

# Überbauung Rosengarten, 8716 Schmerikon

**DEFH E**

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 energiegelsetzlichen 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	140 mm Dämmung unter der bewehrten Bodenplatte. 40 mm Dämmung als Unterlage für Bodenheizung und Unterlagsboden Kellerumfassungswände in bewehrtem Beton gemäss Angaben Bauingenieur. Dämmplatten und Drain-/Filterschicht wo erforderlich aussen gegen Erdreich, restliche Wände mit verputzter Aussenwärmedämmung.
Innenwände UG	Trag- und Trennwände in Kalksandstein verputzt, teilweise sichtbar bleibendes Kalksandsteinmauerwerk.
Decke über Untergeschoss	Decke in bewehrtem Beton, Stärke nach Angabe des Bauingenieurs. 100 mm Isolation als Unterlage für Bodenheizung und Unterlagsboden.
Aussenwände EG/OG sowie im Attikageschoss	Einschalen-Backsteinmauerwerk mit Aussenwärmedämmung verputzt, bestehend aus einem 17.5cm Backsteinmauerwerk mit einer 20cm starken Aussenwärmedämmung (EPS 20), 2mm Edelputz auf bewehrtem Putzträger, Farbton gemäss Konzept des Architekten. Teilweise Wände in Beton gem. Angaben Ingenieur.
Innenwände	Trag- und Trennwände in den Wohngeschossen aus Backstein. Teilweise in Beton gem. Angaben Ingenieur.
Decke über EG + OG	Decke in bewehrtem Beton, Stärke nach Angabe des Bauingenieurs. Trittschallisolation als Unterlage für Bodenheizung und Unterlagsboden
Decke über Attikageschoss	Decke in bewehrtem Beton, Stärke nach Angabe des Bauingenieurs. Eine Dampfsperre wird vollflächig über der Betondecke verklebt. Über der Wärmedämmung wird eine Abdichtung eingebaut. Als Schutz wird eine Kiesschüttung eingebracht. Die Dachfläche wird mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet. Dachüberstand mit Untersicht gestrichen
Heizen/Waschen	Decke und Wände weiss gestrichen, Boden mit Platten belegt. Budget Fr. 100.- /m2 inkl. Sockel
Balkone	Balkone in Beton mit Stahlstützen, Brüstungen in Kunststein glatt, Boden mit Feinsteinzeugplatten belegt, Fugen offen. Geländer mit Metallpfosten pulverbeschichtet und Glasplattenfüllungen. Handlauf aus CNS Farben nach Konzept des Architekten. 3 Balkonmarkise 5.00 x 2.00 m mit Elektroantrieb, Funksteuerung, elektronische Sonnen- und Windwächtersteuerung. Je 1 Gartenventil frostsicher im UG + EG sowie im Eingangsbereich
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.
Schliessenanlage	Kaba Star, 5 Schlüssler
Fenster und Terrassentüren 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: <i>4.41 Floatglas kann geringfügige, fabrikationsbedingte einzelne visuell störende Glasfehler aufweisen. 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 bis ins Attikageschoss: Betonelementtreppen mit Parkett belegt. Handlauf in Holz, passend zum Parkett.
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. 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	Küchenabluft mit Umluftgeräten und Plasmafilter
Elektrische Installationen	Hauptanschluss, Verteileranlage, Zähler Hausanschluss, Hauptsicherung gem. Vorschriften. Installationen gem. Projektplänen.
Leitungen 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 der Tiefgarage LED-Röhren. 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 Stromverbrauchs. Überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist und die Erträge werden den Hauseigentümer gutgeschrieben.
Sonnerie	Sonnerietaster mit Video bei Hauseingang. Gegensprechanlage mit Türöffner. Ebenfalls eine Sonnerieanlage mit Video und Gegensprechanlage im Bereich der Briefkastenanlage bei der Garageneinfahrt.
Metallbauteile	Briefkastenanlage im Bereich Zufahrt UN-Garage mit Überdachung.
Aussentreppe	Aussentreppe in Metall feuerverzinkt, Geländer mit Chromstahlhandlauf
Schreinerarbeiten	Garderobe/Einbauschränke gem. Plan, weiss matt beschichtet

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, Koffierung 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>

## **Ausbau**

### ***Treppenhaus***

Bodenbelag	Stirnseiten und Auftritte mit Parkett belegt.
Wände	Abrieb, Korngrösse 1.0 mm, weiss gestrichen
Decke	Weissputz gestrichen

### ***Vorplatz/Gang im UG***

Bodenbelag	Keramische Bodenplatten incl. Sockel (Feinsteinzeug) Budget: Fr. 140.-/m <sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. Silikonfugen, Anschnitte und Abdeckarbeiten
Wände	Abrieb, Korngrösse 1.0 mm, weiss gestrichen
Decke	Weissputz gestrichen

### ***Abstellraum und Disponibel im UG***

Diese beiden Räume werden standardmässig nicht ausgebaut.

Bodenbelag	Beton sauber abtaloschiert
Wände	Beton roh
Decke	Beton roh

### ***Heizen/Waschen***

Bodenbelag	Keramische Bodenplatten incl. Sockel (Feinsteinzeug) Budget: Fr. 100.-/m <sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. Silikonfugen, Anschnitte und Abdeckarbeiten
Wände	Beton/Kalksandstein, weiss gestrichen
Decke	Beton, weiss gestrichen
Waschmaschine & Tumbler	Waschmaschine Miele WWG 600-60 CH Wärmepumpen-Trockner Miele TWF 600-40 CH

**Eingang, Gang,  
Wohnen/Essen/Küche  
alle Zimmer**

Bodenbelag	Parkett inkl. Holzsockel 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

**Küche**

Kücheneinbau	Gemäss separater Offerte - Fronten in Kunstharz, diverse Farben nach Unternehmensvorschlag - Abdeckung in Granit (Preisklasse 3) - Rückwand mit DIBOND Alu-Verbundplatte, Farbe weiss
Apparate V-ZUG	- Backofen - Dampfgarer - WESCO Induktionsherd mit Kochfeldabsaugung, Umluft mit Plasma - Geschirrspüler - Kühl-/ Gefrierkombination - Unterbau-Spülbecken mit Mischbatterie und Ausziehbrause - Kehrlichtbehälter-Auszugssystem - Budget für die Küche, inkl. Apparate und Montage: Brutto Fr. 36'600.- (inkl. 7.7% MWST.) Netto Fr. 25'700.- (inkl. 7.7% MWST.)

**Bad/DU/WC**

Bodenbelag	Keramische Bodenplatten (Feinsteinzeug) Budget: Fr. 130.-/m <sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. Silikonfugen, Anschnitte und Abdeckerarbeiten
Wände	Keramische Wandplatten, ca.1.20m hoch Im Bereich Dusche raumhoch Budget: Fr. 130.-/m <sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. Anschlussarbeiten und Silikonfugen Restliche Wandfläche Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen
Decke	Weissputz, gestrichen

**DU/WC**

Bodenbelag	Keramische Bodenplatten (Feinsteinzeug) Budget: Fr. 130.-/m <sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. Silikonfugen, Anschnitte und Abdeckerarbeiten
------------	--

Wände	Keramische Wandplatten, ca. 1.20m hoch Im Bereich Dusche raumhoch Budget: Fr. 130.-/m <sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. Anschlussarbeiten und Silikonfugen Restliche Wandfläche Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen
Decke	Weissputz, gestrichen

### **Sanitärapparate**

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

Budget für die kompletten Sanitärapparate sämtlicher Nasszellen:  
Brutto inkl. 7.7% MWST, Fr. 24'900. - (inkl. Anschluss- und Montagematerial)  
jedoch ohne Waschmaschine und Tumbler

### **Elektroanlagen**

Die kompletten Elektroinstallationen werden gem. separatem Plan aufgrund der SEV-Vorschriften eingebaut und ausgeführt.

### **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)*