

WOHNUNG · MÜNCHEN-MAXVORSTADT

Sanierungskonzept & Leistungsbeschreibung

Theresienstraße 60 · 80333 München

2-Zimmer-Eigentumswohnung · ca. 55,5 m² · 2. Obergeschoss



PLANUNGSSTAND 14. OKTOBER 2026

Preisneutrale Übersicht des vorgesehenen Renovierungspakets und der möglichen Erwerbsvarianten.

01 Gegenstand und Einordnung

Für die derzeit renovierungsbedürftige Eigentumswohnung in der Theresienstraße 60 wurde ein umfassendes Modernisierungskonzept erarbeitet. Diese Unterlage dokumentiert die vorgesehenen Arbeiten, den angestrebten Ausstattungsstandard sowie bestehende Wahl- und Abstimmungsmöglichkeiten.

Die Beschreibung beruht auf dem gegenwärtigen Planungsstand und den bereits eingeholten Handwerkerangeboten. Einzelne Ausführungsdetails bleiben technischen Prüfungen, der Bemusterung und der abschließenden vertraglichen Abstimmung vorbehalten.

02 Leistungsübersicht

GEWERK	VORGESEHENE AUSFÜHRUNG	STATUS
Rückbau	Bestehende Boden- und Wandbeläge entfernen; notwendige Demontagen und Entsorgung	Vorgesehen
Boden	Eichen-Dielenparkett in Wohn-, Schlaf-, Flur- und Küchenbereich; weiße Sockelleisten	Vorgesehen
Bad / Fliesen	Neugestaltung mit bodengleicher Dusche bzw. flacher Duschwanne; Urban White	Technisch zu prüfen
Sanitär / Heizung	Erneuerung der Anschlussleitungen im Bad und in der Küche; Austausch der Heizkörper	Vorgesehen
Elektro	Erneuerung der Wohnungsinstallation einschließlich Unterverteilung	Vorgesehen
Beleuchtung	Einbauspots in Flur, Schlafraum und Bad; zusätzlich im Wohnraum möglich	Wohnraum optional
Trockenbau	Deckenabhängungen im Flur, Schlafzimmer und Bad	Wohnraum optional
Wand / Decke	Glatte, anstrichgeeignete Oberflächen und weißer Anstrich	Vorgesehen
Küche	Vollständige Einbauküche; konkrete Ausstattung nach Abstimmung	Bemusterung offen
Innentüren	Neue Kassettentüren und Zargen, Weißlack, schwarze Beschläge	Vorgesehen
Laubengangfenster	Austausch des Fensters zum Laubengang	Vorgesehen
Wohnungseingangstür	Möglicher Austausch nach Abstimmung mit der Hausverwaltung	Noch offen/Mit WEG abzuklären

„Vorgesehen“ bezeichnet den derzeitigen Planungsstand; nicht die verbindliche Zusage einer Ausführung unabhängig von der gewählten Erwerbsvariante. Einzelheiten siehe Abschnitt 03 und 05.

03 Leistungen im Einzelnen

3.1 Rückbau und Vorbereitung

Ausbau und fachgerechte Entsorgung der vorhandenen Bodenbeläge, Sockelleisten sowie der zur Neugestaltung erforderlichen Wand- und Bodenfliesen und Sanitäreinrichtungen. Erforderliche Vorarbeiten an Untergründen und Bestandsbauteilen erfolgen entsprechend den jeweiligen technischen Erfordernissen.

3.2 Bodenbeläge und Sockelleisten

In Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur und Küche wird ein einheitlicher Eichen-Dielenparkettboden vorgesehen. Die Verlegung orientiert sich in Format, Farbwirkung und Oberflächenanmutung am übermittelten Referenzboden aus einem aktuellem Neubauprojekt; die Produktauswahl erfolgt in Anlehnung an das Sortiment der Firma Eibl. Die Ausführung wird mit geradlinigen, weißen Sockelleisten von ca. 5–6 cm Höhe ergänzt. Die technische Verlegeart und notwendige Untergrundvorbereitung werden vor Ausführung festgelegt.

3.3 Badezimmer und Fliesenarbeiten

Das Badezimmer wird vollständig neu gestaltet. Vorgesehen ist vorrangig eine bodengleiche, geflieste Dusche. Sofern dies aufgrund der vorhandenen Aufbauhöhen, Entwässerung oder sonstiger baulicher Gegebenheiten nicht fachgerecht möglich ist, ist alternativ eine flache Duschwanne Kaldewei Superplan im Format 90 × 90 cm vorgesehen. Die endgültige Duschlösung wird nach Prüfung der örtlichen Voraussetzungen festgelegt.

Für Wand- und Bodenflächen ist eine helle Feinsteinzeugfliese in Betonoptik, angelehnt an SCHÖNER WOHNEN Fliesen, Kollektion „Urban“, Farbton „Urban White“, vorgesehen. Als Formate sind 30 × 60 cm und 60 × 60 cm vorgesehen. Dusch- und unmittelbare Nassbereiche werden raumhoch, die übrigen Wandflächen bis ca. 1,20 m Höhe gefliest. Die notwendige Abdichtung wird entsprechend den einschlägigen technischen Anforderungen ausgeführt.

3.4 Sanitär- und Heizungsinstallation

Im Badezimmer und im Küchenbereich sind die Erneuerung bzw. Anpassung der wohnungsinternen Anschlussleitungen vorgesehen. Das Bad erhält ein wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, einen Waschtisch mit Armatur sowie die abgestimmte Duscharmatur und Duschabtrennung. Ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung ist vorgesehen. Als Produktreferenzen dienen die im Sanitärangebot beschriebenen Lösungen u. a. von Geberit, Grohe, VIGOUR und Kaldewei; die endgültigen Modelle werden nach Prüfung der Anschluss- und Einbausituation festgelegt.

Die vorhandenen Heizkörper innerhalb der Wohnung sollen durch neue, auf die jeweilige Raumsituation abgestimmte Modelle ersetzt werden. Für das Bad ist ein neuer Badheizkörper vorgesehen. Dimensionierung, Anschlussführung und genaue Fabrikate werden vor Ausführung abgestimmt.

3.5 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird vollständig erneuert (Leitungen, Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe und Unterverteilung). Die Unterverteilung wird wandintegriert. Die Ausführung erfolgt nach den einschlägigen DIN- und VDE-Vorschriften, voraussichtlich mit Schalterprogramm Berker S.1 in heller Ausführung. Anzahl und Position der Anschlüsse ergeben sich aus der abschließenden Elektroplanung.

03 Leistungen im Einzelnen · Fortsetzung

3.6 Trockenbau und Beleuchtung

Im Flur, Schlafzimmer und Badezimmer sind abgehängte Decken vorgesehen. In diese Bereiche wird ein abgestimmtes Beleuchtungskonzept mit LED-Einbauspots integriert. Eine zusätzliche Deckenabhängung mit Einbauspots im Wohnzimmer ist optional und wird bei entsprechendem Käuferwunsch beziehungsweise im Rahmen der abschließenden Sanierungsplanung geprüft. Zahl und Position der Spots richten sich nach Raumplanung und technischen Möglichkeiten.

3.7 Wand- und Deckenoberflächen

Die zu bearbeitenden Wand- und Deckenflächen werden entsprechend dem Untergrund vorbereitet, gespachtelt und geglättet, sodass eine glatte, für den vorgesehenen Anstrich geeignete Oberfläche entsteht. Anschließend ist ein einheitlicher weißer Innenanstrich vorgesehen. Eine bestimmte Spachtelqualitätsstufe wird mit dieser Beschreibung nicht festgelegt.

3.8 Küche

Das Renovierungspaket sieht eine vollständige, auf die vorhandenen Raumverhältnisse abgestimmte Einbauküche vor. Küchenfronten, Arbeitsplatte, Stauraumaufteilung und Elektrogeräte werden im Zuge der Detailplanung festgelegt. Soweit der Projektfortschritt dies zulässt, kann die konkrete Gestaltung mit dem Käufer abgestimmt werden. Grundlage der Ausführung bildet die separat zu bestätigende Küchenplanung.

3.9 Innentüren und Beschläge

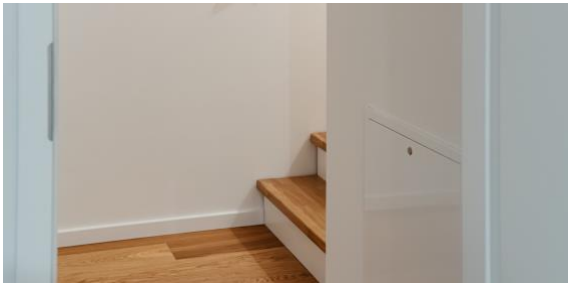
Die vorhandenen Innentüren einschließlich der Zargen werden ausgetauscht. Als Ausstattungsreferenz ist das Fabrikat Sühac, Ausführung „Weißlack Exklusiv“, Classic-Kassettenür in Weiß (RAL 9016), vorgesehen. Die Türen werden mit schwarzen Türdrückergarnituren, Modell Karcher „Rhodos ER28“ oder entsprechender Ausführung, kombiniert. Die endgültigen Türmaße und Beschläge werden bei der Werkplanung festgelegt.

3.10 Fenster zum Laubengang und Wohnungseingangstür

Ein Austausch des Fensters zum Laubengang ist vorgesehen. Ein Austausch der Wohnungseingangstür wird derzeit noch mit der Hausverwaltung geklärt und ist bis zu einer ausdrücklichen Bestätigung nicht Bestandteil des festgelegten Leistungsumfangs.

04 Materialien und Ausstattungsreferenzen

Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen den vorgesehenen Ausstattungsstandard. Konkrete Ausführungen werden im Rahmen der abschließenden Bemusterung festgelegt.



Eichen-Dielenparkett

Referenz aus eigenem Bauprojekt · natürliche Holzoptik und Dielenformat.



Weißer Sockelleisten

Referenz aus eigenem Bauprojekt · geradliniges Profil, ca. 5–6 cm.



CLASSIC C2 9016
Weisslack Exklusiv 9016

Innentür: Sühac Classic

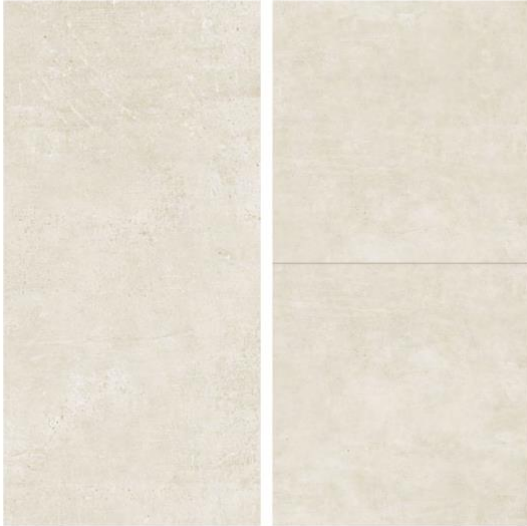
Vorgesehen: Weißlack Exklusiv, Kassettentür, RAL 9016.

Türgriff, Kosmos Schwarz, Kärcher Design, Rhodos, ER28 OS 83, 3-teilige Rosette



Türgriff: Kärcher Rhodos

Vorgesehen: ER28 OS 83, schwarze Ausführung.



Fliesen: Urban White

Anlehnung an SCHÖNER WOHNEN · 30 × 60 und 60 × 60 cm.

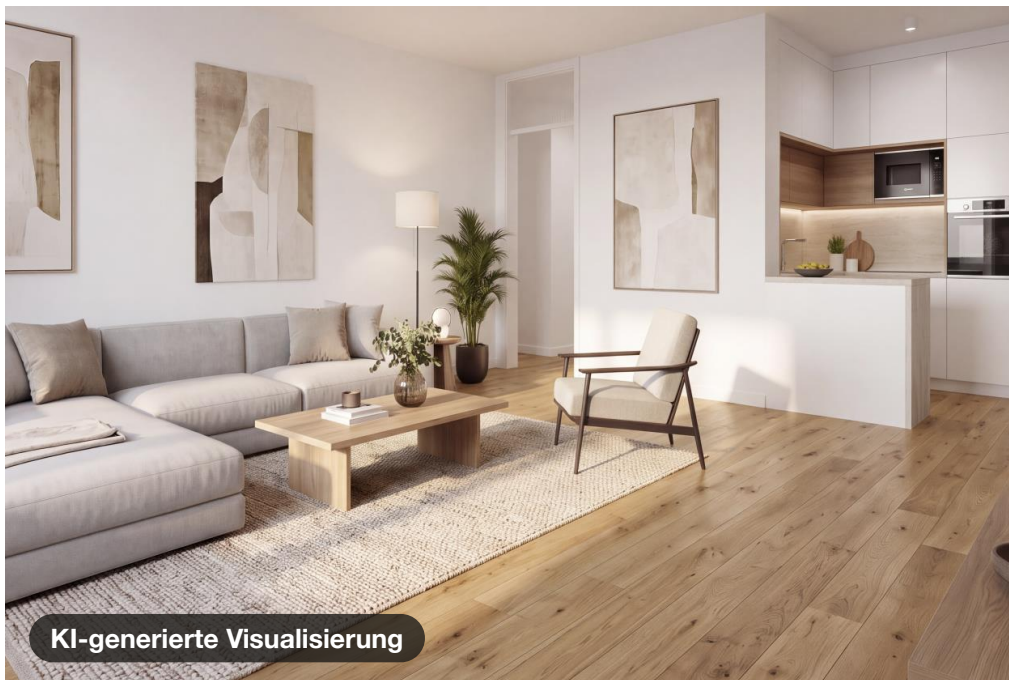


Elektro: Schalterprogramm

Voraussichtlich Berker S.1; endgültige Auswahl vorbehalten.

05 Visualisierung des Wohnkonzepts

Die folgenden Bildfelder sind ausschließlich für Staging-Darstellungen der angebotenen Wohnung vorgesehen. Sie geben eine mögliche Gestaltung nach der Sanierung wieder, nicht den gegenwärtigen Zustand.



Wohnzimmer / Wohnbereich Unverbindliche Visualisierung der Theresienstraße 60.



Schlafzimmer

Unverbindliche Visualisierung des Raumkonzepts.



Badezimmer

Unverbindliche Visualisierung des Sanierungskonzepts.

Die Visualisierungen können Einrichtungsgegenstände, Dekorationen und Detailsausstattungen zeigen, die nicht Bestandteil des beschriebenen Renovierungspakets sind. Maßgeblich bleibt die vereinbarte Leistungsbeschreibung.

06 Ausführungsbeispiele aus früheren Projekten



Referenzprojekt – Wohnbereich Beispiel eines abgeschlossenen Projekts; München-Solln



Referenzprojekt – Badezimmer

Beispielhafte Materialwahl und Ausführung.



Referenzprojekt – Detailansicht

Beispielhaftes Waschbecken.

Referenzfotos stammen aus anderen Projekten. Sie dienen der Veranschaulichung und begründen keine Zusage identischer Materialien oder einer bestimmten Detailausführung für die angebotene Wohnung.

07 Individuelle Gestaltung und Bemusterung

Die vorstehend benannten Materialien und Fabrikate beschreiben den angestrebten Ausstattungsstandard. Bei rechtzeitiger Abstimmung können insbesondere Boden- und Fliesenbeläge, Armaturen, Küchenausstattung sowie einzelne Gestaltungsdetails an persönliche Wünsche angepasst werden. Voraussetzung sind die technische Umsetzbarkeit, die rechtzeitige Auswahl und eine entsprechende gesonderte Vereinbarung. Abweichungen können Auswirkungen auf Kosten und Ausführungszeit haben.

08 Erwerbs- und Umsetzungsvarianten

Variante 1 Kauf im renovierungsbedürftigen Zustand mit optionaler Sanierung

Der Käufer erwirbt die Wohnung im derzeitigen Zustand von der Max Stöckl GmbH. Das hier beschriebene Renovierungspaket kann optional auf Grundlage eines gesonderten Vertrags mit der Smartkonzept 2.0 GmbH beauftragt werden. Bei dieser Variante können individuelle Käuferwünsche frühzeitig in die Ausführungsplanung einfließen. Vertragsinhalt, Vergütung, Termine sowie etwaige Sonderwünsche werden gesondert festgelegt.

Variante 2 Erwerb der vollständig renovierten Wohnung

Alternativ kann die Wohnung nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen als fertig renovierte Einheit erworben werden. Grundlage bildet der tatsächlich umgesetzte und im Kaufvertrag vereinbarte Ausstattungszustand. Solange die Arbeiten noch nicht abgeschlossen sind, können einzelne Ausstattungswünsche gegebenenfalls berücksichtigt werden; dies ist abhängig von Baufortschritt und technischer Machbarkeit.

09 Hinweise zum Planungsstand

- Diese Unterlage ist eine preisneutrale Darstellung des geplanten Sanierungsstandards und kein eigenständiges, verbindliches Werk- oder Festpreisangebot.
- Für Leistungsumfang, Materialauswahl, Ausführungstermine und Vergütung sind die jeweils abzuschließenden Verträge sowie deren Anlagen maßgeblich. Eine gegebenenfalls erforderliche notarielle Abstimmung bleibt davon unberührt.
- Die genannten Fabrikate und Produktlinien dienen teilweise als Ausstattungsreferenz. Festlegungen und erforderliche Änderungen erfolgen im Rahmen der Bemusterung beziehungsweise nach gesonderter Abstimmung.
- Ein etwaiger Austausch der Wohnungseingangstür unterliegt insbesondere der Prüfung der Zuständigkeit und gegebenenfalls erforderlicher Zustimmungen der Wohnungseigentümergeinschaft.
- Die laufenden beziehungsweise geplanten gemeinschaftlichen Maßnahmen am Gebäude, insbesondere die Fassadensanierung, sind nicht Gegenstand dieses wohnungsbezogenen Renovierungspakets.