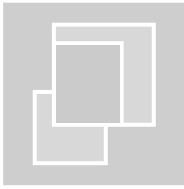


# **Neubau EFH Wilbrunnenstrasse 108 6314 Unterägeri**

**> Baubeschrieb**

Verkaufspreis CHF 4'500'000 (ohne Optionen)



# Rohbau

## Baustruktur

### **Untergeschoss:**

Aussenwände in Beton, Dimensionierung, Betonqualität, Bewehrungsgehalt und Fugenabdichtung gemäss statischem Konzept des Bauingenieurs. Das Untergeschoss wird als weisse Wanne ausgebildet. Eine weisse Wanne ist ein wasserdichtes Untergeschoss mit 10-jähriger Systemgarantie, welches jederzeit für nachträgliche Abdichtungen / Injektionen durch den ausführenden Unternehmer zugänglich sein muss. Wände im UG wo notwendig, Kalksandstein, Industriesicht roh.

### **Wohngeschoss:**

Aussenwände Zweischalenmauerwerk als Sichtmauerwerk, innere Schale teilweise aus statischen Gründen betoniert.  
Innenwände mehrheitlich Backstein 15 cm, aus statischen Gründen teilweise in Beton.  
Gedeckter Sitzplatz einschaliges Sichtmauerwerk. Decke gedeckter Sitzplatz Beton roh gestrichen abgestützt auf Innenliegenden sichtbaren Stahlstützen gemäss Dimensionierung Bauingenieur.  
Fassade im Erd- und Attikageschoss hinterlüftet mit Sichtmauerwerk. Fassade im Untergeschoss mit verputzter Aussenwärmedämmung. Zufahrt und Eingangsbereich Im Untergeschoss in Beton roh.

## Geschossdecken

Stahlbetondecken; Dimensionierung gemäss Konzept Bauingenieur,  
Schwimmender Unterlagsboden ca. 80 mm mit 20 mm Trittschall- und min. 20 mm Wärmedämmung. Ausführung gemäss gültiger Norm SIA 181 Schallschutz im Hochbau.

## Treppe

Wände: Abrieb 1.0 mm

Treppe:

Treppenläufe in Ortbeton oder als Betonelemente körperschalldämmend gelagert. Untersicht mit Weissputz.

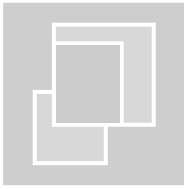
Boden: Parkett

Decke: Weissputz Q3

## Dach

### **Dachhaut:**

Steildach mit Stehfalz Metalleindeckung. Wärmedämmung gemäss Anforderungen Energienachweis.  
Farbe und Material gemäss Farbkonzept Architekt.



## **Spenglerarbeiten**

Notwendige Schutz-, Winkel- und Deckbleche für Dachrand, Flachdachanschlüsse, Dunst- und Entlüftungsrohreinlassungen. Teilw. Pulverbeschichtet oder eloxiert, Farbe nach Konzept Architekt. Es ist kein Blitzschutzsystem erforderlich und geplant.

## **Fenster**

Holz- / Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung. Oberfläche innen: Holz- / Metallfenster fertig gestrichen. Oberfläche aussen Metall, pulverbeschichtet; Farbe: innen und aussen gemäss Farbkonzept.

Alle Fenster mit einbruchhemmenden Beschlägen.

Pro Raum ein Fenster mit Drehkippschlag, im Wohnraum zwei Schiebetürelemente, Normgriffe des Lieferanten (nach Plan Architekt).

Es werden keine besonderen Massnahmen betreffend Einbruchschutz ausgeführt.

Fensterbänke in Aluminium pulverbeschichtet / eloxiert, Farben gemäss Farbkonzept Architekt.

## **Fassade**

Hauptfassade Zweischalenmauerwerk als Sichtmauerwerk.  
(Steinformat und Farbe entspricht nicht genau der Visualisierung)

Untergeschoss Ostfassade mit verputzter Wärmedämmung. Hauszugang im Untergeschoss in Beton.

Alle Dämmungen gemäss Vorgaben Energienachweis.

Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

## **Sonnenschutz**

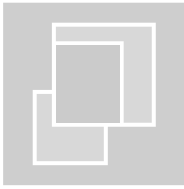
Bei allen Fenstern Verbundraffstoren mit seitlichen Führungsschienen, hochstossicher, elektrisch gesteuert. Farbe gemäss Farbkonzept.

## **Geländer**

Aussengeländer im Erdgeschoss in Glas mit unten durchgehendem Befestigungsprofil.

Attikageschoss Absturzsicherung an Fenster aus Glas. Terrassen Attika nicht begehbar, intensiv begrünt. (Entspricht nicht der Visualisierung)

Innentreppe mit Handläufen gemäss Farbkonzept Architekt.



# Haustechnik

Sämtliche Installationen im Keller, Technikraum, Waschraum und der Garage Aufputz. Offene Leitungsführungen sind im Untergeschoss zu tolerieren.

## Elektrische Installationen

Hauptverteilung im Technikraum. Beleuchtung im Eingangsbereich über Bewegungsmelder gesteuert.

Garagenbeleuchtung mit LED Leuchten über Bewegungsmelder gesteuert.  
Keller, Technikraum und Waschraum sind mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.  
LED Einbauleuchten bei Nasszellen, Küche, Ankleide & Gangflächen.

Leuchtenstellen in den übrigen Wohnräumen für Montage käuferseitige Leuchten.  
(Montage durch Elektrounternehmung ist kostenpflichtig)

Sonnerie: Beim Hauszugang im Untergeschoss (Videogegensprechanlage mit Türöffner).

Die Ausstattung erfolgt gemäss Elektroplan vom 00.00.2017

## Apparateausstattung der Wohnungen

Lichtinstallationen gemäss Plan „Elektro-Projekt“. Sämtliche Installationen werden Unterputz ausgeführt. Die gesamte Installation wird als Vollschutz (FI-Schutzschalter) ausgeführt.

Im Keller, Technikraum und Waschraum werden die elektrischen Installationen teils Aufputz ausgeführt.

## Heizung

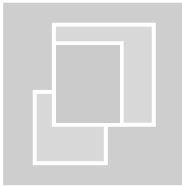
### **Allgemein:**

Wärmegewinnung mittels Erdsonden. Wärmeerzeugung durch Sole-Wasser-Wärmepumpe.  
Ein Pufferspeicher inkl. Wassererwärmer im Technikraum Wärmeabgabe im Haus über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Die Temperatur in den Wohnräumen ist auf 20°C ausgelegt gemäss SIA. Heizenergieerfassung über Zähler mit Funkauslesung.

## Lüftung

Nasszellen mit einfacher Einzelabluftanlage über Dach geführt.

Küchen mit Umluftdampfabzug (Aktivkohlefilter)



## **Sanitär**

Budget für alle Nasszellen und Waschaum inkl. Lieferung und Montage, netto inkl MWST:

Total CHF 35'000.-

(Budget exkl. Waschmaschine und Tumbler)

Es dürfen nur Armaturen der Geräuschkategorie 1 ausgewählt und eingebaut werden. Der Budgetbetrag gilt nur beim Bezug der Apparate bei Sanitas Trösch AG oder bei direktem Bezug beim ausführenden Sanitär. Die Anzahl Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen der Wohnungen sind mit den Grundrissplänen definiert. Bruttobudget gemäss Apparateliste Sanitas Trösch AG vom 00.00.2017

Waschmaschine: Waschautomat V-Zug Adora SL, 7 kg, Energieeffizienz A+++  
Tumbler: Wäschetrockner V-Zug Adora TL WP, 7 kg, Energieeffizienz A+

Messung von Kaltwasser und Warmwasserverbrauch im Technikraum.

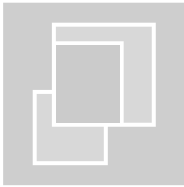
Wasserenthärtungsanlage

## **Aussenpool**

Aussenpool 3.1 x 6.4 m, Wassertiefe 1.5 – 1.6m, beheizbar, elektrischer Poolabdeckung, ,  
Wasserregulierung über Skimmer.  
Gemäss Offerte vom 00.00.2017 / in Arbeit

## **Liftnanlage**

Es ist wird keine Liftnanlage erstellt. Option 4



# Ausbau

## Küche

Normelement-Küche in Spanplatten, Fronten und Sichtseiten Kunstharz beschichtet weiss. Hochschränke, Unter- und Oberbauten mit verstellbaren Tablaren, Vollauszüge und Schubladen auf Rollen laufend mit dämpfenden Schliesssystem (Bluemotion). Kehrachteinsatz Müllex Comfort unter Spülbecken. Arbeitsplatte mit Natursteinabdeckung, 20 mm stark. Küchenrückwand Glas Mit Umluftdampfabzug (Aktivkohlefilter)

Alles Modelle der V-Zug AG

Budget: CHF 50'000.-

## Metallbauarbeiten

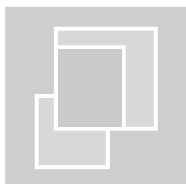
Schliessanlage mechanisch:  
Registrierte Schliessanlage mit Sicherheitszylinder.  
Total fünf Schlüssel; gleicher Schlüssel für Garage und Briefkasten.

## Türen

Zugangstür Garage:  
Metalltür, einbrennlackiert. Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

Hauseingangstür:  
(Zwischen Garage und Entrée)  
Türblatt mit entsprechender Klimaklasse, 4-Punktsicherheitsverschluss, 2-fach rundumlaufende Gummidichtung. Inkl. Beschläge, Einbauteile und Sicherheitslangschild. Farbe innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept.  
 $R'w + C \geq 37 \text{ dB}$

Zimmertüren und Türen zu Nasszellen:  
Einfügelige, schwellenlose Türen mit Stahlzargen, weiss.  $R'w + C \geq 25 \text{ dB}$ .



## **Bodenbeläge**

### **Budget Bodenbeläge:**

Die Budgetpreise verstehen sich für die Lieferung und das Verlegen der entsprechenden Beläge auf den bestehenden Unterlagsboden inkl. sämtlichen Nebenarbeiten, Materialverschnitt, Sockel, allfällige Oberflächenversiegelung, etc.

Gesamte Wohnfläche exkl. Nassräume: Parkett, mit fertigbehandelter Oberfläche (versiegelt, geölt)  
Budget Fr. 180.-/m<sup>2</sup> inkl. MWST

### **Nassräume:**

Keramische Bodenplatten

Budget Fr. 180.-/m<sup>2</sup> inkl. MWST

Aussenbereich EG Feinsteinzeugplatten / Terrasse Attika nicht begehbar extensiv begrünt

### **Keller, Waschküche, Technik und Technikraum Pool:**

Zementüberzug gestrichen

## **Wandbeläge**

### **Nassräume:**

Keramische Platten oder Abrieb gemäss Detailplan Architekt.

Budget Platten Fr. 180.-/m<sup>2</sup> inkl. MWST

Fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten (gemäss Standard-Nasszellenpläne Architekt). Keramikplatten auf Grundputz aufgezogen. Ausmass der Plattenarbeiten gemäss Standard Nasszellenpläne, restliche Wandflächen Abrieb 1.0 mm gestrichen. Wände Schlaf- und Wohnräume sowie Erschliessungsflächen Abrieb 1.0 mm, gestrichen.

## **Decken**

Alle Decken in Weissputz Q3, weiss gestrichen. Bei Streiflicht sichtbar werdende Abzeichnungen sind nicht ganz auszuschliessen. Grad und Umfang dieser Abzeichnungen gegenüber Q2 geringer.

## **Schreinerarbeiten**

### **Einbauschränke:**

Garderobenschrank im Eingangsbereich UG (gemäss Detailplan Architekt).

Einbauschränk in Ankleide EG (gemäss Detailplan Architekt).

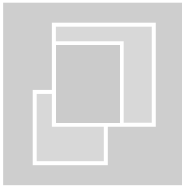
Einbauschränk in Gang Attika (gemäss Detailplan Architekt).

Einbauschränk mit integriertem Bodenheizverteiler bei Treppe UG, EG und OG (gemäss Detailplan Architekt).

### **Vorhangschienen:**

Pro Fenster eine im Weissputz eingelassene Vorhangschienenprofil, links und rechts 30 cm über Fensteröffnung hinausreichend.

V4 / 08.11.2017



## **Keller, Waschküche, Technik und Technikraum Pool**

Boden: Zementüberzug gestrichen  
Wände: Kalksandstein oder Beton roh; weiss gestrichen  
Decke: Beton roh; weiss gestrichen

Deckenleuchte FL Leuchte  
Schalter / Steckdose

## **Garage**

Doppelgarage mit Garagentor, elektrisch betrieben. Einfahrtshöhe min. 2.10 m.

Boden: Hartbeton  
Wände: Beton roh, oder Wärmedämmung mit Abrieb, weiss gestrichen  
Decke: Beton roh, weiss gestrichen

FL Leuchten über Bewegungsmelder.

Zwei Handsender für das Öffnen des Garagentores.

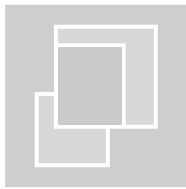
## **Umgebung**

Umgebungskonzept:

Die Erschliessung des Hauses erfolgt über die private Seitenstrasse. Bepflanzung gemäss Umgebungsplan.

Umgebungsbeleuchtung gemäss Vorgabe Architekt.  
Spezialbepflanzung kann Mehrkosten verursachen.  
(Umgebungskonzept entspricht nicht der Visualisierung)





## Optionen:

### **Option 1 / Komfortlüftung, Minergiezertifikat**

**CHF 33'000**

Das Gebäude wird mit einer kontrollierten Wohnungslüftung mit einem Zentralgerät ausgestattet. Wird diese Option gewählt, kann das Gebäude Minergiezertifiziert werden.

### **Option 2 / Fassade Kolumba-Ziegel**

**CHF 51'000**

Die Fassade wird mit dem hochwertigen Spezielsichtstein Kolumba der Firma Petersen Tegel erstellt. Farbe nach Farbkonzept Architekt.  
(Ziegelformat und Farbe entspricht ca. der Visualisierung)

### **Option 3 / Cheminée**

**CHF 30'000**

Budgetbetrag für Cheminée inklusive Kamin und allen Anschluss und Nebenarbeiten

### **Option 4 / Liftanlage**

**CHF 41'000**

Personenaufzug vom Untergeschoss bis Attikageschoss, Kabine 450 kg / 6 Personen.

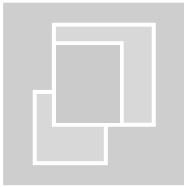
Türen:	Automatische Teleskoptüre, Breite 80 cm, Höhe 200 cm
Decke:	Lichtdecke FL oder Halogen
Wände:	Kunstharz oder gleichwertiges Produkt gemäss Standardausführung des ausgewählten Herstellers
Boden:	Gleicher Belag wie Wohnbereich
Notruf:	Kabinennotruf mit Sprechverbindung 24h

Vorbehalten bleiben die individuellen Ausstattungsunterschiede der verschiedenen Aufzugs-Hersteller.

### **Option 5 / Photovolthaikanlage**

**CHF 40'000**

Photovolthaikanlage auf dem Hauptdach für den Eigenstromverbrauch inklusive Speicher.



**Option 6 / Verglasung gedeckter Sitzplatz**

**CHF 29'000**

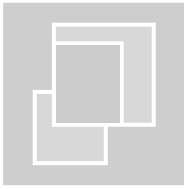
Einfache Kaltverglasung aus Schiebelelementen beim gedeckten Sitzplatz.  
Fenster Westfassade mit Sonnenschutz Vertikal Markise und Kaltverglasung

**Option 7 / Freecoling über Bodenheizung**

**CHF 16'000**

Kühlung der Zimmer und Wohnräume über Bodenheizung. Freecoling.  
Keine Klimaanlage

Die Preise der Optionen 1-7 verstehen sich als Fixpreise inklusive Honorare und Mwst.



## Besonderes

### **Budgetbeträge:**

Die Budgetbeträge verstehen sich als Netto Einheitspreise für fertig verlegte Produkte inklusive Nebenarbeiten, Sockel, allen Zuschlägen und Mehrwertsteuer. Die von der Bauherrschaft verhandelten Preise sind über den ganzen Mengenbezug des EFHs kalkuliert.

Damit der Käufer vom Mengenrabatt profitiert, sind sämtliche käuferseitigen Ausbauten durch die, von der Bauherrschaft für das Objekt beauftragten Unternehmer, ausführen zu lassen (Normen, Verantwortlichkeiten, Termine, Garantie).

Es gilt zu beachten, dass die Materialien von hoher Qualität sind und sich in der Praxis bestens bewährt haben.

Materialien die durch den Käufer ausgewählt werden, wie Sanitärgeräte, Küchen, Wandschränke, Plattenauswahl und Bodenbeläge müssen im Käuferordner zum vorgegebenen Termin bestimmt sein, ansonsten können wir den Endtermin nicht mehr garantieren.

### **Änderungen:**

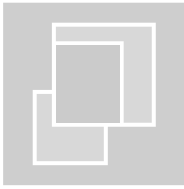
Bestelländerungen und Materialänderungen seitens des Käufers können je nach Auswahl zu Mehrkosten führen. Je nach Zeitpunkt aber auch zu terminlichen Verschiebungen.

Sämtliche Änderungen der Käuferschaft müssen via Käuferbetreuung erfolgen. Die Bauleitung sowie Unternehmer dürfen keine Änderungen entgegennehmen.

Bei Fabrikat- oder Materialänderungen durch die Bauherrschaft werden der Käuferschaft gleichwertige Produkte zu denselben Budgetpreisen zur Auswahl vorgelegt. Die Änderung der Produkte ist erlaubt.

An der äusseren Erscheinung des Mehrfamilienhauses sowie der Umgebungsgestaltung können keine Änderungen vorgenommen werden (kein Mitspracherecht).

Änderungswünsche des Innenausbauers der Wohnung sind möglich.



### **Mehrkosten:**

Mehrkosten aufgrund individueller Ausbauwünsche werden dem Baufortschritt entsprechend in Rechnung gestellt. Zahlungen für Mehrkosten haben innert 14 Tagen zu erfolgen.

Die Bauherrschaft hat mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Projekt.

Die Ausführungen von Eigenleistungen, Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten (inkl. evtl. Fremdvergaben durch Käuferschaften) können nur nach Freigabe durch den Architekten erfolgen.

Für die Bearbeitung/Realisierung von Käuferwünschen wird der Käuferschaft ein Honorar in der Höhe von 15% (exkl. MwSt) der Mehrkosten für die Administration, Risiko und Bauleitung verrechnet.

Die Kosten (Notariats- und Grundbuchkosten) im Zusammenhang mit der Errichtung des eingetragenen Register-Schuldbriefes werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

### **Beratungsaufwand:**

Im Kaufpreis sind beim Architekten, Elektro-Ingenieur und Sanitär-Ingenieur je 3 Stunden Planungs- und Beratungsaufwand inbegriffen.

### **Sonstiges:**

Bezüglich Abnahmen und Haftung für Mängel gilt die SIA 118:2013:

Davon ausgenommen sind Silikon- und Acrylfugen jeglicher Art. Diese fallen nicht unter die 2-Jahresgarantie. (Unterhalt)

Dunkle Möblierung, innere Beschattung oder Verdunkelung etc. müssen einen Mindestabstand von 30cm zum Glas aufweisen, um Thermoschocks zu verhindern, wenn die Innenscheibe nicht aus thermisch vorgespanntem GLAS (ESG oder TVG) besteht. Wir verweisen auf die Glasnorm 01 SIGaB.

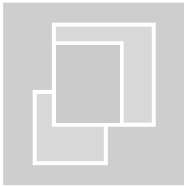
Der Baubeschrieb definiert die Ausführung, die Qualität und die vorgesehenen Budgetpositionen. Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissenstand. Änderungen zu den beschriebenen Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlichen Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder, wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes erreicht werden kann.

### **Termine:**

Der Baubeginn erfolgt im Frühling 2018.( Baubewilligung liegt vor)

Der Bezug ist auf den Frühling 2019 geplant.

Der genaue Bezugstermin wird spätestens vier Monate vor Bezug bekannt gegeben.



# Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten

## Wohngeschosse

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsverputz etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen.

Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrten und richtigen Lüften begegnet werden. Der Verkäufer orientiert vor Bezug mittels Merkblatt zum richtig Lüften.

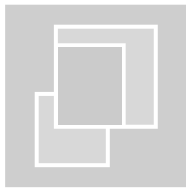
## Untergeschoss

Die Keller- und Nebenräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende, warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Im Sommer kann die relative Luftfeuchtigkeit über 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen.

Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar.

## Massnahmen im Untergeschoss (Kellerräume)

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 10 cm halten. Offene Regale sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc.



**Della Casa AG**  
Architekten SIA

**Projektentwicklung:**

Della Casa AG  
Architekten SIA  
Rothusstrasse 21  
6331 Hünenberg  
T +41 (0)41 785 61 31  
F +41 (0)41 785 61 39  
info@della-casa-ag.ch  
www.della-casa-ag.ch

**Bauherr:**

Della Casa Bau GmbH  
Rothusstrasse 21  
6331 Hünenberg  
T +41 (0)41 785 61 31  
F +41 (0)41 785 61 39  
info@della-casa-ag.ch  
www.della-casa-ag.ch

**Verkauf:**

Della Casa AG  
Real Estate  
Rothusstrasse 21  
6331 Hünenberg  
T +41 (0)41 785 61 30  
gdc@della-casa-ag.ch  
www.dc-re.ch

**HLKS-Ingenieur:**

Della Casa Engineering AG  
Rothusstrasse 21  
6331 Hünenberg  
T +41 (0)41 785 61 37  
F +41 (0)41 785 61 39  
p.bossard@della-casa-ag.ch  
www.dc-e.ch

**Elektroingenieur:**

Elektro-Planung R.Mettler AG  
Dammstrasse 12a  
638 Ibach  
T +41 (0)41 818 70 40  
F +41 (0)41 818 70 45  
info@elpl-mettler.ch  
www.elpl-mettler.ch

**Bauingenieur:**

Gwerder & Partner AG  
Grundstrasse 14  
6343 Rotkreuz  
T +41 (0)41 790 50 10  
F +41 (0)41 790 50 05  
gwerder-partner@gp-ag.ch  
www.gp-ag.ch