

atelier 19

Immobilien AG



Wohnen im sonnigen Weinbaugebiet 24 Eigentumswohnungen

Laubisrütistrasse, 8712 Stäfa

MINERGIE-P®

Inhaltsverzeichnis	2 - 3	Fassaden Haus C + D	38 - 41
Stäfa	4	Grundrisse Haus D, Niv. 2 - 6	42 - 46
Ortsplan	5	Talsee	47
Konzept	6	Grundrisse Haus E, Niv. 0 - 3	48 - 51
Umgebungsplan	7	Visualisierung Sitzplatz-Whg	52 - 53
Übersicht	8 - 9	Fassaden Haus E	54 - 55
Niveau 1 Tiefgarage	10	Grundrisse Haus F, Niv. 0 - 3	56 - 59
Niveau 2 Eingangsgeschoss	11	Visualisierung MFH F	60 - 61
Visualisierung Terrassenhäuser	12 - 13	Fassaden Haus F	62 - 63
Grundrisse Haus A, Niv. 2 - 6	14 - 18	Baubeschrieb	64 - 67
MW Küchen AG	19	Möglicher Badausbau	68 - 69
Fassaden Haus A + B	20 - 23	Baubeschrieb	70 - 72
Grundrisse Haus B, Niv. 2 - 6	24 - 28	MW Küchen AG, Waschraum	73
Glasmanufaktur Buttikon AG	29	Anhang zum Baubeschrieb	74 - 75
Visualisierung Terrassen-Whg	30 - 31	Beispiel Photovoltaik	76
Grundrisse Haus C, Niv. 2 - 6	32 - 36	Minergie-P Zertifiziert	77
Alpnach Norm	37	Kontaktdaten	78

Januar 2024





Sonnenverwöhntes Weindorf am Zürichsee

Das schön gelegene Weinbaudorf konnte sich seinen Charme über alle Jahrhunderte bewahren und vermischte Neues geschickt mit dem alten Dorfkern. Sie ist die grösste Weinbaugemeinde im Kanton Zürich und blickt auf eine lange Weinbautradition zurück, da die Lage an der sonnigen Goldküste ideale Voraussetzungen bilden. Stäfa liegt am oberen rechten Zürichseeufer im Bezirk Meilen und umfasst die Ortschaften Stäfa, Kehlhof, Uerikon und den Weiler Mutzmalen.

Die attraktive Gemeinde macht viel für ihre rund 15'000 Einwohner. Es gibt über 100 Vereine, da ist für jeden etwas dabei. Auch das Einkaufen kommt nicht zu kurz. Die Schulen sind zentral und viele schöne Erholungsorte sind innert weniger Minuten erreichbar. Am See lässt es sich gut flanieren und baden. Auch der tiefe Steuerfuss von 78% (ohne Kirchensteuer / ab 1.1.2024) ist ein grosses Plus für Stäfa - tendenz sinkend.

Bis zum Jahr 2030 möchte Stäfa die Zertifizierung mit dem Label "Energistadt Gold" erreichen. Mit erneuerbaren Energien und besserem Klimaschutz möchte die Gemeinde die höchste Auszeichnung erhalten, die es für eine effiziente Nutzung von Energie gibt.

Stäfa ist mit den öffentlichen Verkehrsbetrieben sehr gut erschlossen. Von der Busstation vor dem Haus ist man schnell im Dorf, beim Bahnhof oder am See. Von dort geht's mit der S-Bahn oder dem Kursschiff nach Zürich, Rapperswil oder auch auf die andere Seeseite. Die S-Bahn fährt im Halbstundentakt und ist in 25 Minuten in der Stadt Zürich und in 15 Minuten in Rapperswil.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen der idyllischen Gemeinde und der Lage des Grundstückes.

Besuchen Sie die Homepage für weitere Informationen, sowie einem virtuellen Rundgang in der Gemeinde unter www.staefa.ch

„Wer das Privileg geniesst in Stäfa zu leben oder zu arbeiten, steht auf der Sonnenseite des Lebens.“

Stäfa in Zahlen

Fläche	~860 ha
Waldanteil	~18 ha
Verkehr	~8%
Bevölkerung	~15'000
Haushaltungen	~6'800
Arbeitsstätten	~1'030
Steuerfuss o. Kirchen ab 1.1.24	78%



ORTSPLAN

5



- 1 Ihr neuer Wohnsitz
- 2 Bushaltestelle
- 3 Landi für den täglichen Bedarf
- 4 Bahnhof SBB
- 5 Seebad
- 6 Kindergarten Moritzli
- 7 Primarschule Moritzberg
- 8 Oberstufe Obstgarten
- 9 Gemeindeverwaltung
- 10 Schiffstation
- 11 Einkaufsmöglichkeiten
- 12 Zugstrecke

Das ca. 5800m² grosse Grundstück an der Laubisrütistrasse wurde während vielen Jahrzehnten von Weinbauern bewirtschaftet. Das Weingut Rütihof, welches bis 2023 die Reben anpflanzte, hegte und pflegte und jeweils im Herbst die Weinlese durchführte, hat die letzte «wümmet» noch im Herbst 2023 durchgeführt. So konnte an dieser schönen Lage qualitativ hochstehende Zürichsee- weine gekeltert und abgefüllt werden. Die Grundeigentümer entschieden sich 2020 zum Verkauf und so wurde die sich an bester Lage befindende Baulandparzelle durch die Atelier 19 Immobilien AG übernommen.

In den Jahren darauf wurde in intensiver Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stäfa und den entsprechenden Fachstellen die Arealüberbauung entwickelt und im 2. Semester 2023 rechtskräftig bewilligt. Das Konzept umfasst zwei parallel zur Laubisrütistrasse liegende dreigeschossige Wohnhäuser mit je sechs Wohnungen. Im oberen Bereich des Grundstückes entstehen vier Terrassenhäuser mit je drei Wohnungen.

Die Erschliessung erfolgt ab der Laubisrütistrasse, welche von der Gemeinde Stäfa noch modifiziert wird. Das Trottoir vor der Überbauung wird über die ganze Länge erweitert, die Bushaltestelle leicht verschoben und ein neuer Inselgeschützter Fussgängerstreifen erstellt.

Für die Autos wird eine grosse gemeinsame Tiefgarage erstellt, welche 46 Plätze für die Bewohner umfasst und vor dem Gargentor 4 Plätze für Besucher aufweist. Zwei weitere werden an der Laubisrütistrasse erstellt, hier können auch grössere Fahrzeuge parkieren.

Die Fussgängererschliessung erfolgt zwischen den beiden vorderen Wohnhäusern ab der Laubisrütistrasse über einen Weg bis zur gesamten Erschliessungszone im Zwischenbereich der vorderen und hinteren Wohnbauten. Von da gelangt man direkt zu den Treppenhäusern Haus E und F sowie zu den Zugängen der Liftanlagen, welche Haus A, B und Haus C, D jeweils separat erschliesst.

Die gesamte Überbauung wird behindertengerecht ausgeführt. Zwischen Haus C und D wird ein ca. 50m² grosser Gemeinschaftsraum für alle Häuser erstellt. Im Zwischenbereich der Erschliessung entsteht eine grosszügige Begegnungs- und Kinderspielzone. Es stehen genügend Velo- und Kinderwagenabstellplätze bei allen Häusern in geschlossenen Räumen zur Verfügung. Bei den Hauszugängen gibt es offene Abstellmöglichkeiten für Besucherveloplätze.

Jede Wohnung verfügt über grosszügige Flächen sowie Balkone und Terrassenbereiche. Die vier Erdgeschosswohnungen in den Blöcken E und F haben eigene Grünbereiche, welche ausschliesslich von diesen Wohnungen genutzt werden dürfen.

Die gesamte Arealüberbauung ist feingliedrig und sorgfältig in die bestehende Umgebung eingebettet. Dank dem nachhaltigen Energiekonzept Minergie-P, welches auch zertifiziert wird, können Ansprüche an den sorgfältigen Umgang mit Energie für die Heizung und das Warmwasser gewährleistet werden. Zusätzlich wird auf dem Dach mittels Photovoltaikanlagen Strom für den eigenen Gebrauch der Häuser und Wohnungen erzeugt.

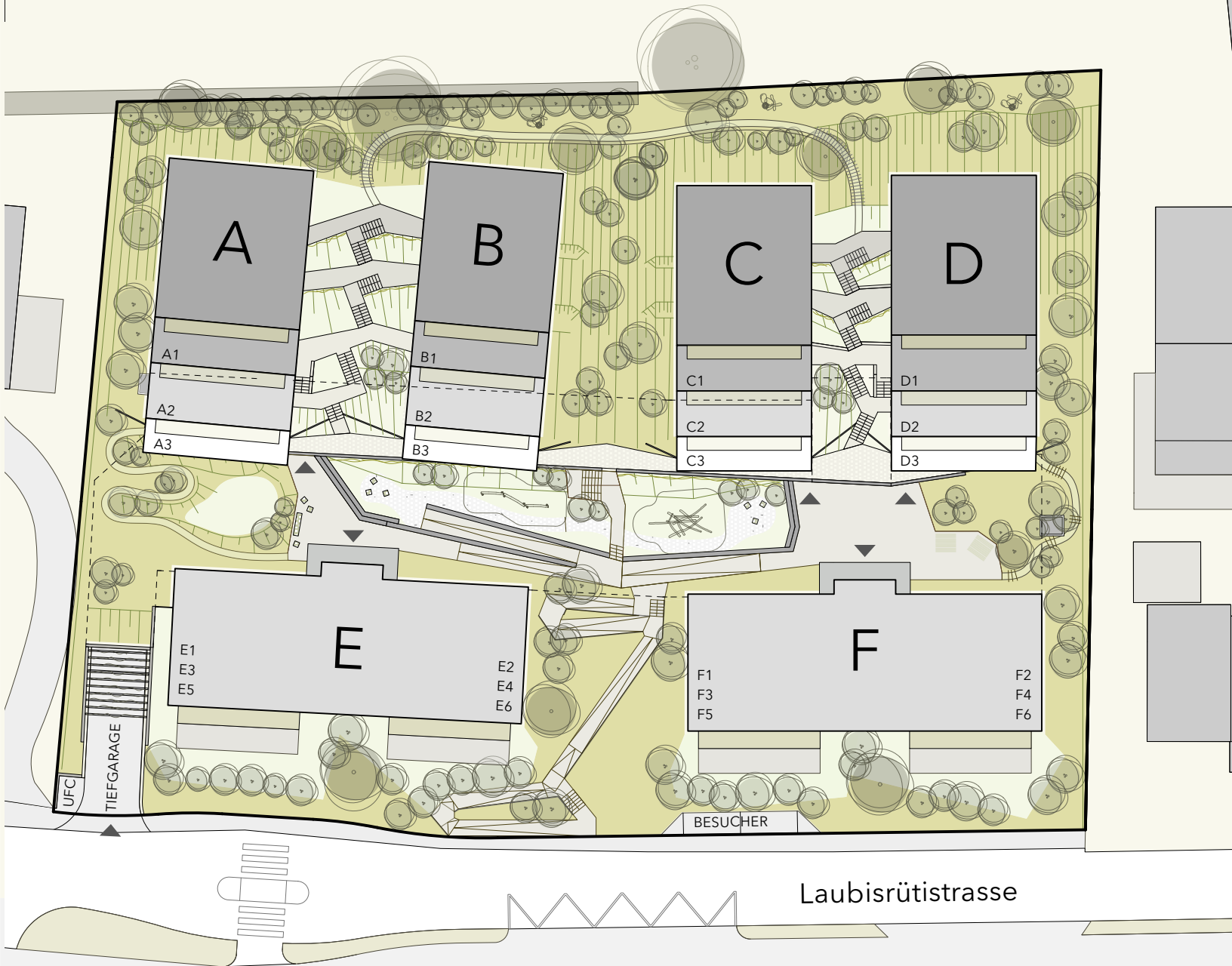




UMGEBUNGSPLAN

7

1:500



Laubisrütistrasse

ÜBERSICHT

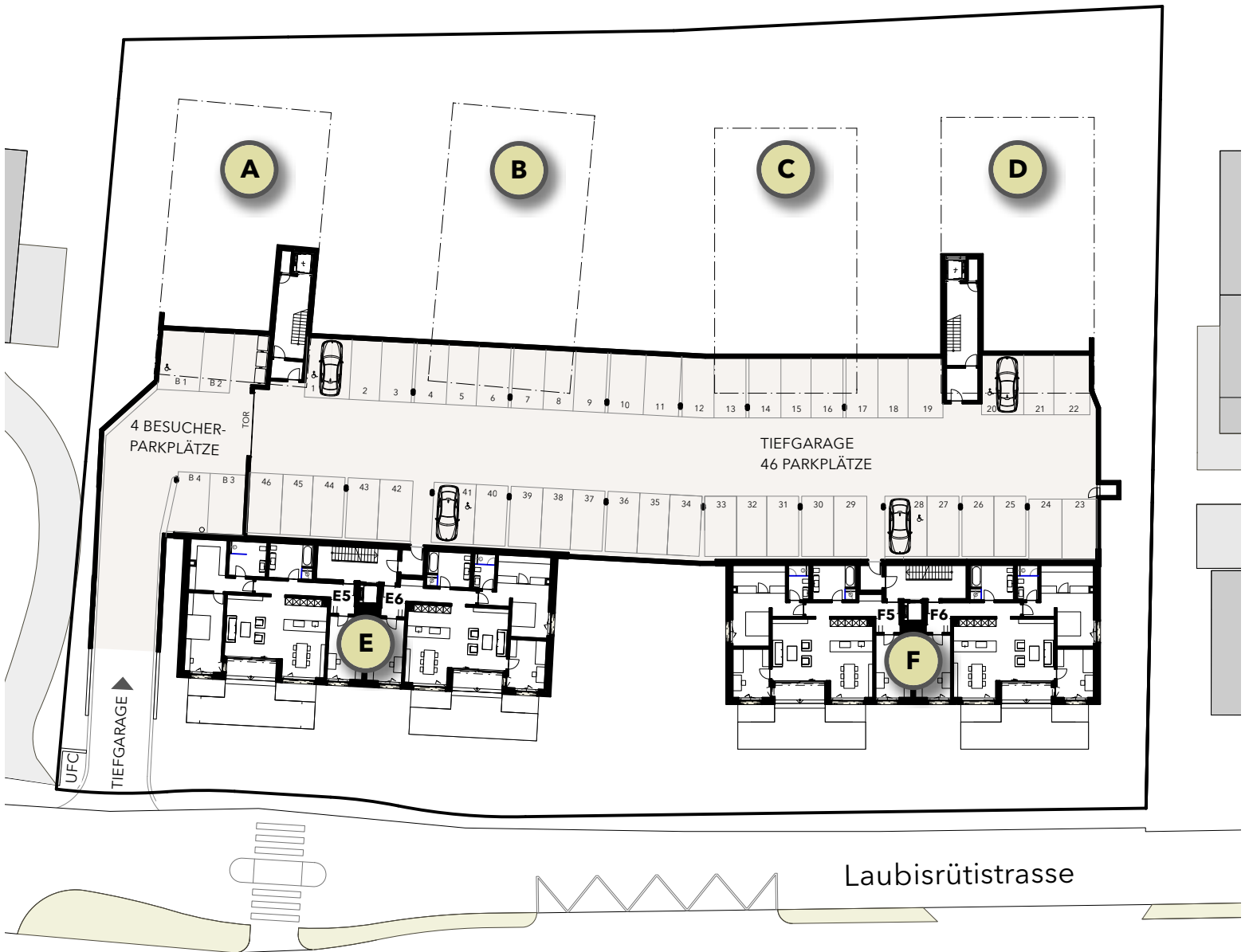


A

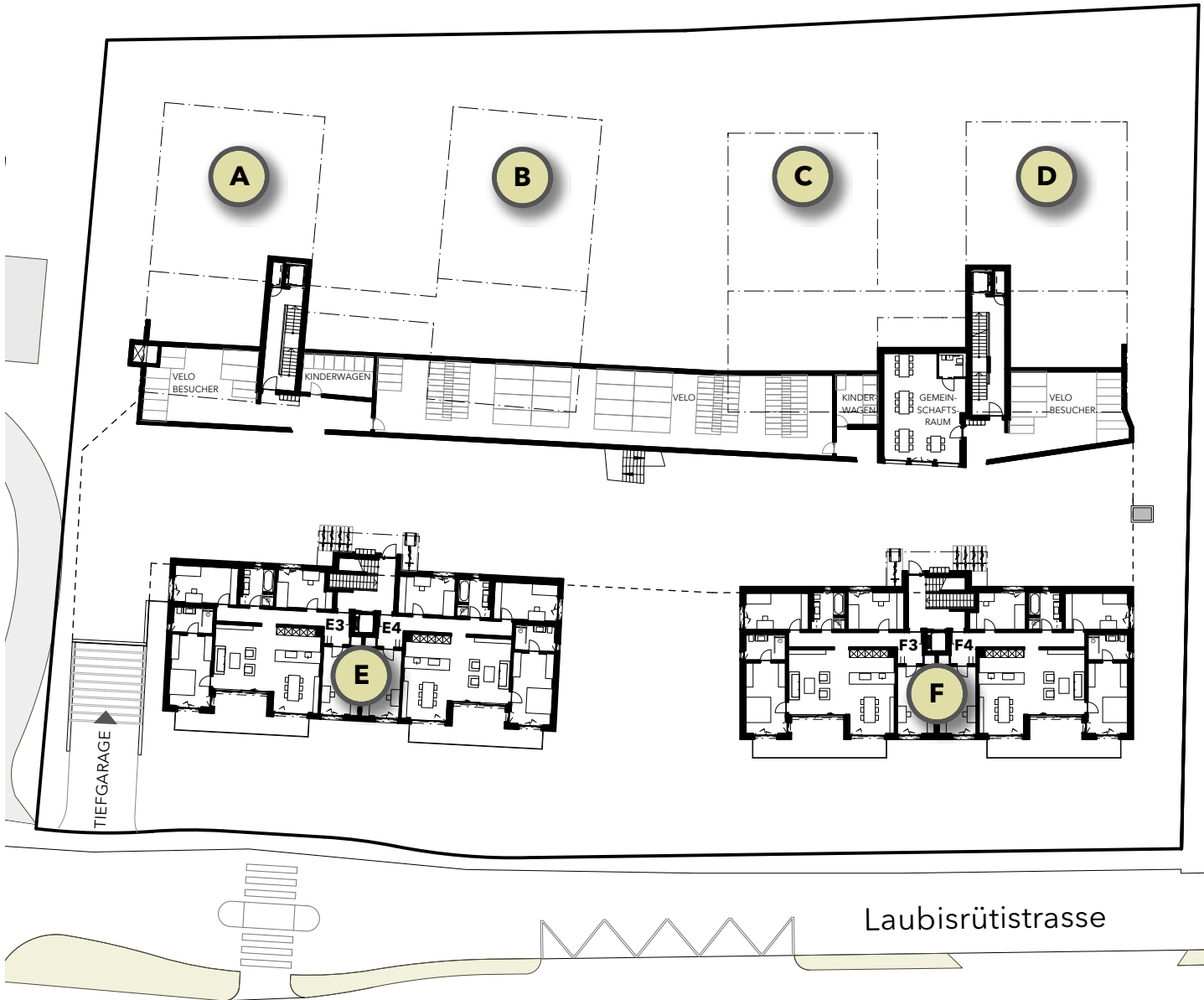
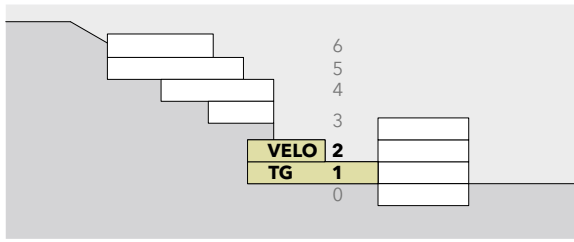
B

E





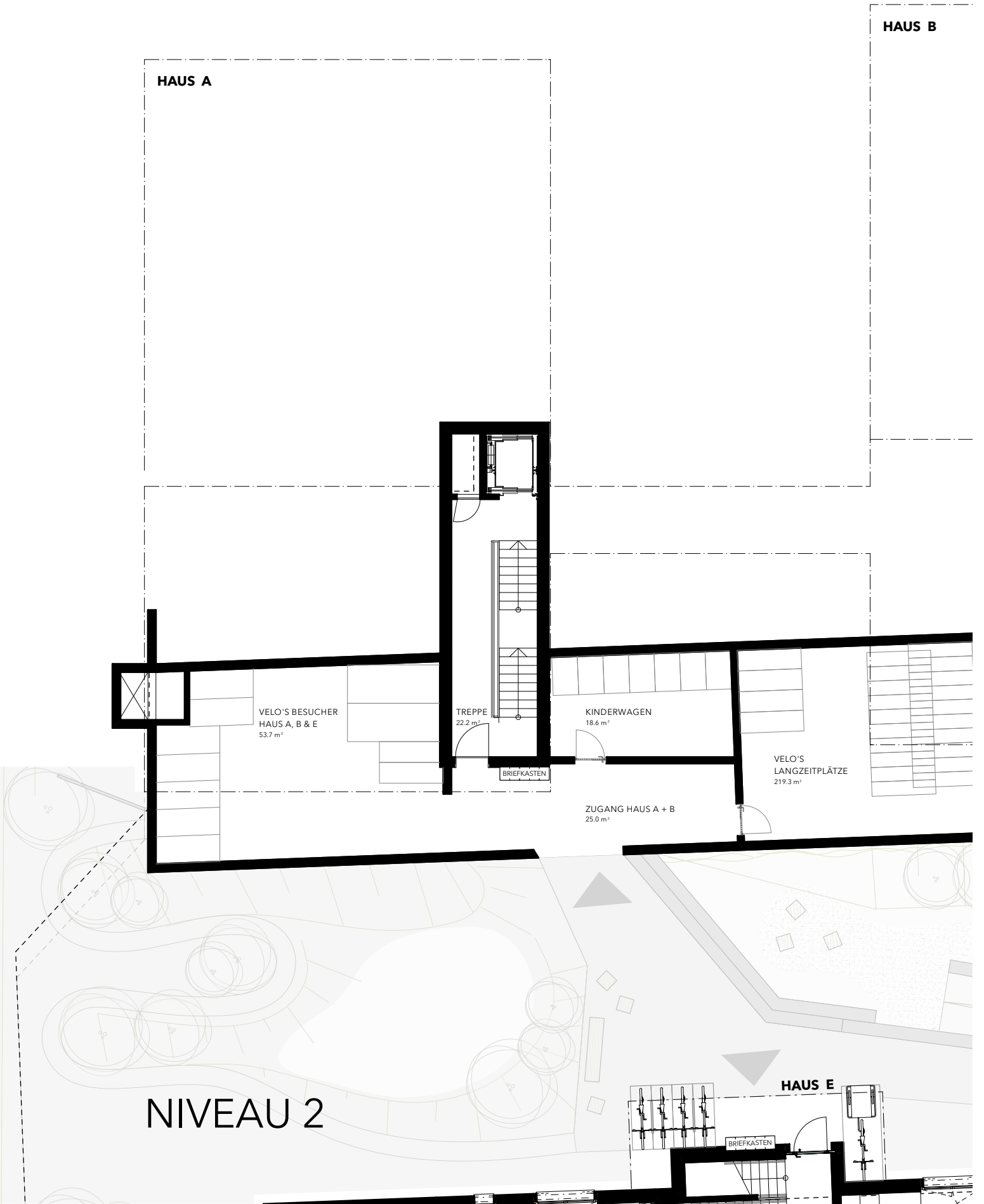
NIVEAU 1 - TIEFGARAGE



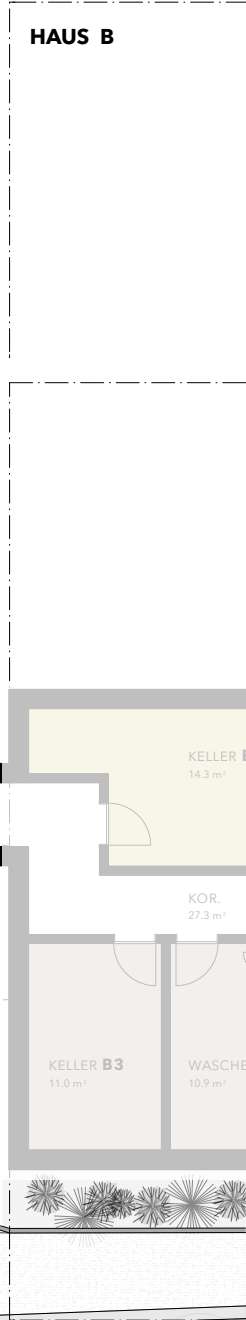
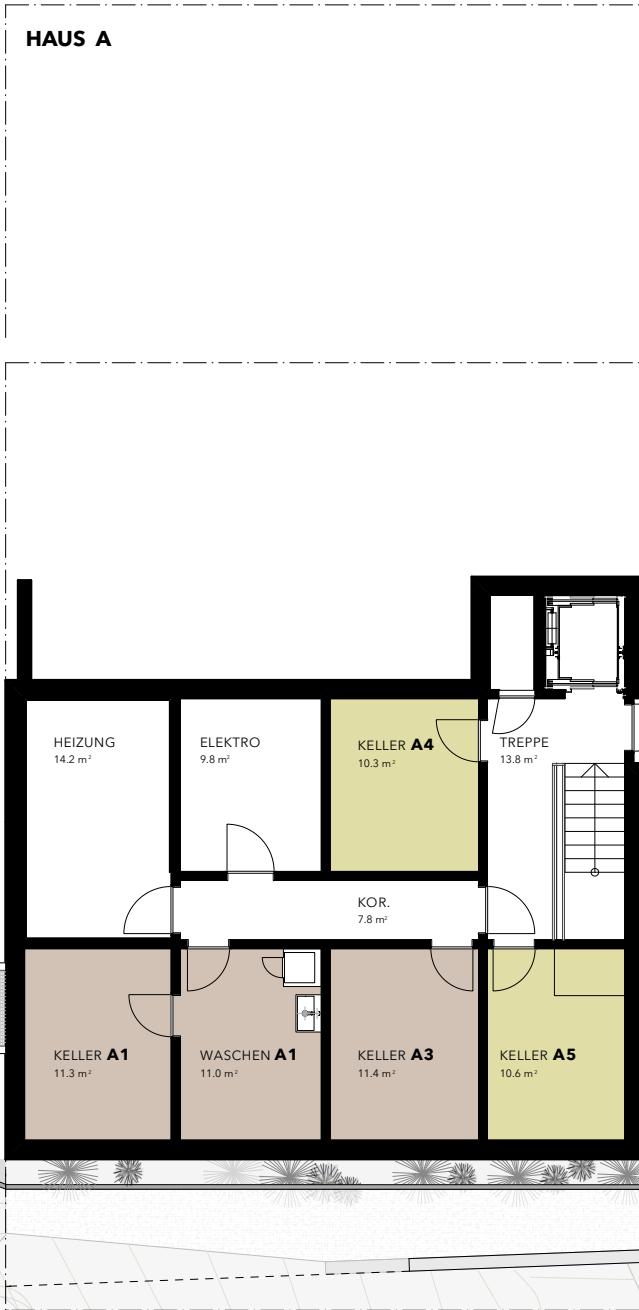
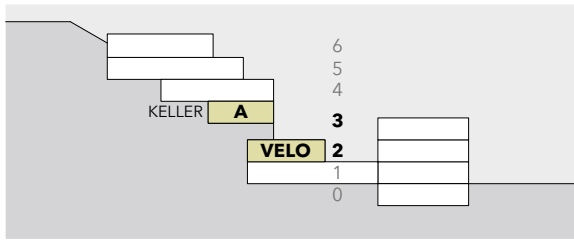
NIVEAU 2 - EINGANGSGESCHOSS



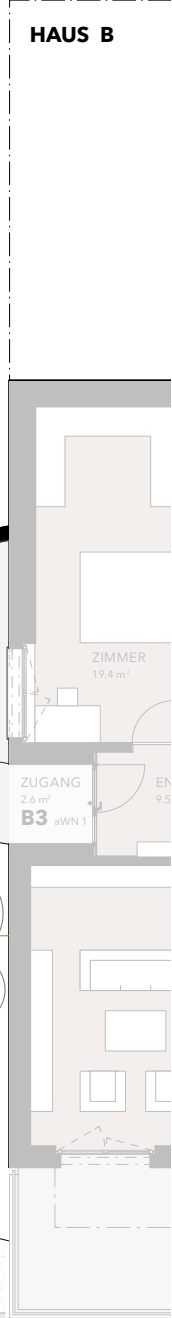
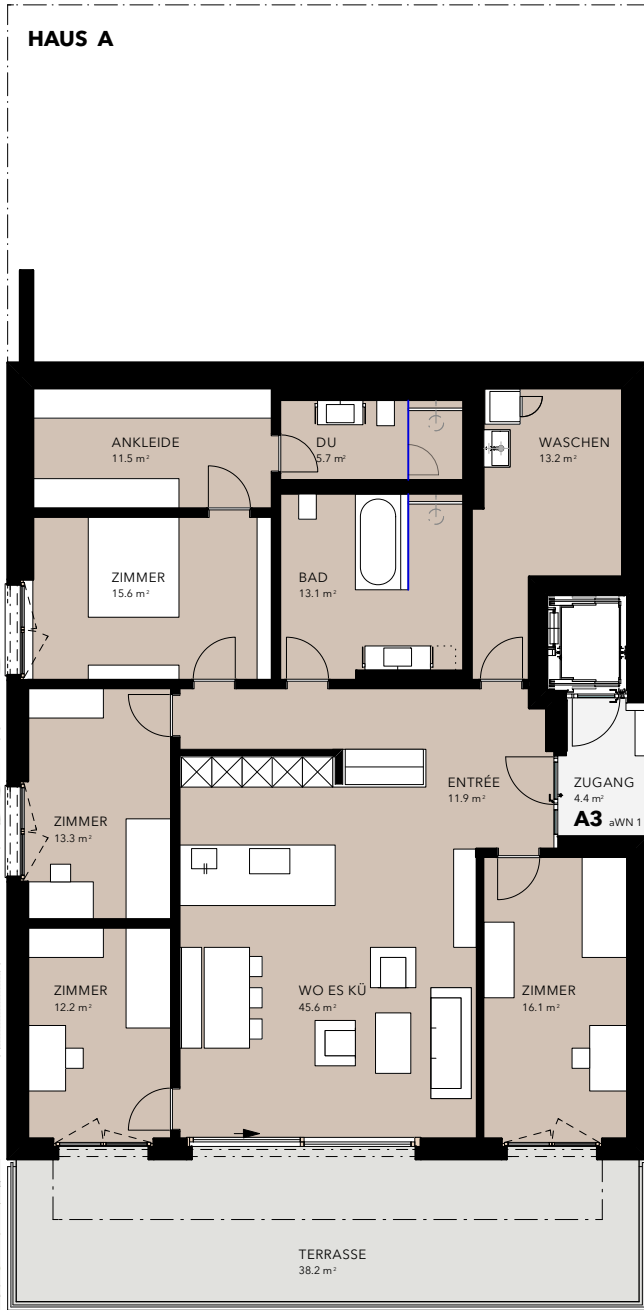




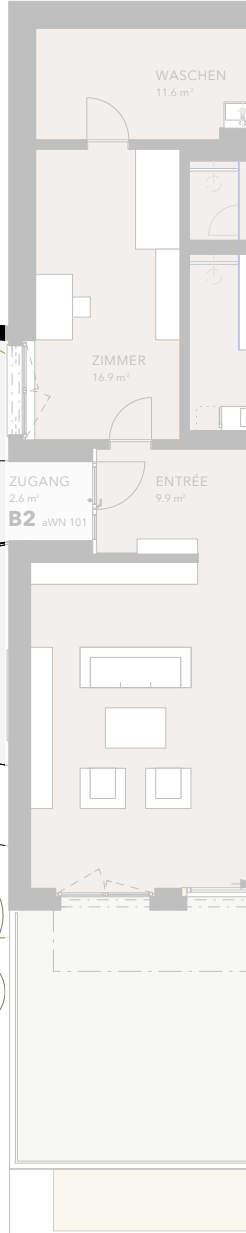
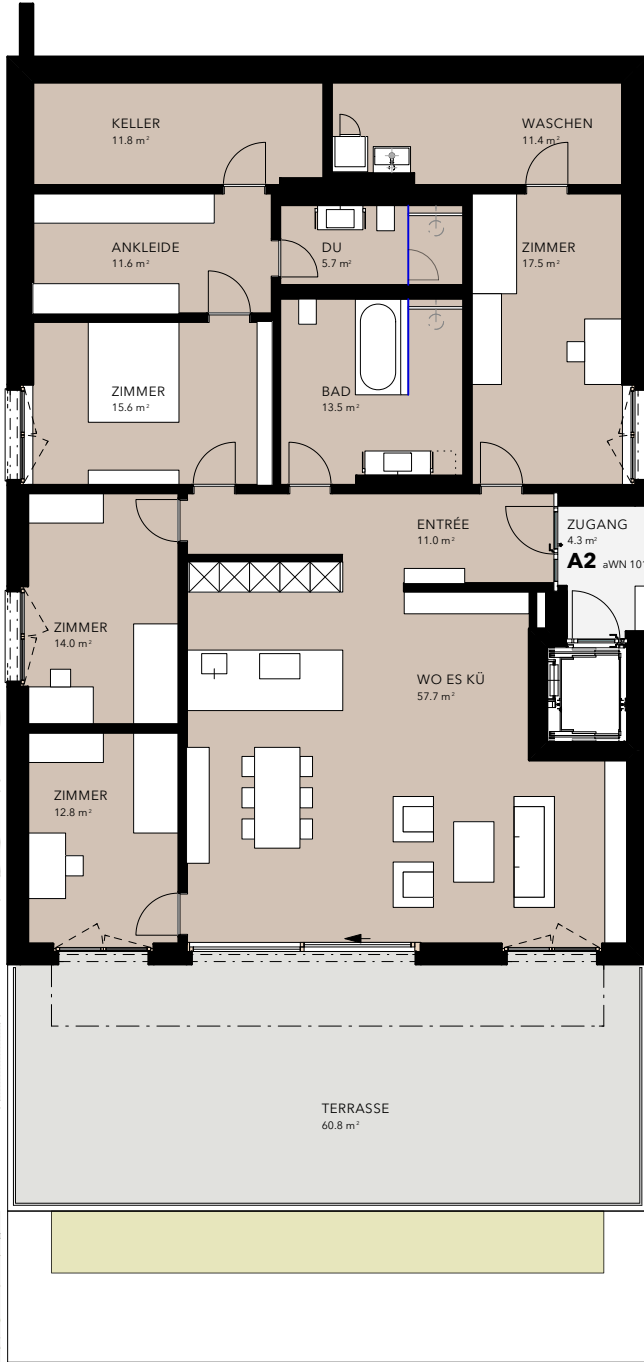
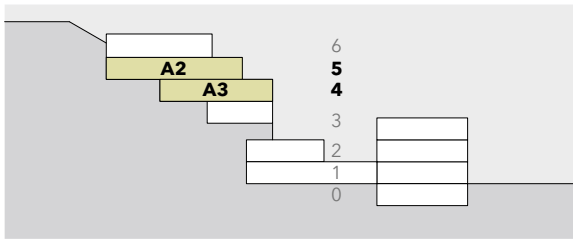
NIVEAU 2



NIVEAU 3



A3 145 m² NWF | 5 ½ ZI



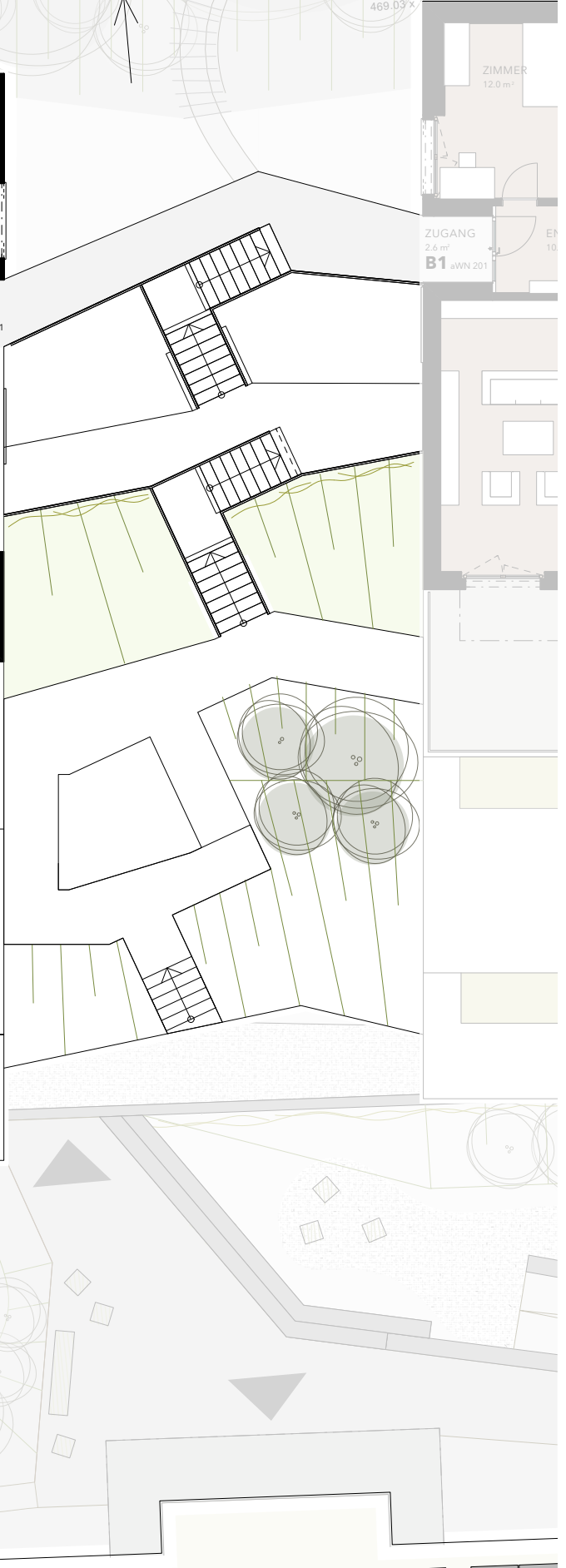
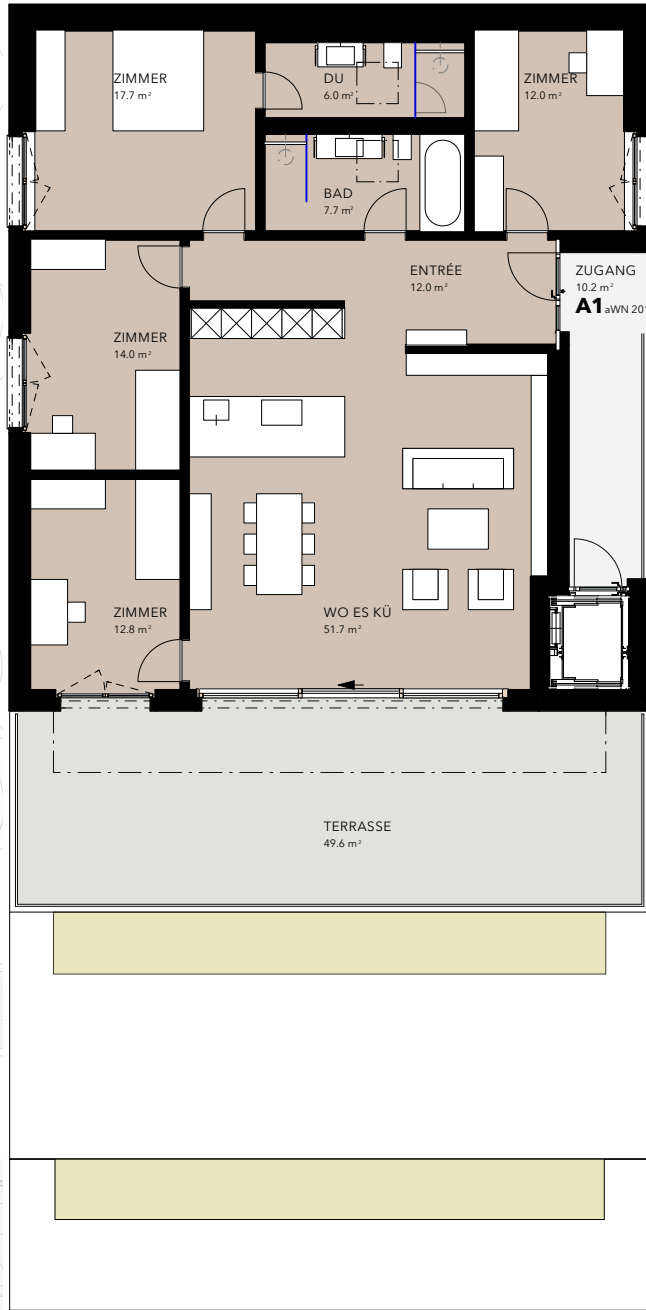
A2 159⁵ m² NWF | 5 ½ ZI

NIVEAU 5

A1

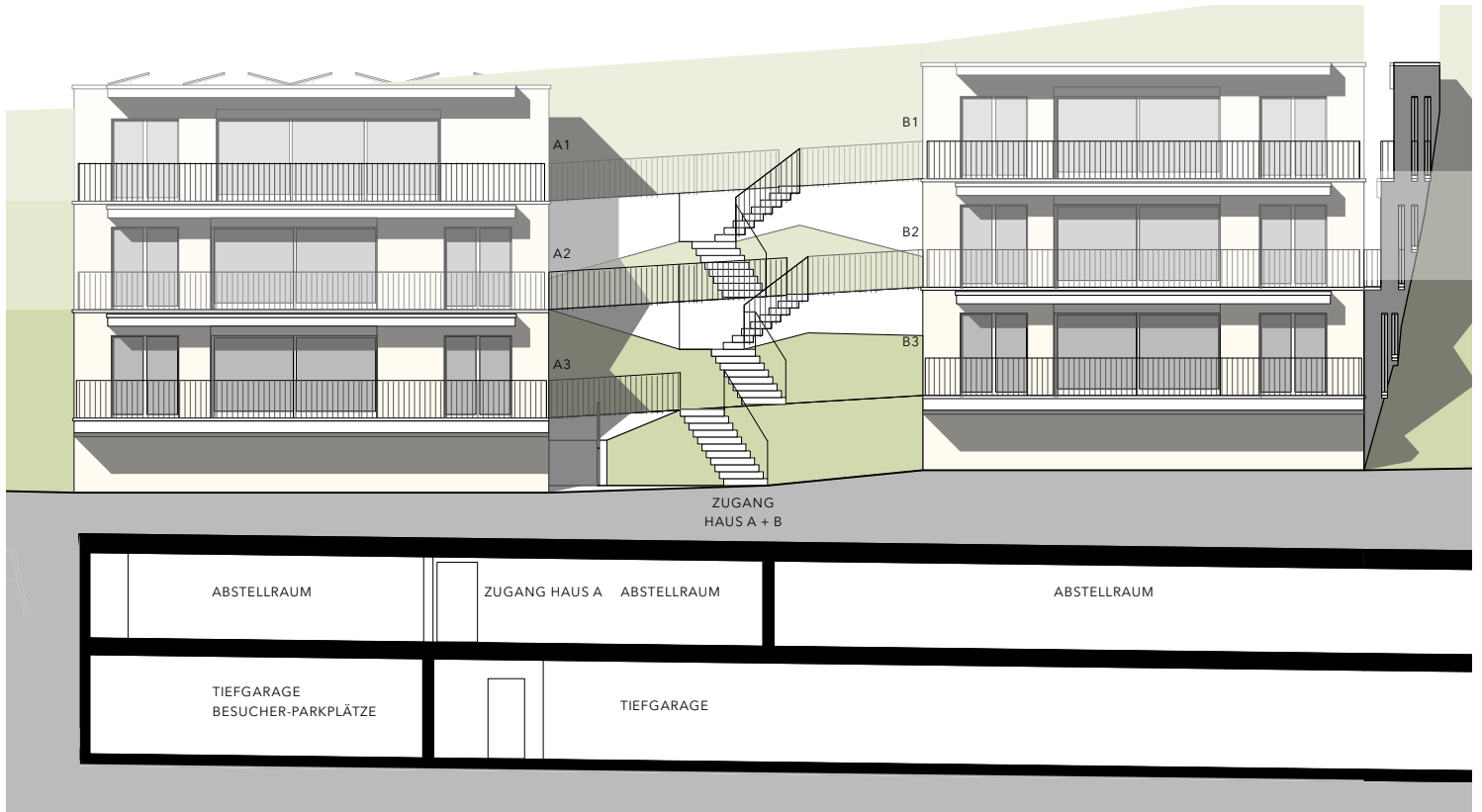
6
5
4
3
2
1
0

N



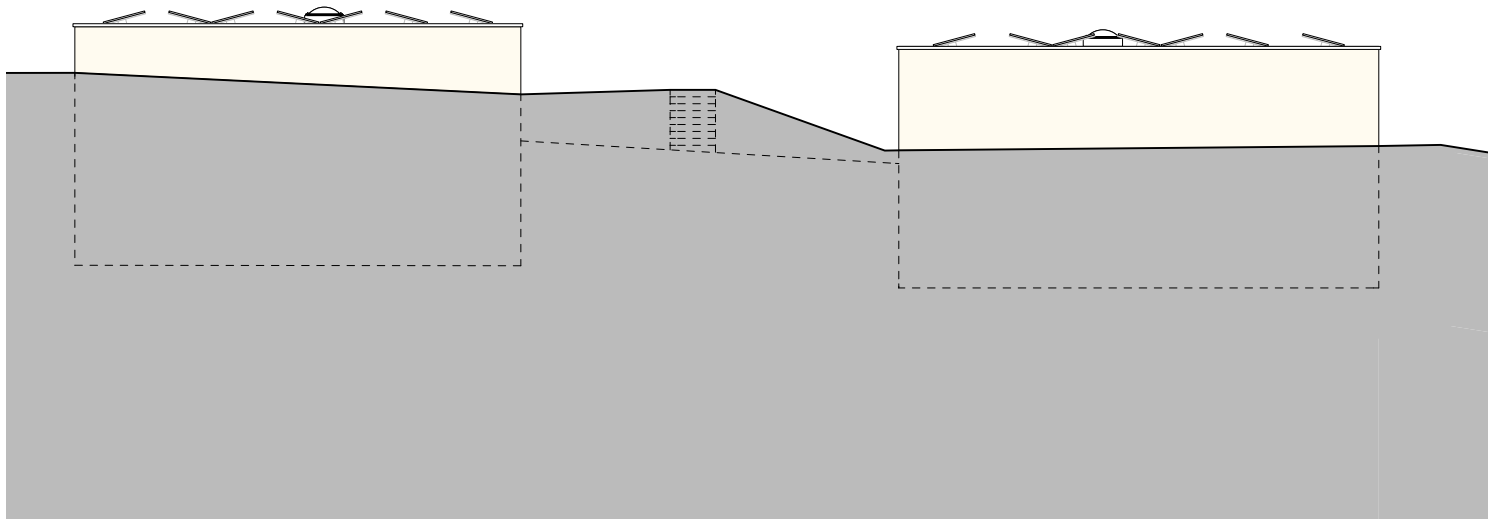
A1 134 m² NWF | 5 ½ ZI





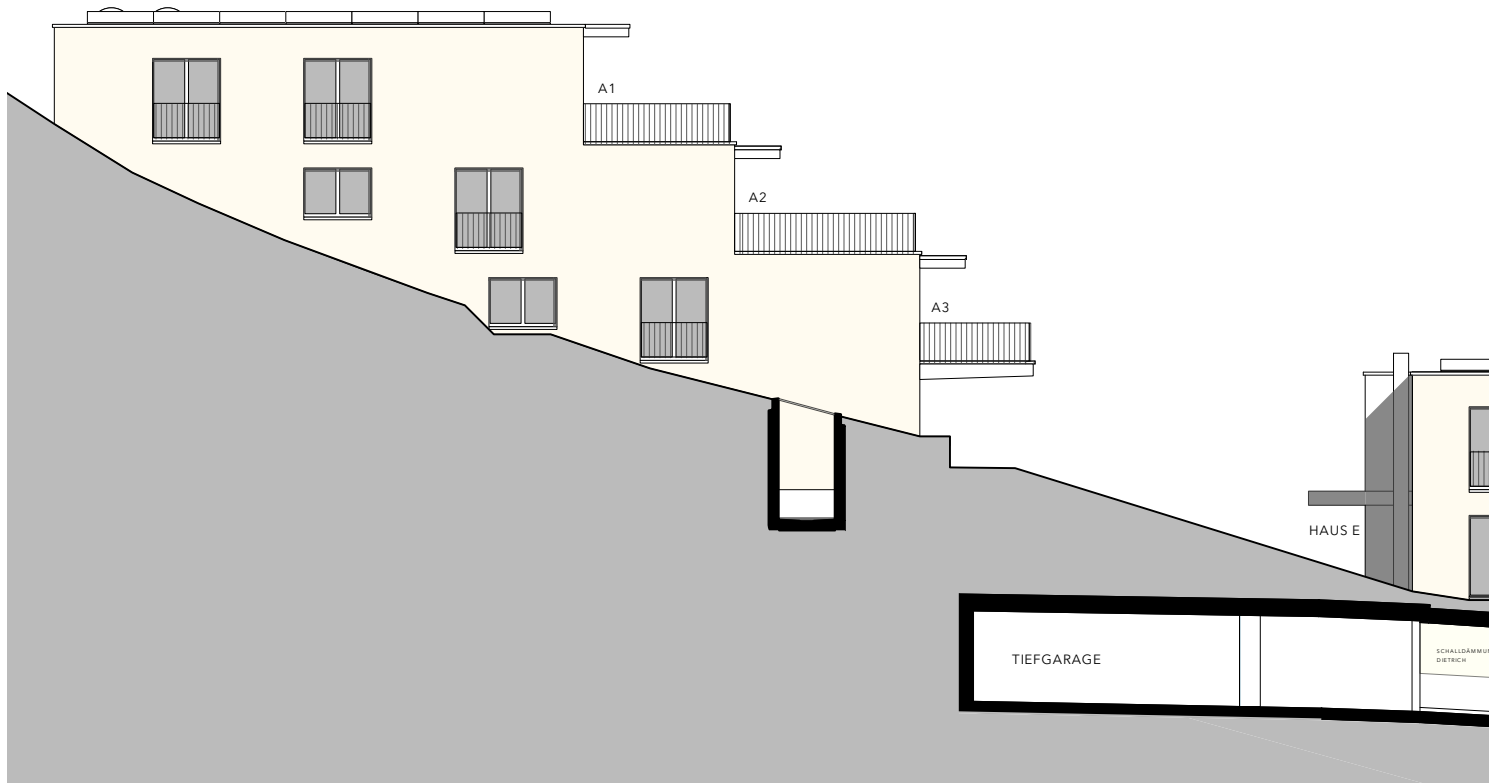
A SÜD

B SÜD

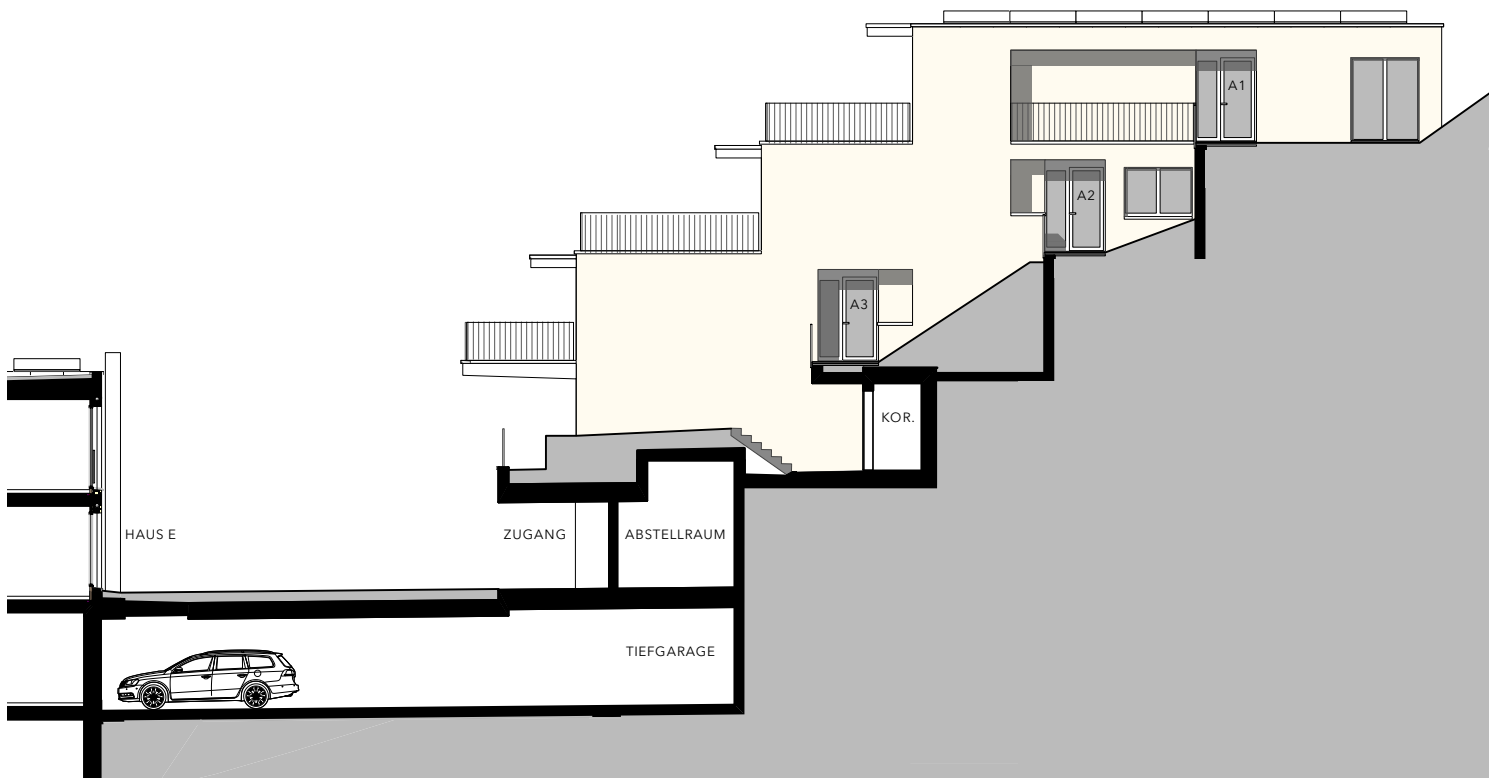


B NORD

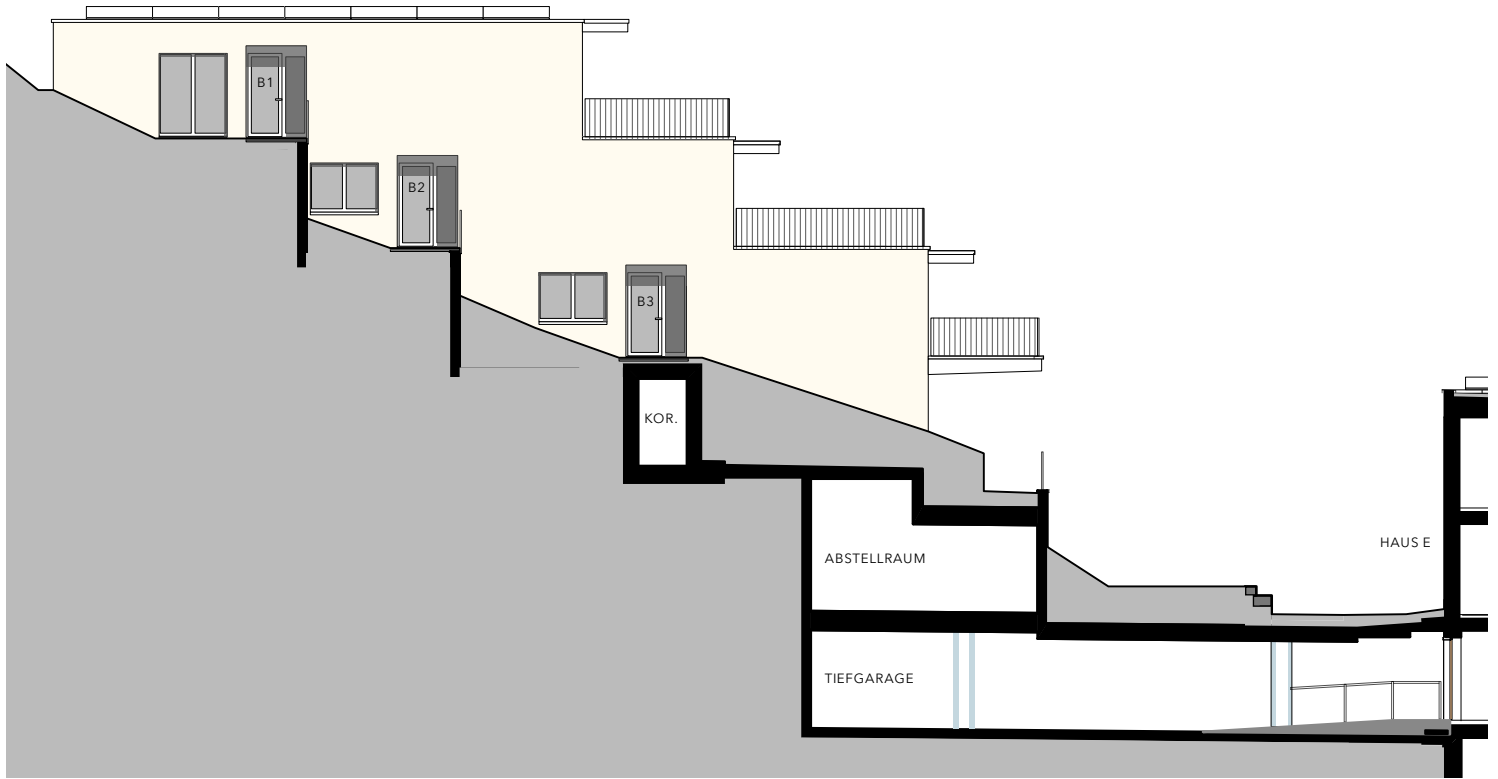
A SÜD



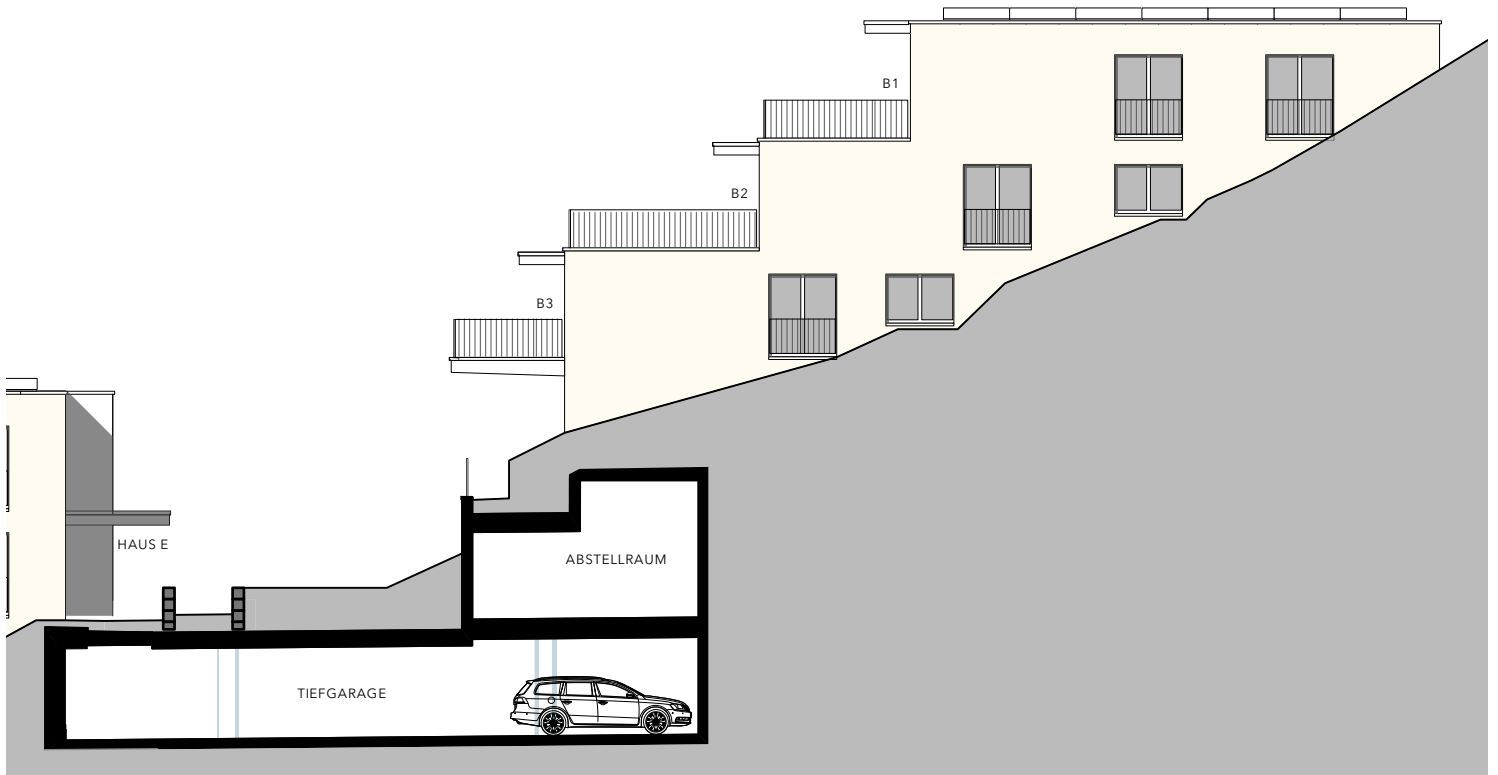
A WEST



A OST



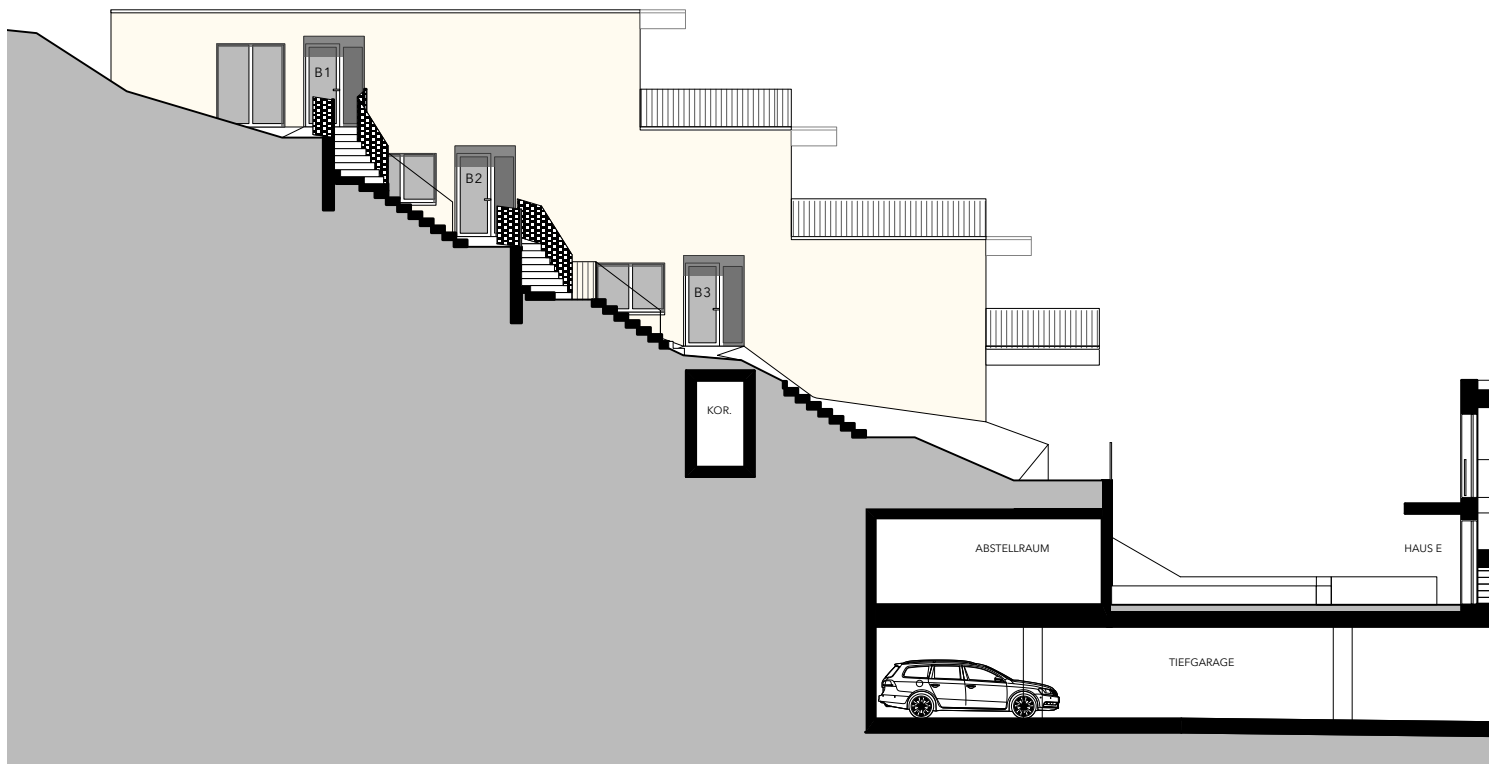
B WEST



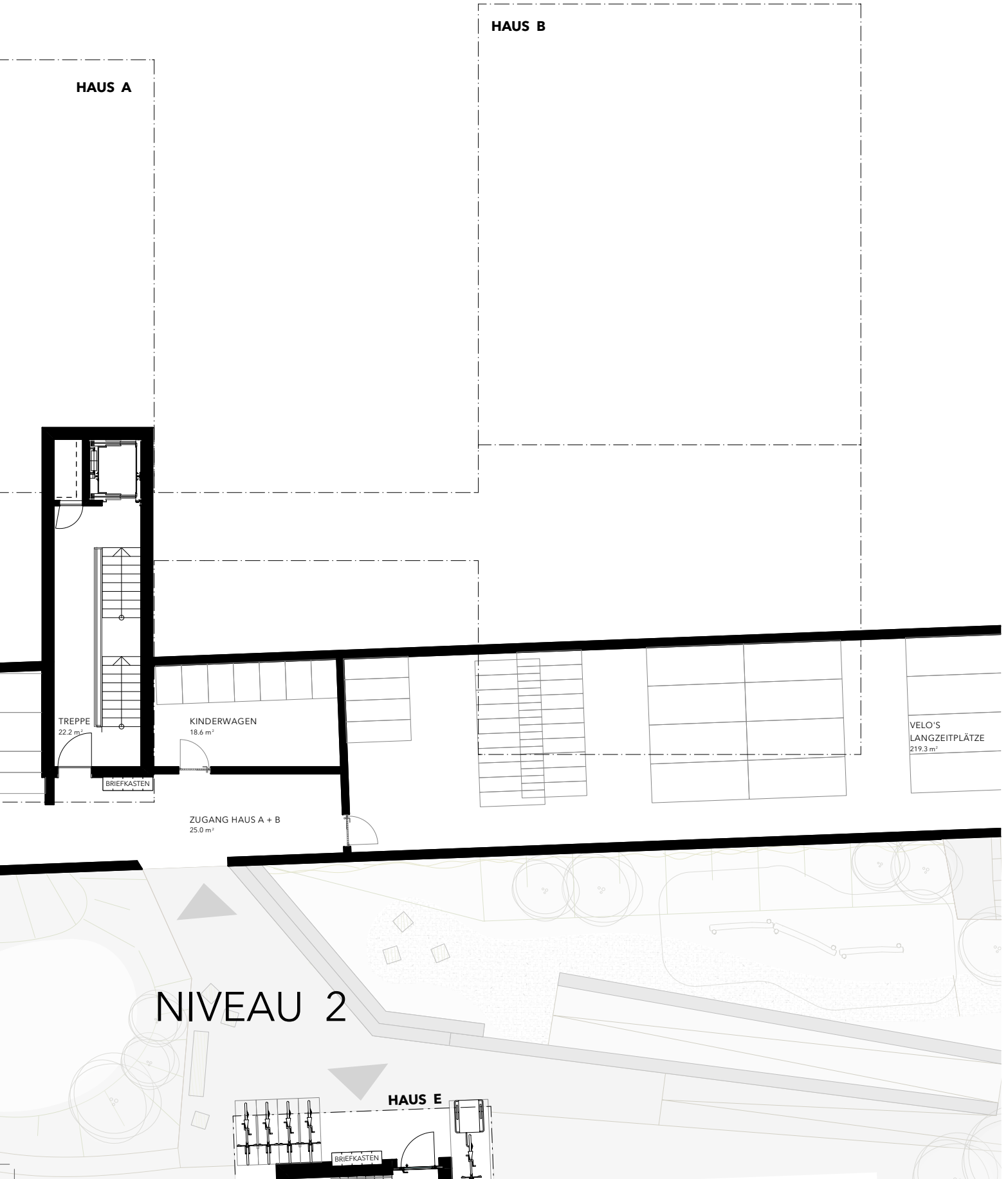
B OST



SCHNITT HAUS **A**



ZUGANG HAUS **B** (OST)



HAUS A

HAUS B

TREPPE

22.2 m²

KINDERWAGEN

18.6 m²

BRIEFKASTEN

ZUGANG HAUS A + B

25.0 m²

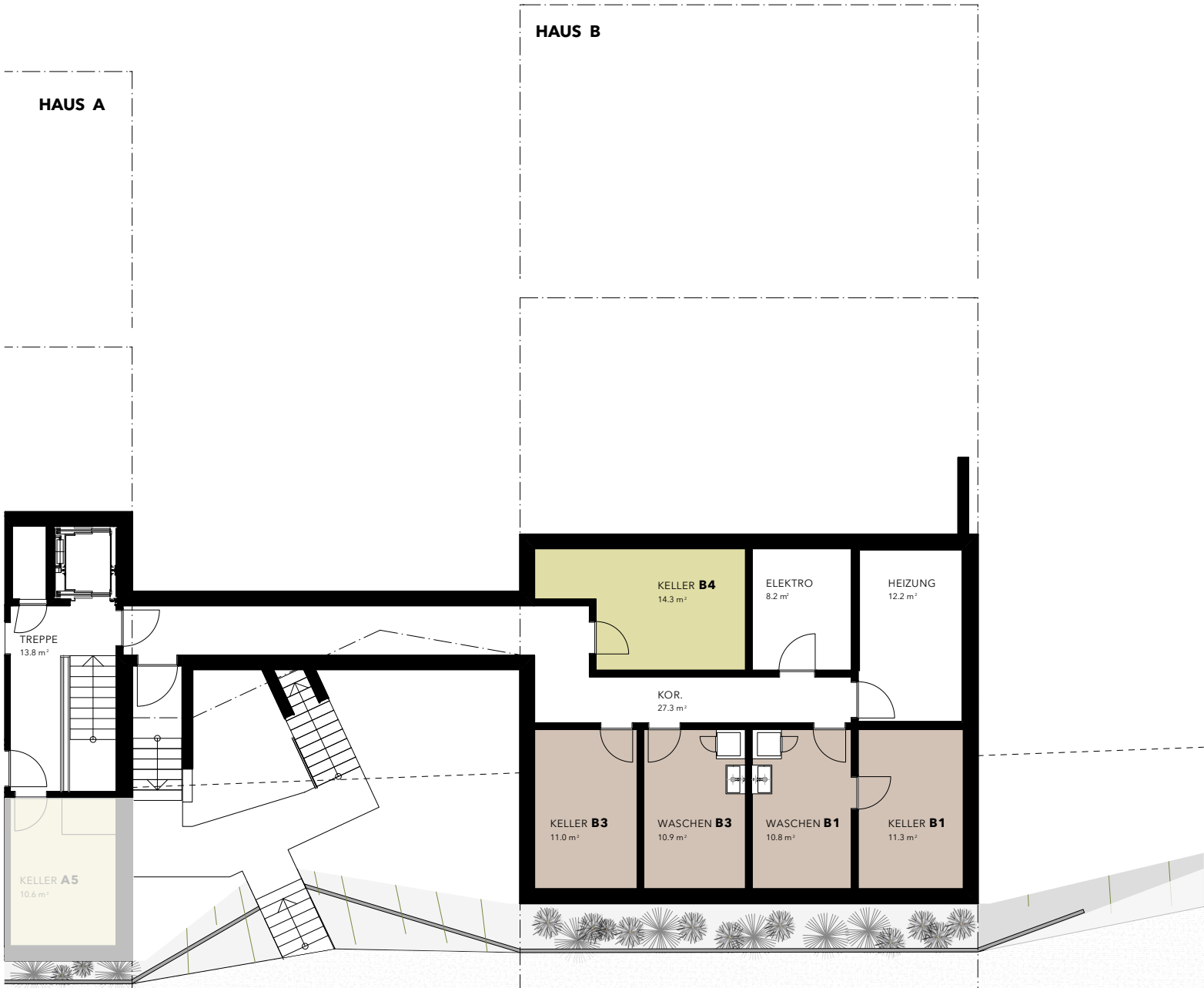
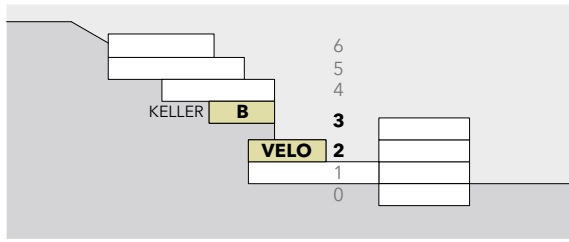
VELO'S
LANGZEITPLÄTZE

219.3 m²

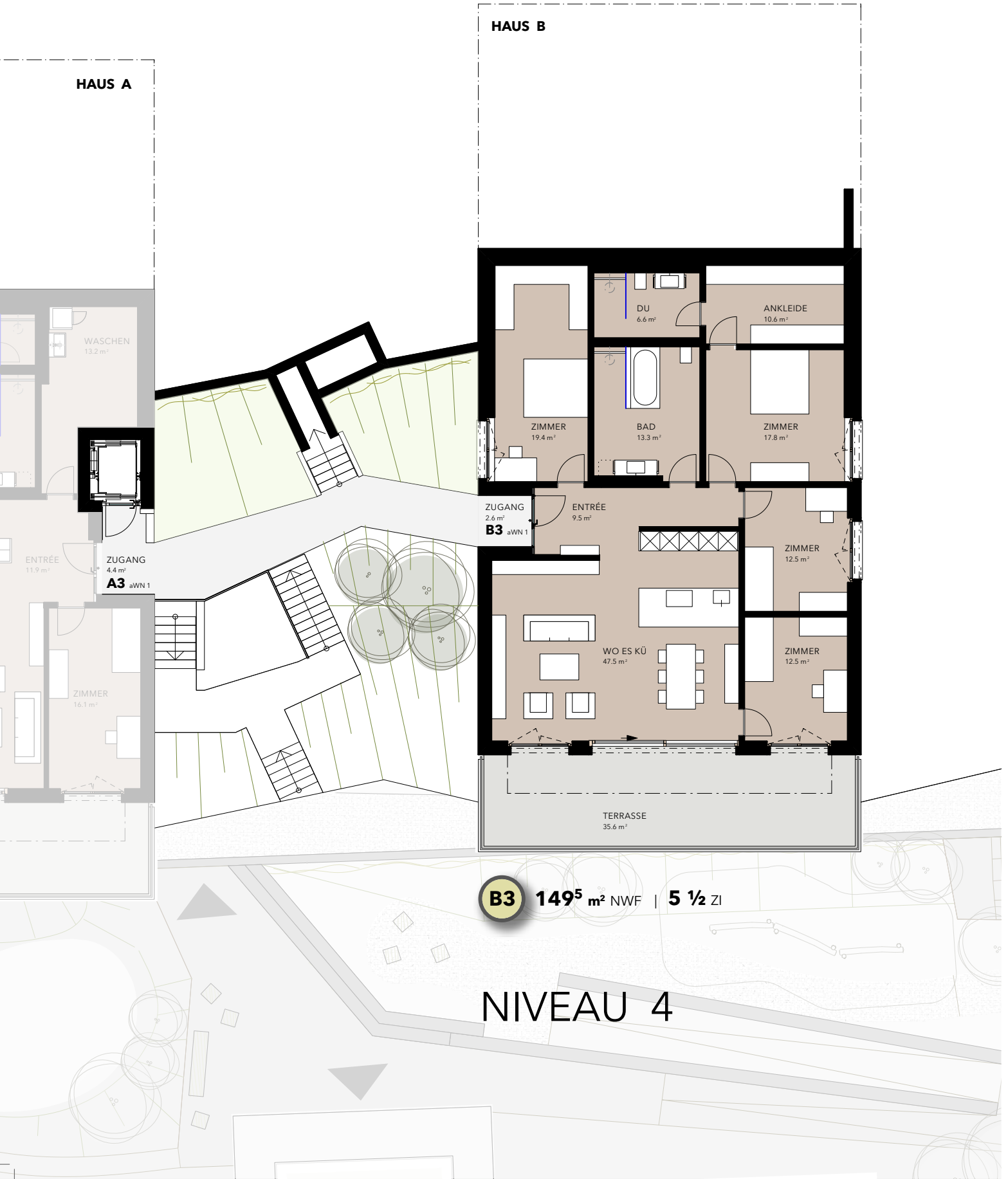
NIVEAU 2

HAUS E

BRIEFKASTEN

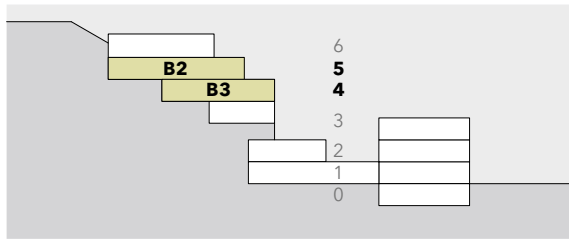


NIVEAU 3



B3 149.5 m² NWF | 5 1/2 ZI

NIVEAU 4



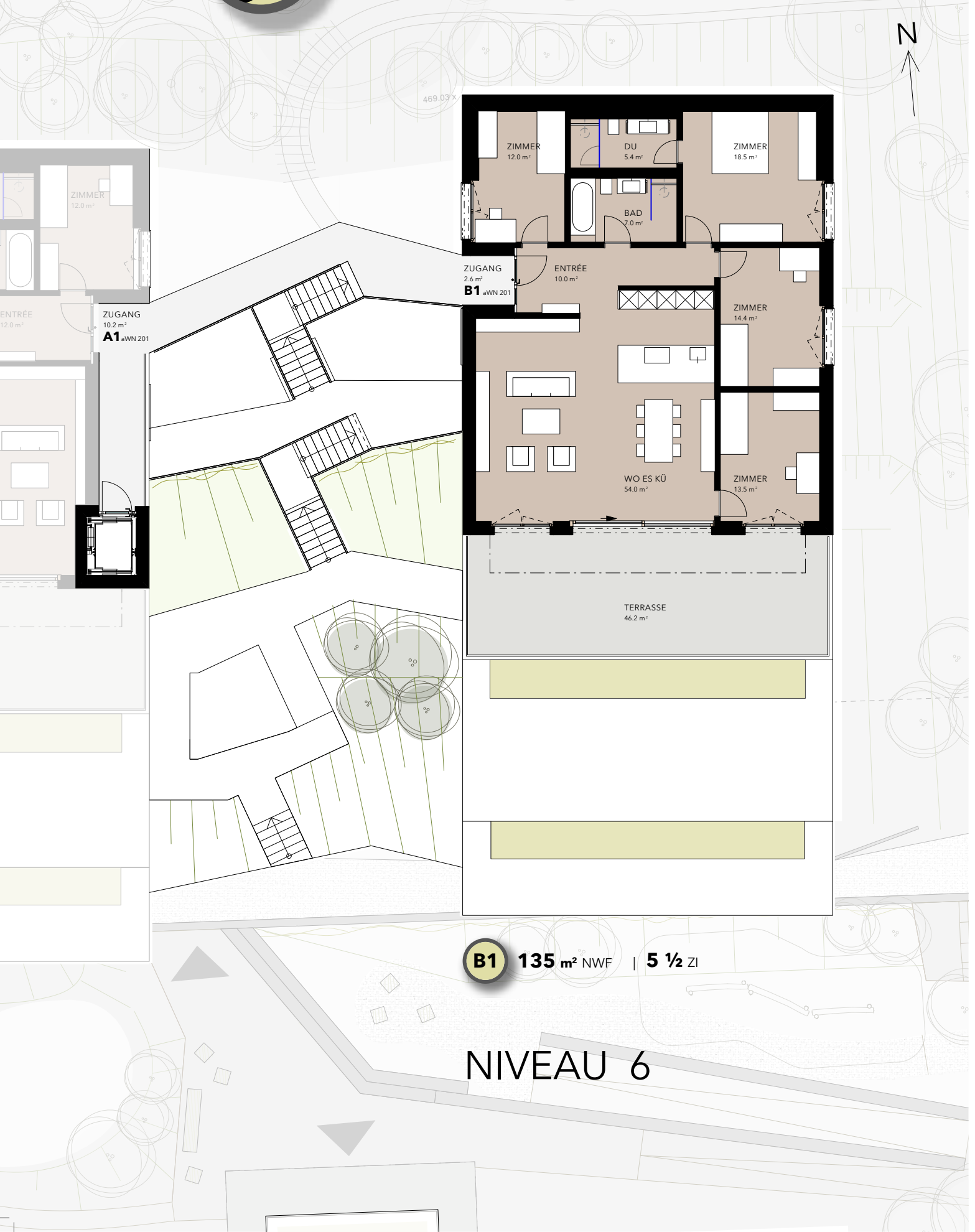
B2 151 m² NWF | 5 ½ Zi

NIVEAU 5

B1

6
5
4
3
2
1
0

N



B1 135 m² NWF | 5 ½ ZI

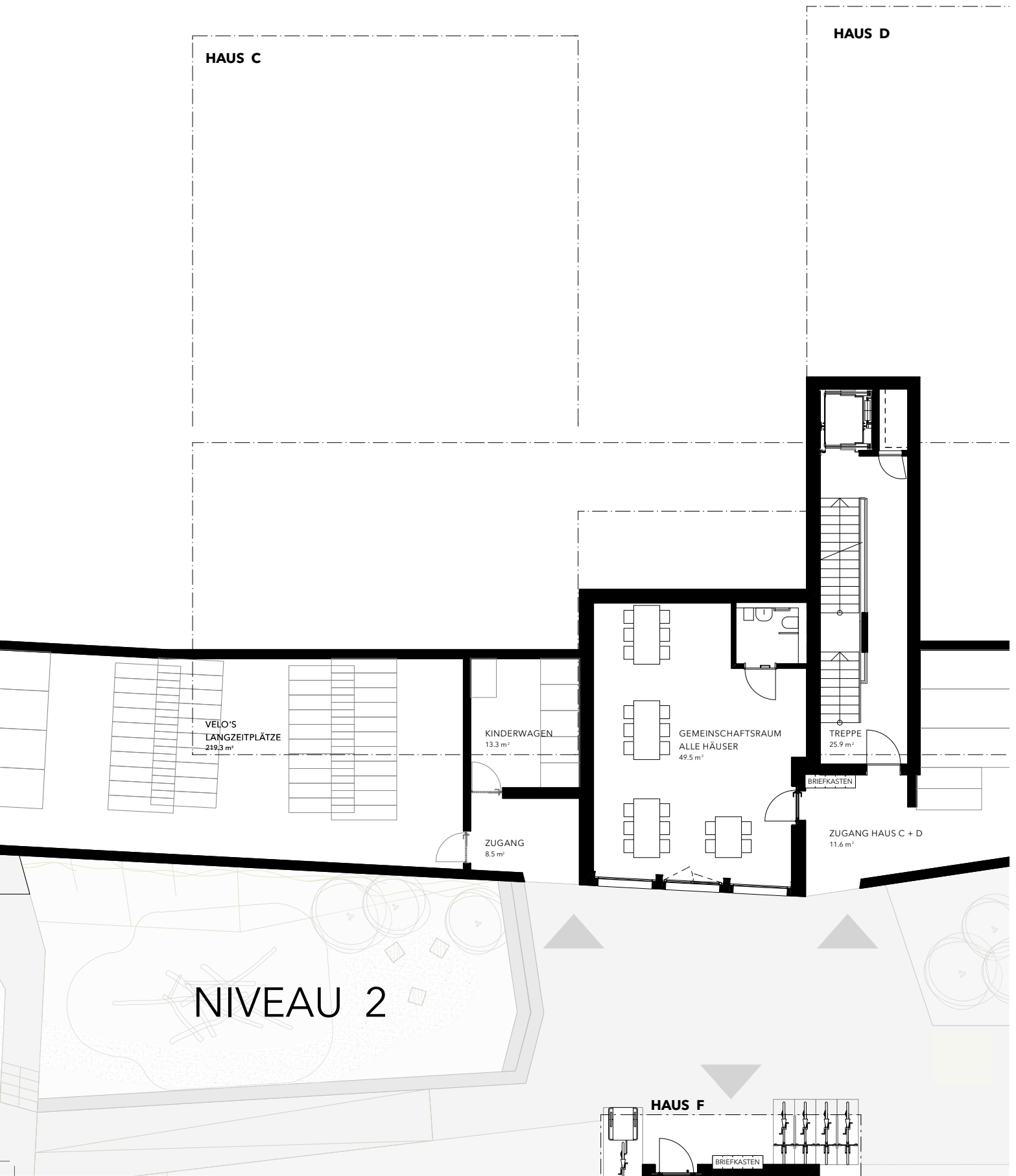
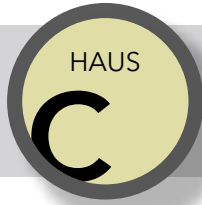
GLASMANUFAKTUR BUTTIKON AG

Träume aus Glas



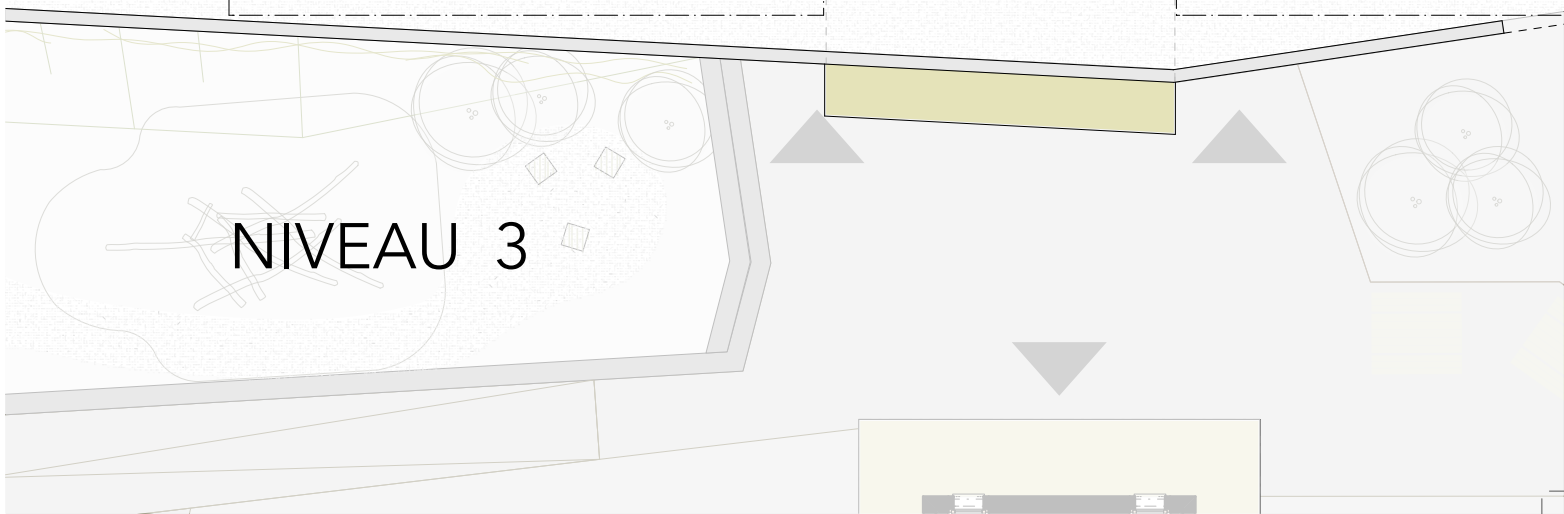
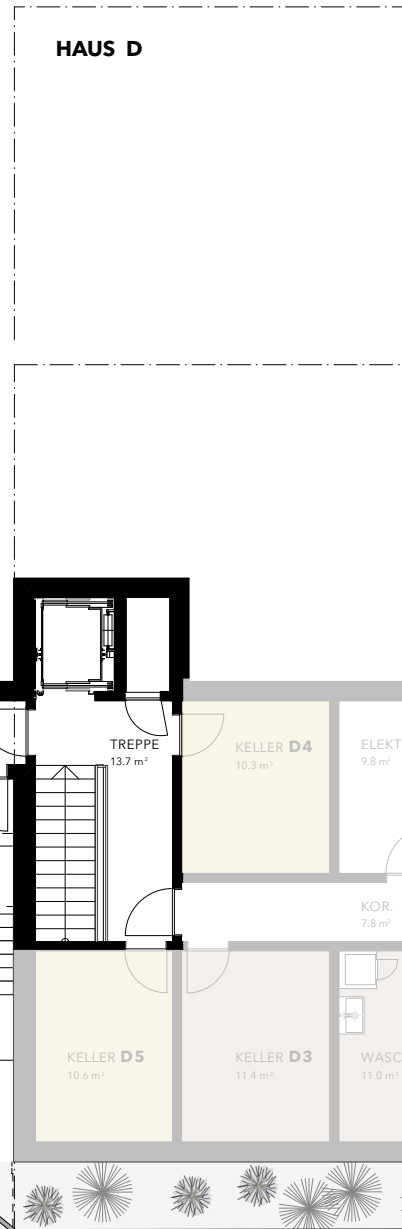
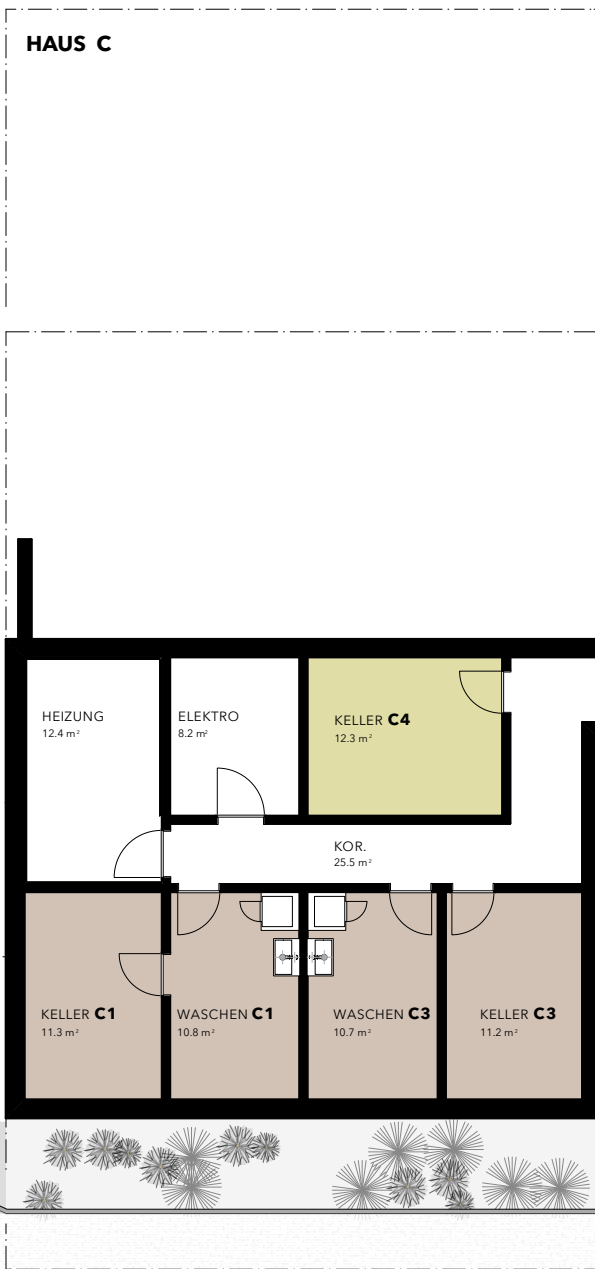
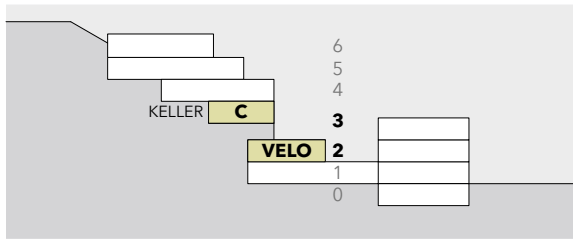


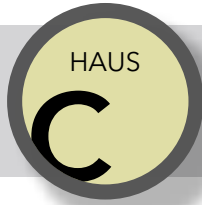




NIVEAU 2

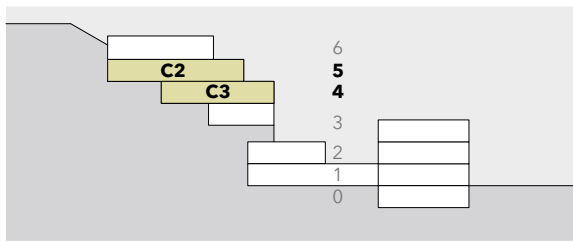
HAUS F





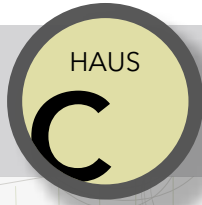
C3 149⁵ m² NWF | 5 ½ ZI

NIVEAU 4



C2 151 m² NWF | 5 ½ ZI

NIVEAU 5



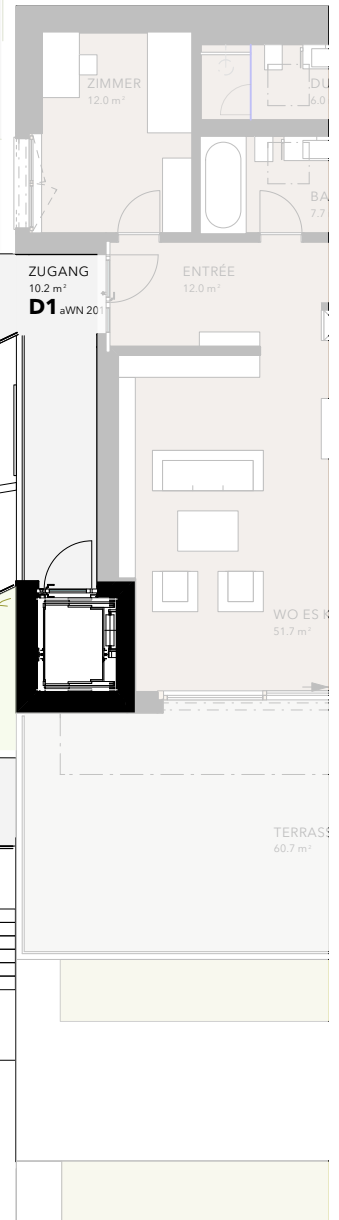
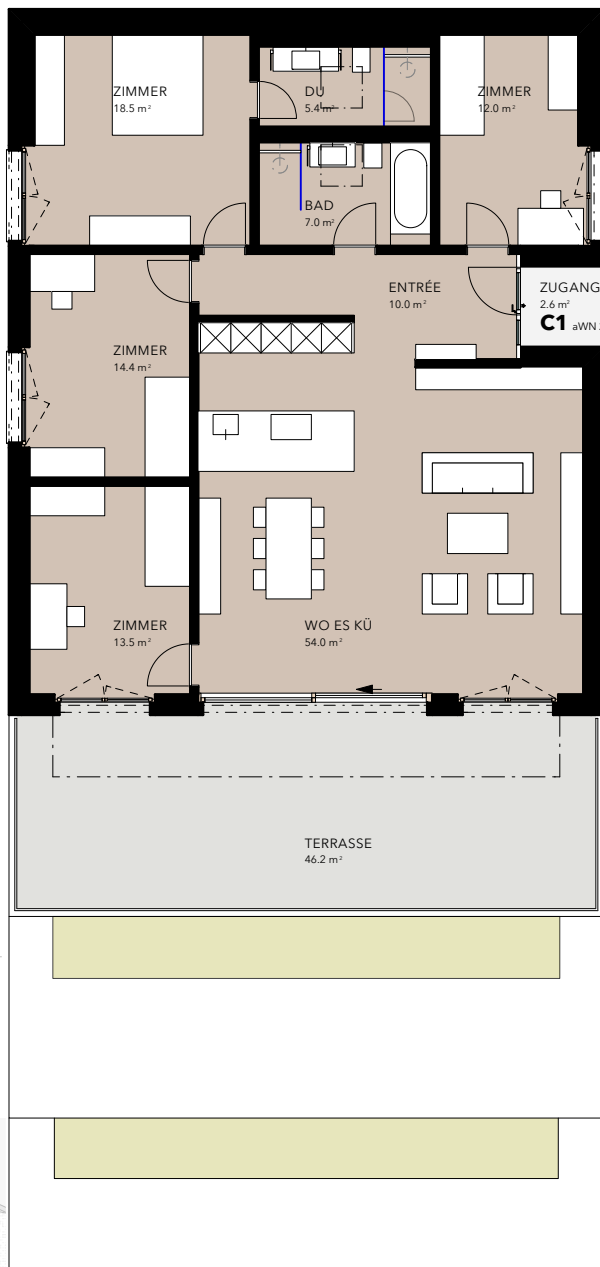
NIVEAU 6

1:150

C1

6
5
4
3
2
1
0

N

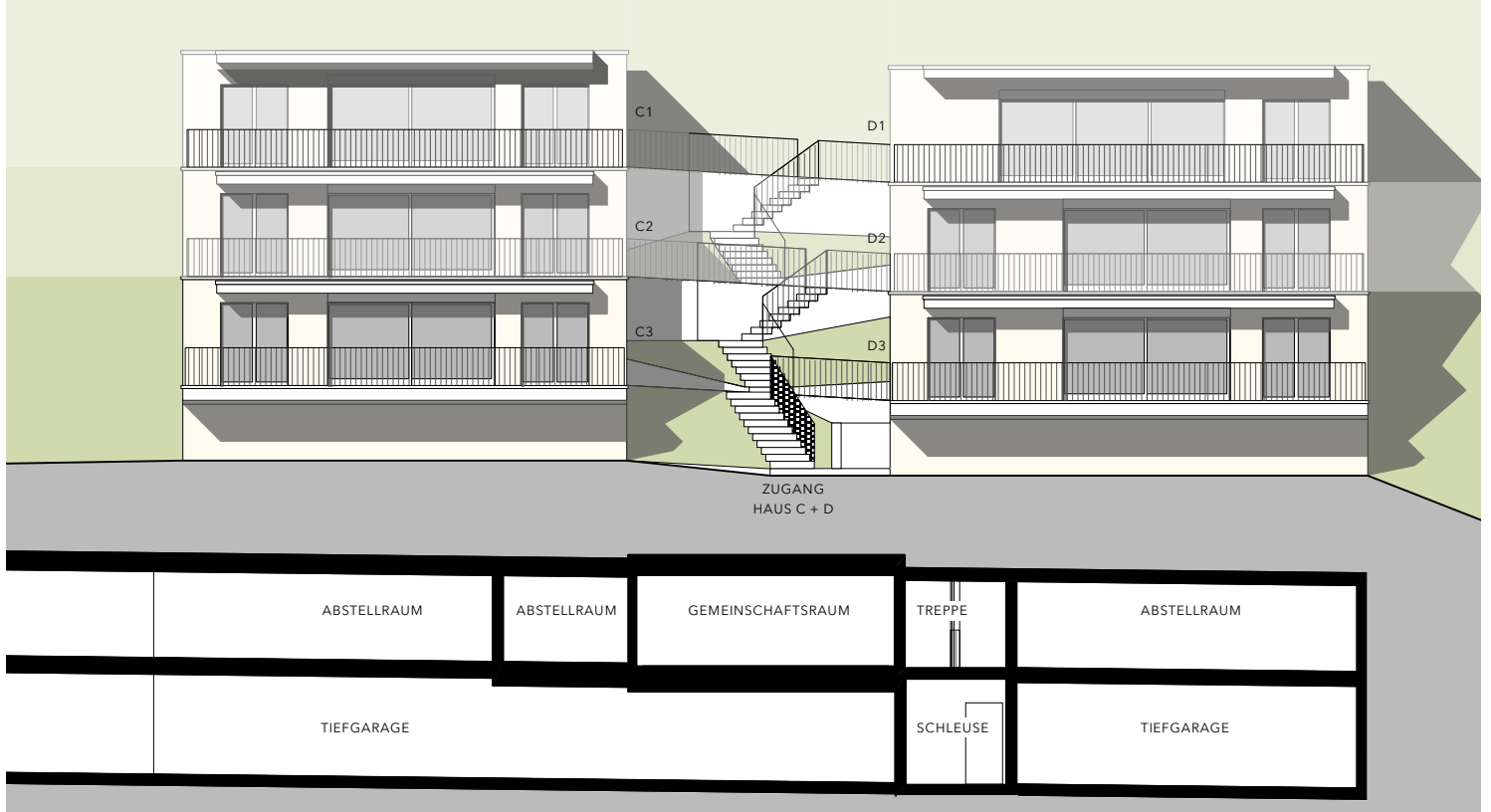


C1 135 m² NWF | 5 ½ ZI

NIVEAU 6

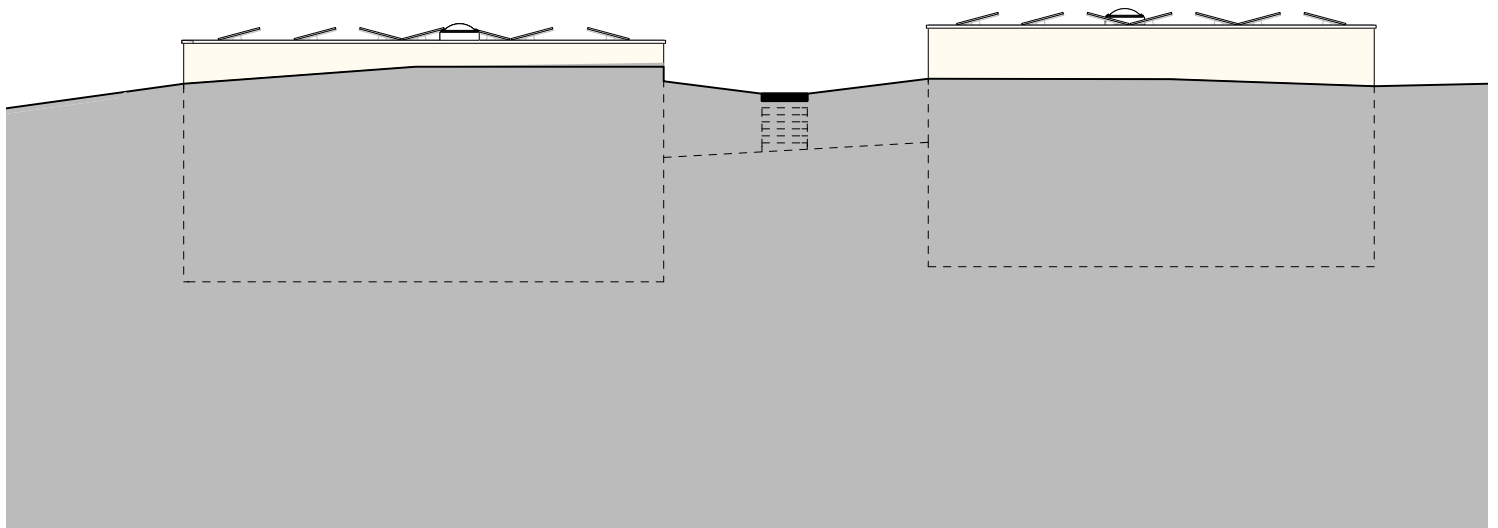
alp nach
norm





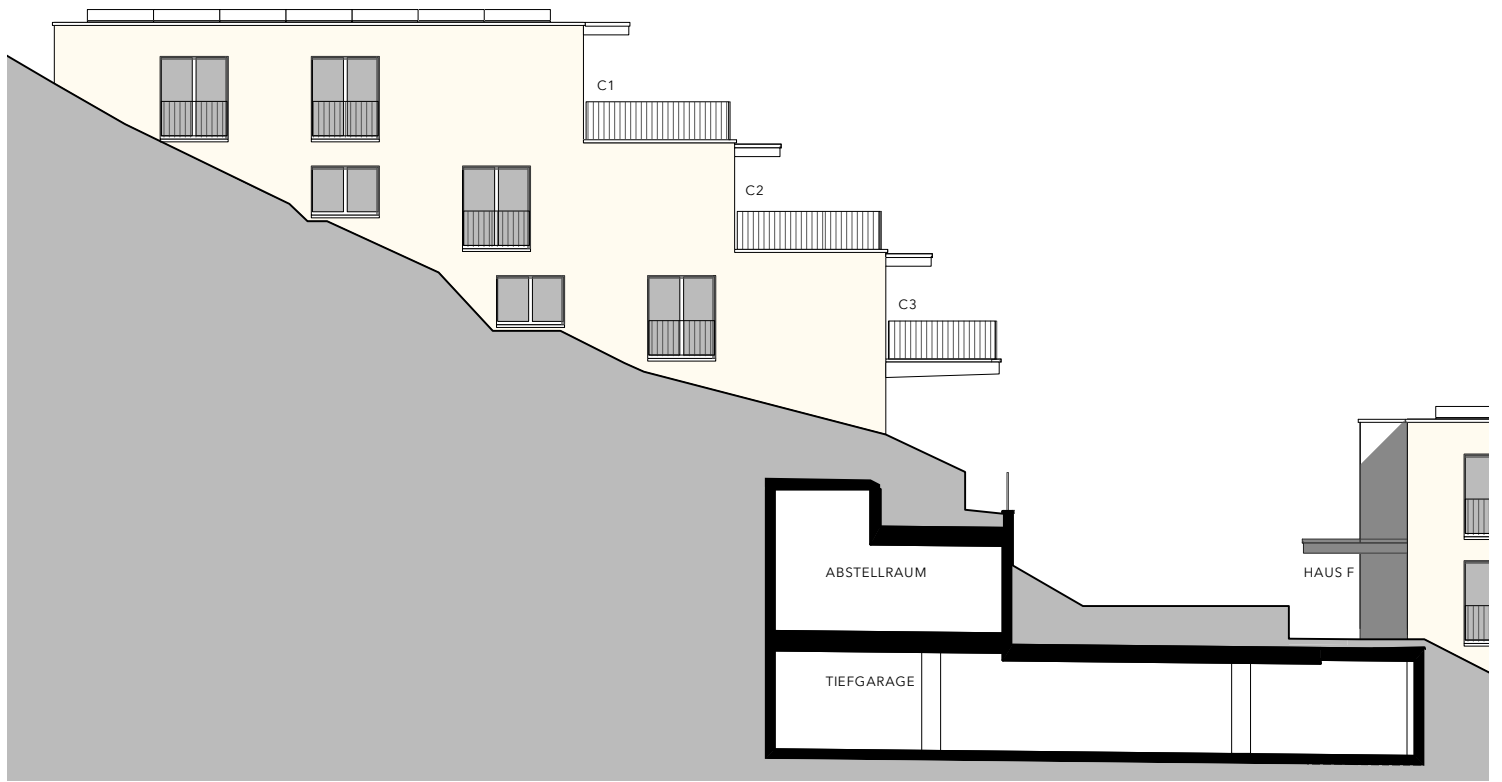
C SÜD

D SÜD

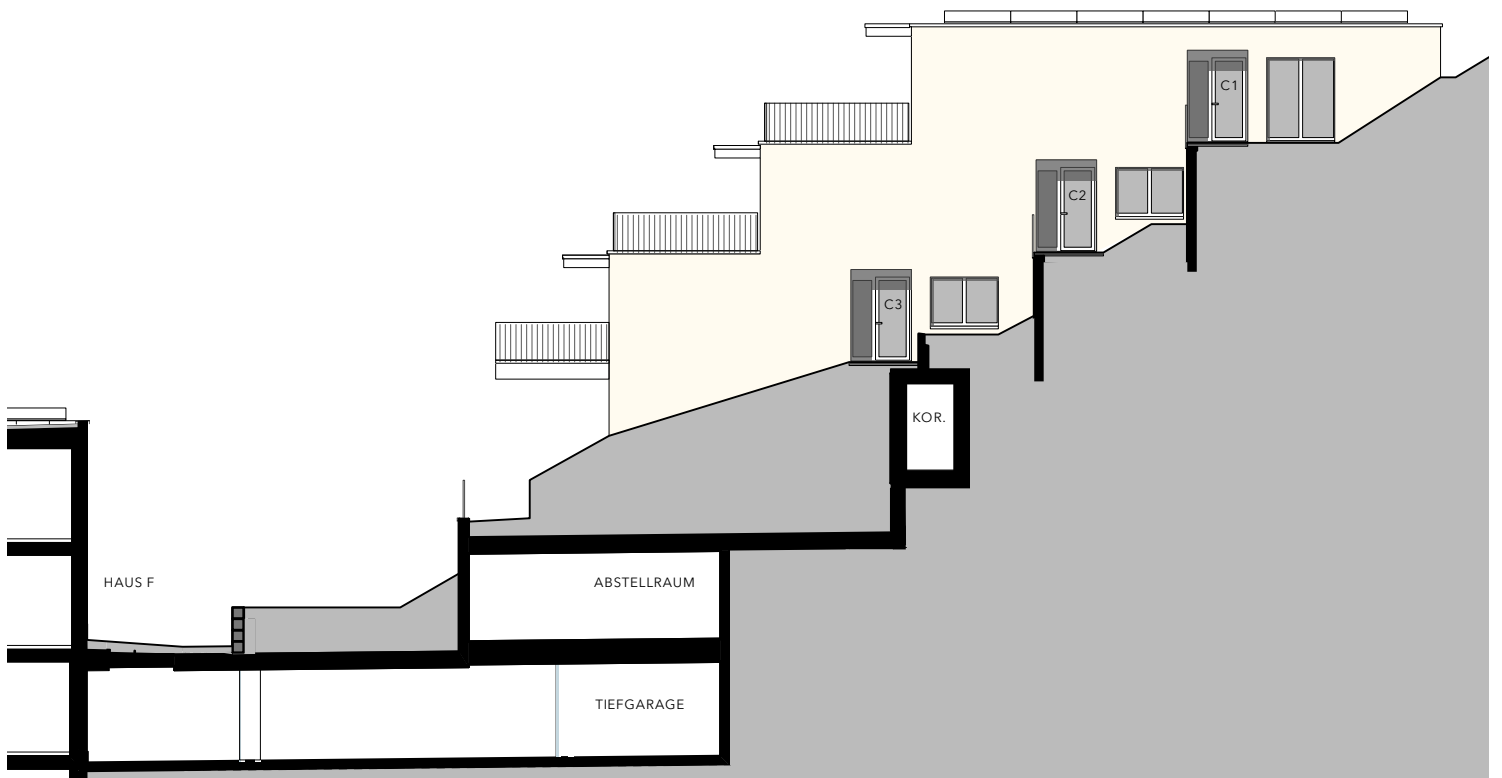


D NORD

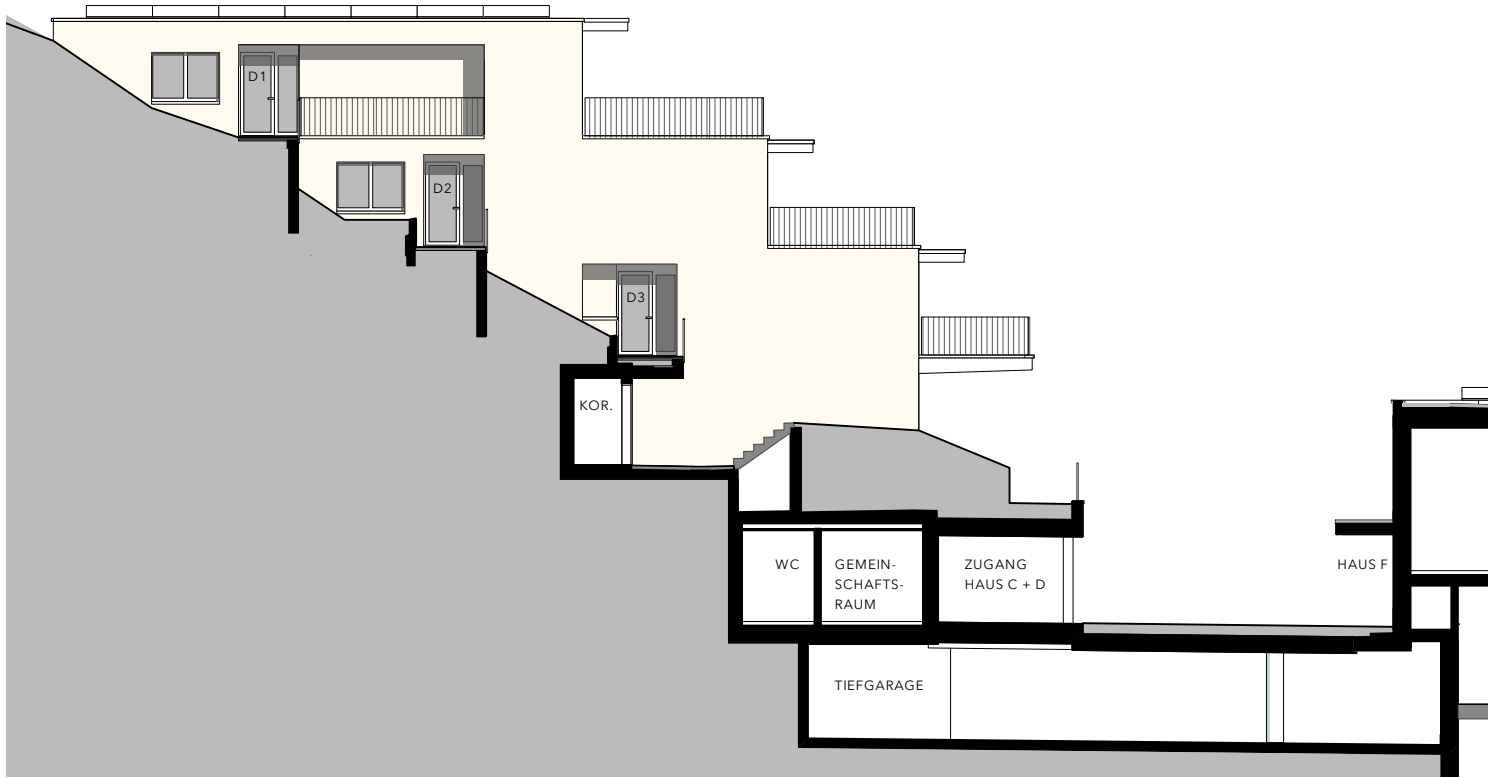
C SÜD



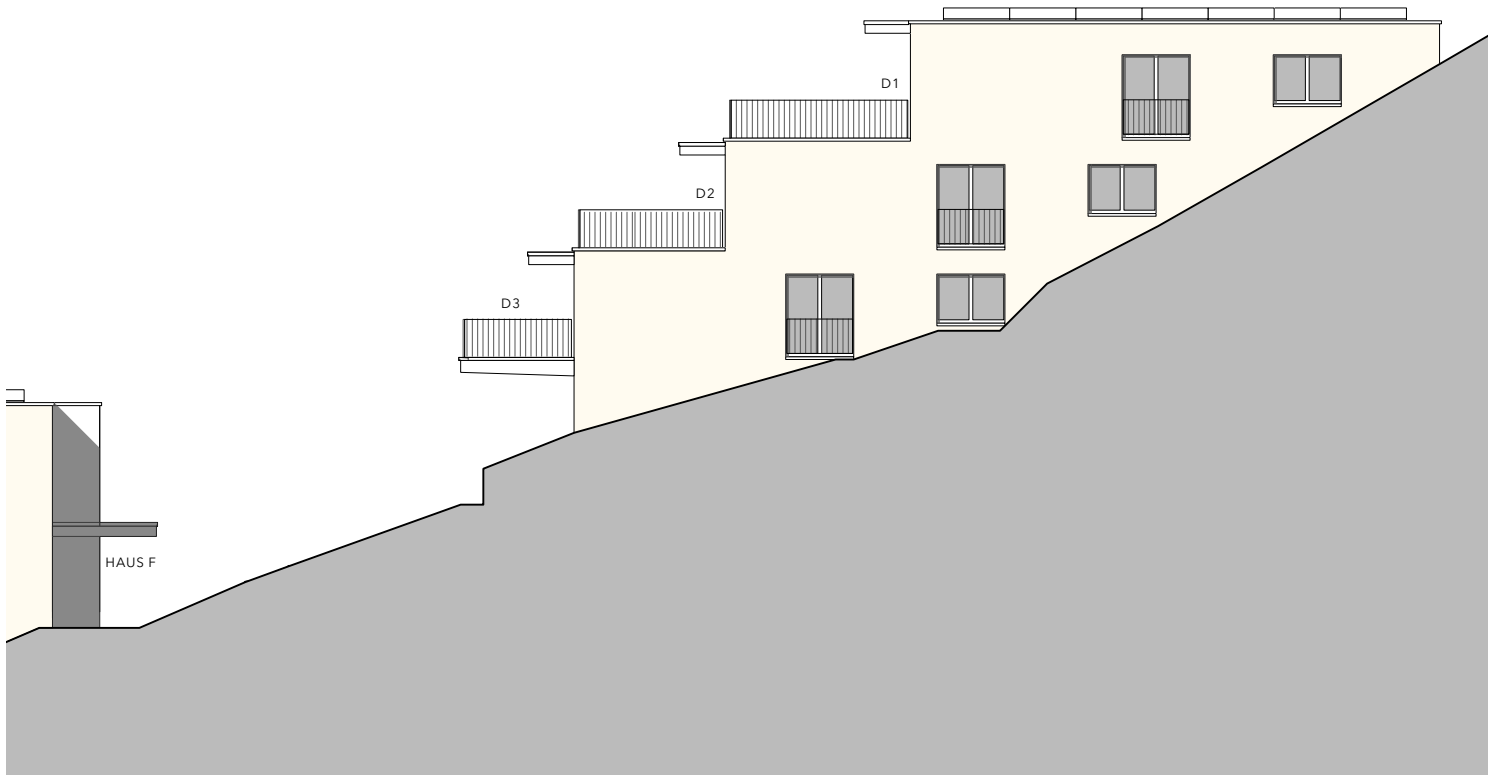
C WEST



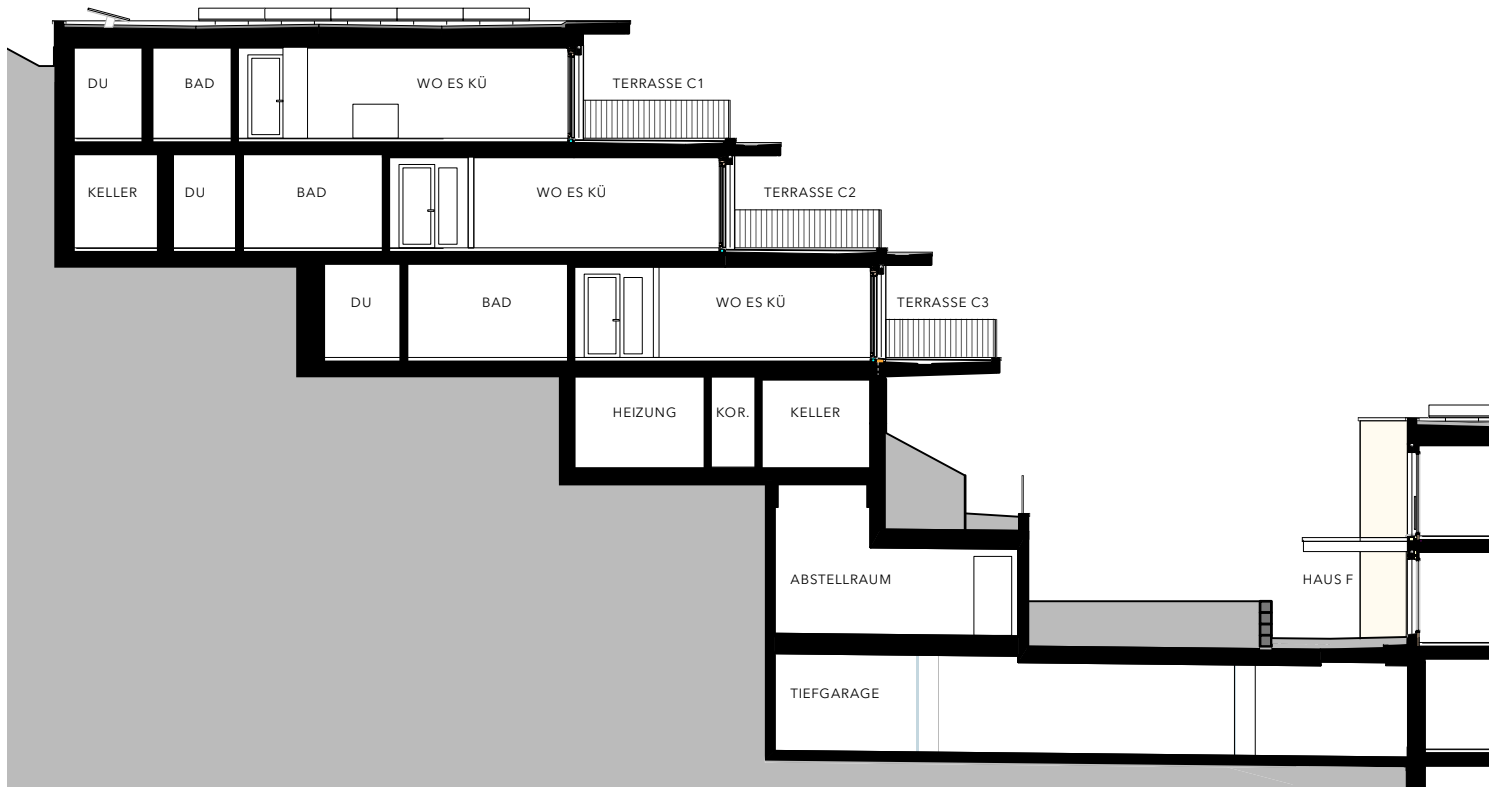
C OST



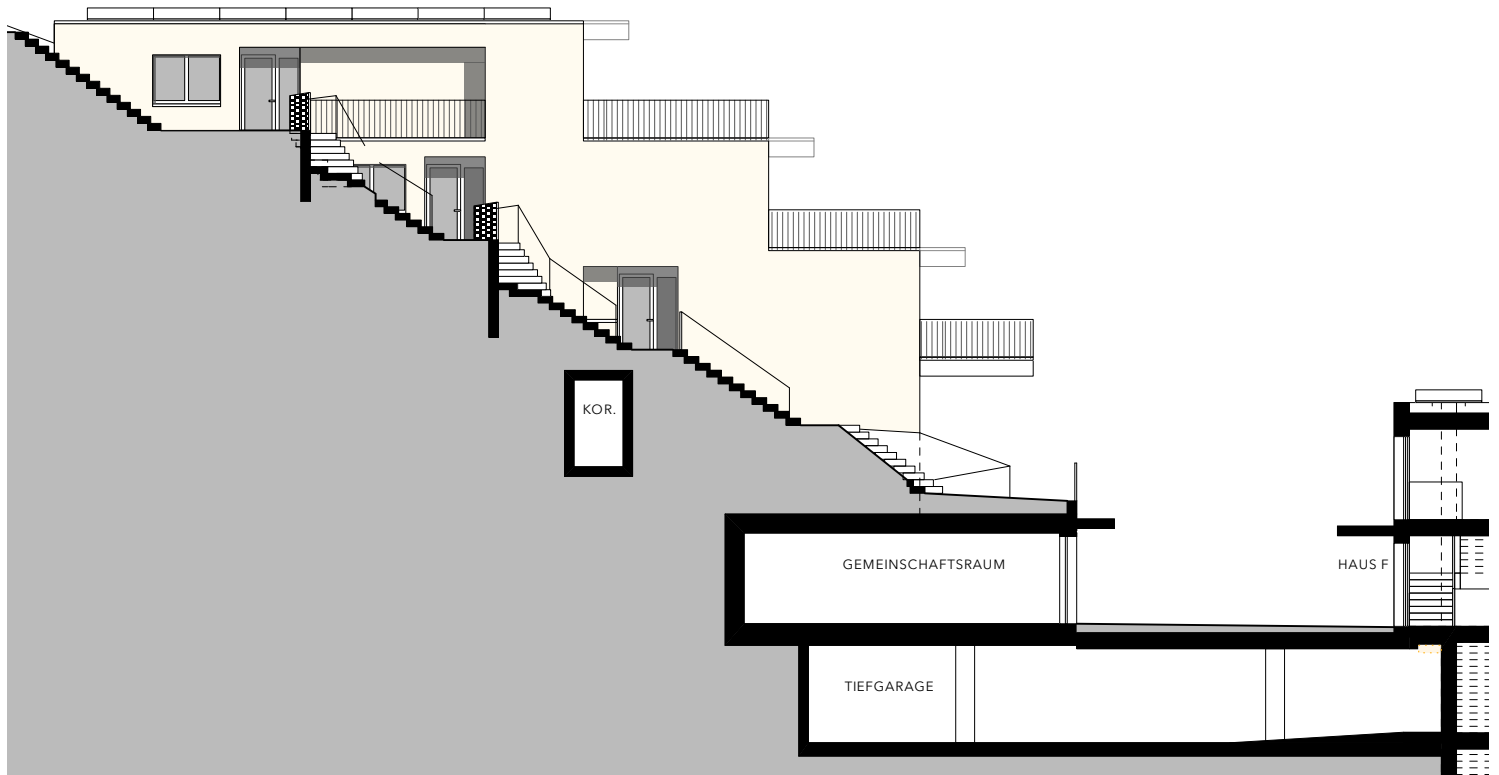
D WEST



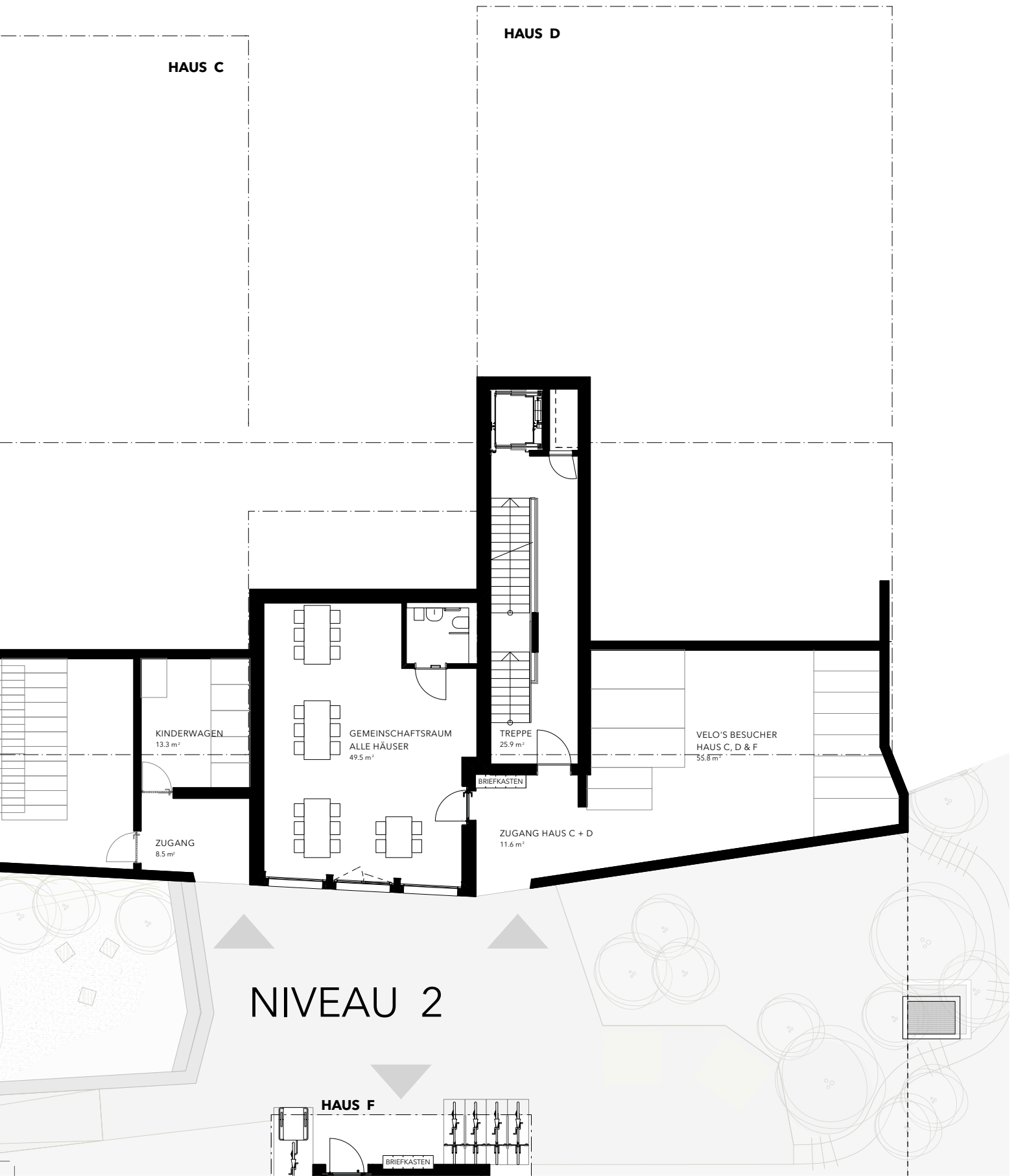
D OST



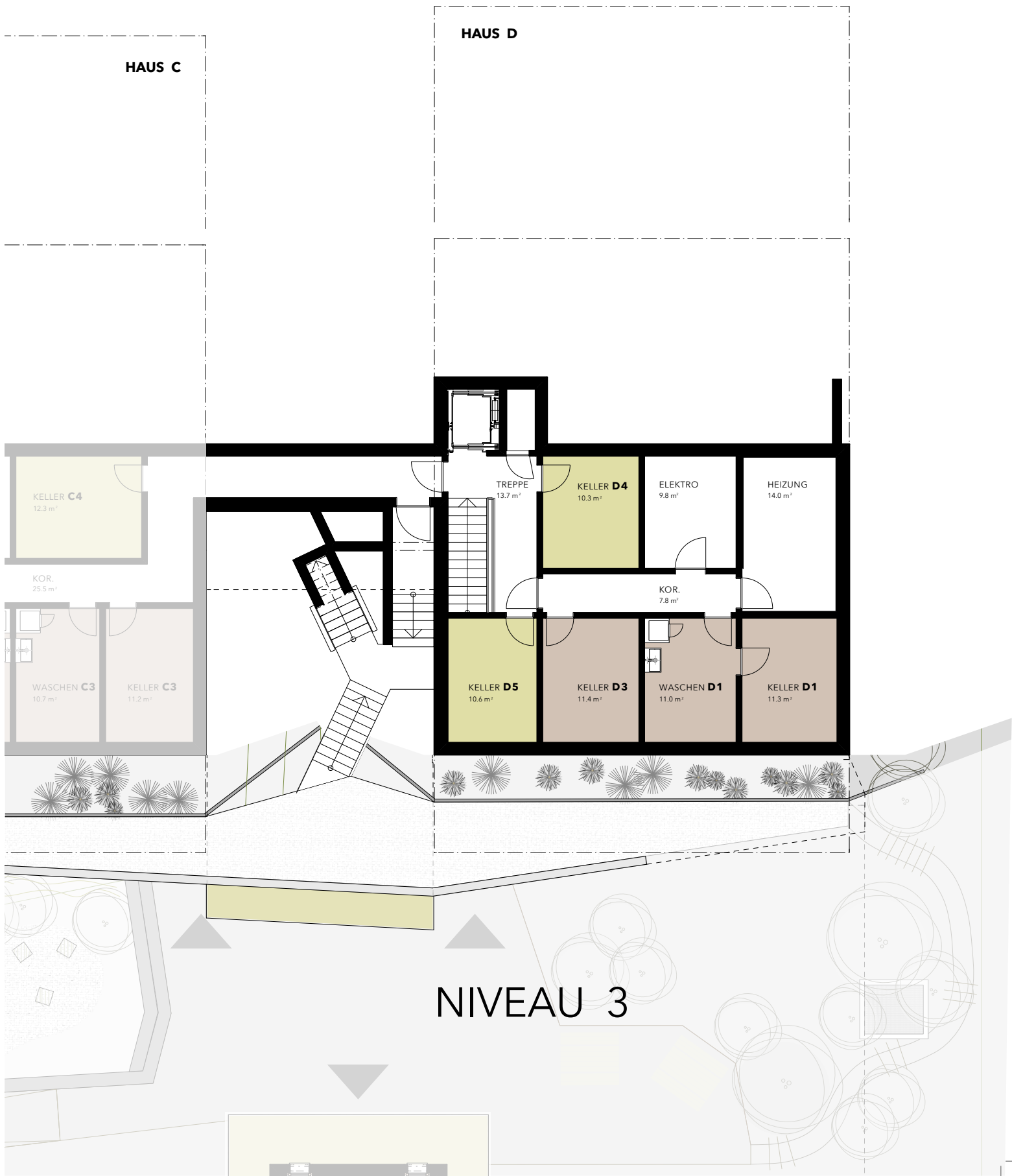
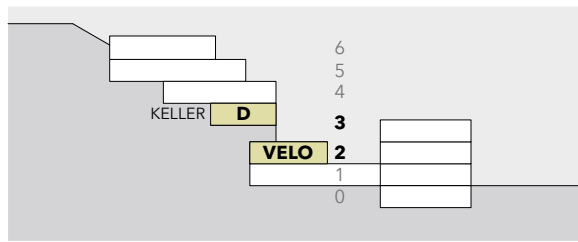
SCHNITT HAUS **C**

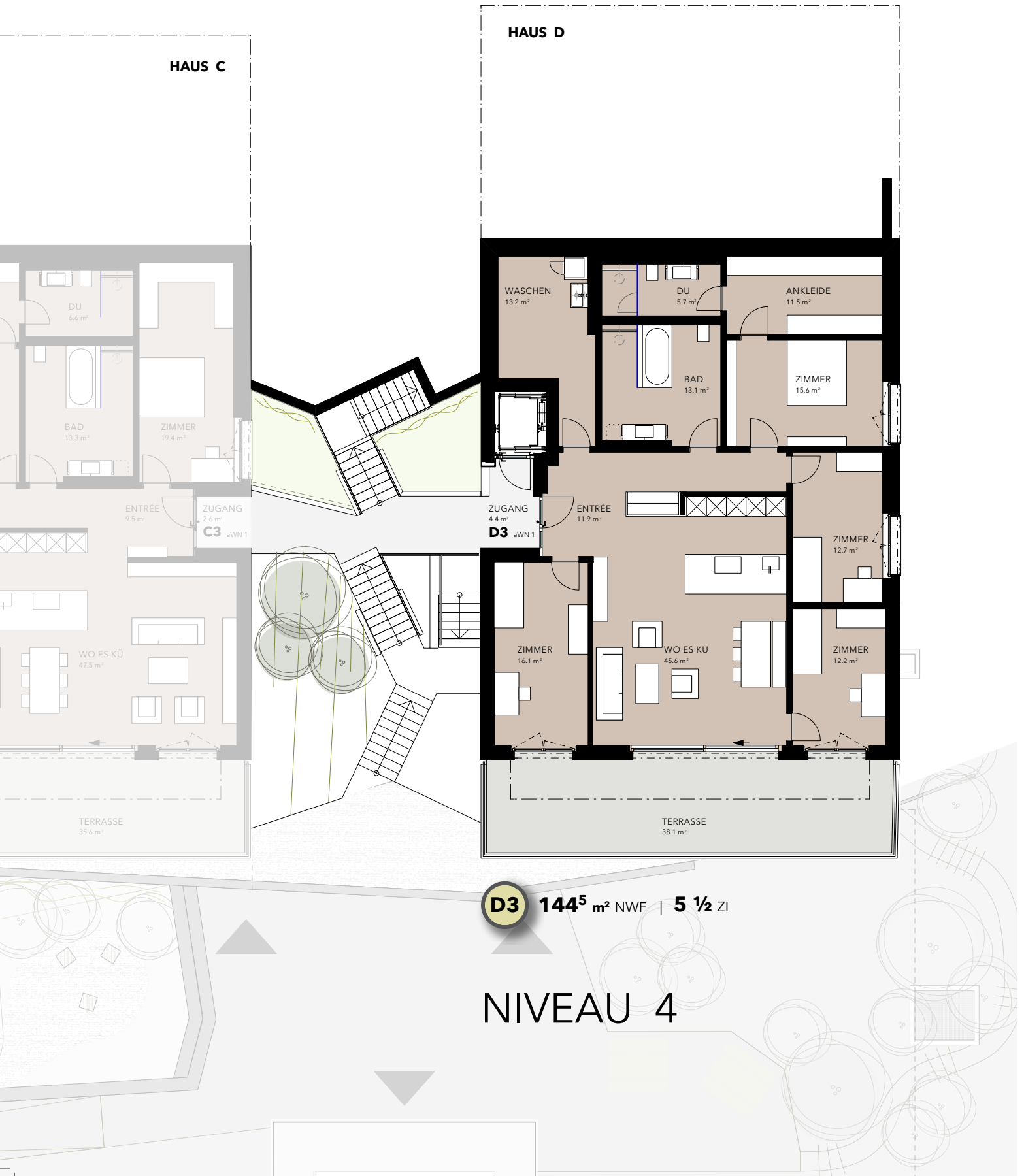


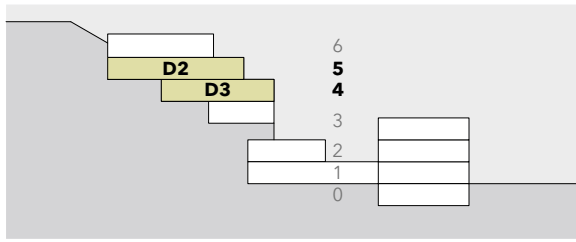
ZUGANG HAUS **D** (OST)



NIVEAU 2





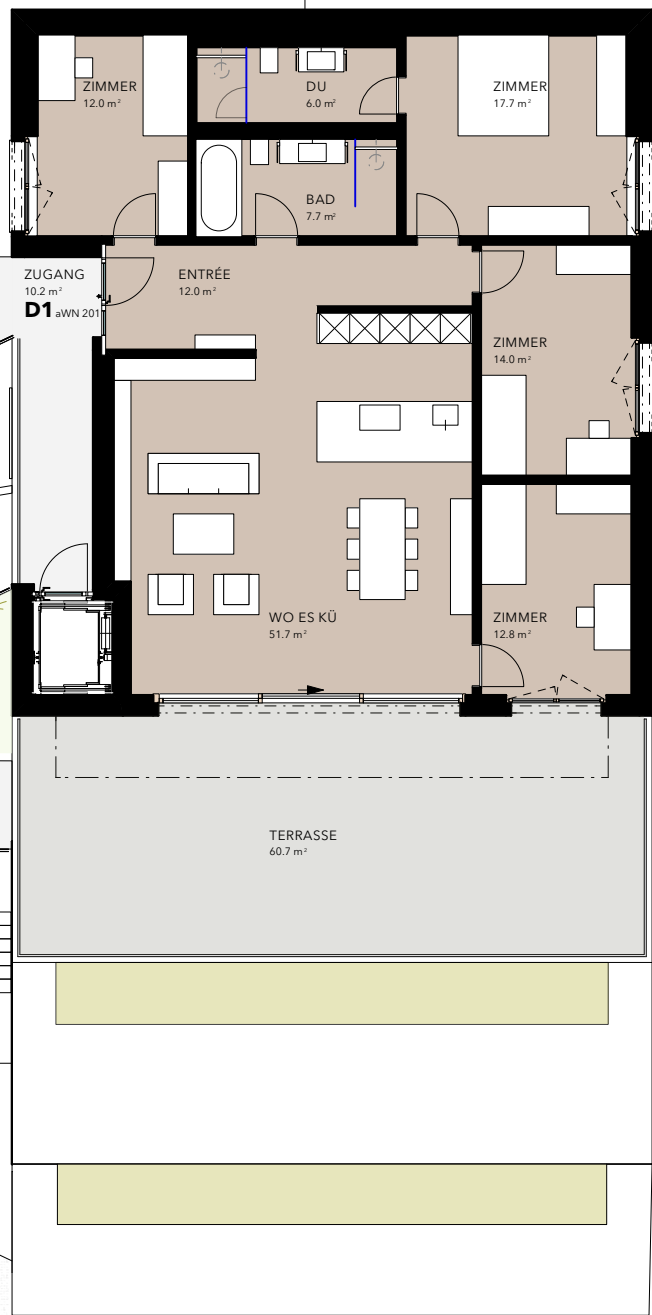
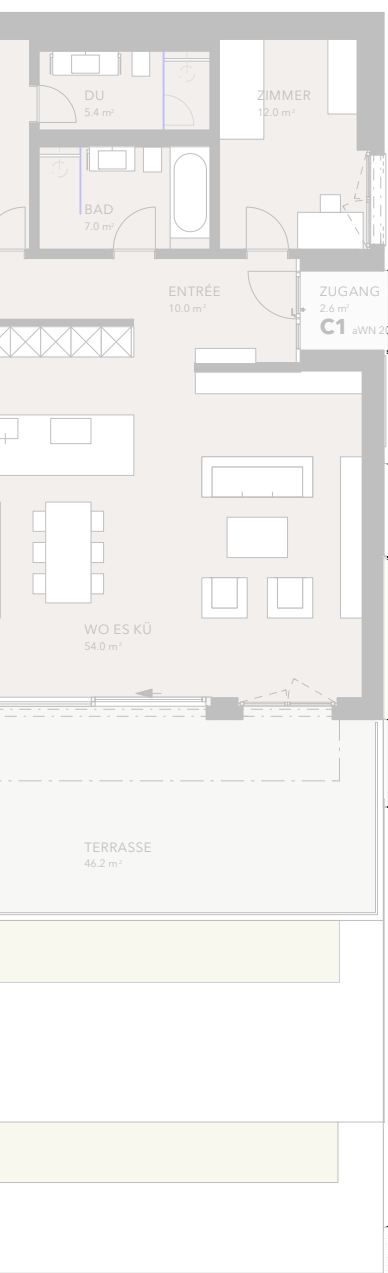


D2 162 m² NWF | 5 ½ ZI

NIVEAU 5

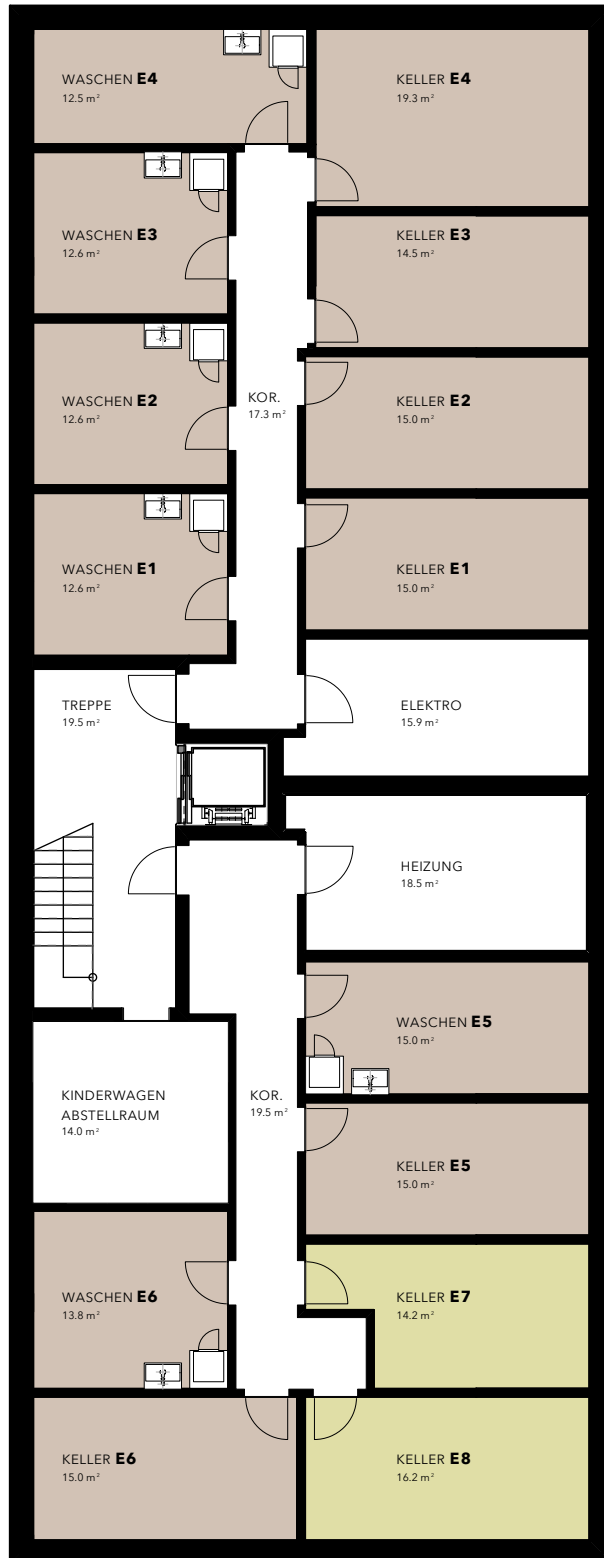
D1

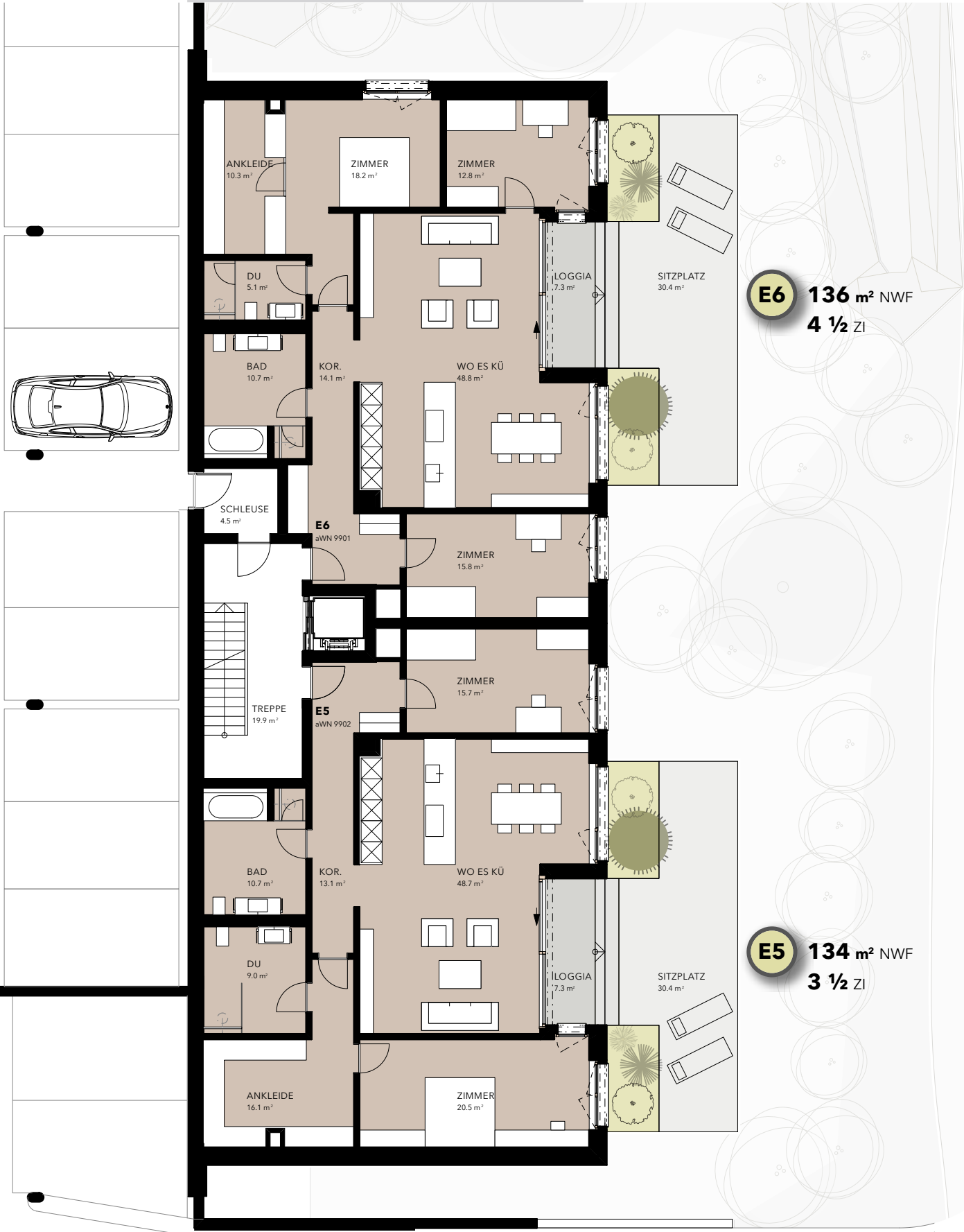
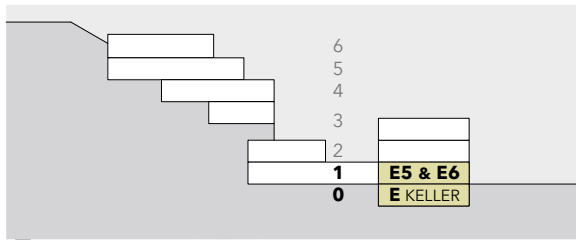
6
5
4
3
2
1
0



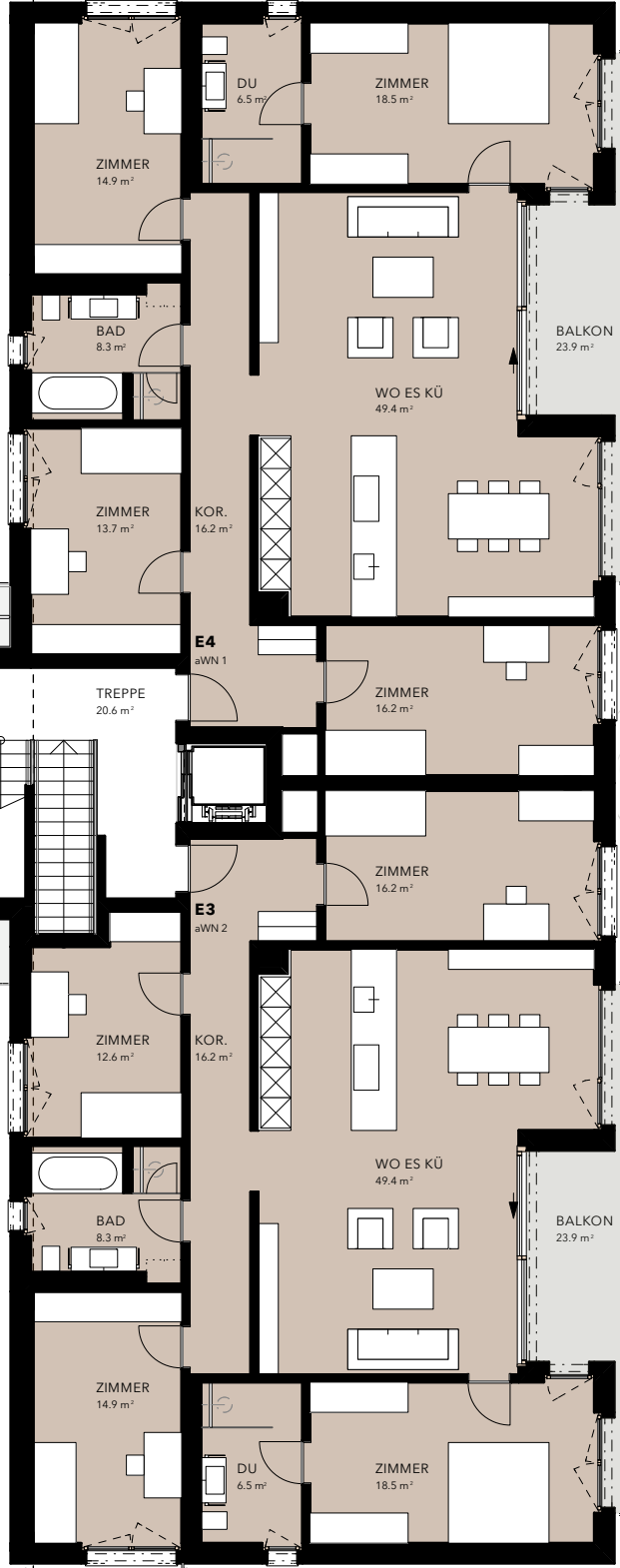
D1 134 m² NWF | 5 ½ ZI







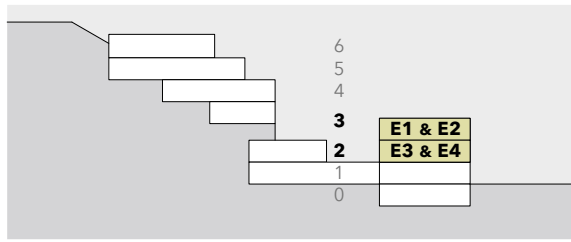
NIVEAU 1



E4 143⁵ m² NWF
5 ½ ZI

E3 142⁵ m² NWF
5 ½ ZI

NIVEAU 2



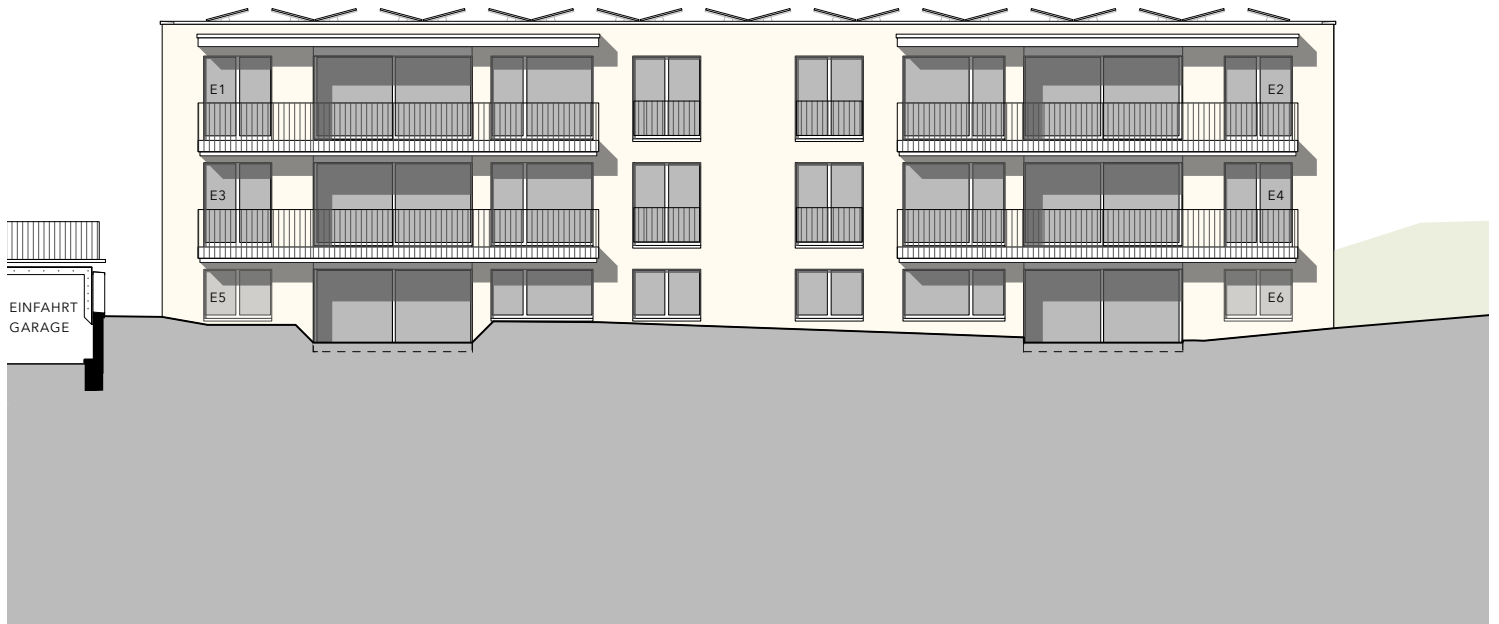
E2 143⁵ m² NWF
5 ½ ZI

E1 143⁵ m² NWF
5 ½ ZI

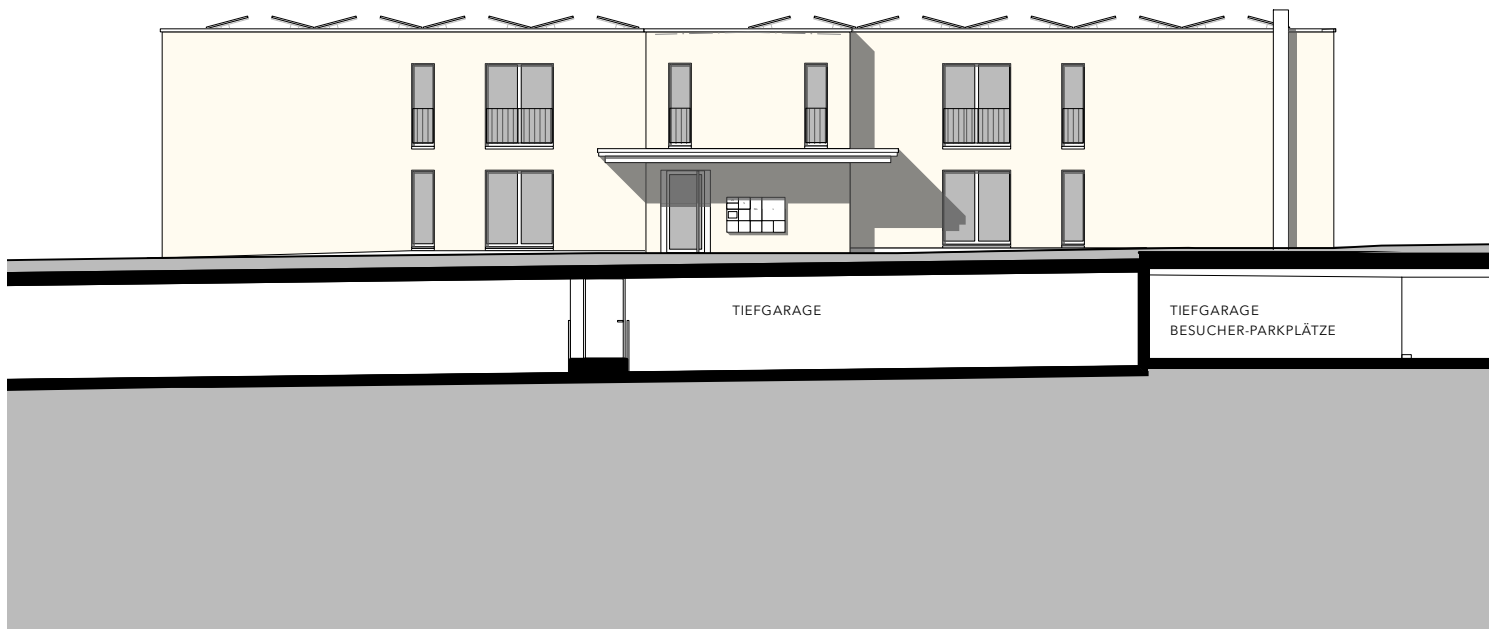
NIVEAU 3



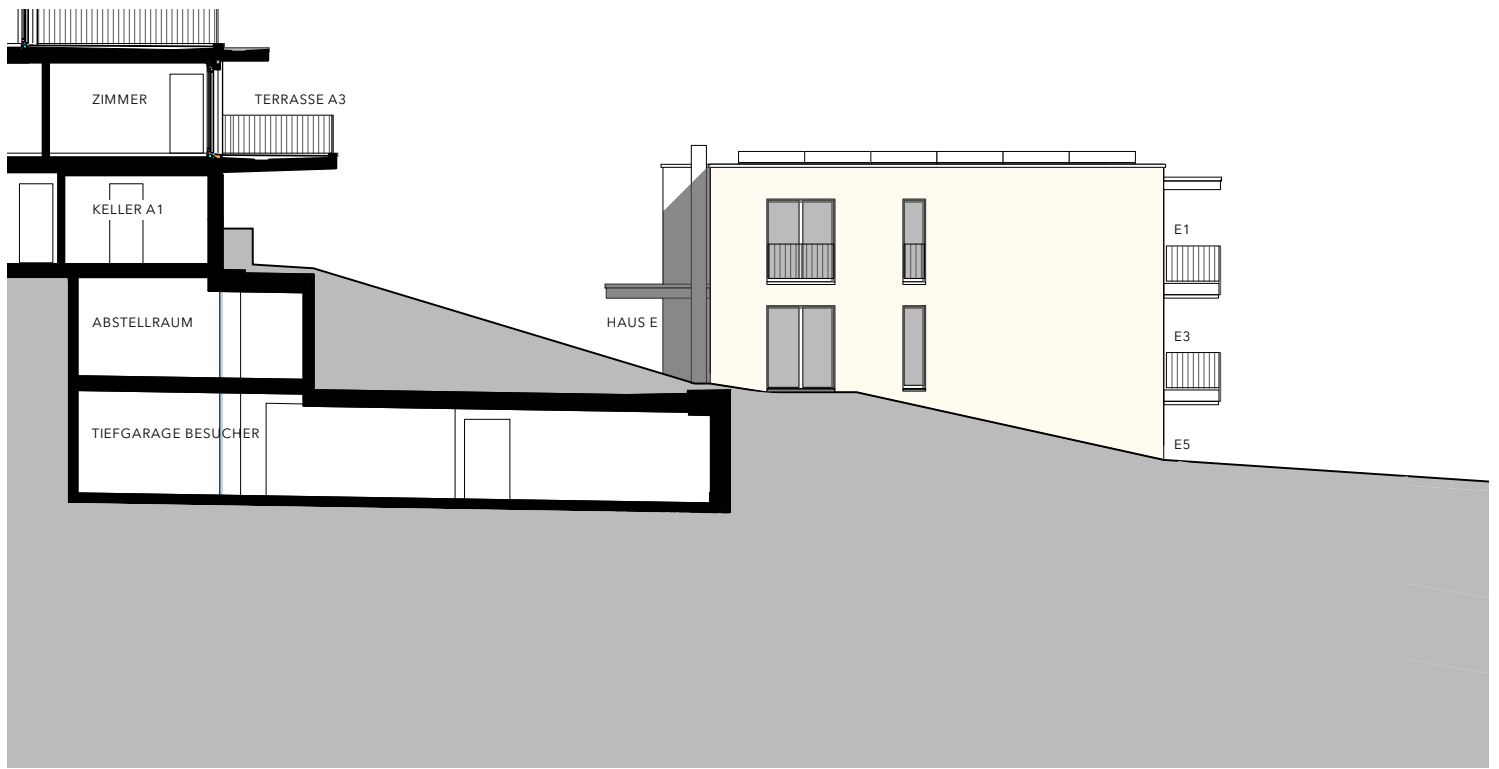




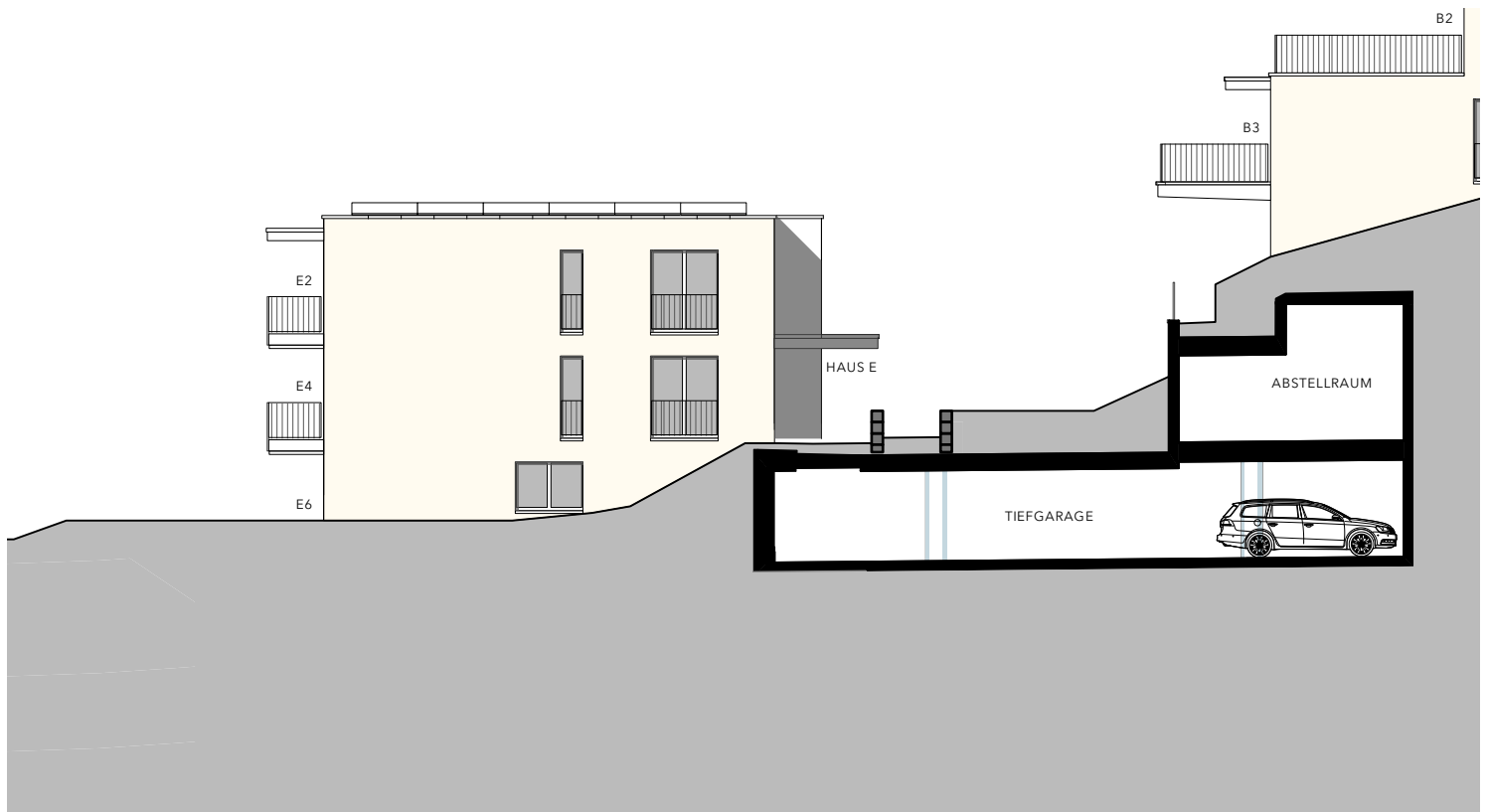
SÜD



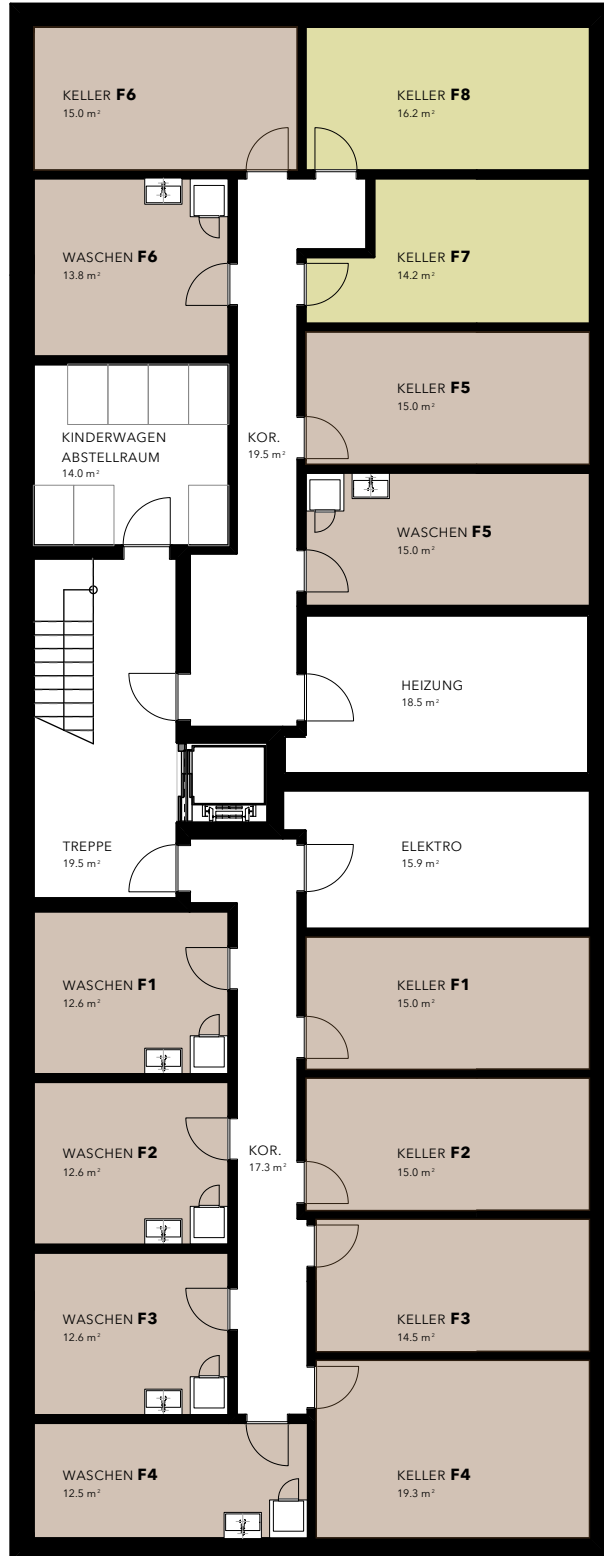
NORD



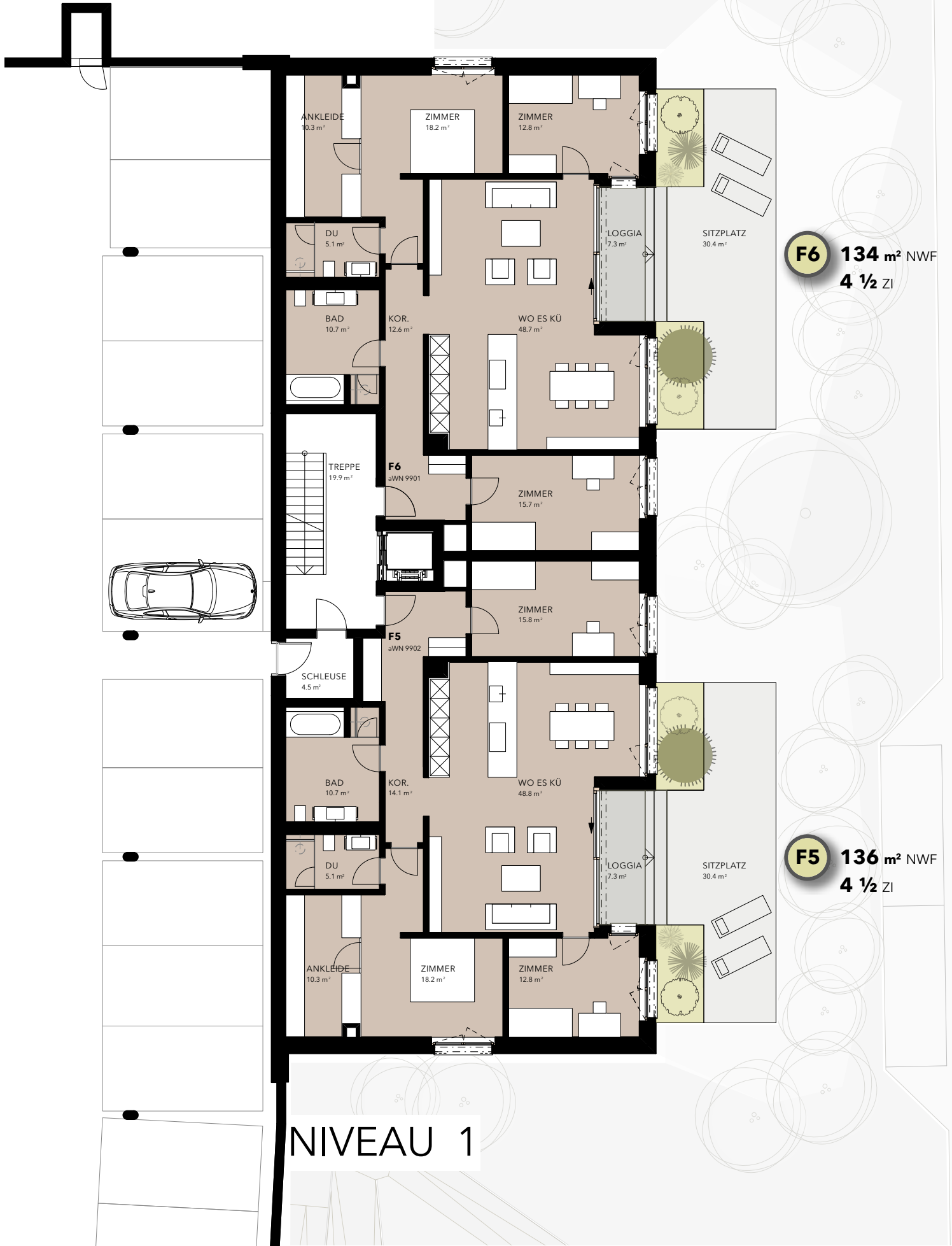
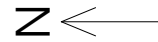
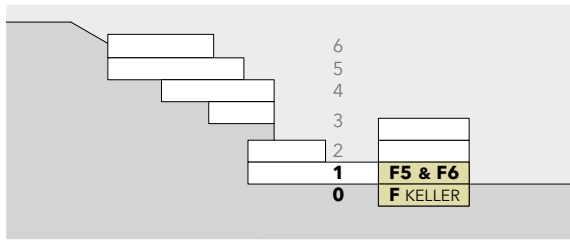
WEST



OST



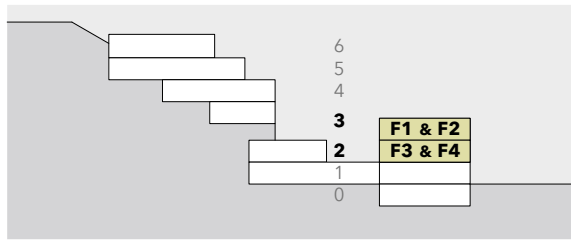
NIVEAU 0





F4 142⁵ m² NWF
5 ½ ZI

F3 143⁵ m² NWF
5 ½ ZI



F2 143⁵ m² NWF
5 ½ ZI

F1 143⁵ m² NWF
5 ½ ZI

NIVEAU 3

60 / 61

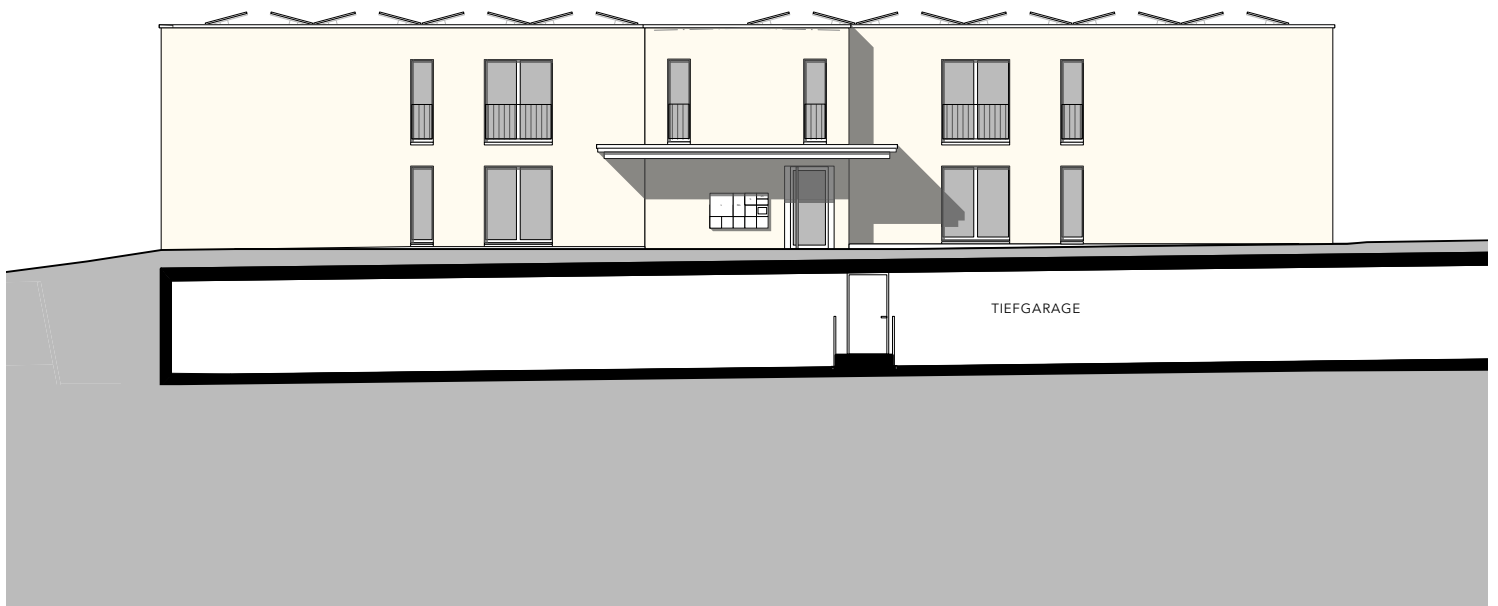
MEHRFAMILIENHAUS F



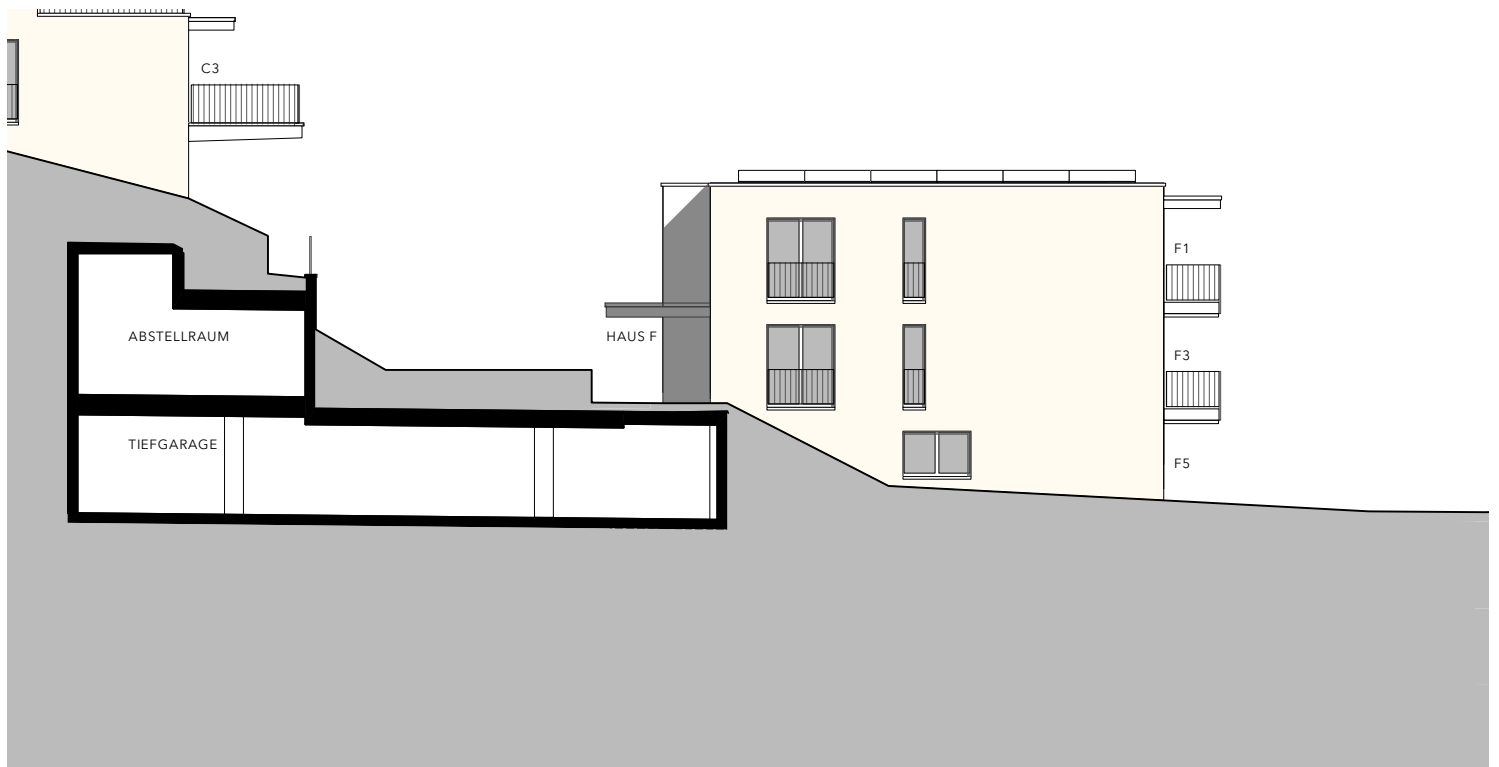




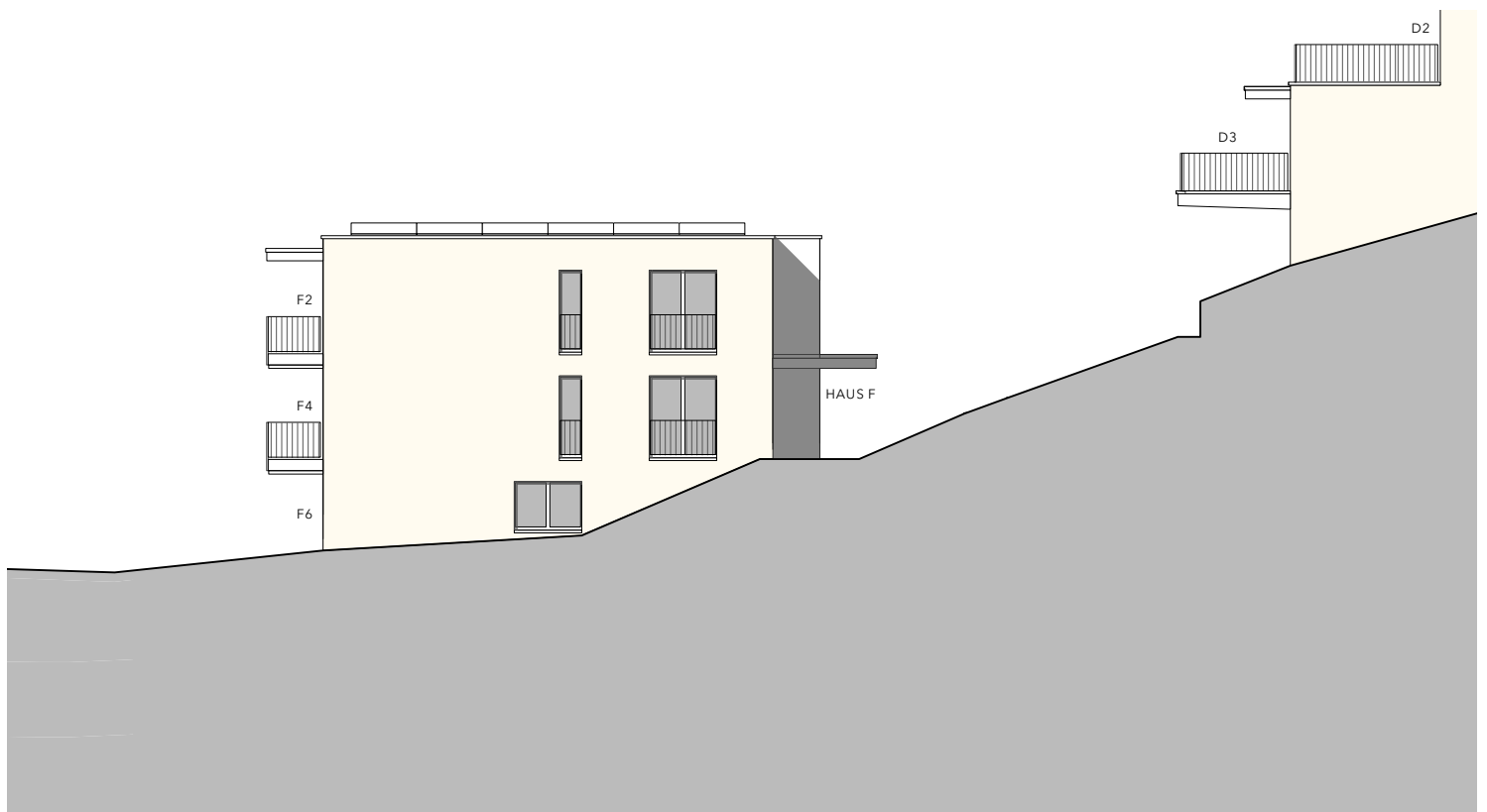
SÜD



NORD



WEST



OST

172 Baugrubensicherung

Die Baugrubensicherung wird nach dem Konzept des Geologen erstellt.

201 Baugrubenaushub

Der Humus wird abgetragen und zusammen mit dem Aushubmaterial auf die Deponie abgeführt.

211 Baumeisterarbeiten

Die Kanalisation wird nach den behördlichen Vorschriften im Trennsystem erstellt. Fundamentplatten, Decken und erdberührte Aussenwände werden in Stahlbeton erstellt. Die Aussenwände unter Terrain werden in Stahlbeton 25 cm erstellt und werden nach dem Konzept des Erstellers abgedichtet. Die Erdbebensicherung wird nach den Vorschriften ausgeführt. Das Fassadenmauerwerk besteht aus Backstein 15 cm und Stahlbeton. Die Innenwände der Wohnbereiche werden in Backstein 15 cm erstellt. Die Innenwände der Nebenräume im Untergeschoss werden in Kalksandstein 14.5 cm erstellt.

212 Montagebau in Beton

Die Innentreppen und Garagenstützen werden vorfabriziert.

221.1 Fenster, Fenstertüren

Es kommen einbrennlackierte Holz-Metall-Fenster mit zusätzlicher Überschlagsdichtung zum Einsatz. Bei den Sitzplätzen, Balkone und Terrassen werden Hebe-Schiebetüren eingebaut. Die Fenster weisen dreifache Wärmeschutzgläser mit

einem U-Wert gemäss Bauphysiker und den Anforderungen nach Minergie-P sowie dem notwendigen Schallschutz auf.

Käuferwunsch: Öffnungen können einbruchhemmend optimiert werden. Dies wird z.B. mit VSG-Gläsern und Sicherheitsbeschlägen erreicht.

221.5 Haustüre

Die Haustüren bei den Mehrfamilienhäuser und den Terrassenwohnungen sind aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen und werden mit einem 3-Punkt-Schloss ausgestattet. In der Türfüllung wird ein Glasausschnitt aus transparenter VSG-Isolierverglasung eingebaut. U-Wert gemäss Bauphysiker.

221.6 Garagentor in Gemeinschaftsgarage

Das automatische Garagentor wird aus verzinkten Stahlprofilen hergestellt. Das Tor lässt sich innen per Deckenradar und von aussen mit dem Handsender oder Schlüsselschalter bedienen. Pro Parkplatz ist ein Handsender vorgesehen.

222 Spenglerarbeiten

Alle Blecheinfassungen, Abdeckungen, An- und Abschlüsse werden nach dem Farbkonzept des Erstellers ausgeführt.

224.1 Flachdach und Balkone/Sitzplätze

Die Dächer, mit Betondecken im mehrseitigem Gefälle, werden als Warmdächer mit Dampfbremse, Wärmedämmung, 2-facher Abdichtung und Schutzschicht erstellt.



Bei den Balkon- und Terrassen-Nutzschichten werden Feinsteinzeugplatten im Format 60x60 cm auf Stelzlager mit Trittschallgummi verlegt. Bei den Sitzplätzen werden die Feinsteinzeugplatten auf Splittbeton verlegt.

Das Budget inklusive Unterbau und Nebenarbeiten beträgt fertig verlegt Fr. 70.-/m²

Käuferwunsch: Die Nutzschicht auf den Balkons und Terrassen können in anderen Formaten und Farben gewählt oder mit Holzdielen ausgebildet werden. Pflanzentröge bei den Terrassen, Balkone und Sitzplätzen.

225.3 Dichtigkeitskonzept (Weisse Wanne)

Die Nebenräume und Garage unter Terrain werden mit einem Abdichtungssystem "Weisse Wanne" in der entsprechenden Dichtigkeitsklasse nach dem Konzept des Erstellers ausgeführt.

226 Verputzte Wärmedämmung

Es wird eine verputzte Fassadenwärmedämmung nach Angaben des Bauphysiker und Minergie-P erstellt. Dämmung in Steinwolle 24 cm mit gestrichenem Deckputz und Biozidzusatz.

228.1 Lamellenstoren

Vor den Fenstern aller beheizten Räume über Terrain werden Aluminium Verbund-Raffstoren mit Elektromotoren montiert. Die Bedienung erfolgt per Zimmer über einen separaten Taster.

Käuferwunsch: Zentrale Steuerung aller Storen

228.3 Sonnenschutz

Es wird bei den Sitzplätzen, Balkons und Terrassen pro Wohnung eine motorisierte Markise erstellt. Alle Markisen können via Fernbedienung bedient werden. Die Farbe richtet sich nach dem Konzept des Erstellers.

Käuferwunsch: Bedienung per Smartphone oder Tablet, Windsensor, LED-Beleuchtung

230 Elektroanlagen

Die Hauptverteilung mit den digitalen ZEV-Zähler befindet sich im Untergeschoss. Die Unterverteilung mit den FI-Schutzschaltern befindet sich direkt in der jeweiligen Wohnung. Die Sonnerie mit Gong ist mit einer Videosprechstelle ausgestattet.

In den Nebenräumen und in der Tiefgarage werden die Elektroinstallationen als Aufputzmontage ausgeführt. Je eine Steckdose im Keller und im Waschraum ist vorhanden.

In der Tiefgarage wird ein Lademanagement mit Flachbandkabel für Elektroautos (exkl. optionale Wallbox und persönliche Anschlussleitung) installiert.

In den Wohnräumen wird die Elektroinstallation als Unterputzmontage ausgeführt. Im Entrée, Bad, Dusche, Küche und bei den Balkon- und Terrassenuntersichten werden LED-Deckenspots installiert.



In den restlichen Räumlichkeiten sind Lampenanschlüsse vorhanden. In den Zimmern befinden sich Schalter und Steckdose bei der Türe, sowie zwei weitere Dreifachsteckdosen mit einem geschalteten Anschluss.

Neben der Stromversorgung bietet eine Multimedia-Steckdose LAN, Internet und Telefonie. Der Vertragsabschluss mit einem Anbieter, dessen Modemlieferung und Installation ist Sache des Nutzers.

Im Wohnzimmer werden mindestens zwei Steckdosen platziert. Der TV-Empfang wird mit Kabelfernsehen oder den vorgesehenen Multimediasteckdosen gewährleistet. Leerrohre für ein optionales Dusch-WC in der Dusche und im Bad sind vorhanden.

Der Elektroplaner erstellt die Pläne für die Installationen in den Wohnungen, der Umgebung und der Garage.

Käuferwunsch:

Leerrohre für Lautsprecher und zusätzliche Beleuchtung können eingelegt werden. Ausbauwünsche von Wandleuchten, Bewegungsmelder. Die Licht- und Lamellenstorensteuerung können mit einem Installationsbus wie zum Beispiel mit „Wiser by Feller“ zentral oder mit einem App ein- und ausgeschaltet, respektive hoch- und heruntergefahren werden.

Weitere Funktionen wie der Ausbau der Parkplatz-Installation (Wallbox), KNX, USB-Ladesteckdosen, Bodendosen, dimmbare Beleuchtung und Sicherheitstechnik wie Brandschutz und Alarmanlage sind möglich und werden in Absprache mit der Käuferberatung formuliert.

239 Photovoltaikanlage

Auf den Flachdächer aller Häuser wird eine Photovoltaikanlage für die eigene Stromproduktion erstellt. Die Stromproduktion wird über den Hauptelektroanschluss zusammengefasst und quartalweise abgerechnet bzw. durch den Stromlieferanten jeweils der Überbauung gutgeschrieben.

242 Heizungsanlage

Es wird eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden erstellt. Die Wohnräume werden mit einer Niedertemperatur-Bodenheizung beheizt. Die Raumtemperaturen nach SIA sind

- Wohnräume 20° / Bäder 22°

- interne Abstellräume sind nicht beheizt
- alle Nebenräume sind nicht beheizt

Es ist der Abschluss eines Contractingvertrages mit einem Stromlieferanten vorgesehen. Der Heizungsplaner erstellt die Pläne für die Installationen. Im Sommer werden die Temperaturen mit dem Freecooling ca. 2-3 Grad in den Wohnräumen gesenkt. Die dem Gebäude durch die Kühlung entzogene Energie kann beim Freecooling wieder dem Erdreich zugeführt werden und regeneriert



das Erdreich nach dem Wärmeentzug durch die Heizperiode im Winter.

244 Lüftungsanlage

Die Wohnungen und Nebenräume werden mit einer Komfortlüftungsanlage mechanisch be- und entlüftet. Die benutzerfreundliche Steuerung der Komfortlüftung kann in den jeweiligen Wohnungen bedient werden. Sie bewirkt Einsparungen an Lüftungswärmeverlusten von gegen 85%. Bei dieser Technologie wird die Aussenluft nach Bedarf den einzelnen Räumen zugeführt. Die Abluftwärme wird mittels Wärmerückgewinnung der Zuluft wieder beigemischt. Enthalpie-tauscher (Feuchte-Rückgewinnung) sind in der Lüftungsanlage als Standard eingebaut. Die Garage ist nach den behördlichen Vorschriften mechanisch belüftet.

Der Lüftungsplaner erstellt die Pläne für die Installationen.

250 Sanitärinstallationen

Die Wasserinstallationen werden in korrosionsbeständigem Material ausgeführt. Die Ablaufleitungen sind in Kunststoffrohren erstellt. Alle Leitungen sind gegen Körperschall, Kondenswasser und Wärmeverlust gedämmt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in der gemeinsamen Heizzentrale.

Die Lieferung aller Apparate und Garnituren gemäss Offerte, erfolgt durch die Firma Sabag in Cham. Die Auswahl in der Basisofferte beinhaltet hochwertige Apparate, Garnituren und Einhebelmischer. In den Duschen sind Glastrennwände eingeplant. Bei den Terrassen und den Sitzplätzen der Mehrfamilienhäuser wird ein privates, frostsicheres Gartenventil erstellt. In der Küche werden Wasseranschlüsse für Geschirrspüler und Abwaschbecken erstellt.

Die Nasszellen werden mit einem Wand-WC mit Unterputz-Spülkasten ausgestattet und die begehbare Dusche wird gefliest und mit einer Ablaufrinne versehen. Das Bad wird zusätzlich zur Dusche mit einer Badewanne ausgestattet. Es werden Vorwand-Installationssysteme (GIS) der Geberit verwendet. Die Keramikapparate entsprechen den Farbenklassen 1 oder 2.

Gemäss Basisofferte Apparatelite.

Das Budget beträgt

netto pro Terrassenwohnung ca. Fr. 14'000.-

netto pro MFH-Wohnung ca. Fr. 12'500.-

Die begehbaren Duschen werden mit Duschtrennwänden aus transparentem Glas gemäss Basisausbau ausgestattet.

Das zusätzliche Badmöbelbudget wird unter dem Punkt "251 Badmöbel" aufgeführt.







Der Sanitärplaner erstellt die Pläne für die Installationen. Die detaillierten Nasszellenpläne werden vom Architekten ausgefertigt.

Käuferwunsch: Regenduschen ab Wandanschluss, Unterputzmischer und dessen zusätzlichen Montagen und Materialaufwendungen, Dusch-WC, Whirlpool-Badewannen, Nischen, Gartenventil auf Hauseingangsseite, Duschtrennwand „Timeless“ (weniger Tropfen und Kalk auf dem Glas) etc.

251 Badmöbel

Die Lieferung der Badmöbel erfolgt durch die Firma Talsee AG. Im Bad und Duschaum werden Keramikwaschtische mit hochwertigen Waschtischunterbauten in Struktur- oder Farblaminat sowie Spiegelschränke montiert.

Das Budget gemäss Basisofferte beträgt **netto** pro Wohnung ca. Fr. 11'000.-

Käuferwunsch: Unterputz-Spiegelschränke und Möbelinnenausstattungen, zusätzliche Hochschränke / Sideboards, Massivholzfronten, Coreanwaschtische.

252 Waschturm

Eine Waschmaschine V-Zug Adora V2000 und ein Wäschetrockner V-Zug Adora V2000 ist pro Wohnung als Waschturm vorgesehen. Die Geräte werden durch die MW Küchen AG geliefert.

Käuferwunsch:

Waschraummöbel nach Konzept der MW Küchen AG, Zusatzkosten wenn Waschmaschine und Tumbler nebeneinander installiert werden.

258 Kücheneinrichtung

Die vollwertige Küche inklusive Geräte wird von der MW Küchen AG geplant, geliefert und fertig montiert. Es handelt sich um das Euronorm Möbelprogramm „next125“. Die Detailpläne der Küche werden im Massstab 1:20 ausgefertigt.

Die Fronten sind gemäss aktueller Kollektion 19 mm bzw. 20 mm stark. Das Trägermaterial besteht aus einer hochwertigen 3-Schicht Holzwerkstoffplatte, aus MDF oder Massivholz. Die Möbelkorpusse sind standardmässig in den Farben quarzgrau oder lavaschwarz erhältlich. Schubladen und Auszüge sind mit neuester Technik „Blumotion“ Einzugs- und Dämpfungstechnik ausgestattet. Die vollverdeckte Führung läuft schwebeleicht, geräuscharm und ermöglicht Belastungen bis 50 kg mit zusätzlich 25% dynamischer Reserve.

Das hochwertige Boxsystem "Blum Legrabox" ist im Möbelprogramm „next125“ standardmässig erhältlich.

Die Abdeckungen und die Rückwände können in Granit, Quarzstein, Chromstahl, Glas oder Kunstharz ausgeführt werden.



Es sind Naturstein-Arbeitsplatten und Küchenfronten bis Preisklasse 3 berücksichtigt.

Es sind moderne Geräte wie Backofen und Combi-Steamer der Firma V-Zug AG und die revolutionäre, in elegantem Design kreierte Doppellösung "Bora Basic Induktion" mit Umluftdampfzug und Induktionskochfeld in einem Gerät kombiniert, vorgesehen.

Das Budget beträgt
netto pro Wohnung Fr. 35'000.-

Käuferwunsch: Ausstattung, Geräte- und Armaturenfabrikate, Spezieller Wasserhahn „Quooker“, Fronten, Abdeckungen, Griffe, in Abdeckung eingelassene Steckdosen, zusätzliche Wasser- und Elektrogeräteinstallationen usw. erfolgt nach individueller Beratung.

271 Gipserarbeiten

Auf die Innenwände wird Grundputz und Abrieb 1,5 mm als Deckputz aufgebracht. An den Decken wird Weissputz (glatte Oberfläche) appliziert. Der Weissputz und Abrieb werden weiss gestrichen.

Käuferwunsch: Eingelassene Vorhangschienen-Profile, andere Wand-Deckputze.

272.0 Metallbaufertigteile

Fensterbänke in Aluminium einbrennlackiert. Briefkastenanlagen mit Paketboxen nach Post-Norm. Die Farbe richtet sich nach dem Konzept des Erstellers.

272.2 Schlosserarbeiten

Alle Geländer werden als Staketengeländer aus Stahl, verzinkt und einbrennlackiert ausgeführt. Die Farbe und Konstruktion richtet sich nach dem Konzept des Erstellers.

273.0 Innentüren

Die Wohnungstüren der Mehrfamilienhäuser, mit einer Stärke von ~70 mm, weisen im Kern eine Dämmung auf. Sie sind mit Aluminiumblech verstärkt und die Deckblätter sind weiss kunstharzbelegt. Sie sind mit einem Treplan 3-Punkt-Schloss, Sicherheitsschliessblech und Türspion ausgestattet.

Die Zimmertüren aus Röhrenspan, mit einer Stärke von ~40 mm, sind weiss beschichtet.

Die Stahlzargen werden weiss gespritzt. Sie sind schwellenlos und weisen einen Bodenschlitz von bis zu 15 mm auf, welcher der Wohnungslüftung dient.

Bei den Nebenräumen werden je nach Anforderung Volltüren eingesetzt. Die Beschläge richten sich nach der Bemusterung des Erstellers. Die bemusterten Teile geben das Budget vor.

Käuferwunsch: Anpassungen in Art und Optik wie zum Beispiel verdeckte Bänder.

Statt Bodenschlitz kann eine Planet-Absenkdeckung mit Überströmöffnung eingebaut werden.



281 Unterlagsböden

In den Wohnräumen kommt schwimmender Zementunterlagsboden mit Trittschall- und Wärmedämmung zur Anwendung. In den Nebenräumen wird Zementüberzug eingebracht. Der Garagenboden wird mit Hartbeton versehen.

281.2 Bodenbeläge Parkett

In den Zimmern wird Parkett verlegt, nach freier Wahl des Käufers.

Das Budget beträgt **netto** 170.- Fr./m² und versteht sich "fertig verlegt" inklusive Sockel und allen Nebenarbeiten.

281.6 Bodenbeläge Platten

Das Treppenhaus wird mit Feinsteinzeugplatten belegt. Im Entrée, der Küche, dem Wohnbereich und in den Nasszellen werden Feinsteinzeugplatten verlegt.

Das Budget beträgt **netto** 170.- Fr./m² und versteht sich "fertig verlegt" inklusive Sockel und allen Nebenarbeiten.

Käuferwunsch: Andere Bodenbeläge, diverse Formate und Oberflächen stehen den Käufern zur Verfügung.

282.4 Wandbeläge Platten

In den Nasszellen werden Feinsteinzeugplatten bis Oberkante Türzarge verlegt. Die detaillierten Plattenpläne werden vom Architekten ausgefertigt.

Das Budget beträgt **netto** 170.- Fr./m² und versteht sich "fertig verlegt" inklusive Sockel und allen Nebenarbeiten.

285 Malerarbeiten

Die Weissputzdecken und abgeriebenen Wände der Wohnräume werden weiss gestrichen. Stahlzargen und Metallteile werden grundiert und weiss gespritzt. Die Fensterrahmen innen werden weiss gestrichen. Die Kellerwände und Decken werden weiss und die Böden grau mit einem 2-Komponenten-Anstrich gestrichen. In der Garage werden die Wände und Decken weiss gespritzt. Die Stützen und Innenecken werden farblich abgehoben.

Käuferwunsch: Farbige Wände, Tapeten, Textur, Art und Optik der wohnungsinternen Wände.

287 Baureinigung

In der Bauphase werden periodisch Grobreinigungen nach dem Ermessen der örtlichen Bauleitung durchgeführt. Vor der Hausübergabe wird eine Endreinigung vorgenommen. Die Garage wird besenrein übergeben.

420 Umgebungsarbeiten

Die Garagenzufahrt sowie die Hauszugänge werden in Asphalt ausgeführt. Die Nutzschiene der Sitzplätze werden mit Feinsteinzeugplatten 60/60 cm ausgeführt. Der Garten wird mit gebietsüblichen Arten bepflanzt und die Rasen- und Blumenflächen werden angesät. Die Umgebungsanlage wird nach dem Konzept des Landschaftsarchitekten und den Vorgaben der Gemeinde ausgeführt.

Das Budget inklusive Unterbau und Nebenarbeiten beträgt fertig verlegt Fr. 70.-/m²

Käuferwunsch: Die Nutzschiene auf den Terrassen und Balkonen können in anderen Formaten und Farben gewählt oder mit Holzdielen ausgebildet werden. Rasenroboter inkl. Installation.



Folgende Anmerkungen und Ergänzungen sind wichtig und entsprechen den gängigen Normen sowie der Regel der Baukunde.

200 Installationen

Es sind keine Unterputzinstallationen in den Gebäudewänden gestattet, um zwischen den Wohneinheiten eine gute Schalldämmung zu gewährleisten. Einzelne Leitungen mit minimalem Querschnitt sind nur gestattet, sofern vom Akustiker zugelassen. Dem Ersteller ist es gestattet Versorgungsleitungen im Untergeschoss bei den Vorplätzen, Korridoren, Kellern, Aufputz oder offen zu montieren. Der Käufer hat kein Wahlrecht zur Ausführung der haustechnischen Anlagen und Installationen.

221.1 Kondensat auf dem Fenster-Isolierglas

Innenseite

Schwitzwasserbildung im Randbereich von Isoliergläsern kommt sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungen häufig vor. Dies stellt keinen Mangel dar. Mangelnde Luftkonvektion, Vorhänge, tiefe Fensterleibungen, Pflanzen und tiefe Vorlauftemperaturen bei Bodenheizungen begünstigen die Kondensatbildung.

Regelmässiges Stosslüften fördert die Luftkonvektion und reduziert die Feuchtigkeit in der Raumluft.

Aussenseite

Je besser ein Bauteil die Wärme dämmt, umso grösser ist der Temperaturunterschied zwischen innen und aussen. Bei einem hochwärmedämmenden Fenster-Isolierglas ist die innere Oberflächentemperatur ähnlich der Raumtemperatur und die äussere weicht nur wenig von der Aussentemperatur ab. Bei kalter Witterung, verbunden mit hoher Luftfeuchtigkeit (z.B. Nebelwetter), kann sich dies zeitweilig auf die kalte Aussenscheibe niederschlagen. Dies ist ein physikalisches Phänomen und stellt keinen Mangel dar. Es unterstreicht lediglich den guten U-Wert (Wärmedämmung) des Isolierglases. Die Kondensatanfälligkeit lässt sich durch Schliessen der Storen in kalten/klaaren Nächten vermindern.

225 Dichtungen und Dämmungen

Je nach Wetterbedingungen und Lüftungsverhalten kann sich in den Garagen- und Kellerräumen Kondenswasser bilden. Dies ist eine witterungs- und physikalisch bedingte Erscheinung und stellt kein Baumangel dar.

Kittfugen bei Bodenbelägen über schwimmenden Unterlagsböden mit Bodenheizung sollten erst nach zwei Jahren erstellt werden, sobald die ersten normalen Setzungen und Spannungen abgeklungen sind. Aus hygienischen und ästhetischen Gründen werden diese trotzdem ausgeführt. Auf Kittfugen wird keine Garantie gewährt. Sie sind vom Benutzer jährlich zu kontrollieren und zu seinen Lasten zu unterhalten.

228 Sonnenstoren

Die elektrischen Markisen werden durch den Ersteller bestimmt, die Platzierung und Farbe erfolgt nach dem allgemeinen Konzept des Erstellers. Feste Pergolas sind nicht zugelassen.

271 Gipserarbeiten

Alle Übergänge von Wand zu Decke, in den Ecken von Wand zu Wand sowie Anschlüsse an Fremdbauteile (wie z.B. Fenster) werden mit einem „Schwedenschnitt“ (sichtbare Fuge im Verputz) ausgeführt. Kleine Haarrisse können entstehen und stellen keinen Baumangel dar.

273 Allgemeine Schreinerarbeiten

Optional können Einbauschränke mit unseren Partnern Alpnach Norm-Schränkelemente AG in Ebmatingen oder Auf & Zu GmbH in Dintikon in Planung mit dem Architekten eingebaut werden.

Käuferwunsch: Vorhangbretter oder Schienen in Weissputz eingelassen können bestellt werden.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

Applizierte fugenlose Bodenbeläge sind auf schwimmenden Unterlagsböden ungeeignet und aufgrund der gültigen SIA-Normen nicht zu empfehlen. Jegliche Garantie und Haftung für fugenlose Bodenbeläge wird abgelehnt.

281.2 Bodenbeläge in Holz

Parkettböden, Holz ist ein Naturprodukt. Einzelne Farb- und Strukturunterschiede sind zu akzeptieren. Verastelungen je nach Holzart gehören zum Erscheinungsbild. Jegliche Garantie und Haftung bei Parkett in Nasszellen, Badelandschaften in Schlafzimmer oder Küchen (Geschirrspüler, Abwaschbecken, Kochen) wird abgelehnt bzw. ausgeschlossen.

281.4 Boden- und Wandbeläge aus Naturstein

Natursteine haben starke Farb- und Strukturunterschiede. Sie können poröse sein und bedingen teilweise spezielle Oberflächenbehandlungen. Generell sind Natursteinbeläge problematisch und nicht empfehlenswert.

421 Umgebungsarbeiten

Die Umgebungsgestaltung wird durch den Ersteller festgelegt. Im Bereich von Auffüllungen, welche 1 Meter übersteigen, fallen Terrainenkungen nicht unter Garantie. Ersatz oder Sanierungen inklusive Folgearbeiten (Sitzplätze, Wege, usw.) sind wegbedungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Vermerk einer rollstuhlgängigen Überbauung ausschliesslich auf den Zugang zur Wohneinheit bezieht. Die Gartenanlage ist nicht eingeschlossen.

Budgetpositionen

Eine Budgetposition wird so definiert, dass der Budgetbetrag einer Position oder die Fläche multipliziert mit dem Betrag pro Quadratmeter als Summe und die Offerte des ausführenden Unternehmers gegenübergestellt werden. Mehr- oder Minderkosten werden offen abgerechnet.

In der Budgetsumme sind sämtliche Arbeiten eingerechnet, welche zur Vervollständigung des beschriebenen Werkteils ausgeführt werden müssen. Bei Bodenbelägen sind dies beispielsweise folgende Arbeiten:

- Abdeckerarbeiten
- Vorbereitungsarbeiten

- schleifen des Unterlagsbodens
- erstellen von Kittfugen zu den Wänden
- Sockelmontage entlang der Wände
- einsetzen von Schlüterschienen

Die Budgetpreise verstehen sich netto inklusive 8.1% Mehrwertsteuer (Stand 01. Januar 2024).

Käuferwünsche gehen über den Lieferumfang hinaus. Ihre Realisierung hat Zusatzkosten in Planung, Überwachung und Lieferung zur Folge.

Visualisierungen/Bilder

Die Bilder dienen nicht zur Ermittlung der definitiven Ausstattung, Farbgebung oder baulichen Ausführungen und zeigen z.T. mögliche, optionale Ausbauten auf.

Gewährleistung

Sollten Kratzer an Fenstern festgestellt werden sind diese nach den Normen der SIGAB zu beurteilen, um festzustellen, ob es sich tatsächlich um einen Mangel handelt. Insbesondere hat die Beurteilung tagsüber bei bedecktem Himmel zu erfolgen und der Sichtabstand zur Beurteilung muss 3 m betragen. Befindet sich ein Kratzer im Gesichtsfeld und ist dieser gut feststellbar gilt er als Mangel, ansonsten ist er zu tolerieren.

Feine Kratzer in Chromstahl-Küchenbecken und Abdeckungen können schon bei der Baureinigung entstehen und gelten nicht als Mangel, da Kratzspuren in solchen Becken und Abdeckungen als normal gelten und zu tolerieren sind.

Struktur und Farbdifferenzen sowie allfällig kleinere Putzretuschen und Unebenheiten, vereinzelte feine «Hickli» in Weissputzwänden sowie Parkettböden können anlässlich der Fertigstellungsarbeiten entstehen und gelten grundsätzlich nicht als Mangel.

Nach Ingebrauchnahme des Kaufobjektes können keine optischen Mängel wie Kratzer, Hickli, Unebenheiten etc. mehr als Mängel gemeldet werden. Es gilt hier die Regelung der SIA Norm 118 (2013), Artikel 163.



Minergie-P

Minergie-P bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten und genügt maximalen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie. Die Minergie - Kennzahl für Wärme beträgt im Minergie-P Standard 50 kWh/m² pro Jahr. Ein Haus mit dem Label „Minergie-P“ verbraucht viel weniger Heizenergie als ein herkömmliches Haus. Auf der Zeitachse zeigt sich, dass mit der gleichen Energie das Minergie-P Haus sehr viel länger beheizt werden kann.

Gebäudehülle

Minergie-P ist das Label mit der besten Gebäudehülle, maximaler Wärmedämmung und Luftdichtigkeit. Bei einem Kelvin Temperaturunterschied fließen durch einen Quadratmeter Wand ungefähr 0.10 Watt Wärme ab. Die Luftdichtigkeit wird nach den amtlichen Anforderungen mittels Blowerdoor-Messverfahren geprüft.

Energetische Gebäudestandards

Der Wärmebedarf eines Gebäudes hängt von der Qualität der Gebäudehülle ab. Wichtige Einflussgrößen sind:

- Kompakte Gebäudeform
- Hohe Wärmedämmeigenschaft der Bauteile
- Vermeidung von Wärmebrücken
- Passive Sonnenenergienutzung (Grösse, Ausrichtung und Verschattung der Fenster)

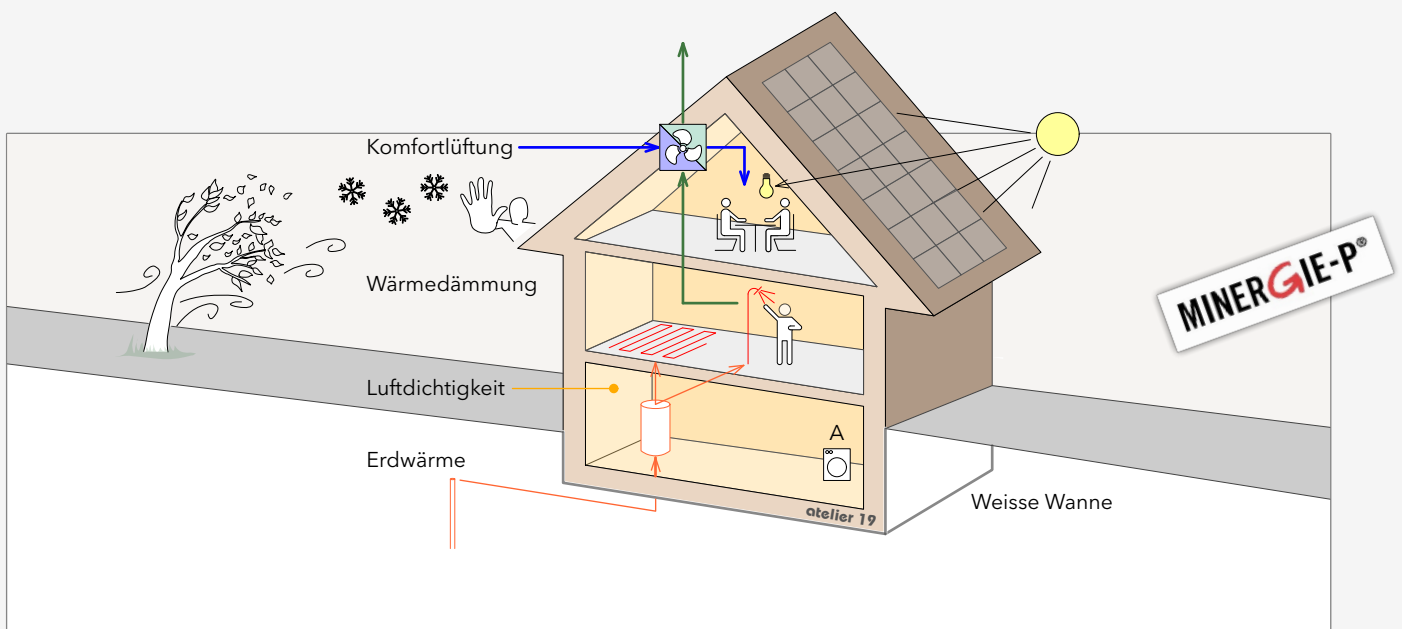
Wie hoch der daraus effektiv resultierende Energieverbrauch ist, hängt letztlich vom Nutzerverhalten ab. Mit dem GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) können die Effizienz der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz beurteilt werden.

Lüftung

In einem Minergie-P Haus schlafen Sie wie bei offenem Fenster. Der Unterschied zu herkömmlichen Häusern: Die Frischluft ist warm. 85 % der Wärme wird mit Plattenwärmetauscher aus der Abluft zurückgewonnen. Wenn es aussen sehr kalt ist, wird die Frischluft zusätzlich aufgeheizt, damit die eingeblasene Frischluft nie unter 17° C fällt. Zum Verbessern des Wohlbefindens in den Wintermonaten ist eine Feuchte-Rückgewinnung (Enthalpietauscher) eingebaut.

Photovoltaik Anlage

Das Dach des Hauses ist die Fläche um Strom zu gewinnen. Dieser Strom steht den Verbrauchern im Haus zur Verfügung. So können die Stromkosten reduziert werden. Fällt Strom an, ohne dass ein Bedarf vorliegt, wird er ins allgemeine Netz eingespeisen. Nach Minergie-P sind 10 Watt Leistung pro Quadratmeter beheizter Bruttogeschossfläche gefordert.





Der Bauträger und Realisierer

Atelier 19 Immobilien AG
Wädenswilerstrasse 13
8824 Schönenberg

Tel 044 711 70 11
info@atelier19.ch

Der Architekt

Atelier 19 Architekturbüro AG
Wädenswilerstrasse 13
8824 Schönenberg

Tel 044 711 70 11
info@atelier19.ch