

DEN UNTERSCHIED ERLEBEN...

In Venedig ist es die Gesangkunst des Gondoliere...

... den Klängen seiner Stimme folgend, manövriert er die Gondel auf den Wasserkanälen entlang ehrwürdiger Hausmauern und verzaubert Menschen in deren Wohnungen, auf dem Marktplatz oder einer der vielen Brücken Venedigs. Dabei bietet das Mittelmeer diesem liebevollen Zauber eine ebenso liebevolle Kulisse.

In Ihrer neuen Eigentumswohnung in Unterägeri (ZG) wird der Zauber vom Rauschen des Flusswassers «Lorze» ausgelöst. Die «Lorze» entspringt dem «Ägerisee», fließt unter kleinen Brücken hindurch und führt die frische Bergluft, zusammen mit der Kühle des Seewassers direkt zu Ihnen...





ENTLANG IHRES ALTEHRWÜRDIGEN, KOMPLETT SANIERTEN GEBÄUDES FLIESSEND...

... steigt das Rauschen des Flusswassers die massiven Mauern empor, erweitert sich mit den ersten Sonnenstrahlen in eine «zauberhafte Melodie» und verwöhnt Sie schliesslich in Ihrem neuen Zuhause.

Diesen Zauber ins Herz geschlossen, bewegen Sie sich auf den offenen Wohn- und Essbereich zu, öffnen den grossen Fensterflügel aus Holz-/Metallrahmen und lassen ihn die 2.60 bis 3.00 Meter hohen Wohnräume behutsam einnehmen.





MODERNER INNENAUSBAU AUS HOCHWERTIGEN MATERIALIEN...

Angelehnt an die Kochinsel Ihrer offenen Küche, halten Sie eine Tasse Tee in der Hand und geniessen achtsam den Moment, in dem sich die «Melodie» mit den hochwertigen Materialien des modernen Innenausbaus vereint.

Sie fühlen die pulsierende Energie daraus und wie diese letztlich vom massiven Parkettboden aus Eiche aufgenommen wird, um alsdann wieder schleichend abgegeben werden zu können. An Sie.



MASTER-BEDROOM MIT BAD & ANKLEIDE...

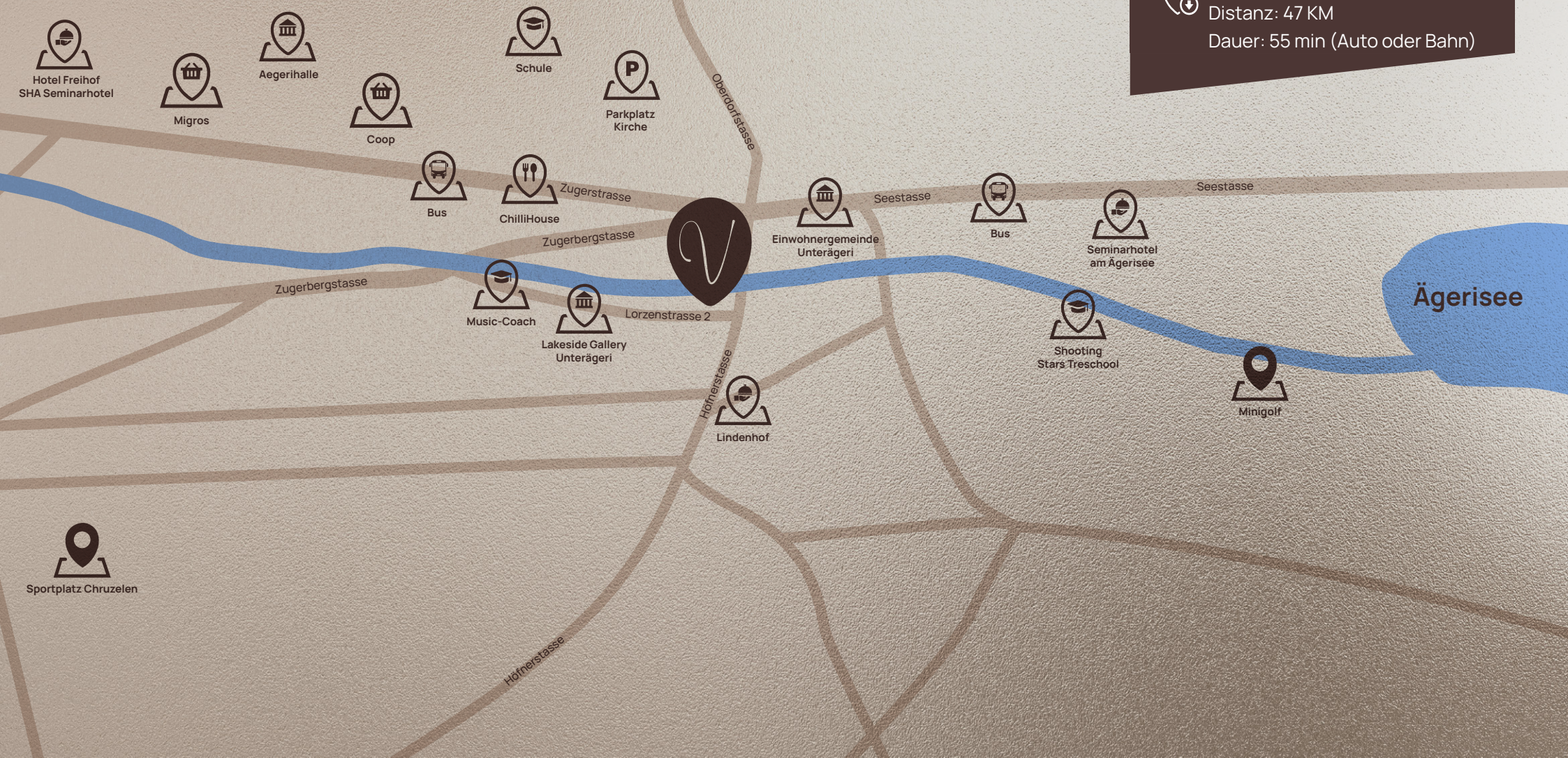
... bevor Sie sich nochmals in den Master-Bedroom mit integriertem Bad & separater Ankleide begeben, betrachten Sie die Berglandschaft und erinnern sich an die Wanderung, welche Sie kürzlich mit Freunden unternommen hatten.

Sie folgen mit Ihrem Blick den klaren Berglinien, schweifen über die idyllische Dorflandschaft und lassen zuletzt den «Ägerisee» auf sich wirken.

Dankbar wenden Sie sich gelassen dem neuen Tag zu und freuen sich, dessen unterschiedliche Besonderheiten zu erleben.

UNTERÄGERI (ZG)

Lorzenstrasse 2



Zug

Distanz: 13 KM

Dauer: 20 min (Auto oder Bahn)



Zürich

Distanz: 33.5 KM

Dauer: 50 min (Auto oder Bahn)



Luzern

Distanz: 47 KM

Dauer: 55 min (Auto oder Bahn)

DIE LAGE

Am westlichen Ende des Ägerisees gelegen, bietet die Berggemeinde Unterägeri (ZG) ihren 9'000 Einwohnerinnen und Einwohnern einen hohen Lebensstandard und eine umfassende, intakte Infrastruktur bestehend aus...

- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus)
- Quartier-Läden
- Gasthöfe
- Bar's...
- Vielfältige Naherholungsmöglichkeiten für Jung & Alt...



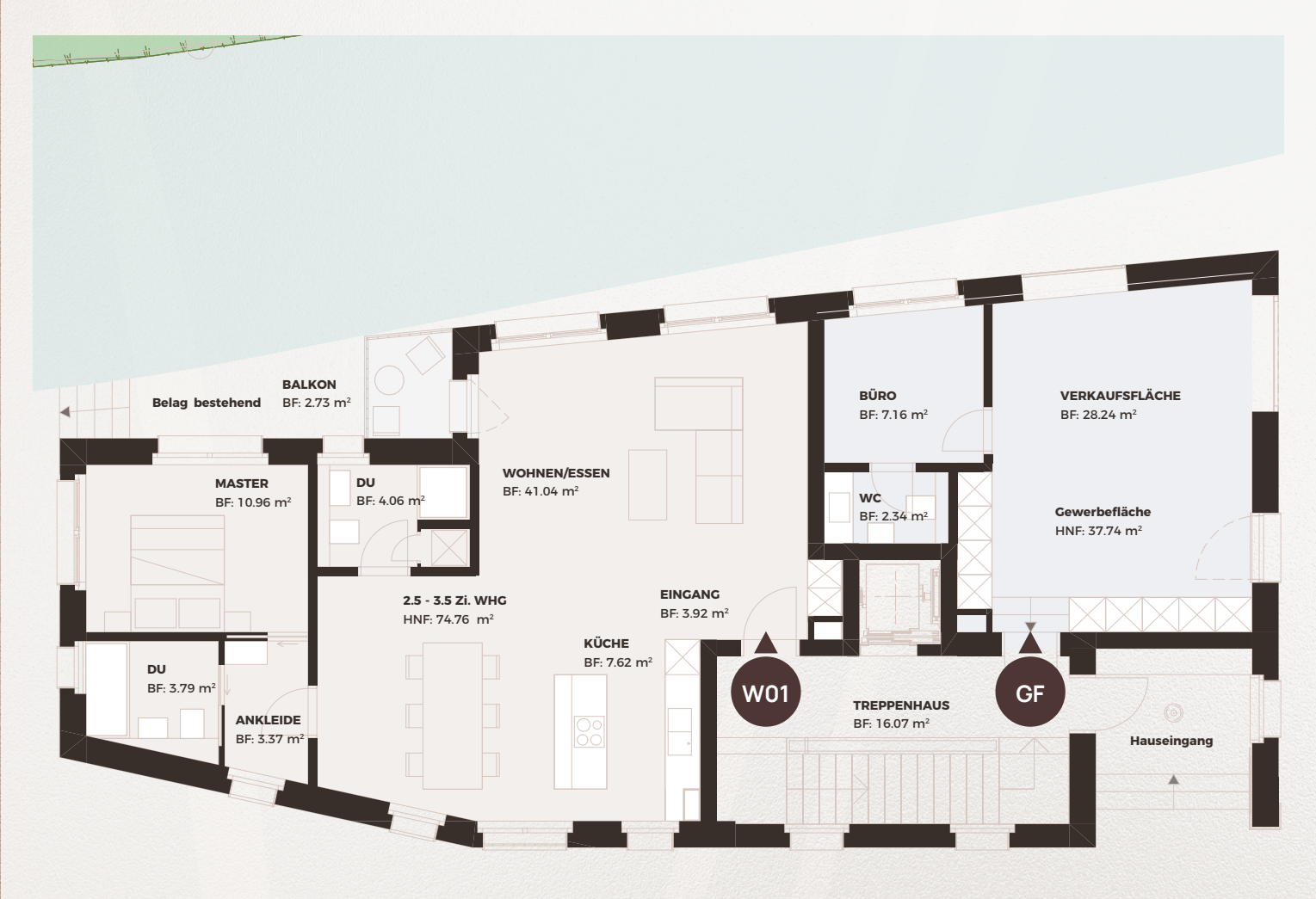
GRUNDRISSE

WOHNUNG 01

Küche	7.62 m²
Wohnen/Essen	41.04 m²
Master	10.96 m²
DU	3.79 m²
Ankleide	3.37 m²
Eingang	3.92 m²
DU	4.06 m²
Balkon	2.73 m²
TOTAL	77.49 m²

GEWERBEFLÄCHE

Büro	7.16 m²
Verkaufsfläche	28.24 m²
WC	2.34 m²
TOTAL	37.74 m²

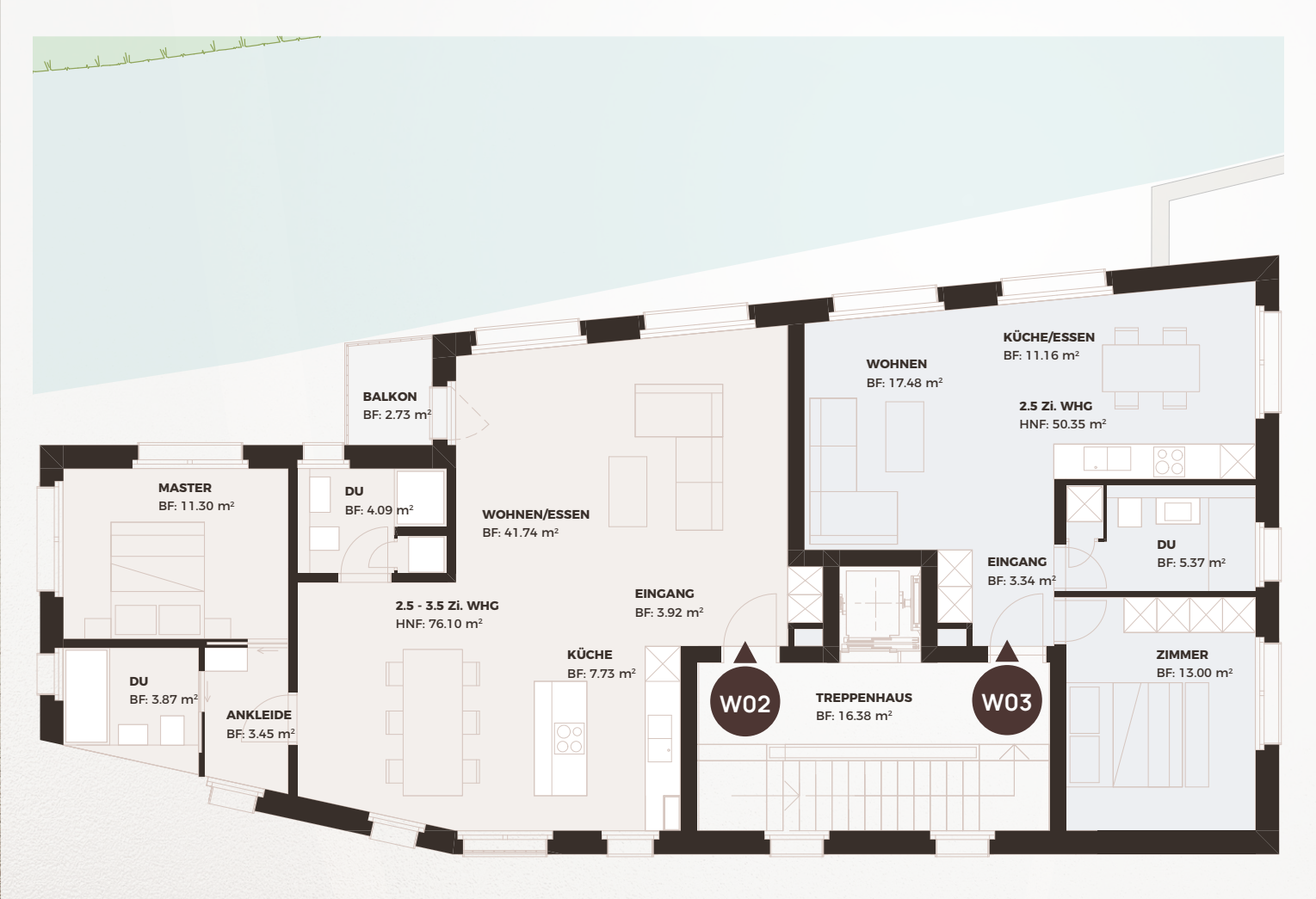


WOHNUNG 02

Küche	7.73 m²
Wohnen/Essen	41.74 m²
Master	11.30 m²
DU	3.87 m²
Ankleide	3.45 m²
Eingang	3.92 m²
DU	4.09 m²
Balkon	2.73 m²
TOTAL	78.83 m²

WOHNUNG 03

Küche/Essen	11.16 m²
Wohnen	17.48 m²
Zimmer	13.00 m²
Eingang	3.34 m²
DU	5.37 m²
TOTAL	50.35 m²



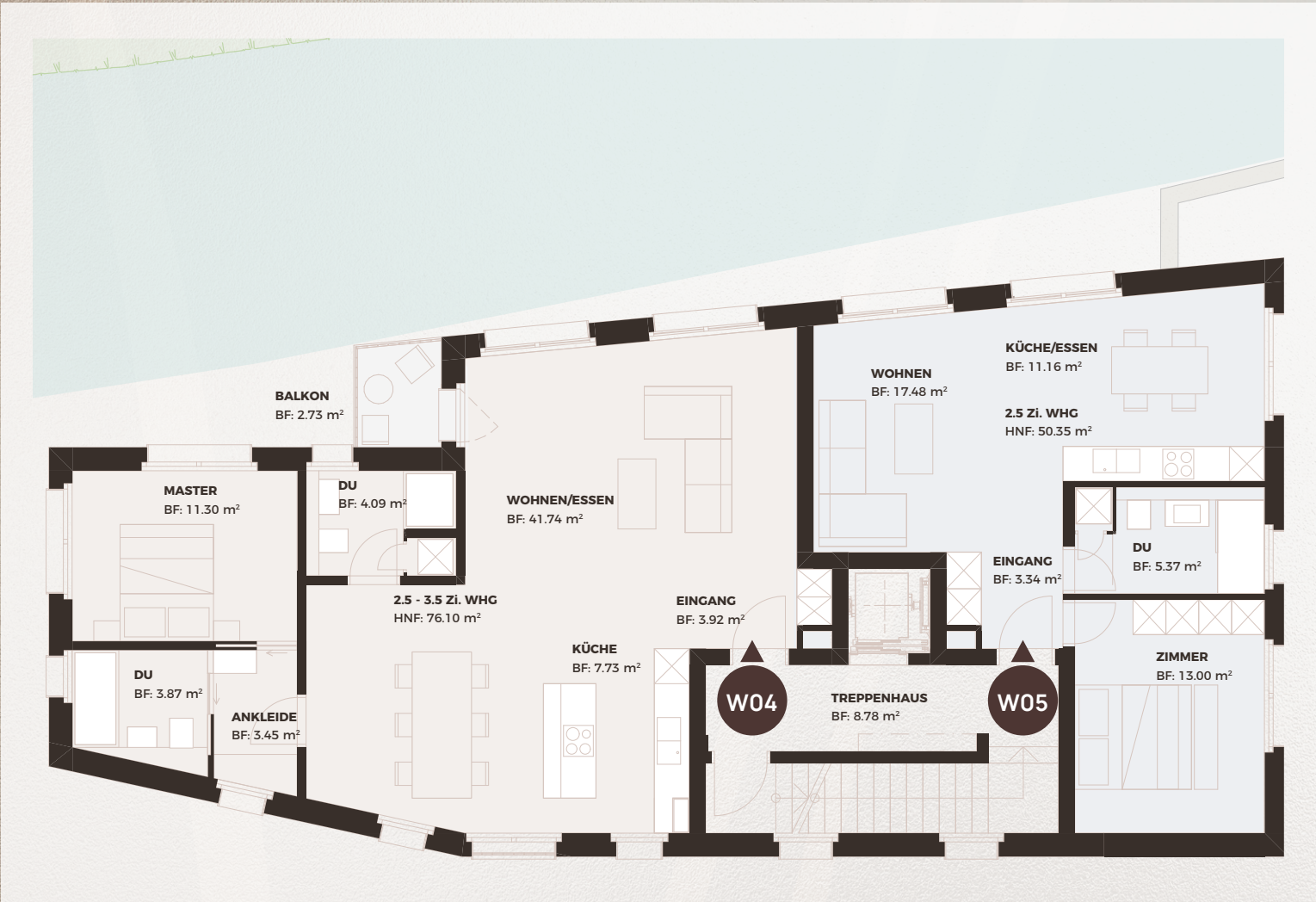


WOHNUNG 04

Küche	7.73 m²
Wohnen/Essen	41.74 m²
Master	11.30 m²
DU	3.87 m²
Ankleide	3.45 m²
Eingang	3.92 m²
DU	4.09 m²
Balkon	2.73 m²
TOTAL	78.83 m²

WOHNUNG 05

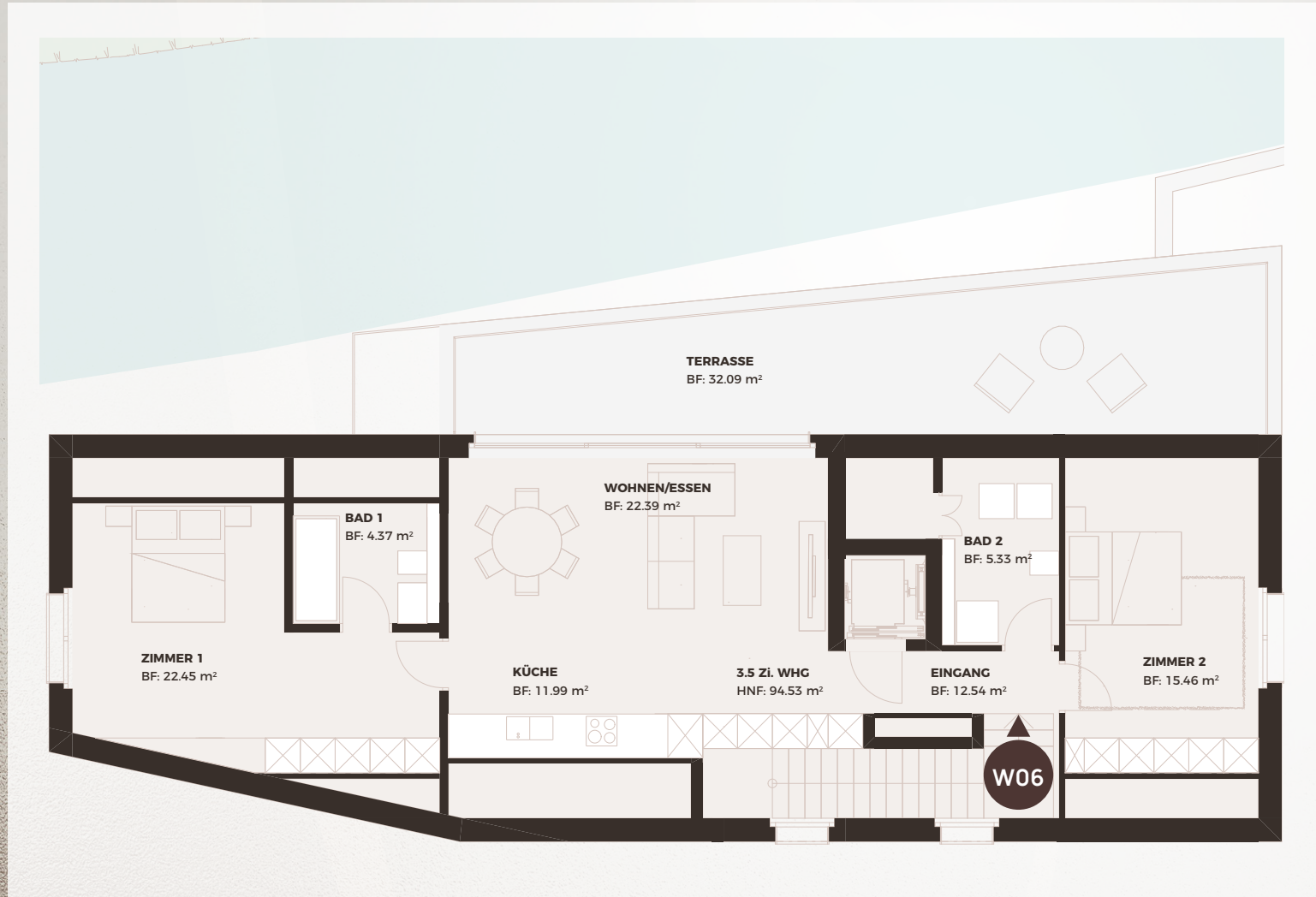
Küche/Essen	11.16 m²
Wohnen	17.48 m²
Zimmer	13.00 m²
Eingang	3.34 m²
DU	5.37 m²
TOTAL	50.35 m²



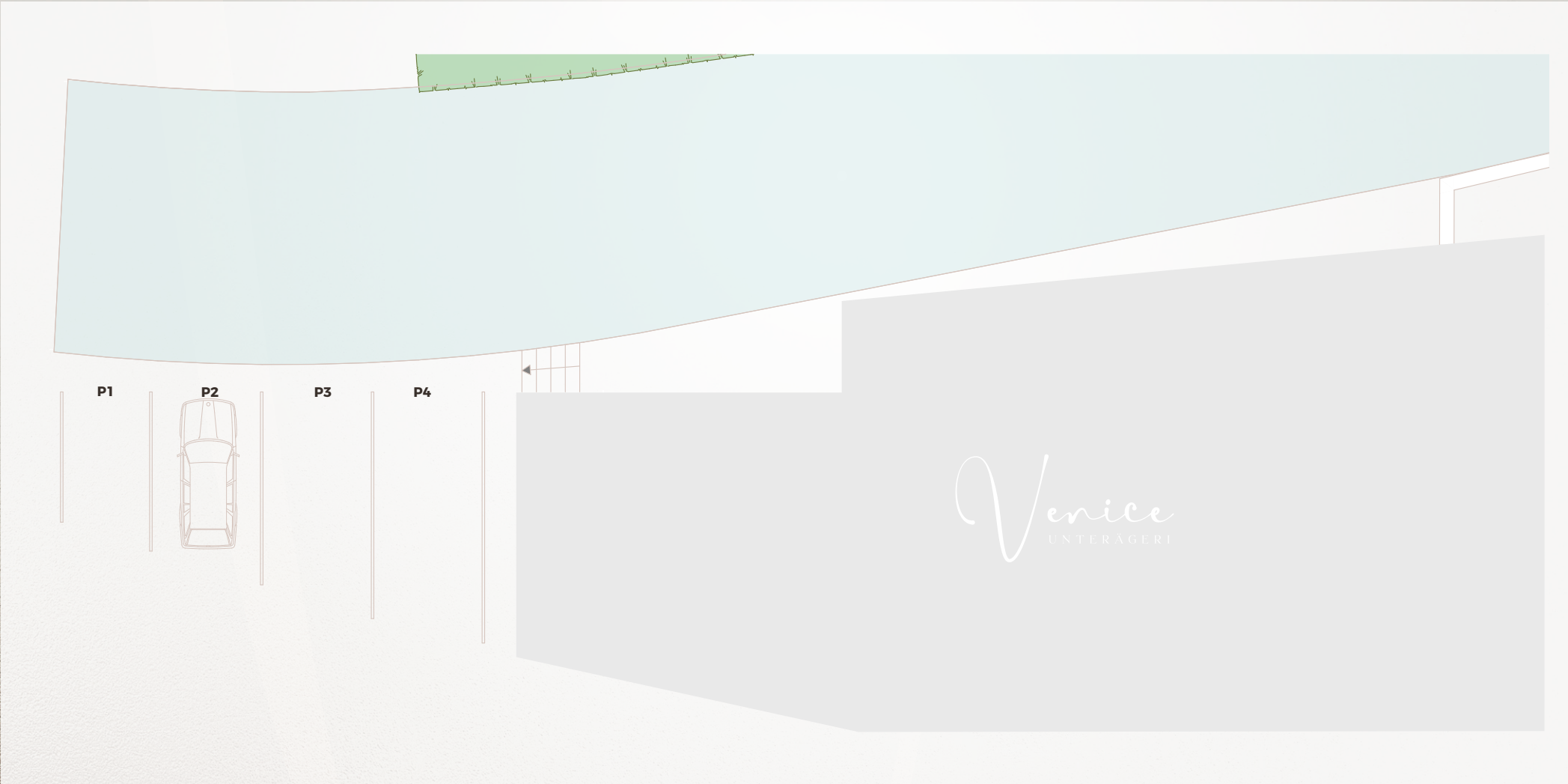
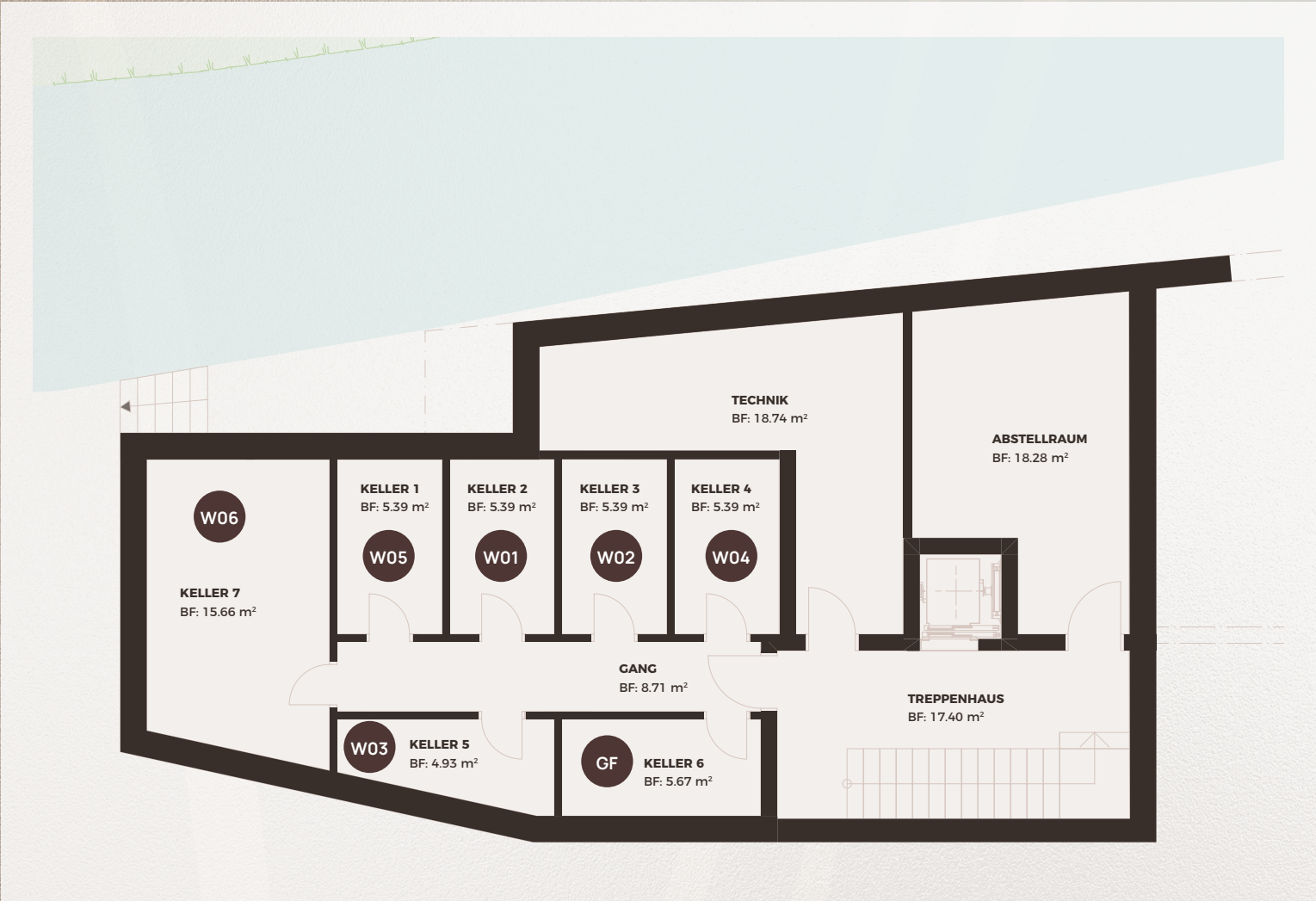
WOHNUNG 06

Küche	11.99 m²
Wohnen/Essen	22.39 m²
Zimmer 1	22.45 m²
Bad 1	4.37 m²
Zimmer 2	15.46 m²
Bad 2	5.33 m²
Eingang	12.54 m²
Terrasse	32.09 m²

TOTAL	126.62 m²
-------	-----------



Keller 1	5.39 m²
Keller 2	5.39 m²
Keller 3	5.39 m²
Keller 4	5.39 m²
Keller 5	4.93 m²
Keller 6	5.67 m²
Keller 7	15.66 m²
Geng	9.09 m²
Technik	18.74 m²
Abstellraum	18.28 m²
Treppenhaus	17.40 m²



BAUBESCHRIEB

BAUBESCHRIEB

6314 Unterägeri, Lorzenstrasse 2 - Ersatzneubau Eigentumswohnungen

Dieser Baubeschrieb stellt einen Auszug aus dem detaillierten Baubeschrieb dar. Der detaillierte Baubeschrieb wird Ihnen auf Wunsch / bei Bedarf gerne zur Verfügung gestellt.

GRUNDSÄTZLICHES

Beim Bau Ihres künftigen Eigenheims wird Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit gelegt. Ausgewiesene Spezialisten werden in die Planung mit einbezogen.

Normen und Vorschriften werden berücksichtigt und eingehalten.

Die Arbeiten werden durch anerkannte und bewährte Handwerker ausgeführt, die später bei allfälligen Unterhalts- und Servicearbeiten zugezogen werden können.

Damit Sie grösstmögliche Freiheiten beim Ausbau und der Gestaltung geniessen, stehen Ihnen komfortable Budgetpositionen zur Verfügung.

ÄNDERUNGEN

Geringfügige Änderungen gegenüber Baubeschrieb und Planung, welche aus technischen, architektonischen oder behördlichen Gründen notwendig werden, ohne Minderung der Bauqualität, bleiben vorbehalten.

PREISANGABEN / TEUERUNG

Die in diesem Baubeschrieb angegebenen Preise sind unverbindlich. Der Architekt / Verkäufer kann nicht zur Rechenschaft gezogen werden, wenn durch wirtschaftliche Veränderungen unvorhergesehene Kostenerhöhungen, insbesondere aufgrund von Transport-, Lohn- und Materialkosten eintreten.

VISUALISIERUNGEN

Die in dieser Dokumentation dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projektes ab Plan. Sie können von der realen Ausführung abweichen und sind deshalb kein Vertragsbestandteil.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Nicht im Standardgrundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind:

- Sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen.

Toleranzen

Die Bautoleranzen werden gemäss den Vorgaben aus den SIA-Normen beurteilt.

BUDGETPOSITIONEN

Definition einer Budgetposition:

Honorare sind im Werkpreis eingerechnet.

Bei Arbeiten verstehen sich die Budgetpositionen (Bruttopreis) als fertig erstellte Arbeiten inkl. allfälligen Nebenarbeiten, Zuschläge und/ oder Zusatzleistungen wie Fugen, Sockelleisten etc.. Dasselbe gilt für Küchen- und Schreinerarbeiten (BKP 258 und BKP 273.1 im detaillierten Baubeschrieb).

Die Budgetpositionen werden offen abgerechnet. Mehr- oder Minderkosten gehen zu Lasten bzw. zu Gunsten der Bestellerin.

GEBÄUDE (MIT ANGABE BKP-CODE)

230 ELEKTROINSTALLATION

232.5 Lichtinstallationen, Schalter, Steckdosen

Erhöhter Ausbaustandard; Drücker und Schalter Produkt Feller EDIZIO due oder gleichwertig.

Wohnungen:

Gemäss Elektroapparatepläne:

- Anpassung der Position der Schalter/ Steckdosen/ Spots/ Deckenauslässe gemäss Käuferwunsch sind im Preis inbegriffen. Für weniger/ zusätzlich gewünschte Elektroapparate durch die Eigentümer werden Mehr-/ Minderleistungen abgerechnet.

232.6 Kraft- und Wärmeinstallation

Heizung:

- Installationen gemäss Angaben Haustechnik-Ingenieur. Regulierung der Bodenheizung in den Wohn- und Schlafzimmern über Smarthome-System. Lieferung Smarthome durch Elektriker. Bei Niedertemperaturheizungen, Vorlauftemperatur 30°C, entfallen gegebenenfalls die Raumthermostate. Angaben gemäss Fachplaner [...].

233 LEUCHTEN UND LAMPENLIEFERUNG

- Fabrikate, Modelle/ Typen und Ausstattung, sowie die Anzahl gemäss Beleuchtungskonzept.
- Aufbauleuchten, Hängeleuchte und Wand- oder Deckenleuchten im Treppenhaus.
- FL-Leuchten Keller/ Nebenräume/ Technik.
- Aufbauleuchten in den Kellerabteile.
- Spots in den Wohnungen (Korridor, Küche und Bad).
- Fluchtwegbeleuchtung gem. behördlichen Auflagen und Konzept Elektrofachplaner.
- Einheitliche Beleuchtungen auf den Loggien/Terrasse und Hauseingänge.

236 SCHWACHSTROMINSTALLATIONEN

236.1 Kommunikationsverkabelung

- Wohnungen: Multimediaverkabelung ab Hauptverteilung UG bis Elektrointerverteilung im Bereich Garderobe. Der Ausbau mit Multimediadosen (Telefon, EDV und TV) wird gemäss Apparatepläne in Beilage zum Baubeschrieb festgelegt. Es wird mindestens eine Dose pro Raum vorgesehen. Optional gegen Mehrpreis ist eine erweiterte Multimediaausbau möglich.
- Gewerberaum im EG: Multimediaverkabelung ab Hauptverteilung UG bis Elektrointerverteilung in dem Gewerbe.

236.4 Gegensprechanlage

- Aussensprechstelle mit Video (Farbe) beim Hauseingang in der Briefkastenanlage integriert und Wohnungssprechstelle über Smarthome-System

237 GEBÄUDEAUTOMATIONS-INSTALLATIONEN

Basisausbau zum digitalen Smarthome-System mit Steuerung. Mittels Touchpanel oder

Smartphone können folgende Funktionen bedient werden:

- Video - Gegensprechanlage
- Steuerung der Storen
- Steuerung der Bodenheizung
- Steuerung der Lichtinstallation als Option für die Käufer gegen Mehrpreis

239 ÜBRIGES

239.4 Schilder und Gravuren

Sämtliche Verbraucher, Schalter, Taster, Steckdosen, Abzweig- und Klemmdosen sowie Hauptkabel in den allgemeinen Bereichen werden nach Vorgabe Planer im Verteilerkasten und Sicherungsnummern dauerhaft beschriftet.

240 HEIZUNGS-, LÜFTUNGS-, KLIMAAANLAGEN

242 Wärmeerzeugung

Wärmeerzeugung gemäss Konzept Fachplaner. Vorgesehen ist die Erzeugung über eine Split Luft-Wasser Wärmepumpe. Gemäss Vorabklärungen mit der Gemeinde und dem Kanton sind Erdsonden nicht erlaubt.

WW-Aufbereitung mit täglicher/ wöchentlicher Nachheizung auf mind. 60°C (Legionellenschutz) mit Elektroheiz-Einsatz.

244 LÜFTUNGSANLAGEN

Wohnungen:

Fensterlüftung mit manueller Bedienung.

Die Küchenabluft wird mit Umluft bewerkstelligt.

Gewerberaum im EG:

Im Grundausbau wird keine Lüftung installiert.

Keller- und Nebenräume UG:

Die Keller- und Nebenräume sowie die Technikräumen werden mechanisch be- und entlüftet mit Entfeuchtung.

RWA im Treppenhaus gemäss VKF Richtlinien

250 **SANITÄRANLAGEN**

252 **Spezielle Sanitärapparate**

Waschtürme in den Wohnungen:

Pro Wohnung liefern und montieren von einer MIELE Waschmaschine WCR 800-90 CH und einem MIELE Wäschetrockner TCR 800-70 CH. Die Lieferung anderer Geräte mit vergleichbaren, gleichwertigen Modellen ist voraussichtlich möglich.

258 **KÜCHENEINRICHTUNGEN**

Die Küchen sind bei dem, durch die Bauherrin ausgewählten Unternehmer zu bestellen. Grundrisse und Möbeileinteilungen gemäss Detailpläne Unternehmer.

Budget:

- 2,5 Zimmer Wohnung klein Brutto CHF 25'000.00 inkl. MwSt.
- 2,5 Zimmer Wohnung gross Brutto CHF 35'000.00 inkl. MwSt.
- 3,5 Zimmer Wohnung im DG Brutto CHF 40'000.00 inkl. MwSt.

Budgetpositionen für Küchen verstehen sich als fertig erstellte Arbeiten inkl. allfälligen Nebenarbeiten, Zuschläge und/ oder Zusatzleistungen.

Die Auswahl und Bemusterung der Küche erfolgen individuell durch den Käufer. Bei Änderungswünschen des Käufers wird ein Nachtrag mit Mehr- und Minderkosten erstellt.

261 **AUFZÜGE**

Personenaufzug (8 Pers./630 kg) behindertengerecht, mit elektromechanischem Antrieb. Liftschachtabmessungen, Unterfahrt und Überfahrt gemäss Spezifikation des Lieferanten. Geschwindigkeit: 1m/s, elektromechanischer Antrieb mit Druckknopfsteuerung, kollektive Sammelstellen und einseitige Haltestellen. Entrauchung der Aufzugsschächte gem. Vorschriften.

Automatische 2-teilige Teleskoptüren, aussen grundiert zum Streichen. Boden Liftkabine mit Bodenbelag vom Treppenhaus. Liftfront raumhoch, ohne Sturz. Spezielle Steuerung für den Zugang in die Dachgeschosswohnung inkl. Gäste Steuerung.

Innendesign Kabine gemäss Standard Unternehmer, Bemusterung mit Bauherrn.

272.2 **Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)**

- Staketengeländer bei den Loggien, Dachterrasse und raumhohen Fenstern gemäss bewilligte Fassadenansichten als Stahlkonstruktion, feuerverzinkt und einbrennlackiert, gemäss Farb- und Materialkonzept, inkl. Unterkonstruktion für Befestigung.
- Staketen-Treppengeländer ohne Handlauf (aus Holz) vom UG bis ins 2.OG., einbrennlackiert nach Farb- und Materialkonzept.
- Sonstige notwendigen Schlosserarbeiten.

273.0 **Innentüren in Holz**

- Wohnungseingangstüren/Gewerbeeingangstüren (EI30) (im Dachgeschoss auch Tür vor dem Lift): Blockrahmentüren raumhoch mit Blende aus Massivholz, belegt, Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept, Türblätter mit Doppelfalzdichtung, EI30, mit Spion.
- Klimaklasse und schallhemmend gemäss Vorgaben Bauphysiker. Einsteckschloss mit Zylinderausschnitt, 3-Punkteverriegelung, genügend dimensionierte Türbänder. Türdrücker von Glutz oder gleichwertig.
- Innentüren (Zimmer/ Nasszellen/ Reduit) Stahlzarge *raumhoch zum Streichen. Durchgangsmass i.L. mindestens 80 cm. Röhrenspantürblatt *raumhoch mit Holz-Umleimer und umlaufender Dichtung stumpf einschlagend. Schloss mit Bartschlüssel. Türblatt grundiert zum Streichen. *Ausnahme: Dachgeschoss (Attika) wegen Dachschräge bzw. zu hohen Räumen Gemäss Grundriss Holzschiebetüre mit Röhrenspantürblatt. Schiebetür in Wand gleitend mit speziellem Trockenbausystem z.B. Poket Kit von Knauf oder gleichwertig.
- Technikraumtüre/ Kellertüren/ UG Türen (EI30) Ausführung analog Innentüren und den Brandschutzanforderungen entsprechend, Klimaklasse gemäss Angabe Bauphysiker. Einsteckschloss mit Zylinderausschnitt. Türblatt grundiert zum Streichen.
- Sämtliche Drücker/ Schilder etc. zu Türen nach Standard Glutz oder gleichwertiges Produkt.

273.1 **Wandschränke, Gestelle und dgl.**

Garderobe bei Wohnungseingang:

- Anzahl Wandschränke gemäss Pläne Architekt. Elemente mit Tablaren und/oder Kleiderstangen, Fronten lackiert oder furniert mit eleganter Griffleiste oder Griffprofil eingefräst. Abschlüsse und Deckenblenden sind frontbündig. Garderobefront wird vor dem seitlichen Schacht durchgezogen. Inkl. Ausschnitte und Tür für UP Elektroverteiler in der innere Seitenwand und Heizungsverteiler im Sockel. Schreiner gemäss Vorgabe Bauherrin.

Ankleide bei den grossen 2,5 Zimmer Wohnungen:

- Offene Elemente mit Tablaren, Kleiderstange und Innenschubladen. Oberfläche lackiert oder furniert. Abschlüsse und Deckenblende sind wangenbündig. Schreiner gemäss Vorgabe Bauherrin.

Einbauschränke Schlafzimmern im Dachgeschoss:

- Elemente mit Tablaren, Kleiderstangen und Innenschubladen, hochstehende Fronten furniert oder lackiert, mit eleganter Griffleiste oder Griffprofil eingefräst. Abschlüsse und Deckenblenden sind frontbündig. Schreiner gemäss Vorgabe Bauherrin.

Waschmaschine/Tumbler Einhausung:

- Massangefertigte Möbel gemäss Detailpläne Nasszellen. Fronten lackiert oder furniert mit eleganter Griffleiste oder Griffprofil eingefräst. Schreiner gemäss Vorgabe Bauherrin.

Möbel Waschtisch:

- Massangefertigte Badmöbel gemäss Detailpläne Nasszellen. Fronten, Sichtseiten und Abdeckungen matt lackiert oder furniert. Die Auszüge sind grifflos durch Tipmatic zu öffnen. Schreiner gemäss Vorgabe Bauherrin.

273.3 **Allg. Schreinerarbeiten**

Fensterbänke aus Holz lackiert. Farbe noch zu definieren. Handlauf aus Holz im Treppenhaus gemäss Farb- und Materialkonzept der Bauherrin.

275 **SCHLIESSANLAGE**

Sicherheitsschliessanlage z.B. Kaba Star oder gleichwertiges Produkt, passend zu Hauszugängen, Wohnungstüren, Liftzugang für Dachgeschosswohnung, Briefkasten und Kellerabteilen. Allgemeinräume wie Technikräume und Abstellräume mit Zylinder. Fluchtwegtüren mit Panikfalle. Pro Wohnung je 5 Schlüssel.

281.6 **Bodenbeläge Plattenarbeiten**

Alle Nasszellen mit keramischen Bodenplatten gemäss Detailpläne Nasszellen, geklebt im Dünnbett inkl. allen Zuschlägen, Abdichtung und Fugen entlang der Boden-Wandanschlüsse. Sockelhöhe 40 mm. Abschluss-Schienen wo notwendig. Format: 60x60cm
Lieferant: Sabag Rothenburg festgelegt

Budget alle Whg.:	Brutto inkl. MwSt:	CHF/m2	135.00
--------------------------	---------------------------	---------------	---------------

Die Auswahl und Bemusterung der Plattenbeläge erfolgen individuell durch den Käufer.

Bei Änderungswünschen des Käufers, ausserhalb des vorgegebenen Budgets oder bei Formatänderungen ist ein Nachtrag mit Mehr- und Minderleistung zu erstellen.

281.7 **Bodenbeläge in Holz**

3-Schicht-Fertigparkett geölt von Sabag Rothenburg, Landhausdielen, Kollektion Admonter oder Luzerner Schlossdielen gemäss Auswahlchein von Sabag Rothenburg.

Alle Wohn- und Essräume, Küche, Zimmer, Korridore, etc. in Parkett. Sockelleisten in Holz, parallel, 40 mm, natur oder weiss inkl. Erstpflge vor Übergabe und einmalige Abgabe eines Pflegemittels und Pflegeanleitung. Lieferant: Sabag Rothenburg festgelegt.

Budget 2,5 Zi. Wo.:	Brutto inkl. MwSt:	CHF/m2	190.00
Budget Dachgeschoss Wo.:	Brutto inkl. MwSt:	CHF/m2	215.00

Die Auswahl und Bemusterung der Parkettbeläge erfolgen individuell durch den Käufer.

Bei Änderungswünschen des Käufers, ausserhalb des vorgegebenen Budgets wird ein Nachtrag mit Mehr- und Minderleistung erstellt.

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Plattenarbeiten in Nasszellen auf den Wandflächen gemäss Detailplanung Nasszellen; geklebt im Dünnbett inkl. allen Zuschlägen, Nebenarbeiten und Fugen. CNS-Abschluss-Schienen wo notwendig.

Format 60x60cm
Lieferant: Sabag Rothenburg festgelegt

Budget alle Whg.:	Brutto inkl. MwSt:	CHF/m2	135.00
-------------------	--------------------	--------	--------

Die Auswahl und Bemusterung der Plattenbeläge erfolgen individuell durch den Käufer.

Bei Änderungswünschen des Käufers, ausserhalb des vorgegebenen Budgets oder bei Formatänderungen wird ein Nachtrag mit Mehr- und Minderleistung erstellt.

285.1 INNERE MALERARBEITEN

- Sämtliche verputzte Wände und Decken werden 2x mit lösungsmittelfreier, ökologischer Dispersionsfarbe gestrichen.
- Betonwände und Decken inkl. Treppenuntersichten im Treppenhaus werden lasiert oder deckend gestrichen.
- Türzargen, Lifttüren, Liftfronten und weitere Kleinteile werden grundiert und 2x mit lösungsmittelarmer Kunstharzfarbe gestrichen.
- Sämtliche Holztüren werden gestrichen.
- Fensterbänke innen gestrichen in der gleichen Farbe wie die Fensterrahmen innen.
- Deckenuntersichten Dachgeschoss: Dreischicht-Holzwerkstoffplatten oder Gipskartonplatten streichen

525 DOKUMENTATION

Schlussdokumentation über das Bauwerk gemäss Anforderung Feldmann-Baumanagement.

Lieferung aller Revisionspläne, Pflegeanleitungen und Gebrauchsanleitungen pro Wohnung zur Erstellung eines Käuferordners bzw. Übergabe an jeweilige/n Eigentümer/in.

DEN UNTERSCHIED ERLEBEN...

