

Baubeschrieb MFH

| Gebäude

Aushub

Abtrag der Humusschicht und Deponie auf dem Grundstück. Aushub auf die in den Plänen festgehaltenen Koten. Nach Erstellung des Objekts wieder auffüllen und humusieren des Geländes, respektive Abtransport allfälliger Überschüsse.

Betonarbeiten

Bodenfundationen, erdberührte Aussenwände, sämtliche Wohngeschossdecken, Treppenläufe. Wo es die Erdbebensicherheit erfordert, werden einzelne Innenwände ebenfalls in Beton ausgeführt. Tiefgarage: Innenwände, Decke und Stützen aus Beton; Schalungstyp und Dichtigkeitsklasse 2.

Kanalisation

Das Schmutzwasser wird gemäss dem Kanalisationsplan in die Gemeindekanalisation abgeleitet.

Mauerwerk

Gemauerte Aussen- und Innenwände werden mit Backstein erstellt; im Untergeschoss mit Kalksandstein.

Schrägdächer

Die Dachräume werden mit innenliegendem Giebelmauerwerk und Weissputzdecke ausgeführt. In den Korridoren und Nasszellen wird eine horizontale, abgehängte Decke als Abschluss zum darüber liegenden,

geschlossenen Hohlraum eingezogen. Aufbau von innen nach aussen: Gipskartonplatten verputzt, Installationslattenrost, Dampfsperre, Tragekonstruktion mit Sparren, Pfetten, Balken und Posten nach statischen Vorgaben, Zwischenräume ausgedämmt, Unterdachdämmplatte mit Folienabdeckung, Konter- und Ziegellattung. Vordach-Untersichtteile gehobelt und gegen Witterungseinflüsse behandelt.

Dämmungen

Die Fassade wird mit einem aussenliegenden hochdämmenden Polystyrol und darüber angebrachtem mineralischem Verputz ausgeführt. Sie wird zweimal gestrichen. Die mit einer hinterlüfteten Holzschalung versehenen Bereiche verfügen über eine Mineralwolldämmung und kreuzweise Holzlattung. Die Dämmstärke wird in Anlehnung an die Minergie-P-Norm ermittelt.

Fenster

Die Fenster und Glasfronten im Balkonbereich bestehen aus unterhaltsarmem Kunststoffaluminiumfenstern mit modernsten Dreifachverglasungen zu Gunsten optimaler Oberflächentemperaturen und zur Vermeidung von Zugluft. Pro Zimmer ein Drehkippfenster und im Wohnraum zusätzlich eine Hebeschiebetüre.

Haustüren, Tore

Holzrahmentüren zu Wohnungen gestrichen mit Triblockverschluss, Sicherheitszylinder, Türdrücker und Türspion. Das Gara-

gentor als Kipptor mit perforierten Elementen, damit Luft und Tageslicht in die Garage kommen, sowie mit Funkbedienung.

Spenglerarbeiten

Dacheinfassungen und Dachwasserableitungen werden in Kupfer erstellt. Die Dachwasserableitung erfolgt aussenseitig.

Bedachungsarbeiten

Decke über der Tiefgarage aus Beton mit Gefälle und Bitumenbahnen. Darüber Humus für intensive Begrünung oder Kiesbelag. Balkone aus Beton mit Gefälle und Keramikplatten als Bodenbelag. Balkone über beheizten Räumen aus Beton im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung und Abdichtung mit hochwertigsten Bitumenbahnen. Darüber eine Kiesschicht und Keramikplatten.

Die Satteldächer werden mit einer hinterlüfteten Ziegeleindeckung ausgeführt.

Fassade

Die Aussenhaut des Hauptgebäudes besteht aus einem Verputz mit Korngrösse 2.0 mm. Dieser wird zusätzlich gegen Algenbefall behandelt. Zudem wird die Fassade zur Qualitätssteigerung zweimal gestrichen. Die Fenstereinfassung erfolgt mittels Farbapplikation. Der Ostflügel wird mit einer stehenden, vorvergrauten Stülpchalung versehen.

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Elektrisch betriebene Verbundrafflamellenstoren bei rechteckigen Fenstern, Lamellenbreite 90 mm. Farbe Behang: Anthrazit bei den Fenstern sowie Fensterfronten mit horizontalem Sturz.

Gipsarbeiten

Wände im Wohn- und Esszimmer, den Zimmern mit Grund und Deckputzputz, Körnung 1.0 mm. Decken in den Wohnungen in Weissputz, zum Streichen. Decken bei Balkonen gestrichen.

Schreinerarbeiten

Zimmertüren mit Gummidichtungen und Stahlzargen, weiss gestrichen. Garderobenschränke im Entree (wo vorgesehen) gemäss Plan weiss als Doppelschrank. Bei nicht bodenebenen Fenstern

werden die Fensterbänke in Corean weiss erstellt. Vorhangschiene sind bei horizontalen Decken vor den Fenstern jeweils als VS57 (Normschiene) bündig mit dem Deckputz montiert vorgesehen. In den Dachschrägen mit Vorhangschienebrett.

Schliessanlage

Die Schliessanlage besteht aus einer Keso- oder Kaba-Sicherheitsanlage mit pro Stockwerkseinheit identischen Zylindern für Wohnungstüre, Kellerabteil und Briefkasten.

Metallbauarbeiten

Chromstahlhandläufe bei Treppengeländern. Zentrale Briefkastenanlage für die Stockwerkseinheiten. Balkongeländer als Metall-Konstruktion mit Holzschirm analog der Holzfassade.

Unterlagsböden

Wohngeschosse mit schwimmenden Anhydritunterlagsböden mit Bodenheizung, Wärme- und Trittschalldämmung. Im Untergeschoss aus Beton, monolithisch abgezogen.

Fugenlose Bodenbeläge

Tiefgarage und Nebenräume im UG aus Beton, monolithisch abgezogen oder mit Zementüberzug.

Bodenbeläge aus Keramikplatten

In den Nasszellen sind keramische Platten im Wert von CHF/m² 120 netto, fertig verlegt (inklusive Zuschläge, Nebenarbeiten und Fugen) vorgesehen. Wandbeläge können frei bemustert werden.

Bodenbeläge aus Holz

Für die übrigen Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen sowie Korridoren und Küchen ist ein Landhausdielenparkettboden (Bauwerk, Casapark, Eiche) mit einer Parkettgrösse von 220 cm x 14 cm als Standard vorgesehen; diese passt durch seine Grösse optimal zu den Räumen. Nettopreis Material, 56 CHF/m². Selbstverständlich können die Parkettböden bis zum Preis von CHF /m² 120 netto fertig verlegt (inklusive Zuschläge, Nebenarbeiten und Fugen) ohne Aufpreis bemustert werden.

Wandbelag aus keramischen Platten

In den Nassbereichen sind keramische Platten bis zur Decke vorgesehen. Änderungen auf Wunsch des Kunden in der gleichen Preiskategorie sind ohne Mehrkosten problemlos möglich. (siehe auch Abschnitt „Änderungen und Preise“).

Malerarbeiten

Treppenhausdecken und Balkondecken werden weiss gestrichen. Die Weissputzdecken werden ebenso weiss gestrichen.

| Installationen

Allgemein MFH

Hauptverteilung mit Zähleranlage, die Installation für Haustechnik und den Lift befinden sich im Untergeschoss. Die Tiefgarage ist mit FL-Leuchten und entsprechender Anzahl Notleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder, ausgestattet. Garagentor mit Antrieb über Funksender gesteuert. Die Korridore und das Treppenhaus sind mit warmweissen LED-Downlights beleuchtet. Nebenräume: Steckdosen für Tiefkühler in den Kellerräumen, Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler in den Wohnungen. Diese Installationen sind an den entsprechenden Wohnungszähler angeschlossen.

Wohnungen

Wohnungsverteiler mit Sicherungsautomat und Fehlerstromschalter gemäss Vorschriften. Je nach Raum zwei bis drei Dreifachsteckdosen, wobei immer eine davon geschaltet ist. Zudem sind in einem Zimmer und dem Wohnraum Multimediasdosen installiert. In den anderen Zimmern sind Leerrohre vorgesehen. Anschluss der Küchengeräte gemäss Küchenbeschriftung; dazu drei Steckdosen. Im Wohnraum zusätzliche Steckdose. Leerrohr für Dusche-WC zu den WC geführt. Lamellenstoren in der Wohnung elektrisch betrieben.

Beleuchtung

Hochwertiger Ausbau der Wohnung mit modernsten LED-Downlights für höchste Energieeffizienz und besten Wohnkomfort. Detailliertere Informationen können den

Beleuchtungsplänen sowie dem Lichtkonzept entnommen werden.

Heizungs- & Warmwassererwärmung

Für die Raumwärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung wird eine Aussenluftwärmepumpe eingesetzt. Dies stellt eine besonders ökologische und sehr unterhaltsarme Wärmeerzeugung dar. Die Heizwärmeverteilung wird mittels einer Niedrigtemperatur-Bodenheizung mit ca. 30° C Vorlauf erstellt. Dieses Konzept ermöglicht im Winter den Raum zu beheizen und in der Übergangszeit überflüssige Wärme abzuführen. Die Raumtemperaturen können ohne Einzelraumregulierungen optimal gehalten werden. Die Temperatur kann wohnungsweise reguliert werden.

Dämmungen

Sämtliche Heizleitungen werden gemäss den Vorschriften gegen Wärmeverlust gedämmt.

Sanitäranlagen

Sämtliche Apparate in Keramik weiss, schallhemmend montiert. Platzierung gemäss Projektplan. Einhebelmischer in verchromter Ausführung bei Lavabos, edle Unterputzausführung bei Badewannen und Duschen. Die hochwertigen Sanitäranlagen sind gemäss Richtofferte budgetiert und können beim Lieferanten besichtigt werden. Änderungen auf Kundenwunsch sind möglich; siehe dazu den Abschnitt „Änderungen und Preise“.

Bad/Dusche/WC:

Badewanne 180/80 cm, Bademischer unterputz, Handbrause. Duschwanne bodeneben mit Plattenbelag, Duscharmischer unterputz, Handbrause, Duschgleitstange, Wandklosett Unterputzmontage, Sitz mit Deckel und Absenkautomatik, Papierhalter. Edler Waschtisch 100/50 cm, zwei Einlochmischer, Spiegelschrank 100 cm mit Beleuchtung.

Dusche/WC

Duschwanne bodeneben mit Plattenbelag, seitlicher Spritzwand für einfache Reinigung. Duscharmischer unterputz, Handbrause, Duschgleitstange. Wandklosett Un-

terputzmontage, Sitz mit Deckel mit Absenkautomatik, Papierhalter. Waschtisch 50/50 cm, Einlochmischer, Spiegel

Warmwasserleitungen

Die Verteilung des Warmwassers erfolgt im Zirkulationssystem mit energieoptimierter Umwälzpumpe und einstellbarer Zeitschaltuhr. Die Verteilungen ab der zentralen Warmwasseraufbereitung sind in CNS- oder Kunststoff ausgeführt. Die Wohnungsverteilung erfolgt über einen Verteilkasten mittels **auswechselbarer** Kunststoffleitungen. Warm- und Kaltwasserverbrauch wird über einen Verbrauchszähler erfasst.

Kaltwasserleitungen

Die Kaltwasserzuleitung wird von den technischen Betrieben erstellt. Über die zentrale Wasserzählung und den Schmutzfilter wird das Wasser über Verteilstränge aus CNS- oder Kunststoff zu den einzelnen Verbrauchern geführt, Kaltwasser ebenso mit Verbrauchszählung für jede Wohnungseinheit. Die Wohnungsverteilung erfolgt über einen Verteilkasten mittels **auswechselbarer** Kunststoffleitungen. Handfeuerlöcher gemäss Vorschriften.

Dämmungen

Sämtliche Sanitärleitungen werden gemäss Vorschriften gegen Wärmeverlust, Schwitzwasser und Geräuschübertragung isoliert.

Schallschutz

Für den Schallschutz gelten die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 für Innen- & Aussenlärm. Dementsprechend gelangen keine Installationen in direkten Kontakt mit dem Baukörper. Sämtliche Leitungen werden mit körperschallhemmenden Rohrschellen montiert.

Waschen / Trocknen

Pro Wohnung sind eine Waschmaschine und ein Tumbler vorgesehen.

Kücheneinrichtung

Als Preisbasis gilt die Musterofferte. Die Küche kann individuell beim Küchenlieferanten angepasst werden; siehe dazu den Abschnitt „Änderungen und Preise“.

Aufzüge

Liftanlage mit elektromechanischem, energieoptimiertem Antrieb, ohne Maschinenraum. Kabinen rollstuhlgeeignet, vollautomatische Teleskoptüren.

| Raumbeschrieb

Allgemeine Räume

Tiefgarage: Boden, Wände und Decke in Sichtbeton. Abstellräume, Veloräume und Kellerräume: Boden in Beton, Wände in Beton oder Kalksandstein, Decke in Beton. Treppenhausboden mit keramischen Platten, Wände weiss verputzt, Decke in Beton weiss verputzt.

Wohnungen

Nasszellen mit keramischen Platten. Entree, Wohnen, Essen, Küche, Zimmer mit Parkettboden. Wände mit Abrieb. Decke mit Weissputz, weiss gestrichen.

Wände in Badezimmer mit keramischen Platten kombiniert mit mineralischem Abrieb.

Balkon: Boden mit Keramikplatten, Wände verputzt weiss, Decke Sichtbeton weiss gestrichen.

| Umgebung

Die Vorplätze werden asphaltiert oder mit Sickersteinen ausgeführt. Die Zugangswege und Sitzplätze sind mit Zementplatten 50*50cm ausgestattet. Die übrige Fläche wird humusiert und mit Rasen angesät. Für die Umgebung gilt der bewilligte Situationsplan gemäss Baubewilligung.

| Allgemeines

Änderungen & Preise

Unwesentliche Änderungen bleiben vorbehalten, wenn diese keine qualitativen und baulichen Nachteile zur Folge haben. Änderungen des Käufers gegenüber diesem Baubeschrieb müssen schriftlich fest-

gehalten werden. Die daraus resultierenden Mehrkosten werden mit einem Zusatzhonorar von 10 %, sowie den teuerungsbedingten Anschlusskosten zu Lasten des Käufers verrechnet. Für die vom Käufer vorgeschriebenen Fabrikate und Ausführungen, die von diesem Baubeschrieb abweichen, wird keine Garantie übernommen. Alle Preise verstehen sich inklusive 7.7 % MwSt.

Zahlungsmodalitäten

Bei der schriftlichen Reservation wird eine Anzahlung in Höhe von CHF 30'000 geleistet. Nach Baubeginn wird der Kaufvertrag ins Grundbuch eingetragen, wobei eine weitere Anzahlung in Höhe der Differenz zwischen 20 % des Kaufpreises und der Reservationszahlung fällig wird. Die Restzahlung erfolgt mit der Eigentumsübertragung vor Schlüsselübergabe.

Muolen, 31.10.2019, rev. 16.4.2020