

UMBAU UND ERSATZBAU

Baubeschrieb

ALLGEMEINES

Das ortstypische Bestandsgebäude ist ein kommunales Schutzobjekt und kann unter Wahrung der Schutzbestimmungen (Schutzvertrag) um- und ausgebaut werden. In enger Zusammenarbeit mit dem Bauamt Gossau, der Ortsbildkommission Gossau und des zuständigen Denkmalpflegers wurde ein individuelles Umbau-Konzept erarbeitet. Das bestehende Wohnhaus wird sorgfältig saniert und von bisher einer zu neu zwei Wohneinheiten umgebaut.

Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile, werden durch die Architekten festgelegt. Die Einheiten können durch die Käufer jedoch auch individuell umgestellt werden, wenn dies statisch, technisch, bauphysikalisch und baurechtlich möglich ist. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

ROHBAU

Aussenwände

Die gesamten Gebäudeaussenwände bleiben bestehend und werden saniert. Das äussere Erscheinungsbild wird in seiner Gliederung und Materialisierung beibehalten.

Innenwände

Sanierung bestehender Wände. Die Trennwand zwischen den Einheiten gemäss Vorgaben Brandschutz, Akustiker und Ingenieur, über Terrain aus Beton verputzt oder bestehend, wo notwendig mit Vorsatzschalen, alternativ als komplette Leichtbaukonstruktion.

Decken

Statische Ertüchtigungen sowie Massnahmen zur Einhaltung von Brand- und Schallschutzvorgaben unter Schonung der historischen Bausubstanz.

Dachkonstruktion

Das Steildach wird bis zur Sparrenlage zurückgebaut und energetisch unter Berücksichtigung des geschützten Tragwerks neu aufgebaut. Die energetische Sanierung des Dachraums wird zwischen den Sparren erfolgen. Dach-eindeckung mit Dachziegel.

Fenster

Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung und ursprünglicher Sprossierung. Die Fenster sind generell mit Drehkipplügel ausgestattet.

Spenglerarbeiten

Rinnen, Fallrohre, Dachrandabschlüsse, Abdeckbleche und Einfassungen der technischen Einbauten über Dach in Kupfer.

Sonnenschutz

Fensterläden aus Holz. Bedienung manuell. Bei der Dachlukarnen werden Stoffmarkisen eingesetzt, ebenfalls manuell bedient.

AUSBAU

Elektroinstallationen

Kraft- und Lichtinstallation

Unterverteilung in den Einheiten.
2 Steckdosen pro Zimmer, einzelne davon geschaltet, sowie eine Deckenanschlussstelle oder -steckdose.
3 Steckdosen in Wohn-/Esszimmer, einzelne davon geschaltet. 2 Deckenanschlussstellen oder -steckdosen.
Eine Aussensteckdose pro Einheit beim Sitzplatz. Umgebungsbeleuchtung und Tiefgaragenbeleuchtung mit LED nach Konzept der Architekten.
1 Dreifachsteckdose und 1 LED-Deckenleuchte pro Keller.

In der Garage wird ein Flachbandkabel installiert, womit jeder Parkplatz einfach mit einer Ladestation für Elektroautos nachgerüstet werden kann. Die Steuerung und Zählung werden mittels WLAN-Abdeckung vorgesehen. (Ladestationen ab Flachbandkabel

– Ausbau Käufer in Absprache mit Verkauf/Verwaltung, die Ladestationen müssen aufeinander abgestimmt sein).

Fahrradabstellplätze im Veloraum oder der Tiefgarage mit 230V-Anschluss (1x pro Einheit) als Ladestation für E-Bikes.

Die Installationen erfolgen, wenn möglich, verdeckt. Es können aber aufgrund der bestehenden Wände auch sichtbare Leitungsführung nötig sein.

Multimedia

Glasfasererschliessung von Swisscom in allen Wohnzimmern mittels einer OTO-Dose. Das Angebot von Swisscom und weiteren Anbietern ist erhältlich. Verteilung ab dem Wohnzimmer zu den Zimmern mittels Lehrrohren vorbereitet.

Gebäudeautomation

Es wird ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gegründet, um den selbst produzierten Solarstrom möglichst effizient zu nutzen. Dafür wird eine Eigenverbrauchsenergielösung mit diversen Hard- und Software-Modulen eingebaut, welche die Komponenten verbindet und einen reibungslosen und energieeffizienten Betrieb ermöglichen (Optimierung Eigenverbrauch).

Heizung / Wärmepumpe

Wärmepumpe mit Erdwärmesonden. Wärmeabgabe über Radiatoren. Warmwasseraufbereitung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Individuelle Wärmemessung. Raumtemperaturen nach den SIA-Normen.

Lüftung

Alle fensterlosen Räume über 10 m² oder mit WM/TU werden mit einer mechanischen Entlüftungsanlage entlüftet. Alle Ventilatoren sind mit einem Nachlauf eingestellt. Falls nötig werden mechanische Nachströmklappen für die Frischluftzufuhr eingebaut. Die Kellerräume sind mit mechanischer Zu- und Abluft und Entfeuch-

tung ausgestattet. Die Tiefgarage mit mechanischer Abluft und natürlicher Zuluftnachströmung.

Sanitäre Apparate

Alle Apparate gem. Basisofferten: Pro Nasszelle ein Spiegelschrank mit integrierter Leuchte, ein Waschtisch mit Unterbausschrank. Je nach Einheitstyp mit einer oder zwei Nasszellen, mit Duschwannen und Glas-Duschtrennwand und/oder einer Badewanne. Waschmaschine/Wäschetrockner im Keller.

Je 1 frostsicheres Gartenventil pro Einheit im Aussenbereich.

Kücheneinrichtungen

Fronten aus Holzwerkstoffplatten mit Lackverbund in matter Optik, Antifingerprint. Naturstein-Abdeckung (Preis-Kl. 4), Küchenrückwand im Bereich Spülen/Kochen teilweise aus gehärtetem Glas.

Küchenapparate: Geschirrspüler vollintegriert, Steamer und Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Spülbecken mit Zugauslauf, Umluft-Dampfabzug, flächenbündiges Glaskeramik-Kochfeld (Induktion), Auszug mit Kehrrichtrennsystem.

Die Küchen-Preisbasis (netto inkl. MwSt.) pro Einheit, gemäss separater Auflistung.

Türen/Schliessanlage

Sanierung bestehender Zimmertüren soweit möglich. Neue, zusätzliche Zimmertüren als Stahlzargen oder Blockrahmentüren mit Röhrenspan-Türblätter.

Neue Eingangstüre strassenseitig EG und UG nach aussen als Rahmentüre aus Holz mit Dämmwerten gemäss Angaben Bauphysiker.

Gartenseitig wird die bestehende Türe aufgefrischt und gegenüber dem neuen Treppenhaus gibt es eine Blockrahmentüre aus Holz mit einem Türblatt nach Vorgaben Brandschutz und Bauphysik.

Schliessanlagen: KABA-Sicherheitszylinder mit 3-Punkte-Verschluss an Wohnungstüren.

Bodenbeläge

Aufbauten wo möglich und nötig als Trockenaufbauten erstellt.

Keramische Plattenbeläge in allen Nasszellen und Réduits:
Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen (exkl. Abdichtung) – CHF 140.–/m². Entspricht ca. 50.–/m² Plattenmaterial (bis Format 60 x 60cm) Bruttopreis in der Ausstellung.
Bodenbeläge aus Holz (Parkettarbeiten) in allen Entrées, Wohnen, Essen/Küche und Zimmer. Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen – CHF 140.–/m².

Auswahl nur bei den durch die Bauherrschaft bestimmten Lieferanten.

Wandbeläge

Wandbeläge in allen Wohnräumen:
Abrieb 1.5 mm positiv, weiss gestrichen in Wohn- und Schlafräumen. Teilweise bestehende Oberflächen aufgefrischt, nach Konzept Architekten und Denkmalpflege.
Keramische Plattenbeläge in den Nasszellen bis 2.0m ab fertig Boden
Darüber bis Raumhöhe Abrieb 1.5 mm weiss gestrichen.

Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen (exkl. Abdichtung) – CHF 140.–/m². Entspricht ca. 50.–/m² Plattenmaterial (bis Format 60 x 60cm) Bruttopreis in der Ausstellung.
Auswahl nur bei den durch die Bauherrschaft bestimmten Lieferanten.

Deckenbeläge

Neue Weissputzdecken mit teilweise sichtbaren Holzbalken.
Untergeschossdecken, Beton oder bestehende Decken gestrichen oder farblos lasiert nach Farbkonzept Architekt. Alternativ mit Dämmung bekleidet.

Garderobenschränke

Pro Einheit, Einbaugarderobe/-Wandschränke (gem. Planunterlagen)

Gemäss Platzverhältnis im Entrée, Ausführung in Holzwerkstoffplatten, kunstharzbeschichtet.

Gemäss separater Budgetliste und Plänen bzw. Bemusterung durch Architekten und Bauherrschaft.

Hinweis

Aus den Verkaufsunterlagen enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

TERMINE UND ZAHLUNGSMODUS

Zahlungsmodus

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages: CHF 30'000.00.

20 % vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der Beurkundung des Kaufvertrages, Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung.

Käuferwünsche zahlbar bei Eigentumsübertragung.

Bemerkungen

Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Mehrwertsteuer

Sämtliche Preisangaben sind inkl. MWST.