

Baubeschrieb

Objekt- Nr.: 201905 Objekt: MFH ANTHEA Datum: 29.11.2021
Langgertenstrasse 27, 8125 Zollikerberg

Vorwort und Grundlagen

Der Kurzbaubeschrieb hält sich an die Normen des SIA und weiterer Fachverbände sowie an die kommunale und kantonale Gesetzgebung bzw. an die Auflagen einzelner Amtsstellen und der Baubewilligung.

Der Ausbau der Eigentumswohnungen kann gemäss dem Baufortschritt und bezüglich Materialien und Geräten im Rahmen des Budgets und der vorgegebenen Unternehmen ohne Mehrpreis selbst bestimmt werden. Individuelle und allenfalls über das Budget hinausgehende Wünsche werden nach Möglichkeit unter einer Mehr- und Minderkostenrechnung berücksichtigt.

GEBÄUDE UND UMGEBUNG

Umgebung

Gemäss bewilligtem Umgebungsplan.

Baumeisterarbeiten

Bodenplatte und Aussenwände Untergeschoss / UN- Garage sowie teils Wände in den Obergeschossen und alle Geschossdecken in Stahlbeton.

Innenwände im Untergeschoss: Kalksandstein und Stahlbeton roh, gestrichen oder verputzt.

Innenwände im Erd- und in den Obergeschossen: Backstein und Stahlbeton, verputzt. Treppenhauswände in Stahlbeton 25-30cm stark. Aufzugswände einschalig und 18- 30cm stark. Ortbetonstützen in der Einstellhalle.

Treppenelemente im Treppenhaus in vorfabriziertem Stahlbeton, mit Schallschutzauflagern.

Generelle Schallschutzmassnahmen zwischen den Wohneinheiten, dem Treppenhaus und dem Liftschacht nach SIA 181: 2020 (erhöhte Anforderungen).

Kanalisation gemäss den gültigen Vorschriften ausgeführt.

Fassade

Hinterlüftetes Fassadensystem. Bekleidung mit Faserzementplatten Eternit. Clinar Stülpschalung 6mm, 1200x150mm, Sichthöhe 90mm. Farbe nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Dach

Holzkonstruktion (Sparrendach). Eindeckung mit Faserzementplatten Eternit System IntergralPlan. Stülpdeckung 2500x460mm. Farbe nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Aussentür und Garagentor

Hauseingangsfrent: Glas- Metallkonstruktion. Einflügelige Eingangstüre mit Verbundsicherheitsglas, Türschliesser und elektrischem Türöffner.

Garagentor: Metallkonstruktion. Kipptor mit elektrischem Torantrieb. Innen über Radarbewegungsmelder und Aussen über Funk sowie mit Schlüsselschalter bedienbar. Rot-Grün-Signalisation Innen und Aussen. Farben nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Spenglerarbeiten

Trauf- und Ortabschlüsse, Einfassungen, Regenhüte usw. und Falleitungen und Anschlüsse in Stahlblech, Farbe nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Metallbauarbeiten

Briefkastenanlage inkl. Sonneriefach und Video- Gegensprechanlage in Leichtmetall, Farbe nach Angabe Architekt.

Handlauf im Treppenhaus: einbrennlackierte Flachstahlprofile mit Konsolen auf Holzwand im Treppenauge montiert.

Geländer auf Loggien und Terrasse: einbrennlackierte Flachstahlprofile mit Konsolen auf Brüstungen montiert. Farbe nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Handlauf Hauseingang: einbrennlackierte Flachstahlprofile auf Treppe montiert. Farbe nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Absturzsicherungen Brüstungsfenster: einbrennlackierte Stahlrohre auf Umfassungszarge montiert. Farbe nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Garagenrampe: einbrennlackierte Geländerpfosten mit Gewebefüllungen aus Chromstahl. Farbe nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Schliessanlage

Mechanische Sicherheitsschliessanlage (Kaba- Star oder gleichwertig) gemäss Schliessplan, 6 Schlüssel. Gleiche Schliessung für Hauseingang, Personenaufzug, Wohnung, Keller, Kinderwagenraum, Velo- und Kinderwagenraum, UN- Garage, Briefkasten.

Aufzug

Personenaufzug, Kabinengrösse für 4 Personen bzw. für 320 kg Nutzlast.

Treppenhaus

Boden	Textilien.
Wände	Abrieb 1.0mm, gestrichen.
Decken	Weissputz, gestrichen (inkl. Treppenuntersichten).

Korridor / Kinderwagen

Boden	Textilien.
Wände	Roh, gestrichen.
Decke	Roh, gestrichen.

Vorplatz- und Kellerräume:

Boden	Zementüberzug, roh.
Wände	Roh, gestrichen oder Abrieb 1.0mm, gestrichen.
Decke	Roh, gestrichen oder Weissputz, gestrichen.

Technik

Boden	Zementüberzug, roh
Wände	Roh, gestrichen.
Decken	Roh, gestrichen.
Anlage	Erdsonden-Wärmepumpe- Zentralheizung. Die Wärmeerzeugung umfasst die Raumheizung sowie die Warmwasseraufbereitung für sämtliche Wohnungen.
Wärmeverteilung	Niedertemperatur- Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung in den Wohnungen (exkl. innenliegende Nebenräume). Die Erdsonden können im Sommerbetrieb mit einer Freecooling- Anlage mit der Bodenheizung betrieben werden.
Verbrauchsmessung Ausstattung	In den Wohnungen: Armaturenkasten mit Wärmemessung und Fernablesung über Funk. Waschtrog Saneo Trend.



UN- Garage	Wandbatterie Silor mit Schwenkauslauf.
Boden	Zementüberzug, roh.
Wände	Roh, gestrichen.
Decke	Roh, gestrichen.
Ausstattung	2 Handsender pro Parkplatz.
Velos / Kinderwagen	
Boden	Zementüberzug, roh.
Wände	Roh, gestrichen.
Decke	Roh, gestrichen.
Ausstattung	Ladeschrank für Akkus/Batterien von E- Bikes.
WOHNUNGEN	
Allgemein	
Raumhöhe	ca. 2.40 Meter im Erd- und 1. Obergeschoss. Im 2. Obergeschoss variabel (Schrägdach).
Wohnungstüren	Holzcharge kunstharzbelegt für überfälzte Türblätter , schalldämmend, Schloss mit Sicherheitszylinder, Mehrpunktverschluss und Türspion. Türblätter aus Holz, kunstharzbelegt. Drückergarnitur Chromstahl, gemäss Vorauswahl Architekt.
Zimmertüren	Holz- oder Metallcharge gestrichen für stumpfeinschlagende Türblätter. Türblätter aus Holz, zum Streichen, weiss. Drückergarnitur Chromstahl, gemäss Vorauswahl Architekt.
Einbauschränke	Trägerplatten aus Holzwerkstoff, kunstharzbeschichtet. Beschläge und Griffe nach Vorauswahl Architekt. Farbe nach Kollektion Unternehmer.
Küchen	
Boden	Parkett- oder Plattenbelag. Budgetpreis fertig verlegt: CHF 150.00/m2, inkl. Nebenarbeiten, Sockel und Zuschlägen.
Wände	Weissputz, gestrichen.
Decke	Weissputz, gestrichen.
Küche	Küche gemäss Vorauswahl, Budgetpreise siehe nachfolgend.
Fronten	Hochglanz lackiert.
Griffe	Stangengriffe.
Schubladen u. Türen	Mit Dämpfungselementen, Auszug mit Kehrrichttrennsystem.
Arbeitsfläche	Granitabdeckung 30mm, Preisklasse 4.
Rückwand	Glas (ESG) 6mm farbig, mehrteilig.
Spülbecken	Unterbaubecken aus Edelstahl matt, Suter Inox DAN 50U. Einhebelmischer aus Edelstahl matt , Suter Inox Arwa Twin, Schwenk- und Zugauslauf.
Geräte	V-Zug Küchenapparate: Backofen Combi V4000. Steamer CombiSteamer V4000. Kochfeld CookTop V2000. Geschirrspüler vollintegriert AdoraSpülen V2000. Kühl- Gefrierkombination (vollintegriert, Gefrierteil separat bedienbar) Prestige eco. Einbaudunstabzug AiroClear V2000.
Beleuchtung	Einbauspots (dimmbar) in Decke (Anzahl und Positionen gem. Basisplan Elektroplaner).

Budgetpreise	Wohnung 001:	CHF 30'690.00
	Wohnungen 101, 201:	CHF 29'330.00

Nasszellen

Boden	Plattenbelag. Budgetpreis fertig verlegt: CHF 150.00/m2 inkl. Nebenarbeiten, Sockel und Zuschlägen.
Wände	Teilw. Plattenbelag (normale Verlegeart und normale Kantenschütze etc.) bis 1.20m ab Boden, darüber Weissputz, gestrichen, teilw. raumhoch oder Wände nur mit Weissputz, gestrichen.
Decke	Weissputz gestrichen
Apparate	Ausstattung in hohem Standard. Alle Waschbecken und Unterbauten in Corian weiss (Fronten in Strukturlaminat). Spiegelschränke und Unterbauten in allen Nasszellen. In Masterdusche: Dusch- WC. Leerrohr für entsprechenden Anschluss/Ausbau in der Gästedusche. Elektrische Handtuchradiatoren in sämtlichen Nasszellen (gem. Vorauswahl Bauherrschaft).
Beleuchtung	Deckeneinbauspots oder einfache Pendelleuchten.
Auswahl Fa. talsee	Unterbaumöbel mit Waschbecken, Spiegelschränke und Armaturen.
Budgetpreise	Wohnung 001: CHF 17'220.00 Wohnung 101: CHF 17'220.00 Wohnung 201: CHF 17'220.00

Auswahl Fa. Creasan	Nasszellen: Duschenarmaturen und -trennwände, WC und/oder Dusch- WC und Handtuchstangen. Redit: Waschtrog und Armatur.
Budgetpreise	Wohnung 001: CHF 24'020.00 Wohnung 101: CHF 24'020.00 Wohnung 201: CHF 24'020.00

Entrée

Boden	Parkett- oder Plattenbelag. Budgetpreis fertig verlegt: CHF 150.00/m2, inkl. Nebenarbeiten, Sockel und Zuschlägen.
Wände	Weissputz, gestrichen.
Decke	Weissputz, gestrichen.
Einbauschränk	Schränke mit verstellbaren Tablaren und / oder Garderobenschrank mit Kleiderstange, kunstharzbeschichtet. Elektronunterverteilung in Schrankrückwand und Sanitär- Heizverteilung im (demontierbaren) Sockel angeordnet.
Beleuchtung	Deckeneinbauspots (Anzahl und Positionen gem. Basisplan Elektroplaner).

Zimmer / Korridor

Boden	Parkett- oder Plattenbelag. Budgetpreis fertig verlegt: CHF 150.00/m2, inkl. Nebenarbeiten, Sockel und Zuschlägen.
Wände	Weissputz, gestrichen.
Decke	Weissputz, gestrichen.

Reduit

Boden	Plattenbelag. Budgetpreis fertig verlegt: CHF 150.00/m2, inkl. Nebenarbeiten, Sockel und Zuschlägen.
Wände	Weissputz, gestrichen.
Decke	Weissputz, gestrichen.
Geräte	Waschmaschine und Wäschetrockner (V-Zug) gem. Vorauswahl Bauherrschaft.

Beleuchtung Waschtisch Laufen College, Standarmatur Hans Grohe Finoris mit Auszugsbrause.
Deckenanschluss mit einfacher LED- Decken- oder Pendelleuchte (gem. Basisplan Elektroplaner).

Fenster

Holzmetallfenster mit 3-fach Isolierverglasung (im Erdgeschoss: VSG und abschliessbare Griffe). Schallschutz und Wärmedämmung gemäss den gültigen Vorschriften. Flügelfenster mit mindestens einem Drehkipplügel. Widerstandsklasse 2. Drückergarnituren Glutz oder MEGA aus Chromstahl gemäss Vorauswahl Architekt.

Loggien und Sitzplätze

Boden Kunststein- oder Keramikplatten.
Decke Eternitplatten.
Anschlüsse Frostsicherer Wasseranschluss und Aussensteckdose.

Terrasse 2. OG

Boden Kunststein- oder Keramikplatten.
Anschlüsse Aussensteckdose.

Äussere Abschlüsse und Sonnenschutz

Flügelfenster: Ausstellstoren. Sämtliche Storen sind elektrisch betrieben und einzeln bedienbar. Farbe nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Auf Sitzplatz und Loggien: Kassettenmarkisen und Vertikalstoren (nur Loggien) elektrisch betrieben (keine Wetterautomatik). Farbe nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Lüftung

WC / Duschen Abluftanlage mit Ventilator in Decke oder in Wand. Steuerung über Schalter mit Nachlauf.

Reduit Abluftanlage mit Ventilator in Decke oder in Wand. Steuerung über Schalter mit Nachlauf.

Küchen Fortluft einzeln über Dach geführt.
Ersatzluftnachströmung Für die Küchen- und Abluftventilatoren sind elektrische Fensterantriebe für die Nachströmung vorgesehen, damit während dem Betrieb der Anlagen kein Unterdruck entsteht.

Kellerräume Zu- und Abluft mit Ventilator in Decke über Lüftungsgerät (Technikraum) geführt. Aktive Entfeuchtung mit Luftentfeuchtungsgerät (Wandmontage).

UN- Garage Abluft mechanisch über Dach geführt. Zuluft natürlich via Garagentor.

Elektrische Ausrüstung

Erschliessung durch Werke am Zürichsee AG. Kommunikation: Swisscom und Zollikonline (Glasfaser). Anschlüsse für alle Haustechnikanlagen gem. Angabe Fachplaner sowie für die Gebäudeinfrastruktur (Aufzug, Tor UN- Garage, usw.).

Mit Ausnahme des Untergeschosses und der UN- Garage sind sämtliche Installationen Unterputz ausgeführt.

Zentrale Messung im Untergeschoss, die Kellerräume werden ab den Wohnungszählern gemessen.

Treppenhausbeleuchtung mit hochwertigen LED Anbau- und/oder Pendelleuchten. Die UN- Garage, Keller und die übrigen Räume im Untergeschoss werden mit energieeffizienten LED Langfeldleuchten ausgestattet.

Apparate Feller Standard Edizio Due, weiss.

In allen Zimmern Schalter- Steckdosenkombination beim Zimmereingang, Deckenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen (1x geschaltet) im Zimmer verteilt (Anzahl und Positionen gem. Basisplan Elektroplaner).

Wohnen / Essen / Kochen	Zwei bis vier Dreifachsteckdosen und zwei Deckenanschlüsse (Anzahl und Positionen gem. Basisplan Elektroplaner).
Küche	Anschlüsse für Kochherd, Backofen, Combisteamer, Kühl- und Gefrierschrank, Dampfabzug und Geschirrspüler. 3-fach Steckdosen in der Rückwand und Schalter für Unterbauleuchte (Anzahl und Positionen gem. Basisplan Elektroplaner).
Multimedia- Anlage	Multimediaverkabelung in der ganzen Wohnung, sternförmige Verrohrung; Anschlussdose 2-fach Ethernet in sämtlichen Zimmern je 1x betriebsbereit, je 1x mit Leerrohr. Im Wohn- und Essbereich je 1x betriebsbereit, je 1x mit Leerrohr. Zentraler Verteilkasten im Garderobenschrank im Entrée angeordnet.
Master- und Gästedusche	Beleuchtung integriert in den Spiegelschränken. Deckeneinbauspot oder Pendelleuchte (Anzahl und Positionen gem. Basisplan Elektroplaner). Dusch- WC in Masterdusche (Gästedusche mit Leerrohr). Elektrische Handtuchradiatoren (gem. Vorauswahl Bauherrschaft).
Reduit	Deckenanschluss mit einfacher LED- Decken- oder Pendelleuchte. Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner (gem. Vorauswahl Bauherrschaft).
Entrée / Gard. / Korridor	Einbauspot (dimmbare) in Decke (Anzahl und Positionen gem. Basisplan Elektroplaner).
Sitzplatz / Loggia	Wassergeschützte Steckdose und Deckenaufbauleuchte.
Terrasse 2. OG	Wassergeschützte Steckdose.
Kellerräume	Anschluss an Wohnungszähler. Schalter- Steckdosenkombination bei Türe, eine Dreifachsteckdose, LED- Balkenleuchte. Steckdose für Luftentfeuchtungsgerät.
Velo- und Kinderwagenraum	Ladeschrank für Akkus/Batterien von E-Bikes.
Bewohner PP	E- Mobility Grundinstallation mit Lademanagement und Verrechnungslösung vorbereitet bis und mit Grundplatte. Die eigene Ladestation (Wallbox) ist durch die Käuferschaft zu finanzieren.

Sonnerie und Türsprechanlage

Elektrischer Türöffner und Video- Gegensprechanlage.

Honorare und Gebühren

Die durch den Käufer verursachten Mehrkosten (Zusatzwünsche) unterstehen einem Zusatzhonorar. Dieses beträgt 12% auf sämtliche betroffenen Arbeitsgattungen (Ausnahme: Küche 7%), exkl. MwSt.

Auf sämtliche Mehrkosten werden 3% Gebühren verrechnet (höhere Bauschätzung durch Mehrwert).

Anlässlich der ersten Planbesprechung werden käuferseitige Änderungswünsche der Architektenpläne einmalig und abhängig vom Baufortschritt ohne Mehrkosten umgesetzt (die daraus entstehenden Kosten für baulichen Massnahmen gehen zu Lasten der Käuferschaft). Nachträgliche Änderungen durch die Käuferschaft werden im Aufwand verrechnet.

Mehrwertsteuer

Sämtliche Budgetpreise sind Bruttopreise (inkl. MwSt.).

Hinweis

Ausführungsbedingte Änderungen ohne wesentliche Einbussen bei der Qualität und der Quantität, Anpassungen und/oder Massabweichungen, können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Sollten die bereits definierten Modelltypen einzelner Geräte zum Zeitpunkt der Bestellung nicht mehr erhältlich sein, werden alternative Geräte gleichwertiger Qualität angeboten.

Zahlungsmodus

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages: CHF 50'000.00. 20% vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der Beurkundung des Kaufvertrages. Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung. Käuferwünsche sind zahlbar innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung, spätestens aber bei Eigentumsübertragung.

Bemerkungen

Handänderungs- und Notariatskosten werden je zur Hälfte von der Käufer- und Verkäuferschaft übernommen.

29.11.2021 / PhD