

Kurzbaubeschrieb

Der Ausbaustandard des Projekts ist weit überdurchschnittlich. Sämtliche Materialien, Geräte oder Installationen sind sowohl optisch als auch qualitativ sehr hochwertig.

Der Kurzbaubeschrieb hält sich, wann immer möglich, an die Normen der SIA und der Fachverbände sowie an die geltenden Baugesetze und -Auflagen der einzelnen Amtsstellen.

ROHBAU

BAUMEISTERARBEITEN

Sämtliche Boden- und Deckenplatten, Aussen- und Innenwände, Liftschächte, Treppenhäuser, Unterzüge und Stützen werden sofern nötig in Stahlbeton gemäss Angaben und Dimensionierungen des Bauingenieurs ausgeführt.

Die entsprechenden Vorschriften betreffend Erdbebensicherheit werden erfüllt. Sichtbar bleibende Betonbauteile werden in einheitlicher Struktur (Schalungstyp 4) ausgeführt.

Die Innenwände in den Untergeschossen werden gemäss Angaben des Bauingenieurs in Kalksandstein oder Beton ausgeführt, die Innenwände der Erd- bis Dachgeschosse gemäss Angaben des Bauingenieurs in Backstein oder Beton.

BEDACHUNGSARBEITEN

Das nicht begehbare Flachdach wird als Warmdach ausgeführt, bestehend aus Dampfbremse, Wärmedämmplatten, Polymer-Bitumendichtungsbahnen sowie extensiver Begrünung. Ausführung in CNS -oder Alu-Blech. Sämtliche Spenglerarbeiten werden gemäss Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

FASSADE

Die Gebäudehülle wird als Kompaktfassade mit Perimeterdämmung ausgeführt. Es wird nach behördlicher Vorschrift und Wärmedämmnachweis gedämmt.

Die Oberfläche der Fassade wird seitens Architekt gemäss Farb- und Materialkonzept bemustert und realisiert.

34



GRUNDAUSBAU FENSTER AUS HOLZ / METALL

Die Isolierverglasungsfenster mit Wärmeschutzglas werden bezogen auf die Schalldämmung gemäss Angaben des Bauphysikers ausgeführt (inklusive Rahmenverbreiterungen).

Für die Zugänge Sitzplatz, Balkon und Terrasse werden Hebeschiebetüren eingesetzt. Die Griffe entsprechen dem Standard des Lieferanten. Die Metallteile aussen werden gemäss Farbkonzept des Architekten ausgeführt.

AUSSENTÜREN / TORE

Die Aussentüren werden als Metallverbundkonstruktion einbrennlackiert gemäss Material- und Farbkonzept des Architekten ausgeführt, mit Glasfüllung VSG und Türschliesser Stossgriff.

Das Garagentor wird als Sektionaltor mit sämtlichen Antriebs-, Steuerungs- und Sicherheitselementen (Funksteuerung und Schlüsselschalter) und einer Torfüllung mit Steckmetall (natürliche Belüftung) nach dem Material- und Farbkonzept des Architekten ausgeführt.

SONNENSCHUTZ

Der Sonnenschutz wird als Zipp-Screen-System mit Elektroantrieb ausgeführt, die Oberflächen entsprechen dem Farb- und Materialkonzept des Architekten.

HAUSTECHNIK ELEKTROANLAGEN

Der Ausbau der Elektroinstallationen in den Wohnungen entspricht gehobenem Eigentumswohnungsstandard. Es werden Smarthome-Installationen gemäss Konzept Elektriker verbaut. Deckeneinbauleuchten im Eingangsbereich, den Nasszellen und in der Küche. Anschlüsse für Deckenleuchten in den Zimmern, für Unterbauleuchten in der Küche und Spiegelleuchte in Nasszellen. Deckenleuchten im Treppenhaus und Einstellhalle, Aussenbeleuchtung Terrasse, Loggia und Gartensitzplatz werden gemäss Beleuchtungskonzept des Architekten ausgeführt.

Die Umgebungs-Aussenbeleuchtung wird gemäss dem Beleuchtungskonzept ausgeführt. Es wird geprüft, ob eine Photovoltaikanlage installiert wird.

HEIZUNGSANLAGE / KÜHLUNG

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels zentraler Erdsonden-Wärmepumpenanlage. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt mittels Fussbodenheizung. Die Wohn- und Schlafräume lassen sich mittels Raumthermostaten regulieren.

Die Wohnungen verfügen über ein Free-Cooling System. Mittels eines integrierten Wärmetauschers wird die zum Heizen vorhandene Fussbodenheizung in den warmen Sommermonaten zum Kühlen verwendet.

LÜFTUNG

Alle Wohnräume sind mit einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgerüstet. Jede Wohnung verfügt über eigene Lüftungsgeräte die individuell bedient werden können. Die Abluft wird in den Nassräumen (Küche/Bad/WC) angenommen. Die Frischluft wird den Wohn- und Schlafräumen zugeführt. Die Verbindung von Zuluft (Wohnräume) zu Abluft (Nassräume) erfolgt über bauseitige Lüftungsschlitze in den internen Türen.

INNENAUSBAU SANITÄRE ANLAGEN

Die Wohnungen verfügen über moderne Sanitärapparate und Armaturen in höchstem Standard. Die Lieferung und Montage der Apparate in den Nasszellen und der Küche erfolgt inklusive zugehörigen Schallschutzsets und Zubehör. Die Apparate werden durch die Käuferschaft bemustert. Waschmaschine und Tumbler in allen Wohnungen. Wasseranschlüsse bei den Terrassen und Gartensitzplätzen werden frostsicher ausgeführt.

KÜCHENEINRICHTUNG

Hochwertige Einbauküche inklusive Möbel, Abdeckung, Stehboard oder Rückwand, Geräten (Miele oder V-Zug), Unterbauleuchten und Montage. Die Küche wird durch die Käuferschaft bemustert.

PERSONENAUFZUG

Der Personen-Aufzug wird für 8 Personen mit ca. 600 kg Nutzlast ausgeführt. Elektromechanischer Antrieb mit Seilzug, ohne Maschinenraum. Rollstuhlgängig.

Alarmknopf, Not-Telefon gemäss Vorschriften, Not-Leuchten und Türöffnungsknopf, digitale Anzeige für Stockwerksanzeige.

GIPSERARBEITEN

In den Nassräumen Grundputz zur Aufnahme von Platten. Restflächen Wand und Decke werden ohne Installationen und über den Plattenbelägen ausgeführt. Wände mit Abrieb 1.00mm oder Weissputz, Decken Weissputz Q3 mit eingelassener Vorhangschiene.

SCHREINERARBEITEN

Die Wohnungseingangstüren werden als Rahmentüren EI 30 zum Streichen, mit Schwelleneisen, umlaufender Gummidichtung und Volltürblatt ausgeführt, das Schalldämmmass entspricht den Angaben des Bauphysikers. Beschläge: Schloss mit Kaba-Ausschnitt, Sicherheitsrosette, Drücker, Rosetten, Spion, 3-Punkt-Verschluss.

Die Zimmertüren werden als raumhohe Zargentüren zum Streichen mit umlaufender Gummidichtung ausgeführt. Beschläge: Einsteckschloss, Drücker, Rosetten.

Allgemeine Schreinerarbeiten: Garderoben- und Wandschränke entsprechend Käuferwünschen als Budgetbetrag.

BODENBELÄGE ALLGEMEINRÄUME

Gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

WAND- UND BODENBELÄGE WOHNUNGEN

Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume sind mit geschliffenem Zementboden belegt. Die Nasszellen werden mit geschliffenem Zementboden oder Feinsteinzeugplatten gemäss individueller Auswahl der Käuferschaft ausgeführt (siehe Budgetpositionen).

Sämtliche Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenbeläge werden nach Farb- und Materialkonzept des Architekten ausgeführt. In den Budgetpositionen sind enthalten: Sockelleisten, Fugen, elastische Fugen, Schlüter- oder Hohlflachschieben, Vorbereitung des Untergrundes, Verschnitt, Schneiden des Randdämmstreifens, Schützen des Belags sowie notwendige Nachbehandlungen.

Wandbeläge

In den Bädern werden Plattenbeläge / Abrieb gemäss individueller Auswahl der Käuferschaft (siehe Budgetpositionen) fertig verlegt, inklusive Nebenarbeiten.

INNERE MALERARBEITEN

Jeder Farbanstrich erfolgt bis zur vollständigen Deckung. Kunstharzanstriche auf Metallteilen wie Stahlzargen und Schwelleneisen. Dispersionsanstrich auf allen Wänden und Decken mit Abrieb oder Weissputz.

Der Anstrich der allgemeinen Räume erfolgt nach dem Farb- und Materialkonzept des Architekten.

UMGEBUNG

Umgebung gemäss hochwertigem Umgebungsgestaltungskonzept mit Beleuchtung und Bepflanzung.

BUDGETPOSITIONEN
(Brutto in CHF,
inklusive Mehrwertsteuer)

BODENBELÄGE
fertig ausgeführt
Zementboden: 180.-/m²

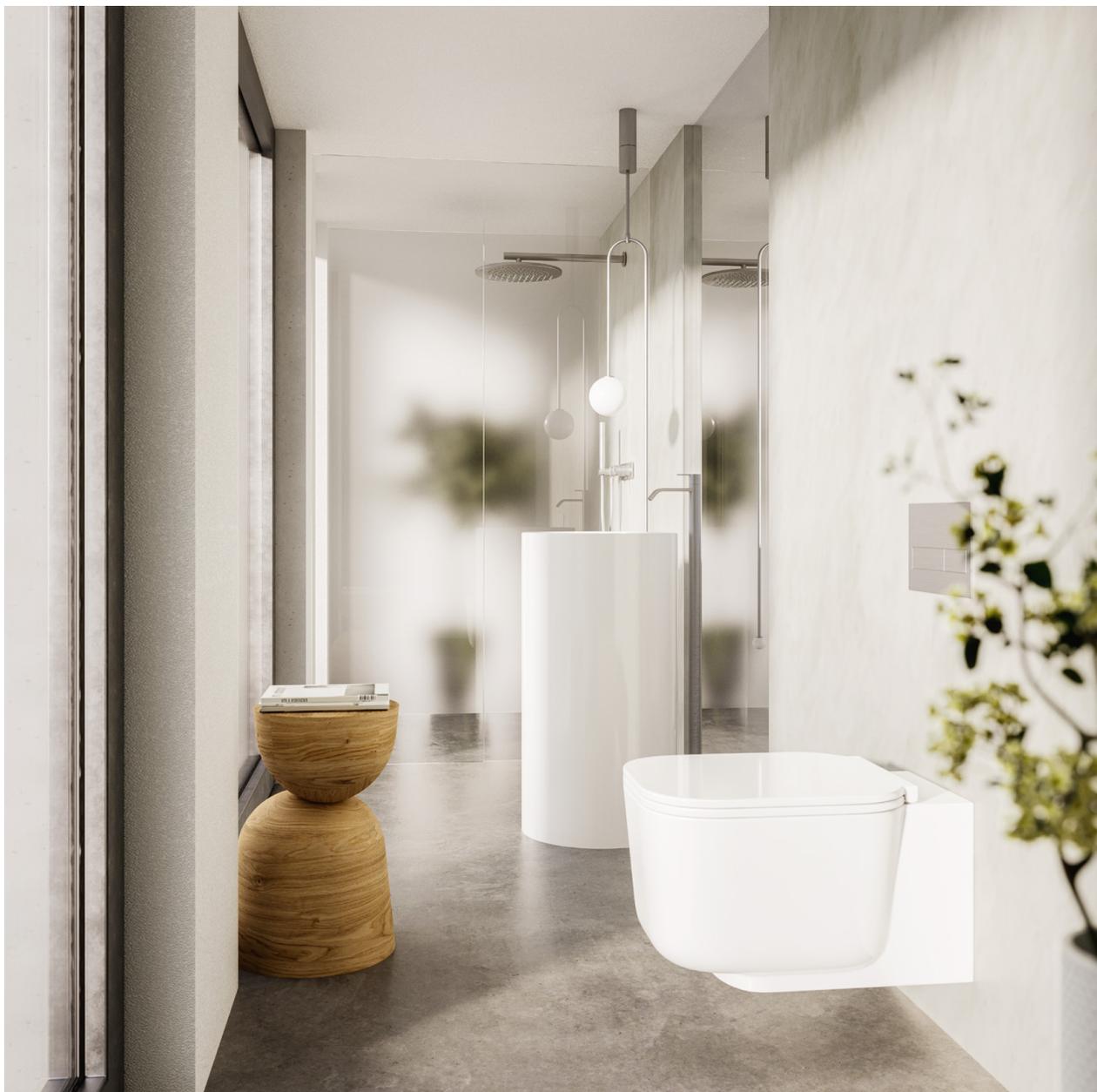
WANDBELÄGE NASSZELLEN
fertig ausgeführt
Platten Attika: 200.-/m²
Platten andere Whg: 180.-/m²

SCHREINERARBEITEN
fertig ausgeführt
Wohnungen: 6'000.-

KÜCHEN
Wohnungen 2.5 Zi.: 30'000.-
Wohnungen 3.5 Zi.: 35'000.-
Wohnungen 4.5 Zi.: 40'000.-
Wohnungen 4.5 Zi. Attika: 45'000.-

SANITÄRAPPARATE
Wohnungen 2.5 Zi.: 15'000.-
Wohnungen 3.5 Zi.: 22'000.-
Wohnungen 4.5 Zi.: 22'000.-
Wohnungen 4.5 Zi. Attika: 27'000.-

Waschmaschine / Tumbler: 3'500.-



VORBEHALT

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb sowie gegenüber Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten oder dem Bewilligungsverfahren, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ebenfalls ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen (z. B. Baubewilligung, Kanalisationsauflage etc.) sowie die Erteilung der Baubewilligung. Die Bewilligungsaufgaben müssen eingehalten werden. Die Käuferschaft bestimmt und gestaltet den Innenausbau der Eigentumswohnung selbstständig. Der vorstehende Kurzbaubeschrieb beschränkt sich nur auf wesentlichste Ausführungspositionen des Projektes. Für sämtliche Innenausbauten stehen entsprechende Budgets zur Verfügung. Ergänzende Informationen zum Kurzbaubeschrieb liefert der detaillierte Baubeschrieb.

SPEZIFIKATION BUDGETPREISE

Lieferanten und Unternehmer werden durch die ALOS Immo AG bestimmt. Die Budgetpreise Küche verstehen sich als Bruttopreise, inklusive MWSt., fertig geliefert und montiert, inklusive Arbeitsplatte. Der Budgetpreis für die Boden- und Wandbeläge verstehen sich als Bruttopreis pro m², verlegt, inklusive MWSt. Der Budgetpreis Zementboden versteht sich als Bruttopreis pro m², fertig verlegt, inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten, Sockel, inklusive MWSt. Die Budgetpreise Sanitärapparate sind Bruttopreise inklusive MWSt.

SONDERWÜNSCHE

Individuelle Änderungen können durch die jeweilige Käuferschaft in ihrer Wohnung gerne vorgenommen werden, sofern diese statisch und bauphysikalisch möglich sind. Umplanungskosten dazu werden der Käuferschaft verrechnet.

INNENAUSBAU EIGENLEISTUNG

Die Planer, Lieferanten und Handwerker werden ausschliesslich durch die Verkäuferschaft bestimmt. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf die Verrechnung oder Rückerstattung nicht vollständig ausgeschöpfter Budgets.

HINWEISE ZUM VERKAUF

Die vorliegende Verkaufsdokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektierungsphase dar. Es können keinerlei Ansprüche aus Plänen, Zeichnungen, Bildern und Visualisierungen geltend gemacht werden. Die in den Grundrissen eingezeichneten Möblierungsvorschläge sind Optionen und nicht im Kaufpreis enthalten.

Ausführungsbedingte Abweichungen des Baubeschriebs und der Planung, ohne wesentliche Änderungen der Bauqualität, bleiben bis zur Bauvollendung ausdrücklich vorbehalten.

Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Fachplaner. Des weiteren kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Das äussere Erscheinungsbild sowie die Wahl der Materialien und der Farbgebung der allgemeinen Teile werden ausschliesslich durch die Architekten bestimmt.

BEZUG

Die Fertigstellung ist im Februar 2025 geplant, vorbehaltlich des rechtzeitigen Vorliegens der rechtskräftigen Baubewilligung.



39

PROZESS

Individuelle Begleitung massgeschneidert auf ihre Bedürfnisse.

Es ist uns ein persönliches Anliegen Sie auf dem Weg zu Ihrer individuellen Traumwohnung unaufdringlich aber umfassend und kompetent zu begleiten. Wir sind vom ersten Kontakt über die ganze Planungsphase bis zur Schlüsselübergabe für Sie da – und natürlich auch darüber hinaus.

Ihre persönlichen Wünsche besprechen, planen und realisieren Sie direkt mit dem ausführenden Architekten.

Selbstredend begleiten und beraten wir Sie auch in sämtlichen administrativen Belangen.

KONTAKT

Setzen wir uns an einen Tisch.

Machen Sie jetzt den ersten Schritt zu Ihrer Traumwohnung und kontaktieren Sie uns.

Wir freuen uns, Sie kennenzulernen.

BAUHERRSCHAFT

ALOS Immo AG
Brandschenkestrasse 178
8002 Zürich

ARCHITEKTUR & VERMARKTUNG

bnarchitects GmbH
Schlosstalstrasse 210
8408 Winterthur
+41 52 5039203
info@bn-arch.com
www.bnarchitects.com

Verantwortlich:
Bujar Nrecaj