

Duett Bad Zurzach



Verkauf und Auskünfte: S-Finanz & Immobilien AG
Thierry Steullet
Hauptstrasse 60
5330 Bad Zurzach

Telefon 056 250 61 61
Mobile 079 201 61 61
thierry.steullet@s-finanz.ch
www.s-finanz.ch

S-FINANZ 
& IMMOBILIEN AG



Verkäuferschaft

Park Himmelrych AG
Barzstrasse 2 · 5330 Bad Zurzach
www.parkhimmelrych.ch



Total-Unternehmer

Birchmeier Baumanagement AG
Gewerbstrasse 21 · 5312 Döttingen
www.birchmeier-gruppe.ch



Architekt

Architekturstatt GmbH
Da Rin + Schlatter
Bruggerstrasse 37 · 5400 Baden
www.architekturstatt.ch



Projekt Duett

Auf dem Grundstück zwischen Weltweg und Triumphweg in Bad Zurzach entstehen an ruhiger, zentraler und sonniger Lage zwei Mehrfamilienhäuser, die sich wie ein Paar auf dem Tanzparkett begegnen.

Das zierlichere **Duett West** Mehrfamilienhaus beinhaltet fünf Wohnungen (4 x 3.5 und 1 x 4.5), wovon eine 3.5 und die 4.5 (Attika) sich modern über zwei Etagen verteilen.

Das grössere Mehrfamilienhaus **Duett Ost** beinhaltet sieben 4.5-Zimmer-Wohnungen, wovon eine Attika.

Wie der Baubeschrieb (Seite 20–23) zeigt, zeichnet sich das Duett durch einen hohen Ausbaustandard aus, welcher den neuen Eigentümern viel Nutzen bringt: Sei es die Photovoltaikanlage, die 3-fach-Verglasung, der Anschluss an die regionale Fernwärmeheizung, die Massivbauweise, die hinterlüftete Holzfassade, die sowohl ökologische Gesichtspunkte optimal abdecken als auch eine lange Lebensdauer garantieren.

Eine gemeinsame Tiefgarage mit separaten Hauszugängen und Velo-abstellräumen komplettiert die überschaubare Überbauung. Zu jeder Wohnung ist ein Keller im Kaufpreis inbegriffen.

Interessiert, Miteigentümer/-in dieses Schmuckstückes zu sein?
Dann wenden Sie sich bitte an:



Hauptstrasse 60
5330 Bad Zurzach

Telefon 056 250 61 61
Mobile 079 201 61 61

thierry.steullet@s-finanz.ch



Bad Zurzach hat viele vorteilhafte Facetten

- Das mittelalterliche Zentrum des Fleckens mit den geschichtsträchtigen Häusern, den Kirchen hat eine lange bedeutende nationale Historie. Vom römischen Tenedo und der heiligen Verena über die mittelalterlichen Märkte bis zur Entwicklung des Thermalkurorts.
- Die moderne, hellende Therme, welche jährlich Hunderttausende Besucher:innen anlockt. Schöne Parkanlagen wie der Kurpark, der Höflgarten, der Kirchlibuckpark oder der Schlosspark, die zum Spazieren, Verweilen oder einfach Geniessen einladen.
- Die gute Infrastruktur mit allen Schulstufen, Kindertagesstätten, guten Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post, Bahnhof sowie Cafés, Restaurants und kleine Shops zum Verweilen und Einkaufen. Alles in Gehdistanz.
- Zwei funktionierende Kirchgemeinden mit der evangelischen Kirche und Arche sowie dem katholischen Verenamünster, dem Grab der Heiligen Verena und der historischen Kirchlibuck-Kapelle. Bad Zurzach als Wallfahrtsort.
- Sportanlagen wie mehrere Tennisplätze, Fussballplätze, Pétanque mit einzigartigem Boulodrome, Minigolfanlage, Pumptrack, Regionalbad mit beheizten Wasserbecken und Riesenrutsche sowie vielem mehr!
- Eine breite medizinische Versorgung mit Hausärzt:Innen sowie Spezialisten vieler Fakultäten, der bekannten Rehaklinik (Zurzach Care) mit Ambulatorium, der TCM Universität und TCM Klinik, zahlreichen diversen Therapieangeboten, einer Apotheke und einer Drogerie und vielem mehr.
- Der natürlichen Umgebung mit dem frei fliessenden Rhein, den nahen Wäldern um Zurzach und dem Schwarzwald, die der Erholung dienen. Die Auen in Rietheim und Mellikon sowie der Stausee in Klingnau sind beliebte Naturschutzgebiete.
- Das breite Angebot an kulturellen Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten und -leben.
- Der gute Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Im Halbstundentakt sind die wichtigen Zentren Baden, Brugg und Zürich erreichbar.
- rund 13000 Arbeitsplätze in nächster Nähe: Gesundheitswesen, Industrie, Energie, Forschung, KMUs und Bildung.
- Durch die Nordumfahrung und die kürzlich eröffnete Ostumfahrung ist das Zentrum verkehrsberuhigt, noch lebenswerter geworden und im Ausbau begriffen.



Einige Zahlen zur Gemeinde Zurzach

Rund 8000 Einwohner

115% Gemeindesteuerfuss

341 m über Meer

2600 ha Fläche, wovon 1064 ha Wald und 844 ha Acker und Wiese

Angebote

- Gratisbenützung des Ortsbusses
- Gratisteilnahme an Führungen
- Tourismusbüro mit vielen Angeboten auch für Einheimische
- Ermässigter Eintrittspreis für die Therme Zurzach
- Regionalbad mit beheiztem Wasserbecken und der Riesenrutsche
- Samstagsmarkt vor dem Verenamünster als Treffpunkt
- Cafés, Restaurant und kleine Shops zum Verweilen und Shoppen
- Schöne Rebberge und Winzerangebote in nächster Umgebung



Duett – Haus West

Wohnung W1 – 3.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss Seite 10

Wohnung W2 – 3.5-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss Seite 12

Wohnung W3 – 3.5-Zimmer-Wohnung, 2. Obergeschoss Seite 14

Wohnung W4 – 3.5-Zimmer-Maisonette
Erdgeschoss Seite 10
1. Obergeschoss Seite 12

Wohnung W5 – 4.5-Zimmer-Maisonette/Attika
2. Obergeschoss Seite 14
Attika Seite 16



Duett – Haus Ost



Wohnung O1 – 4.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss Seite 11

Wohnung O2 – 4.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss Seite 11

Wohnung O3 – 4.5-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss Seite 13

Wohnung O4 – 4.5-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss Seite 13

Wohnung O5 – 4.5-Zimmer-Wohnung, 2. Obergeschoss Seite 15

Wohnung O6 – 4.5-Zimmer-Wohnung, 2. Obergeschoss Seite 15

Wohnung O7 – 4.5-Zimmer-Attika
Entrée, 2. Obergeschoss Seite 17
Attika

Duett – Haus West

Erdgeschoss

Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Der Grundriss zeigt das Erdgeschoss der Wohnung. Das 1. Obergeschoss finden Sie auf Seite 12.



Wohnung **W4**

3.5-Zimmer-Maisonette

Wohnung (total)	111.6 m ²
Erdgeschoss	56.1 m ²
1. Obergeschoss	55.5 m ²
Sitzplatz	19.7 m ²
Keller	10.0 m ²

Nettowoohnfläche

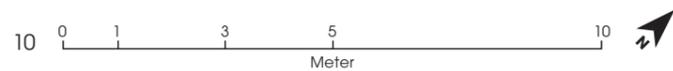


Wohnung **W1**

3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	89.5 m ²
Sitzplatz	12.6 m ²
Keller	9.0 m ²

Nettowoohnfläche



Duett – Haus Ost

Erdgeschoss



Wohnung **O1**

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	113.0 m ²
Sitzplatz	18.0 m ²
Keller	9.0 m ²

Nettowoohnfläche

Wohnung **O2**

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	112.0 m ²
Sitzplatz	19.0 m ²
Keller	9.0 m ²

Nettowoohnfläche



Duett – Haus West

1. Obergeschoss

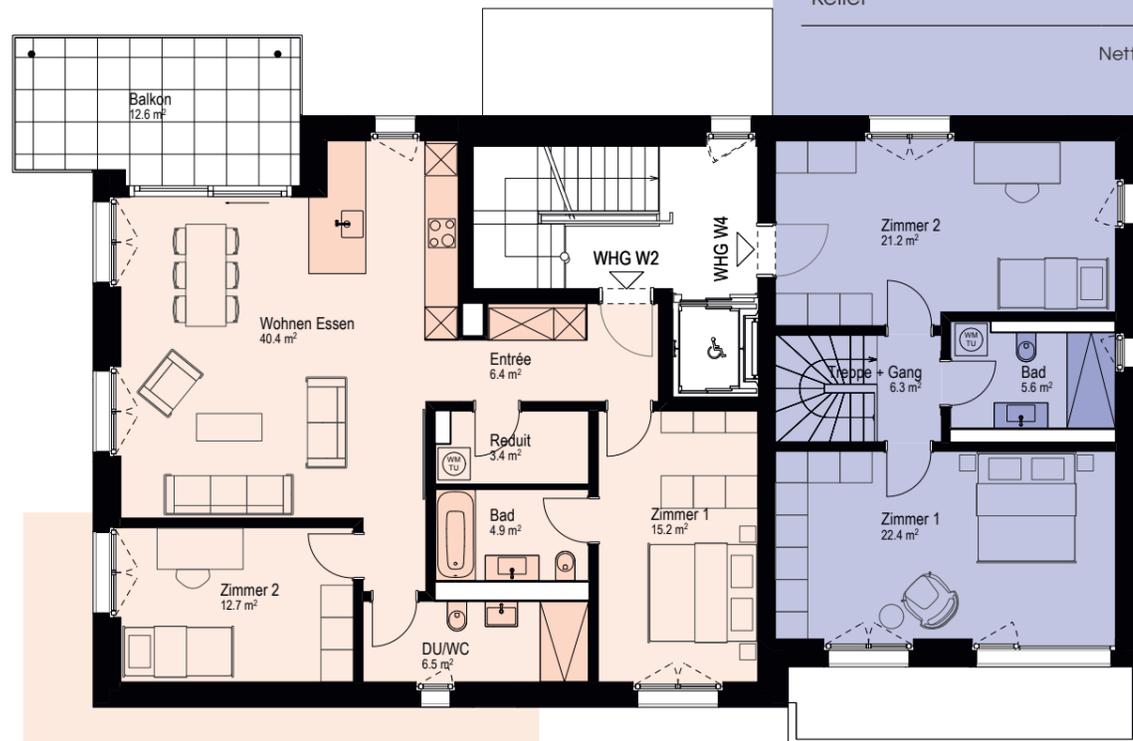
Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Der Grundriss zeigt das 1. Obergeschoss der Wohnung. Das Erdgeschoss finden Sie auf Seite 10.

Wohnung **W4**

3.5-Zimmer-Maisonette

Wohnung (total)	111.6 m ²
Erdgeschoss	56.1 m ²
1. Obergeschoss	55.5 m ²
Sitzplatz (EG)	19.7 m ²
Keller	10.0 m ²

Nettowoohnfläche

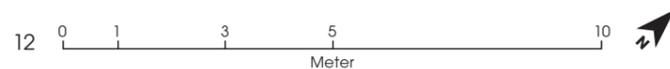


Wohnung **W2**

3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	89.5 m ²
Balkon	12.6 m ²
Keller	9.0 m ²

Nettowoohnfläche



Duett – Haus Ost

1. Obergeschoss



Wohnung **O3**

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	113.0 m ²
Sitzplatz	18.0 m ²
Keller	9.0 m ²

Nettowoohnfläche

Wohnung **O4**

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	112.0 m ²
Sitzplatz	19.0 m ²
Keller	9.0 m ²

Nettowoohnfläche



Duett – Haus West

2. Obergeschoss

Die Maisonette-Attika-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Der Grundriss zeigt die Fläche im 2. Obergeschoss. Die Attika-Wohnfläche finden Sie auf Seite 16.



Wohnung **W3**

3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	89.5 m ²
Balkon	12.6 m ²
Keller	9.0 m ²

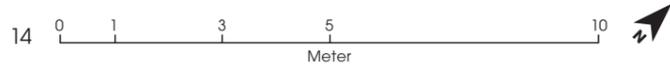
Nettowoohnfläche

Wohnung **W5**

4.5-Zimmer-Maisonette-Attika

Wohnung (Total)	140.4 m ²
2. Obergeschoss	54.9 m ²
Attika	85.5 m ²
Terrasse	81.1 m ²
Keller	13.0 m ²

Nettowoohnfläche



Duett – Haus Ost

2. Obergeschoss



Wohnung **O5**

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	113.0 m ²
Sitzplatz	18.0 m ²
Keller	9.0 m ²

Nettowoohnfläche

Wohnung **O6**

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	112.0 m ²
Sitzplatz	19.0 m ²
Keller	9.0 m ²

Nettowoohnfläche



Duett – Haus West

Maisonette/Attika

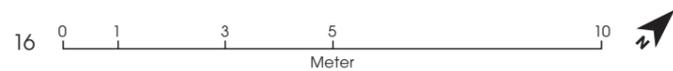
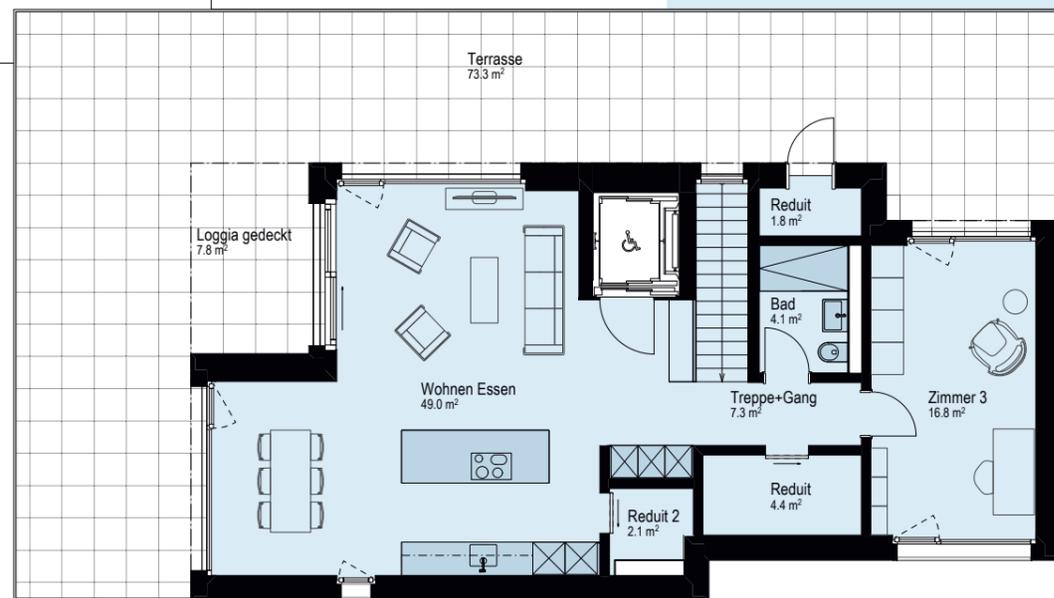
Die Maisonette-Attika-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Der Grundriss zeigt die Attika-Wohnfläche. Die Fläche im 2. Obergeschoss finden Sie auf Seite 14.

Wohnung **W5**

4.5-Zimmer-Maisonette-Attika

Wohnung (Total)	140.4 m ²
2. Obergeschoss	54.9 m ²
Attika	85.5 m ²
Terrasse	81.1 m ²
Keller	13.0 m ²
Direkter Zugang, Lift	

Nettowohnfläche



Duett – Haus Ost

Attika

Wohnung **O7**

4.5-Zimmer-Wohnung

Attika	144.6 m ²
Terrasse	123.2 m ²
Keller	11.6 m ²
Entrée im 2. Obergeschoss	
Direkter Zugang, Lift	

Nettowohnfläche



Duett – Haus West und Ost

Keller



Wohnung O1, Keller 9.0 m²

Wohnung O2, Keller 9.0 m²

Wohnung O3, Keller 9.0 m²

Wohnung O4, Keller 9.0 m²

Wohnung O5, Keller 9.0 m²

Wohnung O6, Keller 9.0 m²

Wohnung O7, Keller 11.6 m²

Hobbyraum Ost 11.2 m²

Wohnung W1, Keller 9.0 m²

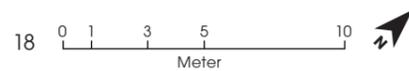
Wohnung W2, Keller 9.0 m²

Wohnung W3, Keller 9.0 m²

Wohnung W4, Keller 10.0 m²

Wohnung W5, Keller 13.0 m²

Hobbyraum West 13.3 m²



Baubeschrieb

Der vorliegende Raum- und Arbeitsgattungsbeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Eigentumswohnungen im Speziellen zu erstellen. Für Masse gelten ausschliesslich die definitiven Ausführungspläne des Architekten (Rohbaumasse), mit kleinen Abweichungen gemäss den Normen und Definitionen der SIA.

Rohbau

Bodenplatte, Aussen- und Innenwände

- Bodenplatte, Kellerumfassungswände, erdberührende Aussenwände und Decken aus armiertem Beton Dimensionierung nach statischen Erfordernissen
- Aussenwände, nicht erdberührend, aus Backstein oder Beton
- Fassade mit einer äusseren Wärmedämmung und einer hinterlüfteten Fassade mit Holzschalung
- Innenwände ab EG in Backsteinmauerwerk oder Beton zur Aufnahme von Grund und Deckputz
- Kellerwände in Kalksandstein gestrichen
- Kellerböden mit Zementüberzug gestrichen
- Bodenaufbau im UG: Magerbeton, XPS-Dämmung gemäss Energienachweis, armierte Stahlbetonplatte mit Zementüberzug
- Bodenaufbau im EG: armierte Betondecke, Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Energienachweis. Unterlagsboden Anhydrit oder Zementüberzug mit Bodenheizung vorbereitet für Aufnahme Parkett oder Platten
- Bodenaufbau 1. OG-Attika: armierte Betondecke mit Wärmedämmung und Trittschalldämmung. Unterlagsboden Anhydrit oder mit Bodenheizung vorbereitet für Aufnahme Parkett oder Platten

Garage

- Deckenaufbau: Schwarzdach mit Wurzelschutz Betondecke mit 2-lagiger Abdichtung aus Polymerbitumenbahnen. Innenliegende Dämmung mit Mehrschichtplatte, wo bauphysikalisch erforderlich
- Rampe aus Hartbetonbelag und Schrammbord
- Boden mit Zementüberzug, roh
- Betonwände und Decke, Schalungstyp 2
- Garagenkipptor Stahlkonstruktion, verzinkt mit Lochblech. Elektrischer Torantrieb, Sicherheitskontaktleiste und Lichtschranke, Bedienung über Handsender (1 Stück/PP) und Schlüsselschalter

Dach über Attika

- Dachaufbau: Betondecke im Gefälle mit 2-lagiger Abdichtung aus Polymerbitumenbahnen und druckfester Wärmedämmung gemäss Energienachweis, mit Dachvlies und Kiesschüttung. Gesamte Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl 0,5 mm matt

Fassade

- Massivbauweise mit mineralischer Aussenwärmedämmung und hinterlüfteter, witterungsbeständiger Holzfassade
- Umlaufende Geschossbänder in gefilztem Aussenputz gestrichen

Solaranlage auf Dach

- PV-Anlage auf dem Dach über der Attika. Der Strom steht den Eigentümern zur Verfügung. Überschüssiger Strom wird in das AEW-Netz eingespiesen.

Sitzplätze/Balkone/Terrassen

- Sitzplätze der EG-Wohnungen mit Gehwegplatten (50/50/3 cm) belegt. Balkone und Terrassen der OG-Wohnungen mit Bodenbelag aus Feinsteinzeugplatten auf Stelzen montiert
- Durchlaufendes Staketengeländer pulverbeschichtet

Fenster

- Holz-Metall-Fensterrahmen und -flügel in Farbe gemäss Farbkonzept gestrichen respektive einbrennlackiert, mit 3-fach Isolierverglasung. U-Werte Glas <0.7 W/m²K, U-Wert Fenster < 1.1 W/m²K. Vor den raumhohen Fenstern, wo nötig Staketengeländer pulverbeschichtet
- Fenster EG mit erhöhtem Einbruchschutz RC2
- Fensterbänke aus Metall pulverbeschichtet

Türen

- Hauseingangstüren aus Alu, thermisch getrennt mit Sicherheitsglas, mit elektrischem Türöffner und Türschliesser
- Wohnungseingangstüren Holz mit Stahlzargen, Oberfläche kunstharzbeschichtet, feuerhemmend EI30, schallhemmend, Dreipunktverschluss und Spion
- Innentüren: Stahlzargen gestrichen, Türblätter mit Röhrenspan-Mittellage, mit Kunstharzoberflächen in Standardfarbe des beauftragten Lieferanten. Drückergarnitur aus Edelstahl mit Einsteckschloss
- Kellertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblätter mit Vollspan-Mittellage, mit Kunstharzoberfläche in Standardfarbe Lieferant. Drückergarnitur aus Edelstahl

Sonnenschutz

- Alle Fenster mit Leichtmetall-Verbundraffamellenstoren elektrisch bedienbar
- Pro Sitzplatz, Balkon auf der Längsseite eine Knickarmmarkise mit einer Ausladung von 2,50 Meter und Kurbelbedienung

Elektroinstallationen

- Wohnungen sind mit Steckdosen, Lampenstellen, Einbauleuchten, Leerrohre und Multimediaanschlüssen gemäss Elektroplan ausgestattet.
- Sonnerie- und Gegensprechanlage in Verbindung mit dem Hauseingang

- Glasfaseranschluss ist bis Wohnungsverteiler geführt.
- Steckdose in den Kellerräumen an den jeweiligen Wohnungszähler angeschlossen
- Treppenhaus, Keller und Garage mit ausreichender Beleuchtung und Steckdosen
- Leerrohr für Vorbereitung mit Flachbandkabel für Ladestationen. Ladestation wird durch den jeweiligen Käufer organisiert.

Heizung

- Anschluss an das regionale Fernwärmenetz (Holzschnitzelheizung)
- Alle Räume mit Bodenheizung auf Trittschalldämmung
- Wohn- und Schlafräume mit Einzelraumregulierung
- Pro Wohnung separate Wärmemessung. Ablesung mit Fernablesung

Lüftung

- Mechanische Lüftungsanlage bei allen geschlossenen Räumen
- Küchenventilator mit Aktivkohlefilter
- Installationen in Keller- und Hobbyräume und Einstellhalle mit sichtbar geführten Leitungen

Sanitär

- Sanitärapparate gemäss Apparatelite
- Wäscheturm mit Waschmaschine/Tumbler auf Schalldämmlager montiert
- Einstellhalle mit Kaltwasseranschluss
- Wasseranschluss für Umgebung
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Pro Wohnung separate Verbrauchsmessung für Kalt- und Warmwasser, Ablesung per Fernablesung
- Enthärtungsanlage
- Im Hausmeisterraum ein Waschtrog mit Kaltwasseranschluss

Lifanlage

- Rollstuhlgängige Personenaufzüge, 6 Personen, 630 kg Nutzlast. Integrierter Motor
- Minimales Lifkabinenmass i.L. 110x140 cm, Standard-Kabinenausführung in Chromstahl, Spiegel auf der dem Bedienpanel gegenüberliegenden Seite, auf ganzer Breite
- Bodenbelag wie Treppenhaus
- Teleskopische Türen für Kabine und Etage (Türe gestrichen), Türöffnung i.L. min. 90 cm
- Standard-Druckknopfsteuerung; für Attikawohnung mit Schlüsselsteuerung
- Entlüftung für Lichtschacht gemäss Angaben Hersteller

Ausbau

Bodenbeläge

- In den Wohnungen keramische Platten oder Parkett, inkl. allen Nebenarbeiten wie Sockel, Schnitte, Kittfugen, etc.
- In den Nasszellen und im Reduit Feinsteinzeugplatten Typ Argenta Tanum Format 30x60 cm der Firma SABAG in

- acht verschiedenen Farben gemäss Musterauswahl
- In den Wohn- und Schlafräumen sowie die Korridore der Wohnungen Parkett Typ Marius, Eiche, 139 Unifit, 2-seitig gefast, Oberfläche lackiert, Nuttschicht ca. 2,5 mm, Format 1210 x 139 x 12 mm, Verlegeart Schiffboden
- Kellerräume Zementüberzug mit Anstrich
- Treppenhaus Feinsteinzeugplatten und Schmutzschleuse im Eingangsbereich und von der Garage ins Treppenhaus

Oberflächen der Innenwände und Decken

- Wände der Wohn- und Schlafräume sowie Nebenräume Abrieb 1,5 mm gestrichen
- Decken in den Wohnungen Weissputz Q3 gestrichen
- In den Nasszellen und im Reduit Feinsteinzeugplatten Typ Argenta Tanum Format 30x60 cm in acht verschiedenen Farben gemäss Musterauswahl. Im Bereich der Dusche raumhoch, ansonsten ca. 1,20 m hoch. Restliche Wandflächen Abrieb 1,5 mm gestrichen
- Wände im Treppenhaus Abrieb 1,5 mm gestrichen und Decken in Weissputz

Küchen / Garderobe / Vorhangschienen

- Hochwertige Küche mit Markengeräten gemäss Küchenplan und Detailbeschrieb
- Garderoben mit Hochschrank und Hutablage und Kleiderstange, kunstharzbeschichtet in Standardfarben
- Zwei Vorhangschienen bei allen Fensterbereichen bündig in Weissputz eingelegt

Schliessenanlage

- Mechanische Sicherheitszylinder-Schliessenanlage, Fabrikat Kaba oder gleichwertig, mit einheitlichem Schlüssel für Wohnungstüre, Hauseingang, Keller und Briefkasten
- 5 Schlüssel pro Wohnung

Umgebung

- Umgebungsgestaltung gemäss Umgebungsplan mit Wegen und Plätzen aus Verbundsteinen, Bepflanzung, Spielgeräte, Veloabstellplätze, Briefkastenanlage, Entsorgungsstation, Besucherparkplätze und Beleuchtung

Weiteres

- Die äusseren Farben und Materialien (z.B. Fassade, Fenster, Storen) sowie jene der gemeinschaftlich genutzten Räume (z.B. Treppenhaus) werden durch die Verkäuferschaft festgelegt.
- Die Kosten der Baubewilligung sowie sämtliche Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Strom, Telefon, TV und Fernwärme sind im Verkaufspreis inbegriffen.

Wärmedämmnachweis für das Gebäude

- Die Verkäuferschaft garantiert, dass die bei Erteilung der Baubewilligung behördlich geforderten Anforderungen der SIA-Norm 380 «Grundlagen für energetische Berechnungen von Gebäuden» Ausgabe 2022 eingehalten wurden. Die Baueingabe erfolgte auf der Basis des geltenden Energiegesetzes aus dem Kanton Aargau.

Änderungen

- Kleine Änderungen, welche jedoch die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.
- Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung kleinere Änderungen an Plänen und Baubeschrieb vorzunehmen, soweit sie den Gebrauchswert und die Qualität nicht beeinträchtigen.

Normen

- Bei der Planung der Bauten wurden folgende Normen berücksichtigt:
- Allgemeine und spezielle Normen des SIA
- Örtliche und kantonale Bauvorschriften
- Wärmeschutz mit Einhaltung der zum Zeitpunkt der Baubewilligung gültigen Normen

Garantie

- Es gelten die Garantiebestimmungen nach SIA 118.

Allgemeine Informationen zur Bauqualität

- Die Bauarbeiten am vorliegenden Bauprojekt werden gemäss den oben erwähnten Normen und den Weisungen der örtlichen Bauleitung erstellt. Die Arbeiten werden grösstenteils an regionale Fachbetriebe vergeben, welche ein höchstmögliches Mass an Sorgfalt bei der Arbeitsausführung und Verwendung von qualitativ hochwertigen Baumaterialien garantieren.
- Dennoch sind bei Bauarbeiten kleinere Masstoleranzen sowie ausführungstechnische Abweichungen nicht ganz auszuschliessen. Diese sind innerhalb der SIA-Normen geregelt und sofern die Abweichungen innerhalb der Toleranzbereiche liegen, sind diese zu akzeptieren. Darunter fallen auch z.B. ästhetische Mängel, welche jedoch verantwortbar sind und den Gebrauch einer neuen Immobilie nicht beeinträchtigen.
- Im Speziellen sei erwähnt, dass vor allem bei Übergängen von verschiedenen Baumaterialien mit temperaturbedingten verschiedenen Ausdehnungs-Koeffizienten sich feine Haarrisse bilden können (z.B. bei Anschlüssen zwischen Holzwerk und verputztem Mauerwerk) und diese nicht unter den Begriff Mangel fallen.
- Es gibt zudem auch weitere Definitionen bezüglich Toleranzgrenzen und Abweichungen wie z.B. Farbunterschiede bei Parkettböden (Naturprodukt), Abweichungen in Farbe und Form bei keramischen Belägen sowie Verfärbungen und farbliche Differenzen bei Sichtbeton, Mauerwerk oder bei Blechoberflächen usw.
- Bauen ist ein Handwerk.

Baufeuchtigkeit

- Betreffend der Baufeuchtigkeit der zum Bezug bereitstehenden Immobilie ist folgendes zu beachten:
- Die restlose Austrocknung eines neu bezogenen Gebäudes beträgt ca. zwei Jahre.
- Während dieser Zeit geben die verschiedenen Baumaterialien ihre Restfeuchtigkeit an die Aussenluft bzw. an

- die Raumlufte ab. Um diese feuchte Raumlufte aus den Wohn- und Nebenräumen zu entfernen, ist ein gutes, regelmässiges Lüften der betroffenen Räume notwendig. Ein Merkblatt der EMPA über das richtige Lüften wird den Käufern beim Einzug abgegeben.
- In den Kellerräumen dürfen Möbel und Regale nicht direkt an die Wände gestellt oder geschraubt werden. Sie sollten mit einem Abstand von ca. 5 cm zur Wand aufgestellt sein. In unbeheizten und teilweise schlecht durchlüfteten Kellerräumen sei im Übrigen darauf hingewiesen, dass nur durch die klimatischen Bedingungen sich Feuchtigkeit (75–80% relative Luftfeuchtigkeit) auf den in den Räumen befindlichen Gegenständen oder Textilien absetzen und unter Umständen zu Pilzbildungen führen kann.
- Durch das Abgeben der Feuchtigkeit aus den Baumaterialien an die Raumlufte ist auch ein Schwinden dieser Bauteile zu beobachten. Vor allem Holzwerk wie Verkleidungen können durch dieses Abschwinden leichte Verformungen aufweisen. Bei den Unterlagsböden wird durch die Austrocknung eine leichte Verformung vor allem entlang den Wänden und in Ecken festgestellt, welche teilweise zum Abreissen von dauerelastischen Kittfugen zwischen Boden- und Wandbelag führen kann oder auch zu kleinen Spalten zwischen Parkett und Holzsockel entlang den Wänden.
- Alle oben erwähnten Erscheinungen und Veränderungen sind Bestandteil eines unumgänglichen bauphysikalischen Vorgangs und können bei Auftreten der erwähnten Umstände nicht als Mangel zulasten der Verkäuferschaft gerügt werden.

Allgemeines

- Allfällige Änderungen oder Anpassungen dieses Baubeschriebs und/oder der Pläne vor Vertragsunterzeichnung bleiben vorbehalten.

Die Verkäuferschaft garantiert die bei Baubeginn behördlich geforderten erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» (2020).

Die Bauherren/Käufer können folgende Ausbauten und Materialien selbst bestimmen:

- Sanitäre Apparate
- Küchen und Garderoben
- Bodenbeläge in Parkett
- Keramische Boden- und Wandplattenbeläge

Die Abrechnung dazu erfolgt wie folgt: Die Kosten für die von der Verkäuferschaft vorgesehenen Ausbauten und Materialien werden in Abzug gebracht und die vom Käufer ausgewählten Ausbauten und Materialien aufgerechnet. Für allfällige daraus resultierende Kostenunterschreitungen werden dem Käufer nur 80% gutgeschrieben.

Die Kommunikation mit den am Bau beteiligten Unternehmen und Lieferanten erfolgt über die Bauleitung.

Die durch Käuferauswahlen oder Grundrissänderungen entstehenden Mehr- oder Minderkosten werden dem Käufer schriftlich offeriert. Nach Genehmigung der Offerte werden die Arbeiten durch die Verkäuferschaft in Auftrag gegeben. Die Mehrkosten sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung an den Ersteller zu bezahlen. Gutschriften werden mit dem Kaufpreis verrechnet.

Auf allen Mehrkosten, welche durch die Käuferauswahl oder Änderungswünsche des Käufers entstehen (Sanitärapparate, Installationen, Küche, Boden- und Wandbeläge und bauliche Änderungen), verrechnet die Verkäuferschaft oder das Bauunternehmen auf die entstandenen Drittkosten ein Honorar von 15% zuzüglich MWST für Bauleitung, Administration, Koordination, Garantie und Unternehmerisiko.

Änderungen und Abweichungen von den nachfolgend beschriebenen Ausführungen bleiben, soweit keine Qualitätseinbussen oder Sonderleistungen entstehen, ausdrücklich vorbehalten.

Bedingt durch den Bauablauf, sowie der Witterung können die Umgebungs- und Bepflanzungsarbeiten eventuell erst nach Bezug der Bauten fertiggestellt werden. Ebenso können untergeordnete Mängel oder solche, die nach Bezug der Bauten festgestellt werden, eventuell erst nach Bezug oder zusammen mit den Garantiarbeiten behoben werden. Bauliche Änderungen durch den Käufer, welche nach Bezug der Bauten ausgeführt werden, können auf die bauphysikalischen Eigenschaften oder die Schalldämmwerte Einfluss haben, wofür der Käufer die alleinige Verantwortung trägt.

Attikawohnungen

Zusätzliche Mehrleistungen zum Baubeschrieb

Sitzplätze/Balkone/Terrassen

- Gesamter Terrassenboden belegt mit Feinsteinzeugplatten davon max. 40m² mit WPC-Terrassendielen anstelle von Feinsteinzeugplatten

Sonnenschutz

- Knickarmmarkise auf der Längsseite der Loggia mit einer Ausladung von 3,00 Meter anstelle 2,50 Meter
- Zusätzliche Knickarmmarkise auf der Schmalseite der Loggia mit einer Ausladung von 2,50 Meter
- Alle Knickarmmarkisen mit Elektromotor ausgerüstet

Elektroinstallationen

- Multimediaanschlüsse in sämtlichen Schlafzimmern

Sanitär

- Wasseranschlüsse auf den Terrassen (Wohnung Ost 2 Stk./Wohnung West 1 Stk.)

Liftanlage

- Direkter Zugang mit Lift in die Wohnung. Eingangstüre Holz mit Stahlzargen, Oberfläche kunstharzbeschichtet, feuerhemmend EI30, schallhemmend, Dreipunktverschluss und Spion

Bodenbeläge

- In den Nasszellen und im Reduit Feinsteinzeugplatten Typ Argenta Tanum der Firma SABAG Format 60 x 60 cm anstelle Format 30 x 60 cm
- Parket Typ Aron an Stelle Typ Marius. Eiche, 4-seitig gefast, Oberfläche gebürstet und geölt, Nuttschicht ca. 2,8 mm, Format 2200 x 185 x 13,5 mm, Verlegeart Schiffboden

Oberflächen der Innenwände und Decken

- Innenwände in den Wohnungen mit Weissputz Q3 gestrichen anstelle Abrieb
- In den Nasszellen Feinsteinzeugplatten Typ Argenta Tanum der Firma SABAG Format 60x60 cm an Stelle Format 30x60 cm

