



neubau mehrfamilienhaus „loweli“ in lalden

grosszügige 3 1/2 zimmer-wohnungen

unverbaubar

grosse loggia-terrasse

baustart herbst 2020

bezugsbereit 2021

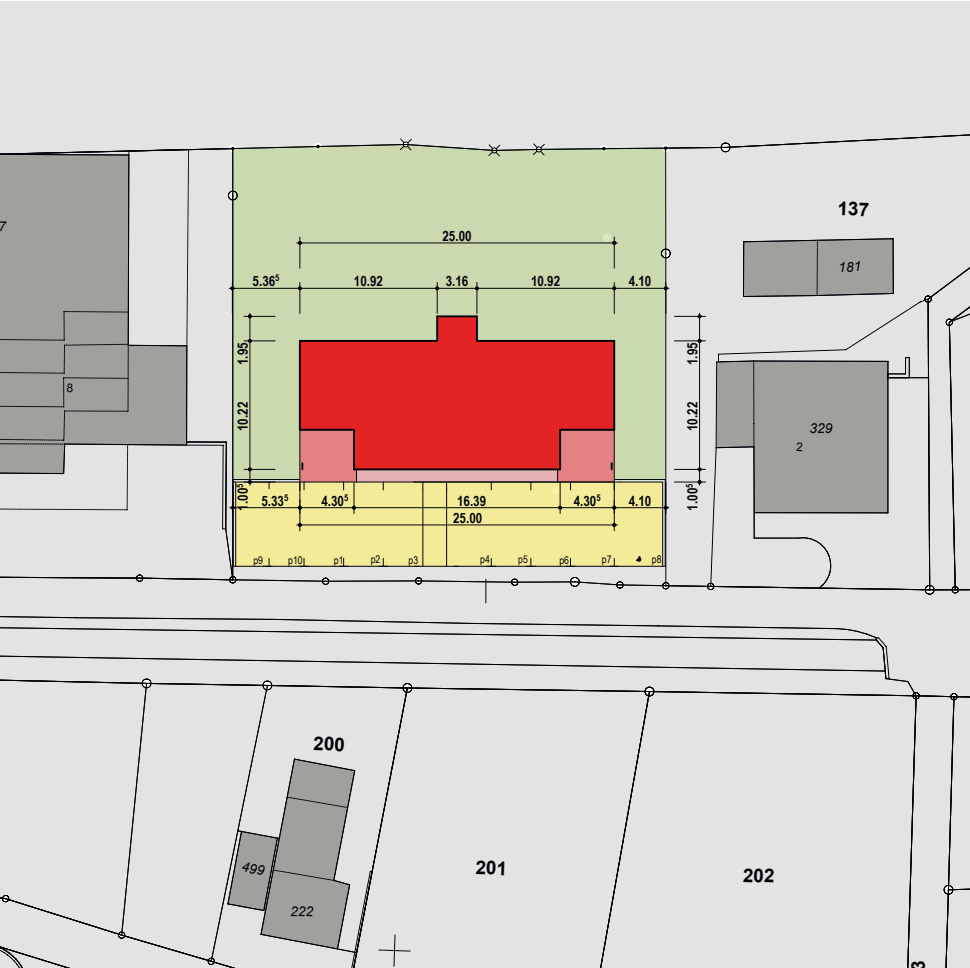


 **THELER**

Bernd Theler bernd.theler@thelerag.ch Tel 079 584 59 24



lage



situation



grundriss untergeschoss

3 1/2 zimmer-wohnung
bgr 106m² exkl. balkon

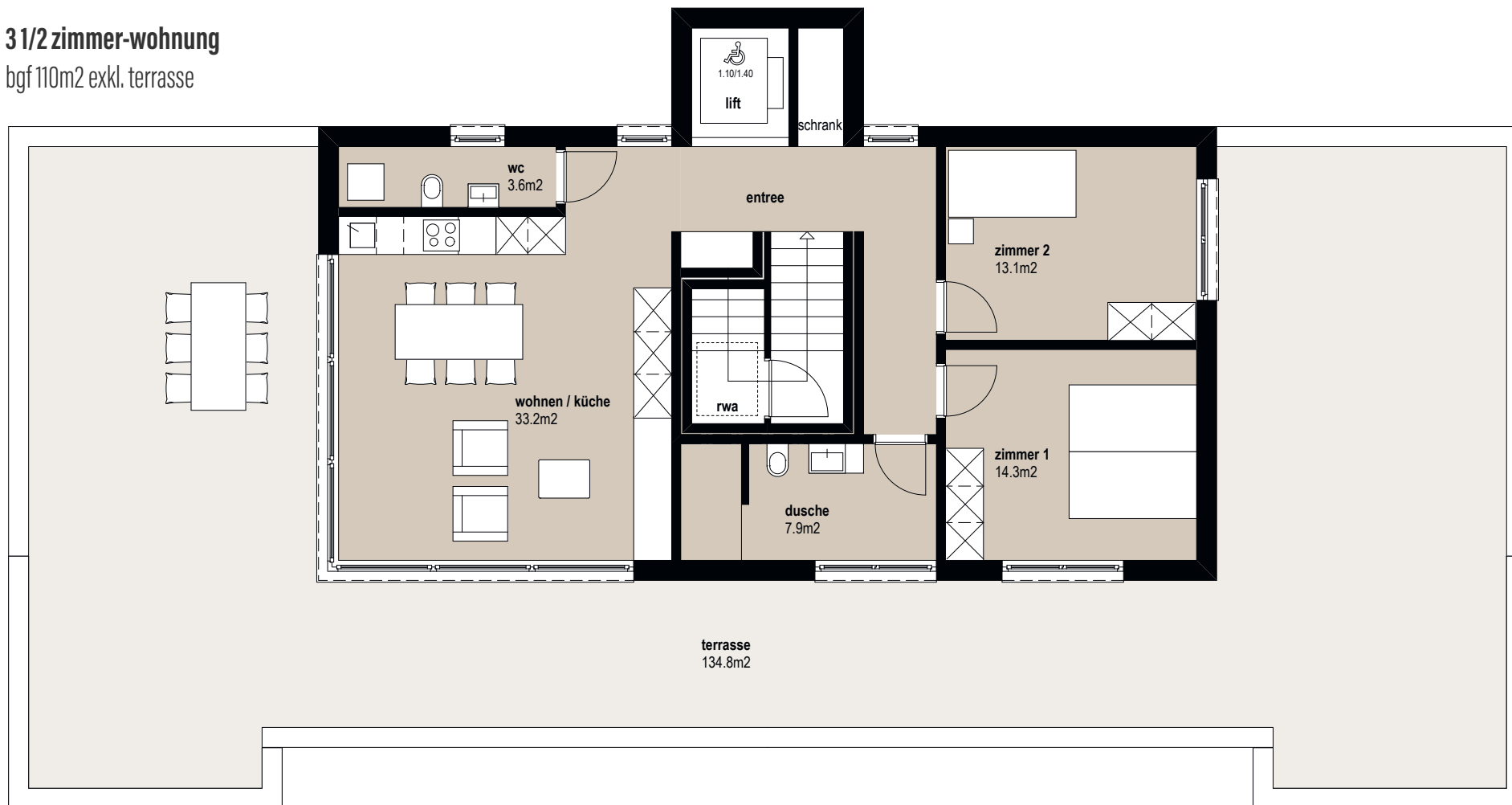
3 1/2 zimmer-wohnung
bgr 106m² exkl. balkon



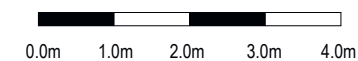
grundriss erdgeschoss / 1. + 2. obergeschoss

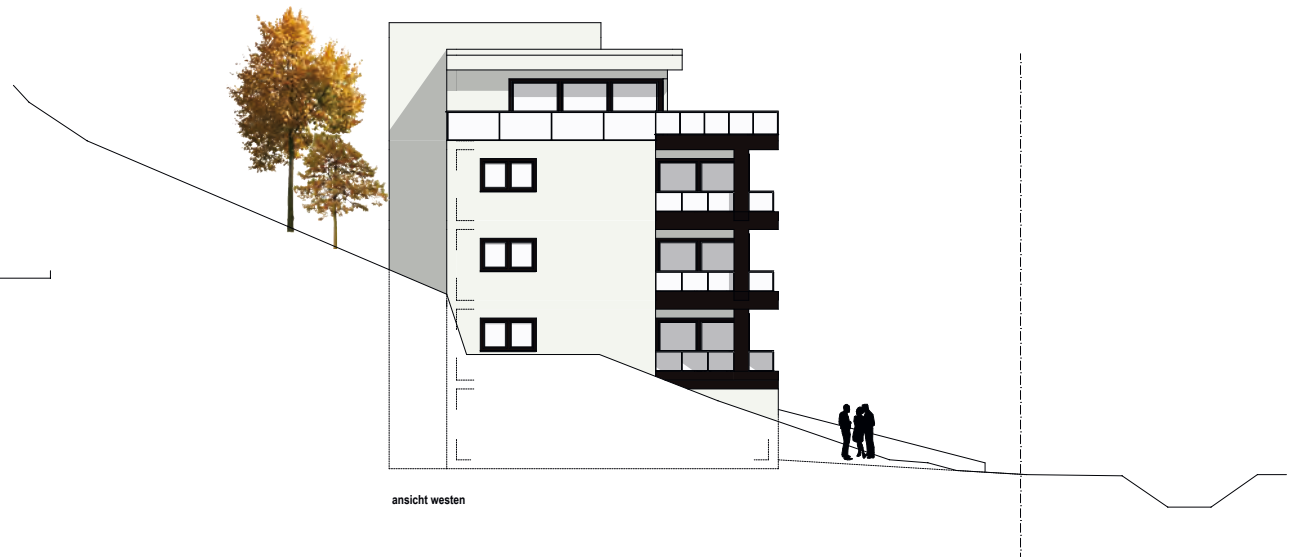
3 1/2 zimmer-wohnung

bgf 110m² exkl. terrasse

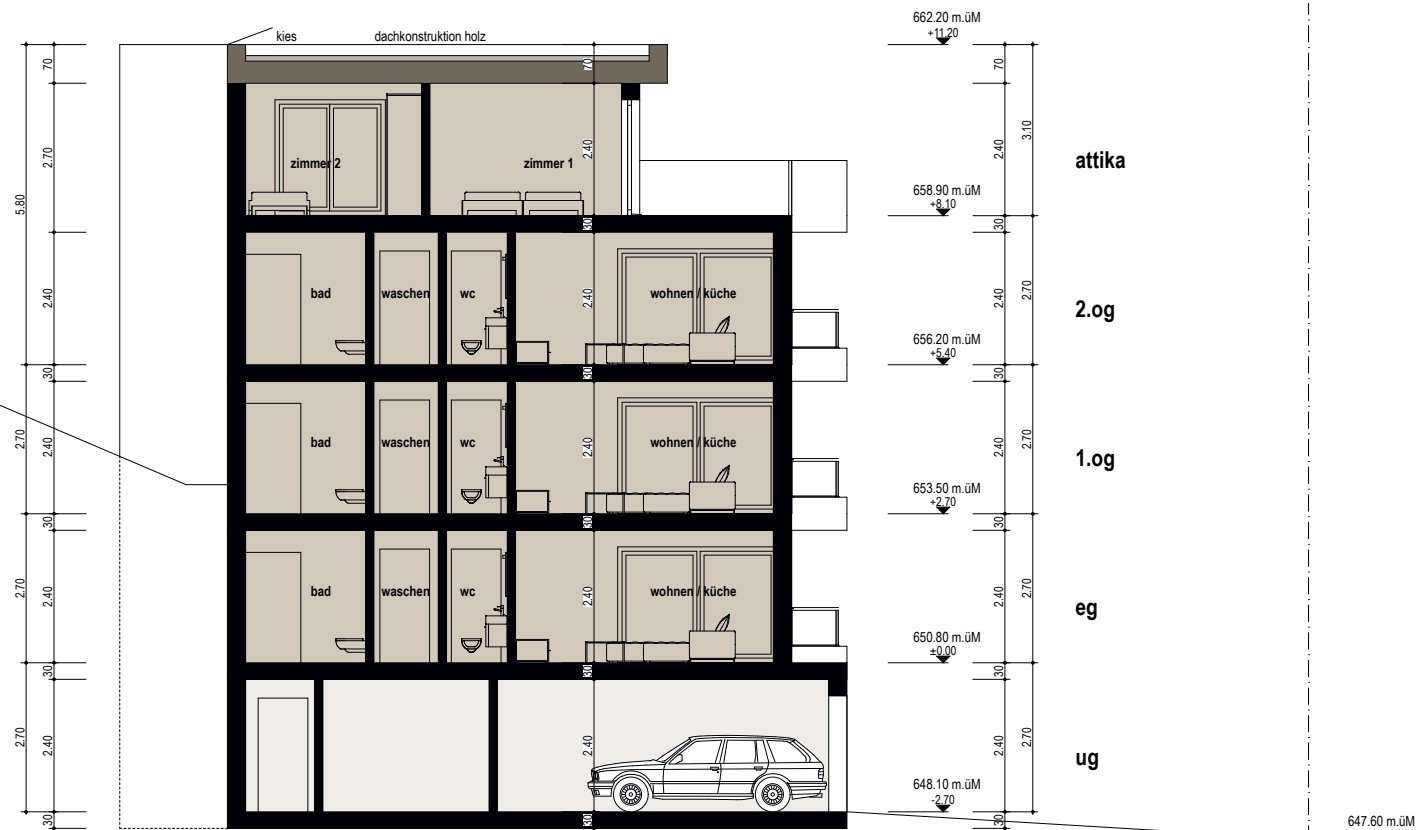


grundriss attikageschoss

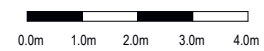




ansichten



schnitt a—a 1:100



schnitt



3 1/2 zimmer-wohnung
obergeschoss



3 1/2 zimmer-wohnung
attikageschoss



Baubeschrieb

Konzept

Die Überbauung „Loweli“ besteht aus 7 x 3 ½-Zimmerwohnungen. Die Überbauung ist modern konzipiert. Sämtliche Zugänge, Türbreiten sowie Fahrstühle sind rollstuhlgängig.

erdgeschoss:	2x	3 ½-Zimmerwohnungen	BGF 106m2	Balkon 16m2
1.obergeschoss:	2x	3 ½-Zimmerwohnungen	BGF 106m2	Balkon 16m2
2.obergeschoss:	2x	3 ½-Zimmerwohnungen	BGF 106m2	Balkon 16m2
attikageschoss:	1x	3 ½-Zimmerwohnungen	BGF 110m2	Terrasse 134m2

Wohnungsbeschreibung

3 ½-Zimmerwohnungen EG / 1.OG / 2.OG

Grosszügiger Wohnungsgrundriss mit grossem Wohnzimmer und Küche, Elternzimmer, 1 x Kinderzimmer / Büro, grosses Badezimmer mit Badewanne und begehrter Dusche, separates Tages-WC, Waschküche mit Wäscheturm sowie grossem Balkon.

Folgender Einbauschrank ist im Wohnungspreis für enthalten:
3-türiger Einbauschrank im Entree

3 ½-Zimmerwohnungen Attikageschoss

Grosszügiger Wohnungsgrundriss mit grossem Wohnzimmer und Küche, Elternzimmer, 1 x Kinderzimmer, grosses Badezimmer mit Badewanne und begehrter Dusche, separates Tages-WC mit Wäscheturm sowie grosse Terrasse

Folgende Einbauschränke sind im Wohnungspreis enthalten:

- 2-türiger Einbauschrank im Entree bei Treppe
- Schranktüre bei Lift

Umgebung

Vorplätze, Autoabstellplätze und Hauszugang werden asphaltiert. Grünfläche gemäss Situationsplan 1:500. Kosten für Umgebung sind im Kaufpreis der Wohnungen enthalten sowie Spielplatzgeräte sind keine vorgesehen.

Garagen

Alle Garagen sind mit einem Garagentor (Typ: Sektionaltor Fa. Hörmann) abgeschlossen. Stromkosten der Kellerräume und Garagen werden den Eigentümern direkt belastet.

Rohbau Gebäude

Foundation mit Bodenplatte nach Angaben des Bauingenieurs. Erdgeschoss Aussenwände in Stahlbeton. Zwischenwände EG in Zementstein.

Obergeschoss und Attikageschoss Wände aus Backstein. Aus statischen Gründen und infolge der erdbebensicheren Bauweise vereinzelte Wandelemente in Beton. Aussenwände Backstein Silenzio mit 140 mm starker Wärmedämmung, U-Wert 0.20 W/m2K. Zwischenwände in Backstein. Alle Decken in Stahlbeton Stärke 24 cm. Wohnungstrennwände in Backstein zweischalig, mit zwischenliegender Schallisolation oder aus Stahlbeton 30 cm.

Rohbau Gebäude

Dachkonstruktion bzw. Decke über Attikageschoss in sichtbarer Balkenkonstruktion und Tannenschalung naturbehandelt.

Flachdach über Attikageschoss

Flachdach mit Wärmedämmung aus Steinwolle 200 mm stark, Eindeckung Schwarzdach mit Kiesschicht.

Fenster

Fenster in Kunststoff-Metall mit 3-fachverglasung.



Aufzüge

Der Aufzug ist rollstuhlgängig und für 8 Personen konzipiert.

Elektroinstallation

In Kellerraum und Garagen sind sämtliche Installationen auf Putz. In Kellern, Garagen, allgemein Räumen und Treppenhaus sowie Technischer Raum werden die Lampen installiert.

In allen Wohnräumen sowie im Treppenhaus/Hauseingang werden die Installationen unter Putz geführt.

In den Schlafzimmern genügend Steckdosen. In der Küche 2 Arbeitssteckdosen bei der Kombination, Anschlüsse für Küchengeräte.

Im Wohnzimmer und Elternschlafzimmer sind je ein Telefonanschluss und ein TV-Anschluss installiert. TV-Anlage Swisscom-TV.

Gegensprechanlage mit automatischer Türöffnung. Auf dem Balkon sind eine Steckdose und eine Lampe vorgesehen.

Heizung

Die Heizungsanlage besteht aus einer Luft/Wasser-Wärmepumpe (Splitt) mit Fussbodenheizung.

Durch den Umkehrbetrieb der Wärmepumpe lässt sich die Raumtemperatur über die Fußbodenheizung absenken – im Sommer um bis zu 3°C.

Warmwasseraufbereitung Speicher Chromstahl V4A. Wärmeabgabe Bodenheizung. Verbundrohr Vescal-Metalplast 12/16mm PEMD/ALU/PEMD. Raumtemperatur RaumThermostat

Boden gegen Erdreich Dachpappe EP4 (gegen aufsteigende Feuchtigkeit), Wärmemündung 100mm, Wärme -und Trittschalldämmung Alu-Folie mit PE Beschichtung 20mm.

Zwischengeschosse Wärmedämmung Polystyrol 20mm, Wärme -und Trittschalldämmung Alu-Folie mit PE Beschichtung 20mm.

Sanitäranlagen

Alle Leitungen in den Wohnungen sowie im Treppenhaus/Hauseingang werden unter Putz verlegt. Kalt- und Warmwasser mit geräuscharmen Kunststoffrohren.

Für die Sanitärapparate und Sanitärarmaturen in Nasszellen der Wohnungen sind folgende Beträge enthalten:

3 ½-Zimmerwohnung EG / 1.OG und 2.OG : Fr. 11'000.- inkl. MwSt.

3 ½-Zimmer-Attikageschoss : Fr. 14'000.- inkl. MwSt.

Die vorgegebenen Lieferanten sollten eingehalten werden. Bei Selbsteinkauf reduziert sich der Betrag um 10 %, auf eventuelle Mehrpreise wird ein Rabatt von 5 % gewährt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen zentralen Boiler im Technikraum mit Wasserzähler pro Wohnung. Lieferung und Installation von Waschautomat und Trockner sind im Wohnungspreis enthalten (Typ V-Zug oder gleichwertiges Produkt).

Beim Garagenvorplatz sowie bei der Grünanlage wird je ein Gartenwasseranschluss installiert.

Kücheneinrichtung

Küchenkombination mit Unter- und Oberbauten sowie Hochschränken. Fronten in Kunstharz, Farbe nach Wahl und Abdeckung in Kunstharz.

Apparate: Dampfzug, Kühlschrank, Geschirrspülautomat und Herd/Backofen. Marke nach Wunsch Käufer (Miele, Zug, Siemens usw.).

Die Abdeckung der Küchenrückwand ist im Gesamtpreis der Küche enthalten.

Küche 3 ½-Zimmerwohnung EG / 1.OG und 2.OG : Fr. 18'000.- inkl. MwSt.

Küche 3 ½-Zimmer-Attikageschoss : Fr. 22'000.- inkl. MwSt.

Die vorgegebenen Lieferanten sollten eingehalten werden.



Verputzarbeiten

Sämtliche Wände mit Zementgrundputz und Decken mit Gips.

Schreinerarbeiten

Zimmertüren Türblatt 40 mm Decor Ahorn oder Standardfarbe mit Futter und Verkleidung.

Wohnungseingangstüre 65 mm mit mehrlagigen Spezialeinlagen, Decor Ahorn oder Standardfarbe, mit Futter und Verkleidung.

Garderobe und Einbauschränke (siehe Konzept Wohnungen). Standort und Grösse Einbauschränke gemäss Plan, Decor Ahorn oder Standardfarbe.

Simsbretter in Kunstharz. Vorhangsbretter sind keine vorgesehen.

Schliessanlage: Sicherheitsschliessung nach übergeordnetem Schliessplan.

Storen

Manuell bedienbare Raffstoren mit Dämpfungslippen und geräuscharmen Führungsschienen. Im Bereich Wohnen und Küche sind die Lamellenstoren mit Motor vorgesehen.

Unterlagsböden

Schwimmender Unterlagsboden mit Bodenheizung (Fliessestrich): Zwischengeschossdecken mit 2 cm Trittschall- und 2 cm Wärmedämmung.

Bodenbeläge

Schlafzimmer und Kinderzimmer Fr. 100.-/m² (inkl. MwSt.) inkl. Holzsockel. (Preise beinhalten Bodenbelag liefern und verlegen).

Plattenbeläge

WC/Dusche/Bad: Boden und Wandplatten bis Fr. 45.-/m² (inkl. MwSt.), gemäss Preisliste Baumaterialhändler.

Wohnzimmer, Küche, Korridor und Waschküche : Bodenplatten bis Fr. 50.-/m² (inkl. MwSt.), gemäss Preisliste Baumaterialhändler.

Balkon / Terrasse : Boden bis Fr. 40.-/m² (inkl. MwSt.), gemäss Preisliste Baumaterialhändler.

Sockel Holz oder Platten. Beim oben angegeben m²-Preis handelt es sich um den effektiven Kaufpreis (inkl. MwSt.) ohne Verlegen. Das Verlegen ist im Wohnungspreis enthalten.

Silikonfugen für Plattensockel sind nicht vorgesehen, weil diese in der Regel erst 2 Jahre nach Bezug ausgeführt werden und sind daher im Wohnungskaufpreis nicht enthalten.

Die vorgeschriebenen Lieferanten sollten eingehalten werden.

Malerarbeiten

Decken in Wohn- und Schlafzimmern mit Spritzputz. Wände in den Wohn- und Schlafzimmern mit Deckputz 1.0 bis 1.5 mm. Im Entree, Wohnen, Küche, alle Zimmer und Waschküche sowie Treppenhaus werden die Wände 1x mit Dispersion überstrichen.

Alle Holzteile, Schreinerarbeiten, Balkenlage, Dachtäfer naturbehandelt lackiert.

Flachdach

Flachdächer Ausführung mit Gehwegplatten als begehbare Terrasse sind bei folgenden Wohnungen vorgesehen: 3 ½ Zimmerwohnung Attika 134 m²,

Balkone

Alle Wohnungen mit Balkon als gedeckter Sitzplatz, Grösse gemäss Angabe Baubeschrieb. Boden Zementüberzug mit Plattenbelag, Geländer in Chromstahl, Füllungen Milchglas.



Spenglerarbeiten

Rinnen und Ablaufrohre in Titanzink.

Bemerkungen

Änderungen, die behördlich sind oder aus technischen, baulichen Gründen notwendig sind, bleiben vorbehalten. Allfällige Mehrkosten infolge Materialwahl des Käufers bzw. Änderungen gegenüber der Normalausführung gehen zu Lasten des Käufers.

Der Käufer hat die Möglichkeit, die Muster und Farben des Innenausbaus der einzelnen Materialien im Rahmen des vorliegenden Baubeschriebes auszuwählen, insofern dies die Bauausführung nicht beeinträchtigt.

Alle Flächenangaben und Masse auf den Plänen sind unverbindlich und können infolge Änderungen abweichen.

Erdbebensicherheit

Die Erdbebensicherheit der Überbauung entspricht den Vorschriften. Der für die Erdbebensicherheit der Gebäude erforderliche Mehraufwand zur Anpassung der Tragkonstruktion und der Grundrisse ist in den Wohnungspreisen enthalten.

Musterwohnung

Wir sind gerne bereit auch Ihnen unverbindlich Musterwohnungen vorzustellen.

Vorgesehener Baubeginn

Herbst 2020

Vorgesehener Bezugsbereitschaft

Dezember 2021

Auskunft und Verkauf

Bernd Theler

bernd.theler@thelerag.ch

Tel.: 079 584 59 24

