

Baubeschrieb – Vorabzug vom 28. 1. 2025

23-607 | Neubau MFH Mülibach | Alte Mülibachstrasse 8805 Richterswil

Gilt als allgemeiner Beschrieb; massgebend sind die Ausführungspläne. Das Bauwerk wird nach den Vorschriften der örtlichen Behörden, den kantonalen Instanzen sowie den Normen der SIA ausgeführt.

KANALISATION

Alle Leitungen in PP/PE 10-25 cm mit den notwendigen Bodenabläufen und Kontrollschächten. Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz.

TIEFGARAGE

Spezialfundationen nach den geologischen Erfordernissen. Armierte Betonplatte als Fundamentplatte. Aussenwände in Stahlbeton 25-30 cm. Innenwände aus Kalksandstein oder Beton 15-25 cm. Decken in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Treppe in Stahlbeton mit Nuttschicht nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller. Tiefgarage Dichtigkeitsklasse nach SIA 272 (DK2).

Garage mit elektrischem Toröffner und Funksteuerung. Boden in Ortbeton mit Zementüberzug gestrichen. Innenwände in Sichtbeton. Be- / Entlüftung unter Einhaltung der Feuerpolizei-vorschriften und den Haustechnikrichtlinien.

UNTERGESCHOSS BIS ATTIKAGESCHOSS

Aussenwände: Backstein 17.5cm, mit verputzter Aussenwärmedämmung, 24cm Wärmedämmung (nach bauphysikalischen Erfordernissen). Innenwände: Backstein/Kalksandstein 15 - 17.5 cm verputzt, wo statisch bedingt Beton 18-25 cm. Treppenhausewände in Beton 30 cm gemäss Bauakustiker. Decken in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Treppen in Stahlbeton mit Nuttschicht nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller.

Wärmeschutzanforderungen gemäss Norm SIA 180.

Schallschutzanforderungen gemäss Norm SIA 181.

Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 260 und 261.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten wie Dachränder, Bleche, Rohre usw. in Aluminium gemäss Farbkonzept.

FLACHDACH/TERRASSEN

Betondecke mit Warmdachsystem (Wärmedämmung 10-18cm gemäss bauphysikalischen Anforderungen) min. 1.5% Gefälle in Beton auf Kehle mit Bodenabläufen. Schutz- und Trittschallmatten nach Erfordernissen.

Flachdach mit extensiver Begrünung. Terrassen Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager. Metall-Staketengeländer nach SIA 358.

BALKONE/TERRASSEN

Bei Balkonen/Terrassen Betondecken im Gefälle, thermisch getrennt, wasserdichte bituminöse Sperrschicht, Schutz- und Trittschallmatten nach Erfordernissen, Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager. Staketengeländer nach SIA 358. Bei Sitzplätzen Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt.

FENSTER

Holz-Metall-Fenster mit Gummidichtungen, 3-fach Isolierverglasung. Deckleisten als oberer Rahmenabschluss. Fensterbänke aus Leichtmetall. Bündig eingelassene Vorhangschienen.

WETTER - UND SONNENSCHUTZ

Leichtmetall-Verbundraffstoren (70-90mm) mit geräuscharmen Aluminiumlamellen, einbrennlackiert und elektrisch angetrieben. Sonnenschutz: Gelenkarmmarkisen

ELEKTRO -INSTALLATION

Die Haupt- und Zählerverteilung ist im Technikraum im Untergeschoss platziert. Bei den Tiefgaragenparkplätzen werden Leerrohre für eine spätere Ladestation mit Lastmanagement eingelegt. In den Wohnungen sind im Eingang, in der Küche und in den Bädern LED Einbauleuchten geplant. Pro Zimmer gibt es einen zweifachen Netzwerkanschluss sowie ein Cablecom-Anschluss.

GEBÄUDEAUTOMATION

Es ist eine Gebäudeautomation vorgesehen, welche es ermöglicht, in jedem Raum Licht, Storen, Heizung etc. vom Tablet oder vom Smartphone aus zu steuern.

HEIZUNGS -INSTALLATION

Wärmeerzeugung mittels Luft/Wasser Wärmepumpe; Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit diffusionsdichten Bodenheizungsrohren. Zugängliche Heizungsverteiler in den beheizten Geschossen. Sichtbar bleibende die isolierten Leitungen im Untergeschoss.

LÜFTUNGS-INSTALLATION

Gefangene Nasszellen / Abstellräume mit mechanischer Entlüftung über Abluftventilatoren. Ventilator-Schalter mit Nachlaufzeit, über Dach geführt. Mechanische Abluftanlage aller gefangenen Untergeschossräume über Abluftventilator.

SANITÄR -INSTALLATION

Ablaufleitungen in PE/PP an bestehende Kanalisation angeschlossen, Entlüftung über Dach. Kalt- und Warmwasser über Verteilbatterie zu den einzelnen Apparaten geführt. Ablaufleitungen mit zusätzlicher Schalldämmung. Sämtliche Apparate, Armaturen und Garnituren in CH-Qualität. Zusätzlich je ein Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) im wohnungsinternen Reduit oder zur Wohnung gehörenden Waschraum inbegriffen.

SANITÄRAPPARATE

Grundlage bilden die Nasszellenpläne.
Budget Wohnungen CHF 25'000.- inkl. MwSt.
Budget 4.5-Zimmer-Attikawohnung CHF 35'000.- inkl. MwSt.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Budget Wohnungen CHF 45'000.- inkl. MwSt.
Budget 4.5-Zimmer-Attikawohnung CHF 55'000.- inkl. MwSt.

AUFZÜGE

Personenlift: Kabinengrösse 110 x 140 cm rollstuhlgängig, Nutzlast ca. 630 kg, automatische Teleskop-Schiebetüren, Druckknopf-Steuerung.

GIPSERARBEITEN

Wände mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1mm, gestrichen. Decken mit Weissputz (glatte Oberfläche), gestrichen.

FASSADENARBEITEN

Kompaktfassade mit Abrieb 2mm und optische Fassadenbänder mit Abrieb 1mm. Farben gemäss Farbkonzept in Absprache mit dem Bauamt Richterswil.

SCHLOSSER - / METALLBAUARBEITEN

Hauseingangstüre in Stahl- oder Aluprofilen, einbrennlackiert, Isolierverglasung, 3-Punkt-Sicherheitsverschluss. Sicherheits-Schliessanlage mittels Zylinderschloss.

SCHREINERARBEITEN

Türzargen: Metallzargen raumhoch gestrichen, mit Gummidichtung.

Zimmertüren: Mittelschwere Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten.

Nebenräume: Mittelschwere Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten. Zylinder- oder Zifferschloss je nach Bereich.

Budget Einbauschränke Wohnungen CHF 8'000.- inkl. MwSt.

Budget Einbauschränke 4.5-Zimmer-Attikawohnung CHF 10'000.- inkl. MwSt.

UNTERLAGSBÖDEN

Schwimmende Unterlagsböden mit Trittschall- und Wärmedämmung gemäss Norm SIA V251 / 1.

BODENBELÄGE

Feinsteinzeugplatten oder Parkett nach Wahl CHF 180.-/m² für den fertig verlegten Belag inkl. Nebenarbeiten wie Sockel, Abdeckungen etc.

WANDBELÄGE

Feinsteinzeugplatten, CHF 150.-/m² inkl. Nebenarbeiten wie Sockel, Abdeckungen etc.

KELLER / WASCHEN / TECHNIK

Die Untergeschoss-Nebenräume sind mit einem Zementüberzug ausgeführt und gestrichen. Wände und Decken sind gestrichen. Alle Installationen werden sichtbar geführt.

UMGEBUNG

Ausführung gemäss Umgebungs-Gestaltungsplan. Vorplätze, Zugänge und Verbindungswege mit Verbundsteinen oder Gehwegplatten. Rasen angesät sowie Bepflanzungen nach Vorgaben des Gartenplaners. Kehrachtsammelstelle nach Vorgabe der Behörden.

BAUREINIGUNG

Bauzwischen- / Endreinigung im ganzen Gebäude.

ALLGEMEINE HINWEISE

Das äussere Erscheinungsbild sowie die allgemeinen Bereiche werden durch den Architekten bestimmt.

ÄNDERUNGSWÜNSCHE

Es gilt der detaillierte Baubeschrieb. Damit Ihre individuellen Wünsche berücksichtigt werden, können Sie als Käufer nach gegenseitiger Absprache und nach gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung den Bauherrn/Architekten beauftragen, Änderungen auf Ihre Kosten vornehmen zu lassen. Sämtliche Anpassungswünsche werden im Stundenaufwand in Rechnung gestellt. Voraussetzung ist, dass der Baufortschritt die Änderungen zulässt und die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten werden. Auf alle Mehrkosten werden zusätzlich die Mehrwertsteuer, ein administrativer Anteil von 10%, und 2.5% für höhere Anschlussgebühren in der Abrechnung belastet. Sämtliche Mehrkosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Käufers und sind bis spätestens zur Eigentumsübertragung zu bezahlen.

GARANTIELEISTUNGEN / PREISANGABEN

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach SIA: Offene Mängel zwei Jahre, verdeckte Mängel fünf Jahre; nach einheitlich festgelegtem Datum. Elektroapparate gemäss separaten Garantiekarten des Herstellers. Sämtliche Budgets verstehen sich brutto inkl. MwSt.

VORBEHALTE

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden oder der Fachplaner entstehen und welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (Lage und Dimensionierung der Steigschächte, Schächte in der Umgebung, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, usw.) bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer. Alle Bilder, Perspektiven und weitere Angaben in den Vermarktungsunterlagen haben informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.