

Baubeschrieb

Umbau & Neubau

ALLGEMEINES

Altbauliegenschaft: Die Sanierung des Gebäudes wurde durch den Architekten mit dem gewählten Farb- und Materialkonzept so angestrebt, dass der bekannte Charakter der Altbauliegenschaft nicht verändert wird. Im Erdgeschoss bleibt eine Nutzung als Gewerbefläche erhalten.

Neubau-Erweiterung: Das neue Mehrfamilienhaus ist modern konzipiert und die Wohnungen sind gut möblierbar. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Gestaltungsteile werden durch den Architekten festgelegt.

Autoaufzugsanlage, Erschliessung Tiefgarage: Die Erschliessung der Tiefgarage wird über eine moderne Autoaufzugsanlage in einem separaten Nebengebäude mit Steildachkonstruktion konzipiert. Die Fassadengestaltung ist auf die Gesamtsituation abgestimmt und integriert.

Erschliessung der Häuser über ein offenes Treppenhaus: Die Erschliessung beider Häuser erfolgt entweder über einen Personenaufzug oder über die teilweise überdachte, offene Treppenkonstruktion aus Metall. Zwischendecken aus Beton mit Keramikplatten auf Stelzlager und im Erdgeschoss mit Beton-Pflastersteine in Splitt belegt.

Innenausstattung und Möblierung: Bei beiden Häusern entspricht die Innenausstattung den heutigen Anforderungen. Insbesondere werden die SIA-Normen 181 bezüglich Schallschutz sowie die behördlichen Vorschriften für Wärmedämmung erfüllt. Individuellen Änderungs- und Ausbauwünschen der Käuferschaft innerhalb der Wohnung können umgesetzt werden, wenn diese statisch, technisch und bauphysikalisch möglich sind sowie dem aktuellen Baufortschritt entsprechen. Die in den Plänen eingezeichneten Möbel (ausgenommen Küchen, Einbauschränke und Nasszellen) sind Vorschläge und sind im Preis nicht inbegriffen.

ROHBAU

Aussenwände

Altbauliegenschaft: Die gesamten Gebäudeaussenwände bleiben bestehen, werden saniert und auf der Wohnungsseite ergänzt mit wärmegeprägten, verputzten Leichtbauwänden.

Aussenwände Neubau-Erweiterung: Die Gebäudeaussenwände in beiden Untergeschossen in armiertem Beton, aussen teilweise mit Unterterrain-Wärmedämmungen belegt.

Die Gebäudeaussen- und -innenwände über Terrain aus Backsteinmauerwerk oder Beton, innen verputzt, aussen verkleidet mit wärmegeprägten und verputzter Kompaktfassade. Balkon-Fassaden-Verkleidung mit vertikaler, offener Holzschalung auf Metallunterkonstruktion befestigt.

Innenwände

Die Gebäudeinnenwände in beiden Häusern im Untergeschoss mit armiertem Beton oder Kalksandstein. Teile der statischen Untergeschoss-Innenwände der Altbauliegenschaft bleiben bestehen.

Die Wohnungstrennwände gemäss Vorgaben Akustiker aus armiertem Beton, die Wohnungszwischenwände in allen Geschossen über Terrain aus Backsteinmauerwerk verputzt, wo notwendig mit Vorsatzschalen.

Decken

Alle Decken in Stahlbeton.

Dachkonstruktion

Steildachkonstruktion in wärmegeprägtem Element-Holzbau. Dachflächen Altbauliegenschaft und Nebengebäude Autoaufzugsanlage mit Biberschwanz-Doppeldeckung, die Neubau-Erweiterung mit PVA-Modulen und Blindmodulen aus Alu-Verbundplatten.

Balkone

Begehbare Balkone mit Keramikplatten auf Stelzlagern verlegt.

Fenster

Altbauliegenschaft: Holz-Fenster mit Wärmeschutzverglasung. Ausgänge auf Sitzplatz und Balkone mit Fenstertüren.

Neubau-Erweiterung: Holz-Metall-Fenster mit Wärmeschutzverglasung. Ausgänge auf Sitzplatz und Balkone mit Fenstertüren. Pro Wohnung jeweils eine Hebeschiebetüre mit Festverglasungsteil.

Die Fenster bei beiden Häusern generell mit Drehflügel. Im Erdgeschoss und Tiefparterre mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC2 N (abschliessbar). Fenster treppenhauseitig als nicht öffnende Brandschutzfenster ausgebildet.

Aussentüren

Wohnungseingangstüren und Untergeschoss-Zugangstüren: Holzrahmentüre mit Vollspan-Türblätter gefälzt, überschlagend und umlaufender Gummidichtung, feuerhemmend und gestrichen. Wohnungseingangstüren zusätzlich mit Spion. Gewerberaum- und Wohnungseingangstüren mit Sicherheits-Drückergarnitur, Kaba-Zylinderausschnitt mit Dreipunktverschluss und Sicherheitsrosette.

Untergeschoss-Zugangstüren mit Türschliesser/Panikschloss-Verriegelung.

Schliessenanlagen

Sicherheits-Zylinder (Kaba) für alle abschliessbaren Aussen-Zugangstüren, Briefkastenanlagen und Garagenzugänge mit je 5 Schlüsseln pro Wohnung. Schliessanlage für Technik, Hauswart, Aufzugsanlagen, Werke, Feuerwehr.

Spenglerarbeiten

Neubau-Erweiterung: Abdeckbleche in PVA-Dachfläche, First, Dachfenster, Verkleidung Liftüberfahrt und Einfassungen der technischen Einbauten über Dach in Alu-Schwarzblech.

Bei allen Steildächern: Rinnen, Fallrohre, Dachrandabschlüsse, Abdeckbleche, Dachfenster und Einfassungen der technischen Einbauten über Dach in Kupfer.

Äussere Abschlüsse und Sonnenschutz

Altbauliegenschaft: Ersatz von Fenster- und Fenstertürläden in allen Räumen und Ausstell-Stoff-Markisen an der Fassade Gewerbefläche aus Aluminium einbrennlackiert, Stoffauswahl und Farben nach Konzept Architekt. Bedienung manuell. Pro Wohnung exkl. Dachgeschoss je Gelenkarm-Markise mit/ohne Tragrohr, an Ostfassade montiert. Bedienung manuell.

Neubau-Erweiterung: Rafflamellenstoren in allen Räumen (inkl. Nasszellen) Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert nach Konzept Architekt. Bedienung elektrisch. Pro Wohnung 1-2 Gelenkarm-Markisen, je Wohnungstyp, mit/ohne Tragrohr, unter Betondecke Balkon Südfassade montiert. Bedienung manuell. (Option Ausbau elektrifiziert durch Käufer).

AUSBAU

Elektroinstallationen

Photovoltaik-Anlage PVA

Neubau-Erweiterung: Auf dem Hauptdach wird eine im Dach integrierte Photovoltaikanlage installiert.

Kraft- und Lichtinstallation

Unterverteilung in Wohnungen. 2-3 Steckdosen pro Zimmer, alle geschaltet, sowie eine Deckenanschlussstelle. 3 Steckdosen in Wohn-/Esszimmer, alle geschaltet. 2 Deckenanschlussstellen, 6-11 Einbauspots (LED) je Wohnungstyp, sowie pro Zimmer im Dachgeschossbereich eine Wandanschlussstelle.

2 Dreifachsteckdosen und 1 LED-Deckenleuchte pro Keller oder Hobbyraum. Eine Aussensteckdose pro Wohnung beim Sitzplatz/Balkon. Eine Gegensprechanlage pro Wohnung. Umgebungsbeleuchtung und Tiefgaragenbeleuchtung mit LED nach Konzept Architekt.

In der Tiefgarage wird ein Flachbandkabel installiert, womit jeder Parkplatz einfach mit einer Ladestation für Elektroautos

nachgerüstet werden kann. Die Steuerung und Zählung sind mittels WLAN-Abdeckung vorgesehen. (Ladestationen ab Flachbandkabel – Ausbau Käufer in Absprache mit Verkauf/Verwaltung, die Ladestationen müssen aufeinander abgestimmt sein.) Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage mit 230V-Anschluss für Ladestationen E-Bikes.

Multimedia

Glasfasererschliessung der Swisscom in allen Wohnungen bis zur Unterverteilung. Das Angebot von Sunrise (UPC) ist über die Glasfaserleitung von Swisscom erhältlich. Auswahl möglicher Anbieter Glasfasernetz: Swisscom, Wingo, Sunrise (UPC), Salt etc. In allen Wohn- und Essräumen eine ausgebaute UKV-Dose mit 2 Anschlüssen, pro Zimmer mit 1 ausgebautem Anschluss.

Gebäudeautomation

Es wird ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gegründet, um den selbst produzierten Solarstrom möglichst effizient zu nutzen. Dafür wird eine Eigenverbrauchsenergielösung mit diversen Hard- und Software-Modulen eingebaut, die die Komponenten verbindet und einen reibungslosen und energieeffizienten Betrieb ermöglicht (Optimierung Eigenverbrauch).

Heizung / Wärmepumpe

Bodenheizung (Niedertemperatur) und Warmwasseraufbereitung mit zentraler Erdwärmepumpe. Individuelle Wärmemesung (mit Wärmezähler). Die Einzelraumregulierung wird über die kontrollierte Wohnungslüftung gesteuert. Raumtemperaturen nach SIA-Norm.

Lüftung

In allen Wohnungen wird eine kontrollierte Wohnungslüftung (System Climeo) in einem Schrank, gemäss Planung und Vorgaben HLS-Ingenieur, integriert und installiert. Die Gewerbefläche Erdgeschoss Altbauliegenschaft wird über eine mechanische Entlüftung (Ventilator Nasszelle) entlüftet.

Die Kellerräume sind mit mechanischer Zu- und Abluft und Entfeuchtung ausgestattet. Die Tiefgarage und Autoaufzugsanlage mit mechanischer Abluft und natürlicher Zu- und Nachströmung. Die Personenaufzugsanlage mit kontrolliertem Abzugsschacht mit Wärmeklappe.

Sanitäre Apparate

Alle Apparate gem. Basisofferten: Pro Nasszelle ein Spiegelschrank mit integrierter Leuchte, ein Waschtisch mit Unterbausschrank. Je nach Wohnungstyp mit einer oder zwei Nasszellen, mit integriertem Duschbereich mit Platten belegt, Regendusche und Glas-Duschtrennwand und/oder einer Badewanne.

Waschmaschine/Wäschetrockner in der Wohnung, je in Nasszellen oder Reduit integriert.

Je 1 frostsicheres Gartenventil pro Wohnung im Aussenbereich, exkl. Obergeschoss-/Dachgeschoss-Wohnungen Altbauliegenschaft. Je ein Gartenventil in der allgemeinen Umgebungsfläche und Tiefgarage. Allgemeiner Trockenraum mit Waschtrog, Raumlufttrockner mit Leinensystem.

Kücheneinrichtungen

Kunstharzfronten belegt mit Dämpfsystem, Naturstein-Abdeckung (Preis-Kl. 4), Küchenrückwand im Bereich Spülen/Kochen aus Glas.

Küchenapparate (V-Zug): Geschirrspüler vollintegriert, Steamer und Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination, Spülbecken mit Zugauslauf, Umluft-Dampfzug, flächenbündiges Glaskeramik-Kochfeld (Induktion), Auszug mit Kehrtrittrennsystem, Unterschrankbeleuchtung.

Die Küchen-Preisbasis (netto inkl. MwSt.) pro Wohnung, gemäss separater Auflistung.

Aufzugsanlagen

Behindertengerechte Personenaufzugsanlage über Druckknopf-Steuerung. Tiefgaragenererschliessung mit Autoaufzugsanlage über Funk-, Druckknopf und Schlüsselschalter-Steuerung.

Innentüren

Untergeschosstüren: Röhrenspan-Türblätter, Kunstharzbeschichtet, stumpfeinschlagend. Teilweise feuerhemmend, gemäss Brandschutzkonzept. Stahlzargen mit umlaufender Gummidichtung, gestrichen. Oberflächen und Farben nach Kollektion des Lieferanten.

Zimmertüren: Vollspan-Türblätter, Kunstharzbeschichtet, stumpfeinschlagend. Stahlzargen mit umlaufender Gummidichtung, gestrichen. Oberflächen und Farben nach Kollektion des Lieferanten.

Bodenbeläge

Sämtliche Räume mit schwimmenden Unterlagsböden. Zementüberzüge in den Untergeschossräumen, Hartbetonbelag in der Tiefgarage.

Bodenbeläge Wohnungen und Gewerberaum Altbauliegenschaft: Keramische Plattenbeläge in allen Nasszellen, Reduit und Gewerbefläche Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen (exkl. Abdichtung) – CHF 140.-/m². Entspricht ca. 45.-/m² Plattenmaterial (Standardformat 30 x 60cm) Bruttopreis in der Ausstellung.

Bodenbeläge aus Holz (Parkettarbeiten) in allen Entrées, Wohnen, Essen, Kochen, Büro und Zimmer. Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen – CHF 140.-/m². Auswahl nur beim durch die Bauherrschaft bestimmten Lieferanten.

Wandbeläge

Wandbeläge in allen Wohnräumen: Abrieb 1.5 mm positiv, weiss gestrichen in Wohn- und Schlafräumen. Keramische Plattenbeläge in allen Nasszellen bis 2 m ab fertigem Boden. Darüber bis Raumhöhe Abrieb 1.5 mm weiss gestrichen. Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen (exkl. Abdichtung) – CHF 140.-/m². Entspricht ca. 45.-/m² Plattenmaterial (Standardformat 30 x 60 cm) Bruttopreis in der Ausstellung.

Deckenbeläge

Alle Innenräume mit Weissputz, gestrichen. Täfer-Decken Steildachbereiche Dachgeschoss-Wohnungen weiss lasiert.

Untergeschosdecken und Balkonuntersichten Beton gestrichen nach Farbkonzept Architekt.

Garderobenschränke

Pro Wohnung, Einbaugarderobe/-Wandschränke. Gemäss Platzverhältnis im Entrée, Ausführung in Holzwerkstoffplatten, kunstharzbeschichtet weiss. Gemäss Plänen und Bemusterung durch Architekten und Bauherrschaft.

Hinweis

Aus den in den Verkaufsunterlagen enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

TERMINE UND ZAHLUNGSMODUS

Zahlungsmodus

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages: CHF 25'000.-

20 % vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der Beurkundung des Kaufvertrages, Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung.

Käuferwünsche zahlbar bei Eigentumsübertragung.

Bemerkungen

Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Mehrwertsteuer

Sämtliche Preisangaben sind inkl. MWST.