

Baubeschrieb

Terrassenhäuser „ Überbauung Edelweiss “

Verkauf Haus B + C

Haus C	1 x 2 1/2 Zimmer-Wohnung 2 x 4 1/2 Zimmer-Wohnung 1 x 5 1/2 Zimmer-Wohnung 1 x 6 1/2 Zimmer-Wohnung
Haus B	1 x 2 1/2 Zimmer-Wohnung 1 x 4 Zimmer-Wohnung 3 x 4 1/2 Zimmer-Wohnung
Bauherrschaft & Verkauf	Herger Invest GmbH Obermattli 4 6454 Flüelen
Architekt	Baldelli & Partner GmbH Spittelstrasse 10 6472 Erstfeld
Baubeschrieb vom	17.03.2014

Baubeschrieb für den Verkauf

Allgemein

- An erhöhter Lage mit traumhafter See- und Alpensicht entstehen exklusive Miet- und Eigentumswohnungen mit lichtdurchfluteten Räumen und grossen Terrassen.
- **Im Haus A werden die Wohnungen vermietet.**
- **Haus B und C können im Stockwerkeigentum erworben werden.**

Strahlenfreies Wohnen

- Unser Ziel ist es, für Sie eine Liegenschaft zu erstellen, in der Sie sich wohl fühlen, zur Ruhe kommen, gut schlafen und sich regenerieren können.
- Nebst hochwertigen, schadstofffreien Baumaterialien und Netzfreischaltungen in den Schlafräumen sind sämtliche Wohnungen gegen Erdstrahlen abgeschirmt. Es erwartet Sie ein ausserordentlich ruhiges, gesundes und ausgeglichenes Wohn- und Schlafklima.
- BioProtect Abschirmplatten der Geopathologie Schweiz AG schützen vor Strahleneinflüssen. Eine grossflächige Abschirmung im ganzen Wohn- und Schlafbereich bietet ein ruhiges und ausgeglichenes Wohn- und Schlafklima. Die BioProtect Abschirmplatten der Geopathologie Schweiz AG werden in der Rohbauphase direkt auf die Betondecke trocken versetzt und lose verlegt und schützen so vor Erdstrahlen wie Wasseradern, Verwerfung und Störung im natürlichen Erdmagnetfeld. www.geopathologie.ch
- Durch die Initiative der Geopathologie Schweiz AG wurde ein neues Verfahren entwickelt, um Baustahl bereits im Werk effizient und nachhaltig zu entmagnetisieren. Diese entmagnetisierten Armierungseisen sind als Option möglich. (Mehrpreis) www.magex.ch

Innenwände

- Backstein-, Beton- oder Kalksandsteinmauerwerk, wo statisch oder schalltechnisch nach Ang. Bauphysiker.

Haustrenn-/Treppenhauswände

- In Stahlbeton oder Doppelschalenmauerwerk in Backstein mit dazwischenliegender Schallschutzdämmung nach Ang. Bauphysiker.

Geschossdecken

- Fundamentplatte und Stahlbetondecken nach den statischen und bauphysikalischen Erfordernissen mit Trittschalldämmung und schwimmendem Unterlagsboden.

Fassadenmauerwerk

- Backsteinmauerwerk, wo statisch oder bauphysikalisch erforderlich in Stahlbeton mit äusserer, ökologischer Wärmedämmung (160 mm) und Fassadenputz. Die mineralische Dämmung ist hochdiffusionsoffen und der mineralische Abrieb mit Deck Silikatfarbanstrich.

Fassaden-Farbgebung

- Die Fassadenfarbgebung wird durch den Bauherr in Übereinstimmung mit der gemeinderätlichen Baubehörde bestimmt.

Fenster

- Fensterkonstruktion: Minergie-P zertifiziert.
- Material innen: Blendrahmen Holz Flügelrahmen Holz, aussen alles mit hinterlüfteten Alu-Profilen abgedeckt.
- Verglasung: 3-fach Isolierglas U-Wert 0.6.
- Holz innen weiss RAL 9016 gestrichen, aussen gemäss Farbkonzept Bauherr.
- Ein Drehkippbeschlag pro Zimmer.
- Fenstergriffe: Glutz 5071.

Wohnungsabschlusstüren

- Wohnungs-Eingangstüren EI30: Türblatt Kunstharz belegt weiss mit Schalldämmung und 4-Punkte-Verschluss. (Treplan)
- Schloss: KABA-Zylinder oder gleichwertig mit je 5 Schlüsseln und Spion. (Sicherheitsgarnitur)
- Türdrücker: Nr. 5076 der Firma Glutz AG, Solothurn.
- Rahmen: Metallzargen UD mit Überschlagsdichtung im Türblatt. Schwelle mit Dichtung.

Zimmertüren

- Metall-Design-Zargen ohne Spiegel: Volltürblatt mit Oberteil, Türblätter mit Kunstharzbelag weiss, Glutz-Beschläge Nr. 5076 mit Rosetten.

Elektroinstallationen

Grundsätzlich ist der Standartausbau gemäss dem Symbolprojektplan vom Elektroplaner.

<u>allgemein</u>

- Die Eingangshalle, das Treppenhaus, die Tiefgarage sowie die Nebenräume sind fertig ausgebaut und installiert.

<u>Wohnungen</u>

- Die Zähler und die dazugehörenden Bezügersicherungen befinden sich auf der Hauptverteilung.
- Pro Wohnung wird eine Unterverteilung mit sämtlichen notwendigen Leitungsschutzschaltern und Fehlerstromschutzschaltern inklusive den notwendigen Komponenten installiert.
- Im Wohnbereich werden sämtliche Installationen Unterputz ausgeführt. In den Kellern und Nebenräumen werden Sie Aufputz installiert.
- In den Korridoren, teilweise den Bädern, der Küche und im Wohnbereich sind für die Grundbeleuchtung 230V Einbauleuchten vorgesehen. In den übrigen Räumen sind Lampenstellen zum Anschluss von Leuchten vorbereitet.
- Die Schlafzimmer verfügen über einen Netzfreischalter. (Elektrobiologie)

- Die Sonnerie funktioniert über die komfortable Video-Gegensprechanlage mit Elektromagnettüröffner bei der Haustüre.
- Die ganze Wohnung verfügt über eine Multimedia-Verrohrung. Diese ist zentral zum Multimediaverteiler in der Wohnung zusammengeführt. Der Multimediaverteiler kann als Option ausgebaut werden. Pro Wohnung sind zwei Cablecom TV-Anschlüsse standartmässig vorgesehen. (Optional ist Swisscom TV möglich)

Lift

- Rollstuhlgängige Liftanlage für mind. 6 Personen.

Heizungsanlage

- Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Sole-Wasser Wärmepumpe, stationiert im Technikraum im Erdgeschoss. (Erdsondenbohrungen)
- Wärmeverteilung durch Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Wohnungsregulierung.
- Kellerräume unbeheizt.

Spezialanlagen

- Cheminée wird von der Bauherrschaft bestimmt.

Lüftung

- Kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung.
- Zuluft über Wohn- und Schlafräume, Abluft über Nasszellen und Nebenräumen.

Sanitär

- Sanitäre Installationen gem. Grundriss- und Nasszellenplänen.
- Sämtliche Sanitärapparate gem. Auswahl, Farbe weiss.
- Ein frostsicherer Aussenwasserhahn beim Sitzplatz in Terrasse.
- Whirlwannen können aus Schallschutzgründen nicht realisiert werden.
- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm mit Waschmaschine und Wärmepumpentumbler (Marke gemäss Bauherr), Budget CH 3500.-- (brutto inkl. MwSt)
- Eine geflieste Duschewanne ist aus Schallschutzgründen sinnvoll.
- Budgetpreis Sanitärapparate für Haus B + C (DG) die 2 1/2 Zimmerwohnung CHF 12471.--. (brutto inkl. MwSt)
- Budgetpreis Sanitärapparate für Haus B (EG, 1., 2. und 3.OG) 4 und 4 1/2 Zimmerwohnung CHF 22048.--. (brutto inkl.MwSt)
- Budgetpreis Sanitärapparate für Haus C (3.OG) die 4 1/2 Zimmerwohnung CHF 22048.-- (brutto inkl. MwSt)
- Budgetpreis Sanitärapparate für Haus C (2. OG) die 4 1/2 Zimmerwohnung CHF 25486.-- (brutto inkl. MwSt)
- Budgetpreis Sanitärapparate für Haus C (1. OG) die 6 1/2 Zimmerwohnung CHF 28793--. (brutto inkl. MwSt)

- Budgetpreis Sanitärapparate für Haus C (EG) die 5 1/2 Zimmerwohnung CHF 32652.-- (brutto inkl. MwSt)

Autoeinstellhalle

- Betonplatte, Wände, Stützen und Decken in Stahlbeton.
- Tiefgarage wird mechanisch belüftet.

UN-Garage/Tor

- Gitter-Schiebetor, automatischer Motorantrieb mit Schlüsselschalter und einem Handsender pro Tiefgaragenplatz.

Räume, Eingangsgeschoss/Garagen

- In den beiden Tiefgaragen gilt die Bohrpfahlwand teilweise als direkte Garagenrückwand.
- Die Keller und Abstellräume sowie die Garagen sind kalte und feuchte Räume. Jeder Eigentümer ist für sein Lagergut verantwortlich. Je nach Lagergut hat er Massnahmen wie Wärmedämmung, Beheizung, Luftentfeuchtung und eine allseitige Distanzierung des Lagergutes von 10 cm zu ergreifen.

Küchen

- Küchen gemäss Detailplan vom Küchenlieferant.
- Küchenelemente: Fronten Kunstharz beschichtet.
- Abdeckung: Granit Preisklasse 4.
- Die Küchenabluft wird jeweils über eine Umluft-Dunstabzugshaube gefasst, mit einem Aktivkohlefilter gereinigt und anschliessend wieder der Raumluft zugeführt.
- Budgetbetrag für alle 4 bis 6 1/2 Zimmer-Wohnungen brutto inkl. MwSt. CH 35000.--.
- Budgetbetrag für Haus B und C die 2 1/2 Attika-Wohnungen brutto inkl. MwSt. CHF 20000.--.

Innenwandgestaltung:

- Biologischer, hochatmungsaktiver und mineralischer Aufbau; HAGA Sumpfkalk Abrieb. Feuchtigkeitsregulierend und absolut lösemittelfrei.
- HAGA Naturharz Wandfarbe oder Variante HAGA Kalkfarbe für ein behagliches Raumklima.

Vorhangschienen

- Eine Vorhangschiene direkt an Decke montiert vor allen Fenstern, Typ Flächenvorhangprofil 4 läufig weiss Silent Gliss optional.

Bodenbeläge

- Unterlagsboden mit Bodenheizung als schwimmende Konstruktion auf Wärme- und Trittschalldämmung.
- Wohnräume: Plattenbelag, Budgetposition inkl. MwSt CHF 150.-- pro m2, inkl. Sockel und Abschnitte.

- Zimmer: Klebeparkett, Budgetposition inkl. MwSt CHF 150.-- pro m2, inkl. Sockel und Abschnitte.
- Nassräume: Keramische Platten grossformatig, Budgetposition inkl. MwSt CHF 150.-- pro m2, inkl. Sockel und Abschnitte.
- Kellerräume: Zementüberzug als Fertigbelag.
- Aussenraum Terrasse: Zementplattenbelag rechteckig.
- Aussenraum Zugang: Zementplattenbelag rechteckig.

Terrasse/Flachdach

- Dampfbremse, Wärmedämmung, bituminöse Abdichtung.
- Begehbare Flächen mit Zementplatten.
- Flachdach extensive Begrünung.

Schlosserarbeiten

- Balkonbrüstungen teilweise in Vollglas- und Flachstahlstaketengeländer gemäss Detailplan.
- Zentrale Briefkastenanlage nach Postnorm.
- Allg. Schlosserarbeiten aussen feuerverzinkt und einbrennlackiert, innen einbrennlackiert.

Aussenrolladen

- Rolladen und Faltrolladen mit EL-Antrieb.

Sonnenstoren

- Es ist eine Markise von ca. 4.00 x 2.50 m mit EL-Antrieb aussen beim Sitzplatz vorgesehen.

Schutzraumabschlüsse

- Keine notwendig, da Einkauf in der Gemeinde.

Schliessanlage

- Kaba oder Keso Schliessanlage mit den entsprechenden Sicherheitsleistungen für sämtliche Aussentüren.
- Pro Wohnung 5 Schlüssel gemäss Schliessplan.

Umgebung

- Ausführung gemäss Umgebungsgestaltung. Garagenzufahrt und Vorplätze mit Verbundsteinen oder asphaltiert. Rasen angesät sowie Bepflanzung nach Ermessen des Bauherrn.

Baureinigung

- Endreinigung der Wohnungen und Nebenräume.

Kauf- und Zahlungsabwicklung

- Reservationszahlung CHF 20000.--

  (Beim Abschluss des Kaufvertrages wird die Reservationszahlung an den Gesamtkaufpreis angerechnet)

- 20 % bei Vertragsunterzeichnung mit einem **unwiderruflichen Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank**
- 30 % bei Fertigstellung Rohbau 2
- 20 % am Tag der Einbringung des Unterlagsbodens
- 20 % 5 Tage vor der Übergabe
- 10 % 1 Monat nach Unterzeichnung des Übergabeprotokolls wobei die Reservationszahlung berücksichtigt und verrechnet wird.

Offerte

- Die Offerte ist unverbindlich und freibleibend. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.
- Alle Angaben beruhen auf dem momentanen Stand der Planung, Baubeschriebe älteren Datums sind ungültig und berechtigen die Käuferschaft zu keinen Forderungen. Verbindlich sind die Abmachungen im Kaufvertrag.

Notar und Grundbuch

- Kaufverträge und Grundbuchkosten gehen je zur Hälfte Käufer und Verkäufer.

Einzug

- Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer sechs Monate vor Bezug schriftlich mitgeteilt.

Weitere Informationen/Vorbehalte

1. Der vorliegende Baubeschrieb gibt einen Überblick des gewählten Ausbaustandards. Kleine Änderungen des Baubeschriebes, die sich während der Detailplanung und Bauausführung als notwendig oder zweckmässig erweisen, darf dieses Projekt-/Bauleitung von sich aus vornehmen, sofern dadurch die fächmännische Ausführung nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Mass- und Flächenangaben sind theoretische Rohbaumasse und deshalb unverbindlich. Der Baubeschrieb steht der Priorität den Ausführungs- und Detailplänen nach. Diese können beim Architekten eingesehen werden.
2. Whirlwannen und Zentralstaubsauger können aus Schallschutzgründen nicht realisiert werden. Weitere Einbauten in Decken- und Bodenkonstruktionen sind durch den Bauphysiker vor der Ausführung zu prüfen beziehungsweise freizugeben.
3. Terrainsenkungen im Bereich der Baugrube sind unvermeidbar. Sie treten in den ersten Jahren nach Baufertigstellung auf. Das Ausegalisieren solcher Senkungen, bzw. Renivellieren von Plätzen und Wegen ist Sache des Gebäudeunterhaltes und kann nicht als Baumangel betrachtet werden.
4. Kittfugen bei Boden-Wand-Übergängen (insbesondere bei Plattenbelägen) können infolge unvermeidbarer Bewegungen des Unterlagsboden während den ersten Jahren stellenweise abreissen. Die Reparatur dieser Kittfugen ist Sache des Gebäudeunterhaltes und kann nicht als Baumangel betrachtet werden.
5. Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Mauerwerk, Verputz, Keramikplatten sowie Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.
6. Die Schallschutzanforderungen gemäss SIA-Norm 181 werden eingehalten.
7. Sämtliche Leistungserbringer (Handwerker) werden von der Bauherrschaft bestimmt.