

# Baubeschrieb & Allgemeine Informationen



## ALLGEMEIN

Spezielle Anforderungen werden im Zuge der Detailplanung im Rahmen des Machbaren nach Käuferwünschen umgesetzt. Qualitativ neutrale Änderungen und Abweichungen, die sich aus dem Planungsprozess ergeben, sowie Massverschiebungen bleiben vorbehalten.

## KONSTRUKTION

Aussenwände Untergeschoss in Stahlbeton. Zwischenwände in Beton oder Kalksandsteinmauerwerk. Gegen Aussen sichtbare Betonwände im Untergeschoss (sichtbarer Sockel) in Sichtbeton. Aussenwände Erdgeschoss bis Dachgeschoss in Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton mit Aussenwärmedämmung und hinterlüfteter Holzfassade. Wände gegen Treppenhaus in Sichtbeton, lasiert, und nach Angaben des Bauingenieurs und des Akustikers. Innenwände Beton oder Backstein BN 15/12.5cm, nach Angabe des Bauingenieurs. Innentreppe aus Betonelementen, Auftritt und Stirne als Fertigbelag in Kunststein. Kanalisation gemäss Vorschriften.

## BODENAUFBAU GESCHOSSDECKEN

Gemäss den aktuell gültigen Vorschriften.  
Von oben nach unten:

Bodenbelag

Schwimmender Unterlagsboden mit Bodenheizung

Trittschalldämmung

Wärmedämmung

Geschossdecken mit zusätzlicher Wärmedämmung nach Energienachweis, bzw. nach Konstruktion und Verlauf Wärmedämmperimeter.

## ENERGIEVERSORGUNG

Wärmeerzeugung und Energieversorgung gemäss Fachplanung. Die Gebäude werden mittels Luft-Wasser- oder Luft-Luft-Wärmepumpe beheizt. Auf dem Gebäude befindet sich eine Photovoltaikanlage gemäss Energiegesetz.

## FARB- UND MATERIALKONZEPT

Holzfassade Vertikallatten, geschosshoch, hinterlüftet.

Innere Oberflächen gemäss Farb- und Materialkonzept.

## FENSTER

Holz-Metall Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, Floatglas, Klarglas, aussen Metallabdeckung. Einbrennlackiert oder pulverbeschichtet, innen Holz deckend gestrichen. Drehkippsverschluss einmal pro Raum. Hebeschiebetüren auf Balkone / Sitzplätze, jeweils eine pro Wohnung. Bei beidseitiger Terrassensituation (Attika) eine zusätzliche Hebeschiebetüre. Beschläge nach Standardfensterfirma, Griffe in Edelstahl-optik.

## BEDACHUNG

Flachdach mit Bitumenabdichtung, bekiest / extensive Begrünung / Photovoltaikanlage. Decke in Beton, Dampfbremse, Wärmedämmung. Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl.

## SONNENSCHUTZ

Alle Fenster in den Wohnungen mit Vertikalmarkisen, elektrisch betrieben, Sitzplätze EG und Terrassen-Attika mit Knickarmmarkise elektrisch betrieben.

## ELEKTROANLAGEN

Hauptverteilung mit Messung im UG, Verteilung auf Geschossen, ausgeführt nach den aktuellen Vorschriften des SEV + NIN. Beleuchtungskörper in Einstellhalle, Kellerräumen, Treppenhaus, Lift, Bad, Dusche, Küche, Reduit. 3-5 LED-Einbauleuchten in der Küchendecke. Aussenleuchten bei den Hauszugängen, Decken- oder Wandleuchte bei den Terrassen und Balkonen. In jedem Wohn- und Schlafraum mindestens zwei Steckdosen, je eine Steckdose in Nasszellen, Eingang / Korridor, Reduit, Kellerräumen und auf Balkonen. Einbauspot gemäss Apparatplan in Küche, Bad, DU / WC. Sonnerie- und Türöffnungsanlage für jede Wohneinheit. Multimediadose im Wohnzimmer und in einem weiteren Zimmer, Leerrohre in den Kinderzimmern. Vorbereitung Flachkabel für Ladestationen Elektroautos.

## STARK- UND SCHWACHSTROMINSTALLATIONEN

Je Wohnungstabelleau mit Gruppen- und Verbrauchersicherungen. Dispositionen, Dimensionierungen, Regelungen / Steuerungen gemäss Vorgabe Elektroingenieur. Sonnerie beim Haupteingang.

## SANITÄRINSTALLATION

Warmwasseraufbereitung mittels Luft-Wasser- oder Luft-Luft-Wärmepumpe. Ein frostsicheres Aussenventil pro Erdgeschoss- und Attikawohnung. Dispositionen, Dimensionierungen, Regelungen / Steuerungen gemäss Vorgabe Sanitäringenieur. In den Badezimmern können individuelle Wünsche bei den Apparaten, den Materialien und den Farben im Rahmen des technisch Machbaren berücksichtigt werden. Basis bildet die wohnungsweise vorliegende Sanitär-Apparateliste. Als sanitäre Anlage ebenfalls eingeplant ist je ein Wäscheturm pro Wohnung.

## BAD / WC UND DUSCHE / WC

Wände in keramischen Platten gemäss Farb- und Materialkonzept oder in Feinsteinzeug wie der Boden. Sanitärapparate, inkl. Armaturen und Garnituren. Budget gemäss Apparateliste Sanitärlieferant (Brutto). Waschmaschine / Tumbler.

## HEIZUNG

Wärmeerzeugung gemäss Fachplanung. Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung. Raumthermostaten in den Wohn- und Schlafräumen. Die Nasszellen sind über die Bodenheizverteilung manuell geregelt, gemäss gesetzlichen Vorgaben.

## LÜFTUNGSANLAGE

Kontrollierte Wohnraumlüftung pro Wohnung.

## KÜCHE MIT EINBAUGERÄTEN

Qualitätsküche mit hochwertigen Geräten nach Basisplänen des Architekten. Individuelle Wünsche bei den Apparaten, den Materialien und den Farben können im Rahmen des technisch Machbaren berücksichtigt werden. Fronten Kunstharz beschichtet mit Dickkanten, Chromstahlpülbecken mit Batterie von unten montiert, Rückwand in Glas. Oberschränke grifflos mit eingefrästen LED-Spots, Unterschränke mit Edelstahlgriff.

Natursteinabdeckung Granit Preisklasse 2, Dicke 2 cm, Oberfläche poliert, Kante gefast. Robuste Auszüge aus Metall mit Selbsteinzug inkl. Dämpfung. 4-Platten-Glaskeramikkochfeld flächendeckend, Backofen, Steamer, Geschirrspüler vollintegriert, Kühlschrank mit darunterliegendem Tiefkühlschrank, Dampfzug Umluft mit Aktivkohlefilter.

## TÜREN

Haupteingangstüre: Metall/Glas, Schloss über Sonnerie zum Öffnen, Gummidichtung und Türschliesser. Wohnungsabschlussüren: Rahmentüren stumpfeinschlagend, furniert, Gummidichtung, Mehrpunktverriegelung, Sicherheitsschloss, Drückergarnitur Edelstahl mit Langschild, Weitwinkel-türspion, Objektbänder Edelstahl. Holzfurniert gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten. Innentüren mit Stahlzarge stumpfeinschlagend, raumhoch, gestrichen, Gummidichtung. Türblatt Röhrenspan oder gleichwertig. Oberfläche mit Kunstharz beschichtet oder werkseitig gespritzt. Drückergarnitur Edelstahl mit Einsteckschloss und Zifferenschlüssel, mit Rosetten. Bänder Edelstahllook.

## SCHLIESSANLAGE

Sicherheitsschliessanlage KABA oder gleichwertig nach Schliessplan über die ganze Überbauung. Wohnungen separiert und zusammengefasst, inkl. Keller, Briefkasten und Garage.

5 Schlüssel pro Wohnung.

## SCHREINERARBEITEN

Vorhangschienen VS 57 Deckenbündig in Putz eingelassen bei allen Fenstern. In Wohn-, Ess- und Schlafräumen mit 2 Schienen. In Nassräumen 1 Schiene. Garderobenschrank beim Eingang, Kunstharz industriebeschichtet. Individuelle Wünsche bei den Materialien und den Farben können im Rahmen des Machbaren berücksichtigt werden.

## BODENBELÄGE

In allen Räumen (inkl. Küche, exkl. Technik und Nasszellen): Riemenparkett Eiche 900/90/9 mm Natur versiegelt oder geölt. Bad, Dusche, Reduit: Keramikplatten Boden und Wände in Feinsteinzeug 300/600/10 mm Balkone / Terrassen: keramische Platten nach Vorgabe Investor auf Stelz-lager. Sitzplätze EG: Zementplatten / Feinsteinzeugplatten nach Vorgabe Investor.

## DECKEN UND WÄNDE

Wände Abrieb 1.0 mm positiv, gestrichen.

Alle Decken in Weissputz gestrichen.

# Baubeschrieb & Allgemeine Informationen



## MALERARBEITEN

Alle Malerarbeiten in Dispersions- und Mineralfarbanstrichen inkl. der notwendigen Vorbehandlung und Grundierung. Treppen-Innengeländer in Metall pulverbeschichtet. Metallbauteile und Briefkasten.

## SCHLOSSERARBEITEN

Geländer auf Balkonen / Terrassen / in Metall. Staketengeländer pulverbeschichtet. Geländer bei Fenster in Glas.

## AUFZUG

Rollstuhlgängiger Personenaufzug mit Halt pro Stockwerk.

## GARAGEN

Haupttor der Tiefgarage mit elektrischem Toröffner und 1 Funksender pro Parkplatz. Aussenparkplätze sind Besucherparkplätze, ungedeckt.

## BAUREINIGUNG

Abgabe des Eigentumsobjektes inkl. sämtlicher Nebenbereiche in gereinigtem Zustand (Baureinigung).

## UMGEBUNG

Gestaltung gemäss Umgebungsplan. Parkplätze, Hauszugänge und Gemeinschaftsplatz in Betonpflastersteinen oder Schotterrasen.

Umgebungsgestaltung mit Wildwiese, Bodendecker und Pflanzungen (zusammenhängender Grünraum).

Bepflanzung mit Gehölzgruppen und Bäumen gemäss Umgebungsplan.

## FASSADENFARBE / UMGEBUNG

Im Interesse der Gesamtanlage werden alle äusseren Material- und Farbkonzepte (inkl. Balkone, äussere Bodenbeläge, etc.) und die Umgebung einheitlich durch den Architekten gestaltet.

## WISSENSWERTES | KAUFABWICKLUNG

Baubeginn: voraussichtlich Sommer 2024

Bezug: voraussichtlich Sommer 2026

- 1.) 5% Anzahlung des Kaufpreises bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
- 2.) 15% Teilzahlung bei Beurkundung des Kaufvertrages
- 3.) 80% Teilzahlung bei Bezug der Wohnung (Eigentumsübergang)

Bei Abschluss des Kaufvertrages und notarieller Verschreibung ist ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer schweizerischen Bank dem Verkäufer abzugeben.

## KAUFPREIS

Die Finanzierung der Kaufobjekte kann durch die Käuferschaft frei gewählt werden. Die Objekte werden pfandfrei abgetreten. Die Preise verstehen sich als Festpreise für die schlüsselfertige Wohnung inklusive

Anteil an den Gemeinschaftsanlagen. Im Kaufpreis der Wohnungen inbegriffen sind Grundstückerschliessung, Vermessungskosten, Bewilligungsgebühren für das Gebäude, vollständige Hauserschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Kabel-TV im Rahmen des Baubeschriebs. Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss Baubeschrieb sowie sämtliche Transportkosten. Alle von den zuständigen Instanzen wie Versicherungsamt, Feuerpolizei, Zivilschutzamt vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen. Alle Honorare für die Erstellung des Bauwerkes im Rahmen des Baubeschriebs. Die Innenausstattungen und die Umgebung sind in den Plänen und im Baubeschrieb des Architekten definiert. Die Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen. Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer und die Maklergebühren hat die Verkäuferin zu bezahlen.

## VORBEHALTE

Aus technischen oder gestalterischen Gründen und soweit das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtert wird, kann der Architekt Änderungen gegenüber dem vorliegenden Bau- und Raumbeschrieb vornehmen. Unwesentliche Änderungen, Ergänzungen, Massdifferenzen, Haarrisse bis 1 mm und dergleichen berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderungen und / oder direkten bzw. indirekten Nachforderungen durch den Käufer. Vorbehalten bleiben Änderungen im Rahmen von Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung sowie konstruktive und technische Änderungen während der Ausführung, sofern damit keine Qualitätseinbussen verbunden sind. Die Visualisierungen sind unverbindliche Bilddarstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können. Für die Ausführung sind die Werkpläne des Architekten verbindlich. Diese können jederzeit durch die Käuferschaft eingesehen werden. Naturgemäss kann keramisches Material sowie Parkett Grössen-, Farb-, und Oberflächenunterschiede aufweisen. Bodenbeläge im Aussenbereich sind mit minimalem Gefälle verlegt. Restwasser nach Niederschlag sowie Verfärbungen / Verdunkelungen infolge Feuchtigkeit sind möglich. Dies ist ein natürlicher Vorgang und kann nicht bemängelt werden.

## KÄUFERWÜNSCHE

Individuelle Käuferwünsche werden gerne entgegengenommen. Ausgehend vom Standardgrundriss und Baubeschrieb werden Änderungswünsche vorgängig bereinigt und die Mehr- und Minderkosten inklusiv Planungskostenzuschlag von 15% pauschal berechnet. Die Änderungen der Installationen, werden durch die Fachplaner (Heizung / Lüftung / Sanitär und Elektro) nach Aufwand verrechnet. Änderungen bei der Küchen- und Sanitärapparatvorauswahl werden mit Nettopreisen verglichen. Werden Möbel, Geräte, Apparate, Waschmaschine oder Tumbler ganz weggelassen, werden deren Nettopreise gutgeschrieben. Für das Weglassen von Wandplatten, Vorhangschienen wird keine Vergütung erstattet.

## EIGENLEISTUNGEN

Die Käuferschaft ist an die vertraglich bestimmen Lieferanten und Unternehmer gebunden. Sollte die Bauherrschaft Eigenleistungen der Käuferschaft bewilligen, dürfen diese aus Garantiegründen erst nach Übergabe des

Bauwerkes an die Käuferschaft bzw. in Absprache mit der Bauherrschaft ausgeführt werden. In diesem Fall nimmt die Käuferschaft zur Kenntnis, dass die Bauherrschaft für Eigenleistungen der Käuferschaft und für die im Direktauftrag der Käuferschaft von Dritten ausgeführten Arbeiten keinerlei Garantie/Haftung übernimmt.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Bodenflächen der Haustechnik, Wasch-, Abstell- und Trockenräume zählen nicht zur anrechenbaren BGF. Diese dürfen nicht so ausgebaut werden, dass sie angerechnet werden (die Verantwortung trägt der Käufer). Schallschutz nach SIA Norm 181, Ausgabe 2006. Änderungen, die sich aus dem Planungsprozess ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Prospekt und Masse sind unverbindlich und ohne Haftung. Die Angaben zu den Geschossflächen können leicht variieren je nach Wandstärkenvorgaben des Bauingenieurs. Für die Ausführung massgebend sind die gültigen Ausführungspläne. Irrtümer und Anpassungen am Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Für andere Auswahlen, anstelle des Standards, und für deren Konsequenzen übernimmt die Bauherrschaft keine Garantie/Haftung (Boden-, Wandbeläge, Apparate, Einrichtungen etc.). Naturgemäss kann keramisches Material sowie Parkett Farb-, Oberflächen- und Grössenunterschiede aufweisen. Dies ist kein Mangel. Grossformatige Platten können Bombierungen aufweisen, aus diesem Grund muss die Verlegeart mit dem Plattenleger besprochen werden. Bodenbeläge im Aussenbereich sind mit minimalem Gefälle verlegt. Restwasser nach Niederschlag sowie Verfärbungen/Verdunkelungen infolge Feuchtigkeit sind möglich. Dies ist ein natürlicher Vorgang und kann nicht bemängelt werden. Für Haar- und Schwundrisse bis zu 1 mm Breite wird die Garantie wegbedungen. Keine Garantie besteht auf Kittfugen. Diese können infolge Setzungen abreißen. Die Nebenräume im Untergeschoss werden nicht beheizt. Die in das Untergeschoss gelangende, warme und feuchte Aussenluft wird an den erdberührten Aussenwänden abgekühlt und dadurch noch feuchter und kann kondensieren. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Die Keller sind ohne spezielle Massnahmen (z. B. Entfeuchtung) nur zum Lagern unempfindlicher Waren geeignet. Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von mind. 5 cm aufweisen (offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke). Bei Bezug sind eventuell noch nicht alle Arbeiten abgeschlossen. Emissionen infolge allfälliger späteren Wohnungsausbauten sind zu tolerieren. Der allfällige Bezug von Wasser und Strom ist den Handwerkern auch im bewohnten Haus erlaubt.

Implus AG  
Herrengasse 42  
6430 Schwyz

041 811 88 88  
mail@implus.ch

**IMPLUS**  
IMMOBILIEN