

Verkaufsbroschüre

Parzelle 845
Rütteweg
9488 Schellenberg

Verkaufsbroschüre

Parzelle 845
Rütteweg
9488 Schellenberg

Projektbeschreibung

Stand: 10.12.2025

Projekt "Rütteweg"
9488 Schellenberg

Ab 1'450'000 CHF



Situation

Parz. Nr.845

Parz. Fläche = 1093m²

Zone = Wohnzone

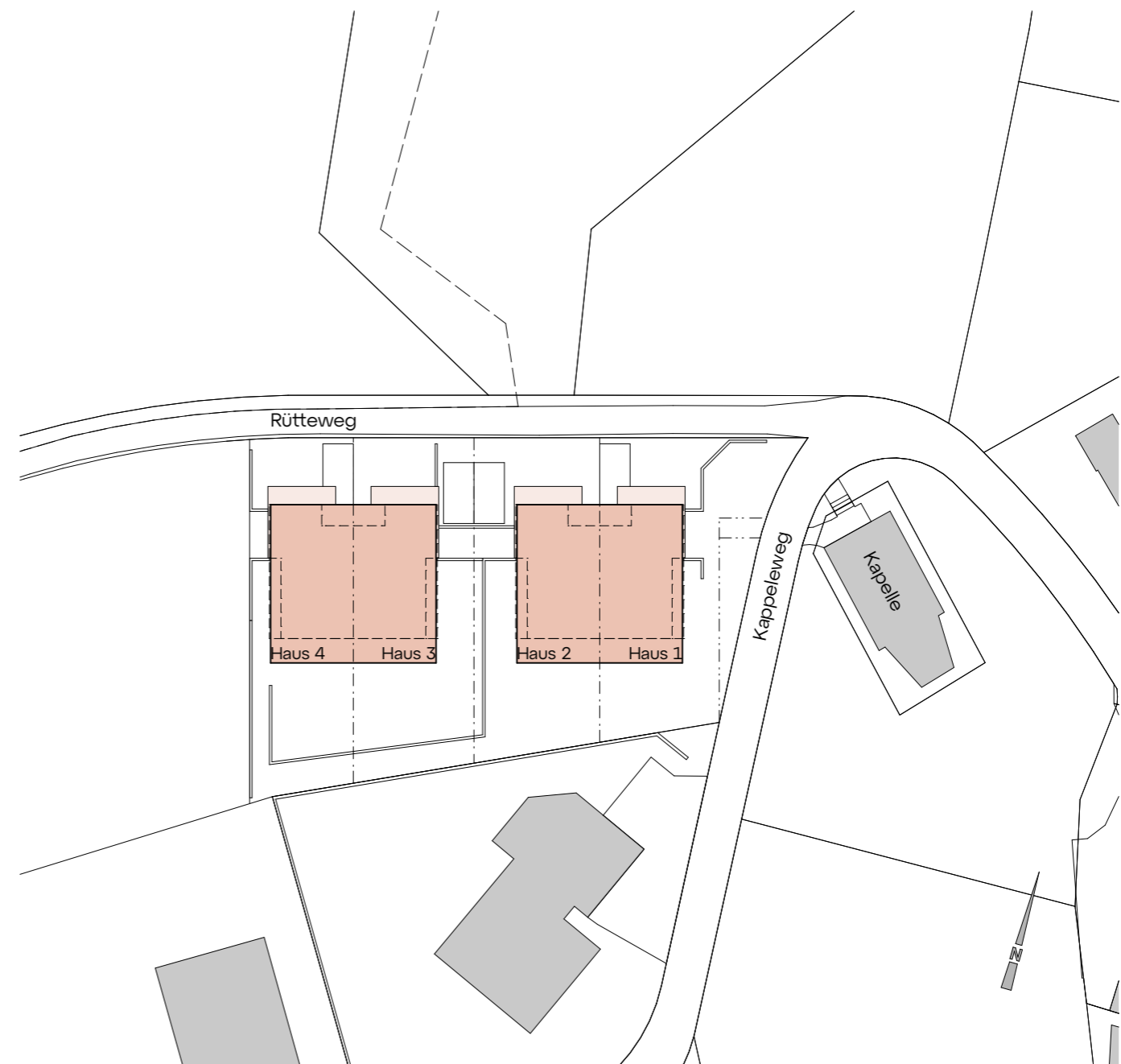
AZ = 55%

GF = 40%

max. BGF = 601m²

max. GH. = 9.00m (Hangneigung Höhenzuschlag)

max. GL. = 25m



Geodatenbild



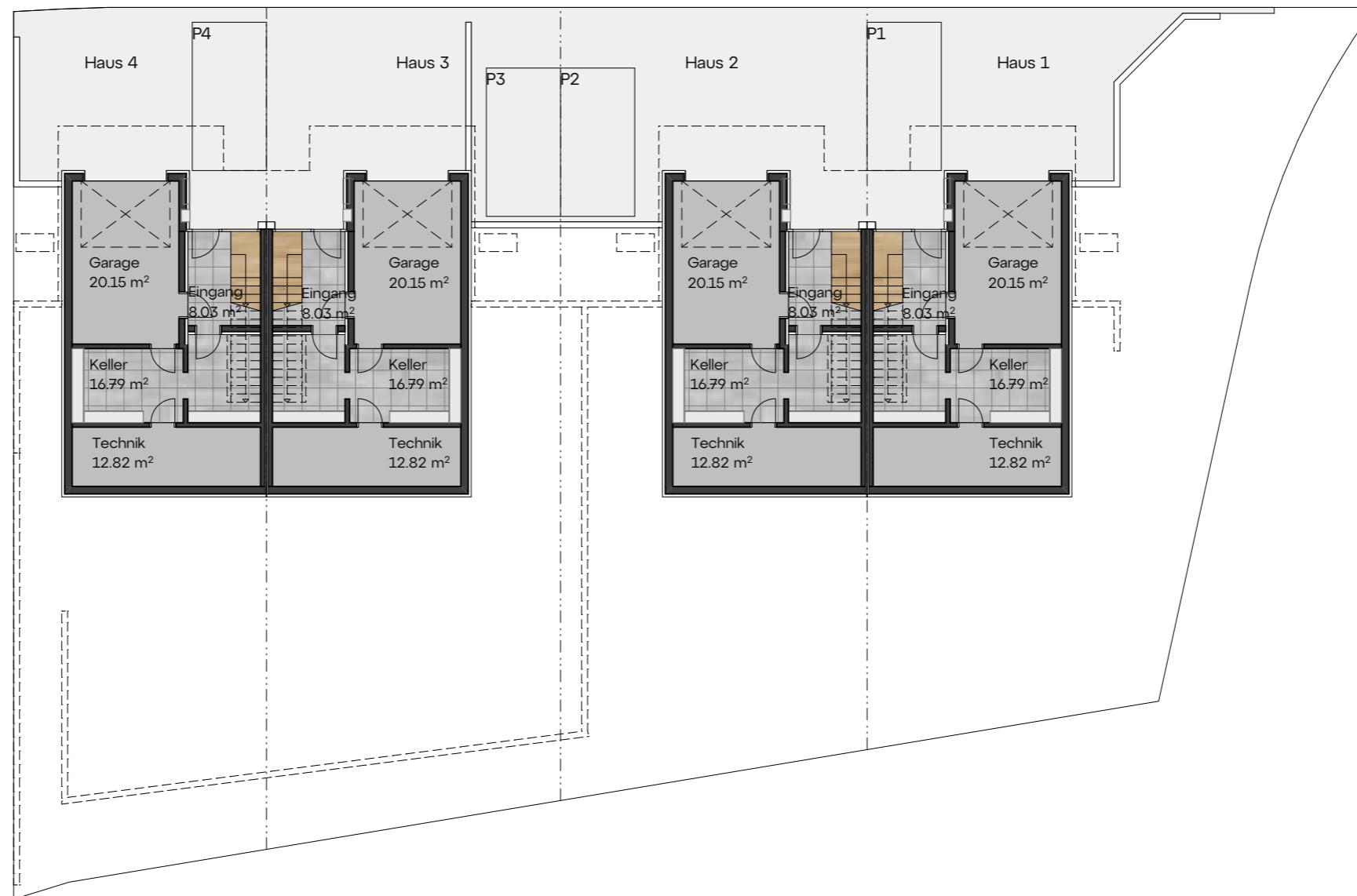
Die Lage ist einzigartig. Eine unverbaubare Aussicht und an einer Sackgasse gelegen. Letztes Grundstück in der Bauzone. Direkt neben der Kapelle angesiedelt. Sehr ruhig und abgeschieden.



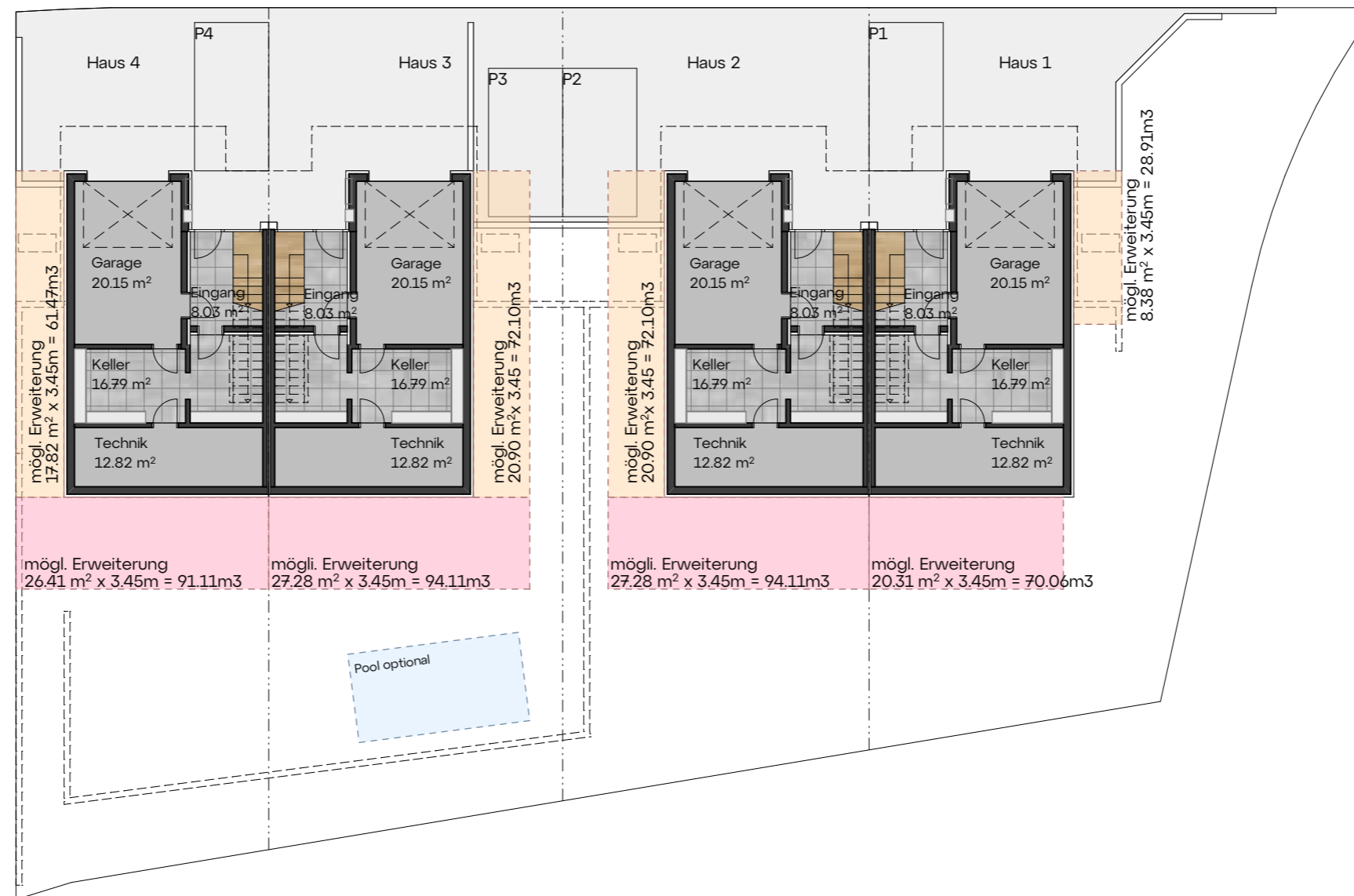
Visualisierungen



Grundriss UG



Grundriss UG mögliche Erweiterungen



Kosten Erweiterung orange:
Kosten Erweiterung rot:

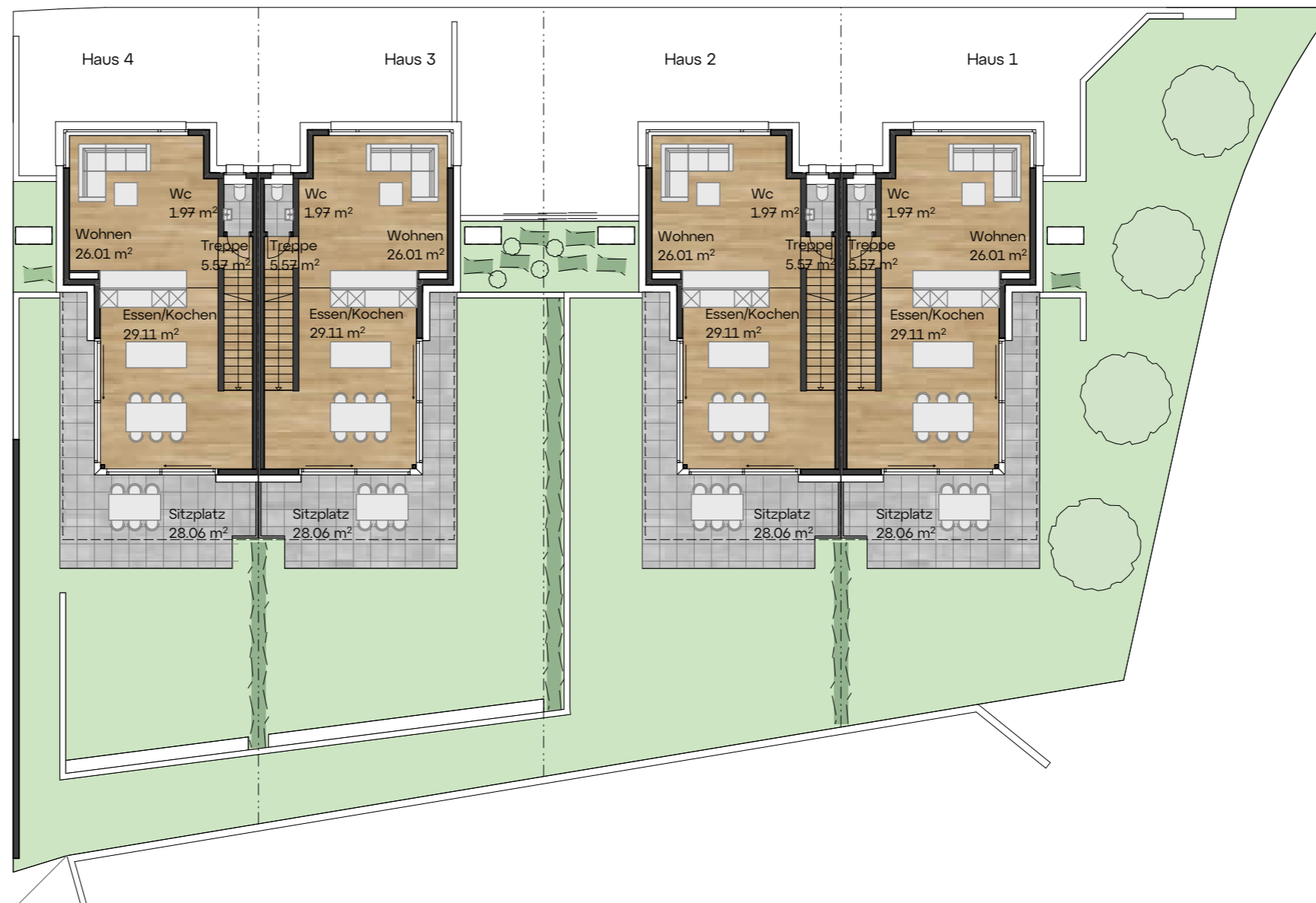
CHF 50'000.00
CHF 80'000.00

CHF 50'000.00
CHF 80'000.00

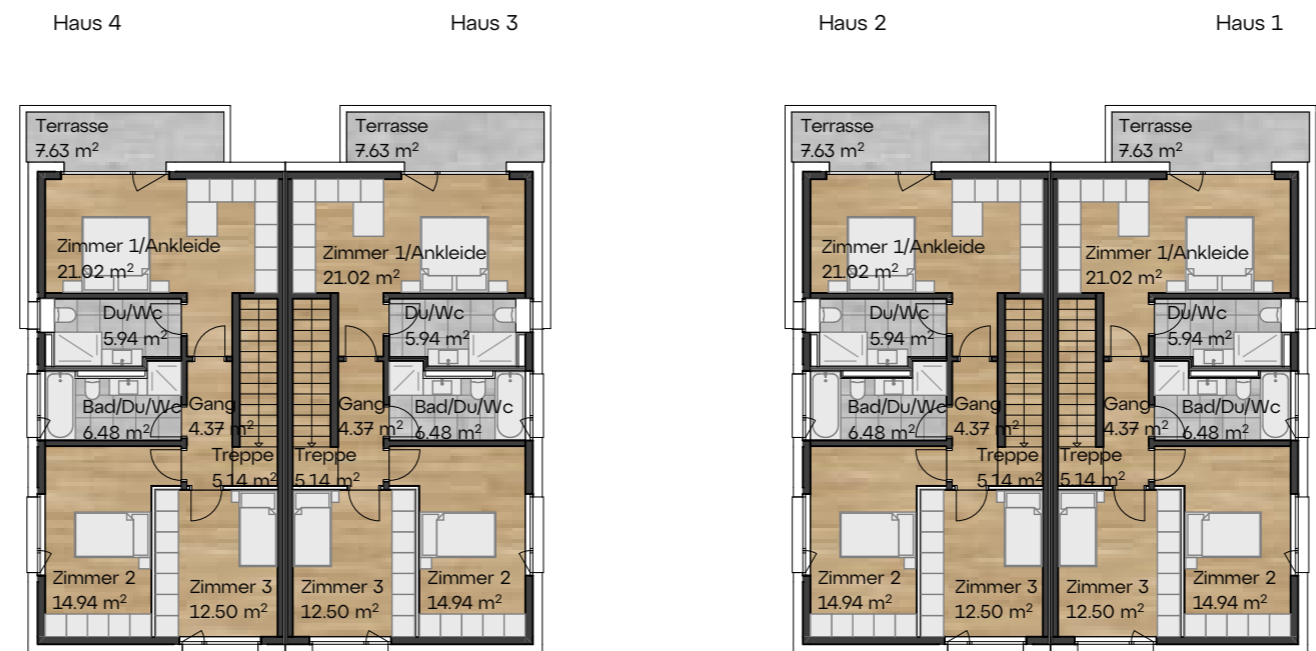
CHF 50'000.00
CHF 80'000.00

CHF 30'000.00
CHF 60'000.00

Grundriss EG

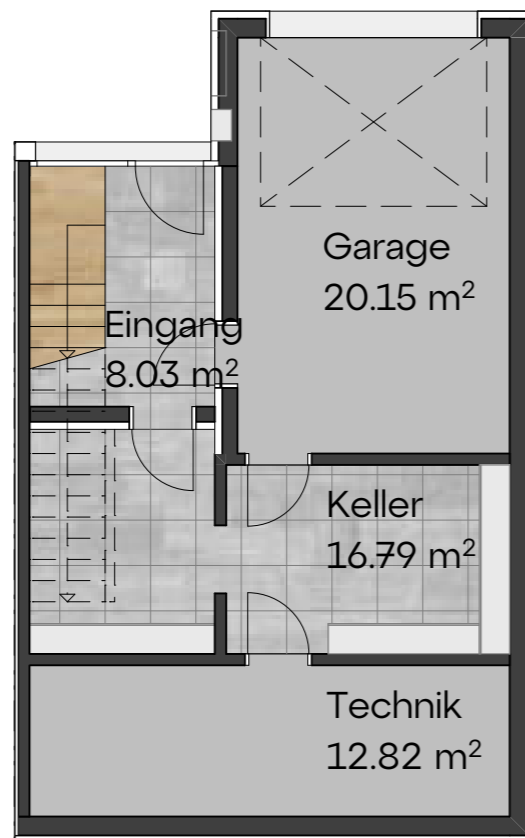


Grundriss OG

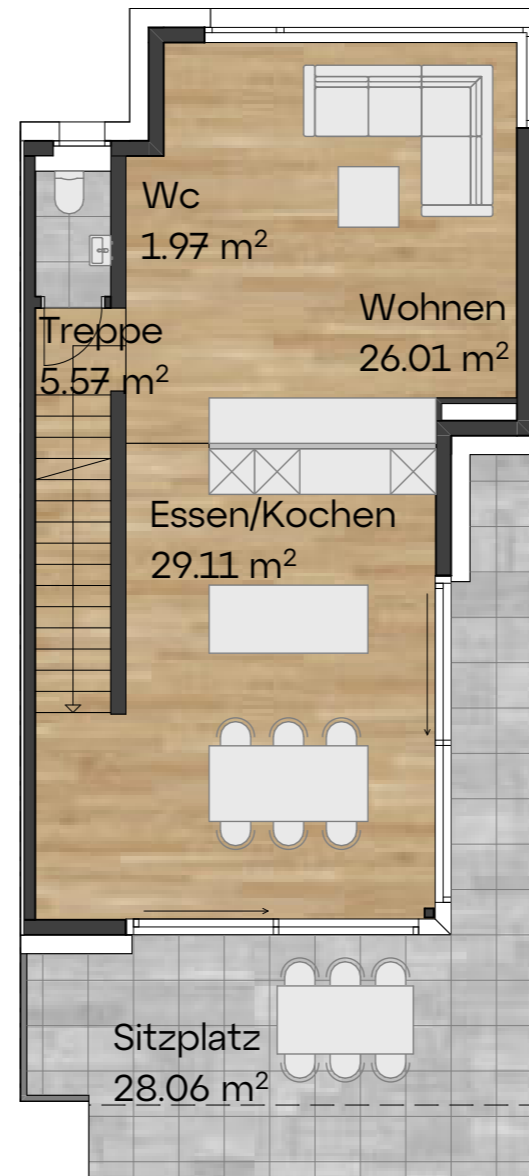


Grundrisse Standard

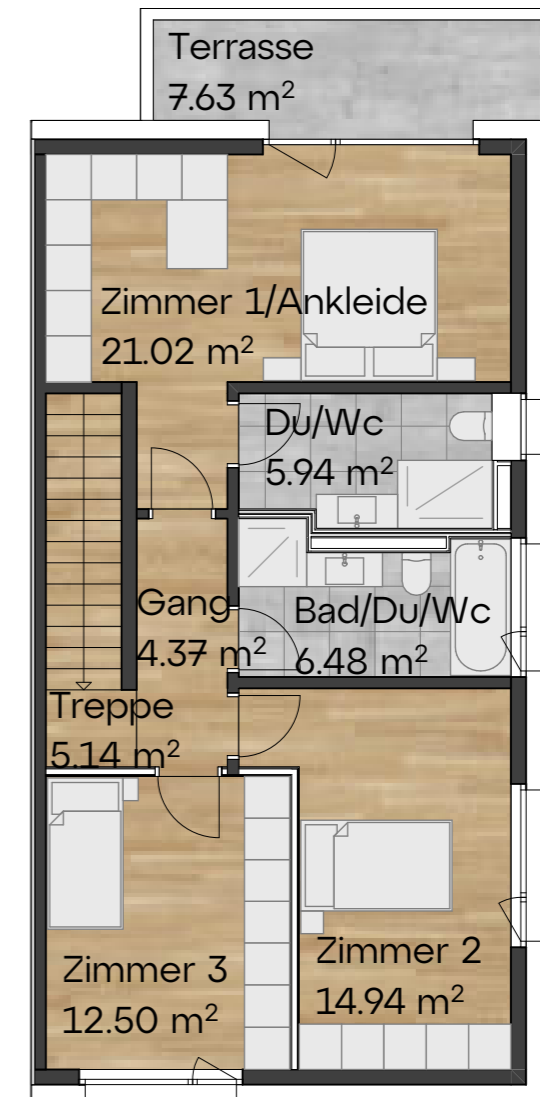
Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss OG



Ansichten Süd und Nord



Ansichten West und Ost



Ansicht Ost Haus 1



Ansicht West Haus 2

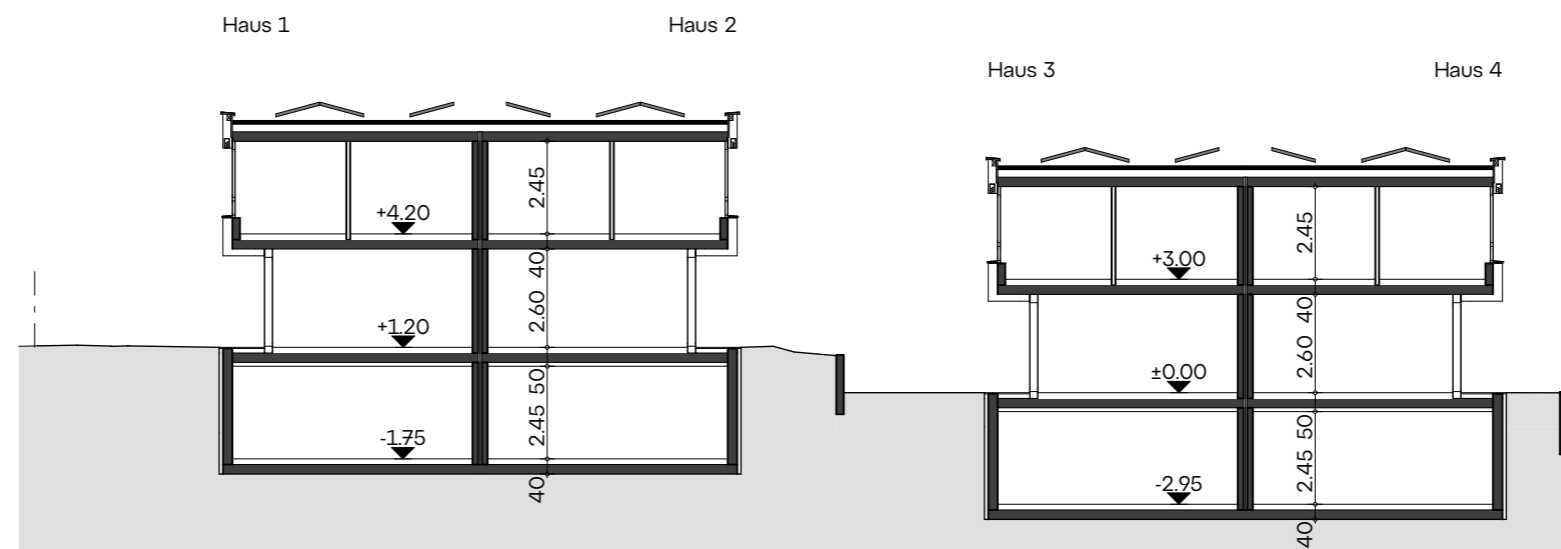


Ansicht Ost Haus 3



Ansicht West Haus 4

Schnitt



Fakten und Zahlen

BGF-Berechnung		
Ursprungsgeschoss Name	Position	Fläche
Untergeschoss	BGF UG01	11.12
Untergeschoss	BGF UG02	11.12
Untergeschoss	BGF UG03	11.12
Untergeschoss	BGF UG04	11.12
Erdgeschoss	BGF EG01	64.28
Erdgeschoss	BGF EG02	64.28
Erdgeschoss	BGF EG03	64.28
Erdgeschoss	BGF EG04	64.28
Obergeschoss	BGF OG01	74.41 ⁵
Obergeschoss	BGF OG02	74.41 ⁵
Obergeschoss	BGF OG03	74.41 ⁵
Obergeschoss	BGF OG04	74.41 ⁵
		599.26 m²

Kubische-Berechnung SIA 416			
Position	Fläche (m ²)	Höhe (m)	Kubatur (m ³)
01 Kub. UG	71.40	3.45	246.33 ⁵
02 Kub. UG	71.40	3.45	246.33 ⁵
03 Kub. UG	71.40	3.45	246.33 ⁵
04 Kub. UG	71.40	3.45	246.33 ⁵
05 Kub. EG	78.51 ⁵	2.42	190.00
06 Kub. EG	78.51 ⁵	2.42	190.00
07 Kub. EG	78.51 ⁵	2.42	190.00
08 Kub. EG	78.51 ⁵	2.42	190.00
09 Kub. OG	88.40	3.58	316.47
10 Kub. OG	88.40	3.58	316.47
11 Kub. OG	88.40	3.58	316.47
12 Kub. OG	88.40	3.58	316.47
			3'011.22 m³

Flächen Haus 4	
Eingang	8.03m ²
Essen/Kochen	29.11m ²
Wohnen	26.01m ²
Wc	1.97m ²
Treppen	10.71m ²
Gang	4.37m ²
Zimmer 1/Ankleide	21.02m ²
Zimmer 2	14.94m ²
Zimmer 3	12.50m ²
Bad/Du/Wc	6.48m ²
Du/Wc	5.94m ²
141.08m²	
Garage	20.15m ²
Keller	16.79m ²
Technik	12.82m ²
Sitzplatz	28.06m ²
Terrasse	7.63m ²
Total Haus 4 226.53m²	

Wiese 104.23m²
Vorplatz 52.06m²

Preis: CHF 1'450'000

Durch die Erweiterung orange wird die Garage um 17.82m² grösser.
Preis: CHF 1'500'000

Durch die Erweiterung rot wird der Keller um 26.41m² grösser.
Preis: CHF 1'580'000

Flächen Haus 3	
Eingang	8.03m ²
Essen/Kochen	29.11m ²
Wohnen	26.01m ²
Wc	1.97m ²
Treppen	10.71m ²
Gang	4.37m ²
Zimmer 1/Ankleide	21.02m ²
Zimmer 2	14.94m ²
Zimmer 3	12.50m ²
Bad/Du/Wc	6.48m ²
Du/Wc	5.94m ²
141.08m²	
Garage	20.15m ²
Keller	16.79m ²
Technik	12.82m ²
Sitzplatz	28.06m ²
Terrasse	7.63m ²
Total Haus 3 226.53m²	

Wiese 116.85m²
Vorplatz 64.81m²

Preis: CHF 1'475'000

Durch die Erweiterung orange wird die Garage um 20.90m² grösser.
Preis: CHF 1'525'000

Durch die Erweiterung rot wird der Keller um 27.28m² grösser.
Preis: CHF 1'605'000

Flächen Haus 2	
Eingang	8.03m ²
Essen/Kochen	29.11m ²
Wohnen	26.01m ²
Wc	1.97m ²
Treppen	10.71m ²
Gang	4.37m ²
Zimmer 1/Ankleide	21.02m ²
Zimmer 2	14.94m ²
Zimmer 3	12.50m ²
Bad/Du/Wc	6.48m ²
Du/Wc	5.94m ²
141.08m²	
Garage	20.15m ²
Keller	16.79m ²
Technik	12.82m ²
Sitzplatz	28.06m ²
Terrasse	7.63m ²
Total Haus 2 226.53m²	

Wiese 107.93m²
Vorplatz 67.93m²

Preis: CHF 1'450'000

Durch die Erweiterung orange wird die Garage um 20.90m² grösser.
Preis: CHF 1'500'000

Durch die Erweiterung rot wird der Keller um 27.28m² grösser.
Preis: CHF 1'580'000

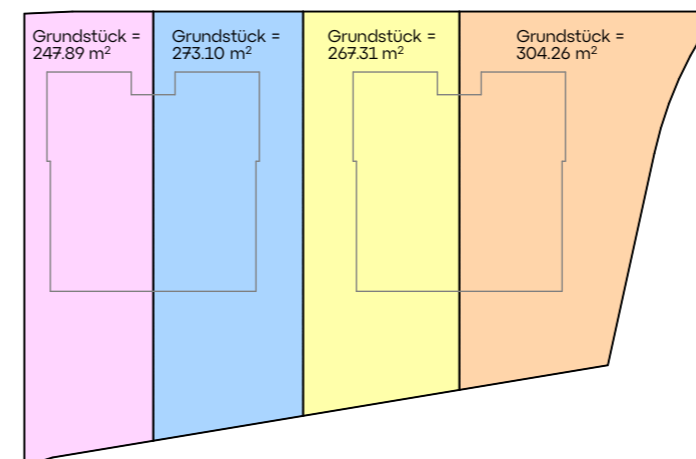
Flächen Haus 1	
Eingang	8.03m ²
Essen/Kochen	29.11m ²
Wohnen	26.01m ²
Wc	1.97m ²
Treppen	10.71m ²
Gang	4.37m ²
Zimmer 1/Ankleide	21.02m ²
Zimmer 2	14.94m ²
Zimmer 3	12.50m ²
Bad/Du/Wc	6.48m ²
Du/Wc	5.94m ²
141.08m²	
Garage	20.15m ²
Keller	16.79m ²
Technik	12.82m ²
Sitzplatz	28.06m ²
Terrasse	7.63m ²
Total Haus 1 226.53m²	

Wiese 155.90m²
Vorplatz 54.51m²

Preis: CHF 1'510'000

Durch die Erweiterung orange wird die Garage um 8.38m² grösser.
Preis: CHF 1'540'000

Durch die Erweiterung rot wird der Keller um 20.31m² grösser.
Preis: CHF 1'600'000



Baubeschrieb

1. Vorbedingungen

1.1 Anmerkungen

- Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Projekt- und Ausführungsplänen des Architekten und gibt Auskunft über die Konstruktionen und die verwendeten Materialien (Grundausrüstung).
- Der Baubeschrieb enthält Angaben, die auf den Plänen nicht ersichtlich sind.
- Allfällige in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile und Mobiliare, sind nicht im Preis inbegriffen.
- Änderungen oder Ergänzungen im Baubeschrieb und der Ausführung, welche Qualität, Konstruktion und betriebliche Abläufe der Bauten nicht beeinträchtigen, bleiben dem Ersteller vorbehalten und müssen dem Besteller nicht angezeigt werden.
- Das architektonische Farb- und Materialkonzept wird durch den Architekten in Zusammenarbeit mit dem Ersteller festgelegt.

1.2 Vorbehalt

- Sämtliche Angaben dieses Baubeschriebs entsprechen dem aktuellen Planungsstand und können aus technischen Gründen noch geringfügigen Änderungen unterliegen. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Fotos, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Ausführungen und Flächenangaben sind die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Vereinzelte ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und Massabweichungen etc. können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

1.3 Statik/Nutzlasten

Gemäss Vorgaben und Nutzungsvereinbarung Ingenieur
Für die Nutzflächen gelten folgende Nutzlasten:

- Wohnungen 200 kg/m²
- Terrasse 300 kg/m²
- Treppen 400 kg/m²

2. Grundlagen

2.1 Bautechnische Anforderungen

- Die Dimensionierungen der Wände, Decken Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer, bauphysikalischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen. Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften und Auflagen der Behörden und den Amtsstellen.
- Bei eventuellen Änderungs- / Ausbauwünschen müssen die aktuellen Vorschriften und Auflagen eingehalten werden.

2.2 Projektbeschreibung

- Massgebend für die Bauausführung sind die Ausführungspläne des Architekten, der Statik-, Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäringenieure sowie die Submissionen der einzelnen Arbeitsgattungen.

- Standort: 9488 Schellenberg-FL

- Grundstück: Parzellen Nr. 845,

- Nutzung: Doppel Einfamilienhäuser

-Ebene 0 Garage-PP, Keller, Technik, Nebenräume, Treppe

-Ebene 1 Essen, Küche, Wohnen, Gäste-WC

-Ebene 2 3 Zimmer, 2 Nasszellen, Gang

-Terminplan: Nach erteilter Baubewilligung ist der Baubeginn auf ca. Sept. 2026 vorgesehen.
Voraussichtliche Fertigstellung April 2028.

Baubeschrieb

3. Änderungen / Ausbauwünsche

3.1 Planänderungen

- Dem Besteller wird die Möglichkeit eingeräumt, das Kaufobjekt in Zusammenarbeit mit der inneren Raumaufteilung, sofern die äussere Erscheinung und das statische und installationstechnische Konzept des Gebäudes nicht tangiert wird, gemäss seinen Wünschen mitzugestalten.
- Planänderungen und Zusatzleistungen, welche nach Vertragsabschluss beauftragt werden und keine baulichen Mehrkosten zur Folge haben, werden dem Besteller im Zeittarif SIA 102 verrechnet.

3.2 Änderungen und Ausbauwünsche

- Extrawünsche dürfen keine Erschwernisse im Ausführungsablauf der Arbeiten und Umgestaltung des Baubjektes mit sich bringen. Für Terminverzögerungen, die durch die Ausführung der Extrawünsche entstehen, haftet der Besteller selbst.
- Extrawünsche im Zusammenhang mit der Umgestaltung um Umdisposition von Nasszellen können nur beschränkt berücksichtigt werden (Haustechnik). Solche Änderungen der Raum-, Dispositions- und Leitungskonzepte sind vollumfänglich kostenpflichtig.
- Änderungen oder zusätzliche Ausbauwünsche im Rahmen der gesetzlichen Normen und die Verrechnung solcher Mehrkosten sind gegenseitig schriftlich zu vereinbaren und als separate Aufträge und Werkverträge zu betrachten. Sie sind zusätzlich zu bezahlen.
- Für sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit Änderungen, wie Besprechungen, Administration, Planänderungen, Neuplanung, Abänderungseingaben und -bewilligungen usw. wird dem Besteller ein dem Aufwand entsprechendes Honorar gemäss SIA verrechnet. Auf die Totalsumme der vereinbarten Änderungen wird ein Bearbeitungszuschlag von bis zu 15% verrechnet.
- Allfällige, aus Änderungen resultierende höhere Handänderungskosten, Anschlussgebühren usw. gehen vollumfänglich zu Lasten des Bestellers. Der Ersteller erstellt jeweils eine schriftliche Offerte mit Pauschal- oder Richtpreisen, die über die finanziellen und terminlichen Konsequenzen informiert.
- Änderungs- und Ausbauwünsche werden nur ausgeführt, wenn der Besteller die Offerte schriftlich und rechtzeitig angenommen bzw. den Auftrag schriftlich bestätigt und den vereinbarten Preis innert 10 Tagen nach Zahlungsaufforderung auf das Konto des Erstellers überwiesen hat.
- Der Besteller verpflichtet sich, Änderungswünsche nur an den Ersteller zu richten und er enthält sich jeglichen direkten Anweisungen an die Handwerker und Lieferanten und andere beschäftigten Personen. Sämtliche Werkverträge mit den Handwerkern und den Unternehmer werden vom Ersteller abgeschlossen, soweit nicht schriftlich etwas anderes vereinbart wird.

4. Liste der Budgetpositionen

4.1 Grundlagen

- Je nach Planungs- und Baustand kann der Besteller die folgenden Ausbauten (Budgetpositionen) selbst bestimmen (in Absprache mit dem Ersteller).
- Grundlage für die Budgetpositionen sind die Architektenpläne 1:100 sowie der detaillierte Verkaufs-Baubeschrieb.
- Die Budgetpreise sind nach dem Baukostenplan (BKP) aufgelistet.

BKP 25 Sanitäre Apparate, Armaturen und Accessoires (beim vom Ersteller bestimmten Lieferanten)

- Pro EFH CHF 28'000.-Listenpreis inkl. MwSt.

BKP 252 Waschen / Trocknen (beim vom Ersteller bestimmten Lieferanten)

- Pro EFH CHF 4'000.- inkl. MwSt.

BKP 258 Küchenmöbel, Geräte und Arbeitsplatten (beim vom Ersteller bestimmten Lieferanten)

- Pro EFH CHF 40'000.-Listenpreis inkl. MwSt.

BKP 273 Schreinerarbeiten, Garderoben (beim vom Ersteller bestimmten Lieferanten)

- Pro EFH CHF 4'000.- inkl. MwSt.

BKP 281 / 282 Boden – und Wandbeläge (beim vom Ersteller bestimmten Lieferanten)

- Auswahl von Kunststoff-/ Textilien-/ Keramik- oder Holzbelägen

Parkett:

- Pro m2 Bodenfläche (Materialpreis) CHF 85.- inkl. MwSt.

Feinsteinzeug:

- Pro m2 Boden.- und Wandfläche (Materialpreis) CHF 100.- inkl. MwSt.

- Pro m2 Boden.- und Wandfläche (Materialpreis) CHF 120.- inkl. MwSt. (Terrassen)

BKP 284 Hafnerarbeiten (Ofen / Cheminée)

- Je nach Planungs-/ Baustand steht ein Budget für die Realisierung der Kaminanlage und der Zuluft zur Verfügung.

- Im Budgetpreis enthalten sind: Kaminanlage über Dach geführt, Zuluft für Cheminéeestandort

- Pro EFH CHF 4'500.- inkl. MwSt.

Baubeschrieb

1	VORBEREITUNGSARBEITEN	222 / 224 Spenglerarbeiten Flachdacharbeiten	Spenglerarbeiten Dachwasserabläufe, Dunstrohr- und Kamineinfassungen, Abdeckungen etc. in CNS-Blech oder Alu, Stärke entsprechend dem Verwendungszweck. Flachdacharbeiten Aufbau Wasser-/Thermische-Isolation inkl. sämtlichen An- und Abschlüsse, Entwässerung und Schutzschicht, gemäss Vorschriften und Energienachweis. Terrasse / Balkone und/ oder Terrassen Dampfsperre, Trittschall- und Wärmedämmung gem. Energienachweis. Begehbare Nutzschrift mit frostsicheren Platten, verlegt im Splitt oder auf Stelzlager. Materialauswahl nach Gesamtkonzept / Vorgabe Architekt.
10	Bestandsaufnahme		
	Terrinaufnahmen, Bauprofile, Baugrunduntersuchungen, Baggerschlitze zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes betreffend Tragfähigkeit und Grundwasservorkommen.		
17	Spez. Foundation		
	Keine Pfählungen, Fundament auf stabilem Fels		
2	GEBÄUDE		
201/211	Aushub	225 Spez. Dichtungen u. Dämmungen.	Feuchtigkeitsabdichtungen Örtliche Abdichtungen mittels Flüssigkunststoff mit Gewebeeinbettung. (Anschlüsse, Balkone, Fugen) Fugendichtungen Ausbildung von Dilations- und Arbeitsfugen gem. Konzept Bauingenieurs
	Erdarbeiten Maschineller Baugrubenaushub inkl. notwendiger Abfuhr auf Deponie des Unternehmers oder auf der Parzelle. Wiederauffüllen der Arbeitsgräben mit angeliefertem Material oder Baustellenlager.		
Baumeisterarbeiten	Kanalisation Dimensionierung der Leitungen, Schächte und Sammler gemäss den örtlichen Vorschriften, Ausführungspläne des Fachingenieurs. Beton- und Stahlbetonarbeiten (Foundationen) Betonplatte, Einzelfundamente in Beton armiert, Dimensionen entsprechend den statischen Erfordernissen und speziellen Berechnungen des Ingenieurs. Untergeschoss Aussen- und Tragwände sowie Stützen in Beton armiert, Dimensionen entsprechend den statischen Erfordernissen und speziellen Berechnungen des Ingenieurs. Maurerarbeiten Kellerzwischenwände in Kalksandstein oder in Beton Wohnungswände innen in Backstein, Leichtbau oder Beton (nach Angabe Ingenieur) Doppelt beplankte Installationswände, Giss o.ä. (siehe Gipserarbeiten) Fassadenmauerwerk Aussenwände Obergeschosse ab EG-Decke mit Mauerwerk in Grossblocksteinen in Backstein oder Betonwände (nach Angabe Ingenieur) / Aussenwärmedämmung. Durchbrüche/ Aussparungen Erstellen und Schliessen der notwendigen Aussparungen und Durchbrüche gemäss detaillierten Aussparungsplänen der Fachplaner. Versetzarbeiten Z.T. bauseits gelieferte Fertig- und Norm-Elemente wie vorfabrizier Betonfertigteile, Metallfensterbänke, Stahlstützen, Heizkessel, Boiler, Konsolen etc.	226 Verputzte Aussenwärmedämmung	Aussenwärmedämmung bis Decke-UG Aussenwärmedämmung, Dämmstärke gem. Energienachweis, Grundputz mit Bewehrungsgewebe und Deckverputz, gestrichen. Fensterbänke gemäss Konzept Architekt. Aussenwände ab EG-Decke mit Mauerwerk in Grossblocksteinen in Backstein oder Betonwände. mit Aussenputz, Grundputz mit Bewehrungsgewebe und Deckverputz, gestrichen. Fensterbänke gemäss Konzept Architekt
221	Fenster aus Holz-/Metall	228 Äussere Abschlüsse Sonnenschutz	Storen Verbund-Raffstoren (Leichtmetall-Lamellen), beidseitig gebördelt mit eingewalzter Dämpfungslippe, Führungen Leichtmetall, mit Geräuschdämpfungseinlage (elektrisch mit Taster). Ausführung bei allen Fenstern exkl. Treppenhaus oder Gäste-WC. Kassettenmarkisen und/oder Senkrechtstoren Stoffmarkise mit Kassetten und Bürstendichtung, Kassette aus Aluminium pulverbeschichtet, Knickarm mit Spannfeder. (elektrisch). Anordnung gemäss Architektenplan.
	Holz-/Metallfenster Innen in Fichte/Tanne, tauchgrundiert und behandelt mit Schlussanstrich. Aussen Metallteile Aluminium (Farbe gem. Konzept). Rahmen und Wetterschenkel in Alu mit umlaufenden Gummidichtungen. Wärmeschutz und Schalldämmung gem. Angaben Bauphysiker. Balkontüren und Fenster, Flügel zum seitlichen Öffnen, mind. ein Dreh-Kipp-Beschlag pro Raum. Einteilung nach Architektenplan. Hebeschietbetüren im Wohn- / Essbereich im Erdgeschoss gem. Architektenpläne.		
221	Eingangstüren / Tore in Metall	23 Elektroanlagen	Allgemeines: Details gemäss Projektbeschreibung des Elektroplaners. Hauptverteilungen, Messungen Hauptverteilung: Darin eingebaut sind Zähler, Sicherungen, Schalter und Steuerorgane sowie Abgänge zu allen Unterverteilungen. Zuleitung bis Hauptverteiler Verbindungsleitung, Hausanschluss-Sicherung, Hauptverteilung. Die Hausanschlussicherung befindet sich neben der Hauptverteilung. Erdung, Potentialausgleich Erstellen eines Erdungskonzeptes gemäss Richtlinien. Potentialausgleich zwischen Heizung, Sanitär, Lüftung und Lift. Haupt- und Steigleitungen Bezügerleitungen direkt pro Einfamilienhaus
	Hauseingangstüre Konstruktion aus wärmedämmten Aluminium-Profilen mit Glaseinsatz, Spezialbeschläge, Türschliesser und Schliesszylinder Garagentor Sektionaltor Anlage oder Kipptor mit Elektroantrieb, Fernbedienung und Zylinderschliessung.		

Baubeschrieb

	<p>Lichtinstallation und Leuchtenmontage Komplette Lichtinstallation mit Ausnahme der techn. Räume im UG, in UP-Ausführung, Standorte der Apparate siehe Projekt Elektroplaner. Steuerung der Beleuchtung in den Durchgangszonen mit Passiv-Infrarotbewegungsmelder.</p>	244 Lüftungsanlagen	Mechanische Entlüftung der Nasszonen mit Einzelventilatoren (Limodor). Steuerung der Ventilatoren über Zeitschaltuhren und Lichtschalter, gemäss Konzept des Lüftungsingenieurs. Kellerräume gem. HLKS-Planer
239 Solaranlage	<p>Parkplätze Leerrohrinstallation M25 für eine mögliche Elektroautoladestation</p>	25 Sanitäranlagen	Kaltwasser Ab Hauseingang Verteilbatterie mit Hauptabsperrentil, Wasserzähler, Feinfilter, Strangabsperrentilen und Entleerungsventilen. Steigstränge und Verteilung auf die Zapfstellen in:
	<p>Leuchten- und Lampenlieferungen Einfache LED-Leuchten und LED-Balkenleuchten im EG, Garagen und Nebenräume. Beleuchtung im Treppenaufgang, gesteuert über Infrarotmelder mit eingebauter Minuterie. In den Bädern im Spiegelkasten integriert oder nach Detailplan Elektroinstallateur. Sämtliche Beleuchtungskörper (exkl. Einbauspots) in den Wohnungen: Lieferung und Montage erfolgt durch die Eigentümer. Aussenbeleuchtung gemäss Konzept des Architekten</p> <p>Apparate Video-Türsprechanlage Elektroinstallationen und Montage von Sonnerie- /Türsprechanlage beim Hauseingang. Türöffner- / Innensprechanlage in jeder Wohnung.</p> <p>Radio- und TV-Empfangsanlagen Verbindungs-Werkleitung bis Verteilung / Steigleitungen im UG. Steigzone gemäss den Plänen des Elektroplaners.</p> <p>Kraft- und Wärmeinstallationen Kellersteckdose 220 V (gemessen) Arbeitssteckdose in den Garagen Installation Geschirrwashmaschine Anschluss Backofen / Steamer Anschluss Rechaud Installation der Einzelregulierung Heizung Installation der elektrischen Storen / Sonnenschutz Anschluss Waschmaschine und Trockner Gesamte Installationen / Standorte und Bestückung gem. Elektroplan</p> <p>Multimedia-Installationen (Radio / TV-Empfangsanlagen / Internet / Telefon) Wohnung: je 1 Anschluss pro Zimmer, 2 Anschlüsse im Wohnbereich.</p>		<p>Frostsicherer Gartenhahn, für Umgebung allgemein mit Netzdruck Heizung Küchen WC/Dusche Bad</p> <p>Warmwasser Der Kaltwasseranschluss auf den Wasserwärmer erfolgt über ein Absperr-, Rückfluss- und Sicherheitsventil. Die Warmwasserleitung wird mittels Temperaturheizband auf 55-60 °C gehalten. Variante mit 2-Rohrsystem (Zirkulation).</p> <p>Küche Bäder WC/Dusche</p> <p>Abwasser Fallstränge in PE-Rohren</p> <p>Schalldämmung Apparate, Armaturen, Fallstränge und Leitungen sind in Absprache mit dem Bauphysiker mit einer Schalldämmung versehen.</p> <p>Isolierung Alle Kalt- und Warmwasserleitungen, die nicht eingelegt sind, werden isoliert.</p> <p>Entkalkungsanlage / Enthärtungsanlage Vorkehrungen für den eventuellen späteren Einbau einer Enthärtungs-Entkalkungsanlage.</p>
	<p>Photovoltaik-Anlage auf dem Flachdach gem. Elektroplanung. Lehrrohre (Grundinstallation) für bauseitige Autoladestationen in Garage Vorbereitet.</p>		<p>Apparate in Bad / Dusche / WC Für die Apparatelieferung ist ein Budget pro Wohneinheit nach Vorauswahl vorgesehen. Die definitive Auswahl erfolgt beim vom Ersteller bestimmten Lieferanten.</p>
24 Heizungsanlage	<p>Das Gebäude wird mit einer Luft-/Wärmepumpe inkl. PVA für die Raumheizung und Brauchwarmwassererwärmung ausgerüstet.</p> <p>Zur Beheizung sämtlicher Wohnräume ist eine Fussbodenheizung mit elektrischen Einzelraumthermostaten geplant.</p>		<p>Budget gemäss Punkt 4 // BKP 25</p> <p>Waschmaschine und Tumbler: Für die Waschmaschine und Tumbler ist ein Budget pro EFH vorgesehen.</p>
	<p>Detailbeschreibung gemäss Ausführungsplanung des Heizungsingenieurs.</p> <p><u>Grundlagen:</u> U-Werte gemäss Wärmeschutznachweis. Massgebende Aussentemperatur: -7 °C Mittlere Raumtemperatur: 21 °C Dusche / Badzimmer 22 °C</p> <p><u>Betriebstemperaturen:</u> Bodenheizung: 35/28 °C Brauchwarmwasser: 60 °C</p> <p>Detaillierter Anlagebeschrieb gemäss Heizungsplaner.</p>	258 Kücheneinrichtung	<p>Küche Details gemäss Grundofferte / Vorauswahl beim Küchenbauer</p> <p>Budget gemäss Punkt 4 // BKP 258</p>

Baubeschrieb

271 Gipserarbeiten	<p>Leichtwände: Bepunktete Ständerwand. Wandstärke nach Erfordernis. In den Nassräumen in Abstimmung mit den Sanitärinstallationen.</p> <p>Nasszellen: Zementgrundputz zur Aufnahme von keramischen Wandplatten.</p> <p>Treppenhaus: Grundputz und Weissputz zum Streichen</p> <p>Wohnwände: Grundputz und Abrieb oder Weissputz zum Streichen. Minimalkorngrösse bei Abrieb 1.5 mm,</p> <p>Decken: Weissputz zur Aufnahme von Farbe.</p> <p>Übriges: Kantenschutzprofile an allen exponierten Kanten.</p>	274 Spezialverglasung	Duschwände Glas-Duschtrennwände. Anordnung gemäss Architektenpläne.
		275 Schliessanlagen	Schliessanlagen Sicherheits-Zylinder nach Schliessplan, Halbzylinder für Briefkasten. Je fünf (5) Schlüssel pro Wohneinheit.
		281 Bodenbeläge	Unterlagsböden Trittschall und thermische Isolation gem. Bauphysiker. Fliessestrich oder Zementunterlagsboden, zur Aufnahme von Platten- / Textilbelägen und oder Parkettboden.
		281 Textile Bodenbeläge	Schmutzschleuse im Hauseingangsbereich Anordnung und Materialauswahl gem. Konzept des Architekten
		281 Keramische Platten	Bodenbeläge mit keramischen Platten. Anordnung gemäss Architektenpläne. Liefen und verlegen von keramischen Platten in den Nassräumen und übrigen Bodenflächen (nach Wahl Erwerber). Plattenmass bis 30 x 120 cm Verlegeart Kreuzfuge oder wild. Sockelleiste ebenfalls aus keramischen Platten.
272 Metallbauarbeiten	<p>Metallbaufertigteile Fensterbänke in Metall / Aluminium. Farbe gemäss Konzept Norm Briefkastenanlage in Aluminium</p> <p>Allgemeine Metallbauarbeiten Balkon-/Terrassengeländer-/Treppengeländer (Absturzsicherungen) Metallgeländer mit Staketen. Anordnung gemäss Architektenplänen. Beschichtet gemäss Farbkonzept. (Aussenteile vor Beschichtung feuerverzinkt). Wandhandläufe aus Chromstahl.</p>	281 Bodenbelag aus Holz	Parkett Liefen und verlegen von Klebparkett inkl. Sockel (nach Wahl Besteller) in allen Zimmern.
		282 Wandbeläge Keramische Platten	Wandbeläge mit keramischen Platten. Anordnung gemäss Architektenpläne. Liefen und verlegen von keramischen Platten in den Nassräumen (nach Wahl Besteller). Plattenmass bis 30 x 120 cm, Verlegeart Kreuzfuge oder wild. Sockelleiste ebenfalls aus keramischen Platten.
273 Schreinerarbeiten	<p>Heizraumtüren und technische Räume Stahlzarge, gestrichen. Stumpfeinschlagendes Volltürblatt, feuerhemmend aus Holz, Kunstharz beschichtet. Drückergarnitur und Ausschnitt mit Sicherheitszylinder. Wo erforderlich EI 30 Brandschutz</p> <p>Stahltürzargen und Türen im Untergeschoss Stahlzarge, gestrichen. Stumpfeinschlagendes Volltürblatt aus Holz, Kunstharz beschichtet. Drücker Edelstahl gebürstet. Wo erforderlich EI 30 Brandschutz.</p> <p>Stahltürzargen und Türen innen Stahlzarge, gestrichen. Stumpfeinschlagendes Volltürblatt aus Holz, weiss lackiert. Drücker Edelstahl gebürstet.</p> <p>Wohnungseingangstüren Stahlzarge, gestrichen. Volltürblatt mit erhöhtem Schallschutz, Kunstharz belegt, feuerhemmend, Gummidichtung 3-seitig umlaufend, untere Gummidichtung am Türblatt montiert. Schwelleneisen als Anschlag. Drückergarnitur Edelstahl gebürstet, Ausschnitt für Sicherheits-Zylinder, Rosette und Spion.</p> <p>Garderobe Garderobe mit Hutablage und Kleiderstange. Ausführung gem. Architektenplan.</p> <p>Budget gemäss Punkt 4 // BKP 273</p> <p>Vorhangschiene (1 Stück pro Fenster) Auf Weissputzdecken montiert. Anordnung gemäss Architektenplan.</p>	285 Tapezier- und innere Malerarbeiten	Tapezierarbeiten an Stelle Abrieb. Zusatzkosten für Vorbereitung des Untergrunds (Weissputz) und Tapezierarbeiten. Innere Malerarbeiten Weissputzdecke und Abrieb auf Wände deckend gestrichen oder gespritzt. Wände Installationsräume, Beton oder KS-Mauerwerk Dispersion deckend gestrichen oder gespritzt. Metallteile Stahlzargen, Stahlstützen, etc. entrostet, Voranstrich und deckend mit Kunstharzfarbe beschichtet. Allgemeine Räume Betonwände und Betondecke in den Kellern und der Garage deckend gestrichen oder gespritzt
		287 Baureinigung	Periodische Grobreinigung während der Bauphase, Bauendreinigung vor Übergabe an den Erwerber.
		29 Honorare	Honorare für Architekt, Bauingenieur, Fachingenieure und Spezialisten.

Baubeschrieb

4	UMGEBUNG		BEMERKUNGEN / SONSTIGES
411 Baumeisterarbeiten	Kanalisation ausserhalb der Gebäudehülle entsprechend den Vorschriften der Behörden und Ausführungsplanung Fachingenieur. Grabarbeiten für die Hauszuleitungen für Elektrisch, Wasser und Medien.	Sonstiges	<p>Es ist nicht möglich, alle planerischen und baulichen Detaillösungen, Arbeitsausführungen und Produkte in all ihren Möglichkeiten und Vielfältigkeit zu umschreiben. Der Architekt / Ersteller behält sich das Recht vor, während der Bauausführung von Plänen und Baubeschrieb abzuweichen, sofern diese Änderungen keine konzeptionellen und wertverminderten Auswirkungen nach sich ziehen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um bauliche Optimierung oder behördliche Auflagen.</p> <p>-Grundsätzlich eignen sich Kellerräume nicht zur Lagerung von Kleidern / Leder / Papier / usw. Geschlossene schränke dürfen nicht an Aussenwänden platziert werden.</p>
420 Gartenanlagen	<p>Gartengestaltung Gemäss Gartenplanung des Architekten und bewilligtem Umgebungsplan.</p> <p>Erstellen der Rohplanie, sowie Einbringen von Schutz- und Sickerlagen. Auflockern von gewachsenen und festgefahrenen Flächen, Einbauen von Kulturerde, Erstellen der Reinplanie für Rasen-, Pflanzen- und Hartbeläge, Einfassungen, Abschlüsse.</p>		
	<p>Bepflanzung Bäume und Sträucher gemäss Gartenplanung unter Berücksichtigung der bestehenden Umgebung</p> <p>Begrünung Pflanzenlieferung inkl. Ansaat, Pflanzlohn, erster Schnitt der Rasenflächen.</p>	Optionen und Ausbaumünsche	
	<p>Hartbeläge Hauszugang, Aussenparkplätze und Containerplatz mit Verbundstein im Splitt verlegt oder Schwarzbelag.</p>		
5	BAUNEKENKOSTEN		
511 Bewilligungen	Aufwendungen für Baubewilligung und weitere, projektbezogene Bewilligungen		<p><u>Im Pauschalpreis inbegriffen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollständige Hauserschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Medien. • Bewilligungsgebühren für das Gebäude. • Alle für die zuständigen Instanzen und Amtsstellen vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen. • Alle für die Erstellung des Hauses notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Installationsspezialisten, Bauphysik. • Prämien für die Bauzeit- und nötigen Spezialversicherungen. • Sämtliche Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung, Unvollkommenheit usw. nicht enthalten sind, die sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen, insbesondere im Fall behördlicher Anordnungen, als notwendig erweisen, um die Bauten schlüsselfertig und in zweckentsprechendem Ausbau zu erstellen. <p><u>Im Pauschalpreis nicht inbegriffen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kosten für zusätzliche Leistungen, welche weder im Ausführungsbeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (individueller Ausbau), sowie diesbezügliche Anschlussgebühren (Kanalisation, Wasser, Strom), die daraus resultieren. • Für Zusatzleistungen wird vor Inangriffnahme der Arbeiten eine Mehrkostenberechnung erstellt. Die Planung, Bestellung und Ausführung werden erst nach Unterzeichnung / Freigabe durch den Besteller in Angriff genommen. • Allfällige in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile und Mobiliare, sind nicht im Preis inbegriffen. • Auf Mehrkosten resp. Besteller Wünsche werden vom Ersteller bis maximal 15% Honorar für Planungsleistungen Architektur, Statik, Haustechnik und Spezialisten, sowie Nebenkosten und Garantieansprüche verrechnet. • Einbaumöbel, die im Kaufpreis enthalten sind, werden im Budgetbetrag definiert. • Telefon, Internet, TV-Anschlussgebühren • Ausbesserungsarbeiten durch Gipser u. Maler, welche bei Beschädigungen durch Möbeltransporte, Zügeln u. erbringen von Eigenleistungen verursacht werden. • Sämtliche Planänderungen u. Änderungen am Bau welche durch Käuferwünsche entstehen. • Pläne für Stockwerksbegründungen
512 Anschlussgebühren	Gebühren für Kanalisation, Elektrizität, Medien und Wasser.		
524 Vervielfältigungen, Plankopien	Notwendige Planplots, Kopien und Vervielfältigungen.		
53 Versicherungen	Progressive Gebäudeversicherung, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung während der Bauzeit.		

Baubeschrieb

5. Beilagen

5.1 Architektenpläne

- Bewilligte Architektenpläne / Grundrisse / Schnitte / Fassaden 1: 100

5.2 Küchenanlage

- Vorprojekt der Küchenanlage mit Möblierung und Apparate
Anordnung gemäss den Architektenplänen

5.3 Sanitäranlagen

- Vorauswahl der Sanitärapparate / Armaturen und Accessoires
Anordnung gemäss den Architektenplänen

6. Unterschriften

Ausgefertigt und unterzeichnet in zwei Exemplaren

Ort:

Datum:

Der / Die Besteller:

.....

.....

Der Ersteller:

.....

.....

Ihr Ansprechpartner



Thomas Mandel

Mein Zuhause 2 Anstalt

T: +423 797 08 10
info@mein-zuhause.li



Verling Architekten AG

Landstrasse 71
9490 Vaduz