

---

verkaufsdokumentation



unverbaubare Aussicht am  
**Erbsackerweg**

Neubau mit 7 Eigentumswohnungen  
Erbsackerweg, 5303 Würenlingen (AG)

Am Erbsackerweg in Würenlingen entsteht an äusserst attraktiver Lage unmittelbar vor dem Bauzonenrand ein Mehrfamilienhaus mit total sieben hochwertigen Eigentumswohnungen mit garantiert unverbaubarer Aussicht.

Es sind je drei grosse 3.5Zi.- und 4.5Zi-Wohnungen mit bis 111m<sup>2</sup> Nettowohnfläche verteilt auf den zwei Geschossen EG +OG geplant

Die siebte Wohnung auf dem Attikageschoss steht nicht zum Verkauf.

Die Ausrichtung der Wohnungen gegen Westen hin in Richtung der sich weit erstreckenden Landwirtschaftszone erwirkt eine optimale Belichtung mit bestmöglicher Abendsonne welche über gross geplante Verglasungen ideal aufgenommen wird

Die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse mit jeweils grossen rückversetzten Loggien erzeugt eine komfortable räumliche Distanz und sorgt für eine fast beispiellose Privatsphäre unterhalb den Wohnungen Dies entgegen sonst eher häufig nebeneinander angeordneten Balkon und Sitzplätze mit einfachen Trennwänden. Die ruhige Fassadengliederung ist ausser dem Eingangsbereich bewusst gänzlich frei von vorspringenden oder vorgehängten Gebäudeteilen gehalten um ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild zu erhalten.

Charaktergebend sind nebst den erwähnten grossen Loggien für Balkon- oder Sitzplatzbereiche die in Klinkerstein gemauerten Aussenreduits welche sich in ihrer Art verteilt zwischen ausgewählten Fensterkonstruktionen auf den übrigen Fassadenseiten verbindend wiederfinden. Die schön gestaltete Aussenhülle des Erd- und Obergeschosses, gliedert sich gegenüber der in gleicher Materialisierung gehaltener Attikageschossfassade mittels durch auf Brüstungshöhe umlaufenden Stockwerksbänder in Beton ab. Diese begrenzen somit das obere Geschoss auch räumlich und bewirken ein nicht zu hohes Erscheinungsbild der drei Geschosse als Ganzes. Die bewusst auch auf der Ostfassade gross gehaltenen Verglasungen unterstützen dieses Vorhaben und erwirken ein lichtdurchflutetes Wohngefühl der aussenliegenden Wohnungen im Zusammenspiel mit unmittelbar auf anderer Raumseite angeordneten Fenstern. Die mittig angeordneten 3.5 Zi. Wohnungen hingegen weisen dafür eine beispiellosbreite Frontverglasung aus, welche die Loggien als überfliessenden erweiterten Wohnraum erschliessen. Bewusst sind hier die Loggien weniger tief und dafür umso länger konzipiert um auch hier maximalste Belichtung zu erzielen.

Allgemein sind die Fensteranordnungen weniger arithmetisch gewählt, dies zeigt sich zB auch in den unterschiedlichen Brüstungshöhen, Ziel ist ein möglichst aufgelockertes Fassadenbild zu erwirken. Teilweise unterstützen gezielt positionierte französische Geländer diese Absicht bewusst wo andernorts die Absturzgefahr durch Kämpfereinbauten erreicht wird. Die gleiche filigrane Geländerausbildung zieht sich stilsicher auch bei den Loggias durch, die Absicht des Maschengewebes ist natürlich die wunderschöne Freisicht auf das Kulturland möglichst nicht zu mindern.

Den Erdgeschosswohnungen sind über Treppenstufen erschlossene, grosszügige Aussenbereiche zur eigenen Nutzung zugewiesen, welche innerhalb des Umgebungskonzeptes durch verschiedenhohe und -artige, nicht lineare Bepflanzungen voneinander räumlich begrenzt werden. Gegenüber der Hauptwohnseite werden diese Bereiche aufgrund ihrer grossen räumlichen Distanz hauptsächlich offen belassen und nur durch örtlich angeordnetes einheimisches Nadelgewächse gebrochen.

Das Mehrfamilienhaus mit einladender, verglasten Eingangspartie ist über ein Treppenhaus mit Personenlift (Kabine 1.40 x 1.10m), hindernisfrei vom Erd- oder Untergeschoss und Tiefgarage her erschlossen. Die Attikawohnung ist über das Treppenhaus oder direkt per Aufzug in die Wohnung erreichbar

Die Wohnungen zeichnen sich durch eine grosszügige Grundrissgestaltung mit geschicktem Raumkonzept und einem hohen Ausbaustandard aus. Der grosse Wohn-, Ess- und Kochbereich übergehend in die innerhalb der Gebäudehülle liegenden angesprochenen Loggias mit grossen, schwellenlosen Hebeschiebentüren bietet hochstehende Wohnqualität und ein einmaliges Raumgefühl. Die Wohnungen sind hindernisfrei konzipiert, der Ausbau kann frei bestimmt werden. Haustechnische Highlights sind die Möglichkeit der passiven Kühlung über die geplante Grundwasserwärmepumpe sowie die Nutzung von direkter produzierter Solarenergie aus der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Attikdach

Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit 14 grossbemessenen Einstellplätzen, erschlossen über eine Rampenabfahrt vom Erbsackerweg her. Nebst weiteren technischen Räumen sind im UG ebenfalls die einzelnen Kellerabteile, weiter ein grosser, separat abschliessbarer Veloraum, ein Trocknungsraum sowie ein Hauswartraum angeordnet. Es bietet sich zudem die Möglichkeit, weitere grosse und natürlich belichtete Kellerräume mitzuerwerben. Der Bezug dieser schönen Liegenschaft ist im ersten Halbjahr 2024 geplant.

Der Dorfkern mit Schulen und Einkaufsmöglichkeiten ist einfach zu Fuss innert 10min erreichbar. Die nächste Bushaltestelle vorne an der Breitenstrasse ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe, von wo man mit dem Bus den neuen ausgebauten Bahnhof Siggenthal-Würenlingen in ebenfalls wenigen Minuten erreichen kann.

*Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung kleinere Änderungen an Plänen und Baubeschrieb vorzunehmen, soweit sie den Gebrauchswert und die Qualität nicht beeinträchtigen.*

*Bauherrschaft: Urs Birchmeier Immobilien AG, Industriestrasse 9, 5303 Würenlingen, Tel: 056 281 18 14 mail@ursbirchmeier.ch*

*Architektur: blum+iten architekten, rebbegstrasse 1, 5312 Döttingen, Tel: 056 245 40 63 info@blum-iten-architekten.ch*



Innenvisualisierung

Hier Wohnung 3 (EG)



Aussenvisualisierung

Hier die Loggia der Wohnung 6 (OG)



Aussensvisualisierung

visualisierungen

wohnen am  
Erbsackerweg  
in 5303 Würenlingen (AG)



Aussensvisualisierung

fassaden

# wohnen am Erbsackerweg

in 5303 Würenlingen (AG)



nord



süd

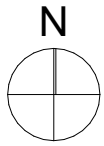


west



ost

lageplan



wohnen am  
Erbsackerweg

in 5303 Würenlingen (AG)



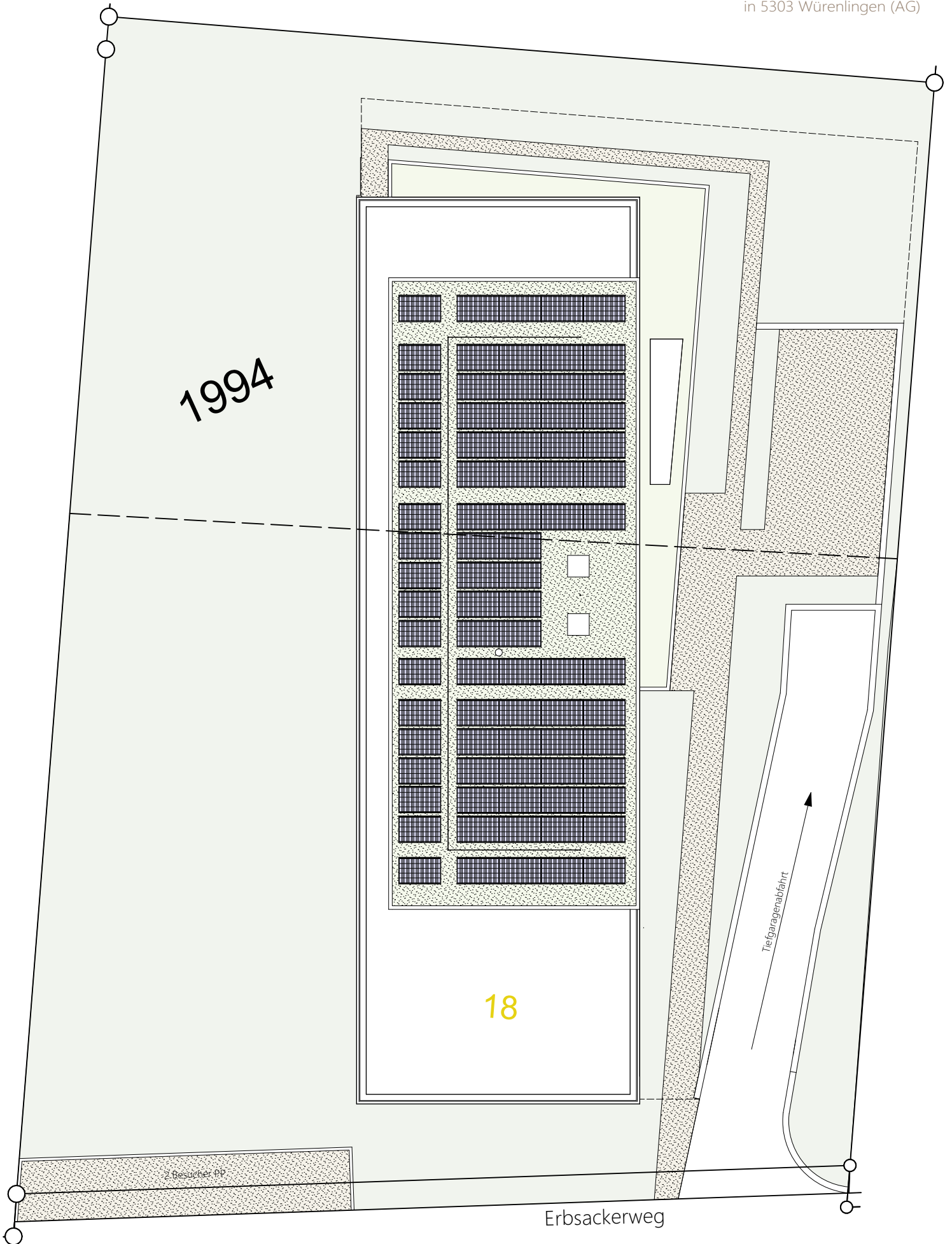
Würenlingen liegt am Eingang zum unteren Aaretal, in der Mitte zwischen Baden, Brugg und Zurzach. Die ländliche Umgebung ist von der einzigartigen Flusslandschaft am Wasserort der Schweiz, den Ausläufern des Tafeljuras und dem Weinbau geprägt, der in Würenlingen eine lange Tradition hat.

Das Dorf verfügt über hohe Wohnqualität und ausgedehnte Naherholungsgebiete die vor der Haustür sind. Die gute Infrastruktur, die ländliche Ruhe, sowie sehr gute Einkaufsmöglichkeiten sind nur einige der vielen Pluspunkte, welche Würenlingen attraktiv machen.

In Würenlingen hat es drei Kindergärten und zwei Schulhäuser, in denen die Primarschule, die Realschule und die Sekundarschule untergebracht sind. Die Bezirksschule kann entweder in Endingen oder in Turgi besucht werden. Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasien) sind in Baden und Wettingen.

Typisch für Würenlingen ist das aktive Dorfleben mit vielen Vereinen, einem attraktiven Freizeitangebot und der weitherum bekannten Fasnacht. Würenlingen hat einen Gemeindesteuerfuss von 100% und zählt heute ca. 4'900 Einwohner.







**Wohnung 3**  
 4.5 Zi. Wohnung  
 Nettowohnfläche 111.0m<sup>2</sup>  
 Loggia/Sitzplatz 42.0m<sup>2</sup>  
 Aussenreduit1 3.0m<sup>2</sup>  
 Aussenreduit2 1.0m<sup>2</sup>  
 Zugeilte EG Fläche 290.0m<sup>2</sup>

VP: SFr. **reserviert**

**Wohnung 2**  
 3.5 Zi. Wohnung  
 Nettowohnfläche 90.0m<sup>2</sup>  
 Loggia/Sitzplatz 31.50m<sup>2</sup>  
 Aussenreduit 2.5m<sup>2</sup>  
 Zugeilte EG Fläche 173.0m<sup>2</sup>

VP: SFr. 720'000.-

**Wohnung 1**  
 4.5 Zi. Wohnung  
 Nettowohnfläche 112.5m<sup>2</sup>  
 Loggia/Sitzplatz 35.0m<sup>2</sup>  
 Aussenreduit 3.5m<sup>2</sup>  
 Zugeilte EG Fläche 250.0m<sup>2</sup>

VP: SFr. **reserviert**

Nettowohnfläche =  
 Reine Wohnfläche ohne Aussen-  
 und ohne Innenwände,  
 Vormauerungen etc.

Preis pro Parkplatz: SFr.35'000.-

Preis optionaler Keller: SFr.30'000.-

Wohnung 6  
Obergeschoss  
3.5 Zi. Wohnung



**Wohnung 6**  
3.5 Zi. Wohnung  
Nettowoohnfläche 93.0m<sup>2</sup>  
Loggia/Sitzplatz 18.0m<sup>2</sup>  
Aussenreduit 3.0m<sup>2</sup>

VP: SFr. 720'000.-

**Wohnung 5**  
3.5 Zi. Wohnung  
Nettowoohnfläche 90m<sup>2</sup>  
Loggia/Sitzplatz 15.0m<sup>2</sup>  
Aussenreduit 2.50m<sup>2</sup>

VP: SFr. 720'000.-

**Wohnung 4**  
4.5 Zi. Wohnung  
Nettowoohnfläche 112.5m<sup>2</sup>  
Loggia/Sitzplatz 17.50m<sup>2</sup>  
Aussenreduit 3.50m<sup>2</sup>

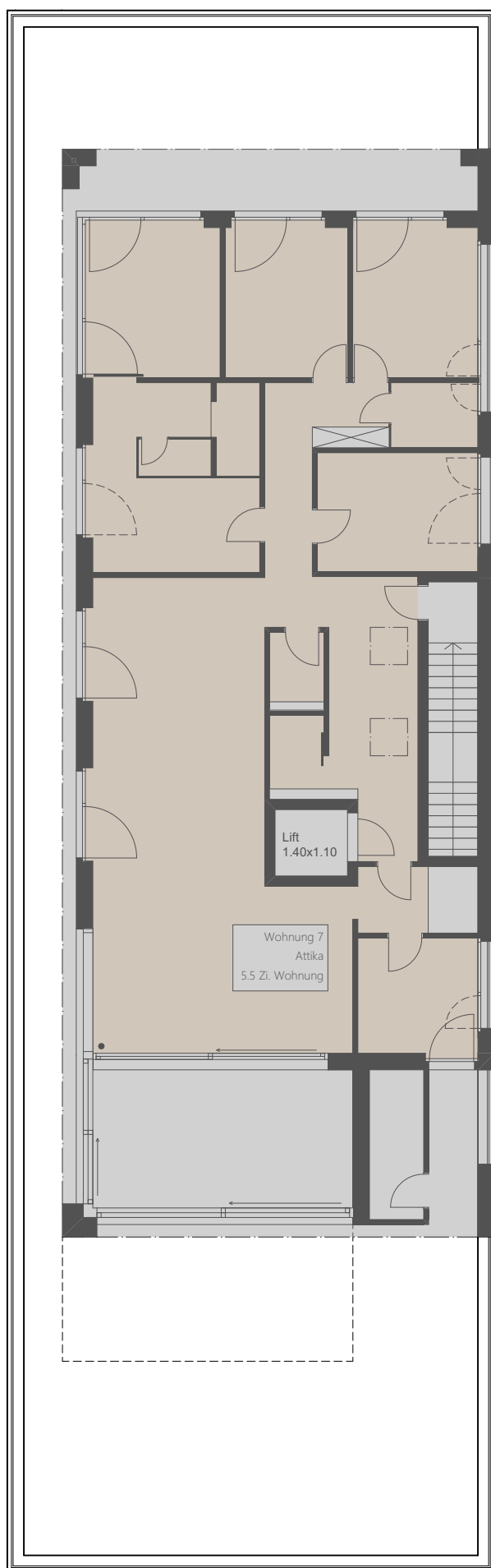
VP: SFr. *reserviert*

Nettowoohnfläche =  
Reine Wohnfläche ohne Aussen-  
und ohne Innenwände,  
Vormauerungen etc.

Preis pro Parkplatz: SFr.35'000.-  
Preis optionaler Keller: SFr.30'000.-

Wohnung 5  
Obergeschoss  
3.5 Zi. Wohnung

Wohnung 4  
Obergeschoss  
4.5 Zi. Wohnung



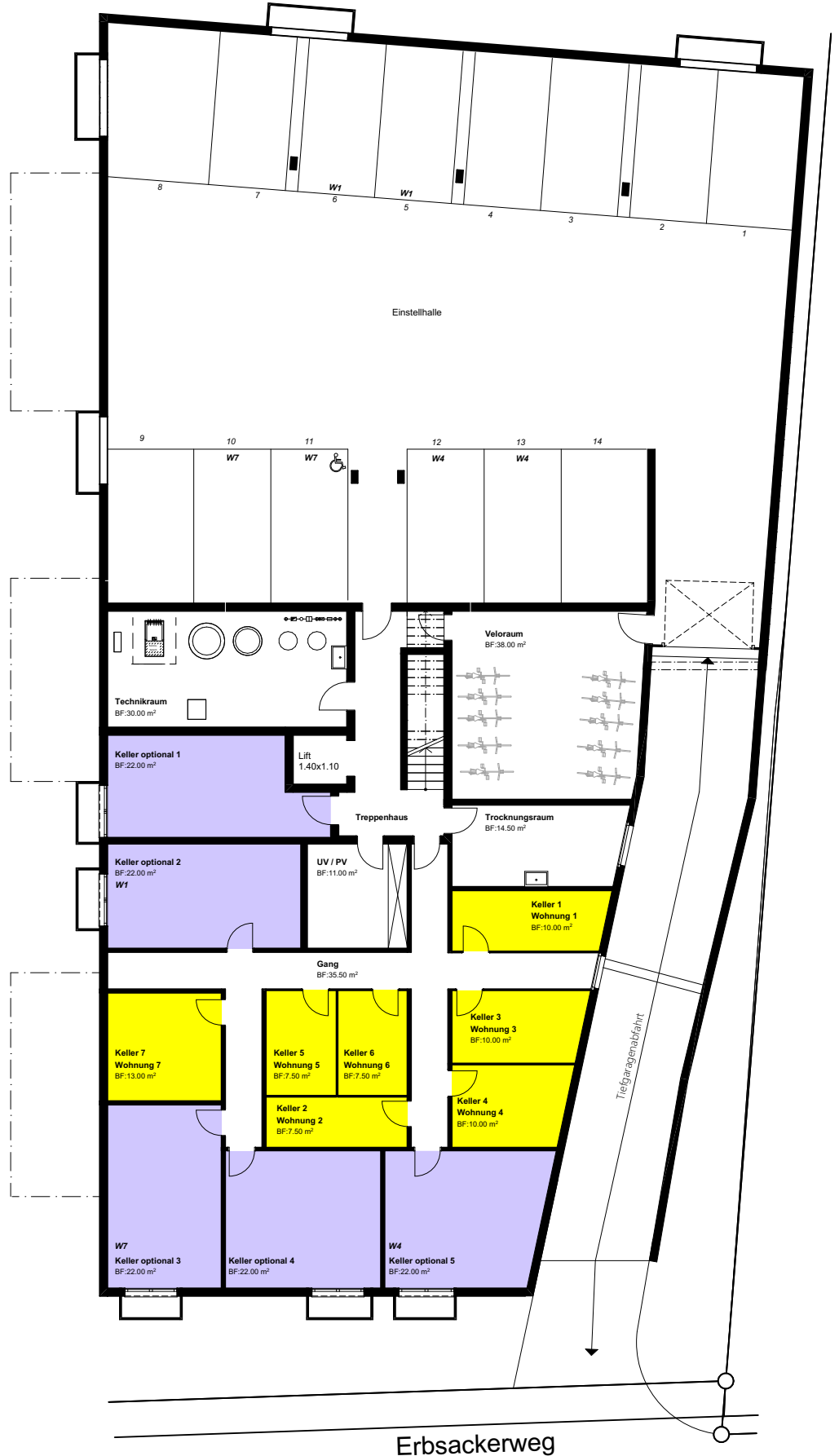
**Wohnung 7**  
verkauft

Nettowoohnfläche =  
Reine Wohnfläche ohne Aussen-  
und ohne Innenwände,  
Vormauerungen etc.

Preis pro Parkplatz: SFr.35'000.-  
Preis optionaler Keller: SFr.30'000.-

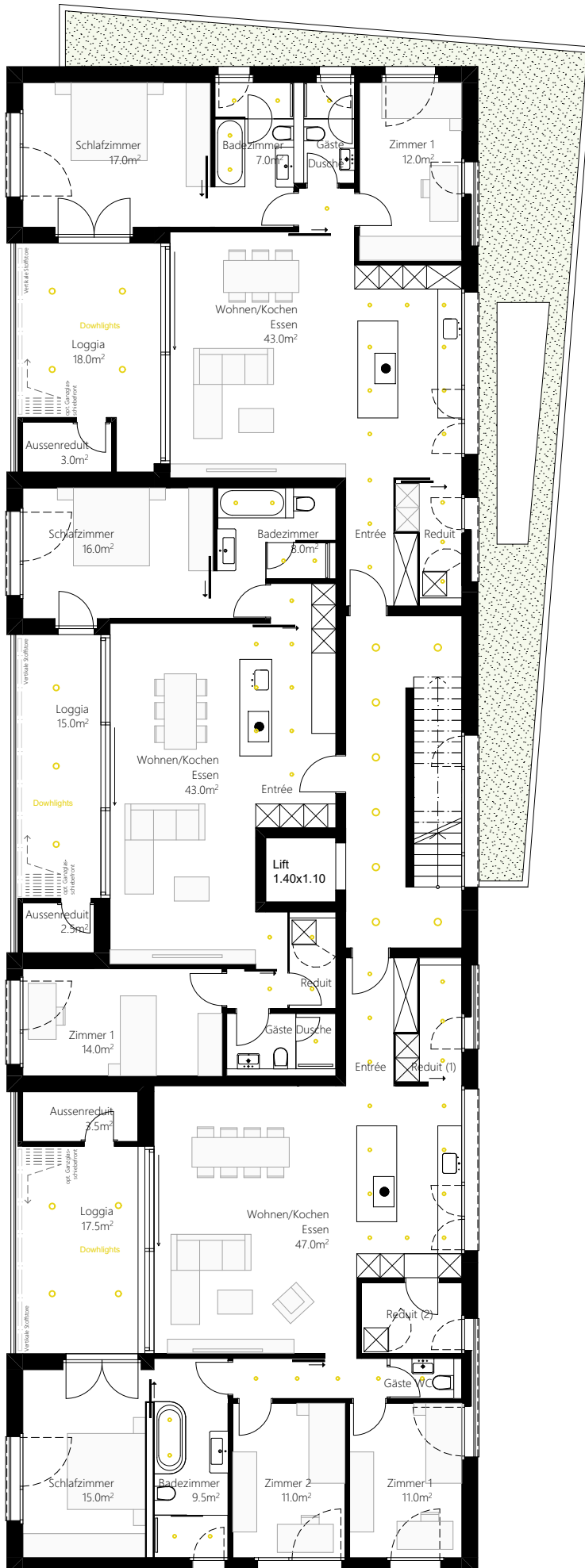


- Kellerräume, den Wohnungen zugehörig
- Optionale Kellerräume



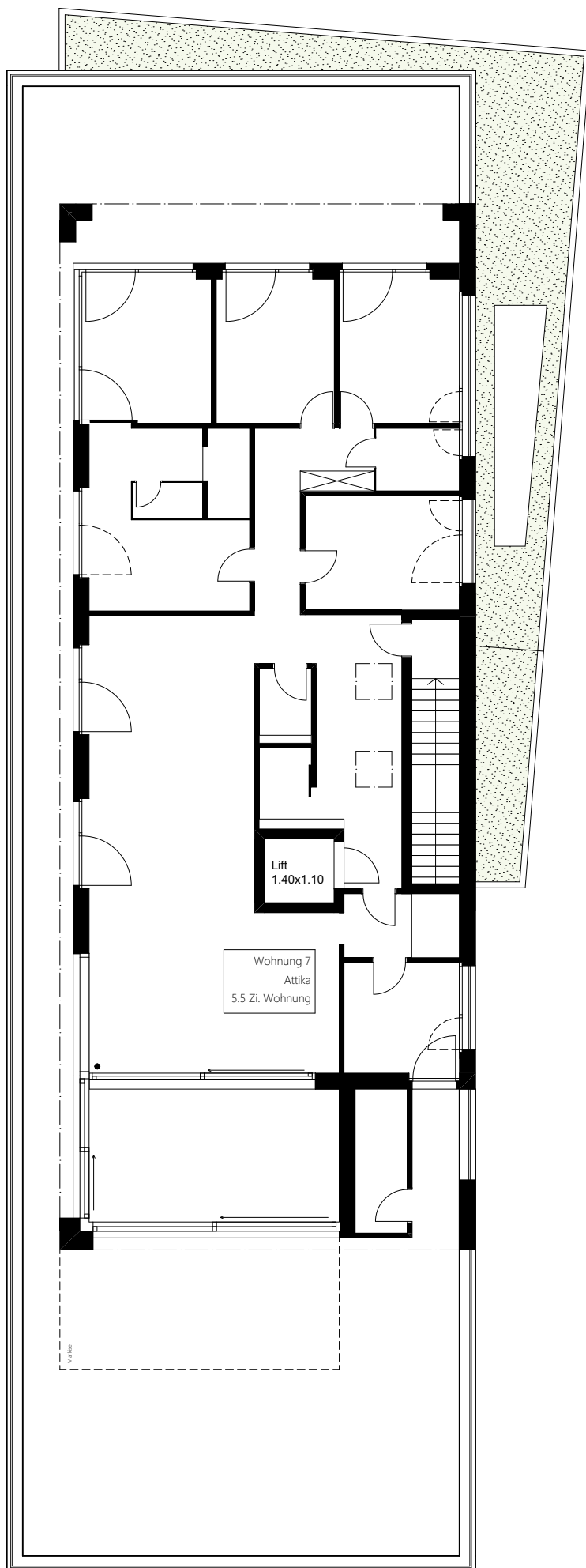


Wohnung 6  
Obergeschoss  
3.5 Zi. Wohnung



Wohnung 5  
Obergeschoss  
3.5 Zi. Wohnung

Wohnung 4  
Obergeschoss  
4.5 Zi. Wohnung





Baubeschrieb Grundaufführung (Individueller Ausbau natürlich möglich) Stand 26.01.2023

### Rohbau

- Bodenplatte, Kellerumfassungs- sowie teilw. auch die Geschosswände und alle Decken aus armiertem Beton. Dimensionierung nach statischen Erfordernissen. Untergeschoss in Dichtigkeitsklasse 2 und reduzierter Armierung unter Verwendung wasserdichtem Beton. Arbeitsfugen-Abdichtung mit Fugenbänder.
- Aussenwände Erd-, Ober- und Attikageschoss teils in Massivbauweise mit Kompaktfassade (Aussenwärmedämmung) sowie 2-Schalen Mauerwerk. Mauerwerk aus Backstein 15cm/17.5 cm, wo nötig in Beton 18cm, Aussenwärmedämmung in Steinwolle, 20cm.
- Zwischenwände aus Backsteinen 12.5 cm stark, örtlich auch als Installationswand ohne statische Eigenschaften, in den Kellergeschossen aus Kalksandsteinen 12cm, wo nötig in Beton gemäss den statischen Erfordernissen
- Vordächer massiv in Sichtbeton, Loggia und Terrassen mit 5KN/m2 Nutzlast  
Treppenhaus-, Lift- und Wohnungstrennwände, 1-schalig Beton teils 25cm/29cm breit, nach statischen und schalldämmenden Vorgaben.
- Interne Treppenanlage in Sichtbeton und separatem Treppenhandlauf in Holz oder CNS,  
Treppenhaus innerhalb Dämperimeter jedoch unbeheizt

### Dächer

- Flachdach über Attika mit zweilagiger Abdichtung aus Polymerbitumenbahnen, PUR-Wärmedämmung, Dämmstärke nach Erfordernissen, Dampfbremse auf Betondecke im notwendigen Gefälle, Wurzelschutz und Dachsubstrat, Ansaat mit Seedumkräutergemisch. Photovoltaikanlage.
- Decke Terrasse Attika mit zweilagiger Abdichtung aus Polymerbitumenbahnen, Wärmedämmung PUR Premium Plus, Dämmstärke nach Erfordernissen, Dampfbremse auf Betonplatte in notwendigem Gefälle. Nutzbelag siehe Balkon/Terrassen. Anschlüsse an aufgehende Anschlussbauteile abgedichtet mittels Flüssigkunststoff auf OK Nutzbelag oder mittels Polymerbitumendichtungsbahnen verdeckt 12cm über OK Nutzbelag
- Loggiabeläge im Betonverbund, Oberfläche im Gefälle, geschliffen und imprägniert, Anschlüsse an Fassade abgedichtet mit Flüssigkunststoff oder Polymerbitumendichtungsbahnen
- Nicht begehbare Vordächer über Entrée mit zweilagiger Abdichtung aus Polymerbitumenbahnen auf Betondecke im notwendigen Gefälle, Wurzelschutz und Dachsubstrat, Ansaat mit Seedumkräutergemisch. Anschlüsse an Fassade und Abläufe/Speier abgedichtet mit FLK
- Spenglerarbeit Kupfer oder alternativ in CNS Matt Plus

### Terrassen / Loggien

- Komplette überdeckte Loggien in den Grössen EG 15 – 23m2 sowie OG 15-18m2
- Loggia-Beläge in geschliffenem und imprägniertem Beton, Oberfläche im Gefälle. Entwässerung über Rinnen vor dem Deckenrand. Angeschlossen ans Gebäudeentwässerungssystem.
- Attika Terrasse mit FSTZ Platten, nach Auswahl Architekt, 60x90x2, gefällefrei auf Metallrost, optional in Holz, WPC, oder anderer Ausführung möglich. Entwässerung über ans Gebäudeentwässerungssystem angeschlossene Dachwassereinläufe. Offene Fugen, Grösse nach Norm
- Geländer/französische Geländer EG+OG: Sandgestrahlte Rundstahlprofile in CNS mit Stahlseilnetzfüllungen, 1.0m Höhe, nach Farbkonzept Architekt, auf Betonbrüstungen oder vor den Fenstern montiert. Geländer Attika: Sandgestrahltes Handlaufprofil aus CNS Rundstahl, montiert mittels Rundstützlis auf Betonbrüstung
- Attika-Terrasse mit einer elektr. Kassettenmarkisen, Breite 6m/3m Ausladung, Behangfarbe beige
- EG Sitzplätze (Loggien) und OG Loggien mit vertikalen Stoffstoren geführt an Litzenseilen (keine Zip), optional zusätzlich auch Ganzglasschiebewände nach Vorschlag Architekt

- EG Sitzplätze, OG Loggien und Attika mit abgetrennten Aussenreduits, gemauert in Klinkersteinen, mit wetterfester Rahmentüre, abschliessbar im EG.

### Heizung

- Grundwasser-Wärmepumpe mit möglicher passiver Kühlung via Bodenheizung.
- Alle Räume mit Bodenheizung, Anhydritunterlagsboden auf Trittschalldämmung, Treppenhaus u. Kellerräume unbeheizt
- Wohn- und Schlafräume sowie befensterte Bäder mit Einzelraumregulierung
- Pro Wohnung separate Wärmemessung (zentrales Ablesegerät pro Haus).

### Lüftung

- In den Nassräumen und Reduits separate Abluftventilatoren, lichtgesteuert mit Nachlauf
- Nachstromöffnungen je separat über Dach mit angesteuerten Motorklappen und Schalldämpfer
- (keine kontrollierte Wohnungslüftung). Luftwechsel konventionell über Fensterflügel und Hebeschiebetüren einfache Kellerlüftung der einzelnen Kellerabteile

### Fenster

- Holz-Metallfenster, innen keilgezinkt natur lasiert, aussen Alu einbrennlackiert nach Farbkonzept Fassaden, Isolierverglasung 3-fach Ug-Wert 0.6 W/m<sup>2</sup>K, Schallschutz nach Vorgaben SIA 181. Alles Klargläser. Zimmer mit grossen, raumhohen, teils mehrfeldrigen Fenstern, mit sep. öffnenden Dreh-Kippflügel. Zimmerfenster EG/OG mit ca.25cm hohen Brüstungen, gegen Loggias hin als Fenstertüren raumhoch. Wohnräume mit grosszügigen raumhohen Verglasungen. (Hebeschiebetüren, Brüstungsfenster). Alle Fenster mit öffnenden Flügeln (zum Lüften)
- Alle Fenster und Türen im EG mit einbruchhemmenden Beschlägen und/oder Verbundsicherheitsglas der Kategorie RC2 (zumindest «in Anlehnung», zB bei Hebeschiebetüren), in den oberen Geschossen Grundsicherheit. Alle Gläser wo benötigt in Sicherheitsglas nach neusten SIGAB Vorschriften.
- Pro Wohnung eine Hebeschiebetüre (in hindernisfreier Ausführung) vom Wohnbereich sowie Fenstertüren von den Zimmern her auf die Loggias führend. Im Attika Badezimmer, Hauptschlafzimmer und Zimmern ebenfalls mit direktem Terrassenanschluss
- Alle Fenster mit elektr. Vertikalstoffstoren, Textilfarbe gemäss Vorschlag Architekt. Bei allen Hebeschiebetüren sowie im Attika alle Fenster ggü. Terrasse in Form vertikaler windstabilen ZIP Storen mit (im Attika wahlweise) leicht durchscheinendem Behang, im Falle der übrigen die Loggias resp. Terrassen erschliessenden Fenstern in geschlossenem Stoff. Alle übrigen Fenster mit komplett absenkbaaren Ausstellstoren mit geschlossenem Behang, angeschlossen an einen Windwächter (Steuerung). Tuchkasten im EG und OG in bauseitigen Hohlsturz integriert, ausser auf Loggias sowie im Attika mit sichtbarer im Farbkonzept einbrennlackierten Aluminiumblende. Keine Beschattung bei Treppenhaus und UG Fenster.
- Fensterbänke in Beton vorfabriziert.
- Kunststofffenster im UG
- Glutz Topaz Edelstahl Fenstergriffe, abschliessbar im EG aufgrund RC2 Sicherheit

## Sanitär

- Sanitärapparate (individuelle Auswahl durch Käuferschaft bei vorgegebener Sanitärfirma).
- Basis in Form Grundliste / Apparaten-Anordnungen gemäss den Grundrissplänen
  - o Badewanne «CAYONO DUO» Kaldewei 170x75 (WHG2/5/6), Badewanne Fresh Wall 180x80 (WHG1/4), «Konische» Badewanne ca. 180x80 (WHG3), mit Poresträger und teilw. seitlichen Ablageflächen, 55cm Höhe ab Boden, AP Bademischer Vorschlag Architekt mit Handbrause und Steckhalter, Badtuchstange 1x in Hauptbäder, 1x in Gäste-Bädern.
  - o Duschbereiche geplättelt bodeneben, mit bodenbündiger Duschenrinne CNS Ablaufrinne. Duschengrössen 1.05x1.80 & 1.05x1.25 (WHG1), 1.00x1.50 & 1.00x1.35 (WHG2), 1.05x1.40 & 0.90x1.00 (WHG3), 1.05x1.80 (WHG4), 1.00x1.35 & 0.90x1.60 (WHG5), 0.85x1.95 & 0.85x1.25 (WHG6), 1.05x2.05 & 1.00x1.40 (WHG7) Grundfläche oder mehr. Entsprechende Schallschutzsets. Drahtseifenhalter rechteckig. AP Mischer Vorschlag Architekt mit Brauseschlauch und Brause, Gleitstange und Badtuchstange. Duschentrennwände, 2.0m hoch, in klarem Echtglas, filigraner Optik nach Vorschlag Architekt, Pendel-Dreh oder Gleittüren.
  - o Keramik-Waschtischanlage «Pro S Slim» 100x50x61 mit Möbelunterbau 2-teiligem Schubladenelement in den Hauptbadezimmern EG/OG, im Attika Doppel-Waschtischanlage 180x45x61 mit Möbelunterbau 4-teiligen Schubladenelement. In Gäste-Bädern EG/OG/Attika Waschtisch «Pro S Compact 55cm» Ausnahme WHG1 dort «Pro S» 105x47 und im Attika 2Stk. «Pro S Compact 55cm», ohne Unterbau. Pro Waschtisch 1 Handtuchhalter. Waschtischmischer nach Vorschlag Architekt.
  - o Spiegelschränke nach Wahl versenkt mit LED Beleuchtung in Hauptbadezimmern (100cmx78) und normal AP im Gäste-Bad (60cmx78)
  - o Wandklosetts «Pro UP rimless» mit Klosettsitz «PRO Slim» mit Absenkautomatik mit Unterputz Spülkasten Duofix in GIS Vorwänden, Papierhalter und Bürstenhalter
  - o Kunststoffbecken und Kaltwasserarmatur «Similor» in den zwei Bastelräumen (optionale Kellerräume)
- Jede Wohnung mit eigener Wasch-Trockensäule (Turm) V-ZUG Adora L sowie V-ZUG Adora TL WP oder gleichwertig, optional natürlich andere Geräte möglich
- Zentrale Warmwasseraufbereitung im UG, Wärmepumpenboiler
- Pro Wohnung separate Verbrauchsmessung für Kalt- und Warmwasser (zentrales Ablesegerät pro Haus)
- Enthärtungsanlage im UG

## Elektroinstallationen

- Im Eingangsbereich, Korridor, in der Küche, über den Badewannen- und Duschenbereichen grosszügig angeordnete LED Einbauleuchten (Deckenspots, nicht dimmbar), weiss, gemäss Projektplänen. Ebenfalls auf den Loggias und im Entrée-Vordachbereich eingebaute Downlights. Aussen vor Eingangstüre sowie bei Tiefgaragenabfahrt Einbaulampen nach Auswahl Architekt.
- In Reduits und Kellerräumen sowie in der Tiefgarage Balken- oder Aufbauleuchten
- Pro Wohn- und Schlafräum zwei bis drei Dreifachsteckdosen
- Gegensprechanlage mit Haupteingangstür-Ansteuerung mit Video auf Wohnungsebene
- Elektro-Leerrohr für Closomat-Anschlussmöglichkeit
- Multimedia-Anschlüsse im Wohn- und einem Schlafzimmer, Leerrohrverbindungen sowie Leerboxen in allen Zimmern.
- Optionen gegen Mehrpreis: Zusätzliche Installationen und Ausbauten
- Swisscom- sowie Cablecomanschluss möglich (Multimedia-Endinstallation über den Käufer selber)
- Option für Ausbau E-Ladestationen bei jedem Parkfeld in Tiefgarage. Leeranschlüsse vorhanden. Angeschlossen über Allgemestrom, mit individueller Abrechnung gemäss STWE-Vorgaben (frei zu bestimmen durch die Käuferschaften).
- WZU Installation im Trocknungsraum, Verdrahtung auf ind. Wohnungszähler, Bedienung via Badge

## Lift

- Elektroaufzug vom Untergeschoss (Tiefgarage) bis Niveau Wohngeschosse, 9 Personen, rollstuhlgängig, Kabinengrösse 1.10x1.40
- Attika direkt erschlossen mit Gästesteuerung und zusätzlicher Abschlusstüre
- Notrufsystem 24/7 via GSM Modul

## Küchen

Grosse, offene Küchen mit freistehenden Kochinseln in den EG/OG/Attika Wohnungen. Kochinseln 80cm (WHG2/5) 100cm (WHG1/3/4/6) 120cm (WHG7), teils mit zusätzlichen Schränken wohnseitig. Küchenrückfronten mit min. 3-5 Hochschränken, je nach Wohnungstyp, individuell anpassbar. Alle Rückfronten mit Ablage und teilweise Anschlüssen fürs Spülbecken (wo diese nicht ebenfalls auf Kochinsel angeordnet).

Grundausführung (als Budget) gemäss Küchenbasisplan

- Geräte
  - o Bora Pure Induktionskochfeld, Umluftbetrieb
  - o Combair Steam SE 60cm, Spiegelglass
  - o 2-türige Kühl-/Gefrierkombination V-ZUG Classic 60i eco , Höhe 165cm
  - o Geschirrspüler Adora V4000, vollintegrierbar
  - o Spültischmischer mit Auszugbrause Arwa Twinplus
  - o Grosses Chromstahlbecken, von unten montiert Silver Star SIL 50 U+SIL 9U
- Küchenabdeckung mit Gehrungskante, frontbündig, Kunststein Quarzitkomposit, Silestone Blanco Maple
- Möbel und Fronten Span Kunstharz mehrblattbeschichtet (werksbelegt), nach Kollektion Unternehmer
- Küchen mit Pfannenauszügen 60cm, mit Tüchlihaltern sowie zwei- oder dreifachen Flaschenauszügen
- Schubladen mit Einzugsbremsen, 1 Besteckeinsatz Kunststoff in Schublade nach Wahl
- Schubladen und Türen grifflos oder mit Gehrungsgriffen. Griffleisten bei den Kochinsel-Innenseiten, aussen grifflos
- Küchengrundrisse mit Lage Kochfelder und Spültrögen gemäss vorliegenden Projektplänen
- Optionen gegen Mehr- oder Minderpreis: Andere Geräte, andere Möbelausbauten, andere Materialien (im Rahmen der Möglichkeiten des beauftragten Küchenbauers)

## Innentüren / Abschlusstüren / Tore

- Stahlzargentüren 2.0meter hoch, mit Sichtnuten gestrichen, Innenraum-Türblätter mit Röhrenspan-Mittellage (optional mit Schallschutz), fertig lackiert in RAL 9016. Drückergarnituren aus Edelstahl, Türbreiten 75 oder 80cm, Objektbänder Simmons. UG Türen nach brandschutztechnischen Vorschriften, wo nötig mit Alu-Doppel. Teilweise Schiebetüren, oben laufend, sichtbare Laufschiene, ohne Dichtungen.
- Wohnungseingangstüren Stahlzargen mit Doppelfalzdichtungen und mit Sichtnuten, schallhemmend mit Dreipunktverschluss und Spion, EI 30, Breite 90cm. Türblätter schwer, fertig lackiert in 9016. Absolut schwellenlos, Türblatt mit Senkdichtung (Planet)
- Garagentor Kipptor, mit Streckmetall offen, lackiert
- Haupteingangstürfont und Treppenhausverglasung in Aluminium pulverbeschichtet, 3-fach verglast Ug-Wert 0.6 W/m2K, alles Klargläser. Türe mit Motorenschloss, ansteuerbar direkt über Wohnung

### Schreinerarbeiten

- Garderobenschränke in Entréebereichen, aussen weiss lackiert, innen weiss beschichtet.  
Garderobenschränke 3teilig (WHG1-6) 5teilig (WHG7) mit Türen, mit Putzschrank sowie Abteil mit Kleiderstange und Hutablage sowie unten mit 2 Schubladen. Türen mit CNS Gehrungsgriffen.
- Vorhangschiene entlang den Verglasungen und Befensterungen in Deckenweissputz integriert, 1-Schiene, ohne Vorhänge.  
(nötig für komplette Abdunkelung der Zimmer wenn diese gewünscht wird)

### Bodenbeläge

- Bodenbelag in Eiche Parkett analog den Visualisierungen im Preis inbegriffen, Typ: Kuratle Jaeger Faro Parquet 3 Sch. Eiche Living L Pure RMC 102 Gebürstet. In den Wohnungen ansonsten Bodenbelagsauswahl durch die Verkäuferschaft bestimmten Lieferanten. Budgetbetrag mit Mehrwertsteuer Fr. 110.-/m2 belegte Fläche. (inkl. allen Nebenarbeiten wie alle Vorarbeiten, Schnitten, Schrotstellen, Kantenschutzprofile, Fugen, Abdeckungsarbeiten).
- Treppenhaus und Lift mit Feinsteinzeugplatten nach Wahl Architekt, Haupteingang mit Schmutzschleuse
- Alle Kellerräume und Tiefgarage in Monobeton. Böden in Keller & Trocknungsräumen gestrichen, Böden in Tiefgarage und Bastel-Technikräume roh. Rampenabfahrt asphaltiert.

### Wandbeläge

- Alle Wohn- Schlaf- und übrigen Räume in den Wohnungen 1mm Abrieb gestrichen mit Mineralfarbe StoSil In (oder gleichwertig). Option evtl. gegen Mehrpreis: Andere Oberflächen. Wände im Treppenhaus in Beton, farblos lasiert.
- In Bäder und Duschen Keramikplatten, rundum raumhoch, durch die Verkäuferschaft bestimmte Lieferanten. Budgetbetrag mit Mehrwertsteuer Fr. 110.-/m2 belegte Fläche (inkl. allen Nebenarbeiten wie alle Vorarbeiten, Schnitten, Schrotstellen, Kantenschutzprofile, Fugen)
- Treppenhaus in Sichtbeton lasiert
- UG: Kellerräume/Tiefgargen/Betonstützen: Beton resp. rohes Mauerwerk (KN), örtlich gestrichen, Metallgitter grau lackiert bei Kellerabteilen. Bastelraum Aussenwände isoliert, verspachtelt und gestrichen.
- Aussenreduiwände innen in Art des Klinkers roh oder abgerieben u. geglättet bei Aussenflächen der Gebäudehülle
- Loggia Innenwände mit mineralischem Deckputz, weiss gestrichen abgeglättet
- Fassade Mehrfamilienhaus Kratzputz oder Grobkorn im beige Farbton, je nach System gestrichen mit Siliconharzfarbe «StoColorFungasil», teils Klinker sowie 2-Schalenmauerwerk.
- Gemauerte Bereiche in Art des gewählten Sichtklinkers, roh
- Eingangportal in Sichtbeton, ergänzt mit Holz- oder Metallamellen als Sichtschutz

### Decken

- In den Wohnungen und Treppenhäuser glatter Weissputz q3, gestrichen
- Balkone und Sitzplatz Deckenuntersichten, Beton farblos lasiert
- Kellerräume/Garagen Beton roh / Schichtbereiche weiss gestrichen

### Schliessanlage

- Schliessanlage mit Digitalzylinder, KABA 20, Schlüssel für elektronische Schliessung eologic oder dergleichen. Elektronische Schlösser Haupteingang + Schlüsselschalter Tiefgarage.  
Velorum, Kellerabteile, Reduits EG, Hebeschiebetüren EG, Schlüsselschalter Tor, Briefkasten in Schliessplan integriert.

## Umgebung

- Briefkastenanlage beim Hauseingang
- Gegensprechanlage, Sonnerie und Kamera beim Haupteingang
- Zugangsweg zum Haupteingang mittels Verbundsteinen oder Festkiesbelag mit max 6% Gefälle, beleuchtet über Pollerleuchten
- Umgebungsgestaltung und Bepflanzung nach Plan. Konzept nach Vorschlag Architekt siehe auch Projektpläne.  
Grundsätzlich keine linearen Abgrenzungen mittels Hecken etc, sondern gezielte Bepflanzung einheimisch und divers zum bestmöglichen Sichtschutz untereinander
- Gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsfläche mit Sitzgelegenheiten gemäss den gültigen Anforderungen.
- Den Wohnungen zugewiesene Aussenbereiche siehe Projektpläne in Rasen oder Blumenrasen/wiese

## Weiteres

- Alle in den Wohnungsgrundrissen dargestellten Möbliierungen sind im Verkaufspreis nicht enthalten. (Ausser Garderoben, Küchenzeilen und sanitäre Apparate sowie WM+TU Türme).
- Die äusseren Farben und Materialien (z.B. Fassade, Fenster, Storen sowie auch Materialisierung aller fest installierten Gegenstände auf Loggien, Terrassen und Sitzplätze) sowie jene der gemeinschaftlich genutzten Räume (z.B. Treppenhaus) werden durch die Verkäuferschaft festgelegt.
- Der Käufer darf selber keine Installationen anbringen, insbesondere wenn sie das Gesamtbild der Liegenschaft beeinträchtigen.
- Beratungen des Architekten für die Materialwahl des Innenausbau, im Umfang der im Preis nach Baubeschrieb enthaltenen Kosten, sind inbegriffen.
- Käuferwünsche im Rahmen des Möglichen können realisiert werden. Bei Käuferwünschen werden die effektiven Mehrkosten weiterverrechnet. Für Umtriebe und Baunebenkosten wird dazu von der Verkäuferschaft ein Zuschlag von 15% für Planung und Bauleitung, plus gesetzliche Mehrwertsteuer, verrechnet. Die Käuferwünsche werden von der Verkäuferschaft nach Abschluss des Kaufvertrages separat je Gewerk aufgenommen und der Käuferschaft in Form von Mehrkostenschätzungen zur Unterzeichnung unterbreitet. Grundrissänderungen / Rohbauinstallationsänderungen können, falls sie überhaupt realisierbar sind, nach Aufwand verrechnet werden, der Entscheid liegt beim Architekten.
- Minderkosten gegenüber den im Baubeschrieb erwähnten Grundauführungen können nicht gutgeschrieben, resp. mit Mehrkosten anderen Gewerken gegengerechnet werden, wenn nicht im Ausnahmefall dies in den Kaufverträgen speziell geregelt wird.
- Die Verkäuferschaft schliesst mit den Handwerkern Verträge für die ganze Überbauung ab. Die Käufer können deshalb keine eigenen Handwerker oder Lieferanten beauftragen.
- Die Käuferschaft darf mit den Handwerkern keine direkten Vereinbarungen treffen. Ansprechpartner für die Materialauswahlen, Änderungswünsche usw. und die damit verbundenen Preisänderungen sind allein die Verkäufer.
- Die Kosten der Baubewilligung sowie sämtliche Hausanschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Strom, Telefon, TV und Heizung sind im Verkaufspreis (und dem Grundausbau) inbegriffen. Sie können anteilmässig an anfallende Mehrkosten aufgrund von individuellen Wünschen dem Käufer weiterverrechnet werden.