

DER BAU- BESCHRIEB

Gilt als allgemeiner Beschrieb; massgebend sind die Ausführungspläne. Das Bauwerk wird nach den Vorschriften der örtlichen Behörden, den kantonalen Instanzen sowie den Normen der SIA ausgeführt.

KANALISATION

Alle Leitungen in PE 10–25 cm mit den notwendigen Bodenabläufen und Kontrollschächten. Anschluss an das Gesamt-Kanalisationsnetz gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt.

UNTERGESCHOSS

Spezialfundationen nach geologischen Erfordernissen. Armierte Betonplatte als Fundamentplatte. Aussenwände in armiertem Beton 25–30 cm mit abgedichteten Fugen. Innenwände Kalksandstein oder Beton 15–25 cm. Decken in Beton nach statischen Erfordernissen. Treppen in Beton, vorfabriziert, mit Feinsteinzeugplatten belegt.

ERD- BIS DACHGESCHOSS

Aussenwände: Backstein 17,5 cm, wo statisch bedingt Beton 18–20 cm, mit aussen aufgezo- genen Wärmedämmplatten 16–20 cm (nach bauphysikalischen Erfordernissen). Fassaden- verputz mit Einbettmörtel und Armierungsgewebe, Deckputz 2x gestrichen mit Algenschutz. Innenwände: Backstein 15 cm, wo statisch bedingt Beton 18–25 cm. Treppenhauswände und Wohnungstrennwände als Einschalen- Ausführung in Beton 25 cm. Decken in Beton nach statischen Erfordernissen mit vorfabrizierten Elementplatten. Treppen in Beton, vorfabriziert, mit strapazierfähigem Teppich oder Feinsteinzeugplatten belegt. Schallschutzanforderungen gemäss Norm SIA 181. Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 260 und 261. Wärmeschutzanforderungen gemäss Norm SIA 180.

FLACHDACHAUFBAU

Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung 20 cm (nach bauphysikalischen Erfordernissen), wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutzschicht, extensive Begrünung. Anforderungen Flachdach gemäss Norm SIA 271.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromstahl.

TERRASSEN/SITZPLÄTZE

Bei Terrassen Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung 8 cm (nach bauphysikalischen Erfordernissen), wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutz- und Trittschallmatte als Schallschutz und Drainage, Splitt, Feinsteinzeugplatten (40 x 80 cm). Dachterrasse nach Westen mit massiver Brüstung und aufgesetzter Glas-Metallgeländerkonstruktion. Bei Sitzplätzen ebenfalls Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller.

BALKONE

Bei Balkonen Betondecke im Gefälle, thermisch getrennt, mit Feinsteinzeugplatten (40 x 80 cm) in Splitt verlegt. Massive Brüstung mit Metallgeländerkonstruktion gemäss Norm SIA 358 und SUVA-Vorschriften. Wohnungsbalkone nach Westen mit massiver Brüstung und aufgesetzter Glas-Metallgeländerkonstruktion. Wohnungsbalkone nach Süden mit VSG-Glas.

FENSTER

In Holz-Metall mit Gummidichtungen, 3-fach-Isolierverglasung, Drehkippsverschluss in jedem Raum. Holz-Metall-Hebeschiebetüren beim Ausgang Wohnen auf Terrasse/Sitzplatz/Balkon gemäss Planbeilagen.

WETTERSCHUTZ

Verbundraffstoren 90 mm, einbrennlackiert und elektrisch angetrieben.

SONNENSCHUTZ

Alle Wohnungen verfügen über einen Gelenkarmstoren mit elektrischem Antrieb.

HEIZUNGSINSTALLATION

Wärmeerzeugung mit Gasheizung. Steuerung mittels Aussentemperaturfühler. Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Kunststoffrohren (diffusionsdicht). Warmwasseraufbereitung zentral, nach Erfordernissen der bauphysikalischen Vorgaben. Jede Wohnung hat einen zugänglichen Heizungsverteiler. Alle sichtbaren Leitungen werden gedämmt. Die Heizkostenabrechnung erfolgt für jede Wohnung individuell.

LÜFTUNG

Alle gefangenen Keller-, Hobby- und Nebenräume im Untergeschoss sind mechanisch belüftet. Tiefgarage: Mechanische Zu- und Abluftanlage gemäss Vorschriften Feuerpolizei und SUVA.

ELEKTROINSTALLATION

Diese entsprechen den SEV- sowie den örtlichen Vorschriften. Hauptverteilung und Zählerkasten im UG, Sicherungstabelleau mit Automatenicherungen inklusive FI-Schalter in den Wohnungen. Leitungsinstallationen im Untergeschoss Aufputz, in den oberen Geschossen Unterputz. Entsprechend den Nutzungen der Räume sind die notwendigen Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenstellen vorgesehen. Einbauspot in jeder Wohnung im Entree, Küche, Bad und Dusche gemäss separatem Elektroprojekt. Je zwei Anschlüsse für Homenet und TV im Wohnzimmer und je ein Anschluss in den Schlafzimmern. Videogegensprechanlage mit Haustüröffner. Beleuchtung in allen allgemein zugänglichen Räumen. Eine Steckdose pro Kellerabteil auf den Wohnungszähler.

SANITÄRINSTALLATIONEN

Ablaufleitungen in PE an bestehende Kanalisation angeschlossen, Entlüftung über Dach. Kalt- und Warmwasser über Verteilbatterie zu den einzelnen Apparaten geführt. Die Kalt- und Warmwasserabrechnung erfolgt für jede Wohnung individuell und ist zentral ablesbar. Ablaufleitungen mit zusätzlicher Schalldämmung. Sämtliche Apparate in CH-Qualität. Montage gemäss Standardlisten. Je eine Waschmaschine V-ZUG Adora S und ein Tumbler V-ZUG Adora TS WP pro Wohnung, Standort gemäss Projekt. Apparatebudget exkl. Montage. Der Waschturm (WT) mit Waschmaschine/Tumbler ist im Kaufpreis inbegriffen. Ausführung gemäss detaillierten Listen:

Wohnungen 01, 11, 21	CHF 28'000.-
Wohnungen 02, 12, 22	CHF 12'500.-
Wohnungen 03, 13	CHF 22'000.-
Dachwohnung 31	CHF 21'500.-
Maisonette-Dachwohnung 32	CHF 32'500.-

KÜCHENEINRICHTUNG

Küchen aus Normelementen hergestellt und schallhemmend montiert. Ausstattung mit Abfalltrennsystem Müllex Boxx Euro. Schubladen und Auszüge: Blum grau mit Selbsteinzug, Türen mit Dämpfer, zum Öffnen mit Griffmulden Türöffnungsbeschlag TIP-ON für eintürige Schränke, Öffnen der Tür durch leichtes Gegendrücken. Arbeitsplatte: Natursteinabdeckung 30 mm (Preisklasse 2), Wandschild aus Glas. Spülbecken/Auszugsbrause, Suter Unterbau-Becken mit Armatur Tolo. Induktions-Kochfeld und Dunstabzug Bora basic/classic. Weitere Apparate von V-ZUG: Kühlschrank Cooltronic, Grossraum-Geschirrspüler Adora S, Backofen Comhair, Steamer Combi-Steam. Details und Kücheneinteilungen gemäss Planunterlagen. Budget inkl. Montage und aller nötigen Anschlüsse.

SCHLOSSERARBEITEN

Hauseingangstüren: mit Aluprofilen, einbrennlackiert, Isolierverglasung, Zylinderschloss, Türschliesser. Treppengeländer: mit Stahlprofilen, Füllungen mit Vertikalstäben, einbrennlackiert. Handlauf in Chromstahl. Normbauteile: Brief- und Ablagekasten nach Post-Norm. Schmutzschleusenbeläge bei den Hauseingängen. Gemäss Norm SIA 358 und Vorschriften SUVA.

SCHREINERARBEITEN

Türzargen: Metallzargen 2,10 m hoch, gestrichen, mit Gummidichtung. Wohnungstüren: schallhemmende Flügeltüren belegt mit Kunstharzplatten, Zylinderschloss mit Sicherheitsrosette und 3-Punkt-Sicherheitsverschluss. Zimmertüren: mittelschwere, stumpfeinschlagende Flügeltüren belegt mit Kunstharzplatten, Ziffenschloss. Nebenräume: mittelschwere Flügeltüren belegt mit Kunstharzplatten. Zylinder- oder Ziffenschloss je nach Bereich. Wandschränke: Elementschränke. Fronten beschichtet mit Kunstharzplatten, innen weiss, Einteilung gemäss separaten Planbeilagen.

LIFT

Personenlift: Kabinengrösse 110 x 140 cm rollstuhlgängig, Nutzlast ca. 630 kg, automatische Teleskop-Schiebetüren, Abwärts-Sammelsteuerung. Mechanische Kurzhubtaster mit taktile Beschriftung.

BODENBELÄGE/WANDBELÄGE

Bodenplatten oder Parkett nach Wahl gemäss Preisgrenze, verlegt bzw. aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Sockel, inkl. aller Nebenarbeiten, brutto inkl. MwSt.:

Geschosswohnungen

Sämtliche Räume CHF 150.-/ m²

Dach- und Maisonettewohnung

Sämtliche Räume CHF 180.-/ m²

Wandplatten nach Wahl gemäss Preisgrenze, verlegt, aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Silikonfuge beim Übergang Boden-Wand, inkl. aller Nebenarbeiten, brutto inkl. MwSt:

Geschosswohnungen

Alle Nassräume raumhoch CHF 140.-/ m²

Dach- und Maisonettewohnung

Alle Nassräume raumhoch CHF 140.-/ m²

Die Kittfugen werden durch den Generalunternehmer nur in den Nassräumen und in der Küche ausgeführt. Auf ausdrücklichen Wunsch können die Kittfugen in den anderen Räumen mit keramischen Belägen auf Kosten der Käufer ausgeführt werden. Wir empfehlen jedoch dies erst nach zwei Jahren, nach den zu erwartenden Setzungen im Unterlagsboden, vorzunehmen.

UNTERLAGSBODEN

Trittschall- und Wärmedämmung mit schwimmendem Unterlagsboden gemäss Norm SIA V251/1.

GIPSEARBEITEN

Wände mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1,5 mm, gestrichen. Decken mit Weissputz (glatte Oberfläche), gestrichen.

KELLER/HOBBYRÄUME

Boden Kellerräume, Hobbyräume und Korridor UG mit Feinsteinzeug belegt, Auswahl durch den Ersteller. Wände und Decken Beton roh, gestrichen.

TIEFGARAGE

Bei der Ein- und Ausfahrt elektrisches Garagentor mit Funksteuerung, zusätzlich aussen Schliessschalter und innen mit Radarpunktkontakt. Pro Tiefgaragenplatz einen Handsender. Bodenplatte in Hartbeton oder Monobeton. Wände und Decke Beton roh, gestrichen. Mechanische Zu- und Abluftanlage gemäss Vorschriften Feuerpolizei und SUVA.

UMGEBUNG

Ausführung gemäss Umgebungsgestaltung. Zugänge und Verbindungswege mit Asphalt, Verbundsteinen oder Gehwegplatten. Rasen angesät sowie zweckmässige Bepflanzung nach Vorgaben des Erstellers.

BAUREINIGUNG

Bau-Endreinigung im ganzen Gebäude.

GARANTIELEISTUNGEN

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach SIA:
Offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre nach einheitlich festgelegtem Datum.
Elektroapparate gemäss Hersteller und separaten Garantiekarten.

PREISANGABEN

Sämtliche Budgets verstehen sich brutto inkl. MwSt.

IMPRESSIONEN INNENAUSBAU



Induktions-Kochfeld und Dunstabzug Bora Basic



Beispiel Parkett Landhausdielen (186 x 19cm) und Küche



Beispiel Dusche/WC mit Glastrennwand

DER BAU- BESCHRIEB

ALLGEMEINE INFOS

GRUNDSÄTZLICH GILT DER VORGEHEND BESCHRIEBENE GRUNDAUSBAU.

Es besteht die Möglichkeit, folgende Bauteile bzw. Materialien im Rahmen der Budgetpositionen selber zu bestimmen, sofern dies der Baufortschritt zulässt und die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten werden.

- Anpassungen Elektroprojekt
- Sanitärapparate (Modellwechsel)
- Küchen (Fronten, Abdeckungen, Einteilungen, Apparate-/Modellwechsel)
- Bodenbeläge/Wandbeläge (Material, Verlegeart)
- Einbauschränke/Ankleide (Oberflächen, Einteilung)

VORGEHEN

1. Schritt
Kaufzusage (Reservation) und Anzahlung
2. Schritt
Beurkundung des Kaufvertrags
3. Schritt
Erste Besprechung mit folgenden Traktanden:
 - a) Erklärung der Raumeinteilung, Erläuterung der Grundbauteile des Innenausbau und weiterführende Hinweise zum Baubeschrieb in Bezug auf den Innenausbau im Zusammenhang mit den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.
 - b) Übergabe Sanitärliste: Darin sind alle Apparate enthalten, die im Kaufpreis der Wohnung als Standard festgelegt wurden. Sie dient Ihnen für die Auswahl als Grundpreisliste. In der Sanitärausstellung kann diese Auswahl besichtigt und Ihren individuellen Wünschen angepasst werden. Wichtig ist, dass der Standort der Sanitärapparate nicht verändert wird (Abläufe, Schallprobleme). Die geänderte Liste mit Ihren Wünschen wird Ihnen von der ausführenden Sanitärfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Nasszellenplänen zur Ausführung zu bestätigen.
 - c) Übergabe Küchenpläne: Zusammen mit den Küchenplänen erhalten Sie den Grundpreis Ihres Küchentyps, der im Kaufpreis enthalten ist sowie die Adresse der ausführenden Küchenfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen Wünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Küchenfirma nachofferiert.

- d) Übergabe Elektroprojekt: Der Elektroplaner wird Sie auf Wunsch in einer separaten Besprechung beraten und Ihre individuellen Wünsche nachofferieren.
 - e) Bodenbeläge, Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind die im Baubeschrieb festgelegten m²-Preise (verlegt, inkl. Sockel, inkl. MwSt.) als Gesamtbudget für Ihren Wohnungstyp. Sie erhalten die Adresse der Ausstellung, wo Sie Ihre Wahl treffen können. Die Änderungen werden Ihnen vom ausführenden Unternehmer nachofferiert.
 - f) Schreinerarbeiten: Sie erhalten ein Planschema der Einbauschränke sowie ein Muster der Kunstharz-Oberfläche aus der Kollektion. Falls Sie Änderungen der Schrankeinteilung oder zusätzliche Schränke wünschen, können Sie diese direkt mit dem ausführenden Schreiner besprechen. Die Änderungen werden Ihnen vom Unternehmer nachofferiert.
4. Schritt
Auswahl Sanitärapparate, Küchen, Elektroprojekt und Materialien durch den Käufer. Zusammenstellung der Mehrkosten und Revision der Ausführungspläne durch die Architekten/Bauleiter und die vorgehend aufgeführten Unternehmer. Als Zeichen Ihres Einverständnisses ersuchen wir Sie, diese Pläne sowie alle Ausbauwünsche zu unterzeichnen und damit den Auftrag zu erteilen.
 5. Schritt
Nach der Auswahl wird, falls Sie es wünschen, nochmals eine Besprechung als letzte Bereinigung und Koordination durchgeführt.

KOSTEN DER INDIVIDUELLEN AUSBAUWÜNSCHE

Inbegriffen im Kaufpreis sind die Honorare des Elektroplaners (total 3 Std. Beratung zusammen mit den Plananpassungen bzw. 5 Std. für die Dach-/Maisonettewohnung) sowie des Architekten/Bauleiters (Beratungsgespräche, Anpassung der Ausführungspläne, Berechnung der Mehrkosten und Zusammenstellungen der individuellen Ausbauwünsche, (total 6 Std. bzw. 10 Std. für die Dach-/Maisonettewohnung). Alle weiteren von Ihnen gewünschten Beratungen oder Änderungen werden separat nach Aufwand mit der Schlussabrechnung gestellt.

Die Kosten der individuellen Ausbauwünsche werden Ihnen nach Ihrer Auswahl zusammengestellt. Allfällige Nachträge der Änderungen werden offeriert und nach Ihrer Freigabe im vorliegenden Kostenrahmen ausgeführt.

Die genauen Kosten erhalten Sie vor Eigentumsübertragung (Mehr- und Minderkosten). Diese Kosten sind zusammen mit dem Restpreis bei Eigentumsübertragung auf dem Notariat zu bezahlen.

Bitte beachten Sie, dass auf alle Mehrkosten die Mehrwertsteuer, ein GU-Honorar von 10% sowie zusätzlich ein Gebührenanteil (Anschlussgebühren Gemeinde) von 5% berechnet werden.

FASSADENFARBGEBUNG

Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes wird durch den Bauherrn in Übereinstimmung mit der Gemeinde bestimmt.

VORBEHALTE

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden entstehen oder welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen usw.) bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisverminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer. Alle Bilder und Perspektiven haben informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis für die schlüsselfertige Eigentumswohnung inkl. Innenausstattung gemäss Baubeschrieb und Plänen, inkl. Gesamterschlusskosten, Anschlussgebühren und Baukreditzinsen, gemäss baubewilligtem Projekt. Verkaufspreise gemäss separater Liste.

KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

1. CHF 20'000.- bei Unterzeichnung der Kaufzusage (Reservation).
2. 10% bis 20% des Kaufpreises bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.
3. Restzahlung inklusive allfälliger Mehr-/Minderkosten bei Eigentumsübertragung respektive Bezugsbereitschaft.
4. Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte vom Käufer/Verkäufer übernommen.

FREMD-FINANZIERUNG

Gerne unterstützen wir Sie bei der Beschaffung der Hypotheken. Selbstverständlich sind Sie in der Wahl des Finanzinstitutes frei.

OFFERTE

Die Offerte ist unverbindlich und freibleibend. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf dem momentanen Stand der Planung, verbindlich sind die Abmachungen im Kaufvertrag.

TERMINE

Der Baubeginn erfolgt ca. Mai 2017. Bezugsbereitschaft erfolgt ab Herbst 2018. Die genauen Bezugstermine werden spätestens vier Monate vor Bezug bekanntgegeben oder richten sich nach der Vereinbarung in den Kaufverträgen.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Geschossfläche (GF) pro Wohnung:
Geschossfläche pro Wohnung inklusive der Aussenwände, der halben Breite der angrenzenden Wohnungs- und Treppenhaustrennwände und der Installationsschächte.

Nutzfläche (NF) pro Wohnung:
Nutzfläche netto pro Wohnung exklusiv der Aussenwände, der Wohnungstrennwände, der Innenwände und der Installationsschächte.

Aussennutzfläche (ANF):
Äussere, nutzbare Fläche ohne Stützen, Geländer, Brüstung und Trennwände (Rohmasse).

WT: Waschturm mit Waschmaschine V-ZUG Adora S und Tumbler V-ZUG Adora TS WP