Kurzbaubeschrieb

ALLGEMEIN

Das Gebäude wird nach erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gemäss SIA-Norm 181 erstellt. Abweichungen innerhalb des Farb- und Materialkonzepts (FMK) sowie geringfügige Anpassungen der Grundrisse bleiben vorbehalten. Für Boden- und Wandbeläge, Sanitärinstallationen, Kücheneinrichtung und Schreinerarbeiten wurden Budgetpositionen gebildet.

ROHBAU

MAUERWERK
Aussenwände aus Backstein, statisch beanspruchte Bereiche aus Beton. Wohnungstrennwände und Decken aus Beton, um erhöhten Schallschutz zu gewährleisten. Innenwände aus Backstein, im Untergeschoss aus Kalksandstein oder Beton.

DACH
Flachdachkonstruktion als Warmdach mit Wärmedämmung, Wasserabdichtung und extensiver Begrünung.

FASSADE
Hinterlüftete Fassade mit hellen Keramikplatten, hochwertige mineralische Wärmedämmung.

AUSSENHÜLLE

FENSTER
Sämtliche Fenster als Holz-Metall-Flügelfenster, Dreifach-Isolierverglasung, in der Einbruchschutzklasse RC2N. Dreh-Kipp-Flügel sowie Hebe-/Schiebeelemente gemäss Plänen. Rollstuhlgängigkeit wo vorgeschrieben. Metallteile in IGP-Farbe gemäss FMK.

SONNENSCHUTZ
Im Wohnbereich Senkrechtmarkisen aus Stoff mit fixen Führungsschienen. Übrige Fenster mit Rafflamellenstoren. Terrassen mit Knickarmmarkise, in Fassade integriert. Farben gemäss FMK.
Alle Verschattungen elektrisch bedienbar.

AUSSENTÜRE
Hauseingangstüre im Erdgeschoss aus Metall mit Wärmeschutzverglasung in IGP-Farbe gemäss FMK.

HAUSTECHNIK

ELEKTROANLAGEN
Elektroinstallationen in den Wohnungen in gehobenem Eigentumsstandard. Smart-Home-System im Grundausbau mit Steuerung für Beleuchtung, Raumthermostat und Sonnenschutz. Multimedia-Anschlüsse im Wohnbereich und in den Zimmern. In jedem Raum mindestens zwei Dreifach-Steckdosen, davon eine geschaltete. LED-Einbauleuchten im Innen- und Aussenbereich sowie Deckenanschlüsse gemäss Elektroplan. Video-Sonnerie Gegensprechanlage. Leerrohre für Alarmanlage vorbereitet. Leerrohre und Flachbandkabel für E-Mobilsystem mit Lastmanagement in Einstellhalle vorbereitet. Photovoltaikanlage zur Stromproduktion im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV).

HEIZUNGSANLAGE / KÜHLUNG
Wärmeerzeugung mittels Erdsonde-Wärmepumpe. Wärmeverteilung über Fussbodenheizung, jeder Raum mittels Raumthermostat separat regulierbar. Freecooling-System im Sommer über Fussbodenheizung verfügbar.

LÜFTUNGSANLAGE
Mechanische Entlüftung aller Nasszellen über Dach. Dunstabzug in Küchen mit Umluft und Aktivkohlefilter. Untergeschossräume mit mechanischem Lüftungssystem inklusive Frischluftanteil und Adsorptionstrocknung (Entfeuchtung).

AUFZUGSANLAGEN
Rollstuhlgängiger Personenaufzug und Autoaufzug (Torbreite: 2.60 m / Torhöhe: 2.10 m / Kabinenbreite: ca. 2.80 m / Kabinentiefe: ca. 5.75 m).

Ginesta Immobilien

Beratung & Verkauf
Ginesta Immobilien AG / Obere Wiltisgasse 52 / 8700 Küsnacht / T +41 44 910 77 33 / verkauf@ginesta.ch / www.ginesta.ch

Kurzbaubeschrieb

INNENAUSBAU

SANITÄRANLAGEN (KÄUFERAUSWAHL)
Sanitärapparate und hochwertige Armaturen, gemäss Architektenplänen und Budgetliste. Duschtrennwände aus Glas, eingelassene Spiegelschränke, Unterbaumöbel aus Holz furniert. In jeder Wohnung Waschmaschine und Tumbler (Typ V-Zug 4000 o.ä.) im Reduit. Terrassen und Sitzplätze mit frostsicherem Aussenwasseranschluss.

KÜCHE (KÄUFERAUSWAHL)
Küchengestaltung nach persönlicher Auswahl, gemäss Architektenplänen und Budgetliste. Edelstahl-Spühle, Geschirrspühler, Induktion-Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Steamer, Kühlschrank, separater Tiefkühler.

BODEN- UND WANDBELÄGE (KÄUFERAUSWAHL)
Alle Wohnräume mit schwimmenden Unterlagsböden und Trittschalldämmung. Holzparkett oder Platten in allen Wohnräumen, gemäss Budgetliste. Plattenbelag vollflächig in allen Nasszellen, gemäss Budgetliste. Treppenhaus in Kunststein, Keller und Nebenräume mit Zementüberzug, Einstellhalle mit Hartbeton. Sitzplätze und Terrassen mit Feinsteinzeugplatten fertig verlegt.

TÜREN
Wohnungseingangstüren schall- und einbruchhemmend mit Dreipunktverschluss und feuerhemmender Ausführung EI30, aussen furniert, innen gestrichen. Wohnungsinnentüren als Flügeltüren raumhoch mit Holzrahmen und beidseitig gestrichen inkl. aller Beschläge.

WÄNDE UND DECKEN
Wände und Decken in Weissputz Qualitätsstufe 3 ausgeführt und gestrichen. In den Zimmern zwei Vorhangschienen VS57, im Wohnraum eine Vorhangschiene.

SCHREINERARBEITEN (KÄUFERAUSWAHL)
Erweitertes Schreinerbudget gemäss Budgetliste für individuelle Lösungen im Bereich Garderobe und Ankleide.

KELLERRÄUME
Pro Wohnung ein Keller mit Elektroanschluss, unbeheizt. Gemeinschaftlicher Kinderwagen- und Trocknungsraum mit Secomat. Wände und Decken weiss gestrichen.

DISPORÄUME
Dispo- / Hobbyräume auf Wunsch verfügbar. Parkett- oder Plattenbelag gemäss Budget, Wasseranschluss (Lavabo), beheizt.

UMGEBUNG

Üppige Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen gemäss detailliertem Bepflanzungsplan. Ausstattung der Sitzplätze und Zugangswege, Container- / Briefkastenanlage sowie Umgebungsbeleuchtung gemäss Gestaltungskonzept des Architekten.

INDIVIDUELLE ÄNDERUNGSWÜNSCHE

Individuelle, vom Standard abweichende Änderungswünsche können je nach Baufortschritt – sofern technisch und gestalterisch möglich – bei rechtzeitiger Auftragserteilung berücksichtigt werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, Änderungswünsche abzulehnen. Allfällige Mehr- oder Minderkosten werden auf einer separaten Kostenübersicht offeriert und erst nach gegenseitiger Freigabe umgesetzt.

DISCLAIMER KURZBAUBESCHRIEB

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb wurde während der Projektierungsphase erstellt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er beschreibt die wichtigsten Bauteile in ihren Grundzügen und gibt Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Änderungen der Ausführung, die aufgrund behördlicher Auflagen, Vorgaben von Fachplanern, neuer technischer Erkenntnisse oder der Nichtverfügbarkeit bestimmter Materialien erforderlich sind und die Nutzung des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigen, bleiben vorbehalten. Alle Angaben sind unverbindlich und freibleibend. Die Käuferbudgets sind brutto inklusive Mehrwertsteuer ausgewiesen.

Stand Mai 2026.

Ginesta Immobilien

Beratung & Verkauf
Ginesta Immobilien AG / Obere Wiltisgasse 52 / 8700 Küsnacht / T +41 44 910 77 33 / verkauf@ginesta.ch / www.ginesta.ch

Kurzbaubeschrieb

BUDGETPOSITIONEN

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wohnungsspezifischen Budgetpositionen. Alle Beträge sind brutto inklusive Mehrwertsteuer. Individuelle Käuferwünsche werden auf einer separaten Kostenübersicht offeriert.

POSITION	WOHNUNG 03	WOHNUNG 06
SANITÄRANLAGEN		
Sanitärapparate und Armaturen (inkl. Duschtrennwände und Unterbaumöbel)	CHF 45'000.–	CHF 40'000.–
Waschmaschine / Tumbler V-Zug Typ 4000 o.ä.	Inklusive	Inklusive
KÜCHENEINRICHTUNG		
Küchenausstattung (inkl. Geräte und Arbeitsplatten)	CHF 65'000.–	CHF 65'000.–
BODENBELÄGE		
Parkett und Platten, fertig verlegt (inkl. Nebenarbeiten)	CHF 200.–/m²	CHF 200.–/m²
Platten Nasszellen, raumhoch fertig verlegt	CHF 200.–/m²	CHF 200.–/m²
Disporäume: Parkett- oder Plattenbelag	CHF 150.–/m²	CHF 150.–/m²
SCHREINERARBEITEN		
Garderobe und Einbauschränke	CHF 16'000.–	CHF 16'000.–

HINWEIS
Alle Budgets brutto inkl. MwSt.

Ginesta Immobilien
Beratung & Verkauf
Ginesta Immobilien AG / Obere Wiltisgasse 52 / 8700 Küsnacht / T +41 44 910 77 33 / verkauf@ginesta.ch / www.ginesta.ch