



BAUBESCHRIEB

BAUBEWILLIGUNG GRB 756 VOM 20. DEZEMBER 2007 / GRB 166 VOM 4. MÄRZ 2010

MFH mit 6 Wohneinheiten „RESIDENZ SEEGARTEN“
STATIONSWEG (HAUS 1), KTN 2032/ 3758, 8806 BÄCH (politische Gemeinde Freienbach)



MFH mit 6 Wohneinheiten „RESIDENZ SEEGARTEN“

STATIONSWEG (HAUS 1), KTN 2032/ 3758, 8806 BÄCH (politische Gemeinde Freienbach)

BAUBESCHRIEB

PROJEKT/ GENERELLES

Grundstücke:

KTN 2032/ 3758 (hälftig) mit rund 1'698.00m²

Es wird beabsichtigt:

Das Gesamtprojekt „Residenz Seegarten“ umfasst insgesamt ca. 5'500.00m² Landanteil. Wobei nebst KTN 2032/ 3758 auch die Parzellen 113/ 117/ 118/ 119/ 1598 dazugehören. Insgesamt werden auf dem Gebiet 2 MFH mit je 6 Wohnungen, 2 Terrassenhäuser mit je 3 Einheiten und eine Villa erstellt. Vorab gelangen die 6 Wohnungen im Haus 1 zum Verkauf. 3 Wohnungen im Haus 2 (IMOX AG) werden vermietet und eine WHG durch die Imox AG genutzt. Auf der ehemaligen Parzelle KTN 114 (vereinigt mit 2032) ist ein Hallenbad mit Fitnessraum und weiteren Garagen geplant. Die Eingabe hierzu erfolgt im Frühling 2013. Wohnungen teilweise mit Aussenpool oder Whirlpool.

Es werden auf KTN 2032/ 3758 folgende Einheiten erstellt:

1 Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten/ 1 Atelier (Haus 1)

- **Untergeschoss** mit Heizung/ Waschküche/ Bastel- und Kellerräumen,
- **Tiefgarage** mit 16 Plätzen (davon 8 zu Haus 1)/ 4 Doppelgaragen/ 3-8 Aussen-PP/ 2 Besucher-PP/ 1 Behinderten-PP, Motorradparkplätze
- **Hallenbad/ Fitness** und weitere Garagen auf ehem. KTN 114 in Planung
- **2 Dachwohnungen (H1 Ost/ H1 West)**
- **3 Wohnungen** mit Nebenräumen und Wintergarten
- **1 Wohnung mit zugehörigem Atelier (integriert)**
- **1 Atelier** auch für Fremdverkauf

Beschrieb je Stockwerk

HAUS 1/ „RESIDENZ SEEGARTEN“

- **Tiefgarage/ Parkierung**
16 Tiefgaragenplätze (davon Haus 1: Nrn. 1-3 + 8-12) / 2 abgeschlossene Einzelgaragen (1-4)/ 3-8 Aussenplätze (je nach Bewilligung Behörden), 1-2 Besucher-PP/ Untergeschoss (ATELIER) Treppenhaus/ Hauseingang/ Atelier/ Technik + Heizung/ Waschen allg./ Keller 1-5/ direkter Gartenausgang zu Erholungsfläche
- **Erdgeschoss (WHGN 1+2)**
1 x 3.5 Zi-WHG mit Disponibel und Wintergarten/ Aussenpool / 1 x 4.5 Zi.-WHG, mit Wirtschaftsraum und Wintergarten, Whirlpool-SPA
- **1. Obergeschoss (WHGN 3 + 4)**
1 x 5.5 Zi.-WHG mit Wintergarten, Hofgarten im Süden/ 1 x 5.5 Zi.-WHG, mit Wirtschaftsraum und Wintergarten, Terrasse mit Aussenpool
- **2. Obergeschoss (WHGN 5 + 6)**
Schlafgeschoss zu Duplexwohnungen, WHG Ost mit direktem Zugang ab Aussen-PP Süd, 3 Schlafzimmer mit Elterntrakt (Zimmer, Ankleide, Bad, Wintergarten, Terrasse)/ WHG West: Garten mit Aussenpool, 4 Schlafzimmer, Wirtschaftsraum, gedeckte Terrasse
- **Dachgeschoss (WHGN 5 + 6)**
WHG Ost: Halbgeschossig versetzt, Wohnzimmer mit gedecktem Teilbereich, Essen Küche, Zimmer (alternativ geschlossene Küche), Dusche, Südbalkon/ WHG West: Wohnen , Zimmer, Küche, Dusche, teilw. gedeckte Terrasse, Südbalkon mit Gartenzugang, grosse zusätzliche Dachterrasse mit Treppe und Liftzugang.

Die Residenz „SEEGARTEN“, Haus 1 charakterisiert sich durch seine moderne Architektur, durch eine hohe Bauqualität unter Verwendung hochwertiger und bewährter Materialien. Individuelle Ausbauwünsche sind lediglich in der Materialwahl in einzelnen Arbeitsgattungen möglich. Hierzu begleiten die Architekten die Käuferschaft oder legt 3 Auswahlprodukte vor. Die Wahl der Unternehmer/ Handwerker obliegt einzig dem Ersteller. Kosten für entsprechende Mehrleistungen oder einen Mehraufwand trägt die Käuferschaft, wobei die gesamten Mehrkosten je Einheit maximal 5.0% des Objektkaufpreises ausmachen dürfen. Wird diese Marke überschritten, haftet die Käuferschaft für die anfallende Mehrwertsteuer vollumfänglich. Ein energiebewusstes Bauen soll die Nebenkosten möglichst tief halten (Komfortlüftung/ Erdsondenheizung).

ANMERKUNGEN

1.

Die Verkaufspreise sind fest bis Bezug. Ein Bezug wird vom Ersteller (Generalunternehmer) zusammen mit den Architekten festgelegt.

2.

Nachfolgende Ausschreibungen können in Text und Produkt, respektive Firmenwahl, aufgrund von Verbesserungen oder entsprechenden Unternehmervorschlägen, variieren. Die Auswahl diesbezüglich obliegt einzig dem Ersteller unter Absprache mit den Architekten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der Folge keine qualitativen Verluste in Kauf genommen werden.

Explizit: Es werden nur dem Beschrieb entsprechende, gleichwertige oder besser geeignete Produkte von gleicher, oder höherer Qualität verwendet.

Ebenfalls können die vorgeschlagenen Isolations-, Konstruktionsstärken oder Flächen und Längenmasse aufgrund des gültigen Energienachweises und entsprechend der gültigen Normen und Vorgaben angepasst werden oder aufgrund bautechnischer, konstruktiver oder baugesetzlicher Vorgaben Änderungen erfolgen. Masse und Flächen können sich demzufolge verändern. Der Konstruktionsbeschrieb gliedert sich nach CRB-BKP-Nummerierungen.

In vorgenannten Fällen resultiert keinerlei Anspruch auf Wertberichtigung oder Preisnachlass

3.

Mit Änderung des Mehrwertsteuergesetzes per 1. Januar 2010 hat die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) die Praxis angepasst. Es wird seither unterschieden ob eine Bauwerkerstellung auf eigene oder fremde Rechnung erfolgt. Handwerker/ Unternehmer dürfen ausschliesslich vom Ersteller ausgewählt/ bestimmt werden. Mehrausbauten aufgrund von Käuferwünschen sind nicht mehr frei, sondern monetär über den maximalen Prozentsatz von 5.0% je Kaufobjekt und der gesamten Erstellungskosten geregelt. Wird dies nicht beachtet, fällt eine zusätzliche Steuer in der Höhe des gültigen Mehrwertsteuersatzes auf den Gewinn beim Eigentümer an. Es wird explizit festgehalten, dass diese Steuer im Verkaufspreis nicht eingerechnet wurde. Wird die Steuer fällig, geht diese vollumfänglich zu Lasten des Verursachers. Mit Unterzeichnung dieses Baubeschriebs erklärt die Käuferschaft über diese neue Praxis aufgeklärt worden zu sein und anerkennt die möglichen Folgen.

4.

Das Gebäude (Haus 1) wird in verschiedenen Ausbaustandards erstellt. Die Dachwohnungen haben einen etwas höheren Ausbaustandard gegenüber den untenliegenden Wohnungen. Die Erstellerin behält es sich ausdrücklich vor, Materialien und Unternehmer aufgrund dieser Tatsache unterschiedlich zu vergeben/ auszuwählen. Im Baubeschrieb bezeichnete Unternehmer sind vorgegeben. Es steht innerhalb der 5.0%-Regel eine gewisse Wahlmöglichkeit (nur Ausführungs- und Material, nicht Unternehmer) zur Verfügung. Sind keine Unternehmer vorgegeben, bestimmt alleine die Erstellerin diese.

GRUNDLAGEN

Dieser Baubeschrieb legt das schlüsselfertige Gebäude, basierend auf der entsprechenden Baueingabe/ Änderungseingabe fest. Der Baubeschrieb und nachfolgende Unterlagen garantieren die Erstellbarkeit welche zudem von der Bauherrschaft zugesichert wird. Änderungen durch die Erstellerin/ die Architekten bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Integrierte Beilagen:

- BAUBEWILLIGUNGEN mit allen zugehörigen Bewilligungen der Ämter (Kanton/ Bezirk/ Kanalisation/ etc.)
- STOWEG-Begründung Tiefgarage zu Miteigentum Nr. 441F vom 22. Juli 2010
- Erklärung über die Begründung von STOWEG Nr. vom (in Arbeit)
- Reglement zur STOWEG-Begründung vom 2013 (in Arbeit)
- Dienstbarkeitsvertrag Benützung der Aussenparkplätze Nr. vom 2013 (in Arbeit)

Der Baubeschrieb bildet ferner die Grundlage für die weiteren Projektierungsarbeiten des Bautreuhänders, Architekten und der Fachingenieure. Konstruktiv bedingte Abweichungen vom Baubeschrieb berechtigen zu keiner Preisreduktion. Abweichungen können im Weiteren aufgrund der Statik, der Fachingenieure oder heute nicht bekannter Gegebenheiten vor Ort, sowie behördlichen Auflagen entstehen.

Das gesamte Gebäude wird entsprechend der Ausführungsplanung und in hochwertigen Materialien hergestellt. Für die Farbgebung/ gesamte Aussenhaut und Umgebung gilt das, mit der entsprechenden Baueingabe der Gemeinde Freienbach eingereichte Farbkonzept, wobei sich die Erstellerin grundsätzlich Änderungen vorbehalten. Das Farbkonzept wird vom Werkersteller, Architekten und der Baubehörde bestimmt.

Es ist ein guter Ausbau an dieser besonderen Lage geplant. Objekte dieser Art haben einen hohen Wiederverkaufswert im Markt. Edle Materialien und der mittlere, gehobene Ausbau (variiert durch Verkauf/ Vermietung/ Eigennutzung) durch von der Erstellerin ausgewählte Unternehmer und Designer sollen ebenfalls zum guten Gelingen des Objektes beitragen.

NORMEN

Die gesamte Baute erfolgt auf Grund der folgenden Normen:

- Einschlägige Normen des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein), namentlich SIA 181 (Schallschutz), SIA 380/1 (Wärmeschutz), SIA 384.2 (Wärmebedarf)
- Örtliche und kantonale Bauvorschriften und sämtliche Baupolizeiliche Verordnungen
- Vorschriften der kantonalen Gesundheitsämter
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung bzw. Feuerpolizei
- Vorschriften der kantonalen Gewässerschutzämter
- Örtliche Vorschriften des EW Höfe und aller beteiligten Werke

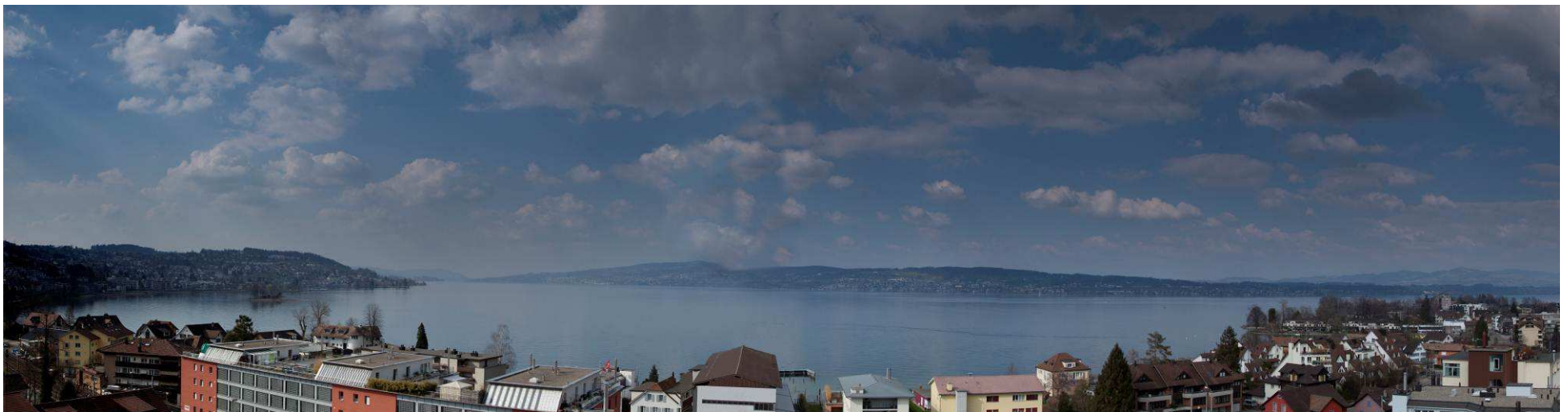
SPEZIELLE NORMEN UND ANFORDERUNGEN

- SIA Norm Nr. 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- Schallschutz im Hochbau (SIA 181) entsprechend den Mindestanforderungen gemäss SIA Norm Nr. 181.2.21 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1988.
 - Schallschutz gegen Aussen- und Innenlärm an Gebäude mit Räumen, die eine lärmempfindliche Nutzung aufweisen.
 - Die Mindestanforderungen sind in allen Fällen einzuhalten und nach Möglichkeit zu übertreffen. Sie gewährleisten den erforderlichen Schallschutz zur Verhinderung erheblicher Störungen zwischen Nutzungseinheiten.

Bei Bauten, die über- bzw. nebeneinander erstellt sind, kann es trotz absoluter Erstellungssorgfalt vorkommen, dass einzelne, minimale Geräusche hörbar sein könnten. Wären diese Immissionen so klein, dass sie in den Toleranzgrenzen der SIA-Vorschriften (SIA Nr. 181.2.21) liegen, sind die Planer und Ausführenden entlastet.

Die Ausführung der Baute erfolgt nach SIA 181, normale Anforderungen. Erhöhte Anforderungen werden angestrebt, jedoch nicht garantiert.

- **Es sind die Planungswerte mit 45dB/ Nacht und 55 dB/ Tag einzuhalten (erhöhte Schalldämmwerte). Diese werden um rund je 10dB verschärft gegenüber den anderorts geltenden Immissionsgrenzwerten.**
- **Die Häuser werden entsprechend den neuesten Verordnungen erdbebensicher gebaut.**



Gliederung nach Bauteilen

BKP 2 G E B Ä U D E

ROHBAU 1

VORBEREITUNGSARBEITEN

<i>Rodungen/ Abbruch</i>	Das Terrain wird vorgängig gerodet. Nicht zu erhaltende Bauten/ Vorplätze/ Umgebungsmauern und Anlagen abgebrochen. Leitungen und Schächte werden nach Vorschriften entfernt oder mit Sand aufgefüllt und entsprechend verschlossen. Es ist mit Felsabbau im Fundamentbereich zu rechnen. Dieser erfolgt mittels maschinellen Abbaus.
<i>Sicherungen</i>	Ein Baugrubenaushub findet in Etappen statt. Im Bereich des Stationsweges wird die Baugrube mit Magerbeton/ Gunit und temporärer Verankerung und/ oder Plastik gesichert.
<i>Grenzmauern</i>	Abschlussmauern gegen Nachbarparzellen werden in nach Absprache Ingenieur/ Geologe erstellt. Umgebungsmauern/ Stützmauern in Beton (Grossflächenschalung) naturbelassen, eingefärbt oder lasiert oder als Granitquader erstellt.
<i>Strasse</i>	Eine Zufahrt erfolgt über die Bächerstrasse in den Stationsweg. Eine Verbreiterung der Strasse/ des Einlenkers ist vorgesehen und teilweise bereits erfolgt. Der Stationsweg wird neu gekoffert und ausgebaut. Ein Anteil des Ausbaus ist in jeder Wohnung enthalten. Allfällige weitere Auflagen und Kosten aufgrund weiterer Ausbauwünsche der Behörden und Ersatzabgaben wurden im Kaufpreis nicht berücksichtigt.

BAUMEISTERARBEITEN

<i>Fundation</i>	Betonfundamentplatte, armiert, nach Angaben Ingenieur, 25 – 30.0 cm stark, wo vom Ingenieur empfohlen mit Dichtigkeitszusatz. Wasserdicht WD30. Magerbetonunterlage 5-7cm als Sauberkeitsschicht.
<i>Kelleraussenwände</i>	Beton 25 - 30cm mit Dichtigkeitszusatz, teilweise WD 30 (Wassersperrbeton) gegen Hang/ Strasse. Entsprechende Dicht-, Quellbänder und Fugenblecheinlagen im Fugenbereich. Arbeitsfugen gem. Ingenieur und Schwarzanstrich (wo nicht WD 30), Geröllpackung, Hohlkehle, Sickerung wo sinnvoll, sonst Drainagematte. Gegen bewohnte Räume ab EG teilweise extrudierte Wärmedämmplatten als zusätzliche Isolation gegen Erdreich.
<i>Balkone/ Terrassen:</i>	Ausführung in Beton nach Angabe Ing., inkl. zugehöriger Klebanker/ Kragplattenanschlüssen wo nötig. Gefällsüberzug zur Belegung mit frostsicheren Platten oder Betonverbundsteinen im Kiesbett. Umkehrdächer oder Kaltdächer über bewohnten Räumen mit zusätzlicher Isolationseinlage 2.0cm im Wandbereich bis 1.0m in Wohnraum reichend, wenn keine Klebanker vorgesehen. Terrassenuntersicht in Sichtbeton, natur, gestrichen oder lasiert. Teilweise und wo verlangt mit schallabsorbierendem Material belegt.
<i>Kellerzwischenwände</i>	Kalksandsteinmauerwerk 12.5 - 15cm, roh zum Streichen. Unterste Schicht mit Bitumeneinlage. Sichtmauerwerk.

<i>Decken</i>	Beton ca. 22 - 28 cm, teilw. mit 2-5 cm Styrofoam-Isolationseinlagen. Kragplattenanschlüsse gegen Wohnräume wo empfohlen und statisch sinnvoll.
<i>Fassadenmauerwerk</i>	Backstein - Einsteinmauerwerk 17.5 cm, für verputzte Aussenwärmedämmung ca. 14-16.0 cm. Garagen und Anbauten teilweise nicht isoliert. Teilweise Glasfassaden
<i>Zwischenwände EG-DG</i>	Backsteinmauerwerk 12.5 - 17.5 cm (bei Wegfall oder konstruktiver Änderung Leitungsschächte; 17.5 cm). Zimmertrennwände/ tragende Wände, 12.5-15.0 cm stark, Vormauerungen Duschen und Bäder in 10.0cm, Modulbackstein. Zur Aufnahme des Grund- und Deckputzes oder keramischer Platten.
<i>Liftschacht</i>	Einschaliger Wandaufbau mit vorfabriziertem Betonelement 10-12cm. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Lift.
<i>Treppen</i>	Konstruktion in Ortbeton oder vorfabriziert zur Belegung mit keramischen Platten oder Naturstein, inkl. Überzug.
<i>Kellerfenster</i>	Wo möglich Kunststoff-Fenster mit aufgesetzten Rahmen oder in Leibung versetzt, Doppelverglasung, teilweise Festverglasungen in Garagen, eingekittet, nicht zum Öffnen, u-Wert 1.1. In ausgebauten Räumen Fenster wie Wohnbereich.
<i>Umgebungsmauern</i>	Betonmauer auf Streifenfundament, Umgebungsmauern/ Stützmauern in Beton (Grossflächenschalung) eingefärbt oder lasiert. Teilweise Steinkörbe oder Granitquader gem. Landschaftsarchitekt wo ästhetisch vom Architekten vorgegeben.
<i>Kanalisation</i>	Fäkalwasserleitungen in Hart-PVC, Ø 100-200 mm., innerhalb des Hauses in verschweisstem Rohrsystem. In den Garagen Bodenabläufe. Das Meteorwasser wird kanalisiert und abgeleitet (Trennsystem), entsprechend Putzstützen wo nötig und sinnvoll. Alle nötigen Schächte nach Bewilligung. Vorplatzenwässerung durch Aco-Rinne im Strassen-/ Zufahrtbereich. Terrassenentwässerung wo nötig durch offene Chromstahlschiene oder Bodenabläufe.

ROHBAU 2

FENSTER/ VERGLASUNGEN

System Fenster in Holz/ Metall, innen weiss (RAL 9016) aussen anthrazit (RAL 7016) mit Spezial-Isolierverglasung und Gummidichtungen. Teilweise Festverglasungen/ Rahmenverglasungen (kontrollierte Wohnungslüftung). In Zimmern, Disponibel, Küchen Drehkippsbeschläge. Gegen See und Seitenfassaden Fensterkonstruktionen teilweise ohne Rollläden/ Storen. Erkerfenster und Fenster ohne vorgelagerte Terrasse in VSG. Beschläge umlaufend, mit Zentralverschluss. Griffe eloxiert matt gemäss Standardprogramm Unternehmer. Ausser Wohnzimmer pro Raum eine Ausführung mit Dreh-/Kipp-Fenster (Lüftungsflügel). Im Wohnbereich nur gegen Aufpreis auf Kundenwunsch. Im Wohnzimmer je Wohnung eine Parallel-Schiebetüre gegen See und/ oder Wintergarten. Dachstock Gibelverglast. Alle übrigen Zimmer/ Räume ohne Schiebetüren (Balkontüren oder Fenster).

Wintergarten In allen Geschossen mit Wintergarten einseitige Festverglasung aus Metall, aussen und innen anthrazit. Eine Seite zum Öffnen. In den unteren Geschossen wärmeabsorbierend, folienbeschichtet in schwarz. Der Systemwahl durch die Ersteller angepasst (gleiche Ausführung). Verglasung wie Fenster Wohnraum, raumhoch.

Verglasung 2-fach Isolierverglasung mit Dampfdruckausgleich (direkt durch Unternehmer auf Luftdruck abgestimmt) und Reflexionsbelag neutral bis leicht spiegelnd. u-Wert 1.0 -1.2W / m²K (DIN), teilweise VSG-Sicherheitsglas. Aufbau von aussen nach innen: 4/14/4 bis 5/16/5 mm. Elementstärke: 24-26 mm, u-Wert 1.1 W / m² K (DIN). Lichtdurchlässigkeit 80-81%, bewertetes Schalldämm-Mass Rw dB 32-35, teilweise Schallschutzfenster.

Die Ersteller behalten es sich ohne Minderkosten zu Gunsten der Käuferschaft frei, die Materialisierung der Fenster nach statischen Möglichkeiten und entsprechenden Bemusterungen zu wählen. Nebst dem Farbkonzept und der Detailplanung wird bei gleich bleibender Qualität auf einen möglichst geringen Unterhalt geachtet.

AUSSENTÜREN, TORE

Hauseingangstüre Ausführung mit Profilstahlrohren, isoliert, 50 mm stark mit Dichtung im Rahmenfalz, auf Wunsch Teilverglasung in Isolierglas u-Wert 1.10 W/m²K, montiert zwischen Mauerleibung. Pulverbeschichtet, titan-grau, anthrazit oder weiss. Wird durch die Erstellerin/ Architekt bestimmt.

*Garagentor/ Tor
Doppelgarage*

Sektionaltore mit Metallrahmen und horizontaler Metallverschalung (Sandwich), isoliert 20-40mm stark, anthrazit glatt oder profiliert. Ausführung als Deckensektionaltor oder Kipptor. Öffnung jeweils mit automatischem Torantrieb inkl. 2 Handsender. Funkgesteuerte Aussenöffnung an Fassade mit Sicherheitscode oder Eingangstüre. Eingangstüre in Tor, wenn Auflage Behörde.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Bauteile wie Dachrinnen, Terrassenrinnen, Bodenabläufe, Rohre und Bleche zu den Wohnungen werden in Chromnickelstahl ausgeführt. Kittdeckstreifen als mechanischen Schutz bei erdberührten, isolierten Fassaden ebenfalls in Chromnickelstahl. Kein Blitzschutz vorgesehen. Ortbretter teilweise in CNS eingekleidet.

DACHDECKER-/ ZIMMERARBEITEN

Holzbalken als Sparren, Mittelpfetten und Firstpfetten verleimt, Flächen mit Fermacell verkleidet und Weissputz gestrichen. Dampfsperre auf Holzelementbauten bei den Wintergärten, Dämmung ca. 16.0 cm (im Element) und Taupunktisolation, Abdichtung, Kiesklebedach. Tonziegeldach grau.

FLACHDACHARBEITEN/ TERRASSEN

Ausführung der Flachdacharbeiten mit einer Bitumen-Dichtungsbahn, 2-lagig, vollflächig auf die Betonunterlage aufgeschweisst. Der Bodenbelag wird, im begehbaren Teil, mit Belag aus Betonplatten in Splitt mit offenen Fugen verlegt; Plattengrösse 30x60x3 bis 40x40x3cm oder teilweise und gegen Mehrpreis mit Holzrost auf Unterkonstruktion. Gemäss Plan Generalunternehmer. Sämtliche begehbaren Terrassen mit Staketengeländer wo erforderlich.

VERPUTZTE AUSSENWÄRMEDÄMMUNG

Verputzte Aussenwärmedämmung auf Backstein-Einsteinmauerwerk 17.5 cm mit Polystyrolplatten, 14-16 cm stark. Fassadendeckputz mit Kunststoffvollabrieb, Korngrösse 1.0 - 1.5 mm, fertig eingefärbt mit Fungizidbeimischung zur Verhinderung von Pilzbildung. Farbton nach vorgegebenem Farbkonzept. Aussenwände Garagen werden nicht isoliert (Sichtbeton mit Grossflächenschalung, naturbelassen, eventuell lasiert oder eingefärbt).

ÄUSSERE MALERARBEITEN

Umgebungsmauern Lasur der Ortbetonwände zum einmaligen Farbausgleich. Eventuell leichte Pigmentierung, grau oder Sichtbeton unbehandelt.

Garagentorfront Fertig behandelt, einbrennlackiert, anthrazit oder nach Farbkonzept Generalunternehmer/ Architekt.

*Metallische Untergründe
Geländer*

Untergrundvorbehandlung und 2 -maliger Kunstharzanstrich oder teilweise pulverbeschichtet/ einbrennlackiert (Geländer/ Aussentreppen Ost, teilweise vor Sitzplätzen feuerverzinkt belassen).

ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

Faltrollladen 7.5 oder 9.0 cm breit, Farbe schwarz oder anthrazit, respektive nach vorgegebenem Farbkonzept. in drei Montagevarianten je nach Detailsituation: Sturzmontage für die diskrete Integration ins Fassadenbild, Fassadenmontage, die keinen Sturz benötigt, sowie Deckenmontage, bei Terrassen als Deckensystem genutzt wird. Wintergärten in Vertikalstoren perforiert, Führungsart Schienen oder Seile. Alle Faltrollladen mit elektrischem Antrieb. Nach Farbkonzept Architekt.

Aufgrund der grosszügigen, überdeckten Terrassen sind keine Markisen geplant oder im Preis enthalten.

ELEKTROANLAGEN

ELEKTROINSTALLATION

Installationen im Untergeschoss/ Tiefgarage Aufputz (ausser Disponibel zu WHG EG), in den Wohnungen und Nebenräumen Unterputz. Einbauleuchten im Eingangsbereich, Küchen-, und Sanitärbereich, teilweise dimmbar nach Elektroprojekt. Keller-, Abstell-, Waschräume mit FL-Leuchten und 3-fach-Steckdose. 3-fach-Steckdose in jeder Garage. Leerrohre für Musikanlagen, Alarmanlagen, BUS-System als Option (Mehrpreis). In den Dachwohnungen Alarm vorbereitet und teilweise Feller Zeprion (Storen) enthalten.

<i>Hausanschluss</i>	Elektro Einführung zum zentralen Hausanschluss ohne Zählerkasten (Fernablesung) durch das EW-Höfe. Aufteilung des Anschlusses für EW, PTT und TV. Interne Anschlüsse auf die Unterverteilungen im Technikraum Untergeschoss.
<i>Hausinstallation</i>	Ausreichende Anzahl Schalter, Steckdosen (Feller Edizio, weiss) und Lampenanschlüsse in sämtlichen Räumen. Die Beleuchtung der Hauseingänge, Aussenlampen allgemein und der Garagenzufahrten ist über einen Bewegungsmelder geschaltet. Die Ausführung erfolgt gemäss den Richtlinien des Verbandes- VSEI und aufgrund des Elektroprojektes.
<i>Telefon</i>	Anschlüsse sind im Wohnen, Kinder - und Elternzimmer und jeweils in den Disponibelräumen sowie in den Wintergärten/ verglasten Veranden vorgesehen (ev. über internes Netz). Ausführung der Kabel als ISDN-Anschluss.
<i>TV / Radio- Hausinstallation</i>	Anschlüsse an die Gemeinschaftsantenne sind jeweils in allen Wohn- und Schlafräumen; Wintergarten, Veranden und Disponibelräumen vorgesehen (OG/ DG max. 7 Anschlüsse; EG max. 3 Anschlüsse).
<i>Intranet Sonnerie/ Gegensprechanlage:</i>	Für jede Wohnung ein vorbereitetes internes Netz (Leerrohre mit Blinddeckel). Eingangskamera mit Bildschirm beim Haupteingang UG, sowie in jedem Wohnzimmer. Gegensprechanlage/ Türöffner integriert. Bereich Wohnen/ Küche. In den Attikawohnungen auch im 2./ OG (Schlafgeschoss). Optional weitere Kameras möglich (Mehrkosten).

Als Budgetpreise sind die Gesamtinstallationen (BKP 23.0) für die Wohnungen enthalten, d.h. inklusive Lampen, Schwachstrom und Starkstrom, Lieferung und Montage. Allgemeine Räume und Tiefgarage, Aussenbeleuchtungen sowie die Installation der technischen Anlagen sind im Kaufpreis enthalten, im Budgetpreis aber nicht explizit ausgewiesen.

Budgetpreis*

Brutto, inkl. Montage und MwSt:

- **WHG 1** Fr. 25'000.00
- **WHG 2** Fr. 25'000.00
- **WHG 3** Fr. 30'000.00
- **WHG 4** Fr. 30'000.00
- **WHG DG/ 5** Fr. 55'000.00 (inkl. Vorbereitung Alarmanlage)
- **WHG DG/ 6** Fr. 50'000.00 (inkl. Vorbereitung Alarmanlage)
- **Tiefgarage/ Allg. Räume im Kaufpreis enthalten**
- **Aussenbeleuchtung je Attika** Fr. 3'500.00

HEIZUNGS-, LÜFTUNG-, KLIMAAANLAGEN

HEIZUNGSINSTALLATION

<i>Wärmeerzeugung</i>	Zur Erzeugung der notwendigen Energie für die Raumheizung wird eine Erdsondenheizung mit dimensionierter Vorlauftemperatur von 35.0° installiert. Der Leistungsbereich liegt ca. bei 12-34.8 kW (nach Angaben Heizungsingenieur). Die Länge der Erdsondenbohrung wird vom Heizungsingenieur in genügender Dimension bestimmt.
<i>Wärmeregulierung</i>	Die Heizungsanlage wird über eine witterungsgeführte Vorlauftemperatur-Regulierung gesteuert. Jedes Zimmer kann über manuelle Raumtemperatur-Regler (Verteilung Bodenheizung) einzeln gesteuert werden. Jede Wohnung mit Wärmemessung für den Warmwasser- und Heizungsverbrauch zur individuellen Heizkostenabrechnung.
<i>Rohrleitungsnetz</i>	Anschluss-, Verteilungen und Steigstränge sind mit grundierten, geschweissten Gas- und Siederohren ausgeführt. Die Steigstränge sind unter Putz verlegt. Die Kellerverteilung ist an der Decke im Untergeschoss/ Technikraum sichtbar montiert, alle Rohrbefestigungen sind schalldämmend ausgeführt.
<i>Heizflächen</i>	Sämtl. Wohn- und Schlafräume, Bäder/ Küchen/ Duschen und wohnungsangrenzende Kellerräume oder Abstellräume, sowie Disp. Räume/ Ateliers im UG werden mit einer Niedertemperatur-Fussbodenheizung beheizt. Die Ausführung erfolgt mit 100% sauerstoff-diffusionsdichten Mehrschichtrohren.
<i>Leitungsisolierungen</i>	Fertigisolierungen, 20-40 mm stark, gemäss den Richtlinien des Verbandes Schweizer Isolierfirmen (VSI) mit PIR-Schalen und PVC-Umhüllung, teilweise sichtbar unter Decke geführt.
<i>Raumlufttemperaturen</i>	Wohnzimmer/ Disponibel 22°C Schlafräume 20°C Bäder / Duschen 24°C
<i>Belüftungen</i>	Gefangene Duschen/ WC-Anlagen, welche nicht zum Absaugen der Wohnungsluft bei kontrollierter Wohnungslüftung dienen, werden entsprechend den Vorschriften mit einem Ventilator künstlich belüftet. Die Anlage ist mit einem einstellbaren Lüftungsnachlauf ausgerüstet und entweder über einen Bewegungsmelder oder den Lichtschalter gesteuert.
<i>Kontrollierte Wohnungslüftung</i>	Kontrollierte Zwangslüftung mit individueller Steuerung je Wohnung. Zentrale Anlage im Technikraum UG.
<i>Schutzraumplätze</i>	Es wird kein Schutzraum erstellt. Ein Einkauf der nötigen Plätze ist im Kaufpreis enthalten. Die entsprechende Schutzplatzzuweisung erfolgt durch die Gemeinde.

SANITÄRANLAGEN

SANITÄRINSTALLATION

<i>Apparate</i>	Gemäss Apparateliste Sanitas Trösch, Standardfarbe weiss. Änderungen auf Wunsch der Bauherrschaft möglich. Badewannen sind ohne System (Whirlpool) vorgesehen. Im Atelier nur Vorbereitung WC und Ausguss (Edelrohbau).
<i>Spez. Apparate</i>	Wäscheturm (Waschmaschine/ Tumbler, kondensierend für 5Kg Fassvermögen) in der Waschküche allgemein oder im dafür vorgesehenen Raum je Wohnung.
<i>Apparatemontagen</i>	Montage der Apparate und Garnituren. Anschluss der Apparate an das Leitungsnetz sowie Inbetriebnahme der fertigen Anlage.
<i>Ablaufleitungen</i>	Erstellen aller Ablaufleitungen von der bauseitigen Kanalisation bis zu den Apparateanschlüssen. Ausführung in PE - Kunststoffrohren. Alle Fallstränge werden über Dach entlüftet und im Wohnbereich schallgedämmt ausgeführt.
<i>Wassereinführung</i>	Das Trinkwassernetz wird ab der Wasserversorgung Korporation Wollerau bis zur Verteilbatterie im Waschen- und Trocknungs- / Technikraum verlegt.
<i>Kalt-und Warmwasserleitungen</i>	Alle Wasserleitungen von der Verteilbatterie bis zu den Apparateanschlüssen werden in verzinkten Eisenrohren oder Chromstahl und SANIPEX-Rohren inkl. der notwendigen Isolationen ausgeführt. Es ist eine unterhaltsarme Entkalkungsanlage auf Magnetbasis vorgesehen.
<i>Wassererwärmung</i>	Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in einer zentralen ca. 750 lt. Standwassererwärmer-Anlage im Technikraum im Untergeschoss. Die Aufheizung erfolgt elektrisch. Allenfalls, wenn mit Kühlung möglich, Kombikessel über Wärmepumpe.
<i>Aussenhahnen</i>	Auf jeder Terrasse werden in den Attikawohnungen wo nötig Aussenhahnen, frostsicher vorgesehen Weitere Wasserstellen gemäss Konzept Planer.
Budgetpreise*	für Apparate und Zubehör, Glastrennwände, inkl. Waschmaschine/ Tumbler, Bruttopreise inkl. Montage, inkl. MwSt: Auswahl aus dem Sortiment der Sanitas AG, Jona oder beim Installateur: Hiestand AG, Bäch
Budgetpreis*	Brutto, inkl. Montage und MwSt: <ul style="list-style-type: none">• WHG 1 Fr. 30'000.00• WHG 2 Fr. 25'000.00• WHG 3 Fr. 35'000.00• WHG 4 Fr. 30'000.00• WHG DG/ 5 Fr. 50'000.00• WHG DG/ 6 Fr. 45'000.00• Tiefgarage/ Allg. Räume im Kaufpreis enthalten

EINBAUKÜCHE

Küchenmöbel Auswahl und Farb-, Materialbestimmung durch Käuferschaft(Dachwohnungen).

Unternehmer: Rogenmoser Küchendesign, 6314 Unterägeri;
www.rogenmoser-design.ch

Ausführungsbeschreibung:
Abdeckung

Granit Preisklasse 2-3 d=3.0cm inkl. Ausschnitte und eingeschliffenes Tropfteil, Rückwand gem. Plan umlaufendes Stehbord 10.0/ 2.0cm.

Apparate : gemäss detailliertem Beschrieb/ Apparateliste Käufer in weiss oder Edelstahl, inklusive Mikrowelle oder Kombisteamer.

Budgetpreise*

Bruttopreise inkl. Montage und MwSt.:

- WHG 1 Fr. 35'000.00
- WHG 2 Fr. 35'000.00
- WHG 3 Fr. 42'500.00
- WHG 4 Fr. 42'500.00
- WHG DG/ 5 Fr. 70'000.00
- WHG DG/ 6 Fr. 70'000.00

AUFZUGSANLAGE

Aufzugsanlage mit 320 Kg typähnlich AS-Aufzüge (vormals Henseler) „MRL MACIC“, ohne Überlauf oder typenähnlich. Tragfähigkeit/ 4 Personen teilweise in Chromstahl oder schwarz mit Spiegel, Belichtung und Nottelefon. Bodenbelag als Schmutzschleuse, Lift Türe innen in Chromstahl, Aussentüren zum Streichen. Geschwindigkeit ca. 0.63m/s.

AUSBAU 1

GIPSERARBEITEN

Wände und Decken in sämtlichen Wohn - und Schlafräumen in einschichtigem Weissputz, zum Streichen. Nebenräume in Grundputz und 1.0-1.5mm Abrieb modern. Wände der Sanitärzellen Grundputz zur Aufnahme von Keramikplatten, teilweise Weissputz nach Vorschlag Architekt.

METALLBAUARBEITEN

Balkongeländer

Im Eingangsbereich und den Terrassen wo nötig/ vorgeschrieben, Treppen und bei den Sitzplätzen vorgefertigte Metall-Staketengeländer aus Flachstahl, ohne Handlauf, mit Anschlussplatten und Spreizdübeln auf Betondeckenstirne montiert. Ausführung verzinkt belassen. Vorgabe durch Bauherr/ Architekt.

Gegen See und im Dachgeschoss (wo Schalltechnisch keine betonierten Brüstungen nötig) Glasgeländer mit einer Höhe von ca. 1.20m (gemäss Lärmgutachten) zum verbesserten Schallschutz. Einklemmt in U-Profil , eventuell mit oberem Abschluss (je nach Hersteller), jedoch ohne Handlauf. Als durgehendes Bauelement (ohne Fugen) ausgeführt.

Treppenhäuser/ Interne Aufgänge DWHGN:

¾“ bis 1“ Chromstahl-Handlauf mit Konsolen an Wand befestigt. Festlegung durch Architekt/ Behörden.

Briefkastenanlage

Briefkastenanlage mit genügend Einheiten und Sonnerie Typ Schweizer, Modul 40, Verkleidung eckig/ eckig, farblos anodisiert. Oder RAL 7016 Montageart: Wandanbau oder freistehend. Standortbestimmung durch Architekt/ Behörden.

ZIMMERTÜREN

Wohn- und Schlafräume

Stahl- oder Holzzargen, mit dreiseitig umlaufenden Gummidichtungen und Röhrenspan-Türblättern glatt, Ausführung zum Streichen Edelstahl- Drücker mit Rosetten inkl. Zifferschloss. Teilweise Schiebetüren wo nötig oder durch Käufer erwünscht (Mehrpreis). Türen im UG/ Tiefgarage nach Vorgabe Feuerpolizei

Budgetpreise*

brutto, fertig montiert, inkl. MwSt. (je Türe)

- **Türen und Zargen** Fr. **1'000.00**
- **Schiebetüren** Fr. **1'850.00 (optional, Mehrpreis)**
- **Drückergarnitur** Fr. **120.00**

Kellerräume

Metallzargentüren mit umlaufender Gummidichtung (3-seitig) und Röhrenspantürblättern. Ausführung zum Streichen oder fertig ab Werk beschichtet.
Kellerinterne Trennwände Gitter verzinkt/ grundiert, teilweise gemauert.

GARDEROBENSCHRANK/ ENTREE

Putzschrank und Garderobe gemäss Vorschlag Architekt unter Absprache Käuferschaft, teilweise in Küche integriert. Der genaue Standort ist frühestmöglich zu bestimmen.

Budgetpreise*

Bruttopreise inkl. Montage und MwSt.:

- **WHG 1** Fr. 3,500.00
- **WHG 2** Fr. 3'500.00
- **WHG 3** Fr. 5'000.00
- **WHG 4** Fr. 5'000.00
- **WHG DG/ 5** Fr. 12'000.00
- **WHG DG/ 6** Fr. 12'000.00

VORHANGSCHIENEN

Eine Vorhangschiene VS 57 direkt in die Weissputzdecke eingelassen, rundumlaufend im Fensterbereich, sonst ca. 20cm über Fensterende. Wenn konstruktiv bedingt auf Weissputzdecke oder Holzbanken aufgesetzt.

SCHLIESSANLAGE

Sicherheitszylinder (Dom, Kaba oder Keso) beim Hauseingang, den Wohnungseingangstüren. Keller, Briefkastenanlage und Garagen mit demselben Schlüssel bedienbar. Schlüsselbombe im Eingangsbereich für EW, Korporation, Feuerwehr, etc. Nach Bewilligung/ Einkauf Zugang Hallenbad ebenfalls mit gleichem Schlüssel möglich.

AUSBAU 2

UNTERLAGSBÖDEN

Schwimmender Zementmörtel-Unterlagsboden in allen Zimmern, inkl. Keller, Nebenräume auf den Wohnetagen. Einbaustärke 60-80 mm, mit umlaufenden Stellstreifen zur Verhinderung von Schallübertragungen. Eingebaut auf eine Trittschall- und Wärmeisolation, 60 mm stark. Gegen das Erdreich 60- 80 mm stark im Untergeschoss (nur grosses Atelier 1+2, Waschen allg.). Die gesamten Belagsstärken belaufen sich auf 135 - 170 mm.

Der Boden in den Technikräumen/ Nebenräumen im Untergeschoss wird mit einem Zementüberzug 30 mm inklusive den entsprechenden Wassersperren ausgeführt. Alle Nebenräume ausser Keller/ Technik/ Lager verfügen über einen isolierten, schwimmenden Unterlagsboden.

BODENBELÄGE

*Entrée, Wohnen/ Essen,
Küche, Reduit, Eltern-
und Kinderschlaf-
zimmer*

Keramischer Plattenbelag, Naturstein oder Parkett inkl. Sockel und/ oder Kittfugen. Die Auswahl des definitiven Belages erfolgt durch den Generalunternehmer im vorgegebenen Kostenrahmen/ Budgetpreis* bei unseren ausgewählten Unternehmen.

Budgetpreise*

brutto, verlegt, inkl. Sockel und inkl. MwSt.

Dachwohnungen Ost/ West: Fr. 250.00/ m2

Wohnungen 1-4: Fr. 200.00/ m2

*Badezimmer, Sep.
WC*

Keramischer Plattenbelag oder Granit inkl. Ausschnitte/ Schlütterschienen und Kittfugen.

Die Auswahl des definitiven Plattenbelages erfolgt durch die Käuferschaft im Kostenrahmen/ Budgetpreis* bei unseren ausgewählten Unternehmen.

Budgetpreise*

brutto, inkl. MwSt.

Dachwohnungen Ost/ West: Fr. 250.00/ m2

Wohnungen 1-4: Fr. 200.00/ m2

*Keller, Abstell-,
Waschräume, Disponibel*

Keramischer Plattenbelag inkl. aller Nebenarbeiten. Die Auswahl des definitiven Belages erfolgt durch die Erstellerin im vorgegebenen Kostenrahmen/ Budgetpreis*. Atelier wird nicht ausgebaut.

Budgetpreise*

brutto, inkl. MwSt. Fr. 150.00/ m2

Ateliers:

Das Atelier wird im Edelrohbau unausgebaut angeboten.

Generelles:

Aufgrund der verschiedenen Ausbaustandards und Materialien (Parkett/ Marmor/ Keramik) behält es sich die Eigentümerin vor je Segment (Verkauf/ Miete/ Eigennutzen) entsprechende Unternehmer auszuwählen. Je nach Eignung können diese unterschiedlich sein.

Terrassen EG-1.OG Terrassen-/ Balkonbelag in Betonplatten 20/20 bis 50/100, Kies, in Splitt verlegt, ca. 40/40/3cm stark, Fugenabstand ca. 4 mm, die Fugen bleiben offen. (Kleine Verlegetoleranzen bis zu 3 mm Höhendifferenzen sind in den Verlegearbeiten zu akzeptieren). Isolationsschicht, wo wegen Gefälle nötig Drainageschicht 0.5cm, Wassersperre 2-lagig, Terrasse im Gefälle, mit der nötigen Entwässerung (falls nötig Chromstahlrinne) vorgesehen.

Budgetpreise* **Gesamtaufbau ab Isolation**
brutto, inkl. MwSt. Fr. 100.00/ m2

Terrassen DG Haus O+W Terrasse/ Umgebung mit Holzrost (Douglasie) je Stockwerk/ Wohnung Dachwohnungen: ca. 30.0m2/ Wohnungen 1-4 ca. 15.0m2, teilweise mit Kiesabsetzung, Bepflanzung mit Zypressen oder ähnlichem und Kugelbuchsgruppen nach Projekt Landschaftsarchitekt „Raum, Räume, Gartenträume“, Freienbach (Projekt ist im Kaufpreis enthalten, Töpfe und Pflanzen zu Lasten Käuferschaft).

Budgetpreise* **Holzrost brutto, inkl. MwSt. Fr. 324.00/ m2**
Kies 8-30mm, bruchroh Fr. 69.00/ m2

Keller - und Garagenboden Zementmörtelüberzüge roh, 3 - 6 cm stark oder Hartbeton unbehandelt. Garagenboden Doppelgaragen auf Wunsch in keramischen Platten (Mehrpreis Fr. 120.00/ m2, effektives Ausmass). Tiefgarage in Hartbeton.

Sockel Sockelleisten: Gleiches Material wie die Bodenbeläge, ca. 20-50 mm hoch im Budgetpreis enthalten.

PLATTEN - WANDBELÄGE

Badezimmer / Sep. WC Keramischer Plattenbelag oder Granit, im Nassbereich raumhoch aufgezogen, sonst Weissputz nach Badkonzept Architekt. Pro Wohnung rund 20.0m2 (ohne Böden) vorgesehen, Rest in Weissputz mit Latexanstrich.

Die Auswahl des definitiven Plattenbelages erfolgt durch die Käuferschaft im Kostenrahmen/ Budgetpreis.

Budgetpreise* **brutto, inkl. MwSt.**
Dachwohnungen Ost/ West: Fr. 250.00/ m2
Wohnungen 1-4: Fr. 200.00/ m2

Küchen In Küchenpreis enthaltene Granitschilder oder Glasplatten, teilweise Granit (PK 3). Dazwischen ev. kunststoffvergüteter Abrieb 0.5 – 1.0mm Korngrösse oder keramische Platten, eventuell Spiegel (nach Vorschlag Küchenbauer) Fr. 150.00/m2 (Budgetpreis*).

Waschen/Trocknen : Plattenschild hinter Waschtrog.
 Die Auswahl des definitiven Plattenbelages erfolgt durch die Bauherrschaft im Kostenrahmen/ Budgetpreis* von 120.-- Fr. /m2.

INNERE MALERARBEITEN

*Mineralische Untergründe
Abrieb-/ Weissputzwände
und -decken*

2-maliger Dispersionsanstrich. Weiss oder Farbton nach Wahl Käufer.

*Kalksandsteinwände
im UG :*

2-maliger Dispersionsanstrich. Weiss. Im Bereich Eingang/ Korridor verputzt und gestrichen oder Sicht unbehandelt nach bewilligtem Farbkonzept.

Keller - und Garagenböden Untergrundvorbehandlung und 2 -maliger EPOXY-2-Komponentenanstrich. Grau.

Holz- und Holzwerkstoffe: 2-maliger Kunstharzanstrich. Weiss.

HAFNERARBEITEN

*Cheminéeofen / Cheminée
EG + OG*

In den Wohnungen Erdgeschoss bis 2.. Obergeschoss sind keine Feuerstellen (Cheminée, Schwedenofen) vorgesehen. Entsprechend dem Bauvortschritt sind ab Rohbau I keine Anlagen mehr möglich.

*Cheminéeofen / Cheminée
Dachgeschoss*

Es ist ein Cheminée im Dachgeschoss vorgesehen und im Kaufpreis enthalten. Je nach Ausbauwunsch der Käuferschaft kann nachträglich je Wohnung im Dachgeschoss ein Cheminée mit entsprechendem Budgetpreis* durch die Käuferschaft eingebaut werden. Die Kosten für Zuluft, Kamin, Ausrollungen Decke, Ziegel, Spenglerarbeiten, sowie alle unvorhergesehenen Anpassungen sind im Budgetpreis enthalten.

Aufgrund des nachträglichen Einbaus bestimmt die Eigentümerin hierfür den Spezialisten verbindlich. Dies, um Bauschäden zu verhindern.

Unternehmer: Jäggi Technik
Chaltenbodenstrasse 21, 8834 Schindellegi
www.feuerpark.ch

Kamine zu Cheminées : Ausführung in Chromstahl über Dach geführt. Einfassung und Hut, Dimensionen nach Kaminbauer.

AUSSENPOOL/ SAUNA

Aussenpool

Die Aussenpools, wo vorgesehenl gehört zur jeweiligen Wohnung und können im Sonderrecht nur durch die Eigentümer genutzt werden.

Sauna DG

Es sind keine Saunaanlagen im Kaufpreis enthalten.

Whirlpool

Es sind keine Whirlpools im Kaufpreis enthalten.

BKP 4 U M G E B U N G

GARTENGESTALTUNG/ TERRASSENBEPLANZUNG

Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen gemäss Projekt „Raum, Räume, Gartenträume“ Freienbach. sind keine Terrassenbepflanzungen im Kaufpreis enthalten (nur Konzept inkl.). Für die Restbepflanzung hat die Käuferschaft Topfpflanzen bereit zu stellen. Raum, Räume, Gartenträume arbeitet hierfür ein Konzept je Wohnung aus. Das Konzept ist im Kaufpreis enthalten.

WEGE UND PLÄTZE, SITZPLÄTZE

Bodenbelag mit sickerfähiger Beton-Verbundsteinpflasterung 20/20/4, grau oder schwarz, auf Splittlage, 4-10 cm stark, und entsprechendem Kieskoffer/ Untergrund verlegt. Absetzen, Markieren der Besucherparkplätze und Gehwege.

BEPFLANZUNG

Wo nötig Lebhag als Trennung, Höhe bis 0.70 -1.00 m, Böschungsbepflanzung und Holzschnitzel. Bepflanzung der Rabatten im Bereich der Garagen/ Grenzen mit pflegeleichter, mehrjähriger Ware und zur Ostgrenze eine Baumgruppe, zypressenartig.

RASENFLÄCHEN

Wo vorhanden, Bearbeitung sämtlicher Rasenflächen mit Rohplanie, Feinplanie, Humusierung, Rasensaat und 1. Rasenschnitt.

TREPPENANLAGEN

Ortbeton Treppen mit gleichem Belag wie Vorplätze oder Hartbeton. Alternativ vofabrizierte Treppen in Sichtbeton.

BÖSCHUNGSSICHERUNGEN

Wo konstruktiv nötig: Einbau von unbearbeiteten Bruchsteinen zur Böschungssicherung als Trockenmauer mit Bepflanzungsmöglichkeit der Zwischenräume oder alternativ mit Steinkörben bis zur Aufnahme der verschiedenen Terrainhöhen.

AUSSENPARKPLÄTZE

Betonverbundstein 20/ 20/ 4cm, farblich vom übrigen Belag hervorgehoben oder entsprechend markiert.

BKP 5 B A U N E B E N K O S T E N

Im Verkaufspreis zu nachfolgenden Anteilen inbegriffen sind sämtliche Baunebenkosten wie:

- Bewilligungs- und Anschlussgebühren Gemeinde + Kanton, Änderungseingaben auf Verlangen Gemeinde, etc. (100% enthalten)
- Grundstückgewinnsteuer durch Ersteller
- Begründung Stockwerkeigentum mit entsprechenden Erstellungskosten und Einträgen (100% enthalten)
- Grundbuch - und Notariatskosten (½ Kostenanteil zu Lasten der Käuferschaft)
- Gebäudeversicherungen bis Eigentumsübertragung (100% enthalten)
- Anschlussarbeiten Werke (100% enthalten)
- Honorare Arch./ Ing./ Spezialisten (100% enthalten). Ausgenommen davon sind Sonderwünsche der Käuferschaft.
- Kopierkosten Architekt/ Ingenieur/ Spezialisten (100% enthalten). Ausgenommen davon sind Sonderwünsche der Käuferschaft.

Die Bauherrenhaft-/ Bauwesenversicherung geht in die Gebäudeversicherung über. Diese wird rechtzeitig bei der

Allianz Versicherungen
Herrn HJ. Kaufmann
Sagenriet 1
8853 Lachen

abgeschlossen. Die Police wird der Verwaltung bei der Handänderung der Baute ausgehändigt. Diese Versicherung und der Verwaltungsvertrag kann anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung auf ein Jahr hinaus gekündigt werden. Als Verwaltung für die erste Periode wird die Firma A+S Immobilientreuhand GmbH, Herr Oliver Schmitz, 8832 Wollerau, eingesetzt, welche auch die Stockwerkbegründung verfasst.

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

***BUDGETPREISE**

- Die Budgetpreise der Küchen verstehen sich als Bruttopreise, fertig geliefert, montiert, inklusive Apparate, Abdeckplatte, Rückwand, Möbelbeleuchtung und gültige Mehrwertsteuer.
- Die Budgetpreise Boden und Wände verstehen sich als Bruttopreise, fertig verlegt, inklusive sämtlicher Nebenarbeiten, wie Spachtelungen, Anschnitte, Schienen, Abdeckungen, Fugen, Sockel, Kittfugen und gültiger Mehrwertsteuersatz.
- Die Budgetpreise Terrassenbeläge verstehen sich inklusive Aufbau ab Isolationsschicht, sowie sämtlicher nötigen Unterkonstruktionen und Nebenarbeiten, sowie gültiger Mehrwertsteuersatz.
- Budgetpreise für Bad, WC, Dusche/ WC, Sauna verstehen sich als Bruttopreise der Apparatelieferung, fertig montiert, inkl. Batterien, Unterbauten, Waschmaschinen/ Tumbler, Zubehör (WC-Besen, Seifenschalen, etc.), Glastrennwände, etc. inkl. gültiger Mehrwertsteuersatz.
- Die Budgetpreise für Türen/ Schiebetüren verstehen sich als eingebaut und fertig behandelt, jedoch ohne Drückergarnitur, inkl. MwSt. Aufgrund des Bauvortschritts sind die Umbaukosten durch die Käuferschaft abzugelten.

ÄNDERUNGEN

Die gesamte Baute basiert auf den SIA-Normen. Sofern noch möglich, können kleine Änderungen, wie Verschiebungen in der Anordnung, im Ausbau und in der Auswahl der Apparate, gegen entsprechende Mehr- oder Minderpreise, vom Käufer bestimmt werden. Hierfür wird eine Mehr-/ Minderkostenrechnung erstellt. Diese muss durch die Käuferschaft schriftlich bewilligt werden, gilt aber innerhalb von 14 Tagen nach Meldung der Änderung auch ohne Unterschrift des Käufers von ihm anerkannt, wenn keine Unterschrift erfolgt. Änderungswünsche sind dem Architekten in schriftlicher Form einzureichen und haben dem Baufortschritt zu entsprechen. Der Architekt/ die Bauherrschaft lehnen Mehraufwendungen und/ oder Mehrkosten die durch verspätete Wünsche der Käuferschaft entstehen ab. Ab Fr. 20'000.00 kann der Werkhersteller eine fristgerechte Anzahlung von 50% verlangen.

Änderungen gegenüber dem bewilligten Projekt erfolgen auf Risiko der Käuferschaft. Der Architekt steht technisch beratend zur Seite, lehnt aber jegliche Kostenfolgen ab.

Der Aufwand für Änderungen oder Mehrpreise werden von der Generalunternehmerin mit einem Zuschlag zu 10% zzgl. gültige MwSt. der tatsächlichen Mehrkosten abgerechnet. Reine Planänderungen ohne generieren von Mehrkosten werden direkt vom ausführenden Architekten zu Fr. 155.00/h zzgl. MwSt. im tatsächlich erfolgten Aufwand abgerechnet.

Bei Überschreitungen der von der Steuerbehörde festgelegte Maximalsatz von 5.0% des beurkundeten Kaufpreises je Wohnung haftet die Käuferschaft gegenüber der Erstellerin im angefallenen und nicht eingerechneten Steuerbetrag.

Unternehmer können zu keinem Zeitpunkt durch die Käuferschaft gewählt werden. Die Festlegung der einzelnen Unternehmer erfolgt ausschliesslich durch die Ersteller in Zusammenarbeit mit dem Architekten. Dieser Passus gilt auch für noch nicht vergebene Arbeiten. Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unterschiedliche Unternehmer für einzelne Ausbaustandards von der Eigentümerin ausgewählt werden können. Die Käuferschaft hat keinen Anspruch auf den gleichen Unternehmer wie in den anderen Wohnungen in ihrem Kaufobjekt. Durch Abweichung in Standard, Budgetpreis und Materialwahl kann es hier zu Verschiebungen kommen. Die Eigentümerin garantiert jedoch, jeweils einen hochqualifizierten und für die Arbeit bestens geeigneten Handwerker auszuwählen.

GRUNDSÄTZLICHES

Die Preisangaben der einzelnen Materialien verstehen sich als Bruttopreise. Masstoleranzen gegenüber den Plänen, sowie ästhetische und technische Änderungen bleiben vorbehalten und berechtigen den Käufer zu keinen Minderwertforderungen. Spezialwünsche in Bezug auf die Platzierung (Höhenlage) von Möbeln und Apparaten müssen - vor Rohbaufertigstellung - der Bauleitung gemeldet werden. Bei Änderungen, die ohne Wissen des Architekten oder der Bauherrschaft ausgeführt werden, lehnt der Architekt oder die Bauherrschaft jede Verantwortung ab (Statik, Ästhetik, thermische Dämmungen, Wassersperren, etc.).

Die der Kaufzusage beiliegenden Projekt-/ Eingabepläne gelten als Basispläne. Konstruktiv, behördlich oder bautechnisch bedingte Abweichungen von diesen Plänen (Masse, Farben, Flächen, Höhen, etc.) berechtigen die Käuferschaft zu keinem Zeitpunkt zur Geltendmachung von Minderwertzahlungen. Insbesondere geschehen Abweichungen von den behördlichen Auflagen gemäss der entsprechenden Bewilligungen auf Wunsch des Bauherrn, somit auf dessen eigene Verantwortung. Änderungen der STOWEG-Pläne und deren Eintrag gehen zu Lasten des Verursachers.

Jeder Eigentümer ist in den ersten zwei Jahren für eine täglich mehrmalige intensive Durchlüftung verantwortlich. (Die "reine Baufeuchtigkeit" hält mind. 2 Jahre an). Für Feuchtigkeitsspuren, die auf mangelnde Durchlüftung zurückzuführen sind, lehnt der Ersteller jede Verantwortung ab (siehe Merkblatt der EMPA Ausgabe 1996)



Freienbach, den

Die Verkäuferschaft:

.....
Baugesellschaft Seegarten, Roland Mayr/ Marcel Sager

Die Käuferschaft:

Wohnung Nr., Haus 1, „RESIDENZ SEEGARTEN“, KTN 2032, 8806 Bäch

.....

Bauherr

Baugesellschaft Seegarten
Im Schilf 5
8807 Freienbach

Planer

SAGER+PARTNER
Schwerzistrasse 20
8807 Freienbach

Verkauf

a&s immobilientreuhand gmbh
Wächlenstrasse 1
8832 Wollerau