

# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## STAFFELEGGSTRASSE 15/17, SCHÖNENWERD

### Detaillierter Baubeschrieb

#### Parzellierung, Stockwerkeigentumsbegründung

Der Verkäufer übernimmt die Parzellierungs-, Vermessungs- und Vermarktungskosten und die Kosten der Stockwerkeigentumsbegründung.

Der Verkäufer bzw. der Käufer übernehmen die Vertragserrichtungskosten für den Kaufvertrag des GB-Amtes und die Handänderungsgebühr je zur Hälfte.

#### Erschliessung und Umgebung

Die volle Erschliessung der Parzelle durch Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Kabelfernsehen und Telefon, inkl. Erschliessungsstrassen, Fusswegen, Grünanlagen mit Bepflanzung, Spielplätzen und Spielplatzeinrichtungen, ist im Wohnungspreis eingeschlossen.

Die gemeinsamen Spiel- und Erschliessungsflächen sind im Gesamteigentum der Stockwerkeigentümer und werden durch sie verwaltet und betrieben.

#### Mehrfamilienhaus

##### 1. Baumeisterarbeiten

Foundation	Armierete Betonplatte 20 cm stark
Kelleraussenwand	Armierter Beton 25 cm stark
Kellerinnenwände	Kalksandsteinmauerwerk 12 cm stark
Kellerböden	Zementüberzug 2 cm stark
Geschossdecken	Armierter Beton 18 cm stark
Balkonboden	Zementüberzug 2 cm stark
Fassadenmauerwerk	Zweischalenmauerwerk 35 cm stark Backstein 12 und 15 cm Isolation 8 cm
Haustrennwand	Zweischalig, Backstein 12 und 15 cm stark mit 3 cm Isolationstrennlage
Innenwände	Backstein 10 – 15 cm stark

Treppenanlage	Beton armiert, mit Kunststeinplatten belegt
Fassadenputz	3-schichtiger mineralischer Edelputz, Abrieb 3 mm Körnung
2. <u>Zimmermannsarbeiten</u>	
Konstruktionsholz	Sichtbare Sparren- und Pfettenlagen, gehobelt in Dach- und Galeriegeschoss  in Tannenholz, dimensioniert nach SIA  alles Holz farblos imprägniert mit Holzschutzmittel gegen pflanzliche und tierische Schädlinge
Dachuntersichten	Steilfastäfer, ca. 19 mm stark in Tanne
Galerie	Holzkonstruktion mit einläufiger Treppenanlage in Holz
Aussenwand um Dachterrassen	Holzkonstruktion mit PE Folie als Winddichtung und thermischer Isolation 12 cm stark  ausssen mit Fastäfer verkleidet  innen mit Rigipsplatten beplankt und Fertigabrieb
3. <u>Glaserarbeiten</u>	
Holzfenster	Mit spez. Isolierverglasung und Falzdichtung (K-Wert 1.6). In allen Räumen mindestens ein Drehkippsbeschlag.
Dachfenster	Velux in Galerie und Elternzimmer, spez. Isolier- verglasung und Falzdichtung.  mit innerem Verdunklungsrollo
4. <u>Spenglerarbeiten</u>	
in Kupfer	Alle Dachrinnen und Ablaufrohre
5. <u>Dachdeckerarbeiten</u>	Flachziegeldach auf Konterlattung, Dachneigung ca. 36 Grad

6. Unterdach Dreilagiger Aufbau  
 Dampfbremse auf Untersichtsschalung  
 Isolierplatten 10 cm stark  
 fugenloses Folienunterdach, Stösse thermisch verschweisst
7. Flachdach  
 Dachterrassen Flachdachaufbau auf Betonboden  
 Dampfsperre  
 Wärmedämmschicht 8 cm stark  
 Abdichtung mit Kunststoffdichtungsbahnen, Stösse thermisch verschweisst  
 Drainageschicht, Splitt 3 cm stark  
 Betonverbundsteinbelag
8. Elektroanlagen  
 Licht- und Steckdoseninstallation Unterputzinstallation in Erd-, Ober-, Dach- und Galeriegeschoss  
 Aufputzinstallation im Keller  
 Lampenstellen und Steckdosen sind in allen Räumen in reichlicher Auswahl vorhanden (siehe Elektroinstallationspläne)  
 Kraftinstallationen Anschlüsse für Elektro Warmwasserboiler, Waschautomat, Kochherd, Kühlschrank, Dampfzug, Geschirrspüler, Backofen und VA Schutzraum  
 TV-Anlage Anschluss an das Kabelnetz der TV Genossenschaft Schönenwerd  
 2 Anschlüsse im Wohnzimmer  
 1 Anschluss in allen übrigen Zimmern  
 1 Reserveleerrohr auf Galerie  
 Telefon 2 Anschlüsse im Wohnzimmer  
 1 Anschluss im Elternzimmer  
 1 Anschluss in Kinderzimmer (4 ½ ZW)  
 1 Reserveranschluss in allen übrigen Zimmern

	Lampenlieferung mit Montage	im ganzen UG, alle Aussenleuchten und die Treppenhausbeleuchtung sind inbegriffen
9.	<u>Heizungsanlage</u>	<p>Im Untergeschoss des Gebäudes wird eine zentrale Oelfeuerungsanlage installiert</p> <p>Die Kessel- und Brenneranlage erfüllen die neue Luftreinhalteverordnung LRV</p> <p>Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Bodenheizung</p> <p>In den Treppenhäusern sind Heizwände installiert</p> <p>Die Leitungen und Armaturen im Heizraum und im Keller sind isoliert gem. den kantonalen Vorschriften</p> <p>Die Kaminanlage ist in Kunststoff gem. den kantonalen Vorschriften ausgeführt</p> <p>Der Wärmeverbrauch wird in dezentralen Wohnungsverteiltern gemessen, zentral abgelesen und individuell abgerechnet</p>
10.	<u>Lüftungsanlage</u>	<p>Die innenliegenden Bäder und Duschen sind mit Einzelventilatoren und eingebautem Nachlaufschalter ausgerüstet</p> <p>Die Steuerung erfolgt über den Lichtschalter. Die Entlüftung ist pro Zone an einen zentralen Sammel-schacht angeschlossen</p> <p>Die Abluft der Küchen wird über Dach geführt</p>
11.	<u>Sanitäranlage</u>	<p>Alle Apparate, Armaturen und Garnituren gem. separater, detaillierter Apparatelite des Lieferanten</p> <p>separater Elektroboiler emailliert, 300 Liter für jede Wohnung</p>
	Ablaufleitungen	in Kunststoff
	Wasserleitungen	in verzinkten Stahlrohren Apparateanschlüsse in Kunststoffrohren
	Isolation	gem. den kantonalen Vorschriften

12. Kücheneinrichtung gem. separatem, detailliertem Ausführungsplan, Apparatliste und Beschrieb des Küchenbauers
- Keramikkochfeld, Backofen hochliegend, ausgenommen in 2 Zimmer-Dachwohnung Mikrowellenofen, Einbaukühlschrank, Geschirrwashmaschine und Granitabdeckung
- ist im Wohnungspreis inbegriffen
13. Gipserarbeiten
- In Wohn- und Schlafräumen Auf Wänden Grundputz und Fertigabrieb, gebrochen weiss, Korngrösse 2 mm
- Auf Decken Gipsgrundputz und Fertigspritzputz, weiss
- In Nassräumen Ausführung wie in Wohn- und Schlafräumen, bzw. Wand- und Bodenplatten
14. Schreinerarbeiten
- Wohnungstüre Rahmen und Türblatt T30, Oberfläche glatt, mit Falzdichtung allseitig, fertig weiss gestrichen
- Einsteckschloss mit Zylinder, Langschild und Rolltriblocverschluss, Spion
- Zimmertüren Türelemente bestehend aus Futter und Verkleidung Falzdichtung dreiseitig, Türblatt glatt, fertig weiss gestrichen
- Einsteckschloss mit Zifferenschlüssel  
Drückgarnitur mit Langschild
- Kellerausstertüren Rahmentüre, Türblatt Alupan, mit Falzdichtung allseitig, fertig weiss gestrichen
- Einsteckschloss mit Zylinder, Langschild und Rolltriblocverschluss
- Kellertüren Rahmentüren, sonst Ausführung wie Zimmertüren, Waschküche mit Schloss und Zylinder
- Fenstersimse Spanplatte, Kunstharz weiss belegt

Brüstungsabdeckung	Spanplatte, Kunstharz weiss belegt
Sturzbretter	Spanplatte. Kunstharz weiss belegt inkl. Nut und zwei Vorhangschienen VS 57
Einbauschränke Fronten	Fronten, Seiten- und Zwischenwände, Böden, Deckel und Tablare Spanplatte, Kunstharz weiss belegt
	Rückwände Hartfaserplatte
15. <u>Schlosserarbeiten</u>	
Allgemein	Treppenhandlaufkonstruktion
	Hauseingangs- und Windfangkonstruktion
	Wäschehänge in Waschküche
Norm	Leichtmetallfensterbänke, pulverbeschichtet
	Lichtschacht, Gitterroste verzinkt
	PTT konforme Briefkastenanlage mit Sonnerie und Gegensprechanlage
16. <u>Raffstoren</u>	Verbundraffstoren in allen Wohn- und Schlaf- räumen und aussenliegenden Badzimmern, bei allen Fenstern und Fenstertüren
17. <u>Unterlagsböden</u>	
Erdgeschoss	40 mm thermische, 20 mm Trittschall-Isolation, Bodenheizung mit PE Folie abgedeckt, Ueberzug zur Aufnahme der Bodenbeläge ca. 70 mm stark
übrige Geschosse	2 x 20 mm thermische und Trittschall-Isolation, Bodenheizung mit PE Folie abgedeckt, Ueberzug zur Aufnahme der Bodenbeläge ca. 70 mm stark
18. <u>Bodenbeläge</u>	Spannteppich in allen Schlafräumen und auf den Galerien, Teppichsockel gebördelt
	sind im Wohnungspreis inbegriffen
	bei Aenderungen durch den Käufer werden all- fällige Mehrkosten gem. Vertrag abgerechnet

19. Plattenarbeiten
- Bodenplättli in Bad und Duschräumen
- Bodenplatten in Wohnzimmer, Küche und Eingangsdiele
- Wandplättli über Küchenkombination, in Bad und Duschräumen bis UK Decke
- Kittfugen
- sind im Wohnungspreis inbegriffen
- bei Aenderungen durch den Käufer werden allfällige Mehrkosten gem. Vertrag abgerechnet
20. Malerarbeiten
- Fenster 1 x grundiert im Tauchverfahren und  
2 x Kunstharz gestrichen
- Holzwerk innen 1 x imprägniert, farblos
- Holzwerk aussen 1 x imprägniert, 2 x Decklasur
- Metallbau 1 x Haftgrund, 2 x Kunstharz

## Unterterraingarage

### 1. Baumeisterarbeiten

Foundation	Armierter Betonbodenplatte 20 cm stark
Aussenwand	Armierter Beton 25 cm stark
Zwischenwände	Kalksandsteinmauerwerk 12 cm stark
Decke	Armierter Beton 24 cm stark
Aussentreppe	in Beton mit Zementüberzug
Bodenbelag	Zementüberzug

### 2. Elektroanlagen

Garagenboxen	eine Lampenstelle mit Schalter und Steckdose
Fahrgasse	Durchgangsbeleuchtung mit FL-Leuchten

### 3. Lüftungsanlage

Die verschmutzte CO-haltige Luft wird über Stichrohre und Gitter abgesaugt, via Rohrnetz zum Abluftventilator geführt und durch die Abluftkaminanlage ins Freie ausgeblasen

Die Anlage wird über Lichtschalter, Druckschwelle und periodisch mit einer Schaltuhr gesteuert

### 4. Sanitäranlage

Feuerlöschposten	gemäss den kantonalen Vorschriften
------------------	------------------------------------

### 5. Flachdach

Abdichtung mit Kunststoffdichtungsbahnen, Stösse thermisch verschweisst

Trenn- und Gleitlage, Kunstfaserfilz

Schutzschicht, Sickerbeton 4 cm stark

humusiert ca. 40 cm stark

### 6. Türfronten

in Leichtmetall, einbrennlackiert mit eingebautem Garagentor, Lüftungsgitter und Schloss mit Halbzylinder

**Schallschutzgartenhaus**

Rückwand	Armierter Beton 25 cm stark, im Mittel 150 cm hoch, darüber Kalksandsteinmauerwerk
Dach	Flachziegeldach auf Ziegellattung
Konstruktionsholz	sichtbare Sparren- und Pfettenlage, roh in Tannenholz, dimensioniert nach SIA
Aussensitzplatz	Betonverbundsteinbelag, in Sand mit Kiesunterbau verlegt
Elektroanschluss	ab UT-Garage, zu jedem Aussensitzplatz
Holzwerk	1 x imprägniert, 2 x Decklasur

**Umgebung**

Pflanzflächen	mit Gartenwasserhahnen, Standmodell
Gartensitzplatz	Betonverbundsteinbelag, in Sand mit Kiesunterbau verlegt
Besucherparkplatz	Rasengittersteine in Sand mit Kiesunterbau verlegt, humusiert
Bollensteinflächen	längs Hausfassaden
Grünflächen	Feinplanie inkl. Rasensaat

**Gebühren und Baunebenkosten**

Gebühren	div. Bewilligungen
Anschlussgebühren	Kanalisation Wasser Telefon Kabel-TV, Variante I, Grundpauschale gem. Tarif Fernsehgenossenschaft Elektrisch
Versicherungen	Steigende Gebäudeversicherung  Bauherrenhaftpflichtversicherung Bauwesenversicherung

Baunebenkosten

Plan- und Fotokopierkosten

Bauheizung, Baustrom, Bauwasser während  
der Bauzeit

sind im Wohnungspreis inbegriffen