

# The Lagoon

*Rust*

Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
Wohnung Top 01  
Stand 21.07.2025



### 1 KONSTRUKTION

---

Das Projekt wird in Massivbauweise errichtet.

- Fundamente bzw. Fundamentplatten in Stahlbeton nach statischem Erfordernis.
- Massive Geschossdecken aus Stahlbeton.
- Sämtliche tragende Wände bestehen aus Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton. Nicht tragende Zwischenwände bestehen aus Gipskarton.
- Die Trennwände zwischen den Wohnungen bestehen aus Stahlbeton oder glw.
- Die Raumhöhe der Wohnbereiche beträgt 2,60m. Sofern notwendig wird in Teilbereichen eine abgehängte Decke errichtet (Raumhöhe 2,20m)

### 2 ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD / ALLGEMEINBEREICHE

---

#### **Wohnungseingangstüren**

Einbau einer hochwertigen Marken Laubengangtüre, Widerstandsklasse WK2, mind. Klimakategorie C, Schalldämmwert mind. 43dB, WD-Wert mind. 1,1 W/m<sup>2</sup>K, Ausführung Kunststoff-Alu mit Türspion, außen Türknauf und innen Drücker.

Die Oberfläche ist innen weiß Kunststoff (ähnlich RAL 9016) und außen dem architektonischen Gestaltungskonzept (Farbe ähnlich RAL 7016) angepasst. Durchgangslichte 90/200. Es sind 3 Eingangsschlüssel inkludiert.

#### **Fenster/Terrassentüren**

Fenster- und Fenstertürkonstruktionen werden aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung (3-Scheiben-Isolierverglasung) und Aludeckschalen („Kunststoff-Alu“) ausgeführt. Farbe: innen weiß, außen lt. architektonischem Konzept (Farbe ähnlich RAL 7016). Zweiteilige Fenstertüren mit fixverglastem Seitenteil.

#### **Sonnenschutz**

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten einen elektrisch bedienbaren außenliegenden Sonnenschutz (Raffstore) mit seitlichen Führungsschienen. Die Bedienung erfolgt über einen Taster. Die Farbgebung erfolgt lt. Farbkonzept Architektur.

#### **Insektenschutz**

Ein Insektenschutz mit Alurahmen kommt zur Ausführung.

#### **Fensterbänke**

Die Außenfensterbänke sind aus beschichtetem Aluminiumblech. Farbe passend zu den Fenstern (ähnlich RAL 7016). Ausführung und Farbe der Innenfensterbänke lt. architektonischem Farbkonzept.

### **Fassade/Wärmeschutz/Holzverkleidung**

20cm Wärmedämmverbundsystem mit Kunststoffdünnputz. Die Farbgebung und Gestaltung erfolgt lt. architektonischem Gestaltungskonzept. Die westseitige Fassade wird mit einer Lärchenholzverkleidung ausgeführt, in diesem Bereich kommt ein Aufbau mit Mineralwollgedämmung in der Stärke 20cm zur Anwendung.

### **Spenglerarbeiten:**

Sämtliche Spenglerarbeiten wie beispielsweise Rinnen, Regenabfallrohre, Hochzüge etc. werden in farbbeschichteten Alublech lt. arch. Farbkonzept ausgeführt.

### **Allgemeinbeleuchtung**

Zur Belichtung der Zufahrtsstraße bzw. Zugangswege werden Mastleuchten installiert, die über einen Dämmerungssensor gesteuert werden. Die Beleuchtung des Laubengangs erfolgt durch Aluminium-Außenwandleuchten: im Erd- und Obergeschoss als Up-/Downlight, im Dachgeschoss als reine Downlight-Version (z. B. Produkte von rendl light studio oder glw). Der Müllraum und der Einlagerungsraum werden mit robusten Leuchtengehäusen aus spritzgegossenem Polycarbonat ausgestattet (z. B. ELUX BIRLO für LED-Tubes oder glw).

### **Photovoltaikanlage**

Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird zur elektrischen Versorgung für die Allgemeinbereiche errichtet.

### **E-Ladestation**

Im Müllraum wird eine Aufputz-Verteilerdose vorgesehen, um von diesem Punkt aus eine Elektroinstallation für eine Wallbox am zugehörigen Stellplatz als Sonderwunsch realisieren zu können.

### Allgemeinbereiche Stiegenhaus

Alle Wohnungen werden über Wohnungseingangstüren von dem nordseitig vorgelagerten Laubengang erschlossen. Der Zugang zu den Wohnungen in den Obergeschoßen erfolgt über ein freundliches, lichtdurchflutetes zentrales Stiegenhaus.

Für einen barrierefreien Zugang wird ein Aufzug mit seitlich öffnender Tür installiert. Die Innenseite des Aufzuges ist mit satiniertem Edelstahl versehen und umfasst einen Spiegel, ein Bedientableau sowie einen Handlauf.

Der gesamte Wohnblock wird mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet. Die Eingangsportale an der Nord- und Südseite bleiben dauerhaft gesperrt, wobei die Innenbereiche mit einem Drücker und die Außenseiten mit einer Griffstange versehen sind. Das südseitige Portal zum Stiegenhaus erhält einen elektrischen Türöffner, der über die Türsprechanlage gesteuert wird.

Im OG und DG sind die Portale von den Laubengängen zum Stiegenhaus unversperrt. Wohnungseingangstüren, Haustüren, Briefkästen, Fahrradraum, Müllraum und die Türe zum jeweils zugeordnetem Einlagerungsraum im EG sind mit dem jeweiligen Wohnungsschlüssel sperrbar (3 Schlüssel je Wohneinheit).

Der Technikraum im Erdgeschoss sowie der HV-Einlagerungsraum werden mit einem separaten Schlüssel versehen, der von der Hausverwaltung verwaltet wird.

Der Zugang in die oberen Stockwerke (OG und DG) erfolgt mit einem Sichtbeton-Fertigteil.

Im Erdgeschoß des Stiegenhauses wird eine Briefkastenanlage mit 15 waagrechten Fächern montiert. Beschichtung ähnlich RAL 7016.



Briefkasten mit ALU-Klappe 16 Liter

370 x 165 x 270 mm

Briefkasten mit ALU-Klappe 16 Liter



Der Bereich rund um die Briefkästen wird mit einer Wandverkleidung sowie einer Ablage aus lackierter Eiche, einem Spiegel und einem schwarzen Brett bzw. einem digitalen Infoboard modern und einladend gestaltet.

Im Einlagerungsraum kommt ein Holztrennwandsystem mit Türen zu den jeweiligen Einlagerungsräumen zur Anwendung.



Im Fahrradraum im EG werden Fahrradständer (WEGA oder glw.) montiert.

Eine Lichtkuppel über dem Stiegenhaus (Sadler LIKU SMOKE EL oder glw.) sorgt für eine natürliche Belichtung. Für Wartungsarbeiten auf dem Dach wird diese auch als Dachaufstieg verwendet.

Im Gangbereich EG/OG/DG sind großformatige Fliesen (60 x 60 cm) vorgesehen. Fugenfarbe aus der gleichen Farbfamilie. Die Sockelleisten werden aus der gleichen Fliese geschnitten. Als Gehbelag werden am Laubengang im EG Betonflächen mit Besenstrich Optik ausgeführt bzw. am Laubengang OG/DG werden Betonplatten verlegt.

### Außenanlagen

Allgemeine Außenflächen werden begrünt.

Vor dem Fahrradabstellraum werden zusätzlich Fahrradständer montiert.



Sämtliche Abstellplätze erhalten Rasengittersteine und als Abtrennung zwischen den Stellplätzen dienen bündig verlegte Pflastersteine in einheitlicher Betonoptik.



Vor dem Laubengang im EG entstehen Pflanzbecken für Kletterpflanzen.

Eigengärten erhalten eine Begrünung der Rasenfläche sowie eine Erstbepflanzung lt. Grünraumkonzept. Entlang der Fassaden werden Kiestreifen mit einer Breite von ca. 25cm angelegt. Die Farbgebung, Körnung und Gestaltung erfolgt lt. architektonischem Gestaltungskonzept.

Die Fahrbahn verfügt über eine bituminösen Tragschicht. Zum nördlichen und östlichen Nachbargrundstück wird eine Sockelmauer auf Streifenfundament hergestellt.

Die Außenportale werden mittels Alu-Rohrrahmenportal (Beschichtung ähnlich RAL 7016) mit Glasfüllung ESG, Durchgangslichte 100/210 (Eingang Nordseite EG, Laubengang OG/DG) sowie dreiteiligem Alu-Rahmenportal (Beschichtung ähnlich RAL 7016) mit seitlich fixverglastem Feld, Durchgangslichte 100/210 (Eingang EG Süd) errichtet.

Der Fahrradraum erhält ein einteiliges Alu-Rahmenportal (Beschichtung ähnlich RAL 7016) mit Glasfüllung ESG, Durchgangslichte 100/210 und die Eingangstüre zum Technikraum im EG wird ebenfalls mit einem einteiligen Alu-Rahmenportal (außen ähnlichen RAL 7016, innen ähnlich RAL 9016) ausgeführt.

Der Zugang zum Einlagerungsraum im EG erfolgt mithilfe einer Stahltüre mit Eckzarge.

### **Müllbehälter-Standplatz**

Ein allgemeiner Müllbehälter-Standplatz für den Wohnblock wird errichtet. Die Außenwände bestehen aus Sichtbeton (Reckli 2/48 Ruhr oder gleichwertig), versehen mit einer Strukturmatrize und einer vertikal verlaufenden Holzstruktur. Im Inneren wird ein Rammschutz montiert und der Bodenbelag besteht aus einer beschichteten Betonplatte. Die Müllraumtür wird als zweiflügelige Stahlrahmentür ausgeführt, die versperrbar ist und eine Füllung aus Streckmetall aufweist. Das straßenseitige Fenster erhält eine umlaufende Stahlrahmenkonstruktion, ebenfalls mit einer Füllung aus Streckmetall.

### **Terrassen, Gärten, Vorgärten**

Die Abgrenzung der Eigengärten erfolgt durch einen Stabgitterzaun mit einer Beschichtung in einem Farbton ähnlich RAL 7016 und einer Höhe von 1,5 m. Die Geländer auf Balkonen und Terrassen werden verzinkt und beschichtet (ähnlich RAL 7016) und haben eine Geländerhöhe von 1,02 m. Der Abstand zwischen den Stäben beträgt maximal 11,5 cm.

Ein Fliesen- bzw. Holzbelag auf den Terrassen wird im Splittbett, Drainagebeton oder auf Stelzlagern verlegt.

Ein Anschluss für Wasser und Strom (1 Wandleuchte, 1 Einzelsteckdose) wird auf jeder Freifläche (Terrasse, Loggia/Balkon) hergestellt. Die Entwässerung erfolgt über außenliegende Regenrohre bzw. Bodenabflüsse (Anschluss an den RW-Kanal).

Die Einfriedung an der südlichen Grundstücksgrenze sowie zum Parkplatz besteht aus einem senkrechten Holz-Lattenzaun, der aus unterschiedlich breiten, vorgegrauten Lärchenbrettern gefertigt wird. Die Bretter sind an der Oberkante abgeschrägt, um ein besseres Abfließen des Wassers zu ermöglichen. Die Holzsteher werden entweder auf U-Hülsen gesetzt oder mit Balkenschuhen befestigt.

---

# Bau – und Ausstattungsbeschreibung

---

Am Hafen 6-10 | 7071 Rust | Top 01

---



## 3 ELEKTROINSTALLATIONEN

---

Sämtliche Rohrinstallationen werden unter Putz ausgeführt. Jeder Wohnung wird über einen eigenen Zähler versorgt. Die Installation besteht aus einem Wohnungsverteiler mit FI-Schutzschalter. Die einzelnen Räume werden vom E-Verteiler aus verkabelt. Schalter und Steckdosen werden in Weiß ausgeführt. Jeder Raum erhält bauseits Auslässe für Beleuchtungskörper.

Der TV-Anschluss befindet sich im Wohnzimmer. Die weiteren Zimmer werden mit einer Leerverrohrung für die Nachrüstung eines TV-Anschlusses ausgestattet. Im Vorraum wird ein Medienverteiler als Schnittstelle für TV und Internet (Vertrag ist von Käufer mit einem Kabelnetz-Betreiber abzuschließen) errichtet.

Die Beleuchtungskörper samt Leuchtmitteln sind nicht enthalten.

Rauchwarnmelder werden nach derzeit gesetzlichen Auflagen montiert.

Schalterprogramm Busch-balance® SI oder glw.

Eine Steckdose sowie eine Wandleuchte ist bei allen Terrassen/Loggien/Balkone vorgesehen.

---



### 4 SANITÄR-, HEIZUNGS-, KLIMATECHNIK

---

#### **Heizung- und Warmwasserversorgung**

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt mittels klimafreundlicher Luft-Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Im Bad wird ein Handtuchheizkörper installiert.

#### **Sanitärinstallationen**

Waschmaschinen Kaltwasseranschluss, Farbe verchromt, inklusive Kunststoffablauf.  
Warm- und Kaltwasseranschluss in der Küche sowie Abfluss bei der Spüle mit seitlichem Abgang für den Geschirrspüler Anschluss.

Die Sanitärobjekte in BAD/WC werden auf den folgenden Seiten mit beispielhaften Produktbildern (Symbolfotos) dargestellt.

# Bau – und Ausstattungsbeschreibung

Am Hafen 6-10 | 7071 Rust | Top 01



## Sanitäre Einrichtung

1x Waschtisch Bad Laufen Pro 60/48 oder glw.  
Waschtisch mit Überlauf aus hochwertiger Sanitärkeramik mit Hahnlochbank für 1-Locharmatur



1x Armatur Waschtisch BAD  
Einhandmischer Grohe Essence S-Size oder glw., Oberfläche Chrom



1x WC-Schale Hängeklosett Laufen Pro Wand WC oder glw., Ausladung 53cm; WC-Sitz weiß mit Absenkautomatik;



Drückerplatte Geberit Sigma 50 für 2 Mengen oder glw., weiß alpin

1x Badewanne Kaldewei Saniform 175x75cm oder glw., weiß



1x Armatur Grohe Essence oder glw., Chrom bzw.



1x Brauseset Grohe Temesta 110 oder glw., 60cm, Chrom bzw.



1x Glaswand auf Badewanne, Befestigung an Wandseite in U-Profil



1x Handtuchheizkörper Slidre (Fa. Neuhaus) oder glw.  
H/B 1200 x 500mm



Jede Terrasse, Loggia/Balkon erhält einen frostsicheren Wasseranschluss (Kemperventil).

### 5 SCHLÜSSELFERTIGE AUSFÜHRUNG

Die Übergabe der Wohnung erfolgt in schlüsselfertigem Zustand.

#### **Wandoberflächen**

Alle Wände und Decken werden malerfertig in Weiß mit Dispersionsfarbe hergestellt.

#### **Innentüren**

Hochwertige Marken-Vollbautürblätter (Röhrenspan), beidseitig weiß lackiert (ähnlich RAL 9016) samt Holzumfassungszarge, Türblatt stumpf einschlagend, Durchgangslichte 80 x 200cm, Beschläge Edelstahl.

Bad und WC erhalten Schlösser mit absperrbarer Falle (WC Beschlag). Alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel und Bundbartschlüssel.

#### **Fliesen/Feinsteinzeug**

Im Vorraum, Gang, Bad und WC sind großformatige Fliesen (60 x 60 cm bzw. 60 x 120 cm) vorgesehen. Fugenfarbe aus der gleichen Farbfamilie. Die Sockelleisten werden aus der gleichen Fliese geschnitten.

Die Boden- und Spritzwasserflächen im Bad und WC werden entsprechend dem Stand der Technik abgedichtet. Die Verlegung des Fliesenbelags erfolgt lt. Polierplan.

#### **Bodenbelag WC:**

Bodenfliese Atlas Concorde Boost Icor Pro Dust, 60x60cm oder glw. bzw.

alternative Bodenfliese Atlas Concorde Boost Pro Ivory, 60x60cm oder glw.

#### **Wandbelag WC:**

Wandfliese Atlas Concorde Boost Icor Pro Dust, 60x120cm oder glw. bzw.

alternative Wandfliese Atlas Concorde Boost Pro Ivory, 60x120cm oder glw.

#### **Bodenbelag Bad:**

Bodenfliese Atlas Concorde Boost Icor Pro Dust, 60x60cm oder glw. bzw.

alternative Bodenfliese Atlas Concorde Boost Pro Ivory, 60x60cm oder glw.

#### **Wandbelag Bad**

Wandfliese Atlas Concorde Boost Icor Pro Dust, 60x120cm oder glw. bzw.

alternative Wandfliese Atlas Concorde Boost Pro Ivory, 60x120cm oder glw.

# Bau – und Ausstattungsbeschreibung

---

Am Hafen 6-10 | 7071 Rust | Top 01

---



Bodenbelag Vorraum, Gang:

Bodenfliese Atlas Concorde Boost Icor Pro Dust, 60x60cm oder glw. bzw.

alternative Bodenfliese Atlas Concorde Boost Pro Ivory, 60x60cm oder glw.

## **Parkett**

In allen Wohn- und Schlafbereiche sowie in der Küche wird eine hochwertige Landhausdiele INKU Calgary E7128 Eiche (Oberfläche raw gebürstet, Country geölt) Nutzschrift 3,5mm (oder glw.) vollflächig verklebt, verlegt. Passend zum Boden werden moderne Sockelleisten ausgeführt.

Hinweis:

Bei Holzfußböden, insbesondere bei Fußbodenheizung kann es zu einer Fugenbildung bis 3 mm kommen. Die Tageslichtverhältnisse können ein unterschiedliches Erscheinungsbild der Oberfläche hervorrufen.

Der Bodenaufbau besteht aus einer Schüttung, Trittschalldämmplatten und einem Heizestrich entsprechend dem Stand der Technik.

## **Außenbereich**

Im Außenbereich auf Terrasse, Loggia bzw. Balkon sind großformatige Fliesen (60 x 60 bzw. 60 x 120 cm, Stärke 2cm) vorgesehen. Die Sockelleiste ist aus der gleichen Fliese geschnitten.

Bodenfliese Atlas Concorde Boost Icor Pro Dust, 60x120cm oder glw. bzw.

alternative Bodenfliese Atlas Concorde Boost Pro Ivory, 60x120cm oder glw.

---

### 6 ALLGEMEINE HINWEISE

#### Technische Änderungen

Technische Änderungen, die durch bauliche Notwendigkeiten, Fabrikationsänderungen, durch die Änderung von Normen oder durch gesetzliche bzw. behördliche Vorgaben bedingt sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

#### Allgemeine Hinweise

Es gilt vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Allfällige zählerabhängige Anmeldegebühren, sowie Anmeldegebühren für den Telefonanschluss, etc. sind durch den jeweiligen Eigentümer/Käufer zu tragen.

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungen sind lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung, Waschmaschine und Beleuchtungskörper sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt nur gesamtheitlich. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang der The Lagoon Immobilien GmbH & Co KG und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Eine eventuell in den Verkaufsunterlagen inklusive Pläne und Grundrissen dargestellte Möblierung, Schiebetüren, Glasoberlichten oder Glasschlitze sind symbolhaft und stellen lediglich Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge dar. Diese Positionen sind im Kaufpreis nicht enthalten, außer sie sind in den Kosten der Sonderausstattung extra als Bestandteil des Kaufpreises angeführt. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Auftraggeber nur über die The Lagoon Immobilien GmbH & Co KG gesondert beauftragt werden können, welche diesbezüglich Angebote von den ausführenden Firmen einholt. Sonder- und Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Sonderwünsche kommen nur zur Ausführung, wenn die dazugehörigen Ausführungspläne und Auflistung der Mehr-/Minderkosten für die Sonderausstattung vom Käufer unterschrieben sind.

Sämtliche Eigenleistungen, die durch vom Eigentümer beauftragte Firmen erfolgen (z.B. Tischlerarbeiten, etc.), können erst nach erfolgter Wohnungsübergabe geliefert und montiert werden.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt der Baustelle für Fremdfirmen aus Sicherheitsgründen untersagt. Ein Betreten der Liegenschaft, zum Zwecke der Besichtigung oder Naturmaßaufnahme, ist nur in Abstimmung mit dem Bauträger und einer unterwiesenen Begleitperson möglich.

Die regelmäßige Wartung sämtlicher verbauten technischen Anlagen obliegt nach erfolgter Wohnungsübergabe dem jeweiligen Eigentümer.

# Bau – und Ausstattungsbeschreibung

Am Hafen 6-10 | 7071 Rust | Top 01



## Sonstiges/Sicherheit

Das Betreten der Baustelle ist aus Sicherheitsgründen vor Übergabe der Wohnung untersagt.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung freigegeben:

Datum: