

# ÜBERBAUUNG ZENTRUM

5524 Niederwil

WOHN- UND GEWERBEHAUS



Verkauf

KOCH AG

KOCH AG  
056 618 45 55  
immobilien@koch-ag.ch

Immobilien

KOCH

# Allgemeine Informationen

Gewerberäume | Situation | Bezug | Preise

## GEWERBE

1	140 m <sup>2</sup>	Gewerbe im EG mit Dusche und WC
1	140 m <sup>2</sup>	Gewerbe im OG mit Dusche und WC
1	133 m <sup>2</sup>	4 ½-Zimmer-Wohnung im 1. DG mit Loggia
2	50 m <sup>2</sup>	Dachzimmer im 2. DG, vollständig isoliert, unbeheizt
3	Disponibelräume im Untergeschoss	
6	Parkplätze in Tiefgarage	
4	Aussenparkplätze	

## ORT UND GRUNDSTÜCK

Göslikerstrasse 6a, 5524 Niederwil/AG

## BEZUGSTERMIN

Nach Vereinbarung

## PREIS

CHF 2'390'000.-

# Bau- und weitere Verkaufsangaben

Bauherrschaft | Architektur | Konditionen

## BAUHERRSCHAFT

### Immofort AG

Büelisackerstrasse 3 | 5619 Büttikon AG

## VERKAUF

### KOCH AG

Immobilien

Büelisackerstrasse 3 | 5619 Büttikon AG

056 618 45 55 | immobilien@koch-ag.ch



## ARCHITEKTUR PROJEKTLEITUNG BAULEITUNG

### Swissprojekt AG

Architektur-Partner Büro der KOCH AG

Schürmatt 10 | 8964 Rudolfstetten

056 633 04 40 | info@swissprojekt.ch



## HOLZBAU

### KOCH AG

Holzbau

Büelisackerstrasse 3 | 5619 Büttikon AG

056 618 45 45 | holzbau@koch-ag.ch



## KONDITIONEN

### CHF 40'000.- bei Reservation

20% des Verkaufspreises bei Vertragsabschluss

Restbetrag bei Antritt

## HANDÄNDERUNG

Kosten je hälftig, ca. 0,5 % des Verkaufspreises

Kosten für Schuldbriefe zu Lasten der Käuferschaft

## AUSBAU

Der Innenausbau kann zum Teil von der Käuferschaft mitbestimmt werden.

## ENERGIE LABEL BAUQUALITÄT

Die KOCH AG ist MINERGIE-FACHPARTNER und bürgt mit ihrem Namen für Qualität und nachhaltiges Bauen. Alle Wohnungen werden nach den neuesten Standards gebaut.

Zuhause wo das Herz sich wohl fühlt.

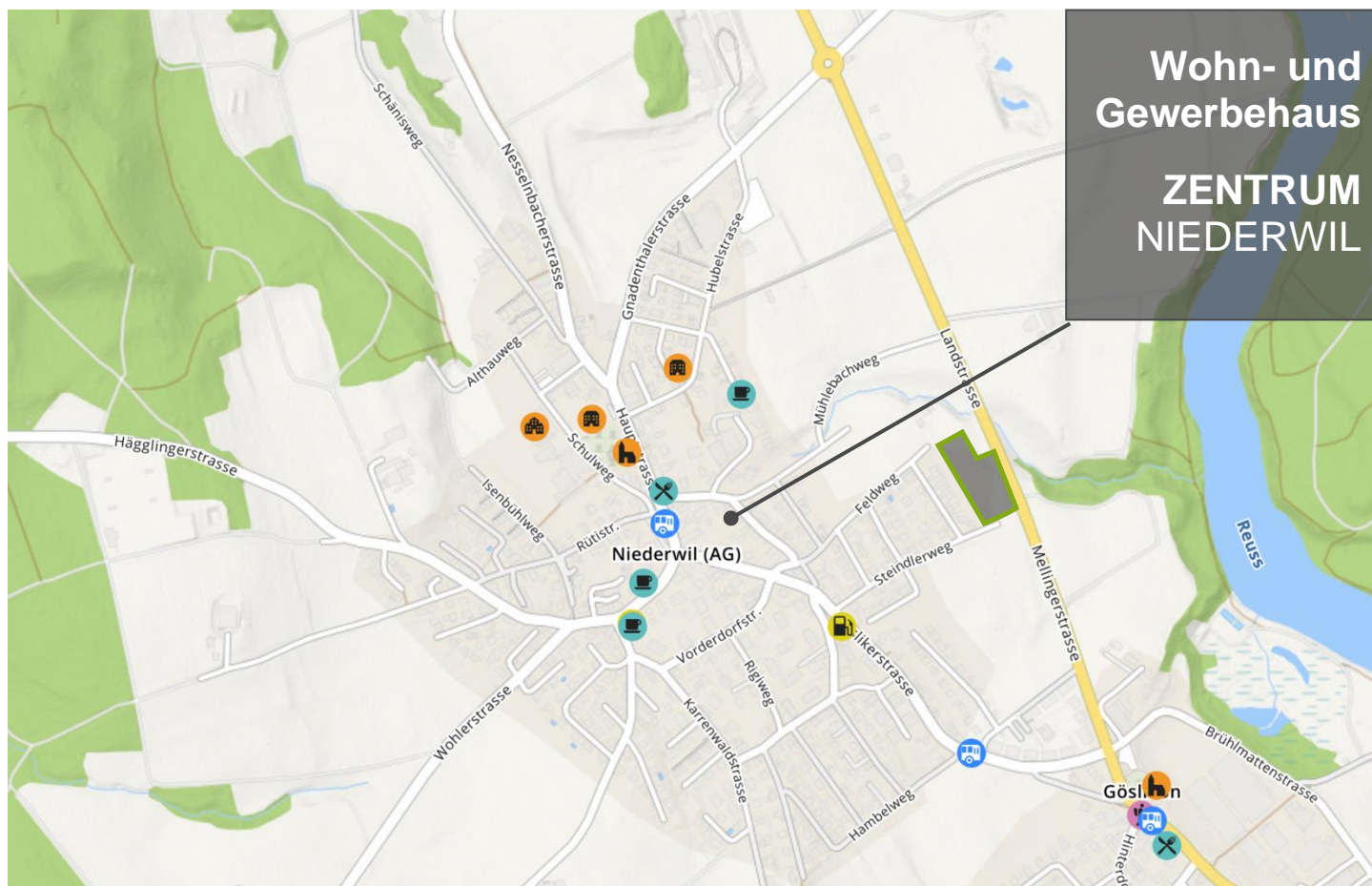
# Lage

Geografische Lage | Erreichbarkeit | Verkehr



## DISTANZEN

		
Zürich (City)	28 Min.	55 Min.
Zürich Flughafen	35 Min.	1:10 h
Lenzburg	16 Min.	31 Min.
Aarau	25 Min.	45 Min.
Baden	18 Min.	29 Min.
Basel	55 Min.	1:30 h
Zug	34 Min.	60 Min.
Lucern	45 Min.	1:10 h



Wohn- und  
Gewerbehaus  
**ZENTRUM  
NIEDERWIL**

Zuhause wo das Herz sich wohl fühlt.





## Herzlich Willkommen in Niederwil

### GEOGRAFISCHE LAGE

Niederwil liegt im aargauischen Reusstal im Bezirk Bremgarten. Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom Reussufer über die Reussebene bis an den Osthang des Hügelzuges Wagenrain zwischen Reuss- und Bünzthal. Das Zentrum liegt auf einer Höhe von 405 m.ü.M.

### INDIVIDUELLER VERKEHR

In Niederwil liegt der Schnittpunkt zweier Hauptstrassen, somit erreichen Sie in alle Richtungen diverse Zentren. Der Durchgangsverkehr in Nord-Süd Richtung wird am Dorf vorbeigeführt. Sie erreichen den Autobahnanschluss Mägenwil in 11 Minuten., den Autobahnanschluss Birmensdorf ZH erreichen sie bequem in 14 Minuten.

### ÖFFENTLICHER VERKEHR

Mit dem Bus erreichen Sie folgende Anschlussknoten innert 15 Minuten:  
Wohlen | Bremgarten | Mellingen

### STEUERN

Der Steuerfuss (2021) der Gemeinde liegt bei 99% und somit deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt (106%).

### SCHULE

Niederwil bietet folgende Schulstufen an: Kindergarten, Primarschule, Real- und Sekundarschule. Die Bezirksschule kann in Mellingen, Wohlen oder Bremgarten besucht werden.

### EINKAUFEN

Für den täglichen Bedarf hat es einen VOLG Laden mit integrierter Post, eine Filiale der Raiffeisenbank, eine weitherum bekannte Metzgerei, eine Bäckerei und ein grosses Pflanzencenter. Für grosse Einkäufe erreichen Sie Wohlen, Bremgarten, Mellingen oder Baden innert Kürze.

### FREIZEIT REGION KULTUR

Niederwil bietet eine grosse Auswahl an sportlichen, musischen und kulturellen Vereinen. Die Gemeinde liegt inmitten eines intakten und wertvollen Naherholungsgebietes. Wenige Minuten nur trennen die Agglomerationen Zürich und Zug vom Grün der Reussebene zwischen Mellingen und Rotkreuz. Niederwil liegt als ruhender Pol zwischen hektisch pulsierenden Zentren und ist eine Oase voller Überraschungen und unerwarteten Höhepunkten: Wanderparadies und Bikerland, Klosterwelten und Dorfkultur, Natur und Mensch im Gleichgewicht.

# Schritt um Schritt zu Ihrem Objekt

## Ablauf des Immobilienkaufs

### DOKUMENTATION

Die vorliegende Dokumentation kann Ihnen einen ersten bleibenden Eindruck des Objektes vermitteln. Fragen zum Objekt können wir Ihnen vorab per Telefon oder E-Mail beantworten.

### BESPRECHUNG BESICHTIGUNG

Das Kennenlernen ist ein wichtiger Grundstein für die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit. Eine Besichtigung vor Ort gibt Ihnen erste Impressionen und Sie können ein Gefühl für das Objekt entwickeln. Im Gespräch ergibt sich eine gute Möglichkeit Unklarheiten und Fragen zu klären.

### FINANZIERUNG

Wir unterstützen und beraten Sie gerne in Finanzierungsfragen. Unsere Vertrauensbanken offerieren Ihnen gerne und unverbindlich Finanzierungsvorschläge.

### RESERVATION

Das gewünschte Objekt können Sie bei konkretem Interesse für 10 Tage provisorisch reservieren lassen, bis Sie die Finanzierung geregelt haben. Das Objekt ist für Sie definitiv reserviert, sobald Sie die schriftliche Reservationsvereinbarung unterzeichnet und den vereinbarten Betrag einbezahlt haben.

### KAUFVERTRAG ENTWURF

Der zuständige Notar erstellt für Sie nach der schriftlichen Reservation einen Kaufvertragsentwurf. In diesem Schriftstück wird sichergestellt, dass die vertraglichen Vereinbarungen der Beteiligten klar und eindeutig formuliert werden.

### KAUFVERTRAG UNTERZEICHNUNG ANZAHLUNG

Sobald der Kaufvertragsentwurf von den Vertragsparteien genehmigt wird, kann beim zuständigen Notar einen Termin für die Vertragsunterzeichnung vereinbart werden.

Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages wird die Anzahlung von 20% des Kaufpreises fällig.

### EIGENTÜMER IM GRUNDBUCH

Nach der Unterzeichnung und Beurkundung des Kaufvertrages werden Sie als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Somit haben Sie das Eigentum an der Immobilie wirksam erworben.

Bei Antritt des Gewerberaums wird der Restbetrag des Kaufpreises von Ihnen einbezahlt.

# PLÄNE

Situation | Umgebung | Parkierung | Nebenräume | Gewerbe



Planung

Swissprojekt AG

Architektur  
Partnerbüro der KOCH AG  
Schürmatt 10  
8964 Rudolfstetten  
info@swissprojekt.ch





**ALLG.**

**UMGEBUNG**

Göslikerstrasse, 5524 Niederwil

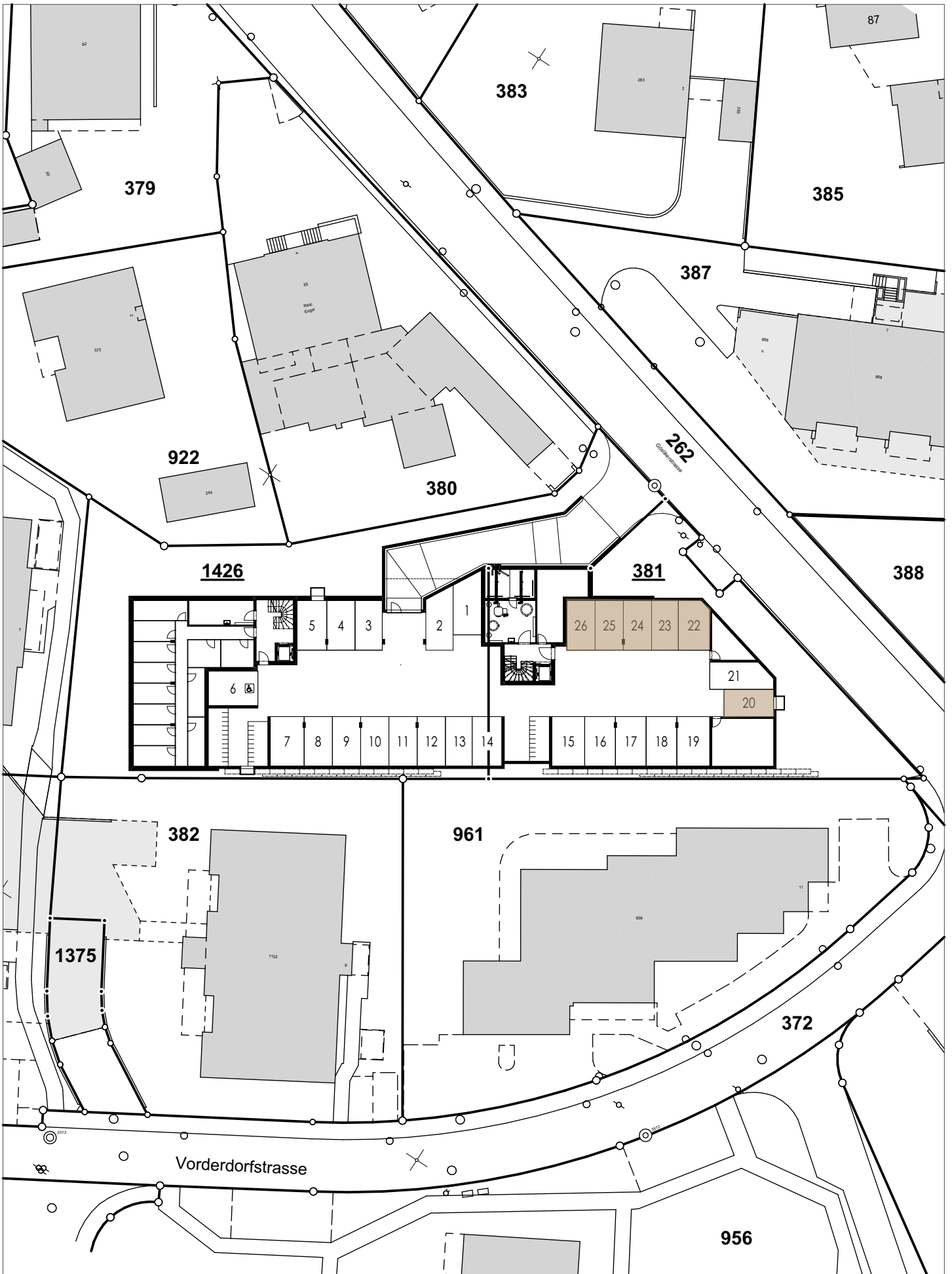
0 5 10 15 20 25 m

Massstab 1:500



25.05.2021





**ALLG.**

**TIEFGARAGE**

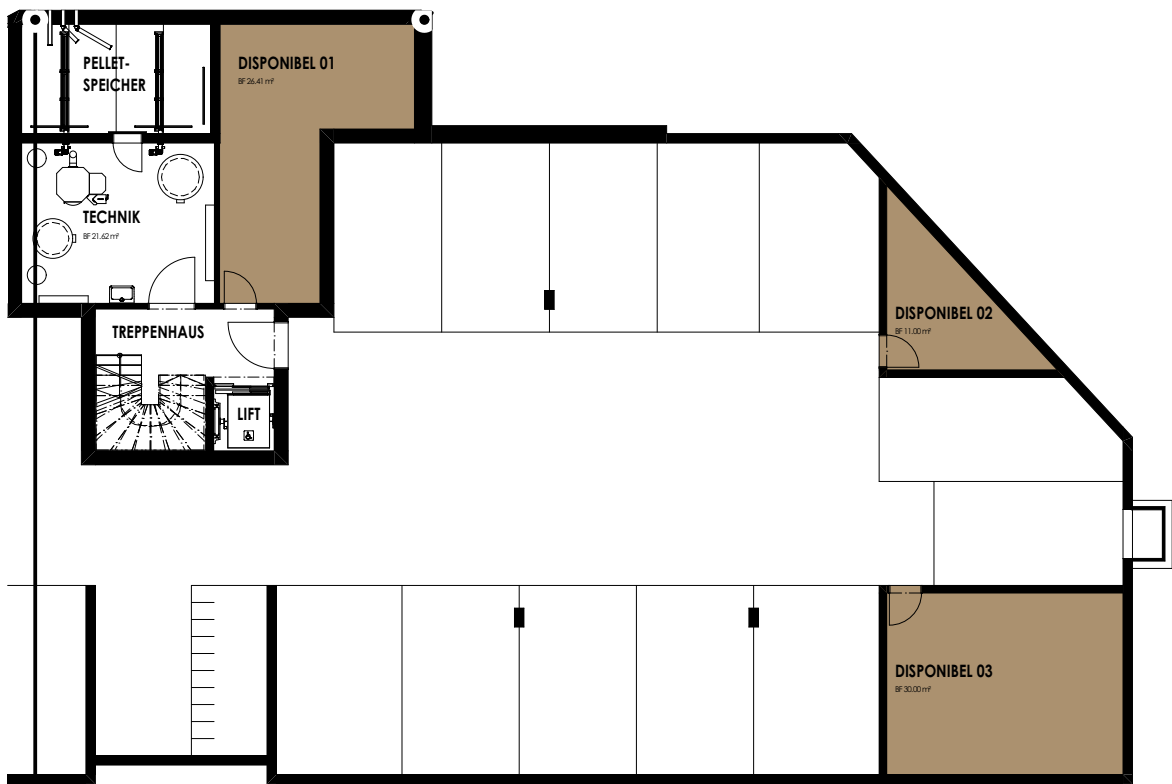
Göslikerstrasse, 5524 Niederwil

0 5 10 15 20 25 m

Massstab 1:500



25.05.2021



**WOHNEN  
&  
GEWERBE**

# UNTERGESCHOSS

Göslikerstrasse, 5524 Niederwil

0 1 2 3 4 5 15 m



Massstab 1:200



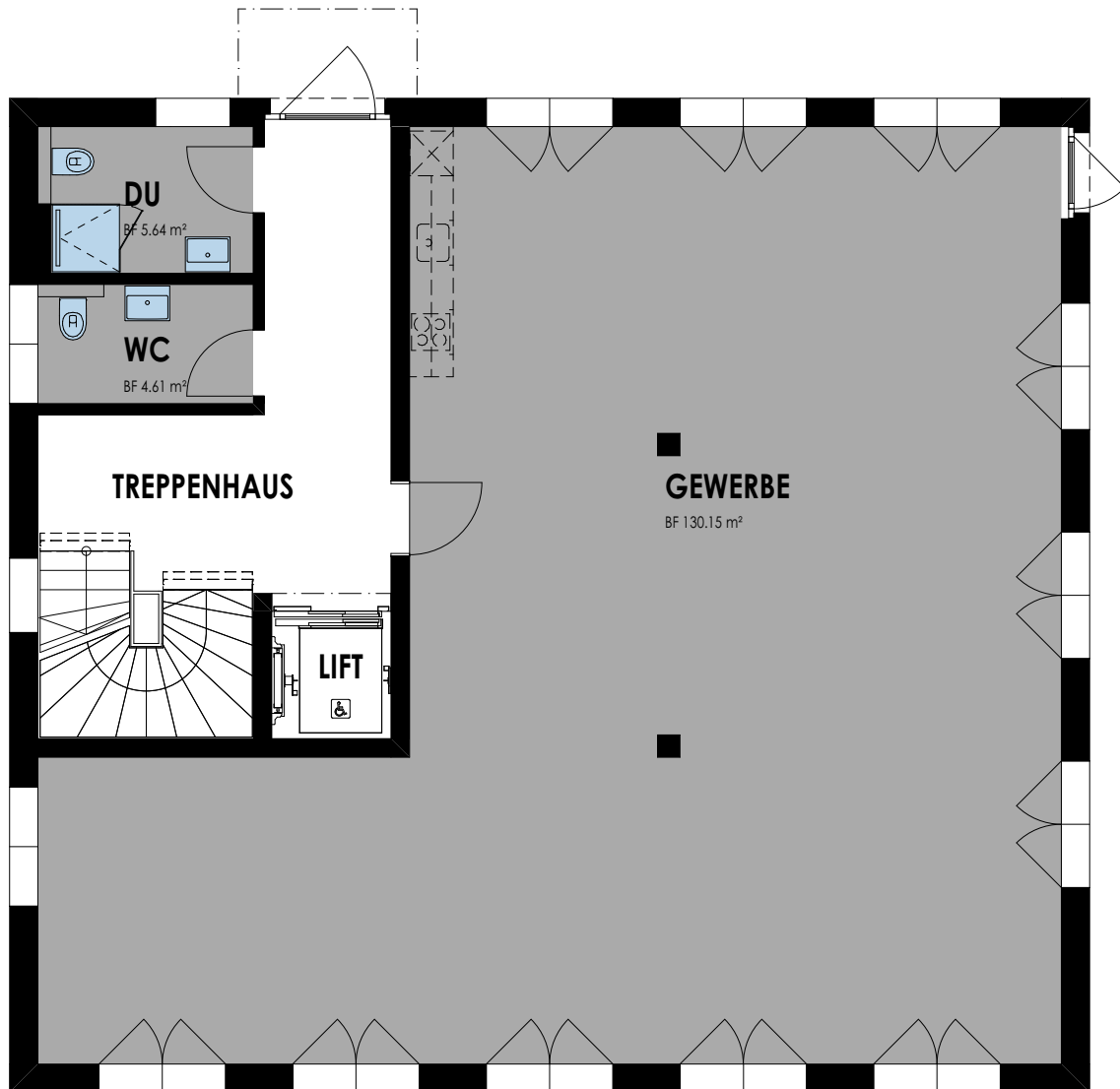
25.05.2021

BLICKRICHTUNG VON SÜDSEITE

DG
OG
<b>EG</b>
TIEFGARAGE

**EG Gewerbe**

NF: 130.15m<sup>2</sup>



**WOHNEN  
&  
GEWERBE**

**ERDGESCHOSS**

Göslikerstrasse, 5524 Niederwil

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



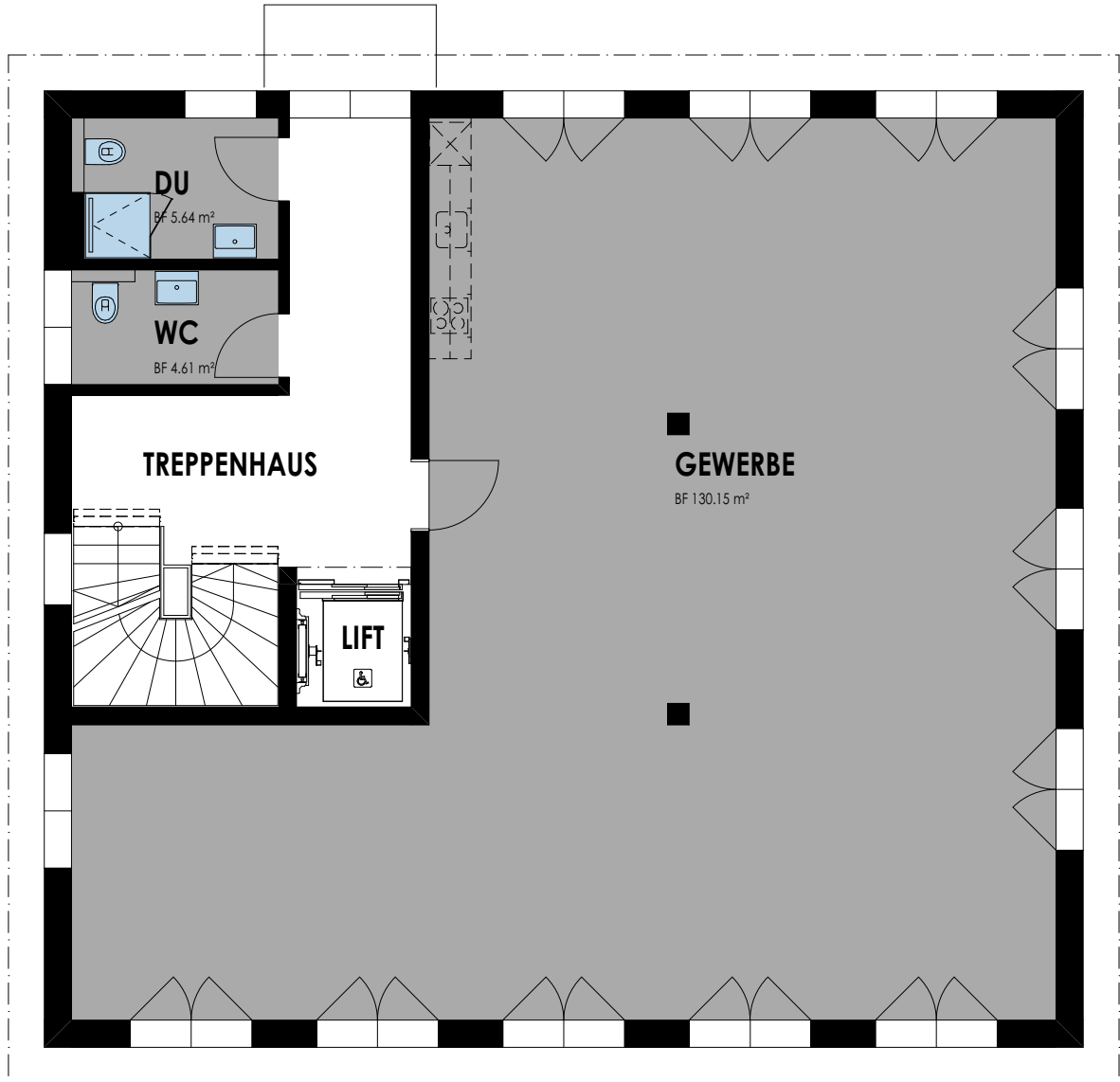
06.09.2021

BLICKRICHTUNG VON SÜDSEITE

DG
<b>OG</b>
EG
TIEFGARAGE

**OG Gewerbe**

NF: 130.15m<sup>2</sup>



**WOHNEN  
&  
GEWERBE**

**OBERGESCHOSS**

Göslikerstrasse, 5524 Niederwil

0 1 2 3 4 5 m



Massstab 1:100



06.09.2021



BLICKRICHTUNG VON SÜDSEITE

2.DG
<b>1.DG</b>
OG
EG
TIEFGARAGE

# 1.DG WHG

4½-ZIMMER

NWF: 133.28 m<sup>2</sup>



**WOHNEN  
&  
GEWERBE**

## 1. DACHGESCHOSS

Göslkerstrasse, 5524 Niederwil

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



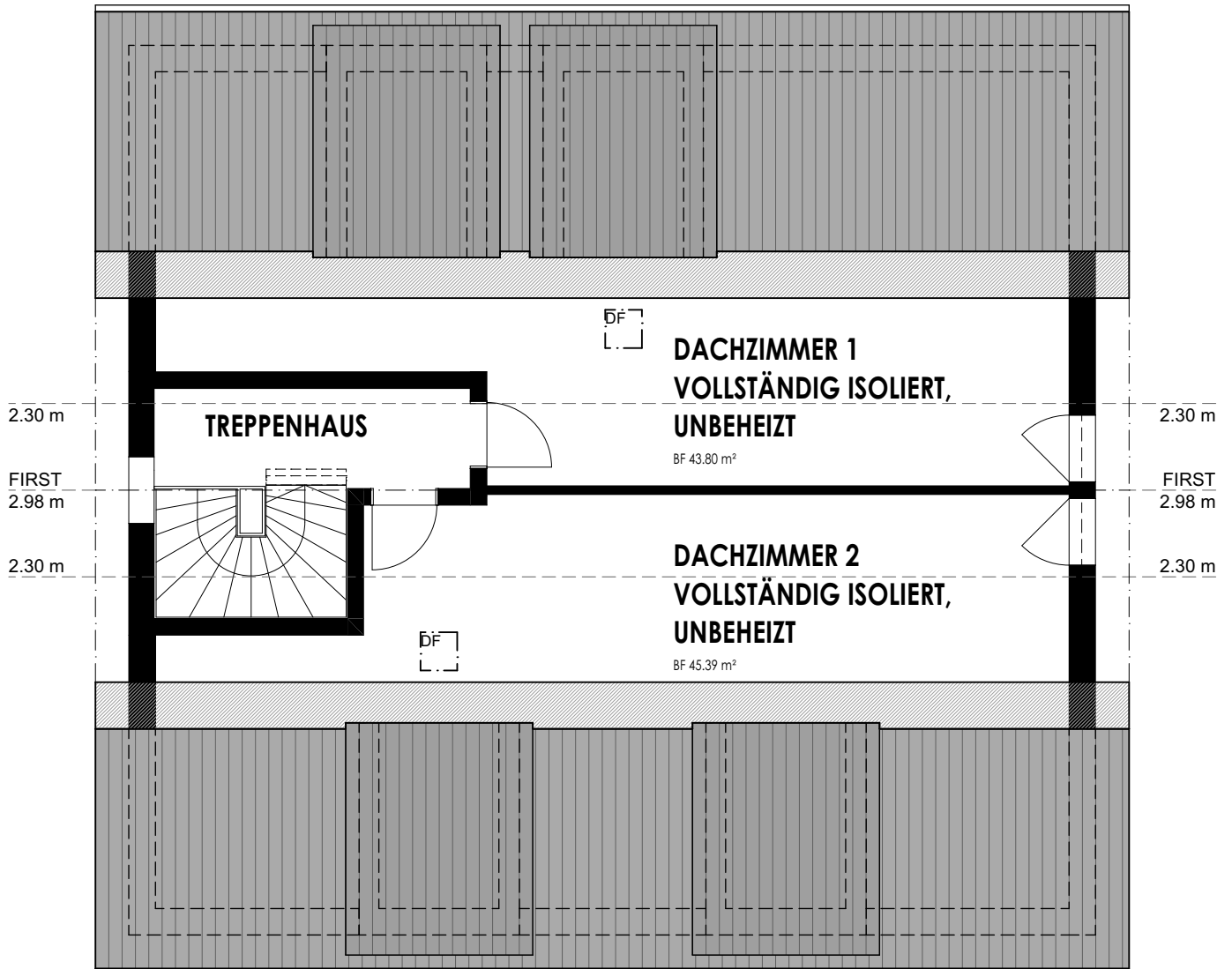
06.09.2021

BLICKRICHTUNG VON SÜDSEITE

2.DG
1.DG
OG
EG
TIEFGARAGE

# 2.DG WHG & Gewerbe

NF: 89.19m<sup>2</sup>



WOHNEN  
&  
GEWERBE

## 2. DACHGESCHOSS

Göslikerstrasse, 5524 Niederwil

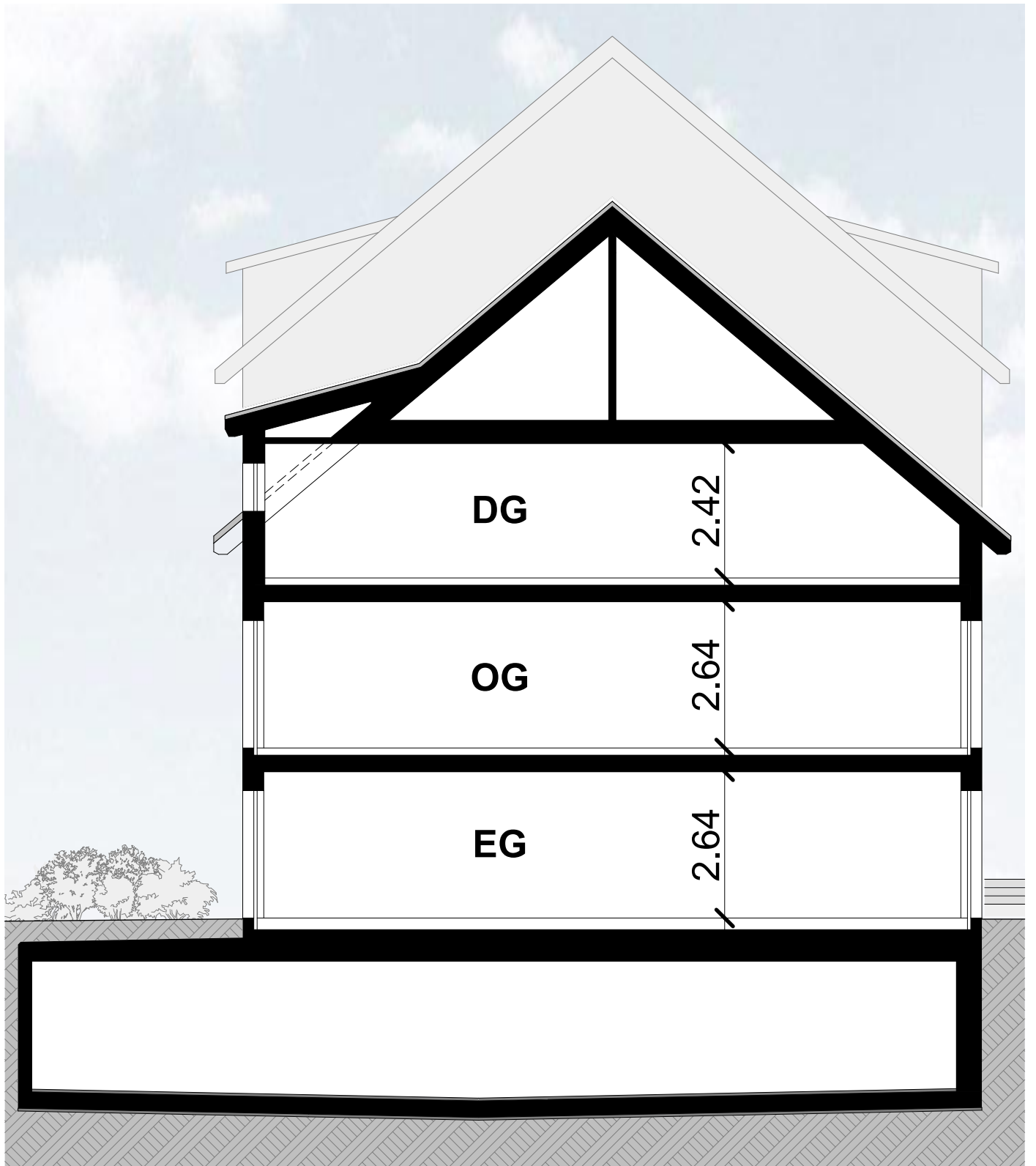
0 1 2 3 4 5 m



Massstab 1:100



25.05.2021



**WOHNEN  
&  
GEWERBE**

**SCHNITT**

Göslikerstrasse, 5524 Niederwil

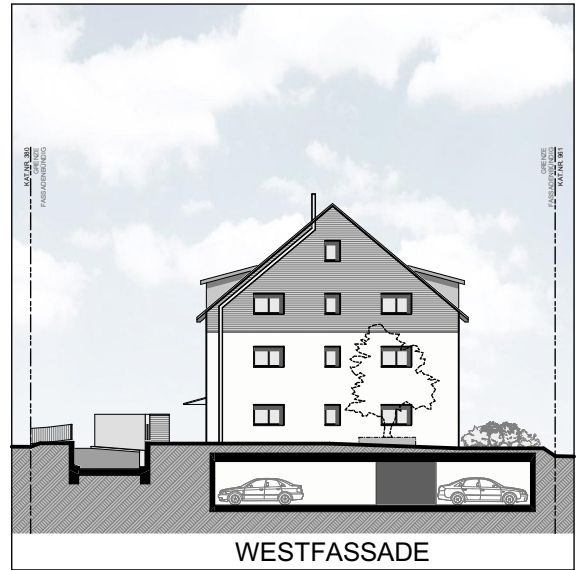
0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100

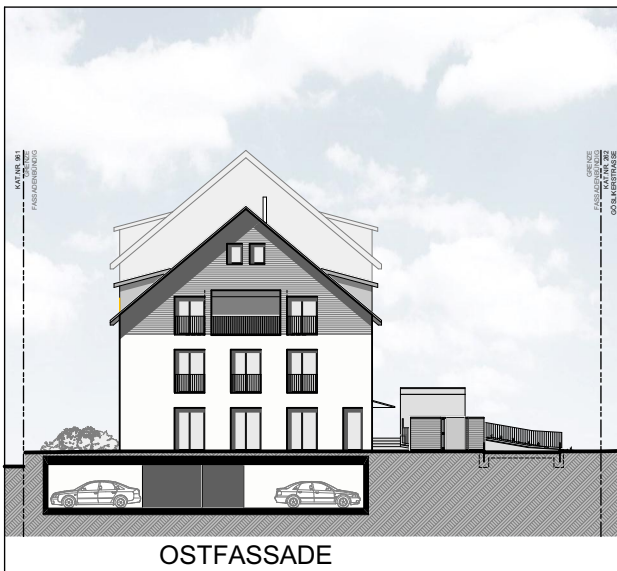
25.05.2021



SÜDFASSADE



WESTFASSADE



OSTFASSADE



NORDFASSADE



# BAUBESCHREIB

Die Referenz zur Bauqualität



Projekt- +  
Bauleitung

Swissprojekt AG

Architektur  
Partnerbüro der KOCH AG  
Schürmatt 10  
8964 Rudolfstetten  
info@swissprojekt.ch



# **BAUBESCHRIEB vom 08-06-2022**

## **Neubau Wohnen + Gewerbe mit Tiefgarage Göslikerstrasse 6a 5524 Niederwil**

### **Allgemeines**

#### **Baubeschrieb**

Der nachfolgende Baubeschrieb ergibt ein umfassendes Bild über die Handwerkerarbeiten, die Baumaterialien und über die Qualität. Rabatte auf definierte Bruttopreise werden nicht an die Käuferschaft weitergegeben.

Die Grundrisse, Gartengestaltung und das Fassaden- sowie das Farbkonzept können von den Käufern nicht beeinflusst werden.

Eigenleistungen sind grundsätzlich keine möglich, bei Ausnahmen werden die Gutschriften zu Nettopreisen des Erstellers vergütet, abzüglich den ev. bereits angefallenen Aufwendungen.

#### **Änderungen an Baubeschrieb und Materialien**

Die Ausführung erfolgt aufgrund dieses Baubeschriebes, wobei wir uns Änderungen im Sinne einer Verbesserung und bezüglich Unvorhergesehenem vorbehalten.

Die Erstellerin ist berechtigt, geringfügige Änderungen gegenüber Baubeschrieb und Verkaufsplänen vorzunehmen, sofern solche keine Nachteile oder Einschränkungen im Gebrauch oder bei der Qualität der Ausführung mit sich bringen.

#### **Bestellungsänderungen**

Die Käuferschaft hat das Recht, je nach Baufortschritt, sich Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb offerieren zu lassen, welche sowohl Mehr- als auch Minderkosten auslösen können.

Änderungen an den Grundrissen sind nicht möglich.

Solche Änderungen werden der Käuferschaft plus 12% Planungskosten (auf Mehrkosten) schriftlich offeriert. In der Folge kann die Käuferschaft die Bestellungsänderungen in Auftrag geben.

Die vom Ersteller bestimmten Unternehmer sind vertraglich festgelegt und zu berücksichtigen.

#### **Käuferauswahlen**

Die Käuferschaft hat je nach Baufortschritt die Möglichkeit, folgende Materialauswahlen und Installationen mit zu bestimmen:

- Elektroinstallationen beim ausführenden Unternehmer
- Sanitärapparate und Garnituren beim Vertragspartner
- Boden- und Wandplattenbeläge in den Nasszellen beim Vertragspartner
- Kücheneinrichtungen beim ausgewählten Küchenbauer

Auf Wunsch wird die Käuferschaft durch den Architekten oder Projektleiter bei ihrem jeweilig ersten Ausstellungsbesuch begleitet und beraten.

## **0 Grundstück**

06 Erschliessung durch Verkehrsanlagen

- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt ausschliesslich über die Göslikerstrasse.
- Die Erschliessung der Besucher Abstellplätze erfolgt ebenfalls über die Göslikerstrasse.

## **2 Gebäude**

20 Baugrube

- Das Aushubmaterial, das für die Aufschüttung gebraucht wird, bleibt nach Möglichkeit auf dem Grundstück in Deponie.

## **21 Rohbau 1**

### **211 Baumeisterarbeiten**

211.4 Kanalisation im Gebäude

- Der Ablauf der Hauskanalisation wird an die bestehende Gemeindekanalisation angeschlossen.
- Das ganze Dachwasser wird über Sickerschächte auf dem Grundstück versickern, sofern dies der Baugrund zulässt.
- Die ganze Kanalisation wird in PP-Rohren, Durchmesser 125 bis 200 mm, entsprechend den Bauvorschriften, ausgeführt.
- Die erforderlichen Kontrollschächte werden mit Betonelementen ausgeführt. Die Deckel sind mit einem Geruchsverschluss versehen. Erforderliche Pumpschächte sind aus Verbundwerkstoff vorgefertigt.
- Bei den Vorplätzen werden, wo notwendig, Einlaufschächte eingebaut. In der Tiefgarage sind Entwässerungsrinnen vorgesehen.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Alle Betonaussenwände sowie alle Bodenplatten in der Tiefgarage und Kellergeschossen werden wasserdicht, mit einem Abdichtungssystem, Dichtigkeitsklasse II ausgeführt.
- Bodenplatten der MFH in Beton min. 25 cm, mit Perimeterdämmung im Treppenhausbereich.
- Aussenwände im UG in Beton 25 cm, Schalungstyp 2, mit Perimeterdämmung im Bereich der Keller.
- Garagenbodenplatte in Beton 25 cm, ohne Perimeterdämmung
- Garagendecke in Beton 30 bis ca. 45 cm, Schalungstyp 2
- Garagenaussenwände in Beton 25 cm, Schalungstyp 2, ohne Perimeterdämmung
- Wohnungstrennwände werden in 25 cm Stahlbeton ausgeführt, auch im Dachgeschoss
- Decke über UG in Beton 30 cm, Schalungstyp 2
- Decke über EG bis 2. OG in Beton 25 cm, Schalungstyp 2
- Teile von Innenwänden müssen aus statischen Gründen in Stahlbeton ausgeführt werden.
- Der Liftschacht wird in 25 cm Stahlbeton ausgeführt.
- Die Balkone werden in Beton ausgeführt.
- Lichtschächte im UG werden in Ortbeton ausgeführt.

211.6 Maurerarbeiten

- Die tragenden Wände im UG werden in 15 cm Kalksandstein sauber gemauert und mit Besen gereinigt.
- Die Fassadenwände ab EG bis 2.OG werden in 17.5 cm Backstein sauber gemauert. Innen zur Aufnahme von Putz, aussen zur Aufnahme von 20 cm kompakt Aussenwärmedämmung

- Die tragenden Innenwände ab EG bis DG werden in 12 bis 15 cm Backstein sauber gemauert.

## 212 Montagebau in Beton

### 212.2 Elemente aus Beton

- Die Treppenläufe im Treppenhaus werden in vorfabrizierten Betonelementen zur Aufnahme eines Kugelgarnteppich-Belages ausgeführt.

## 214 Montagebau in Holz

### 214.1 Holzelementbau Dachgeschoss

- Wände und Decken im Dachgeschoss mit Holzelementbau System KOCH AG, Bütikon, mit hinterlüfteter Holz-Fassadenschalung, Ausführung in 214.3
- Decken Innen als sichtbare Holzelementdecke naturfarben ausgeführt, mit UV-Stop behandelt

### 214.3 Holzfassadenteile

- Im Dachgeschoss geschlossene und hinterlüftete Holzschalung mit Leibungsbretter und Eckleisten. Oberfläche sägeroh oder gehobelt, sichtbar befestigt, mit rostfreien Verbindungsmitteln. 1x behandelt mit Verwitterungslasur für eine möglichst naturnahe Verwitterung der Holzteile, Farbe nach Farbkonzept.
- Holzfassaden mit ArboGrey Produkten (Verwitterungslasuren). Was Kunden und Endverbraucher wissen und beachten sollten. Bei unbehandelten Holzfassaden stellt sich während der Alterung eine unregelmässige, farbliche Veränderung ein. Der natürliche Farbton des Holzes bleibt im Aussenbereich nicht lange erhalten. Dies gilt ohne Ausnahme für alle Holzarten. Die Farbtöne können in allen Variationen zwischen hellgrau und schwarz liegen. Der grosse Vorteil von sogenannten Vorvergrauungssystemen (Verwitterungslasuren) besteht darin, dass die Holzoberfläche bezüglich der Farbgebung keine Pflege mehr braucht. Vorvergrauungen bzw. Verwitterungslasuren, wie ArboGrey Produkte, geben der Holzoberfläche eine mehr oder weniger einheitliche graue, verwitterungsähnliche Färbung. Ist die vorvergraute Fassade montiert, zeigt sich ab dem ersten Tag eine vergraute Front. Wittert im Laufe der Zeit die Behandlung ab, so tauscht sich die werkseitige mit der natürlichen Vergrauung. Optisch behält dadurch die Holzfassade eine durchgehend natürliche Patina. Dabei passen auch die wettergeschützten Bereiche langfristig zum Gesamterscheinungsbild. Die ungewollten Farbunterschiede in den typischen Bereichen wie z.B. Dachüberstände und 6 Fensteranschlüssen werden reduziert. Unsere ArboGrey Produkte werden jeweils in einem Arbeitsgang auf das Holz appliziert. Dadurch erhält das Holz eine individuelle Vorvergrauung. ArboGrey gibt Holz im Aussenbereich ein verwittertes Aussehen. Schneller, verlässlicher und regelmässiger als die natürliche Bewitterung es schafft.
- Wie wird sich die Fassade mit ArboGrey Produkten im Laufe der Zeit optisch verändern? Wie der Name sagt, wird die Lasur durch die Witterungseinflüsse „verwittern“ und schlussendlich die natürliche, dann verwitterte Holzoberfläche freilegen. Die Fassade wird Jahr für Jahr ihr Aussehen verändern, anfänglich in kleinen wenig sichtbaren Schritten. Die verschiedenen Fassadenseiten werden auch verschiedene Verwitterungsbilder aufweisen. „Differenzen“ werden sich angleichen.



214.4 Gemeinschaftsraum /  
Veloraum / Container

- Holzständerkonstruktion mit geschlossener Holzschalung mit Leibungsbretter und Eckleisten. Oberfläche sägeroh oder gehobelt, sichtbar befestigt, mit rostfreien Verbindungsmitteln. 1x behandelt mit Verwitterungslasur für eine möglichst naturnahe Verwitterung der Holzteile.
- Keine Ausrüstung mit Veloständer
- Farbe nach Farbkonzept
- Containerplatz nicht überdacht
- Ausrüstung mit 2 Kehricht 600Lt und 1 Grüngutcontainer 240Lt

## 22 Rohbau 2

### 221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.2 Fenster aus  
Kunststoff

- Sämtliche Fenster- und Fenstertüren ab EG bis DG werden in Kunststoff ausgeführt. Farbe innen und aussen weiss.
- Die Fenster sind mit Wärmeschutzglas ausgerüstet, 3-fach Verglasung (Glas Ug-Wert 0.6 W/m<sup>2</sup>K). Mind. ein Dreh-/Kippflügel pro Raum ist eingebaut.
- Im Büro Dachgeschoss wird eine Glasfront mit einer Kunststoff-Hebe-/Schiebetüre (Ausgang zur Loggia) ausgeführt.

221.6 Garagentor

- Das Garagentor wird mit Fluchttüre in Stahl und Blechfüllung ausgeführt. Mit automatischem Torantrieb. Für jeden Garagenplatz wird ein Handsender abgegeben.

221.61 Aussentüren aus Metall

- Die Haupteingangstüre und Nebeneingangstüre im EG wird aus Metall mit Glaseinsatz fertig behandelt montiert, inkl. Zylinderausschnitt und Türschliesser. Farbe gemäss Farbkonzept.

### 222 Spenglerarbeiten

- Alle Spenglerarbeiten werden in Kupfer ausgeführt.
- Ortbretter mit Kupfer verkleidet

### 224 Bedachungsarbeiten

224.1 Plastische und elastische  
Dichtungsbeläge

- Ganze Unterflurgaragendecke wird mit einer Abdichtung inkl. allen Anschlüssen sowie einer Gummigranulat Schutzmatte und einer Drainageschicht versehen.
- Loggia im Dachgeschoss:
  - Betondecke
  - Abdichtung 1-lagig
  - Gummigranulat Schutzmatte
  - Splitt mit Feinsteinzeug Platten belegt.

### 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

- Nach Bedarf in den Wohnungen und aussen an den Fassaden.

225.2 Spezielle Dämmungen

- Unter allen gemauerten Wänden ab EG bis OG werden Schalldämmlager verlegt.
- Installationsschächte werden, wo nötig, ausgedämmt oder ausgeflockt.

<b>226</b>	<b>Fassadenputz</b>	
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassade mit 20 cm MW-Dämmplatten inkl. Einbettung und 2 mm eingefärbtem Vollabrieb zum Streichen (Farbe nach Farbkonzept).</li> </ul>
<b>227</b>	<b>Äussere Oberflächenbehandlungen</b>	
227.1	Äussere Malerarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangsdachuntersicht 2x gestrichen</li> <li>• Kompaktfassade 2x gestrichen</li> <li>• Holzfassade ab Werk fertig behandelt gemäss Farbkonzept</li> <li>• Sichtbare Betonbauten aussen 2x gestrichen</li> </ul>
<b>228</b>	<b>Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz</b>	
228.2	Lamellenstoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle Einheiten erhalten Verbundraffstoren, Führungs- und Endschiene Alu eloxiert. Bedienung elektrisch. Farbgebung der Storenlamellen nach Farbkonzept.</li> </ul>
228.3	Sonnenstoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Wohnung im Dachgeschoss wird eine Normmarkise an die Loggiauntersicht montiert. Farbe nach Farbkonzept</li> </ul>
<b>23</b>	<b>Elektroanlagen</b>	
<b>231</b>	<b>Apparate Starkstrom</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauptverteilung und Zählerkasten im Untergeschoss, mit Zuleitung zu den Unterverteilern in den Gewerbe- und Büroräumen sowie der Wohnung im DG.</li> </ul>
<b>232</b>	<b>Starkstrominstallationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haupt- und Steigleitungen in den Gewerbegeschoss und im Kellergeschoss Aufputz</li> <li>• Kraft- und Wärmeinstallationen. Steuer- und Reguliertafeln. Aussenbeleuchtung.</li> <li>• Der Elektrische Ausbau in den Gewerberäumen ist Sache des Eigentümers, Zuleitungen und Leerrohre sind vorhanden.</li> <li>• Die Loggia erhält eine Lampenstelle sowie eine Steckdose.</li> <li>• Jeder Disponibelraum im UG mit einer Steckdose</li> </ul>
<b>233</b>	<b>Leuchten und Lampen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In den Kellerräumen Deckenleuchten</li> <li>• In der Tiefgarage Leuchtstoffröhren</li> <li>• Die Umgebungsbeleuchtung als Wandmontage oder als Kandalaberleuchten (Allgemein Bereich)</li> <li>• In der Wohnung im Dachgeschoss sind im Gang, Bad, Dusche und Küche, Einbauspots vorgesehen.</li> <li>• Die Aufbau-Leuchten in den Gewerberäumen und Büro sind Sache der Eigentümer.</li> </ul>
<b>235</b>	<b>Apparate Schwachstrom (Multimedia Anlage)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Multimediaanschlüsse in sämtlichen Wohn- und Schlafzimmern</li> </ul>

Sonnerie / Video

- Jeder Gewereteil und die Wohnung erhalten eine Sonnerie- und Gegensprechanlage beim Eingang, sowie Sonnerie und Gegensprechanlage bei der Briefkastenanlage.

## 24 Heizungs- / Lüftungsanlagen

242 Wärmeerzeugung

- Zentrale Pelletheizung mit Pelletlager
- Abgaskamin über Dach beim Gewerbehau
- Regel- und Sicherheitsorgane.
- Die Leitungen werden mit den notwendigen Apparaten, Armaturen und Instrumenten ausgerüstet.
- Die sichtbar montierten Rohrleitungen, Apparate und Armaturen im Heizungsraum werden nach energietechnischen Gesichtspunkten in FCKW-freien PIR-Hartschaumschalen mit Hart-PVC-Mantel isoliert.

243 Wärmeverteilung

- Der Wärmeleistungsbedarf der einzelnen Räume wird durch eine Bodenheizung kompensiert.
- Die Bodenheizung wird über einen Bodenheizungsverteiler in einem Sockelkasten erschlossen. Die Rohre werden mit Haltebügeln auf die Bodenisolierung befestigt.
- Die Verbindung von der Heizgruppe bis zu den Verteilern wird in grundierten oder verzinkten Zollrohren ausgeführt. Die Ausführung des Leitungssystems erfolgt in grundierten oder verzinkten Zollrohren. Die Leitungen werden mit den notwendigen Apparaten, Armaturen und Instrumenten ausgerüstet.
- Die sichtbar montierten Rohrleitungen, Apparate und Armaturen werden nach energietechnischen Gesichtspunkten in FCKW-freien PIR-Hartschaumschalen mit Hart-PVC-Mantel isoliert.
- Leitungen UP werden mit Dämmschläuchen isoliert.
- Der Heizwärmeverbrauch wird über eine zentrale Wärmemessung erfasst.

244 Lüftungsanlagen

- Alle gefangenen Räume werden über einen Ventilator gelüftet
- Die Kellerräume werden ebenfalls mit einer automatischen Lüftung ausgestattet.

247.0 Wasseraufbereitung

Das Wasser für den Hausgebrauch wird mittels einer auf ionenharzaustausch- und regenerationssalzbasierenden Enthärtungsanlage auf 7 bis 15 °fH enthärtet.

## 25 Sanitäranlagen

### 251 Allgemeine Sanitärapparate

- Die Lieferung und Disposition der Apparate und Garnituren erfolgt auf Basis der Grundrisse und der Apparate-Offerte der Firma Richner AG in Aarau

### 253 Warmwasser

- Das Warmwasser wird ganzjährig zentral über die gemeinsame Pelletheizung aufbereitet.
- Warmwasserleitungen werden ab dem Speicher abgenommen und im Optiflex-System (Polyäthylen-Rohr mit schwarzem PE-Schutzrohr) zu allen Warmwasserzapfstellen geführt.
- Der Warm- und Kaltwasserverbrauch wird über eine zentrale Wärmemessung gemessen und der jeweiligen Einheit zugeteilt.

### 254 Sanitärleitungen

- Sämtliche Apparateablaufleitungen werden in PE-Kunststoffrohren bis zu den Kanalanschlüssen geführt. Fallstränge werden in PE-Silent ausgeführt. Die primäre Entlüftung erfolgt über Dach, inklusive allen erforderlichen Formstücken und Befestigungen.
- Kaltwasserleitungen werden ab Hauswassereinführung abgenommen und über eine Verteilbatterie in Chromstahlrohren bis zu den Pex-Verteilern geführt.
- Im Erdgeschoss wird ein frostsicherer Aussenhahn montiert.
- Die Unterputz verlegten Leitungen erfolgen alle im Optiflex-System mit Polyäthylen-Rohr und schwarzem PE-Schutzrohr.
- Es wird ein zentraler Wasserenthärter zur Reduzierung des Kalkgehaltes im Wasser installiert.

### 255 Dämmungen

- Kalt- und Warmwasser  
Die sichtbar montierten Rohrleitungen, Apparate und Armaturen werden nach energietechnischen Gesichtspunkten in FCKW-freien PIR-Hartschaumschalen mit Hart-PVC-Mantel isoliert.

### 258 Kücheneinrichtung

- Ausführung gemäss Plan (Grundtypen) und Brutto-Offerte des Küchenbauers  
Küche mit Kombination, Ober- und Hochschränken Wohnung im Dachgeschoss:

#### **Apparate:**

- Backofen V-Zug Comhair
  - Kombisteamer V-Zug Combisteam
  - Induktions Kochfeld V-Zug mit integriertem Muldenlüfter und Aktivkohlefilter für Umluft
  - Kühlschrank, mit sep. Gefrierfach / Nullgradzone
  - Geschirrspülautomat V-Zug GSA Adora
  - Spülbecken
  - Mischbatterie
- Ausführung Küchenmöbel:
    - Die ganzen Möbel werden schallhemmend montiert.
    - Fronten in Kunstharz werkbelegt mit PVC-Kanten
    - Seiten, Böden, Rückwände und Tablare aus Kunstharz
    - Schubladen mit Vollauszügen und Einzugsbremsen
    - Türchen sind ebenfalls mit Zustellbremsen versehen
    - Grifflos mit versenkter Griffleiste
    - Abstellfläche mit Granit
    - Arbeitsflächenrückwand in Glas



Wasseranschluss und Ablauf für Küchen im Gewerbe EG + 1.OG sind vorbereitet.

## 26 Transportanlagen

### 261 Aufzüge

- Eine Liftanlage elektromechanisch 630 kg (rollstuhlgängig) ist vorgesehen. Die Ausstattung ist nach Standard-Kollektion Unternehmer vorgesehen. Benutzbar für UG bis 1. DG.

## 271 Gipserarbeiten

### 271.0 Innere Verputzarbeiten

Wände

Decke

- Alle Wände mit Grundputz und positiv Abrieb 1.0 mm zum Streichen.
- Bad/WC mit Grundputz und nicht Plattenbelegte Bereiche mit positiv Abrieb 1.0 mm zum Streichen (Höhe unterschiedlich).
- Dusche/WC mit Grundputz und im oberen Bereich mit positiv Abrieb 1.0 mm zum Streichen (Höhe unterschiedlich).
- Im Treppenhaus Grundputz und positiv Abrieb 1.0 mm zum Streichen, ab EG bis 1.DG
- Decken im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Gewerberäume sind Beton schalungsroh
- Im Treppenhaus ab EG bis DG werden alle horizontalen Decken mit einem Weissputz Qualitätsstufe Q3 versehen
- Alle verputzten Decken – Wandanschlüsse werden mit einem Schwedenschnitt sauber getrennt

## 272 Metallbauarbeiten

### 272.1 Metallbaufertigteile

- Lichtschachtabdeckungen
- Fensterbänke Alu eloxiert
- Briefkastenanlage Alu eloxiert

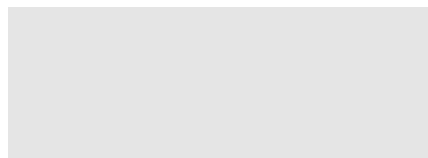
### 272.2 Allg. Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

- Das Treppenhaus erhält ein Geländer mit Unter- und Obergurt aus Flacheisen, sowie vertikalen Flacheisenstaketen, separat wird ein Chromstahlhandlauf an der Wand montiert.
- Fenster- und Loggiageländer Aussen werden mit Staketengeländer aus Unter- und Obergurt mit Flacheisen, sowie vertikalen Flacheisenstaketen ausgeführt. Alle Teile sind rostschutzbehandelt und nach Farbkonzept einbrennlackiert oder pulverbeschichtet.

## 273 Schreinerarbeiten

### 273.0 Innentüren aus Holz

- WC-Türen im Treppenhaus aus Stahlzargen mit dreiseitiger Gummidichtung, Blatt weiss lackiert, Kanten in Holz weiss lackiert, stumpf einschlagend, mit Drückergarnitur Glutz Topaz eckig mit Rosetten oder gleichwertig.
- Zimmertüren im 1. Dachgeschoss mit Futter und Verkleidung. Teilweise sind die Futter im 2. Dachgeschoss an die Dachschräge angepasst. Ausführung Türblatt und Futter weiss lackiert
- Eingangstüre mit Stahlzarge zum Streichen und vierseitig umlaufender Gummidichtung. Türblatt überfäلت, Türblatt und



Kanten mit Kunstharz weiss belegt / beschichtet.  
Sicherheitschild und 3-Punkte-Verschluss sowie einem Spion im Türblatt. Die Schalldämmungen im Türblatt sind mind. 38 dB, erfüllt zusammen mit den Volumenkorrekturwerten die Anforderungen der LSV und SIA 181:2006.

**275 Schliessanlage**

- Kaba Star, bedienbar damit sind:  
Briefkasten, Eingangstüre, Wohnungseingang, Kellerabteil, Nebeneingangstüre, Tiefgarage und Fluchttüren

**28 Ausbau 2**

**281 Bodenbeläge**

281.0 Unterlagsboden

- Alle Gewerberäume und Büro EG bis 1. DG mit einem schwimmenden Anhydritmörtel mit Wärme- und Trittschalldämmung und Bodenheizung, nach den neusten wärmetechnischen Vorschriften.
- Im 2. Dachgeschoss wird ein Bodenaufbau mit Trockenbausystem ohne Bodenheizung ausgeführt.
- Im Untergeschoss werden alle Räume sowie Treppenhaus UG mit einem Zementüberzug versehen.
- Treppenhaus EG bis Dachgeschoss wird mit einem schwimmenden Anhydritmörtel mit Wärme- und Trittschalldämmung ohne Bodenheizung versehen.
- Die Tiefgarage sowie die Zufahrtsrampe werden mit einem Hartbeton versehen.

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und Laminat

- Treppenhausbelag aus Kugelgarn ab Treppe UG bis Dachgeschoss

281.4 Bodenbeläge aus Holz  
(Es werden die Nettoflächen gerechnet)

- Alle Schlafräume erhalten einen Parkett Hassler Toro L Eiche natur versiegelt Format 900x90x11mm, inkl. weissem Holz Sockel.

281.6 Bodenbeläge  
Plattenarbeiten  
(Es werden die Nettoflächen gerechnet)

- Wohnung 1. Dachgeschoss  
Entrée, Bad, Dusche, Gang, Reduit, Wohnen, Essen und Küche erhalten Keramikplatten inkl. Sockel. Material SABAG home Feinsteinzeug P570.67139, Format 400/800/9,7mm rektifiziert, Farbe bone naturale
- Nasszellen EG und 1.OG im Treppenhaus erhalten Keramikplatten inkl. Sockel. Material SABAG home Feinsteinzeug P667.64007, Format 300/600/10mm rektifiziert, Farbe graphite
- In den Gewerberäumen Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Dachgeschoss wird kein Bodenbelag ausgeführt, dies ist Sache des Eigentümers

**282 Wandbeläge / Wandbekleidungen**

282.4 Wandbeläge  
Plattenarbeiten  
(Es werden die Nettoflächen gerechnet)

In den Nassräumen EG und 1. OG im Treppenhaus werden die Wände im Bereich der Dusche bis unterkante Decke mit Platten versehen. Die restlichen Wände, wo Sanitärapparate montiert sind, wird bis ca. 1.2 m Höhe geplättelt. Material SABAG home

Feinsteinzeug P667.64007, Format 300/600/10mm rektifiziert, Farbe graphite

In den Nassräumen Wohnung 1. DG werden die Wände im Bereich der Dusche bis unterkante Decke mit Platten versehen. Die restlichen Wände, wo Sanitärapparate montiert sind, wird bis ca. 1.2 m Höhe geplättelt. Material SABAG home Feinsteinzeug P570.67135, Format 400/800/9,7mm rektifiziert, Farbe bone soft naturale

## **285 Innere Oberflächenbehandlungen**

### **285.1 Innere Malerarbeiten**

- Alle Stahlzargen werden 2x gestrichen.
- Abriebwände werden 2x gestrichen.
- Weissputzdecken im Treppenhaus 2x gestrichen.
- Bei den Treppenhausvorplätzen sowie in den Gängen im UG werden die Wände, Decken und Böden 2x gestrichen.
- Holzwerk in Dachgeschossen natur mit UV Stop behandelt
- Bei den Veloräumen, Technikräumen und den Kellerabteilen werden die Decken und Wände weiss gespritzt.
- Tiefgaragendecke und Wände werden weiss gespritzt.
- Markierung der Garagenplätze
- Lifttüren werden 2x gestrichen.

### **287 Baureinigung**

- Eine Grob- und Endreinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen.

## **4 Umgebung**

### **42 Gartenanlage**

#### **400 Terraingestaltung**

- Gartengestaltung und Bepflanzung nach Gartenplan
- Übergabe der Gartenanlage nach dem 1. Rasenschnitt an die jeweiligen Eigentümer und die Verwaltung.
- Hauszugänge werden mit Verbundsteinen / Platten, grau, belegt.
- Fassadenschutz mit Schotter ca. 40 cm breit sowie einem Stellstreifen als Abschluss.
- Die Garagenzufahrt wird mit Sickersverbundsteinen ausgeführt.
- Niveauunterschiede werden, wo möglich, mit natürlichen Böschungen gestaltet.
- Die Gehwege werden mit Sickersverbundsteinen ausgeführt.
- Absturzsicherungen Aussen nach gesetzlichen Vorschriften, mit Maschendrahtzaun wo notwendig.
- Auf Rasensaaten, Sträucher und Bäume kann nach Gartenübergabe keine Garantie übernommen werden, da die Pflege und Bewässerung nach dem 1. Rasenschnitt den Eigentümern und der Hauswartung unterliegt.

Unterzeichnung des Baubeschriebs bei notariellem Kaufvertragsabschluss

**Käuferschaft**

**Verkäuferin**  
Immofort AG

Ort, Datum

Ort, Datum

.....

.....

Unterschrift(en)

Unterschrift

.....

.....

.....