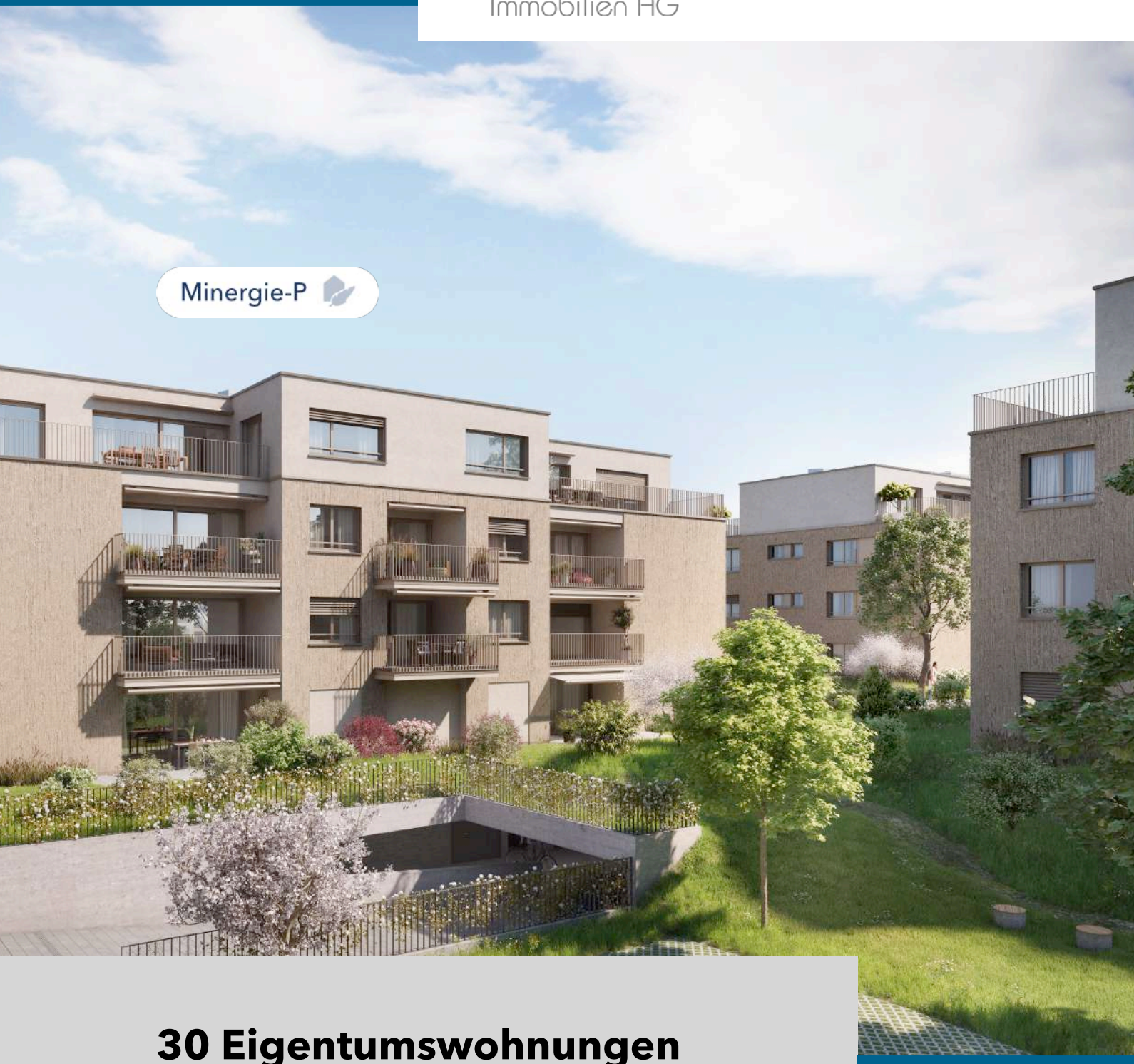
atelier 19
Immobilien AG



30 Eigentumswohnungen

Grossacherstrasse
8634 Hombrechtikon



INHALTSVERZEICHNIS

Hombrechtikon	4
Ortsplan	5
Konzept	6
Umgebungsplan	7
Tiefgarage	8
Haus A	9 - 17
Haus B	18 - 27
Haus C	28 - 37
Aussenvisualisierung	38 - 39
Baubeschrieb	40 - 51
Minergie-P zertifiziert	53
Aussenvisualisierung	54 - 55
Kontaktdaten	56

Juni 2026



HOMBRECHTIKON

Hombrechtikon liegt oberhalb des rechten Zürichseeufers im Zürcher Oberland und verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt Zürich und Rapperswil.
Die Gemeinde erstreckt sich über mehrere Weiler und Ortsteile und bietet dadurch eine aufgelockerte, ländlich geprägte Siedlungsstruktur mit viel Privatsphäre.
Aufgrund der attraktiven Lage zwischen See und Hügellandschaft sowie der guten Erreichbarkeit wächst die Einwohnerzahl kontinuierlich. Rund 9'000 Einwohnerinnen und Einwohner schätzen die hohe Lebensqualität und die ruhige Umgebung mit gleichzeitig guter Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren der Region.

Die Landschaft rund um Hombrechtikon ist geprägt von Landwirtschaftsflächen, Wiesen, Wäldern und geschützten Naturgebieten wie dem Lützelsee. Dieses Naherholungsgebiet ist besonders bei Spaziergängern, Velofahrern und Naturliebhabern beliebt. Von verschiedenen Anhöhen aus geniesst man zudem eine schöne Aussicht auf den Zürichsee und die Alpen.

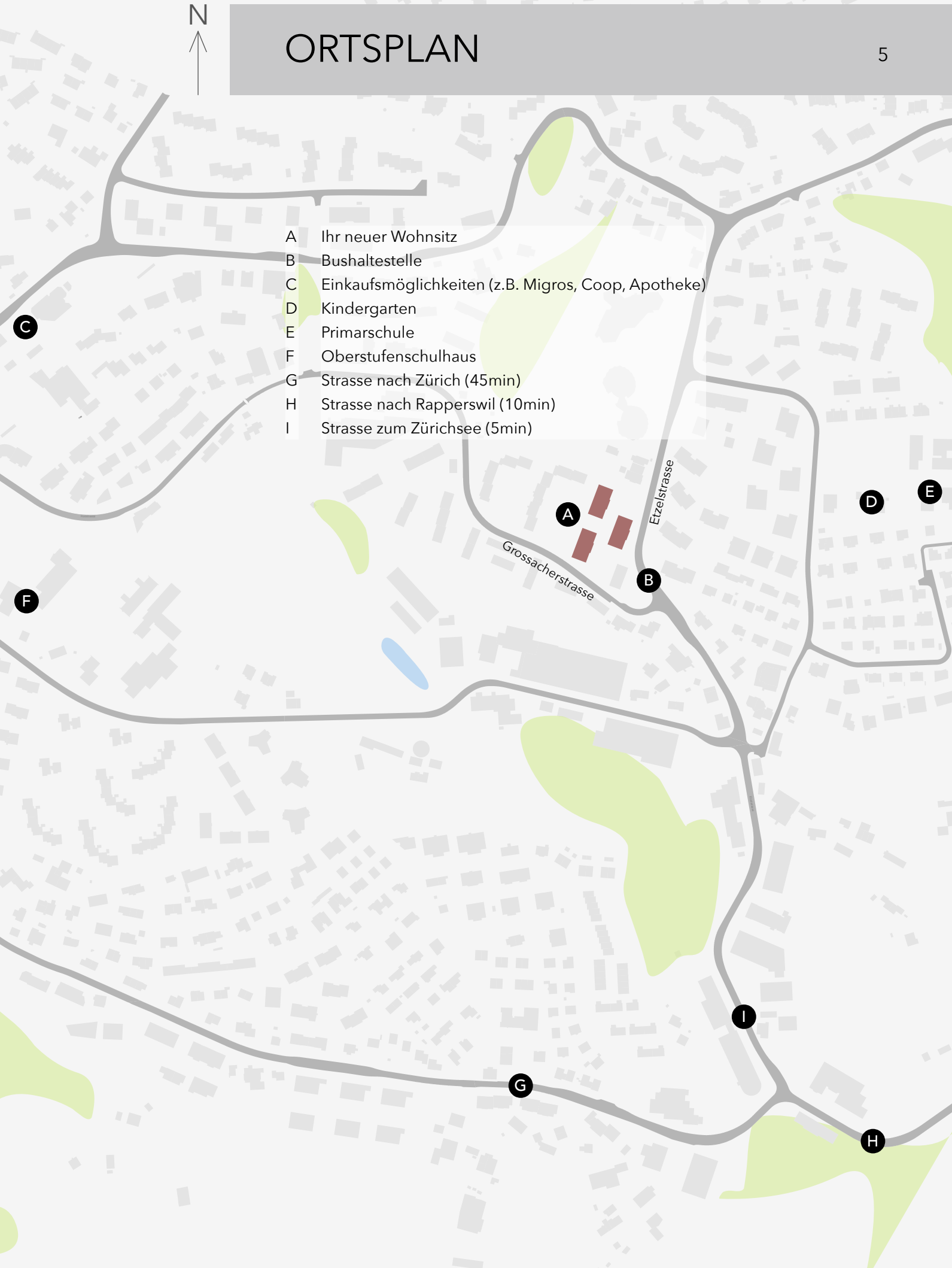
Der Steuerfuss der Gemeinde Hombrechtikon liegt bei rund 113 % (2026) und bewegt sich damit im mittleren Bereich des Kantons Zürich.

Die Versorgung mit Alltagsbedarf ist gut sichergestellt. Im Dorfzentrum sowie in den umliegenden Ortsteilen befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants und kleinere Gewerbebetriebe. Ergänzt wird das Angebot durch Hofläden mit regionalen Produkten.
Die medizinische Grundversorgung wird durch Arztpraxen, Zahnarztpraxen sowie weitere Gesundheitsdienstleister in der Gemeinde und den Nachbarorten gewährleistet. Im Jahr 2030 wird voraussichtlich sogar ein neues Dorfzentrum erbaut. Die Bushaltestelle Grossacher ist in 2 Gehminuten erreichbar, der Bahnhof Feldbach in nur 7 Minuten mit dem Fahrrad. Von dort bestehen regelmässige Verbindungen Richtung Zürich. Die Fahrzeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie auch mit dem Auto in die Stadt Zürich betragen rund 45 Minuten.

Hombrechtikon bietet zudem ein aktives Vereinsleben sowie diverse Freizeitmöglichkeiten in der Natur und am nahegelegenen Zürichsee. Schulen vom Kindergarten bis hin zur Oberstufe und Betreuungseinrichtungen sind in der Gemeinde vorhanden und machen den Ort besonders für Familien attraktiv.



ORTSPLAN


N
A Ihr neuer Wohnsitz
B Bushaltestelle
C Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Migros, Coop, Apotheke)
D Kindergarten
E Primarschule
F Oberstufenschulhaus
G Strasse nach Zürich (45min)
H Strasse nach Rapperswil (10min)
I Strasse zum Zürichsee (5min)
Etzelstrasse
Grossacherstrasse

KONZEPT

Das ca. 4'720 m² grosse Grundstück liegt zwischen der Etzelstrasse und der Grossacherstrasse in einem Wohnquartier. Die ruhige Lage bietet eine hohe Lebensqualität und ist stark von der umliegenden Natur geprägt.

Das Bebauungskonzept sieht für die drei Gebäude eine einheitliche, kubische Form mit Flachdach vor. Durch die Positionierung des dritten, vorgelagerten Mehrfamilienhauses entsteht ein grosszügiger, zentraler Freiraum. So beziehen die Wohnungen ihre Qualität sowohl aus dem direkten Bezug zum Grünraum als auch aus dem räumlichen Weitblick. Die Stellung der Gebäude, die Gestaltung der Freiräume und die Organisation der Wohnungen fördern das gemeinschaftliche Zusammenleben in der Überbauung und ermöglichen gleichzeitig privaten Rückzug. Die Fassaden zeichnen sich durch eine regelmässige Fensteranordnung aus, die eine ruhige und harmonische Wirkung erzeugen.

Es entstehen 30 moderne Eigentumswohnungen mit innovativen Familienwohnungen sowie optimal organisierten Kleinwohnungen für Alleinstehende oder Paare. Alle Wohnungen verfügen über ein praktisches Reduit mit Waschturm sowie einem separaten Kellerraum. Zu allen Erdgeschosswohnungen gehören eine privat nutzbare Rasenfläche sowie ein Keller mit Zugang über das Treppenhaus und dem Sitzplatz.

Die Begegnungszonen sind in die Umgebung eingebunden und über hindernisfreie Zugänge gut erreichbar. Heimische Sträucher in unterschiedlichen Höhen bieten Sichtschutz für die Privatbereiche und schaffen eine klare Abgrenzung zum öffentlichen Raum.
Die gedeckten Hauszugänge mit Briefkasten- und Paketboxanlage sind zentral auf der Westseite der Gebäude platziert. Alle Wohnungen sind sowohl von der Tiefgarage als auch von der Grossacherstrasse barrierefrei mit einem Lift zugänglich und entsprechen dem Konzept des hindernisfreien Wohnungsbau. Die Bewohner der Überbauung gelangen von der Grossacherstrasse zur Garageneinfahrt und parkieren ihre Fahrzeuge in der gemeinsamen Tiefgarage, die 62 Parkplätze sowie 9 Besucherparkplätze umfasst. Insgesamt werden 112 Veloparkplätze in der Tiefgarage erstellt.

Die Gebäude werden nach Minergie-P erstellt und zertifiziert. Die Warmwassererzeugung und Beheizung erfolgt über umweltfreundliche Erdwärmepumpenheizungen pro Haus. Während Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern zum grössten Teil die Stromproduktion übernehmen. Zudem verfügen die Wohnungen über eine kontrollierte Lüftung.



UMGEBUNGSPLAN

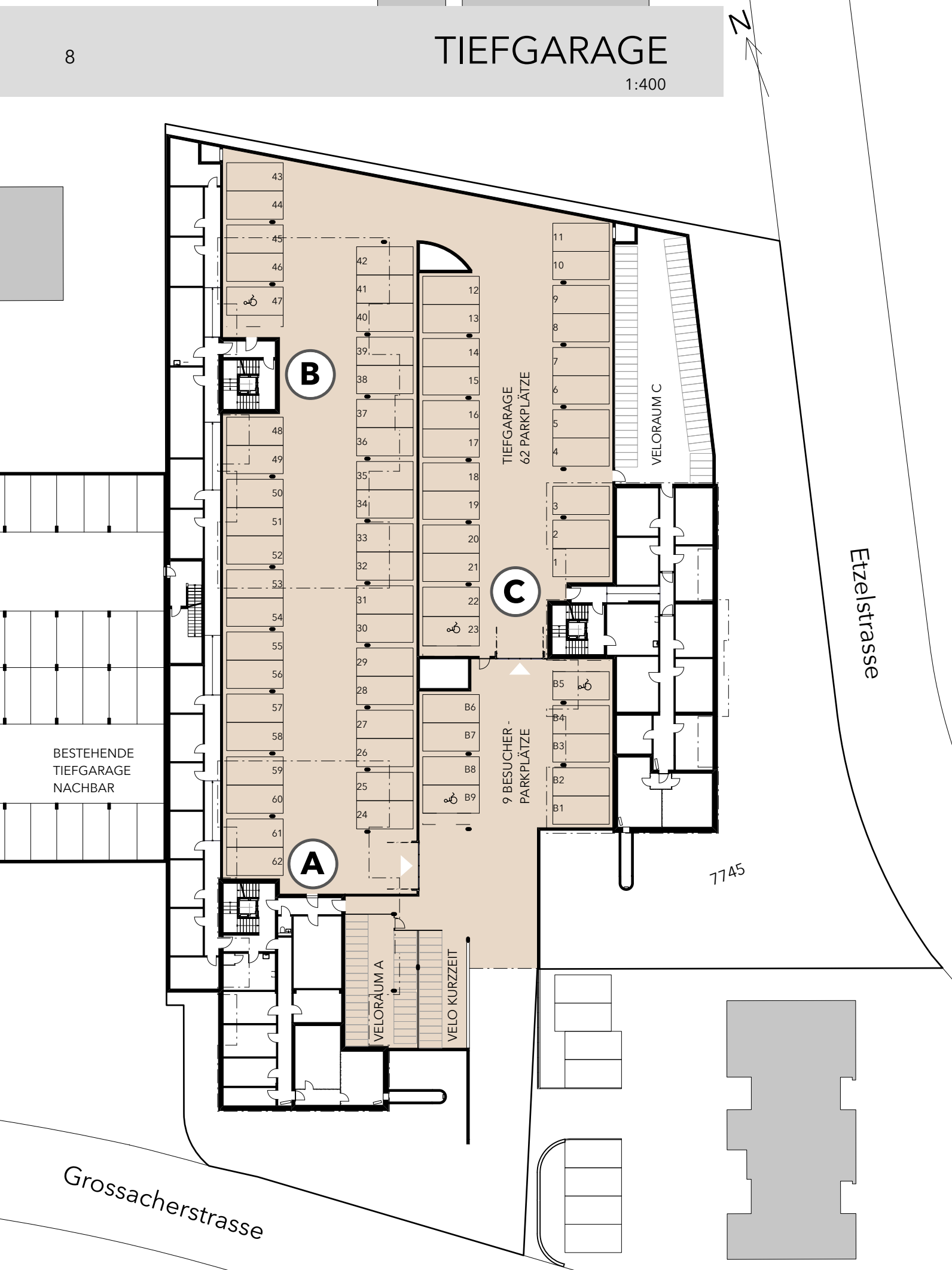
1:500



8

TIEFGARAGE

1:400



HAUS A, KELLERGESCHOSS

1:150



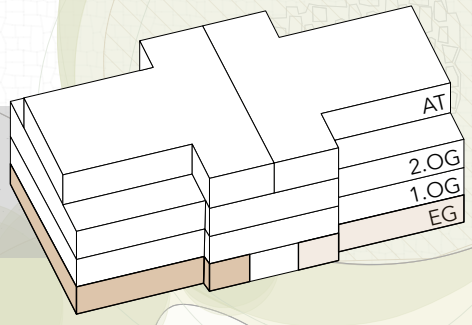
GARTENWOHNUNG





HAUS A, ERDGESCHOSS

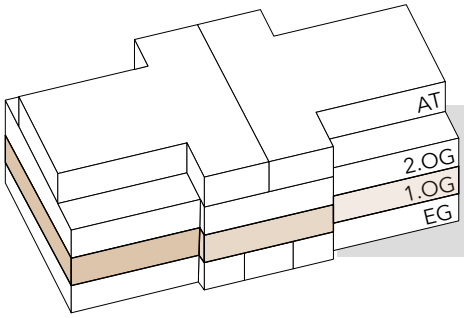
1:150





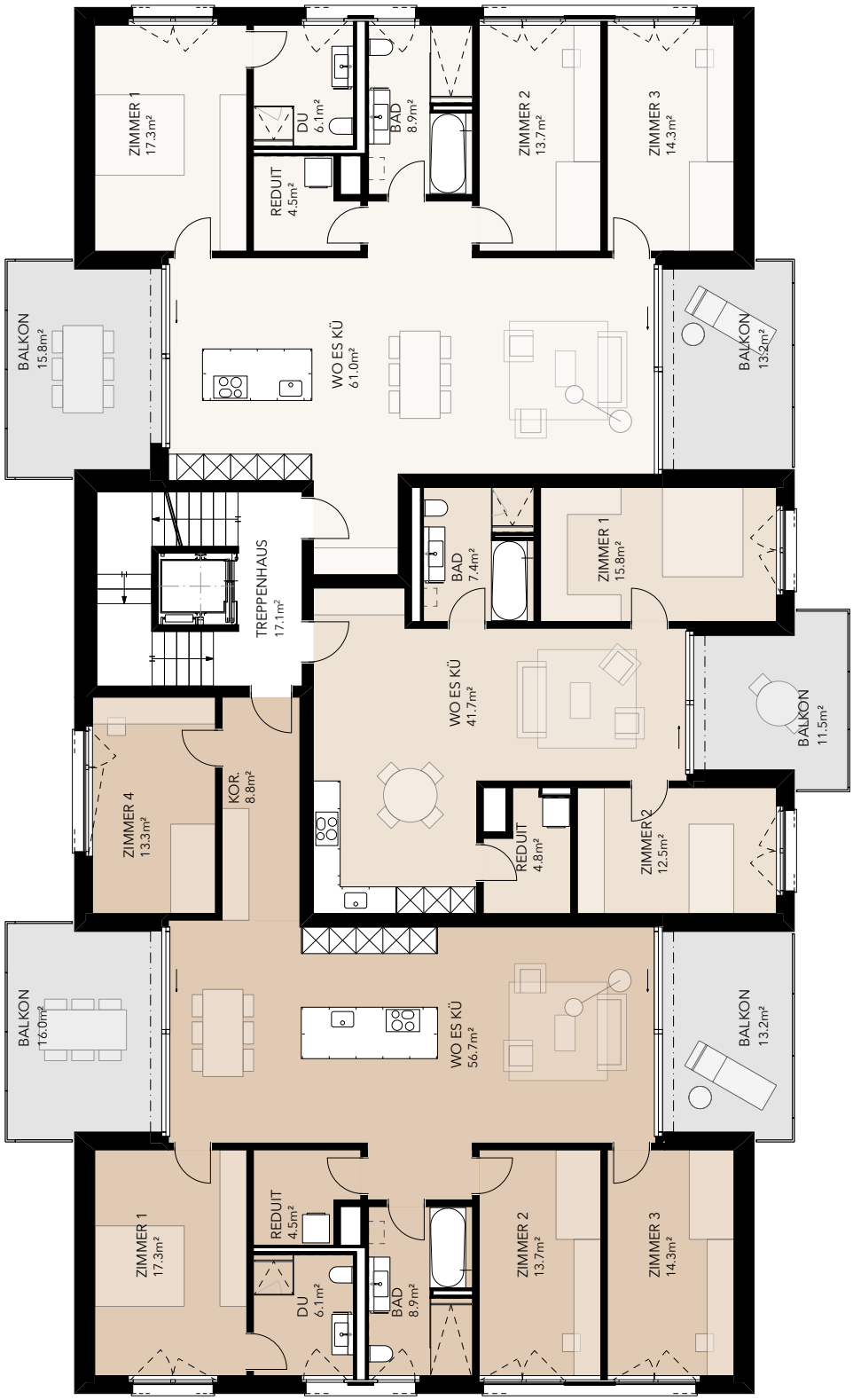
A10 4 ½ ZI
126m²

A9 4 ½ ZI
126⁵m²



HAUS A, 1. OBERGESCHOSS

1:150



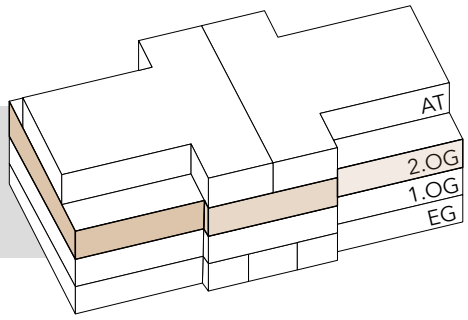
A8 4 ½ ZI
126m²

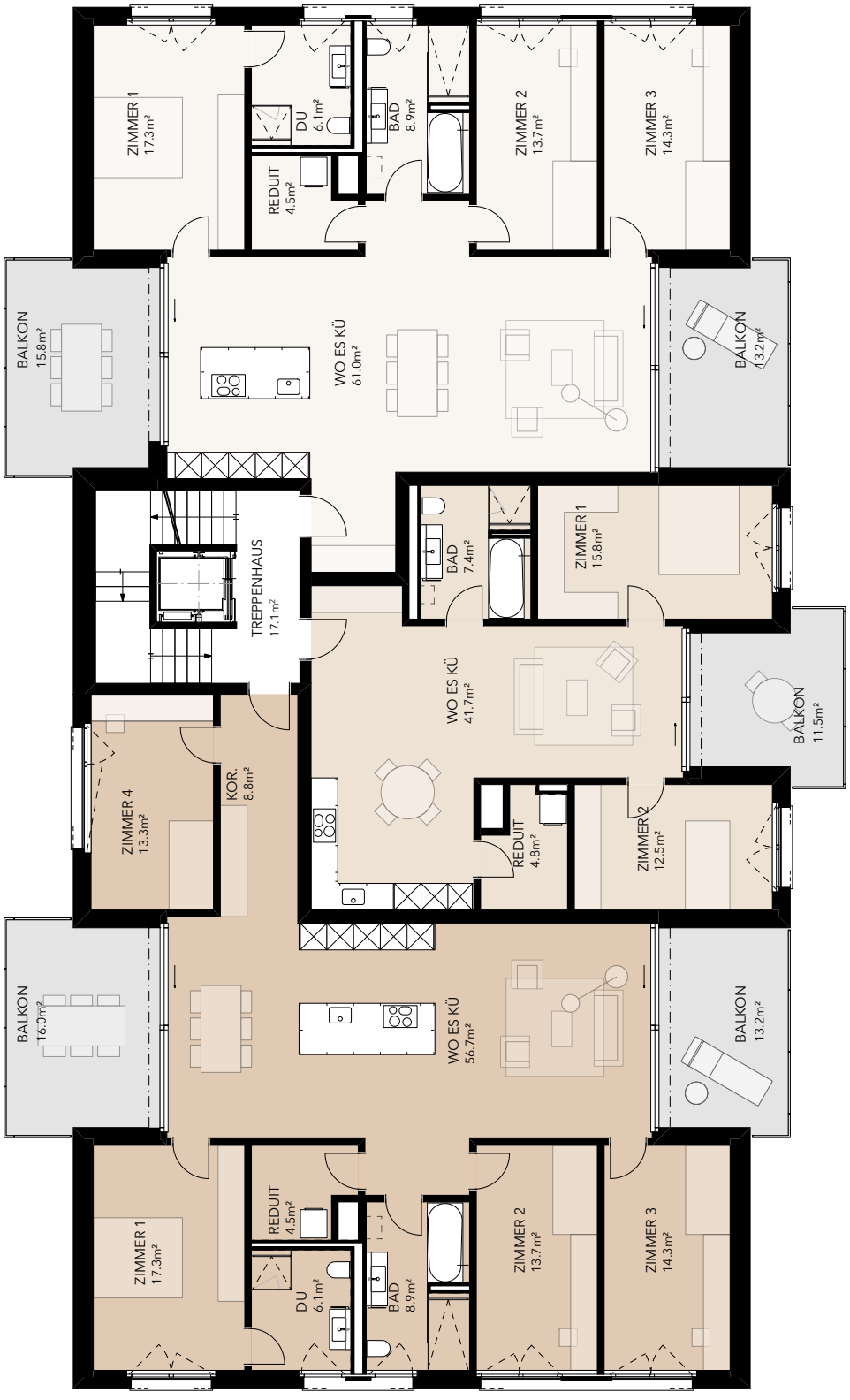
A7 3 ½ ZI
82m²

A6 5 ½ ZI
143⁵m²

HAUS A, 2. OBERGESCHOSS

1:150

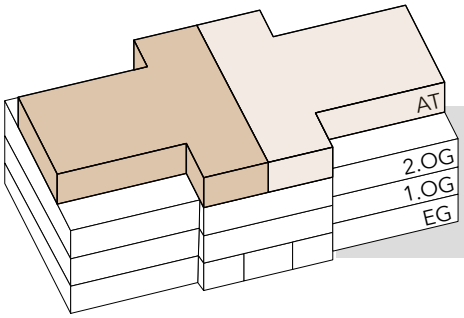




A5 4 ½ ZI
126m²

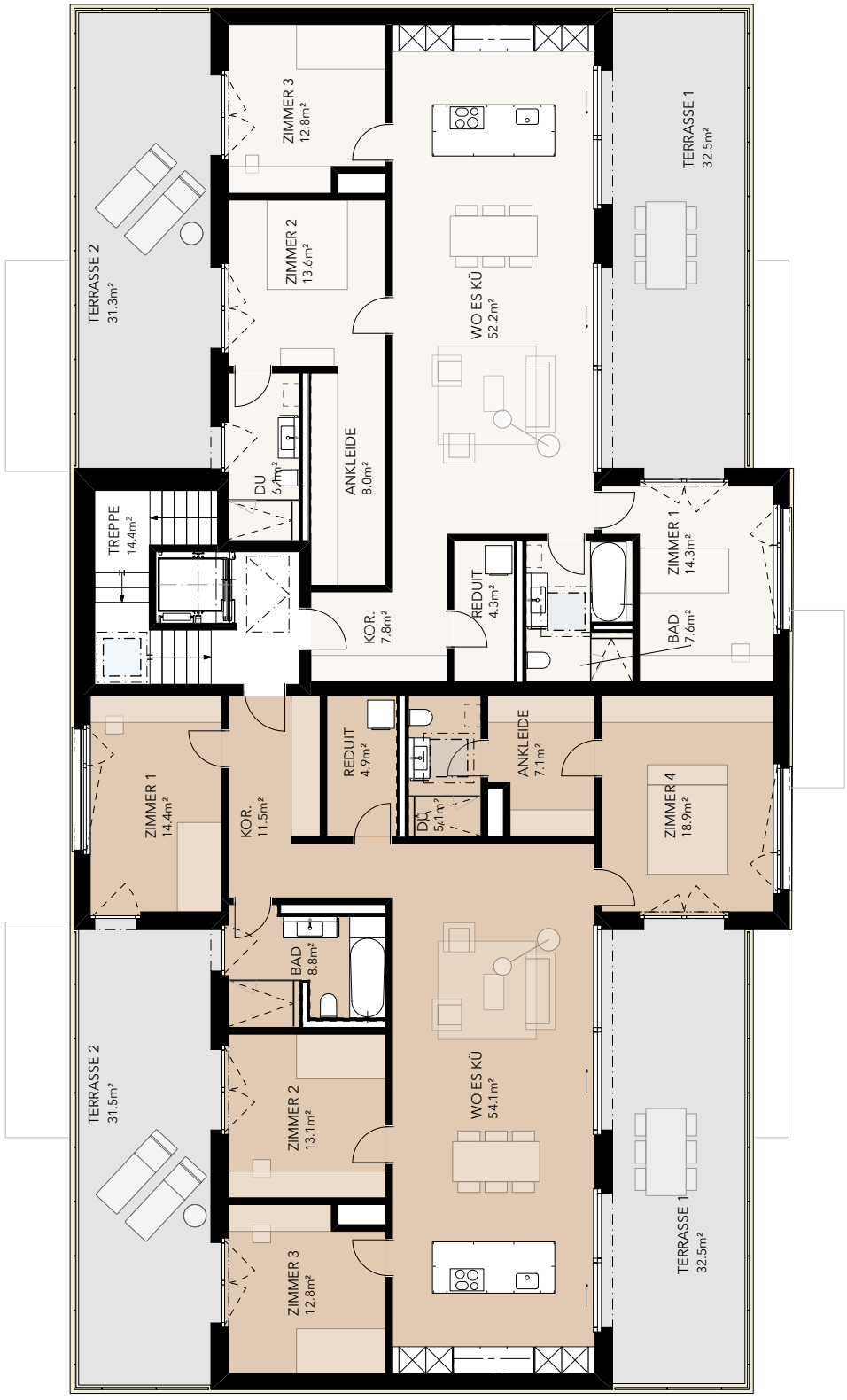
A4 3 ½ ZI
82m²

A3 5 ½ ZI
143⁵m²



HAUS A, ATTIKAGESCHOSS

1:150



A2 4 ½ ZI
126^{5} m²

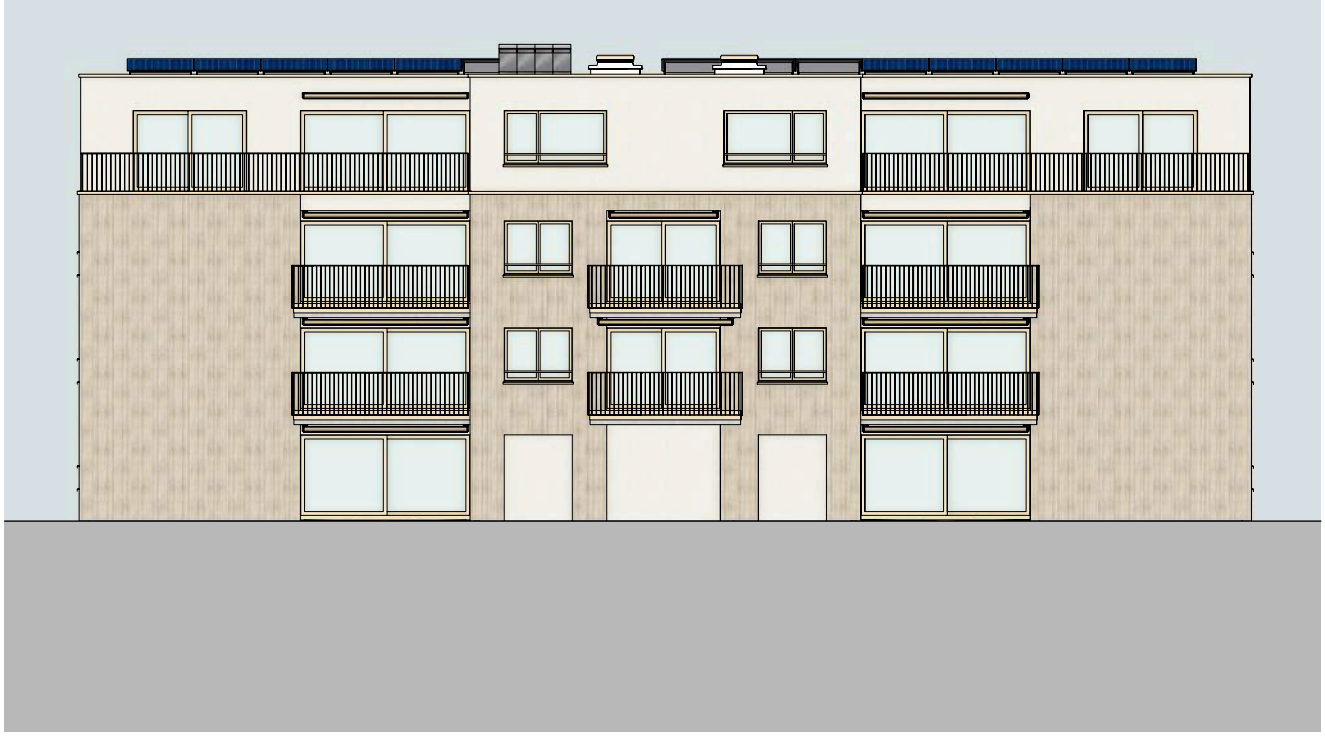
A1 5 ½ ZI
150^{5} m²

HAUS A, FASSADEN

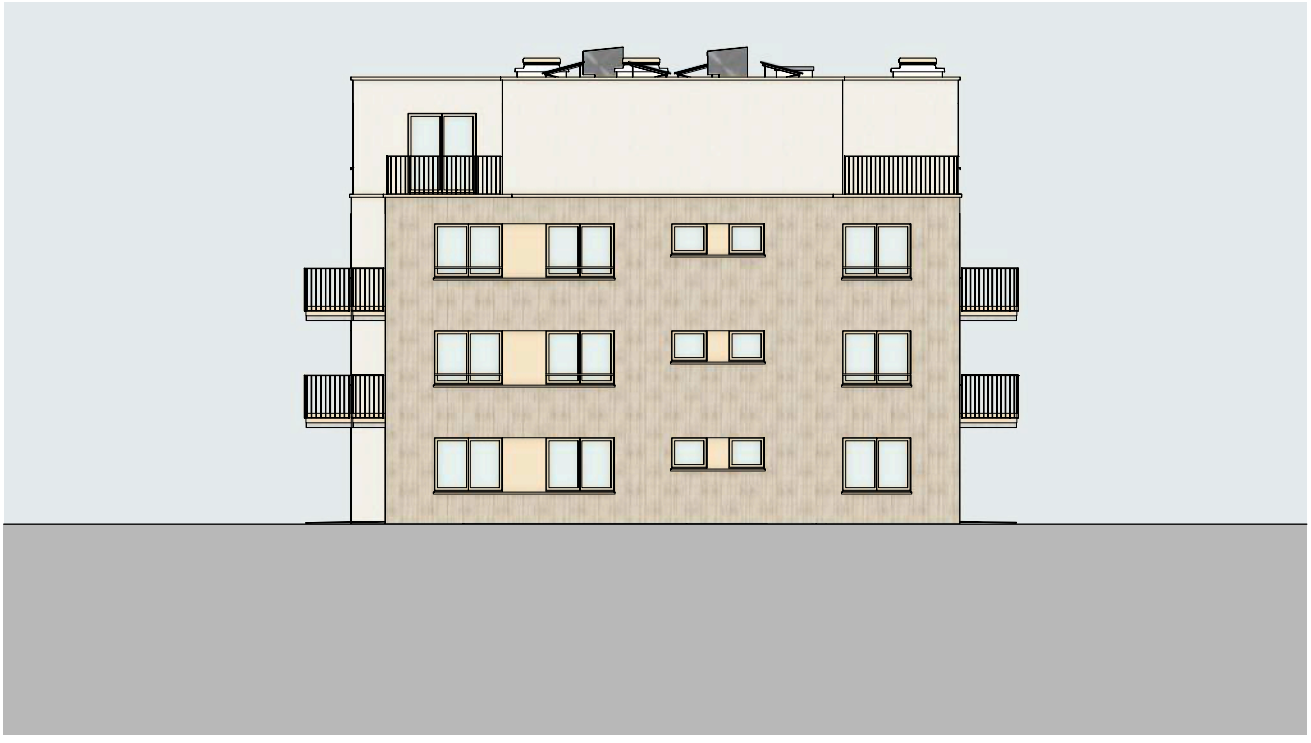
1:200



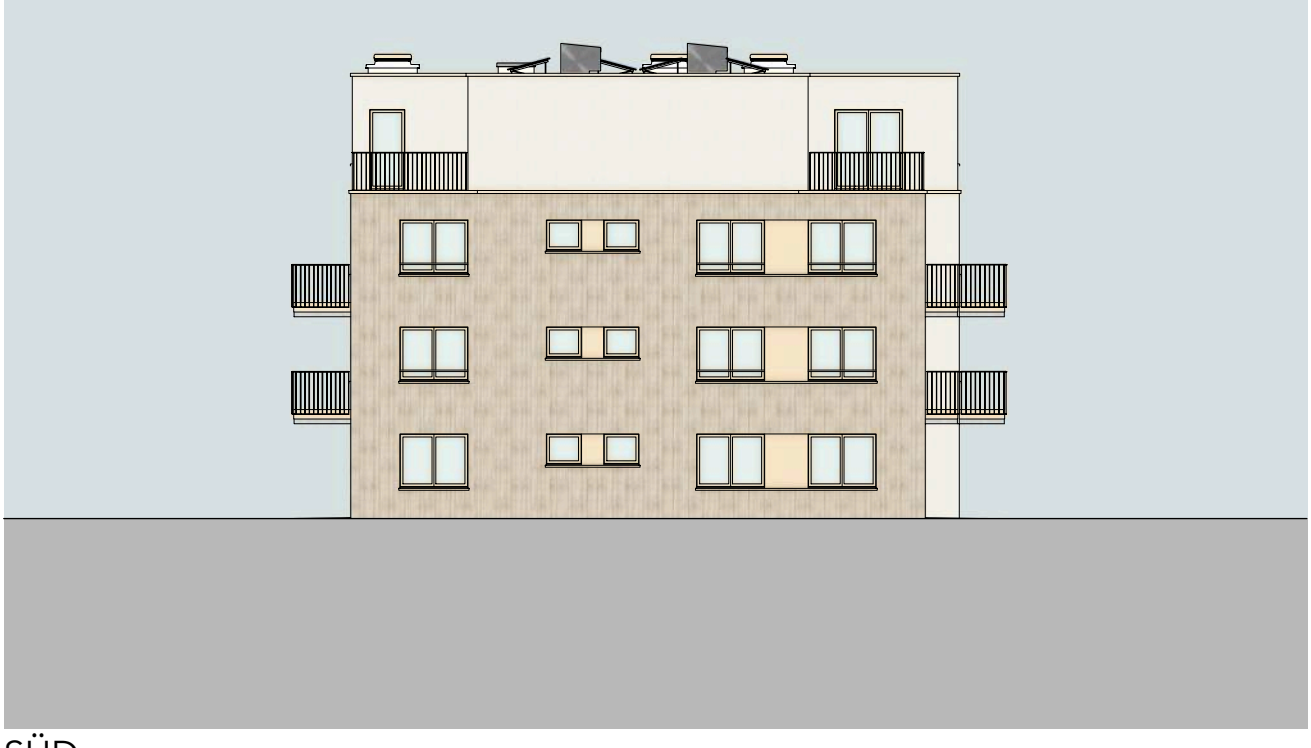
WEST



OST



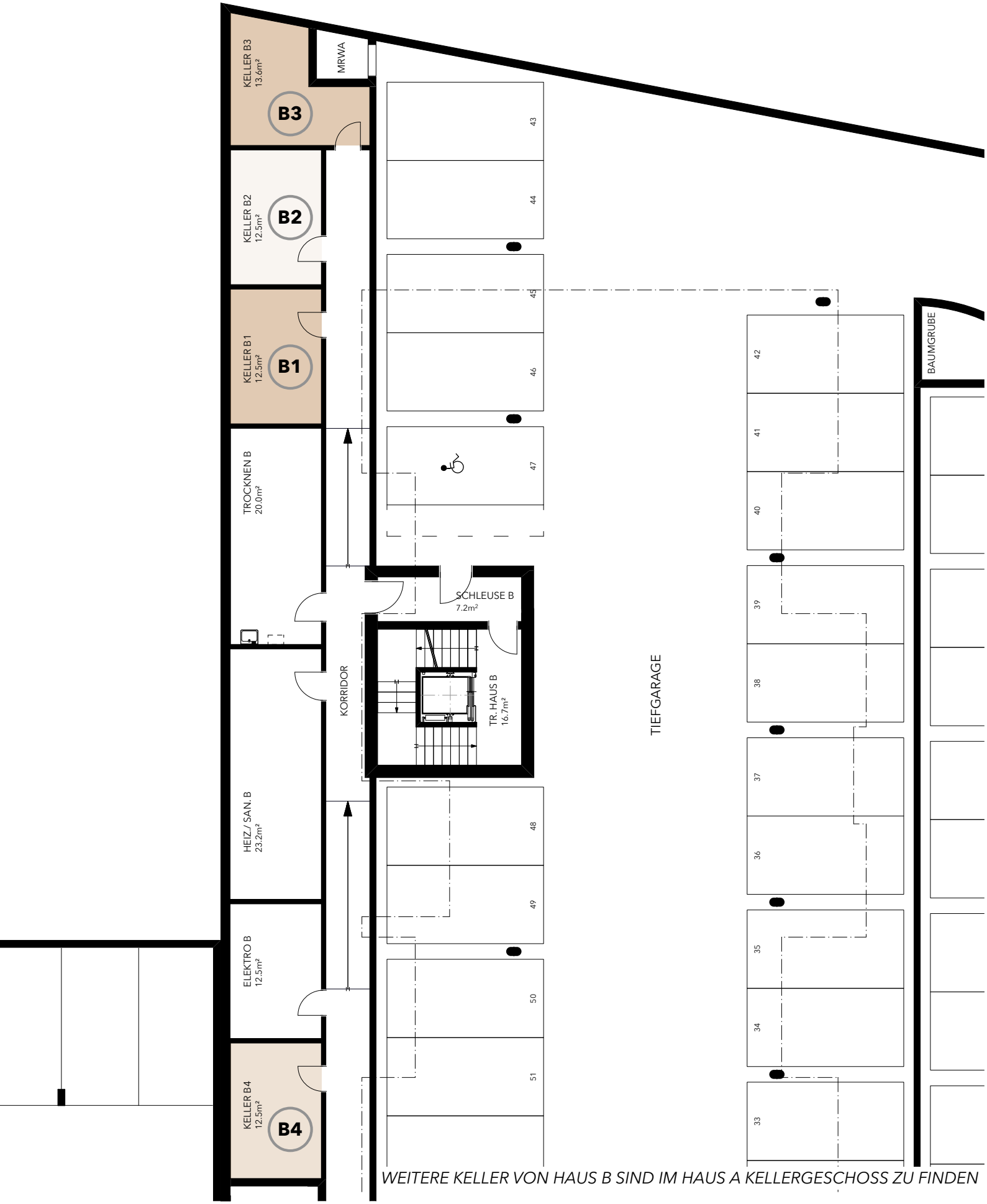
NORD



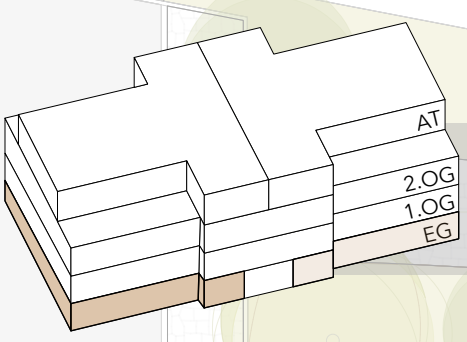
SÜD

HAUS B, KELLERGESCHOSS

1:150



WEITERE KELLER VON HAUS B SIND IM HAUS A KELLERGESCHOSS ZU FINDEN



HAUS B, ERDGESCHOSS

1:150

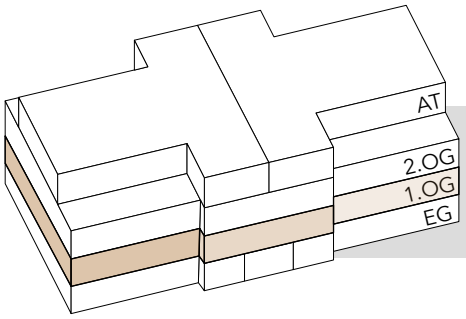


B10 4 ½ ZI
126m²

B9 4 ½ ZI
126⁵m²

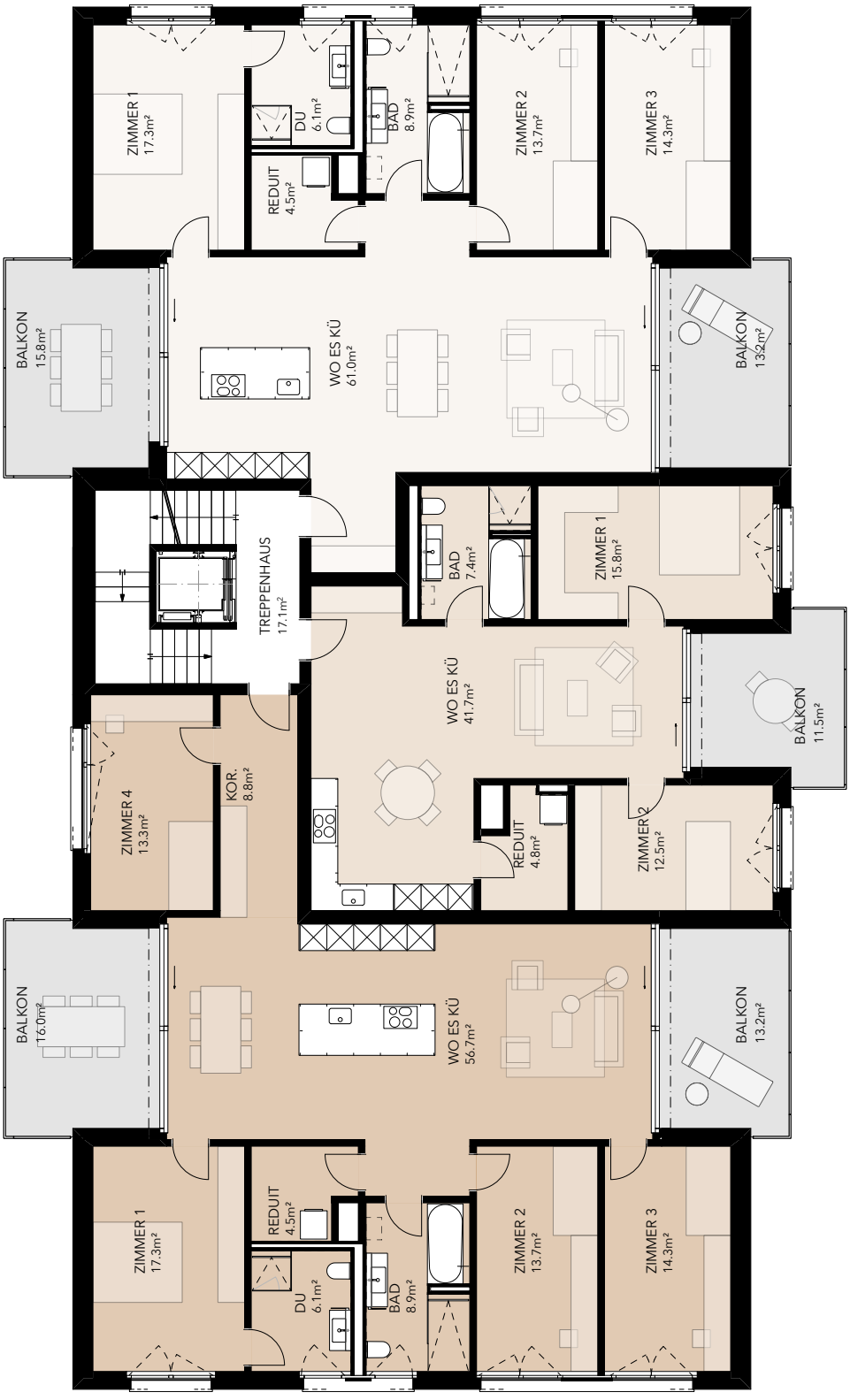
MW KÜCHEN AG





HAUS B, 1. OBERGESCHOSS

1:150



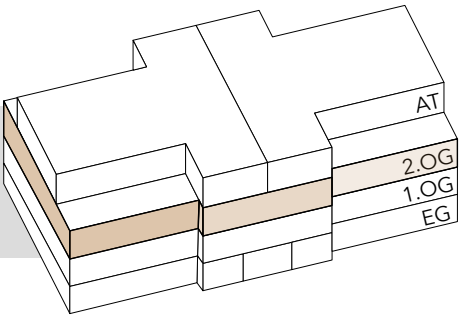
B8 4 ½ ZI
126m²

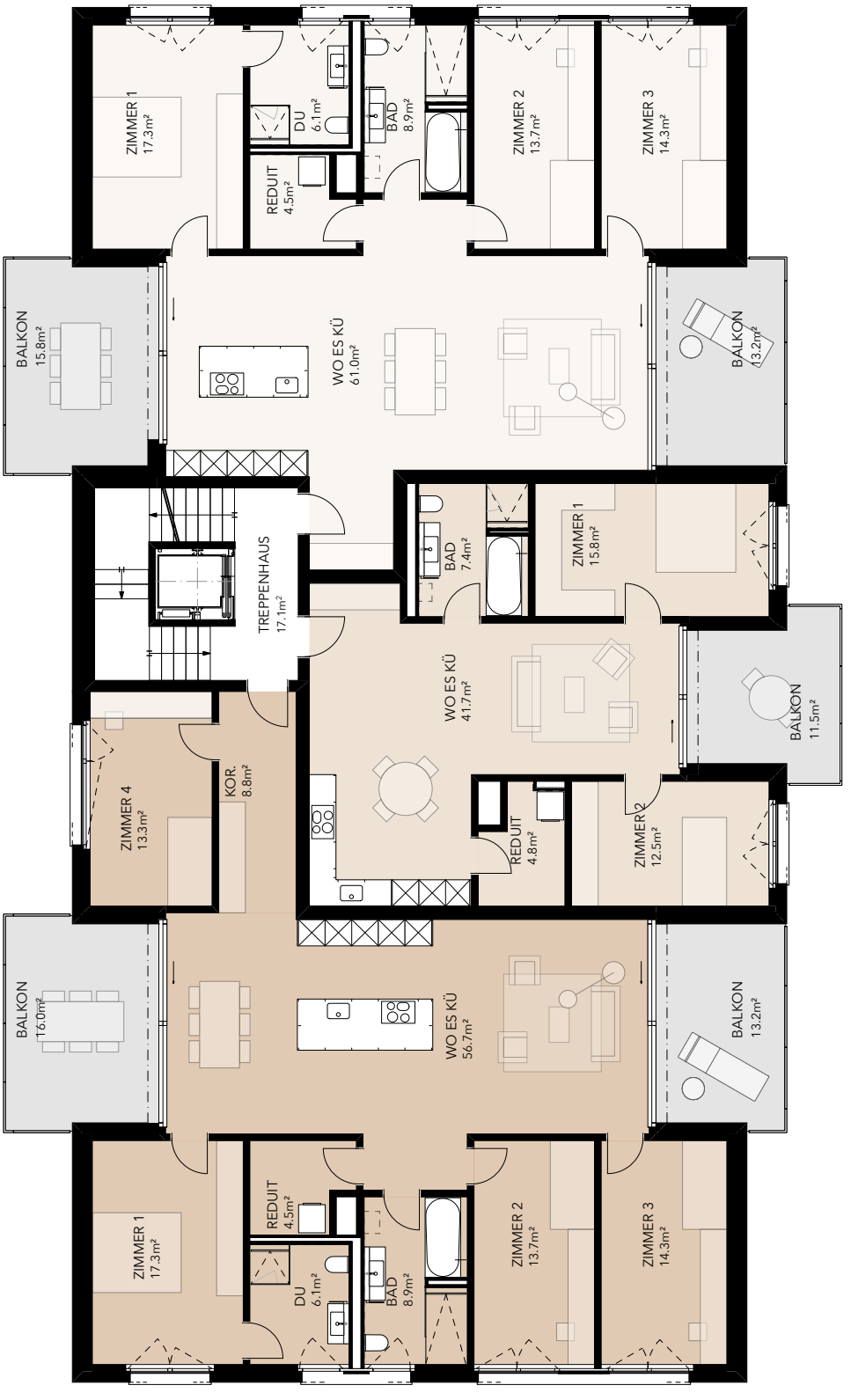
B7 3 ½ ZI
82m²

B6 5 ½ ZI
143⁵m²

HAUS B, 2. OBERGESCHOSS

1:150

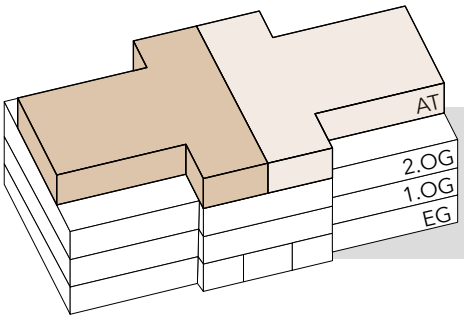




B5 4 ½ ZI
126m²

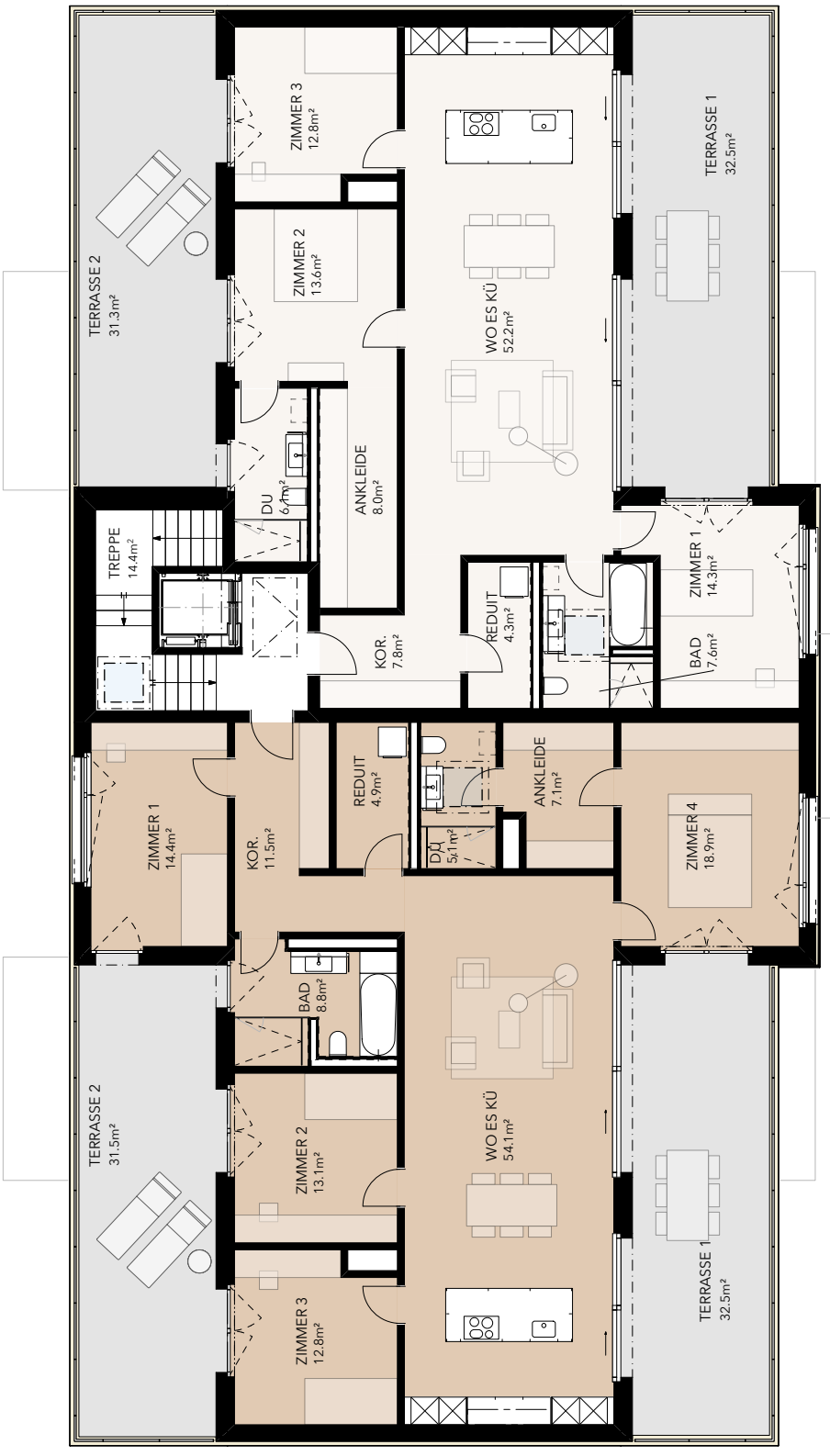
B4 3 ½ ZI
82m²

B3 5 ½ ZI
143⁵m²



HAUS B, ATTIKAGESCHOSS

1:150



B2 4 ½ ZI
126^{5} m²

B1 5 ½ ZI
150^{5} m²

ATTIKAWOHNUNG



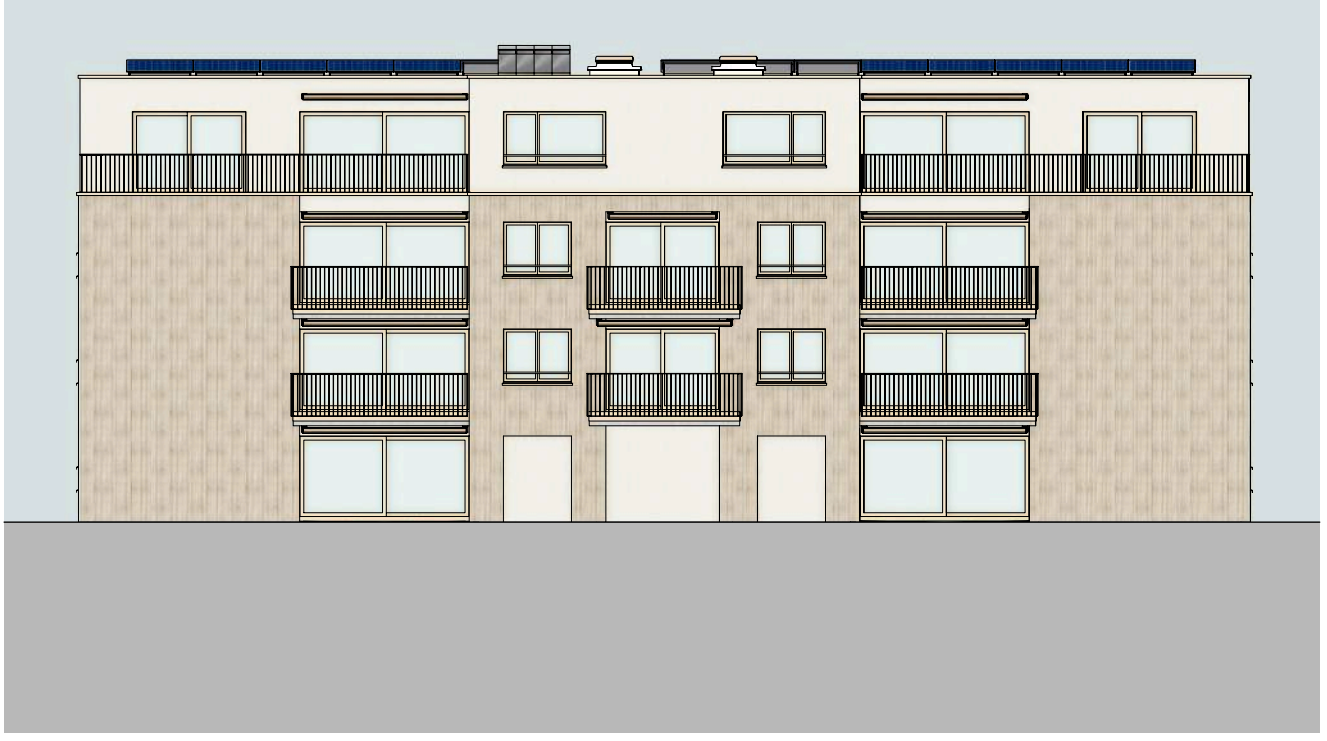


HAUS B, FASSADEN

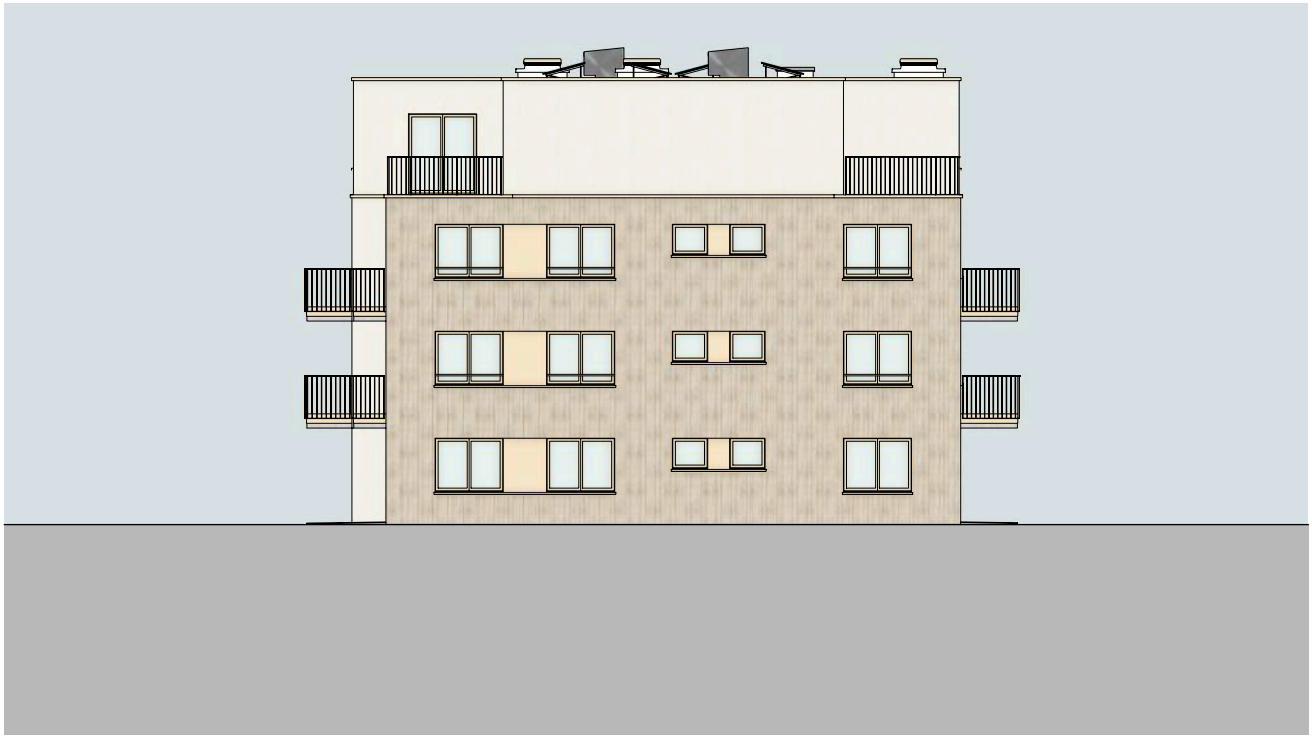
1:200



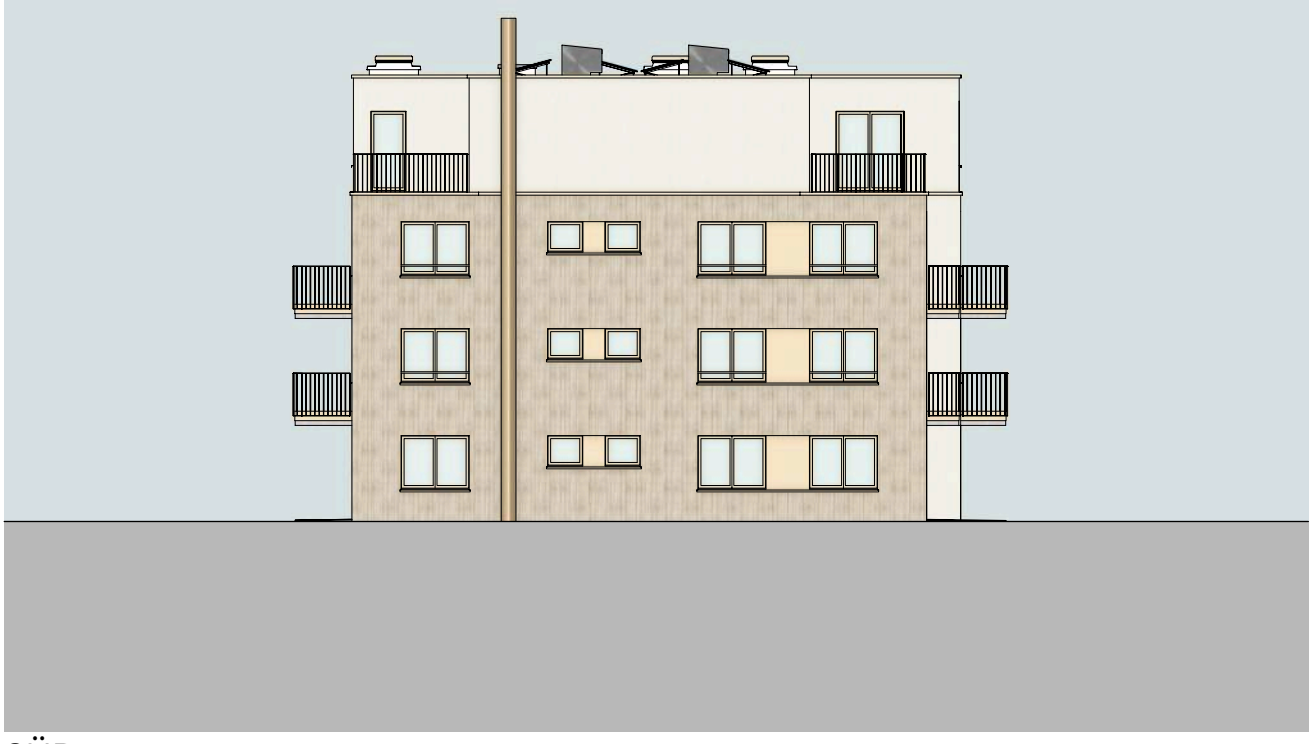
WEST



OST



NORD

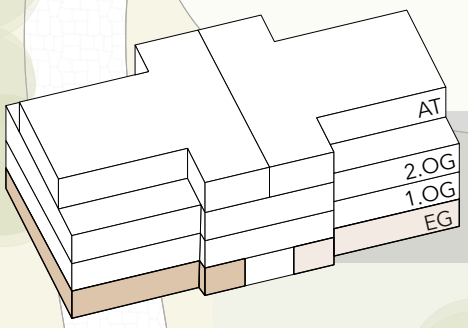


SÜD

HAUS C, KELLERGESCHOSS

1:150





HAUS C, ERDGESCHOSS

1:150

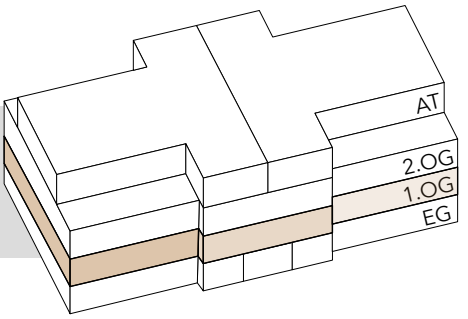


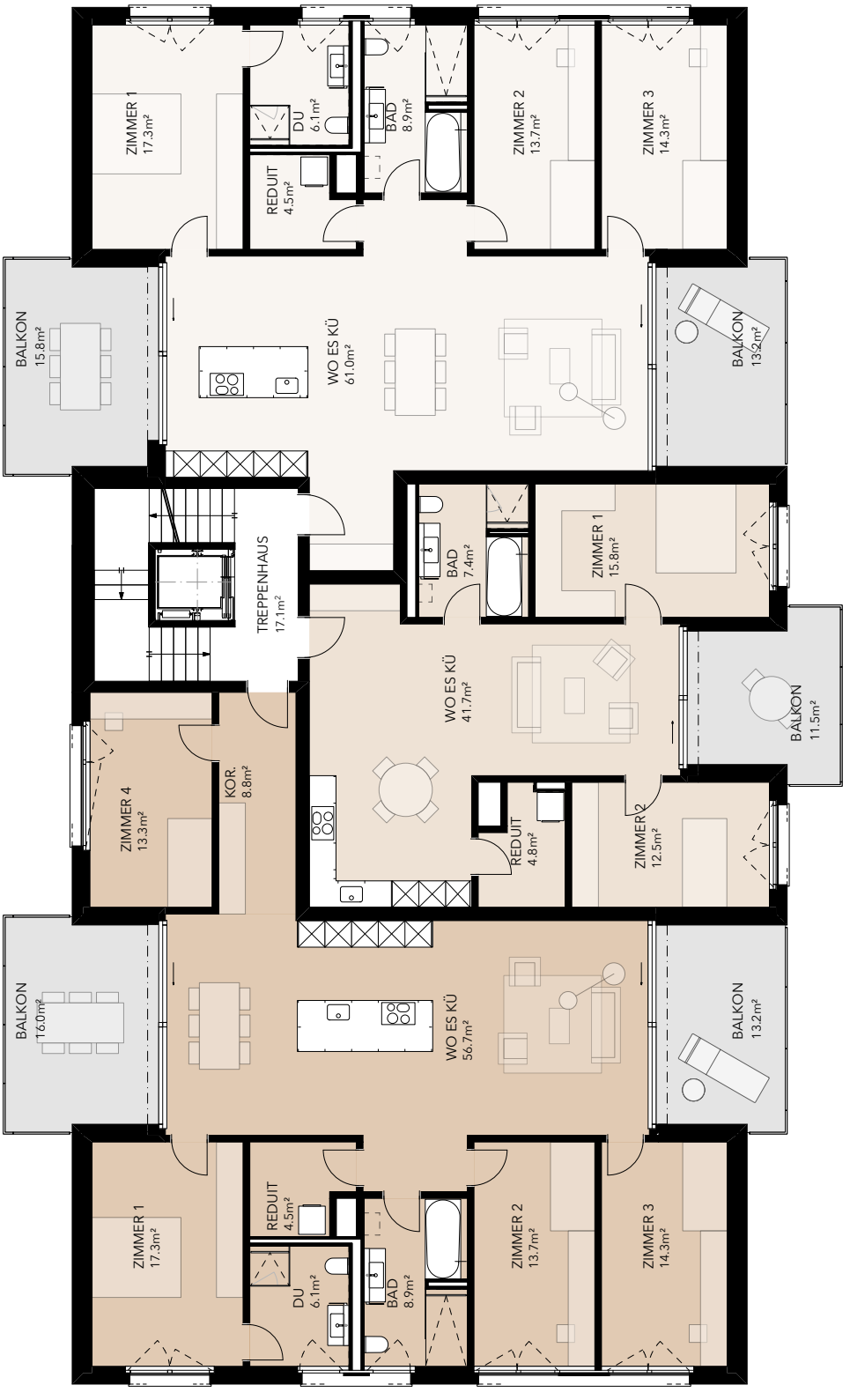
C10 4 ½ ZI
126m²

C9 4 ½ ZI
126⁵m²

HAUS C, 1. OBERGESCHOSS

1:150

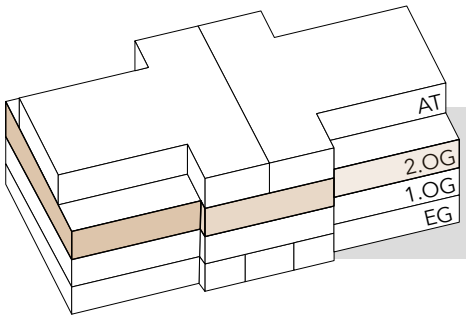




C8 4 ½ ZI
126m²

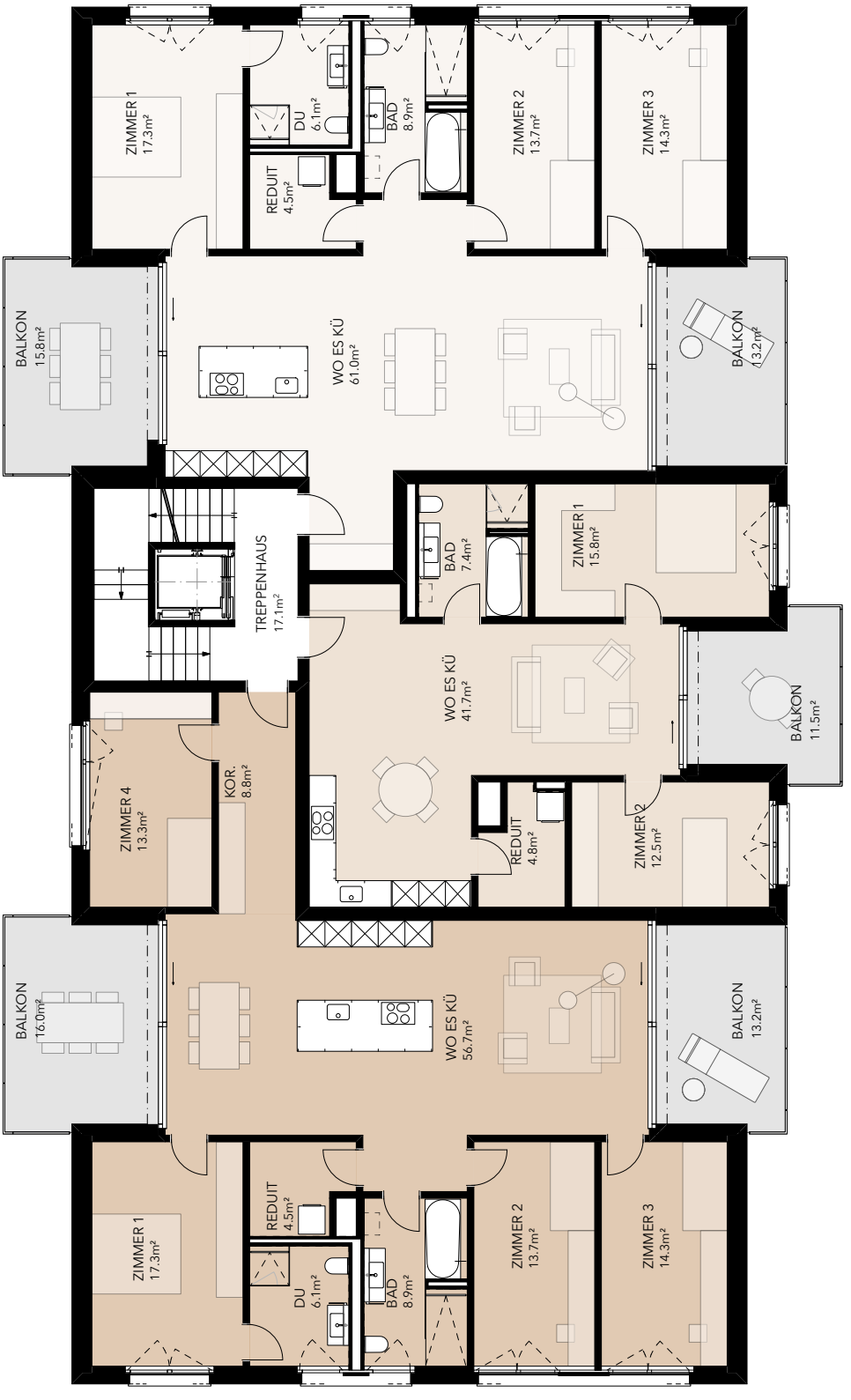
C7 3 ½ ZI
82m²

C6 5 ½ ZI
143⁵m²



HAUS C, 2. OBERGESCHOSS

1:150



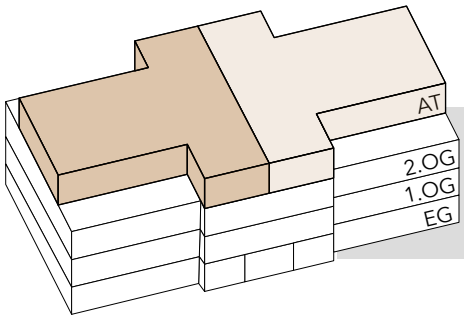
C5 4 ½ ZI
126m²

C4 3 ½ ZI
82m²

C3 5 ½ ZI
143⁵m²

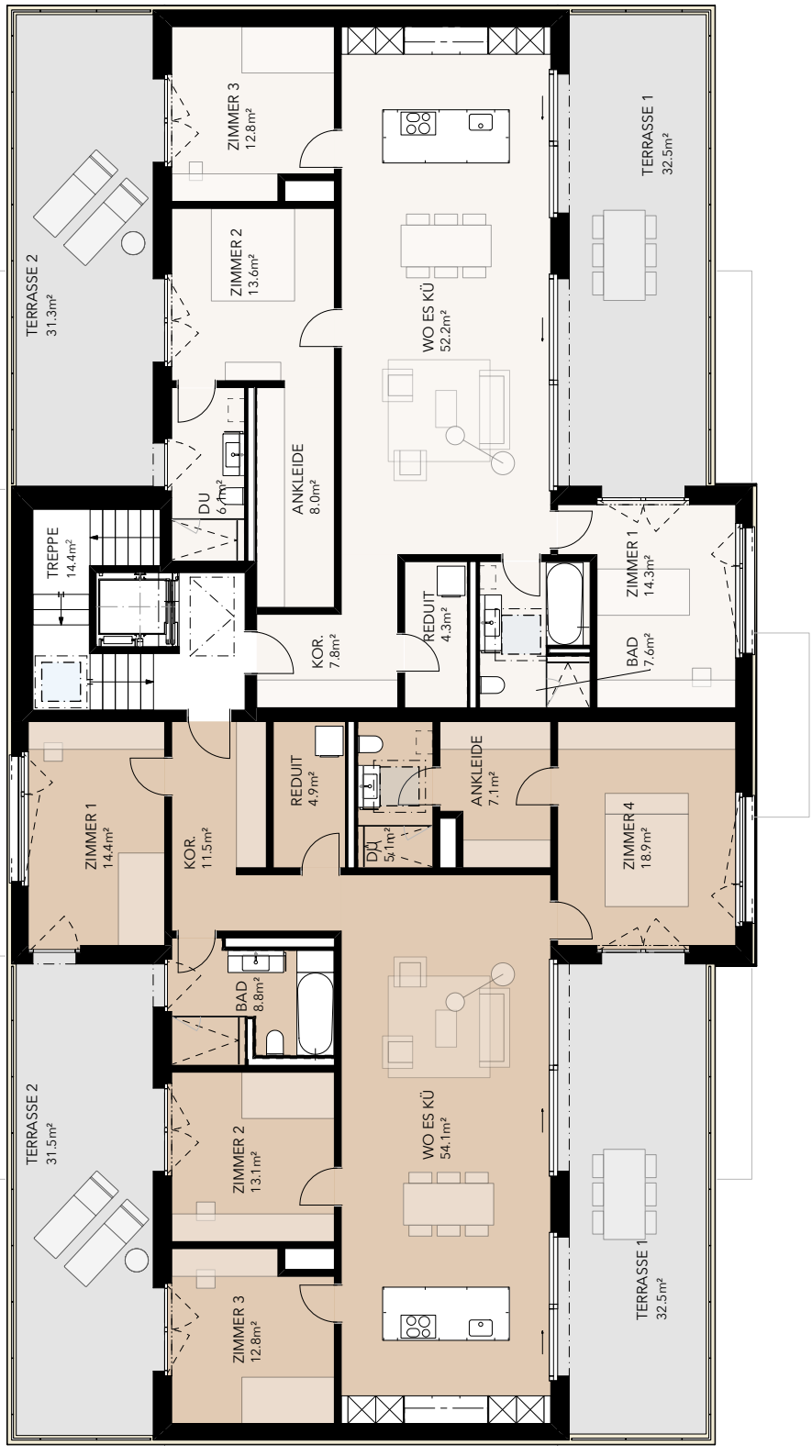
GLASMANUFAKTUR & SABAG





HAUS C, ATTIKAGESCHOSS

1:150



C2 4 ½ ZI
126^{5} m²

C1 5 ½ ZI
150^{5} m²

AUSSICHT ATTIKA HAUS C



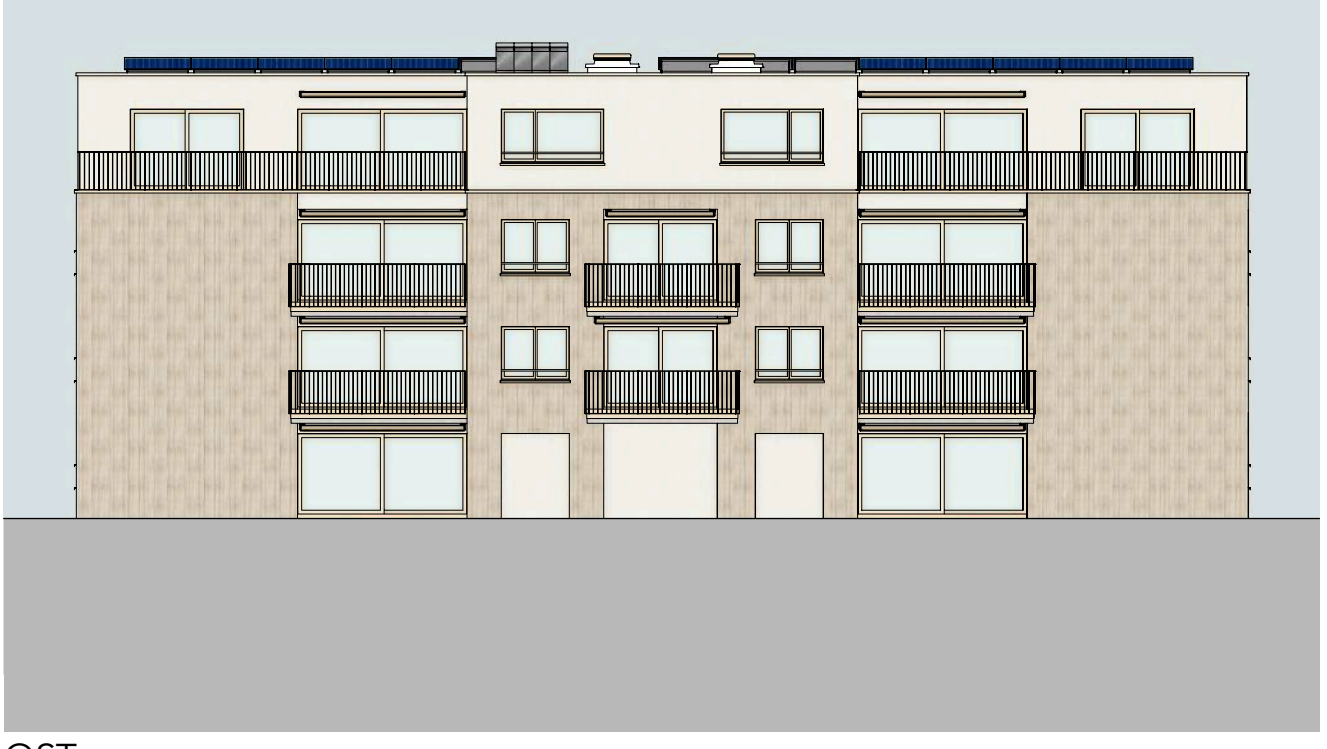


HAUS C, FASSADEN

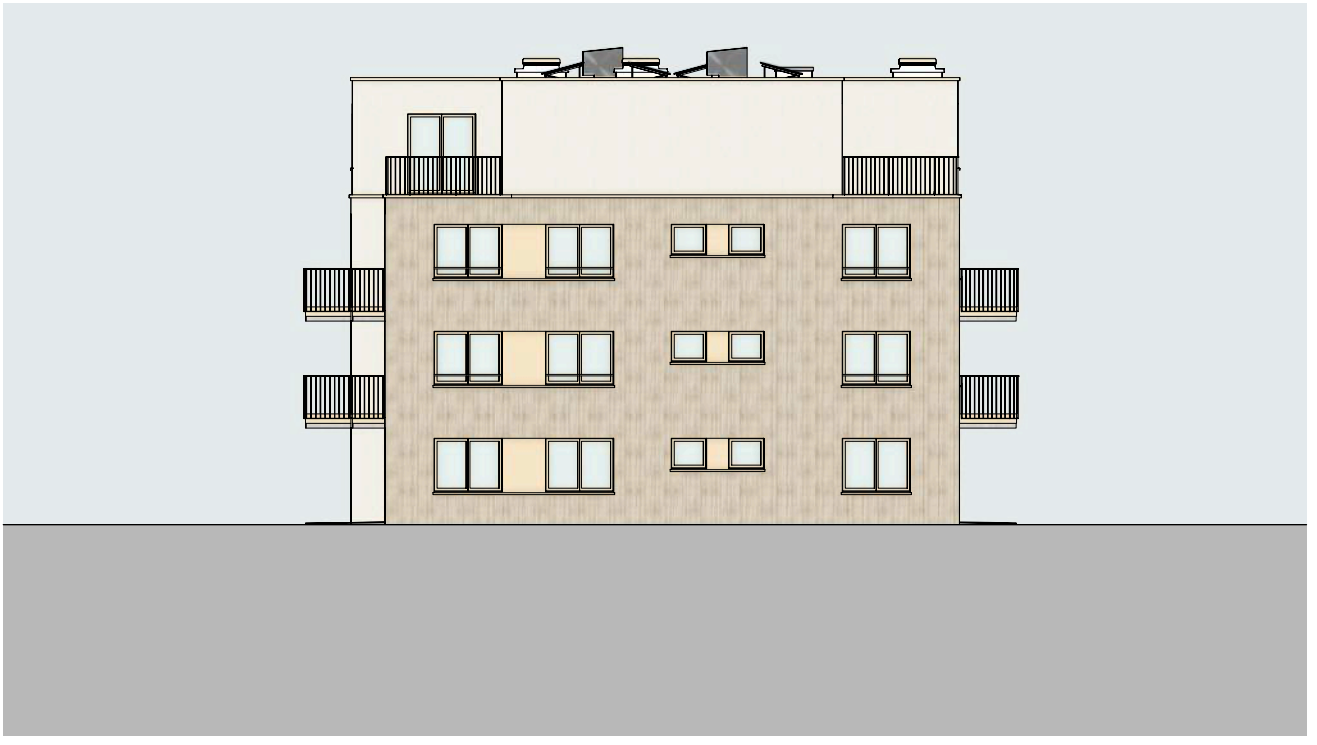
1:200



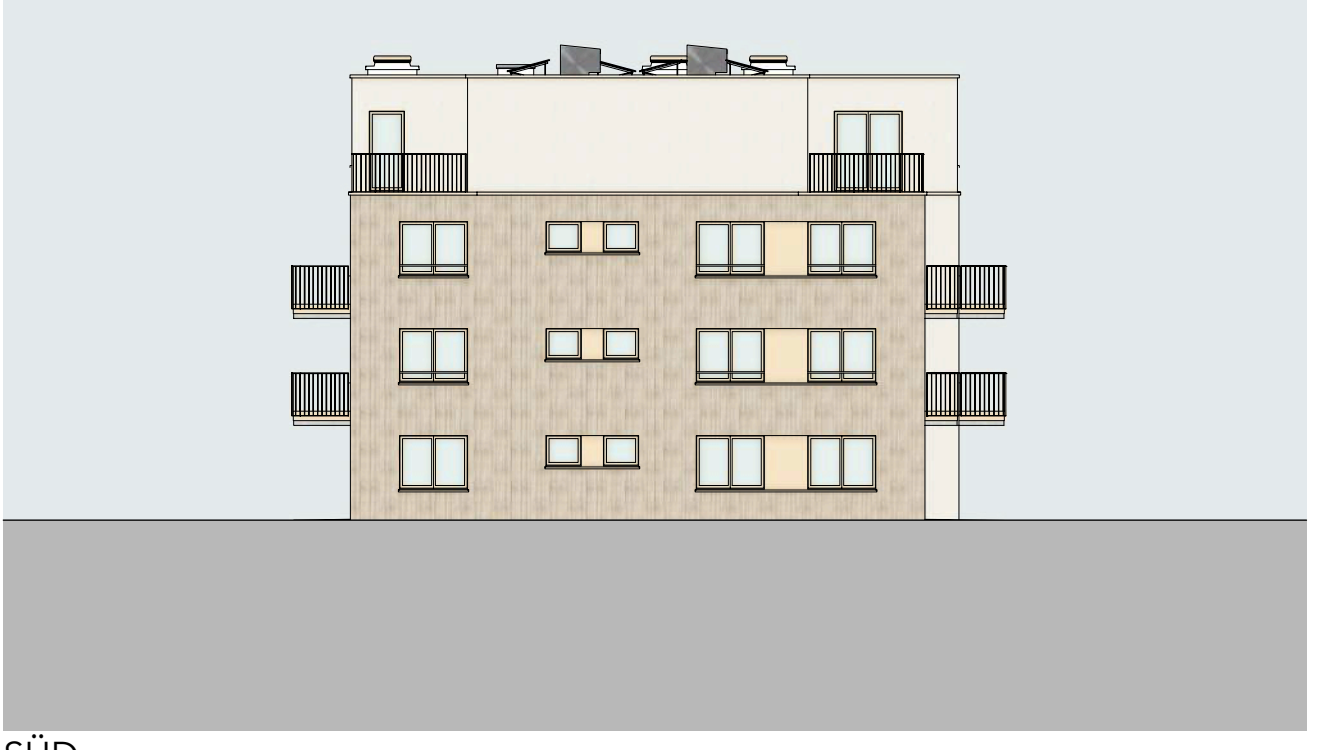
WEST



OST



NORD



SÜD

AUSSENVISUALISIERUNG





BAUBESCHRIEB

172 Baugrubensicherung
Die Baugrubensicherung wird nach dem Konzept des Geologen erstellt.

201 Baugrubenaushub
Der Humus wird abgetragen und zusammen mit dem Aushubmaterial abgeführt.

211 Baumeisterarbeiten
Die Kanalisation wird nach den behördlichen Vorschriften im Trennsystem erstellt. Fundamentplatten, Decken und erdberührte Aussenwände werden in Stahlbeton 25cm erstellt. Die Aussenwände unter Terrain werden teilweise mittels "Weisser Wanne" abgedichtet. Die Erdbebensicherheit wird nach den Vorschriften ausgeführt. Das Fassadenmauerwerk besteht aus Backstein 15 cm und Stahlbeton. Die Innenwände der Wohnbereiche werden in Backstein 15 cm und teilweise in Stahlbeton 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 und Edelstahlgriffe zum Einsatz. Bei den Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenausgänge werden Hebeschiebetüren eingebaut. Im Attika verfügt jede Wohnung über ein öffenbares Oblicht mit Regensensor.

Die Fenster weisen dreifache Wärmeschutzgläser mit einem U-Wert gemäss Bauphysiker und den Anforderungen nach Minergie-P sowie dem notwendigen Schallschutz auf.

Optionaler Käuferwunsch: Öffnungen können einbruchhemmend optimiert werden, z.B. mit VSG-Gläsern und Sicherheitsbeschlägen (RC2). Zusätzliche Moskitoschutzgitter. Die Oblichter können beschattet werden.

221.5 Haustüren
Die Haustüren 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
Geplant ist ein Einbahnverkehr mit zwei Toren. Die elektrischen Garagentore werden aus einem Stahlrahmen mit lackiertem Alu-Lochblech hergestellt. Die Tore lassen sich innen per Deckenradar und von aussen mit dem Handsender oder Schlüsselschalter bedienen. Pro Parkplatz ist ein Handsender vorgesehen.

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



224.1 Flachdach
Die Dächer, mit Betondecken im mehrseitigen 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 verlegt. Bei den Sitzplätzen werden die Feinsteinzeugplatten auf Splittbeton verlegt.

Das Budget inklusive Unterbau und Nebenarbeiten beträgt fertig verlegt Fr. 70.-/m^2

Optionaler Käuferwunsch: Die Nutzschicht auf den Terrassen können in anderen Formaten und Farben gewählt oder mit Holzdielen ausgebildet werden. Die Nutzschicht der Sitzplätze und Balkone ist gemäss Konzept des Erstellers.

225.3 Dichtigkeitskonzept (Weisse Wanne)
Die Räumlichkeiten unter Terrain werden mit einem Abdichtungssystem "Weisse Wanne" nach dem Konzept des Erstellers ausgeführt.

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung
Die Fassadendämmung wird nach dem Konzept des Bauphysikers erstellt. Die Wärmedämmung entspricht den erhöhten Anforderungen von Minergie-P. Der Aufbau der Kompaktfassade besteht aus einer Wärmedämmung, Grundputz mit einer Netzeinbettung und einem Putz 2 mm gestrichen. Das Farbkonzept wird nach Ermessen des Erstellers und der amtlichen Bewilligung ausgeführt.

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 im Schaltertableau. Die Farbe richtet sich nach dem Konzept des Erstellers.

Optionaler Käuferwunsch: Zentrale Steuerung aller Storen.

228.3 Sonnenschutz
Es werden bei den Sitzplätzen, Balkons und Terrassen motorisierte Markisen erstellt. Alle Markisen können via Fernbedienung bedient werden. Die Farbe richtet sich nach dem Konzept des Erstellers.

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

230 Elektroanlagen
Die Hauptverteilung mit den digitalen ZEF-Zählern ist 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 in den Kellern ist vorhanden. In der Tiefgarage wird ein Lademanagement mit Flachbandkabel für Elektroautos (exkl. optionale Wallbox und persönliche Anschlussleitung) installiert. Entsprechende vorinstallierte


"Weisse Wanne Untergeschoss"

BAUBESCHRIEB

WLAN-Kommunikation in der Garage ist ausschliesslich für die entsprechende spätere Stromabrechnung des Lademanagements vorgesehen.
Auf den Flachdächern werden Photovoltaikanlagen für die eigene Stromproduktion erstellt.
In den Wohnräumen wird die Elektroinstallation als Unterputzmontage ausgeführt. Im Entrée, Bad, Dusche, Küche und bei den Balkonuntersichten werden LED-Deckenspots installiert. Bei den Terrassen im Attika werden nach dem Konzept des Erstellers jeweils eine Wandleuchte installiert. In den restlichen Räumlichkeiten sind Deckenanschlüsse vorhanden. In den Zimmern befinden sich Schalter und Steckdose bei der Türe, sowie zwei weitere Dreifachsteckdosen mit einem geschalteten Anschluss und einer Netzwerkdose (RJ45). Je eine Steckdose ist auf den Terrassen, Balkons und Sitzplätzen vorgesehen.

Im Wohnzimmer werden mindestens zwei Steckdosen platziert. Der Vertragsabschluss mit einem Internet- und TV-Anbieter (Modemlieferung und Installation) ist Sache des Nutzers. Der TV-Empfang wird mittels Netzwerkdose 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 und für die Aussenbeleuchtung. Sie werden im Massstab 1:50, respektive 1:100 ausgefertigt.

Optionaler Käuferwunsch: Leerrohre für Lautsprecher, Flatscreen TV und zusätzliche Beleuchtung können eingelegt werden. Die Lichtsteuerung und die Lamellenstoren können mit einem Installationsbus zentral ein- und ausgeschaltet, respektive hoch-und heruntergefahren werden. Weitere Funktionen wie der Ausbau einer Parkplatz-Steckdose, Wallbox, Loxone, Wiser by Feller, USB-Ladesteckdose, dimmbare Beleuchtung und Alarmanlage sind möglich und werden in Absprache mit dem Fachplaner formuliert.

239 Photovoltaikanlage
Auf den Flachdächern 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 pro Haus
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

Die Temperaturen können mit dem Raumthermostat individuell eingestellt werden.
Es ist der Abschluss eines Contractingvertrages mit einem Stromlieferanten vorgesehen.
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 Lüftungsgeräte sind auf den Dächern positioniert und können vom Fachmann mittels Dachausstieg vom Treppenhaus optimal unterhalten werden. 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.
Die Enthalpietauscher (Feuchte-Rückgewinnung) sind in der Lüftungsanlage bereits eingebaut.
Die Garage ist nach den behördlichen Vorschriften mechanisch belüftet.

250 Sanitärinstallationen

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

Die Lieferung aller Apparate und Garnituren gemäss Offerte, erfolgt durch die Firma Sabag in Steinhausen. Die Auswahl in der Basisofferte beinhaltet hochwertige Apparate, Garnituren und Einhebelmischer. Die begehbaren Duschen werden mit Duschtrennwänden aus transparentem Glas gemäss Basisausbau ausgestattet. Bei den Terrassen im Attika beidseitig und den Sitzplätzen ostseitig 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 begehbaren Duschen werden gefliest und mit einer Ablaufrinne versehen. Das Bad wird zusätzlich zur Dusche mit einer Badewanne ausgestattet.
Es werden Vorwand-Installationssysteme (GIS) der Geberit verwendet.
Pro Haus gibt es einen allgemeinen Trocknungsraum inkl. Raumluftwäschetrockner.

Das Budget pro Wohnung gemäss Basisofferte beträgt **netto**

Attikawohnungen	Fr. 10'200.-
Obergeschosse	Fr. 9'400.-
Obergeschosse $3^{1/2}$ Zi-Whg	Fr. 6'400.-
Gartenwohnungen	Fr. 9'800.-

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



MÖGLICHER BADAUSBAU





BAUBESCHRIEB

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

Optionaler Käuferwunsch: Wandregenbrause, Unterputzmischer und dessen zusätzlichen Montagen und Materialaufwendungen, Dusch-WC, Whirlpool-Badewannen, Wand-Nischen, zus. Gartenventil, Duschtrennwand „Timeless" (weniger Tropfen und Kalk auf dem Glas) etc.

251 Badmöbel

Die Lieferung und Montage der hochwertigen Badmöbel sowie Spiegelschränke erfolgt durch die Firma Talsee AG in Kemptthal.

Das Budget pro Wohnung gemäss Basisofferte beträgt **netto**

$4^{1/2}$ und $5^{1/2}$ Zi-Whg	Fr. 8'500.-
$3^{1/2}$ Zi-Whg	Fr. 4'300.-

Optionaler Käuferwunsch: Unterputz-Spiegelschränke und Möbelinnenausstattungen, zusätzliche Hochschränke / Sideboards Massivholzfronten oder spezielle Oberflächen

252 Waschturm

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

Optionaler Käuferwunsch: Gerätefabrikate, Zusätzlicher Waschtrog mit Vorwandverlängerung (GIS), Waschraummöbel nach Konzept der MW Küchen AG, Zusatzkosten wenn Waschmaschine und Tumbler nebeneinander installiert werden.

258 Kücheneinrichtung

Die hochwertige Küche inklusive Geräte wird von der MW Küchen AG geplant, geliefert und fertig montiert. Es handelt sich um Euronorm-Möbel der Marke „next125".

Die Detailpläne der Küche werden im Massstab 1:20 ausgefertigt.

Die Fronten sind gemäss aktueller Kollektion erhältlich. Sie sind ca. 20 mm stark. Das Trägermaterial besteht aus hochwertigen Holzwerkstoffplatten. Schubladen und Auszüge sind mit der Einzugs- und Dämpfungstechnik "Blum Legrabox" ausgestattet. Die vollverdeckte Führung läuft schwebeleicht, geräuscharm und ermöglicht Belastungen bis 70 kg mit zusätzlicher dynamischer Reserve.

Die Abdeckungen und die Rückwände können in Granit (Naturstein), Quarzit, Mineralwerkstoff, Edelstahl, Glas, Keramik oder Kunstharz ausgeführt werden. Es sind moderne Geräte wie Backofen und Combi-Steamer der Firma V-Zug AG und die revolutionäre, in elegantem Design kreierte Doppellösung "Downdraft Dunstabzug





MW Küchen AG

Käuferwunsch: Ausstattung Waschraum

BAUBESCHRIEB

mit Induktionskochfeld in Umluftausführung" vorgesehen.

Das Budget beträgt je Küchentyp **netto**

$4^{1/2}$ und $5^{1/2}$ Zi-Whg	Fr. 35'000.-
$3^{1/2}$ Zi-Whg	Fr. 30'000.-

Optionaler Käuferwunsch: Ausstattung, Geräte- und Armaturenfabrikate, Spezialitäten wie der Wasserhahn „Quooker" oder der "Freezy Boy", Fronten, Abdeckungen, Griffe, in Abdeckung eingelassene Steckdosen usw. erfolgt nach individueller Beratung.

271 Gipserarbeiten

Die Wand- und Deckenoberflächen werden in der Qualitätsstufe Q3 erstellt. Auf die Innenwände wird Grundputz und Abrieb 1,5 mm als Deckputz aufgebracht. An den Decken wird Weissputz (glatte Oberfläche) appliziert. Die Wand- und Deckenputze werden weiss gestrichen.

Optionaler Käuferwunsch: Eingelassene Vorhang-schienen-Profile, andere Wand-Deckputze.

272.0 Metallbaufertigteile

Die Fensterbänke werden in Aluminium einbrenn-lackiert erstellt. Pro MFH gibt es eine Briefkasten-anlage mit Paketboxen nach Post-Norm. Die Farbe richtet sich nach dem Konzept des Erstellers.

Optionaler Käuferwunsch: Garagen-Pneuboxen

272.2 Schlosserarbeiten

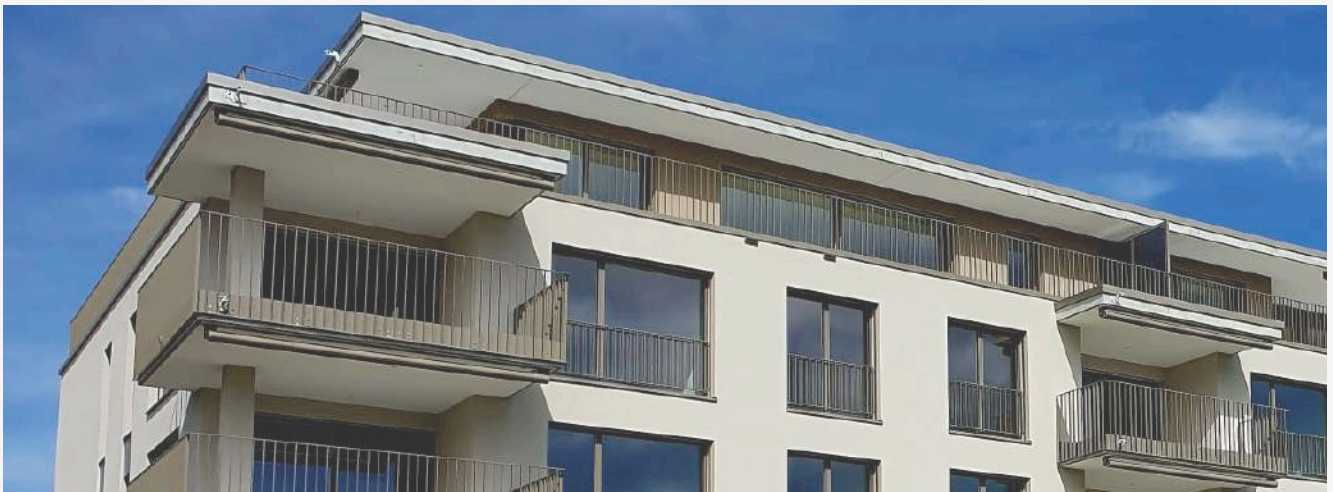
Alle Geländer werden als Staketengeländer aus Stahl, verzinkt und einbrennlackiert ausgeführt. Die Farbe und Konstruktion richtet sich nach dem Konzept des Erstellers.

273.0 Innentüren

Die Wohnungstüren, mit einer Stärke von ca. 70 mm, weisen im Kern eine Dämmung auf. Sie sind mit Aluminiumblech verstärkt und die Deckblätter sind weiss Kunstharz belegt. Sie sind mit einem Treplan 3-Punkt-Schloss, Edelstahl Schutzbelag, Edelstahldrücker und Türspion ausgestattet.

Die Zimmertüren aus Röhrenspan, mit einer Stärke von ca. 40 mm, sind weiss beschichtet und haben einen Edelstahldrücker mit Griff- und Schlüssel-rosetten. Die Stahlzargen werden weiss gespritzt. Die Türen 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.

Optionaler Käuferwunsch: Anpassungen in Art und Optik wie zum Beispiel verdeckte Bänder oder Design-Türdrücker. Statt Bodenschlitz kann eine Planet Absenkdichtung 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./m^2 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, in den Nasszellen und im Reduit werden Feinsteinzeugplatten verlegt.

Das Budget beträgt **netto** 170.- Fr./m^2 und versteht sich "fertig verlegt" inklusive Sockel und allen Nebenarbeiten.

Optionaler 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./m^2 und versteht sich "fertig verlegt" inklusive Sockel und allen Nebenarbeiten.

285 Malerarbeiten
Die Weissputzdecken und abgeriebenen Wände der Wohnräume werden in weiss RAL 9016 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.

Optionaler 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 Wohnungsübergabe wird eine Endreinigung vorgenommen. Die Garage wird besenrein übergeben.

421 Umgebungsarbeiten
Die Garagenzufahrt wird mittels Schwerlast-ökosteine ausgeführt und die Hauszugänge in Pflastersteinbelag. Die Sitzplätze werden mit Feinsteinzeugplatten 60/60 cm ausgeführt.
Die Umgebung 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.

ANHANG BAUBESCHRIEB

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

200 Installationen
Es sind keine Unterputzinstallationen in den Gebäudezwischenwänden 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 Isoliergläser 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 hochwärme-dämmenden 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/klaren 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.

250 Sanitärinstallationen
Die Garnituren werden nach der Norm SIA 271/1 (2026) zur Gewährleistung der Wasserdichtigkeit geklebt und nicht verschraubt.

271 Gipserarbeiten
Alle Übergänge von Wand zu Decke, in den Ecken von Wand zu Wand sowie Anschlüsse an Fremd-bauteile (wie z.B. Fenster) werden mit einem „Schwedenschnitt" (sichtbare Fuge im Verputz) ausgeführt. Kleine Haarrisse können entstehen und stellen keinen Baumangel dar.
Bei abgeriebenen Wandputze in der Qualitäts-stufe 3 können Kornanhäufungen oder strukturlose Stellen vereinzelt auftreten und sind zulässig. Schattenbildung bei Streiflicht ist bei dieser Ausführung hinzunehmen. Bei der Qualitätsstufe 3 der geglätteten Deckenputze sind auch Abzeichnungen und Schattenbildungen bei Streiflicht nicht auszuschliessen.

273 Allgemeine Schreinerarbeiten
Optional können Einbauschränke mit unserem

Partner Norm-Schrank Ebmatingen AG in Planung mit dem Architekten eingebaut 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
Holz ist ein Naturprodukt. Einzelne Farb- und Strukturdifferenzen sind zu akzeptieren. Verästelungen je nach Holzart gehören zum Erscheinungsbild. Jegliche Garantie und Haftung bei Parkett in Nasszellen oder Küchen (Geschirrspüler, Abwaschbecken, Kochen) wird abgelehnt bzw. ausgeschlossen.

281.4 Boden- und Wandbeläge aus Naturstein
Natursteine haben starke Farb- und Strukturunterschiede. Sie können porös sein und bedingen teilweise spezielle Oberfächenbehandlungen. Generell sind Natursteinbeläge problematisch und nicht empfehlenswert.

281.6 Beläge in Feinsteinzeug
Farbabweichungen bei Feinsteinzeugplatten sind ein häufiges Phänomen, das meist produktionsbedingt oder gewollt ist, um ein natürliches Erscheinungsbild zu erzielen. Sie stellen keinen Mangel dar. Viele moderne Feinsteinzeugplatten, insbesondere solche in Holz- oder Natursteinoptik, werden bewusst mit unterschiedlichen Schattierungen produziert. Leichte Farbunterschiede sind normal und dienen der authentischen Optik.

421 Umgebungsarbeiten
Die Umgebungsgestaltung wird durch den Ersteller festgelegt. Im Bereich von Auffüllungen, welche 1 Meter übersteigen, fallen Terrainsenkungen 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. Eigene zusätzliche Bepflanzungen dürfen erst nach der offiziellen erfolgten Abnahme und in Koordination mit der Verwaltung ausgeführt werden.

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 abgerechnet. In der Budgetsumme sind sämtliche Arbeiten eingerechnet, welche zur Vervollständigung dienen.

Die Budgetpreise verstehen sich netto inklusive 8.1% Mehrwertsteuer (Stand 01. Januar 2026).

Käuferwünsche, welche über den Lieferumfang hinaus gehen, haben Zusatzkosten in der Planung, Überwachung und Lieferung zur Folge.

Visualisierungen/Bilder
Die dargestellten 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 Fertigstellungarbeiten 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.

EINBAUSCHRÄNKE



alpnach norm

Optionaler Käuferwunsch

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/m^2 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.

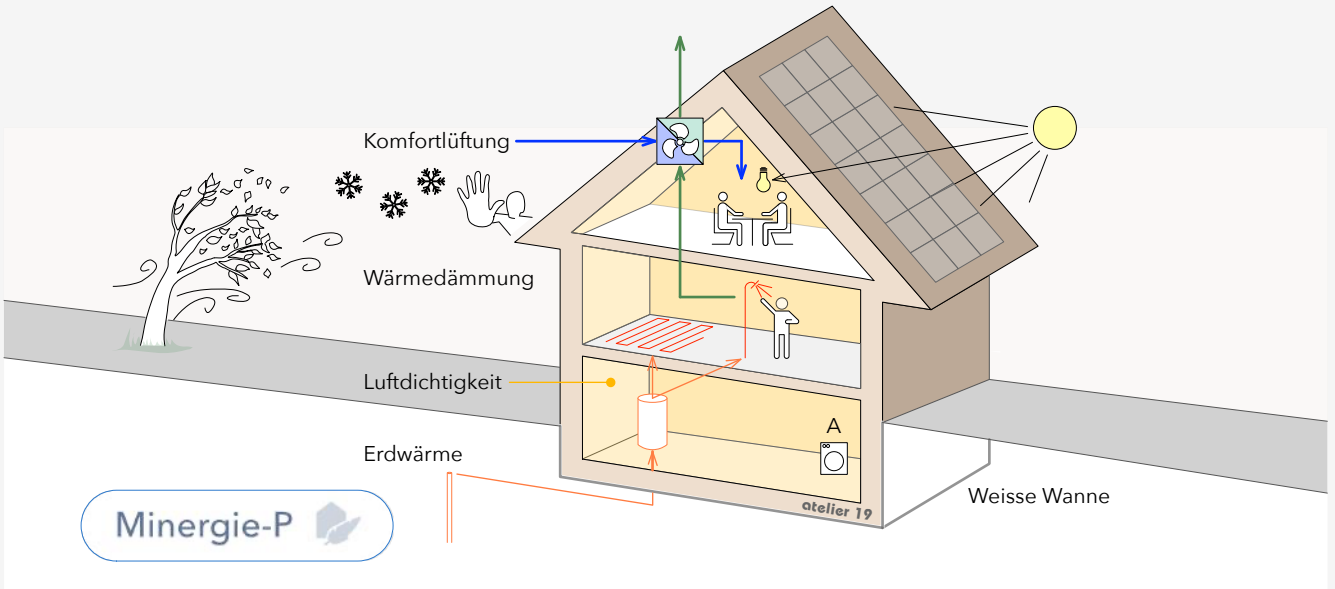
Gebäudehülle
Minergie-P ist das Label mit einer sehr guten Gebäudehülle, maximaler Wärmedämmung und Luftdichtigkeit. Bei einem Kelvin Temperaturunterschied fliessen durch einen Quadratmeter Wand ungefähr 0.10 Watt Wärme ab. Die Luftdichtigkeit wird nach den amtlichen Anforderungen mittels Blowerdoor-Messverfahren 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. Mit einem Plattenwärmetauscher werden 85 % der Wärme aus der Abluft zurückgewonnen.
Zum Verbessern des Wohlbefindens in den Wintermonaten ist eine Feuchte-Rückgewinnung (Enthalpietauscher) eingebaut.

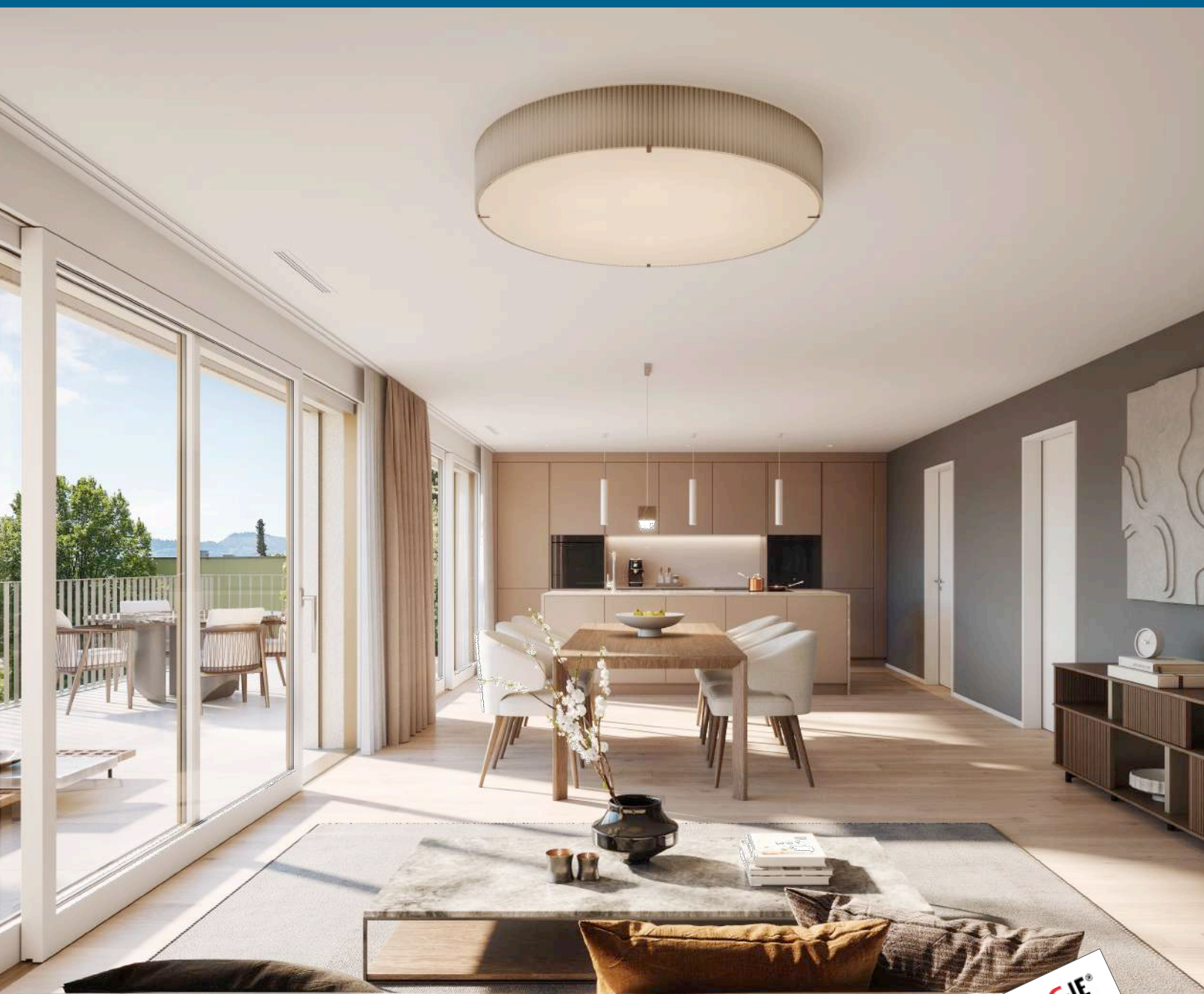
Photovoltaik Anlage
Das Dach des Hauses ist die Fläche um Strom zu gewinnen. Dieser Strom steht den Verbrauchern im Haus zur Verfügung. So können die Stromkosten reduziert werden. Fällt Strom an, ohne dass ein Bedarf vorliegt, wird er ins allgemeine Netz eingespiesen. Nach Minergie-P sind 10 Watt Leistung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



AUSSENVISUALISIERUNG







MINERGIE® Fachpartner

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