

F☀REVER SUN

Hiltibergstrasse 16 | 5443 Niederrohrdorf

Gemeinde Niederrohrdorf

Niederrohrdorf ist eine typisch ländliche Wohngemeinde im Bezirk Baden. Mit rund 4'400 Einwohner steht ein vielfältiges Infrastruktur-Angebot zur Verfügung: Im Dorfzentrum befinden sich attraktive Einkaufsmöglichkeiten (Apotheke, Blumengeschäft, Chäs-Lade, Coiffeur, Coop, Drogerie, Restaurant usw.) sowie die Gemeindeverwaltung.

Die Stadt Baden ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln im Viertelstunden-Takt erreichbar. Auch der Bahnhof Mellingen/Heitersberg, von wo aus die Stadt Zürich im Halbstundentakt erschlossen wird, ist sehr gut mit dem Bus erreichbar. Nicht zuletzt wegen diesen guten Anbindungen ist die Gemeinde Niederrohrdorf in den letzten Jahren stark gewachsen.

Für Familien stehen in der Gemeinde Niederrohrdorf verschiedene Spielplätze zur Verfügung. Die gut eingerichteten und modernen Schul- und Sportanlagen machen Niederrohrdorf für Familien mit Kindern überaus attraktiv - und seit der Eröffnung des Oberstufenzentrum Rohrdorferberg im August 2015 verfügt die Gemeinde über sämtliche Schulstufen der Aargauer Volksschule.

Niederrohrdorf ist mit der Nachbargemeinde Oberrohrdorf zusammen gewachsen, dennoch konnten beide Dörfer ihre eigene Identität erhalten. Die beiden Gemeinden arbeiten in vielen Bereichen des öffentlichen Lebens eng zusammen .



FOREVER SUN



Gut positioniert

Das Neubauprojekt «forever sun» mit fünf attraktiven und modernen Eigentumswohnungen entsteht an bevorzugter, leicht erhöhter Wohnlage an der Hiltbergstrasse 16 in Niederrohrdorf. Das optimal besonnte Grundstück präsentiert sich in einem ruhigen, naturnahen und sehr beliebten Mehrfamilienhaus-quartier. Somit trifft die Objektbeschreibung «forever sun» perfekt auf die besonnte Lage. Die Schulanlage, der Kindergarten sowie verschiedene Einkaufsläden befinden sich praktisch vor der Haustüre. Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem MFH.

Hochwertiger Ausbaustandard

Der architektonisch moderne und elegante Baukörper beinhaltet zwei Garten- und zwei Geschoss- wohnungen sowie eine grosszügige Attikawohnung. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zudem über private Gartenanteile.

Die durchdachten und lichtdurchfluteten Wohnräume sowie die geräumigen Terrassen und Gartensitzplätze bieten einen nicht alltäglichen Komfort. Der gehobene Ausbaustandard lässt keine Wünsche offen. So werden beispielsweise sämtliche Wohn- und Schlafräume mit einem Landhausdielen-Eichenparkett ausgestattet. Des Weiteren überzeugen die modernen Schweizer Qualitäts-Küchen mit einer Kochinsel, grifflosen Küchenfronten und hochwertigen Geräten (Backofen, Steamer, BORA- Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, etc.).

Für die Badezimmer sind grossformatige Wand- und Bodenbeläge sowie komfortable Apparate vorgesehen. Eine praktische Einbaugarderobe und der eigene Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine/Tumbler vervollständigen das umfassende Angebot. Ferner lässt das attraktive Grundrisskonzept den Käufern noch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offen.

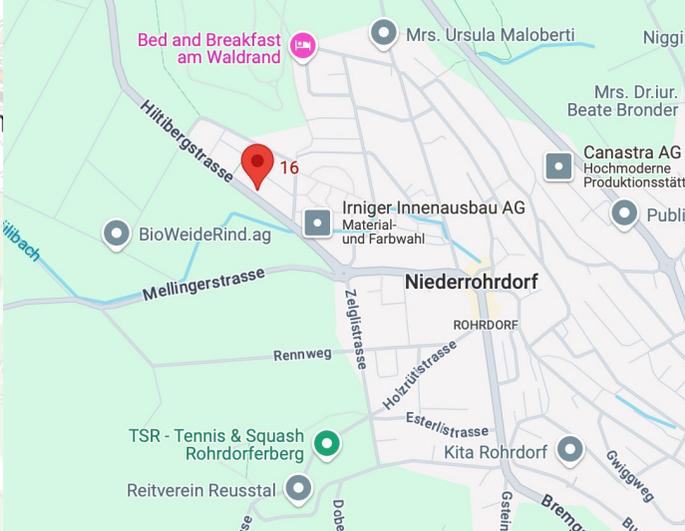
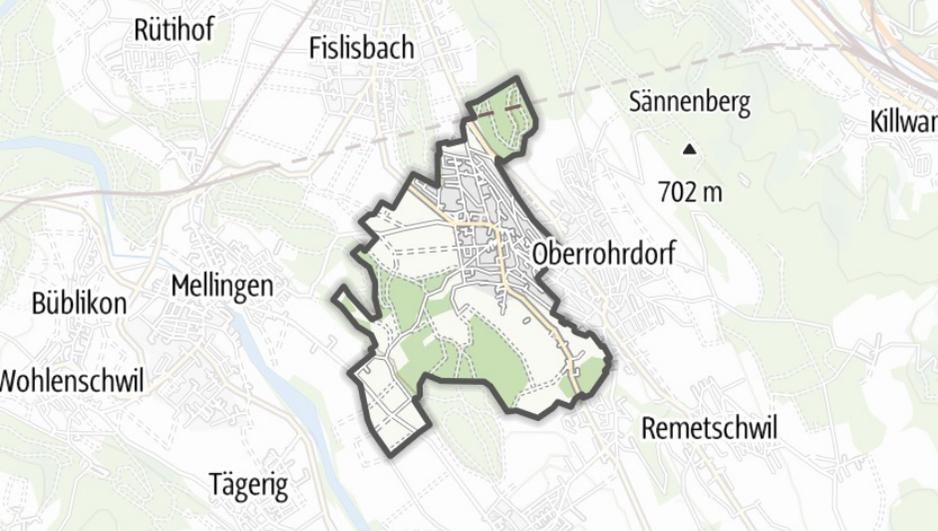
Alle Wohnungen sind angenehm über einen roll- stuhlgängigen Lift ab dem Garagengeschoss erreichbar











Niederrohrdorf – Idyllisches Wohnen im Limmattal mit idealer Anbindung

Niederrohrdorf ist eine attraktive, ruhig gelegene Gemeinde im Bezirk Baden im Kanton Aargau, Schweiz. Eingebettet in das malerische Limmattal, besticht der Ort durch seine ländliche Atmosphäre in Kombination mit einer hervorragenden Infrastruktur. Niederrohrdorf verbindet das Beste aus beiden Welten: Die Nähe zur Natur und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit zu den städtischen Zentren der Region.

Lage und Umgebung

Niederrohrdorf liegt nur wenige Kilometer von der Stadt Baden entfernt und profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an die Städte Zürich und Baden. Die verkehrstechnische Lage ist ideal für Pendler, die die Ruhe des Landlebens schätzen und gleichzeitig einen schnellen Zugang zu Arbeitsplätzen in den umliegenden Städten benötigen. Die Autobahnen A1 und A3 sind leicht erreichbar, was den Weg nach Zürich, Basel oder Luzern bequem macht. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Niederrohrdorf gut vernetzt – regelmäßige Busverbindungen bringen die Bewohner in wenigen Minuten nach Baden und an umliegende S-Bahnhöfe.

Freizeit und Naherholung

Niederrohrdorf bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Die Gemeinde ist von Feldern, Wäldern und sanften Hügeln umgeben, die zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren einladen. Naturfreunde und Familien genießen hier die Vielfalt an Aktivitäten in der Natur. Der nahegelegene Rohrdorferberg und das idyllische Reusstal sind beliebte Ausflugsziele, die Ruhe und Entspannung inmitten von üppigem Grün bieten. Für Sportbegeisterte gibt es in Niederrohrdorf mehrere Sportanlagen, darunter Tennisplätze und ein gut ausgestattetes Fitnesscenter. Auch ein lebendiges Vereinsleben zeichnet die Gemeinde aus, sodass sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten, um sich in das Gemeindeleben einzubringen und neue Kontakte zu knüpfen.

Schulen und Bildung

Die Bildungseinrichtungen in Niederrohrdorf genießen einen ausgezeichneten Ruf. Die Gemeinde verfügt über Kindergärten, eine Primarschule und eine Sekundarschule, die den Bildungsbedürfnissen der jungen Einwohner gerecht werden. Weiterführende Schulen und Gymnasien sind in den nahegelegenen Städten Baden und Wettingen zu finden, die mit dem öffentlichen Nahverkehr leicht erreichbar sind.

Infrastruktur und Einkaufen

Die Gemeinde ist gut mit dem täglichen Bedarf versorgt. Es gibt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Läden, die eine bequeme Versorgung sicherstellen. Zudem findet man in der Umgebung eine gute Auswahl an Restaurants, Cafés und weiteren Dienstleistungsangeboten. Für ein breiteres Einkaufs- und Gastronomieangebot bietet sich die Stadt Baden an, die in wenigen Minuten erreichbar ist und über ein großes kulturelles Angebot verfügt, darunter Theater, Kinos und Museen.

Lebensqualität

Niederrohrdorf ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, die Ruhe und Erholung inmitten der Natur mit einer durchdachten Infrastruktur verbindet. Die Gemeinde ist ideal für Familien, die ein sicheres und harmonisches Umfeld suchen, aber auch für Berufstätige, die die Nähe zur Stadt und den Rückzug ins Grüne schätzen.

Fazit: Niederrohrdorf vereint ländliche Idylle mit modernem Komfort und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Die gute Anbindung an Städte wie Baden und Zürich macht die Gemeinde besonders attraktiv für Familien, Pendler und alle, die die Balance zwischen Natur und Stadtnähe suchen.

Preisliste

Geschoss	Beschreibung	Grösse/ Menge	Preis	Status
UG	Tiefgargenplätze	8 Stk.	CHF 40'000	5/8
EG	WG 1 3.5 Zimmer	100 m ²	CHF 895'000	✓
EG	WG 2 3.5 Zimmer	106 m ²	CHF 925'000	✓
OG	WG 1 4.5 Zimmer	136 m ²	CHF 1'195'000	✓
OG	WG 2 4.5 Zimmer	123 m ²	CHF 1'155'000	✓
Attika	Attika 4.5 Zimmer	169 m ²	CHF 1'560'000	VERKAUFT

Der Weg zu Ihrem Wohneigentum – wir begleiten Sie bei jedem Schritt.

Interesse

Sie haben Interesse an diesem Neubauprojekt, dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin mit Ihrem Ansprechpartner. In unseren Büroräumlichkeiten oder allenfalls vor Ort erklären wir Ihnen gerne das Projekt und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.

Finanzierung

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihres Traums in die Wirklichkeit. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen zur Seite. Wir bieten Ihnen unsere Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland vorgängig verkauft werden sollte.

Reservation

Ihr Entschluss für den Erwerb dieser Immobilie ist gereift und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, bestätigen Sie Ihren Entscheid. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.

Reservationsvereinbarung

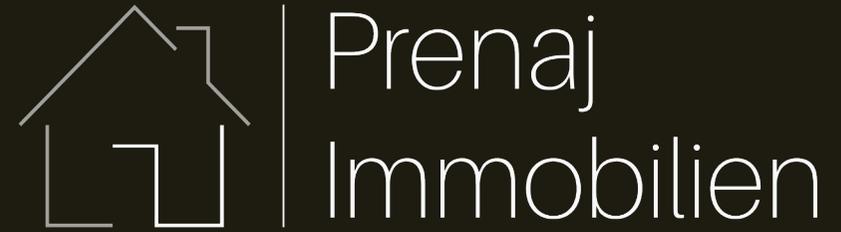
Sobald der Finanzierungsnachweis der Bank vorliegt, wird die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet. Mit dieser Unterschrift wird die Reservationsanzahlung fällig. Der Traum vom Eigenheim rückt näher.

Kaufvertrag

Der Notar wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsverprechen für die Sicherstellung des Kaufpreises aus.

Beurkundung und Eigentumsübertragung

Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.

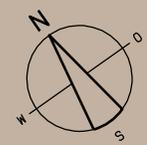
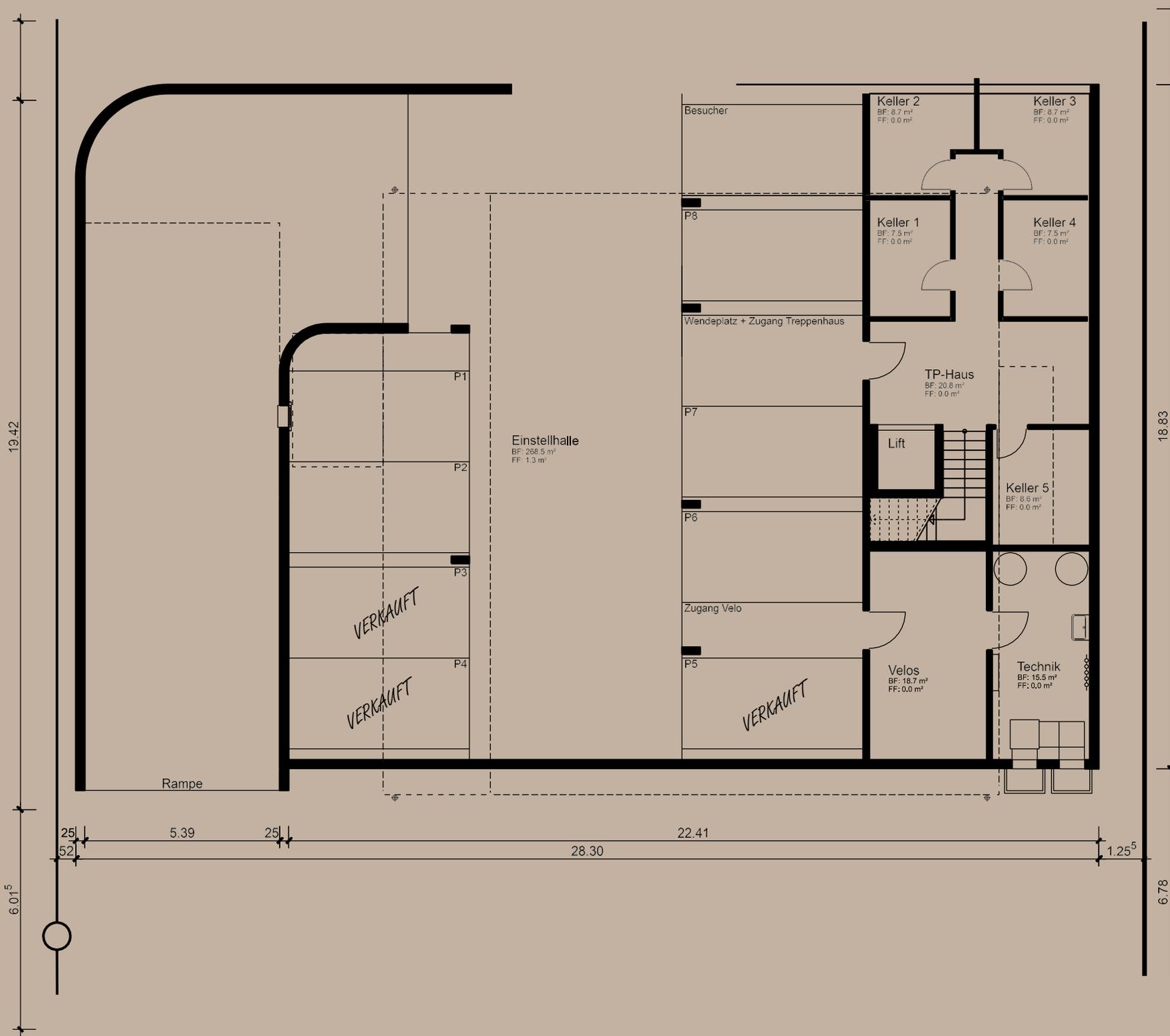


Prenaj Immobilien GmbH | Täferstrasse 4 | 5405 Dättwil |
+41 78 933 69 64 | info@prenaj-immo.ch | www.prenaj-immo.ch

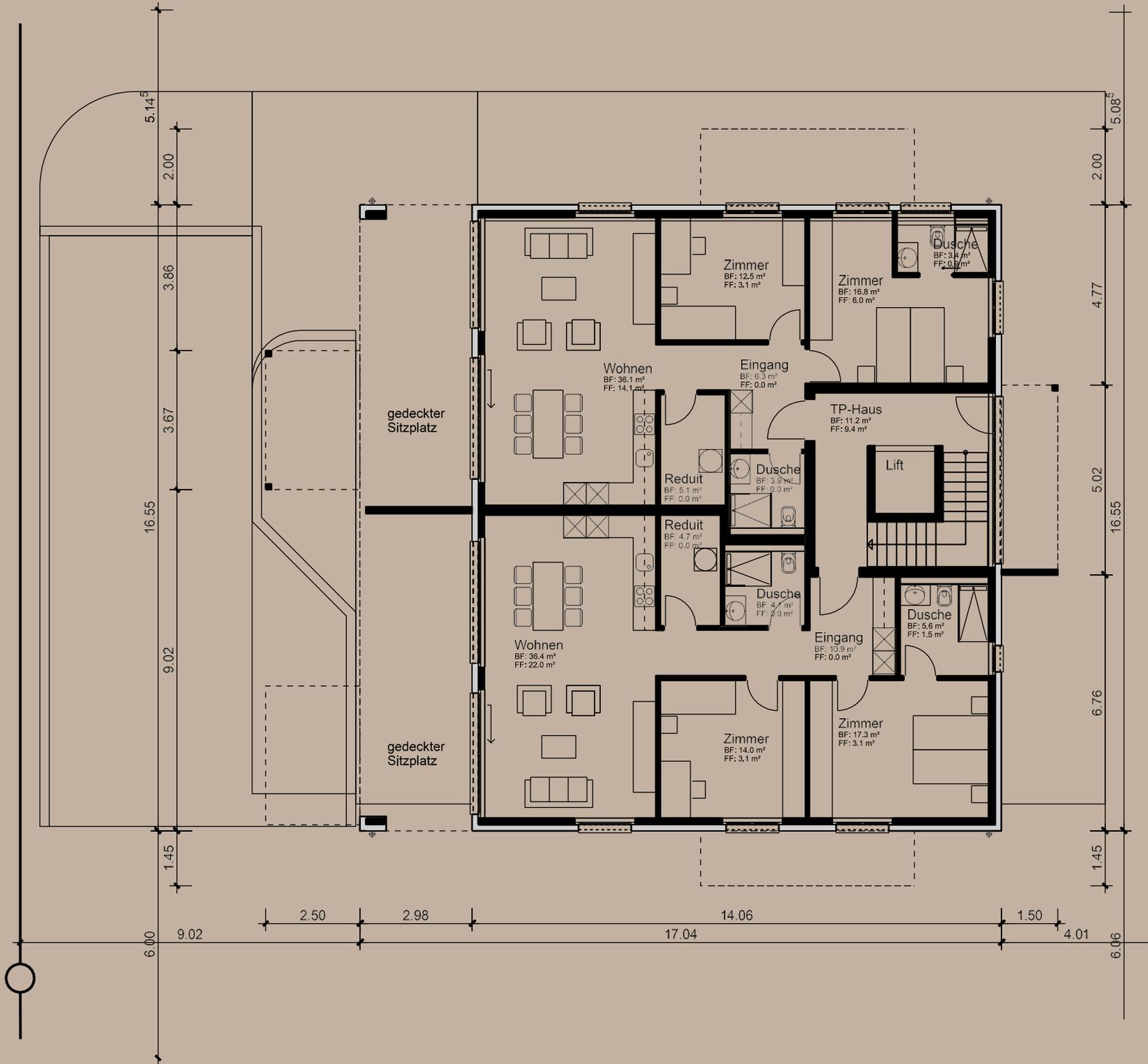
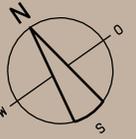
Ihre Ansprechperson

Bettina Prenaj |
Inhaberin & Geschäftsführerin

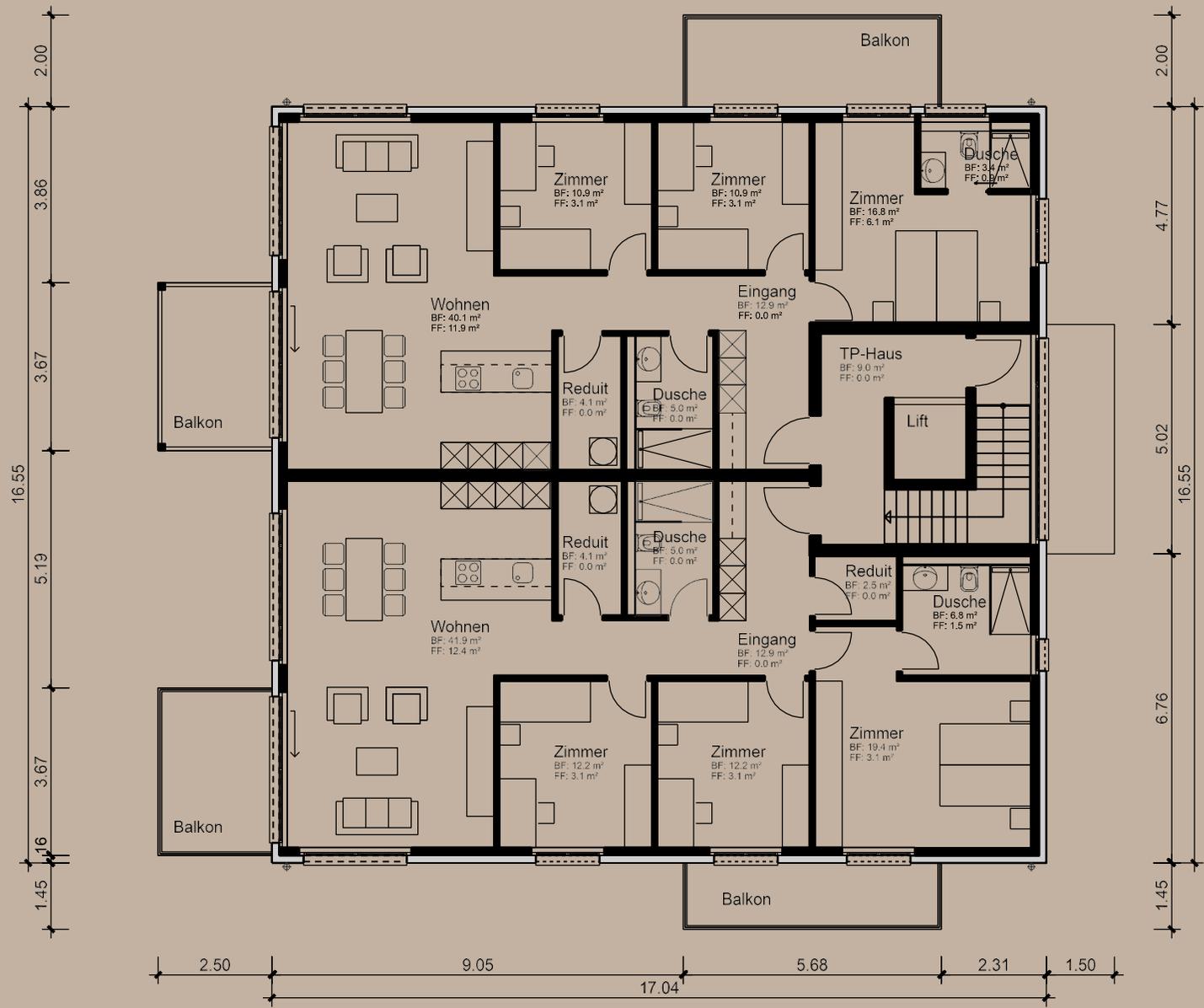
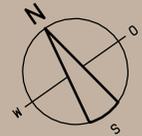




Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



BAUBESCHRIEB MEHRFAMILIENHAUS

baubjekt:

Nuebau MFH
Hiltibergstrasse 16
5443 Niederrohrdorf
GB-Nr.154

bauherrschaft:

Monte+Mare AG
Ettenbergstrasse 9
4658 Däniken

architekt:

ZAF AG
Gärtnereweg 23
4665 Oftringen

Oftringen, 2023.10.19

0 grundstück

0 GB-Nr.154 Hiltibergstrasse 16 5443 Niederrohrdorf

1 vorbereitungsarbeiten

112 abbrüche
rückbau bestehendes wohnhaus

2 gebäude

201 erdarbeiten
humusabtrag und baugrubenaushub, inkl. abtransport von überschüssigem aushubmaterial.
hinterfüllen und rohplanie.

211 baumeisterarbeiten

Kanalisation:

alle arbeiten nach vorschrift und bewilligtem kanalisationsplan. anschluss an die öffentliche entwässerungleitung. kanalisationsleitungen aus pp-rohren, inkl. den notwendigen schächten (kontrollschächte, schlamm-sammler etc.)

beton- und stahlbetonarbeiten:

fundamente und bodenplatten in stahlbeton.

kelleraussenwände und alle decken in stahlbeton.

einzelne aussenwandabschnitte in wohn-geschosse in stahlbeton.

einzelne wände (wo erforderlich für erdbebensicherheit) in stahlbeton.

überdachung sitzplätze und balkone in stahlbeton, in gefälle ausgeführt.

decken und pfeiler treppenhaus in stahlbeton.

aussentreppen ug bis attika und lichtschächte ug in fertigbetonelementen.

liftschacht zweischalig erstellt: aussen in stahlbeton, innen mit fertigbetonelementen.

Maurerarbeiten:

kellerzwischenwände in kalksandstein 12 cm.

fassadenmauerwerk in backstein 17,5 cm zur aufnahme von aussenisolation (k-wert nach kant. energieverordnung).

wohn-geschoss-innenwände in backstein 12,5, wo notwendig 15 cm.

dimensionierungen, armierungen etc. nach statischen erfodernissen der geltenden sia-normen bzw. nach angaben des bauingenieurs.

211.1 Gerüstungen

alle erforderlichen gerüstungen inkl. unterhalt und miete, nach vorschrift der behörden bzw. der SUVA-versicherung.

- fassadengerüst mit treppenaufgang

- schutzgerüste, geländer gegen absturz

221.2 Fenster aus Kunststoff

fenster aus kunststoff alu mit isolierglas 3-fach, verstärkt mit innenliegendem stahlprofil.

wärmedämmung glas Ug-wert 0,6 W/m²K, schalldämmung Rw 33 dB.

die fenster werden aussen winddicht abgeklebt.

farbe nach farbkonzept bauherrschafft.

221.5 Aussentüren in holz

aussen-wohnungstüren in holz mit fertiger oberfläche und drückergarnitur in edelstahl. türblatt entspricht allen grundanforderungen wie klimaklasse 3, wärmeschutz, schalldämmwert und sicherheitsgarnitur mit 5-punkt-verschluss.

222 Spengler arbeiten

dachrandabschlüsse, verschiedene einfassungen und blechverkleidungen einzelner bauwerksteile in chromstahlblech oder CrNi-stahlblech.

224.1 Flachdächer

hauptdach:

flachdachabdichtung nach systemvorschrift. aufbau von oben nach unten:

- schutzschicht, zb. rundkies
- vlies- oder gummischrotmatte gemäss angaben bauphysiker
- abdichtung mit bitumendichtungsbahnen 2-lagig vollflächig verklebt
- wärmedämmung polyurethan nach vorgabe energienachweis
- dampfbremse bitumendichtungsbahn 1-lagig vollflächig verklebt
- bitumenvoranstrich

terrassenboden attika:

flachdachabdichtung nach systemvorschrift. aufbau von oben nach unten:

- nutzschrift aus keramischen plattenbelägen
- splitt
- vlies- oder gummischrotmatte gemäss angaben bauphysiker
- abdichtung mit bitumendichtungsbahnen 2-lagig vollflächig verklebt
- wärmedämmung polyurethan nach vorgabe energienachweis
- dampfbremse bitumendichtungsbahn 1-lagig vollflächig verklebt
- bitumenvoranstrich

225.1 Fugen Dichtungen

absolieren von konstruktiv getrennten bauteilen mit dauerelastischem kitt.
ausfugen der übergänge boden/wände in den nasszellen und in allen räumen mit plattenbodenbelägen.

bei bodenbelägen aus keramischen platten oder natursteinplatten dürfen die kittfugen zu sockel aus technischen gründen erst ca. 2 jahre nach bezug erstellt werden (setzungen). auf wunsch können jedoch die fugen bei bezug erstellt werden.

alle fugen sind durch die eigentümer regelmässig zu kontrollieren und zu unterhalten.
die mängelhaftung gemäss SIA-norm 118 wird entsprechend eingeschränkt.

226.2 Verputzte aussenwärmedämmung

fassade:

wärmedämmsystem mit 20 cm starken polystyrol-hartschaumplatten, grundputz mit bewehrungsgewebe, deckputz mit 2 mm körnung, sockelbereich mit extrudierten polystyrolplatten.

fensterbänke aus metall (alu).

ausführung gemäss herstellervorschriften.

farbe fassade nach ganzheitlichem farbkonzept bauherrschaft.

227.1 äussere malerarbeiten

aussen-verputze 2-malig mit pilz- und algenhemmendem anstrich, nach farbkonzept architekt / bauherrschaft.

untersicht gedeckter sitzplatz / balkone und die attikabrüstung werden gestrichen.

228.2 lamellenstoren

alu-verbundraffstoren als sonnen- und wetterschutz, breite 90 mm.

lamellen einbrennlackiert, endschienen und seitliche führungsschienen in alu farblos anodisiert.

alle raumhohen storen elektrisch und die restlichen mit kurbelbedienung.

228.3 sonnenstoren optional

eg sitzplatz, og balkone und sitzplatz attika mit sonnenstoren.
attika storen elektrisch, die restlichen mit kurbelbedienung.
farbe stoff nach farbkonzept bauherrschaft.

23 elektroanlagen

installationen gemäss projekt, berechnungen und angaben des elektro-fachplaners und den gesetzlich vorgeschriebenen verordnungen bzw. normen.

lichtinstallationen:

zweckleuchten in kellerabteile und reduit (FL- bzw. LED-nurglasleuchten).
im küchenbereich, gang und bad led-deckeneinbauleuchten.
in den restlichen räumen je ein decken-lampen-anschluss.
bei gedeckten äusseren sitzplatzbereichen wand- oder deckenleuchten LED.
leitungen in den wohngeschoss unter putz, im keller auf putz geführt.

kraftinstallationen:

wohnungsverteil-tableau:
kombinierter elektro-/multimediaverteiler mit den notwendigen sicherungsautomaten für licht- und kraft-strom. fehlerstromschutzschaltung für alle licht- und steckdosenstromkreise.
einige lamellenstoren elektrisch mit schalterstelle.
raumthermostate in allen wohnräumen ausser nasszellen.
anschluss für waschmaschine und wäschetrockner in allen wohnungen.

telefon / tv anlage / netzwerk:

multimedia-netzwerk bestehend aus zentralem verteilkasten, sternförmig verrohrung in alle wohn- und schlafräume bis zu den multimedia-anschlussdosen.
anschlussdosen für multimedia im wohnzimmer und elternzimmer wird ausgebaut. leerrohre für die restlichen räume.

sonnerieanlage:

gegensprechanlage Video mit namensschilder bei der briefkastenanlage aussen.
sonnerie mit 2-klang-gong und drücker vor eingangstür.

24 heizungsanlagen

das gebäude wird nach den energievorschriften des kanton Aargau geplant und erstellt.

wärmeerzeugung:

der heizwärmebedarf wird aus erneuerbaren energien gewonnen mittels luft wasser-wärmepumpenanlage. ausrüstung gemäss den gesetzlichen vorschriften.

die heizanlage ist mit allen erforderlichen instrumenten und zubehörteilen versehen.

es wird eine möglichst tiefe systemrücklauftemperatur angestrebt, um damit einen langen betrieb der wärmepumpe zu ermöglichen.

das warmwasser wird über wärmepumpe ganztägig kontinuierlich in einem je 1'200 liter boiler / speicher erwärmt.

als notheizung ist ein elektroersatz eingebaut.

wärmeverteilung:

wärmeverteilung über ein niedertemperatur-fussbodenheizsystem mit einzelraum-regulierungen.

verteil- und steigleitungen im keller offen, in den wohngeschossen unter putz geführt.

244 lüftungsanlagen

küche:

ablufthaube über kochfeld. abluft wird über abluftrohr unter putz übers dach geführt. abluft attikawohnung erfolgt direkt übers dach.

nassräume / wc, du, wm, tu:

in den innenliegenden nasszellen und weiteren geschlossenen räumen wird ein abluftventilator mit abluft über dach montiert.

25 sanitäranlagen

konzeption, dimensionierung und materialwahl nach den berechnungen und angaben des sanitäringenieurs.

allg. sanitärapparate:

standort und anzahl der apparate, armaturen gemäss projektplan und apparatelite gemäss auswahl bauherrschaft.

budgetsumme sanitärapparate und garnituren:

- whg eg	3 ½ zimmer	CHF 17'000.-	brutto, inkl. mwst.
- whg eg,	3 ½ zimmer	CHF 17'000.-	brutto, inkl. mwst.
- whg og,	4 ½ zimmer	CHF 17'000.-	brutto, inkl. mwst.
- whg og	4 ½ zimmer	CHF 17'000.-	brutto, inkl. mwst.
- Attika	4 ½ Zimmer	CHF 19'000.-	brutto,

kunststoffwassertrog im allzweckraum ug mit kalt- und warmwasseranschluss.
zwei frostsichere aussenhahnen an der aussenfassade im eg und zwei auf der terrasse im attika.

kaltwasser / warmwasser:

kalt- und wärnwasserleitungen aus kunststoffrohren (up), zuleitungen in chromstahl (ap).

abwasser:

leitungen ab apparate-anschluss bis zur bauseitigen kanalisation sowie als entlüftung über dach geführt. ablaufleitungen aus PE-kunststoffrohren. fallstränge in schallschutz PE-kunststoffrohren.

dachwasser:

die entwässerung der dachterrassen und flachdächer erfolgt über die sanitär oder flachdachinstallation (innen oder aussen) bis zur bauseitigen kanalisation.

dämmungen sanitärinstallationen:

kalt- und warmwasserleitungen wo notwendig gemäss den kantonalen vorschriften gedämmt und bandagiert.

waschmaschine / tumbler:

in jeder wohnung und in der waschküche im ug sind leistungsfähige waschmaschine und tumbler als turmanlage mit verbindingssatz.V ZUG Andorina

- bei selbstlieferung durch käufer: minderpreis fr. 2'000.-

258 kücheneinrichtung

auführung möbelierung, ausstattung und einteilung gemäss fachplaner küche und auswahl bauherrschaft.

die sanitär-/elektroinstallationen werden für die vorgesehenen einrichtungen erstellt.

budgetsumme kücheneinrichtung:

- whg eg	3 ½ zimmer	CHF 25'000.-	netto, inkl. mwst.
- whg eg,	3 ½ zimmer	CHF 25'000.-	netto, inkl. mwst.
- whg og,	4 ½ zimmer	CHF 25'000.-	netto, inkl. mwst.

- whg og 4 ½ zimmer chf 25'000
 - whg attika 4 ½ zimmer chf 27'000.- brutto, inkl. mwst.
- bei selbstlieferung durch käufer sind die minderpreise um je chf 3'000.- weniger gegenüber den budgetsummen.

260 aufzugsanlagen

rollstuhlgängige personenaufzugsanlage, 9-personen-kabine, inkl. steuerung und sicherheitsausstattung.

271 gipserarbeiten

wände:

alle wohnräume, schlafräume und vorplatz ug mit grundputz und abrieb 1,5 mm zum streichen.

bad/wc und waschräume mit grundputz zur aufnahme von wandplatten, resp. abrieb zum streichen.

decken:

- whg eg, og: grundierung (haftbrücke), leichtbeschichtung und weisputz Q3 zum streichen

- whg attika: grundierung (haftbrücke), leichtbeschichtung und weissputz Q3 zum streichen

allgemeines:

kantenschutzprofile an allen exponierten kanten. auftragen von haftbrücken, wo vom untergrund her nötig. armierungen bei materialübergängen.

bei allen fenstern in der wohnung sind vorhangeschienen unterputz vorgesehen.

272 metallbauarbeiten

glasgeländer bei terrasse attika und balkon og.

staketengeländer einbrennlackiert bei treppenläufen mit handlauf aus rundstahlprofil in chromstahl geschliffen.

metallbaufertigteile:

briefkasten aus leichtmetall, einbrennlackiert nach farbkonzept.

273.0 innentüren aus holz

fertigtürblatt mittelschwer, mit einsteckschloss und zifferschlüssel und umlaufender gummidichtung.

standard drückergarnitur gemäss detailplanung.

metallzargen zum streichen.

273.1 wandschränke, gestelle

garderobe mit wandschrank im entree:

- *budget-betrag*

chf 2'500.-

brutto, inkl. mwst.

auswahl und einteilung individuell durch bauherrschaft.

275 schliessanlage

schliessanlage mit sicherheits-schliesssystem, registriert mit sicherungsschein.

gleicher schlüssel für wohnungstür, kellerabteil und briefkasten.

6 schlüssel pro wohnung.

281.0 unterlagsboden

gesamtes ug:

- mit zementüberzug 40 mm. optional: mit 2-komponentenfarbe gestrichen.

gesamtes eg:

- dampfbremse
- wärmedämmplatten 120 mm
- trennlage mit pe-folie
- anhydrit-fliessestrich 55 mm

gesamtes og und attika:

- trittschallplatten 20 mm
- wärmedämmplatten 30 mm
- trennlage mit pe-folie
- anhydrit-fliessestrich 55 mm

treppenhaus ug bis attika:

- mit zementüberzug 40 mm.

balkonböden og:

- mit zementüberzug mittlere stärke 50 mm. in gefälle ausgeführt.

alle schwimmenden unterlagsböden mit randdämmstreifen.

281.6 bodenbeläge mit keramische platten

gesamtes eg, og und attika, jedoch ohne schlafzimmer, mit keramischen plattenbelag. vollflächig auf unterlagsboden geklebt mit sockel. duschwannen mit plattenbelag. metallabschlusschienen bei angrenzenden anderen bodenbelägen. plattenwahl nach individueller auswahl bauherrschaft.

- *budget-betrag bodenplatten chf 50.- / m2 brutto, inkl. mwst.*

281.7 bodenbeläge aus holz

alle schlafzimmer mit hochwertiges fertigparkett zum einoeelen. vollflächig auf unterlagsboden geklebt mit sockel.

parkettwahl nach individueller auswahl bauherrschaft.

- *budget-betrag parkettboden, fertig verlegt inkl. sockel und allen zuschlägen:
chf 120.- / m2 netto, inkl. mwst.*

282.4 wandbeläge mit keramische platten

eg bis attika:

sep. wc, bad und waschküche teilweise mit keramischen plattenbelag, auf grundputz geklebt. eckschutzschienen aus chromstahl bei exponierten vorspringenden kanten.

plattenwahl nach individueller auswahl bauherrschaft.

- *budget-betrag wandplatten: chf 50.- / m2 brutto, inkl. mwst.*

285.1 innere malerarbeiten

ug:

wände und decke im vorplatz und gang gestrichen. kellerabteile und technikraum roh.

eg, og und attika:

alle verputzten und abgeriebenen wände und decken mit dispersionfarbe 2 mal gestrichen.

metallzargen innentüren und lifffronten gestrichen oder gespritzt.

286 bauaustrocknung

alle erforderlichen massnahmen gemäss vorschriften, inkl. abschlüsse, bauheizung und bei bedarf bauaustrocknung während der bauzeit.

287 baureinigung

periodische grobreinigung während der bauzeit durch die ausführenden unternehmer.
sauberes reinigen des ganzen gebäudes vor übergabe durch ein professionelles
reinigungsinstitut.

288 baustrom / bauwasser

aufwendungen für baustrom und bauwasser während der bauzeit.

291 honorar architekt

inbegriffen sind alle leistungen für planung und ausführung.
mehraufwendungen infolge käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat
verrechnet.

292 honorar bauingenieur

inbegriffen sind alle leistungen für planung und ausführung.
mehraufwendungen infolge käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat
verrechnet.

296 spezialisten

inbegriffen sind alle notwendigen aufwendungen für beratung, berechnungen, messungen,
voruntersuchungen usw..

- geometer
- bauphysiker

4 umgebung

421 gärtnerarbeiten

terraingestaltung:

erstellen aller auffüll- und planierarbeiten inkl. allen installationen.

grünflächen:

humusieren und reinplanie der rasenflächen, ansaat mit feinrasen, erster rasenschnitt inkl. allfälliger nachsaat. allfällige böschungen humusieren.

beläge:

zufahrt, parkplätze und hauptzugang mit sickerverbundsteinen.

fusswege und aussensitzplätze mit geeigneten keramischen plattenbelägen.

5 baunebenkosten

- einmalige anschlussgebühren für kanalisation, wasser, elektrizität und tv/radio.
- schutzraum-ersatzabgaben.
- versicherungen während der bauzeit.
- baustrom
- muster, plankopien
- baumulden

normen und grundlagen

für die ausführung der bauarbeiten gelten die bauqualitätsnormen des SIA, sowie die Richtlinien der entsprechenden fachverbände.

es gelten die Bauvorschriften der kantonalen und örtlichen Behörden, kant. gebäudeversicherung, Feuerpolizei, gewässerschutz, SUVA gemäss der erteilten baubewilligung.

garantiefrieten; es gelden die allgemeinen garantiefrieten nach SIA 118.
ausgenommen sind gerissene bodenanschlussfugen mit dauerelastischem fugenmaterial sowie geringfügige absenkungen im bereich der gebäudehinterfüllung.

spannungsrisse; risse in der konstruktion bis 0,5 mm breite wie sie trotz bester ausführung auftreten können und keinen einfluss auf die dichtigkeit oder tragfähigkeit des baukörpers haben, werden vom ersteller von beanstandungen oder garantieleistungen ausgebunden.

der baubeschrieb erfolgt nach der gliederung des baukostenplanes BKP
der schweizerischen zentralstelle für baurationalisierung CRB.
kleinere abweichungen gegenüber der vorliegenden baubeschreibung bleiben vorbehalten.