

**Überbauung Rosengarten, 8716 Schmerikon****MFH/Wg. B/6 Attika**

Käufer: \_\_\_\_\_

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Wir erstellen Ihre Wohnung zum garantierten Festpreis gemäss der nachfolgenden Beschreibung:

**Allgemein**

Die Dimensionierung und Ausführung der Gebäudekonstruktion ist so gewählt, dass die energiegesetzlichen Anforderungen eingehalten resp. übertroffen werden.  
Jeder Wohnung wird ein Kellerabteil zugeordnet.

**Schallschutz**

Als Grundlage für die Beurteilung der Schalleigenschaften gilt die SIA – Norm 181 (2006), Schallschutz im Hochbau, für den baulichen Schutz gegenüber externen und internen Lärmquellen als verbindlich. Alle Wohnungen werden mit einem schwimmenden Unterlagsboden mit Trittschalldämmung erstellt.

**Rohbau**

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baugrubenaushub         | Sämtliche Aushubarbeiten inkl. Materialabfuhr auf Deponie des Unternehmers. Alle erforderlichen Mehraufwendungen für Sicherungen der Baugrubenwände, Zuschläge für schlechtes oder hartes Material, Wasserhaltung und Abfuhr und Entsorgung schwach belasteter Bodenmassen. Hinterfüllung der Baugrube. |
| Baustelleneinrichtung   | Sämtliche Installationen welche für die Durchführung der Arbeiten notwendig sind.                                                                                                                                                                                                                       |
| Gerüste                 | Fassaden- resp. Schutzgerüst für Roh- und Fertigstellungsarbeiten                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kanalisation im Gebäude | Kanalisationsleitungen aus Kunststoff nach den behördlichen Vorschriften. Anschluss der Schmutz- und Meteorwasserleitungen an die Kanalisation der Gemeinde. Das Meteorwasser wird über eine Retentionsanlage gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet.                                                |

**UN-Garage**

|                  |                                                                                                                                      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente:      | Foundationen nach Ergebnis der Baugrunduntersuchung und den Berechnungen des Ingenieurs.                                             |
| Umfassungswände: | In Stahlbeton, Stärke nach Angaben des Bauingenieurs. Noppenbahnen aussen als Sauberkeits- und Sickerschicht. Wände weiss gestrichen |
| Garagenboden:    | Hartbeton, Markierung der Garagenplätze.                                                                                             |
| Decken:          | Stahlbetondecken schalungsroh, Stärke nach Berechnung des Bauingenieurs. Decke weiss gestrichen                                      |
| Lüftung:         | mit motorischer Belüftung                                                                                                            |
| Garagentor:      | Schiebetor mit Torantrieb, Schlüsselschalter, Signalanlage, 1 Handsender pro Parkplatz.                                              |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boden/Aussenwände UG                         | Bodenplatte in Beton armiert. 100 mm Dämmung als Unterlage für Bodenheizung und Unterlagsboden<br>Kellerumfassungswände in armiertem Beton oder Backstein gemäss Angaben Bauingenieur. Dämmplatten und Drain-/Filterschicht wo erforderlich aussen gegen Erdreich, restliche Wände mit verputzter Aussenwärmedämmung.                                                                                                                                                                                          |
| Innenwände UG                                | Trag- und Trennwände in Backstein verputzt, teilweise sichtbar bleibendes Kalksandsteinmauerwerk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Decke über Untergeschoss                     | Decke in armiertem Beton, Stärke nach Angabe des Bauingenieurs.<br>100 mm Isolation als Unterlage für Bodenheizung und Unterlagsboden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Aussenwände EG/OG<br>sowie im Attikageschoss | Einschalen-Backsteinmauerwerk mit Aussenwärmedämmung verputzt, bestehend aus einem 17.5cm Backsteinmauerwerk mit einer 20cm starken Aussenwärmedämmung (EPS 20), 2mm Edelputz auf armiertem Putzträger, Farbton gemäss Konzept des Architekten. Wände im Erdreich oder angrenzend an UN-Garage werden in Beton ausgeführt.                                                                                                                                                                                     |
| Innenwände                                   | Trag- und Trennwände in den Wohngeschossen aus Backstein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Decke über EG + OG                           | Decke in armiertem Beton, Stärke nach Angabe des Bauingenieurs.<br>Trittschallisolation als Unterlage für Bodenheizung und Unterlagsboden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Decke über Attikageschoss                    | Decke in armiertem Beton, Stärke nach Angabe des Bauingenieurs.<br>Eine Dampfsperre wird vollflächig über der Betondecke verklebt.<br>Über der Wärmedämmung wird eine Abdichtung eingebaut. Als Schutz wird eine Kiesschüttung eingebracht.<br>Die Dachfläche wird mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.<br>Dachüberstand mit Untersicht gestrichen                                                                                                                                                      |
| Kellerabteile                                | Ein Kellerraum pro Wohnung wird gemäss Plan zugeteilt.<br>Boden mit Zementüberzug<br>Trennwände mit Stahlgitterelementen, abschliessbar mit KABA-Schloss<br>Decke: Beton schalungsroh, weiss gestrichen<br>In einigen Kellerräumen sind sichtbare Installationsrohre an Wänden und Decken bautechnisch nicht zu vermeiden.                                                                                                                                                                                     |
| Disporäume (nicht beheizt)                   | Wände und Decken weiss gestrichen, Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, 1 Dreifachsteckdose, Leerrohr für Multimediaanschluss, Anschluss für Deckenlampe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Heizen/Technik                               | Decke und Wände Beton roh, Boden Überzug<br>DEFH Boden Platten, Wände und Decke weiss gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Balkone/Terrassen                            | Balkone: Beton mit Stahlstützen, Brüstungen in Kunststein glatt, Boden mit Feinsteinzeugplatten belegt, Fugen offen. Geländer mit Metallpfosten pulverbeschichtet und Glasplattenfüllungen. Handlauf aus CNS<br>Terrassen (Attika): Boden mit Feinsteinzeugplatten belegt, Fugen offen, Ganzglasgeländer (VSG-Glas)<br>Farben nach Konzept des Architekten.<br>1 Balkonmarkise 4.50 x 2.00 m mit Elektroantrieb, Funksteuerung, elektronische Sonnen- und Windwächtersteuerung.<br>2 Gartenventile frostsicher |
| Spenglerarbeiten                             | Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Chromstahl matt oder gleichwertigem Material ausgeführt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Blitzschutzanlage                            | Erstellen der gesamten Blitzschutzanlage gemäss den behördlichen Vorschriften. Inkl. allen dazugehörigen Nebenarbeiten wie Fundamenterdungen, Ringleitungen, Anschlüssen und dergleichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Hauseingangstüre                             | Die Hauseingangstüre wird in Metall/Glas-Konstruktion ausgeführt. Farbe gem. Farbkonzept.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster und Terrassentüren<br>Hebe-Schiebetüren | Ausführung in Kunststoff, mit 3-fach Isolierverglasung (Wärmeschutzglas, Ug-Wert 0.5) sowie umlaufender Gummidichtungen. Alle Fenster mit Dreh-Kippbeschlag mit Einhandbedienung. Satinato-Gläser bei den Fenstern in den Nasszellen. Im Wohnzimmer mit Hebe-Schiebetüren. Fensterbänke aussen in Aluminium. Schwellen bei Balkontüren und Hebe-Schiebetüren im Untergeschoss und Erdgeschoss aus Glasfaserbeton. |
| Glasnorm                                        | Die Beurteilung der Gläser von Fenster und Balkontüren erfolgt nach Norm SIA 331 Fenster, Artikel 4.4 Verglasung:<br><i>4.41 Floatglas kann geringfügige, fabrikationsbedingte einzelne visuell störende Glasfehler aufweisen.<br/>Als geringfügig gelten Fehler, wenn sie mit blossem Auge und bei normalen Lichtverhältnissen aus einer Distanz von 3 Metern nicht erkennbar sind.</i>                          |
| Geschosstreppen                                 | Treppen vom Untergeschoss resp. UN-Garage bis ins Obergeschoss: Betonelementtreppen mit Platten belegt. Metallgeländer mit senkrechten Staketen einbrennlackiert und Chromstahlhandlauf. Treppe vom Obergeschoss ins Attikageschoss mit Parkett belegt.                                                                                                                                                           |
| Rafflamellenstoren                              | Ausführung in Leichtmetall einbrennlackiert, Farbe aluminium, Antrieb mit Motor. Rafflamellenstoren an allen Fenstern und Terrassentüren soweit technisch möglich.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Heizungsanlage                                  | Wärme- und Warmwassererzeugung mit einer Erdsonden-Wärmepumpe. Zentraler Warmwasserboiler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wärmeverteilung                                 | Bodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraum-Regulierung, Rohre auf Isolation verlegt und in Unterlagsboden eingegossen.<br>Zusätzlich mit Sommer-Kühlunterstützung (Free Coolingsystem), über einen Plattentauscher direkt mit den Erdsonden verbunden, zur Temperierung des Raumklimas über die Bodenheizung.                                                                                                |
| Sanitäranlage                                   | Die kompletten sanitären Installationen werden aufgrund der SSIV-Vorschriften geplant und ausgeführt. Hausanschluss und Verteilanlage. Kaltwasserleitungen werden ab der Hauswassereinführung abgenommen und über eine Verteilbatterie in nichtrostenden Stahlrohren bis zu den PEX-Verteilern und Boilern geführt. Zentrale Warmwasseraufbereitung. Einbau einer Wasserenthärtungsanlage                         |
| Lüftung                                         | Mechanische Belüftung der gefangenen Räume im Unter-/und Erdgeschoss.<br><br>Küchenabluft mit Umluftgeräten und Plasmafilter                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Elektrische Installationen                      | Hauptanschluss, Verteileranlage, Zähler<br>Hausanschluss, Hauptsicherung gem. Vorschriften.<br>Installationen gem. Projektplänen.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sicherungstableau                               | Sicherungen für jede Wohnung in UP-Kästen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Leitungen<br>Montage                            | Im Wohnbereich unter Putz montiert. Im Untergeschoss, UN-Garage, Kellern zum Teil auf Putz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Leuchten, Lampen                                | In Technik-/Keller- und Abstellräumen LED-Röhren, in Disporäumen offene Fassungen. In der Tiefgarage LED-Röhren.<br>Das Treppenhaus und die Hauszugänge erhalten Decken- oder Wandlampen. Bei Balkon und Terrasse Deckenlampen resp. Wandlampen gem. separatem Plan.                                                                                                                                              |
|                                                 | Multimedia mit Schnittstelle zu Netzanbieter (Swisscom und UPC).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Photovoltaikanlage        | Eine Photovoltaikanlage zur Unterstützung und Kostenreduzierung des allgemeinen Stromverbrauchs. Überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist und die Erträge werden den Wohnungseigentümer anteilmässig gutgeschrieben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sonnerie                  | Sonnerietaster bei jedem Haupteingang und bei der Wohnungseingangstüre. Beim Haupteingang mit Video. Gegensprechanlage / Elektrischer Türöffner. Ebenfalls eine Sonnerieanlage mit Video und Gegensprechanlage im Bereich der Briefkastenanlage bei der Garageneinfahrt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Liftanlage                | Personenlift für 8 Personen von der UN-Garage bis ins das Attikageschoss.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Metallbauteile            | Briefkastenanlage im Bereich Zufahrt UN-Garage mit Überdachung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Schreinerarbeiten         | Garderobe/Einbauschränke gem. Plan, weiss matt beschichtet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eingangstüre Wohnung:     | Metallzarge mit Türblatt aus Holz EI30, schallhemmend, Spion, 3-Punkt-Verschluss, Türdrücker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Schliessenanlage          | Kaba Star, 5 Schlüssel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Innentüren                | Glatte Türen mit Futter und Verkleidung weiss (Türblatt und Zarge auf einer Ebene). Alle Türen sind mit umlaufenden Gummidichtungen ausgestattet. Drückergarnituren Edelstahl matt (Budget Fr. 50.--). Andere Ausführungen und Materialien sind auf Wunsch gegen Mehrpreis lieferbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Umgebung und Gartenanlage | <p>Notwendige Terrainaufschüttungen, Kofferung für Sitzplatz und Zugangswege. Zugangswege und Besucherparkplätze werden mit grauen Sicker-Verbundsteinen, die Sitzplätze mit Feinsteinzeugplatten 60x60 cm belegt, Fugen offen.</p> <p>Die humusierten Flächen werden mit Rasen angesät und der erste Schnitt gemacht. Grundbepflanzung mit div. Stauden</p> <p>Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass im aufgefüllten Bereich leichte Setzungen entstehen können.</p> <p>(Beim käuferseitigen Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der UN-Garage bitte die Erdüberdeckung beachten, um eine Beschädigung der Abdichtung zu verhindern).</p> |
| Apparate                  | 1 Gartenventil mit Metallhandrad frostsicher, bei den Wohnungen mit Garten oder auf dem Balkon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## **Ausbau**

### ***Treppenhaus***

|            |                                             |
|------------|---------------------------------------------|
| Bodenbelag | Bodenplatten inkl. Sockel                   |
| Wände      | Abrieb, Korngrösse 1.0 mm, weiss gestrichen |
| Decke      | Weissputz gestrichen                        |

### ***Gang, Garderobe, Küche, Wohnen/Essen, alle Zimmer***

|                   |                                                                                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bodenbelag</i> | Parkett inkl. Holzsockel<br>Budget: Fr. 140.-/m <sup>2</sup> fertig verlegt inkl. Sockel, Anpassungsarbeiten und Übergansprofile |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wände            | Abrieb, Korngrösse 1.0 mm, weiss gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Decke            | Weissputz, gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Finish           | Decken-/ Wandkanten und Wand-/ Wandkanten klassischer, sichtbarer Schwedenschnitt ohne Ausfugung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Vorhangschienen  | Bei allen Wohn- und Schlafräumen zwei Vorhangschienen VS 57, Farbe weiss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Küche</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kücheneinbau     | Gemäss separater Offerte <ul style="list-style-type: none"><li>- Fronten in Kunstharz, diverse Farben nach Unternehmensvorschlag</li><li>- Abdeckung in Granit (Preisklasse 3)</li><li>- Rückwand mit DIBOND Alu-Verbundplatte, Farbe weiss</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Apparate V-ZUG   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Backofen</li><li>- Dampfgarer</li><li>- WESCO Induktionsherd<ul style="list-style-type: none"><li>mit Kochfeldabsaugung, Umluft mit Plasma</li></ul></li><li>- Geschirrspüler</li><li>- Kühl-/ Gefrierkombination</li><li>- Unterbau-Spülbecken mit Mischbatterie und Ausziehbrause</li><li>- Kehrrechtbehälter-Auszugssystem</li></ul> <p>Budget für die Küche, inkl. Apparate und Montage:<br/>Brutto Fr. 38'000.- (inkl. 7.7% MWST.)<br/>Netto Fr. 30'000.- (inkl. 7.7% MwSt.)</p> |
| <b>Bad/DU/WC</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bodenbelag       | Keramische Bodenplatten (Feinsteinzeug)<br>Budget: Fr. 130.-/m <sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. Silikonfugen, Anschnitte und Abdeckarbeiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wände            | Keramische Wandplatten, ca. 1.20m hoch<br>Im Bereich Dusche raumhoch<br>Budget: Fr. 130.-/m <sup>2</sup> fertig verlegt,<br>inkl. Anschlussarbeiten und Silikonfugen<br>Restliche Wandfläche Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Decke            | Weissputz, gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>DU/WC</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bodenbelag       | Keramische Bodenplatten (Feinsteinzeug)<br>Budget: Fr. 130.-/m <sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. Silikonfugen, Anschnitte und Abdeckarbeiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wände            | Keramische Wandplatten, ca. 1.20m hoch<br>Im Bereich Dusche raumhoch<br>Budget: Fr. 130.-/m <sup>2</sup> fertig verlegt,<br>inkl. Anschlussarbeiten und Silikonfugen<br>Restliche Wandfläche Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Decke            | Weissputz, gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Hauswirtschaftsraum**

|                         |                                                                                                                                                          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbelag              | Keramische Bodenplatten (Feinsteinzeug)<br>Budget: Fr. 140.-/m <sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. Sockel, Silikonfugen,<br>Anschnitte und Abdeckarbeiten |
| Wände                   | Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen                                                                                                                          |
| Decke                   | Weissputz, gestrichen                                                                                                                                    |
| Waschmaschine & Tumbler | Waschmaschine Miele WWG 600-60 CH<br>Wärmepumpen-Trockner Miele TWF 600-40 CH                                                                            |

**Sanitärapparate**

Alle sanitären Apparate gemäss separater Apparatliste, Farbe weiss (Standardfarbton).

Budget für die kompletten Sanitärapparate sämtlichen Nasszellen:  
Brutto inkl. 7.7% MWST, Fr. 24'500. - (inkl. Anschluss- und Montagmaterial)  
jedoch ohne Waschmaschine und Tumbler

**Elektroanlagen**

Die kompletten Elektroinstallationen werden gem. separatem Plan aufgrund der SEV-Vorschriften eingebaut und ausgeführt. Hauszuleitung ab gemeinsamen Hauptverteiler (Stromzählung)

**Baureinigung**

Eine einmalige Baureinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen.

**Vorbehalte**

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sowie Plänen, welche aus technischen oder architektonischen Gründen nötig werden, bleiben vorbehalten.

Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass in den Untergeschossen während ca. den ersten zwei Jahren nach Bezugsbereitschaft evtl. eine erhöhte Luftfeuchtigkeit besteht. Aus diesem Grund dürfen in sämtlichen Kellerräumen während der erwähnten Zeit keine feuchtigkeitsempfindlichen Gegenstände gelagert werden. Nach dieser Zeit sollte beim Stellen von Möbeln etc. ab der Wand und dem Boden ein ca. 5 cm grosser Abstand gewahrt bleiben, damit die Luft zirkulieren kann.

Alle angegebenen Preise verstehen sich inkl. 7.7% MWST.

*Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb für Mehr- Minderleistungen oder andere Ausführung sind im Anhang erwähnt (Offerte FASAG GmbH)*