



## Kurzbaubeschrieb

Eigentumswohnungen, Siewerdstrasse 20, 8050 Zürich

### ALLGEMEIN

Der vorstehende Kurzbaubeschrieb beschränkt sich nur auf die wesentlichsten Ausführungspositionen des Projekts. Für sämtliche Innenausbauten stehen entsprechende Auswahlen zur Verfügung. Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten. Für die Boden- und Wandbeläge, die Sanitärapparate sowie die Küchenausstattung wurden Budgetpositionen gebildet. Die Wohnungen erfüllen die erhöhten Anforderungen bezüglich Schallschutzes gemäss SIA-Norm 181.

### ROHBAU

#### Mauerwerk, Aussen- und Innenwände

Die Aussen- und Innenwände der Wohngeschosse sind aus Mauerwerk bzw. wo aus statischen Gründen notwendig aus Stahlbeton. Das Gebäude wird mit einer mineralischen, verputzten Aussenwärmedämmung versehen. Die Wohnungstrennwände werden nach den Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers in Stahlbeton erstellt. Die Umfassungswände des Untergeschosses / der Tiefgarage werden in Stahlbeton erstellt.

#### Gartensitzplätze/Balkone/Terrassen

Oben genannte Aussenbereiche werden mit Feinsteinzeugplatten entsprechend dem allgemeinen Farb- und Materialkonzept und unter Berücksichtigung der Umgebungsgestaltung belegt. Die Übergänge vom Wohnraum zu den Aussenbereichen werden mit rollstuhlgängiger Schwellenhöhe ausgeführt. Die Deckenkonstruktion wird in Massivbauweise ausgeführt. Der Dachaufbau wird als Flachdach mit entsprechender Dampfbremse, Wärmedämmung und Wasserabdichtung realisiert.

#### Fenster

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebefenster der Wohnungen werden in Holz-Metall-Konstruktion und mit einer Dreifach-Isolierverglasung ausgeführt. Die Fenster sind innenseitig gestrichen, Farbton gemäss allgemeinem Farb- und Materialkonzept. Für jedes Zimmer ist mindestens ein Öffnungsflügel vorgesehen. Die Fensterverglasungen werden gemäss den wärme- und schalltechnischen Anforderungen des Bauphysikers erstellt. Die Fenster in den Erdgeschoss-Wohnungen verfügen über einen erhöhten Einbruchschutz.

#### Sonnenschutz

Mittels elektrisch angetriebenen Senkrechtmarkisen mit Schienenführung lassen sich die Räume abdunkeln. Für die Beschattung der Aussenbereiche sind motorisierte Knickarmmarkisen vorgesehen, Breite und Tiefe gem. Grundrissplänen.

## **Elektroinstallationen und Einbauleuchten**

Der Ausbau der Elektroinstallationen in den Wohnungen entspricht Eigentumsstandard.

Glasfaseranschluss bis in die Wohnungen geführt (Unterverteilung). Jedes Zimmer verfügt über elektrisch bedienbare Markise. In den Wohn- und Schlafzimmern sind Multimediaanschlüsse vorgesehen. Die Nassräume, Entrees, Küchen und Korridore sind mit einer genügenden Anzahl moderner Deckeneinbauleuchten ausgestattet.

Als Käuferwunsch können mit Smart Home-Vernetzung von Licht und Storen dank einfacher Bedienung via Smartphone oder Schalter bequem Tagesabläufe automatisiert werden.

Pro Wohnung wird eine Video-Innensprechstelle mit elektrischer Türentriegelung (kein Motorschloss) der Gebäudeeingangstür erstellt. Die Aussenbeleuchtung ist Teil des allgemeinen Gestaltungskonzepts.

## **E-Mobility**

Die elektrische Versorgung zu den einzelnen Parkplätzen mit Flachbandkabel inkl. Lastenmanagement für das Laden von Elektroautos ist vorgesehen. Der Ausbau der einzelnen E-Ladestation erfolgt durch separaten Käuferwunsch.

## **Heizsystem**

Die Wärmeerzeugung erfolgt über das Fernwärmeleitungsnetz. Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung verteilt die Wärme gleichmässig in der ganzen Wohnung. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Einzelthermostaten zur Regulierung ausgestattet.

## **Lüftungssystem**

Die Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgestattet. Die Lüftung verfügt über einen Volumenstromregler mit 3 Stufen (Minimal/ Mittel/ Maximal). Die Zuluft wird in den Zimmern zugeführt und im Küchenbereich sowie in den Nasszellen abgesaugt.

## **Sanitärapparate**

Sanitärapparate gemäss Apparatliste. Waschtisch und WC in weisser Keramik, Spiegelschrank, Unterbaumöbel und verchromten Armaturen. Dusche bodeneben mit Glastrennwänden.

Die Waschmaschine und der Tumbler (V-Zug Adora V2000) kommen jeweils innerhalb der Wohnungen in den Nasszellen zum Stehen.

1x Aussenwasseranschluss frostsicher in den Erdgeschoss-Wohnungen und in den Wohnungen mit Terrassen im 5./6. OG.

## **Lifanlage**

Der einseitige Personenaufzug verfügt über eine Tragfähigkeit von 630 kg, ist rollstuhlgängig und bietet Platz für acht Personen. Die Innenausstattung ist Teil des allgemeinen Gestaltungskonzepts.

## **AUSBAU**

### **Bodenbeläge**

Die Wohn- und Schlafräume sowie die Korridore der Wohnungen werden mit einem Holzparkettboden belegt. Die Nasszellen und Reduits erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss individueller Käuferauswahl. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet. Die privaten Kellerräume im Untergeschoss werden mit Zementüberzug versehen.

### **Oberflächen der Innenwände und Decken**

Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der Korridore werden mit Weissputz versehen (Q3). Die Wände der Nasszellen erhalten im Spritzbereich einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss individueller Käuferauswahl. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet.

### **Küchen**

Die Einbauküchen variieren in ihrer Anordnung je nach Wohnungstyp. Für jede Wohnung wurde ein spezifischer Ausbau mit dem Küchenbauer definiert. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet.

## Kellerräume

Jede Wohnung erhält einen Kellerraum mit geschlossener Abtrennung auf eine Höhe von ca. 220 cm. Die Kellerräume verfügen über eine Steckdose, welche auf den Wohnungszähler geschaltet ist und eine eigene Beleuchtung

Die Kellerräume sind nicht beheizt und werden mechanisch be- und entlüftet. Die Zu- und Abluft wird über einen Bodenschlitz und eine Öffnung unter der Decke gewährleistet.

## Garderoben

Die Einbauschränke im Eingangsbereich sind Teil des Gestaltungskonzepts und beinhalten ein Element mit Kleiderstange und Hutablage sowie ein Element mit Tablaren.

## Türen

Die Wohnungseingangstüren mit Aluminium-Einlage und kunstharzbeschichtet ausgeführt. Sie sind mit einer Dreipunktverriegelung, Sicherheitszylindern und einem Spion ausgestattet. Die Beschläge weisen einen Einbruchschutz der Anforderung RC 2 aus. Farbgebung Türblatt und Zarge nach allgemeinem Farb- und Materialkonzept Architekt.

Die Wohnungsinnentüren bestehen aus Röhrenspan und sind kunstharzbeschichtet. Die Montage erfolgt auf Stahlzargen.

## Aussenanlagen

Das Mehrfamilienhaus ist in eine hochwertig gestaltete Umgebung eingebettet, welche die privaten Gartenbereiche ergänzt. Die Materialisierung der Zugangswege und Aussenflächen sowie die Bepflanzung und die Umgebungsbeleuchtung sind Teil des Gesamtkonzeptes des Architekten.

## Budgetpositionen (brutto, inkl. MWST)

**BODENBELÄGE** (fertig verlegt, inkl. Sockel und Nebenarbeiten):

- Wohn-/Schlafräume CHF 170.-/m<sup>2</sup>
- Nassräume CHF 170.-/m<sup>2</sup>

**WANDBELÄGE** (fertig verlegt, inkl. Nebenarbeiten):

- Nassräume CHF 170.-/m<sup>2</sup>

### KÜCHENEINRICHTUNG:

- Wohnung 001/002/003/102/103/202/203/302/303/402/403/501/502/503/601 CHF 35'000.-
- Wohnung 101/201/301/401 CHF 40'000.-
- Wohnung 602 CHF 45'000.-

### SANITÄRAPPARATE (fertig ausgeführt):

Gemäss Auswahlliste Lieferant.

## MEHRKOSTEN

Vom Käufer gewünschte Änderungen (Mehr-/Minderkosten) werden auf einer separaten Kostenübersicht offeriert und erst nach Unterzeichnung des Käufers ausgeführt.

## Grundlagen und Bemerkungen

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er beschreibt lediglich die wichtigsten Bauteile in ihren Grundzügen. Er gibt unter anderem Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Er wird als übersichtliches Arbeitsinstrument verstanden. Dieses soll zusammen mit dem Baueingabeprojekt und ergänzenden Konzeptplänen und Visualisierungen die wesentlichen Elemente des Projektes erfassen und in einen Zusammenhang setzen. Die ausgeführten Produkte und Materialien sind von hoher Qualität und haben sich in der Praxis bewährt.

## Stockwerkeigentum

Zusammen mit der Stockwerkeigentumsbegründung werden das Reglement und die Nutzungs- und Verwaltungsordnung formuliert. Die Zuordnung der Parkplätze in der Tiefgarage und der Kellerräume erfolgt durch den Verkäufer.

## **Verbindlichkeit**

Die angegebenen Wohnflächen sind Bruttowohnflächen: Fläche inklusive Innenwände ohne Installationsschächte und Aussenwände, Balkone und Terrassen. Planunterlagen vorbehältlich behördlicher Auflagen. Abweichungen zur effektiven Ausführung sind nicht auszuschliessen. Planänderungen und Korrekturen im Baubeschrieb, welche die Qualität nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführungen und Konstruktionen sind der detaillierte Baubeschrieb und die definitiven Ausführungspläne.

## **Disclaimer**

Die Möblierung ist im Werkpreis nicht inbegriffen und hat lediglich Vorschlagcharakter. Die dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projektes ab Plan. Die Gestaltung und Farbgebung des Baukörpers, des Aussenraumes sowie den allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus, Keller, usw.) erfolgt aufgrund des allgemeinen Farb- und Materialkonzeptes des Architekten. Materialien und Farben können in der Endausführung teils noch abweichen, bildliche Darstellungen sind daher indikativ zu verstehen.

Die Visualisierungen und Pläne in dieser Dokumentation sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.