

Kurzbau- beschreibung

Der vorstehende Kurzbaubeschrieb beschränkt sich auf die wesentlichsten Ausführungspositionen des Projekts. Für sämtliche Innenausbauten stehen entsprechende Auswahlen zur Verfügung. Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzpts sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten.

Für die Boden- und Wandbeläge, die Sanitärapparate und -Möbel, Garderoben, Ankleiden sowie die Küchenausstattung wurden Budgetpositionen gebildet (erwähnte Positionen sind aus den jeweiligen Wohnungsdatenblättern zu entnehmen). Das gesamte Projekt wird nach den gängigen Regeln der Baukunst und Normen des SIA erstellt. Es werden die «erhöhten Schallschutzanforderungen» (SIA-Norm 181, Ausgabe 2020) erfüllt.

Rohbau

Mauerwerk, Aussen- und Innenwände

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

Fenster

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebefenster der Wohnungen werden in Holz-Metall-Konstruktion und mit einer Dreifach-Isolierverglasung ausgeführt. Diese wird gemäss den wärme- und schallschutztechnischen Anforderungen des Bauphysikers erstellt. Alle Fenster und Fenstertüren werden gemäss Angabe der SIGAB Sicherheitsrichtlinien zudem mit Einbruchschutz gemäss Sicherheitsklasse RC2 versehen. Die Fenster sind innenseitig gestrichen. Für jedes Zimmer ist mindestens ein Öffnungsflügel vorgesehen.

Sonnenschutz

Mittels elektrisch angetriebenen und steuerbaren Senkrechtmarkisen mit seitlicher Schienenführung und Stoffbespannung lassen sich alle Räume abdunkeln. Alle Wohn- und Schlafzimmer verfügen zudem über zweiläufige, in die Decke eingelassene, Vorhangschienen. Über einen Regen-/ Windsensor werden zentral alle motorisierten Beschattungen gegen Gewitter sowie Böen gesichert respektive gesteuert. Die Beschattung der Aussenflächen im Garten- sowie im Erdgeschoss erfolgt über das jeweils vorstehende, darüberliegende Geschoss. Im 1. Obergeschoss wiederum über eine im Gebäudekörper integrierte Pergolastruktur. Die nach Westen ausgerichtete Attika-Terrasse verfügt über eine grossflächige Knickarm-Markise mit Stoffbespannung.

Elektroanlagen

Der Ausbau der Elektroinstallationen in den Wohnungen entspricht Eigentumsstandard. Ein Glasfaseranschluss wird bis in die Wohnungen geführt (Unterverteilung). In den Wohn- und Schlafzimmern sind Multimediaanschlüsse vorgesehen. Die Senkrechtmarkisen werden mit Einzelsteuerung bedient. Das Gebäude verfügt über eine zentrale Wetterstation.

Die Nassräume, Entrees, Küchen und Korridore sind mit einer genügenden Anzahl moderner Deckeneinbauleuchten ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über eine Türgegensprechanlage mit Video und Türöffnung. Auf dem Gebäudedach wird eine Photovoltaikanlage erstellt. Die produzierte Energie wird an alle Verbraucher und Anlagen abgegeben und nicht gespeichert. Für die Messung und Abrechnung wird ein «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» (ZEV) erstellt. Die Aussenbeleuchtung ist Teil des allgemeinen Gestaltungskonzepts.

E-Mobility

Die elektrische Versorgung zu den einzelnen Parkplätzen mit Flachbandkabel inkl. Lastenmanagement für das Laden von Elektroautos ist vorgesehen. Der Ausbau der einzelnen E-Ladestation erfolgt durch separate Käuferoption.

Heiz- und Kühlsystem

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Wärmepumpenanlage mit Erdwärmesonden. Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung verteilt die Wärme gleichmässig in der ganzen Wohnung. Im Sommerbetrieb können die Wohnungen über die Fussbodenheizung mittels «Free-cooling» leicht gekühlt werden. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Einzelthermostaten zur Regulierung ausgestattet.

Lüftungssystem

Gefangene Räume werden über Abluftventilatoren entlüftet. Die Belüftung der Zimmer erfolgt manuell über die Fenster. Die Zuluft wird in den Zimmern zugeführt.

Sanitärapparate

Sanitärapparate gemäss Apparatelite. Waschtisch und WC in weisser Keramik, Spiegelschrank, Unterbaumöbel und verchromte Armaturen. Dusche bodeneben mit Glastrennwänden (erwähnte Positionen sind ebenso aus den jeweiligen Wohnugsdatenblätter zu entnehmen). Die Waschmaschine und der Tumbler (V-Zug Adora V2000) kommen jeweils innerhalb der Wohnungen in den Reduits zum Stehen. Für alle Wohnungen ist ein frostsicherer Aussenwasseranschluss vorgesehen.

Lifтанlagen

Der einseitige, rollstuhlgängige Personenaufzug erschliesst alle Geschosse, inkl. der Einstellhalle. Die Attikawohnung verfügt über einen direkten Zugang zum Lift. Die Innenausstattung ist Teil des allgemeinen Gestaltungskonzepts. Die PKW-Erschliessung der Einstellhalle erfolgt mittels Autolift.

Ausbau

Bodenbeläge

Die Wohn- und Schlafräume sowie die Korridore der Wohnungen werden mit einem Holzparkettboden belegt. Die Nasszellen und Reduits erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss individueller Käuferauswahl. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet. Die privaten Kellerräume im Untergeschoss werden mit Hartbetonbelag versehen.

Oberflächen der Innenwände und Decken

Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der Korridore werden mit Weissputz versehen (Q3). Die Wände der Nasszellen erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss individueller Käuferauswahl. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet.

Küchen

Die Einbauküchen variieren in ihrer Anordnung je nach Wohnungstyp. Für jede Wohnung wurde ein spezifischer Ausbau mit dem Küchenbauer definiert. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet.

Kellerräume

Jede Wohnung erhält einen Kellerraum mit geschlossener Abtrennung. Die Kellerräume verfügen über eine Steckdose, welche auf den Wohnungszähler geschaltet ist und eine eigene Beleuchtung.

Die Kellerräume sind nicht beheizt und werden mechanisch be- und entlüftet.

Garderoben

Jede Wohnung verfügt über einen Garderobenschrank im Entréebereich gemäss der Wohnungsgrundrisse und detaillierter Unternehmerofferte. Alle Schränke mit Kleiderstange, Hutablage sowie Tablaren.

Ankleiden

Für die Wohnungen Nr. 1, 2 (Gartenwohnungen) und 7 (Attikawohnung) wurde ein Ausbau für grosszügige Ankleiden mit dem Unternehmer definiert. Hierzu wurden Budgetpositionen gebildet. Individuelle Käuferwünsche können analog der Küchen im Rahmen der baulichen Massnahmen im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Türen

Die raumhohen Wohnungseingangstüren werden mit Holz furniert ausgeführt. Sie sind mit einer Dreipunktverriegelung, Sicherheitszylindern und einem Spion ausgestattet. Die Beschläge weisen einen Einbruchschutz der Anforderung RC 2 aus. Farbgebung Türblatt und Zarge nach allgemeinem Farb- und Materialkonzept Architekt. Die Wohnungsinnentüren bestehen aus Holz und sind weiss gestrichen. Die Montage erfolgt auf Holzrahmen.

Aussenanlagen

Das Mehrfamilienhaus ist in eine hochwertig gestaltete Umgebung eingebettet, welche die privat nutzbaren Gartenbereiche umfassen. Die Materialisierung der Zugangswege und Aussenflächen sowie die Bepflanzung und die Umgebungsbeleuchtung sind Teil des Gesamtkonzeptes des Architekten. Private Garten- und Terrassenflächen sind räumlich untereinander abgegrenzt.

Gartensitzplätze/ Balkone/ Terrassen

Oben genannte Aussenbereiche werden mit Feinsteinzeugplatten entsprechend dem allgemeinen Farb- und Materialkonzept und unter Berücksichtigung der Umgebungsgestaltung belegt. Die Übergänge vom Wohnraum zu den Aussenbereichen werden mit rollstuhlgängiger Schwellenhöhe ausgeführt.

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 Parkplätze in der Tiefgarage und der Kellerräume erfolgt durch den Verkäufer.

Verbindlichkeit & Disclaimer

Verbindlichkeit

Die angegebenen Wohnflächen sind wie folgt gemessen:

Nach SIA-Norm 416 bezeichnete Hauptnutzfläche (HNF), Nebennutzfläche (NNF) und Konstruktionsfläche nicht tragender Innenwände (KFN) innerhalb der Wohnung. Die Keller im Untergeschoss sind in den Wohnflächen nicht inbegriffen. Tragende Innenwände sowie Schächte und allgemeine Erschliessungen zählen nicht zur Wohnfläche. Sämtliche m²-Angaben sind Zirkangaben.

Planunterlagen vorbehältlich 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 Projekts ab Plan. Die Gestaltung und Farbgebung des Baukörpers, des Aussenraumes 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.

Festpreis

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis bis zum Bezugstermin für die schlüsselfertigen Vertragsobjekte inklusive Landanteil und MwSt. Innenausbau gemäss Baubeschrieb, ohne allfällige zusätzliche Ausbauwünsche. Umgebung gemäss Plänen, Gesamterschlusskosten, Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Elektroinstallationen und Baukreditzinsen etc. gemäss bewilligtem Projekt und detailliertem Baubeschrieb.

Kauf- und Zahlungsabwicklung

- Bei Abschluss des Reservationsvertrags ist ein Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank oder Versicherung über den Gesamtkaufpreis vorzulegen und eine Anzahlung von CHF 60'000 zu leisten. Diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen. Sollte die Reservation seitens der Käuferschaft annulliert werden, verbleibt eine pauschale Entschädigung für den Auftrag zur Reservation, den daraus entstandenen Verwaltungsaufwand und die beauftragte Blockierung der Kaufobjekte in der Höhe von CHF 6'000 zzgl. MwSt. zugunsten der Verkäuferin.

- 20 % des Kaufpreises (abzüglich der Reservationszahlung) sind am Tag der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags mit einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder Versicherung an die Verkäuferin zu überweisen. Die Käuferschaft übermittelt der Verkäuferin das unwiderrufliche Zahlungsverprechen über den Gesamtkaufpreis – Teilbeträge analog dem vereinbarten Zahlungsplan – im Original mindestens fünf Tage vor dem festgesetzten Beurkundungstermin. Die Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

- Die Restkaufpreissumme ist bei der Eigentumsübertragung mittels eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens, das bereits bei der Beurkundung vorgelegt wurde, an die Verkäuferin zu zahlen. Damit die Eigentumsübertragung stattfinden kann, müssen sämtliche noch offenen Mehrkosten beglichen sein.

Konditionen

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise inklusive MwSt. für die schlüsselfertigen Wohnungen inklusive Miteigentumsanteile am Land gemäss Kaufvertrag inklusive Vertragsbestandteile (Vertragspläne und Baubeschrieb).

Im Kaufpreis nicht enthalten

Allfällige Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Mehrkosten durch Käuferwünsche sind ebenfalls nicht im Kaufpreis enthalten.

Flächenangaben

Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnfläche wie folgt gemessen wird:
Nach SIA Norm 416 bezeichnete Hauptnutzfläche (HNF), Nebennutzfläche (NNF) und Konstruktionsflächen nicht tragender Innenwände (KFN) innerhalb der Wohnung. Die Keller im Untergeschoss sind in den Wohnflächen nicht inbegriffen. Tragende Innenwände sowie Schächte und allgemeine Erschliessungen zählen nicht zur Wohnfläche.

Notariats- und Grundbuchgebühren

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden von der Käuferschaft und der Bauherrschaft je zur Hälfte bezahlt. Die Errichtung von Grundpfandrechten geht zulasten der Käuferschaft.

und Preise

Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die beauftragte Firma Cavegn Immobilien in Zürich, koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe der Verkaufsdokumentation berechtigt die Empfängerin oder den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Massgebend sind die tatsächlichen baulichen Verhältnisse. Eine allfällige Nichtübereinstimmung der tatsächlichen Verhältnisse (der Wohnfläche) mit den Vertragsplänen bis zu +/- 4 % begründet keinerlei finanzielle gegenseitige Ansprüche. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen, auch nach Vertragsabschluss, bleiben vorbehalten. Ebenfalls vorbehalten bleibt ein Zwischenverkauf. Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für die Bauausführung und die Garantien für Mängel gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen SIA-Normen.