

BESTE LAGE, KURZE WEGE – IHR PLATZ MITTEN IM LEBEN

Lehnstrasse 40/ 40a, CH-9014 St. Gallen

KURZBAUBESCHRIEB

Dieser Kurzbaubeschrieb zeigt einen groben Überblick über das Bauwerk und das zu erwerbende Stockwerkigentum. Massgebend für die Ausführung sind die Werkpläne und Detailpläne. Das Bauwerk wird grundsätzlich nach den Vorschriften der örtlichen Behörden, der kantonalen Instanzen sowie der Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Verbands (SIA) ausgeführt.

KANALISATION

Alle Leitungen werden in hochwertigem Kunststoff erstellt in den Dimensionen 100-250 mm, mit den notwendigen Bodenabläufen und Kontrollschächten. Der Anschluss erfolgt an die öffentliche Kanalisation gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt.

ERD- BIS DACHGESCHOSS

Die Foundationen erfolgen aufgrund der geologischen Gegebenheiten und Erfordernisse. Die Bodenplatte sowie die erdberührten Aussenwände werden aus wasserdichtem, bewehrtem Beton erstellt. Betonfugen werden professionell mit einem Fugendichtungssystem abgedichtet. Decke nach statischen Erfordernissen. Die Treppen werden mit bewehrtem Beton erstellt.

Aussenwände: Backstein 15-17.5 cm, wo statisch bedingt Beton 18-25 cm mit äusserer Kompaktfassade mit Wärmedämmplatten in notwendiger Stärke. Fassadenverputz mit Einbettmörtel und Armierungsgewebe, Deckputz 2x

gestrichen mit Algenschutz. Untersicht Balkone: Betondecke weiss gestrichen.

Innenwände: Backstein 12-15 cm, wo statisch bedingt Beton 18-25 cm. Treppenhauswände und Wohnungstrennwände als einschalige Ausführung in Beton 25-30 cm. Treppenhauswände werden verputzt.

Decken in Beton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen. Die Schallschutzanforderungen gemäss Norm SIA 181 werden erfüllt. Die Gewährleistung der Erdbebensicherheit erfolgt gemäss Norm SIA 260 und 261, die Wärmeschutzanforderungen gemäss Norm SIA 180.

SATTELDACHAUFBAU

Satteldach mit einer Neigung von ca. 35° und beidseitiger Gaube ausgeführt aus Kupferblechen. Dachkonstruktion aus Pfetten und Sparren mit Zwischensparrendämmung und Flachziegeldeckung.

TERRASSEN

Betondecke mit Kragplattenanschluss an Gebäude oder beidseitig gedämmt. Endbeschichtet mittels Plattenbelags gemäss Farbkonzept.

FENSTER

Holz-Metall-Fenster mit Mehrfachdichtungen, 3-fach Wärmeschutzglas, Drehkippschlüsse bei Drehflügeln (pro Raum mindestens 1 Stück). Äusserer Abschluss mit

Leichtmetallfensterbänken in Aluminium Natur eloxiert. Der Zugang zu den Terrassen wird als Hebe-/Schiebefenstertüre erbaut.

WETTERSCHUTZ

Ausrüstung aller Fenster mit vertikalen Lamellenstoren, elektrisch gesteuert, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt und Standard Unternehmer.

ELEKTROINSTALLATION

Diese entsprechen den aktuell gültigen Normen und Vorschriften. Hauptverteilung mit Energiemessung sind zentral im Untergeschoss angeordnet. In den Wohnungen je eine Elektro-Unterverteilung, in welcher die Schalt- und Schutzeinrichtungen sowie der Multimediaverteiler untergebracht ist. Die Leitungsinstallationen sind im ganzen Haus unter Putz verlegt, ausser in Nebenräumen wie Garage und Keller. Entsprechend der Nutzung der Räume sind ausreichend Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenstellen vorgesehen. Deckeneinbauleuchten sind in Küchen-, im Eingangsbereich und in den Nasszellen vorgesehen. Diese sind aus dem separaten Elektroprojekt ersichtlich. Installiert werden je ein ausgebauter Medienanschluss für Telefon, TV und Internet und ein Leeranschluss im Wohnzimmer. In jedem Schlafzimmer ist ebenfalls ein ausgebauter Medienanschluss für Telefon/TV und Internet vorgesehen. Die Wohnungen werden mit einer Glasfaserleitung sowie Koax erschlossen. Beleuchtungskörper werden in allgemein zugänglichen Räumen montiert. Installiert wird eine Steckdose pro

Kellerabteil, welche auf den Wohnungszähler geschaltet wird.

Jede Wohnung wird in jedem Raum mit einer fest positionierten Bedienungstaste „Touch“ von Loxone ausgestattet. Eine App und optional eine Fernbedienung ergänzen das Bedienungskonzept.

Das smarte Zuhause bietet etliche Möglichkeiten zur Steuerung von Beleuchtung, Beschattung, Musik (optional).

Der ZIMA-Standard beinhaltet folgendes:

- » Steuerung in jedem Raum über Bedienungstaste „Touch“ von Loxone
- » Bewegungsmelder in jedem Raum – Licht kann automatisch ein- und ausgeschaltet werden
- » Regelung des Raumklimas über integrierten Thermometer in Bedienungstaste „Touch“
- » Beleuchtungs- und Beschattungsszenen sowie Raumtemperatur für verschiedene Tageszeiten programmierbar
- » Steuerung aller Funktionen zusätzlich über Loxone App

Dieses System ist auf Käuferwunsch beliebig erweiterbar für die Automatisierung resp. Fernsteuerung von Beschattungen, Storen, Beleuchtungen, das Programmieren von Beleuchtungsszenen und von Zeitschaltuhren mit Einstellung von Ein- und Ausschaltzeiten, die Simulation von Anwesenheit, die Einrichtung eines Sicherheitsservice und Notrufs für Senioren und vielem mehr. Die installierten Elektrotaster behalten trotz dieses Steuerungssystems ihre Funktion und können ganz normal benutzt werden.

HEIZUNGSINSTALLATION

Sole-/Wasserwärmepumpe mit Tiefenbohrungen, Steuerung mittels Aussentemperaturfühler. Niedertemperatur Fussbodenheizung mit diffusionsdichten Kunststoffrohren.

Die Warmwasseraufbereitung wird zentral platziert mit zeitgesteuerter Zirkulationsleitung. In jeder Wohnung wird ein Heizungsverteiler montiert mit elektrischen

Regelventilen, welche durch Raumthermostaten geregelt werden. Diese werden im Wohnraum und allen Zimmern montiert (ausser Bädern und Duschen). Die Verbrauchskosten für Warmwasser und Heizung erfolgen für jede Wohnung individuell und sind zentral ablesbar. Freecooling via Fussbodenheizung im Sommerbetrieb.

SANITÄRE INSTALLATION

Ablaufleitungen werden in hochwertigem Kunststoff ausgeführt und mit zusätzlicher Schalldämmung versehen. Massnahmen für erhöhten Schallschutz wurden getroffen. Sanitärventilierungen werden über Dach geführt.

Warm- und Kaltwasserleitungen werden in Edelstahl ausgeführt und nach Energiegesetz gedämmt. Temperaturhochhaltung im Warmwassernetz wird mittels Zirkulationssystem gewährleistet. Jede Wohnung verfügt über separate Funk Wasserzähler zur individuellen Abrechnung. Aufgrund der Wasserhärte wird für jedes Haus eine separate Enthärtungsanlage vorgesehen.

Waschmaschine und Tumbler werden innerhalb der Wohnung platziert. Für diese beiden Geräte besteht ein zusätzliches Budget von CHF 1'500.- zum Sanitärbudget.

Budget (brutto, inkl. MwSt) für Sanitärapparate pro Wohnung je nach Wohnungstyp CHF 10'500.- bis CHF 21'700.- (gemäss separater Liste).

KÜCHENEINRICHTUNG

Moderne, qualitativ hochstehende Einbauküche. Fronten, Sichtseiten und Kanten in Kunstharz belegt. Natursteinabdeckung mit Unterbaubecken. Ober- und Unterschränke sowie Hochschränke mit Auszügen, Tablaren und Schubladen. Apparate: Hochliegender Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit separatem Gefrierteil, Chromstahlspültrog mit Auszugsbrause.

Küchenbereich beleuchtet mit Einbausspots sowie Einbauleuchten unter den Oberschränken.

Budget (brutto, inkl. MwSt) je nach Wohnungstyp zwischen CHF 19'800.- und CHF 24'700.- (gemäss separater Liste).

LÜFTUNG

Kontrollierte Abluft in geschlossenen Räumen.

AUFZUG

Personenaufzug: Vom Kellergeschoss auf alle Wohnebenen und rollstuhlgerecht, Nutzlast ca. 630 kg, automatische Teleskop-Schiebetüren, Druckknopf-Steuerung. Notruf gemäss Vorschriften.

GIPSERARBEITEN

Wände mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1.5 mm gestrichen. Decken mit Weissputz (glatte Oberfläche) gestrichen.

FASSADEN-FARBGEBUNG

Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes wird durch den Ersteller in Übereinstimmung mit der Gemeinde definiert.

SCHLOSSERARBEITEN

Hauseingangstüren: Leichtmetall gemäss Farbkonzept, Wärmeschutzverglasung, Zylinderschloss, elektrischer Türöffner. Treppen-Handlauf: Chromstahl. Terrassengeländer: Staketengeländer, feuerverzinkt, einbrennlackiert nach Farbkonzept. Normbauteile: Brief- und Ablagekasten nach Post-Norm.

SCHREINERARBEITEN

Türzargen: Metallzargen farblich dem Farbkonzept angepasst mit Gummidichtungen. Zimmertüren: Flügeltürblatt Farbe gem. Farb- und Materialkonzept. Wohnungstüren: Schallhemmendes Volltürblatt furniert. Oberflächen wie Zimmertüren, Zylinderschloss, 3-Punkt-Sicherheitsverschluss. Nebenräume: Flügeltüren kunstharzbelegt. Zylinder- oder Ziffenschloss je nach Raumfunktion.

Garderobenschrank: Einbauschränk, Fronten kunstharzbeschichtet, innen weiss, Einteilung mit Tablaren, Kleiderstange und Putzabteil.

Budget (brutto, inkl. MwSt) je nach Wohnungstyp CHF 2'300.- bis CHF 3'600.- (gemäss separater Liste).

UNTERLAGSBODEN

Trittschall- und Wärmedämmung mit schwimmenden Unterlagsböden gemäss Norm SIA V251/1. Nebenräume im Erdgeschoss mit Zementüberzügen, teilweise mit Monobeton.

BODEN- UND WANDBELÄGE

Bodenplatten oder Parkett nach freier Wahl, fertig verlegt inklusive aller Nebenarbeiten wie Sockel und Silikonfugen. Budget für Bodenbeläge aus Holz CHF 120.-/m² inkl. aller Nebenarbeiten, Budget für Boden und Wandbeläge in Plattenarbeiten CHF 100.-/ m² inkl. aller Nebenarbeiten.

KELLER

Die Kellerräume sind mit einem gestrichenen Zementüberzug ausgeführt. Wände und Decken Beton roh, gestrichen. Die Kellertrennwände sind mit Holz- oder Metallgitter ausgeführt.

GARAGE

Betonboden mit Hartbetonbelag. Wände und Decke Beton roh, gestrichen, mechanische Belüftung unter Einhaltung der Vorschriften und Richtlinien.

UMGEBUNG

Ausführung gemäss Umgebungsplan. Zugänge und Verbindungswege aus Asphaltbelag. Zweckmässige Bepflanzung nach Vorgaben des Erstellers. Unterflurcontainer als Kehrachtsammelstelle geplant.

BAUREINIGUNG

Bau-Endreinigung im ganzen Gebäude.

ÄNDERUNGEN

Änderungen gegenüber diesem Bau- und Leistungsbeschrieb sowie den Plänen, welche aus technischen oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern sowie behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Es besteht die Möglichkeit, folgende Bauteile bzw. Materialien im Rahmen der Budgetpositionen selber zu bestimmen, sofern dies der Baufortschritt noch zulässt und die baupolizeilichen sowie die schall- und wärmedämmtechnischen Vorschriften eingehalten werden.

- Elektroprojekt
- Sanitärapparate
- Kücheneinrichtung (Fronten, Abdeckungen, Einteilungen, Apparate)
- Garderobe (Oberfläche, Einteilung)
- Boden- und Wandbeläge

Die Auswahl der Ausbauten hat bei den vom Ersteller bestimmten Firmen zu erfolgen. Sämtliche Budgetbeträge verstehen sich inkl. MwSt.

Für sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit Änderungen und zusätzlichen Ausbauwünschen wird dem Käufer ein dem Aufwand entsprechendes Honorar verrechnet. Auf die Differenz zwischen effektiven Ausführungskosten und der die Grundlage des Basiskaufpreises bildenden Budgetkosten wird ein Bearbeitungszuschlag von 12% (inkl. MwSt.) erhoben.

GARANTIELEISTUNGEN

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach SIA:

2 Jahresgarantie für offensichtliche Mängel, 5 Jahre für verdeckte Mängel. Die Garantiefrist läuft ab einheitlich

festgelegtem Datum im Zeitpunkt der Fertigstellung. Elektroapparatgarantie gemäss Hersteller.

VORBEHALTE

Änderungen sowie Präzisierungen des Baubeschriebs und der Materialien bleiben vorbehalten.

Dieser Baubeschrieb basiert auf dem aktuellen Planungsstand. Es können aufgrund der Projektweiterentwicklung noch Anpassungen resp. Korrekturen erfolgen. Änderungen im beschränkten Rahmen bleiben deshalb vorbehalten. Die Offerte ist unverbindlich und freibleibend. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Verbindlich ist der Kaufvertrag.

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden entstehen oder welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen usw.) bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisanpassungen bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die angegebene Nettowohnfläche (NWF) beinhaltet das Total aller Raumflächen ohne Innen- und Aussenwände ohne Nebenräume.

VORGEHEN

Der erste Schritt bildet die Kaufzusage mit Reservationszahlung. Der zweite Schritt bildet die Beurkundung des Kaufvertrages. Der dritte Schritt besteht aus allfälligen Anpassungen der variablen resp. frei wählbaren Bauteile und Materialien.

Anschliessend erfolgt die definitive Auswahl der Sanitärapparate, der Küche, der Bodenbeläge und der Schränke bei den durch den Ersteller bestimmten Unternehmungen sowie Angabe allfälliger Änderungen des Elektroprojekts

durch den Käufer. Die Mehr-/ Minderkosten werden errechnet und vor der Bestellung resp. Ausführung vom Käufer bestätigt. Allfällige Mehrkosten sind zusammen mit dem Restkaufpreis im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung zu begleichen.

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis für die schlüsselfertige Wohnung gemäss Baubeschrieb sowie den Ausführungsplänen, inklusive den gesamten Erschliessungskosten, allen Anschlussgebühren und Baukreditzinsen, alles gemäss baubewilligtem Projekt.

KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

1. 2% bei Unterzeichnung der Kaufzusage (Reservationsvereinbarung).
2. 18% des Kaufpreises bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages und Abgabe eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens eines schweizerischen Finanzinstitutes für den Restkaufpreis.
3. Restzahlung unter Berücksichtigung allfälliger Mehr-/Minderkosten bei Eigentumsübertragung resp. Bezugsbereitschaft.
4. Notariats-, Grundbuch- und Handänderungskosten werden je zur Hälfte vom Käufer/ Verkäufer übernommen.

FREMDFINANZIERUNG

Wir können Ihnen bei der Beschaffung einer Finanzierung Unterstützung bieten. Selbstverständlich sind Sie in der Wahl des Finanzinstituts frei.

TERMINE

Der Baubeginn ist auf Herbst 2020 geplant. Bezugsbereitschaft erfolgt voraussichtlich ab Sommer 2022. Die genauen Bezugstermine werden spätestens vier Monate vor Bezug bekanntgegeben oder richten sich nach der Vereinbarung in den Kaufverträgen.

VISUALISIERUNGEN/BILDER

Die in dieser Dokumentation abgebildeten Visualisierungen haben rein illustrativen Charakter und sind nicht verbindlich für die Ausführung.