

Kurzbaubeschrieb



Allgemein

Dieser Baubeschrieb gilt als allgemeiner Beschrieb, massgebend sind die Ausführungspläne.

Qualitativ neutrale Änderungen und Abweichungen sowie Massverschiebungen, die sich aus dem Planungsprozess ergeben, bleiben vorbehalten. Die Ausführung der Bauten wird nach Vorschriften der örtlichen Behörde, kantonalen Ämtern und Normen der SIA ausgeführt. Fitness- und Saunabereich im Untergeschoss ist nicht für die Allgemeinheit zugänglich.

Konstruktionen

Fundament und Aussenwände unter Terrain in Stahlbeton mit aussenliegender Bauwerksabdichtung wo notwendig. Im Untergeschoss Kondensatdämmung zu Nebenräumen wie Keller, Technik, Dispo. Innenwände im Untergeschoss teilweise in Kalksandstein-Sichtmauerwerk oder wo statisch nötig in Stahlbeton. Geschossdecken in Stahlbeton, Wände über Terrain in Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton wo statisch nötig. Verputzte Aussenwärmendämmung bzw. hinterlüftete Holzfassade in den Balkonbereichen.

Balkone in Stahlbeton mit Abdichtung und Wärmedämmung nach Bedarf, Feinsteinzeugplattenbelag und Staketengeländer.

Fenster

Fenster in Holz-Metall mit 3-fach-Isolierverglasung, Float-Klarglas. Je Raum ist mind. ein Dreh-Kippflügel und je Wohnung mind. eine Hebeschiebetüre vorgesehen. Rahmenprofile innen weiss gestrichen und aussen Farbe gemäss Gesamtkonzept. Aussenliegender Sonnenschutz und Aluminium-Fensterbänke.

Flachdächer

Stahlbetondecken im Gefälle, Dampfbremse, Wärmedämmung gegen bewohnte Räume, wasserdichte Sperrschicht bituminös. Schutzschicht aus Rundkies oder teilweise begrünt. Flachdach gemäss Norm SIA 271. Sämtliche Spenglerarbeiten in CNS-Blech.

Sonnenschutz

Alle Fenster in den Wohnungen mit Verbundraffstoren elektrisch angetrieben. Pro Wohnung 1 Knickarmmarkise elektrisch betrieben.

Elektrische Installationen

Ausstattung gemäss separatem Basisplan Elektroplaner. Realisierung von Smart-Home-Systemen auf Käuferwunsch möglich. Grundausbau für Ladestationen für Elektroautos vorhanden.

- Je Wohnung inkl. zugehörigem Kellerraum separate Zählung
- Video-Sonnerie
- Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz
- LED-Einbauleuchten bei Kochinsel, Entrée/Korridor, Nasszellen gemäss Elektroprojekt
- Waschmaschine und Tumbler mit modernster Energieeffizienzklasse der Marke Electrolux
- In allen Schlafzimmern und im Wohnraum je mind. 2 Mehrfach-Steckdosen, übrige Räume mind. 1
- Multimedia-Anschluss im Wohnzimmer und in einem Zimmer, übrige Zimmer mit Reserve-Leerrohr
- Separate Steckdose und Grundbeleuchtung im Keller

- Aussensteckdose und Deckenleuchten bei den Balkonen
- Photovoltaik-Anlage auf den Hauptdächern über Attika

Heizung, Lüftung, Sanitär

- Erdsonde-Wärme für Heizung und Brauchwarmwasser
- Fussbodenheizung mit sommerlicher Freecooling-Funktion
- Je Wohnung separate Zählung Heizung, Warm- und Kaltwasser
- Je Zimmer und Wohnraum separate Raumtemperatur-Regulierung (Raumthermostaten)
- Ventilatoren-Lüftung von fensterlosen Neben- und Nassräumen
- Kellerlüftung im UG mit Entfeuchtung
- Je Wohnung ein frostsicherer Aussenhahn

Küche

Qualitätsküche mit hochwertigen Geräten der Marke Electrolux gemäss separatem Basisplan und -Beschrieb. Individuelle Wünsche bei den Apparaten, den Materialien und den Farben, können im Rahmen des technisch Machbaren berücksichtigt werden. Fronten Kunstharz Standardkollektion, Chromstahlspülbecken mit Armatur, Kunststeinabdeckung. Glaskeramikkochfeld, Steamer, Backofen, Geschirrspüler, Dampfabzug (Umluft Plasma) und Kühlschrank mit Tiefkühlfach. Einbauspots über Kochinsel gemäss Basis-Elektroplan.

Nasszellen

Ausstattung gemäss separatem Basisplan und Apparatelite Sanitas Trösch. Einbauspots in Nasszellen gemäss Basis-Elektroplan. Boden und Wände apparateseitig raumhoch mit Keramikplatten, restliche Flächen Abrieb 1 mm, gestrichen.

Aufzug

Personenaufzug für alle Etagen inklusiv Untergeschoss, rollstuhlgängig und mit elektromechanischem Antrieb.

Gipserarbeiten

Wände mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1 mm, gestrichen. Decken mit Weissputz (glatte Oberfläche), gestrichen. Vorhangschiene in Deckenputz eingelassen. Pro Fenster 2 Schienen VS 57.

Schlosserarbeiten

Allgemeine Hauseingangstüre: mit Aluprofilen, einbrennlackiert, Isolierverglasung, Zylinderschloss, Türschliesser. Metallstaketen-Geländer pulverbeschichtet auf Balkonen, Terrassen, teilweise vor Fenster. Treppenhaus Handlauf in Holz. Normbauteile: Brief- und Ablagekasten nach Post-Norm.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren: Zargen-Türen mit Spion, Gummidichtung, Mehrpunkteverriegelung, Sicherheitsschloss, Drückergarnitur Edelstahl mit Langschild. Wohnungsinnentüren: Stahlzargentüren raumhoch, mit Gummidichtung, Türblatt mittelschwer, Oberflächen fertig behandelt, weiss. Drückergarnitur Edelstahl mit Langschild und Bartschlüssel.

Kurzbaubeschrieb

Kellertüren: Stahlzargentüren Höhe i.L. 2.10 m
Einbauschränke: Je Wohnung sind 3 Elemente für Garderobe (je 60 cm Breite) in Eingangsnähe vorgesehen.

Unterlagsboden

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

Bodenbeläge

Wohn-, Ess- und Schlafräume sowie Küche und Gang in hochwertigem Eichenparkett geölt. Nasszellen sowie Reduit, Technikräume mit Keramikplatten. Terrassen mit Feinsteinzeugplatten, Farbwahl gemäss Gesamtkonzept Wohnüberbauung. Keller Zementüberzug gestrichen, Tiefgarage Hartbetonbelag.

Keller

Kellerräume mit Zementüberzug gestrichen. Wände und Decken: Beton roh oder Kalksandstein vollfugig, gestrichen. Elektroinstallationen auf Putz montiert. Leitungsführung (Heizung, Sanitär, Lüftung) an Decke und Wänden sichtbar.

Trocknungsraum

Trocknungsraum im Untergeschoss, Bodenbelag mit keramischen Platten und Bodenablauf, Ausgussbecken, Secomat sowie Wäscheseilsystem versehen.

Umgebung

Ausführung gemäss Umgebungsplan Landschaftsarchitekt und behördlichen Vorgaben.
Rasen angesät sowie zweckmässige Bepflanzung nach Vorgaben des Erstellers. Beleuchtung gemäss Elektrokonzept.

Tiefgarage

Garagentor in Metall teilweise perforiert, Ein-/Ausfahrt mit Funksteuerung, zusätzlich aussenliegender Codetaster. Pro Tiefgaragenplatz ein Handsender zur Torbedienung. Boden in Hartbeton und Wände roh gestrichen. Mechanische Belüftung gemäss Lüftungskonzept.

Baureinigung

Abgabe des Eigentum-Objektes inkl. sämtlicher Nebenbereiche in gereinigtem Zustand (Baureinigung).

Garantie

Die ordentliche Garantiefrist beträgt 2 Jahre, gerechnet ab Abnahme der Baute durch die Käufer. Für Apparate und maschinelle Einrichtungen leistet die Verkäuferin Gewähr im Umfang der durch die Lieferanten und/oder Unternehmer gewährten Garantie (in der Regel 1 Jahr). Verdeckte Mängel verjähren 5 Jahre nach Abnahme durch die Käufer.

Termine

Baustart im Frühling 2023
Bezug voraussichtlich Herbst/Winter 2024

Käuferwünsche

Individuelle Käuferwünsche werden gerne entgegengenommen. Die Basispläne und Beschriebe bilden die Grundlage zur Ermittlung von Mehr-/Minderkosten, welche aufgrund von Käuferwünschen entstehen. Mehraufwand der Planer/Bauleitung wird nach effektivem Aufwand verrechnet. Beim Architekten sowie beim Elektroplaner sind je 4 Stunden Beratung pro Wohnung inklusive. Durch Käuferänderungen mit Mehrkostenfolge fällt eine Erhöhung der Anschlussgebühren, Abgaben, Versicherungspämien, Grundstückgewinnsteuern, usw. an, weshalb auf den effektiven Mehrpreis ein Zuschlag von 5% für deren Begleichung erhoben wird. Änderungen bei der Küchen- und Sanitärapparatevorauswahl werden mit Nettopreisen verglichen. Werden Möbel, Geräte und Apparate ganz weglassen, werden deren Nettopreise gutgeschrieben. Waschmaschine und Tumbler von Electrolux sind im Kaufpreis inbegriffen und beim Weglassen nicht gutgeschrieben.



Allgemeine Informationen

Technisch bedingte Änderungen sind jederzeit zulässig. Die Rohbau-Toleranz beträgt +/- 2 cm. Raummasse im Plan beziehen sich auf das rohe (=unverputzte) Bauteil. Visualisierungen sind lediglich richtungsweisend und nicht verbindlich. Die Gestaltung der Gebäudehülle, der Allgemeinbereiche und der wesentlichen Umgebungselemente inkl. Umgebungsbeleuchtung, unterliegt dem Gesamtkonzept des Architekten und ist durch die Käufer nicht veränderbar. Die Teuerung geht zulasten der Verkäuferin. Allfällig notwendige OAK-Gebühren gehen zulasten der Käufer. Die anfallende Grundstückgewinnsteuer ist von der Verkäuferin zu bezahlen. Der mutmassliche Steuerbetrag wird vor der Eigentumsübertragung provisorisch berechnet und durch Abrechnung am Restkaufpreis durch Direktzahlung der Käufer an das Steueramt sichergestellt.