



BÄHLER | IMMOBILIEN | AG



Baubeschrieb 17.06.2024

Wohnen am Burgweg , Rorschacherberg SG

Bauherrschaft

Bähler Immobilien AG
Rudolf Diesel Strasse 5
8404 Winterthur



BÄHLER | IMMOBILIEN | AG

Architektur / Baurealisation

ZuMo AG
Bachweg 4
9322 Egnach



Käuferbetreuung

Zumo room AG
Rudolf-Diesel-Strasse 5
8404 Winterthur



Verkauf

Bähler Immobilien AG
Rudolf Diesel Strasse 5
8404 Winterthur



BÄHLER | IMMOBILIEN | AG

Baubeschrieb

Die Wohnungen verfügen über einen zeitgemässen Ausbaustandard. Die Räume sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern hohe Lebensqualität und stilvolles Wohnen ermöglichen.

In diesem Baubeschrieb ist der Roh- und Ausbaustandard festgelegt. Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Änderungen bei gleichwertiger Qualität, welche sich im Interesse der Projektentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten, ebenso Anpassungen aufgrund der Statik.

Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Flächen und Fassaden, wie auch die Umgebungsgestaltung mit der Grundbepflanzung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft und der Architekten. Käuferwünsche im Innenausbau werden, sofern es der Projektstand bzw. der Baufortschritt zulassen, gerne berücksichtigt. Die Lieferanten und Handwerker werden durch den Bauherrn bestimmt. Allfällige Mehrkosten werden jeweils offeriert und nach Unterschrift der Käuferschaft ausgeführt. Auf individuelle Ausbaumwünsche wird hierbei ein Aufwand (Architektur, Planung, Realisation, Koordination, etc.) von 12% aufgerechnet. Die Wohnungen werden nur übergeben, wenn eine Bestätigung vorliegt, dass der Unternehmer vollumfänglich bezahlt worden ist. Auf die gesamten netto Mehrkosten werden behördliche Anschlussgebühren von 3% verrechnet.

1 Rohbau

Foundation, Bodenplatten, Decken und erdgeführte Aussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalkstein. Aussenwände in Beton und Backstein mit Aussendämmung. Wärmedämmwerte entsprechen den erhöhten Anforderungen nach kantonalen Vorschriften des Energiegesetzes, sie nach Berechnungen SIA 380/1. Innenwände vorwiegend in Backstein. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.

2 Tiefgarage

Bodenplatten, Aussenwände und Decken in Stahlbeton. Direkter Zugang zur Autoeinstellhalle. Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter, Öffnungsquerschnitt für natürliche Be- und Entlüftung (Lochblech oder Vergleichbares). Pro Abstellplatz je ein Handsender. Bodenmarkierungen und PP-Nummerierungen.

3 Keller

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet, gemauerte Abtrennung, Volltüre mit Schliesszylinder, Wände in bleibendem Kalksandsteinmauerwerk, Wände, Boden und Decken gestrichen.

4 Dach

Dampfsperre, Wärmedämmung, Flachdachabdichtung bituminös. Nicht begehbare Dächer mit Kies, Randzonen mit Geröll, Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

5 Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung, Fassadenverputz gestrichen.

6 Fenster

Fenster in Holz-Metall, mind. ein Öffnungsflügel mit Einhand-Dreh-Kipp-Funktion, teilweise festverglaste Teile.

7 Metallbauarbeiten

Handlauf, isolierte Hauseingangstüre aus Metall, Handlauf bei Balkonen und Terrassen.

8 Sonnenschutz

Lamellenstoren bei Fenstern, Bedienung elektrisch mit Einzelsteuerung. Bei Sitzplätzen, Balkone, Terrassen 1x Balkonmarkise mit Handantrieb.

9 Elektroanlagen

Zähler und Hauptsicherung im UG. Pro Wohnung ein Elektrounterverteiler und Netzwerkverteiler. Je 1x ausgebaute Multimediadose in Wohnen/Essen und pro Zimmer eine Leerrohrinstallation. 2x LED-Einbauleuchten im Eingangsbereich/Gang. Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen. 1x einheitliche Deckenleuchte auf Sitzplatz, Balkon, Terrasse. Video-Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner.

Die Tiefgarage verfügt über ein Flachband, an welches käuferseitig pro Parkplatz eine Ladestation für Elektroautos angehängt werden kann (exkl. Lastenmanagement).

10 Photovoltaikanlage

Auf dem Dach von Haus 6 befindet sich eine Photovoltaikanlage. Haus 3 und 4 sind mit Leerrohren erschlossen.

11 Heizungsanlage / Warmwasser

Eine Heizungsanlage mit Wärmepumpe und Erdsonden, inkl. Speicher für Raumheizung und Warmwasser installiert. Wärmeverteilung mittels Nieder-temperatur-Weichstahl-Bodenheizung, mit Einzelraumregulierung (ohne Nasszellen).

12 Lüftungsanlagen

Wohnungen:

Die Luftabsaugung (ABL) in den innenliegenden Nasszellen erfolgt über ein Einrohrsystem über Dach. Die aussenliegenden Nasszellen werden über die Fenster entlüftet. Die Luftnachströmung erfolgt natürlich oder eventuell über bauliche Massnahmen. Die Küchenabluft erfolgt mittels Umluftbetrieb.

Die gefangenen Räume des Untergeschosses werden mechanisch be- und entlüftet. Dabei werden Lüftungsgeräte mit Entfeuchtung eingesetzt. Die Garage wird mechanisch entlüftet. Die Aussenluftzufuhr wird mittels Aussenluftschaft und Zuluftverteilung im Deckenbereich gewährleistet. Über Abluftgitter im Decken- und Bodenbereich erfolgt die Abluftfassung.

13 Sanitäranlagen

Pro Wohnung ein Wasserzähler mit zentraler Ableitung. Je ein Waschturm mit Waschautomat, Wäschetrockner in Wohnung. Bei Sitzplätzen je 1 Wasseranschluss aussen.

14 Sanitärapparate (Inhaus)

Die entsprechenden Apparate werden durch den Käufer bemustert. Die Grundbemusterung der Inhaus AG St. Gallen finden Sie in Ihrem Käuferordner.

Die Budgetbeträge sind Brutto und verstehen sich inkl. Transport, Montage und 8.1 % MwSt.

WOHNUNGSTYP	Budgetposition / CHF
3 ½ - Zimmerwohnungen	14'000.00
4 ½ - Zimmerwohnungen	16'000.00
5 ½ - Zimmerwohnungen	22'000.00

Budgetpreis ist fix, Offerte ist variabel.



Installationswände aus Metallprofilen (GIS oder Duofix) inkl. Hohlraumdämmung sowie sämtliche Regen-, Warm-, Kalt- und Schmutzwasserleitungen gemäss Lieferantenvorschrift und Angabe Bauphysiker.

15 Küche

Moderne Einbauküchen, die einem üblichen Standard bei Stockwerkeigentum entsprechen.

- Kücheneinrichtungen gemäss Grundriss- und Küchenplänen und Budget
- Granit Arbeitsplatte
- Küchen werden körperschallgedämmt montiert.

Die Grundbemusterung finden Sie in Ihrem Käuferordner. Die entsprechenden Apparate und Fronten können durch den Käufer bemustert werden.

Die Budgetbeträge sind Brutto und verstehen sich inkl. Transport, Montage und inkl. 8.1% MwSt.

WOHNUNGSTYP	Budgetposition / CHF
3 ½ bis 4 ½ Zimmerwohnungen	23'500.00
5 ½ - Zimmerwohnungen	26'000.00

Budgetpreis ist fix, Offerte variabel

16 Bodenbeläge

Unterlagsboden und Hartbetonbelag in Garage. In sämtlichen Wohnräumen schwimmender Unterlagsboden mit integrierter Fussbodenheizung, zur Aufnahme vom Fertigbelägen. Dämmung gemäss bauphysikalischem Konzept. In sämtlichen Räumen im Kellergeschoss Zementüberzug als Fertigbelag (gestrichen mit zwei Komponenten KH-Farbe im Bereich Keller, Technikraum, Nebenraum etc.). Einstellhalle Hartbetonbelag sauber abgeglättet. Treppenhaus in Feinsteinzeug gemäss Auswahl Architekt.

Plattenbelag Feinsteinzeug, vollflächig auf schwimmenden Unterlagsboden geklebt, inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung auf allen Bodenbereichen.

Bemusterung bei Plättli Ganz AG.

Feinsteinzeugplatten, glasiert

Format 300 x 600 x 9 mm

Farbe nach Bemusterungsschein 10008-7164, matt

Rekt. EN: BI a(R10/B)

Fertigparkett vollflächig auf schwimmenden Unterlagsboden geklebt, inkl. Sockelleisten 40 mm aus Holz weiss lackiert. Bemusterung Sockel und Dielen bei Scheuermann AG.

Bellavista Eichen Parkett, matt versiegelt, gebürstet
Grösse 1092 x 130 x 14 mm

Vier Typen stehen zur Auswahl:

- Eiche Alghero, matt-lackiert, gebürstet
- Eiche Iglesias, matt-lackiert, gebürstet
- Eiche Caligari, geölt, gebürstet
- Eiche Roma3, geölt, gebürstet

Sitzplätze, Balkone und Terrassen in Feinsteinzeugplatten in Split verlegt, gemäss Auswahl Architekt.

17 Wandbeläge

Wandbelag in Nasszellen keramische Platten, vollflächig auf Grundputz oder Gipsplatten geklebt inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung im Dusch- und Badewannenbereich. Wand-Plattenbelag bei Dusch- und Badebereich raumhoch, im Bereich Sanitärapparate bis 1.20m, Rest Abrieb 1.5mm positiv ausgeführt gemäss Nasszellenplan. Bemusterung Platten bei Plättli Ganz AG.

In restlichen Räumen Innenwände Grundputz zur Aufnahme von Abrieb 1.5mm positiv, RAL 9016, oder keramischen Platten.

18 Deckenbeläge

Decken in Weissputz.



19 Schreinerarbeiten

Wohnungstüren mit Rahmen in Alu, Mehrschichttürblatt beidseitig fertig belegt, CNS-Drücker und Schild mit Sicherheitsrosette, Mehrpunktesicherheitsbeschlag.

Zimmertüren mit Stahlzagen, Röhrenspantürblatt fertig belegt, überfälzt, inkl. Bartschlüssel.

Einstellhalle, Technik und Nebenräumen gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Stahlzarge grundiert zum Streichen vor Ort, umlaufende Gummidichtung, Volltürblatt teilweise mit Aluzwischenlage, fertig belegt, überfälzt, wo nötig inkl. Türschliesser, wo nötig EI30 Brandanforderung.

Garderobe/Wandschränke beschichtet, weiss, Anordnung gemäss Grundrissplan. Garderobe mit Kleiderstangen und verstellbaren Tablarern.

20 Vorhangschienen

Vorhangschienen bündig in Weissputz Decke eingelassen, zweifach vor jedem Fenster ausser Nasszellen und Reduit.

21 Schliessanlage

Sicherheits-Schliessanlage für sämtliche Zugänge, Briefkasten, Keller. 5x Schlüssel pro Wohneinheit (kombiniert) und je ein Handsender pro Autoabstellplatz.

22 Aufzugsanlage

Elektromechanische Liftanlage rollstuhlgerecht in allen Geschossen. Platz und Tragfähigkeit nach Angaben des Herstellers. Kabine mit Handlauf, integrierte LED-Beleuchtung, Bodenbelag gemäss Angabe Architekt.

23 Umgebung

Hauszugänge mit Zementsteinen, Aussenparkplätze mit sickerfähigem Belag. Zufahrt Tiefgarage mit Hartbeton. Gestaltung der Umgebung, Bepflanzung und Begrünung gemäss Planung Architekt und Landschaftsarchitekt.

Allfällig durch die Baubewilligung bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.

ZUMO AG

17. Juni 2024