

## Kurzbaubeschrieb

Der Kurzbaubeschrieb beschränkt sich auf die wesentlichsten Ausführungspositionen des Projekts. Für sämtliche Innenausbauten stehen entsprechende Auswahlen zur Verfügung. Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten. Für die Boden- und Wandbeläge, die Sanitärapparate sowie die Küchenausstattung wurden Budgetpositionen gebildet. Die Wohnungen erfüllen die erhöhten Anforderungen bezüglich Schallschutz gemäss SIA-Norm 181.

## Rohbau

### Mauerwerk, Aussen- und Innenwände

Die Aussen- und Innenwände der Wohnungsetage sind aus Mauerwerk bzw. wo aus statischen Gründen notwendig aus Stahlbeton. Das Gebäude wird mit einer mineralischen, verputzten Aussenwärmehämmung versehen. Die Wohnungstrennwände werden nach den Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers erstellt.

### Balkon / Dachloggia

Balkongeländer in Metall, Bodenbelag mit Platten(Feinsteinzeug) gemäss Konzept Architekt. Die Übergänge vom Wohnraum zu den Aussenbereichen werden schwellenlos ausgeführt.

### Bedachung

Schrägdach als Holzkonstruktion mit Ziegel-Eindeckung. Gauben mit Blechverkleidung.

### Fenster

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebefenster der Wohnungen werden in Holz-Metall-Konstruktion und mit einer Dreifach-Isolierverglasung ausgeführt. Die Fenster sind innenseitig gestrichen, Farbton gemäss allgemeinem Farb- und Materialkonzept. Die

Fensterverglasungen werden gemäss den wärme- und schalltechnischen Anforderungen des Bauphysikers erstellt. Die Fenster in den Gartenwohnungen (Hochparterre) verfügen über einen erhöhten Einbruchschutz.

### Sonnenschutz

Die Wohnungen der Regelgeschosse verfügen über Jalousie-Klappläden, im Dachgeschoss werden die Räume mittels elektrisch angetriebenen Rafflamellen mit Schienenführung verdunkelt. Für die Beschattung der Balkone / Loggien sind motorisierte Knickarmmarkisen vorgesehen, Breite und Tiefe gemäss Grundrissplänen.

### Elektroanlagen

Der Ausbau der Elektroinstallationen in den Wohnungen entspricht Eigentumsstandard. Glasfaseranschluss bis in die Wohnungen geführt (Unterverteilung). In den Wohn- und Schlafzimmern sind Multimediaanschlüsse vorgesehen. Die Nassräume, Entrées, Küchen und Reduits sind mit einer genügenden Anzahl moderner Deckeneinbauleuchten ausgestattet. Zusätzlich sind im Badezimmer, Entrée und Küche Spots eingeplant. Pro Wohnung wird eine Video-Innensprechstelle mit elektrischer Türentriegelung

(kein Motorenschloss) der Gebäudeeingangstür erstellt. Die Aussenbeleuchtung ist Teil des allgemeinen Gestaltungskonzepts.

### Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung verteilt die Wärme gleichmässig in der ganzen Wohnung. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Einzelthermostaten zur Regulierung ausgestattet.

### Sanitäranlagen

Sanitärapparate gemäss Apparatelite. Waschtisch und WC in weisser Keramik, Spiegelschrank, Unterbaumöbel und verchromten Armaturen gemäss Budgetposten. Dusche behindertengerecht mit Glastrennwand aus ESG-Floatglas. Die Waschmaschine und der Tumbler der Marke V-Zug o.ä. werden innerhalb der Wohnung im Reduit platziert.

### Liftanlage

Die Liegenschaft verfügt über keinen Lift.

## Ausbau

### Bodenbeläge

Die Wohn- und Schlafräume inkl. Küche und Reduit werden mit einem Parkett im Fischgerätmuster belegt. Die Nasszellen erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss individueller Käuferauswahl. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet. Die privaten Kellerräume im Untergeschoss werden mit Zementüberzug versehen.

### Innenwände/-Decke

Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der Korridore werden mit Weissputz versehen. Die Wände im Duschbereich erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug oder Keramik, raumhoch). Im Bereich der Sanitärapparate werden die Wände mit wasserabweisendem Weissputz mit Ölanstrich versehen. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet.

### Küchen

Die Einbauküchen variieren je nach Wohnungstyp. Jeweils zwei der Hochschranke sind als Garderobe vom Entrée her bedienbar, ein Element mit Kleiderstange und Hutablage, ein Element mit Tablaren. Für die Einbauküchen wurden Budgetpositionen gebildet. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Möglichkeiten können im Gespräch mit dem Küchenbauer erfasst und kalkuliert werden.

Im Standard: Backofen, Kombisteamer, Kochfeld, Kühlschrank, Gefrierschrank

### Kellerräume

Jede Wohnung erhält einen Kellerraum mit einem Lattenverschlag. Die Kellerräume verfügen über eine Steckdose, welche auf den Wohnungszähler geschaltet ist, und eine eigene Beleuchtung hat. Die Kellerräume sind nicht beheizt.

### Metallbauarbeiten

Briefkastenanlage im Aussenbereich.

### Scheinerarbeiten

Regal im Reduit neben Waschturm.  
Duplexwohnung 4.OG / DG: Treppe in Holz mit flächigem Holzgeländer und darunterliegender, flächenbündiger Schrankfront. Schrankfront mit Tablaren als Raumteiler zwischen Schlaf- und Nassraum im Dachgeschoss.

### Türen

Die Wohnungseingangstüren werden kunstharzbeschichtet mit Aluminium-Einlage ausgeführt. Sie sind mit einer Dreipunktverriegelung, Sicherheitszylindern und einem Spion ausgestattet. Die Beschläge weisen einen Einbruchschutz der Anforderung RC 2 auf. Farbgebung Türblatt und Zarge nach allgemeinem Farb- und Materialkonzept Architekt. Die Zimmertüre besteht aus Röhrenspan und ist kunstharzbeschichtet. Die Montage erfolgt auf Stahlzargen. Schiebetüren in transluzentem Glas in Metallrahmen.

### Umgebungsarbeiten

Die Materialisierung der Zugangswege und Aussenflächen sowie die Bepflanzung und die Umgebungsbeleuchtung sind Teil des Gesamtkonzeptes des Architekten.

... **UND COOL** ...

## Budgetpositionen brutto, inkl. MwSt.

Bodenbeläge (fertig verlegt, inkl. Sockel und Nebenarbeiten):

- Wohn-/Schlafräume CHF 150.- / m<sup>2</sup>
- Nassräume CHF 130.- / m<sup>2</sup>

Wandbeläge (fertig verlegt, inkl. Nebenkosten):

- Nassräume CHF 130.- / m<sup>2</sup>

Kücheneinrichtungen:

- Wohnungen EG, 1.-3.OG:  
CHF 28'000.-
- Wohnungen 4.OG:  
CHF 35'000.-

Sanitärapparate (fertig ausgeführt):  
Gemäss Auswahlliste Lieferant.

### Mehrkosten

Vom Käufer gewünschte Änderungen (Mehr-/Minderkosten) werden auf einer separaten Kostenübersicht offeriert und erst nach Unterzeichnung des Käufers ausgeführt

### Grundlagen und Bemerkungen

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er beschreibt lediglich die wichtigsten Bauteile in ihren Grundzügen. Er gibt unter anderem Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Er wird als

übersichtliches Arbeitsinstrument verstanden. Dieses soll zusammen mit dem Baueingabeprojekt und ergänzenden Konzeptplänen und Visualisierungen die wesentlichen Elemente des Projektes erfassen und in einen Zusammenhang setzen. Die ausgeführten Produkte und Materialien sind von hoher Qualität und haben sich in der Praxis bewährt.

### Stockwerkeigentum

Zusammen mit der Stockwerkeigentumsbegründung werden das Reglement und die Nutzungs- und Verwaltungsordnung formuliert. Die Zuordnung der Kellerräume erfolgt durch den Verkäufer.

### Verbindlichkeit

Die angegebenen Wohnflächen sind Bruttowohnflächen: Fläche inklusive Innenwände ohne Installationschächte und Aussenwände, Balkone und Terrassen. Planunterlagen vorbehaltlich behördlicher Auflagen. Abweichungen zur effektiven Ausführung sind nicht auszuschliessen. Planänderungen und Korrekturen im Baubeschrieb, welche die Qualität nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführungen und Konstruktionen sind der detaillierte Baubeschrieb und die definitiven Ausführungspläne.

### Disclaimer

Die Möblierung ist im Werkpreis nicht inbegriffen und hat lediglich Vorschlagcharakter. Die dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projektes ab Plan. Die Gestaltung und Farbgebung des Baukörpers, des Aussenraums sowie den allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus, Keller, usw.) erfolgt aufgrund des allgemeinen Farb- und Materialkonzeptes des Architekten. Materialien und Farben können in der Endausführung teils noch abweichen, bildliche Darstellungen sind daher indikativ zu verstehen. Die Visualisierungen und Pläne in dieser Dokumentation sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

# Konditionen und Preise

## Termine

Beubeginn ist im Herbst/Winter 2025, die Fertigstellung ist im Frühjahr 2027 geplant. Der genaue Bezugstermin wird der Käuferschaft vier Monate im Voraus mitgeteilt.

## Verkaufspreise

Es gelten die Verkaufspreise gemäss Preisliste. Sie verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inklusive Miteigentumsanteile am Land gemäss Baubeschrieb und Vertragsunterlagen (inkl. Vertragspläne).

## Kauf- und Zahlungsabwicklung

- Beim Abschluss der Reservation ist eine Anzahlung von CHF 50'000 zu leisten. Diese Anzahlung wird weder verzinst noch sichergestellt.
- Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages sind 20 % (abzüglich der Reservationszahlung) des Kaufpreises zu überweisen.
- Die Restkaufpreissumme von 80 % ist bei der Eigentumsübertragung zu begleichen.
- Allfällige Mehrkosten sind spätestens 4 Wochen vor der Eigentumsübertragung zu begleichen.

Bei der Beurkundung muss das Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzierungsinstitutes über den gesamten Kaufpreis vorliegen.

## Notariatskosten

Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte vom Verkäufer und Käufer übernommen. Kosten für eine allfällige Pfandrechtserrichtung sind vom Käufer zu tragen.

## Im Kaufpreis enthalten

Im Kaufpreis inbegriffen sind alle Arbeiten und Lieferungen, die zur schlüsselfertigen Erstellung der Vertragsobjekte erforderlich sind. Der Kaufpreis umfasst alle auf die Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen anfallenden Bauvorbereitungs-, Gebäude-, Umgebungs-, Reinigungs- und Räumungskosten mit Einschluss sämtlicher Honorare, Baunebenkosten wie Anschluss- und weitere Gebühren, Versicherungskosten, Vermessungs- und Vermarktungskosten inkl. der Gebäudeaufnahme, Zinsen und Spesen aller Art.

## Im Kaufpreis nicht enthalten

Die Einrichtungsgegenstände haben im Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

## Käuferwünsche

Kosten für zusätzliche Leistungen, Bestellungsänderungen oder Sonderwünsche, die von der Standardausführung abweichen und weder im Bau- und Leistungsbeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind, werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Kosten für Architektur und Ingenieure aufgrund von Planungsänderungen resp. für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche der Käuferschaft werden vorab ermittelt und pauschaliert.

## Sonstiges

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der veräussernden /erstellenden Partei noch gegenüber dem Interessenten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision. Die Informationen in dieser Verkaufsdokumentation basieren auf dem derzeitigen Projektstand. Kleine Änderungen sowie der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Fotos, Visualisierungen und Skizzen haben den Zweck, einen Eindruck des Objekts zu vermitteln. Für Ausführungen und Flächenangaben sind nur der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.