

## Ausbaubeschrieb

Bergstrasse 11/13 | 8910 Affoltern am Albis

### GRUNDLAGEN

Das Mehrfamilienhaus Bergstrasse Nr. 11 und Nr. 13 im Baufeld 1 stellt die 1. Etappe der Arealüberbauung Bahnhof West, Teil Nord in Affoltern am Albis dar. Die Wohnüberbauung wird nach der rechtskräftigen Baubewilligung vom 28. Juni 2024 realisiert und erfüllt die gültigen Normen zum Zeitpunkt der Projektplanung des Baugesuches.

Das Mehrfamilienhaus wird im Minergie-Standard ausgeführt und zertifiziert.

Die abschliessende Materialisierung und Farbgebung richtet sich nach dem behördlich bewilligten Farb- und Materialkonzept für die Arealüberbauung «Im Schwanden». Sämtliche Bilder und Visualisierungen haben rein informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das Einbringen von Eigenleistungen durch die Käuferschaft ist ausgeschlossen. Der Baubeschrieb und die Verkaufspreise gemäss separater Liste sind kongruent. Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für das Erstellen der schlüsselfertigen Bauten gemäss vorliegendem Baubeschrieb.

### WOHNUNGSNUMMERIERUNG

Geschoss/Haus	Bergstrasse 13	Bergstrasse 11
Attika	1.401 / 1.402	2.401 / 2.402
3. Obergeschoss	1.301 / 1.302	2.301 / 2.302
2. Obergeschoss	1.201 / 1.202	2.201 / 2.202
1. Obergeschoss	1.101 / 1.102	2.101 / 2.102
Gartengeschoss	1.001 / 1.002	2.001 / 2.002

### AUSBAUOPTIONEN

Für die Materialisierung des Innenausbaus trifft die Verkäuferin eine Vorauswahl und stellt der Käuferschaft Budgetbeträge für den individuellen Ausbau zur Verfügung. Die Budgets umfassen die Kücheneinrichtung samt Elektroapparaten, die Sanitärapparate, Boden- und Wandbeläge und sind aus der Ver-

kaufsliste zu entnehmen. Die für den Ausbau vorgesehenen Lieferanten und Unternehmer durch die Totalunternehmerin sind für die Käuferschaft verbindlich. Je nach individuellem Ausbau können Mehrkosten entstehen, welche von der Totalunternehmerin transparent offeriert und in einem Nachtrag zum Kaufvertrag vertraglich geregelt werden.

# Im Schwanden

Stilvoll wohnen

## KONSTRUKTION

### TRAGSTRUKTUR

Bodenplatte und erdberührte Umfassungswände in Stahlbeton. Geschossdecken und Dach in Stahlbeton. Zwischenwände in den Untergeschossen (nicht erdberührt) in Kalksandstein oder Stahlbeton. Wohnungstrennwände und Wände zum Treppenhaus in Stahlbeton. Zimmertrennwände in Backstein. Treppen in vorgefertigten Elementen. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2.45 Meter in den Wohnungen und mindestens 2.30 Meter im Durchfahrtsbereich der Tiefgarage.

### AUSSENHÜLLE

Die Fassade ist unterteilt in Fenster, Hebeschiebefenster, Fenster mit Absturzsicherungen und geschlossene Elemente. Die Festlegung der Farbgebung erfolgt im Rahmen der Gesamtüberbauung durch die Verkäuferin.

### FASSADE

Hochwärmedämmende mineralische Kompaktfassade auf massivem Untergrund gemäss den Anforderungen des Mineralogie-Standards und den Schallschutzvorschriften. Mineralischer Deckputz und Abrieb. Die abschliessende Materialisierung und Farbgebung der geschlossenen Elemente richtet sich nach dem behördlich bewilligten Farb- und Materialkonzept für die Überbauung «Im Schwanden». Käuferwünsche, die Anpassungen an der Fassade zur Folge haben, können aus energetischen und gestalterischen Gründen nicht berücksichtigt werden.

### DACH

Flachdach extensiv begrünt. Abdichtung, Dampfsperre und Wärmedämmung. Wärmedämmung gemäss Energienachweis.

## FENSTER

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebetüren der Wohnungen sind Holz-Metall-Konstruktionen. Der Zugang zu den Loggien erfolgt über eine Hebeschiebetür pro Wohnung. Jeder natürlich belichtete Wohnraum, ausgenommen Hebeschiebefenster, verfügt über ein Drehkippfenster.

## LOGGIEN/TERRASSEN

Deckenkonstruktion in Stahlbeton. Bodenbelag sämtlicher Ausserflächen mit Steinzeugplatten. Übergänge von Wohnraum zu Loggien und Terrassen.

## BESCHATTUNG/VERDUNKLUNG

Die Loggien verfügen an zwei Seiten über eine Senkrechtmarkise. Die Sitzplätze im Gartengeschoss und Terrassen des Attikageschosses sind mit einer Ausstellmarkise ausgestattet. Alle Wohnungsfenster, mit Ausnahme der Wohnzimmerfenster- und türen zur Loggia, sind mit Rafflamellenstoren versehen. Sämtliche Markisen und Rafflamellenstoren sind elektrisch bedienbar.

## GELÄNDER

Treppengeländer, Geländer bei Loggien und Terrassen, Aussengeländer und Absturzsicherungen gemäss Vorschriften und Normen. Aussengeländer und Geländer bei Loggien und Terrassen aus Metall, einbrennlackiert.

## LEITUNGSFÜHRUNG

Die Leitungsführung erfolgt in den Wohnungen mit Ausnahme des Reduits unter Putz. Im Keller, in den Nebenräumen und der Einstellhalle sind die Leitungen in der Regel sichtbar auf Putz geführt.

## HAUSTECHNIK

### ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

Die genaue Elektroinstallation ist den Wohnungs-Apparateplänen in der Verkaufsdokumentation zu entnehmen. Im Allgemeinen sind folgende Elektroinstallationen vorgesehen:

- **Elternzimmer:** 2 Steckdosen 3-fach, geschaltet, Schalter/Steckdose bei den Türen, 1 Multimediaanschluss, 1 Deckenanschluss
- **Kinderzimmer:** 2 Steckdosen 3-fach, geschaltet, Schalter/Steckdose bei den Türen, 1 Multimediaanschluss, 1 Deckenanschluss
- **Wohnen/Essen:** 3 Steckdosen 3-fach, geschaltet, Schalter/Steckdose beim Eingang, 1 Multimediaanschluss, 1 bis 2 Deckenanschlüsse
- **Bad/WC:** 1 Anschluss Spiegelkasten, 1 bis 2 Deckenspots, Schalter/Steckdose bei der Tür, Leerrohre für Option WC-Closomat und Handtuchrockner
- **Dusche/WC:** 1 Anschluss Spiegelkasten mit Steckdosen, 1 bis 2 Deckenspots, Schalter/Steckdose bei der Tür, Leerrohre für Option WC-Closomat und Handtuchrockner
- **Reduit:** Schalter/Steckdose beim Eingang, Anschluss für Waschmaschine/Tumbler, Deckenanschluss
- **Küche:** 1 bis 2 Steckdosen 3-fach, Deckenspots, Anschlüsse für Küchen-Elektroapparate
- **Entrée/Korridor:** Schalter/Steckdose bei Eingangstür, Deckenspots
- **Loggia/Sitzplatz/Terrasse:** 1 Wand- oder Deckenleuchte LED und 1 NUP-Steckdose

Änderungen bleiben vorbehalten.

### PV-ANLAGE

Zentrale PV-Anlage auf dem Dach inkl. Wechselrichter. Die PV-Anlage wird in der Leistung und Fläche nach Energie-Verordnung erstellt. Nutzung und Verrechnung des erzeugten Stroms mittels ZEV-Anlage. Gesamte ZEV-Anlage, mit Elektrozählern für Haupt- und Einzel-Wohnungszähler. Inklusive aller notwendigen Komponenten und Verkabelungen, sowie Programmierung für die initiale externe Abrechnung.

## WÄRMEERZEUGUNG

Anschluss an Wärmeverbund HEA Holzenergie AG. Die Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser erfolgt durch den Anschluss an den Wärmeverbund der HEA Holzenergie AG. Diese betreibt im Auftrag der Stadt Affoltern am Albis als Konzessionär ein nachhaltiges Nahwärmenetz mit umweltfreundlicher Holzschnitzelfeuerung. Die Energieübertragung erfolgt über eine zentrale Übergabestation und Wärmetauscher mit Standort im Technikraum.

Mittels Umwälzpumpen wird das erwärmte Wasser zu den Bodenheizungsverteilern in der Wohnung geführt. Über die Fussbodenheizung wird die Wärme an die Räume abgegeben. Um Abstrahlungsverluste nach unten zu vermeiden, werden eine thermische Dämmung und eine Trittschalldämmung im Unterlagsboden eingebaut.

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten Thermostatventile für die Regulierung des Heizbetriebs. Sämtliche Leitungen werden nach Energiegesetz gedämmt. Einstellung der Raumtemperatur in Wohn- und Schlafräumen auf +20 °C, in Bad- und Duschräumen +22 °C (Raumtemperatur gemessen in der Raummitte, Heizleistung ausgelegt auf Aussentemperatur bis -8 °C).

## LÜFTUNGSANLAGEN

Pro Wohnung ist auf dem Dach ein eigenes Komfortlüftungsgerät (z.B. Swegon «Cube») mit Wärme- und Feuchterückgewinnung über einen Enthalpie-Plattentauscher installiert. Abluft in Nasszellen, Küche und Reduit. Zuluft in den Zimmern sowie im Wohn- und Essbereich.

Bedienung mittels Stufenschalter in der Wohnung. Die Lüftung der Keller- und Disponibelräume erfolgt über eine zentrale Zu- und Abluftanlage.

## WOHNUNGSANBAU

### SANITÄRE ANLAGEN

Sanitärapparate und Installationen gemäss vorbestimmter Vorauswahl beim Lieferanten SABAG Luzern AG, 6023 Rothenburg. Es besteht seitens Käuferschaft die individuelle Auswahl im Rahmen des Budgetbetrages für Armaturen, Waschtische, Unterbaumöbel, Spiegelschrank, WC und Badewanne. Sofern nicht spezifisch erwähnt, sind alle sichtbaren Armaturen in verchromter Ausführung und alle keramischen Apparate weiss glasiert.

### WASCHEN

Pro Wohnung, im Reduit, ist ausserhalb vom Budgetbetrag ein Waschturm mit Schallschutzset zusätzlich zum Budgetbetrag vorgesehen. Marke, Typ:

- Waschmaschine z.B. Electrolux WAGL4E300 oder Nachfolgemodell
- Trockner z.B. Electrolux TWGL5E303 oder Nachfolgemodell

### KÜCHE

Schweizer Qualitätsküche vom Lieferanten Rinderknecht AG, 6340 Baar. Küche mit Apparaten und Armaturen gemäss Ausbaubudget individuell gestaltbar. Schrankfronten mit Melaminharz beschichtet. Griffleisten in Edelstahl. Arbeitsplatte und Bord in Naturstein oder Kunststein poliert. Spüle in Edelstahl. Apparate Electrolux oder wahlweise Miele: Kochfeld, Backofen, Kompakt-Steamer, Kühlschrank und Geschirrspüler. Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter.

### EINBAUSCHRÄNKE

Schweizer Qualitätseinbauschränke vom Lieferanten Rinderknecht AG, 6340 Baar. Standort der Schränke/Garderobe ist in den Grundrissplänen ersichtlich. Schrankfronten in Melaminharz beschichtet weiss. Ausbauoptionen innerhalb des Budgets.

### BODENBELÄGE

Unterlagsboden in sämtlichen Wohnräumen. Feinsteinzeugplatten in den Nasszellen (Bad und Dusche). In Zimmern, Wohnen/Essen, Küche und Reduit Parkett oder Feinsteinzeugplatten. Feinsteinzeugplatten gemäss Vorauswahl und Budget von der Lieferfirma SABAG Luzern AG, 6023 Rothenburg.

Hochwertiger und nachhaltiger SABAG Floor Modico in verschiedenen Holzarten und Verarbeitung, naturgeölt mit wählbarer Tönung und Sortierung. Ausbauoptionen gemäss Vorauswahl und Budget von der Lieferfirma SABAG Luzern AG, 6023 Rothenburg.

### WÄNDE

Die Wände der Wohnungen werden verputzt, Abrieb 1.5 mm positiv (auf Wunsch auch Weissputz möglich) und mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Der Plattenbelag wird auf den Wänden mit Sanitärapparaten in den Nasszellen bis auf die Höhe von +1.20 m und in Dusch-/Wannenbereichen bis Oberkante der Türzargen angebracht. Die übrigen Wandflächen in den Nasszellen sind verputzt, wahlweise Abrieb oder Weissputz. Auswahl Feinsteinzeugplatten in Farbe und Format nach Wahl des Käufers und Budgetbetrag.

### DECKEN

Decken in den Wohnungen werden glatt verputzt (Weissputz) und mit Dispersionsfarbe gestrichen.

### BELEUCHTUNG

LED-Einbauspots in Küche, Eingangsbereich und Korridor, Nasszellen. Loggia mit Deckenaufbauleuchte, Terrasse mit Wandaufbauleuchte. Pro Zimmer 1 Deckenanschluss. Im Wohn-/Esszimmer 1 bis 2 Deckenanschlüsse. Sämtliche LED-Einbauspots gemäss Ausführungsplanung des Elektroplaners.

### TÜREN

Wohnungseingangstüren Volltür weiss, Stahlzarge, überfalzt mit Türspion und 3-Punkte-Verschluss. Zimmertüren halb-schwere Tür, Oberfläche weiss kunstharzbelegt oder gestrichen. Türblatt stumpfeinschlagend, mit Stahlzargen und Drückergarnitur.

### VORHANGSCHIENEN

In den Wohnräumen und Zimmern bei allen Fenstern, Hebeschiebtüren und Balkontüren je zwei in die Weissputzdecke eingelassene Vorhangschiene. Bei Fenstern in Nasszellen und Küchenbereichen je eine Vorhangschiene.

# Im Schwanden

Stilvoll wohnen

## LOGGIA/SITZPLATZ/TERRASSE

Loggia, Sitzplatz und Terrasse sind mit Feinsteinzeugplatten belegt. Auswahl gemäss Farb- und Materialkonzept der Verkäuferin.

## SCHLISSANLAGE

Schliessanlage mit Zylinder, abgestimmt auf die Wohnungseingangs-, Hauseingangs-, Kellereingangs- sowie Autoeinstellhallen- und Briefkastentür. Handsender für die automatische Garagentoranlage. Eingerechnet sind je 5 Schlüssel pro Wohnung und ein Handsender pro Tiefgaragenplatz. Hauppteingangstür mit elektrischem Türöffner. Pro Wohnung Gegensprechanlage mit Innensprechstelle und Taster für Türöffner.

## AUSSEN-WASSERANSCHLUSS

Es ist ein Aussen-Wasseranschluss pro Wohnung mit Gartensitzplatz (1.001/1.002/2.001/2.002) vorgesehen. Attika-Wohnungen mit Dachterrassen (1.401/1.402/2.401/2.402) erhalten ebenfalls je einen Aussen-Wasseranschluss.

## KELLER UND NEBENRÄUME

Der Boden ist als Zementüberzug gestrichen festgelegt, gemäss Farb- und Materialkonzept. Die Trennwände der Wohnungskeller werden in der Regel mit Holzverschlängen ausgeführt. Die Keller- und Disponibelräume verfügen über Lichtinstallationen mit Aufputz-LED-Leuchten und Schalter/Steckdose bei den Türen sowie eine 3-fach-Steckdose an einer Wand.

Die Technikräume und Korridore verfügen über Lichtinstallationen mit Aufputz-LED-Leuchten und Schalter/Steckdose bei den Türen. Die Disponibelräume sind mit einem Wasseranschluss inkl. Abwasser ausgestattet.

## ALLGEMEINES

### BAUBESCHREIB

Die Verkäuferin ist zur Vornahme von baulichen Änderungen und Abweichungen zum Baubeschrieb, welche zu keiner qualitativen Verschlechterung führen, berechtigt. Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sowie gegenüber Plänen aus

technischen und architektonischen Gegebenheiten sowie den Bewilligungsaufgaben bleiben vorbehalten.

### FLÄCHEN

Geringfügige Änderungen der Flächen, welche durch Auflagen der Behörden, der Fachplaner oder Architekten entstehen (wie beispielsweise Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Dimensionen von Wänden, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen), bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung beziehungsweise direkten oder indirekten Nachforderungen durch die Käuferschaft.

### IM KAUFPREIS INBEGRIFFEN

Schlüsselfertige Erstellung des Kaufobjekts gemäss Baubeschrieb und Plänen inklusive Landanteil, Umgebungsarbeiten, Erschliessung mit allen Anschlussgebühren, Bewilligungsgebühren, Versicherungen bis Bauvollendung, Baukreditzinsen während der Bauzeit, Kosten für die Begründung von Stockwerkeigentum/Miteigentum und alle Honorare.

### IM KAUFPREIS NICHT INBEGRIFFEN

Kosten für zusätzliche Leistungen resp. Änderungs-/Sonderwünsche gegenüber den vertraglichen Grundlagen und Budgetbeträgen, zuzüglich Totalunternehmer- und Planer-Honorare. 50% der Notariats- und Grundbuchgebühren für den Kaufvertrag und die Eigentumsübertragung. Die Kosten der Vermarktung, der Gebäudeaufnahme und einer allfälligen neuen Grenzmutatation durch den Geometer und der versicherungsamtlichen Schätzung des Gebäudes. Die Kosten für die käuferseitige Errichtung von Schuldbriefen auf den Kaufobjekten. Allfällige neue und bis anhin unbekannte verordnete Gebühren und Abgaben.

### SONDERWÜNSCHE UND ÄNDERUNGEN

Je nach Planungs- und Ausführungsstand sind Änderungen der Oberflächenmaterialien möglich. Sämtliche Honorare der Planer (Architekt, Fachplaner etc.) sowie sämtliche Mehr- und Minderkosten der Handwerker und Lieferanten werden durch die Projekt-/Bauleitung offeriert und sind von der Käuferschaft in einem vorgegebenen Zeitraum gegenzuzeichnen und freizugeben. Es werden nur unterzeichnete Ausbau- und Änderungs-wünsche ausgeführt.

Auf anfallende Mehr- oder Minderkosten für zusätzliche Leistungen, resp. Änderungswünsche sowie Mehr-/Minderkosten bei den Budgetposten, wird ein Zuschlag von 15% aufgerechnet. Mit allfälligen Mehr- und Minderkostenberechnungen werden gleichzeitig die terminlichen Abhängigkeiten der Bestellungsänderung angegeben. Sämtliche Mehrkosten sind 5 Tage vor Übergabe der Kaufobjekte zu bezahlen.

Die für den Ausbau vorgesehenen Unternehmer sind für die Käuferschaft verbindlich. Das Einbringen von Eigenleistungen durch die Käuferschaft ist ausgeschlossen.

#### VISUALISIERUNGEN

Sämtliche Bilder und Visualisierungen haben rein informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

#### ZAHLUNGSMODUS

Mit der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und dem Nachweis der Finanzierungsbestätigung wird eine erste Anzahlung in Höhe von mindestens 2% des Kaufpreises fällig.

Bei der Beurkundung des Kaufvertrags ist eine weitere Anzahlung von 18% des Kaufpreises zu entrichten. Der gesamte Kaufpreis ist bei der Beurkundung durch ein Zahlungsverprechen eines Schweizer Bankinstituts abzusichern. Der Restkaufpreis wird mit der Eigentumsübertragung fällig.

#### TERMINE

Baubeginn April 2025 mit Bauvollendung voraussichtlich im Frühling 2027. Der definitive Bezugstermin wird der Käuferschaft 6 Monate vor Fertigstellung bzw. Übergabe schriftlich mitgeteilt.

#### STOCKWERKEIGENTUM/MITEIGENTUM

Für die Wohnungen des Hauses Bergstrasse 11 und 13 wird eine Stockwerkeigentümerschaft begründet. Die Einstellhalle und die allgemeine Umgebung sind im Miteigentum organisiert. Eine durch die Verkäuferin noch zu bestimmende Verwaltung übernimmt die Bewirtschaftung nach den erstellten Reglementen für die ersten zwei Jahre.