

HALTIKERSTRASSE 18
KÜSSNACHT AM RIGI



KÜSSNACHTERHOF

KH

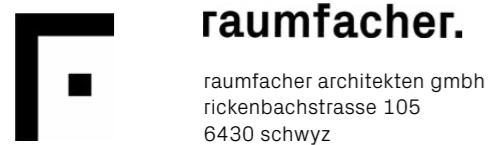
Entdecken Sie Ihr Traumzuhaus in Küsnacht am Rigi. Diese exklusiven Neubau-Eigentumswohnungen bieten Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis in perfekter Lage, nur einen Steinwurf vom malerischen Vierwaldstättersee entfernt.

Bauherrschaft

SIFFA SA, Baar - vertreten durch:



Architektur



Verkauf



Thelen & Partner AG
Grabenstrasse 2
6340 Baar

+41 79 333 46 92
info@thelenpartner.ch

3 Orte, 2 Seen, 1 Berg - Bezirk Küsnacht

Der Bezirk Küsnacht am Rigi ist als zweitgrösste Ortschaft im Kanton Schwyz eine lebendige, attraktive Seegemeinde mit 3 Orten, 2 Seen und einem Berg. Der Bezirk liegt idyllisch am nordöstlichen Arm des Vierwaldstättersees und am Südwestufer des Zugersees und am Fusse der majestätische Rigi, Königin der Berge. Zu den markanten Standortvorteilen des Bezirks Küsnacht zählen die zentrale Lage, die tiefe Steuerbelastung und die landschaftlichen Schönheiten. Mit seinen grosszügigen Seepromenaden lädt er zum Flanieren oder auch einfach zum Abschalten, Geniessen und Auftanken ein.



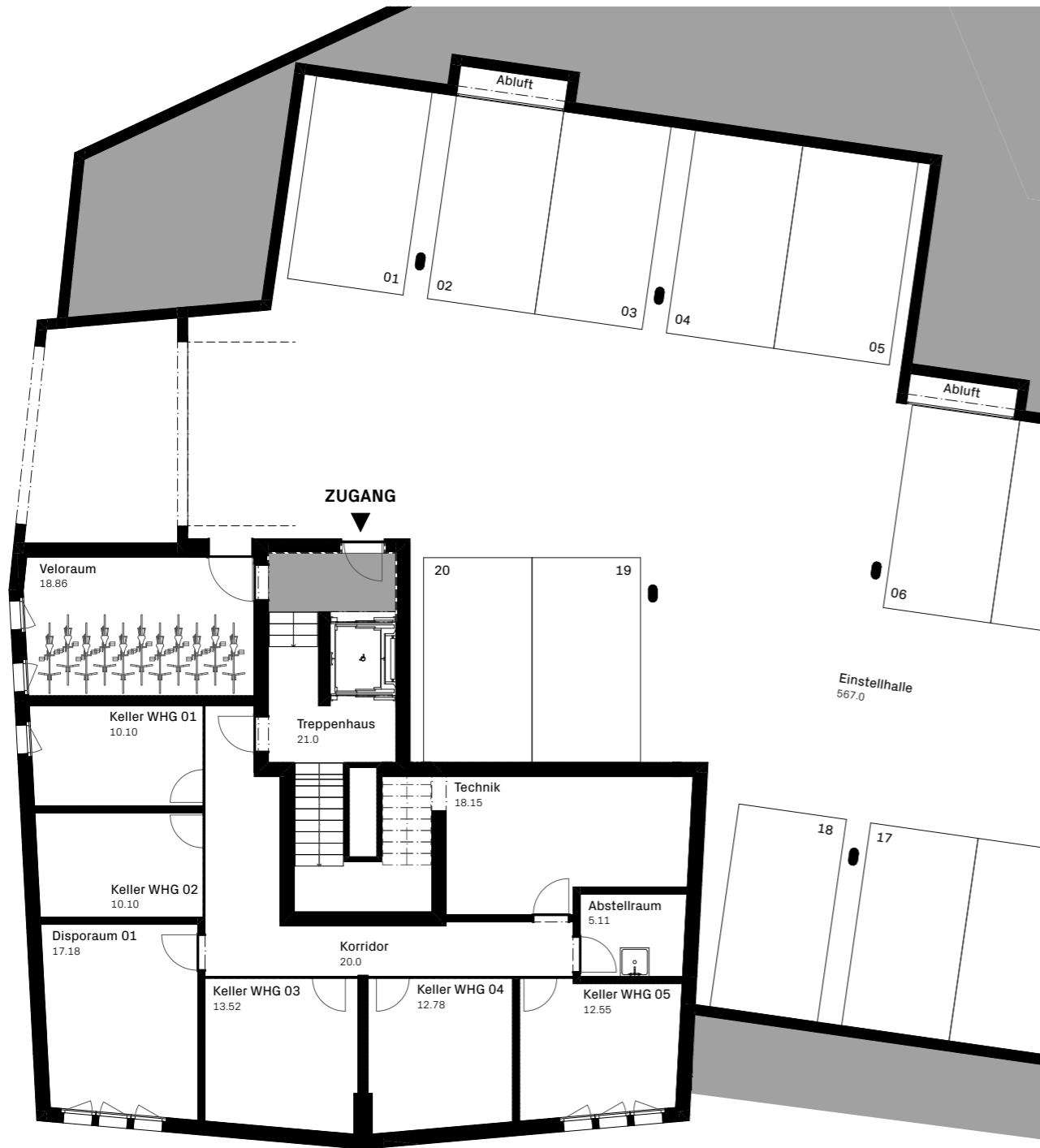
Küsnachterhof

Das ehemalige Hotel Küsnachterhof wird seit 1975 nicht mehr als Hotelbetrieb geführt. Im Erdgeschoss wurde das Restaurant sonntags noch betrieben. In den oberen Geschossen waren Wohnungen und Studios untergebracht. Seit 1961 wurde das Gebäude durch diverse An- und Umbauten überformt. Das Grundstück wird nun neu bebaut. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohnungen verteilt auf zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Im mural wirkenden Sockel, welcher süd- und westseitig in Erscheinung tritt, sind diverse Nebenräume sowie die Einstellhalle untergebracht. In der Volumetrie folgen die Gebäude mit ihren Schrägdächern den umgebenden Bauten. Die Firstrichtung des ehemaligen Küsnachterhofes, welche südlich der Haltikerstrasse dominiert, wird weitergeführt. Die Erschliessung mit dem Auto erfolgt direkt aber der Haltikerstrasse. Am tiefsten Punkt, an welchem das Grundstück an die Haltikerstrasse anstösst, befindet sich die Einfahrt der Einstellhalle. Dies ermöglicht eine optimale, übersichtliche und effiziente Erschliessung. Es entstehen kurze Fahrwege und die Entflechtung von Auto- und Fussgängerverkehr kann gewährleistet werden. Zu Fuss erreicht man die beiden Gebäude über einen grosszügigen Vorplatz.







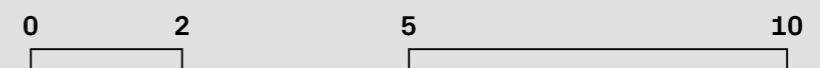


UNTERGESCHOSS



**Keller / Einstellhalle / Veloraum
Untergeschoss**

Parkplätze	10 Stk.
Veloraum	19.0 m ²
Disporaum	17.0 m ²



Mst.: 1:100 | Allfällige Änderungen vorbehalten



WOHNUNG 01

Haus West

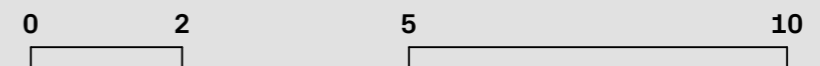


Haus Ost

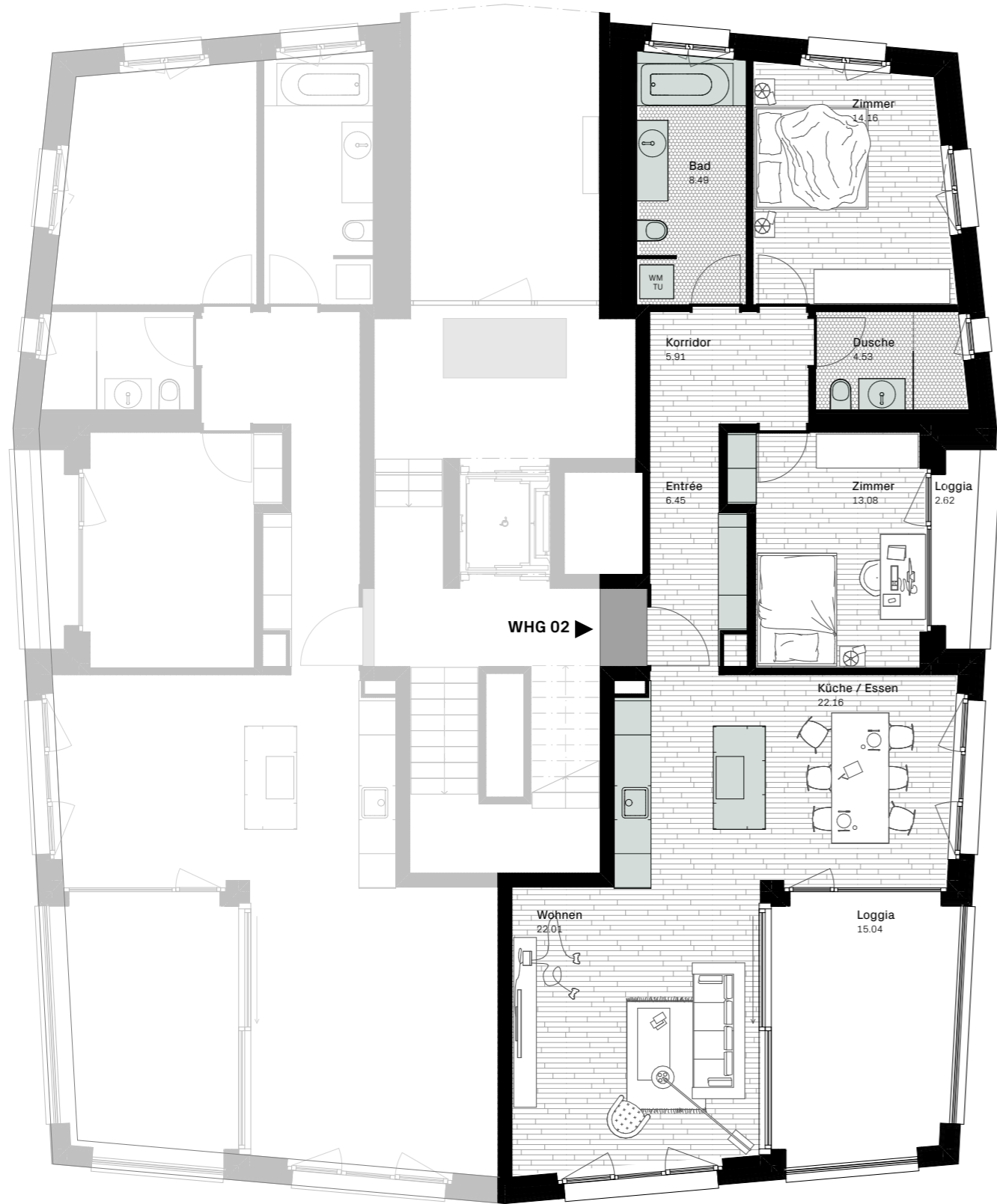


3.5 Zimmer- Wohnung
Erdgeschoss

Bruttowohnfläche	99.62 m ²
Nettowoohnfläche	96.79 m ²
Loggia gedeckt	17.66 m ²
Keller	10.10 m ²



Mst.: 1:100 | Allfällige Änderungen vorbehalten



WOHNUNG 02

Haus West

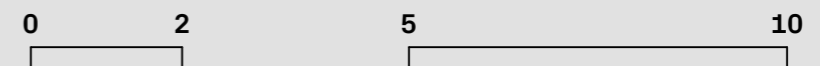


Haus Ost



3.5 Zimmer- Wohnung
Erdgeschoss

Bruttowohnfläche	99.62 m ²
Nettowoohnfläche	96.79 m ²
Loggia gedeckt	17.66 m ²
Keller	10.10 m ²



Mst.: 1:100 | Allfällige Änderungen vorbehalten



WOHNUNG 03

Haus West

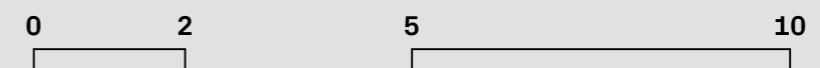


Haus Ost

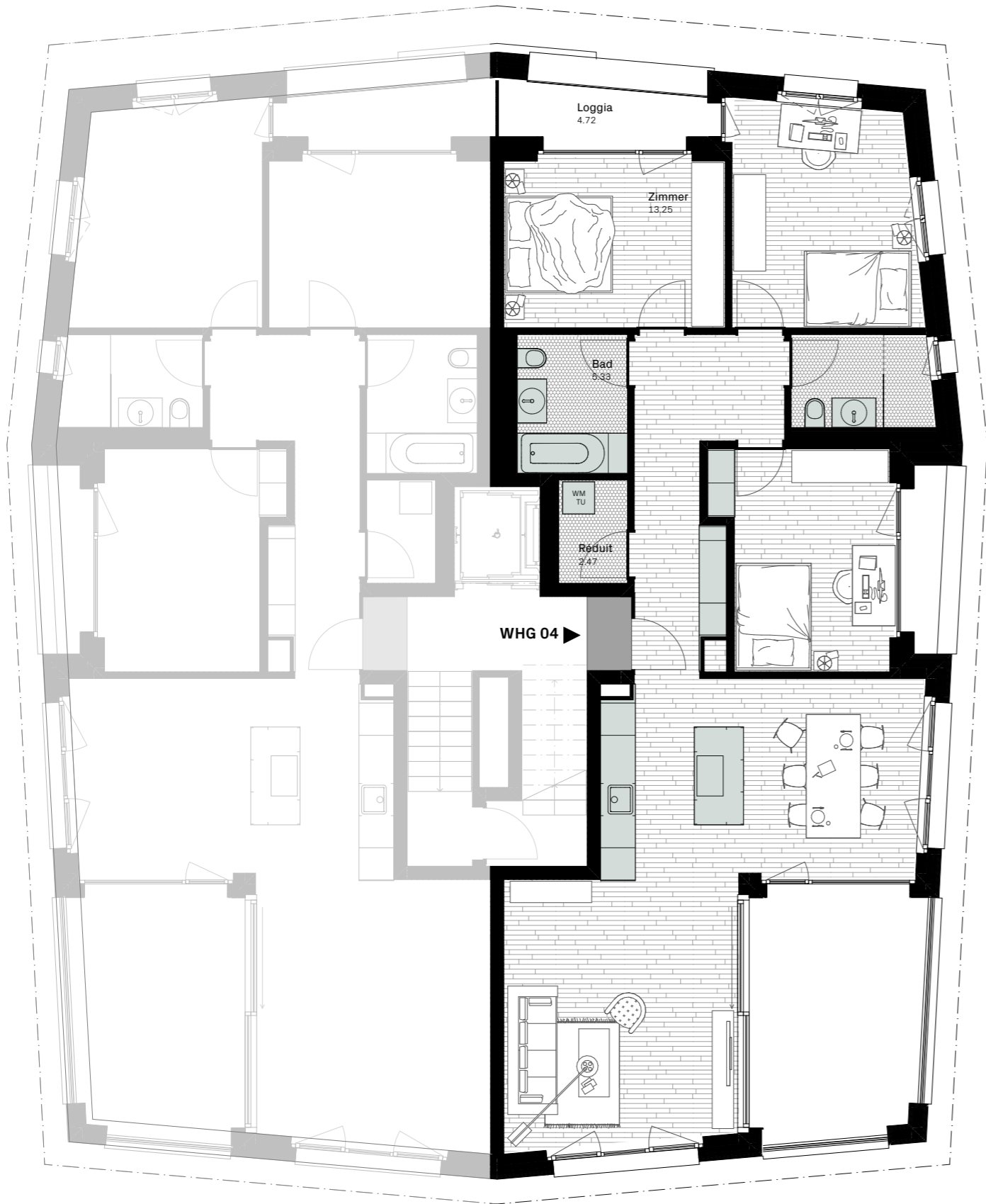


4.5 Zimmer- Wohnung
1. Obergeschoss

Bruttowohnfläche	113.19 m ²
Nettowohnfläche	109.35 m ²
Loggia gedeckt	22.38 m ²
Keller	13.52 m ²

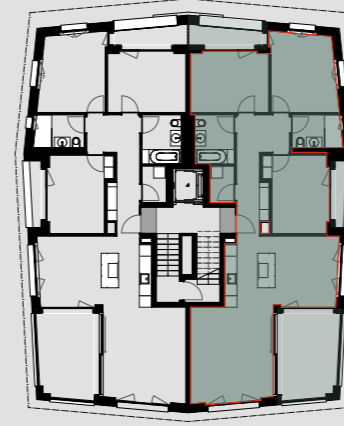


Mst.: 1:100 | Allfällige Änderungen vorbehalten



WOHNUNG 04

Haus West

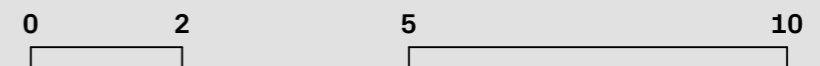


Haus Ost

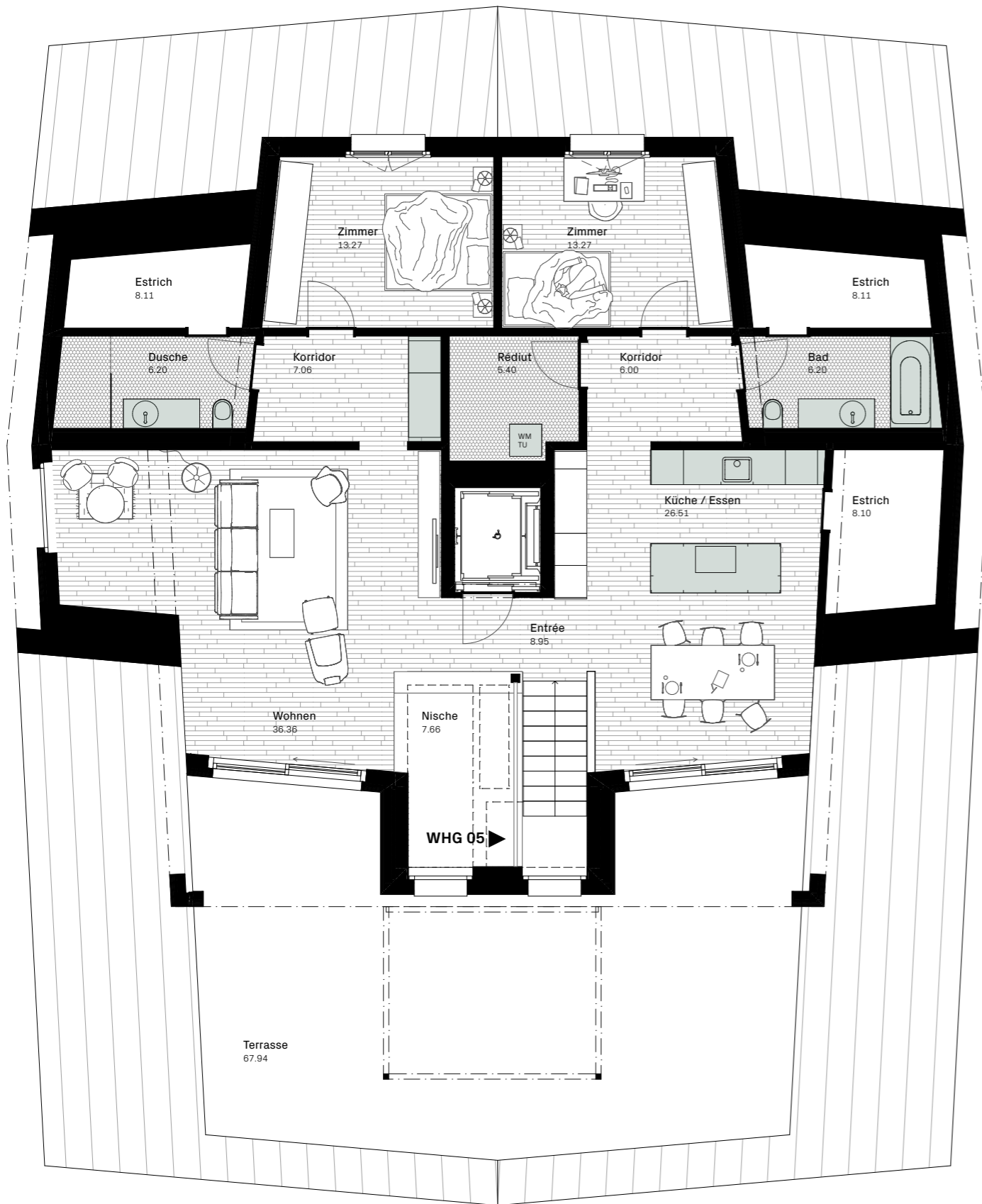


4.5 Zimmer- Wohnung
1. Obergeschoss

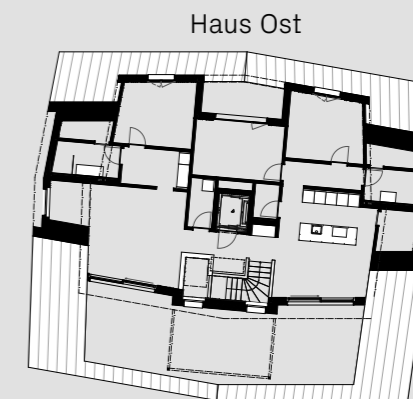
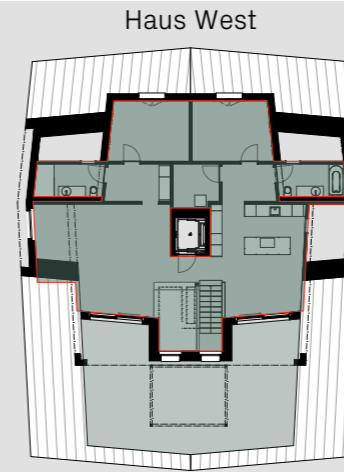
Bruttowohnfläche	113.19 m ²
Nettowohnfläche	109.35 m ²
Loggia gedeckt	22.38 m ²
Keller	12.78 m ²



Mst.: 1:100 | Allfällige Änderungen vorbehalten

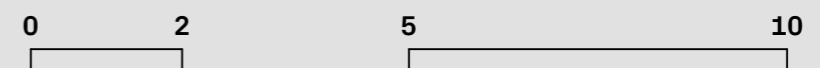


WOHNUNG 05



3.5 Zimmer- Wohnung
Dachgeschoss

Bruttowohnfläche	142.98 m ²
Nettowohnfläche	136.88 m ²
Terrasse	67.94 m ²
Estrich	24.32 m ²
Keller	12.55 m ²



Mst.: 1:100 | Allfällige Änderungen vorbehalten

Baubeschrieb nach BKP

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandesaufnahmen

101.1 Aufnahmen des Baugeländes und von Leitungen

101.2 Untersuchung der bestehenden Liegenschaft auf Altlasten und Schadstoffe vor Abbruch

101.4 Zustandsaufnahmen (Rissprotokoll)
Vorsorgliche Beweisaufnahmen von umliegenden Grundstücken, Gebäuden und Strassen nach Erfordernis

102 Baugrunduntersuchungen
Baugrunduntersuchungen durch Geologen

104 Baugespann erstellen

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

111 Rodungen
Roden und abholzen von Bäumen und Sträuchern inkl. Wurzelstöcken und Abräumen des Baugeländes, inkl. Abtransport und Entsorgung

112 Abbrüche
Abbruch von bestehenden Gebäuden und Kleinbauten inkl. Untergeschoss, inkl. fachgerechte Entsorgung und Deponie

113 Rückbau und fachgerechte Entsorgung von belastetem Material gemäss Gebäudecheck des Geologen

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen

131 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen
Kosten für Abschränkungen, Zufahrten und Plätze, provisorische Abschlüsse

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.
Kosten für Energie, Wasser und dgl. während der Bauzeit

15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen

152 Kanalisationsleitungen
Kosten für Anpassungen an Kanalisationsleitung

153 Elektroleitungen
Kosten für Anpassungen Elektrozuleitung

155 Sanitärleitungen
Kosten für Anpassungen Sanitärzuleitung

16 Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen

161 Strassen

Kosten für Anpassungsarbeiten an eigenen und fremden Verkehrsanlagen, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden.

17 Spez. Foundation, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung

172 Baugrubenabschlüsse
Baugrubenabschlüsse gemäss den Vorgaben des Bauingenieurs

176.0 Wasserhaltung
Offene Wasserhaltung mit Gräben und Pumpensämpfen

19 Honorare

Honorare für Architekt, Bauingenieur und Spezialisten

2 GEBÄUDE

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub
Maschinelles Aushub der Baugrube mit geeigneten Maschinen, Transport und Deponie auf der Baustelle von wieder zu verwendendem Material

Hinterfüllungen mit geeignetem Material inkl. Transporte auf der Baustelle und notwendige Abtransporte auf Deponie inkl. Deponiegebühren

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Bauplatzinstallationen
Notwendige Maschinen/Geräte inkl. Miete für die Ausführung der Baumeisterarbeiten sowie die Absperrung der Baustelle

211.1 Gerüstungen
Fassadengerüste nach SUVA-Vorschriften für die Erstellung des Rohbaus und der Arbeiten an Fassaden und Dach

Alle notwendigen Sicherungen während der Erstellung und bei Treppenaufgängen, Podesten, Boden- und Deckenöffnungen sowie Liftschachtgerüste

211.3 Baumeisteraushub
Baumeisteraushub inkl. Transporte auf der Baustelle und notwendige Abtransporte auf Deponie inkl. Deponiegebühren

211.4 Kanalisation im Gebäude (und ausserhalb Gebäude)
Erstelle der Kanalisation gemäss behördlichen Vorschriften und koordiniertem Werkleitungsplan inkl. Anschluss an die öffentliche Kanalisation

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten
Materialisierung und Dimensionierung gemäss Plänen Architekt, statische Anforderungen gemäss Bauingenieur. Die Betonwände, Decken und Balkonuntersichten werden grundsätzlich mit Schalungstyp 2 ausgeführt. Oberflächen der Decken sauber abtalschiert, bei Terrassen mit Gefällsangaben

Aussenliegende Abdichtung bei Arbeitsfugen und Bindstellen

Aussenwände im Untergeschoss sowie im Eingangsbereich in sandgestrahltem Sichtbeton. Schalungstyp gemäss Konzept Architekt

- Licht- und Entlüftungsschächte in Ortbeton
- Treppenläufe und -podeste sowie Stützen in Einstellhalle aus vorgefertigten Betonelementen
- Dichtigkeitsklasse 1:
Die Bereiche der beheizten Bauteile (Wohnungen, Treppenhaus) werden nach Angabe Bauingenieur gegen die erdberührten Seiten in Dichtigkeitsklasse 1 abgedichtet.
- Dichtigkeitsklasse 2:
Die Bereiche der Keller / Technik / Disporäume werden nach Angabe Bauingenieur gegen die erdberührten Seiten in Dichtigkeitsklasse 2 abgedichtet.
- Dichtigkeitsklasse 3:
Die Bereiche der Autoeinstellhalle werden nach Angabe Bauingenieur gegen die erdberührten Seiten und Bodenplatte in Dichtigkeitsklasse 3 abgedichtet.
- 211.6 Maurerarbeiten
- Mauerwerk aus Backsteinen, nichttragende Wände mit dem Rohbau gleichzeitig hochgezogen
 - Untergeschoss: Mauerwerk aus Kalksandsteinen, Oberflächenanforderung Industriesicht
 - Perimeterdämmungen bei erdberührten Bauteilen unter Terrain
- 214.1 Zimmermannskonstruktionen
- Steildach:
- Steildachkonstruktion als Systemsteildach bestehend aus Innenbekleidung, Dampfbremse, Sparren/Wärmedämmung, wasserdichtes Unterdach, Konterlattung
 - Dachflächenfenster (z.B. Velux) mit aussenliegender Beschattung in Dachfläche integriert
 - Anforderungen Steildach gemäss Norm SIA 232 geneigte Dächer
- Aussenwand Dachgeschoss:
- Aussenwandkonstruktion bestehend aus Innenbekleidung, Dampfbremse, Konstruktionsholz/Wärmedämmung, Winddichtung
- Fassade:
- Fassadenkonstruktion bestehend aus Hinterlüftungslattung, Konterlattung, Fassadenschalung und Deckleiste
- Innenwand Dachgeschoss:
- Innenwandkonstruktion bestehend aus Innenbekleidung, Konstruktionsholz, Wärmedämmung, Innenbekleidung
- Balkongeländer in Holz nach Konzept Architekt
- 22 Rohbau 2**
- 221.1 Fenster in Holz/Metall
- Verglasung mit 3-fach Isolierverglasung
 - Hebeschiebetüren in Wohnungen gemäss Grundrissplan
 - Flügelfenster und Festverglasungen gemäss Grundrissplan, pro Raum ein Drehkipp-Beschlag
 - Kunststoff/Metallfenster in Nassräumen mit Drehkipp-Beschlag
 - U-Wert Gläser und gesamtes Fenster nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises
 - VSG-Glas gemäss gesetzlichen Vorschriften
 - Oberflächen Innen und Aussen sowie Beschläge nach Konzept Architekt
- 221.5 Aussentüren, Tore aus Metall
- Eingangstüren Erdgeschoss aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen
 - Oberflächen und Beschläge gemäss Konzept Architekt
 - Elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
 - Aussen Stosssgriff, Innen Türdrücker

- 221.6 Garagentor
- Tor- und Türkonstruktion aus Stahlprofilen, Füllungen mit Metallgitter (natürliche Lüftung),
 - Oberflächen nach Konzept Architekt
 - Torantrieb und Steuerung inkl. erforderlichen Sicherheitsinstallationen
 - Elektroantrieb mit Funkfernsteuerung und Schlüsselautomatik
 - Je 1 Handsender pro Parkplatz
- 222 Spenglerarbeiten
- Sämtliche für die Flachdach- und Fassadenarbeiten notwendigen Spenglerarbeiten nach den örtlichen Gegebenheiten und Konstruktionsanforderungen
- 224 Bedachungsarbeiten
- 224.0 Deckungen Steildach
- Schrägdach-Eindeckung mit Doppel-Stehfalz-Blechdach, Ausführung mit Kupfertitanzinkblech inkl. notwendiger Unterkonstruktion inkl. allen An- und Abschlüssen, Dachdurchdringungen
- Ausbildung der Ort- und Traufbereiche gemäss Vorgaben des Architekten
- 224.1 Plastische- und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)
- Die nachfolgenden Dachaufbauten und Konstruktionsbeschreibungen sind systemabhängig. Abweichungen, die der technischen Verbesserung dienen, bzw. aufgrund der Systemwahl erforderlich werden, können von der Bauherrschaft ohne vorherige Ankündigung vorgenommen werden, wobei der vorgesehene Qualitätsstandard eingehalten wird
- Für die Terrassenplatten gibt es ein vordefiniertes Produkt aus deren Kollektion ausgewählt werden kann. Das Produkt sowie die Kollektion ist auf dem Budgetliste definiert. Die vordefinierten Terrassenplatten haben einen Plattenpreis von 50.-/m2 inkl. MwSt.
- Dachflächen begehbar (Balkon Dachgeschoss, Loggia Erdgeschoss)
- Frostsichere Feinsteinzeugplatten (Auswahl aus vordefinierter Kollektion)
 - Sand- / Splittbett
 - Schutz- und Trittschallmatte als Schallschutz und Drainage
 - Wassersperrschicht 2-lagig aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen
 - Wärmedämmung im Gefälle nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises
 - Dampfsperre bituminös
 - Betondecke
- Dachfläche über Einstellhalle (Grünflächen)
- Humus
 - Trennlage mit Vlies
 - Drainageschicht
 - Wassersperrschicht 1-lagig aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen
 - Betondecke im Gefälle
- Dachflächen begehbar (Loggia Obergeschoss)
- Frostsichere Feinsteinzeugplatten (Auswahl aus vordefinierter Kollektion)
 - Sand- / Splittbett
 - Schutz- und Trittschallmatte als Schallschutz und Drainage
 - Wassersperrschicht 2-lagig aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen
 - Betondecke im Gefälle
- 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen
- 225.1 Fugendichtungen
- Dauerelastische Kittfugen bei Dehnungsfugen und Anschlüssen verschiedener Baumaterialien. Im sichtbaren Bereich an die Material- resp. Oberflächenfarbe angepasst.
- 225.4 Brandschutzverkleidungen und dgl.
- Alle notwendigen Brandabschottungen und Verkleidungen gemäss den Vorschriften der VKF und den Auf-

- lagen der Feuerpolizei
- 227 Äussere Oberflächenbehandlungen
Sandstrahlen der sichtbaren Betonoberflächen im Untergeschoss sowie im Eingangsbereich der Häuser.
- Hydrophobierung und Schmutzschutz sämtlicher bewitterter Betonelemente und Ortbetonteile
- Schmutzschutz sämtlicher Betonelemente und Ortbetonteile im Eingangsbereich der Häuser
- 227.2 Äussere Malerarbeiten
Farbanstriche auf äusseren Bauteilen gemäss Konzept Architekt
- 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz
- 228.3 Markisen
Vertikalmarkisen (sämtliche Fenster ausser bei Wohn- und Essbereich; Markise bei Loggia aussenliegend)
- Elektrisch gesteuert
 - ZIP System. Führungsschiene in Leibung eingelassen
 - Farbe nach Konzept Architekt
- Ausstellmarkisen (Attikaterasse)
- Elektrisch gesteuert
 - Farbe nach Konzept Architekt
- 23 Elektroanlagen**
Die elektrischen Installationen entsprechen den Sicherheitsanforderungen und den Regeln der Technik. Sie werden nach der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV, SR 734.27) und der technischen Norm für Niederspannungsinstallationen (NIN, SN SEV 1000) erstellt. Diese regeln die Erstellung bzw. den Anschluss der Installationen an das Niederspannungsverteilnetz des VNB (Verteilnetzbetreiber)
- Wohnungsinstallationen
Installationen gemäss individuell ausgearbeitetem Plan pro Wohnung des Elektroingenieurs, welcher im Käuferordner abgelegt ist. Anzahl der elektrischen Installationen auf Wohnungsgrössen angepasst
- 230 Elektroinstallationen
- 231 Starkstromapparate
Gebäudehauptanschlussleitung Elektro im Untergeschoss für komplette Energieerschliessung mit Hausanschlusskasten (nach Absprache und Angaben Netzbetreiber Energielieferung)
- Erdung und Potentialausgleich des Gebäudes nach Vorschriften Netzbetreiber Energielieferung
- Wohnungerschliessungen ab Hauptverteilung mit integrierten Energiezählern, Netzkommandoempfänger und dazugehörigen Allgemein- und Wohnungsabsicherungen.
- 232 Starkstrominstallationen
Untergeschoss:
Keller- und Nebenräume Decken unter Putz (UP) eingelegt, Installationen bei Wänden auf Putz (AP), Verkehrszonen Schaltung Licht mit Bewegungsmelder (berührungslos), Je eine Dreifach-Steckdose pro Keller angeschlossen an den Wohnungszähler.
- Einstellhalle:
Installationen bei Decken und Wänden auf Putz (AP)
Schaltung Licht mit Bewegungsmelder (berührungslos)
Elektromobilität: Grundinstallation C2 für sämtliche Parkfelder in der Tiefgarage
Vorbereitete Flachbandkabel für Anschluss von Elektroladestationen inkl. Lademanagement inkl. separater Energiezähler (ohne Ladestationen → Käuferausbau)

Wohnräume und Treppenhaus:
Installationen bei Decken und Wänden unter Putz (UP)
Jede Wohnung verfügt über eine Aussensteckdose bei der Loggia oder Terrasse

- 233 Leuchten- Lampenlieferung
Lieferung der Leuchten und Lampen in sämtlichen Räumen des Allgemeinbereiches (Untergeschoss, Treppenhaus, Hauszugänge, Eingangsbereich, Verkehrszonen, Einstellhalle)
- Lieferung der Leuchten und Lampen in den Wohnungen (Korridor, Küche, Nasszellen)
- Anzahl gemäss Apparateplan des Elektroingenieurs
 - Lichtkreise in Wohnungen geschaltet, inkl. geschaltete Steckdosen für Stehleuchten, vorbereitete Lampenanschlüsse an Decke in Zimmer und Essen
 - Genaue Platzierung als Vorschlag gemäss Apparateplan des Elektroingenieurs
- 236 Schwachstrominstallationen
- Grundausbau mit sternförmiger Installation (RJ45 Steckdosen, TV-Steckdosen, Telefon, Internet, Internet-TV))
 - Signalverteilung sternförmig ab Wohnungssternpunkt (WSP)
 - Telefoninstallation mit zentralem Amtsverteiler im Untergeschoss und Erschliessung auf die Wohnungen (WSP, Wohnungssternpunkt)
 - Erschliessung TV-Anlage ab Signalübergabepunkt UG zu TV-Verteiler Wohnung (WSP, Wohnungssternpunkt)
 - Video-Gegensprechanlage
- 238 Bauprovisorium
Erstellen eines ausreichenden Bauprovisoriums inkl. Unterhalt bis Bezugsbereitschaft zur Verfügung der am Bau beteiligten Handwerker
- 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage**
Dimensionierungsgrundlagen gemäss SIA384/201
- | | |
|----------------------|-------|
| Aussenlufttemperatur | -8°C |
| Wohnen / Essen | +20°C |
| Zimmer | +20°C |
| Nasszellen | +22°C |
| Treppenhaus | +15°C |
- Individuelle Wärmemessung für alle Wohnungen
- 240 Heizungsinstallationen
- 242 Wärmeerzeugung
Wärmeerzeugung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdsonden). Witterungsgeführte Vorlaufstemperaturregelung
- 243 Wärmeverteilung
Pumpenwarmwasserheizung, Steuerung abhängig von Aussentemperatur
Wärmeübergabe der Raumheizung mit Niedertemperatur-Bodenheizung (diffusionsdichte Kunststoffrohre).
- Raumtemperatur-Regelung pro Zimmer
Alle sichtbaren Leitungen werden gedämmt. Die Heizkostenabrechnung erfolgt für jede Wohnung individuell und wird zentral abgelesen.
- Free Cooling via Bodenheizung mit Erdsonden
Im Sommer können mit den Erdsonden via Fussbodenleitungen die Böden temperiert (gekühlt) werden. (Keine Raumkühlung, dient zur besseren Behaglichkeit)
- Die Umschaltung Heizen/ Kühlen wird über die Aussentemperatur bestimmt. Die Regulierung ist in der die Wärmepumpensteuerung integriert.

- 244 Lüftungsanlagen
- Lüftung der Nasszellen mit Abluftventilatoren über Dach.
 - Wohnungslüftung in allen Wohnungen (Grundlüftung) mit separatem Lüftungsgerät pro Wohnung.
 - Nebenräume und Keller mit zentraler Abluftanlage mit Aussenluftnachströmung von der Fassade.
 - Natürliche Lüftung der Einstellhalle durch Lüftungsschächte und Lüftungsöffnungen im Garagentor

25 Sanitäranlagen

250 Sanitärinstallationen

251 Allgemeine Sanitärapparate

Ausrüstung aller Nasszellen mit keramischen Apparaten in handelsüblicher Ausführung, Armaturen und Zubehör in verchromter Ausführung inkl. Anschluss und Montage aller Apparate und Garnituren.

Die Budgetliste für Nasszellen für die einzelnen Wohnungen befindet sich im Käuferordner.

252 Jede Wohnung verfügt über einen Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) in der Wohnung.

254 Sanitärleitungen

- Die Abwasser- und Regenwasserleitungen werden im Untergeschoss an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
- Alle Abwasser- und Regenwasserleitungen werden in den Schächten mit schallgedämmten Rohren und Schalldämmisolation ausgeführt. Im Keller mit gewöhnlichen PE-Rohren ohne Schalldämmung.
- Kalt- und Warmwasserleitungen im Keller/Untergeschoss werden an der Decke, bis zu den Wohnungsverteiltern mit rostbeständigen Rohren ausgeführt.
- Kalt- und Warmwasser pro Wohnung mit separaten Abstellungen und Messvorrichtungen (zentrale Ablesung)
- Kaltwasserleitung in der Einstellhalle mit Frostschutzband
- Das Anschluss-Passstück für den möglichen späteren Einbau einer Wasserenthärtungsanlage wird in der Hauptwasserverteilung im Technikraum eingebaut.

255 Dämmungen Sanitärinstallationen

- Thermische Dämmungen für Kalt- und Warmwasserleitungen gegen Wärmeverlust bzw. Schwitzwasserbildung mit PIR-Schalen und PVC-Ummantelung
- Schalldämmung von Fallstrangleitungen

256 Vorwandelementsysteme

Lieferung und Montage von Vorwandelementen in allen Nasszellen inkl. Beplankung und Ausflockung

258 Kücheneinrichtungen

Hochwertige Markenküche von OREA Küchen mit V-Zug Küchengeräten (www.orea.ch)

Die Küchengrundrisse und Küchengrößen wurden entsprechend den Wohnungsgrößen und nach ergonomischen Grundlagen ausgearbeitet und geplant. Die Küchen werden mit Geräten der V-Zug AG ausgerüstet. Als Grundlage dient die individuell ausgearbeitete Küchenofferte im Käuferordner.

Die Budgetliste für Küchen für die einzelnen Wohnungen befindet sich im Käuferordner.

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

Personenlift, 630 kg, 8 Personen, mit elektromechanischem Antrieb und automatischen Teleskopschiebetüren, Maschinenraum integriert, 6 Haltestellen, Ausführung der Kabine gemäss Konzept Architekt

27 Ausbau 1

271.0 Verputzarbeiten (innere)

Wände Wohnungen

- Haftbrücken auf Betonwänden
- Grundputz zur Aufnahme von keramischen Wandbelägen in Nasszellen
- Grundputz und Weissputz auf Wänden in allen Wohnräumen, Qualitätsstufe Q3, zum Streichen

Decken Wohnungen

- Haftbrücke auf Betondecken
- Einschichtiger Glattputz (Weissputz) auf Betondecken, Qualitätsstufe Q3, zum Streichen
- Je 1 Vorhangschiene bei Fenstern in Wohn- und Essräumen
- Je 2 Vorhangschiene bei Fenstern in Schlafräumen
- Vorhangschienen (wo möglich) putzbündig in Decke eingelassen

Wände Treppenhaus

- Haftbrücken auf Betonwänden
- Grundputz und Abrieb auf Wänden, zum Streichen

Decken Treppenhaus

- Haftbrücke auf Betondecken
- Einschichtiger Glattputz (Weissputz) auf Betondecken, zum Streichen

Wände Untergeschoss mit Innendämmung

- Netzeinbettung abgezogen, zum Streichen

Bei Putzoberflächen der Qualitätsstufe Q3 sind bei Streiflicht sichtbar werdende Abzeichnungen und Schattenbildungen nicht auszuschliessen.

Alle Materialwechsel an den Wänden werden sichtbar geschnitten.

272.1 Metallbaufertigteile

- Lüftungs- und Lichtschachtabdeckungen aus Gitterrosten mit Winkelrahmen, Oberflächen feuerverzinkt
- Briefkastenanlage nach Vorschriften Post im Eingangsbereich
- Je ein Container für Hauskehricht und Grünabfälle

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Alle Geländer und Absturzsicherungen gemäss den SIA/bfu-Vorschriften

- Geländer bei Umgebungsmauern als Staketengeländer aus Stahlprofilen, Oberflächen gemäss Konzept Architekt
- Handlauf im Treppenhaus gemäss Konzept Architekt

273.0 Innentüren aus Holz

Türen zu Nebenräumen, Keller und Technik

- Glatte Flügeltüren mit Stahlzargen, Volltürblatt, stumpf einschlagend, ganze Türe mit Feuerwiderstand EI30, wo notwendig mit Türschliesser, Oberfläche und Beschläge gemäss Konzept Architekt

Wohnungstüren im Treppenhaus

- Glatte Rahmentüre, Volltürblatt, ganze Türe mit Feuerwiderstand EI30, Sicherheitsbeschläge mit Dreipunkteverschluss, Oberfläche und Beschläge gemäss Konzept Architekt

Türe zu Einstellhalle

- Glatte Rahmentüre, Volltürblatt, ganze Türe mit Feuerwiderstand EI30 mit Türschliesser, Klimaklasse nach ISO-Klasse 2, Oberfläche und Beschläge gemäss Konzept Architekt

Liftvortüre in Wohnung mit direktem Liftzugang

- Glatte Rahmentüre, Volltürblatt, ganze Türe mit Feuerwiderstand EI30, Sicherheitsbeschläge mit Dreipunkteverschluss, Oberfläche und Beschläge gemäss Konzept Architekt

Innentüren Wohnungen

- Glatte, halbschwere Flügeltüren mit Stahlzargen, stumpf einschlagend, Oberfläche und Beschläge gemäss Konzept Architekt

- 273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.
Abschlussstüren bei Elektrotabelleau im Untergeschoss, Ausführung nicht brennbar gemäss den Anforderungen der Feuerpolizei, abschliessbar mit Vierkantverschluss
- Einbauschränke gemäss Vertragsplänen als Schreinerarbeiten enthalten
- Für die individuelle Wahl der Einbauschränke steht ein grosszügiges Budget, gemäss Budgetliste im Käuferordner zur Verfügung.
- 274 Innere Spezialverglasungen
Duschtrennwände pro Wohnung in Glas gemäss Konzept Architekt
- 275 Schliessanlagen
Zylinder mit koordiniertem und gesichertem Schliessplan für alle Haus-, Wohnungs- und Nebenraumtüren, Briefkästen, Kellerabteile, Wasch- und Trocknungsräume, Technikräume und Einstellhalle inkl. 5 Schlüssel pro Wohnung
- 277 Elementwände
277.2 Feststehende Elementwände
Kellertrennwände (Kellerabteile) mit Holzverschlagen inkl. mechanischem Schloss
- 28 Ausbau 2**
- 281.0 Unterlagsböden
Unterlagsböden mit Bodenheizung:
- Schwimmender Zement- oder Anhydritmörtel-Unterlagsboden mit Wärme- und Trittschalldämmung mit Randstellstreifen
 - PE-Folie
 - Wärmedämmung gemäss den Anforderungen des Wärmeschutznachweises
- 281.1 Fugenlose Bodenbeläge
Technik- und Keller- und Nebenräume:
- Zementüberzug 40mm stark als Nutzbelag, Oberflächen roh
- Einstellhalle:
- Hartbetonbelag 40mm im Gefälle. Oberflächen roh
- 281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien etc.
Schmutzschleuse im Eingangsbereich EG und UG sowie vor den Wohnungseingängen. Farbe gemäss Konzept Architekt
- 281.6/ Bodenbeläge aus Platten oder Parkett
281.7
- Für die Bodenbeläge gibt es vordefinierte Produkte, aus deren Kollektion ausgewählt werden kann. Die Produkte sowie die Kollektionen sind auf der Budgetliste definiert. Die vordefinierten Produkte haben einen Wert von Fr. 160.-/m² inkl. MwSt. fertig verlegt, inkl. Verschnitt und allen Nebenarbeiten
- Bei Platten- und Parkettbelägen sind jeweils weisse Holzsockel mit 4cm Höhe vorgesehen
- 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten
Für die Wandbeläge in den Nasszellen gibt es vordefinierte Produkte, aus deren Kollektion ausgewählt werden kann. Die Produkte sowie die Kollektionen sind auf der Budgetliste definiert. Die vordefinierten Produkte haben einen Wert von Fr. 150.-/m² inkl. MwSt. fertig verlegt, inkl. Verschnitt und allen Nebenarbeiten.
- Die Flächen mit keramischen Wandplatten in den Nasszellen sind in den Plänen der Architekten definiert
- 285.1 Innere Malerarbeiten
Anstriche auf mineralische Untergründe:
- Dispersionsanstriche auf Wände mit Abrieb, Weissputz, Beton- und KN-Wände, Deckenuntersich-

- ten, Stützen, usw. gestrichen gemäss Farbkonzept der Architekten
- Signalisation:
- Signalisations- und Markierungsanstriche in Einstellhalle (an Boden, Stützen, Wänden) und übrigen Verkehrsflächen nach Konzept Architekt
 - Parkplatznummerierungen
- 285.2 Beschriftungen / Signaletik bei Technik, allgemeinen Räumen, Treppenhaus, Veloraum, etc.
- 287 Baureinigung
- Periodische Zwischenreinigungen je nach Baufortschritt
 - Abschlussreinigung sämtlicher Räume, Fenster, Innenausbauten und Oberflächen nach Abschluss der Arbeiten zur Wohnungsübergabe
 - Kanalisationsspülung bei Bauvollendung
- 29 Honorare**
Sämtliche Planerhonorare von Architekten, Bauingenieuren, Elektroingenieuren, HLKS-Ingenieuren und Bauphysikern für die Projektierung, Planung und Realisierung der Baute inkl. örtlicher Bauleitung
- 297.0 Geometer
Honorare für Absteckungs- und Einmessungsarbeiten
- 297.3 Bauphysiker / Akustiker
Honorar für die bauphysikalische Beratung und die Erstellung der notwendigen Nachweise (Schallschutz- und Wärmeschutznachweis)
- 4 UMGEBUNG**
- 40 Terraingestaltung**
- 401 Erdbewegungen
Erstellung der Rohplanie und Humusierung von Grün- und Pflanzflächen.
- 41 Roh- und Ausbuarbeiten**
- 411 Baumeisterarbeiten
- 411.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten
Stützmauern und spezielle Foundationen beim Velounterstand, Container und der Garageneinfahrt nach Erfordernis
- 42 Gartenanlagen**
- 421 Gärtnerarbeiten
Gestaltung und Erstellung der Umgebung gemäss Umgebungskonzept und den Auflagen der Bewilligungsbehörden
- Zentraler Containerstellplatz für Hauskehricht und Grünabfälle
- Wege und Strassen:
Erstellen der Garageneinfahrt und Wege inkl. Oberflächenentwässerungen gemäss Konzept Architekt
- Gärtnerarbeiten:
Umgebungsgestaltung mit Grünflächen, Bepflanzungen und Gehölzen gemäss Umgebungskonzept des Landschaftsarchitekten und den Auflagen der Bewilligungsbehörden.
- 45 Installationen**
- 453 Elektroanlagen
Einfache Wegbeleuchtung beim Hauszugang. Beleuchtung der Garageneinfahrt inkl. Leuchtenlieferung

5 BAUNEBEKOSTEN

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Bewilligungen, Baugespann
Gebühren für Bewilligungen und Baugespann

512 Anschlussgebühren
Sämtliche Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrizität, Wasser und Medien

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation

524 Vervielfältigungen, Plankopien
Kopien für Projektpläne, Baueingabe, provisorische Ausführungspläne, Ausführungspläne, Revisionspläne
und Ausschreibungen von Architekten und Fachplanern

53 Versicherungen

531 Bauzeitversicherung
Obligatorische Bauzeitversicherung (Gebäudeversicherung) während der Bauzeit

532 Spezialversicherungen
Kosten für Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung für die Bauzeit

Sichern Sie sich noch heute Ihr neues Zuhause und leben Sie den Traum von stilvollem, zeitgemäßem Wohnen in einer der begehrtesten Regionen der Schweiz.

Bauherrschaft

SIFFA SA, Baar - vertreten durch:



Stephan Häusler AG
Property Development

Architektur



raumfacher.

raumfacher architekten gmbh
rickenbachstrasse 105
6430 schwyz

Verkauf

**Thelen
& Partner**

Thelen & Partner AG
Grabenstrasse 2
6340 Baar

+41 79 333 46 92
info@thelenpartner.ch