

Kurz-Baubeschrieb

Terrassenwohnungen «Casa Nelly», 5722 Gränichen mit Tiefgarage



Objekt: «Casa Nelly»
Zilstrasse 14
5722 Gränichen

Bauherrschaft: Aarthur GmbH
Geissbühlstrasse 2
5600 Ammerswil

Architektur: KMD Architekten AG
Konstanzerstrasse 39
8280 Kreuzlingen

06.03.2025

1. Konstruktion

Rohbau

Geschossdecken: Stahlbeton
Umfassungswände: erdberührend Stahlbeton
Umfassungswände: nicht erdberührend Stahlbeton oder Backsteine
Zimmertrennwände: Stahlbeton oder Backsteine
Schwimmende Unterlagsböden mit Wärme- und Trittschall-dämmung

Fassade

Tragschale aus Stahlbeton oder Backstein
Mineralische Aussendämmung verputzt
Farbe nach Material- und Farbkonzept des Architekten

Dachkonstruktion

Flachdach Stahlbeton
Wärmedämmung gemäss Wärmedämmnachweis
Extensive Begrünung oder Kies (PV Anlage)

Photovoltaik-Anlage

PV Anlage auf dem Dach

Fenster

Kunststoff/Metall, innen weiss, aussen nach Farbkonzept des Architekten
3-fach Isolierverglasung
Umlaufende Gummidichtung
In allen Räumen mindestens 1 Dreh-/Kipp-Fenster,
Hebeschiebetüre im Wohn- oder Essbereich gemäss Plänen
Abschliessbare Fenstergriffe (ausgenommen Hebeschiebetüren)

Aufzugsanlage

Aufzugsanlage für 8 Personen, rollstuhlgängig gem. technischer Beschreibung des Liftbauers, in Schacht aus Beton eingebaut

Tiefgarage

Kipptor, Sektionaltor oder Schiebetor für die Ein- und Ausfahrt, elektrisch bedienbar mit Schlüsselschalter (je ein Handsender pro PP)
Boden: Hartbeton oder Monobeton roh mit Parkplatzmarkierungen
Wände: Beton gestrichen
Decke: Beton gestrichen, teilweise gedämmt
Beleuchtung: mit LED-Leuchten
Eingangsfrent ins Treppenhaus mit Glas und Metall- oder Holztüre
Vorbereitung für den Ausbau von E-Mobility-Ladestationen

Umgebung allgemein

Gehwege Garten mit Verbundsteinbelag oder Kiesbelag
Allgemeine Bepflanzung und Aussenbeleuchtung nach Umgebungsplan bzw. gemäss Baubewilligung
Besucherparkplätze gemäss den gesetzlichen Vorgaben bzw. gemäss der Baubewilligung
Briefkastenanlage

Terrassenwohnungen „Casa Nelly«, 5722 Gränichen

Kurz-Baubeschrieb

2. Ausbau

Ausbau Wohn-/Essbereich Zimmer

Boden	Parkett, Verlegeart Schiffboden, Budget Material CHF 100.--/m2 inkl. aktuelle MwSt. (Siehe Budgetliste, Parkett fertig verlegt Langstab bis 170 cm).
Wände	Abrieb 0.5 mm weiss gestrichen
Decken	Weissputz weiss gestrichen
Vorhangschienen	1 Stk. bei jedem Fenster

Ausbau Küchen

Boden	Parkett, Verlegeart Schiffboden, Budget Material CHF 100.--/m2 inkl. aktuelle MwSt. (Siehe Budgetliste, Parkett fertig verlegt Langstab bis 170 cm).
Wände	Abrieb 0.5 mm weiss gestrichen
Decken	Weissputz weiss gestrichen
Vorhangschienen	1 Stk. bei jedem Fenster
Einbauküche	gemäss separatem Küchenplan und Budgetliste
Küchengeräte	Gemäss Vorschlag und Küchenbudget (Combisteamer sowie Backofen, Induktionskochfeld flächenbündig, Dampfabzug als Umluft bei Wandinstallation an Decke/Wand montiert, bei einer Kochinsellösung integriert, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler)
Dampfabzug	Umluft

Ausbau Nassezellen

Boden	Feinsteinzeugplatten 30 x 60 cm, Verlegeart wild Budget Material Platte 58.00/m2 inkl. aktuelle MwSt. (Siehe Budgetliste) (Platten fertig verlegt Format 30 x 60 cm, wild verlegt).
Wände	Abrieb 0.5 mm weiss gestrichen, im Spritzwasserbereich Feinsteinzeugplatten 30 x 60 cm gemäss Nasszellenplänen, Verlegeart wild Budget Material Platte 58.00/m2 inkl. aktuelle MwSt. (Siehe Budgetliste) (Platten fertig verlegt Format 30 x 60 cm, wild verlegt).
Decken	Weissputz weiss gestrichen
Duschen	1 begehbare Dusche/Wohnung mit Feinsteinzeugplatten 30 x 60 cm

Terrassenwohnungen „Casa Nelly«, 5722 Gränichen

Kurz-Baubeschrieb

Ausbau Reduits

	Waschturm mit Waschmaschine/Tumbler
Boden	Feinsteinzeugplatten 30 x 60 cm, Verlegeart wild Budget Material Platte 58.00/m2 inkl. aktuelle MwSt. (Siehe auch Budgetliste) (Platten fertig verlegt Format 30 x 60 cm, wild verlegt).
Wände	Abrieb 0.5 mm weiss gestrichen
Decken	Weissputz weiss gestrichen

Schränke/Garderoben

Gemäss Plan und Budgetliste
Fronten und sichtbare Seitenwände, kunstharzbeschichtet

Türen

Wohnungstüren: in Holz Vollspan, kunstharzbelegt, Dreipunktverriegelung, EI 30

Schliessenanlage Kaba oder Keso (oder gleichwertig) mit 5 Schlüsseln/Wohnung benutzbar für Hauseingang, Wohnungstüre, Kellertüre, Schlüsselschalter Tiefgarage und Briefkasten.

Innentüren: Futter- und Zargentüren, Türblätter nach Farbkollektion Unternehmer, Zimmertürschloss mit Bartschlüssel

Sonnenschutz

Fenster bei Wohnen/Essen/Küche mit vertikalen Stoffstore, elektrisch betrieben
Restliche Fenster: Leichtmetall-Verbundraffstoren, einbrennlackiert, elektrisch betrieben
Pro Wohnung 1 Stk. Ausstell- oder Kassettenmarkise ohne Volant, elektrisch betrieben (maximal 5500 x 3000 mm)

Sitzplätze/Balkone/ Terrasse

Stahlbeton, Untersicht gestrichen nach Material und Farbkonzept Architekt
Bodenbelag: Zementplatten

Schlosserarbeiten

Treppenhaus: Handläufe in Eiche. Balkongeländer: Staketengeländer feuerverzinkt und pulverbeschichtet gemäss Farbkonzept Architekt, Absturzsicherungen bei Fensteröffnungen wo nötig gemäss Vorschriften und Empfehlungen. Zentrale Briefkastenanlage. Form- und Farbbehandlung gemäss Konzept Architekt.

Kellerräume

Boden	Zementüberzug
Wände	Beton- und Kalksandsteinwände weiss gestrichen oder Metalltrennwände
Decke	Beton roh / Treppenhaus roh oder gestrichen

3. Technik

Heizungsanlage

Erdsondenheizung gemäss Angaben und Ausführung des Lieferanten

Heizzentrale, Wärmezeugung, Wärmeverteilung mit Bodenheizung individuelle Messung pro Wohneinheit. Jedes Zimmer ist einzeln via Raumthermostat über den Bodenheizverteiler regulierbar

Freecooling-System für Kühlunterstützung im Sommer

Lüftungsanlagen

Räume ohne natürliche Belüftung (Reduit, WC) werden durch eine entsprechende Abluftanlage entlüftet (*oder über eine kontrollierte Wohnungslüftung als Zusatzoption- Optional*). Kellerräume und Trockenräume mechanisch belüftet mit Wärmerückgewinnung und kontrollierter Luftentfeuchtung ausgerüstet.

Kontrollierte Wohnungslüftung als Zusatzoption - Optional

Tiefgarage natürlich belüftet bzw. gemäss Brandschutzvorschriften

Sanitäranlagen

Warmwasseraufbereitung mit Erdsondenheizung zentral im Technikraum

Individuelle Messung pro Wohneinheit

Enthärtungsanlage

Sanitäre Apparate: gemäss Grundrissplan und Budgetliste Pro Wohnung eine hindernisfrei begehbare Dusche, eine Badewanne, Waschtische mit Unterbaumöbel, Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung und Steckdose (Spiegelschränke tw. in Wand eingelassen), WC

Ein Aussenhahn pro Wohnung

Elektroinstallationen

Hauszuleitung und Messung gemäss Angaben und Ausführung der Werke

Bestückung Wohneinheiten, Steigzonen, Gartenwege und Untergeschoss gemäss Elektroplan, pro Wohnung eine wohnungsinterne Unterverteilung.

Wohnungen

Multimedia-Anschluss in allen Schlaf- und Wohnräumen (Je 1 Stk. ausgebaut in einem Schlafzimmer und im Wohnzimmer, weitere Anschlüsse als Leerrohre),

Beleuchtung Gang, Küchen und Nasszellen tw. mit LED-Einbauspots in den Decken gemäss Elektroplan

Pro Zimmer ein Deckenlampenstelle oder entsprechend geschaltete Stockdose. Zwei Dreifachsteckdosen pro Zimmer, Unterbauleuchten in der Küche, Deckenleuchte in Reduit und Keller, Aussenbeleuchtung auf Aussensitzplatz/Terrasse.

Gegensprech-/Türöffnungsanlage mit Video in jeder Wohnung In Nebenräumen Installationen als Aufputzmontage.

Beleuchtungskörper für Untergeschoss und Wegbeleuchtung als LED

Terrassenwohnungen „Casa Nelly«, 5722 Gränichen

Kurz-Baubeschrieb

Energiestandard

Gegenüber den aktuell gültigen Bauvorschriften wird das Haus mit einer hochwertigen Gebäudehülle, einer Erdsondenheizung und einer PV-Anlage mit erhöhten energetischen Anforderungen erstellt.

Hindernisfreiheit

Alle Wohnungen sind hindernisfrei geplant mit mindestens einer begehbaren Dusche sowie mindestens einem schwellenlosen Zugang zur Terrasse.

4. Käuferwünsche und Verkaufspreise

Käuferwünsche

Ausbau- und Änderungswünsche werden in der eigenen Wohnung, sofern sie nicht die Fassade, das Treppenhaus, die Tiefgarage oder die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt.

Rohbauänderungen werden von der Bauherrschaft nach der Beurkundung des Kaufvertrags erfasst. Der Käufer teilt seine Änderungswünsche an seinen Wohnungsgrundrissen mit. Durch den Architekten sowie allenfalls beizuziehende Fachplaner, wird der Änderungswunsch auf seine Machbarkeit geprüft und vom Architekten die entsprechenden Grundrisspläne angepasst.

Abweichungen an den Plänen und/ oder Variantenstudien sowie telefonische Auskünfte, werden nach Aufwand verrechnet und inkl. einer Mehr- und Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorar (CHF 150.-/Std. zuzüglich aktueller MwSt.) und Nebenkosten vorgängig detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach schriftlicher Bestätigung durch den Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Unternehmer zu berücksichtigen.

Die architektonische und farbliche Gestaltung der Fassaden, des Treppenhauses, der Tiefgarage und der Umgebungsanlage ist ausschliesslich Sache des Architekten. Abweichungen vom Baubeschrieb bei gleichbleibender Qualität bleiben vorbehalten.

Verkaufspreise

Der Verkaufspreis ist ein Festpreis. Er beinhaltet die schlüsselfertige Erstellung der jeweiligen Wohnung inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten sowie allfällige Anschluss- und Bewilligungsgebühren. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

Alle Preisangaben sind inkl. Mehrwertsteuern (8.1%).

Gültigkeit

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden (Stand Januar 2025). Änderungen dürfen allerdings keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, der Feuerpolizei, Pro Cap und allen anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

Allgemeine Bedingungen

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Fotos visualisieren die Projektidee. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind vereinfacht dargestellt. Die in den Grundrissen angegebenen Flächen können innerhalb der Wohneinheit kleinere Anpassungen aufgrund konstruktiver Gegebenheiten aufweisen. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

Anpassungen bei der Ausführung, welche die Qualität der Baute nicht mindern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Ammerswil, 25.02.2025