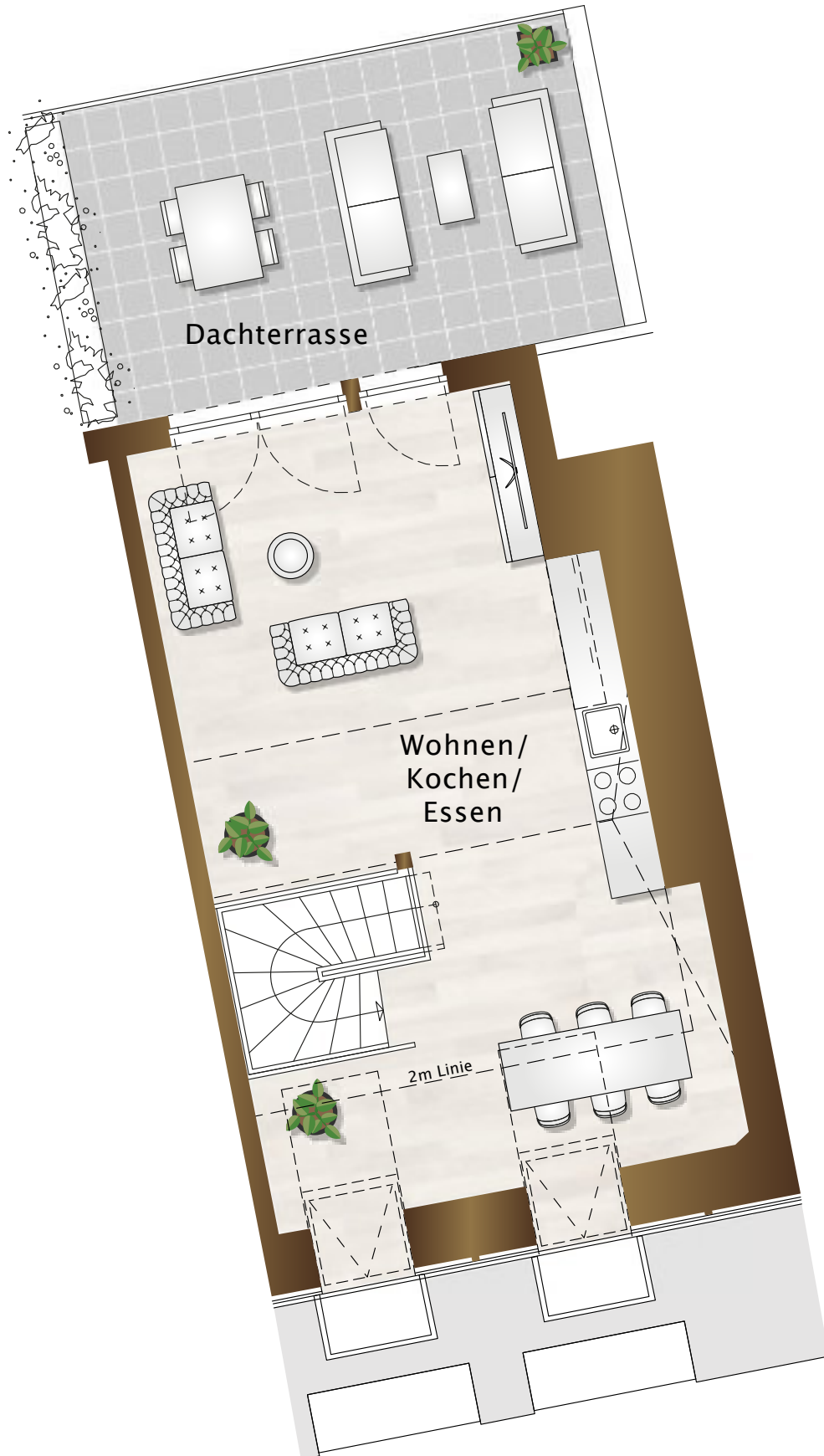
EINGANG	4,56 QM
ABSTELLRAUM	1,39 QM
BAD 1	4,99 QM
SCHLAFEN 1	11,06 QM
SCHLAFEN 2	11,15 QM
FLUR	5,55 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	28,16 QM
GAST/ARBEIT	9,42 QM
BAD 2	5,26 QM
DACHTERRASSE (50 %)	10,79 QM
GESAMT CA.	92,33 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE40 – EBENE 2



WE41 – EBENE 2



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE41 – EBENE 1



1. + 2. DACHGESCHOSS

EINGANG	5,99 QM
BAD	7,91 QM
ABSTELLRAUM	1,17 QM
KIND/GAST/ARBEITEN	8,40 QM
SCHLAFEN	11,77 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	34,64 QM
DACHTERRASSE (50 %)	10,19 QM
GESAMT CA.	80,07 QM





Innervisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



1. DACHGESCHOSS

ABSTELLRAUM	1,42 QM
BAD	5,67 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	22,04 QM
SCHLAFEN	9,54 QM
BALKON (50 %)	4,28 QM

GESAMT CA. 42,95 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE42



WE43





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

1. DACHGESCHOSS

BAD	5,35 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,95 QM
SCHLAFEN	8,60 QM
BALKON (50 %)	4,20 QM
GESAMT CA.	37,10 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



1. DACHGESCHOSS

ABSTELLRAUM	2,42 QM
BAD	8,00 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	24,41 QM
SCHLAFEN	11,97 QM
BALKON (50 %)	2,85 QM

GESAMT CA. 49,65 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

WE44



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

BAU- & LEISTUNGS- BESCHREIBUNG WALDSTRASSE 2A

1. KFW-40-EFFIZIENSHAUS EE

Die Kennzahl 40 gibt an, dass das Effizienzhaus nur 40 % Primärenergie benötigt, verglichen mit einem Referenzgebäude (nach Gebäudeenergiegesetz). Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 55 % des Referenzgebäudes. Der bauliche Wärmeschutz ist somit um 45 % besser.

2. ERSCHLIESSUNGS- & TIEFBAUARBEITEN

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten wird bei Bedarf straßenseitig ein Verbau nach Vorgaben des Bodengutachters sowie des Statikers eingebracht. Auf dem Grundstücksgelände wird eine Baugrube nach Werkplanung des Architekten ausgehoben. Soweit erforderlich, wird eine Wasserhaltung installiert, um jederzeit eine trockene Baugrube gewährleisten zu können. Die notwendigen Erdarbeiten erfolgen auf Basis der sich aus den geologischen Bodengutachters ergebenden statischen Berechnungen. Alle Entwässerungskanalarbeiten erfolgen gemäß Vorgabe der Behörden und des Haustechnikplaners. Als Entwässerungsleitungen kommen PVC-Leitungen zum Einsatz. Diese werden fachgerecht an den erforderlichen Kontrollschächte oder öffentliche Bestandsleitungen angeschlossen und dem

öffentlichen Abwassersystem zugeführt.

3. ROHBAU UND MAURERARBEITEN

Alle notwendigen Einzel- und Streifenfundamente oder die Gründungsplatte aus Stahlbeton werden einschl. aller erforderlichen Arbeits- und Bewegungsfugen nach Vorgabe des Statikers erstellt. Das neu zu errichtende Außenmauerwerk wird gemäß der Statik aus Beton oder Mauerwerk nach Auflage Statiker ausgeführt. Die zu errichtenden erforderlichen statischen Wände und Brandschutzwände z. B. TH und Aufzug werden als Beton oder Mauerwerkswände nach Vorgabe der Statik bzw. nach geltenden Schall- und Brandschutzanforderungen erstellt. Alle tragenden Innenwände werden gemauert oder als Betonwände errichtet. Gleiches gilt für lastabtragende Stützen z. Bsp. im DG. Die nichttragenden Innenwände der Wohnungen werden als Gipskarton-Metallständerwände entsprechend der Verarbeitungsrichtlinien der Hersteller (z.B. Siniat, Knauf, Rigips, Lafarge oder gleichwertig) erstellt. Die Treppenläufe, einschl. deren Haupt- und Zwischenpodeste, werden ebenfalls aus Stahlbetonfertigteilen schallentkoppelt montiert.

4. UNTERGESCHOSS/PARKGRUBE

Die Fernwärmestation wird nach Rücksprache mit den Medienbetreibern, die Hausinstallation inkl. aller Medien, der Aufzugsschacht sowie PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind hier untergebracht. Das Gebäude wird nach statischer Berechnung auf einer Stahlbetonbodenplatte gegründet. Die Wände werden in Fertigbeton, Ortbeton oder Mauerwerk, je nach Statik ausgeführt. Die PKW-Stellplätze sind über einen halbautomatischen Park-Lift über die Zu-/Durchfahrt im EG erreichbar (z.B. Firma KLAUS oder gleichwertig).

5. FASSADE

Die Fassaden werden nach der aktuellen Wärmeschutzberechnung KFW40, mit Wärmedämmung verkleidet. Das Erdgeschoss wird mit Platten in Natursteinoptik lt. Vorgabe Systemhersteller verkleidet. Die Natursteinoptik der Fassade wird durch einen entsprechenden Farbanstrich (nach Vorgabe Denkmalpflege) komplettiert. Die Putzflächen werden als Scheibenputz nach Systemangaben Hersteller/Architekt angebracht. Die Gesimse, Traufe und Putzbänder werden aus vorgefertigten Elementen ausgeführt verputzt und gestrichen. Die restlichen Fassadenflächen werden wie vor benannt verputzt. Das Tor, die Haustüren, Brüstungen und Fensterverkleidungen werden nach Vorgabe des Architekten (siehe Fenster) ausgeführt. Die Hoffassade wird als Putzfassade mit dem Farbanstrich wie vor benannt ausgeführt.

6. INNENWANDFLÄCHEN

6.1 Kellergeschoss

Sämtliche Innenwandflächen aus Mauerwerk oder Betonfertigteilen bestehend, werden verfugt, alle Wandflächen aus Beton werden optisch so belassen.

6.2 Treppenhaus

Im Treppenhaus sowie im Foyer wird die Ästhetik der Fassade stilistisch übernommen mit einem Bodenbelag in Na-

tursteinoptik und einem Sockel in Natursteinoptik versehen. Der Treppenaufgang erhält einen Belag aus Feinsteinzeug farblich angepasst und einen Sockel ca. 10 cm hoch. Im Hauseingangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage und Kästen für die Paketannahme. Gestaltungsvorschlag gemäß Architekten.

6.3 Wohngeschoss

Alle Innenwände der Apartments werden mit einem Gips-spachtel oder GK-Wänden in Q3 Qualität versehen. Im Nachhinein werden die nicht verkleideten Wände geglättet und gestrichen.

7. DACHFLÄCHEN

Das Dach wird als Mansarddach mit Flach-Ton-Ziegel ausgeführt. In die Mansardgauben werden Fenster aus Aluminium eingesetzt. Der äußere Gaubenrahmen erhält eine Alu-Verkleidung/Rahmen/Verblechung in der Fensteroptik. Die Dachschräge wird zusätzlich mit Dachflächenfenstern (Velux oder Roto) versehen.

8. DACHKLEMPNERARBEITEN

Die Fallrohre werden in PVC oder Metallblech innerhalb der Fassadendämmung geführt. Die auf der Traufe liegende Rinne wird in Titanzink oder eingefärbter Aluverblechung ausgeführt. Sämtliche Verwahrungen und Verkleidungen werden in Titanzink oder Alu ausgeführt. Fassadenverblechungen werden aus Titanzink oder eingefärbtem Aluminium ausgeführt.

9. FENSTER

Die Fensterelemente, Glaskuben und Gaubenfenster werden nach Gestaltungsvorgabe des Architekten als Aluminium-Fenster ausgeführt.

Die Fenster werden nach Vorgabe Fachingenieur mit einer Sonnenschutzbeschichtung versehen. Lt. Vorgabe des ie Wandverkleidung

Energieberaters, wird im Bereich der Loggien Straßenfassade eine Lochblech- oder Stahldrahtverkleidung nach Genehmigung Denkmalschutz, erfolgen. Die Wandverkleidung bzw. die Fensterpaneele werden mit eingefärbter Aluminiumbeschichtung hergestellt. Gemäß den Vorschriften werden gefährdete Bereiche der Fenster und Fensterbrüstungen laut DIN 18008-4 gegen Absturz gesichert. Der U-Wert der Fenster wird nach der Berechnung unter Berücksichtigung der gültigen EnEV den Auflagen der KfW angepasst, beträgt aber mind. $0,80 \text{ Wm}^2/\text{K}$. Alle Balkontüren bzw. die Austritte werden im Schwellenbereich nach Vorgabe der aktuellen Flachdachrichtlinie eingebaut. Die im Mansardbereich befindlichen Gauben werden vom Zimmermann erstellt, seitlich mit Schiefer o.Ä. verkleidet und erhalten an den Vorderkanten eine entsprechend den Fensterrahmen eingefärbte Verkleidung. Die auf dem Dach aufliegenden Dachflächenfenster werden als Klapp-Schwingfenster mit Verschattung außerhalb liegenden (Vertikal-Markisen), eingebaut. Die Verkleidung der Außenfensterbänke erfolgt mit Titanzink oder eingefärbten Alu-Blechen.

10. FENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke (EG, Festverglasungen und DG) werden als Natursteinfensterbänke farblich angepasst an den Bodenbelag bzw. an die Fensterfarbe wandbündig eingebaut. Nach Gestaltungsvorgabe des Architekten. Dies betrifft auch die Bereiche an der Festverglasung.

11. TREPPENHAUS

Die Treppenhauswände werden gemäß Punkt 7 ausgeführt. Auf allen Podesten wird ein gefliester Sockel ca. 10 cm hoch angebracht. Die Fußböden und die Treppen werden in Sichtbeton belassen oder mit Feinsteinzeug gefliest. Die Untersichten werden lt. Farbkonzept für eine Paketstation angebracht. Des weiteren wird eine vom Innenarchitekten auf das Objekt abgestimmte Lichtgestaltung vorgesehen. Das Treppengeländer ist aus Farbbeschichtetem Stahl (Metallwange, Flachstahlgeländer und Handlauf), Farbgebung nach Vorgabe Architekt.

12. METALLBAU – GELÄNDER, BALKONE UND HANDLÄUFE

Alle Wohnungen außer das EG straßenseitig, haben einen Balkon oder eine Terrasse bzw. eine Loggia. Der Bau der Balkone erfolgt monolithisch aus Beton. Die Brüstungen werden der Fensterfarbe entsprechend als farbige Metallkonstruktionen angebracht. Hofseitig wird ein Metallgeländer in der gleichen Optik/Konstruktion wie das Treppengeländer angebracht. Die Beläge der straßenseitigen Loggien bestehen aus einheimischen Hartholz. Der Belag wird an den Abläufen revisionierbar ausgeführt. Das Treppengeländer wird, wie in Punkt 10 beschrieben ausgeführt.

13. TÜREN

Die Hauseingangs- und Hoftüren werden in Aluminium zweiflügelig mit Oberlicht und Verkleidung, nach Vorgabe des Architekten, hergestellt. Die Tür erhält eine elektronische Verriegelung (Mediator) mit Paniköffnung (nach Auflage Brandschutz) und elektrischem Öffner. Es werden Wohnungseingangstüren von Westag o. glw. (Rohbaumaß ca. 2,135 m), nach Vorgabe des Planers eingebaut. Die Tür- und Fenstergriffe haben eine angepasste Farboptik. Die Wohnungsinnentüren PRÜM o. glw. (Rohbaumaß 2,135 m) werden mit profiliertem Türblatt mittels Vertikal-Kassette oberflächenfertig und endbehandelt weiß eingebaut. Die Kellertüren, die entsprechend den Auflagen des Brandschutzes herzustellen sind, werden als Stahlblechtüren Fa. Hörmann mit Ober-türschließern eingebaut. Das Rolltor wird in farbigem Aluminium Vorgabe Architekt ausgeführt. Die Kellertrennwände werden aus Aluminiumlamellen ausgeführt.

14. SCHLIESSANLAGE

Sämtliche Schlösser, Haustür, Briefkasten, Hoftür, Wohnungseingangstür und Kellertüren, werden mit einem hochwertigen, geichschließenden Schlüssel geöffnet und verschlossen werden können. Je nach Vermietungskonzept kann auch eine digitale Schließanlage eingebaut werden. Zudem

wird jedem Stellplatzbesitzer eine eigene Fernbedienung zur Verfügung gestellt.

15. ESTRICH

Alle Räume mit Ausnahme der Bäder erhalten einen schwimmend verlegten Anhydritestrich auf Trennlage (Trittschalldämmung) und Randdämmstreifen zu den Wänden, gemäß Planung fach- und DIN-gerecht eingebaut. In allen Bädern und Eingangsbereich EG wird Zementestrich eingebaut. Der Fußboden im Keller wird mit einer auf epoxydharzbasierende Beschichtung grau versiegelt.

16. BODENBELÄGE

In allen Räumen der Wohnungen, ausgenommen Bäder und WCs, kommen Vinylböden in der Holzart Eiche weiß gekälkt oder Naturoptik versiegelt zur Ausführung. Die Verlegung erfolgt inkl. Holzsockelleiste. Preisklasse bis 40,-€/m².

17. FLIESENARBEITEN

17.1 Wandfliesen Innenräume

Die Wandflächen der Bäder und WCs werden mit Feinsteinzeug in Natursteinoptik großformatig ab 60 x 60 cm im Dusch-Wandbereich wandhoch, im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber verklebt und mineralisch verfugt. Format, Farbe und Verlegung erfolgt nach Festlegung des Bauherrn und Architekten. Die benannten Räume werden wie folgt gefliest, d.h. je nach Objekt (Dusche raumhoch; Wanne, installationshoch ca. 1,20 m), ansonsten ausschließlich Sockelfliesen. Die Wände hinter dem WC und WT erhalten HPL-Möbelplatten, Bemusterung durch den Architekten.

17.2 Bodenfliesen Innenräume

Die Bodenfliesen der Bäder und WCs werden mit einer Feinsteinzeug-Fliese in Natursteinoptik großformatig in der Preisklasse 45,-€/m² im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber gefliest und mineralisch gefugt. Alle Anschlussfugen an den Badewannen und Brausewannen sowie

Bodenfugen werden mit dauerelastischem Fugenmaterial ausgespritzt. Es handelt sich hierbei um Wartungsfugen. Die Bäder erhalten Zähler, Absperrventile, und Revisionsklappen.

18. TROCKENBAUARBEITEN

Alle Verkleidungen, Verkofferungen und Vorwände sowie abgehangenen Decken werden als Trockenbauarbeiten entsprechend den geltenden Vorschriften und Bestimmungen ausgeführt. Alle nichttragenden Innenwände werden als Gipskarton-Metallständerwände nach Herstellerrichtlinie (Hersteller Rigips, Knauf, Lafage o. glw.) erstellt. In allen Geschossen werden in Teilbereichen der Wohnungen (eventuell Bäder, Abstellräume) abgehangene Gipskartondecken für Beleuchtung eingebaut. Die Wohnungstrennwände zum Treppenhaus oder Hausflur (öffentl. Bereich) werden massiv mit KS-MW oder aus Trockenbauwänden mit Stahlblecheinlage gemäß DIN ENV 1627 sowie Brandschutz- und Schallschutzaufgaben ausgeführt.

19. MALERARBEITEN

Alle Wand- und Deckenflächen in der Wohnung werden in Q3-Qualität gespachtelt und mit einem Anstrich gemäß Farbkonzept des Innenarchitekten mit Dispersionsfarbe versehen.

20. ELEKTROINSTALLATION

Die gesamte elektrische Anlage wird nach Richtlinien der VDE und den Vorschriften des Stromlieferanten ausgeführt. Der Sicherungskasten bzw. die Unterverteilung werden jeweils im Eingangsbereich der Wohnung installiert. Die Installation der Leitungen, Schalter und Steckdosen im KG erfolgt als Aufputz. In den Wohnräumen werden weiße Schalter und Steckdosen aus dem Schalterprogramm GIRA (E2 Reinweiß) eingebaut. Die Bäder und die Aufenthaltsräume erhalten eine indirekte LED-Beleuchtung. Die Anzahl richtet sich nach der Größe des Raumes. Im Treppenhaus werden moderne

Deckenleuchten eingebaut, die über einen Bewegungsmelder geschaltet werden. Die Balkone und Loggien verfügen über Außensteckdosen sowie Außenbeleuchtung. Die Fassadenbeleuchtung und Hausnummernbeleuchtung sowie die Beleuchtung der Außenanlage erfolgt gemäß Vorgabe des Architekten. Die Ausstattung der Wohnungen in Art und Umfang der Schalter und Steckdosen erfolgt gemäß Auflistung:

Wohnzimmer inkl. Eingangsbereich:

- 6 Steckdosen
- 2 -3 Lichtschalter je nach Grundriss
- 2 Deckenauslässe
- 2 Multimediadosen
- 1 -2 Antennenanschlüsse
- 1 Thermostat
- 1 Ladestation, Handy/Fernseher
- 2 USB-Stecker mit einer Ladestationen

Schlafen:

- 3 Steckdosen
- 2 Lichtschalter
- 1 Thermostat
- 2 USB-Stecker
- 1 Antennenanschluss
- 1 Anschluss Schrank
- 1 Anschluss LED

Bad:

- 3 Steckdosen
- 1 Lichtschalter
- 1 LED indirekte Beleuchtung nach Größe des Bades
- 1 Schalter HHK
- 1 Radio DAB +Bluetooth
- 1 Lüfter
- 1 ThermostatKüche/Kochen:
- 3 Arbeitssteckdosen(nach Auswahl WE)
- 1 Herdanschluss / 1 Anschluss Umluftgerät

- 1 Anschlussgeschirrspüler(nach Auswahl WE)
- 1 Kühlschrankanschluss
- 1 Lampenauslass/ LED Lichtleiste

Balkon/Loggia:

- 1 Steckdose
- 1 Lichtschalter innen
- 1 Lichtquelle Auswahl Architekt

Kellerbox:

- 1 Beleuchtung
- 1 Lichtschalter
- 1 Steckdose

21. HEIZUNGSINSTALLATION

Die Wohnungen werden durch eine im Kellergeschoss eingebaute Heizanlage (Fernwärme) versorgt und beheizt. Verteilungen und Steigestränge werden in C Stahlrohr bodenverlegte Leitungen in Metallverbundrohr ausgeführt. Die Auslegung erfolgt über die Berechnung des Ingenieurbüros nach Vorgabe der Richtlinien. Alle Wohnungen erhalten eine im Estrich verlegte Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Ausgenommen hier von sind die Hauswirtschaftsräume. In den Bädern sind zusätzlich halbhohe Handtuchheizkörper mit elektrischer Einzelschaltung vorgesehen (Fabrikat Optiline Eco RAL 9016). Die Wärme- regelung der Fussbodenheizung erfolgt über Raumtemperaturfühler. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über Wärmemengenzähler (Miete) in den Fussbodenheizungsverteilerkästen.

22. SANITÄRINSTALLATION

Die Installation der Schmutzwasserfallstränge erfolgt in schallgedämmten Abflußrohr. Die SW-Anbindeleitungen innerhalb der Nasszellen in HT Rohr. Die Kaltwasserrohrleitungen werden in Edelstahlrohr (Verteilungen und Steigestränge bis zu den Kaltwasserzählern) ausgeführt. Innerhalb der Nasszellen erfolgt die Verrohrung in Metallverbundrohr

vorisoliert mit Dämmung. Die Warmwasserbereitung in den Wohnungen erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer gemäß Planung (Fabrikat Clage DCXnext für die Bäder bzw. MBH 3 für die Spülen – 2l/min max. Durchflussmenge). Die Ausstoßzeiten der Warmwasseranlage richten sich nach der VDI 6003 Anforderungsstufe 1. Die Einrichtungsobjekte gemäß Plan Vorschlag Innenarchitekt.

Dusche/Wanne je nach Wohneinheit

Waschtisch: Keramag Renova Plan Nr. 1 Sanitärkeramik weiß mit Oberflächenveredelung

Siphon: Röhrensifon, verchromt

Modell: Keramag Renova Plan Nr. 1 mit Oberflächenveredelung (Aufsatzwaschtisch, wo die WM separat steht) 550 x 440 mm

VitrA-S20 Einbau-Unterbauwaschtisch (in den Bädern mit WM) 550 x 450mm

Armatur: Einhebel-Waschtischmischer Hans Grohe Rebris E Cool Star, Chrom

WC-Modell: Keramag Renova Plan Nr. 1 mit Oberflächenveredelung Farbe weiß, Sitz mit Softclose

Druckplatte: TECEbase, weiß

Wanne: VitrA

Modell: Integra 1.800 x 800 mm; Acryl 5 mm, Farbe weiß

Armatur: Einhebel-Mischbatterie Aufputz Hans Grohe Rebris E chrom, mit Handbrause Croma Select E, Brausehalter Porter S, Brauseschlauch Isiflex

Ablaufgarnitur: Flexa Plus Hans Grohe, chrom

Dusche:

Bodengleich gefliest mit Ablaufrinne, Tece oder gleichwertig, Abdeckung Edelstahl gebürstet

Trennwand: Echtglas, ESG klare Verglasung, nach Statik

Armatur: Croma Select S Showerpipe 280 eco smart, chrom

Bad-Kosmetikspiegel: beleuchtet

Badheizkörper: Die Badheizkörper halbhoch Optiline ECO oder gleichwertig RAL 9016.

Die vorgesehenen Accessoires, wie Handtuchhalter/Harken, Toilettenpapierhalter, WC-Bürste von Hans Grohe Serie Add Stories chrom etc. werden möglichst eingebaut.

Küchenanschlüsse mit Eckventilen für Spültisch- und Spülmaschinenanschluss Hans Grohe Talis M 54 Einhebelküchenmischer 270, chrom. In jeder Wohnung ist ein Anschluss für eine Waschmaschine separat oder im Bereich der Eckventile Waschtisch vorgesehen. Die Verbrauchszählung des Kaltwasserverbrauchs erfolgt über Zwischenzähler.

23. HAUSTECHNIK

Leitungen für Schmutz- und Regenwasser werden an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz der kommunalen Wasserwerke. Alle Installationen erfolgen nach einschlägigen Vorschriften und Richtlinien und werden komplett neu eingebaut. Der Hof verfügt über einen Außenwasserhahn zur Bewässerung und Reinigung der Außenanlage. Für die Schmutzwasserfall- und Sammelleitungen wird heißwasserbeständiges Kunststoffrohr verwendet. Die Trinkwasseranlage wird mit Mehrverbundrohr in den Wohneinheiten und mit Edelstahl in den Strängen ausgeführt. Sämtliche Leitungen werden schallentkoppelt montiert. Die Isolierung erfolgt nach ENEC.22.

24. LÜFTUNG

Bäder und WCs, Feuchträume, die nicht über Außenfenster verfügen, erhalten nach Lüftungskonzept des Ingenieurbüros eine zentral übers Dach führende Abluftanlage, gemäß DIN 1946/6 und 18017. Die Zirkulation und Luftzufuhr straßenseitig werden über ALD Außenluftdurchlass im Bereich der Fenster und Türen sichergestellt. Hofseitig werden in die Fenster Regel-Airs zur Gewährleistung der notwendigen Lüftung eingebaut.

25. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden gemäß der Freiflächenplanung des Architekten hergestellt. Notwendige Zuwegungen zum Hauseingang, Parkplatz, Müllplatz werden mit Pflaster oder Beton-Gehwegplatten belegt. Die Einfahrt straßenseitig erhält ein elektrisch beschriebenes Rolltor, welches auch mit einer Fernbedienung bedienbar ist. Der Boden in der Durchfahrt wird mit einer Beschichtung auf Epoxidharzba-sis nach OS8-System ausgeführt. Die Feuerwehraufstell-fläche sowie der Müllplatz werden gepflastert. Im Bereich der hofseitigen Stellplätze wird nach Machbarkeitsprüfung der Stadtwerke Leipzig eine Elektrotanksäule installiert.

26. DREIFACHPARKGARAGE/COMBILIFT

Die Einfahrt in das Gebäude befindet sich auf der rechten Hausseite in der Jahnallee. Die Wände und Decken der Garage werden in Stahlbeton oder Mauerwerk gestrichen errichtet. Es werden 14 Parkplätze mit einem Combiliftsys-tem (z.B. Klaus oder gleichwertig) eingebaut. Im Hofbereich werden ebenfalls 3 Stellplätze angeordnet, davon ein Behin-derntenstellplatz.

27. AUFZUG

Geplant ist ein Personenaufzug der Fa. Schindler oder gleichwertig. Der Aufzug wird für min. 6 Personen mit einer Nutzlast von min. 450 kg ausgelegt und ist Antriebsraumlos. Die Gestaltung des Fußbodenbelags erfolgt analog Treppenhausbelag. Die Ausstattung der Kabine erfolgt nach Auswahl des Bauherrn oder Architekten in moderner Form.

28. MAISONETTEWOHNUNGEN

Die Maisonettewohnungen erhalten eine Dachterrasse mit optischer Trennwand zum Nachbarn. Für die Wohnungen wird ein Kaminanschluss (Querschnitt nach Berechnung Fachingenieur und BSFM) vorgesehen. Die innenliegenden Treppen werden je nach Nutzung darunter offen oder ge-schlossen als Eichentreppen ausgeführt.

29. BAUREINIGUNG

Das gesamte Gebäude wird endgereinigt vor der Nutzungs-übergabe oder Vermietung übergeben.

30. INNENAUSSTATTUNG

Zu den Einrichtungsgegenständen individuell und nach Auswahl Innenarchitekt zählen:

- Garderobe,
- Pantryküche,
- Couch,
- Sessel,
- Couchtisch,
- Esstisch mit Stühlen,
- Lowboard,
- TV (Wohnen),
- Schrank- Schiebetüren
- Schlafzimmer,
- Bett mit Nachttischen,
- Balkontisch mit Stühlen,
- Vorhänge,
- Beleuchtung aller Räume.



Innenvisualisierung der «Via Regia» mit
Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

INITIATOR



Als langjähriger Initiator von Immobilienprojekten genießt die KWP-Gruppe ein Renommee, das auch der Werthaltigkeit des in diesem Exposé vorgestellten Objekts gerecht wird. KWP steht für das Ziel, in einzigartigen Lagequalitäten mit Können und Leidenschaft nachhaltige Wohnwerte für Kunden zu schaffen und kreative Ideen in der städtischen Gestaltung einzubringen. Die hochwertig sanierten oder neu errichteten Objekte der KWP entstehen als Ergebnis besonderer Anforderungen hinsichtlich Qualität, Architektur, Bauweise und Ausstattung. Dabei ergibt sich für die Investoren bzw. Kunden der KWP nicht nur die Möglichkeit, architektonisch reizvolle, einzigartige



Thomas Seeliger
Art Projekt

Gebäude zu erhalten, sondern auch die Schaffung von unorthodoxem Wohnraums zu ermöglichen und dabei noch Renditen zu erzielen.

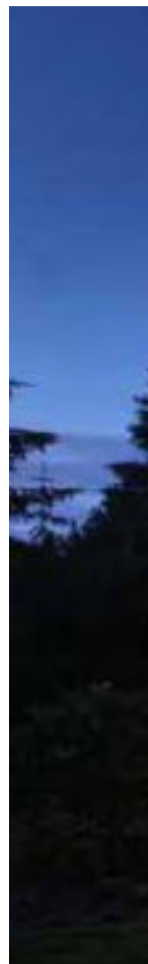
Die ART-Projekt-Plan GmbH widmet sich vor allem dem mehrgeschossigen Wohnungsbau für große Bauträger und dies seit 2013 verstärkt im Neubaubereich. Dort wendet sie das komplette Spektrum an Ingenieur- und Architektenleistungen an. Ihr Anspruch ist es, Architektur zu schaffen, die ein hohes Maß an Ästhetik und kompromisslose Funktionalität miteinander in Einklang bringt.



Igor Smirnow
KWP Gruppe

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

REFERENZEN

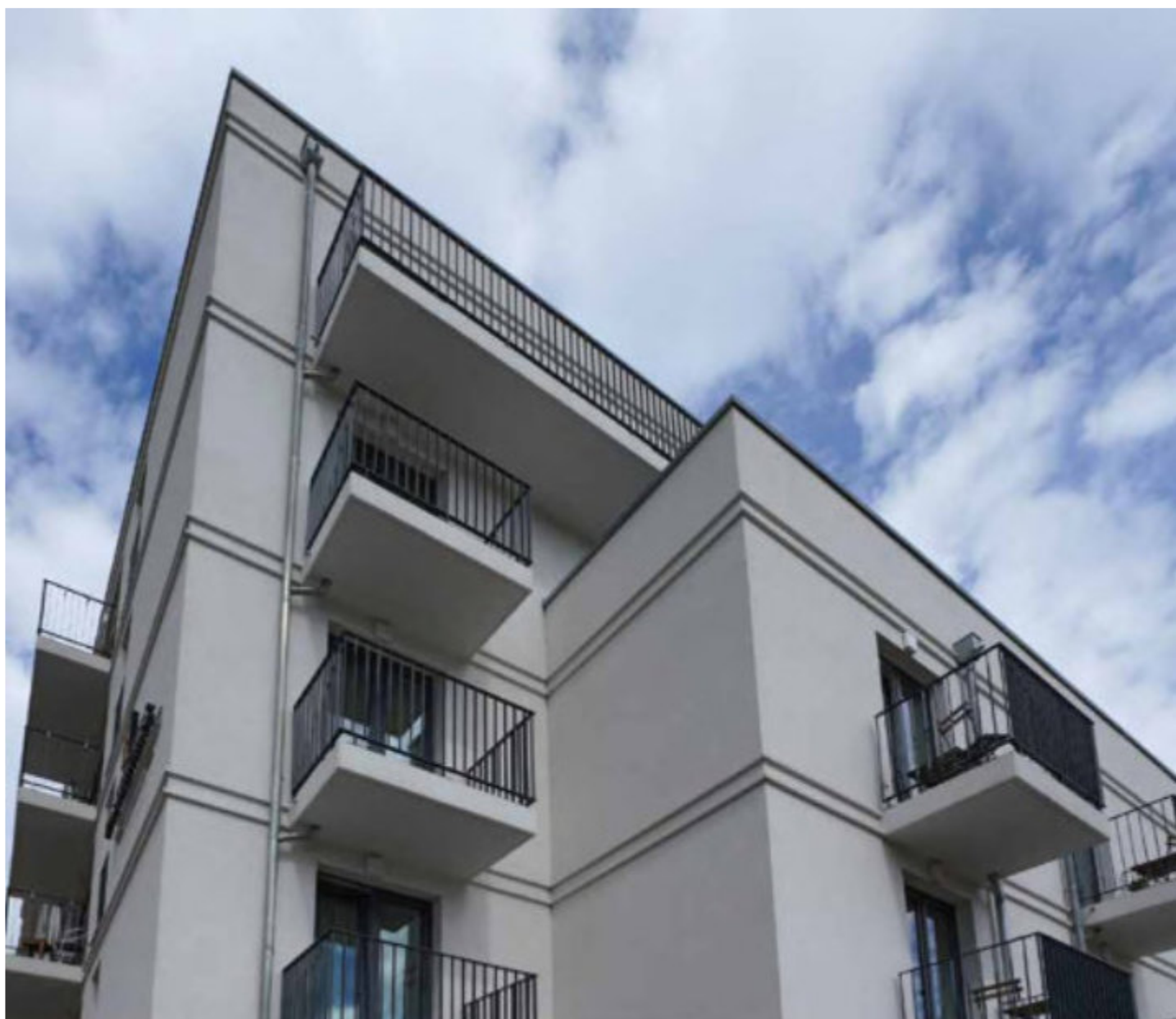




Eindrücke der
Geschwister-Scholl-Straße 9







Eindrücke der Kohlgartenstraße 3



AUSZUG DER REFERENZEN	M ²		
		Moschelesstraße 10	1.000
Raschwitzer Str. 4	500	Novalisstraße 7, Berlin	4.400
Sattelhofstraße	650	Dorfstraße 4a, Kitzen	200
Sebastian-Bach-Str. 13	1.000	Endersstraße 5	900
Eisenbahnstraße 166	900	Franckestraße 5, 7	800
Großsteinberg	250	Hauptstraße 24	350
Pistoriusstraße 43b	1.000	Tschaikowskistraße 25	200
EFH Weiß	150	Tschaikowskistraße 29	200
Lausitzer Stahlbau	8.500	Harkortstraße 21	900
Untere Kirchstraße	150	Davidstraße 4	600
Kunadstraße 2	800	Davidstraße 11	1.300
Petersteinweg 17	1.200	Jacobstraße 25	1.490
Bülowstraße 22, 24	1.200	Am Hain 37	200
Davidstraße 9	1.600	Dammstraße 17	800
Mittelstraße 10	400	Holzhäuser Str. 39	1.300

Haftungsausschluss:

Diese Broschüre enthält allgemeine Informationen zur Orientierung. Für die Richtigkeit aller Angaben kann keine Gewähr übernommen werden und es können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Die Jahnallee 16 GmbH & Co. KG Theodor-Körner-Straße2, 06686 Lützen trägt keine Verantwortung für den Inhalt und haftet nicht für die Nutzung der darin enthaltenen Informationen. Stand der Informationen: Mai 2023.

Initiator, Bauträger und Herausgeber:

Jahnallee 16 GmbH & Co. KG, Theodor-Körner-Straße2, 06686 Lützen

Umsetzung:

Idee, Konzept, Gestaltung, Visualisierungen, Text und Reinzeichnung
DETAILLIEBE / Werbeagentur für Immobilienmarketing, www.werbeagentur-detailliebe.de

Fotonachweise:

DETAILLIEBE / Werbeagentur für Immobilienmarketing, Adobe Stock

HERAUSGEBER

Jahnallee 16 GmbH & Co. KG

Eichenstraße 22

Lützen OT Söhesten

VIA
REGIA

